

聽證議程表

時間	會議內容	備註
09:30~10:00	簽到、核對身分證件或委任書及登記發言	
10:00~10:20	以主持人說明案由為始，並宣布發言順序、時間及其他應注意事項	
10:20~10:30	案件辦理情形報告	
10:30~11:10	陳述意見	陳述時間每人以 3 分鐘為限，超過時間部分不列入紀錄
11:10~11:30	代為宣讀未出席者書面意見	由主席或指定人員為之
11:30~12:00	詢問及答覆	
12:00	主持人宣布終結聽證	

臺南市新營新生(一) 自辦市地重劃區 案件辦理情形

臺南市政府地政局

簡報內容及流程

壹、地政局報告

重劃區基本資料

辦理聽證緣由

後續重劃作業

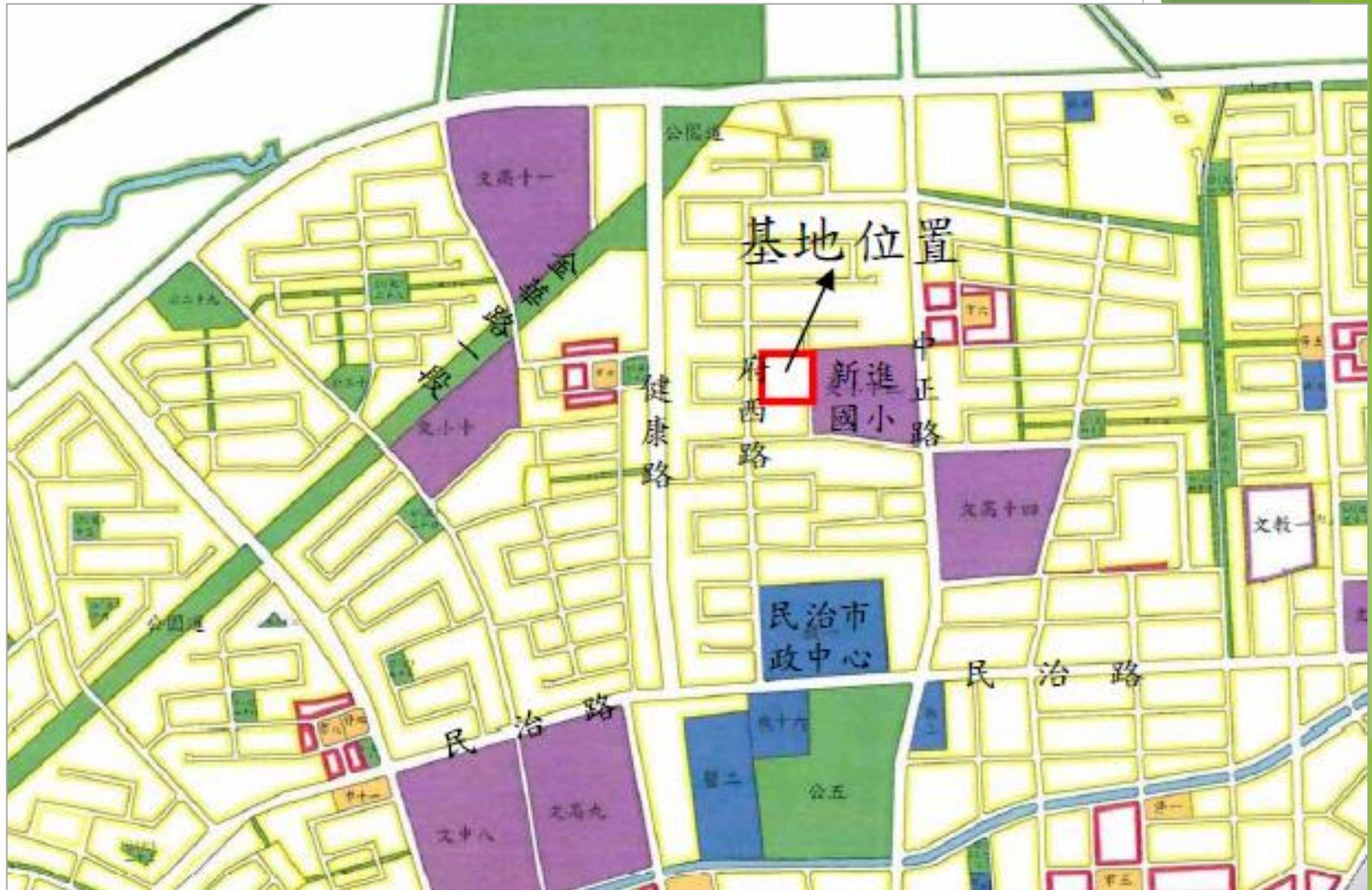
貳、重劃會說明

重劃計畫書內容

地政局報告

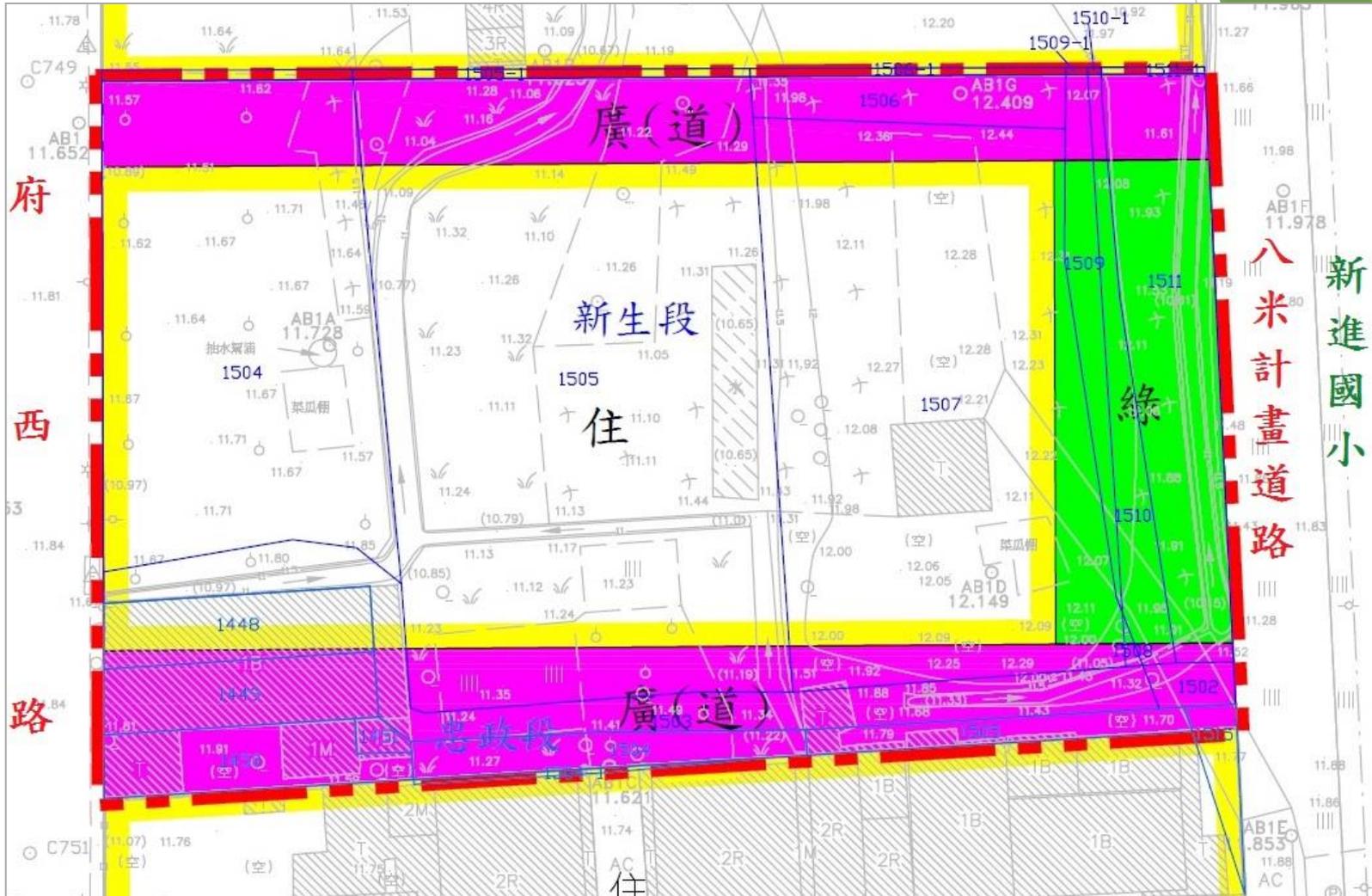
重劃區基本資料

► 重劃區位置：



重劃區基本資料-重劃區範圍

東至：無編號8米計畫道路西側 北至：新生段1504等地號
西至：府西路東側 南至：忠政段1450等地號



重劃區基本資料

▶ 重劃區辦理重劃各重要時間點

成立籌備會

104年2月3日核定成立

核定重劃範圍

104年8月3日核定

申請核准實施市地重劃

籌備會105年1月18日提出申請，105年7月29日司法院釋字第739號解釋文宣告獎辦部分條文違憲，後依內政部令規定退回其申請

成立重劃會

106年3月15日核定成立

再次申請核准實施市地重劃

重劃會106年4月19日依內政部令再次提出申請

本次辦理聽證之緣由

- ▶ 辦理本次聽證之依據
- ▶ 依照內政部105年12月7日內授中辦地字第1051039606號令規定，於重劃會檢送重劃計畫書申請核准實施市地重劃後，主管機關應以公開方式舉行聽證，故召開本次聽證聽取重劃區範圍內全體土地所有權人及已知利害關係人針對重劃計畫書內容之意見。

聽證辦畢之後續重劃作業

▶ 聽證紀錄

- ▶ 聽證結束後2周製作聽證紀錄，連同聽證引用的文書、資料**上網公告15日**。（將公告於臺南市政府地政局網站，網址：<http://land.tainan.gov.tw/>）
- ▶ 若聽證紀錄公告於網站期間，土地所有權人及利害關係人仍有疑異，可於**公告期間以書面提出意見**，本府將登載於人民陳情意見綜理表並於市地重劃委員會審查重劃計畫書時提請委員會參酌審理。

聽證辦畢之後續重劃作業

- ▶ **召開市地重劃委員會審議重劃計畫書**
- ▶ 待聽證紀錄公告完畢後，本府將依據內政部令規定召開市地重劃委員會審議重劃計畫書內容。

- ▶ **重劃計畫書的核定及公告**
- ▶ 待重劃計畫書審議通過後，本府將依獎辦規定核定重劃計畫書，並辦理重劃計畫書公告。

重劃會說明

重劃計畫書內容

一、重劃地區及其範圍：

本自辦重劃區座落於臺南市新營區，範圍包括忠政段、新生之部份土地，其範圍四至如下：

東至：新進國小

西至：府西路

南至：忠政段1450、1504、1505及1515(部分)地號

北至：新生段1504、1505、1506、1509、1510及
1511地號

重劃區總面積約0.5051公頃

重劃計畫書內容

二、法令依據：

1. 依平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。
2. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第9條及第26條規定辦理。
3. 都市計畫審議：本案經臺南市都市計畫委員會於103年9月4日第35次大會審定通過並依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由臺南市府核定後發布實施。
4. 本重劃區實施範圍業經臺南市政府104年8月3日府地劃字第1040710403號函核定在案。

重劃計畫書內容

三、辦理重劃原因及預期效益：

1. 原因：本重劃區大部分為空地，藉以市地重劃方式辦理開發，可提高土地利用價值，改善居住環境。
2. 預期效益：本重劃區總面積約0.5051公頃，提供住宅區面積0.3030公頃，政府可無償取得公共設施用地計廣場兼道路用地0.1491公頃及綠地用地0.0530公頃，總計提供公共設施用地0.2021公頃，預計可節省約4,500萬元之公共設施用地徵收費及1,063萬元之工程建設費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收(如房屋稅、地價稅、契稅等)。

(註：政府徵購公共設施用地費用係依105年度土地公告現值之平均值計算。)

重劃計畫書內容

四、重劃地區總面積及土地所有權人總數：重劃地區總面積及土地所有權人總數如表一所示。

表一 重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表

項目	公有	私有	總計
土地所有權人數(人)	2	50	52
面積(公頃)	0.021344	0.484458	0.505802
未登錄土地	0	0.0000	-

備註：實際面積依現場實地分割測量為準。

重劃計畫書內容

五、土地所有權人同意重劃情形：土地所有權人同意重劃情形如表二所示。

表二 土地所有權人申請重劃情形一覽表

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
50	27	54	23	46	0.484458	0.344107	71.03	0.140351	28.97
公有土地面積：0.021344公頃					可抵充之公有地面積：0公頃				

備註：

1. 籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意之計算。
2. 最小建築基地面積：
 - (1) 本重劃區所屬「擬定新營都市計畫(原公38變更為住宅區)細部計畫案」說明書內住宅區之建築基地並無最小面寬限制。
 - (2) 依照台南市畸零地使用規則第3條第一項規定，住宅區正面路寬超過7公尺至15公尺，最小寬度為3.5公尺、最小深度為14公尺，所以最小建築基地面積標準為 49m^2 (面寬*深度=3.5*14)，最小建築基地面積二分之一為 24.5m^2 。
3. 本重劃區經臺南市政府104年2月3日府地劃字第1040017587號函核定成立籌備會。經查本重劃區內並無土地所有權人於民國103年2月4日之後異動且其所有重劃區土地面積少於 24.5m^2 (最小建築基地面積1/2)者。本重劃區得計算同意及不同意參加重劃的私有土地所有權人人數為50人，面積為 $4,844.58\text{m}^2$ 。
4. 實際面積依現場實地分割測量為準。

重劃計畫書內容

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

本重劃區內經現勘認定並無原公有道路、溝渠、河川及未登記地，不予列入抵充。

七、預估公共設施用地負擔：

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

共同負擔之公共設施用地項目及面積如表三所示。

表三 公共設施面積一覽表

項目	面積(公頃)	備註
廣場兼道路用地	0.1491	實際面積依實際分割測量為準
綠地用地	0.0530	實際面積依實際分割測量為準
小計	0.2021	實際面積依實際分割測量為準

重劃計畫書內容

2. 共同負擔公共設施用地面積及比率

(1) 共同負擔公共設施面積

共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、
溝渠、河川及未登記地等抵充面積＝土地所有
權人負擔之公共設施用地面積

$$= 0.2021(\text{公頃}) - 0(\text{公頃}) = 0.2021(\text{公頃})$$

(2) 公共設施用地平均負擔比率：40.01%

$$\begin{aligned} & \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}} \times 100\% \\ & = \frac{0.2021(\text{公頃}) - 0(\text{公頃})}{0.5051(\text{公頃}) - 0(\text{公頃})} \times 100\% = 40.01\% \end{aligned}$$

重劃計畫書內容

八、預估費用負擔：

1. 費用負擔總額概估：費用負擔總額概估見表四。

2. 預估費用負擔比率：13.89%

費用負擔比率

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

$$= \frac{1,753.99 \text{萬元}}{25,000(\text{元}/\text{m}^2) \times 5,051(\text{m}^2)} \times 100\% = 13.89\%$$

重劃計畫書內容

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概算：

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

= 40.01% + 13.89% = 53.9%

土地所有權人平均重劃負擔比率概算：計53.9%。

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：無。

十一、財務計畫

1. 資金需求總額：約1,753.99萬元。
2. 資金來源：前款所需費用擬由陳鴻錫出資支應。
3. 償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

重劃計畫書內容

表四 重劃區費用負擔總額概估表

項	目	金額(萬元)	說	明	備註
工程費用	整地工程(含填土)	75.77	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。 雜項工程與其他費用包含施工及交通安全設施費、環境維護費、勞工安全衛生設備及管理費、綜合營造保險費、包商利潤、營業稅捐、營建工程空氣污染防制費。 電力、電信、自來水工程費用以事業機構開具之繳納收據為準。 見表五重劃區重劃工程費用概估表。	分項經費可按實際情形調整並互相勻支。	
	地下管線	303.06			
	污水下水道工程	126.28			
	路燈工程	32.00			
	交通工程設施	25.00			
	廣(道)用地工程	223.65			
	綠地用地開闢工程	79.50			
	雜項工程及其他費用	101.02			
	工程設計及監造費用	96.63			
	小計	1,062.91			
重劃費用	地上物補償費	250	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算編列。 本項費用以提交會員大會通過送主管機關備查後公告之金額為準。		
	重劃作業費	351.85			
	小計	601.85			
貸款利息	89.23	以五大銀行目前平均基準利率2.68%，預計貸款24個月計算。			
合計	1753.99				

重劃計畫書內容

表五 重劃區重劃工程費用概估表

項 目	單位	數量	單價(萬元)	總價(萬元)	備 註
整地工程(含填土)	公頃	0.5051	150	75.77	該單價已含障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。
地下管線	公頃	0.5051	600	303.06	含電力、電信、自來水管線工程。
污水下水道工程	公頃	0.5051	250	126.28	該單價係以重劃區每公頃約施設之污水下水道系統全部工程費用。
路燈工程	式	1	32	32.00	設置8座路燈
交通工程設施	式	1	25	25.00	包含交通號誌、標誌、標線
廣(道)用地工程	公頃	0.1491	1,500	223.65	
綠地用地開闢工程	公頃	0.0530	1,500	79.50	包含照明、植栽、鋪面及全部必要設施或主管機關列舉各項所需之全部工程費用。
雜項工程及其他費用	公頃	0.5051	200	101.02	含圍籬、拆除、清運等工程及環保清潔費、勞工安全衛生管理費、品質管理作業費、工程保管費及包商利雜費及工程管理費，委外技術服務費、空污費及其他支出等全部之費用。
工程規劃設計及監造費用	式	1	96.63	96.63	
合計：1,062.91萬元					

重劃計畫書內容

十二、預定重劃工作進度表：重劃工作進度表如表六所示。

重劃區工作期間預計自民國103年12月1日起至民國108年2月28日止共51個月。

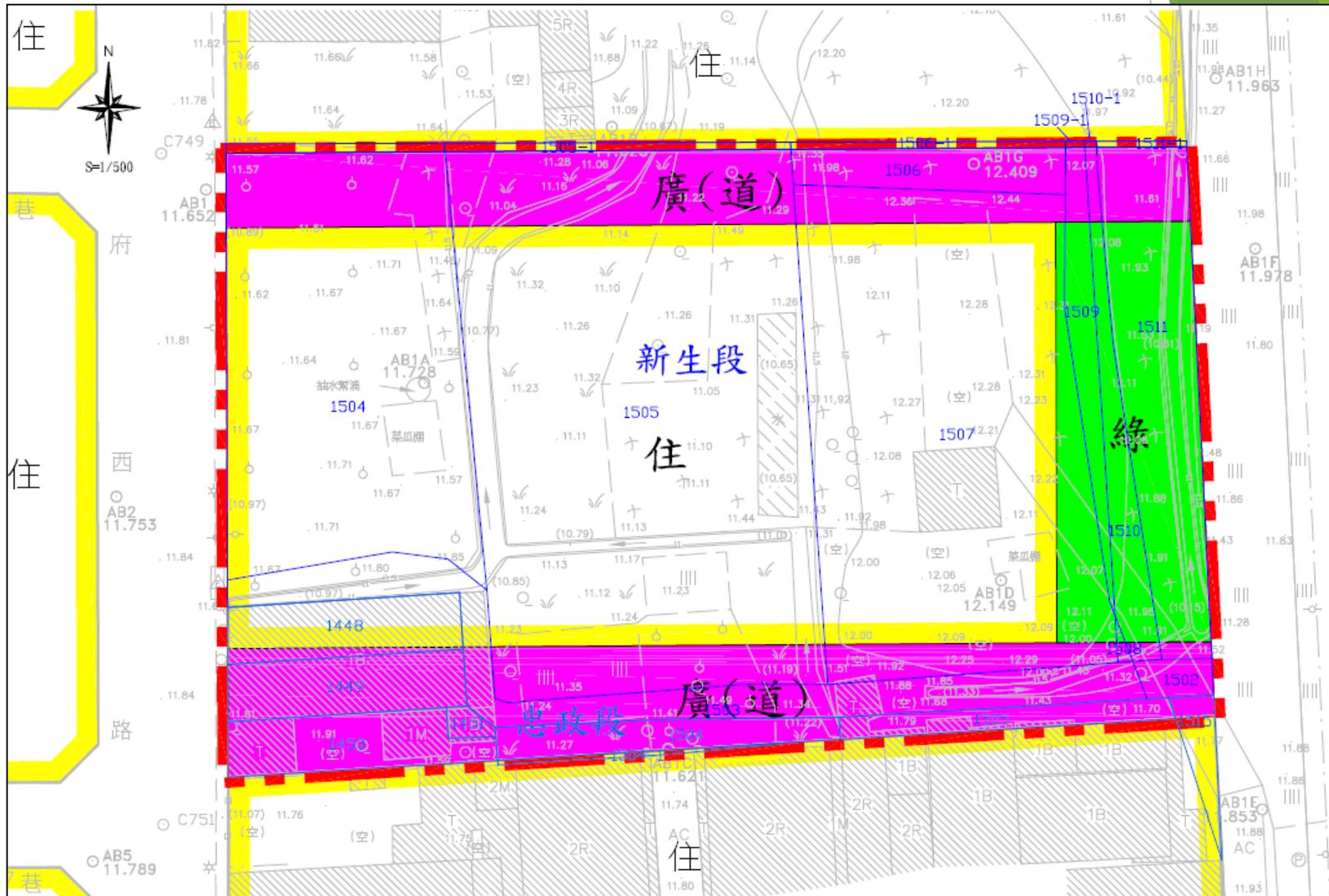
表六 重劃工作進度表

工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 103 年 12 月 1 日至 104 年 01 月 31 日
2. 範圍申請核定	自 104 年 02 月 1 日至 104 年 07 月 31 日
3. 徵求同意	自 104 年 08 月 1 日至 104 年 11 月 30 日
4. 研訂自辦市地重劃計畫書審查	自 104 年 12 月 1 日至 105 年 08 月 31 日
5. 辦理都市計畫發布實施	自 105 年 09 月 1 日至 105 年 09 月 30 日
6. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 105 年 10 月 1 日至 105 年 10 月 31 日
7. 公告重劃計畫書	自 105 年 11 月 1 日至 105 年 11 月 30 日
8. 研擬重劃會章程草案	自 105 年 11 月 1 日至 105 年 11 月 30 日
9. 成立重劃會	自 105 年 12 月 1 日至 106 年 2 月 28 日
10. 籌編經費	自 105 年 12 月 1 日至 106 年 2 月 28 日
11. 重劃區邊界鑑界及分割測量	自 106 年 03 月 1 日至 106 年 04 月 30 日
12. 現況調查及測量	自 106 年 05 月 1 日至 106 年 06 月 30 日
13. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 106 年 07 月 1 日至 106 年 09 月 30 日
14. 工程規劃設計	自 106 年 03 月 1 日至 106 年 09 月 30 日
15. 公告禁止移轉等事項	自 106 年 11 月 1 日至 107 年 10 月 31 日
16. 工程施工	自 106 年 10 月 1 日至 107 年 09 月 30 日
17. 查估重劃前後地價	自 106 年 10 月 1 日至 106 年 12 月 31 日
18. 土地分配設計及計算負擔	自 107 年 01 月 1 日至 107 年 04 月 30 日
19. 分配結果公告及異議之處理	自 107 年 05 月 1 日至 107 年 07 月 31 日
20. 申請地籍處理及土地登記	自 107 年 08 月 1 日至 107 年 10 月 31 日
21. 交接土地及清償	自 107 年 11 月 1 日至 107 年 11 月 30 日
22. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 107 年 12 月 1 日至 107 年 12 月 31 日
23. 財務結算	自 108 年 01 月 1 日至 108 年 01 月 31 日
24. 重劃會解散	自 108 年 02 月 1 日至 108 年 02 月 28 日

備註：本表工作項目及預訂進度，可視重劃區實際狀況自行調整。

重劃計畫書內容

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：



表七 重劃區重劃作業費用估算表

臺南市新營區新生(一)自辦市地重劃區重劃作業費一覽表

項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費				
(一)技術員2名	26月	40,000	2,080,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
(二)技工1名	26月	25,000	650,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
小計			2,730,000	
二、業務費				
(一)郵電費	24月	2,000	48,000	
(二)文具、紙張、印刷	24月	2,000	48,000	
(三)加班、誤餐費	24月	2,000	48,000	
(四)房租費	24月	8,000	192,000	
(五)水電費	24月	3,000	72,000	
(六)其他雜支	1式	100,000	100,000	包含各項會議之場地租借費用。
小計			508,000	
三、地籍測量				
(一)邊界分割	1筆	400	400	土地分割規費每筆800元，減半收取。
(二)範圍鑑定	15筆	2,000	30,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取。
(三)加密及圖根點測量	10點	1,500	15,000	
(四)地形及戶地測量	1式	20,000	20,000	
(五)各宗地界樁埋設	25筆	300	7,500	每筆界樁費120元，埋設工資180元計300元。
(六)重劃後各宗地測量	25筆	400	10,000	土地分割規費每筆800元，減半收取。
小計			82,900	
四、估價師費用(含地上物查估及地價評議)				
	1式	100,000	100,000	
五、旅運費				
	24月	2,400	57,600	
六、設備費				
	1式	40,000	40,000	含電腦、傳真機及影印機租賃等辦公設備與器材費用
總計			3,518,500	

簡報完畢

感謝聆聽