

會議流程

上午場		下午場
時間	會議議程	時間
8:30 - 9:00	簽到	14:30 - 15:00
9:00 - 9:10	主席致詞	15:00 - 15:10
9:10 - 10:00	簡報進行	15:10 - 16:00
10:00 - 10:30	意見交流	16:00 - 16:30
10:30	會議結束	16:30

臺南市第十三期喜樹灣裡市地重劃區

土地所有權人說明會



溝渠



停車場



菜市場



人工溼地公園

民國111年4月19日

簡報大綱

壹. 重劃意旨

- 一. 重劃地區及範圍
- 二. 法令依據
- 三. 辦理重劃原因及預期效益

貳. 計畫內容概要

- 一. 重劃區內土地權屬情形
- 二. 土地所有權人同意重劃情形
- 三. 預估公共設施用地負擔
- 四. 預估費用負擔
- 五. 平均重劃負擔比率
- 六. 財務計畫
- 七. 預定工作進度
- 八. 座談會與正式公告之差異比較

參. 查估宣導

肆. 稅賦優惠

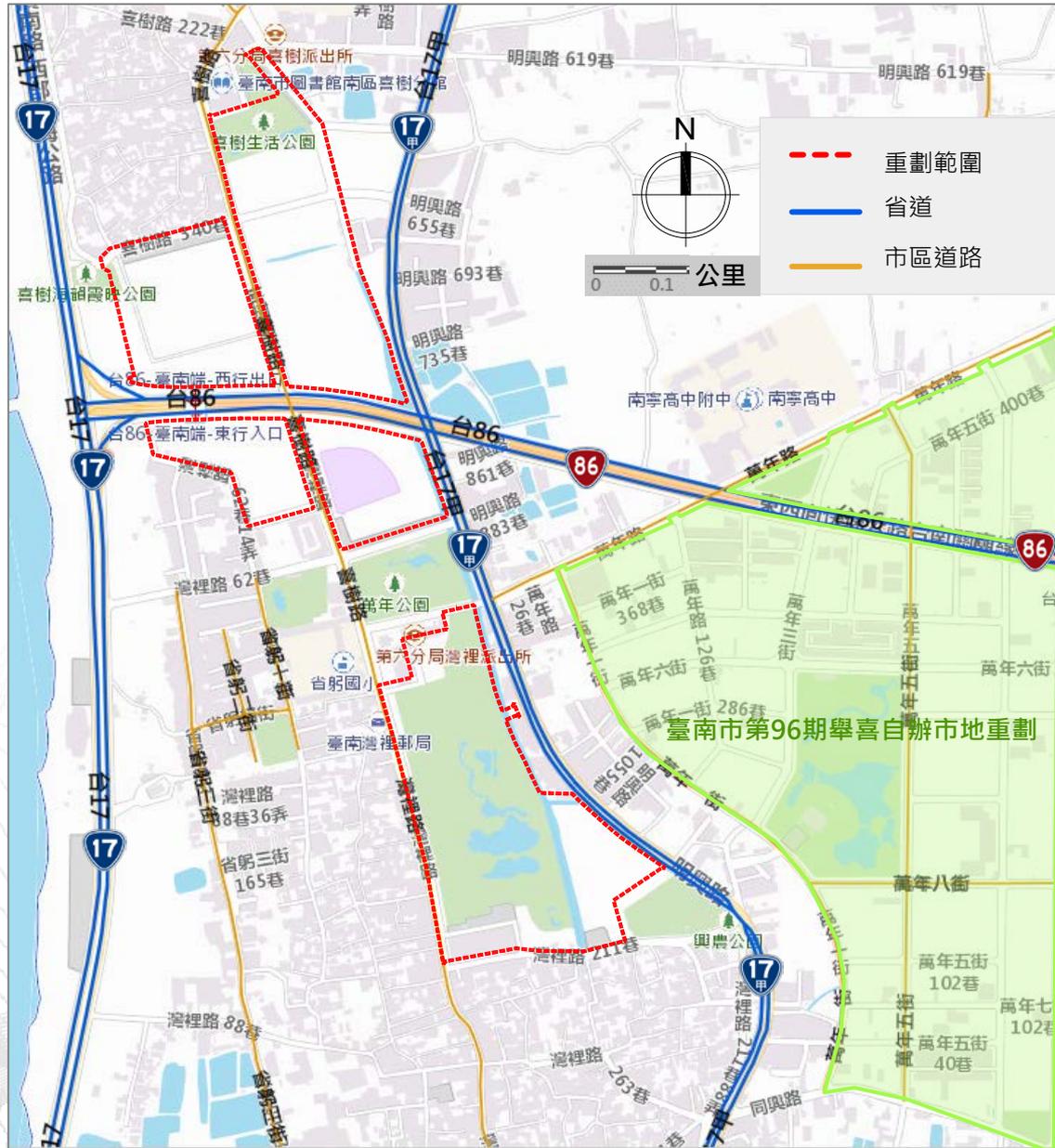
伍. 注意事項

壹. 重劃意旨

一. 重劃地區及範圍(1/2)



重劃地區



壹. 重劃意旨

一. 重劃地區及範圍(2/2)

重劃範圍

本重劃區坐落臺南市南區，範圍包括省躬段及中和段之部分土地，總面積約29.59公頃。

(實際總面積以實地邊界分割測定後之面積為準)

範圍四至

- 東以明興路 (省道台17甲) 為界。
- 西以臺86臺南端交流道口沿線綠美化公園 (綠九) 為界。
- 南以灣裡路211巷為界。
- 北以喜樹路171巷為界。



法令

- » 平均地權條例第56條第2項 (辦理重劃計畫書公告)
- » 市地重劃實施辦法第16條 (舉辦說明會)

都市計畫

- » 變更臺南市南區都市計畫 (細部計畫) (臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區) 專案通盤檢討配合變更主要計畫案
▶ 111年2月8日府都綜字第1110163855A號於111年2月9日公告發布實施
- » 變更臺南市南區都市計畫 (細部計畫) (臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區) 專案通盤檢討案
▶ 111年2月8日府都綜字第1110163855B號於111年2月10日公告發布實施

重劃計畫書

- » 內政部111年3月9日准予辦理。
- » 111年3月24日起至4月22日公告30日。
- » 公告地點：臺南市政府、臺南市政府地政局及南區區公所等地點。

重劃原因

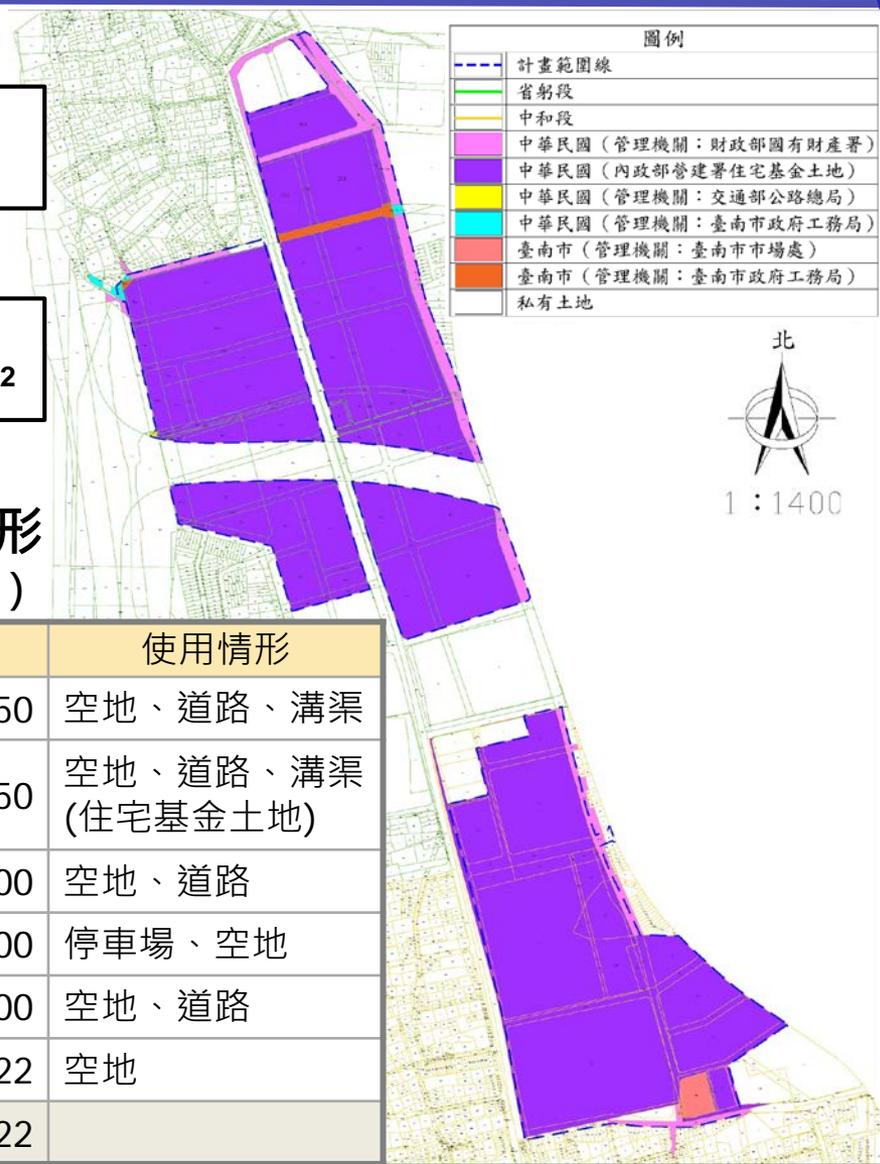
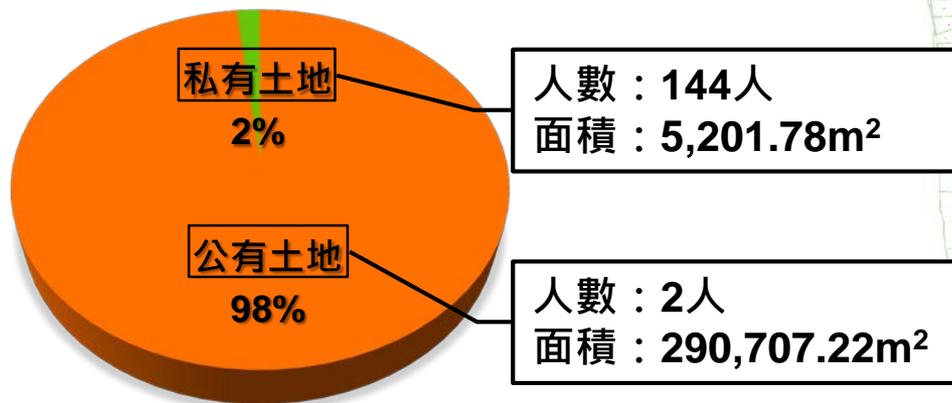
開闢閒置公共用地	檢討公共設施用地使用	配合交通及觀光資源
<ul style="list-style-type: none">• 多數為國產署之住宅基金列管土地，作為儲備國宅用地，劃設至今未開闢，土地閒置多年。	<ul style="list-style-type: none">• 原劃「文中54」、「文小50」兩處學校用地，劃設至今皆未開闢。• 因應高齡化、少子化趨勢，積極檢討公共設施用地解編之土地使用方案。	<ul style="list-style-type: none">• 配合臺86東西向快速道路，串聯西側黃金海岸濱海軸線等觀光資源。• 導入觀光遊憩及鄰里性商業服務。

預期效益

提供可建築及公設用地	提高土地利用價值	帶動觀光遊憩
<ul style="list-style-type: none">• 預計提供可建築用地面積181,000平方公尺• 預計提供完善公共設施114,909平方公尺	<ul style="list-style-type: none">• 因應公共設施用地重新檢討及區位配置。• 帶動社區發展，提高土地利用價值。	<ul style="list-style-type: none">• 提升黃金海岸西濱遊憩軸線及臺86東西向快速道路臺南端交流道口之便利性。• 促進發展濱海遊憩觀光旅館等服務。

貳. 計畫內容概要

一. 重劃區內土地權屬情形



■ 重劃區公有土地產權及使用情形 (國有財產署：含內政部營建署住宅基金土地)

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1-1	中華民國	財政部國有財產署	48	15,644.50	空地、道路、溝渠
1-2	中華民國	財政部國有財產署 (內政部營建署)	216	268,072.50	空地、道路、溝渠 (住宅基金土地)
2	中華民國	臺南市政府工務局	8	3,242.00	空地、道路
3	臺南市	臺南市市場處	3	2,030.00	停車場、空地
4	臺南市	臺南市政府工務局	3	1,714.00	空地、道路
5	中華民國	交通部公路總局	1	4.22	空地
小計			279	290,707.22	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

- 本重劃區土地所有權人平均**重劃負擔比率為42.83%**，**未超過45%**，無須按平均地權條例第60條第3項規定徵得區內私有土地所有權人及其所有面積過半數之同意
- 本重劃區於**109年9月1日**假南區喜樹聯合社區活動中心召開第一場土地所有權人座談會，計有29位土地所有權人到場。於**109年9月25日**假南區灣裡聯合里活動中心召開第二場土地所有權人座談會，計有11位土地所有權人到場。

座談會辦理情形

- ▲ 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**、**交通道路修築**等建議事項，經本府與會現場說明重劃意旨及計畫內容，並具體回復土地所有權人及地方人士提問。
- ▲ 有關區外道路未徵收的部分，將轉知工務局，就與會地主希望徵收開闢之意見，請其研議。



都市計畫土地使用面積表

項 目		面 積 (平方公尺)	比 例 (%)
可建築用地	住宅區	99,500.00	33.63
	商業區	53,100.00	17.94
	觀光發展特定專用區	28,400.00	9.60
	小計	181,000.00	61.17
公共設施用地	綠地	3,800.00	1.28
	公園用地	34,500.00	11.66
	公園兼兒童遊樂場用地	9.00	0.003
	停車場用地	11,600.00	3.92
	市場用地	5,000.00	1.69
	變電所用地	6,100.00	2.06
	廣場兼停車場用地	6,000.00	2.03
	綠地兼供排水使用	14,800.00	5.00
	道路用地	33,100.00	11.19
	小計	114,909.00	38.83
總 計		295,909.00	100.00

註：1.區內變電所用地不以區內所有權人共同負擔方式取得。
2.實際面積以地政事務所測量面積為準。

共同負擔之
公共設施用地

114,909.00 (m²)
公設總面積

6,100.00 (m²)
變電所用地

108,809.00 (m²)

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)	同意抵充筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	9,476.33	39
2	中華民國	臺南市政府工務局	334.44	7
3	臺南市	臺南市市場處	191.40	3
4	臺南市	臺南市政府工務局	1,714.00	3
總計			11,716.17	52

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

公共設施用地平均負擔比率(A)

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

$$= \frac{108,809.00 \text{ (m}^2\text{)} - 11,716.17 \text{ (m}^2\text{)}}{295,909.00 \text{ (m}^2\text{)} - 11,716.17 \text{ (m}^2\text{)}} = \frac{97,092.83 \text{ (m}^2\text{)}}{284,192.83 \text{ (m}^2\text{)}} \doteq \mathbf{34.16\%}$$

貳. 計畫內容概要

四. 預估費用負擔

預估本重劃區開發費用

項目		金額 (萬元)	
工程費用	整地工程	1,549	
	道路工程	3,120	
	結構工程	4,948	
	排水工程	側溝及箱涵	7,319
		區內三處滯洪及抽水工程	16,779
	大地工程	3,238	
	污水工程	7,875	
	自來水工程	2,947	
	照明工程	1,773	
	號誌工程	1,007	
	管路工程	9,266	
	景觀工程	4,340	
	交通維持工程	1,142	
	假設工程	3,196	
	工程相關管理及保險費	13,661	
	間接工程	8,267	
工程費小計		90,427	
費用劃	地上物拆遷補償費	4,000	
	重劃業務費	4,500	
重劃費用小計		8,500	
貸款利息		3,306	
開發費用合計		102,233	

費用平均負擔比率

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 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

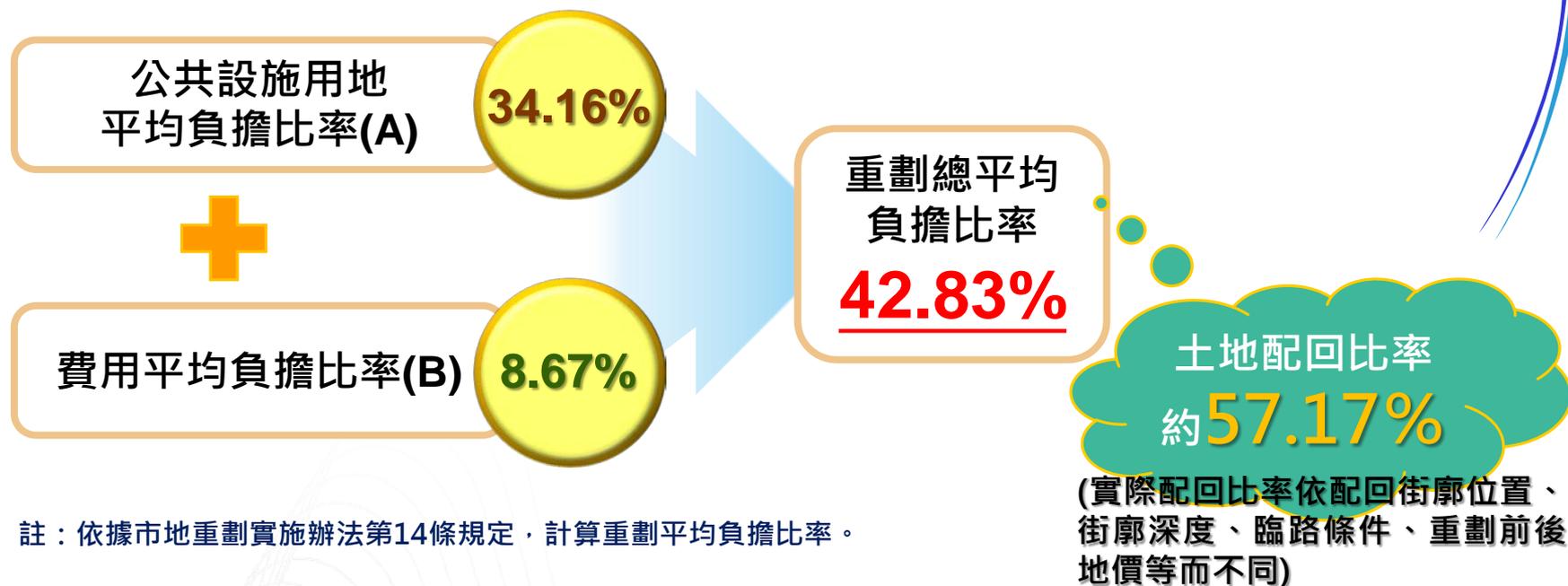
$$= \frac{90,427 \text{萬元} + 8,500 \text{萬元} + 3,306 \text{萬元}}{41,500 \text{元/m}^2 \times (295,909 \text{m}^2 - 11,716.17 \text{m}^2)}$$

≙ **8.67%**

註1：初步估算，未來以臺南市政府公告之負擔總計表內容為準。

註2：參照臺南市政府109年借款之承作利率0.9%計算，以6年預估分年估算，未來以實際借貸利率為準。

重劃總平均負擔比率



註：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。

- ✦ 重劃區內供公共使用之用地 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、零售市場) ，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，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 (其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限) 。如無未建築土地者，改以現金繳納。

重劃負擔總費用

新台幣
10億2,233萬元



財源籌措方式

1. 由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。
2. 向金融機關貸款支應。

- 預計可取得抵費地總面積：
24,635 平方公尺

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。

貳. 計畫內容概要

七. 預定工作進度



禁止土地移轉及禁、限建



預計於土地分配作業時實施
(113年08月至114年08月)

項目		座談會(A)	正式公告(B)	差值(B-A)
重劃面積(公頃)		29.59	29.59	0
開發費用	工程費用(萬元)	90,427	90,427	0
	重劃費用(萬元)	9,000	8,500	-500
	貸款利息(萬元)	7,009	3,306	-3,703
	總計	106,436	102,233	-4,203
負擔比率	公共設施用地平均負擔	34.16%	34.16%	0.00%
	費用負擔比率	9.34%	8.67%	-0.67%
	平均重劃負擔比率	43.50%	42.83%	-0.67%

參.查估宣導

查估日期

- 排定查估日期後，將**函文通知土地所有權人及土地改良物所有權人會同**。
- ★ **土地改良物非土地所有權人所有時，請轉知土地改良物所有權人到場配合查估。**
- ★ **不克前往者可簽具委任書派請受任人代為行使相關權利。**

查估流程

- 函文通知各土地所有權人→依排程於**現場會勘**→編製地上物查估成果→提交審查→審查通過後**公告30日**→異議處理(需於**公告期間內以書面提出**)→地上物拆遷→拆遷補償領取

查估範圍

- 重劃範圍內全部土地(如不影響公共設施或後續土地分配，可提出申請保留不拆遷)

補償標準

- 依據現場實況，遵循臺南市查估相關基準、不動產估價技術規則相關規定。

- ▶ 臺南市**農作改良物**徵收補償費查估標準
- ▶ 臺南市**畜禽及水產養殖物**遷移費查估標準
- ▶ 臺南市興辦公共工程**土地改良物**補償自治條例
- ▶ 臺南市**水井及水利設施**徵收補償費查估標準
- ▶ 臺南市遷移**工廠動力機具生產原料或生產經營設備**查估標準
- ▶ 土地及土地改良物徵收**營業損失**補償基準
- ▶ 臺南市**墳墓遷葬**補償費及救濟金發給辦法



肆. 稅賦優惠

重劃辦理期間

於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。

(土地稅減免規則第17條)

重劃辦理完成後

辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。

(土地稅減免規則第17條)

完成之日：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。

重劃後第一次移轉

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。

(土地稅減免規則第20條)

土地重劃費用得於計算土地漲價總數額時扣除。

(土地稅法第31條)



伍.注意事項

📌 土地分配

- » 依市地重劃實施辦法第29條，分配面積計算需各項負擔及經地價評議會審議之重劃前後地價定案後，始能精算配回面積。
- » 分配結果草案完成後，預計於113年中召開配地草案說明會，說明分配方案及展示分配圖說，並聽取土地所有權人意見，作為土地分配調整參酌之用。
- » 拆單或合併分配可行性與否，待本案最小應分配面積訂定後再行分析統計。

📌 繼承問題

- » 重劃期間可辦理繼承手續，不受禁止土地移轉及禁建事項限制。
- » 若土地所有權人於土地分配公告期滿前死亡，繼承人辦竣繼承登記後，請向臺南政府地政局市地重劃科申請原土地分配結果之所有權人更正為辦竣繼承登記之繼承人名義。

伍. 注意事項

📎 更正事項

- » 為避免影響各土地所有權人權益，若有更換通訊住址或聯絡電話者，除於報到時在簽到簿上逕行填載外，會後亦可至**後方資料更正處更改**，或是逕洽本府**地政局市地重劃科辦理資料異動事宜**。

📎 異議表達

- » 若對本案作業有異議要表達，請於會後填寫「**陳述意見單**」，填寫完後交與工作人員。
- » 市地重劃實施辦法第 16 條，「土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內**以書面載明理由與其所有土地坐落、面積及姓名、住址**，於簽名或蓋章後，提出於主管機關為之」。

聯絡資訊：

📎 重劃期間相關議題聯繫

臺南市政府地政局市地重劃科

承辦：李佳璋 約僱人員

電話：06-2991111轉8407

地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

臺南市政府地政局市地重劃科

主管：洪智仁 科長

電話：06-3901297

地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

今日說明會簡報電子檔，會後將上傳至臺南市政府地政局網站，供臺端自行閱覽或下載。

簡報結束



籃球場



溝渠



鐵皮工廠



鐵皮構造物

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