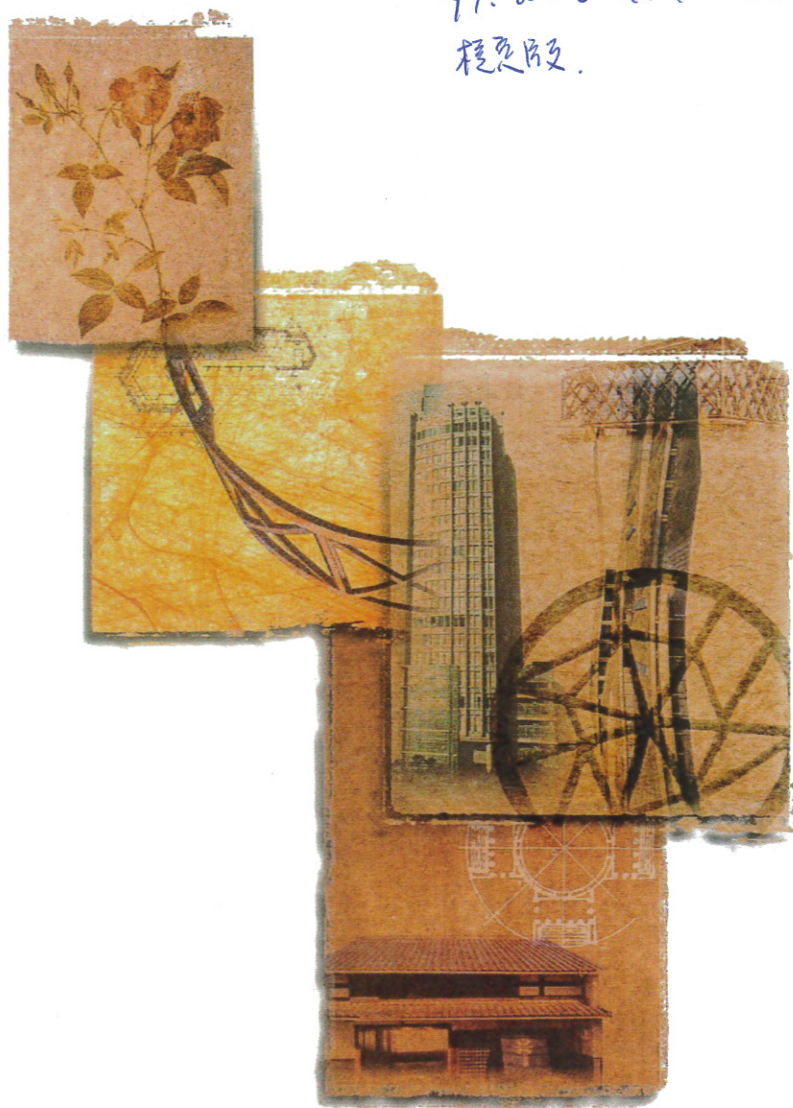


臺南市總安二自辦市地重劃區

重劃計畫書

99.8.26 南市地劃字第09914527020号
核定版。



臺南市總安二自辦市地重劃區籌備會 編製

總安二自辦市地重劃區重劃計畫書

一. 重劃範圍描述

本自辦重劃區座落台南市安南區北安路四段西側，範圍包括總安段、州南段及新順段之部分土地，其範圍四周如下：

東：以 3-32-30M 計畫道路(北安路四段)西側邊界線為界。

西：以 F-1-10M 計畫道路西側邊界線、公(兒)20 西側邊界線、總安段地號 886-3(部份使用)及 887-3(部份使用)為界。

南：以 2-7-80M 計畫道路應以重劃方式開發之 10M 南側邊界線、州南段地號 1494-3 南側地籍線、1490-1 南側地籍線、1489-1 南側地籍線、D-50-12M 計畫道路南側邊界線為界。

北：以 2-7-80M 計畫道路應以重劃方式開發之 10M 北側邊界線為界。

另包含部份文中 74 用地(州南段地號 1103-1(部份使用)、1110-2、1111-2、1111-5、1111-6、總安段地號 503、504、505、507、510-2、522-3(部份使用)、524-2、526、527-2、527-3、539-2、539-3、701-2、702-2、703-1 等土地)。

二. 法律依據

- (一)平均地權條例第五十八條第三項規定辦理。
- (二)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第九條及第二十六條。
- (三)台南市政府 96 年 08 月 17 日南市地劃字第 09614515940 號函核定台南市總安二自辦市地重劃區籌備會。
- (四)台南市政府 98 年 03 月 30 日南市都劃字第 09816515190 號公告自 98 年 03 月 31 日起生效「變更台南市安南區中洲寮(含第三、第四期發展區部份)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。
- (五)台南市政府 99 年 02 月 23 日南市地劃字第 09914504880 號函核定台南市總安二自辦市地重劃區範圍。
- (六)依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十五條於 99 年 3 月 6 日召開重劃座談會說明重劃意旨。

三. 辦理重劃原因及預期效益

(一)辦理重劃原因：

本重劃計畫為促進台南市都市建設整體發展，透過地籍整理交換分合，消弭畸零不整之地用狀況，使其促進土地經濟使用，進而健全都市發展所進行之土地改良計畫。本計畫之重劃範圍為台南市安南區北安路四段西側，境內大部分為農村型態，傳統居民以從事農耕為主。屬部落分散之住宅區，藉由重劃可改善各區里之住宅環境，對當地有顯著助益。

(二)辦理市地重劃之效益如下：

1. 自辦重劃後可建築用地約 85410.22 平方公尺，增加安南地區建築用地之供給，以因應該地區對建築用地之需求。
2. 土地價值增漲：
重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，地價自隨之上漲。
3. 享受減稅之利益：
重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值

稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。又重劃辦理期間地價稅免徵，完成後地價稅可以減半徵收兩年。

4. 促進都市健全發展：

重劃區土地係配合都市計畫內容予以整體開發建設或更新，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境，加強居民對地區之關懷。

5. 健全地籍管理：

重劃後地籍重新整理，便於管理，減少土地經界糾紛，並可消除畸零地之問題。

6. 公平負擔：

市地重劃係基於「受益者負擔」之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。

7. 消除共有土地：

對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，並促進共有土地之利用。

四. 重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

單位：平方公尺

	公有地	私有地	未登錄土地	總計
所有權人人數	1	192	0	193
面積	5179.73	126391.76	0	131571.49
備註				

註1：本表所列公、私土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，未登記土地面積係重劃範圍面積減除公、私有土地面積後得之。

五. 土地所有權人申請重劃情形

單位：平方公尺

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	同意面積		未同意面積	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
192	97	50.52	95	49.48	126391.76	66556.79	52.66	59834.97	47.34
公有土地面積：5179.73					可抵充之公地面積：1846.11				

註1：本區最小道路路寬6米，依據「台南市畸零地使用規則」第三條規定，最小建築基地深度為12米；依本區細部計畫規定，本重劃區最小分配建築基地面寬為6米，是以本重劃區最小建築基地面積二分之一為36平方公尺。

註2：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定：「……土地所有權人同意參加重劃者……但籌備會核准成立之日後取得土地所有權，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人數、面積比例。」

綜上所述，本重劃區總私有土地人數為192人，面積為126391.76平方公尺，因本籌備會係於96年8月17日經台南市政府南市地劃字第09614515940號函核准成立，而本重劃區內土地所有權人持有土地面積小於最小建築基地面積二分之一(36平方公尺)者，共26人其登記日期皆在籌備會成立之日前，故全數計入同意及不同意人數、面積比例計算。

六. 預估公共設施用地負擔：

按都市計畫細部計畫所規劃之內容符合平均地權條例第六十一條第一項規定之項目者予以列舉其共同負擔之公共設施用地項目。包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。其中公共設施用地平均負擔比率之計算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{公共設施用地面積比率} &= \frac{(\text{重劃範圍內公共設施用地總面積})}{(\text{重劃區總面積})} = \frac{46161.27}{131571.49} \\ &= 35.08\%\end{aligned}$$

區內已辦妥抵充地會勘，依規定可納入抵充地面積計有 1846.11 平方公尺。

依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法修正條文」第 22 條所載：「……依都市計畫規定應以整體開發或以市地重劃方式開發地區，不論一次開發或分期分區開發；其提供共同負擔公共設施用地比例，應以不低於該地區尚未開發部分都市計畫規劃屬本條例第六十條第一項規定十項公共設施用地全部合計，扣除依法抵充土地後賸餘面積，占該尚未開發地區土地扣除抵充土地後之面積比例為限，不適用前二項之規定。」

本自辦市地重劃範圍內「新宅地區第四期發展區(應辦理市地重劃地區)」共同負擔公共設施用地比率：

$$\begin{aligned}&\frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{(46161.27) - (1846.11)}{(131571.49) - (1846.11)} \quad (\text{單位:平方公尺}) \\ &= 34.16\%\end{aligned}$$

七. 預估費用負擔：

包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。工程項目依實際需要及平均地權條例施行細則第八十二第三款所規定之項目列舉。

(一)費用負擔總額概估：

項 目		金額 (萬元)	說明	備註
工 程 費	整地工程	592	1. 單價以 45 元/㎡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. 131571.49(重劃區面積)*45=592 萬元。	一、各項工程費用以經市府核定通過之重劃程預算書圖所編定金額為準。 二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勾支。
	廢方處理	231	1. 單價以 135 元/㎡估計。 2. 前述單價已含土方費用、裝車及運費所需設備及工資等全部工程費用。 3. 17113.83(預估廢方量)*135=231 萬元。	
	道路工程	5026	1. 單價以 2000 元/㎡估計。 2. 前述單價已含側溝、整地、人行道、分隔道、交通號誌及其他附屬設施等所需之全部工程費用。 3. 25128.68(道路面積)*2000=5026 萬元(包含交通號誌工程經費至少 110 萬元)。	
	雨水下水道工程	3026	1. 單價以 230 萬/公頃估計。 2. 包含重劃區內雨水下水道系統全部工程費用、臨時排水設施等全部工程費用等相關費用。 3. 131571.49(重劃區面積)*230=3026 萬元。	
	污水下水道工程	3289	1. 單價以 250 萬/公頃估計。 2. 前述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及「完工人孔管線 GIS 資料(符合營建署規範)」施設費用。 3. 131571.49(重劃區面積)*250=3289 萬元。	
	公(兒)工程	705	1. 單價以 1800/㎡估計(含非發包工程費)。 2. 前述單價已含照明、擋土牆、全部必要設施及主管機關列舉各項所需之全部工程費用。 3. 3914.5(公(兒)用地面積)*1800=705 萬元。	
	廣(停)工程	461	1. 單價以 1000 /㎡估計。 2. 前述單價已含照明、擋土牆、全部必要設施及主管機關列舉各項所需之全部工程費用。 3. 4611.64(廣(停)用地面積)*1000=461 萬元。	
	電力管線工程	1579	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。	
	電信管線工程	1053		
	自來水管線工程	1316		
	天然氣管線工程	789		
	路燈開闢工程	355	1. 單價以 36000 元/30M 計。(以每 30M 設置一座路燈概算) 2. 前述單價已含路燈及號誌設備、施工機具與人員所需之全部工程費用。 3. 2960(道路長度)/30*36000=355 萬元。	
	雜項工程及其他費用	2895	1. 單價以 220 萬元/公頃估計。 2. 前述單價已含圍籬、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、工程保險費及包商利潤、雜費及工程管理費、委外技術服務費、空污費及其他支出等全部費用。 3. 131571.49(重劃區面積)*220=2895 萬元。	
	小計	21317		
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	1600	依據「台南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算編列。	
	重劃業務費	1231	詳業務費用概估表	
貸款利息		1241	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」的二分之一乘以重劃年期為貸款利息計息基準 2. 故本案貸款利息為:1241 萬元 ((21316+1600+1231)*2.57%(五大銀行平均基準利率)/2*4(預估重劃所需年期)=1241)	
合計		25389		

(二)預估重劃後平均地價：每平方公尺約 15,250 元整。(地價評議委員會評定為準)

(三)費用平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區面積} - \text{原公有道路、溝渠河川未登記地等抵充面積})}$$
$$= \frac{213170000 + 28310000 + 12410000}{15250 \times (131571.49 - 1846.11)}$$
$$= 12.83\%$$

八. 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為：

34.16%(公共設施用地負擔比率)+12.83%(費用負擔比率)

=46.99%

✓ 九. 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

重劃區內如有合法建物或既成社區，市地重劃對於該等土地所有權人而言，其受益程度較低，其重劃負擔應酌予減輕始稱合理。(但法令上並無明確規定，故由重劃會決定之)。而合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則為不計臨街地特別負擔。

十. 事業及財務計畫

1. 資金需求總額：

本重劃區總費用共需新台幣 2 億 5389 萬元整。

2. 貸款計畫：

前款所需費用擬向金融機構貸款支應(或由土地所有權人自行集資墊付)。

5. 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。

十一. 預定重劃工作進度表

自民國九十六年六月至民國一百〇一年五月止如進度表。

台南市總安二自辦市地重劃工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	自 96 年 06 月至 96 年 07 月
2. 徵求同意	自 96 年 08 月至 98 年 11 月
3. 細部計畫通盤檢討	自 97 年 04 月至 98 年 03 月
4. 範圍申請核定	自 98 年 04 月至 98 年 06 月
5. 研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 98 年 11 月至 98 年 12 月
6. 範圍變更申請核定	自 99 年 01 月至 99 年 02 月
7. 研訂變更後自辦市地重劃計畫書報核	自 99 年 05 月至 99 年 06 月
8. 公告重劃計畫書	自 99 年 07 月至 99 年 08 月
9. 研擬重劃會章程草案	自 99 年 08 月至 99 年 08 月
10. 成立重劃會	自 99 年 09 月至 99 年 10 月
11. 籌編經費	自 99 年 10 月至 99 年 12 月
12. 現況調查及測量	自 99 年 10 月至 99 年 11 月
13. 查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 99 年 11 月至 100 年 02 月
14. 工程規劃設計	自 99 年 11 月至 100 年 02 月
15. 公告禁止移轉事項	自 100 年 03 月至 101 年 08 月
16. 工程施工	自 100 年 03 月至 100 年 10 月
17. 查估重劃前後地價	自 100 年 05 月至 100 年 06 月
18. 土地分配設計及計算負擔	自 100 年 06 月至 100 年 08 月
19. 分配結果公告及異議之處理	自 100 年 08 月至 100 年 10 月
20. 申請地籍整理及土地登記	自 100 年 10 月至 100 年 12 月
21. 交接土地及清償	自 100 年 12 月至 101 年 01 月
22. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 101 年 01 月至 101 年 03 月
23. 財務結算	自 100 年 03 月至 101 年 04 月
24. 重劃會報請解散	自 101 年 04 月至 101 年 05 月
備註：	
1. 本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。	
2. 本案預定工作期程為五年，然因本案所屬細部計畫於重劃辦理期間進行通盤檢討(97 年 4 月~98 年 3 月)，故本案所有與期程長短相關費用及負擔（利息、人事、行政…等）以四年計算。	

十二. 重劃區範圍市計畫地籍套繪圖

(見附件)

台南市總安二自辦市地重劃區重劃作業費概估表

項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費用				
(一)規劃師	48 月	35,000	1,680,000	預估辦理時間 48 個月(扣除細部計畫通盤檢討期間 97 年 4 月~98 年 3 月),規劃師 1 人、助理 2 人、製圖員 1 人。
(二)製圖員	48 月	24,000	1,152,000	
(三)助理(2 人)	48 月	34,000	1,632,000	
小計			4,464,000	
二、事務費用				
(一)郵電費	48 月	2,500	120,000	
(二)文具、紙張、印刷	48 月	2,000	96,000	
(三)加班、誤餐、差旅費	48 月	2,400	115,200	
(四)房租費用	48 月	12,000	576,000	
(五)水電費	48 月	2,200	105,600	
(六)其它雜支	1 式	75,000	75,000	
小計			1,087,800	
三、資料蒐集費用	1 式	150,000	150,000	包含地籍謄本、地籍圖、都市計畫圖等相關資料
四、會議經費	1 式	80,000	80,000	包含說明會、會員大會會場租金、場地佈置、茶水、點心等費用。
五、測量定樁費用				
(一)地形測量及樁位檢測	13.16 公頃	65,000	855,400	包含都市計畫樁位測定、現況測量、控制測量、地籍分割測量等。
(二)地籍測量		150,000	1,974,000	包含公共設施用地分割、範圍鑑界、重劃後確定測量、各宗地界樁埋設、重劃區道路中心樁等。
小計			2,829,400	
六、地上物查估	13.16 公頃	70,000	921,200	包含估價師認證。
七、重劃分配規劃設計費		200,000	2,632,000	包含分配規劃設計、分合計算、分割、分配圖製成。
八、差旅費	48 月	2,500	120,000	
九、設備費	1 式	30,000	30,000	
總計			12,314,400	

臺南市總安二自辨市地重劃區都市計畫套繪圖

Scale 1/1000

332-80M

332-30M

北

安

路

四

段

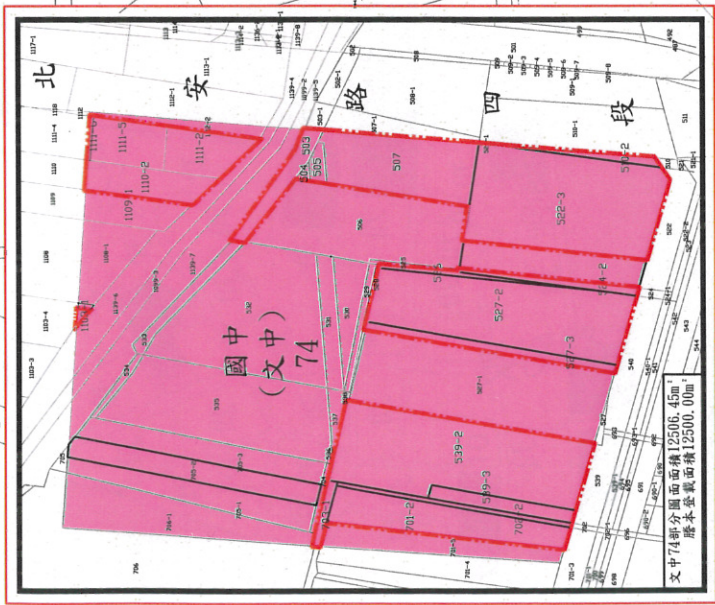
332-30M

農業區

農業區

農業區

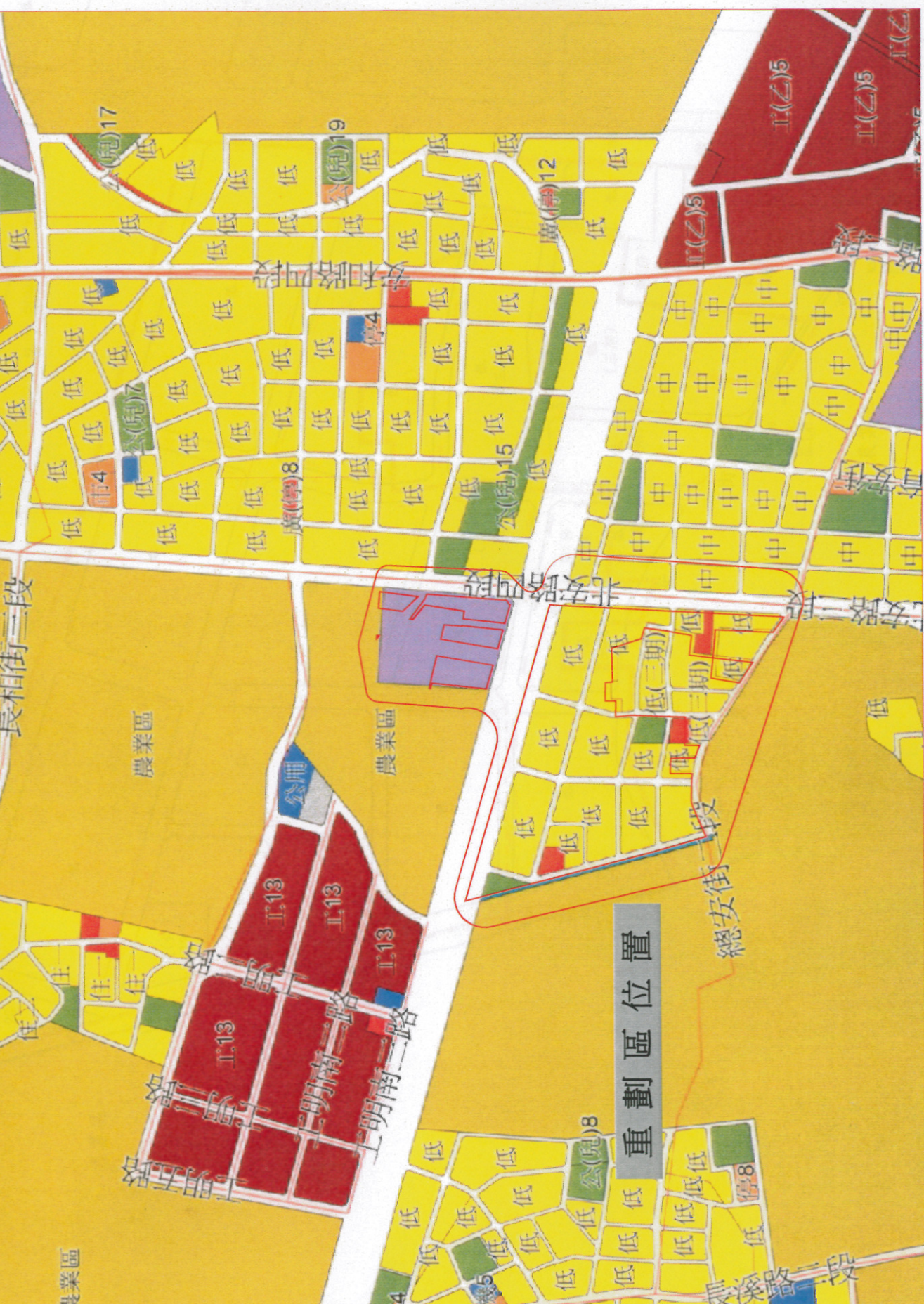
農業區



文中74部分圖面積12506.45m²
原公告圖面積12500.00m²

- 範圍線
- 住宅區
- 學校用地
- 發行人
- 地籍線
- 234 地號

項目	面積
重劃區面積	13171.49m ²
住宅區用地面積	85410.22m ²
通學用地面積	25128.68m ²
公(兒)用地面積	3914.50m ²
廣(停)用地面積	4611.54m ²
學校用地面積	12506.45m ²
公設用地	4616.27m ²
公設比	35.08%
抵充面積	1846.11m ²
扣除抵充地公設比	34.16%



總安二自辦市地重劃區土方需求概算圖

區域代號	面積 (平方公尺)	平均填土高度 (公尺)	平均挖土高度 (公尺)
A區	24197.45	2.95	3.02
B區	13273.23	2.92	2.96
C區	46589.74	3.04	-
D區	35005.62	3.11	3.05

土方需求量概算表

分區	面積(平方公尺)	平均現況高層(公尺)	平均計畫高層(公尺)	約需填土體積(立方公尺)
A區	24197.45	2.95	3.02	1693.82
B區	13272.23	2.92	2.96	530.89
C區	46589.74	3.41	3.04	-17238.20
D區	35005.62	3.11	3.05	-2100.34
合計運出工區土方體積				17113.83

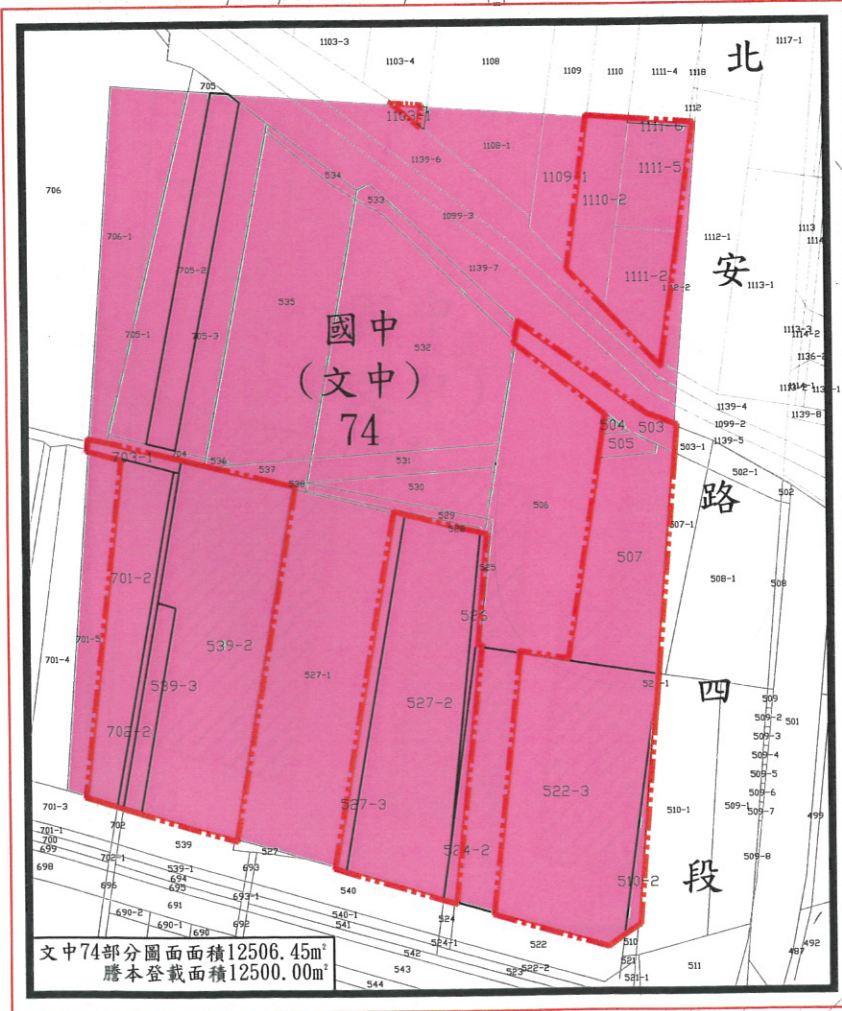
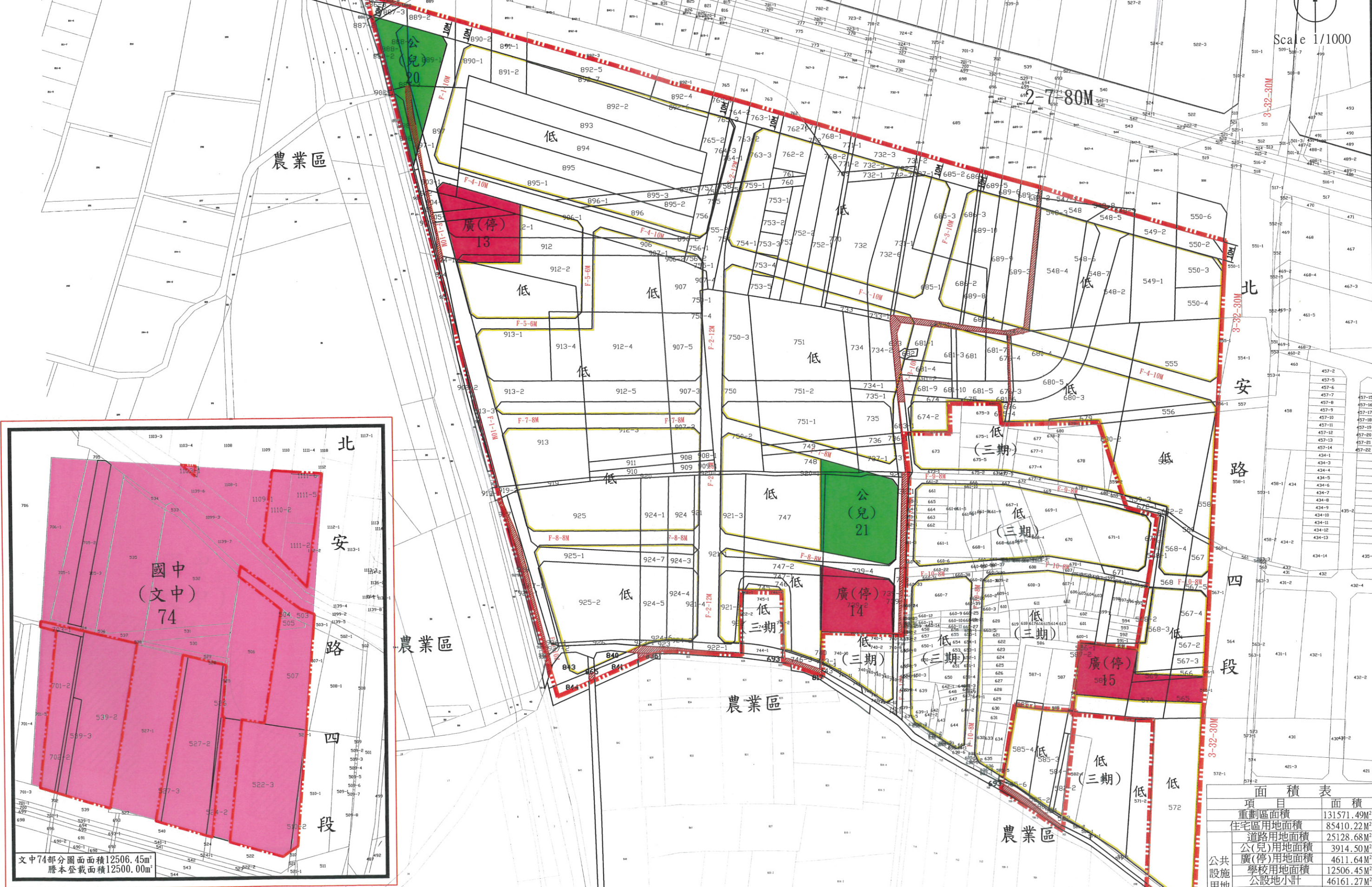
註1：本表所列高層均屬概估(由圖面概算)，實際高層及土方需求依將來實際測量成果及經市府核定通過之工程預算書圖所載為準。

註2：E區面積12506.45平方公尺，各區面積合計為131571.49平方公尺。

註3：E區為學校用地(文中74)，依重劃相關規定於重劃階段僅用地取得，於重劃完成後將土地移交台南市政府，並未涉及學校興建工程，故於本階段不納入土方需求概算中。

臺南市總安二自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

Scale 1/1000



面積表

項目	面積
重劃區面積	131571.49M ²
住宅區用地面積	85410.22M ²
道路用地面積	25128.68M ²
公(兒)用地面積	3914.50M ²
廣(停)用地面積	4611.64M ²
學校用地面積	12506.45M ²
公設地小計	46161.27M ²
公設比	35.08%
抵充地面積	1846.11M ²
扣除抵充地後公設比	34.16%

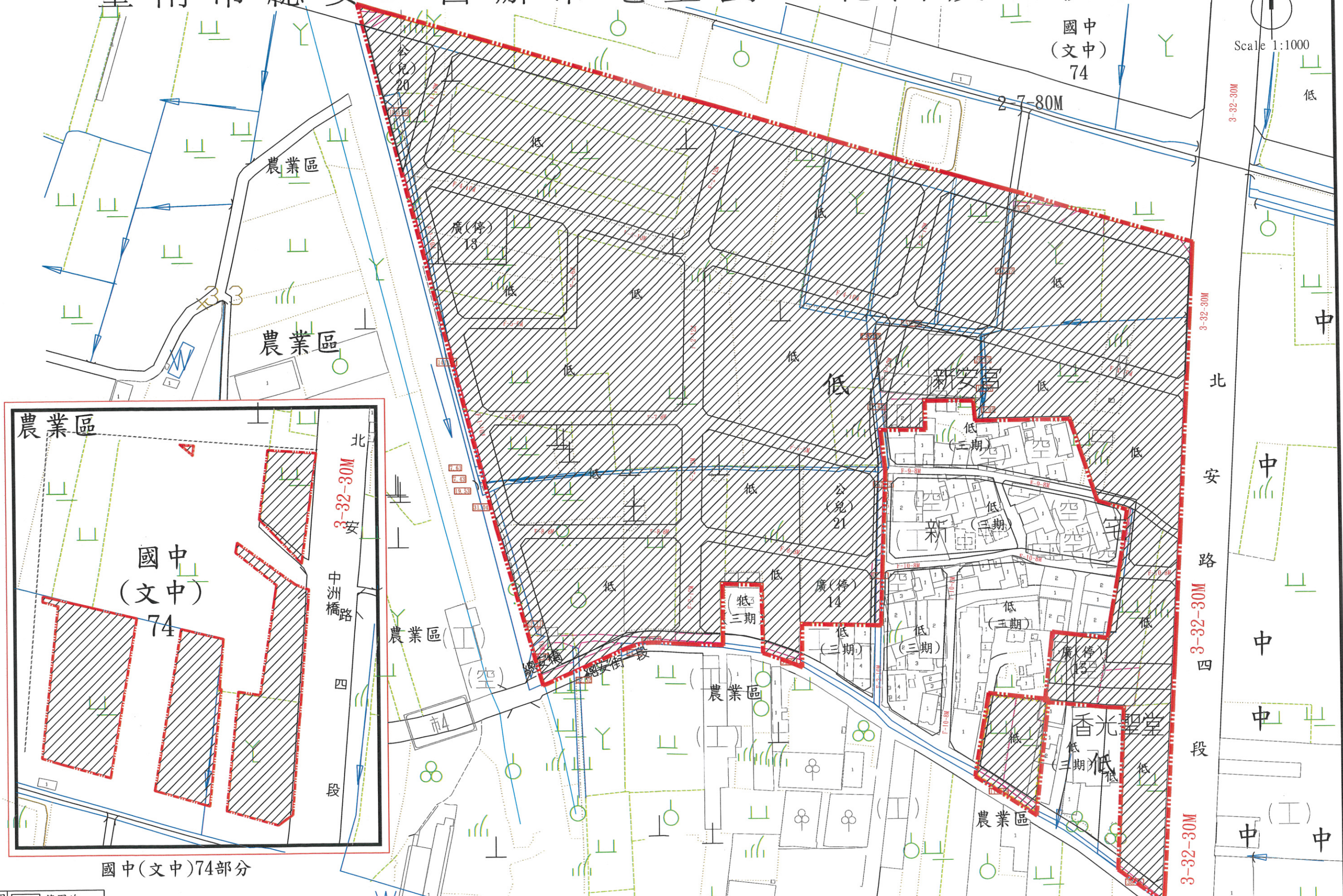
圖例

範圍線	廣(停) 廣場兼停車場	文 學校用地	地籍線
住宅區	公(兒) 公園兼兒童遊戲場	抵充地	地號

臺南市總安二自辦市地重劃區範圍及現況圖

國中
(文中)
74

Scale 1:1000



圖例
範圍線
重劃區