

臺南市關廟區香洋文衡自辦市地重劃區
申請核准實施市地重劃
聽證會議紀錄
(含發言、簡報)

臺南市關廟區香洋文衡自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃 聽證會議紀錄

壹、案由：臺南市關廟區香洋文衡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(退休)、張鈺光助理教授、鄭嘉慧律師

參、聽證日期：114 年 2 月 27 日(星期四)下午 2 時。

肆、聽證地點：臺灣長老基督教會新豐分會(臺南市關廟區文衡路 111 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)：

各位主持人及各位土地所有權人大家好，臺南市關廟區香洋文衡自辦市地重劃區聽證會議開始，今天的會議是由臺南市關廟區香洋文衡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退休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及臺南市律師公會鄭嘉慧律師擔任襄助主持人。接下來將會議交給主持人。

主持人：

兩位主持人、科長、地政局同仁、重劃會及土地所有權人大家好，今日是臺南市關廟區香洋文衡自辦市地重劃區聽證會議，今日因自辦市地重劃區重劃會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條辦理聽證，聽證過程及相關資料都已事先寄給土地所有權人。如果有針對重劃計畫書草案有任何問題藉由今日會議提出，但因為聽證有一定程序，之前發給各位土地所有權人時有說明，要在期限內提出相關資料，所以今天我們就來進行聽證程序。

司儀：

謝謝主持人，接下來請市地重劃科黃科長向土地所有權人說明這次聽證會議流程。

地政局：

各位香洋文衡自辦市地重劃土地所有權人大家好，我是臺南市政府地政局市地重劃科科長敝姓黃。後方因有簡報，容我坐著為大家說明聽證注意事項。相關的資料都已有放置桌上供各位參考，今日針對關廟香洋文衡自辦市地重劃之聽證注意事項跟各位做個報告。

首先由主管機關說明聽證注意事項，今日簡報針對五個部分進行說明。分別是聽證必要性、聽證議程、會議注意事項、會議紀錄及後續核准實施市地重劃之說明。第一個聽證之必要性跟各位說明，主持人剛剛有提到獎辦（獎勵土地所有權人辦理市地重劃法簡稱）第 27 條，因為自辦市地重劃會有申請核准實施市地重劃，所以我們通知土地所有權人及利害關係人辦理聽證。接下來聽證議程會分為幾個部分，首先已有針對案由的部分去做說明，後面也會對土地所有權人發言時間、順序及注意事項做提醒，還有請重劃會針對今天聽證相關資料及重劃要旨做進一步說明；公告期間有提出書面意見者今日也在會議現場做宣讀。如果當事人有出席者則說明意見；若未出席者則由本府代為宣讀書面意見、答覆意見之內容，最後再由主持人宣布聽證終結。

再來針對土地所有權人或利害關係人發言順序，我們會依照陳述意見內容排定發言順序，採統問統答的方式。每位陳述意見時間以三分鐘為限，當然主持人會視情況准予同意展延一次，每次以三分鐘為限。若過號唱名三次未到即視為過號，其他陳述意見再補發言。另外針對時間的部分也會有響鈴，若陳述意見時間剩一分鐘會響一短鈴（鈴聲），那時間屆滿會響兩聲短鈴（鈴聲）。好，那時間到請停止發言，若繼續發言則不會列入會議紀錄。

接下來針對聽證注意事項，本次聽證會議是全程採錄音錄影，聽證會議以國語為主，大家應該都聽得懂，如果說像是臺語這部分可能就要麻煩自備

翻譯人員。其他會議事項在郵寄給地主時候都已有相關的說明並書面告知大家。後續聽證會議紀錄分位完成後作為及會議紀錄之使用，首先聽證紀錄完成後，預計於3月13日在本府市地重劃科提供陳述或發言者閱覽，針對今日聽證之內容，看一下我們撰寫的會議紀錄內容有沒有問題，跟當時訴求是否一致、正確。依照行政程序法第64條，如果地主有特殊原因無法於指定日期閱覽，本府會在當日註記事由。相關聽證會議紀錄亦會公告在臺南市政府地政局的網站上，供大家去查閱。

另外今日聽證用途，依照獎辦第27條規定後續提送臺南市市地重劃委員會，將本次聽證會議由市地重劃委員會審議是核准實施市地重劃其中一個事項。另有些屬未發言或未現場提出書面意見，主持人會視情況請其停止發言或另行提出書面意見。雖然這部分不會列入聽證會議紀錄，但書面資料仍會供市地重劃委員會做參酌。

市地重劃委員會針對聽證的結果會分成兩個層面。第一個就是核准實施市地重劃跟第二個不予核准。若核准的話依照獎辦第27條，將下列文件通知土地所有權人及已知利害關係人，也會公告在機關網站上。分別是重劃計畫書、聽證會議紀錄、市地重劃委員會會議紀錄等，相關的資訊也會在網路上供各位地主去下載。若市地重劃委員會針對聽證結果不予核准的話，委員會敘明理由駁回。以上是今日聽證程序及後續作業跟各位地主做報告。現在就請重劃會針對本重劃區重劃計畫書內容做簡報。

重劃會：

謝謝主持人、科長及各位與會的人員，重劃會這邊針對整個重劃計畫書草案做一個說明。首先是關廟的都市計畫部分，本重劃區是變更關廟都市計畫第 20 案，位置如圖所示。變更後的都市計畫圖就是虛線所框選的範圍，是關廟第四次通盤檢討再公展變更編號第 20 案，所指定的整體開發區的範圍，面積大約是 0.6980 公頃。重劃範圍邊界部分，東側是仁愛路，南邊鄰關廟郵局。有關本自辦重劃區程序從 111 年開始申請籌備會到成立重劃會、會員大會到今日進行聽證會議，詳細流程如本時程表。

接下來是重劃計畫書草案的內容部分，第一個在整個重劃地區及範圍就是依關廟都市計畫指定整體開發範圍，大概是 0.6980 公頃為辦理市地重劃之範圍。第二個是重劃的法源依據，主要是依平均地權條例第 58 條第 3 項規定，這區是屬於二階段，待後續都市計畫發布實施及重劃計畫書經主管機關核准後，再將核准文號補於重劃計畫書中，以上是自辦重劃法源依據。

本案辦理原因乃早期為公共設施保留地，過往以來都未徵收開闢，一直到關廟都市計畫二通時有指定市地重劃開發範圍，事實上一直都未辦理。到第四次通盤檢討針對整個都市計畫重新檢討後，順利的由區內地主整合起來，依照自辦市地重劃程序走自辦市地重劃流程。預期效益待重劃完成後會發還可建築用地給地主、完成公共設施開闢跟全區的地籍整理。

重劃計畫書中權屬的部分，公有土地所有權人為 2 人、私有土地所有權

人為 25 人，公有土地面積約為 526.08 平方公尺，私有土地面積約為 6446.32 平方公尺，以上是權屬部分跟各位做說明。徵求同意比例的部分，當初徵求同意人數為 16 人，占比為 64%；同意面積 5099.4 平方公尺，占比約 79.11%，人數及面積都有超過二分之一以上。在抵充及重劃前已取得之面積有 254.41 平方公尺，這部分是屬於重劃前已取得可供作抵充。在此前提之下公共設施扣掉可抵充之面積後公設比例降低為 27.35%。

在重劃計畫書經費編列部分是參考近期臺南市各自辦重劃的案子，再依照本區特性調整去編列，預估的重劃費用大約是 38,997,358 元整，這是預估重劃費用的部分。接者預估重劃費用負擔比率是參酌相關的買賣實例而後預估重劃後地價，算出重劃費用負擔比率約是 19.99%。當初在會員大會通過的重劃平均負擔比率是 47.34%，這是我們重劃計畫書草案預估的比率。

重劃區內無合法建物故沒有另外訂定減輕原則；財務計畫部分，預估全區的開發費用 38,997,358 元是由聯奇開發股份有限公司來籌措支應，由地主未建築土地來抵付重劃負擔。重劃會這邊預估的期程是希望順利在 116 年可以完成全區重劃作業，以上是重劃會簡報。

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截止本府收到 1 位土地所有權人登記現場陳述意見及發問，現在請登記發言序號 1 號就陳述意見位置發言，發言時間為三分

鐘。

陳述意見人(代理人張O泰)：

本人的發言就依照資料上面所示，請市府單位及開發單位來作詳細的說明，謝謝。

主持人：

這個部分我們請市府地政局市地重劃科科长回應。

地政局：

針對第一位陳述意見人提問，第一個問題是不願意參與重劃處置期程及救濟，跟陳述意見人說明一下。這區是都市計畫指定以市地重劃方式辦理開發，故依照市地重劃實施辦法第7條第2款之規定，本府依照該條文內容去辦理市地重劃作業。張先生在重劃範圍內土地是依都市計畫內容辦理市地重劃，我們也有查過張先生這的土地重劃後是在道路用地上，因為坐落於公共設施用地上不參與的話是沒辦法。因整區都是以市地重劃方式來作開發，如果要剔除您的土地可能要走都市計畫變更的方式處理。我們也會尊重您的意見，亦可不出具同意書。

另外順便跟張先生說明，今天是依照獎辦第27條辦理聽證，本次聽證會議紀錄後續會透過合議制方式審議，審議完畢等正式核定會有核定公告，之後如果張先生針對重劃計畫書核定公告有不妥或不服處分，本府也尊重張先生提起相關救濟的程序，以上是第一個問題答覆。

第二個部分是您的土地是位在 8 米的計畫道路上，雖然原先是公有土地管理機關為關廟區公所，那因為早期未依照徵收計畫完成徵收程序，在去年 11 月 19 日有辦竣撤銷徵收，現在也回歸到您土地權屬下。雖然現在是回歸到您所有權屬，但都市計畫規定仍是 8 米計畫道路，依照市地重劃實施辦法第 31 條您重劃前的土地位置是位在公共設施用地上，未來在重劃配地會去做調配的動作，即配回可建築用地給您。現在都是在前期階段，如果後續實施市地重劃後進行到配地階段，如果針對配地位置、內容或結果不滿意時，這部分可以以書面意見向重劃會提出異議，依照獎辦相關程序去受理，以上是市政府答覆。

司儀：

接下來宣讀有出席但不發言的書面意見。本案有 2 件代為宣讀陳述意見，首先代為宣讀臺灣糖業股份有限公司的意見：「本案土地所有權人平均重劃負擔比率為 47.34%，請依平均地權條例第 60 條第 3 項規定以不超過 45% 為限。」。

接下來宣讀張○玉先生的意見：「有關本區香洋文衡自辦市地重劃區重劃計畫書草案(下稱重劃草案)部分內容建請更正說明如下：

1. 重劃草案內公有土地示意圖(如附件二)，關廟區文衡段 30-1 地號土地其地上建築改良物，依據 113 年 5 月 6 日府地用字第 11304212147D 號函奉核准撤銷在案，按其撤銷清冊表權利範圍(詳見接續頁，圖示一)，故請貴重劃

會及相關單位應予更正為所有權人張○玉持有。其次土地上建築改良物權利人張○玉，依函文撤銷徵收清冊已如數完成繳回撤徵價款，且取得權利對應地上物面積比例計算，依據 113 年 8 月 29 日南市地用字第 1131219559 號函，地上改良物測量成果圖實測界址為憑(詳見接續頁，圖示二)。備註：依據撤銷徵收範圍登記權利人張○玉，持有土地面積 97 平方公尺(權利範圍 2 分之 1)，地上建築改良物持有面積 61.7 平方公尺(權利範圍 61.7/177.2)。

2. 前揭案由事涉重劃草案部分內容更正調整，項次「肆、公私有面積人數」、項次「伍、私有未同意比率」、項次「陸、公有土地抵充地面積」及項次柒、捌、玖負擔面積比率等一併修正，合先敘明。

3. 有關重劃草案附件五重劃作業編列標準之人事行政費用等，相較類性質案例「新竹市東區東光自辦市地重劃區計畫書」費用負擔比率約計 13.80%，故而本案費用負擔比率顯見略高，建請相關單位專家酌情審視編列合理性及時程效率，以惟權益減輕負擔。

以上當事人及陳述意見人陳述意見流程皆已完成，接下來是詢問、答覆、發言內容之確認。請主持人針對陳述意見內容作小結。

重劃會：

重劃會針對以下陳述意見人之意見作回應。首先是臺糖的部分，有提及負擔比率是 47.34%，依照平均地權條例不要超過 45%。但是平均地權條例有但書，若重劃區內人數及面積同意比例超過半數則不在此限，本案在徵求同意

人數及面積比例分別為 64%及 79.11%，有符合平均地權條例之規定。事實上這是草案階段，最後的負擔比率也是要以主管機關核定的內容為準，重劃費用跟工程費用也是參照臺南市近期的案件做編列。

再來是針對張○玉先生有提到文衡段 30-1 地號撤銷徵收的範圍權屬領回後涉及到重劃計畫書異動部分，當初 30-1 地號撤銷徵收在 113 年 5 月 6 日奉准撤銷徵收，但因重劃計畫書是在 113 年 3 月 7 日經由理事會通過，113 年 6 月 22 日也經過會員大會通過，張先生所提及的意見內容是直到 113 年 11 月 19 日撤銷徵收程序全部走完後權屬才異動。這部分我們也謝謝張先生，這份資料之後進到市地重劃委員會後進行更新調整，因文衡段 30-1 確實是已變為私有權屬，同意比例、面積跟重劃計畫書記載公有土地面積也連同修正。

另外針對張先生提及費用負擔比率偏高的部分，重劃會這邊特別去查了新竹這個自辦的案子，這個案子是 109 年開始，面積為 1.78 公頃。剛剛說當初的公設比及費用負擔比率是 34%跟 13%，我們其實也參考臺南市近期的自辦重劃案，包括跟我們這區的面積相近大約是 0.7 公頃的案例，我們去做比較。事實上我們這區可以看到資料，不能直接說高或低，要視每個重劃區執行的狀況跟內容作費用的編定，剛剛有提到費用、工程作業費等是參考距離我們最近的善化的這個案子來作編列。這部分關於費用負擔比率也是要主管機關審定後為準，以上是針對意見二及三重劃會的說明及回覆。

主持人：

好，那因為之前聽證登記發言的陳述意見人共三位，有現場張先生發言的部分，也有兩位代為宣讀的，地政局有大概針對張先生的意見說明。聽證是希望未來幫大家在市地重劃審議的時候可列為參考，另兩位代為宣讀的意見重劃會也做了說明，其中有一些地主異動、權屬異動的部分是在重劃會徵詢大家意見之前，會員大會時序在前、二位撤銷徵收程序在後，未來在送臺南市市地重劃委員會審議時後會把資料做個更新。那針對今日自辦市地重劃的聽證先詢問大家還有沒有要發言的？沒有的話在宣布聽證終結之前再跟大家說明一次，兩個禮拜後，就是3月13日會把相關的聽證會議紀錄公布給大家，特別是張先生有發言，就記得看一下簽署一下，麻煩張先生留意。另外也請其他土地所有權人留意，未來重劃進行到送給臺南市政府審議的時候，也請諸位關心一下我們這個重劃案子的進展。那預祝重劃順利，都市計畫如果指定用整體開發，用市地重劃方式辦理。

那費用的部分當然希望越早處理越好，因為人工、材料成本是越來越貴，所以預祝大家一起關心這個重劃案件的進度，能夠順利完成。那我就宣布聽證終結，謝謝大家。