

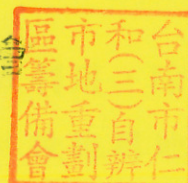
府地劃字第10/1103766 號
審 定 本

台南市仁和(三)自辦市地重劃區

重劃計畫書

台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備會

101.12 製



臺南市仁和(三)自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

(一)本重劃區座落於台南市東區虎尾寮段屬「擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部份住宅區(原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」範圍內，其四至如下：

東：至虎尾寮段 570-12 地號(含虎尾寮段 556-25、557-96、556-29 等地號部份土地)

南：至虎尾寮段 574-10 地號

西：仁和路道路中心線。

北：東門路 3 段以南。

重劃範圍詳如附件一：重劃區範圍位置圖。

貳、法律依據

一、依據平均地權條例第 58 條規定辦理。

二、本重劃區實施範圍：經臺南市政府 99 年 12 月 03 日南市地劃字第 09914536640 號函核定。

三、都市計畫發佈日期及文號：臺南市政府 95.11.10 南市都計字第 09516556580 號變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)

四、都市計畫發佈日期及文號：臺南市政府 87.11.13 南市工都字第 139725 號函公告發佈實施「擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部份住宅區(原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、原因：為促進本地區都市之繁榮發展及土地合理有效利用，除了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外，更解決部份政府自細部計畫公佈後，一直無法完成此地區必須完成細部計畫但書規定『..



應以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築』所引起之民怨，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，未來勢必帶動發展。

二、預期效益：

- (一)、本重劃區總面積約 3.8746 公頃，於重劃完成後將可提供住宅區約 2.8946 公頃。
- (二)、區內約可容納 775 人計畫人口，政府可無償取得公共設施用地約 0.9800 公頃，節省政府土地徵收會用約 461,297,309 元。本重劃區之開發，政府不僅可節省至少 89,810,000 元以上之開發經費，並於重劃完成後可增加大量的財稅收入(如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等)與地政規費，亦可縮短本區至少 3 年以上之開發期程。
- (三)、釐整並消除畸零不整地形，使其立即可建築使用。
- (四)、加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地利用價值。
- (五)、響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。
- (六)、解決土地共有關係，加速土地開發利用。

註：計畫人口係依細部計畫每公頃 200 人之居住密度計算；政府徵購公共設施用地費用係依當期公告土地現值之平均值加四成計算。)

肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人人數	面積 (公頃)	備 註
公有土地	3	0.692217	
私有土地	142	3.182383	
總 計	145	3.874600	

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。



伍、土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積(公頃)				
總符合規定人數		同意		未同意	總符合規定之面積(公頃)		同意		未同意
124	人數	%	人數	%	3.182263	面積	%	面積	%
	66	53.23	58	46.77		2.335529	73.39	0.846734	26.61
公有土地面積：0.692217 公頃					可抵充之公有土地面積約計：0.1804 公頃				

註1：本重劃區因都市計畫未規定最小分配面積，依『台南市畸零地使用規則』第三條：正面路寬超七公尺至十五公尺之住宅區最小寬度：3.5公尺、最小深度：14公尺，面積計為49平方公尺。本重劃區重劃後土地分配最小面積為56平方公尺，其二分之一為28平方公尺，已大於畸零地使用規則之規定。

註2：99年03月01日南市地劃字第09914009680號函核定成立籌備會，依101.2.4新修訂「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條之規定，本重劃區內土地所有權人未符合該條規定者計有張嘉楨等22人，面積共計1.2平方公尺其人數及面積不計入同意及不同意人數、面積比例，詳見土地所有權人意見分析表。

故符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定總人數如下列：

土地所有權人人數 — 公有土地人數 — 不計人數 = 符合規定總人數
 145人 — 3人 — 22人 = 120人

私有土地面積(公頃) — 不計入人數之面積(公頃) = 總符合規定之面積(公頃)
 3.182383(公頃) — 0.00012(公頃) = **3.182263(公頃)**

註3：本重劃區土地所有權人葉黃金葉及葉得義已過世，其合法繼承人葉燦意等六人已出具全體合法繼承人戶籍資料，其戶籍謄本詳見土地所有權人意見分析表。

依市地重劃辦法第15條規定實際符合規定人數：

註2：人數 — 過世人數 + 未辦理繼承人數 = 總符合規定人數
 120人 — 2人 + 6人 = **124人**

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

- 一、本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，其實際面積應俟重劃範圍邊界逕為分割測量及會同公有管理機關與主管機關實地會勘確認後，依平均地權條例第六十條及其施行細則第八十二條第二項第一、二款規定辦理抵充為區內共同負擔之公共設施用地。
- 二、依財政部國有財產局臺灣南區辦事處台南分處 100 年 8 月 12 日台財產南南一字第 1000010828 號函，國有財產局抵充面積約 0.1535 公頃（詳見：附件二-1）。依本籌備會 99 年 4 月 19 日南市仁和（三）自籌字第 003 號函抵充地會勘紀錄，台南市抵充面積約 0.0269 公頃（詳見：附件二-2），全區抵充地面積合計約 0.1804 公頃。

柒、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：

依平均地權條例第六十條第一項之規定，應列入本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及其面積如下：

公共設施項目	面積(公頃)
計畫道路	0.2974
增設道路	0.0930
公兒用地	0.5896
合計	0.9800

註一、上表面積係以向都發局申購之圖檔計算面積，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。

註二、本增設道路係因重劃分配之需要依獎辦第 56 條規定而增設，其實際面積應俟都市計畫細部計畫變更完成且經分割後之實測面積為準。



二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

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面積－原公有道路、溝渠、河川
及未登記地等抵充面積

$$= 0.9800 - 0.1804$$

$$= 0.7996$$

三、公共設施用地平均負擔比率：

＝ $\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}$

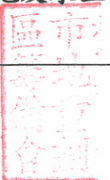
$$= \frac{0.9800 - 0.1804}{3.8746 - 0.1804}$$

$$= 21.64 \%$$

捌、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

項 目		金額 (新台幣／萬元)	說 明	備註
工 程 費 用	道路工程費	1223.51	本項費用以重劃工程 規劃設計書圖及工程 預算送請各該工程主 管機關核定金額為準	
	路燈工程施工費	699.15		
	標誌標線號誌工程施工費	221.39		
	雨水下水道工程費（含滯洪設施）	1,514.83		
	污水下水道工程費	1,128.72		
	整地及水土保持工程費	780.72		
	雜項工程施工費	216.71		
	公兒公園施工費（含保安費、品質費、利潤、保險、稅賦等）	1,061.28		
	間接工程施工費	628.46		
	工程規劃設計測量費	190.77		
	電力工程費	600.00	本項費用以事業機構 開具之繳納收據為 準。	
	電信工程費	330.00		
	自來水工程費	600.00		
瓦斯工程費	400.00			
小 計	9,595.54	詳附件三：工程數量概算表		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	13,450.00	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」查定提交會員 大會通過送請主管機 關備查後公告之金額 為準。	
	重劃業務費	450.20	詳附件四：重劃業務費用分析 概算	
	小計	13,900.20		
貸 款 利 息	貸款利息	679.03	貸款期間1年，年利率2.89 %（依五大銀行平均基準利 率為原則見：附件五） =23,495.74 x 1 x 2.89% =679.03	
	小計	679.03		
合 計		24,174.77		
註1：以上各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勾支。				
註2：工程數量概算表項次壹九~十三及項次貳費用按照(道路工程費、路燈工程施工費、標誌標線號誌工程施工費、雨水下水道工程費、污水下水道工程費、整地及水土保持工程費、公兒公園施工費)等各分項工程金額比率分配。				



二、費用平均負擔比率：

費用平均負擔比率（單位：公頃）

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} * (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{(9,595.54 + 13,900.20 + 679.03) * 10000}{38,500 * (3.8746 - 0.1804) * 10000} \times 100\% \\ &= 17\% \end{aligned}$$

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

$$= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率}$$

$$= 21.64\% + 17\%$$

$$= 38.64\%$$

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區之負擔無減輕原則

拾壹、財務計畫

一、資金需求總額：計新台幣 24,174.77 萬元整。

二、財源籌措方式：本重劃區所列各項經費，擬向金融機構或民間機構借款籌措支應。

三、償還計畫：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，以其重劃區內未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價款償還。

拾貳、預定重劃工作進度表

、本重劃作業預定自民國 98 年 12 月起至民國 104 年 10 月止

項次	工作項目	起迄時間
一	發起成立籌備會	98 年 12 月 01 日迄 99 年 03 月 01 日
二	範圍申請核定	99 年 03 月 01 日迄 99 年 12 月 03 日
三	徵求同意	99 年 12 月 03 日迄 101 年 08 月 15 日
四	研訂自辦市地重劃計畫書報核	101 年 10 月 03 日迄 101 年 12 月 31 日
五	公告市地重劃計畫書	102 年 01 月 01 日迄 102 年 02 月 28 日
六	研擬重劃會章程草案	102 年 01 月 01 日迄 102 年 02 月 28 日
七	召開第一次會員大會及成立重劃會	102 年 03 月 01 日迄 102 年 03 月 31 日
八	籌編經費	102 年 04 月 01 日迄 102 年 05 月 31 日
九	現況調查及測量	102 年 04 月 01 日迄 102 年 05 月 31 日
十	工程規劃設計	102 年 04 月 01 日迄 102 年 10 月 31 日
十一	查估及發放土地改良建物拆遷補償費	102 年 10 月 01 日迄 102 年 12 月 31 日
十二	前後地價查估	102 年 10 月 01 日迄 102 年 12 月 31 日
十三	工程施工	102 年 10 月 01 日迄 103 年 06 月 30 日
十四	公告禁止移轉等事項	102 年 10 月 01 日迄 104 年 03 月 31 日
十五	土地分配設計及計算負擔	103 年 03 月 01 日迄 103 年 09 月 30 日
十六	分配結果公告及異議之處理	103 年 10 月 01 日迄 103 年 12 月 31 日
十七	申請地籍整理及土地登記	104 年 01 月 01 日迄 104 年 03 月 31 日
十八	交接土地及清償	104 年 04 月 01 日迄 104 年 06 月 30 日
十九	申請核發重劃費用負擔證明書	104 年 07 月 01 日迄 104 年 08 月 31 日
二十	財務結算	104 年 09 月 01 日迄 104 年 09 月 30 日
二十一	重劃會解散	104 年 10 月 01 日迄 104 年 10 月 31 日
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂		



附件：一、重劃區範圍圖位置圖

二-1、國有財產局抵充地公文

二-2、台南市政府會勘記錄公文

三、工程數量概算表

四、重劃業務費用分析概算表

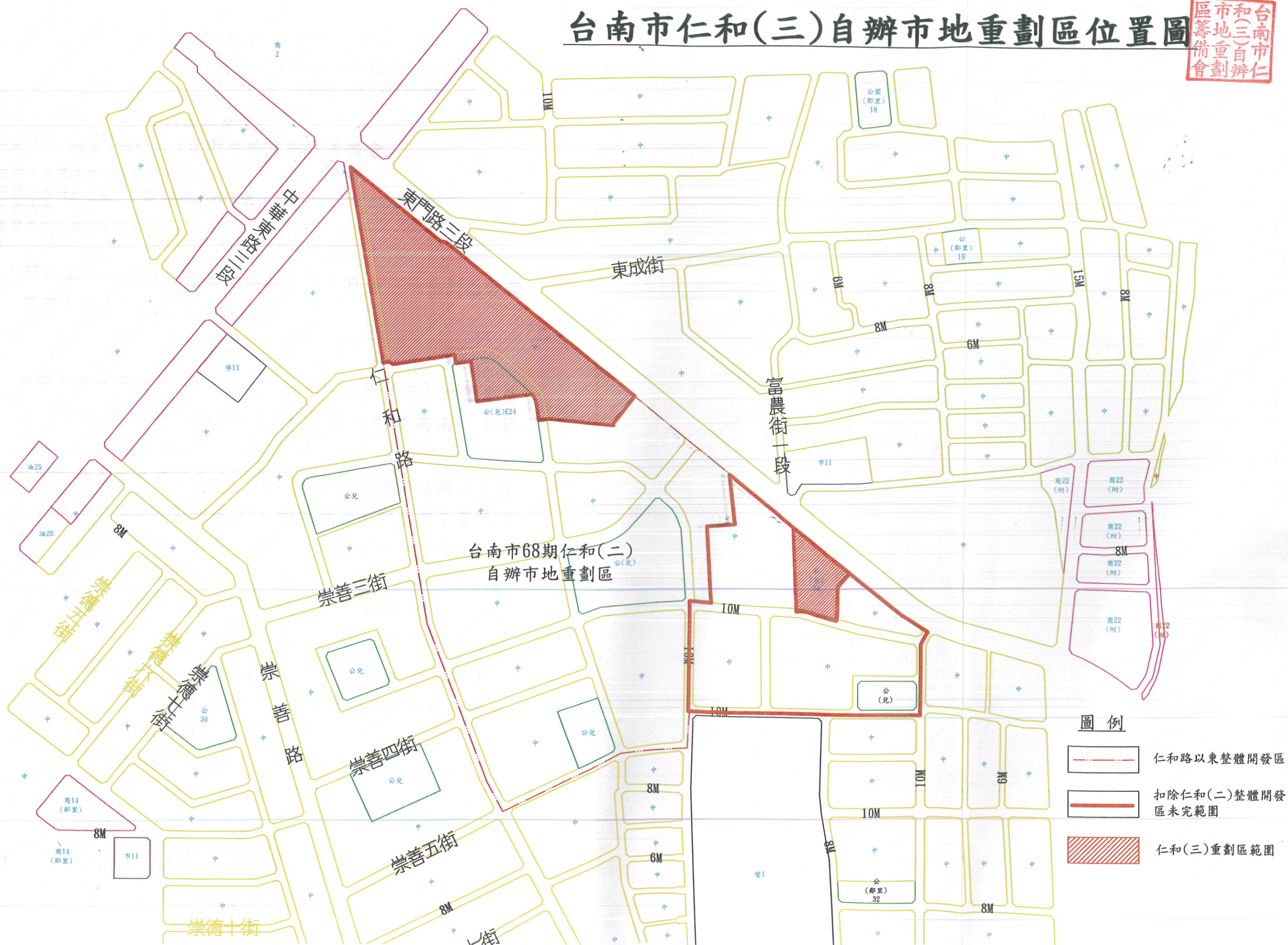
五、貸款利率證明

六、重劃區範圍現況圖

七、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

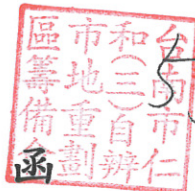
台南市仁和(三)自辨
區籌備會

附件一：重劃區範圍位置圖



正本

附件二-1：國有財產局抵充地公文



財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處

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

70845

台南市安平區健康三街592巷55號22樓之2

受文者：台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國100年8月12日

發文字號：台財產南南一字第1000010828號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：關於本局經管位於台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備範圍內國有土地乙案，請查照。

說明：

- 一、依據貴籌備會100年8月11日南市仁和(三)自籌字第18號函及本分處100年8月9日台財產南南一字第1000010461號函續處。
- 二、本案依貴籌備會來函所示，籌備範圍經台南市政府核定後，本局經管之東區仁和段172地號國有土地已非屬籌備範圍內，爰此本案本局經管辦理抵充之國有土地標示為東區虎尾寮段436、436-182、574-2、574-13、575-17、575-25、578-1、579-2、586-31及557-96地號等10筆，面積合計約1,535平方公尺，並依本分處99年4月28日台財產南南一字第0991100942號函及同年4月19日會勘結果，現作巷道使用，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：台南市仁和(三)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

本件依照分層負責規定授權課室股主管決行



台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備會 函

地 址：台南市安平區健康三街 592 巷 55 號 22 樓之 2

電 話：06-2932239 0929-322379

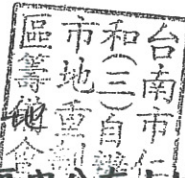
聯絡人：蔡 錦 昌



受文者：台南市政府財政處

發文日期：中華民國 99 年 4 月 19 日

發文字號：南市仁和(三)自籌字第 003 號



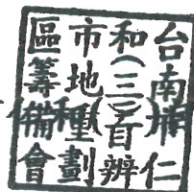
主 旨：檢送台南市政府位於本重劃區內公有土地抵充會堪記錄事宜。
說 明：

- 一、依據平均地權條例第 60 條規定辦理。
- 二、會堪時間：99 年 4 月 15 日上午 10 點 30 分
- 三、會堪地點：本重劃區現址 管理之國有土地
- 四、會堪結論：台南市政府位於本整體開發區，可抵充土地標示如下：
 - 1、虎尾寮段 572-21 地號面積 57 平方公尺，抵充面積 57 平方公尺。
 - 2、虎尾寮段 579-3 地號面積 529 平方公尺，抵充面積約 212 平方公尺。(其實際面積應俟重劃計畫書核定後，地政機關複丈結果為準。)
其餘位於本重劃區範圍內之台南市政府土地應納入重劃分配。
- 五、檢送會堪記錄表乙份。

正本：台南市政府財政處

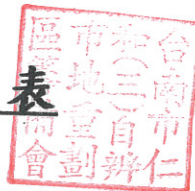
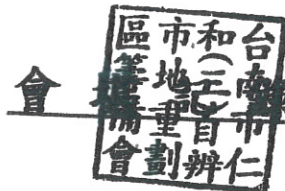
副本：台南市政府地政處

台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備會



代表人：蔡錦昌 林





事由：台南市仁和三自辦市地重劃區籌備會公有土地抵充會堪

時間：99年4月15日10:30點

地點：重劃區現址

會堪人員：

財政部國有財產局台灣南區辦事處台南分處：

台南市政府財政處：黃漢惠 公共工程處：莊勝夫

台南市仁和三自辦市地重劃區籌備會：蔣錦昌

記錄：蔣錦昌

公有土地土地標示：

會堪結論：府位於本區內，可抵充土地標示如下：
1. 虎尾段579-21地號面積51平方公尺，抵充面積51平方公尺。
2. 虎尾段579-3地號面積529平方公尺，抵充面積約212平方公尺。
其實際面積應俟市制計畫書核定後，地政機關複丈結果為準。
其餘位於本區範圍內之公有土地應納入市制分配。



台南市仁和(三)自辦市地重劃區工程數量概算表



項次	工 程 項 目	單位	數量	單價	複價	備註
壹	發包工程費					
	一、道路工程施工費	m	800	13,125	10,500,000	
	二、路燈工程施工費	m	800	7,500	6,000,000	
	三、標誌標線號誌工程施工費	公頃	3.8746	490,373	1,899,999	
	四、雨水下水道工程施工費	公頃	3.8746	1,032,364	3,999,998	
	五、滯洪設施工程施工費	立方	900	10,000	9,000,000	
	六、污水下水道工程施工費	公頃	3.8746	2,500,000	9,686,500	
	七、住宅用地整地工程施工費	公頃	3.8746	1,729,210	6,699,997	
	八、雜項工程施工費	公頃	3.8746	480,000	1,859,808	
	九、公兒公園施工費	m ²	5,896	1,800	10,612,800	已含勞安費、品管費、利潤、保險、稅賦等費用
	十、勞工安全衛生費(壹一~壹八項之0.5%)	式	1.00	248,232	248,232	不含公兒公園施工費
	十一、承包商利潤及管理費(約壹一~壹十項之10%)	式	1.00	4,989,453	4,989,453	不含公兒公園施工費
	十二、施工品質管理費(壹一~壹十一項之0.1%)	式	1.00	54,884	54,884	不含公兒公園施工費
	十三、營造綜合保險費(壹一~壹十二項之0.3%)	式	1.00	164,817	164,817	不含公兒公園施工費
	十四、營業稅(壹一~壹十二項之5%)	式	1.00	2,746,944	2,746,944	不含公兒公園施工費
	合計				68,463,432	
貳	間接工程費					
	一、空氣污染防制費	式	1.00	270,000	270,000	5787x3.9公頃x12月
	二、材料試驗費(約壹一~壹十四項之1%)	式	1.00	684,634	684,634	
	三、委託監造服務費	式	1.00	1,830,000	1,830,000	
	四、外管線補助費(含水、電)	式	1.00	3,500,000	3,500,000	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準
	合計				6,284,634	
參	配合工程費					
	一、電力工程	式	1	6,000,000	6,000,000	
	二、電信工程	式	1	3,300,000	3,300,000	
	三、自來水工程	式	1	6,000,000	6,000,000	
	四、瓦斯工程	式	1	4,000,000	4,000,000	
	合計				19,300,000	
肆	工程規劃測量、設計費					
	一、工程規劃測量	式	1	100,000	100,000	
	二、工程規劃設計費	式	1	60259102x3%= 1,807,773 依工程會標本編列費	1,807,773	
	合計				1,907,773	
	壹 + 貳 + 參 + 肆 (總計)				95,955,839	

附件四、重劃業務費用分析概算表。



台南市仁和(三)自辦市地重劃區重劃業務費用分析概算表

項目	單位	數量	單價	複價	備註
一、人事費					
技士員	月	50	40,000	2,000,000	2人, 1年13個月
技工	月	25	32,000	800,000	1人, 1年13個月
小計				2,800,000	
二、業務費					
郵電費	月	24	3,000	72,000	
登報	次	3	6,000	18,000	
文具費用	月	24	1,000	24,000	
加班誤餐	月	24	2,000	48,000	
房租	月	24	12,000	288,000	
水電費	月	24	2,000	48,000	
小計				498,000	
三、測量費					
導線測量、控制測量	公頃	3.8746	32,000	123,987	含中心樁、圖根點測設及檢測
現況測量	公頃	3.8746	35,000	135,611	
重劃範圍測量	筆	85	2,000	170,000	含鑑界及邊界分割以地政規費減半計價
重劃後鑑界測量	筆	97	2,000	194,000	含交地及點樁以地政規費減半計價
小計				623,598	
四、委託費					
委託地價師地評議費	公頃	3.8746	50,000	193,730	
委託地上物查估費	公頃	3.8746	100,000	387,460	
小計				581,190	
五、合計				4,502,788	



附件五：貸款利率證明



歡迎來到中央銀行全球資訊網 — 「五大銀行平均...」

 **中央銀行全球資訊網**
Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

日期: 2012-10-16

促進金融穩定、健全銀行業務
維護對內及對外幣值之穩定、協助經濟之發展

您在這裡: [首頁](#) > [利率及準備率](#) > [利率](#) > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

認識央行
重大政策
就業資訊
主動公開政府資訊
貨幣政策
利率及準備率
外匯資訊
金融穩定與監理
支付清算系統
國庫收支與政府債券
發行貨幣
新聞稿
首頁導讀

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期: 101 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」: 2.89

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。