

臺南市善化區北子店  
自辦市地重劃區  
申請核准實施市地重劃  
聽證會議紀錄

# 臺南市善化區北子店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：臺南市善化區北子店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、張梅英教授、鄭嘉慧律師
- 參、 聽證日期：111年7月14日（四）上午10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：

主持人及現場各位地主大家早安，臺南市善化區北子店自辦市地重劃區聽證會，會議正式開始。今天會議是由善化區北子店自辦市地重劃區重劃會因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及行政程序法等相關規定，指定專家學者，由崑山科技大學房地產開發與管理系徐中強教授擔任會議主持人，由逢甲大學土地管理學系

張梅英教授，及臺南市律師公會鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，接下來我們就把會議交給主持人。

一、 主持人說明案由、聽證意旨、法令依據

主持人 徐中強教授：

感謝各位鄉親，各位地主來參加今天的這個聽證會。聽證會是依照土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定來辦理。待會如果說有這個需要用臺語來發言的也歡迎。基本上我們今天的會議，主要還是用國語來跟各位做介紹，如果有需要的話，我會請相關單位再用臺語做回覆。

我們今天的話就照程序來進行，首先第一個的話，要請主管機關來跟各位說明一下會議進行的方式跟一些相關的規定，希望待會大家能夠照相關說明的規定來進行我們這個聽證會。感謝大家的支持，還有因為還在防疫期間，所以請大家遵守防疫的規定，謝謝。

二、 主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

地政局 市地重劃科 洪智仁科長：

三位主持人、還有各位土地所有權人還有利害關係人，大家好，下面就由我們臺南市政府為各位來簡報今天聽證會的相關程序，還有一些相關的事項。首先我們報告簡報大綱，今天簡報分為五個部分，第一個部分是聽證的必要性、第二個部分是聽證的議程、第三是會議的注意事項、第四是會議紀錄、第五是核准實施市地重劃與否。

那第一，聽證的必要性，今天聽證是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 27 條規定，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來舉辦聽證。

那第二部分是聽證的議程，今天的聽證議程分為三個部分來說明，第一個部分是議程的時間，第二個部分就是當事人及利害關係人陳述意見及發問，第三個部分是響鈴提醒的說明。

首先報告今天的議程，那現在我們現在所執行的程序，我們主管機關來報告聽證的注意事項，那接下來會請重劃會來說明重劃計畫的要旨。接著是當事人及利害關係人來陳述意見，再來是代為宣讀未出席者書面意見及回應，然後是答詢及答覆，最後由主持人來宣布終結聽證，那上述的議程，如果主持人覺得有必要時，得予調整、順延或者終結。

有關當事人及利害關係人陳述意見及發問的部分發言的順序依照陳述意見的類別排定登記發言的順序。陳述意見的時間每個人 3 分鐘，並以 1 次為限，主持人得視情況同意予以延長一次，那也是以 3 分鐘為限。那過號的處理方式，倘唱名 3 次未到場，視為過號，於其他人陳述意見之後才可以補進行發言。接下來是響鈴提醒及說明，剩 1 分鐘的時候會響一次的短鈴，那時間屆滿前會響兩次的短鈴，超過時間請停止發言，如未自行停止該發言就不予紀錄。

然後第三個部分是會議的注意事項，本次聽證會將全程錄影、錄音，聽證會議是以國語為主，使用其他語言者請自備翻譯人員。其他注意事項，詳如開會的通知說明、通知附件。

第四個部分是會議紀錄，有關會議紀錄的部分分兩個部分來說明，第一是會議紀錄完成後的作為，還有聽證會會議紀錄的使用。然後會議紀錄完成之後的作為，會議紀錄完成之後，在111年7月28日，在臺南市政府市地重劃科供陳述者或發言者閱覽，並請其簽名或蓋章，依照行政程序法64條規定上開相關人員拒絕簽名蓋章或未於指定的日期，於場所閱覽者，將記明其事由，那會議紀錄的公告會公開在我們臺南市政府的網站跟我們本局，地政局的網站上。

聽證會議紀錄的用途，將供市地重劃委員會審議重劃計畫書參酌，未登記發言或現場提出書面意見、陳述意見者，如主持人允許臨時發言或現場提出書面意見，將不納入聽證會的會議紀錄，但是還是會提供給市地重劃委員會來參酌。

第五，核准實施市地重劃與否，市地重劃委員會會再斟酌聽證會的結果，如果不同意實施市地重劃，將敘明理由；如果同意實施市地重劃，將會將下列文件送達給土地所有權人及利害關係人，第一重劃計畫書、第二聽證會的會議紀錄、第三市地重劃委員會的會議紀錄，第四上開文件將會在機關公告欄及網站上公告。以上是臺南市政府的簡報，謝謝。

主持人 徐中強教授：

好，對於剛才主管機關說明我們聽證會辦理的規定，有沒有什麼不清楚，或者是還需要再詳細問的。如果沒有，我們開始下一個程序。

司儀：

謝謝我們的市地重劃科洪智仁科長的報告，接下來我們請善化區北子店自辦市地重劃區重劃會代表向各位鄉親說明重劃計畫要旨。

三、 重劃會說明重劃計畫要旨：

重劃會 鄭憲洲先生：

主席、現場的長官、各位土地所有權人，大家好，那以下由重劃會這部分來針對，我們臺南市善化區北子店自辦市地重劃區重劃案這個的部分來進行一個簡要的說明。（簡報內容詳附件 3）

四、 當事人及利害關係人陳述意見

主持人 徐中強教授：

以上感謝重劃會對重劃計畫書的說明，下一個議程是陳述意見，我們第一位要陳述意見，我們是每個發言人給 3 分鐘嗎？但是剛才已經有陳述意見的代表向我們提出來，希望時間能夠再寬限一點，請問大概要寬限多少時間，多少分鐘？

第 1 位陳述意見人蔡○○先生（蘇○○小姐代理發言）：

大概 6 分鐘。

主持人 徐中強教授：

好，那為了公平起見，第一位是蔡小姐嗎？

第 1 位陳述意見人蔡○○先生（蘇○○小姐代理發言）：

蔡○○。

主持人 徐中強教授：

蔡○○先生，不好意思。那我們統一因為今天發言的人數較少，時間比較寬裕，所以要求 6 分鐘，我們就一視同仁，第二位也給 6 分鐘。如果不願意再繼續講下去的話，也是可以停止，那兩個都調整成 6 分鐘，不曉得各位地主有什麼意見？

第 2 位陳述意見人林○○先生：

因為只有 2 位到 3 位要陳述意見，能不能再給我們更充裕的時間？

主持人 徐中強教授：

大概要多久？

第 2 位陳述意見人林○○先生：

至少讓我們把陳述意見講完。

主持人 徐中強教授：

萬一你要講一個小時。

第 2 位陳述意見人林○○先生：

不會，我們就是 7 個爭議點。

主持人 徐中強教授：

我們先給 6 分鐘，如果不夠的話，再做增加好不好？還是希望你盡量控制精要，不要說用念了，因為念的話，那個稿子文字比較多，我相信你對你要陳述的內容應該都滿清楚的，盡量講重點，我們先給 6 分鐘，如果覺得真的不夠，我們再讓你再加一次可以嗎？那我們就照順序，第一位是蔡益華先生，請開始，我們計時 6 分鐘啊，準備好就可以了。

第 1 位陳述意見人蔡○○先生（蘇○○小姐代理發言）：

（第一次陳述意見時，因以手機語音播放速度過快，無法清楚聽到陳述意見內容，主持人中斷第一位之陳述意見內容播放。）

主持人 徐中強教授：

對不起，你聲音可不可以放慢一點，必要的話我可以給你比較寬裕的時間，因為這樣子我們可能聽不清楚你在說什麼。

第 1 位陳述意見人蔡○○先生（蘇○○小姐代理發言）：

因為 6 分鐘不夠。

主持人 徐中強教授：

我們改成 10 分鐘好了，好不好？

第 1 位陳述意見人蔡○○先生（蘇○○小姐代理發言）：



(重新調整播放速度後，正式開始陳述意見。)

陳述意見內容總共有五點，以下我詳述，其實現場簡單說明也反應不過來，請求書面往返來釐清爭點，故所提出的內容，不管是陳述意見內容或發問內容，都請求主管機關書面詳細答覆，並請允許對答覆有不明瞭的部份准再詢問溝通，詳細弄清楚讓重劃計劃書的核定能在事前的充份權衡有利跟不利，都注意，能達到釋字 739 號解釋追求的目的。

壹、關於此次的聽證會，重劃會所提供的資料嚴重欠缺，無法得知重劃計劃書草案的完整內容，無法提出適當的主張或維護權益，不符釋字第 739 號解釋要求之正當程序。程序請求補正：1、重劃後的平均地價每平方公尺 23,200 元，重劃計劃書草案第 6 頁，這是怎麼計算出來的，估價程序與方法請說明，還有鄰近地區土地交易實例為何只採用 108 年度，而不是採用近兩年 109、110 年的交易實例案件。2、重劃作業費 6,399,200 元，約每公頃 256 萬元，查詢近期公辦、自辦的案例編列約每頃落在 60~150 萬之間，所列每項細目賺多少？為什麼有旅運費？設備及會議經費需 36 萬？購買的設備是放置在那裡？請列出設備廠牌、單價…等明細？3、工程費用無工程設計圖、施工說明書、也無顯示規格尺寸…等，工程費之估價影響土地所有權人權益重大，請允許詳細解釋並補上相關資料，使當事人能提出適當主張或維護權利。4、工程費用編列表中第十四項『考古遺址試掘費』法令的依據為何？參照平均地權條例第 82 條

規定並無考古遺址試掘費，不應列入工程費用由地主來負擔。此重劃區是台南市文化資產管理處指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀嗎？5、工程費用編列表中第十一項第1款，重劃計劃書草案附件5「出流管制計劃與地質敏感地安全評估」委託那家機構？為何其費用高於高雄市應用地質技師公會、高雄市土木技師公會…等報價？審查基準費用如附件一，此區域為地下水補注

貳、為何不申請低利貸款，低利貸款之利息為多少？自辦重劃得向政府指定之銀行或實施平均地權基金申請低利貸款。平均地權條例第58條第1項第1款、獎勵辦法第46條。計劃書以五大銀行基準利率估算，重劃計劃書草案第5頁及附件六，顯非低利貸款，為何本重劃不申請低利貸款，低利貸款之利息多少？請重劃會說明。

參、重劃會被開發商所操控，嚴重影響當事人之財產與權益。其公平性何在？本重劃會理事長周建宏先生為冠宏土地開發公司負責人與首昌土地開發公司董事如附件所示，在籌備會成立之前已與過半地主簽訂私約，合約內容約定簽約之地主必須完全配合開發商整個重劃會之運作及決議事項，並跟配合地主協商購得40平方公尺土地取得會員資格，進而當選理事長，產生有許多不合理不公平之情事：1、109年7月10日召開座談會，會中董姓地主發言說出：「開發商主動來談合作，談好簽約地主可分回土地52%，所以往後會議不管任何決議都與我們沒關係，我們就是

52%。」然座談會結束後，其會議記錄也無寄達各會員，經當事人反應後，會議記錄才於109年10月7日補寄會議記錄，然會議記錄卻記錄董姓地主的發言內容，只簡單一句「感謝都發局同意本案學校用地解編」帶過，與事實不符，是想掩蓋什麼？附錄音檔、座談會會議記錄2、109年10月13日召開該重劃區重劃會成立大會暨第一次會員大會，期間審議通過重劃會章程，其章程草案第六條第十四款(附件)所述相關規定事項，均授權理事會全權處理，免再提會員大會決議，以加速推動重劃業務，剝奪會員大會之職權，牴觸獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13、42條；對不同意會員之財產權產生不合法之剝奪，牴觸憲法對財產權之保障，逾越平均地權條例第58條促進土地利用之立法目的，違背實體正義。3、重劃會無與開發商簽訂私約之2位地主，面積分別為8053平方公尺、1680平方公尺，登記參選理事與監事，皆無法取得一席進入理事會，而面積最小者40平方公尺，一位當選理事長，一位當選理事，變成真正原地主在重劃過程中，重要決策皆無法參與，而由外來人主導，法令明明指地主所組成之重劃會，為何變成重劃公司主導，違背自辦重劃的本質，其合理性、公平性何在？4、重劃會章程第14條第1、2項，與騰達正建設(股)公司簽訂抵費地買賣預售契約書，將本區全部抵費地按重劃評定地價出售予該公司，抵付其出資之開發總費用，違反平均地權條例施行細則第84條之規定，佯以出資者承擔風險，實為掠奪。5、另查其騰達正公司

設立時間為 109 年 8 月 19 日，一家剛設立之公司，為何重劃會要與之簽約合作，請重劃會說明評選之標準？弭除該公司為「人頭公司」之疑慮。

6、現行重劃相關法令獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法只是獎勵辦法，對於理、監事資格，重劃公司設置管理、業務執行，以及政府對於重劃公司督導責任等，都欠缺應有的規範，政府既是法令制定者、計劃的核定者、也是重劃後的獲益者，是否對此重劃案背書保證，如開發商財務狀況不佳導致宕延或倒閉時，市府能接手此重劃案。7、重劃會已有多位地主知重劃用地範圍後，始新植高經濟作物食用甘蔗，過去從未種植過，且週遭地區均無種植，為了就是領取高額補償金，因此部份影響地主權益重大，請市府說明其查估流程、補償標準、時間…。

肆、關於地質敏感地區，沒有敘明其他地質敏感的特徵，沒有維護計劃，沒有告知土地使用限制，將來恐造成環境破壞及衝突，請求補正。重劃計劃書草案只有在附件三工程費用編列表十一項次中，用 9 個字帶過，但沒有敘明其他地質敏感的特徵，沒有維護計劃，沒有敘明其使用限制，將來無可避免造成不當使用及環境破壞。

伍、重劃後所分回的土地都直接可以申請建築嗎？會不會有被建築套繪、法定空地、臨路必須退縮等等情形？重劃後如何配地？是原位次或原位置？請重劃會說明。

主持人 徐中強教授：

好，謝謝你，看起來真的很認真。不過有些應該是對法律的一些疑問哦，待會請相關單位給你回應，還有重劃會。第一位結束了，我們就進行第二位林○○先生，一樣，他前面給 10 分鐘，我們一樣給你 10 分鐘，還是希望你儘量精簡，如果準備好的話，就可以開始。

第 2 位陳述意見人林○○先生：

三位委員好，那我這邊針對幾點爭議點來做陳述，第一點，重劃計畫書附件三工程款編列預算 7 百萬元，雨水調節池非市府計畫書中重劃規範必需之公共設施，自辦計畫書也無提供規劃規格大小，何種雨水調節池，不符預算編列規則，有浮報工程款，雨水調節池設計，應遵循內政部營建署於中華民國 108 年 6 月公告的雨水調節池設計參考手冊。但重劃會未作任何規劃也未告知施作地點，如果未加蓋反而造成積水或者是其他的危險。那是市政府哪一個人，哪一個單位同意施作，以後出任何問題均需究責，重劃會是想挖這個雨水調節池的水呢這個土，來填高地面。他一邊把 7 百多萬的工程款做一做，他把土挖一挖，再賣給你，那這個賣土方又賺一次，重劃會理監事，有背信之事實。施作為非規畫之公共設施。應由同意施作的地主去負擔這費用，那是第一點。

第二個爭議點，公共設施負擔及費用合理性。依臺南市政府變更善化都市計畫第 4 次通盤檢討含設計圖重劃變更第 8 案，規劃公共設施交通道路用地 0.47 公頃公園及兒童樂園場用地 0.4 公頃，道路及灌溉設施用地

0.02 公頃。那這個 0.02 公頃原為水利會的用地，重劃後你還是做水路用，你的權利並沒有損失，那怎麼會還要我們付工程款，你還要在這個參與分配這個重劃後的這個土地，這不合理。那這是一部分，所以這個總共 249 平方公尺，應該是算在公共設施裡面去扣除掉，你還是維持原來的水路，我們還幫你出工程款來幫你做這個維護這水路跟灌溉及道路用地，不然我們就是土填一填，柏油鋪一鋪就好了，大家一起分，當作那個重劃公共設施，這是第二點。

另外有一部分已經在訴訟當中。現在最高行政法院判決 109 年度上訴上字 240 號，現在發回高等法院再審，這個我們也會提起訴訟、或者是申請釋憲。這個水利用地已經歸屬水利署，而不是原來的法人。舉例來講，你如果今天市政府徵收這個水利用地當作道路，市政府不需要去賠償水利署，以前是要去賠償水利會現在不用阿，那道路用地在這個重劃裡面還是道路用地，根本就是要從公共設施裡面去扣除掉的，所以這一點我們一定會爭取到一平方公尺，也都會依照法律程序來爭取。

第 3 個爭議點，抵費地估價不實，重劃計畫書第 8 頁，第 8 項第 6 頁，預估費用負擔比例表格下的註解，本區重劃後地價以本重劃區鄰近地區最近兩年土地交易實例估算，詳附件七，附件七都是 108 年的交易實例，不符合兩年內的實例，這應該是要重做，而且要用兩年內的實例，爭議點 4，重劃會組織章程不合法。在重劃籌備會即指定騰達正建設公司開

發。這重劃會章程第 14 條，未經任何詢價比價就指定廠商重劃會有背信的行為。

爭議第 5 點，預算浮列不清。重劃計畫書第 8 項預付費用負擔第 5 頁表格中，土地改良物及拆遷補償費為 2,997,419 元，而在附件四，預估土地改良改良物及拆遷補償費金額為 2,394,883 元。預算灌水這兩邊不符。第二個，鐵皮屋拆遷補償費 391,428 元，蓋新的也沒有這麼貴。那為什麼還要補償到這麼高？這大概重劃會補償的地主是重劃會的理監事吧。那第 3 個，部分地主種植甘蔗，本區有近 30 年未曾有人種植甘蔗，此類地主為圖補償費種植甘蔗，應依法不補償，那請依地政法農作改良物徵收補償條款基準，第 6 條不補償，第 6 條是這個農作物種植不相當者，其不相當部分不予補償。

爭議第 6 點，重劃會理監事選舉不合法，那重劃會理監事選舉，他是對人的選舉應以無記名投票，但重劃會是以記名投票程序瑕疵，程序瑕疵，這個我們市政府地政局代表洪智仁專員，那在整個程序裡面，他偏袒開發商，那我堅持要無記名投票。他說要記名投票，這個是不是應該要受處分？市政府的專員強迫地主承認選票註記名字的註記，破壞選舉公平性，我要怎麼來訴願？那再來就是說，原地主只有 14 人，在籌備會的時候選出共 10 人。唯獨較大面積的地主被排除在理監事之外，那理事長竟然是由最小面積的地主擔任，這是這為什麼，這就是一開始在 106 年，他

召開座談會就已經簽了同意書，請看後面的附件。原本在上面寫地主拿回 52%，最後面簽約的那張同意書負擔 52%。我們在那個說明會裡面座談會裡面我們怎麼會去簽這個？前後不一致，怎麼會簽。有些人就是已經簽了就受他控制，你用記名投票，就會造成這個問題。好，我陳述意見到此。

主持人 徐中強教授：

好，謝謝。我先跟各位地主說明一下，今天是開聽證會，所以今天不會任何的討論跟決定，只是把大家對這個計畫書的意見先呈現出來，所以今天所有的發言紀錄跟詢答都會列入到逐字稿裡面，主要是要作為我們提交市地重劃委員會審議重劃計畫書的時候的一個重要參考依據，所以今天不會做任何決定，也不會做任何討論，但是謝謝大家對這個重劃計畫書所提出來的問題跟表達意見。另外還要跟各位說明，就是重劃計畫書目前只是草案，是重劃會提出來的草案，市政府還是會把關的，也就是重劃委員會還是會把關，他會依法依照合理的標準去審核，所以不是今天討論完就定案，這個請大家了解。所以你們提出來的意見也是我們會列為後面審議的一個重要參考依據，所以不用太擔心，我們不是說今天他們開完聽證會以後，這些今天你們所質疑的這些報告書的內容就就確定下來，我們還要經過相關單位的審核，然後送到重劃委員會審議修正。好，接著我們農水署也有提出書面意見，因為他有到場。

行政院農業委員會農田水利署（李宗哲站長代理出席）：



不發言。

主持人 徐中強教授：

那你們不發言，我們來幫你們來宣讀。

五、 代為宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

接下來代為宣讀農水署有出席不發言的陳述意見內容：「一、旨揭重劃範圍內涉及本處轄管有善化北子店段 819-1、819-2、972-3、972-4、972-7 地號等 5 筆土地，請依據農田水利法第二十三條第四項規定，不受平均地權條例第六十條第一項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制，並請比照私有土地分配比例分配可建築用地予本處。二、其中同段 972-3、972-4、972-7 地號等 3 筆土地，現況有本處善化分線及小新營小排 3 等水路，分別劃設為「道路兼灌溉設施用地」及變更為灌溉設施專用區」，因毗鄰該重劃區內之住宅區，基於安全考量，請重劃會於開發時設置安全措施，以維護民眾人身安全。三、本處參與市地重劃之給、排水路，如需留用或辦理改道時，請於開發時，將水路設計圖送交本處檢討同意無虞後，始得施設。」以上。

六、 詢問及答覆

主持人 徐中強教授：

好，看起來不是一般重劃的直接建議，針對兩位地主陳述意見，涉及的內容相當的廣泛。不過主要是針對重劃相關規定跟費用的計算提出了一些質疑跟問題，我在這邊還是請主管機關先來說明，後面重劃計畫書的一些費用的問題，我們請工務局跟重劃會這邊來做一些回應，先請主管機關。

地政局 市地重劃科 洪智仁科長：

各位土地所有權人好，市政府地政局市地重劃科這邊就地主的一些相關疑問來回答。有關重劃前後地價的部分，其實在現階段都是在提重劃計畫書的草案，草案的階段還是個預估值，之後配地的時候，那時候的重劃後地價，就要依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條的規定，重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師來估價之後，送理事會以及會員大會通過後，送請我們直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會來評定。所以這個時候地價委員會評定之後的地價才是真的用來做配地計算基礎前後地價的部分。有關土地所有權人提到說有一些重劃作業費的疑問，其實這個重劃作業費到目前在草案階段也都還是預估值。它記載在重劃計畫書的部分，重劃計畫書草案的審議是會員大會的權責，不可以授權理事會，所以這個部分到現階段還是以會員大會的決議為準。

有關考古遺址的部分，依據文化部文化資產局 109 年 10 月 27 日的函釋有清楚的敘明，倘若在開發中土地發現考古遺址等發掘調查費用，如果涉及都市計畫重劃的目的，可以依照內政部 106 年 7 月 27 日的會議結論則由開發單位納入重劃計畫所需的工程費用來辦理，北子店這邊有鄰近北子店的遺址，為了降低工程開發對考古遺址的影響，所以請開發單位另行委託考古專家評估重劃範圍工程施工的鑑勘費用，納入重劃計畫的工程費用。這邊是由文化部的法令依據。

接下來是地主有提到低利貸款的疑問，其實我們臺南市政府並不是貸款的核放機關，可以建議重劃會以獎勵辦法相關的條文向銀行機構洽詢低利貸款事宜，這部分我們可以請重劃會往這一方面來進行。還有地主提到重劃會章程第 6 條第 14 款的授權事項這個部分，查重劃會的章程，授權事項是跟獎勵辦法第 13 條第 5 款經會員大會決議授權理事會辦理的事項相符，這個是法律有明文規定可以授權。另外有關抵費地的出售方式，獎勵辦法第 42 條也有明文的規定，抵費地的出售方式對象跟價款，後續先要工程竣工驗收，再報請我們主管機關同意之後，重劃會才可以做抵費地出售的方式、價款的部分，才可以去做抵費地出售的相關作為，並且依獎勵辦法第 13 條第 5 款，依該重劃會章程授權理事會來辦理。

有關理事監事的資格，在獎勵辦法第 11 條有規定，理事及監事個人於擬辦重劃區範圍所有土地面積應達到都市計畫規定最小建築基地面積；

都市計畫沒有規定，就以直轄市或縣（市）畸零地使用規則規定建築基地最小寬度乘以最小深度相乘的面積。這一區都市計畫並沒有規定最小的建築面積，所以用臺南市的畸零地使用規則，這一區最小路寬是 6 米，採正面路寬 7 米以下，最小寬度是 3 米，然後最小深度是 12 米相乘是 36 平方公尺的部分，是最小的理事應該要持有的面積，所以持有面積在 40 平方公尺，是有擔任理事跟監事資格的。另外有提到說，對於我們重劃會的監督部分，是依照獎勵辦法第 18 條所規定，重劃會籌備會如果有違反法令擅自變更直轄市或縣市主管機關核定的計畫書或廢弛重劃業務的話，縣市政府的主管機關會予以警告或撤銷其決議，情節重大者，我們會命其整理，必要時得予以解散。

地上物查估的疑義，其實在獎勵辦法 31 條都有規定，在重劃範圍內應予拆遷的地上物或墳墓，應該予以補償。補償的數額由理事會依重劃範圍所在直轄市或縣市，土地改良物或墳墓補償一些相關的規定法規來查定，然後提交會員大會決議後辦理，這區有授權理事會來決議。程序上重劃會方面在地上物查估這個部分，重劃會先要請不動產估價師來辦理查估，再依照臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第 16 條的規定，依照補償自治條例規定，所要補償的單價跟數額，有關農作物的部分，在條例第 16 條有規定農作改良物或數量，與正常種植的數量如不相符，經實地查估有不相當，不相當的部分不予補償。有關農作農作物補償

的這個數額規定在臺南市農作改良物徵收補償費查估標準裡面，會依照這個查估標準來辦理。

有關配地的疑義，重劃之後所配地土地都是臨路，可以申請建築來使用，該區的退縮、建蔽率、容積率其他的規定，都是依照都市計畫的規定來辦理，依照本區的都市計畫。住宅區的建蔽率是 60%，容積率不得大於 180%，建蔽率會大於 50%時，容積率不得大於 200%，住宅區自計畫道路邊界至少要退縮 5 米來建築。以上是第一位的地主的部分。

有關林建州先生所讀的部分，工程部分由工程這邊說，有關農田水利會是否配地的部分，剛剛農田水利會也有提出書面意見，我們的工作人員剛剛也有跟各位地主這邊報告，依照農田水利法的規定來辦理。還有林建州先生有提到理監事選舉的這個部分，依照內政部 109 年 9 月 14 日的函釋，這邊就有相關的規定和指導，有關自辦重劃會理監事的選任方式為重劃會章程應該記載的事項，倘經會員大會成立大會決議通過，如果沒有違反法令的強制或禁止規定，應該要依這個依章程決議來辦理。查北子店的重劃會章程，第 11 條第 3 款規定這邊有明確的規定，重劃會理監事的選舉方式是記名投票為之，並依第一統計結果由得票票數高者。第一順序來辦理擔任理監事後補理監事，所以選舉的程序就是依照章程這邊的規定來處理，並沒有瑕疵，以上報告。

主持人 徐中強教授：

好，謝謝重劃科的說明，接著請我們重劃工程科。

地政局 開發工程科 戴維良股長：

地政局開發工程科說明工程的部分，目前重劃會的經費是他們用經驗公式計算的，將來會由合格技師簽證相關的預算書送市府審查。相關負擔會由施工單位的審查預算來做負擔，所以目前也不會有相關的尺寸規格施工說明書可以提供地主參酌，至於剛剛有位先生提到雨水調節池這個部分，應該是滯洪池，會有出流管制計畫書，審查出一個容量納入設計書圖去做施作，所有的工程的驗收是由理事會來做驗收，市府的各主管機關來會同驗收的程序。有問到地質敏感區的問題，這個編的預算到現在還沒有做，應該也是沒有相關的書圖。農水署相關的注意事項，這個將來在設計的時候會請重劃會來注意水路的部分，以上說明。

主持人 徐中強教授：

好，謝謝，請問工務局的代表有沒有要說明？沒有，那接著我們就其他的部分，請重劃會這邊跟大家說明。

重劃會 鄭憲洲先生：

謝謝主席跟各位長官，那我們先從第一位陳述意見的部分，第一點，重劃後地價誠如剛剛地政局長官，實際的重劃後地價是到時候後面重劃程序開工以後，我們才可以請估價師照估價的法令、估價的方法，提送重劃後地價來做重劃分配之用，所以這個目前的部分，當初是先參照 108 年到

110年正常交易的案件，鄰近地區相同條件的部分，我們要扣除含公共設施用地的交易、親友交易或其他特殊交易純住宅區的土地，還有扣除未保存登記建物這些不是單純土地交易的案例，也排除臨路條件大於10米，還有面積15平方公尺以下的這些小面積的交易標的排除，初步用比較的方式平均計算。也像先前主管機關提的一樣，實際重劃後地價後續會經由地價評議委員會，評議過後的地價，來做土地分配跟權利義務的計算，這是在重劃後地價部分。

相關工程費跟作業費的部分，我們現在編的預算，主要也都是參照已經審定的重劃計畫書的編列方式，來做初步相關作業費跟工程費的編列，後續也會麻煩主管機關幫我們作書面的審核跟最後預算的核定，所以在現階段，包括剛剛的出流管制相關的工程，誠如主管機關講的，還沒有相關的書面的設計。

後續考古遺址的部分，剛剛主管機關已有提到。低利貸款的部分，我們查到的法令，我們有請示中央主管機關，這個部分目前沒有指定的銀行，台南市平均地權基金也沒有一個放款的機制，我們當初貸款利息編列的原則是參照92年12月12日中辦解釋函的精神，平均利率以五大行庫平均基準利率，不要超過這個利率來做利息的編列，後續我們也會把今天的這個意見，再去找有沒有比五大行庫更低的利率來籌措。

有關章程跟授權的內容，也都是照相關規定來辦理章程的通過跟授權，我們沒有逾越母法的規定，我們這一區的重劃案子推動，主要也都是由我們這區具有合格當選理監事的土地所有權人，以及地主所組成的重劃會來推動我們的重劃會跟業務。

拆遷補償的部分，我們目前編列的部分是參照現階段查估的現況，參照主管機關的規定去做查估，實際這個地上物拆遷補償這個費用要等到准予市地重劃實施之後，重劃會會委託估價師來做配合，查估當期的這個時間點的現況，跟當期法令的補償標準來做查估，現階段這個部分，其實是短期的作物。我們是這個認為。

地下水補注的部分，後續我們也會在工程書圖設計之前，進行地質調查的安全評估報告，做為工程設計的依據。有關土地分配跟相關都市計畫規定，這個部分就如主管機關講的，這一區的建蔽、容積是 60% 的時候，是 180%，50% 的時候是 200%，需要自道路境界線退 5 公尺建築，土地分配是以原位次的原則來進行配地，這是第一位陳述意見，重劃會的回應。

第二位陳述意見人提到雨水調節池的部分，後續我們再參照出流管制計畫書核定的這個內容來做細部的設計跟規劃。有關重劃地價的部分，回應與前面一位地主在這個部分意見是一樣。地主特別有提到拆遷補償，這個部分也謝謝土地所有權人，這個部分其實是我們重劃計畫書有一個地方數字誤植，就是在附件四的部分，加總起來的總金額其實是跟前面第 8 頁



的部分是一樣，很抱歉，這個部分在附件四的右下角這個地方數字是誤植的，那在地上物查估的部分，與前面地主也是相同的意見，我們在核准之後會給地主發公文跟地主配合於指定的時間，照當時的法令跟當時現況來做地上物的查估，第二位陳述意見的回覆大概是這樣。

關於農水署抵充的部分，還有工程設計的注意事項，重劃會都會遵照相關目前的法令規範跟主管機關的規定來辦理，以上。

主持人 徐中強教授：

謝謝重劃會的回覆，不過重劃會剛才好像有兩、三個問題沒有回覆到，第一個是鐵皮的那個部分，他的補償是根據什麼標準來估算，還有一個就是他們有提到，好像兩位都有提到，就是農作物的部分查估的時間，因為剛才重劃科的科長講的是委託你們重劃會來做這個查估的認定，那這個部分的話，你們的時間點差不多查估的時間點是什麼時候？是不是也能夠簡單回應一下。

重劃會 鄭憲洲先生：

謝謝主席，我們現在簡報上的這一頁的這個地上物查估的這個部分，是我們去年八、九月在開理事會之前我們根據當時的現況，參照當時的法令所預估的這個拆遷補償的費用。所以種植農作物的部分會有時間點序列差的部分，就是他可能現在種一種就收起來，可能這個東西因為是短期作物，到時候我們現在在送理事會重劃計畫書草案那個時間點估的，所以在

農作物的部分，可能到時候跟實際的會有差距，那實際拆補的費用會以我們核准實施市地重劃之後，就是市府准予我們實施市地重劃之後，重劃會委託估價師，根據我們會發文通知地主在指定的時間，現況認定的拆遷補償，包括地上物的部分，會是我們實際補償的費用。

主持人 徐中強教授：

好像沒有完全回答問題，他們比較質疑的是說現在好像有些地主有點在搶著植栽一些比較高價值的農作物，他們擔心這個補償的費用會影響到後續所有地主的一個費用負擔，當然大概講是這個意思。所以這個部分我想今天可能也沒有時間好好的讓你去做說明，但是這個還是請你跟地主稍微說明一下，怎麼查估？查估時間點？合不合理？萬一有搶著植栽一些高價值的作物，這個部分怎麼去避免，會後請你們再跟所有的地主說明一下，我想所有相關法律都有規定，因為這邊我們不做討論，也不做決定，所以這個部分請再好好跟地主做說明。

好，不曉得其他的列席單位還有沒有要補充的？如果沒有的話，我們請問兩位委員有沒有要再說明或補充。好，沒有的話，那根據法律規定的話……。

第2位陳述意見人林○○先生：

剛剛工務局少回答一個提問，就是說在市政府的規劃裡沒有的公共設施，但重劃會規劃了，這樣可不可以不施作？

主持人 徐中強教授：

重劃會規劃？

第 2 位陳述意見人林○○先生：

重劃會規劃了雨水調節池，在市政府的…。

主持人 徐中強教授：

你認為說這個不應該是在重劃的工程費用裡面去負擔這個公共設施的項目。

第 2 位陳述意見人林○○先生：

是。

主持人 徐中強教授：

這個部分請…。

地政局 開發工程科 戴維良股長：

雨水調節池是溝渠的一部分，沒有雨水調節池溝渠怎麼發揮作用，那個雨水調節池是公共設施，我不太清楚您的意思。

第 2 位陳述意見人林○○先生：

你沒有規劃阿，雨水調節池沒有規劃出來，都是溝渠。

地政局 開發工程科 戴維良股長：

能不能再說清楚一點意思是什麼。

第 2 位陳述意見人林○○先生：

你規劃的都是溝渠、道路、路面、溝渠，那雨水調節池也是一個。

地政局 開發工程科 戴維良股長：

他是公共設施。

第2位陳述意見人林○○先生：

對，但是他不是在你的規劃裡面。

主持人 徐中強教授：

我瞭解了，你講的意思是說公共設施在都市計畫裡面並沒有講到這個項目，所以不應該在重劃負擔，這可能是您對法令的有一些不是很清楚，我們剛才開發工程科的代表是說那個已經視為他公共設施裡面的附屬設施，所以他應該是要計入，不是說在都市計畫裡面沒有這個項目，而是因為你要完成整個項目的話，它必須要附帶有這樣的一個附屬設施，所以它視為公共設施的一部分，所以應該是要納入到工程費用的負擔裡面，他剛剛的說明是這樣。那詳細的部分待會會後再請他跟你詳細說明，因為你要讓公共設施有運作的功能，這個公共設施才算是開闢完成。而不能說把它切割開，這個部分不算，那這公共設施做了一半也不算是完整，因為重劃的規定是公共設施必須要完整，而附有這個執行的服務的功能，它才能夠算是開闢完全，才符合法律的規定，所以這個有相關的一些法律規定，他列入是按照法令的規定去列入，並不是說可以把它切割開，這個可能待會請他跟你詳細說明，好不好？

第1位陳述意見人蔡○○先生（蘇○○小姐代理發言）：

請重劃會說明一下，當初評選騰達正公司的評選標準，因為在開會的時候決議的時間點騰達正公司才剛成立3個月，他為什麼要選擇這家公司。

主持人 徐中強教授：

請回應一下為什麼選這一家公司？這個是重劃會選定的開發工程，開發商。

重劃會 鄭憲洲先生：

事實上，這個騰達正是我們在章程裡面載明的這個出資者，騰達正是一間新設的公司，我們章程的內容照我們的法規的規定，我們是要載明出資的方式，所以我們章程裡面有把出資者載明。那會選騰達正，主要是因為理事跟理事長之前有一些其他重劃的案子與騰達正的負責人有其他案子合作順利推動，主要勸選的原因其實就只有這樣。

第1位陳述意見人蔡○○先生（蘇○○小姐代理發言）：

可以說明一下重劃的案例嗎？過去重劃的案例。

主持人 徐中強教授：

我想這樣子，他選定這個開發商不是我們今天重劃計畫書主要的內容，那當然你有這樣的質疑的話，我還是會後請重劃會這部分再詳細的說明，那如果真的有什麼你覺得不妥的地方，你還可以用書面意見，再向地

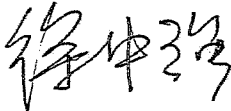
政局這邊提出來，這樣的話，他可以列入到未來市地重劃審議重劃計畫書的時候，做了一個重要的一個參考，但是不列入我們今天聽證會的內容，但是你這個聽證會裡面的逐字稿有提到，剛剛有跟你說過今天沒辦法做討論、做決定，如果大家都同意的話，也對剛才回覆的內容有所了解的話，我們今天的聽證會就按照程序宣布聽證會終結。剛才有發言的兩位，請你們稍微等一下，我請相關單位跟重劃會再跟您做詳細的說明，另外我們有發言的逐字稿，如果方便現場確認一下就可以簽字，我們其他的地主，科長已經有說明過了，會在7月28號的時候，在市府地政局網站跟重劃科網站會有逐字稿，大家可以上網去閱覽，也可以到重劃科這邊來做逐字稿的閱覽，那如果沒有其他的意見，我們今天就宣布聽證的程序終結，會議開到這邊，謝謝大家的參與，謝謝。

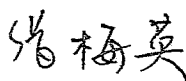
壹拾、散會（上午11時30分）

# 臺南市善化區北子店自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃聽證會簽到簿

會議地點：臺南市善化區牛庄里活動中心

會議時間：111年7月14日(星期四)上午10時00分

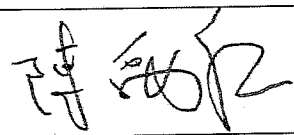
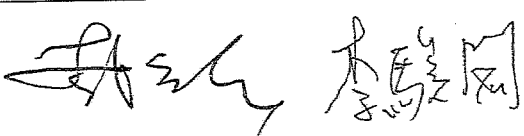
主持人：徐教授中強 

襄助主持人：張教授梅英 

鄭律師嘉慧 

附件 1  
聽證會簽到簿

**列席機關：**

列席機關	簽名
臺南市政府 都市發展局	請假
臺南市政府 工務局	
臺南市政府 水利局	請假
臺南市政府 交通局	請假
臺南市政府 環境保護局	請假
臺南市政府 地政局	開發工程科 





<p>臺南市政府 地政局</p>	<p>市地重劃科</p>	<p>張召仁 劉佳政 葉慧禎 顏美慧 蔡欣萍 杜恩遠 陳宣妙 黃怡靜 藍昆維 楊登銘 方偉任 李臣璋 張育瑄 蘇好畧 柳示輝 吳宗翰</p>
----------------------	--------------	--

列席單位：

列席單位	簽名
<p>臺南市善化區北子店 自辦市地重劃區重劃會</p>	<p>連雅玲 鄭憲洲</p>

其他：

與會單位	簽名



# 臺南市善化區北子店自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃聽證會簽到簿

會議地點：臺南市善化區牛庄里活動中心

會議時間：111年7月14日(星期四)上午10時00分

一、 土地所有權人：

序號	姓名	簽到	連絡電話	親自出席	代理出席
1	王	王		✓	
2	林	林		✓	
3	張	張		✓	
4	許	許		✓	
5	蔡	蔡		✓	
6	蘇	蘇		✓	
7	吳	吳		✓	
8	周	周		✓	
9	董	董		✓	
10	董	董		✓	
11	吳				
12	蘇				



13	蘇	蘇		✓	
14	蘇				
15	中華民國 (行政院農業委員會農田水利署)	李系哲 黃有雅 謝錫方			
16	吳	吳		✓	

二、 已知利害關係人：

序號	姓名	簽到	親自出席	代理出席
1	臺南市善化區農會	李良則		



臺南市善化區北子店自辦市地重劃區  
申請核准實施市地重劃聽證會議  
申請陳述意見人簽到表

會議地點：臺南市善化區牛庄里活動中心

會議時間：111年7月14日(星期四)

發言 順序	姓名	統一編號	簽到欄
1	蔡	R1*****000	蔡
2	林	R1*****811	林

不發言，提供書面意見

書面 意見	姓名	備註	簽到欄
1	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	李亨哲





# 臺南市善化區北子店自辦市地重劃區

## 申請核准實施市地重劃案聽證會議議程表

壹、時間：111年7月14日（星期四）上午10時00分

貳、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)

參、議程表：

時間	會議內容	備註
09:30~10:00	報到	核對身分證件 或委任書
10:00~10:05	主持人說明案由、聽證意旨 、法令依據	
10:05~10:10	主管機關報告發言順序、時間及 其他應注意事項	
10:10~10:20	重劃會說明重劃計畫要旨	
10:20~10:50	當事人及利害關係人陳述意見	
10:50~11:10	代為宣讀未出席者書面意見 及回應	由主席或指定 人員為之
11:10~11:40	詢問及答覆，發言內容之確認	
11:40~12:00	主持人宣布終結聽證	
備註：上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結。		



## 聽證會議注意事項

### 一、聽證陳述之規定事項：

- (一) 當事人及利害關係人欲陳述意見或發問，以完成申請者為限。
- (二) 未提出申請或未完成申請者，如欲陳述意見，僅得於聽證會後以書面陳述意見；會後提出意見者，將不納入聽證紀錄，惟仍供市地重劃委員會參酌。
- (三) 當事人及利害關係人欲陳述意見或發問採 1 次上台且統問統答方式辦理。
- (四) 當事人及利害關係人陳述意見、發問時間每人以 3 分鐘，次數以 1 次為限，超過時間部分不列入紀錄。
- (五) 前項之陳述意見、發問，主持人得視情況予以同意得展延 1 次，3 分鐘為限。
- (六) 多人委任 1 人時，每 3 分鐘，唱名下位委託人後，始得繼續開始陳述。
- (七) 倘唱名 3 次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後，才可補行發言。
- (八) 1 人委任多人（至多 3 人）時，各受任人皆得代委託人陳述。
- (九) 複委任人（原受委任人再委任）需原委託人同意，未完全者不列紀錄。
- (十) 聽證會議以國語為主，使用其他語言者，應自備翻譯人員。

## **二、聽證程序進行時，應遵守項目：**

- (一) 禁止攜帶旗幟、標語、吸菸或飲食，並將行動電話關閉或調整為靜音。
- (二) 對於發言者之意見陳述，應避免鼓掌或鼓譟。
- (三) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
- (四) 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- (五) 新聞媒體記者得於記者席列席聽證，並得於指定區域錄音、錄影或照相。但應於聽證開始前完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。

## **三、聽證紀錄：**

依據行政程序法第 64 條規定，聽證紀錄製作完成後，於 111 年 7 月 28 日上午 9 時至下午 5 時，於臺南市政府地政局市地重劃科(臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓)提供閱覽，並請陳述或發問人簽名或蓋章，陳述或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。

## **四、會議場所防疫應變措施：**

屆時遵照中央疫情指揮中心規定辦理。

# 聽證報告

報告機關：臺南市政府地政局

111年7月14日

## 簡報大綱

壹、聽證必要性

貳、聽證議程

參、會議注意事項

肆、會議紀錄

伍、核准實施市地重劃與否

# 壹、聽證必要性

## ◆ 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

## 聽 證 議 程

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
1	09:30-10:00	30分鐘 報到(核對身分證件或委任書)
2	10:00-10:05	5分鐘 主持人說明案由、聽證意旨、法令依據
3	10:05-10:10	5分鐘 主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項
4	10:10-10:20	10分鐘 重劃會說明重劃計畫要旨
5	10:20-10:50	30分鐘 當事人及利害關係人陳述意見
6	10:50-11:10	20分鐘 代為宣讀未出席者書面意見及回應
7	11:10-11:40	30分鐘 詢問及答覆
8	11:40-12:00	20分鐘 主持人宣布終結聽證

※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

### 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1次，3分鐘為限

### 過號處理方式

- 倘唱名3次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後才可補行發言

## 響鈴提醒說明

剩1分鐘

· 響1短鈴

時間屆滿

· 響2短鈴

超過時間停止發言，如未自行停止，該發言不予紀錄

## 參、會議注意事項

- ▶ 本次聽證會議將全程錄影、錄音。
- ▶ 聽證會議以國語為主，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111年7月28日在臺南市政府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

- 公開於臺南市政府網站及本府地政局網站。

## 會議紀錄之使用

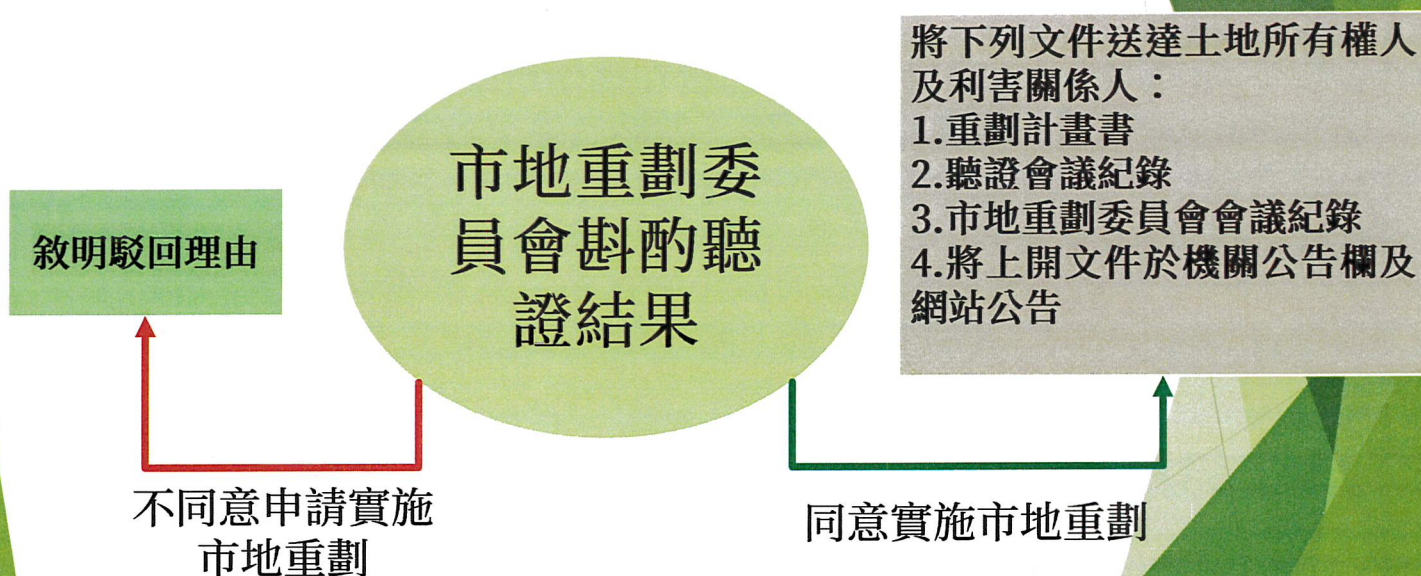
### 聽證會議紀錄之用途

- 將供市地重劃委員會審議重劃計畫書參酌

### 未登記發言或現場提出書面陳述意見

- 如主持人允許臨時發言或現場提書面陳述意見，將不納入聽證會議紀錄，惟仍供市地重劃委員會參酌

## 伍、核准實施市地重劃與否



簡報結束



代為宣讀



# 行政院農業委員會 農田水利署嘉南管理處

檔 號：  
保存年限

行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處 函

地址：700 臺南中西區友愛街25號  
承辦人：顏麗蓉  
電話：(06)2200622--269  
傳真：(06)2200633  
電子信箱：0069

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年6月9日  
發文字號：農水嘉南字第1116651680號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(附件請至<https://dmsattnch.iacms.nat.gov.tw/>下載，驗證碼：  
NYL8r)

主旨：貴府訂於111年7月14日召開「臺南市善化區北子店自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會議」，本處指派二等助理管理師兼站長李宗哲代理參加，並提出陳述意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府111年5月31日府地劃字第1110692055C號開會通知單辦理併檢送影本。
- 二、旨揭重劃範圍內涉及本處轄管善化區北子店段819-1、819-2、972-3、972-4、972-7地號等5筆土地，請依據農田水利法第二十三條第四項規定，不受平均地權條例第六十條第一項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制，並請比照私有土地分配比例分配可建築用地予本處。
- 三、經查其中同段972-3、972-4、972-7地號等3筆土地，現況有本處善化分線及小新營小排3等水路，分別劃設為「道路

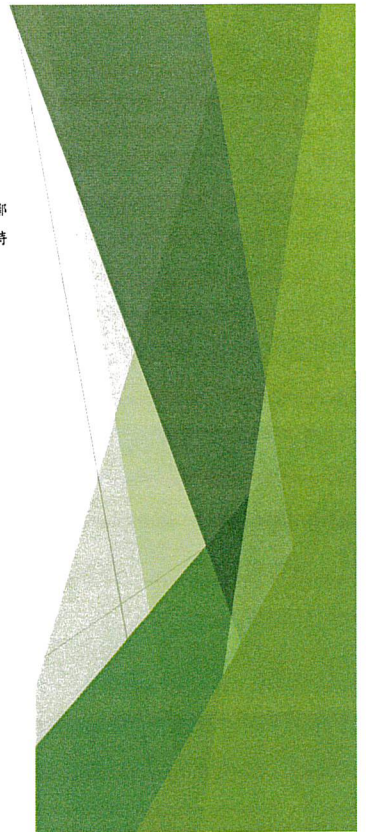
兼灌溉設施用地」及變更為「灌溉設施專用區」，因毗鄰該重劃區內之住宅區，基於安全考量，請重劃會於開發時設置安全措施，以維民眾人身安全。

- 四、本處參與市地重劃之給、排水路，如需留用或辦理改道時，請於開發時，將水路設計圖送交本處檢討同意無虞後，始得施設。

正本：臺南市政府

副本：本處管理組、財務組、新化分處、善化工作站

電子信箱  
交 件 檢 閱 章



# 臺南市善化區北子店自辦市地重劃區

## 【申請核准實施市地重劃案聽證會議】

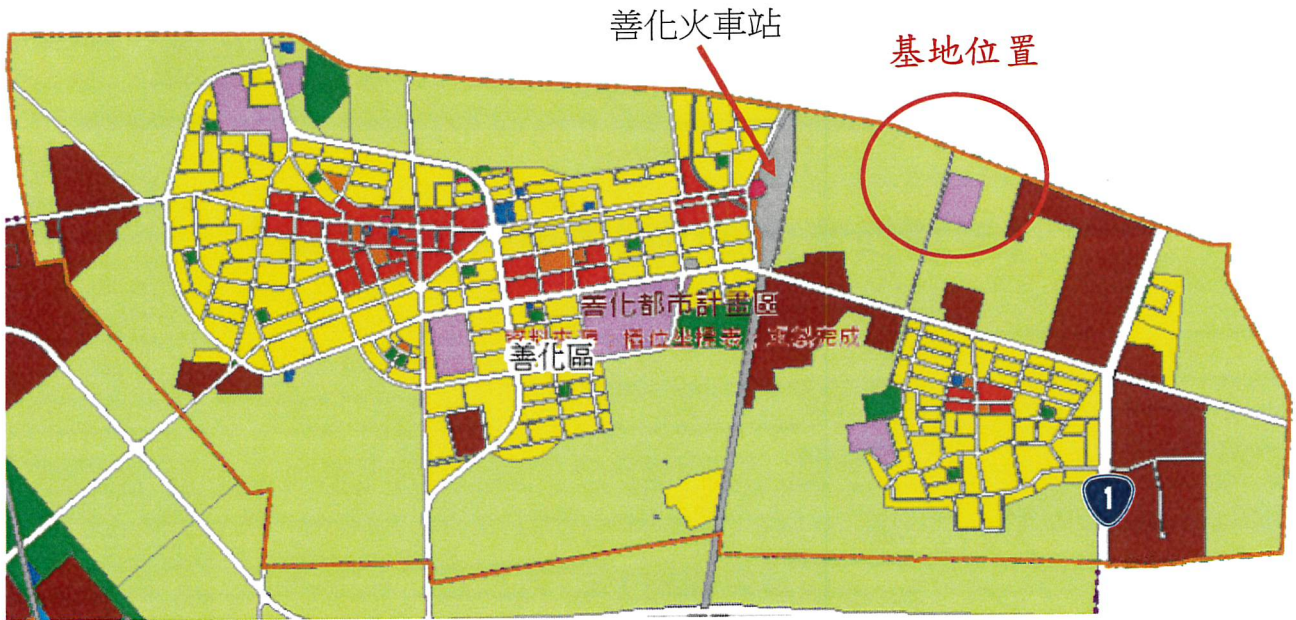
中華民國111年7月14日

### 會議議程

時間	會議內容	備註
09:30~10:00	報到	核對身分證件或委任書
10:00~10:05	主持人說明案由、聽證意旨、法令依據	
10:05~10:10	主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項	
10:10~10:20	重劃會說明重劃計畫要旨	
10:20~10:50	當事人及利害關係人陳述意見	
10:50~11:10	代為宣讀未出席者書面意見及回應	由主席或指定人員為之
11:10~11:40	詢問及答覆，發言內容之確認	
11:40~12:00	主持人宣布終結聽證	
備註：上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結。		

## 計畫位置

善化都市計畫區東北側、啤酒廠西側、善化火車站東側。

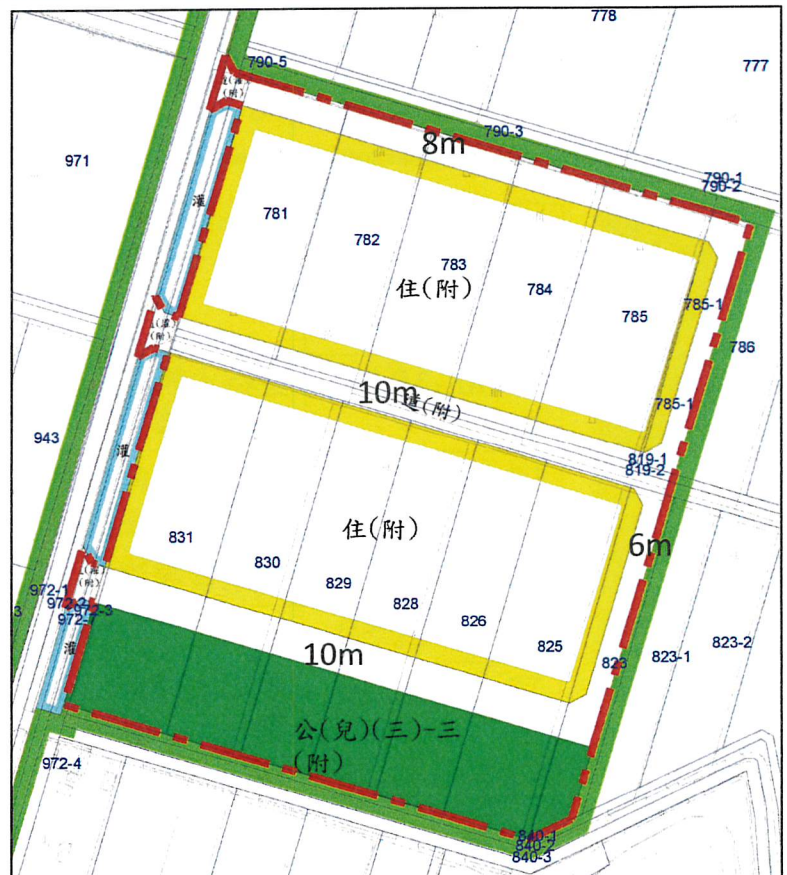


本重劃區基地位置示意圖

## 重劃範圍

變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案變更編號第八案。

■總面積：約2.49公頃



本重劃區重劃範圍示意圖

### 召開座談會

109年7月10日召開座談會

### 召開第一次會員大會 成立重劃會

109年10月13日召開第一次會員大會  
臺南市政府109年11月20日  
府地劃字第1091354499號函核定成立重劃會

### 召開第二次會員大會 審議重劃範圍

110年2月2日召開第二次會員大會  
臺南市政府110年3月12日  
府地劃字第1100293185號函備查

### 核定重劃範圍

臺南市政府於110年11月3日  
府地劃字第1101177221B號函核定範圍

### 召開第三次會員大會 審議重劃計畫書草案

111年1月26日召開第三次會員大會  
臺南市政府111年3月2日  
府地劃字第1110279440號備查

### 市地重劃案聽證會議

111年5月4日召開申請核准實施市地重劃案聽證會議

# 重劃會說明 事項

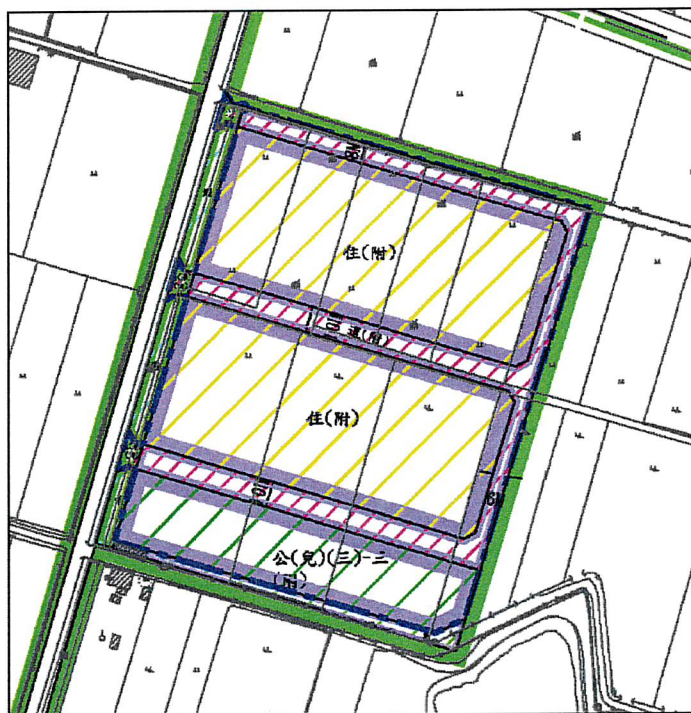
## 壹、重劃地區及範圍

善化第四次通盤檢討變更編號第八案。

變更內容明細表

變更內容	
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
學校用地 (2.53)	住宅區(附)(1.60)
	道路用地(附)(0.47)
	公(兒)用地(附)(0.40)
	農業區(0.60)
農業區 (0.13)	灌溉設施專用區(0.11)
	道路兼灌溉設施使用(附)(0.02)

資料來源：「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」再公展計畫書。



變更內容示意圖

# 重劃計畫書(草案)

## 壹、重劃地區及範圍

善化第四次通盤檢討變更編號第八案。

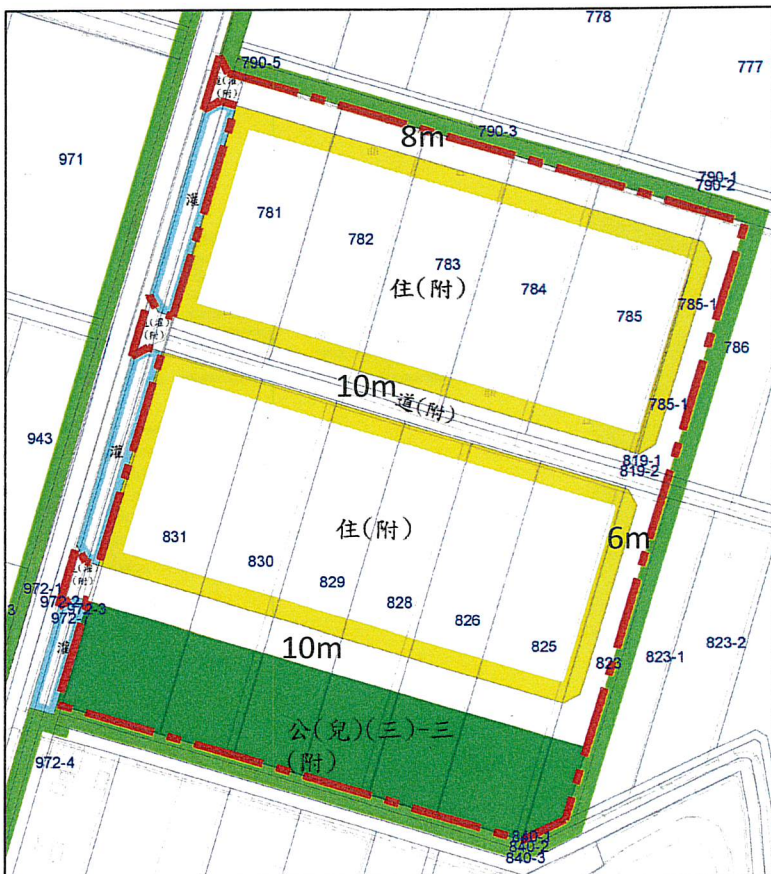
重劃範圍四至如下：

東至：6M計畫道路與都市計畫農業區分區界。

西至：住宅區、「公(兒)(三)-三」公園兼兒童遊樂場用地與灌溉設施專用區分區界，以及道路兼灌溉設施用地與計畫道路分區界。

南至：「公(兒)(三)-三」公園兼兒童遊樂場用地與都市計畫農業區分區界。

北至：8M計畫道路與都市計畫農業區分區界。



本重劃區重劃範圍都市計畫與地籍套繪示意圖



### 貳、法令依據

一、依平均地權條例第五十八條規定辦理。

二、都市計畫發布日期及文號：本案都市計畫內容尚未發布實施。依內政部第946次與第961次會議決議，於委員會審議通過記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)

### 參、辦理重劃原因及預期效益

#### 一、重劃原因

本區都市計畫劃定為整體開發區，土地所有權人依平均地權條例及都市計畫附帶條件規定，以自辦市地重劃方式辦理開發。

#### 二、預期效益

- (一) 取得公設用地約0.89公頃與增加住宅區約1.60公頃。
- (二) 節省政府徵購公共設施用地費用約5億7,951萬元及建設經費約6,694萬元。
- (三) 增加政府財稅之收入(房屋、地價、土增及契稅等)。
- (四) 公共設施建設完成，地籍重新整理。

## 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(人)	面積 (平方公尺)	備註
公有	1	1,165.44	公有人數以管理者計
私有	15	23,479.97	
總計	16	24,645.41	
不計入同意與 不同意	0	0	
(私有)徵求同 意總數	16	24,645.41	

## 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49.48%，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				
總人數	同意人數		未同意人數	
人數	人數	百分比	人數	百分比
15	13	86.67%	2	13.33%
私有土地面積				
總面積	同意面積		未同意面積	
平方公尺	平方公尺	百分比	平方公尺	百分比
23,479.97	13,746.97	58.55%	9,733	41.45%

## 陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內可抵充土地面積為0平方公尺。

## 柒、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項目	面積(平方公尺)
公園兼兒童遊樂場用地	3,986.43
道路用地	4,679.37
道路兼灌溉設施用地	249.71
公設小計	8,915.51

二、公共設施用地平均負擔比率：

共同負擔之公共設施用地總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積

(重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積)×100%

$$= \frac{(8,915.51 - 0)}{(24,979.71 - 0)} \times 100\%$$

$$= 35.69\%$$

## 重劃計畫書(草案)

## 捌、預估費用負擔

一、本重劃區預估總費用為79,903,697元，分項如下表。

項目		金額 (元)	說明
工程 費用	整地及道路工程	18,090,200	1.詳工程費用編列表(附件三)。 2.應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	公兒用地開闢工程	7,157,400	
	雨水及污水下水道工程	13,001,600	
	共同管線工程	4,000,000	
	環境保護、勞安及雜項工程	6,598,200	
	工程設計、監造及行政管理	6,515,000	
	利潤、管理、保險及空汙費與噪音防制費	4,111,484	
	公用設備管線配合工程費	6,971,071	應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
	工程費用合計	66,944,955	
重劃 費用	土地改良物拆遷補償費	2,997,419	應以理事會依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例查定提交會員大會通過之金額為準(附件四)。
	重劃作業費	6,399,200	含測量、查估、配地、估價、地政規費及相關行政費用(附件五)。
	重劃費用合計	9,396,619	
貸款利息		3,562,123	依 110 年11月五大銀行平均基準利率 2.44%計息年證明文件(附件六)。
總計		79,903,697	

## 二、預估費用負擔比率

= (工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額)

[ 重劃後平均地價×(重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積) ] ×100%

= 79,903,697元

[ 23,200×(24,979.71 - 0) ] ×100%

= 13.79%

## 玖、土地所有權人平均重劃負擔比率

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 + 費用負擔平均比率

= 35.69+13.79% = 49.48%

## 拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區無屬原有之合法建物或既成社區，固無另訂重劃負擔減輕原則之內容。

### 拾壹、財務計畫

一、資金需求總額：約79,903,697元。

二、財源籌措方式：前項所需費用由重劃會理事會籌措支應。

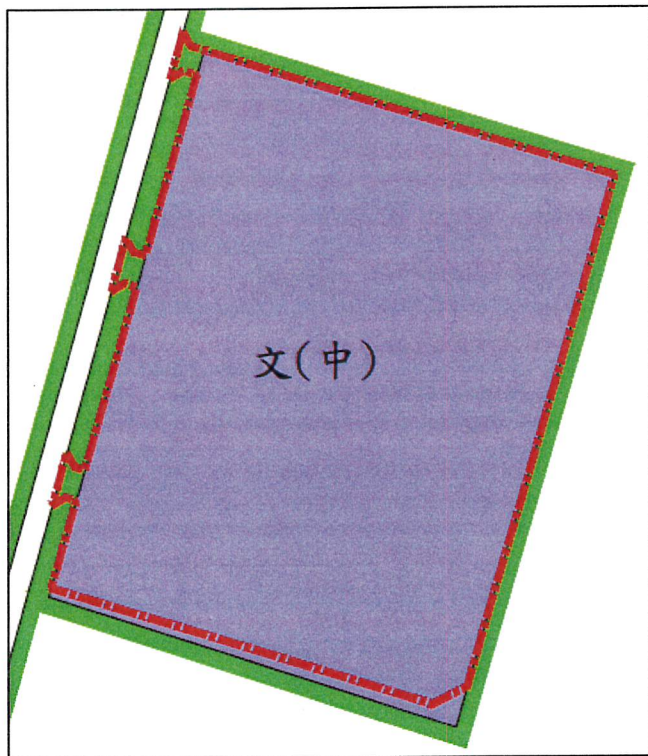
三、償還計算：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

### 拾貳、預定重劃工作進度表

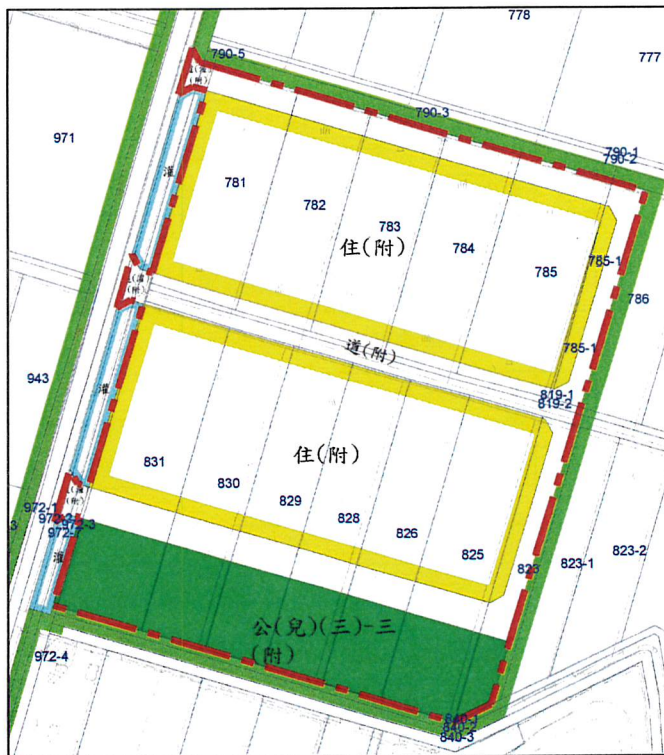
本重劃作業預定至114年02月止。

工作項目		預定工作期程
1	核定成立籌備會	109年05月21日
2	召開座談會	109年07月20日
3	召開重劃會成立大會、核定成立重劃會	109年11月20日
4	召開會員大會審議擬辦重劃範圍	110年03月12日
5	重劃範圍經市地重劃委員會審議、核定	110年11月03日
6	召開會員大會審議重劃計畫書草案	111年01月
7	重劃計畫書草案審議(聽證會、市地重劃委員會審議)	111年02月至111年09月
8	重劃計畫書核定、公告及通知	111年09月至111年12月
9	現況調查及測量	112年01月至112年03月
10	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	112年03月至110年05月
11	地上物拆遷補償費報核、通知、發價	112年04月至112年06月
12	工程規劃設計、報請核定	112年03月至112年07月
13	工程發包、施工、驗收及決算	112年08月至113年03月
14	查定重劃前後地價、報請評議	112年10月至113年02月
15	計算負擔及土地分配設計	113年03月至113年05月
16	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	113年05月至113年10月
17	重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	113年09月至113年12月
18	交接土地及清償差額地價	113年11月
19	申請核發重劃負擔總費用證明書	113年12月
20	處理抵費地及財務結算、公告	113年12月
21	撰寫重劃報告書及報請核定	114年02月

## 當事人及利害關係人 陳述意見



本重劃區重劃範圍示意圖(變更前)



本重劃區重劃範圍示意圖(變更後)