

府地劃字第1020939881 號
核 定 本

臺南市小北(二)自辦市地重劃區 重劃計畫書



臺南市小北(二)自辦市地重劃區籌備會

中華民國 102 年 10 月



臺南市小北(二)自辦市地重劃區 重劃計畫書

臺南市小北(二)自辦市地重劃區籌備會

中華民國 102 年 10 月

目 錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	1
四、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數	1
五、土地所有權人申請重劃情形	2
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	2
七、預估公共設施用地負擔	3
八、預估費用負擔	3
九、土地所有權人平均重劃負擔比率概算	3
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	4
十一、財務計畫	4
十二、預定重劃工作進度表	8
十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	8
附件一：本重劃區範圍圖	
附件二：本重劃區範圍核定同意備查公文	
附件三：公有土地會勘抵充公文	
附件四：五大銀行平均基準利率	
附件五：重劃區現況地籍套繪圖	

表 目 錄

重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表	2
土地所有權人申請重劃情形一覽表	2
公共設施面積一覽表	3
重劃區費用負擔總額概估表	5
重劃區重劃工程費用概估表	6
重劃區重劃作業費用估算表	7
重劃工作進度表	8

臺南市小北(二)自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦重劃區座落於「變更台南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」小北段部分土地，其範圍四至如下：

東至：小北段 980-4 地號。

西至：小北段 1058-40 地號。

南至：小北段 1064(部分)、1060、1049、1052、1051、980-4 地號。

北至：3-23-30M 計畫道路(和緯路二段)邊界線。

二、法令依據：

1. 依平均地權條例第五十八條規定辦理。
2. 本重劃區實施範圍業經臺南市政府 101 年 12 月 7 日府地劃字第 1010991725 號函核定在案。(詳附件一、二)

三、辦理重劃原因及預期效益：

1. 原因：為促進本地區之繁榮發展及土地合理有效利用，解決共有土地問題並協助政府加速取得公共設施用地及完成公共設施建設，經區內土地所有權人多次協調結果，決定以自辦重劃方式開發，透過重劃方式開發，將可創造優質住宅區，並配合開闢區內計畫道路，完善周邊道路系統，未來勢必帶動本區域發展。
2. 預期效益：本重劃區總面積約 1.480952 公頃，提供住宅區面積 1.217578 公頃，政府可無償取得公共設施用地計道路用地 0.263374 公頃，預計可節省 7300 萬元之公共設施用地徵收費及 4685 萬元之工程建設費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收(如房屋稅、地價稅、契稅等)。

(註：政府徵購公共設施用地費用係依 102 年度土地公告現值之平均值計算。)

四、重劃地區總面積及土地所有權人總數：重劃地區總面積及土地所有權人總數如下表所示。

重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表

項目	公有	私有	總計
土地所有權人數(人)	2	100	102
面積(公頃)	0.116620	1.364332	1.480952
未登錄土地	0	0.0000	-

備註：實際面積依現場實地分割測量為準。

五、土地所有權人同意重劃情形：土地所有權人同意重劃情形如下表所示。

土地所有權人申請重劃情形一覽表

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 (公頃)	同意面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
97	52	53.61	45	46.39	1.362944	0.895247	65.68	0.467697	34.32
公有土地面積：0.11662 m ²					可抵充之公有地面積：0.04004 m ²				

備註：

1. 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者，不計入同意及不同意之計算。

據此，本重劃區係經臺南市政府 99 年 2 月 11 日南市地劃字第 09914504730 號函核定成立籌備會；經查自民國 98 年 2 月 12 日起重劃區內土地所有權面積少於 24.5 m²(最小建築基地面積 1/2)異動者，計有張栢康(3.22 m²)、鄭翔仁(5.33 m²)、鄭翔羽(5.33 m²)等 3 人，不計入同意及不同意重劃人數及面積。所以本重劃區得計算同意及不同意參加重劃的私有土地所有權人人數為 97 人，面積為 13,629.44 m²(13,643.32-13.88)。

2. 本重劃區隸屬『變更台南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討』案，該細部計畫未規定最小建築基地面積，故依照臺南市建築基地畸零地標準計算，本重劃區最小建築基地面積為 3.5m×14m=49 m²，最小建築基地面積 1/2 為 24.5 m²。

3. 實際面積依現場實地分割測量為準。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

本重劃區內小北段 980-4 地號之公有土地，現供道路及水溝使用，面積約為 0.04004 公頃，依平均地權條例第六十條規定，抵充為公共設施用地，且經臺南市政府工務局會勘完成，並於民國 101 年 7 月 9 日南市工公新一字第 1010568873 號函核定在案(詳附件三)。

七、預估公共設施用地負擔：

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

共同負擔之公共設施用地項目及面積下表所示。

公共設施面積一覽表

項 目	面 積	備 註
道路	0.263374	實際面積依實際分割測量為準
小計	0.263374	實際面積依實際分割測量為準

2. 共同負擔公共設施用地面積及比率

(1) 共同負擔公共設施面積

共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積

$$= 0.263374 \text{ (公頃)} - 0.04004 \text{ (公頃)} = 0.223334 \text{ (公頃)}$$

(2) 公共設施用地平均負擔比率：15.50%

$$\begin{aligned} & \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃總面積} - \text{原公有道路、溝渠及未登記等土地抵充面積}} \times 100\% \\ &= \frac{0.263374 \text{ (公頃)} - 0.04004 \text{ (公頃)}}{1.480952 \text{ (公頃)} - 0.04004 \text{ (公頃)}} \times 100\% = 15.50\% \end{aligned}$$

八、預估費用負擔：

1. 費用負擔總額概估：詳見重劃區費用負擔總額概估表。

2. 預估費用負擔比率：12.50%

費用負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{54,035,500 \text{ 元}}{30,000 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)} \times 14,409.12 \text{ (m}^2 \text{)}} \times 100\% = 12.50\% \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概算：

土地所有權人平均重劃負擔比率

＝公共設施用地負擔比率＋費用負擔比率

$$= 15.50\% + 12.50\% = 28\%$$

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：無。

十一、財務計畫

1. 資金需求總額：約 5,403.55 萬元。
2. 資金來源：前款所需費用擬由部分土地所有權人出資支應。
3. 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或繳納差額地價償還。

重劃區費用負擔總額概估表

項 目		金額(萬元)	說 明	備註
工 程 費 用	整地工程(含填土)	1258.85	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。 雜項工程與其他費用包含施工及交通安全設施費、環境維護費、勞工安全衛生設備及管理費、綜合營造保險費、包商利潤、營業稅捐、營建工程空氣污染防制費。 電力、電信、自來水工程費用以事業機構開具之繳納收據為準。 見重劃區重劃工程費用概估表。	分項經費可按實際情形調整並互相勻支。
	道路工程	434.61		
	交通工程設施(交通號誌、標誌、標線)	180.00		
	路燈工程	80.00		
	電力工程	222.15		
	電信工程	148.10		
	自來水工程	222.15		
	排水下水道工程	1,036.70		
	污水下水道工程	370.25		
	雜項工程	518.35		
	空氣污染防治費	66.65		
	規劃設計監造費	148.10		
	小計	4,685.91		
重 劃 費 用	地上物補償費	310.00	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算編列。 本項費用以提交會員大會通過送主管機關備查後公告之金額為準。	
	重劃作業費	256.38	見重劃區重劃作業費用估算表。	
	小計	566.38		
貸款利息		151.26	以五大銀行目前平均基準利率2.88%,預計貸款12個月計算。(詳附件四)	
合計		5403.55		

重劃區重劃工程費用概估表

項 目	單位	數量	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備 註
整地工程(含填土)	公頃	1.4810	850	1258.85	該單價含填土土方、障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。
道路工程	公頃	0.2634	1,650	434.61	該單價已含側溝、擋土牆、整地、人行道、分隔道及其附屬設施等所需之全部工程費用。
交通工程設施	式	1	180	180.00	包含交通號誌、標誌、標線
路燈工程	式	1	80	80.00	
電力工程	公頃	1.4810	150	222.15	依事業機構開具之繳納收據為準。
電信工程	公頃	1.4810	100	148.10	依事業機構開具之繳納收據為準。
自來水工程	公頃	1.4810	150	222.15	依事業機構開具之繳納收據為準。
排水下水道工程	公頃	1.4810	700	1,036.70	該單價係以重劃區每公頃約施設之排水系統全部工程費用。
污水下水道工程	公頃	1.4810	250	370.25	該單價係以重劃區每公頃約施設之污水下水道系統全部工程費用。
雜項工程	公頃	1.4810	350	518.35	含圍籬、拆除、清運等工程及環保清潔費、勞工安全衛生管理費、品質管理作業費、工程保管費及利潤雜費及工程保險費等費用。
空氣污染防治費	公頃	1.4810	45	66.65	
規劃設計監造費	公頃	1.4810	100	148.10	
合計：4685.91萬元					

重劃區重劃作業費用估算表

臺南市小北(二)自辦市地重劃區重劃作業費一覽表				
項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費				
(一)技術員1名	26月	40,000	1,040,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
(二)技工1名	26月	25,000	650,000	如僱用時間超過一年，其費用應按一年，十三個月計算。
小計			1,690,000	
二、業務費				
(一)郵電費	24月	2,000	48,000	
(二)文具、紙張、印刷	24月	2,500	60,000	
(三)加班、誤餐費	24月	3,000	72,000	
(四)房租費	24月	10,000	240,000	
(五)水電費	24月	4,000	96,000	
1. 地籍測量				
(1)邊界分割	2筆	400	800	土地分割規費每筆800元，減半收取。
(2)範圍鑑定	12筆	2,000	24,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取。
(3)重劃後確定測量	1式	14,000	14,000	每一重劃區以14,000計。
(4)重劃後各宗地測量	50筆	2,000	100,000	土地測量規費每筆4,000元，減半收取。
(5)各宗地界樁埋設	50筆	300	15,000	每筆界樁費120元，埋設工資180元計300元。
2. 重劃區中心樁範圍界樁測量(含控制點)	10支	3,400	34,000	
3. 現況測量	1式	20,000	20,000	
小計			723,800	
三、估價師委託費				
1. 地價評議費	1式	100,000	100,000	
2. 地上物查估費	1式	50,000	50,000	
小計			150,000	
總計			2,563,800	

十二、預定重劃工作進度表：重劃工作進度表如下表所示。

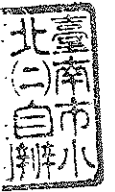
重劃區工作期間預計自民國 99 年 1 月 1 日起至民國 104 年 10 月 31 日止共 70 個月。

重劃工作進度表

臺南市小北(二)自辦市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 99 年 1 月 1 日至 99 年 2 月 15 日
2. 範圍申請核定	自 99 年 2 月 16 日至 101 年 12 月 31 日
3. 徵求土地所有權人同意	自 102 年 1 月 1 日至 102 年 7 月 31 日
4. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 102 年 8 月 1 日至 102 年 10 月 31 日
5. 公告重劃計畫書	自 102 年 11 月 1 日至 102 年 11 月 30 日
6. 研擬重劃會章程草案	自 102 年 11 月 16 日至 102 年 12 月 15 日
7. 成立重劃會	自 102 年 12 月 1 日至 103 年 1 月 31 日
8. 籌編經費	自 103 年 2 月 1 日至 103 年 2 月 28 日
9. 重劃區邊界鑑界及分割測量	自 103 年 2 月 1 日至 103 年 3 月 15 日
10. 現況調查及測量	自 103 年 3 月 1 日至 103 年 4 月 15 日
11. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償	自 103 年 4 月 16 日至 103 年 5 月 31 日
12. 工程規劃設計	自 103 年 4 月 15 日至 103 年 6 月 30 日
13. 公告禁止移轉等事項	自 103 年 7 月 1 日至 104 年 6 月 30 日
14. 工程施工	自 103 年 7 月 1 日至 104 年 3 月 31 日
15. 查估重劃前後地價	自 103 年 7 月 1 日至 103 年 10 月 31 日
16. 土地分配設計及計算負擔	自 103 年 11 月 1 日至 104 年 1 月 31 日
17. 分配結果公告及異議之處理	自 104 年 2 月 1 日至 104 年 3 月 31 日
18. 申請地籍處理及土地登記	自 104 年 4 月 1 日至 104 年 5 月 31 日
19. 交接土地及清償	自 104 年 6 月 1 日至 104 年 7 月 31 日
20. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 104 年 8 月 1 日至 104 年 8 月 31 日
21. 財務結算	自 104 年 9 月 1 日至 104 年 9 月 30 日
22. 重劃會解散	自 104 年 10 月 1 日至 104 年 10 月 31 日

備註：本表工作項目及預訂進度，可視重劃區實際狀況自行調整。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件一。



附件一：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



附件二：本重劃區範圍核定同意備查公文

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

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：江雪瑱

電話：06-3901123

傳真：06-2982768

電子信箱：jiang93@mail.tncg.gov.tw

701

台南市中華東路三段12號5樓

受文者：台南市小北（二）自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國101年12月7日

發文字號：府地劃字第1010991725號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴籌備會檢送本市小北（二）自辦市地重劃區相關圖冊，函請核定擬辦重劃範圍乙案，本府准予核定如說明，請查照。

說明：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定辦理暨復貴籌備會101年11月12日南市小北（二）自籌字第101111200號函。
- 二、重劃範圍涉及各機關經管業務權責部分，請依本市自辦市地重劃範圍暨重劃計畫書101年度第10次聯合審查會議結論及修正後各機關審查意見辦理。
- 三、經查本重劃區非屬都市計畫規定應以市地重劃方式開發地區，依上開辦法第22條第1項規定：「申請擬辦重劃範圍內．．應提供之公共設施用地．．．未達全區土地扣除上開抵充土地後之面積百分之十五者，直轄市或縣（市）主管機關應通知籌備會重新調整擬辦重劃範圍。」今按貴籌備會提供之公共設施用地負擔項目及其概略面積表所載扣除抵充地後公共設施用地負擔比例為15.50%，倘日後辦竣重劃範圍邊界及範圍區內公共設施用地等之鑑界、分割測量及登記，經計算公共設施用地負擔比例後如不足15%時，請籌備會依上開規定調整擬辦重劃範圍。

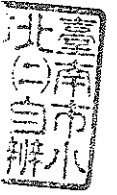
四、重劃範圍核定後，請貴籌備會確依上開辦法第7、25條規定舉辦座談會及向全體土地所有權人徵求同意，其通知方式應以書面雙掛號函或由專人送達簽收，座談會之會議通知應載明前開辦法第25條第2項各款事項。

正本：台南市小北（二）自辦市地重劃區籌備會

副本：發起人代表—陳國恩、發起人—邱清興、發起人—張雅棠、發起人—黃淑華、發起人—黃瑞山、發起人—黃昭源、發起人—吳秋福、臺南市政府水利局、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府交通局、臺南市政府環境保護局、臺南市政府地政局、臺南市臺南地政事務所

市長賴清德





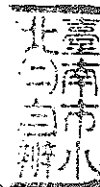
附件三：公有土地抵充公文

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函



70168

台南市東區中華東路3段12號5樓

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：台南市小北(二)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國101年7月9日

發文字號：南市工公新一字第1010568873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、復貴籌備會101年6月5日南市小北(二)自籌字第101060500號函。

二、本案經101年7月3日現地會勘後，於台南市小北(二)自辦市地重劃區範圍內，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：

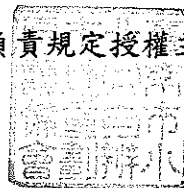
(一)北區小北段980-4地號400.4M2。

正本：台南市小北(二)自辦市地重劃區籌備會

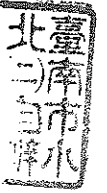
副本：臺南市政府地政局、臺南市政府工務局公共工程處新建工程一科

局長 吳宗榮

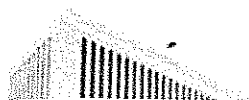
本案依分層負責規定授權主管科長決行



與正本相



附件四：五大銀行平均基準利率



中央銀行全球資訊網

Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

意見信箱 雙語詞彙 常見問答 詮釋資料

PDA ENGLISH 金融網站 兒童版

日期:2013-10-16 字級: 小 中 大 背景設定

全站搜尋

查詢

進階查詢

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：102 年 10 月 16 日

單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：0.88

三個月期：0.94

六個月期：1.12

九個月期：1.23

一年期：1.36

二年期：1.39

三年期：1.41

二、「五大銀行平均基準利率」：2.88

說明：

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



中央銀行全球資訊網

Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

中央銀行

著作權聲明 / 隱私權宣告 / 資訊安全政策宣告 / Access

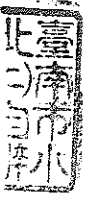
聯絡地址：10066台北市中正區羅斯福路一段2號 (地圖)

聯絡電話：(02)2393-6161 傳真：(02)2357-1974 (管

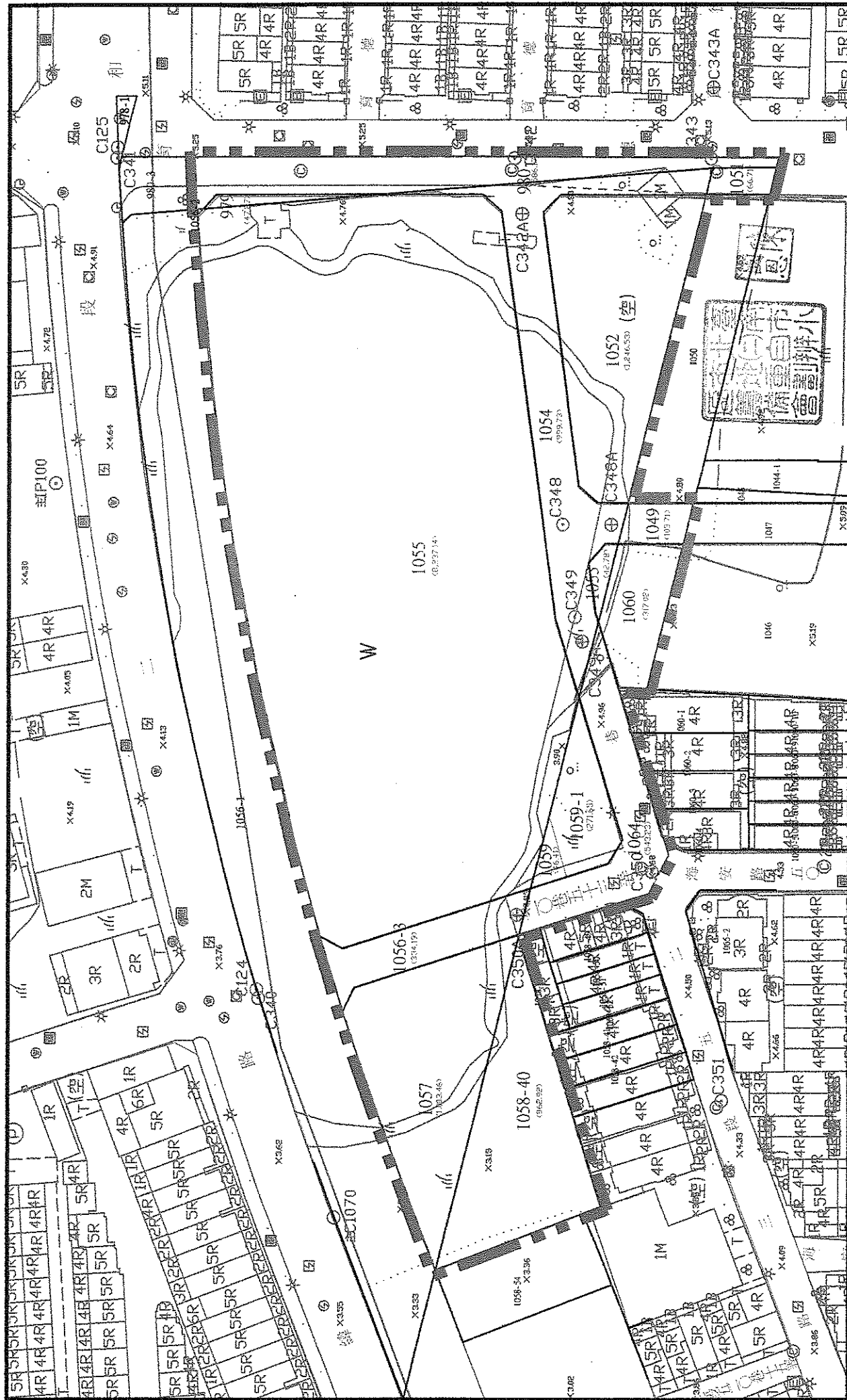
各局處室諮詢專線

建議瀏覽解析度 1024 x 768





附件五：重劃區現況地籍套繪圖



附件五：臺南市小北（二）自辦市地重劃區現況地籍套繪圖