

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 ²)	同意面積(m ²)		未同意面積(m ²)	
	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 ²					可抵充之公有土地面積：0 m ²				

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)

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(逐字稿)

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。

今天的會議是由虎頭埤自辦市地重劃區重劃會，因為申請市地重劃，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：

好，首先感謝各位鄉親、各位地主來參加這個今天的這個聽證會，那剛才事由已經由承辦單位說明過了，那我們這個在這邊的話就是照程序來進行，那首先是不是先請那個主辦機關說明一下相關的規定。

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：

各位地主大家午安，我是那個臺南市政府地政局市地重劃科科长，我姓陳。那接下來就由我來先為各位報告今天整個聽證會議進行的一個流程。

那聽證的法律依據大部分依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的規定，在重劃會申請要我們核定重劃計畫書的時候，我們就必須把這資料公開給各位知道並且舉辦聽證會，那這聽證會就是我們接下來要把草案計畫書送到市地重劃委員會去審查的一項工作。

那整個聽證的議程，會由我先來說明待會發言的順序時間還有其他的注意事項，那接下來我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，那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。那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主管局處來回答各位提出來的問題，那最後會由主持人做一個總結並且結束今天的聽證程序。

那整個發言的順序會依照有送書面登記的一個順序，待會會依序唱名來發言。那每個人是以 3 分鐘 1 次為限，那如果 3 次唱名都還沒有到場，我們會先把他視為過號，由接下來有登記發言的人依序發言，那等全部發言完之後，再由他來補行發言。

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

那整個聽證的過程我們會全程的來錄影跟錄音，那聽證會議是以國語為主，那如果有其他的方言或是其他國的語言，要自行來攜帶準備翻譯這樣子。

那整個聽證做完會有一個紀錄，那這個紀錄我會在5月18日在我們市政府的市地重劃科，在永華市政中心那邊，會來有書面給各位做一個確認跟簽名，那各位確認跟簽名之後，會再給3位主持人來做一個確認跟簽名，之後會把這個聽證紀錄公開在我們地政局的網頁。

那這個聽證紀錄是要做什麼用呢？第一個就是併同重劃會送的重劃計畫書送到市地重劃委員會來做一個審查。那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，但是會在市地重劃委員會審查的時候也會把現場發言的意見再給委員做一個參酌。那市地重劃委員會參酌聽證的結果還有重劃會所送重劃計畫書的內容之後，大概會有兩個情形，第一個就是不准的話就必須駁回，那如果同意實施的話，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，還有今天聽證會的書面紀錄，那還有市地重劃委員會他的一個審查資料，這些都會公告在我們的網頁並且通知給相關的地主，那大概就是以上今天的一個聽證進行的流程。

司儀：

接下來我們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：

主持人及襄助主持人以及地政局各位長官，還有土地所有權人，我是市地重劃委員會，主持人林東瀚。

臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區聽證會議，重劃區位置，本重劃區坐落於新化區虎頭埤特定區計畫區的北側，位置為鹽水埤的南側，新化高爾夫球場的北側。重劃區範圍，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，總面積為 8.27 公頃。

籌備會成立於 107 年 5 月 8 日經臺南市政府核准成立，座談會第一次開會於 107 年 6 月 29 日，召開第一次會員大會是 107 年 9 月 17 日，召開第二次會員大會是 108 年 1 月 11 日，核定範圍是 108 年 9 月 10 日，召開第三次會員大會及審議重劃計畫書草案是在 109 年 1 月 13 日，今天是 5 月 4 日申請核准實施市地重劃案聽證會。

重劃會說明，臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)。

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。(1.)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。公有土地 2 個人，面積為 717 平方公尺；私有土地 29 人，有 81983 平方公尺；未登錄地 0，所以我們的土地所有權人總面積，土地所有權人總人數是 31 人，總面積是 82700 平方公尺，其上面面積是依土地登記謄本，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 29 人，同意人數為 20 人，68.97%，未同意人數 9 人，佔 31.03%。私有土地總面積為 8.19 公頃，同意面積為 7.83 公頃，佔 95.57%，未同意面積佔 0.36 公頃，佔 4.43%，公有土地面積為 700 平方公尺，可抵充面積為 0。

陸，重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積。本重劃區內並無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，故面積為 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， $3.1423 \text{ 公頃} / 8.27 \text{ 公頃} * 100\% = \text{佔 } 38\%$ ，等於公共設施用地的百分比。

捌，預估費用負擔。我們分成四個大項，一個是工程部分，道路工程部分，1 億 8 千多萬；交通用地，1 千 5 百 56 萬；整地工程費，3 千 7 百 72 萬 1 千；公園開闢工程費，3 千 2 百 88 萬；廣場兼停車場開闢工程費，1 百零 93 萬；綠地開闢費為，46 萬 9 千 5；路燈工程費，1 百 65 萬；排水工程費，1 千 8 百 19 萬；雨水調節池工程費，1 千 4 百 84 萬；汙水工程費含下水道埋設，2 千零 67 萬；水土保持費，8 百 27 萬；空汙費，1 百 16 萬 7 千；監造設計費，5 百 50 萬；電力工程費，8 百 27 萬；電信工程費，2 百零 6 萬；自來水費，8 百 27 萬；工程總費用為 1 億 4 千 7 百 21 萬零 9 百 69。地上拆遷補償費，2 百 48 萬 1 千；重劃作業費，1 千 2 百 40 萬 5 千；貸款利息，9 百 63 萬 8 千零 41；總合計費用是 1 億 7 千 1 百 73 萬零 75 萬零十塊，所以它的費用…費用負擔 1 億 7 千 1 百 30 萬，佔我們的那個平均地價裡面，每平方公尺以 1 萬 3 千 1 百塊元乘的百分比等於佔的費用，佔 15.85。

玖，土地所有權人平均負擔比率。等於公共設施用地負擔比率加費用負擔比率，38 加 15.85 是公共設施的負擔比率，15.85 是費用負擔，合計 53.85 的費用負擔。

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。三，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，以其未建築土地抵付抵費地出售款，如未建築土地者，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。我們的重劃會是 107 年的 3 月到 107 年的 6 月，舉辦座談會是 107 年的 6 月到 107 年的 7 月，召開重劃會成立大會 107 年 8 月到 107 年的 10 月，申請核定範圍是 107 年 11 月至 108 年的 8 月，徵求同意書 108 年 8 月至 108 年的 12 月，研擬自辦市地重劃計畫書送核定是 108 年 9 月至 108 年 12 月，舉辦聽證及公告重劃計畫書 109 年 1 月至 109 年的 2 月，八，籌備經費及公告禁止移轉自 109 年 2 月至 109 年的 3 月，現況調查及測量自 109 年的 3 月至 109 年的 5 月…

主持人 徐中強教授：

那個重劃會代表，那個這樣應該可以了，因為後面這個時程供大家做參考就行了，這個是計畫書還沒經過市政府核定，謝謝你。

重劃會 林先生：

好，謝謝。

四、當事人及利害關係人陳述意見

主持人 徐中強教授：

那個我先跟各位鄉親、各位地主報告一下，因為我們的聽證會是要聽取大家的意見，然後作為這個紀錄以後送給那個重劃會在審議這個重劃計畫書的時候的

一個重要的參考根據，那個剛才科長已經有跟大家說明過了，所以我們後面我們按照規定，就是要有登記的才能夠發言，那沒有登記的就可能我們那個就再往下一個程序走，那我們先確認一下今天有沒有人登記要發言的？沒有喔。有書面提出意見的嗎？好，那沒有人登記的話，我們就那個現場發言的部分，我們就省略，那我們就直接進入到書面意見宣讀，來，請宣讀。

五、代為宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

那我們現在先進入那個代為宣讀未出席者書面意見。

本次聽證會議只有台灣農田水利會有提出書面意見，代為宣讀，其陳述的意見為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。

那代為宣讀已經完畢，那我們現在接著已經進入最後的議程，請主持人詢問有沒有最後的程序及答覆，作個總結。

六、詢問及答覆

主持人 徐中強教授：

那個既然重劃會有提書面意見，重劃會今天有人在現場代表出席的嗎？有嗎？你是重劃會的，不是不是，我是說那個水利會的，水利會有嗎？好，有啊，那這

樣的話我們，因為他沒有登記要發言，我們現場還是要請主辦單位做一個回應，那重劃會是不是請你回到，你要在這邊回應？好好。

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，故草案內容為實際預估之數據。(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。報告完畢。

主持人 徐中強教授：

我簡單幫他回應一下，重劃的費用負擔，因為照政府頒布的那個公共設施開闢的標準，它的工程費是固定的，就是你多少面積它的單價是固定，大概有一個標準，那這個地方它的工程費用負擔，比例會跟這個重劃區裡面平均的地價有關係，因為你地價如果稍微低一點的話你工程費用佔的，因為他的那個工程費的那個金額是大概是它的單價是固定的，所以你的工程費相對來講相當於地價的那個，因為它最後是要用土地標售來回收這個工程款，所以這個部分的話是等於是重劃

會先墊出去先做完工程，所以地價如果低的話，工程費相對它的比例就會高，那這個是比較正常的現象。

那當然你們提出來的意見我們還是會記錄下來，就到時候還是會請重劃會他還是會做一個，重劃委員會它還會做一個把關，他們有專業的委員會再幫你們把那個標準再重新核算一下，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：

好，那還有沒有其他的程序要走的？沒有了啊，好，沒有的話那因為我們聽證會它有固定的一個程序，那所有的發言紀錄也都會列入到一個主持稿的紀錄裡面，到時候，剛才科長也有說，我們5月的…5月幾號？5月18日會在重劃科那邊再讓大家去閱覽，那如果沒有其他的意見的話，那今天就非常感謝各位來參加今天的聽證會，那我們聽證會的程序就到此結束，謝謝，我們宣布散會，謝謝。

拾、散會(下午2點30分)

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簽到簿

地點：臺南市新化區聯合里活動中心

時間：109 年 5 月 4 日(星期一)下午 2 時 00 分

主持人：徐教授中強

徐中強

襄助主持人：呂教授宗盈

呂宗盈

鄭律師嘉慧

鄭嘉慧

列席機關：

列席機關	簽名	
臺南市政府 都市發展局	翁士勳	
臺南市政府 工務局	請假	
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	請假

		陳子豪 12
臺南市政府 地政局	市地重劃科	劉佳政 楊亦靜 王智弘 方偉任 蔡智忠 蔡亞庭 蔡孟哲

列席單位：

列席單位	簽名
臺南市新化區虎頭埤 自辦市地重劃區重劃會	顏輝林

協助機關：

協助機關	簽名
臺南市政府警察局 新化分局	許銘倫

其他：

與會單位	簽名

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聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 5 月 4 日(星期一)下午 2 時 00 分

編號	姓名	簽名	連絡電話	座位 編號
1	邱 雄			
2	邱 霜			
3	邱 賢			
4	邱 洲			
5	邱 芬			
6	蘇 瑛			
7	顏 芳			
8	葉 珍			
9	白 玉			
10	陳 真			
11	李 卿			
12	潘 倫			
13	林 霞			
14	邱 曼			
15	白 忠			

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聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 5 月 4 日(星期一)下午 2 時 00 分

編號	姓名	簽名	連絡電話	座位 編號
16	陳			
17	楊 玫			
18	荊 婷			
19	邱 郡			
20	廖 子			
21	張 勳			
22	林 榕			
23	顏 育			
24	孫 盤			
25	孫 在			
26	陳 月			
27	臺南市新化區公所			
28	中華民國	蔣漢昌		6
29	臺灣嘉南農田水利會	顏麗雲 方清敏 黃郁雅		2.8.9
30	新 股份有限公司			
31	侯 星			

聽證報告

報告機關：臺南市政府地政局

109年5月4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	13：30-14：00	30分鐘	報到(核對身分證件或委任書)
2	14：00-14：05	5分鐘	主持人說明案由、聽證意旨、法令依據
3	14：05-14：10	5分鐘	主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項
4	14：10-14：20	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	14：20-14：40	20分鐘	當事人及利害關係人陳述意見
6	14：40-15：10	30分鐘	代為宣讀未出席者書面意見及回應
7	15：10-15：55	45分鐘	詢問及答覆
8	15：55-16：00	5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

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109年5月18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

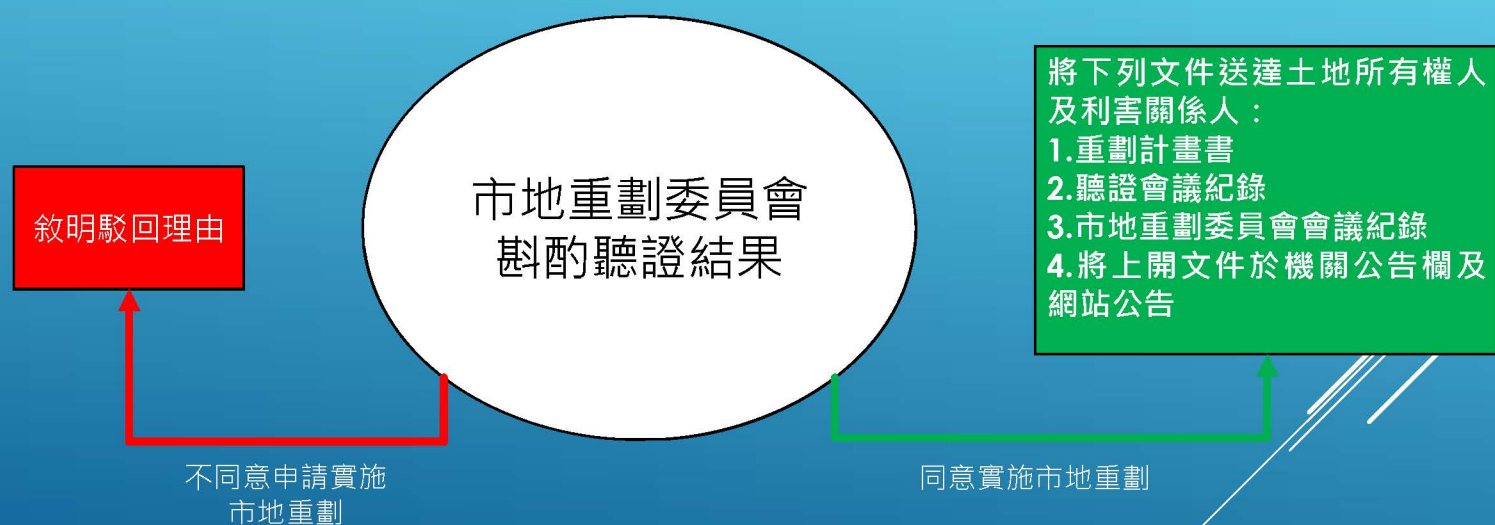
聽證會議紀錄之用途

- 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



簡報結束

書面陳述意見
代為宣讀

臺灣嘉南農田水利會

旨揭重劃區重劃計畫書第玖點載明：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。

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

聽證會議議程表

時間	會議內容	備註
13:30~14:00	報到	核對身分證件 或委任書
14:00~14:05	主持人說明案由、聽證意旨 、法令依據	
14:05~14:10	主管機關報告發言順序、時間及 其他應注意事項	
14:10~14:20	重劃會說明重劃計畫要旨	
14:20~14:40	當事人及利害關係人陳述意見	
14:40~15:10	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
15:10~15:55	詢問及答覆，發言內容之確認	
15:55~16:00	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 109 年 5 月 18 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。

配戴口罩



量測體溫

(超過 37度 不得進場)



消毒雙手



獲得入場貼紙





戴口罩



量體溫



勤消毒



常洗手



少去人多場所



避免接觸野生動物



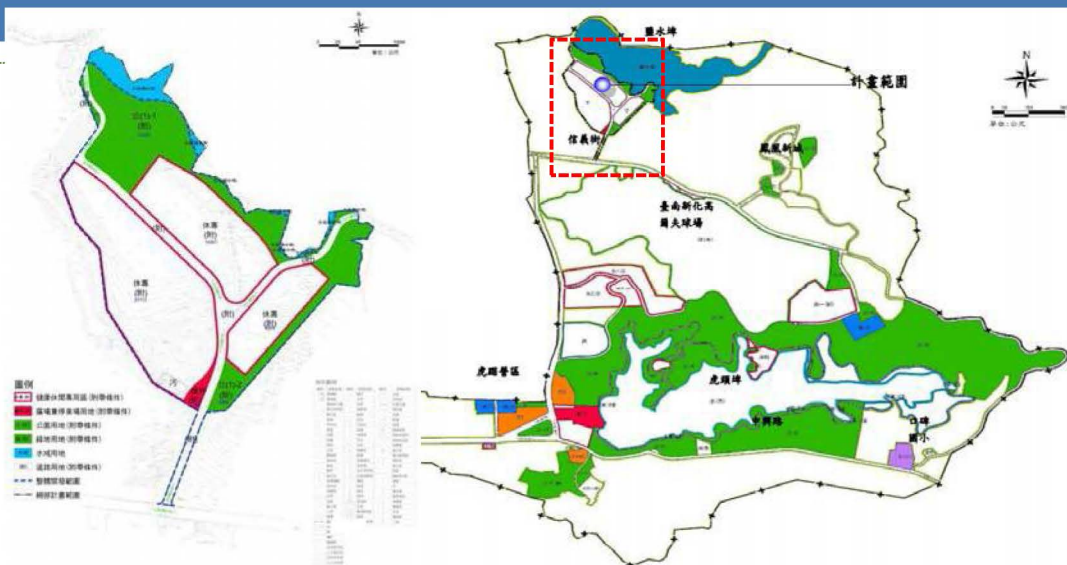
返國後自我隔離

新冠肺炎疫情日益嚴峻，基於市民健康與安全考量，
本次聽證會議將控管入場人數，室內以100人為限。

- ※已登記發言者優先進場。
- ※入場請全程戴戴口罩，未配戴者婉拒入場。
- ※採單一出入口管制進出並量測體溫。
- ※額溫「37度」以上者婉拒入場。
- ※有呼吸道咳嗽症狀者，請盡速就醫及在家休息。
- ※請保持防疫社交距離：室內1.5公尺、室外1公尺。



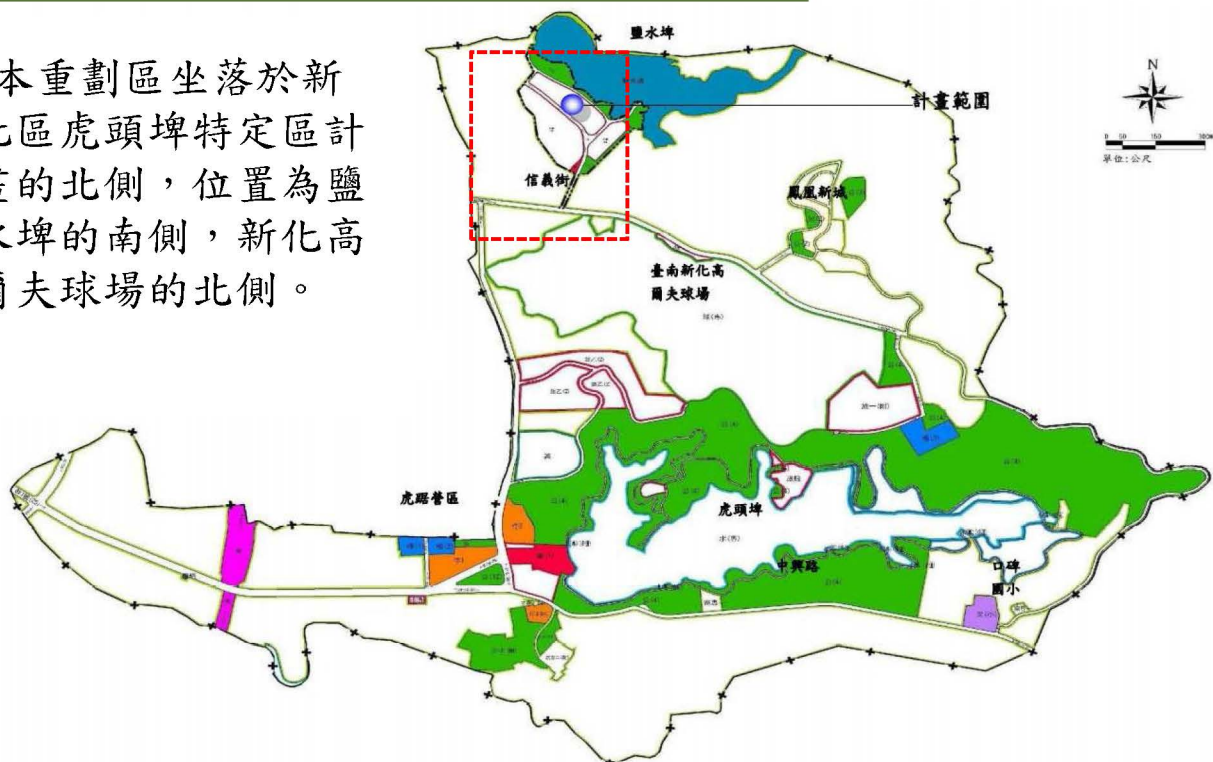
臺南市第147期新化區虎頭埤 自辦市地重劃區聽證會議



中華民國 109 年 5 月 4 日

重劃區位置

- 本重劃區坐落於新化區虎頭埤特定區計畫的北側，位置為鹽水埤的南側，新化高爾夫球場的北側。

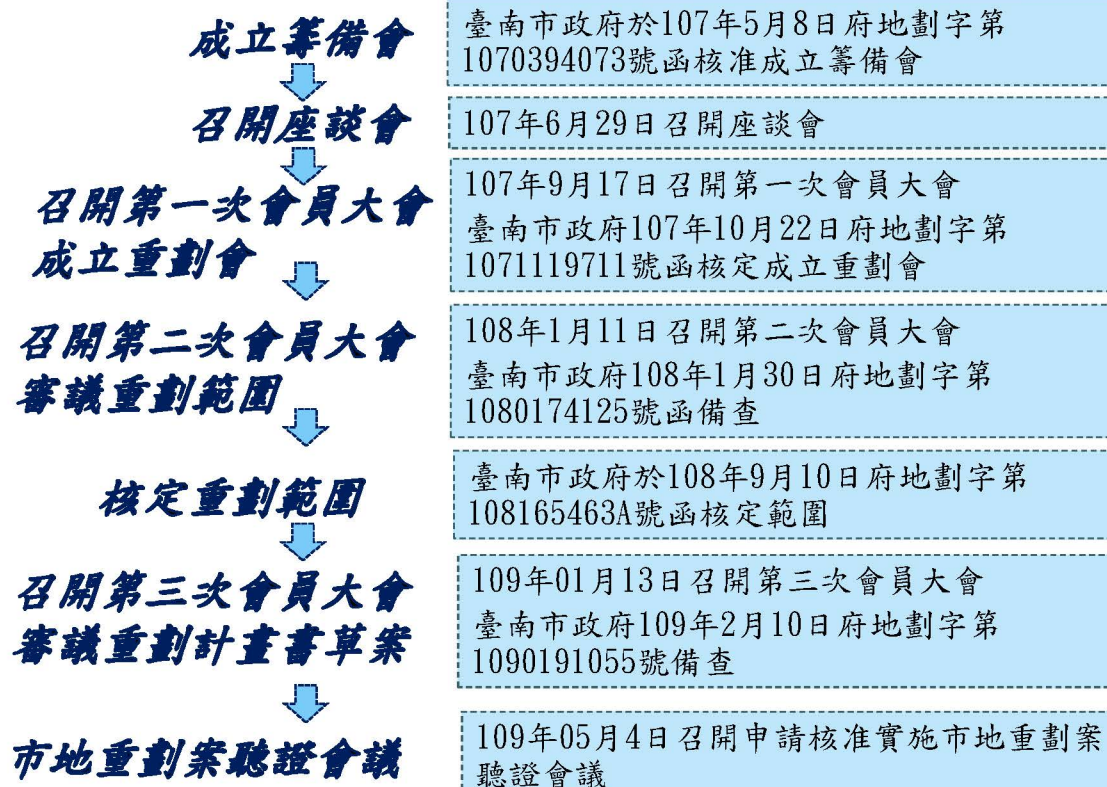


重劃區範圍

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。
總面積8.27公頃



重劃區各項重要工作時間點



重劃會說明

臺南市第147期新化區虎頭埤自辦市地重劃區 重劃計畫書(草案)

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

- 1、依平均地權條例第五十八條規定辦理。
- 2、都市計畫發佈日期及文號：

參、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）與地政規費。

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 (人)	同意人數		未同意人數		總面積 (m ²)	同意面積(m ²)		未同意面積(m ²)	
	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
公有土地面積：0.07m ²					可抵充之公有地面積：0m ²				

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

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

柒、預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

公共設施項目	面積
公園(兼供滯洪池使用)用地	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

2、公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}}$$

$$= \frac{3.1423-0}{8.2700-0} \times 100\% = 38.00\%$$

捌、預估費用負擔

1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息如下表。

項 目	金額(新臺幣/元)	說 明	備 註
道路工程費	18,986,500	1. 單價以2,300元/m計。 2. 預估道路面積：8,255平方公尺。 3. 8,255*2,300=18,986,500元。	
交通工程費	1,556,375	1. 包括交通號誌、標誌及標線費用。 2. 交通號誌費用預計有三色號誌60萬元/組×2組、閃光號誌15萬元/組×1組，小計135萬元。 3. 標誌及標線費用單價以25元/m計，8,255×25=206,375元。 4. 交通工程費總計為1,556,375元。	
整地工程費	3,721,500	單價以45元/m ² 計。 前述單價包含障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。 重劃面積：82,700平方公尺。 82,700*45=3,721,500元。	
公園開闢工程費	32,882,400	單價以1,800元/m ² 計。 前述單價包含照明、全部必要設施級主管機關列舉之全部工程費用。 公園面積開闢面積為18,268m ² (22,126(公園用地)-2,868(滯洪池A)-990(滯洪池B))。	
廣場兼停車場開闢工程費	1,093,500	單價以1,500元/m ² 計。 前述單價包含照明、全部必要設施級主管機關列舉之全部工程費用。 729*1,500=1,093,500元。	

項	目	金 額(新臺幣/元)	說 明	備 註
工程費	綠地開闢工程費	469,500	單價以1,500元/m ² 計。 前述單價包含照明、全部必要設施級主管機關列舉之全部工程費用。 313*1,500=469,500元。	一、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書送請主管機關核定金額為準。 二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勾支。
	路燈工程費	1,651,000	單價以200元/m ² 計。 前述單價包含交通號誌、標誌及標線費用。 8,255*200=1,651,000元。	
	排水工程費	18,194,000	1. 單價以元220/m ² 計。 2. 前述單價包含側溝及集水井等所需之全部工程費用。 3. 82,700*200=18,194,000元。	
	雨水調節池工程費	14,844,000	1. 單價以 3,000 元/m ³ 計。 2. 所需滯洪空間為 4,948m ³ 。 3. 4,948*3,000=14,844,000 元。	
	污水工程費(含下水道及汙水處理設施)	20,675,000	1. 下水道單價以250元/m ² 計， 2. 82,700*250=20,675,000 元。	
	水土保持工程費	8,270,000	1. 單價以100元/m ² 計。 2. 82,700*100=8,270,000元。	
	空汙費	1,167,724	1. 單價以7060元/(公頃-月)計。 2. 預估工期20個月。 3. 8.27*20*7060=1,167,724元。	
	監造設計服務費	5,505,470	1. 發包工作費總價百分之4.5計 2. 122,343,775*4.5%=5,505,470 元。	
	電力工程費	8,270,000	單價以100元/m ² 計。 82,700*100=8,270,000元。	
	電信工程費	2,067,500	1. 單價以25元/m ² 計。 2. 82,700*25=2,067,500元。	
	自來水工程費	8,270,000	1. 單價以100元/m ² 計。 2. 82,700*100=8,270,000元。	
小 計		147,210,969		

項 目	金 額(新臺幣/元)	說 明	備 註
地上物拆遷補償費	2,481,000	本項費用以埋事會依「臺南市興辦公共工程拆遷建築改良物補償及救濟金發給自治條例規定」查定提交會員大會通過後公告之金額為準。	
重劃作業費	12,405,000	包含地籍整理費(各項測量及登記費用)、用人費用、服務費用、材料及用品費等	
貸款利息	9,638,041	1. 本案貸款利息以年利率2.93%複利計算，依開發年期2年動支。 5.故本案貸款利息合計為9,638,041 (147,210,969+2,481,000+12,405,000)*(1.029 ³² -1)= 9,638,041	
合 計	171,735,010		

二、費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{171,735,010}{13,100 \times (82,700 - 0)} \times 100\% = 15.85\%$$

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

= 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率

= 38.00% + 15.85% = 53.85%

拾、財務計畫

- 一、資金需求總額：1億7173萬5010元整。
- 二、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。
- 三、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，以其未建築土地抵付(抵費地出售款)，如未建築土地者，改以現金繳納。

拾壹、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國107年03月起至110年08月止（詳如附件一）。

拾貳、其它載明事項

拾參、附件

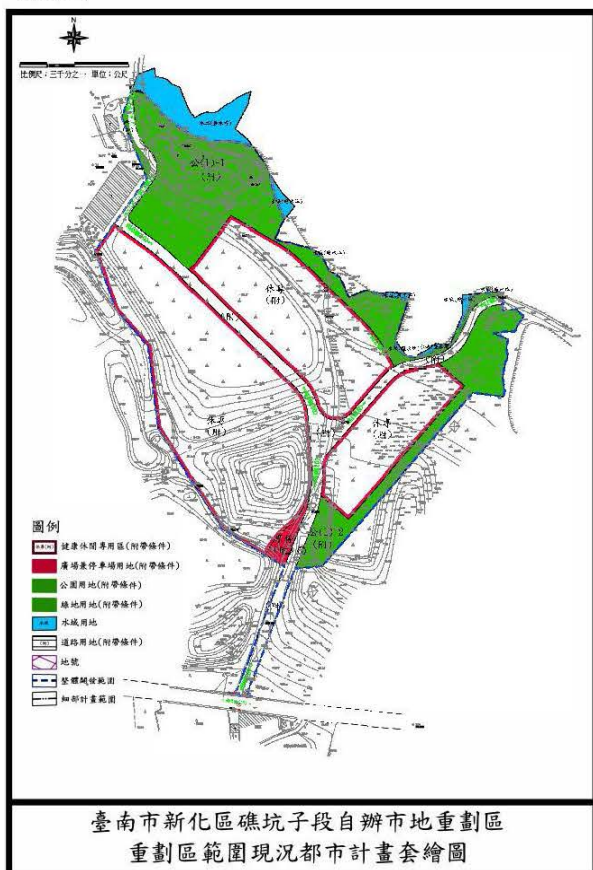
附件一

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

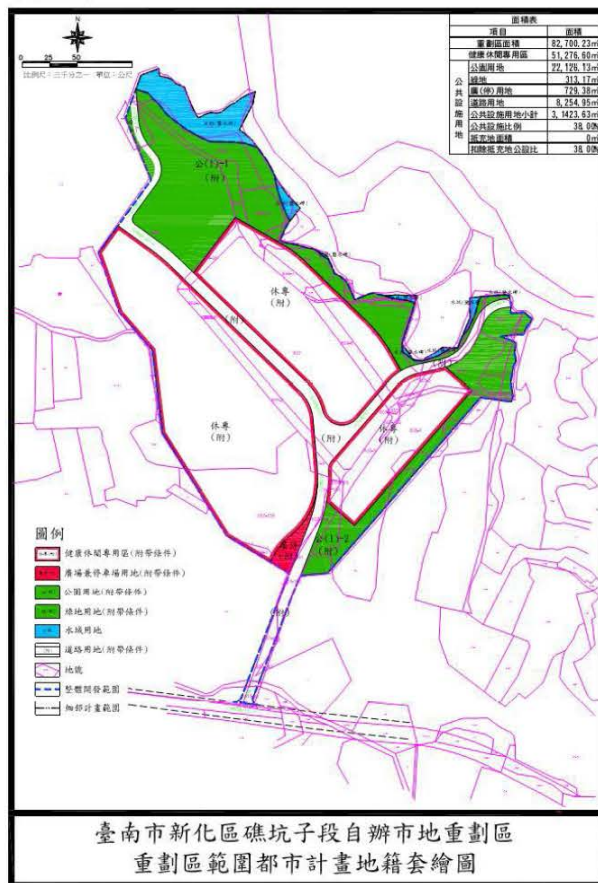
附件二



附件三



附件四



附件五

正 本

發文方式：郵寄

臺南市政府 函

檔 號：
保存年限：



10457
臺北市中山區南京東路2段96號4樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：劉佳琪
電話：06-2991111#8942
傳真：06-2982786
電子信箱：m9929017@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會（理事長：邱榮雄）

發文日期：中華民國108年9月10日
發文字號：府地劃字第1081065463A號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：旨揭重劃區重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖各1份

主旨：有關「臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會」申請核定重劃範圍1案，本府予以核定，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定、臺南市市地重劃委員會108年度第2次會議審議結果及臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會108年4月10日南市虎頭埤自重字第10800410號函辦理。
- 二、檢附旨揭重劃區重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖各1份供參。
- 三、副本函送本府秘書處，請代為張貼本函、公告文、重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及臺南市市地重劃委員會108年度第2次會議紀錄（節錄）於本府公告欄。

正本：臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會（理事長：邱榮雄）、各土地所有權人及已知利害關係人

副本：臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府秘書處、臺南市新化區公所、臺南市新化地政事務所、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）

市長黃偉哲

第1頁 共1頁

臺灣嘉南農田水利會 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：劉佳琪
電話：06-2991111#8942
傳真：06-2982786
電子信箱：m9929017@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府
發文日期：中華民國109年3月22日
發文字號：府地劃字第1090303100號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府訂於109年5月4日召開「臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區申請核定重劃範圍及位置圖」案，本會派員列席，經與貴局局長方清發代理，並提出陳述意見如說明，請查照。

說明：

一、依據貴府109年3月17日府地劃字第1090303100號開會通知函辦理。

二、旨揭重劃區重劃計畫書第玖點載明：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，仍依低平均地權條例相關規定以調整，以符合規定。

正本：臺南市政府
副本：管理處、財政局、新化區管理處、新化工務局、市地重劃科

重劃會回復

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，故草案內容為實際預估之數據。

3.另經查台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。」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。

嘉南農田水利會陳述意見

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即抵付工程費用、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負擔費用太高，建議酌以調整，以符合規定。
負擔比率：38.00%

**臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區
當事人及利害關係人參與聽證出席委託書**

立委任書人_____不克出席臺南市政府訂於109年5月4日下午14時00分假臺南市新化區聯合里活動中心(臺南市新化區太平里民生路269號)，召開之「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」，特委任_____代為出席，其發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤，如有不實，願負一切法律責任。

此致

臺南市政府

委任人：(簽名或蓋章)
統一編號：聯絡電話：
聯絡地址：

受任人：(簽名或蓋章)
統一編號：聯絡電話：
聯絡地址：

委任人身份證影本正面黏貼處	受任人身份證影本正面黏貼處

1. 應檢附委任人及受委任人國民身分證正反面影本及「與正本相符」字樣及簽章。與會時請受任人攜帶身分證明文件正本以供查核。
2. 如有委任情形，請填妥本委任書，並將正本以親送或郵遞方式送達至臺南市政府(地政局市地重劃科代收)(708 臺南市安平區永華路二段6號9樓)。

臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區聽證陳述意見及證據提示申請書

為利本次會議安排及進行，發言採預約登記制，如欲提示證據、出席陳述意見或發問者，請填寫本申請書，請於 109 年 4 月 15 日前以親送或郵寄（以郵戳為憑）方式送達臺南市政府（地政局市地重劃科代收），**聽證當日不受理登記發言**。相關意見將於聽證當日，經主持人同意後由重劃會進行回應。

寄送地址：708 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓(地政局市地重劃科收)

傳真號碼：06-2982786

聯絡人：06-2991111#8942 劉佳玟

爭議標的

- ☐重劃需求與效應 ☐公共設施負擔及費用合理性 ☐預計工作進度之規劃
☐財務計畫可行性 ☐其他_____

是否出席及登記
陳述意見或發問

- ☐出席(含委任代理人)並登記__ (1. 陳述意見 2. 發問 3. 以上皆需)
☐不出席，僅提供書面意見
☐出席但不發言，僅提供書面意見

陳述意見內容(不敷使用時，請自行於背後空白處書寫)

發問內容(不敷使用時，請自行於背後空白處書寫)

發問對象：

發問內容：

提出證據(含電子檔)

1. _____ (後如附件__)
2. _____ (後如附件__)
3. _____ (後如附件__)

申請人： (簽名或蓋章)

身分證字號： 聯絡電話：

通訊地址：



