

臺南市歸仁區八甲東段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：臺南市歸仁區八甲東段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、侯信逸律師、謝博明副教授
- 參、聽證日期：114 年 11 月 24 日（星期一）下午 2 時 00 分
- 肆、聽證地點：臺南市歸仁區歸仁里活動中心（臺南市歸仁區忠孝北路 221 號）
- 伍、出席單位及人員：詳附件一
- 陸、聽證程序簡報、會議議程、會議注意事項：詳附件二
- 柒、重劃會簡報：詳附件三
- 捌、陳述意見紀錄：詳附件四
- 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，臺南市歸仁區八甲東段自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。今天的會議是由歸仁區八甲東段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實施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 張梅英副教授擔任主持人，得智法律事務所 侯信逸律師擔任襄助主持人及長榮大學 土地管理與開發學系 謝博明副教授擔任襄助主持人，接下來我們就把會議交給主持人。

一、主持人說明案由、聽證意旨及法令依據

主持人 張梅英副教授：

謝謝司儀的介紹，跟各位地主、重劃會還有市府同仁午安，剛剛司儀已經介紹我是今天的主持人張梅英，我們三位一起聽證主持，就由我們侯律師及謝老師，我們三位來為大家服務，之所以要辦聽證，今天這個案子就是臺南歸仁的八甲東段自辦市地重劃，他是法令上一定針對有爭執的點或者是需要在行政流程必要的程序，所以今天舉辦聽證，聽證有一些要求注意的規範，待會我們會請市府來為大家做簡報，今天的會議就請大家留意，我們有地主

很興奮，待會聲音要小一點，不要影響其他人的聽講，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，接下來我們請市地重劃科黃○程科長，向各位說明我們這次聽證會議的流程，謝謝

地政局：

各位八甲東段自辦市地重劃區裡面的地主大家好，我是地政局主辦單位市地重劃科科長，敝姓黃，今天針對聽證的流程來跟各位做說明，首先今天說明的項目大概會有五項，聽證的必要性、議程、一些相關的注意事項，還有後面的會議紀錄和辦理市地重劃實施與否的相關內容向各位做個說明。首先在聽證的必要性，因為這個是辦理自辦市地重劃是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條，自辦市地重劃會要送市府申請核准實施市地重劃應檢送重劃計畫書草案，要通知土地所有權人和利害關係人辦理聽證，這個案子因為自辦市地重劃要準備申請實施市地重劃，計畫書送我們市府審查之前要先完成聽證的程序，所以依照相關的規定辦理聽證，在聽證的部分會有相關的議程和時間提醒的說明，去跟各位報告，這部分先前應該已經有寄給地主相關內容，如果在這期間內有提出書面的意見都已經有收到相關意見，那聽證的議程部分，我們現在開始辦理聽證，後續會由重劃會針對重劃計畫書草案的內容要旨的部分，也會請當事人及利害關係人提出相關的書面意見，如果沒有來，我們會宣讀未出席的書面意見和回應，並做確認，最後如果沒有特別的發言內容，後面就會請主持人宣布聽證終結，我們發言的順序就是依照程序的類別排定的發言順序，陳述的時間一個人就是三分鐘一次為限，那主持人可以視情況同意展延一次，一次以三分鐘為限，所以這部分會有鈴聲的提醒，如果唱名三次未到的話就視為過號，等其他人陳述意見之後才能補發言，首先在聽證歷程的部分，剩一分鐘會響一個短鈴，時間計滿會有兩聲短鈴，就如剛剛大家聽到的，這次聽證是採全程錄影錄音，聽證是以國語為主，當然大家以聽得懂為主，要說台語也沒關係，其他聽證的事項在當時開會通知的時候都有附開會通知的附件，那聽證是做什麼用？聽證會議的使用和聽證紀錄要做什麼？跟各位做個報告，聽證完成之後會針對各位在聽證期間提出書面還有今天聽證內容，看會議紀錄的內容及今天發言的內容和你們書面意見有沒有相同，然後會讓陳述發言者閱覽並在上面簽名蓋章，表示已經做書面的確認，那有些人不方便的話，我們也會在上面記明事由，相關

的會議紀錄會公告在臺南市政府地政局的網站，地政局的網站上面有土地開發，土地開發裡面有自辦市地重劃，在裡面找八甲東段市地重劃，上面會有關於這個重劃案的所有歷程，例如什麼時候申請籌備會、重劃會，還有相關的計畫書及這次聽證會的會議紀錄都會放在上面，這部分會依據個人資料保護法，隱匿個資化呈現給大家，讓大家知悉，那聽證的部分主要在做什麼？後續辦理聽證之後，重劃會要將相關的資料送市地重劃委員會審議，後續送市地重劃委員會審議今天聽證會議的內容，會將資料放在市地重劃委員會會議制給委員作參考，如果有未發言或現場提出書面陳述意見，或是主持人允許臨時發言的話，雖然不納入聽證的會議紀錄，但也會將這些資料提供給市地重劃會參考，後續完成聽證之後，送合議制委員會完成後，會有兩個結果，同意和不同意的部分，不同意的話會敘明駁回的理由，如果同意的話，會依照市地重劃實施辦法第 27 條，後續的規定將市地重劃計畫書核准後，將重劃計畫書及相關的資料送給土地所有權人及利害關係人，包含核定的重劃計畫書內容還有聽證的會議紀錄，還有市地重劃委員會的會議紀錄，這些紀錄除了以紙本寄給地主和利害關係人以外，我們也會將相關的資料隱匿個資化後，放在我們市府的地政局網站，以上是聽證會議的內容，後續請重劃會針對八甲東段自辦市地重劃進行說明，以上。

三、重劃會說明重劃計畫要旨

重劃會：

主席及各位機關、地主大家午安，接續由重劃會委託的顧問廠商，我姓沈，針對今天申請核准市地重劃計畫書的十二項內容跟委員還有地主說明，首先在重劃計畫書第一個章節，敘明整個重劃區的位置跟範圍，地主應該很清楚，這個重劃區原本是屬於機關用地和市場用地還有部分的人行步道，左邊是以忠孝北路，重劃範圍以藍色線條為界，作為這次重劃解編的範圍，那在四至的部分，東邊到大仁九街，西邊到忠孝北路，南邊是原本人行步道和都市計畫商業區的邊界線，北邊就到大仁街，這是東南西北的四至的範圍，整個重劃區不大，大概只有三分的土地左右，這是重劃區辦理的進度，從民國 112 年開始成立籌備會，召開座談會聽取各位地主的意見之後，就順利的於當年的九月召開重劃會成立大會，接下來陸續成立重劃會及召開第一次會員大會，以及今年二月申請重劃計畫書的核准，直至到今天由主席來召開聽證會議，重劃區的地區及範圍，剛剛已經跟委員和各位地主做說明，這邊就不重複說明，整個重劃區在重劃前的地段就叫八甲東段，這也是我們重劃區

的名字為什麼叫八甲東段自辦重劃區的原由，重劃的法令依據，主要是依據平均地權條例第 58 條規定辦理，整個重劃區的範圍是依照這邊的都市計畫，也就是歸仁都市計畫第四次通盤檢討內容，編號第 15 案，經過相關的機關審議，最後由內政部同意後才進行這次的重劃作業，辦理重劃的原因剛剛有跟地主說明，原本是屬於機關用地和市場用地的兩個公共設施，因為時空環境變遷，所以這個市場和機關都沒有開發，為了還地於民，來做這次的解編，但解編有法定的開發程序，所以就依規定以市地重劃的方法來辦理開發，市地重劃的方式，因為是只有三分地，所以由部分的地主發動，成立籌備會和重劃會來啟動這次的重劃流程，辦理自辦重劃過程後，就可以把這裡都市計畫的公共設施完成開闢，也可以提供完成開闢後的土地給相關市政府單位，來減少公家機關一些徵收開闢的費用，未來完成開發可以提供的建築用地面積合計有 1700 平方公尺，佔整個重劃區的比例範圍是 56.67%，依照這樣的面積，未來可以容納的住戶人數大概有 108 人左右，土地的增值也可以透過重劃開發、公共設施完畢之後，也有一定的土地增值幅度，並且可以把現場現在空地和雜草的情形妥善的改善，對於當地是很好的城市景觀的改進，整個重劃區的公私有土地的人數跟面積，總人數是 19 人，其中有兩個公有土地，面積比較小，大部分是私有土地，2965 平方米左右都是私人土地，這個人數的時間點統計在籌備會成立的時候 111 年，直至現在都有做更新，辦理整個重劃的同意情形，私人土地部分的情形 17 個人中有 10 個人有用書面的方法表示同意，佔整個重劃區的人數同意比例有 58.82%，這 10 個人占有土地面積合計 1961.58 平方米，佔整個重劃區的面積比例是 66.14%，因為人數和面積的同意比例都有過半，所以符合平均地權條例的門檻，來啟動這次的重劃流程，整個重劃區內在開發完成之前有部分公有土地，道路約有 12.53 平方米是由歸仁區公所管有的，那在重劃辦理過程中也有進行會勘，機關也有同意我們把這個面積做為抵充，抵充完之後就有效可以降低部分公共設施的負擔，如何降低？在第七項的內容和各位地主做說明，整個重劃區未來列入公共設施的面積是公兒(公園兼兒童遊樂場用地)大約 900 平方米，道路用地大概有 400 平方米，統計是 1300 平方米，理應將這些土地都由重劃區內的地主作負擔，但是剛剛有跟地主說明，重劃前有部分的公有土地已經做道路了，所以面積有 12.53 平方米，所以依據平均地權條例的部分，可以把這樣的面積扣除，列為抵充地，就可以來降低地主的負擔，降低後地主公共設施的負擔降成至 43.10%，公共設施不是劃設完土地就完成，還是要完成公共設施的規畫設計以及施工，最後交由市政府管養及維護，重劃工程相關的細項和內

容，重劃會有聘請顧問公司來做估算，也會參考市政府最近核准的重劃計畫書的數據，估算整個重劃過程中公共設施新闢費用、工程費用大概要花費 899 萬，重劃過程中裡面有些地方是劃作公共設施，現場如果有地上物的部分依據臺南市新辦公共工程改良物補償自治條例，是要做拆遷補償，目前也有請估價師去估算，現場未來要做拆除和賠償的金額，依照臺南市政府的自治條例估算出來的金額，大概是 251 萬左右，辦理重劃的時間點可能耗時 3 到 5 年之間，相關的一些費用也有人事上的開銷，重劃費的一個會址的開銷等等，估算的金額大概作業費是 523 萬左右，整計整個重劃費用的金額是 775 萬，並且由部分地主去做籌資上的費用所估算出來，也是有貸款利息，利息也不會隨便算，依照目前的五大行庫的平均基準利率是 3.133%，依照我們估算的重劃辦理的期程所算出來的貸款利息費用是 156 萬，加總工程費用、加總重劃費用，跟加總貸款利息費用，合計辦理這個重劃區所需要的開銷的金額合計是 1830 萬左右，這樣的費用會由部分的地主去籌資及新闢，並且先去代償這樣的費用，但是最終重劃完成之後，還是會依照重劃法規去估算出，所謂的重劃前後的地價來列出所應該償還的抵費地，這個所需要開發費用的償還的負擔比例，依照我們剛剛估算出來的，總金額去除以我們目前估算出來的重劃後平均地價是每平方米是 51,500 元左右，所計算出來的整個重劃區的費用負擔比例是 11.90%，因此加總公共設施用地負擔，跟費用負擔的比例，合計的負擔是 55%，那這邊就是未來地主參加重劃所應該會負擔的平均負擔比例，每個地主還是會有點不一樣，依照你自己的位置不同，會有一點不同，但是平均負擔比例就是 55%，重劃計畫書的第十項部份，針對重劃區如果有原有的建築物，合法的建築物會或有原有的既成社區，來去做所謂減輕的原則，這個重劃區剛剛有跟地主說明，範圍沒有很大，而且重劃前也大部分是做臨時性的使用，所以沒有這樣合法的建築物跟社區存在情形，因此這個計畫書上是沒有訂出減輕負擔的原則，在重劃計畫書的第十一項是針對整個重劃過程中的財務計畫做說明，總重劃開銷的費用已經有說明過，大概花費是 1830 萬左右，就是總開銷，但費用的部分不會由地主去做籌資，會有部分的地主去跟開發商籌措，目前這個重劃區開發的出資的對象、出資的成本的公司是毅晟地產開發有限公司，去支應整個重劃區所有的開銷，那未來透過重劃完成，透過重劃前後的地價評定完之後會訂出所謂的抵費地來做償還，所以會有一筆抵費地去做出售，來償還給開發公司，去做整個財務的平衡，那現金流量分析，跟地主說明，不是所有重劃的利息，從一開始就可以算 1830 萬，會依照實際辦理的情形去估算，那目前重劃從 112 年開始展辦，有一些

費用上前期應該是有一些支應，所以我們會估算出整個重劃從辦理開始到辦理完成，113 年到 116 年的 4 年期間，各項工程或者是各項作業的開發費用去做估算，然後有花的錢才會算利息，這是我們整個重劃區過程中的負擔的細節，那收入的部分，是重劃最後完成有抵費地去做出售才会有收入，所以我們收入只有在最後那一年才会有收入，那目前估算出來的重劃，財務上的部分是能夠達到平衡的，沒有太大問題，最後的部分，跟地主報告整個重劃的預定的工作進度表，從 112 年展辦到我們未來完成預估的進度，目前上面有寫到的就是，已經完成的時間點，就是一到六項就是已經到核准重劃範圍的部分，那第七項就是我們現在跟大家說明過，從申請實施實地重劃到我們今天辦理聽證以及委員會做審議完成之後，我們重劃計畫書如果經過市政府核准，我們就會正式進入重劃的流程，那接下來就會陸續經辦所謂的工程設計、地上物拆遷補償，地價的估算，甚至於最後土地完成，會做土地分配，以及把界樁設定完之後，點交給各位地主，這是目前我們估算出來整個重劃的流程跟預估的時間給地主去做參考，當然實際的時間還是會依實際的作業情況去做部分的調整，那以上十二項部分就是重劃會這次申請實施實地重劃計畫書的各項內容的說明。

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，截至申請時間 114 年 10 月 2 日止，本府共收到一件民眾登記要現場陳述意見，那我們現在請登記發言順序 1 號李○憲君，就陳述意見位置發言，那發言時間是 3 分鐘。

陳述意見人 1 號 李○憲君：

上級長官還有副教授、法律顧問、重劃的土地所有權人大家午安，那我現在報告目前爭議標的，就是本區重劃內市二、機二；重劃後土地分配比率；市二土地使用強度比機二強，其分配面積比率要高些才合理。預估全部費用負擔換算抵費地其地價估價偏低；依鄰近買賣實例較高，詳附件所示。抵費地重劃前各所有權人優先購買權；二人以上依重劃前面積多寡順序優先購買。這個是重點將來由土地所有權人優先去購買，重劃後各所有權人分配比率、位置，分配最小面積；如何發補償金。第二個公共設施負擔及費用合理性，如何預估全部費用負擔；依抵費地換算佔全區 11.90% 偏高；我再繼續講一分鐘就好，依重劃計畫書八.(二)其計算式內重劃後平均地價 51,500 元/m²，經

在附近最近三年內地價八甲東段 329 地號 90,879 元/m²、八甲東段 1146-1 地號 83,333 元/m² 等二筆均屬住宅區，而本區屬於商業區，因此預估負擔比率可以調降。(也是抵費地比率調降低些)，我就報告這些，重點如果再沒有辦法解決的話就是依都市重劃的程序法，依法去標售，然後抵費地標售後就來抵工程費、拆遷費等等，必要的費用一千八百多萬，以上報告完，謝謝大家。

五、宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

接下來，我們進入下個議程。代為宣讀有出席但不發言的書面意見，本案無代為宣讀的部分，以上當事人及已知利害關係人陳述意見的程序都已完成。接下來的議程為詢問及答覆，發言內容之確認，在此之前先請主持人對以上陳述意見做小結。

主持人 張梅英副教授：

好，謝謝司儀，剛剛李先生的陳述意見不外乎希望我們重劃會在協助重劃過程裡面，可能有一些費用跟價格的評估是不是合理，然後希望分配比稍微有一點不同，然後可不可以提高，那我先要邀請重劃會回答之前，先跟大家報告市府的立場，因為我有跟科長報告，臺南市政府在今年的五月，有新公告的公共工程土地改良物補償辦法的新規定，我們也會要重劃會針對這個部分要核實評估，根據新標準來核實評估，那有關於本案的流程剛剛提到進行到第七個階段，那因為這個部分，大家可能知道也可能不清楚，因為全臺灣都在做公共設施的這個通盤檢討，那我們這個案是在公辦的，就是通盤檢討，大概都要用公辦，我們是在這個案之前，108 年就已經通過了，所以我們當時應該很有遠見的認為自辦來先走，要不然公辦不知道要等到什麼時候，那我們這個是自辦，那這中間因為經過，108 年三年內要完成到 111 年，然後我們又延了一次到 114 年，那現在就是已經在進行，只是還沒進行完畢，所以我們也會要重劃會要發文去跟內政部延長這個期限，所以這個是跟這個案子有關的一些資料，我也先說明，也把剛剛李先生的發言重點先跟大家說明，那我們是不是後續就請重劃會來針對這個相關內容做回應。

六、陳述意見詢問及答覆、發言內容之確認

重劃會：

好，那這邊謝謝主席，那謝謝李先生的意見，重劃會這邊大概有收到地主的意見，那我們也有委託我們的廠商，對這樣的意見去做評估跟思考判斷

未來怎麼去做改進，那目前我們這邊，大概有說明過整個重劃，在這個階段只是針對重劃計畫書的內容跟估算的重劃細節去做估算，那未來真的跟地主比較高度相關跟在意的地方是針對於重劃前後地價的評估，包含你覺得是說市場的用地的地價應該比機關用地來得高，這個我們當然也認可，但是因為目前我也沒辦法跟你講說，你的地價多高，因為這個數字會有專業的不動產估價師去做估算，那估算的方法也會依照不動產估價的條例，以及市地重劃辦法的相關的資料去做估算，估算完之後會經過重劃會的理事會審議完之後，提交給市政府的地價評議委員會去做決定，所以這樣的流程其實我相信也會把地主所有在意的問題都會把它在評定的過程中去思考，那當然這個時間點畢竟還是在草案計畫書的研擬階段，在地價的確定的金額一定是在重劃執行的過程中才會去做處理的，所以目前我也沒辦法跟地主直接很明確說，市場用地的地價比機關用地的地價高或低、幅度是多少，我們當然目前可以參考只有公告現值，但公告現值又不等同於我們重劃過程中的重劃前後的地價，那只是參考，所以這個部分我們會慎重地把地主的意見納入評估，然後在未來執行的時候把這樣的意見提供給估價師參考，然後把金額把評定出來，再由相關的市府單位去做審議，這是重劃前後地價的部分，當然就包含地主的分配比例、包含未來的公共設施的比例還有公共設施的費用負擔比例，這個都真的沒有辦法這時候去估算，因為房地產的週期也會起伏不定，那雖然說商業區比較貴，但住宅區的部分可能比較低，但是重劃後的土地的樣貌也是會依照分配後的土地的形狀去做估算，所以也沒有辦法單純從所謂的使用分區去做確定，這是第一個部分，那在第二個地方地主有提到，就是重劃後的分配比率的位置還有分配最小面積，當然這一樣會依照市地重劃辦法的規定，依重劃前的位置原位次去做分配，那土地如果夠大，足夠分配的面積，建築物我們就配地給你，那如果你的面積不夠大，沒有滿足當街廓的最小分配面積的標準，那我們就會依法做補償金的發放，那補償金的發放的金額，又回歸到剛剛講的，在重劃法規內一樣是用重劃後的地價去做補償，這個事情，我們也會把它列入參考，未來針對地主土地上沒有辦法分配的，我們也會把它當成是特別犧牲，重劃後的地價我們也會特別審慎考慮，看他的補償金會是多少，過程中我們會納入思考，所以是分配土地跟價金第二個問題的回覆，那第三個地方地主有提到，未來重劃後的費用負擔會有所謂的抵費地，那抵費地的部分地主當然也很棒也提供你們覺得很不錯的抵費地讓售或者是標售的流程，那我們這邊還是要先跟地主說明的，在重劃過程中的抵費地的部分在自辦重劃區內，依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法，它依法規而言

是要由理事會去做決議的，所以地主提供的意見，當然我們未來在重劃執行的部分在執行到抵費地的讓售的過程中，我們會把你的意見納入，讓理事會去做評估，看這樣子的方法他們能不能接受，那當然最終的答案，我也沒辦法在這邊代位決定，因為這個最後是在理事會的權責裡面才能去決定，那邊就是重劃會針對李姓地主的三個意見回覆。

陳述意見人 1 號 李○憲君：

理事會沒有辦法把我們的土地權利去表決，這種話說不過去，應該是用法定規定，有屬於人家的財產的問題不行用理事會就表決過去，要合法，應該是要這樣比較合理。

主持人 張梅英副教授：

這個是重劃會的回應，那一切都會根據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法去做，所以他講的不是要把大家的地拿來，這個可能是有口誤，因為這個會做成書面，書面是有效的，那因為回答難免有口誤，我們這個會處理。

陳述意見人 1 號 李○憲君：

這個要確認。

主持人 張梅英副教授：

是是是，他會確認，他要確認這個回應，你可以把法條拿出來看一下。

重劃會：

這裡補充一下，我剛回應的是針對重劃後的抵費地，本來就是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的第四十二條規定，針對抵費地的出售對象方式要由理事會去做決議，這個是法規規定的，這不是我隨便亂說的。

主持人 張梅英副教授：

請放心，因為講要負責，沒有動到我們個人分配的那個是指抵費地，來抵充這個過程支出的費用，這樣我們回應的內容應該都結束了。

地政局：

這部分我大概簡單說明一下，分成兩個部分，抵費地的部分，重劃後他們為了要去償還重劃費用，用抵費地去做償還，這依照剛才獎辦第四十二條規定，就會有所謂的處分對象和出售，回歸到獎辦的四十二條，還有獎辦十三條跟十四條的相關規定，看是從理事會或會員大會這邊去做處理，這是第一個部分，那第二個部分李先生剛才強調的重劃分配土地，獎辦的規定，基本上會準用市地重劃實施辦法的規定，重劃並不是徵收，所以是原地原位次分配為原則，所以李先生你的土地原來是在哪個地方，基本上不會脫離那個位置，除非你原來的土地是重劃後這個位置如果是劃分在公共設施才會有

調配的情況，這個也跟地主這邊說明，那重劃的話，基本原則上我們是以配土地為原則，那所謂的配土地為原則，是依照市地重劃實施辦法第三十條的規定，它就是依照都市計畫規定指定寬度深度及面積，簡單的講就是說，你的土地配回去之後，第一個可以指建，第二個可以建築使用，符合畸零地管制規則可以建築使用的規定，我們有查相關的法規，這一區最小分配面積大概是 38.5 平方公尺就可以蓋房子，原則上，不是說你每個人的土地是 38.5 平方公尺就可以配，是你重劃前的土地扣除負擔之後，剩餘的部分是會配一塊可以建築的，但因為我們這一區是商業區，是配商業區的土地給你，重劃前後地價的部分也跟各位地主做簡單的報告，目前這個部分是由重劃會送市地重劃計畫書草案進來的部分，那以核定之後會去展開市地重劃相關的工程，包含前面地上物改良拆遷補償的作業，那工程大概進行到 70% 或 80% 的時候，就會開始由重劃會這邊去辦理土地分配的相關作業，那辦理土地分配相關作業，就如我剛才講的，依照剛才的方式去做分配，這部分因為土地分配涉及全區地主的權益，所以這個部分後續在辦理土地分配的時候，會召開一次會員大會，讓大家去審認土地分配的一個位置，所以重劃前後地價的話，基本上也會是在那個時候會有比較肯定的結果，後面再依照這個結果去做土地分配，這部分也請大家放心，今天聽證李先生提出的內容，都會列入到會議紀錄裡面，然後送我們市地重劃委員會，針對這個內容去審議，李先生這邊的意見，後續也是要請重劃會要去做回應，也會列入到市地重劃委員會討論，那以上是由市政府地政局這邊做的補充說明，以上。

主持人 張梅英副教授：

因為今天我們還有水利單位的主管，我們請問一下水利單位的主管有沒有要提點。

水利局：

沒有。

主持人 張梅英副教授：

那還有沒有市府的其他單位，沒有，那我們就請司儀。

司儀：

以上聽證會議的程序都已完成，那請主持人為我們宣布終結聽證，謝謝。

襄助主持人 謝博明副教授：

聽證意見的陳述人，他的會議紀錄還沒做確認，當場要確認。

主持人 張梅英副教授：

好，那我們謝老師說要當場確認剛剛我們重劃會的回應，還有我們地政

局的回應。

襄助主持人 謝博明副教授：

聽證的程序就是說，因為今天只有李先生一個人的意見陳述，所以我們陳述完之後，他必須要針對他的意見陳述他要做確認和簽名，不是在會議結束，在會議當下要做簽名，那回應的部分，基本上剛才地政局和重劃會的回應，其實這些應該是不會列入今天的聽證的會議紀錄裡面。

主持人 張梅英副教授：

因為李先生有兩個階段的陳述，一個階段是他事前提出的書面，這個已經有了，另外一個是剛剛我讓他可以有三分鐘發言，這個部分就是你的發言，要寫出來確認，所以這個部分就不耽誤大家的時間，就是發言確認請他簽名，這個是屬於有兩階段當場發言，所以我們謝老師提醒的不是你之前提的書面，是剛剛我給你三分鐘的確認，那這個部分應該他待會要先寫我們，我們看著他寫。

地政局：

他之前提的書面的部分，我們請他確認這樣子。

主持人 張梅英副教授：

那你看看三分鐘剛剛有沒有跟這個不一樣要補充，就寫在後面。

襄助主持人 謝博明副教授：

第一個他有申請陳述的部分，基本上之後就列入聽證會議紀錄，送到市地重劃委員會，第二個主持人允許他現場發言，不會列入聽證會議紀錄，第二階段發言不會列入會議紀錄，不需要給他簽名，現在是他有申請陳述的部份一定要現場確認簽名，而且在會議當中簽完名才能夠結束。

七、主持人宣布終結聽證

主持人 張梅英副教授：

沒事，現在只要李先生簽名完，他們打字應該都照你說的打，你協助他看我們打字的跟他寫的有沒有不一樣，第二階段剛剛他發言的不用簽名，現在先確定他的書面跟我們打字的是不是一樣，好，那李先生事前的資料和我們打字出來的也都確認了，然後先跟大家報告，我們要宣布結束之前，要先跟大家說明，我們十二月八號會把今天聽證的會議紀錄放在永華市政中心，市政府的地政局重劃科，這個網站上面請大家去確認，特別是李先生可能需要做會議的發言確認簽名，今天我們就宣布聽證到這裡告一個段落，結束，預祝大家的重劃順利進行，也趕快讓土地可以活化，可以處理，可以使用，

那就謝謝大家，謝謝。

拾、散會（下午 3 時 05 分）。

臺南市歸仁區八甲東段自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃聽證會議簽到簿

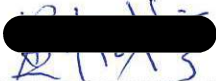
會議地點：臺南市歸仁區歸仁里活動中心


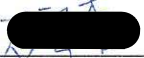

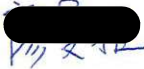

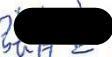

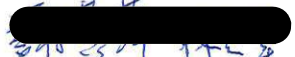


會議時間：114年11月24日（星期一）下午2時00分

一、 主持人：

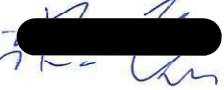

主持人	簽名
主持人 張教授梅英	張梅英
襄助主持人 侯律師信逸	侯信逸律師
襄助主持人 謝教授博明	謝博明

二、 列席機關：

列席機關	簽名
臺南市政府 都市發展局	
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 環境保護局		
臺南市政府 地政局	開發工程科	 
	市地重劃科	       

三、 列席單位：

列席單位	簽 名
臺南市歸仁區八甲東段 自辦市地重劃區重劃會	 

四、 其他：

與會單位	簽 名

臺南市歸仁區八甲東段自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃聽證會議簽到簿

會議地點：臺南市歸仁區歸仁里活動中心

會議時間：114年11月24日（星期一）下午2時00分

一、土地所有權人

編號	姓名	簽名	連絡電話
1	[Redacted]		
2	中華民 國 [Redacted]	[Handwritten Signature]	[Redacted]
3	[Redacted]	[Handwritten Signature]	[Redacted]
4	[Redacted]	[Handwritten Signature]	[Redacted]
5	曲 [Redacted]		
6	林 [Redacted]		
7	李 [Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
8	徐 [Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
9	徐 [Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
10	連 [Redacted]		

11	陳		
12	陳		
13	鄭		
14	黃		
15	黃		
16	黃		
17	黃		
18	鄭		
19	鄭		
20	謝		

二、已知利害關係人

編號	姓名	簽名	連絡電話

臺南市歸仁區八甲東段自辦市地重劃區
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：臺南市歸仁區歸仁里活動中心

會議時間：114年11月24日(星期一)

發言 順序	姓名	簽到欄
1	李 [REDACTED]	[REDACTED]

聽證會議

臺南市歸仁區八甲東段自辦市地重劃區

報告機關：臺南市政府地政局

114年11月24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

貳、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



項次	預計時間		議程
1	13：30~14：00	30分鐘	報到
2	14：00~14：05	5分鐘	主持人說明案由、聽證意旨及法令
3	14：05~14：10	5分鐘	主管機關報告發言順序、時間 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	14：40~15：00	20分鐘	宣讀未出席者書面意見及回應
7	15：00~15：55	55分鐘	陳述意見詢問及答覆 發言內容之確認
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

貳、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

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

貳、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



剩1分鐘

響 1 短 鈴

時間
屆滿

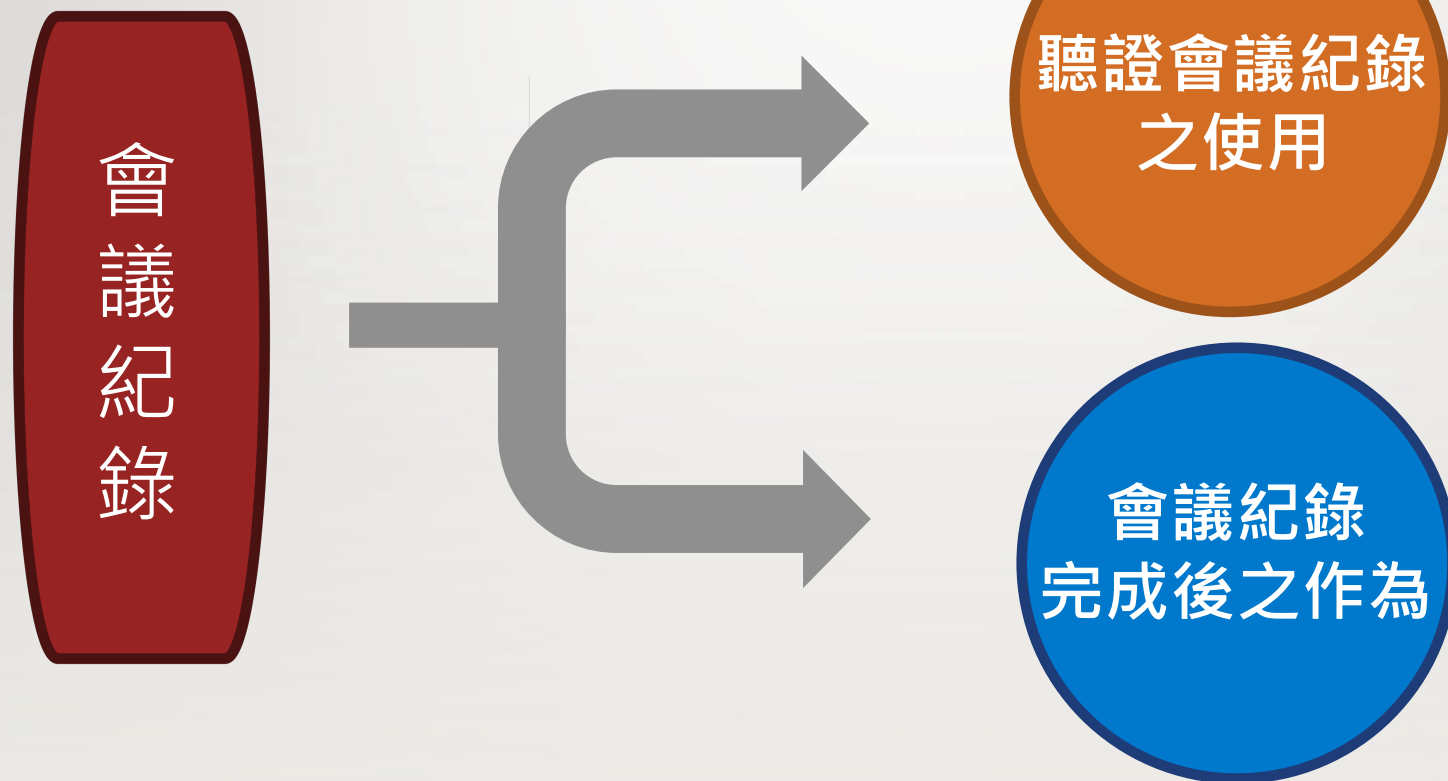
響 2 短 鈴

※ 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



肆、會議紀錄

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114年12月08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。

肆、會議紀錄

聽證會議紀錄
之使用

會議紀錄
完成後之作為

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

● 敘明駁回理由

不同意

市地重劃委員會
斟酌聽證結果

同意

● 將下列文件送達土地所有權人及利害關係人

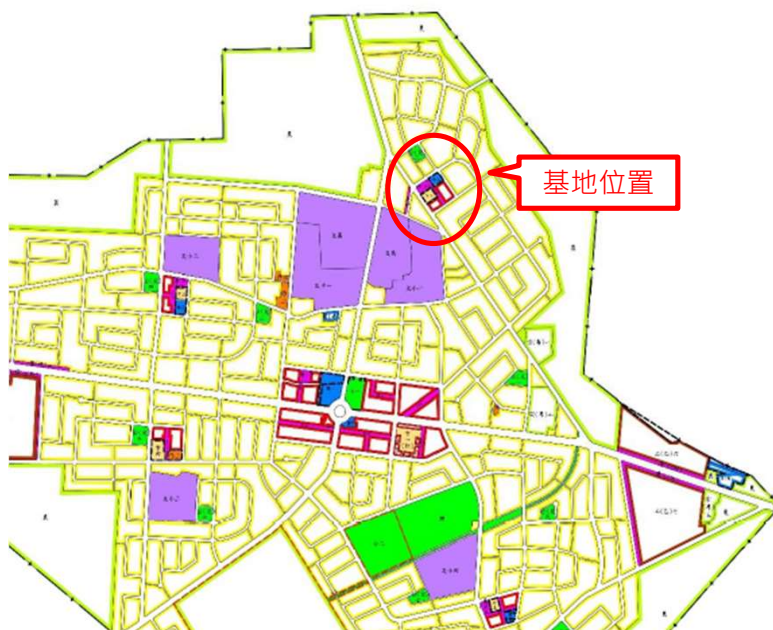
- 1.重劃計畫書
- 2.聽證會議紀錄
- 3.市地重劃委員會會議紀錄
- 4.將上開文件於機關公告欄及網站公告

重劃會說明事項

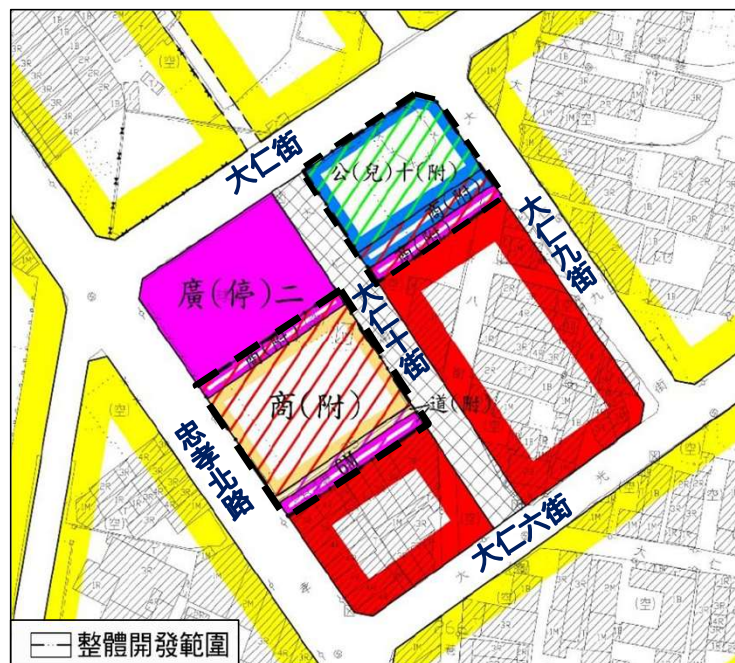
壹、重劃區位置與範圍

都市計畫位置：

「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」東北側之「市二、機二及人行步道用地」



本重劃區基地位置示意圖



本重劃區重劃範圍圖

壹、重劃區位置與範圍

- 全區為八甲東段土地，
- 重劃範圍四至如下：
東至：10M 計畫道路(大仁九街)西側邊界線
西至：1-2-15M 計畫道路 (忠孝北路)東側邊界線
南至：道路用地與都市計畫商業區分區界線
北至：1-7-12M 計畫道路(大仁街)南側邊界
- 總面積約為0.3公頃



本重劃區重劃範圍圖

貳、重劃區辦理進度

成立籌備會	臺南市政府112年4月6日府地劃字第1120340219號函核准成立籌備會
召開座談會	112年6月20日召開座談會
召開重劃會成立大會	112年9月5日召開重劃會成立大會
成立重劃會	臺南市政府112年10月19日府地劃字第1121174232號函核准成立重劃會
召開第一次會員大會 審議重劃範圍及重劃計畫書草案	113年1月15日召開第一次會員大會 並經臺南市政府地政局113年2月26日南市地劃字第1130177295號函備查
核定重劃範圍	臺南市政府地政局113年11月20日南市地劃字第1132270098B號函核定重劃範圍
申請核准實施市地重劃	114年2月6日重劃會申請核准實施市地重劃
市地重劃案聽證會議	114年11月24日核准實施市地重劃案聽證會議

重劃計畫書(草案)

一、重劃地區及範圍

本重劃區座落於臺南市歸仁區，係屬「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」範圍內，全區皆為八甲東段土地，範圍四至說明如下：

東：10M 計畫道路（大仁九街）西側邊界線

西：1-2-15M 計畫道路（忠孝北路）東側邊界線

南：道路用地與都市計畫商業區分區界線

北：1-7-12M 計畫道路（大仁街）南側邊界線

重劃計畫書(草案)

二、法令依據

(一)依平均地權條例第五十八條規定辦理。

(二)本重劃區係屬「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」內審竣未發布實施案件報部編號第15案，依內政部108年6月4日第947次決議，於委員會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。另附帶條件載明，無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程，本案依規定申請展延開發期程，並經內政部111年11月22日第1023次會議決議准予延長開發期程3年，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)

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

本重劃區內原計畫市二、機二等公共設施用地，於民國63年「歸仁都市計畫核定案」時劃設，迄今尚未開闢，亦無相關單位提出用地需求，故於「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」變更為商業區、公園兼兒童遊戲場及道路等用地，並規定應以市地重劃方式辦理開發。

(二)重劃區辦理原因及特殊情形：

依「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）（第一階段）案」範圍內規定應以市地重劃方式開發，由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，其公共設施用地藉由重劃方式取得及興建。

重劃計畫書(草案)

(三)公共設施取得與關建數量：

本重劃區開發後政府可無償取得公園兼兒童遊戲場用地面積約900 平方公尺；道路用地面積約400 平方公尺等公共設施用地，合計約1,300 平方公尺；以112 年土地公告現值計算，預計可節省政府土地徵收費用約3,731 萬元，以及工程建設經費約899 萬元。

重劃計畫書(草案)

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

1、提供可建築用地面積：

本重劃區除公設用地以外，商業區面積約計1,700 平方公尺，占總計畫面積56.67%。

2、容納人數：

本重劃區之商業區以建蔽率80%、容積率320%、每人享有樓地板面積50 平方公尺計算，推估可容納約108 人。

3、預估土地增值幅度：

依重劃區內土地目前公告土地現值，評估本重劃區範圍土地於重劃前平均地價約28,700 元/平方公尺；而未來經市地重劃地籍重新整理、公共設施興建後，預估重劃後平均地價約51,500 元/平方公尺，預估土地增值幅度約1.8 倍。

重劃計畫書(草案)

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

重劃區內土地目前多為鐵皮臨時房屋及空地使用，現況屬低度利用。未來藉由重劃開發後，讓土地所有權人領回可建築用地，促進土地有效利用，引入更多居住空間，形塑優良的居住環境。

重劃計畫書(草案)

四、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(m ²)	備註
公有土地	2	19.17	
私有土地	17	2,965.95	
合計	19	2,985.42	
不計入同意與不同意	0	0	

註：1.上表面積係依土地登記謄本及部分圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

註：2.本區都市計畫未規定最小建築基地面積，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項規定，籌備會核准成立之日(111 年4 月6 日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，所有權人所有土地面積未達臺南市畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者(3.5m*11m=38.5 m²)，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

重劃計畫書(草案)

五、土地所有權人同意重劃情形

重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為55%，依平均地權條例第58條規定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後列入土地所有權人共同負擔。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總 人 數	申請(同意) 人數		未申請(同意) 人數		總 面 積	申請(同意) 面積(平方公尺)		未申請(同意) 面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
17	10	58.82	7	41.18	2,965.95	1,961.58	66.14	1,004.37	33.86
公有土地面積：19.47m ²					可抵充之公有土地面積：12.53 m ²				

註：上表面積係依土地登記謄本及部分圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準

重劃計畫書(草案)

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計12.53 平方公尺，依平均地權條例第60 條規定辦理抵充。

重劃計畫書(草案)

七、預估公共設施用地及負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：公園兼兒童遊戲場用地，面積900 平方公尺；道路用地，面積400 平方公尺，合計1,300 平方公尺。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積=共同負擔之公共設施用地面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$= 1,300 \text{ m}^2 - 12.53 \text{ m}^2 = 1,287.47 \text{ m}^2$$

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} \\ = & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ = & \frac{1300(\text{m}^2) - 12.53(\text{m}^2)}{3000(\text{m}^2) - 12.53(\text{m}^2)} \times 100\% = 43.10\% \end{aligned}$$

重劃計畫書(草案)

八、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額(萬元)	說明	備註
工程費用	一、直接工作費			
	整地工程	22.50	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送請主管機關核定金額為準。	
	雨水及汙水下水道工程	112.50		
	道路工程(含路燈開關及交通號誌設施等)	260.00		
	鄰里公園兼兒童遊戲場開闢工程	225.00		
	電力管線工程	105.00	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。	
	電信管線工程			
	自來水管線工程			
	二、亮麗晴空懸浮微粒削減管制作業費	21.75	依直接工作費3%計價。	
	三、廠商利潤管理費及保險費	43.50	依直接工作費6%計價。	
	四、委託規劃設計及監造費	72.50	依公共工程委員會標準(500~1000萬)計算，規劃設計費計5.6%，監造費4.4%計價。	
	五、營業稅	36.25	依直接工作費5%計價。	
	小計	899.00		

重劃計畫書(草案)

項目	金額(萬元)	說明	備註	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	251.43	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算。 本項費用以提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。	
	重劃作業費	523.78		
	小計	775.21		
貸款利息	156.00	依五大銀行平均基準利率3.133%計算，詳現金流量表。		
合計	1,830.21			

重劃計畫書(草案)

(二)預估費用負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{899.00 \text{ 萬元} + 775.21 \text{ 萬元} + 156.00 \text{ 萬元}}{51,500 \text{ 元/m}^2 \times (3,000 \text{ m}^2 - 12.53 \text{ m}^2)} \times 100\% = 11.90\% \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 43.10\% + 11.90\% = 55.00\% \end{aligned}$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無存有合法建物或既成社區，故本區無需訂定重劃負擔減輕原則內容。

重劃計畫書(草案)

十一、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：約1,830.21 萬元

(二)財源籌措方式：前項費用由毅晟地產開發有限公司籌資支應。

(三)資金償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

重劃計畫書(草案)

(四)現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	113年	114年	115年	116年
重劃負擔總費用	工程費	899	203	353	223	120
	重劃費用	775	332	202	166	75
	小計	1,674	535	555	389	195
	貸款利息	156	17	35	48	56
	小計	1,830	552	590	437	251
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	1,830	0	0	0	1,830
	小計	1,830	0	0	0	1,830
當期淨值		0	(552)	(590)	(437)	1.579

- 註：1.淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。
2.每年貸款金額依實際發生金額為準，總貸款金額為每年累進金額。
3.上表單位為萬元。

重劃計畫書(草案)

(五)預估取得抵費地面積約355.34 平方公尺，重劃後預估地價為51,500 元/m²，經試算後預估土地處分收入約為1830 萬元，扣除重劃負擔總費用1,830 萬元，財務尚屬可行。

重劃計畫書(草案)

十二、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國112年04月起至民國116年07月止，詳如下表。

工作項目		預定工作進度
1	核定成立籌備會	112年04月06日
2	舉行土地所有權人座談會	112年06月20日
3	召開重劃會成立大會	112年09月05日
4	核定成立重劃會	112年10月19日
5	召開第一次會員大會審議重劃範圍及重劃計畫書草案	112年01月15日
6	核定重劃範圍	113年11月20日
7	申請核准實施市地重劃(聽證會、市地重劃委員會審議)	自113年03月至113年08月
8	公告重劃計畫書	自113年08月至113年09月
9	籌編經費等事項	自112年04月至116年07月
10	現況調查、邊界鑑界及分割測量	自113年09月至113年11月
11	查估及發放土地改良物拆遷補償費	自113年09月至113年12月
12	工程規劃設計	自113年11月至114年06月
13	工程施工	自114年06月至115年06月
14	查估重劃前後地價	自113年11月至114年06月
15	土地分配設計及計算負擔	自114年12月至115年06月
16	分配結果公告及異議處理	自115年07月至115年08月
17	申請地籍整理及土地登記	自115年09月至115年12月
18	土地交接及清償	自115年12月至116年01月
19	申請核發重劃費用負擔證明書	自116年02月至116年03月
20	財務結算	自116年04月至116年05月
21	重劃會解散	自116年06月至116年07月

當事人及利害關係人陳述意見

申請人	陳述意見內容
李○憲	<p>一.重劃需求與效應</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本區重劃內市二、機二；重劃後土地分配比率；市二土地使用強度比機二強，其分配面積比率要高些才合理。 2. 如預估全部費用負擔換算抵費地其地價估價偏低；依鄰近買賣實例較高。詳二之(一)所示。 3. 抵費地重劃前各所有權人優先購買權；如二人以上依重劃前面積多寡順序優先購買。 4. 重劃後各所有權人分配比率、位置，分配最小面積；如何發補償金。 <p>二.公共設施負擔及費用合理性</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如何預估全部費用負擔；依抵費地換算佔全區11.90%偏高；依重劃計畫書八.(二)其計算式內重劃後平均地價51,500元/m²，經在附近最近三年內地價①八甲東段329地號29.99萬/坪(90,879元/m²) ②八甲東段1146-1地號27.5萬/坪(83,333元/m²)等二筆均屬住宅區，而本區屬於商業區，因此預估負擔比率可以調降。(也是抵費地比率調降低些)

重劃會回覆

一. 重劃需求與效應

1. 重劃前後地價於重劃範圍公共設施開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送請主管機關提交地價評議委員會評定，重劃前後地價依委員會評定之金額為準。
2. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條規定，抵費地出售方式、對象等處分應由理事會決議並辦理之；所得價款應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息。
3. 土地分配係依市地重劃實施辦法第29、30、31條規定辦理土地分配，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準；如未達最小分配面積標準，得以現金補償之。

二. 公共設施負擔及費用合理性

1. 重劃前後地價委託不動產估價師查估後，送請主管機關提交地價評議委員會評定，重劃前後地價依委員會評定之金額為準。
2. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條規定，辦理土地分配前，依將計算負擔總計表送請主管機關核定。重劃負擔比率將依主管機關核定為準。

簡報完畢
敬請指教

臺南市歸仁區八甲東段自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃案聽證會議議程表

壹、時間：114年11月24日（星期一）下午2時00分

貳、地點：臺南市歸仁區歸仁里活動中心（臺南市歸仁區忠孝北路221號）

參、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	
14:40~15:00	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
15:00~15:55	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，原則以完成申請者為限。
- (二) 未提出申請者，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時間每人以 3 分鐘，次數以 1 次為原則，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。


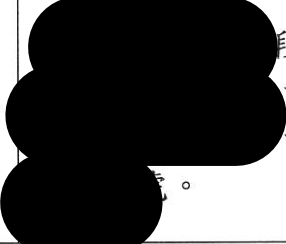
三、聽證紀錄：

依據行政程序法第 64 條規定，聽證紀錄製作完成後，於 114 年 12 月 8 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。

**臺南市歸仁區八甲東段自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議發言內容確認單**

發言 編號	1	土地所有權人		地號	
----------	---	--------	---	----	---


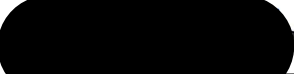
爭議標的：

一、重劃需求與效應

- (一) 本區重劃內市二、機二；重劃後土地分配比率；市二土地使用強度比機二強，其分配面積比率要高些才合理。
- (二) 如預估全部費用負擔換算抵費地其地價估價偏低；依鄰近買賣實例較高。詳二之(一)所示。
- (三) 抵費地重劃前各所有權人優先購買權；如二人以上依重劃前面積多寡順序優先購買。
- (四) 重劃後各所有權人分配比率、位置，分配最小面積；如何發補償金。

二、公共設施負擔及費用合理性

- (一) 如何預估全部費用負擔；依抵費地換算佔全區 11.90% 偏高；依重劃計畫書八.(二) 其計算式內重劃後平均地價 51,500 元/m²，經在附近最近三年內地價①八甲東段 329 地號 29.99 萬/坪(90,879 元/m²) ②八甲東段 1146-1 地號 27.5 萬/坪(83,333 元/m²) 等二筆均屬住宅區，而本區屬於商業區，因此預估負擔比率可以調降。(也是抵費地比率調降低些)。

聽證會議發言人 確認簽名		中華民國 
-----------------	---	--

1.本機關係在個人資料保護法與相關法令規範下蒐集、處理及利用陳情人的個人資料。
2.本聽證會議所提意見內容將提供市地重劃委員會審議參考。