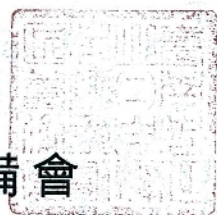


臺南市佃北(二)自辦市地重劃區

重 劃 計 畫 書

臺南市佃北(二)自辦市地重劃區籌備會

中 華 民 國 1 0 2 年 9 月



目錄

壹、重劃地區及其範圍.....	1
貳、法律依據.....	1
參、辦理重劃原因及預期效益.....	2
肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	2
伍、土地所有權人同意重劃情形.....	3
陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	3
柒、土地總面積.....	3
捌、預估公共設施用地負擔.....	4
玖、預估費用負擔.....	5
拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	6
拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	6
拾貳、財務計畫.....	7
拾參、其他.....	7
拾肆、預定重劃工作進度表.....	8
拾伍、附件.....	9

(附件一)、重劃區內外雨水下水道排水系統示意圖

附件一、重劃區位置示意圖

附件二、重劃區範圍現況都市計畫套繪圖

附件三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件四、重劃範圍核定公文

附件五、公有土地抵充面積公文

附件六、重劃作業費概算表

附件七、五大銀行平均基準利率證明

附件八、將單位審查意見暨改進措施列入重劃計畫書依據公文

附件九、重劃區鄰近道路開闢情形圖

附件十、重劃區新設號誌位置示意圖

臺南市佃北(二)自辦市地重劃區重劃計畫書



壹、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」內，其四至如下：

東至：A-8-10M 計畫道路西側為界。

西至：4-11-20M 計畫道路東側為界。

南至：H-4- 8M 計畫道路北側為界。

北至：G-13-10M 及 G-6-8M 計畫道路北側為界。

重劃範圍詳如附圖。

貳、法律依據

一、依據平均地權條例第 58 條規定辦理。

二、本重劃區實施範圍：經臺南市政府 101 年 09 月 05 日南市地劃字第 1010673458 號函核定。

三、都市計畫發布日期及文號：「變更台南市安南區(十二佃、南興里、公塭里及原農漁區變更為住宅區地區)細部計畫(通盤檢討)案」已經臺南市政府於 100 年 8 月 15 日府都綜字第 1000586052A 號函公告，並自 100 年 8 月 16 日實施。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、原因：本區大多屬於十二佃閒置荒廢之農地，未來透過重劃方式開發，將可創造優質住宅區，提供居住休憩之機能。配合開闢區內 40 米道路，未來勢必帶動發展，完善周邊道路系統。

二、預期效益：

(一) 本重劃區總面積約 24.78 公頃，於重劃完成後將可提供住宅區約 16.11 公頃。

(二) 區內約可容納 3,222 人計畫人口，政府可無償取得公共設施用地約 8.67 公頃。本重劃區之開發，政府不僅可節省至少 7 億 5,800 萬元以上之開發經費，並於重劃完成後可增加大量的財稅收入(如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等)與地政規費，亦可縮短本區至少 5 年以上之開發期程。

(註：計畫人口係依細部計畫每公頃 200 人之居住密度計算；政府徵購公共設施用地費用係依當期公告土地現值之平均值加四成預估。)

肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人人數	面 積 (公頃)	備 註
公有土地	2	0.5289	中華民國、臺南市
私有土地	312	24.2558	
總 計	314	24.7847	

註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割以前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積應俟重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

伍、土地所有權人同意重劃情形（謄本面積）

私有土地所有權人人數					私有土地面積（公頃）				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
312	165	52.88	147	47.12	24.2558	12.5503	51.74	11.7055	48.26
公有土地面積：0.5289 公頃					可抵充之公有土地面積約計：0.2810 公頃				

註1：本重劃區都市計畫無規定最小建築基地面積，故依據「臺南市畸零地使用規則」之規定，定為49平方公尺。(寬度3.5公尺×深度14公尺=面積49平方公尺)。

註2：籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，未達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：無。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

- 一、依臺南市政府工務局 101 年 3 月 13 日南市工公新一字第 1010172515 號函，臺南市政府工務局抵充面積約 0.0096 公頃。
- 二、依財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處 101 年 3 月 15 日台財產南南一字第 1011100522 號函，財政部國有財產署抵充面積約 0.2646 公頃。
- 三、依經濟部水利署 101 年 9 月 24 日經水地字第 10151233580 號函，經濟部水利署抵充面積約 0.0068 公頃
- 四、全區抵充地面積合計約 0.2810 公頃。

柒、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，本區之公有土地面積為 0.53 公頃，私有土地面積為 24.25 公頃，合計面積為 24.78 公頃。

捌、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：

依平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，應列入本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及其面積如下：

公共設施項目	面積（公頃）	比率（%）
道路用地	5.7870	23.35
廣停	0.1586	0.64
公（兒）	1.4401	5.81
公園用地	1.2879	5.20
公共設施總面積	8.6736	35.00

註：以實測面積為準。

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 — 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

= 8.6736 公頃 — 0.2810 公頃

= 8.3926 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

=
$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}$$

=
$$\frac{8.6736 - 0.2810}{24.7847 - 0.2810}$$

=
$$\frac{8.3926}{24.5037}$$

= 34.25%

玖、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

	項目	數量	單價	複價	備註
工程費用	填土整地工程	250,000 m ³	250 元/m ³	62,500,000 元	
	道路工程	57,870 m ²	2,500 元/m ²	144,675,000 元	
	雨水下水道工程				
	1.WxH=1.2mx1.2m 單孔矩形箱涵	2060 m	18,000 元/m	37,080,000 元	含擋土措施。
	2.WxH=1.5mx1.2m 單孔矩形箱涵	275 m	19,500 元/m	5,362,500 元	含擋土措施。
	3.WxH=2.0mx1.5m 單孔矩形箱涵	135 m	21,000 元/m	2,835,000 元	含擋土措施。
	4.WxH=2.5mx1.5m 單孔矩形箱涵	20 m	23,000 元/m	460,000 元	含擋土措施。
	5.調節池	3 座	2,000,000 元/座	6,000,000 元	
	6. 雨水管線及人 孔地理資訊圖層電 子檔案製作費	1 式	200,000 元/式	200,000 元	
	污水下水道工程	247,846 m ²	250 元/m ²	61,961,500 元	
	交通設施工程	1 式	9,000,000 元/式	9,000,000 元	含全區標線、標誌及 6 處號誌。
	路燈工程	188 盞	20,000 元/盞	3,760,000 元	每隔 30m 一盞。
	公園工程	12,879 m ²	1,700 元/m ²	21,894,300 元	
	廣停工程	1,585 m ²	1,500 元/m ²	2,377,500 元	
	公兒工程	14,401 m ²	1,800 元/m ²	25,921,800 元	
	排水計畫書	1 式	620,000 元/式	620,000 元	
	工程規劃設計監造	1 式	19,232,380 元/式	19,232,380 元	工程費用(不含電力、電信、自來水)之 5%。
	電力工程	247,846 m ²	110 元/m ²	27,263,060 元	
	電信工程	247,846 m ²	30 元/m ²	7,435,380 元	
	自來水工程	247,846 m ²	100 元/m ²	24,784,600 元	
重劃費用	小計			463,363,020 元	
	拆遷補償費	1 式	19,900,000 元/式	19,900,000 元	
	重劃作業費	1 式	5,806,000 元/式	5,806,000 元	
貸款利息	小計			25,706,000 元	
				28,154,095 元	五大銀行平均基準利率年息 2.88%。 一、 預計重劃工程作業時間約為 30 個月，負擔前 12 個月佔 60%，中間 10 個月佔 30%，最後 8 個月佔 10%。 $(463,363,020 \times 60\% \times 2.88\% \times 30/12) + (463,363,020 \times 30\% \times 2.88\% \times 18/12) + (463,363,020 \times 10\% \times 2.88\% \times 8/12) = 26,912,124 \text{ 元}$ 二、 預計重劃作業時間約需 5 年，負擔前 1 年佔 40%，中間 2 年佔 40%，最後 2 年佔 20%。 $(5,806,000 \times 40\% \times 2.88\% \times 60/12) + (5,806,000 \times 40\% \times 2.88\% \times 48/12) + (5,806,000 \times 20\% \times 2.88\% \times 24/12) = 668,851 \text{ 元}$ 三、 拆遷補償費貸款為期 1 年。 $19,900,000 \times 2.88\% = 573,120 \text{ 元}$ 四、 本案貸款利息合計為 $26,912,124 + 668,851 + 573,120 = 28,154,095 \text{ 元}$
合計				517,223,115 元	

註：各項費用得依實際情形予以調整並互相勾支。



二、費用平均負擔比率：

費用平均負擔比率(單位：平方公尺)

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} \\ &= \frac{463,363,020 + 25,706,000 + 28,154,095}{13,400 \times (247,846.63 - 2,810.32)} \\ &= 15.75\% \end{aligned}$$

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

預估區內土地所有權人平均負擔比率為 **= 50%**。

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 34.25\% + 15.75\% = 50.00\% \end{aligned}$$

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

於土地分配時，依建物實際受益情形酌予調整。

拾貳、財務計畫

- 一、資金需求總額：計新台幣 517,223,115 元整。
- 二、貸款計畫：本重劃區所列各項經費，擬向金融機構貸款籌措支應（或由土地所有權人自行集資墊付）。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 之規定，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。

拾參、其他

依臺南市政府 101 年 6 月 25 日府地劃字第 1010513148 號書函附聯合審查會議紀錄及臺南市政府地政局 101 年 7 月 11 日南市地劃字第 1010572765 號函規定，將下列審查意見暨改進措施列入重劃計畫書：

主管單位	單位審查意見	改進措施
工務局 工程企劃科	1.A-8-10M 道路未開闢，日後如何進出及連接用戶管線。 2.部分路段排水至重劃區外無法順利排水，應如何處理？ 3.請於圖上分別標繪嘉南水利會既有灌溉溝渠及改道路線圖。 4.排水系統示意圖標示大部分不符合。	1.日後重劃會土地分配時，本區東南側可建築土地均會面臨十二佃路或區內 G-17-8M 計畫道路，管線連接也將使用區內設計管線。 2.請詳見本會修改圖資(附件一)。 3.本會將遵照嘉南農田水利會 101 年 4 月 25 日嘉南管字第 1010005640 號函囑託之意見辦理改道計畫。 4.請詳見本會修改圖資(附件一)。

拾肆、預定重劃工作進表

本重劃作業預定自民國 101 年 02 月起至民國 106 年 01 月止

工作項目	預定工作進度
01.發起成立籌備會	自 101 年 02 月至 101 年 03 月
02.範圍申請核定	自 101 年 04 月至 101 年 09 月
03.徵求土地所有權人同意	自 101 年 09 月至 102 年 06 月
04.研擬自辦市地重劃計畫書報核	自 102 年 06 月至 102 年 08 月
05.公告重劃計畫書	自 102 年 08 月至 102 年 09 月
06.研擬重劃會章程草案	自 102 年 09 月至 102 年 09 月
07.成立重劃會	自 102 年 09 月至 102 年 10 月
08.籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 102 年 10 月至 102 年 11 月
09.現況調查、邊界鑑界及分割測量	自 102 年 11 月至 103 年 01 月
10.工程規劃設計	自 103 年 01 月至 103 年 03 月
11.地籍測量實施計畫書	自 103 年 01 月至 103 年 03 月
12.查估重劃前後地價及地價評議	自 103 年 03 月至 103 年 05 月
13.查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 103 年 03 月至 103 年 05 月
14.工程施工	自 103 年 05 月至 105 年 11 月
15.土地分配設計及計算負擔	自 103 年 05 月至 103 年 12 月
16.分配結果公告及異議之處理	自 104 年 01 月至 104 年 10 月
17.申請地籍整理及土地登記	自 104 年 10 月至 105 年 03 月
18.交接土地及清償	自 105 年 04 月至 105 年 09 月
19.申請核發重劃費用負擔證明書	自 105 年 09 月至 105 年 10 月
20.財務結算	自 105 年 11 月至 105 年 12 月
21.重劃會解散	自 105 年 12 月至 106 年 01 月

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。

拾伍、附件

(一)、重劃區內外雨水下水道排水系統示意圖。

一、重劃區位置示意圖。

二、重劃區範圍現況都市計畫套繪圖。

三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

四、重劃範圍核定公文：

(一)臺南市政府 101 年 9 月 5 日府地劃字第 1010673458 號函。

五、公有土地抵充面積公文：

(一)臺南市政府工務局 101 年 3 月 13 日南市工公新一字第 1010172515 號函。

(二)財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處 101 年 3 月 15 日台財產南南一字第 1011100522 號函。

(三)經濟部水利署 101 年 9 月 24 日經水地字第 10151233580 號函。

六、重劃作業費概算表。

七、五大銀行平均基準利率證明。

八、將單位審查意見暨改進措施列入重劃計畫書依據公文：

(一)臺南市政府 101 年 6 月 25 日府地劃字第 1010513148 號函。

(二)臺南市政府地政局 101 年 7 月 11 日南市地劃字第 1010572765 號函。

九、重劃區鄰近道路開闢情形圖。

十、重劃區新設號誌位置示意圖。



圖一 台南市佃北自辦市地重劃區位置示意圖