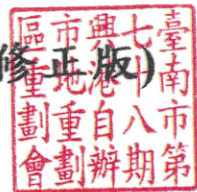


# 台南市興港自辦市地重劃區 重劃計劃書(修正版)

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區重劃會  
中華民國九十五年三月



# 台南市興港自辦市地重劃區重劃計畫書(修正版)



## 壹、重劃地區及範圍：

本自辦市地重劃區係位於台南市北區大港寮內，範圍包括大港段及大興段內之部份土地，其四至範圍如下：

東：以大港街三十八巷西側街廓線為界

西：以臨中華北路大港段八二九地號地籍線為界

南：以大港街北側街廓線為界

北：以中華北路南側街廓線為界

## 貳、法令依據：

一、依平均地權條例第五十八條第二項規定辦理。

二、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十四條規定辦理。

三、本重劃區實施範圍業經台南市政府九十二年一月一十四日南市地劃字第〇九一一四〇〇七〇六〇號函核定。(詳如附件)

四、本重劃區都市計畫「台南市北區鄭子寮都市計畫區之大港寮地區細部計畫案」業經台南市政府七十七年十一月三日南市工都字第八八二三八號函公告在案，已完成法定程序。

## 、辦理重劃原因及預期效果：

### 一、辦理重劃原因：

(一)本重劃區係依七十四年五月六日公告實施「台南市北區鄭子寮都市計畫區之大港寮地區細部計畫案」所訂之內容辦理。本地區應以市地重劃方式開發並取得公共設施用地，包括公園用地、綠地用地及道路用地。

(二)地籍凌亂公共設施缺乏，畸零地滋生，不利建設阻礙地方發展。

### 二、預期效益：

(一)公共設施完善：本重劃區辦理完成區內公共設施(如公園、綠地、

道路、側溝、自來水、電力、電信)均將隨同施設完竣。預計重劃完成後，取得面積約一・一七七六四一公頃公共設施用地，其中包括公園兼兒童遊樂場、綠地及道路。



- (二)減輕政府財力負擔：本重劃區辦理完竣後，政府因此無償取得之公共設施用地約一・一七七六四一公頃，以重劃區內公共設施平均公告土地現值新台幣二二六〇〇元加四成計算，可節省徵收費用約三七二、六〇五、六一二元。
- (三)消除畸零地：重劃後土地地形方正完整，方可建築使用，公共設施完整，提高土地利用及增值，促進地方的發展與繁榮，本重劃區完成後可提供之可建築用地面積約三・九四七三六四公頃。
- (四)廣建財源、充裕地方財政：重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅...等，以充裕地方的財政，加速地方建設。
- (五)改善生活環境，提高生活品質，建立完整、優美舒適的住宅社區。

肆、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

| 項目   | 土地所有權人數 | 面積(公頃)   | 備註 |
|------|---------|----------|----|
| 公有   | 二       | 〇・一〇〇四五一 |    |
| 私有   | 一九二     | 五・〇二四五九九 |    |
| 未登錄地 | 〇       | 〇        |    |
| 合計   | 一九四     | 五・一二五〇五〇 |    |

備註：本表所列公私有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。



伍、私有土地所有權人申請辦理重劃情形：



| 私有土地所有權人人數        |      |        |       |        | 私有土地面積（公頃）  |          |        |          |        |
|-------------------|------|--------|-------|--------|-------------|----------|--------|----------|--------|
| 總數                | 同意人數 |        | 未同意人數 |        | 總面積         | 同意面積     |        | 未同意面積    |        |
|                   | 人數   | 比率     | 人數    | 比率     |             | 面積       | 比率     | 面積       | 比率     |
| 192               | 125  | 65.10% | 67    | 34.90% | 5.024599    | 2.808087 | 55.89% | 2.216512 | 44.11% |
| 公有面積：0.100451（公頃） |      |        |       |        | 可抵充面積：0（公頃） |          |        |          |        |

陸、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：

| 項目 | 面積(公頃)   | 備註                             |
|----|----------|--------------------------------|
| 道路 | 0.645310 | 本表公共設施用地實際面積，經依法釘樁、分割、登記之面積為準。 |
| 公兒 | 0.620127 |                                |
| 綠地 | 0.015582 |                                |
| 合計 | 1.281019 |                                |

二、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率 =  $\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記土地等抵充面積}} \times 100\%$

$$24.99\% = \frac{12,810.19}{51,250.50} \times 100\%$$

## 柒、預估費用負擔：



### 一、費用負擔總額概估：

| 項目       |           | 金額 (元)      | 備註                                      |
|----------|-----------|-------------|-----------------------------------------|
| 工程費      | 填土整地工程    | 五、四一三、〇〇〇   | 本項費用以重劃會將本區重劃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。 |
|          | 道路工程      | 九、〇五八、〇〇〇   | "                                       |
|          | 路燈工程      | 七一五、〇〇〇     | "                                       |
|          | 下水道工程     | 九、八六八、〇〇〇   | "                                       |
|          | 公(兒)、綠地工程 | 五、五〇〇、〇〇〇   | "                                       |
|          | 工程管理監造費   | 二、四四四、三二〇   | 依土木工程總額百分之八計算                           |
|          | 管線工程      | 一五、五〇〇、〇〇〇  | 包括電力、電信、自來水、瓦斯、有線電視等                    |
| 地上物拆遷補償費 |           | 七六、五〇〇、〇〇〇  | 本項費用以理事會查定提交會員大會通過，送主管機關核定之金額為準。        |
| 重劃作業費    |           | 一、四〇三、〇〇〇   | 費用及項目如附件二                               |
| 貸款利息     |           | 七、四九四、〇八〇   | 以年息六%計算期限一年                             |
| 合計       |           | 一三三、八九五、四〇〇 |                                         |

### 二、預估費用負擔比率：

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、河川、溝渠及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$11.56\% = \frac{124,998,320 + 1,403,000 + 7,494,080}{22,600 \text{ 元/m}^2 \times 51,250.50 \text{ m}^2} \times 100\%$$



### 捌、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

- 一、公共設施用地負擔比率：二十五 %
- 二、費用負擔比率：一十一·五六 %
- 三、土地所有權人平均重劃負擔比率合計為：三十六·五六 %

### 玖、重劃內原有合法建物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：

本重劃區內原有合法建物、大港段地號一三四三等十一筆土地面臨已開闢道路且不屬於大港寮地區細部計劃範圍內等重劃受益程度較低土地負擔減輕原則，依台南市政府九十二年五月九日南市地劃字第 09214510440 號函說明二，提交會員大會通過後再修正計劃書公告之。

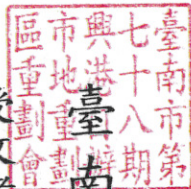
### 拾、財務計劃：

- 一、本重劃區重劃費用總額為：一三三、八九五、四〇〇元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬向民間機構貸款支應。
- 三、償還計畫：於重劃後土地登記完竣且重劃工程完成驗收，並經主管機關驗收接管後，由區內土地所有權人以未建築土地折價抵付之抵費地出售或繳納差額地價償還。

### 拾參、附件

- 附件一：重劃區範圍核定之公文。
- 附件二：重劃作業費用明細表。
- 附件三：預定重劃工作進度表。
- 附件四：都市計劃地籍套繪範圍圖。





臺南市政府

函

受文者：台南市興港自辦市地重劃籌備會

403 台中市西區向上二街十一號二樓

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十二年一月十四日

發文字號：南市地劃字第09114007060號

附件：

主旨：貴會修正重劃範圍申請核定案（剔除大港段853、833-1、842-2）。同意備查。

說明：復貴會九十一年十二月十二日興港自籌字第0017號函。

正本：台南市興港自辦市地重劃籌備會

副本：台南市興港自辦市地重劃籌備會代表人：林清福、臺南市政府地政局、臺南市政府建設局、台南市台南地政事務所、臺南市政府工務局

市長許添財出國

副市長許陽明 代行

本案依分層負責規定  
授權局(室)主管決行

檔 號：  
保存年限：

裝

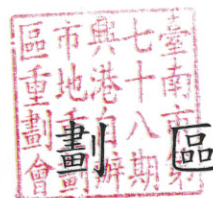
訂

線

[illegible]



# 台南市興港自辦市地重劃 預定工作進度表



| 工 作 項 目               | 預 定 工 作 進 度               |
|-----------------------|---------------------------|
| 一、發起成立籌備會             | 自 八十九 年 九 月 至 八十九 年 十 月   |
| 二、範圍申請核定              | 自 九十一 年 三 月 至 九十二 年 一 月   |
| 三、徵求同意                | 自 九十 年 四 月 至 九十二 年 九 月    |
| 四、研訂自辦市地重劃計畫書報核       | 自 九十二 年 二 月 至 九十三 年 二 月   |
| 五、公告重劃計畫書             | 自 九十三 年 四 月 至 九十三 年 五 月   |
| 六、研擬重劃會章程草案           | 自 九十三 年 五 月 至 九十三 年 六 月   |
| 七、成立重劃會               | 自 九十三 年 六 月 至 九十三 年 七 月   |
| 八、現況調查及測量             | 自 九十三 年 八 月 至 九十三 年 九 月   |
| 九、工程規劃設計              | 自 九十三 年 九 月 至 九十三 年 十二 月  |
| 十、查估重劃前後地價            | 自 九十三 年 十一 月 至 九十三 年 十二 月 |
| 十一、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費 | 自 九十五 年 七 月 至 九十五 年 十二 月  |
| 十二、工程施工               | 自 九十六 年 一 月 至 九十六 年 十二 月  |
| 十三、土地分配設計及計算負擔        | 自 九十五 年 三 月 至 九十五 年 十 月   |
| 十四、分配結果公告及異議處理        | 自 九十五 年 十一 月 至 九十六 年 五 月  |
| 十五、申請地籍整理及土地登記        | 自 九十六 年 六 月 至 九十六 年 七 月   |
| 十六、土地交接及清償            | 自 九十六 年 八 月 至 九十六 年 九 月   |
| 十七、申請核發重劃費用負擔證明書      | 自 九十六 年 十 月 至 九十六 年 十一 月  |
| 十八、財物結算               | 自 九十六 年 十一 月 至 九十六 年 十二 月 |
| 十九、重劃會解散              | 自 九十六 年 十二 月 至 九十六 年 十二 月 |