

臺南市第五期
佳里國小市地重劃區

公辦市地重劃座談會

103 年 1 月

都市計畫期程

「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）案」業經內政部都市計畫委員會**102年6月11日第805次**會審查通過。

市地重劃計畫書(送審定版)報內政部審定

都市計畫主要計畫報內政部核定公告發布實施

都市計畫細部計畫公告發布實施

市地重劃計畫書(送核定版)報內政部核定

市地重劃計畫書(核定版)公告實施

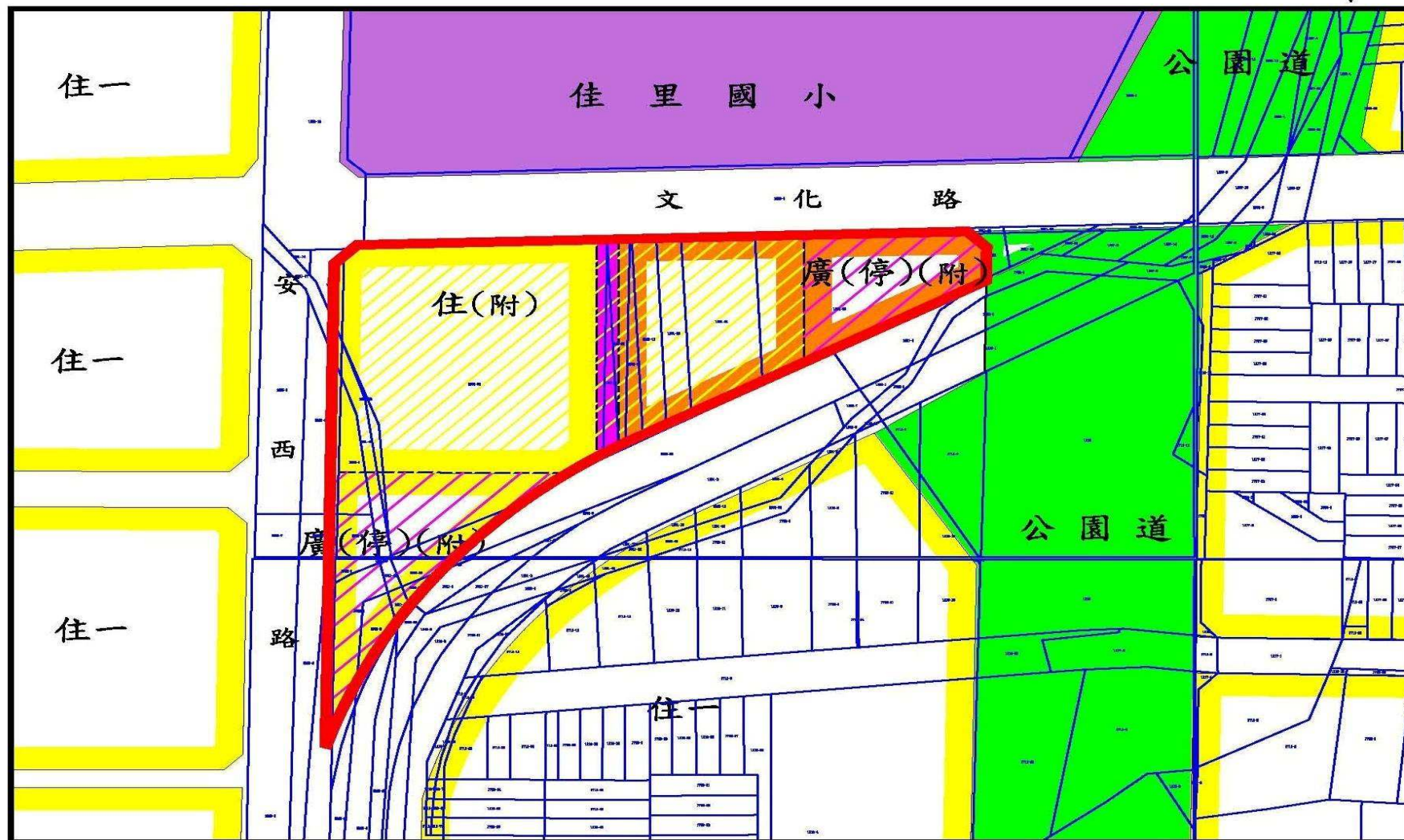
重劃範圍

本計畫範圍東至公園路邊界，西至安西路、南至公園大道、北至文化路邊界，行政轄區屬佳里區佳里段，依據「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)計畫內容，實測面積為0.5585公頃。

重劃區周遭區域圖



臺南市第五期佳里區佳里段都市計畫地籍套繪圖



變更圖例

- | | | |
|--------------------|----------------------|---------------|
| 變更住宅區(附)為廣(停)用地(附) | 變更停車場用地(附)為住宅區(附) | 重劃範圍線及都市計畫範圍線 |
| 變更住宅區(附)為住宅區(附) | 變更停車場用地(附)為廣(停)用地(附) | 地籍線 |
| 變更道路廣場用地(附)為住宅區(附) | 變更公園道(附)為公園道 | |

預期效益

重劃後：

提供約0.3910公頃住宅區

取得約0.1675公頃公共設施用地

預估可節省：

公共設施用地徵收費3,350萬餘元

公共設施開闢費用1,288萬餘元

土地權屬統計表

項目	土地所有權人數	面積（公頃）
公有 (管理者)	3	0.0328
私有	21	0.5257
未登記地	-	0
總計	24	0.5585

公共設施用地平均負擔比率：**30%**

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

共同負擔之公共設施用地總面積：**0.1675公頃**

原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積：**0公頃**

重劃區總面積：**0.5585公頃**

$$30\% = \frac{0.1675 - 0}{0.5585 - 0} \times 100\%$$

預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息

總額：**12,881,963元**

項目		金額(元)	說明	備註
工程費	填整地工程	2,605,677		各項費用得依實際情形予以調整並互相勻支。
	雨污水下水道工程	2,797,041		
	地下管道工程	1,584,772	包含電力、電信、自來水及瓦斯等	
	廣場兼停車場	2,074,726		
	交通號誌工程	246,807		
	工程管理費	465,451	以5%計算	
	A小計	9,774,474		
重劃費用	B地上物拆遷補償費	1,824,682	包含土地改良物及農作改良物等補償費	
	C重劃業務費	553,639	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)		12,152,795		
貸款利息 D		729,168		
總計 (A+B+C+D)		12,881,963		

預估費用平均負擔比率：9.15%

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

$$\text{工程費總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} = 12,881,963$$

$$\text{重劃後平均地價} : 25,206 \text{ (元/平方公尺)}$$

$$9.15\% = \frac{12,881,963}{25,206 \times (0.5585 - 0) \times 10,000} \times 100\%$$

財務可行性

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 (30%) + 費用平均負擔比率 (9.15%)
= 39.15%。

故土地所有權人可領回之土地面積比例約為
60.85%。

依前述之說明可知，本案之重劃總平均負擔比
率為39.15%小於45%，故市地重劃應屬可行。

財務計畫

資金需求總額(總費用) 12,881,963元

財源籌措方式：

向臺南市實施平均地權基金貸款支應。

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。

簡報完畢
敬請指教