



(A區)原運動場用地空拍



(B區)原文高用地空拍



臺南市善化區興華市地重劃區 土地所有權人座談會



(C區)原公(兒)2-4用地空拍



(D區)原公(兒)2-3用地空拍



(E區)原公(兒)2-2
永業創宇黃昏市場空拍

座談會議程

場次		作業內容	預定時間
第1場	報到	土地所有權人報到及入座	15 : 30 ~ 15 : 50
	簡報	主席及來賓致詞	15 : 50 ~ 16 : 10
		會議簡報	16 : 10 ~ 16 : 30
		意見交流	16 : 30 ~ 17 : 00
	散 會		17 : 00
第2場	報到	土地所有權人報到及入座	19 : 00 ~ 19 : 20
	簡報	主席及來賓致詞	19 : 20 ~ 19 : 40
		會議簡報	19 : 40 ~ 20 : 00
		意見交流	20 : 00 ~ 20 : 30
	散 會		20 : 30

簡報大綱

- 一 法規依據
- 二 計畫內容概要
- 三 舉辦重劃工程項目
- 四 預計重劃平均負擔比率
- 五 地上物查估補償
- 六 重劃程序及期程

一、法規依據

➤ 法令

依據**市地重劃實施辦法第14條**規定，重劃地區選定後主管機關應舉辦座談會說明重劃意旨。

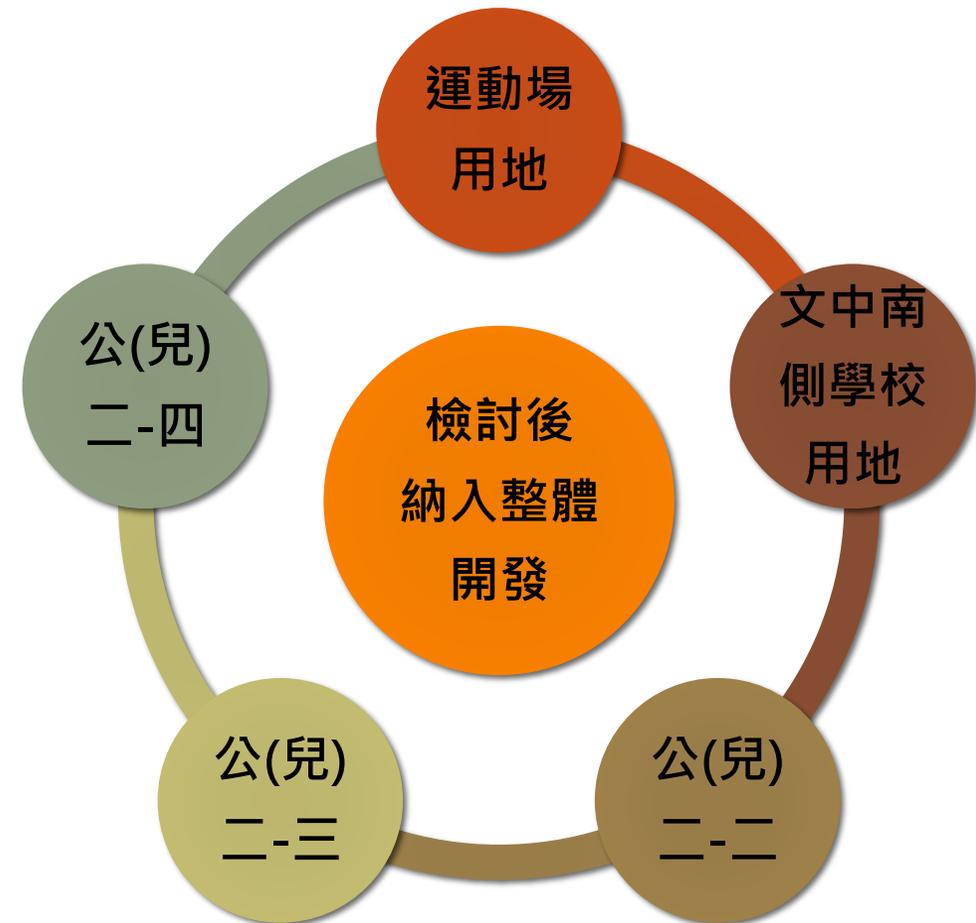
➤ 都市計畫

- 臺南市善化區興華市地重劃區位於「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）（第一階段）案」之範圍內，其主要計畫部分業經內政部都市計畫委員會109年1月14日第961次會議審決。
- 本重劃範圍內土地使用依臺南市政府109年9月21日發布實施「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」之土地使用管制規範辦理。

二、計畫內容概要(1/4)

➤ 計畫緣起

- 為促進都市有效發展、解決長期公共設施未開闢問題及提升公共設施服務水準，調整都市計畫規劃，變更為住宅區及劃設適當公共設施用地，業經內政部都市計畫委員會109年1月14日第961次會議審決並附帶條件以市地重劃方式開發。



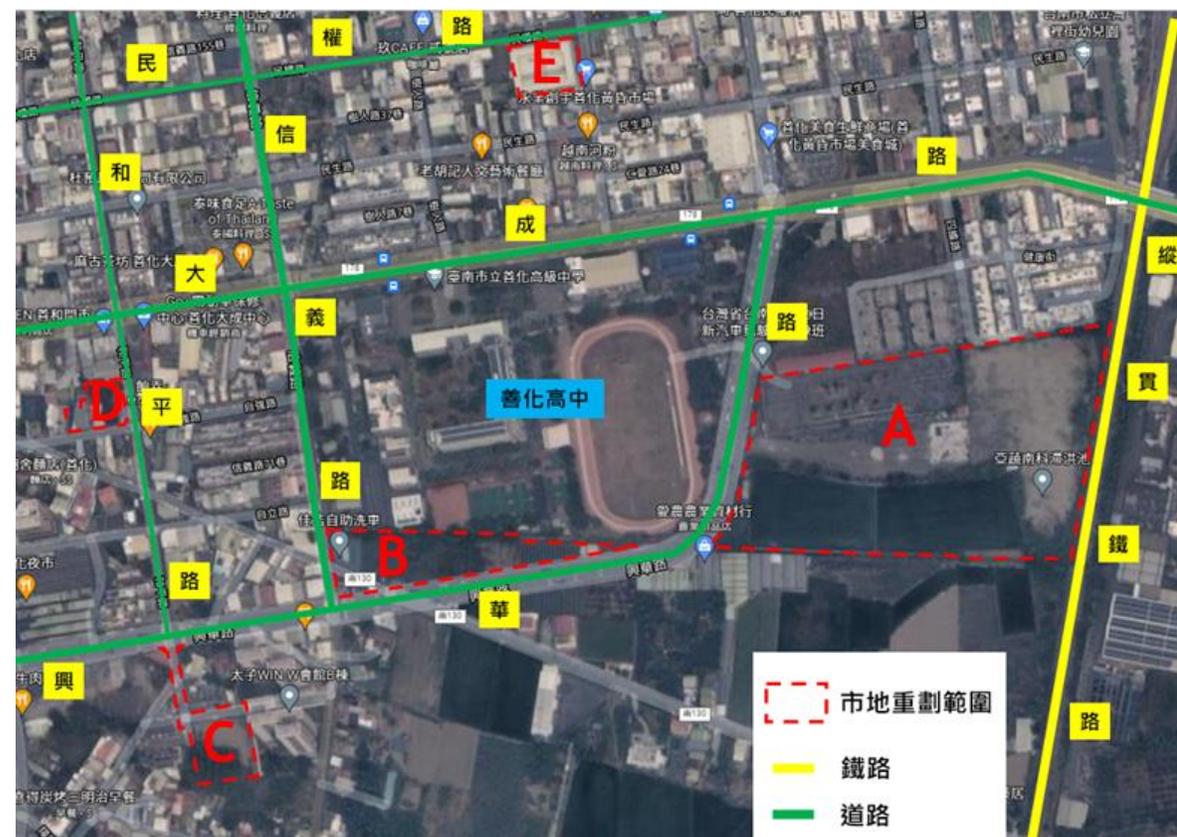
二、計畫內容概要(2/4)

➤ 範圍坐落與面積

- 本案坐落於善化區大成段、善成段及善駕段部分土地，面積 5.7229 公頃(實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)。

➤ 範圍四至，本案重劃範圍共有5個區塊，包含：

- 區塊A:運動場及北側、東側人行步道及運動場北側住宅區道路截角。(興華路東側與鐵道西側)
- 區塊B:文(高)西南側部分學校用地。(善化高中南側)
- 區塊C:公(兒)(二)-四及東側人行步道、西北側計畫道路。(興華路223巷)
- 區塊D:公(兒)(二)-三及西側、北側人行步道。(和平路與自強路路口)
- 區塊E:公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道。(仁愛路與民權路路口)



二、計畫內容概要(3/4)

➤ 土地使用計畫

分區		面積(公頃)	比例
住宅區		3.7100	64.83%
公共設施用地	公(兒)用地	0.6400	11.18%
	綠地用地	0.3720	6.50%
	道路用地	0.9609	16.79%
	4米人行步道用地	0.0400	0.70%
	小計	2.0129	35.17%
全區合計		5.7229	100.00%



二、計畫內容概要(4/4)

➤ 土地使用管制

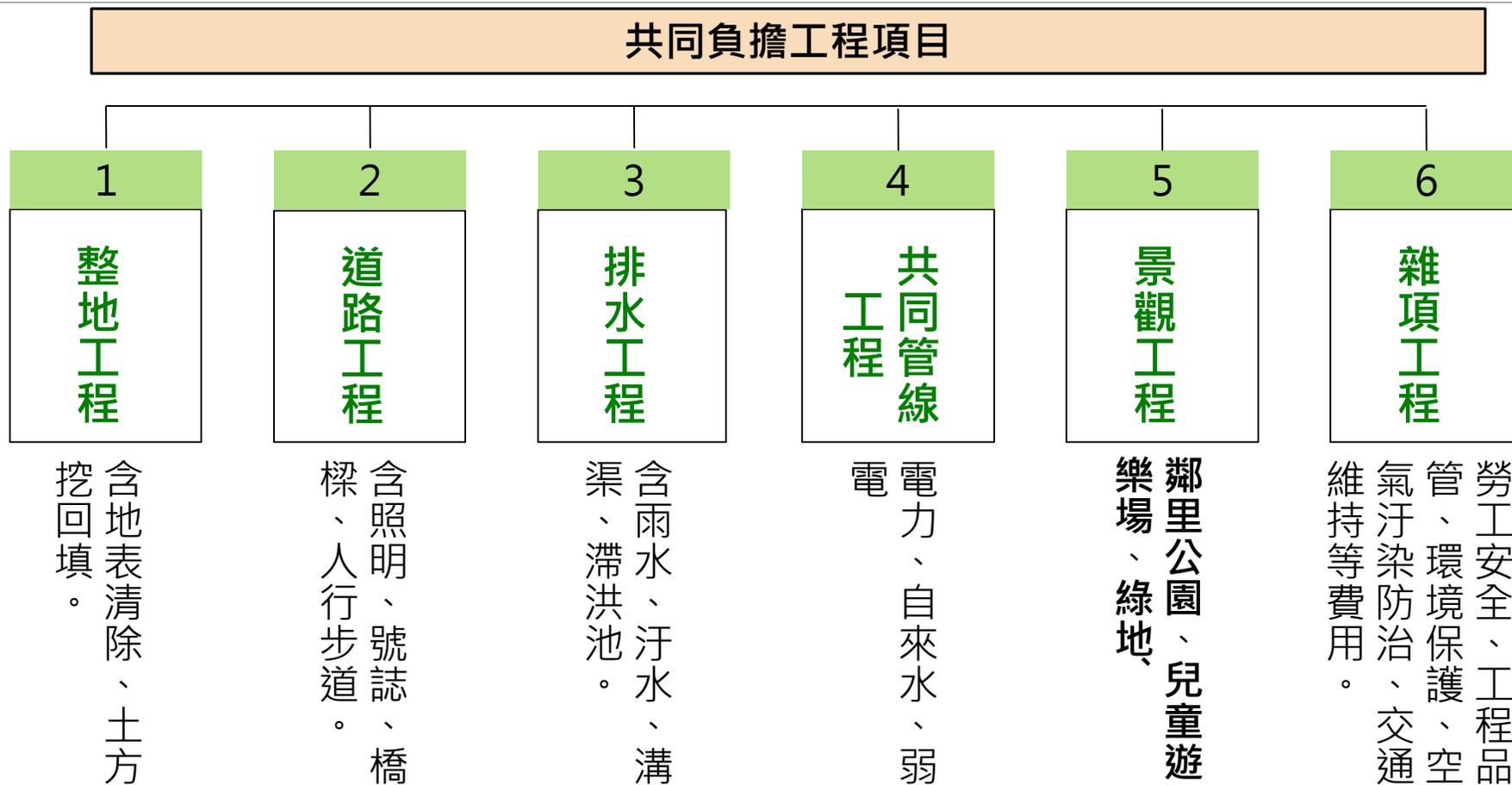
○ 使用強度

分區及用地類別	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區		60	180	

○ 退縮規定

分區及用地類別	建築退縮規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線 <u>至少退縮五公尺</u> 建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地 2.如屬 <u>角地</u> ， <u>面臨道路部分均應退縮建築</u> 。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

三、舉辦重劃工程項目



四、預計重劃平均負擔比率- 預估公共設施用地負擔



➤ 公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{20,129\text{m}^2 - 93.03\text{m}^2}{57,229\text{m}^2 - 93.03\text{m}^2} \times 100\%$$

$$= \underline{\underline{35.07\%}}$$

四、預計重劃平均負擔比率- 預估費用負擔



➤ 預估費用負擔：

項目	數量	單位	備註
工程費用	19,847	萬元	包含整地、公共設施及管線工程等費用。
重劃費用	4,533	萬元	包含地上物補償費、重劃業務費及地籍整理費用。
貸款利息	935	萬元	貸款利息以年利率1.5%複利計算，計息4.5年。(利息將隨中央銀行利率機動調整，以不高於五大行庫放款利率為準)
合計	25,315	萬元	

註：初步估算，未來應以經內政部核定之重劃計畫書及臺南市政府公告之負擔總計表內容為準。

四、預計重劃平均負擔比率- 預估費用負擔



➤ 費用平均負擔比率

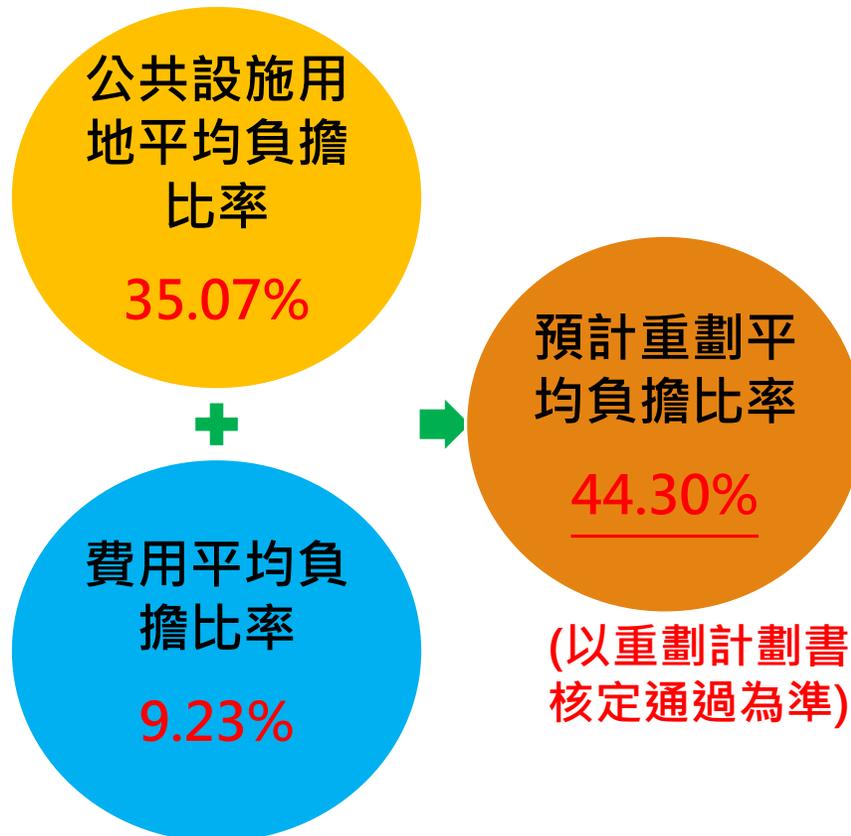
$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{19,847 \text{萬元} + 4,533 \text{萬元} + 935 \text{萬元}}{4.8 \text{萬元/m}^2 \times (57,229 \text{m}^2 - 93.03 \text{m}^2)} \times 100\%$$

≒ 9.23% (概估)

四、預計重劃平均負擔比率

➤ 預計重劃平均負擔比率



- 依據平均地權條例第60條規定，重劃區內供公共使用之用地（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、國民小學、國民中學、零售市場），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，並以重劃區內未建築土地折價抵付（其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限）。如無未建築土地者，改以現金繳納。
- 本案預計重劃平均負擔比率為44.30%，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積不超過各該重劃區總面積百分之四十五，無須辦理徵求同意。

五、地上物查估補償

➤ 市地重劃實施辦法第38條第1項規定

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。

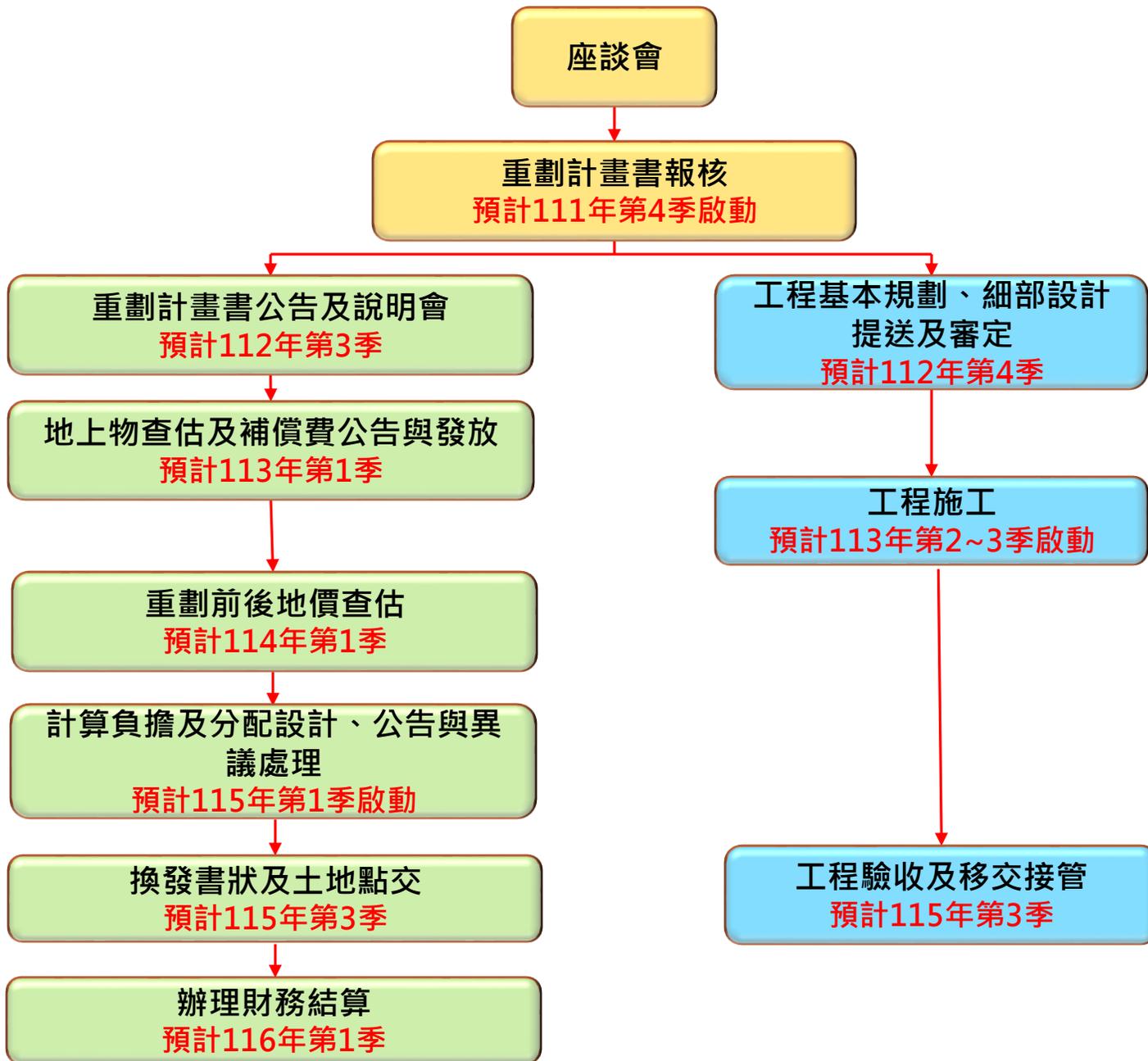
➤ 臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，該補償標準以臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例規定辦理。

六



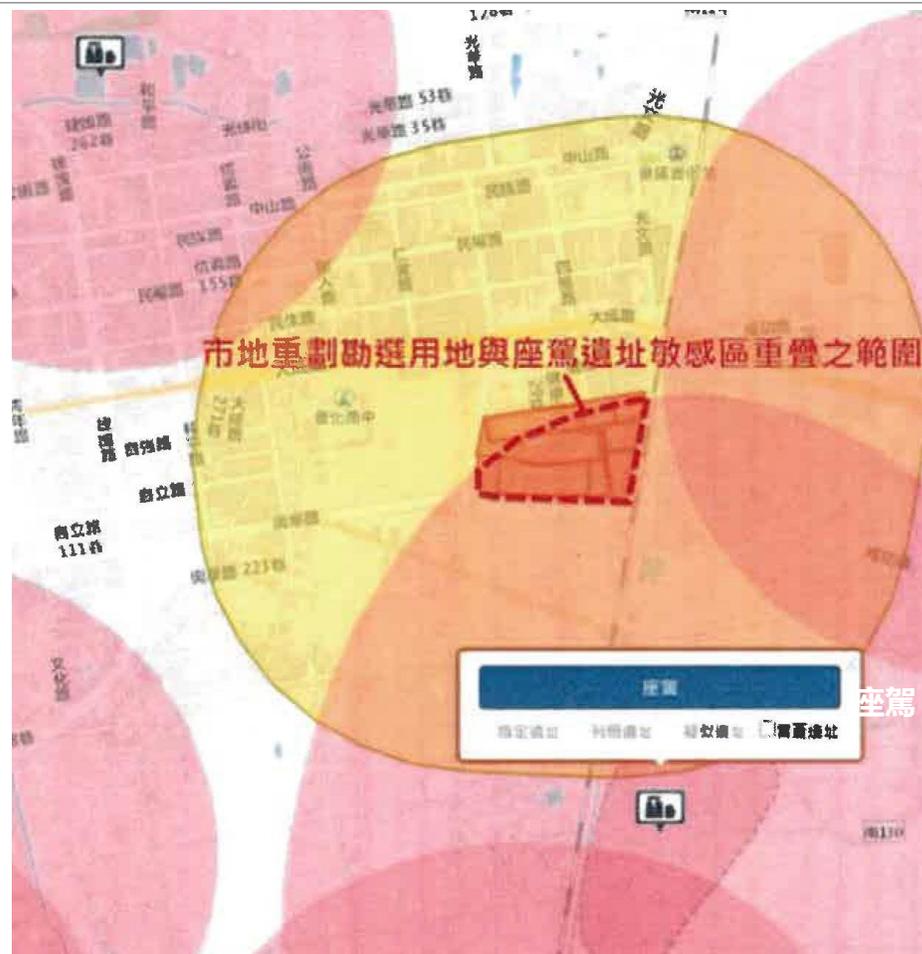
重劃程序及預定 期程



七、配合事項

➤ **文化資產保存法第58條第2項**
重大營建工程計畫如鄰近疑似遺址(位於500m敏感區範圍)時，開發單位應進行地表調查(必要時以鑽探輔助)。

➤ **文化資產保存法第54條第1項**
主管機關為保護、調查或發掘考古遺址，認為有進入公、私有土地之必要時，應先通知土地所有人、使用人或管理人；土地所有人、使用人或管理人非有正當理由，不得規避、妨礙或拒絕。





簡報結束~

感謝聆聽...

連絡資訊:

臺南市政府地政局

市地重劃科

代理科長:黃冠程 3901298

科 員:顏美惠 3901539