

## 冬山鄉丸山農村社區土地重劃案第二次聽證紀錄

- 一、聽證日期：108年6月14日下午7時
- 二、聽證地點：冬山鄉丸山社區活動中心
- 三、出席人員：如簽名冊
- 四、主持人：吳榮發 先生 紀錄：李珮甄
- 五、主持人說明聽證程序：略
- 六、業務單位報告：略
- 七、土地所有權人陳述意見及業務單位答詢摘要：
  - (一) 發言順序：1
    1. 發言人：何搵財先生
    2. 陳述或發問要旨：
      - (1) 貴處此次公聽會因丸山農村社區重劃案人數同意比例51.5%與不同意比率相近而召開，因此提高農地負擔比例由50%至53%，雖此次公聽會為調降建地負擔比例，貴處想透過協進會委員大多數是建地地主代表，來達成降低建地負擔比例，進而取得大部分建地參與意願同意比率，是為原先規劃錯誤決定，而再做錯誤修正，以犧牲農地權益方式去圖利建地，讓農建地主互相殘殺，此為便宜行事之處理方式。況且一個不合法成立的協進會，該委員未經召集所有土地所有權人開會產生，並無代表性。
      - (2) 建議請重新修正計畫，申請許可，增加農地（寶員段1337~1338面積5057.23平方公尺，地主很想參加重劃），排除沒有因重劃產生實質效益部分建地（街廓4及5），增加建地（寶員段1324~1326面積2714.04平方公尺）參與重劃，可增加農地來負擔，其剩餘款供農村社區運用，農建地之負擔比率亦可同時向下調降，並且和宜蘭各參與農村社區重劃案

負擔比例相比較才有合理性，同時解除未依法成立丸山農村社區協進會由召集產生之委員，由鄉公所依法重新召集參與重劃土地所有權人選出協進會土地代表，而非由丸山村長推薦產生委員代表，一舉數得，不同意比例應可大幅下降。

3. 業務單位答詢：

- (1) 本府經意願調查統計分析同意人數比例約51.5%略過半數，不同意人數比例約39%及未表意見比例約9.5%，不同意原因包括建地土地所有權人反應負擔比例較高及既有建地已面臨道路不願繳納負擔等疑慮，合計約48.5%，表示將來興辦重劃時只有51.5%比例人數贊成重劃，另外近半人數抱持反對意見，不只在推動工程時遇到困難，且土地分配作業亦難以溝通協調，不符合整體農村再生計畫採由下而上推動之意旨，恐致重劃計畫書報核困難。為提高重劃意願比例，於冬山鄉公所108年4月16日召開本區第8次更新協進會充分討論決議，於負擔公平性及財務可行性條件下，將建地與非建地平均負擔調整為0.5%及53%。因平均負擔比例與本府107年4月1日舉開第一次聽證及重劃意願書所載比例上限不同，依規定再行召開第二次聽證會。本區更新協進會委員土地所有權人代表遴選之疑義，已請冬山鄉公所查明後，本府於108年4月16日及108年5月27日函復臺端在案。101年先期規劃階段成立本區更新協進會，其中土地所有權人代表，由冬山鄉公所108年5月16日函，敘明當時請村辦公室協助推選委員，尚符直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法規定。社區更新協進會設置任務在於協助社區更新及土地重劃之協調推動及成果維護事宜，如臺端或本重劃案之土地所有權人有建議或意見，均可請協進會委

員提案會議討論，亦得於協進會會議列席聆聽。另協進會委員土地所有權人代表是否重新召集推選，或其組成比例是否參照區內建地及非建地比例重新推選，法無明定，將請冬山鄉公所評估辦理。

- (2) 本重劃區範圍勘選作業經有關單位初勘後，再提報內政部土地重劃工程處辦理複勘作業，重劃範圍經內政部102年10月15日地工農字第1020004695號函核定在案。範圍勘選應以鄉村區或農村聚落為主要範圍，即以農村再生計畫之生活集居聚落為考量劃設。故本重劃範圍係以丸山社區農村再生計畫中生活區（丸山老街及鑄鐵文化區）為主，而臺端建議重劃範圍將街廓4及街廓5剔除，即將丸山老街剔除在外，大大摒除農村再生計畫之生活區；再言之，100年6月9日監察院糾正農村社區土地重劃法令規範不完備，有部分自辦農村社區藉重劃之名，將毗鄰農業用地併入重劃範圍，進而變更為建築用地獲取開發利益，明顯悖離立法意旨，內政部遂於103年10月23日修正農村社區土地重劃範圍勘選作業要點，明定辦理農村社區土地重劃之區位，須位於已核定農村再生計畫範圍內之地區且適度擴大範圍，104年11月12日非都市土地開發審議作業規範新增農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編，將新增建築用地不得超過既有建築用地之1.5倍納入範圍勘選考量，故臺端建議範圍重新修正，是否符合規定，仍有待商榷，而重劃範圍大幅度面積變動，存在諸多不確定性，且如有變動開發許可及環境影響評估須重新審議，中央補助行政費用亦無法確定。本府立場仍希望尊重大多數居民意願，若同意本案現在的規劃，請於重劃意願調查時表達出來。如同前述係以農村發展為出發點，針對舊聚落予以改善

，增加公共設施，全區居民均可受益，負擔差異係因本重劃區農建比及農、建地重劃前後受益程度不同所致。

(二) 發言順序：2

1. 發言人：簡羽綺小姐

2. 陳述或發問要旨：

- (1) 西北側道路目前為6米，重劃後為8米如使用私人建地超過扣抵坪數，要如何徵收？價格要如何計價？
- (2) 地號1464-1為交通用地，地主如要抵扣建地坪數，優先用1464-1地號抵扣。
- (3) 現在河川整治工程已影響住戶、土地、房屋、多處嚴重龜裂及無法出入，如農村重劃要再次施工，必造成更嚴重損壞，要如何彌補住戶損失呢？
- (4) 目前西北側道路、路面多處起伏，有行車安全疑慮，路面靠住戶低靠河岸高，如下大雨道路水往低窪住戶流，易造成淹水，農村重劃建議改善此狀況。

3. 業務單位答詢：

- (1) 重劃並非土地徵收，計畫道路將來使用私人建地面積，均可納入重劃扣計負擔參加分配，參與重劃之土地係按原土地登記簿面積，扣除重劃負擔後辦理土地分配作業。如臺端認為舊寮溪排水改善工程占用私人土地，可向地政事務所申請鑑界確認土地範圍，如確有占用情形，倘重劃計畫確定執行，則納入土地分配作業辦理，若重劃計畫未能推動，亦可向需地機關申請徵收。
- (2) 目前所修正之重劃計畫書內容，係將建地平均負擔訂為0.5%，非建地平均負擔訂為55%，而交通用地屬非建地，應依55%扣除負擔後辦理土地分配。重劃區內之每筆宗地，不分交通用地或建築用地，一律

皆應扣計負擔後計算應分配面積，並無所稱優先扣計負擔之情形。

- (3) 河川整治工程損鄰應由現執行工程廠商及監造負責，後續重劃工程時，工程設計已編列施工監測項目，針對區內可能因施工影響結構之房屋進行監測，如有損壞由施工廠商負責修復。
- (4) 目前舊寮溪排水改善工程之問題，於6月24日邀集臺端及施工單位到現場勘查，會勘紀錄於108年6月28日函送臺端。

(三) 發言順序：3

1. 發言人：陳阿桔小姐（代理人：林長豐先生）

2. 陳述或發問要旨：

- (1) 建地土地所有權人同意比例有多少？農地土地所有權人同意比例多少？請說明。
- (2) 港尾路17巷的既成道路，為何未納入重劃道路去規劃？那既成道路是地主的土地，如果以建地扣負擔0.5%，那重劃後這些既成道路的建築用地不是就可以領錢了嗎？
- (3) 區內設置汙水處理廠，是把所有衛生用水，包括化糞池的部分全面納入嗎？如果是的話，建議向舊聚落的地主說明清楚，還有以後汙水處理費用，是否隨水費徵收，也應說明。
- (4) 之前聽證會說建地平均負擔在1%~5%，農地平均負擔在45%~50%，現在建地平均負擔調降至0.5%，農地變成53%，這看起來就是在為難農地土地所有權人，是否因為預算變更或工程費增加5000萬而調整？
- (5) 請問大隱農村社區重劃平均負擔多少？未來礁溪三民的農村社區土地重劃案又負擔有多少？

- (6) 土地經扣除負擔後未達最小分配面積，要如何分配？不能分配時，要如何計算補償費用標準如何請說清楚。

3. 業務單位答詢：

- (1) 本重劃案於第一次聽證後辦理重劃意願調查作業，私有土地所有權人計233人，其中同意人數有51.5%，不同意及未表示意見人數合計有48.5%。農、建地地主之同意比例，因部分所有權人同時持有建地和農地，故同意比例仍應以法令規定土地所有權人數為計算標準。
- (2) 重劃區內之每筆宗地，不分交通用地或建築用地，一律皆應扣計負擔後計算應分配面積，如應分配面積未達分配標準而不能分配土地時，則依重劃前原有面積，按原位置評定重劃後地價，發給現金補償。臺端所述港尾路17巷，地號為福山段1474-26，地主1人，72年因地目變更，自「建」變更為「道」，係供集合住宅私設通路使用，屬建築基地的一部分，同樣情形亦有丸山路89巷，該2條私設通路，倘於本重劃案劃設為道路，除將增加公共設施用地面積，增加土地所有權人用地負擔外，該土地扣除重劃負擔後，地主可於重劃區調配一筆「無」建築管制之土地，如未達最小分配面積標準改以現金補償，實不符合建築管制及公平原則，故重劃後應按現況予以保留，至於該二筆交通用地是否得比照建築用地計扣負擔，將再提案社區更新協進會討論。
- (3) 本重劃案所設置污水處理設施，不論新舊住戶家庭廢污水皆接入地下污水管線系統內，再收集至污水處理設施淨化處理至放流水標準後排放至區外，以避免區內污水影響鄰近農田灌溉需要。污水處理費用因屬專用下水道，而污水處理設施重劃後交由冬

山鄉公所管理，前期管理維護費用可由抵費地標售剩餘款支應，如剩餘款無法支應時，由公所編列預算辦理，另公所應輔導成立丸山農村社區管理委員會，並訂立管理辦法，以應付後續社區經營管理的負擔。

- (4) 前次聽證會預估本重劃案工程費用，係以政府補助每公頃1,050萬元計算，補助約1億385萬元，經本府107年度委託辦理工程設計後，預估總工程費約需1億2,679萬元，超出政府補助費用之部分2,294萬元，本案超出政府補助費用之部分，由重劃後抵費地標售價款抵付，並經108年1月21日第7次社區更新協進會提案決議通過，而該經費因屬已超出政府補助部分，應納入土地所有權人費用負擔。故本次調整重劃平均負擔比例，將建地調降平均負擔為0.5%，非建地平均負擔為55%，係建立在提升重劃意願同意比例及於財務可行原則考量下，整體重劃計畫以農村發展為出發點，針對舊聚落予以改善，增加公共設施，全區居民均可受益，負擔差異係因本重劃區農建比及農、建地重劃前後受益程度不同所致，並非為難農地地主。
- (5) 三星鄉大隱農村社區土地重劃係於民國98年辦竣，重劃區面積為9.9471公頃，其中甲、乙種建築用地面積約1.9576公頃，農牧用地面積約為7.3048公頃，農建比約3.73：1，重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則，係因建築用地以外之土地所提供之負擔，業已足夠供全區所有負擔故原有建築用地免負擔，故重劃平均負擔訂為建地0%、非建地45%。而臺端所述未來礁溪三民地區農村社區土地重劃案，尚無資料可提供。
- (6) 本重劃案訂最小分配面積為150平方公尺（約45坪）

，依農村社區土地重劃條例第16、18條及其施行細則第22條規定，如果應分配土地面積未達最小分配面積標準二分之一，即75平方公尺（約22.5坪），而不能分配土地時，按重劃前原有面積，原位置評定重劃後地價，發給現金補償。但本重劃區內許多既有建地土地面積狹小，且多有地上物，其土地分配應以保留為原則，無法依規定予以計算，以港尾路17巷內1筆建地為例，面積為74平方公尺，地上物建物面積亦有74平方公尺，為保全地上建物且不能按前揭規定予以現金補償，並需繳納按平均負擔0.5%之差額地價，如以每平方公尺16,000元估算，約需繳納5,920元。

（四）發言順序：4

1. 發言人：江正茂先生

2. 陳述或發問要旨：

（1）重劃區面積將近10公頃，請問區內建地比例多少？

（2）而協進會委員土地所有權人代表中，建地委員多少？農地委員多少？建議應依區內面積比例，作為建地與農地的委員比例，這樣才能兼顧雙方的權益。

3. 業務單位答詢：

（1）本重劃區面積約9.89公頃，其中建地面積約3.95公頃，占39.94%，農地約4.28公頃，占43.28%，其他用地計約1.66公頃，占16.78%。

（2）按直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法規定，協進會之組成係由鄉（鎮、市、區）長兼任主任委員，委員若干人，包含公所相關課室課長、農會及農田水利會代表各1人、村（里）長、地方公正人士及土地所有權人代表10人，而協進會對外行文，以鄉（鎮、市、區）公所名義行之。其中地方公正人士及土



地所有權人代表10人，依同辦法第三條，由鄉(鎮、市、區)公所召集重劃區內土地所有權人推選之，而召集人數比例或如何推選產生等，雖未明文規定，但屬公所權責。臺端意見得請冬山鄉公所未來遴選或遞補土地所有權人代表時之參考。

(五) 發言順序：5

1. 發言人：江佳名先生
2. 陳述或發問要旨：土地使用計畫圖比例尺過小，看不清楚，不是能很確定自己的土地是否被公共設施使用。如果說沒有影響到我的土地，而大家也同意參加重劃的話，那我就沒有意見。
3. 業務單位答詢：臺端土地查為福山段1465地號，編定為鄉村區乙種建築用地，土地登記面積為522平方公尺，位於重劃區範圍邊界且臨近舊寮溪，按目前圖資套合結果，臺端土地部分為本重劃區內水利設施用地，後續重劃作業，將會同臺端辦理因公共設施地上物拆遷補償查估作業，且土地配合重劃扣除建築用地平均負擔後，該部分土地將予以就近調配。臺端之重劃意願可於後續本府辦理意願調查時，以意願書表示。

(六) 發言順序：6

1. 發言人：簡平寬先生（代理人：簡志華）
2. 陳述或發問要旨：
  - (1) 之前我曾參加過說明會，但是我們說過的意見幾乎都沒被採納。我記得重劃區西北側計畫道路當初說規劃為6米，為何現在變成8米，就連老村長當時也說最多就7米，請問為什麼現在又說是8米，請說明。之前會勘就說6米，我們從來也沒收到紀錄，請你們查清楚，你們有沒有作紀錄我們也不曉得，邏輯上我們根本沒辦法查明。

- (2) 舊寮溪排水改善工程現在已施工，如果重劃為什麼要再次施工，才做好難道不到兩年要再重做嗎？
  - (3) 重劃規劃丸山路寬度7~8米，有提到以後要退縮1.5米，請問1.5米的部分是否要拆除？那兩側各退縮1.5米後，變成11米的道路在哪裡？你們在財務計畫評估時，如果退縮1.5米你們現在不做地上物拆遷補償，那請問重劃目標民國幾年才會達到預訂的目標？如果我們200年後房子不拆，沒有重新改建，那不還是和現在一樣嗎？重劃的效益在哪？我不懂？如果我們都沒有改變為什麼要參加重劃扣除負擔？
  - (4) 現在所說的重劃平均負擔建地0.5%、農地55%，到底是多少錢？不要講負擔百分比，請說明是5萬元還是多少，還有2年後會不會變成20萬元，如何估算也請說清楚。
  - (5) 過境車流如何管制？什麼叫過境車流？現在的路基能承受大客車碾壓嗎？現在如果車輛下丸山橋就要轉彎，造成交通危險，交通如何管制？再來就是丸山一橋這邊的路口也是交通瓶頸，請問有想過如何解決嗎？如果現在道路服務水準已經有A級水準，重劃後還是A級水準，那有需要辦理重劃嗎？
  - (6) 土地重分配是怎麼樣重分配？我們的土地被你們分割之後，會變成怎樣？請說清楚。大部分的土地可能沒有太大影響，但是邊邊角角的或道路兩旁的或是農地變成建地的部分，要怎麼重新分配？我都不清楚了，我相信這些叔叔伯伯一定也不清楚，他們可能沒想到，我想到我替他們說出來，我說的都是有道理的，希望大家能注意聽。
3. 業務單位答詢：
- (1) 查臺端於106年陳情本府有關該段道路寬度，經本府以106年6月22日府地劃字第1060090919號函覆在案

，該段道路寬度規劃為8M，且於106年7月第五次協進會討論，決議該段道路以8M寬度劃設（其中2M為人行步道），全區道路及公共設施規劃均納入開發計畫書中，提送內政部區域計畫委員會審定在案。

- (2) 舊寮溪排水改善工程目的在於治水防洪設施維護，有其必要性與急迫性，而重劃計畫建立在民眾重劃意願之上，尚有不確定性，未來不確定是否實施重劃。又二案工程性質不同，舊寮溪排水整治工程，大部分工程皆於公有土地或水利會所有土地內施作，且主要以舊寮溪排水問題作改善，及既有水防道路修復，目前並無另外拓寬使用及徵收私有土地之情形。如重劃工程後續能順利推動，私有土地如位於重劃公共設施用地範圍內，屆時將辦理地上物拆遷補償查估作業，而土地按重劃前面積扣除重劃負擔後，該部分土地將予以就近調配。
- (3) 目前丸山老街兩側建築物，如未影響重劃道路工程將不做拆除，係為保障目前丸山老街兩側土地所有權人及地上物所有權人之使用權益。而本重劃案重劃後之建築退縮管制，係要求私有土地臨道路一側應退縮1.5M範圍作為無遮簷人行空間，退縮土地得計入法定空地，意即重劃區內退縮建築管制採循序漸進方式，將來建築物重建時，建管單位將按照管制規定，自道路境界線退縮1.5M指定建築線。而重劃係以全區整體發展作為考量，其效益不是只有在退縮管制後所讓出來的空間，本次聽證簡報資料中，提及重劃效益尚包括有改善聚落環境、增加停車空間及消防安全、促進土地利用、調節排水及解決土地權屬問題等等，再次向臺端說明。
- (4) 本次修正重劃計畫書重劃平均負擔以建地為0.5%、

非建地為55%，重劃實際應扣除之負擔，依個別宗地的土地面積及重劃前後評定地價而有不同。如建地目前本府暫以重劃前後地價皆每平方公尺1萬6,000元（每坪5萬2,880元）作估算，例如臺端持有建築用地重劃前土地面積100平方公尺，扣除負擔0.5%，應分配面積為99.5平方公尺，如因地上物面積必須增配至100平方公尺，應繳納差額地價即為0.5平方公尺\*1萬6,000=8,000元。前述實際重劃前後地價尚須以重劃期間送交本縣地價評議委員會評議結果為準。

- (5) 丸山社區內目前主要道路包括義成路、丸山路及港尾路，經由以上道路可通往羅東、冬山市區，及冬山鄉中山社區、鹿埔社區、八寶社區及梅花社區等等，故除了本重劃區內居民以外，過境車流平日已包括有附近居民及工商業活動，假日更有以上地區之旅客通行需要，相信臺端居住於區內，應該相當清楚以上情形。而舊寮溪排水改善工程僅影響丸山橋及舊寮溪水防道路部分路段，其中水防道路部分於重劃後視為重劃計畫道路，因規劃寬度與現況水防道路略有不同，且舊寮溪排水改善工程僅回復既有水防道路，其寬度未作增設，於寬度未增設的情形下，恐將如臺端所述無法承受大客車之碾壓，且造成交通瓶頸問題。因此若無本重劃案透過重劃取得道路用地，僅能等待道路主管機關未來拓寬道路時，辦理用地徵收。又重劃規劃道路於重劃後移交冬山鄉公所管理，道路交通管制部分，除於重劃工程中可檢討設置交通號誌調節管制外，亦可由公所於未來視實際交通情形及需要，予以調節管制。另臺端所述重劃前後區內道路服務水準均為A級，認為沒有差別不需辦理重劃，但實際上倘經重劃後，區

內之建築用地面積增加，未來住戶人口及道路使用需求勢必增加，故維持重劃前已具備之A級服務水準，應屬重劃計畫必須達成之目標。

- (6) 重劃區內土地扣除依農村社區土地重劃條例第11條規定提供負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配予原土地所有權人。重劃後土地分配之位置按重劃前原有土地相關位次分配，如重劃前土地已有建築物，且不妨礙重劃計畫及土地分配者，按原有位置保留分配。而分別共有土地，於重劃後是否變更為單獨所有，須經共有人過半數及其應有部分合計過半數同意，且應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。但應有部分合計逾三分之二者，人數不予計算。故臺端詢及如何「分割」土地，由上述可知，重劃係土地辦理交換分合，並不是單純土地「分割」，且如果土地共有人未能達成共識，或對於分配位置無法協議，並無法將共有土地變更為單獨所有，則按原有共有情形分配回給地主。

(七) 發言順序：7

1. 發言人：林清峯
2. 陳述或發問要旨：請問現在農地的平均負擔訂為多少？扣掉負擔的部分，我剩下的土地請問政府要買嗎？如果沒有我何必要損失負擔？
3. 業務單位答詢：經108年4月16日第8次社區更新協進會會議討論及財務可行性評估後，本次修正重劃計畫書內容，將農地平均負擔比例訂為55%。臺端的農地扣掉公共設施負擔後，剩下土地面積按重劃前地價參與土地分配，依土地分配原則按原位次分配予臺端，農牧用地於重劃後變更為鄉村區乙種建築用地，土地利用價值已獲得

提升。

七、結語：

- (一) 請宜蘭縣政府依照行政程序法第64條規定，將土地所有權人發言及看法納入紀錄，針對發言部分個別函覆。
- (二) 聽證紀錄請宜蘭縣政府擇期於丸山社區活動中心公開閱覽，並通知發言人到場確認。
- (三) 聽證會土地所有權人所發表意見，請宜蘭縣政府於重劃後續推動作業中納入考量，且聽證紀錄應於後續農村社區土地重劃委員會審議時，內政部核定重劃計畫書、圖時，一併提供給委員及內政部參考。
- (四) 丸山農村社區土地重劃自101年推動至今，規劃到開發許可審議皆不容易，丸山遺址亦經文化部核定為國定遺址，本重劃案如能推動，對於未來遺址公園劃設及八寶社區推動農村社區土地重劃案，皆有啟示作用，希望大家能夠協助推動成案。

八、散會：下午9時45分。