

# 臺南市麻豆區中興(一)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案

## 聽證會議紀錄

- 壹、案由：臺南市麻豆區中興(一)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
- 貳、主持人：侯主持律師信逸、張副教授梅英、呂副教授宗盈
- 參、聽證日期：113年4月1日(星期一)下午2時
- 肆、聽證地點：臺南市麻豆區南勢里活動中心
- 伍、出席單位及人員：詳附件一
- 陸、聽證程序簡報、會議議程、會議注意事項：詳附件二
- 柒、重劃會簡報：詳附件三
- 捌、陳述意見紀錄：詳附件四
- 玖、會議紀錄：

### 司儀宣布開會：

各位嘉賓大家好，臺南市麻豆區中興(一)自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。

今天的會議是由麻豆區中興(一)自辦市地重劃區重劃會，因申請實施市地重劃，臺南市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及行政程序法等相關規定，指定專家學者，由得智法律事務所侯信逸律師擔任主持人、逢甲大學土地管理學系張梅英副教授擔任襄助主持人及屏東大學不動產經營學系呂宗盈副教授擔任襄助主持人，接下來我們就把會議交給主持人。

### 一、主持人說明案由、聽證意旨及法令依據

#### 主持人 侯信逸律師：

大家好午安 我是得智法律事務所所長，我是侯信逸律師，那今天很榮幸能夠受市政府的邀請，來擔任這場聽證會的主持人。

我們這場是有關於麻豆區中興(一)自辦市地重劃區的一個聽證，那這個聽證的法源跟依據跟大家解釋一下，這是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第

27 條，就是依照法律程序必須辦理一個聽證的程序，聽證之前我們會通知大家陳述意見，就是土地所有權人或是利害關係人對我們這個自辦重劃的一些意見，那跟大家講一下這個聽證會的一些規定，我們會先請承辦單位這邊說明一下聽證應該注意的事項，也請大家確實來遵守，因為這個聽證是大家的權利，如果大家有什麼意見的話，可以好好地把它說出來。

那這邊有一點要跟大家報告的，就是這個聽證只是聽取大家的意見，在這邊並沒有辦法跟大家做任何討論或是任何的決定，但是如果大家對這個整個程序有什麼疑問或是其他意見，我們這邊有辦法跟大家回答的會先回答，因為市府這邊也有一些代表出席可以跟大家回答，重劃會也有代表，那我們可以請他們先跟大家回應，但是如果大家意見比較複雜，我們會把它帶回去市府，從審議委員會那邊來參考。

那我們今天所有的過程都有錄音錄影，所有的發言都也會詳實的記錄下來，最後我們會把整個聽證的結果或是過程送給市政府的審議委員會去審議，那審議之後我們會看有沒有採納，如果通過了會給大家一個行政處分，就是同意行政處分有一個連帶重劃計畫書聽證的會議紀錄，還有一個合議制審議的紀錄，都會送給所有的土地所有權人及利害關係人，然後會在公告欄或是網站上公告，那如果是不同意的話，也會敘明駁回理由，大概是這樣的程序，那先不耽誤大家的時間，我們先請承辦單位來說明一下程序及規定，然後等一下讓大家能夠暢所欲言，謝謝。

## 二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

地政局 黃科長：

好，謝謝今天的主持人侯律師，這邊簡單跟大家做個說明，各位中興(一)自辦市地重劃的地主還有利害關係人，大家好，我這邊謹代表臺南市政府地政局，敝姓黃，黃科長，這邊跟大家做個說明。

那首先我們聽證報告分成五個項目，關於這個聽證的必要性、議程，還有注意事項和會議紀錄及後續實施市地重劃的一個程序，那侯律師其實也講了一些了，我這邊再簡單帶過一下。

那首先聽證的必要性，我們是針對於獎辦第 27 條，在核准實施市地重劃後，

重劃會有送一個重劃計畫書草案，那依照這個規定就是要通知土地所有權人跟利害關係人去辦理聽證，那今天這個4月1日的聽證會就是依照這個規定去辦理的一個作業程序。

那關於聽證的議程，我們在先前公告也有將相關聽證的計畫給大家，我們會針對議程的時間，還有當事人和利害關係人陳述意見及發問跟提醒說明的部分向各位地主做個說明。

議程的部分，我們會先說明一下聽證的事由，還有一些重劃計畫書的相關內容，後續我們也會請當事人跟利害關係人看有沒有要陳述意見，那當然我們在聽證的公告期間內也有看有沒有地主或利害關係人提出書面意見，去做一個回覆，最後再做一個詢問跟答詢，如果沒有任何問題的話呢，我們就會去做一個宣布聽證終結的一個流程。

好，那我們聽證的程序，我們是依照陳述意見的類別排定發言的順序，那陳述意見的時間是每3分鐘為1次為限，主持人得視情況可以同意展延1次，以3分鐘為限，那可能如果有人排隊遇到過號的情況，唱名3次未到，可能就是要由其他後續的陳述意見的人陳述意見後才能做補發言的動作。

好，那基本上我們在最後1分鐘的時候，會有一個短的響鈴，像剛才這個聲音，滿3分鐘時間計滿的時候，會有兩個短鈴，如果超過時間未自行停止發言的話，我們這個發言就不予記錄。

那針對這個會議要注意的事項，我們主持人剛才有說過，這個是全程錄影錄音的，聽證會是以國語為主，那如果使用其他語言，比如說像台語，大家聽得懂的話那也沒關係，另外其他的注意事項我們在開會的附件都有通知給各位地主知道。

針對於會議紀錄的部分，我們這個會議紀錄跟會議紀錄後續的行為跟各位地主和利害關係人做個說明。那會議紀錄的部分，我們完成之後，這邊應該是寫錯，我們會在4月15日的時候，在市地重劃科供陳述和發言者做閱覽並做簽名跟蓋章的動作，依照行政程序法第64條，針對發言紀錄，有些人可能會拒絕簽名蓋章，或未於指定日期閱覽的話，我們會將這個情況記明在上面。那相關會議紀錄的公告我們會公開於本府地政局的網站，在我們臺南市政府地政局有一個市地重劃專區，有一個自辦市地重劃的部分，裡面有一個麻豆中興(一)自辦市地重劃的

專區，過去重劃會辦理相關的程序跟我們市府核准的公文都會在上面，當然今天聽證會的會議紀錄內容也會公告在網站上，是在個資去識別化的情況下公告在網站上，請各位了解。

那會議紀錄的部份，我們會做什麼用途呢，我們會將今天聽證會的會議紀錄供市地重劃委員會審議重劃計畫書去參酌，這個是我們會議紀錄的用途，那當然因為有些人可能是在公告期間內沒有提出書面的意見，那現場臨時有要發言的部分，或者是現場提出書面意見，雖然不會列入聽證的會議紀錄，但我們也會將這些資訊和說明的內容提供我們市地重劃委員會去做參酌。

那最後這些資料會經過合議制的委員會，也就是市地重劃委員會去做一個審駁，那當然市地重劃委員會聽證的結果跟相關重劃計畫書和有關單位會審之後的意見，如果是同意的話，我們後續會將相關的文件送給土地所有權人跟利害關係人，包含聽證的計畫書，還有聽證的會議紀錄，還有我們市地重劃委員會針對這一案的會議紀錄，都會寄給土地所有權人跟利害關係人，當然相關的文件我剛才也有說，會將這些文件放在我們地政局的市地重劃專區，自辦市地重劃，麻豆中興(一)自辦市地重劃的相關內頁裡面，然後也會做一個機關公告的部分。那如果市地重劃委員會聽證的結果後面如果是不同意的話，我們也會詳盡敘明駁回的理由，那駁回的理由也會放在我們地政局的局網像剛才的專區裡面，那這個是今天聽證大概的程序，那後續我們再把這個部分跟主持人做接下來程序的陳述。

### 三、重劃會說明重劃計畫要旨

主持人 侯信逸律師：

好，謝謝，那我們接下來請重劃會這邊說明一下，重劃計畫的要旨。

重劃會：

主持人侯律師、張老師及呂老師午安，那還有臺南市政府地政局的長官、各個與會單位及各位土地所有權人及利害關係人大家好。那我們這個重劃區理事長是賴博禎先生，今天有到場，我是今天的報告人彭文亭。

首先說明我們本區的重劃進度，我們是在去年 1 月 19 日的時候核准成立重劃會、在 8 月 14 日的時候核定重劃範圍、在 11 月 3 日的時候召開第 2 次會員大

會通過我們的重劃計畫書草案。本會申請核准實施市地重劃後，就是在今天 113 年 4 月 1 日舉辦聽證會。

那我們這個重劃區是位於臺南市麻豆區，它在民國 56 年的麻豆都市計畫中，劃設為公園用地，在民國 79 年麻豆第一期公設專通中，依其檢討作業原則，將公園用地變更為附帶條件的住宅區。又在民國 96 年的時候麻豆都市計畫第三次通盤檢討中，因為他沒有具體開發計畫，所以又恢復成為公園用地，但是他有一個附帶條件就是有寫到說「土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更。」最後在 108 年的時候，那我們這個土地所有權人同意參與都市計畫的變更，那原本原定的公園用地調整為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，並且是採自辦市地重劃開發。

那我們這區是位於麻豆的市區，大略的位置是在麻豆的地政事務所的西側，那以三民路跟那個中興街為界。

我們這區的都市計畫變更後土地使用計畫為住宅區 0.46 公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場用地是 0.05 公頃以及道路用地 0.15 公頃，那我們這個總面積合計約為 0.66 公頃。

那我們這區的重劃範圍東邊跟南邊以 10 米的中興街為界、那西邊的話則是以 12 米的三民路為界，北側則是以現行的都市計畫住宅區為界。那我們這區的公有土地約為 1 平方公尺，是地號 376，位於我們比較北邊的位置，管理者為臺南市政府財政稅務局，私有土地面積約為 6625 平方公尺，合計總共為 6626 平方公尺。

那我們這個，本案的重劃計畫書內容是依照市地重劃實施辦法第 14 條第 3 項記載的內容撰寫，那請各位可以參閱簡報所載的條文內容。

那接下來是重劃效益部分，本案重劃完成後可以促進土地有效利用與開發，那公園用地解編為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地，而且有開闢道路連通既有的中興街的部分。那除了土地經濟價值提高之外，也可引導我們這區的健全發展，那之後重劃後地籍重新整理，可以健全地籍之外。我們重劃後，臺南市政府也會將無償取得兩項公共設施用地，就是前面有提過的鄰里公園兼兒童遊樂場用地約 0.05 公頃及道路用地 0.15 公頃，那我們這個合計的公共設施面積為 0.2 公頃。

那我們這區沒有依平均地權條例第 60 條第 1 項規定應辦理抵充的土地。那所以我們列入共同負擔的公設用地項目跟面積就是：鄰里公園兼兒童遊樂場用地 502.03 平方公尺及道路用地 1503.55 平方公尺，土地所有權人應共同負擔的公共設施用地面積合計約為 2005.58 平方公尺。那所以我們經過計算之後，公設用地平均負擔比率為 30.27%。那費用負擔部分，本區重劃開發總費用預估約為 3629 萬餘元，那費用平均負擔比率為 17.12%，那當然這些估計的費用都是以之後的核定數額為主。

依現在的重劃計畫書草案所載，本區的重劃總平均負擔比率為 47.39%。

那在財務計畫部分，本區的重劃開發費用由重劃理事會籌措支應，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。

那最後是我們的工作進度表，那我們現在進行到就是申請核准實施市地重劃的聽證會，依照我們的草案內容，我們現在進度大約落後 1 到 2 個月，後續核定之前會再依實際的進度調整本表。那我們整個重劃案預計在 115 年 6 月重劃完成。

那在來是同意情形的部分，我們的私有土地所有權人納入就是同意比例計算的總共有 52 人，那我們取得同意書為 37 人，71.15% 的人數同意重劃；私有土地納入計算的面積總共有 6619.04 平方公尺，那同意面積為 6385.82 平方公尺，為本區 96.48% 的面積同意重劃。那因為我們這區有 1 位土地所有權人旅居國外，他不便申請印鑑證明，所以他只有提供我們重劃的同意書，那如果這位地主也納入計算的話，我們這個的同意人數會變 38 人，同意比例就會略升為 73.08%，那同意面積也會略升至 6391.82 平方公尺，那同意比例就會達 96.57%。

那最後是我們這一區的土地所有權人加利害關係人總共有 56 個人，那截至我們陳述意見的截止日到期為止，沒有人陳述意見，為 0 人。那以上為重劃會的簡要說明，謝謝各位。

#### 四、當事人及利害關係人陳述意見

##### 司儀：

謝謝重劃會的報告，接下來的議程是當事人及利害關係人陳述意見的時間，本次聽證會議截至申請時間 113 年 3 月 22 日止，本府無收到民眾登記要現場陳述意見及發問。所以我們直接進入下個議程。

## 五、宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

代為宣讀有出席但不發言的書面意見，本案無代為宣讀的部分，以上當事人及已知利害關係人陳述意見的程序都已完成。

## 六、陳述意見詢問及答覆、發言內容之確認

司儀：

接下來的議程是詢問及答覆，發言內容之確認，在此之前想先請主持人對以上陳述意見做小結。

主持人 侯信逸律師：

好，謝謝科長、謝謝重劃會這邊的報告，我相信大家都聽得蠻清楚的，那接下來就是想詢問大家，今天現場有來參加的所有權人或是利害關係人有沒有什麼意見要發表的，雖然沒有列入紀錄，但還是可以聽聽大家意見，到時候也可以給審議委員會參考，有沒有？有的話可以舉手，可以給大家一點時間。好，看起來是沒有，那如果沒有的話，那我們今天就很快把這個流程走完，那在這邊是不是就宣布終結聽證程序，謝謝大家。

地政局 黃科長：

不好意思，剛才在那個我們地政局報告的部分，那個會議紀錄，我們依照聽證計畫的話是在 113 年 4 月 15 日的時候，會在我們臺南市政府地政局市地重劃科供大家閱覽，那這部分的話，剛才有說明過，相關的資料也會寄給各位地主，並放在我們機關網站，以上補充和更正說明，謝謝。

## 七、主持人宣布終結聽證

主持人 侯信逸律師：

那今天就到這邊，大家可以散會了，謝謝大家。

拾、散會（下午 2 時 30 分）。

# 臺南市麻豆區中興（一）自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃聽證會議簽到簿

會議地點：臺南市麻豆區南勢里活動中心

會議時間：113 年 4 月 1 日（星期一）下午 2 時 00 分


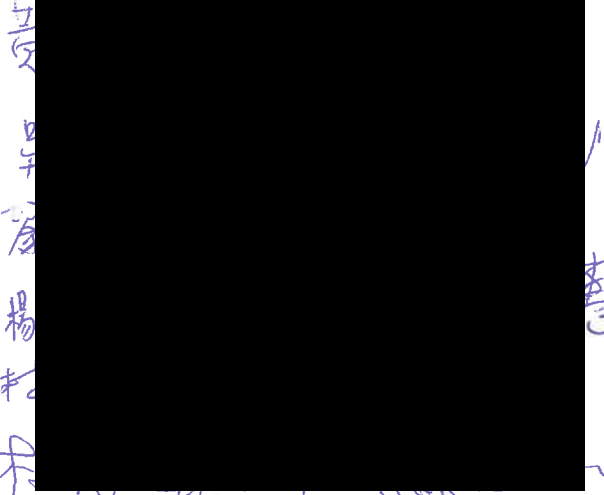
一、 主持人：

	簽 名
主持人 侯律師信逸	侯信逸律師
襄助主持人 張教授梅英	張梅英
襄助主持人 呂教授宗盈	呂宗盈

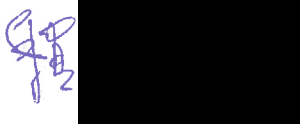
二、 列席機關：

	簽 名
臺南市政府 都市發展局	陳 
臺南市政府 工務局	請假
臺南市政府 水利局	林 
臺南市政府 交通局	請假



臺南市政府 環境保護局		
臺南市政府 地政局	開發工程科	
	市地重劃科	

三、 列席單位：

列席單位	簽 名
臺南市麻豆區中興（一） 自辦市地重劃區重劃會	

四、 其他：

與會單位	簽 名

# 臺南市麻豆區中興（一）自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃聽證會議簽到簿

會議地點：臺南市麻豆區南勢里活動中心

會議時間：113年4月1日（星期一）下午2時00分

## 一、土地所有權人

編號	姓名	簽名	連絡電話
1	王 [REDACTED]		
2	王 [REDACTED] (信託人)	林 [REDACTED] 代	[REDACTED]
3	王 [REDACTED]		
4	王 [REDACTED]		
5	王 [REDACTED] (信託人)		
6	吳 [REDACTED]		
7	李 [REDACTED]		
8	李 [REDACTED]	李 [REDACTED] 代	[REDACTED]
9	李 [REDACTED]		
10	李 [REDACTED]	李 [REDACTED]	[REDACTED]
11	李 [REDACTED]	李 [REDACTED]	[REDACTED]
12	周 [REDACTED]		
13	林 [REDACTED]		
14	林 [REDACTED]		
15	林 [REDACTED]		
16	林 [REDACTED]		
17	林 [REDACTED]		

18	林			
19	林			
20	林			
21	洪			
22	莊			
23	郭			
24	陳			
25	陳			
26	陳			
27	曾			
28	黃			
29	溫 (信託人)	邵 [redacted] 41.	[redacted]	[redacted]
30	賴	賴 [redacted]	[redacted]	[redacted]
31	賴			
32	謝			
33	謝			
34	謝			
35	謝			
36	謝			
37	謝			
38	賴			
39	王			
40	王			
41	林			
42	何			
43	邱			
44	胡			

45	陳		
46	謝		
47	蔡		
48	羅		
49	林		
50	林		
51	楊		
52	林		
53	林		
54	林		
55	臺南市 (財政稅務局)		

二、已知利害關係人

編號	姓名	簽名	連絡電話
1	 股份有限公司		

# 聽證報告

臺南市麻豆區中興（一）自辦市地重劃區

報告機關：臺南市政府地政局

113年4月1日

1

## 簡報大綱

一、聽證必要性

二、聽證議程

三、會議注意事項

四、會議紀錄

五、核准實施市地重劃與否

2

## 一、聽證必要性

### ◆ 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條：

直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人**舉辦聽證**。

## 二、聽證議程

議程時間

當事人及利害關係人  
陳述意見及發問

響鈴提醒說明

## 二、聽證議程

### 議程時間

當事人及利害關係人  
陳述意見及發問

響鈴提醒說明

項次	預計時間	議程
1	13 : 30 - 14 : 00 30分鐘	報到(核對身分證件或委任書)
2	14 : 00 - 14 : 05 5分鐘	主持人說明案由、聽證意旨、法令依據
3	14 : 05 - 14 : 10 5分鐘	主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項
4	14 : 10 - 14 : 20 10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	14 : 20 - 14 : 40 20分鐘	當事人及利害關係人陳述意見
6	14 : 40 - 15 : 00 20分鐘	代為宣讀未出席者書面意見及回應
7	15 : 00 - 15 : 55 55分鐘	詢問及答覆
8	15 : 55 - 16 : 00 5分鐘	主持人宣布終結聽證

※上述議程，主持人認有必要時得予以調整、順延或終結。

## 二、聽證議程

### 議程時間

當事人及利害關係人  
陳述意見及發問

響鈴提醒說明

### 發言順序

依陳述意見類別，排定登記發言順序。

### 陳述意見時間

每人3分鐘並以1次為限，主持人得視情況予以同意得展延1次，3分鐘為限。

### 過號處理方式

倘唱名3次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後才可補行發言。

## 二、聽證議程

議程時間

當事人及利害關係人  
陳述意見及發問

響鈴提醒說明



## 三、會議注意事項

- 本次聽證會議將全程錄影、錄音。
- 聽證會議以國語為主，使用其他語言者，請自備翻譯人員。
- 其他會議注意事項，詳如開會通知附件。



## 四、會議紀錄

聽證會議紀錄  
之使用

會議紀錄  
完成後之作為

## 四、會議紀錄

聽證會議紀錄  
之使用

會議紀錄完成後

行政程序法  
第64條

會議紀錄公告

於113年4月15日  
在臺南市政府市地  
重劃科供陳述或發  
言者閱覽，並請其  
簽名或蓋章。

上開相關人員拒絕  
簽名、蓋章或未於  
指定日期、場所閱  
覽者，將記明其事  
由。

公開於臺南市政府  
網站及本府地政局  
網站。

## 四、會議紀錄

會議紀錄  
完成後之作為

將供市地重劃委員會  
審議重劃計畫書參酌。

如主持人允許臨時發  
言或現場提書面陳述  
意見，將不納入聽證  
會議紀錄，惟仍供市  
地重劃委員會參酌。

聽證會議紀錄之用途

未登記發言或現場  
提出書面陳述意見

## 五、核准實施市地重劃與否

敘明駁回理由

不同意

同意

市地重劃委員會  
斟酌聽證結果

將下列文件送達土地所有權人及利害關係人

1. 重劃計畫書
2. 聽證會議紀錄
3. 市地重劃委員會會議紀錄
4. 將上開文件於機關公告欄及網站公告



簡報結束  
THANKS!

臺南市麻豆區中興(一)自辦市地重劃區  
申請核准實施市地重劃案 聽證會

## 重劃會報告

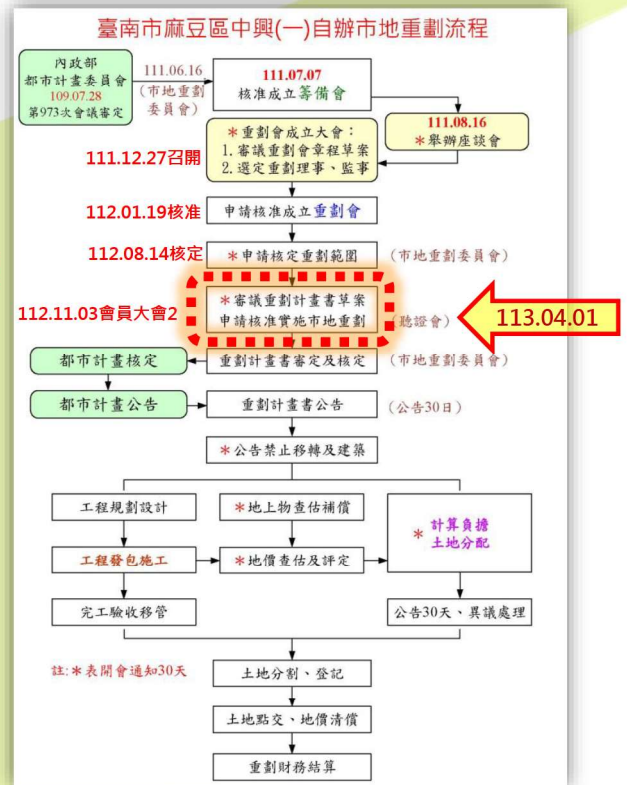
理事長：賴博禎

報告人：彭文亭

113年4月1日

## 自辦重劃流程

- 112.01.19  
核准成立  
臺南市麻豆區中興(一)自辦市地重劃區  
重劃會
- 112.08.14  
重劃範圍核定
- 112.11.03  
召開第2次會員大會  
審議重劃計畫書草案
- 113.04.01  
召開聽證會



15

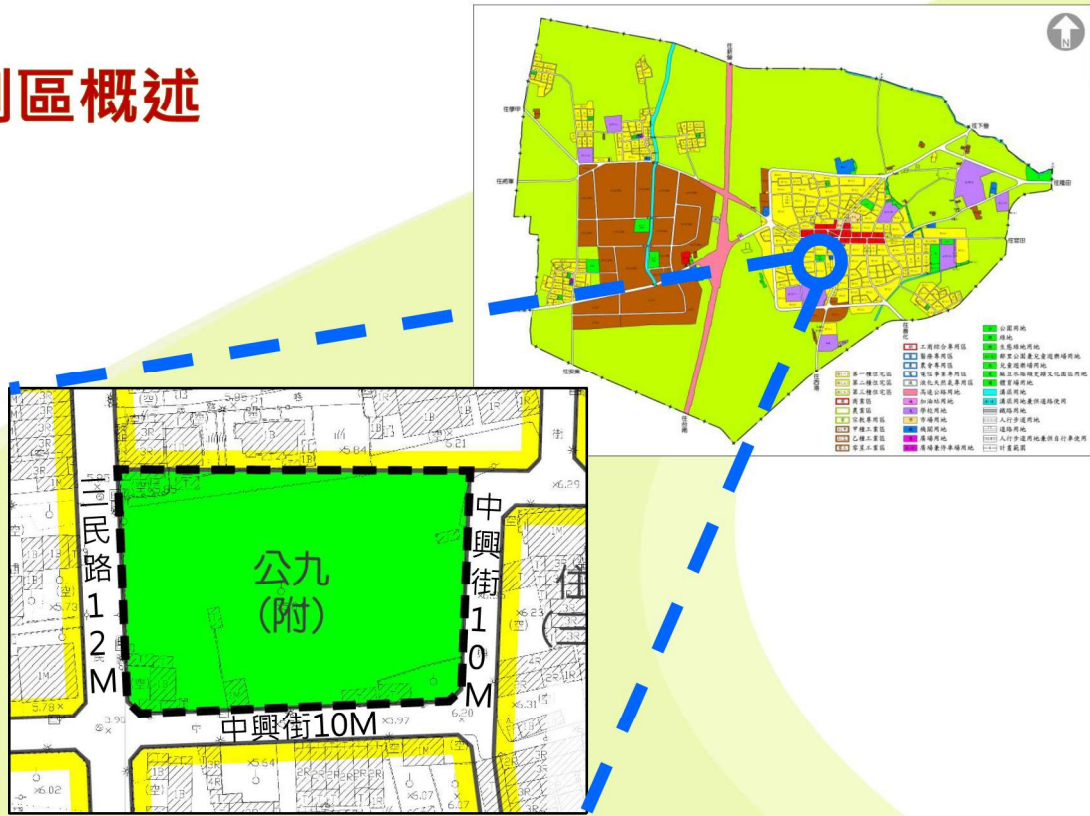
## 重劃區概述

- 56年「麻豆都市計畫」劃設公園用地（原公一）。
- 79年「變更麻豆都市計畫（第一期公共設施保留地）通盤檢討案」依相關檢討作業原則，將公園用地變更為附帶條件住宅區。
- 96年「變更高速公路麻豆交流道附近特定區（第三次通盤檢討）」，因皆無具體開發計畫，故予以恢復原計畫（調整公共設施用地編號為公九），並變更附帶條件「土地所有權人如能提出具體可行之開發計畫，得另案依都市計畫法定程序專案變更」。
- 108年土地所有權人同意參與都市計畫變更，公園用地調整為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，採自辦市地重劃開發。

16



# 重劃區概述

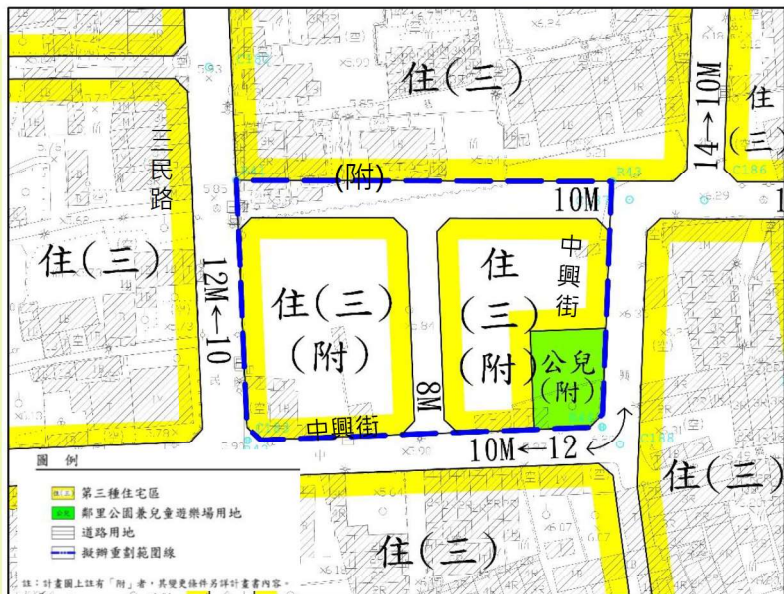


# 都市計畫內容

109.7.28內政部都市計畫委員會第973次會議通過

新計畫 (重劃變更後)	面積 (公頃)	比率
第(三)種住宅區(附)	0.46	69.70%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	0.05	7.57%
道路用地(附)	0.15	22.73%
合計	0.66	100%

註：表內面積應以依據核定圖實地測定樁位量測之面積為準。

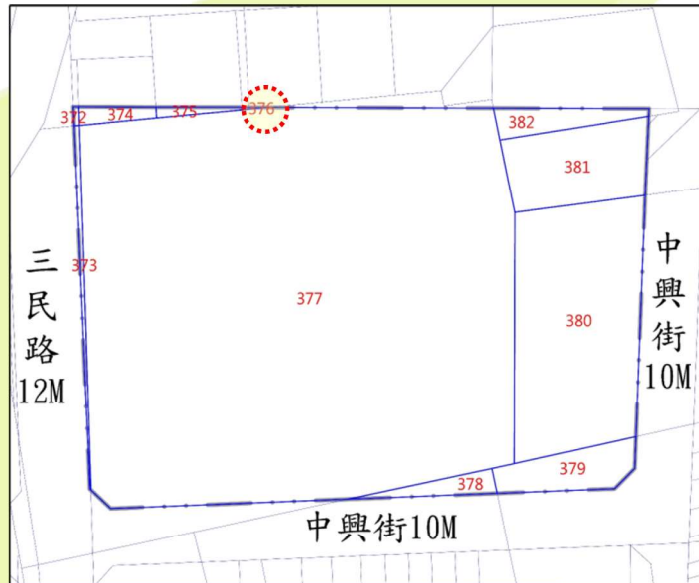


## 重劃範圍

### •麻豆區中興段

土地權屬	面積 (平方公尺)
公有土地	1.00
私有土地	6625.00
合計	6626.00

註：表內面積應以辦竣邊界分割之登記面積為準。



19

## 重劃計畫書擬定依據

市地重劃實施辦法第14條第3項，重劃計畫書應記載下列事項：

- 一、重劃地區及其範圍。
- 二、法律依據。
- 三、辦理重劃原因及預期效益。
- 四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。
- 五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。
- 六、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。
- 七、**預估公共設施用地負擔**：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目面積及平均負擔比率。

20

## 重劃計畫書擬定依據

市地重劃實施辦法第14條第3項，重劃計畫書應記載下列事項：

- 八、預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。
- 九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。
- 十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。
- 十一、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。
- 十二、預定重劃工作進度表。
- 十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

21

## 重劃預期效益

- **促進土地有效利用與開發**，將公園用地調整為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，提供麻豆市區都市活動機能及再發展腹地，除**土地經濟價值提高**外，可使環境美化，加速地方繁榮，引導都市健全發展，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可有效消除畸零地之問題，**健全地籍管理**。
- 本區重劃完成後政府將無償取得兩項**公共設施用地**：**鄰里公園兼兒童遊樂場用地**0.05公頃及**道路用地**0.15公頃，面積合計0.20公頃。

22



## 預估公共設施用地負擔

- 本區無依平均地權條例第60條第1項規定辦理抵充之土地。
- 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：**鄰里公園兼兒童遊樂場用地502.03平方公尺**及**道路用地1503.55平方公尺**，共二項公共設施用地，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積**合計2005.58平方公尺**。

(註：上開公共設施用地面積應以都市計畫審測定並完成地籍逕為分割之面積為準)

### 公共設施用地平均負擔比率

$$= ( \text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積} ) \div ( \text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積} ) \times 100\%$$

$$= ( 2005.58 - 0.00 ) \div ( 6626.00 - 0.00 ) \times 100\%$$

$$= 30.27\%$$

23

## 預估費用負擔

### 費用平均負擔比率

$$= ( \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} ) \div [ \text{重劃後平均地價} \times ( \text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積} ) ] \times 100\%$$

$$= 36,295,306 \div [ 32,000 \times (6626.00 - 0.00) ] \times 100\%$$

$$= 17.12\%$$

- 重劃計畫書草案尚屬預估階段，實際重劃負擔應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條規定，按各項實際核定費用及評定地價重新計算，應以核定之計算負擔總計表為準。

項目		金額 (元)	說明
工程費用	整地工程	27,500,000	應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。(詳附件十一)
	道路等公共設施用地開闢工程		
	工程規劃、設計及監造費		
費用	公用設備管線工程費		應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	2,777,000	應以理事會依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例查定提交會員大會通過金額為準。(詳附件十二)
	重劃作業費	2,900,000	含各項重劃業務、測量、估價、地政規費及相關行政費。(詳附件十三)
	重劃費用合計	5,677,000	
	貸款利息	3,118,306	依112年11月五大銀行平均基準利率3.133%計息3年。(詳附件十四)
	總計	36,295,306	

24



## 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

= 30.27% + 17.12%

**= 47.39%**

25

## 財務計畫

- 一、資金需求總額：重劃開發總費用約新臺幣3,629萬元。
- 二、財源籌措方式：前項所需費用由重劃理事會籌措支應。
- 三、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。

現金流量分析表

項目	合計(萬元)	111年	112年	113年	114年	115年	
重劃負擔總費用	工程費	2,750	0	300	2,200	250	0
	重劃費用	568	50	130	150	130	108
	小計	3,318	50	430	2,350	380	108
	貸款利息	311	2	15	89	101	104
	合計	3,629	52	445	2,439	481	212
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	3,629	0	0	0	0	3,629
	小計	3,629	0	0	0	0	3,629
	當期淨值	0	(52)	(445)	(2,439)	(481)	3417

26

## 預定工作進度表

工作項目	預定工作期程
1 發起成立籌備會、報請核定	111年3月至111年7月
2 土地所有權人意願徵詢(召開座談會)	111年08月16日
3 召開重劃會成立大會、核定成立重劃會	111年12月27日
4 召開第一次會員大會審議擬辦重劃範圍	112年03月06日
5 重劃範圍(意見陳述、合議制審議、核定)	112年03月至112年08月
6 召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案	112年11月3日
7 重劃計畫書草案 (徵求同意、聽證會、合議制審議)	112年08月至113年03月
8 細部計畫書圖核定、公告	113年04月至113年05月
9 重劃計畫書核定、公告及通知	113年07月至113年08月
10 現況調查及測量	113年06月至113年08月
11 籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	113年08月至113年10月
12 地上物拆遷補償費報核、通知、發價	113年08月至113年10月
13 工程規劃設計、報請核定	113年07月至113年10月
14 工程發包、施工、驗收及決算	113年10月至114年10月
15 查定重劃前後地價、報請評議	113年10月至114年01月
16 計算負擔及土地分配設計、提會員大會	114年02月至114年07月
17 土地分配結果報請核定、公告及異議處理	114年08月至114年12月
18 重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	114年12月至115年02月
19 交接土地及清償差額地價	115年03月
20 申請核發重劃負擔總費用證明書	115年04月
21 處理抵費地及財務結算、公告	115年05月
22 撰寫重劃報告書及報請核定	115年06月

27

## 重劃同意情形

私有土地所有權人人數				
總人數	同意人數		未同意人數	
人數	人數	百分比	人數	百分比
52	37	71.15	15	28.85
私有土地面積				
總面積	同意面積		未同意面積	
平方公尺	平方公尺	百分比	平方公尺	百分比
6619.04	6385.82	96.48	233.22	3.52

※含未出具印鑑證明之同意者：

同意人數38人(73.08%)；同意面積6391.82m<sup>2</sup>(96.57%)。

28

## 土地所有權人及利害關係人陳述意見

- 土地所有權人及利害關係人**56**人
- 截至中華民國113年03月22日止，陳述意見為**0**人

感謝聆聽

