

彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區重劃會

第二次會員大會 會議紀錄



壹、會議時間：111 年 11 月 18 日(星期五)上午 10 點 00 分

貳、會議地點：重劃會會址(彰化縣和美鎮山犁里愛和路 221 號)

參、出席人員：詳如簽到簿

肆、主席：鄭又彰

記錄：魏菽靚

伍、列席人員：彰化縣政府地政處(鄭傑中、詹閔翔)

陸、報告事項：

本重劃區土地所有權人總人數計 19 人(私有土地計 17 人、公有土地計 2 人)；
總面積計 2,925 m² (私有面積 2,765 m²、公有面積 161 m²)。

一、出席人數：報到人數 18 人(佔全區 94.97%)，其所有土地面積合計 2,911 m²
(佔全區 99.52%)，已超過出席人數及其所有面積佔全區總人數及總面積過
半以上，會議開始。

二、表決人數：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第 4 項第 1、2
款規定扣除人數及所有土地面積不列入決議計算後，經計算結果，符合投
票資格之土地所有權人人數計 19 人，及其所有土地面積 2,925 m²。

柒、議案討論：

議案一：選任候補理事乙名。

說 明：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十一條及十三條及
「本重劃會章程」第六條規定提交本次大會審議。

二、理事林世民因故無法續任理事乙職，由原候補理事鄭又豪遞補，於

彰化縣政府 110 年 10 月 26 日府地開字 1100379491 號同意異動理事名冊在案。。

三、候補理事遞補後，致候補理事不足，提起大會重新選任，並按章程第九條規定，由會員推舉或自薦方式提名。

四、本案採記名投票方式，提請大會審議表決。

辦法：擬選任候補理事乙名，選任後將候補理事名單報請彰化縣政府核備。

決議：

一、本重劃區私有人數計 17 人，今日親自出席的人 10 位，其中 8 位已擔任理事或監事；另 1 位辭任理事，僅有 1 位鄭豐順未有職務。經出席地主一致同意推舉『鄭豐順』候補理事候選人。

二、經投票表決，共 17 人投票，照案通過；投票表決結果統計：同意人數 17 人，佔全區可計人數之 89.47%。同意面積 2,764 平方公尺，佔全區可計面積之 94.50%。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。

議案二：審議「彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區」重劃計畫書草案。

說明：

一、依據「市地重劃實施辦法」第十四條第三項規定訂定市地重劃計畫書，及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第三項規定提交本次大會審議。

二、業於 111 年 9 月 30 日召開第二次理事會，提請審議本重劃區重劃計畫書草案，全體理事通過並於彰化縣政府 111 年 10 月 5 日府地開字第 1110383425 號備查在案。

三、檢附「彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區」重劃計畫書草案。

辦法：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第十三條之規定，提請會員大會決議通過後提送彰化縣政府審查。

議案討論：

一、發言人(彰化縣政府鄭傑中)：縣府這邊二個意見

- 1.有關重劃計畫書(草案)附表.預定重劃工作進度表，工作項目 6.擬訂重劃計畫書及申請核定預定時程進度 111 年 10 月至 111 年 12 月，因縣府審核期間需依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定通知地主及已知利害關係人召開聽證會並公告，後續應以合議制方式審議。建議預定時間再抓精準一些。
- 2.教育部有來函意見內容，提高重劃後地價之問題，請納入會議紀錄內。

重劃會回覆：

- 1.將依縣府意見調整重劃工作進度表(詳重劃計畫書第 8 頁)。
- 2.感謝縣府提醒，將會報告教育部的意見並回覆。

二、國有財產署意見：

- 1.簡報第 7 頁 111 年 8 月 29 日抵充會勘紀錄(附件五)，應提供給各位地主看。
- 2.費用負擔及公設負擔都有符合規定，國產署無意見。

重劃會回覆：

- 1.有關附件五的內容，請大家翻閱重劃計畫書(草案)第 33 頁。
- 2.感謝國產署意見。

三、教育部來函意見：

依據 111 年 11 月 1 日臺秘(五)字第 1110102158 號函，有關重劃後之平均地價，請考量重劃區未來商業發展性，並以周邊平均地價(3.82 萬元，計畫書 P38)及彰化縣相關市地重劃案例為基礎，合理調高重劃後評估地價。

重劃會回覆：

1.目前重劃計劃書(草案)屬概計重劃後地價，後續仍委由專業不動產估價師查估後，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定提送彰化縣地價及標準地價評議委員會評定。

2.重劃會初步概估重劃後地價為 28,400 元，考量因素有

(1).本重劃區為商業區附帶條件整體開發，實質卻尚未開發仍屬無法建築使用土地，業已背負著與周邊之住宅區相當之公告現值，實在很不合理，因仍屬農業使用，應下修平均公告現值才對。

(2).本區雖經都市計畫劃設為商業區，但周邊住宅區人口尚未集中，無法形成有效市集，且仍有農業使用之土地，且其南側已完成重劃之住宅用地（為 104 年重劃完成，愛華重劃區），至今仍有大片空地。來文所述內政部實價登錄 108-111 年間之平均交易價格落在 3.82 萬/m²之土地，屬成熟就街區，與本區坐落位置不同，故參考本區周邊土地及評估重劃後預期發展情形，基於以上考量，故本區重劃後地價應為 2.84 萬元/m²(素地)。

決 議：

經投票表決，共 17 人投票，照案通過；投票表決結果統計：同意人數 17 人，佔全區可計人數之 89.47%。同意面積 2,764 平方公尺，佔全區應計面積 94.50%。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。

捌、臨時動議：無。

玖、散會(上午 10 點 40 分)。