

中華民國 107 年 3 月

宜蘭市健康休閒專用區
(校舍路北側部分)市地重劃案

重劃計畫書

宜蘭縣政府 製

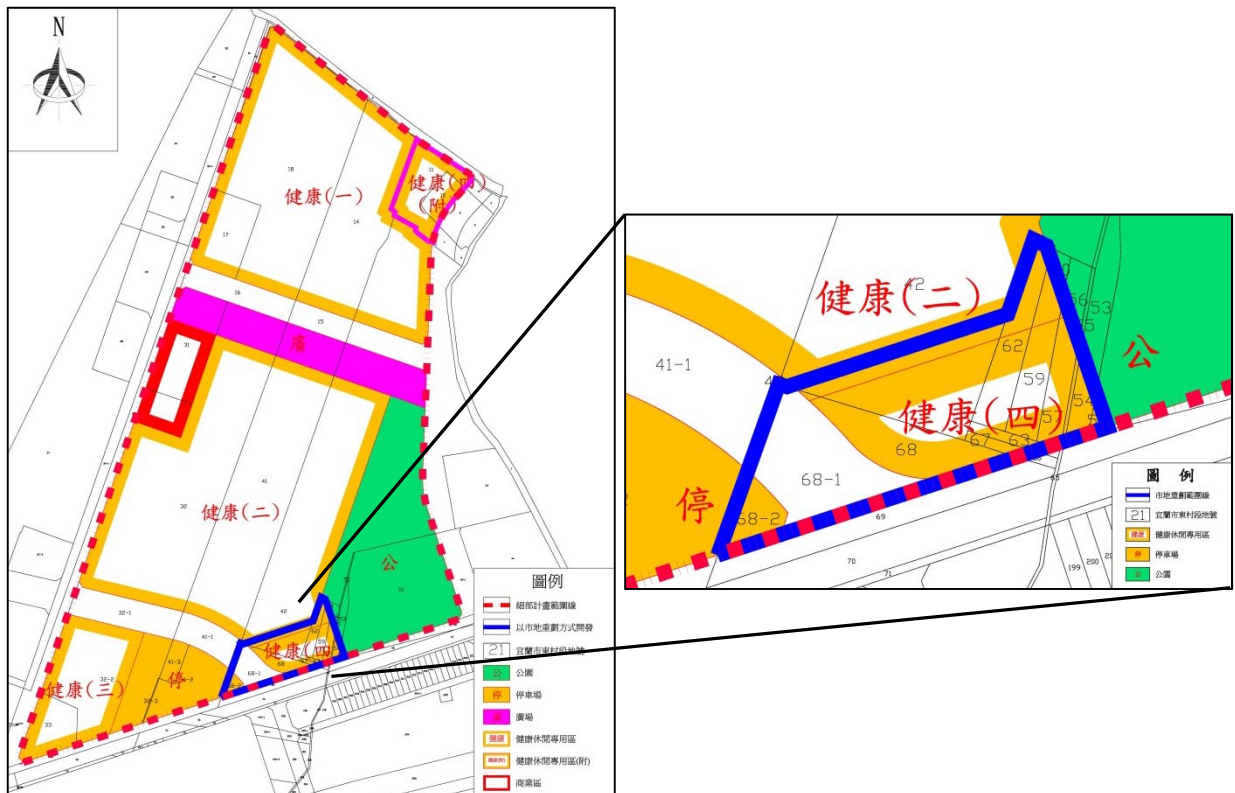
目錄

一、重劃地區及範圍.....	1
二、法令依據.....	1
三、辦理重劃原因及預期效益.....	3
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	6
五、土地所有權人同意重劃情形.....	7
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	7
七、土地總面積.....	7
八、預估公共設施用地負擔.....	8
九、預估費用負擔.....	9
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	10
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	10
十二、財務計畫.....	11
十三、預定重劃工作進度表.....	12
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	12
十五、附件.....	12
附件一 相關公文影本	
附件二 104年12月22日內政部都市計畫委員會第866次會議紀錄	
附件三 105年2月2日宜蘭縣都市計畫委員會第191次會議紀錄	
附件四 106年1月17日「變更宜蘭市都市計畫(配合健康休閒專用區)案」 協議書	
附件五 土地使用現況圖	
附件六 公有土地分布示意圖	
附件七 市地重劃座談會會議紀錄	
附件八 鄰近土地交易價格	
附件九 預定重劃工作進度表	
附件十 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	

一、重劃地區及範圍

本重劃區位於宜蘭市都市計畫區東側，屬變更宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)計畫區內，位於校舍路北側、宜蘭轉運站及蘭陽觀光夜市之間，市地重劃範圍面積約為 3699 平方公尺。四至範圍如下：

- (一) 東與本案細部計畫公園用地接壤；
- (二) 西至宜蘭市東村段 68-1、68-2 地號地籍線；
- (三) 南臨校舍路；
- (四) 北迄東村段 42-1、62 地號地籍線及健康休閒專用區(二)區界向北平移約 5.45 公尺。



二、法令依據

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 7 條及第 14 條。

(二) 都市計畫發布日期及文號

主要計畫：主要計畫：「變更宜蘭市都市計畫（配合健康休閒專用區）案」於 107 年 2 月 23 日府建都字第 1070011541B 號公告發布實施（如附件一）。

細部計畫：「擬定宜蘭市都市計畫（健康休閒專用區）細部計畫」於 107 年 2 月 23 日府建都字第 1070011541B 號公告發布實施（如附件一）。

(三) 本案主要計畫「變更宜蘭市都市計畫（配合健康休閒專用區）案」，於 104 年 12 月 22 日內政部都市計畫委員會第 866 次會議審議通過，待本府依專案小組建議意見修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。細部計畫「擬定宜蘭市都市計畫（健康休閒專用區）細部計畫」於 105 年 2 月 2 日宜蘭縣都市計畫委員會第 191 次會議審議通過。

(四) 本重劃區經宜蘭縣政府環境保護局 105 年 2 月 16 日環綜字第 1050003851 號函復，非屬應實施環境影響評估之開發行為，檢附公文影本 1 份（如附件一）。

(五) 本重劃區經宜蘭縣政府 105 年 3 月 22 日府農保字第 1050046072 號函復，無需實施水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件一）。

(六) 本重劃區經宜蘭縣政府文化局 105 年 2 月 16 日宜文資字第 1050000857 號函及 105 年 2 月 16 日府農林字第 1050024833 號函查告，無珍貴樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份（如附件一）。

(七) 本重劃區非屬地質敏感區，檢附 105 年 2 月 17 日經地企字第 10500007530 號函公文影本 1 份及地質敏感區線上查詢系統查詢結果（如附件一）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

本案原主要計畫名稱為「變更宜蘭市都市計畫（健康養生暨會展園區）案」，內政部已於 102.10.11、103.5.8、103.8.1、103.12.11 及 104.1.5 召開 5 次專案小組會議審查完竣。現計畫案已更名「變更宜蘭市都市計畫（健康休閒專用區）計畫案」，於 104 年 12 月 22 日內政部都市計畫委員會第 866 次會議審議通過，待本府依專案小組決議事項修改計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。（如附件二）

細部計畫「擬定宜蘭市都市計畫（健康休閒專用區）細部計畫」於 105 年 2 月 2 日宜蘭縣都市計畫委員會第 191 次會議審議通過。（如附件三）

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

宜蘭市後火車站地區因受鐵路阻隔，長期處於低度使用狀態。自國道五號高速公路通車之後，位於宜蘭市後火車站地區，由退輔會榮民森林保育事業管理處經營之土地，逐漸成為國道五號高速公路宜蘭交流道進出市區重要的交通節點。

為促進宜蘭市地方繁榮，平衡宜蘭火車站前後站地區發展差距，提升宜蘭地區醫療環境品質，並配合中央發展生物科技產業目標，行政院於民國 93 年 2 月核示，於宜蘭火車站鐵路以東地區之退輔會經營土地，積極推動「宜蘭生物醫學科技園區」籌設。其中，於 96 年 2 月 27 日內政部都委會第 653 次會議審議決議：「校舍路以南用地同意變更為生物醫學產業特定專用區；校舍路以北用地請縣

政府會同行政院退輔會重新研擬具體可行變更方案後，再另依法定程序辦理。」

其中校舍路以南為宜蘭生物醫學產業特定專用區，該區都市計畫於民國 98 年 12 月 17 日府建城字第 0980182327B 號發布實施、土地分配成果經宜蘭縣政府於 102 年 1 月 8 日府地開字第 1020000838C 號公告、土地點交作業於 103 年 3 月全部完成，已完成宜蘭生物醫學產業特定專用區市地重劃開發的實質工作。

另本案為校舍路以北之區域，在考量宜蘭市最適發展方向，並配合宜蘭生物醫學科技園區之開發，對退輔會經管校舍路以北土地研擬具體可行之開發方案，主要計畫業經內政部都市計畫委員會第 866 次會議審議通過；細部計畫於本縣都委會第 191 次會議審議通過細部計畫在案。

而為加速本計畫區之再開發利用，復甦都市機能，兼顧地利共享原則，本計畫區之開發方式係採整體規劃，並依區內個別基地條件以捐贈土地或市地重劃方式分區開發。開發方式及相關期程分述如下：

其中，退輔會主要土地包括健康休閒專用區(一)、(二)、(三)及主要公共設施等土地，因權屬單純(為單一地主)，且基地坵塊完整，街廓皆臨接道路，可自行整體設計開發，縮短開發時程，故依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」由退輔會捐贈土地。捐贈土地包括公共設施用地及可建築土地，並與本府簽訂協議書，敘明並負擔公共設施建設經費方式開發。業於 106 年 1 月 17 日以府建城字第 1060005092 號函與退輔會簽訂協議書(如附件四)。

計畫區東北側之私有土地(健康休閒專用區(四)(附))因基地坵塊臨接道路、地籍方整及權屬較為單純(僅兩筆地號),亦依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」方式開發,須另行與本府簽訂協議書後,再納入都市計畫公告實施。

另東南側(即本重劃區)私有土地基地狹小,地籍切割細碎,權屬複雜,且範圍包含陽明路幹道,為宜蘭後站及本區通往高速公路聯絡道最重要聯外道路,基於道路系統與可建築用地完整性,將納入退輔會部分土地合併劃設為健康休閒專用區(四),採市地重劃方式辦理開發,以保障私有土地所有權人權益,爰辦理本市地重劃案。

(三) 公共設施取得與闢建數量：

本區重劃後預計可取得公共設施面積約 0.111060 公頃,其中包含道路用地 0.089675 公頃、停車場用地 0.021385 公頃。

(四) 提供可建築用地面積及預估上漲率：

本重劃區提供可建築用地健康休閒專用區(三)及健康休閒專用區(四)面積約 0.258840 公頃,預估開發完成後上漲率為 347%。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

1. 重新整理地籍：重劃後,將地界不整或畸零狹小或未面臨道路之土地,加以整理合併,重新劃定其地界,使其整齊畫一,成為皆面臨道路之整齊宗地,再以交換分合方式,分配與原土地所有權人。
2. 促進地方繁榮：促進宜蘭市地方繁榮,平衡宜蘭火車站前後站地區發展差距,提升宜蘭地區環境品質。

3. 提升土地價值：土地重劃時併同重劃工程之施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，完善公共設施，積極促進土地利用，提高土地利用價值。

4. 縮短發展年期：以市地重劃方式辦理，朝向整體開發，儘速完成公共建設，可縮短發展年期，預計 108 年全區開發完成。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖(地形圖)1份(如附件五)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	面積比例
公 有	2	914	25%
私 有	52	2,785	75%
總 計	54	3,699	100%

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件六)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國 有財產署	1	24	空地
2	中華民國	國軍退除 役官兵輔 導委員會 榮民森林 保育事業 管理處	2	890	部分建物、部分空地
小計			3	914	

五、土地所有權人同意重劃情形

- (一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 39.62%，未達平均地權條例第 60 條第 3 項所定 45% 之限制，故無需經重劃區內私有土地所有權人數半數以上，且其所有土地面積超過區內私有土地面積總面積半數之同意。
- (二) 為了解本重劃區私有土地所有權人參與開發之意願，本府寄發意願調查問卷供其表達意見，本重劃區私有土地所有權人共 52 人，問卷寄回人數為 24 人，同意人數 9 人，持分面積 871.68 平方公尺；不同意 15 人，持分面積 1337.82 平方公尺。問卷未寄回之 28 人，為 50 地號土地共有人(8 位)及 68、68-1、68-2 地號土地之共有人(20 位)。
- (三) 案於 105 年 10 月 8 日召開本重劃區座談會，計有 12 位土地所有權人到場。會中提出建議事項多為都市計畫公共設施用地配置部分、抵費地標售後之盈餘使用方式、土地分配作業計算之方式及是否得減少負擔比例等，業經本府詳細說明全區規劃設計考量及依據相關法規使用抵費地標售後之盈餘。其中公有土地管理機關財政部國有財產署及國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處皆無派員出席本次座談會。檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件七)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 914 平方公尺，私有土地面積共計 2,785 平方公尺，合計 3,699 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
停車場用地	0.021385	19
道路用地	0.089675	81
共 計	0.111060	100

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地及面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$= 1,110.06 \text{ 平方公尺} - 0 \text{ 平方公尺} = 1,110.06 \text{ 平方公尺}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{1,110.60 - 0}{3,699.01 - 0} = \frac{1,110.60}{3,699.01} = 30.02\%$$

(四) 本重劃區內無非共同負擔之公共設施用地。

九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項	目	金 額 (元)	備 註
工 程 費	整 地 工 程	748,000	
	道 路 工 程	988,000	道路標線、標誌、號誌管制設施及設備等。
	排 水 工 程	791,000	
	污 水 下 水 道 工 程	1,016,000	
	公 路 照 明 設 備 工 程	317,000	
	自 來 水 工 程	746,000	
	管 道 / 纜 線 管 路 工 程	1,692,000	
	景 觀 工 程	281,000	
	植 栽 及 移 植 工 程	136,000	
	其 他 及 雜 項 工 程	2,535,000	含雜項工程、工程管理費、設計及監造費、空氣污染防制費等。
	小 計 (1)	9,250,000	
重 劃 費 用	地 上 物 拆 遷 補 償 費	19,500,000	
	重 劃 業 務 費	6,300,000	
	小 計 (2)	25,800,000	
貸 款 利 息 (3)	2,110,000	貸款期間4年，以年利率率2.103%計算。	
合 計 (1 + 2 + 3)	37,160,000		

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$
$$= \frac{9,250,000 + 25,800,000 + 2,110,000}{104,600 * (3,699.01 - 0)} = 9.60\%$$

(三) 本重劃區貸款利率係參酌五大銀行平均貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。

(四) 本案預估重劃後平均地價每平方公尺 104,600 元，係參考「內政部不動產交易實價查詢系統」查詢本重劃區鄰近土地交易價格，選取使用性質及區位條件較為相近之土地交易案例作為參考依據。選取交易時間近 2 年內之生物醫學產業專用區(二)土地交易案例，其交易單價約 105,700~127,000 元/平方公尺。考量相對區位條件、土地使用分區差異，以及重劃後預期開發效益影響價格因素後，做適當之調整，預估重劃後平均地價為 104,600 元/平方公尺。檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖) (如附件八)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 30.02\% + 9.60\% = 39.62\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無原有建物重劃後得辦理原位置分配者。妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者，多為呈現低度利用狀態之鐵皮或磚造平房，將依「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」規定辦理查估。本細部計畫為推動宜蘭市後

火車站之再開發利用，係採整體規劃，並依區內個別基地條件以捐贈土地或市地重劃方式分區開發，以兼顧地利共享原則。其中東南側私有地畸零權屬複雜，考量民權幹道開闢之必要性、用地取得時程及提高開發效益，將與部分退輔會土地採市地重劃方式開發，且開發後重劃區內、區外皆興闢公共設施及計畫道路，本區私有土地銜接整體開發區，受益程度皆有提升，區內建物影響土地分配及公共設施工程施工，預計全部拆除，並依法補償；且區內各宗土地、位置、交通等區位條件相當，並無明顯差異，故無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 37,160,000 元。
- (二) 財源籌措方式：向本縣實施平均地權基金或行庫貸款支應。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	105 年	106 年	107 年	108 年
		(萬元)				
重劃 負擔 總 費用	工程費	925	139	509	277	0
	重劃費用	2,580	158	2,108	158	156
	小計	3,505	297	2,617	435	156
	貸款利息	211	25	165	18	3
	小計	211	25	165	18	3
收 入	收取差額地價或出售 抵費地價款	3,716	0	0	0	3,716
	小計	3,716	0	0	0	3,716
當期淨值			(322)	(2,782)	(453)	3,557

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 355.26 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 104,600 元，經試算後預估土地處分收入約 3,716 萬元，扣除重劃負擔總費用 3,716 萬元，預估無盈餘，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（附件九）。自民國 105 年 7 月至 109 年 12 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：附件十。

十五、附件

- (一) 附件一：相關公文影本。
- (二) 附件二：104 年 12 月 22 日內政部都市計畫委員會第 866 次會議紀錄。
- (三) 附件三：105 年 2 月 2 日宜蘭縣都市計畫委員會第 191 次會議紀錄。

- (四) 附件四：106年1月17日「變更宜蘭市都市計畫(配合健康休閒專用區)案」協議書。
- (五) 附件五：土地使用現況圖。
- (六) 附件六：公有土地分布示意圖。
- (七) 附件七：市地重劃座談會會議紀錄。
- (八) 附件八：鄰近土地交易價格。
- (九) 附件九：預定重劃工作進度表。
- (十) 附件十：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。