

# 臺南市玉井區玉興段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：臺南市玉井區玉興段自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案

貳、主持人：張梅英副教授、鄭嘉慧律師、張鈺光助理教授

參、聽證日期：114 年 6 月 30 日（星期一）下午 1 時 30 分

肆、聽證地點：臺南市玉井區望明里活動中心（臺南市玉井區 76 號）

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：

一、主持人說明案由、聽證意旨及法令依據

主持人 張梅英副教授

各位土地所有權人大家午安，今天是玉井的玉興段自辦市地重劃申請核准實施市地重劃的聽證會。我是聽證主持人張梅英，很高興今天來協助大家把聽證會辦妥。我們兩位協助主持人，一位是張鈺光張老師，一位是鄭嘉慧鄭律師。

會辦這個聽證會主要是因為平均地權條例第 58 條第三項的規定，在辦自辦重劃的時候，希望能夠讓所有的土地所有權人，還有已知的相關權利人，都對這個案子清楚。

這個案子是在 105 年玉井都市計畫第四次通盤檢討的時候，針對玉井的第五個市場用地解編要用市地重劃的方式來處理。今天就把行政的歷程跟大家說明。

是不是就按照我們表定的聽證會的進行方式，請市府的重劃單位先來做說明。那就宣佈由市府的地政局重劃科長來為大家說明，麻煩科長。

二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

地政局：

好，謝謝聽證主持人，各位大家好，今天是辦理玉井玉興段自辦市地重劃區的聽證。聽證主要有幾個大項，是聽證的必要性、聽證的議程、會議議程注意事項然後會有會議紀錄，最後是否實施重劃情況部分，現在大概再跟各位講詳細的說明。

首先聽證的部分，依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 27 條，市府受理實施市地重劃後要檢送重劃計畫書給土地所有權人相關利害關係人並辦理聽證。因此市府在 5 月 31 號的時候有函告通知地主，於今年 6 月 30 號前有做一個陳述意見的收集部分，並在今天辦理聽證作業。

首先有主管機關時間還有說明跟發問，以及後面重劃會的說明。這個流程簡單的說明聽證前面的流程後，再請重劃會針對重劃計畫書草案做說明。聽證的期間有提出相關的陳述意見部分，也會請當事人現場提出意見，如果他沒有出席但是已經有提出書面意見會代為宣讀。後面做詢問跟答詢的部分，最後再做一個聽證總結。

陳述意見是以 3 分鐘一次為限，當然主持人會看情況可以再每一次 3 分鐘的時間，唱名三次未到視為過號。在發言最後時間 1 分鐘會有短鈴 1 聲提醒，時間計滿之後會有 2 聲短鈴，超過時間的話就停止發言，如未停止發言則不會列入會議紀錄中。這次聽證全程都會採錄音方式，聽證會議是以國語為主。

其他會議注意事項我們在先前開會通知資料都有說明，會議紀錄完成之後會在 7 月 14 號於市地重劃科提供陳述和發言者去閱覽，確認一下今天發言內容跟文字有沒有錯，然後再請發言者確認。依照行政程序法第 64 條部分，有些人有一些不方便的理由，會於指定日期之後蓋章確認。相關會議紀錄都會放在地政局網站上面，將資料去識別化呈現後放於網站提供民衆參閱。

今天聽證的結果依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第 5 條與 27 條，會將資料跟重劃會送的市地重劃計畫書草案送給臺南市市地重劃委員會審議，如果未登記發言或是現場提出書面意見，主持人看時間允許的話可以發言，該發言雖然不會列入會議紀錄，但會將發言一併列入相關資料於市地重劃委員會時做一個參考。審議完之後如果是不同意實施市地重劃，就會做一個駁回，如果同意的話會進行後續資料的核定及公告程序，這些資料也會放在機關公告欄跟網站上面，接下來請重劃會針對重劃計畫書做說明。

### 三、重劃會說明重劃計畫要旨

主持人 張梅英副教授：

謝謝重劃科把議程的要旨跟操作的細節跟各位土地所有權人做說明。是不是聽聽重劃會為了這個案子所準備的資料以及今天整理出來的讓大家都完整的瞭解，我們請重劃會說明。

重劃會：

謝謝主持人及助理主持人，還有各位土地所有權人跟市府同仁大家午安。敝姓陳，接下來由我代表重劃會就我們自辦重劃區的基本資料，還有重劃計畫書草案內容跟各位做一個說明。

首先是位置跟範圍的部分，我們玉井玉興自辦重劃的位置在玉井都市計畫區內，剛剛主持人有幫我們跟各位說明，就是在變更玉井的四通一階裡的市場用地變更成住宅區。整個面積是 1.7 公頃，西邊北邊跟東邊都是 12 米，是已經開闢的計畫道路，南邊是跟現行住宅區做分界，北邊靠近玉井地政事務所，整個重劃區在玉井地政的南邊。

目前完成的辦理過程跟各位地主說明，籌備會在 111 年 7 月市府核准成立後就繼續做自辦重劃的相關業務，於 111 年 12 月召開重劃會成立大會，並於 112 年 1 月成立重劃會，重劃會成立後就接續召開第一次會員大會審議通過重劃範圍和重劃計畫書的草案，重劃範圍部分已經經過市府 113 年 9 月核定，並在今年 4 月正式申請核准實施市地重劃，也就是重劃計畫書希望透過市府這邊來核定。所以今天召開的聽證會議就是申請核准實施市地重劃的整個工作中的一環，接下來就重劃計畫書的草案內容跟各位做一個說明。

第一個部分是重劃區的範圍，剛剛有介紹過了就不再多做說明。重劃的法律依據平均地權條例第 58 條第 3 項，可以由地主過半申請，並經主管機關核准後才能實施。

目前的都市計畫與市地重劃是階段式，都市計畫的發布實施需等重劃計畫書內容市府核定後才能報內政部，待報部後再將都市計畫名稱及期數填入重劃計畫書進行整個重劃計畫書的正式公告。在 65 年的都市計畫時原本是市場用地，都市計畫第四次通盤檢討時就規劃變更為住宅區及公共設施用地，為一個整體開發區，並且規定要用市地重劃的方式來開發。

預期的效益為透過市地重劃可以無償取得約 0.5 公頃的公共設施用地，包括計畫道路和公園。重劃的方式能減少政府徵收經費 7000 多萬及減少公共設施的開關費用 4800 多萬。除了公共設施的部分，變更為住宅區部分約 1.18 公頃，佔整體開發面積約 70%，這邊的建蔽率與容積率分別是 60%與 200%，推估完成後住宅區可容納約 475 名居民。

目前地價經評估約每平方公尺 13,000 元，重劃完成後預估每平方公尺約 22,000 元，透過市地重劃方式開發，地價的增長幅度約 1.6 倍。目前本區的土地利用性質較低，透過重劃後除可新增道路公園等公設，還可引進更多居住人口。

接下來是土地權屬方面，本區有 2 筆公有土地，面積較小合計約 250 平方公尺，私有土地 59 人，面積約 1.67 公頃。自辦市地重劃依照平均地權條例第 58 條規定，需要徵求過半私有地主同意與面積同意。截至目前在 59 位地主裡面我們徵得 34 位同意，佔私有地主 57.63%左右，同意面積約 1.18 公頃，約佔 70.7%，這一區經過勘查，沒有符合平均地權條例第 60 條抵充規定的公設用地，所以將來要抵充的公共設施面積是 0。

接下來是用地跟費用負擔，這一區有兩項公設，道路跟公園，將近 0.51 公頃，占比約 30.12%。開發費用經估算整個工程費約 4,883 萬元、重劃費用包含地上物查估費約 925 萬元、貸款利息約 307 萬元，目前整個開發費用估算出來約為 6,115 萬元。剛剛所說預估重劃後地價費用負擔約 16.35%，整個開發區整體平均負擔率為 46.47%。本區沒有做農地使用也沒有合法的建物及既成社區，因此沒有特別訂定負擔減輕原則。

財務計畫部分整個開發費用 6,115 萬元會由維奇土地開發公司依照重劃會章程合作開發及資金籌措支應，將來由抵費地出售的價格及繳納差額地價的部分來做償還。如果於今年實施市地重劃順利核定，現金流量表的部分規劃以四年期的現金流量管理，目標是在 117 年完成重劃工作，預估可取得 2,781 平方公尺，依剛才的地價來看，整個收支可作一個平衡。

那預估的時間表部分，目前是在申請核准實施市地重劃的階段，若順利的話可以在今年底或明年初可公告重劃計畫書，接著辦理地上物查估、施工程序，目標在 117 年完成，這邊就請地主來參閱，以上是重劃會就重劃計畫書草案內容的說明。

#### 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 114 年 6 月 20 日止，本府總共收到 1 位民眾登記要現場陳述意見及發問。那該民眾至現場後更改為代為宣讀有出席但不發言的書面意見，因此今天無當事人及利害關係人現場陳述意見。接下來為代為宣讀未出席但有書面意見，本次無未出席但有書面意見。緊接著我們代為宣讀有出席但不發言的書面意見。

#### 五、宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

所有權人江oo先生，本區自辦市地重劃案經市府地政局核定開發案，在工程規劃施工前，本重劃區土地所有權人依法要求維奇土地開發有限公司對於本重劃區內土地所有權人應有以下三項之保證：

一、自辦市地重劃抵費地面積及共同負擔部分以不超過重劃區的總面積 45%為限，地主分回土地面積最少為 55%(依市地重劃辦法規定)。

二、重劃後土地分配位置以重劃前原有土地地段之相關位次、原有地為準。

三、承辦重劃會之土地開發公司與地主間係屬私權關係，其土地分配如經開發公司與地主達成協議，需雙方預先訂立私權契約，後續再進行工程之施作。

以上當事人及利害關係人提的意見與代為陳述部分皆已完成。接下來的議程為詢問及答覆、發言內容之確認。在此之前我們先請主持人就以上陳述意見做小結。

主持人 張梅英副教授：

謝謝。剛剛忘了我還有司儀所以我就宣佈開會了。那江先生在現場嗎？我們司儀經替你把它宣讀完畢，有沒有違反你的意願？

陳述意見人 江oo：沒有，內容正確。

主持人 張梅英副教授：

因為這個案子你們提出來然後有書面有代為宣讀，那我們請重劃會協助回答一下。

### 重劃會：

重劃會回復這邊有關土地所有權人江oo所提意見，土地所有權人江oo所提意見與市地重劃委員會審議重劃案範圍時大致相同。針對江oo先生所提意見，本會於 113 年 3 月 22 日於玉井區中正路 7 號(玉田里活動中心)，召開說明會，針對重劃會所能處理的已於會中承諾並載明於會議紀錄中，且說明會會議紀錄已函送主管機關備查。

另本會及開發公司亦委派專人代表分別於 113 年 2 月 27 日、113 年 9 月 11 日親自至江oo家中拜訪，針對江oo先生所提意見也給予相同承諾。此次有關江oo先生所提意見，本會再次承諾：第一點，重劃後土地發還比例不得低於55%。第二點，土地分配依市地重劃實施法第 31 條規定，依原位次分配為原則。第三點，土地分配方案部分因涉及和其他地主分配的問題，目前無法很明確確定案，這部分會依本會及土地開發公司所承諾上述二點來辦理。

### 主持人 張梅英副教授：

重劃會有做說明，江先生應該有聽清楚也有書面，就是可能我們重劃都希望有正式的文件，這個我想重劃會也理解，那這個文件裡面有兩個字要改，一個字是最後的承諾的第二點「實施辦法」少一個「辦」字，然後三的部分涉及和其他地主分配的問題那個「和」就是那個和平的和。所以改兩個字要不然到時候你們說怎麼文字又變了，其實沒有變是要讓它更順利一點。

然後可不可以也拜託重劃會，剛剛有詢問過科長可能重劃會要跟大家報告一下。因為在內政部都委會通過的時候雖然是 105 年但是修改完發文給臺南市已經是 106 年的年底，真正臺南市發布公告實施的一階案子應該是 107 年。我們的都市計畫都會有一個三年的發布實施，三年就要去組重劃會。重劃的籌備會可能也不是那麼順利，很快速說都市計畫過了我們就過了。所以剛剛有報告他的流程，是不是要給我們所有的地主多一個訊息，就是我們有沒有去申請延長。三年到了要延長要不然都市計畫會失效，所以這個部分是不是補充讓我們土地所有權人知道。

### 重劃會：

針對地主關心的部分，我也要特別補充說明一下本案的計畫背景與時程進度，這個案子的都市計畫是在 106 年底公告施行，依法在三年內必須成立重劃會。因為籌備期間確實有遇到一些程序和溝通上的挑戰，所以在 112 年的時候，我

們已經正式向市府提出申請展延。換句話說，這個重劃案現在仍在法定時程內繼續推動。未來若還需要再展延我們也會依照法定程序辦理申請，確保計畫不會失效，請各位地主放心。

主持人 張梅英副教授：

謝謝，這樣大家就比較清楚了，讓大家知道我們現在是按照流程在進行，因為重劃不會這麼快速，萬一需要再延長的時候也會替大家再辦一次延長，希望能夠順利地在預定的時程裡面完成。

我們代為宣讀的部分以及重劃會的回應都已經完成了，也補了我剛剛希望重劃會跟大家報告的內容。針對相關的內容還有沒有其他意見？如果沒有其他意見是不是我們再請司儀協助一下。

六、陳述意見詢問及答覆、發言內容之確認

司儀：

那我們接下來就是詢問及答覆發言內容確認，就是有沒有現場的發言內容？那我們一樣就是發言內容都是三分鐘，倒數一分鐘會按一短鈴，然後時間終止時候是兩短鈴，以上。

主持人 張梅英副教授：

還有沒有要發言的？如果暫時沒有我們一起協同的主持人鄭律師提醒大家那個文件除了重劃會附的一張資料以外，剛剛也都做了說明，後面還有一張是我們重劃科也是在幫助土地所有權人的立場給了一些文字資料，是不是請科長跟我們宣讀一下。

地政局：

那針對江先生的說明，市府這邊的立場也跟各位地主這邊說明一下，第一個是抵費地部分，依平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的相關規定，如果負擔比率超過 45%一定要經過全區地主面積及人數過半同意。第二個部分市地重劃順利實施後，原則上相關的分配會依照原位次，是說你的土地位置在哪邊不會相差太多。另外有些地的地主重劃會在公共設施上，不可能原位次配給他不可建築的土地，會依照市地重劃實施辦法第 29、31 條規定，儘量使原有土地所有人所分得土地之位置與原有土地相近。後續會依照獎辦第 13 條規定，分配草案會透過會員大會告知土地所有權人，這部分不用

擔心。第三點關於須與重劃會簽訂私契後始得施工部分，以公辦重劃方式和大家說明，完成地上物查估及補償作業程序後，在獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法有相關規定，針對自辦在作業手冊中也有相關要點有檢核表確認重劃會有沒有完成相關規定程序，再辦理施工。另外地主與重劃會間之契約關係，屬於民事法律上之私權行為，市府這邊不會做介入，自辦重劃作業市府這邊都會依法把關，以上補充。

## 七、主持人宣布終結聽證

主持人 張梅英副教授：

謝謝科長的補充，今天除了重劃會市府的意見也都有在文字上面，剛剛也藉著這個場合宣讀了一下。再回到剛剛好像沒有其他人有意見，是不是請司儀掌握一下，如果沒有其他意見我要散會之前提醒大家我們根據行政程序法第 64 條，會在今天聽證結束之後把相關的紀錄整理成文字，也會請有發言的確認並且會在 7 月 14 日公告，請大家記住這個時間點，關心一下本案 7 月 14 日會議紀錄也可以到重劃科來閱覽，當然如果您沒有空的話也沒有關係，相關資訊也會放在公開網站上供大家閱覽，那就謝謝大家這麼熱的天氣來出席會議，希望我們的重劃盡速完成，幫大家達成使命，謝謝大家。

拾、散會（下午 2 時 03 分）。

# 台南市玉井區玉興段自辦市地重劃區 聽證會議

114年06月30日

1

## 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

2

## 壹、聽證必要性

u 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**。

3

## 貳、聽證議程

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

4

議程時間			
項次	預計時間		議程
1	13：00-13：30	30分鐘	報到(核對身分證件或委任書)
2	13：30-13：35	5分鐘	主持人說明案由、聽證意旨、法令依據
3	13：35-13：40	5分鐘	主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項
4	13：40-13：50	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	13：50-14：00	10分鐘	當事人及利害關係人陳述意見
6	14：00-14：20	20分鐘	代為宣讀未出席者書面意見及回應
7	14：20-15：20	60分鐘	詢問及答覆
8	15：20-15：30	10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

5

## 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

### 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

6

## 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

7

## 參、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。

8

## 肆、會議紀錄

會議紀錄

會議紀錄完成後之作為

聽證會議紀錄之使用

9

### 會議紀錄完成後之作為

會議紀錄  
完成後

- 於114年7月14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。

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。

10

## 會議紀錄之使用

### 聽證會議紀錄之用途

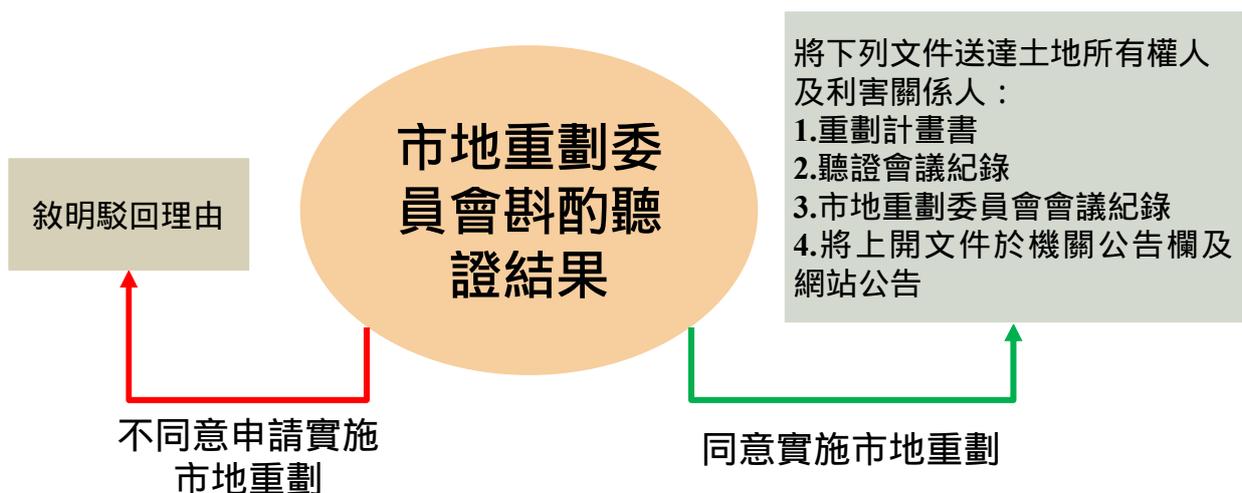
- 將供市地重劃委員會審議重劃計畫書參酌

### 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

11

## 伍、核准實施市地重劃與否



12

# 重劃會說明事項

13

## 壹、重劃區位置與範圍

都市計畫內容：

本重劃區座落於「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」內報部編號第二案。

「市五」市場用地

總面積：17,010.52平方公尺



(本重劃區重劃範圍圖)

附圖1 變2案修正方案變更示意圖

14

## 壹、重劃區位置與範圍

- ▶ 本重劃區全區位於玉井區玉興段，
- ▶ 範圍四至如下：
  - 1.西至：III-5-12M計畫道路(仁愛街)邊界
  - 2.東至：III-4-12M計畫道路(忠孝街)邊界
  - 3.南至：市場用地與住宅區邊界
  - 4.北至：III-10-12M計畫道路邊界

- ▶ 總面積約為1.70公頃

(面積係依109年8月6日公告發布實施之「變更玉井都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」所載，實際面積應依重劃範圍分割後之實測面積為準)



15

## 貳、重劃區辦理進度

成立籌備會	臺南市政府 111年07月15日府地劃字第 1110862697號函核准成立籌備會
召開座談會	111年09月08日召開座談會
召開重劃會成立大會	111年12月15日召開重劃會成立大會
成立重劃會	臺南市政府 112年01月06日府地劃字第 1111666813號函核准成立重劃會
召開第一次會員大會 審議重劃範圍及重劃 計畫書草案	112年04月11日召開第一次會員大會 並經臺南市政府 112年05月01日府地劃字第 1120506454號函備查
核定重劃範圍	臺南市政府 113年09月04日南市地劃字第 1131138015B號函核定重劃範圍
申請核准實施市地重劃	114年04月15日重劃會申請核准實施市地重劃
市地重劃案聽證會議	114年06月30日核准實施市地重劃案聽證會議

16

## 重劃計畫書(草案)

### 一、重劃地區及範圍

本重劃區座落於「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」內報部編號第二案「市5」市場用地。全區皆為玉興段土地，總面積約為17,010.52平方公尺，範圍四至說明如下：

西至：III-5-12M計畫道路(仁愛街)邊界

東至：III-4-12M計畫道路(忠孝街)邊界

南至：市場用地與住宅區邊界

北至：III-10-12M計畫道路邊界

17

## 重劃計畫書(草案)

### 二、法令依據

(一)、依平均地權條例第58條第3項規定辦理。

(二)、本重劃區係屬「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」內報部編號第二案「市5」市場用地，依內政部105年1月12日第867次與105年12月27日第891次會議決議，於委員會審議通過記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。

18

## 重劃計畫書(草案)

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一) 重劃原因：

本重劃區內原計畫「市5」公共設施用地，於自民國65年「玉井都市計畫第一次通盤檢討」變更部分「文小(二)」為果菜市場用地，又於第三次通盤檢討時變更為市場用地。迄今尚未開闢，且周邊已有足夠市場，故於「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」變更為住宅區、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。

19

## 重劃計畫書(草案)

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (二) 預期效益：

##### 1. 公共設施取得與關建數量

本重劃區開發後政府可無償取得道路用地面積約 1,332.15 平方公尺；公園及兒童遊樂場用地面積約 3,791.50 平方公尺等公共設施用地，合計約 5,123.65 平方公尺；預計可節省政府土地徵收費用約 7,064 萬元，及工程建設費用約 4,883 萬元。

20

## 重劃計畫書(草案)

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (二)預期效益：

##### 2、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 11,886.87 平方公尺，占總計畫面積 69.88%。

##### 3、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 475 人。

21

## 重劃計畫書(草案)

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (二)預期效益：

##### 4、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 13,787 元/平方公尺，而未來經市地重劃重劃地籍重新整理、公共設施興建後，預估重劃後平均地價約 21,990元/平方公尺，預估土地增值幅度約 1.59 倍。

22

## 重劃計畫書(草案)

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (二)預期效益：

##### 5.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。

##### 6.檢附重劃區土地使用現況圖1份

23

## 重劃計畫書(草案)

### 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(m <sup>2</sup> )	備註
公有土地	2	249.95	
私有土地	59	16,760.57	
合計	61	17,010.52	
不計入同意與不同意	0	0	

24

## 重劃計畫書(草案)

### 五、土地所有權人同意重劃情形

本重劃區依平均地權條例第58條第3項規定徵得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。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
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	%
59	34	57.63	25	42.37	16,760.57	11,849.49	70.70	4,911.08	29.30
公有土地面積：249.95m <sup>2</sup>					可抵充之公有土地面積：0m <sup>2</sup>				

25

## 重劃計畫書(草案)

### 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、河川等未登記土地，面積共計0平方公尺，無依平均地權條例第60條第1項規定得抵充為共同負擔之公共設施用地。

26

## 重劃計畫書(草案)

### 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：道路用地，面積1,332.15平方公尺；公園及兒童遊樂場用地，面積3,791.50平方公尺，合計5,123.65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：

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

$$= \frac{5,123.65(\text{m}^2) - 0(\text{m}^2)}{17,010.52(\text{m}^2) - 0(\text{m}^2)} \times 100\%$$

$$= 30.12\%$$

27

## 重劃計畫書(草案)

### 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)	說明	備註
一、直接工作費	4,344		
整地工程	102	本項費用以重劃會將本區重劃工程	
填土工程	510	規劃設計書圖及工程預算送請主管	
道路工程		機關核定金額為準。	
路燈開關工程	325	詳附件五-工程費用編列表	
號誌、標誌、標線工程	510		
雨水下水道工程	510		
污水下水道工程	595		
電力管線工程	170	本項費用以事業機構開具之繳納收	
電信管線工程	170	據為準。	
自來水管線工程	170		
地下滯洪池	842	按全區面積4.5%計算 (依建築物設置逕水徑水或滯洪設施適用範圍及容量標準計算)	
鄰里公園兼兒童遊樂場開闢工程	950		
二、北麗晴空懸浮微粒削減管制作業費	130	依直接工作費3%計價。	
三、工程保險費	22	依直接工作費0.5%計價。	
四、委託規劃設計及監造費	387	依公共工程委員會標準(1000萬~5000萬)計算，規劃設計費計5.0%，監造費3.9%。	
小計	4,883		
重劃費用			
土地改良物拆遷補償費	187	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算。	
重劃作業費	738	本項費用以提交會員大會通過送請主管機關核定之金額為準。	
小計	925	詳附件七、重劃作業費編列表	
貸款利息	307	依111年12月26日五大銀行平均基準利率2.837%計算。(詳現金流量表)	
合計	6,115		

28

## 重劃計畫書(草案)

### 八、預估費用負擔

#### (二) 預估費用負擔比率：

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

$$= \frac{4,883\text{萬元} + 925\text{萬元} + 307\text{萬元}}{21,990\text{元}/\text{m}^2 \times (17,010.52\text{m}^2 - 0\text{m}^2)} \times 100\% = 16.35\%$$

### 九、土地所有權人平均重劃負擔比率

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

$$= 30.12\% + 16.35\% = 46.47\%$$

### 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。

29

## 重劃計畫書(草案)

### 十一、財務計畫

(一) 重劃負擔總費用：約6,115萬元

(二) 財源籌措方式：前項費用由維奇土地開發有限公司籌資支應。

(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之抵費地出售款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。

30

## 重劃計畫書(草案)

### 十一、財務計畫

項目		合計	114年	115年	116年	117年
重劃負擔 總費用 <sup>6</sup>	工程費	4,883	178	2,000	2,000	705
	重劃費用	925	231	231	231	232
	小計	5,808	409	2,231	2,231	937
	貸款利息 <sup>7</sup>	307	6	43	107	151
	合計	6,115	415	2,274	2,338	1,088
收入	收取差額地價或出售抵費地價款					6,115
	小計					6,115
當期淨值 <sup>8</sup>			(415)	(2,274)	(2,338)	5,027

(五) 預估取得抵費地面積約2,781.22平方公尺，重劃後預估地價為21,990元/m<sup>2</sup>，經試算後預估土地處分收入約為6,115萬元，財務尚屬可行。

31

## 重劃計畫書(草案)

### 十二、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國111年07月起至民國117年06月止，詳如下表。

工作項目	預定工作進度
一 發起成立籌備會	111年07月15日
二 舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	111年09月08日
三 研擬重劃會章程草案	自111年09月至111年10月
四 召開重劃會成立大會	111年12月15日
五 召開第一次會員大會審議重劃範圍及重劃計畫書草案	112年04月11日
六 申請範圍核定	112年05月19日
七 申請核准實施市地重劃(含聽證及審議)	自113年08月至114年04月
八 公告重劃計畫書	自114年04月至114年12月
九 籌編經費等事項	自111年01月至114年12月
十 現況調查、邊界鑑界及分割測量	自114年12月至115年02月
十一 查估及發放土地改良物拆遷補償費	自115年01月至115年03月
十二 工程規劃設計	自114年03月至114年12月
十三 工程施工	自115年04月至115年12月
十四 查估重劃前後地價	自115年05月至116年06月
十五 土地分配設計及計算負擔	自116年07月至116年08月
十六 分配結果公告及異議處理	自116年08月至116年10月
十七 申請地籍整理及土地登記	自116年10月至116年11月
十八 土地交接及清償	自116年11月至117年03月
十九 申請核發重劃費用負擔證明書	自117年03月至117年03月
二十 財務結算	自117年04月至117年04月
二十一 重劃會解散	自117年05月至117年06月

32