

107年8月31日臺南市市地重劃委員會107年度第2次會議備查

臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區  
重劃計畫書

(第七次會員大會決議修正)



民國107年7月

## 目錄

一、市地重劃地區及其重劃範圍.....	3
二、法令依據.....	4
三、辦理重劃原因及預期效益.....	5
四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數.....	6
五、土地所有權人申請同意辦理重劃情形.....	8
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積.....	8
七、重劃地區土地總面積以邊界分割測量後之公、私有土地面積及未登記地之 實際面積等合計為準.....	9
八、預估公共設施用地負擔.....	9
九、預估費用負擔.....	10
十、土地所有權人平均重劃應共同負擔比率概計.....	10
十一、重劃地區內原有合法建築物、或既成社區、或面臨已開闢道路等，受益 程度較低土地負擔減輕原則.....	10
十二、財務計畫.....	11
十三、預定重劃工作進度表.....	12
十四、台南縣永康市自一期自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖.....	12

# 臺南市第 116 期永康大灣自辦市地重劃區重劃計畫書

## (第七次會員大會決議修正)

### 一、市地重劃地區及其重劃範圍

#### (一) 市地重劃地區

本自辦市地重劃地區座落於「台南縣永康市」，重劃範圍包括大灣段之部分土地。

#### (二) 重劃地區範圍

四至如下(不含都市計畫道路「主 3 號-15M 永華路」)

(詳如台南縣永康市自一期自辦市地重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪圖)

◆東至都市計畫道路「幹 2 號-30M」(永大路)分區界為界。

◆西至都市計畫中心樁樁位圖界樁 R305、R306、CR151 點線界樁分區界為界。

◆南至都市計畫道路「主 3-15M」(公園路)、中心樁樁位圖界樁 CR151、CR152 點線界樁分區界為界。

◆北至都市計畫道路「主 2 號-20M」、「主 9 號-12M」(文化路)分區界為界。

#### (三) 市地重劃區土地總面積

土地總面積：19.4362 公頃(依據永康地政事務所土地登記簿所載)

備註：本都市細部計畫已完成法定程序，依據台南縣政府業於中華民國 97 年 2 月 4 日府城都字第 0970023252B 號函，公告發布實施日期為中華民國 97 年 2 月 13 日，並訂名為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫」案，本細部計畫說明書案內容，載明全區總面積為 19.6067 公頃；屆時依本案開發實地測量並經各主管機關所覆丈為準。

## 二、法令依據

- (一) 依據平均地權條例第 58 條規定，及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法辦理。
- (二) 本自辦市地重劃區，都市計畫業已依法完成法定程序，其發文日期及文號如下：

### ◆主要計畫通盤檢討案：

業經 台南縣政府於中華民國 97 年 2 月 4 日府城都字第 0970023252A 號函，公告發布實施日期為中華民國 97 年 2 月 12 日，並訂名為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（報部審議案變更內容明細表編號第一-4 案：變更『文中(3)國中用地』、『文高(1)高中用地』及部分『公(市)公園用地』為住宅區案)主要計畫(第一階段)說明書」案。

### ◆細部計畫案：

業經 台南縣政府於中華民國 97 年 2 月 4 日府城都字第 0970023252B 號函，公告發布實施日期為中華民國 97 年 2 月 13 日，並訂名為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（市鎮中心附近地區）細部計畫」案。

- (三) 本自辦市地重劃區籌備會，業經 台南縣政府於中華民國 95 年 6 月 1 日府地開字第 0950110094 號函核備在案，並訂名為「臺南縣永康市自一期自辦市地重劃區籌備會」。
- (四) 本自辦市地重劃區實施市地重劃範圍，業經台南縣政府於中華民國 96 年 2 月 6 日府地開字第 0960030240 號函核定本案市地重劃區範圍在案，市地重劃區訂名為「臺南縣永康市自一期自辦市地重劃區」。
- (五) 本自辦市地重劃區籌備會，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 7 條規定辦理徵求土地所有權人同意，未能送達者；業於中華民國 96 年 2 月 5 日至 7 日於「中華日報」雲嘉南版，刊登公示送達三日，並已函「南/永康自一期籌字第 96006 號文」，將有關資料檢送 貴府備查。
- (六) 本自辦市地重劃區籌備會，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定申請核准實施市地重劃；業經 台南縣政府於中華民國 96 年 12 月 26 日府地開字第 0960268889 號函，經審查符合規定在案；惟本案待都市計畫發布實施，再依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法後續規定辦理。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一) 辦理重劃原因

本自辦市地重劃區，為促進本地區都市之繁榮發展及土地合理有效利用，並協助政府加速取得公共設施用地及完成公共設施之建設，經區內土地所有權人多次協調結果，決定以自辦市地重劃方式開發。

#### (二) 預期效益

- ◆使地籍完整，市地重劃後每筆土地均面臨都市計畫道路，並無畸零地情形，使各宗地有效地達最高使用效能，即可興建房屋，計提供可供建築土地面積約 11.2856 公頃。
- ◆市地重劃完成後，可提供完美居住空間品質，與完善公共設施生活環境圈，並促進本地繁榮興旺，及增加國家巨額財稅收入。
- ◆提供都市道路用地約 3.5897 公頃、公園用地約 4.7314 公頃等公共設施用地，總計約 8.3211 公頃土地，可節省政府土地徵收費用約 2,512,223,301 元，及公共設施用地建設費用約 388,916,889 元，總計台幣 2,901,140,190 元。

備註：依據本自辦市地重劃區細部計畫案，載明數據分析，本細部計畫案重劃範圍全區土地總面積約 19.6067 公頃，屆時依據本市地重劃開發時，依實地測量後，並經各主管機關覆丈確認為準。

#### 四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數

(一) 土地登記簿所載如下所述：

項目	土地所有權人 (人數)	土地面積 (公頃)	備註
公有	2	0.6318	
私有	363	18.8044	含台灣電力、嘉南農田水利會
未登記地	0	0	
總計	365	19.4362	

備註：依據永康地政事務所中華民國 97 年 2 月 14 日依法於土地登記簿，所載登記內容之統計為截止日

(二) 公有土地依法應抵充之土地面積及其土地所有權人如下所述：

項目	土地所有權人(人數)	土地面積(公頃)	備註
公有	永康市	0.3147	
總計	1人	0.3147	

備註：

1. 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 3 項後段規定，重劃前已協議價購或徵收取得之公共設施用地並按本辦法規定原位置原面積分配及依法應抵充之土地，其人數、面積不列入計算。(中華民國九十五年六月二十二日內政部內授中辦地字第 0 九五 0 七二四二二一號令修正發布)。
2. 該部份屬於「原公有道路」，符合平均地權條例第 60 條第 1 項規定精神。
3. 本自辦市地重劃區實施市地重劃範圍，經勘查依法應「抵充之公有土地」，業經台南縣政府於中華民國 97 年 1 月 31 日府地開字第 0970027825 號函核定在案。

(三) 公有土地依法不計入，抵充之土地面積及其土地所有權人如下：

項目	所有權人	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
公有	永康市	大灣	4572-7	111	1/1	111	
公有	永康市	大灣	4619-14	873	1/1	873	
公有	永康市	大灣	4620-15	275	1/1	275	
公有	永康市	大灣	4620-16	494	1/1	494	
公有	永康市	大灣	4650-15	53	1/1	53	
公有	永康市	大灣	5044-2	333	1/1	333	
公有	永康市	大灣	5101-10	354	1/1	354	
公有	永康市	大灣	5101-14	654	1/1	654	
總計	1	大灣	8筆	3147	1/1	3147	(1)

備註：

- (1)、永康市尚擁有非抵充土地(大灣段 5058 地號等計二筆所有權持分)，故其人數應列入計算。

(四) 私有土地依法不計入同意及不同意人數與面積比例，如下所述：

項目	所有權人	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	備註
私有	汪許鳳珠	大灣	4623	1485	9/1485	9	
私有	林汪秀英	大灣	4623	1485	9/1485	9	
私有	吳秀美	大灣	4623	1485	9/1485	9	
私有	黃文坊	大灣	4632-1	2240	3/2240	3	
私有	趙貞宜	大灣	4632-1	2240	3/2240	3	
私有	陳淑敏	大灣	4632-1	2240	16/2240	16	
私有	洪金圳	大灣	4659-3	22	1/22	1	
私有	顏久智	大灣	5042-1	1828	20/1828	20	
私有	顏利年	大灣	5042-1	1828	20/1828	20	
總計	9 人	大灣				90	

備註：

依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條第 2 項後段規定，籌備會核准成立之日後取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。(中華民國九十五年六月二十二日內政部內授中辦地字第 0 九五 0 七二四二二一號令修正發布)

(五) 重劃地區有效土地所有權人總人數及其總面積：

項目	土地所有權人 (人數)	土地面積 (公頃)	備註
公有	2	0.3171	
私有	354	18.7954	含台灣電力、嘉南農田水利會
未登記地	0	0	
總計	356	19.1125	

備註：

1. 依據永康地政事務所中華民國 97 年 2 月 14 日依法於土地登記簿，所載登記內容之統計為截止日。
2. 計算式：  
 公有土地有效總面積=0.6318-0.3147=0.3171 公頃  
 私有土地有效總面積=18.8044-0.009=18.7954 公頃  
 私有土地所有權人有效總人數=363-9=354 人
3. 資料異動資訊，請對照附件七所檢附有關資內容-資料異動報告書。

## 五、土地所有權人申請同意辦理重劃情形

(一) 重劃地區有效土地所有權人總人數及其總面積：

(含公有土地所有權人及其面積)

土地所有權人總人數					土地所有權人總面積				
土地登記簿所載總人數：365 人					土地登記簿所載總面積：19.4362 公頃				
全區 有效 總人數	同意 人數		未同意 人數		全區 有效 總面積	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
356	232	65.17	124	34.83	19.1125	12.8317	67.14	6.2808	32.86
公有土地合計總面積：0.6318 公頃					可抵充公有土地面積：0.3147 公頃				

備註：

1. 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 3 項後段規定，重劃前已協議價購或徵收取得之公共設施用地並按本辦法規定原位置原面積分配及依法應抵充之土地，其人數、面積不列入計算。(中華民國九十五年六月二十二日內政部內授中辦地字第 0 九五 0 七二四二二一號令修正發布)。
2. 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條第 2 項後段規定，籌備會核准成立之日後取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。(中華民國九十五年六月二十二日內政部內授中辦地字第 0 九五 0 七二四二二一號令修正發布)

(二) 私有土地所有權人申請同意辦理市地重劃情形

私有土地所有權人總人數					私有土地所有權人總面積				
土地登記簿所載總人數：363 人					土地登記簿所載總面積：18.8044 公頃				
全區 有效 總人數	同意 人數		未同意 人數		全區 有效 總面積	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
354	230	64.97	124	35.03	18.7954	12.5146	66.58	6.2808	33.42
公有土地合計總面積：0.6318 公頃					可抵充公有土地面積：0.3147 公頃				

備註：

1. 依據永康地政事務所中華民國 97 年 2 月 14 日依法於土地登記簿，所載登記內容之統計為截止日。
2. 依據平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。
3. 資料異動資訊，請對照附件七所檢附有關資內容-資料異動報告書。

## 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

(一) 本自辦市地重劃區內，重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，現有為「原公有道路」等計一項符合法定規定，其面積共計 0.3147 公頃；並依據平均地權條例第 60 條第 1 項規定，作為抵充共同負擔之公共設施用地。



- (二) 本自辦市地重劃區實施市地重劃範圍，經勘查依法應「抵充之公有土地」，業經 台南縣政府於中華民國 97 年 1 月 31 日府地開字第 0970027825 號函核定在案。

七、重劃地區土地總面積以邊界分割測量後之公、私有土地面積及未登記地之實際面積等合計為準。

## 八、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：

本自辦市地重劃地區，共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

類別	公共設施用地項目	公共設施用地面積(公頃)	備註
公共設施	道路用地	3.5897	
	公園用地	4.7314	
合計	2 項	8.3211	

- (二) 土地所有權人應負擔公共設施用地面積

共同負擔之公共設施用地總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充之面積=土地所有權人應負擔公共設施用地面積

$$8.329336 \text{ 公頃} - 0.3147 \text{ 公頃} - 0.183953 \text{ 公頃} = 7.830683 \text{ 公頃}$$

- (三) 公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率=【(共同負擔之公共設施用地總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充之面積)÷(重劃地區土地總面積-公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充之面積)】×100%

公共設施用地平均負擔比率=

$$\frac{8.329336 - 0.3147 - 0.183953}{19.620153 - 0.3147 - 0.183953} \times 100\% = 40.95\%$$

備註：可抵充公有土地總面積為 0.3147 公頃、未登記土地面積為 0.183953 公頃。

## 九、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等總額

費用負擔總額概估如下分述：

項目		金額(元)	備註
重 劃 工 程 費 用	重劃工程	307,758,291	-
	管		
	線		
	工		
	程		
	電力工程	11,476,095	
	電信工程	5,211,544	
	自來水工程	16,399,186	
	天然氣工程	4,000,000	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	39,453,287	-
	重劃作業費	38,872,400	
貸款利息		13,467,565	-
合計		436,638,368	-

備註：各項重劃工程費用，可以視重劃需要，可互相勻用。

(二) 預估費用負擔平均負擔比率

預估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×(重劃地區土地總面積-公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充之面積)】} ×100%

預估費用負擔平均負擔比率=

$$\frac{436,638,368}{31461 \times 10000 \times (19.620153 - 0.3147 - 0.183953)} \times 100\% = 7.26\%$$

## 十、土地所有權人平均重劃應共同負擔比率概計

土地所有權人平均重劃應共同負擔公共設施比率

=公共設施用地負擔比率+費用負擔平均比率

=40.95%+7.26%=48.21% (平均值)

## 十一、重劃地區內原有合法建築物、或既成社區、或面臨已開闢道路等，受益程度較低土地負擔減輕原則

按重劃地區實際情形，及其受益比例程度等，考量研訂減輕負擔之處理原則。

## 十二、財務計畫

### (一) 資金需求總額

台幣 436,638,368 元。

### (二) 資金來源

本會所需經費出資方式：地上物補償費部分由鄭竣庭、陳進發、戴春旺、王水穆、汪信利、顏茂森、李錦福負責出資；其他開發費用則由邱志卿、陳薇鵬、林秀蓮、群宇國際開發股份有限公司、戴世賓、戴世煌、戴瑞龍、宸翊開發股份有限公司、陳政雄、陳盈州、陳盈宏、黃仁享、林明賢、林明達、陳杜龍珠、汪也乃、許志成、林朝成、王宏城等人負責籌措，並依出資比例負盈虧責任。

### (三) 償還計畫

由重劃地區內土地所有權人以未建築土地折價抵付之抵費地出售款，及繳納差額地價償還。

### 十三、預定重劃工作進度表

重劃業務起迄日期：自民國 95 年 4 月 1 日起至民國 107 年 10 月 31 日止

臺南市 116 期永康大灣自辦市地重劃區重劃工作進度表

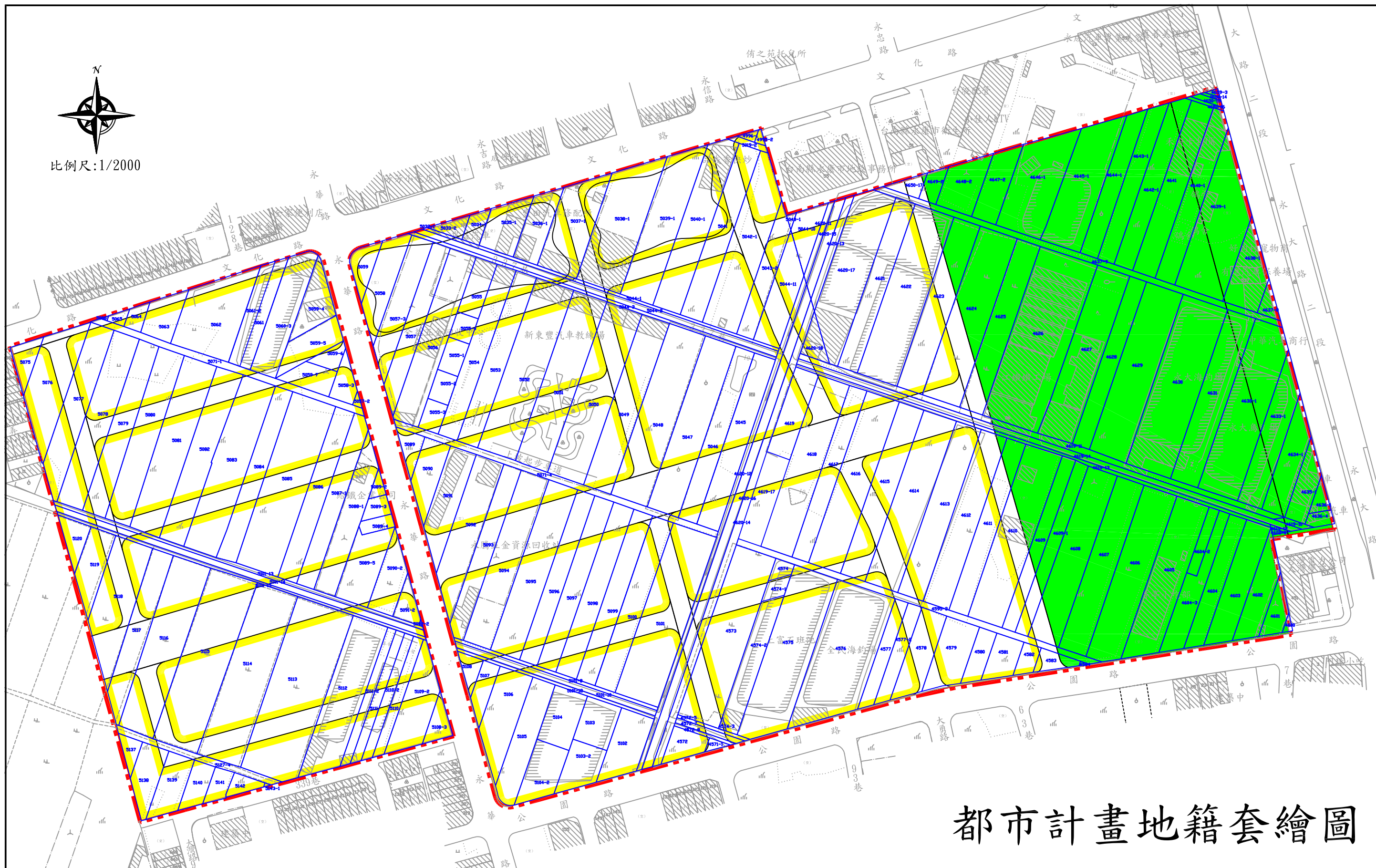
項次	重劃業務工作項目	預定工作進度時程
1	發起成立重劃籌備會	自 95 年 04 月 01 日至 95 年 06 月 01 日止
2	重劃範圍申請核定	自 95 年 08 月 01 日至 96 年 02 月 06 日止
3	徵求土地所有權人同意	自 95 年 04 月 01 日起至完工日
4	研訂市地重劃計畫書報核	自 96 年 09 月 27 日至 97 年 03 月 01 日止
5	公告重劃計畫書	自 97 年 03 月 06 日至 97 年 04 月 05 日止
6	召開第一次會員大會	自 97 年 04 月 13 日至 97 年 04 月 13 日
7	成立重劃會	97 年 05 月 19 日
8	公告禁止移轉等事項	自 102 年 02 月 01 日至 103 年 1 月 31 日止
9	現況調查及測量	自 97 年 06 月 01 日至 97 年 12 月 30 日止
10	查估重劃前後地價	自 97 年 10 月 21 日至 98 年 05 月 13 日止
11	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 97 年 06 月 01 日至 103 年 12 月 31 日止
12	重劃工程規劃設計	自 97 年 12 月 01 日至 103 年 10 月 31 日止
13	重劃工程施工	自 101 年 08 月 01 日至 106 年 07 月 31 日止
14	土地分配設計及計算負擔	自 106 年 05 月 01 日至 106 年 11 月 30 日止
15	召開土地分配設計及計算負擔說明會	自 106 年 06 月 01 日至 106 年 06 月 30 日止
16	召開會員大會	自 106 年 12 月 01 日至 107 年 01 月 31 日止
17	分配成果公告及異議處理	自 107 年 02 月 01 日至 107 年 03 月 31 日止
18	地籍整理及土地登記	自 107 年 04 月 01 日至 107 年 05 月 31 日止
19	交接土地及清償	自 107 年 06 月 01 日至 107 年 06 月 30 日止
20	核發重劃負擔總費用證明書	自 107 年 07 月 01 日至 107 年 07 月 31 日止
21	財務結算	自 107 年 08 月 01 日至 107 年 08 月 31 日止
22	成果報告書核定	自 107 年 09 月 01 日至 107 年 09 月 30 日止
23	重劃會解散	自 107 年 10 月 01 日至 107 年 10 月 31 日止

備註：本表工作項目及預定工作進度時程，可視重劃地區實際狀況，自行調整研訂。

### 十四、台南縣永康市自一期自辦市地區都市計畫地籍套繪圖



比例尺:1/2000



# 都市計畫地籍套繪圖