

中華民國 100 年 4 月

臺南市第三期新營區客運
轉運中心市地重劃區
市地重劃計畫書

臺南市政府

目 次

一、重劃地區及其範圍	1
二、辦理依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	1
四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數.....	2
五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	2
六、土地總面積	3
七、預估公共設施用地負擔	3
八、預估費用負擔	4
九、土地所有權人平均重劃負擔比率.....	5
十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	5
十一、財務計畫	5
十二、預定重劃工作進度表	5
十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	5

一、重劃地區及其範圍

本重劃區坐落於新營區，範圍包括茄苳段及茄苳腳段之部分土地，其四至為：

- (一) 東以(十四)-15M道路為界。
- (二) 西以(十四)-15M道路為界。
- (三) 南以復興路(南172線)為界。
- (四) 北以水溝用地為界。

不包括宗教專用區(一)。(詳如都市計畫地籍套繪圖)

二、辦理依據

- (一) 平均地權條例第五十六條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：臺南縣政府99年12月21日府城都字第0990316809A號公告，自民國99年12月22日起發布實施。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理原因：

1. 由於貨物轉運中心歸屬不明確且未具細部計畫實質內容，自民國66年規劃至今仍無法開發利用。為加強土地開發利用，除配合客運轉運中心開發需求，劃設為客運轉運專用區及配合新營生活圈道路建設計畫，增設道路用地外，將配合周邊使用分區及區位特性，變更為產業專用區，並設置必要性公共設施。
2. 市地重劃的開發可帶來完整之交通系統，促進本區早日開發繁榮。

(二) 預期效益：

1. 可無償取得公共設施用地9.17公頃，其中包括公園兼兒童遊樂場用地預計2.11公頃、綠地用地0.54公頃、廣場兼停車場用地1.03公頃、道路用地預計5.49公頃(道路用地5.48公頃、人行步道用地0.01公頃)，節省政府徵收用地費及工程建設費用。

2. 重劃後可提供建築用地面積 15.03 公頃。
3. 重劃後完成區內道路、排水等公共設施及電信、電力、自來水管線工程，使本區成為公共設施完備之地區。
4. 促進各區土地整體開發利用，增進地方繁榮，並提高土地利用價值。

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	土地筆數	面積（公頃）	備註
公有	3	118	2.473588	2.44
私有	252	297	20.907058	20.97
未登記土地	—	—	0.819354	0.51
總計	255		24.200000	

備註：上開數據以實際分割測量登記後之資料為準。 $-0.32 = 23.88$

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川，於 99 年 5 月 31 日會同管理機關財政部國有財產局、臺南縣政府（合併後為臺南市政府）及新營市公所（合併後為新營區公所）等單位至現地辦理會勘，另依 99 年 6 月 2 日府地開字第 0990134577 號函，面積合計為 2.4273 公頃。未登記土地，面積約為 0.819354 公頃，依平均地權條例第 60 條規定，可抵充共同負擔之公共設施用地面積為 3.246654 公頃。

內政部 73 年 7 月 2 日台(73)內地字第 239866 號函略以規定：「屬農地重劃後交由水利會管理，原為參與農地重劃之土地所有權人共同提供之原水路用地，仍應依規定抵充為水路用地及共同負擔之公共設施用地」，及內政部 95 年 12 月 26 日內授中辦地字第 0950727357 號函，「原為參與農地重劃之土地所有權人共同提供之原水路用地，僅限原參加農地重劃之土地可減輕共同負擔」。本重劃區部分土地曾經參與 59 年台南縣新營農地重劃，依規定應將台灣省嘉南農田水利會管有之水路用地面積列入抵充。

六、土地總面積

指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，本區之土地總面積為 24.20 公頃(應以地政事務所實際分割測量面積為準)。

七、預估公共設施用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

公園兼兒童遊樂場用地預計 2.11 公頃、綠地用地 0.54 公頃、廣場兼停車場用地 1.03 公頃、道路用地預計 5.49 公頃(道路用地 5.48 公頃、人行步道用地 0.01 公頃)，合計為 9.17 公頃。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

土地所有權人負擔公共設施用地面積

= 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

= 9.17 公頃 - 3.246654 公頃 = 5.923346 公頃

(三) 台灣省嘉南農田水利會因 59 年台南縣新營農地重劃取得，原為參與農地重劃之土地所有權人共同提供之原水路用地，計有約 0.9956 公頃。

(四) 公共設施用地平均負擔比率：

依內政部 95 年 12 月 26 日內授中辦地字第 0950727357 號函，略以「原為參與農地重劃之土地所有權人共同提供之原水路用地，僅限原參加農地重劃之土地可減輕共同負擔」，需另行計算曾經辦理過農地重劃者所負擔之公共設施用地平均負擔比率，計算結果如后。

1. 非農地重劃者 =

$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積}} = \frac{9.17 - 3.246654}{24.20 - 3.246654} = \frac{5.923346}{20.953346} = 28.27\%$$

2. 農地重劃者＝

共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積－水利會之水路土地
重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記土地抵充面積－水利會之水路土地

$$= \frac{9.17 - 3.246654 - 0.9956}{24.20 - 3.246654 - 0.9956} = \frac{4.927746}{19.95775} = 24.69\%$$

八、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

		數量 (公頃)	單價 (萬元/公頃)	複價 (萬元)	備註
重劃 費用	重劃作業費	24.20	70	1,694.00	
	地上物補償費	24.20	300	7,260.00	
	小計			8,954.00	
工程 費用	整地工程	24.20	40	968.00	
	雨污水下水	5.49	350	1,922.00	
	地下管道	5.49	450	2,471.00	
	鄰里公園	2.11	1,200	2,532.00	
	綠地	0.54	1,200	648.00	
	廣場	1.03	1,200	1,236.00	
	道路	5.49	1,200	6,588.00	
	工程管理費		8%	1,309.00	以各項工程費用 總和 8% 計算
	小計			17,674.00	
貸款 利息	貸款利息		3%	3,342.00	採年利率 3% 複 利計算，貸款年 期 4 年
	小計			3,342.00	
總計				29,970.00	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率＝

工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額
重劃後平均地價*(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$= \frac{299,700,000}{12,645 * (24,2000 - 32,466.54)} = 11.31\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率

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

(一) 非農地重劃者 =

= 28.27% + 11.31% = 39.58%

(二) 曾農地重劃者 =

= 24.69% + 11.31% = 36.00%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

俟本重劃區土地分配公告前，斟酌原有合法建物受益程度，擬定核減重劃負擔比率，提請本市市地重劃委員會審議。

十一、財務計畫

(一) 資金需求總額（總費用）：約 2 億 9,970 萬元。

(二) 財務籌措方式：由市政府編列市地重劃基金預算，向金融機關貸款支應。

(三) 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。

十二、預定重劃工作進度表



民國 97 年 9 月至民國 102 年 12 月。詳見附件一。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳見附件二。

臺南市第二新市鎮管理區東港地區中心市地重劃區擴大工作進度表

工作項目	預定工作進度表	備註
一、重劃區劃定	自97年9月起至98年3月	
二、委託代辦	本區委託代辦處	
三、研訂市地重劃計畫書報核	自99年09月起至100年03月	
四、公告重劃計畫書	自100年03月起至100年04月	
五、舉行土地所有權人座談會	自100年05月起至100年06月	
六、委託代辦處	自100年07月起至102年03月	

附件一

預定重劃工作進度表

一、重劃區劃定	自97年9月起至98年3月
二、委託代辦	本區委託代辦處
三、研訂市地重劃計畫書報核	自99年09月起至100年03月
四、公告重劃計畫書	自100年03月起至100年04月
五、舉行土地所有權人座談會	自100年05月起至100年06月
六、委託代辦處	自100年07月起至102年03月



附件一

臺南市第三期新營區客運轉運中心市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度	備註
一 選定重劃地區	自97年9月至98年5月	
二 徵求同意	本案無需徵求同意	
三 研訂市地重劃計畫書報核	自99年09月至100年04月	
四 公告重劃計畫書	自100年05月至100年06月	
五 舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自100年05月至100年06月	
六 籌編經費	自97年01月至102年06月	
七 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自100年09月至102年02月	
八 現況調查及測量	自100年06月至100年09月	
九 工程規劃設計	自100年05月至101年02月	
十 查定重劃前後地價	自100年12月至101年02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02月	
十二 工程施工	自101年03月至102年03月	
十三 土地分配設計及計算負擔	自101年03月至101年05月	
十四 分配草案說明會	自101年10月至101年11月	
十五 分配結果公告及異議處理	自101年10月至102年01月	
十六 地籍整理及權利變更登記	自102年01月至102年03月	
十七 交接及清償	自102年04月至102年06月	
十八 財務結算	自102年07月至102年10月	
十九 成果報告	自102年11月至102年12月	

附件二

重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

臺南市第三期新營區客運轉運中心市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

