

梅花湖風景特定區計畫(第三次通盤檢討)

第3次地方座談會會議記錄

壹、開會時間：106年4月22日(星期六)下午6時30分

貳、開會地點：冬山鄉得安村得安宮前廣場

參、主持人：林處長國民

紀錄：吳佩蓁

肆、出席單位及人員：詳附簽到簿

伍、出席單位意見

民眾一：

1. 過去兩場座談會我本人雖未到場，但有提供書面意見，卻未納入會議記錄，變更方案將立德飯店最好的土地納入區段徵收讓大家抽籤分配，嚴重損害本公司的利益，故本人今天親自到場說明。
2. 立德飯店所持有遊二的土地已提出開發計畫未來要興建觀光飯店及別墅型飯店，為何仍納入本次區段徵收範圍，雖因資金未到位，致開發時程有所延誤，開發後仍可提供地方大量工作機會，及進行在地農產的採購，可以帶動地方經濟發展。
3. 目前方案所規劃的停車場用地是我們立德的土地，這個停車場面積根本不夠使用，更侵害我們公司的權益；此外，遊二前方的遊三，如果被其他地主抽到，阻擋到我們的遊二的景觀，再者，商店街未來要分配的土地，目前也是我們立德的，為什麼要拿我們的土地來給大家分配，這樣公平嗎？我們當時也是因為這些土地是遊二，才會投資購買，現在的方案嚴重侵害到我們公司的權益。
4. 我們公司為了梅花湖的發展，這幾年提供土地給公所與縣府作停車使用，未來飯店的開發也會設有充足的停車空間，方便大家做生意，請政府重視我們對梅花湖發展的用心，不能犧牲我們應有的權益。

林處長國民：

1. 梅花湖都市計畫於民國 91 年第二次通盤通討將部份公園用地變更為遊二，但因部分土地至今尚未完成整體開發計畫，才一併檢討變更，由於立德現有的土地權利最多，未來遊二前方的遊三會以配回給立德，我們會充份考量立德公司未來整體開發的需求。此外，區段徵收範圍內也有其他所有權人的土地，都是採同一原則一併處理，沒有差別。
2. 由於梅花湖本來就沒有停車場，很感謝立德公司這幾年免費提供土地供作停車使用，有關未來的停車空間，除了徵收其中一塊土地作停車場使用，建設轉乘設施，增加大眾運輸服務，也會整合遊五開發回饋的土地，興闢作為停車場。

民眾二：

1. 本人多次陳情恢復農業區於第二次通盤檢取消的 15 米計畫道路，但目前的方案卻仍未回應民眾需求。恢復劃設該道路，不僅對梅花湖整體交通疏導有益，遊五的建築基地也可以有雙面進出口，對未來發展很有幫助，建議恢復該都市計畫道路。
2. 遊五的開發許可規定應回饋 35% 的公共設施用地或繳納代金，但因現有的公共設施劃設不足而需繳納大筆代金，這對民眾來說負擔太重，建議恢復原 15 米道路，由民眾共同負擔回饋，才符合地方需求。

民眾三：

1. 在商家的努力下，梅花湖商店街現在已經經營的很有成績，應該要比照遊四(3)，採現地保留方式規劃，我們都願意配合繳交相關回饋金。
2. 梅花湖遊客眾多，目前的方案所劃設的停車場用地太小，根本無法滿足停車需求，如果以遊五回饋的土地設置停車場，會造成零星分布使用效益低的問題，建議於北側農業區劃設大面積的停車場用地。
3. 三角窗的店面方便使用，好做生意，建議應維持現有大埠

二路接通至大埤路的路線，這樣有較完整的交通動線也利商店街發展。

4. 目前商店街所有權人的意見不一，請問變更方案是否有同意比例門檻的限制，未來辦理的方式為何？

民眾四：

1. 我因為很喜愛梅花湖的環境，才以高價購得這裡的土地及建物，並耗費心力裝潢經營，我不同意且不願參與區段徵收方案拆除現有建物。
2. 縣府應尊重梅花湖當地的生活文化、環境特色，建議應採現地合法保留的方案，不要抹滅地方的故事風情，勿使梅花湖商店街重蹈台北圓環的覆轍。

林處長國民：

1. 有關恢復原 15 米計畫道路的部份，因為這裡辦過農地重劃，除了原有建地外，多數的土地都是臨道路可出入的，如果大家都同意的話，因公共設施尚未超過比例，這條道路可以考量恢復劃設，除道路用地外，亦可回饋停車場用地，我們希望遊五的回饋是以捐贈公共設施土地為主。
2. 目前商店街的土地使用分區是公園用地，僅可作原來之使用，為了讓各位繼續能在梅花湖安居樂業，合法的來做生意，縣府才積極研議解決公園用地問題的方案，如果大家仍然反對的話，我們只會就民眾有共識的部份進行檢討變更，至於公園用地的部份，我們會尊重所有權人的意願，不強行檢討變更為非公共設施用地。
3. 為了兼顧梅花湖的整體景觀品質，有留設湖域周邊開放空間的必要，因此商店街部份無法原地保留，需配合拆遷安置，但縣政府持續以高品質的建設，促進梅花湖觀光旅遊發展。

民眾五：

1. 本人持有的建物は梅花湖都市計畫發布實施前就已經存在，希望建物予以保留再利用。除了這筆建物土地，還持

有其他較大面積的土地，未來區段徵收配地時，可否集中配回？

2. 縣府如欲保存利用本人持有的舊建物(天ㄟ咖啡)做旅遊服務中心使用，能否保留部分空間供本人繼續經營，或需全部交給縣府管理使用？

民眾六：

1. 我們是在原地保留遊四(三)居民，請問負擔比例如何計算，為何原地保留仍須負擔變更回饋，而且我們未做商業經營使用，係單純居住使用，負擔比例與商店街相同並不合理。
2. 我們住家前的道路常因遊客的停車使用而受損，公所卻不妥善管理維護，請相關管理單位重視。
3. 今天立德飯店相關人員出席捍衛自身權益，惟希望縣府可敦促飯店先就去年颱風期間建築基地圍籬倒塌，造成周邊民宅損失部分，與本區民眾協調賠償事宜。縣府不應放任BOO廠商久未開發而影響地方發展，遠雄的建照三個月即被撤照，為何立德可拖延多年？

民眾七：

1. 感謝縣府這次通盤檢討，辦理多次座談會與民眾溝通，各位鄉親要把握機會發言，爭取自身權益。
2. 我們不反對縣政府辦理區段徵收計畫，但梅花湖目前發展的成績是居民及政府部門合作而促成的，希望縣府可再多傾聽民眾心聲，我們的建物是梅花湖都市計畫發佈實施前就已存在，這裡的土地本來就是建地，不應該把土地視為一般的公園用地，因為土地變更為可建築用地而要我們負擔回饋，本區應剔除於區段徵收範圍外，原地保留，也不應負擔變更回饋。

林處長國民

1. 遊四的土地是要優先配回給原有合法建物的居民，天ㄟ咖啡這棟建物可配到面湖這邊遊四，但是這位先生其他沒有

建物座落的土地，就要以抽籤的方式，配回遊三的土地。

2. 依現有法令規定，土地變更為可建築用地，就必須負擔一定比例的回饋，遊四(三)現地保留的這部份的居民希望負擔回饋比例要比商店街的低，但以縣政府目前所提的變更方案，變更回饋的公平性是重要的基本原則，最終，各位應回饋的比例是多少會由縣都委會及內政部都委會來審議決定。
3. 遊四(三)依目前的方案已經不在區段徵收範圍內，不用在第一時間就繳納回饋金，而是在你們要變更使用或新建建築時，才需要繳納回饋金。

民眾八：

我的土地在遊五開發回饋的範圍內，35%應回饋的部份可不可以用其他不是位於遊五的土地來作捐贈？

林處長國民：

原則上不可以。

民眾九：

1. 目前劃設的停車場用地不足，建議於堤防內興闢足夠面積的停車場？
2. 請問梅花湖的視野景觀會不會被高樓建築給擋住破壞，有沒有建築高度限制。

林處長國民：

1. 堤防內的停車場可以做大型活動時備用，區內還是需有停車場。
2. 梅花湖未來還是會有建築高度限制，保護梅花湖的天際線與景觀品質。

民眾十：

1. 我目前的所有土地約有一甲地，請縣政府考量我們整體開發整體需求，配給較完整、大面積的土地。
2. 我的土地都是臨湖的，當時買的價錢就比較貴，每一個土地的價質都不同，如果大家負擔的比例一樣都是45%，會

有不公的情形。

民眾十一：

1. 過去配合農地重劃，我們家持有土地從土地公廟旁被分配到山邊的農業區，很不合理，如今，縣府辦理區段徵收是否有考慮到土地分配合理性的問題？
2. 目前農地上的民宿，蓋了很大的房子提供住宿收費，也有景觀營造，卻不用負擔 35%，我們卻要負擔，35%對我們在地的農民來說負擔太重，也不符合公平性原則。
3. 停車場車輛進出與車輛廢氣排放影響周邊環境品質，遊五目前採零星方式提供停車場用地是否合理？

林處長國民

1. 有關大地主土地分配集中乙案，在不損及小地主配地建築權利的前提下，我們會再研究可行方案。區段徵收的土地分配會考慮到每筆土地的價格差異，作合理的分配，負擔比例 55% 是一個平均值的概念，以權利價值來換算；以同一筆土地而言，換到比較好的位置，面積就會比較小，換到比較差的位置，面積就會比較大，會符合公平性原則。
2. 農舍違規使用部份，在縣政府推動農地農用的政策下，會逐步改善，遊五是屬於開發許可部份，如果地主沒有開發的需求，推持農用的話，也不會增加額外的負擔。
3. 有關停車場的部份，未來會要求開發業者將停車需求內部化，消化梅花湖整體的停車需求。

謝鄉長燦輝：

1. 感謝縣府以透明化的方式來辦理本次的通盤檢討，透過多次的溝通溝通，讓民眾了解變更方案的內容。
2. 有關開發變更的負擔比例、公共設施劃設項目，如農業區 15M 道路是否保留，請縣府再研議、多溝通。
3. 鄉親如果有不瞭解的方式，除透過座談會，可直接向縣府建設處詢問反映。

陳副主席鏗芳：

1. 今天說明資料僅提供雙面 A4 內容，民眾無法了解實際負擔比例及要繳納的確切金額，希望縣政府能清楚整理相關資料，讓民眾清楚了解。
2. 目前變更方案停車場劃設面積嚴重不足，及道路交通系統的問題，應再通盤考量。

林代表峻輔：

1. 本案辦理已久，但今日仍有許多問題待解，希望縣府保持耐心與民眾溝通。
2. 請縣府將今天民眾提出的意見納入規劃方案，如農業區 15M 道路納入 35% 負擔，與地主土地可否集中分配的議題。
3. 請縣府提供與縣府聯絡窗口，便利民眾陳情。

林國民處長：

鄉親如果有相關的問題要詢問或反應，請打宜蘭縣政府專線 (03)9251000 分機 1436 吳小姐，她可以跟鄉親詳細溝通說明。

張議員秋明：

1. 區段徵收範圍內的土地公廟的安遷，請縣府要尊重地方風俗傳統，妥於規劃安排。
2. 縣府與規劃單位規劃仍須尊重並貼近地方民眾需求，多多與民眾溝通，像停車場就要有長遠的眼光來劃設，目前的停車場完全不夠用，應依照發展需求來劃設。

薛議員呈懿：

1. 很高興經過多次的座談會，縣府與民眾的溝通對話已有成果，希望議題可持續收斂，並應避免過度個案處理，建立公平公正的制度。
2. 建議簡報說明可增加時間軸的部份，使民眾可瞭解甚麼時間點發生甚麼事，如計畫發布時間點、先建後拆的時程、代金繳納時點等。
3. 如民眾針對本案仍有疑問，亦歡迎向本席陳情，將予以協助服務。

陸、散會：21 時 00 分