

104.2.25

府地劃字第 1040107854A 號
核 定 本

臺南市溪東(一)自辦市地重劃計畫書

臺南市溪東(一)自辦市地重劃區籌備會 編製

依 104 年 2 月 4 日府地劃字第 1040105820 號函第三次修正

104 年 2 月 5 日 104 溪東籌字第 003 號函送審



臺南市溪東（一）自辦市地重劃計畫書

壹、重劃地區及其重劃範圍：

本重劃區定名為「臺南市溪東（一）自辦市地重劃區」，座落於安南區溪東段部份之土地，範圍為「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討」規定應以市地重劃開發方式地區（附圖一），重劃總面積約為 5.136656 公頃。其範圍四至如下（附圖二）：

東：以海佃國小東側（AN25-23-13M）計畫道路中心線為

南：以海佃路一段 158 巷（AN25-6-13M）計畫道路南側建築線為界。

西：以安富街 199 巷（AN25-20-8M）計畫道路中心線為界。

北：以郡安路五段（4-53-15M）南側建築線為界。

貳、法令依據：

一、依據『平均地權條例』第 58 條及『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第 26 條規定辦理。

二、1. 籌備會成立：本重劃區業經臺南市政府 102 年 3 月

4 日府地劃字第 1020144875 函核准成立

2. 範圍核定：本重劃區範圍業經臺南市政府 102 年 6

月 19 日府地劃字第 1020492428 函核定（附件二）。

三、都市計畫發佈日期及文號（都市計畫細部計畫已完成法定程序），其發佈日期及文號為

1. 主要計畫：臺南市政府 72 年 10 月 5 日南市工都字第 69232 號函。

2. 細部計畫：臺南市政府 102 年 10 月 17 日府都綜字第 1020915623B 號函（附件三）。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、重劃原因：

1. 本重劃區為臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討應以市地重劃方式開發之區域，區內土地需待整體開發後始得建築使用。
2. 本重劃區位於安南區海佃國小(中)南側，本區目前部份土地仍雜草叢生及多數作魚塭使用(附圖三)，對地方發展並無貢獻，低度使用造成本區環境衛生污染及交通不便。本重劃區重劃完成後將開闢公(兒)AN25-7、公(兒)AN25-8、廣(停)AN25-5及AN25-15-15M、AN25-6-13M、AN25-23-13M、AN25-17-10M、AN25-20-8M、AN25-22-8M及AN25-24-8M等計畫道路，不但能改善溪東地區休閒、停車設施之不足，解決交通不便，增進人口成長及土地開發契機，引導都市建設發展為新社區。
3. 區內多數土地所有權人亦認同市地重劃為較公平合理之開發方式，亦願按市地重劃相關法令之規定平均負擔區內公共設施用地及重劃費用，乃依法發起自辦市地重劃。

二、預期效益：


1. 本區經重劃後可將重劃前原地形、地界畸零不整及公共設施缺乏不合經濟利用之土地，重新調整為大小適宜，地形方整，皆面臨道路並可立即建築之優良建地，且配合都市計畫系統整理地籍，塑造完整地形解決畸零地問題，提昇土地價值；同時全面興闢道路、公(兒)AN25-7&8、廣(停)AN25-5、兩污水排水溝渠....等各項公共設施，引導都市發展，加強公共設施建設，促進地方繁榮。
2. 本區總面積約 5.136656 公頃，重劃後可提供建築用地約 3.562832 公頃(預計可增加 960 人)，無償取得公共設施用地約 1.573824 公頃，對舒解舊市區人口壓力，解決居民居住問題，均有實質助益。

3. 重劃工作完竣後，政府可無償取得公共設施用地約 1.573824 公頃。故本區重劃完成後，道路、公(兒)、停車場等公共設施開闢，不但節省政府建設費用，且可有效增加財稅之收入，如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等。

肆、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

本區土地總面積約 5.136656 公頃，土地所有權人總人數為 142 人，列表如下：

表一

項 目	土地所有權人(人數)	面 積 (公頃)	備 註
公 有	0	0.000000	
私 有	142	5.136656	
總 計	142	5.136656	

* 上表面積係未辦理重劃邊界分割前位於重劃範圍內之土地登記簿謄本登記面積合計，其實際面積應俟重劃邊界分割後實測面積為準。

伍、土地所有權人同意重劃情形(附圖四)：

表二

私有土地所有權人人數					私有土地面積 (公頃)				
人數	同意 人數	百分比 %	未同意 人 數	百分 比%	總面積 (公頃)	同意 面積	百分 比%	未同意 面 積	百分 比%
72	46	63.89	26	36.11	5.131960	2.960237	57.68	2.171723	42.32
註：全區私有人數為 142 人，扣除依法未達標準不得計入人數之 70 人，賸餘依法可計入人數為 72 人。					註：全區私有面積為 5.136656 公頃，扣除依法未達標準不得計入面積之 0.004696 公頃，賸餘依法可計入面積為 5.131960 公頃。				
公有土地面積：0.00 公頃					可抵充之公有土地面積：0.00 公頃				

說明一：依「臺南市畸零地使用規則」第三條規定，使用分區為商業區(正面路寬超過七 M 至十五 M)最小面寬為 4M，最小深度為 13M；使用分區為住宅區，最小面寬為 3.5M，最小深度為 14M。又本區屬「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」內載規定「住四-1」住宅區及商業區(重劃區)之建築基地最小面寬不得低於 6M；並規定自道路境界線退縮五 M 建築，並不得設置圍牆…。次依「臺南市畸零地使用規則」第六條第一款基地寬度每增加 10CM，深度得減少 20CM，減少後深度不得小於 4M，並奉臺南市政府工務局 103 年 10 月 17 日南市工管一字第 1030985507 號函釋示(附件四)，爰此本區最小建築基地面積為 54.00 m²【(5.00M+4.00M)× 6.00M=54.00 m²】，最小建築基地面積二分之一為 27.00 m²。

說明二：表一及表二所列同意人數及面積係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條規定，扣除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，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(27.00 m²)之土地所有權人。經核算人數為70人、面積合計46.96 m²。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

無公有土地抵充區內共同負擔之公共設施用地

柒、預估公共設施用地負擔(附圖五)：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積 573824 公頃。

公共設施項目	面積
道路用地	0.963326 公頃
公(兒)用地	0.522639 公頃
廣(停)用地	0.087859 公頃
合計	1.573824 公頃

* 上表面積係未辦理重劃邊界分割前位於重劃範圍內之土地登記簿謄本登記面積合計，其實際面積應俟重劃邊界分割後實測面積為準。

、公共設施用地平均負擔比率：30.64%

公共設施用地平均負擔比率＝

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

$$= \frac{1.573824 - 0.00}{5.136656 - 0.00} \times 100\% = 30.64\%$$

捌、預估費用負擔：

一、費用負擔總額概估：

項	目	金額 (萬元)	說 明	備 註
工 程 費 用	整地工程(整地、夯實)	3,294	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主管機 關核定金額為準。如後工程費用編 表(詳工程費用編列表)。 臺南市溪 東二日辦 洪	經按情 整相 項可 際調 互 支。 分費 實形 並均
	道路及附屬工程	3,062		
	雨水下水道工程	1,922		
	污水下水道工程	1,076		
	公(兒)開闢工程	980		
	廣(停)開闢工程	282		
	雜項工程	508		
	環保設施工程	521		
	勞工安全衛生設備費	65		
	工程品管管理作業費	229		
	利潤、管理費及保險費	590		
	稅捐	600		
	工程設計、監造費	360		
	環保空污防治費	60		
管線配合工程(電力、電 信、自來水等)	976	本項費用以事業機構繳納收據金額 為準。		
小計	14,525			
地上物拆遷補償費	967	本項費用以理事會依臺南市興辦公 共工程土地改良物補償自治條例查 定之金額提交會員大會通過為準。		
重劃作業費	487	詳作業費編列明細表。		
貸款利息	614	依五大銀行平均基準利率2.88%(附件五), 依實際支出分階段計算土地所有權人負擔利息 (作業計息以24個月計息、地上物補償計息以 12個月計息、工程費計息以16個月計息。		
總計	16,593	依法列入共同負擔		

臺南市
區地重
籌備會

洪澤

二、預估費用負擔比率：12.05%

$$\text{費用負擔比率} = \frac{(\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息})}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\%$$
$$\frac{145,250,000 + 9,670,000 + 4,870,000 + 6,140,000}{26,800 \times (51366.56 - 0.00)} \times 100\% = 12.05\%$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：42.69%

土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 30.64 + 12.05 \\ &= 42.69\% \end{aligned}$$



拾、重劃區內原公有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則： 區內無合法建築物。

拾壹、財務計劃：

- 一、資金需求總額約計新台幣壹億陸仟伍佰玖拾叁萬元整。
- 二、貸款計劃：前款所需經費重劃會擬向金融機構或民間人士借貸方式籌措支應。
- 三、償還計劃：由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償還或繳納差額地價償還。



拾貳、其他事項：

- 一、有關重劃區內雨水下水道連接區外雨水下水道網路設施乙節，本籌備會承諾取得聯外道路用地之土地所有權人同意書後再進行施作。
- 二、本會現階段暫不予增設8米巷道，惟日後於重劃期間經會員大會決議通過需要增設8米巷道，本會當依內政部88年3月29日台(88)內地字第8892505號函規定承諾需於完成都市計畫變更之法定程序後再行施工。

拾叁、預定重劃工作進度表

預定自民國 104 年 01 月 01 日起至民國 106 年 7 月 30 日止

臺南市溪東(一)自辦市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 102 年 02 月 至 102 年 03 月
二、範圍申請核定	自 102 年 04 月 至 102 年 06 月
三、徵求同意	自 103 年 05 月 至 103 年 11 月
四、研訂自辦市地重劃計畫	自 103 年 11 月 至 103 年 12 月
五、研擬重劃會章程草案	自 103 年 12 月 至 103 年 12 月
六、公告重劃計畫書	自 104 年 02 月 至 104 年 03 月
七、成立重劃會	自 104 年 03 月 至 104 年 03 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 104 年 03 月 至 104 年 03 月
九、測量實施計畫書	自 104 年 04 月 至 104 年 04 月
十、現況調查及測量	自 104 年 04 月 至 104 年 05 月
十一、查估及發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 104 年 04 月 至 104 年 06 月
十二、工程書圖規劃設計送審核定	自 104 年 04 月 至 104 年 06 月
十三、工程施工	自 104 年 06 月 至 106 年 04 月
十四、查估重劃前後地價	自 105 年 07 月 至 105 年 07 月
十五、土地分配設計及計算負擔	自 105 年 08 月 至 105 年 10 月
十六、分配結果公告及異議之處理	自 105 年 11 月 至 106 年 02 月
十七、申請地籍整理及土地登記	自 106 年 02 月 至 106 年 03 月
十八、交接土地及清償	自 106 年 04 月 至 106 年 04 月
十九、申請核發重劃費用負擔證明書	自 106 年 05 月 至 106 年 05 月
二十、財務結算	自 106 年 06 月 至 106 年 06 月
二一、重劃會解散	自 106 年 07 月

備註：本表工作項目及預定工作進度，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。



拾肆、工程費用編列表：

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
一	整地工程	全				
	1. 回填客土	M ³	122,500	250	30,625,000	
	2. 整地夯實	M	51,360	45	2,311,200	
	小計				32,936,200	
二	道路及附屬工程	全				
	1. 路基碎石級配及瀝青混凝土路面	M ²	10,494	1,200	12,592,800	
	2. 路燈(含燈座基礎及燈桿)	盞	30	50,000	1,500,000	含配線相關工程
	3. 側溝	M	1,590	7,000	11,130,000	
	4. 人行步道(含路緣石、步道磚)	M	760	2,500	1,900,000	
	5. 交通號誌設施(含號誌、標誌、標線)	式	1	3,500,000	3,500,000	
	小計				30,622,800	
三	雨水下水道工程	全				
	1. 雨水排水箱涵	M	470	26,000	12,220,000	含區域外雨水下水道系統建置及破堤工程
	2. 排水溝連接箱涵	式	1	500,000	500,000	
	3. 雨水調解池	式	1	6,500,000	6,500,000	
	小計				19,220,000	
四	汙水下水道工程					
	1. 汙水主幹管(Φ300mmPVC管)	M	950	8,000	7,600,000	
	2. 接管	處	380	2,800	1,064,000	
	3. 汙水井	座	15	80,000	1,200,000	
	4. 管線清洗TV檢測2次	式	1	900,000	900,000	
	小計				10,764,000	
五	公(兒)開闢工程	全				
	1. 親水公園(生態工法)	M ²	5,227	900	4,704,300	
	2. 遊具組設施	套	1	900,000	900,000	
	3. 休憩花架	座	2	1,200,000	2,400,000	
	4. 景觀燈(含燈座基礎及燈桿)	盞	20	80,000	1,600,000	含配線相關工程
	5. 自來水澆灌設施	處	10	20,000	200,000	含管路相關工程
	小計				9,804,300	
六	廣(停)開闢工程	全				
	1. 高壓地磚	M ²	878	2,600	2,282,800	
	2. 景觀高燈(含燈座基礎及燈桿)	盞	6	90,000	540,000	含配線相關工程
	小計				2,822,800	

區籌備會

臺南市
新溪

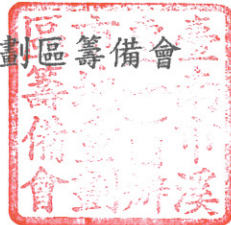
李林洋

七	雜項工程	全				
	1. 水電外線補助費	式	1	200,000	200,000	
	2. 乙種施工圍籬	M	1,300	1,800	2,340,000	
	3. 施工道路清理維護費	月	36	45,000	1,620,000	
	4. 工地臨時電申請費	式	1	200,000	200,000	
	5. 臨時水電費	月	36	20,000	720,000	
	小計				5,080,000	
八	環保設施工程	全				
	1. 洗車台	處	2	500,000	1,000,000	
	2. 水車清洗	式	1	1,200,000	1,200,000	100000元/月*12個月
	3. 裸露地覆蓋(環保網)	M ²	30,000	50	1,500,000	
	4. 工區環境周邊清潔費	式	1	500,000	500,000	工區內外清洗
	5. 交通安全指揮人員	月	36	28,000	1,008,000	
	小計				5,208,000	
九	勞工安全衛生設備費	全				
	1. 交通錐	個	200	400	80,000	
	2. 警示帶	捲	60	700	42,000	
	3. 工作手套	付	200	80	16,000	
	4. 安全帽	頂	200	500	100,000	
	5. 口罩	付	200	60	12,000	
	6. 急救箱	組	8	700	5,600	
	7. 警示燈	個	75	600	45,000	
	8. 安衛管理及計畫	式	1	200,000	200,000	
	9. 工地安衛組織	式	1	100,000	100,000	
	10. 安衛教育訓練及演習	式	1	50,000	50,000	
	小計				650,600	
十	工程品質管理作業費	全				
	1. 品管人員費用(現場常駐)	月	36	40,000	1,440,000	
	2. 自主檢查費用	月	36	4,000	144,000	
	3. 文件紀錄費用	月	36	4,000	144,000	
	4. 資料建檔費用	月	36	2,000	72,000	
	5. 施工及品質計畫書	式	1	80,000	80,000	
	6. 行政管理費用	月	36	10,000	360,000	
	7. 其他相關品質作業費用	式	1	50,000	50,000	
	小計				2,290,000	



十一	利潤、管理費及保險費	式	1	5,899,460	5,899,460	約一~九總合5%
十二	稅捐	式	1	6,000,000	6,000,000	約一~十總合5%
十三	工程設計監造費	全				
	1. 排水計畫書撰寫費	式	1	500,000	500,000	
	2. 工程規劃設計費	式	1	2,000,000	2,000,000	
	3. 工程監造費	式	1	1,000,000	1,000,000	
	4. 都市計畫樁放樣、施工	式	1	100,000	100,000	
	小計				3,600,000	
十四	三大管線工程	全				
	1. 電力公司	M ²	51,366	80	4,109,280	
	2. 自來水公司	M ²	51,366	50	2,568,300	
	3. 工程監造費	M ²	51,366	60	3,081,960	
	小計				9,759,540	
十五	空氣污染防制費	式	1	600,000	600,000	
	總工程費(一~十五總計)				145,257,700	

編製：臺南市溪東(一)自辦市地重劃區籌備會



拾伍、臺南市溪東(一)自辦市地重劃區作業費編列明細表

項 目	單位	單 價	數量	合計	備 註
壹、人事費				2,160,000	
一、技術員(1人)	月	50,000	24	1,200,000	如雇用時間超過一年，費用按一年13個月計算
二、技工(1人)	月	40,000	24	960,000	如雇用時間超過一年，費用按一年13個月計算
貳、業務費				834,000	
一、郵電費	月	3,500	12	42,000	
二、文具、紙張、印刷	月	5,000	12	60,000	
三、加班、誤餐費	月	5,000	12	60,000	
四、房租費	月	20,000	24	480,000	
五、水電費	月	8,000	24	192,000	
參、旅運費	月	3,000	12	36,000	含工作人員車輛油費及出差補助
肆、設備及會議經費	式	120,000	1	120,000	電腦*2、辦公桌*3、冷氣機*2、會議桌*1、辦公器具、會員大會、.....等費用
伍、地上物查估作業費	公頃	50,000	5.13	256,500	委託不動產估價師辦理
陸、評定重劃前後地價作業費	公頃	60,000	5.13	307,800	委託不動產估價師辦理
柒、分配規劃作業費	公頃	150,000	5.13	769,500	土地分配規劃設計、分合計算、分配、分配成果圖、重劃後宗地地價換算...等。
捌、地籍測量及分配作業				251,350	
一、現況測量	公頃	15,000	5.13	76,950	
二、控制測量	式	30,000	1	30,000	
三、範圍鑑界	筆	2,000	39	78,000	土地鑑界規費每筆4000元，減半收取。(附圖七)
四、邊界分割	筆	400	8	3,200	土地分割規費每筆800元，減半收取。(附圖七)
五、重劃後宗地界樁埋設	筆	400	79	31,600	1.每支界樁費36元，埋設工資64元，計100元。 2.每筆以2支界樁計算，共200元。 3.土地測量費含測量成果界址坐標檔...等。
六、重劃後地籍測量檢測費	筆	400	79	31,600	繳交地政土地測量規費每筆800元，減半收取。
玖、都市計畫樁埋設、檢測	筆	4,500	31	139,500	
總 計				4,874,650	

辦理面積在五公頃以下者，人事費每年以聘用技術員及技工各一人為限，如超過五公頃以上時，每五公頃增加一人。

編製：臺南市溪東(一)自辦市地重劃區籌備會



拾陸、附件

附圖目錄

- 1、重劃區位置示意圖(A3)-----附圖一
- 2、重劃區範圍圖(A3)-----附圖二
- 3、重劃區範圍暨都市計畫、現況地形套繪圖(1:1000)-----附圖三
- 4、重劃區同意重劃土地所有權人位置圖(A3)-----附圖四
- 5、重劃區範圍暨都市計畫及各項用地面積計算圖(1:1000)---附圖五
- 6、重劃區重劃範圍套都市計畫與地籍套繪圖(A3)-----附圖六
- 7、重劃區邊界應逕為分割及鑑界位置示意圖(A3)-----附圖七
- 8、重劃區交通動線示意圖(A3)-----附圖八



附文目錄

- 8、重劃區籌備會核准文(102.3.4府地劃字第1020144875)----附件一
- 9、重劃區範圍核定文(102.6.19府地劃字第1020492428)----附件二
- 10、變更「臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」
公告文(102.10.17府都綜字第1020915623B)-----附件三
- 11、重劃區最小面積規定(103.10.17南市工管一字第
1030985507)-----附件四
- 12、五大銀行平均基準利率憑證-----附件五
- 13、嘉南農田水利會未涉及水利設施回函-----附件六