

臺南市善化區北小新(一)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案

聽證會議紀錄

壹、 案由：臺南市善化區北小新(一)自辦市地重劃區申請核准
實施市地重劃案

貳、 主持人：侯信逸律師、張鈺光教授、鄭嘉慧律師

參、 聽證日期：112年10月25日(三)下午2時

肆、 聽證地點：臺南市善化區牛庄里活動中心

(臺南市善化區牛庄里牛庄138-2號)

伍、 出席單位及人員：詳附件1

陸、 聽證程序簡報、會議議程、會場注意事項：詳附件2

柒、 重劃會簡報：詳附件3

捌、 陳述意見紀錄：詳附件4

玖、 會議記錄：

司儀宣布開會：

各位嘉賓大家好，臺南市善化區北小新(一)自辦市地重劃區聽證會議會議開始，今天的會議是由善化區北小新(一)自辦市地重劃區重劃會因申請市地重劃，臺南市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及行政程序法等相關規定，指定專家學者，由得智法律事務所侯主持律師信逸擔任會議主持人，及高雄大學法律學系張助理教授鈺光、臺南市律師公會理事鄭

律師嘉慧擔任襄助主持人，接下來我們就把會議交給主持人。

主持人 侯信逸律師：

各位大家午安，我是得智法律事務所所長，我是侯信逸律師。今天很榮幸能夠來收到市府的邀請來擔任這場聽證會的主持人。那我們這一場是善化區北小新(一)自辦市地重劃的聽證會，那它這個聽證會的法源依據跟大家解釋一下，這個是依據獎勵土地所有人的市地重劃辦法，就是這樣，俗稱的獎勵重劃辦法第 27 條規定，然後是需要依法來召開的一個程序。聽證會的主要目的就是要聽取在座土地所有權人或者是利害關係人的一些對於本案的一些重劃的一些意見。

那今天我們聽證會的規定，實際上我們會請市府的承辦單位這邊說明一下聽證會應該注意的事情，那也請大家來確實遵守，那聽證會是大家的權利，所以如果大家有什麼意見的就好好發表出來。

那這邊還有一點跟大家報告的就是說，聽證會我們只是聽取大家的意見，沒有辦法在這邊做任何的討論跟決定，但是如果大家對這個聽證的相關法律的程序規定有什麼疑問，或者是其他的一些意見，我們這邊如果有辦法，這邊市府也有派代表來這邊出席，重劃會也有代表，我們也可以請大家做個回應。那再來要跟大家報告說，今天所有的過程都有錄音錄影，所有的發言都會詳實的記錄下來，那最後會將整個紀錄送給市政府的審議委員會去審議，到時候我們就會把我們的這個會議紀錄經過審議之後，會有

一個公告公開閱覽。大家修改的成果，如果有意見也可以提出來，那最後，這個程序最後聽證的結果，結果在市政府的審議之後，會告訴我們採納不採納的理由。那如果通過了，做一個通過准駁的決定給我們。符合規定的話，審議符合規定的話，可以給各位一個行政處分，就是同意的行政處分，然後還有重劃的計畫書，聽證會的紀錄還有合議制的審議紀錄，都會送給在這個重劃範圍內的所有權人，跟已知的利害關係人。那以上程序大概就是這樣子。那就不耽誤大家的時間，如果大家有發言的我們就讓大家來暢所欲言，那我們這邊再請承辦單位來說明一下發言的一些程序規定、注意事項。

地政局 市地重劃科 黃冠程科長：

好，那謝謝侯主持人的部分。那這邊由我們臺南市政府地政局，做一個聽證報告。那我大概前情提要說明一下，那我們這一個聽證的部分，在8月16的時候有辦理一個聽證公告，也放在我們市府跟公所還有活動中心的部分。那我們公告的陳述意見期間是在8月30號到9月28號。那這個公告期間是沒有人提出書面的一個意見。那於是我們也是再依照聽證計畫的部分，在10月25號今天正式簽訂，在牛庄里活動中心去辦理一個聽證的作業，那我們首先，請各位看一下簡報的部分。那針對這個簡報的部分，我們分成5個項目，首先是針對於聽證的必要性，再來是聽證的議程，還有會議的注意事項，然後之外會議紀錄跟核准實施市地重劃與否的部分，

跟各位地主這邊做一個詳細說明。那首先，在聽證的必要性，剛才主持人有說，那我們這個是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條，就是我們直轄市縣市主管機關，也就是地政局這邊，臺南市政府這邊受理核准實施市地重劃後應檢送重劃計畫書的草案，通知土地所有權人及利害關係人舉辦聽證，那舉辦的就是今天這一場的聽證會。那在聽證的議程分成 3 個階段，第一個就是議程的時間，還有當事人及利害關係人陳述意見及發問。那我們因為時間有限，我們會有一個就是發言的時間給地主。那我們這邊會做一個響鈴的說明，那我們今天的議程的部分，從現在 2 點開始的部分，一直到後面我們會先做一個主管機關的報告發言，現在要注意的事項，然後之後我們會請重劃會去說明這個重劃計畫的要旨。那說明完畢之後，再由當事人或利害關係人提出陳述意見，然後再來就是如果說他未出席的話，就代為出席未出席者提出書面意見及回應，最後是一個詢問及答覆的部分，那整個程序完成後再由主持人宣布終結聽證的程序，那這個部分，我們會依照現場情況有必要去做調整順延或終結的部分。請各位注意一下。接下來我們針對當事人及利害關係人陳述意見及發問的部分，就是分成這 3 個類型，這狀況第一個就是發言順序的部分，依照陳述意見發言的類別來列發言的登記順序，第 2 個就是陳述意見的時間。我們是每個人是 3 分鐘的一個發言時間，並以一次為限，那通常會視情況由主持人可以同意展延一次，展延時間以 3 分鐘為限，那如果說發言的部分有過號

的話，會在現場這邊唱名 3 次，會告訴各位視為過號，那其他陳述人發表陳述意見後才會再去做發言的動作。那我們響鈴的部分，我們如果在發言 3 分鐘剩下 1 分鐘之後會有響鈴一個短鈴的部分。那等時間計滿的時候會有一個響兩短鈴的部分，那超過時間的話會停止發言，如未自行停止的話，那該發言不予紀錄。那再來針對於這一次會議的注意事項的部分，剛才主持人也說明過了，這一次聽證會議是採全程錄影錄音的部分，那聽證會議的部分是以國語為主。如果使用其他語言的話，那如果現場有聽不懂的話還要自備翻譯人員，那再來就是其他會議事項，我們在開會通知的部分，附給各位土地所有權人及利害關係的部分，那就請自行參閱。那針對會議紀錄的部分，我們會議紀錄完成後的作為是作為聽證會議紀錄之使用。那我們會議記錄的部分，完成之後，我們預計會是在今年的 11 月 8 號，在我們臺南市政府地政局市地重劃科供陳述意見和發言者閱覽，閱覽如果針對發言內容沒有問題的話，就請他簽名後蓋章，那如果上臺的人員拒絕簽名蓋章的話，或未於指定日期、場所閱覽者，將註明這個事項，這個是由行政程序法第 64 條的規定，那這些會議記錄，我們之後會公開於市府地政局網站跟我們平常的網站，那在我們市府地政局網站就會有一個市地重劃一個專區，他針對這一個重劃會的部分，我們會將這個聽證紀錄放上去供大家去做閱覽那部分。那會議紀錄的用途，主要是供市地重劃委員會審議重劃計畫書參酌，那如果未登記發言，若當場提出書面陳述意見

的話，那就是由主持人允許臨時發言或現場提出書面陳述意見，那這不會納入聽證會議紀錄，但是您的意見我們會提供給我們市地重劃委員會去做參酌，做為最後審核市地重劃的一個准駁，一個內容參考，好，那核準實施市地重劃的部分，我們將這個聽證紀錄還有重劃計畫書送我們台南市市地重劃委員會做一個斟酌聽證的結果，那這個就會出現兩個結果，第一個就是同意實施市地重劃的情況下。我們就會將這些相關文書送給土地所有權人跟關係人，其中有包含重劃計畫書、聽證會議紀錄，還有市地重劃委員會會議紀錄，那上開的文件，於機關的公告欄及網站公告，那如果不同意申請實施市地重劃的部分會敘明駁回的理由，去做一個准駁的決定，那以上是由我們臺南市政府地政局做一個報告。

司儀：

謝謝市地重劃科黃冠程科長的報告，接下來我們請善化區北小新(一)自辦市地重劃區重劃會的代表，向各位鄉親說明本案重劃計畫的要旨。

重劃會代表 沈三齊：

主持人侯律師，還有鄭律師，還有張教授，還有市地重劃科的黃科長，還有今天重劃區那個北小新的重劃區的地主大家午安。

那這邊由這個重劃區的重劃會，由我沈三齊測量技師這邊代表做說明，那說明的部分是針對這個重劃區域，這次申請重劃計畫書的一個核准的一個流程的內容來跟大家做說明。那整個重劃區的計畫書裡面，其實在法規要

件裡面有分為 10 個項目要去做說明跟報告的，那這個相關的內容在這個重劃區的今年的 6 月 29 號的第 2 次會員大會也都有舉辦公開的會議跟地主做說明，那這次就相關的同樣的資料裡面，在今天的聽證會議裡面，再重複跟大家做報告。第一個地方是針對重劃區的位置跟範圍的地方地方做說明，那整個重劃區是落在善化都市計畫區的東側，那是屬於原本機關編號 6 號跟停車場編號 3 號用地的重劃區的範圍。那在都市計畫的內容裡面，因為那個這 2 個公共設施遲久未開闢，所以台南市這邊的都市發展局，裡面有做相關的會議來做審查，那在第四次的通盤檢討的第一階段裡面的一個編號第九案，那有把整個重劃區原停車場用地跟機關用地的內容來統一做解編，那解編的範圍總面積大概是 0.43 公頃，那就像這個重劃區的附圖的藍色虛線。那整個重劃區的範圍，東南西北的部分，原則上都跟都市計畫的道路做相關，那最東邊的地方是在都市計畫區編號 3-1-12 米計畫道路，也就是成功路 169 巷的中心線為重劃區的邊界線，那最西邊的話是在整個重劃區西側的那個 8 米計畫道路的東側邊界線為界，南側一樣是由 8 米的計畫道路的南側邊界線為界，那北側呢，是面臨 10 米計畫道路，也就是成功路 169 巷 96 弄的南側邊界線為界，那總範圍誠如剛剛所述是 0.43 公頃。那整個重劃區的辦理進度從 110 年的 10 月 25 號，有重劃區過三成的地主來申請整個籌備會的一個發起跟發動，那經主管機關的相關主管人員做審查，然後同意我們就籌備會的一個發起，那並且我

們陸續依法規要件跟規定的一個期程在 110 年的 11 月 9 號，我們就召開這個重劃區的一個座談會來跟地主做說明報告，那也在座談會的過程中，聆聽地主的意見，去做必要的修正。那並且在同年的 12 月 24 號就召開整個重劃區的重劃會的成立大會，那並且也經市政府審查，在 111 年的 5 月 2 號來核準整個重劃會的一個組織正式成立，那後續就是針對整個重劃區的一個範圍，我們在 110 年的 7 月 21 號開第一次的會員大會在審議整個重劃區的範圍，那範圍當然誠如剛剛所述，是依照都市計畫的規定的編號第九案的一個審議範圍內容為界，那也經過臺南市政府 112 年的 4 月 6 號來核準這個重劃區的一個重劃範圍，那我們也繼續在 112 年也是今年的 6 月 29 號跟大家地主報告，整個重劃區計畫書裡面的一個計劃怎麼樣去做執行，那相關的內容，就誠如今天的簡報，待會會跟大家做說明，那我們也經過會員的同意完之後，在 7 月 25 號來跟市政府申請整個重劃區的重劃計畫書的一個核準作業，那並且依照法規，中央法規跟地區性法規的一個規定。所以在今天來舉辦由市政府來舉辦這樣正式的聽證會，聆聽各位地主的一個意見。那重劃計畫書的範圍其實剛才已經報告很多次，就是依東南西北都市計畫的邊界線為界，那總範圍大概是 0.43 公頃，那法定依據是依中央法定，是依據平均地權條例的第 58 條規定來辦理，在整個重劃區細部計劃，在臺南市的細部計劃就是有提到是在善化主要計畫的第 4 次通盤檢討的第一階段，已經經過內政部，臺南市政府跟內政部的一個審

決，那審決的一個規定指的就是說，我們總重劃區裡面的都市計畫的那個重劃計畫書，要經過臺南市政府主管機關核準完之後，相關的都市計畫的內容才能做正式的一個發布實施。

所以後面的一些相關的一個都市計畫發布實施的日期跟文號，我們會依照最後核準的一個日期，再把它填到今天這個未來的重劃計畫書的一個相關的內容裡面。那第三項針對整個重劃區的辦理原因跟預期效益，其實也跟地主說明過了，那整個臺南市善化區的都市計畫，原本是編定機關 6 號以及停車場 3 號的一個公共設施，因為時代變遷跟需求已經改變了，所以已經沒有開闢的需求，那經過相關主管機關的審議完之後同意解編，那並且規定要以市地重劃的方法來做相關的開闢流程。對，所以這邊的重劃區因為面積比較小，地主比較單純，那地主們有高度的共識跟自願性，所以有超過可能有五成六成的地主，來這樣子的一個主動發起這樣的自辦市地重劃的一個流程，那相關的公共設施的開闢，都會透過重劃的方法來做取得，那依照目前的一個經驗法則方案來說，未來整個重劃區由地主來做主動開發，政府可以無償取得將近有 500 平方公尺的停車場用地，道路用地有將近快有 1,000 平方公尺的一個道路用地，合計有 1,500 平方公尺的那個公共設施會無償捐給市政府，那依今年度的公告現值來做初步概算，所以政府不用去做徵收取得，那可以節省出來的費用將近有 4,156 萬元左右，那公共設施其實你也是要經過相關的規劃設計以及施工，所以依照目

前的一個經驗法則來估算，所以這個工程相關的一個停車場用地跟道路的一個開闢，工程費用約估也有 1,181 萬的部分，政府是可以無償取得這一些開闢完成的一個公共設施。它未來除了公共設施以外的也可以取回，不等比例的一個建築用地，那依照目前的都市計畫的配置來說，扣除公共設施住宅區的面積約有 2,800 平方公尺，那佔整個重劃區的計畫面積約有百分之 65.12。那依目前這個都市計畫的土管規定，建蔽率是百分之 60，容積率是百分之 180，那依相關的經驗法則，每個人應該有的樓地板面積約有 50 平方公尺，所以粗估整個重劃區所發還的住宅用區，還有住宅用地，可以容納將近有 100 個人，可以去做容納。那整個重劃區透過重劃開闢完之後，那是可以得到一定的土地增值，那依目前的土地的公告現值初估整個重劃區在重劃前的合理地價會每平方公尺會落在 27,200 到 29,014 塊錢這個區間，那平均地價大概是 27,713，每平方米的一個價格，那未來透過市地重劃，把地籍整個重新整理，公共設施也會開闢完成，預估整個重劃後的一個平均地價會每平方米達到 32,550 塊的一個水準，那整個重劃的一個土地增值幅度約有 1.2 倍。那整個重劃後也會透過重劃區公共設施的開闢完之後，也會對環境帶來很大幅度的一個改善。目前的重劃區是作空地跟做農田使用，是屬於低度的使用的一個狀況。那第四項是整個重劃區的公私有土地的面積跟人數，那經過整理完之後，整個重劃區的公有土地的土地所有權人有 2 人，所佔的面積有 299.71 平方米，那這 2 個

公有土地的所有權人分別是中華民國的國有財產署，以及臺南市的善化區公所，這是屬於公有土地，那大部分是屬於私有土地，約有 12 個人，那這 12 個人也佔了整個重劃區的一個比較大的一個比例，那總面積大概會有 4,065.67 平方米，合計整個重劃區的土地所有權人數是 14 人。那所佔的重劃區的面積是 4,365.38 平方米。因為我們剛剛有跟大家報告整個重劃區扣除經計算公共設施的用地比例以及費用負擔比例，整個平均負擔比例將近有百分之 50，那依據平均地權條例第 60 條第三項規定，是需要經由整個重劃區私有土地，但人數跟面積過半數的同意才能通過，才能進行這個重劃區的一個進行，那目前整個重劃會來拜訪所有私有地主的同意比例，就如這張表所述，整個私有地主的人數有 12 人，那目前有書面同意的人數有 9 個人，那佔整個重劃區的人數有 75% 的一個同意比例。那這 9 個人的同意面積也將近有 3,983.69 平方米，那佔整個重劃區私有面積的一個總比例是將近有百分之 97.98 百分比，將近快有 98 的一個高度的一個同意的狀況。

那目前有整理整個重劃區內有沒有屬於原公有土地，那並且做道路、溝渠、河川跟未登記土地的一個使用情況，那經過重劃會跟相關主管機關的一個會勘，那會勘完之後，主管機關是同意有百分 85.43 平方米的公有土地，是有做原有道路使用的，那依中央法規平均地權條例第 60 條規定，是可以辦理抵充的，那是可以有效地降低土地所有權的一個用地負擔。所

以經過公共設施的抵充地的一個扣除完之後，列入整個重劃區的公設面積，原本提到是有 1,500 平方米，那抵充面積是有 85.43 平方米，那扣除完的整個重劃區的公有土地的公共設施面積，需要由地主做負擔的有 1,414.57 平方米。那依據那個獎勵土地所有權辦理跟市地重劃辦法的一個計算公式，然後整個重劃區的用地的平均負擔比例是扣除完之後來到百分之 33.56 百分比。

再來是跟重劃區的地主做報告，整個重劃後的重劃過程中，相關公共設施及拆遷補償以及人事作業費等的費用負擔的一個概算表，那目前重劃會這邊是有聘請專業的工程顧問公司，還有參考臺南市政府公辦市地重劃，以及其他自辦市地重劃的一個相關案例，那整個重劃區內的公共設施有提到，是有道路是有停車場，那依據這些公共設施所應該進行的一個工程要項，包含有一些整地工程、雨水下水道工程、道路工程、停車場工程跟三大管線等等工程，還有一些相關的工程，那個空污費，那估出來的一個工程費用的金額，大概是需要花費 1,181.47 萬左右，那再來是有關於於拆遷，在重劃過程中的一些相關的重劃費用，那一般重劃費用會把它概估，是以那個土地改良拆遷補償費用以及其他的雜項重劃費用來做估算。那依照我們聘請的測量技師以及那個不動產估價師，有先整理我們整個重劃區的一個土地使用概況，並且參考臺南市興辦公共工程條例的一個相關的內容，估算出這個目前未來重劃區所需要去做拆遷補償的一個費用，是有大

概是 141.05 萬左右，那相關重劃過程中的人事費、場地費等等的雜支，估算起來的費用大概是有 762.29 萬左右，整個重劃費用概估是 903 萬，那經加總重劃費用跟工程費用，整個重劃區從現在到辦完為止，大概整個開發的一個費用是將近 2,255 萬左右。所以因此這個重劃區的那個費用以及它的面積的一個負擔。依剛剛提到的一個實施市地重劃辦法的計算式來講，整個重劃區未來的費用負擔比例所計算出來是有百分之 16.44，因此加總費用負擔比例以及公共用地的設施用地負擔比例所加總起來，整個重劃區的平均負擔比例是百分之 50%，是百分之 50。那第十項是整個重劃區內有沒有存在所有所謂的一個原有合法建築物，跟有沒有存在所謂的一個既成社區的一個狀況，如果重劃區內有這樣子的原有，就有做合法使用的一個情形，在中央法定內，是會要求重劃區的一個開發單位來研擬，這邊有沒有針對這些範圍內的一個地主去做負擔減輕的一個原則、一個訂定。那剛剛有跟地主報告過，整個重劃區目前就是做農田跟空地使用，所以並沒有所謂的一個合法使用跟既成社區的情形，因此在第十項的這個訂定原則，減輕原則的部分，這個重劃區內是不需要去訂這樣的一個內容。那第十一項是要去載明整個重劃區的財務計畫，那剛剛也跟地主報告過整個重劃區內的相關費用，包含工程費用跟重劃費用，概估出來的總費用將近是 2,255 萬左右，那整個重劃區的一個財源籌措方法，不會由一般的私有地主來做負擔，目前是有經過開發商，或者是部分的地主去決議說是由陳淑

滿，陳小姐來做整個重劃區的一個費用代墊的一個狀況，當然她目前已經做代墊，未來一定要做償還，所以在資金償還的計劃裡面來講，依照那個相關的市地重劃的一個標準流程，都會以區內的土地所有權人，以他還沒有建築土地的一個折價抵付的抵費地來做所謂的出售，或讓售給開發商來做資金的償還，那現金流量分析會依照我們目前的經驗法則概估如這個表，那目前整個重劃區因為比較小的關係，從112年執行到115年，我們預估就可以把整個重劃區的流程，把它完成，但相關的工程費用跟相關的拆遷補償費用也是會概估，所謂各重劃區的一個階段，所應該支應的一個費用來做一個估算，所以112年花的費用因為還沒涉及到工程，所以費用會比較少，那在明年開始的時候，工程開始執行，他的相關的工程費用就比較高，那在114年後將近快收尾的地方工程費用就是做收尾的一個費用，那並且在115年把所有的重劃區都點交完成，會有地主土地來做所謂抵價地的讓售或折抵給一個開發商陳淑滿小姐完之後，就會收取一定的一個價款，那整個重劃區的一個財務就能夠達到那個就地平衡，那預估整個重劃區最後的一個抵費地取得面積，約有大概是692平方米左右，那重劃後的預估地價剛有跟大家報告過，是每平方米是32,550塊，所以試算完之後整個重劃的一個財務計畫是可以平衡的。那最後就是跟地主說明，我們整個重劃區的一個預計的工作進度表。那誠如剛剛所述，從110年開始啟動籌備會，然後座談會，從重劃會的成立大會，以及第一次的會員大

會跟第二次的會員大會，跟今天的所謂的聽證，那預估整個聽證的流程，今天會後會把相關資料由主管機關來報他們的一個市地重劃委員會裡面去做決議，希望能夠在今年底的部分，整個重劃計畫書的部分能夠做核準，那在明年初我們就可以做整個重劃計畫書的一個正式公告，以及做拆遷補償的一些相關流程，並且也可以儘早的做所謂的一個工程設計，跟工程施工的一個狀況，那希望整個重劃區在 115 年的 6 月，整個重劃的相關流程能夠結束，並且跟相關的主管機關申請整個重劃會的一個解散的一個流程，那這個表格就提供區內土地所有權人跟相關的單位來做個閱覽。以上是重劃會這邊的報告，謝謝。

司儀：

好，我們謝謝重劃會的報告。接下來的議程是當事人及已知利害關係人陳述意見的時間，本次聽證會議至申請時間 112 年 10 月 2 日止，本府無收到民眾登記要現場陳述意見及發問。

那下個議程是代為宣讀有出席但不發言的書面意見，本案無代為宣讀的部分，以上當事人及已知利害關係人陳述意見的程序都已完成。

那我們就進入今天聽證會議的最後一個議程，請主持人為我們今天的聽證會議做個總結，即宣布終結聽證。

主持人 侯信逸律師：

在結束之前先詢問一下大家，現場的來參加的所有權人、利害關係人，有

沒有什麼意見要發表，我們雖然不列入紀錄，但是也可以聽聽大家的意見。好，那看起來是沒有，那如果沒有，今天就很快的把這個流程走完，那宣布這個聽證程序終結，謝謝大家。

壹拾、散會時間:下午 2 時 29 分