

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 109 年 1 月 20 日  
發文字號：慶安重字第 1090105 號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：如主旨

主旨：檢送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及河川區容積移轉陳情書件，請查照。

說明：依據本會 109 年 1 月 3 日第 4 次理事會之臨時動議一及臨時動議二之決議辦理。

正本：宜蘭縣政府  
副本：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

# 陳情書

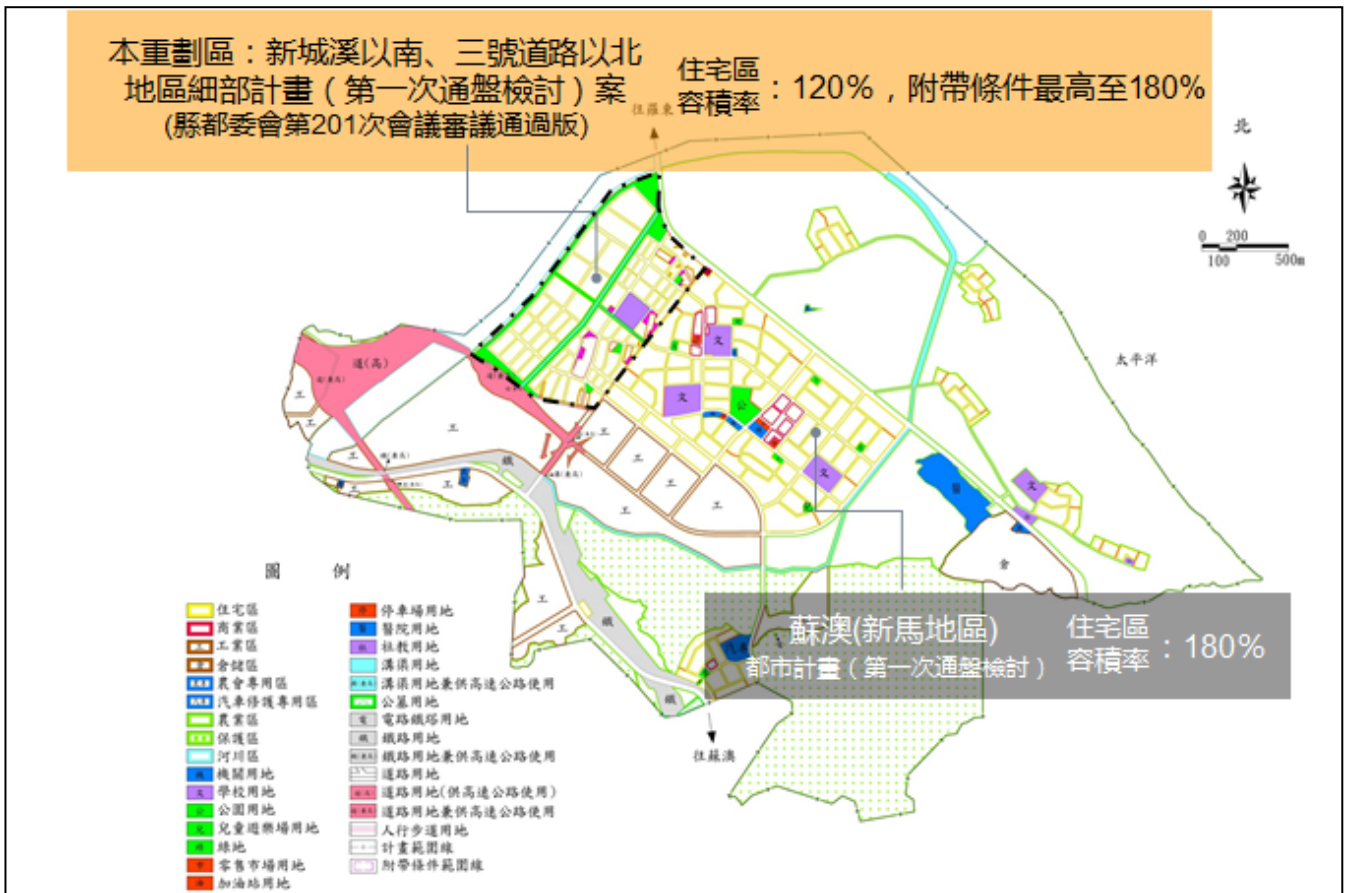
主旨：陳情提高本區容積率及公告辦理河川區土地容積移轉等事宜，以維護土地所有權人權益，增進土地利用效率。

說明：

一、陳情本區容積率應比照蘇澳（新馬地區）都市計畫提高至 180%。

（一）宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區（以下簡稱本區）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%，對照蘇澳（新馬地區）都市計畫容積率卻為 180%，明顯偏低。

（二）本區都市計畫屬蘇澳（新馬地區）都市計畫範圍內，但兩區都市計畫住宅區容積率卻規定不同，且本區以重劃開發，相對地主需負擔公共設施用地及開闢費用，但容積率只有 120%，而蘇澳（新馬地區）住宅區容積率卻為 180%，不符合公平正義。



(三) 目前蘇澳(新馬地區)都市計畫第二次通盤檢討刻正辦理中，基於公平原則，建議本區住宅區基準容積率應提高至180%，附帶條件仍應依據審定內容訂定差別容積，以形塑凹凸有致之天際線，增加建築型態多樣性。

審定內容				本次陳情內容			
使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	60	90	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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%</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul>	第一種住宅區	60	<u>150</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建物增建、改建或新建時，容積率不得大於<u>150%</u>。基地自願捐贈30%公共設施用地者，容積率始得調高至<u>180%</u></li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul>
	60	120			60	<u>180</u>	
第二種住宅區	60	120	--	第二種住宅區	60	<u>180</u>	--
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	第三種住宅區	60	<u>180</u>	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 <u>210%</u> ，其計算

			<p>方式如下：</p> <p>■提高容積率=<math>N \times 6</math></p> <p>(1)<math>N</math>=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積</p> <p>(2)<math>0\% \leq N \leq 5\%</math></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<math>\times</math>市價</p> <p>■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<math>\times 1.1</math>倍為之。</p>				<p>方式如下：</p> <p>■提高容積率=<math>N \times 6</math></p> <p>(1)<math>N</math>=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積</p> <p>(2)<math>0\% \leq N \leq 5\%</math></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<math>\times</math>市價</p> <p>■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<math>\times 1.1</math>倍為之。</p>
第四種住宅區	60	120	<p>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180%，其計算方式如下：</p> <p>■提高容積率=<math>N \times 6</math></p> <p>(1)<math>N</math>=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積</p> <p>(2)<math>0\% \leq N \leq 10\%</math></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<math>\times</math>市價</p>	第四種住宅區	60	<u>180</u>	<p>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<u>240%</u>，其計算方式如下：</p> <p>■提高容積率=<math>N \times 6</math></p> <p>(1)<math>N</math>=捐贈公共設施用地面積/申請建築基地面積</p> <p>(2)<math>0\% \leq N \leq 10\%</math></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<math>\times</math>市價</p>

		<p>■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>■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>
--	--	---	--	--	---

二、建請縣府公告容積移轉實施計畫書及準用都市計畫法第八十三條之一第二項規定辦理容積移轉，以維護土地所有權人權益。

- (一) 區內不少地主擁有河川區（新城溪）土地，雖非重劃範圍內，但長期因河川區無法建築利用亦無法辦理容積移轉，損及地主權益。
- (二) 宜蘭縣都市計畫內縣管河川私有土地清查計畫已於 106 年 11 月辦理迄今，水利處容積移轉計畫書已核定，刻正辦理土地分割作業，目前待建設處確認容積移轉對都市計畫影響情形，待確認完才會公告實施。
- (三) 惟經詢問建設處，因都市計畫容積移轉實施辦法送出基地並無水利法 82 條適用情形，受理容積移轉恐有疑慮。因水利處（水利法第 82 條）及建設處（都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條）對容積移轉認定法源不同（如表 1 所示），因此本區容積移轉實施計畫書迄今尚無法公告。
- (四) 但依水利法 82 條第 4 項規定，位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法辦理容積移轉。
- (五) 爰此，建請縣府公告容積移轉實施計畫書及準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法辦理容積移轉，維護土地所有權人權益。

表 1 容積移轉適用法律綜整表

水利法第82條	都市計畫容積移轉實施辦法第6條
<p>水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；未徵收者，為防止水患，並得限制其使用。</p> <p>水道治理計畫線或用地範圍線內之土地經公告實施後，主管機關應定期辦理通盤檢討。但因重大天然災害致水道遽烈變遷時，得適時修正變更。</p> <p>主管機關依第一項公告之水道治理計畫線或用地範圍線內施設防洪設施所需之用地，或依計畫所為截彎取直或擴大通洪斷面辦理河道治理，致無法使用之私有土地及既有堤防用地，應視實際需要辦理徵收。</p> <p>河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，<u>經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、移轉方式及作業方法等規定辦理容積移轉。</u></p> <p>前項容積移轉之換算公式，由內政部會同經濟部訂定。</p>	<p>送出基地以下列各款土地為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。</li> <li>二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。</li> <li>三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。</li> </ol> <p>前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> <p>第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。</p>