副本

檔　　號：
保存年限：

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)990-5168
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 4 月 29 日
發文字號：慶安重字第 1090400007 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明五

主旨：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第 5 次理事會暨第二次會員大會會議紀錄，自 109 年 5 月 1 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、本會第 5 次理事會會議紀錄，經宜蘭縣政府於 109 年 3 月 20 日以府地開字第 1090044422 號函備查。

三、本會第二次會員大會會議紀錄及出席、議案統計表等相關資料，經宜蘭縣政府於 109 年 4 月 27 日以府地開字第 1090060733 號函備查在案，且依宜蘭縣政府上開來函要求，對於第二次會員大會紀錄第捌項重劃進度報告事項之主席報告(第 9 頁)，補充說明「重劃負擔及分配面積之計算依市地重劃實施辦法第 29 條規定辦理。」

四、旨揭會議紀錄公告地點：本會會址（宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號)。

五、隨函檢送宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第 5 次理事會暨第二次會員大會會議紀錄影本各乙份。

六、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　公告

重劃會址：宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路403號
電　　話：(03)990-5168
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109年4月29日
發文字號：慶安重字第1090400006號

主　　旨：公告宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第5次理事會暨第二次會員大會會議紀錄。

依　　據：

一、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條規定、

二、宜蘭縣政府109年3月20日府地開字第1090044422號函、

三、宜蘭縣政府109年4月27日府地開字第1090060733號函辦理。

公告事項：

一、公告日期：民國109年5月1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五次理事會
# 會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 109 年 3 月 11 日(星期三)下午 2 點

貳、會議地點：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 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

　　記　　錄：黃惠純

陸、主席報告：本會設理事 7 人，出席理事 7 人，另有候補理事 2 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，彙整重劃進度紀要如附件。

二、 理事若有意見，請提會討論。

主席發言：

1. 重劃區各項工作持續進行，召開理事會時會彙整報告最近進度。
2. 有關出流管制計畫會請承辦技師依據審查內容在期限內修改完成並提送審查。
3. 縣府近日會陸續發函通知重劃範圍審查紀錄內容。

賴輝達先生發言：近日受新型病毒肺炎疫情影響，許多團體聚會都因而取消，重劃會通知 4 月 11 日召開會員大會，這也屬大型活動，重劃會對此是否有因應防範措施或考慮延期？

重劃會李永源副總回復：重劃會對於 4 月 11 會員大會一直有規劃新型病毒肺炎相關的防疫管理措施，除了現場管控量額溫、準備口罩及酒精外，也參照歷次

會議出席人數擇定這次開會地點金門餐廳，也與餐廳人員協商規劃將座位間距拉大，所以原則上希望仍如期舉行。

報告事項二：重劃各項業務經華友全市地重劃有限公司及永達營造股份有限公司遴選專業技術廠商及委辦項目報告

說明：

一、本重劃區重劃業務與公共設施工程規劃、設計及發包施工，業經本會第3次理事會決議通過分別發包予華友全市地重劃有限公司及永達營造股份有限公司，並授權理事長以重劃會名義與該公司簽訂委辦契約在案。

二、重劃各項業務涉及專業技術性工作，經華友全市地重劃有限公司及永達營造股份有限公司遴選專業技術廠商及委辦項目如下：

（一）土地改良物查估作業，委由大邑不動產估價師事務所辦理。

（二）重劃前後地價勘估作業，委由利眾不動產估價師事務所辦理。

（三）地形及地籍測量作業，委由健安國土測繪有限公司辦理。

（四）重劃區出流管制計畫系統檢討規劃，委由鴻成工程顧問有限公司。

（五）重劃區景觀規劃設計，委由德司丹聖國際設計顧問有限公司辦理。

（六）重劃區公共設施工程規劃、設計，包含整地填土工程、道路工程、雨水下水道工程、污水下水道工程、交通工程、照明工程、雜項工程、共同管道工程、污水用水接管工程等，委由宏恩工程顧問有限公司辦理。

三、上列遴選相關技術廠商人員名冊，將另案函送主管機關備查。

主席發言：以上各廠商受委辦項目完成後的規劃書圖，日後依法都要提經理事會審議後送主管機關審查，必要時會請廠商來向各位理事報告書圖內容。尤其景觀設計部分委請德司丹聖顧問公司規劃，這間公司在南部縣市有很多知名設計作品

如高雄愛河之心、愛河景觀等，也獲得蠻多獎項肯定，希望可以為重劃區創造一個全新的地景。

賴尚豪理事發言：有關上次開會提到靠近出海口「功勞埔」大閘門部分，以往受淹水之苦，每逢大雨彷彿汪洋大海，為長治久安，建議縣政府公部門逐年編列預算大型抽水站，解決淹水問題。

賴輝達先生發言：重劃前後地價勘估作業，委由利眾不動產估價師事務所辦理部分，因地價對於重劃後土地分配很重要，請問該事務所經歷資格？

理事長發言：利眾不動產估價師事務所承接相當多公、自辦重劃案的地價業務，經歷豐富。

地政處承辦人薛如雲發言：關於重劃前後地價部分，依獎勵辦法規定，不動產估價師查估後，須提送地價及標準地價評議委員會審定。

捌、議案討論：

**案由一：本重劃區財務收支之帳務查核審議案**

說明：

一、 按，本會章程第 12 條第 5 項規定本會各階段財務收支情形由理事長執行後向理事會報告，並經監事審核後張貼於本會會址供會員閱覽。

二、 本重劃區財務收支擬委任勤業眾信聯合會計師事務所辦理帳務查核，其主辦會計師每年定期查核帳務後提出查核報告，每次查核報告及財務收支表將於理、監事會中提報，並依章程規定張貼於本會會址供會員閱覽。

三、 基於理事長對外代表本會，本案決議通過後授權理事長代表本會與勤業眾信聯合會計師事務所議價並簽訂委任契約。

辦法：

一、 依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條之規定，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、 本案提請理事會議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為七人，不同意理事人數為〇人，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。

主席發言：4 月 11 日開會審議重劃計畫書議案通過後，重劃會將與縣政府溝通協調加快重劃進度。

地政處承辦人薛如雲發言：有關重劃計畫書審核部分，依規定程序是須經會員大會通過、實施召開聽證會後，還要再送本縣市地重劃委員會去做審議。

玖、散會：下午 3 點

檔　　號:
保存年限:

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1216)
電子信箱：smart815@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109年3月20日
發文字號：府地開字第1090044422號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三(另送)

主旨：所送貴重劃會第五次理事會議紀錄等資料，備查，請查照。

說明：

一、復貴重劃會109年3月16日慶安重字第1090300005號函。

二、「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條規定，請貴重劃會依上開規定將會議紀錄於會址公告及通知相關土地所有權人，並副知本府。

三、檢還旨案召開第五次理事會會議紀錄及議案表決票正本共2冊（附件另送）。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：本府地政處 電子公文交換章 2020/03/23 08:22:22

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第二次會員大會
# 會議紀錄

**會議時間**：中華民國 109 年 4 月 11 日(星期六)下午 2 時
**會議地點**：金門餐廳(宜蘭縣羅東鎮純精路二段 187 號)
**出席人員**：（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陸紀康
**記　　錄**：黃惠純

## 壹、 會議開始

本重劃範圍土地所有權人總人數 829 人，總面積為 788,599.88 平方公尺。依據大會統計出席人數及面積截至下午 2 時 10 分，出席人數(含委託代理出席)計有 599 人，佔總人數 72.26%；出席面積計有 574,623.78 平方公尺，佔土地總面積 72.87%。人數及面積比例均已超過總人數及總面積 1/2 以上，主席宣布第二次會員大會會議開始。

備註：經會員陸續報到並重新檢核委託書，部分出席會員缺委託書或委託書簽署內容錯誤，故將其視為未出席方式統計。故統計實際出席人數(含委託代理出席)計有 582 人，佔總人數 70.21%；出席面積計有 563,884.95 平方公尺，佔土地總面積 71.50%。

## 貳、 主席致詞(摘要意旨)

非常感謝各位地主支持本重劃開發，很多地主都希望本區重劃能加快進度，也有地主會有南部來的開發公司是不是「皮包客」以後要把這個重劃案「轉介」的質疑。我在此向各位地主報告，公司自農曆過年後為本重劃案挹注相當大的資金購置新的機械並投入很多人力，全心全意積極推動本重劃案，住在新馬地區在地的居民應該可以感受的。

在座各位地主如果有任何問題或者今日對於會議說明事項不清楚的部分都歡迎可以到會址辦公室或羅東辦公室向重劃會人員反映及指導，希望各位地主能予支持讓本重劃案可以順利進行，讓本開發地區能成為新馬地區的標竿。

## 參、 貴賓致詞(摘要意旨)

蘇澳鎮公所鎮長李明哲：

今天參與第二次會員大會，公所會站在地主的立場協助與重劃會溝通協

調，不要讓地主的權益受到損害，公所的立場很簡單，計畫書中裡面劃設公共設施規劃的停車場用地、廣場用地，對地方來說都是沒有助益的，停車場用地已經劃到別人的出入口，重劃區面積有 80 公頃，約有 60 公頃是住宅用地，將有約計八千多人進駐，住宅密集度高，生活機能及公共設施就要完備，用地面積也不能分散、零碎，所以希望日後要有圖書館及展演廳等設施，對新馬地區才會有增值的利益，希望重劃會能夠好好考量這方面的問題，規劃公共設施的機能必須要符合當地的需求。

重劃完成要有遠景、要能帶來人潮，希望各位地主也可以把您的想法或是建言向重劃會提出，讓重劃會考慮在內，這樣溝通協調、磨合，才可以保障各位地主的權益，以上，謝謝。

## 肆、 會議說明

本重劃範圍土地所有權人總人數 829 人，總面積為 788,599.88 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 15,685.09 平方公尺，合計 18,587.74 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)，不列入計算面積合計 36,569.18 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 ㎡，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824人(829人-2人-3人=824人)；可計入之面積共751,963.12㎡(788,599.88㎡-36,569.18㎡-67.58㎡=751,963.12㎡)。

## 伍、 議案討論

### 案由一、 審議重劃計畫書草案

說明：

一、 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下稱獎勵辦法)第13條第3項第5款規定會員大會之權責辦理。

二、 本重劃區重劃範圍業經109年2月7日宜蘭縣市地重劃委員會109年第1次會議原則同意在案。

三、 本重劃區重劃計畫書草案依獎勵辦法第14條第1項第4款規定，由本會理事會依市地重劃實施辦法第14條第3項規定重劃計畫書應記載事項逐項研擬，並提經第4次理事會決議通過，會議紀錄經宜蘭縣政府109年1月22日府地開字第1090011207號函備查。

四、 本案經本次會員大會審議通過後，依獎勵辦法第25條規定檢附所列書、表、圖冊並填具宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點之附件八自主檢查表及表定應備文件，據以申請核准實施市地重劃，主管機關審查認應修正者，同意逕依主管機關審查意見修正之。

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。

**會員發言及回復說明：(均摘要意旨)**

(一) 張色子之代理人邱清泉 ：

我的土地被都市計畫劃設為道路用地，以後扣掉20坪土地還我11坪土地，希望我剩下的11坪土地可以跟我剩下的39坪合併在一起。我

很歡迎開發公司來開發，不過分配土地不要零散，否則以後蓋房子光要留設的空地比率都不夠。

主席回復：

向各位地主報告，目前是討論案由一有關重劃計畫書內容，請大家針對案由一議題內容有關的事由來提問討論，會議所有案由內容討論結束後，如果有其他意見，會有地主發言的時間，我們再來提問並作統一回復，希望大家配合。

（二）蘇澳鎮公所鎮長李明哲：

根據重劃計畫書草案內容，公共設施中道路溝渠有公所或是農田水利會的土地(抵充)，我再重申一次，這個地區以後住宅區有很多人進駐，沒有基本完整配套的公共設施，這個地區的價值難以提升，以後新馬地區可能會住約三萬人以上的居民，結果我們連一座簡單的圖書館都沒有。公所簡單的要求就是公共設施要有圖書館及展演廳，可是計劃書裡面都沒有規劃配置到，市地重劃可以解決公共設施用地取得的困難，但重劃完成後必須機能要符合當地的需求，這些請重劃會要好好考慮。

主席回復：

很感謝李鎮長對新馬地區用心及對重劃會的所提的建議。本重劃案的都市計畫在107年間已經(宜蘭縣政府)縣都委會及提經內政部審議通過，計畫中劃設的公共設施項目(用地)已經確定。如果要變更公共設施項目必須重新提都市計畫變更作業，新馬地區開發案原本的都市計畫就已經走了20個年頭，如果要提變更就要重新(依都市計畫法定程序)辦理檢討變更，程序歷時冗長，如果要再增加其他公共設施，也會增加地主的負擔。

重劃完成後的公共設施用地都是歸屬公有管理機關，各公有管理機關如果對該用地沒有具體利用的計畫，公所可以向管理機關協議辦理土地撥用。

（三）編號344范進昌

請主席告知今日開會出席的會員人數及面積有沒有超過半數？

主席回復：

今日開會截至宣布開會時的報到人數有出席人數計有599人，出席人數是包含委託代理人出席的，依法是可以書面委託他人或其他會員代理

出席會議，出席人數佔總人數 72.26%；出席面積計有 574,623.78 平方公尺，佔土地總面積 72.87%，開會人數及面積比例均已超過半數，今日會議人數及資料都會送宜蘭縣政府審核。

（四）編號 383 林明秋

我要呼應李鎮長今日所提的議題，李鎮長是為了以後地方發展考量，如果照剛才主席所回覆的，那我們地主要好好思考。

主席回復：

這位地主所提的議題請回歸到重劃計畫書的內容，今天的重劃計畫書內容主要討論費用及負擔比例，都市計畫內容已經通過，誠如我剛才回復(李鎮長)的內容，如果要提變更(都市計畫)程序，要請蘇澳鎮公所提變更案內容報縣府，縣都委會審議完竣後報內政部。

如果會員堅持要提變更程序，等今日案由討論都表決完畢後，接下來就是臨時動議程序，會員就可提出、附議，臨時動議成立，我們就交付討論、表決，如果表決通過要變更，我們就依表決結論辦理。

主席報告：如果會員對於案由一重劃計畫書草案內容沒有其他要提問的，現在就進行第一案由表決。

司儀：經徵求現場會員對於今日大會議案表決單開票統計情形進行監票工作，有會員廖彥旭先生自願擔任。

決議：(以表決單之表決數為準)

一、本會之議案表決計算，可計入之人數共 824 人；可計入之面積共 751,963.12 平方公尺。

二、本案經會員以記名投票表決，表決結果如下：

同意人數為 573 人，佔可計入之人數 69.54%（即 573/824*100%＝69.54%)；

同意面積為 523,914.99 平方公尺，佔可計入之面積 69.67%（即 523,914.99/751,963.12*100%＝69.67%)。

三、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：本議案經主席在會員大會當場宣布統計結果為同意人數為 558 人，佔可計入之人數 67.72%；同意面積為 498,146.93 平方公尺，佔可

計入之面積 66.25%，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的表決數為準。

上述修正後結果，不影響決議已有超過總人數及總面積 1/2 以上同意之情形。

**案由二、 本重劃區候補監事補選案**

說明：

一、 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 3 項第 2 款規定會員大會之權責辦理。

二、 依據本會章程第八條規定，本會監事會設監事二人、候補監事一人，惟因候補監事歐長榕出售本重劃區土地所有權而喪失會員資格，故依本會章程規定應補選候補監事一人。

三、 依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 3 項第 2 款之規定，監事之選任為會員大會之權責，本案提請本次大會補選候補監事，以利重劃業務之運作與推展。

辦法：

一、 應選資格：

擬辦重劃範圍無規定最小建築基地面積，候補監事個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積合計應達 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〕。

二、 提名方式：

由現場出席之會員自薦或推薦候選人方式提名。

三、 投票方式：

由出席會員採不記名投票方式選任，會員在選舉票候選人名單上，同意該候選人擔任候補監事時，於該候選人之勾選欄處打「✓」，每張選舉票最多勾選 1 人，超過者或全張未打「✓」者都算廢票，依統計結果由得票數最高者當選，票數相同時以抽籤決定之。

四、 選出候補監事之名單後，由會員以記名投票表決方式行使同意權，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。

主席報告：

今天候補監事候選人提名 3 人，投票後依候補監事候選人個別得票數多寡為序，由候補監事得票數最高者當選候補監事。
徵詢現場會員無其他意見並開始進行提名。

決議：(以表決單之表決數為準)

一、經會員提名，候補監事候選人提名編號依序如下，請候補監事候選人起立，讓各位地主看一下。

| 編號 | 被提名人 | 面積(㎡) |
|---|---|---|
| 候選人 01 | 張敏昌 | 269.29 |
| 候選人 02 | 賴朝金 | 1454.52 |
| 候選人 03 | 太子汽車工業股份有限公司 | 2261.39 |

經出席會員以不記名方式進行投票，票選結果統計：

| 編號 | 被提名人 | 面積(㎡) | 得票數 | 結果 |
|---|---|---|---|---|
| 候選人 01 | 張敏昌 | 269.29 | 488 | 當選 |
| 候選人 02 | 賴朝金 | 1454.52 | 66 | |
| 候選人 03 | 太子汽車工業股份有限公司 | 2261.39 | 30 | |

補充說明：當日會員大會當場宣布各候補監事候選人得票數的統計結果，經實際清點選票後，發現候選人得票數計算有誤繕情況，實際應以選票統計結果為準，更正各候補監事候選人之得票數，更正結果並不影響候補理事當選情形。

二、主席報告：

現在會員選出候補監事後，請各位會員進行記名投票表決行使同意權，本案同意之會員人數及其所有土地面積都要超過半數。

三、本案經會員以記名投票方式行使同意權之表決結果如下：

(一) 本會之議案表決計算，可計入之人數共 824 人；可計入之面積共 751,963.12 平方公尺。

(二) 本案經會員以記名投票表決，表決結果如下：

同意人數為 568 人，佔可計入之人數 68.93%(即 568/824*100%＝68.93%)；

同意面積為517,140.35平方公尺，佔可計入之面積68.77%（即517,140.35 /751,963.12*100%＝68.77%）。

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：本議案主席在會員大會當場宣布統計結果為同意人數為553人，佔可計入之人數67.11%；同意面積為490,611.68平方公尺，佔可計入之面積65.24%，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的表決數為準。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。

上述修正後結果，不影響決議已有超過總人數及總面積1/2以上同意之情形。

**陸、 會員發言及回復意見：(均摘要意旨)**

（一）太子汽車工業股份有限公司代理人熊照杰先生：

剛才有地主有提到重劃後分配問題，我們相同也會擔心，想請問重劃後土地分配位置會在哪裡、以後的土地集中分配？另鎮長所提的公共設施部分，希望重劃公司可以與鎮公所協調，這也是對地方的貢獻。

主席回復：

重劃後土地分配的位置，法令(市地重劃實施辦法)都有明確規定，以重劃前原有土地分配在原街廓、原有位次為原則，如每一塊土地在原有的街廓都達到分配面積標準，依法要個別分配，無法將每個人都把自己全部的土地都集中分配在某一塊街廓，且會影響原街廓原有地主的權益。

**柒、 臨時動議：**無

**捌、 重劃進度報告事項**

一、 財務收支之帳務查核：

本重劃區財務收支提經第5次理事會決議通過，委任勤業眾信聯合會計師事務所辦理帳務查核，其主辦會計師每年定期查核帳務後提出查核報告，每年查核報告及財務收支表將於理、監事會中提報，並依章程規定張貼於本會會址供會員閱覽。

二、 理事會決議通過陳情案件：

依據第4次理事會臨時動議一、二之決議，本會以109年1月20

日慶安重字第1090105號函向宜蘭縣政府建設處提出兩項陳情事宜：

第一項是「本重劃區住宅區容積率應提高至180%」，但經宜蘭縣政府以109年2月17日府建都字第1090015015號函回復，尚難提高都市計畫容積率。

第二項是「重劃區北側河川區土地可以盡速辦理容積移轉」。經宜蘭縣政府回復，有關河川區容積移轉一案，刻正研議中。

三、 重劃業務委託項目及進度報告

慶安重劃區委辦專業廠商工作項目及其進度報告

| 公司名稱 | 承攬工作項目 | 執行進度 |
|---|---|---|
| 利眾不動產估價師事務所 | 重劃前、後地價估價 | 前置作業資料蒐集中 |
| 大邑不動產估價師事務所 | 地上物拆遷、補償查估 | 現況資料調查中 |
| 健安國土測會有限公司 | 地形、地籍、控制點測量 | 完成地形測量、都市計畫樁位套繪 |
| 鴻成工程顧問有限公司 | 出流管制計畫系統檢討規劃 | 由宜蘭縣政府委託社團法人台灣省水利技師公會辦理審查中 |
| 德司丹聖國際設計顧問有限公司 | 滯洪池景觀規劃設計 | 完成基本設計 |
| | 馬賽大排景觀設計 | 完成基本設計 |
| | 新城溪堤岸旁排水景觀及週邊綠地景觀工程規劃設計 | 完成基本設計 |
| | 公園及兒公工程景觀設計 | 完成基本設計 |
| | 路燈型式規劃設計 | 完成基本設計 |
| | 廣場、停車場景觀設計 | 完成基本設計 |
| 宏恩工程顧問有限公司 | 整地填土工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |
| | 道路工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |
| | 雨水下水道工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |
| | 污水下水道工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |
| | 交通工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |
| | 照明工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |
| | 共同管道工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |
| | 污水用水接管工程規劃設計 | 基本設計規劃中 |

主席報告：關於本重劃區地主重劃後分配比率部分，站在一人對眾人的立場上，分配比率都會相同，都分配55%，不會有個人差異，土地分配位置就依法令規定，希望大家能顧全大局，讓重劃進度能夠順利推展完成開發。

**玖、 散會(下午3點30分)**

檔　　號:
保存年限:

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1216)
電子信箱：smart815@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109年4月27日
發文字號：府地開字第1090060733號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三、六(另送)(109D042734_109D2017206.pdf)

主旨：貴重劃會所送辦理宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第二次會員大會會議紀錄、出席及議案統計表、通知未能送達刊登報紙等資料，備查，請查照。

說明：

一、復貴重劃會109年4月15日慶安重字第1090400003號函。

二、按「舉辦自辦市地重劃座談會、召開重劃會成立大會、會員大會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書及重劃分配結果，應通知全體土地所有權人；……前項所列應通知事項未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於重劃範圍土地所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。……」「……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）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。三、受託人接受委託人數逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一……」「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7條、第13條、第17條所明定。

三、本案貴重劃會報府「第二次會員大會出席及議案統計表」本次出席人數統計584人（70.45%），持有土地面積567,179.65平方公尺（71.92%）。案由一審議重劃計畫書草案：表決同意票數統計為575人（69.78%），同意面積為527,209.69平方公尺（70.11%）；另案由二本重劃區候補監事補選案：表決同意票數統計為571人（69.30%），同意面積為522,696.44平方公尺（69.51%），經審查結果案由一有2位受託人身分證字號填寫有誤，不計入同意票數，爰同意人數應為573人（69.54%），其所有土地面積為523,914.99平方公尺（69.67%）；案由二表決票太子汽車工業股份有限公司簽名處非受託人簽名，另2位土地所有權人受託人身分證字號填寫有誤，以上3位不計入同意票數

與同意面積統計，爰其同意人數應為568人（68.93%），及其所有土地面積為517,140.35平方公尺（68.77%），請釐正相關資料。

四、另貴重劃會於第二次會員大會會議紀錄第捌項第9頁之主席報告：關於本重劃區地主重劃後分配比率部分，……「分配比率都會相同，都分配55%，不會有個人差異」該部分與法規相悖，請於會議紀錄通知土地所有權人時一併說明。「重劃負擔及分配面積之計算依市地重劃實施辦法第29條規定辦理」。

五、請貴重劃會將旨案會議紀錄於會址公告及通知相關土地所有權人。

六、檢還上開第二次會員大會紀錄等相關資料正本共15冊（附件另送）。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：本府建設處、本府地政處 電子公文交換章 2020/04/27 15:11

**中華民國 109 年 02 月**

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區

## 重劃計畫書

## (草案)

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會

# -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.....2
四、 重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人數.....3
五、 土地所有權人同意重劃情形.....4
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....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.....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.....13
十五、 附件.....13

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區
# 重 劃 計 畫 書(草案)

一、 重劃地區及其範圍

1、本重劃區坐落於宜蘭縣蘇澳鎮，重劃範圍係依據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」之計畫範圍為重劃範圍，總面積約為788,599.88平方公尺。

2、其四至範圍如下：

東南至馬賽路西側境界線為界。

西北至新城溪堤防東側界線為界。

西南至國道五號與工業區北側界線為界。

東北至台二線南側境界線為界。

範圍詳如附件1。

二、 法律依據

1、依據平均地權條例第58條、市地重劃實施辦法第14條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理。

2、內政部都市計畫委員會107年10月2日第931次會議審定「變更蘇澳(新馬地區)主要計畫(配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫)(第一次通盤檢討)案」及宜蘭縣都市計畫委員會107年6月15日第201次會議審定「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」（附件2)。

3、本重劃區範圍業經宜蘭縣政府109年3月11日府地開字第1090039160B號函核定在案(附件3)。

4、本重劃會業經宜蘭縣政府108年5月8日府地開字第1080037945號函核准成立(附件4)。

5、本重劃區環境影響評估報告經宜蘭縣政府108年9月17日府地開字第1080156170號函復，本重劃區無須實施環境影響評估，檢附公文影本1份(附件5)。

6、本重劃區水土保持計畫經宜蘭縣政府 108 年 9 月 17 日府地開字第 1080156170 號函復，本重劃區無須辦理水土保持計畫，檢附公文影本 1 份(附件 5)。

7、本重劃區經宜蘭縣樹藝景觀所 108 年 12 月 23 日宜樹藝字第 1080003755 號函查告，無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(附件 6)。

8、本重劃區經宜蘭縣政府文化局 108 年 12 月 24 日宜文資字第 1080010407 號函查告，本重劃區範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟保存區、考古遺址、歷史建築、聚落保存區或文化景觀，檢附公文影本 1 份(附件 7)。

9、本重劃區經中華民國航空測量及遙感探測學會 109 年 1 月 3 日航測會字第 1099000132 號函查告，非屬相關環境敏感地區，檢附公文影本 1 份(附件 8)。

三、 辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革

本計畫現行計畫為民國 101 年 1 月 31 日公告實施之「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」，依規定應採開發許可方式辦理開發。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：

惟都市計畫自公告實施至今已逾五年，尚無任何申請開發案例，當地民眾並於民國 103 年 2 月成立自救會向宜蘭縣政府陳情，表達住宅區街廓寬度過大、開發許可門檻過高，應改採市地重劃方式進行開發等訴求，經宜蘭縣都市計畫委員會 107 年 6 月 15 日第 201 次會議審定「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」，開發方式採自辦市地重劃方式辦理開發，並依平均地權條例及其相關法令規定辦理開發相關事宜。

3、公共設施取得與闢建數量：

本重劃區公共設施用地計有：公園用地（兼供滯洪池使用）約 70,995 平方公尺、公園兼兒童遊樂場用地約 5,225 平方公尺、廣場兼停車場用地約 9,408 平方公尺、園道約 40,747 平方公尺、溝渠用地約 16,561 平方公尺、人行步道約 668 平方公尺、道路約

126,559 平方公尺，公共設施用地面積共約計 270,163 平方公尺。

4、 供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

預計提供可建築用地 518,260 平方公尺，計畫人口 11,000 人，預估開發完成後土地由平均 7,355 元/㎡上漲至 19,619 元/㎡，增值幅度約為 2.67 倍。

5、 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區重劃完成後，公共設施開闢完成，政府撙節至少約 22.30 億元開發經費，並於重劃完成後可增加大量的財稅收入(如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等)與地政規費；且以自辦市地重劃方式，借重重劃會工程實績及資金，亦可縮短本重劃區至少三年以上之開發期程。重劃後分配給土地所有權人之土地均為可建築用地，加速地方繁榮，促進都市整體發展建設，提高土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。

6、 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(附件 9)。

四、 重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

1、 本重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人數如下表。

表 1：區內公、私有土地面積與土地所有權人數表

| 項　　目 | 土地所有權人數 | 面積（平方公尺） | 備　　註 |
|---|---|---|---|
| 公 有 土 地 | 7 | 41,613.35 | |
| 私 有 土 地 | 836 | 746,986.53 | |
| 總　　計 | 843 | 788,599.88 | |

備註：(1)本表所列公、私有土地人數係依據 108 年 12 月 18 日土地登記簿所載人數統計。

(2)本表所列公、私有土地面積係依據 108 年 12 月 18 日土地登記簿所載面積摘錄或經概算統計，其實際面積應俟地政事務所辦理重劃區範圍邊界分割測量登記後之面積為準。

2、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(附件 10)。

表 2：區內公有土地產權及使用情形表

| 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 | 37 | 4,537.55 | 部分空地或雜草堆<br>部分道路使用 |
| 2 | 中華民國 | 交通部公路總局 | 12 | 1,933.13 | 道路使用 |
| 3 | 中華民國 | 宜蘭縣政府 | 4 | 75.26 | 道路使用 |
| 4 | 宜蘭縣 | 宜蘭縣政府 | 5 | 162.23 | 空地或雜草堆 |
| 5 | 宜蘭縣 | 宜蘭縣蘇澳鎮公所 | 53 | 15,958.32 | 道路使用 |
| 6 | 蘇澳鎮 | 宜蘭縣蘇澳鎮公所 | 67 | 18,668.61 | 道路使用 |
| 7 | 台北市 | 台北市政府財政局 | 7 | 278.25 | 空地或雜草堆 |
| 小計 | | | 185 | 41,613.35 | |

五、 土地所有權人同意重劃情形

1、本會以 108 年 12 月 4 日慶安重字第 1081202 號函掛號交寄通知全體土地所有權人，以徵求土地所有權人同意參加重劃。目前取得私有土地所有權人數共 506 人及其面積 474,326.59 平方公尺，符合平均地權條例第 58 條第 3 項規定。

2、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比例為 44.97%，符合平均地權條例第 60 條第 3 項規定。

表 3：私有土地所有權人同意重劃之人數及面積統計表。

| 私有土地所有權人人數 | | | | | 私有土地所有權人面積（平方公尺） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 計入總人數 | 同意人數 | | 未同意人數 | | 計入總面積（平方公尺） | 同意面積（平方公尺） | | 未同意面積（平方公尺） | |
| | 人數 | % | 人數 | % | | 面積 | % | 面積 | % |
| 833 | 506 | 60.74% | 327 | 39.26% | 746,918.95 | 474,326.59 | 63.50% | 272,592.36 | 36.50% |
| 公有土地面積：41,613.35 平方公尺 | | | | | 可抵充之公有土地面積：36,569.18 平方公尺 | | | | |
| 不計入同意人數：3 人 | | | | | 不計入同意土地面積：67.58 平方公尺 | | | | |

備註：徵求土地所有權人同意人數及面積截至 109 年 2 月 14 日止統計，實際以提送主管機關審核為準。

3、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條第3項規定，籌備會核准成立之日(以宜蘭縣政府民國107年11月8日府地開字第1070184215號函之發文日為籌備會核准成立之日)前一年起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該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達宜蘭縣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49平方公尺者(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)，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。則截至108年12月31日止，土地所有權人高靜蕙、邱銘洲 、邱銘源等3人係於籌備會核准成立之日(107年11月8日)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㎡，依法不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

4、依市地重劃實施辦法第15條之規定，辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準：

(1) 其為公同共有土地部分，應以其同意超額負擔或參加重劃之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分土地面積所得之面積為其同意面積。

(2) 祭祀公業或未辦理繼承登記土地，經其派下員或合法繼承人提出該祭祀公業派下全員證明文件或全體合法繼承人戶籍資料者，其同意人數及面積比照前款計算方式辦理。但未提出證明文件或戶籍資料者，以土地登記簿上登記名義人為單位計算之。

(3) 信託土地，以登記機關信託專簿所載各契約之委託人及面積為準。

表4：區內信託土地之土地所有權人及委託人明細表

| 地　　號 | 面積(㎡) | 土地所有權人 | 信託關係委託人 |
|---|---|---|---|
| 0154-0000等31筆地號 | 3,334.47 | 林忠志 | 林文玲 |
| 1346-0000等7筆地號 | 284.63 | 陳威毓 | 張金進 |

5、 座談會辦理情形

(1) 本重劃區於 107 年 12 月 30 日假蘇澳鎮公所 3 樓展演廳(宜蘭縣蘇澳鎮蘇港路 215 號)召開本重劃區座談會，會中說明(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。

(2) 座談會當日計有 256 位土地所有權人到場，會中土地所有權人提出建議事項及重劃會答覆詳如座談會議記錄(附件 11)。

六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區原公有道路、溝渠、河川土地面積經宜蘭縣政府分別於 108 年 4 月 10 日及 108 年 5 月 7 日會同公有管理機關辦理本重劃區擬辦範圍內公有土地依平均地權條例第 60 條規定實際作道路、溝渠、河川使用者之勘定，確認依平均地權條例第 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如下：

(1) 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;

(2) 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;

(3) 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;

(4) 宜蘭縣(管理者：宜蘭縣蘇澳鎮公所)經管土地中面積 15,685.09 平方公尺;

(5) 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。

合計道路、溝渠、河川等土地抵充面積約為 36,569.18 平方公尺(抵充地號及面積以地政機關分割測量登記之地號面積為準)，檢附宜蘭縣政府 108 年 4 月 18 日府地開字第 1080061803 號及 108 年 5 月 17 府地開字第 1080080472 號函所附會勘紀錄及 108 年 6 月 24 日府地開字第 1080101204 號函，及抵充土地分布示意圖如附件 12 。

七、 土地總面積

本重劃區公有土地面積約為41,613.35平方公尺，私有土地面積約為746,986.53平方公尺，及預估未登記土地面積約為0平方公尺，合計約為788,599.88平方公尺(實際面積以地政機關分割測量登記面積為準)。

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及面積計有：

依平均地權條例第60條第1項之規定，應列入本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及其面積如下：

表5：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（兼供滯洪池使用） | 70,995 | 26.28 | |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 5,225 | 1.93 | |
| | 廣場兼停車場用地 | 9,408 | 3.48 | |
| | 園道 | 40,747 | 15.08 | |
| | 溝渠用地 | 16,561 | 6.13 | |
| | 人行步道 | 668 | 0.25 | |
| | 道路用地 | 126,559 | 46.85 | |
| 公共設施總面積 | | 270,163 | 100.00 | |

備註：(1)本重劃區實際公共設施面積，應以地政機關分割測量登記面積為準。

(2)日後本重劃區如經實際測量結果，其實際面積大於土地登記面積之差額，將依市地重劃實施辦法第29條第2項規定辦理，列入共同負擔計算。

2、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—重劃前已取得之公共設施用地按原位置原面積分配之土地面積

＝ 270,163-36,598.18-16,561=217,003.82

3、公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積 —重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積—重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}}{\text{重劃區總面積—抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積—重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{270,163 - 36,598.18 - 16,561}{788,599.88 - 36,598.18 - 16,561} \times 100\%$$

$$= 29.51\ \%$$

4、重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分子及分母同時扣除之。

5、本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地(電路鐵塔用地)，面積 175 平方公尺。

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。

表 6：本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額統計表

| 項目 | | 金額(新台幣/萬元) | 說明 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 工程費 | 公園工程費(含滯洪池) | 20,333 | 本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 | 各分項費用得依實際支出情形酌予調整並互相勻支處理 |
| | 公兒、園道、溝渠工程 | 24,525 | | |
| | 廣場、停車場工程 | 2,352 | | |
| | 道路、路燈工程 | 35,242 | | |
| | 整地工程 | 44,951 | | |
| | 雨水、污水下水道工程 | 37,065 | | |
| | 管線工程費 | 12,618 | 1. 含高壓電地下化、用地取得及工程費用。<br>2. 本項費用以各事業機構核定繳納金額為準。 | |
| | 小計 | 177,086 | | |
| 重劃費用 | 地上物拆遷補償費 | 11,096 | 本項費用由理事會依法查定，並依本會章程第 6 條第 3 項規定(會員大會)授權理事會審議後，依主管機關審查通過之補償金額為準。 | |
| | 重劃作業費 | 8,854 | 詳如附件 13 重劃作業費用分析表。 | |
| | 小計 | 19,950 | | |
| 貸款利息 | | 26,009 | 以年利率 2.63%計算。(詳如表 7) | |
| 合計 | | 223,045 | | |

2、費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積—重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{177,086\text{萬元} + 19,950\text{萬元} + 26,009\text{萬元}}{19,619 \times (788,599.88 - 36,598.18 - 16,561)} \times 100\%$$

$$= 15.46\ \%$$

3、重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分子及分母同時扣除之。

4、本重劃區貸款利率係依據中央銀行上網登載「五大銀行平均基準利率」估算(如附件14)，未來以實際借貸利率為準。

5、本重劃區預估重劃後平均地價為每平方公尺19,619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，檢附參考物件資料1份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(如附件15)。

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

＝ 29.51% ＋ 15.46%

＝ 44.97%

(備註:實際以主管機關依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條規定核定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

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配或無需訂定減輕負擔原則。

## 十二、 財務計畫

1、 重劃負擔總費用：新台幣約 223,045 萬元整。

2、 財源籌措方式：前款所需費用依本會章程第 12 條規定辦理。

3、 償還計畫：由區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

4、 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。

表 7：本重劃區各年度現金流量表

| 項目 | | 合計（萬元） | 109 年 | 110 年 | 111 年 | 112 年 | 113 年 | 114 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 重劃負擔總費用 | 工程費 | 177,086 | 56,000 | 71,000 | 40,000 | 8,000 | 2,086 | |
| | 重劃費用 | 19,950 | 12,000 | 6,096 | 900 | 700 | 255 | |
| | 小計 | 197,037 | 68,000 | 77,096 | 40,900 | 8,700 | 2,341 | |
| | 貸款利息 | 26,009 | 1,788 | 3,816 | 4,892 | 5,121 | 5,182 | 5,210 |
| | 小計 | 26,009 | 1,788 | 3,816 | 4,892 | 5,121 | 5,182 | 5,210 |
| 收入 | 收取差額地價或出售抵費地價款 | 223,045 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 223,045 |
| | 小計 | 223,045 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 223,045 |
| 當期淨值 | | | (69,788) | (80,912) | (45,792) | (13,821) | (7,523) | 223,045 |

備註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5、 本重劃區預估取得抵費地面積約 113,698.62 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 19,619 元，經試算後預估土地處分收入約 223,045 萬元，扣除重劃負擔總費用 223,045 萬元，預估財務平衡無盈餘、虧損，財務尚屬可行。

## 十三、 預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表如下表。自民國 107 年 10 月起至 114 年 06 月止。

表 8：工作進度表

| 工　作　項　目 | 預 定 工 作 進 度 |
|---|---|
| 一、重劃之發起及成立籌備會。 | 107 年 10 月~107 年 12 月 |
| 二、勘選擬辦重劃範圍。 | 108 年 01 月~108 年 02 月 |
| 三、研擬重劃會章程草案。 | 108 年 02 月~108 年 03 月 |
| 四、召開重劃會成立大會。 | 108 年 03 月~108 年 04 月 |
| 五、申請核准成立重劃會。 | 108 年 04 月~108 年 06 月 |
| 六、申請核定重劃範圍。 | 108 年 09 月~108 年 12 月 |
| 七、徵求土地所有權人同意。 | 108 年 12 月~109 年 02 月 |
| 八、重劃計畫書草案之研擬、申請核定及公告，並通知土地所有權人及已知利害關係人。 | 109 年 02 月~109 年 04 月 |
| 九、測量、調查及地價查估。 | 109 年 01 月~109 年 12 月 |
| 十、土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工。 | 109 年 02 月~112 年 12 月 |
| 十一、 計算負擔及分配設計。 | 110 年 06 月~111 年 12 月 |
| 十二、 公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處 | 112 年 01 月~112 年 06 月 |
| 十三、 申請地籍整理。 | 112 年 06 月~112 年 12 月 |
| 十四、 辦理交接及清償。 | 113 年 01 月~113 年 12 月 |
| 十五、 財務結算。 | 114 年 01 月~114 年 03 月 |
| 十六、 撰寫重劃報告。 | 114 年 03 月~114 年 04 月 |
| 十七、 報請解散重劃會。 | 114 年 04 月~114 年 06 月 |

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。

## 十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

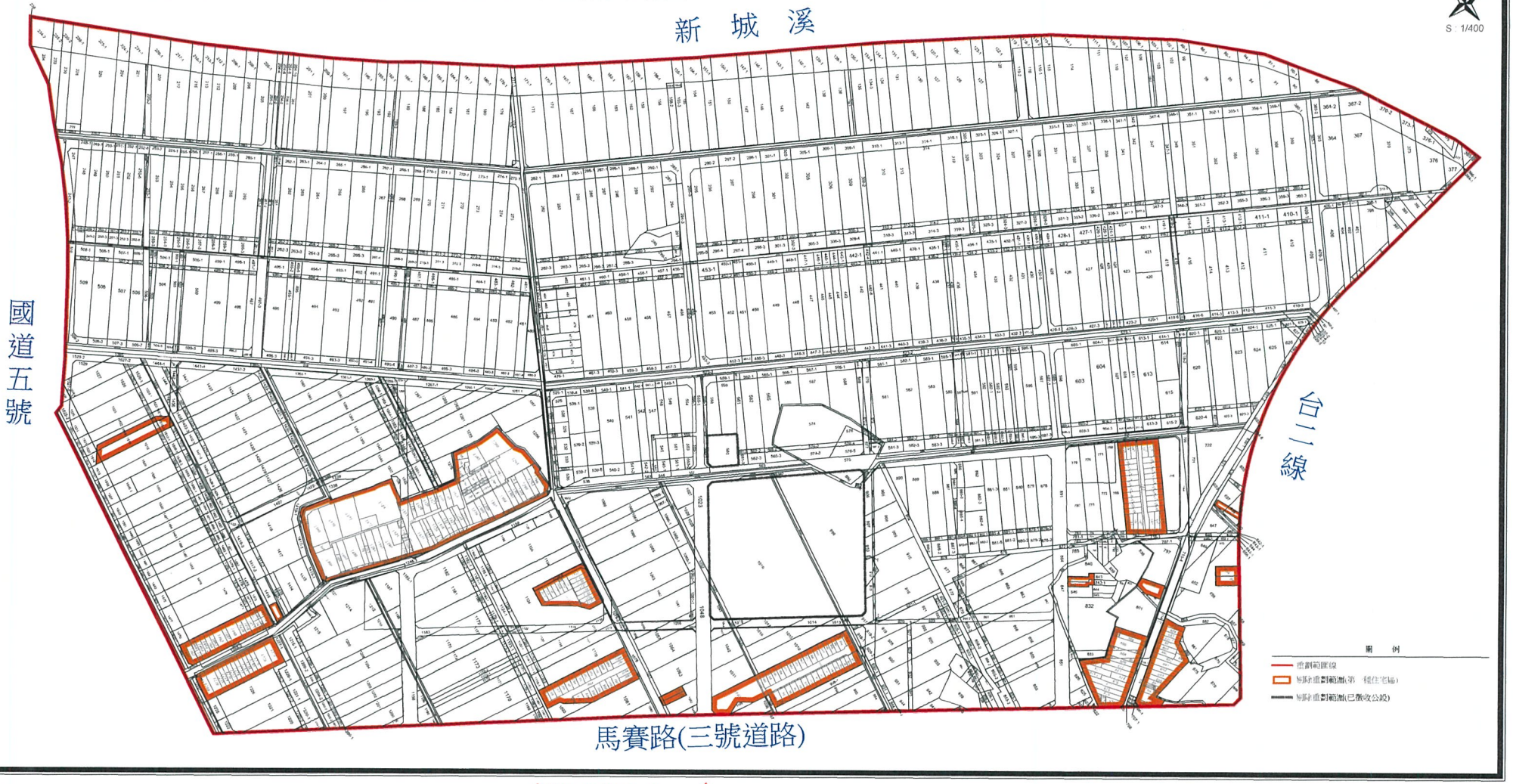
1、 套繪圖應以紅實線標註重劃範圍，並標示比例尺及圖示，且套繪圖比例尺不得小於1/1200。

2、 如有排除重劃範圍外之既成社區、公共設施用地、依都市計畫指定應大面積開發或指定特定目的之用地等，影響土地分配之特殊情形，應於圖面標示。(詳如附件16)。

## 十五、 附件

附件1、 重劃範圍地籍套繪圖。
附件2、 內政部都市計畫委員會107年10月2日第931次會議紀錄及宜蘭縣都市計畫委員會107年6月15日第201次會議紀錄。
附件3、 宜蘭縣政府109年3月11日府地開字第1090039160B號函核定重劃範圍公文影本。
附件4、 宜蘭縣慶安段自辦市地重劃會核准成立函。
附件5、 無須實施環境影響評估及無須辦理水土保持計畫公文影本。
附件6、 無列管珍貴樹木公文影本。
附件7、 未涉及文化資產保存法內所指之古蹟保存區、考古遺址、歷史建築、聚落保存區或文化景觀公文影本。
附件8、 非位屬相關環境敏感地區公文影本。
附件9、 重劃區土地使用現況圖。
附件10、公有土地分布示意圖。
附件11、座談會會議紀錄。
附件12、會勘紀錄及抵充土地分布示意圖。
附件13、重劃作業費用分析表
附件14、五大銀行平均基準利率。
附件15、不動產交易實價查詢資料。
附件16、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區重劃範圍地籍套繪圖




附件1

附件2

# 內政部都市計畫委員會第 931 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 10 月 2 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇　　花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持；核定案件第 7 案係臺南市政府提請本會審議案件，吳委員兼執行秘書欣修當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：林岳標

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 930 次會議紀錄。

決　　定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區瑞安段一小段 131 地號等土地商業區、國中用地為文教用地(供臺北市音樂與圖書中心使用)主要計畫案」再提會討論案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫（調整機十機關用地指定用途）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（部分墳墓用地、住宅區及農業區為公園用地，部分墳墓用地為農業區）（配合前瞻基礎建設計畫『城鎮之心工程計畫』-溪湖綠色生活基盤營造計畫之大型核心綠地營造）案」。

第 5 案：雲林縣政府函為「變更莿桐都市計畫（部分農業區為水資源淨化設施用地）案」。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山（達邦地區）都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫(部分河道用地、部分住宅區、部分農業區為河川區)(配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程)案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(部分水溝用地、部分住宅區、部分工業區為河川區)(配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程)案」。

第１０案：臺東縣政府函為「變更長濱都市計畫(「社二」社教用地為機關用地)(指定供臺東縣長濱鄉衛生所使用)案」。

第１１案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)主要計畫(配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫)(第一次通盤檢討)案」。

第１１案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)主要計畫(配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫)(第一次通盤檢討)案」。

說　　明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會107年01月23日第199會審議通過，並准宜蘭縣政府以107年4月17日府建都字第1070059487號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第27第1項第3款。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：無。

六、本案經簽奉核可，由本會林委員旺根(召集人)、蘇委員瑛敏、周委員宜強、洪委員鴻智及王委員靚琇等5位委員組成專案小組，專案小組於107年6月7日及107年9月5日召開2次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，案經宜蘭縣政府107年9月18日府建都字第1070157155號函送依專案小組初步建議意見補充書面資料及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決　　議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附件)及宜蘭縣政府107年9月18日府建都字第1070157155號函送依本會專案小組初步建議意見補充資料通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組107年9月5日初步建議意見(彙整107年7月26日及107年9月5日初步建議意見)：本案除請縣政府依下列各點詳予補充外，其餘同意照宜蘭縣政府核議意見通過。

一、本案擬由開發許可改為市地重劃方式辦理開發，請詳予補充原開發許可要點規定及未能執行之原因、土地使用分區調整內容之合理性，並請詳予敘明本計畫區曾辦理農地重劃對於開發方式改變之影響及開發許可改為市地重劃方式辦理兩者之比較，以表列方式納入計畫書敘明。

二、本案請補充市地重劃可行性評估分析資料（包括重劃範圍、開發主體、公共設施用地規劃及費用負擔比例情形、土地所有權人意願、拆遷安置及財務計畫、及妨礙或影響重劃之因素及解決辦法等），並檢附主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。

三、請補充本計畫區人口發展趨勢、人口變動情形，並詳予敘明計畫區平均及基礎容積率之訂定與人口發展趨勢之關係，納入計畫書敘明。

四、本計畫位於新城溪旁地勢較低，為因應極端氣候及居住安全考量，有關都市防災部分，請妥為敘明本計畫區災害歷史、特性、災害潛勢情形及分佈地區等資料，就本計畫區都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討內容外，鑑於本計畫屬新興開發區，亦應充分考量計畫區周邊之災害潛勢，避

免未來開發完成後，可能造成周邊地區之溢淹情形，故亦請補充本計畫區及其周邊地區之排水系統相關連結，納入計畫書敘明。

五、本案請詳予補充本計畫整體交通系統規劃構想及其周邊區域性之交通系統網絡，以充分敘明本計畫對外交通之情形及交通系統規劃之合理性，納入計畫書敘明。

六、本案為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，請參據本部都市計畫委員會93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：1.本案依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。2.委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

七、變更內容明細表：詳附表一

附表一　變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|---|---|---|---|---|
| | | 變更前 | 變更後 | |
| 1 | 計畫區內變更後為住宅區土地 | 綠地用地（0.9412公頃） | 住宅區（4.5890公頃） | 配合刻正辦理之「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」變更內容，調整公共設施與道路系統，以達水岸生態社區目標。 |
| | | 廣場用地（0.1560公頃） | | |
| | | 廣場兼停車場用地（0.1006公頃） | | |
| | | 溝渠兼綠地用地（0.0019公頃） | | |
| | | 溝渠兼廣場用地（0.0294公頃） | | |
| | | 溝渠兼道路用地（0.4369公頃） | | |
| | | 道路用地（2.9230公頃） | | |
| 2 | 計畫區內變更後為公園用地 | 住宅區（3.1018公頃） | 公園用地（6.2404公頃） | 1. 配合刻正辦理之「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」變更內容，調整公共設施配置。<br>2. 考量開放空間連續性及周圍聯外交通衝擊影響，劃設大型公園。 |
| | | 綠地用地（2.8818公頃） | | |
| | | 溝渠兼綠地用地（0.0394公頃） | | |
| | | 溝渠兼道路用地（0.0350公頃） | | |
| | | 道路用地（0.1824公頃） | | |
| 3 | 計畫區內變更後為園道用地 | 住宅區（1.6910公頃） | 園道用地（5.6640公頃） | 1. 配合刻正辦理之「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」變更內容，調整公共設施與道路系統，以達水岸生態社區目標。 |
| | | 綠地用地（0.0178公頃） | | |
| 4 | 計畫區內變更後為道路用地 | 住宅區（1.6909公頃） | 道路用地（1.7193公頃） | 配合刻正辦理之「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」變更內容，調整公共設施與道路系統，以達水岸生態社區目標。 |
| | | 綠地用地（0.0196公頃） | | |
| | | 廣場用地（0.0049公頃） | | |
| | | 溝渠兼廣場用地（0.0006公頃） | | |
| | | 溝渠兼道路用地（0.0033公頃） | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 開發方式 | 開發許可 | 市地重劃 | 民國101年1月31日公告實施之「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」，其採開發許可方式辦理開發，惟細部計畫公告實施至今已逾五年，尚無任何申請開發案例，開發成效不彰，故調整以市地重劃方式開發。 |

八、散會時間：中午12時40分。

附件2

# 宜蘭縣都市計畫委員會第 201 次會議紀錄

時間：107 年 6 月 15 日（星期五）上午 9 時 30 分

地點：本府第三會議室

主持人：陳主任委員金德(余委員聯興代理)　　記錄：李庚陽

出席委員：

余委員聯興、林委員國民、黃委員志良、陳委員昌顯、陳委員文富、黃委員富國、胥委員直強、王委員光宇、施委員邦築、陳委員正德、莊委員清萬、林委員鴻忠、陳委員賡堯

列席單位及人員：詳如簽到簿

壹、宣讀上次會議紀錄

宣讀 107 年 5 月 4 日本縣都市計畫委員會第 200 次會議紀錄。

決定：通過確認。

貳、審議及報告案件

一、審議第 1 案：「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)」

決議：

（一）變更內容依專案小組建議意見通過(專案小組建議之變更內容詳附件一、二)。其中變更第九案附帶決議如下：

1. 考量馬賽大排下游仍有農田灌溉需求，配合農業水利會業務需求，爰配合規劃溝渠用地。惟溝渠用地寬度倘依農田水利會意見僅分別留設 3 公尺及 1 公尺，勢必造成 U 型溝設計，與本計畫打造韌性城市與形塑優質水岸景觀之構想不符；次查本計畫範圍內農田水利會土地係農地重劃取得（由土地所有權人共同負擔），原屬公共設施性質，溝渠用地全部指配予農田水利會尚屬合理，故溝渠用地仍應維

持 11 公尺及 6 公尺寬，以涵蓋溝渠兩側護岸，塑造良好水岸環境。

2. 變更理由應敘明該溝渠用地係依農田水利會灌溉排水使用需求而劃設，俾利未來市地重劃據以執行指配作業。

（二）土地使用分區管制要點除下列事項，餘依專案小組及業務單位建議意見通過，詳附件三。

1. 考量本計畫區位特殊性，同意時程獎勵給予基準容積 5%之要件放寬為市地重劃完成日 5 年內。另容積獎勵之計算基準修正為基準容積而非當次設計容積率。

2. 同意依業務單位意見修正第十一點第一款規定如下：「（一）本計畫內之植栽，應以景觀植栽設計，並優先種植黃金串錢柳、苦楝樹、台灣欒樹、茄苳樹及樟樹。」

（三）公民或團體陳情意見處理情形詳附件四。

（四）查「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條明定工程設計、發包、施工、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項係屬理事會權責，同辦法第 32 條明定自辦市地重劃範圍公共設施工程設計書圖及工程預算應由本府核定。另「宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例」第 3 條規定「重劃區重劃會應於土地權利變更登記前，按本府核定之重劃工程費用百分之五繳交管理維護建設費。」，自辦市地重劃公共工程設計品質之把關機制及後續管理維護費用來源均已透過法令明定，故同意本計畫毋須依本縣都委會第 198 次會議審議第 2 案決議事項，將附帶條件納入計畫書載明。另該管理維護費用係屬重劃會應負擔義務，不應納入市地重劃共同負擔。

二、審議第2案：「增訂羅東都市計畫（鐵路以東地區）細部計畫產業專用區容許使用項目」案

決議：本案產業專用區甫市地重劃完成，開闢率尚低，倘放寬「其他服務業」進駐產業專用區，則產業專用區與商業區之容許使用幾乎沒有差異，現階段倘同意非屬策略性產業進駐，恐將排擠策略性產業之發展，不利產業專用區引進策略性產業之規劃構想實現，爰不同意本案產業專用區之容許使用項目增訂「其他服務業」。

參、散會：上午 11 時 45 分。

附件3

正　　本

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1216)
電子郵件：smart815@mail.e-land.gov.tw

26561
宜蘭縣羅東鎮中山路2段143號
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109年3月11日
發文字號：府地開字第1090039160B號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：核定貴會申請「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區」重劃範圍，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20條規定及貴會108年9月25日慶安重字第1080904號函辦理。

二、本案經本縣市地重劃委員會109年第1次會議審議通過，重劃範圍依本府民國107年1月23日宜蘭縣都市計畫委員會第199次會議審議通過及民國107年10月2日內政部都市計畫委員會第931次會議審議通過，本案包括蘇澳鎮慶安段之部分土地。

三、重劃面積及四至範圍：

(一)重劃總面積約788,612.56平方公尺。

(二)重劃範圍四至如下：東南至馬賽路西側境界線為界、西北至新城溪堤防東側為界、西南至國道五號與工業區北側界線為界、東北至台二線南側境界線為界。

(三)重劃範圍名稱定為「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區

」。

四、副本抄送重劃區範圍全體土地所有權人、已知利害關係人及本府建設處、本府水利資源處，並請本縣蘇澳鎮公所、宜蘭縣羅東地政事務所、本府秘書處代為張貼本核定函、公告文、重劃區位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及本縣市地重劃委員會109年第1次會議紀錄（節錄）於公告欄周知。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：全體土地所有權人及利害關係人、宜蘭縣蘇澳鎮公所(含附件)、宜蘭縣羅東地政事務所(含附件)、本府建設處(含附件)、本府水利資源處(含附件)、本府秘書處(含附件)、本府地政處(含附件)

縣長林姿妙

附件4

正　　本

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1216)
電子郵件：smart815@mail.e-land.gov.tw

26561
宜蘭縣羅東鎮中山路2段143號
受文者：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦
市地重劃籌備會

發文日期：中華民國108年5月8日
發文字號：府地開字第1080037945號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五(附件另送)

裝

主旨：貴籌備會檢送宜蘭縣蘇澳鎮慶安段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、會員與理事、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。

訂

說明：

一、復貴籌備會108年3月8日慶安籌字第1080301號函及108年3月22日慶安籌字第1080303號函。

線

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條及第13條所明定。

三、貴籌備會檢送旨揭相關資料申請核准成立重劃會，經審查結果；截至貴籌備會申請成立重劃會送件日108年3月8日止旨開重劃區可列入計算之人數與面積為：849人（公有4人：中華民國、臺北市、宜蘭縣、蘇澳鎮，私有845人），可列入計算面積約75.426514公頃（扣除108年4月10日公有土地抵充會勘面積3.429677公頃及依法不列入計算0.005065公頃），貴籌備會於108年3月2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，會員親自出席可計入出席人數：193人（戴錦來、林珈豪等2人，選票簽名與簽到簿不一致，為免爭議故不計入出席人數），書面委託可計入人數：受託人數計398人，（林杉雄未附有委託書，江麗紅、林顯煜、賴阿漢、黃月如等3人，選票簽名與簽到簿不一致，為免爭議上述5人不計入出席人數），合計出席人數591人及其所有土地面積56.604124公頃，出席人數已逾擬辦重劃範圍人數二分之一應有425人

以上，及其所有土地面積應達37.713257公頃，審議重劃會章程草案及選任理事及監事等各項決議，經全體會員二分之一以上及其於重劃範圍所有面積逾該範圍土地總面積二分之一同意，核符獎勵辦法第11條及第13條規定，應予核准，名稱定名為「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會」。請確實依獎勵辦法第12條、第13條、第14條、第15條、第16條、第17條及內政部編製「市地重劃作業手冊」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，並請依規定於貴會會址公告會員大會及理事會紀錄並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、檢還貴籌備會報府審查相關資料14冊。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃籌備會
副本：本府地政處

縣長林姿妙

附件5

正　　本

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1216)
電子郵件：smart815@mail.e-land.gov.tw

26561
宜蘭縣羅東鎮中山路2段143號
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108年9月17日
發文字號：府地開字第1080156170號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

訂

線

主旨：為貴會辦理「變更蘇澳(新馬地區)主要計畫(配合新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫)(第一次通盤檢討)案」自辦市地重劃區應否實施環境影響評估或水土保持計畫1案，請查照。

說明：

一、依宜蘭縣政府環境保護局108年9月12日環綜字第1080027203號函及本府水利資源處會辦便箋辦理兼復貴會108年9月4日慶安重字第1080902號函。

二、開發行為應否實施環境影響評估，應依申請時之「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，本重劃案開發行為尚無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），爰無須實施環境影響評估，惟爾後倘有事業或社區實質開發計畫時，則應依開發計畫內容予以判定應否實施環境影響評估。另查本自辦市地重劃範圍均無坐落公告山坡地範圍，開發行為無水土保持法第12條規定之適用，

本重劃區無須實施環境影響評估與辦理水土保持計畫。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：宜蘭縣政府環境保護局、本府水利資源處、本府地政處

縣長林姿妙

地政處處長楊崇明決行
本案依分層負責規定授權主管處長決行

正　　本

# 宜蘭縣樹藝景觀所　函

地址：宜蘭市中山路1段755號
承辦人：梁敏輝
電話：1999(縣外請撥03-9255399分機12)
電子郵件：jacky273615@mail.e-land.gov.tw

270
宜蘭縣蘇澳鎮馬賽路403號
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108年12月23日
發文字號：宜樹藝字第1080003755號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴會辦理宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區重劃案，請查照。

說明：

一、復貴會108年12月18日慶安重字第1081205號函。

二、經查此重劃範圍內並無本縣列管珍貴樹木。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：宜蘭縣樹藝景觀所

所長林志明

副　　本

# 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

受文者：本局文化資產科

發文日期：中華民國108年12月24日
發文字號：宜文資字第1080010407號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會為本縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃，函詢重劃區範圍，有否位屬經指定或列管之古蹟保存區、考古遺址、歷史建築、聚落建築群及文化景觀保存區一案，請查照。

說明：

一、復貴會108年12月18日慶安重字第1081206號函。

二、查詢結果，本案重劃區範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟保存區、考古遺址、歷史建築、聚落保存區或文化景觀。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：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：本局文化資產科

局長 宋隆全

附件8

檔　　號：
保存年限：

# 中華民國航空測量及遙感探測學會　函

機關地址：臺北市11681文山區羅斯福路5段113號3樓
聯絡人：陳怡如
電話：(02)29311112#29
傳真：(02)29317225

宜蘭縣羅東鎮中山路二段143號

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 109 年 01 月 03 日
發文字號：航測會字第1099000132號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關申請宜蘭縣蘇澳鎮慶安段1532地號等2595筆土地（面積：78.860公頃）有無位於相關環境敏感地區1案，復請查照。

說明：

一、內政部營建署自103年起推動環境敏感地區單一窗口查詢服務機制，並於108年度委託本會辦理「環境敏感地區單一窗口查詢工作案」，由本會協助申請人進行60項環境敏感地區查詢服務相關作業。

二、依臺端108年12月20日申請書（案號：1081206336）。

三、旨揭申請案經各環境敏感地區查復機關確認後，查詢結果請至環境敏感地區查詢平臺進行下載。（下載網址：https://eland.cpami.gov.tw/seportal/?k=2PY3YoJfMd2）。

四、依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年，本案查詢結果通知書所載查詢結果有誤差或爭議時，以各環境敏感地區主管機關查認結果為準。又因地籍圖與地形圖套繪容有誤差，須以各環境敏感地區圖資套疊查詢者，本案係依所附位置圖標示位置辨識，所附地籍資料及地籍圖係供參考，爰臺端如對個別查詢結果有疑義，建議可逕向該環境敏感地區主管機關確認。

正本：

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會

理事長 曾義星

敏感地區環境一窗口查詢專用章

申請宜蘭縣蘇澳鎮慶安段1532地號等2595筆土地（面積：78.860公頃）

（案號：1081206336）

附表3 申請查詢結果綜理表

本案為中華民國航空測量及遙感探測學會109年1月3日航測會字第1099000132號函查詢結果。

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國110年01月03日止）。

| 有無位於環境敏感地區 | 第1級 | 第2級 |
|---|---|---|
| 有 | 0項 | 0項 |
| 無 | 0項 | 3項 |

一、第1級環境敏感地區

| 環境敏感地區項目 | 有無位於環境敏感地區 | 複查確認機關 | 備註 |
|---|---|---|---|

內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior



製作日期 2020/1/3 下午 05:42:00

申請宜蘭縣蘇澳鎮慶安段1532地號等2595筆土地（面積：78.860公頃）

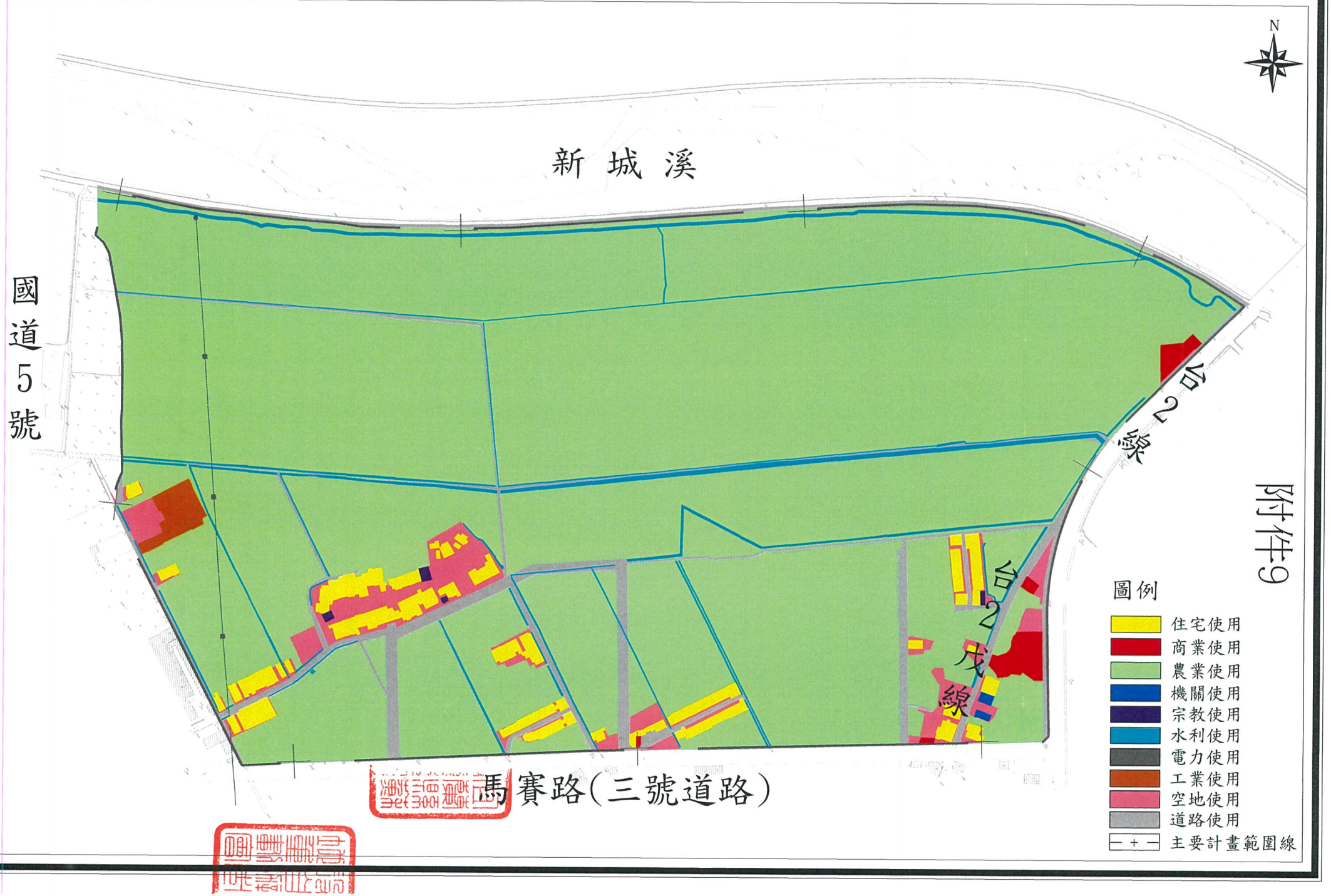
（案號：1081206336）

二、第2級環境敏感地區

| 環境敏感地區項目 | | 有無位於環境敏感地區 | 複查確認機關 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？ | 有□ 無■ | 經濟部中央地質調查所 | |
| 17 | 是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？ | 有□ 無■ | | 免查範圍或非屬應查範圍 |
| 23 | 是否位屬地質敏感區（地下水補注）？ | 有□ 無■ | | 免查範圍或非屬應查範圍 |

內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區土地使用現況圖




附件9

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區公有土地分布示意圖




附件10

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃籌備會

# 土地所有權人座談會會議紀錄

**會議時間：**中華民國 107 年 12 月 30 日(星期六)下午 2 時

**會議地點：**蘇澳鎮公所 3 樓展演廳(宜蘭縣蘇澳鎮蘇港路 215 號)

**出席人員：**本次會議出席人數共計有 256 人；出席面積共計 254,486.25 ㎡，詳如簽到簿。

**主　　席：**籌備會發起人之代表人高昌鴻開發有限公司陸紀康總經理　　**記　　錄：**黃惠純

## 壹、 會議開始

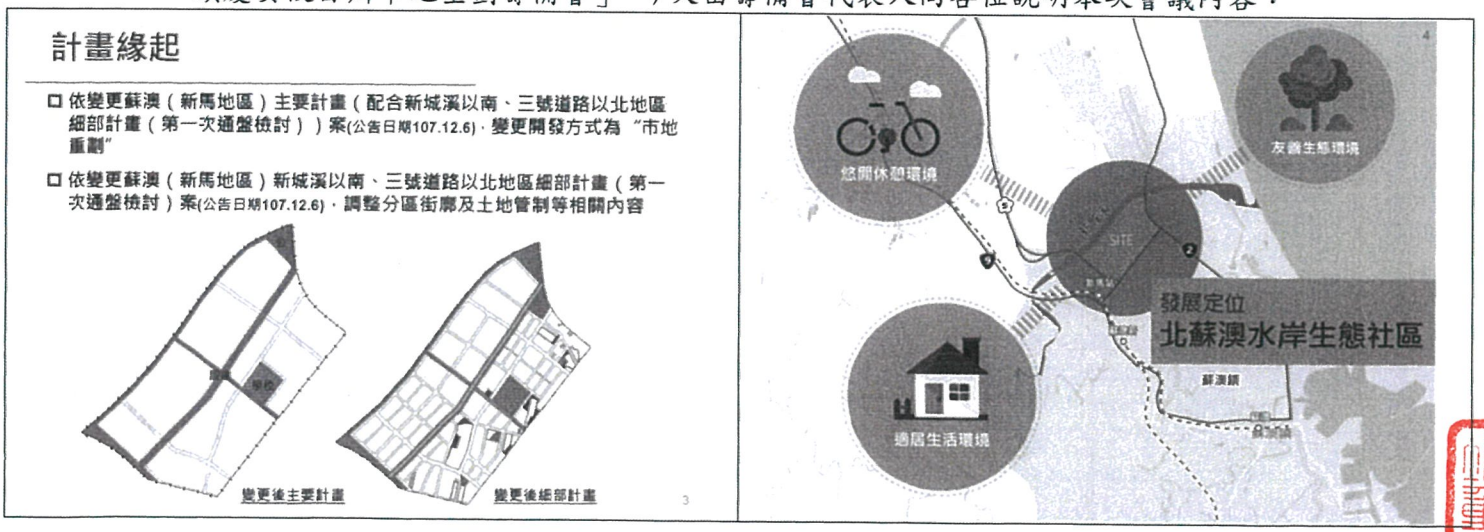
主席宣布會議開始。

## 貳、 主席致詞：

今天出席人員眾多，非常感謝各位能在百忙之中，特別撥空時間來參加會議，公司在中、南部地區完成重劃已有數十案，今天能有機會到宜蘭地區辦理重劃開發，希望能獲得大家會員的支持，盡快完成重劃，大家有不清楚(法令)的事項都可以諮詢，公司會派人員說明解釋。現在資訊都很流通開放，我們都會依據法令行事，現場會員在座談會事項結束後，有疑問都可以提問發言，我們都會載明紀錄回復或會後也請公司人員向會員說明解釋。祝福大家身體健康、萬事如意、賺大錢。

## 參、 會議簡報說明：

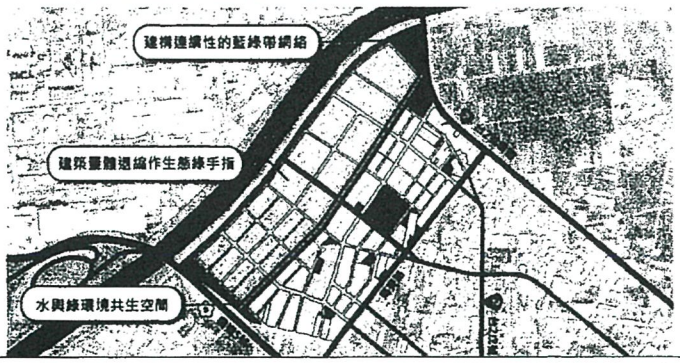
籌備會發起人是由高昌鴻開發有限公司擔任代表人報宜蘭縣政府申請成立「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃籌備會」，今天由籌備會代表人向各位說明本次會議內容：



發展構想 6

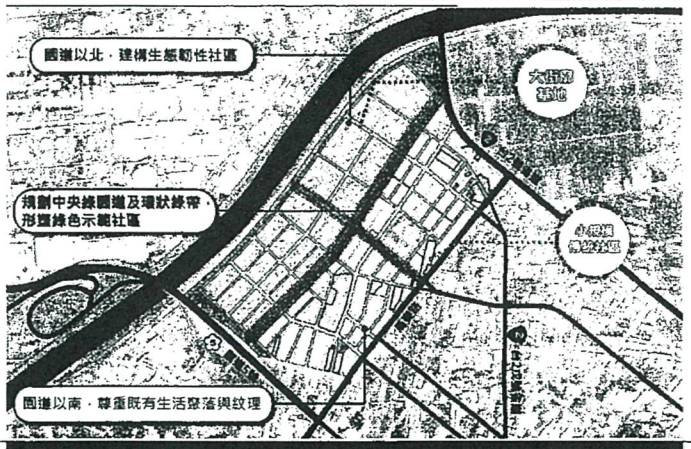
## 環狀綠廊串連大型滯洪公園，綠手指形成開放空間網絡

- 沿馬賽大排規劃中央綠園道，塑造水與綠共生環境
- 以連續性綠廊，提升生活環境品質
- 以建築量體退縮之開放空間作為生態綠手指，建構藍綠帶網絡



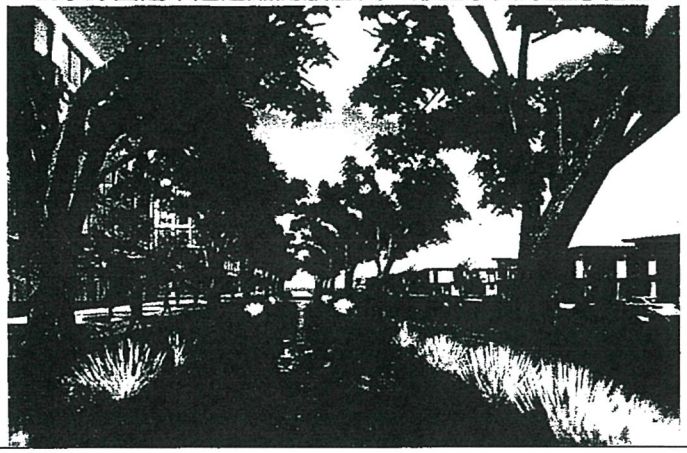

發展構想 5

## 園道以北建構生態韌性社區，園道以南尊重既有聚落紋理

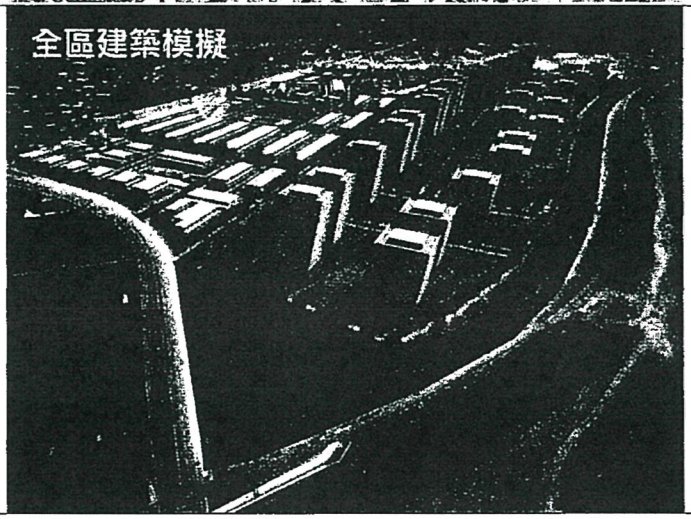



發展構想 7

## 親水綠園道串連退縮開放空間，形塑水與綠生態社區



## 全區建築模擬



## 擬辦重劃範圍及面積

- 重劃範圍擬定原則
  - 剔除已徵收未開闢之公設：學校及廣停
  - 第一種住宅區（既有合法建物）
- 總面積約為78.8613公頃
  （註：實際範圍面積應以地政機關所載地籍資料為準）
  - 東南與馬賽路西側境界線為界
  - 西北至新城溪堤防東側為界
  - 西南至園道五號與工業區北側界線為界
  - 東北至台2線南側境界線為界




10

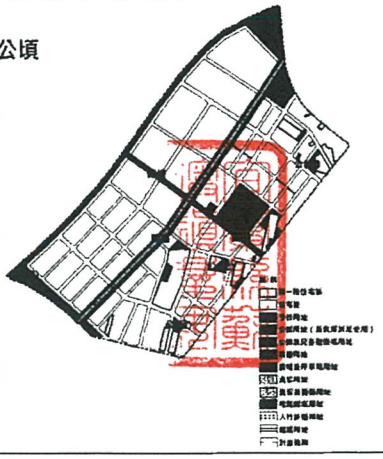
## 公共設施用地負擔項目及其面積

11

- 公設負擔面積：27.0163公頃

| 項目 | 面積（公頃） |
|---|---|
| 公園用地（兼供滯洪池使用） | 7.0995 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.5225 |
| 廣場兼停車場用地 | 0.9408 |
| 園道 | 4.0747 |
| 溝渠用地 | 1.6561 |
| 人行步道 | 0.0668 |
| 道路用地 | 12.6559 |
| 小計 | 27.0163 |

註：實際面積應以地籍測量分割後面積為準

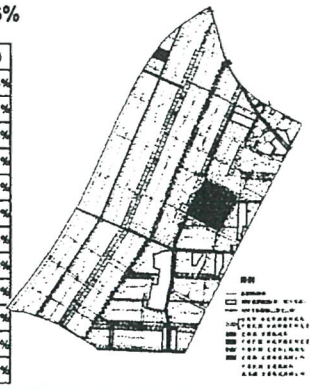


## 土地所有權人參加重劃之土地標示及面積

12

□私有土地約74.56公頃，占重劃區94.54%
□公有土地約4.30公頃，占重劃區5.46%

| 土地權屬 | | 面積(㎡) | 佔全區百分比(%) |
|---|---|---|---|
| 公有 | 台北市-台北市政府財政局 | 278.25 | 0.04% |
| | 中華民國-宜蘭縣政府 | 75.26 | 0.01% |
| | 中華民國-財政部國有財產署 | 5,961.90 | 0.76% |
| | 中華民國-交通部公路總局 | 1,933.13 | 0.25% |
| | 宜蘭縣-宜蘭縣蘇澳鎮公所 | 16,629.10 | 2.11% |
| | 宜蘭縣-宜蘭縣政府 | 154.77 | 0.02% |
| | 蘇澳鎮-宜蘭縣蘇澳鎮公所 | 18,005.85 | 2.28% |
| | 小計 | 43,038.24 | 5.46% |
| 私有 | 臺灣宜蘭農田水利會 | 32,061.10 | 4.07% |
| | 其他私有土地所有權人 | 713,493.22 | 90.47% |
| | 小計 | 745,574.32 | 94.54% |
| 總面積 | | 788,612.56 | 100.00% |



## 舉辦重劃工程項目

□整地工程
□公園公兒、園道工程
□溝渠工程
□廣場、停車場工程
□道路、路燈工程
□雨水、污水下水道工程
□電力管線工程
□電信管線工程
□自來水管線工程
□地上物拆遷

## 重劃經費負擔概算及負擔方式

14

□重劃經費負擔概算：預估約新台幣20.49億元整
□財源籌措方式：由部分土地所有權人、重劃理事會或理事會授權理事長向銀行或民間貸款籌措支應。
□負擔方式：由區內土地所有權人按平均地權條例第60條第1項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還

| 項目 | | 面積(公頃) | 開闢經費 單價(萬元/公頃) | 費用(萬元) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 工程費用 | 公園 | 7.0995 | 3,800 | 26,978.10 | 參考一般自辦市地重劃計畫書工程預算編列標準計算各項工程費用 |
| | 公兒、園道、溝渠工程 | 6.2533 | 3,000 | 18,759.90 | |
| | 廣場、停車場工程 | 0.9408 | 2,500 | 2,352.00 | |
| | 道路、路燈工程 | 12.7227 | 2,650 | 33,715.16 | |
| | 整地工程 | 78.8613 | 530 | 41,796.49 | |
| | 雨水、污水下水道工程 | 78.8613 | 300 | 23,658.39 | |
| | 電力、電信、自來水工程 | 78.8613 | 150 | 11,829.20 | |
| | 小計 | | | 159,089.23 | |
| 重劃費用 | 重劃作業費 | - | - | 7,954.46 | 以工程費用合計5%計算 |
| | 拆遷補償費 | - | - | 11,095.83 | - |
| | 合計 | - | - | 19,050.29 | |
| 貸款利息 | | | - | 26,720.93 | 107.08五大銀行平均基準利率2.63%，以年利率3%，貸款期間以5年預估 |
| 總計 | | | | 204,860.45 | - |

資料來源：變更宜蘭（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）案計畫書(公告日期2018/12/6)，實際對子後重劃計畫書核定公告為準

## 預計重劃平均負擔比率

15

□預估公共設施用地平均負擔：30.95%

■ 重劃公共設施用地平均負擔比率 = 公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積 / （重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）

□預估重劃費用平均負擔：14.02%

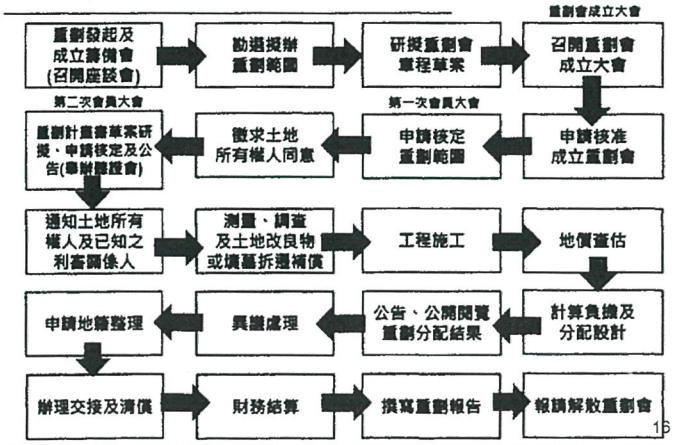
■ 費用負擔平均負擔比率 = 工程費用 + 重劃費用 + 貸款利息 / 重劃後平均地價 ×（重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積-重劃前已辦收取得之公共設施用地按原位置原面積分配之土地面積）

□重劃總平均負擔比率：44.97%

■ 平均重劃負擔比例 = 公共設施用地負擔比(30.95%) + 費用負擔例(14.02%) = 44.97%

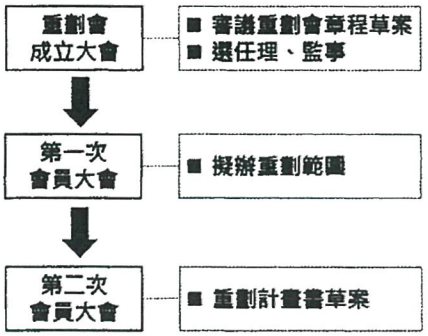
資料來源：變更宜蘭（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案計畫書(公告日期2018/12/6)，實際對子後重劃計畫書核定公告為準

## 重劃作業流程



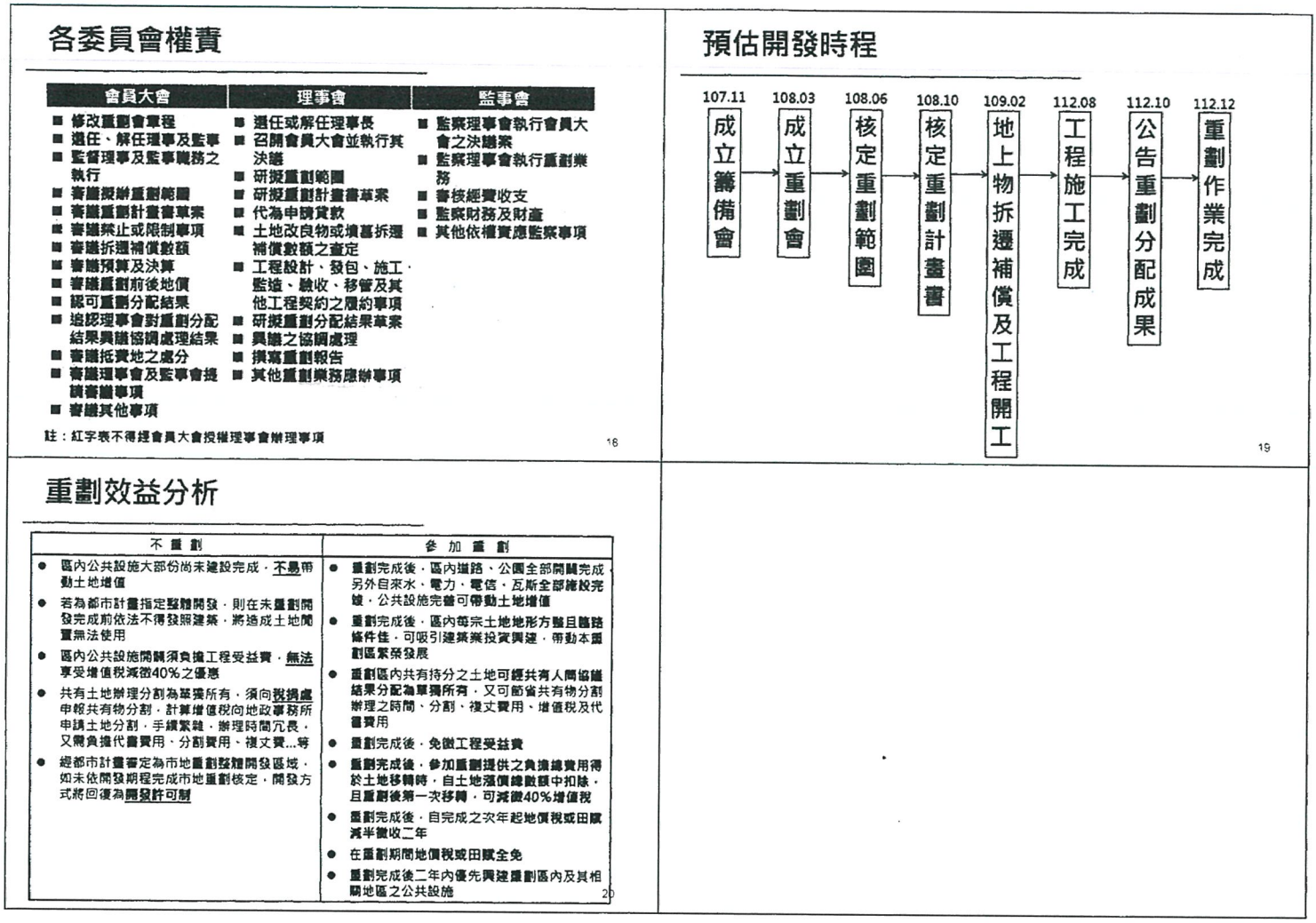

16

## 會員大會表決事項




註：以上事項若表決不通過（人數及面積未超過50%），則<u>擇回會員大會重新表決</u>

17




## 肆、 貴賓致詞

蘇澳鎮李明哲鎮長：

感謝今天在座的各位地主，今天來到這裡關心座談會，大家都是地主最關心的是自己的權益，站在鎮公所公部門的立場，就是維護全部地主最大的權益。

這個重劃區是位居新馬地區非常重要的區域，重劃區如果可以進行的非常順利，對於未來新馬地區的整體發展，甚至整個蘇澳地區發展，是非常重要的(地區)。未來希望市地重劃能夠圓滿順利，讓我們的地主可以獲得最大的利益，讓重劃區可以得到最好的開發，也希望重劃區裡面的公共設施能合乎未來蘇澳發展的需要，尤其新馬地區需要很多的展演場，藝術表演的場所，甚至是圖書館。

我想在整個區域裡面未來可以容納八千個人，加上我們目前整個新馬地區一萬八千的人，未來重劃完成住宅區蓋好整個進駐，那就將近二萬七千人，我想這是一個很大的區域，站在公所的立場，希望這整個區域的公共設施能夠完善，期待籌備會順利進行、圓滿，謝謝大家。

宜蘭縣林棋山議員：

各位敬愛的地主，今天我在這邊感受很深，因為在我擔任鎮長時，(這個重劃區)主要都市計畫是游錫堃交棒給我，我感覺責任重大，所以二~三十年來，在我擔任鎮長及

議員十幾年來，包括蘇澳鎮選出的3個議員，每一次會期都到縣政府爭取本案，我跟縣政府拍桌爭取拍了二~三十年，當時七十歲的人到現在是一百歲。

這次都市計畫能夠順利通過，真的很感謝陳金德縣長。宜蘭縣總共二十六案都市計畫，最久的是羅東(計畫)案五十三年，人一生能有幾個五十三年可以等。本案歷經二十多年才通過，我心裡感到很歉疚，所以日後保障這些地主的權益是我們的職責，也希望這個重劃案能縮短期程盡快完成。這次選舉我很榮幸再度連任議員，本案能夠順利完成，地方建設順利發展，這樣我才能對地方民眾有個完整的交代。

其實，我們這地區的土地是非常沒有價值的土地，因為旁邊就有工業區的工廠，所以我向陳金德縣長陳情蘇澳地區百年來就出您一位縣長，應該要將蘇澳地區的環境做好，這樣這個地區土地開發完成，住在這裡的人會有好的空氣、水質、良好的生活環境，所以縣長雷厲風行從環保基金內撥款邀請二十四位環保人才來改善防治環境，所以日前有2間工廠，一間停業、一間遭罰緩後斥資數百萬元改善中。

本案都市計畫現已經通過，這個重劃案是你們這些地主努力的，真正的頭家是這些地主，地主在重劃任何階段如果有損及自身權益必須爭取，或必須與相關主管機關協調，我跟鎮長都會站在地主的立場及維護地主的權益，協助與開發單位及公部門進行溝通協調。以上，祝福大家成功，感謝各位。

**伍、 現場地主發言及主席說明(均摘要意旨)**

一、賴O達發言：

第一點的質疑是要請教CEO總裁，新馬都市計畫縣府相關單位從102年開始就陸續召開很多次說明會，會中有很多人提出好多寶貴的意見，我個人也參加縣都委會第2次小組審查及第3次小組審查，會中我也提出很多的建議，縣府最後來函表示會把我的意見送縣都委會審查會議時參考，但是我最近為了開這次會議上內政部網站，結果我發現內政部第931次會議紀錄中第十一案就是審查我們新馬都市計畫的內容，結果我發現就是說明第五條公民或團體陳情意見居然是「沒有」，換句話說我們大家今天開會所提的意見就像是「狗吠火車」石落大海，所以我是不以為然，在這邊是不是請這個CEO或是鎮長能夠聽取百姓的意見，把我們的意見傳述給內政部，否則的話我們開那麼多次的說明會也沒有用，結果縣府會議紀錄寫說沒有陳情意見，這是第一個質疑。

第二項質疑，在自由時報去年8月9日地方新聞A14版當中有刊登代理縣長公設負擔降低蘇澳新馬地區市地重劃啟動，他有提到重啟此案，回歸市地重劃方式開發，原定公共設施負擔比例是47%，所以在這裡我要說明的是縣都委會第3次審查會議就有說明土地所有權人總負擔比例是44.4%，不是陳金德所講的47%，這樣好像給我們百姓很大的恩惠，這是錯誤的。其實各位地主要瞭解，44.97%我有查相關的資料，這次籌備委員會說明負擔44.97%，地主可以領回55%的土地，這次最低也是最差的分配比例，為什麼這麼說，因為平均地權條例第60條規定土地

所有權人平均重劃負擔以不超過百分之四十五，換句話說最低最差就是 45%，所以我從 102 年到現在一直爭取都沒有效果，我等一下還有費用可以算給他看，這是第二點質疑。

第三點的質疑是自辦市地重劃，我是有準備而來(開會)，我是有內容的我是為大家爭取最大福利，我是退休的老師，二十年來有時間讀這些，這次籌備委員會開會前某土地開發公司為爭取更多發起人以便達成籌備(會)成立，所以曾經告訴各位地主，如果來簽署發起人，你們家的土地就可以分在哪裡，根據市地重劃實施辦法第 31 條規定重劃後土地分配之位置以重劃前原有土地相關位次分配在原街廓面臨原有路街線。可是我的親戚朋友之前跟我說，參加發起人可以想要分配在哪裡就分配在哪裡，所以要請教 CEO 是不是我有誤會的地方，是不是觸犯什麼法規。

最後我有兩項的建議事情，第一點是跟大家都有關係，座談會當中我們要分回比例，要負擔 44.97%，重劃(費用)平均負擔是 14.02%，107 年 11 月核定計畫書第六章 19 頁當中，有刊載 1 平方公尺 1 萬 9,468 元再乘上 1 萬就變成公頃，因為重劃(費用)負擔是 14.02%，用總面積 78.8613 公頃乘以 14.02%等於 11.05635426 公頃，再乘以每公頃 1 億 9468(萬)元，總共是 21 億 5245 萬元，結果多出 1 億 386 萬元再除以每平方公尺 1 萬 946 元，換算過來好像錯誤，多了 0.5335126760 公頃，結果你們多收我們 0.6765%，所以本來是 14.02%的工程費用，13.3435%再加上 30.95%公共設施等於是 44.2935%，所以我們可以分配回 55.705%，為何他們只有變成 55%？這樣他們多賺 1 億多元，等會能不能請 CEO 幫我們解釋。

最後一項呼籲，各位地主在成立大會開會時後開發商一定會給你們一份委託書，這份委託書請各位要特別長眼睛，簽了以後我們的權益都有可能會某人賣掉都不知道，這份你們要特別了解留意，謝謝。

二、林 O 雄發言：

第一個題目，主辦開發公司有向各位地主簽了很多委託書，我們現在有點疑問委託書的用途為何？

第二，為了這個程序，掌握開會時間，請主席告知每個人發問時間不能過長，不然開到今天晚上開到 12 點也開不完，那下次大會要訂定 3 天才能開完？謝謝。

三、賴 O 蒜發言(現場檢附陳情書)：

我是這次新馬都市計畫案受害者，我的土地經重劃會公告的內容，我的土地價值損失千萬元，這是我的陳情書要請相關有力的人幫忙，我的房子在大同路，在都市計畫裡面，現在馬賽大同路要被改道，現場知道的人舉手？馬賽大同路要改道會影響馬賽大同路這邊地主，我的房子會變成沒有臨路，我的土地有 300 坪，改道後將未面臨道路，就是說都市計畫通過後我的房子原本緊鄰馬路，我的土地 300 坪只蓋 30 坪的房子，結果現在只剩下那間房子土地消失了，以後如何出入？而且那塊地行情一坪至少 10 萬元，所以我是最大的損失，所以請相關單位不要讓我損失那麼大，既要拿我的土地又要計扣 45%負擔，結果我損失千萬元，不要耽誤大

家的時間，請各位有影響力的人看看我的陳情書，馬賽大同路改道是非常重大的事情，都市計畫對大家來說是受惠者，我卻是反而最大的受害者，我的權利受損，情何以堪，麻煩有影響力的人或相關單位幫忙，謝謝！

四、賴O正及賴O煌的代理人發言(現場檢附陳情書)：

我是第二個受害者，我們家也是在他家的附近，農田水利會要重劃時就已經負擔百分之八十幾，濱海公路要拓寬又跟我們拿了三分之一的土地，現在剩下三分之二的土地又要跟我們拿一半。

既然這裡都是「住二」，我們的土地應該也是住二，應該是要以道路圍繞的街廓來劃分住一、住二，不然說這塊土地主人跟我比較好就是住二，那塊土地主人跟我比較不好就住一，這樣很奇怪。現在又有補救措施，就是用保留區，想請教保留區有沒有跟住二同樣的權利義務？他是有說那我們這可以當住一的保留區就不用捐百分之四十五，可是我們這塊建築基地明明是假設為一百坪，可是他卻給我們只有二~三十坪，經過二~三十年爸爸把地給兒子，他卻只認兒子不追認爸爸的，應該把時間倒回三十年前，我希望有力人士可以研究我們這兩位受害者，我們也不會要求說要有優惠，我們只希望說要求平反，我們當初蓋房子的時候這邊住二的區域都沒有房子，他們卻變成住二，我們本來就是合法建物卻變成住一。市地重劃土地分配比例依法應該按各宗土地地價數額比例分配，不應該每一個人都捐45%分回55%，原本臨路邊房子的價格跟在裡面的價格不一樣，所以應該按照土地的價值去算，而不是按土地面積去計算，謝謝。

五、王O川發言：

我的土地是持分，以後土地分配是維持持分？還是各別分開？如果還是持分，請問如何辦理才可以變成個別(單獨)所有？

六、蕭O峰代理人發言：

我有個疑問，為何上面街廓規劃的那麼大塊？下面為何卻細分的小小的？如果細分那麼小是不是相對我們的道路用地就會變多？如果我們可以把它劃大塊是不是道路用地就會變少？

第二個問題就是剛才(簡報)所說明利息貸款部分，需要5年的貸款，可是我們的施工期需要5年這麼長嗎？不就是整地、挖溝渠、電信、電線或者是污水池這些而已嗎？以現在的科技技術需要到5年的時間嗎？這個利息費用我覺得相對太高，是從計畫開始就要貸款嗎？一開始不需要貸款那麼多，是不是應該要把貸款部分作適當的調整，去減少地主要付出的費用，這樣比較合理。

還有，請教我們的建蔽率跟容積率到底是多少？謝謝！

七、746地號地主發言：

現有的房子被拆掉是很可惜的，這條(大同)路變成這樣，我的房子不就變成沒有臨路，請問你如何處理這種情形？謝謝！

八、賴O賢發言(現場附陳情書)：

剛才反應大同路(改道)部分，本人希望可以保持原狀，我覺得對於整個都市計畫區缺少安全及交通的考量，希望將來方便馬賽地區上下班及生活的方便，才不會說只有一個出口，所以建議不要改道，因為改道到後面就會變成人行道，影響到本來永榮里的通行，所以我覺得主事者或是設計者，應該要考慮我們當地人的心聲，我們當地人住在這裡，以後出問題誰負責？

很多的公共政策，蚊子館都是沒有考慮當地人的心聲，事先開會講也沒有用，花了公帑後，很多的道路都是這樣，所以大同路應該要保持現狀不要改道，而且不要說那條路容易發生車禍，哪一條路不會發生車禍，請問車禍的頻率多嗎？你去查一下，那條路交通要道進進出出馬賽地區百分之九十幾的人都是從這裡經過，現在改道都沒有跟本地區的人溝通，我覺得是違反公平公義，謝謝！

九、王Ｏ吉發言：

我有兩個建議，第一點是說工程預定進度、實際進度放在群組裡面，這樣群組的成員就可以看到；第二點是土地分配，我的土地有 40 坪不是在同一個街廓，以後分配的時候，是不是 30 坪在一個街廓，另外 10 坪會不會發差額地價，還是可以併在其他土地的街廓？

十、林Ｏ燦發言：

剛才聽到鎮長提到的公設，希望開發單位紀錄鎮長所提的公設，我們要鼓勵，還有剛才前副議長所提等待計畫時間，我從 40 幾歲買的土地到現在我都將近 85 歲了，我們要鼓勵開發公司的老闆，生意人頭腦不會壞掉，我們這邊地區的土地比羅東、礁溪、五結的土地還要好，5 分鐘就可以上高速公路，交通方便，我們要有信心。這塊土地，就像那位小姐講的，利息年息不要太高，開發要有計畫，不要借錢一次就借到位。還有以後如何選出擔任理、監事，這點應該說明清楚讓我們知道。

十一、　郭Ｏ河發言：

請教土地開發公司，我的土地位在滯洪池用地，以後土地分配如何分配？

另外，我名下有 2 筆土地在不同街廓，以後是否可以合併在一起？

十二、　郭Ｏ穗代理人發言：

我想請教一下，現在計算方式是用平均 45%來計算，可是事實上就像剛才地主所提到的容積率，每一宗土地的價值跟它的位置是不一樣，所以在計算的時候，每一宗土地分攤比例的時候應該要考量這個問題，不能一刀切，價值高的分攤多，價值低也分攤一樣比率，這不公平合理的。

第二個問題，重劃貸款是授權理事長向銀行或是民間貸款，這是所謂二胎？我們地主會拿我們的土地去作擔保嗎？是都不會？還是重劃會自己處理？萬一重劃期間發生什麼問題，這些債務是要誰來承擔？

十三、　粘Ｏ芳書面陳述

請問本人地較低窪，能幫我們房子提昇嗎？還是需要整個拆遷？

如果拆遷，如何估價補償，能按照我們房子建還給我們嗎？

若拆遷，請問有補償我們在建整五年當中的租屋費用否？

**陸、 主席說明**

一、 剛才地主有提到涉及都市計畫部分，現在都市計畫內容已經通過確定，如果大家還要再變更，這(變更)程序進行那我們大家就再繼續等二十年，如果大家都願意等這二十年，那我們的會議就開到今天就好，之後重劃程序的會議也不用繼續開了。都市計畫不是我們開發公司或是民意代表可以去影響的，這些都市計畫內容都是經過專家學者及宜蘭縣都市計畫委員會審議，還要再送經內政部都市計畫委員會大會審議，所以剛才提到大同路改道部分，公司這邊也爭取多一兩個出口點，但專家學者回應都是容易發生交通事故。

二、 重劃後分配土地部分，每一塊土地依法令規定都分配面臨道路，主管機關對於重劃分配結果也會進行審查，如果重劃後土地分回未面臨道路，就失去重劃目的。

三、 關於貸款利息期程太久部分，這就是會議開始所提的重劃工作需要會員支持，日後召開大會希望會員都可以出席，現在法令修正召開大會前置作業準備工作多，開會通知單必須在開會前30日前寄出，而且提經會員大會審議的事項多，每一階段環環相扣，前一階段會員大會審議事項順利通過才能進行下一階段程序，重劃作業時間會比較長。另外，開發公司如果要拿重劃區地主的土地去貸款，我想沒有地主會願意參加重劃，會員授權理事會，再則理事會授權理事長去籌資，是由理事長憑藉個人信用或者用理事長個人或公司的土地去跟銀行或民間貸款來支應重劃費用，開發公司不會去向各位地主拿取土地所有權狀去設定貸款的，以後重劃完成也是由地政機關通知地主去換領新權狀。開發公司在重劃會核准成立後就要去籌資，如果重劃經費不足也不用繼續進行重劃開發。

四、 關於共有土地持分問題，因涉及法令規定說明，希望在座各位地主家族有此土地持分問題，希望地主有空可以到辦公室諮詢，由公司人員說明解疑。

五、 土地分配部分，依據重劃法令規定原則以原街廓原土地相關位次分配在面臨原路街線辦理。

六、 關於提到住一、住二問題，本重劃區土地全部規劃為住二建蔽率60%容積率120%，日後地主分回土地希望有住四的容積率，必須由地主以繳納回饋金方式取得住四的容積額度。

七、 關於本重劃區相關重劃作業進度，進行到哪一階段以及主管機關核准的相關函文都會公開在宜蘭縣政府土地開發專區，地主可以上網參閱。

八、 今天感謝各位地主參加座談會，希望日後召開重劃會成大會及會員大會時，各位地主可以踴躍參加與會，謝謝！

**柒、 散會**

附件12

副　　本

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1216)
電子郵件：smart815@mail.e-land.gov.tw

26561
宜蘭縣羅東鎮中山路2段143號
受文者：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦
市地重劃籌備會

發文日期：中華民國108年4月18日
發文字號：府地開字第1080061803號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

裝

主旨：檢送「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區」擬辦範圍內公有土地實際作道路、溝渠、河川使用會勘紀錄一份，請查照。

訂

說明：

一、依本府108年4月1日府地開字第1080051536號函續辦。

二、檢附旨開公有土地會勘相關資料與照片供參。

線

正本：財政部國有財產署北區分署、交通部公路總局、宜蘭縣蘇澳鎮公所、本府交通處
副本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃籌備會、宜蘭縣羅東地政事務所、本府建設處、本府地政處(均含附件)

縣長林姿妙請假
副縣長林建榮代行

地政處處長楊崇明決行
本案依分層負責規定授權主管處長決行

# 「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區」擬辦範圍內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 條規定實際作道路、溝渠、河川使用者之勘定。

貳、 時間：中華民國 108 年 04 月 10 日（星期三）上午 9 時 30 分。

參、 地點：萊爾富新馬店(蘇澳鎮馬賽路 439 號)。

肆、 會勘單位及人員：(詳會勘簽到單)　　紀錄：薛如雲

伍、 會勘單位意見：

地政處：

一、 按平均地權條例第 60 條規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付……。」及其施行細則第 82 條規定：「一、原公有道路、溝渠、河川等土地：指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地……。」與內政部 102 年 10 月 01 日內授中辦地字第 1026651902 號函釋，公有土地為抵繳稅款者，不得辦理抵充，是本次會勘依上開規定辦理。

二、 各與會單位就冊列土地於會勘時如屬上開實際已作為道路、溝渠、河川之用地部分依規定列入抵充，

如現況未作為道路、溝渠、河川部分不列入抵充，倘僅部分作為道路、溝渠、河川使用，請管理機關逕向羅東地政事務所申請分割事宜。

財政部國有財產署：

慶安段478、479、519、519-1、277地號，現況雖為道路使用，但對認定可否抵充有疑義，請蘇澳鎮公所協助查明相關資料，再行認定。

蘇澳鎮公所：

慶安段242、279、518、522、522-1、522-2、724、724-1、724-2地號，現況雖為道路使用，但對認定可否抵充有疑義，等查明後再行認定。

陸、 會勘結論：

一、 本重劃區內【財政部國有財產署】管有之慶安段土地：

（一）478、479、519、519-1、795地號等5筆土地，實際作道路使用屬平均地權條例第60條及其施行細則第82條第1項第1款規定應抵充區內共同負擔之公共設施用地。

（二）277地號現況部分為碎石路面，部分無法辨識（如圖1-1），請財政部國有財產署逕向羅東地政事務所申請分割，並於分割作業完成後通知本府，俾利作為公有土地抵充事宜。

（三）246、277-1、510、640、659、833地號等6筆土地，現況為空地或雜草堆，非屬平均地權條例第60條及其施行細則第82條第1項第1款規定可抵充之土地，應參加重劃，並依相關法規辦理土地分配事宜。

二、 本重劃區【蘇澳鎮公所】所有與管有之慶安段土地：

（一）242、518、522、522-1、522-2、724、724-1、724-2、893、949、950-1、951、952、952-1、952-2、1025、1078、

1078-1、1078-2、1078-3、1078-4、1078-5、1078-6、1078-7、1078-8、1192、1192-1、1192-2、1192-3、1192-4、1192-5、1192-6、1243、1247、1247-1、1248、1248-2、1248-3、1248-4、1249、1250-1、1251-3、1409-1、1411、1411-1、1411-2、1532、538、543、544、552、563、564、575、589、589-1、590、590-1、599、599-1、600、831、847、848、851、851-1、864、864-1、877、891、892、902、903、947、948、1021、1022、1023、1024、1026、1032、1048、1071、1072、1072-1、1073、1074、1159、1159-1、1160、1160-1、1161、1162、1163 、1164、1183-1、1183-2、1190、1190-1、1198、1198-1、1205、1206、1206-1 地號等 104 筆土地，實際作為道路使用，屬平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條第 1 項第 1 款規定應抵充區內共同負擔之公共設施用地。

(二) 279 地號現況部分為碎石路面道路使用，部分無法辨識(如圖 2-2)，請蘇澳鎮公所逕向羅東地政事務所申請分割，並於分割作業完成後通知本府，俾利作為公有土地抵充事宜。

(三) 279-1、560-1、642、642-1、894、943、1183、1222、 1222-1、1223、1223-1、1223-2 地號等 12 筆土地，現況為空地或雜草堆，非屬平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條第 1 項第 1 款規定可抵充之土地，應參加重劃，並依相關法規辦理土地分配事宜。

三、 本重劃區【交通部公路總局】管有之慶安段土地：

(一) 632、632-1、633、633-1、633-2、633-3、633-4、714、714-1、715、715-4、715-6 地號等 12 筆土地，實際作為道路使用屬平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條第 1 項第 1 款規定應抵充區內共同負擔之公共設施用地。

四、　本重劃區【宜蘭縣政府】所有與管有之慶安段土地：

（一）715-1、715-2、715-3、715-5 地號等 4 筆土地，屬平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條第 1 項第 1 款規定應抵充區內共同負擔之公共設施用地。

（二）899-1、1019-1、1046-1、1047-1 地號等 4 筆土地，現況為雜草堆，非屬平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條第 1 項第 1 款規定可抵充之土地，應參加重劃，並依相關法規辦理土地分配事宜。

五、　上開抵充及不可抵充土地，依據平均地權條例第 60 條、同條例施行細則第 82 條及內政部 98 年 5 月 20 日函示規定辦理，倘公有土地管理機關或籌備會對會勘結果有不同意見，如現況非為道路使用，或部分為道路使用之認定結果，請於本紀錄發文日 10 日內以書面（附現況照片）向本府提出，本府再邀集相關單位現勘。

六、　部分抵充須辦理分割土地，請各管理機關儘速向羅東地政事務所辦理分割事宜。

七、　檢附本次公有土地會勘相關照片與資料。

柒、　散會：下午 13 點 30 分。

正　　本

附件12

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1216)
電子郵件：smart815@mail.e-land.gov.tw

26561
宜蘭縣羅東鎮中山路2段143號
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108年5月17日
發文字號：府地開字第1080080472號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區」擬辦範圍內公有土地實際作道路、溝渠、河川使用第二次會勘紀錄一份，請查照。

訂

說明：依本府108年4月26日府地開字第1080065224號函及108年5月2日府地開字第1080069331號函續辦。

線

正本：財政部國有財產署北區分署宜蘭辦事處、宜蘭縣蘇澳鎮公所、宜蘭縣羅東地政事務所、宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：本府地政處重劃科、本府地政處

縣長林姿妙

地政處處長楊崇明決行
本案依分層負責規定授權主管處長決行

# 「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區」擬辦範圍內公有土地實際作道路、溝渠、河川使用第二次會勘紀錄

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條規定實際作道路、溝渠、河川使用者之勘定。

貳、時間：中華民國108年5月7日（星期二）上午9時30分

參、地點：萊爾富新馬店(蘇澳鎮馬賽路439號)

肆、會勘單位及人員：（或詳會勘簽到單）　　紀錄：薛如雲

伍：會勘單位意見：

一、地政處：

（一）按平均地權條例第60條規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付……。」又其施行細則第82條規定：「一、原公有道路、溝渠、河川等土地：指重劃計劃書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原公有土地……。」是本次會勘依上開規定辦理，確認範圍內公有土地是否應予抵充。

（二）經本處（重劃科）查詢，新馬農地重劃區於民國57年農地重劃辦竣後，區內農水路等相關設施依民國51年8月18日臺灣省政府民地戊字第10918號令規定：「重劃後農路由鄉鎮公所管理。」移交蘇澳鎮公所管理維護，並於民國58年7月5日登記予該所在案，次查

「農地重劃區農路、水路建造物規範手冊」，農路標準載重及路面鋪裝形式，有碎石級配鋪裝，柏油鋪裝、混凝土鋪裝等三種，一般採用碎石級配鋪裝及柏油鋪裝，各種鋪裝厚度必須依各種農路標準載重而定。另依道路交通管理處罰條例第3條規定，道路：指公路、街道、巷衖、廣場、騎樓、走廊或其他供公眾通行之地方。另蘇澳鎮公所表示所管有之慶安段242地號等經至「宜蘭地區野溪及農路工程調查系統」查詢非屬農路系統，經查證該系統為本府農業處管理非農地重劃區內之農路查詢系統，與本處（重劃科）農地重劃區之農路系統相異，一併敘明。

二、財政部國有財產署北區分署宜蘭辦事處：

本處管有之慶安段759地號，現況實際非作為道路使用，請依規定免予抵充。

三、蘇澳鎮公所：

本重劃區內本所管有之慶安段土地242、279、518、522、522-1、522-2、724-1地號，現況並未設置路燈也未鋪設AC，實際非作道路使用，地上之設施也非本所管理養護。

四、宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃籌備會

有關公有土地實際作道路、溝渠、河川之抵充，請按平均地權條例第60條及其施行細則第82條規定辦理。

陸、會勘結論：

一、本重劃區內【財政部國有財產署】管有之慶安段土地：

795地號此筆土地，現況為農田使用，非屬平均地權條例第60條及施行細則第82條第1項第1款規定應抵充區內共同負擔之公共設施用地，

故此筆地號不辦理抵充。

二、本重劃區【蘇澳鎮公所】所有與管有之慶安段土地：

（一）地號589-1、590-1、599-1、1072-1、1159-1、1160-1、1183-2、1190-1、1198-1、1248等10筆土地，依籌備會提供之現況測量成果實際非作為道路使用，為道路擋土牆外或人行道旁空地，非屬平均地權條例第60條及其施行細則第82條第1項第1款規定可抵充之土地，依相關法規應參加重劃辦理土地分配事宜。

（二）地號242、279、518、522、522-1、522-2、724-1等7筆土地，依蘇澳鎮公所表示現況並未設置路燈也未鋪設AC，實際非作道路使用，依公所認定結果不列入抵充區內共同負擔公共設施用地。

（三）慶安段1251-3地號，依土地謄本資料登載管理機關為宜蘭縣政府，相關清冊誤繕為蘇澳鎮公所，請籌備會更正相關清冊及資料，另此筆土地現況為空地，非屬平均地權條例第60條及其施行細則第82條第1項第1款規定可抵充之土地，依相關法規應參加重劃辦理土地分配事宜。

三、上開抵充及不可抵充土地，依據平均地權條例第60條、同條例施行細則第82條規定辦理，倘公有土地管理機關或籌備會對再次會勘結果有不同意見，如現況非為道路使用，或部分為道路使用之認定結果，請於本紀錄發文日10日內以書面敘明理由及相關規定，並附現況照片，向本府提出。

柒、散會：上午 10 時 30 分。

正　　本

# 宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：薛如雲
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1216)
電子郵件：smart815@mail.e-land.gov.tw

26561
宜蘭縣羅東鎮中山路2段143號
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108年6月24日
發文字號：府地開字第1080101204號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝　訂　線

主旨：「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區」擬辦重劃範圍內蘇澳鎮公所管有之公有土地實際作公共設施用地抵充疑慮一案，請查照。

說明：

一、依據宜蘭縣蘇澳鎮公所108年6月19日蘇鎮建字第1080010182號函。

二、蘇澳鎮公所以上開函表示重劃範圍內之慶安段242、279、518、522、522-1、522-2、724-1地號等7筆宜蘭縣有土地，屬民國57年辦竣之新馬農地重劃區內之農路，同意依平均地權條例第60條暨其施行細則第82條規定辦理前揭7筆土地農路抵充事宜。

三、倘貴重劃會有不同意見，請於文到10日內以書面敘明理由及相關規定，向本府提出。

正本：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
副本：宜蘭縣蘇澳鎮公所、本府地政處

縣長 林姿妙

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區公有土地抵充示意圖



圖　例

| 中華民國-財政部國有財產署 | 中華民國 - 交通部公路總局 | 中華民國 - 宜蘭縣政府 | 宜蘭縣 - 宜蘭縣蘇澳鎮公所 | 蘇澳鎮 - 宜蘭縣蘇澳鎮公所 |
|---|---|---|---|---|
| 抵充 | 抵充 | 抵充 | 抵充 | 抵充 |

附件12

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區重劃作業費用分析表

| 項次 | 項　目 | 單位 | 單價(元) | 數量 | 合計(元) | 備　註 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 人事費 | | | | | |
| (一) | 技術員50,000元/人(5人) | 月 | 250,000 | 65 | 16,250,000 | 如僱用時間超過一年，其費用按一年十三個月計算 |
| (二) | 技工　40,000元/人(5人) | 月 | 200,000 | 65 | 13,000,000 | 如僱用時間超過一年，其費用按一年十三個月計算 |
| (三) | 保險費 | 月 | 45,000 | 65 | 2,925,000 | 勞保及健保費（以薪資所得10%計算） |
| | | | | 一、人事費小計： | 32,175,000 | |
| 二 | 業務費（本重劃區土地所有權人計約1100人-含利害關係人） | | | | | |
| (一) | 郵電費 | 月 | 40,000 | 60 | 2,400,000 | （本重劃區土地所有權人計約1100人，需支出此筆費用） |
| (二) | 文具、紙張、印刷 | 月 | 35,000 | 60 | 2,100,000 | （本重劃區土地所有權人計約1100人，需支出此筆費用） |
| (三) | 加班、誤餐費 | 月 | 45,000 | 60 | 2,700,000 | |
| (四) | 房租費 | 月 | 50,000 | 60 | 3,000,000 | 辦公室 |
| (五) | 水電費 | 月 | 25,000 | 60 | 1,500,000 | |
| (六) | 會議經費 | 式 | 4,695,000 | 1 | 4,695,000 | 歷次會員大會、理監事會、說明會及協調會等會議經費 |
| (七) | 司法裁判費 | 式 | 3,000,000 | 1 | 3,000,000 | 地上物拆遷補償、土地分配、土地交接、差額地價繳納等爭議案件訴請司法裁判費及法院提存規費 |
| (八) | 地上物查估費用 | 式 | 100,000 | 86 | 8,600,000 | 全區面積*100,000元/公頃 |
| (九) | 地籍資料規費 | 式 | 4,000,000 | 1 | 4,000,000 | 土地/建物登記謄本、地籍圖、地價冊謄本及都市計畫書圖等資料申請規費（本重劃區土地所有權人計約1100人，需支出此筆費用） |
| (十) | 地價評議規費 | 筆 | 2,000 | 2500 | 5,300,000 | 本區計約2500筆地號，每筆2,000元，加上基本費300,000元。 |
| | | | | 二、業務費小計： | 37,295,000 | |
| 三 | 旅運費 | 月 | 50,000 | 60 | 3,000,000 | |
| | | | | 三、旅運費小計： | 3,000,000 | |
| 四 | 設備費 | 式 | 2,500,000 | 1 | 2,500,000 | 辦公設備、器材費用（重劃作業期間計約5年） |
| | | | | 四、設備費小計： | 2,500,000 | |
| 五 | 其他 | | | | | |
| (一) | 地籍測量 | | | | | |
| 1 | 邊界分割 | 筆 | 400 | 300 | 120,000 | 依據地籍圖圖面概算邊界地號約300筆，土地分割規費每筆800元，減半收取 |
| 2 | 範圍鑑界 | 筆 | 2,000 | 300 | 600,000 | 依據地籍圖圖面概算需範圍鑑界筆數約300筆，土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取 |
| 3 | 重劃後確定測量 | 頃 | 25,000 | 86 | 2,150,000 | 各街廓面積測量控制點之測量及土地分配數值化作業 |
| 4 | 重劃後各宗地測量 | 筆 | 2,000 | 500 | 1,000,000 | 概算重劃後地號筆數約500筆，地籍測量費每筆4,000元，減半收取 |
| 5 | 各宗地界樁埋設 | 筆 | 400 | 2200 | 880,000 | 概算界樁計約2200支，每支界樁費120元，埋設工資280元 |
| 6 | 地籍整理費 | 頃 | 70,000 | 86 | 6,020,000 | 全區面積*70,000元/公頃（本區面積計約86公頃） |
| (二) | 重劃區中心樁範圍界樁測量埋設 | 支 | 4,000 | 200 | 800,000 | 概算界樁約200支，每支樁埋設及測量費計4,000元 |
| (三) | 審查規費 | 式 | 2,000,000 | 1 | 2,000,000 | |
| | | | | 五、其他小計： | 13,570,000 | |
| | | | 總　計 | | 88,540,000 | |

# 中華民國中央銀行全球資訊網
Central Bank of the Republic of China (Taiwan)



## 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

| | |
|---|---|
| | 日期：108 年 12 月 24 日<br>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<br>三個月期：0.64<br>六個月期：0.78<br>九個月期：0.89<br>一年期： 1.04<br>二年期： 1.05<br>三年期： 1.07 |
| | 二、「五大銀行平均基準利率」：2.63 |
| | 說明：<br>1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。<br>2.存款利率為一般定期存款固定利率。 |

| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 總價(元) | 單價(萬/㎡) | 單價(元/㎡) | 總面積(㎡) | 型態 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 -永愛段421~450地號 | 108/9 | 5,445 | 54,450,000 | 2.4 | 24,000 | 2,264.50 | 土地 | 6筆土地 |
| 2 -保安段691~720地號 | 108/8 | 195 | 1,950,000 | 1.6 | 15,500 | 126 | 土地 | |
| 3 -新隘段511~540地號 | 108/8 | 2,764 | 27,640,000 | 1.8 | 18,100 | 1,523.00 | 土地 | 被水利溝佔用,減價20萬元 |
| 4 -新隘段571~600地號 | 108/8 | 602 | 6,020,000 | 1.8 | 18,100 | 332.01 | 土地 | |
| 5 -保安段781~810地號 | 108/4 | 1,996 | 19,960,000 | 1.7 | 17,400 | 1,147.70 | 土地 | 19筆土地 |
| 6 -永愛段181~210地號 | 108/3 | 14,237 | 142,370,000 | 1.7 | 17,300 | 8,213.90 | 土地 | 13筆土地，含其他 |
| 7 -思村段241~270地號 | 108/2 | 820 | 8,200,000 | 1.4 | 14,200 | 578.07 | 土地 | |
| 8 -隘城段361~390地號 | 108/2 | 200 | 2,000,000 | 1.6 | 16,100 | 124 | 土地 | |
| 9 -新隘段991~1020地號 | 108/2 | 54 | 540,000 | 1.6 | 15,800 | 34.18 | 土地 | 向宜蘭農田水利會承購 |
| 10 -文化段61~90地號 | 108/1 | 903 | 9,030,000 | 2 | 20,200 | 445.95 | 土地 | |
| 11 -永愛段181~210地號 | 107/12 | 16,583 | 165,830,000 | 1.7 | 17,100 | 9,670.90 | 土地 | 25筆土地，含其他 |
| 12 -永愛段391~420地號 | 107/11 | 2,860 | 28,600,000 | 2.4 | 24,200 | 1,182.40 | 土地 | |
| 15 -永愛段121~150地號 | 107/10 | 350 | 3,500,000 | 2.2 | 22,400 | 156.01 | 土地 | 親友、員工或其他特殊關係間之交易。 |
| | 平均 | | | | 18,492 | | | |
| | 比較法<br>重劃後地價 | | | | 19,700 | | | |

附件15

*縣市區域 宜蘭縣 鄉鎮市區

*種類 ☐房地(土地+建物) ☐房地(土地+建物)+車位 ☑土地 ☐建物 ☐車位 ☑使用分區 都市土地 已選擇 1個

*交易期間 107 年 10 月~ 108 年 10 月

地段名稱

交易總價 ~ 萬元

交易單價 ~ 萬元

移轉總面積 ~ ◉m² ○坪

屋齡 年~ 年

建物格局

搜尋範圍均價計算 搜尋 簡易搜尋



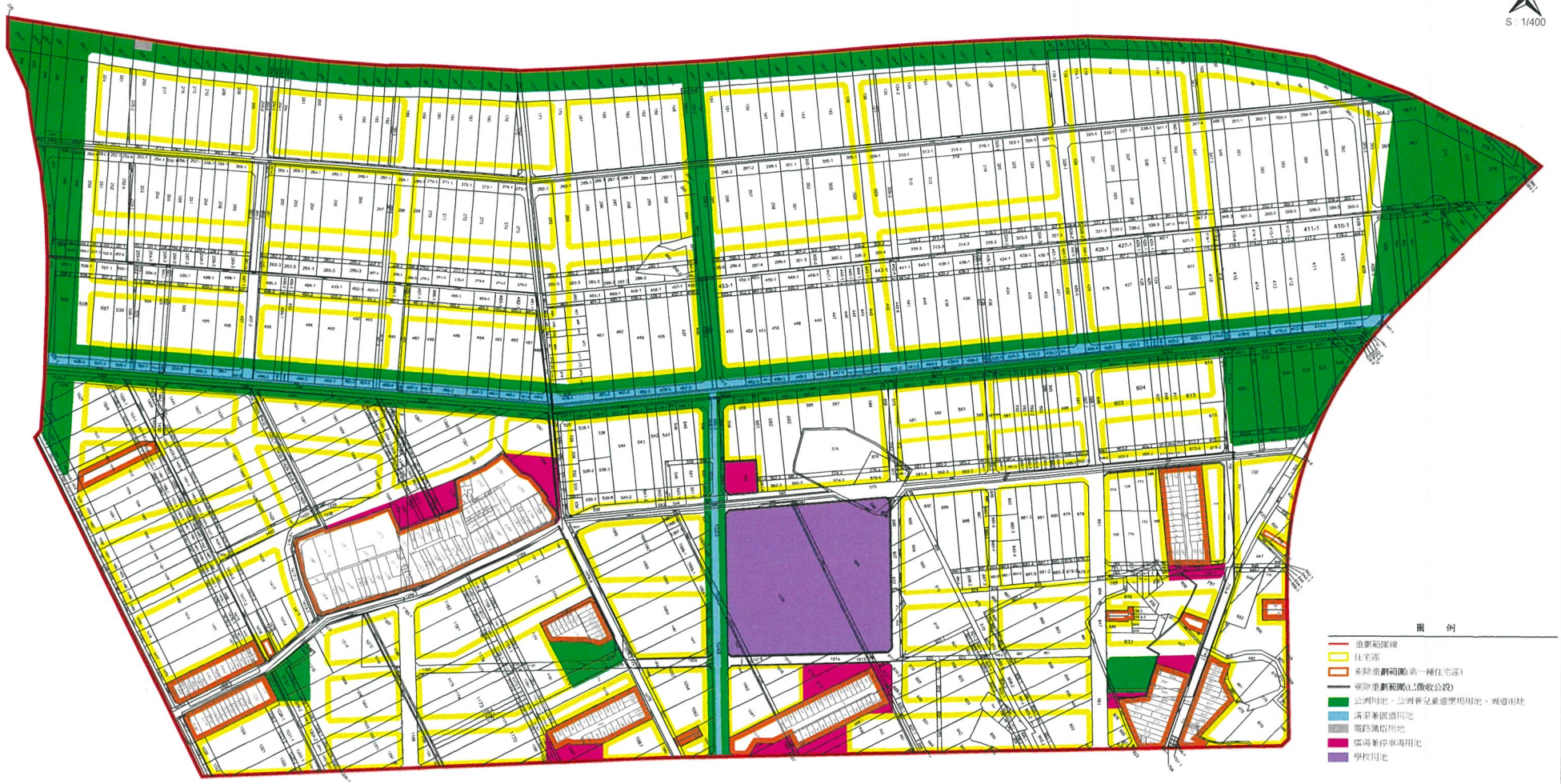

## 交易資料

第 1~15 筆 頁次 ▲ 1 2 ▼ 排序： 總價 ▲ ▼

| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/㎡) | 總面積(㎡) | 型態 | 屋齡 | 樓別樓高 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 -永愛段421~450地號 | 108/9 | 5,445 | 2.4 | 2,264.5 | 土 | 0 | |
| 2 -保安段691~720地號 | 108/8 | 195 | 1.6 | 126.00 | 土 | 0 | |
| 3 -新隘段511~540地號 | 108/8 | 2,764 | 1.8 | 1,523.0 | 土 | 0 | |
| 4 -新隘段571~600地號 | 108/8 | 602 | 1.8 | 332.01 | 土 | 0 | |
| 5 -保安段781~810地號 | 108/4 | 1,996 | 1.7 | 1,147.7 | 土 | 0 | |
| 6 -永愛段181~210地號 | 108/3 | 14,237 | 1.7 | 8,213.9 | 土 | 0 | |
| 7 -思村段241~270地號 | 108/2 | 820 | 1.4 | 578.07 | 土 | 0 | |
| 8 -隘城段361~390地號 | 108/2 | 200 | 1.6 | 124.00 | 土 | 0 | |
| 9 -新隘段991~1020地號 | 108/2 | 54 | 1.6 | 34.18 | 土 | 0 | |
| 10 -文化段61~90地號 | 108/1 | 903 | 2 | 445.95 | 土 | 0 | |

附件15

# 宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪圖




附件16