

# 111 年度彰化縣市地重劃委員會第 2 次會議紀錄(節錄)

提案單位:地政處土地開發科

案由二：彰化縣埔心鄉義民自辦市地重劃區申請核定重劃範圍再提會審議。

說 明：

## 一、 本重劃區都市計畫：

本區都市計畫主要計畫係為「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」於內政部都委會104年08月11日第857次會議及105年10月04日第883次會議審定在案。

## 二、 重劃作業概述：

- (一) 106年6月30日核定成立籌備會。
- (二) 106年10月2日核定成立重劃會。
- (三) 107年1月10日召開第二次會員大會審議通過重劃範圍。
- (四) 107年3月15日向本府申請核定重劃範圍。
- (五) 107年6月22日經本縣市地重劃委員會107年第2次會議決議，請重劃會妥處都市計畫規劃疑義後再提案審議。
- (六) 111年8月8日重劃會檢送相關資料申請再提會審議。

## 三、 案情說明：

- (一) 本重劃區於 107 年召開第二次會員大會辦理審議重劃範圍時，因區內土地所有權人吳英明等人主張其所有緊鄰重劃區北側之區外建物，係為都市計畫前已存在之合法建物，惟都市計畫卻劃為 4 米人行步道，堅決反對拆除；爰本案前於本縣市地重劃委員會107年第2次會議決議：「請重劃會妥處都市計畫規劃疑義後，再提案審議」，先予敘明。
- (二) 重劃會依據上開會議決議事項，調整變更都市計畫規劃內容（新方案）經第三次會員大會審議通過，並報府經本縣都市計畫委員會 3 次專案小組審議在案；惟就所變

更都市計畫規劃方案，擬於範圍北側劃設一處寬約1.67m、長約50m的商業區，並以分割方式售予重劃區北側區外商業區土地所有權人以避免拆除區外建物。查該方案仍有違市地重劃實施辦法第30條規定，即市地重劃後最小分配面積標準不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積（本案規定為寬度4m、深度15m）；爰本處於111年2月21日另便簽予建設處，就變更規劃內容表示與法令不符建議調整。

- (三) 重劃會於111年8月10日提供兩種方案（107年申請重劃範圍之都市計畫規劃內容及111年變更細部計畫規劃內容），報府再次申請提會審議重劃範圍。

#### 四、業務單位擬處意見：

就重劃會所提供兩種方案，擬處意見如下：

- (一) 107年申請重劃範圍之都市計畫規劃內容：

1. 依據市地重劃實施辦法第7條規定，都市計畫指定整體開發地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍；而本重劃區重劃範圍既經內政部第857次及第883次審定在案，且重劃範圍經第2次會員大會審議通過（同意人數比例55.56%、同意面積比例79.04%），符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法等相關規定，擬同意核定重劃範圍；惟後續於重劃計畫書審議階段，將另請重劃會應再詳加說明所需拆遷建物、地主反對意見之處置方法。
2. 另本重劃區都市計畫應於都市計畫委員會審議通過紀錄文到3年內，先行擬具市地重劃計畫書經審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖，報由都市計畫主管機關逕予核定後實施；如有繼續開發之必要，得於期限屆滿前敘明理由，重新提都市計畫委員會審議延長

開發期限。

- (二) 111年變更細部計畫規劃內容：因規劃內容有違市地重劃實施辦法第30條規定，市地重劃後最小分配面積標準不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積，爰建議不予採納。

辦法：依107年申請重劃範圍之都市計畫規劃內容，經查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關規定，依前開辦法第20條之規定，提請本縣市地重劃委員會審議決定。

決議：依107年申請重劃範圍之都市計畫規劃方案，核定重劃範圍。後續重劃會於提送重劃計畫書審議時，應再詳加說明就所需拆遷建物及地主反對意見之處置方法。另有關本重劃區都市計畫開發期程展延部分，重劃會應於重劃計畫書核定前，取得內政部都市計畫委員會同意展延許可等相關文件以資佐證。