

臺南市第九期仁德市地重劃區
重劃計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 110 年 03 月

目 次

一、市地重劃地區及範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	4
五、土地所有權人同意重劃情形	4
六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	4
七、土地總面積	5
八、預估公共設施用地負擔	5
九、預估費用負擔	6
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	7
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	7
十二、財務計畫	7
十三、預定重劃工作進度表	8
十四、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖	8
十五、附件	9

臺南市第九期仁德市地重劃區重劃計畫書

一、市地重劃地區及範圍

本案座落於仁德都市計畫區仁德段土地，其範圍以仁德段 94、94-32、94-33、94-34、97-8、97-26、97-27、97-30、97-32、104-1、104-6、104-7 等 12 筆地號土地地籍線為重劃範圍邊界，面積約為 9892 平方公尺。



重劃區位置圖

二、法令依據

- 1、依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
- 2、臺南市政府 110 年 3 月 3 日府都規字第 1100178777A 號公告發布實施「變更仁德都市計畫（部分第二種住宅區、『機 3』機關用地及道路用地為第二種住宅區（附）、綠地用地（附）、道路用地（附）案」（附件一）。
- 3、本重劃區經臺南市政府環境保護局 109 年 2 月 15 日環綜字第 1090012790 號函查告：免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份（附件二）。
- 4、本重劃區經臺南市政府水利局 109 年 2 月 11 日南市水保字第 1090202248 號函查告：經查非屬公告在案之山坡地範圍，免擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（附件三）。
- 5、本重劃區經臺南市政府農業局 109 年 2 月 11 日南市農森字第 1090194546 號函查告：無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（附件四）。
- 6、本重劃區經查詢「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」重劃範圍內現無指定或登錄在案之文化資產，檢附查調清冊 1 份（附件五）。

- 7、本重劃區經查詢經濟部中央地質調查所「地質敏感區查詢系統」非位屬目前已公告之地質敏感區內，檢附「各（縣）市已公告地質敏感區之行政區列表」1份（附件六）。

三、辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革：

民國 84 年 12 月 8 日發布實施之「擬定仁德都市計畫(二號道路南、北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」，即依「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」中變 6 案變更為住宅區部分及變 7 案之全部範圍予以擬定細部計畫，並採市地重劃方式辦理開發。經改制前臺南縣政府備查由「臺南縣仁德鄉鍾厝林仔自辦市地重劃會」(簡稱重劃會)辦理。

民國 89 年間重劃會對部分地主提起給付訴訟，請求交付土地以實施重劃，嗣經最高法院判決重劃會敗訴確定。惟原市地重劃範圍內土地多已完成登記及接管，且大部分公共設施業已開闢完成，然涉訟土地仍存在無法登記取得重劃後土地、土地部分已配予他人難以回復原狀、公共設施道路未全部開闢等問題。為解決上開重劃爭議，經查毗鄰爭議土地之「機 3」機關用地尚未開闢且大部分亦為涉訟權利關係人所有，又相關需地機關業已無使用需求，遂併同機關用地解編變更，與爭議土地一併辦理市地重劃，以兼顧財務平衡及權利關係人權益，爰辦理都市計畫變更。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：

為妥適處理改制前臺南縣仁德鄉鍾厝林仔自辦市地重劃區涉訟爭議，維護土地所有權人權益，前經監察院以 101 年 7 月 10 日院台內字第 1011930748 號函交辦研擬補救措施，經臺南市政府 101 年 8 月 17 日以府地劃字第 1010600804 號函擬具補救方案陳報內政部，並經內政部以 101 年 8 月 27 日內授中辦地字第 1016004385 號函轉陳監察院（附件七）。

重劃區重劃範圍配合都市計畫變更，臺南市政府 109 年 8 月 20 日以府地劃字第 1090585188A 號公告部分廢止改制前臺南縣政府 85 年 6 月 26 日八十五府地重字第 108657 號函核定「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區重劃計畫書圖」及其重劃範圍（仁德段 94、94-33、94-34、97-27、97-30 及 104-7 等六筆地號土地）（附件八）。

3、公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內計畫劃設公共設施用地(如下表所示)有綠地用地約 600 平方公尺、道路用地 2,200 平方公尺。故本案重劃區公共設施用地以所有權人共同負擔方式取得合計 2,800 平方公尺。

項目	面積(m ²)	佔重劃區比率(%)
綠地	600	6.06
道路用地	2,200	22.24
共同負擔取得	2,800	28.30

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

4、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

(1) 提供可建築用地面積

本重劃區除公共設施用地外，均為住宅區，其面積約計 7,092 平方公尺。

(2) 容納人數

本重劃區之土地使用分區劃設為住宅區，參考「變更仁德都市計畫（部分第二種住宅區、「機3」機關用地及道路用地為第二種住宅區（附）、綠地用地（附）、道路用地（附））案」本計畫區位於仁義里，以仁義里人口密度 4,398 人/平方公里，推估本案重劃區約可增加容納 44 人。

(3) 預估土地增值幅度

依內政部實價登錄鄰近重劃前土地市場交易行情，並參考本重劃區範圍土地目前公告土地現值，大部分之土地為每平方公尺 30,961~37,400 元。又毗鄰義林段土地為每平方公尺 29,900~34,909 元，仁德段部分為每平方公尺 28,001~30,000 元，評估本重劃區範圍土地於重劃前合理地價約在 30,000~37,000 元/平方公尺，平均單價約 31,339 元/平方公尺；而未來經市地重劃重新調整地籍後，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，預估重劃後平均地價約 40,000 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 1.28 倍。

5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

整體而言現況除沿街面已有部分臨時性使用外，其餘大多為雜放林木，未有效使用。未來重劃後不僅取得公共設施用地並可改善鄰近住宅區之生活環境及提升生活機能。

6、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（附件九）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有權人數	面積(m ²)
公 有	1	9
私 有	23	9,883
總 計	24	9,892

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

2. 重劃區公有土地產權及使用情形如下表，公有土地分布示意圖（附件十一）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1	臺南市	臺南市政府工務局	1	9	道路
小計			1	9	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

五、土地所有權人同意重劃情形

1、重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 42.73%，未超過 45%，無需按平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上且所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

2、座談會辦理情形：

本府於 109 年 1 月 13 日召開重劃區土地所有權人座談會，計七位地主(約 21%)到場，會中土地所有權人並未陳述意見且座談會會議紀錄全部送達土地所有權人，檢附座談會會議紀錄及送達統計表 1 份(附件十)。

六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計 9 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地，詳抵充之公有土地分布示意圖(附件十一)。

本府於 109 年 3 月 31 日辦理公有土地抵充情形會勘，抵充之面積如下表，並檢附會議決議及同意抵充之紀錄(附件十二)。

所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	同意抵充筆數
臺南市	臺南市政府工務局	9	1
合計		9	1

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積 9 平方公尺、私有土地面積約計 9883 平方公尺、合計約 9892 平方公尺。實際面積以重劃區範圍邊界測定面積為準。

臺南市第九期仁德市地重劃區土地清冊			
	地 號	面 積	權 屬
仁 德 段	94	5,593	私有
	94-33	11	私有
	94-34	213	私有
	97-27	4	私有
	97-30	80	私有
	104-7	2,191	私有
	94-32	512	私有
	97-8	18	私有
	97-26	187	私有
	104-1	158	私有
	104-6	916	私有
	97-32	9	公有

八、預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

公共設施項目	面積(m ²)
綠地	600
道路用地	2,200
合計	2,800

註：實際面積以地政事務所實地分割測量面積為準

2、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及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$= 2,800(\text{m}^2) - 9(\text{m}^2) = 2,791(\text{m}^2)$$

3、公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{2,800(\text{m}^2) - 9(\text{m}^2)}{9,892(\text{m}^2) - 9(\text{m}^2)} \times 100\% = 28.24\%$$

九、預估費用負擔

1、開發費用：

土地所有權人費用負擔項目包括工程費、重劃費及貸款利息，開發費用估算如下。

項	目	金額 (萬元)
工程費用	整地工程	200
	公共設施及管線工程	1,710
	雜項工程及其他費用	220
	小計	2,130
重劃費用	補償費	2,470
	重劃作業費	230
	小計	2,700
貸款利息		130
合計		4,960

註：貸款利息3年，參照臺南市政府110年二年期借款之承作利率0.9%計算，並依預計支出年期及金額，分年估算。

2、費用負擔平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{2,130 \text{ 萬元} + 2,700 \text{ 萬元} + 130 \text{ 萬元}}{4.0 \text{ 萬元/m}^2 \times (9,892 \text{ m}^2 - 9 \text{ m}^2)} \times 100\%$$

$$= 12.54\%$$

- 3、本重劃區貸款利息係參照臺南市政府 110 年二年期借款之承作利率，3 年貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。
- 4、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 40,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附鄰近土地實價查詢參考圖表 1 份(含交易日期、價格及位置圖)(附件十三)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 28.24\% + 12.54\% = 40.78\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本案重劃區內無合法建物或既成社區，即無適用重劃負擔減輕原則。

十二、財務計畫

- 1、重劃負擔總費用：約新台幣 4,960 萬元。
- 2、財務籌措方式：
 - 由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。
- 3、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價款或繳納差額地價償還。
- 4、現金流量分析：

項目		合計	110 年	111 年	112 年
重劃負擔總費用	工程費	2,130	2,000	130	0
	重劃費用	2,700	2,570	120	10
	小計	4,830	4,570	250	10
	貸款利息	130	42	44	44
	小計	4,960	4,612	294	54
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	-	0	0	0
	小計	4,960	0	0	0
	當期淨值	0	(4,612)	(294)	(54)

註：1. 金額以萬元計。

2. 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5、重劃區預估取得抵費地面積約 1,240 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 40,000 元，經試算後預估土地處分收入約 4,960 萬元，預估收支平衡，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

自民國 108 年 6 月至民國 112 年 6 月止-重劃區預定重劃工作進度表(附件十四)。

十四、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖 (附件十五)。

十五、附件

附件一：都市計畫公告發布實施

附件二：免環境影響評估

附件三：免水土保持計畫

附件四：無列管珍貴樹木

附件五：未涉及有形文化資產

附件六：非已公告地質敏感區

附件七：監察院及內政部公文

附件八：臺南市政府 109 年 8 月 20 日府地劃字第 1090585188A

號公告

附件九：重劃區土地使用現況圖

附件十：座談會會議紀錄及送達統計表

附件十一：公有土地分布示意圖

附件十二：公有土地抵充會勘紀錄

附件十三：鄰近土地實價查詢參考圖表

附件十四：預定重劃工作進度表

附件十五：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖