

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會 函

受文者：本會文書組

重劃會址：宜蘭縣蘇澳鎮新榮路 133 巷 15 之 1 號
電話：(03)990-5168、950-9858、950-0658
傳真：(03)950-2558
承辦人：蕭宇慈

發文日期：中華民國 112 年 3 月 17 日
發文字號：慶安重字第 1120300013 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明四

主旨：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第 12 次理事會會議紀錄，請
臺端於公告期間前往公告地點閱覽，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定辦理。
- 二、宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第 12 次理事會會議紀錄，業經宜蘭縣政府 112 年 2 月 24 日府地開字第 1120037676 號函備查在案，本會依法在會址公告旨揭會議紀錄。
- 三、公告地點：本會會址(宜蘭縣蘇澳鎮新榮路 133 巷 15 之 1 號)。
- 四、隨函檢送宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第 12 次理事會會議紀錄及宜蘭縣政府備查函影本各 1 份。
- 五、本重劃區已設立專屬網站，日後有關重劃各階段相關作業、程序等相關資料將登載於該網站上，臺端可掃描 QRcode 或至該網站 <https://qingan.hylestar.com.tw/> 查詢。

正本：全區土地所有權人及相關人
副本：宜蘭縣政府、本會文書組



宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
理事長 特采聯開發有限公司

檔 號：
保存年限：

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會 公告

發文日期：中華民國 112 年 3 月 17 日
發文字號：慶安重字第 1120300012 號

重劃會址：宜蘭縣蘇澳鎮新榮路 133 巷 15 之 1 號
電話：(03)990-5168、950-9858、950-0658
傳真：(03)950-2558
承辦人：蕭宇慈

主 旨：公告宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第 12 次理事會會議紀錄。

依 據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定暨宜蘭縣政府 112 年 2 月 24 日府地開字第 1120037676 號函辦理。

公告事項：

- 一、公告期間：民國 112 年 3 月 20 日上午 9 時起。
- 二、公告地點：本會會址(宜蘭縣蘇澳鎮新榮路 133 巷 15 之 1 號)。
- 三、公開閱覽時間：公告期間每日上午 9 時至 12 時及下午 1 時 30 分至 5 時 30 分。



宜蘭縣政府 函

地址：260011宜蘭縣宜蘭市南津里13鄰縣
政北路1號
承辦人：呂培筠
電話：9251000#1216
電子信箱：kunbu1930@mail.e-land.gov.
tw

受文者：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會

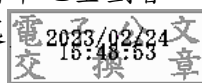
發文日期：中華民國112年2月24日
發文字號：府地開字第1120037676號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四（另送）

主旨：所送貴會第12次理事會會議紀錄，備查，請查照。

說明：

- 一、復貴會112年2月16日慶安重字第1120200016號函。
- 二、按「會員大會及理事會召開時，應函請直轄市或縣（市）主管機關派員列席；會議紀錄應送請備查，並於會址公告及通知相關土地所有權人。」為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條所明定。旨揭會議紀錄請依前開規定於重劃會會址公告及通知土地所有權人。
- 三、另就議案討論案由一、二及三，將協助函詢相關單位後，再行函復貴會。
- 四、檢還旨揭第12次理事會會議紀錄(含簽到簿)及議案表決票正本各1份，請於發文日起10日內派員領回。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：本府民政處、本府地政處



宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第十二次理事會 會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 111 年 12 月 26 日(星期一)下午 2 時 15 分

貳、會議地點：宜蘭縣蘇澳鎮新榮路 133 巷 15 之 1 號

參、出席人員：詳如簽到簿

肆、列席人員：詳如簽到簿

伍、主席：特采聯開發有限公司指派代表陸紀康

紀錄：蕭宇慈

陸、主席報告：本會設理事 7 人，今日出席理事 7 人，另有候補理事 1 名列席，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條規定，本席宣佈會議正式開始。

柒、報告事項：

報告事項一：本重劃區工作進度報告

說明：

- 一、本重劃區工作進度執行，彙整重劃進度紀要(附件 1)。
- 二、理事若有意見，請提會討論。

報告事項二：111 年第一次重劃工程品質督導。

說明：

- 一、依據前次(第 11 次)理事會案由一之決議暨本會重劃工程品質督導小組作業要點辦理。
- 二、本會重劃工程品質督導小組於 111 年 12 月 26 日辦理 111 年第一次工程品質督導，督導重點項目及對施工及監造單位指示事項，理事若有意見，請提會討論。

主席發言：本次督導施工單位及監造單位品質文件紀錄管理尚屬完整，執行安衛環境管理尚屬確實，經現場勘查施工品質良好，惟請施工單位及監造單位補充預鑄製品製作及品質檢查過程，並於下次重劃工程品質督導時提出說明。



捌、議案討論：

案由一、擬向宜蘭縣政府申請由本重劃區內所設置之工地型預拌混凝土設備生產結構性混凝土案，提請審議。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條辦理。
- 二、旨揭設備經宜蘭縣政府 110 年 10 月 14 日府地開字第 1100154320 號函核准設置在案，惟附帶條件為該設備係供焚化底渣再生粒料與低強度混凝土拌合使用，產出之材料僅供本重劃工程使用。
- 三、然近年營建市場原物料及工資價格上漲甚鉅，永達營造股份有限公司（下稱永達公司）亦屢次反應，須調增雙方合約金額，本會為避免增加工程營建成本，進而增加會員負擔之重劃費用。因此，本會在維持重劃工程品質之前提下，擬向宜蘭縣政府申請由旨揭設備生產結構性混凝土，所產出結構性混凝土之試體，抗壓強度試驗由合格實驗室辦理認證，品質控管由本會委託之監造單位執行。

辦法：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 二、提請理事會議決。

主席發言：永達公司於本重劃區內既已設有工地型預拌混凝土設備，為節省重劃費用，建議由該設備生產結構性混凝土，所產出結構性混凝土之試體，抗壓強度試驗送合格實驗室辦理認證，品質控管則由本會委託之監造單位執行。

宜蘭縣政府地政處：本重劃工程所設之工地型預拌混凝土設備，原申請焚化底渣再生粒料作為『控制性低強度混凝土』拌合使用，僅供重劃區管路工程管溝回填材料及臨時便道使用，倘經本次理事會決議通過由該設備生產結構性混凝土，

仍請向本府提出申請，尚未核准前仍請貴會不得生產結構使用之混凝土。

決議：經全體出席理事進行表決，同意理事人數為 7 人，不同意理事人數為 0 人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。

案由二、擬以原向宜蘭縣政府申購之「蘇澳新城溪鐵路橋下游河段河川疏濬砂石」，提供予永達公司使用，並將該洗選後之砂與合法砂石場合法交換 3 分石或 6 分石，作為本重劃工程材料使用案，提請審議。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條辦理。
- 二、本會與宜蘭縣政府於 110 年 3 月 8 日簽訂「蘇澳新城溪鐵路橋下游河段河川疏濬砂石」申購協議，申購數量 43.2 萬噸，申購價格為每公噸新台幣 125 元(未稅含運費)，並業已於 110 年 9 月 27 日前依約載運完竣。
- 三、然近年營建市場原物料及工資價格上漲甚鉅，永達公司亦屢次反應，須調增雙方合約金額，本會為避免增加工程營建成本，進而增加會員負擔之重劃費用。因此，本會原申購新城溪疏濬砂石，其經洗選後砂之數量較 3 分石或 6 分石數量多，本會擬將所購買並經洗選後之新城溪砂石與合法砂石場合法交換 3 分石或 6 分石，作為本重劃工程混凝土骨材使用。

辦法：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 二、提請理事會議決。

宜蘭縣政府地政處：貴會原向本府申購「蘇澳新城溪鐵路橋下游河段河川疏濬土石」係作為天然級配填築材

使用，若要變更原申請用途，應向原申購之
主管機關(宜蘭縣政府民政處)申請變更用途。

主席發言：因營建成本日益上漲，加上外購品質良莠不齊，此事
攸關所有會員權益。

決議：經全體出席理事進行表決，同意理事人數為 7 人，不同意
理事人數為 0 人，符合出席理事三分之二以上同意之法定
規定，本案照案通過。

案由三、擬以原向宜蘭縣政府申購之「蘇澳新城溪鐵路橋下游河
段河川疏濬砂石」供永達公司作為本重劃工程道路級配
之使用案，提請審議。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條辦理。
- 二、本會與宜蘭縣政府於 110 年 3 月 8 日簽訂「蘇澳新城溪鐵路橋下游河段河川疏濬砂石」申購協議，申購數量 43.2 萬噸，申購價格為每公噸新台幣 125 元(未稅不含運費)，並業已於 110 年 9 月 27 日前依約載運完竣。
- 三、然近年營建市場原物料及工資價格上漲甚鉅，永達公司亦屢次反應，須調增雙方合約金額，本會為避免增加工程營建成本，進而增加會員負擔之重劃費用。因此，擬將所購買之「蘇澳新城溪鐵路橋下游河段河川疏濬砂石」提供永達公司加工後，作為本重劃工程道路級配使用。

辦法：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 二、提請理事會議決。

宜蘭縣政府地政處：同案由二意見。

決議：經全體出席理事進行表決，同意理事人數為 7 人，不同意

理事人數為 0 人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。

案由四、有關區內土地所有權人陳情提高本區容積率一事，提請審議。

說明：

- 一、依據賴○○ 君等人陳情書辦理。
- 二、依前開陳情書指稱本區都市計畫依目前審定之「變更蘇澳(新馬地區)新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，住宅區容積率只有 120%，但對照蘇澳(新馬地區)都市計畫容積率卻為 180%，且本區尚需負擔公共設施用地及開闢費用，但容積率只有 120%，顯不公平，爰向本會提出陳情建議，陳情內容詳如附件 2。
- 三、本案授權理事長續徵詢區內土地所有權人意見後，另整理造冊向宜蘭縣政府提出陳情案。

辦法：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 二、提請理事會議決。

主席發言：區內多數土地所有權人屢次向本會陳情本重劃區容積率明顯偏低，建請本會綜整土地所有權人意見後造冊向宜蘭縣政府提出陳情案。

決議：經全體出席理事進行表決，同意理事人數為 7 人，不同意理事人數為 0 人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。

玖、理事提問及回復意見：(均摘要意旨)

賴輝達候補理事發言：建議不定期將工程執行情形之照片上傳至

重劃會網站。

主席發言：請每月更新空拍影片上傳至重劃會網站，以利會員了解工程進度。

拾、散會：下午 2 時 45 分



序號	正在辦理中之工作項目	執行情形	備註
1	徵求土地所有權人同意	截至 111 年 12 月 15 日止，目前取得私有土地所有權人數共 506 人，佔全區私有土地所有權人總人數 65.54%，私有土地所有權人面積 499,185.41 平方公尺，佔全區私有土地所有權人面積 69.83%。	
2	會員大會	宜蘭縣政府准予備查第三次會員大會會議紀錄、出席及議案統計表等資料，並於會址公告。	①宜蘭縣政府 110 年 4 月 16 日府地開字第 1100059716 號函 ②重劃會 110 年 4 月 29 日慶安重字第 1100400006 號函
3	理事會	宜蘭縣政府准予備查第 10 次理事會紀錄，並於會址公告。	①宜蘭縣政府 111 年 8 月 23 日府地開字第 1110129529 號函 ②重劃會 111 年 9 月 7 日慶安重字第 1110900005 號函
4	監事會	111 年 6 月 17 日召開 111 年度第一次監事會議審議財務報表查核結果。 111 年 6 月 20 日檢送 111 年度第一次監事會議紀錄。	①重劃會 111 年 6 月 7 日慶安重字第 1110600005 號函 ②重劃會 111 年 6 月 20 日慶安重字第 1110600019 號函
5	申請核准實施市地重劃	109 年 5 月 1 日向宜蘭縣政府申請核准實施市地重劃。 109 年 8 月 15 日宜蘭縣政府於宜蘭縣立文化國中舉辦重劃計畫書(草案)聽證會議。 110 年 5 月 28 日檢送宜蘭縣市地重劃委員會 110 年第 3 次會議紀錄決議核准實施市地重劃。 110 年 9 月 30 日宜蘭縣政府核定重劃計畫書。 110 年 10 月 1 日發文通知區內土地所有權人及已知之利害關係人辦理公告重劃計畫書(公告期間自 110 年 10 月 6 日至 110 年 11 月 4 日止共計 30 日)。	①重劃會 109 年 5 月 1 日慶安重字第 1090500001 號函 ②宜蘭縣政府 109 年 6 月 30 日府地開字第 1090103970A 號、1090103970B 號函 ③宜蘭縣政府 110 年 5 月 28 日府地開字第 1100088968C 號 ④宜蘭縣政府 110 年 9 月 30 日府地開字第 1100158429 號函 ⑤重劃會 110 年 10 月 1 日慶安重字第 1101000002 號函

序號	正在辦理中之工作項目	執行情形	備註
6	出流管制計畫書審查	<p>社團法人台灣省水利技師公會審查結論建議通過。</p> <p>宜蘭縣政府准予核定出流管制計畫書。</p> <p>110年12月2日申報出流管制計畫於11月17日開工。</p> <p>110年12月6日宜蘭縣政府核准出流管制計畫申報開工。</p>	<p>①社團法人台灣省水利技師公會 109年6月11日省水技公字第 1090611003 號函</p> <p>②宜蘭縣政府 109年9月28日府水工字第 1090159883 號函</p> <p>③重劃會 110年12月2日慶安重字第 1101200002 號函</p> <p>④宜蘭縣政府 110年12月6日府水工字第 1100198372 號函</p>
7	地上物查估	<p>110年10月22日發文通知區內土地所有權人及相關人自110年11月8日至11月11日進行土地改良物查估作業。</p> <p>111年1月12日通知區內土地改良物所有權人辦理公告重劃區內應行拆遷之土地改良物查估補償清冊、報告書暨應行拆遷期限(公告期間自111年1月18日至111年2月17日止共計30日)。</p> <p>111年3月15日發文通知自111年3月23日至3月24日進行土地改良物複估作業。</p> <p>111年6月9日通知區內土地改良物所有權人辦理公告重劃區內應行拆遷之土地改良物查估補償清冊(複估)、報告書暨應行拆遷期限(公告期間自111年6月15日至111年7月14日止共計30日)。</p>	<p>①重劃會 110年10月22日慶安重字第 1101000009 號函</p> <p>②重劃會 111年1月12日慶安重字第 1110100015 號函</p> <p>③重劃會 111年3月15日慶安重字第 1110300013 號函</p> <p>④重劃會 111年6月9日慶安重字第 1110600011 號函</p>
8	申請重劃後新段名及段代碼	<p>110年11月9日發文申請辦理重劃後新段名及段代碼。</p> <p>110年11月24日召開重劃區(併辦地籍整理)地籍圖重測範圍研商會議。</p> <p>111年3月23日召開重劃區(併辦地籍整理)地籍圖重測範圍研商會議(第二次)。</p>	<p>①重劃會 110年11月9日慶安重字第 1101100010 號函</p> <p>②宜蘭縣政府 110年11月16日府地開字第 1100188905 號函</p> <p>③宜蘭縣政府 111年3月11日府地開字第 1110037754 號函</p>

序號	正在辦理中之工作項目	執行情形	備註
9	工程規劃設計	<p>109年11月25日重劃會召開工程設計研商會議。</p> <p>109年12月7日宜蘭縣蘇澳鎮公所召開重劃工程設計說明會。</p> <p>110年3月22日檢送道路及雜項工程、路燈工程、雨水下水道工程、污水下水道工程、標線標誌及號誌工程、弱電管道工程、景觀工程預算書圖審查。</p> <p>110年4月30日宜蘭縣政府召開公共工程設計規劃及預算書圖審查會議。</p> <p>110年10月14日宜蘭縣政府核定第三次修正後工程預算書圖。</p> <p>110年10月15日檢送工程監造計畫。</p> <p>110年11月15日工程監造計畫書備查。</p> <p>110年11月16日報請宜蘭縣政府重劃工程申請11月17日開工。</p> <p>110年11月18日核准同意開工。</p> <p>111年4月29日報請宜蘭縣政府自111年5月2日第二工區(污水管線、排水箱涵工程)開工。</p> <p>111年5月4日備查第二工區開工。</p> <p>111年7月20日檢送第一次工程變更設計預算書圖。</p> <p>111年8月26日檢送第二次工程變更設計預算書圖併前次變更設計書圖一併審查。</p> <p>111年8月31日檢送道路工程變更設計圖併前次變更設計書圖一併審查。</p> <p>111年10月12日第一次工程變更設計審查會議。</p>	<p>①重劃會109年11月16日慶安重字第1091100009號函</p> <p>②宜蘭縣蘇澳鎮公所109年12月1日蘇鎮建字第1090019526號函</p> <p>③重劃會110年3月22日慶安重字第1100300015號函</p> <p>④宜蘭縣政府110年4月14日府地開字第1100060732號函</p> <p>⑤宜蘭縣政府110年10月14日府地開字第1100154320號函</p> <p>⑥重劃會110年10月15日慶安重字第1101000004號函</p> <p>⑦宜蘭縣政府110年11月15日府地開字第1100182014號函</p> <p>⑧重劃會110年11月16日慶安重字第1101100013號函</p> <p>⑨宜蘭縣政府110年11月18日府地開字第1100189574號函</p> <p>⑩重劃會111年4月29日慶安重字第111040013號函</p> <p>⑪宜蘭縣政府111年5月4日府地開字第1110067507號函</p> <p>⑫重劃會111年7月20日慶安重字第1110700015號函</p> <p>⑬重劃會111年8月26日慶安重字第1110800034號函</p> <p>⑭重劃會111年8月31日慶安重字第1110800041號函</p> <p>⑮宜蘭縣政府111年9月27日府地開字第1110150159號函</p>

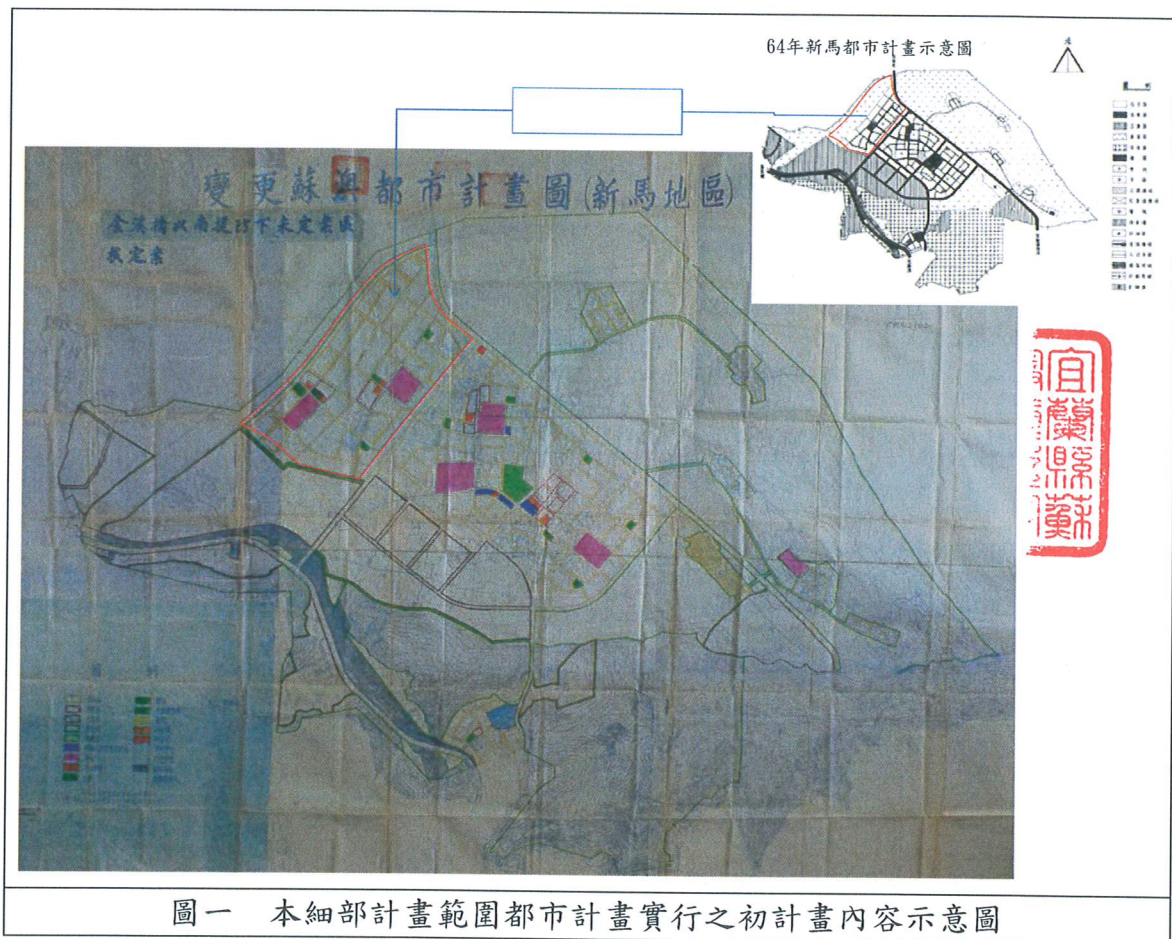
重劃工作進度報告

序號	正在辦理中之工作項目	執行情形	備註
10	申請於實施自辦市地重劃期間減免地價稅或田賦	110年11月9日發文申請於實施自辦市地重劃期間減免地價稅或田賦。 110年11月22日同意自111年重劃期間免徵地價稅或田賦一案。	①重劃會 110 年 11 月 9 日慶安重字第 1101100009 號函 ②宜蘭縣政府 110 年 11 月 22 日府地開字第 1100190766 號函
11	辦理聘僱外國人許可	宜蘭縣政府核發「民間重大經建工程之計畫、工程金額及工程證明」。 宜蘭縣政府再次核發「民間重大經建工程之計畫、工程金額及工程證明」。	①宜蘭縣政府 110 年 12 月 10 日府地開字第 1100196862 號函 ②宜蘭縣政府 111 年 3 月 14 日府地開字第 1110032447 號函
12	施工說明會	111年1月10日施工前說明會。 111年3月23日施工說明會(第一場)。 111年4月7日與里長及里民代表施工前溝通說明會。	①重劃會 110 年 12 月 17 日慶安重字第 1101200019 號函 ②重劃會 111 年 3 月 17 日慶安重字第 1110300015 號函 ③重劃會 111 年 4 月 21 日慶安重字第 1110400009 號函
13	重劃區範圍邊界測量	111年4月20日申請辦理重劃區範圍邊界測量。 111年5月4日宜蘭縣羅東地政事務所通知繳交作業費85萬元。 111年6月14日宜蘭縣羅東地政事務所檢送重劃區範圍邊界之土地複文成果圖。	①重劃會 111 年 4 月 20 日慶安重字第 1110400008 號函 ②宜蘭縣羅東地政事務所 111 年 5 月 4 日羅地測字第 110003645 號函 ③宜蘭縣羅東地政事務所 111 年 6 月 14 日羅地測字第 1110005529 號

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區有關都市計畫容積率 陳情書

一、陳情緣起

蘇澳（新馬地區）都市計畫（新城溪以南、三號道路以北地區）細部計畫區（簡稱本細部計畫區）分別於64年11月10日發布實施「蘇澳（新馬地區）新訂都市計畫案」及67年12月6日發布實施「蘇澳鎮新馬地區都市計畫金溪橋以南堤防下未定區核定案」確立鄰里住宅社區發展並佈設相關公共設施用地(詳見圖一)。



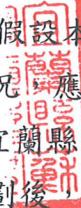

圖一 本細部計畫範圍都市計畫實行之初計畫內容示意圖

82年7月13日發布實施之「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」指示本細部計畫區一應另行擬定細部計畫，對於道路之劃設及拓寬應於細部計畫配合市地重劃開發時再予以考量，並須俟細部計畫完成法定程序，始得發照建築；二就新馬都市計畫區國中、公園、兒童遊樂場、體育場及停車場均仍不足，應於將來擬定細部計畫配合市地重劃時酌予補足。再者，訂定新馬都市計畫土地使用分區管制要點，其中住宅區建蔽率不得超過60%、容積率不得超過180%；商業區建蔽率不得超過80%、容積率不

得超過 240%。

之後，宜蘭縣政府從民國 86 年起開始擬定細部計畫，直到 101 年 1 月 31 日發布實施「擬定蘇澳（新馬地區）都市計畫（新城溪以南、三號道路以北地區）細部計畫案」，規定第一種住宅區開發者應無償捐贈 30% 開發面積之土地（優先以相鄰的公共設施用地為主），並按申請開發面積占全區面積（74.6768 公頃）比例攤提 84,809 萬元工程費，屆時第一種住宅區可取得建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 120%。

由於，本細部計畫區需俟宜蘭縣政府於「港口大排」、R 幹線工程及道路高程規劃後始得受理本區開發許可申請。縣政府因無法取得全區先期道路工程所需用地之土地所有權人簽署使用同意書，完成道路開闢以解決申請開發基地需面臨已開闢都市計畫道路的問題，遂辦理本細部計畫區通盤檢討，並於 110 年 9 月 29 日發布實施，其中改以市地重劃方式辦理開發，住宅區容積率不變。經查，宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃計畫書所載重劃總面積 78.859988 公頃，公共設施用地平均負擔 29.51%，開發總費用 223,045 萬元。

承上說明，從本細部計畫區歷次都市計畫調整的過程得知，假設本人有 100 坪住宅區土地，於民國 82 年 7 月前按當地既有建築物的狀況，應該可以蓋 3 層樓 180 坪，101 年 1 月後，需繳交 36.91 萬元（支付予宜蘭縣政府之工程墊支費用），土地剩 70 坪可以蓋 84 坪。現在參加市地重劃後，土地僅剩 55 坪，只能蓋 66 坪。試問為何在土地所有權人付出越多的情形下，所能得到的回報卻越少呢？對應在本細部計畫區外，縣政府也許基於信賴保護原則，在 111 年 10 月 11 日再次公開展覽「變更蘇澳（新馬地區）第二次通盤檢討案」，雖計畫人口已調降為 30,000 人，然住宅區容積率仍維持 180%，且公共設施用地也由縣政府或公所編列預算徵收、開闢。爰此，為維護本細部計畫區土地所有權人的權益，再次向縣政府提出提高本細部計畫住宅區容積率的訴求與主張。

二、陳情範圍

以蘇澳（新馬地區）都市計畫（新城溪以南、三號道路以北地區）細部計畫內之住宅區。

三、陳情理由

(一) 政府的職能是為公眾服務，並以公眾的利益為依歸，同時，憲法第 15

條也明文規定人民之財產權應予保障。縣政府也正積極辦理公共設施保留地解編的作業，以維護公共設施保留地土地所有權人的權益。然縣政府對本細部計畫開發的推動及公共設施用地的取得，從一開始與本細部計畫區外同樣採一般徵收，轉為開發許可到目前自辦市地重劃，土地所有權人的負擔從0增加到45%，住宅區的容積率則由180%降至120%(詳見表一)，實不符合比例原則。

表一 歷次本細部計畫區開發方式與住宅區容積率一覽表

項目	公共設施取得或開發方式	住宅區容積率
64及67年發布都市計畫	未特別敘明，僅在第8章發展建議中提及因都市計畫實施之初，法令規章、技術未完備，應成立主管開發機構，初期需大量資金，鼓勵並輔導民間投資，並羅列區段徵收、市地重劃及實施平均地權徵收工程受益費。	未訂定。
82年新馬地區都市計畫第一次通盤檢討案	確立本細部計畫範圍應擬定細部計畫並以市地重劃開發。其餘由宜蘭縣蘇澳鎮公所編列預算採徵購。	180%
101年擬定蘇澳(新馬地區)都市計畫(新城溪以南、三號道路以北地區)細部計畫案	第一種住宅區內所有土地及周邊公共設施用地依循開發許可要點辦理。 1.最小開發規模以不低於1公頃為原則。 2.無償捐贈30%開發面積之土地。 3.應負擔區內無償捐贈土地之開闢費(84809萬元)，並依面積比例攤提。	第一種住宅區120%。 第二種住宅區120%。
110年變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(新城溪以南、三號道路以北地區)細部計畫案	1.除第一種住宅區及已徵收公共設施用地外，其餘採自辦市地重劃方式開發。 2.市地重劃平均負擔比為44.97%，包括公共設施用地平均負擔29.51%及費用負擔15.46%。 3.總開發總費用223,045萬元。	第一種住宅區90%(前次為第二種住宅區)。其餘住宅區為120%。

資料來源:本計畫整理。

(二) 目前政府對土地從低價值變更為高價值要求回饋，變更後的土地一般也能取得和周邊使用性質相同使用分區之容積率，但本細部計畫區從都市計畫訂定當時即劃設為住宅區、商業區與公共設施用地，歷次都市計畫內容改變也仍以住宅社區的發展腹地為主，何以住宅區容積率始終低於細部計畫區外的住宅區，其公平性何在？

1. 內政部頒布「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第7點：工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

$$\text{工業區變更後容積率} = \text{變更前工業區容積率} \times \text{變更前工業區面積} / (\text{變更前工業區面積} - \text{變更後公共設施用地面積}) \dots$$

2. 「宜蘭縣都市計畫開發回饋及代金審議組織作業要點」附表一本縣各土地使用分區及公共設施用地變更回饋比例表就農業區、保護區、公共設施用地原則變更為住宅區或商業區應依毗鄰分區為變更依據。

(三) 歷次都市計畫的調整，業已損害土地所有權人的權益，由於目前自辦市地重劃也在進行中，宜蘭縣政府無法恢復原狀的情形下，以容積率補償土地所有權人，實屬合理。

四、建議事項

本細部計畫範圍以82年7月發布實施住宅區及商業區總面積68.8834公頃，法定總樓地板面積125.5702公頃；現行計畫住宅區面積56.43公頃，法定總樓地板面積66.3607公頃，相差甚遠；建議參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」總容積不變的概念，回補本細部計畫住宅區容積率。試算，在總容積不變下，本細部計畫區設定本細部計畫區第一種住宅區為120%時，其餘住宅區之容積率為230%（詳見表二），建議全面提高住宅區容積率，另配合容積率的調整放寬建築物絕對高度，相關修訂土管要點第2及第8條條文詳見表三。

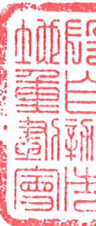
表二 本細部計畫法定容積率調整試算表

項目		82年計畫		110年細計		建議調整容積率(%)
		面積(公頃)	容積率(%)	面積(公頃)	容積率(%)	
土地 使用 分區	第一種住宅區			4.60	90	120
	第二種住宅區			21.23	120	230
	第三種住宅區			12.64	120	230
	第四種住宅區			17.95	120	230
	住宅區	66.25	180			
	商業區	2.6334	240			
	小計	68.8834		56.43		
總樓地板面積			125.5702		66.3307	125.2373

資料來源：本計畫整理。

表三 本細部計畫土管要點第 2 條及第 8 條建議修正內容對照表

編號	現行條文			建議修正條文				
一	二、土地使用強度規定本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：			二、土地使用強度規定本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：				
	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
	第一種住宅區	60	90	建物增建、改建或新建時，容積率不得大於 90%。基地自願捐贈 30% 公共設施用地者，容積率始得調高至 120%。 <input type="checkbox"/> 前項捐贈之公共設施用地得改採代金繳納，代金計算方式如下：代金=捐贈公共設施用地面積×市價。 <input type="checkbox"/> 市價計算應由申請人委託三家不動產估價師，採其鑑價成果報告最高值，並不得低於開發當期公告現值×1.1 倍為之。	第一種住宅區	60	120	建物增建、改建或新建時，容積率不得大於 120%。基地自願捐贈 30% 公共設施用地者，容積率始得調高至 190%。 <input type="checkbox"/> 前項捐贈之公共設施用地得改採代金繳納，代金計算方式如下：代金=捐贈公共設施用地面積×市價。 <input type="checkbox"/> 市價計算應由申請人委託三家不動產估價師，採其鑑價成果報告最高值，並不得低於開發當期公告現值×1.1 倍為之。
		60	120			60	190	
	第二種住宅區	60	120		第二種住宅區	60	230	
第三種住宅區	60	120	附帶條件：本計畫基地申請建造執照前，得以捐贈公共設施用地或繳納代金方式，提高容積率至 150%，其計算方式如下： <input type="checkbox"/> 提高容積率= N×6 (1)N=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積 (2)0%≤N≤5% <input type="checkbox"/> 前項捐贈之土地得以代金繳納之，代金計算方式如下：代金=增設公共設施用地面積×市價 <input type="checkbox"/> 市價計算應由申請人委託三家不動產估價師，採其鑑價成果報告最高值，並不得低於開發當期公告現值×1.1 倍為之。	第三種住宅區	60	230	附帶條件：本計畫基地申請建造執照前，得以捐贈公共設施用地或繳納代金方式，提高容積率至 260%，其計算方式如下： <input type="checkbox"/> 提高容積率= N×6 (1)N=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積 (2)0%≤N≤5% <input type="checkbox"/> 前項捐贈之土地得以代金繳納之，代金計算方式如下：代金=增設公共設施用地面積×市價 <input type="checkbox"/> 市價計算應由申請人委託三家不動產估價師，採其鑑價成果報告最高值，並不得低於開發當期公告現值×1.1 倍為之。	
第四種住宅區	60	120	附帶條件：本計畫基地申請建造執照前，得以	第四種住宅區	60	230	附帶條件：本計畫基地申請建造執照前，得以捐贈	



		<p>捐贈公共設施用地或繳納代金方式，提高容積率至 180%，其計算方式如下：</p> <p><input type="checkbox"/>提高容積率= N×6</p> <p>(1)N=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積</p> <p>(2)0%≤N≤10%</p> <p>前項捐贈之土地得以代金繳納之，代金計算方式如下：代金=增設公共設施用地面積×市價</p> <p><input type="checkbox"/>市價計算應由申請人委託三家不動產估價師，採其鑑價成果報告最高值，並不得低於開發當期公告現值×1.1 倍為之。</p>			<p>公共設施用地或繳納代金方式，提高容積率至 290%，其計算方式如下：</p> <p><input type="checkbox"/>提高容積率= N×6</p> <p>(1)N=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積</p> <p>(2)0%≤N≤10%</p> <p>前項捐贈之土地得以代金繳納之，代金計算方式如下：代金=增設公共設施用地面積×市價</p> <p><input type="checkbox"/>市價計算應由申請人委託三家不動產估價師，採其鑑價成果報告最高值，並不得低於開發當期公告現值×1.1 倍為之。</p>																			
	以下內容略			以下內容略																				
二	<p>八、建築物高度規定</p> <p>本計畫各分區建築物絕對高度除依下表規定外，臨 35 米園道二側住宅區建築物，應符合附圖 2-1、2-2 視覺景觀削線規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>絕對高度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>不得超過 12 公尺</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>不得超過 30 公尺</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>不得超過 50 公尺</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	絕對高度	第一種住宅區	不得超過 12 公尺	第二種住宅區		第三種住宅區	不得超過 30 公尺	第四種住宅區	不得超過 50 公尺			<p>八、建築物高度規定</p> <p>本計畫各分區建築物絕對高度除依下表規定外，臨 35 米園道二側住宅區建築物，應符合附圖 2-1、2-2 視覺景觀削線規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>絕對高度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>不得超過 20 公尺</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>不得超過 30 公尺</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>不得超過 40 公尺</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>不得超過 50 公尺</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	絕對高度	第一種住宅區	不得超過 20 公尺	第二種住宅區	不得超過 30 公尺	第三種住宅區	不得超過 40 公尺	第四種住宅區	不得超過 50 公尺
使用分區名稱	絕對高度																							
第一種住宅區	不得超過 12 公尺																							
第二種住宅區																								
第三種住宅區	不得超過 30 公尺																							
第四種住宅區	不得超過 50 公尺																							
使用分區名稱	絕對高度																							
第一種住宅區	不得超過 20 公尺																							
第二種住宅區	不得超過 30 公尺																							
第三種住宅區	不得超過 40 公尺																							
第四種住宅區	不得超過 50 公尺																							

敬陳

宜蘭縣政府

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會

陳情人：賴○○ 等人(詳如附表)