

臺南
TAINAN



臺南市第十二期怡中 市地重劃區 土地所有權人說明會

報告單位：臺南市政府地政局

民國 110 年 9 月

會議流程

下午場		晚上場
時間	內容	時間
14 : 30 ~ 15 : 00	簽到	19 : 00 ~ 19 : 30
15 : 00 ~ 15 : 10	主席致詞	19 : 30 ~ 19 : 40
15 : 10 ~ 15 : 30	簡報進行	19 : 40 ~ 20 : 00
15 : 30 ~ 16 : 30	意見交流	20 : 00 ~ 21 : 00
16 : 30	會議結束	21 : 00

簡報大綱

1. 市地重劃區位置及範圍
2. 法令依據
3. 辦理重劃原因及預期效益
4. 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數
5. 土地所有權人同意重劃情形
6. 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積
7. 土地總面積
8. 預估公共設施用地負擔
9. 預估費用負擔
10. 土地所有權人重劃平均負擔比率概計
11. 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則
12. 財務計畫
13. 預定重劃工作進度表
14. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

1 市地重劃區位置及範圍

◎重劃區位於「變更臺南市安南區細部計畫A15區(和順地區原農漁區變更為住宅區)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」範圍內，全區皆為怡中段土地，面積89,193.72 m²。

◎重劃範圍四鄰如下：

▶ (一)西側基地：

南以怡安路二段為界(不包含臺南原佃及台灣電力股份有限公司台南區營業處安順變電所、東以怡安路二段456巷為界、西以AN15-24-10M計畫道路(尚未開闢)為界、北以本原街一段97巷為界。

▶ (二)東側基地：

南以怡安路二段為界、東以北安路三段為界、西以AN15-28-10M計畫道路(尚未開闢)為界、北以AN15-26-10M計畫道路(尚未開闢)為界。



2 法令依據

- 依據平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第14條。
- 本重劃區都市計畫**主要計畫**「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」業經本府92年1月14日南市都計字第09102262140號公告發布實施。
- 本重劃區都市計畫**細部計畫**「變更臺南市安南區細部計畫A15區(和順地區原農漁區變更為住宅區)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」業經本府108年11月27日府都綜字第1081202442A號公告發布實施。

經臺南市政府環境保護局查告

免實施環境影響評估

經臺南市政府農業局查告

無列管珍貴樹木

經臺南市政府水利局查告非屬公告在案之山坡地範圍

免擬具水土保持計畫

經臺南市文化資產管理處查告

現無指定或登錄在案之文化資產

經中央地質調查所查告

非屬地質敏感區

3 辦理重劃原因及預期效益

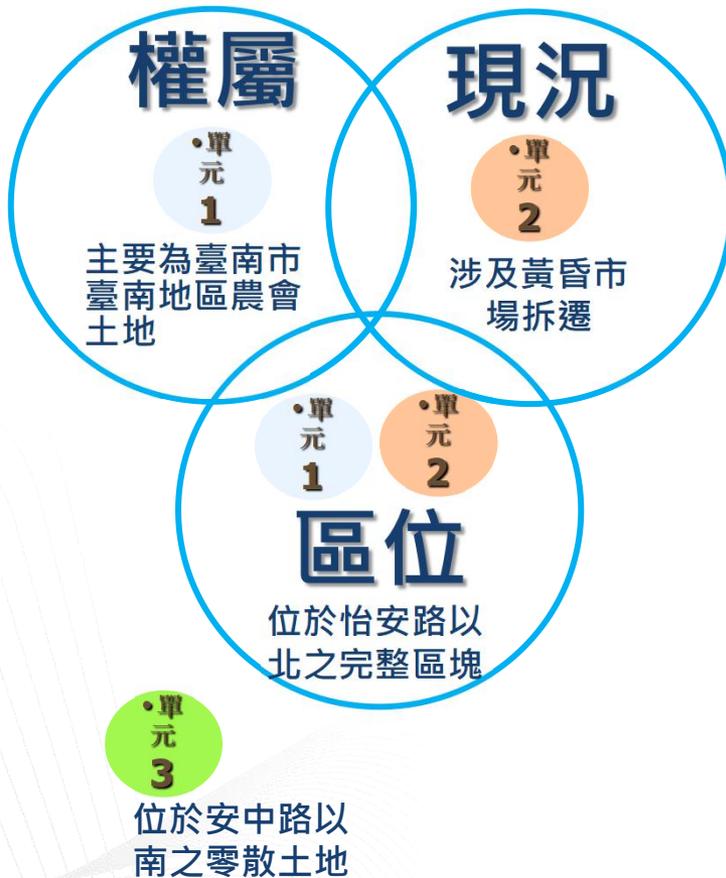
(一)都市計畫沿革：



3 辦理重劃原因及預期效益

(二)重劃區辦理原因：

- 本重劃區係依**權屬**、**現況**、**區位**特性劃分為3處重劃單元並規定得辦理分區開發，其都市計畫原意係賦予重劃執行單位重劃作業之彈性。
- 因**開發程度不同**，**土地公告現值差異過大**，如欲將3個單元整併一起辦理市地重劃，除**增加地上物拆遷等困難**外，亦將因3個單元間的地價差異過大，恐引發**地主須跨區調整土地分配等困境**。
- 因不宜合併辦理市地重劃，臺南市市地重劃委員會 108 年第 2 次會議決議以怡安路二段北側之重劃單元(1)及重劃單元(2)區塊作為本次市地重劃辦理範圍。
- 本重劃區範圍於110年5月27日經內政部審查會議審議通過，原則同意辦理。



土地權屬情形圖



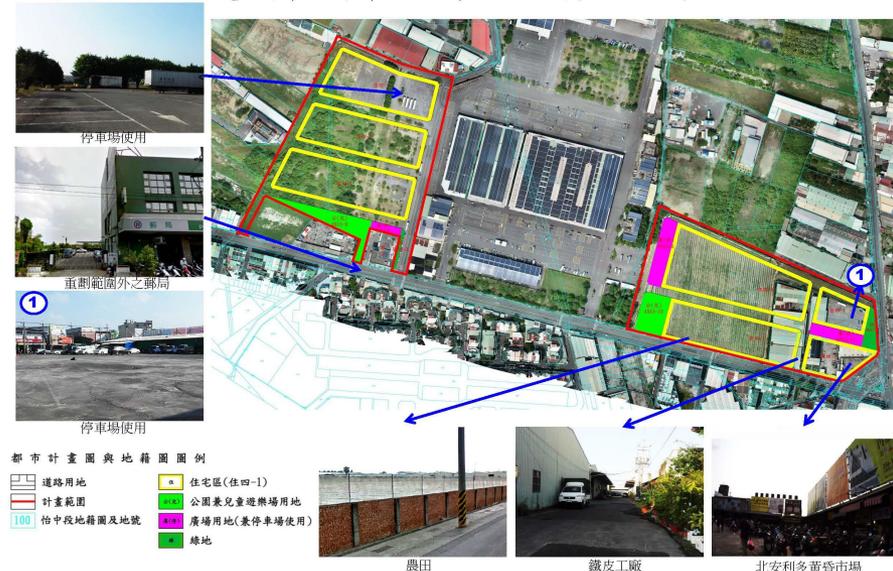
各重劃單元開發範圍圖

3 辦理重劃原因及預期效益

(三)重劃後環境改善及配合都市計畫設置公共設施：

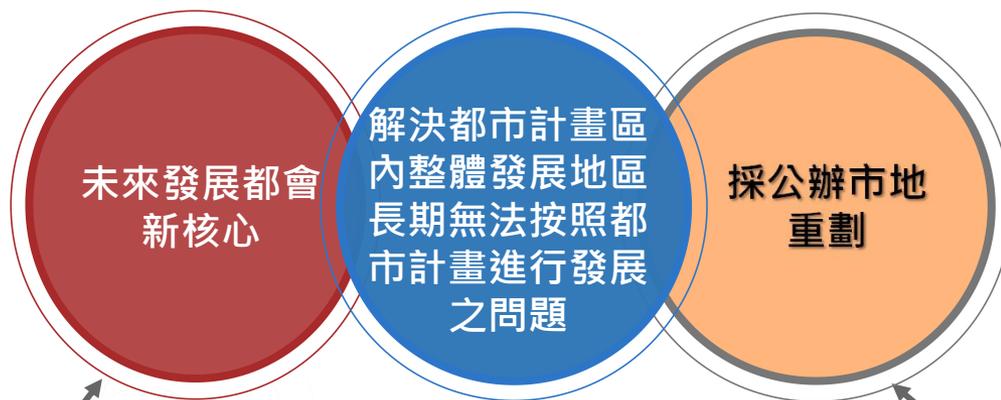
- 因重劃區內建物皆屬臨時性設施物，故無配合相關規定設置下水道等設施，以維持衛生，亦無公園綠地等可供休憩之設施，環境品質尚待改善。
- 本重劃區高程平均約高於海面2~3公尺，地勢低窪，且地下水位約為地下1~3公尺，地下水水位較高，缺乏合適之排水設施處理當地淹水問題。
- 本府於90年8月發布實施「擬定臺南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案」，並規定本重劃區以市地重劃方式開發，區內道路未開闢，連通性不佳，亟需設置道路及停車空間等合適之公共設施以活化當地交通，辦理土地重劃作業刻不容緩。
- 未來辦理市地重劃時，將取得公共設施用地，並設置公園綠地、下水道、滯洪池及道路等設施，提升環境品質及改善地區交通，藉由公共設施之完備，增加怡安路二段之排水設施，提升排水機能，改善地區排水設施不足及衛生不佳之情形，可望引入更多居住空間及增加沿路街之商業設施之投資機會，提升當地生活機能。

臺南市怡中市地重劃區-土地使用現況圖



3 辦理重劃原因及預期效益

(四)預期效益：



藉由市地重劃開發方式，提升公共設施之完善，將怡安路及北安路一帶，帶來城市新貌，提升當地生活機能

將計畫區重劃單元中同質性較高的重劃單元(1)及單元(2)，整併一起辦理公辦市地重劃

藉由政府公辦重劃之公益性，替民眾減少不必要之紛爭

4

重劃區公私有土地總面積及土地所有權人數

權屬	所有權人數	面積(m ²)
公有土地	1	133.48
私有土地	57	89,060.24
合計	58	89,193.72

註：本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數係統計至110年2月19日檢陳重劃計畫書(草案)報請內政部核定之日。

5

土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請 (同意) 人數		未申請 (同意) 人數		總面積 (m ²)	申請 (同意) 面積(m ²)		未申請 (同意) 面積(m ²)	
	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)		面積	比例 (%)	面積	比例 (%)
57	33	57.89	24	42.11	89,060.24	85,032.28	95.48	4,027.96	4.52

註：

- 1.本重劃區私有土地所有權人同意重劃情形係統計至110年2月19日檢陳重劃計畫書(草案)報請內政部核定之日，**已符合平均地權條例第60條第3項規定，徵得私有地主人數及面積過半同意。**
- 2.統計至110年8月5日寄發開會通知函，本重劃區私有土地所有權人人數為54人，同意人數為32人，同意人數比例為59.26%，同意土地面積85,019.8m²，土地面積同意比例為95.46%。

6

重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	使用情形
1	中華民國	臺南市政府工務局	0	停車使用
	中華民國	臺南市政府水利局	0	鐵棚、鐵皮屋、伸縮棚、攤販
	中華民國	財政部國有財產署	0	鐵皮屋
總計			0	

依據本府109年1月14日辦理臺南市怡中市地重劃區抵充公有土地會勘，本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，爰無法依平均地權條例第60條規定辦理抵充。

7

土地總面積

都市計畫土地使用分區		面積(m ²)	百分比(%)
可建築用地	住宅區	58,946.24	66.09%
	小計		
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	4,418.67	4.95%
	廣場兼停車場用地	3,200.81	3.59%
	綠地	1,038.87	1.16%
	道路用地	21,589.13	24.20%
	小計	30,247.48	33.91%
合計		89,193.72	100.00

項目	土地所有權人數	面積(m ²)
公有土地	1	133.48
私有土地	57	89,060.24
合計	58	89,193.72

8 預估公共設施用地負擔

公共設施項目		面積(m ²)
公共設施	公園兼兒童遊樂場用地	4,418.67
	廣場兼停車場用地	3,200.81
	綠地	1,038.87
	道路用地	21,589.13
總計		30,247.48

公共設施用地負擔總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

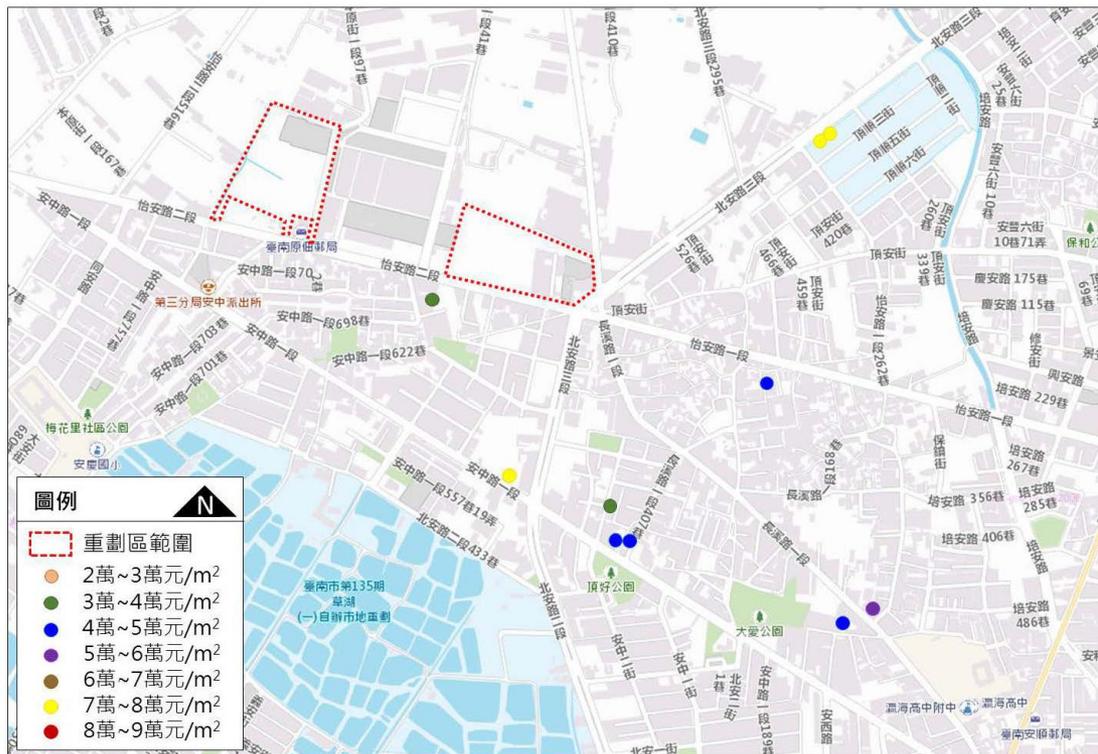
重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$\begin{aligned}
 & \frac{30,247.48 - 0}{89,193.72 - 0} \\
 = & \frac{30,247.48}{89,193.72} \doteq \underline{\underline{33.91\%}}
 \end{aligned}$$

預估費用負擔

(一)估計重劃後平均地價：

重劃範圍周邊臨主次要道路之住宅區土地交易單價約介於 58,136 至 75,632 元 / m^2 ；臨巷道之住宅區土地交易單價約介於 30,000 至 47,981 元 / m^2 。



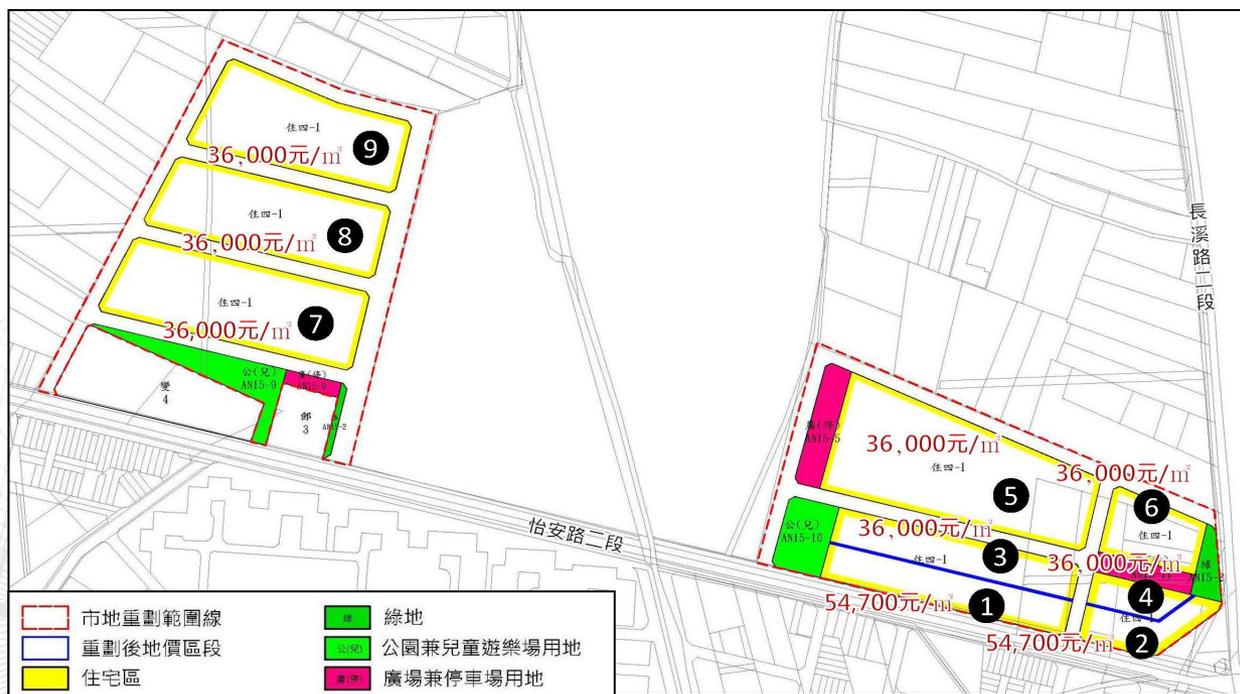
內政部不動產交易實價查詢服務網重劃區附近住宅區土地交易價格分布示意圖

9

預估費用負擔

(一)估計重劃後平均地價：

- 依據周邊土地交易案例，並考量區段條件差異及發展成熟度進行調整計算後，重劃後臨主要道路區段1、2之區段地價估計為54,700元/㎡、臨巷道區段3、4、5、6、7、8、9之區段地價估計為36,000元/㎡，初估本重劃區估計重劃後平均地價為38,280元/㎡。
- 實際金額須待地價評議委員會審查通過後為準。



9

預估費用負擔

(二) 估算費用負擔：

項 目		金 額 (萬元)	小 計	總 計
工程費用	整地工程	4,355	36,041	45,532
	公共設施及管線工程	20,561		
	工程管理費	11,125		
重劃費用	地上物拆遷補償費	7,881	8,429	
	重劃業務費	548		
貸款利息			1,062	

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地)

$$= \frac{36,041 \text{ 萬元} + 8,429 \text{ 萬元} + 1,062 \text{ 萬元}}{3.828 \text{ 萬元} / \text{m}^2 \times (89,193.72 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2)}$$

$$\approx \underline{\underline{13.34\%}}$$

貸款利息：依據臺南市政府109年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為0.65%，另預估調整幅度0.25%，貸款利率以年率0.9計算，貸款4年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

10 土地所有權人平均重劃負擔概計

(一) 公共設施用地負擔：

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、河川及未登記地抵充外，應由參加重劃土地所有權人共同負擔。

本重劃區公共設施用地負擔比例為：33.91%

(二) 費用負擔：

費用負擔含括以下項目：

- 1、工程費用：包括道路、橋樑、溝渠、鄰里公園、地下管道等公共工程之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費。
- 2、重劃費用：包括地上物拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。
- 3、貸款利息

本重劃區費用負擔比例為：13.34%

(三) 土地所有權人平均重劃負擔

- 1、依據市地重劃實施辦法第14條規定，計算重劃平均負擔比率。
- 2、**重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用平均負擔比率。**

本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比例為：47.25%

10

土地所有權人平均重劃負擔概計

(四)本重劃區平均負擔比率：



◆ 收取同意書時之重劃平均負擔比率：48.27%



- 依都市計畫樁位公告內容辦竣土地逕為分割，公共設施用地平均負擔比率降低0.06%。
- 送內政部審查重劃計畫書，依內政部意見調整費用負擔，費用平均負擔比率降低0.96%。
- 合計共降低負擔比率1.02%。

◆ 內政部核定重劃計畫書之重劃平均負擔比率：47.25%

- 依平均地權條例第60條規定，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(抵費地)，於重劃過程中無須支付現金，僅於分配完成後依實際分配情形繳納或領取差額地價(差額地價係按評定重劃後地價計算)。

11 重劃負擔減輕原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區，
故不另訂負擔減輕原則。

12 財務計畫

項目	數量	單位
預計地主配回建地總面積	47,049.69	m ²
預計可取得抵費地總面積	11,896.55	m ²
財源籌措方式	本重劃區計畫書所列各項費用將向金融機構借貸支應，或視需要由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。	
償還計畫	由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。	

13 預定重劃工作進度表(重劃行政作業)

至110年底
預計進度

110
年度

- 工程規劃設計(109年8月~110年12月)
- 公告重劃計畫書(08.23~09.22)
- 舉行土地所有權人說明會(09.08)
- 地籍測量實施計畫報核 (09月~12月)
- 地上物查估公告、補償費發放(10月~12月)

明年預
計進度

111
年度

- 查定重劃前後地價(01月~06月)
- 土地分配設計及計算負擔(7月~12月)

112
年度

- 公告禁止土地移轉及禁建等事項(01月~113年05月)
- 分配草案說明會(01月~05月)
- 分配結果公告及異議處理(06月~11月)
- 地籍整理及權利變更登記(12月~113年05月)

113
年度

交接及清償(06月~12月)

114
年度

- 財務結算(01月~04月)
- 成果報告(05月~08月)

註：倘因疫情影響工作進度，將配合調整工作期程。

13 預定重劃工作進度表(重劃工程作業)

110年度

- ◆ 基本規劃設計(110年08月04日同意備查)
- ◆ 出流管制計畫書(110年05月12日核定)
- ◆ 都市設計審議(110年06月24審查通過)

至110年底
預計進度



110
年度

- ◆ 細部設計成果提送及核定(10月)
- ◆ 委託施工招標作業(04月~12月)

111
年度

- ◆ 工程施工(01月~112年12月)

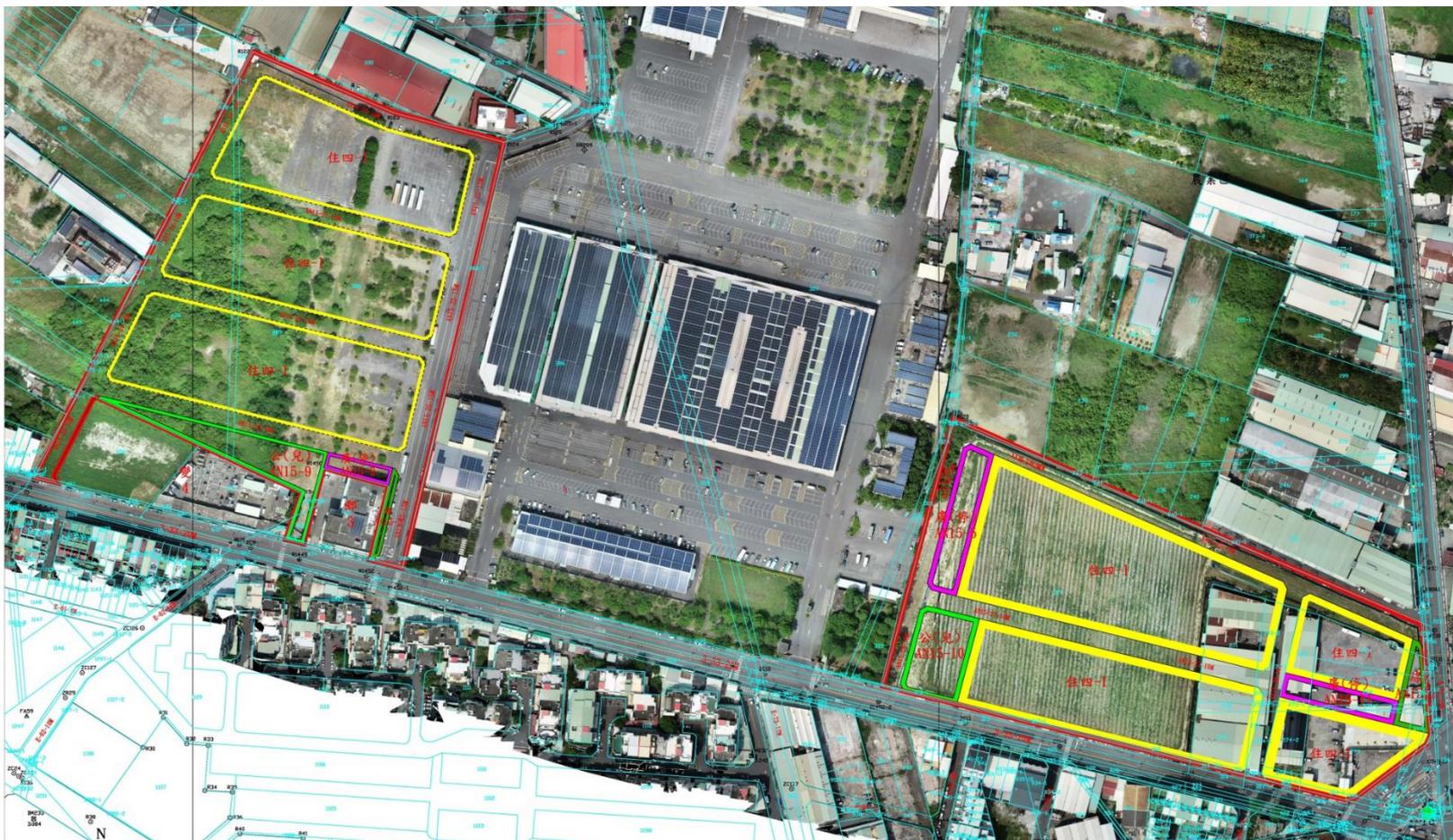
113
年度

- ◆ 工程驗收及移交(1月~113年06月)

註：倘因疫情影響工作進度，將配合調整工作期程。

14

重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



都市計畫圖與地籍圖圖例

-  道路用地
-  住宅區(住四-1)
-  計畫範圍
-  鄰里公園兼兒童遊樂場用地
-  100 呎中段地籍圖及地號
-  廣場用地(條件車場使用)
-  綠地

0 25 50 100M
 比例尺:1/1000 單位:公尺

簡報結束

THANKS

2021.09

臺南市政府地政局市地重劃科

承辦人：戴志安 06-2991111分機7718

地址：70801臺南市永華路二段6號市政大樓九樓

