

# 臺南市永康區富強自辦市地 重劃區

## 第一次會員大會相關資料

副本

檢附資料：

第一次會員大會會議紀錄

附件一、會員名冊

附件二、會員大會出席統計表及簽到簿、委託書

附件三、會議照片

附件四、通知土地所有權人證明文件

附件五、提案統計表及提案表決單



臺南市永康區富強自辦市地重劃區重劃會製

112年04月

# 臺南市永康區富強自辦市地重劃區

## 第一次會員大會會議紀錄

會議時間：民國 112 年 04 月 07 日(星期五)上午 10 點

會議地點：北灣北興里活動中心(臺南市永康區文賢街 332 號)

出席人員：詳如簽到簿

主席：沈三齊

### 壹、會務報告

依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十一條規定召開本重劃區第一次會員大會，並由會員互相推選沈三齊擔任主席主持本次會議。

本重劃區總會會員人數為 23 人，擬辦重劃範圍都市計畫面積為 0.16 公頃，本案無「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第四項之規定不列入計算之人數及土地面積；本次會議出席會員人數為 12 人，占全區總會會員人數 52.17%，其面積共 1,561.85 平方公尺，占全區總面積 96.92%。

主席宣布會議開始。

### 貳、第一次會員大會會議提案討論

#### 提案一：審議擬辦重劃範圍

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 3 項規定辦理。
- 二、本重劃區以「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二十一案「機 11」整體開發區為擬辦市地重劃範圍，總面積約 0.1612 公頃，範圍四至如下：
  - 東至：8 米計畫道路西側邊界
  - 西至：8 米計畫道路東側邊界
  - 南至：幹 3-3 號-12M 計畫道路北側
  - 北至：富強段 814 地號地籍線北側



三、檢附擬辦重劃範圍都市計畫地籍套繪圖(附件一)。

辦法：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第4項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一以上之同意。
- 二、本案採記名投票方式，提請大會議決。
- 三、經會員大會決議通過後，呈報臺南市政府核定本區重劃範圍。(其內容經臺南市政府審議後指示須辦理修正則依其指示配合辦理修正)

決議：

本案經投票表決，同意人數為12人，佔全體會員52.17%，其同意總面積為1,561.85平方公尺，占全區總面積96.92%，符合全體會員二分之一以上及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一之法定同意標準，本案照案通過。

### **提案二：審議重劃計畫書草案**

說明：

- 一、由理事會依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第14條規定擬定重劃計畫書草案，並按同辦法第13條規定，提交本次大會審議。
- 二、檢附重劃計畫書草案(如附件二)，重劃計畫書內容以主管機關審查結果為主。

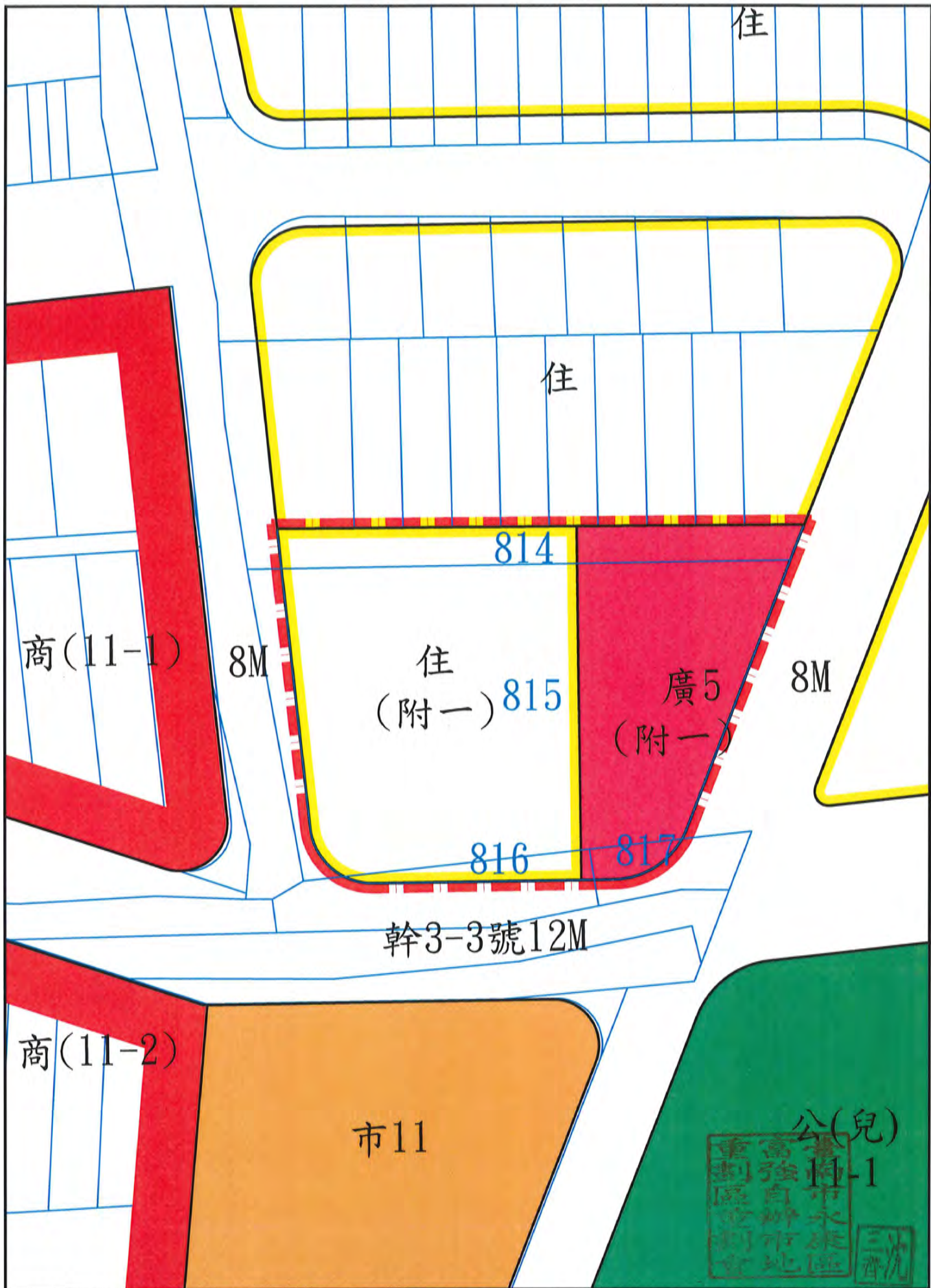
辦法：

- 一、提請審議通過「臺南市永康區富強自辦市地重劃區」重劃計畫書草案。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第4項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

本案經投票表決，同意人數為12人，佔全體會員52.17%，其同意總面積為1,561.85平方公尺，占全區總面積96.92%，符合全體會員二分之一以上及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一之法定同意標準，本案照案通過。





臺南市永康區富強自辦市地重劃區-重劃範圍圖



S=1/500

臺南市永康區富強自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)



民國 112 年 01 月

# 目錄

壹、重劃地區及範圍 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、辦理重劃原因及預期效益 .....	1
肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數 .....	2
伍、土地所有權人同意重劃情形 .....	3
陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積 .....	3
柒、預估公共設施用地及負擔 .....	3
捌、預估費用負擔 .....	4
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率 .....	5
壹拾、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則 .....	5
壹拾壹、財務計畫 .....	5
壹拾貳、預定重劃工作進度表 .....	6
壹拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 .....	6

## 壹、重劃地區及範圍

本重劃區座落於 109 年 10 月 28 日發布實施之「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」-審竣未核定案件報部編號第二十一案「機 11」機關用地。範圍四至說明如下：

東至：8 米計畫道路(西勢路 174 巷)西側邊界

西至：8 米計畫道路東側邊界

南至：幹 3-3 號-12M 計畫道路(西勢路)北側

北至：富強段 814 地號地籍線北側

## 貳、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」-審竣未核定案件報部編號第二十一案「機 11」機關用地，依內政部 109 年 03 月 12 日第 965 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。

## 參、辦理重劃原因及預期效益

### 一、重劃原因：

本重劃區內原計畫「機 11」公共設施用地，於自民國 67 年劃設迄今尚未徵收開闢，且經檢討已無使用需求，為維護公共設施保留地土地所有權人權益，爰依相鄰使用分區變更為住宅區。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、廣場用地，並規定應以市地重劃方式辦理開發。

### 二、預期效益：

#### （一）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廣場用地面積約 564.04 平方公尺，以預估重劃後平均地價計算，可節省政府土地徵收費用約 13,593 仟元<sup>1</sup>，及工程建設費用約 4,068.6 仟元。

<sup>1</sup> 政府徵購公共設施用地費用係依 111 年度土地公告現值之平均值計算。

## 伍、土地所有權人同意重劃情形

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
23	12	52.17	11	47.83
私有土地面積				
總面積 <sup>4</sup>	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
1611.54	1561.85	96.92	49.69	3.08

## 陸、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。

## 柒、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：廣場用地，面積約 564.04 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、河川及未登記地面積=564.04-0=564.04 平方公尺。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{564.04(m^2) - 0(m^2)}{1,611.54(m^2) - 0(m^2)} \times 100\% \\
 &= 35.00\%
 \end{aligned}$$

<sup>4</sup> 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。



## 二、預估費用負擔比率

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

$$= \frac{4638.20(\text{仟元}) + 6500.60(\text{仟元}) + 632.02(\text{仟元})}{49,050 \times (1,611.54\text{m}^2 - 0\text{m}^2)} \times 100\%$$

$$= 15.00\%$$

## 玖、土地所有權人平均重劃負擔比率

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

$$= 35.00\% + 15.00\% = 50.00\%$$

## 壹拾、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

無

## 壹拾壹、財務計畫

一、重劃負擔總費用：約 11,770.82 仟元。

二、財源籌措方式：依重劃會章程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，預估本重劃區年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	112 年	113 年	114 年	115 年
重劃負擔 總費用 <sup>6</sup>	工程費	4,638.20	500.00	1,720.50	1,998.00	419.70
	重劃費用	6,500.60	1,630.00	1,630.00	1,620.00	1,620.60
	小計	11,138.80	2,130.00	3,350.50	3,618.00	2,040.30
	貸款利息 <sup>7</sup>	632.02	30.21	107.95	206.80	287.06
	合計	11,770.82	2,160.21	3,458.45	3,824.80	2,327.36
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款					11,770.82
	小計					11,770.82
當期淨值 <sup>8</sup>			(2,160.21)	(3,458.45)	(3,824.80)	9,443.46

五、預估取得抵費地面積約 239.98 平方公尺，重劃後預估地價為 49,050 元/m<sup>2</sup>，經試算後預估土地處分收入約為 11,770.82 仟元，財務尚屬可行。

<sup>6</sup> 計費單位為仟元。

<sup>7</sup> 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。

<sup>8</sup> 當年淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

