

**「新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區
第二類之三案」地方座談會【第二場】會議紀錄**

壹、開會時間：中華民國 113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 00 分

貳、開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

參、主持人：蔣鄉長煙燈

肆、出席單位及人員：詳後附簽到簿

紀錄：莊家豪

伍、主持人致詞：(略)

陸、規劃單位簡報：(略)

柒、民眾發言概要：

一、陳○○女士

- (一) 請問圖上規劃的商業區是區段徵收範圍嗎？請說明。因為包含柳橋路那段人的經濟活動很少，而且滯洪池用地原為一般農業用地和養殖魚池，竟然規劃為商業區，請說明是否也為區段徵收範圍。
- (二) 都市法規定農業區只可以變更為特定目的使用，只可以變更為工業區和產業專用區，特定農業區只能作農業發展的特定用途使用，本案申請土地變更使用是否有符合程序？
- (三) 舊聚落從西勢國小到 7-11（員鹿路二段）這段是主要的交通聯外道路，商業經濟活動是村民基本生活需要，現況地緣環境是否應一起規劃納入商業區範圍。
- (四) 初步土地使用計畫除了按照農業區變更使用審議規範辦理外，其他若變更為特定目的事業使用，是否應排除在開發計畫，如若需要徵收民眾土地應對人民權益損害最少程度。
- (五) 沿海路和福三路是合法工廠密集區域，為何這次徵收會排除？應該減少變更特農區為工業區及產業園區，不希望開發後周圍都是工廠，影響居民身體健康。

二、王○○先生

- (一) 我參與過臺中市水湳經貿園區區段徵收，也參加過桃園航空城區段徵收。所以對於福興鄉是全國唯一一個無都市計畫的鄉，覺得非常可惜。
- (二) 針對規劃範圍提出建議，以員大排為中心，建議計畫範圍東側（彰鹿路七段 267 巷）至少再往東延伸 100 米。

三、楊○○先生

- (一) 請問今天的會議是要送審的公聽會或說明會？
- (二) 問卷有提到申請原地保留分配，因為依土地徵收條例來講，抵價地 50%，通常是以徵收補償費及徵收開發後價格去核算，不知道開發後地價格是否可以分配，最小分配面積是否已經訂定？
- (三) 針對違章建築後續如何處理？有列入協議價購嗎？因為通常以徵收來說，未保存建物或違章建築是不列入補償價格。
- (四) 通常徵收補償費是和協議價購一樣，請問本案協議價購會比徵收比償費高還是低？
- (五) 目前彰化縣國土功能分區劃設是何種分區？

四、吳○○先生

- (一) 抵價地採抽籤分配，分配土地面積和個人權利價值是否有價差問題？
- (二) 目前靈骨塔所在土地後續如何規劃？
- (三) 若內政部通過，大約多久會辦理實質開發？

五、蘇○○先生

- (一) 地上物補償費如何計算？合法的建物、工廠一定有補償，若是只有使用執照的建物是否也可以補償？
- (二) 目前加油站為特定目的事業用地，如果不做加油站要回復

農地使用，那現在規劃為加油站專用區，如果以後不做加油站要如何？

六、黃○○先生

抵價地抽籤順序應該要有區別，讓大馬路邊有土地及建物者優先。

七、謝○○先生

（一）規劃範圍應該要把番社村也納入。

（二）大馬路邊的土地參加開發可以優先保留嗎？

（三）規劃的公共設施應該要由農地來負擔才比較公平。

八、陳○○先生

大馬路邊和邊緣地區的土地價值不一樣，應該要提供等值的土地給地主選配，分區塊抽籤才公平。才不會原來有價值的土地後來分配到邊緣地區，沒有價值。

九、余○○先生

（一）土地應該要原地分配才合理，因為土地有蛋黃區、核心區和蛋白區，現在變成大鍋菜一起抽籤，非常不平等。建議分等級抽籤，才不會影響大馬路邊地主的權益。

（二）都市規劃的公共設施負擔比例多少是合理的？有什麼法規規定依據，這樣才比較有公信力。

捌、綜合答覆與說明

一、本案目前尚在國土計畫審議委員會審議階段，待國土功能分區確定為「城鄉發展地區第二類之三」後，才會進入新訂都市計畫正式作業，至於特定農業區申請變更編定為特定目的事業用地，是非都市土地變更的程序，不是本案新訂都市計畫程序。

二、針對合法工廠部分，在本案範圍內的丁種建築用地且做工業使用，原則上會劃入產業專用區或零星工業區，保留其原來生產機能；商

業區規劃會配合人口及住宅社區之分布劃設，提供日常消費娛樂服務需求，目前規劃主要分布在三處區塊；工業使用也考量與住宅區有所區隔，故規劃增設東西向園道系統。

三、至於民眾擔心工廠污染問題，因為有了都市計畫的基盤設施規劃，廢污水的排放和管制才能導入正軌，減少污染。若無都市計畫，農地工廠缺乏管制，反而對於環境影響較嚴重。

四、本案申請範圍是根據 110 年 4 月 30 日公告實施的彰化縣國土計畫指定的未來發展地區辦理，非指認範圍土地並不符合國土計畫第三階段新增城 2-3 原則。

五、依據彰化縣政府 112 年公開展覽之國土功能分區（草案），規劃範圍超過 90% 為農業發展地區，其中以農 2 為主，約占 80%，公所提出申請，就是希望調整劃設為城鄉發展地區第二類之三，本次座談會辦理目的就是希望能爭取廣大鄉民的認同，促成後續的相關規劃及開發。

六、區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地才可能申請原位置保留分配，目前調查是希望先了解鄉親的意向供規劃參考。後續辦理都市計畫正式作業，會先進行實地測量，針對既有建物會儘量保留，在規劃上，公所一定會站在最小拆遷數量及最大計畫效益的立場，會在為鄉民爭取都市計畫及區段徵收開發後最好的居住與就業環境，因應道路系統或公共設施系統真的不得不的拆遷，也會盡量給予最大的補償。針對建築改良物的補償，會依相關規定發給補償金及救濟金。

七、土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。實際開發時抵價地發還比例需要經過財務計算，在兼顧環境品質的前提下，將地主受益程度、公共設施面積，以及財務平衡等因素綜合考量。各位鄉親填寫的回答僅提供後續規劃的

參考，調查的目的在於瞭解各位鄉親可以接受的負擔比例，後續在規劃上於地主可接受的負擔範圍，儘量增加公共設施配置。

八、目前福興鄉的公墓都已經公告禁葬，亦鼓勵遷葬將土葬之先人遷往納骨塔奉安，若本案順利推動，後續在規劃期間將積極宣導，並協助民眾辦理相關事宜。

九、加油站用地原則上保留，劃分為已發展區。

十、大馬路邊的土地，若是不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，可以申請按原位置保留分配。

十一、區段徵收採抽籤方式分配土地，由地主以應領抵價地之權利價值，及自行選配街廓土地單價決定分回土地面積，並非固定比例。抵價地分配面積係依個人應領權利價值及所選的土地街廓地價計算，土地所有權人實際領回抵價地面積與應領抵價地面積有所增減時，應按評定區段徵收後地價繳納差額地價。

十二、本案目前尚在國土功能分區審議階段，公所會將地方民眾對於新訂都市計畫的期盼反應給委員會，希望順利調整劃設為城鄉發展地區第二類之三，促成後續的相關規劃及開發。

十三、鄉親們針對土地使用計畫及公共設施配置的建議，會納入後續都市計畫階段方案調整參考。今日簡報資料已上傳本案專屬網頁，提供民眾直接下載，若還有不清楚的部分，歡迎隨時跟公所或規劃公司詢問。

玖、散會（下午 04 時 50 分）

附件 會議照片



新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

主 持 人：蔣經堃

出席單位及人員：

立法委員	助理 梁育哲		
彰化縣議會			
彰化縣政府			
	曾國欣		
彰化縣 福興鄉民代表會	吳鎮江	陳益昌	陳秀玲
	吳鎮江		
	許伯榮	洪振淞	葉宸郝
			葉宸郝
	施有信	黃怡雯	粘惠青
	黃厚綿	黃建元	

都市計畫 推動委員會	許琦祥	卓誌蒼	李文章
	郭錦文	吳春夏	陳清展
			陳清展
	林坤宏	莊金泉	郭全富
		莊金泉	
	黃榮林	余世東	黃世州
	黃榮林		
福興村辦公處	福寶村辦公處	福南村辦公處	橋頭村辦公處
三和村辦公處	鎮平村辦公處	麥厝村辦公處	秀厝村辦公處
			莊春長
同安村辦公處	西勢村辦公處	番婆村辦公處	番社村辦公處
	陳婉美		
社尾村辦公處	頂粘村辦公處	廈粘村辦公處	二港村辦公處
大崙村辦公處	外埔村辦公處	三汴村辦公處	元中村辦公處
外中村辦公處	萬豐村辦公處	街尾里辦公處	

彰化縣 福興鄉公所	
	周盈棟 朱宗豪
達觀工程顧問 有限公司	
	趙建宏 邱佳慧 侯明儀
	簡建宏 謝嘉澧 伍冰勳 黃子昆

新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

出席單位及人員：

土地所有權人簽到欄		
曾福良	林全龍	
楊子敏	粘富敏	
張義香	陳建中	
張中橋	陳結章	
林品堂	黃泓凱	
黃金田	陳進發	
吳信瑜	安俊宏	
蔣文田	林再曜	
黃鉄端	李翠霞	
陳阿南	施泉源	

新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

出席單位及人員：

土地所有權人簽到欄		
黃錦泉	黃周阿色 黃宗晏	
黃梅枝	蕭榮亨	
黃金益	吳佳芳	
黃香錦		
林永春		
陳清光		
陳金河		
吳朋錦		
張雅晴		
黃智良		

新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

出席單位及人員：

土地所有權人簽到欄		
王仁厚	陳志賢	施順昌
許博厚	陳寶嘉	徐貫研
周建智	許見高	楊銀卿
高秀娥	葉宝弘	張仁宗
王仁財	陳顯章	余俊成
黃明新	梁鈴松	陳美如
謝正榮	黃順福	黃世平
呂福成	黃勁龍	黃永昌
自來水公司鹿港所 黃連氏	林貴昌	黃信松
莊永親	黃勁義	黃朝武

新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

出席單位及人員：

土地所有權人簽到欄		
李春田	陳帝德	黃萬興
鄭名淞	李國榮	許文共
鄭誌豪	林進財	陳重仁
黃信昌	李永萌	王英哲
施文傑	施文玲	張政宏
施文雄	施文莉	余國情
林美醇	周阿經	陳有明
郭部崗	高仁志	黃兆富
姜家豪	曾福居	蔡榮燦
林昭雪	林忠義	陳吳玉霞

新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

出席單位及人員：

土地所有權人簽到欄		
梁碩頌	洪志偉	陳桂旺
謝學文	洪維亮	蘇載民
程雪卿	吳永明	楊裕恩 地政士
陳子如	余春雄	蘇琨慈
黃智宏	柯成杰	周桂米
呂侑峻	黃俊哲	陳幸品
黃柏華	張煥彰	許維堂
李淑玲	黃世鑫	施柏廷
李國禎	許仁信	黃慶和
盧正美	張錦榮	王文舉

新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

出席單位及人員：

土地所有權人簽到欄		
丁文堯	陳禎澤	鄭川銘
林宣萍	陳勇霖	陳錦棠
曾國彥	丁正己	李火旺
周漢汝	莊天送	黃獻的
黃庚申	鄭南雄	陳甘
蘇明宏	蔡基輝	陳生智
吳昆霖	蔡陳淑雲	曾宗利
余亦茹	陳珍瑞	呂環
王槐棟	黃鴻煥	龍俊宇
黃輝男	楊煥	泰吉公司

新訂福興都市計畫未來發展地區申請劃設為城鄉發展地區

第二類之三案地方座談會【第二場】

簽到簿

開會時間：113 年 11 月 12 日（星期二）下午 02 時 0 分

開會地點：彰化縣福興鄉公所四樓禮堂

出席單位及人員：

土地所有權人簽到欄		
林裕萍	王國竹	黃永銘
翰光公司	王陣月營	高文正
蕭信宏	王朝正	吳榮仁
施欽介	王金頂	陸顧治
姚惠馨	蔡永富	莊凱賀
林思立	曹明雄	洪秀蘭
施正科	梁志清	施明松
施正科	施正村	朱玉玲
施惟盛	黃朝源	陳昱年
施惟智	黃局恭	洪翠娥