

臺南市新化區虎頭埤  
自辦市地重劃區  
申請核准實施市地重劃  
聽證會議紀錄  
(含發言、簡報)



# 臺南市新化區虎頭埤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：臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
- 貳、主持人：徐中強 教授、呂宗盈 教授、鄭嘉慧 律師
- 參、聽證日期：109 年 5 月 4 日(一)下午 2 時
- 肆、聽證地點：臺南市新化區聯合里活動中心(臺南市新化區民生路 269 號)
- 伍、出席單位及人員：詳附件 1
- 陸、聽證程序簡報、會議議程、會場注意事項及防疫宣導：詳附件 2
- 柒、重劃會簡報：詳附件 3
- 捌、文字證據：詳附件 4
- 玖、會議記錄：

司儀宣布開會：

自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始。

今天會議是因虎頭埤自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃，臺南市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條及行政程序法第 57 條等相關規定，指定專家學者，由崑山科技大學房地產開發與管理系助理教授徐中強先生擔任本次會議的主持人，及屏東大學不動產經營學系副教授呂宗盈先生，及臺南市律師公會理事鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，接下來把會議交給主持人。

一、主持人說明案由、聽證意旨、法令依據

主持人 徐中強教授：

召開聽證會議事由已經由承辦單位說明，接著照程序來進行，首先請主辦機

關說明相關的規定。

## 二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

地政局 陳鴻緒科長：

聽證的法律依據依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的規定，在重劃會申請核定重劃計畫書時，本府必須資料公開給地主及已知利害關係人知道並且舉辦聽證，聽證會是把草案計畫書送到市地重劃委員會去審查前應辦的一項工作。

由我先來說明待會發言的順序時間還有其他的注意事項，接下來會請重劃會就整個擬定重劃計畫書的內容再跟各位做一個詳細的說明，接下來事前有申請要發言的或是提供書面的，會由地主來發言或由我們來代為宣讀他的書面意見。接下來會有詢問跟答覆的時間，由主持人這邊來指定相關的業務局處來回答各位提出來的問題，最後會由主持人做一個總結並且結束今天的聽證程序。

整個發言的順序會依照有送書面登記的順序，待會會依序唱名來發言。每個人是以3分鐘1次為限，如果3次唱名都還沒有到場，會先視為過號，由接下來有登記發言的人依序發言，等全部發言完之後再由他來補行發言。

整個發言大概3分鐘，剩1分鐘的時候會有1個短鈴來提醒…(叮)…，等時間停止的時候會有2個短鈴…(叮叮)…，超過時間就麻煩各位停止發言，因為接下來的發言大概都不會再列到紀錄裡面。

整個聽證的過程會全程錄影跟錄音，聽證會議是以國語為主，如果有其他的方言或是其他國的語言，要自行準備翻譯人員。

整個聽證做完會有一個紀錄，5月18日在永華市政中心的市地重劃科，有書面給各位做一個確認跟簽名，之後再給3位主持人來做一個確認跟簽名，最後會

把這個聽證紀錄公開在地政局的網頁。

聽證紀錄的作用，就是併同重劃會送的重劃計畫書送到市地重劃委員會審查，現場如果沒有事先申請但是後來有發言的，這部分雖然不會記在聽證紀錄裡面，但是會在報請市地重劃委員會審查的時候，也會把現場發言的意見提供給委員做一個參酌。市地重劃委員會參酌聽證的結果及重劃會所送重劃計畫書的內容之後，會有兩個情形，不准的話就必須駁回，如果同意實施就會把下列的文件送給土地所有權人跟利害關係人，包含重劃計畫書及今天聽證會的書面紀錄，還有市地重劃委員會的審查資料，都會公告在本府地政局的網頁並通知相關地主，以上是今天聽證進行的流程。

### 司儀：

接下來請虎頭埤自辦市地重劃區重劃會代表向各位民眾說明重劃計畫的要旨，謝謝。

### 三、重劃會說明重劃計畫要旨

#### 重劃會 林先生：

壹，重劃地區及範圍。本重劃區坐落於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留第2案)(部分公園用地、乙種旅館區、步道用地、道路用地為水域用地、健康休閒專用區、公園(兼供滯洪池使用)用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、道路用地)案」，其四至為：東，公滯(1)-2(附)東側分區境界線為界；南，幹2號(15M)北側道路境界線為界；西，休專(附)西側分區境界線為界；北，公滯(1)-1(附)北側分區境界線為界。

貳，法令依據。依平均地權條例第五十八條規定辦理。

叁，辦理重劃原因及預期效益。(1.)原因：本重劃區係考量近年來國人注重養身休閒之觀念盛行，為因應渡假、養身之休閒需求，本計畫預計開發中低層渡假飯店、低層養生及渡假會館，引入多元適當活動型態，促進土地有效利用及休閒觀光產業發展。(2.)預期效益：本重劃區總面積 8.27 公頃，於重劃完成後將可提供第一種健康休閒專用區約 5.1277 公頃，區內約可容納 800 活動人口，政府可無償取得公共設施用地約 3.1423 公頃。本重劃區之開發，政府不僅可節省公共設施用地徵購費用，並於重劃完成後可增加大量的財稅收入，如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等地政規費。

肆，重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數。

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有	2	717	
私有	29	81,983	
未登記地	0	0	
總計	31	82,700	

(註：上表面積係依土地登記謄本及部份圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準)

伍，土地所有權人同意重劃情形。本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 53.85%，超過 45%，經徵得過半數私有土地所有權人同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (m <sup>2</sup> )	同意面積(m <sup>2</sup> )		未同意面積(m <sup>2</sup> )	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
29	20	68.97	9	31.03	8.19	7.83	95.57	0.36	4.43
工有土地面積：0.07 m <sup>2</sup>					可抵充之公有土地面積：0 m <sup>2</sup>				

陸，本重劃區內並無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，故可抵充面積為 0 平方公尺。

柒，預估公共設施用地負擔。列入共同負擔之公共設施用地項目及面積，公園兼供滯洪池使用為 2.2126 公頃；廣場兼停車場用地 0.0729 公頃；綠地用地 0.0313 公頃；道路用地 0.8255 公頃，合計 3.1423 公頃。公共設施用地平均負擔比率為 38%。

捌，預估費用負擔。分成四個大項，工程部分總費用為 147,210,969 元，地上拆遷補償費為 2,481,000 元，重劃作業費為 12,405,000 元，貸款利息為 9,638,041 元，總合計費用是 171,735,010 元，重劃後平均地價以每平方公尺 13100 元計算費用負擔平均負擔比率為 15.85%。

玖，土地所有權人平均負擔比率。公共設施用地負擔比率 38%加費用負擔平均比率 15.85%，合計平均負擔比率為 53.85%。

拾，財務計畫。資金需求總額為 1 億 7173 萬 5010 元。財源籌措方式，本重劃區所列各項經費，由重劃會向銀行或民間貸款籌措支應。償還計算，由區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款，如無未建築土地者，改以現金繳納。

拾壹、預定重劃工作進度表。本重劃預定進度自民國 107 年 03 月起至 110

年 08 月止，詳如附件。

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 107 年 03 月 至 107 年 06 月
二、舉辦座談會	自 107 年 06 月 至 107 年 07 月
三、召開重劃會成立大會	自 107 年 08 月 至 107 年 10 月
四、範圍申請核定重劃範圍	自 107 年 11 月 至 108 年 08 月
五、徵求同意	自 108 年 08 月 至 108 年 10 月
六、研擬自辦市地重劃計畫書送核定	自 108 年 09 月 至 108 年 12 月
七、舉辦聽證會及公告重劃計畫書	自 109 年 01 月 至 109 年 02 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 109 年 02 月 至 109 年 03 月
九、現況調查及測量	自 109 年 03 月 至 109 年 05 月
十、工程規劃設計	自 109 年 05 月 至 110 年 01 月
十一、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 109 年 03 月 至 109 年 05 月
十二、工程施工	自 110 年 01 月 至 111 年 01 月
十三、查估重劃前後地價及地價評議	自 110 年 01 月 至 110 年 06 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 110 年 06 月 至 110 年 07 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 110 年 08 月 至 110 年 11 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 110 年 11 月 至 111 年 01 月
十七、交接土地及清償	自 111 年 02 月 至 111 年 03 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 111 年 03 月 至 111 年 03 月
十九、財務結算	自 111 年 04 月 至 111 年 04 月
二十、重劃會解散	自 111 年 05 月 至 111 年 05 月

#### 四、當事人及利害關係人陳述意見

主持人 徐中強教授：

聽證會是要聽取大家的意見，作為紀錄後送給市地重劃委員會在審議重劃計畫書時的重要參考根據，後面按照規定，有登記的才能夠發言，沒有登記的就再往下一個程序進行，今天無登記發言，故現場發言的程序即省略，直接進入到書面意見宣讀。



## 五、代為宣讀未出席者書面意見及回應

### 司儀：

本次聽證會議有台灣農田水利會有提出書面意見，代為宣讀其陳述的意見。旨揭重劃區重劃計畫第玖點載明：土地所有權人平均重劃負擔比率 53.85%(公共設施用地負擔比率 38.00%+費用負擔比率 15.85%)，已超過平均地權條例第 60 條第 3 項重劃區內土地所有權人共同負擔之公共設施用地及抵付工程費用、重劃費用與貸款利息之土地，其合計面積以不超過重劃區總面積 45%為限之規定，顯然本重劃區內之私有地主重劃負擔比率太高，仍請依平均地權條例相關規定酌以調降，以符合規定。

## 六、詢問及答覆

### 主持人 徐中強教授：

現場還是要請主辦單位做回應。

### 重劃會 林先生：

重劃會回覆，(1.)本重劃區公共設施用地負擔高達 38.00%，較其他重劃區之公共設施用地負擔較高，合先敘明。(2.)費用負擔之計算除了計算工程費用、重劃費用及貸款利息等費用外，另須考量重劃後地價之因素，本重劃區地價實屬偏低。本次重劃計畫書草案所預估之金額係經專業工程顧問公司先行規劃設計工程預算金額，故草案內容為預估之數據。(3.)另經查臺南市目前所辦理之自辦市地重劃區，其土地所有權人平均重劃負擔比率均超過 45%。(4.)另有關平均地權條例第 60 條第 3 項亦提到：「…但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」故本次提請

第三次會員大會審議重劃計畫書草案，經會員大會投票結果，本重劃區私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，顯示區內地主對於平均重劃負擔比率之認同。

主持人 徐中強教授：

我簡單幫他回應如下，重劃的費用負擔，係照政府頒布的公共設施開闢的標準，工程費是固定的標準，此工程費用負擔比例會跟該重劃區的平均地價有關，最後是要用土地標售來回收此工程款，等於是重劃會支出經費做完工程，所以地價如果低的話，工程費相對比例就會高，是屬正常的現象。

當然提出來的意見我們還是會記錄下來，屆時市地重劃委員會還會做把關，他們有專業的委員會將標準再重新核算，是不是有再調降的可能。

七、主持人宣布終結聽證

主持人 徐中強教授：

聽證會有固定程序，所有的發言紀錄都會列入到主持稿的紀錄裡面，5月18日會在重劃科那邊再讓大家閱覽，如果沒有其他的意見的話，今天就非常感謝各位來參加今天的聽證會，聽證會的程序就到此結束，我們宣布散會，謝謝。

拾、散會(下午2點30分)