

臺南市山上區樹王自辦市地重劃區
申請核准實施市地重劃
聽證會議紀錄
(含發言、簡報)

臺南市山上區樹王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：臺南市山上區樹王自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
- 貳、主持人：張鈺光助理教授、呂宗盈副教授、鄭嘉慧律師
- 參、聽證日期：中華民國 113 年 3 月 12 日（星期二）下午 2 時 0 分
- 肆、聽證地點：臺南市山上區明和里活動中心（臺南市山上區明和里 98 號）
- 伍、出席單位及人員：詳附件一
- 陸、聽證會程序簡報、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：無
- 玖、會議記錄：

司儀宣布開會：

各位主持人及現場各位土地所有權人大家好，臺南市山上區樹王自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。

今天的會議是由山上區樹王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，由高雄大學法律學系助理教授張鈺光擔任主持人，屏東大學不動產經營系副教授呂宗盈擔任襄助主持人、及臺南市律師公會理事鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，接下來我們就把會議交給主持人。

一、主持人說明案由、聽證會意旨及法令依據

主持人：

各位地主、各位鄉親大家午安大家好，各位地主大家午安大家好(台語)，很高興，也謝謝各位地主，對於我們這個案子的一個關心，感謝大家對這些關心(台語)，那我們今天要辦的是聽證，那所以剛剛我們的那個就是地政局的司儀，是有提到我們的今天的一個進行，那以下的部分，在我右手邊就是剛剛有提到我們兩位的襄助主持人，那在我的左手邊，就是我們地政局的黃科長，還有我們那個地政局的開發工程科的戴股長，那

後續的進行就是不是就請那個科長幫我們講一下，整個聽證的進行以上，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，謝謝主持人，那今天是山上樹王的一個聽證會，那我們現在針對聽證的程序做一個說明(台語)，那聽證的話是依照我們的獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十七條，就是我們受理核准實施市地重劃後，重劃會這邊會檢送市地重劃計畫書的草案，那這個草案送給我們之後也要通知土地所有權人跟利害關係人去舉辦一個聽證，今天就是這個舉辦聽證的程序，然後讓大家地主跟利害關係人知道說今天聽證的那個重劃計畫書的內容這樣子。

那首先，我們今天聽證的時間，大概分成這幾部分請各位地主參閱，那後面我會詳細做個說明，那針對於聽證的一個議程的部分，我們會有一個發言順序的部分，因為我們先前在辦理聽證的時候，有辦理一個聽證公告，然後也有一個聽證意見的陳述期間，相信也有寄給各位地主跟利害關係人，那我們會依照你們提出來的書面意見，依照它類別排定發言這件事跟統問統答的方式去做處理，那到時候如果有陳述意見的話，當事人有申請提出陳述意見的話，就每三分鐘以一次為限，那當然我們會請我們主持人張教授這邊，視情況看可以延展一次，一次就以三分鐘為限，那如果是過號的話呢？唱名三次未到的話，我們就視同過號，那其他陳述意見的話才可補行發言，那針對這個部分，我們在鈴聲的那個提醒，做個說明，到時候發言是以三分鐘為限，那剩下一分鐘的時候會有響一個短鈴的部分，(叮)，像剛才那個聲音所示，那時間計滿的時候，你就是到三分鐘滿的時候，我們會響兩個短鈴，(叮叮)，那完成之後呢？超過那個時間停止發言，如果沒有停止發言，這個紀錄就不會做紀錄了。

那我們的這個部分呢？聽證的注意事項跟各位說明一下，我們這個聽證全程都是錄影錄音，錄影錄音的部分(台語)，那聽證的會議有國語為主。然後呢，使用其他語言的話，其實如果是台語，大家聽的懂也沒有關係。重點是大家要聽得懂為主。

然後當然如果有一些會議的注意事項，我們都有提供那個開會通知的附件，給各位地主跟利害關係人作參考，那我們聽證的紀錄，會做什麼部分呢？我們今天聽證完之後，我們會去做聽證紀錄的文字紀錄，那這個紀錄我們會在三月二十六號之前，會將這

個聽證紀錄放在我們市地重劃科的部分，供陳述和發言的閱覽，並做簽名和蓋章，簡單來講，就是說，今天聽證講的內容部分，我們會請那個，就是不管是司儀、主持人，或者是大家，先確認一下，你的發言的內容是不是正確，然後再去做一個聽證的紀錄的簽名或蓋章，那我們依照行政程序法六十四條，有些人可能他在辦理的部分，可能會有一些想法，而不想要簽名，或者蓋章，他也沒有在指定日期和場所閱覽的話，那我們也會在上面去記明事由，然後我們這個會議紀錄其實都會公告到我們的地政局的網站，我們的地政局的網站有一個市地重劃專區，有一個自辦市地重劃會，那裡面會有一個，山上樹王自辦重劃的部分，關於這個自辦重劃所有的歷程，包含過去他們在辦理申請的那個籌備會、成立重劃會、會員大會會議紀錄和相關的那個理事會會議紀錄及這一次聽證的會議紀錄都會放在網路上，所以雖然我們會把這個會議紀錄也寄給各位，如果說各位沒有收到，或者是說不小心遺失了也沒關係，我們在網路上都可以看得到我們今天會議紀錄的相關的內容，那我們會議紀錄的使用主要是作為一個市地重劃委員會審議重劃計畫書的參酌，因為我們這個會議紀錄是依照獎辦的第二十七條的規定，去做的必要的程序，那這個也會經過合議制委員，我們本市市地重劃委員會去參酌聽證的內容，那如果未登記發言或現場提出書面陳述意見的話，我們也和主持人視情況，允許臨時發言或現場提出書面陳述意見，雖然不納入聽證的紀錄，但是我們也會提供給我們市地重劃委員會去做一個參酌。

那針對這個市地重劃的部分，我們會在重劃計畫書跟這個聽證的一個會議紀錄的部分，送到市地重劃委員會去做一個審議，那審議的結果就會分成兩個，一個是同意實施市地重劃，一個是不同意實施市地重劃的部分，那同意實施市地重劃的話呢，我們會將這個相關的資料給寄送給土地所有權人跟利害關係人，分別是重劃計畫書、聽證會的會議紀錄，還有那個市地重劃委員會的會議紀錄，就是關於這案的會議紀錄，然後我們將這些文件一樣都會放在我們地政局的那個土地開發專區的自辦市地重劃…樹王自辦市地重劃的官網上，那這部分也可以供大家去參酌，所以現在其實蠻方便，假設東西寄給你有收到，後來不見了，這些資料其實都可以在網路上，我們這邊都可以去取閱。那如果不同意的話呢？我們市地重劃委員會，一定會有不同意的理由，然後會駁回，會敘明他的駁回理由，那後續的程序還要再去重來。那我們這邊，市府這邊辦的一個聽證的說

明，簡單做個說明，跟地主說明，那後面的部分就由樹王自辦重劃會，針對這個內容部分跟各位地主做個說明。

三、重劃會說明重劃意旨

重劃會：

那重劃會這邊的話，主持人與會長官，及各位土地所有權人大家午安。我是今天的報告人林○君。今天要向各位地主報告的部分是就重劃計畫書草案的內容來向各位土地所有權人說明，那相關的內容於去年8月已經有召開第二次的會員大會來向各位說明過了，那這是我們一個簡報的大綱主要是分為三點是重劃進度及程序，那第二個是我們重劃區的位置，那第三點是重劃會的說明事項也就是重劃計畫書草案的部分，首先說明本區的重劃辦理進度，本重劃區在110年10月5日，經台南市政府核准成立籌備會，並在同年的12月辦理座談會來說明重劃的意旨然後在111年的2月召開重劃會成立大會審議重劃章程、選舉理監事推動本案重劃，那重劃會是在同年的4月經主管機關核准成立隨即在6月25日召開第一次的會員大會審議重劃範圍，重劃範圍經市府在112年4月6日核定。

重劃計畫書草案於112年8月12日召開第二次的會員大會審議通過，會後重劃會這邊彙整了相關的文件報請市府核准市地重劃，依獎辦規定核准之市地重劃相關程序須由主管機關舉辦聽證會來蒐集各位土地所有權人的意見，所以依規定召開本次的座談會。

此外本區由於大於2公頃，需提送出流管制計畫書審查，重劃會這邊已聘請專業的水利技師來撰寫報告書並經水利技師公會於今年2月15日審查通過，目前由主管機關水利局來辦理核定作業中。

那第二部分是本重劃區的位置，那是坐落於本市的山上區，由北而南共計四處，屬於跨區市地重劃，主要基地為鄰近水道博物館的原文小一的這塊用地。那市地重劃辦法相關規定，是重劃計畫書草案應記載13項的內容，下會逐一向各位土地所有權人及長官說明。

那第一點是說明重劃地區的範圍，本重劃區所屬都市計畫為變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)案，重劃範圍依上述都市計畫規定辦理重劃，於112年4月4日…4月6日經市府核定，範圍由北而南分別是媽祖段、明南段、樹王段及大新段的部分土地，經都市計畫規定，本案共四處基地辦理開發，面積合計約2.79公頃，詳細的四至如圖所示，

請各位參閱。

那第二點是法令依據，辦理重劃的法令依據是根據平均地權條例第 58 條第三項來辦理自辦市地重劃，本案都市計畫屬於變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)案，依照內政部都委會 112 年 9 月 12 日第 1041 次的會議決議准予延長開發期程，那延長至 115 年的 11 月 16 日，併同第 961 次及 979 次的會議決議，先行擬定市地重劃計畫書，經主管機關審查通過，再檢具變更都市計畫書圖報由內政部核定，故本案都市計畫發布實施的日期以及文號會在完成上述這些程序後再填入重劃計畫書內，據以申請核准市地重劃。實施範圍於 112 年 4 月 6 日經台南市政府核定。

第三點為辦理重劃的原因及預期的效益，那相關都市計畫檢討，因文小一區位不佳，變更為住宅區、市場用地經主管機關表示沒有用地需求，變更為住宅區、並為加速山上區的公共設施開闢，將公兒一併入市地重劃的範圍，預期可以提供 8,297.98 平方公尺的公共設施，提高居民生活品質及休閒遊憩的空間，以及 19,613.15 平方公尺可建築用地供開發建築使用，並可節省公共設施徵購費用，以及重劃後增加稅收及地政規費。綜上所述，具有提高土地價值，地籍重新整理，減少經界糾紛、以及健全地籍建築管理等相關的優勢。

第四點是重劃區公私有土地總面積及土地所有權人數，那本重劃區權屬計公有 2 人、面積 199.43 平方公尺，私有 137 人，面積 27,711.7 平方公尺，合計 139 人，總面積為 27,911.13 平方公尺。那公有地的產權部分，公有地所有權分屬為國有地及市有地，管理機關為國有財產署及山上區公所，總面積為 199.43 平方公尺，目前均為閒置地。有關於公有土地的位置分布情形及面積表，如圖表所示，請各位參閱。

那第五點是土地所有權人申請同意重劃的情形，徵求土地所有權人同意後，根據簽屬的同意書統計，本案同意人數有 95 人、占可列入計算人數比例百分之 70.9、同意面積為 26,420.85 平方公尺，占可列入計算面積比例約百分之 95.69，整體而言同意重劃的比例相當的高，有助於後續重劃作業的推動。

第六點本重劃區無原有…原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等情形，因此本重劃區無辦理抵充作業。那總面積的部分，公有土地面積共計 199.43 平方公尺，私有土地共計 27,711.7 平方公尺，合計 27,911.13 平方公尺。

第八點為公共設施用地負擔，經都市計畫劃設的公共設施既有廣場兼道路用地、道路用地、公園兼兒童遊樂場用地等三項，合計約 8,297.98 平方公尺，由於本案沒有抵充的情形，公共設施用地平均負擔比例經核算為百分之 29.73。

重劃的總費用分為工程費用、重劃作業費用以及利息費用，工程費用共約 7600 餘萬元、那行政作業費約 840 餘萬、以及拆遷補償費約 280 餘萬，加計利息 270 餘萬，總體經費約 9000 餘萬。經核算費用平均負擔比率約百分之 15.27，加上前述的公共設施負擔，地主平均重劃負擔為 45%，土地所有權人平均可分回比率為 55%。

第十一點重劃區內原有合法建物或既成社區重劃減輕原則，本重劃區沒有以上的情形，所以無須訂定減輕負擔原則。

那財務計畫的部分，重劃總費用約 9000 餘萬，籌措方式經理事會向銀行貸款或向民間籌措，償還計畫則是由土地所有權人以抵費地抵付及繳納差額地價償還。現金流量表詳如下表，從 111 年重劃開始，預計會在 115 年完成，相關作業過程中，逐年籌措重劃所需費用，那經評估本案可達財務平衡。

第十三點預定的重劃工作進度表，籌備會成立至今，已完成重劃徵求同意作業，那現階段辦理重劃計畫書的審定工作，後續期程預估於 115 年完成重劃後土地登記，及重劃相關作業後辦理重劃會解散作業。相關的進度項目請各位參閱。

第十四點是有關重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖，如圖所示請各位參閱。第十五點是附件的部分，相關的附件共有十七項均已詳載於重劃計畫書草案，那重劃計畫書草案的內容均已掛號郵寄給土地所有權人，以上就重劃書做一個簡述的說明，報告完畢。

四、宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

謝謝重劃會的報告接下來是當事人及利害關係人陳述意見的時間，本次聽證會議至申請時間 113 年 2 月 16 日止，本府無收到民眾登記要現場陳述意見及發問。接下來我們的議程是代為宣讀有出席，但不發言的書面意見，本案無代為宣讀的部分，以上當事人及利害關係人陳述意見的程序都已完成，接下來的議程為詢問及答覆，發言內容之確認，在此之前，請主持人對以上陳述意見作小結。

主持人：

因為今天都沒有人要發言，我想說我們現場的每位地主，有沒有要對我們這個案件表示一些意見？都沒有嗎？都沒有嗎？那如果都沒有，後面就進行結束今天聽證會議的程序。(台語)

主持人：

好…那非常感謝各位地主鄉親，那還有我們重劃會，那我們機關代表還有在座的各位，那我們今天的聽證就到這邊來結束，好那對於今天的聽證的紀錄相關的部分，其實剛剛科長也有提到了，就是說我們在市府的，台南市政府地政局的網站，就可以來看到相關的一些後續的一個相關的資料，那如果沒有的話，就今天到這邊，那也非常感謝各位地主，每位地主每位鄉親對我們這個案件的關心(台語)，謝謝，感謝參加(台語)，謝謝。

聽證報告

報告機關：臺南市政府地政局

113年3月12日



簡報大綱



壹、聽證必要性

貳、聽證議程

參、會議注意事項

肆、會議紀錄

伍、核准實施市地重劃與否

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**。

貳、聽證議程

一、議程時間

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調整、順延或終結

貳、聽證議程



二、當事人及利害關係人陳述意見及發問

發言順序

- 依陳述意見類別，排定登記發言順序且統問統答方式辦理。

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

貳、聽證議程



三、響鈴提醒說明

剩1分鐘

響1短鈴

時間屆滿

響2短鈴

超過時間停止發言

如未自行停止

該發言不予紀錄

- 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。

肆、會議紀錄

一、會議紀錄完成後之作為

會議紀錄
完成後

- 於113年3月26日在臺南市政府地政局市地重劃科供陳述或發言者閱覽，並請其簽名或蓋章。

行政程序法
第64條

- 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。

會議紀錄
公告

- 公開於臺南市政府網站及本府地政局網站。

肆、會議紀錄



二、會議紀錄之使用

聽證會議紀錄之用途

- 將供市地重劃委員會審議重劃計畫書參酌

未登記發言或現場提出書面陳述意見

- 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

伍、核准實施市地重劃與否



市地重劃委員會斟酌聽證結果

同意實施市地重劃

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

敘明駁回理由

不同意實施市地重劃

簡報結束
謝謝聆聽



台南市山上區樹王自辦市地重劃區

|| 申請核准實施市地重劃案 || 聽證會議

2024.03.12



簡報大綱

CONTENTS

01

重劃進度及程序

02

重劃區位置

03

重劃會說明事項

01 重劃進度及程序

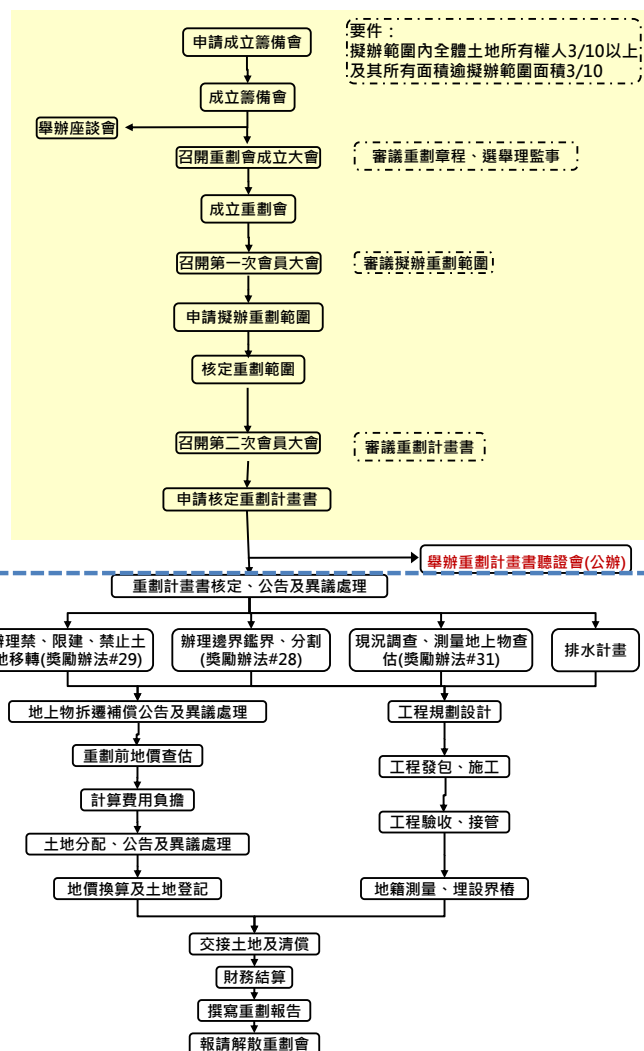
1 重劃進度及程序

重劃辦理進度

- 110/10/05 成立籌備會
- 110/12/04 舉辦座談會
- 111/02/26 召開重劃會成立大會
- 111/04/07 核定重劃會
- 111/06/25 召開第一次會員大會
(審議擬辦重劃範圍)
- 112/04/06 範圍核定
- 112/08/12 召開第二次會員大會
(審議重劃計畫書草案)
- 113/02/15 出流管制計畫書審查通過
- 113/03/12 舉辦臺南市山上區樹王自辦市地重劃區申請核准市地重劃案聽證會議

↑ 已完成事項 ↓

未辦理事宜 ↓



02 重劃區位置

2 重劃區位置

座落山上區，分為四個區塊



03

重劃會說明事項

【重劃計畫書(草案)】

3 重劃會說明事項

20

壹、重劃地區及範圍

- ▲ 變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案
- ▲ 重劃範圍於112年04月06日准予核定。
- ▲ 範圍包括媽祖段、明南段、樹王段、大新段之部分土地，計有四處

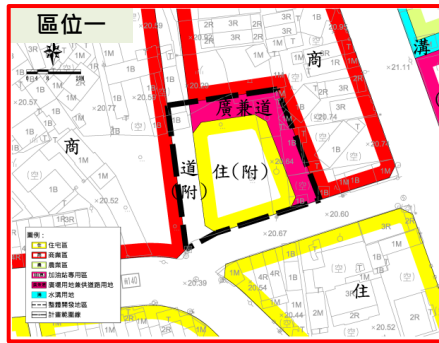


全區總面積約2.79公頃

重劃範圍示意圖

壹、重劃地區及範圍

開發範圍面積約2.79公頃，其四至如右



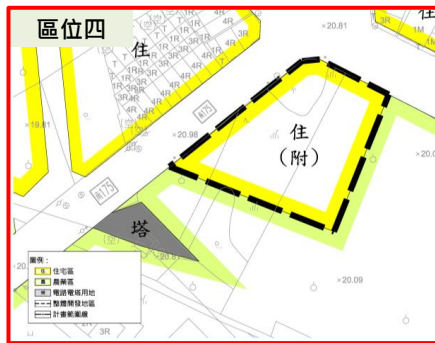
- 媽祖段
- 東至：商業區
 - 西至：八米計畫道路(含)
 - 南至：計畫道路五-12(不含)
 - 北至：廣兼道(含)



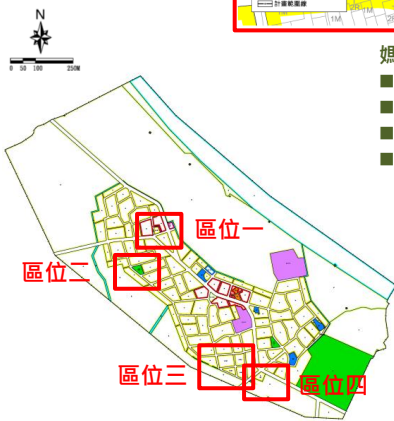
- 明南段
- 東至：四米人行步道(不含)
 - 西至：計畫道路九-10(不含)
 - 南至：八米計畫道路(不含)
 - 北至：八米計畫道路(不含)



- 樹王段
- 東至：八米計畫道路(含)
 - 西至：計畫道路十三-10(不含)
 - 南至：計畫道路十八-10(含)
 - 北至：計畫道路十-10(不含)



- 大新段
- 東至：農業區
 - 西至：計畫道路三-15(不含)
 - 南至：農業區
 - 北至：計畫道路一-20(不含)



貳、法令依據

- 依據平均地權條例第58條第3項辦理。
- 本重劃區都市計畫「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」依內政部都市計畫委員會112年9月12日第1041次會議決議准予延長開發期程(115/11/16)，併同109年1月14日第961次與109年10月27日第979次會議決議，於委員會審議通過紀錄文到六年內依平均地權條例相關規定，先擬定重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審議通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核定。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。**
- 本重劃**實施範圍**於112年4月6日經臺南市政府核定。

3 重劃會說明事項

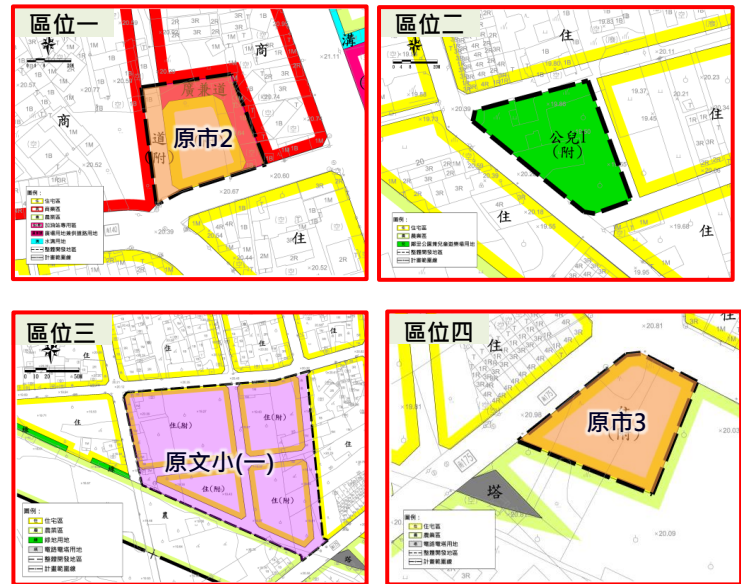
參、辦理重劃原因及預期效益

辦理原因

- 文小(一)區位不佳，變更為住宅區
- 市場用地(市2、市3)經市場處及農業局表示，無用地需求，變更住宅區
- 為加速公共設施開闢，公(兒)1併入市地重劃範圍

預期效益

- 可提供完善8,297.98平方公尺公共設施，提高居民生活品質，亦可提供19,613.15平方公尺可建築用地，供開發建築使用。
- 可節省公共設施用地徵購費用，並於重劃完成後增加大量財稅收入與地政規費。



提高土地價值、地籍重新整理，減少經界糾紛、健全地籍建築管理

3 重劃會說明事項

肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

◆ 重劃區公私有土地所有權人總數及面積表

項目	土地所有權人人數	面積(m ²)	備註
公有	2	199.43	
私有	137	27,711.70	
總計	139	27,911.13	

註 1：表列公、私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計。
 註 2：實際面積仍應以地政事務所辦理重劃範圍分割測量後之登記面積為準。

◆ 重劃區公有土地產權及使用情形

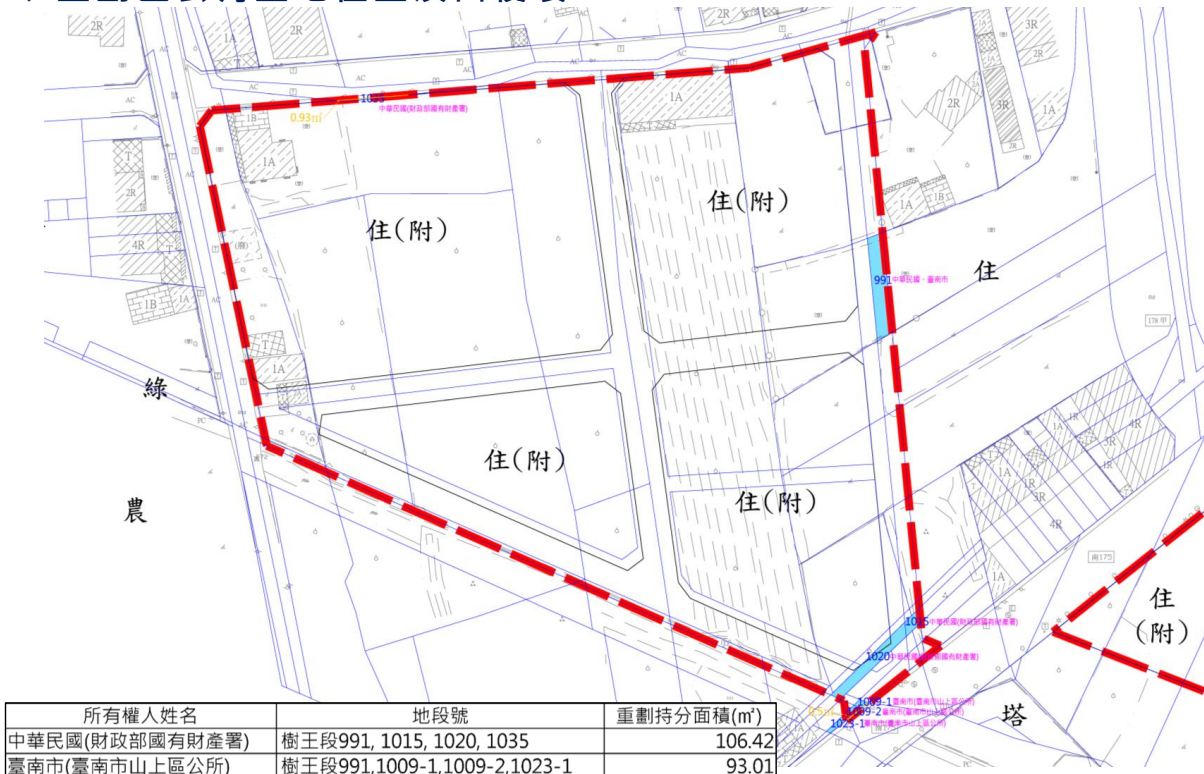
序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政國有財產署	3	85.88	閒置
2	臺南市	臺南市山上區公所	3	10.87	閒置
3	中華民國、臺南市共有	財政部國有財產署 臺南市山上區公所	1	102.68	閒置
合計				199.43	-

3

重劃會說明事項

肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

◆ 重劃區公有土地位置及面積表



3

重劃會說明事項

伍、私有土地所有權人申請(同意)重劃情形

◆ 重劃區私有土地所有權人總數及面積表

私有土地所有權人人數					私有土地面積(m ²)				
同意人數		未同意人數		總人數	同意面積(m ²)		未同意面積(m ²)		總面積(m ²)
人數	%	人數	%		面積	%	面積	%	
95	70.90	39	29.10	137	26,420.85	95.69	1,191.21	4.31	27,711.70
不計入人數		3人			不計入面積		99.64m ²		
公有土地面積：199.43 m ² ；可抵充之公有地面積：0 m ²									

註1:最小建築基地面積，訂為49平方公尺。

註2:不列入同意與不同意人數為3人、面積為99.64平方公尺。

3 重劃會說明事項

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

- ◆ 抵充辦理情形：本重劃區內無公有土地抵充區內共同負擔之公共設施。

柒、土地總面積

- ◆ 本重劃區公有土地面積共計199.43m²，私有土地面積共計27,711.70m²，**合計27,911.13m²**。



3 重劃會說明事項

捌、預估公共設施用地負擔

- ◆ 共同負擔公共設施用地項目及面積

項目	面積(m ²)
廣場兼道路用地	577.76
道路用地	5,437.09
公園兼兒童遊樂場用地	2,283.13
合計	8,297.98

註:實際面積以地政事務所實地分割測量面積為準。

▶ 土地所有權人負擔公共設施用地面積

$$\begin{aligned}
 &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積} \\
 &= 8,297.98 - 0.00 \\
 &= \mathbf{8,297.98 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

▶ 公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \left(\frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積}} \right) \times 100\% \\
 &= \left(\frac{8,297.98 - 0.00}{27,911.13 - 0.00} \right) \times 100\% = \mathbf{29.73\%}
 \end{aligned}$$

3 重劃會說明事項

玖、預估費用負擔

◆ 費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})}$$

$$= \frac{90,142,767}{21,149 \text{元}/\text{m}^2 \times (27,911.13 - 0.00)\text{m}^2} \times 100\%$$

$$= \underline{15.27\%}$$

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

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

$$= 29.73\% + 15.27\% = \underline{45.00\%}$$

土地所有權人平均分回比率

$$= \underline{55.00\%}$$

項	目	金額 (元)
工程費用	整地工程	2,162,600
	道路工程	20,499,880
	雨水下水道工程	17,152,000
	汙水下水道工程	7,600,000
	公兒用地工程	4,446,800
	廣場兼道路工程	816,000
	共管工程	1,606,120
	雜項工程	2,537,500
	工程材料試驗費	279,100
	其他工程	19,050,000
	小計	76,150,000
重劃費用	重劃作業費	8,450,000
	土地改良物拆遷補償費	2,841,693
	小計	11,291,693
貸款利息		2,701,074
合計		90,142,767

3 重劃會說明事項

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物及無既成社區重劃後辦理原位置分配，無需訂定減輕負擔原則

拾貳、財務計畫

重劃負擔總費用:約新台幣9,014萬元

財源籌措方式：由重劃理事會向銀行貸款或向民間籌措支應。

償還計畫：由土地所有權人以抵費地折價抵付重劃負擔及繳納差額地價償還。

3 重劃會說明事項

拾貳、財務計畫(續)

現金流量表分析: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	111年	112年	113年	114年	115年
		(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費	7,615				3,808	3,808
	拆遷補償費	284			284		
	重劃費用	845	296	211	169	127	42
	貸款利息	270	9	6	14	121	119
	小計	9,014	305	217	467	4,056	3,969
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	9,014	0	0	0	0	9,014
	小計	9,014	0	0	0	0	9,014
當期淨值		0	(305)	(217)	(467)	(4,056)	5,045

註1:當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

註2:各項費用支出仍應以實際執行金額及期程為準。

- 本重劃區預估取得**抵費地面積4,262.03平方公尺**，預估重劃後地價每平方公尺21,149元，經試算後預估土地處分收入約9,014萬元，**財務尚屬可行**。

3 重劃會說明事項

拾參、預定重劃工作進度表

已完成事項



後續辦理事項



臺南市山上區樹王自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
成立籌備會	110年10月05日
舉辦座談會	110年12月04日
召開重劃會成立大會及成立重劃會	111年02月26日
第一次理事會選舉理事長	111年02月26日
核定重劃會	111年04月07日
第二次理事會審議重劃範圍	111年04月15日
召開第一次會員大會	111年06月25日
申請核定重劃範圍	112年04月06日
理事會審議重劃計畫書草案	112年05月26日
召開第二次會員大會	自112年07月至112年08月
徵求地主同意	自112年07月至112年08月
審定重劃計畫書	自112年08月至113年03月
都市計畫發布實施	自113年03月至113年05月
核定重劃計畫書	自113年06月至113年08月
公告重劃計畫書	自113年09月至113年11月
辦理地上物查估	自113年11月至114年01月
工程規劃設計	自114年01月至114年04月
測量工作(邊界鑑界、分割測量)	自113年11月至113年12月
現況調查及測量	自114年01月至114年02月
公告禁止土地移轉及禁建等事項	自114年08月至115年02月
發放拆遷補償費	自114年03月至114年04月
工程施工	自114年05月至115年08月
查定重劃前後地價	自114年05月至114年08月
土地分配設計及計算負擔	自114年08月至114年11月
召開第三次會員大會	自115年01月至115年02月
分配結果公告及異議處理	自115年03月至115年05月
地籍整理及權利變更登記	自115年05月至115年07月
交接土地及清償	自115年07月至115年08月
財務結算	自115年08月至115年10月
重劃會報請解散	自115年11月至115年11月

此表為預估未來期程進度，實際依重劃執行及主管機關各階段審核為準

3

重劃會說明事項

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



3

重劃會說明事項

拾伍、附件

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 附件一、重劃範圍核定函 | 附件十一、重劃工程費用分析表 |
| 附件二、現有巷道或既成道路是否完成廢道 | 附件十二、重劃作業費概算表 |
| 附件三、是否為法定空地 | 附件十三、地上物拆遷補償費用預估表 |
| 附件四、有無宗教信仰中心 | 附件十四、五大銀行平均基準利率 |
| 附件五、有無列管珍貴樹木 | 附件十五、重劃後地價評估說明 |
| 附件六、應否實施環境影響評估 | 附件十六、重劃後平均地價參考物件資料 |
| 附件七、地質敏感區查詢系統查詢結果 | 附件十七、都市計畫地籍套繪地形示意圖 |
| 附件八、公有土地分布圖 | |
| 附件九、座談會會議紀錄 | |
| 附件十、重劃工程費用總表 | |



簡報結束•敬請指教