

臺南市第一期九份子重劃區
市地重劃計畫書(第一次修正)

臺南市政府

中華民國 100 年 09 月

臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫書(第一次修正)

一、修正原因：

本重劃計畫書於 96 年經內政部核定，有鑑於 99 年 12 月 25 日臺南市政府組織調整縣市合併升格為直轄市，為統合原臺南縣、市公辦重劃區期數，將本重劃區更名為「臺南市第一期九份子市地重劃區」，而原重劃計畫書名稱變更為「臺南市第一期九份子重劃區市地重劃計畫書」。

二、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落臺南市安南區，範圍包括國安段土地，其四至為：

東：公道 2-30 米計畫道路東側至第一種住宅區邊緣為界。

南：鹽水溪北側 4-54-15 米計畫道路（府安路六段）之道路中心線為界。

西：濱海公路 2-13-40 米計畫道路(台 17 省道安明路一段)東側邊界為界。

北：嘉南大圳南側現郡安路北側為界。

三、法律依據：

1. 平均地權條例第 56 條及都市計畫法第 48 條。
2. 依據 95 年 8 月 10 日南市都計字第 09516539670 號(細部計畫)公告實施、95 年 12 月 27 日台內營字第 0950807908 號函、96 年 1 月 9 日南市都計字第 09616500770 號函(主要計畫公告實施)及 96 年 1 月 18 日南市都計字第 09616502320 號(細部計畫配合主要計畫變更辦理部份公告實施)函。

四、辦理重劃原因及預期效益：

本重劃區位於臺南市安南區西南側，與台 17 省道安明路一段相鄰，鹽水溪、嘉南大圳流經南北二側，基地交通與觀光條件優越。但因重劃前該區土地現況為漁塭養殖業低度利用為主，且共有人數眾多、地籍不整，導致土地處分不易，變現能力差，造成土地價格不高。重劃後由於土地的地形方整且公共設施完善、環境品質提昇及政府協助土地產權獨立，將使土地價值提高，並提供可建築用地約 62.49 公頃，可增加政府地價稅、土地增值稅、房屋稅等稅收，且重劃後市府可無償取得公共設施用地約 38.32 公頃，預估節省新台幣 76 億餘元的徵地費用及公共設施開闢費用約新台幣 24 億餘元。

五、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 | 2 | 2.13 | |
| 私 有 | 782 | 99.63 | |
| 總 計 | 784 | 101.76 | |

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。

六、土地所有權人申請（同意）重劃情形：

| | | | | | | | | | |
|------------------|-----------|--------|------------|---------------------|---------------------|------------------|--------|-------------------|--------|
| 私有土地所有權人人數 782 人 | | | | 私有土地所有權人面積 99.62 公頃 | | | | | |
| 總 人 數 | 申請(同意) 人數 | | 未申請(同意) 人數 | | 總 面 積 (公頃) | 申請(同意) 面積(公頃) | | 未申請(同意) 面積(公頃) | |
| | 人數 | % | 人數 | % | | 面積 | % | 面積 | % |
| | 450 人 | 57.54% | 332 人 | 42.46% | | 67.07 | 67.32% | 32.55 | 32.68% |
| 公有土地面積：2.13 公頃 | | | | 可抵充公地面積：1.74 公頃 | | | | | |

七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：1.74 公頃(以實際測量面積為準)。

本重劃區現況除部份已自行填土使用外，其它多為漁塭使用，實際作道路、溝渠、河川及未登記土地依圖面估算面積約為 1.74 公頃，擬請各公有土地管理機關依上開面積確認後，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。

八、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：101.76 公頃(以實際測量面積為準)。

計畫範圍內之公有土地面積為 2.13 公頃，私有土地面積為 99.63 公頃，合計面積為 101.76 公頃。

九、預估公共設施用地負擔：36.57%。

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：38.32 公頃(以實際測量面積為準)。道路面積約 15.21 公頃、公兒用地面積約 12.69 公頃、綠地面積約 1.40 公頃、文中小用地面積約 4.50 公頃、園道面積約 4.52 公頃，合計 38.32 公頃(以實際測量面積為準)。

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：36.58 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。

$$38.32 - 1.74 = 36.58 \text{ (公頃)}$$

3. 公共設施用地平均負擔比率：36.57%

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

$$36.57\% = \left[\frac{(38.32 - 1.74)}{(101.76 - 1.74)} \right] * 100\% = \left(\frac{36.58}{100.02} \right) * 100\%$$

十、預估費用負擔：

1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：2,394,031,753 元

| 項 | 目 | 金 額(元) | 備 註 | | |
|------------------|---------------------|---------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|
| 工 程 費 | 共同管纜溝工程 | 55,796,000 | 辦理公道1及公道2共同管纜溝接戶管工程。 | | |
| | 填土整地工程 | 798,805,700 | | | |
| | 道路、雨水、污水下水 水道等工程 | 625,939,300 | | | |
| | 鄰里公園及綠地工 程 | 238,496,000 | | | |
| | 管線工程 | 132,482,006 | 包含電力、電信、自來水等 | | |
| | 交通號誌工程 | 9,050,000 | | | |
| 重 劃 費 用 | 地上物拆遷補償費 | 164,544,470 | 包含土地改良物及墳墓拆遷補償費。 | | |
| | 重劃業務費 | 45,848,248 | 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 | 323,070,029 | 貸款期間5年，以年利率3.12%計算。 |
| 合 | 計 | 2,394,031,753 | | | |

備註：各項費用得依實際情形予以調整並互相勻支。

2. 費用負擔平均負擔比率：12.15%

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

$$12.15\% = \left[\frac{2394031753}{19700 \times (101.76 - 1.74) \times 10000} \right] \times 100\%$$

十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：48.72%

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

$$48.72\% = 36.57\% + 12.15\%$$

十二、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

重劃區內私有土地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。

十三、財務計畫：

1. 資金需求總額(總費用) 2,394,031,753 元。

2. 財源籌措方式：

(1)由地政局於九份子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.償還計算：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。

十四、預定重劃工作進度表。自民國 96 年 01 月至 102 年 08 月止

修正原因：因重劃工程至 98 年 8 月 4 日方申報開工，且於施工期間因地下廢棄物處理影響施工要徑，工期展延 122 天，故配合實際施工工期修正相關作業工作進度。

| 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 93 年 6 月至 93 年 12 月 |
| 二、徵求同意 | 自 95 年 8 月至 95 年 12 月 |
| 三、研訂市地重劃計畫書報核 | 自 96 年 01 月至 96 年 03 月 |
| 四、公告重劃計畫書 | 自 96 年 03 月至 96 年 04 月 |
| 五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見 | 自 96 年 04 月至 96 年 06 月 |
| 六、籌編經費 | 自 95 年 10 月至 101 年 12 月 |
| 七、公告禁止土地移轉及禁建等事項 | 自 97 年 01 月至 98 年 06 月 |
| 八、現況調查及測量 | 自 96 年 05 月至 96 年 12 月 |
| 九、工程規劃設計 | 自 96 年 10 月至 98 年 03 月 |
| 十、查定重劃前後地價 | 自 99 年 12 月至 100 年 12 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 96 年 06 月至 97 年 12 月 |
| 十二、工程施工 | 自 98 年 08 月至 101 年 12 月 |
| 十三、土地分配設計及計算負擔 | 自 100 年 12 月至 101 年 03 月 |
| 十四、分配草案說明會 | 自 100 年 12 月至 101 年 02 月 |
| 十五、分配結果公告及異議處理 | 自 101 年 04 月至 101 年 05 月 |
| 十六、地籍整理及權利變更登記 | 自 101 年 06 月至 101 年 11 月 |
| 十七、交接及清償 | 自 101 年 12 月至 102 年 02 月 |
| 十八、財務結算 | 自 102 年 03 月至 102 年 05 月 |
| 十九、成果報告 | 自 102 年 05 月至 102 年 08 月 |

十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

因本府與工程承包商履約爭議調解已獲成果，將依調解會議紀錄辦理相關作業以確定工程期程後，再報內政部修正重劃計畫書內之預定重劃工作進度表。