

臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會 第四次理事會會議記錄

會議時間：中華民國 108 年 09 月 24 日下午 3 時

會議地點：臺北市中山區南京東路二段 96 號 4 樓會議室

出席人員：詳如理事會簽到簿

主 席：邱榮雄

記 錄：陳家莉

理事應到人數：7 人，實到人數：6 人，缺席人數：1 人

符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項應有理事四分之三以上出席之規定。



臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會

第四次理事會會議紀錄

案由一：研擬重劃計畫書草案。

說明：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條規定辦理。

辦法：

一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意之。

二、提請理事會議決。

決議：

經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為6人，不同意理事人數為0人，未出席理事人數為1人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。



會議活動照片：



局章
皮縫

地騎
正縫



臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留第 2 案)(部分公園用地、乙種旅館區、步道用地、道路用地為水域用地、健康休閒專用區、公園(兼供滯洪池使用)用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、道路用地)案」，其四至為：

東：公(1)-2(附)東側分區境界線為界。

南：幹 2 號(15M)北側道路境界線為界。

西：休專(附)西側分區境界線為界。

北：公(1)-1(附)北側分區境界線為界。

重劃範圍詳如附圖。

貳、法律依據：

一、依據平均地權條例第 58 條規定辦理。

二、都市計畫發布日期及文號：

等新細部計畫發布實施再填寫

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、原因：本重劃區係考量近年來國人注重養身休閒之觀念盛行，為因應渡假、養身之休閒需求，本計畫預計開發中低層渡假飯店、低層養生及渡假會館，引入多元適當活動型態，促進土地有效利用及休閒觀光產業發展。

二、預期效益：本重劃區總面積 8.27 公頃，於重劃完成後將可提供第一種健康休閒專用區約 5.1277 公頃，區內約可容納 800 活動人口，政府可無償取得公共設施用地約 3.1423 公頃。本重劃區之開發，政府不僅可節省公共設施用地徵購費用，並於重劃完成後可增加大量的財稅收入（如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等）與地政規費。

局章

地政

肆、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有土地	1	1693	
私有土地	32	84102	
未登記土地	0	0	
總計	33	82700	

註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割以前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積應俟重劃範圍邊界分割之後實測面積為準。

伍、土地所有權人同意重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
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	%
公有土地面積： 公頃					可抵充公地面積： 公頃				

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內並無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，故面積為 0 平方公尺。

柒、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

依平均地權條例第六十條第一項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十四條之規定，應列入本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及其面積如下：

公共設施項目	面積
公園(兼供滯洪池使用)用地	2.2126 公頃
廣場兼停車場用地	0.0729 公頃
綠地用地	0.0313 公頃
道路用地	0.8255 公頃
合計	3.1423 公頃

註：上表面積表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

二、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地負擔比率

$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{3.1423-0}{82700-0} \times 100\% = 38.00\%$$

捌、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

項 目	金 額(新臺幣/元)	說 明	備 註
道路工程費	18,986,500	1. 單價以 2,300 元/m ² 計。 2. 預估道路面積：8,255 平方公尺。 3. 8,255*2,300=18,986,500 元。	一、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書送請主管機關核定金額為準。 二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
交通工程費	1,556,375	1. 包括交通號誌、標誌及標線費用。 2. 交通號誌費用預計有三色號誌 60 萬元/組*2 組、閃光號誌 15 萬元/組*1 組，小計 135 萬元。 3. 標誌及標線費用單價以 25 元/m ² 計，8,255*25=206,375 元。 4. 交通工程費總計為 1,556,375 元。	
整地工程費	3,721,500	1. 單價以 45 元/m ² 計。 2. 前述單價包含障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。 3. 重劃面積：82,700 平方公尺。 4. 82,700*45=3,721,500 元。	
公園開闢工程費	32,882,400	1. 單價以 1,800 元/m ² 計。 2. 前述單價包含照明、全部必要設施級主管機關列舉之全部工程費用。 3. 公園面積開闢面積為 18,268 m ² (22,126(公園用地)-2,868(滯洪池 A)-990(滯洪池 B))。	
廣場兼停車場開闢工程費	1,093,500	1. 單價以 1,500 元/m ² 計。 2. 前述單價包含照明、全部必要設施級主管機關列舉之全部工程費用。 3. 729*1,500=1,093,500 元。	
綠地開闢工程費	469,500	1. 單價以 1,500 元/m ² 計。 2. 前述單價包含照明、全部必要設施級主管機關列舉之全部工程費用。 3. 313*1,500=469,500 元。	
路燈工程費	1,651,000	1. 單價以 200 元/m ² 計。	

		2. 前述單價包含交通號誌、標誌及標線費用。 3. $8,255 \times 200 = 1,651,000$ 元。
排水工程費	18,194,000	1. 單價以元 $220/m^2$ 計。 2. 前述單價包含側溝及集水井等所需之全部工程費用。 3. $82,700 \times 200 = 18,194,000$ 元。
雨水調節池工程費	14,844,000	1. 單價以 $3,000$ 元/ m^3 計。 2. 所需滯洪空間為 $4,948m^3$ 。 3. $4,948 \times 3,000 = 14,844,000$ 元。
污水工程費(含下水道及汙水處理設施)	20,675,000	1. 下水道單價以 250 元/ m^2 計， 2. $82,700 \times 250 = 20,675,000$ 元。
水土保持工程費	8,270,000	1. 單價以 100 元/ m^2 計。 2. $82,700 \times 100 = 8,270,000$ 元。
空汙費	1,167,724	1. 單價以 7060 元/(公頃-月)計。 2. 預估工期 20 個月。 3. $8.27 \times 20 \times 7060 = 1,167,724$ 元。
監造設計服務費	5,505,470	1. 發包工作費總價百分之 4.5 計 2. $122,343,775 \times 4.5\% = 5,505,470$ 元。
電力工程費	8,270,000	1. 單價以 100 元/ m^2 計。 2. $82,700 \times 100 = 8,270,000$ 元。
電信工程費	2,067,500	1. 單價以 25 元/ m^2 計。 2. $82,700 \times 25 = 2,067,500$ 元。
自來水工程費	8,270,000	1. 單價以 100 元/ m^2 計。 2. $82,700 \times 100 = 8,270,000$ 元。
小計	147,210,969	
地上物拆遷補償費	2,481,000	本項費用以理事會依「臺南市興辦公共工程拆遷建築改良物補償及救濟金發給自治條例規定」查定提交會員大會通過後公告之金額為準。
重劃作業費	12,405,000	包含地籍整理費(各項測量及登記費用)、用人費用、服務費用、材料及用品費等
貸款利息	9,638,041	1. 本案貸款利息以年利率 2.93% 複利計算，依開發年期 2 年動支。 5. 故本案貸款利息合計為 9,638,041 $(147,210,969 + 2,481,000 + 12,405,000) \times (1.0293^2 - 1) = 9,638,041$
合計	171,735,010	

二、費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積})} \times 100\% \\ &= \frac{171,735,010}{13100(82700-0)} \times 100\% = 15.85\% \end{aligned}$$

政
經
地
騎

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率

= 38.00% + 15.85% = 53.85%

拾、財務計畫

一、資金需求總額：1 億 7173 萬 5010 元整。

二、財源籌措方式：本重劃區所列各項經費，由重劃會向銀行或民間貸款籌措支應。

三、償還計算：由區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其未建築土地抵付(抵費地出售款)，如未建築土地者，改以現金繳納。

拾壹、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國 107 年 03 月起至 110 年 08 月止 (詳如附件一)。

拾貳、其它載明事項

拾參、附件

- 一、預定重劃工作進度表。
- 二、重劃區位置示意圖。
- 三、重劃區範圍現況都市計畫套繪圖。
- 四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 五、範圍核定相關文件。

政
經
地
騎



臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國 107 年 03 月起至 111 年 05 月止 (詳如進度表)。

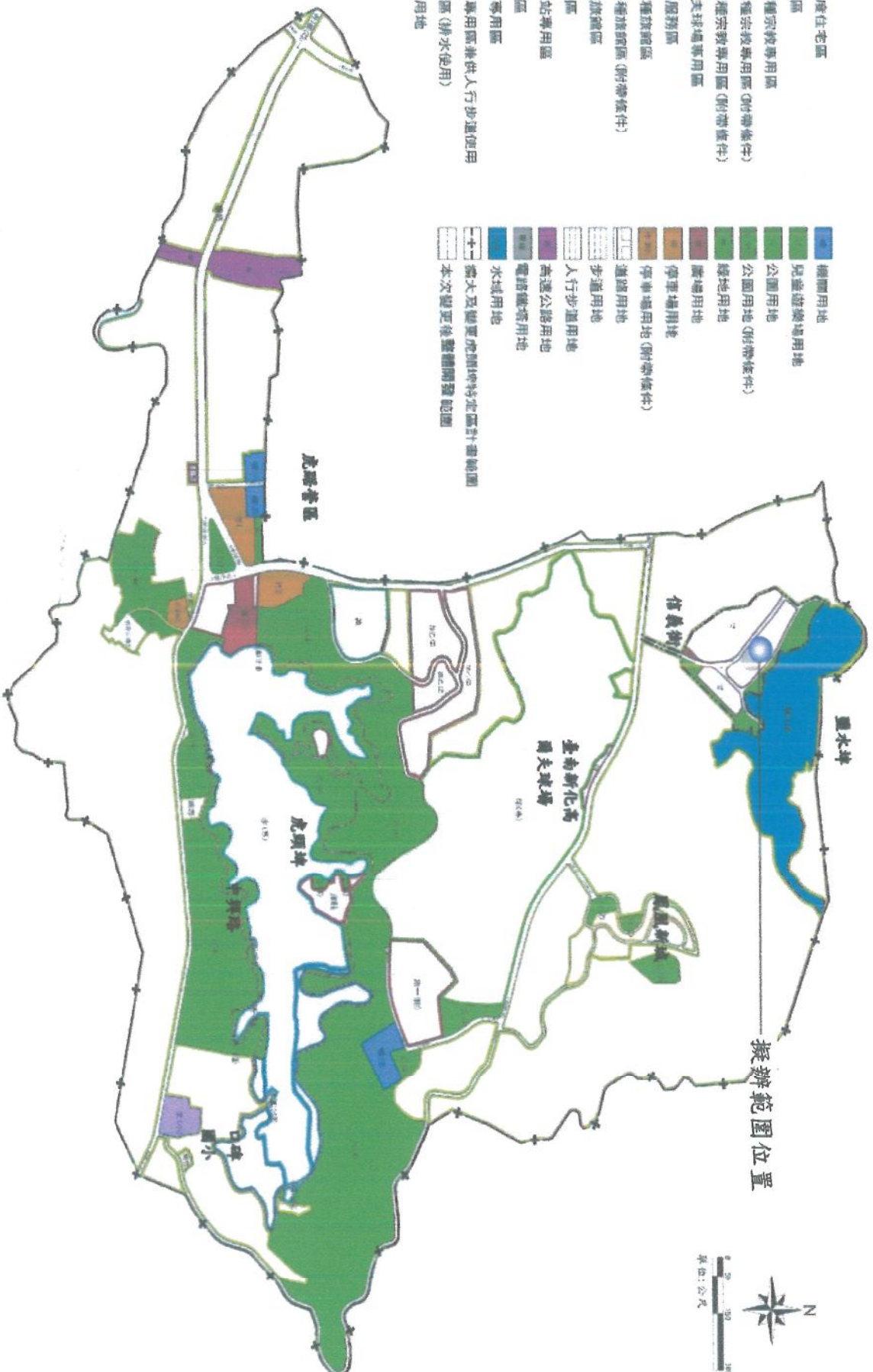
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 107 年 03 月 至 107 年 06 月
二、舉辦座談會	自 107 年 06 月 至 107 年 07 月
三、召開重劃會成立大會	自 107 年 08 月 至 107 年 10 月
四、範圍申請核定重劃範圍	自 107 年 11 月 至 108 年 08 月
五、徵求同意	自 108 年 08 月 至 108 年 10 月
六、研擬自辦市地重劃計畫書送核定	自 108 年 09 月 至 108 年 12 月
七、舉辦聽證會及公告重劃計畫書	自 109 年 01 月 至 109 年 02 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 109 年 02 月 至 109 年 03 月
九、現況調查及測量	自 109 年 03 月 至 109 年 05 月
十、工程規劃設計	自 109 年 05 月 至 110 年 01 月
十一、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 109 年 03 月 至 109 年 05 月
十二、工程施工	自 110 年 01 月 至 111 年 01 月
十三、查估重劃前後地價及地價評議	自 110 年 01 月 至 110 年 06 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 110 年 06 月 至 110 年 07 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 110 年 08 月 至 110 年 11 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 110 年 11 月 至 111 年 01 月
十七、交接土地及清償	自 111 年 02 月 至 111 年 03 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 111 年 03 月 至 111 年 03 月
十九、財務結算	自 111 年 04 月 至 111 年 04 月
二十、重劃會解散	自 111 年 05 月 至 111 年 05 月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。



- 圖例
- 低密度住宅區
 - 商業區
 - 第一種宗教專用區
 - 第二種宗教專用區 (附帶條件)
 - 第三種宗教專用區 (附帶條件)
 - 第四種宗教專用區 (附帶條件)
 - 高爾夫球場專用區
 - 旅遊服務區
 - 第一種旅館區
 - 第二種旅館區
 - 第一種加蓋區 (附帶條件)
 - 第二種加蓋區 (附帶條件)
 - 乙種旅館區
 - 遊樂區
 - 加油站專用區
 - 農業區
 - 水庫專用區
 - 水庫專用區非供人行步道使用
 - 河川區 (排水使用)
 - 學校用地

- 機關用地
- 兒童遊樂場用地
- 公園用地
- 公園用地 (附帶條件)
- 綠地用地
- 廣場用地
- 停車場用地
- 停車場用地 (附帶條件)
- 道路用地
- 步道用地
- 人行步道用地
- 高速公路用地
- 電路線索用地
- 水域用地
- 擴大及變更虎頭埤特定區計畫範圍
- 本次變更後整體開發範圍

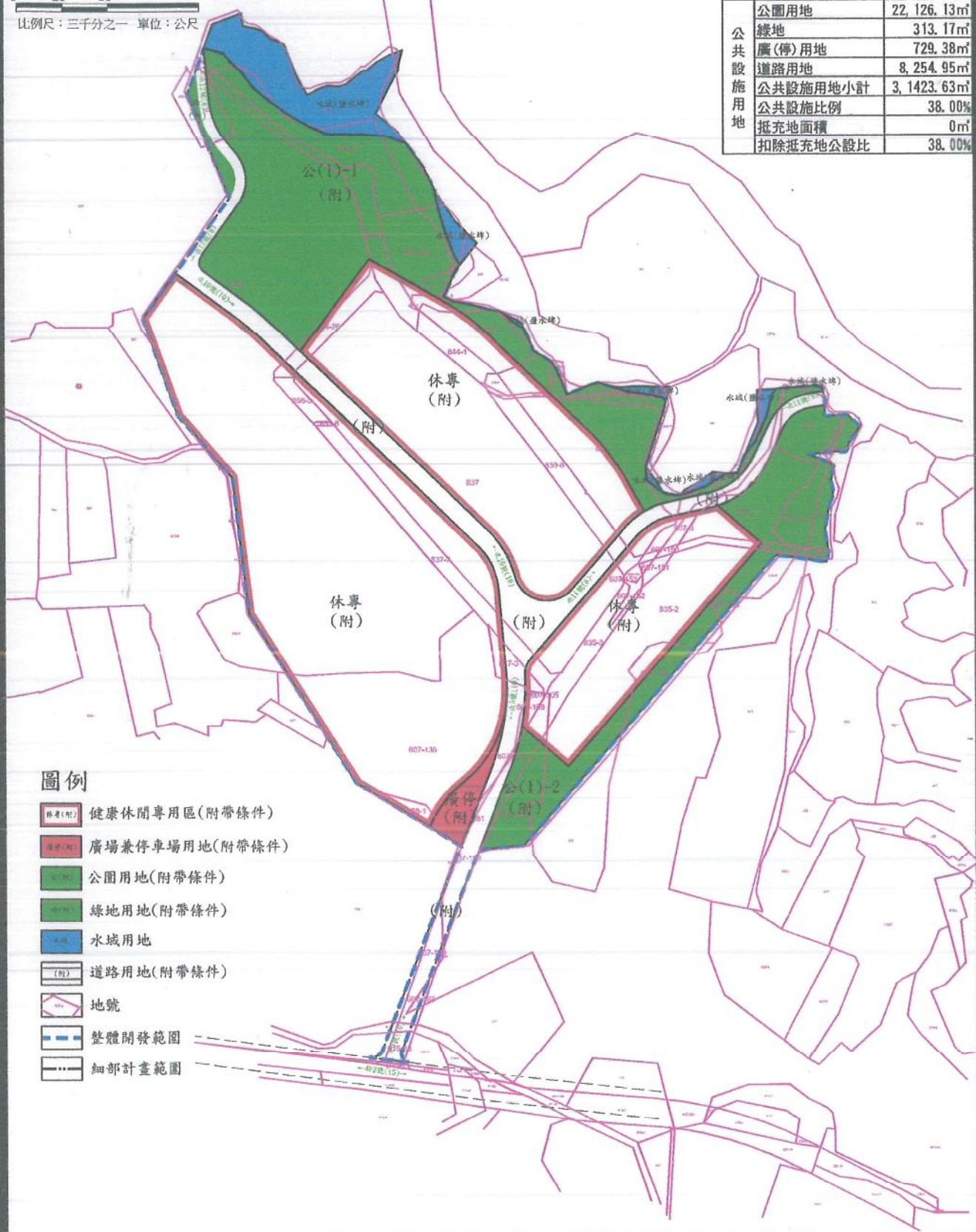


重劃區位置示意圖



0 25 50
比例尺：三千分之一 單位：公尺

面積表	
項目	面積
重劃區面積	82,700.23m ²
健康休閒專用區	51,276.60m ²
公園用地	22,126.13m ²
綠地	313.17m ²
廣(停)用地	729.38m ²
道路用地	8,254.95m ²
公共設施用地小計	3,1423.63m ²
公共設施比例	38.00%
抵充地面積	0m ²
扣除抵充地公設比	38.00%



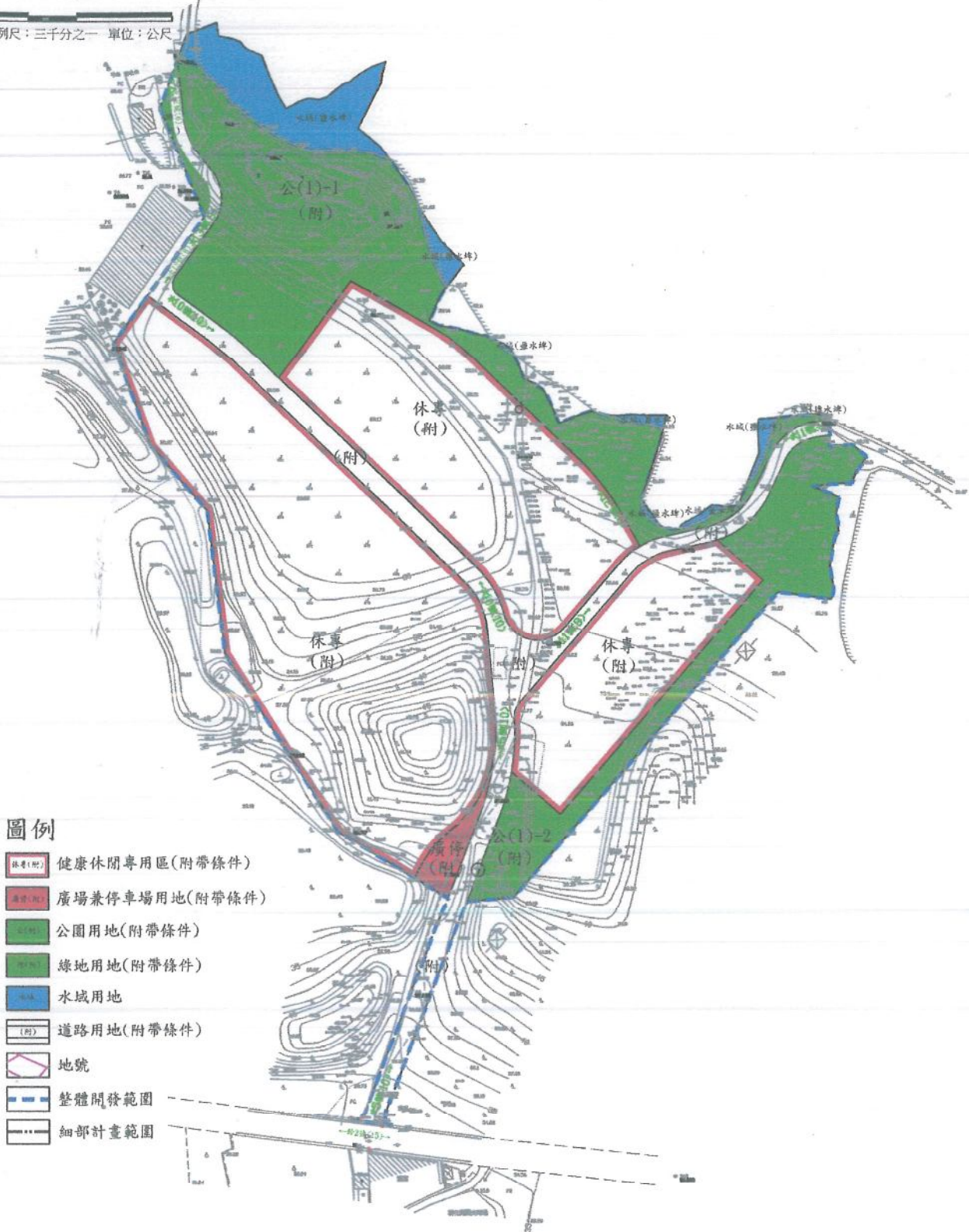
圖例

- 健康休閒專用區(附帶條件)
- 廣場兼停車場用地(附帶條件)
- 公園用地(附帶條件)
- 綠地用地(附帶條件)
- 水域用地
- 道路用地(附帶條件)
- 地號
- 整體開發範圍
- 細部計畫範圍

臺南市新化區礁坑子段自辦市地重劃區
重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



比例尺：三千分之一 單位：公尺



圖例

-  健康休閒專用區(附帶條件)
-  廣場兼停車場用地(附帶條件)
-  公園用地(附帶條件)
-  綠地用地(附帶條件)
-  水域用地
-  道路用地(附帶條件)
-  地號
-  整體開發範圍
-  細部計畫範圍

臺南市新化區礁坑子段自辦市地重劃區
重劃區範圍現況都市計畫套繪圖

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：劉佳玟

電話：06-2991111#8942

傳真：06-2982786

電子信箱：m9929017@mail.tainan.gov.tw

受文者：各土地所有權人及已知利害關係人

發文日期：中華民國108年9月10日

發文字號：府地劃字第1081065463A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：旨揭重劃區重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖各1份

主旨：有關「臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會」申請核定重劃範圍1案，本府予以核定，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定、臺南市市地重劃委員會108年度第2次會議審議結果及臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會108年4月10日南市虎頭埤自重字第10800410號函辦理。
- 二、檢附旨揭重劃區重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖各1份供參。
- 三、副本函送本府秘書處，請代為張貼本函、公告文、重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及臺南市市地重劃委員會108年度第2次會議紀錄（節錄）於本府公告欄。

正本：臺南市新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會（理事長：邱榮雄）、各土地所有權人及已知利害關係人

副本：臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府秘書處、臺南市新化區公所、臺南市新化地政事務所、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）

市長黃偉哲

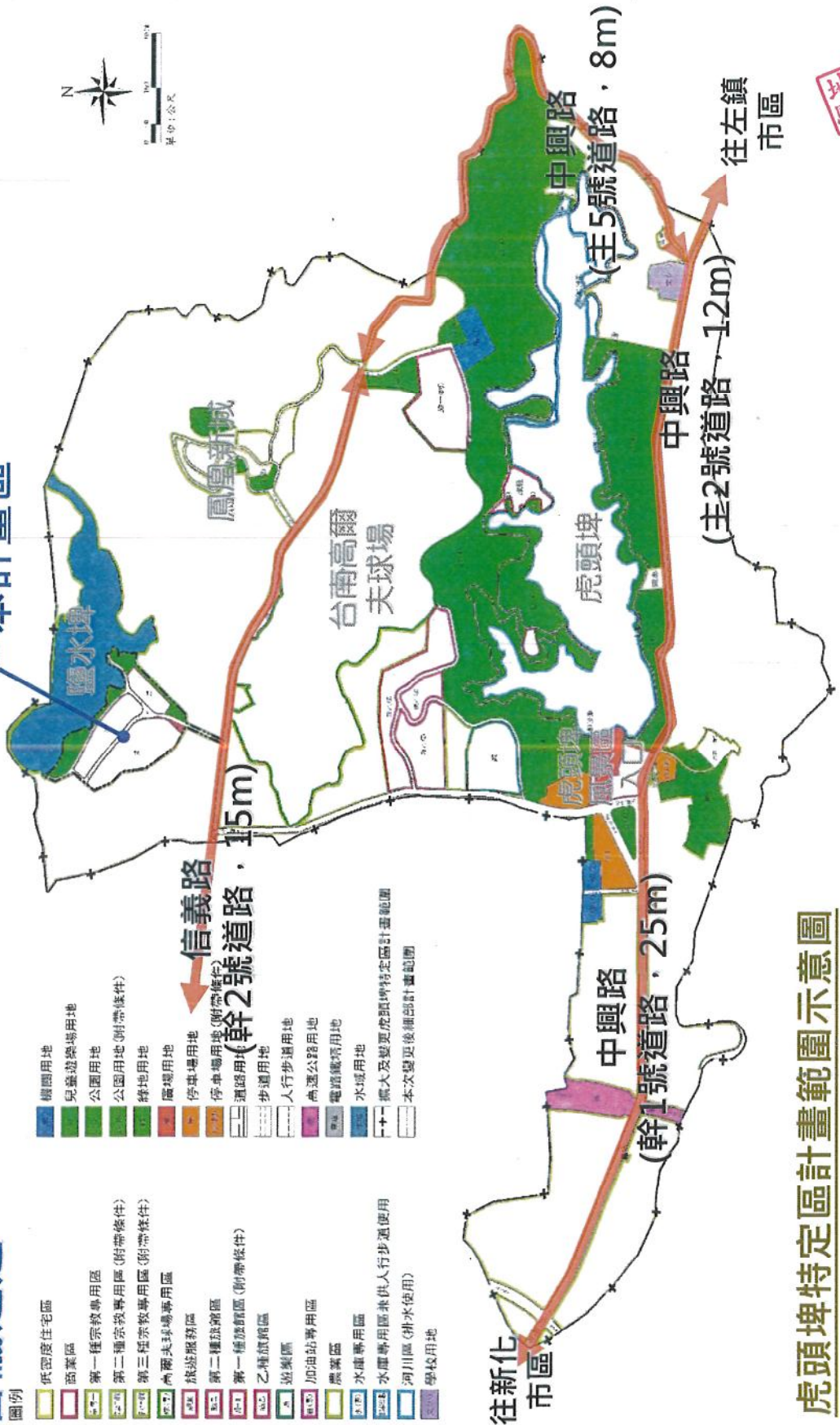
地
騎

局
章

一、計畫位置及範圍

「變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」於101年9月25日府都規字第1010679254A號函公告發布實施，本計畫範圍屬二通暫予保留案第2案，並提經內政部都市計畫委員會第845次、918、934大會審議通過。

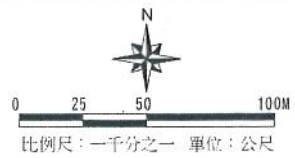
本計畫區



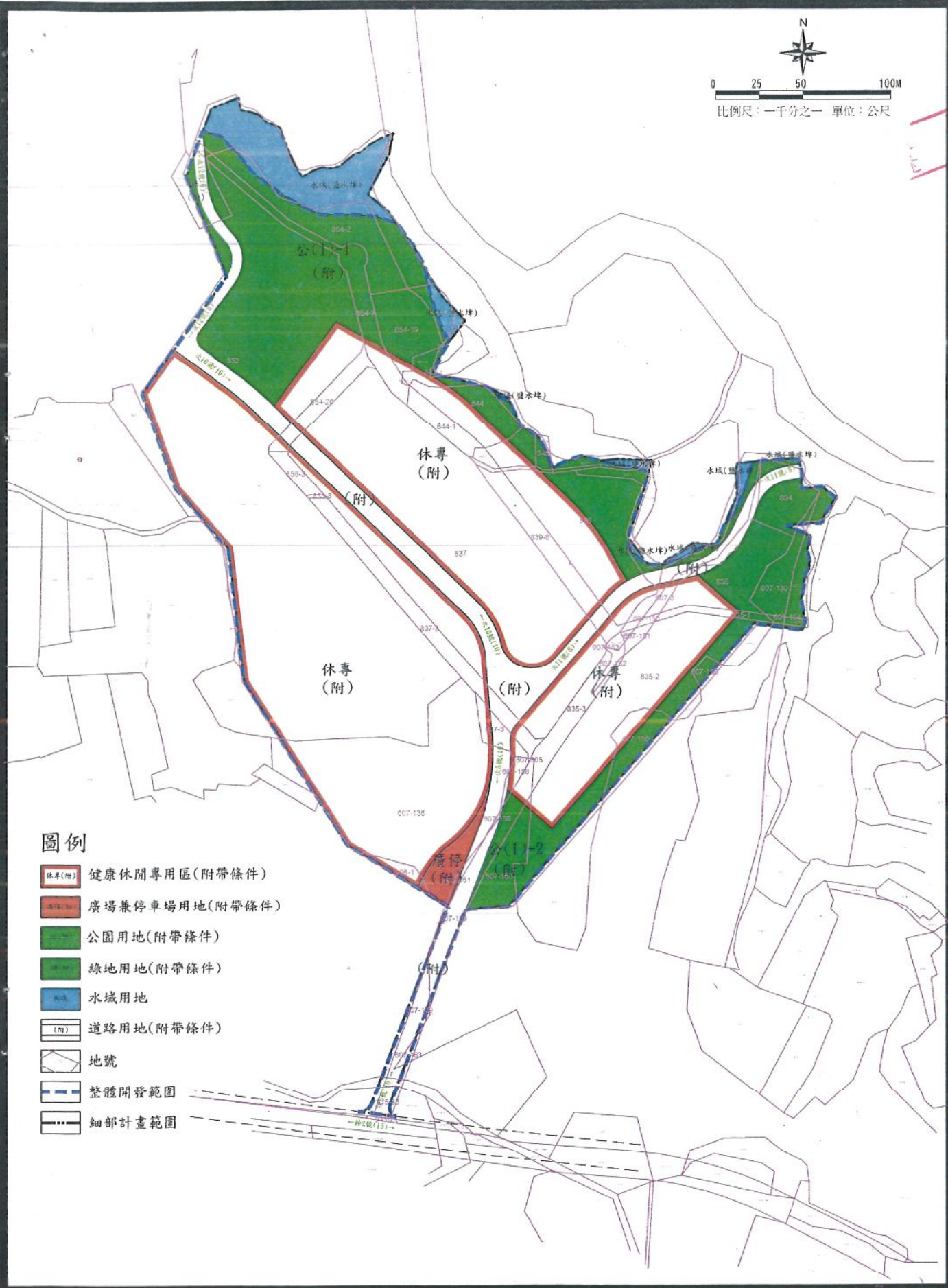
- 圖例
- | | |
|----------------|-----------------|
| 低密度住宅區 | 機關用地 |
| 商業區 | 兒童遊樂場用地 |
| 第一種宗教專用區 | 公園用地 |
| 第二種宗教專用區(附帶條件) | 公園用地(附帶條件) |
| 第三種宗教專用區(附帶條件) | 綠地用地 |
| 高爾夫球場專用區 | 廣場用地 |
| 旅遊服務區 | 停車場用地 |
| 第一種旅館區 | 停車場用地(附帶條件) |
| 第二種旅館區 | 酒路用地(附帶條件) |
| 第一種旅館區(附帶條件) | 酒路用地 |
| 乙種旅館區 | 抄道用地 |
| 遊樂區 | 人行步道用地 |
| 加油站專用區 | 高速公路用地 |
| 農業區 | 電路纜管用地 |
| 水庫專用區 | 水域用地 |
| 水庫專用區兼供人行步道使用 | 擴大及變更虎頭埤特定區計畫範圍 |
| 河川區(排水使用) | 本次變更後細部計畫範圍 |
| 學校用地 | |

虎頭埤特定區計畫範圍示意圖

局章
政
地
騎



地籍
圖章



圖例

- 健康休閒專用區(附帶條件)
- 廣場兼停車場用地(附帶條件)
- 公園用地(附帶條件)
- 綠地用地(附帶條件)
- 水域用地
- (附) 道路用地(附帶條件)
- 地號
- 整體開發範圍
- 細部計畫範圍

臺南市新化區礁坑子段自辦市地重劃區
擬辦重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

臺南市市地重劃委員會108年度第2次會議紀錄

壹、時間：中華民國108年8月7日(星期三)下午2時

貳、地點：臺南市政府永華市政中心3樓南側會議室

參、主席：許委員兼召集人育典

肆、出席委員：

許委員兼召集人育典、陳委員兼執行秘書淑美、蘇委員金安(陳俊誠代)、李委員賢義(蔡國銓代)、熊委員萬銀(吳盛崑代)、莊委員德樑、陳委員柏誠、陳委員淑姿、尤委員天厚、吳委員金喜(黃秀英代)、葉委員誌明、黃委員素美、鄭委員明安、楊委員瑞徵

伍、請假委員：

曾委員怡靜

陸、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

柒、主席致詞：略

捌、案件：

報告案1案及審議案4案，共5案，如次：

第4案：審議案—本市147期「新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會」提請審議重劃範圍。

決議：

同意本市147期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會提送之重劃範圍。

玖、散會時間：108年8月7日下午3時。



臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會

第四次理事會簽到簿

職 稱	姓 名	簽 名
理事長	邱榮雄	邱榮雄
理事	邱忠賢	
理事	邱柏洲	邱柏洲
理事	邱樂芬	邱樂芬
理事	陳麗真	陳麗真
理事	葉燕珍	葉燕珍
理事	廖莉子	廖莉子

監事	邱蘇玉霜	邱蘇玉霜
----	------	------

市政府代表	
-------	--

聯昇開發工程有限公司	林東瀚
------------	-----

中華民國一〇八年 09 月 24 日