

彰化縣花壇鄉長沙自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案 聽證會會議紀錄

壹、時間：109年10月16日(星期五)上午9點30分

貳、地點：花壇鄉全國麗園大飯店2樓美茵河廳

參、主持人：彰化縣市地重劃委員會曾委員國鈞 記錄：鄭傑中

肆、出席人員：詳如簽到簿

伍、會議實況

主持人會前介紹：

好，各位好、理事長好，各位長沙自辦市地重劃區的所有權人、利害關係人大家早，感謝您，感謝你們來參加這個聽證會，開會主題報告過了，首先我自我介紹，我姓曾，曾國藩的曾，也是曾國藩的國，鈞是雷霆萬鈞的鈞，我現在是彰化縣市地重劃委員會的委員，我是在台中市政府地政局局長任內退休的現在已經退休了，為什麼今天為什麼要舉辦這個聽證會，最主要就是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，就是自辦重劃要核定重劃計畫書的時候，主管機關也就是縣市政府必須要舉辦聽證會，今天是依這個來辦聽證會，而今天會把聽證會裡面大家的意見，就是土地所有權人還有利害關係人的意見會把他做成紀錄，然後提到市地重劃委員會去做討論做一個了解，這個聽證會要開始之前我是不是來介紹一下列席的人員，我右手邊是我們的地政處的重劃我們土地開發科科長，現在土地開發科每一個縣市的不一樣，科長，承辦人員鄭先生、詹先生、再來是李小姐也是我們喔～我們地政處的，左邊是我們都市計畫科的也是李小姐，這個是地政處的陳技正，好我們就...，重劃會還是麻煩你們就自己介紹一下好不好，你們先介紹一下給大家認識認識。

重劃會（莊佳文先生）：

各位地主各位長官大家早安，我們這邊是今天是這個花壇長沙重劃案申請核准實施市地重劃的聽證會，那今天我這邊是天誠開發公司我姓莊代表重劃會這邊來做一個相關的內容說明，那另外我們今天有

到場的是我們蘇理事長，就是我們重劃會的理事長，那另外是我們重劃會委託的輝寶公司這邊的黃董事長這邊(站起來揮手說：大家好)，那這是秀水鄉民代表會主席蔣憲忠。

一、主持人引言說明

主持人：

好我們剛剛就都介紹過了，我們就聽證會就開始了，那剛才已經強調過了，要辦這個聽證會是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定，現在長沙自辦市地重劃已經長沙自辦市地重劃委員會已經將重劃計畫書報到縣政府了，縣政府在做一個核准程序，必須要舉辦這個聽證會聽聽大家的意見，所以我們今天全程就錄音錄影，等下我們要怎麼辦我們就請地政處這邊做一個報告，整個要應注意的事項或是比較細節的問題。

二、業務單位報告

業務單位（土開科鄭傑中先生）：

大家好這邊業務單位報告，首先針對這次聽證會的一個流程做一個簡單的說明，那這是簡報的大綱請各位參閱，那聽證的必要性就是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條我們要依受理申請核准設立市地重劃的時候就是要依規定來舉行這一個聽證會，那這個是這一次的議程請大家參閱，那我們這次待會大家發問的時候就是依序依登記發言的順序為準，原則上每個人 3 分鐘，然後發言 1 次，那發言的時候需要就是經過主持人的同意，然後我們也是會逐一的去根據就是地主你們的發問我們逐一來回答，那這個發問的那個答詢就是逐問逐達的方式，然後會由主席指定相關的人員來作答詢，那如果說超過時間的話，就會叫就須要停止發言，那我們這個會議是全程採錄音錄影然後那個用逐字稿的方式去記錄各位，就是提供的意見，那這個意見的會議記錄之後也會公開在我們地政處的網站供大家閱覽，那這個會議記錄...那個會議紀錄之後也是會送到我們的市地重劃委員會去做審查，那如果說會後才提出意見的話那就不會那就不會納進去我們這個聽證會的紀錄，但是會後提出的意見還是會做為我們還是會提供

到我們的市地重劃委員會去做審議的，以上。

司儀：重劃會報告。

主持人：

剛剛我補充一下，是不是我們這個會議結束以後，我看看發言的情形我們訂兩個禮拜或三個禮拜，然後把所有的記錄整理好，然後邀請大家看看你們這樣紀錄是不是同意，然後簽名對不對，我補充這一點。接下來就是…

三、重劃會報告

司儀：重劃會報告。

重劃會（莊佳文先生）：

主席各位長官各位地主然後與會的來賓大家好，今天我們主要是花壇長沙重劃區的申請核准實施市地重劃聽證會的一個會議，那我們這一個議程，剛剛承辦單位這邊有說明過，我們會照這個議程順序逐項一個一個來辦理，（切換簡報），那接下來我就來說明一下這個各位地主手上有拿到重劃計畫書草案的一個內容，那我這邊再做一個簡單的說明，針對這十個項目來做一個說明，首先因為我們這一個案子在 104 年 7 月 20 號就已經開始來辦理籌備會的成立，那過程中也經歷了一些波折，那剛好是從 105 年 6 月的時候，那時候…我們區內忠孝街旁邊的地主有提出異議，那我們也做了一個範圍的調整，在 105 年 9 月的時候有地主的一個聲明提出，另外在 105 年 10 月 12 號那個…內政部有出一個重劃的暫行措施，那當時我們這重劃也正在進行，所以我們就依這重劃暫行措施繼續辦理我們的相關的一個內容。

那後來在 106 年 2 月 24 號因為我們範圍有做一個調整，那也經過了縣府這邊的一個同意來縮減我們的一個重劃範圍，那後來在 106 年 4 月 5 號我們的重劃範圍也辦了一個縮減範圍的一個變更公告，那這個公告也都有送給各位地主，來做一個公告通知的動作，那範圍核定以後我們就依這樣的一個範圍開始進行相關重劃的一個會員大會實質的一個程序，包括現在正在進行的一個重劃計畫書的，一個審重劃計畫書的一個審議的動作，那我們也開了理事會、會員大會，那會員大會

的部份在第三次會員大會，就是我們 108 年 7 月 20 號這邊有召開會員大會，那會議中也審議了我們重劃計畫書內的草案內容，出席地主過半、人數跟面積達一個過半同意門檻，那所以我們才走到今天來開一個聽證會，那如果我們這一個聽證會結束之後，後續還會有剛剛提到的那個重劃委員會的一個各專家學者的一個審議，那這個都確定後重劃計畫書就會公告實施，那就會進到未來實質的工程設計、拆遷補償、地價查估、土地分配等等的程序。

那接下來這邊是跟各位說明一下，我們這個重劃案因為時間比較久，所以經歷了一些辦理的過程程序，那主要的部分就是 104 年成立籌備會、105 年核定了重劃範圍，那另外 106 年範圍做了一個調整，106 年範圍做調整，106 年 4 月範圍得到縣政府的同意變更公告，那 107 年 6 月我們就成立了重劃會，那 107 年 12 月召開第 2 次會員大會，那 108 年 7 月 20 號召開第 3 次會員大會，那在 108 年 9 月的時候因為我們區內南側有部分的地主有提出異議，所以我們為了這個重劃案能夠順利進行，我們也針對這些地主的部分做一個異議溝通的協調會，那再來就是今天我們召開的聽證會。那再來就是說我們這個重劃區的一個範圍位置我們會在花壇都市計畫區的東北側，北邊臨這個農業區，那南邊就是我們住宅區的一個位置，那基地就是現在看到紅色的這個框的部分，那中間有穿越忠孝街，那南側大概以中正路為界，那這整個住宅區的一個部份。

那我們這個重劃區範圍裡面，整個基地面積大概 2.95 公頃，那再來就是說我們辦理這個重劃案的法令依據就是依據「平均地權條例」第 58 條，那還有就是「市地重劃實施辦法」第 14 條還有「獎辦」的第 25 條，那因為剛剛有提到我們這個案子時間比較久，所以也經歷了 105 年 12 月內政部他出的一個市地重劃作業因應措施，那 105 年 5 月 27 號核定範圍，106 年公告我們調整的一個範圍，那為什麼我們今天會要來辦這個我們這個重劃區，主要考量的因素就是說這個重劃區裡面雖然它都市計畫已經劃定為住宅區了，但是區內其實現在圖面上看到的除了這個有點橘色的部分道路是已經開闢的以外，其他綠色的部

分都是還沒開闢的一個道路，所以雖然說這裡有劃定都市計畫區為住宅區，但是有些地籍的畸零狀況或是沒有臨路的狀況，造成這個基地有部分區域沒有辦法建築，所以我們才會整合這整個區塊來做一個重劃，那希望說他後續可以做一個環境還有地籍等等的一個改善，那另外就是說基地的忠孝街的兩側，算是北側的這個地方他，整個基地都是落差高低落差大概有 2-3 米左右，所以這整個如果地主個人單獨要來規劃或是來開發的話，到時候工程費還有土方的問題也都是一個問題，所以我們透過重劃的方式來幫全區的地主做一個規劃開發。

那辦理重劃的預期效益，主要第一個就是說可以提供完善的設施改善生活環境提高生活品質，我們區內會把相關的道路排水溝還有相關的公用設備，電力、電信、自來水、路燈這些設備，做一個整體的開發建設，那再來就是減輕政府的一個土地徵收的負擔，那再來就是消除畸零地的部分，讓區內沒辦法建築或是說畸零的部份，我們透過重新分配的方式讓他變為一個方正的土地。

那再來就是說我們這個重劃區裡面土地權屬的部分，那區內因為我們這個重劃計畫書草案是在 108 年 10 月就檢送的，那當時檢送的一個土地的地主人數私有地有 81 人、公有地有 2 人，那就是中華民國跟花壇鄉的部分，那主要的部分就是私有地大概佔了 90%左右，那就是如圖面上這邊看到粉紅色這邊就是公有的花壇鄉的一個土地忠孝街的部分，那另外淺藍色的部分就是中華民國跟花壇鄉共有的一個部份，那其他白色部份就是一個私有地的部份，那因為剛剛有提到就是說 108 年就檢送的，那我們最近要開這個聽證會之前的一個月，再重新申請了全區的一個地籍謄本來確認看地主的變動狀況，那經過整理之後，發現這個區內因繼承過戶的部分這樣加加減減總共多了 2 位地主，這個人數多了 2 位，那另外因為買賣移轉的部分加加減減之後多了 1 位，這是區內一個地主的異動狀況。

那再來就是重劃區的一個土地所有權人同意書簽署的一個狀況，那在 108 年 10 月檢送的時候，我們重劃區的同意人數已經達到，私有地是 81 人，那同意人數是 46 人，有達到 56.79%，那面積的部分有達

到 1.5 公頃，也佔了 57.04%左右，這是當時的一個狀況，那經過我們重新再檢算，這陣子我們也有再去努力簽署一些同意書，所以我們有增加了大概 0.18 公頃的一個同意面積，還有 4 位地主的一個同意，那所以同意的人數的部分，已經提高到 58.33%，那同意面積的部分到達了 1.6 公頃，也達到了 63%左右。

那再來就是整個重劃計畫書裡面最主要一個地主負擔的部分，那首先第一個部份就是說我們列入共同負擔的公共設施用地項目，在這個區域裡面主要就是道路用地，佔了 7,382.54 平方公尺大概佔重劃區 25.01%左右，那換算抵充之後扣除抵充之後，我們這重劃區的公設負擔比例仍然有達到 18.10%，那這是有符合 106 年 7 月 27 號獎辦修法以前需要達到 15%的一個規定，因為這是舊案，所以就是延續舊案來辦理。

再來接下來就是預定費用負擔的部分，這我們全區未來主要的一個花費就是工程費用、重劃費用還有貸款利息，那工程費用主要就是道路、水溝、標線、整地、排水、路燈等等的，還有一些電力、電信的一個工程費，大概佔了 8,250 萬左右，那這個費用主要考量到基地的現況還有基地的一個高低差，2~3 米的一個狀況，所以整個土方、土質的一個地形狀況，所以需要稍微比較多的一個費用，再來就是拆遷補償費，這部分佔了大概 192 萬左右，那未來還是會以不動產估價師事務所這邊所估列的一個金額為準，那再來重劃費用佔了 589 萬，貸款利息大概佔了 142 萬，那整個我們這個重劃案估計下來，所有的總費用大概是 1.04 億左右，那這邊就是我們剛剛算的 1.04 億的一個費用攤提到我們這整個重劃區相關的一個地價換算後，換算出來費用的平均負擔比例大概是 16.9%，那所以我們的重劃區的地主這邊全部要負擔的公設比例主要就是 18.10%費用負擔比例就是 16.90%，那合計土地所有權人平均重劃費用負擔比例就是 35%。

那再來就是財務計畫，我們這邊的資金需求總費用剛剛提到 1.04 億，那財源籌措的方式就是由重劃會理事會這邊自行來籌措支應或委由法人出資代墊，那償還計畫的部分就是由區內土地所有權人以他未

建築的土地折價來抵付重劃負擔，那也就是用抵費地的部分來抵付。

那這邊是我們重劃計畫區原訂的一個工作進度，大概從 104 年到 109 年的 12 月，那因為我們在聽證會這個程序上聽證會及召開市地重劃委員會程序這邊，從去年 108 年 8 月這邊當時的預估，那因為也耽擱了大概一年的時間，所以我們整個後續的進度我這邊有做重新做一個調整，有針對聽證會後的一個時間有全部都往後延了一年的時間，那最後辦理完成大概估計是 110 年的 12 月左右。以上是重劃會這邊的一個報告。

四、出席者陳述意見或發問

司儀：出席者陳述意見或發問。

主持人：

正式開始聽大家的意見。有登記要發言的第一個是李○義，李○義對不對。

地主 1 李○義（李○旭代理）：

台上的長官以及所有的與會參與的人員大家好，那個我是李○義的姪子，那我現在因為代他發言，我就我們個人的意見，小小跟各位陳述一下，目前我們這一次要參與的重劃規劃的土地裡面，因為我們在就是依照大法官會議解釋的話，就是我們土地所有權人申請以後，參與的土地就會其所有涵蓋的土地，不管同意不同意都會被迫參與我們自辦市地重劃的程序，所以我們人民財產的居住自由就會被限制的情形出現，然後我們的在公告的期間的話我們土地不能移轉也不可以建築，所以我們所有的擁有的財產權、居住自由都會受到限制的情形，所以我們對這方面的話，我們會有相當的那個關心關切都是在這邊。

那整個過程的話就是應該衡平所有的重劃者的同意不同意、參加者的權益跟意見，然後本次重劃範圍內的話，因為剛剛有講的就是說我們的土地是為了達到有效利用，可是我們土地整個全部都已經重劃過了，也就是重新分割過了，我看那個土地可以開發的土地內容部分全部都是方方正正的，所以也就是說我們所有的土地的所有權是完整

的，沒有所謂的規劃不完整、土地畸零的部分，這個就是可以開發的土地方面，目前沒有這個情形，所以說重劃的範圍有沒有符合自辦重劃的目的，我們還有待商確一下。

另外的話我們所有涵蓋範圍裏面也包括一條中正路 58 巷的既有道路，那這個既有道路的部分的話，已經編列，已經從我小時候記憶到現在已經好幾十年了，那我們政府在辦理私有土地因當公用地役有關機關應該依法律辦理徵收才對，而不是直接就是進行重劃，而且斟酌國家財務狀況予以補償，所以我們這個對是否要做出這個周邊已經是既有道路要一起納入重劃部分的話，應該是有他的疑慮在，然後所以我們整個重劃部分的話，應該在加上我們擁有土地，就是剛好有疑慮的部分，那我們通行權的部分，只要說在原來的既有道路與地主達成協議以後，我們就可以合法通行，那我們出入的部分都不會受到影響，就像我們裡面鄰忠孝街的都幫他們已經做出既有道路可以通行，所以他們申請排除，可是當初因為我們個人工作忙碌或是因為一些家庭因素，我們來不及提出我們的意見，所以造成今天我們沒有在過程當中去申請排除，那我們這一部份的話，我代表我叔叔說在這邊（第一次響鈴）我們也要申請就是在退出一下，就是退出重劃的範圍，因為我們也剛好跟那個重劃地排除的地剛好有相鄰，以上就是我代我叔叔陳述的意見。

地主 2 李○旭：

然後接下來的話是我個人的陳述意見內容，這第二份發言的部分，那我就是針對我說到的因為我之前一直沒有看到資料，也沒有時間去看你們公告的部分，這次剛好收到你們的草案計畫書，所以我依據你們的計畫書內容做一個簡短的就是意見陳述，當然我們草案部分的陳述還是有相當需要就是調整的地方，這個就是我針對內容部分去寫一些簡短的就是...那個敘述。

那目前的話就是對重劃區的不同意見，就是說近年來我們環保開發衝突的議題愈來愈受重視，（響鈴時間到），我剛剛是代表我叔叔去發言，現在是代表我自己所以我另外有三分鐘，然後我現在近年來環

保開發的議題就是愈來愈受到大家的重視，看看我們社子島的開發案或是屏東那些飯店開發案，就知道我們整個議題不是只應該討論整個區域的開發成功機率並不是成功效益，而且目前他喔我覺得說目前那種這種原生態的這個環境對整體居住附近的居民身心健康是非常棒的，而且我還看得到螢火蟲喔，代表我們附近的居住的品質非常的良好，那是否妨礙都市的整體景觀，我們應該在進行有效的就是重新再評估，然後我們預計重劃的內容已經有供主要通行的道路忠孝街，所以說民眾一般通行不會再去走我們現在要開發的這些基層巷道，那除非我們就是說有要開發才會去有影響，那目前我們目前大概還有 4 成多的人沒有開發的需求，所以估蠻高的比率，那這部分的話還有那個原來的話那個跟後面的農業區，天然滯洪池的效果所以你們講說對增加不開發會增加我們排水系統負荷的話，會影響都市防災及整體環境衛生幫助也應該再重新評估一下。然後區域土地的分割完成畸零地這部分，這剛才已經有陳述過了，再來的話我們重劃區內的土地，只有忠孝街以北的土地有落差，我們以南的土地都已經填好了，那如果說要用整體平均負擔的部分的話，我們這部分的話就會有問題，所以說那個剛才講到另外就是天然滯洪池的部分的話，這些已經有經過科學的驗證，所以到處都有在申請要申請設置滯洪池，而且配合我們剛剛最近完成的「流域綜合治理計畫-花壇排水上游改道工程」的話，如果不開發的話，配合天然的滯洪的效果我相信可以增加排水效益的，所以據此我對重劃辦理重劃的理由還是有要商確的地方。

另外我對於公共設施用地的負擔有不同意見的話，我是針對草案的部分來敘述，那當然還有許多需要調整的地方，那我們這次重劃區裡面就是以北土地才有地勢有低窪的情形，因此以南的土地費率負擔的部分應該是要分開計算才合理，不然的話有形成我們南地北地的費用部分這會損壞我們南地土地所有權人的權益，影響整體費用負擔的公平性、合理性，所以應該在提出更加詳細的負擔比例說明以求整體的公平性合理性，再重新敘述再那個重新說明一次，那費用負擔比例計算公式的話，我看到的話就是在公式中重劃後平均地價的評估目前

是先採用公告地價，沒有依還未依「地價調查估計規則」重新辦理合理的評估，所以目前的初估的話，預計大概以目前的比例會有 10 幾% 的落差，因為我們如果說（第一次響鈴）以市價的話負擔比例就會有相當多的差異，那整體的話會影響部分，另外的話因為這個費用負擔差異沒有合理的說明的話，原先可能地主有考量到可能會有差異的地方這部分的話還希望說我們可以再重新，因為你們目前沒有完全揭露的話，所有的同意可能會有疏失，希望就是可以再重新進行同意表決，以符合整個重劃的整體公平性、合理性，避免損害全體所有土地所有權人的權益，以上就是我對這些理由意見的陳述，希望就是說未來可以有更充裕的說明以後，並在對公共設施用地負擔比率提出更加公平與合理的說明以後，讓我們充分了解整個開發的利益與風險所在，我們的做為保障我們的全體土地所有權人評估後再重新進行表決，以合理保障全體土地所有權人之權益，以上謝謝大家。

主持人：

我們就請主辦說明好不好？來針對剛剛的。

重劃會（莊佳文先生）：

主席、各位長官、地主端這邊的意見，那我這邊做一個統整性的回應，因為他所提的問題第一位跟第二位的部分，其實有些是雷同，所以我做一個整體性的說明。

首先我們這一個花壇都市計畫區的部分，剛剛有提到北側是一個農業區的部分，那南側就是我們都市計畫住宅區的一個規劃的部分，那這都市計畫區裡面雖然已經有規劃成住宅區了，但有些道路並還沒有完全的一個開闢，那現在有開闢的部分剛剛圖面有看到忠孝街、仁愛街還有中正路以外，其餘的部分他其實不是一個由公部門徵收完成、開闢完成的一個道路，他其實這些都還沒做一個完整的開闢，包含這條路都還沒有完整的一個開闢，那只有南側這個地方他有一小段在這個位置，他是地主端這邊私設的一個通路，那這是地主這邊所陳述的一個內容，那剛剛有提到說我們這一個重劃範圍當時忠孝街的一個部分，為什麼這邊有剔除掉一些地主，他們提出我們就把他們踢

除，那其實也不全然是這樣，主要的一個因素是綠色的部分主要是房子蓋好在這邊了，我們當然就直接剔除掉，那另外藍色的部分是當時我們在做範圍核定公告的時候他們有提出意見，而且所有這幾塊地主的的所有地主百分之百提出他們不同意參加，那也出具了切結書，還有相關的一個承諾書件，那最後經過縣府這邊開了說明會協調會之後，他們也確實所有的地主都提出了一個他們拒絕參加重劃的一個切結書件，所以我們在當時就把範圍做一個剔除。那剛剛地主端提到的這個部分，他們當時在我們前陣子一年左右他們也有提出異議，但是他們雖然有提出異議，那也有一部份的地主有提出內容來提出一個切結不同意參加，但是其實這個部份的地主端的部分有大概 20-30 個地主，那大概只有一部份的地主有出具切結，所以並沒有說全部的地主有出具這一個切結的部分，那所以我們最後的考量，還是先以把它納在我們的重劃範圍，那另外一個考量點就是說，他其實有異議的這個，剛剛李先生他這邊的一個地主，主要土地位在這個位置左右，那有一大部分是位在這個計畫道路上，那其實這條道路都還沒有作一個開闢。那所以剛剛有提到說這北側其實低窪的地方都在北側，南側沒有低窪，那低窪的部分只是我們考量點的其中一個部分，那另外就是整個基地的一個道路也還沒有完全開闢，那另外考量的就是說重劃區規劃上到時候要剛剛有提到相關的工程費、道路、水溝等等的路燈、自來水的相關的工程費用，當然是由全區的地主來做一個平均的一個負擔，重劃他的機制就是由一個區內所有的地主來做一個平均的負擔、那這些補一點、那些補一點，那做一個平均的方式。

那再來地主也有提到說這個地方就直接沒有開闢的道路就直接做用徵收的方式處理，那其實全台灣現在計畫道路 8 米以下的一個道路，各個鄉鎮公所這邊目前其實都沒有一個預算來做一個開闢，所以全台灣這種 8 米以下的道路，原則上短時間內應該是沒有辦法馬上立即的做一個開發或是做一個徵收，那唯有就是透過我們這種重劃的方式才可以盡快提早的把區內還沒有開闢的道路來做一個開闢，讓區內有一些零星、一些畸零的一個土地或是說不方整的土地有辦法來做一

個建築的開發。那剛剛也有提到說滯洪池的部分，這個地方可以直接當滯洪池，那其實因為這些北側是農業區的部分，這邊比較低窪，那雖然地勢低窪但這裡其實大部分都是私人的土地，別人不可能說你的土地就拿來做滯洪池，那我們這邊就直接不會淹水，那這個部分也不是公家的一個土地，都是私人的土地，那這部分做一個說明。

那另外剛剛有提到整個重劃區的重劃計畫書同意的一個比例，目前只有大概 4 成左右，那其實依照重劃辦法，他有規定就是其實說重劃區只要經過會員大會的開會決議，那出席的一個人數面積主要有過半就可以來辦理一個重劃案的開發，那雖然我們這區已經過半，而且也達到 6 成左右，我們目前因為有提到就是說有一些地主有移轉過戶繼承的狀況，我們也都持續繼續一直在努力，那現在也接近快要達到 7 成的一個狀況，那呈現出來大概 6 成左右是 1 年前的比例，那現在都陸續有一些過戶的部份我們都在做一個繼續簽署的一個動作，希望讓這整區能夠繼續提高他的一個同意比例，那再來就是地價的一個部分要跟地主這邊說明一下，很多地主都會誤以為說這個估出來的一個重劃地價就是未來的一個市價，所以要跟市價差不多才是合理的，但是其實不是這樣的，我們有在辦理各縣市的一個重劃案，那這個重劃案他們經過地價評定在審議的時候，通常都是把這個重劃後評定的地價拿來 FOR 我們這個重劃區來做一個計算而已，他只是為了要來算這個重劃區的相關的一個負擔財務的一個計算，而不是說透過這個重劃估出來評定的一個地價要把他拿來當市價，不是這個意思，主要就是 FOR 我們這個重劃區來計算負擔，那後續重劃完成後，發給地主一個負擔證明，才會有一個地價的一個依據，主要是這個用意，不是要拿來當跟市價比差多少或有沒有比市價還要高，原則上不是這個意思，那所以目前我這邊就是先針對這樣的內容來做一個說明，以上，謝謝。

地主 2 李○旭：

感謝你的說明喔，那部份的話因為剛剛部分的話，所謂天然的滯洪池的部分的話，是藉由既有現況來表述的而已，如果說未來要開發

當然是以土地所有權人的權利為主，我就只是就現狀的表述而已。剛剛有說我們只是依據草案內容在講述，所以說你們估價部分的話應該在更合理的說明來讓民眾能了解，不然看到草案 30 幾%，嚇死我了，那個員林重劃... 整個重劃那個那麼多地，重劃開發案重新分配回來也才收 3、4 成，這樣我們也要跟著收 3、4 成，農地變建地才這樣子而已，我們原來就已經是建地了，我們民眾一般聽到一定會嚇死，所以我們當然希望你們再進一步更加詳細的說明。

然後你們對已經有臨路的地方有提出說要排除，你們已經排除了，那我的地剛好是臨在既成巷道，我完全我土地的臨路面積完全是在既成巷道上，那我們當然也希望我們可以跟忠孝街一樣，我們排除，我們已經有路可以通行，所以這部分的話希望就是說，可以讓我們重新提出我們參與不參與的那個敘述的機會，不是說我現在過去沒有提出不同意，所以未來就沒有辦法再提出，因為我們整個時空在變遷，我們可能原先同意的理由可能會消失，那我們原先不同意的理由也可能改變成同意，那你們讓我們覺得說辦理整個重劃有幫我們整體利益大家共同都有利益可以獲得的話，那我們也很樂意這部分。所以希望說未來的話可以讓我們比如說有一個網站可以讓我們看到你們說提供的那個資料，公聽會的資料這樣可以讓我們更容易獲得，不然就是說你們在重劃會的地方貼公告，下班門就關起來了，我們下班去看也看不到，然後假日你們也沒開，那這樣我們怎麼去獲得你們公告的內容我們也有疑慮，這部分的話再請大家幫忙下，感恩大家。

主持人：

他需要你再溝通，你再溝通，他有一些意見，包括臨路等等，請重劃會再溝通，好不好。我們下一位好嗎？下一位叫做李○旭。

地主 2 李○旭：

就是我是第二位。

主持人：

那麼再來... 第 3 位王○輝，王○輝來了沒有？

地主 3 王○輝：

我記得上次開會費用是 30%，5%是政府獎勵要吸收，另外我也是建議以後的這個房子可以蓋 6 樓，2 個 3 層 3 層，2 個透天，6 樓等於 2 戶而已，可以併排 A 棟跟 B 棟可以併排這樣蓋，可以省到很多，那個配合政府現在那個電梯有補助，地主建商都有好處，這個問題同樣希望各位可以集思廣益把這個工作盡量完成，讓我們花壇這個可以看到未來，謝謝。

主持人：

王先生、王先生、王先生，你說的這些意見，不是重劃會可以答覆的（王先生在台下說：我只是建議、建議），建議喔？好，這只是建議，這次花壇都市計畫通盤檢討正在檢討，當中我們就提供你的意見給他們考量好不好？

地主 3 王○輝：

以後全國都可以通用，真的真的，配合政策，拼經濟就是要這樣拼經濟，要有新的思維好不好。

五、宣讀未出席者書面意見

主持人：

好接下來就有人提書面的，我們就請主辦單位宣讀一下給大家知道好不好，是這樣，好不好，他們是沒有來，你們今天來聽這個聽證會有人來發表意見，沒有來的人意見也要讓你們知道好不好，有沒有？這個有來的，有來的先發表，許○琴有沒有來？好，那裡。

地主 4 許○琴：

長官還有參與人大家好，本人已清楚重劃會的規範，且同意重劃案後續的推動，然後希望呢就是土地有效的利用、促進地方的繁榮性，請縣府長官能夠迅速辦理。然後因為這個重劃會光要就是在辦這個聽證會延宕了大概有花的時間我們大概等了有一年了，所以呢，我們希望說就是藉由這一次那個聽證會，然後大家就是把同意或不同意的，藉由這次來表達，然後能儘快的就是儘快的推動，然後儘快的土地可以讓我們有效的利用，不要再這樣子一直延宕下去，這是我今天

的一個表達的一個意見，謝謝。

主持人：

好，這個許小姐的意見我們聽到了，我看你就不用答覆了，盡速推動，她要求是這樣，好接下來張○雲?賴○雲?賴○雲!賴○雲小姐有沒有到?沒有?(地主 5 賴○雲於台下回答：沒有意見)沒有意見，好，國產署，國產署有沒有代表來?(財政部國有財產署(傅○郎代表)於台下回答：詳如書面意見)詳如書面意見是不是，等下宣讀一下好不好?要不要?(財政部國有財產署(傅○郎代表)於台下回答：詳如書面意見，不要浪費地主時間。)好，很好。應該是周○滄有沒有?有沒有來?好來，你要發表嗎?好，來。(周○滄於台下回答：我來簡單的說明一下，…)到前面來好不好?(周○滄至台前發表)

地主 6 周○滄：

各位上級指導員，各位地主先生女士大家好，我是 344 地號地主周○滄，參加市地自辦重劃，能消除複雜的共有土地，促進土地有效利用，提高四周環境的衛生、同時地價和衛生同時提升。重劃後土地方正臨路，公共設施如排水、路燈、電力一併完成，將來整個區段環境美觀，帶動地方繁榮，以上是我對重劃案的看法，所以我願意參加，謝謝。

主持人：

好，這個不用答復了，我們就催促快點辦就好，接下來地主 7 周○諭(周○良代理)來了沒有?沒有喔?這同意的。周○標，周○標有沒有來?(地主 8 周○標(亦同時代理周○佑)於台下回答：沒意見)。好再來地主 9 李○惠，這個要求盡速辦理重劃促進地方繁榮的意見。再來蘇○什麼?蘇○什麼?埤喔，地主 10 蘇○埤，這個同意要辦重劃的，所以不用再發言。沒有到的這地主 11 梁○卿要求要重劃的。地主 12 梁○涵、梁○涵，這是重劃的。沒有，還有沒有還有沒有，等下國有財產署要宣讀一下，宣讀一下好不好，既然來了。

地主 13 財政部國有財產署（傅○郎代表）：

各位長官大家好，國產署這邊小小的一個意見，因為國有地這一區大概是抵稅地，我們的陳述內容是後續的重劃分配，重劃分配等於重劃會於分配設計時，依市地重劃實施辦法第 31 條規定略以：「重劃後土地分配位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路邊線為準，並且以整地後可直接建築使用之素地，不得分配於路衝、地上物、嫌惡設施旁即有相關電力、電信等公共設施及不利國有土地使用情形或減損國有土地利用價值情形，並請集中國有土地分配不得以找補差額地價方式辦理分配，謝謝。

主持人：

好，謝謝，我看這個就不用說明了，因為他要求你依照規定辦理嘛，依照這個市地重劃實施辦法的規定辦理，他也是同意的並不是反對。再來還有沒有？沒有囉？在座還有沒有意見？沒關係，雖然沒有事先登記也可以發表意見，要儘量聽大家的意見。（台下參與者表示要發表意見）沒關係來，自己來發表你的意見。

地主 14 林○眉：

我叫林○眉，眉毛的眉，我們重劃這個區域很多都是共有地、未開闢的道路，要開發很困難不只是沼澤地，那個沒有徵收的共有地很多，所以沒有重劃的話真的很困難，而且裡面也有國有財產署的，也有那個鄉公所的，如果沒有經費的話也沒有辦法開闢道路。共有地的人數相當多而且有的都沒有面臨 8 米的把都是在農業區邊緣，農業區邊緣沒有面臨 8 米的，沒有重劃的話根本完全根本百分之零，沒有辦法開發，所以我們很很需要這個重劃，謝謝。

主持人：

這個也不用說明，她意思就是她土地太低，都沒有辦法面臨道路，還有共有地利用重劃，還有儘量能夠單獨所有，這個重劃都可以達到，還有沒有？還有沒有其他的？（台下參與者表示要發表意見），再補充，好。

地主 13 財政部國有財產署（傅○郎代表）：

不好意思，那個重劃公司那個簡報，公共設施負擔是 25.01%，那另外負擔比例是 18.10%，兩個加起來應該還有那個…費用負擔是 16.90%，合計平均負擔怎麼會是 35%呢，這個部份是不是要再請規劃公司再說明一下。

主持人：

馬上說明一下好不好。

重劃會（莊佳文先生）：

規劃單位報告一下，我們這個重劃區裡面規劃的道路用地是 0.73 公頃，那佔了整個重劃區比例是 25.01%，這是公設的一個比例，那再來看公共設施用地平均負擔比率的部分，因為它扣掉抵充的部分，那所以照公式這樣扣之後，他算出來是 18.10%，那再來費用的部分，費用負擔的部分是 16.90%，算出來是 16.90%，那兩個公設的部分就是 18.10%加上費用的 16.90%，兩個加起來是 35%。

地主 13 財政部國有財產署（傅○郎代表）：

那我現在看懂了前面那個抵充，是鄉公所有一些部分土地作為抵充，扣掉那個面積完之後是 18.10，那我了解，謝謝。

主持人：

好，請教在座還還有沒有意見？還有沒有？好來，請。

地主 15 林○璜：

主席好，然後各位長官好，各位嘉賓大家好，早安好，我是那個林○璜也是地主這樣，然後我是想說我們這個重劃已經規劃了 104 年到現在，5、6 年了，必須趕快進行，雖然我的土地是跟這個李○旭在隔壁，然後因為我是面臨道路嘛，可是據我知道是 10 米以下的道路都沒有徵收，所以就我想說這個土地也放了 30-40 年，也需要開發，如果說政府沒有經費沒有辦法徵收的話，我們那個地也是擺在那邊沒有辦法進入，所以我就想說我就贊成規劃，贊成重劃，請重劃這邊、公司這邊趕快進行，以上是我的報告謝謝。

主持人：

好還有沒有，還有沒有？

六、相關人員答詢

司儀：相關人員答詢。

七、發言內容之確認

司儀：發言內容之確認。

主持人：

好，我看今天大部分都同意了，就只有一個要做處理，需要溝通一下，再做一個處理，所以我們這個紀錄，我看一個禮拜把他做出來，然後在重劃會這邊有發言的人做一個確認好不好？做一個確認，紀錄一個禮拜做出來，我們今天所講的話都要逐字通通把它紀錄下來，一個禮拜整理夠不夠，不夠的話就兩個禮拜。

重劃會（莊佳文先生）：

兩個禮拜好了，時間上比較 ok。

主持人：

好，兩個禮拜，那今天所有權人一共有 92 人，利害關係人有 6 個人，但是今天出席這個聽證會的人數只有 47 人，發言的有 15 個人，包括有來沒有來，發言的有 15 個人，那這些紀錄就整理好之後，兩個禮拜要不要訂日期，兩個禮拜是？時間我們馬上訂好不好？兩個禮拜是…30 號、30 號、10 月 30 號，地點在你們的住址在把它秀出來。

重劃會（莊佳文先生）：

我跟各位報告一下，我們到時候會把我們今天開會的會議內容的逐字稿內容，會秀在我們重劃會會址，到時候會址就是在我們重劃區忠孝街這裡，就在這個位置，那其實就是我們每次開會員大會那相關的一個會議紀錄都會公告在我們重劃會會址，就是忠孝街 157 號，就在我們基地裡面，那另外剛剛地主也有提到都只有公告在我們的重劃會址這樣不太夠，後續我們內容確認之後也會在彰化縣政府的網站這邊他也會公告出來，也會在網路上看到不會受假日的影響這樣。

主持人：

我先講，兩個禮拜以後就是10月30號，會把紀錄內容整理出來，然後來請有發言的人到重劃會去做一個確認，我發言的內容有沒有錯萬一發覺，我講的所記錄和我的意思有點出入，你當然可以修正好不好，當然可以修改，所以這個確認的動作是在10月30號在重劃會，10月30號整天好不好，整天讓他們讓有發言的人做一個確認的動作好不好，確認完以後才正式發這個會議紀錄，而且作會議紀錄也要在網站上公告，讓大家可以上網，這樣子有沒有意見？沒有，就這樣決定囉，好不好。

業務單位：

業務單位補充說明，是10月30號確認那一天，如果有發言的話，到場後請在確認之後簽名，那如果說那一天不克前往的話，可能那時候確認就當作是已經時間過了的話，可能就是視為同意，謝謝。

八、主持人結語

主持人：

意見都有發表了，那今天就到此結束喔，感謝大家，謝謝。

陸、散會(上午10點40分)。