

中華民國 102 年 11 月

臺南市草湖(一)自辦市地重劃區
重劃計畫書

臺南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會



臺南市草湖(一)自辦市地重劃區 重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦市地重劃區座落臺南市安南區，範圍包括安南區草湖段、安中段、理想段、安西段及海東段其範圍四至如下：

東：以「3-32-30M」(北安路二段)為界。

南：以「商 60(附)」北側為界。

西：以海佃路理想社區東側為界。

北：以「3-37-20M」(安中路一段)南側之「B-3-12M」、「E-88-6M」與「B-2-10M」細部計畫道路為界。

二、法律依據：

(一)依平均地權條例第 58 條規定：「I. 為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如左：一、給予低利之重劃貸款。二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。四、免徵或減徵地價稅與田賦。五、其他有助於市地重劃之推行事項。

II. 前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。

III. 重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」辦理。

(二)本重劃區實施範圍業經臺南市政府 101 年 03 月 29 日府地劃字 1010259272 號函核准。

(三)都市計畫公告日期及公告文號：本計畫書係依據臺南市政府 102 年 5 月 8 日府都綜字第 1020382915B 號(細部計畫配合變更主要計畫案公告實施)、102 年 5 月 9 日府都綜字第 1020384345B 號(細部計畫案公告實施)。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 原因：

1. 現行都市計畫為提升地區生活環境品質，及促進土地資源合理之有效運用，暨配合都市設計整體規劃，塑造都市空間整體意象和地區活動發展特色，規定以市地重劃方式辦理開發。
2. 本重劃區位於安南區南側與北區交界處之草湖寮，整體區位條件為串聯安南區與北區之重要中心點，基於其適切之發展區位條件以及考量安南區尚缺乏較高層次之商業區帶動，並依臺南市落實分散式、多核心之發展模式，期望本計畫區未來結合「商 60」共同發展成為南科產業生活及後勤支援之複合機能服務基地，並藉由本重劃區之開發帶動安南區整體發展。

(二) 預期效益：

1. 本重劃區總面積約 47.59 公頃，重劃完成後可提供住宅用地約 28.43 公頃，以未來各分區之容積率並以每人平均居住之樓地板面積計算，並考量容積獎勵後之最大值試算可容納之居住人口最大值，本區預計可容納約 10,800~12,900 人，能引導都市有秩序發展，使人口分布更為均衡。
2. 重劃區內之土地係配合都市計畫內容整體開發，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，且重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，且重劃後土地價值增漲，土地所有權人利益大幅提高。
3. 重劃工作完竣後，政府可無償取得公共設施用地約 17.74 公頃，故本區重劃完成後，道路等公共設施開闢，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。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人人數 管理機關	面積（公頃）	備 註
私 有	968	45.951093	
公 有	2	1.648345	
未登記土地	0	0	
總計	970	47.599438	

註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割以前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積應俟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(謄本面積)

私有土地所有權人人數					私有土地面積（平方公尺）				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積	同意面積		未同意面積	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
963	516	53.58	447	46.42	459483.99	243732.66	53.04	215751.33	46.96

※依據南市府地政局 101 年 5 月 28 日南市地劃字 1010431339 號函回覆(附件二)，本區最小寬度 3.5m、最小深度 14m 可申請建築使用，故本區最小建築基地面積二分之一為 24.5 m^2 。

※私有土地所有權人總人數 968 人扣除不計列同意不同意人數 5 人(廖偉佑、王建智、黃姿惠、黃詩芸、陳健益)，尚餘 963 人。依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條第 2 項後段規定：「...，但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土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」本籌備會核准日為 100 年 11 月 29 日，重劃區內土地所有權人廖偉佑取得土地所有權日期為 100 年 3 月 4 日，面積為 0.05 m^2 ，王建智取得土地所有權日期為 102 年 1 月 22 日，面積為 6.18 m^2 ，黃姿惠、黃詩芸取得土地所有權日期為 102 年 5 月 17 日，面積各為 2.96 m^2 及 2.95 m^2 ，陳健益取得土地所有權日期為 102 年 7 月 8 日，面積為 14.8 m^2 ，總計 5 位未達本區最小建築基地面積二分之一，故不列入同意及不同意人數、面積比例。

※私有總面積 459510.93 m^2 ，扣除不計列同意不同意面積 26.94 平方公尺，尚餘 459483.99 m^2 。

六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：0.538835 公頃。

一、依據平均地權條例第六十條第一項：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重畫區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行」辦理。

二、依臺南市政府工務局 100 年 12 月 29 日南市工公新一字第 1000998024 號函，臺南市政府工務局抵充面積約 0.165015 公頃；依財政部國有財產署臺灣南區辦事處臺南分處 101 年 1 月 5 日台財產南南一字第 1011100034 號函，財政部國有財產局抵充面積約 0.37382 公頃；全區抵充地面積合計約 0.538835 公頃。(附件三)

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：17.74 公頃。

公共設施項目	面 積
公園用地	2.97 公頃
公園兼兒童遊樂場用地	1.14 公頃
廣場兼停車場用地	0.29 公頃
綠地	0.91 公頃
公園道用地	3.76 公頃
道路用地	8.67 公頃
合 計	17.74 公頃

註：上表為臺南市政府 102 年 5 月 9 日府都綜字第 120384345B 號公告之「擬定臺南市安南區副都心(北側低密度住宅區部分)細部計畫案」所列公共設施用地面積，實際面積俟重劃區範圍邊界分割後依其實測面積為準。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積： 17.74 公頃

(三) 公共設施用地平均負擔比率： 36.56 %

$$\begin{aligned} \text{公共設施} & \quad (\text{共同負擔之公共設施用地面積}-\text{重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積}) \\ \text{用地平均} & = \frac{\hspace{10em}}{\hspace{10em}} \\ \text{負擔比率} & \quad (\text{重劃區總面積}-\text{重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}) \\ & = \frac{(17.74-0.538835)}{(47.59-0.538835)} = \frac{17.201165}{47.051165} \\ & = 36.56\% \end{aligned}$$

八、預估費用負擔：

(一) 預估工程項目及其費用、重劃費用、貸款利息之總額

項 目		金額 (萬元)	說 明	備 註	
工 程 費 用	填土整地、道路、雨水、汗水下水 水道等工程	62,433	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工程主管機關 核定金額為準。(詳如附件四費用分析表)	分項 經費 可依 實際 支出 情形	
	路燈暨交通號誌工程	1,424			
	公園及綠地工程	9,012			
	滯洪池工程	908			
	管線配合工程	8,566			電力、電信、自來水、瓦斯等。
	其他工程	6,640			含工程管理、設計監造、環保設施、空氣 汙染等費用等。
	小計	88,983			
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	10,368	本項費用以理事會依台南市拆遷補償標 準查定提交會員大會通過後公告之金額 為準。	調 整 及 勻 支 處 理。	
	重劃作業費	2,055			
	小計	12,423			
貸款利息		6,078	以年利率 2.88%，工程費用以 24 個月計、重劃業 務費以 36 個月計、拆遷補償費以 32 個月計。		
合 計		107,484			

(二)費用負擔比率概計：

$$\begin{aligned} \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{88,983 \text{ 萬} + 12,423 \text{ 萬} + 6,078 \text{ 萬}}{17000 \text{ 元/m}^2 \times (475900 - 5388.35)} = \frac{1074840000}{7998698050} = 13.44 \% \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$36.56 \% + 13.44 \% = 50\%$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

無

十一、財務計畫

- (一) 資金需求總額：約新臺幣拾億柒仟肆佰捌拾肆萬元整。
- (二) 貸款計畫：本重劃區計畫書所列各項經費，由部分土地所有權人、重劃理事會或理事長向銀行或民間貸款籌措支應。
- (三) 償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款償還或繳納差額地價償還。

十二、其他事項

依據本重劃區範圍核定聯合審查會議工務局回覆意見辦理：

- (一) 本重劃區範圍內臨計畫道路編號 B-2-10M 規劃開闢 5M 道路，重劃完成後含 B-2-10M 道路全寬為 15M。
- (二) 北安路二段今年度列入路平專案路段，若於鋪設後申控，本會應重新刨除鋪設柏油路面。
- (三) 未來各管線配置規畫原則，依內政部 64.9.20 台內營字第七六二一二〇號函頒示意圖進行調配；對未來分配優先順序，以汙水及雨水下水道為主配置，其餘空間東北側以電力纜線分配為主，西南側則以電信纜線為主，無足夠空間分配之為全面開闢道路部分，以架空方式處理。
- (四) 如日後本重劃區北側計畫道路 B-2-10M 開闢後，有於私人土地埋設管線之必要，本會應取得地主同意配合供管線單位埋設管路之同意書，以供管線單位埋設管線使用。

十三、預定重劃工作進度表

自 民國 100 年 11 月 起至 民國 106 年 06 月 止

工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 100 年 11 月 至 100 年 11 月
2. 範圍申請核定	自 101 年 02 月 至 101 年 03 月
3. 徵求土地所有權人同意	自 101 年 04 月 至 101 年 11 月
4. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 101 年 05 月 至 102 年 11 月
5. 公告重劃計畫書	自 102 年 12 月 至 103 年 01 月
6. 研擬重劃會章程草案	自 103 年 01 月 至 103 年 02 月
7. 成立重劃會	自 103 年 02 月 至 103 年 03 月
9. 提報測量計畫書	自 103 年 03 月 至 103 年 04 月
8. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 103 年 04 月 至 103 年 05 月
10. 現況調查及測量	自 103 年 04 月 至 103 年 06 月
11. 查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 103 年 05 月 至 103 年 07 月
12. 工程規劃設計	自 103 年 06 月 至 103 年 10 月
13. 工程施工	自 103 年 10 月 至 105 年 10 月
14. 查估重劃前後地價	自 103 年 12 月 至 104 年 03 月
15. 土地分配設計及計算負擔	自 104 年 10 月 至 105 年 01 月
16. 分配結果公告及異議之處理	自 105 年 03 月 至 105 年 07 月
17. 申請地籍測量及土地登記	自 105 年 10 月 至 105 年 12 月
18. 交接土地及清償	自 106 年 01 月 至 106 年 03 月
19. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 106 年 03 月 至 106 年 04 月
20. 財務結算	自 106 年 04 月 至 106 年 05 月
21. 重劃會解散	自 106 年 05 月 至 106 年 06 月

十四、附件

- (一) 法律依據公文影本
- (二) 南市府回覆最小建築地面積公文。
- (三) 公有土地抵充公文。
- (四) 重劃費用分析表。
- (五) 重劃區位置示意圖。
- (六) 重劃區範圍現況都市計畫套繪圖。
- (七) 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

附件(一)

法律依據公文影本

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70962
台南市安南區安富街167巷5號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：翁偉銘
電話：06-2991111#7019
傳真：06-2982768

受文者：臺南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國101年3月29日

發文字號：府地劃字第1010259272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草湖(一)自辦市地重劃區重劃範圍乙案，本府同意核定，請查照惠辦。

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101年3月8日安草湖自劃字第1010001008號暨101年3月21日安草湖自劃字第1010001009號函辦理。
- 二、本案經臺南市自辦市地重劃區範圍101年第1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，倘專人送達者須有土地所有權人親簽證明，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：臺南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

副本：顏裕昌(發起人兼代表人)、王盈盛(發起人)、吳世澤(發起人)、吳東璋(發起人)、吳俊男(發起人)、吳泰隆(發起人)、楊詠源(發起人)、楊燦章(發起人)、鄭翠燕(發起人)、臺南市政府地政局

市長賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國102年5月8日
發文字號：府都綜字第1020382915B號
附件：計畫書圖



主旨：公告發布實施本市都市計畫「擬定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計畫配合變更主要計畫案」計畫圖說，並自民國102年5月9日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條規定。
- 二、內政部102年4月29日台內營字第1020804273號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國102年5月9日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）及都市規劃科公告欄（民治市政中心）、臺南市安南區公所公告欄。
- 三、公告圖說：本案計畫圖及計畫書各乙份。
- 四、本案計畫書、圖檔案可至本府網站(<http://www.tainan.gov.tw/tainan/>)市政公告與本府都市發展局網站(<http://bud.tainan.gov.tw/doc/main.aspx>)公告事項中查詢下載。

市長賴清德

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國102年5月9日
發文字號：府都綜字第1020384345B號
附件：計畫書圖



主旨：公告發布實施本市都市計畫「擬定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計畫案」計畫圖說，並自民國102年5月10日零時起生效。

依據：都市計畫法第23條及第28條規定。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國102年5月10日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）及都市規劃科公告欄（民治市政中心）、臺南市安南區公所公告欄。
- 三、公告圖說：本案計畫圖及計畫書各乙份。
- 四、本案計畫書、圖檔案另可至本府網站(<http://www.tainan.gov.tw/tainan/>)市政公告與本府都市發展局網站(<http://bud.tainan.gov.tw/doc/main.aspx>)公告事項中查詢下載。

市長 賴清德

附件(二)

南市府地政局回覆最小建築基地面積公文

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

70962

臺南市安南區安富街167巷5號

承辦人：翁偉銘

電話：06-2991111#7019

傳真：06-2982768

受文者：臺南市草湖一自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國101年5月28日

發文字號：南市地劃字第1010431339號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢本市安南區（「商60」北側住宅區）細部計畫案最小建築基地面積規定乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會101年5月10日安草湖自劃字第10105014號函。
- 二、有關旨揭計畫區最小建築基地面積，依據本府工務局101年5月25日南市工管一字第1010434155號函說明二所示，按建築法第42條規定：建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定...爰依貴局函文說明三所述區內路寬8M道路，除都市計畫另有規定外，該建築基地如有臨接建築線依「臺南市畸零地使用規則」第3條規定住宅區其基地最小寬度達3.5M，最小深度達14M者，可申請建築使用。
- 三、隨文檢附上開號函影本乙份供參。

正本：臺南市草湖一自辦市地重劃區籌備會

副本：臺南市草湖自辦市地重劃區籌備會、臺南市草湖二自辦市地重劃區籌備會、臺南市政府地政局

局長林燕山

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：
保存年限：

臺南市政府工務局 函
已電子交換

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳亮雄
電話：06-2991111#8794

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國101年5月25日
發文字號：南市工管一字第1010434155號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函查復本市安南區副都心（「商60」北側住宅區）細部計畫區之最小建築基地面積規定一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局101年5月21日南市地劃字第1010418632號函辦理。
- 二、按建築法第42條規定：建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。爰依貴局函文說明三所述區內路寬8M道路，除都市計畫另有規定外，該建築基地如有臨接建築線依「臺南市畸零地使用規則」第3條規定住宅區其基地最小寬度達3.5M，最小深度達14M者，可申請建築使用。

正本：臺南市政府地政局

副本：臺南市政府工務局

2012-05-25
交 15:28:38 章

地政局 101. 5. 25



1010431339



附件(三)
公有土地抵充公文

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

80661

高雄市前鎮區中山二路91號22樓之九

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：王俊承

電話：06-2991111#8191

傳真：06-2982941

電子信箱：sbd1226@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國100年12月29日

發文字號：南市工公新一字第1000998024號

遠別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴會申請重劃區草湖段391地號等3筆土地抵充用地會勘乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴會100年12月14日安草湖自劃字第1000012001號暨1000012002函。
- 二、本案經100年12月21日現地會勘後，於草湖(一)自辦市地重劃區內各地號說明如下：
 - (1)安南區草湖段331地號現況作道路使用面積149.29M²。
 - (2)安南區草湖段391地號現況作道路使用面積1437.23M²。
 - (3)安南區草湖段701地號現況作道路使用面積63.63M²。

正本：臺南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

副本：臺南市政府工務局公共工程處新建工程一科

局長 吳宗濤

本案依分層負責規定授權主管科長決行

台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃籌備會

申請公有地抵充會勘簽到簿

- 一、時間：100年12月21日 上午~~10~~¹⁶時00分
二、地點：本重劃區現場
三、主持人：李仲加 記錄：李仲加
四、出席人員

台南市政府工務局： 王復承

台南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會： 李仲加

會勘意見及結論詳如後附

臺南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會

申請公有地抵充會勘簽到簿

一、時間：100年12月21日 下午16時00分

二、地點：本重劃區現場

三、主持人：李仲加

記錄：李仲加

四、出席人員

臺南市政府工務局	
臺南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會	

五、公有土地土地標示

所有人:中華民國 管理機關:臺南市政府工務局

地段	地號	地目	持分	持分面積(m ²)	登記原因	備註
草湖段	391-0	(空白)	全	1,437.23	第一次登記	
草湖段	701-0	道	全	79.84	接管	

所有人:臺南市 管理機關:臺南市政府工務局

地段	地號	地目	持分	持分面積(m ²)	登記原因	備註
草湖段	331-0	養	8/10	142.93	接管	

六、會勘結論及意見:

1. 安南區草湖段 331 地號現況做道路使用面積 149.29 m²
2. 安南區草湖段 391 地號現況做道路使用面積 1437.23 m²
3. 安南區草湖段 701 地號現況做道路使用面積 63.63 m²

正本

財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處 函

機關地址：臺南市北區富北街9號6樓

聯絡方式：陳柏全 06-2111818轉103

806

高雄市前鎮區中山二路91號22樓之9

受文者：台南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國101年1月5日

發文字號：台財產南南一字第1011100034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「台南市草湖(一)自辦市地重劃區」範圍內國有土地會勘紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據貴會100年12月14日安草湖自劃字第1000012005號函辦理。
- 二、本案貴會以上開號函所送擬辦台南市草湖(一)自辦市地重劃區範圍，本局經管國有土地為安南區安中段117、海東段433及草湖段171地號等36筆國有土地，依本分處與貴會100年12月22日會勘結果，範圍內該36筆土地面積合計約13,669.98平方公尺，其中約9,931.78平方公尺參與重劃分配，不辦理抵充；其餘約3,738.2平方公尺現作巷道及水溝使用，同意辦理抵充，實際並應俟重劃計劃核定時以地政機關複丈為準。

正本：台南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

副本：臺南市政府地政局

主任 林秀娟

公差

專員曾淑美代行

臺南市草湖(一)自辦市地重劃區國有土地會勘紀錄

時間：100年12月22日上午10時00分

地點：現場

會勘單位：

財政部國有財產局台灣南區辦事處台南分處

陳柏全

臺南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

李仲加

記錄： 陳柏全

公有土地土地標示：

臺南市	區別	地段	地號	面積 (m ²)	現況	管理者
臺南市	安南區	安中	117	1102.24	道路(大安街308巷)	國有財產局
臺南市	安南區	海東	433	36.04	道路(大安街308巷)	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	171	持分面積 1382.74	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	173	持分面積 12.70	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	198	持分面積 17.40	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	331	持分面積 35.73	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	392	3402.06	1.道路1,983 2.占用及雜草地1,419.06	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	450	持分面積 130.99	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	459	持分面積 120.72	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	460	持分面積 717.72	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	462	2.4	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	464	持分面積 1415.55	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	465	持分面積 582.17	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	467	持分面積 145.88	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	468	持分面積 316.61	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	469	持分面積 576.45	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	470	持分面積 5.10	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	471	持分面積 6.98	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	472	持分面積 137.86	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	473	持分面積 232.21	抵稅地-不抵充	國有財產局
臺南市	安南區	草湖	474	308.15	抵稅地-不抵充	國有財產局

台南市	安南區	草湖	475	21.82	抵稅地-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	476	51.44	抵稅地-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	493	314.88	抵稅地-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	494	352.90	抵稅地-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	512	332.01	抵稅地-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	518	69.42	抵稅地-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	520	20.90	抵稅地-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	548	131.90	塹堤-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	548-1	60.91	出租-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	549	441.33	1.排水溝296- 抵充 2.雜草地145.33	國有財產局
台南市	安南區	草湖	549-1	47.12	出租-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	549-2	48.45	出租-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	549-3	48.16	占用-烤漆板造平房-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	549-4	20.04	出租-不抵充	國有財產局
台南市	安南區	草湖	550丙	約1021	1.排水溝321- 抵充 2.魚溫700	國有財產局
	合計		共36筆	約13,669.98m ²	分配: 約9,931.78 抵充: 約3,738.2	

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，現況為道路及排水溝使用者，重劃時依規定辦理抵充，抵稅地及其餘應納入參加重劃分配，實際應俟重劃計畫書核定時並以地政機關複丈成果為準。

台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃籌備會
申請公有地抵充會勘簽到簿

- 一、時間：100年12月22日 上午10時00分
二、地點：本重劃區現場
三、主持人：李仲加 記錄：李仲加
四、出席人員

財政部國有財產局： 陳柏全

台南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會：李仲加

會勘意見及結論詳如後附

臺南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會

申請公有地抵充會勘簽到簿

一、時間：100年12月22日 上午10時00分

二、地點：本重劃區現場

三、主持人：李仲加

記錄：李仲加

四、出席人員

財政部國有財產局	陳相旺
臺南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會	李仲加

五、公有土地土地標示

所有人：中華民國 管理機關：財政部國有財產局

地段	地號	地目	持分	持分面積(m ²)	登記原因	備註
草湖段	171-0	養	2090/10000	1,382.73	抵繳稅款	
草湖段	173-0	養	2090/10000	12.70	抵繳稅款	
草湖段	198-0	水	20/960	17.40	抵繳稅款	
草湖段	331-0	養	2/10	35.73	抵繳稅款	
草湖段	392-0	(空白)	全	3,402.06	第一次登記	
草湖段	450-0	養	1/2	130.98	抵繳稅款	
草湖段	459-0	養	1/2	120.72	抵繳稅款	
草湖段	460-0	養	812/1000	717.71	抵繳稅款	

草湖段	462-0	養	全	2.40	抵繳稅款	
草湖段	464-0	養	1/2	1,415.54	抵繳稅款	
草湖段	465-0	養	1/2	582.17	抵繳稅款	
草湖段	467-0	養	1/2	145.88	抵繳稅款	
草湖段	468-0	養	1/2	316.61	抵繳稅款	
草湖段	469-0	養	1/2	576.45	抵繳稅款	
草湖段	470-0	養	1/2	5.10	抵繳稅款	
草湖段	471-0	養	1/2	6.98	抵繳稅款	
草湖段	472-0	養	1/2	137.86	抵繳稅款	
草湖段	473-0	養	1/2	232.21	抵繳稅款	
草湖段	474-0	養	全	308.15	抵繳稅款	
草湖段	475-0	養	全	21.82	抵繳稅款	
草湖段	476-0	養	全	51.44	抵繳稅款	
草湖段	493-0	養	全	314.88	抵繳稅款	
草湖段	494-0	養	全	352.90	抵繳稅款	
草湖段	512-0	養	全	332.01	抵繳稅款	
草湖段	518-0	養	全	69.42	抵繳稅款	
草湖段	520-0	養	全	20.90	抵繳稅款	
草湖段	548-0	空白	全	131.90	第一次登記	

草湖段	548-1	空白	全	60.91	第一次登記	
草湖段	549-0	空白	全	441.33	第一次登記	
草湖段	549-1	空白	全	47.12	第一次登記	
草湖段	549-2	空白	全	48.45	第一次登記	
草湖段	549-3	空白	全	48.16	第一次登記	
草湖段	549-4	空白	全	20.04	第一次登記	
草湖段	550-0	空白	全	1,004.10	第一次登記	
草湖段	117-0	空白	全	1,098.35	第一次登記	
海東段	433-0	(空白)	全	36.04	第一次登記	

六、會勘結論及意見

安南區安中段 117、海東段 433 及草湖段 171 地號等 36 筆國有土地面積合計 13669.68 平方公尺，其中 9931.78 平方公尺參與重劃分配，不辦理抵充；其餘約 3738.2 平方公尺現做巷道及水溝使用，同意辦理抵充，實際並應俟重劃計畫核定時以地政機關複丈為準。

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

806
高雄市前鎮區中山二路91號22樓之九

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳威廷
電話：06-3901147
傳真：06-2982708
電子信箱：wei_ting777@mail.tainan.gov.tw

受文者：台南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國100年12月23日
發文字號：府財產字第1000991705號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本府經管安南區安西段1370地號等5筆國有及1筆市有持分土地，參與本市草湖自辦市地重劃一案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴會100年11月29日草湖自籌字第1001129號函。
- 二、本案安南區安西段1370地號、草湖段57-1、64、433、439地號及理想段1地號，使用分區均為住宅區，非平均地權條例第60條規定之道路、溝渠、河川及未登記地，不同意抵充公共設施用地負擔。

正本：臺南市草湖自辦市地重劃區籌備會、台南市草湖(一)自辦市地重劃區籌備會
副本：財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處、臺南市政府地政局、臺南市政府財政處

The seal of the Tainan City Government, featuring the characters '臺南市政府' in a stylized, calligraphic font.

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃籌備會

申請公有地抵充會勘簽到簿

- 一、時間：100年12月21日 下午14時00分
- 二、地點：本重劃區現場
- 三、主持人：李仲加 記錄：李仲加
- 四、出席人員

台南市政府財政處：

陳成建

台南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會：李仲加

會勘意見及結論詳如後附

臺南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會

申請公有地抵充會勘簽到簿

一、時間：100年12月21日 下午14時00分

二、地點：本重劃區現場

三、主持人：李仲加

記錄：李仲加

四、出席人員

臺南市政府財政處	
臺南市草湖(一)自辦市地重劃籌備會	

五、公有土地土地標示

所有人:中華民國 管理機關:臺南市政府

地段	地號	地目	持分	持分面積(m ²)	登記原因	備註
草湖段	57-1	水	全	19.53	總登記	
草湖段	64-0	水	全	274.98	總登記	
草湖段	433-0	水	全	319.02	總登記	
草湖段	439-0	水	全	463.56	總登記	
安西段	1370-0	水	全	62.08	總登記	

所有人:臺南市 管理機關:臺南市

地段	地號	地目	持分	持分面積(m ²)	登記原因	備註
理想段	1-0	(空白)	11/28	35.13	接管	

六、會勘結論及意見

本安南區安西段 1370 地號、草湖段 57-1、64、433、439 地號及理想段 1 地號，使用分區為住宅區，非平均地權條例第 60 條規定之道路、溝渠、河川及未登記地，不同意抵充公共設施用地負擔。

附件(四)
重劃費用分析表

臺南市草湖(一)自辦市地重劃區重劃費用分析表(總表)

重劃工程費			
壹	發包工程費		
一	公共道路、排水等工程		624,335,005
二	公園綠地工程		90,120,000
三	路燈及號誌工程		14,237,000
四	滯洪池工程		9,084,790
	小計		737,776,795
貳	管線配合工程		85,660,000
			每公頃約180萬元
參	其他工程費用		66,400,000
		總計(總工程費)	889,836,795
重劃作業費			
壹	重劃業務費		20,546,320
貳	拆遷補償費用		103,681,474
		總計(重劃作業費總額)	124,227,794
貸款利息			
壹	貸款利息		60,780,000
		費用總計	1,074,844,589

臺南市草湖(一)自辦市地重劃區重劃工程費用分析表

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
壹	發包工程費				
一	公共道路、排水等工程				
(一)	假設工程	式	1.00	5,518,150	5,518,150
(二)	整地工程				254,263,131
1	拆除佔用房屋	M3	95,801.28	500	47,900,640
2	借方(含滾壓夯實)	M3	1,027,966	200	205,593,200
3	機械路床整理	m ²	121,148.26	6.35	769,291
(三)	道路工程				162,329,730
1	放樣	m ²	121,148.26	20	2,422,965
2	35M道路-車道	m ²	2,147.95	1,300	2,792,338
3	35M道路-人行自行車道	m ²	1,534.25	1,800	2,761,653
4	35M道路-綠帶	m ²	1,687.68	1,800	3,037,818
5	30M道路-車道	m ²	13,804.35	1,300	17,945,649
6	30M道路-人行自行車道	m ²	4,930.12	1,800	8,874,222
7	30M道路-綠帶	m ²	10,846.27	1,800	19,523,288
8	24M道路-車道	m ²	1,518.03	1,300	1,973,434
9	24M道路-人行自行車道	m ²	542.15	1,800	975,874
10	24M道路-綠帶	m ²	542.15	1,800	975,874
11	20M道路-車道	m ²	16,115.33	1,300	20,949,924
12	20M道路-人行自行車道	m ²	325.29	1,800	585,524
13	20M道路-綠帶	m ²	433.72	1,800	780,699
14	15M道路	m ²	26,426.56	1,300	34,354,528
15	10M道路	m ²	30,139.64	1,000	30,139,640
16	8M道路	m ²	2,236.30	1,000	2,236,300
17	洩水工程(含草溝排水設施相關銜接工程)	式	1.00	12,000,000	12,000,000
(四)	排水工程				96,572,940
1	側溝(w=30*50cm)	M	6,110.00	3,000	18,330,000
2	側溝(w=40*60cm)	M	6,962.00	3,600	25,063,200
3	側溝(w=50*80cm)	M	4,421.90	4,600	20,340,740
4	單孔矩形箱涵(W×H=3.5m×1.8m)	M	374.30	30,000	11,229,000
5	單孔矩形箱涵(W×H=2.5m×1.8m)	M	287.80	25,000	7,195,000
6	單孔矩形箱涵(W×H=2.0m×1.5m)	M	107.00	20,000	2,140,000
7	單孔矩形箱涵(W×H=1.5m×1.5m)	M	347.60	17,500	6,083,000
8	單孔矩形箱涵(W×H=1.5m×1.2m)	M	232.40	15,000	3,486,000
9	埋設D=600MM \$ RCP涵管	支	250.00	9,000	2,250,000

10	集水槽B*L*H=0.70M*1.00M*1.60M	座	24.00	19,000	456,000
(五)	污水工程				92,754,800
1	汙水人孔	個	113.0	32,000	3,616,000
2	污水管線施工，明挖埋設，標稱管徑300mm	m	5,395.0	4,000	21,580,000
3	汙水管管材，PRCP管，標稱管徑300mm，四級管厚管，C型	m	5,395.0	3,300	17,803,500
4	臨時檔土樁設施，鋼軌樁，L=6M，單邊水平長度，含檔土支撐系統，3.0m<H≤4.0m	m	10,790.0	1,200	12,948,000
5	污水管線施工，完成後檢視及測量，小管徑管道閉路電視檢	m	5,395.0	200	1,079,000
6	用戶接管	m	10,033.0	3,000	30,099,000
7	基地內陰井	個	201.0	24,000	4,824,000
8	人孔(管線)GIS資料庫建置費	式	1.0	50,000	50,000
9	汙水管漏水試驗費	m	5,395.0	70	377,650
10	汙水管線測試塊試驗	m	5,395.0	70	377,650
(六)	標誌標線及道路中心樁工程				2,927,358
1	道路中心及區界樁位測量	支	319.0	3,700	1,180,300
2	道路中心樁位埋設費	支	319.0	600	191,400
3	道路中心樁鑄鐵套及按裝費	支	319.0	500	159,500
4	熱拌塑膠標線費	M2	3,627.2	300	1,088,158
5	輔2標誌	支	44.0	7,000	308,000
6	道路名牌	處	90.0	5,500	495,000
(七)	雜項工程				2,200,000
1	現有水溝銜接修復費	式	1.0	400,000	400,000
2	與原有路面銜接整修費	式	1.0	300,000	300,000
3	灑水費	式	1.0	800,000	800,000
4	地下管線探勘及保護	式	1.0	200,000	200,000
5	工程試驗費	式	1.0	500,000	500,000
(八)	環境保護措施費				7,768,896
1	車行路徑及裸露地表環境維護費	式	1.0	300,000	300,000
2	洗車台	式	1.0	200,000	200,000
3	工地覆蓋防塵網	m ²	121,148.3	60	7,268,896
	合計				624,335,005
二	公園綠地工程				
(一)	公園	m ²	41,100.0	1,800	73,980,000
(二)	廣場兼停車場	m ²	2,900.0	1,800	5,220,000
(三)	綠地工程	m ²	9,100.0	1,200	10,920,000
	合計				90,120,000

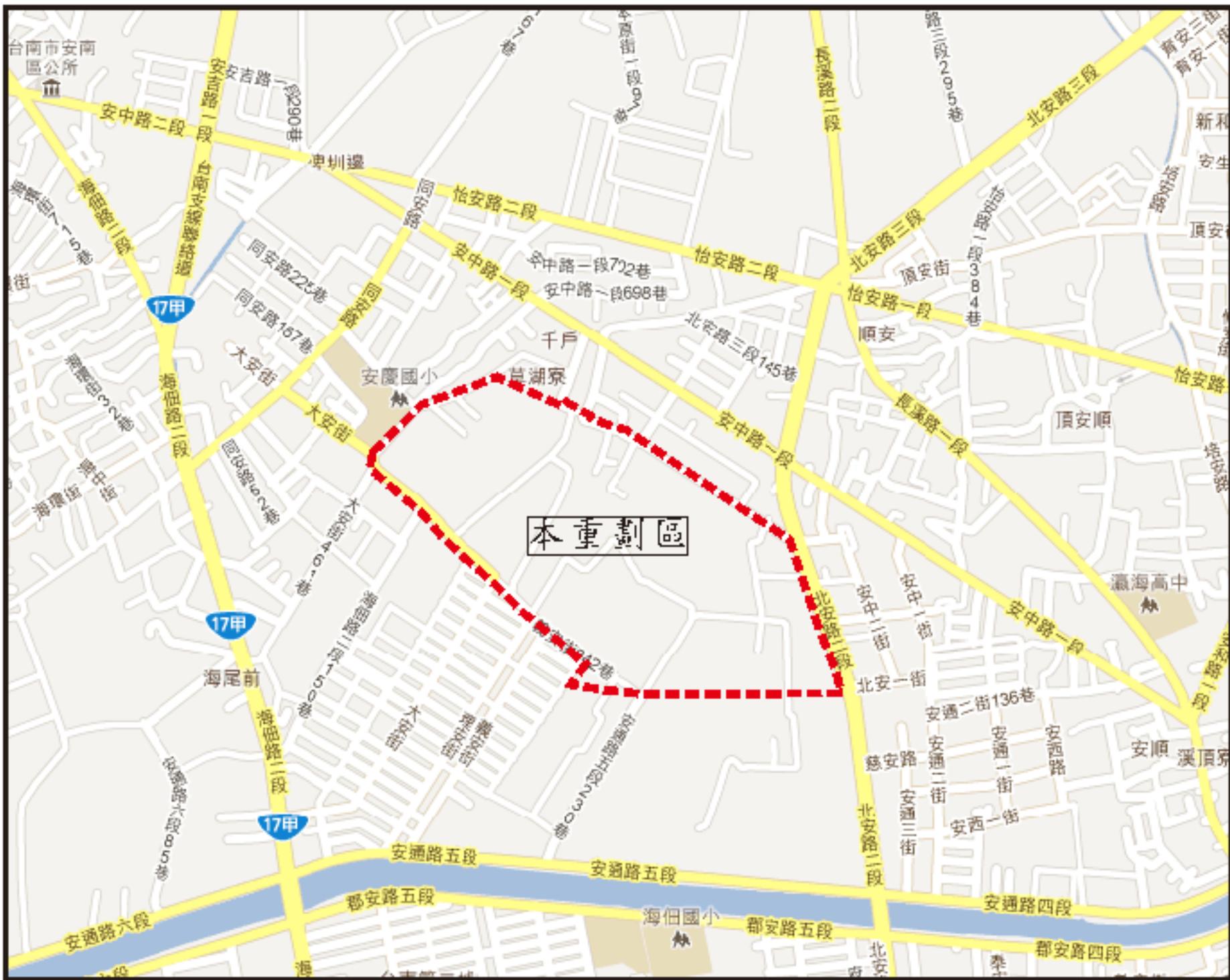
三	路燈工程				10,989,000
1	園道AN1	盞	10.0	37,000	370,000
2	園道AN1	盞	58.0	37,000	2,146,000
3	園道AN1	盞	4.0	37,000	148,000
4	AN-2	盞	18.0	37,000	666,000
5	AN-3	盞	28.0	37,000	1,036,000
6	AN-4	盞	28.0	37,000	1,036,000
7	AN-5	盞	23.0	37,000	851,000
8	AN-6	盞	26.0	37,000	962,000
9	AN-7	盞	9.0	37,000	333,000
10	AN-8	盞	11.0	37,000	407,000
11	AN-9	盞	3.0	37,000	111,000
12	AN-10	盞	24.0	37,000	888,000
13	AN-11	盞	20.0	37,000	740,000
14	AN-12	盞	26.0	37,000	962,000
15	AN-13	盞	9.0	37,000	333,000
	閃光號誌燈工程				3,248,000
16	懸臂式號誌桿安裝(不含吊車)	支	58.00	56,000.00	3,248,000
	三色號誌56處、閃光號誌2處				
	合計				14,237,000
四	滯洪池工程				9,084,790
1	土地改良機械挖方	M3	14,756.00	40	590,240
2	埋設D=600MM \$ RCP涵管	支	104.90	9,500	996,550
3	手動密閉止水閘門	座	1.00	120,000	120,000
4	景觀綠化	M2	7,378.00	1,000	7,378,000

臺南市草湖(一)自辦市地重劃區重劃作業費用分析表

項目	單位	單價	數量	合計	備註
一、人事費				4,800,000	
(一) 技術員 45,000元/人(1人)	月	45,000	32	1,440,000	
(二) 技工 35,000元/人(3人)	月	105,000	32	3,360,000	
二、業務費				1,320,000	
(一) 郵電費	月	10,000	24	240,000	
(二) 文具、紙張、印刷	月	5,000	24	120,000	
(三) 加班、誤餐費	月	10,000	24	240,000	
(四) 房租費	月	22,000	24	528,000	
(五) 水電費	月	8,000	24	192,000	
三、旅運費	月	10,000	30	300,000	含業務行政人員車輛油費補助
四、設備費	式	250,000	1	250,000	印表出圖等相關設備租賃費用
五、地上物查估報告費	公頃	50,000	47.59	2,379,500	委託不動產估價師辦理。
六、地價查估作業費	式	1,500,000	1	1,500,000	委託不動產估價師辦理。
七、測量及分配計算				9,996,820	
(一) 現況測量	公頃	8,000	47.59	380,720	
(二) 控制測量	式	120,000	1	120,000	
(三) 範圍鑑界	筆	2,000	127	254,000	土地鑑界規費每筆四千元，減半收取。
(四) 邊界分割	筆	400	22	8,800	
(五) 重劃分配規劃設計費	公頃	170,000	47.59	8,090,300	包括分配規劃設計、分合計算、分配、分配圖作成。
(六) 重劃後地籍測量	筆	2,000	165	330,000	土地測量費含測量成果界址座標檔。
(七) 重劃後地籍測量規費	筆	2,000	165	330,000	繳交地政機關土地測量規費每筆四千元，減半收取。
(八) 各宗地界樁埋設	筆	200	165	33,000	
(九) 都市計畫樁測量、埋設	支	3,000	150	450,000	
總計				20,546,320	

附件(五)

重劃區位置示意圖

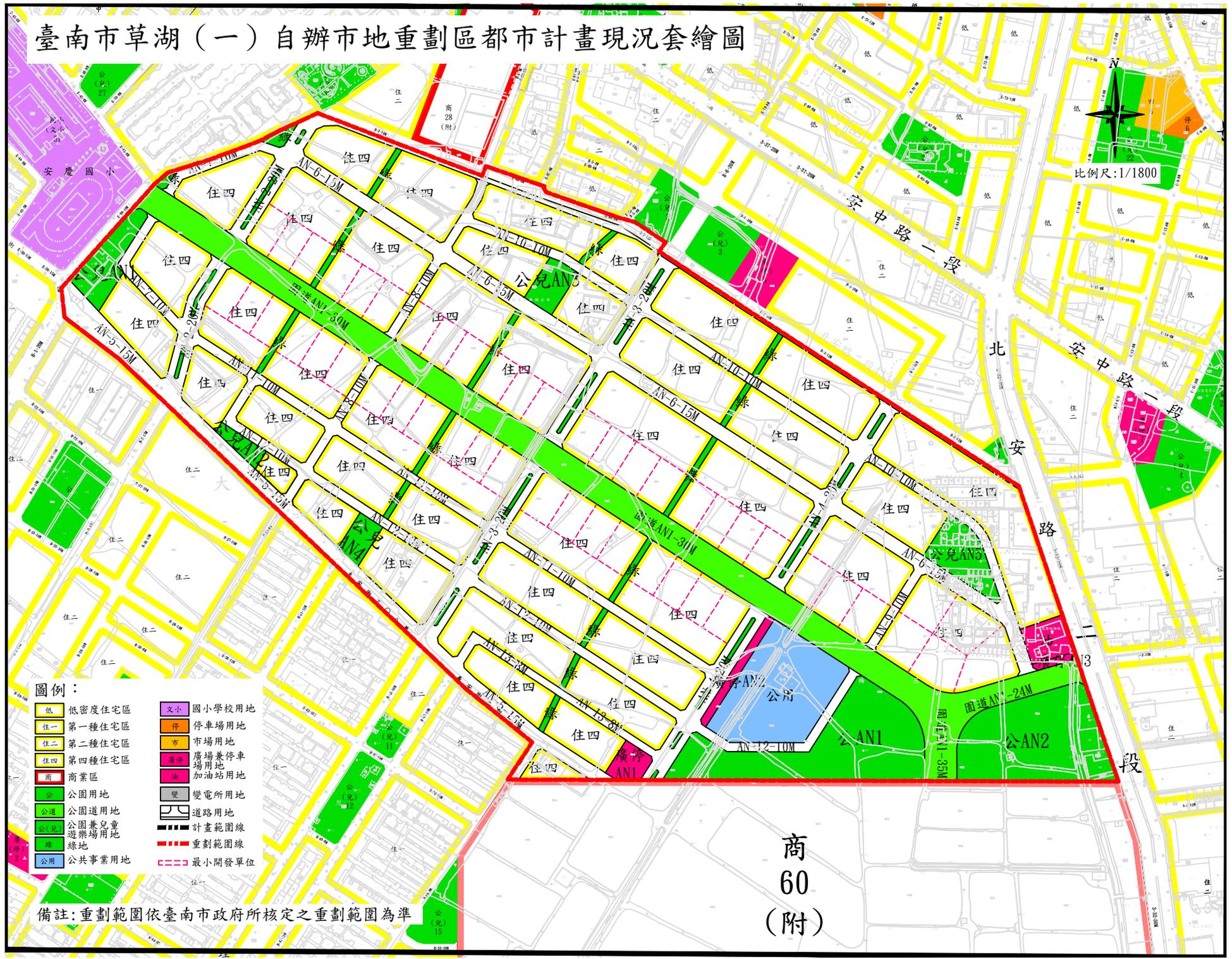


臺南市草湖(一)自辦市地重劃區位置示意圖

附件(六)

重劃區範圍現況都市計畫套繪圖

臺南市草湖（一）自辦市地重劃區都市計畫現況套繪圖



比例尺: 1/1800

圖例：

- | | | | |
|--|------------|--|----------|
| | 低密度住宅區 | | 國小學校用地 |
| | 第一種住宅區 | | 停車場用地 |
| | 第二種住宅區 | | 市場用地 |
| | 第四種住宅區 | | 市場兼停車場用地 |
| | 商業區 | | 加油站用地 |
| | 公園用地 | | 變電所用地 |
| | 公園道用地 | | 道路用地 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | | 計畫範圍線 |
| | 綠地 | | 重劃範圍線 |
| | 公共事業用地 | | 最小開發單位 |

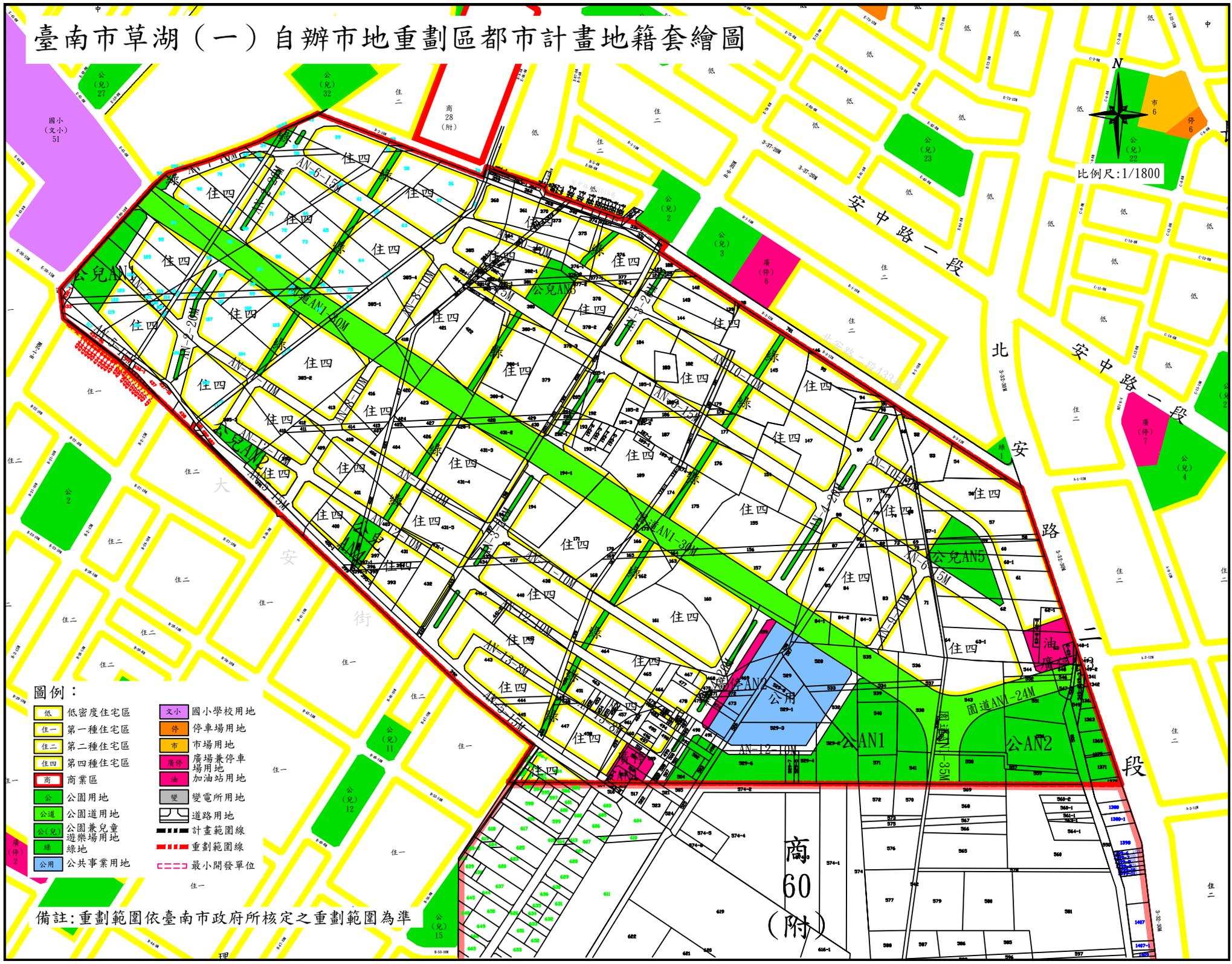
備註：重劃範圍依臺南市政府所核定之重劃範圍為準

商
60
(附)

附件(七)

重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

臺南市草湖（一）自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



比例尺: 1/1800

圖例:

- | | | | |
|------|------------|----|----------|
| 低 | 低密度住宅區 | 國小 | 國小學校用地 |
| 住一 | 第一種住宅區 | 停 | 停車場用地 |
| 住二 | 第二種住宅區 | 市 | 市場用地 |
| 住四 | 第四種住宅區 | 廣 | 廣場兼停車場用地 |
| 商 | 商業區 | 油 | 加油站用地 |
| 公 | 公園用地 | 變 | 變電所用地 |
| 公道 | 公園道用地 | 道 | 道路用地 |
| 公(兒) | 公園兼兒童遊樂場用地 | 計 | 計畫範圍線 |
| 綠 | 綠地 | 重 | 重劃範圍線 |
| 公用 | 公共事業用地 | 單 | 最小開發單位 |

備註: 重劃範圍依臺南市政府所核定之重劃範圍為準