

臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區

申請核准實施市地重劃

聽證會議紀錄 (含發言、簡報)

臺南市永康區鹽東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：臺南市永康區鹽東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 3 月 8 日（星期五）下午 2 時 30 分
- 肆、聽證地點：塩行塩興里社教文化會館（臺南市永康區正南八街 1 號）
- 伍、出席單位及人員：詳附件 1。
- 陸、聽證程序簡報、會議議程、會議注意事項：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、會議紀錄：

司儀宣布開會：

各位主持人及現場各位土地所有權人大家好，臺南市永康鹽東自辦市地重劃區聽證會議，會~議~開~始。

今天的會議是由鹽東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，高雄大學法律學系助理教授張鈺光擔任襄助主持人、臺南市律師公會理事鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，及朱正軒議員服務處張耀文秘書蒞臨，接下來我們就把會議交給主持人。

一、主持人說明案由、聽證意旨及法令依據

主持人：

好，謝謝司儀的掌握然後謝謝我們兩位一起協助主持的學者參加，那也謝謝鄉親地主們今天關心我們土地的未來，一起來看一下然後也聽聽也表達一下，這是一個很好的溝通平台，那我們這個溝通平台就是希望讓大家更了解，所以是不是我就按照議程，請他們來按議程說明，然後我們按照議程進行。來麻煩司儀。

二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

司儀

謝謝主持人，接下來我們請地政局黃科長向各位說明我們這次聽證會議的流

程。

地政局 市地重劃科 科長

各位鹽東自辦市地重劃區的地主及利害關係人大家好，我是謹代表臺南市政府地政局市地重劃科科長敝姓黃，那針對這一個聽證報告是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 27 條，重劃會在申請辦理實施市地重劃之前要將市地重劃計畫書草案，送審核之前，要辦理聽證。那市政府這邊僅就聽證內容跟各位鄉親做個說明，首先針對簡報大綱的部分有分成四個，首先是針對聽證的一個必要性的部分，還有今天一個聽證的議程，還有今天會議的注意事項，後續的會議紀錄跟後續在這紀錄之後，我們後續的相關作業程序的部分，會跟各位鄉親做一個比較詳細的說明。

首先經過聽證的必要性的話，剛才已經有說明，這個是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 27 條的規定。我們臺南市政府有受理申請核准實施市地重劃，也就是重劃有申請，申請實施市地重劃計畫書草案給我們，我們就將這些計畫書草案，透過依照這個規定，通知地主以及利害關係人舉辦聽證，今天就是一個舉辦聽證的程序。

針對聽證的議程，分成三個部分，就是聽證的時間跟大家簡要做個說明，然後當事人及利害關係人的陳述意見及發問做個說明，還有鈴聲的提醒說明。

首先針對於議程時間，我們現在先去做一個案由的部分，我們會做一個請重劃會說明，後續會說明一個重劃的要旨。然後針對於公告的期間，當事人和利害關係人的一些陳述意見的部分，去做一個回應，然後還宣讀一下如果未出席的，他的書面意見跟對應的回應。

然後再來就是陳述意見的詢問答覆及發言內容的確認，如果大家沒有問題的話，我們後續會請主持人，做一個宣布終結聽證的一個程序。針對當事人跟利害關係人陳述意見的部分，發言的順序是依照排定登記發言的順序，以統問統答的方式去做辦理，答的部分，不好意思文字寫錯，請見諒。

另外在陳述意見時間，每三分鐘並以一次為限，主持人就是由我們張教授這邊視情況予以同意展延一次，一次以三分鐘為限，如果當事人如果唱名過號三次

未到場的話，就視為過號，由下一位陳述意見人進行一個陳述意見發言才能補行發言。

好，那針對於這個鈴聲的提醒的部分，我們剩下一分鐘的時間，會有一個響一個短鈴的部分，就像剛才這樣；那時間計滿的時候，會響兩聲短鈴；超過時間的話，我們會停止發言，如果未停止的話，這個發言的部分不予紀錄。

那針對這個聽證的一個注意的事項，這一次聽證會的部分，我們是採全程錄影、錄音的方式去進行，聽證會議是以國語為主，當然有些長輩或者是一些人，他可能比較擅長說台語，只要大家聽得懂就沒關係。其他會議注意事項，我們在開會的時候，有發給各位開會的附件，請各位地主或利害關係人詳閱。

針對這個聽證紀錄的部分，我們會使用的方式，跟大家做一個說明，在會議紀錄完成之後3月25日，我們市地重劃科這邊會供陳述或發言者閱覽，然後請他們確認發言的內容有沒有疑問，那沒有疑問就請他簽名或蓋章。

依照行政程序法第64條的規定，有些人可能有一些理由，拒絕簽名蓋章，或未於指定日期場所閱覽的話，那我們就會記明這個事由，就是說明說這個可能他當事人有一些不方便還怎樣，所以就拒絕簽名蓋章的部分。

針對這個會議紀錄的部分，我們也會公告於我們臺南市政府的網站，和本局地政局的網站，那我們地政局的網站在臺南市政府地政局網站，有一個市地重劃專區，後面有一個自辦市地重劃會，自辦市地重劃的部分，你們選擇一個鹽東自辦市地重劃會的部分，裡面就有重劃相關的歷程，和相關他們目前已經舉辦的一些開會的資料跟內容的部分。那今天的聽證的會議紀錄，一樣也會放在我們地政局的網站上，並將這些資料給各位參閱。

這個聽證主要的用途是做什麼？基本上聽證的會議紀錄，基本上是我們市地重劃計畫書，後續會將計畫書草案，跟今天聽證會的會議紀錄，然後送給我們臺南市政府市地重劃委員會，審議這個重劃計畫書，做一個參酌的部分。那未登記發言或現場提出書面意見陳述的話，我們會請主持人看是否允許他臨時發言，或現場提出書面意見。這個雖然不會納入我們的聽證的一個紀錄，我們也會供市地重劃委員會去做個參酌。這個參酌的內容，當然重劃會如果針對這個內容的部分，

或者是針對我們市府這邊有需要了解的部分，我們就在市地重劃委員會提出說明，然後再跟委員會去做一個報告的部分。

這個聽證，其實做完之後，我們市地重劃委員會參酌聽證的結果，跟市地重劃計畫書就會有分成兩個狀況。一個就是同意市地重劃的部分，同意市地重劃也就是我們後續就會核定市地重劃計畫書，後續才開始展辦市地重劃的相關作業，我們會將這個市地重劃計畫書相關的內容還有文件，送達土地所有權人及利害關係人。這個內容有分成四個部分，第一個就是重劃計畫書的內容，然後再來就是聽證會的一個會議紀錄，再來就是我們市地重劃委員會的一個會議紀錄的部分。然後這些文件不會只有寄給當事人土地所有權人跟利害關係人，一樣我們也會放在我們地政局的市地重劃專區，鹽東市地重劃的部分，將相關的資料上網，供各位委員，跟各位地主參考。當然如果說呢，相關的內容經我們臺南市市地重劃委員會審議之後，覺得可能它有些內容不妥，我們可能就會有不同意實施市地重劃的部分，那這個部分我們也會在上面詳細敘明駁回的理由，然後這部分也會放在網路上給各位參考。以上是我們這邊臺南市政府地政局，針對聽證的流程跟內容的部分，跟各位地主跟利害關係人做個說明。

主持人：

謝謝科長跟大家說明今天辦聽證會的重要，那我們就請鹽東自辦重劃會來為大家介紹我們的這個重劃區的相關事宜，麻煩重劃會。

三、重劃會說明重劃計畫要旨

重劃會：

謝謝主持人還有各位地主代表，本人謹代表臺南市永康區鹽東的重劃會來做說明。今天目的是，申請核准實施市地重劃案聽證會議。

首先我們介紹我們重劃區的位置跟範圍，我們這一區有三個是坐落在鹽東段跟鹽中段有三個區塊。重劃一的範圍，新中街東側邊界，西至新行街4巷東側邊界，南至中正路北側這個邊界，還有北至新行街4巷30弄南側。

範圍二的部分的話，就是在，東至這個新行街西側邊界，西至新民街77巷東側邊界，南至鹽東段1736地號北側邊界，北至新民街南側邊界。第三個部分

就是我們正南五街 410 巷西側邊界，西至鹽中段 643 地號北側邊界，南至正南五街北側邊界，還有北至鹽中段 653 跟 666 地號，因此我們是跨三區的一個重劃範圍。

在做我們重劃的範圍，是依照我們這 109 年 10 月 28 日，發布實施的這一個，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報部編號第十三案，整個面積約為 2.748 公頃，整個重劃區的辦理進度都會來做說明。

首先我們在 110 年 9 月 4 日召開了座談會，接著我們在這個 110 年的時候 12 月 20 日召開了這個重劃會成立大會，並且市府核定成立這個重劃會。再來我們在 111 年 6 月 15 日召開第一次會員大會。臺南市政府在 111 年 8 月 26 日這個號函來備查。接著我們進行下一個，核定重劃範圍，在 112 年 4 月 6 日時，府地劃字 1120398114B 號函核定的範圍。

接下來我們召開第二次會員大會，審議我們這個重劃區要做的草案，臺南市政府也在 110 年 8 月 30 號同意這個號函備查。接著就是我們今天的這個聽證會議，在 113 年 3 月 8 號來召開這個申請核准實施專案這個聽證會議。

主要這個事項，剛剛有提到，這是我們三個重劃的範圍。在我們法令依據，就是依照平均地權條例第 58 條規定來辦理。在都市計畫，因為尚未發布實施，所以在我們這委員會審議，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。因此我們後續的案子就會等到這個完成之後再填入本重劃計畫書內。

為什麼要辦理這個重劃的效益，因為我們重劃後，政府可以取得十項公共設施，然後增加住宅區的面積，同時可以消除我們的畸零地，然後加速這個地區健全的發展。

經過統計，我們的全區所有權人，目前有公有地管理機關 2 位，私人 82 個，共 84 個，有一個面積是不列入不同意裡面，所以徵求同意總數 81 位，26205.6 平方公尺。

經過這個幾月的努力，徵取同意的狀況之下，跟各位報告，經過去年到現在的話，我們的重劃同意的人數已經大概超過六成了，重劃面積也都超過七成，在重劃會補充說明一下，我們同意人數陸續在增加。本區，我們沒有抵充地所以抵充面積是 0 平方公尺。

預估整個共同負擔的公設部分，我們有區內規劃公兒停車場、道路，大概是 1.05 公頃，佔了 37.8%，這是都市計畫書內的面積，最後會以樁位面積為準，公共設施比率是 37.82%。

預估整個費用負擔，是 1 億 6871 萬 2 千 101 元，部分工程費用、重劃業務作業還有貸款利息等等，供地主參考。在我們這個費用負擔比例部分的話，大概是 10.10%，所以整個我們土地所有權人平均重劃負擔比率是 47.92%

因為本區，沒有原屬合法建物，因此無需另訂重劃負擔減輕原則內容。整個財務計畫部分，預計就是需要 1 億 6871 萬 2 千 101 元，償還計畫由土地的所有權人，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。預計的時間點，我們希望能夠在 116 年的 5 月份，能夠完成這個重劃作業。這是我們預定的工作時程，請各位地主參考。好，那接下來就是我們所有權人跟利害關係人陳述意見。

四、當事人及利害關係人陳述意見

司儀：

謝謝重劃會的報告，接下來是，當事人及利害關係人陳述意見的時間。本次聽證會議自申請時間 113 年 2 月 15 日止，無收到民眾預先登記要現場陳述意見及發問，所以我們進入下個議程，是代為宣讀書面意見。

五、宣讀未出席者書面意見及回應

本案收到兩件書面意見，以下先代為宣讀，黃○財先生的陳述意見內容：我的土地登記是住宅用地，也依法繳納地價稅已有 40 多年，本身就已具備可申請建造蓋房子的屬性，只因鹽東段市地重劃需要公共設施，則把地號 1174 部分土地納入規劃道路用地。但我百思不得其解，土地被拿去做公共設施，卻仍需和其他人負擔費用，47.92%，實在是不合理，然而鹽東段這塊重劃地在土地分區證明，

是標註文小十二，等於是一塊得證明開發的土地，不同於 1174 地號土地，已是住宅用地，依合理公平信賴原則的土地分配上，這部分為何不是以地換地呢？

接著宣讀周○倉先生的陳述意見內容，第一點，鹽東段 1202、1204、1205、1206、1207、1143、1203-1、1132、1133、1137、1730、1736 地號等 12 筆土地，緊鄰重劃區的計畫道路，沒有一併配合重劃納入開闢，後續影響配地管線埋設，自由進出通行、重劃後申請建築等，地方發展的整體性都沒有考慮到。市府正在辦的公設解編案，就會把解編地旁邊未徵收的土地，一併納進來一起重劃，這樣對地方的發展才會一次到位。

二、面對鹽東段 1202、1203-1、1204、1205、1206 地號計畫道路政府還未徵收，請問重劃會這個街廓土地分配線，如何規劃重劃後土地如何分配？如果重劃後土地只單側面臨上述未徵收取得之計畫道路的地主，後續若不能順利利用土地的時候，該怎麼辦？

六、陳述意見詢問及答覆、發言內容之確認

司儀：

接下來的議程是詢問及答覆，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：

謝謝我們司儀替兩位民眾地主宣讀意見，然後有一份是剛剛就是才發給我們，有一份是大家的簡報上面有的。就是剛剛有提到，一位所有權人，他提出來的意見是，他是公共設施用地跟住宅用地，他是住宅用地，所以待會我們請重劃會，針對這個部分來做說明。

第二位周先生所提的意見，第一部分是針對比較大的格局來談，周邊的發展，是不是應該把其它的都一起納入。我想這個部分，待會也是會回答，那因為我身為這個主持人，要跟大家報告說，你們的問題，我們有一部分如果重劃會不能回答，也是我們市政府的單位會回答的。那他的第二個點是，擔心如果有一些土地面臨道路，那如果政府沒有徵收他的土地，分配了以後會不會不能用？所以待會

我們是不是先請重劃會來做說明。司儀先掌控一下，我們回答應該沒有限時間。

重劃會：

各位所有權人大家好，我先針對黃先生的問題做回覆，因為黃先生他講的是，他原本是住宅區用地，然後他有繳納地價稅繳納很久了，然後他的土地跟其他所有權人狀況是不一樣。我們把他的地號拿出來看，他是住宅區納入重劃，然後分為住宅區用地，所以他的要求是說，是可以以地換地。基本上我猜測你的意思應該是，一坪換一坪的意思。

然後我這邊來做一個回覆，第一你們的面積是 40 平方公尺，就是其實只有 10 幾坪。當然依法令，你們可以與其他土地所有權人合併分配，所以說他可以分，因為我知道他女兒在這邊也有其他的土地，所以一般來說他應該是會合併分配。

然後第二部分，所謂重劃負擔是以整體的費用去做計算的，他個人的 40 平方公尺的土地，是會用市地重劃實施辦法第 29 條，他有一個附件二裡面的公式去做個人的分配計算，他的內容就包含到他的重劃前後的宗地地價，然後還有他的分配位置，所以他有可能，分配比例，並不是重劃計算書這個 52.08%。然後第二點來說，他原本是住宅區土地，他的重劃前的評定地價，基本上還是會比文小用地還高，所以等於說他的權重去換算的話，他分配的比例會比較高，所以說這部分經計算他應該是會高於本來認為的負擔 47.92%。然後第三點，因為他的面積不大，我們重劃會，以重劃會的立場就是希望整區推動去完成，雖然面積只有 10 幾平方公尺，我們其實可以讓你增配到原來的 40 平方公尺沒有問題，這個就是重劃會的立場。

然後另外第二個問題，就是剛剛周○倉先所提供的書面的意見，其實基本上重劃會那邊就是依照那個都市計畫審定的範圍去做之前的程序，包含範圍核定都過了。另外他說，我們這邊有大圖，就是他的意思是指說，重劃會那個住宅區土地旁邊這邊的道路，並沒有做徵收開闢，怕說到時候配在這邊的人是不是就沒有面臨道路，他的問題，我看起來是這個樣子，所以針對這個狀況去做回覆。

因為這一邊的土地其實很簡單，他的土地所有權分成這邊角一個，然後這邊

國有地。另外就是兩個家族，兩個家族，一個是劉姓一個是林姓。所以其實這邊土地所有權，以私有的來講就是，就是有住劉姓家族跟林姓的地方。所以他們分配的土地到時候是很大塊，基本上不會有無法鄰路的狀況，基本上不會有。而且這邊其中有一個劉姓家族，他們目前今天也都到場，然後在這邊也有土地，他們是有希望說可以集合配到這邊，所以基本上這裡配起來都會是大面積土地，這裡道路已經開闢了，而且這邊車流本來就很大。然後這邊也是道路開闢，所以基本上配地就會變成這個樣子，我們中間甚至不用另外再畫分配線，就可以去做分配。所以基本上這一條道路雖然沒有開闢，但是在這邊的分配並不會造成影響。

然後第二個意見應該是指這邊道路沒有做徵收，但是其實這個道路，它現在已經有在通行的狀況，所以基本上，分配沒有問題，是不是以後他們指定建築線，這個都沒有問題，這個是既成道路，只是說重劃會這邊沒有辦法去做徵收，就要看我們的公家機關單位，會不會去做這條道路的徵收，後續再看，分配的時候，利用基本上是不會，以上做回覆，謝謝。

主持人：

謝謝重劃會的回答。基本因為重劃是遵循都市計畫主要計畫跟細部計畫來的，所以有時候我們所有權人提的意見，可能是比較大格局的，然後有時候我們當場回應的，可能有時候不那麼精準。所以我們請市府的重劃科長，再把這個問題跟大家說明一下。

地政局 市地重劃科 科長

各位地主大家好，那我針對第二位地主他的陳述意見，再做一點補充說明，那剛才他說的那些地號，大概都是集中在文小旁邊這一塊用地的部分。那這一塊用地呢，我剛才也稍微做了功課，那一邊其實看起來，雖然是沒有徵收，但是都已經是通行的道路的部分。那這個部分呢，如果說要把這個通行的道路，納入到市地重劃範圍的話，那還是要經過都市計畫程序去做變更。第二點的部分，如果把這些道路也要納入到市地重劃範圍，在公共設施比例負擔會加重，那可能對於

地主的一個負擔比例加重，講白點分配回去的比例可能會變少，這個是第一個部分。

第二個部分，針對於說有些地主他會覺得說，我以後在土地做分配的時候，假設分配這一塊地，依照我們市地重劃的精神，你分配的土地是形狀方整可作為建築的使用，那可做建築的土地最重要的一件事情就是，這個土地要有一個指定建築線的概念，所以你要指定建築線才可以做申請建築使用。所以假設說這一條道路，您看一下它北邊的這一邊的部分其實都已經蓋完房子了，我們現在不能跟你說一定是這個樣子，但是初判當時在申請建造的時候，應該已經在這一條既成道路的部分指定建築線了，所以在未來配地的時候，一樣還是可以去作一個申請建築使用的部分，這個是沒有問題的。不過這個因為它是今天才提供資料的，我們沒辦法馬上確定說它一定可以或不可以，但是後續我們在重劃計畫書送市地重劃委員會的時候，我們也會將這些事情做一個查證，這個也跟地主做個說明。

那總而言之其實重劃的部分是因為，各位重劃區的地主是依照都市計畫的規定，這個地方是指定重劃區的範圍內去做辦理。當然重劃區範圍外的部分呢，還會考量到說它這邊的土地的負擔，或者是說這個區塊的發展的部分。那當然這個部分，在重劃的時候，重劃前的部分，它都是文中用地或公兒用地。那重劃後，它會成為住宅區，然後公兒跟停車場的部分。當然配回去給地主的土地，絕對是一個是可以建築的土地，而不會是給你們一個公共設施的土地，這個重劃基本的精神是這樣。那這些土地的部分一定是要可以新建建築使用，所以照市地重劃實施辦法的第 30 條的規定，它就有說，我們市地重劃在辦理的時候，土地的部分一定是要遵照它是要符合，那個都市計畫畸零地最小管制規則的規定，也就是說，它不能夠變成畸零地，這是第一點。

第二點的部分呢，是針對都市計畫規定的寬度深度跟面積的部分，如果都市計畫書有特別指定，那就是依照都市計畫書的規定，因為後續都市計畫書規定的部分會涉及到各位地主在申請建照的時候，是不是符合相關的規定。所以在未來辦理重劃的時候呢，土地分配的時候，勢必一定是要讓你們是可以申請建築使用的，這是我以上補充的說明，謝謝。

主持人：

好，謝謝科長再補充說明，所以我把這個剛剛兩位地主提出來的也跟大家報告，聽起來他們也只是提出一些疑問，然後我們就是做一些解答，那看起來因為聽證有時候擔心是有很大的爭議的點，是不是應該處理，那看起來應該是沒有，所以這個案子應該就是我們可以順利按部就班，努力往前推動。那剛剛的這些疑問，我們也會做成聽證紀錄給大家，那未來市府在審重劃會報上來的重劃計畫的時候，也會幫大家特別留意這幾個點。那我們再把時間請司儀宣讀一下下一個流程。

司儀：

那詢問及答覆發言內容之確認的議程都已完成，我們請主持人宣布終結聽證。

七、主持人宣布終結聽證

主持人：

好，那剛剛也說了，看起來大家是支持趕快讓重劃可以進行，也希望市府後續可以多多配合，那我就宣布今天的聽證到此結束，也祝賀大家，因為今天是三八婦女節，祝賀在場的婦女們快樂，也謝謝男性朋友對我們的尊重，謝謝大家，謝謝。

