臺南市賢北（二）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）

臺南市賢北（二）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：臺南市賢北（二）自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案

貳、主持人：張梅英教授、張鈺光教授、鄭嘉慧律師

參、聽證日期：112 年 10 月 13 日（星期五）下午 2 時

肆、聽證地點：臺南市北區大豐里活動中心（臺南市北區武聖路 315 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，臺南市北區賢北（二）自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。今天的會議是賢北（二）自辦市地重劃區重劃會申請實施市地重劃，由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理主持人、及臺南市律師公會理事鄭嘉慧律師擔任襄理主持人，但還有我們地政局陳專門委員啓正，就是中間這一位，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 張梅英教授：

各位親愛的土地所有權人跟相關利益人，跟我們的市府的同仁，然後以及我們共同要為大家服務的兩位共同主持人，大家午安辛苦了，天氣很熱，那今天這個聽證是因為我們有一個賢北（二）的市地重劃要進行，那希望藉著聽證把可能有一些爭議的問題釐清，那或者是不是很清楚的也藉這個聽證的場合讓它更清晰，那我們負責聽證的主持，就是希望幫大家把這個橋樑建立起來，那我們會依據行政程序法的相關規定，以及獎勵自辦市地重劃的相

關規定，來進行今天的聽證，那案由的部分，就剛剛司儀已經幫大家說明了，就是我們賢北（二）的自辦市地重劃，那法令依據就是我剛剛提到的，所以我們就宣布今天的聽證會開始，那麻煩司儀繼續。

二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

司儀：

好，那我們現在先由我們地政局為大家報告一下，本次聽證流程簡介。

地政局：

好，那大家好，那以下由業務單位臺南市政府地政局市地重劃科來跟各位解說一下聽證的報告。那簡報大綱大概分成五個大項會逐一為各位做說明。

那首先先講一下聽證的必要性，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 27 條的規定，直轄市或縣市主管機關在受理重劃會核准實施市地重劃後，我們應該要檢送重劃計畫書的草案，通知土地所有權人以及利害關係人並舉辦聽證。

那稍微講一下聽證的議程，一開始是先由剛剛的教授主持人先說明一下案由、聽證意旨以及法令，那接下來是由我們主管機關來報告發言的順序、時間以及其他應該要注意的事項，那接著會請重劃會來說明重劃計畫的要旨，那報告完之後，我們就請當事人以及利害關係人來陳述意見，再來我們會宣讀未出席者的書面意見，那等大家都發言完之後，我們會對陳述意見再進行答覆，並請當事人及利害關係人對發言內容做確認，那接著是請主持人宣布終結聽證。那上述的議程，如果主持人認為有必要的話，可以調整、順延或終結。

那當事人及利害關係人陳述意見的發言順序，我們是依據陳述意見的類別，排定登記發言的順序，且採統問統答的方式辦理。那陳述意見的時間每人 3 分鐘，並以 1 次為限，那主持人得視情況予以同意得展延 1 次，那一樣是 3 分鐘為限。那如果說唱名 3 次還沒有到場的話，則視為過號，要等其他人陳述意見後，才可以補行發言。

那陳述意見的時間為 3 分鐘，那剩 1 分鐘的時候，我們會響 1 個短鈴（響 1 個短鈴），那等到 3 分鐘的時間屆滿的時候，我們會響 2 個短鈴（響 2 個短鈴），那請超過時間的時候，就停止發言，那如果沒有自行停止的話，那該發言就不予紀錄。

那本次會議紀錄將全程錄影、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。

那本次會議紀錄的用途，會議紀錄完成後，我們會在 112 年 10 月 27 日在本府的市地重劃科，供陳述或發言者閱覽，那會請他簽名跟蓋章。依據行政程序法第 64 條的規定，上開相關人員如果拒絕簽名、蓋章，或是未於指定的日期、場所閱覽者，我們會記明其事由。那我們也會同步在臺南市政府的網站，以及本府地政局的網站，公開本次的會議紀錄。

那本次會議紀錄的用途，我們是會給未來市地重劃委員會審議重劃計畫書的時候做參酌。那如果說是主持人允許的臨時發言，或者是現場才提出的書面意見，我們不會納入本次的聽證會議紀錄，請大家注意，但我們仍會提供給市地重劃委員會做參考。

那市地重劃委員會斟酌聽證的結果，如果說它同意實施市地重劃的話，我們就會把下列的文件送達土地所有權人，以及利害關係人，有重劃計畫書、聽證的會議紀錄，還有市地重劃委員會的會議紀錄，那我們也會同步把上開的文件在機關公告欄，以及網站做公告。那如果說市地重劃委員會審酌，是不同意實施市地重劃的話，我們也會敘明駁回理由，以上簡報。

三、重劃會說明重劃計畫要旨

司儀：

謝謝地政局的報告，接下來我們請賢北（二）自辦市地重劃區重劃會的代表，向各位說明本案重劃計畫的要旨。

重劃會：

主席、各位長官、然後土地所有權人大家好，以下是賢北（二）自辦市地重劃會做簡報。

本重劃區辦理進度，於 103 年 11 月 6 日成立籌備會，110 年 2 月 18 日核定成立重劃會，111 年 12 月 6 日核定重劃範圍，112 年 5 月 10 日召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案。

本重劃區位於臺南市北區，分為四個區塊，在鹽水溪的南側，跟好市多的西側。

以下是重劃計畫書草案的內容，本重劃區都市計畫以變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（再公開展覽再 2 案、再 3 案）為實施重劃範圍。

重劃地區的開發範圍面積約 14.99 公頃，四至如下，東至 ND-2-20 米計

畫道路部分使用，南側是和緯路四段到和緯路五段的北側邊界線，西側到 ND-8-20 到 42 米計畫道路南側邊界線，北側是 ND-8-8 米計畫道路北側邊界線。

法律依據，依據平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。都市計畫依臺南市都市計畫委員會第 86 次會議審定，依會議決議，於本會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由市府逕予核定後實施。故本案有關都市計畫發布實施日期及文號，待前述程序完成後再行填入本重劃計畫書。

重劃原因，本重劃區是都市計畫劃定的整體開發範圍整體開發地區，現況多為魚塭使用，由土地所有權人依據平均地權條例及都市計畫附帶條件規定，申請以自辦市地重劃方式辦理開發。

預期效益，本重劃區開發完成後，政府可無償取得公共設施用地約 5.08 公頃，提供可建築用地，包含住宅區跟商業區，共計 9.91 公頃。本重劃區之開發，政府可節省徵購公共設施用地費用及建設經費，並於重劃完成後增加財稅收入。本區重劃區公共設施開發開闢完竣，將提升地區生活機能、整體居住品質及改善街道景觀。

本重劃區土地所有權人的部分，包含公有土地所有權人 2 人，面積 25,118.35 平方公尺，所有權人為中華民國及臺南市。私有土地人數為 142 人，面積 124,820.46 平方公尺，共計 144 人，面積 149,938.81 平方公尺。

依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項規定，扣除不予計入同意人數及土地面積的部分，本重劃區最小建築基地面積定為 49 平方公尺，不計入同意與不同意人數為 27 人，面積為 77.69 平方公尺。私有土地同意人數為 64 人，佔總人數比率為 55.65%。私有土地同意面積為 111,651.89 平方公尺，佔總面積比率為 89.51%。

本重劃區抵充公有地的管理單位有財政部國有財產署及臺南市政府工務局，全區抵充地的面積合計約 2,572.56 平方公尺。土地總面積合計 149,938.81 平方公尺。

列入共同負擔之公共設施項目有公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼供停車場用地、停車場用地、廣場用地、綠地（兼供道路使用）、道路用地，面積合計約 50,800 平方公尺。公共設施平均負擔比率為 32.73%。

預估費用含工程費用、重劃費用及貸款利息，工程費用項目含公共工程及管線等，工程費用合計約 106,659 萬元，重劃費用含土地改良物拆遷補償費及重劃作業費，合計 4,596 萬元，貸款利息為 10,531 萬元，總費用合計

121,786 萬元。預估平均負擔比率為 10.27%，本重劃區土地所有權人平均負擔比率合計為 43%。

本重劃區內無屬原有之合法建物及既成社區，故本案無須訂定重劃負擔減輕原則。

財務計畫，資金需求總額約新台幣 121,786 萬元，貸款計畫由重劃理事會重劃理事或理事長向銀行或民間貸款籌措支應，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價款或繳納差額地價償還。

本重劃會本重劃區現金流量分析如下表，預估取得抵費地面積約 15,136 平方公尺，經試算後，財務尚屬可行。

本重劃區預定重劃工作進度如下表，預定自民國 103 年 11 月起至民國 116 年 12 月止。以上重劃會報告，謝謝。

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，本次聽證會議至申請時間截止前，本府總共收到 1 位民眾登記要現場陳述意見及發問。那我們現在請登記發言順序 1 號郭○賓先生的代理人唐○良先生就陳述意見位置發言，發言時間 3 分鐘。

陳述意見人郭○賓先生（唐○良先生代理發言）：

那個主席，還有兩位教授還有鄭律師，還有市府地政局都發局還有工務局的長官還有各位來賓大家好，大家午安，這個陳述意見很不好意思給各位單位添加麻煩，我是受學產地承租人郭○賓先生的委託，然後就是幫我們這個有些意見陳述表達，標的是在北區光賢段 17-0、17-2、17-4、17-6、17-7 地號這個重劃範圍外的土地，是請能夠納入重劃開發，維持一個完整性，第一個站在法令規定方面，是想說按照市地重劃實施辦法第 7 條規定：「重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：第一個是明顯之地形、地物。第二個是非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。第三個是計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。」這是有附上附件 1，已將重劃地區範圍邊界劃定原則已有明示規定，可是我們在邊界劃分，並沒有把整個魚塭納入，好像上面的原則不符，先予敘明。我想能夠把那個剛才你們那個重劃範圍圖，能夠把它用出來，可能要看圖來講比較好講。現在等於就是

說承租人承租的土地沒有全部把它納入重劃標的，造成這個他們的魚塭會殘缺不整，不利養殖，啊我講的就是它這個範圍就是說我們本來是這邊的魚塭都是，他這邊現在就是說它這個重劃範圍把它劃在這邊的話造成我們就是說它會有快四分之一的範圍都沒有納進去，但是問題在沒有納進去後，差不多三公尺，長的話大概三百多公尺，然後平均大概是十八公尺，所以這樣子量的話大概是還有一千多坪，大概三、四分，但是問題會造成說這邊市政府的地有納進去，這邊學產地沒有納進去，阿到時候你們這邊整個重劃開發完成後，你們是要怎麼編，這個工程範圍，可能到時候是要怎麼設計，但是問題就會造成說我們這個魚塭，這邊這麼長的範圍，還有一千多坪剩餘的部分，造成那邊怎麼我們又要怎麼因為我們魚塭一整口的話，要怎麼造成我們這邊以後要怎麼利用，就是講的那個是第二個。

主持人 張梅英教授：

好~唐先生，剛剛已經響兩聲了，那我們的書面資料第 3 點這邊有，是是是，麻煩你，謝謝。

五、宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

好，我們謝謝我們的唐◯良先生，接下來我們的議程是代為宣讀有出席，但不發言的書面意見，本案無代為宣讀的部分，以上當事人及利害關係人陳述意見的程序都已完成。

六、陳述意見詢問及答覆、發言內容之確認

司儀：

接下來的議程為詢問及答覆，以及發言內容之確認，在此之前先請主持人對以上陳述意見做小結。

主持人 張梅英教授：

謝謝剛剛唐先生的這個代理我們郭先生來說明，那因為這個是涉都市計畫，我們市地重劃是在都市計畫之後執行，那你的相關意見，我也會請我們相關單位來回覆，特別你提到如果未來施工會有什麼狀況，是不是我們就先請工務局來針對這個議題。

主持人 張梅英教授：

工務局在…

好，也麻煩工務局的同仁。

工務局：

工務局回覆有關就是唐○良先生代理郭先生反應目前向教育部承租光賢段 17、17-2、17-4、17-6、17-7 地號重劃範圍土地未全部納入重劃標的，造成殘缺不整，不利養殖且造成公共危險之虞，本局說明如下：有關所陳範圍屬於在「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」變三-5 案的鹽水溪南側北外環快速道路用地範圍，當時是依本局 107 年 11 月「臺南都會區北外環道路第 4 期新建工程道路規劃定線」的範圍，把它的使用分區由「住四」住宅區及「公（兒）N23」公園兼兒童遊樂場用地變更為 ND-8-20 米~42 米的道路用地，那這個變更案已經過 108 年 8 月臺南市都市計畫委員會第 82 次會議及 109 年 3 月臺南市都市計畫委員會第 86 次會議審議完竣。它在 107 年 11 月定線的內容，臺 17 線大港觀海橋以西他的定位是主要道路，那目前由本府工務局辦理「安平歷史風貌園區聯絡道路工程規劃案臺 17 到和緯路的道路工程以銜接北外環四期工程跟和緯路五段，那預計今年 112 年底可以完成規劃，那規劃完成後向中央爭取相關經費辦理工程開闢以上。

主持人 張梅英教授：

謝謝我們工務局同仁的回應，那因為我剛剛有說我們市地重劃是接續都市計畫進行執行，那是不是我們請都發局的同仁也針對這個都市計畫在 82 次跟 86 次的相關內容做說明，可以麻煩。

都發局：

主席，還有各位與會機關代表，還有各位地主，那都發局在這邊針對這個賢北（二）自辦市地重劃區範圍沒有把教育部的學產地完整納入的理由做說明，主要有兩點。

第一點，是這個都市計畫它當初在檢討時有配合北外環道路用地範圍進行檢討變更，那因為剛誠如這個工務局所說，這個變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案這個變更再 3 案的範圍，它的原來的計畫是住四住宅區、跟公（兒）N23 公園兼兒童遊樂場用地，在涉及北外環的這個第 4 期道路工程 107 年 11 月定線的範圍，那所以在這個都市計畫檢討的時候，把範圍內涉及的公有土地優先規劃為 ND-8-它的寬度是 20 米到 42 米

的道路用地，來促成這個相關整體開發跟公共建設的推動。那這個公有土地屬於教育部國有的土地，是學產基金的土地，那如果它全部納入市地重劃範圍，會導致整個公共設施比例過高、不具財務可行性，所以才在都市計畫把它剔除在市地重劃範圍外、解除整體開發的規定，那未來這個道路用地會由這個需地機關依照相關規定來辦理撥用。那這個都市計畫檢討變更的內容經過機關協調會與教育部、還有工務局、地政局達成共識了，那整個都市計畫公開展覽還有補辦公開展覽、市都委會審議都完了，所以它的這個程序完備是沒有違誤的。

那第二點的原因，再補充說明一下，是有關市地重劃範圍內是要以負擔鄰里性公共設施項目為主。那因為市地重劃的目的其實都是透過這個地籍清理、整理，整個土地交換分合方式來達成整個這個土地整體這個開發利用的價值。那重劃區內的土地所有權人其實他應負擔的公共項目，必須考量這個設施的服務機能跟範圍跟重劃區是否相當，那對於整個明顯不是來服務重劃區內居民而設置的公共設施，必須把它排除在公共設施用地負擔項目，以免造成重劃區的土地所有權人過度負擔，致生侵害人民財產權的情事。那為了兼顧重劃後的環境品質提升跟土地所有權人權益，那重劃範圍的這個.. 重劃範圍內土地所有權人依平均地權條例第 60 條的立法意旨，它是以負擔鄰里性公共設施為主。那因為北外環它的這個主要目的跟功能是在服務整個臺南市，它是在服務重劃區外不特定公眾的需求，不具有鄰里性的特質。所以在通盤檢討的時候，這個地政局的代表也有明確的表示說，考量這個北外環區域性交通建設的性質，不宜把它納在市地重劃範圍內，那由這些地主來加重負擔。那另外，北外環這個 107 年 11 月定線所涉及的公有面積是 1.08 公頃，用這個範圍來估計的話，再納到北外環重劃負擔裡面，會增加 13%以上的公設用地，加計其他公共設施負擔項目會超過 45%，而不可行。那基於這些原因，所以整個這個重劃的這個是沒有把它納在裡面。那至於有關這個陳述意見裡面提到說，北外環東北角那個部分的私有土地，因為它只有涉及很少部分的私有地，面積大概是 0.19 公頃，所以我們把它納為廣（停）N8，然後劃入市地重劃範圍，來兼顧私有地主權益跟北外環道路工程可行性，以上說明。

主持人 張梅英教授：

好~謝謝都發局詳細的從三個角度來說明，一個角度是從公共設施負擔的比例，一個是從都市計畫我們那個外環道可能牽涉到不是里鄰性的，不是我們這個街區要負擔的部分，然後第三個部分就是回應在這個東北角的地方，

會有一筆私人的，就是會有一小塊私人的地進來，是因為它是私人的土地要納入，那不然這個私人的土地的權益，我們把它割掉就沒有了，就謝謝都發局針對三個角度的回應。那是不是我們也請重劃會針對郭先生的這個意見，是不是也回應一下，麻煩。

重劃會：

重劃會這邊報告，謝謝主席，還有各位長官，還有到現場的地主，重劃會這邊針對郭先生的意見，我們有三點回復。

第一點，光賢段 17 等地號的土地，是屬於本重劃區範圍外。那本重劃案之重劃範圍是依據「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案（再公開展覽再 2 案、再 3 案)」規定辦理。這第一點回復

第二點，臺南市政府於 111 年 7 月 18 日通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，請他們在 8 月 18 號就是 111 年去年的 8 月 18 號以前以書面陳述意見，那當時郭先生並沒有針對...就我們這個重劃範圍來表示意見。那該重劃範圍經臺南市政府...經臺南市市地重劃委員會於 111 年度第 3 次會議審議已經通過，並經臺南市政府 111 年 12 月 6 日府地劃字第 1111425193B 號函核定，已經核定了我們的範圍。所以現階段我們在做的是申請實施市地重劃，若這次如果說我們要整個修改我們整個重劃範圍，其實對我們全體的土地所有權人因為影響太大了，變成說我們之前走過的那些程序可能都要重新還要再跑一次。

第三點，本重劃會預定 113 年 3 月至 6 月我們會辦理地上物查估及發放補償費，那我們會依重劃區實際的狀況酌予調整。那屆時依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 7 條規定通知土地改良物所有權人到場配合查估，那補償數額的部分我們會依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例的規定來做一個查定。以上是重劃會做的回應。

主持人 張梅英教授：

謝謝重劃會也針對郭先生的議題提出三點回應，包含之前我說的重劃是接續在都市計畫後面辦理，所以那個範圍的劃定要跟著都市計畫的範圍來做決定。然後第二點是，郭先生如果早一點在都市計畫階段就提出來，或許在都市計畫的時候，可以另外考量。然後第三點就是我們這個重劃區會在明年 3 月到 6 月開始辦一些查估，那郭先生可能也需要到現場，因為他有很多魚塭的設施嘛，那個時候就再提醒他注意一下，避免又晚了這樣，好，謝謝重劃會的回應。那我們地政局是不是要針對這個也做一些回應，麻煩。

地政局 陳啓正專門委員：

謝謝主持人，還有兩位共同主持人，還有機關代表，還有各位地主，大家午安。地政局這邊來做一個相關的一個回應，因為本案的市地重劃範圍剛才如同主持人所講的，在都市計畫階段已經完成之後，送到我們這邊來辦理，這個有關於擬辦的市地重劃的一個範圍，這部分是依照我們獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 20 條規定，所以這部分重劃會在 111 年 7 月 1 號就來申請了，那我們這邊有依據這個辦法第 20 條規定來辦理公告陳述意見，因陳述意見這個公告期間沒有相關的陳述意見，所以在去年 111 年的 10 月 7 號有提送到本府的 111 年第 3 次市地重劃委員會，來審議擬辦重劃範圍，並且已經通過，所以在 111 年 12 月 6 號臺南市政府已經核定了這個重劃範圍。

我們今天辦理聽證完畢之後，後續會進行到市地重劃計畫書的審議，這個也會送交到我們本次的市地重劃委員會來做審議作業，那剛才也有特別提到有關於補償費的這個部分的議題，那這個部分要等到實施市地重劃之後，會來依據相關規定來辦理查估補償，這個部分會依據相關法令來進行，就是獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條的相關規定，這個部分會在進行拆遷補償之前會進行公告，那如果未來也會針對這個異議的部分，針對補償數額有異議的部分，或拒不拆遷的部分，這邊會由理事會，重劃會理事會來進行協商，來進行協調，協調不成的時候，再會送交我們臺南市政府合議制的方式來進行來調處，那如果不服調處結果的話，那要在 30 日內來訴請司法機關來裁判，那這個部分如果假設未來如果訴請逾期也不訴請裁判，那也拒不拆遷，那重劃會也是得訴請司法機關來進行裁判，以上補充說明。

主持人 張梅英教授：

謝謝我們地政局從業管的角度做了一些說明，那其中第三點說明比較重要，前面大概是敘明一下我們這些相關業務的流程辦理的過程，那第三點就是提到後面我們會在明年會有一些要查估，要補償的部分，那就麻煩唐先生要代轉這個郭先生，然後我們現場也很多土地所有權人跟相關利害人，就是我們希望促成這個...開發，促成這個市地重劃，然後明年有沒有，會有比較多的一些實地勘查的，就請大家多多配合，所以這個是局裡面從核准這個自辦重劃的角度，做了一些提醒，也有一些未來可能有異議，可以進行調處的機制，就請所有權人都留意一下，那今天的議程，我們司儀再掌握一下。

七、主持人宣布終結聽證

司儀：

那我們剛剛陳述意見詢問答覆及發言內容都已經完成了，最後一個議程是由我們主持人宣布終結聽證。

主持人 張梅英教授：

好，因為這聽證我當成主持人就是先跟大家報告，我們這個算平和的聽證，那因為聽證程序是這幾年來的新制度，其實就希望有更多萬一有一些爭議的議題能夠即早發現，不要做到都已經重劃配地了，還在討論，所以這是一個很好的溝通平台，然後我們有蠻多的所有權人到場，然後沒有發言，應該也是支持這個案子的，那我們希望說未來能夠在局裡的協助底下，然後各單位的協助之下，讓這個案子能夠更順暢，所以有一些議題，我們也提供也做紀錄了，然後未來會把這個紀錄剛剛司儀有說了，會在我們市府那個地方做公告，也請大家去看，那看完要簽名，這個是要完成固定的流程，那我們的紀錄現在政府都是公開的，特別是這個聽證紀錄，所以未來大家要看一下相關的事項都可以上網看，我們也會寄到你們手頭上，所以請大家就一起留意，然後一起關注這個案子的進行，那我就宣布今天的聽證到這裡結束，謝謝大家，然後我們一起關心這個案子的進度，一起期望我們這個區域有更好的未來，謝謝大家。

地政局 陳啓正專門委員：

今天謝謝我們主持人，還有共同主持人，還有機關代表，還有地主的參與，謝謝各位。

拾、散會（下午 2 時 40 分）。

臺南市賢北（二）自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃聽證會簽到簿

會議地點：臺南市北區大豐里活動中心

會議時間：112 年 10 月 13 日(星期五)下午 2 時 00 分

主持人：

主　持	簽　名
主持人 張教授梅英	張梅英
襄助主持人 張教授鈺光	張鈺光
襄助主持人 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	[redacted]
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 [redacted]
	市地重劃科 [redacted]

列席單位：

列席單位	簽　名
臺南市賢北（二）自辦市地重劃區重劃會	[redacted]

其他：

與會單位	簽　名

臺南市賢北（二）自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃聽證會簽到簿

會議地點：臺南市北區大豐里活動中心

會議時間：112 年 10 月 13 日(星期五)下午 2 時 00 分

一、　土地所有權人：

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
1	**1**	尤[redacted]		
2	**2**	尤[redacted]		
3	**3**	尤[redacted]		
4	**4**	王[redacted]		
5	**5**	王[redacted]		
6	**6**	吳[redacted]		
7	**7**	吳[redacted]		
8	**8**	李[redacted]		
9	**9**	李[redacted]		
10	**10**	李[redacted]		
11	**11**	李[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
12	**12**	李[redacted]		
13	**13**	李[redacted]		
14	**14**	李[redacted]		
15	**15**	李[redacted]		
16	**16**	李[redacted]		
17	**17**	辛[redacted]	[redacted]	[redacted]
18	**18**	辛[redacted]		
19	**19**	林[redacted]		
20	**20**	林[redacted]		
21	**21**	林[redacted]		
22	**22**	林[redacted]		
23	**23**	林[redacted]		
24	**24**	林[redacted]		
25	**25**	林[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
26	**26**	林[redacted]	[redacted]	[redacted]
27	**27**	林[redacted]		
28	**28**	林[redacted]		
29	**29**	林[redacted]		
30	**30**	林[redacted]		
31	**31**	林[redacted]		
32	**32**	邱[redacted]		
33	**35**	洪[redacted]		
34	**36**	洪[redacted]		
35	**37**	唐[redacted]		
36	**38**	孫[redacted]		
37	**39**	孫[redacted]		
38	**40**	馬[redacted]		
39	**41**	張[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
40	**42**	莊[redacted]		
41	**43**	許[redacted]		
42	**44**	許[redacted]		
43	**45**	許[redacted]		
44	**46**	許[redacted]		
45	**46.1**	郭[redacted]		
46	**47**	郭[redacted]		
47	**48**	郭[redacted]		
48	**49**	郭[redacted]		
49	**50**	郭[redacted]		
50	**51**	陳[redacted]		
51	**52**	陳[redacted]		
52	**53**	陳[redacted]		
53	**54**	陳[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
54	**55**	陳[redacted]		
55	**56**	陳[redacted]		
56	**57**	陳[redacted]		
57	**58**	陳[redacted]	[redacted]	[redacted]
58	**59**	陳[redacted]		
59	**60**	陳[redacted]		
60	**61**	陳[redacted]		
61	**62**	陳[redacted]		
62	**63**	陳[redacted]		
63	**64**	陳[redacted]		
64	**65**	陳[redacted]		
65	**66**	陳[redacted]		
66	**67**	陳[redacted]		
67	**68**	陳[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
68	**69**	陳[redacted]		
69	**70**	陳[redacted]		
70	**71**	陳[redacted]		
71	**72**	陳[redacted]		
72	**73**	陳[redacted]		
73	**74**	陳[redacted]		
74	**75**	陳[redacted]		
75	**76**	陳[redacted]		
76	**77**	曾[redacted]		
77	**78**	曾[redacted]		
78	**79**	曾[redacted]		
79	**80**	黃[redacted]		
80	**81**	黃[redacted]		
81	**82**	黃[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
82	**83**	黃[redacted]		
83	**84**	黃[redacted]		
84	**85**	黃[redacted]		
85	**86**	黃[redacted]		
86	**87**	黃[redacted]		
87	**88**	黃[redacted]		
88	**89**	黃[redacted]		
89	**90**	黃[redacted]		
90	**91**	黃[redacted]		
91	**92**	黃[redacted]		
92	**93**	黃[redacted]		
93	**94**	黃[redacted]		
94	**95**	黃[redacted]		
95	**96**	黃[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
96	**97**	黃[redacted]		
97	**98**	黃[redacted]		
98	**99**	黃[redacted]		
99	**100**	黃[redacted]		
100	**101**	黃[redacted]		
101	**102**	楊[redacted]		
102	**103**	葉[redacted]		
103	**104**	葉[redacted]		
104	**105**	廖[redacted]	[redacted]	
105	**106**	廖[redacted]		
106	**107**	蔡[redacted]		
107	**108**	蔡[redacted]		
108	**109**	蔡[redacted]		
109	**110**	蔡[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
110	**111**	鄭[redacted]		
111	**112**	鄭[redacted]		
112	**113**	鄭[redacted]		
113	**114**	鄭[redacted]		
114	**115**	鄭[redacted]		
115	**116**	鄭[redacted]		
116	**117**	鄭[redacted]		
117	**118**	鄭[redacted]		
118	**119**	鄭[redacted]		
119	**120**	鄭[redacted]		
120	**121**	鄭[redacted]		
121	**122**	鄭[redacted]		
122	**123**	鄭[redacted]		
123	**124**	鄭[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
124	**125**	鄭[redacted]		
125	**126**	鄭[redacted]		
126	**127**	鄭[redacted]		
127	**128**	鄭[redacted]		
128	**129**	鄭[redacted]		
129	**130**	鄭[redacted]		
130	**131**	鄭[redacted]		
131	**132**	鄭[redacted]		
132	**133**	鄭[redacted]		
133	**135**	戴[redacted]		
134	**136**	戴[redacted]		
135	**137**	戴[redacted]		
136	**138**	戴[redacted]		
137	**139**	謝[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
138	**140**	鍾[redacted]		
139	**141**	鍾[redacted]		
140	**142**	顏[redacted]		
141	**143**	蘇[redacted]		
142	**144**	京[redacted]公司		
143	**145**	晉[redacted]公司		
144	**公一**	中華民國 (財政部國有財產署)	[redacted]	[redacted]
144	**公二**	中華民國(教育部)		
144	**公三**	中華民國 (臺南市政府工務局)		
145	**公四**	臺南市 (臺南市政府工務局)		
145	**公五**	臺南市 (臺南市政府水利局)	[redacted]	

二、　已知利害關係人：

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
146	**他 1**	臺[redacted] 有限公司		
147	**他 2**	凱[redacted] 有限公司		
148	**他 3**	台[redacted] 有限公司		
149	**他 4**	鄭[redacted]		
150	**租 1**	郭[redacted]		
151	**租 2**	郭[redacted]		
152	**租 3**	郭[redacted]		
153	**租 4**	郭[redacted]		
154	**租 5**	楊[redacted]		
155	**租 6**	楊[redacted]		
156	**租 7**	楊[redacted]		
157	**租 8**	楊[redacted]		
158	**租 9**	楊[redacted]		

序號	編號	姓　名	簽　名	連絡電話
159	租 10	楊[redacted]		
160	租 11	魏[redacted]		
161	租 12	魏[redacted]		
162	租 13	魏[redacted]		
163	租 14	魏[redacted]		
164	租 15	魏[redacted]		
165	租 16	郭[redacted]		
166	租 17	郭[redacted]	[redacted]	
167	租 18	郭[redacted]		
168	租 19	郭[redacted]		
169	租 20	郭[redacted]	[redacted]	
170	租 21	郭[redacted]	[redacted]	[redacted]

臺南市賢北（二）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：臺南市北區大豐里活動中心

會議時間：112 年 10 月 13 日(星期五)

發言順序	姓名	簽到欄
1	郭[redacted] (代理人唐[redacted])	[redacted]

附件 1

臺南市北區賢北（二）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：112 年 10 月 13 日（星期五）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺南市北區大豐活動中心(臺南市北區武聖路 315 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
14:00~14:10	主持人說明案由、聽證意旨及法令	
14:10~14:20	主管機關報告發言順序、時間 其他應注意事項	
14:20~14:30	重劃會說明重劃計畫要旨	
14:30~15:00	當事人及利害關係人陳述意見	
15:00~15:10	宣讀未出席者書面意見及回應	由主席或指定人員為之
15:10~15:40	陳述意見詢問及答覆 發言內容之確認	
15:40~16:00	主持人宣布終結聽證	

備註：

1.上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結。

2.當事人或利害關係人陳述意見及發問，每人 3 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。

3.當事人或利害關係人及其他出列席人員經主持人同意後得發問，每人 3 分鐘並以 1 次為限，回應時間以 3 分鐘為原則。

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 112 年 10 月 27 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。

聽 證 報 告

臺南市賢北（二）自辦市地重劃區

報告機關：臺南市政府地政局

112年10月13日

簡報大綱

Contents

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
2	14：00~14：10	10分鐘	主持人說明案由、聽證意旨及法令
3	14：10~14：20	10分鐘	主管機關報告發言順序、時間 其他應注意事項
4	14：20~14：30	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	14：30~15：00	30分鐘	當事人及利害關係人陳述意見
6	15：00~15：10	10分鐘	宣讀未出席者書面意見及回應
7	15：10~15：40	30分鐘	陳述意見詢問及答覆 發言內容之確認
8	15：40~16：00	20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，排定登記發言順序且統問統達方式辦理

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

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

参、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112年10月27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、核准實施市地重劃與否

市地重劃委員會斟酌聽證結果

同意實施市地重劃 →

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

← 不同意申請實施市地重劃

敘明駁回理由

簡 報 結 束

THANKS

當事人及利害關係人
陳述意見

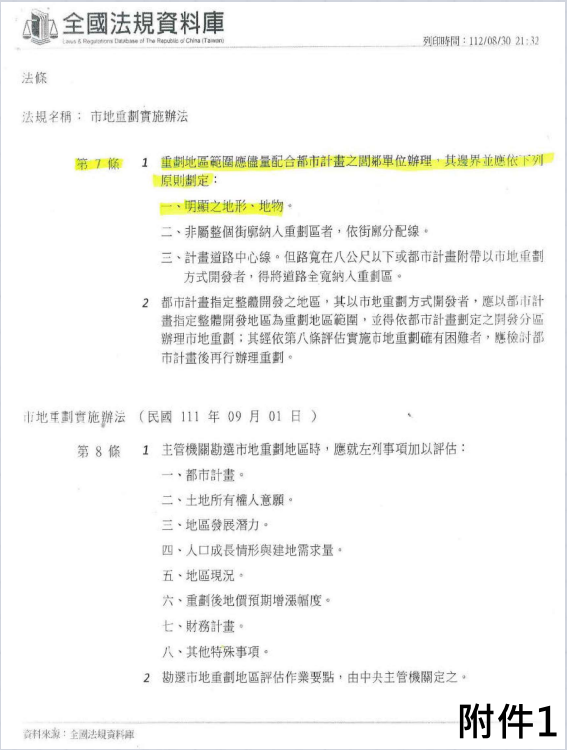
申請人：郭○賓(代理人唐○良)

光賢段17-0、17-2、17-4、17-6、17-7地號重劃範圍外土地，請一併納入辦理重劃開發，以維土地開發完整性。

一、陳述意見內容

(一)法令規定

按市地重劃實施辦法第7條規定：「重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：1、明顯之地形、地物。2、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。」(附件1)，已將重劃地區範圍邊界劃定原則已有明示規定，其在邊界劃分上並未將整口魚塭納入，似與上開劃分原則不符，先予敘明。


全國法規資料庫
Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan)
列印時間：112/08/30 21:32

法條

法規名稱： 市地重劃實施辦法

第 7 條　1　重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：

一、明顯之地形、地物。

二、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。

三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。

2　都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

市地重劃實施辦法 （民國 111 年 09 月 01 日）

第 8 條　1　主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：

一、都市計畫。

二、土地所有權人意願。

三、地區發展潛力。

四、人口成長情形與建地需求量。

五、地區現況。

六、重劃後地價預期增漲幅度。

七、財務計畫。

八、其他特殊事項。

2　勘選市地重劃地區評估作業要點，由中央主管機關定之。

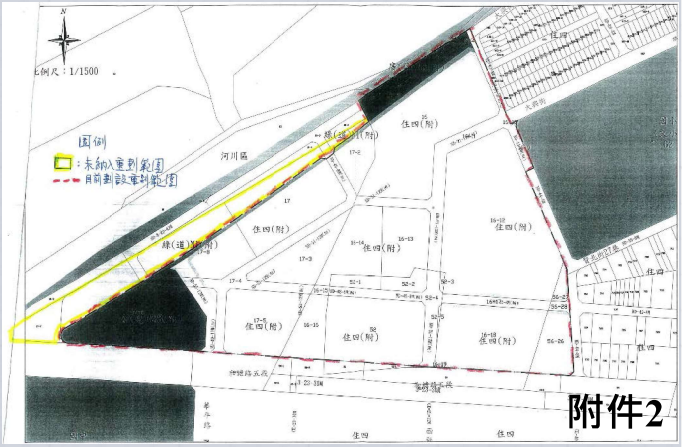
資料來源：全國法規資料庫

附件1

申請人：郭○賓(代理人唐○良)

(二)承租人承租土地未全部納入重劃標的，殘缺不整，不利養殖且造成公共危險之虞

查本案重劃標的之光賢段17-0、17-2、17-4、17-6、17-7地號重劃範圍土地，目前係為承租人等向教育部承租作為養殖之用，惟此次重劃尚有北邊部分土地並未納入範圍內(如附件2)，其重劃範圍剩餘部分概呈長條形，入口處蓋為3公尺，長度約為350公尺，平均寬度約為18公尺，其邊界劃定上似與上開第7條第一項規定之「明顯之地形、地物」劃定原則有違；且其重劃後殘餘部分面積過小，殘缺不整，更恐造成日後之公共危險及不利養殖問題。



申請人：郭○賓(代理人唐○良)

(三)有違公平合理原則

本案上開地號部分土地未列入此次重劃範圍，而在東北邊私有土地卻列入重劃範圍，同樣條件下，其能列入，而承租人等承租光賢段17-0等5筆土地殘餘部分(黃色部分)卻未列入，似不符公平合理原則。

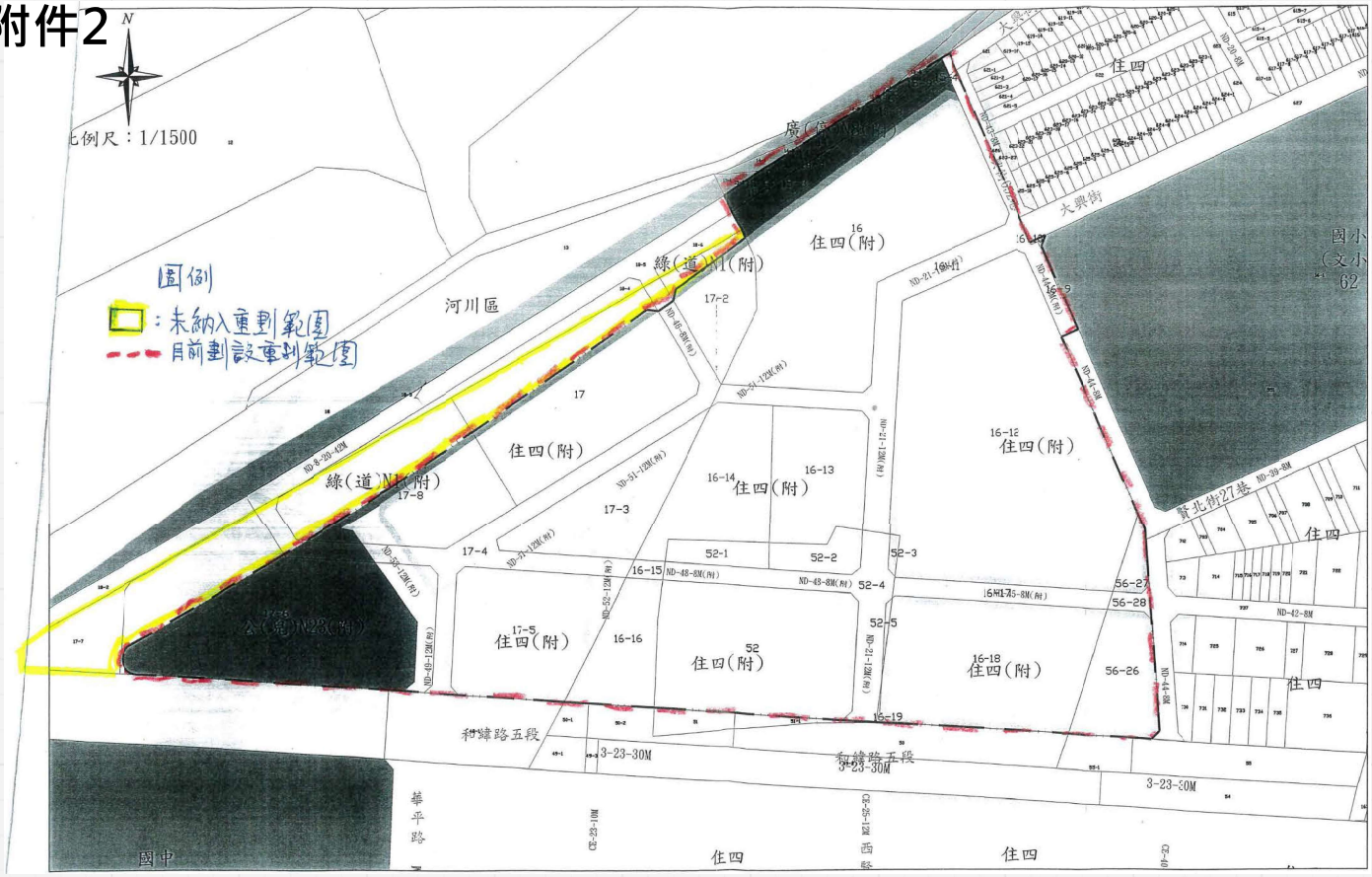
綜上，因上開光賢段17-0地號等五筆土地殘餘部分並未列入此次重劃區範圍，其重劃後殘餘部分細長狹小，形勢不整，不利於日後養殖使用及恐造成公共危險之虞，對於承租人等造成損害，爰請納入此次重劃範圍內，以維權益。

二、發問對象及內容

另請教主辦單位，本案地上物查估調查大概會在何時辦理?並請通知承租人等或其代理人屆時到場配合查估。

申請人：郭○賓(代理人唐○良)

附件2



臺南市賢北(二)自辦市地重劃區

【申請核准實施市地重劃案聽證會議】

中華民國112年10月13日

壹、重劃區辦理進度

- 103/11/06-成立籌備會
- 109/04/30-舉辦座談會
- 109/06/22-召開重劃會成立大會
- 110/02/18-核定成立重劃會
- 110/09/13-召開第一次會員大會
  (審議擬辦重劃範圍)
- 111/12/06-核定重劃範圍
- 112/05/10-召開第二次會員大會
  (審議重劃計畫書草案)
- 112/10/13-舉辦臺南市賢北(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會議

貳、重劃區位置

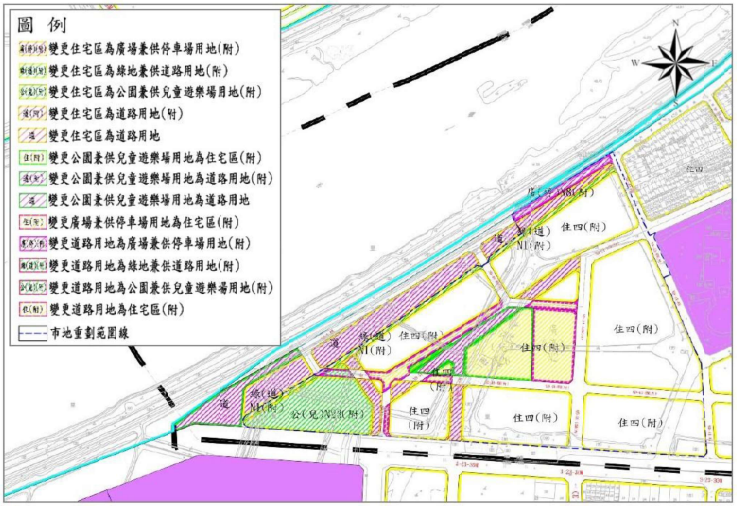
- 座落北區，鹽水溪南側、好市多西側，分為四個區塊。

重劃會說明事項

【重劃計畫書(草案)】

壹、重劃地區及其範圍

- 以「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(再公開展覽再2案、再3案)」為實施重劃範圍。

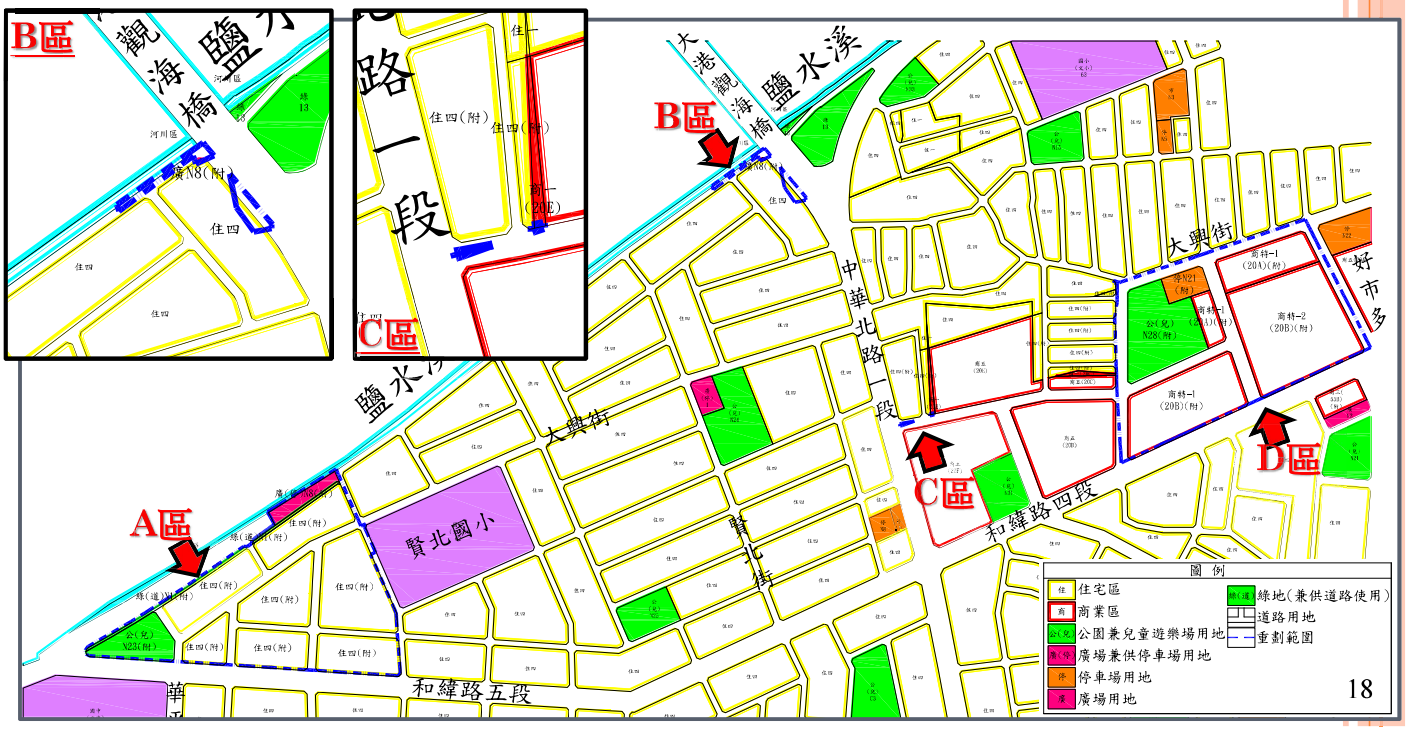


<再3案>

<再2案>

壹、重劃地區及其範圍(續)

- 開發範圍面積約14.99公頃，其四至如下：
  - 東：ND-2-20M計畫道路部分使用。
  - 南：和緯路四、五段(3-23-30M計畫道路)北側邊界線。
  - 西：ND-8-20~42M計畫道路南側邊界線。
  - 北：ND-8-8M計畫道路北側邊界線。



貳、法律依據

- 依據平均地權條例第58條第3項規定辦理。
- 本重劃區都市計畫「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(再公開展覽再2案、再3案)」係於109年3月6日臺南市都市計畫委員會第86次會議審定，依會議決議「於本會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由市府逕予核定後實施。」，故本案有關都市計畫發布實施日期及文號，待前述程序完成後再行填入本重劃計畫書。

參、辦理重劃原因及預期效益

重劃原因

- 本重劃區係為都市計畫劃定之整體開發地區，目前基地現況多作為魚塭使用及零星道路用地，因尚未辦理重劃以致無法有效開發利用。在不增加政府財政負擔及考量公平性與提升都市生活環境品質前提下，為促進土地有效利用及保障土地所有權人權益，遂由土地所有權人依據平均地權條例及都市計畫附帶條件規定，申請以自辦市地重劃方式辦理開發。

參、辦理重劃原因及預期效益(續)

預期效益

- (一)本重劃區開發完成後，政府可無償取得公共設施用地約5.08公頃，及提供可建築用地約9.91公頃，包括住宅區約5.08公頃、商業區約4.83公頃。
- (二)本重劃區之開發，政府可節省徵購公共設施用地費用及建設經費，並於重劃完成後增加財稅收入，如地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅等。
- (三)本區重劃後都市計畫公共設施開闢完竣，將提升地區生活機能、整體居住品質及改善街道景觀，並增進區內土地所有權人土地利用效益及提高土地經濟價值，進而帶動本區域經濟繁榮，縮短地區發展年期。

肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項目	土地所有權人數(人)	面積(平方公尺)	備註
公有土地	2	25,118.35	中華民國、臺南市
私有土地	142	124,820.46	
總計	144	149,938.81	

註：上表面積係依土地登記簿謄本及部分圖面面積計算，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

私有土地所有權人人數				
總人數	同意人數		未同意人數	
	人數	%	人數	%
115	64	55.65	51	44.35
公有土地面積：25,118.35平方公尺				

私有土地面積				
總面積(平方公尺)	同意面積		未同意面積	
	面積	%	面積	%
124,742.77	111,651.89	89.51	13,090.88	10.49
可抵充之公有土地面積：2,572.56平方公尺				

註1：最小建築基地面積，定為49平方公尺。
註2：不計入同意與不同意人數為27人、面積為77.69平方公尺。

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

- 財政部國有財產署：約864.35平方公尺
- 臺南市政府工務局：約1,708.21平方公尺
- 全區抵充地面積合計：約2,572.56平方公尺

柒、土地總面積

- 公有土地面積：約25,118.35平方公尺
- 私有土地面積：約124,820.46平方公尺
- 合計約：149,938.81平方公尺

捌、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

公共設施項目	面積(平方公尺)
公園兼兒童遊樂場用地	17,000.00
廣場兼供停車場用地	1,900.00
停車場用地	2,300.00
廣場用地	31.78
綠地(兼供道路使用)	1,500.00
道路用地	28,068.22
合計	50,800.00
註：實際面積以地政事務所實地分割測量面積為準。	

公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$=\frac{50,800.00 - 2,572.56}{149,938.81 - 2,572.56}=\frac{48,227.44}{147,366.25}=32.73\%$$

玖、預估費用負擔

預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額

項目		金額(萬元)	說明
工程費用	填土整地工程	38,994	
	道路工程(含綠兼道)	7,126	
	雨水下水道工程	37,585	
	汙水下水道工程	8,258	
	交通設施工程	1,296	
	路燈工程	586	
	公(兒)工程	4,488	
	廣(停)工程	342	
	停車場工程	331	
	廣場工程	7	
	電力工程	3,748	
	電信工程	600	
	自來水工程	3,298	
	小計	106,659	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	1,822	
	重劃作業費	2,774	
	小計	4,596	
貸款利息		10,531	五大銀行平均基準利率年息2.837%。
	合計	121,786	
註：各項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。			

玖、預估費用負擔(續)

費用平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{106{,}659\text{萬元} + 4{,}596\text{萬元} + 10{,}531\text{萬元}}{80{,}461\text{元}/\text{m}^2 \times (149{,}938.81\text{m}^2 - 2{,}572.56\text{m}^2)}$$

$$= \frac{121{,}786\text{萬元}}{11{,}857{,}235{,}841\text{元}} = 10.27\%$$

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 32.73% + 10.27% = 43%

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

- 本重劃區內無屬原有之合法建物或既成社區，故本案無須訂定重劃負擔減輕原則。

拾貳、財務計畫

- 資金需求總額：約新台幣121,786萬元。
- 貸款計畫：由重劃理事會或理事長向銀行或民間貸款籌措支應。
- 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價款或繳納差額地價償還。

拾貳、財務計畫(續)

- 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。

單位：萬元

項目		合計	109年	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年
重劃負擔總費用	工程費	106,659	0	0	0	0	53,330	31,998	21,332	0
	拆遷補償費	1,822	0	0	0	0	1,822	0	0	0
	重劃作業費	2,774	277	277	277	416	416	416	416	277
	小計	111,255	277	277	277	416	55,568	32,414	21,748	277
	貸款利息	10,531	8	16	24	35	1,612	2,531	3,148	3,156
	合計	121,786	285	293	301	452	57,179	34,945	24,896	3,434
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	121,786	0	0	0	0	0	0	0	121,786
	合計	121,786	0	0	0	0	0	0	0	121,786
當期淨值		0	(285)	(293)	(301)	(452)	(57,179)	(34,945)	(24,896)	118,352

- 本重劃區預估取得抵費地面積約15,136平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺80,461元，經試算後預估土地處分收入約121,786萬元，財務尚屬可行。

拾參、預定重劃工作進度表

- 本重劃作業預定自民國103年11月起至民國116年12月止。

工作項目	預定工作進度
1.籌備會核准成立	103年11月06日
2.重新舉辦座談會	109年04月30日
3.重劃會核准成立	110年02月18日
4.重劃範圍核定	111年12月06日
5.研擬重劃計畫書草案	111年11月至112年05月
6.徵求同意	112年03月至112年07月
7.重劃計畫書草案報核	112年07月至112年09月
8.公告重劃計畫書	112年10月至112年11月
9.籌編經費	112年11月至113年01月
10.現況調查及測量	112年11月至113年01月
11.工程規劃設計	113年02月至113年07月
12.查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	113年03月至113年06月
13.工程施工	113年07月至115年12月
14.查估重劃前後地價	113年09月至114年04月
15.土地分配設計及計算負擔	114年05月至115年04月
16.公告禁止移轉等事項	114年05月至115年10月
17.分配結果公告及異議處理	115年05月至115年10月
18.申請地籍整理及土地登記	115年11月至116年02月
19.土地交接及清償	116年03月至116年06月
20.申請核發重劃費用負擔證明書	116年07月至116年08月
21.財務結算	116年09月至116年10月
22.重劃會解散	116年11月至116年12月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整。

簡報結束
感謝聆聽