

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區
申請核准實施市地重劃
聽證會議紀錄
(含發言、簡報)

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃 聽證會議紀錄

- 壹、案由：臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
- 貳、主持人：張梅英副教授、張鈺光助理教授、鄭嘉慧律師
- 參、聽證日期：113年2月23日(星期五)下午2時
- 肆、聽證地點：臺南市永康區烏竹里活動中心(臺南市永康區烏竹北街85號)
- 伍、出席單位及人員：詳附件一
- 陸、聽證程序及重劃會簡報、會議議程、會議注意事項：詳附件二
- 柒、陳述意見紀錄：詳附件三
- 捌、會議紀錄：

司儀：(宣布開會)

三位主持人及長官還有現場各位土地所有權人大家好，臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區聽證會議會議開始，今天的會議是由臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區重劃會因申請實施市地重劃，臺南市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及行政程序法等相關規定，指定專家學者由逢甲大學土地管理學系副教授張梅英擔任主持人，國立高雄大學法律學系助理教授張鈺光擔任襄助

主持人，以及臺南市律師公會理事鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，接下來我們把會議交給主持人。

主持人：

就是我們台前，我們的台前的幾位，包含我們的議員，然後還有我們的土地所有權人、我們的同仁午安，還在元宵節，所以祝大家元宵快樂。因為今天我們的任務就是協助把這個聽證順利的完成，所以看看土地所有權人有什麼樣的意見，我努力討論，看有什麼樣的意見，我們就一起討論，那我們就請同仁就按照程序開始，謝謝。

司儀：

謝謝主持人，接下來我們請市地重劃科黃科長向各位鄉親說明我們這次聽證會議的流程。

地政局：

各位烏竹市地重劃區的地主大家好，我是這一次市府主辦機關臺南市政府地政局市地重劃科科長，敝姓黃，那很高興今天來開聽證，也感謝三位主持人百忙之中蒞臨來主持這場聽證，那就由市地重劃科這邊為各位說明一下聽證的程序。

那後續關於重劃內容相關部分會由我們重劃會這邊去簡報，那接下來我們就針對那個簡報的內容，就今天聽證的程序，跟各位大家做個說明。

那首先我們簡報分成五個項目，第一個是聽證的必要性、今天的議程、還有今

天聽證的注意事項，然後還有後續這些會議紀錄的部分，我們的處理方式，還有最後的聽證記錄，我們會將這些聽證的內容還有重劃會提供的相關資料，依照獎辦 27 條的規定，報上我們市地重劃委員會去做審議，好，那接下一頁我們針對聽證的必要性，剛才有提過，這個是依照獎辦第 27 條的規定，這項是縣市政府受理重劃會申請核准實施市地重劃後，市府依重劃會檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及利害關係人舉辦聽證，那這個聽證是一個嚴謹的法定程序，那我們針對這一次的聽證議程分成三部分，第一個就是時間上的說明，再來就是當事人跟利害關係人的陳述意見及發問，那我們也會做一個鈴聲的提醒後面也會顯示，秀一下給大家了解一下，那針對於議程的時間，我們首先會說明案由聽證的意旨跟法令依據，然後我們也會報告一下發言的時間順序跟其他注意事項，然後再由重劃會這邊去說明這一次烏竹市地重劃的重劃說明的意旨，還有在這個期間我們有去做公告，公告陳述期間的一些當事人和利害關係人，有先提出一些陳述意見，那如果他沒有出席的話，我們也會代為宣讀出席他的書面意見，還有陳述意見的詢問和答覆的內容，那如果各位對這些內容充分了解之後，我們就會宣布一段聽證終結的程序。好，那接下來我們針對於當事人及利害關係人的陳述意見及發問的說明一下，第一個就是發言的順序會依照陳述意見的類別排定發言順序，然後採用統問統答的方式去做辦理，那陳述意見的時間每人是以三分鐘為一次，一次為限，主持人得視情況同意展延一次，並以三分鐘為限，那過號處理的部分，我們在唱名三次未到的時候會視同

過號，待其他陳述意見人陳述完畢之後再補發言，陳述意見在三分鐘前我們會有一個鈴聲的展現，麻煩，大概是這樣的聲音，提醒一下就是那個時間快要到了，好，那基本上我們在剩餘一分鐘的時候，會響一個短鈴，那時間到的時候會有兩個短鈴，也就是三分鐘的時候就會有剛才這個響短鈴的聲音，那超過時間會停止發言。那如果未停止的話，這個發言就會不列記錄。這個聽證有一些注意事項跟各位說明一下，聽證會議全程是採錄影錄音，那聽證的會議是以國語為主，當然可能這邊在地民眾說台語，如果大家聽得懂也沒關係，其他會議事項我們在開會的時候都有發聽證的會議紀錄聽證公告內容以及相關的資料給你們，各位地主跟利害關係人可以看一下會議的附件。聽證會議是作為聽證會議紀錄的使用，基本上我們在今天聽證完畢之後，預計是在今年的3月8號的時候，會供我們市府地政局市地重劃科，會讓陳述意見發言者先閱覽，讓你們確認一下今天聽證的內容，發言的內容是不是正確，這些文字的部分我們會上達，然後再請陳述意見人在上面做簽名跟蓋章。依照行政程序法第64條，因為有些人可能基於某些原因，他可能會拒絕簽名、蓋章未指定日期的話，那我們也會在上面紀錄事由，最後聽證紀錄也會去公告市府和本府地政局的網站。那在地政局網站裡有一欄市地重劃專區，這地方有自辦市地重劃的項目，其中烏竹自辦的市地重劃的內容就有辦理市地重劃作業的相關流程，市府地政局這也會把相關的流程還有會議紀錄的部分放在網路上供民眾去閱覽跟下載。

好，那我們這個會議紀錄的使用主要是透過依獎辦27條，透過今天聽證的會

議，將聽證的紀錄提供本市市地重劃委員會在審議自辦市地重劃計畫書的時候做為一個參考。今天如果說有一些是沒有先登記發言或者是現場提出書面意見的話，會由我們今天的主持人就是張教授這邊，允許臨時發言或現場提出書面意見的話，由土地所有權人這邊可以做發言的動作，雖然不會納入聽證的會議紀錄，不過我們也會將這些內容的部分紀錄起來，供市地重劃委員會在審議重劃計畫書時做一個參考。至於核准實施市地重劃的話，後續的程序到底是怎樣，跟各位民眾說明一下，這個市地重劃計畫書委員會會斟酌一下聽證的結果，當然就會有同意核准實施市地重劃跟不同意實施市地重劃，市府如果同意核准的話，後面就會將相關的資料，要把合議制的結果送達給土地所有權人跟利害關係人，那這其中有包括聽證的計畫，重劃計畫書，還有聽證會議紀錄，市地重劃委員會的會議紀錄，上開的文件除了送達給民眾及利害關係人以外，我們也會將這些文件放到剛才所說的臺南市政府地政局市地重劃專區，烏竹自辦市地重劃的相關資料裡面，包含先前他們辦理的相關的資料都會放在網路上供民眾閱覽及下載。當然如果是不同意的話，我們也會在上面也會去敘明理由去駁回，這個是今天整個聽證的程序跟聽證的內容和後續這個市地重劃作業的流程部分，那接下來就由重劃會這邊去說明這一個烏竹市地重劃相關的重劃計畫書的內容，跟各位土地所有權人跟利害關係人做個說明。

重劃會：

主席與與會長官還有各位鄉親大家午安，那這邊就由重劃會沈先生，來為各位說明今天的簡報內容。今天要跟地主報告的部分是針對整個重劃區，烏竹重劃區的一個重劃計畫書的 12 項主要內容來跟地主再次的說明，這個相關的內容在今年的 1 月 8 號的一個會員大會，其實有參與的地主應該都會知道，所以我這邊有些地方就會帶的比較快一點點，整個重劃區的一個位置跟範圍就落在變更高速公路永康交流道的一個特定區的範圍，是在審竣未核定報部編號第七案的一個內容，該內容部分整個區域包含解編前屬於文小、公兒 1-2、1-3 還有機關用地，還有含周邊的一個未開闢的計畫道路，納入整個重劃區的範圍。計畫區的總面積大小約是 2.9113 公頃，詳如這張圖有文一跟他坐落在公園 1-2、1-3 跟機關用地，還有部分的未開闢道路納入整個案子去做重劃，整個重劃範圍大概我們會用東南西北的各邊界的地方來去敘明，最東邊大概就是在 12 米計畫道路的東側，也就是龍橋街的西側邊界線，最西邊的部分是在 12 米計畫道路，也就是龍中街的東側的計畫道路邊界線，最南邊的話是在竹南街 12 米計畫道路的最北邊的邊界線，最北邊的部分是屬於原本公兒用地 1-2 跟住宅區的區界線為主，這個是大概把整個重劃區的範圍用最東、最西、最南、最北來做個劃分，總面積大約 2.91 公頃。

這是我們目前重劃區的辦理進度，重劃區的一個狀況是屬於民間地主來召集過半數的地主同意來組成自辦重劃區，所以在自辦重劃區之前我們要成立一個叫

籌備會的部分，爭取地主同意面積及人數超過三成之後送給市政府去審查，在111年5月16號以文號來通過這個籌備會的核准。在核准籌備會完之後，在獎辦的相關規定內，我們是需要在一定時間4個月、6個月內去召開所謂的座談會，我們依法在同年7月2號召開座談會，來爭取大家聆聽各位地主的一些意見，納入我們做重劃的一個計畫探討。再來同年9月3號重劃會召開成立大會，當天也徵求地主過半數的同意，並且讓市政府來審核相關的資料，在111年11月11號來核准整個重劃區的重劃會的成立。接下來我們就是針對整個重劃會的相關業務來去做展辦，所以第一個要展辦的地方就是召開第一次的會員大會來審議整個重劃範圍，時間點是在112年1月8號，那整個重劃範圍就如同剛剛所述重劃區的邊界，是依都市計畫的審竣的內容來去重劃範圍的編定，並且也經過市政府在同年8月14號來核准整個重劃範圍。再來第二個要做的就是重劃計畫書的草案內容，其實是第二次會員大會的召開，剛剛會前我有跟地主報告我們是在去年10月14號來召開第二次的會員大會，並且在11月3號由市政府這邊來做個備查，所以今天我們才會拿到第二次會員大會的一個內容的相關文件，報請市政府來核准這樣子的一個重劃計畫書。但是在獎辦相關規定內，核准重劃計畫書過程中需要舉辦聽證會議，也是今天開會的目的，聆聽相關學者專家還有主管機關、地主，在這樣子的公開場合來聽大家的意見，透過市政府的合議制市地重劃委員會這樣的機關審議最後重劃計畫書的內容，所以我們今天才會開這場聽證會議，這是我們目前的進度。

整個重劃計畫書的草案內容有 12 項內容，是法規規定需要敘明的地方。

第一點就是針對重劃區的地區跟範圍，這邊其實剛剛已經跟地主報告很多次了，這部分我就不重複。另外在重劃計畫書為什麼可以辦理重劃的法源依據，主要中央法規是依據平均地權條例的第 58 條規定來展辦，在都市計畫的規定中，剛剛有提到是在變更永康交流道特定區裡面的內容，並且經過內政部的都委會審竣通過，接下來我們才可以依這樣的法源來申請重劃。辦理重劃的原因當然有好幾種，第一個是整個都市計畫的沿革，剛剛其實有跟地主說明，整個重劃區約有八成範圍是屬於文小一，並且有一部分的機關一跟公兒 1-2、1-3 等公設，那這個從 67 年就劃分了，但是因為時空環境變更，現在的環境已經沒有這樣的需求，所以相關主管機關為了還地於民，但是又要循正當的法令依據，所以變成是要經過一定性的檢討，同意完之後才能做解編。那解編可能是部分的土地就變成住宅區，但是還是要維持公平性原則，所以它在解編過程中沒有所有的公設全部變住宅區，是必須要劃設部分的公共設施，也就是停車場用地、公園用地跟部分的道路用地，它除了讓你有住宅區使用，也要有部分的公設讓這些住戶來去做這樣適當的休閒娛樂跟通行使用。第二個辦理重劃的原因剛有提到，這其實是基於公平性原則，以規定內容部分來看就是要透過市地重劃方法來開闢，在相關的規定裡面，屬於台南市政府允許的自辦重劃區的範圍來做展辦，所以這邊相關的地主才會依法源還有已經經得過半數的地主同意，來辦理這個重劃區的一個作業。那整個公共設施的取得，大概有提到，未來是

有停車場用地面積大約有 780 平方米左右，道路用地會有大概 4,733 平方米，還有公兒用地大概有 5,000 平方米，所以整個公共設施面積未來大概是 1.1 公頃左右。如果照正常的概念來講，市政府是要編預算來做徵收，但是透過自辦重劃由開發商自己來籌措經費開闢，所以政府這邊是不用花費這項 3.2 億高額的一項土地徵收費，就可以省掉這些錢。

那省掉這些徵收費以外，其實如果去開闢公共工程，也要編預算去做建設。初估這建設大概有 1 億左右，透過這樣子的一個市地重劃作業，那政府機關可以樂見其成，也不用花將近快 4 億多的土地徵收費、工程費用，就可以達到地區開發行為。

透過這樣的開發未來可以建築的用地大約會有 1.78 公頃，但整個開發區的面積範圍是 61.14 百分比，依照目前的概算，每個人大概有 50 平方米的樓地板面積的使用空間來說，這個區域如果未來建築完成之後，大概有 700 多個人會進駐這個區域帶來人潮，預估土地的增值幅度，我們經過估價師的概算，重劃前的地價參考所謂的公告現值的地價約是每平方米 28,600 元到 32,400 元左右，那大概平均地價是落在 29,000 元，每平方米大概落在 29,000 元，未來經過市地重劃的開闢跟新建完之後，重劃後的平均地價初估是大概落在每平方米 42,900 元左右，預估整個重劃過程後的土地增值的幅度會有 1.5 倍。

相關的資料估價師也有把數據提供在整個計畫書的附件一給委員還有給地主以後來做參閱的動作。那未來重劃後透過這樣子的公共空間開闢，把目前作為比

較偏耕作的低密度使用，讓它變成是可以建築的土地，會帶來更多人潮，就有形塑更優良的居住環境，目前的現況圖我們會在計畫書裡面的附件二去做摘錄。

在整個重劃區的公私有土地的面積跟人數，大概整理成這個表，公有土地所有權人有 2 人，佔整個重劃區的面積是有 1,972 平方米，私有土地的部分是佔整個重劃區裡比較多數，那截至目前為止，私有土地所有權人有 121 人，這 121 人的面積大概是 29,409 平方米，所以整個重劃區的人數加總共有 123 人。這個面積原則上會因為還沒有經過逕為分割，在逕為分割後未來面積上可能還會有一點出入。

目前的地主同意的情形，大概整理成這個表。整個重劃區經過重劃會聘請相關的工程技師，還有估價師有去計算相關的費用，目前的平均負擔，重劃平均負擔比例是抓在 50% 左右，那因為已經超過平均地權第 60 條第三項的規定，所以需要地主過半數的人數跟面積的同意才能辦理所有的重劃作業。

目前地主有書面來表示同意這個重劃區展辦，大概整理成這個表，總人數的部分剛剛有提到是 121 人，有出具同意書的一個人數為 74 人，佔整個重劃區的人數比例是 61.16%，未表示同意的人數當然就扣掉，大概是 47 人，所以沒有書面表示同意的人數比例大概是 38.84%。那這 74 個同意的人數，他持有的面積總共是 25,578.14 平方米，佔整個重劃區的面積高達 86.97%，所以原則上已經符合我們平均地權條例的第 60 條規定，已經過半數的地主的同意，所以我們才可以

來辦理這樣的一個重劃計畫書跟會員大會跟聽證的相關流程。

重劃區內有部分的土地是已經有做公有道路、溝渠或河川的使用，在中央法令裡面就有提到說，如果你土地現況有做道路溝渠使用，而且它是屬於公有，依法是可以來辦理抵充，抵充完之後就可以來降低土地所有權人針對公共設施負擔，重劃會這邊其實也都跑完相關的流程，把公有土地可以抵充的部分經過會勘，也經過相關的公有單位的同意，約有 216.92 平方米的公有面積是可以作為抵充，那就可以來折抵到部分的公共設施負擔，所以地主的公共設施的負擔比例就會稍微降低一點。

那怎麼降低大概就如這個表左右，公共設施本來在都市計畫的規定，其實剛剛也跟地主報告，整個規劃範圍大概是有 11,313 平方米，但是因為有部分公有土地可抵充，所以我們計扣完那個抵充地的面積以後，整個公共設施的面積就從 40% 的負擔，就從 40% 降為 38.4%，這是地主的一項利多。

概估整個重劃的費用，那重劃費用裡面當然包含蠻多項，第一個就是可能針對工程的部分比較高金額。工程項目我們依照剛剛有跟大家報告過，未來是做所謂的停車場用地、公園用地、停車場用地，可能還有部分公園用地會做所謂的滯洪池，我們會依照目前台南市政府相關的核定的內容，跟他大概核定的工程單價、平均單價來估算未來這個重劃區可能會涉及到相關的工程費用。當然這還是屬於估算值，因為時間不同可能未來在正式送申請的時候，還是會依照那時候的牌價，就是那時候合理的物價來去做個計算，所以數字上可能會有一點

點出入，但應該不會差異太大。至於整個重劃的工程部分，我們簡單估算會有所謂的直接工程費，還有所謂的空污費、廠商管理費、設計監造費、營業稅等大項目，那直接工程費當然我們粗括起來就有所謂的整地工程、填土工程、雨水污水工程、道路工程、三大管線工程等等，各項工程其實在主管機關的核定書面裡面，都有核准的大概平均參考單價，我們會以重劃會聘請相關的專業、有職業證照的技師去做這樣子的金額估算，所以估出來整個重劃的直接工程費用大概會落在 1 億又過 585 萬左右。

再來第二個重劃費比較多費用的部分是重劃費用，裡面包含所謂的土地拆遷改良物的拆遷補償費，還有重劃作業費。那土地改良物的費用裡面大概就是會依照現在的土地現況內容，再依照臺南市興辦公共工程的土地改良物補償自治條例的規定，依照項目核實去估算整個費用，估算起來目前大概是 1100 萬左右，這部分是未來辦重劃的時候所需要的土地改良物拆遷補償費。第二項是重劃作業費，重劃作業費當然包含的就比較多，包含很多的行政管理費、人事費、估價師費用、測量費用等等的地方我們就會估算在作業費裡面，因為項目比較多，所以我們把它列在附件七的重劃費用的預算表，估算起來的金額大概是 1,287 萬，合計重劃費用是 2,395 萬。再來把重劃費用跟工程費用加總起來，還有重劃會辦理重劃的費用，包含重劃費用跟工程費用加總之後，因為辦理重劃也要一定的時間，由重劃會去做籌措相關費用，會有衍伸出來的相關利息，我們也依照目前五大銀行的平均利率的基準 3.039% 來計算，未來現金貸款的金

額，估算起來大概也是 1,395 萬，這三種費用加總起來，整個開發預估的總金額的估算值是 1.43 億。

這個金額，詳細的 1.43 億的金額，大概跟我們剛剛所提到重劃估算的平均地價，估算出來未來土地所有權人除了公共設施的負擔外，還有一項叫做費用負擔，平均費用負擔估算出來的金額大概就是 11.6%，把費用負擔跟剛剛提到的公共設施的用地負擔加總起來，就是地主未來重劃負擔比例，加總起來是 50%，那這 50%大概是以我們目前重劃會相關的經驗所推估出來的費用負擔比。

第十項要跟地主去說明的部分是整個重劃區內是不是有所謂的原有合法建築物，或者是有原有的既成社區，如果你重劃區內本來就有這樣子的住宅行為，而且它是屬於合法的，在中央法規內是要請重劃區內去研定，你有沒有針對這些的合法建成物的部分來做負擔減輕。那剛剛其實也跟地主報告過，目前重劃區的概況為林作居多，其實是沒有合法建物存在跟既有社區的行為，所以我們不需要去訂定這樣子的一個重劃費用項目，因為目前重劃區內是沒有這樣子的情形。

好，那第十一項財務計畫的地方，其實有跟地主說明，好像金額要花蠻多的，約是 1.43 億，但是這個金額在重劃過程中不會跟地主收取任何的費用，這些費用來源目前是由北揚開發股份有限公司來支應整個重劃區所有的費用，那當然它先訂定了這樣一項開發費用，在獎辦的規定裡面，是以地主未建築的土地做折抵，我們一般就會把它稱作是抵費地，由地主部分的土地折算費用負擔來計

扣給開發商，之後重劃完成後標售讓他們來做償還，整個現金流量表就詳如這張表，我們從去年開始展辦，112年展辦到目前113年，預估大概會在115年的時候大致上完成，在116年的時候做結案，相關的作業過程中所需要的金額、需要的開銷我們也依照經驗法則，在真的需要做工程的時候，我們才會去估算工程費，有支算到工程費我們才會去推估到利息，不是說你整個案子從頭到尾的金額都算到滿，會依核實的動支、經費動支的情形去估算。

這是未來整個重劃的一個財務計算，最終是可以做財務平衡的，那最後一項要跟地主再次說明的部分是預定的重劃工作進度表，當然這部分是預定，因為我們只能推估未來一關一關的時間，但因為現在的很多行政流程，還有很多東西都有變數在，所以時間上有時候會抓得不太準，但是會先依目前狀況去做推估，最終在核定重劃計畫書的時候，跟地主做最後定案的時候，我們會把相關的數字，再把它更新釐正，讓它比較合適，讓地主知道未來真的核准的時候各項流程的時間是怎麼樣，所以透過重劃進度工作表，我們大概有22個工作事項，包含了預定工作跟大概期程就整理成這個表，請地主們去做個參閱。

司儀：

謝謝重劃會的報告。

接下來的議程是當事人及利害關係人陳述意見的時間，本次聽證會議至申請時間 113 年 1 月 31 日止，本府無收到民眾登記要現場陳述意見及發問，所以我們進入下個議程，是代為宣讀有出席但不發言的書面意見，本案有一個代為宣讀的意見，以下代為宣讀農業部農田水利署嘉南管理處的意見：

「本處依都市計畫審竣結果未被納入重劃範圍內之烏竹段 1492 地號部分土地，其上有本處轄管之永康小排 1-10 水路，現況為明渠，因本處土地已屬國有，請規劃單位務必保留水路現況，不得任意變更；亦不得兼作道路及道路側溝使用；如欲兼作道路及道路側溝使用或其他使用，請規劃單位將旨揭土地整筆納入重劃範圍，並比照私有地分配可供建築用地予本處之方式辦理。另因烏竹段 1492 地號部分土地，因毗鄰該重劃區內之住宅區及公兒用地，基於安全考量，請規劃單位於開發時設置安全措施，以維民眾人身安全。」

以上當事人及利害關係人陳述意見的程序都已完成，接下來的議程為詢問及答覆、發言內容之確認，在此之前請主持人對以上陳述意見做小結。

主持人：

好，謝謝，好，應該聲音現在都調得夠大了，就謝謝辛苦的司儀，這個做了說明，也謝謝重劃會的說明，剛剛只有一個陳述意見是農業部以前的農田水利會，他管有的土地現在是農業部的農水署的管理權的土地，然後他那個是怕灌

溉會有前後沒有辦法順接的部分，所以農業部的代表就提出這樣的書面意見，謝謝代為宣讀，我們待會也會拜託重劃會針對書面意見要做回應。那我們在場的土地所有權人有沒有要提出來的，沒有我們就進行下一個議程請重劃會回應。

重劃會：

謝謝主持人，針對農業部農田水利署的一個意見，一個意見大概有分成兩個部分，第一個部分是針對他的土地是需要請我們比照所謂私人土地的狀況去做分配，那我們重劃會會依照相關的法規，也依照市地重劃辦法的第31條規定，來爭取把他的土地權屬做適當的分配，這是沒有問題。第二個部分是農田水利署針對現況去做溝渠的部分，會希望我們重劃會在開發過程中盡量不要去破壞現況，那這邊我們也會請我們所聘請的工程設計廠商，還有施工廠商來依照大家這樣子的一個需求，在工程施工前提這樣子的工程設計書圖給主管機關也會讓農田水利署來做一個參閱，確認都沒有問題之後我們才會做正常的施工，以上回覆，謝謝。

主持人：

好，謝謝重劃會針對農田水利署嘉南處所管有的土地這個意見做了回應，但是因為現在我們重劃會的回應可能有一點點，現在是國有土地，所以那個回應寫到私有土地我們是不是請我們科長說明一下，還是你們了解就可以回應，科長說明一下。

地政局：

我這邊做個簡單的說明回應，因為農水署它先前是水利會，它那時候的地位比較類似像私法人的那種概念，不過因為它現在已改制為公法人，原則上區內公有土地基本上如有平均地權條例第 60 條之態樣是要辦理抵充。不過因為在農田水利法第 23 條有規定說這些土地是排除在外，不受平均地權條例第 60 條之規定公有土地無償撥充或抵充之限制，所以重劃會這邊回應的部分應該就是要回歸市地重劃實施辦法 31 條去做土地分配，參與分配的部分，就沒辦法去做抵充，這部分可能會後再請重劃會這邊，把這部分再加強論述跟說明清楚，以上由市政府地政局這邊做個簡單的回應。

主持人：

好，謝謝科長。然後我們重劃會剛剛也都了解，就是他們那一小塊農田水利用的是要參與分配，就是跟以前的農田水利會一樣，不會因為國有就無條件抵充，所以他們是知道只是引述的文字要做修正，那謝謝科長也謝謝重劃會。

司儀：

陳述意見詢問及答覆、發言內容之確認以上的議程都已經完成。那最後我們請主持人宣布終結聽證。

主持人：

好，我的權責是要宣布終結聽證，不過因為今天我們來了一個很重要的貴賓，都為大家的福利發言的，我們是不是讓議員給我們鄉親說幾句話。

議員：

謝謝，感謝主持人，感謝我們現場的一起評審委員，包含說我們地政局，我們地政局的團隊，然後黃科長，然後我們重劃會的陳理事長，還有現場所有土地所有權人，大家午安，那我想今天這個攸關大家的權益，非常重要的一個會議，那大家時間也很寶貴，我只能說要很感謝大家，因為現在永康高速發展的情況下土地都是寸土寸金，要找到能增加鄰里內公共設施用地的土地，其實不是這麼容易，特別在烏竹里這個地區，透過這樣子的一個重劃的方法，一方面讓我們的私有的地主配回土地後可以更彈性利用土地的機會，那更重要的是透過重劃可以我們可以為周邊居民增加一些公園設施、開闢道路，今天里長也在現場，我相信最開心的一定是他，希望地政局可以全力的支持。我知道我們現在永康好幾個公辦的重劃正在進行中，那自辦的重劃市府也給民間最大的支持，希望我們整個永康，整個台南的發展越來越好，那也要跟大家拜託一下，如果有任何我們可以服務得上的地方，那正軒今天也代表林宜瑾立委來到現場，不管是中央或地方任何需要服務的工作，拜託我們陳理事長，還有現場所有的所有權人可以給我們多多指點，讓我們來為大家發聲，那預祝這個我們的這個自辦重劃一切順利、一切圓滿，祝福今天與會的貴賓，大家新年快樂、闔家平安，謝謝大家。

主持人：

好，謝謝議員給大家的鼓勵支持，你們有任何問題就找議員就對了，那我就宣

布今天的聽證到此結束，謝謝我們鄉親這麼大熱天到這個會場來，謝謝你們，
然後也多跟市府保持聯繫，應該會有最好的結果，謝謝大家。

台南市永康區烏竹段自辦市地重劃區 聽證會議

簡報機關：臺南市政府地政局

壹、聽證之必要性

貳、聽證議程

參、會議注意事項

肆、會議紀錄

伍、核准實施市地重劃

壹、聽證之必要性

◆依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條：

直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人**舉辦聽證**。

貳、聽證議程

簡報大綱

議程時間

當事人及利害關係人陳述意見及發問

響鈴提醒說明

議程時間

項次	預計時間		議程內容
1	13:30-14:00	30分鐘	報到
2	14:00-14:10	10分鐘	主持人說明案由、聽證意旨及法令
3	14:10-14:20	10分鐘	主管機關報告發言時間、順序及其他應注意事項
4	14:20-14:30	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	14:30-15:00	30分鐘	當事人及利害關係人陳述意見
6	15:00-15:10	10分鐘	宣讀未出席者書面意見
7	15:10-15:40	30分鐘	陳述意見詢問及答覆發言內容之確認
8	15:40-16:00	20分鐘	主持人宣布聽證終結

※上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結

當事人及利害關係人陳述意見及發問

發言順序

◎依陳述意見類別，排定登記發言順序並採統問統達方式辦理

陳述意見時間

◎每人3分鐘並以1次為限，主持人得視情況予以同意得展延一次，並以3分鐘為限。

過號處理

◎唱名3次未到場者，則視為過號，於其他陳述意見人陳述完畢後方得補發言。

響鈴說明

剩1分鐘

◎響 1 短 鈴

時間屆滿

◎響 2 短 鈴

超過時間將請停止發言，如未停止，該發言不予列入紀錄

參、會議注意事項

- 本次聽證會議將全程錄音、錄影
- 聽證會議以國語為主，如需使用其他語言者請自備翻譯人員
- 其他會議注意事項，詳如開會通知附件

肆、會議紀錄

會議紀錄

會議紀錄完成後之作為

聽證會議紀錄之使用

會議紀錄完成後之作為

會議紀錄完成後

◎於113年3月8日在臺南市政府地政局市地重劃科供陳述或發言者閱覽，並請其簽名或蓋章。

行政程序法第64條

◎上開相關人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。

會議紀錄公告

◎公告於臺南市政府網站及本府地政局網站。

會議紀錄之使用

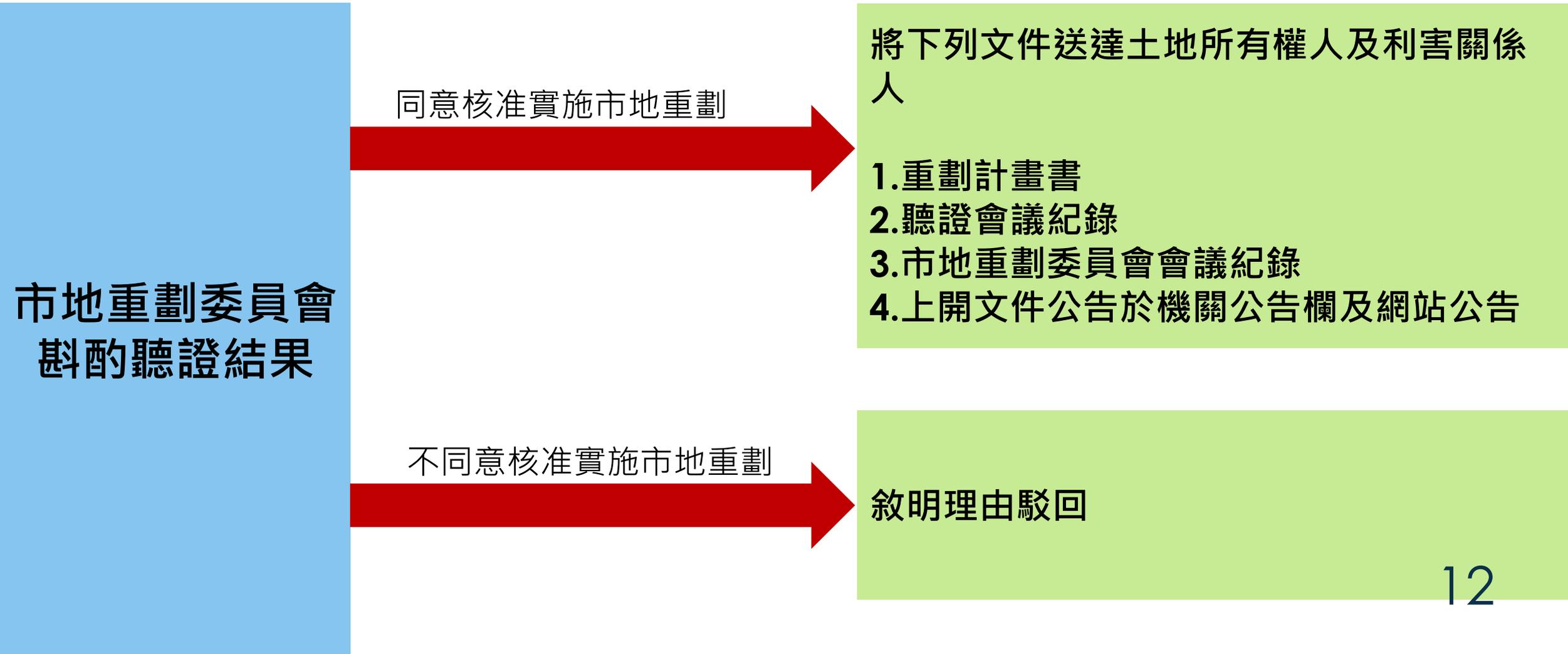
聽證會議之用途

◎供市地重劃委員會審議重劃計畫書時作為參考。

未登記發言或現場 提出書面陳述意見

◎主持人如允許臨時發言或現場提書面陳述意見，將不予納入聽證會議紀錄，惟仍供市地重劃委員會參酌。

伍、核准實施市地重劃與否

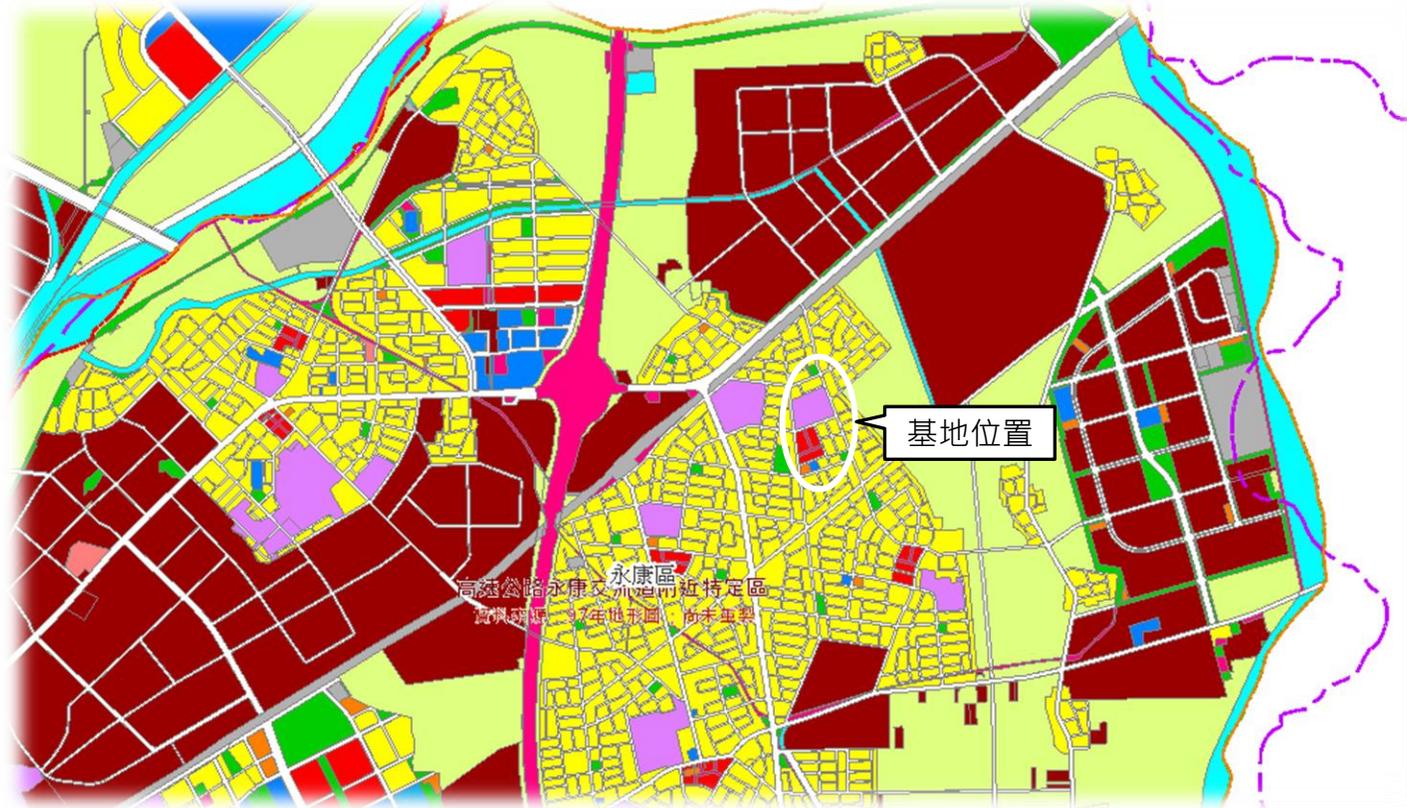


重劃會說明事項

壹、重劃區位置與範圍

都市計畫位置：

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」內審竣未核定報部編號第七案。



壹、重劃區位置與範圍

都市計畫內容：

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」內「文小1、公（兒）1-2、公（兒）1-3、機1及周邊地區」

總面積：2.9113公頃



壹、重劃區位置與範圍

重劃區範圍：

東至：主 14 號 12M 計畫道路(龍橋街)

西側邊界線

西至：次 1-6 號 12M 計畫道路(龍中街)

東側邊界線

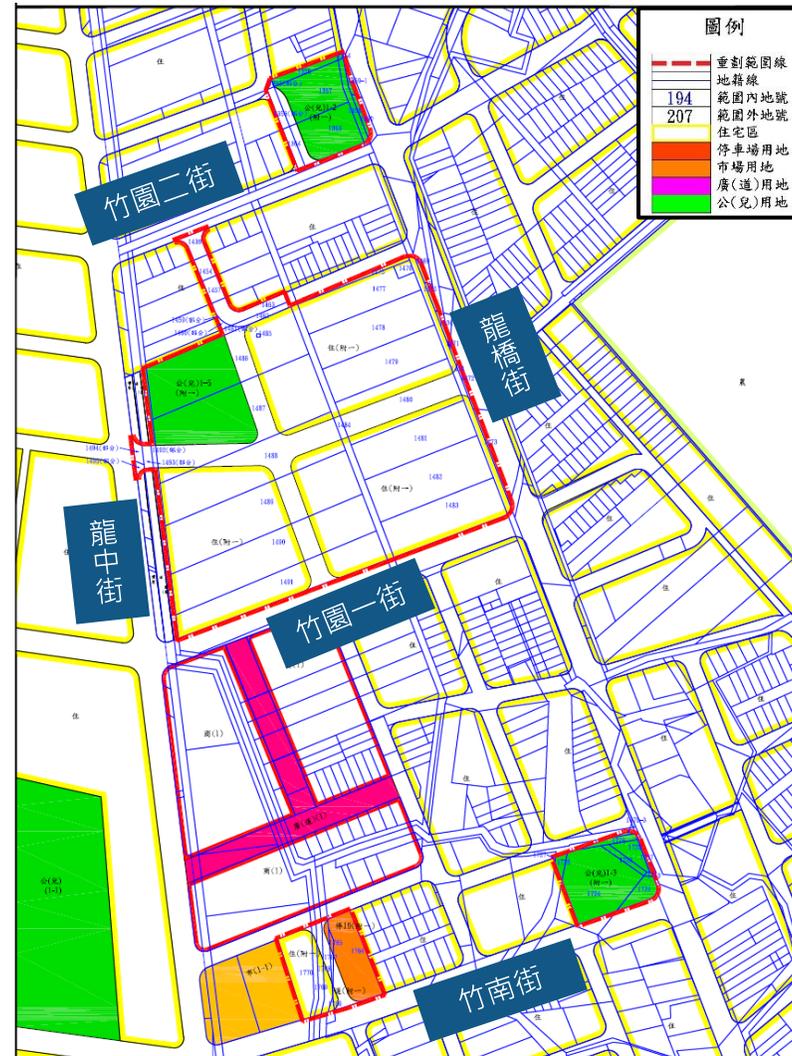
南至：次 1-4 號 12M 計畫道路(竹南街)

北側邊界線

北至：公(兒) 1-2 用地與都市計畫住宅

區分界線

總面積2.9113公頃



貳、重劃區辦理進度

成立籌備會	臺南市政府111年5月16日府地劃字第111053675號函核准成立籌備會
召開座談會	111年7月2日召開座談會
召開重劃會成立大會	111年9月3日召開重劃會成立大會
成立重劃會	臺南市政府111年11月11日府地劃字第1111388243號函核准成立重劃會
召開第一次會員大會 審議重劃範圍	112年1月8日召開第一次會員大會 並經臺南市政府112年1月30日府地劃字第1120120258號函備查
核定重劃範圍	臺南市政府112年8月14日府地劃字第1120978688B號函核定重劃範圍
召開第二次會員大會 審議重劃計畫書草案	112年10月14日召開第二次會員大會 並經臺南市政府112年11月3日府地劃字第1121384218號函備查
申請核准實施市地重劃	112年11月8日重劃會申請核准實施市地重劃
市地重劃案聽證會議	113年2月23日核准實施市地重劃案聽證會議

重劃計畫書(草案)

一、重劃地區及範圍

本重劃區座落於臺南市永康區，係屬「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）(第二階段)案」範圍內，全區皆為烏竹段土地，範圍四至說明如下：

東：主14號12M計畫道路（龍橋街）西側邊界線

西：次1-6號12M計畫道路（龍中街）東側邊界線

南：次1-4號12M計畫道路（竹南街）北側邊界線

北：公(兒)1-2用地與都市計畫住宅區分界線

重劃計畫書(草案)

二、法令依據

(一) 依平均地權條例第五十八條規定辦理。

(二) 本重劃區係屬「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫

(第四次通盤檢討)(第二階段)案」內審竣未核定報部編號第七案，依內政部107年12月18日第937次與109年3月24日第965次會議決議，於委員會審議通過紀錄文到三年內依平均地權條例相關規定，先行擬定重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審議通過後，再檢具主要計畫書、圖轉由內政部核定。故本案有關都市計畫發布實施日期與文號，待前述程序完成後再行填入本重劃計畫書內。

重劃計畫書(草案)

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

本重劃區內原計畫文小1、機1、公(兒)1-2、公(兒)1-3等公共設施用地，於民國67年「高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」時劃設，迄今尚未開闢，且周邊已有永康國小及龍潭國小可供學童就學，機關用地亦無相關單位提出用地需求，故於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」變更為住宅區、停車場及公園兼兒童遊樂場等用地，並規定應以市地重劃方式辦理開發。

重劃計畫書(草案)

三、辦理重劃原因及預期效益

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」範圍內規定應以市地重劃方式開發，由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，其公共設施用地藉由重劃方式取得及興建。

重劃計畫書(草案)

三、辦理重劃原因及預期效益

(三) 公共設施取得與關建數量：

本重劃區開發後政府可無償取得停車場用地面積約780平方公尺；道路用地面積約4,733平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地面積約5,800平方公尺等公共設施用地，合計約11,313平方公尺；以112年土地公告現值計算，預計可節省政府土地徵收費費用約32,827萬元，以及工程建設經費約10,586萬元。

重劃計畫書(草案)

三、辦理重劃原因及預期效益

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

1、提供可建築用地面積：

本重劃區除公設用地以外，住宅區面積約計17,800平方公尺，占總計畫面積61.14%。

2、容納人數：

本重劃區之住宅區以建蔽率60%、容積率200%、每人享有樓地板面積50平方公尺計算，推估可容納約712人。

重劃計畫書(草案)

三、辦理重劃原因及預期效益

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

3、預估土地增值幅度：

依重劃區內土地目前公告土地現值，評估本重劃區範圍土地於重劃合理地價約在28,600~32,400元/平方公尺，重劃前平均地價約29,017元/平方公尺；而未來經市地重劃地籍重新整理、公共設施興建後，預估重劃後平均地價約42,900元平方公尺，預估土地增值幅度約1.5倍。（重劃後地價參考本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例，如附件一）

重劃計畫書(草案)

三、辦理重劃原因及預期效益

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

重劃區內土地目前多為農田及空地使用，土地屬低度利用。

未來藉由重劃開發後，讓土地所有權人領回可建築用地，促進土地有效利用，引入更多居住空間，形塑優良的居住環境。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖1份（如附件二）

重劃計畫書(草案)

四、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(m ²)	備註
公有土地	2	1,972.16	
私有土地	121	29,409.01	
合計	123	31,381.17	
不計入同意與不同意	0	0	

註：1.上表面積係依土地登記謄本及部分圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

註：2.本區都市計畫未規定最小建築基地面積，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項規定，籌備會核准成立之日(111年5月16日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，所有權人所有土地面積未達臺南市畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者(3m*12m=36m²)，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

重劃計畫書(草案)

五、土地所有權人同意重劃情形

重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為50%，依平均地權條例第58條第3項規定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後列入土地所有權人共同負擔。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	申請(同意)人數		未申請(同意)人數		總面積 (平方公尺)	申請(同意)面積(平方公尺)		未申請(同意)面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
121	74	61.16	47	38.84	2,9409.01	25,578.14	86.97	3,830.87	13.03
公有土地面積：1,972.16m ²					可抵充之公有土地面積：216.92 m ²				

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

重劃計畫書(草案)

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計216.92平方公尺，依平均地權條例第60條規定辦理抵充，檢附公有土地抵充清冊及公有土地抵充公文如附件四。

重劃計畫書(草案)

七、預估公共設施用地及負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：停車場用地，面積780平方公尺；道路用地，面積4,733平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地，面積5,800平方公尺，合計11,313平方公尺。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積=共同負擔之公共設施用地面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{11,313(\text{m}^2) - 216.92(\text{m}^2)}{29,113(\text{m}^2) - 216.92(\text{m}^2)} \times 100\% = 38.40\% \end{aligned}$$

重劃計畫書(草案)

八、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

	項目	金額(萬元)	說明	備註
工 程 費 用	一、直接工作費			
	整地工程	189.23	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 詳附件五 重劃區工程費用估算表	
	填土工程	1,575.00		
	雨水及汙水下水道工程	1,327.20		
	道路工程(含路燈開關及交通號誌設施等)	2,243.20		
	電力管線工程	1,310.09		
	電信管線工程			
	自來水管線工程			
	公園兼兒童遊樂場開闢工程	1,740.00		
	停車場用地開闢工程	156.00		
	二、亮麗晴空懸浮微粒削減管制作業費	256.22	依直接工作費3%計價。	
	三、廠商利潤管理費及保險費	512.44	依直接工作費6%計價。	
	四、工程設計監造費			
	工程規劃設計及監造費	649.09	依公共工程委員會標準(5000~1億)計算，規劃設計費計4.3%，監造費3.3%計價。	
	出流管制計畫書規畫及審查費	120.00		
	都市設計審議費	80.00		
	五、營業稅	427.04	依直接工作費5%計價。	
小計	10,585.51			

重劃計畫書(草案)

八、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額(萬元)	說明	備註
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	1,108.27	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算。 本項費用以提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。 詳附件六 預估土地改良物拆遷補償表	
	重劃作業費	1,287.06	詳附件七 重劃作業費用估算表	
	小計	2,395.33		
貸款利息		1,395.00	依五大銀行平均基準利率3.039%計算 詳現金流量表。	
合計		14,375.84		

重劃計畫書(草案)

八、預估費用負擔

(二) 預估費用負擔比率：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積})} \times 100\% \\ = & \frac{10,586\text{萬元} + 2,395\text{萬元} + 1,395\text{萬元}}{42,900 \text{元/m}^2 \times (29,113 \text{m}^2 - 216.92 \text{m}^2)} \times 100\% = 11.60\% \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 38.40% + 11.60% = 50%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無存有合法建物或既成社區，故本區無需訂定重劃負擔減輕原則內容。

重劃計畫書(草案)

十一、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：約14,376萬元
- (二) 財源籌措方式：前項費用由北揚開發股份有限公司籌資支應。
- (三) 資金償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：
依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

重劃計畫書(草案)

十一、財務計畫

項目		合計	112年	113年	114年	115年	116年
重劃負擔總費用	工程費	10,586	0	5,200	3,880	1,506	0
	重劃費用	2,395	210	1,444	496	165	80
	小計	12,981	210	6,644	4,376	1,671	80
	貸款利息	1,395	6	208	348	409	424
	小計	14,376	216	6,852	4,724	2,080	504
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	14,376	0	0	0	0	14,376
	小計	14,376	0	0	0	0	14,376
當期淨值		0	(216)	(6,852)	(4,724)	(2,080)	13,872

註：1.淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2.每年貸款金額依實際發生金額為準，總貸款金額為每年累進金額。

3.上表單位為萬元。

(五) 預估取得抵費地面積 約3,351.05平方公尺，重劃後預估地價為42,900元/m²，經試算後預估土地處分收入約為14,376萬元，財務尚屬可行。

重劃計畫書(草案)

十二、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國111年05月起至民國116年06月止，詳如下表。

工作項目		預定工作進度
1	核定成立籌備會	111年05月16日
2	舉行土地所有權人座談會	111年07月02日
3	召開重劃會成立大會	111年09月03日
4	核定成立重劃會	111年11月11日
5	召開第一次會員大會審議重劃範圍	112年01月08日
6	核定重劃範圍	112年08月14日
7	召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案	112年10月14日
8	申請核准實施市地重劃(聽證會、市地重劃委員會審議)	自 112年11月至 113年06月
9	公告重劃計畫書	自 113年07月至 113年09月
10	籌編經費等事項	自 110年10月至 116年06月
11	現況調查、邊界鑑界及分割測量	自 113年09月至 113年11月
12	查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 113年09月至 113年12月
13	工程規劃設計	自 113年09月至 114年12月
14	工程施工	自 114年12月至 115年10月
15	查估重劃前後地價	自 113年11月至 114年06月
16	土地分配設計及計算負擔	自 114年12月至 115年06月
17	分配結果公告及異議處理	自 115年07月至 115年08月
18	申請地籍整理及土地登記	自 115年09月至 115年10月
19	土地交接及清償	自 115年11月至 115年12月
20	申請核發重劃費用負擔證明書	自 116年01月至 116年02月
21	財務結算	自 116年03月至 116年04月
22	重劃會解散	自 116年05月至 116年06月

當事人及利害關係人
陳述意見

陳述意見人	陳述意見內容	重劃會回覆
<p style="text-align: center;">農業部 農田水利署</p>	<p>本處依都市計畫審竣結果未被納入重劃範圍內之烏竹段1492地號部分土地，其上有本處轄管之永康小排1-10水路，現況為明渠，因本處土地已屬國有，請規劃單位務必保留水路現狀，不得任意變更；亦不得兼作道路及道路側溝使用；如欲兼作道路及道路側溝使用或其他使用，請規劃單位將旨揭土地(全筆)納入重劃範圍，並比照私有地分配可供建築用地予本處之方式辦理。另因烏竹段1492地號部分土地，因毗鄰該重劃區內之住宅區及公(兒)用地，基於安全考量，請規劃單位於開發時設置安全措施，已維民眾人身安全。</p>	<p>一、有關土地分配部分，依市地重劃實施辦法第31條規定辦理。</p> <p>二、本區公共設施依都市計畫劃設，工程階段將依規定製作工程設計書圖並邀集相關單位會審，經臺南市政府審查通過後施工。</p>

簡報完畢
敬請指教