

# 宜蘭縣政府辦理「宜蘭縣礁溪鄉別墅區開發區五自辦市地重劃區重劃計畫書（草案）」聽證會議紀錄

壹、時間：109年10月31日(星期六)下午2時

貳、地點：宜蘭縣礁溪鄉礁溪國民小學中正堂

參、主持人：吳榮發 紀錄：許碩方

肆、出席土地所有權人及已知利害關係人，詳如簽到簿(附件一)

出、列席單位及人員：詳如簽到簿(附件二)

伍、案由：宜蘭縣礁溪鄉別墅區開發區五自辦市地重劃會申請核准實施市地重劃，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條、行政程序法第55條規定，舉辦聽證。

陸、聽證過程：

司儀：歡迎蒞臨宜蘭縣政府所舉辦宜蘭縣礁溪鄉別墅區開發區五自辦市地重劃區重劃計畫書（草案）聽證會議會場，在聽證會議開始之前，請主持人介紹今天的與會貴賓及出列席單位。現在我們將會議交給今天的主持人吳榮發先生。

主持人：大家午安，感謝大家，我想我今天現在就以聽證會主持人的身分，宣布今天的礁溪鄉別墅區開發區五自辦市地重劃聽證會正式開始。首先我代表宜蘭縣政府，非常感謝大家在這個…算是假日，也來也熱情地參加今天的這樣的一個聽證會。而且現在是在防疫期間，大家願意出席這樣的會議，我代表宜蘭縣政府，非常感謝大家的

出席。當然，剛剛有提到說，因為是防疫期間，所以剛剛宜蘭縣政府也做了相當很多的防疫措施，包含在公文給大家的時候，相信公文裡頭就有載明說，今天能夠戴口罩就儘量戴口罩，進來的時候大家也有…縣府這邊工作人員也有幫大家量體溫，當然因為這樣的一個空間，當然對於防疫措施不是說很好，不過在既有的空間下，宜蘭縣政府儘量空氣讓它流通。那今天的表定期程大概是兩個半鐘頭，我當然會看期程儘量能夠縮短就縮短，當然也要看會議進行的一個程序，減少大家能夠群聚的時間，所以大家有口罩就儘量罩，因為我本人等一下可能要說的話比較多，所以我戴口罩比較不方便，大概就儘量…就先不戴。再來是，我先介紹一下今天的與會貴賓，我按照這個工作人員所拿給我的這個簽到簿的名單，我就依序來唸。第一個是我們區五自辦市地重劃區的重劃會陳冠華，陳理事長。陳理事長是不是來跟各位說一下，另外有黃文…黃文龍是不是？好，舉手喔。再來是我們建設處都市計畫科的龍非池，龍科長。再來我們交通處的梅家華，梅技士。再來是我右手邊的我們水利資源處的林信宏，林技正。再來是我…也是水利資源處的林柏任，林技正。再來是我們地政處在我左邊是陳美華，陳副處長。再來是我左邊的是土地開發科的許進星，許科長。

**土地開發科許進星科長：**大家好。

**主持人：**以上就是大概我今天所列席的…所介紹的貴賓。那當然介紹了貴賓，我就先自我介紹。我本人姓吳名榮發。我是土生土長的礁溪人，今天在這個學校礁溪國小也是我的母校。我國中…國小讀這邊，國中大概讀礁溪國中，高中讀宜蘭高中，大學就到外面去讀書了。我的職業生涯大部分都是公務人員比較多。第一個公務人員的職務大概是在台灣省政府工作，後來因為結婚的關係，所以又回到宜蘭縣政府去工作。所以整個我在宜蘭縣政府擔任過蠻多的職務，包含我之前最早進來是在縣政府的建設處，後來移到地政處，差不多時間…都在地政處待了將近30年的時間。在地政處我擔任過承辦，那時候我承辦大概做農地重劃，就是非都市的土地開發工作。擔任科長的時候，我也擔任過重劃科科長，也擔任過區段徵收科的科長。區段徵收科就承如現在我們的許科長，土地開發科的科長他們的前身。其實區段徵收跟農地重劃主要有兩個區別，第一個，農地重劃是非都市的土地開發。區段徵收主要就是作都市的土地開發，包含今天那個…自辦市地重劃區的市地重劃業務。其實市地重劃業務，我在公職生涯其實也接觸很多，包含…我就以礁溪鄉來講好了，包含就是仁愛就是溫泉溝那一條，那一條大概就是宜蘭縣政府所辦的公辦，再來就是轉運站旁邊有一個公辦，那個面積比較大概一公頃多左右，那是在我退休之後，宜蘭縣政府所辦的。整個礁溪鄉其實自辦反而比較多，包含區五

的前面就是老爺飯店那一區，那也是滿早的。我在擔任科長的時候，那民間所自辦的，再來就是區五的旁邊的旁邊，也就是區三，那也是民間自辦都已經開發完成了，目前當下民間自辦市地重劃，目前在礁溪鄉就有三個區。第一，第一區就是我們區五這一區，再來是往左的第一區區一這一區，再來就老爺飯店下來那個健康休閒專用區。所以整個的市地重劃作業，不管公、自辦，其實我擔任公職或者是退休之後我也擔任了一些委員，其實對於市地重劃的業務，我也算是接觸的相當的多。各位或許會問就是說，都已經退休了，為什麼回來今天擔任聽證會的主席？因為聽證會的主席按照「行政程序法」57條的規定，它是說機關首長也就是我們宜蘭縣的大家長林姿妙林縣長，她要指派。或許基於我剛剛的自我介紹，我擔任過這麼多的那個地政的相關的主管業務，我包含…我本身也做過羅東地政事務所主任，後來主任之後也調過來宜蘭縣政府擔任地政處的副處長，也代理過地政處的處長，後來退休的職務是副處長退休。所以市地重劃的業務，其實不管公、自辦，我的歷練算是有一些經驗，不敢說蠻有經驗，但是有相當的經驗。所以基於這樣的原因大概林縣長的考量，認為說，聽證會的主持人，或許為了要公正一點，也需要遴聘一個比較有經驗，而且又有一些熟悉這樣的一個業務的程序的人來擔任。其實我本人擔任聽證會的主持人今天算是第三場，應該說四場。一場是公辦的農村社區

土地重劃，一場也是…兩場自辦，一場是我剛剛講的，五峰旗下面的礁溪休閒渡假區的自辦市地重劃，跟蘇澳的新馬自辦市地重劃，那時候我也都是擔任聽證會的主持人。聽證會的主持人其實在「行政程序法」有賦予他的一些責任，也就是說，我今天主持這個…聽證會決議，其實我的重點，會抓兩個重點。第一個重點，就是說，避免整個會議程序進行太過…有受到阻礙。也就是說，如果說有某些土地所有權人或是已知之利害關係人，他認為說他意見很多，他一直要說一直要說。當然，我為了要會議的進行，我會適可的制止某一些土地所有權人的發言，這是第一個。那第二個就是說，整個的聽證會進行過程當中，如果有妨礙聽證程序的進行的時候，我也會請他出去。因為畢竟整個聽證會的程序的進行，是在…要讓大家充分表達的意見情況下來做，當然，我只是說預先這樣子講。當然，我在想，各位對於今天這個區五的自辦市地重劃區的業務，相信已經相當的熟悉了，我為什麼會這麼講，因為一個自辦市地重劃要走到今天的地步，其實有蠻長一段的時間，包含它成立一個籌備會，籌備會好了之後它要開一個說明會，這個說明會也是要跟大家說明，這個市地重劃的相關的一些內容，跟大家的一些權利義務，再來就是成立會員大會跟正式的成立大會，這個會員大會跟成…會員大會的過程當中就是要成立一個重劃會，重劃會好，擬定所謂的重劃計畫書、重劃章程、還有重劃的範

圍，相信各位在來開這個會議之前，在會員大會過程當中，已經審議過了重劃會的章程、還有重劃的範圍跟重劃計畫書，所以我才會講說，各位今天應該…對這個業務，應該算是一個熟悉的一個業務。再來是，今天聽証…其實，為什麼會舉辦聽証？各位或許會問說，為什麼不辦說明會？為什麼不辦那個公聽會？是有它的法律的一個背景，這個是在…要追溯到民國 105 年之前，曾經有一個某一個縣，他在辦理自辦市地重劃的時候，有民眾陳情到那個大法官，認為說他的土地被納入市地重劃範圍的時候，他完全都不知道。當然這個我們個案我們不去做探究，我在想比較不可能，為什麼呢？因為自辦市地重劃也好公辦也好，大部分通知的地址，都是那個土地登記簿的那個地址，除非土地所有權人他地址已經變遷，他沒有去地政事務所去做那個更正的動作，所以通知有可能是沒有辦法收到，但是沒有辦法收到，也有一定的程序，包含要公示送達等等。所以這個作業程序，因為民眾可能…他說他不知道，所以大法官就在 105 年做了一個「釋字 739」的解釋函令。這個解釋函令的重點就是說，民間在自辦市地重劃的時候，它要充分給民眾去做表達意見。也就是說宜蘭縣政府、各直轄縣市政府，在收到民間自辦市地重劃計畫書的時候，要做兩個動作。第一個動作，就是今天的要開聽証會，聽証會讓相關的土地所有權人跟已知的利害關係人，充分地去表達他的意見。再來就是說，除了聽証

會了之後，也要成立一個合議制的審查會，合議制的審查會，目前宜蘭縣政府是用市地重劃委員會去做操作，它那裡頭有聘了兩位專家，而且也有相關單位的主管，包含他們也會邀請管線單位，包含自來水、電力、電信，甚至宜蘭有線等等單位，還有公所會做聯合審查那個…市地重劃計畫書。這就是那個…大法官在105年的「釋字739」它的解釋的那個精神，為什麼要開聽證會的精神。也因為基於這樣一般大法官解釋之後，內政部…它一定會講叫內政部做適當的一些修法的程序。基於這樣，所以內政部在106年7月27號要他做了修正的「獎勵土地所有權人自辦市地重劃辦法」。這個辦法裡頭27條，它有明確的規定，就承如我剛剛所講的大法官的「釋字739」它的解釋內容的精神一樣。也就是說，民間申請自辦市地重劃書的時候，縣政府要開聽證會。這個聽證會，邀請土地所有權人跟相關權利人來開今天的聽證會。再來就是下一個程序，就是市地重劃委員會要做一個合議制的審查。所以我剛剛講的一個重點，27條它有一個重點就是說，要通知土地所有權人跟已知利害關係人來召開這個聽證會。所以也就是說，換句話說就是說，如果不是土地所有權人跟已知利害關係人，原則上宜蘭縣政府是不通知他來開會的，一般各位或許會有所疑問，為什麼不邀請我們鄉級的議員、鄉級的代表來開這個會？因為畢竟按照這個法條的精神是縱然他們來了也不能發表意見，因為這個是…聽證會是規

定的比較嚴格一點，只有土地所有權人跟已知利害關係人他才可以發表意見。所以今天在座的各位，如果不是土地所有權人跟已知利害關係人，等一下如果要發表是不能發表意見的。我大概約略有看到那個…我們前議員歐耀北，歐議員大概也在關心這個案子。我想如果因為歐耀北據我所知，歐議員據我所知他不是土地所有權人，所以等一下有要發表意見，不好意思，這個是不能發言，我先大概跟歐議員做一個說明。再來就是，除了這個「獎勵土地所有權人自辦市地重劃辦法」27條之外，宜蘭縣政府為了要因應這個民間申請自辦市地重劃計畫書，它也訂定了一些程序，它這個程序就是宜蘭縣政府受理「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」，這個作業要點它第九點就很明確的載明了，就是說，這個程序要怎麼去走？其實程序怎麼走？就剛我所講的大法官「釋字 739」跟獎辦，也就是「獎勵土地所有權人自辦市地重劃辦法」27條的規定的精神完全是一樣的。第一個要先舉辦聽證，第二個聯合初審。聯合初審大概今天我左右兩邊的那個縣府相關的單位，包含都市計畫的、包含交通的、包含水利的…等等，而且還有一些管線單位等等，那個是在市地重劃委員會的時候才會做邀請，就是聯合初審的時候會請他們提供意見，然後彙整了他們的意見，再跟今天各位的聽證會期間，聽證會的一些意見，一併呈給合議制審查的單位，也就是市地重劃委員會去做聯合的審查。因為



那個會其實算是滿嚴謹的，所以各位放心，不是說今天開完這個聽證會，宜蘭縣政府就會核定了今天市地重劃計畫書，不是喔！今天只是要聽各位蒐集各位的意見，去呈給所謂的市地重劃委員會去做審查的一個意見。再來聽證會，其實還有一些程序在。當然因為時間的關係我也不多說，大概各位可以去看那個「行政程序法」，「行政程序法」有蠻多的一些程序。它整個重點大概就是說，其實今天邀請各位來開會，宜蘭縣政府之前也做了蠻多的事情，包含它要簽辦給林縣長，到底聽證會的主持人要邀請誰？這個是要做的。再來確定之後，它還邀請聽證會主持人去研擬今天聽證會整個流程要怎麼走？聽證會的內容要怎麼去做擬定？包含這個其實宜蘭縣政府很用心，包含它還擬定了三個那個所謂爭點，就是各位這邊，那公文你們大概也有收到，這三個爭點就是要給各位參考，你們認為說這個有可能跟你們的權利義務有關係，當然可以提，所以…但是提的時間是10月19日跟等下進來的時候，也就是現在時間已經截止了，進來的時候有提的時候就可以今天來做發表意見，這個就是整個的聽證會的整個的一個法令的一個規定。當然聽證會…為什麼要召開這個聽證會？我剛剛已經說了。聽證會所要達到的這個重點到底是什麼？重點大概只有兩種，就是聆聽重劃會報告市地重劃計畫書的內容跟要旨。相信之前已經寄給各位，大概已經有一個多月時間，各位也應該都看過，等一下我們來聽重劃

會來報告，今天整個的重劃計畫書它的內容要旨到底是跟什麼？它等一下會做報告。再來就是說要聽各位的意見，就是聽證會整個兩個的重點是這樣子。聽證會的目的，其實我剛剛大概也有約略有提到，就是它的主要目的，就是要蒐集各位的意見給市地重劃委員會做他在審查市地重劃計畫書的一個參考，所以它的程序上大概就是屬於搜集式的聽證不是審判式的聽證，所謂審判式的聽證或許等一下會有人講說：報告主席，我今天的意見一定要請宜蘭縣政府採納、一定要請重劃會採納。抱歉，因為聽證會主席也沒有這樣的一個權力，他只是搜集各位的意見，呈給市地重劃委員的意見，所以聽證會主要的目的大概就是這樣。最後，因為我剛剛在自我介紹過程當中，我講了蠻多我的經歷，有關於市地重劃的經歷。所以我想我就花一點時間來跟各位分享一下，什麼叫做市地重劃？可不可以秀一張那個今天這個區的那個重劃前的那個地籍圖？有這個圖嗎？這個是細部計畫圖…重劃前，剛剛有，對。各位看這個圖裡頭，這個圖，你看這個地籍是相當的凌亂，所謂凌亂就是說，沒有很四正，一般講…大概不是正方也不是長方形這樣子，所以你看地籍有的是長方長條，這個是那個春和那一個，大概也蠻長像這個也蠻…都蠻長的。簡單講，這個重劃前的地籍是相當的亂，再來就是整個各位來看，這整個都沒有公共設施的配置簡單說沒公園、沒道路，更不用說裡面有做那個汙水、自來水、電力電信等等

…還有自來水相關等等的管線配置，這個就是完全都沒有。再來就是說，因為這樣的一個地籍，在我的想法就是說，因為畢竟這樣的一個地籍，要買賣其實是比较困難，所謂比較困難就是說，人家會認為這裡沒路沒頭，地籍這麼亂，再來就是說，可能權屬會比較複雜一點，所謂權屬複雜就是說，可能都繼承下來的，我們台語說一串好像粽一樣。所以這種東西可能以後要買賣，以後要做一些處分，可能會比較比較困難。那可以透過重劃之後，這個地籍就會比較好一點，可以秀一張那個都市計畫分區配置圖嗎？對，剛剛那一張。你看，這我剛剛有提到，這個剛剛都沒有公設，這裡就有公設了，公園，這個應該是廣停是？廣場，這個就是白色的這個就是道路。地籍來講，你看這個都有一個很完整的區塊，未來土地分配應該是這樣切左右這樣分，沿路的大概就是從這樣分，所以未來的地籍大概就會比較方正一點，簡單講就是方正一點。公設也有，公設的下面，這個工程裡頭，重劃計畫書大概都有載明要做一些管線，所謂管線包含所謂的汗水、自來水、電力、電信，那當然路燈是一定要的，公園也會做一些所謂的粗整地，跟一些基本設施，所以整個的公共設施會比較完備，地籍也會比較好。如果說，各位，我剛有提到一個重點，就是說土地所有權人會複雜的部分，複雜的部分可以透過市地重劃去做解決。今天在座的各位，如果說你們的權屬是很多人的話。其實透過市地重劃，你們可

以向重劃會申請要拆單，什麼叫拆單呢？就是說我要拆開，我五個土地所有權人我要拆成五張。但是你們要同意才能會拆單，但是有一個先決條件就是說，你拆單的情況下，你要能夠最小能夠後配的扣除負擔之後那個分配面積要能夠達到最小分配面積，這樣子重劃會才會同意你去拆單。所以整個重劃好了之後，第一個我剛剛所講的公設完整，土地所有權人來講對這個公設完整，第一個產權清楚，再來就是說能夠有透過拆單的程序，產權就要分給個人，就可以分給個人。這是土地所有權人的好處。那對於整個周遭這一區或者是整個的周遭來講，其實是有它的價值存在，因為畢竟公設都已經完備了，土地周遭環境一定都會比較好，所以對於周遭的環境。對於縣政府來講或是公所來講，因為這區整個好了之後的公設是要移交給礁溪鄉公所。宜蘭縣政府是那個土地所有權人，但是管理機關就是礁溪鄉公所。所以就是一個…我以前在上班的時候常講，這是一個三贏的土地政策，也就是說，政府贏、民眾贏、周區也贏。政府除了剛剛所講的這個取得這些公共設施之外，當然我們知道重劃之後，他這個產權清楚以後，我想各位會有一些移轉。移轉，當然政府就可以課一些所謂的那個機會…稅。所以這個就是說，市地重劃的一些好處所在。我相信在過往的各位所參加的說明會，成立大會或是會員大會過程當中，或多或少重劃會都會有所說明。或者是說，各位在都市計畫階段的時候，它以市地

重劃來整體開發的時候，或許地政單位當初如果有列席的，他也會約略說明這一些。以上，大概是針對整個的什麼叫做市地重劃？市地重劃所要聽證會所要達到的目的、重點跟它的法源所在，我約略跟大家做這以上的說明。整個接下來，大概就是幾個聽證程序，聽證程序等一下我們土地開發科的許科長，大概約略會跟大家做一個報告，整個的程序、整個的重點，就是等一下許科長會就整個的會議怎麼樣去做進行、注意事項他會做說明，重劃會會報告重劃流程、內容要旨。再來，就是我們拜聽各位土地所有權人跟已知利害關係人的一些意見，好了之後我會請牽涉到哪一個單位要答覆的，我會請我左右兩旁的相關的單位去做答覆跟說明，最後我本人會做一個結語，今天聽證會的一個結語。好了之後，我們就結束今天這樣的議程。以上我大概我今天大概我花了算有蠻多的時間，大概二十五分的時間去說明今天整個市地重劃的，它的為什麼要辦聽證法令？跟整個它要所要達到目的跟重點是在哪裡？順便跟大家分享市地重劃的一些精神，它的主要的一些精神所在。接下來我們就進行下一個議程，下一個議程可以秀那一張我們的那個議程表嗎？我現在就已經到這個主持人說明這個地方，再來就是主管機關報告，我們接下來就請我們土地開發科的許科長跟我們報告今天聽證的程序、發言時間跟相關的注意事項。好，請，許科長請。

**土地開發科許進星科長：**各位鄉親大家好，我是宜蘭縣政府地政處土地開發科科長，我姓許。接下來我會就我們今天聽證的一個會議程序，大概做一個簡單的一個說明。我現在後面會就我們聽證的必要性，跟我們聽證的會議議程，聽證會議注意事項，接下來就是我們聽證會議記錄，跟核准實施市地重劃分別做說明。大概聽證第一，聽證的必要程序，大概我們剛才主持人大概也有講過了。依照司法院「釋字 739 號」解釋的意旨，主管機關應以合議制的方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，我們今天大概做的是重劃計畫書的一個聽證，並於核定前給予土地所有權人及已知利害關係人陳述意見之機會及舉行公聽會。另外第二個是依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 27 條的一個規定，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利害關係人舉辦聽證。大概會就整個今天聽證會議議程的部分，大概做一個簡單…大概總共有 10 項。報到的部分大概就已經都過了，第一個是報到還有貴賓的一個介紹，主持人的說明及開始聽證的一個會議。再來是主管機關的一個報告，另外就是重劃會說明整個重劃計畫的一個內容跟要旨。接續會由當事人及利害關係人陳述意見，接續會由宣讀未出席者的一個書面意見，另外就會詢問證人、鑑定人或相關人員。另外接續大概第九項的部分是由當事人、利害關係人發問或其他出席人員

的一個回應，最後大概就會由主持人結語跟宣布整個聽證的一個終結。在當事人及已知利害關係人陳述意見，這個部分在開會前要依限事先提出，大概整個書面提出整個陳述意見及於會議開始前大概現場登記陳述意見者，這才符合整個聽證的一個發言，發言順序會依照我們登記發言順序辦理。陳述意見的一個時間跟提出證據，每人是3分鐘並以1次為限。發言的時間2分鐘時會按2短鈴，3分鐘時間到的時候會按1個長鈴，就要停止發言。過號的一個處理方式，是唱名3次未到場視為過號，於其他人陳述意見後才可以補行發言。另外在當事人及已知利害關係人發問及其他出列席人員的一個回應。發言的一個順序須經主持人的一個同意。發問時間每人3分鐘，並以1次為限。回應時間每人3分鐘，並以1次為限。發言時間2分鐘時會按2短鈴，3分鐘時間到的時候會按1個長鈴，就要停止發言。超過時間時應停止發言，如未停止，後續的發言不列入本次的一個會議紀錄，惟該書面的一個意見仍會提交本縣市地重劃委員會去做審議。接續整個聽證會議的一個注意事項，一、本次聽證係由當事人及已知利害關係人或受託人(以下簡稱發言人)於會議中陳述意見、提出證據及發問，重劃會代表、證人、鑑定人或相關人員(以下稱為其他出列席人員)經主持人同意得發言或發問，非符合上開以上資格的部分不得發言。二、聽證會議報到時，出席發言人及其他出列席人員，應出示身分證

明文件正本，就是身分證或有照片的一個證明文件的正本，供主辦機關的一個核對。三、開會前依限事先書面提出出席發言人，發言時間3分鐘並以1次為限，屬第一輪的發言；於現場表示有發言意願者，應於會議開始前現場登記，列入第二輪的一個發言，發言時間以3分鐘並以1次為限。四、依限事先書面提出或現場登記發言人及其他出列席人員，發問及該回應時間各以3分鐘並以1次為限，倘發問後欲再發問或再回應時，得經聽證主持人同意後，再發問或再回應1次，各以3分鐘為限。五、陳述意見、發問或回應時間剩1分鐘按2短鈴，時間屆滿時按1長鈴，超過時間應停止發言，如未停止，後續的發言不列入本次的一個會議紀錄，惟仍可依本注意事項第六點辦理。六、開會前未依限事先提出及現場登記發言者，會議開始後原則禁止發言，應改以書面提出，並不予列入本次的一個會議紀錄，惟該書面意見仍提交本縣市地重劃委員會審議。七、出席陳述意見者或其他出列席人員發言或發問的內容應以聽證爭點為範疇，不得為人身攻擊。若有偏題或與主題無關之發言，主持人可以立即制止或限制發言。八、出席陳述意見者及其他出列席人員或參與會議人員有違反法令、本注意事項或妨礙正式聽證程序之發言或行為，或經主持人指示停止發言而仍持續發言，致程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。九、如因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行情況，主持人得中止聽證會



議程序。十、本次的一個聽證會議採全程錄錄影、錄音，聽證紀錄完成之後會公開於本府地政處網站供公開閱覽，並經主持人指定日期、場所供發言代表及其他出席人員有陳述意見(含發問及回應)者閱覽，並請其簽名或蓋章。發言代表及其他出席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。十一、新聞媒體記者得於記者席旁聽，並於指定區域錄音、錄影或照相。聽證會議開始前或結束後得從事採訪，惟須於會議開始前 10 分鐘內完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。十二、聽證程序進行中，出席者應遵守下列的一個規定：(一)禁止吸菸、嚼食檳榔或飲食，並將行動電話關閉或靜音。(二)他人發言時不得干擾或提出質疑。(三)禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜帶進入會場及會議所在辦公廳舍區域。(四)不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定活動區域。十三、本次聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。十四、如遇有天災或其他不可抗力之因素，致原訂聽證場次不克舉辦時，主辦機關得順延會議於…大概就是 109 年 11 月 7 日下午的一個同時間的一個地點舉行，並於本府地政處網站發布訊息，不再另行公告及書面通知。十五、本注意事項的一個內容，得依需要隨時更動增刪。肆、大概聽證的一個會議紀錄，本次的一個聽證會議採全程錄音錄影，聽證紀錄完成後公開於本府地政處的一個網站供公開閱覽，並

由主持人指定日期、場所供發言人及其他出席人員陳述意見者閱覽，並請其簽名或蓋章。發言代表及其他出席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。聽證的一個會議紀錄將併同相關文件，大概提請本縣市地重劃委員會審議。會後提出意見的部分，會後提出意見者，將不納入聽證的一個紀錄，惟仍提交本縣市地重劃委員會審議。伍、申請核准實施市地重劃，我們今天大概是舉行聽證會議，後續聽證完之後先再舉行一個聯合初審會議，接續就會提請本縣市地重劃委員會審議，審議完成之後會簽報縣長核示，不予核准的話就會敘明理由，敘明駁回的理由，如果核准的話會將整個文件送達土地所有權人及利害關係人，文件包含：1. 重劃計畫書。還有聽證會議的一個紀…2. 聽證會議的一個紀錄。3. 市地重劃委員會的一個會議紀錄。另外大概上面的一個文件，也會公告在機關的一個公告欄及網站上。大概我的簡報到此結束。

**主持人：**好，謝謝許科長針對今天我們聽證的程序、發言時間跟聽證的注意事項做詳細的說明。其實剛剛許科長所報告的我想跟各位比較有關係大概，發公文給各位的時候，那個附件二聽證注意事項，我這邊再抓幾個重點跟再重複跟大家做說明。第一個就是說，它的第一點主要是說，今天聽證發言的人的資格，發言的資格就是我剛有提到土地所有權人跟已知利害關係人，還有證人以及重劃會代表，以及

我等一下會指定可以發言的那些機關代表的人才可以發言，這是第一個重點。第二個重點是，聽證注意事項三的部分。今天我們的程序大概分成兩個，第一輪就是10月19日有提出申請說今天聽證會要做說明的人，就是第一輪發言，第二輪發言就是剛剛進來的時候，我們報到人員大概有請各位，如果說今天有要發言那麼請到我右手邊那個地方做登記的部分，這個納入第二輪的發言，時間原則上都是三分鐘。再來注意事項的第六，這個第六裡頭它是一個算是一個權宜措施，所謂權宜措施就是說，今天可以發言我剛剛有提到10月19日有提出來的，跟剛剛進來有登記要發言的那個才可以發言。那各位或許我也會想說那我之前10月19日前我可能沒有想到說要提什麼，剛剛進來的時候我也沒想到說要提什麼，不過這個就是一個補救措施。就是說等一下你如果認為說還有意見只是說不能發言，但是你的意見的部分可以向工作人員拿那個空白的表單，去寫說你的意見是怎麼樣，這一些意見，宜蘭縣政府會做另一種紀錄，一併呈給市地重劃委員會在審查計畫書的一個參考。各位可能也會想說，我寫的可能比較麻煩，不過宜蘭縣政府今天也算是貼心，他也設立了一個諮詢處，就是我的左手邊那邊有兩個長頭髮的小姐，一個是蔡小姐一個是林小姐，站起來揮揮手一下，揮揮手感動在心頭。這個她們這樣的，她們兩個是專業而且又也很熱心，所以各位等一下不管在會議當中或者是會後，可以針

對市地重劃的業務可以就教她們，因為她們算是宜蘭縣政府辦理公辦的市地重劃，她們辦理相當有經驗，所以各位儘量的問，給她們問看看會不會倒？我在想問她們不會倒，我看是比我還厲害。這個大概就是第二點。第十點就是整個的我們的過程當中，各位可以看到我們都有那個小姐都有架設那個錄影機，我們大概有錄影、錄音。最主要就是要保留這個檔，大家以後有什麼爭議，那個可以調這些錄影、錄音檔可以出來。紀錄的部分，剛剛許科長也有報告，我們未來…等一下我會指定時間，公布在宜蘭縣政府地政處的網站，同時也會公告在地政處土地開發科。各位就可以時間到的那一個時間點可以去看，那看完了之後當然有發言的人要去做一些確認。所謂確認就是說，聽證紀錄所寫的是不是如你們所說的？所以這個請大家去做一個確認，當然如果說沒有去做確認，那個業務單位他大概也會做一個附註的一個說明。簡單講就是說，沒有來確認或者是說有來但是沒有做確認，大概類似這樣的一個用詞，再來就是十二點就是整個的聽證會進行的程序，這個我剛剛大概也約略有說。儘量手機開靜音，不要抽煙也不要吃檳榔，我剛剛看剛剛大家都沒有。不得干擾程序的進行，這個我剛剛也說了，再來就不要大聲的喧嘩妨礙整個聽證程序的進行。再來就是…最後就是儘量能夠以國語發音為準，這個用意主要是說因為畢竟今天有專人在做紀錄，紀錄的小姐大概也蠻年輕的，台語可能…她要

轉換為紀錄比較比較困難一點。不過依我過往的經驗，其實類似說明會、公聽會或聽證會，其實我個人比較喜歡講台語，台語畢竟跟大家比較親近，那沒關係等一下如果說發言者，你認為說你的台語不輪轉你說台語也沒關係，但是請聽證會的小姐大概再大概再辛苦一點，以上大概就是我們許科長，針對整個的聽證的程序、時間跟注意事項，所做的一個說明。接下來今天的聽證重點之一齣，重劃會要說明整個重劃計畫書的內容要旨，所以請重劃會代表…是理事長要說明？還是你要說明？那就請重劃會代表列席，這個張…重劃會代表張建築師，張建築師請做整個重劃計畫書的內容要旨說明，以上。

**重劃會代表張宏維建築師：**好，謝謝主席。主席以外的先生女士，張宏維建築師僅代表重劃會，有關第五區重劃的事項來做簡單的說明。那因為內容比較冗長，再加上必須要說明的事項也比較謹慎，所以在與會的各位，我先確認一下，第一個有沒有帶重劃計畫書草案的這個計畫書？有嘛？那我就依照重劃計畫書的內容事項逐一的跟各位做說明。首先說明的是，有關於市地重劃自辦重劃的一個歷程，整個歷程型態來講的話，是壹貳佰…對不起兩仟一佰，2018年7月12日的時候籌備會核准成立。那9月6日的時候，有辦第一次首場的說明會。同年10月20日的時候，我們舉辦了一個成立大會。同年12月17日的時候，召開第一次會員大會。隔年2019年2月22日的時候，

舉辦第二次的會員大會。那2020年3月…就今年3月6日的時候，重劃範圍核定。那接續的是現…依序辦理所謂的重劃計畫書的草案提送，那沿至到今天辦理公聽會。那有關歷程的部分，可以確認。第二個部分我們看一下重劃範圍，有關重劃範圍的部分。以目前的總面積是3.110486公頃，那主要的範圍型態來講的話，是在於整個以東至別墅區的第四區。喔…不好意思喔，東部的部分來講的話，是以別墅區第四區為主。那西部的部份是在機關用地，原來的明德訓練班。那南部的部分是，8-1號道路就是現在台二更線。北部的部分，是以非都市土地跟保護區為界，所以全部面積是3.110486。法令依據的部分比較冗長，那法令依據的部分來講的話，總括型態來講最主要是依據「平均地權條例」第58條、60條之3…第3項、還有「市地重劃實施辦法」第14條以及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」25條辦理，這是第一個。第二個部份是，有關都市計畫的主要計畫，那主要計畫的部分來講是「變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)」，在這個部分是宜蘭縣政府99年2月5日的時候公告實施。第三個部分是，有關於礁溪都市計畫別墅區整體開發作業要點。第四個部分是，有關…依據「礁溪都市計畫(第三次通盤檢討)」規定，這個部分跟土地所有權人比較影響比較大的是，位在原來「兒三」，「兒三」的部分，以無償捐出原規劃面積百分之三十，作為公共設施使用，其餘面積變更為別墅

區。第五個部分是，本重劃區於 102 年 12 月 29 日宜蘭縣都市計畫委員會，在第 108 次的會議紀錄上第二案審議，擬定礁溪都市計畫(別墅區開發區五)細部計畫案，同意所請規劃。意思就是說，我們這個案子已經經過宜蘭縣都市計畫委員會的同意。第六個部分是有關重劃區內的水土保持，經過宜蘭縣政府 107 年 8 月 30 日核定。那意思就是都市計畫完結之後，我們就辦理水土保持，水土保持已經完成。那現在是這附近我們有個敏感地，所以在重劃區有關地質敏感地區、地質調查及地質安全評估報告書的部分，已經經過財團法人永續發展工程學會在 107 年 7 月 3 日審查完竣。第八個部分是，有將環境影響評估，而這個環境影響評估的部分…我重申喔！環境影響評估的部分在 107 年 1 月 4 日函示說明三所示：經宜蘭縣政府環保局認定俟經重劃完成，依規定解散重劃後，土地所有權人依細部計畫規定自行興建或採整體開發方式興建開發時，再行認定應否環評。這個是往整個過程當中，比較大的一個進度的環節。那第九個部分是，重劃會…重劃區依宜蘭縣政府 103 年 4 月 2 日我們這個位置位並沒有…並沒有涉及文化資產保存法所稱的文化資源(它包括水下文化資源)所指的古蹟、遺蹟、重要聚落、文化景觀及歷史建築等等。第十個部分是，依照宜蘭縣政府 108 年 1 月 3 日整個型態來講，地區範圍內沒有珍貴的樹木及受保護的一個樹種。有關辦理重劃原因跟預期的效益，這部分總共有五

個…含五個單元。第一個部分是都市計畫的沿革，依照程序在辦理都市計畫(第四次通盤檢討)，總共在礁溪地區的部分劃為住宅區、商業、旅館…等等。那其中有別墅區，是以適當的規劃為九個區塊，各個區塊是依照「礁溪都市計畫別墅區整體開發作業要點」申請開發許可，或者是…我們現在就是或者是，或依都市計畫第 24 條規定自行擬定細部計畫並以市地重劃或整體開發方式辦理。那我們整個區塊…我們重劃區在 102 年 12 月 19 日經過都市計畫委員會第 180 次會議的審議通過。審議通過是「擬定礁溪都市計畫(別墅區開發區五)細部計畫案」，同時檢討山坡地開發的限制，那配合地形特色及整體開發原則，規劃進出、聯絡道路以及人行步道，建立完整的交通系統，並且留設公園、廣場、停車、溝渠等公共設施用地，其他的部分依規定劃為別墅區。第二個部分是，重劃區辦理原因跟特殊的情況。重劃區是位於都市計畫的保護區跟住宅區之間，那同時又面臨一個 8-1 號，就是現在的…未來的 15 公尺計畫道路。那具備發展高品質的居住環境跟休閒旅遊的環境，良好的形式跟條件，所以呢，在這部分擁有興建別墅型的一個環境是具有潛力的。那目前的土地除了春和日式浴池之外，還有一部分的零星建築跟鐵皮屋還有明德訓練班，明德訓練班已經撤了。其餘皆為原始的雜林、菜園，那還沒有完畢，還沒有開設完成，所以說必須有妥善的規劃的必要性跟迫切性。那整個型態來講的



話，重劃區裡面公共設施用地是 0.9625 公頃(這 0.9625 公頃包含了道路用地 0.6887 公頃、停車場用地是 0.0429 公頃、公園用地是 0.1842 公頃、廣場的部分是 0.0327 公頃、溝渠用地的部分是在 0.0140 公頃。可供建築面積如果按照整個型態來講，可以供建築面積就是別墅區的部分，劃地的部分是 2.1402 公頃，那預估容納 362 個人。那環境改善的部分，在條件上開發完成的時候，是可以促進都市的一個健全發展，那改善都市的景觀，同時提供優良的居住環境。那完成各項公共設施用地建設，除此之外還可以消除畸零，還有清理產權，有利整體開發。那整個一個都市計畫的一個檢討的型態，重劃區的土地使用現況的圖例，請各位參閱。公共設施有關於重劃區的公私土地的一個面積跟土地所有權來講，以目前截至 109 年 10 月。私有土地的部分是 219 個人，面積是...30,129.34 平方公尺，公有土地有 1...土地所有權人是 1 個，面積是 976.52。合計人數的部分含公私在內是 220 人，面積的部分是 31,104.86 平方公尺。那所有權的部分公有土地的部分請參閱。以目前土地所有權人同意重劃的情況來講，總人數的部分是 218 人，同意的部分是 112 人佔 51.38%，沒有同意的部分是 106 人佔 48.62%。總面積的部分是 30,128.34 平方公尺，同意的部分是 20,918.3 佔總面積的 69.43%，那沒有同意是 9,210.04，那未同意的一個百分比是 30.57。有關於本重劃地區土地所有權人平均重劃

分攤比例，那這個部份來講分兩個部分，我放慢腳步。第一個部分是，重劃區一般的比例…分攤比例是40%，一般是40%。第二個部分是「兒三」，意思就是坵塊部分，我們原先都市計畫在「兒三」範圍內，分配的部份來講的話區域為61，61。所以這個部分來講，有關「兒三」的部分我再重新說明一下。依據「礁溪都市計畫(第三次通盤檢討)」規定：原來的「兒三」以「無償捐出原規劃面積的百分之三十，作為公共設施使用，其餘的面積變更為別墅區」的原則，所以併入別墅區開發區第五區整體開發，有關於百分之三十的公共設施用地，是不得計入到本「作業要點」第四點之公共設施面積比例。所以呢，在這部分依據平均負擔比例超過45%以上的時候，必須要經過半數之私有土地所有權人的…及同意土地使用，那同意的人數跟同意面積的部分是這樣，在「兒三」的部分，「兒三」的部分土地所有權人總人數是55，同意人數是30人，佔人數的54.55%，未同意的部分是24，佔百分比的部分是45.45。那私有面積，有關於總面積的部分，總面積是6,129.47平方公尺，同意的部分是5,646.94佔同意面積的92.13%，未同意的部分是482.53，面積的部分是佔百分之7.87%。那有關於辦理重劃會的一個情形，在107年9月6日上午10點的時候，在德陽社區活動中心召開重劃會的一個座談會，總共有39位人士到場。那會中提及召開會議的緣由、重劃的意旨、重劃的分配方式、

土地稅賦減免及重劃作業時間表等等之類。那以上奉宜蘭縣政府核准查備，喔對不起…備查。那有關於重劃區內原有的公有道路、溝渠、河川及未登錄地區的面積，以目前來講的話有，最主要目前是有一處…喔對不起…河川區目前有一處，面積的部分是 7.81，那還有原來五峰旗…對不起…五峰段…129-2 地號，面積 109.8，所以總面積抵充做公共設施的部分是 187.92 平方公尺。那這個部分是依照「平均地權條例」第 60 條第 1 項規定，抵充為公共負擔的公共設施用地，那檢附抵充土地分配土地分布的示意圖。目前這個位置是春和，春和旁邊下游這一段是湯圍溝的園區的部分。那重劃的部分來講，土地總面積是 31,004，喔對不起…重劃面積是 31,104.86 平方公尺，公有土地的部分是 9…公有土地的部分是…976.52 平方公尺，私有土地的部分 30,128.34 平方公尺。公共設施面積分攤的部分，我放慢腳步，第一個部分是有關於「兒三」捐出的公共設施或買回土地，那以目前的一個數字是佔 30%，那面積的部分是 1,838.84，所以按照分配負擔 30% 之後呢，可以做公…必須要做負擔公共設施的面積的部分是 713.65，那負擔面積這樣換算的部分來講的話是 183.86，所以配回土地的型態來講的話是 941.30，那這個部分是已經捐出來做公共設施或補足公共設施面積的部分是 162 平方公尺。那「兒三」參加…「兒三」參加重劃面積的部分佔 30%，這分配的型態來講的話，面積的部

分是 4,290.63。所以依照公共設施分配比例型態來講是乘上 30%，1,287.19 平方公尺。那負擔費用跟比例面積的部分 429.06 平方公尺。那配回的面積的部分乘上 60% 所以是 2,574.38。接續的是公共設施用地的一個分攤比例，那分攤比例的部分，一樣總共有四個單元，一個是「兒三」、一個是一般、第三個是抵充、還有「兒三」捐出的 30% 的一個補足。那目前範圍的話「兒三」，「兒三」的部分是 6,129.47，負擔公共設施比例是 1,838.84，負擔費用跟比例面積的部分是 612.95。所以配回的面積這個部分來講的話是 3,677.68。那因為有一個補充的面積，所以實際的面積是 3,515.68 平方公尺。那一般區的部分面積是 24,787.47，公共設施的部分乘 30% 所以是 7,436.24。那負擔比例面積的部分是 10%，所以這部分是 2,478.75。配回土地的部分是乘上 60%，14,872 平方公尺。抵充的地部分是公共設施，原來的公有土地做公共設施使用，所以抵充地是 187.92，100% 抵充所以 187.92。而「兒三」捐出的 30% 公共設施來補足的部分是 162，所以呢，全區的面積總共是 31,104.86 平方公尺，公共設施分擔面積是 9,625 平方公尺，負擔比例的部分是 3,091.7 平方公尺，配回土地的面積合計是 18,388.16 平方公尺。這個部分是可能大家比較關心的，就那些數字是怎麼來的？這個數字…來，我們首先有關公共設施用地負擔計算的過程，第一個數字是一般區域公共設

施用地平均分擔比例，比例的部分是首先是公共設施用地的分擔總面積減掉原來公共設施的部分做公有道路、溝渠面積，那除分母的部分是重劃前總面積減掉原來抵充的就是上面這一個分子的部分，所以呢，以剛才來算的話 9,249.16 那分母的部分是 30,916.94，這個部分是有關於算出來面積是公共設施的部分。原來「兒三」的部分，是先要把無償提供公共設施 30% 的部分先拿出來，再加上參加重劃負擔公共設施面積，然後除「兒三」的區域的總登記面積，因此換算出來的是，分子的部分是 3,126.03 分母的部分是 6,129.47，所以分配下來是 51%。這兩個數字是怎麼來的？就是我們剛才提到，有關一般區域公共設施分擔的部分是 30%，「兒三」的部分是分擔的部分，公共設施分擔的部分是分擔 51%。這是我們整個區重劃區裡面，比較特別的、不同的公共設施分攤方式。那有關於分攤的費用，最主要的型態來講的話工程費的部分，約佔價金的部分是 8,000...對不起 9,850 萬元，那重劃費用的部分來講的話是 8,835 萬元，合計的部分是 10,000...1 億 8,658 萬，再加上利息 10% 來算的話，那我們總共的一個重劃費的負擔約 2 億 5,003 萬。剛才的數字是面積，現在談的是價金，那價金的部分是用預估的方式來做處理。預估的部分來講，每平方公尺跟坪不一樣，一平方公尺等於 0.3025 坪，一平方公尺等於 0.3025 坪。所以一坪的部分是 66...對不起，一平方公尺是 6.6 萬，

每坪的概估是 21.78 萬元。那在這型態來講的話，我們有一個總費用的部分，就是我們剛剛把面積轉換成費用的概念。總工程費用加上…工程費加重劃費還有貸款利息，那分母的部分來講的話就是重劃後的平均的地價乘上總面積減掉原來的抵充的那個面積乘上 100%。所以呢，「兒三」的一個總費用這樣加總起來的話，約莫是 4,039 萬。而一般區的部分呢，約莫的部分是…對不起 1 億 6,464，1 億 6,464 萬，這是有關於費用分擔的型態。那土地所有權人平均分擔的比例概算，一樣因為不同區域所以分為一般區域跟原「兒三」。那一般區域的部分是，從一般的公共設施平平均負擔比例加上費用的平均負擔比例，所以呢，30%是公共設施那加合計加總是 40%。那原「兒三」的部分是，原「兒三」的公共設施分攤比例加費用分攤比例，所以加總的部分是 61%。有關目前的一個重劃區原有合法房屋或既成社區負擔減輕的一個原則，全區裡面並沒有所謂的合法房屋那或者是既成的社區重劃，那因此在這部分是沒有訂定所謂的減輕負擔原則。依照財務計畫部分，剛才的式子裡面合計的費用是貳億零伍佰零參萬捌仟元。財力源的分配是由重劃會自行財源自行籌措。償還計畫的部分兩個，第一個部分是土地所有權人用抵價折價給付，重劃負擔的抵費地出售價款或者是繳納差額地來償還。第二個部分，是本區重劃開發由東府建…東府開發股份有限公司自負盈虧，土地所有權人以其未建築土地折價抵

付重劃開發費用，重劃後全部抵費地授權理事會按重劃後評定的地價出售予東府開發股份有限公司或該公司指定的人士。那有關現金流量的部分，目前我們估的部分是到第六年…第六年的部分。所以在從第一年的部分，重劃費的負擔費用是2,861，那收入部分是0所以當時的淨值是2,861.5萬。第二年的部分是6,150.8萬，那沒有收入所以負1,000…負6,150。第三年的部分，支出的部分是6,552.2萬，那一樣沒有收入所以負值6,550.2萬。第四年的部分是3,197萬，那沒有收入所以一樣是負值…3,197。第五年的時候，預計開始做重新的一個抵價地的收費的存在，所以在抵價金的存在的時候收入的部分是1億9,000萬，支出的部分是1,039.3萬，所以在這個部分淨值是1,000…1億7,960。第六年部分，是在做後續的一個匯入跟土地分配的動作，所以大概是702萬的支出，那收入的部分預計是1,503萬，那合計總收入跟支出的部分是貳億零伍佰零參萬。那有關進度的部分，進度的部分我們用六年來做處理。所以從發起開始是在107年5月到107年的9月。那工作项目的部分是，第二…對不起，第二個部分是擬定重劃範圍，是在107年的5月到9月。那重劃會的章程的部份，是107年的9月到10月。重劃會的召開第一次的部分，109年的9月…對不起107年9月到107年10月。那奉准成立的部分，是107年的10月到107年11月。核定範圍的部分，是107年12到109年3

月。那徵求同意書的部分，是107年9月到109年的5月。那有關草案的一個擬定跟關係人的通知的部分，是107年12到109年12月。測量、調查的部分，是109年12月到110年的6月。那有關拆遷補償的部分，是109年12到110年的12月。那負擔跟分配的設計型態，是110年6月到111年的10月。公開展覽應分配結果和異議處分的部分，是110年11到111年的2月。申請地籍的整理的部分，是111年的2月到111年4月。辦理交接清償的部分，是110年5月到110年7月。財務結算的部分，是110年9月到110年，對不起…111年8月到111年9月。那有關重劃計畫書的部分是在110年，從對不起…撰寫重劃報告書，是111年10月到111年12月。那解散的部分，是111年的12月。那有關於都市計畫以及重劃範圍的套疊，這張圖從以前到現在一直沒有做改變，那請各位參閱。那以上是有關於自辦重劃委員會有關重劃計畫書草案的一個宣讀跟報告。以上，謝謝。

**主持人：**好，謝謝重劃會代表張建築師的…對整個重劃計畫書的內容做逐條的詳細說明。我想整個重劃計畫書的內容，其實各位最想知道的大概就是負擔多少？這是第一個重點，第二個重點大概就是現在表定的時程，到底符不符合這樣？在座的土地所有權人應該可能比較關心的大概就是這兩點。我看了這本的重劃計畫書，我跟各位大概做一個摘要性的說明，這一區比較特別，因為它有分成「兒三」跟一



般區，那一般區的負擔它只有 40%，公設 30%跟費用 10%總共加起來是 40%。這 40%就符合「平均地權條例」60 條的規定，就是 45%以下就不用取得大家過半的土地所有權人的同意，這個是符合的。再來原「兒三」，原「兒三」這一區比較特別，它的負擔看起來是 61%，尤其公設是 51%費用一樣是 10%加起來是 61%，最主要是因為都市計畫在三通，也就是第三次通盤檢討時候，它也特別的規定，就是說這一區的「兒三」它未來要捐出 30%。這 30%呢不能納入所謂的公共設施土地內，所以在「兒三」的土地所有權人，他才會感覺我這個怎麼會跟一般區域差那麼多，原因是這個原因。剛剛那個重劃會代表也約略有說明，不過這個超過 61%也就是超過表定的 45%，當然要取得土地所有權人原地過半的同意。我看了計畫書，人的部分大概 54.55，地的部分是 92.13，所以地的比例算是高啦，人的部分也過半。所以這也符合條例第 60 條第 3 項的但書的規定。第二項各位比較關心的就是說，這個重劃按照表定的期程，重劃計畫書的那個附件七裡頭，把目前重劃作業的期程應該是在重劃計畫書草案的擬定跟送縣府去核定。它表定的期程是到今年的年底，今天是 10 月 31 日開聽證會，下一個程序就是聯合初審跟市地重劃委員會，如果能夠在 12 月底核定的話，那麼這整個就差不多符合表定的期程了。那整個重劃作業的期程是在 111 年要做完成，111 年 12 月完成，看起來只剩下兩個

…兩年又兩個月，不過後續的作業其實還是蠻冗長的，包含我剛剛有提到市地重劃計畫書的核定，縣府市委會的核定，那個委員會是一個蠻嚴謹的委員會。核定好了之後，再來要公告一個月，公告一個月好了之後再補償費的查估、公告，公告期滿15天內發放補償費，補償費好了他們大概這個作業補償費作業之前，他們可以做工程預算書的設計，設計好了要送給宜蘭縣政府去做審查，大概給地政處，地政處會給我在座的右側的建設跟交通還有水利單位去做聯合的去做一個審查，審查好了之後才會核定他們去做開工的動作。整個工程可以開工，發包好了再來補償費完成，所謂的發放完竣之後，這兩個數字確定之後，它才會進入重劃前後地價的審定，審定好了它才會進入土地分配，土地分配公告、公告好了之後才會交地，交地好了之後才會做這個財務結算。所以整個程序其實看起來兩年又兩個月，其實是不長啦，所以我希望重劃會這邊，等市地重劃委員會核定之後，如果如期地去核定的話，那麼整個後續作業期程希望你們能夠早一點做，也就是要趕啦，要趕就對啦！我想這個…我看了過往的那個說明會的一些資料，大概土地所有權人也有這樣的一個心聲，所以以上是重劃會針對重劃計畫書的內容要旨，跟各位土地所有權人報告。接下來我們就進入下一個議程，下一個議程就是當事人跟利害關係人的那個陳述意見。這個議程就是我們的第一輪，第一輪就是土地所有權人在今年的

10月19日有提出書面意見，要表述的部分，這個部分才能夠在做第一輪的時候做報告。按照我的書面資料裡頭，剛之前有提出來的是林○○珠女士她有提出來。不過剛剛她報到的時候，有跟我們那個工作人員講說她因為她前幾天才裝支架，所以不方便自己發言，就請我們那個工作人員也就是我們的司儀，等一下針對林○○珠女士，她的發言的內容的部分，就代為朗讀。是不是林○○珠女士是不是這樣子？這樣就確認囉！所以就請我們那個司儀就林○○珠女士她所發…她所要發問的內容跟大家做一個朗讀，以上。

**司儀：**謝謝主席的報告，以下為林○○珠女士陳述意見內容。本人土地座落礁溪鄉五峰段152、152-1、152-2地號，各持分1/2，鄭重主張重劃後土地以原地分配為原則，據宜蘭縣政府109年3月6日府地開字第1090036206B號函業務單位擬辦意見。第二點發問內容，重劃後分配回之土地基地最小面積多少，方可依規定自行申請自建？下一個發問內容，別(五)一、二、三、四，建蔽率、容積率分別為何？以上為林女士之發問內容。

**主持人：**好，謝謝司儀的朗讀。大概林○○珠女士她所說的大概有三個重點，這邊再做一個確認。第一個就是說，林○○珠女士她所持有的大概有三筆土地，各持分1/2，然後是五峰段152、152-1、152-2。她希望說重劃後地土地以原地分配為原則，就是你所主張的訴求之

一。第二個是，重劃後的分配的土地及分配最小面積大概是多少？多少才能建築？這個剛剛我在那個說明的時候，大概也約略提到了你的這一點，這是第二個訴求。第三個訴求就是，不只區五還包括整個區一、區二、區三、區四、區五，整個的建蔽、容積到底是多少？這個部分因為牽涉到都市計畫，也牽涉到未來重劃會的土地分配，也牽涉到土地分配的相關的法令。所以等一下就請我們建設處說明，牽涉到都市計畫的部分大概就是有兩點。第一個，區一、區二、區三、區四、區五，它的建蔽、容積到底是多少？這是第一個。第二個是，別墅區五開發區五，這個土管要點到底最小的建築面積是多少？因為每個都市計畫它的土管要點都有，大概都有…會規定它的最小建築面積。如果沒有，就要從畸零地那個管制規則最小畸零地的規則重去它的規定，這個等一下請建設處說明這兩點。再來重劃會的部分，因為牽涉到土地分配的部分。林○○珠女士她所訴求她的三筆土地，依五峰段152、152-1、152-2，這個各持分1/2，重劃後土地以原地分配為原則，這部分因為…這個等一下重劃會要說明。我在想用口頭說明可能比較不詳細，等一下請重劃會可能用圖例。所謂圖例就是說，附它重劃後的那個都市計畫細部…細部的那個劃分圖，套它的重劃前的那個土地套下去，大概就約略就可以看得出來說，林○○珠女士她這三筆土地坐落的狀態。重劃後的坐落的狀態是在哪裡？土地分配法令是怎

麼樣？未來法令分配的方向是怎麼樣？這個等一下請重劃會做一個說明。再來第二點，重劃會要說明的就是說，重劃後分配的土地，最小分配面積是多少才可以申請建築？這個雖然是跟剛剛建設處我請他說明的是一樣的，不過重劃會在做土地分配的時候，他要確認二點。第一個土管要點，第二個就是那個「畸零地管制使用規則」那個規定。所以這兩個你到底是採哪一個？對於等一下請重劃會就針對這個來做一個說明這兩點，尤其是土地分配的部分，希望能夠有一個圖表的說明，我想這樣林○○珠女士她才會更清楚。再來請地政處協助說明土地分配的相關的法令，因為地政處畢竟是那個…未來有牽涉到法令他們也要做一個解釋。所以像是因為今天表定只有林○○珠女士，在10月19號提出報告，並沒有其他人提出報告。所以接下來我們的程序，就是證人、鑑定人、相關人員等，因為今天也沒有。所以再來的期程就是要…我等一下就會請相關的單位做一個報告，我們就依序先請從建設處說明都市計畫那兩點的說明。再來就請重劃會說明土地分配，再來就請地政處說明土地分配的相關法令。我們就先請建設處的龍非池龍科長，就都市計畫那兩點做，跟林○○珠女士做一個說明，以上。

**建設處龍都市計畫科龍非池科長：**好，謝謝主席。那各位鄉親，那也跟林○○珠小姐來報告一下說明一下，在根據我們礁溪都市計畫裡面的規定，其實先回答您的那個別墅區五這個一、二、三、四這個部

分，它的建蔽容積率，其實建蔽率就是 40%，那容積率的部分表定是 80%，但是因為這個地方，比較特別的是，如果你的土地有在原本的是 8-1 號道路裡面，原本它是在這個住宅區變成劃作 8-1 號道路的話，它可以做相關的…之前都市計畫有讓它做像類似容積移轉，讓它整個容積率可以再從 80% 再加上持有的土地，最高不可以到 120，也就是說別墅區裡面它規定的建蔽容積率是 40 跟 80，建蔽率 40 容積率 80。但是區五這邊，它如果有土地是原本是整個 8-1 號道路，它原本是要劃作住宅區的話，它可以再增加它的容積率上限到 120，就看你所持分的土地或多寡來決定。那另外針對有提到說，這個最小建築面積的一個部分。那我們在都市計畫裡面的土管規定，是並沒有要求開發建築的最小的這個建地面積，先跟這個林○○珠女士，做以上報告。

**主持人：**謝謝都市計畫科龍科長說明，再來請重劃會針對土地分配跟最小分配面積是多少？請你也再做說明。因為剛剛龍科長有報告說，土管要點並沒有規定，所以你們這一區到底最小建築面積是多少？你們是按照那個「畸零地管制使用規則」那個規定是不是？也跟大家做一個報告，請重劃會代表，誰要做說明？來，重劃會代表。圖表剛剛那個特別提到那個。

**重劃會代表張宏維建築師：**好，主席各位先生女士。以圖例所

示，依照宜蘭縣畸零地使用管制…規則第3條附表1所訂，最小分配的面積是42平方公尺。而這個42平方公尺的意思就是指前面的道路狀況跟我們的面前基地臨道路的寬度還有深度是有關係。目前狀況有兩個，一個部分是有關道路如果是七米以下的部分，我們目前有的話只有一條，跟內側的部分只有道13跟道2的部分是6米。那如果是屬於15公尺…7公尺到15公尺那以目前型態來講8米跟15公尺，所以以型態來講跟以整個分配型態來講的話，我們適用是現在紅色括弧的跟綠色括弧的部分。7公尺以下的話，最小寬度是3.5，深度的部分是12公尺。那其餘的部分，面前道路是7公尺以上15公尺以下的部分，那我們的面最小的寬度配地的寬度是4公尺，最深的部分是16公尺。那以目前所提的一個狀況來講的話，因為在於配地的面積是…雖然大於42平方公尺，但是我們的面前的一個整個道路街徑的狀況，是面臨道路是15公尺，所以寬度的部分最小是4公尺，最小的部分是16公尺。可是在土管要點裡面，我們遇到兩個狀況。第一個部分是有關退縮建築，退縮建築的部分依照公園(兒)第一部分是要退2公尺。那有關於道路的部分，道路的部分依照我們8-1道路有個原切角，原切角的切線上來之後，退縮型態來講的話那在退縮的部分是要達5公尺的一個退縮。所以說在配地上來講的話，以目前林女士所提的配回土地的部分，依照最小面積型態來講的話，是可以配地但是不能建築，

那如果不能建築的話，就依照「市地重劃實施辦法」的部分，可能要在前一個方式來選擇適當的土地，以上說明。

**主持人：**她的土地剛也說明大概座落的狀態，是不是大部分都座落在公設？是不是在公設跟綠地跟道路上面呢？

**重劃會代表張宏維建築師：**原有的配地，土地的持有狀況的話…橘色的部分是目前的地籍的範圍，橘色的部份。那套都市計畫的部份來講的話，分別是在公園、道路跟別(五)一。好，下一張。如果以您分配的土地型態來講，按照原位置的分配，約莫的部份大概是 96 平方公尺。那 96 平方公尺換算最小的深度以 4 公尺來算，但是因為我們退縮是兩米。所以  $4+2=6$  公尺，6 公尺反推的話是 16 公尺，但是呢，前面還有一個退縮地，所以除了 16 公尺外還要再加上退縮地的一個深度，那因此在配回土地的部份是不足的，以上說明。

**主持人：**好，大概剛剛重劃會代表的說明，其實這一區並沒有所謂的土管要點的那個規定，適用這圖表的「畸零地使用規則」這個規定，「畸零地使用規則」它又有 7 米以下、7 米到 15 米，所配的地大概面寬大概是多少？有沒有那個規定？另外，林女士妳所有的土地大概整個都坐落在這個所謂的公園跟山腳觀光道路這個部份，所以看起來大多的土地在山腳觀光道路，少部分的土地在這個公園，剩下的就是我們講的肉地，區塊一的部分，剩下的這些土地扣除負擔之後，剛剛



重劃會代表有說明就是說還不足配。不足配當然法令有法令的規定，可能包含妳這個公設用地的土地的部分，併同去做一個調配。大概他講的意思是這樣子，所以這又牽涉到整個的土地分配的一個法令，所以等一下就請我們許科長針對土地分配的法令的部分，跟大家做一個說明。來，許科長請。

**土地開發科許進星科長：**各位鄉親大家好，按照「市地重劃實施辦法」第31條的規定，重劃後的土地分配位置，以重劃前原有相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方式，它在第七款的部份大概有去講明，大概重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地，其分配位置，由主管機關視土地分配的一個情形調整。大概林○○珠女士的部分，她的土地剛才大概重劃會有去做說明，大部分的土地是座落在8-1號道路，還有一部分是座落在綠地，還有一部分是座落在建築用地，它大概分成三個狀況。所以這個部分依照上開的規定，她如果沒有辦法在原位次的部分去做分配的時候，她可能就會就近調整到鄰近的一個位置辦理。所以這個部分在縣政府的立場，是就請重劃會依照剛才講的「市地重劃實施辦法」的一個規定，調整大概分配的一個土地的一個區位，在調整的位次上，我們是一直希望說儘量是跟她目前原有的土地的一個所謂的位次相當。就是說其實她現在看起來是在8-1，有臨8-1號道路，所以我是希望說整個重劃會未來

在分配的時候能去考量，大概林○○珠女士目前土地的一個位置，不要有太大的一個差異，大概以上的一個說明。

**主持人：**好，謝謝許科長的說明。許科長的說明大概針對法令面，他也希望重劃會針對林○○珠女士的部分，要依法給她分配。當然依法的部分，能夠符合林○○珠女士的方向就儘量朝那個方向，剛剛許科長的意思就是這樣子。所以整個的…在10月19日有發言的部分，大概今天就只有一件林○○珠女士，原則上就這樣做處理。林○○珠女士如果妳對於剛剛的內容，我們相關單位如果說明的不是很清楚，沒關係等一下會後可以留下來，不管問我們縣政府諮詢處那一個地方的，那兩位資深的小姐或者是重劃會私底下也可以跟妳大概再做一個說明，看未來的土地的方向大概是怎麼樣的方向。因為畢竟還沒有走到土地分配這個方向，我剛剛大概講流程也跟各位說明了，重劃前後地價還沒有訂定，所以沒辦法說明一個分配，只是大方向的法律面要怎麼做，大概就是這個方向。好，這個再來我們就進入第二輪的發言，因為第二輪的發言大概有一位鄉親登記。是不是請司儀？那我就說好了，就只有一個王○榮王先生，抱歉讓你等很久，所以王○榮先生因為他剛進來的時候，有依限來登記他要發言，是不是請王○榮王先生就那個發言台這邊做一個報告，以上。

**王○榮先生：**主席、大家好，我是那個礁溪鄉五峰段128、128-1

地主王○榮，因為我們這個是一開始就要說那個要重劃，從98年就開始在籌備這個事情。阿到現在已經10多年了，也沒什麼進度啦！我是希望主席勸。你可以幫我們主持，把重劃會叫他們快一點，我們不知道要等到民國幾年？不知道要等到什麼時候才能完成啦？阿一直開會一直開會也沒什麼進展！好，謝謝麻煩主席一下。

**主持人：**好，謝謝那個王先生的說明，王先生說明其實牽涉到兩個面向。第一個面向就是縣政府的審查端，也就是因為我一開始就有提到說，整個市地重劃作業其實自從106年7月27日內政部修了「獎勵土地所有權人自辦市地重劃辦法」那個規定之後，其實整個作業程序的確是蠻冗長的。所謂冗長就是說，聽證會好了之後把這個記錄要公告給大家去做確認，再來市地重劃委員會要邀請一些委員，還有相關的管線單位來做審查。審查好了之後給重劃會，不管核定與否，如果是核定他們要做公告，相關的作業程序其實是蠻冗長的，所以等一下可不可以請縣政府說明一下，未來審查作業如何？你們的程序要怎麼走？能不能快一點？這一方面是我想剛剛王○榮先生，是沒有提到縣政府，我想你的用意應該也是這樣子。再來重劃會的部分，他有提到說98年，其實這個…這一件的都市計畫是99年2月5日，主要計畫是公布的。細部計畫是在102年12月29日才做公布，公布之後當然就開始，民間要不要申請自辦市地重劃。因為這個都市計畫展延至

民間自辦市地重劃來做整體開發，但是過了這麼多年來一直沒有民眾提出申請，所以好不容易民間有人要提出來，我想他們心裡頭應該也是希望快。所謂快，其實也是一種成本，所以等一下請重劃會說明一下，未來如果說宜蘭縣政府核定市地重劃計畫書之後，你們怎麼樣去趕辦這樣一個市地重劃業務？這個我想是王○榮先生所關心的，那麼是不是先請縣政府說明一下，未來的審查過程當中，你們速度上能夠加快的方式，或者是怎麼樣？怎麼樣去協助，重劃會這邊能夠把這個速度能夠趕辦？是不是先請那個許科長先做說明。來，以上。

**土地開發科許進星科長：**回應王先生的一個意見，大概這個案子就承如主席講的，它是由地主自行發起的，要自擬細部計畫。後面因為整個獎勵辦法的一個修正，所以有些程序會比較冗長，就像今天辦了一個聽證的會議。這個聽證會議辦了之後，其實後續的部分在會前主席有大概講過，我們後面會召開聯合初審會議，聯合初審會議完，就會直接提到市地重劃委員會去做審議，如果審議通過之後，接續的案子大概整個作業流程就回歸到重劃會，它要依法去公告整個市地重劃的一個實施及後續整個所謂地上物的一個查估…的一個辦法還有工程辦理，於接續的一個土地分配。所以在今天的聽證會議之後，如果沒有什麼樣比較重大的一個陳述意見，會去影響這個重劃的一個進行，後續整個議程應該會是很快。因為接續會是一個初審會議，再來

就會是一個市地重劃委員會的一個小組會議，如果順利的話，原則上整個應該看能不能趕在年底或明年初，就把這個案子去做一個審議的一個作業，以上。

**主持人：**好，謝謝許科長的說明。再來請重劃會代表說明，接續這個重劃計畫書核定之後，我們先用「核定」這個字眼來做說明。核定之後你怎樣去趕辦這樣的一個流程？因為後續作業包含那個地上物的查估，包含那個工程的規劃設計審查跟土地分配…等等，還有工程的施工。請重劃會代表說明，如何去縮短這樣的一個期程，才能夠符合民眾的期待？包含剛剛王先生所講的這樣子。是不是請重劃會代表做一個說明？來，請陳理事長說明。

**陳冠華理事長：**大家好我是陳冠華，就如同剛剛我們代表那個張建築師，我們在那個…時間表，其實在聽證會之前的…這麼這麼長的時間，很多是程序上我們是感覺像是被卡…這樣，卡關這樣子，可是如果今天聽證會過了之後，如果照上面我們看我們其實就是一個一個月一個月這樣，如期的這樣辦理下來，那再加上剛剛許科長講的再來應該就是順順的快！我們也想要趕快，但是會照這個期程來走，那再來應該就是我個人認為就是程序上的問題。那重劃計畫書，還有每個階段該做的那些計畫，那些細部的東西，我們其實已經都有擬定好了這樣子，跟這個…先這樣子，好跟各位鄉親先報告。

**主持人：**謝謝陳理事長的說明，不過我可能要更正一下陳理事長剛剛的說明。陳理事長剛剛有說到「卡關」這個字眼，其實只要重劃會依法提出申請，宜蘭縣政府就會依法提出審查。所以這一部分我相信宜蘭縣…因為我其實時常也到宜蘭縣政府開會，據我所知這樣的一個流程，其實每一個市地重劃，自辦的市地重劃區，宜蘭縣政府都是儘量依法去做審查。速度上，依法都…其實速度上表定的時程都算蠻快的。我可以跟各位報告，據我所知全省自辦市地重劃區自從 106 年 7 月 27 號「獎勵土地所有權人自辦市地重劃辦法」頒訂之後，大概自辦的流程走最快的就是宜蘭縣，其他的縣幾乎都是在停頓階段。所以其實我剛剛才會大膽的說，陳理事長你所講的卡關這個問題，其實據我所知應該不是這樣子，要跟各位鄉親說明一下。再來是因為整個的作業流程，按照表定的期程大概我們都算是走完了，也就是說第一輪在 10 月 19 日我們由林○○珠女士提出來，我們也讓她陳述了，雖然她個人沒有陳述，宜蘭縣政府也代為她陳述。王○榮王先生您陳述的意見也處理了，包含縣府的、包含重劃會的部分我們也做說明。這一些等一下我們紀錄都會把它納入紀錄，呈給我們的市地重劃委員會去做審查的時候一個參酌的依據。接下來，最後一個流程也就是今天我們的尾聲，我再做一個結語。我聽了各位的意見之後，我想我做兩個結語。第一個結語的部分，請宜蘭縣政府將今天的聽證會的紀錄在 109

年11月10日，也就是禮拜二，將聽證會的紀錄公告在宜蘭縣政府地政處的網站跟宜蘭縣政府土地開發科。也請有發言的土地所有權人跟相關權利人，前往網站看跟到土地開發科去做確認，這個內容是不是符合你們所講的內容，這是第一個結語。第二個結語就是說，剛剛土地所有權人所發言的，不管林女士所講的或者是王先生您所講的，或者是等一下會後有鄉親留下來要諮詢的，跟縣政府諮詢或跟重劃會諮詢這一些的意思，我希望宜蘭縣政府跟重劃會，對於這一些土地所有權人的意見，希望你們能夠重視。所謂重視就是說今天我們不是說開完聽證會就結束了，也就是不是說聽聽了就好，台語說就是這樣。所以我是希望說兩個單位，宜蘭縣政府也好或者是重劃會也好，希望民眾的意見要重視！在你們執行市地重劃作業過程當中，將民眾的意見納入考量，尤其林○○珠女士她也特別提到說，她的土地希望能夠在原來那個位置去做分配。雖然目前看起來她那個位置，因為大部分都是公設，所以她沒有辦法在那個位置分配，不過林女士的期望我們希望重劃會能夠聽得進去。未來這個好了之後，他們土地分配要送到宜蘭縣政府去做審查、備查。所以這部分他們才能夠公告，當然在土地變更過程當中，重劃會也會再跟你們做溝通，這個請林女士您就放心。以上大概今天整個作業流程，按照我的職掌大概整個都處理完了，所以我就宣布我們今天的聽證會就到此結束。感謝各位的蒞臨參

加，祝福大家闔家平安、身體健康。散會，謝謝。

柒、散會：下午3時45分。