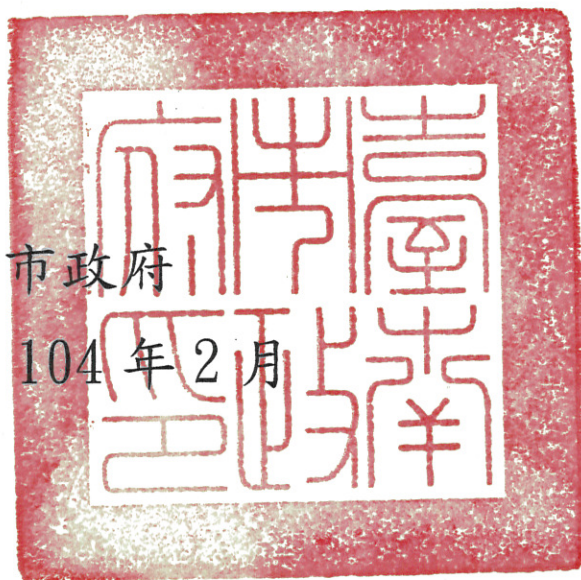


臺南市第五期佳里國小 市地重劃計畫書

(送核定版)

臺南市政府
中華民國 104 年 2 月



臺南市第五期佳里國小市地重劃計畫書

(一) 重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落臺南市佳里區安西里佳里國小南側，範圍包括佳里段土地，範圍四至為：

東：公園路為界。

南：公園路為界。

西：安西路為界。

北：文化路邊界為界。

(詳如後附之重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖)

(二) 法律依據：

1. 平均地權條例第 56 條第 1 項第 3 款。
2. 市地重劃實施辦法第 14 條。
3. 臺南市政府 104 年 1 月 6 日府都規字第 1031221468A 號函公告「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」，自 104 年 1 月 8 日發布實施生效，該計畫已具細部計畫實施規劃內容。

(三) 辦理重劃原因及預期效益：

1. 辦理重劃原因：

- (1) 依照本市地重劃範圍涉「變更佳里都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容第 5 案，經改制前臺南縣政府 93 年 2 月 26 日府地開字第 0930026407 號函核准自辦市地重劃，惟因該重劃會開發延宕多年，原合併前臺南縣政府 99 年 8 月 24 日府地開字第 0990211939 號公告解散「台南縣佳里鎮文化自辦市地重劃區重劃會」暨廢止「台南縣佳里鎮文化自辦市地重劃區重劃計畫書」在案，以致土地閒置尚未開發完成。

(2) 本次檢討範圍周邊土地，帶動佳里區住宅之需求。故此，針對衍生服務需求進行妥適規劃實有其必要性及迫切性。為加速公園道完整開發，改善交通動線及促進整體發展區加速開發，配合公園道範圍內土地，剔除附帶條件整體發展區外，並予以調整變更整體發展區附帶條件規定。

(3) 變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）案」書載明，考量附帶條件之公共設施負擔偏高（負擔比例為 40%），以致土地所有權人配合開發意願偏低，爰於辦理「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）案」作業期間，將公共設施負擔比例調降為 30%，以加速解決整體開發地區之開闢時程

2. 預期效益：本重劃區總面積計約 0.5664 公頃，於完成重劃後將可提供面積約 0.3965 公頃住宅區，政府可無償取得之公共設施用地面積約 0.1699 公頃，預估可節省約 5,043 萬餘元之公共設施用地徵收費用及 1,288 萬餘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）。

（備註：計畫人口係以每公頃 170 人之居住密度計算；政府徵購公共設施用地費用係依內政部實價登錄網站佳里國小鄰近地區買賣實價估算）

（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（管理者）	2	0.0238	
私 有	22	0.5426	
總 計	24	0.5664	

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

（五）重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：0 公頃。

本重劃區現況為農地使用，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 0 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。

(六) 土地總面積指計畫範圍內公、私有土地面積及未登記地面積約：0.5664 公頃。

計畫範圍內之公有土地面積約 0.0238 公頃，私有土地面積約 0.5426 公頃，合計面積約 0.5664 公頃。

(七) 預估公共設施用地平均負擔比率：30%。

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

廣場兼停車場用地面積約 0.1699 公頃，合計約 0.1699 公頃。

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.1699 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。

$$0.1699 - 0 = 0.1699 \text{ 公頃}$$

3. 公共設施用地平均負擔比率：30%

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{(0.1699 - 0)}{(0.5664 - 0)} \times 100\% \end{aligned}$$

(八) 預估費用平均負擔比率：

1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：13,063,160 元

項目		金額(元)	說明	備註
工 程 費	填 整 地 工 程	2,789,190		
	雨污水下水道工程	2,797,071		
	地 下 管 道 工 程	1,584,790	包含電力、電信、自來水及瓦斯等	
	廣 場	2,079,626		
	交 通 號 誌 工 程	246,807		
	工 程 管 理 費	474,874	以 5%計算	
	A 小 計	9,972,358		
重 劃 費 用	B 地上物拆遷補償費	1,791,682	包含土地改良物及農作改良物等補償費	
	C 重 劃 業 務 費	559,696	包含地籍整理費（都市計劃樁位檢測、測量及登記等費用）用人費用、服務費用、材料及用品費等。	
合 計 (A + B + C)		12,323,736		
貸款利息 D		739,424	貸款期間 4 年，以年利 率 1.5%計息	
總計 (A+B+C+D)		13,063,160		

2. 費用平均負擔比率：9.15%

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

$$9.15\% = 13,063,160 \div [25,206 \times (0.5664 - 0) \times 10,000] \times 100\%$$

(九) 土地所有權人重劃總平均負擔比率：39.15%。

土地所有權人重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

$$39.15\% = 30\% + 9.15\%$$

(十) 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：無

(十一) 財務計畫：

1. 資金需求總額(總費用) 13,063,160 元
2. 財源籌措方式：向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費地出售款或繳納差額地價償還，其財務達成平衡。

(十二) 預定重劃工作進度表。自民國 102 年 08 月至 105 年 12 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 102 年 08 月至 102 年 10 月
二、舉行重劃座談會	自 103 年 1 月至 103 年 1 月
三、研訂市地重劃計畫書送審	自 103 年 4 月至 103 年 4 月
四、都市計畫發布	自 104 年 1 月至 104 年 2 月
五、研訂市地重劃計畫書報核	自 104 年 2 月至 104 年 3 月
六、公告重劃計畫書	自 104 年 4 月至 104 年 5 月
七、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 104 年 4 月至 104 年 7 月
八、籌編經費	自 104 年 2 月至 104 年 8 月
九、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 104 年 9 月至 105 年 4 月
十、現況調查及測量	自 104 年 4 月至 104 年 7 月
十一、工程規劃設計	自 104 年 3 月至 104 年 9 月
十二、查定重劃前後地價	自 104 年 4 月至 104 年 10 月
十三、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 104 年 4 月至 104 年 8 月
十四、工程施工	自 104 年 8 月至 105 年 4 月
十五、土地分配設計及計算負擔	自 104 年 6 月至 104 年 10 月
十六、分配草案說明會	自 104 年 9 月至 104 年 11 月
十七、分配結果公告及異議處理	自 104 年 11 月至 105 年 2 月
十八、地籍整理及權利變更登記	自 105 年 2 月至 105 年 4 月
十九、交接及清償	自 105 年 5 月至 105 年 7 月
二十、財務結算	自 105 年 8 月至 105 年 9 月
二十一、成果報告	自 105 年 10 月至 105 年 12 月

