

臺南市第九十三期海前(二)自辦市地重劃區

重劃計畫書

(第一次會員大會修正案)

註:本重劃計畫書原稿業經南市地劃字第 09614515920 號函准予核定

臺南市第九十三期海前(二)自辦市地重劃區重劃會 編製

臺南市第九十三期海前(二)自辦市地重劃區重劃計畫書(修正案)

一. 重劃範圍描述

1. 範圍：

本自辦重劃區座落台南市安南區海佃路二段西側，範圍包括海前段之部分土地，其範圍四周如下：(詳附圖)

東：以海佃路二段(2-8-30M)道路西側邊界為界

西：以 G-3-15M 計畫道路西側邊界為界

南：以 G-15-8M 計畫道路北側邊界為界。

北：以 G-2-16M 計畫道路中心線為界。

二. 法律依據

1. 平均地權條例第五十八條第三項規定辦理。
2. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。
3. 台南市政府 92 年 01 月 02 日南市都計字第 09116509070 號公告實施「擬定台南市安南區(海佃路二段兩側地區)細部計畫案」。
4. 台南市政府 97 年 1 月 10 日南市地劃字第 09714500600 號函核定台南市海前(二)自辦市地重劃區範圍。

三. 辦理重劃原因及預期效益

1. 辦理重劃原因：

本重劃計畫為促進台南市都市建設整體發展，透過地籍整理交換分合，消弭畸零不整之地用狀況，使其促進土地經濟使用，進而健全都市發展所進行之土地改良計畫本重劃計畫。本計畫之重劃範

圍為台南市安南區海佃路二段西側，境內大部分為農漁村型態，傳統居民以從事農耕和養殖業為主。屬部落分散之住宅區，藉由重劃可改善各區里之住宅環境。

2. 辦理市地重劃之效益如下：

(1)自辦重劃後可建築用地約 63044.75 平方公尺，增加安南地區建築用地之供給，以因應該地區對建築用地之需求，另開闢公共設施用地約 34351.71 平方公尺，含道路部分 24047.9 平方公尺及公(兒)用地部分 10304.81 平方公尺。

(2)減輕政府財力負擔：

經自辦重劃辦理後，政府得無價取得約 3.44 公頃公共設施用地，其節省經費估計包含公共設施保留用地徵收費用約 51,535 萬元，及費用負擔 23,084 萬元，合計節省政府經費負擔約 74,619 萬元整。

(3)享受減稅之利益：

重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。又重劃辦理期間地價稅免徵，完成後地價稅可以減半徵收兩年。

(4)促進都市健全發展：

重劃區土地係配合都市計畫內容予以整體開發建設或更新，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，加強居民對地區之關懷。

(5)健全地籍管理：

重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題。

(6)公平負擔：

市地重劃係基於「受益者負擔」之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。

(7)消除共有土地：

對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，並促進共有土地之利用。

四. 重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

單位：平方公尺

	所有權人人數	面積	備註
公有地	2	3791.2	2824.59 m ² 為先行建築所捐贈之土地
私有地	163	93606.26	
未登錄土地	0	0	
總計	165	97397.46	

註：1. 本表所列公、私土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，未登記土地面積係重劃範圍面積減除公、私有土地面積後得之。

2. 可抵充之公地面積：405.05 平方公尺。

3. 實際面積應俟地政機關測量及登記結果為準。

重劃總面積：97397.46 平方公尺

五. 土地所有權人申請重劃情形

1. 可徵求同意之土地所有權人

- (1) 依據「台南市畸零地使用規則」及本區細部計畫規定本重劃區最小建築基地面積為 84M²，面寬 6M 深度 14M。
- (2) 本區內私有土地所有權人共計 163 位；其持有土地不足最小建築基地面積二分之一者占 62 位(59 位持有土地於籌備會成立前移轉，其餘 3 位繼承移轉)。
- (3) 本區得計入同意及不同意人數、面積比例之私有土地所有權人，共計 163 位。

2. 徵求同意情形

單位：平方公尺

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	同意面積		未同意面積	
	人 數	%	人 數	%		面積	%	面積	%
163	113	69.33	50	30.67	96430.85	71765.13	74.42	24665.72	25.58
					含先行建築所捐贈土地 2824.59 m ²				

- 註：1. 本重劃區內海前段地號 677-1;686-2、684 等 3 筆土地係因申請建築開發，已同意先行捐贈並納入重劃同意比例。
2. 土地所有權人陳坎之持分土地約計 17,474.76 平方公尺(占全區 17.94%)，年久均未辦理繼承。
3. 本區因歿或其他因素無法聯繫者共計 26 人(占全區 15.95%)，本會均依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第七條規定，以書面雙掛號函及專人拜訪方式通知，無法致達者均以刊登報紙並公告該通知方式為之。

六. 預估公共設施用地負擔：

按都市計畫細部計畫所規劃之內容符合平均地權條例第六十一條第一項規定之項目者予以列舉其共同負擔之公共設施用地項目。包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。其中公共設施用地平均負擔比率之計算公式如下：

公共設施用地平均負擔比率=

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ = \frac{(24,047.91 + 10,304.81) - 405.05}{97,397.46 - 405.05} = 35 \%$$

七. 預估費用負擔：

包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。工程項目依實際需要及平均地權條例施行細則第八十二第三款所規定之項目列舉。

1. 費用負擔總額概估：

項 目		金額 (元)	說明	備註
工 程 費	雜項工程	3,000,000	本項費用以重劃會將本區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。	分項經費可按實際情形調整均支。
	整地工程	30,000,000		
	道路工程	29,000,000		
	雨、污水下水道工程	34,500,000		
	公(兒)工程	8,800,000		
	電力管線工程	9,950,000		
	電信管線工程	4,500,000		
	自來水管線工程費	5,000,000		
	天然氣瓦斯管線工程	4,600,000		
	水銀燈工程	2,820,000		
	交通號誌工程	1,400,000		
	工程管理費及雜費	12,020,000	約工程費總和 9%	
	小計	145,590,000		
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	38,700,000	本項費用以提交會員大會通過，送請主管機關核備之金額為準	依據台南市政府補償標準實施
	重劃業務費	13,220,000	詳業務費用概估表	
貸款利息		33,330,000	月息 0.5625 % 期間 30 月	
合計		230,840,000		

2. 費用平均負擔比率＝

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區面積} - \text{原公有道路、溝渠河川未登記地等抵充面積})} \\
 &= \frac{230,840,000}{17,000 \times (97,397.46 - 405.05)} \\
 &= 14 \%
 \end{aligned}$$

八. 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為：

$$35 \%(\text{公共設施用地負擔比率}) + 14 \%(\text{費用負擔比率}) = 49 \%$$

九. 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. 事業及財務計畫

1. 資金需求總額：

本重劃區總費用共需新台幣貳億參仟零捌拾肆萬元整。

2. 資金來源：

前款所需費用由台灣先進土地開發有限公司負責 67%，土地所有權人陳靜芳 13.8%、陳靜枝 5.4%、陳家濱 13.8%自行集資墊付。

3. 償還計畫：

由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付或繳納差額地價償還。

4. 海前段地號 677-1;686-2、684 等 3 筆土地，係土地所有權人先行建築捐贈百分之四十五土地予台南市政府，分別經台南市政府南市地劃字第 09500840440 號函及南市地劃字第 09414029640 號函同意備查在案(詳附件)，並依下列規定辦理：

- (1) 前開登記為台南市政府土地雖位於共同負擔之公共設施用地，但不屬於得抵充之重劃前公有道路、溝渠、河川等土地，不依平均地權條例第六十條規定辦理抵充。

(2) 台南市政府不可依重劃共同負擔比例要求於重劃後分配土地。

(3) 自行捐贈之共同負擔之百分之四十五之土地，若與重劃實際負擔之比例有差異時，應繳納(收取)差額地價。

十一. 預定重劃工作進度表

自民國九十五年二月至民國九十八年二月止如進度表。

台南市海前(二)自辦市地重劃工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 95 年 02 月至 95 年 04 月
2. 範圍申請核定	自 95 年 08 月至 96 年 01 月
3. 徵求同意	自 95 年 10 月至 96 年 05 月
4. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 96 年 06 月至 96 年 07 月
5. 公告重劃計畫書	自 96 年 07 月至 96 年 08 月
6. 研擬重劃會章程草案	自 96 年 07 月至 96 年 08 月
7. 成立重劃會	自 96 年 08 月至 96 年 09 月
8. 籌編經費及公告禁止移轉事項	自 96 年 09 月至 96 年 10 月
9. 現況調查及測量	自 96 年 09 月至 96 年 10 月
10. 工程規劃設計	自 96 年 09 月至 96 年 12 月
11. 查估重劃前後地價	自 96 年 10 月至 96 年 11 月
12. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 96 年 11 月至 97 年 01 月
13. 工程施工	自 97 年 01 月至 97 年 10 月
14. 土地分配設計及計算負擔	自 97 年 01 月至 97 年 04 月
15. 分配結果公告及異議之處理	自 97 年 04 月至 97 年 07 月
16. 地籍整理及權利變更登記	自 97 年 08 月至 97 年 10 月
17. 交接土地及清償	自 97 年 11 月至 98 年 01 月
18. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 97 年 11 月至 98 年 01 月
19. 財務結算	自 97 年 11 月至 98 年 01 月
20. 重劃會報請解散	自 98 年 01 月至 98 年 02 月
備註：	

十二. 重劃區範圍市計畫地籍套繪圖

(見附件)

台南市海前(二)自辦市地重劃區重劃業務費用概估

項目	單位	單價	數量	合計	說 明
一.人事薪資	月	131,000	36	4,716,000	預估辦理時間 36 個月，規劃師 1 人 42000、助理 2 人 52000，製圖 1 人 37000。
二.事務費用	月	112,700	36	4,057,200	房租、水電:41000 郵寄通訊:15000 加班費、誤餐費、交通補貼:38000 文具、印刷耗材、紙張:8700 設備折舊 10000…等費用。
三.資料蒐集	式	290,000	1	290,000	地籍謄本、地籍圖、都市計畫圖…等相關資料。
四.會議經費	式	290,000	1	290,000	包含說明會、會員大會、理監事會會場租金、場地佈置、茶水、點心…等費用(約 15 次)。
五.地形測量及樁位檢測	公頃	65,000	9.74	633,100	包含都市計劃樁位測定、現況測量、控制測量、地籍分割測量…等費用。
六.前後地價查定	公頃	40,000	9.74	389,600	包含估價師認證。
七.地上物查估	公頃	42,000	9.74	409,080	包含估價師認證。
八.重劃分配規劃設計費	公頃	150,000	9.74	1,461,000	包含分配規劃設計、分合計算、分割、分配圖製成。
九.地籍測量	式	100,000	9.74	974,000	包含公共設施用地分割、範圍鑑界、重劃後確定測量、各宗地界樁埋設、重劃區道路中心樁…等費用。
總 計				13,219,980	

