

彰化縣員林市安義自辦市地重劃區
召開第一次會員大會 會議紀錄

壹、開會時間：111年10月29日(星期六)上午10時整。

貳、會議地點：彰化縣員林市三義里活動中心

(彰化縣員林市員鹿路245巷110號)

參、與會單位人員：詳如簽到簿影本

肆、主席致詞：(略)

記錄：莊佳文

伍、來賓介紹及致詞：(略)

陸、報告相關重劃工作事項

一、已辦理完成工作事項

1. 籌備會已申請核准成立

本案籌備會已於110年11月4日經彰化縣政府核准成立在案(彰化縣政府110年11月4日府地開字第1100393091號函)。並於同年11月3日經彰化縣政府公告在案(彰化縣政府110年11月3日府地開字第1100393091A號函)。

2. 申請重劃可行性評估

本案已於109年8月24日經彰化縣政府同意重劃可行性評估原則可行(彰化縣政府109年8月24日府地開字第1090294783號書函)。

3. 召開地主座談會

110年12月25日召開座談會說明重劃內容，會議紀錄並於111年1月20日經彰化縣政府知悉在案(彰化縣政府111年1月20日府地開字第1110021439號函)

4. 召開重劃會成立大會及第 1 次理事會

111 年 04 月 16 日召開重劃會成立大會及第 1 次理事會，會後檢送大會會議紀錄及相關資料入彰化縣政府申請核准成立重劃會。

彰化縣政府並於 111 年 8 月 22 日核准重劃會成立在案(府地開字第 1110314947 號函) 並自 111 年 8 月 22 日公告之。

二、辦理中工作事項

1. 召開第一次會員大會(審議擬辦重劃範圍、部分會員大會權責事項授權理事會辦理)
2. 申請核定重劃範圍

三、預計接續辦理工作事項

1. 通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見及公告
2. 彰化縣政府召開重劃委員會合議制方式審議擬辦重劃範圍並核定



柒、出席及投票人數及面積

(一) 本重劃區總人數及總面積：

本重劃區截至 111 年 10 月 29 日止，統計全區土地所有權人(會員)總人數為 45 人(其中私有土地 43 人、公有土地 2 人〔含中華民國、員林市〕)，全區土地總面積 9,002.21 m²(私有土地 8,534.74 m²、公有土地 467.47 m²)，詳附件十七會員名冊、附件十八土地清冊。

(二) 都市計畫規定最小建築基地面積認定標準：

都市計畫規定最小建築基地面積認定標準：依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，略以：「...都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣(市)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。」承前，本重劃區都市計畫未規定最小建築基地面積，故依據「彰化縣畸零地使用自治條例」第 3 條規定，本重劃區內一般住宅區建築用地其正面面臨之路寬 30 公尺，依據前述條例有關建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積規定，本重劃區基地正面路寬超過 25 公尺以上之一般住宅區建築用地，故最小建築基地面積認定為 64 m²(4m×16m=64 m²)。

(三) 召開第一次會員大會出席人數、面積及比例：

本重劃區內之土地所有權人(會員)人數合計 45 人，及其總面積 9,002.21 m²。

簽到簿原親自出席者中有 1 位賴文筆土地所有權人已過世，但其土地尚未辦理繼承登記給其獨子-賴崇銘，也沒經法院指定遺產管理人，故賴崇銘雖有代為出席會議(簽到簿誤簽其父之名)並投票議決同意議案，但其依法不具出席及投票議決資格，故應予以扣除人數 1 人、扣除面積 935.26 m²。

故扣除賴文筆土地所有權人部份後，本次大會會議出席人數及其面積經統計更正後，親自出席者 14 人，委託出席者 16 人，未出席者 15 人。合計出席總會員人數 30 人，出席會員人數佔全區總會員人數 45 人之 66.67%；及其合計出席會員總面積為 6,929.35 m²，出席會員面積佔全區會員總面積 9,002.21 m²之 76.97%，出席會員人數及其面積已達開會法定門檻(詳附件一簽到簿影本、詳附件二委任書影本及附件三出席人數及面積統計表)。

(四) 召開第一次會員大會議案具有投票議決資格之人數、面積：



依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 4 項規定，本重劃區原無自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，且其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積之情形。

另鄭阿滿土地所有權人於本重劃區合計持有 1.42 m² 且取得日期為 110 年 7 月 16 日，依據重劃辦法規定，鄭阿滿 1 位土地所有權人僅持有 1.42 m² 且登記原因為買賣（且為籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權），未達最小建築基地面積（64 平方公尺），故該土地所有權人不列入第一次會員大會議案人數及面積計算。

另本次大會受託人接受委託人數（最多 3 位）亦未逾本重劃範圍私有土地所有權人人數（43 人）十分之一（4 人）。

再依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 4 項規定，重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地，其人數及面積不列入計算。

本區員林市公所經營土地 9.85 m²，非屬抵充地，其人數及面積列入計算。

本區國有財產署經營土地 457.62 m²，非屬重劃前政府已取得之公共設施用地且尚未認定為抵充地，其人數及面積列入計算。

故本次大會應扣除鄭阿滿等 1 位土地所有權人人數及合計 1.42 m² 之面積，故列入計算具有投票議決資格之土地所有權人（會員）人數為 44 人，及其面積為 9,000.79 m²。

捌、討論議案



第一案：審議擬辦重劃範圍乙案，提請大會議決。

依據：「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 6、13、20、22 條及本重劃會章程第七條規定辦理。

辦法：提請會員大會審議後送彰化縣政府申請核定重劃範圍。

說明：1. 依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定，擬辦重劃範圍經會員大會審議通過後，應備具申請書並檢附圖冊向彰化縣主管機關申請核定重劃範圍。

2. 為確保重劃順利進行及推展，已先行於第 1 次理事會針對擬辦重劃範圍做審議，取得共識後，再依規定召開會員大會提案審議。

3. 111 年 4 月 16 日召開第 1 次理事會，議決擬辦重劃範圍案，會議紀錄業經彰化縣政府 111 年 8 月 22 日府地開字第 1110314947 號函備查在案，並自 111 年 9 月 19 日起至 111 年 10 月 3 日於會址公告。

4. 本擬辦重劃範圍係「擬定員林都市計畫（原市（一）市場用地、停（五）停車場用地變更為住宅區）細部計畫案」，該細部計畫已於 109 年 12 月 11 日彰化縣都市計畫委員會第 255 次會議第 1 案審議通過在案。

5. 本重劃區範圍於該細部計畫已規定為整體開發之細部計畫重劃區，故本擬辦重劃區以該細部計畫之整體開發附帶條件區為擬辦重劃範圍，其範圍四至如下：

東：以 莒光路（不含）為界。

西：以 惠安段 420、421、422 及 518 地號住宅區（含）為界。

南：以 三義段北端之惠安街商業區（不含）為界。

北：以 莒光路 161 巷（不含）為界。



6. 本擬辦重劃範圍總面積約 9,002.21m²，共 42 筆土地（實際擬辦重劃範圍依彰化縣政府核定為準）。土地筆數包括如下：

(1) 惠安段：103、420、421、422、518 地號等 5 筆土地。

(2) 三義段：568 地號等 37 筆土地。

7. 彰化縣員林市公所 111 年 10 月 17 日已函覆：查本市三義段 575、580、654 地號等 3 筆公有地，本所尚無利用或處分計畫（員市建字第 1110035836 號函）。

8. 有關本重劃區擬辦重劃範圍劃定乙案（本重劃區擬辦重劃範圍圖詳附件十五），提請會員大會議決，議決通過後，再向彰化縣政府申請核定擬辦重劃範圍相關事宜（例如通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見及公告、重劃委員會合議制方式審議擬辦重劃範圍並核定）。

決議：有關審議擬辦重劃範圍乙案，經會中出席會員表決結果，會員同意人數 28 人，佔全區具有投票議決資格總人數 44 人之 63.64%，及其同意面積 6,911.38m²，佔全區具有投票議決資格總面積 9,000.79 m²之 76.79%（已扣除賴文筆土地所有權人同意人數 1 人、同意面積 935.26 m²），符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，決議同意照案通過（同意人數及其面積詳附件十三議案議決人數及面積統計表及附件十四議案議決單）。



第二案：審議本重劃區會員大會部分權責事項授權予理事會辦理乙案，提請大會議決。

依據：「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條 及本重劃會章程第七條規定辦理。

辦法：有關前述會員大會部分權責授權予理事會辦理乙案，提請大會議決。

說明：1. 自辦市地重劃之作業相當繁瑣，依『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第 13 條之規定，需提報會員大會決議之事項（14 項）甚多。為縮短本重劃開發時程，儘早完成各項重劃作業，建議授權理事會全權處理後續會員大會部分業務，早日完成本區重劃開發。

2. 擬將前述第 13 條之部分規定事項，授權理事會全權處理，以爭取時效，部分授權項目如下：

- (1) 審議禁止或限制事項。(重劃辦法第 29 條)
- (2) 審議拆遷補償數額。(重劃辦法第 31 條)
- (3) 審議預算及決算。
- (4) 審議重劃前後地價。(重劃辦法第 30 條)
- (5) 追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。(重劃辦法第 34 條)
- (6) 審議抵費地之處分。(例如:抵費地登記、出售方式、對象、價款及盈餘款之處理或抵費地處分)(重劃辦法第 42 條)
- (7) 審議其他事項。

3. 有關前述會員大會部分權責授權予理事會辦理乙案，提請會員大會議決。

決議：有關審議本重劃區會員大會部分權責事項授權予理事會辦理乙案，經會中出席會員表決結果，會員同意人數 27 人，佔全區具有投票議決資格總人數 44 人之 61.36%，及其同意面積 6,847.09m²，佔全區具有投票議決資格總面積 9,000.79 m²之 76.07% (已扣除賴文筆土地所有權人同意人數 1 人、同意面積 935.26 m²)，符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，決議同意照案通過 (同意人數及其面積詳附件十三議案議決人數及面積統計表及附件十四議案議決單)。

玖、臨時動議：(無)

拾、散會：