

彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會申請核准實施

市地重劃聽證會會議紀錄

壹、時間：109年10月8日(星期四)上午10點

貳、地點：二林鎮立圖書館會議室

參、主持人：彰化縣政府地政處陳代理處長麗梅 記錄：詹德三

肆、出席人員：詳如簽到簿

伍、會議實況：

司儀：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，彰化縣政府依規定程序召開聽證會。

一、主持人報告

司儀：主持人引言說明。

主持人：我們重劃會的理事長、各位土地所有權人，各位鄉親代表，還有我們與會的各單位代表，大家好，大家早。現在我們今天最主要開聽證會的目的是，之前彰化縣政府發公文給相關的土地所有權人就是我們二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會，然後申請核准實施市地重劃，所以整個重劃計畫書的草案，也已經有寄送到各土地所有權人及相關的權利人手上，今天這個聽證會的主要目的是希望能夠聽取我們地主還有相關權利人對於這一個重劃會的申請核准實施市地重劃，整個重劃計畫書的草案是不是大家有認為，需要來表達意見或是聽取大家的意見。在整個重劃會的聽證會，在重劃計畫書裡頭已經有敘明他這個大勇自辦市地重劃會想要申請實施市地重劃的必要跟效益，還有相關的公共設施負擔費用還有一些減輕原則跟工作的進度的規劃還有財務計畫的可行性。當然今天的聽證會最主要是看大家待會針對整

個市地重劃的一些相關草案是不是有一些意見，大家都能提出來討論，如果提出討論的時候我們與會的相關代表都可以來回答各位的相關問題。接下來就是進行下面的程序。我們請司儀這邊報告一下，整個聽證會的流程。

司儀：我們接下來會先請業務單位針對聽證的流程跟注意事項做個簡報 10 分鐘，然後再請重劃會針對本區的重劃的內容跟重劃的細節做說明也是 10 分鐘，最後請出席者陳述意見並發問，之後再宣讀未出席者的書面意見，再來就由相關人員針對出席者的意見，我們會請各單位針對出席者的意見做答詢，然後最後是發言內容確認，再來就是主持人的結語，以上是針對這個議程來做簡單的說明。

二、業務單位報告

司儀：業務單位報告，請主席與會單位先就座。

彰化縣政府地政處土地開發科業務單位報告：有關聽證流程及注意事項做一個簡要的說明。簡報大綱，一聽證的必要性、二聽證會議應該注意的事項、三會議紀錄。聽證必要性規定是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定，直轄市或縣市主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人舉辦聽證。有關聽證會議的注意事項有幾點的注意，當事人及已知利害關係人陳述意見，有關陳述條件是依據發言順序，陳述時間每人 3 分鐘，以 1 次為限，有關相關單位回應的時間是每人 3 分鐘。再來是有關當事人及已知利害關係人發問，發問的條件，發言的內容須以重劃計畫書內容等事項為範疇，並須經主持人同意。第二、發問時間每人 2 分鐘並以 1 次為限，第三、回應時間每人 3 分鐘。有關發問的答詢說明，一按登記順序叫號發言，每人發言 3 分鐘為限，第二、超過時間應停止發言，如未停止該發言不予紀錄，第三、由主

席指定相關人員回答。這是有關如果充分陳述後宣布聽證終結，本次聽證全程錄影、錄音。聽證會會議紀錄完成後，將公開與彰化縣地政處網站公開閱覽，聽證紀錄由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出席陳述意見者閱覽並請其簽名或蓋章。聽證會議紀錄供本縣市地重劃委員會參酌，第二、會後提出意見之處理，會後提出意見者將不納入聽證紀錄，會供本縣市地重劃委員會參酌。以上簡報結束，謝謝各位。

三、重劃會報告

司儀：請重劃會報告。

重劃會：彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區重劃會報告，聽證會的簡報內容如下。我們這次聽證會內容是彰化縣二林鎮大勇自辦市地重劃區的重劃計畫書的申請核定。重劃區地區位於彰化縣二林鎮，包含儒香段土地，總面積約 9639.42 平方公尺，範圍東邊是 10 米計畫道路為界不含，西邊是連接 10 米計畫道路為界不含，及儒香段 225、228 地號的地籍線為界，南邊是以 16 米的南安路為界，北邊是以連接 10 米計畫道路為界不含。這是我們重劃區範圍圖，大概是這個紅色線標示的部分就是本重劃區。法令依據是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。都市計畫發布的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。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。第四、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。第五、

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。第六、本重劃區非屬已公告地質敏感區。辦理重劃原因及預期效益，第一、本重劃區完成後預計可提供建築面積約 0.5773 公頃。第二、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。第三點釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。第四點加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。第五、響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。重劃區裡面的公、私有土地總面積及土地所有權總人數，我們重劃區裡面，沒有公有土地，私有是 166 人，其中 44 人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者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」土地所有權人同意重劃情形，總人數是 122 人，同意的比例人數是 68 人，佔 55.74%，未申請的是人數是 54 人，佔 44.26%。總面積是 9639.18 平方公尺，同意的面積是 6407.85 平方公尺，佔比例是 66.48%。未申請同意的部分的面積是 3231.33 平方公尺，那比例是 33.52，公有的土地是 0，可抵充公有土地面積也是 0。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。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。列入共同負擔之公共設施，停車場用地大概是 0.2202 公頃，道路用地大概是 0.1664 公頃，合計為 0.3866 公頃。公共設施用地平均負擔比率，就是我們公共設施的總面積扣掉公有抵充土地，大概是 40.11%。預估工程費用大概有整地道路排水雜項管理費及公用事業管線工程、地上物拆遷補償費跟重劃作業費，總金額大概是 17,944,686。工程費用預估檢算大概是佔以重劃後地價 13,000 元/m²來概計的話大概是地主負擔是 14.32%。重劃總平均負擔比率是公共設施用地平均負擔比率加計費用平均負擔比率，是 54.43%。本重劃區沒有合法的建築物及及既成社區。重劃負擔總費用財源籌措方式是向金融機構或民間機構貸款。償還計畫是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。現金流量分析是依照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。109 年、110 年、111 年大概是這個情形。預定重劃進度大概有列為 19 項是我們重劃流程，那目前走到是第 4 項研訂市地重劃計畫書報核的階段。

四、出席者陳述意見

司儀：出席者陳述意見或發問。

地主林○○：我是想我重劃後的面積變成 10 幾坪，那以後我是不是可以有權利跟重劃會用重劃後價格來買嗎？

重劃會：第一個是說，你說你重劃的面積就按照重劃範圍內登記簿所載的面積為基準分配為 10 幾坪的話，今天重劃計畫書所列的各項數字都屬於概估數，要等到重劃計畫書經市地重劃委員會核定以後公告確定了，跟著後面的流程，尤其是還要經過重劃前後地價的評定，評

定完了以後才計算出一個正確的土地所有權人的分配比例。第二點你提說能不能向重劃會來購買，這要看到時候的分配的狀況怎麼樣，來做適當的處理，並不是現在就能夠馬上跟您立即的回答。

地主詹○：預估費用負擔那邊，這裡重劃會這邊估大概 54% 多，那上次開會議會有說超過 45% 多，負擔比例我認為的是依據？想要請問一下依據是什麼？可以詳細一點嗎？還是說為什麼跟上次 40% 沒有降低？或者是說接近，而是超過當時開會的 45% 這麼多這樣子。因為這個負擔來講，對所有權人負擔蠻大的。因為牽涉到費用有牽涉到政府的評估，有兩個工程費跟重劃費用，工程費以主管機關來確認，那當然現在只是預估價，那重劃作業費我想可能我不知道是依據是什麼？這邊沒有很詳細說明，所以我提出來問一下。

主持人：重劃費用跟負擔的部分，請重劃會這邊回應。

重劃會：首先跟大家報告，第一個你有提到說，為什麼說這個的總負債比例這麼偏高的問題。那重劃區的總平均負擔比例是由公共設施用地平均負擔比例加上費用平均負擔比例。剛才有提到說，本區公共設施負擔比例就高達 40.11%，這是都市計畫規定要做的公共設施項目，這是沒有辦法改變的事實，開發費用 14.32% 的部分你有提到說不能再降低或調整的部分的話，因為重劃區裡面的公共設施主要有兩項，就是道路及停車場，那這個部分的話，未來重劃會會依據彰化縣政府公共設施的設計的標準去設計道路及停車場。工程預算會經過彰化縣政府的審核，通過了以後就是正確的工程支出的費用，這個部分就會確定，所以這個數字 14.32% 也是一個預估數，這最後還是要以彰化縣政府核定的工程預算書，以及彰化縣地價評議委員會通過的評定重劃前後地價為準來計算這個地主真正的負擔比率。

地主詹○：有預計的時間嗎？有時間表嗎？還是照著給的資料裡面

哪一項？你剛剛說那個 14.32% 的那個時間表有沒有預估時間？

主持人：時間表的部分，再請重劃會這邊回應。

重劃會：我們會議資料有重劃進度表，那這個進度表裡面經過各項的流程在走，事實上有延誤的情形，進度延誤不是一個重點，重點是說獎勵土地所有權人自辦市地重劃要點所規定的重劃流程就是這麼多，政府必須按照法定的規定來走法定的流程，來審查我們的重劃計畫書，我們這次公聽會完還會召開一次市地重劃委員會。那這些時間的話，例如召開市地重劃委員會涉及到縣政府這邊排開會的時間的流程。這些因素種種的考量包含主持人及會議委員的時間以及重劃計畫書的審核情形都有牽扯到，所以這個時間坦白講話是我們沒有辦法說很具體說一定什麼時間就能夠做什麼事，但是按照法定的流程走，這是既定不變的原則。

主持人：有答覆到你的問題嗎？現在請業務單位這邊補充說明。

彰化縣政府地政處業務單位：根據剛剛重劃會的報告，整個重劃流程一定要照程序來走，如果上一個流程沒有做的話，下一個流程我們站在監督機關的立場是不會讓重劃會進行的，至於每一個環節他進行時間的多寡，其實很難掌控，有時候可能要每次要開委員會，可能會針對說像未來的地價查估的話，可能委員會他會一次沒有過會再進行第二次，有時候時間會拉長，這個是一個預估的性質，可是程序一定是照規定來做。

五、發言內容之確認

主持人：接下來有其他出席者要發言嗎？如果沒有其他的意見，請重劃會確認各出席者發言內容正不正確。如果沒有其他相關的意見的話，那我們今天這個自辦市地重劃會的所有權人共有 166 人，利害關係人有 3 人，聽證會出席人數一共有 6 人，發言人數有 2 人，

整個聽證會紀錄將供本縣市地重劃委員會審議重劃計畫書。

六、宣讀未出席者陳述意見

主持人：有未出席人數的書面意見，請宣讀一下未出席的意見。

彰化縣政府地政處業務單位：有 2 位是用書面表達意見的，第一位是二林鎮農會，他的立場是表示沒有意見，今天不來參加，第二位是黃小姐，她表示今天不會來參加，她表示意見是希望以後她的聯絡地址能夠按照她現在已經搬到台中市，已請重劃會更改。

七、相關人員答詢（無）

八、出席者發問（無）

九、主持人結語

司儀：主持人結語。

主持人：我們今天大勇自辦市地重劃會剛剛未出席人數的部分也有宣讀了，整個現場的發言人數一共是 2 人。全部的紀錄我們會提供本縣市地重劃委員會審議重劃計畫書等資料的參考。本次的聽證會到此結束，謝謝各位。

十、散會（上午 11 時）