

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區 開發案聽證會議紀錄

(含發言及簡報資料)

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區開發案

聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃
- 二、主持人：桃園市地政局柯主任秘書俊宏
- 三、聽證日期及地點：113年5月2日於桃園市政府3樓301會議室
- 四、出席單位及人員：詳附件一
- 五、聽證爭點及會場規定：詳附件二
- 六、會議實況：

(一) 開場：

司儀：中壢區榮安自辦市地重劃區開發案聽證會議開始，今日會議係中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃，桃園市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條、行政程序法第57條規定舉辦聽證，本會議由本府地政局柯主任秘書俊宏擔任主持人，會議將依議程進行，議程時間以實際為準，接下來將會議交給主持人。

(二) 主持人說明：

主持人：各位女士先生以及主辦單位代表，大家好，我是桃園市政府地政局主任秘書柯俊宏，今天榮安自辦市地重劃區的聽證會議依行政程序法第57條規定簽准由我來擔任今天的主持人，我這邊先這麼說明，今天聽證主要的目的主要讓重劃範圍內土地所有權人及利害關係人清楚了解重劃內容、互相溝通外，並就相關爭點部分可以充分表達及陳述意見。今天除地政局代表以外，還邀請都市發展局還有地政局地價科的相關代表出席與會，必要時就土地所有權人及提出相關爭點部分，做相對的說明。本次聽證程序的部分，係按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條及行政程序法相關規定來辦理，主辦單位已在4月3日將開會通知寄發給相關土地所有權人及利害關係人，並請於4月24日以前對於本案聽證爭點及程序提出來討論。今天聽證會議，會全程錄音及錄影，並就會議程序及內容的部分，做成書面紀錄及提供閱覽。若土地所有權人及利害關係人對本案爭點有相關疑義，可提出來討論，讓本案後續重劃業務能更順利推動。再來請司儀進行下面的程序。

(三) 主管機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

司儀：接下來我們請主辦單位針對今日程序及進行方式等聽證相關事項，先向各位民眾簡報。

主管機關(黃○翔專員)：各位與會的貴賓，大家好，那接下來由主辦單位來跟各位介紹一下我們今天聽證的流程，在簡報大綱的部分，這邊請各位參考，第一個我們會說明一下是聽證的必要性，接下來是聽證議程，再來是會議的注意事項，再來是會議紀錄應該注意的部分，最後是核准實施市地重劃的部

分。那本次是按照我們司法院釋字 739 號的意旨，還有我們獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定來舉辦聽證，來提供陳述意見的機會，目前是在議程項次 3 由主辦機關來報告，那這邊會報告聽證程序、還有各位的發言時間跟注意的事項，後續將會由重劃會來說明重劃計畫的要旨，再由當事人及利害關係人陳述意見或發問，再來是宣讀未出席的書面意見，最後則是主持人會詢問有無最後陳述、結語跟宣佈散會。

那在當事人及利害關係人陳述意見的部分，每個人是有 3 分鐘。並以 1 次為限。在發問的部分，每個人都先需要經過主持人的同意，發問的時間是 2 分鐘，以 2 次為限，回應的時間每人是 3 分鐘，也是以 2 次為限。那以上的時間都會在剩餘 1 分鐘的時候以 2 次短鈴來提醒，時間屆滿會以 1 長鈴，這時候請你停止發言否則不予紀錄。在會議注意事項的部分，也請各位參閱一下開會通知的附件，我們這次聽證會議採全程錄影、錄音。聽證紀錄也在會在今天結束前，由主持人來指定日期跟場所，然後供今日發言的代表及其他出席人員去閱覽簽名，紀錄完成後將公開於市府及本局的網站。那請各位發言的時候以國語為主，如果使用其他的語言，請自備翻譯人員，再來是聽證會議紀錄，會後會提供給我們桃園市政府市地重劃會來參酌。如果是會後才提出意見的話，將不列入聽證紀錄，僅請提交市地重劃會做參考審酌。那本次的申請案如果經過桃園市政府的市地重劃會審議通過之後，會將相關的文件包含重劃計畫書、聽證會議紀錄及市地重劃會的會議紀錄送達土地所有權人及利害關係人，而且我們會在機關網站上面來公告，那如果審議沒有通過，我們會敘明理由駁回。

以上就是今日的聽證簡報，謝謝各位。

主持人：好，我們謝謝主辦單位的說明，我請教一下大家對於主辦單位所說明的聽證程序，有沒有不清楚的地方，或有其他意見要表達的，如果沒有的話，我們今天聽證程序的部分就照主辦單位說明的程序來進行。那請司儀繼續下一個階段，謝謝。

(四) 重劃會說明重劃計畫要旨

司儀：接下來請中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會代表向各位民眾說明重劃計畫要旨

重劃會代表(輔佐人李○章)：主席、各位長官大家好，我是輔佐人代表李成章，那就由我來做今天以下的簡報說明。這是我們今天要說明的內容，那這幾項大綱項目，請各位參閱。主要計畫緣起的部分我們是依照桃園市政府 90 年的時候發布實施的「擬定中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市六)變更為商業區)細部計畫書」來做執行，當初這個都市計畫擬定的原因，是因為公共設施專案通盤檢討，那當初就是把幾個市場用地需求比較低的，那把它變更為商業區，這是其中一個案子，其中這個細部計畫的內容就說明是以市地重劃的方式來做開發，除了都市計畫外，其他的法令依據就是以市地重劃相關的規定來作執行。在重劃流程的部分，首先是要發起這個籌備會，我們在 110 年 7 月 7 日的時候來做一個發起申請，那桃園市政府在 110 年 10 月 29 日的時候核定了籌備會、我們在 111 年 5 月 7 日的時候，召開第一次的會員

大會就是成立大會，桃園市政府在 111 年 6 月 29 日的時候，核准了我們「桃園市中壢區榮安自地重劃區重劃會」，重劃會也依序辦理了第 2 次、第 3 次、第 4 次的會員大會，目前就是提送重劃計畫書草案進來，由現階段就是由桃園市政府辦理聽證會，那後續就是進行合議制的審議，沒問題了之後經過公告，才可以依序辦理後面的查估、還有工程規劃設計。這是重劃區的位置，那我們是隸屬於中壢平鎮都市計畫，我們的實際位置是在計畫的東側，是在內壢火車站南側的這片區域。重劃範圍是一個完整街廓，是在東邊是以榮民路為界，南邊的話是以榮安十三街為界，西側還有北側的話是以 8 米計畫道路為界，這個案子的地籍是中壢區環東段，總共有 28 筆土地，總面積是 4,745 平方公尺，土地使用分區的部分是有都市計畫的商業區還有鄰里公園兼兒童遊樂場用地還有人行步道用地，這兩個公共設施用地；那商業區的部分是 3,327 平方公尺，公共設施這兩個用地加起來是 1,418 平方公尺。這是現況的空拍示意圖，基本上是左側的位置，建築物的部分就是只有在左側的位置，有一個廟宇就是中壢中正福德宮，其他的話基本上是沒有其他的建築物，大部分零星的位置有種植一些農作物還有喬木，那大多其他就是閒置使用。現況的話就是西側北側通路的話，可以看到左下方這個位置圖照片，雖然說他是沒有按照計畫道路的規定來做開闢完全，但是它現況還是可以做一個通行使用，可以連接到榮安十三街，那北側的話可能就要以斜向的這條道路的話通行出去，可以抵達榮民路。土地所有權人部分，我們這個案子總共是有 12 位的所有權人，那其中有一個公家的是中華民國土地，它目前是由國有財產署來做管理，私人的部分就是 11 位的土地所有權人。那以當初提供這個同意書的比例來作計算，私有的部分是有總共 8 位，8 位的土地所有權人提供同意的同意書，經過計算之後，私有同意的比例是 72.7%，在面積的部分是 71.1%。公共設施負擔的部分，就是以公共設施這個鄰里公園兒童遊樂場用地還有人行步道，這兩個加總的面積然後套用公式之後來作計算，公共設施用地負擔的比例是 29.88%。那費用的部分就是以這個預估的花費費用，還有重劃後平均地價，套用這個公式之後來作計算。費用的部分是有工程費，因為我們這個案子就是比較單純，就是只有商業區、還有公兒還有人行步道而已，沒有其他的用地，所以項目大概就是這些，再加上主要是廟宇的地上物拆遷補償，再加上重劃業務費還有貸款利息，目前預估的花費金額是 5,470 萬。在重劃後平均地價，我們是參考內政部的實價登錄的系統，找附近周邊的一些土地交易價格，推估 1 坪大概是 53 萬的這個價格，套用上面這個公式之後作計算之後是 7.19%。所以土地所有權人平均重劃負擔比率，就是將公共設施用地負擔還有費用負擔加總，是 37.07%，那這是負擔比例的部分。財務計畫前面提到的花費是 5,470 萬元，這個資金籌措的方式就是由重劃會募集自己籌措資金，或者是向銀行申請貸款，這個金額後續的償還，就是以重劃劃設得這個抵費地，出售之後拿到的費用，或者是繳納差額地價的費用來作償還。目前預估抵費地面積是 342 平方公尺，那來作出售之後，就可以來支應我們重劃費用的 5,470 萬元。最後預估的進度，前面 112 年已經完成到重劃計畫書草案的決議，目前也辦理到陳述意見聽證的部分，後續如果經過市政府審查完成之後，我們就可以接續進行工程規劃設計，那預估可能是今年是可以，如果沒問題的話是可以依序進行工程規劃設計還

有地上物查估的部分,那當然實際的還是要依審查狀況還有修正討論的情形來作一個調整。簡報結束,以上。

主持人：謝謝重劃會輔佐人李○章先生對於本案市地重劃過程及內容作說明,請教大家對於李先生的說明內容有沒有需要釐清的地方,如果沒有,請司儀進行下一個程序。

(五) 當事人及利害關係人陳述意見

司儀：下一個程序是民眾陳述意見時間,本次聽證會議無民眾登記陳述意見或發問。

主持人：沒有民眾登記陳述或發問,那我們進行下一個程序。

(六) 宣讀書面意見

司儀：下一個程序,我們進行宣讀未出席者書面意見,本次聽證無未出席民眾提出書面意見。

主持人：也沒有民眾提出書面意見的陳述,那我們繼續進行下一個程序。

(七) 主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

司儀：最後請主持人詢問有無最後陳述及結語。

主持人：請問重劃會、出席土地所有權人有沒有其他陳述意見?沒有,另外主辦機關及與會相關代表,有沒有其他意見補充?若沒有,本人就代表今天榮安自辦市地重劃開發案聽證會議做結語。今天聽證會議主要是聽取土地所有權人及利害關係人相關意見,因為無相關相關意見,可見重劃會的整合及溝通都相當順暢,後續仍請重劃會持續跟土地所有權人積極溝通,依照本案重劃計畫書進度積極辦理,請業務單位儘量協助重劃會順利推動。今天聽證會議會以逐字稿方式做成記錄,指定在5月14日星期二將聽證紀錄放置於桃園市政府前棟3樓地政局重劃科辦公室,供大家閱覽。今天聽證會到此結束,謝謝大家的參與。

(八) 相關資料

1、主辦機關簡報資料

2、重劃會簡報資料

七、附件：

附件一：出席人員名冊

附件二：聽證爭點