

彰化縣市地重劃委員會 111 年第 1 次會議紀錄

壹、**時間**：民國 111 年 3 月 23 日(星期一)下午 2 時 0 分。

貳、**地點**：本府三樓第二會議室。

參、**主席**：王主任委員惠美(陳委員逸玲代理)

紀錄：鄭傑中

肆、**出席委員**：

王主任委員惠美(請假)

洪副主任委員榮章(請假)

陳委員逸玲

劉委員坤松(請假)

蕭委員秀瑛(陳名揚科長代理)

湯委員國榮(江家億科長代理)

林委員漢斌(請假)

馬委員英傑(請假)

田委員飛鵬(李建宏科長代理)

蔡委員和昌

曾委員國鈞

謝委員政穎

蕭委員輔導

伍、**出席單位及人員**：(詳會議簽到簿)。

陸、**提案討論**：

案由：彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃案，
提請審議。

說明：

一、重劃區概述

彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區係依「擬定員林都市計畫(部分乙種

工業區〔供玉山蜜餞股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用〕變更為住宅區)細部計畫」案之計畫範圍辦理重劃，區內計有員林市僑信段等 14 筆土地，重劃面積約 1.4218 公頃。

二、重劃作業概述

- (一) 109 年 10 月 23 日核定成立籌備會
- (二) 110 年 3 月 11 日核定成立重劃會。
- (三) 110 年 8 月 19 日核定重劃範圍。
- (四) 第二次會員大會審議通過重劃計畫書草案，會議紀錄業經本府 110 年 10 月 12 日備查在案。
- (五) 110 年 10 月 15 日重劃會申請核准實施市地重劃。
- (六) 110 年 10 月 22 日檢送聽證會意見彙整單，請土地所有權人查填。
- (七) 110 年 11 月 19 日通知並公告於 110 年 12 月 9 日召開聽證會。

三、聽證會陳述內容：

聽證會業於 110 年 12 月 9 日舉辦完畢，所有權人計有 4 人出席。所有權人陳述、相關單位回應及業務單位研析意見概述如下

彰化縣員林市玉山自辦市地重劃區聽證會發言彙整表

編號	發言人	意見內容	相關單位及重劃會答詢	業務單位研析	委員會決議
1	土地所有權人：財政部國有財產署代表	<p>一、目前草案負擔比率為47.99%，建議重劃負擔比率再降低，以符合平均地權條例45%之規定。</p> <p>二、土地分配時以整地後可直接建築使用之素地，不得分配於路沖、地上物、地下水溝、擋土牆、嫌惡設施旁及有相關電力、電信等公共設施及不利國有土地使用情形或減損該國有土地利用價值情形之土地，並集中辦理國有土地分配及不找補差額價之方式辦理。</p>	<p>一、有關負擔比例，將依據平均地權條例第60條規定辦理。</p> <p>二、土地分配將依市地重劃辦法第31條規定辦理。</p>	<p>一、調降負擔比率部分，依據平均地權條例第60條規定，私有土地所有權人且其所有土地面積過半數同意者，亦可辦理。故有關所有權人所提調降負擔比率部分，建議不採納。</p> <p>二、有關土地分配之建議部分，後續將依市地重劃辦法第31條規定審查，建議酌予採納。</p>	依業務單位研析意見。
2	土地所有權人：行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表	<p>一、農田水利署所有土地依法不受平均地權條例第60條等有關無償撥充或抵充規定之限制；另土地分配上亦應依重劃辦法規定，以重劃前原有土地相關位次分配於原街之面臨原有路街線者為準</p> <p>二、土地分配以整地後可直接建築使用之素地，不得配置於路沖與嫌惡設施旁或電力與電信等公共設施邊，致不利土地使用或減損土地利用價值，且應集中分配並不找補差額地價方式辦理。</p>	<p>一、有關國有財產署管理或是農田水利署管理的土地，均未列入抵充地。</p> <p>二、土地分配將依市地重劃辦法第31條規定辦理。</p>	有關農田水利署之土地抵充及後續土地分配部分，後續將依市地重劃辦法第31條等規定審查，建議酌予採納。	依業務單位研析意見。
3	彰化縣員林市公所	浮圳路二段404巷屬於溝兼道，因溝兼道無法承載往來車輛重量，未來建議仍維持行人及機車通行，勿開發成為車輛通行。	該公共設施後續管理機關為員林市公所，相關預算書圖之審核亦會請公所列席參與。	後續本案工程預算書圖將另請管理機關員林市公所列席審查，以符合需求，建議酌予採納。	請重劃會於工程設計上應依員林市公所於委員會議中所提意見辦理；其餘依業務單位研析意見。

四、 員林市公所補充說明聽證會意見：

考量本區溝兼道用地寬度為 8 米，未來仍須開放車輛通行，為確保行車安全，請重劃會後續於工程規劃設計上應妥善考量道路承載強度；另建議後續在設計上能於適當間隔設計水溝蓋以利清淤。

五、 本重劃案初步審查意見：

(一) 本案重劃範圍係依「員林都市計畫(部分乙種工業區〔供玉山蜜餞股份有限公司與國豐食品工業股份有限公司使用〕變更為住宅區)細部計畫」所劃定之地區為範圍，區內共計土地所有權人 10 人、利害關係人 2 人、土地總面積 1.4218 公頃，其中列入計算之私有土地所有權人 8 人、土地面積 1.265 公頃，私有土地所有權人同意人數佔 5 人(佔 62.50%)、同意面積佔 1.2041 公頃(佔 95.13%) (附件 9)。前述私有土地所有權人數及面積均過半數，符合法定程序。

(二) 重劃計畫書草案業經該重劃區會員大會審議通過；另區內土地所有權人及相關機關於聽證會中發言主要係針對重劃負擔調降、後續土地分配及工程設計等問題，並無反對重劃之意見。

擬處意見：重劃計畫書草案所載經查符合獎勵土地所有權人申請自辦市地重劃辦法等相關規定，聽證會中發言亦並無表示反對重劃之意見，爰本案擬依前開辦法第 27 條之規定提請本縣市地重劃委員會審議決定。

六、 委員及列席單位意見：

蕭委員輔導：

(一) 涉及計畫書內容部分：本重劃計畫書相較於其他縣市內容過顯簡略，建議依以下意見補充修正並檢附相關資料於計畫書內：

(1) 補充自辦市地重劃執行之法令依據。

(2) 重劃會依法另申請核定重劃計畫書應辦事項與應附文件等相關資料均應納入計畫書內(如：會員大會紀錄、理監事名冊及聽證會紀錄等資料)。

- (3) 補附土地所有權人土地清冊(含權屬面積及意見分析,並敘明是否有利害關係人)、地籍圖及登記謄本、都市計畫地籍套繪圖(1/1000)、基地及附近地區位置圖及公有土地位置圖等資料。
 - (4) 公有土地抵充情形再詳細敘明。
 - (5) 地上物補償費偏高,建議補充說明拆遷費用金額估算方式,並補附地形套繪圖。
 - (6) 計畫書第8頁地上物拆遷補償費報核,涉及法令用詞應精準,建議修正為土地改良物拆遷補償費。
 - (7) 公有土地所有權人權屬,應修正為1人(分別兩個管理機關管理)。
 - (8) 土地所有權人同意人數建議應刪除同意人數與面積100%的論述,建議修正為私有土地所有權人均出具同意書表示同意,惟其中3人未出具印鑑證明。
 - (9) 另有關重劃前後地價,建議再調查相關實價登錄買賣交易案例並補充於計畫書內。
- (二)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第十四條第三項規定:「理事會執行重劃業務時,得視實際需要雇用各種專業人員或委託法人、學術團體辦理,並將相關人員名冊送請直轄市或縣(市)主管機關備查」。如有此情事,應附委託契約書並由雙方用印,視所需要檢附的受託公司登記證,公會會員證,技師證書,技師執照,技師公會會員證...等,及報府備查文件。
- (三)有關聽證會員林市公所意見,考量溝兼道寬度為8米未來仍須開放車輛通行,為確保行車安全,請重劃會後續於工程規劃設計上應妥善考量道路承載強度。
- (四)本區重劃工程於驗收後,建議考量成立基金以利公所接管養護。
- 曾委員國鈞:
- (一)建議請重劃會於本區工程驗收後提供管理維護經費以利本區公共設施後續維護管理。

(二)有關後續溝兼道供汽車通行之結構強度，請重劃會務必於工程設計時妥善考量。

謝委員政穎：

本區私有土地所有權人共 8 人，其中 5 人同意，請再說明其餘 3 人未同意的原因。

蔡委員和昌：

本區重劃計畫書內容過於簡約，建議後續請業務單位在受理核定重劃計畫書時應比照其他縣市之計畫書內容辦理初審後，再提會審查。

湯委員國榮（江家億科長代）：

建議重劃會釐清本區溝兼道用地是否能指定建築線。

蕭委員秀瑛（陳名揚科長代理）：

成立基金仍須經一定行政程序，是否有此必要，請業務單位再妥善考量。

財政部國有財產署：

因公有土地分署不同管理機關管轄，建議在都市計畫地籍套繪圖上區分標示。

本府工務處：

- (一)為利道路通行與銜接，建議在規劃上盡量避免劃設 6 米或 8 米計畫道路。
- (二)計畫道路曲折，建議後續在工程設計上應妥善考量路形，盡量維持直線。
- (三)建議計畫道路規劃上應劃設截角。
- (四)建議增加小比例尺都市計畫套繪圖。

本府建設處：

- (一)因本案都市計畫有訂定 3 年開發期限(不能延長開發期程)，請重

劃會應於 111 年 9 月前將都市計畫書圖報府轉送內政部辦理核定作業。

(二) 建議於都市計畫地籍套繪圖中標註住宅區附帶條件。

決議：照案通過，惟後續請重劃會依委員及列席單位所提意見修正計畫書並製作意見回復綜理表後報府，授權由業務單位檢核無誤再據以辦理後續核定作業。

柒、臨時動議

提案人：土地開發科

說明：彰化縣政府受理土地所有權人申請自辦市地重劃要點重點說明。

蕭委員輔導：

有關貴府新訂「彰化縣政府受理土地所有權人申請自辦市地重劃要點」增加申請核定籌備會應以合議制方式審議一節，建議同步於「彰化縣政府市地重劃委員會設置要點」委員會任務中增加任務。

決議：請業務單位依委員所提意見辦理。

捌、散會(下午 4 時 30 分)