

新竹市東區東光自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會議紀錄

一、案由：新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃

二、主持人：逢甲大學土地管理學系辛年豐副教授

三、聽證期日：108年4月12日（星期五）上午10時

四、聽證場所：新竹市政府綜合大禮堂（地址：新竹市中正路120號）

五、出席人員：詳附件一

六、聽證會議過程：

（一）開場

司儀：新竹市東區東光自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會，聽證會開始，主持人說明。

（二）主持人說明

主持人：副座、科長、在座各位同仁、重劃會、還有一般民眾，大家早安大家好，我們今天所要處理的是新竹市東區東光自辦市地重劃案整個計畫書的聽證會，這個我先簡單說明一下，就是說這個聽證會主要是要處理的，是有關這個自辦市地重劃案相關的計畫書，以及相關內容的一個蒐集一些意見，那我們所要針對的，主要是涉及到這個個案裡面的權利的相關的利害關係人，或者是土地所有權人的一個法律上的有權利的人他們的意見的蒐集，那最主要這個蒐集最後我們會再進入到我們府內的審議會，所以這個意見，蒐集到相關的意見，以及釐清相關的一些爭點之後，那會交由審議會去做最終的決定，這是聽證制度最主要能夠發揮的作用，所以主要是希望能夠透過這個制度，讓我們的審議，或者說我們的決定可以更好，這個是第一個。

第二個就是說，這個是自辦市地重劃案，所以依照獎辦，就是獎勵土地所有權人辦理市地重劃的要點，現在有明文的規定，這也是因應大法官釋字739號解釋之後，要求說要有這樣子更為嚴謹的正當法律程序，所以我們依法就必須要來辦理這個聽證程序，這個是有關背景的說明。

那下一個程序，應該我們就請那個今天就請業務單位先做一個簡單的說明跟報告，然後接下來我們也會請我們這個規劃的這個重劃會，來做一個簡單的報告，然後如果有人要做一個陳述意見，或者是有一些不一樣

的想法的時候，我們就後續會進入到具體的答詢，那我們現在程序上大概是這樣子，我們就請那個業務單位來做一下報告，謝謝。

（二）業務單位報告

司儀：業務單位報告。

重劃科科长：主席、副處長、都發處、還有在場各位同仁、還有各位鄉親，業務單位在這邊做一個簡單的報告。接下來業務單位就簡單報告一下就是聽證會的程序簡報，那聽證的流程以及一些的注意事項的說明，我們分為肆個部分來做簡報。

第壹個是聽證的必要性，依照這個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，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證。那直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議第 25 條（重劃計畫書草案）申請案件，並應以公開方式舉行聽證，就是我們現在這個聽證的程序，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。

那我們聽證會的議程，現在就是業務單位報告，接下來重劃會的報告，還有出席者的陳述意見、再宣讀未出席者書面說明、那由相關人員的答詢、出席者發問，還有發言內容確認，接下來就是主持人結語。

那有關聽證會議的一些注意事項，當事人以及已知的利害關係人陳述意見或發問的話，要依這個照順序來發言，依照登記順序發言。陳述意見的話每人 5 分鐘，並以 1 次為限。發問的條件必需先主持人同意之後才能夠發問。那發問的時間每人以 3 分鐘，並以 2 次為限。那回應的話每人是 5 分鐘。如果過號處理的方式：依唱名 3 次未到場，則視為過號，於其他陳述意見後才可補行發言。

接下來就是注意事項的第 2 部分，發問答詢的說明是以採統問統答的方式、主席指定相關人員回答、超過時間應停止發言，如果沒有停止的話，該發言的話不予紀錄。

那注意事項第 3 個部分的話，聽證是否終結的話，在經過充分陳述，宣布聽證的終結。那紀錄公布的方式，本次聽證會議是採全程的錄影、錄

音。聽證會會議及紀錄完成後將公開於新竹市政府的地政處網站供公開閱覽。那會議紀錄的簽認，如果聽證紀錄由主持人指定的日期、場所供發言代表及其他出席列席陳述意見者閱覽，並請其簽名或蓋章。那如果這個發言代表以及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記名其事由。

我們這第肆個部分，聽證會議紀錄，聽證會議紀錄將供這個新竹市政府的市地重劃委員會委員來參酌。如果是會後提出意見的處理部分，我們將不納入聽證紀錄，但是會供新竹市政府市地重劃委員會來參酌，簡報結束，謝謝。

主持人：謝謝科長的說明，那麼我們就依照既有的流程進入到下一個階段，我們請重劃會來為我們做一下報告，如果在場的如果有土地所有權人的話，等一下我們才會進入到答詢的程序，我們請重劃會。

（三）重劃會報告

重劃會代表：主席、各位長官、各位聽眾，大家好。今天為大家報告重劃計畫書的一個相關的內容。

那我們總共有玖個議題，第壹是重劃地區跟範圍、第貳是法令依據、第參是重劃區內公私有土地面積跟所有權人總數、第肆是私有土地所有權人申請重劃的情形、第伍是預估公共設施用地負擔、陸是預估費用負擔、柒是所有權人平均重劃負擔比率的一個概計、捌是財務計劃、玖是預定重劃的一個作業進度。

那首先是我們重劃區的這個位置，重劃區就是在圖標示的位置在公園路216巷跟這個光復路附近，這是我們重劃地區的一個位置，重劃區的範圍總共有含這個新竹市東光段981、981-1、-2地號等土地，然後總面積是1.7788公頃，就是圖上所示的這些面積。

那第貳是法令依據，重劃區是屬於變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討的一個主要計畫案，然後也經這個103年內政部的這個委員會第840次大會審定，它是屬於整體開發地區的編號是第11案，然後它細部計畫也經過104年新竹市都委會第250次大會審竣，然後也在106年的時候我們有申請這個重劃計畫的開發延期3年，也經內政部的同意。然後

第 2 是平均地權條例第 58 條規定，第 3 是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定，然後本重劃區的範圍經新竹市政府 107 年核定在案。

然後第參重劃區內私有土地面積跟所有權的人數，那重劃區它目前全部都是私有土地，總共 31 位，然後面積是 1.7788 公頃。

然後目前申請重劃的一個情形，那 31 位目前有同意的部分是 30 位，佔了 96.77%，另外 1 位是因為還沒有辦繼承，所以還沒簽到一個同意書，面積的部分就是也是 1.719507，佔了 96.67%。

然後第伍是預估公共設施用地的一個負擔，那總共有劃設了這個公園用地跟道路用地，公園用地的部分佔了 28.8%、道路用地的部分佔 1.2%，所以全部公共設施用地面積是 0.5337 公頃，然後是 30%。然後第陸是預估的一個費用負擔，然後這個總共有 3 項費用，第 1 個是工程費，第 2 個是重劃費用，第 3 個是貸款利息，然後工程費部分有整地、道路工程、側溝工程還有那個路燈的工程、然後還有公園工程、所以全部的一個工程費用是 1500 多萬，然後重劃費用部分有地上物拆遷補償費跟作業費，然後地上物拆遷補償費大概是 1 億 4000 多萬，然後重劃費用是 200 多萬，所以總計的重劃費用是 1 億 4800 多萬，貸款利息的部分是 800 多萬，所以總加計的重劃費用是 1 億 7000 多萬。所以把這個全部的這個費用除以重劃後的預估的一個平均地價跟它的面積，算出來之後的預估的費用負擔是 13.8%。

所以全部所有權人的這個平均負擔比率，就是把公共設施用地負擔比率 30% 加上重劃費用負擔 13.8%，所以總計的重劃負擔是 43.8%。

然後捌預估財務計劃，資金需求就是新台幣 1 億 7180 萬。然後貸款部分是由重劃區這個理事會代為申請貸款支付，然後償還計畫的部分的是重劃後土地登記完竣且重劃工程完成驗收，經主管機關接管後，由區內土地所有權人按土地受益比例共同負擔，並以區內未建築土地來折價抵付的抵費地來出售或是繳納差額地價部分來償還。

然後玖預計的一個重劃作業進度，那重劃期間預計大概是 36 個月的時間，從 106 年 6 月至 109 年 6 月為止，報告結束，謝謝。

主持人：好謝謝重劃會的報告，先跟各位補充說明一下，因為這個個案是由新竹市政府來主辦的喔，所以在這個個案裡面，重劃會的角色，大致上也是跟土地所有權人是立於對等的，也就是說剛才報告是一個基礎的一個案例式子，也就是說在重劃會的規劃，那如果呢如果有土地所有權人有不一樣的意見，或者說要提出一些可以供我們後續討論的部分的時候，那等一下當然就是由土地所有權人，或者是利害關係人來提出來喔。好 OK，這是有關地位的部分，先跟各位做這樣的釐清，接下來我們就進入到下一個程序，也就是出席者陳述意見的部分。

(四) 出席者陳述意見或發問 (本案無出席者陳述意見或發問)

主持人：那麼出席者的部分，目前沒有喔，那在座...？有嗎？也沒有土地所有權人，今天沒有土地所有權人出席是不是？好 OK，那我們就...如果是這樣子的話，我們就進入到下一個程序啦。

(五) 宣讀未出席者書面意見 (本案無未出席者書面意見)

主持人：既然沒有土地所有權人出席，那有沒有那個未出席者的書面意見？也沒有！也沒有！。

(六) 相關人員答詢 (本案無相關人員答詢)

主持人：好吧！既然也沒有的話，也就沒有什麼相關人員答詢的問題了嘛。

(七) 出席者發問 (本案無出席者發問)

主持人：所以整個的程序，嗯...到目前為止，那出席者發問，看起來這個程序也就沒有必要再進行下去了，那如果是這樣子的話，整個程序大概就是...。

(八) 發言內容之確認 (本案無發言內容)

(九) 主持人結語

主持人：所以我們今天就是主要就是，由我們的重劃會來做說明啦，那麼這個也有一個好處啦，就是說我們的市民大眾喔，也有機會可以知道這個重劃案的進行，以及未來我們的都市會長成什麼樣子啦，這個某種程度也是一種資訊公開喔，那麼雖然民眾比較...有民眾參與，但是沒有土地所有權人參與，所以本案應該就比較沒有具體的爭議啦，這個是我

們目前的問題，其實剛才我最後講的這段話，某種程度也代表了一個主持人的結語，如果這樣子的話...，公開聽證紀錄通常就是我們今天結束之後，大概是應該是一個月內就要解決...，就在網站上公開，對...OK，但是我們今天有這個程序與相關進行的一些流程還是要公開，這是必須的。好 OK，如果沒有不同的意見的話，我們今天就進行到這邊吧，謝謝，那我們就散會。

七、相關資料：

- (一) 主辦機關簡報資料
- (二) 重劃會簡報資料
- (三) 重劃計畫書草案