

臺南市外塭(四)自辦市地重劃區第二次會員大會紀錄

會議時間：民國 107 年 1 月 31 日 (星期三)上午 10:00

會議地點：塭南里活動中心(台南市安南區安昌街 130 號)

主席報告：

記 錄：郭純圍

本重劃區會員人數總共 283 人，總面積共約 105,664.97 m²，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，會員大會舉辦時會員如不能親自出席者，得以委託書委託他人代理出席。

本會扣除依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第二項規定無法計算會員大會議案人數面積者，及抵充土地面積後，會員人數為 273 人，總面積計 103,879.71 m²，出席會員人數為 168 人，佔全區總會員人數 61.54%，其面積共計 78,281.15 m²，佔全區總面積 75.36%。

本會出席人數及面積均已有全體會員人數及其所有面積二分之一以上出席本次第二次會員大會。

案由一：依方福利等 22 人所提都市計畫變更案

說 明：

- 一、依據立法委員王定宇服務處 106 年 12 月 1 日永服字第 2017120112 號函，安和路兩側土地所有權人方福利等 22 人擬申請辦理都市計畫變更，將彼等所有土地剔除重劃範圍。
- 二、辦理都市計畫變更需依據都市計畫法台南市施行細則第 5 條規定：以市地重劃方式開發者，應達區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意提出都市計畫變更。
- 三、本會提請會員大會決議是否辦理都市計畫變更，本案若經過半數人數及面積同意辦理都市計畫變更，則本次大會所提案由二及案由三待都市計畫變更完成再提案，若同意人數及面積未過半數，則本次大會所提案由二及案由三則繼續由土地所有權人表決。

辦 法：

- 一、本案提請本次大會決議通過。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決 議：本案經送請大會表決結果，同意人數為 16 人，佔全體會員 5.86%，不同意人數 139 人，佔全體會員 50.92%，其同意總面積為 6,385.83 平方公尺，佔全區總面積 6.15%，不同意總面積為 57,475.27 平方公尺，佔全區總面積 55.33%，同意人數未符合全體會員二分之一以上，

及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一以上之法定同意標準，本案不予通過。

案由二：重劃會章程修正案

說明：

- 一、本重劃會章程業經 106 年 3 月 15 日第一次會員大會審議通過，並經臺南市政府 106 年 5 月 17 日府地劃字第 1060496248 號函核定。
- 二、為配合內政部 106 年 7 月 27 日內授中辦地字第 1061305305 號函修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文之內容，修正本重劃會章程，詳如附件一。

辦法：

- 一、本案提請本次大會決議通過。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：本案經送請大會表決結果，同意人數為 139 人，佔全體會員 50.92%，其同意總面積為 57,475.27 平方公尺，佔全區總面積 55.33%，符合全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一以上之法定同意標準，本案照案通過。

案由三：重劃計畫書草案決議案

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 9 條規定擬定重劃計畫書，並按同辦法第 13 條規定，提交本次大會決議通過。
- 二、檢附重劃計畫書草案（如附件二），重劃計畫書內容以主管機關審查結果為主。

辦法：

- 一、提請審議通過「臺南市外塭（四）自辦市地重劃區重劃會」重劃計畫書草案。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：本案經送請大會表決結果，同意人數為 139 人，佔全體會員 50.92%，其同意總面積為 57,475.27 平方公尺，佔全區總面積 55.33%，符合全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一以上之法定同意標準，本案照案通過。

附件一 臺南市外塹(四)自辦市地重劃區重劃會章程修正對照表

原條文內容	第二次會員大會修正條文	修正說明
<p>第一條 重劃會名稱及會址</p> <p>本重劃會(以下簡稱本會)名稱為「臺南市第○○期外塹(四)自辦市地重劃區重劃會」。</p> <p>本重劃會會址設於「台南市安南區海佃路一段360號」。</p>	<p>第一條 重劃會名稱及會址</p> <p>本重劃會(以下簡稱本會)名稱為「臺南市第○○期外塹(四)自辦市地重劃區重劃會」。</p> <p>本重劃會會址設於「台南市安南區海佃路一段243巷42號」。</p> <p>往後本會會址若因作業上的需要,須異動會址所在地,均由理事會審議通過後即可逕行辦理遷址作業,其異動之地址須設置於台南市安南區,惟仍需通知重劃區內全體土地所有權人及市府主管機關,待日後召開會員大會時再一併提案追認之。</p>	<p>配合內政部106年7月27日內授中辦地字第1061305305號函修正</p>
<p>第三條 會員資格及會員大會權責</p> <p>本會以本重劃區內全體土地所有權人為會員,但土地分配結果公告確定後,以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為會員,並以會員大會為最高權利機關。</p> <p>會員大會之權責事項如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、通過或修改章程。 二、選任或解任理事、監事。 三、監督理事、監事職務之執行。 四、追認或修正重劃計畫書。 五、重劃分配結果之認可。 六、抵費地之處分。 七、預算及決算之審議。 八、理事會、監事會提請審議事項。 九、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定應提會員大會審議之事項。 十、其他重大事項。 <p>前項之權責,除第一款至第四款及第八款外,得經會員大會決議授權由理事會辦理。</p>	<p>第三條 會員資格及會員大會權責</p> <p>本會以本重劃區內全體土地所有權人為會員,但土地分配結果公告確定後,以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為會員,並以會員大會為最高權利機關。</p> <p>會員大會之權責事項如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、修改重劃會章程。 二、選任、解任理事及監事。 三、監督理事及監事職務之執行。 四、審議擬辦重劃範圍。 五、審議重劃計畫書草案。 六、審議禁止或限制事項。 七、審議拆遷補償數額。 八、審議預算及決算。 九、審議重劃前後地價。 十、認可重劃分配結果。 十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。 十二、審議抵費地之處分。 十三、審議理事會及監事會提請審議事項。 十四、審議其他事項。 <p>前項之權責,除第一款至第五款、第十款及第十三款外,得經會員大會決議授權由理事會辦理。</p>	<p>配合內政部106年7月27日內授中辦地字第1061305305號函修正</p>
<p>第四條 會員大會召開之條件</p> <p>本會第一次會員大會由本自辦市地重劃區籌備會召集之,其後各次會員大會由理事會授權理事長召集之,並得視實際需要,</p>	<p>第四條 會員大會召開之條件</p> <p>本會第一次會員大會由本自辦市地重劃區籌備會召集之,其後各次會員大會由理事會召集之,並得視實際需要,由全體會員</p>	<p>配合內政部106年7月27日內授中辦地字第</p>

原條文內容	第二次會員大會修正條文	修正說明
<p>由全體會員十分之一以上及其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署,以書面記明提議事項及理由,請求理事會召開。</p> <p>前項請求提出後十五日內,理事會不為召開之通知時,會員得報經主管機關許可自行召開。</p> <p>經會員大會決議之提案,於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。</p>	<p>十分之一以上及其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署,以書面記明提議事項及理由,請求理事會召開。</p> <p>前項請求提出後十五日內,理事會不為召開之通知時,會員得報經主管機關許可自行召開。</p> <p>經會員大會決議之提案,於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。</p>	<p>1061305305號函修正</p>
<p>第五條 會員大會召開之程序</p> <p>本會召開會員大會應以書面通知,其通知方式以雙掛號函或由專人送達簽收。</p> <p>會員大會出席人數達全體會員二分之一以上,及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上,始得開始進行會議。</p> <p>會員大會舉辦時,會員如不能親自出席者,得以書面委託他人代理。其為未辦理繼承登記土地經法院指定遺產管理人者,得由遺產管理人代為行使之,其為政府機關或法人者,由代表人或指派代表行使之。</p> <p>會員大會對於提案事項之決議,應有全體會員二分之一以上及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意行之。但有下列情形之一者,其人數、面積不列入計算:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、重劃前政府已取得之公共設施且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。 二、籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權,除繼承取得者外,其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。 三、受託人接受委託人數超過區內私有土地所有權人人數十分之一。 	<p>第五條 會員大會召開之程序</p> <p>本會員大會召開之程序,應通知全體土地所有權人,其通知方式應以書面掛號交寄並取得回執或由專人送達簽收。</p> <p>會員大會出席人數達全體二分之一以上且其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上始得開始進行會議。</p> <p>應通知事項未能送達者,準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達,或報經直轄市或縣(市)主管機關同意後,連續刊登當地報紙三日並於重劃範圍土地所在鄉(鎮、市、區)公所公告之。</p> <p>召開重劃會成立大會及會員大會之通知,應載明會議事由,並於會議召開期日三十日前為之。</p> <p>會員不能親自出席會員大會者,得以書面委託他人代理出席。重劃範圍未辦理繼承登記之土地,經法院指定遺產管理人者,得由遺產管理人代為出席會員大會;國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有或其他法人所有之土地,由公有土地管理機關、該法人代表人或其指派代表出席會員大會。</p> <p>會員大會對於各項提案之決議,應有全體會員二分之一以上,及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有下列情形之一者,其人數及所有土地面積不列入計算:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、重劃前政府已取得之公共設施用地,且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。 二、自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地,除繼承取得者外,其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積;都市計畫未規定者,應達 	<p>配合內政部106年7月27日內授中辦地字第1061305305號函修正</p>

原條文內容	第二次會員大會修正條文	修正說明
	該直轄市或縣(市)畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。 三、受託人接受委託人數逾重劃範圍私有土地所有權人十分之一。	
第八條 理事會、監事之權責 理事會之權責如下： 一、召開會員大會並執行其決議。 二、負責籌措重劃經費。 三、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。 四、工程設計、發包、施工、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。 五、異議之協調處理。 六、撰寫重劃報告。 七、其他重劃業務應辦理之事項。 理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之親自出席，出席理事三分之二以上同意行之。 理事會執行重劃業務時，得視實際需要僱用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理。 監事之權責如下： 一、監察理事會執行會員大會之決議案。 二、監察理事會執行重劃業務。 三、審核經費收支。 四、監察財務及財產。 五、其他依權責應監察事項。	第八條 理事會、監事之權責 理事會之權責如下： 一、選任或解任理事長。 二、召開會員大會並執行其決議。 三、研擬重劃範圍。 四、研擬重劃計畫書草案。 五、代為申請貸款。 六、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。 七、工程設計、發包、施工、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。 八、研擬重劃分配結果草案。 九、異議之協調處理。 十、撰寫重劃報告。 十一、其他重劃業務應辦事項。 理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之親自出席，出席理事三分之二以上同意行之。 理事會執行重劃業務時，得視實際需要僱用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理。 監事之權責如下： 一、監察理事會執行會員大會之決議案。 二、監察理事會執行重劃業務。 三、審核經費收支。 四、監察財務及財產。 五、其他依權責應監察事項。	配合內政部106年7月27日內授中辦地字第1061305305號函修正
第九條 授權理事會辦理事項 本重劃區下列應提會員大會審議事項同意授權由理事會辦理： 一、依平均地權條例第五十九條規定得分別或同時公告禁止或限制之事項。 二、重劃前、後地價之查定及審議。 三、土地改良物及墳墓拆遷補償數額之查定、審議及發放。 四、重劃區各項異議協調結果之審議及追認。 五、抵費地之處分。	第九條 授權理事會辦理事項 本重劃區下列應提會員大會審議事項同意授權由理事會辦理： 一、依平均地權條例第五十九條規定得分別或同時公告禁止或限制之事項。 二、重劃前、後地價之查定及審議。 三、土地改良物及墳墓拆遷補償數額之查定、審議及發放。 四、重劃區各項異議協調結果之審議及追認。 五、抵費地之處分。 六、追認理事會對重劃分配結果異議之協	配合內政部106年7月27日內授中辦地字第1061305305號函修正

原條文內容	第二次會員大會修正條文	修正說明
六、預算及決算之審議。 七、其他重大事項。	調處理結果。 七、預算及決算之審議。 八、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定應提會員大會審議之事項。 九、其他重大事項。	
第十條 出資方式及財務收支程序 一、資金來源：本會所需經費出資方式由土地所有權人王富民、張嘉倫、張嘉倩、張嘉紋、張瀨文、張閔芳、王國祥、謝福吉及吳麗琴負責籌措支付。 二、償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還，有關抵費地出售方式、對象及價款應由理事會訂定後辦理之。 三、收支程序：本會平時財務收支應經監事通過送理事長核可後始得為之。	第十條 出資方式、財務收支程序及財務公開方式 一、資金來源：本會所需經費出資方式由王富民、張嘉倫、張嘉倩、張嘉紋、張瀨文、張閔芳、王國祥、謝福吉及吳麗琴負責籌措支付。 二、償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還，有關抵費地出售方式、對象及價款應由理事會訂定後辦理之。 三、收支程序：本會平時財務收支應經理事會審核通過再由監事核可後始得為之。 四、財務公開方式：本會財務公開方式會將重劃區各階段收支情形公告於重劃會會址。	一、配合內政部106年7月27日內授中辦地字第1061305305號函修正 二、另財務收支程序修正為由理事會審核通過再由監事核可後始得為之。
第十一條 土地改良物或墳墓拆遷補償及異議處理 本重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償，其補償數額，由理事會依照臺南市政府地上物拆遷補償相關規定查定，並由會員大會授權理事會決議後辦理。 前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限，若土地改良物所有權人或墓主對補償數額有異議或拒不拆遷時，應由理事會協調處理，協調不成時，由理事會報請臺南市政府予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，理事會依調處結果辦理。但妨礙公共設施之地上物，於調處後仍拒不拆遷者，理事會得將前項補償數額依法提存後，送請臺南市政府依平均地權條例第六十二條之一第一項規定代為拆遷。 自辦市地重劃進行中，重劃區內土地所有權人阻撓重劃施工者，得由理事會協調；協調不成時，訴請司法機關處理。	第十一條 土地改良物或墳墓拆遷補償及異議處理 本重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會委託不動產估價師依台南市政府所定土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並由會員大會授權理事會決議後辦理。 前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃分配結果或工程施工者為限。 土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，應由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣(市)主管機關以合議制方式調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判；逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。 自辦市地重劃進行中，重劃範圍土地所有權人阻撓重劃施工者，應由理事會協調；協調不成時，重劃會得訴請司法機關裁判。	配合內政部106年7月27日內授中辦地字第1061305305號函修正

本重劃內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計為 1,427.72 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖及抵充土地清冊(詳附件 6、7)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 6,984.63 平方公尺，私有土地面積共計 98,680.44 平方公尺及概估未登記土地面積約 64.53 平方公尺，合計 105,729.6 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

- 1、列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：道路用地，面積 21,749.37 平方公尺；公兒用地，面積 13,023.88 平方公尺；綠地，面積 180.09 平方公尺；廣停用地，面積 2,100.55 平方公尺，合計 37,053.89 平方公尺。
- 2、土地所有權人負擔公共設施用地面積=共同負擔之公共設施用地及面積一抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。
- 3、公共設施用地平均負擔比率：

$$= (\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}) / (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}) \times 100\%$$

$$34.16\% = (37,053.89 - 1,427.72) / (105,729.5 - 1,427.72) \times 100\%$$

九、預估費用負擔

1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息如下表。

項目	金額(萬元)	說明	備註
壹、直接工作費 (佔總工程費 77.10%)			
工程費			
回填植栽土 (佔總工程費 0.41%)	79	1. 單價以每立方 149 元 2. 為利公兒及綠地植栽存活率，以公兒及綠地面積合計 13,203.97 m ² ，回填 0.4m 計算，共計回填植栽土 5,281.58m ³ 。 3. 5,281.58(m ³)*149(元/m ³)=79(萬元)。	一、各項工程費用以經工程主管機關核定金額為準。
整地工程 (佔總工程費 2.47%)	476	1. 單價以 45 元/m ² 估計。 2. 前述單價已含障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。 3. 105,729.5 m ² (重劃區面積)*45(元/m ²)=476(萬元)。	二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勾支。
道路工程	4,350	1. 單價以 2,000 元/m ² 估計。	

項目	金額(萬元)	說明	備註
(佔總工程費 22.56%)		2. 前述單價已含側溝、整地、人行道、分隔道及其他附屬設備等所需之全部工程費用。 3. 21,749.37 m ² (道路面積)*2,000(元/m ²)=4,350(萬元)。	
兩水下水道工程 (佔總工程費 14.25%)	2,749	1. 單價以 260 萬元/公頃估計。 2. 包含重劃區內兩水下水道系統全部工程費用、滯洪費用、臨時排水設施等相關費用。 3. 10.57295(公頃)(重劃區面積)*260(萬元/公頃)=2,749(萬元)。	
污水下水道工程 (佔總工程費 13.70%)	2,643	1. 單價以 250 萬元/公頃估算。(明挖) 2. 前述單價係以重劃區每公頃約設施之污水下水道系統全部工程費用。 3. 10.57295(公頃)(重劃區面積)*250(萬元/公頃)=2,643(萬元)。	
共同管道 (佔總工程費 5.78%)	1,114	1. 單價以 2.5 萬元/m 計。 2. 預計施作重劃範圍內道路達 10m 以上計畫道路共計 1,330m。 2.5*1,337=3,342.5 萬元。 3. 重劃會負擔 1/3 為 1,114 萬元。 註：本重劃區 AN13-14-10M 計畫道路及 AN13-17-10M、AN06-1-15M 計畫道路部分位於重劃區範圍內道路不足 10m，因此不予編列共同管道費用。	
嘉南農田水利會經管安定分線施作工程 (佔總工程費 3.55%)	684	1. 單價以 1.5 萬元/m 計。 2. 工程以現有渠道植筋加蓋方式施作，預計施作工程達 456m。 3. 456(m)*1.5(萬元/m)=684(萬元)	一、各項工程費用以經工程主管機關核定金額為準。
路燈開關工程 (佔總工程費 2.05%)	395	1. 單價以 45,000 元/座計。(以每 30M 設置一座 LED 路燈概算) 2. 前述單價已含路燈及路燈開關設備、線路、燈具、燈桿、控埋管線、施工機具與人員所需之全部工程費用。 3. 2,634m(道路長度)/30*45,000(元/座)=395(萬元)。	二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勾支。
號誌、標誌、標線工程 (佔總工程費 1.30%)	250	1. 3 處閃黃燈計 20(萬元)*3=60(萬元)，2 座紅綠燈計 40(萬元)*2=80(萬元)，計 140 萬元。 2. 交通工程(含標線、標誌、管線埋設、號誌、路名指示牌面及電源開關箱基座安裝等)工程費 110 萬元。 3. 總計 250 萬元。	
公(兒)用地開關工程 (佔總工程費 10.13%)	1,954	1. 單價以 1,500 元/m ² 估計。 2. 13,023.88(m ²)*1,500(元/m ²)=1,954(萬元)。	

附件二、臺南市外塭(四)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

一、重劃地區及範圍

本自辦重劃區座落於台南市安南區，範圍包括台南市外塭段及州北段之部份土地，總面積約 105,729.50 平方公尺，範圍四至如下：

- 東：以外塭段 639、897 地號為界
- 西：以州北段 349 地號及 AN13-16-5M 道路邊界線為界
- 南：以外塭段 639 地號及州北段 1349 地號為界
- 北：以州北段 AN13-14-10M 及外塭段 AN13-17-10M 道路邊界線為界。

二、法令依據

- 1、依平均地權條例第五十八條規定辦理。
- 2、都市計畫發佈日期及文號：本重劃區屬於「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」，其發佈實施文號為 102 年 10 月 17 日府都綜字第 1020915623B 號公告發佈實施，發布實施日期為 102 年 10 月 21 日。
- 3、本重劃區經臺南市政府農業局 105 年 3 月 7 日南市農森字第 1050224933 號函查告目前無珍貴樹木(如附件 1)，及臺南市政府文化資產管理處 105 年 3 月 7 日南市文資處第 1050223361 號函查告非指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀(如附件 2)，檢附公文影本 1 份。
- 4、本重劃區非屬地質敏感區，檢附公文影本 1 份(如附件 3)
- 5、本重劃區實施範圍業經臺南市政府 103 年 12 月 15 日府地劃字第 1031153418 號函核定在案。(詳附件 12)

三、辦理重劃原因及預期效益

- 1、都市計畫沿革：本重劃區屬細部計畫範圍包括「變更及擴大臺南市主要計畫」案內第三期發展區(五塊寮、三塊厝)及「臺南市主要計畫第二次通盤檢討」案內由「農漁區變更為低密度住宅區」之第四期發展區(五塊寮、外塭、中洲寮、新宅、三塊厝)等地區，其中屬第四期發展區部分，於細部計畫規定「基於社會公平、社會成本內部化原則，本計畫區之公共設施用地應以市地重劃方式取得」。
- 2、重劃區辦理原因及特殊情形：依主要計畫規定「第四期發展區」以市地重劃方式開發，由民間自行籌辦市地重劃，其公共設施藉重劃業務取得、興建。為鼓勵全區整體開發，降低開發負擔，將以容積獎勵一次辦理市地重劃之開發案，以反映全區開發增加成本，獎勵地區部分如經分期分區開發，剩餘地區即未予適用。
- 3、公共設施取得與興建數量：政府可無償取得公共設施用地 3.71 公頃，預計可節省 1,556,168,943 元之公共設施用地徵收費及 215,870,000 元之工程建設費用。(註：政府徵購公共設施用地費用係依 105 年度土地公告現值之平均值計算。)

- 4、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：本重劃區總面積約 10.57 公頃，經由市地重劃方式開發後，提供住宅區面積 6.87 公頃，約可容納 1904 人的計畫人口(註：計畫人口係以每公頃 200 人之居住密度計算)，預估土地增值幅度約 103%。
- 5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：藉由重劃開闢可帶來重劃區內公園、綠地等公共設施供居民休閒活動，且改善排水設施、開闢及拓寬既有道路亦可與鄰近社區相互連接，預計可縮短 5 年開發期程。
- 6、檢附重劃區土地使用地形圖 1 份(如附件 4)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有	2	6,984.63	
私有	281	98,680.44	
未登記地	-	64.53	
總計	283	105,729.60	

(註：上表面積係依土地登記簿本及部份圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準)

五、土地所有權人同意重劃情形

- 1、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 47%，超過 45%，經徵得過半數私有土地所有權人同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

總人數	私有土地所有權人人數				私有土地面積				
	同意人數		未同意人數		總面積(m ²)	同意面積(m ²)		未同意面積(m ²)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
271	142	52.40	129	47.60	98,259.20	65,585.87	66.75	32,673.33	33.25
公有土地面積：6,984.63 m ²					可抵充之公有地面積：1,427.72 m ²				

備註：

- 1、依上表列入計算同意之人數與面積，係扣除依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 26 條規定中未達最小建築面積，不計入同意及不同意人數、面積比例者。其中私有土地所有權人 281 人，依規定不計入之土地所有權人 10 人，故列入計算人數 271 人。私有土地面積 98,680.44 m²，依規定不計入之面積 421.24 m²，故列入計算之面積為 98,259.20 m²。
- 2、依「臺南市畸零地使用規則」第三條規定，正面路寬 7 公尺以下之住宅區最小寬度為 3 公尺、最小深度為 12 公尺，本重劃區之土地使用分區管制計畫第二點住宅區之最小建築基地面寬不得低於 6 公尺，故都市計畫規定最小建築面積為 72 m²(6*12=72)。

2、座談會辦理情形：

本重劃區於 104 年 3 月 31 日假臺南市安南區安昌街 130 號(塭南里活動中心)召開本重劃區座談會，計有 44 位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項(詳如附件 5 座談會會議記錄)。

項目	金額(萬元)	說明	備註
廣停用地開闢工程 (佔總工程費 0.87%)	168	1. 單價以 800 元/m ² 估計。 2. 2,100.55(m ²)*800(元/m ²)=168(萬元)。	
綠地開闢工程(佔總工程費 0.03%)	5	1. 單價以 280 元/m ² 計。 2. 180.09(m ²)*280(元/m ²)=5(萬元)。	
小計	14,867		
電力管線工程 (佔總工程費 6.60%)	1,272	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。	
電信管線工程 (佔總工程費 3.25%)	626		
自來水管線工程 (佔總工程費 4.40%)	848		
小計	2,746		
貳、亮麗晴空懸浮微粒削減管制作業費 (佔總工程費 2.31%)	446	依直接工作費 3% 計價。 14,867 萬*3%=446 萬元。	管線單位費用不得與各分項費用勾支
參、工程保險費 (佔總工程費 0.38%)	74	依直接工作費 0.5% 計價。 14,867 萬*0.5%=74 萬元。	
肆、委託規劃設計及監造費 (佔總工程費 5.96%)	1,150	依公共工程委員會標準計算，規劃設計費計約 648 萬元，監造費計約 502 萬元，共計 1,150 萬元	
合計	19,283		
土地改良物拆遷補償費(含自動拆遷獎勵金)	10,252	由理事會查定，並提交會員大會決議	
重劃作業費	1,001	詳重劃作業費概估表。	
小計	11,253		
貸款利息	1,606	1. 因重劃各項費用為逐次編列攤提，故以「五大銀行平均基準利率」乘以二分之一重劃年期為貸款利息計息基準。 2. 故本案貸款利息為：1,606 萬元 ((19,283+10,252+1,001)*2.63%(五大銀行平均基準利率)/2*4(預估重劃所需年期)=1,606(萬元))	
合計	32,142		

2、本重劃區作業費概估如下表。

項目	單位	單價(元)	合計(元)
一、人事費用			
(一)技術員*1	36(月)	45,000	1,620,000
(二)助理*2	36(月)	60,000	2,160,000
小計			3,780,000
二、事務費用			
(一)郵電費	36(月)	20,000	720,000
(二)文具、紙張、印刷	36(月)	15,000	540,000
(三)加班、誤餐費	36(月)	30,000	1,080,000
(四)房租費用	36(月)	20,000	720,000
(五)水電費	36(月)	5,000	180,000
小計			3,240,000
三、測量定樁費用			
(一)地形測量及樁位檢測			
1. 邊界分割	5 筆	400	2,000
2. 範圍鑑界	150 筆	2,000	300,000
3. 重劃後各宗地測量控制點及放樣	1 式	1,000,000	1,000,000
4. 各宗地地界樁埋設及檢測	150 筆	200	30,000
(二)重劃區中心樁範圍界樁測量埋設	60 支	3,500	210,000
小計			1,542,000
四、地上物查估	10.57(公頃)	70,000	739,900
五、重劃前後地價查估	10.57(公頃)	60,000	634,200
六、設備費	3 式	24,000	72,000
總計			10,008,100

3、費用負擔平均負擔比率

= (工程費總額 + 重劃費總額 + 貸款利息總額) / 重劃後平均地價 × (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)

$$12.84\% = (192,830,000 + 112,530,000 + 16,060,000) / (24,000 * 104,301.78) * 100\%$$

4、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 25,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 8)。

十、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
47.00% = 34.16% + 12.84%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

- 1、原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約 5 處，建物面積預估 800.82 平方公尺，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份(如附件 9)。
- 2、重劃區內原有合法建物之所有權人，以原位置保留不計扣重劃負擔為原則。

十二、財務計畫

- 1、重劃負擔總費用：約 321,420,000 元。
- 2、財源籌措方式：擬由王富民、張嘉倫、張嘉倩、張嘉紋、張靜文、張閔芳、王國祥、謝福吉及吳麗琴籌資支應。
- 3、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款或繳納差額地價償還。
- 4、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。

項目	合計	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
	(萬元)							
重劃負擔總費用	工程費	19,283	-	-	-	19,283 萬	-	
	重劃費用	11,253	203 萬	203 萬	5,273 萬	5,273 萬	301 萬	
	小計	30,536	203 萬	203 萬	5,273 萬	5,273 萬	19,584 萬	
	貸款利息	1,606					803 萬	803 萬
	總計	32,142	203 萬	203 萬	5,273 萬	5,273 萬	20,387 萬	803 萬
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	32,142					32,142 萬	
	小計	32,142	0	0	0	0	32,142 萬	
	當期淨值		(203 萬)	(203 萬)	(5,273 萬)	(5,273 萬)	(20,387 萬)	0

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- 5、本重劃區預估取得抵費地面積約 13,392.43 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 24,000 元，經試算後預估土地處分收入約 32,142 萬元，扣除重劃負擔總費用 32,142 萬元，預估盈餘 0 元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃預定工作進度表(詳附件 10)。自民國 102 年 10 月開始至 110 年 2 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳如附件 11。

十五、附件

- 1、無珍貴樹木函告文
- 2、無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀函告文
- 3、非屬地質敏感區函告文
- 4、土地使用地形圖
- 5、座談會會議記錄
- 6、抵充土地分布示意圖
- 7、抵充土地公文及抵充土地清冊
- 8、不動產交易參考物件資料
- 9、合法建物或既成社區位置略圖
- 10、預定工作進度表
- 11、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖
- 12、核准重劃範圍及成立籌備會文
- 13、五大銀行平均基準利率