

# 彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區重劃會 申請核准實施市地重劃案 聽證會會議紀錄

壹、時間：112年03月08日(星期三)下午2時00分

貳、地點：彰化縣和美地政事務所3樓會議室

參、主持人：蔡處長和昌

紀錄：詹閔翔

肆、出席人員：詳如簽到簿

伍、會議紀錄

## 一、主持人引言說明

司儀：

彰化縣和美鎮愛恆自辦市地重劃區申請實施市地重劃聽證會，會議開始，有請主持人幫我們做引言說明。

主持人：

我們今天與會的各位代表跟地主大家好，我是地政處處長蔡和昌，按照程序今天來主持這個聽證會，因為剛時間有一點延宕，經大家同意，延後將近10分鐘。接下來就按照表定的時間跟程序來進行，現在開始，請進行下一個程序。

## 二、業務單位報告

司儀：業務單位報告。

彰化縣政府地政處：

主持人及與會單位及各位地主大家好，接下來由地政處這邊來跟大家講一下我們業務報告。有關聽證，最主要就是要聽取重劃區土地所有權人的意見，透過市地重劃聽證會可以藉此釐清地主對於市地重劃的爭點，包括辦理市地重劃會之必要性及效益性、公共設施負擔及費用負擔是不是合理？那如果有減輕原，則減輕原則要如何定？預計工作進度之規劃、財務計畫可行性為何...等。

法令依據最主要是來自於獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，也就是說縣市政府受理之後，在核准實施市地重劃前，會

邀集所有權人跟已知利害關係人舉辦聽證，聽證結果後續將提供市地重劃委員會，即以合議制的方式來審議聽證會上之爭點。在合議制的審議上，我們會斟酌此次聽證會的結果，去說明採納跟不採納的理由，之後會作成准駁之決定，如果最後市地重劃委員會審核通過的話，那縣府就會核准實施市地重劃，這最主要的依據就是來自於獎辦第 27 條，今天辦的聽證也是依照這個法令。

那再來就是我們聽證會流程，首先是要依照順序發言，如果有要發言的就請填發言單；那再來就是陳述意見，陳述意見會有計時，一個人最多三分鐘；然後是發問的條件，發問前須先徵得主持人同意，經主持人同意之後再發問，發問的時間也是一樣三分鐘；至於回應時間，因為其實要看案情狀況或事項的複雜程度，所以這邊就沒有特別規範。

接下來是聽證會的注意事項，首先是發言上採即問即答的方式；第二個就是在回答上，如果涉及到縣府或是相關單位回答，須由主持人來指定相關人員回答，發言如果超過時間，也請發言人或陳述意見的人要停止發言，如果未停止，該發言的部分就不列到紀錄上。

另外就是這次的聽證會上會全程的錄影錄音，最後聽證會紀錄會公開在我們地政處的網站，大家如果隨時想要看都可以到網頁上公開閱覽；最後這個案子如果也經過在場的大家都充分陳述後就會宣布聽證終結。

聽證會紀錄的部分，如果是在會議中提出，我們就列到市地重劃委員會審議的參考資料，再由市地重劃委員會審議之後去說明採納或不採納的理由作准駁的決定，那如果是會後再提出的，那當然沒辦法列到紀錄上，但是也是會提供給市地重劃委員會去作參酌。

以上就是我們業務單位的報告。接下來請示主持人，是不是由重劃會接續進行報告。

主持人：

各位與會代表，以上流程應該說明的很清楚，若無其他意見，就接續以下程序，由重劃會報告。

### **三、重劃會報告**

司儀：重劃會報告。

愛恆重劃會：

主持人、縣府長官、各位地主大家好，我是辦理本重劃會的承辦，敝姓魏，魏菽靚，重劃會這邊針對重劃計畫書草案來進行簡報說明，

以上為本次簡報內容共有十點，第一點：本案重劃區位於和美都市計畫區南側，範圍為東臨商業區及廣場用地愛恆路，西臨 16-14M 計畫道路愛華路，南臨 17-14M 計畫道路仁愛路，北臨 50-10M 計畫道路仁親路，全區面積 0.2925 公頃。

第二點：法令依據-都市計畫部分主要計畫依變更和美都市計畫第四次通盤檢討案經彰化縣政府 109 年 5 月 1 日公告發布，附帶條件內容以市地重劃方式辦理整理開發，變更為商業區，應至少劃設 25% 公設，以及限制 3 年開發期程，也就是在部都委會會議紀錄文到 3 年內完成細部計畫經縣都委會通過及依市地重劃依相關法規經主管機關同意核准成立籌備會、核定重劃會、核定重劃範圍、最後核定重劃計畫書。由於評估後無法在 3 年內也就是去年 9 月完成核定重劃計畫書，所以重劃會去年向彰化縣政府申請展延，經過縣府都委會及內政部都委會審議通過後同意將 3 年延長至 5 年內完成。重劃辦理依據依平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理申請實施市地重劃。

第三點：辦理重劃原因及預期效益，本重劃區從 78 年變更和美都市計畫第一期公設保留地專案通檢案，市場用地以附帶條件變更為商業區，歷經 94 年和美都計第三次通檢仍就未開發完成，為了讓土地能有效利用及保障土地所有權人權益，經由土地所有權人申請自行擬定細部計畫，以市地重劃辦理整體開發。預期效益 1.減輕政府徵收開發負擔，無償取得公設面積 731 平方公尺及可建築用地 2194 平方公尺，2.節省政府徵收公設用地約 2,076 萬元，3.重劃後能有完善公共設施及良好居住環境，來提高生活品質。

第四點：重劃區公、私有土地權屬及同意重劃情形，公有土地分別為國有財產署面積 147M<sup>2</sup> 及教育部 14M<sup>2</sup>，合計 161M<sup>2</sup>，私有土地計 17 人面積為 2764 平方公尺。本重劃區同意重劃情形，私有土地所有權人全體人數及面積為 100%。

第五點：經重劃會與國產署 111 年 8 月 29 日國有土地抵充會勘紀錄，可抵充地面積為 45 平方公尺。

第六點：本重劃區公設用地為停車場用地為 731M<sup>2</sup>，扣除抵充地為 45M<sup>2</sup>，公共設施用地平均負擔比率為 23.82%。

第七點：重劃區預估工程費用分別有整地排水工程、停車場開闢及照明工程、公用事業管線工程及假設雜項工程，合計為 904 萬 5,707 元，後續需檢送相關工程設計書圖送請彰化縣政府核定金額後為主，重劃費用為預估的土地改良物拆遷補償費 30 萬及重劃業務費 223 萬元合計為 253 萬元，及貸款利息 94 萬 3,883 元(由五大銀行平均基準利率

來計算)，三大項目加總為 1,251 萬 9,590 元。

預計重劃後地價每平方公尺為 2 萬 8,400 元來計算的話，預估費用負擔為 15.31%。

重劃後地價只是概估，後續還需經委託專業的不動產估價師依市地重劃實施辦法第 20 條規定重劃土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形來估計重劃後價格，經理事會通過後檢送彰化縣政府來提請地價評議委員會來審議。平均重劃負擔比率為公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率，加總起來為 39.13%。

重劃負擔總費用為 1,251 萬元財源籌措方式是由重劃會或開發者籌措或墊支及向金融機構申貸，償還計畫由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售或繳納差額地價償還。預定重劃進度為分 19 項重劃流程，目前走到第 6 項擬訂重劃計畫書及申請核定階段，以上預估時程還是要依實際時程為主。

以上，簡報完畢。感謝指教

#### 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：

接下來進行出席者陳述意見，出席者包括土地所有權人及已知利害關係人，都能一併來發言，沒有分階段性。那現在與會出席者，除了教育部及國有財產署以外，私有土地所有權人有沒有要發言呢？

鄭又彰理事長：

我是重劃會的理事長，我姓鄭，叫鄭又章，原則上重劃會報告的內容，地主原則上都是同意相關流程規劃。確實這區已經耗時以久，很多長輩都是從 50 幾歲到現在，較年長的長輩都已經 7、80 幾歲，原則上他們務農一輩子，也希望祖先留下來的財產，能在他們有生之年時能順利而且較完善來做土地分配。

剛比較抱歉，我母親有心臟病及三高，到了地政這裡才發現沒有電梯，母親走一層就要休息，再接續走一層，讓大家等候，抱歉了。

原則上希望整個重劃的流程可以順利進行，很多長輩都務農一輩子，我們山犁里過去的地理都是田地，也從民國 70 幾年到現在 112 年，希望縣府單位能夠樂觀其成，謝謝大家。

主持人：

接下來，私有土地所有權人只有 2 位(應為 1 位，另 1 位為地主之家屬)，同樣的意見發言。那我們接續就有發言單的來發言。

司儀：

財政部國有財產署發言。

財政部國有財產署代表：

主席、科長、縣府及各位與會代表、重劃會地主，大家好，書面已提供，另外口頭補充部分主要為重劃會的預算費用負擔比例是 15.31%，因為重劃區裡面十分簡單，範圍內除了耕作就是雜草地，重劃後的公設只有停車場用地，建議重劃費用再斟酌調降。重劃分配部分，我來逐字唸完...

重劃分配：請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：「以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線為準...」，請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，並請依該規定集中辦理國有土地分配及不找補差額價之方式辦理。

主持人：

那國有財產署提供書面意見外，就是希望重劃會費用負擔能減少是嗎？

財政部國有財產署代表：

對。

主持人：

那接下來我們請教育部的代表。

教育部：

主席、科長、縣府及各位與會代表、重劃會地主，大家好，教育部這邊沒有補充意見，僅提供書面陳述意見，我來針對書面陳述意見逐字唸完...

- 一、本案依愛恆自辦市地重劃區重劃會111年11月18日第二次會員大會提案之重劃計畫書草案，預估重劃後平均地價每平方公尺新臺幣（下同）2萬8,400元，並預定於113年辦竣重劃作業及解散重劃會。
- 二、次查本部經管仁和段768地號111年土地公告現值為2萬7,800元，該地近10年公告現值漲幅約為28.06%，平均每年公告現值調漲2.806%，倘依公告現值調漲幅度概估，前開土地於113年重劃作業辦竣時，

概估公告現值約29,360元，愛恆自辦市地重劃區重劃會預估重劃後之平均地價28,400元已低於概估公告現值。

三、此外，本部經管土地重劃後地價漲幅僅高於111年公告現值約2.11%，實低於其他彰化縣自辦市地重劃案件地價漲幅（約10%~40%），恐損及本部重大權益。

四、綜上，有關本案重劃後之平均地價，建請將本部相關意見納入地價查估及評定之重要參考依據，整體考量重劃區未來商業發展性，並以周邊平均地價（3.82萬元）及彰化縣相關自辦市地重劃案例為基礎，合理調高重劃後評估地價。

主持人：

書面意見部份我們有收到了，就按照公文的內容。那其他有相關的單位還有其他意見嗎？

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表：

目前重劃區坐落在國有財產署土地上有一條水溝，請問一下後續是怎麼處理，是否要加蓋起來？

主持人：

好的，等等請重劃會回應，請問就這個議題嗎？

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表：

是的。

愛恆重劃會：

主持人，各位長官及地主好，我來逐一針對發問的單位長官來做回應，首先國有財產署的長官……。

主持人：

不用，重劃會先針對行政院農業委員會農田水利署的回應回答就好。

愛恆重劃會：

好的。目前重劃會這邊初步的構想是，區內的水溝座落在重劃範圍內的公設，也就是停車場用地。若保留原溝渠且加蓋，考量後續車輛行駛後容易有損壞且有安全和美觀疑慮，建議沿著原道路溝渠，以上只是初步構想。後續等到工程設計審查階段再詢問管理機關的意見。

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表：

本條水溝已無灌溉功能，建議若是加蓋的話，請由公所來管理。

主持人：

教育部的議題，納入紀錄內。國產署的議題也不是目前能處理討論的，也是納入紀錄內，後續再處理。

目前比較有意見不同，水利溝渠通過停車場之處理方式。農田水利署這邊是希望若水溝併到道路側溝，交由和美公所來管理，那涉及幾個議題面向，我們還請相關的和美公所來釐清回應一下。

和美鎮公所：

首先對於現況不是很了解。不過初步還是建議依功能性來區分。如果說水利用途目前是已經不使用了，農水署同意歸入一般排水，後續當成排水使用是沒問題的。若還是有灌溉用途，建議依功能性來區分，還是由農水署來管理。

主持人：

那回到農田水利署這邊，依水路系統思考，不可能中間一小段斷了，改由不同的單位來管理。

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表：

假如只針對這一條單一水溝，農水署這邊同意。因為這一條已經沒有溝溉功能，如果要整條管理，農水署這邊也沒意見。

主持人：

這條水溝是上下流整條都沒有灌溉功能嗎？還是只針對重劃區這一小段而已？

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表：

對，就重劃區這一段水溝已無灌溉功能了。

主持人：

請重劃會將畫面停留在重劃現況圖。

財政部國有財產署代表：

跟主席報告一下，水溝是由東側流入經愛恆路至南側的農田，我記得在去年會勘時，農田水利署表示的意見是水溝保留。

主持人：

農水署的立場，應該是照顧農民灌溉系統，要有完整性。

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表：

後續併入道路側溝，重劃會要做改善，需與上下流水利溝銜接順暢併入道路側溝，並保留通水功能。

今年本署已經將水路灌溉分離這系統已經取消了，由於這條已無灌溉功能，是希望後續改由公所來接收管理維護。

和美鎮公所：

公所這邊表達。若農水署這邊確認不具有灌溉功能排除要併入道路排水使用，由公所來管理是無意見，若上下流都是灌溉，只有這段是取消，這公所是沒辦法的。

主持人：

好，今天這個課題留著後續用書面來彙整，雙方都已經提出看法及不同想法，列入紀錄後續再追蹤處理。意見整合後也無法提會，縱然提會，委員也質疑，只有這坵塊開發，上下坵塊及其他鄰地坵塊淹水怎麼處理。

行政院農業委員會農田水利署彰化管理處代表：

區內水溝大約 20 多米，請農水署同意加蓋，是無法由農水署來管理。如果後續要加蓋，只能請公所來做管理維護。基本上 20 米也還好，長度也不長，若無法請公所來管理，那就不要加蓋。

主持人：

目前涉及到水系的改變，雙方要互相協調來承接後續的系統，才有權責來請重劃會來修改。不然我們核准這個議題會跑到核准機關身上，所以這部分要先說清楚，不然一淹水就跑來找地政處，這樣我們承擔不起。重劃會要努力解套，你們要去說明你們的工法及讓那個單位來去管理維護，否則永遠都無法講清楚。

愛恆重劃會：

好的。感謝主持人。後續待擬訂工程設計書圖階段，再邀集相關單位來共同協調。

主持人：

好，今天紀錄內容有關於程序面的相關單位先釐清後，在不影響整體開發跟後續相關程序我們才會納入提會。重劃會要努力一點。

好，那接下來建設處有無什麼意見？

彰化縣政府建設處：

沒意見。都市計畫都有經過縣都委會的討論，對於公設停車場的變更及配置也無意見。

主持人：

好，那目前只剩下水路問題還有工程費用的高低以及教育部認為



前後地價評定價格的因子，業務單位，請針對這些問題接下來怎麼處理？

彰化縣政府地政處：

有關教育部所提的重劃後地價部分，重劃後地價會影響到之後土地所有權人費用負擔比率，後續待重劃會提送重劃前後地價審議時，再納入參考以及依照法令上的規定再做評估。

水路的部分會督促重劃會於工程設計時妥善規劃，另外國產署所說的土地分配部份，當然由重劃理事會來研擬就重劃分配的草案，再提送會員大會的審議通過，後續再依章程規定辦理，以上。

**五、宣讀未出席者書面意見及相關人員答詢**

無。

**六、發言內容之確認**

無。

**七、主持人結語**

主持人：

我們把意見收納出來，有些不是馬上能處理的，就列為待處理議題。如果沒有其他意見，那後續的程序就請業務單位按照表定程序來進行。謝謝大家，謝謝。

**陸、散會(下午 2 時 50 分)。**