

臺南市長安(二)自辦市地重劃區 重劃計畫書草案

註：經臺南市長安(二)自辦市地重劃區重劃會第 2 次會員大會審議通過；會議紀錄並經臺南市政府 108 年 8 月 2 日府地劃字第 1080879083 號函備查。

臺南市長安(二)自辦市地重劃區重劃會 編製

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.....	2
肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	4
伍、土地所有權人同意重劃情形.....	4
陸、重劃區原公有道路.溝渠.河川及未登記地或指配土地面積...5	
柒、預估公共設施用地負擔.....	6
捌、預估費用負擔.....	7
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	8
拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	8
拾壹、財務計畫.....	8
拾貳、其他事項(都市計畫特殊規定).....	9
拾參、預定重劃工作進度表.....	10
拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	11
附件一 臺南市都市計畫委員會第82次大會會議紀錄(審3案)	
附件二 各公有土地管理單位回函	
附件三 本重劃區最近三年鄰近土地交易實例資料	
附件四 預付負擔建案--建照函號對照表	
附件五 預付共同負擔清冊(細部計畫附錄)	
附表一 工程費用編列表	
附表二 預估土地改良物拆遷補償費	
附表三 重劃作業費編列標準表	

臺南市長安(二)自辦市地重劃區 重劃計畫書草案

壹、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於臺南市安南區(臺江大道與安吉路交會處鄰近地區)，係以「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分)(配合單元一自辦市地重劃)案」之「市地重劃單元一-A區」為實施重劃範圍。包含公親段、公學段、鎮安段、原西段、長安段、原佃段及怡中段等七個地段部分土地，重劃面積約 16.69 公頃；其四至如下：

東至：細部計畫東界(最東為長安段 4 地號)。

西至：細部計畫西界(最西為原西段 53-5 地號)。

南至：細部計畫南界(最南為怡中段 1 地號)。

北至：細部計畫北界(最北為公親段 698 地號)。

貳、法律依據

一、依平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。

二、本重劃區實施範圍前經臺南市政府 108 年 5 月 17 日府地劃字第 1080434516A 號函核定；茲依據細部計畫修正內容併同申請核定變更重劃範圍(108 年 8 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 82 次會議決議將單元一劃分為 A、B 兩區；本區為「市地重劃單元一-A區」)。

三、本重劃區所屬之「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)(配合單元一自辦市地重劃)」案，經臺南市都市計畫委員會第 82 次會議審議通過(詳見附件一)。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因

- (一) 遵循都市計畫之規定：「擬定臺南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃)細部計畫案」於民國 75 年 4 月發布實施；另該聚落都市計畫外圍地區，於民國 91 年 8 月發布實施「擬定臺南市安南區(新寮地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案」。上開計畫規定以市地重劃方式開發之地區，為解決地政局反映重劃執行之不利因素，故於 103 年辦理「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案」，將主要計畫發布實施前及擬定細部計畫前合法建物剔除於市地重劃範圍，檢討後計畫區內剩餘未辦理重劃地區界定為「單元一」。嗣後為解決早期以預付共同負擔發照建築遺留之問題辦理變更細部計畫，經臺南市都市計畫委員會第 61 次會議審議通過。另，考量部分土地所有權人意願，經會員大會投票表決通過，提經臺南市都市計畫委員會第 82 次會議決議：將單元一劃分為 A、B 兩區；本重劃區為單元一-A 區。
- (二) 加速地方繁榮：本區土地自民國 75 年 4 月擬定細部計畫，在依附帶條件規定完成市地重劃開發之前，原屬無法申請建築使用之土地，大部分土地閒置 30 餘年缺乏管理，規劃之公共設施未開闢，已嚴重影響鄰近地區之環境品質。加以早期以預付共同負擔發照建築遺留之問題，更引發公平爭議。在不增加政府財政負擔及考量公平性與提升都市生活環境品質之前提下，為促進土地有效利用及保障土地所有權人之權益，遂由土地所有權人依平均地權條例及都市計畫附帶條件規定，申請以自辦市地重劃方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。

(三) 基於土地經濟性與負擔公平性考量：辦理市地重劃可將區內雜亂不整、畸零細碎之土地予以交換分合成為一方整之地形，重劃後均可直接面臨街道建築使用。而配合公共設施的興建更可促進土地經濟有效利用，並改善都市環境品質，重劃後土地所有權人獲得之土地價值亦相對提高。因此區內大多數土地所有權人均認同「市地重劃」為較公平合理的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定共同負擔區內之公共設施用地及重劃費用，早日完成土地開發取回自己的住宅區土地。

二、預期效益

(一)本區重劃完成後政府將無償取得公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場、綠地及道路等五項公共設施用地，面積合計約 5.41 公頃。並開發可建築用地 11.11 公頃，對促進土地有效利用與開發，提高土地經濟價值，加速地方繁榮，引導都市健全發展，均有相當可觀的實質助益。

(二)本區以市地重劃方式辦理整體開發，其公共設施用地及開發費用由土地所有權人共同負擔，可節省政府徵購公共設施用地費用約 10 億 4,817 萬元及建設經費約 6 億 6,862 萬元，總計約 17 億 1,679 萬元。

(註：徵購公共設施用地費用以預估重劃後平均地價估算)

(三)完成市地重劃整體開發後，可有效增加政府財稅之收入，如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等。

(四)重劃區土地依都市計畫內容進行整體開發後，各項公共設施建設完成，除提高土地價值之外，更可美化環境，形成良好都市宜居社區。而且重劃後地籍重新整理，可減少土地經界糾紛，有效消除畸零地之問題，健全地籍管理及建築管理。

肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本區土地總面積約16.69公頃，土地所有權人總數為737人，如下表：

項目	土地所有權人數 (人)	面積 (平方公尺)	備註
公有	6	11942.80	公有人數以管理者計
私有	731	154927.89	
總計	737	166870.69	
不計入同意與不同意	25	255.75	註 3
(私有)徵求同意總數	706	154672.14	

註 1：表列公、私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計。

註 2：表列面積應以核定重劃範圍辦理邊界分割後，重劃區內土地之登記面積為準。

註 3：本區都市計畫未規定最小建築基地面積，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項規定，籌備會核准成立之日(100 年 11 月 15 日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，所有權人所有土地面積未達臺南市畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者(3m*12m=36m²)，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

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
706	441	62.46%	265	37.54%
私有土地面積				
總面積	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
154,672.14	115,722.22	74.82%	38,949.92	25.18%

註：詳意見分析表及同意書。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地或指配土地面積

公有土地面積：11942.80 平方公尺	可抵充或指配面積：4700.89 平方公尺
----------------------	-----------------------

公有土地管理單位	可抵充或指配土地面積(平方公尺)
1.財政部國有財產署	2510.49
2.臺南市政府工務局	2090.29
3.臺南市安南區公所	指配於機關用地，非重劃共同負擔
4.彰化縣員林市公所	100.11
5.臺南市政府財政稅務局	0
6.臺南市政府地政局	0
合計	4700.89

註 1：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條略以：「...，並按原位置原面積分配」之規定，於本重劃計畫書簡稱「指配」。

註 2：表列面積應以核定重劃範圍辦理邊界分割後，重劃區內土地之登記面積為準。

註 3：各公有土地管理單位回函，詳見附件二。

柒、預估公共設施用地負擔

一、本重劃區內「機關用地」依平均地權條例第 60 條規定，未列為共同負擔之公共設施用地。

二、本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：公園兼兒童遊樂場用地約 13375 平方公尺、停車場用地約 1102 平方公尺、廣場用地約 2789 平方公尺、綠地約 546 平方公尺及道路用地約 36331 平方公尺，計畫面積合計約 54143 平方公尺。扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積 4700.89 平方公尺後，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積為 49442.11 平方公尺。

三、土地所有權人負擔公共設施用地面積：49442.11 平方公尺

土地所有權人負擔之公共設施用地面積

＝共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積

＝54143.00－4700.89

＝49442.11 平方公尺

四、公共設施用地平均負擔比率：30.49%

公共設施用地平均負擔比率

＝(共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積)÷(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積)×100%

＝(54143.00－4700.89)÷(166870.69－4700.89)×100%

＝30.49%

捌、預估費用負擔

一、預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額 (元)	說明	
工 程 費 用	整地及道路工程	197,280,000	1.詳工程費用編列表(附表一)。 2.本案係依都市計畫規定範圍辦理整體開發，惟重劃區零散分為八個地區，個案基地情形特殊，為儘量減低鄰地爭執，環境費用相對較高，不同一般重劃區。 3.應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。	
	公園等公共設施開闢工程	34,500,000		
	雨水及污水下水道工程	146,550,000		
	共同管線工程	26,000,000		
	環境保護、勞安及雜項工程	28,106,500		
	復舊工程及敦親睦鄰費	7,500,000		
	工程設計、監造及行政管理	27,600,000		
	利潤、管理、保險及空汙費	35,700,000		
	公用設備管線配合工程費	46,280,000		應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
	工程費用合計	549,516,500		
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	48,260,000	應以理事會依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例查定提交會員大會通過之金額為準(詳附表二)。	
	重劃作業費	21,950,000	含測量、查估、配地、估價、地政規費及相關行政費用(詳附表三)。	
	重劃費用合計	70,210,000		
貸款利息		48,896,000	依 108 年 6 月 28 日五大銀行平均基準利率 2.63%；計息 3 年。	
總 計		668,622,500		

二、預估費用負擔比率

費用平均負擔比率

$$= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積})] \times 100\%$$
$$= 668,622,500 \text{ 元} \div [21,200 \times (166870.69 - 4700.89)] \times 100\%$$
$$= 19.45\%$$

註：本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例，詳見附件三。

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$
$$= 30.49\% + 19.45\%$$
$$= 49.94\%$$

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔之減輕原則，視本案重劃開發實際財務支出情形，由理事會決議後執行。

拾壹、財務計畫

一、資金需求總額：重劃開發總費用約新臺幣 668,622,500 元。

二、財源籌措方式：前項所需費用由重劃理事會籌措支應。

三、償還計畫：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

拾貳、其他事項(都市計畫特殊規定)

本重劃區範圍內土地於重劃前以「預付共同負擔捐贈公共設施用地」方式核准先行建築者共九案，依臺南市都市計畫委員會第 74 次會議訂定之「臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則」，前開核准先行建築案內土地應維持納入重劃範圍。

依「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案計畫書」之建成區處理原則，上開核准先行建築案內土地應按「保留地部分不得參與重劃分配」及「建築基地部分需視日後實際重劃負擔比例補足差額地價」等切結條件，參與重劃(詳附件四 預付負擔建案--建照函號對照表、附件五 預付共同負擔清冊)。

已預付共同負擔捐贈公共設施用地之「建築基地」，且出具土地所有權人同意書者，重劃後按其「建築基地」之原位置、原面積辦理保留分配，其土地不足之重劃負擔，概由本區出資者吸收，免再繳納差額地價。

拾參、預定重劃工作進度(詳如后附)

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(詳如后附)

附件及附表：

附件一 臺南市都市計畫委員會第 82 次大會會議紀錄(審 3 案)

附件二 各公有土地管理單位回函

附件三 本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例

附件四 預付負擔建案--建照函號對照表

附件五 預付共同負擔清冊

附表一 工程費用編列表

附表二 預估土地改良物拆遷補償費

附表三 重劃作業費編列標準表

預定重劃工作進度表：自 106 年 09 月起至 112 年 12 月止。

工作項目		預定工作期程
1	核定成立籌備會	100 年 11 月 15 日
2	土地所有權人意願徵詢(召開座談會)	106 年 09 月 23 日
3	召開重劃會成立大會、核定成立重劃會	107 年 01 月 23 日
4	召開第一次會員大會審議擬辦重劃範圍	107 年 06 月 23 日
5	重劃範圍經市地重劃委員會審議、核定	107 年 07 月至 108 年 05 月
6	召開第二次會員大會審議重劃計畫書草案	108 年 06 月
7	細部計畫修正(市地重劃單元一分 A、B 二區)	108 年 08 月至 108 年 09 月
8	重劃計畫書草案審議 (聽證會、市地重劃委員會審議)	108 年 10 月至 108 年 12 月
9	細部計畫書圖核定、公告	109 年 01 月
10	重劃計畫書核定、公告及通知	109 年 02 月至 109 年 03 月
11	現況調查及測量	109 年 01 月至 109 年 03 月
12	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	109 年 04 月至 109 年 05 月
13	地上物拆遷補償費報核、通知、發價	109 年 04 月至 109 年 06 月
14	工程規劃設計、報請核定	109 年 01 月至 109 年 06 月
15	工程發包、施工、驗收及決算	109 年 07 月至 112 年 10 月
16	查定重劃前後地價、報請評議	111 年 01 月至 111 年 06 月
17	計算負擔及土地分配設計	111 年 07 月至 111 年 12 月
18	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	112 年 01 月至 112 年 06 月
19	重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	112 年 07 月至 112 年 09 月
20	交接土地及清償差額地價	112 年 10 月
21	申請核發重劃負擔總費用證明書	112 年 10 月
22	處理抵費地及財務結算、公告	112 年 11 月
23	撰寫重劃報告書及報請核定	112 年 12 月

臺南市長安(二)自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖 【市地重劃單元一-A區】

