

臺南市第十二期怡中市地重劃區
重劃計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 110 年 7 月

目 次

一、市地重劃地區及範圍.....	1
二、法令依據.....	3
三、辦理重劃原因及預期效益.....	4
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	8
五、土地所有權人同意重劃情形.....	8
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	9
七、土地總面積.....	9
八、預估公共設施用地負擔.....	9
九、預估費用負擔.....	10
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	13
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	13
十二、財務計畫.....	13
十三、預定重劃工作進度表.....	14
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	14
十五、座談會會議紀錄.....	14
十六、附件.....	14

附 件

- 附件一：「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」本府 92 年 1 月 14 日南市都計字第 09102262140 號公告影本 附 1-1
- 附件二：「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」本府 108 年 11 月 27 日府都綜字第 1081202442A 號公告影本..... 附 2-1
- 附件三：免環境影響評估公文影本..... 附 3-1
- 附件四：免水土保持計畫公文影本..... 附 4-1
- 附件五：無珍貴樹木公文影本..... 附 5-1
- 附件六：無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀公文影本 附 6-1
- 附件七：無敏感地質公文影本..... 附 7-1
- 附件八：臺南市政府都市發展局 110 年 3 月 15 日南市都綜字第 1100339143 號函影本及臺南市政府地政局 110 年 3 月 3 日南市地劃字第 1100293145 號書函影本..... 附 8-1
- 附件九：臺南市市地重劃委員會 108 年第 2 次會議紀錄 附 9-1
- 附件十：淹水訪談紀錄..... 附 10-1
- 附件十一：重劃區土地使用現況圖..... 附 11-1
- 附件十二：公有土地分布示意圖..... 附 12-1
- 附件十三：舉行座談會之通知及紀錄影本..... 附 13-1
- 附件十四：抵充地會勘紀錄影本..... 附 14-1
- 附件十五：重劃區工程費用編列說明..... 附 15-1
- 附件十六：臺南市政府水利局 110 年 5 月 12 日南市水雨字第 1100590614 號函影本..... 附 16-1
- 附件十七：鄰近土地交易價格參考表..... 附 17-1
- 附件十八：預定重劃工作進度表..... 附 18-1
- 附件十九：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖..... 附 19-1

臺南市第十二期怡中市地重劃區重劃計畫書

一、市地重劃地區及範圍

本重劃區位於「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 平方公尺，範圍四鄰敘明如下：

(一)西側基地:

- 1.南以怡安路二段(3-33-20M 計畫道路)為界(不包含經需地單位取得土地且已開闢之臺南原佃郵局(臺南 47 支)(郵政用地 3)及台灣電力股份有限公司台南區營業處安順變電所(變電所用地 4))。
- 2.東以怡安路二段 456 巷(AN15-25-15M 計畫道路)為界。
- 3.西以 AN15-24-10M 計畫道路(尚未開闢)為界。
- 4.北以本原街一段 97 巷(AN15-20-10M 計畫道路)為界。

(二)東側基地:

- 1.南以怡安路二段(3-33-20M 計畫道路)為界。
- 2.東以北安路三段(3-32-30M 計畫道路)為界。
- 3.西以 AN15-28-10M 計畫道路(尚未開闢)為界。
- 4.北以 AN15-26-10M 計畫道路(尚未開闢)為界。



圖 1-1 本重劃區地理位置示意圖

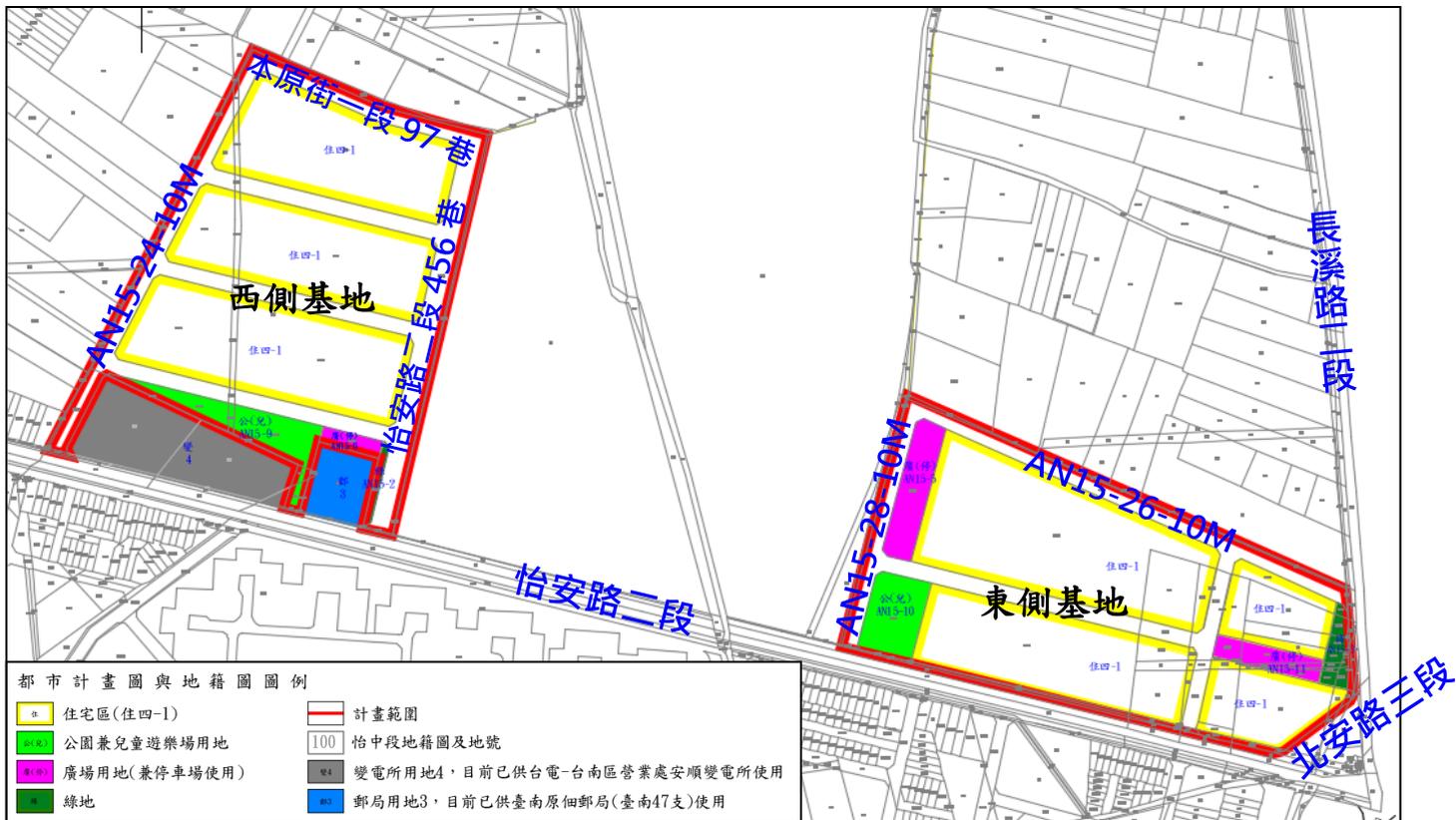


圖 1-2 本重劃區都市計畫地籍套繪圖

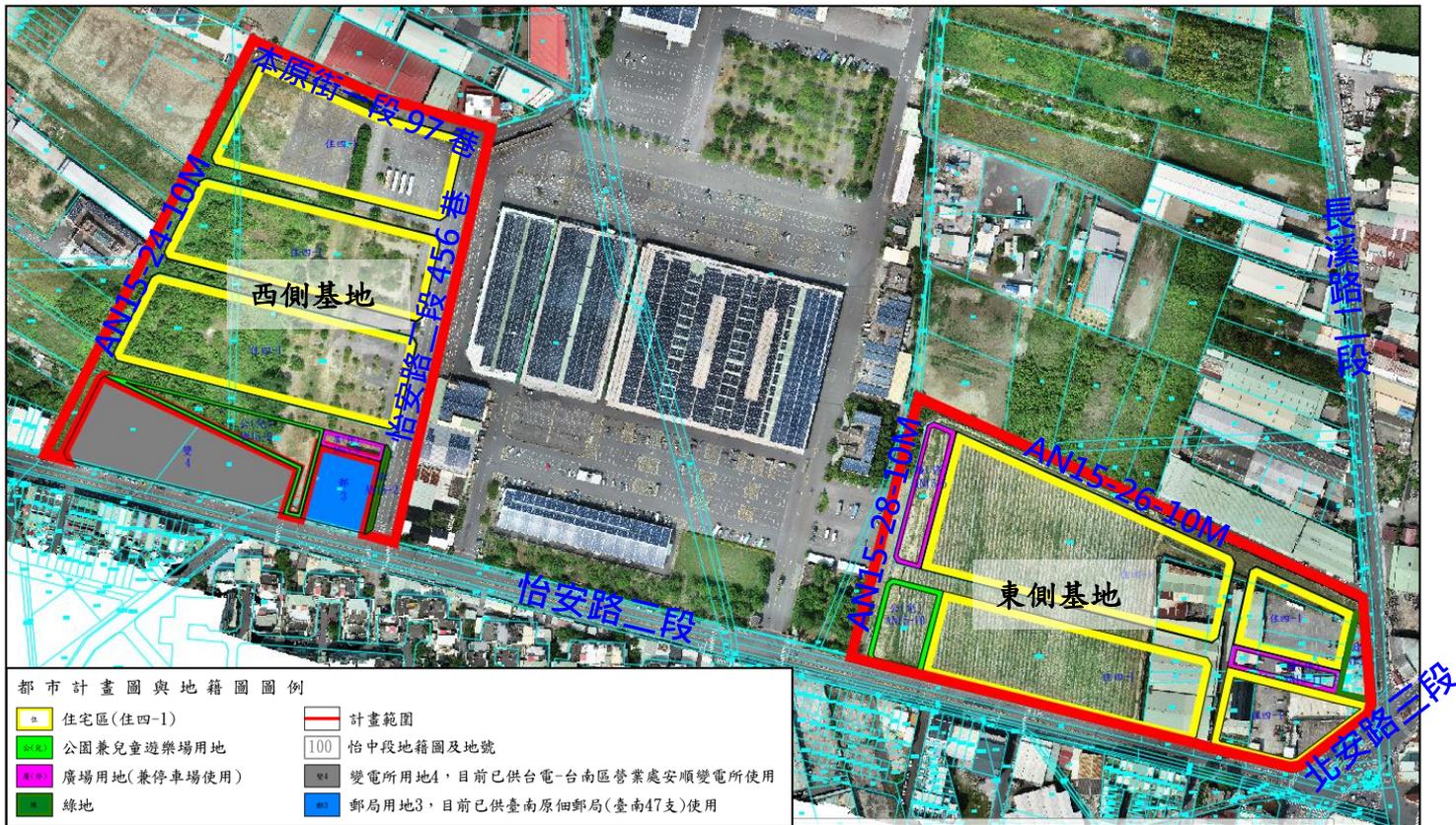


圖 1-3 本重劃區範圍示意圖

二、法令依據

- (一)依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二)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(如附件一)。
- (三)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(如附件二)。
- (四)本重劃區經臺南市政府環境保護局 109 年 6 月 15 日環綜字第 1090065860 號函查告:市地重劃非屬認定標準規範之開發行為,免實施環境影響評估;惟日後區內進行個開發行為需認定應否實施環境影響評估者,請依「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」格式填寫,並請目的事業主管機關一併檢附「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」,由目的事業主管機關確認後轉送環保局審認。檢附公文影本 1 份(如

附件三)。

- (五)本重劃區經臺南市政府水利局 109 年 6 月 15 日南市水保字第 1090711894 號函查告：本重劃區地號土地皆非位屬公告之山坡地及特定水土保持區範圍內，免依水土保持法規定辦理水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件四）。
- (六)本重劃區經臺南市政府農業局 109 年 6 月 11 日南市農森字第 1090717723 號函查告：範圍內無既有列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（如附件五）。
- (七)本重劃區經臺南市文化資產管理處 109 年 6 月 18 日南市文資處字第 1090713348 號函說明：自 107 年 1 月 1 日起，本市開發行為涉及有形文化資產項目查詢服務已全面改為無紙化線上查詢方式提供，請逕洽「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」(<http://tchgis.tainan.gov.tw>)查詢。本重劃區經線上查詢後，重劃範圍內現無屬「文化資產保存法」第 3 條規定指定或登錄在案之古蹟、歷夫建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀等有形及無形文化資產文化資產。另依「文化資產保存法」第 57 條第 2 項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」本案於進行開發時，將遵照上開相關規定辦理，俾利遺址保存。檢附公文影本及查詢結果 1 份（如附件六）。
- (八)本重劃區經經濟部中央地質調查所 109 年 6 月 17 日經地企字第 10900090560 號函查告：本重劃區非位屬目前已公告之地質敏感區內，檢附公文影本 1 份（如附件七）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

本開發區自民國 68 年 10 月公告發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」納入都市計畫範圍並編定為「農漁用地」後，陸續於 72 年 10 月發布實施「變更臺南市主要計畫（通盤檢討）案」將「農漁區」變更為「低密度住宅區」列為「第四期發展地區」，並規定「..以市地重劃方式辦理，以取得公共設施用地」；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」，將計畫區劃分為「建成區」及「市地重劃區」二部分；於 92 年 1 月 14 日南市都計字第 09102262140 號

公告發布實施「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」，將本計畫區分期分區發展期別修正為「第二期發展地區」；後於 102 年 10 月併入「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」內，並依該細部計畫規定，本計畫區部分土地應以市地重劃方式開發，因部分土地現況已有建物，實施市地重劃確有困難，本府遂辦理本計畫區通盤檢討，並於 106 年 2 月公告徵求意見、106 年 11 月 21 日起進行公開展覽 30 天、106 年 12 月 7 日辦理公開展覽說明會，後於 107 年 9 月 25 日臺南市都市計畫委員會第 74 次會議審議通過，並依會議決議指示，針對都市計畫書圖於公展內容不符部分，分別於 107 年 12 月補充完成都市計畫書圖再公展程序及於 108 年 1 月 14 日完成再公開展覽說明會，並於 108 年 11 月 27 日府都綜字第 1081202442A 號函公告發布實施「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」。

(二)重劃區辦理原因及特殊情形：

按都市計畫所指定整體開發地區以全部範圍一次辦理重劃開發最能達成整體開發之目的與效益。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」尚未完成整體開發地區，依權屬(單元(1)主要為臺南市臺南地區農會土地)、現況(單元(2)涉及黃昏市場拆遷)及區位(單元(1)、(2)係位於怡安路以北之完整區塊，單元(3)則位於安中路以南之零散土地)等特性劃分為 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，並非以分區辦理重劃開發為原則（如附件八）。

因安中路一段南側區塊以建成區為主，與怡安路二段北側區塊開發程度不同，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，爰本府認為不宜合併辦理市地重劃，遂提請臺南市市地重劃委員會 108 年第 2 次會議審議，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（如附件九）。



圖 3-1 土地權屬情形圖



圖 3-2 各重劃單元開發範圍圖

(三)公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內劃設公共設施用地(如下表所示)有公園兼兒童遊樂場用地面積約 4,418.67 平方公尺；廣場兼停車場用地面積約 3,200.81 平方公尺；綠地用地面積約 1,038.87 平方公尺；道路用地面積約 21,589.13 平方公尺。本案重劃區公共設施用地以土地所有權人共同負擔方式取得，合計約 30,247.48 平方公尺，占總計畫面積 33.91%。

項目	面積(平方公尺)	佔重劃區比例(%)
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%
共同負擔取得	30,247.48	33.91%

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

1.提供可建築用地面積：

本重劃區除公設用地外，住宅區面積約計 58,946.24 平方公尺，占總計畫面積 66.09%。

2.容納人數：

本重劃區之土地使用分區劃設為住宅區(住四-1)，以建蔽率 50%、容積率 180%、每人享有樓地板面積 50 平方公尺計算，推估本案約可容納 2,000 人。

3.預估土地增值幅度：

依內政部實價登錄鄰近重劃前土地市場交易行情，並參考本重劃區範圍土地目前公告土地現值，評估本重劃區範圍土地於重劃前合理地價約在 19,500~28,000 元/平方公尺，計算後重劃前平均地價約 20,200 元/平方公尺；而未來經市地重劃地籍重新整理、公共設施興建後，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，並考量各案例宗地條件差異及發展成熟度進行修正，預估重劃後平均地價約 38,280 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 1.8~2.0 倍。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區範圍主要分布於本市安南區綜合農產品批發市場(花卉市場)兩側，西側範圍主要使用現況為空地及停車場使用，東側範圍除了北安路、長溪路及怡安路口街角地為北安利多黃昏市場及其市場停車空間，其餘土地作為鐵皮工廠使用，並有部分空地及農作使用，因黃昏市場及鐵皮工廠皆為臨時設置，非屬依規定設置之合法建物，故無配合設置下水道等設施維持衛生，亦無公園綠地等可供休憩之設施，環境品質不佳。另本重劃區高程平均約高於海水面 2~3 公尺，地勢低窪，且地下水位約為地下 1~3 公尺，地下水位較高，經訪談當地里長，近 5 年發生過淹水深度約 30~100 公分之事件，缺乏合適之排水設施處理當地淹水問題（訪談紀錄如附件十）。

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，

惟當地遲未開發，亦無設置合適之公共設施以活化當地。

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，改善地區淹水及衛生不佳之情形，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，亦可縮短地區發展年期，改善地區發展遲緩之狀況。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件十一）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有土地	1	133.48	
私有土地	57	89,060.24	
合計	58	89,193.72	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

(二)重劃區公有土地產權及使用情形如下，公有土地分布示意圖（如附件十二）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1	中華民國	臺南市政府工務局	1	12.39	停車場
	中華民國	臺南市政府水利局	1	110.38	鐵棚、鐵皮屋、伸縮棚、攤販
	中華民國	財政部國有財產署	1	10.71	鐵皮屋
合計			3	133.48	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 47.25%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後列入土地所有權人共同負擔。

統計至 110 年 07 月

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 (平方公尺)	申請 (同意) 面積(平方公尺)		未申請 (同意) 面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
57	33	57.89	24	42.11	89,060.24	85,032.28	95.48	4,027.96	4.52
公有土地面積: 133.48 m ²					可抵充之公有土地面積: 0 平方公尺				

註：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。

(二)座談會辦理情形：

本府於 109 年 5 月 6 日假臺南市安南區梅花里活動中心召開重劃區土地所有權人座談會，提供土地所有權人之說明資料，其重劃總平均負擔比率為 48.27%，是日計有 23 位私有土地所有權人(約占重劃區私有土地所有權人之 40.35%)到場，會中土地所有權人提出意見包含擴大重劃範圍、節省開發工程費用及詢問如何辦理土地分配等事項，經與會現場說明及納入地主意見後，修訂調整重劃計畫書內容，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件十三)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本府於 109 年 1 月 14 日辦理公有土地抵充情形會勘，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，檢附抵充會勘紀錄(如附件十四)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 133.48 平方公尺，私有土地面積約計 89,060.24 平方公尺，合計約 89,193.72 平方公尺。

八、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計有：

公共設施項目	面積(公頃)
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
合計	30,247.48

註：實際面積以地政事務所實地分割測量面積為準

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$= 30,247.48 \text{ 平方公尺} - 0 \text{ 公頃} = 30,247.48 \text{ 平方公尺}$$

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{30,247.48_{(m^2)} - 0_{(m^2)}}{89,193.72_{(m^2)} - 0_{(m^2)}} = \frac{30,247.48_{(m^2)}}{89,193.72_{(m^2)}} = 33.91\%$$

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額(萬元)	備註
工程費用	1.整地工程	4,354.88	本案排水工程項目包含設置兩座地下滯洪池(另含兩組抽水機組)、箱涵及側溝等設施。
	2.道路工程	4,071.38	
	3.排水工程	7,441.21	
	4.污水工程	1,565.60	
	5.共同管道工程	2,957.71	
	6.其他公共設施	4,525.57	
	7.工程管理費 (空氣污染防治費、設計監造服務費、專案管理服務費、工程準備金、物價調整款)	11,124.72	
	小計	36,041.07	

重劃費用	1.地上物拆遷補償費	7,881.00	
	2.重劃業務費	548.00	
	小計	8,429.00	
貸款利息		1,061.87	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%，貸款利率以年利率 0.9%計算，貸款 4 年分年估 算，未來以實際借貸利率為 準。
總計		45,531.94	

(二)費用負擔平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \times 100\%$$

$$= \frac{36,041 \text{ 萬元} + 8,429 \text{ 萬元} + 1,062 \text{ 萬元}}{3.828 \text{ 萬元/m}^2 \times (89,193.72 \text{ (m}^2) - 0 \text{ (m}^2)})} = 13.34\%$$

(三)本重劃區工程費用係參酌本府工務單位及公共工程價格資料庫之造價標準所編列，另考量本重劃區之滯洪需求，分別於重劃區東側基地及西側基地各設置一座地下式滯洪池(本重劃區工程費用編列說明如附件十五)。

本重劃區東側基地位於鹽水溪排水分區內，基地銜接主要雨水下水道系統為 CD 排水幹線系統，銜接點位於北安路與怡安路二段路口；西側基地位於海尾寮排水分區內，主要雨水下水道系統為 D 排水幹線系統，銜接點位於怡安路二段與安中路一段 698 巷路口，本重劃區排水工程，已於 110 年 5 月 12 日經本府水利主管機關原則同意出流管制計畫書(如附件十六)。

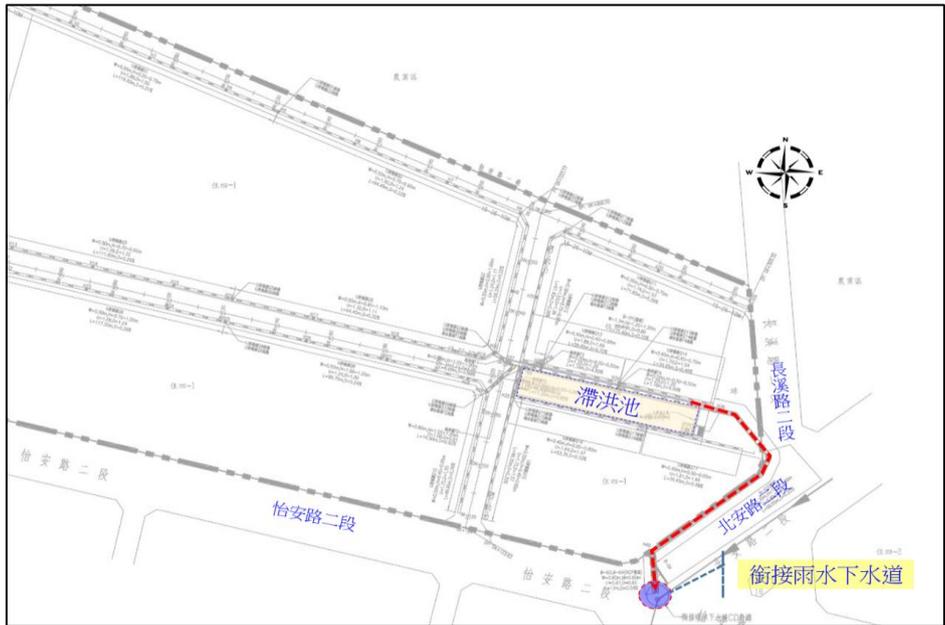


圖 9-2 東側基地雨水下水道銜接示意圖

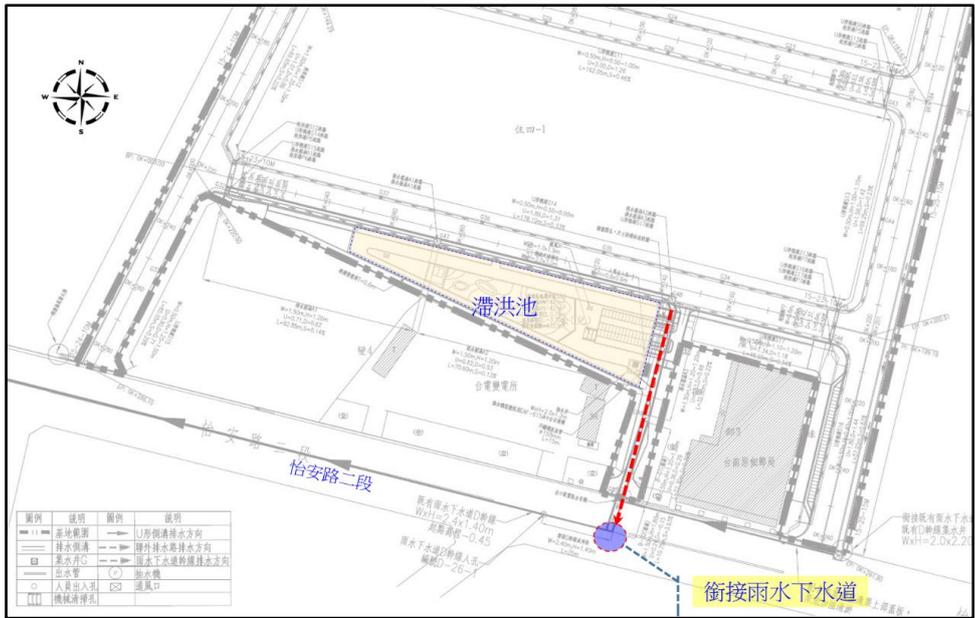


圖 9-3 西側雨水下水道銜接示意圖

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 38,280 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網蒐集重劃區周邊土地交易案例，依案例與勘估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 之區段地價為 54,700 元/m²、臨巷道區段 3、4、5、6、7、8、9 之區段地價為 36,000 元/平方公尺，重劃後平均地價為 38,280 元/平方公尺(如附件十七)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 33.91\% + 13.34\% = 47.25\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

經清查後，本重劃區並無存有合法建物或既成社區，故本案無須訂定重劃負擔減輕原則。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：約新台幣 45,532 萬元。

(二)財務籌措方式：

1.向金融機構借貸支應。

2.視需要由本府編列平均地權重劃基金預算支應。

(三)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。

(四)現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

單位:萬元

項目		合計	110年	111年	112年	113年
重劃負擔 總費用	工程費	36,041	1,501	18,018	16,522	0
	重劃費用	8,429	91	8,038	137	163
	小計	44,470	1,592	26,056	16,659	163
	貸款利息	1,062	14	249	399	400
	小計	45,532	1,606	26,305	17,058	563
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	45,540	-	-	-	45,540
	小計	45,540	-	-	-	45,540
當期淨值		8	(1,606)	(26,305)	(17,058)	44,977

註：1.當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2.貸款利息係依據臺南市政府 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%，貸款利率以年利率 0.9%計算，貸款 4 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

(五)重劃區預估取得抵費地面積約 11,896.55 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 38,280 元，經試算後預估土地處分收入約 45,540 萬元，預估收支平衡，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

自民國 108 年 9 月至民國 114 年 8 月止-重劃區預定重劃工作進度表
(如附件十八)。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (如附件十九)。

十五、座談會會議紀錄 (如附件十三)。

十六、附件

附件一:「變更台南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」本府 92 年 1 月 14 日南市都計字第 09102262140 號公告影本

附件二:「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」本府 108 年 11 月 27 日府都綜字第 1081202442A 號公告影本

附件三:免環境影響評估公文影本

附件四:免水土保持計畫公文影本

附件五:無珍貴樹木公文影本

附件六:無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀公文影本

附件七:無敏感地質公文影本

附件八:臺南市政府都市發展局 110 年 3 月 15 日南市都綜字第 1100339143 號函影本及臺南市政府地政局 110 年 3 月 3 日南市地劃字第 1100293145 號書函影本

附件九:臺南市市地重劃委員會 108 年第 2 次會議紀錄

附件十:淹水訪談紀錄

附件十一:重劃區土地使用現況圖

附件十二:公有土地分布示意圖

附件十三:舉行座談會之通知及紀錄影本

附件十四:抵充地會勘紀錄影本

附件十五:重劃區工程費用編列說明

附件十六:臺南市政府水利局 110 年 5 月 12 日南市水雨字第
1100590614 號函影本

附件十七:鄰近土地交易價格參考表

附件十八:預定重劃工作進度表

附件十九:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖