

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：詹德三
電話：04-7531564
傳真：04-7290050
電子信箱：a670100@email.chcg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國109年9月17日
發文字號：府地開字第1090334879號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：重劃計畫書草案及其附件、委任書、發言單、聽證會議議程表及注意事項各乙份

主旨：有關彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃，本府訂於109年10月8日(星期四)上午10：00召開聽證會，屆時請準時參加，詳如說明，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27條、行政程序法第54條及彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會109年6月20日大勇字第109062001號函辦理。

二、聽證相關事項：

(一)報到時間：109年10月8日(星期四)上午9：45至10:00。

(二)開會時間：109年10月8日(星期四)上午10:00。

(三)開會地點：彰化縣二林鎮立圖書館會議室(地址：彰化縣二林鎮斗苑路4段626號)。

(四)聽證議程：(1)主持人報告、(2)業務單位報告、(3)重劃會報告、(4)出席者陳述意見、(5)宣讀未出席者書面意見、(6)相關人員答詢、(7)出席者發問、(8)發言內容之確認、(9)主持人結語。

土地開發科 收文:109/09/17



091090015073 3 無附件

(五)主持人：本府地政處陳代理處長麗梅。

(六)聯絡人及電話：詹德三(04-7531564)。

三、聽證程序進行時，當事人(重劃範圍內全體土地所有權人及已知利害關係人)得就爭議事由或證據等到場以言詞為意見之陳述及辯論，無法出席者，得以委託書委託他人代表出席，並請於報到後或會前將發言單、書面意見等資料提交本府(隨文檢附委託書及發言單1份)；倘於會後提出意見者，本府將彙整後提供本縣市地重劃委員會參酌，恕不納入本次聽證紀錄，聽證紀錄將供本縣市地重劃委員會審議參考。

四、如遇天災或其他不可抗力因素致本會議無法於原訂聽證日期舉辦時，本聽證會議順延至109年10月15日(星期四)同時間同地點舉行，並於本府地政處網站發布相關消息，不另行公告及書面通知。

五、有關本案重劃計畫書草案及其附件及舉行聽證等資訊，張貼於本府公告欄，並於本府地政處網站(業務專區/市地重劃專區/自辦市地重劃專區)公告，供民眾自行前往閱覽或上網查詢。

六、檢送本重劃區重劃計畫書草案及其附件、委任書、發言單、聽證會議議程表、注意事項及聽證爭點各乙份。

七、副本函送彰化縣二林鎮立圖書館，因旨揭重劃業務需要，爰請彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會商借使用所屬會議室，惠請配合辦理。

八、副本函送彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會，請逕洽彰化縣二林鎮立圖書館商借使用所屬會議室，並請於聽

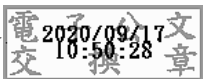
證會當日派員出席簡報重劃作業內容並協助辦理相關業務。

九、副本函送二林鎮公所、本府建設處及工務處，各檢附本重劃區重劃計畫書草案及其附件乙份，請就都市計畫及公共設施部分派員列席答詢。

十、副本函送本府行政處，請代為張貼本通知函、公告文及本重劃區重劃計畫書草案及其附件、聽證會議議程表、注意事項及聽證爭點於本府公告欄。

正本：各土地所有權人及已知之利害關係人

副本：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會、彰化縣二林鎮立圖書館、彰化縣二林鎮公所(含附件)、本府建設處(含附件)、本府工務處(含附件)、本府行政處(含附件)、本府地政處



本案依分層負責規定授權主管處長決行

檔 號：

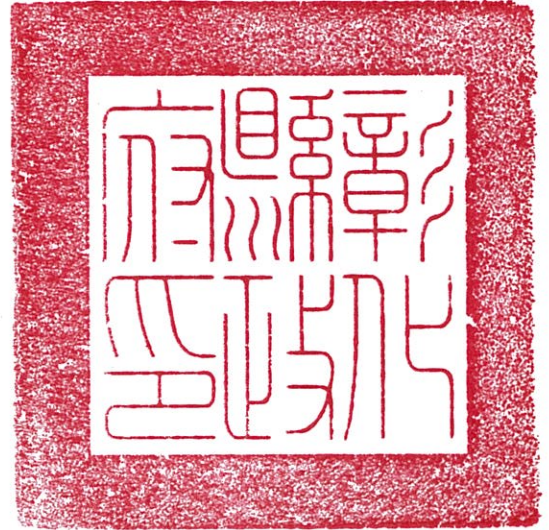
保存年限：

彰化縣政府 公告

發文日期：中華民國109年9月17日

發文字號：府地開字第1090334879A號

附件：



主旨：「彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區」重劃會申請核准實施市地重劃，本府訂於109年10月8日(星期四)上午10：00於彰化縣二林鎮立圖書館會議室(地址：彰化縣二林鎮斗苑路4段626號)召開聽證會。

依據：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條暨行政程序法第54條。

公告事項：本府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條召開「彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區」重劃會申請核准實施市地重劃聽證會，公告本府109年9月17日府地開字第1090334879號通知函、本重劃區重劃計畫書草案及其附件等舉行聽證資訊於本府公告欄，並於本府地政處網站(業務專區/市地重劃專區/自辦市地重劃專區)公告，供民眾自行上網閱覽查詢。

縣長王惠美

彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

本計畫書以彰化縣政府核定內容為準

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落彰化縣二林鎮，範圍包括儒香段部分土地，總面積約 9639.42 平方公尺(實際面積以辦理邊界逕為分割之實測面積為準)，範圍四至如下：

東：臨接十公尺計畫道路為界(不含)。

西：臨接十公尺計畫道路為界(不含)及以儒香段 225、228 地號等土地地籍線為界。

南：南以十六公尺南安路為界(不含)。

北：臨接十公尺計畫道路為界(不含)。

二、法令依據

1. 依據平均地權條例第 58 條第 2 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。
2. 都市計畫發布日期及文號為彰化縣政府民國 86 年 6 月 24 日 86 彰府工都字第 104940 號公告發布擬定二林都市計畫(原公二十及市四用地變更為住宅區)細部計畫，並自發布日起實施。
3. 本重劃區依照彰化縣政府 108 年 10 月 29 日府水保字第 1080369724 號函復非屬公告之山坡地範圍內，故無需擬具水土保持計畫。
4. 本重劃區經彰化縣政府文化局 108 年 10 月 23 日彰文資字第 1080010602 號函復未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、聚落、遺址及文化景觀。
5. 本重劃區經彰化縣政府 108 年 10 月 25 日府農林字第 10800369205 號函復範圍內無珍貴樹木。
6. 本重劃區非屬各縣(市)已公告地質敏感區。

三、辦理重劃原因及預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 0.5773 公頃。
2. 無償提供停車場及道路等公共設施用地、面積計約 0.3866 公頃。節省政府用地徵購經費約 49,700,700 元及工程建設總經費約 17,944,686 元，計節省約 67,645,386 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有 權人數	面積 (平方公尺)	備 註
公 有	0	0	
私 有	122	9,639.18	
	44	0.24	依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定：「籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」
總 計	166	9,639.42	土地清冊總合計為 9639.42 m ² ，差異 0.01 m ² 為 EXCEL 累進進位差異。

2. 本重劃區公有土地產權及使用情形：無。

五、土地所有權人同意重劃情形

1. 本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定計入私有土地所有權人同意統計人數 122 人，面積合計 9,639.18 平方公尺。
2. 本重劃區土地所有權人平均負擔比例超過 45%，經徵得過半數

私有土地所有權人數及土地面積如下表。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積(平方公尺)	申請(同意)面積(平方公尺)		未申請(同意)面積(平方公尺)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
122	68	55.74%	54	44.26%	9,639.18	6,407.85	66.48%	3,231.33	33.52%
公有土地面積：0 m ²					可抵充公有土地面積：0 m ²				

3. 座談會辦理情形：

本重劃區籌備會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條規定，以書面雙掛號函向全體土地所有權人通知於108年1月12日假彰化縣二林鎮西平里照西路127號召開本重劃區座談會，該書面同時徵求土地所有權人同意，並取得重劃區內私有土地所有權人人數及面積同意重劃。會議計有11位土地所有權人到場，會中土地所有權人提出建議事項多是籌備會到底有無成立、目前同意重劃有多少人、地主負擔比率偏高等，檢附座談會會議紀錄1份(如附件7)。

六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積為0平方公尺。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計0平方公尺，私有土地面積共計9,639.42平方公尺，及概估未登記土地面積約0平方公尺，合計9,639.42平方公尺。

八、預估提供公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：停車場用地面積 2,202 平方公尺；道路用地面積 1,664 平方公尺。

項目	面積(公頃)	備註
停車場用地	0.2202	本表公共設施用地實際面積，以依法定樁、分割、登記之面積為準。
道路用地	0.1664	
合計	0.3866	

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。

3. 公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{3,866 - 0}{9,639.42 - 0} \times 100\%$$

$$= 40.11\%$$

九、預估費用負擔

1. 本重劃區工程費用、重劃作業費用及貸款利息金額如下表。

項 目	金額 (元)	說明及備註
工程費	整地工程 (含土方工程)	3,000,000
	道路工程及路燈、交通號誌工程	3,500,000
	排水及汙水下水道工程	2,750,000
	雜項及停車場工程費用	1,540,000
	工程管理費(含規劃設計、空污費及監造費)	967,500
	公用事業管線工程	3,000,000
	工程費用合計	14,757,500
重劃費用	地上物拆遷補償費	500,000
	重劃作業費	2,000,000
	重劃費用合計	2,500,000
貸款利息		687,186
總 計		17,944,686

2. 費用負擔平均負擔比率

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

————— × 100 %

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$= \frac{14,757,500 + 2,500,000 + 687,186}{13,000 \text{ 元/m}^2 \times (9,639.42 - 0)} \times 100 \% = 14.32\%$$

54.43

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=40.11%+14.32%=54.43%。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則
本重劃區無原有合法建物或既成社區。

十二、財務計畫

1. 重劃負擔總費用：新臺幣 17,944,686 元。
2. 財源籌措方式：向金融機構或民間機構貸款籌措。
3. 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔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。

開發年期		109 年	110 年	111 年
各年期預估支用數		4,000,000	9,500,000	3,757,500
各年估算利息 本金	第 1 年	2,000,000		
	第 2 年	4,000,000	4,750,000	
	第 3 年	4,000,000	9,500,000	1,878,750
貸款利息		$[(2.5 \times 4,000,000) + (1.5 \times 9,500,000) + (0.5 \times 3,757,500)] \times 2.63\% = 687,186$		

十三、 預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表。自民國 107 年 10 月起至 111 年 12 月止。

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度			
一、發起成立籌備會	自	107 年 10 月	至	107 年 12 月
二、籌編經費	自	107 年 13 月	至	111 年 12 月
三、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自	108 年 01 月	至	108 年 01 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自	109 年 05 月	至	109 年 06 月
五、公告重劃計畫書	自	109 年 07 月	至	109 年 08 月
六、召開會員大會及處理反對意見	自	109 年 05 月	至	109 年 05 月
七、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自	110 年 07 月	至	111 年 12 月
八、現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	自	109 年 06 月	至	109 年 12 月
九、工程規劃設計	自	109 年 07 月	至	109 年 12 月
十、查定重劃前後地價	自	110 年 02 月	至	110 年 04 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自	109 年 07 月	至	109 年 12 月
十二、工程施工	自	110 年 02 月	至	110 年 12 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自	110 年 07 月	至	110 年 12 月
十四、召開分配草案會員大會	自	111 年 01 月	至	111 年 02 月
十五、分配結果公告及異議處理	自	111 年 03 月	至	111 年 04 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自	111 年 05 月	至	111 年 08 月
十七、交接及清償	自	111 年 08 月	至	111 年 10 月
十八、財務結算	自	111 年 11 月	至	111 年 11 月
十九、成果報告	自	111 年 12 月	至	111 年 12 月

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

42080

台中市豐原區水源路599巷8號

地址：50001彰化市中山路2段416號

辦公地址：彰化市公園路一段409號

承辦人：徐慧如

電話：(04)753-2650

傳真：04-7271635

受文者：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年10月29日

發文字號：府水保字第1080369724號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會函詢本縣二林鎮儒香段33、225、228地號等3筆土地，
是否應擬具水土保持計畫乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會108年10月17日大勇字第108101707號函。
- 二、經查旨揭3筆地號土地座落皆非位屬山坡地公告範圍內，無
需擬具水土保持計畫。

正本：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會

副本：本府水利資源處

縣長 王惠美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣文化局 函

420

台中市豐原區水源路599巷8號

地址：50042彰化縣彰化市卦山路3號

承辦人：黃昱傑

電話：04-7250057轉2431

電子信箱：mus1205@mail.bocach.gov.tw

受文者：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年10月23日

發文字號：彰文資字第1080010602號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：相關法規1份

主旨：有關貴單位函詢大勇自辦市地重劃區(彰化縣二林鎮儒香段33、225、228地號)範圍內有無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀等範圍一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴單位108年10月17日大勇字第108101706號函。
- 二、旨揭地號土地，經查非屬文化資產保存法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟保存區等範圍。另有關國定古蹟及遺址部分，其主管機關為文化部，請另函詢該部。
- 三、依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，旨揭地號土地非屬公有土地，倘地上建物屬公有建造物者，應依前開法令規定申請辦理文化資產價值評估。
- 四、另查旨揭地號土地並無位於本縣指定、列冊之考古遺址，或普查疑似遺址範圍內，惟日後進行相關工程時，發見文化資產保存法施行細則第4條所指疑似出土遺物、遺跡時，應依

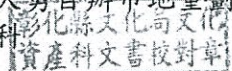
文化資產保存法第57條第2項規定辦理。

五、內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台(網址為<http://60.248.163.236/>)，透過單一窗口服務，可縮短各別查詢所需時間及減少公文往返，建議爾後可善加利用。

六、檢附相關法規供參。

正本：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會

副本：本局文化資產科



張張雀芳

正 本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

台中市豐原區水源路599巷8號

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：姜禮恩

電話：04-7531617

電子信箱：a640180@email.chcg.gov.tw

受文者：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國108年10月25日

發文字號：府農林字第1080369205號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會洽詢本縣二林鎮儒香段33、225、228地號等3筆土地，本府經查無本縣列管珍貴樹木，請查照。

說明：復貴會108年10月17日大勇字第108101711號函。

正本：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會

副本：本府農業處

縣長王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行

31

圖區範圍劃重



委 任 書

茲委任_____代理本人出席彰化縣政府召開之「彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區」申請核准實施市地重劃案聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，特立此書為憑。

此致 彰化縣政府

土地所有權人（或利害關係人）：

身分證統編：

住 址：

電 話：

受 任 人：

身分證統編：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

填表時請注意：一、本表不必另備文。二、「編號」欄請免填。

報到編號：

「彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區」申請核准實施市地重劃案 聽證會發言單					
☐ 系爭案件當事人 請敘明土地/建物座落位置： 地段： 地號：	姓名	(簽名或蓋章)	代理人 (無則免)	姓名	(簽名或蓋章)
	身分證字號			身分證字號	
	聯絡地址	☐ ☐ ☐		聯絡地址	☐ 同左 ☐ ☐ ☐
☐ 利害關係人 請敘明與案件之利害關係：	聯絡電話	()		聯絡電話	☐ 同左 ()
對本案立場 ☐ 支持 ☐ 反對 ☐ 無意見					
是否出席聽證會陳述意見 ☐ 是 ☐ 否					
意見說明	(意見儘量以簡要文字條列，若欄位不足，請以附件方式檢附。)				
檢附證據	(請說明所檢附證據之項目，無則免。)				
發言人 確認簽名					

1. 本機關係在個人資料保護法與相關法令規範下蒐集、處理及利用陳情人的個人資料。
2. 本聽證會所提意見內容將併同市地重劃委員會審議參考。

中華民國 年 月 日

如聽證會當天不克出席者，請於聽證會前送達本府

50001 彰化縣彰化市中山路二段 416 號

彰化縣政府地政處土地開發科

電話：(04)753-1564 承辦人：詹德三

聽證會議議程

項次	預定時間	預計時間	議程
1	09:45~10:00	15 分鐘	報到(含身分查核)
2	10:00~10:10	10 分鐘	主持人引言說明
3	10:10~10:20	10 分鐘	業務單位報告
4	10:20~10:30	10 分鐘	重劃會報告
5	10:30~11:30	60 分鐘	出席者陳述意見或發問
6	11:30~11:40	10 分鐘	宣讀未出席者之書面意見
7	11:40~11:50	10 分鐘	相關人員答詢
8	11:50~12:00	10 分鐘	發言內容之確認
9	12:00~12:10	10 分鐘	主持人結語

備註：

1. 上述時程，主持人認為有必要時得予調整或順延之。
2. 出席者陳述意見及發問，每人 3 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。
3. 出席者及其他出列席人員經主持人同意後得發問，每人 3 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。

聽證會議注意事項

- 一、本次聽證係由當事人及利害關係人或其代理人（以下簡稱發言代表）於會議中陳述意見、提出證據及發問，重劃會代表或相關人員經主持人同意得發言或發問（以下簡稱其他出列席人員），非符合以上資格者不得發言。
- 二、會議開始前，發言代表及其他出列席人員應出示身分證明文件正本供主辦機關核對。
- 三、本聽證會議係採預約登記制，發言順序依本府收迄（訂於109年10月6日前）聽證會發言單日期排定；如未及依本府所訂期限事先以書面提出發言需求者，尚得於主持人宣布會議開始前於現場登記，惟需於原排定預約登記序號全部發言完後再依現場登記排定順序發言。經司儀唱名3次未到者，視為過號，由下一次序上台發言；過號者則於預約及現場登記者全部發言完畢後再依序發言。
- 四、本次聽證係由發言代表陳述意見、提出證據，每人3分鐘並以1次為限，回應時間以3分鐘為原則。
- 五、發言代表及其他出列席人員經主持人同意後得發問，發問時間以3分鐘，回應時間以3分鐘為原則，每人以發問1次為限。
- 六、發言代表或其他出列席人員發言內容應以聽證爭點為範疇，不得為人身攻擊。若有偏題或與主題無關之發言，主持人可立即制止或限制發言。
- 七、發言代表、其他出列席人員或參與會議人員有違反法令、本注意事項或妨礙正式聽證程序之發言或行為，或經主持人指示停止發言而仍持續發言，致程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。
- 八、如因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行之情況，主持人得中止聽證會議程序。
- 九、聽證程序進行中，出席者應遵守下列規定：
 - （一）禁止吸菸或飲食，並將行動電話關閉或靜音
 - （二）他人發言時不得干擾或提出質疑
 - （三）禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜帶進入會場及會議所在辦公廳舍區域。
- 十、本次聽證以國語為主，當事人如使用他國語言者，應自備翻譯人員。
- 十一、如遇天災或其他不可抗力因素致原訂聽證場次不克舉辦時，主辦機關得順延會議於109年10月15（星期四）舉行，並於本府地政處網站發布相關訊息，不另行公告及書面通知。
- 十二、本注意事項內容得依需要隨時更動增刪。

聽證爭點

編號	聽證爭點
1	重劃必要與效益
2	公共設施負擔及費用負擔合理性
3	負擔減輕原則之訂定方式
4	預定工作進度之規劃
5	財務計劃可行性

備註：

詳細內容請參閱本案文書證據：「彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃計畫書草案」。