

臺南市第九十期原佃自辦市地重劃區

重劃計畫書

96.11.6 南市地劃字第096145221109
核定本



臺南市第九十期原佃自辦市地重劃區重劃會 編製



臺南市第九十期原佃自辦市地重劃區重劃計畫書

一. 重劃範圍

本自辦重劃區座落台南市安南區長溪路二段東、西兩側，範圍包括原佃段、怡中段及長溪段之部分土地，其範圍四周如下：

東：以 4-22-15M 道路(長溪路二段)西側邊界線、G-24-10M 道路東側邊界線、G-23-6M 道路東側邊界線及細部計畫範圍線東側邊界線為界。

西：以 E-19-12M 道路(本原街一段)東側邊界線、G-16-8M 道路西側邊界線及細部計畫範圍線西側邊界線為界。

南：以 G-2-12M 道路(本原街一段)南側邊界線及細部計畫範圍線南側邊界線為界。

北：以原佃段地號 287、288 土地北側邊界線為界。

另包含部份公(兒)12 用地及部份 G-10-8M 計畫道路用地

二. 法律依據

(一)平均地權條例第五十八條第三項規定辦理。

(二)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。

(三)台南市政府 91 年 08 月 16 日南市都計字第 09102307940 號公告自 91 年 08 月 19 日起發佈實施「擬定台南市安南區(新寮地區原農漁區變更住宅區)細部計畫案」。

(四)台南市政府 96 年 03 月 07 日南市地劃字第 09514046150 號函核定臺南市第九十期原佃自辦市地重劃區範圍。

(五)台南市政府 96 年 08 月 02 日南市地劃字第 09614514780 號函核定臺南市第九十期原佃自辦市地重劃區範圍修正。

三. 辦理重劃原因及預期效益

(一)辦理重劃原因：

本重劃計畫為促進台南市都市建設整體發展，透過地籍整理交換分合，消弭畸零不整之地用狀況，使其促進土地經濟使用，進而健全都市發展所進行之土地改良計畫。本計畫之重劃範圍為台南市安南區長溪路二段東、西兩側，境內大部分為農漁村型態，傳統居民以從事農耕和養殖業為主。屬部落分散之住宅區，藉由重劃可改善各區里之住宅環境。

(二)辦理市地重劃之效益如下：

1. 自辦重劃後可建築用地約 58522.29 平方公尺，增加安南地區建築用地之供給，以因應該地區對建築用地之需求。

2. 土地價值增漲：

重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，地價自隨之上漲。

3. 享受減稅之利益：

重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。又重劃辦理期間地價稅免征，完成後地價稅可以減半徵收兩年。

4. 促進都市健全發展：

重劃區土地係配合都市計畫內容予以整體開發建設或更新，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，加強居民對地區之關懷。

5. 健全地籍管理：

重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地問題。

6. 公平負擔：

市地重劃係基於「受益者負擔」之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。

7. 消除共有土地：

對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，並促進共有土地之利用。

四. 重劃範圍調整說明

本案原於 96 年 03 月 07 日南市地劃字第 09514046150 號函既已核定重劃範圍，後因下列因素調整成第一條所列範圍，以維護土地所有權人權益、確保開發地區之完整及重劃推展可行性。

(一)原佃段地號 861-3、877-2、878、1125 等四筆土地所有權人主動要求納入重劃範圍，是以調整重劃區東南方街廓及西南方街廓，以完整街廓納入重劃範圍，以利於將來土地開發利用及重劃業務順利進行。

(二)經查座落於原佃段地號 263-1、264-1、269-1、270-1、275-1、276-1、281-1 等七筆土地地號上之建物，係民國八十三年二月興建完工，而本重劃案係依南市都計字第 09102307940 號函於民國九十一年八月十九日實施後，因部份土地被劃入重劃範圍區內，而被逕為分割，七筆土地面積合計僅 7.9 平方公尺。與此七筆土地所有權人進行過多次的溝通，其中僅原佃段地號 264-1 土地所有權人認同重劃，其餘六筆土地所有權人皆反對或無意願參與重劃，為避免日後引發不必要的紛爭，並維護多數土地所有權人希望重劃的意願，故予以排除於重劃範圍外。

(三)新增 G-23-6M 計畫道路東側建地原佃段地號 846、847，使該土地所有權人於重劃區內土地能完整納入重劃。

(四)因調整所需增加之公共設施以納入完整停 7 用地、部份公（兒）9 用地、部份公（兒）12 用地及部份 G-10-8M 計畫道路用地補足。

五. 重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

單位：平方公尺

	公有地	私有地	未登錄土地	總計
所有權人人數	2	135	0	137
面積	5777.85	86032.41	0	91810.26
備註				

註：本表所列公、私土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，未登記土地面積係重劃範圍面積減除公、私有土地面積後得之。

重劃總面積：91810.26 平方公尺

六. 土地所有權人申請重劃情形

單位: 平方公尺

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總 人 數	同意人數		未同意 人數		總 面 積	同意面積		未同意面積	
	人 數	%	人 數	%		面積	%	面積	%
134	90	67.16	44	32.84	86009.99	76281.15	88.69	9728.84	11.31
公有土地面積: 5777.85					可抵充之公地面積: 2604.04				

可抵充之公地面積: 2604.04 平方公尺

註 1: 本區最小道路路寬 8 米, 依據「台南市畸零地使用規則」第三條規定, 最小建築基地深度為 14 米; 依本區細部計畫規定, 本重劃區最小分配建築基地面寬為 6 米, 是以本重劃區最小建築基地面積二分之一為 42 平方公尺。

註 2: 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定:「……土地所有權人同意參加重劃者……但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。」

註 3: 土地所有權人熊莉秀因其取得土地所有權方式為買賣, 取得日期在籌備會核准成立之日後(95 年 09 月 14 日), 且持有土地面積僅 22.43 m²符合上述規定, 故不計入同意及不同意人數、面積比例。

七. 預估公共設施用地負擔:

本重劃案重劃範圍內公共設施用地比例如下:

公共設施用地比率=

$$= \frac{(\text{重劃範圍內公共設施用地總面積})}{(\text{重劃區總面積})} = \frac{33287.97}{91810.26}$$

$$= 36.26\%$$

按都市計畫細部計畫所規劃之內容符合平均地權條例第六十一條第一項規定之項目者予以列舉其共同負擔之公共設施用地項目。包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。其中公共設施用地平均負擔比率之計算公式如下:

公共設施用地平均負擔比率=

公共設施用地負擔總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{33287.97-2604.04}{91810.26-2604.04}$$

$$= 34.40\%$$

八. 預估費用負擔:

包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。工程項目依實際需要及平均地權條例施行細則第八十二第三款所規定之項目列舉。

(一)費用負擔總額概估：

項 目		金額(萬元)	說明	備註
工 程 費	雜項工程	150	本項費用以重劃會將本區工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。	分項經費可按實際情形調整均支。
	整地工程	745		
	道路工程	2660		
	雨、污水下水道工程	2840		
	停車場工程	265		
	公(兒)工程	1000		
	電力管線工程	580		
	電信管線工程	350		
	自來水管線工程	370		
	路燈及號誌工程	410		
	工程管理費	410		
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	1580	依據「台南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算編列	本項費用以提交會員大會通過，送請主管機關核備之金額為準
	重劃業務費	898	詳業務費用概估表	
貸款利息		2069	年息 6.75% 期間 2.5 年	
合計		14327		

註：依 92.12.12 內授中辦地字第 0920084846 號函規定—自辦市地重劃計畫書之貸款利息，預估利率以不超過重劃計畫書報核當日中央銀行上網登載之五大銀行「平均基準利率」為原則，但能證明預貸之利率高於「平均基準利率」者，得按實際預貸利率計算。另依據中央銀行於民國九十四年十二月三十日發佈之「金融機構利率牌告要點」規定，自民國九十五年一月一日起，銀行基本放款利率改為隨基準利率加碼連動。故銀行現行貸款利率標準皆大於五大銀行「平均基準利率」。而本籌備會預估重劃貸款利率為 6.75%低於五大行庫九十六年十月平均值 7.625%，符合中辦字第 0920084846 號函要求。

(二)預估重劃後平均地價：每平方公尺約 11000 元整。(以地價評議委員會評定為準)

(三)費用平均負擔比率＝

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區面積} - \text{原公有道路、溝渠河川未登記地等抵充面積})} \\
 &= \frac{97800000 + 24780000 + 20690000}{11000 \times (91810.26 - 2604.04)} \\
 &= 14.60\%
 \end{aligned}$$

九. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率為：

$$\begin{aligned}
 & 34.40\% (\text{公共設施用地負擔比率}) + 14.60\% (\text{費用負擔比率}) \\
 & = 49.00\%
 \end{aligned}$$

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

重劃區內如有合法建物或既成社區，市地重劃對於該等土地所有權人而言，其受益程度較低，其重劃負擔應酌予減輕始稱合理。(但法令上並無明確規定，故由重劃會決定之)。而合法建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為不計臨街地特別負擔。

十一. 事業及財務計畫

(一) 資金需求總額：

本重劃區總費用共需新台幣 1 億 4327 萬元整。

(二) 貸款計畫：

前款所需費用擬由台灣先進土地開發有限公司籌措支應。

(三) 償還計畫：

由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還台灣先進土地開發有限公司。

十二. 預定重劃工作進度表

自民國九十五年六月至民國九十七年十二月止如進度表。

臺南市第九十期原佃自辦市地重劃工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 95 年 06 月至 95 年 09 月
2. 範圍申請核定	自 95 年 10 月至 96 年 03 月
3. 徵求同意	自 96 年 03 月至 96 年 07 月
4. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 96 年 08 月至 96 年 10 月
5. 公告重劃計畫書	自 96 年 10 月至 96 年 11 月
6. 研擬重劃會章程草案	自 96 年 10 月至 96 年 11 月
7. 成立重劃會	自 96 年 11 月至 96 年 12 月
8. 籌編經費及公告禁止移轉事項	自 96 年 12 月至 97 年 01 月
9. 現況調查及測量	自 96 年 12 月至 97 年 02 月
10. 工程規劃設計	自 96 年 12 月至 97 年 02 月
11. 查估重劃前後地價	自 96 年 12 月至 97 年 02 月
12. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 97 年 01 月至 97 年 02 月
13. 工程施工	自 97 年 02 月至 97 年 10 月
14. 土地分配設計及計算負擔	自 97 年 02 月至 97 年 03 月
15. 分配結果公告及異議之處理	自 97 年 03 月至 97 年 05 月
16. 申請地籍整理及土地登記	自 97 年 05 月至 97 年 06 月
17. 交接土地及清償	自 97 年 07 月至 97 年 09 月
18. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 97 年 08 月至 97 年 10 月
19. 財務結算	自 97 年 10 月至 97 年 11 月
20. 重劃會報請解散	自 97 年 11 月至 97 年 12 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。	

十三. 重劃區範圍市計畫地籍套繪圖

(見附件)

臺南市第九十期原佃自辦市地重劃區重劃作業費概估表				
項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費用				預估辦理時間 30 個月，規劃師 1 人、助理 1 人、製圖員 1 人。
(一)規劃師	30 月	40,000	1,200,000	
(二)製圖員	30 月	28,000	840,000	
(三)助理	30 月	22,000	660,000	
小計			2,700,000	
二、事務費用				
(一)郵電費	30 月	8,500	255,000	
(二)文具、紙張、印刷	30 月	4,800	144,000	
(三)加班、誤餐費	30 月	8,500	255,000	
(四)房租費用	30 月	18,000	540,000	
(五)水電費	30 月	5,000	150,000	
(六)其他雜支	1 式	100,000	100,000	
小計			1,444,000	
三、資料蒐集費用	1 式	200,000	200,000	包含地籍謄本、地籍圖、都市計畫圖等相關資料
四、會議經費	1 式	100,000	100,000	包含說明會、會員大會會場租金、場地佈置、茶水、點心等費用。
五、測量定樁費用				
(一)地形測量及樁位檢測	9.18 公頃	65,000	596,700	包含都市計畫樁位測定、現況測量、控制測量、地籍分割測量等。
(二)地籍測量		150,000	1,377,000	包含公共設施用地分割、範圍鑑界、重劃後確定測量、各宗地界樁埋設、重劃區道路中心樁等。
小計			1,973,700	
六、地上物查估	9.18 公頃	60,000	550,800	包含估價師認證。
七、重劃分配規劃設計費		200,000	1,836,000	包含分配規劃設計、分合計算、分割、地價查估調查、分配圖製成。
八、差旅費	30 月	4,200	126,000	
九、設備費	1 式	50,000	50,000	
總計			8,980,500	

臺南市第九十期原佃自辦市地重劃區範圍位置示意圖

