

金門縣金沙鎮保生新村自辦  
市地重劃區重劃工作報告書

金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區重劃會 編製

中華民國 104 年 3 月

# 金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區重劃工作報告書

## 一、重劃區名稱：金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區

重劃會理事長：黃〇山

重劃會會址：金門縣金沙鎮中興路 18 號

## 二、重劃區面積及參與重劃之人數

重劃區面積：2.78406 公頃

參與重劃之人數：52 人(包含私有土地所有權人 50 人，公有土地所有權人 2 人)

## 三、重劃經過：

### (一)重劃發起及成立籌備會

由重劃區內土地所有權人黃〇山等 7 人依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 8 條規定，向金門縣政府提出申請核定成立，並經金門縣政府 98 年 5 月 25 日府地權字第 0980034813 號函同意辦理。

### (二)重劃範圍之選定及核定：

本重劃區都市計畫係依據金門縣 97 年 3 月 17 日府建都字第 0970015549 號公告發布實施「擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案」，規定以市地重劃方式開發，其重劃區座落於金門縣金沙鎮忠孝新村北側，範圍包括金沙鎮北九劃段 1387-1 地號等 113 筆土地、英坑段 1176-2 地號等 2 筆土地，土地面積共計 2.78406 公頃，其範圍四至如下：

東起：陽沙路(12-7M)西側為界。

西迄：沙青路( I -4-30M)東側為界。

南自：細 3-6-8M 計畫道路臨機 34 用地北側為界。

北至：細綠 3-1 為界。

本重劃區範圍業經金門縣政府 98 年 11 月 18 日府地權字第 0980077930 號函核定在案。

(三)徵求土地所有權人同意：

本重劃區徵求同意重劃情形，如下表所示：

私有土地所有權人人數 (人)					私有土地面積 (m <sup>2</sup> )				
總 人 數	申請 (同意)人數		未申請 (同意)人數		總面積 (m <sup>2</sup> )	申請(同意) 面積(m <sup>2</sup> )		未申請(同意) 面積(m <sup>2</sup> )	
	人 數	(%)	人 數	(%)		面積	(%)	面積	(%)
	47	26	55.32	21		44.68	24049.23	13405.15	55.74
公有土地面積：3791.37 平方公尺					可抵充之公地面積：2390.01 平方公尺				

資料來源：金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區重劃計畫書

(四)重劃計畫書之擬定、核定及公告通知：

本重劃區籌備會於 99 年 11 月 19 日保生劃字第 99111901 號函檢送本重劃區重劃計畫書及相關資料過府審核，業經金門縣政府 99 年 12 月 14 日府地權字第 0990087319 號函核定在案，並自 99 年 12 月 22 日起至 100 年 1 月 21 日止公告 30 日，並於 100 年 3 月 12 日召開本重劃區第一次會員大會提案追認通過本區重劃計畫書。

(五)成立重劃會：

本重劃區重劃會成立係依據「獎勵土地所有權人辦理市地重

劃辦法」第 11 條規定，於 100 年 3 月 12 日召開第一次會員大會及 100 年 5 月 7 日召開第二次會員大會，該會議紀錄、章程、會員與理、監事名冊業經金門縣政府 100 年 5 月 19 日府地權字第 1000035448 號函核定。

(六)測量、調查及地價查估

本重劃區地籍測量實施計畫業經金門縣政府 101 年 6 月 27 日府地權字第 1010046101 號函同意辦理。重劃前後地價評議於 102 年 4 月 15 日第 8 次理事會議辦理第 2 次修正後評議通過，並以本會 102 年 4 月 15 日保生劃字第 102041501 號函送請核備，其會議紀錄經金門縣政府 102 年 5 月 13 日府地權字第 1020037789 號函核備，重劃前後地價經金門縣政府 102 年 7 月 12 日府地權字第 1020054464 號函 102 年金門縣地價及標準地價評議委員會第一次會議會議紀錄通過在案。

(七)計算負擔、分配設計及公告通知：

本重劃區於 102 年 9 月 3 日保生劃字第 102090302 號函檢送修正後計算負擔總計表等相關資料過府審查，業經金門縣政府 102 年 9 月 9 日府地權字第 1020075559 號函核定在案，並於 102 年 11 月 6 日第 14 次理事會議審議通過本重劃區重劃後土地分配之位置，其會議紀錄經金門縣政府 102 年 11 月 19 日府地權字第 1020087464 號函同意備查，且重劃土地分配圖、冊亦經金門縣政府 103 年 1 月 29 日府地權字 1030006067 號函同意備查在案，其土地分配結果並自 103 年 2 月 12 日起至 103 年 3 月 14 日止公告 30 日，及更正土地分配結果自 103 年 6 月 23 日起至 103 年 7 月 23 日止公告 30 日。

(八)土地改良物或墳墓拆遷補償：

本重劃區土地改良物拆遷補償清冊於本會第 3 次理事、監事聯席會議審議通過，其會議紀錄業經金門縣政府 100 年 10 月 17 日府地權字第 1000075332 號函同意備查在案，土地改良物拆遷補償費為 2,120,040 元，並自 101 年 1 月 13 日起至 101 年 2 月 23 日止公告 30 日，另本重劃區內發現有(無)主墳墓，並依金門縣政府 100 年 9 月 13 日府民治字第 1000065968 號函公告 3 個月。

(九)地籍登記與地籍檢測：

本重劃區重劃分配結果期滿確定後，本重劃會於 103 年 3 月 20 日保生劃字第 103032001 號函請金門縣政府辦理地籍測量事宜，並依金門縣地政局 103 年 4 月 24 日地測字第 1030003063 號函辦理修正，且於 103 年 6 月 30 日保生劃字第 103063001 號函檢送依地籍檢測結果修正後之土地分配相關圖、表、冊等資料函請金門縣地政局辦理土地登記，重劃後土地登記於 103 年 8 月間登記完成。

(十)交接及清償與申請核發費用證明書：

本重劃會以 103 年 8 月 15 日保生劃字第 103081501 號函通知各土地所有權人於 103 年 8 月 29 日辦理土地交接事宜，土地交接於 103 年 9 月 12 日全部辦理完成。另以 103 年 8 月 26 日保生劃字第 103082601 號函檢附費用負擔證明書及清冊，函請金門縣政府審查後准予核發負擔總費用證明書予各土地所有權人，該府於 103 年 9 月 11 日府地權字第 1030072722 號函准予核發，並予核發同時將另一份重劃總費用證明書通

知地方稅務局，作為土地所有權人於重劃後土地第一次所有權移轉時，自土地漲價總數額減去上開重劃總費用後計徵土地增值稅之審查依據。

(十一)財務結算：

本重劃區財務結算於103年11月12日第16次理監事會議提案決議通過，並經金門縣政府103年11月18日府地權字第1030095704號函同意備查在案，本會亦於103年11月21日起至103年12月22日止辦理財務結算公告期滿完成。

財務結算情形如下表所示：

金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區財務結算收支明細表

重劃事業收入			重劃事業支出		
項目	金額(元)	備註	項目	金額(元)	備註
一、差額地價收入	1,499,640		一、重劃工程費	30,436,058	
二、抵費地出售收入	0	抵費地計10筆面積0.410922公頃。	二、事業單位工程費	4,054,839	
三、未出售抵費地	39,769,878	未出售抵費地計10筆面積0.410922公頃，按重劃後評定地價估列。	三、重劃作業費	3,200,000	
			四、貸款利息	892,518	
			五、地上物補償費	2,120,000	
			六、差額地價補償費	1,520,532	
小計	41,269,518		小計	42,223,947	
盈餘(虧損)	(954,429)				
說	明				

資料來源：本會

#### 四、重劃負擔：

##### (一)共同負擔之公共設施用地負擔比率：31.51%

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{原} \\ &\quad \text{公有道路、溝渠、河川及未登記地等} \\ &\quad \text{抵充地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、} \\ &\quad \text{河川及未登記地等抵充地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{10409.51-2390.01}{27840.60-2390.01} \times 100\% \\ &= 31.51\% \end{aligned}$$

##### (二)重劃費用負擔比率：16.49%

$$\begin{aligned} \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費用}+\text{重劃作業費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}-\text{重劃區原公有} \\ &\quad \text{道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{41,000,000}{9770 \times [(27840.60-2390.01)]} \times 100\% \\ &= 16.49\% \end{aligned}$$

##### (三)合計平均重劃負擔比率：48%

$$\begin{aligned} \text{重劃總負擔平均比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ 48.00\% &= 31.51\% + 16.49\% \end{aligned}$$

#### 五、重劃工程：

本重劃區工程預算書、圖經金門縣政府 101 年 7 月 16 日府地權字第 1010054342 號函核定在案，定於 101 年 9 月 4 日辦理開工，並於 101 年 12 月 22 日及 102 年 6 月 19 日會同各該工程主管機關辦理工程總進度達百分之 30.70 時之工程查核，於 102 年 12 月 5 日會同主管機關驗收合格完畢，並於 103 年 2 月 11 日辦理工程接管

完成，且依據金門縣政府 103 年 2 月 20 日府地權字第 1030012761 號函繳交保固金，其保固期限為 102 年 12 月 5 日至 106 年 12 月 4 日止。

#### 六、重劃效益：

- (一) 公共設施完善：本重劃區辦理完成區內公共設施（如道路、側溝、自來水、電力、電信）均將隨同施設完竣。預計重劃完成後，開闢完成之道路面積約 0.660276 公頃，兒童遊樂場面積約為 0.169648 公頃，停車場用地面積 0.0773 公頃，綠地面積約為 0.133728 公頃，合計面積：1.040952 公頃。
- (二) 減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，可節省政府興建公共建設之經費約 4,099 萬元，政府因此無償取得之道路、兒童遊樂場、停車場用地、綠地面積約計 1.040952 公頃，也可節省徵收費用約 2,652 萬元，故完成後可為政府節省公共設施用地徵收及興建經費合計約 6,751 萬元。
- (三) 消除畸零地：重劃後土地地形方正完整，方可建築使用，公共設施完整，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃自完成後可供之建築面積約 1.743108 公頃。
- (四) 廣建財源、充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅…等，以充裕地方的財政，加速地方建設。
- (五) 改善生活環境，提高生活品質，建立完整、優美舒適的住宅社區。



#### 七、地籍整理情形：

本重劃區依據地籍測量實施規則第 81 條、236 條規定及內政部 94 年 10 月 7 日台內地第 0940070707 號函示內容辦理段界調整，金門縣政府於 101 年 2 月 1 日召開重劃後新段界命名研商會議，本重劃區重劃前為英坑段及北九劃段，重劃後辦理段界調整暨增編新段命名為「保生段」，並將會議紀錄報請內政部備查，經內政部 101 年 2 月 9 日台內地字第 1010095211 號函同意備查。本重劃區並依內政部 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010225099 號函辦理本重劃區地籍測量實施計畫。

#### 八、抵費地處理經費及收支情形：

本重劃區重劃後共 10 筆抵費地，於本重劃區第 17 次理、監事聯席會議辦理抵費地出售之相關事宜，並經金門縣政府 104 年 1 月 9 日府地權字第 1040006689 號函同意後辦理。其抵費地出售總收入為 39,769,878 元，本重劃區重劃事業支出 42,223,947 元，重劃事業收入 41,269,518 元，其財務虧損 954,429 元。

#### 九、異議事件處理經過：

(一)土地改良物拆遷補償部份並無異議情形發生。

(二)土地分配結果公告期間提出異議調整之土地所有權人計有楊 0 昭、張 0 才等 2 人提出調整分配，理事會於 103 年 3 月 10 日召開土地分配公告異議協調會，經協調處理後均同意依處理結果辦理登記，並將協調會議紀錄於 103 年 5 月 5 日本重劃區第 15 次理、監事聯席會議追認通過，其理、監事會議紀錄並經金門縣政府 103 年 5 月 16 日府地權字第 1030041709 號函同意備查在案。

十、檢討心得：本重劃區因屬金門縣第一件自辦市地重劃區，所以大多數土地所有權人並不了解何謂「自辦市地重劃」為了能讓土地所有權人了解，因而花費了不少的時間在初期的溝通上，雖然期間也曾遭遇土地所有權人因不了解相關法令及程序而在工程施工時予以阻擾，但本會仍秉持誠意與其努力溝通協調最後仍獲得配合，就是因為秉持這樣的精神，以致最終獲得近全數土地所有權人的支持與合作，故在執行後續重劃相關作業時，並無面臨太大的問題；而重劃期間承蒙金門縣地政局及金門縣政府各相關單位予以指導與協助，始得本重劃區更能順利推動各項重劃業務之執行，最後完成地籍測量、土地登記、工程驗收及接管、土地交接等重劃區各項工作，謹此致上最高謝意。

十一、附重劃區位置圖，重劃前地籍圖及重劃後地籍圖及土地分區使用略圖。

# 金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區位置圖

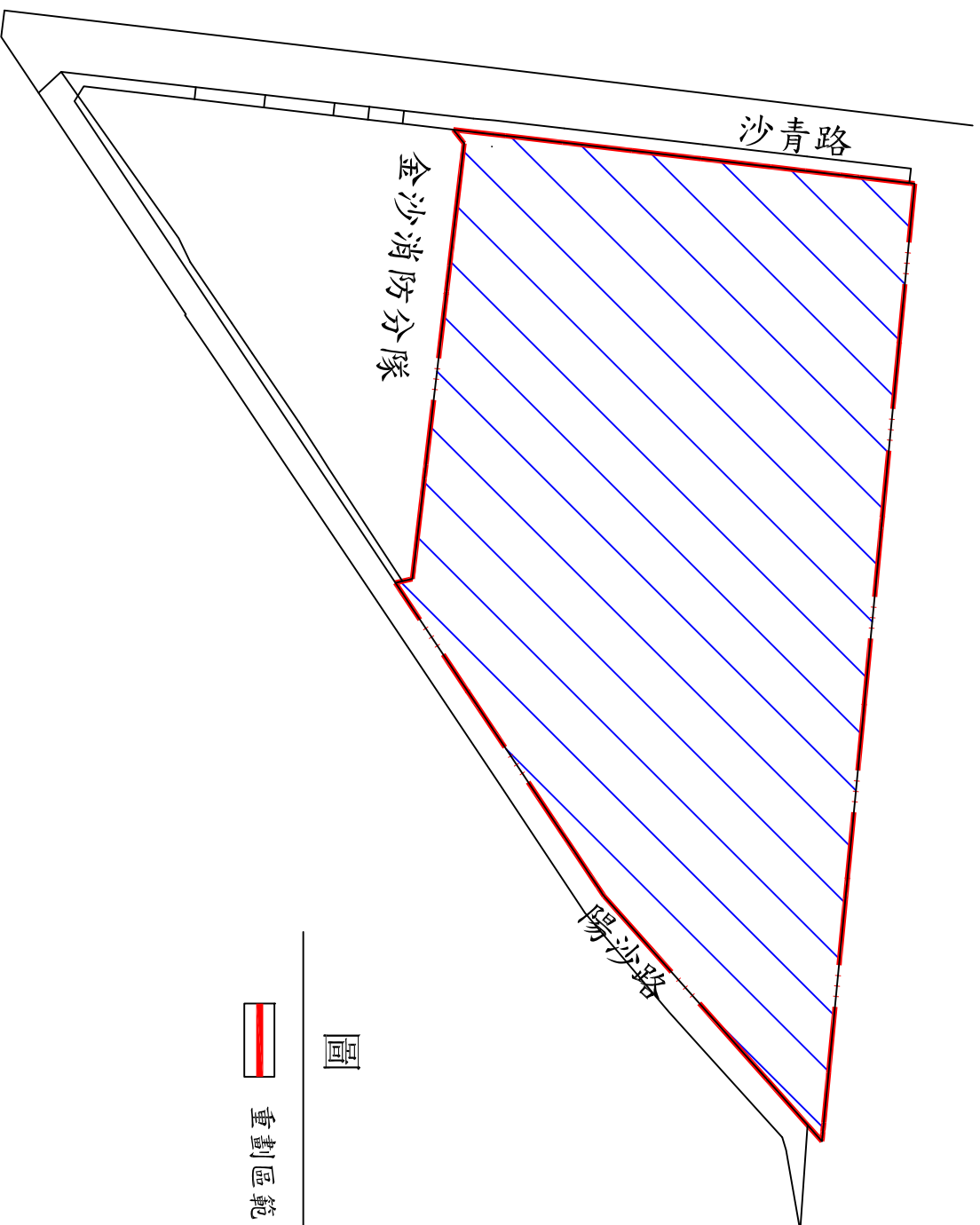
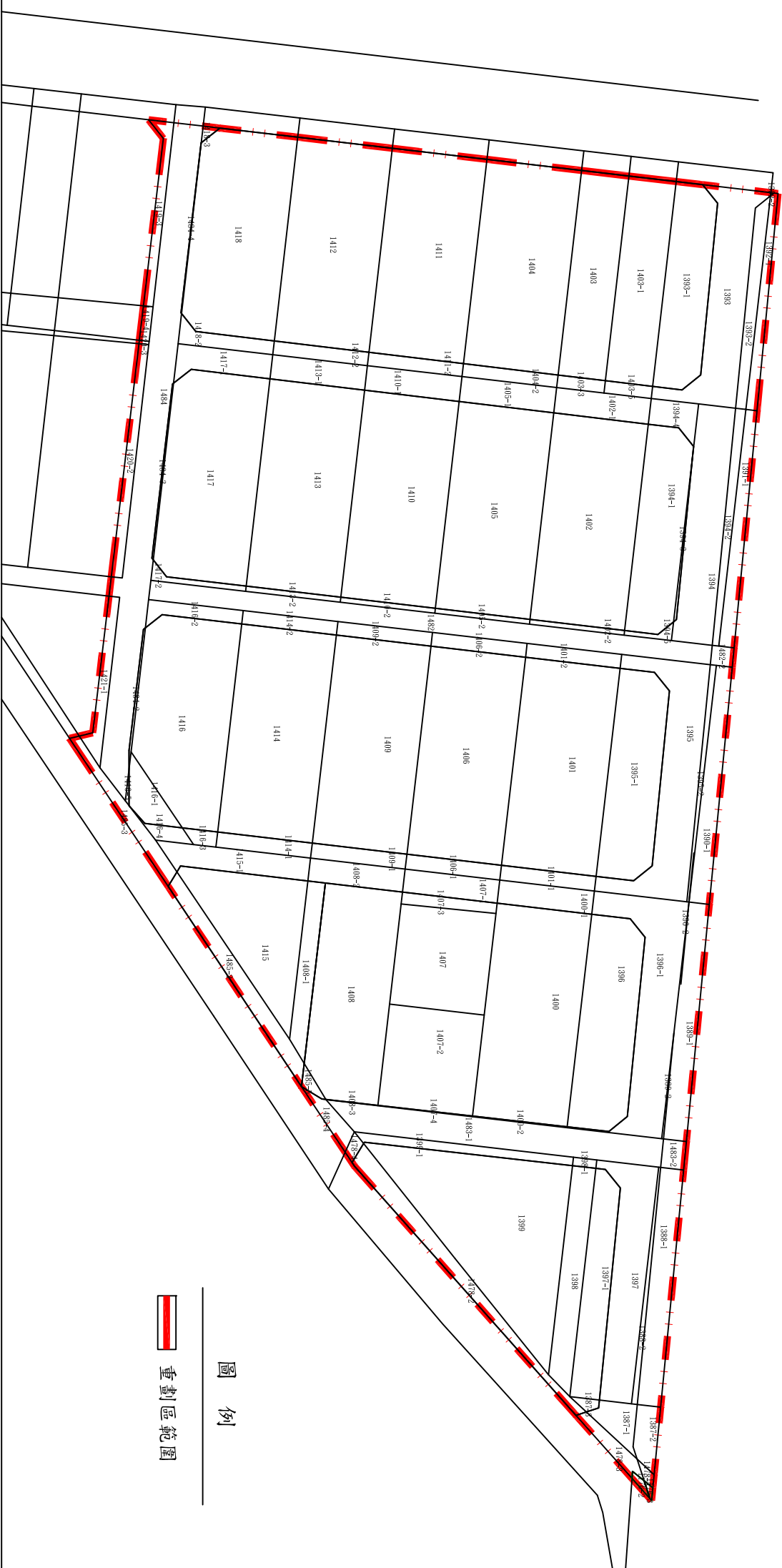


圖 例

 重劃區範圍

# 金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區重劃前地籍圖



 重劃區範圍

圖 例



# 金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區土地使用分區略圖

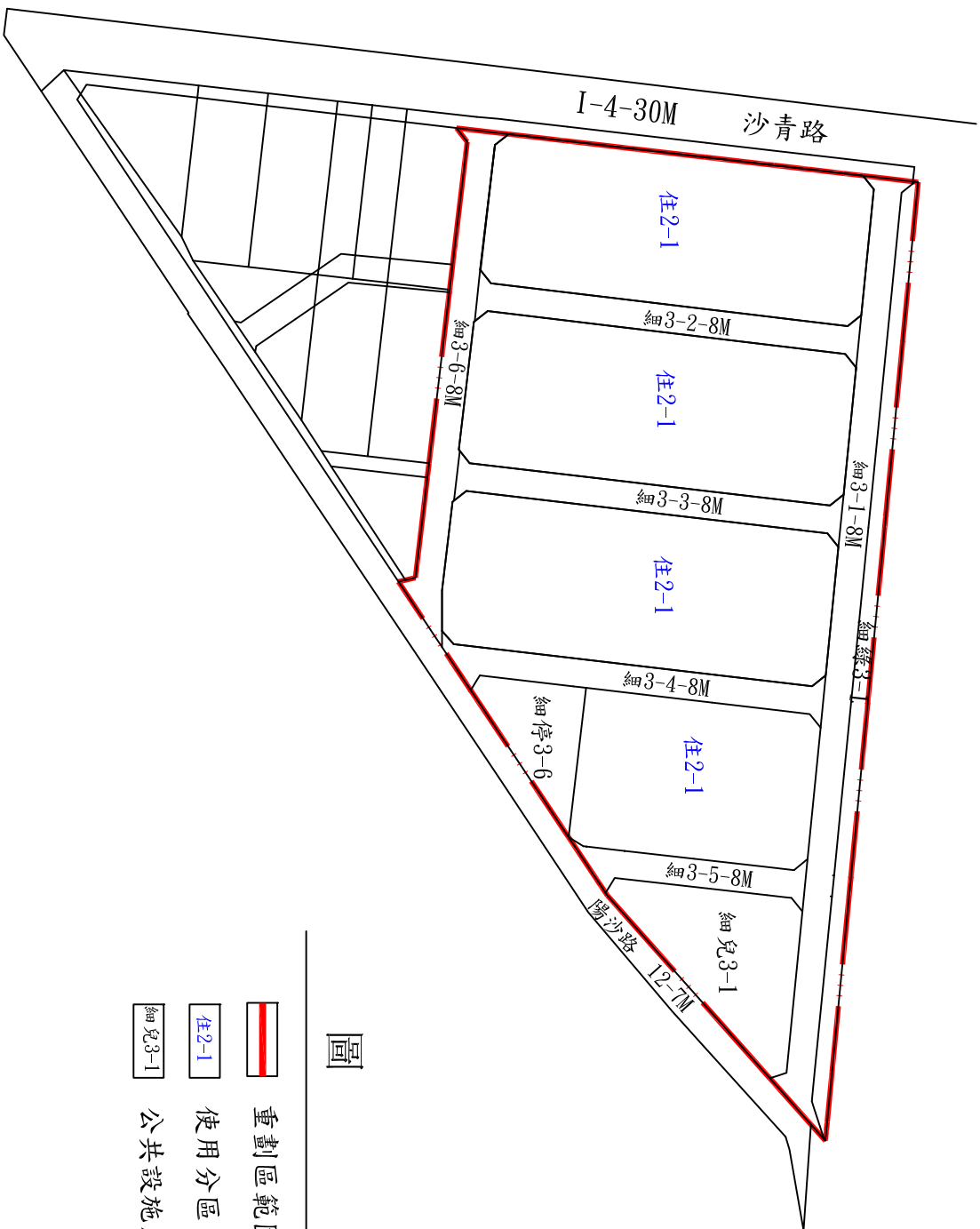





圖 例

-  重劃區範圍
-  使用分區
-  公共設施用地