

臺南市第十五期善化區興華市地重劃區
重劃計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 113 年 3 月

目 次

一、市地重劃地區及範圍	1
二、法令依據	2
三、辦理重劃原因及預期效益	3
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	5
五、土地所有權人同意重劃情形	6
六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	6
七、土地總面積	6
八、預估公共設施用地負擔	6
九、預估費用負擔	7
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	8
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	8
十二、財務計畫	8
十三、預定重劃工作進度表	9
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件十四）。	9
十五、座談會會議紀錄（詳附件九）。	9
十六、附件	9

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、本重劃區都市計畫「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）（第三階段）（再公展編號第 6 案）」業經本府 113 年 3 月 13 日府都綜字第 1130350281A 號於 113 年 3 月 14 日公告發布實施。
- 3、內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審竣「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）再提會討論案」以市地重劃方式開發，應依附帶條件規定完成重劃計畫審核後，始得報由內政部核定。另附帶條件載明，無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程，爰本案臺南市政府都市發展局於 112 年 1 月 31 日府都綜字第 1120125571 號函報請內政部申請展延開發期程，且經內政部都市計畫委員會第 1037 次會議決議，本案准予延長開發期程 6 年（至 115 年 2 月 12 日）在案。（詳附件一）。
- 4、本重劃區經臺南市政府環境保護局 111 年 12 月 5 日環綜字第 1110145009 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（詳附件二）。
- 5、本重劃區經臺南市政府水利局 111 年 12 月 5 日南市水保字第 1111571119 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（詳附件三）。
- 6、本重劃區經臺南市政府農業局 111 年 3 月 8 日南市農森字第 1110329296 號函查告：無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（詳附件四）。
- 7、本重劃區經臺南市文化資產管理處 111 年 3 月 14 日南市文資處字第 1110362631 號函查告：重劃範圍內部分土地鄰近本市疑似考古遺址座駕遺址，檢附公文影本 1 份。本市於 112 年 1 月 10 日完成地表調查，並於 112 年 3 月 8 日提送期初報告經臺南市文化資產管理處審查通過。經調查結

果，本案基地範圍外 500m 有一疑似考古遺址(座駕遺址)，經審查列冊後，依遺址監管保護辦法規定，進行監管。而本重劃範圍區塊 A 鄰近該疑似考古遺址，經地表調查結果顯示，未見史前遺物與裸露的史前文化地層，是以，尚不影響未來重劃作業之執行。本案重劃工程施作期間將採監看方式進行，並依臺南市文化資產管理處前開函文第 3 點建議，倘後續重劃工程施作如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物或發見疑似考古遺址，將依文化資產保存法第 33 條、第 57 條、第 58 條等相關規定辦理。(詳附件五)

- 8、本重劃區經經濟部中央地質調查所 111 年 12 月 26 日經地企字第 11100122640 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 (詳附件六)。

三、辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革：

本計畫東側運動場自 71 年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。

又本計畫善化高中西南側為未徵收私有地，經該校表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併納入檢討。爰此，即積極辦理「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」，經內政部 109 年 1 月 14 日都市計畫委員會第 961 次會議審議，應附帶條件以市地重劃方式整體開發，並配合臺南市政府 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。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：

原都市計畫規劃為運動場、公(兒)用地，截至目前為止尚未開闢，多數土地所有權人無法有效且積極使用其土地，以致目前基地現況為臨時攤

販集中所、駕訓班、自助洗車場、鐵皮屋、停車場等臨時性設施使用，部分為農業使用，其餘為閒置使用，致使本區土地使用與原規劃目的不符。後經檢討都市計畫考量因少子化文中用地已無使用需求，運動場及公(兒)用地亦無開闢需求，故檢討都市計畫需求，調整使用分區為住宅區及相關必要公共設施，以促進土地利用及保障土地所有權人權益，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)有公(兒)用地約 6,400 平方公尺、綠地用地約 3,720 平方公尺、道路用地約 9,609 平方公尺、4 米人行步道用地約 400 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 20,129 平方公尺。

項目	面積(m ²)	佔重劃區比例(%)
公(兒)用地	6,400.00	11.18
綠地用地	3,720.00	6.50
道路用地	9,609.00	16.79
4米人行步道用地	400.00	0.70
共同負擔取得	20,129.00	35.17

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

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

本重劃區除公共設施用地外，均為住宅區，其面積約計 37,100 平方公尺，該住宅區之土地使用管制規範建蔽率 60%、容積率 180%。

(2) 容納人數

本重劃區之土地使用分區劃設為住宅區，參考「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)書」本案都市計畫人口為 28,000 人，居住密度為每公頃 157 人，推估本案約可容納 583 人。

(3) 預估土地增值幅度

依內政部實價登錄鄰近土地市場交易行情，並參酌本重劃區目前公告現值，評估重劃前地價約 2.56 萬元/m²；日後市地重劃地籍將重新整理，公共設施亦隨之闢建，且經調查 110 年 1 月至 112 年 3 月之間

鄰近本案重劃區且區域價格形成條件及性質與本案重劃區較為相近之買賣實例，剔除特殊情況(如公共設施用地買賣案例)，成交價格約介於 3.90 萬元/m²~10.4 萬元/m²不等，推估未來重劃完成，重劃後地價約 4.92 萬元/m²，預估土地增值幅度約 1.92 倍。

5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

整體而言區塊除 C、D、E 周邊現況均已發展使用，後續開闢住宅區及道路外，C 區西側為既有住宅區、北側為善化高中隔興華路之南側為農業區；A 區則西側隔興華路與善化高中相鄰、北側為既有住宅社區；東側為鐵路、南側則隔一排水與農業區相鄰，相較於其他三區現況發展較緩，於未來重劃後除住宅區之使用外，為提供大部分公共設施用地(綠地、公(兒)之發展區塊，惟善化區鄰近南部科園區，屬本市都市快速發展之地區，未來本重劃區完成後可提供住宅用地及提高公共設施服務品質，能改善都市環境並促進都市發展。

6、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份 (詳附件七)。

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	3,071.17	
私有	166	54,157.83	
總計	168	57,229.00	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

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，詳附件八。

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	3	402.58	道路、空地
2	中華民國	國立善化高級中學	2	842.01	空地
3	臺南市	臺南市政府工務局	2	176.17	步道
4	中華民國	財政部國有財產署	1	170.29	鐵皮屋
	臺南市	臺南市政府工務局			
5	中華民國	財政部國有財產署	8	1,354.94	空地、步道
	臺南市	臺南市善化區公所			
6	中華民國	財政部國有財產署	1	125.18	空地
	其他私有				
總計			16	3,071.17	

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

1、依平均地權條例第 60 條第 3 項規定依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經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者，不在此限。本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.3%，毋須辦理徵求同意。

2、座談會辦理情形：

本府於 111 年 11 月 10 日假善化區文康育樂中心，分別於當日下午及晚上召開二場次重劃區土地所有權人座談會，計 60 位地主(約 35.29%)到場，會中土地所有權人提出包含重劃費用負擔的比例、地上物拆遷、土地分配、周邊排水、文物探勘等建議事項，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(詳附件九)。

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 93.03 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(詳附件十)。

本府於 111 年 4 月 27 日辦理公有土地抵充情形會勘，僅財政部國有財產署所有之善駕段 185 地號土地，現況為道路使用，得以抵充，該抵充面積如下表，並檢附會議決議及同意抵充之紀錄(詳附件十一)。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	同意抵充筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	93.03	1
總計			93.03	1

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 2,945.99 平方公尺，公私共有土地面積計 125.18 平方公尺，私有土地面積約計 54,157.83 平方公尺，合計約 57,229 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)
公(兒)用地	6,400.00
綠地用地	3,720.00
道路用地	9,609.00
4米人行步道用地	400.00
合計	20,129.00

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

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。

$$= 20,129.00 - 93.03 = 20,035.97$$

3、公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{20,129.00(\text{m}^2) - 93.03(\text{m}^2)}{57,229.00(\text{m}^2) - 93.03(\text{m}^2)} = \frac{20,035.97(\text{m}^2)}{57,135.97(\text{m}^2)} = 35.07\%$$

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	2,321		
	2.公共設施及管線工程	排水工程	5,959	
		管線工程(含共同管道)	1,862	
		道路工程(含人行步道用地開闢)	2,340	
		景觀工程	2,785	
	3.雜項工程及其他費用	4,457		
	4.出流管制計畫	123	含審查費 20 萬	
小計		19,847		
重劃費用	1.地上物拆遷補償費	3,132		
	2.重劃業務費	1,030		
	小計	4,162		

項目	金額(萬元)	備註
貸款利息	1,930	貸款利息以年利率 2.2% 計算，計息 4 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)
總計	25,939	

2、費用負擔平均負擔比率：

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

$$= \frac{19,847 \text{ 萬元} + 4,162 \text{ 萬元} + 1,930 \text{ 萬元}}{4.92 \text{ 萬元/㎡} \times (57,229.00 \text{ ㎡} - 93.03 \text{ ㎡})} = 9.23\%$$

3、本重劃區貸款利息係依據臺南市政府 112 年二年期借款之承作利率 0.97%，惟考量近年升息不斷，長期利率相對走升的情況下、加計通貨膨脹及本案未來四年開發期程等風險成本，預估調整幅度 1.23%，貸款利率以年利率 2.2% 計算，貸款四年分年估算(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)，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 49,200 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)(詳附件十二)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.07\% + 9.23\% = 44.30\% \end{aligned}$$

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

本重劃範圍內尚無應保留之合法建物或既成社區，爰本案無須訂定重劃負擔減輕原則。

十二、財務計畫

1、重劃負擔總費用：約新台幣 2 億 5,939 萬元。

2、財務籌措方式：

A. 由臺南市政府編列平均地權基金預算支應。

B.向金融機構借貸支應。

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	111年	112年	113年	114年	115年	116年
重劃負擔 總費用	工程費	19,847	0	0	10,916	7,939	992	0
	重劃費用	4,162	0	0	3,544	412	155	51
	小計	24,009	0	0	14,460	8,351	1,147	51
	貸款利息	1,930	0	0	318	509	545	558
	小計	25,939	0	0	14,778	8,860	1,692	609
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	25,954	0	0	0	0	0	25,954
	小計	25,954	0	0	0	0	0	25,954
當期淨值			0	0	(14,778)	(8,860)	(1,692)	25,345

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。

5、重劃區預估取得抵費地面積約 5,275.26 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 49,200 元，經試算後預估土地處分收入約 2 億 5,954 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 110 年 1 月至民國 116 年 3 月止-重劃區預定重劃工作進度表
(詳附件十三)。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (詳附件十四)。

十五、座談會會議紀錄 (詳附件九)。

十六、附件

附件一:都市計畫審查會議紀錄

附件二:免環境影響評估

附件三:免水土保持計畫

附件四:無珍貴樹木

附件五:古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀

附件六:無敏感地質

附件七:重劃區土地使用現況圖

附件八:公有土地分布示意圖

附件九:舉行座談會之通知及紀錄

附件十:抵充土地分布示意圖

附件十一:抵充地會勘決議

附件十二:鄰近土地交易價格參考表

附件十三:預定重劃工作進度表

附件十四:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖