

臺南市安南區本淵(一)  
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)



# 臺南市安南區本淵(一)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：臺南市安南區本淵(一)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、吳彩珠副教授、鄭嘉慧律師
- 參、聽證日期：110年9月3日(五)下午2時
- 肆、聽證地點：臺南市安南區溪心里活動中心(臺南市安南區功安一街162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、陳述意見紀錄：詳附件4
- 玖、會議紀錄：

## 司儀宣布開會：

臺南市安南區本淵(一)自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始。

今天的會議是由本淵(一)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，為擴大民眾參與、增加民眾陳述意見機會，以符合正當行政程序，召開此次聽證會議。今日會議邀請崑山科技大學房產系兼任助理教授徐中強先生擔任本次會議的主持人，及長榮大學土地管理開發學系專任副教授吳彩珠女士，及臺南市律師公會監事鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，接下來把會議交給主持人徐老師。

一、主持人說明案由、聽證意旨、法令依據

主持人 徐中強教授：

很感謝大家來參加本洲(一)自辦重劃的聽證會議，照程序先說明一下，聽證會的程序最主要是讓地主表達意見，這些意見會作成紀錄，交給市地重劃委員會審議的時候當作重要的參考，再來將程序交給司儀，會議照程序來進行。

## 二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

### 司儀：

主管機關報告，請臺南市政府地政局市地重劃科洪智仁科長為各位報告。

### 地政局 洪智仁科長：

非常感謝今天各位土地所有權人來參加今天的聽證會，我是臺南市政府地政局市地重劃科科長洪智仁。現在由我簡報聽證會議相關的注意事項、相關規定。

聽證是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 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，通知土地所有權人以及已知利害關係人召開聽證會議。

聽證的議程分三個部分，第一是議程的時間，第二是當事人及利害關係人陳述意見及發問，第三是響鈴提醒的說明；議程時間的部分，目前進行到主管機關報告發言順序、時間以及其他應該注意的事項，接著會請重劃會說明重劃計畫書的意旨，再請當事人、利害關係人陳述意見，若申請發言者未到場，司儀會代為宣讀其書面意見，接下來是詢問以及答覆，最後由主持人宣布終結聽證，上開議程若主持人認為有必要調整，主持人可以調整順延或終結。

當事人及利害陳述意見及發問的部分，發問順序是依陳述意見的類別、登記發言的順序進行，陳述意見的時間是每個人 3 分鐘以 1 次為限，唱名 3 次都未到場視為過號，要等其他土地所有權人陳述意見後才可補行發言。

響鈴提醒的部分，發言若剩下 1 分鐘會響一個短鈴，時間屆滿響兩個短鈴，超過時間就要停止發言，超過時間之發言不予以紀錄。

會議的注意事項，本次聽證會議將全程錄影、錄音，聽證會議以國語為主，如果使用其他語言，請發言者自備翻譯人員。其他會議注意事項，詳如開會通知單的附件。

會議紀錄完成後，會於 110 年 9 月 23 日在臺南市政府的市地重劃科，供陳述者或發言者閱覽，然後並請其簽名或蓋章，依照行政程序法第 64 條，若上開人員拒絕簽名、蓋章，或沒有在指定日期閱覽，主管機關會敘明事由。

會議紀錄會在臺南市政府及地政局的網站辦理公告，後續會將會議紀錄提供給臺南市市地重劃委員會作為審議重劃計畫書之參考。若主持人允許臨時發言或現場提出書面陳述意見，將不會列入聽證會的會議紀錄，但仍會提供給市地重劃委員會作為審議重劃計畫書之參考。核准實施市地重劃與否，視市地重劃委員會斟酌聽證的結果，不同意時應敘明理由駁回，同意實施市地重劃時，主管機關會將重劃計畫書、聽證會議紀錄及市地重劃委員會會議紀錄，寄達土地所有權人及已知利害關係人，上開紀錄也會在機關的公告欄與網站公告，以上為聽證會議相關注意事項，謝謝。

司儀：

接下來進行重劃會說明重劃計畫要旨的程序，請重劃會代表報告，謝謝。

三、重劃會說明重劃計畫要旨

重劃會 鄭先生：

這是剛剛說明過的整個程序，重劃區的位置是在臺南市的安南區海佃路四段，

重劃區有兩個區塊，市地重劃的範圍主要是依照都市計畫發布實施的整體開發區 F 區，面積是 8.25 公頃。

重劃會目前從整個座談會開始舉辦，到重劃會成立、核定範圍，到今天舉辦聽證會議，重劃計畫書草案重劃地區跟範圍，是以變更臺南市安南區細部計畫本淵察的都市計畫裡面的 F 區的整體開發區來辦理市地重劃，包含三個地段的土地，面積是 8.25 公頃，重劃的範圍如同重劃計畫書所敘，辦理自辦重劃是依據平均地權條例第 58 條的規定，都市計畫的部分是根據已發布實施的都市計畫案辦理。

辦理自辦重劃的原因跟主要效應，主要遵循市地重劃的規定來辦理整體開發，完成市地重劃後，區內土地可以合法申請建築跟開發利用，重劃完成之後，土地是地籍方整，且每一筆都是可以使用，整體的效應，最主要是取得公共設施，及增加 5 公頃多的可建築用地，就公部門而言，減少了用地徵收、相關開闢的費用，在建設完成之後，對政府相關的稅收還有地方的公共建設都是完成了，對於整個地方跟地主還有市政府來講，是一個綜合的、很好的效益。

重劃區土地所有權人總共有 168 位，面積約 8.25 公頃。列入徵求同意的人數是 156 位、其面積是 7.4 公頃；156 位中徵得 96 位的同意，同意人數比例為 61%，其面積 5.3 公頃佔同意比例為 70%，本區抵充地面積為 5,927 平方公尺，公共設施用地主要為公兒用地及道路用地，面積約 3.16 公頃，用地負擔比率為 33.53%，設計團隊參照市府已經審核過的重劃計畫書，初估的工程費是 318,054,111 元，以上重劃費用負擔比率約 19.32%，平均重劃費用負擔比率約 52.85%。

經清查過本區沒有合法建物，故無原有合法建物或既成社區的減輕原則。

財務計畫的部分，重劃預算是由圓山國際開發股份有限公司籌措支應，償還方式是依據平均地權條例規定以未建築土地抵付，即用抵費地抵付開發費用。

期程預計 114 年 2 月完成重劃，以上是重劃計畫書草案的報告。

#### 四、當事人及利害關係人陳述意見

主持人 徐中強教授：

感謝重劃會的說明，接下來進行利害關係人來陳述意見，在陳述意見前我先確認一下，目前只有黃先生登記，請問黃先生有沒有在現場？沒有，那黃先生是不是有向主管機關申請代為宣讀書面意見？

司儀：

本次聽證會議截至 9 月 1 號為止，本府僅收到 1 位填寫要出席但不發言的書面意見，現在就代為宣讀黃○政先生的陳述意見內容。

主持人 徐中強教授：

先等一下，除了黃先生以外，還有沒有其他登記要現場發言的？確定沒有就照程序，請司儀代為宣讀書面意見。

#### 五、代為宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

以下是黃○政先生陳述意見的內容：

本人之地細部計劃至今已 43 年(67-110 年)，公園、市場不徵收也不公辦荒廢至今，自辦公司沒設計圖，工程數量跟單價預估高得太離譜，業界看了都傻眼，換了我們頂多七、八成標。發問對象：臺南市地政局重劃科等有關單位，發問內容：工程數量及單價依何標準預估(廠牌、型號、尺寸)？

幾點意見望能重視：1、填土數量依數量與實際填土面積相除，基地墊高1米多，跟對面已建好房子如何對稱。2、工期大約1年半，許多工程項目卻列50個月開支。3、一付口罩要價60元(市價4元)，手套80元(市價10元上下)。4、路燈一盞5萬元，景觀燈1盞8萬元，有需要那麼頂級嗎？5、工期交地要定時間，附近幾案都拖七、八年未完工交地。6、期望政府單位能幫地主嚴格把關。

以上是黃○政先生的書面陳述意見，報告完畢。

## 六、詢問及答覆

主持人 徐中強教授：

感謝黃先生的書面意見，我們已請主辦單位代為宣讀。先跟各位說明，聽證會是在現場表示意見，必要時會請相關單位跟重劃會做說明，但沒辦法討論跟作決定，請大家諒解，再來針對黃先生所提意見，請相關單位作回覆跟說明，先請重劃會。

重劃會 鄭先生：

謝謝主持人，重劃會回覆，目前重劃計畫書草案預估的金額跟數量，是工程規劃單位參考臺南市已核定之重劃計畫書的資料提列，目前是草案的預估內容數據，實際的部分到最後會以主管機關核定的內容為主。

主持人 徐中強教授：

請再回答兩個比較重要的問題，黃先生提及工期一年半，但很多工程項目卻報支50個月，這是包括準備階段或什麼狀況？請再說明；第二是口罩的跟手套的價格跟市價真的有差距，也請簡單說明一下，是等審議完、核定的價格再來作調



整，還是處理方式?也請說明清楚，不是像剛剛講的那麼簡要。

重劃會 鄭先生：

謝謝主持人，工期確實有些部分準備期開始提列，工程費用跟單價是設計單位參考一些已經審定之重劃計畫書的單價內容所估算，設計單位最後會把今天的意見跟最新蒐集到的單價，作修正到最後核定的重劃計畫書。

主持人 徐中強教授：

重劃會還有沒有其他代表要作補充的?沒有，地政局市地重劃科科長要不要作一些說明?

地政局 洪智仁科長：

主管機關補充說明，自辦重劃區審查標準，大部分是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的規定，公共工程的部分按照法規規定，理事會要依相關規定來規劃、設計、監造，並委由合格的工程技師簽證，工程預算書圖跟預算的部分也是要經過技師簽證，再送各相關工程主管機關核定，並不是重劃會說多少就是多少，工程預算書圖的設計跟核定都還是要經過技師簽證，再經過我們主管機關核定才算數，以上補充。

七、主持人宣布終結聽證

主持人 徐中強教授：

各為鄉親，一開始也有跟大家說明，聽證會的程序是只有登記才能在現場表達意見，另外就是剛才黃先生已經有把他的意見表達出來，其實請各位放心，如重劃科科長所說，到時候一定是很多主關單位作把關，市政府不是只有地政局在辦審核的工作，還有其他像工務局、水利局等相關機關作把關，剛才提及填土的

問題，這也是重劃會初步的重劃計畫內容，屆時還要經過工程相關單位(包括水利單位)的把關、審核，要符合政府的相關規範，才可照核定的計畫內容開始施工，不是像大家所想，重劃會提出就一定是這樣作，所以請大家放心，現在政府有很多相關規定，就是為了要維護大家的權益，像今天舉辦的聽證會，也是最近這幾年新的規定，過去的話我想你們可能也知道，在安南區已經辦過幾次自辦重劃，像黃先生提及有幾區拖了很久，可能到現在還有糾紛，就是因為過去疑義參與的規定不是很完整，所以很多地主的意見在審議的過程中沒有被納入參考，今天就是一個新的改革，對安南區未來的重劃推動相信會有很大的幫助，比較可惜的是今天很多地主朋友沒有登記發言，不過你們不用擔心，照現行的規定如科長剛才所說明，政府單位會繼續作把關，甚至有很多外聘的專家學者作委員，將來審議市地重劃計畫書時，也會用各種專業來保障大家的權益。

非常感謝大家來參與，按照獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃實施辦法第27條規定，聽證的程序已經全部完成，宣布會議終結，後續希望審議的過程能夠更加順利，把大家所期待的重劃工作繼續往下推動，謝謝各位。

拾、散會(下午 2 點 30 分)