

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：黃柏崴
電話：(03) 8227171分機479
電子信箱：hbweitw@hl.gov.tw

受文者：本府地政處重劃科

發文日期：中華民國110年5月13日

發文字號：府地劃字第1100082475號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送110年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議紀錄1份（如附），請查照。

說明：依據本府110年4月8日府地劃字第1100062207號開會通知單續辦。

正本：徐主任委員榛蔚、顏副主任委員新章、張委員逸華、劉委員台文、阮委員靜如、鄧委員子榆、吳委員泰焜、侯委員廷、羅委員吉秀、劉委員燕湖、游委員淑貞、蔡委員秋龍

副本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區委員會、花蓮縣吉安鄉公所、本府原住民行政處、本府建設處都市計畫科、本府建設處土木科、本府建設處水利科、本府建設處交通科、本府地政處地價科、本府地政處重劃科

縣長 徐榛蔚

110 年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議紀錄

壹、時間：110 年 4 月 19 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、地點：本府小簡報室

參、主持人：顏副主任委員新章

紀錄：黃柏崴

肆、出席單位及人員：如後附簽到表。

伍、討論議題及決議：

提案一：本縣第 14 期(玉里鎮民權)市地重劃區玉璞段玉璞三小段 3、7 地號等 2 筆抵費地標售底價。

說明：

- 一、依據平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 54 條規定辦理。
- 二、本區重劃費用負擔總額為新台幣 537 萬 1,159 元，重劃後抵費地面積合計 275.96 平方公尺。
- 三、重劃後評定地價為每平方公尺 1 萬 8,000 元(每坪 5 萬 9,504 元)。
- 四、本案訂定標售底價係參考抵費地鄰近地區 108 年-110 年 1 月買賣實例，依區位、宗地面積及影響區段地價之因素(包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等)作為調查估計，建議底價以每平方公尺 2 萬 5,000 元(每坪約 8 萬 2,645 元)標售。

決議：照案通過。

提案二：本縣第 15 期(玉里鎮忠勇)市地重劃區玉城段玉城二小段 2 地號計 1 筆抵費地標售底價。

說明：

- 一、依據平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 54 條規定辦理。
- 二、本區重劃費用負擔總額為新台幣 341 萬 3,569 元，重劃後抵費地面積為 204.18 平方公尺。
- 三、重劃後評定地價為每平方公尺 1 萬 7,000 元(每坪 5 萬 6,199 元)。
- 四、本案訂定標售底價係參考抵費地鄰近地區 108 年-110 年 1 月買賣實例，依區位、宗地面積及影響區段地價之因素(包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等)作為調查估計，建議底價以每平方公尺 2 萬 3,000 元(每坪 7 萬 6,033 元)標售。

決議：照案通過。

提案三：本縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- 二、本案自辦市地重劃會於 109 年 8 月 1 日第三次會員大會審議通過重劃計畫書草案，會議紀錄業經本府同意備查。
- 三、本案自辦市地重劃會以 109 年 9 月 15 日申請核准實施市地重劃，經本府 109 年 10 月 15 日函請補正，重劃會續於 109 年 11 月 3 日函送修正後之重劃計畫書草案及相關圖冊向本府申請核准實施市地重劃。
- 四、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 1 項規定：「直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後應檢送重劃計畫

書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證…」，故本府於110年1月5日召開聽證會，其會議紀錄於110年1月20日供陳述意見者閱覽並簽認，並於110年1月25日連同簡報公開於本府地政處網站。

- 五、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條第2項規定：「直轄市或縣(市)主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回」，故將重劃計畫書草案、相關圖冊、陳述意見書及聽證會議紀錄等相關文件送市地重劃委員會審議自辦重劃會申請核准實施市地重劃案。

決議：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，本府業於110年1月5日召開本案重劃計畫書草案聽證會，並由本委員會斟酌全部聽證之結果，作成准駁之決定，請重劃會依聽證會陳述意見採納情形表(附件1)進行確認並修訂重劃計畫書草案。
- 二、請重劃會於重劃計畫書草案第4頁都市計畫沿革項下補敘93年至現在都市計畫書內有關事業及財務計畫變動的歷程及原因，以正視聽。
- 三、重劃計畫書草案第5頁所載預估之重劃後平均地價為每平方公尺3萬5,000元，低於重劃區內建成區與區外鄰近地區交易行情，且以此預估地價相乘重劃後配回土地面積以推估重劃後土地價值，其價值反而比重劃前低，似有不合理之處，理論上重劃後應更有價值。雖重劃後地價為預估價格且須依規送請地價評議委員會評定，仍請重劃會於本階段提高為合理價格，以維護區內民眾的權益。另查計畫書草案附件32所列之實價登錄標的，標的編號2為園道用地，標

的編號 5~7 為畸零地或有合併使用效益，估價時不宜採用，應剔除以上標的，依其他案例計算重劃後平均地價每平方公尺 53,390 元(每坪 176,496 元)，與現行交易行情較為接近，請重劃會參考。

四、重劃計畫書草案第 9 頁預估費用負擔一節，費用負擔總額較 106 年估算之金額增加 8 億餘元，請說明增加之原因，其中工程費總額 13 億餘元，工程項目較為簡略且金額偏高，請重劃會補充並請提供明細或估算方式。

五、本重劃區未扣除公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充為共同負擔之公共設施用地時，重劃總平均負擔比率為 39%。後因 2.2074 公頃公有土地抵充為共同負擔之公共設施用地，公共設施用地平均負擔比率遂由 26.32%降低為 22.44%(減少 3.88%)，總平均負擔比率理應隨之降低約 3%，惟重劃計畫書草案所載之總平均負擔比率為 38.06%，何以降低幅度未達 1%，請重劃會補充說明。

六、本重劃區內民眾殷切期盼本案加速進行，請重劃會儘速檢討並補正重劃計畫書內容，再報府申請核准實施市地重劃。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 12 時 40 分。

花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區聽證會陳述意見綜理表

編號	陳述人	陳述意見內容	自辦重劃會答詢	相關單位意見	委員會決議
1	行政院 農委會 農田水利署 代理人： 花蓮管理處處長 張○瑋 承辦： 蕭○淵	本處陳述本署經管花蓮縣吉安鄉慈惠段 523、523-1、523-3、523-4 地號等 5 筆國有土地參加市地重劃，扣除重劃負擔後應配回土地不得少於 61%。	1. 重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後，將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。 2. 重劃計畫書草案所載負擔 39%，為土地所有權人「平均」重劃負擔比率。	依市地重劃實施辦法第 21 條規定辦理。	採納。依市地重劃實施辦法第 21 條規定辦理。
2	吳○蘭 陳○嘉 陳○欣	案由： 請重劃單位確實依照（平均地權條例第 60 條之 1）的規定及市地重劃的慣例，將重劃區內之土地扣除抵費地後，（其餘土地仍應依各宗土地地價數額比例，原位置分配與原土地所有權人）。 說明： （1）平均地權條例乃市地重劃之母法；按平均地權條例第 60 條之 1 規定：應分配土地之一部或全部，除因（未達最小分配面積標	1. 重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後，將依據「市地重劃實施辦法第 31 條」之規定辦理土地分配設計。 2. 重劃分配結果草案經理事會及會員大員之審議通過，其紀錄經縣政府備查後，應將分配結果相關圖冊公告公開閱覽 30 日，並通知地主。 3. 地主得於公告期間內提出異議，理事會應予協調處理；協調不成時，異議人得訴	（1）依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。	（1）採納。依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。

		<p>準，不能分配者得以現金補償之外)，其餘重劃區內之土地扣除抵費地後其餘土地仍應依各宗土地地價數額比例，原位置分配與原土地所有權人。再回顧花蓮縣(甚至其他各縣市)不論公辦或自辦市地重劃，對於重劃區內之土地扣除抵費地後其餘土地，亦皆已依各宗土地地價數額比例，原位置分配與原土地所有權人方式處理，此乃法律精神及慣例之所為。</p> <p>(2)按市地重劃與區段徵收最大之相異處即在於：前者於扣除抵費地後，剩餘土地皆依各宗土地原位置分配與原土地所有權人，讓參與重劃者對於未來分配之土地位置有可確認其</p>	<p>請司法機關裁判。</p>	<p>(2)本案都市計畫規定採自辦市地重劃辦理。</p>	<p>(2)採納。本案都市計畫規定採自辦市地重劃辦理。</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	------------------------------	---------------------------------

		<p>價值。而後者僅得依徵收機關之規劃分配予抵價地。此即所以造成市地重劃高度優於區段徵收更受人民接受之原由。</p> <p>(3)再按：參與市地重劃之土地所有權人，皆不希望其所有土地遭劃定為公共設施用地。因為遭劃定之土地必減損其價值，而遭劃定為公共設施用地後剩餘土地，並無平均地權條例60條之一第一項但書之情形者，若又無法依各宗土地原位置分配與原土地所有權人，不但極端不公平亦將衍生訴訟等抗爭糾紛，更有礙本自辦市地重劃之進行。</p> <p>(4)本人所有之慈惠段758號土地，因遭劃為八米道路(慈惠段758-3號)及十五米</p>		<p>(3)市地重劃之公共設施由土地所有權人共同負擔，重劃配回可建築用地。</p> <p>(4)依市地重劃實施辦法第31條規定辦理。</p>	<p>(3)採納。市地重劃之公共設施由土地所有權人共同負擔，重劃配回可建築用地。</p> <p>(4)採納。依市地重劃實施辦法第31條規定辦理。</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

		<p>道路(慈惠段 758-1、758-4、758-5、758-6、758-7),故原本面寬 25.91 米之土地被從中間剖開分剩兩側各為 10.09 米(慈惠段 758)及 7.85 米(慈惠段 758-2)(敬請參閱附件一:地籍圖)。前述本人所有之慈惠段 758 號土地,因遭此開腸剖肚之刑已使市場行情價值大打折扣,而剩餘之二筆同地段土地所再遭異地分配,不僅對本人極端不公平更有違法之舉,因而本人強烈懇求重劃單位依法依慣例(市地重劃實施辦法第 31 條)將前述剩餘之 758 及 758-2 二筆土地依原位置與原土地所有人。</p> <p>(5)本人所有之慈惠段 758 號土地在未遭劃為八米道路及十五米</p>		<p>(5)依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。</p>	<p>(5)採納。依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------	-----------------------------------

		<p>道路前，原有面積為 2584.35 平方公尺，今其中有 882.53 遭劃分為八米道路及十五米道路。或許重劃單位誤以為不足應為抵費地 39% 之面積，但本人尚有亦遭劃為民治路拓寬部分，慈惠段 1099-1 有 264.67 之面積、慈惠段 1101-1 有 175.34 平方公尺、慈惠段 1105-1 有 54.78 平方公尺，以上總計面積做為 39% 之抵費地綽綽有餘，特此說明並再次請求重劃單位依法依慣例將前述剩餘之 758 及 758-2 二筆土地依原位置分配與原土地所有權人。</p>			
3	宋○傑	<p>首先提出程序問題：會員大會決議的草案與本次討論的草案有部分內容不同，現在討論的草案未經大會討論及決議，有無法律效力？又是否涉及偽造會員大會決議？請縣府明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重劃計畫書草案經第三次會員大會決議通過，並經花蓮縣政府 109 年 10 月 15 日府地劃字第 1090203308 號函補正。 2. 原重劃計畫書草案所載土地所有權人平均重 	<p>建設處都市計畫科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案之後，應以市地重劃方式辦理整體開發地區面積為 	

		<p>察。</p> <p>本人受自救會成員委託，就本開發案所舉辦的聽證會，共同提出以下的建言與質疑：我們相信開發區內所有的地主，都非常期待開發案能早日動工並盡快完成開發，這塊土地的開發大家期待已久，包括我們自救會成員也不例外，但我們卻發現開發草案隱藏了一些嚴重且不合理的問題：</p> <p>開發公司（即重劃會）以讓利 3% 為名，用較高的分配比率，誘使不知情又急於開發的地主，簽給公司同意書兼委託書，造成過半地主同意重劃案，並以多數強勢表決重劃計畫書草案之情形，地主們又各自忙於工作，無暇仔細分析比對從過去到現在主辦方所提供的各項資料，然而魔鬼總是藏在細節裡，開發草案隱藏了諸多不合理的地</p>	<p>劃負擔比率 39%，乃依市地重劃實施辦法之規定，為「公共設施用地平均負擔比率」和「費用平均負擔比率」之合計。</p> <p>3. 重劃籌備會於 106 年 4 月 7 日函文所列之重劃費用 137,005 萬元，為依花蓮縣政府 105 年 12 月 6 日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案書-第 85 頁事業及財務計畫表所載。而本重劃會於重劃計畫書草案所列之重劃費用 220,649 萬元，為委由土木技師、不動產估價師、各管線事業單位及經核定之出流計畫書規劃及提報所列。惟實際費用依將來重劃理事會提報經工程事業主管機關核定為準。</p> <p>4. 和平路一段 18</p>	<p>42.61 公頃。</p> <p>2. 都市計畫變更程序經本縣都市計畫委員會審議通過，且變更土地使用分區及提高建蔽率、容積率等土地使用管制規定等建議，已涉及變更都市計畫細部計畫及主要計畫之內容，建請俟吉安鄉公所辦理上開都市計畫之細部計畫下一次通盤檢討作業時再行陳情，以利該所錄案供規劃之參酌。</p> <p>3. 細部計畫書內所載，該 15M 綠園道設計係屬示意圖，且本計畫區之建築物及土地之使用，應依本要點之規定辦理。本要點未規定事項適用其他相關令規定。爰此，道路用地之規劃仍應依道路主管機關相關規定辦理，對於道路用地之規</p>	
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>方；加上縣府主管機關又公事繁忙，無力替地主們把關，未能事先發現草案不合理的部分而退回大會改正；今天我們自救會願意出來替全體地主發掘問題，爭取本應屬於地主的合法權益，希望鄉親能給我們支持與鼓勵。</p> <p>首先我們要向主管機關提出陳情與建議是，我們發現開發案的規劃與設計有許多不合時宜的地方：</p> <p>(1) 開發區道路設計並未依都市發展的方向規劃，仍沿用工業區時代的規格設計，道路規劃不足，致使街廓太大，對將來開發後土地利用與價值提升都有很大的負面影響，區塊土地縱深動輒百米，對開發後的房屋建築規劃都是很大的難</p>	<p>巷之既成道路於本案都市計畫劃設為住宅區，為避免重劃後造成區外臨地合法建物(和平路一段18巷2號~16號等6棟)無出入通行道路之窘境，本會依據108年4月11日花蓮縣108年度第一次市地重劃委員會會議編號第31案之決議，辦理增設巷道。</p> <p>5. 地價之查估委請不動產估價師依估價技術規則之規定辦理。惟實際之重劃前後之評定地價，以重劃理事會提報經花蓮縣政府地價評議委員會評定為準。</p>	<p>劃建議，建請於市地重劃工程階段再行提出。</p> <p>4. 都市計畫辦理過程中會有很多的討論及修正，最後仍是以公告發布實施之都市計畫為準。</p> <p>5. 有關重劃區外之建成區繳納28%代金是否可挹注為重劃區公共設施開發使用，查本府都市計畫單位於105年12月6日以府建計字第1050224281A號公告發布實施之都市計畫書內容所載，「變更吉安都市計畫(住一住宅區細部計畫第一次通盤檢討案)」分為住一-1、住一-2、住一-3及住一-4等4種土地使用分區，即有4種不同附帶條件及變更後之使用管制規定，其中住一-3土地之附帶條件</p>	<p>(1) 不採納。公共設施之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

		<p>題，即使地主們有意私設巷道，卻容易受到出口方地主的不配合，也往往造成死巷的結果，原本美意的開發案，卻遺留無限的問題與後患，不利土地利用與價值提昇，建議能重新做細部規劃，增加道路密度，即使分配比率因而減少，對土地總價值的提升，必能超過目前的規劃結果。</p> <p>(2)本區的建蔽率 60%、容積率 200%，這樣的規劃將造成房屋只能蓋至三樓加屋突，這樣的樓層面積扼殺了這塊土地的開發價值，土地未能充分利用，對一塊精華區的土地利用，非常浪費，對都市的發展尤為不</p>		<p>為辦理市地重劃，且查並無以往一-4 土地繳納之土地等值代金挹注住一-3 土地於市地重劃時公共設施工程經費，以降低該區土地負擔，倘對於都市計畫內容有其他建議事項，請依都市計畫法相關規定程序於該都市計畫辦理下一次通盤檢討時，再行向本縣吉安鄉公所提出建議意見。</p> <p>6. 有關增設一條 485.48 平方公尺巷道，①本案巷道是民國 94 年時就指定為現有巷道，當初執照申請時應是以臨接現有巷道做申請。②此巷道並無廢除，至今仍供公眾通行，之前會勘結論是決定要保留巷道通行。③本案原在細部計畫時就應劃設為計畫道路，但是</p>	<p>(2)不採納。建蔽率之管制依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------

		<p>利，建議主管機關能將容積率提高至300%以上，較為恰當。〔火車站附近遮蔽率有80%、容積率有380%供參考〕</p> <p>(3) 綠園道的設計，非常令人詬病，嚴重妨礙交通順暢，試想15米的路寬中間做一條5米寬的安全島，兩邊車道各剩5米，路邊再停車輛，所剩車道（約3.5米）僅夠一輛車通行，如遇到緊急事故消防救護車等要如何順利通行，加上每天的垃圾車經過，車後不就大排長龍，值得深思，建議恢復部分綠地，廢除綠園道之規劃。</p> <p>(4) 公共設施用地面積，縣府公展資料計</p>		<p>在討論規劃道路的過程中因民眾的陳情意見，及為降低住一-三的公共設施面積，而將這條道路剷除，是經過地主陳情，委員會同意及現勘後的結果都認為有必要保留，所以請市地重劃先做增設道路通行的程序，之後細部計畫通盤檢討時再予以劃為計畫道路。</p> <p>④辦理過程中會有很多的討論及修正，到最後仍是以公告發布實施之都市計畫為準。</p> <p>建設處土木科：都市計畫內開闢的道路，依都市計畫相關規定辦理，工程開闢前會製作預算書，預算的金額不等於發包的金額，是預算的概估，將需設施的各項公共設施做預估數，之後送相關單位審查，就所列項目單價是否</p>	<p>(3)不採納。公共設施之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p> <p>(4)採納。重劃負擔由土地所有權人以未建築土地</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

		<p>算單位為公頃，容易造成累計的誤差，希望縣府能提供數據明細，以昭公信。我們知道公共設施用地面積，政府最初規劃時占比為29.58%，經過多次變更設計後，概略面積11.32公頃，其占開發面積的比率已降低26.32%，再加上公有土地抵充公共設施後，目前資料顯示占比為22.44%，希望這些數據都能有詳細的資料公佈，政府既然要求地主提供地作為公共設施用地，地主理應有權知道公共設施用地的內容與明細。</p> <p>(5)開發區內涵蓋了數條既成道路，如自立路、自強</p>		<p>合乎市場價格一一審查，最後才是開發所需的成本。</p> <p>地政處重劃科： 重劃會所提出的計畫書草案，有關地價的部份是否合理會由市地重劃委員會及地價評議委員會審議後確定，如地價有變將重新計算各土地所有權人的負擔。</p>	<p>折價抵付，請重劃會說明公共設施降低後為何還維持39%負擔。</p> <p>(5)採納。自立路、自強路、和平路非屬重劃範圍，惟相關銜接</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

		<p>路、和平路等，該等道路已使用多年，建設完善，無需重建，理應排除在開發區範圍內，這樣不但能減輕地主道路負擔，也能減少工程費用支出。</p> <p>(6) 應開發區民意的要求，縣府減輕了地主的負擔，廢除了一些公共設施及規劃道路，本意是要降低公共設施比率，但卻又另外新增了數條道路，道理令人不解，試問有無數據比較增減之間到底減少地主負擔比率多少？又為何會新增那幾條路？被取消原規劃道路旁的地主又情何以堪。</p> <p>(7) 建成區所繳給縣府的 28% 回饋金，係因</p>			<p>性之工程應一併配合辦理。</p> <p>(6) 不採納。 公共設施之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p> <p>(7) 不採納。有關 28% 回饋金係屬都市計畫單位權</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>沒有空地提供政府做道路、公共設施及工程費使用，所以被要求繳納代金即「回饋金」，縣府有責任提撥該筆金額，挹注本開發區公共設施之建設費用、瓦斯等多項設施都在施作範圍內，縣府既然收取了建成區的回饋金，若不同意補助本區公共設施部分費用，而將全部工程費用轉嫁給開發區內全體地主負擔，是非常不合理的，所以縣府若能補助公共設施費用，不但正當合理，亦能減輕地主開發負擔，不然縣府也應詳細說明不補助的理由，及該筆經費的用途。</p> <p>針對開發草案的</p>			責。
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	----

		<p>疑慮有以下幾點：</p> <p>(1)39%開發成本，是政府設定地主的負擔上限，當時規劃的公共設施比率29.58%，公司當時就是在這樣的條件下，邀地主們簽同意書（102年時），經過通盤檢討後（105年公展資料），減少了一些設施，公共設施比率也就降為26.32%，又因公有土地抵充公共設施用地比率3.88%，因這些公共設施比率再降至22.44%，總共減少了7.14%，地主負擔比率卻完全沒有調降，公司依然以39%負擔為條件，與地主簽定同意書，根本沒有回饋給地主，縣府減輕地主負擔的</p>			<p>(1)採納。負擔的設算係由重劃會辦理，請重劃會詳細說明。</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	-------------------------------------

		<p>美意，蕩然無存，這消失的部分請縣府依職權查明清楚，給地主一個交代，不要為德不卒。</p> <p>(2)開發公司 106 年 4 月 7 日函，載明重劃費用為 13 億 7005 萬，才三年光景就暴增了 8 億 3644 萬元，高達 22 億 649 萬元，增幅高達 61%，折算地主重劃費用負擔比率增 3.88%，剛好與公有地抵充公共設施比率 3.88% 相符，公司取得抵費地總面積 66,854 平方公尺(約 20,234.5 坪)，再乘以重劃後預估地價每平方公尺 33,000 元，收益總值 22 億 649 萬元，剛好又與重劃費用吻合，這一連串的巧合，令人難以相信公</p>			<p>(2)採納。重劃負擔由土地所有權人未建築土地抵付，重劃會應說明負擔內容。</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	---------------------------------------------

		<p>司的估價方式與結果。</p> <p>(3)開發公司自行增設一條485.48 平方公尺所謂合法建物通行巷道，該地點是開發許可制自辦開發完成之區塊，道路應由該區塊開發時自行規劃解決，現在怎麼會要未開發地主替他們負擔土地及開發費用，這樣是沒有道理的，也讓人懷疑當初開發許可是如何通過的。</p> <p>(4)開發後土地價值估算非常重要，他會連鎖影響到各項開發成本所需的比率，即地主割讓土地的比率，單價成本是固定的估價結果是變動的，若地價估的高地主負擔比率就低，地價做的</p>		<p>(3)不採納。依市地重劃實施辦法第 28 條規定，重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道。</p> <p>(4)採納。重劃負擔由土地所有權人以未建築土地折價抵付，重劃會應說明負擔內容。</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

低地主負擔比率就會高，所以土地的鑑價與評估，若未經有公信力的估價單位，三家以上，及合乎科學的計算方式演算，其所估算出來的數據結果，均難以服眾。鑑價基本原則應採用開發成本法，即開發後之出售價格至少要能涵蓋土地成本與利息、開發成本與利息、管銷費用及公共設施之攤派金額四大部分。

(節錄縣府提供草案之鑑價報告要旨)。目前手中的開發草案有兩種不同的版本，其不同的地方在土地鑑價報告，最大的差異在數據的平均地價，請大家仔細比對，經過

大會決議通過那份草案的鑑價報告，所用的實價登錄數據與採樣，雖然用偏低價格的樣本，其平均地價每平方公尺有 51,264 元，尚能接受；但不知其用什麼樣的公式計算，算出來的開發後地價為每平方公尺 33,000 元，約打了 65 折，這種估價令質疑；縣府提供未經大會決議之草案的鑑價報告，使用完全不同的實價登錄數據樣本，其平均地價只有每平方公尺 29,731 元，並用了一個很複雜的計算方式，計算出來的開發後地價，依然是每平方公尺 33,000 元，巧合的令人質疑，卻提

升了約 11%。若引用後份鑑價書的計算方式，並採用前份鑑價報告的平均地價 51,254 元來計算，也提升 11%，開發後地價將達每平方公尺 56,903 元。明顯互相矛盾的兩份鑑價報告，算出來的結果卻相同，真是太神奇了，請問我們要相信那份鑑價報告？用那份採樣數據及計算公式？簡單的說地價估的低，地主負擔較重，付出較多的土地，地價做的高，地主負擔較輕，付出較少的土地，請各位地主鄉親一定要重視這問題。退一步講，草案提出的估價結果，開發前平均地價以公告地價每平

方 公 尺
27,000 元為
參數【強烈要
求應該以未
開土地實價
登錄之平均
地價為參
數，方為合
理，也才能真
正反應開發
前地價，以免
估算開發後
地價之增值
幅度灌水，並
造成開發後
地價低估之
情形】。開發
草案估算出
來的開發後
平均地價每
平方公尺為
33,000 元，增
值幅度為 22%
〈實際上增
幅高估，有美
化數字的效果〉我們知道
地主的平均
負擔一直是
39%，因此地
主反而虧損
了 17%，這有
無違背鑑價
之開發成本
原則。

結論：

我們自救會
成員跟每個地主
一樣，都渴望儘
快開發土地，我

們也同意開發商能獲取合理的利潤，但我們所提出的問題與意見都是理性且有所本的，我們沒有要妨礙開發案的進行，我們只是替所有地主找出開發過程中任何可疑及不合理的地方，維護全體地主應有權益，我們要求在開發過程中每各細節都要公開透明，我們不允許以多數暴力表決的方式，通過不合理的決議；所以我們要問公共設施減少的及公有地抵充多出來的7.14%何處了？又增加的61%開發費用從何產生？這些都必需給予地主一個合理解釋與交代開發公司應改變目前做法與態度，用開誠布公、平等互惠的方式與地主們做良性的溝通，排除地主心中的疑慮，建立互信，雙方能在融洽的氛圍下合作，開發案才能順利進行並圓滿

		完成。			
4	郭○緣	<p>花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區聽證陳述意見書</p> <p>(1)陳述意見內容部分： 為確保市地重劃區內原土地權人之權益，請市地重劃主辦單位確能依照平均地權條例第60條之1第1項之規定：重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。</p> <p>(2)發問內容部分： 按當事人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後並得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問(行政程序法第61參照)。又聽證</p>	<p>重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後，將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。</p>	<p>(1)依據市地重劃實施辦法第21條規定辦理。</p> <p>(2)陳述人誤會發言時間限制，業務單位已與陳述人說明清楚。</p>	<p>(1)採納。依據市地重劃實施辦法第21條規定辦理。</p> <p>(2)不採納。依聽證程序辦理。</p>

主持人應本中立公正之立場，主持聽證。主持人於聽證時，得許可當事人及其他到場人之發問或發言。(行政程序法第62條第1項第5款參照)再按當事人認為主持人於聽證程序進行中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議。主持人認為異議有理由者，應即撤銷原處置，認為無理申請者，應即駁回異議。(同法第63條參照)本件聽證會舉辦目的在聽取重劃區內全體土地所有權人寶貴意見，彙整為最有利於重劃區內所有土地權人之重劃計畫，倘不許當事人對重劃要旨或相關單位不公或營私事項而為發問或質疑，僅許主辦單位信口

		<p>雌黃，顯與聽證本旨相悖，故本件聽證會主辦單位於開會通知中明載聽證中禁止出席當事人發問，有違法之虞。</p>			
5	黃○鳳	<p>主旨： 建請貴府於吉安住一住宅區自辦市地重劃區，未來施工時暫勿將陳情人之女陳○如所有坐落位於吉安鄉自強路452號合法建物（坐落基地為吉安鄉慈惠段670、670之1地號）之騎樓部分拆除，待未來建築物所有權人擬拆除重建時，再予退縮，以維建物所有權人之權益。</p> <p>說明： 1. 旨揭房屋係陳情人之女陳○如所有，而坐落基地之一為同段670之1地號，係為15m計畫道路，為陳情人所有（詳附件：土地謄本）合先敘明。</p>	<p>1. 慈惠段670地號為住一-4之土地。 2. 慈惠段670-1地號為重劃區內綠園道之道路截角土地，應施作道路工程，其妨礙工程施工之地上物，依法應行拆除。</p>	<p>妨礙工程施工依法應予以拆除</p>	<p>不採納。重劃區內妨礙工程施工及分配時依法應予以拆除。</p>

2. 因旨揭合法建築物，係於民國68年建照完成，而該計畫道路始於民國81年7月9日始為逕為分割，換言之，先有合法建築物後才規劃計畫道路，也因此造成陳情人建物騎樓部分逾越該計畫道路，且該計畫道路為吉安住一住宅市地重劃範圍內之土地，倘未來市地重劃施工須拆除系爭騎樓，勢必造成房屋結構受損，故煩請貴府准如主旨所請，待將來陳情人拆除重建時必會無條件自行拆除退縮，也不會向貴府申請任何拆遷補償。

三、檢附：

- 1、土地登記謄本二份
- 2、建物謄本一份
- 3、地籍圖一份
- 4、身分證影本各一份

6	黃○芳	<p>1. 本開發案已延宕多時，請花蓮縣政府及本重劃會能加速進行，以維申請人之權益。</p> <p>2. 請上述兩單位儘量協調少數反對意見之地主，以利重劃業務順利</p>	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。
7	李○英	敬請縣府加速辦理，簡化流程、幫助地主早日重劃完成，謝謝。	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。
8	王○治	<p>縣府及吉安鄉美意，將土地依法轉為住宅區，依民國 74 年將私人土地劃為輕工業地在市中心，如今已過 35 年，為何公家有意規劃，人民遵從就可以，為何該私人產地公司自辦市地重劃？難道自己土地沒有自己處理權，這違反憲法規定，建請政府劃定，百姓遵從，將土地權回歸本人處理。</p>	<p>依花蓮縣政府 105 年 12 月 6 日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」規定，本計畫區應以自辦市地重劃方式辦理開發。</p> <p>本重劃作業均依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定辦理。</p> <p>依其辦法第 14 條第 3 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辦理或委託法人、學術團體辦理」。</p>	請重劃會依規定儘速辦理。	不採納。本案都市計畫規定採自辦市地重劃辦理。

9	張○芬	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本重劃案進度緩慢，請有關單位，能排除困難，加速作業(進行)，以維護申請人之權益。 2. 假如有少數人因個人意見不同致有礙業務進行者，也請上述單位(機關)能儘量協調溝通，但也不能因少數人反對意見而影響多數地主之權益，盼能加速重劃進度。 	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。
10	黃○祐	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本重劃開發案，已延宕很久，請花蓮縣政府及本重劃會能加速進行，以減輕申請人財務壓力。 2. 如有少數地主因其個人意見不同，致有礙重劃進行時，亦請上述二單位盡力與協調溝通，但如不能接受，也請依法辦理勿因少數個反對意見而影響多數地主之權益。 	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。

11	黃○庭	<p>1. 本重劃業務，已延宕很久，財務壓力很重，請花蓮縣政府及本重劃會，能加速進行，以免引起民怨。</p> <p>2. 聽說有少數地主因其個人意見與重劃會相左，請貴單位(含縣政府)盡量與之溝通，協調，但如仍一意孤行，請依法辦理切勿因少數個人反對意見，而礙重劃業務進行，致影響多數地主權益。</p>	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。
12	余○達	委請縣府各位長官及執事者，能儘速協助本自辦市地重劃區案能通過，以利地主規劃土地使用，並加速地區建設發展。	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。

13	劉○賢	因為此重劃案，辦理期間長達7、8年，致使整個重劃案延宕多時，期盼主管機關能體查多數地主的權益與20多年的等待，幫助依法成立的重劃會，早日完成重劃，謝謝。	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。
14	游○壽	本人位於慈惠段398、398-1、403、403-1、403-2、404、404-1、431、431-1等土地現持份1/2，重劃後希望重劃會能將土地變更為單獨持有。	分別共有土地，共有之土地所有權人得依市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定申請分配為單獨所有。	依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。	採納。依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。
15	張○毓	進度還可以加快嗎？	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。
16	蔡○玲	因為規劃已經有一段時間，希望縣府可以加速審理。	重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。	請重劃會依規定儘速辦理。	採納。請重劃會依規定儘速辦理。

17	鄭○娟	<p>一、草案公共設施道路用地備註之485.48平方米(和平路一段18巷),該路段已逾20年供公眾通行,既成道路有其他法源之適用。</p> <p>二、重劃總平均負擔比率39%,公共設施當中「道路」如何劃設?公園綠地劃在何處?迄今只見比率,未見藍圖(位置草圖)規劃。</p> <p>三、依釋字第739號及憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定,旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能,不得因他人之法律行為而受侵害。申請人</p>	<p>1. 和平路一段18巷之既成道路於本案都市計畫劃設為住宅區,為避免重劃後造成區外臨地合法建物(和平路一段18巷2號~16號等6棟)無出入通行道路之窘境,本會依據108年4月11日花蓮縣108年度第一次市地重劃委員會會議編號第31案之決議,辦理增設巷道。</p> <p>2. 本重劃區各公共設施用地之規劃位置均依據花蓮縣政府107年8月16日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」規定辦理。請詳見本會第三次會員大會之重劃計畫書(草案)附件5(都市計畫地籍套繪圖)。</p> <p>3. 依據市地重劃實施辦法第7條第2項之規定,都市計畫指定整體開發之地</p>	<p>建設處都市計畫科:</p> <p>1. 本案巷道是民國94年時就指定為現有巷道,當初執照申請時應是以臨接現有巷道做申請。</p> <p>2. 此巷道並無廢除,至今仍供公眾通行,之前會勘結論是決定要保留巷道通行。</p> <p>3. 本案原在細部計畫時就應劃設為計畫道路,但是在討論規劃道路的過程中因民眾的陳情意見,及為降低住一-三的公共設施面積,而將這條道路剔除,但是經過地主陳情,委員會同意及現勘後的結果都認為有必要保留,所以請市地重劃先做增設道路通行的程序,之後細部計畫通盤檢討的時再予以劃為計畫道路。</p> <p>4. 都市計畫辦理</p>	<p>一、不採納。依市地重劃實施辦法第28條規定,重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者,得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下,增設或加寬為八公尺以下巷道。</p> <p>二、採納。請重劃會提供相關資料。</p> <p>三、不採納。本區開發方式都市計畫規定採自辦市地重劃方式開發。開發範圍之劃定依都市計畫內容辦理,市地重劃無變更都市計畫權責。</p>
----	-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>唯恐無力負荷公共設施負擔及費用，在此聽證會議，謝絕參與吉安鄉住一住宅自辦市地重劃。聲請將慈惠段1069、1069-1兩筆地號，退出此次重劃範圍。</p>	<p>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。</p> <p>本重劃範圍業經第二次會員大會審議通過，並經花蓮縣政府市地重劃委員會審議及花蓮縣政府核定、公告之。</p> <p>4. 本案慈惠段1069及1069-1地號等二筆土地為都市計畫整體開發地區之土地，依法應納入重劃範圍辦理重劃。</p>	<p>過程中會有很多的討論及修正，到最後仍是以公告發布實施之都市計畫為準。</p>	
18	鄭○如	<p>1. 草案公共設施道路用地備註之485.48平方米(和平路一段18巷)，該路段已逾20年供公眾通行，既成道路有其他法源之適用。</p> <p>2. 重劃總平均負擔比率39%，公共設施當中「道路」如何劃設？公園綠地劃在何處？迄今只見比率，未見藍圖(位置草圖)規</p>	<p>同第17案。</p>	<p>同上</p>	<p>1. 不採納。依市地重劃實施辦法第28條規定，重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道。</p> <p>2. 採納。請重劃會提供相關資料。</p>

		<p>劃。</p> <p>3. 依釋字第 739 號及憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。申請人唯恐無力負荷公共設施負擔及費用，在此聽證會議，謝絕參與吉安鄉住一住宅自辦市地重劃。聲請將慈惠段 1069 地號、1069-1 地號，退出此次重劃範圍。</p>			<p>3. 不採納。本區開發方式都市計畫規定採自辦市地重劃方式開發。開發範圍之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p>
19	陳○吟	<p>1、本人位於吉安鄉慈惠段 0673 號的土地，一面臨已開闢完成的自強路，三面臨街已蓋好的合法建物，位在建物密集區內沒有參與重劃的必要。</p> <p>2、本人土地在民國 61 年 12 月 12 日即有合法</p>	<p>1. 本案建物 83 年滅失。</p> <p>2. 依據市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項之規定，都市計畫指定整體開發之地區，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。</p>	<p>開發範圍之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p>	<p>不採納。開發範圍之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p>

	<p>建物，附上建築物的改良登記簿，地籍建物謄本，房屋稅籍資料，航照圖，吉安鄉公所說明原有房屋為合法房子。</p> <p>3、本人的土地位於建成區，是已規劃完成且已合法使用的建地，且於民國 105 年 3 月下旬收到民國 105 年 3 月 24 日縣府建計字第 1050054465 號通知建成區地主的公文，且一直繳納與相鄰建成區土地相同公告地價的地價稅至今。將本人土地納入素地參與重劃，實屬不合理，且損及本人的權益。</p>			
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

20	陳○妃 邱○雄	<p>陳述人陳○妃，邱○雄兩人所有座落土地慈惠段866, 866-1, 878地號，如依據地籍圖所示，兩面均接臨道路截角位置（三角窗地），參與重劃，依市地重劃實施辦法第31條規定應按照原土地位置分配重劃後土地，陳述人希望能依法辦理，不得損害陳述人之權益。</p>	<p>重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後，將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。</p>	<p>依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。</p>	<p>採納。依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。</p>
21	未具名	<p>前面和平路401(401-1)、401-2土地面積約本人土地六分之一小面積，本人請求照市地重劃原則原位置分配（不要利益輸送）將本人土地往後面挪移造成本人損失，土地分配原位置分配原則。</p>	<p>重劃會將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。</p>	<p>依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。</p>	<p>採納。依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。</p>

22	康○木	<p>本人康○木所有坐落於吉安鄉慈勝段 484 地號，面積 127.76m²，目前花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)重劃區內縣府規劃重劃中，因所有地點面寬約 4.8 公尺，長約 26 公尺若依重劃內容分割後面寬不足，無法建築使用，請縣府基於照護縣民基礎下，於分割後原地價購，以利完整規劃使用，不致於閒置，俟經所有人規劃後，亦可美化市容觀瞻。</p>	<p>重劃會將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。</p>	<p>依據市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。</p>	<p>採納。依據市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。請重劃會向陳述人詳細說明。</p>
23	林○珍	<p>本人林○珍和夫婿蔡○皇持有土地(見附件地號)參與重劃，希望市地重劃單位能忠實依據《市地重劃實施辦法》第 31 條規定：…應按照原土地位置優先分配重劃後土地：並依《平均地權條例》第 60 條之一第一項之規定：「重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘</p>	<p>重劃會將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。</p>	<p>依據市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。</p>	<p>採納。依據市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。請重劃會向陳述人詳細說明。</p>

		<p>土地仍依各宗土地地價數額比例分配還與土地所有權人，不得損害陳訴人本有之土地權益。」原則，我們夫妻現持有地已然方整連接，請勿肆意分割損害。</p>			
24	黃○科	<p>1. 北昌一街15巷16號18號36號合法建築物有完稅證明為何重劃區。</p> <p>2. 92年訂開發許可制時規定43區塊、要各區塊100%土地及所有權人均同意為何北昌村和平路一段18巷這一個區塊可以另外准開發這條道路又列入這次負擔。</p> <p>3. 慈勝段449地號原為重劃區90年以後均無建物，為何目前為建成區(建築中村民質問。</p> <p>4. 建國路一段與建國路一段127巷轉角這塊空地,92年規定超過150m²均劃為重劃</p>	<p>1. 依據市地重劃實施辦法第7條第2項之規定，都市計畫指定整體開發之地區，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。</p> <p>爰重劃會依據花蓮縣政府107年8月16日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」規定之整體開發地區為重劃地區範圍。</p> <p>本重劃範圍業經第二次會員大會審議通過，並經花蓮縣政府市地重劃委員會審議及花蓮縣政府核定、公告之。</p> <p>2. 和平路一段18巷之既成道路於</p>	<p>開發範圍之劃定及內容依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p>	<p>不採納。開發範圍之劃定及內容依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。</p>

		<p>區，為何目前是建成區。</p> <p>5. 北昌村自強路456號至476號後面空地超過150 m²為何列入建成區，村民發問。</p> <p>6. 勝安村沒重劃地區，容積200而重劃區有負擔容積也200不合理，應提高至300才對。</p> <p>7. 5條綠園道應廢安全島建築時預拌車及PUMP車進入就無法通行。</p> <p>補充說明：</p> <p>1. 請廢除(住一)內五條綠園道的安全島、因2~5米的安全島、15米計畫道路的兩旁，實際剩5~6.5米寬像農路、如兩旁有停車後，垃圾車、物流車、貨車、大形車輛經過有困難，尤其爾後空地要建築時、預拌水泥車、PUMP車進入灌漿時，延伸角伸出後、其它車輛勢必無法經</p>	<p>本案都市計畫劃設為住宅區，為避免重劃後造成區外臨地合法建物(和平路一段18巷2號~16號等6棟)無出入通行道路之窘境，依據108年4月11日花蓮縣108年度第一次市地重劃委員會會議編號第31案之決議，辦理增設巷道。</p> <p>3. 綠園道之工程設計依將來公共工程細部設計書圖經工程目的事業主管核定為準。</p>		
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>過，如逆向通行、發生車輛或者被開罰單誰要負責，建議廢安全島後，改道路兩旁置植草磚，種韓國草。</p> <p>2. 同樣住宅區，沒重劃負擔者、容積 200%，(住一)有重劃負擔 39% 容積也 200%，顯然不合理、請調高容積 300% 以上。</p> <p>3. 附圖一為現行重劃圖，居民陳情或疑問、請參閱讀(圖一)內容 1、2、3、4、5 說明、圖二、圖三、圖四、為縣政府 105 年計畫公告圖證據。</p> <p>4. 請 1 月 20 日公告後並用公文答覆，謝謝!</p>			
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

25	吳○女	<p>重劃區地主負擔農田水利會排水設施費用高達 1 億多元非常不合理，由於重劃區內現有農地非常少，且圳路都是土渠，也無灌溉排水在使用，不可因為市地重劃而硬將設施排水溝加諸在地主，增加莫名之負擔，因為上游之排水都已排入中央路兩側之排水溝。</p>	<p>水利圳路渠道改道工程主要是將原有之灌溉排水之水路予以作地下涵道之改道，以利維持上游之水得以順暢流至下游之大排。</p>	<p>工程設施及費用係由重劃會辦理，請重劃會詳細說明</p>	<p>採納。重劃負擔由土地所有權人以未建築土地折價抵付，重劃會應說明負擔內容。</p>
----	-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------------