臺南市第　　期
本淵(一)自辦市地重劃區
修正版重劃計畫書【草案】

(依110年11月19日南市地劃字第1101419453號、
110年11月30日南市地劃字第1101453788號函附意見修正、
111年3月30日臺南市市地重劃委員會111年度第一次會議紀錄修正)
(111年7月29日南市地劃字第1110955007號函附意見修正)

中華民國	111 年 12 月 6 日
府地劃字第	1111456664B 號
核定本	

臺南市安南區本淵(一)自辦市地重劃區重劃會　編製

111年8月

目錄

壹、重劃地區及其範圍.....1
貳、法律依據.....1
叁、辦理重劃原因及預期效益.....2
肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....4
伍、土地所有權人同意重劃情形..... 4
陸、重劃區原公有道路.溝渠.河川及未登記地或指配土地面積....5
柒、預估公共設施用地負擔.....6
捌、預估費用負擔.....7
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....8
拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....8
拾壹、財務計畫.....8
拾貳、預定重劃工作進度表.....10
拾叁、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....11
附件一　公有土地位置示意圖
附件二　公有土地抵充公文
附件三　公有土地抵充位置示意圖
附件四　工程費用編列表
附件五　預估土地改良物拆遷補償費
附件六　重劃作業費編列標準表
附件七　五大行庫平均基準利率
附件八　重劃後地價評估

臺南市安南區本淵(一)自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於臺南市安南區，係以「變更臺南市安南區細部計畫(本淵寮、十字路、海尾寮地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案」之「F區市地重劃區」為實施重劃範圍。包含本淵段、淵東段、淵西段等三個地段部分土地，重劃面積約 8.25 公頃，重劃範圍四至如下(重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖詳本計畫書頁 11)：

重劃範圍(一)

東至：海佃路四段(不含)。

西至：「公 20-1」公園用地(不含)。

南至：「AN01-81-12M」、「AN01-37-12M」、「AN01-10-12M」計畫道路(含)。

北至：都市計畫農業區分區界。

重劃範圍(二)

東至：「AN01-36-10M」(部分計畫道路)。

西至：淵西段 224-6、224-35、224-46 地號。

南至：「AN01-20-8M」、「AN01-22-8M」計畫道路(含)

北至：「AN01-15-10」部分計畫道路。

貳、法律依據

一、依平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。

二、都市計畫發布日期及文號：107年12月25日府都綜字第1071347492A號函。

叁、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因

（一）**遵循都市計畫之規定：**「擬定臺南市安南區（本淵寮、十字路、海尾寮地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」，於民國 92 年 1 月發布實施，上開計畫規定本重劃範圍(一)地區以市地重劃方式開發。因原市地重劃開發之南側範圍僅規劃 2M 道路用地採重劃方式開發，不利土地利用與管線埋設；另重劃範圍(一)西南側尚有未徵收取得之公共設施保留地。為一併解決前開問題，促進土地合理有效利用，遂辦理「變更臺南市安南區細部計畫(本淵寮、十字路、海尾寮地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案」調整市地重劃之開發範圍，並於 107 年 12 月發布實施。

（二）**加速地方繁榮：**本區重劃範圍(一)土地於民國 92 年 1 月發布，在依附帶條件規定完成市地重劃開發之前，原屬無法申請建築使用之土地，大部分土地閒置 17 餘年缺乏管理，規劃之公共設施未開闢。重劃範圍(二)土地則原均為公共設施保留地(變更前為公園兼兒童遊樂場、市場、道路、人行步道用地)，因地方政府財政困難遲遲未完成徵收作業，上開問題均已嚴重影響鄰近地區之環境品質。在不增加政府財政負擔及考量公平性與提升都市生活環境品質之前提下，為促進土地有效利用及保障土地所有權人之權益，遂由土地所有權人依平均地權條例及都市計畫附帶條件規定(變更後為公園兼兒童遊樂場(附)、住四住宅區(附)、道路用地(附))，申請以自辦市地重劃方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。

（三）**基於土地經濟性與負擔公平性考量：**辦理市地重劃可將區內雜亂不整、畸零細碎之土地予以交換分合成為一方整之地形，重劃後均可直接面臨街道建築使用。而配合公共設施的興建更可促進土地經濟有效利用，並改善都市環境品質，重劃後土地所有權人獲得之土地價值亦相對提高。因此區內大多數土地所有權人均認同「市地重劃」為較公平合理的開發方式，願意依市地重劃相關辦法之規定共同負擔區內之公

共設施用地及重劃費用，早日完成土地開發取回自己的住宅區土地。

二、預期效益

（一）本區重劃完成後政府將無償取得「公園兼兒童遊樂場」及「道路用地」等兩項公共設施用地，面積合計約 3.16 公頃。並開發可建築用地 5.09 公頃，對促進土地有效利用與開發，提高土地經濟價值，加速地方繁榮，引導都市健全發展，均有相當可觀的實質助益。

（二）本區以市地重劃方式辦理整體開發，其公共設施用地及開發費用由土地所有權人共同負擔，可節省政府徵購公共設施用地費用約 6 億 7,940 萬元及建設經費約 2 億 6,049 萬元，總計約 9 億 3,989 萬元。(註：徵購公共設施用地費用以預估重劃後平均地價估算)

（三）完成市地重劃整體開發後，可有效增加政府財稅之收入，如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等。

（四）重劃區土地依都市計畫內容進行整體開發後，各項公共設施建設完成，除提高土地價值之外，更可美化環境，形成良好都市宜居社區。而且重劃後地籍重新整理，可減少土地經界糾紛，有效消除畸零地之問題，健全地籍管理及建築管理。

肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本區土地總面積約 8.25 公頃，土地所有權人總數為 168 人，如下表：

項目	土地所有權人數（人）	面積（平方公尺）	備註
公有	4	7,471.41	公有人數以管理者計
私有	164	75,033.73	
總計	168	82,505.14	
不計入同意與不同意	8	144.25	註 3
(私有)徵求同意總數	156	74,889.48	

註 1：表列公、私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計至會員大會審議重劃計畫書草案會議召開日前一日止。

註 2：表列面積應以核定重劃範圍辦理邊界分割後，重劃區內土地之登記面積為準。

註 3：本區都市計畫未規定最小建築基地面積，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項規定，籌備會核准成立之日(99 年 5 月 21 日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，所有權人所有土地面積未達臺南市畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者(3m*12m=36 ㎡)，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

伍、土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數				
總人數	同意人數		未同意人數	
人數	人數	百分比	人數	百分比
156	93	59.62%	63	40.38%
私有土地面積				
總面積	同意面積		未同意面積	
平方公尺	平方公尺	百分比	平方公尺	百分比
74,889.48	51,718.31	69.06%	23,171.17	30.94%

註：詳意見分析表及同意書。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地或指配土地面積

公有土地面積：7,471.41平方公尺	可抵充或指配面積：5,927.80平方公尺
公有土地管理單位	可抵充或指配土地面積(平方公尺)
1.財政部國有財產署	2,365.62
2.臺南市政府工務局	3,562.18
3.彰化縣員林市公所	0
4.澎湖縣望安鄉公所	0
合計	5,927.80

註 1：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條略以：「...，並按原位置原面積分配」之規定，於本重劃計畫書簡稱「指配」。

註 2：表列面積應以核定重劃範圍辦理邊界分割後，重劃區內土地之登記面積為準。

註 3：公有土地分布位置詳附件一、公有土地抵充公文詳附件二、公有土地抵充位置詳附件三。

柒、預估公共設施用地負擔

一、本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：公園兼兒童遊樂場用地約 7,454平方公尺、道路用地約24,148 平方公尺，計畫面積合計約 31,602平方公尺。扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積 5,927.80 平方公尺後，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積為 25,674.20 平方公尺。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：25,674.20平方公尺

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總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積
＝31,602－5,927.80
＝25,674.20平方尺

四、公共設施用地平均負擔比率：33.53%

公共設施用地平均負擔比率
＝(共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積)÷(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積)×100%
＝(31,602－5,927.80)÷(82,505.14－5,927.80)×100%
＝33.53%

捌、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
工程費用	整地及道路工程	72,641,750	1.詳工程費用編列表(附件四)。 2.應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	雨水及污水下水道工程	82,707,600	
	公兒用地開闢工程	7,740,000	
	共同管線工程	13,500,000	
	環境保護、勞安及雜項工程	16,649,000	
	工程設計、監造及行政管理	15,440,000	
	利潤、管理、保險及空氣汙染與噪音防制費、考古試掘費	20,572,212	
	公用設備管線配合工程費	41,000,000	應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
	工程費用合計	270,250,562	
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	28,539,238	應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提交會員大會通過之金額為準(附件五)。
	重劃作業費	15,224,000	含測量.查估.配地.估價.地政規費及相關行政費用(附件六)。
	重劃費用合計	43,763,238	
貸款利息		22,164,849	依 109 年9月24日五大銀行平均基準利率 2.44%計息年證明文件(附件七)。
總計		336,178,649	

二、預估費用負擔比率

費用平均負擔比率
＝(工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額)÷〔重劃後平均地價×(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充或指配面積)〕×100%
＝336,178,649元 ÷〔23,376×(82,505.14－5,927.80)〕×100%
＝18.78%

註：本重劃區最近三年鄰近地區土地交易實例，詳附件八。

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率
＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率
＝33.53%＋18.78%
＝52.31%

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區重劃範圍(一)屬另行擬定細部計畫並規定以市地重劃開發之區域，重劃範圍(二)原屬公共設施用地，經清查重劃範圍內地籍資料，無屬原有之合法建物或既成社區，固無另訂重劃負擔減輕原則之內容。

拾壹、財務計畫

一、資金需求總額：重劃開發總費用約新臺幣 336,178,649 元。

二、財源籌措方式：前項所需費用由圓山國際開發股份有限公司籌措支應。

三、償還計畫：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

四、現金流量分析：

（一）貸款總金額：貸款本利總金額約為336,179仟元，貸款起迄日期：112年1月至115年1月10日。

（二）本重劃區預估取得抵費地面積約 14,381.359 平方公尺，以預估重劃後地價 23,376 元/㎡處分抵費地收入約為 336,179 仟元，扣除重劃總負擔約 336,179 仟元，預估盈餘 0 元，重劃尚屬可行。本重劃區現金流量分析彙整如下表。

項目	112 年	113 年	114 年	115 年
現金流入	0	0	0	336,179
收取差額地價或出售抵費地價款	0	0	0	336,179
現金流出	276,839	32,100	5,075	0
工程費	243,226	27,025	0	0
重劃費用	33,613	5,075	5,075	0
淨現金流量	(276,839)	(32,100)	(5,075)	336,179
減：利息費用	6,755	7,538	7,662	210
淨現金流量(扣減利息)	(283,594)	(39,638)	(12,737)	335,969
前期現金餘額	0	0	0	0
自行籌措調度資金	6,755	7,538	7,662	(21,955)
加：本期貸款金額	276,839	32,100	5,075	0
減：本期償還金額	0	0	0	314,014
累計貸款餘額	276,839	308,939	314,014	0
本期現金額餘	0	0	0	0

註：1.當年淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2.112-114年自行籌措調度資金為償還當年度利息費用，不計利息，並於115年全數收回。

3.上表單位為仟元。

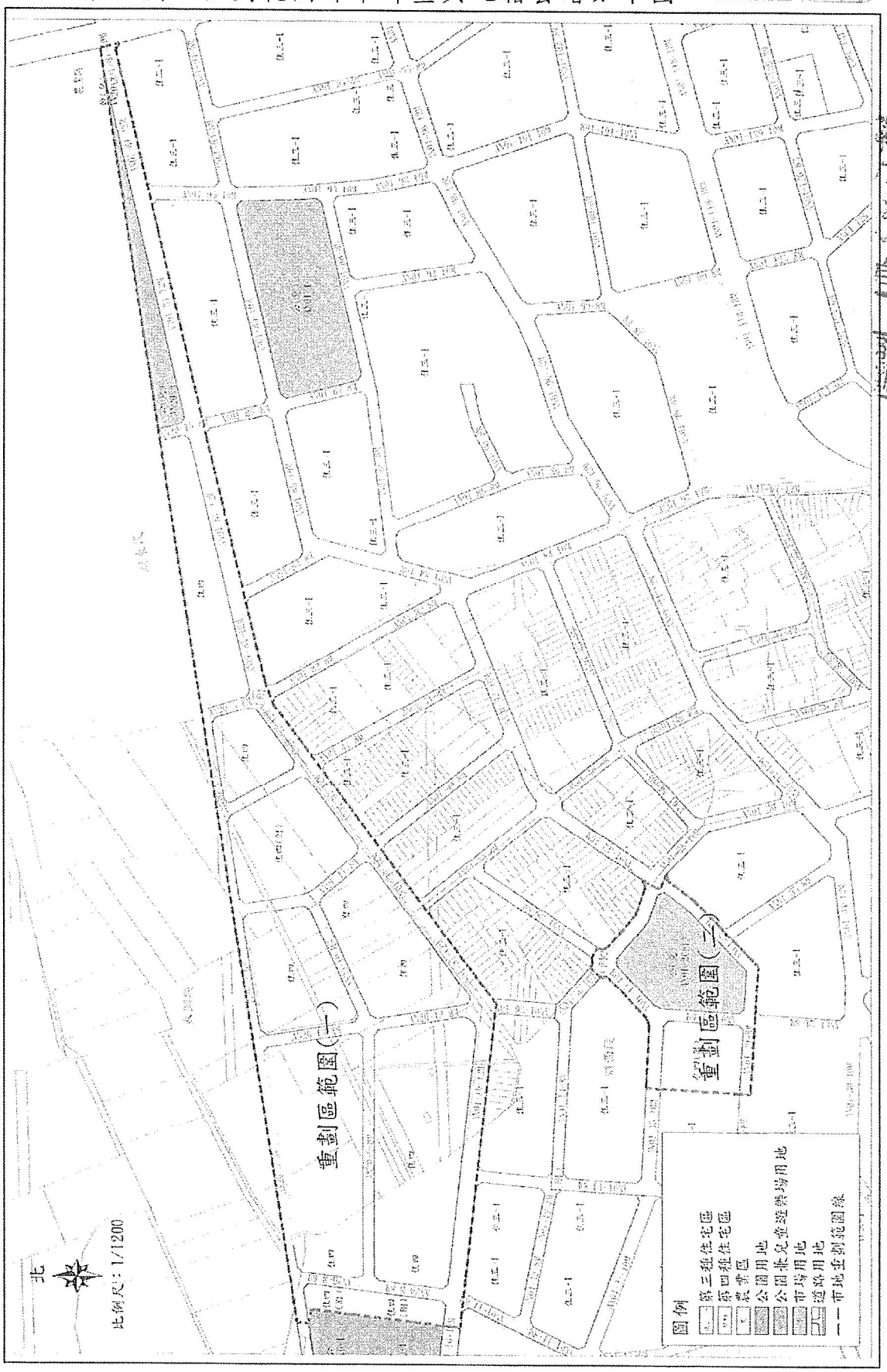
拾貳、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度彙整如下表。

工作項目		預定工作期程
1	核定成立籌備會	99 年 05 月 21 日
2	土地所有權人意願徵詢(召開座談會)	108 年 08 月 25 日
3	召開重劃會成立大會、核定成立重劃會	108 年 11 月 22 日
4	召開會員大會審議擬辦重劃範圍(第二次)	109 年 02 月 07 日
5	重劃範圍經市地重劃委員會審議、核定	109 年 07 月 03日
6	召開會員大會審議重劃計畫書草案(第三次)	109 年 10 月
7	重劃計畫書草案審議(聽證會、市地重劃委員會審議)	109 年 12 月至 111 年 10 月
8	重劃計畫書核定、公告及通知	111 年 10 月至 111 年 12 月
9	現況調查及測量	112 年 01 月至 112 年 02 月
10	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	112 年 01 月至 112 年 04 月
11	地上物拆遷補償費報核、通知、發價	112 年 03 月至 112 年 05 月
12	工程規劃設計、報請核定	112 年 01 月至 112 年 06 月
13	工程發包、施工、驗收及決算	112 年 07 月至 113 年 12 月
14	查定重劃前後地價、報請評議	113 年 08 月至 113 年 12 月
15	計算負擔及土地分配設計	114 年 01 月至 114 年 03 月
16	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	114 年 03 月至 114 年 06 月
17	重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	114 年 06 月至 114 年 08 月
18	交接土地及清償差額地價	114 年 08 月
19	申請核發重劃負擔總費用證明書	114 年 11 月
20	處理抵費地及財務結算、公告	114 年 12 月
21	撰寫重劃報告書及報請核定	115 年 02 月

拾叁、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

本重劃區重劃範圍都市計畫與地籍套繪如下圖。



附件

附件一　公有土地位置示意圖

附件二　公有土地抵充公文

附件三　公有土地抵充位置示意圖

附件四　工程費用編列表

附件五　預估土地改良物拆遷補償費

附件六　重劃作業費編列標準表

附件七　五大行庫平均基準利率

附件八　重劃後地價評估

附件一　公有土地位置示意圖



附件二　公有土地抵充公文

臺南市安南區本淵(一)自辦市地重劃區重劃會函

重劃會會址：708 臺南市安南區本淵路 89 號
服務處電話：06 2457518 聯絡人：郭瑞祥(0980620276)

受文者：臺南市政府(工務局)

發文日期：中華民國 109 年 7 月 24 日
發文字號：本淵(一)自劃字第 109072401 號
附　　件：如說明二

主　　旨：檢送本自辦市地重劃區擬辦抵充土地 109 年 7 月 23 日下午 4:00 現地會勘會議紀錄，詳如說明，恭請查照。

說　　明：

一、依平均地權條例第 60 條規定與本會 109 年 7 月 20 日本淵(一)自劃字第 109072001 號函辦理。

二、擬辦理抵充土地資料詳與會勘紀錄詳附件一。

正本：臺南市政府(工務局)
副本：本重劃會、臺南市政府(地政局)

臺南市安南區本淵(一)自辦市地重劃區重劃會

公有地現勘抵充簽到簿

日期：中華民國 109 年 7 月 23 日星期四

時間：16:00

地點：本重劃區(會址集合)

姓　名	職　稱
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

決議：原則同意重劃會所送擬抵充資料如下表。

擬抵充地號表

地段	地號	管理面積 m2	擬抵充面積 m2	所有權人	管理機關
淵東段	0029-0002	219.02	219.02	台南市	台南市政府工務局
淵東段	0029-0006	117.00	117.00	台南市	台南市政府工務局
淵東段	0167-0016	69.71	69.71	台南市	台南市政府工務局
淵東段	0167-0010	3.96	3.96	台南市	台南市政府工務局
淵東段	0167-0011	327.74	327.74	台南市	台南市政府工務局
淵東段	0167-0013	4.62	4.62	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0143-0004	524.46	524.46	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0195-0001	463.68	463.68	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0235-0002	479.15	479.15	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0265-0020	196.74	196.74	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0266-0002	156.40	156.40	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0112-0001	507.41	507.41	台南市	台南市政府工務局
淵西	0221-0057	91.09	91.09	台南市	台南市政府工務局
淵西	0043-0002	204.45	204.45	台南市	台南市政府工務局
淵西	0063-0001	87.76	87.76	台南市	台南市政府工務局
淵西	0227-0002	69.76	69.76	台南市	台南市政府工務局
淵西	0229-0004	316.34	316.34	台南市	台南市政府工務局
淵西	0229-0005	61.13	23.85	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0293-0001	69.88	60.62	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0345-0000	15.10	3.04	台南市	台南市政府工務局
本淵段	0350-0002	16.77	11.95	台南市	台南市政府工務局

臺南市安南區本淵(一)自辦市地重劃區重劃會函

重劃會會址：708 臺南市安南區本淵路 89 號
服務處電話：06-2457518 聯絡人：趙瑞祥(0980620276)

受文者：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處

發文日期：中華民國 109 年 8 月 10 日
發文字號：本淵(一)自劃字第 109081001 號
附　　件：如說明二

主　　旨：檢送本自辦市地重劃區擬辦抵充土地 109 年 8 月 10 日下午 2:30 現地會勘會議紀錄，詳如說明，恭請查照。

說　　明：

一、依平均地權條例第 60 條規定與本會 109 年 7 月 31 日本淵(一)自劃字第 1090731O1 號函辦理。

二、擬辦理抵充土地資料與會勘紀錄詳附件一。

正本：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處
副本：本重劃會、臺南市政府(地政局)

附件 一　109 年 8 月 10 日抵充會議紀錄

臺南市安南區本淵(一)自辦市地重劃區重劃會

公有地現物抵充簽到簿

日期：中華民國 109 年 8 月 10 日星期一

時間：14:30

地點：本重劃區(會址集合)

姓　名	職　稱

決議：原則同意救拔充資料如下表。

地段	地號	管理面積 m2	救拔充面積 m2	所有權人	管理機關
湖西	1-0	134.01	0	中華民國	國產署
湖西	1-1	181.69	181.69	中華民國	國產署
湖西	1-5	2.91	2.91	中華民國	國產署
湖西	1-6	75.83	75.83	中華民國	國產署
湖西	1-9	0.08	0.08	中華民國	國產署
湖西	1-10	168.21	0	中華民國	國產署
湖西	1-11	19.48	0	中華民國	國產署
湖西	1-12	253.22	0	中華民國	國產署
湖西	1-13	17.24	0	中華民國	國產署
湖西	1-14	80.08	24.75	中華民國	國產署
湖西	1-15	36.81	7.75	中華民國	國產署
湖西	1-16	260.35	51.96	中華民國	國產署
湖西	1-17	36.71	0	中華民國	國產署
湖西	1-18	204.47	0	中華民國	國產署
湖西	1-19	4.31	0	中華民國	國產署
湖西	1-20	63.95	63.95	中華民國	國產署
湖西	1-21	46.59	46.59	中華民國	國產署
湖西	1-22	306.86	306.86	中華民國	國產署
湖西	1-23	44.71	44.71	中華民國	國產署
湖西	1-24	364.92	364.92	中華民國	國產署
湖西	1-25	14.76	14.76	中華民國	國產署
湖西	1-26	2.27	0	中華民國	國產署
湖西	27-0	1.79	1.79	中華民國	國產署
湖西	228-9	0.21	0	中華民國	國產署
湖西	228-10	315.25	315.25	中華民國	國產署
湖東段	140-1	53.83	53.83	中華民國	國產署
湖東段	140-14	85.25	85.25	中華民國	國產署
湖東段	140-12	1.9	1.9	中華民國	國產署
湖東段	140-13	16.92	16.92	中華民國	國產署
湖東段	170-1	94.27	72.38	中華民國	國產署
湖東段	170-6	62.14	62.14	中華民國	國產署
湖東段	170-4	3.64	3.64	中華民國	國產署
湖東段	170-5	59.75	59.75	中華民國	國產署
本洲	73-1	11.54	11.54	中華民國	國產署
本洲	73-2	126.64	108.31	中華民國	國產署
本洲	73-15	309.28	309.28	中華民國	國產署
本洲	73-16	76.88	76.88	中華民國	國產署

附件三　公有土地抵充位置示意圖



附件四 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	M3	10,473	250	2,618,250	現場收方
	2.整地夯實	M2	82,500	45	3,712,500	含土壤試驗費用
	小計				6,330,750	
二	道路及附屬工程	全				
	1.路基碎石級配及瀝青混凝土路面	M2	19,560	1,350	26,406,000	含相關試驗費用
	2.路燈	盞	105	38,000	3,990,000	含配線相關工程(LED樣式)
	3.側溝	M	2,590	8,500	22,015,000	
	4.人行步道(含路緣石、步道磚)	M	2,000	3,000	6,000,000	
	5.交通號誌設施(含號誌、標誌、標線)	式	1	5,500,000	5,500,000	
	6.路口號誌	處	3	800,000	2,400,000	
	小計				66,311,000	
三	雨水下水道工程	全				
	1.雨水排水箱涵	M	1,280	28,000	35,840,000	
	2.排水溝連接箱涵	式	1	1,600,000	1,600,000	
	3.雨水調節池	式	1	16,680,000	16,680,000	
	小計				54,120,000	
四	汙水下水道工程					
	1.汙水主幹管(Φ300mmPVC 管)	M	1,280	11,000	14,080,000	
	2.接管	M	2,392	2,800	6,697,600	
	3.汙水井	座	32	80,000	2,560,000	
	4.管線清洗 TV 檢測3次	式	1	5,250,000	5,250,000	
	小計				28,587,600	
五	公(兒)及綠地開闢工程	全				
	1.親水公園(生態工法)	M2	2,500	900	2,250,000	
	2.遊具組設施	套	2	900,000	1,800,000	
	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	30	33,000	990,000	含配線相關工程(LED樣式)
	5.自來水澆灌設施	處	15	20,000	300,000	含配線相關工程
	小計				7,740,000	

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
六	雜項工程	全				
	1.水電外線補助費	式	3	200,000	600,000	
	2.乙種施工圍籬	M	2,500	1,800	4,500,000	
	3.施工道路清理維護費	月	18	45,000	810,000	
	4.工地臨時電申請費	式	4	200,000	800,000	
	5.臨時水電費	月	18	20,000	360,000	
	小計				7,070,000	
七	環保設施工程	全				
	1.洗車臺	處	2	500,000	1,000,000	
	2.水車清洗	式	2	1,200,000	2,400,000	100,000 元/月*12個月
	3.裸露地覆蓋(環保網)	M2	50,000	50	2,500,000	
	4.工區環境周邊清潔費	式	1	1,000,000	1,000,000	工區內外清洗
	5.交通安全指揮人員	月	18	28,000	504,000	
	小計				7,404,000	
八	勞工安全衛生設備費	全				
	1.交通錐	個	300	400	120,000	
	2.警示帶	捲	100	700	70,000	
	3.工業用工作手套	付	600	50	30,000	
	4.安全帽	項	300	500	150,000	
	5.工業用活性碳口罩	付	600	30	18,000	
	6.急救箱	組	10	700	7,000	
	7.警示燈	個	300	600	180,000	
	8.安衛管理及計畫	式	1	800,000	800,000	
	9.工地安衛組織	式	1	500,000	500,000	
	10.安衛教育訓練及演習	式	1	300,000	300,000	
	小計				2,175,000	
九	利潤管理費及保險費				14,379,068	約一至八項合計8%
十	工程品質管理作業費	全				
	1.品管人員費用(現場常駐)	月	18	80,000	1,440,000	
	2.自主檢查費用	月	18	8,000	144,000	
	3.文件紀錄費用	月	18	8,000	144,000	
	4.資料建檔費用	月	18	4,000	72,000	
	5.施工及品質計畫書	式	1	600,000	600,000	
	6.行政管理費用	月	18	30,000	540,000	
	7.其他相關品質作業費用	式	1	1,000,000	1,000,000	
	小計				3,940,000	

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
十一	工程設計監造費	全				
	1.出流管制計畫書規劃與審查費	式	1	2,000,000	2,000,000	
	2.工程規劃設計費	式	1	5,000,000	5,000,000	
	3.工程監造費	式	1	2,500,000	2,500,000	
	4.都市計畫樁放樣、施工	式	1	2,000,000	2,000,000	
	小計				11,500,000	
十二	空氣汙染防制費及噪音防制費					
	1 空氣汙染防制費	式	1		2,912,250	以8.25公頃計
	2 噪音防制費	式	1		1,630,894	(項次一~五)*1%
	小計				4,543,144	
十三	共同管線工程				13,500,000	
十四	考古遺址試掘費	式	1	1,650,000	1,650,000	
發包工程費(項次一至十四總計)					229,250,562	不含稅捐 5%
十五	公用設備管線配合工程費	式	1	41,000,000	41,000,000	應以電力、電信及自來水等事業單位開立憑證之金額為準。
十六	總工程費(一至十六總計)				270,250,562	

附件五　預估土地改良物拆遷補償費

類別		樓層	面積(m2)	單價(元)	補償總價(元) (違章建築以50%救濟金計算) (農作改良物以遷移費計算)
建築改良物	棚架(T)	1	1,650.5	790	651,948
	鐵皮(M)	1	3,858	9,030	17,418,870
	加強磚造建物	1	886	14,940	6,618,420
建築改良物全部拆除小計					24,689,238
農作改良物	密植花木 (草本)	-	35,000	220	3,850,000
預估土地改良物補償費合計					28,539,238

註一：表列項目及面積來源為都市計畫地形測量圖。

註二：搬遷獎勵金、門面結構修復費用、人口遷移費、營業損失補償及遷移工廠動力機具生產原料或生產經營設備等相關費用，俟本區奉准實施市地重劃後委託專業估價師核實辦理。

註三：土地改良物拆遷補償費應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，並提交會員大會通過之金額為準。

附件六　重劃作業費編列標準表

項目		單位	單價（元）	合計（元）	備註
人事費	1.技術員(2人)	月	50,000	3,900,000	2 人*13 月*3 年
	2.技工(2人)	月	40,000	3,120,000	2 人*13 月*3 年
行政業務費	1.郵電、網路費	月	6,000	1,800,000	50,000 元*12 月*3 年
	2.文具、紙張、印刷	月	6,000		
	3.加班、誤餐費	月	10,000		
	4.房租費	月	15,000		
	5.水電費及雜支	月	13,000		
旅運費		月	12,000	432,000	含工作人員車輛油費.出差補助
設備及會議經費		式	1	2,000,000	1.電腦、辦公桌椅、影印傳真機、會議桌、冷氣...等設備。 2.座談會、會員大會費用及郵資。
土地改良物補償費查估作業費		公頃	65,000	585,000	委託不動產估價師辦理
地價查估作業費(含估價報告)		式	1	2,000,000	委託不動產估價師辦理
測量業務費(含規費)	1.地形現況測量	公頃	15,000	135,000	
	2.範圍鑑界	筆	2,000	180,000	土地鑑界規費每筆 4,000 元，減半收取，每公頃 10 筆，約 90 筆。
	3.邊界分割	筆	400	12,000	土地分割規費每筆 800 元，減半收取，約30 筆。
	4.重劃後宗地埋界樁	筆	400	80,000	每筆界樁材料、測量、埋設及成果製作費計 400 元，約 200 筆。
	5.重劃後地籍檢測	筆	400	80,000	地籍測量規費每筆 800 元，減半收取，約 200 筆。
	6.中心樁及公共設施界樁測量埋設費	支	5,000	900,000	每公頃以 20 支計算，約180支。
重劃作業費合計		15,224,000元			

備註：

1.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，每五公頃增加一人。故本案聘用技術員及技工各二人。

2.人事費按一年 13 個月計算(含獎金)。

附件七　五大行庫平均基準利率

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小　中　大

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.35
	三個月期	0.40
	六個月期	0.53
	九個月期	0.63
	一年期	0.77
	二年期	0.78
	三年期	0.79
五大銀行平均基準利率	2.44	

- 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。

附件八　重劃後地價評估

內政部不動產實價登錄 109 年 1 月至 111 年 5 月間鄰近本案土地成交價格(扣除特殊交易案例與極端值)交易價位介於 17,000/m^2 至 50,000 元/m^2 區間，該交易價格為重劃範圍周邊已發展地區可建築用地之成交價格，而本案範圍內土地未來重劃完成後尚需一定時間方可達到與已發展地區相同條件，因此價格需經成熟度修正始能反應其地價。成熟度之修正乃考量土地在開發完成後，宅地化之程度尚未達到與鄰近熟地同等承受度，故地價必須進行修正。因此，本案將重劃範圍內可建築用地劃分為 9 個地價區段(詳圖 1)，經分析實價登錄網蒐集選取之買賣實例，經情況因素、價格日期、區域因素、個別因素等調整及成熟度修正，推估各區段地價如下表 1。復以各地價區段價格乘以其地價區段面積並加總後，除以本重劃區可建築用地總面積，計算所得未來重劃後平均地價預估約為 23,376 元/m^2。

表 1 重劃後地價綜理表

區段號	單價(元/㎡)	面積(㎡)	總價(元)
A	23,900	1,809	43,235,100
B	22,900	9,884	226,343,600
C	23,600	11,641	274,727,600
D	22,600	5,149	116,367,400
*E	23,300	6,184	144,087,200
F	23,300	5,484	127,777,200
G	23,300	2,481	57,807,300
H	23,900	5,447	130,183,300
I	24,600	2,757	67,822,200
總計		50,836	1,188,350,900
重劃後平均單價(元/㎡)			23,376

表 2 重劃範圍周邊 109 年~111 年住宅區交易案例一覽表

序號	地段號	交易日期	交易總價(元)	交易面積(㎡)	交易單價(元/㎡)	備註
1	本淵段 509-1 地號等 2 筆	109/08	226,610	16.90	13,409	含道路用地、持分
2	本淵段 678 地號	109/08	376,108	24.87	15,123	持分
3	本淵段 637-1 地號等 5 筆	109/09	7,200,000	256.10	28,114	含道路用地
4	本淵段 678 地號等 2 筆	109/11	190,800	12.62	15,119	親屬間交易
5	本淵段 581-3 地號	109/12	333,580	64.15	5,200	畸零地或有合併使用效益
6	本淵段 581 地號等 3 筆	109/12	36,581,471	1,157.49	31,604	
7	本淵段 645-1 地號等 2 筆	110/03	4,500,000	50.34	89,392	含未登記建物
8	本淵段 635 地號等 5 筆	110/05	8,100,000	256.00	31,641	含道路用地
9	本淵段 696 地號	110/04	1,390,000	89.66	15,503	親屬間交易
10	淵北段 875 地號	109/06	8,800,000	266.04	33,078	淵北重劃
11	淵北段 873 地號	109/10	64,244,300	1,341.05	47,906	淵北重劃
12	淵北段 871 地號等 2 筆	109/12	92,237,422	1,836.85	50,215	淵北重劃
13	淵北段 885-10 地號	110/02	9,560,000	242.00	39,504	淵北重劃
14	淵北段 896 地號	110/05	33,500,000	691.41	48,452	淵北重劃
15	淵北段 872 地號等 3 筆	111/03	284,170,000	4,697.03	60,500	淵北重劃
16	淵西段 899 地號	109/06	1,105,000	33.21	33,273	
17	淵西段 945-2 地號等 6 筆	109/06	4,610,000	162.38	28,390	含道路用地
18	淵西段 852-28 地號等 4 筆	109/08	8,000,000	176.55	45,313	
19	淵西段 865-5 地號等 3 筆	109/08	2,030,000	48.82	41,581	含道路用地
20	淵西段 846 地號	109/09	21,280,000	633.76	33,577	
21	淵西段 271 地號等 2 筆	109/09	2,120,000	128.69	16,474	
22	淵西段 220-23 地號	109/11	1,500,000	90.67	16,544	親屬間交易
23	淵西段 220-24 地號	109/11	1,500,000	90.67	16,544	親屬間交易
24	淵西段 867 地號	109/12	18,306,788	545.21	33,577	
25	淵西段 658 地號等 2 筆	110/03	17,430,600	261.91	66,552	畸零地或有合併使用效益
26	淵西段 660 地號等 5 筆	110/05	33,651,600	927.02	36,301	
27	淵西段 1004 地號等 6 筆	110/07	15,027,115	579.53	25,930	含道路用地

28	淵西段 214 地號等 2 筆	110/07	3,042,600	205.79	14,785	含道路用地
29	淵西段 118-1 地號	111/04	224,213	9.27	24,187	持分
30	淵東段 460-4 地號	109/07	8,000,000	145.66	54,922	
31	淵東段 799 地號	109/08	16,850,000	456.43	36,917	含道路用地
32	淵東段 803 地號等 2 筆	109/11	19,528,000	683.37	28,576	
33	淵東段 712-2 地號等 2 筆	110/01	6,500,000	279.21	23,280	含未登記建物
34	淵東段 813 地號	110/03	49,387,000	1,632.65	30,250	
35	淵東段 310-5 地號等 2 筆	110/04	4,793,399	124.38	38,538	政府標售
36	淵東段 591-4 地號等 3 筆	110/04	75,000,000	911.92	82,244	含道路用地、未登記建物
37	淵東段 790-2 地號等 3 筆	110/04	5,000,000	114.86	43,531	含道路用地
38	淵東段 814 地號等 8 筆	110/06	20,068,020	453.88	44,214	含道路用地
39	淵東段 826 地號等 2 筆	110/08	4,200,000	116.91	35,925	親屬間交易
40	淵東段 726-5 地號	110/10	1,023,836	52.68	19,435	未辦繼承標售
41	淵東段 975 地號	111/01	23,000,000	528.99	43,479	
42	淵東段 778 地號等 2 筆	111/03	9,380,000	124.17	75,542	

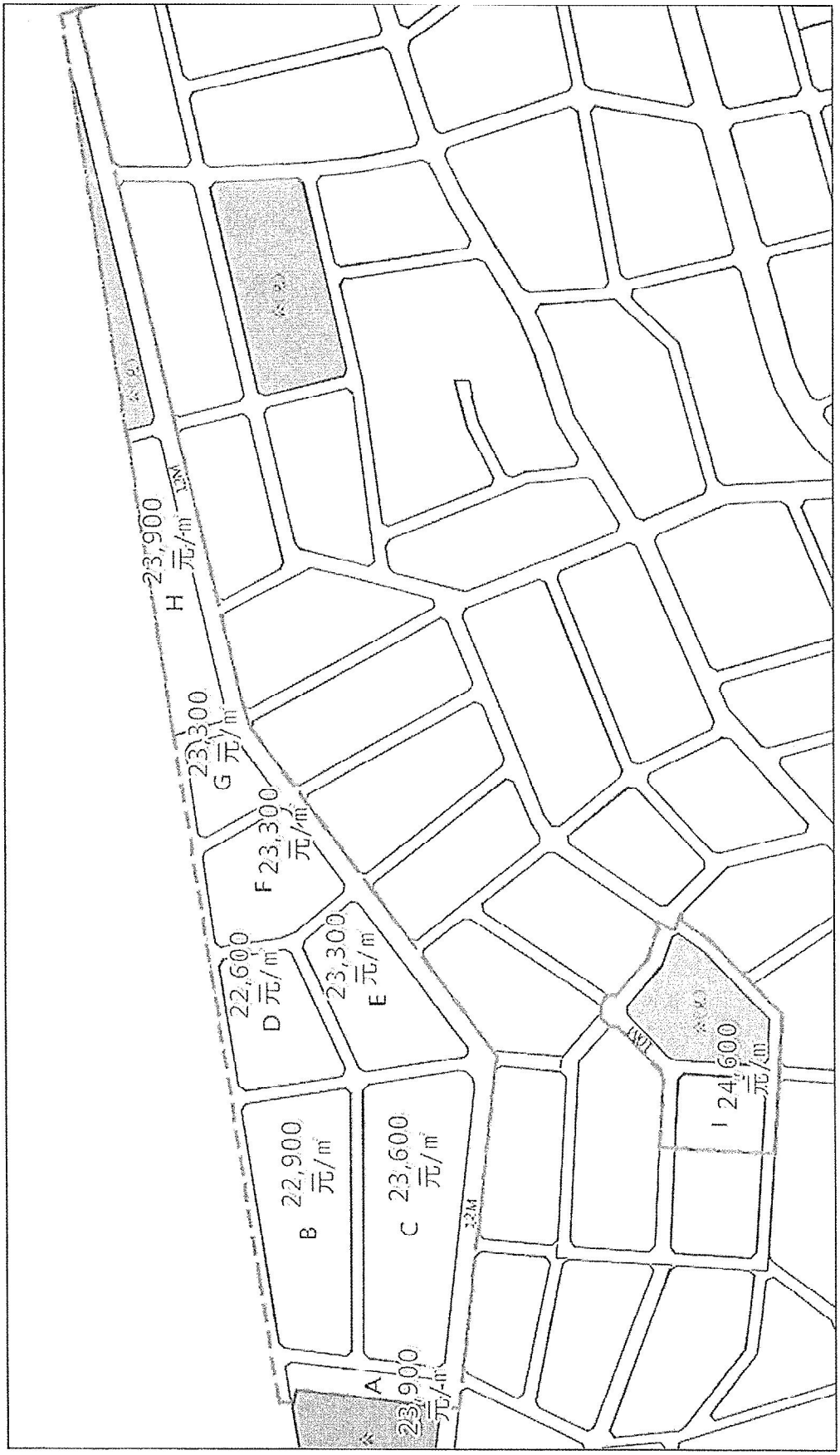
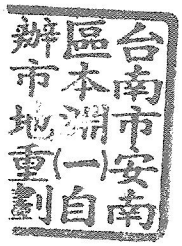


圖 1 重劃範圍重劃後地價區段劃設暨重劃後地價示意圖




台南市安南區本淵(一)自辦市地重劃

