

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：黃盈蓁

電話：(03)332-2101#5306

傳真：(03)336-8506

電子信箱：10034511@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市平鎮區長安貨物轉運中心自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國110年12月29日

發文字號：府地重字第1100346349號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關貴會檢送本市平鎮區長安貨物轉運中心自辦市地重劃區第2次會員大會會議紀錄申請備查一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會110年12月8日長安重字第110062號函及110年11月26日長安重字第1100060號函。
- 二、旨揭第2次會員大會會議紀錄經審查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條等規定，本府同意備查，惟所送會議紀錄所載出席土地所有權人人數、持有面積及其比例計算有誤，且有未依法令詳細回覆會員意見陳述情形，請於第2次會員大會紀錄加註依本府審查議案投票人數、面積結果及補充回覆意見(詳如附件)，再依前開辦法第17條規定於會址公告會議紀錄並通知相關土地所有權人。另請續依同辦法第25條規定檢具相關書、表、圖冊向本府申請核准實施市地重劃。
- 三、查貴會所送第2次會員大會通知未能送達申請公告、登報作業清冊共計45位(其中40位已符合公告、登報作業)，惟曾彭○○等5位土地所有權人已辦理戶籍遷移，請貴會依本府110年12月13日府地重字第1100326098號函送相關戶籍資料，併同會議紀錄再次通知，以確保人民權益，並將完成送達程序相關郵政執據報府核處。

正本：桃園市平鎮區長安貨物轉運中心自辦市地重劃區重劃會

副本：

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

紙本郵寄：桃園市平鎮區長安貨物轉運中心自辦市地重劃區重劃會

紙本遞送：桃園市政府政局重劃科

會議紀錄補註事項如下：

依桃園市政府 110 年 12 月 29 日府地重字第 1100346349 號函說明二辦理，本次重劃會第 2 次會員大會會議紀錄修正如下：

1. 第 2 次會員大會土地所有權人總數及面積：

本次會議截至 110 年 10 月 14 日止，經審核重劃區土地所有權人總數為 548 人，重劃範圍總面積為 326,859.02 m²，扣除依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 4 項但書第 2 款規定不列入計算之 2 人及財政部國有財產署同意抵充面積 2,532.21 m²後，本次會議可計同意或不同意人數為 546 人，面積為 324,321.81 m²。

2. 議案討論結果：

議案一審議重劃計畫書草案：

同意人數應為 330 位，同意人數比例為 60.44%，同意面積為 233,881.71 m²，同意面積比例為 72.11%。

3. 上午會員提問七、

補充說明：依市地重劃實施辦法第 20 條規定，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、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，估計重劃後各路街之路線價或區段價。重劃前後地價經查估後，應提請地價及標準地價評議委員會評定，作為土地交換分配、計算公共用地負擔及費用負擔之依據。

※以上出席人數、面積比例及提案表決結果修正後仍達法定標準，不影響審議結果。

桃園市平鎮區長安貨物轉運中心自辦市地重劃區

第二次會員大會會議紀錄

會議時間	110 年 10 月 14 日 上午 08 時 40 分至 11 時 30 分(上午場) 110 年 10 月 14 日 下午 13 時 10 分至 16 時 00 分(下午場)		
會議地點	桃園市綠風草原餐廳 (地址：桃園市平鎮區長安路 216 巷 168 號)		
出席人員	詳報到清冊(上、下午場合計) 一、重劃區總人數為 549 人，實到人數為 365 人，實到人數比率為 66.48%，已達過半；重劃區總面積為 326,694 m ² ，實到面積為 291,613.826 m ² ，實到面積比率為 89.26%，已達過半。		
主席	理事長陳立德	紀錄	高煒翔
議程 壹、主席宣布開會 貳、介紹貴賓 參、重劃事項報告 肆、議案討論與表決 議案一、審議重劃計畫書草案 伍、主席宣布散會			

議案討論與表決

議案一：審議重劃計畫書草案

依據：「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第二十五條辦理。

說 明：

- 一、本重劃區重劃範圍業經桃園市政府於民國 110 年 9 月 7 日府地重字第 1100226381 號函准予核定在案。
- 二、重劃計畫書草案經會員大會審議通過後，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃，故召開本次會員大會提請會員審議。
- 三、提請會員大會表決。

決 議：

- 一、重劃區總人數為 549 人，應扣除自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積；依桃園市畸零地使用自治條例規定第 3 條第 1 項，本自治條例所稱面積狹小基地，指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達一般建築用地最小深度*最小寬度=49 m²。

本重劃區未達前開條例最小建築基地面積 49 m²之面積為 0.37 m²、重劃前本市(財政部國有財產署)已取得之公共設施用地且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地面積為 2,531.84 m²(國有財產署 110 年 9 月 28 日台財產北桃一字第 11026014560 號)，可計入同意或不同意之土地面積為 324,161.79 m²(326,694 m²-0.37 m²-2,531.84 m²)。

- 二、經與會出席會員討論後，辦理投票表決，上、下午場表決結果合計

如下：

(一)會員同意情形

同意人數為 331 人，同意人數比率為 60.51%；同意面積為 236,831.36 m²，同意面積比率為 73.06%。

(二)會員不同意情形

圈選不同意、廢票者均視為不同意，故不同意人數為 24 人，不同意人數比率為 4.38%；不同意面積為 22,694.2 m²，不同意面積比率為 7%。

(三)會員未投票情形

可計入同意或不同意之人數為 547 人，扣除同意人數 331 人，不同意人數 24 人，故會員未投票人數為 192 人，比率為 35.1%；面積 64,636.23 m²，面積比率為 19.94%。

三、依投票表決結果，本案依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，已達全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意，故照案通過。

備註：本次會員大會受疫情影響，配合中央疫情指揮中心集會活動規範，集會活動(含會議、展覽、婚宴、餐宴等)人數上限，室內 80 人、室外 300 人之規定，於上、下午 2 場召開分流會議，如未來疫情減緩，將回歸正常開會方式。

會議當日會員意見陳述與重劃會回應內容彙整

一、上午會員提問：

問：我代表大地昌公司來向重劃會來提問，雖然我並不想參與重劃，但因為我公司在重劃範圍內，我必然成為會員，但我公司為股東制，所以我的票只有一票嗎？這合理嗎？另外，我於會前已收到重劃會寄送本次開會內容主題「重劃計畫書草案」，裡面寫了很多，但能看得有幾個？站在我公司的立場，重劃作業所依循的法源依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」原意是要獎勵土地所有權人的法律，但在還沒參與重劃之前，本公司就已經在現址工廠經營，而重劃作業期間也跟各方單位陳情我們的合法使用權，但都未獲正面回應，所以這是一個懲罰在地經營地主的重劃法，我希望一定要把我的意見表達在會議紀錄裡，此外，同樣在這個貨物轉運中心，為什麼有的可以是住宅區，更甚者還有商業區，而各個分區的價錢不一，有的15萬，有的20萬，這是對等的嗎？重劃會有告知平均的配回比率，但並沒有告知我日後配在哪裡，很多地主為了這個地方能儘早開發而簽了同意書，但在得知未來可能會配在物流區時只能做無聲的抗議，這是不公平的，我們樂於見到這塊土地的開發，但這必需建立在公平的原則下，以上發言，謝謝。

答：本重劃區的都市計畫原先規畫為貨物轉運中心，考量各種原因都市計畫委員會審定現行都市計畫，因此重劃會並無能力去影響都市計畫的規劃設計，即便是公辦重劃也是依現行都市計畫去執行。

二、上午會員提問：

問：大家好，我代表農田水利署石門管理處，有關草案內第9頁工程費用內未包含保留池及水路改道費用，麻煩重劃會增列。

答：目前工程費用已包含上述費用，後續將依會員需求，明列於工程費用項目。

三、上午會員提問：

問：大家好，我想請問這個重劃案，大家的地是如何分配，還有那些補償拆

遷費用為啥不能提早領取，還有我們貨運中心誰來進駐，會不會開發到一半來拖延，就這樣謝謝。

答：依照「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定，採原位次分配，重劃計劃書還沒公告確定之情形下，無法進行地上物查估及拆遷補償作業，又拆遷補償評點依每年 7 月份行政院主計總處公布營造工程物價總指數調整，這個部分還請會員諒解，如果想知道約略查估金額及配地位置，歡迎至我們長安貨物轉運中心自辦市地重劃區重劃會會址，有服務人員為大家查詢。

四、上午會員提問：

問：大家好，我是代表 157 號委託的會員，今天早上來報到時，已經有人提前蓋章，而且蓋好幾個，我質疑程序有問題。

答：本重劃區有很多會員授權重劃會協助處理出席會議事務，委託認定需要委託書、身分證影印本，基本上會員委託給我們重劃會，但開會當天該會員另有委託，本重劃會定是以現場新委託人為主，由新委託人行使代理會員之權利。

五、上午會員提問：

問：我們這一區是物流區，但始終沒有提到物流等級，還有我們配地配回約 900 坪，是要等財團收購嗎？還是要等繳稅？

答：等重劃計劃書通過後，有關物流區將舉辦招商說明會，了解廠家對於物流區的開發需求面積有多少，另本重劃區住宅區及商業區範圍不足，而物流專用區大部分開發最小面積都要達 3,000 m²以上才能配回土地，將對物流區的小地主召開說明會(協調合併土地相關事宜)，盡量讓土地所有權人都能配到地。

六、上午會員提問：

答：這邊國有財產署發言，本重劃區現有一筆土地為未登錄地，目前正在辦理變更登記為國有財產署土地，變更後將另行發文更正先前抵充地認定

函知內容。

答：感謝國有財產署的發言提醒。

七、上午會員提問：

問：有關重劃計劃書草案內地價部分看不太懂，為啥住宅區價格 2X 萬、商業區價格 4X 萬，平均才 2X 萬，這樣我商業區土地價值不就被拉低了，請重劃會做說明，謝謝。

答：重劃前相同條件下之土地，經重劃後配回於使用分區不同的土地上(物流專用區與商業區)，會因區域地價差異影響配回土地面積；另地價審議須提交市地重劃會及地價評議委員會相關程序進行評定，取得該宗土地之價格。

八、上午會員提問：

問：這邊要鼓勵我們重劃會，這麼多次的會議下來，我相信重劃團隊一定能解決種種困難，這塊土地一定要開發，請大家團結支持重劃會，謝謝。

答：謝謝這位會員的發言，重劃會團隊會更加努力，謝謝。

九、上午會員提問：

問：過去公家所設計的使用分區跟現在的都市計劃不合，這是為啥?另外開會為啥要分上、下午場，明明場地還有空間，可以一場開完阿，另外剛有其他會員有提出委託蓋章的問題，請大家想想真的沒有程序問題嗎?另外，我們在開會前一週才收到重劃計畫草案，請問大家真的看得懂嗎?最後一個問題是，簡報上有寫說不影響土地所有權人權益(如錯別字)，交由重劃會修改，我對此有疑慮，請問由誰來認定影不影響土地所有權人權益。

答：重劃會無法主導變更都市計畫土地使用分區配置，另依規定召開會員大會開會通知寄送應於會議召開期日 30 天前為之，受疫情影響並配合防疫規定，分流人潮於(上、下午)召開。

有關修正後的重劃計畫書報送主管機關申請核准實施市地重劃，只要有

涉及會員大會之權責事項，依規定(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定)重新召開會員大會審議。

至於重劃計畫書草案為何寄送這麼晚，其實本來是要等會員今天來報到時才讓會員領取，然而經過主管機關函請本會儘速提供各土地所有權人參閱，故本會才提前寄送給各位會員。(後續無會員提問，進行議案表決)

十、下午會員提問：

問：大家都不發言，我還幫大家提問，問題跟上午場類似，但請大家想想有沒有道理。過去公家所設計的使用分區跟現在的都市計劃不合，這是為啥？另外開會為啥要分上、下午場，明明場地還有空間，可以一場開完阿，此外上午有其他會員有提出委託蓋章的問題，請大家想想真的沒有程序問題嗎？還有，我們在開會前一週才收到重劃計畫草案，請問各位叔叔、伯伯，你真的看得懂、明白自己在表決什麼嗎？最後一個問題是，簡報上有寫說不影響土地所有權人權益(如錯別字)，交由重劃會修改，我對此有疑慮，請問由誰來認定影不影響土地所有權人權益。

答：基本上這位會員的意見跟上午時差不多，因此重劃會的回應還是一樣，重劃會無法主導變更都市計畫土地使用分區配置，另依規定召開會員大會開會通知寄送應於會議召開期日 30 天前為之，受疫情影響並配合防疫規定，只能分流(上、下午)召開。

有關修正後的重劃計畫書報送主管機關申請核准實施市地重劃，只要有涉及會員大會之權責事項，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定重新召開會員大會審議。

至於重劃計畫書草案為何寄送這麼晚，其實本來是要等會員今天來報到時才讓會員領取，然而經過主管機關函請本會儘速提供各土地所有權人參閱，故本會才提前寄送給各位會員。(後續無會員提問，進行議案表決)