

臺南市永康區富強  
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)

## 臺南市永康區富強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：臺南市永康區富強自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
- 貳、主持人：呂宗盈副教授、李佩芬助理教授、吳永隆助理教授
- 參、聽證日期：113年3月26日（星期二）下午2時
- 肆、聽證地點：臺南市永康區中華里活動中心（臺南市永康區忠勇街51號）
- 伍、出席單位及人員：詳附件1
- 陸、聽證程序及重劃會簡報、會議議程、會場注意事項：詳附件2
- 柒、陳述意見紀錄：無
- 捌、會議記錄：

### 司儀：(宣布開會)

各位嘉賓大家好，臺南市永康區富強段自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。

今天的會議是由永康區富強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，指定專家學者由屏東大學不動產經營系副教授呂宗盈，擔任主持人、崑山科技大學房地產開發與管理系助理教授李佩芬擔任襄助主持人及長榮大學土地管理與開發學系助理教授吳永隆擔任襄助主持人。接下來我們就把會議交給主持人。

### 主持人：

各位鄉親好，還有兩位襄助主持人還有科長，還有地政局的相關人員。各位鄉親，聽證會是具有法律效力的，我們今天要按照法規的規定，然後整個流程完備之後再送到下一階段審議委員會去審議。我們今天會議結束後會做詳細

的會議紀錄，再陳報到地政局重劃科那邊4月9日供大家作參考。

今天的會議紀錄是送到下階段的審議委員會，是僅供參考。就跟都市計畫一樣，它的公展期間相關的個人、團體，都可以提供意見。那我們這個聽證會就是相關的權益人可以做陳述意見或者發問，我們就按照這個議程，這個議程必須完備！所以等一下就請承辦單位來宣讀整個議程的程序。

司儀：

謝謝主持人，接下來我們請市地重劃科黃冠程科長向各位鄉親說明我們這次聽證會會議的流程。

地政局：

各位鄉親大家好，今天是臺南市永康區富強自辦市地重劃區的聽證會議，那我針對今天流程來對鄉親做一個說明。

聽證流程大概分為五個部分，分別是聽證的必要性、聽證的議程、還有會議注意事項、後續的會議紀錄跟後續實施市地重劃的部分。

首先聽證的部分是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，臺南市政府這邊受理富強自辦市地重劃會申請實施重劃計畫書草案，針對重劃計畫書草案，在今天3月26日，來舉辦這個聽證。

簡報的大綱分成幾個部分，分別是議程的時間、當事人及利害關係人陳述意見及發問，那我們有一些響鈴聲音的提醒。相關議程部份如下，請各位稍微參閱，後面也會作詳細的說明。

針對聽證當事人或利害關係人陳述意見及發問，發言順序會依照陳述意見的類別，排定登記發言的順序，採統問統答的方式辦理。陳述意見的時間大概是每人3分鐘，並以一次為限。主持人得視情況同意得展延一次，並以3分鐘為限。如果說有唱名3次未到場者，則視為過號並由後面的陳述意見人陳述完畢後再補發言。

響鈴的部分在剩最後一分鐘會響一次短鈴，時間計滿會響兩次短鈴，如果超過時間就停止發言，如未停止，則該發言不列入會議紀錄。這一次的聽證會全程錄影錄音，會議會以國語為主。再來其他會議注意的事項，以我們寄給土地所有權人開會通知的附件為主。

這個會議紀錄做完之後，會在4月9日的時候，在臺南市政府地政局市地

重劃科供陳述或發言者閱覽，確定發言的內容是否正確，然後簽名或蓋章。有些人可能有一些理由會拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，我們將記明其事由，這邊是依照行程序法第 64 條規定說明。會議紀錄也會公告於臺南市政府地政局的局網-市地重劃專區裡面的自辦市地重劃—富強自辦市地重劃的專區，裡面就會有後續相關的進度與辦理情形，包含這次聽證會的會議紀錄。

本次會議的重點，後續會在市地重劃委員會審議重劃計畫書時供市地重劃委員做一個參酌。有些人當時沒有在公告登記時間內申請陳述意見發言，在現場提出書面陳述意見的話，主持人如果允許臨時發言或現場提出書面意見，雖然不會納入聽證的會議紀錄，不過我們也會詳實的敘明，供市地重劃委員審議時做一個參考。

市地重劃委員參酌聽證結果審議重劃計畫書會有兩種狀況，一個是同意核准實施市地重劃，這個部份就是由委員會合議制經機關首長簽核之後同意實施市地重劃，再將這些相關文件送達給土地所有權人跟利害關係人，這其中包含重劃計畫書還有聽證會議紀錄、市地重劃委員會的會議紀錄，這些文件會在機關公告欄及網站公告。

如果最後市地重劃委員會經過參酌之後不同意核准實施市地重劃，我們會敘明理由然後駁回，並記錄在市地重劃委員會的會議紀錄裡面。

這邊是今天的議程和主要的用途，後面就由重劃會針對重劃計畫書草案的部分來對各位鄉親做一個說明。

### 重劃會：

各位土地所有權人還有三位主持人、市府的長官，大家午安。敝姓陳，接下來就由我代表重劃會來為各位就開發區的進度還有重劃計畫書做一個簡要的報告。

本案的自辦重劃區都市計畫是 109 年的 10 月來公告發布實施，屬於變更高速公路永康交流道特定區的四通二階，裡面一個審竣未辦理的案子。

都市計畫的內容原本是機關用地，整個面積大概 0.16 公頃。東邊是以西勢路 174 巷 8 米道路為界、西邊是富強路二段 56 巷，也是 8 米的計畫道路、南邊是西勢路、北邊就是重劃區最北的富強段 814 地號地籍線為界。那沒有包含道路，因為原本是機關用地變更，變更之後就是把它變為住宅區，還有一個廣

場的用地。

整個重劃區的進度，本案是在 111 年 7 月市府來核准成立籌備會，經過開召開座談會之後，在 112 年 1 月，市府來核定准予成立重劃會，接下來就召開第一次會員大會來審議通過重劃範圍還有重劃計畫書的草案。重劃範圍的部分也經過市府在 112 年的 10 月來核定，目前是走到要申請核准實施市地重劃的階段，所以才依程序由市府來召開今天的聽證會。

整個接下來就針對重劃計畫書草案的內容來跟各位做一個簡單的說明：

開發地區跟範圍的部分，如剛剛前面的環境介紹，就不再做一個贅述。

法律依據，我們自辦市地重劃是依照平均地權條例第 58 條第 3 項的授權來辦理。整個都市計畫依照內政部 109 年一個會議決議，必須等計畫書通過、都市計畫也發布實施之後，再把相關的公告、發布的文號，填在計畫書裡面，所以這部分後續會依照程序來辦理。

辦理重劃的原由是因為這邊原本是屬於機關的公共設施用地，從民國 67 年劃設後沒有來徵收，所以經過都市計畫的檢討之後把它變為住宅及廣場用地，並且規定要用市地重劃的方式來做開發，所以本案也是由土地所有權人依照都市計畫規定的開發方式來做一個自辦重劃案的申請。

透過市地重劃來開發這個變更之後的廣場用地，可以取得大概 564 平方公尺的廣場用地。透過重劃來開發也可以節省政府經由一般徵收所需要的徵收費用還有工程費用。除了取得廣場用地之外，也一併開闢了住宅區，大概 1040 平方公尺，佔整個計劃區的面積大概 65%。依照目前都市計畫住宅區規定的建蔽容積分別是 60、200 來計算的話，大約可以再容納 42 人的進駐人口。

目前重劃區的土地有四筆，它的公告現值大概都是 24,100 平方公尺左右，所以我們推估重劃前，在目前為公設保留地的狀況之下，合理的地價大概是 24,100 元左右。重劃後的平均地價預估會到 49,050 元每平方公尺，所以預估土地的增值幅度會達到 2.04 倍。

另外，這邊因為目前的土地是屬於公設保留地的性質，目前都是做空地使用，還有一些臨時停車等等，屬於比較沒有在做利用的。透過重劃開發之後，除了可以把它變成建築用地，讓土地所有權人領回，也開發了公共設施，對整體環境的改善也是有一定的助益。

就土地所有權人結構的部分，本區沒有公有土地，私有土地的部分有所有

權人 23 人，整個登記面積是 1611.54 平方公尺。依照獎辦規定，在籌備會核准審議前一年取得，或者是面積小於最小建築面積的，都不能夠列入自辦重劃相關議題的同意或不同意。經查這邊 23 個地主都沒有這樣子的情形，所以沒有不能夠計入同意或不同意的人數。

目前徵得同意的人數有 12 人，占了 52.17%。雖然人數只有過一點點，但是面積佔了 96.92%。未同意的、目前還沒有表示同意的 11 個人，都有做合法的送達通知，經查他們的面積都很小，都無法來做單獨的土地分配，到時候都是用現金補償的，所以他就沒有再來表示同意。他們面積大概只佔了 3% 左右，那這部分也讓委員、主席來做個知悉。

這邊因為沒有公有土地，所以就沒有可以依平均地權條例來做抵充地的一個面積。

這一區的公共設施用地負擔部分，只有一項公設就是廣場用地，面積是 564 平方公尺左右，經計算之後公設用地負擔是 35%。

費用的部分，分為幾項來說明：工程費大概 463 萬左右，重劃費用是 600 多萬，然後貸款利息是 63 萬，所以合計目前的整個開發費用預估是 1177 萬。再配合預估的重劃後地價平均每平方公尺是 49050 元左右，所以我們目前出算出來的費用負擔是 14.89%。整個土地所有權重劃的平均負擔是 49.89%。

區內因為裡面沒有合法建物或是既成社區，所以就不再另外訂定負擔減輕的原則。

財務計畫的部分，整個開發費用在 1177 萬左右，依重劃會的章程，是由出資者—維奇土地開發公司來做一個籌措支應，土地所有權人用土地來做一個折價抵付。現金流量的部分，請參考這個表。預計整個支用年限大概是 4 年，從 112 年到 115 年，整個開發案下來，預估可以取得 239 平方公尺左右的抵費地，以剛剛評估過的重劃後地價來看，整個財務是沒有問題的。

預定工作進度的部分，目前是在審理重劃計畫書的階段，接下來如同主席報告，今天聽證會完，還會進到市府的市地重劃委員會來做審議。假設順利的審議通過的話，我們預估今年可以來做重劃計畫書的公告，並且在下半年開始進行工程的施工。

因為這區其實不大，預計明年工程可以來完工，並且在第三季辦理土地分配，第四季可以來做土地的登記跟點交回去給土地所有權人。所以整個重劃的

作業預定是從 111 年的 2 月到 115 年的 3 月後，大概是 4 年的左右。

以上是重劃會的一個說明，感謝。

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，本次聽證會議至申請時間 113 年 3 月 4 日止，本府無收到民眾登記要現場陳述意見及發問。所以我們進入下個議程—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都已完成，接下來的議程是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：

這次會議沒有提出陳述或發問，不知在場有沒有人要臨時發問，那如果沒有今天就按照程序，然後定案做成會議紀錄，因為這次同意面積比率相當高所以應該蠻簡單的，那二位主持人有沒有意見，如果沒有，那今天聽證會議就在這邊終結，謝謝大家。

