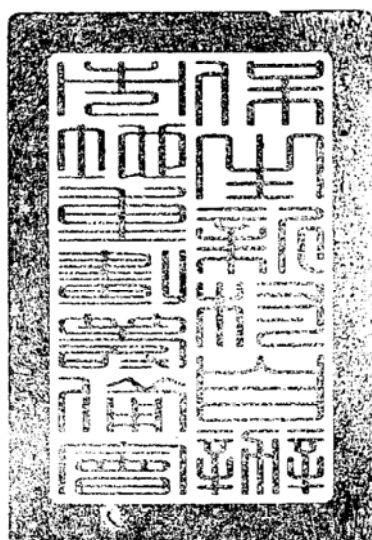


金門縣金沙鎮保生新村  
自辦市地重劃區重劃計畫書



金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區籌備會 編製

中華民國九十九年十一月

# 金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區重劃計畫書

## 一、重劃地區及其範圍

- (一) 重劃區名稱：金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區。
- (二) 本自辦重劃區座落於金門縣金沙鎮忠孝新村北側，範圍包括金沙鎮北九劃段1387-1地號等113筆土地、英坑段1176-2地號等2筆土地，土地面積共計2.78406公頃，其範圍四至如下：
  - 東起：陽沙路(12-7M)西側為界。
  - 西迄：沙青路(I-4-30M)東側為界。
  - 南自：細3-6-8M計畫道路臨機34用地北側為界。
  - 北至：細綠3-1為界。

金門縣  
政府  
地政  
處  
章

## 二、法律依據

- (一) 依據「平均地權條例」第58條暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」等規定辦理。
- (二) 都市計畫發布日期及文號
  - 1. 主要計畫：95.11.1府建都字第0950054645號公告實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。
  - 2. 細部計畫：97.03.17府建都字第0970015549號公告發布實施「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案」，規定以市地重劃方式開發。
- (三) 本重劃區實施範圍業經金門縣政府98年10月22日府地權字第0980071637號函核定在案。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一) 辦理重劃原因

本重劃區係以金門縣政府97年3月17日府建都字第0970015549號函公告實施之「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案」內忠孝新村北側新住宅區範圍為重劃範圍，範圍內土地面積合計27,840.60m<sup>2</sup>。本重劃區為都市計畫指定需以市地重劃方式進行整體開發地區，現已取得大多數地主同意自辦市地重劃，預計本重劃區完成後將可促進土地利用開發，完成公共建設、地籍整理、美化市容、稅收增加，更可讓本區在金沙鎮中形成一整齊美觀，且具潛力的重劃區。

#### (二) 預期效益：

本區完成市地重劃後，將可提供住宅區面積約17,491.68平方公尺，其餘公共設施用地如：計劃道路面積約6,602.76平方公尺、兒童遊樂場用地面積約1,696.48平方公尺、綠地用地面積約1,337.28平方公尺、停車場用地面積約773.00平方公尺，公共設施用地面積共計10,409.52平方公尺；在此完善規劃下的重劃區開發後必可加速地方繁榮，引導都市健全發展，提高土地利用價值，同時節省政府公共建設之經費新台幣4,099萬元（詳如P5. 工程項目及其費用明細），及縮短開發年期，幫助政府無償取得公共設施用地。本重劃區全部公共設施用地面積10,409.52平方公尺，用地徵收經費約需新台幣2,652萬元，完成後可為政府節省公共設施用地徵收、興建經費合計約新台幣6,751萬元。

本重劃區完成後預期效益如下：

1. 地籍方整：本重劃區目前大部分作農業使用，地籍零亂。
2. 公共設施完善：重劃完成後，區內各項公共設施均設置完成，利於當地民眾使用。
3. 充裕地方財政：重劃完成後，由於公共設施完竣，土地方整，刺激土地建築使用，加速地方建設，增加稅源。
4. 改善生活品質：提高生活居住環境，建立優美舒適的住宅空間。

#### 四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人數	面積 (m <sup>2</sup> )	備 註
公 有	2	3,791.37	
私 有	47	24,049.23	
總 計	49	27,840.60	

本表所列公私有土地面積係依據土地登記簿記載面積為準。

#### 五、土地所有權人申請重劃情形：

私有土地所有權人人數 (人)					私有土地面積 (m <sup>2</sup> )				
總 人 數	申請 (同意)人數		未申請 (同意)人數		總面積 (m <sup>2</sup> )	申請(同意) 面積(m <sup>2</sup> )		未申請(同意) 面積(m <sup>2</sup> )	
	人 數	(%)	人 數	(%)		面積	(%)	面積	(%)
47	26	55.32	21	44.68	24049.23	13405.15	55.74	10644.08	44.26
公有土地面積：3791.37 平方公尺					可抵充之公地面積：2390.01 平方公尺				

#### 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積計2390.01平方公尺，依平均地權條例第60條暨平均地權條例施行細則第82條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

## 七、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：

項 目	面積 (平方公尺)	備 註
道 路	6602.76	面積以實地分割測量為準
兒童遊樂場	1696.48	面積以實地分割測量為準
綠 地	1337.28	面積以實地分割測量為準
停 車 場	773.00	面積以實地分割測量為準
共 計	10409.52	

(二) 土地所有權人負擔之公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地—原公有道路、溝渠、河川等公有土地面積可抵充為共同負擔之公共設施用地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$$10409.52 \text{ 平方公尺} - 2390.01 \text{ 平方公尺} = 8019.51 \text{ 平方公尺}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積}} \times 100\% \\
 & = \frac{10409.52 - 2390.01}{27840.60 - 2390.01} \times 100\% \\
 & = 31.51\%
 \end{aligned}$$

## 八、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之總額：

項 目		金額(元)	說 明	備 註
工 程 費 用	整地工程費	600,000	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。	各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
	道路工程費	23,000,000		
	路燈及號誌工程費	1,000,000		
	雨、污水下水道工程費	2,200,000		
	電力工程費	3,200,000	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。	
	電信工程費	1,000,000		
	自來水工程費	2,600,000		
	小 計	33,600,000		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	2,120,000	本項費用以理事會依規定查定提交會員大會通過送請縣政府核定之金額為補償及列為重劃負擔之依據。	
	重劃作業費	3,200,000	詳如重劃作業費用明細表	
	小計	5,320,000		
貸款利息		2,080,000	貸款期間二年，年利率 2.67%（依五大銀行平均基準利率為原則）。	
合計		41,000,000		

(二) 預估費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費用} + \text{重劃作業費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{41,000,000}{9770 \times [(27840.60 - 2390.01)]} \times 100\% \\
 &= 16.49\%
 \end{aligned}$$

## 九、土地所有權人平均重劃負擔比率：

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：31.52%

二、重劃費用負擔比率：16.48%

三、合計平均負擔比率：48%

重劃總負擔平均比率＝公共設施用地負擔比率＋費用負擔比率

48.00 % = 31.52 % + 16.48 %

## 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

區內原有合法建物、既成社區或面臨已開闢計畫道路等受鄰裡度較低土地負擔減輕原則，均俟重劃會成立後，由會員大會或理事會決議辦理之。

## 十一、財務計畫

(一) 資金需求總額：計新台幣40,990,000 元整。

(二) 貸款計畫：本重劃所經費由理事會負責辦理，擬向金融機構或向民間借款方式籌措支應。

(三) 償還計畫：由重劃區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其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。

## 十二、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國 98 年 08 月起至民國 101 年 6 月止（詳如後附進度表）。

### 十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳如後附圖）

金門縣金沙鎮保生新村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98年08月至98年10月
二、選定重劃地區	自98年08月至98年10月
三、重劃範圍報請核定	自98年08月至98年12月
四、舉行土地所有權人座談會、處理反對意見	自98年10月至99年05月
五、研訂市地重劃計畫書報核	自99年11月至99年12月
六、公告重劃計畫書	自99年12月至100年01月
七、研擬重劃會章程及成立重劃會	自100年01月至100年02月
八、籌編經費	自100年02月至100年04月
九、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自100年04月至100年06月
十、現況調查及測量	自100年06月至100年07月
十一、工程規劃設計	自100年07月至100年08月
十二、查定重劃前後地價	自100年08月至100年09月
十三、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自100年09月至100年10月
十四、工程施工	自100年10月至101年04月
十五、土地分配設計及計算負擔	自100年09月至100年10月
十六、分配草案說明會	自100年10月至100年11月
十七、分配結果公告及異議處理	自100年11月至100年12月
十八、地籍整理及土地權利變更登記	自100年12月至101年02月
十九、交接土地及清償及抵費地處理	自101年02月至101年03月
二十、申請核發重劃費用負擔證明書	自101年03月至101年04月
二十一、財務結算	自101年04月至101年05月
二十二、重劃會解散	自101年05月至101年05月
二十三、成果報告	自101年06月至101年06月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂



重劃作業費用明細表

項目	單位	單價(元)	複價	備註
一、人事費用				
1. 技術員	月	35,000	840,000	重劃期間預計 24 月
2. 技工	月	25,000	600,000	重劃期間預計 24 月
二、業務費用				
1. 郵電費	月	5,000	120,000	重劃期間預計 24 月
2. 文具紙張印刷	月	2,000	48,000	重劃期間預計 24 月
3. 加班誤餐費	月	5,000	120,000	重劃期間預計 24 月
4. 房租費	月	8,000	192,000	重劃期間預計 24 月
5. 水電費	月	3,000	72,000	重劃期間預計 24 月
6. 土地分配估價費		239,000	239,000	
三、地籍測量費用				
1. 邊界分割	筆	1,000	58,000	
2. 範圍鑑界	筆	2,000	58,000	
3. 重劃後確定測量	筆	20,000	20,000	
4. 重劃後各宗地測量	筆	2,000	230,000	
5. 宗地界樁埋設	筆	1,000	115,000	
6. 重劃區樁位測量埋設	支	5,000	290,000	
四、旅運費用	月	7,000	168,000	重劃期間預計 24 月
五、設備費用		30,000	30,000	
合計			3,200,000	

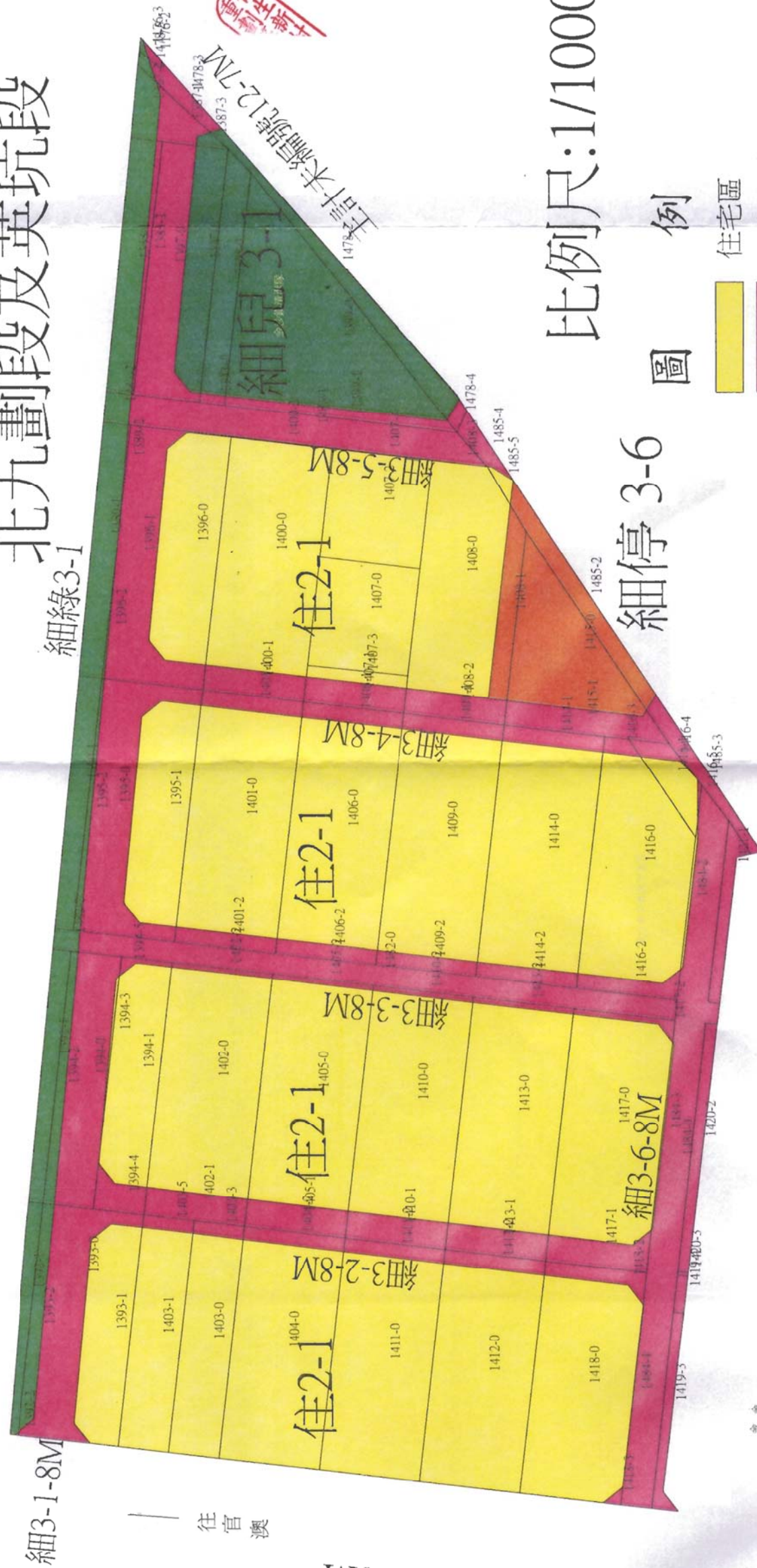
重劃區地籍測量費

重劃區地籍測量費

重劃區地籍測量費

金門縣金沙鎮保生新村自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

北九劃段及英坑段  
細綠3-1



比例尺:1/1000

細停3-6

圖例

- 住宅區
- 計畫道路
- 兒童遊樂場用地
- 停車場用地
- 綠地用地

機三四

金門縣政府

往官澳

30M