

苗栗縣通霄鎮公所 函

地址：35741 苗栗縣通霄鎮通東里中正路8號

承辦人：黃盈慈

電話：037-752104 分機 286

傳真：037-753299

電子郵件：eu41@tungshiau.gov.tw

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國109年8月28日

發文字號：通鎮建字第1090015678號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本鎮109年8月25日都市計畫委員會第1次審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本鎮109年8月13日通鎮建字第1090014635號開會通知單辦理。
- 二、正本分送委員會各委員，出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到10日內擲還本所承辦單位彙整處理(逾期視同無意見)。

正本：陳主任委員 漢志、張副主任委員 安全、黎委員 彪欽、呂委員 顯堂、張委員 元勳、張委員 百章、李委員 隆華、陳委員 仁、李委員 政峯、盧委員 建宏、梁委員 煜誠、陳委員 明郎、蔡委員 志聰、蔡委員 坤松、孫委員 廷彰

副本：惇陽工程顧問有限公司、苗栗縣政府、本所建設課

鎮長陳漢志

變更通霄都市計畫【附帶條件地區（原農業區變更為住宅區）
專案通盤檢討】案通霄鎮都市計畫委員會第1次審查會議紀錄

壹、開會時間：109年8月25日（星期二）上午10時30分

貳、開會地點：本所3樓會議室

參、主持人：張副主任委員安全

紀錄：黃盈慈

肆、出、列席單位及人員：詳簽到簿

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、會議出席委員意見：

一、李委員政峯

在市地重劃意見調查表內同意人數及面積的比例較高，但其他民眾並非不同意而是沒有表示意見或堅決反對，應補充說明不同意人數內是否有無表態的民眾。

二、梁委員煜誠

於計畫書第四章發展課題與對策課題一，建議以土地所有權人的意願為主要說明。

三、蔡委員志聰

本案若要改變開發方式採取市地重劃的方式開發，應增加對市地重劃的可行性評估。

四、陳委員仁

針對專案通盤檢討提及以下意見：

- (一) 計畫書第五章內開發方式的可行性評估內區段徵收提及財務虧損問題，第9案其地價補償費用是否有列入總支出費用內。
- (二) 有關於苗栗縣政府整體區段徵收及民間開發之案件數量是否因案件過多造成經費不足而無法開發，請查明。
- (三) 計畫書第六章內第壹案為倉儲用地變更為商業區，非屬本案（原農業區變更為住宅區）檢討範圍，不建議列入計畫書。

柒、會議結論：

- 一、本案之細部計畫市地重劃可行性評估業經苗栗縣都市計畫委員會 108 年 4 月 26 日第 276 次都委會審定，故未在本案計畫書內詳述。
- 二、本案公告徵求意見期間公民或團體陳情意見決議事項詳附表一決議欄。
- 三、有關提會討論之計畫書圖，原則依各委員所提之意見修正後通過。
- 四、請規劃單位儘速依各委員所提之意見修正計畫書圖完畢後送交本所，俾陳送苗栗縣政府辦理公開展覽。

捌、散會（上午 11 時 40 分）

附表 1 變更通霄都市計畫【附帶條件地區(原農業區變更為住宅區)專案通盤檢討】案

公告徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議
人 1	吳●● 通霄鎮 平元段 74 地號 平元里 13 鄰平元 51 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由於本案區內尚有高壓線路暨高壓電塔通過，若爾後辦理整體開發完成後，勢必影響土地之利用。 2. 經與電力公司研討後，如欲辦理高壓鐵塔地下化，須興建連接站二座，面積為15.5M*27M。(如附件一所示) 3. 因該連接站型式類式高壓電塔，必須有隔離設施，故須修正原細部計畫之配置，以利土地使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議將原公2變更為住宅區，將該面積移至連接站周遭，劃設綠地或公兒隔離該嫌惡設施。 2. 建議變更如圖示所示(如附件二) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案細部計畫業經108年4月26日苗栗縣都市計畫委員會第276次會議審議修正通過。 2. 因本次專案通盤檢討範圍係屬主要計畫內容層級，陳情意見非本次檢討範圍。 3. 建議移請縣府重新建議調整修正原第276次會議審議通過細部計畫內容。
人 2	邱●● 竹林段 666地號 中山路29 鄰42-1號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由於本案區內尚有高壓線路暨高壓電塔通過，若爾後辦理整體開發完成後，勢必影響土地之利用。 2. 經與電力公司研討後，如欲辦理高壓鐵塔地下化，須興建連接站二座，面積為15.5M*27M。(如附件一所示) 3. 因該連接站型式類式高壓電塔，必須有隔離設施，故須修正原細部計畫之配置，以利土地使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議將原公2變更為住宅區，將該面積移至連接站周遭，劃設綠地或公兒隔離該嫌惡設施。 2. 建議變更如圖示所示(如附件二) 	併人1
人 3	劉●● 平元段63 地號 平新二路1 號	請儘速作市地重劃，以促進地方繁榮。		建議儘速完成本專案通盤檢討法定程序。
	黃●● 平元段 65、73、 373、374、 374-1、 374-2、 374-3、 375-1等8 筆地號 平新二路 50號	陳情地點在民國86年9月16日變更通霄都市計畫(第二次通盤檢討)案中，由農業區變更為住宅區，附帶條件規定需另行擬定細部計畫採區段徵收開發，因而影響地主的開發意願，延宕至今已逾二十四年有餘，阻礙地方發展甚鉅。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開發方式由區段徵收改採市地重劃案，讓地主得原地分配為原則，以利縮短土地開發時程。 2. 惠請儘速辦理專案通檢作業。 	
	張●● 平元段63 地號 平元里9鄰 平新二路 35號	陳情地點在民國86年9月16日變更通霄都市計畫(第二次通盤檢討)案中，由農業區變更為住宅區，附帶條件規定需另行擬定細部計畫採區段徵收開發，因而影響地主的開發意願，延宕至今已逾二十四年有餘，阻礙地方發展甚鉅。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開發方式由區段徵收改採市地重劃案，讓地主得原地分配為原則，以利縮短土地開發時程。 2. 惠請儘速辦理專案通檢作業。 	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議
	黃●● 平元段 34、35、 73、622、 631號 平元里8鄰 9-33號	陳情地點在民國86年9月16日變更通霄都市計畫(第二次通盤檢討)案中,由農業區變更為住宅區,附帶條件規定需另行擬定細部計畫採區段徵收開發,因而影響地主的開發意願,延宕至今已逾二十四年有餘,阻礙地方發展甚鉅。	1. 開發方式由區段徵收改採市地重劃案,讓地主得原地分配為原則,以利縮短土地開發時程。 2. 惠請儘速辦理專案通檢作業。	
	王●● 平元段78 地號 南和路一段 54-27號	陳情地點在民國86年9月16日變更通霄都市計畫(第二次通盤檢討)案中,由農業區變更為住宅區,附帶條件規定需另行擬定細部計畫採區段徵收開發,因而影響地主的開發意願,延宕至今已逾二十四年有餘,阻礙地方發展甚鉅。	1. 開發方式由區段徵收改採市地重劃案,讓地主得原地分配為原則,以利縮短土地開發時程。 2. 惠請儘速辦理專案通檢作業。	
	莊●● 平元段76 地號 五北里6鄰 59號	以市地重劃儘速開發,促進地方發展。		
	蘇●● 竹林段709 地號 南和路一段 54-27號	1. 請儘速用市地重劃方式進行開發。 2. 速速進行讓通霄能夠繁榮進步。		
	黃川 平元段 42、73地號 平元里平 元里8鄰9之 37號	陳情地點在民國86年9月16日變更通霄都市計畫(第二次通盤檢討)案中,由農業區變更為住宅區,附帶條件規定需另行擬定細部計畫採區段徵收開發,因而影響地主的開發意願,延宕至今已逾二十四年有餘,阻礙地方發展甚鉅。	1. 開發方式由區段徵收改採市地重劃案,讓地主得原地分配為原則,以利縮短土地開發時程。 2. 惠請儘速辦理專案通檢作業。	
人 4	鐘●●、莊 ●● 通南段415 地號 環市路一段 17號	1. 前緊臨(環市路)外環道,後有中山路住宅區,旁有溝渠道路包圍。 2. 獨留三角畸零地如同孤島被孤立實在沒道理。 3. 既然此處緊臨中山路住宅區,又被外環道切割,理應善加規劃統整一併納入中山路住宅區較為合理,亦更有利於通霄市區工商發展。	建議通霄鎮外環道沿線周邊應可全面納入發展考量,近幾年騎單車人數及重機騎士驟增,帶動不少人潮行經通霄外環道,非常利於發展觀光、飲食、小吃、超商等商業發展潛力,可惜外環道沿線目前並無商家,錯失許多發展機會。	1. 非本次專案通盤檢討範圍,不予討論。 2. 建議納入第四次通盤檢討研議。
人 5	余●● 平安里平 新一路192 號	1. 有關變更通霄都市計畫附帶條件地區(下稱本件通霄檢討地區),如改以市地重劃方式進行,就市地重劃公共設施部分,其中「兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、零售市場」應無劃設必要,退步言,倘若單位認有劃設必要,請惠予說明必要性,並提出相關法令及事證供參。 一、按,「(第一項)都市計畫地區範圍內,應視實際情況,	3. 綜上所述,基於憲法保障人民財產權之意旨,並基於公務人員行政中立,依據法令執行職務,忠實推行政府政策,服務人民,且不得對任何團體或個人予以差別待遇之要求(公務人員行政中立法第3,4條參照),請貴單位就前開事項,惠予說明,並確實提出相關	1. 有關本案細部計畫業經108年4月26日苗栗縣都市計畫委員會第276次會議審議通過。其公共設施劃設面積計5.6164公頃(佔36.97%),其中機關用地面積計0.2305公頃(佔1.52%),公園、綠地用地面積計1.6171公頃(佔10.65%),廣場兼停車場、停車場用地面積計0.60公頃(佔3.95%),道路用地面積計3.1688公頃(佔

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議
		<p>分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。(第二項)前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。」都市計畫法第42條定有明文。</p> <p>二、次按，「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。」平均地權條例第60條第1項定有明文。</p> <p>三、再按，「“(第2項)前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：公共設施用地負擔項目及其概略面積……(第3項)第一項重劃計畫書應記載下列事項：…七、預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。」、市地重劃實施辦法第14一條第項第2款、第3項第7款分別定有明文。</p> <p>四、末按，「遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：一、…二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口</p>	<p>法令、事證供本件通霄檢討地區所有人參酌。</p>	<p>20.86%)。</p> <p>2. 本案細部計畫有關擬定及審議規劃原則，除依都市計畫相關法規及主要計畫附帶條件規定外，係依據內政部91.6.13台內營字第09100842791號函「都市計畫細部計畫審議原則」辦理。</p> <p>3. 有關細部計畫開發方式倘依市地重劃方式辦理開發，應以核定發布實施之細部計畫，依「市地重劃實施辦法」計算負擔及分配設計；至於主辦單位得為苗栗縣政府或重劃會，經費來源由苗栗縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會 決議
		<p>在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。」、「學校用地之檢討依下列規定辦理：一、國民中小學：(一)應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。(二)檢討原則：1.有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。2.已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。(三)國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。」、「零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。」都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第1項第2、3款、同法第19條第1項、同法第21條，分別定有明文。</p> <p>五、是以，細繹前揭平均地權條例及市地重劃實施辦法之規範意旨，其並未要求實施市地重劃，無論有無必要，均應劃設「供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項」公共設施用地；反之，參酌都市計畫定期通盤檢討實施辦法，有關公共設施用地之劃設，應視地區之實際需要，如部分公共設施在都市計畫範圍內業已「足數使用」，自無須再行劃設，如此始符合憲法保障人民財產權之意旨。</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議
		<p>六、經查，本件通盤檢討地區乃通霄都市計畫範圍內土地，占地約 15 公頃，依苗栗縣通霄鎮公所民國 109 年 6 月 12 日通鎮建字第 1090010256A 號函(下稱本件函文)所附圖示，通霄都市計畫範圍內業已興建「通霄國民小學、中學、自強路市場、並規劃通霄虎頭山公園等綠地及通霄演藝廳」等公共設施，供都市計畫範圍內居民利用，而該等公共設施之「服務腹地」，均包含本件通檢討地區，先予敘明。</p> <p>七、次查，依苗栗縣通霄鎮公所統計通報苗栗縣通霄鎮 108 年人口變遷概況指出，自民國(下同)99 年以降，通霄鎮人口概況由原來 37,977 人，逐年遞減，迄 108 年止人口數為 33,471 人，而通霄鎮歷年人口自然增加情形，同樣自 99 年起，出生人數未有明顯增長，截至 107、108 年止，出生人數分別僅有 164 人及 149 人(證一)；另，通霄鎮目前國民小學計有「通霄、烏眉、啟明、城中、新埔、坪頂、圳頭、五福、南和、烏眉國小楓樹分校」等十所小學，國民中學則為「啟新、烏眉、通霄、南和、興武術國中小」等五所中學(證二)；兩相對照之下，以目前通霄鎮人口增長概況及人口自然增加情形，通霄鎮所設立之國民中小學，業已「足數需求」，倘強行再劃設「學校用地」，顯然逾越其必要性，必然導致其閒置，而有為地盡其利之要求。</p> <p>八、再查，本件通盤檢討地區緊鄰通霄鎮自強路市場，而通霄鎮自強路市場目前閒置攤位眾多，乃眾所週知之事實；又，早年曾在本件通盤檢討地區相鄰平新一路 49 之 96 號土地規劃興建市場，迺該市場落成迄今，將近 30 年從未有商家、攤販進駐，已然荒廢，顯見依通霄鎮目前及將來發展概</p>		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會 決議
		<p>況，所設市場已「足數需求」。</p> <p>九、又查，如本件函文所附圖示通霄都市計畫範圍內業已包含虎頭山公園，另有興建通霄演藝廳，供通霄鎮居民休閒娛樂，而通霄鎮都市計畫外圍另有空曠之山林及農地等，亦顯然毋庸另行增設。</p> <p>十、是以，依本件函文附圖所示，本件通盤檢討地區乃位於通霄都市計畫範圍內其中所設置之通霄國民中、小學、虎頭山公園、自強路市場、通霄演藝廳，均與本件通盤檢討地區相隔咫尺，足認本件通檢討地區得納入其「服務腹地」，自得供本件通盤檢討地區範圍內土地所有權人使用，如本次通檢討，欲推行採取市地重劃措施，當無需再行增設國民中小學、市場、公園、綠地等公共設施，而使市地重劃區內土地所有權人就此等公共設施用地再行負擔費用，而以其土地折價抵付。</p> <p>十一、退步言之，縱認仍有劃設公共設施用地之必要，依都市計畫農業區變更使用審議規範第36點：「變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。」該審議規範不僅未要求確實必須劃設學校、市場等公共設施，縱本件通盤檢討地區有劃設公園、綠地、廣場、兒童遊樂場之必要（此僅為假設，實際上依本件盤檢討地區現況及前揭說明，顯無此必要性），亦僅需 1.5 公頃即足以符合規範要求（本件通盤檢討地區面積約 15 公頃），綜合本件通檢討地區範圍內本即設置之道路、溝渠、河川等土地外，本件通盤檢討地區如採行市地重劃，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，亦顯無可能高達需本件通盤檢討地區範圍內土地所有權人以其土地之 53% 或 51 約 7.5 公頃</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議
		<p>至 8 公頃)折價抵付。</p> <p>2. 實施重劃之公共設施用地與重劃費用，雖應由重劃區域內之土地所有權人負擔，然依行政院判決見解，其分攤標準應依各別「土地受益人」決定。</p> <p>一、按「(三)按土地重劃與土地徵不同，土地重劃係以所有權人之「私使用性為目的，所有權人仍然保有土地所有權之「財產存續，；至於土地徵收則是基於「公共福祉，為目的，所有權人因此喪失土地所有權之『特別犧牲，。基於『財產存續之理論，原則上土地重劃前後土地「區位不應變動，然若基於客觀因素以致不能分配原有區位土地(例如原有區位劃為重劃後之公共設施保留地)，須以相同價值之其他土地分配原所有權人，此即『等值配地主義』，此即市地重劃之重要理論基礎(陳明燦，土地重劃理論與實務，新學林，第 15—17 頁，2012 年 10 月，一版一刷)。換言之，土地所有權人參加土地重劃，除非所配土地不符法定要件而須給予「金錢給付』，否則不致「剝奪」土地所有權人之財產權。從而，於土地重劃中，參加土地重劃之土地所有權人所須負擔之重劃費用如何計算？如何負擔？均屬重要事項，自應建立公平計算及分擔機制。以市地重劃為例，重劃區內地不論公有及私有，一律參加重劃，故將重劃區內土地視為『重劃總量』，主管機關對於因重劃所生損益均應平等對待，此即『平等對待原則』。但此所謂平等並非齊頭式平等，而係依據重劃利得「程度不同而決定重劃負擔內容，此即「利得平衡原則」。主管機關必須謹守『分配正義原則』，確保無人得於市地重劃完成後，獲取較重劃更多之利益，倘有獲取增值之情形，主管機關須予「汲取」，以符「等值原則」(陳明燦，同前引註，第 18 頁)。(四)根據上述學</p>		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會 決議
		<p>理分析，細繹平均地權條例第60條第1項規定……及市地重劃實施辦法第22條第1項規定……，意即土地所有權人依其土地受益比例計算負擔額度後，並以重劃區內未建築土地折價抵付。除非並無未建築土地，否則不得改以『現金』繳納，平均地權條例第60條規定及市地重劃實施辦法第22條第1項均有明文。因此重劃區內之『共同負擔比例』即為市地重劃攸關土地所有權人利益之重大事項，亦為市地重劃之關鍵因素。」臺中高等行政法院105年度訴字第59號行政判決參看。易言之，依前開二條文之規定，實施重劃之公共用地與重劃費用，要分攤給因參與重劃而土地增值之地主，分攤標準則是「按其土地受益比例」決定。</p> <p>二、次按，「……事實上，現行土地重劃法制，就實施重劃之財務控管事項，賦與實施重劃作業之公部門，如此強大及優勢之壟斷地位，卻不能要求其承擔財務預估失準之風險，不僅在「重劃土地地主與實施重劃公部門之利益衡量」上，失去公平性與均衡性，而且也會讓實施重劃作業之公部門，失去『謹慎保守進行成本投入』之誘因，絕對難謂符合土地重劃法制之立法精神。(7)因此本院在此必須再次強調，土地重劃法制，並無『財富重分配之功能，實施土地重劃作業之公部門實『無權』要求「參與重劃地主中土地資源較多者，要為土地資源較少者作出犧牲，承擔較多之重劃成本，分潤較少之重劃增益」。因此上訴人以上『差別處遇』之法律論點，明顯違反平等原則-(8)原判決認為本案有裁量違法情事，雖係以「不當聯結之法律觀點切入，但其理由形成基本上與本院前開『違反平等原則』之論述相容，應認合法有據。又因事涉裁</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議
		<p>量，原判決將之發回，亦屬無誤，從此言之，原判決應予維持。」最高行政法院106年度判字第352號行政判決參看。</p> <p>三、經查，依本件此前公聽說明會現場說明人員指出，有關重劃後抵費地約占本件通盤檢討地區土地之53%(亦有稱51%)，明顯高於平均地權條例第60條第3項所規定之45%之要求，然依前揭實務判決說明，有關本件通盤檢討地區內參加土地重劃之土地所有權人所須負擔之重劃費用如何計算？如何負擔？均屬重要事項，本件通盤檢討地區經通霄鎮公所表示需依都市計畫法第26條及都市計畫通盤檢討實施辦法第44條規定指出須通盤檢討迄今，未見相關計算標準，僅由到場說明之人信口稱抵費地約占53%(或51%)，顯不足取；且如前所述，本件通盤檢討地區顯無劃設兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、零售市場等必要，則企圖擔任本件重劃實施者，抵費地約占53%，其所依據之標準為何？自應先命其等提出說明，並促使其等提出相關佐證、依據。</p> <p>四、雖本件擬由民自辦重劃，然依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第6條第5款規定，有關重劃會之成立，仍應由主管機關核准，並依同辦法第6條第8款規定，就重劃計畫書草案，亦應由主管機關進行核定，足見主管機關對於民間自辦重劃有其監督義務，本件經召開數次明會，通霄鎮公所均有派請主辦公務人員列席，迺就抵費地之比例因何須高於平均地權條例及市地重劃實施辦法所規定之45%，未予說明，更未提出質疑，甚至未說明本件通盤檢討地區咫尺即有「學校、公園、綠地、市場、兒童遊樂場」等公共設施用地，何以仍有重複劃設之必要，亦</p>		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會 決議
		<p>未提出法令依據，而本件通檢討地區土地所有權人多為不諳法令之人，現場公務人員卻含糊其詞，自難認盡已其監督職責。</p> <p>五、有學者指出，「抵費地出售盈餘多歸開發商享有……蓋公辦市地重劃依市地重劃實施辦法第 56 條規定，重劃地區抵費地出後如有盈餘款，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃地區公共設施建設、管理、維護費用，但自辦市地重劃對於抵費地出售之盈餘款卻沒有相似之規定，即自辦市地重劃出售抵費地如有盈餘款，……實務上，自辦市地重劃普遍由開發商出資，故盈餘款多歸開發商人所享有，但重劃區及其相關地區之公共設施卻由政府負擔興建，其公平性應有疑義(見陳明燦著「土地重劃導論」第二版第 203 頁)，本件通盤檢討地區擬實施市地重劃，市地重劃既有公辦與民間自辦兩種方式可供選擇，如學者所述，顯然公辦較仍符合政府利益，且更能保障範圍內土地所有權人之權益，倘本件通檢討地區，確實無法經由政府公辦方式實施，自應提出相關依據，向全體土地所有權人說明，至於相關市地重劃費用部分，既然得由抵費地支應，自不應以欠缺經費，即拒絕實施，逕將本件市地重劃交由民間自行辦理，任其在未提出相關事證下，要求本件通檢討地區土地所有權人應提出高達 53%(有稱 51%)之抵費地。</p>		

變更通霄都市計畫【附帶條件地區(原農業區變更為住宅區)

專案通盤檢討】案本鎮都市計畫委員會第1次審查會議

簽到表

1. 會議時間：109年8月25日(星期二)上午10時30分

2. 地點：本所3樓會議室

3. 主持人：張字金代 記錄：黃盈蕊

4. 出席人員：

姓名	簽名欄
陳主任委員 漢志	請假
張副主任委員 安全	張字金
黎委員 彪欽	黎彪欽
呂委員 顯堂	請假
張委員 元勳	請假
張委員 百章	張百章
李委員 隆華	請假
陳委員 仁	陳仁
李委員 政峯	李政峯
盧委員 建宏	盧建宏

梁委員 煜誠	梁煜誠
陳委員 明郎	陳明郎
蔡委員 志聰	蔡志聰
蔡委員 坤松	蔡坤松
孫委員 廷彰	孫廷彰
通霄鎮公所 業務單位	楊承儒
停障工程	蔡明翰 楊國平