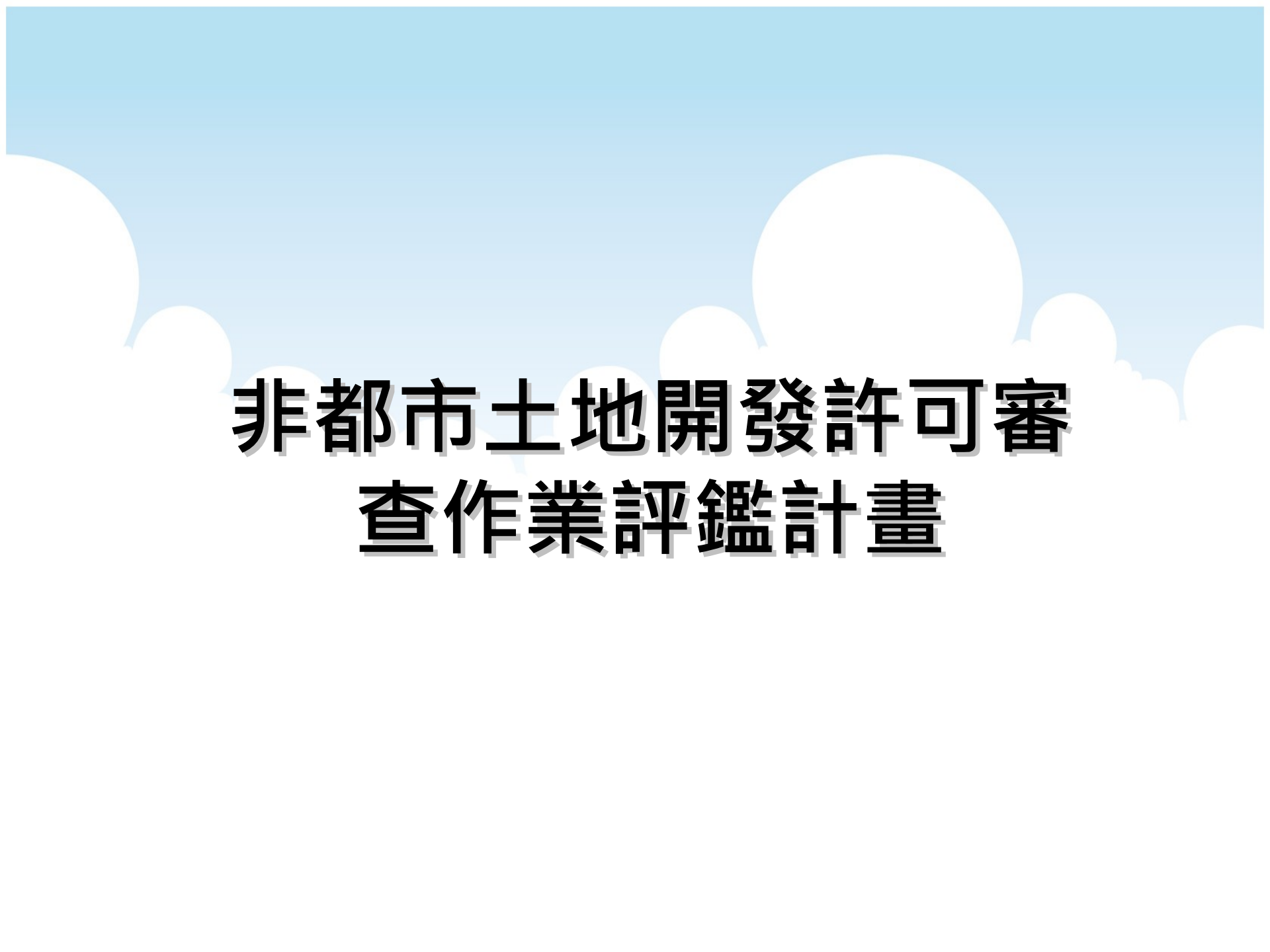




非都市土地開發許可審查作業評鑑計畫

112年宜蘭縣開發許可審議案件情形

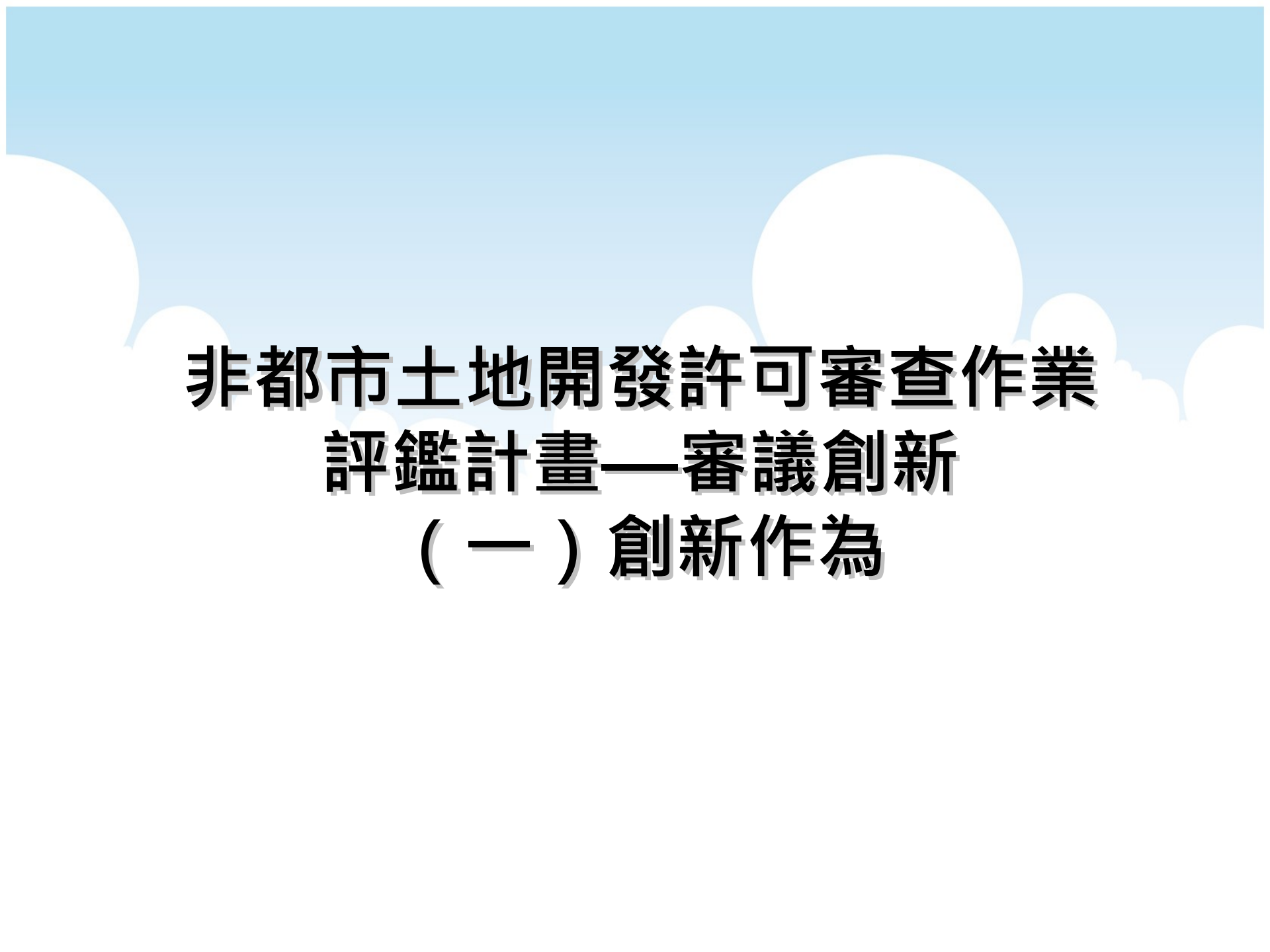
縣市別	許可案件數			審議中案件數	總計
	新案	變更案	對照表		
宜蘭縣			2	4	6

112年宜蘭縣開發許可審議執行人力

縣市別	正職	約僱/聘	派遣人員	總計
宜蘭縣	2			2

近3年開發影響費支用明細表

收入	案名	金額
	地石農牧用地既有砂石場開發計畫案	4,012,000
	丸山農村社區土地重劃開發計畫	3,635,000
	阿蘭城農村社區土地重劃開發計畫	3,015,000
	清水地區自然養生及觀光遊憩園區BOT案	7,679,277
支出	案名	金額
	老屋活化與創生計畫(3年度)	3,000,000
	蘭陽溪畔生活場域周邊串聯環境整合規劃	2,000,000
	視覺景觀敏感地區研究案	5,000,000



非都市土地開發許可審查作業 評鑑計畫—審議創新 (一) 創新作為

民眾參與及資訊正確、透明：

- 宜蘭縣轄內非都市土地開發計畫資訊上傳至「非都市土地開發審議作業輔助系統」。
- 建設處審查官方網站建立與輔助系統關聯。上述系統供申請人、民眾或相關利害關係人正確之資訊。

非都市土地審議查詢

詳細資料

基本資料

案名	宜蘭果菜批發市場開發計畫案
核准日期	109/11/11
核准文號	府建城字第0990155879A號
鄉鎮市	宜蘭市
土地使用分區	特定專用區
土地使用編定	礦業用地、國土保安用地、水利用地、交通用地
土地地段地號	三星鄉大洲三段207地號等15筆
基地面積	34,428.00 平方公尺
申請人	宜蘭縣果菜運銷合作社
申請日期	
開發影響費	-
使用情形	
違規情形	
辦理情形超連結	https://eland.cpami.gov.tw/nuld/Web_Plan/Web_PlanDetails/312106849868944483811329
備註	

民眾參與及資訊正確、透明：

- 架設本縣新聞網站，將轄區內各地方或各產業發展相關新聞資訊彙整，提供在地居民及各界人士有關在地發展及土地開發之即時資訊。



最新消息 & 公告 Latest News



公告

113.01.18

公開展覽「擬定南澳南強都市計畫(泰雅文化專用區)細部計畫」案計畫書

113.01.18

召開宜蘭縣非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組第24次會議

112.11.03

公開展覽「擬定龍潭湖風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案計...

112.07.26

公開展覽「變更宜蘭縣政中心地區細部計畫(第二次通盤檢討)並配合變更主要計畫」案及「變更...

112.07.03

程序優化：提升開發計畫審議效率：

加速彙整府內意見配合內政部台內營字第1110813388號令頒布之限期補正執行事宜辦理審議，且於「型式要件查核階段」召集府內各單位與會現勘，加速各審查單位了解開發案基地，並要求各單位回覆意見時間。

府內各單位現勘



現勘會議



程序優化：提升開發計畫審議效率：

加速案件審議階段議題收斂過往「審查階段」流程為現勘後再安排小組會議審議，為優化審議程序，目前多數案件於現勘會議當日安排申請人於室內進行簡報，以加速了解開發案件。

室內簡報說明

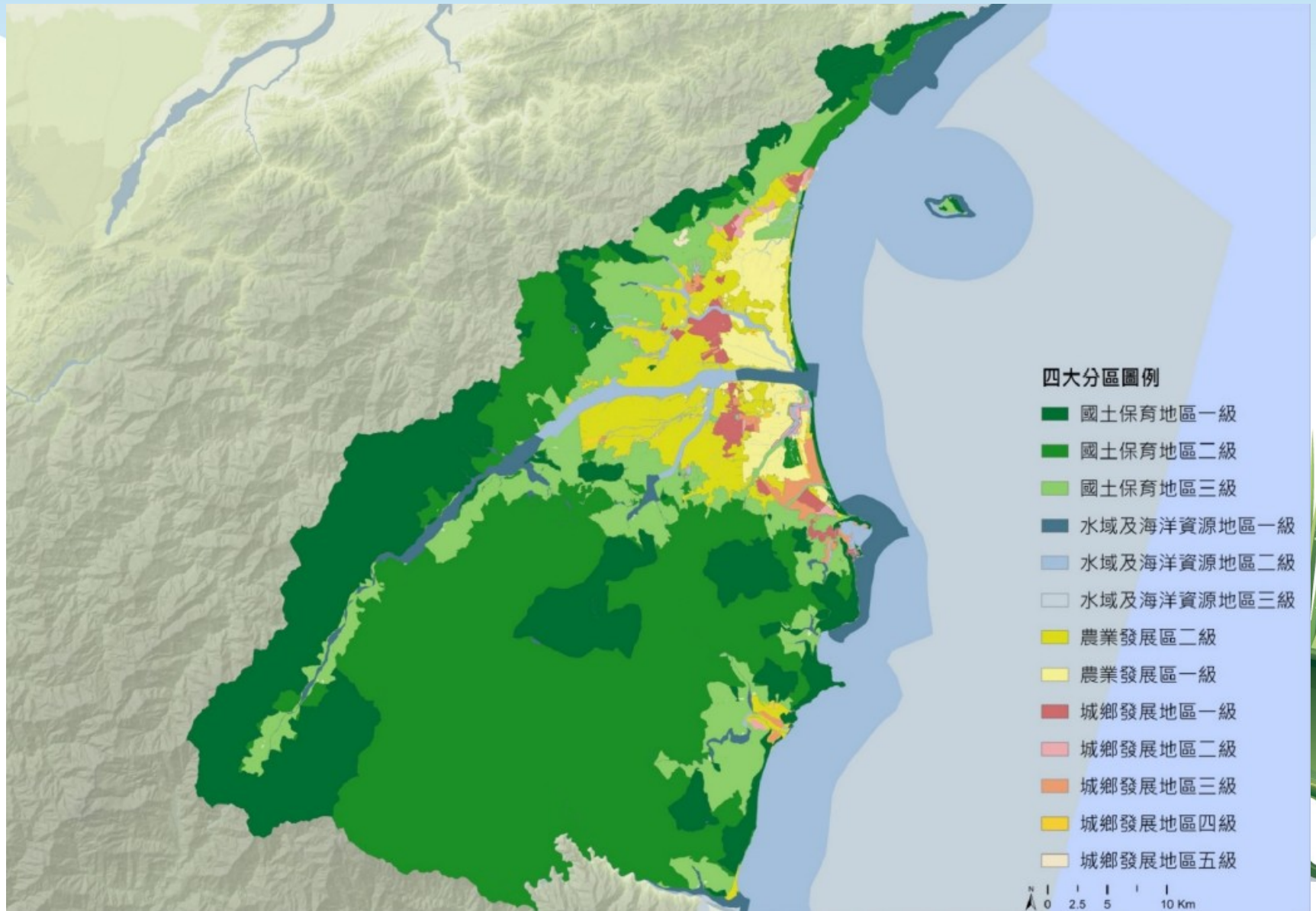


非都市土地開發許可審查作業
評鑑計畫—審議創新
(二) 成就典範

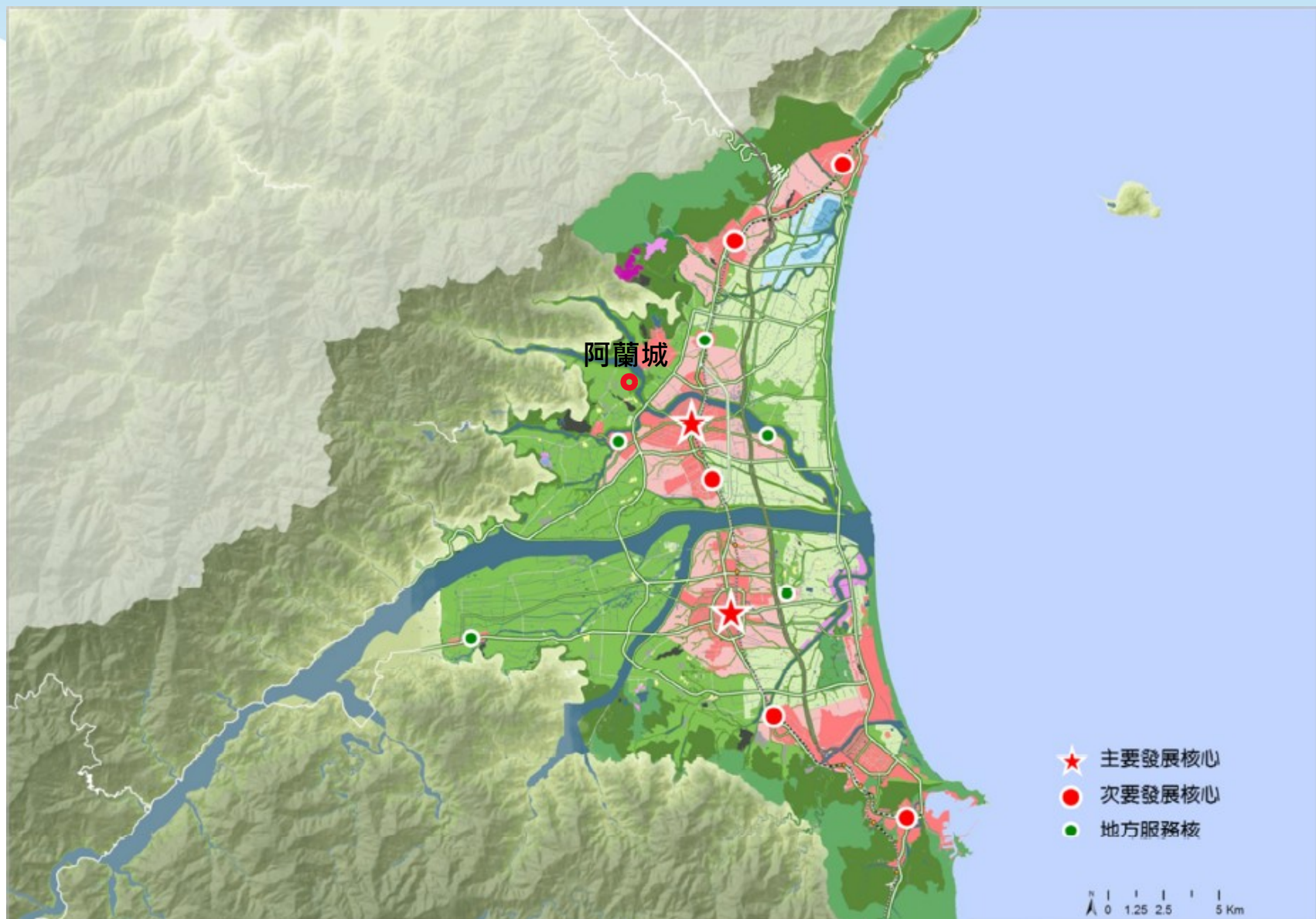
宜蘭縣員山鄉阿蘭城
農村社區土地重劃



空間發展



空間發展

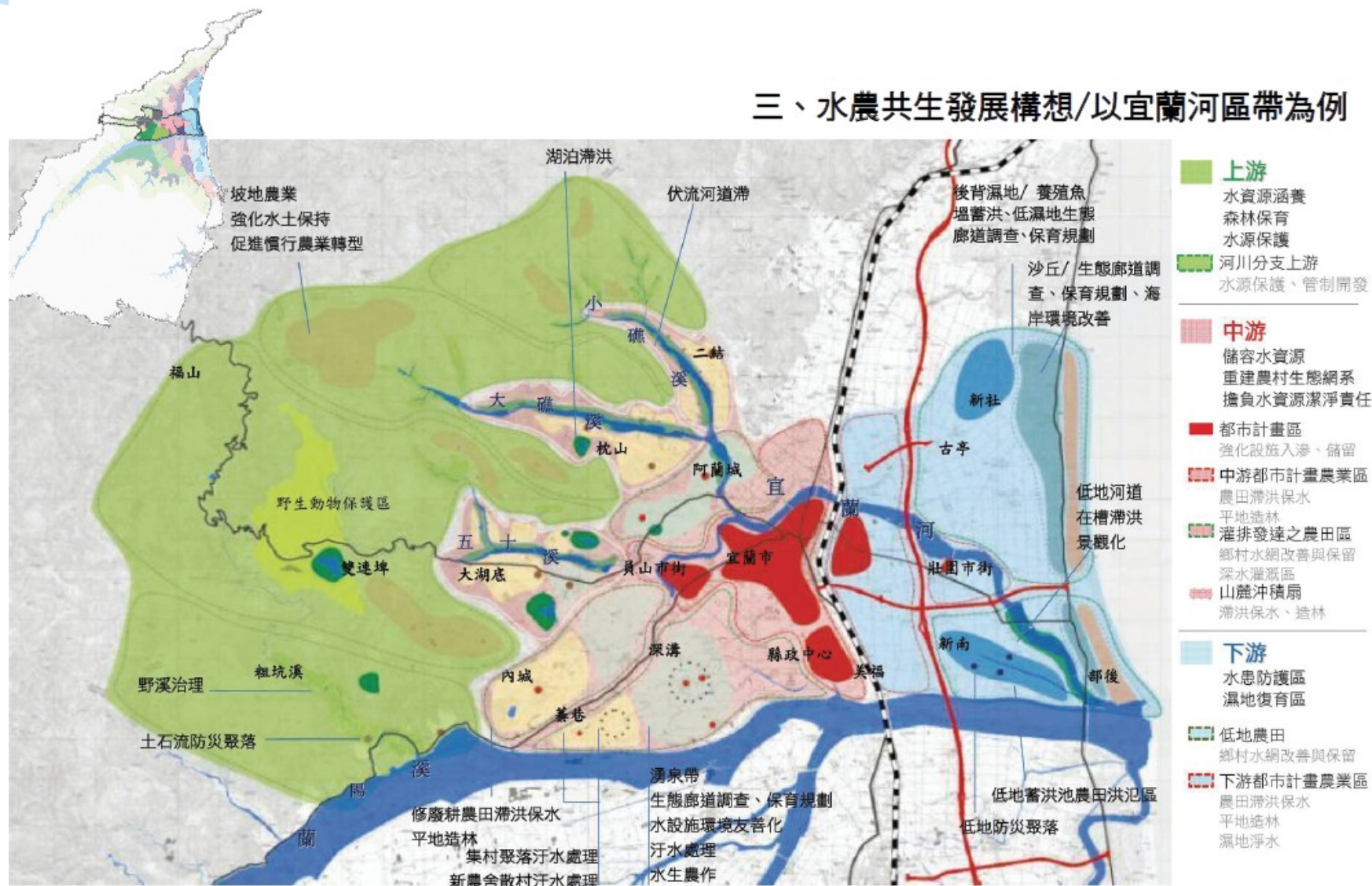


空間發展



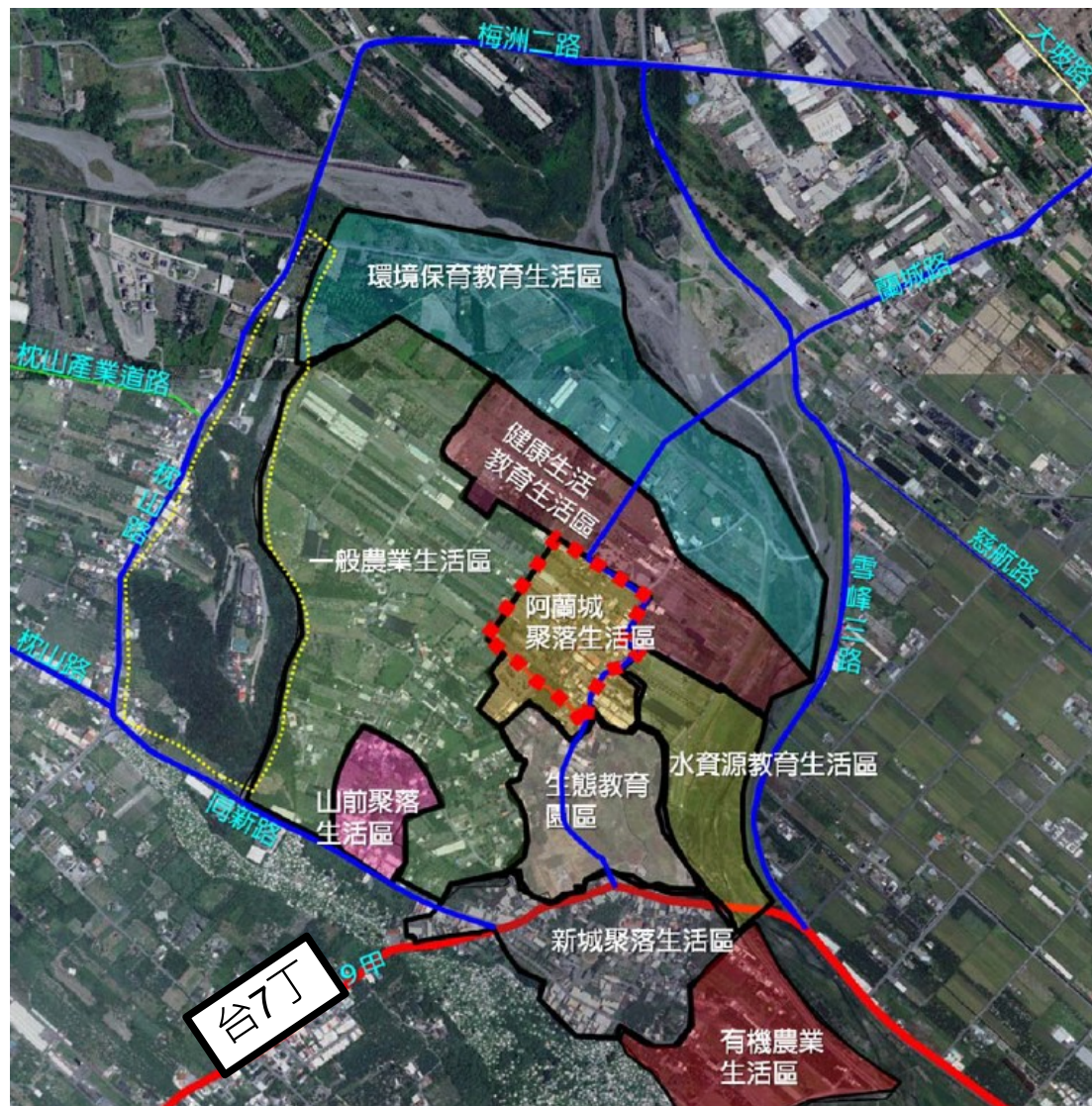
空間發展

三、水農共生發展構想/以宜蘭河區帶為例



重劃範圍

- 阿蘭城社區係位於員山鄉同樂村境內。
- 結合**農村再生計畫分區發展構想**，以功能分區之**阿蘭城聚落生活區**為主要範圍。
- 以**改善農村社區生活環境及增加公共設施**為目標。



重劃範圍



範圍四址

- **東**以蘭城路為界
 - **西**以水利用地地籍線為界
 - **南**以現況水路為界
 - **北**以蘭城路及產業道路為界
- 依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第4點規定，以明顯之地形、地物為界線，面積為7.69公頃。
 - 農建比為2.08：1，重劃後新增建地為既有建地之1.38倍。

符合非都市土地開發審議作業規範-農村再生計畫辦理農村社區土地重劃專編規定

重劃原因

- 土地產權共有或紊亂
- 土地畸零、未能面臨道路等，導致社區土地無法有效利用。
- 公共設施不足、部分地籍經界不明，無完整路網。

地籍權屬紊亂，土地使用與地籍不符



道路狹窄



建物臨路出入問題



土地使用及公共設施面積

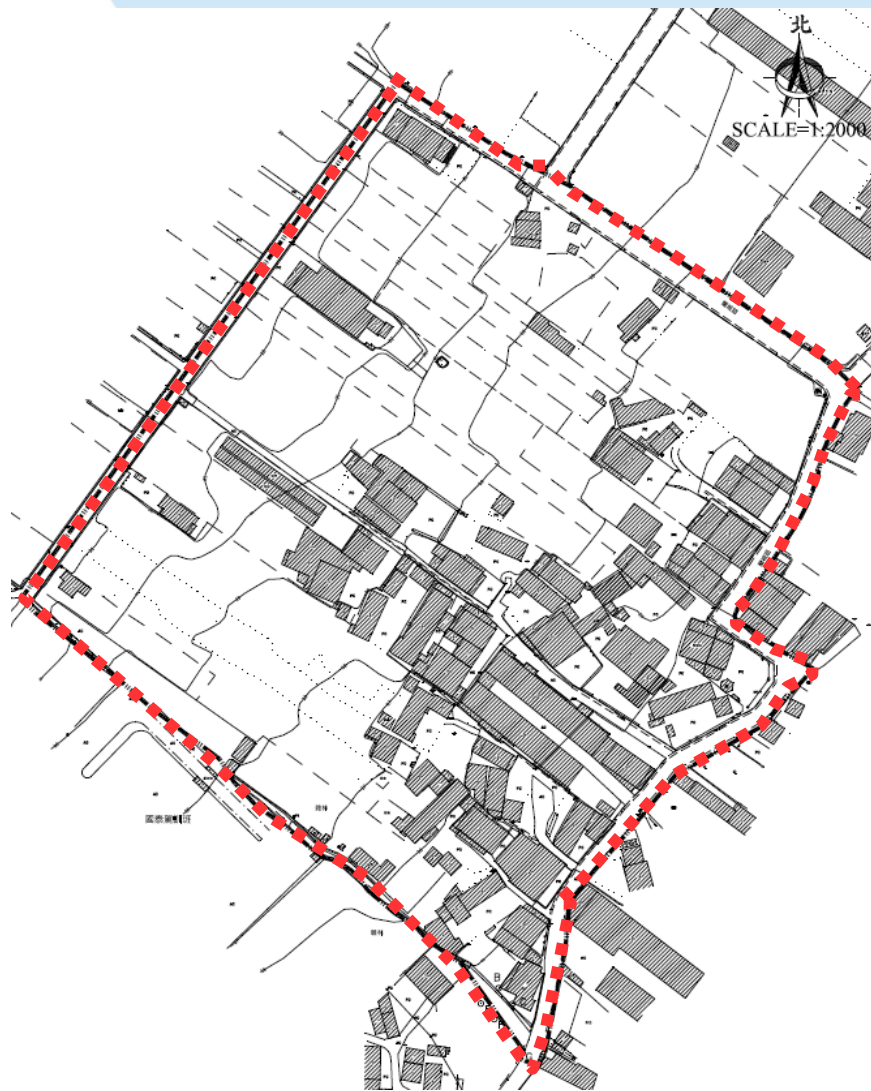
使用項目	面積(m ²)	%
住宅用地	51280.59	66.64
多功能活動中心	488.31	0.64
汙水處理廠	326.56	0.42
滯洪池	3115.61	4.05
公園	1365.36	1.77
綠帶	751.80	0.98
人行步道	1290.28	1.68
廣場	759.23	0.99
宗教建設	1087.05	1.41
道路	16483.63	21.42
合計	76948.42	100.00

- ◆土地使用配置經調整後如右圖。
- ◆公共設施面積合計24580.78平方公尺，約占全區32%。



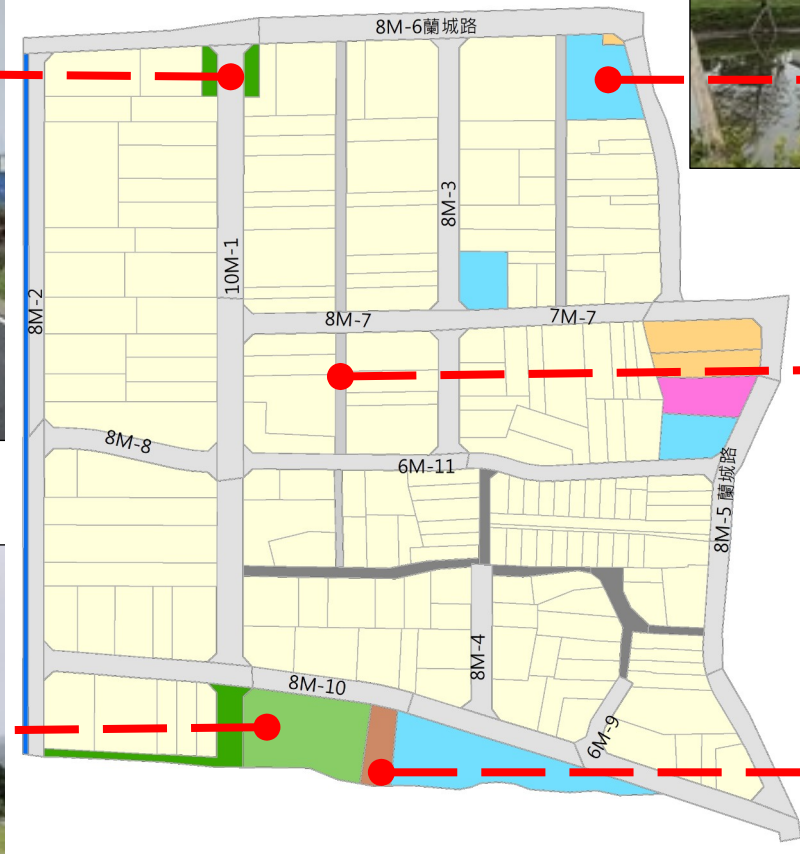
專責審議小組討論議題

道路系統改善



專責審議小組討論議題

電力及電信地下化，
並增加社區公共設施

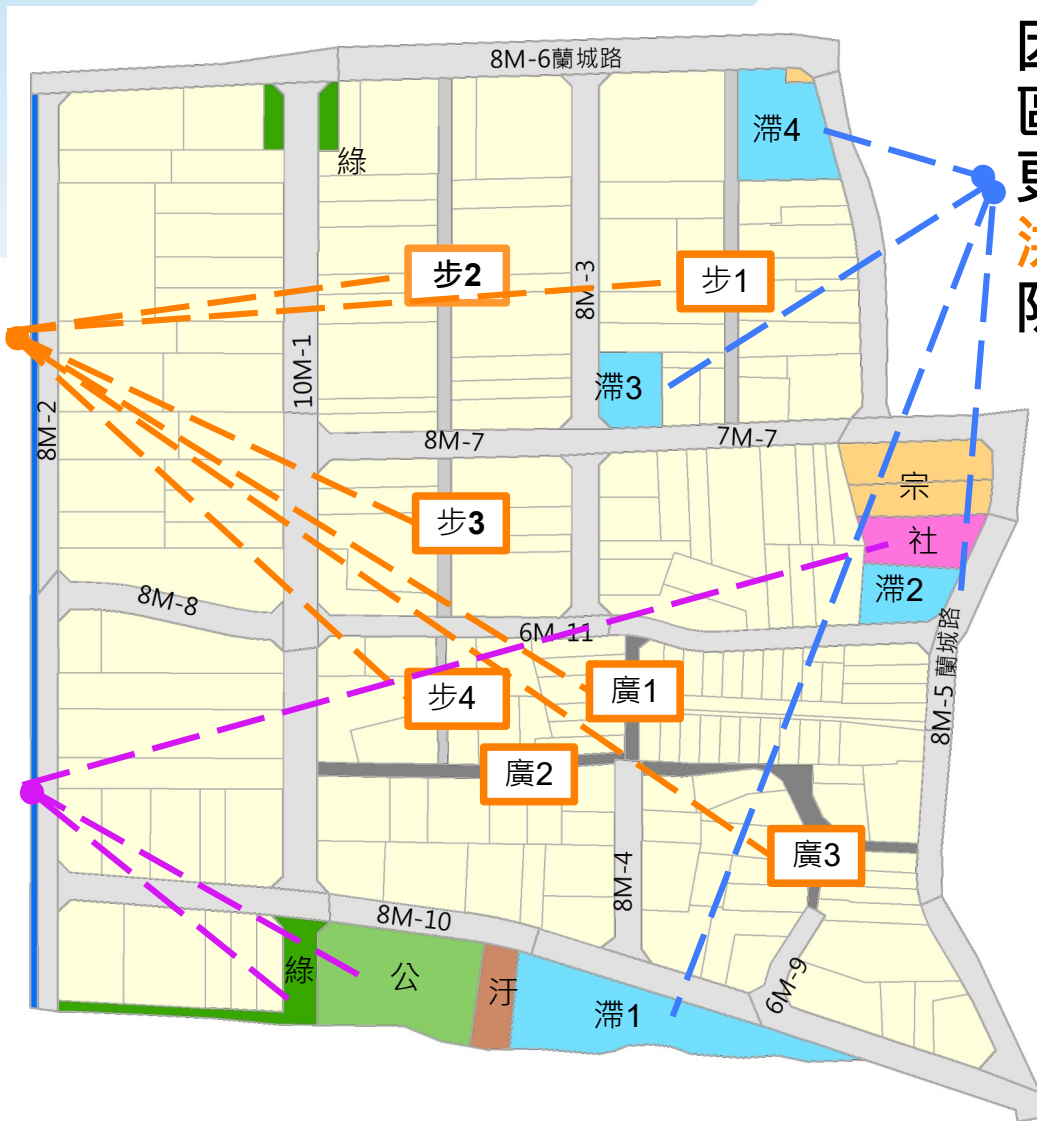


專責審議小組討論議題

改善社區動線，提高安全性

透過**步道**及**廣場**留設，改善社區防災動線

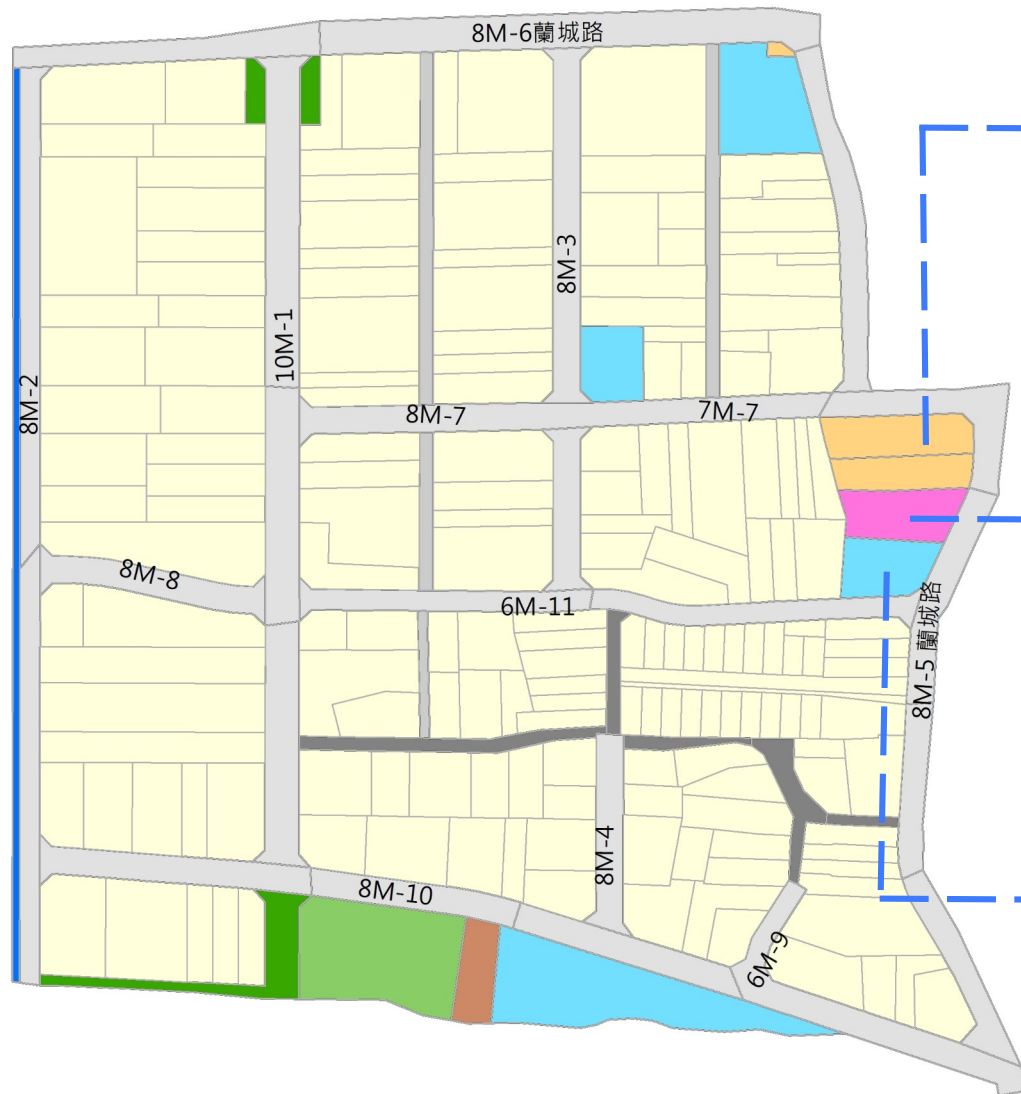
開放空間於必要時，提供作為防救災使用



因應氣候變遷及區內土地使用變更，設置**4處滯洪池**，提升社區防災功能

專責審議小組討論議題

宗教用地與滯洪池整體規劃



廣濟宮



多功能活動中心



滯洪池

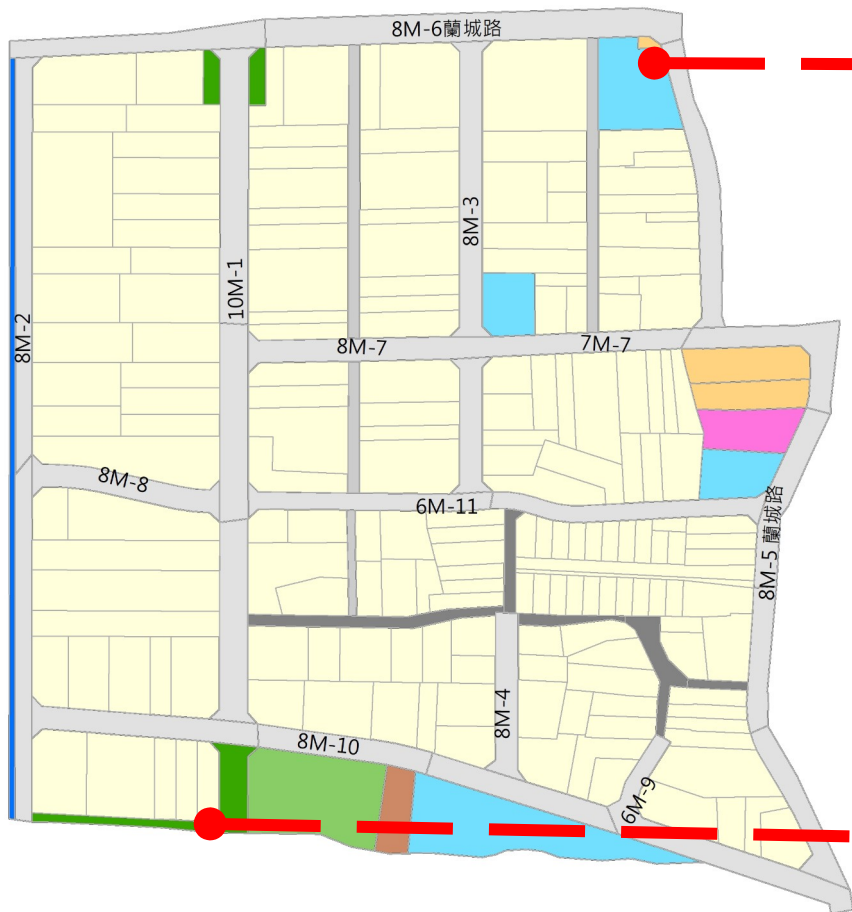
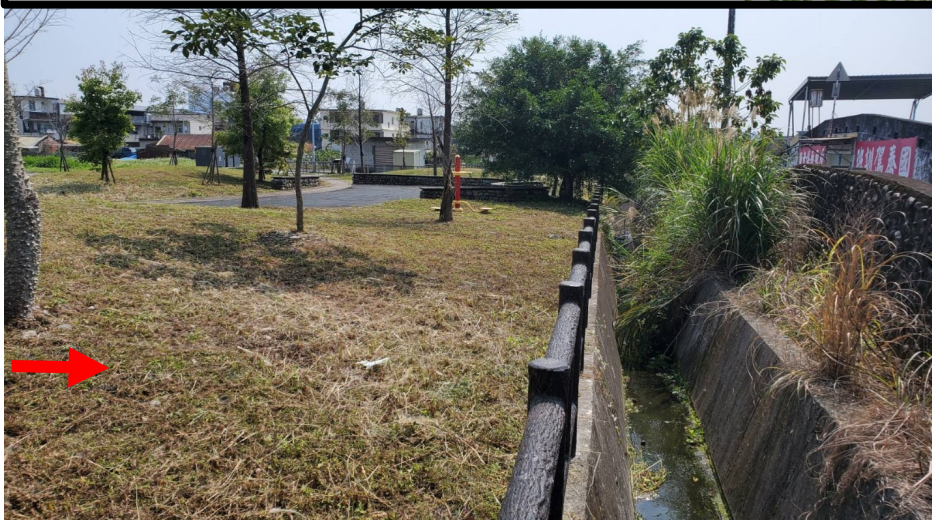
專責審議小組討論議題

空間結合，保留水資源

保留阿蘭公地方信仰，結合滯洪公園規劃，提供居民休憩空間



水為阿蘭城地區地方珍貴資源，避免因社區開發影響既有水資源使用空間



專責審議小組討論議題

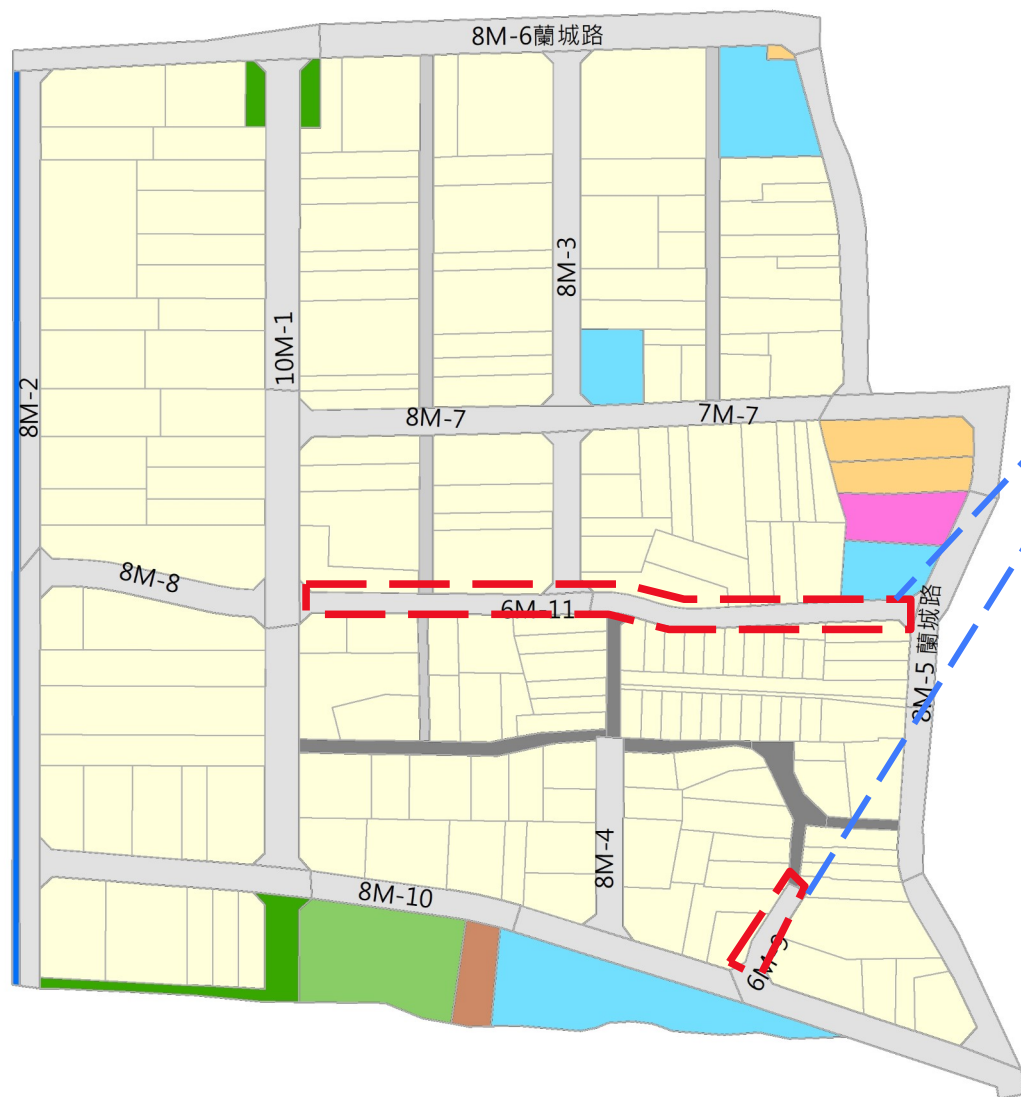
空間結合，保留水資源

水為阿蘭城地區地方珍貴資源，避免因社區開發影響既有水資源使用空間



專責審議小組討論議題

退縮建築，獎勵容積



- 為要求面臨6公尺計畫道路之舊有建築物拆除重建時，退縮1公尺作為建築線建築，讓6公尺計畫道路因退縮建築可達8公尺之路幅，有關退縮之部分應設有獎勵容積規定。



公開資訊

地方溝通及民眾參與



104.08說明會



105.04第一次聽證



105.08協進會第5次會議



105.11現場會勘



106.05第三次聽證



107.01施工前說明會

專責審議小組決議

土地使用管制內容（1）

- 為使阿蘭城農村社區土地重劃區**建築風貌與農村自然景觀調和**，以**維護社區地景及營造生活環境**。
- 重劃後管制以**低密度開發**為目標，**建蔽率、容積率、樓層數及建築高度**說明如下：

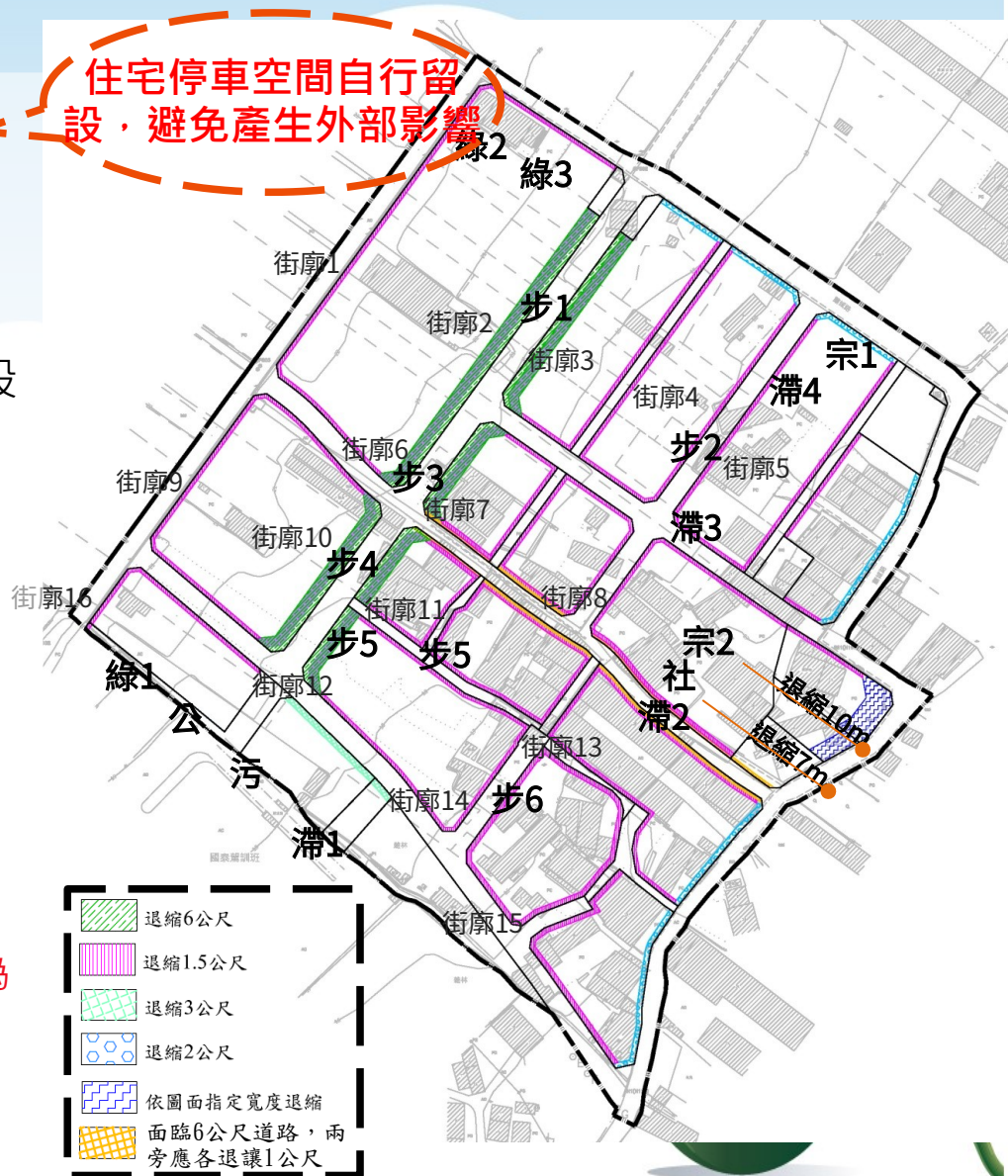
乙種建築用地	建蔽率	容積率	樓層	建築高度
• 重劃前編定為甲、乙種建築用地，重劃後編定為乙種建築用地者 • (依宜蘭縣政府96年8月27日府建城字第0960111181號公告修正之土地使用強度)	60%	180%	四層	14m
• 重劃前非屬建築用地，重劃後變更編定為乙種建築用地者	50%	120%	三層	10.5m

- 申請建築基地內包含上述二款土地時，其建蔽率及容積率依「建築技術規則」設計施工編第165條規定辦理。

專責審議小組決議

土地使用管制內容 (2)

- 區內**停車空間**之留設，依下列規定辦理：
 - 重劃前已編定為乙種建築用地，停車空間留設應依「建築技術規則建築設計施工編」第59條規定辦理。
 - 重劃後變更為乙種建築用地，應依建築容積樓地板面積，每150平方公尺，留設一部停車空間，餘數免計。
- 本重劃區退縮管制1.5公尺~6公尺不等，管制如下：
 - 退縮建築之土地，得計入法定空地。
 - 退縮建築部分，應自道路境界線退縮部分留設無遮簷人行道。
 - 無遮簷人行道供公眾通行、車道、綠化、設置或埋設公用管溝等相關設施使用，不得設置圍牆及綠籬。
 - 面臨6公尺計畫道路，兩旁應各退讓1公尺，以合計達到8公尺寬度之邊界線作為建築線，且自建築線退縮1.5公尺建築。退讓之土地，不得計入法定空地，得獎勵法定容積率之1.5倍。



SDGs

符合SDGs永續發展指標

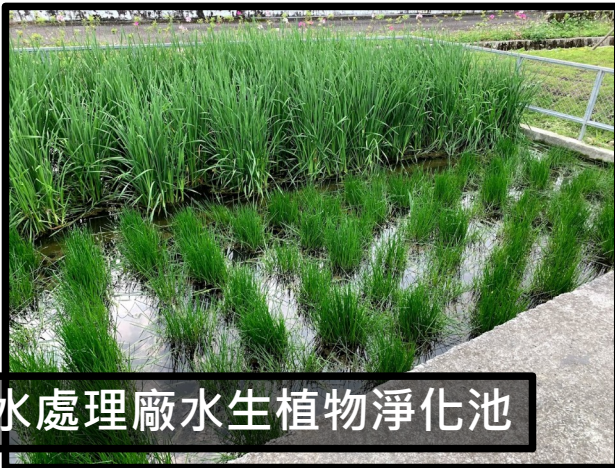
- **6.b**：支援及強化地方社區的參與，以改善水與衛生的管理
- **11.a**：強化國家與區域的發展規劃，促進都市、郊區與城鄉之間的社經與環境的正面連結



SDGs

符合SDGs永續發展指標

- **6.b：支援及強化地方社區的參與，以改善水與衛生的管理**
 - 於本重劃區內設置自來水管線工程，使家戶均能以使用者付費方式取得水源，及改善區內原抽取地下水使用之情形。
 - 設置專用汙水處理廠，收集及處理社區汙水後排放，以維護環境衛生，且避免對區外農業環境產生影響。
- **11.a：強化國家與區域的發展規劃，促進都市、郊區與城鄉之間的社經與環境的正面連結**
 - 推動農村社區土地重劃，改善鄉村生活環境窳陋，規劃並取得公共設施空間，縮短城鄉差距。



汙水處理廠水生植物淨化池



公園



開發許可審議後效益

整體效益

地籍整理

- 經土地交換分合，解決**共有土地**不易利用問題。

汙水淨化

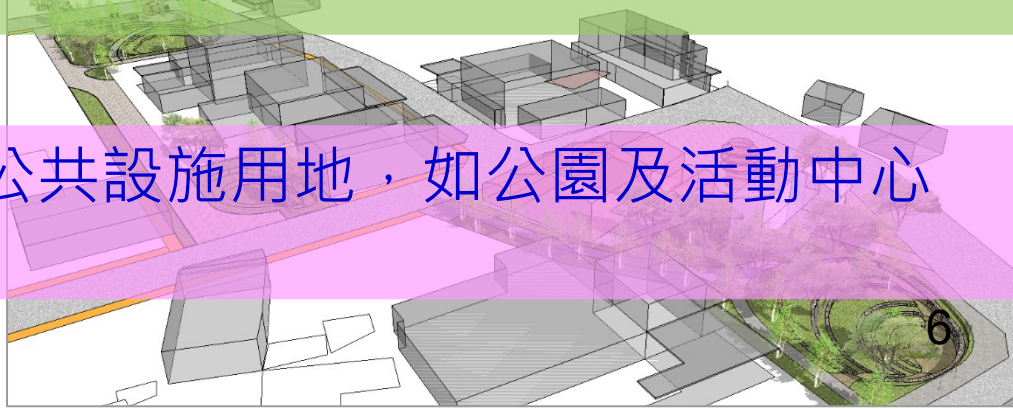
- 設置汙水處理廠，收集及處理社區汙水後排放，以維護環境衛生。

安全社區

- 規劃完善之**防災動線及道路系統及滯洪應變設施**，以提高社區安全性及保障生命財產。

樂活社區

- 增加**生活必需公共設施用地**，如公園及活動中心用地等。



開發許可審議後效益

個人效益

促進土地利用

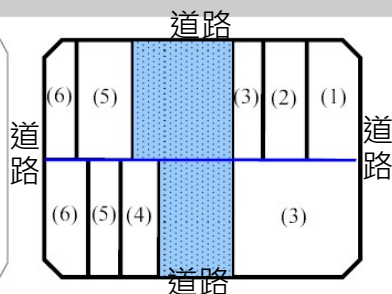
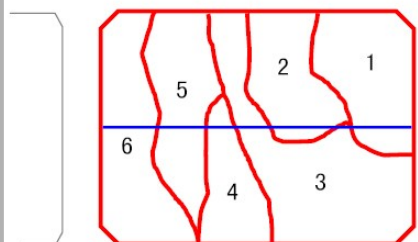
坵塊方整

各宗土地均可**面臨道路**

共有土地可申請分配為**單獨所有**

重劃前

重劃後



共有土地

拆單



單獨所有



單獨所有



單獨所有



單獨所有

土地價值提升

重劃後土地價格提升

土地稅賦減免

重劃期間減免地價稅

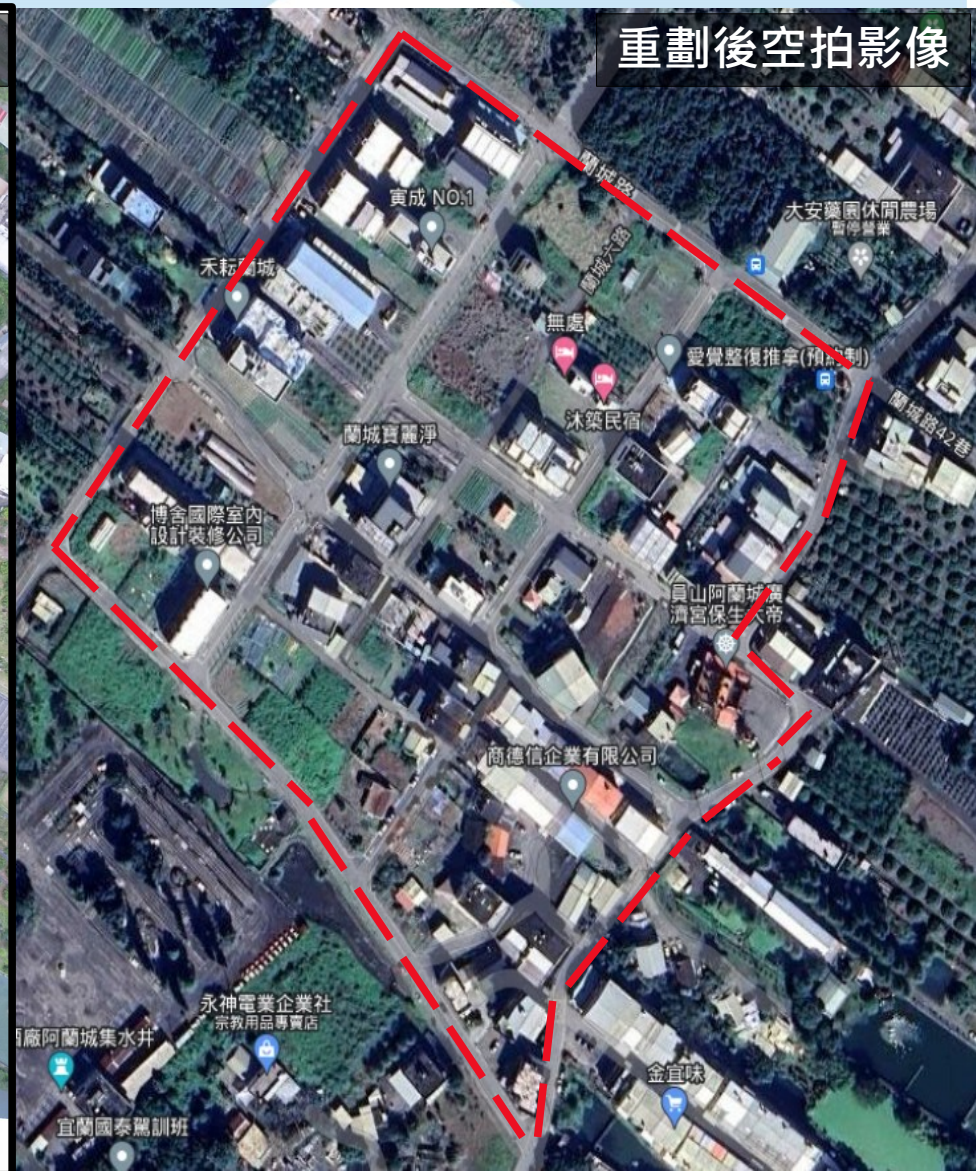
重劃完成後減半徵收地價稅2年

重劃後第一次移轉，減徵土地增值稅40%

開發許可審議後效益



開發許可審議後效益



開發許可審議後效益





簡報結束
謝謝聆聽
