

宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區
自辦市地重劃計畫書
(草案)

宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會

108年1月

目錄

一、重劃地區及其範圍.....	1
二、法律依據.....	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.....	4
五、土地所有權人同意重劃情形.....	5
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	6
七、土地總面積.....	7
八、預估公共設施用地負擔.....	7
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重劃負擔減輕之原則.....	10
十二、財務計畫.....	10
十三、預定重劃區工作進度表.....	11
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	11
十五、附件.....	12
附件 1、重劃範圍地籍套繪圖.....	13
附件 2、重劃工作預定進度表.....	14
附件 3、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	15
附件 4、重劃區土地使用現況圖.....	16
附件 5、公有土地分布示意圖.....	16
附件 6、市地重劃座談會會議紀錄.....	17
附件 7、抵充土地分布示意圖.....	19
附件 8、五大銀行平均基準利率.....	20
附件 9、不動產交易實價查詢資料.....	20
附件 10、合法建物位置略圖.....	21
附件 11、重劃作業費編列標準表.....	22
附件：核可公文影本.....	23

一、重劃地區及其範圍

- 1、本重劃區坐落礁溪鄉，範圍包括五峰段1415地號等751筆、忠義段865-4地號等6筆土地，合計757筆土地，總面積約235388.34平方公尺，其四至範圍如下：
東南：至大忠路(17號道路)中心線為界。
西北：至得天公園高爾夫球場為界。
西南：至得子口溪為界。
東北：至五峰路為界。
- 2、本重劃區依宜蘭縣政府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」，排除休閒渡假區(一)，為重劃範圍(如附件1)。

二、法律依據

- (一)依平均地權條例第58條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理。
- (二)都市計畫發布日期及文號
主要計畫：變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)書第二階段(變更綜理案編號第六案)業經宜蘭縣政府101年12月12日府建城字第1010189017B號發布實施。
細部計畫：「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」，業經宜蘭縣政府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告實施。
- (三)本案依都市計畫規定，必要時亦得由私人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理，且無宜蘭縣政府(107)年7月18日訂定發布「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」第

2點第3項不予核准之情形，爰報請同意依平均地權條例第58條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定自行辦理市地重劃，附帶條件內容如下：

- (1)原採平均地權條例第56條規定辦理，改以同條例第58條辦理執行部分，依內政部函釋本府107年7月10日府地開字第1070114131號函之指示內容辦理。
- (2)土地所有權人平均重劃負擔比率，屆時依申請核准實施市地重劃當時土地市價、重劃費用及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定以合議制方式審議。
- (3)倘有未依上開規定辦理者，宜蘭縣政府依行政程序法第93條規定保留行政處分之廢止權，無論已申請核准成立之自辦市地重劃籌備會(重劃會)進行至哪一階段，皆予以廢止，籌備會(重劃會)所支出相關費用不予補償(助)，籌備會(重劃會)不得異議。
- (四)依宜蘭縣政府環境保護局107年12月4日環綜字第1070033291號函：市地重劃非屬「開發行為應實施環境響評估細目及範圍認定標準」規定之開發行為，本案現階段辦理礁溪都市計畫休閒渡假區重劃案，未有涉及事業或社區實質開發計畫，爰免實施環境影響評估，檢附公文影本1份(如附件)。
- (五)水土保持計畫經宜蘭縣政府農業處106年11月3日府農保字第1060180588號函核定，檢附公文影本1份(如附件)。
- (六)經宜蘭縣政府文化局107年12月4日宜文資字第1070009017號函查，本重劃範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟、考古遺址及文化景觀，檢附公文影本1份(如附件)。
- (七)依經濟部中央地質調查所105年1月8日經地企字第10500000400號函復宜蘭縣政府，本重劃區所在非屬宜蘭縣已公告地質敏感區及地質遺跡地質敏感區，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。檢附公文影本1份(如附件)。

(八)經宜蘭縣政府樹藝景觀所107年12月5日府農樹字第1070203428號函查明本重劃範圍並無列管珍貴保護樹木，檢附公文影本1份(如附件)。

三、辦理重劃原因及預期效益

- 1、都市計畫沿革：本重劃區係「礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)」時考量北宜高速公路的影響衝擊，適應已發生或即將發生的都市空間結構及發展模式的變遷，將原工業區及部分農業區變更為休閒渡假區，並整體考量區域發展，自然景觀、交通動線系統、公共設施負擔、公共防災等因素，規劃配置完善公共設施。
- 2、重劃區辦理原因及特殊情形：宜蘭縣政府為確保休閒渡假區公共設施服務品質，於委辦範圍內公共工程規劃設計案發現(台2庚延伸線修正路線、市地重劃區內道路無法連接至大忠路現況道路及區內排水)等問題，為避免開發後土地資源浪費且影響當地居民，遂提出礁溪都市計畫休閒渡假區整體開發檢討案，是為本計畫辦理原因及特殊緣起。
- 3、公共設施取得與興闢數量：公共設施用地共約計87035.75平方公尺。包括道路用地約42354.53平方公尺、公園用地約20707.49平方公尺、綠地用地約12603.89平方公尺、廣場用地約3758.72平方公尺及廣場兼停車場用地約5482.16平方公尺、溝渠用地1842.26約平方公尺、溝渠兼道路用地約286.70平方公尺。
- 4、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：預計提供可建築土地148352.59平方公尺、以本區容積120%，居住密度每公頃230人，約可容納3,400人，預估開發完成後土地由平均26024元/m²上漲至56100元/m²，增值幅度約為2.15倍。
- 5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：為消除畸零土地，清理產權，以利規劃發展並促進都市土地利用，區內原來不適於建

築使用之土地，經大規模整地及重新分配後，每筆土地均面臨道路，整齊方正，可供建築使用，且促進都市健全發展，改善都市景觀，提供優良的居住環境，完成各項公共設施用地建設，滿足市民生活需求及增加休閒去處，並縮短開發期程，預計112年重劃完成。

6、檢附重劃區土地使用現況圖1份(如附件4)。

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)	備註
公有	2	3311.78	
私有	552	232076.56	
總計	554	235388.34	

註：依據107.12.19日土地地籍整理清冊統計整理。

(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5)

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	36	2954.76	道路使用約1201.59m ² 雜木使用約1753.17m ²
	中華民國	宜蘭縣政府	3	181.74	道路使用
2	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所	3	175.28	道路使用
小計			42	3311.78	

五、土地所有權人同意重劃情形

- 1、本重劃區徵求全體土地所有權人同意之通知業已送達，其同意重劃意願人數共277人及其面積134601.37平方公尺，符合平均地權條例第58條第3項之規定。
- 2、本重劃區土地所有權人平均負擔比率44.59%，符合平均地權條例第60條第3項規定。

私有土地所有權人人數 552 人 (扣除依法不計入人數 3 人)				私有土地所有權人面積 232076.56 m ² (扣除依法不計入面積 85.22 m ²)					
計入 總人 數	申請(同意) 人數		未申請(同 意)人數		計入總面積 (m ²)	申請(同意)面積 (m ²)		未申請(同意)面積 (m ²)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
549	277	50.46	272	49.54	231991.34	134601.37	58.02	97389.97	41.98
公有土地面積：3311.78 m ²					可抵充之公有土地面積：1558.61 m ²				

- 備註：1. 本表所列公、私有土地面積係依據 107 年 11 月 9 日土地登記謄本所載面積摘錄統計。
 2. 表中所列面積係以土地登記簿所載計算，實際應以地政機關測量分割登記為準。
 3. 本籌備會於 107 年 07 月 27 日奉宜蘭縣政府府地開字第 1070089328 號函核准成立。
 4. 籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達宜蘭縣零星地使用則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，統計截至 107 年 11 月 9 日止，共計 3 人，面積 85.22 m²，不計入同意與不同意人數及土地面積計算。
 5. 公開徵求同意人數及面積截至 107 年 12 月 5 日統計，實際以提送主管機關審核為準。

3、座談會辦理情形：

本座談通知經載明：(一)擬辦重劃範圍及總面積(附範圍圖)
 (二)公共設施用地負擔項目及其概略面積(三)土地所有權人參加重劃之土地標示及面積(四)舉辦重劃工程項目(五)預計重劃平均負擔比率(六)重劃經費負擔概算及負擔方式等事項，業於107年08月26日假礁溪長榮鳳凰酒店召開本重劃區座談會，計有97位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出請盡速辦理等建議事項，經說明重劃意旨及預定辦理進度等，檢附座談會會議紀錄1份(如附件6)。

- 4、籌備會於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重

劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務，經宜蘭縣政府107年11月9日府地開字第1070167219A號函准予核定「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會」成立在案。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

原公有道路土地依宜蘭縣政府107年9月19日會勘結果辦理，面積共約計為1558.61平方公尺(實際應以地政機關分割測量登記面積為準)。

宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃區抵充土地清冊

編號	序號	鄉鎮市區	段	地號	登記面積(m ²)	抵充面積(m ²)	權屬	管理機關	代管機關	備註
1	1	礁溪鄉	五峰	1502-0001	49.48	49.48	中華民國	宜蘭縣政府		分割自1502地號
	2	礁溪鄉	五峰	1506-0001	97.58	97.58	中華民國	宜蘭縣政府		分割自1506地號
	3	礁溪鄉	五峰	1522-0001	34.68	34.68	中華民國	宜蘭縣政府		分割自1522地號
2	1	礁溪鄉	五峰	1501-0002	10.03	10.03	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所		分割自1501-1地號
	2	礁溪鄉	五峰	1505-0001	96.11	96.11	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所		分割自1505地號
	3	礁溪鄉	五峰	1529-0000	69.14	69.14	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所		
3	1	礁溪鄉	五峰	1519-0001	111.89	111.89	中華民國	財政部國有財產署		分割自1519地號
	2	礁溪鄉	五峰	1528-0001	271.21	271.21	中華民國	財政部國有財產署		分割自1528地號
	3	礁溪鄉	五峰	1536-0000	96.04	96.04	中華民國	財政部國有財產署		
	4	礁溪鄉	五峰	1536-0002	44.09	44.09	中華民國	財政部國有財產署		分割自1536地號
	5	礁溪鄉	五峰	1536-0003	67.75	67.75	中華民國	財政部國有財產署		分割自1536地號
	6	礁溪鄉	五峰	1536-0004	6.83	6.83	中華民國	財政部國有財產署		分割自1536地號
	7	礁溪鄉	五峰	1536-0001	3.22	3.22	中華民國	財政部國有財產署		
	8	礁溪鄉	五峰	1542-0001	199.76	199.76	中華民國	財政部國有財產署		
	9	礁溪鄉	五峰	1542-0003	139.56	139.56	中華民國	財政部國有財產署		分割自1542-1地號
	10	礁溪鄉	五峰	1544-0001	42.67	42.67	中華民國	財政部國有財產署		
	11	礁溪鄉	五峰	1544-0004	45.54	45.54	中華民國	財政部國有財產署		分割自1544-1地號
	12	礁溪鄉	五峰	1544-0005	0.79	0.79	中華民國	財政部國有財產署		分割自1544-1地號
	13	礁溪鄉	五峰	1672-0003	114.38	114.38	中華民國	財政部國有財產署		分割自1672-1地號
	14	礁溪鄉	五峰	1672-0002	24.38	24.38	中華民國	財政部國有財產署		分割自1672-1地號
	15	礁溪鄉	五峰	1672-0005	33.48	33.48	中華民國	財政部國有財產署		分割自1672-1地號
合計道路、溝渠、河川等土地抵充面積：						1558.61	平方公尺			
未登記土地面積：						0.00	平方公尺			
總計抵充土地面積：						1558.61	平方公尺			
備註1：依宜蘭縣政府107年9月19日會勘結果辦理。										
備註2：抵充地號及面積係依地政機關測量分割地號及面積填載。										

依平均地權條例第60條第1項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件7)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計3311.78平方公尺、私有土地面積共計232076.56平方公尺，合計235388.34平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

道路用地，面積42354.53平方公尺、公園用地，面積20707.49平方公尺、綠地用地，面積12603.89平方公尺、廣場用地，面積3758.72平方公尺及廣場兼停車場用地，面積5482.16平方公尺、溝渠用地，面積1842.26平方公尺、溝渠兼道路用地，面積286.70平方公尺，合計共同負擔之公共設施用地面積共約計87035.75平方公尺。

公共設施用地負擔面積統計表

項目	名稱	面積 (平方公尺)	比率%	備註
公共設施	公園用地	20707.49	23.79%	
	溝渠用地	1842.26	2.12%	
	溝渠兼道路用地	286.70	0.33%	
	綠地用地	12603.89	14.48%	
	廣場兼停車場用地	5482.16	6.30%	
	廣場用地	3758.72	4.32%	
	道路用地	42354.53	48.66%	
總計		87035.75	100.00%	
註：實際應以地政機關分割測量登記面積為準。				

2、土地所有權人負擔公共設施面積=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。

$$85477.14\text{m}^2 = 87035.75\text{m}^2 - 1558.61\text{m}^2。$$

3、公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ & = \frac{87035.75-1558.61}{235388.34-1558.61} \times 100\% \\ & = 36.56\% \end{aligned}$$

4、本重劃區內尚無重劃前政府已取得，並業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種公共設施用地。

5、本重劃區內尚無非共同負擔之其他公共設施用地。

九、預估費用負擔

1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

單位：新臺幣(元)

項目		金額	備註
工程費	公共設施工程(含假設工程、土木工程(含整地、道路及交通)、水利工程(含雨水、汙水)、景觀工程、機電照明工程等)	322,961,752	本重劃工程依宜蘭縣政府發包：『礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)休閒渡假區市地重劃公共工程委託設計技術服務』案設計，實際施作項目及金額以主管機關核定為準。
	管線工程(含電力、電信、自來水等管纜溝)	109,279,040	
	其他(含工程規劃設計、監造、工管、空污)等必要費用	90,093,286	
	小計	522,334,078	
重劃費用	地上物拆遷補償費	250,000,000	以理事會查定之數額為準。
	重劃業務費	158,445,000	
貸款利息		122,397,449	貸款期間5年，以年利率2.63%計算
合計		1,053,176,527	

2、費用負擔平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{522334078 + 408445000 + 122397449}{56100 \times (235388.34 - 1558.61)} \times 100\%$$

$$= \frac{522334078 + 408445000 + 122397449}{56100 \times (235388.34 - 1558.61)} \times 100\%$$

$$= \frac{522334078 + 408445000 + 122397449}{56100 \times (235388.34 - 1558.61)} \times 100\%$$

$$= 8.03\%$$

- 3、本重劃區貸款利率係依據「五大銀行平均基準利率」估算。(如附件8)
- 4、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺56100元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考資料物件資料1份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)。(如附件9)

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=44.59%

註：實際以主管機關核定之計算負擔總計表為準。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

- (一) 依平均地權條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限，本重劃區原有合法建物面積預估2263.13平方公尺，零星分布於各處，檢附合法建物或既成社區位置略圖1份(如附件10)，符合條例規定，應行拆遷補償。
- (二) 本重劃區無訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- (一)重劃負擔總費用：新臺幣1,053,176,527元整。
- (二)財源籌措方式：前款所需費用依會員大會通過之重劃會章程辦理。
- (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，如下表：

項目		合計	107年	108年	109年	110年	111年	112年
		萬元						
總 費 用	工程費	52,233	0	10,447	15,670	15,670	5,223	5,223
	重劃費用	40,845	8,168	8,169	8,169	8,169	4,085	4,085
	小計	93,078	8,168	18,616	23,839	23,839	9,308	9,308
	貸款利息	12,240	1,428	2,448	2,448	2,448	2,448	1,020
	小計	12,240	1,428	2,448	2,448	2,448	2,448	1,020
收 入	收取差額地價或抵費地出售價款	105,318	0	0	0	0	0	105,318
	小計	105,318	0	0	0	0	0	105,318
當期淨值			(9,596)	(21,064)	(26,287)	(26,287)	(11,756)	94,990

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18773.2平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺56100元，經試算後預估土地處分收入約105,318萬元，扣除重劃負擔總費用105,318萬元，預估財務平衡無盈餘、虧損，財務尚屬可行。

十三、預定重劃區工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(如附件2)。自民國107年05月至112年05月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

(如附件3)

十五、附件

附件 4、重劃區土地使用現況圖

附件 5、公有土地分布示意圖

附件 6、市地重劃座談會會議紀錄

附件 7、抵充土地分布示意圖

附件 8、五大銀行平均基準利率

附件 9、不動產交易實價查詢資料

附件 10、合法建物位置略圖

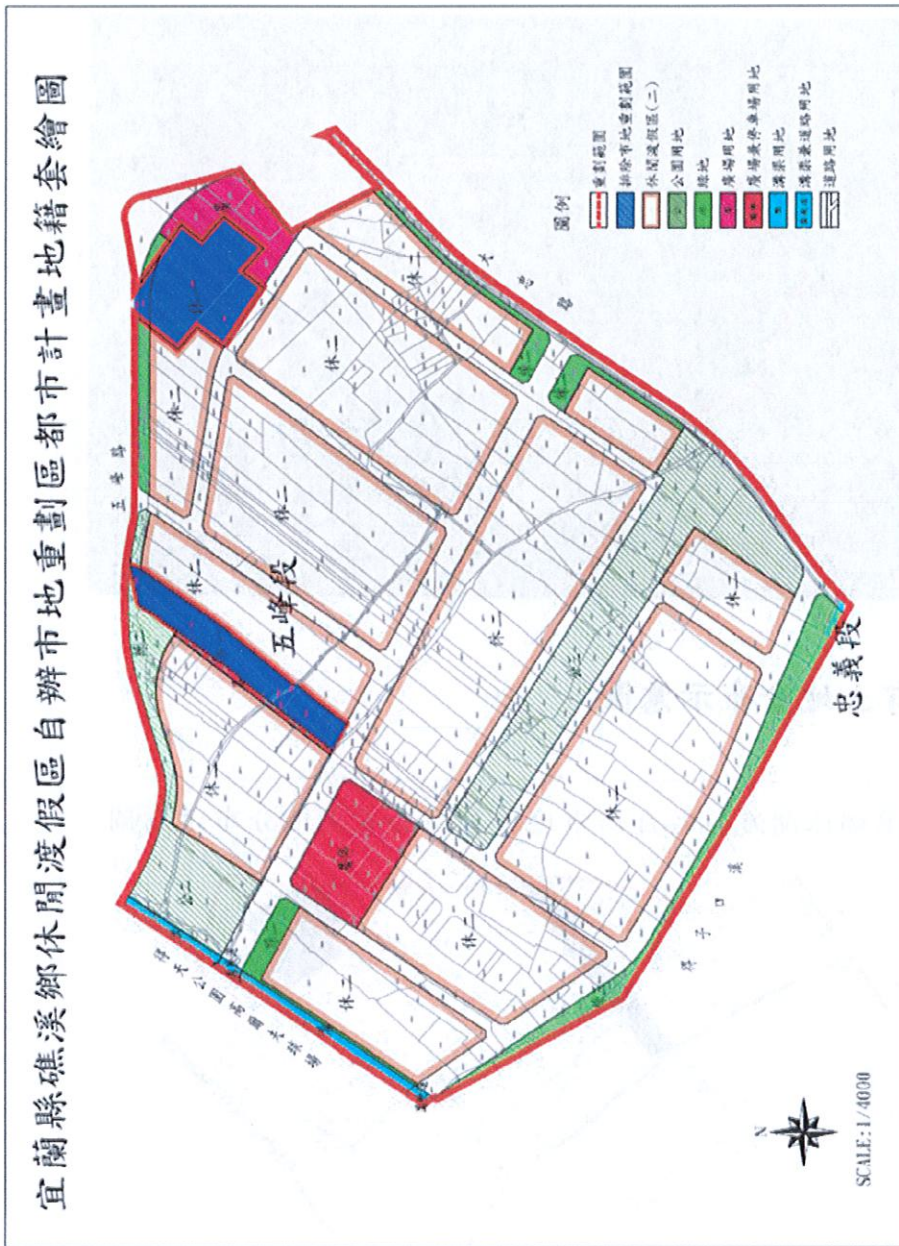
附件 11、重劃作業費編列標準表

附件 2、重劃工作預定進度表

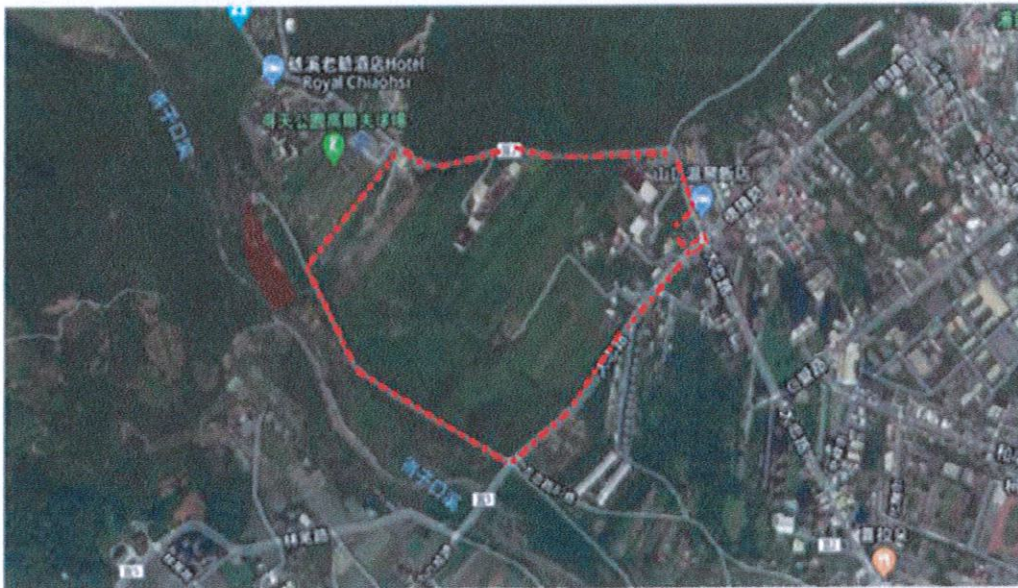
工作項目	預訂工作進度
(一) 重劃之發起及成立籌備會	自 107 年 05 月至 107 年 07 月
(二) 成立重劃會	自 107 年 08 月至 107 年 11 月
(三) 召開會員大會審議擬辦重劃範圍、徵求土地所有權人同意及審議重劃計畫書草案	自 107 年 12 月至 108 年 02 月
(四) 申請核定重劃範圍	自 108 年 03 月至 108 年 06 月
(五) 重劃計畫書草案申請核定及公告，並通知土地所有權人及已知之利害關係人。	自 108 年 07 月至 108 年 10 月
(六) 測量、調查及地價查估	自 108 年 11 月至 109 年 01 月
(七) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 109 年 01 月至 110 年 06 月
(八) 計算負擔及分配設計	自 109 年 02 月至 109 年 07 月
(九) 土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工	自 109 年 08 月至 111 年 05 月
(十) 公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理	自 111 年 06 月至 111 年 09 月
(十一) 申請地籍整理及土地權利變更登記等事項	自 111 年 10 月至 111 年 12 月
(十二) 辦理交接及清償	自 112 年 01 月至 112 年 02 月
(十三) 財務結算	自 112 年 03 月至 112 年 04 月
(十四) 撰寫重劃報告	自 112 年 04 月至 112 年 05 月
(十五) 報請解散重劃會	112 年 05 月

註：本表工作項目及預定工作進度，視重劃實際狀況調整。

附件 3、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



附件 4、重劃區土地使用現況圖



附件 5、公有土地分布示意圖



附件 6、市地重劃座談會會議紀錄

宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃座談會

會議紀錄

時間：107 年 08 月 26 日(星期日)上午 09 時 00 分

地點：礁溪長榮鳳凰酒店

主席：黃庚宸(籌備會代表人)

出席人員：經統計出席人數 97 人(詳如簽到簿)。

簡報：略。

說明事項：

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 9 條之 1 規定，籌備會經核准成立後，召開重劃會成立大會前，應舉辦座談會說明重劃意旨，並通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席。本籌備會特於今日辦理座談會，說明重劃意旨，並與土地所有權人意見交流，現場備有意見回饋單，希望透過此份回饋單瞭解您對本案之意見，不論是您的肯定鼓勵或是批評建議，以作為日後改善的方向。

土地所有權人建議：略(詳回饋單)。

結論：

(一)市地重劃之目的主要在於促進都市整體建設發展及提高土地利用，不僅政府可加速公共設施之建設，土地所有權人則透過重劃地籍重新整理，獲得公共設施完善且面臨道路可建築之土地，提高土地價值，帶動地方發展。另共有土地所有權人可依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第四款申請辦理單獨分配，各共有人藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，減少共有土地之情形，並促進共有土地之利用。

感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並歡迎共同監督。

座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問或建議，請將回饋單交給工作人員，或歡迎電洽(03)9887580 或蒞臨五峰路 17 號籌備會詢問。

九、散會： 10 時 20 分。

附件 7、抵充土地分布示意圖

平除率基與平許題大五、8 補辦



附件 8、五大銀行平均基準利率

圖表顯示本公辦土庫計畫之「利率

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：107 年 11 月 22 日 單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60 三個月期：0.64 六個月期：0.78 九個月期：0.89 一年期：1.04 二年期：1.05 三年期：1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63

附件 9、不動產交易實價查詢資料

2018/11/23 不動產交易實價查詢服務網

 不動產買賣
 不動產租賃

交易資訊
 第 1-31 / 31 筆
 頁次 ▲ 1 2 3 4 ▼
 排序： 時間 ▼ ▲ 地點 ▲ ▼ 坪數 ▲ ▼

區段位置或建物門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	交易筆數	查詢	圖示	資訊
五福段1471-1500地號	107/9	1,577	19.3	81.76	1			
五福段1531-1540地號	107/9	458	17	26.73	1			
五福段1531-1540地號	107/9	458	17	26.74	1			
五福段1421-1430地號	107/9	947	17	56.11	1			
五福段1421-1430地號	107/9	1,317	17	77.49	1			
五福段1421-1430地號	107/9	1,975	17	116.21	1			
五福段1471-1500地號	107/9	1,657	20	82.89	1			
五福段1431-1440地號	107/8	3,967	19	208.81	1			
五福段1171-1200地號	107/8	75	32.3	2.32	1			
五福段1421-1430地號	107/8	3,897	19	194.60	1			



交易標的： 土地

交易年月： 107/8/9月

交易總價： 6,543,656 元

交易單價： 170,007 (元/坪)

土地總面積： 38.73 坪

交易筆數： 土地 1筆 建物 0筆 戶數 0筆

土地區段位置： 五福段1531-1540地號



附件 10、合法建物位置略圖



附件 11、重劃作業費編列標準表

項 目	單位	數量	單價	複價	備 註
一、人事費					開發年期預估為5年。
1. 技術員*4	月	72.5	80,000	23,200,000	
2. 技工*4	月	72.5	40,000	11,600,000	
小計				34,800,000	
二、業務費					
1. 郵電費	月	60	50,000	3,000,000	
2. 文具費用	式	1	2,400,000	2,400,000	
3. 加班、誤餐費	月	60	50,000	3,000,000	
4. 房租費	月	60	75,000	4,500,000	
5. 水電費	月	60	20,000	1,200,000	
6. 委辦重劃業務費	式	1		75,000,000	依重劃會章程第10條辦理
7. 旅運費	月	60	50,000	3,000,000	
8. 設備費	式	1	5,000,000	5,000,000	
小計				97,100,000	
三、地籍整理委外	式	1		15,000,000	依據獎勵土地所有權人辦
四、重劃前後地價查估	式	1		2,000,000	理市地重劃辦法第14條規
五、土地改良物查估	式	1		2,000,000	定得視實際需要雇用各種
小計				19,000,000	專業人員辦理
六、稅賦	式	1		7,545,000	依總費用稅額5%計
合 計				158,445,000	

辦理面積在五公頃以下者，人事費每年以聘用技術員及技工一人為限，如超過五公頃以上，每增加一公頃增加20%。

附件：核可公文影本

- 一、 籌備會核准成立函
- 二、 抵充地認定文件
- 三、 重劃會核准成立函
- 四、 免實施環境影響評估證明文件
- 五、 水土保持計畫核准函
- 六、 重劃範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟、考古遺址
及文化景觀函
- 七、 非屬已公告之地質敏感區暫免查詢函
- 八、 查無列管珍貴保護樹木證明文件

正 本

與正本相符

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：黃麗娟
電話：1999(外縣市請撥03-9251000分機1217)
電子郵件：janey@mail.e-land.gov.tw

262
宜蘭縣礁溪鄉玉石村11鄰公園路86巷5號一樓之十
受文者：黃庚宸 君

發文日期：中華民國107年7月27日
發文字號：府地開字第1070089328號

送別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五



主旨：臺端等人申請成立礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區
籌備會一案，請查照。

說明：

- 一、復代表人黃庚宸先生107年5月31日申請書。
- 二、按「自辦市地重劃，應由擬辦重劃範圍土地所有權人發起成立籌備會，並由發起人檢附擬辦重劃範圍圖及其於該範圍土地所有權狀影本，向直轄市或縣(市)主管機關申請核准成立籌備會；…前項發起成立籌備會，應以發起人人數逾擬辦重劃範圍土地所有權人總數十分之三，及其於該範圍所有土地面積合計逾該範圍土地總面積十分之三之同意行之。」為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條所明定。代表人依上開規定檢送相關資料報府申請成立籌備會，經審查符合規定，茲以本通知函之發文日為籌備會核准成立之日。籌備會名稱定為「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會」。籌備會成立後請確實依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第7條、第9條、第9-1條、第11條及「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」等相關規定辦理各階段作業。
- 三、本案依都市計畫規定，必要時亦得由私人依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法辦理，且無本府本(107)年7月18日訂定發布「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」第2點第3項不予核准之情形，同意依平均地權條例第

裝

訂

線

58條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定自行辦理市地重劃，附帶條件內容如下：

- (一)原採平均地權條例第56條規定辦理，改以同條例第58條辦理執行部分，依內政部函釋本府107年7月10日府地開字第1070114131號函之指示內容辦理。
 - (二)土地所有權人平均重劃負擔比率，屆時依申請核准實施市地重劃當時土地市價、重劃費用及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定以合議制方式審議。
 - (三)倘有未依上開規定辦理者，本府依行政程序法第93條規定保留行政處分之廢止權，無論已申請核准成立之自辦市地重劃籌備會（重劃會）進行至哪一階段，皆予以廢止，籌備會（重劃會）所支出相關費用不予補償（助），籌備會（重劃會）不得異議。
- 四、抄獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條第5項及第6項條文規定：「…籌備會未於核准成立之日起六個月內申請核准成立重劃會者，直轄市或縣(市)主管機關得解散之。但不可歸責於籌備會之事由而遲誤之期間，應予扣除。籌備會因故未能於前項期限內申請核准成立重劃會者，得敘明理由向直轄市或縣(市)主管機關申請展期；展期之期間每次不得逾二個月，並以二次為限。」，請籌備會自行審酌掌握各階段工作辦理時程。
- 五、檢附「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」、「宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例」各1份。

正本：發起人黃庚宸先生等170人

副本：本府建設處、本府工務處、本府工商旅遊處、本府地政處

代理縣長 陳金德



正本

與正本相符

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：黃麗娟
電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1217)
電子郵件：jancy@mail.e-land.gov.tw

262
宜蘭縣礁溪鄉五峰路17號
受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年9月25日
發文字號：府地開字第1070159382號

送別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)」案公有土地實際作道路、溝渠、河川使用會勘紀錄1份，請查照。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會
副本：宜蘭地政事務所、本府建設處、本府地政處

代理縣長 **陳金德** 請假
副縣長 **余聯興** 代行

地政處處長賴遠夫決行
本案依分層負責規定授權主管處長決行

宜蘭縣政府辦理變更礁溪都市計畫(休閒專用區整體開發區)
公有土地實際作道路、溝渠、河川使用會勘紀錄

壹：會勘緣由：依都市計畫指定重劃範圍內之公有土地依平均地權條例第60條規定實作道路、溝渠、河川使用者之勘定。

貳：時間：中華民國107年9月19日(星期三)上午10時

參：地點：礁溪鄉五峰段土地現場

肆：會勘單位及人員：(詳會勘簽到表)

記錄：黃麗娟

伍：會勘結論：

一、本重劃區範圍內財政部國有財產署、礁溪鄉公所及本府經營之公有土地經查勘結果如下：

(一)財政部國有財產署管有礁溪鄉五峰段1519、1528、1536、1536-1、1542-1、1544-1、1672-1地號等7筆土地現況為道路。

(二)礁溪鄉公所管有五峰段1501、1505、1529地號等3筆土地現況為道路。

(三)本府管有礁溪鄉五峰段1502、1506、1522地號等3筆土地現況為道路。

上開公有土地計13筆，經現況勘查實際作道路使用，依平均地權條例第60條及其施行細則第82條規定，應抵充區內共同負擔之公共設施用地。

(四)另財政部國有財產署管有重劃區範圍內五峰段1538、1538-1、1542、1544、1544-2、1555、1557、1562-1、1672地號等9筆土地，應參加重劃，並依相關法規辦理土地分配事宜。

二、本重劃區都市計畫格位公告在案(公告期間自107年8月21日起至107年9月20日止)，上開22筆土地地號及面積，俟公告期滿後完成都市計畫逕為分割登記，以轄區地政事務所登記資料為準。

陸：散會：上午11時。

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：黃麗娟
電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1217)
電子郵件：janey@mail.e-land.gov.tw

262
宜蘭縣礁溪鄉五峰路17號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年11月9日
發文字號：府地開字第1070167219A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴籌備會檢送礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會成立大會及第一次理事會紀錄、重劃會章程草案、會員及理事、監事名冊等相關資料，申請成立重劃會一案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會107年10月4日休(二)劃籌字第1071004039號函。
- 二、按「籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。前項理事會應由理事七人以上組成，並由理事互選一人為理事長；監事名額不得逾理事名額三分之一。但重劃會會員人數為八人以下時，應由一人為監事，其餘會員均為理事。理事及監事個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積應達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣(市)畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。…籌備會於召開重劃會成立大會選任理事及監事後，應檢附重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、重劃會成立大會及理事會紀錄送請直轄市或縣(市)主管機關核准成立重劃會。…重劃會成立大會審議重劃會章程草案與選任理事及監事，準用第13條第1項、第2項



及第4項規定辦理」、「會員大會之召開，除依章程規定外，得經全體會員十分之一以上且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。」、「會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理出席。但重劃範圍私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託。…會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有下列情形之一者，其人數及所有土地面積不列入計算：(一)重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。(二)自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣(市)畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。」，分別為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下稱獎勵辦法)第11條、第12條及第13條所明定。

三、查旨揭重劃區地籍統計資料及土地所有權人數自107年5月31日起至同年9月28日止為546人，截至籌備會成立重劃會於107年10月5日申請送件日止，續有買賣、贈與等異動情形，會員人數已增加為551人。是本案會員及其土地面積係以107年9月28日止之土地登記資料及地籍逕為分割登記資料為計算基準，全區土地所有權人(會員)人數為546人(公有計2人、私有544人)、土地登記面積為235411.97平方公尺。貴籌備會於107年10月1日召開重劃會成立大會，同時選任理事、監事並召開會議，審議重劃會章程草案，依獎勵辦法第13條第4項規定取得會員同意支持各項議題之決議。經檢視所送重劃會成立大會會議紀錄及簽到書面資料，會員親自出席40人，書面委託245人(其委託人數均未逾重劃範圍總數十分之一)，合計人數為285人及同意參與重劃範圍面積合計141920.50平方公尺，核符本重劃區實際應計入會員人數為542人，會員同意人數應有271人以上，及其所

有土地面積應達116921.61平方公尺之規定，應予核准，名稱定為「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會」。請確實依獎勵辦法第12條、13條、第14條、第15條、第16條、第17條及「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」等相關規定辦理各階段作業，並依規定於貴會會址公告會員大會及理事會紀錄及通知相關土地所有權人。

- 四、另理事會執行重劃業務時，如需雇用各種專業人員或委託法人、學術團體辦理時，請依獎勵辦法第14條第3項規定將相關人員名冊送本府備查。
- 五、本案因都市計畫樁位之測定成果，經依地籍逕為分割登記後，其中五峰段1618-10及1625-2地號等2筆土地，非位屬重劃區範圍內，應予更正剔除。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政處

代理縣長 陳金德



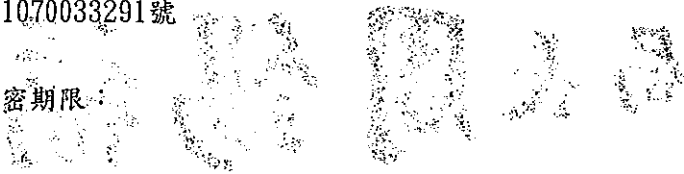
宜蘭縣政府環境保護局 函

地址：268宜蘭縣五結鄉利工二路100號
承辦人：吳聰鈴
電話：1999(縣外請撥03-9907755分機153)
電子郵件：david@ilepb.gov.tw

262
宜蘭縣礁溪鄉五峰路31號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦
市地重劃會

發文日期：中華民國107年12月4日
發文字號：環綜字第1070033291號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：貴會為辦理宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃，函請協助查明本區是否為應辦理環境影響評估或水土保持計畫及是否屬地質敏感區、有無列管之珍貴保護樹林、經指定或列管之古蹟、遺址或文化景觀一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會107年11月28日休劃字第1071128007號函。
- 二、旨案市地重劃案應否實施環境影響評估，本局業以105年1月8日環綜字第1050000259號函復宜蘭縣政府地政處在案，函復內容如下：
 - (一)開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關所提計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」適用之開發行為類別、規模，予以判認。
 - (二)現階段辦理礁溪都市計畫休閒渡假區市地重劃案，倘涉及上開認定標準開發行為類別，而須提送開發計畫(或涉及開發許可)者，始有環境影響評估法之適用。
- 三、查市地重劃非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定之開發行為，惟如說明二，倘有事業或社

裝
訂
線

區實質開發計畫時，則應依開發計畫內容予以判認應否環
評。

四、另旨稱是否應辦理水土保持計畫及是否屬地質敏感區、有無
列管之珍貴保護樹林、經指定或列管之古蹟、遺址或文化
景觀等，請洽該目的法規權責機關辦理。



正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會

副本：本局綜合計畫科

局長周錫福

檔 號：
保存年限：

與正本相符

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：陳健宏
電話：03-9251000分機1525
電子信箱：stanly512@mail.e-land.gov.tw

受文者：本府農業處

發文日期：中華民國106年11月3日
發文字號：府農保字第1060180588號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：所送「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）市地重劃案水土保持計畫」案，業經審查完竣，符合水土保持技術規範規定，准予核定，另詳如說明事項，請查照。

說明：

- 一、依據本府106年9月6日府農保字第1060145873號函、審查委員簽認單及水土保持計畫審核監督辦法第7條規定辦理。
- 二、本水土保持計畫業經審查完竣，符合水土保持技術規範規定，准予核定。另如經目的事業主管機關核發開發許可時，則請續依下列事項辦理：
 - (一)應依森林法相關規定，辦理山坡地開發利用回饋金繳納（本案目前尚符免繳納回饋金情形）。
 - (二)應依水土保持計畫審核監督辦法第7條規定，辦理水土保持保證金之繳納（本案目前尚符免繳納保證金情形）、申領水土保持施工許可證與申報開工事宜。
 - (三)於申領施工許可證時，依水土保持計畫審核監督辦法第22、31條及水土保持技術規範第206條規定，檢附災害搶救措施規劃及該小組名冊。



裝

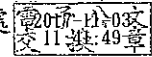
(四)本水土保持計畫案設計所完成之詳細計算及細部設計，雖經審查，但仍應依水土保持法第6條規定由承辦技師及協辦技師負責。

(五)本水土保持計畫如於開工前或施工中發現有因相關開發計畫調整與變更，致基地之整地區位、面積及水土保持設施數量等有所變更或發現地形、地質與實際工程設計不符時，則即應依水土保持計畫審核監督辦法第19條規定辦理水土保持計畫之變更。

三、本案如有水土保持計畫審核監督辦法第31條之1規定所列情形發生時，則原核定之水土保持計畫書失其效力，已核發水土保持施工許可證，一併失其效力。

正本：本府工務處

副本：山立工程顧問有限公司、本府地政處(含附件)、本府農業處



線

正 本

與正本相符

宜蘭縣政府文化局 函

地址：260宜蘭縣宜蘭市復興路2段101號
承辦人：李訓勤
電話：1999(縣外請撥03-9322440分機608)
電子郵件：lechan@mail.e-land.gov.tw

262
宜蘭縣礁溪鄉五峰路31號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒度假區自辦
市地重劃會

發文日期：中華民國107年12月4日
發文字號：宜文資字第1070009017號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：函詢礁溪鄉休閒度假區自辦市地重劃範圍有無列管之古蹟、
考古遺址或文化景觀一案，請查照。

說明：

- 一、復貴會107年12月3日休劃字第1071203010號函。
- 二、查詢結果，計畫範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟、
考古遺址及文化景觀。惟營建工程或開發行為進行中發見
具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物
或疑似考古遺址時，請依文化資產保存法第33條及第57條
規定停止工程或開發行為之進行，並報請主管機關處理。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒度假區自辦市地重劃會
副本：本局文化資產科

局長 宋隆全

裝

訂

線

檔 號：
保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

地址：23568新北市中和區華新街109巷2
號

承辦人：梁嘉宏
電話：(02)29462793-250
電子信箱：chliang@mocacgs.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國105年1月8日

發文字號：經地企字第10500000400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府函詢重劃案土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府105年1月5日府地開字第1050001170號函。
- 二、查目前宜蘭縣已公告之地質敏感區（地下水補注地質敏感區(G0003宜蘭平原)及地質遺跡地質敏感區(H0010龜山島火山碎屑堆積層)）位於宜蘭縣員山鄉、三星鄉、冬山鄉、大同鄉及頭城鎮，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感區分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。
- 三、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內，貴府可至「地質敏感區查詢系統」（網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/）查詢並下載列印結果，俾憑參考利用。
- 四、查「非都市土地開發審議作業規範」及「非都市土地變更編定執行要點」，土地開發案件如係依據上開相關規定申請查詢開發基地有無位於所列區域計畫規定之第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區者，地質敏感區之建議洽詢

機關為地質法之直轄市、縣(市)主管機關，即各地方政府。

五、全國地質敏感區將逐年分批公告，相關訊息可至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw>)/地質法專區參閱與下載。

正本：宜蘭縣政府

副本：

正 本

與正本相符

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：蔡禎修
電話：1999(外縣請撥03-9255399分機36)
電子郵件：duke0515@mail.e-land.gov.tw

262

宜蘭縣礁溪鄉五峰路31號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區
自辦市地重劃會

發文日期：中華民國107年12月5日
發文字號：府農樹字第1070203428號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴會辦理宜蘭縣礁溪都市計畫休閒渡假區自辦市地重劃，請本府協助查明該區是否有無列管珍貴保護樹林一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會107年12月3日休劃字第1071203009號函。
- 二、經查旨揭重劃範圍並無列管珍貴保護樹木。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會
副本：宜蘭縣樹藝景觀所

代理縣長 陳金德

農業處處長陳文進決行
本案依分層負責規定授權主管處長決行

裝

訂

線