

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區

第 4 次理事會相關資料

檢附資料：

第 4 次理事會會議記錄

附件一、重劃計畫書（草案）

附件二、理事會簽到簿

附件三、提案表決單

附件四、會議照片



臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區重劃會製

112 年 8 月

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區第4次理事會會議紀錄

壹、會議時間：民國112年8月18日（星期五）下午2:30

貳、會議地點：本會會址（臺南市永康區自強路680號）

參、出席人員：詳如簽到簿

肆、主席：陳玉賢

理事應到人數：9人，實到人數：8人

符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第14條第2項規定，應有理事四分之三出席之規定。

伍、第4次理事會會議提案討論：



提案一：研擬重劃計畫書草案

說明：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第14條第1項規定辦理。

二、本重劃區重劃計畫書（草案）詳如附件。

辦法：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第14條第2項規定，應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。

二、本案通過後續依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條規定提送會員大會審議。

三、提請理事會議決。

決議：經投票表決後，同意理事人數為8人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。並依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條規定提送會員大會審議。

提案二：召開會員大會

說明：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第14條第1項規定辦理。

二、召開會員大會審議事項：審議重劃計畫書草案。

三、詳細提案內容及說明依會員大會開會通知單上之提案內容為準。

辦 法：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條第 2 項規定，應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 二、本案通過後續依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 7 條規定通知召開會員大會。
- 三、提請理事會議決。

決 議：經投票表決後，同意理事人數為 8 人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。



附件一 重劃計畫書（草案）

臺南市永康區烏竹段
自辦市地重劃區
重劃計畫書【草案】



臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區重劃會 製

民國 112 年 8 月

目錄

一、 重劃地區及範圍	1
二、 法令依據	1
三、 辦理重劃原因及預期效益	1
四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	2
五、 土地所有權人同意重劃情形	2
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	3
七、 預估公共設施用地及負擔	3
八、 預估費用負擔	4
九、 土地所有權人平均重劃負擔比率	5
十、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	5
十一、 財務計畫	5
十二、 預定重劃工作進度表	7
十三、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	7
十四、 附件	7
附件一 鄰近土地交易實例資料	
附件二 重劃區土地使用現況圖	
附件三 重劃區公有土地分布示意圖	
附件四 公有抵充地清冊及公文	
附件五 工程費用編列表	
附件六 預估土地改良物拆遷補償表	
附件七 重劃作業費編列表	
附件八 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	
附件九 重劃區範圍核定公文	
附件十 五大銀行平均基準利率	



一、重劃地區及範圍

本重劃區座落於臺南市永康區，係屬「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」範圍內，全區皆為烏竹段土地，範圍四至說明如下：

東：主 14 號 12M 計畫道路（龍橋街）西側邊界線

西：次 1-6 號 12M 計畫道路（龍中街）東側邊界線

南：次 1-4 號 12M 計畫道路（竹南街）北側邊界線

北：公(兒)1-2 用地與都市計畫住宅區分界線



二、法令依據

(一) 依平均地權條例第五十八條規定辦理。

(二) 本重劃區係屬「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」內審竣未核定報部編號第七案，依內政部 107 年 12 月 18 日第 937 次與 109 年 3 月 24 日第 965 次會議決議，於委員會審議通過紀錄文到三年內依平均地權條例相關規定，先行擬定重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審議通過後，再檢具主要計畫書、圖轉由內政部核定。故本案有關都市計畫發布實施日期與文號，待前述程序完成後再行填入本重劃計畫書內。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

本重劃區內原計畫文小 1、機 1、公(兒)1-2、公(兒)1-3 等公共設施用地，於民國 67 年「高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」時劃設，迄今尚未開闢，且周邊已有永康國小及龍潭國小可供學童就學，機關用地亦無相關單位提出用地需求，故於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」變更為住宅區、停車場及公園兼兒童遊樂場等用地，並規定應以市地重劃方式辦理開發。

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」範圍內規定應以市地重劃方式開發，由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，其公共設施用地藉由重劃方式取得及興建。

(三) 公共設施取得與闢建數量：

本重劃區開發後政府可無償取得停車場用地面積約 780 平方公尺；道路用地面積約 4,733 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地面積約 5,800 平方公尺等公共設施用地，合計約 11,313 平方公尺；以 112 年土地公告現值計算，預計可節省政府土地徵收費用約 32,827 萬元，以及工程建設經費約 10,586 萬元。

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

1、提供可建築用地面積：

本重劃區除公設用地以外，住宅區面積約計 17,800 平方公尺，占總計畫面積 61.14%。

2、容納人數：

本重劃區之住宅區以建蔽率 60%、容積率 200%、每人享有樓地板面積 50 平方公尺計算，推估可容納約 712 人。

3、預估土地增值幅度：

依重劃區內土地目前公告土地現值，評估本重劃區範圍土地於重劃合理地價約在 28,600~32,400 元/平方公尺，重劃前平均地價約 29,017 元/平方公尺；而未來經市地重劃地籍重新整理、公共設施興建後，預估重劃後平均地價約 42,900 元平方公尺，預估土地增值幅度約 1.5 倍。(重劃後地價參考本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例，如附件一)

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

重劃區內土地目前多為農田及空地使用，土地屬低度利用。未來藉由重劃開發後，讓土地所有權人領回可建築用地，促進土地有效利用，引入更多居住空間，形塑優良的居住環境。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(如附件二)

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積(m ²)	備註
公有土地	2	1,972.16	依謄本面積
私有土地	121	29,409.01	依謄本面積
合計	123	31,381.17	依謄本面積

註：上表面積係依土地登記謄本及部分圖面面積，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

重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 50%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定重劃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後列入土地所有權人共同負擔。



私有土地所有權人人數					私有土地所有權人人數				
總 人 數	申請(同意) 人數		未申請(同意) 人數		總 面 積 (平方公尺)	申請(同意) 面積(平方公尺)		未申請(同意) 面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
121	75	61.98	46	38.02	2,9409.01	24,056.37	81.80	5,352.64	18.20
公有土地面積：1,972.16 m ²					可抵充之公有土地面積：216.92 m ²				

註：上表面積係依土地登記謄本及部分圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計 216.92 平方公尺，依平均地權條例第 60 條規定辦理抵充，檢附公有土地抵充清冊及公有土地抵充公文如附件四。

七、預估公共設施用地及負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：停車場用地，面積 780 平方公尺；道路用地，面積 4,733 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地，面積 5,800 平方公尺，合計 11,313 平方公尺。

(二) 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面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{11,313(\text{m}^2) - 216.92(\text{m}^2)}{29,113(\text{m}^2) - 216.92(\text{m}^2)} \times 100\% = 38.40\%
 \end{aligned}$$



八、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額 (萬元)	說明	備註
工程費用	一、直接工作費			
	整地工程	189.23	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 詳附件五 重劃區工程費用估算表	
	填土工程	1,575.00		
	雨水及汙水下水道工程	1,327.20		
	道路工程	1,893.20		
	路燈開關工程	150.00		
	號誌、標誌、標線工程	200.00		
	電力管線工程	1,310.09	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。	
	電信管線工程			
	自來水管線工程			
	公園兼兒童遊樂場開闢工程	1,740.00		
	停車場用地開闢工程	156.00		
	二、亮麗晴空懸浮微粒削減管制作業費	256.22	依直接工作費 3%計價。	
	三、廠商利潤管理及保險費	512.44	依直接工作費 6%計價。	
	四、工程設計監造費			
	工程規劃設計及監造費	649.09	依公共工程委員會標準(5000萬~1億)計算，規劃設計費計 4.3%，監造費 3.3%	
	出流管制計畫書規畫及審查費	120.00		
	都市設計審議費	80.00		
	五、營業稅	427.04	依直接工作費 5%計價。	
	小計	10,585.51		



項目		金額 (萬元)	說明	備註
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	1,108.27	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算。本項費用以提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。 詳附件六 預估土地改良物拆遷補償表	
	重劃作業費	1,287.06	詳附件七 重劃作業費用估算表	
	小計	2,395.33		
貸款利息		1,395.00	依五大銀行平均基準利率3.039%計算，詳附件十及現金流量表。	
合計		14,375.84		

(二)預估費用負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{10,586 \text{ 萬元} + 2,395 \text{ 萬元} + 1,395 \text{ 萬元}}{42,900 \text{ 元/m}^2 \times (29,113 \text{ m}^2 - 216.92 \text{ m}^2)} \times 100\% = 11.60\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 38.40\% + 11.60\% = 50\%$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無存有合法建物或既成社區，故本區無需訂定重劃負擔減輕原則內容。

十一、財務計畫

(一) 重劃負擔總費用：約 14,376 萬元

(二) 財源籌措方式：前項費用由北揚開發股份有限公司籌資支應。

(三) 資金償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付或繳納差額地價償還。



(四) 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	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年
重劃 負擔 總費 用	工程費	10,586	0	5,200	3,880	1,506	0
	重劃費用	2,395	210	1,444	496	165	80
	小計	12,981	210	6,644	4,376	1,671	80
	貸款利息	1,395	6	208	348	409	424
	小計	14,376	216	6,852	4,724	2,080	504
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	14,376	0	0	0	0	14,376
	小計	14,376	0	0	0	0	14,376
當期淨值		0	(216)	(6,852)	(4,724)	(2,080)	13,872

註：1. 淨值已當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2. 每年貸款金額依實際發生金額為準，總貸款金額為每年累進金額。

3. 上表單位為萬元。

(五) 預估取得抵費地面積約 3,351.05 平方公尺，重劃後預估地價為 42,900 元/m²，經試算後預估土地處分收入約為 14,376 萬元，扣除重劃負擔總費用 14,376 萬元，財務尚屬可行。



十二、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國 111 年 05 月起至民國 116 年 06 月止，詳如下表。

工作項目		預定工作進度
1	核定成立籌備會	111 年 05 月 16 日
2	舉行土地所有權人座談會	111 年 07 月 02 日
3	召開重劃會成立大會	111 年 09 月 03 日
4	核定成立重劃會	111 年 11 月 11 日
5	召開第一次會員大會審議重劃範圍	112 年 01 月 08 日
6	核定重劃範圍	112 年 08 月 14 日
7	召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案	112 年 00 月 00 日(待補)
8	申請核准實施市地重劃(聽證會、市地重劃委員會審議)	自 112 年 10 月 至 113 年 06 月
9	公告重劃計畫書	自 113 年 07 月 至 113 年 09 月
10	籌編經費等事項	自 110 年 10 月 至 116 年 06 月
11	現況調查、邊界鑑界及分割測量	自 113 年 09 月 至 113 年 11 月
12	查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 113 年 09 月 至 113 年 12 月
13	工程規劃設計	自 113 年 09 月 至 114 年 12 月
14	工程施工	自 114 年 12 月 至 115 年 10 月
15	查估重劃前後地價	自 113 年 11 月 至 114 年 06 月
16	土地分配設計及計算負擔	自 114 年 12 月 至 115 年 06 月
17	分配結果公告及異議處理	自 115 年 07 月 至 115 年 08 月
18	申請地籍整理及土地登記	自 115 年 09 月 至 115 年 10 月
19	土地交接及清償	自 115 年 11 月 至 115 年 12 月
20	申請核發重劃費用負擔證明書	自 116 年 01 月 至 116 年 02 月
21	財務結算	自 116 年 03 月 至 116 年 04 月
22	重劃會解散	自 116 年 05 月 至 116 年 06 月

註：本表工作項目及預定進度，可視重劃區實際狀況自行調整。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：

詳附件八。

十四、附件

- 附件一 鄰近土地交易實例資料
- 附件二 重劃區土地使用現況圖
- 附件三 重劃區公有土地分布示意圖
- 附件四 公有抵充地清冊及公文
- 附件五 工程費用編列表
- 附件六 預估土地改良物拆遷補償表



- 附件七 重劃作業費編列表
- 附件八 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖
- 附件九 重劃區範圍核定公文
- 附件十 五大銀行平均基準利率



附件二 理事會簽到簿

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區 與正本相符
第4次理事會簽到簿

時間：民國112年8月18日(星期五)下午2時30分
地點：本會會址(台南市永康區自強路680號)



主管機關	簽名處	
臺南市政府地政局	黃以凱 林輝	
職稱	姓名	簽名處
理事長	陳玉賢	陳玉賢
理事	姚德宏	姚德宏
理事	洪志豪	洪志豪
理事	陳棟樑	陳棟樑
理事	陳鏡洲	陳鏡洲
理事	黃淑貞	黃淑貞
理事	劉金柱	劉金柱
理事	鄭金龍	鄭金龍
理事	簡天旭	請假
其他	沈三	

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區理事所有重劃區內土地一覽表

姓名	地號	面積(m ²)	持分	範圍內 持分面積(m ²)
陳玉賢	13590001	21.97	1/2	10.99
陳玉賢	14390000	120.67	15/100	18.10
陳玉賢	14690000	16.36	1/1	16.36
陳玉賢	14700000	19.17	5/56	1.71
陳玉賢	14910000	1,666.61	26/5000	8.67
陳玉賢	17640000	902.51	29/1000	26.17
陳玉賢 合計				82.00
姚德宏	14910000	1,666.61	153/5000	51.00
姚德宏 合計				51.00
洪志豪	14700000	19.17	1/14	1.37
洪志豪	14720000	36.26	1/2	18.13
洪志豪	14750000	68.93	1/2	34.47
洪志豪	14910000	1,666.61	52/5000	17.33
洪志豪 合計				71.30
陳棟樑	14800000	1,538.19	1/1	1,538.19
陳棟樑	14820000	1,542.09	1/1	1,542.09
陳棟樑 合計				3,080.28
陳鏡洲	14870000	3,091.80	1/10	309.18
陳鏡洲 合計				309.18
黃淑貞	14910000	1,666.61	1/32	52.08
黃淑貞 合計				52.08
劉金柱	14910000	1,666.61	153/5000	51.00
劉金柱 合計				51.00
鄭金龍	14610000	178.71	1/1	26.23
鄭金龍	14620000	94.34	1/1	94.34
鄭金龍 合計				120.57
簡天旭	14910000	1,666.61	1/32	52.05
簡天旭 合計				52.05



請 假 單

本人因有要事無法參加臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區重劃會召開之第 4 次理事會，特立此請假單，以茲證明。

此致

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區理事會

請假人：簡天旭



住址：台南市永康區中山南路 195 巷 31-1 號

電話：0932874058



與正本相符

中 華 民 國 112 年 8 月 14 日

附件三 提案表決單

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區

第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意 ☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意 ☐ 不同意

理事簽名：陳玉賢



與正本相符

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區

第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意 ☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意 ☐ 不同意

理事簽名：

姚德宏



與正本相符

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區

第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意 ☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意 ☐ 不同意

理事簽名：張志豪



與正本相符

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區

第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意 ☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意 ☐ 不同意

理事簽名：陳棟樑



與正本相符

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區
第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意 ☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意 ☐ 不同意

理事簽名：

陳金鏡洲



與正本相符

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區
第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意

☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意

☐ 不同意

理事簽名：

黃淑貞



與正本相符

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區

第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意

☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意

☐ 不同意

理事簽名：





與正本相符

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區
第 4 次理事會提案表決單

提案一：研擬重劃計畫書草案。

☒ 同意 ☐ 不同意

提案二：召開會員大會。

☒ 同意 ☐ 不同意

理事簽名：

鄭金新



與正本相符

附件四 會議照片

臺南市永康區烏竹段自辦市地重劃區第4次理事會-會議照片



