

彰化縣埔心鄉義民自辦市地重劃區 第三次會員大會會議紀錄

時間：108年10月20日(星期日)上午十時
地點：埔心鄉地方文化館暨圖書館三樓視聽教室
(彰化縣埔心鄉員鹿路二段328號三樓)
主席：萬昆明(理事長)
出席人員：詳簽到簿

一、宣布開會：

本重劃區會員總人數40人，總面積0.468100公頃，本次會員大會出席(含委託代理出席者)人數，共計26人(65.00%)，面積0.274156公頃(58.57%)，所有權人人數及面積出席率均已超過半數，會議開始。

二、主席報告：(理事長 萬昆明)

各位地主鄉親與縣府長官大家好，本次會議為本重劃區第三次會員大會，感謝彰化縣政府土地開發科主辦詹先生與各位地主，在假日百忙中出席本次會議。

本次會議通知依本會108年9月16日義民自重字第1080916040號函發送至各土地所有權人。本次大會討論1個議案，詳如提案單。各項應議事項，為依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定，議案之決議，應有會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。

本重劃區內，未符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第四項第二款，於籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積36 m^2 之土地所有權人(共計4人，面積13 m^2)，其議案決議票選不計入。

經扣除前項未符合條件者後，本重劃區之議案票選計算，可計人數36人，可計面積4668 m^2 。

三、討論議案：

議案一：研議辦理本重劃區都市計畫變更及核定重劃區範圍

案由：辦理埔心鄉義民自辦市地重劃區都市計畫變更，提請審議。

說明：

1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定辦理。
2. 本重劃區範圍之都市計畫為106年02月08日由彰化縣政府公告發布實施之「變更埔心都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案」內，其都市計畫業經內政部都委會104年08月11日第857次會議紀錄暨內政部都委會105年10月04日第883次會議紀錄確認通過之整體開發範圍。
3. 彰化縣政府107年03月23日以府地開字第1070092102號函徵詢本重劃區內各土地所有權人意見，於107年06月22日召開市地重劃委員會，考量部分土地所有權人之陳述意見後，以107年06月29日府地開字第1070221516號彰化縣市地重劃委員會107年度第2次會議紀錄及107年07

月 11 日府地開字第 1070236747 號函所述，「本案請重劃會妥處都市計畫規劃疑義後，再行提案審議」。

4. 本區重劃範圍雖經會員大會審議通過，唯依市地重劃委員會之決議並考量相關意見後，本會提出研議變更都市計畫草案如下(詳附圖)：
- A. 原東西向 4M 人行步道往南移動約 1.6M，騰出之土地位置為住宅區或商業區，以利與北側商業區合併使用。
 - B. 原東西向 4M 人行步道劃設擴大為 6M 計畫道路。
 - C. 原廣(停)二用地縮減面積，劃設為東西長方形並鄰接 6M 計畫道路。
 - D. 原西側計畫道路 8M-8 及南側 8M-15 無更動。
 - E. 承上 A~D 項，變更後 6M 計畫道路面積約 0.0370 公頃(佔全區面積約 7.90%)；變更後廣(停)二用地面積約 0.0365 公頃(佔全區面積約 7.81%)；原西側計畫道路 8M-8 及南側 8M-15 面積約 0.0938 公頃(佔全區面積約 20.03%)。變更後全區公共設施約 0.1673 公頃，佔全區面積 35.74%，變更前後全區公共設施比率不變。
5. 本次會員大會如提出並通過可行之都市計畫變更案，本會將依循都市計畫相關規定辦理變更事宜。待都市計畫變更完成，再依原附帶條件地區整體開發範圍為範圍，不另行召開會員大會審議，逕送彰化縣政府申請核定範圍。
6. 檢附本重劃區變更前後都市計畫地籍套繪範圍圖乙份。
- 辦法：擬照說明 4~6 所載方式辦理。

綜合討論：詳見本次會員大會土地所有權人綜合討論綜理表：

土地所有權人爭點	主席說明	備註
Q1. 本次將要變更的都市計畫，是要將原計畫東西向 4M 人行步道變更拓寬為 6M 計畫道路，並往南側調整約 1.6M，廣(停)二的位置仍在重劃區的西北角。	A1. 是，變更都計草案調整內容就如地主所述。本次調整都市計畫草案，就是於市地重劃委員會開議前，徵求各土地所有權人意見後，參酌調整之。	所有權人： 謝金俊
Q2. 變更調整後的都市計畫，既然原先是市場用地，就回歸整區都是住宅區，不要有道路，否則也是會拆到我家後方搭建的建物。	A2. 如果整區都是住宅區，沒有道路可指定建築線，難以分配土地。且有道路區隔，將有利防災避難。如拆到後方延伸出的建物，重劃會會依標準補償。	所有權人： 鐘木印
Q3. 變更調整後的都市計畫，仍舊會拆到部分建物，有關地上物補償，應如何處理？	A3. 地上物補償重劃會依照彰化縣公共設施拆遷建築改良物補償辦法逐一查估，且現階段如無法通過變更都市計畫，本區無法順利開發，屆時也不會有拆遷補償的問題產生。	所有權人： 謝新港
Q4. 變更調整後的都市計畫 6M 道路，對員鹿路 2 段 331 號後方的房子是否確定不會拆除到？有沒有實地測量過？重劃會應確保不會拆到	A4. 本次調整都市計畫，除主要是變更 4M 人行步道為 6M 道路外，另一方面也可讓吳先生房屋不會拆到。之前為了瞭解房屋座落，曾實際放樣測量過，現階段如確定要變更都市計畫，重	所有權人： 吳英明(受託人發言)

房屋，否則本人無法同意的。	劃會將會再次實地測量，以確保不拆除吳先生三樓的房子。	
Q5. 變更調整後的 6M 計畫道路水溝是怎麼做？單側或雙側？工程品質如何？。	A5. 都市計畫 6M 道路，都是兩側施設水溝。 另外，在核定重劃計畫書之後，重劃會會發包給合格的工程規劃公司編列工程預算書圖，並經土木技師簽證，函送彰化縣政府，再由縣府召開工程審查會議，由府內專業人員及外聘工程審查委員，一同審查書圖。 再者，工程審查通過後，依規定重劃會會於工程施作廠商外，聘用監造單位，以確保工程品質。此外，工程施作除每月應呈報施工進度外，於工程進度 30% 及 75% 時，會邀集縣府主管單位會勘各項工程品質，再於工程全數施作完成後，才得辦理會勘驗收。	所有權人： 謝新港
Q6. 位在變更後 6M 計畫道路和正義街旁有一塊面積很小謝先生的地，之後如何處理。	A6. 依據辦理市地重劃相關法令的規定，未符合重劃區內最小分配面積，以致於無法配地，重劃後就以現金補償。	所有權人： 謝新港
Q7. 變更調整後的都市計畫能否再將道路往南移動 2M 以上。	A7. 若東西向道路再往南調整，將衍生出面積更大需扣計負擔並與北側商業區合併使用之小面積土地，造成全區其他地主更多損失。 另外，台端重劃區內土地面積只有 9 m ² ，扣計負擔後，仍需增配土地，若道路再往南側調整，需增配更多土地，繳納更多差額地價，故各地主對調整道路位置，需斟酌考量，仍以南移約 1.6M 較為適合。	所有權人： 鐘木印

決議：

(一)表決結果統計：

本重劃區議案票選可計人數 36 人，議案票選可計面積 4668 m²。

同意人數 23 人，佔全區可計人數(36 人)之 63.89%。

同意面積 2577.31 m²，佔全區可計面積(4668 m²)之 55.21%。

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。

(二)重劃會應即刻辦理都市計畫書、圖內容變更製作，送都市計畫委員會審議。

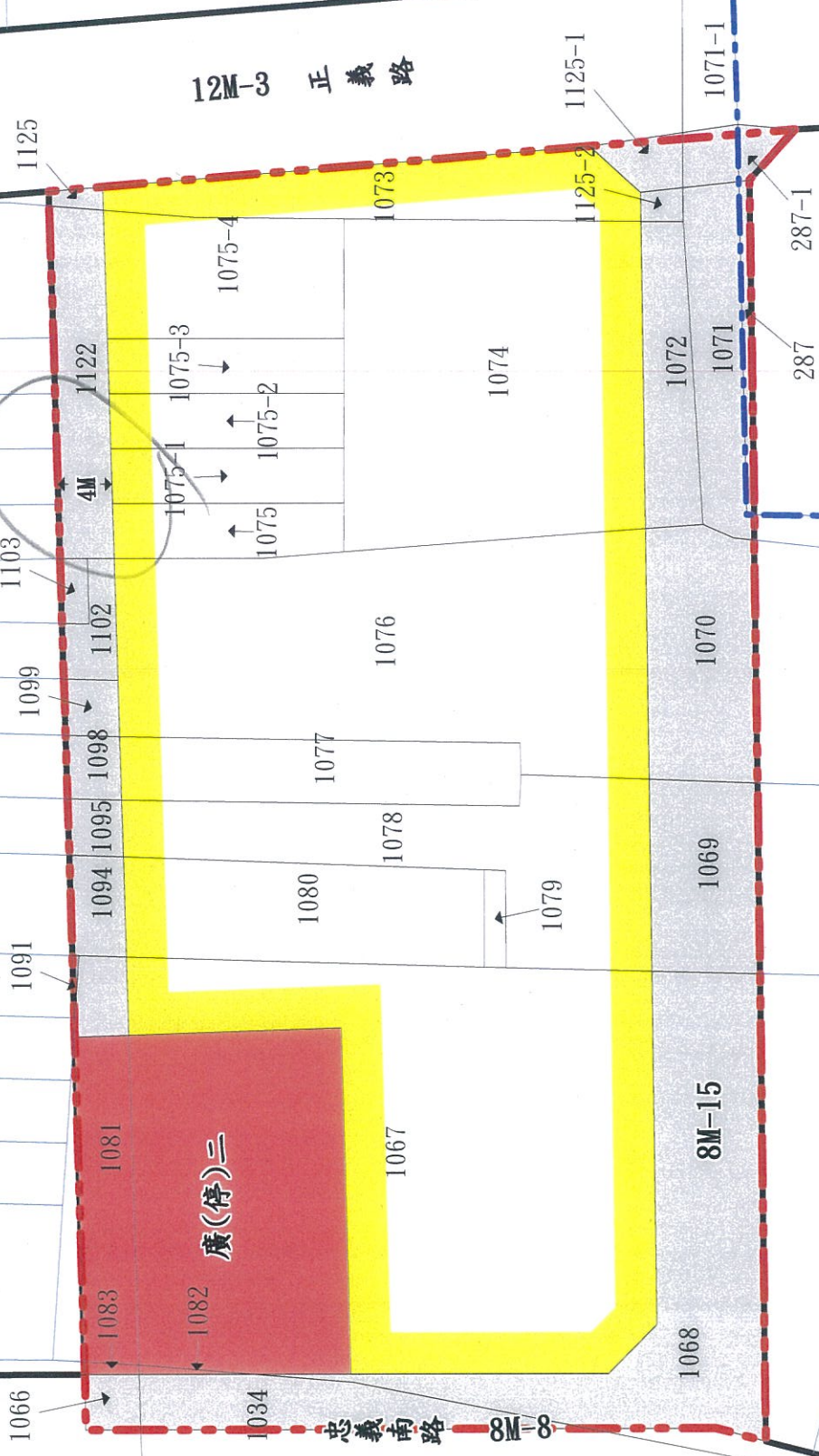
四、散會：(11:20)。

彰化縣埔心鄉義民自辦市地重劃區 都市計畫套繪地籍範圍圖

比例尺：1/500



商

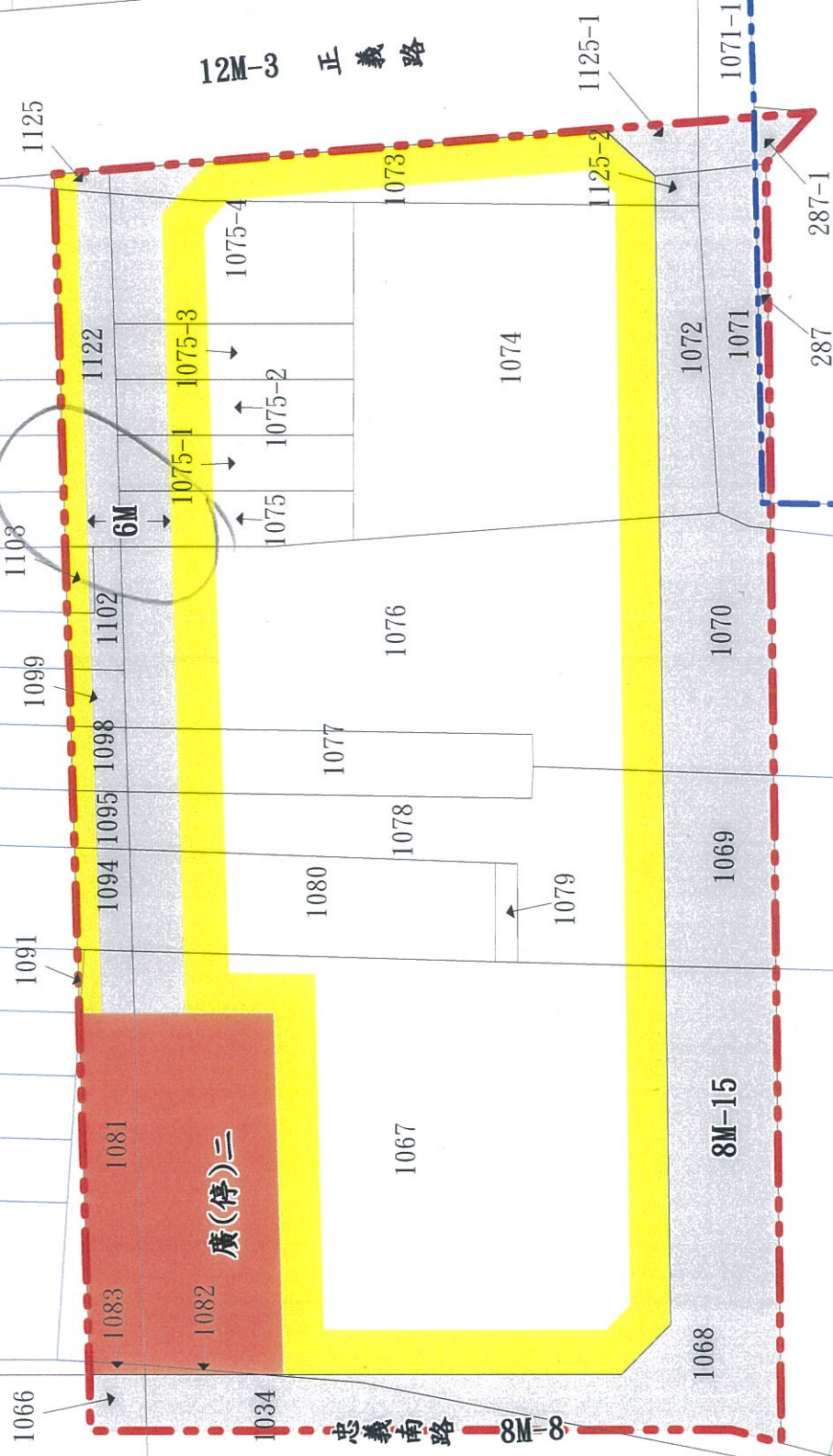


彰化縣埔心鄉義民自辦市地重劃區 變更都市計畫示意圖



比例尺：1/500

商



東門段

義民段

彰化縣埔心鄉義民自辦市地重劃區 第三次會員大會會議照片

1



2



3

