

臺南市下營公設解編市地重劃

土地所有權人座談會會議議程

113年1月18日

時間	項目	流程
9:30-10:00	報到	土地所有權人簽到
10:10-10:20	主席致詞及來賓介紹	說明辦理目的
10:20-11:30	簡報說明	說明市地重劃作業內容
11:30-12:00	意見交流	土地所有權人、利害關係人意見發表及回覆



臺南市下營公設解編 市地重劃 土地所有權人座談會

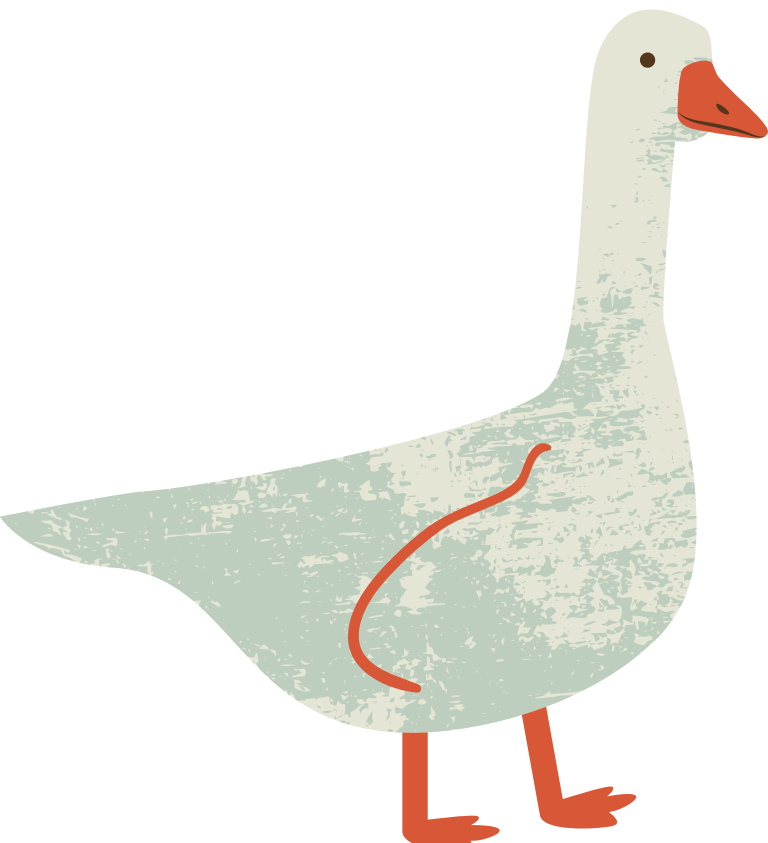
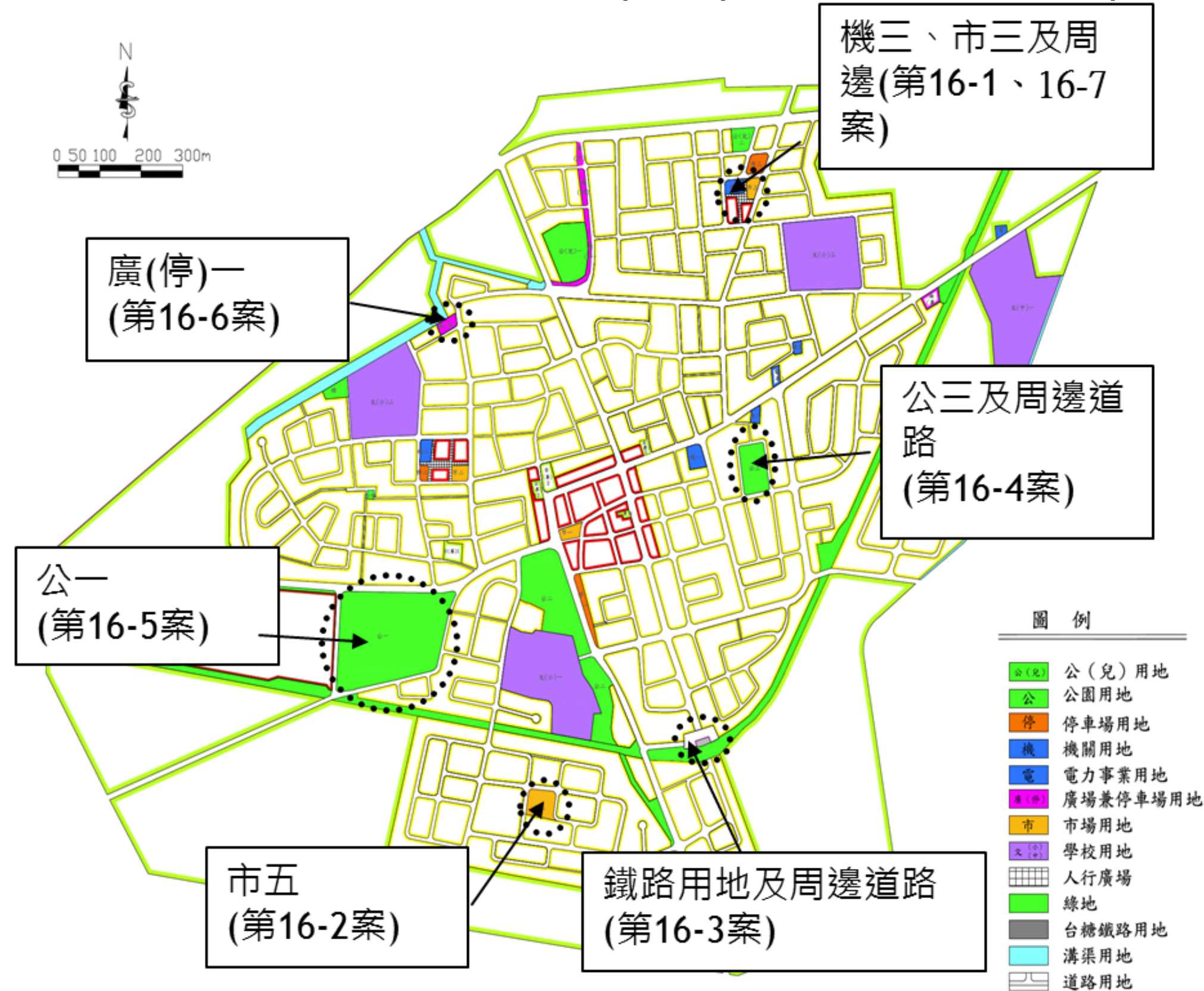
113年1月18日

簡報大綱

- 一. 法規依據
- 二. 重劃內容概要
- 三. 重劃工程項目
- 四. 公共設施用地負擔
- 五. 重劃費用負擔
- 六. 重劃平均負擔比率
- 七. 重劃程序
- 八. 參與重劃之優惠
- 九. 徵求同意

一、法規依據 (1/2)

內政部都委會109年11月10日第980次會及110年6月29日第992次會審決「變更下營都市計畫(第四次通盤檢討)案(含計畫圖重製)」案



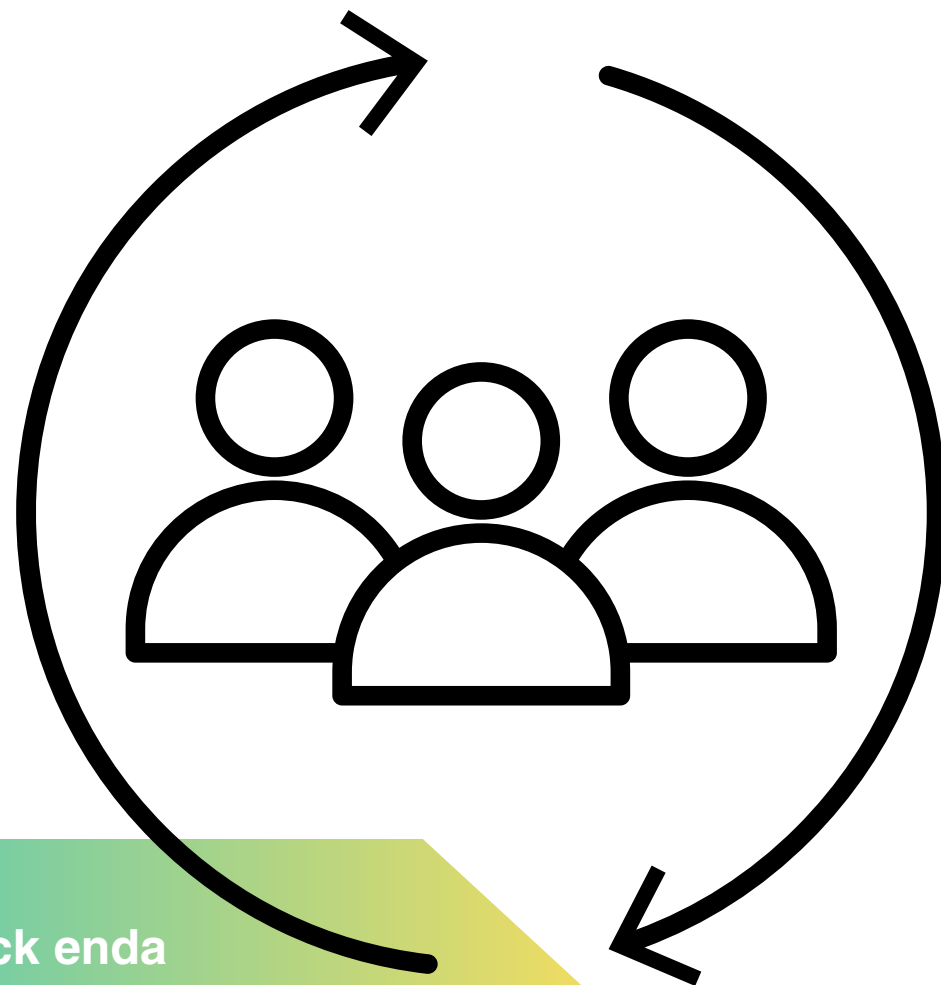
一、法規依據(2/2)

市地重劃實施辦法第14條

範圍勘選



舉辦座談會

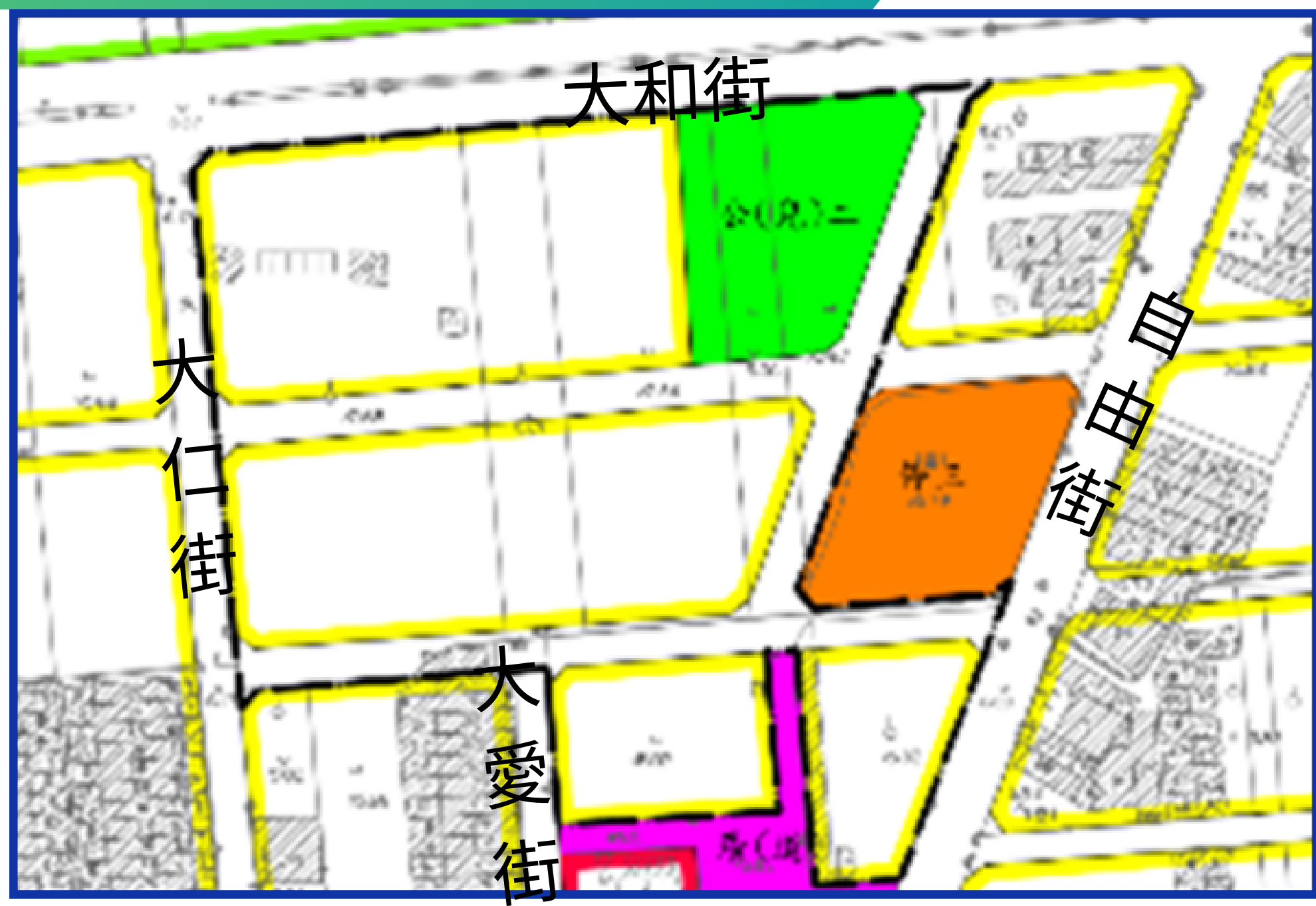


二.重劃內容概要

A (16-1案、16-7案)

(1/8)

範圍坐落下營區，包含十六甲段、仁里段、營南段、營平段、營安段、營正段等約239筆土地，面積**7.90公頃**



A (16-1案、16-7案)			
地段	十六甲段	地段	十六甲段
東至	自由街	東至	自由街
西至	大仁街	西至	大愛街
南至		南至	自由街155巷
北至	大和街	北至	
面積 (m ²)	4,761	面積 (m ²)	122,224

(實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)

二.重劃內容概要

B (16-4案)

(2/8)

範圍坐落下營區，包含十六甲段、仁里段、營南段、營平段、營安段、營正段等約239筆土地，面積**7.90公頃**



B (16-4案)	
地段	營安段營平段
東至	健康路以西
西至	中華街1巷
南至	中華街以北
北至	慈惠街以南
面積 (m ²)	7,829

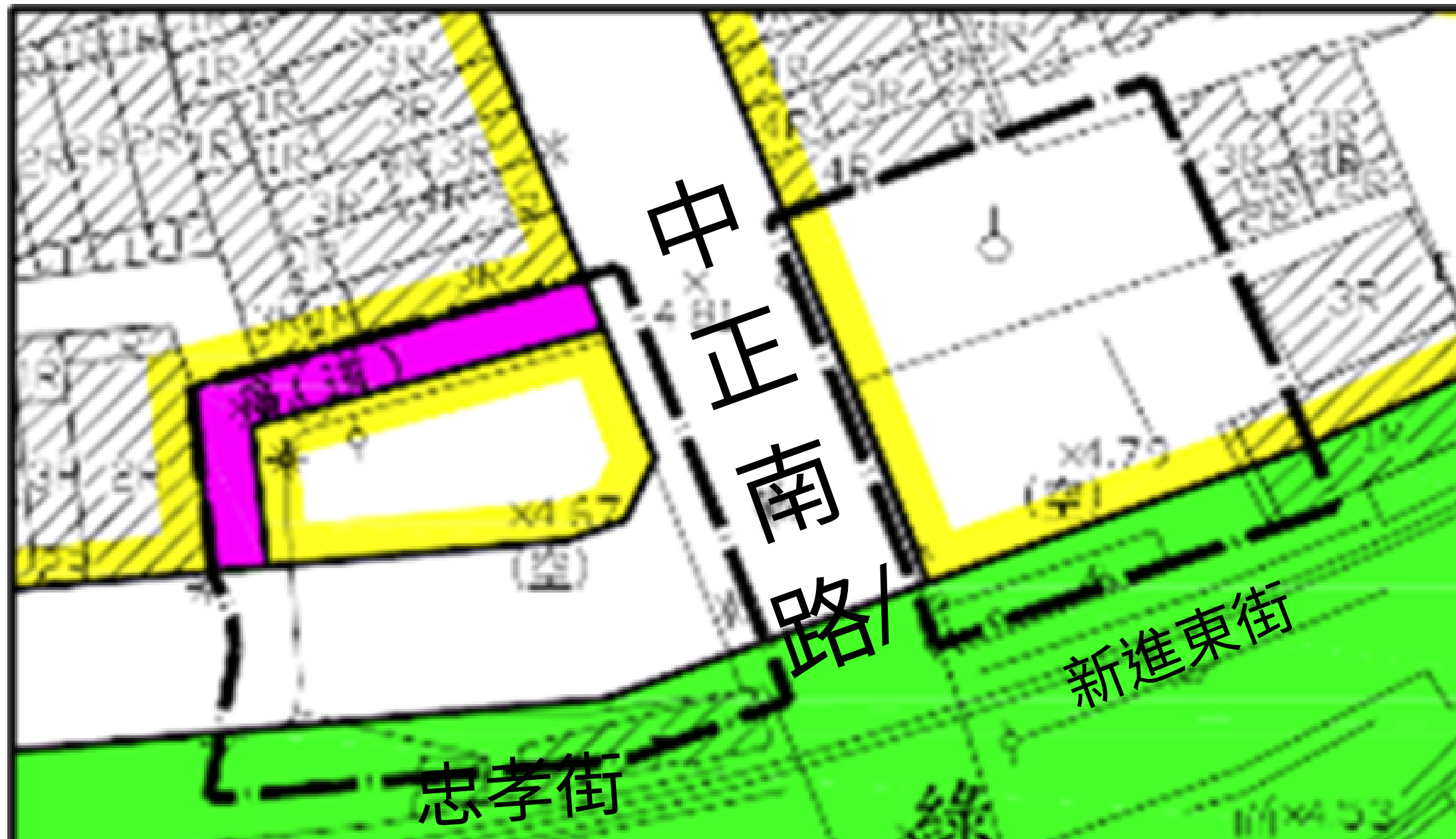
實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準

二.重劃內容概要

C(16-3案)

(3/8)

範圍坐落下營區，包含十六甲段、仁里段、營南段、營平段、營安段、營正段等約239筆土地，面積**7.90公頃**



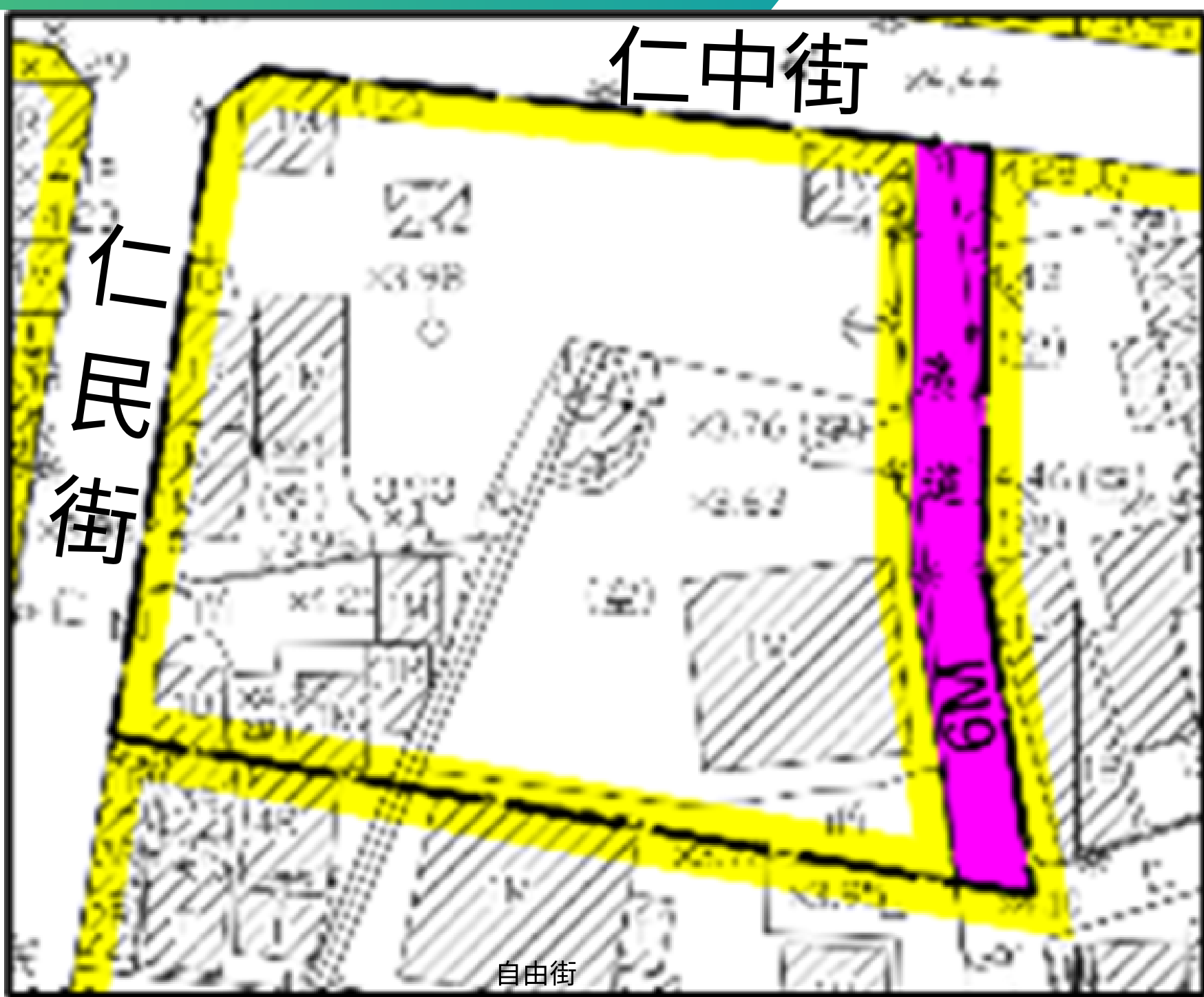
C(16-3案)	
地段	營南段營平段
東至	中正南路東西兩側
西至	忠孝街
南至	忠孝街新進東街86巷
北至	營前街
面積 (m ²)	2,224

實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準

二.重劃內容概要

D(16-2案)
(4/8)

範圍坐落下營區，包含十六甲段、仁里段、營南段、營平段、營安段、營正段等約239筆土地，面積**7.90公頃**



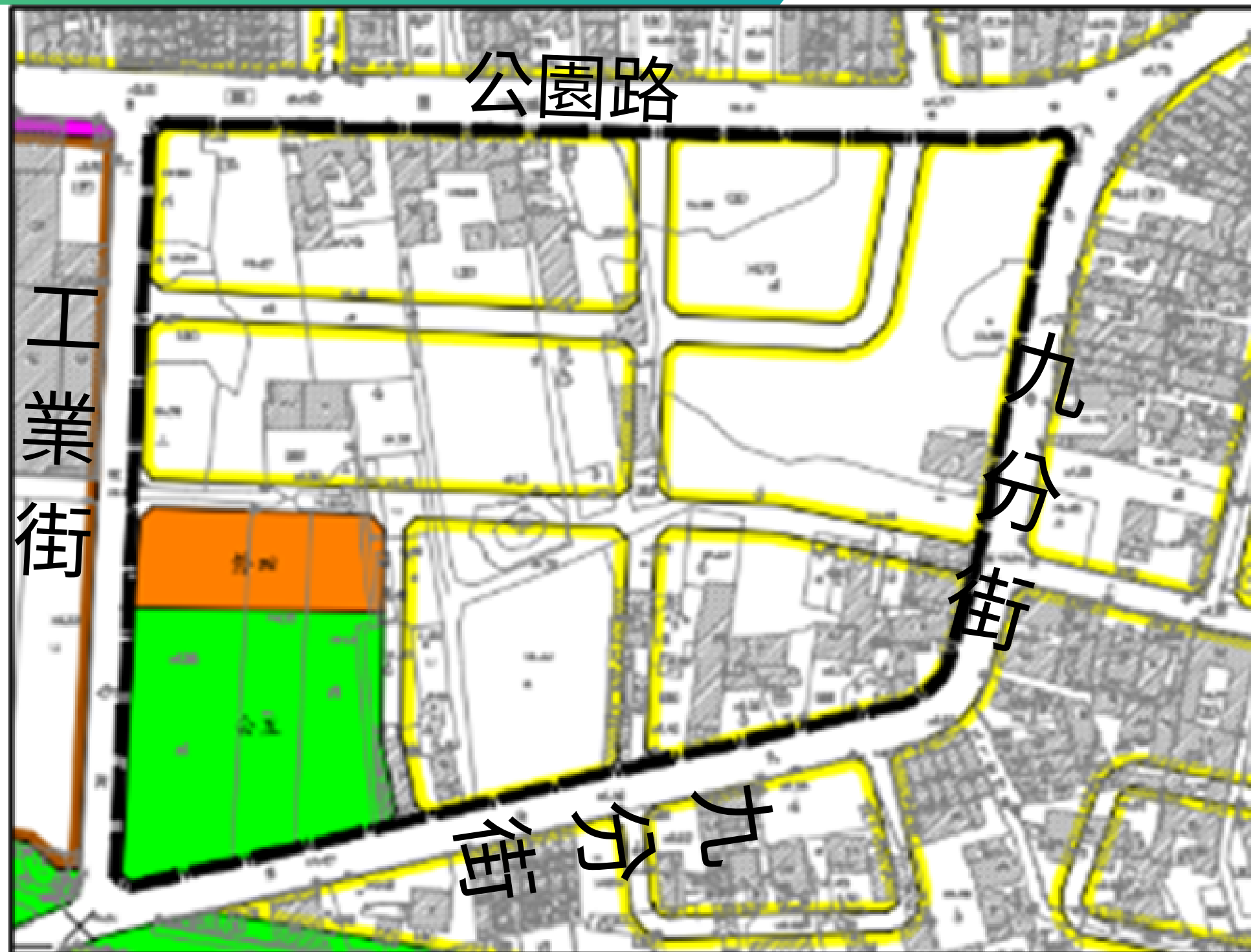
D(16-2案)	
地段	仁里段
東至	仁中街43巷
西至	仁民街以東
南至	仁南街
北至	仁中街
面積 (m ²)	4,052

實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準

二.重劃內容概要

E(16-5案)
(5/8)

範圍坐落下營區，包含十六甲段、仁里段、營南段、營平段、營安段、營正段等約239筆土地，面積**7.90公頃**



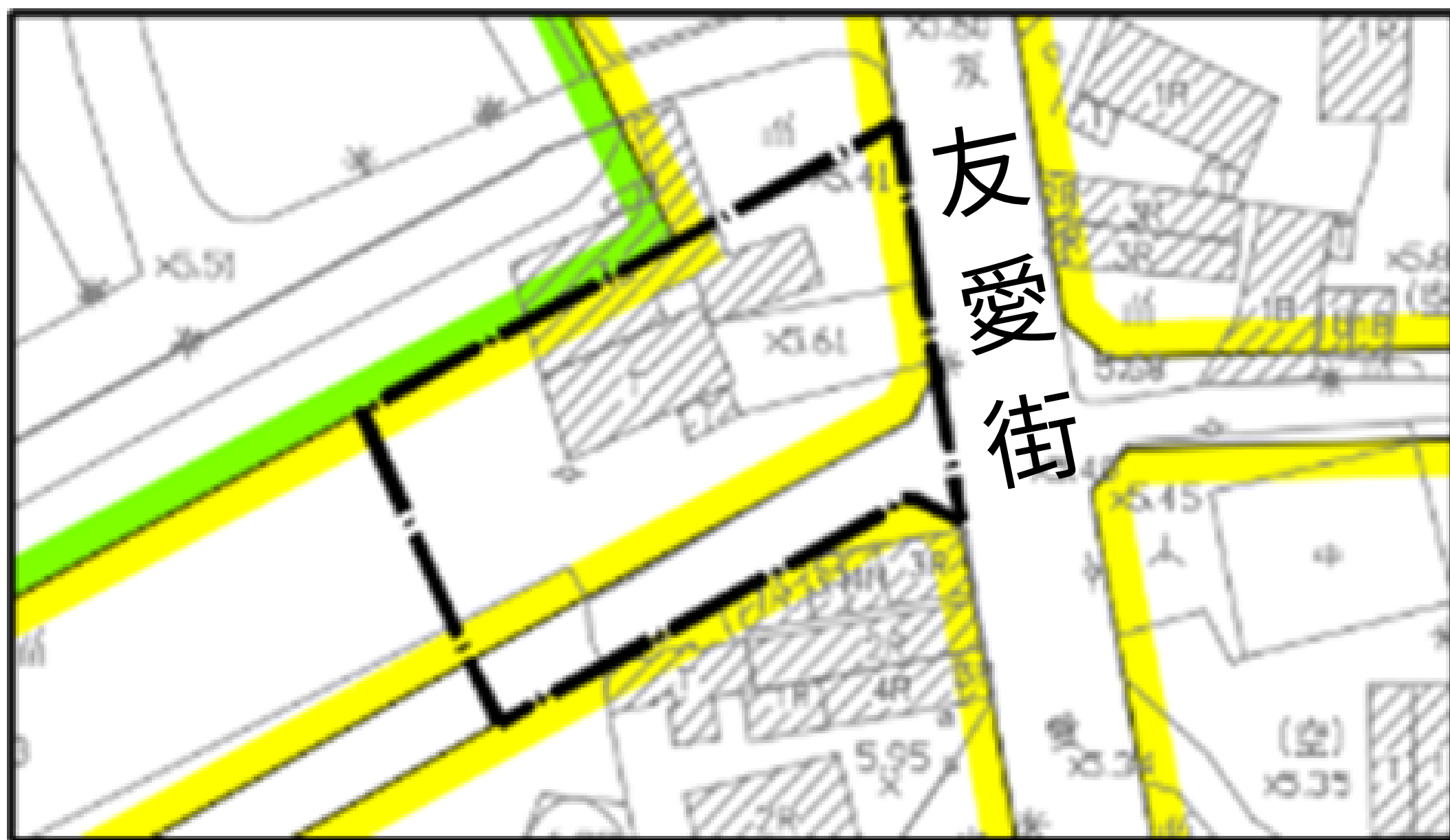
E(16-5案)	
地段	營南段
東至	九分街
西至	工業街
南至	九分街
北至	公園路
面積 (m ²)	46,479

實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準

二.重劃內容概要

E(16-6案)
(6/8)

範圍坐落下營區，包含十六甲段、仁里段、營南段、營平段、營安段、營正段等約239筆土地，面積**7.90公頃**



E(16-6案)	
地段	營正段
東至	友愛街以西
西至	文小二運動公園以東
南至	永安街以北
北至	友愛街187巷以南
面積 (m ²)	1,511

實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準

二.重劃內容概要

都市計畫土地使用分區(7/8)

編號	16-1	16-7	16-2	16-3	16-4	16-5	16-6	合計	
住宅區	2,620	9,246	3,680	1,195	3,981	32,371	1,215	54,308	68.68%
道路用地	2,141	999		530	1,627	6,960	296	12,553	15.87%
公園用地						5,183		5,183	6.55%
公(兒)用地		1,979			2,221			4,200	5.31%
停車場用地						1,965		1,965	2.48%
廣(道)用地			372	160				532	0.68%
綠地				339				339	0.43%
合計	4,761	12,224	4,052	2,224	7,829	46,479	1,511	79,080	100%

二.重劃內容概要 (8/8)

土地使用分區管制



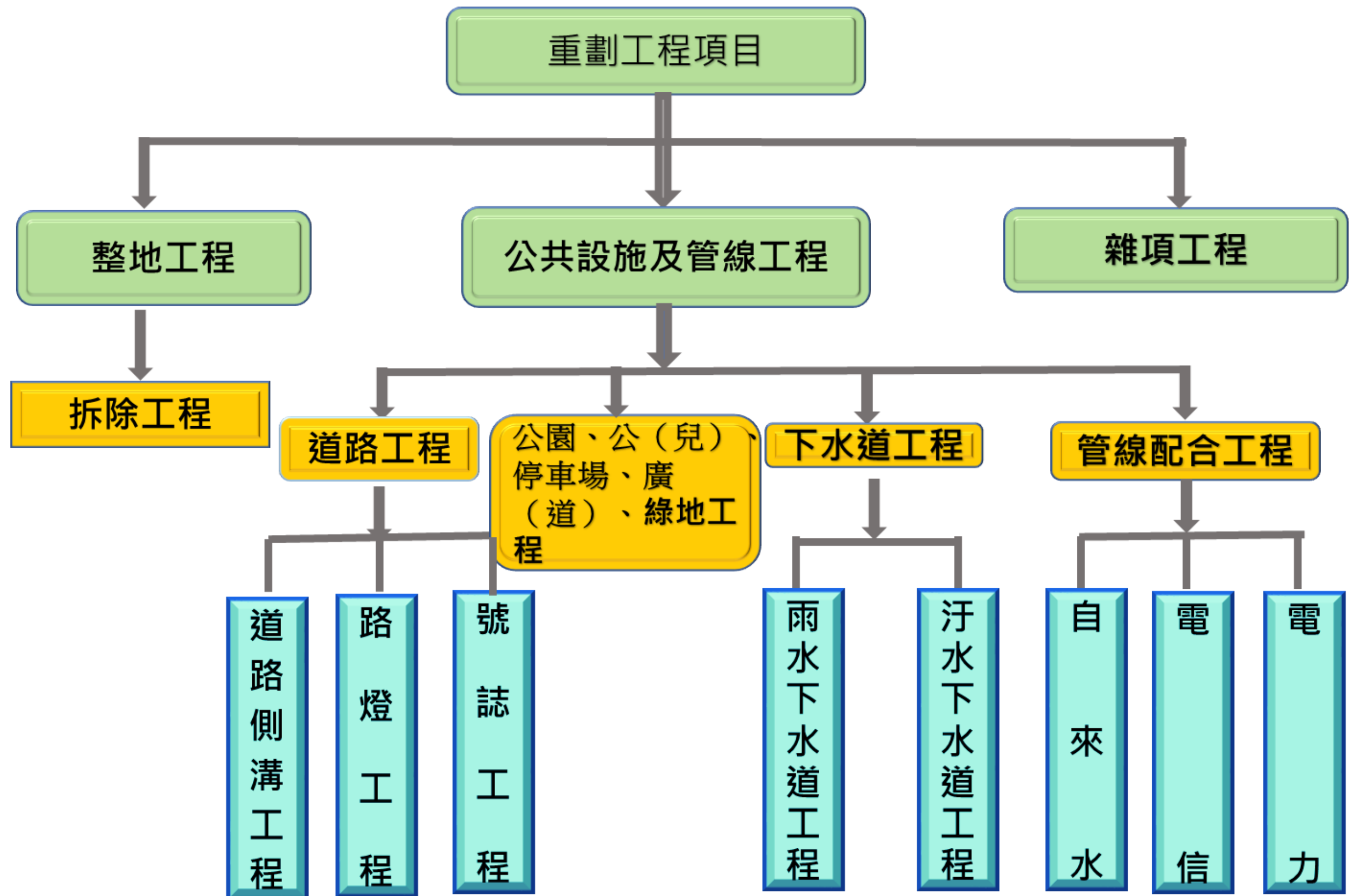
住宅區自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。

如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

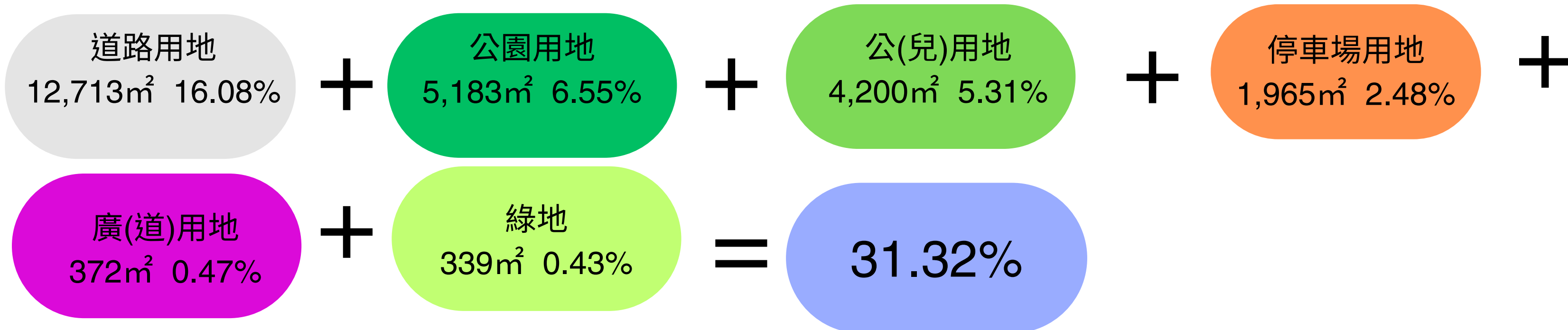
建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%

三.重劃工程項目



四.公共設施用地負擔

- 公共設施用地項目及負擔面積



- 公共設施用地平均負擔比率

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

重劃總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{24,772\text{m}^2 - 568.30\text{m}^2}{79,080\text{m}^2 - 568.30\text{m}^2} \times 100\% \doteq 30.83\%$$

五.重劃費用負擔



- 預估本案土地所有權人費用負擔

工程費用總額 + 地上物補償費 + 重劃業務費 + 貸款利息總額

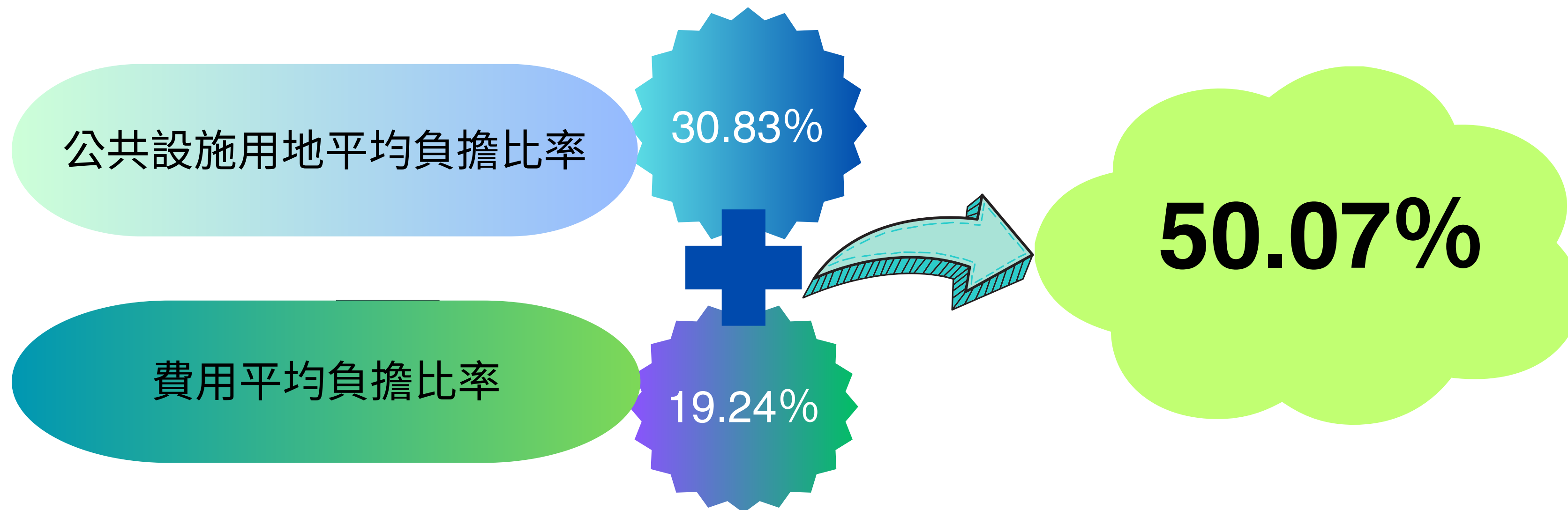
重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$\frac{30,722\text{萬元} + 3,372\text{萬元} + 1186\text{萬元} + 2,476\text{萬元}}{2.5\text{萬元}/\text{m}^2 \times (79,080\text{m}^2 - 568.30\text{m}^2)} = 37,756\text{萬元} \times 100\% \div 19.24\%$$

按目前開發案實際借款利率以2.40%估算。

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。

六.重劃平均負擔比率



註：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.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

七.重劃程序 1/2



工作預定進度得視實際狀況酌予調整

七.重劃程序 2/2



地上物查估作業(預計113年9月至113年12月)

排定查估日期後，將通知土地所有權人及土地改良物所有權人會同實地丈量、調查應予補償之地上物，並請所有權人於土地改良物查估表填載聯絡資料及簽名。

▾ 補償項目：

- 合法建築物之補償費
- 無法提出合法證明建物之救濟金
- 工廠動力機具、生產原料或經營設備遷移費
- 合法營業損失
- 搬遷獎勵金
- 農林作物補償費
- 畜產、水產養殖物遷移費
- 墳墓遷移費

建築改良物之禁、限建(預計113年7月至113年12月&115年5月至115年12月。)

為避免辦理地上物查估作業期間，建築物增建、改建等增加重劃作業困擾及費用負擔。

(平均地權條例第59條)

禁止或限制事項：

- 一、土地移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

八.參與重劃之優惠

土地稅優惠

地價稅及田賦

辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免

辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。

土地增值稅

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

土地重劃負擔總費用並視為土地所有權人為改良土地已支付之費用，得自土地移轉之漲價總數額中扣除。

係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。

九.徵求同意



本重劃區重劃平均負擔比率為50.07%(大於45%)，需徵得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(平均地權條例第60條)。

類別		面積 (m ²)	比率	備註
公有土地	中華民國	3,666.28	4.66%	管理機關3
公有土地	台南市	283.99	0.36%	管理機關2
私有土地		67,808.92	86.21%	自然人252
私有土地		6,900.42	8.77%	寺廟2間
總計		78,659.61	100%	

同意書請於**113年4月30日**前郵寄或親送至臺南市新營區民治路36號3樓(地政局區段徵收科)收。

簡報結束 敬請指教

若有更換通訊住址或聯絡電話者，會後請至資料更正區更改，或是逕洽本府辦理資料異動事宜

THE END !!!