

宜蘭縣  
蘇澳鎮 慶安段自辦市地重劃會 函

重劃會址：宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號  
電 話：(03)950-9858  
羅東辦公室  
地址：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號  
電話：(03)950-9858、950-0658  
傳真：(03)950-2558

受文者：本會文書組

發文日期：中華民國 108 年 8 月 30 日  
發文字號：慶安重字第 1080805 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一次會員大會會議紀錄，自 108 年 9 月 3 日上午 9 時起於會址公告，請臺端前往公告處閱覽，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、本會於 108 年 8 月 12 日慶安重字第 1080801 號函檢送宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第一次會員大會會議紀錄及出席、議案統計表等相關資料，業經宜蘭縣政府 108 年 8 月 27 日府地開字第 1080134182 號函備查在案。另本會報府「第一次會員大會出席及議案統計表」表決同意票數統計為 579 人，同意面積為 514,153.97 平方公尺，經宜蘭縣政府審查案由表決票共有 2 位土地所有權人勾選同意，本會未計入同意票數統計，爰其同意票數應為 581 人 (67.48%)，及其所有面積為 518,158.58(68.91%)平方公尺，並請本會釐正相關資料。本會依法在本會會址公告旨揭會議紀錄。
- 三、公告地點：本會會址（宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號）。
- 四、隨函檢送宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第一次會員大會會議紀錄影本乙份。
- 五、有關重劃各階段相關程序及相關資料已登載於該網站上，臺端得掃描 QRcode 或至該網站<https://hylhuakai.wixsite.com/qainan>查詢。

正本：全區土地所有權人及相關人  
副本：宜蘭縣政府地政處、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



重劃會址：宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號

電話：(03)950-9858

羅東辦公室

地址：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號

電話：(03)950-9858、950-0658

傳真：(03)950-2558

發文日期：中華民國 108 年 8 月 30 日

發文字號：慶安重字第 1080804 號

主 旨：公告宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第一次會員大會  
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 108 年 8 月 27 日府地開字第 1080134182 號函辦理。

公告事項：

- 一、公告日期：民國 108 年 9 月 3 日上午 9 時起。
- 二、公告地點：本會會址（宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號）。

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第一次會員大會 會議紀錄

會議時間：中華民國 108 年 8 月 3 日(星期六)下午 2 時

會議地點：華城台菜海鮮餐廳(宜蘭縣五結鄉五結路三段 633 號)

出席人員：土地所有權人親自出席計 118 人，會員委託他人代理出席人數計 488 人(詳如簽到簿暨委託書)。

列席人員：趙培宏律師

主席：理事長特采聯開發有限公司指派代表人吳家德

記錄：黃惠純

## 壹、會議開始

本擬辦重劃範圍土地所有權人總人數 866 人，總面積為 788,612.56 平方公尺。

依據大會統計出席人數及面積截至 2 時 10 分，出席人數(含委託代理出席)計有 586 人，佔總人數 67.67%；出席面積計有 519,165.05 平方公尺，佔土地總面積 65.83%。人數及面積比例均已超過總人數及總面積 1/2 以上，主席宣布會議開始。

備註：經會員陸續報到後，統計實際出席人數(含委託代理出席)計有 606 人，佔總人數 69.98%；出席面積計有 573,187.56 平方公尺，佔土地總面積 72.68%。

## 貳、會議說明

本擬辦重劃範圍土地所有權人總人數 866 人，總面積為 788,612.56 平方公尺。依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 4 項但書規定，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，且依規定原位置及原面積分配或依法應抵充之土地。則

- 1、蘇澳鎮(管理者：宜蘭縣蘇澳鎮公所)經管土地中面積 17,981.44 平方公尺，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定按原位置原面積分配，依法計算人數，面積不列入計算。
- 2、中華民國(管理者：財政部國有財產署)經管土地中面積 894.26 平方公尺；中華民國(管理者：交通部公路總局)經管土地中面積 1,933.13 平方公尺；中華民國(管理者：宜蘭縣政府)經管土地中面積 75.26 平方公尺；宜蘭縣(管理者：宜蘭縣蘇澳鎮公所)經管土地中面積 15,685.63 平方公尺，合計 18,588.28 平方公尺，經會同公有管理機關與主管機關實地會勘確認後，依平均地權條例第 60 條第 1

項、同條例施行細則第 82 條第 2 項第 1 款規定辦理抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

以上，公共設施用地依法不列入計算人數 2 人(除中華民國-管理者：交通部公路總局及中華民國-管理者：宜蘭縣政府外，其餘公有土地管理機關係土地部分抵充，依法仍計算人數)，不列入計算面積 36,569.72 平方公尺。

(二) 自籌備會核准成立之日(即民國 107 年 11 月 8 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 49 平方公尺(含)以上〔即宜蘭縣畸零地使用規則規定建築基地(正面路寬超過七公尺至十五公尺)之住宅區最小寬度 3.5 公尺及最小深度 14 公尺相乘之面積〕，則土地所有權人邱銘洲、邱銘源及高靜蕙等 3 人係於籌備會核准成立之日(107/11/8)前一年內，經贈與及買賣方式取得土地所有權，且其土地面積未達 49 m<sup>2</sup>，依法不列入計算人數 3 人，不列入計算面積 67.58 平方公尺。

綜上，本次會員大會之議案表決計算，可計入之人數共 861 人(866 人-2 人-3 人=861 人)；可計入之面積共 751,975.26 平方公尺(788,612.56 m<sup>2</sup>-36,569.72 m<sup>2</sup>-67.58 m<sup>2</sup>=751,975.26 m<sup>2</sup>)。

### 參、主席致詞(摘要意旨)

謝謝各位地主百忙之中參加第一次會員大會，今天最主要的目的是審議擬辦重劃範圍，今天議案決議通過後依法將會議內容及資料送交宜蘭縣政府申請核定重劃範圍，希望各位地主給予支持及幫忙，讓大會順利召開並推展重劃作業。

### 肆、議案討論

#### 案由一、審議擬辦重劃範圍案

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)第 13 條、第 20 條及本會章程第 6 條規定辦理。
- 二、本案業依獎勵辦法第 14 條規定提經本會 108 年 5 月 16 日第 2 次理事會議決議通過，且紀錄資料送請宜蘭縣政府 108 年 5 月 29 日府地開字第 1080082075 號函備查在案。
- 三、本重劃區依 107 年 6 月 15 日宜蘭縣都市計畫委員會第 201 次會議審議通過之「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」範圍為擬辦重劃範圍，總面積為

788,612.56 平方公尺。

(一) 其範圍四至如下：

- 1、 東南至馬賽路西側境界線為界。
- 2、 西北至新城溪堤防東側境界線為界。
- 3、 西南至國道五號與工業區北側境界線為界。
- 4、 東北至台二線南側境界線為界。

(二) 公共設施用地負擔項目及其概略面積：

- 1、 公園用地（兼供滯洪池使用）約 70,995 平方公尺、
- 2、 公園兼兒童遊樂場用地約 5,225 平方公尺、
- 3、 廣場兼停車場用地約 9,408 平方公尺、
- 4、 園道約 40,747 平方公尺、
- 5、 溝渠用地約 16,561 平方公尺、
- 6、 人行步道約 668 平方公尺、
- 7、 道路約 126,559 平方公尺

公共設施用地共約計 270,163 平方公尺



四、 本案依都市計畫指定整體開發地區為重劃範圍，提經會員大會審議通過後，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查要點之規定檢附相關圖冊及表定應備文件向主管機關宜蘭縣政府申請核定重劃範圍，並以主管機關核定之重劃範圍為準。

辦法：以記名投票表決方式提請大會議決，本案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。

決議：（以表決單決數為準）

- 一、 本重劃會成立大會之議案表決計算，可計入之人數共 861 人；可計入之面積共 751,975.26 平方公尺。
- 二、 現場推舉廖彥旭 君及王秋吉 君等兩人擔任議案表決投票之監票人員。
- 三、 本案經會員以記名投票表決，表決結果如下：  
同意人數為 581 人，佔可計入之人數 67.48%（即  $581/861*100%=67.48%$ ）；  
同意面積為 518,158.58 平方公尺，佔可計入之面積 68.91%（即  $518,158.58/751,975.26*100%=68.91%$ ）。
- 四、 本案同意之會員人數及其所有土地面積，均已符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，本案照案通過。

備註：本議案主席在會議當場宣布統計結果為同意人數為 578 人，佔可計入之人數 66.98%；同意面積為 503,320.68 平方公尺，佔可計入之面積 66.93%，嗣後重新檢算表決單發現同意人數及同意面積有誤繕情況，實際結果應以表決單決數為準。修正後結果，不影響決議有超過總人數及總面積 1/2 以上同意之情形。

## 伍、會員發言及回復意見：(均摘要意旨)

### (一) 張色子 君：

我的土地被劃設為公共設施用地，我的土地上面的房子如果要被拆除，拆遷補償標準是如何計算？我重劃後土地面積扣除 45% 負擔後剩下 11 坪可不可以原地分配？

重劃會回復意見：

- 1、有關重劃區內地上物應行拆遷的補償數額，係由重劃會委託不動產估價師依宜蘭縣政府頒訂的地上物拆遷補償相關規定辦理查估及補償。
- 2、有關重劃後土地分配部分，因為本重劃區內並無規定最小建築基地面積，依據宜蘭縣畸零地使用規則規定須有 49 平方公尺才能建築。

### (二) 王秋吉 君：

我之前在蘇澳鎮公所開座談會時，建議開發單位架設網站讓我們知道辦理重劃作業的程序及進度，上次主席提到 3 月 1 日開完這次成立大會後大概會在 2~3 個月後將再開會員大會，為何會拖到這個月才開，想要瞭解為何重劃作業會拖延 2 個月那麼久？如果是縣政府審查的關係，現在是法治民主的國家，我們也可以到縣政府接洽了解為何會延誤開會時程？

重劃會回復意見：

- 1、關於重劃資訊公開部分，重劃會對於慶安重劃已經有架設專屬網站公開揭露目前的重劃程序及進度，同樣宜蘭縣政府地政處也有網站會把重劃會所申請資料公開，目前資訊都是公開的。
- 2、關於重劃進度部分，當然是希望可以按照預定進度執行，而修正後現行獎勵辦法對於重劃程序都是很嚴謹的，主要是要

保障土地所有權人的權益，按部就班依照法令規定辦理，所以審查的期間會比較長。

### (三) 賴振蒜 君：(檢附書面陳情書)

- 1、我的土地有繳地價稅，一年繳地價稅 1 萬 7 千多元，相信在座的地主有繳地價稅的人應該是少數，我有繳交地價稅為何要我負擔 45%的土地，這不合理。我的土地在都市計畫之前已經就是住宅用地並非是農地，我有稅單並且交給重劃會，但是重劃會一直未獲得回應我為何要繳地價稅？為何我要分攤 45%負擔？
- 2、我的土地有房子在上面，面臨在大同路旁邊是在黃金的路段，因為大同路改路造成變成我的土地沒有辦法臨路，為何不能賠償地主的損失？我一直向宜蘭縣政府都市計畫委員會陳情，都有回復我的土地沒問題，不會扣掉我 45%為何重劃會只願意留給我法定面積？我的土地雙面臨路，為何我要負擔工程費？
- 3、關於重劃範圍，我建議東北到大同路南側就沒有這些問題，因為跟我同樣問題的也有其他地主，雖然他們沒有來到現場。希望重劃會將我的發言意見列入紀錄，並且盡快派人跟我們地主談。

#### 重劃會回復意見：

關於賴先生所提的內容都是涉及都市計畫的內容，重劃會是依據都市計畫規定的範圍及內容進行重劃開發，剛賴先生所提的這些內容在都市計畫階段他都有去陳述意見，而都市計畫並非開發單位可以去主導的，而是由縣市及內政部都委會就細部計畫及主要計畫內容辦理規劃，說明都市計畫內容的權責應該是在主管機關，重劃會不便多作說明但會協助賴先生向主管機關主張其權益。

陸、臨時動議：無

柒、散會(下午 3 點)