

臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦 市地重劃區重劃計畫書

註：經臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會第三次會員大會審議通過；會議記錄並經臺南市政府 109 年 02 月 10 日以府地劃字第 1090191055 號函備查。

臺南市第 147 期
新化區虎頭埤自辦
市地重劃區重劃會



臺南市第 147 期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃會 編製

臺南市
新化區
市地重畫

目 錄

壹、重劃地區及其範圍	1
貳、法律依據	1
參、辦理重劃原因及預期效益	1
肆、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數	2
伍、土地所有權人同意重劃情形	2
陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積	2
柒、預估公共設施用地負擔	2
捌、預估費用負擔	3
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率	5
拾、財務計畫	5
拾壹、 第147期 預定重劃 區重劃會 工作進度表	6
拾貳、其它載明事項	6
拾參、附件	6
附件一、 預定重劃工作進度表	
附件二、重劃區位置示意圖。	
附件三、重劃區範圍現況都市計畫套繪圖。	
附件四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。	
附件五、範圍核定相關文件。	

臺南市
新化區
市地重劃

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。

臺南市第一區
新化區虎頭
市地重劃區

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	2	717	
私有土地	29	81983	
未登記土地	0	0	
總計	31	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	%
	29	20	68.97	9		31.03	8.19	7.83	95.57
公有土地面積：0.07 公頃					可抵充公地面積：0 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

臺南市
新化區
市地重畫

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	
工程費	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。	

臺南市
新化區
市地重劃

		<p>2. 前述單價包含交通號誌、標誌及標線費用。</p> <p>3. $8,255 \times 200 = 1,651,000$ 元。</p>
排水工程費	18,194,000	<p>1. 單價以元 $220/m^2$ 計。</p> <p>2. 前述單價包含側溝及集水井等所需之全部工程費用。</p> <p>3. $82,700 \times 200 = 18,194,000$ 元。</p>
雨水調節池工程費	14,844,000	<p>1. 單價以 $3,000$ 元/m^3 計。</p> <p>2. 所需滯洪空間為 $4,948m^3$。</p> <p>3. $4,948 \times 3,000 = 14,844,000$ 元。</p>
污水工程費(含下水道及汙水處理設施)	20,675,000	<p>1. 下水道單價以 250 元/m^2 計，</p> <p>2. $82,700 \times 250 = 20,675,000$ 元。</p>
水土保持工程費	8,270,000	<p>1. 單價以 100 元/m^2 計。</p> <p>2. $82,700 \times 100 = 8,270,000$ 元。</p>
空汙費	1,167,724	<p>1. 單價以 7060 元/(公頃-月)計。</p> <p>2. 預估工期 20 個月。</p> <p>3. $8.27 \times 20 \times 7060 = 1,167,724$ 元。</p>
監造設計服務費	5,505,470	<p>1. 發包工作費總價百分之 4.5 計</p> <p>2. $122,343,775 \times 4.5\% = 5,505,470$ 元。</p>
電力工程費	8,270,000	<p>1. 單價以 100 元/m^2 計。</p> <p>2. $82,700 \times 100 = 8,270,000$ 元。</p>
電信工程費	2,067,500	<p>1. 單價以 25 元/m^2 計。</p> <p>2. $82,700 \times 25 = 2,067,500$ 元。</p>
自來水工程費	8,270,000	<p>1. 單價以 100 元/m^2 計。</p> <p>2. $82,700 \times 100 = 8,270,000$ 元。</p>
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	<p>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。</p> <p>5. 故本案貸款利息合計為 9,638,041</p> <p>$(147,210,969 + 2,481,000 + 12,405,000) \times (1.0293^2 - 1) = 9,638,041$</p>
合計	171,735,010	

臺南市
新化區
市地重劃

二、費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率

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

$$= \frac{171,735,010}{13100(82700-0)} \times 100\% = 15.85\%$$

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。

分期
自辦
區重劃會

現金流量表

	109 年	110 年	111 年
現金流入			
收取差額地價或出售 抵費地價款	0	0	171,735,010
現金流出			
工程費	5,505,470	141,705,499	0
重劃費用	14,886,000	0	0
淨現金流量	(20,391,470)	(141,705,499)	0
減：利息費用	0	(9,638,041)	0
淨現金流量(扣減利息)	(20,391,470)	(151,343,540)	0
前期現金餘額	0	141,705,499	0
自行籌措調度資金	0	9,638,041	0
加：本期貸款金額	162,096,969	0	0

臺南
新化
市地

減：本期償還金額		0	(162,096,969)
累計貸款餘款	162,096,969	162,096,969	0
本期現金餘款	141,705,499	(0)	9,638,041

註：1. 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2. 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。

3. 本計畫為期初將總費用進行貸款，第二年利息未能償還部分以自行籌措調度資金，俟收取差額地價或出售抵費地價款後再行歸墊。

貸款總金額 162,096,969 元，貸款起訖日期：109 年 5 月 1 日 111 年 4 月 30 日。

本重劃區預估取得抵費地面積約為 13,109.75 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 13,100 元，扣除重劃負擔總費用 171,735,010 元，預估盈餘 0 元，財務尚屬可行。

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 111 年 05 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。



第五區
重劃地
臺北市

附件一

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。

臺南市
新化區
市地重劃

臺南市
新化區
市地重劃

附件三



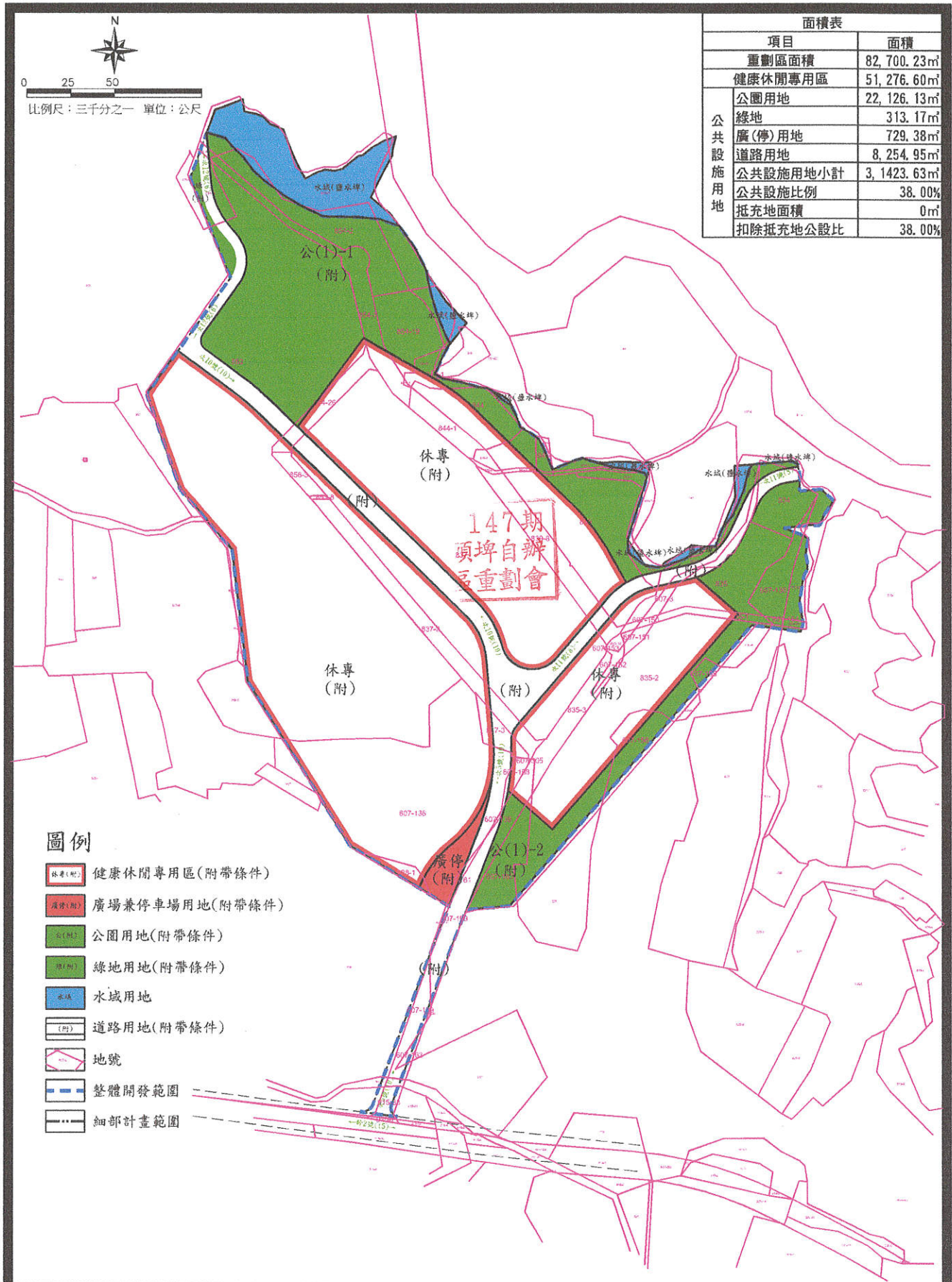
比例尺：三十分之一 單位：公尺



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

臺南市
新化區
市地重劃

附件四



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
 - 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

臺南市第一
新化區虎
市地重劃

附件五

正本

發文方式：郵寄

臺南市政府 函

檔 號：

保存年限：



10457

臺北市中山區南京東路2段96號4樓

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：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）

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自辦市地重劃辦法第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

