

臺南市第二期平實營區市地重劃計畫書

(一) 重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落臺南市東區，範圍包括精忠段土地，範圍四至為：

東：機 73、本市東區及永康區界（原臺南縣市界）及文中小 3 東側為界。

南：EB-4-10M 道路及本市東區精忠段 827、819、819-2、308-1、308、308-2、309-1、303-1、225-1、223-1、222-1、220-1、217-1、137-1、137-3 等地號土地南側為界。

西：2-1-30M 道路（中華東路）及本市東區精忠段 827-1、819 等地號土地東側為界。

北：1-1-40M 道路（小東路）及機 73 用地南側為界。

(二) 法律依據：

1. 平均地權條例第 56 條。
2. 「變更臺南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案（暫予保留第一案）」已完成法定程序，發布日期為民國 100 年 3 月 16 日，文號為臺南市政府 100 年 3 月 15 日府都綜字第 1000187493A 號公告。
3. 「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（平實營區及精忠三村地區）」已完成法定程序，發布日期為民國 100 年 6 月 27 日，文號為臺南市政府 100 年 6 月 24 日府都綜字第 1000427037A 號公告。

(三) 辦理重劃原因及預期效益：

1. 辦理重劃原因：本重劃區現況為平實營區及精忠三村之範圍，因該區位於東區精華地區，鄰近成大校區商圈，但區內建物老舊巷道狹小且缺乏公共設施，整體居住環境窳陋，與周圍環境發展無法配合，實阻礙該地區發展。

因此，臺南市政府為求東區之整體發展，針對平實營區及精忠三村之範圍規定以市地重劃方式整體開發，並配合土地使用管制及都市設計審議等規定，以求本重劃區發展為多元商業活動及高居住品質之新興社區。

2. 預期效益：本重劃區總面積計約 42.40 公頃，於完成重劃後將可提供約 7.39 公頃商業區、約 14.04 公頃住宅區及約 1.42 公頃車專區等用地，約可容納 5,000 人的計畫人口，政府可無償取得之公共設施用地約 19.55 公頃，預估可節省約 50.19 億元之公共設施用地徵收費用及 13.81 億元之公共設施開闢費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收（如房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅等）。

（註：計畫人口係以每公頃 350 人之居住密度計算，政府徵購公共設施用地費用係依 100 年度土地公告現值之平均值計算）

（四）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(公頃)	備 註
公 有	3	42.3454	
私 有	26	0.0546	
總 計	29	42.4000	

（註：上表面積係依土地登記簿謄本及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準）

（五）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	%
26	15	57.69	11	42.31	0.0546	0.0473	86.63	0.0073	13.37
公有土地面積：42.3454 公頃					可抵充之公地面積：1.27 公頃				

(六) 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：1.27 公頃。

本重劃區現況為營區及眷村土地，實際作為道路使用之公有土地分布繁密，現依圖面估算可抵充之區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積計約 1.27 公頃，俟邀集各公有土地管理機關就上開估算面積於實地認定後，依平均地權條例第六十條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

(七) 土地總面積指計畫範圍內公、私有土地面積及未登記地之計算面積：42.40 公頃。

計畫範圍內之公有土地面積為 42.3454 公頃，私有土地面積為 0.0546 公頃，合計面積為 42.40 公頃。

(八) 預估公共設施用地負擔：44.44%。

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：19.55 公頃

道路面積 5.80 公頃、公園道面積 1.17 公頃、公園面積 8.01 公頃、文中小面積 4.50 公頃、廣場面積 0.07 公頃合計 19.55 公頃。

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：18.28 公頃

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$19.55 - 1.27 = 18.28$ 公頃

3. 公共設施用地平均負擔比率：44.44%

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

$$44.44\% = (19.55 - 1.27) \div (42.40 - 1.27) = 18.28 \div 41.13 \times 100\% = 44.44\%$$

(九) 預估費用負擔：8.00%。

1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：1,381,313,286 元

項目		金額(元)	說明	備註
工程費	填土整地、道路、雨水及污水等工程	493,755,900		各項費用得依實際情形予以調整並互相勻支。
	管線工程	123,438,975	包含電力、電信、自來水及瓦斯等	
	鄰里公園及綠地工程	160,195,780		
	共同管纜溝工程	26,187,000		
	交通號誌工程	13,466,070		
	小計	817,043,725		
重劃費用	地上物拆遷補償費	333,950,457	包含土地改良物及農作改良物等補償費	
	地籍整理費	6,733,035	包含都市計劃樁位檢測、測量及登記等費用	
	重劃業務費	43,414,771	包含用人費用、服務費用、材料及用品費等。	
	小計	384,098,263		
貸款利息		180,171,298	貸款期間5年，以年利率3%計息	
總計		1,381,313,286		

2. 費用負擔平均負擔比率：8.00%

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

$$8.00\% = 1,381,313,286 \div [42,000 \times (42.40 - 1.27) \times 10,000] \times 100\%$$

(十) 土地所有權人平均重劃負擔比率概計：52.44%。

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

$$44.44\% + 8.00\% = 52.44\%$$

(十一) 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

按實際情形及其受益比例考量研訂減輕負擔之處理原則，提臺南市市地重劃委員會審議。

(十二) 財務計畫：

1. 資金需求總額(總費用) 1,381,313,286 元。
2. 財源籌措方式：
 - (1)由臺南市政府地政局於平實營區市地重劃基金中編列預算。
 - (2)向財政部國庫署地方建設基金或金融機構及臺南市實施平均地權基金貸款支應。
3. 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

(十三) 預定重劃工作進度表。自民國 99 年 04 月至 104 年 06 月止。

市地重劃區預定工作進度表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 99 年 04 月至 99 年 05 月
二、徵求同意	自 99 年 06 月至 99 年 11 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 99 年 12 月至 100 年 09 月
四、公告重劃計畫書	自 100 年 09 月至 100 年 11 月
五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 100 年 09 月至 100 年 11 月
六、籌編經費	自 100 年 09 月至 103 年 12 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 102 年 06 月至 103 年 12 月
八、現況調查及測量	自 100 年 10 月至 101 年 06 月
九、工程規劃設計	自 100 年 10 月至 101 年 10 月
十、查定重劃前後地價	自 101 年 10 月至 102 年 06 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 100 年 10 月至 101 年 10 月
十二、工程施工	自 101 年 10 月至 103 年 12 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 102 年 06 月至 103 年 06 月
十四、分配草案說明會	自 103 年 07 月至 103 年 08 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 103 年 09 月至 103 年 12 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 104 年 01 月至 104 年 01 月
十七、交接及清償	自 104 年 02 月至 104 年 02 月
十八、財務結算	自 104 年 02 月至 104 年 03 月
十九、成果報告	自 104 年 04 月至 104 年 06 月

(十四) 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。