

臺南市第 145 期外塹(四)

自辦市地重劃區

重劃計畫書 (核定本)

臺南市第 145 期外塹(四)自辦市地重劃區重劃會 編製

109 年 10 月

目錄

一、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.....	1
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	2
五、土地所有權人同意重劃情形.....	2
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	3
七、土地總面積	3
八、預估公共設施用地負擔.....	3
九、預估費用負擔	3
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.....	9
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	9
十五、附件	9

臺南市第 145 期外塭(四)自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

本自辦重劃區座落於台南市安南區，範圍包括台南市外塭段及州北段之部份土地，總面積約 105,729.50 平方公尺，範圍四至如下：

東：以外塭段 639、897 地號為界

西：以州北段 349 地號及 AN13-16-5M 道路邊界線為界

南：以外塭段 639 地號及州北段 1349 地號為界

北：以州北段 AN13-14-10M 及外塭段 AN13-17-10M 道路邊界線為界。

二、法令依據

1、依平均地權條例第五十八條規定辦理。

2、都市計畫發佈日期及文號：本重劃區屬於「變更台南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」，其發佈實施文號為 102 年 10 月 17 日府都綜字第 1020915623B 號公告發佈實施，發布實施日期為 102 年 10 月 21 日。

3、本重劃區經臺南市政府農業局 105 年 3 月 7 日南市農森字第 1050224933 號函查告目前無珍貴樹木(如附件 1)，及臺南市文化資產管理處 105 年 3 月 7 日南市文資處第 1050223361 號函查告非指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀(如附件 2)，檢附公文影本 1 份。

4、本重劃區非屬地質敏感區，檢附公文影本 1 份(如附件 3)

5、本重劃區實施範圍業經臺南市政府 103 年 12 月 15 日府地劃字第 1031153418 號函核定在案。(詳附件 12)

三、辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革：本重劃區屬細部計畫範圍包括「變更及擴大臺南市主要計畫」案內第三期發展區(五塊寮、三塊厝)及「臺南市主要計畫第二次通盤檢討」案內由「農漁區變更為低密度住宅區」之第四期發展區(五塊寮、外塭、中洲寮、新宅、三塊厝)等地區，其中屬第四期發展區部分，於細部計畫規定「基於社會公平、社會成本內部化原則，本計畫區之公共設施用地應以市地重劃方式取得」。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：依主要計畫規定「第四期發展區」以市地重劃方式開發，由民間自行籌辦市地重劃，其公共設施藉重劃業務取得、闢建。為鼓勵全區整體開發，降低開發負擔，將以容積獎勵一次辦理市地重劃之開發案，以反映全區開發增加成本，獎勵地區部分如經分期分區開發，剩餘地區即未予適用。

3、公共設施取得與闢建數量：政府可無償取得公共設施用地 3.71 公頃，預計可節省 1,556,168,943 元之公共設施用地徵收費及 215,870,000 元之工程建設費用。(註：政府徵購公共設施用地費用係依 105 年度土地公告現值之平均值計算。)

- 4、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度:本重劃區總面積約 10.57 公頃，經由市地重劃方式開發後，提供住宅區面積 6.87 公頃，約可容納 1904 人的計畫人口(註：計畫人口係以每公頃 200 人之居住密度計算)，預估土地增值幅度約 103%。
- 5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期:藉由重劃開闢可帶來重劃區內公園、綠地等公共設施供居民休閒活動，且改善排水設施、開闢及拓寬既有道路亦可與鄰近社區相互連接，預計可縮短 5 年開發期程。
- 6、檢附重劃區土地使用地形圖 1 份(如附件 4)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有	2	6,984.63	
私有	281	98,680.58	
未登記地	-	64.29	
總計	283	105,729.50	

(註：上表面積係依土地登記謄本及部份圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準)

五、土地所有權人同意重劃情形

- 1、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 47%，超過 45%，經徵得過半數私有土地所有權人同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積(m ²)	同意面積(m ²)		未同意面積(m ²)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
276	142	51.45	134	48.55	98,440.30	58,153.28	59.07	40,287.02	40.93
公有土地面積：6,984.63 m ²					可抵充之公有地面積：1,427.72 m ²				

備註：

- 1.依上表列入計算同意之人數與面積，係剔除依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第26條規定中未達最小建築面積，不計入同意及不同意人數、面積比例者。其中私有土地所有權人281人，依規定不計入之土地所有權人5人，故列入計算人數276人。私有土地面積98,680.58m²，依規定不計入之面積240.28m²，故列入計算之面積為98,440.30m²。
- 2.依「臺南市畸零地使用規則」第三條規定，正面路寬7公尺以下之住宅區最小寬度為3公尺、最小深度為12公尺，本重劃區之土地使用分區管制計畫第二點住宅區之最小建築基地面寬不得低於6公尺，故都市計畫規定最小建築面積為72m²(6*12=72)。

2、座談會辦理情形:

本重劃區於 104 年 3 月 31 日假臺南市安南區安昌街 130 號(塭南里活動中心)召開本重劃區座談會，計有 44 位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項（詳如附件 5 座談會會議記錄）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計為 1,427.72 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖及抵充土地清冊(詳附件 6、7)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 6,984.63 平方公尺，私有土地面積共計 98,680.58 平方公尺及概估未登記土地面積約 64.29 平方公尺，合計 105,729.5 平方公尺。

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及面積計有：道路用地，面積 21,749.37 平方公尺；公兒用地，面積 13,023.88 平方公尺；綠地，面積 180.09 平方公尺；廣停用地，面積 2,100.55 平方公尺，合計 37,053.89 平方公尺。

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。

3、公共設施用地平均負擔比率：

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

$$34.16\% = (37,053.89 - 1,427.72) / (105,729.5 - 1,427.72) \times 100\%$$

九、預估費用負擔

1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息如下表。

項目		金額(萬元)	說明	備註
工程費	壹、直接工作費 (佔總工程費 91.71%)			
	回填植栽土 (佔總工程費 0.39%)	79	1. 單價以每立方 149 元	一、各項工程費用以經工程主管機關核定金額為準。 二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
			2. 為利公兒及綠地植栽存活率，以公兒及綠地面積合計 13,203.97 m ² ，回填 0.4m 計算，共計回填植栽土 5,281.58m ³ 。	
			3. 5,281.58(m ³)*149(元/m ³)=79(萬元)。	
	整地工程 (佔總工程費 1.54%)	310	1. 單價以 45 元/m ² 估計。	
			2. 前述單價已含障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。	
			3. 68,675.21 m ² (整地面積)*45(元/m ²)=310(萬元)。	
	道路工程 (佔總工程費 21.58%)	4,350	1. 單價以 2,000 元/m ² 估計。	
			2. 前述單價已含側溝、整地、人行道、分隔道及其他附屬設備等所需之全部工程費用。	
3. 21,749.37 m ² (道路面積)*2,000(元/m ²)=4,350(萬元)。				

項目	金額(萬元)	說明	備註
雨水下水道工程 (佔總工程費 13.64%)	2,749	1. 單價以 260 萬元/公頃估計。	一、各項工程費用以經工程主管機關核定金額為準。 二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
		2. 包含重劃區內雨水下水道系統全部工程費用、滯洪費用、臨時排水設施等相關費用。	
		3. $10.57295(\text{公頃}) \times 260(\text{萬元/公頃}) = 2,749(\text{萬元})$ 。	
污水下水道工程 (佔總工程費 13.11%)	2,643	1. 單價以 250 萬元/公頃估算。(明挖)	
		2. 前述單價係以重劃區每公頃約設施之污水下水道系統全部工程費用。	
		3. $10.57295(\text{公頃}) \times 250(\text{萬元/公頃}) = 2,643(\text{萬元})$ 。	
共同管道 (佔總工程費 5.53%)	1,114	1. 單價以 2.5 萬元/m 計。	
		2. 預計施作重劃範圍內道路達 10m 以上計畫道路共計 1,330m。 $2.5 \times 1,337 = 3,342.5$ 萬元。	
		3. 重劃會負擔 1/3 為 1,114 萬元。	
		註：本重劃區 AN13-14-10M 計畫道路及 AN13-17-10M、AN06-1-15M 計畫道路部分位於重劃區範圍內道路不足 10M，因此不予編列共同管道費用。	
嘉南農田水利會經管安定分線施作工程 (佔總工程費 3.39%)	684	1. 單價以 1.5 萬元/m 計。	
		2. 工程以現有渠道植筋加蓋方式施作，預計施作工程達 456m。	
		3. $456(\text{m}) \times 1.5(\text{萬元/m}) = 684(\text{萬元})$	
路燈開關工程 (佔總工程費 1.96%)	395	1. 單價以 45,000 元/座計。(以每 30M 設置一座 LED 路燈概算)	
		2. 前述單價已含路燈及路燈開關設備、線路、燈具、燈桿、控埋管線、施工機具與人員所需之全部工程費用。	
		3. $2,634\text{m}(\text{道路長度}) / 30 * 45,000(\text{元/座}) = 395(\text{萬元})$ 。	
號誌、標誌、標線工程 (佔總工程費 5.36%)	1,080	1. 14 處三色(紅、黃、綠)號誌燈、及電源開關箱基座安裝等，計 930 萬元。	
		2. 交通工程(含標線、標誌、管線埋設、號誌、路名指示牌面及電源開關箱基座安裝等)工程費 150 萬元。	
		3. 總計 1080 萬元。	
公(兒)用地開關工程 (佔總工程費 9.69%)	1,954	1. 單價以 1,500 元/m ² 估計。	
		2. $13,023.88(\text{m}^2) * 1,500(\text{元/m}^2) = 1,954(\text{萬元})$ 。	
廣停用地開關工程 (佔總工程費 0.83%)	168	1. 單價以 800 元/m ² 估計。	
		2. $2,100.55(\text{m}^2) * 800(\text{元/m}^2) = 168(\text{萬元})$ 。	
綠地開關工程 (佔總工程費 0.02%)	5	1. 單價以 280 元/m ² 計。	
		2. $180.09(\text{m}^2) * 280(\text{元/m}^2) = 5(\text{萬元})$ 。	

項目		金額(萬元)	說明	備註
小計		15,531		
電力管線工程 (佔總工程費 6.31%)		1,272	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。	管線單位費用不得與各分項費用勻支
電信管線工程 (佔總工程費 3.11%)		626		
自來水管線工程 (佔總工程費 4.21%)		848		
其他管線工程 (佔總工程費 1.05%)		211		
小計		2,957		
貳、亮麗晴空懸浮微粒削減管制作業費 (佔總工程費 2.24%)		446	依直接工作費 3%計價。 $14,867 \text{ 萬} * 3\% = 446 \text{ 萬元}$ 。	一、各項工程費用以經工程主管機關核定金額為準。 二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
參、工程保險費 (佔總工程費 0.37%)		74	依直接工作費 0.5%計價。 $14,867 \text{ 萬} * 0.5\% = 74 \text{ 萬元}$ 。	
肆、委託規劃設計及監造費 (佔總工程費 5.76%)		1,150	依公共工程委員會標準計算，規劃設計費計約 648 萬元，監造費計約 502 萬元，共計 1,150 萬元	
合計		20,158		
重劃業務費	土地改良物拆遷補償費 (含自動拆遷獎勵金)	10,252	由理事會查定，並提交會員大會決議	
	重劃作業費	1,001	詳重劃作業費概估表。	
	小計	11,253		
貸款利息		1,652	1. 因重劃各項費用為逐次編列攤提，故以「五大銀行平均基準利率」乘以二分之一重劃年期為貸款利息計息基準。 2. 故本案貸款利息為:1,652 萬元 $((20158+10252+1,001)*2.63\%(五大銀行平均基準利率)/2*4(\text{預估重劃所需年期})=1,652(\text{萬元}))$	
合計		33,063		

2、本重劃區作業費概估如下表。

項目	單位	單價(元)	合計(元)
一、人事費用			
(一)技術員*1	36(月)	45,000	1,620,000
(二)助理*2	36(月)	60,000	2,160,000
小計			3,780,000
二、事務費用			
(一)郵電費	36(月)	20,000	720,000
(二)文具、紙張、印刷	36(月)	15,000	540,000
(三)加班、誤餐費	36(月)	30,000	1,080,000
(四)房租費用	36(月)	20,000	720,000
(五)水電費	36(月)	5,000	180,000
小計			3,240,000
三、測量定樁費用			
(一)地形測量及樁位檢測			
1.邊界分割	5 筆	400	2,000
2.範圍鑑界	150 筆	2,000	300,000
3.重劃後各宗地測量控制點及放樣	1 式	1,000,000	1,000,000
4.各宗地地界樁埋設及檢測	150 筆	200	30,000
(二)重劃區中心樁範圍界樁測量埋設	60 支	3,500	210,000
小計			1,542,000
四、地上物查估	10.57(公頃)	70,000	739,900
五、重劃前後地價查估	10.57(公頃)	60,000	634,200
六、設備費	3 式	24,000	72,000
總計			10,008,100

3、費用負擔平均負擔比率

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

$$12.84\% = (201,580,000 + 112,530,000 + 16,520,000) / (24,680 * 104,301.78) * 100\%$$

- 4、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 24,680 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，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 8)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

$$47.00\% = 34.16\% + 12.84\%$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

- 1、臨安和路兩側合法建物：以不計扣重劃負擔依原位置及原面積發還為原則，但涉及影響重劃工程施工時，由重劃會和土地所有權人另行協商之。
備註：合法建物定義：1.持有使用執照者，2.建築管理條例實施以前已存在之建物。
- 2、臨安和路兩側現有建物部分（扣除合法建物）：以不計扣費用負擔原則計算重劃後土地發還面積，但涉及影響重劃工程施工時，由重劃會和土地所有權人另行協商之。有關安和路兩側現有建物位置略圖如附件 9 所示。
- 3、上述臨安和路兩側建物需於重劃計畫書核定日之前已存在，才能適用負擔減輕之原則。

十二、財務計畫

- 1、重劃負擔總費用：約 330,630,000 元。
- 2、財源籌措方式：擬由王富民、張嘉倫、張嘉倩、張嘉紋、張瀨文、張閔芳、王國祥、謝福吉及吳麗琴籌資支應。
- 3、償還計畫：由區內土地所有權人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。
- 4、現金流量分析：
依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表一。

(表一)現金流量分析表

年度 項目(萬元)	109年	110年	111年	112年	113年	114年
現金流入	0	0	0	0	0	33,063
收取差額地價或出售抵費地價款	0	0	0	0	0	33,063
現金流出	200	200	10,000	10,000	11,011	0
工程費	0	0	5,000	5,000	10,158	0
重劃費用	200	200	5,000	5,000	853	0
淨現金流量	(200)	(200)	(10,000)	(10,000)	(11,011)	33,063
減：利息費用	5	11	274	536	826	0
淨現金流量(扣減利息)	(205)	(211)	(10,274)	(10,536)	(11,837)	33,063
前期現金餘額	0	0	0	0	0	0
自行籌措調度資金	5	11	274	536	826	0
加：本期貸款金額	200	200	10,000	10,000	11,011	0
減：本期償還金額	0	0	0	0	0	33,063
累計貸款餘額	200	400	10,400	20,400	31,411	0
本期現金餘額	0	0	0	0	0	0

註：1. 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2. 每年貸款金額依實際發生金額為準，總貸款金額為每年累進金額。

5、貸款總金額：330,630,000 元，貸款起迄日期：109 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日。

6、本重劃區預估取得抵費地面積約 13,392.43 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 24,680 元，經試算後預估土地處分收入約 33,063 萬元，扣除重劃負擔總費用 33,063 萬元，預估盈餘 0 元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃預定工作進度表(詳附件 10)。自民國 102 年 10 月開始至 114 年 2 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳如附件 11。

十五、附件

- 1、無珍貴樹木函告文
- 2、無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀函告文
- 3、非屬地質敏感區函告文
- 4、土地使用地形圖
- 5、座談會會議記錄
- 6、抵充土地分布示意圖
- 7、抵充土地公文及抵充土地清冊
- 8、不動產交易參考物件資料
- 9、安和路兩側建物負擔減輕示意圖
- 10、預定工作進度表
- 11、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖
- 12、核准重劃範圍及成立籌備會文
- 13、五大銀行平均基準利率

臺南市政府農業局 函

709
臺南市安南區長和路三段185號

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳郁涵
電話：6321731#6866
電子信箱：sue710@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月7日

發文字號：南市農森字第1050224933號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝 訂
主 旨：貴會函查本市外塭(四)自辦市地重劃區內有無列管珍貴樹木案，復如說明，請查照。

說 明：

- 一、復貴會105年3月4日外塭(四)籌字第1050304-1號函。
- 二、經查該區目前並無本市公告列管之樹木。
- 三、本局設有珍貴樹木網站：愛樹一生一世(<http://oldtree.tainan.gov.tw/>)，內可查詢珍貴樹木標準與現有列管樹木之位置與資訊。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

副本：臺南市政府地政局、臺南市政府農業局森林及自然保育科

局長許漢卿

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件 2

臺南市文化資產管理處 函

地址：70041臺南市中西區中正路5巷1號3樓

承辦人：宋韻如

電話：(06)2213597#603

傳真：(06)2213160

電子信箱：yunjus@mail.tainan.gov.tw

70759

臺南市安南區長和路三段185號

受文者：臺南市外塭（四）自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國105年3月7日

發文字號：南市文資處字第1050223361號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會為辦理市地重劃洽詢本市安南區外塭段298地號等土地381筆及州北段1232地號等土地76筆，共457筆土地，是否屬「文化資產保存法」第3條規定指定或登錄之文化資產範疇土地乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月4日外塭(四)籌字第1050304-2號函。
- 二、查該址非依「文化資產保存法」指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀。
- 三、依「文化資產保存法」第30條規定(略以)：「工程或開發行為進行中，發見具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。」；另同法第50條第2款規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣(市)主管機關處理。」請貴會進行旨揭地段開發時，依上開規定辦理相關事宜。
- 四、本市「文化資產禁限建查詢」相關資訊已自105年2月1日起公開於下列網頁，貴會可逕為查詢，即可獲得相關訊息：

(一)臺南市文化資產管理處官網首頁「政府資訊公開」下之「文化資產禁限建查詢」(<http://tmach-culture.tainan.gov.tw/page.asp?nsub=A4A300>)。

(二)臺南市政府網頁「政府資訊公開」下之「臺南市政府資料開放平台」(<http://data.tainan.gov.tw/dataset/site/>)。

五、另內政部營建署「環境敏感區單一窗口查詢平台(網址為<http://60.248.163.236/>)」亦提供查詢；該查詢平台係透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建議貴會可善加利用。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會
副本：本處文化資產研究組

處長 林喬彬

本案依分層負責規定授權組長決行

經濟部中央地質調查所 函

709

臺南市安南區長和路三段185號

受文者：臺南市外塭（四）自
辦市地重劃區籌備會

機關地址：23568新北市中和區華新街109巷2號

承辦人：江紹平

電話：02-29462793#219

傳真：02-29453697

電子信箱：spchiang@moeacgs.gov.tw

發文日期：中華民國105年3月11日

發文字號：經地企字第10500012310號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會函詢土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月4日外塭(四)籌字第1050304-3號函。
- 二、查目前臺南市已公告之地質敏感區(活動斷層地質敏感區(F0006新化斷層)及山崩與地滑地質敏感區(L0005臺南市))位於臺南市白河區、柳營區、東山區、六甲區、官田區、大內區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區、關廟區及龍崎區，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感區分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。
- 三、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內，貴會可至「地質敏感區查詢系統」(網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/)查詢並下載列印結果，俾憑參考利用；如對查詢結果仍有疑義，建請檢附該查詢結果、土地清冊、地籍圖謄本、界址坐標表或地理位置圖等相關佐證資料向土地所在之地方政府釐清。
- 四、查「非都市土地開發審議作業規範」及「非都市土地變更編定執行要點」，土地開發案件如係依據上開相關規定申請查

詢開發基地有無位於所列區域計畫規定之第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區者，地質敏感區之建議洽詢機關為地質法之直轄市、縣(市)主管機關，即各地方政府；建請向土地所在之地方政府洽詢，以符程序。

五、全國地質敏感區將逐年分批公告，相關訊息可至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw>)/地質法專區參閱與下載。

正本：臺南市外塭（四）自辦市地重劃區籌備會(709臺南市安南區長和路三段185號)
副本：

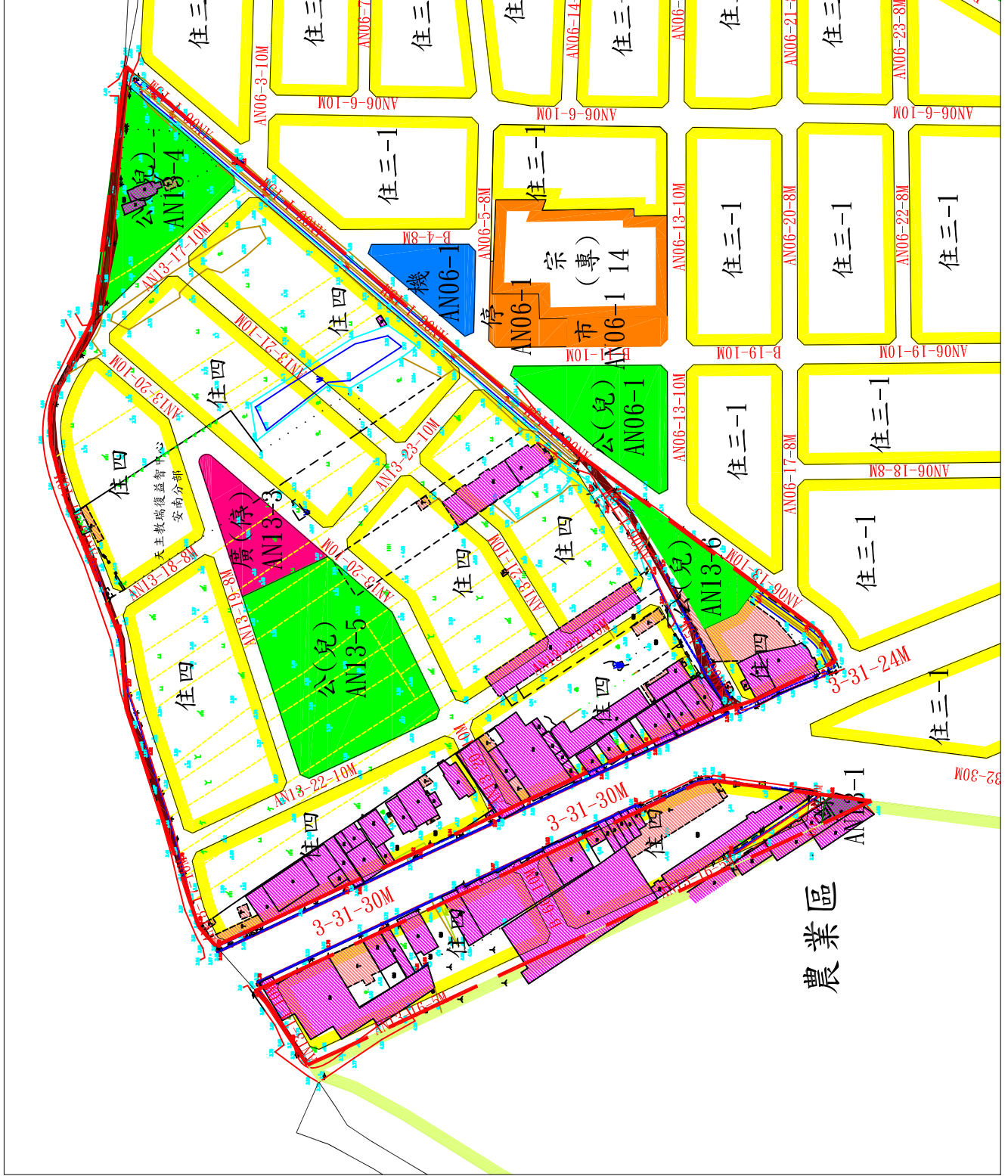
所長江崇榮

裝

訂

線

附件4 土地使用地形圖



S : 1 / 3000

圖例

說明	圖示	說明	圖示
一般標高點	▲	香蕉園	■
溝底高程	▽	菜園	■
交通標誌	▲	臨時性房屋	■
交通標誌	▲	永久性房屋	■
廣告架	■	地類界	—
門	—	取坎	—
電信桿	—	水泥溝	—
電力桿	—	溝渠	—
路燈	—	溝渠	—
控制箱	—	暗溝	—
變壓箱座	—	水泥溝	—
箱涵	—	鐵絲網	—
管涵	—	鐵欄	—
空地	—	硬路面	—
土地廟	—	田埂	—
墳場	—	土坎	—
墳場	—	溝土牆	—
蓄水池	—	生籬	—
獨立樹	—	行道樹	—
草地	—	草樹範圍	—
花園	—	公兒綠地	—
旱作地	—	廣停用地	—
果園	—	住宅區	—
闊葉樹	—	抵克地	—

附件 5

臺南市外塭（四）自辦市地重劃區
座談會會議記錄

臺南市外塭(四)自辦市地重劃區座談會會議記錄

壹、時間：中華民國一〇四年三月三十一日 星期二 上午 10:00

貳、地點：臺南市安南區安昌街 130 號(塭南里活動中心)

參、出席人員：一、主持人：楊大偉 紀錄：莊姝嫻

二、所有權人：王吳惠美等 44 人，如簽到簿。

肆、說明重劃意旨及處理進度、填寫同意書注意事項

伍、意見與說明：

- 一、財團法人臺南市私立天主教瑞復益智中心：本中心先前已用捐贈土地方式作為重劃負擔興建合法建物，後續是否仍會拆除建物？

說明：經查證貴中心已有捐贈土地方式作為重劃負擔，後續實際負擔比例仍應待評議後地價計算，如不足應繳納差額地價。原則上本籌備會以不拆除建物為考量，但影響重劃工程或分配仍應拆除。

- 二、嘉南農田水利會：關於水利會灌溉專用渠道位於重劃範圍內之道路及住宅區交會處，該如何處理？

說明：本重劃會利用箱涵將該灌溉專用渠道地下化。並依 103 年 1 月 22 日嘉南管字第 1030000887 號函辦理。

- 三、金順興、林燦斌：土地位於安和路旁，土地價值已比重劃範圍內未臨安和路高，但負擔皆相同，是否合理？

說明：座談會內所提負擔比例為平均值，實際負擔比例需以評議後地價為基準。

陸、散會(上午 11:30)

會議活動照片



附件6 抵充土地分布示意圖



圖例：重劃範圍 公兒綠地 廣停車場 住宅區 抵充地

附件7 抵充地清冊

土地標示				所有權				抵充面積(m ²)
地段	地號	面積(m ²)	範圍內面積(m ²)	持分情形	持分面積	所有權人	管理者	
外塹	607-1	52.00	4.66	1/1	4.66	臺南市	臺南市政府 工務局	0.93
外塹	617-0	414.00	414.00	1/1	414.00	中華民國	財政部國有 財產署	322.17
外塹	617-1	63.00	10.23	1/1	10.23	中華民國	臺南市政府 工務局	5.90
外塹	648-0	135.00	135.00	1/1	135.00	中華民國	臺南市政府 水利局	96.38
外塹	891-0	1,135.00	1,088.44	1/1	1,134.73	中華民國	財政部國有 財產署	815.64
外塹	893-0	116.00	116.00	1/1	116.00	臺南市	臺南市安定 區公所	116.00
外塹	895-0	6.00	6.00	1/1	6.00	臺南市	臺南市安定 區公所	6.00
外塹	896-0	1.00	1.00	1/1	1.00	臺南市	臺南市安定 區公所	1.00
小計								1,364.02
未 登 記 土 地								63.70
總計								1,427.72

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件7

臺南市政府 書函

70945

臺南市安南區育安二街135巷10號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：王怡蘋

電話：06-2991111#1147

傳真：06-2982708

電子信箱：apple73221@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國103年5月7日

發文字號：府財產字第1030425919號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本府經管安南區外塭段510地號等11筆國、市有土地，參與外塭(四)自辦市地重劃乙案，復請查照

說明：

- 一、復貴會103年5月1日外塭(四)籌字第1030501-3號函。
- 二、旨揭外塭段510地號國有土地及外塭段518-1、518-2、518-3、519、519-1、519-2、522、522-1地號8筆市有土地，土地使用分區為住宅區；外塭段518及518-4地號2筆市有土地使用分區為部分住宅區及部分未開闢道路用地，現況皆為空地，不符平均地權條例第60條及其施行細則第82條規定，故不得列入抵充公共設施用地負擔範疇。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

副本：臺南市政府財政處

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件7

臺南市安定區公所 函

臺南市安南區育安二街135巷10號

地址：74541臺南市安定區安定里59號
承辦人：王耀弘
電話：065921116#273
傳真：065922955
電子信箱：u9412001@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國103年5月8日

發文字號：所建字第1030267992號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會為辦理本市外塭(四)自辦市地重劃區抵充地(原公有道路、溝渠、河川及未登記地)認定，惠請本所協助認定外塭段893、895、896地號，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴會103年5月1日外塭(四)籌字第1030501-7號函辦理。
- 二、本所經查外塭段893、895、896地號(管理者為安定區公所)屬交通用地，現況為道路及側溝使用。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

副本：本所農業及建設課

區長朱 棟

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件7

臺南市政府工務局 函

70945
臺南市安南區育安二街135巷10號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：方彥鈞
電話：06-3901465
傳真：06-2982941
電子信箱：babyjeen@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國103年5月19日
發文字號：南市工新一字第1030473036號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴籌備會申請自辦市地重劃區土地抵充會勘一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會103年05月01日外塭(四)籌字第1030501-2號函。
- 二、本案經103年05月19日會勘後，於臺南市外塭(四)自辦市地重劃區內，各地段地號現況作為道路、溝渠、河川及未登記地等四項使用之面積如下：
 - (一)安南區外塭段617-1地號5.9M²。
 - (二)安南區外塭段523-0地號不予抵充。
 - (三)安南區外塭段607-1地號0.93M²。
- 三、另查安南區外塭段525-1地號非本局管理土地，請洽管理機關(臺南市政府地政局)辦理抵充地認定。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會
副本：臺南市政府地政局、臺南市政府工務局新建工程科一股

局長 吳宗榮

本案依分層負責規定授權主管股長決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件7

臺南市政府水利局 函

709

臺南市安南區育安二街135巷10號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：王國誠

電話：066322231#6328

傳真：066326473

電子信箱：t0937497559@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國103年5月28日

發文字號：南市水秘字第1030484196號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本局管理之安南區外塭段648地號國有土地，事涉本市外塭(四)自辦市地重劃區抵充地乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會103年5月20日外塭(四)籌字第1030520-1號函。
- 二、因本案事涉市地重劃，本局同意抵充分配。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

副本：本局秘書室

局長李孟諤

正本

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 ^{附件7} 函

機關地址：臺南市北區富北街9號6樓

聯絡方式：蔡漢昌 06-2111818#102

70945

臺南市安南區育安二街135巷10號

受文者：臺南市外塭（四）自辦市地重
劃區籌備會

發文日期：中華民國103年6月3日

發文字號：台財產南南一字第10312009470號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送103年5月15日臺南市外塭（四）自辦市地重劃區籌備範圍內安南區外塭段309地號等49筆國有土地會勘紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據貴籌備會103年5月1日外塭（四）籌字第1030501-6號函辦理。
- 二、按貴籌備會檢附清冊所載，列入旨揭重劃區籌備範圍內計有臺南市安南區外塭段309地號等49筆國有土地（來函資料漏列外塭段510地號），面積合計約2,915.00平方公尺，經103年5月15日與貴籌備會會勘結果，範圍內外塭段309地號等47筆土地，面積合計約1,777.19平方公尺，應參予重劃分配，餘外塭段617地號內、891地號內（詳會勘紀錄），部份現作道路使用，面積約1,137.81平方公尺，依平均地權條例施行細則第82條規定，倘重劃計畫書核定時仍實際作道路使用者，本辦事處同意辦理抵充，實際抵充面積並應俟重劃計畫核定後，以地政機關複丈成果為準。

正本：臺南市外塭（四）自辦市地重劃區籌備會

臺南市外塹(四)自辦市地重劃區籌備範圍內國有土地會勘紀錄

附件7

一、時間：103年5月15日上午9時00分

地點：現場

二、會勘單位及人員：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處
臺南市外塹(四)自辦市地重劃區籌備會

蔡漢昌
楊大偉

三、公有土地土地標示：

縣市	區	地段	地號	面積 (m ²)	現況	管理者
台南市	安南區	外塹段	0309-0000	33.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	外塹段	0309-0001	212.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	外塹段	0510-0000	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	外塹段	0617-0000	414.00	其他、道路 (322.17m ²)	國有財產署
台南市	安南區	外塹段	0622-0000	75.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	外塹段	0622-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	外塹段	0891-0000	1,135.00	其他、道路 (815.64m ²)	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1235-0001	8.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1236-0001	8.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1237-0001	8.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1238-0001	8.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1239-0001	8.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1240-0001	8.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1241-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1242-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1243-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1244-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1245-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1246-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1247-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1248-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1249-0001	7.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1249-0004	2.00	其他	國有財產署

台南市	安南區	州北段	1250-0001	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1251-0001	8.90	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1251-0004	0.10	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1261-0001	93.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0000	18.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0001	144.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0004	28.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0005	5.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0006	8.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0007	33.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0008	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0009	2.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0011	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0012	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0013	18.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1274-0014	7.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1276-0001	39.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1276-0002	151.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1276-0006	9.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1276-0007	14.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1276-0008	27.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1276-0009	66.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1279-0001	171.90	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1279-0002	11.00	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1279-0005	0.10	其他	國有財產署
台南市	安南區	州北段	1338-0003	9.00	其他	國有財產署
合計			共49筆	2,915.00	其他、道路 (1137.81 m ²)	

四、會勘結論意見：

本次會勘國有土地標示詳如紀錄第三點記載，現況為道路、溝渠及河川使用者，重劃時依規定辦理抵充，其餘應納入參加重劃分配。

正本

檔 號：
附 件 限：

經濟部水利署 函

機關地址：台中市黎明路2段501號
聯絡人：林高州
聯絡電話：04-22501365 #365
電子信箱：a670121@msl.wra.gov.tw
傳 真：04-22501621

台南市安南區育安二街135巷10號
受文者：臺南市外塭（四）自辦市地重
劃區籌備會

發文日期：中華民國103年7月21日
發文字號：經水地字第10353149940號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關貴會檢送重劃區公有土地辦理抵充現勘紀錄案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據台南市政府地政局103年6月23日南市地劃字第1030547192號函、臺灣嘉南農田水利會103年7月15日嘉南管字第1030010143號函及貴會103年6月19日外塭（四）籌字第1030619-1號函、103年6月5日外塭（四）籌字第1030605-1號函辦理。
- 二、本案基於台南市政府地政局表示因所詢區域係屬自辦市地重劃範圍內，應以貴會意見為依據，而經查貴會所提意見，對於抵充與否，則視現場認定情況，並由本署核決。至嘉南農田水利會則表示應請貴會先與該會協商水路改道方案，將水路改道於公用設施用地內，且經該用地經管單位同意無償使用至廢圳為止，則本署經管台南市安南區外塭段306-1、306-5及760地號等3筆土地（安定分線用地）於重劃後水路改道完工，廢止使用完成後交還本署，該會所有土地應依法分配於建地。爰本案本署經管3筆國有土地應依平均地權條例第60條第2項辦理分配。
- 三、檢附台南市政府地政局及嘉南農田水利會函文影本各1份供參。

正本：臺南市外塭（四）自辦市地重劃區籌備會
副本：臺灣嘉南農田水利會

署長 楊偉甫

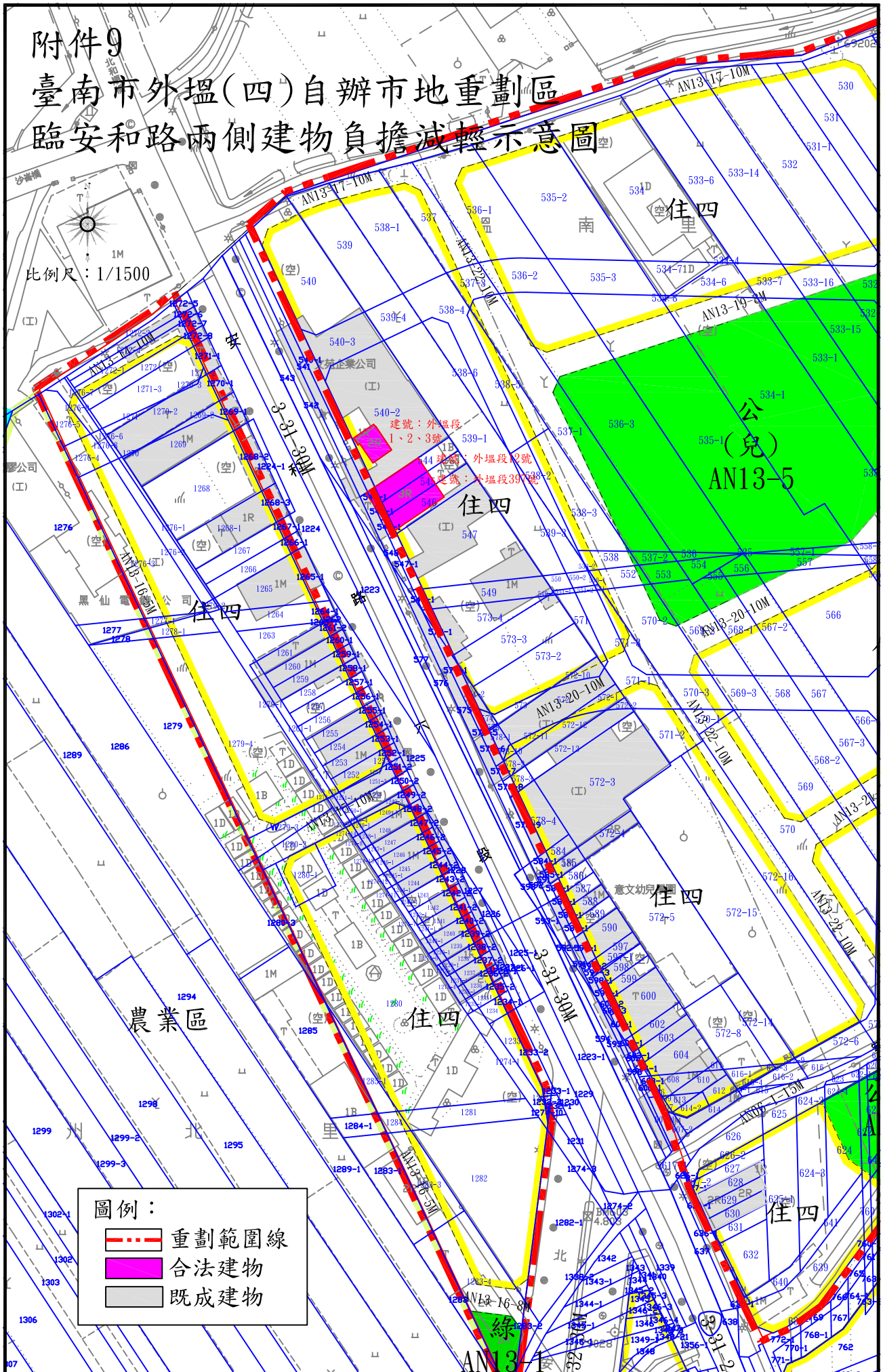
附件8 不動產交易參考物件資料

編號	標的區段/位置	交易年月	交易總面積(m ²)	單價(元/m ²)	交易型態
1	外塭段481~510地號	104年8月	933.5	8,167	土地-住宅區
2	長和段91~120地號	104年5月	20.5	12,195	土地-住宅區
3	州北段691~720地號	104年5月	59.75	18,000	土地-住宅區



附件9 臺南市外塭(四)自辦市地重劃區 臨安和路兩側建物負擔減輕示意圖

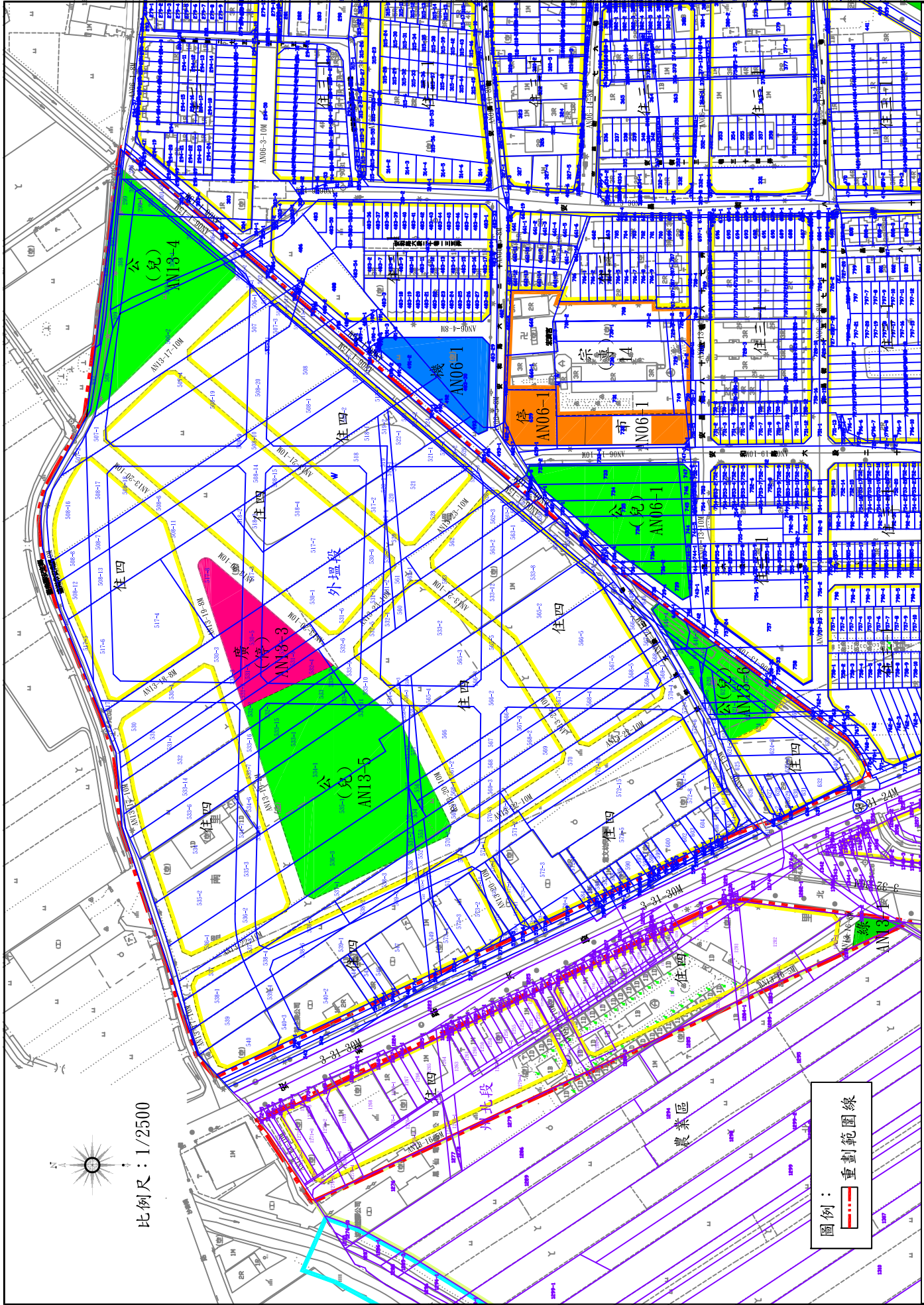
比例尺：1/1500



- 圖例：
- 重劃範圍線
 - 合法建物
 - 既成建物

附件10 預定工作進度表

項次	工作項目	預定工作進度
1	發起成立籌備會	自 102年10月01日 至102年10月30日
2	範圍申請核定	自 102年11月01日 至103年12月30日
3	舉行地主座談會及處理反對意見	自 104年01月01日 至104年04月28日
4	徵求同意	自 104年01月01日 至105年12月31日
5	研擬重劃會章程草案	自 106年01月01日 至106年01月31日
6	召開第一次會員大會成立重劃會	自 106年02月01日 至106年03月15日
7	召開第二次會員大會審查重劃計畫書草案	自 106年03月16日 至106年04月30日
8	主管機關舉辦聽證會	自 106年05月01日 至106年05月31日
9	重劃計畫書審查	自 108年12月01日 至109年4月30日
10	公告重劃計畫書	自 109年05月01日 至109年05月31日
11	籌編經費等事項	自 109年06月01日 至109年7月31日
12	現況調查、邊界鑑界及分割測量	自 109年06月01日 至109年7月31日
13	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 109年08月01日 至110年02月28日
14	工程規劃設計	自 109年08月01日 至110年02月28日
15	公告禁止移轉	自 110年03月01日 至110年08月31日
16	工程施工	自 110年03月01日 至110年08月31日
17	查估重劃前後地價	自 111年08月01日 至112年01月31日
18	土地分配設計及計算負擔	自 112年06月01日 至112年12月31日
19	分配結果公告及異議處理	自 113年01月01日 至113年3月31日
20	申請地籍整理及土地登記	自 113年04月01日 至113年06月30日
21	土地交接及清償	自 113年07月01日 至113年9月30日
22	申請核發重劃費用負擔證明書	自 113年10月01日 至113年12月31日
23	財務結算	自 114年1月01日 至114年1月31日
24	重劃會解散	自 114年2月01日 至114年2月28日



比例尺：1/2500

圖例：
重劃範圍線

附件11：臺南市外塽(四)自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件12

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：廖建翔

電話：06-2991111

電子信箱：m082766@mail.tainan.gov.tw

70945

臺南市安南區育安二街135巷10號

受文者：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會(代表人:王富民)(請轉知其他發起人)

發文日期：中華民國102年10月21日

發文字號：府地劃字第1020845093號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關台端等12人申請成立外塭段等自辦市地重劃區籌備會乙案，本府准予成立，請 查照。

說明：

- 一、復台端等12人102年8月27日申請書。
- 二、貴籌備會名稱訂為「臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會」。
- 三、本案嗣後申請核定擬重劃範圍，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條相關規定辦理，除書面圖冊資料外，請一併提供電子檔，俾利審核。
- 四、有關本案辦理後續重劃及相關行政流程，若委由相關公司代辦推動重劃業務，建請慎選信譽良好公司，並於申請核定範圍前，將委託代辦之公司及相關承辦人員之名稱及電話函知本府，俾利業務接洽及聯繫。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會(代表人:王富民)(請轉知其他發起人)

副本：臺南市外塭(二)自辦市地重劃區籌備會、臺南市外塭(三)自辦市地重劃區籌備會、臺南市安南地政事務所、臺南市政府地政局

市長賴清德

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

附件12

70945

臺南市安南區育安二街135巷10號

地址：708臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：薛喻隆

電話：(06)2991111#8399

電子信箱：akwasnow@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國103年12月15日

發文字號：府地劃字第1031153418號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴籌備會為申請核定本市外塭(四)自辦市地重劃區重劃範圍乙案，本府同意核定，請 查照會辦。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條及貴籌備會103年9月26日外塭(四)籌字第1030926-1號暨103年11月17日外塭(四)籌字第1031117-1號函辦理(同年11月18日收文)。
- 二、本案經臺南市自辦市地重劃區範圍103年第5次聯合審查會議及本府相關單位審查後，經核尚符，請貴籌備會依會議決議事項及本府各單位審核或經複審意見續辦。
- 三、請貴籌備會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條舉辦座談會，向土地所有權人詳述重劃意旨並於會後郵寄會議紀錄，另有關通知開會憑證、簽到簿及會議紀錄(含照片)等資料請先送本府備查。
- 四、為確保土地所有權人權益，徵求土地所有權人同意請務必以雙掛號通知或專人送達，倘專人送達者須有土地所有權人簽收證明，若無法送達者請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條相關規定辦理。

正本：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區籌備會

副本：王富民 君(發起人兼代表人)、顏翠槻 君(發起人)、林琨富 君(發起人)、林金荳 君(發起人)、方同初 君(發起人)、王龍偉 君(發起人)、謝國恩 君(發起人)、楊秀卿 君(發起人)、唐瑞英 君(發起人)、林曾玉雲 君(發起人)、趙曾玉花 君(發起人)、葉曾玉女 君(發起人)、臺南市政府地政局

市長賴清德

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 中 大

日期：民國109年3月23日

單位：年息百分比率

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.60
	三個月期	0.64
	六個月期	0.78
	九個月期	0.89
	一年期	1.04
	二年期	1.05
	三年期	1.07
五大銀行平均基準利率	2.63	

- 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。