

臺南市新營新生（一）自辦市地重劃區

申請實施市地重劃案聽證

聽證紀錄

一、案由：

臺南市新營新生（一）自辦市地重劃區申請實施市地重劃案聽證。

二、聽證期日：

106年7月17日。

三、聽證場所：

臺南市新營區大宏王公社區活動中心（臺南市新營區民族路21-（60-63）號）3樓302室。

四、到場土地所有權人及利害關係人：

本重劃區土地所有權人52人及利害關係人2人，本次合計通知共54人；到場土地所有權人13人及利害關係人0人，本次合計到場共13人，詳後附簽到簿（附件1）。

五、到場土地所有權人及利害關係人陳述意見內容及有關單位回覆內容：

本案共2人登記陳述意見（陳述意見登記表詳附件2）

（一）陳述次序1

土地所有權人-台灣糖業股份有限公司（受任人余瑞隆）陳述：

針對本重劃案，本公司認為平均重劃負擔高達53.9%，其中，費用負擔13.89%，有偏高不合理情形。其中整地工程費用部分，以長勝營區來講整地工程費用單價約為每公頃106萬元，本案就編列了150萬元，有偏高情況。

地下管道部分，本公司比較的案例中大約多為每公頃100

萬至 400 萬之間，加上本重劃區位於府西路邊，地下管線僅需自府西路接管引線即可，本案編列了 600 萬，本公司也認為偏高。

另外工程費用中的廣（道）、綠地用地開闢工程費用，經本公司與長勝營區比對，0.5 公頃僅編列 40 萬元左右，本案應該也有高估情形。

重劃費用中之重劃作業費，本公司之其他案例編列約為 40 萬至 120 萬之間，本案編列達本公頃 350 餘萬，亦有偏高情況。

重劃後平均地價部分，目前預估約為每平方公尺 25,000 元，長勝營區則為每平方公尺 30,500 元，本案之區位應優於長勝營區，預估之重劃後平均地價似有偏低。

以上各點本公司有檢附書面資料給主辦單位，請主辦單位能再做詳細評估。

另外本公司有一建議，為利於重劃後土地之開發，分回的土地地面高程希望能與毗臨路面高程同高，避免土地所有權人需再填土導致增加費用。

（書面資料詳附件 3）

（二） 陳述次序 2

土地所有權人-楊太平陳述：

本案編列之工程費用是由哪個機關單位管制？管制的範圍為多大？

我家位於府西路旁，未來是否會依照原位置分配？

六、未出席者之書面意見及其宣讀：

無未出席者提供書面意見。

七、到場土地所有權人、利害關係人或其代表人、代理人於聽證程序中，聲明異議之事由及主席對異議之處理：

無人提出異議。

八、詢問事項及受詢者答覆之要旨：

(一) 主持人請重劃會及地政局先針對前開陳述內容進行回覆，待回覆完畢後再詢問是否有其他土地所有權人或利害關係人欲發問。

1. 重劃會針對陳述部分進行回覆

針對台糖股份有限公司陳述部分，本案概估之重劃費用部分，重劃計畫書內之金額僅是概估值，而重劃費用包含工程規劃設計、地上物拆遷補償、重劃作業費及貸款利息這4個部分，其中工程費用含道路、公共設施及管線工程等整地與施工費用，重劃會會在核准辦理市地重劃後，將正式完整之工程規劃設計書圖完成並提請理事會審議通過，後再送臺南市政府地政局開發工程科審議，至於工程費用金額則是以各單位審議後為準，目前重劃計畫書內之金額為供參考之概估值。

重劃後平均地價部分目前亦為概估值，待核准實施市地重劃後，重劃會將請不動產估價師針對重劃前後地價進行查估及製作報告書，後提請臺南市政府地價評議委員會審議，並以審議後確認之重劃前後地價做為日後土地分配時之依據。

綜上，各項費用經各主管機關審核通過確認後及重劃前後地價經審議通過後，方能確認實際費用負擔比例，且會低於目前計畫書預估的13.89%。

重劃區的設計高程部分，會設計與現有道路高程相同，重劃會保證不會有後續還需填土的問題。

而有關楊太平先生陳述部分，工程費用含道路、公共設施及管線工程等整地與施工費用，細項部分包含有道

路、公園、廣道、側溝及未來可能需設置之共同管溝等，重劃會會在核准辦理市地重劃後，將正式完整之工程規劃設計書圖完成並提請理事會審議通過，後再送臺南市政府地政局開發工程科審議。在而重劃會在工程規劃設計書圖送審前，先行完成排水計畫書及都市設計審議作業。

工程費用由臺南市政府地政局開發工程科審議，會針對重劃會所提之各工程項目及費用進行把關及要求。

土地分配位置部分，重劃會將依照市地重劃辦法第 31 條規定採原位次分配，而調配原則為：若原土地位置位於公共設施用地上才需調配，那楊先生原位置是位於府西路旁，那未來分配的位置也是在府西路旁。

2. 地政局針對陳述部分進行回覆

本局補充幾項相關法規之規定：土地所有權人提到有關工程費用部分，依照平均地權條例施行細則第 82 條規定，工程費用是指道路、橋梁、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地及停車場等公共設施工程的規劃設計費用、施工整地、材料、工程管理費及應收取之空汙費，故本案重劃區之工程費用為整地費用、廣道、綠地、地下管道之施做費用，以上幾項皆為法規規定應列為共同負擔的項目。

而工程費用則於獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 32 條有明確規定：自辦市地重劃地區之公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。而條文內所指工程主管機關，舉個例：臺

南市之道路公園為工務局權責，雨汙水管道為水利局權責，交通號誌為交通局權責，另自來水、電力則為各管線單位負責。本案重劃計畫書內之工程費用目前為預估金額，後續重劃會委託工程技師設計完成之工程規劃設計書圖會送予本府地政局開發工程科，並會邀集各工程主管單位針對重劃會所提之書圖進行審查，審查後核定之金額才是確定之工程費用，此工程費用之負擔絕不會高於重劃計畫書內所列，若高於重劃計畫書所列，本局會要求重劃會修正，換句話說，土地所有權人目前針對重劃計畫書所列之負擔部分可能認為過高，但之後在負擔總計表核定時必須依照各工程主管機關核定之工程費用進行負擔計算，請各位土地所有權人放心。

另重劃後地價部分，目前重劃計畫書所列僅是預估之重劃後地價，在市地重劃實施辦法中有明確規定，重劃會在將負擔總計表送核定前，重劃前後地價必須由估價師查估後送本府審議；本局於收件後會先邀集資訊地價科及該轄區地政事務所地價課召開初審會議審核該重劃前後地價是否合理，審議完成後再送臺南市政府地價評議委員會審議，由各委員審議通過後所得之重劃前後地價始能做為後續計算土地分配之依據。

至於重劃土地高程部分，重劃會會委託專業技師進行設計，重劃會剛才亦承諾將會填土至計畫高程。

而有關土地分配部分，重劃是以原位次分配，只要土地是面臨原街廓、原路線街、非公共設施用地須調整分配，原則上皆是依原位次逐筆分配。如果是位於公共設施地上無法原位次分配，一定會進行調配，楊先生若有相關疑問可於會後與本局諮詢。

(二) 主持人詢問是否有與會土地所有權人或利害關係人欲發問，共 1 人發問：

發問次序 1

發問人：土地所有權人-楊太平

問題：土地重劃及都市更新有何差別？

回答人：主持人-溫豐文教授

回答：都市更新主要是針對已開發都市地區之老舊社區，房屋有窳陋老舊情況，因有大量建物，辦理市地重劃實有難度，故以都市更新方式辦理；而市地重劃則較常應用在新興社區及尚無大量建物建築地區，用市地重劃方式能使土地利用再改良，以上為兩者大略的差別。

九、其他經主持人裁示記載之事項：

無另外須記載事項。

十、主持人總結：

重劃費用及工程費用部分需再仔細進行估定，重劃後地價部分主管機關剛才表示屆時需經估價師查估後再經地價評議委員會審議方可得出。重劃後土地高程與毗臨道路高程等高部分，重劃會承諾會確實達成。土地分配部分則依照市地重劃辦法第 31 條規定，原則上按照原位次分配，若位於公共設施用地上則需調配，無法按照原位次分配，需視個案情況進行調整。

主持人 溫豐文教授

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature consists of three characters: '溫', '豐', and '文', followed by a vertical line that serves as a surname indicator '欄'.