

桃園市龜山區
中興自辦市地重劃區開發案
聽證紀錄

(含發言、簡報資料)

桃園市龜山區中興自辦市地重劃區開發案 聽證紀錄

- 一、案由：桃園市龜山區中興自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、主持人：桃園市政府地政局蔡副局長金鐘。
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證之期日及場所：107年6月8日假桃園市政府市政大樓前棟4樓地政局民眾協談室。
- 五、聽證爭點：詳附件二
- 六、文書證據：詳附件三
- 七、會議實況：

(一) 開場：

工作人員(林鈺娟)：桃園市龜山區中興自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今天的會議是由中興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條以及

行政程序法第 57 條的規定，由桃園市政府地政局蔡副局長金鐘擔任會議主持人，接下來，我們把會議交給主持人。

(二) 主持人說明：

主持人 桃園市政府地政局蔡副局長金鐘(以下簡稱主持人)：

好，在場重劃會代表，地主、我們所有工作同仁，大家早安。今天辦理聽證的目的是針對我們中興自辦重劃區辦理重劃計畫書的審核，所以依照規定要召開聽證，依照獎辦第 25 條的規定，我們事先通知地主跟利害關係人，讓他們能就今天這個聽證程序到場了解重劃會的一些業務推動情形，藉著這個雙向溝通，讓我們未來重劃會能夠順利的推動工作。

因為按照程序，請了相關單位來協助我，地價因為是涉及在龜山，所以龜山地政事務所的永香課長她有到臨，左邊這位是永香課長。

龜山地政事務所地價課長龔永香：(起立鞠躬)

主持人：因為涉及到地價，右邊是我們地政局地價科的胡芷寧小姐。

桃園市政府地政局地價科科員胡芷寧：大家好。

主持人：因為還會涉及都發局，都發局這位是張鈺琪小姐。

桃園市政府都市發展局約僱技術員張鈺琪：(起立鞠躬)

主持人：如果有需要的話，會請她們協助。那主辦機關(業務單位)在5月16號已經將相關資料依照規定通知所有的地主包括利害關係人，就目前我所知道的，在期限內都沒有針對爭點提出異議及到現場做陳述，也沒有書面意見，但是我們仍然要按照程序走完，所以等一下我們會請業務主辦機關就今天整個聽證的程序，包括發言時間、注意事項等做說明，說明以後會請重劃會就中興自辦的整個業務情形做一個報告，然後接下來就是一些後面的程序，好，那就接續下面一個程序，由主辦機關做簡報說明。

工作人員(林鈺娟)：接下來，我們請主辦單位針對今天

的程序以及進行方法等聽證相關事項，先為各位民眾做一個簡短的報告。

(三) 主辦機關報告（聽證程序、發言時間及注意事項）

工作人員（陳逸儒）：各位在場的民眾大家好，僅代表桃園市政府針對今天的主辦機關報告向大家說明，今天的主要內容大致可以分為五點，第一點是聽證的必要性，第二個是聽證的程序，第三個是會議注意事項，第四個是會議紀錄及第五個核准實施市地重劃。

其中針對聽證的必要性，依照司法院釋字第 739 號的大法官解釋，主管機關應該在核准實施市地重劃前給予區內的土地所有權人以及利害關係人陳述意見的機會，所以本府就依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定，於今年 5 月 16 號寄發相關的通知，邀請在場的各位來出席今天的聽證。第二個，針對今天的聽證程序，在主辦機關報告結束之後，將會邀請重劃會就重劃計畫的要旨，進行粗略的說明，結束後將由當事人及利害關係人陳述意見或發問，之後

我們將宣讀未出席者提供之書面意見，最後由主持人來做結語，結束今天的會議。

這邊要跟各位說明的是，有關於陳述意見及發問的話，我們是採取預約登記制，也就是說，您必須依照我們發出的公函裡面於6月1號前提出申請，我們才會安排你在今天上台陳述意見或發問，那如果你有在6月1號以前向本府提出申請的話，我們會依照收件的時間，依序安排您上台發言，發言的時候，陳述意見每人每次3分鐘以1次為限。如果說，經過主持人同意，你可以發問，那我們發問的方式，是採1次上台並統問統答的方式，發問後，主持人會指定回應人員，由回應人員回應，如果你對於回應的內容還有疑義的話，你還有一次3分鐘的發問機會，下台後就不可以再上台發言，回應的人員有兩次的回應機會，每次一樣是3分鐘的時間。

這邊要提醒各位，如果說您沒有在6月1日提出申請，針對今天的聽證仍然想要表達意見的話，你可以會後到我們報到區索取空白的表格，來跟我們提出您的書

面意見，那要跟您說明的是，您這次事後所提供的書面意見，我們將不會納進聽證紀錄裡，但是我們會連同今天所做成的聽證紀錄以及您提供的書面意見，一併送交本府的市地重劃會一併審議參考。

如果登記發言的民眾，經過我們現場的司儀唱名三次沒有到現場的話，我們會視為過號，等你來到現場，必須麻煩你到我們報到區重新登記，我們會在整個陳述意見或發問結束之後，再安排你做一個上場發言的機會。

在陳述意見、發問或回應的時候，每個人每次都是3分鐘，在剩下最後一分鐘的時候，我們將會按下兩次短鈴來提醒您，當時間屆滿的時候，我們會按一次長鈴提醒，那這時候請你停止發言，如果你沒有停止發言的話，後續的發言內容將不列入這次的聽證紀錄。

本次的會議注意事項我們已經在5月16號的公函中一併的提供給區內土地所有權人及利害關係人，今天現場也有在左邊這邊張貼，請各位自行參閱。

本次的聽證全程採錄音、錄影，聽證紀錄完成後，我

們將公開於本府及本府地政局的網站供民眾參閱。今天不論你是有發言、發問、陳述意見或回應的人員，請你務必依照主持人指定的時間、地點，到現場去進行公開閱覽的動作，並簽認相關的內容是否與你的發言內容或回應內容相符，如果你拒絕簽名或未到場的話，我們會列入紀錄，一併連同聽證紀錄送交本府市地重劃會審議參考。今天的聽證是以國語的方式進行，如果你使用他國的語言，要麻煩您自備翻譯人員。

針對會議紀錄的部份，今天的聽證紀錄，連同會後所提供書面意見雖然不納進我們的聽證紀錄，但是我們會一併送交本府市地重劃會審議參考。如果經過市地重劃會審議的結果是不予同意的話，我們會敘明理由，駁回重劃會的申請。如果經過審議的結果是同意實施市地重劃的話，我們會將聽證紀錄、市地重劃會的會議紀錄、重劃計畫書等相關的文件，一併寄送給區內的土地所有權人及利害關係人，以上是主辦機關的報告，謝謝大家。

主持人：謝謝業務單位的簡報說明，雖然開始有提到

說，期限以前沒有民眾、地主或利害關係人提出要來說明或書面意見，但也是順便讓大家知道聽證程序、發言相關的程序，好，如果大家沒有問題，沒有的話我們就進行下一個程序。

(四) 重劃會說明重劃計畫要旨

工作人員：接下來，我們請中興自辦市地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：高○翔)：主席、各位地政局以及市府長官、還有我們區內土地所有權人大家好，我是重劃主辦方委請的規劃公司，今天由我來說明中興自辦市地重劃的重劃要旨。首先我們大概有五個項目，第一個是都市計畫的沿革以及重劃範圍，然後土地所有權人同意重劃的情形，以及重劃負擔比率的概算，最後是這個財務計畫以及預定的重劃工作進度表。

針對本案中興自辦市地重劃原先的場址部分是做紡織業以及傳統產業的使用，隨著時間的變化，雖然原

先場址位於都市郊區，經過這些年的演變之後，都市計畫一直再擴張，現在已經緊鄰市區中心了，為了避免形成都市發展的阻礙，所以本案實在是有需要做適當的調整及變更，那依據「都市計畫工業區檢討變更規範」規定，本案必須回饋捐贈土地並且完全以捐地的方式來進行，有關其他的作業就以重劃的方式來進行作業。

本案的範圍包含山福段 1 筆以及中興段 53 筆，那四至範圍，東邊是以自強南路為界，西邊是以都市計畫核定的綠地為界，南部是以中興路為界，北的話是以恆隆實業公司廠房，也就是我們常說的工八為界。

重劃會從 102 年 2 月份籌備會開始成立，同年的 4 月份核定重劃範圍與重劃區名稱，103 年 5 月本案的主要計畫及細部計畫發布實施，然後 105 年的時候我們召開第 1 次的會員大會，在 106 年的 1 月 16 日由市府核定重劃會成立並且公告，在這個過程之中，直到 107 年，我們共召開五次的會員大會來修正重劃計畫書，至今完成重劃計畫書來辦理聽證。本案土地所

有權人同意重劃的情形，是由 102 年 6 月 17 日召開本重劃區座談會，會議中並無任何土地所有權人表示不同意參與重劃，本重劃區土地所有權人平均負擔為 48.98%，超過 45%，經徵得全體私有土地所有權人及面積同意之後，那同意的面積人數如下所示(註：簡報第 6 頁)。

那麼第三個部分是針對重劃負擔比例的計算，首先做重劃前土地情形說明，本案中興自辦市地重劃區內並無原公有道路、溝渠、河川及未登記的土地，那有關人數與面積的部分，公有土地國有財產署有 1 筆，其他的部份都是私有的，總共加起來土地所有權人共 14 人，面積的部分總數有 45,787.65 平方公尺，針對共同負擔的公共設施用地面積部分，在重劃後這邊有綠地、廣場、停車場以及公園用地、道路用地，詳細的數據如上表(註：簡報第 8 頁)，總數加起來共 13,445 平方公尺。

接下來討論公共設施用地平均負擔比率，計算式就如簡報上所示(註：簡報第 9 頁)，最後我們得到的結果

是 29.364%。有關開發總費用的部分，這其中包含工程費用、地上物拆遷補償費、重劃業務費用及貸款利息，那這些加總起來呢，總共是 4 億 9 千 2 佰多萬的金額。費用負擔比率的部分呢，計算式也如上所示（註：簡報第 11 頁），最後得到的部分是 19.616%，土地所有權人平均負擔的比率，由之前簡報上提到 29.364 加上 19.616，得到 48.98%。

第四項的部分是財務計畫，剛有提到重劃負擔的總費用經過核定是 4 億 9 千 2 佰多萬，我們財源的籌措方式是由開發者募集自有資金以及向金融機構貸款，償還的部分由土地所有權人折價抵付重劃負擔的抵費地出售或繳納差額地價償還，本重劃區預估各年度現金流量表就如藍色部分所顯示（註：簡報第 12 頁），重劃會就重劃區預估取得抵費地面積大概為 8,981.73 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 54,300 元，經過試算大約為 4 億 9 千多萬，財務尚屬可行。

最後的部分是預定的重劃工作進度表，我們現在 6 月份正在辦聽證，那預估市委會通過是今年 11 月，

這算是蠻充裕的預估時間。後續開始進行重劃計畫書公告，公告後辦理地上物查估以及公告發放補償費，這個時間大約是在 108 年年中左右。在 109 年 1 月開始預估會開始進行工程施工，同一時間也會進行重劃前後地價查估作業，土地分配設計也是 109 年年中左右，土地分配公告及異議處理會在該年年底左右完成。最後地籍整理及登記時間會落在 110 年左右，財務結算及成果報告在 110 年年中到年底間這段時間來完成，最後，我的簡報到這邊結束，謝謝大家。

主持人：好，謝謝重劃會詳細的簡報說明，那希望今天如果過這個程序後都能照預定程序來完成，那我們繼續下一個議題。

(五) 當事人及利害關係人陳述意見

工作人員(林鈺娟)：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發言。

主持人：那我們就接續下一個程序。

(六) 宣讀未出席者之書面意見

工作人員(林鈺娟):下一個程序為宣讀未出席者的書面意見，本次聽證會議無未出席民眾提供書面意見。

主持人：照規定，沒有的話就進入下一個程序。

(七) 主持人詢問有無最後陳述、結語及宣佈散會

主持人：在場的重劃會或地主有無要做最後的陳述，如果有陳述的話，我們不會列入會議紀錄，但會做為書面意見，我們會提到重劃會將來一併審議，如果沒有的話，那就下一個程序。

工作人員(林鈺娟):請主持人依職權指定。

主持人：程序走完到這邊，我們就訂6月19日禮拜二早上9點到下午5點，中午沒有休息在我們3樓前棟地政局重劃科辦公室，依程序法相關規定，就今天的聽證紀錄做一個公開閱覽，到時候如果有問題的話就會在這個時間來處理，好，今天整個聽證程序到這邊圓滿結束，我們就謝謝重劃會代表、地主、還有相關工作同仁，大家辛苦了，那就正式宣

布散會，謝謝。

八、相關資料

1. 主辦機關簡報資料

2. 重劃會簡報資料

九、附件

附件一：出席人員名冊

附件二：聽證爭點

附件三：文書證據

附註：聽證紀錄業經主持人、龜山區中興自辦市地重劃

區重劃會理事長(蔡○櫻)簽認無誤。

