

礁溪軍備局202廠及附近地區 都市更新先期規劃

內政部營建署工作會議

中華民國104年08月05日



簡報大綱

壹、計畫概述

貳、辦理歷程

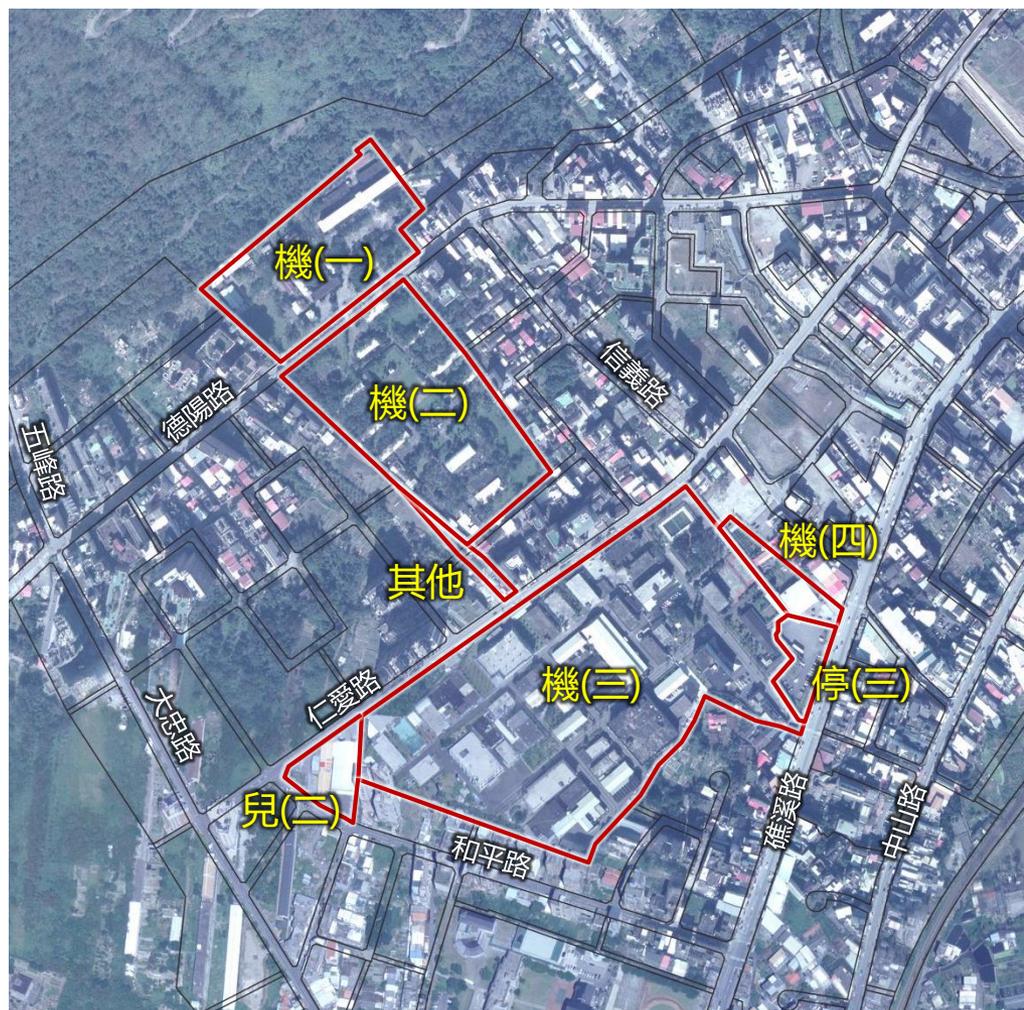
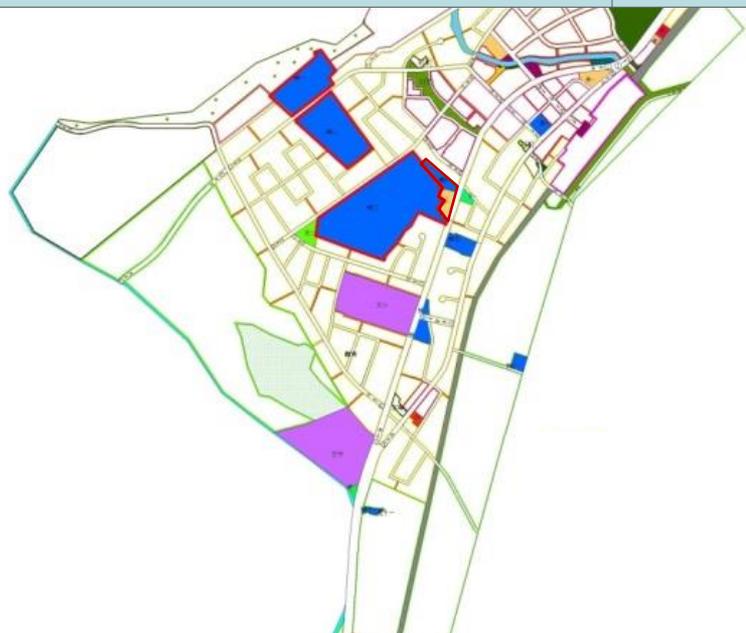
參、目前辦理進度

肆、規劃方案說明

伍、**202廠搬遷至再連營區東側說明**

壹、計畫概述

土地使用	現況使用	面積 (ha)
機(一)	德陽北營區	2.22
機(二)	德陽南營區	3.18
機(三)	軍備局202廠	8.18
機(四)	民宅與空地	0.40
停(三)	公有停車場	0.37
兒(二)	民宅	0.41
其他-住宅與道路	空地	0.15
總計		14.90



註：機(四)用地建議以都市更新方式納入本案整體規劃開發，詳「變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)」中的公民或團體陳情意見經內政部專案小組後綜理表。

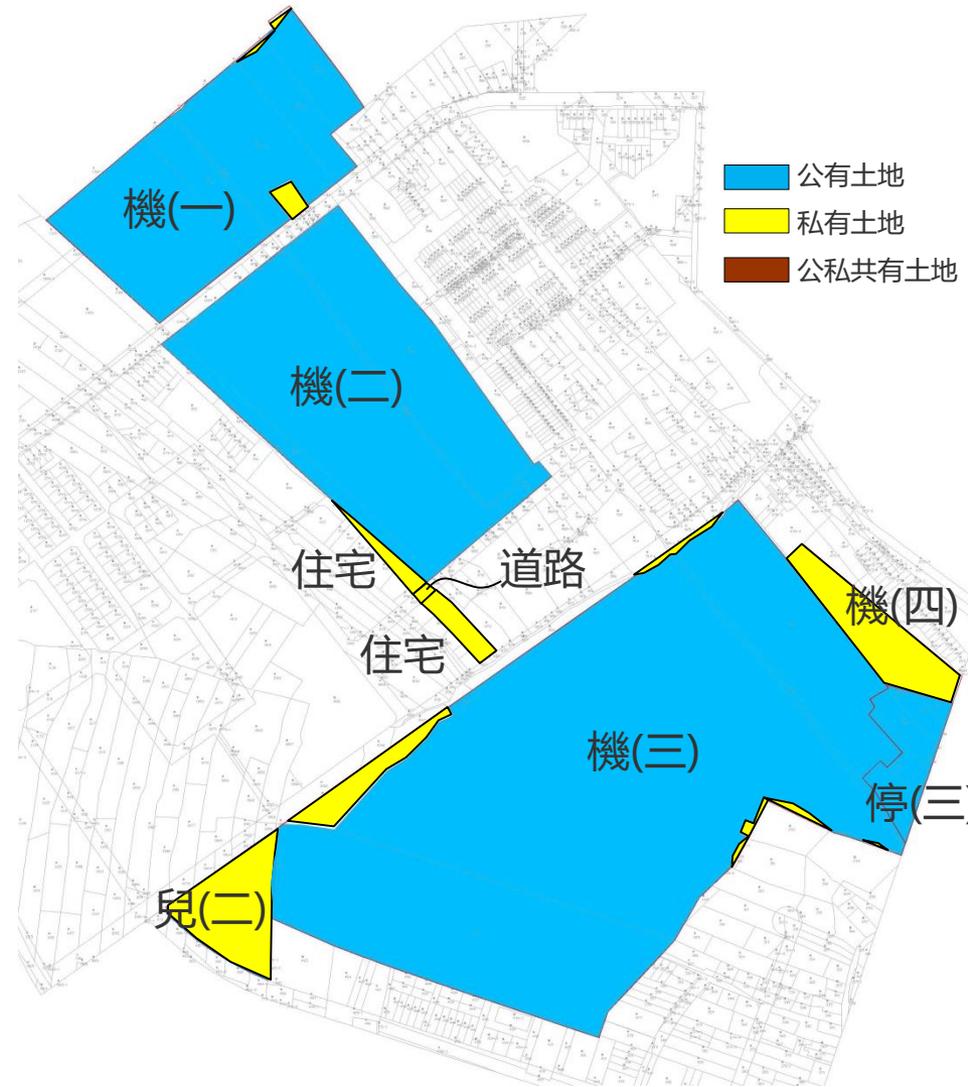


公有地**91.86%**

私有地**8.14%**

地塊	面積(地籍圖)ha				小計	備註
	公有	比例	私有	比例		
機一	2.17	97.72%	0.05	2.28%	2.22	公有8筆 私有8筆
機二	3.18	100.00%	0.00	0.00%	3.18	公有5筆
機三	7.97	97.47%	0.21	2.53%	8.18	公有11筆 私有13筆
機四	0.00	0.00%	0.40	100.00%	0.40	私有9筆
停三	0.37	100.00%	0.00	0.00%	0.33	公有10筆
兒二	0.01	1.24%	0.41	98.76%	0.41	公有1筆 私有12筆
住宅	0.00	0.00%	0.14	100.00%	0.14	私有18筆
道路	0.00	0.00%	0.01	100.00%	0.01	私有3筆
小計	13.68	91.86%	1.21	8.14%		
總計					14.90	

註：面積依地籍謄本資料整理

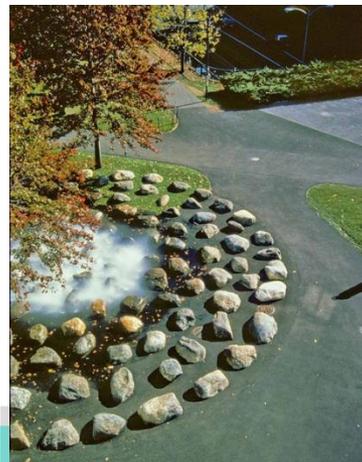
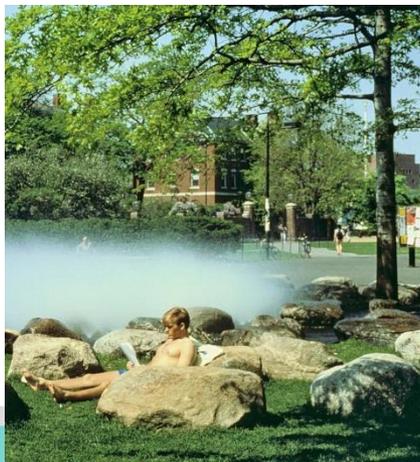


整體定位

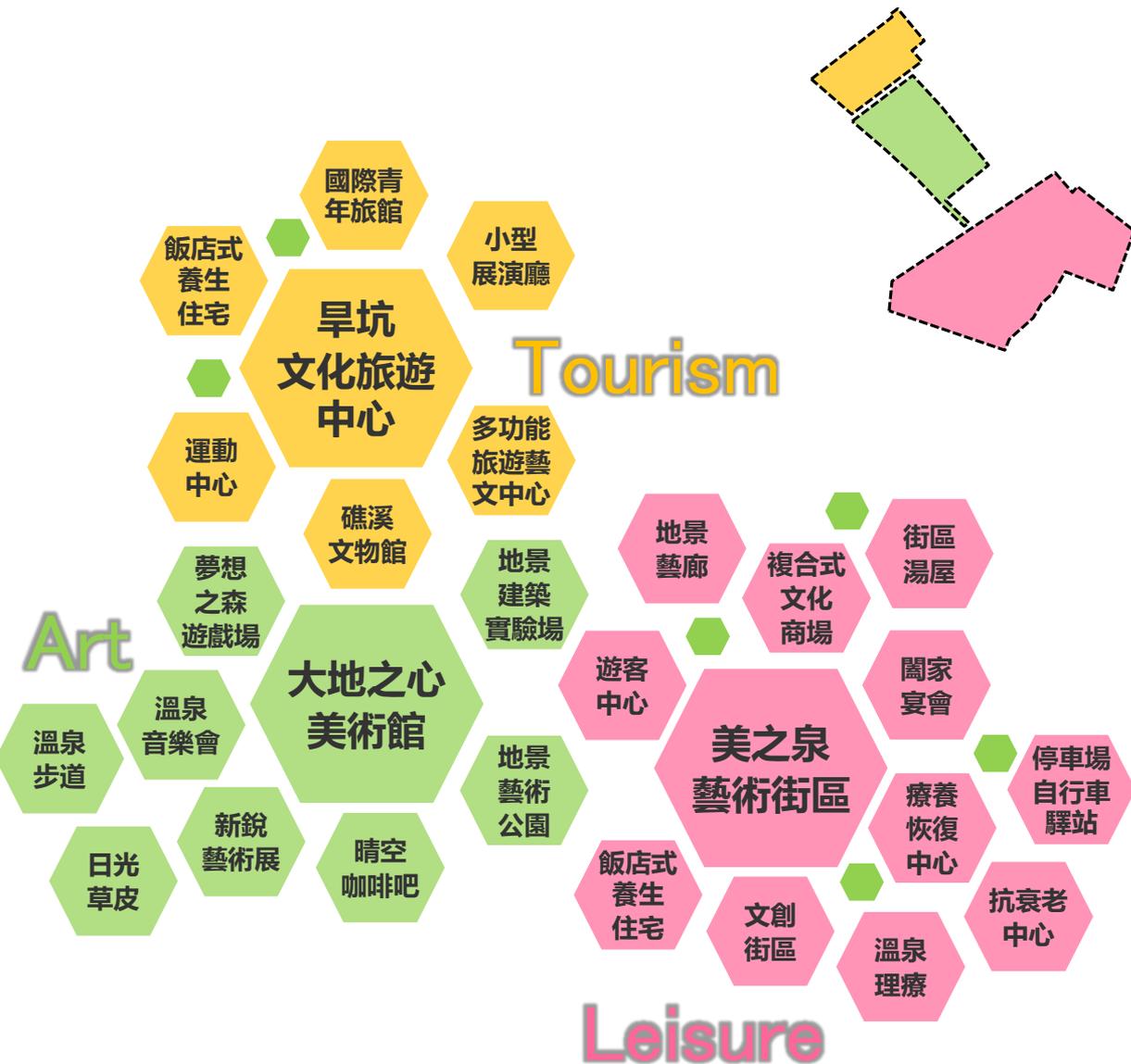
大地之心 / 國際地景藝術園區

礁溪溫泉 - 人與土地最為親近的地方
藉由藝術與活動重拾人與土地的緊密關係

TANNER FOUNTAIN, HARVARD UNIVERSITY

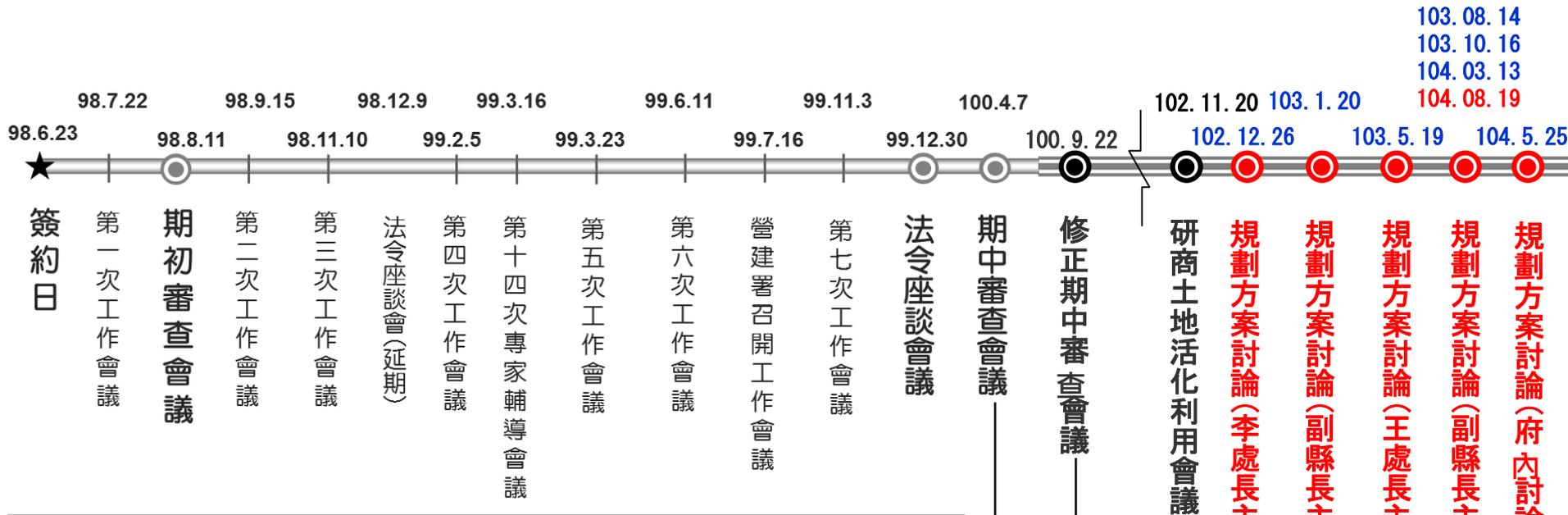


「國際地景藝術園區」分區構想





貳、辦理歷程



期中報告提出補充修正後，由業務單位作書面審核同意後備查。
 本案之**發展定位及開發方式**，因與廠區搬遷時程及計畫相關，故**列為後續階段工作項目**。(府建城字第1000061874號)

本案考量**軍方搬遷意願未明確**，後續作業方向應先針對全區定位、開發方式及開發期程及財務可行性等，邀集府內相關單位及公所、議員、軍方等進行討論及達成具體共識後，**由本府發函通知規劃單位後始計算期末規劃報告作業提送時間**。(府建城字第1000155505號)

請**軍方及縣府針對調整後方案儘速進行評估**。將202廠搬遷情形提案至營建署督更推動小組，報請協助協調與整合。
 軍方搬遷與本規劃案脫鉤處理。(府建城字第1020195712號)

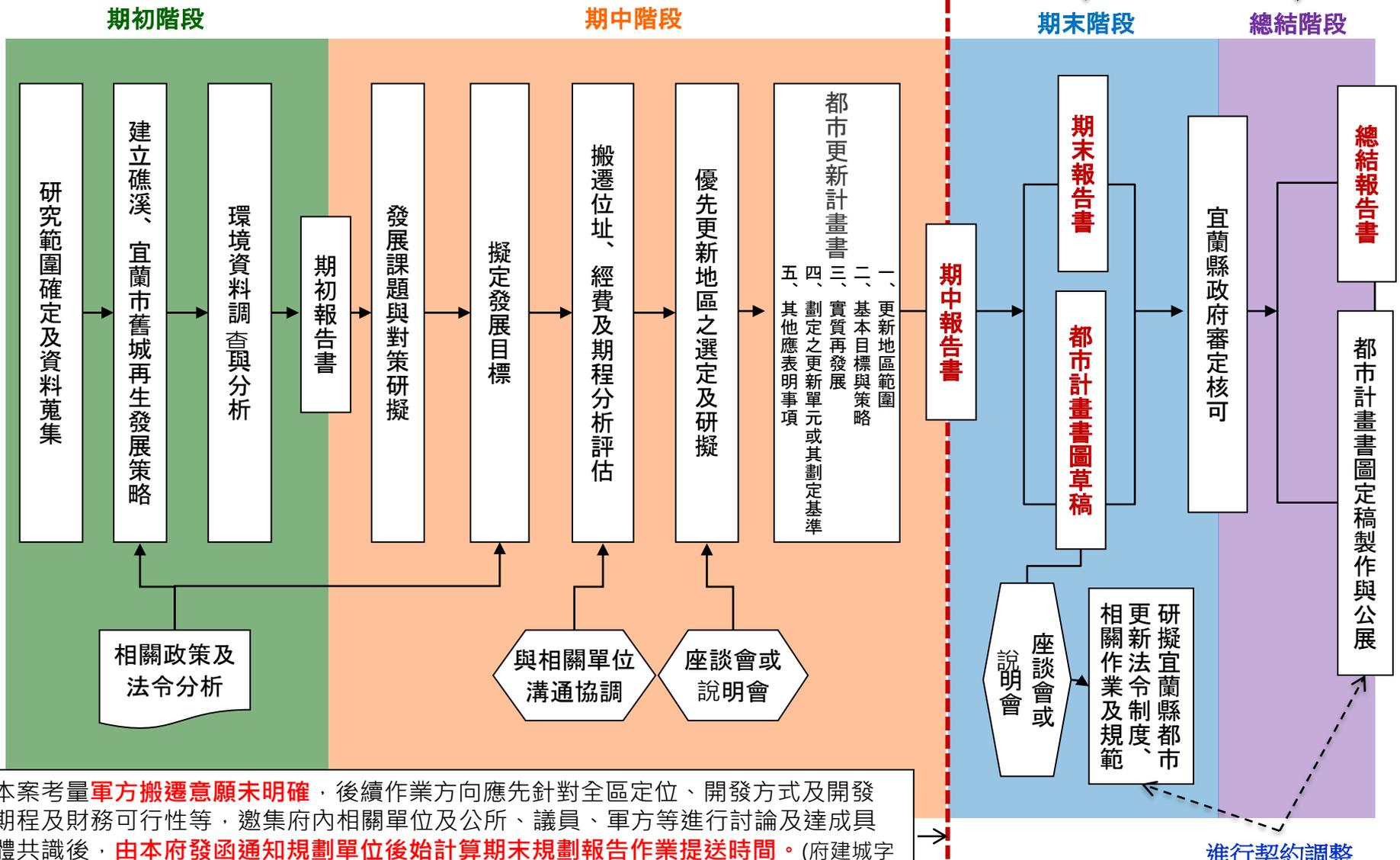
參、目前辦理進度

後續工作進度

預計104.09啟動
104.11提送成果
104.12完成審查

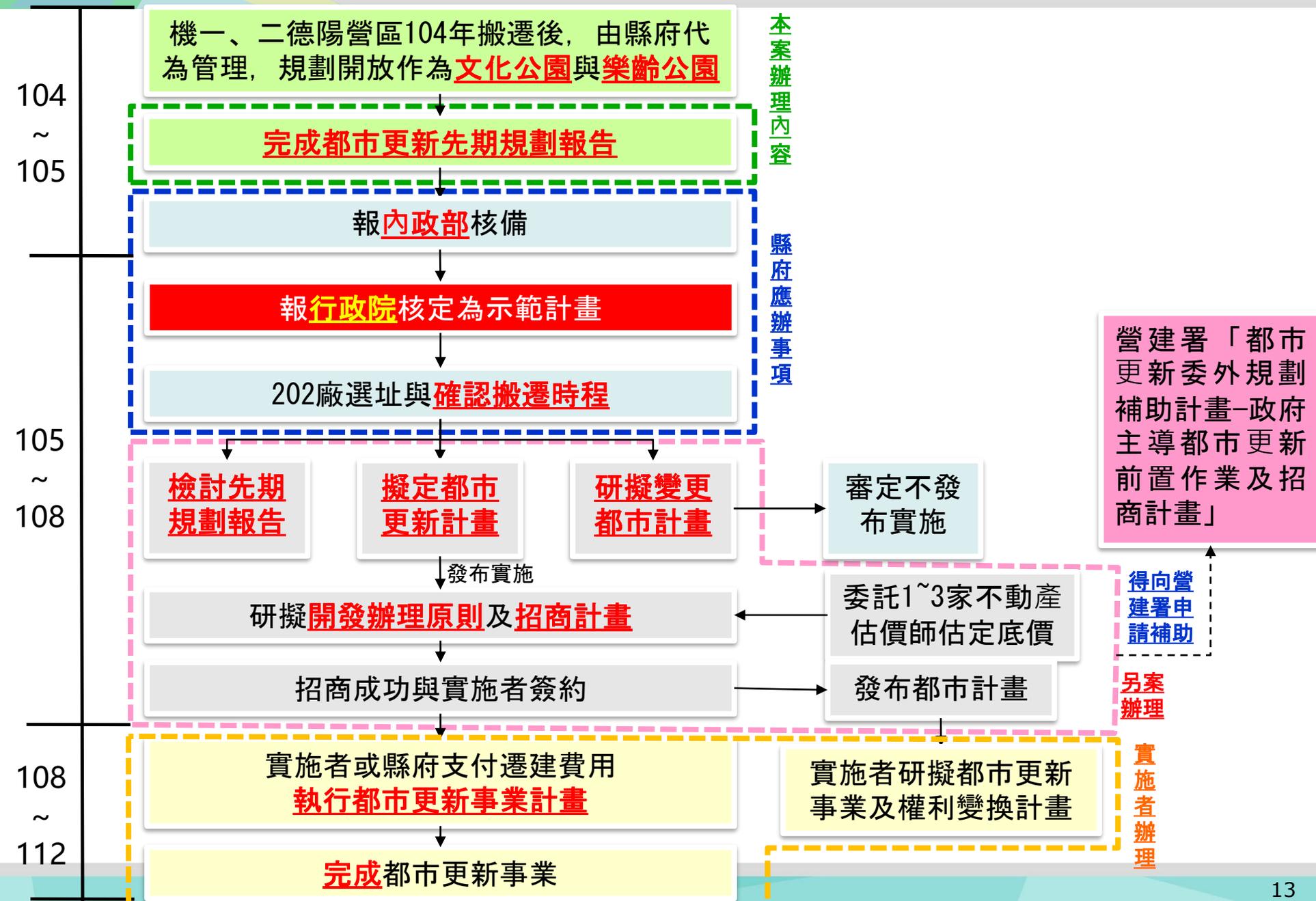
105.01提送成果
105.02完成審查

已執行進度



本案考量**軍方搬遷意願未明確**，後續作業方向應先針對全區定位、開發方式及開發期程及財務可行性等，邀集府內相關單位及公所、議員、軍方等進行討論及達成具體共識後，**由本府發函通知規劃單位後始計算期末規劃報告作業提送時間**。(府建城字第1000155505號)

整體開發流程與時程



肆、規劃方案說明

方案一 分期分區開發



土地使用		面積 (ha)	百分比
住宅區		3.14	21%
觀光旅遊專用區		1.10	7%
健康休閒專用區		3.99	27%
公共設施	道路用地	1.90	13%
	公園用地	3.12	21%
	廣場兼停車場用地	1.25	8%
	兒童遊樂場用地	0.41	3%
	小計	6.68	45%
總面積		14.90	100%

方案二 分區開發



土地使用		面積 (ha)	百分比
住宅區		2.18	40%
觀光旅遊專用區		0.50	9%
公共設施	道路用地	0.47	8%
	公園用地	2.37	43%
	小計	2.84	51%
總面積		5.52	100%

註：宜蘭縣政府無可取得之可建築土地。

方案三 全區整體開發



土地使用		面積 (ha)	百分比
健康休閒專用區		2.90	19.47%
住宅區		4.18	28.06%
小計		7.08	47.53%
公園用地		5.08	34.12%
停車場		0.61	4.10%
兒童遊樂場		0.41	2.76%
道路用地		1.71	11.49%
小計		7.82	52.47%
合計		14.90	100.00%

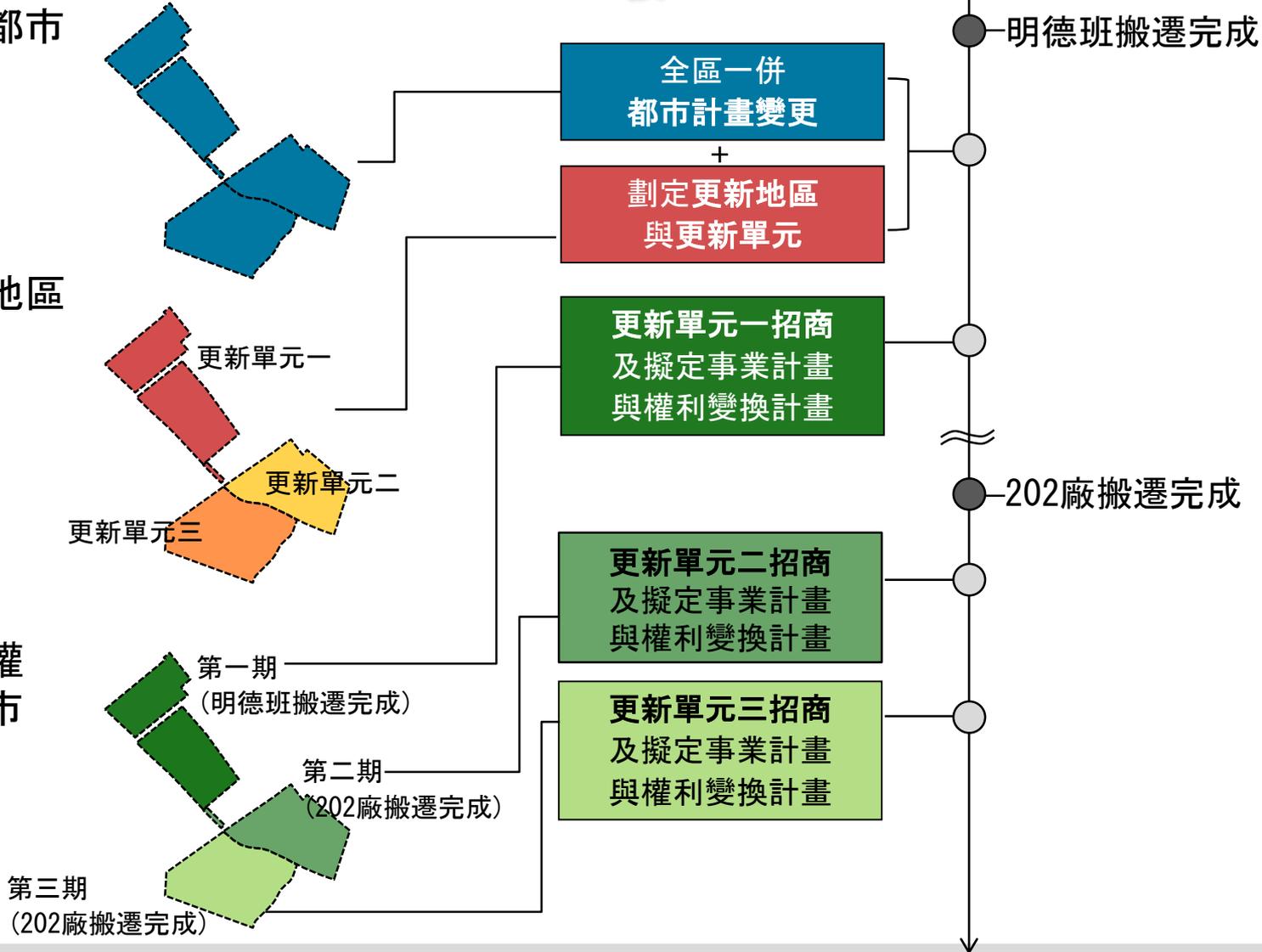
方案一：分期分區開發

全區都市計畫變更+分期分區權利變換

1. 全區一併辦理都市計畫變更

2. 劃定都市更新地區與更新單元

3. 分期分單元以權利變換進行都市更新



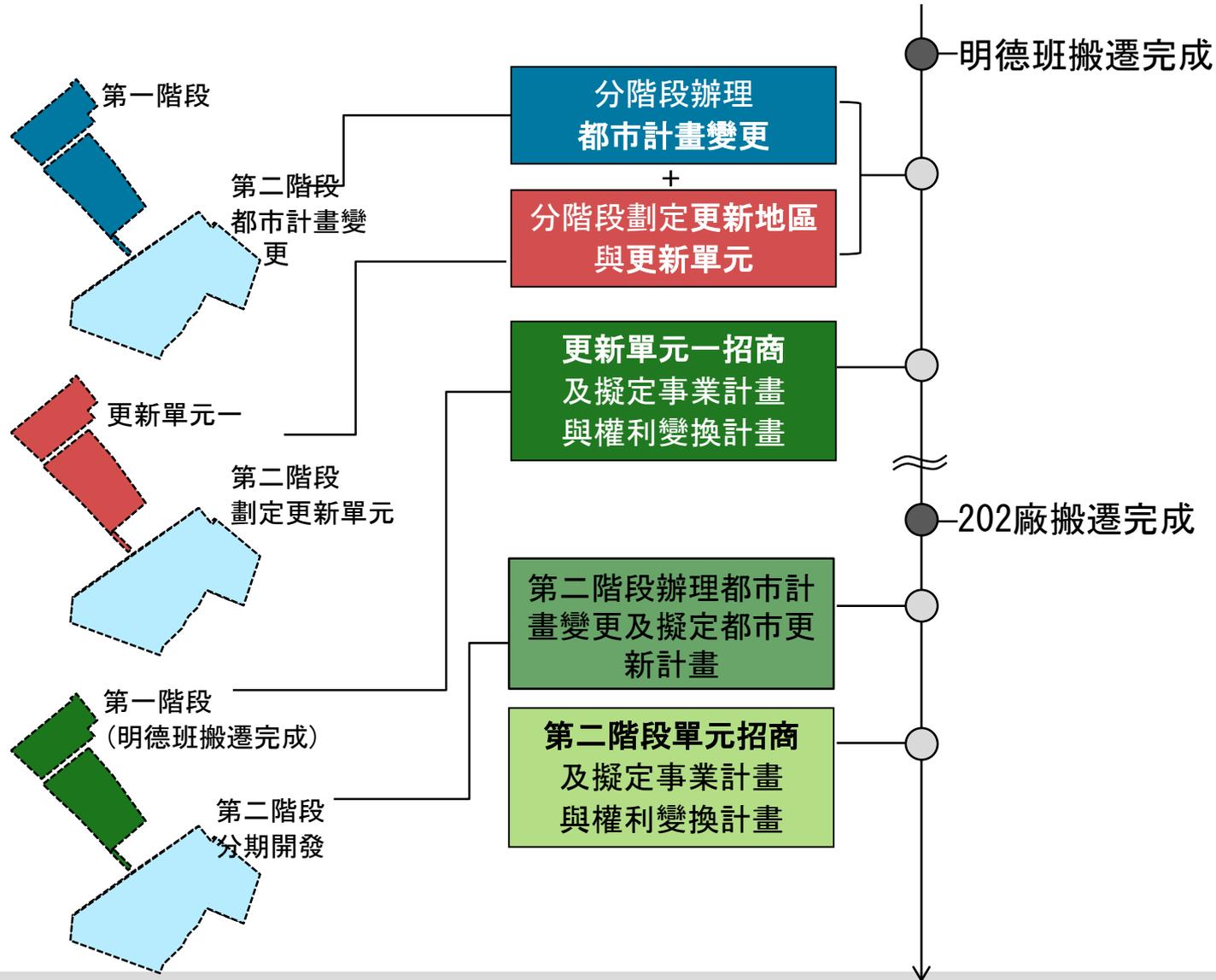
方案二：分區開發

分階段都市計畫變更+權利變換

1. 分階段進行都市計畫變更

2. 劃定都市更新地區與更新單元

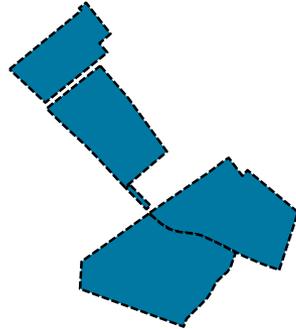
3. 分階段以權利變換進行都市更新



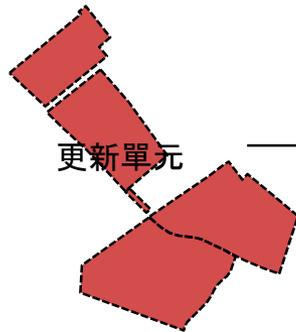
方案三：全區整體開發

全區都市計畫變更+權利變換

1. 全區一併辦理都市計畫變更



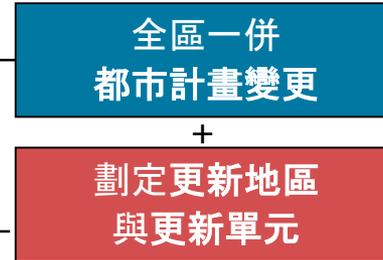
2. 劃定都市更新地區與更新單元



3. 全區以權利變換進行都市更新



(明德班搬遷及
202廠搬遷完成)



歷次方案開發強度及財務評估比較



協助開闢公共/公益設施費用

方案一	項目	數量	方案二	項目	數量	方案三	項目	數量
	公園用地 道路用地 廣停用地 (m ²)	60,891		公園用地 道路用地 (m ²)	28,369		公園用地 停車場 道路用地 兒童遊樂場 (m ²)	74,061
旅遊服務中心 (m ²)	1,249	旅遊服務中心 (m ²)	503	無	-			

開發強度

變更後土地使用分區	方案一	方案二	方案三
基地面積 (m ²)	41,811	29,011	70,822
建蔽率	60%	60%	60%
容積率	160%、180%	160%、180%	240%
法定總樓地板面積 (m ²)	140,552	43,969	169,973
都更獎勵容積 (m ²)	58,991 (42%)	19,463 (44%)	78,187 (46%)
允建總容積 (m ²)	199,543	63,432	248,160
允建總容積 (坪)	60,362	19,188	75,068

歷次方案開發強度及財務評估比較



營建成本 房價漲跌	90%	92%	94%	96%	98%	100%	102%	104%	106%	108%	110%
80%	33.64%	34.39%	35.14%	35.89%	36.63%	37.38%	38.13%	38.88%	39.62%	40.37%	41.12%
85%	31.66%	32.37%	33.07%	33.77%	34.48%	35.18%	35.89%	36.59%	37.29%	38.00%	38.70%
90%	29.90%	30.57%	31.23%	31.90%	32.56%	33.23%	33.89%	34.56%	35.22%	35.89%	36.55%
95%	28.33%	28.96%	29.59%	30.22%	30.85%	31.48%	32.11%	32.74%	33.37%	34.00%	34.63%
100%	26.91%	27.51%	28.11%	28.71%	29.31%	29.90%	30.50%	31.10%	31.70%	32.30%	32.89%
105%	25.63%	26.20%	26.77%	27.34%	27.91%	28.48%	29.05%	29.62%	30.19%	30.76%	31.33%
110%	24.47%	25.01%	25.55%	26.10%	26.64%	27.19%	27.73%	28.27%	28.82%	29.36%	29.90%
115%	23.40%	23.92%	24.44%	24.96%	25.48%	26.00%	26.52%	27.04%	27.56%	28.08%	28.60%
120%	22.43%	22.93%	23.42%	23.92%	24.42%	24.92%	25.42%	25.92%	26.42%	26.91%	27.41%

更新後價值及權利價值

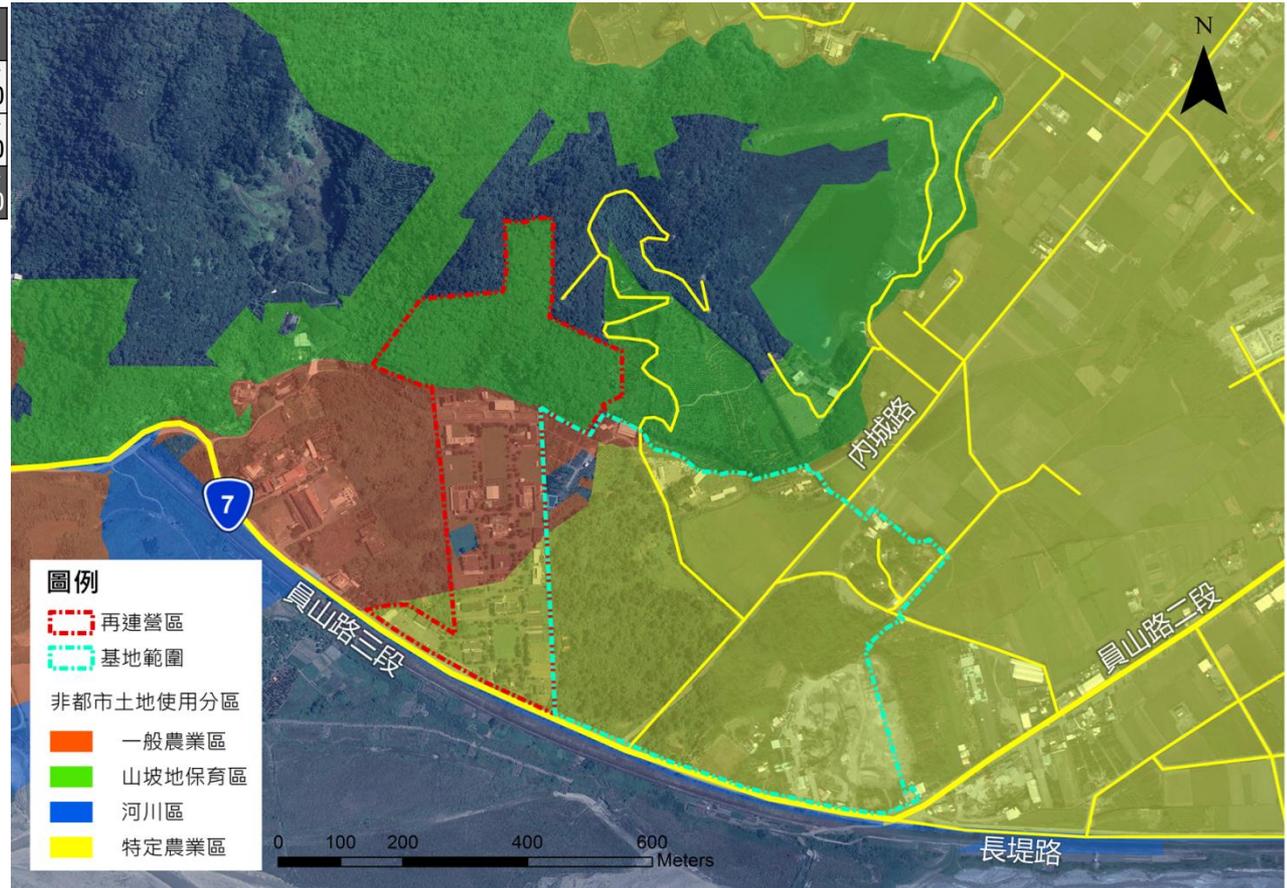
權利變換關係人	方案一		方案二		方案三	
	應分配 價值(萬元)	應分配 比例	應分配 價值(萬元)	應分配 比例	應分配 價值(萬元)	應分配 比例
國防部(機關)	1,523,978	52.11%	526,159	56.98%	1,609,631	57.75%
國有財產署(機關)	3,468	0.12%	-	-	2,965	0.11%
宜蘭縣政府(機關)	19,847	0.68%	24,933	2.70%	29,640	1.06%
宜蘭縣政府 (可建築土地)	245,926	8.41%	-	-	36,758	1.32%
私人(機關+住宅+兒遊 +道路)	122,490	4.19%	36,204	3.92%	216,946	7.78%
總計	1,915,708	65.51%	587,296	63.60%	1,895,940	68.03%
實施者預計分配(萬元) (共同負擔費用)	1,008,671	34.49%	336,194	36.40%	891,151	31.97%
更新後總銷價值(萬元)	2,924,379	100.00%	923,491	100.00%	2,787,091	100.00%

得讓售或處分用以支付202廠代拆代建費用

伍、202廠搬遷至再連營區東側說明

再連營區右側方案

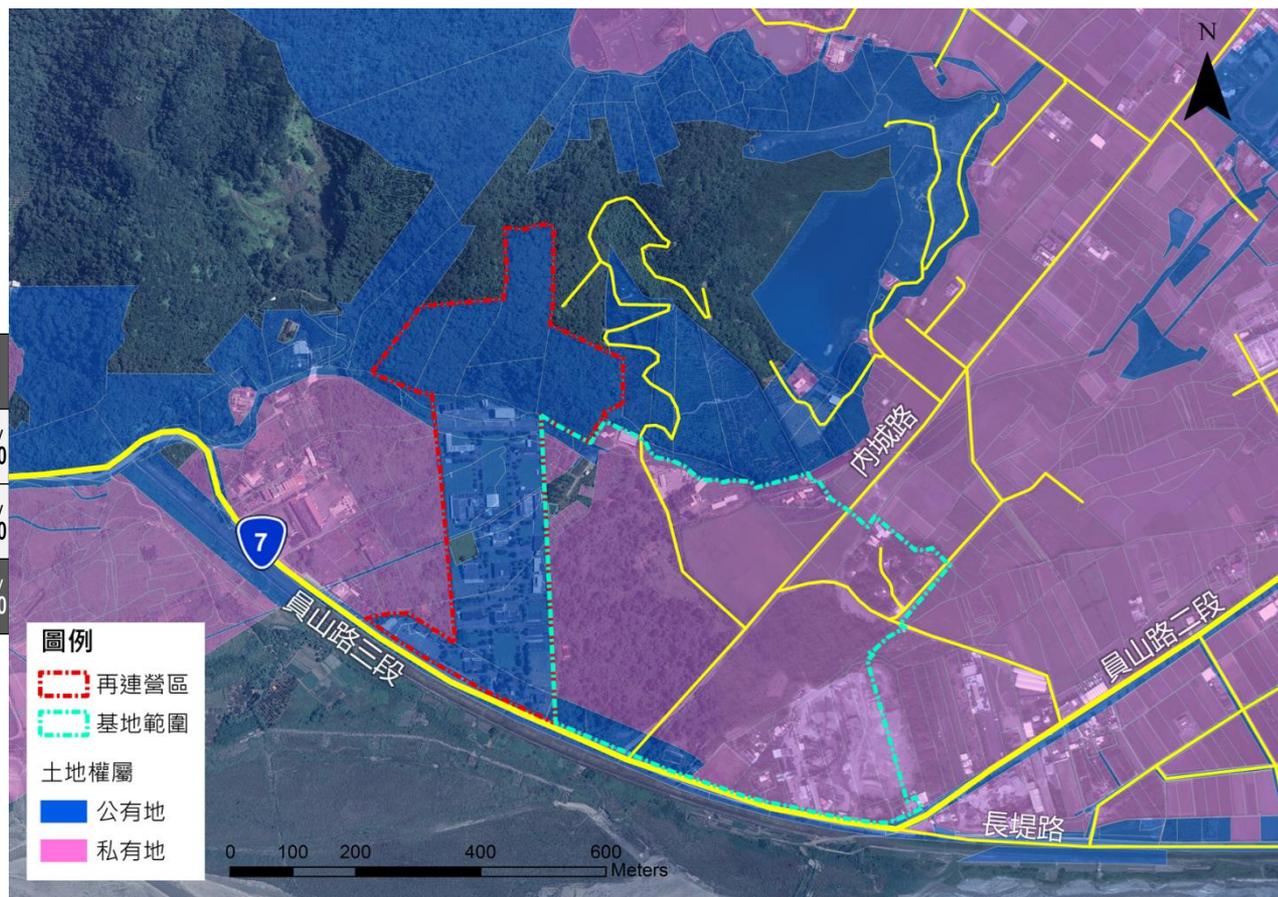
使用分區	面積 (ha)	百分比
一般農業區	5.65	15.19%
特定農業區	31.53	84.81%
合計	37.18	100.00%



再連營區右側方案

- 總面積約37.18公頃
- 土地比數75筆
- 私有地約35.92公頃，比例約96.61%

土地權屬	面積 (ha)	百分比
公有地	1.26	3.39%
私有地	35.92	96.61%
合計	37.18	100.00%



再連營區右側方案

• 私有地徵收成本

公有地撥用：3,320萬元

私有地徵收：132,509萬元

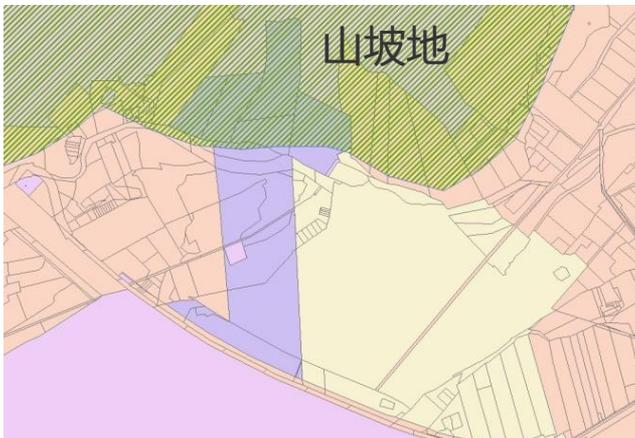
合計約：135,829萬元
(13億58萬元)

土地權屬	面積 (ha)	百分比	公告現值 (元/m ²)	市價： 假設公告現值 0.4倍(元/m ²)	用地取得費用 (萬元)
公有地	1.26	3.39%	2,635	-	3,320
私有地	35.92	96.61%	2,635	3,689	132,509
合計	37.18	100.00%			135,829

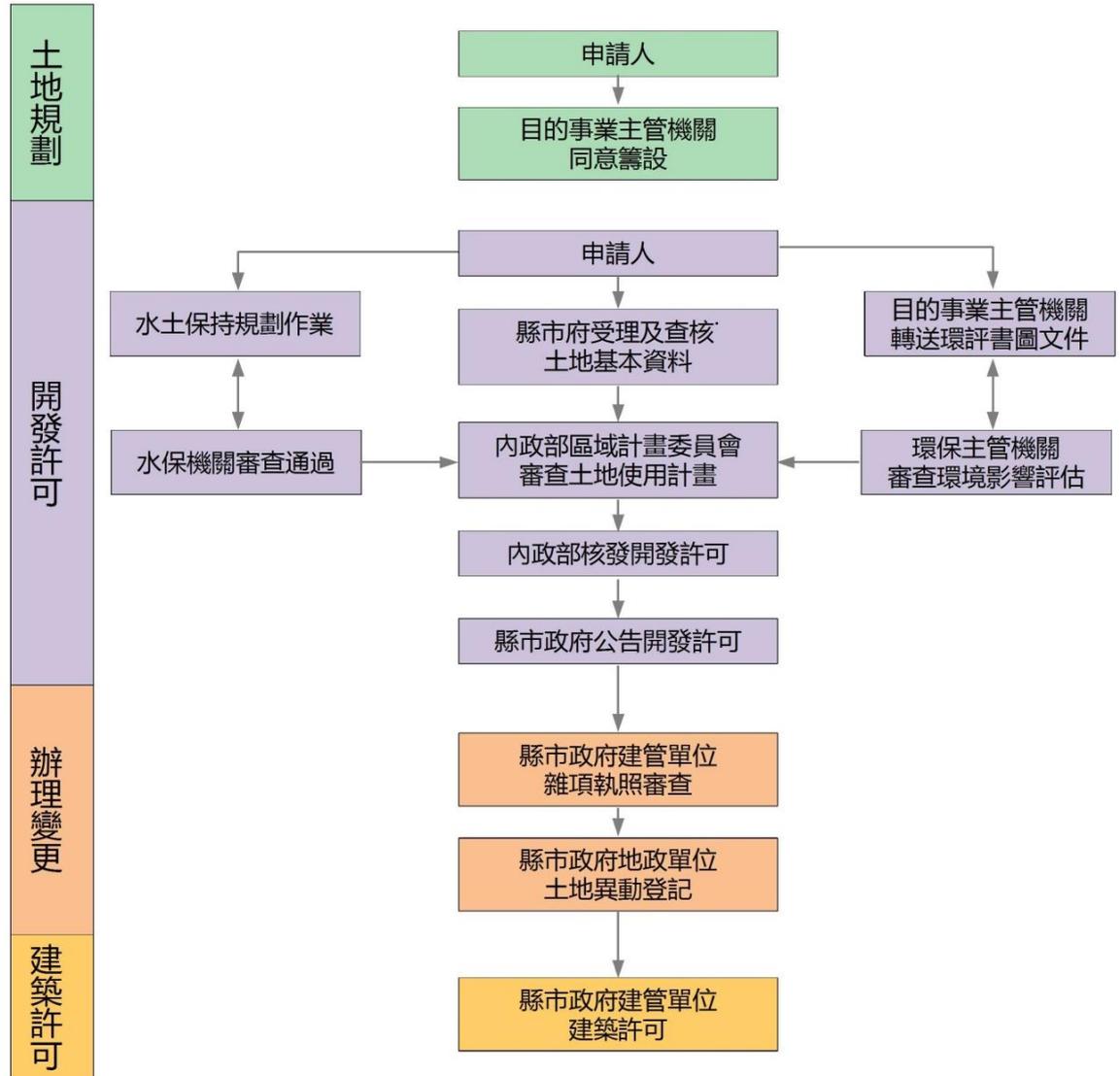
- ◆ 初步估算，**方案一**宜蘭縣政府獲得價值約**26.58億元**價值房地，處分後得支付用地徵收費用
- ◆ 剩餘費用**13億元**得支付202廠代拆代建費用

內政部審查 非都市土地開發許可流程

1. 無山坡地，不需做水土保持規劃作業



2. 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第31條規定，無須辦理環境影響評估



農地變更編定作業

依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」：
製作農地變更使用說明書，送農委會審查

六、非都市土地**特定農業區**之農業用地，不同意變更使用。但符合下列情形之一，且無前點各款情形之一者，得申請變更使用：

- (一) **國防或防止災害之所需用地。**
- (二) 經行政院核定之計畫或公共建設之所需用地。
- (三) 依土地徵收條例規定得辦理徵收事業之所需用地。
- (四) 政府機關興辦之公共建設設施或提供公眾使用設施之所需用地。
- (五) 中央目的事業主管機關專案核准設立之公益性福利設施或再生能源設施。
- (六) 符合非都市土地使用管制規則規定，為自然地形或合法建築用地包圍、夾雜之零星農業用地。
- (七) 供公眾通行且具有公用地役關係之既成道路，或公立公墓更新計畫之所需用地。
- (八) 經中央農業主管機關核准或輔導之產、製、儲、銷及休閒等農業相關設施之所需用地。

簡報完畢
提請討論