臺南市第八期北安商業區市地重劃區

重劃計畫書(草案)

擬定機關：臺南市政府

中華民國 108 年 1 月

目　　次

一、市地重劃地區及範圍.....1
二、法令依據.....1
三、辦理重劃原因及預期效益.....2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....4
五、土地所有權人同意重劃情形.....4
六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....5
七、土地總面積.....5
八、預估公共設施用地負擔.....5
九、預估費用負擔.....6
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....7
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.....7
十二、財務計畫.....7
十三、預定重劃工作進度表.....8
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....8
十五、座談會會議紀錄.....8
十六、附件.....8

臺南市第八期北安商業區市地重劃區重劃計畫書(草案)

一、市地重劃地區及範圍

本案座落於安南區都市計畫區東南側，主要包括部分安西段、草湖段及理想段土地，其範圍南以計畫道路 4-52-15M（安通路五段）為界、東鄰計畫道路 3-32-30M（北安路二段）為界、西以計畫道路 AN29-8-12M 為界、北側以草湖(一)自辦市地重劃區相鄰，開發範圍面積約為 37.17 公頃。

二、法令依據

1、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。

2、內政部都市計畫委員會 106 年 4 月 11 日第 897 次會議審定「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」。

3、本重劃區經臺南市政府環境保護局 107 年 1 月 15 日環綜字第 1070001972 號函查告：市地重劃非屬認定標準規範之開發行為，惟其區內之各開發行為，應依「開發行為實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款」公告規定認定，應否實施環境影響評估，如有涉及社區興建或擴建，應依認定標準第 25 條規定辦理，檢附公文影本 1 份（如附件一）。

4、本重劃區經臺南市政府水利局 107 年 3 月 19 日南市水保字第 1070319511 號函查告：經查非屬公告在案之山坡地範圍，免擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件二）。

5、本重劃區經臺南市政府農業局 107 年 3 月 20 日南市農森字第 1070336333 號函查告:無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（如附件三）。

6、本重劃區經臺南市文化資產管理處 107 年 11 月 29 日南市文資處字第 1071343122 號函查告: 重劃範圍內現無指定或登錄在案之文化資產，檢附公文影本 1 份（如附件四）。

7、本重劃區經經濟部中央地質調查所 107 年 3 月 21 日經地企字第 10700064890 號函查告:非位屬目前已公告之地質敏感區內，檢附公文影本 1 份（如附件五）。

三、辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革：

本計畫範圍自民國 92 年「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」中將其設定從原「工 10」工業區變更為「商 60」以附帶條件規定另擬細部計畫並以自辦市地重劃完成開發。後於 97 年間併北側住宅區辦理擬定細部計畫作業，惟因「商 60」地主同意開發比例未達過半，遂調整為住宅區及商業區分別開發。現北側住宅區由民間自辦市地重劃作業中，「商 60」則尚未開發。考量目前都市計畫區內商業機能不足，為提高商業服務層級與強化核心機能，故將商 60 定位為商業副都心，並期望透過市地重劃方式開發，建構一處新興購物商圈進而帶動安南區整體發展。本重劃區「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」於 106 年 4 月 11 日經內政部都市計畫委員會第 897 次會議審議完成，以附帶條件變更為市地重劃方式開發。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：

截至目前為止尚未進行開發，目前基地現況以魚塭養殖為主，商業活動主要集中於北安路側，多為一層樓鐵皮屋以汽車修配廠為主，其餘範圍內建物則作為工廠使用與廢鐵回收場，範圍東西側各有溝渠流經，南側則為鹽水溪流域，致使本區土地使用發展遲緩，無法實現商業副都心之目標，伴隨本區在產業及國家公園等重大建設陸續完成之際，安南區商業區再發展契機已然形成，土地重整及再規劃與整理作業刻不容緩。

3、公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內計畫劃設公共設施用地(如下表所示)有廣場兼停車場用地約 151.40 平方公尺、公園用地約 50,059.15 平方公尺、廣場用地約 778.26 平方公尺、停車場用地約 9,885.46 平方公尺、綠地約 29.93 平方公尺、公園道用地約 36,828.62 平方公尺、道路用地約 52,855.11 平方公尺。故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 150,587.93 平方公尺。

項目	面積(㎡)	佔重劃區比例(%)
廣場兼停車場用地	151.40	0.04
公園用地	50,059.15	13.47
廣場用地	778.26	0.21
停車場用地	9,885.46	2.66
綠地	29.93	0.01

項目	面積(㎡)	佔重劃區比例(%)
公園道用地	36,828.62	9.91
道路用地	52,855.11	14.20
共同負擔取得	150,587.93	40.50

註：實際面積以地政事務測量面積為準

4、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，均為商業區，其面積約計 221,082.13 平方公尺。

（2）容納人數

本重劃區之土地使用分區劃設為商業區，參考「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」以每千人劃設商業區標準為 6,000 平方公尺，推估本案約可容納 36,800 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 16,000~18,000 元/平方公尺，平均單價約 17,000 元/平方公尺；而未來經市地重劃重新調整地籍後，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，預估重劃後平均地價約 39,000 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 2.2~2.4 倍。

5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

整體而言現況除沿街面已有部分臨時性使用外，其餘多為魚塭使用，未來重劃後做商業區之使用，商業設施服務水準提升、國際性商業投資引入等構想，以及都市發展東移趨勢，部份商業空間可由東區及永康區彌補之趨勢，有關商業發展擬朝向多核心之發展趨勢，於安南區、南區、安平區等應多增加地區之商業供給核心。

6、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件六）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 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(m^2)	備註
公　有	2	19,265.94	
私　有	337	352,404.12	
總　計	339	371,670.06	

註：實際面積以地政事務測量面積為準

2. 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(如附件七)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m^2)	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	14	19,264.98	道路、魚塭、溝渠
2	臺南市	臺南市政府財政稅務局	1	0.96	道路
小計			15	19,265.94	

註：實際面積以地政事務測量面積為準

五、土地所有權人同意重劃情形

1、重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 50.48%，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。

截至 107 年 12 月 18 日

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		未申請(同意)面積	
	人數	比例(%)	人數	比例(%)		面積	比例(%)	面積	比例(%)
337	199	59.05	138	40.95	352,404.12	215,897.02	61.26	136,507.10	38.74
公有土地面積: 19,265.94 m^2					可抵充之公有土地面積: 7,535.90 m^2				

註：理想段 616、616-1、644 為信託土地，依市地重劃實施辦法第 15 條規定辦理。

2、座談會辦理情形：

本府於 107 年 9 月 19 日假安南區安西里活動中心召開重劃區土地所有權人座談會，計 82 位地主(約 24%)到場，會中土地所有權人提出包含重劃費用負擔的比例、開發工程費用、土地分配等建議事項，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(如附件八)。

六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計7,535.90平方公尺，依平均地權條例第60條第1項規定抵充共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件九)。

本府於107年7月4日辦理公有土地抵充情形會勘,抵充之面積如下表,並檢附會議決議及同意抵充之紀錄(如附件十)。

所有權人	管理機關	同意抵充面積(㎡)	同意抵充筆數
中華民國	財政部國有財產署	7,535.90	4
合計		7,535.90	4

註：實際面積以地政事務測量面積為準

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 19,265.94 平方公尺，私有土地面積約計352,404.12平方公尺，合計約371,670.06平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

1、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(m^2)
廣場兼停車場用地	151.40
公園用地	50,059.15
廣場用地	778.26
停車場用地	9,885.46
綠地	29.93
公園道用地	36,828.62
道路用地	52,855.11
合計	150,587.93

註：實際面積以地所實地分割測量面積為準

2、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。

＝150,587.93－7,535.90＝143,052.03

3、公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{150{,}587.93_{(m^2)} - 7{,}535.90_{(m^2)}}{371{,}670.06_{(m^2)} - 7{,}535.90_{(m^2)}} = \frac{143{,}052.03_{(m^2)}}{364{,}134.16_{(m^2)}} = 39.29\%$$

九、預估費用負擔

1、開發費用：

土地所有權人費用負擔項目包括工程費、重劃費及貸款利息，開發費用估算如下。

項目			金額(萬元)	備註
工程費用	1.整地工程		33,214	
	2.公共設施及管線工程	排水工程	12,797	
		污水工程	6,506	
		自來水工程	4,282	
		共同管道工程	12,328	
		交通工程	1,995	
		照明工程	2,450	
		道路工程	13,462	
		景觀及植栽工程	24,656	
	3.雜項工程及其他費用		8,298	
	小計		119,988	
重劃費用	1.地上物拆遷補償費		22,339	
	2.重劃業務費		4,460	
	小計		26,799	
貸款利息			12,194	參考五大銀行平均基準利率，以年利率 2.64%，以 6 年預估分年計算
總計			158,981	

2、費用負擔平均負擔比率：

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

$$= \frac{119{,}988\text{萬元} + 26{,}799\text{萬元} + 12{,}194\text{萬元}}{3.9\text{萬元/㎡} \times (371{,}670.06\text{㎡} - 7{,}535.9\text{㎡})} = 11.19\%$$

3、本重劃區貸款利息係依據平均地權基金，6 年貸款利率估算，未來以實際

借貸利率為準。

4、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 39,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(如附件十一)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

＝ 39.29% ＋ 11.19% ＝ 50.48%

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

本重劃區內多為鐵皮搭建之工廠、二手車行或為工寮使用，為低度利用狀態之建物，初步清查未發現有合法建物之登記，俟辦理地上物查估補償作業時，若有符合負擔減輕之原則，依實際查估情形送請合議制審議辦理。

十二、財務計畫

1、重劃負擔總費用：約新台幣 158,981 萬元。

2、財務籌措方式：

A.由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。

B.視需要向金融機構及地方建設基金中借貸支應。

3、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。

4、現金流量分析：

單位:萬元

項目		合計	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
重劃負擔總費用	工程費	119,988	0	5,999	41,996	29,997	35,997	5,999
	重劃費用	26,799	1,339	5,360	6,700	8,040	4,824	536
	小計	146,787	1,339	11,359	48,696	38,037	40,821	6,535
	貸款利息	12,194	35	335	1,621	2,625	3,703	3,875
	小計	158,981	1,374	11,694	50,317	40,662	44,524	10,410
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	-	0	0	0	0	63,593	95,391
	小計	158,984	0	0	0	0	63,593	95,391
當期淨值		3	(1,374)	(11,694)	(50,317)	(40,662)	19,069	84,981

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5、重劃區預估取得抵費地面積約 40,765 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 39,000 元，經試算後預估土地處分收入約 158,984 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 107 年 1 月至民國 114 年 6 月止-重劃區預定重劃工作進度表(如附件十二)。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（如附件十三）。

十五、座談會會議紀錄（如附件八）。

十六、附件

附件一:免環境影響評估

附件二:免水土保持計畫

附件三:無珍貴樹木

附件四:無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀

附件五:無敏感地質

附件六:重劃區土地使用現況圖

附件七:公有土地分布示意圖

附件八:舉行座談會之通知及紀錄

附件九:抵充土地分布示意圖

附件十:抵充地會勘決議

附件十一:鄰近土地交易價格參考表

附件十二:預定重劃工作進度表

附件十三:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件十四:都市計畫審查會議紀錄