

審議重劃計畫書草案會員大會

善化北子店自劃字第 111022102 號函附件

臺南市善化區北子店自辦市地重劃區重劃會

111 年 2 月 21 日

附件一 會議紀錄與會議照片

附件二 簽到簿

附件三 代理出席證明文件

附件四-1 臨時提案表決單

附件四-2 審議重劃計畫書草案提案表決單

附件五 出席及投票統計表

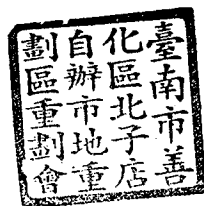
附件六 會議簡報資料

附件七 依本次會員大會決議修正後重劃計畫書草案

附件八 會議錄影光碟片



附件一 會議紀錄與會議照片



臺南市善化區北子店自辦市地重劃區

重劃會會員大會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 111 年 26 日上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺南市善化區牛庄活動中心(台南市善化區牛庄活動中心)

參、出席人員：詳如簽到簿

肆、主席：各位鄉親大家好，目前報到人數與面積已經到可以開會的規定，今天會議的目的主要是要審查重劃計畫書草案，宣布會議開始。

伍、會議紀錄：

地主林先生：請說明清楚報到人數多少與面積多少？

重劃會：各位地主，市府長官大家好。現在時間是上午 9:52，目前會議報到總人數 15 人，佔全區總會員人數 93.75%，報到面積總共 23439 平方公尺，佔全區總面積 95.11%，報到的人數與面積已經大於可以開會的標準，接下來照剛剛理事長的說明，進行今天的會議。【註：9:52 統計人數應為 15 人，正確面積應為 2.460540 公頃(99.84%)。經陸續報到，實到人數 16 人(100%)，面積共 2.464541 公頃(100%)。】

陸、提案討論

案由一：審議重劃計畫書草案

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條由理事會研擬重劃計畫書草案，經第三次理事會審議通過經南市地劃字第 1101535674 號函同意備查後，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第十三條規定，提交本次大會議決。
- 二、重劃地區與範圍。重劃範圍都市計畫依據「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」變更編號第八案。」，重劃總面積約 2.49 公頃。



- 三、辦理重劃法令依據。平均地權條例第 58 條第 3 項、內政部都市計畫委員會第 946、961 次會議決議。
- 四、重劃區公、私土地總面積及其土地所有權人總數。總人數 16 人(公有 1 人，私有 15 人)，總面積約 24,645.41 平方公尺(公有 1,165.44 平方公尺，私有 23,479.97 平方公尺)
- 五、土地所有權人同意重劃情形。待本次大會經市府備查後收集統計之。
- 六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地或指配土地面積。0 平方公尺。
- 七、預估公共設施用地負擔。列為共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：公園兼兒童遊樂場用地約 3,986.43 平方公尺、道路用地約 4,679.37 平方公尺、道路兼灌溉設施用地約 249.71 平方公尺、合計約 8,915.51 平方公尺。公共設施用地平均負擔比率：35.69%。
- 九、預估費用負擔。重劃費用參考最近已經審過以及其他審議中的案件內容編列，實際的重劃費用以主管機關核定的預算書圖內容為主，目前估算重劃總費用合計約 79,903,697 元。預估費用負擔比率裡面有關重劃後地價的部分參考鄰近地區近兩年正常價格計算出來的比例約為 13.79%。(79,903,697 元÷
〔23,200×(24,979.71-0)〕×100%=13.79%)
- 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。
土地所有權人平均重劃負擔比率
=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率
=35.69%+13.79%=49.48%
- 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。本重劃區無屬原有之合法建物或既成社區，無另訂重劃負擔減



輕原則之內容。

- 十二、財務計畫。資金需求總額：重劃開發總費用約新臺幣 79,903,697 元。財源籌措方式：前項所需費用由重劃會理事會籌措支應。償還計畫：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。
- 十三、預定重劃工作進度。如開會通知附件所附重劃計畫書。
- 十四、重劃計畫書草案訂正(封面文字誤繕：善劃更正為善化。計畫書第一頁兩處文字誤繕：重畫更正為重劃)

辦法：經表決通過後，呈報臺南市政府核定重劃計畫書草案。

地主林先生：請問市府，今天的草案可以提修正案嗎？還是只能通過給市政府審查？

市府：照規定會員大會是地主組成是辦重劃的最高權力機構，提案的內容要有人數與面積過半同意。

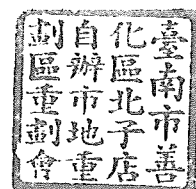
地主林先生：所以我可以提出重劃計畫書的修正案是不是？

市府：您可以在這個會議提出意見，讓出席的地主知道來徵詢地主是不是同意。

地主林先生：我要提第一個修正案請列入紀錄。重劃計畫書第七項有關公共設施用地負擔的計算。請問水利署有要發表意見嗎，我先讓你講。

農田水利署：您提修正案，您請發言。

地主林先生：我們看我提供的資料內政部 91 年 4 月 9 號解釋函(如附件一：臨時動議提案一文件)，這個原來的水利地拿來做水利地使用照理講應該自公設扣除，這個在公共設施用地的計算 249 平方公尺他們沒有扣，照理講這部分要扣掉因為這一部分是道路用地當水利地使用原本就是水利地，所以我提這個修正案，這樣修正後公



共設施負擔比例是 35.04%。這樣大家可以減少支出公共設用地，這樣你有一分土地就多 2 坪這樣可以多約 40 萬。請問市政府有什麼意見？

市府：請農田水利署表示意見。

農田水利署：那個是公共設施阿？

地主林先生：他們的規劃計畫裡面有灌溉設施阿，這一部份應該是

台南政府應該要審查扣掉的阿。

地主林先生：內政部的這個文是這樣講的阿。

市府：有關公共設施抵充的部分，主要是公有地現況作道路、溝渠未登記地等，在這個重劃區內是不是農水署的土地符合這樣的認定，因為他還是灌溉設施的部分，而且最近的函示…

地主林先生：他是道路含灌溉設施喔，他在道路底下的灌溉設施喔。

他應該要扣掉阿，怎麼會不是公共設施？

市府：農水署成立後依照最近的函示，目前原本的農田水利會改制為農田水利署有新的函示規定，農田水利署的土地不適用平均地權條例第 60 條的規定，不能列入抵充。

重劃會：各位地主，林先生的意思是說重劃區內目前有原本是水利會的公有地可以抵充公共設施用地。不過這個部分在水利會改制為行政院農委會農田水利署之後不能抵充的法令有一個最新的解釋函。這個農田水利署也知道，也請教過內政部地政司，這部分不適用抵充的規定。當然如果可以抵充我們一定會列入減輕大家共同負擔。這個部分水利署也有給我們公文說不能抵充，所以這個抵充面積的議案我們可能就不成立。

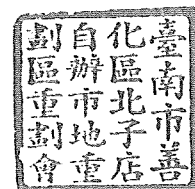
地主林先生：為什麼不成立？這部分應該要跟市政府陳情阿，這個很合理阿，道路作灌溉設施在下面要花設施的成本，為



什麼不可以，原本就應該跟市政府陳情阿，另外這個臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則修正總說明裡面，公共設施用地除了中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都市計畫區公共設施 35%，其他 30%。為什麼我們這一區 35%公共設施，這分明是市政府要吃我們。吃我們之後我們要扣掉這些 200 多平方公尺又不讓我們扣，這個原本就要扣掉的阿。

農田水利署：照農田水利法第 23 條的規定，水利會改制後的資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。

重劃會：謝謝農田水利署長官，您說的這個法條會列到會議紀錄內。站在大家的立場，可以抵充我們當然會辦抵充，我們為什麼不辦？所以要講不行當然要有法令遵循白紙黑字。所以不能抵充的規定主要是因為水利會改制為行政院農委會農田水利署，他們的主管法令有排除可以辦理抵充的規定，所以不能抵充。有關公共設施的部分當然，有意見我們都可以提也會列在紀錄內，可是我們辦市地重劃主要是依照都市計畫的規定來走行政程序，當然鄉親有意見我們會列在會議紀錄之內，後面還有一個聽證會有意見也會列。我們重劃公共設施不能說我要 15%我們就 15%。像市府公辦的市地重劃也是要照都發局規劃的都市計畫內容去執行。所以這兩部分有關抵充的部分因為農田水利法有排除抵充的規定，另外公共設施的部分我們也是照都市計畫審定內容來辦，我沒辦法跟你說我要怎麼改。譬如說今天公設降到



30%，也不是說我們要拿掉 5%的道路還是公園我們就可以拿掉，這個部份我們沒辦法決定，這是都市計畫委員會的權責。請問還有其他需要說明的嗎？

地主林先生：台南市政府實在是吃我們老百姓吃得夠夠。35%應該是別的地方讓他們去 35%，我們這邊應該要 30%，都市計畫這樣 35%我們就要付 35 公共設施。我想黃偉哲如果要再選可能比較困難。我要提第二個修正案。計畫書裡面重劃後地價的計算他們是用 108 年的實際交易價格計算，平均起來一坪大約 8 萬，我另外查內政部的資料平均一坪大約 14 萬以上。善化這幾年地價漲那麼多他們用 108 年的資料怎麼會對。這三筆一個 14.4 萬/坪、一個 14.5 萬/坪、一個 16.4 萬/坪。照理講應該用 109 到 110 年的土地交易實例平均價格。

地主蔡先生代理人：我們看內政部的資料這兩年全國的房價指數直線幅度這麼大，再來台南市是六都之中漲幅最高的，他的漲幅是最高的，為什麼他們只拿 108 年度的資料。

重劃會：謝謝鄉親的意見，我們看一下附給大家的重劃計畫書資料。先說明的是重劃後的地價我們去年 8 月要做重劃計畫書的時候查的正常價格，參考的案例扣除親友交易與含公共設施買賣的案例後所估出來的價格。當然重劃後的地價不是我們現在估就確定了，到時候看重劃的期程大約一年或一年半後我們要送地價的時候，照法令要請不動產估價師依照送件時間由委員會審定才來確定負擔。所以我們現在是參考鄰近地區的正常交易價格(扣除其他不正常的案例)就是我們估出來的。要跟鄉親強調的是重劃後的地價還是要



以後續重劃期程大約一到兩年後委員會審定的內容為主。

地主林先生：既然你說地價未定，你就用我們給你的價格去估算阿。

審查也是台南市政府去審查阿，你為什麼不改？如果不再討論是不是進行表決？

重劃會：如果要改重劃計畫書草案的內容，就是要提案經過人數與面積過半數同意。

地主林先生：我們要提的是用 110 年平均 14 萬/坪做重劃後地價的資料進行修正。

理事長：地主參考一下，每年每個月成交價格都不一樣，到明年的時候地價也不會一樣，地價也不是我們現在說了就算，一年後還要經過委員會審查也會跟現在不一樣，我個人覺得現在討論地價比較沒意義，這部分也要看各位地主的表決意見看有沒有要修改。

市府：重劃計畫書目前估重劃後地價 8 萬/坪，後面市府的地價評議委員會會評議重劃前後地價。

地主林先生：現在我們要改草案。

市府：這個我們沒意見，看會員大會怎麼決議。市府只是要說明後續配地的時候要以估價師經市府核定的重劃前後地價進行配地。

地主蔡先生代理人：今天重劃計畫書的內容不管我們任何提議都不會修改？他列 108 年的，我們提議用 109、110 年的這個他們會列進去嗎？

市府：重劃計畫書的內容經過會員大會同意通過的我們都會尊重大會的決議。

地主蔡先生代理人：我還有另外的疑義，我之前有發文給市府針對理事長的身分，我有查出來他是開發公司，另



外在第一次會員大會有另外一個開發商給我一個名片，周理事長是首昌土地開發公司的董事，我覺得會員的爭議的問題市府應該要說明一下，另外你新聞稿也說部分重劃會授權理事長引發訴訟。關於這一點我們第一次會員大會我們有強烈抗議，為什麼所有的決策就是授權理事會決策，這一點我們第一次會員大會都有提出我們的意見，我覺得市政府好像是站在開發商的立場，這個是不是可以說明。

市府：有關獎勵自辦的部分沒有開發商的立場，我們對的是會員大會是地主，只要是地主都可以組成重劃會，面積只要有到規定以上都可以當理事與理事長。只要是地主，不管她的職業、身分，因為這就是地主組成的重劃會。那授權理事會的部分是法規有規定，如果會員大會有同意。不能授權的事項也是不能授權，我們也不允許授權。在法規允許可以授權的事項下經過會員大會同意授權理事會市府沒有意見。

地主蔡先生代理人：市府在這個重劃會的立場是怎樣？有盡到監督的責任嗎？他裡面有很多的不合理，這些不合理我相信你們內部也相當清楚，他裡面其實滿多弊端，針對這些弊端你們市府如何去監督。

市府：市府依照法令規定監督重劃會進行市地重劃。

重劃會：說明一下針對林先生剛剛提的兩個案例我們當初在排除的時候有講如果是涉及公共設施的部分或是親友間的交易這樣的買賣實例我們會排除。您提的 571 與 567(口誤，應為 557 地號)這兩個案例在案例挑選時事實上是涉及公共設施用地的買賣，所以據此我們在挑案例的時候予以排除。



重劃會：現場臨時提案一，針對重劃後地價標的選擇的部分..

地主林先生：你看理事長，主席直接，你不要再發言了。我們直接要求表決。地主點名，看投票贊成不贊成這個修正案。

市府：林先生想要的是舉手表決？

地主林先生：對阿，這個都是記名的沒關係啊，上次要選人，你們科長說要記名，選人怎麼可以記名？

市府：因為要計算面積。

地主林先生：要計算面積？到後面案子又不要計算面積？

地主林先生：我們就是在討論表決阿，本來舉手表決就好了，你紀錄阿。紀錄每一個地主到底贊不贊成阿。

重劃會：地主林先生提出將成功段 656、571、557 地號實價登錄的資料併到裡面。

地主林先生：是用這個 109、110 年的。

重劃會：地主臨時提案用成功段 656、571、557 地號這三筆作為重劃後地價的估算，這部分就有這個臨時提案。

地主林先生：你唱名表決阿。

市府：因為我們要留作紀錄。

重劃會：林先生請問您的提案是要將重劃後地價的參考標的改為您所框的這三筆？(如附件二：臨時動議提案二文件)

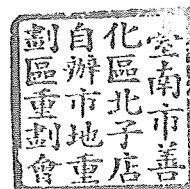
地主林先生：是用 109 與 110 年的實際交易價格。重劃後地價應以 109 年 110 年的平均實際交易價格作為估算。

市府：現場林先生臨時提一案，將 109 年到 110 年的鄰近地區平均交易實例列入重劃計畫書計算重劃後地價。

地主林先生：應該是以 109、110 年的實際交易案例。

市府：是林先生您提供的資料上的案例嗎？

地主林先生：我還有要提第三案第四案(現場發資料中)。如果重劃



後地價用 14 萬/坪計算，這樣工程費的負擔會是 7.12%，連同公共設施 35% 這樣總負擔 42%，地主可以分回 58%，為什麼說 55% 可以做，我算給你看阿。

重劃會：鄉親手上有一張空白提案的選票，程序上來說這個臨時提案改地價的部分會涉及後面費用負擔的修正。所以我們針對第一個提案先表決，重劃後地價的案例改用 109 年與 110 年時價登錄的部分來做重劃後地價的估算。這個提案如果有過，有要改我們才會往下去修費用負擔的比例。我們是不是針對第一個臨時提案做表決？

地主林先生：意思是說重劃後地價用一坪 14 萬算的話工程費的負擔大約是 7%，加上公共設施 35% 等於總負擔是 42%，這樣你們就可以拿 58% 的地。如果重劃後地價用一坪 8 萬，就是分回 50%。

臨時提案一：重劃後地價的標的選用鄰近地區 109 到 110 年的實價登錄案例。

辦法：現場記名投票。

決議：經投票表決，本案未通過，重劃後地價不修正維持用原理事會通過的部分繼續送審查。投票統計如下：

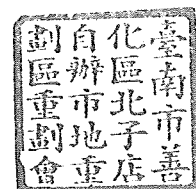
項目	票數	票數比例(%)	面積(平方公尺)	面積比例(%)
同意	3	18.75%	10,470.60	42.48%
不同意	9	56.25%	10,434.37	42.34%
廢票	3	18.75%	2,575.00	10.45%
合計	15	93.75%	23,479.97	95.27%
應到	16		24,645.41	

註：編號 6 現場確認地主投票內容為同意，10、12、13 廢票

重劃會：我們接下來進行提案一重劃計畫書草案的審查。

提案一：審議重劃計畫書草案。

辦法：現場記名投票。



說明：重劃計畫書草案訂正(封面文字誤繕：善劃更正為善化。計畫書第一頁兩處文字誤繕：重畫更正為重劃)

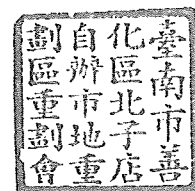
地主林先生：有關工程費的部分我們要向台南市政府喔，我們這一區比其他區還要高喔，其他區一公頃開發費 150 萬，路燈一支八萬，景觀燈一個八萬，都灌水阿。

地主蔡先生代理人：第十四項還有一個考古試掘費。

地主林先生：雨水調節池編 700 萬，沒寫規格?設計多大規格多小你們台南市政府都沒有督導，你們公部門原本就是要監督阿，不然我們地主多花這邊的錢?

市府：依照規定公共工程的規劃設計與監造由理事會來辦理需要合格的技師簽證，所有公共工程設計書圖與預算都要送我們各工程機關核定的為準。

重劃會：重劃計畫書後面有列一個預算明細表，這個單價與數量我們是參照目前已經審過核定的重劃計畫書來編列。剛林先生提到的調節池因為法規改了兩公頃以上的開發案要有出流管制計畫，事實上不只自辦，包括公辦的北安重劃區，公辦的重劃案費用也都增加了。像我剛剛說的部分長安二一公頃工程費也要三千多萬，這個是做參考。實際的工程費還是以主管機關核定預算明細為主。另外有地主提到考古試掘費的部分，這部分當初在本重劃區辦理核定重劃範圍的時候台南市政府文資處有公文給我們提到我們這一區附近有疑似考古遺址，這部分參考其他正在進行的案子編列一公頃大約 25 萬的試掘費用，今天重劃計畫書通過之後後續會進到市府主管機關進行實質審查。如果有需要文資處的公文後續可以提供。工程費的部分還是強調目前是重劃的前期預備階段，實際的工程費用以主管機關核定內容



為主。

地主蔡先生代理人：作業費的編列每公頃大約 256 萬？

重劃會：重劃作業費編列是參考已經審通過定的重劃計畫書參考本計畫的規模量體進行編列。有的費用也編得比其他區少，當然我們這一區面積比較小，該做的事也是要做。這一部分的費用也是以主管機關核定為主。

地主蔡先生代理人：第五頁公用設備管線工程費在後面沒有列。

重劃會：後面附件是市府後續要審，這部分後續是自來水、電力與電信。我們列在總費用是用面積去平均算出來的。這部分是參考其他的案子案用面積換算。所以沒有列在後面的預算內容。

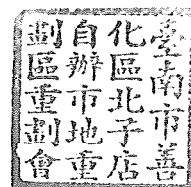
地主林先生：地上物賠償費有列 39 萬，有簽的地主差別待遇，現在有的人有種甘蔗，2、30 年都沒在種現在就開始種等徵收，其他沒種的呢？他說多少要給你，不一定的啦。現在台南市政府 38 案有 20 幾案在訴訟，跟誰訴訟跟理事長訴訟，到時候你不簽錢是建商拿去，你不是告理事長喔，他有多少地讓你扣，大家在想不清楚。

重劃會：重劃計畫書是 8 月進行所以上面的拆補費用是 8 月的時候去現場看。後續地上物拆遷補償會先發公文通知並請估價師陪同，讓地主知道什麼時候去辦查估，請估價師依台南市的規定提列明細，經過理事會與市府的審查才會列到負擔裡面。

地主蔡先生代表：地質敏感區是哪一種地質敏感？

重劃會：地下水補注敏感區。我們先請廠商給大概的報價。

地主蔡先生代表：是請土木技師公會？這部分費用都很透明，網路都查的到，你們的都比公定的貴。



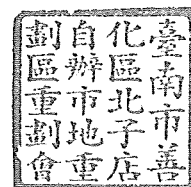
重劃會：這部分費用我們請認識技師幫我們先估算，因為還涉及鑽探。實際的部分後續要等市府准予實施之後才會編列重劃計畫書預算表。地主有更便宜的價格也可以給我們後續參考。提案一照剛剛說明的部分進行投票。

決議：經投票表決，本案通過，重劃計畫書草案配合誤繕文字部分修正後送市府備查。投票統計如下：

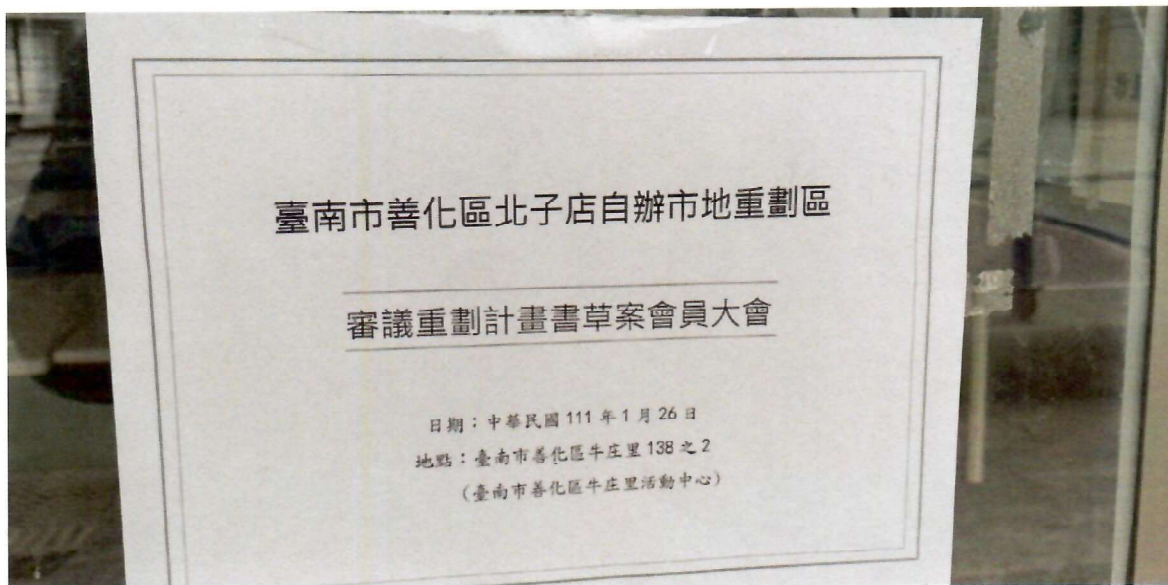
正後送市府備查。投票統計如下：

項目	票數	票數比例(%)	面積(平方公尺)	面積比例(%)
同意	13	81.25%	13,746.97	55.78%
不同意	2	12.50%	9,733.00	39.49%
廢票				0
合計	15	93.75%	23,479.97	95.27%
應到	16		24,645.41	

散會：上午 11:00。



會議照片





臺南市善
化區北子店
自辦市地重
劃區重劃會

周建宏

附件一

臨時動議提案一

修正重劃計畫書第柒項第一～三款。

說明：

1. 原有水利用地 1165.44 平方公尺，依內政部 91 年 4 月 9 日台內中地字第 0910004316 號函，應優先扣除 249.71 平方米後，納入共同負擔公共設施及工程費負擔。
2. 依序修正第一～三款
第一款 扣除原公有道路、．．．．．等抵充面積 249.71 平方公尺。
第二款 負擔之公共設施用地面積計算式修正為
$$8915.51-249.71 = 8665.8$$

第三款 公共設施用地平均負擔比例計算式修正為
$$(8915.51-249.71)/(24979.71-249.71) = 35.04\%$$

附件一

公布日期文號內政部 91 年 4 月 9 日台內中地字第 0910004316 號函

要旨農田水利會管有之灌排渠道參加農村社區土地重劃辦理分配原則

內容農田水利會管有之灌排渠道參加農村社區土地重劃如何辦理分配乙案，同意參依本部 73 年 7 月 2 日台（73）內地字第 239866 號函辦理，復請查照。

附：內政 73 年 7 月 2 日台（73）內地字第 239866 號函

主旨：關於水利會管有之灌排渠道參加市地重劃如何辦理分配一案，本府意見如說明，請查照。

說明：

一、水利會管有之灌排渠道參加市地重劃，擬依下列原則辦理分配：

（一）農田水利會所有土地於重劃後優先指配於重劃區內新設農田灌排渠道（不包括重劃區內市區排水專用渠道）應以農田水利會重劃前仍供農田灌排渠道之土地為限（包括水、溝地目及重劃前已作灌排渠道使用之其他地目土地不包括已報廢灌排渠道）因基於重劃後對水利用地並無受益，故此部分土地，不計扣負擔。

（二）其他農田水利會參加重劃之土地分配於建地者，仍依一般計算負擔之公式扣負擔。



附件二

臨時動議提案二

修正附件七改列 109~110 鄰近地區土地交易實例。

說明：

1. 近兩年善化地區土地價格明顯上漲，例如 110 年度同一地段（成功段）之單位交易價格均高於每坪 14 萬。
2. 土地價格應以最新均價計算，故應高於 14 萬。

地籍區段門牌	公告地價	原價(萬元)	公告地價	(坪)	坪價	交易日期	交易金額	土地用途	交易類別
善文段2751-1地號	-	11,045	110/02	12.4	955.29				買賣
善新段255地號		9,880.2	110/03	23.8	414.29				買賣
成功段658地號		6,336.0	110/01	14.4	440.17				買賣
成功段571地號		5,888	110/03	23	256.13				買賣
善新段251地號		5,672.3	110/03	24.1	235.34				買賣
善新段251-1地號		5,672.3	110/03	24.1	235.34				買賣
成功段571地號		5,441.0	110/03	14.5	375.22				買賣
善安段289地號		4,899	110/04	25	195.97				買賣
善安段289地號		4,400	110/05	14.7	298.79				買賣
善新段251-2地號		3,300	110/09	22.8	144.70				買賣
成功段557地號		2,834.2	110/05	18.4	180.44				買賣
善安段1107地號		2,619.8	110/06	24.7	106.27				買賣
善小新段190地號		2,417	110/03	14	172.65				買賣
善文段289地號		2,336	110/12	13.9	167.46				買賣
善西段278地號		2,297.8	110/03	15	153.18				買賣

