

中華民國 104 年 5 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  
(第一次修訂)

臺南市政府

## 目 次

一、重劃地區及其範圍.....	1
二、法律依據.....	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、法律依據

- (一) 平均地權條例第五十六條第一項第一款與市地重劃實施辦法第十七條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：
  1. 臺南縣政府(合併後為臺南市政府)99年12月21日府城都字第0990316809A號公告「擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」，自民國99年12月22日起發布實施。
  2. 臺南市政府101年6月25日府城都字第1010462288A號公告「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」，自民國101年6月26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 8.5552 公頃，其中包括公園兼兒童遊樂場用地預計 1.5632 公頃、綠地用地 0.4767 公頃、廣場兼停車場用地 1.0371 公頃、道路用地預計 5.4782 公頃(道路用地 5.4627 公頃、人行步道用地 0.0155 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 15.3272 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	4	120	2.4424	
私有	259	303	20.9294	
未登記土地	—	—	0.5106	
總計	263	423	23.8824	

#### 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、河川情形，依 99 年 5 月 31 日會同管理機關財政部國有財產署、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)等單位至現地會勘情形、本府 99 年 6 月 2 日府地開字第 0990134577 號函及都市計畫圖重製後地籍面積，原公有道路、溝渠、河川等可抵充面積為 2.1432 公頃。都市計畫圖重製後重新清查區內未登記土地，面積為 0.5106 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 2.6538 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為 0.9956 公頃列入抵充。

## 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 23.8824 公頃(總面積與各用地面積依變更高速公路新營交流道附近特地區(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案樁位坐標成果計算(詳見附件一))。

## 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 1.5632 公頃、綠地用地 0.4767 公頃、廣場兼停車場用地 1.0371 公頃、道路用地預計 5.4782 公頃(道路用地 5.4627 公頃、人行步道用地 0.0155 公頃)，合計為 8.5552 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

= 8.5552 公頃 - 2.6538 公頃 = 5.9014 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＝

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

$$= \frac{8.5552 - 2.6538}{23.8824 - 2.6538} = \frac{5.9014}{21.2286} = 27.80\%$$

## 2. 農地重劃者＝

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

$$= \frac{8.5552 - 2.6538 - 0.9956}{23.8824 - 2.6538 - 0.9956} = \frac{4.9058}{20.2330} = 24.25\%$$

## 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：

項目	數量(公頃)	單價(元/公頃)	金額(元)	備註	
工程費用	整地工程	23.8824	850,000	20,300,040	1. 原重劃計畫書係於 100 年核定後公告，距本次 (104 年) 修訂後重新報核已歷經 4 年時間，故重新檢討調整相關工程費用以符合現況。 2. 配合本市開發區興設共同管道政策增列共同管道工程費用。
	雨汙水下水	5.4782	17,000,000	93,129,400	
	地下管道	5.4782	12,800,000	70,120,960	
	公園兼兒童遊樂場	1.5632	16,500,000	25,792,800	
	綠地	0.4767	13,800,000	6,578,460	
	廣場兼停車場用地	1.0371	18,000,000	18,667,800	
	道路(含人行步道)	5.4782	13,000,000	71,216,600	
	工程管理費	一式	—	13,933,940	
	小計			319,740,000	
重劃費用	重劃作業費	23.8824	—	16,720,000	以每公頃 70 萬元計算。
	地上物補償費	23.8824	—	79,000,000	依地上物補償費數額估計。
	小計			95,720,000	
貸款利息		2%	34,250,000	採年利率 2% 複利計算，貸款年期 4 年。	
總計			449,710,000		

## (二) 費用負擔平均負擔比率：

## 費用負擔平均負擔比率＝

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

$$= \frac{449,710,000}{18,731*(238,824 - 26,538)} = 11.31\%$$

## 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 =

= 27.80% + 11.31% = 39.11%

(二) 曾農地重劃者 =

= 24.25% + 11.31% = 35.56%

## 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 4 億 4,971 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

自民國 97 年 9 月至民國 107 年 12 月。詳見附件二。

## 十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳見附件三。

# 附件一

## 土地使用面積配置表



臺南市第三期新營區客運轉運中心市地重劃區土地使用面積配置表

項目		面積(公頃)
土地使用分區	產業專用區	14.7126
	客運轉運專用區	0.5936
	宗教專用區(三)	0.0210
	小計	15.3272
公共設施	公兒用地	1.5632
	綠地用地	0.4767
	廣停用地	1.0371
	人行步道	0.0155
	道路	5.4627
	小計	8.5552
合計		23.8824

備註：依變更高速公路新營交流道附近特定區(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案樁位坐標成果計算，未來應以地政事務所實際分割測量面積為準)。

## 附件二

### 預定重劃工作進度表

附件二 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09月至98年05月	
二 籌編經費	自97年01月至105年02月	
三 徵求同意	本案無需徵求同意	依平均地權條例第六十條第三項規定，本案平均負擔比率未超過百分之四十五，無需經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地面積半數之同意。
四 研訂市地重劃計畫書報核	自99年09月至100年04月	
五 公告重劃計畫書	自100年07月至100年08月	
六 舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自100年07月至100年08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 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103年11月	
十 工程規劃設計	自102年02月至103年11月	
十一 工程施工	自104年01月至105年06月	
十二 公告修正後重劃計畫書	自104年04月至104年06月	
十三 查定重劃前後地價	自104年04月至104年09月	
十四 土地分配設計及計算負擔	自104年10月至105年02月	
十五 分配草案說明會	自104年11月至104年12月	
十六 分配結果公告及異議處理	自105年02月至105年09月	
十七 地籍整理及權利變更登記	自105年10月至105年12月	
十八 交接、清償	自106年01月至106年03月	
十九 抵費地處理	自106年04月至107年04月	
二十 財務結算	自107年05月至107年09月	
二十一 成果報告	自107年10月至107年12月	

## 附件三

# 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

1:2500



### 圖例

- 產(專) 產業專用區
- 客(專) 客運轉運專用區
- 宗(專) 宗教專用區  
(宗(專)一不納入市地重劃)
- 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 綠 綠地用地
- 廣停 廣場兼停車場用地
- 人行步道用地
- 道路用地
- 市地重劃範圍線