

臺南市第七期麻豆工業區市地重劃

土地所有權人座談會簡報



民國106年6月20日

會議流程

| 時間 | 內容 |
|-------------------|------|
| 14 : 20 ~ 14 : 40 | 簽到 |
| 14 : 40 ~ 14 : 50 | 主席致詞 |
| 14 : 50 ~ 15 : 10 | 簡報進行 |
| 15 : 10 ~ 16 : 00 | 意見交流 |
| 16 : 00 | 會議結束 |

簡報大綱

前言：

- 一. 計畫內容概要
- 二. 公共設施負擔
- 三. 重劃工程項目
- 四. 重劃費用負擔
- 五. 重劃平均負擔比率
- 六. 重劃程序
- 七. 重劃分配原則
- 八. 參與重劃之優惠

前言：重新召開本次座談會說明

1. **原座談會**於105年10月5日與105年10月6日召開後，重劃計畫書於105年11月21日送市地重劃委員會審議通過，並於105年12月15日送請內政部審議。
2. 因埤頭大排等位置重新套繪成果，本府都市發展局於106年2月2日召開都市計畫變更研商會議，會後辦理都市計畫變更程序，原重劃計畫書送審案撤回。

前言：重新召開本次座談會說明

3. 後續細部計畫變更案，106年5月23日經臺南市都市計畫委員會第60次會議決議，請都發局舉辦剔除區異動說明會後通過，都發局於**106年6月5日**舉辦完成異動地主說明會。
4. 本局依據都市計畫變更內容及上次座談會地主提出意見修訂重劃計畫書，於106年6月20日重新召開重劃區土地所有權人座談會，**並預計106年7月4日**提送市地重劃委員會審議。

一、計畫內容概要(一)

✦ 計畫緣起



一、計畫內容概要(二)

✦ 計畫位置：



一、計畫內容概要(三)

✧ 市地重劃範圍



本案市地重劃範圍之土地坐落於臺南市麻豆區，**主要涵蓋部分為大山腳段、麻豆口段、埤頭段**，面積約為**110.84公頃**，惟實際工作範圍應以變更都市計畫發布實施完成法定程序之公告及地籍整理後地政機關所載地籍資料為準。

✧ 重劃區四至

東至麻豆交流道西側農業區

西側略以海安路

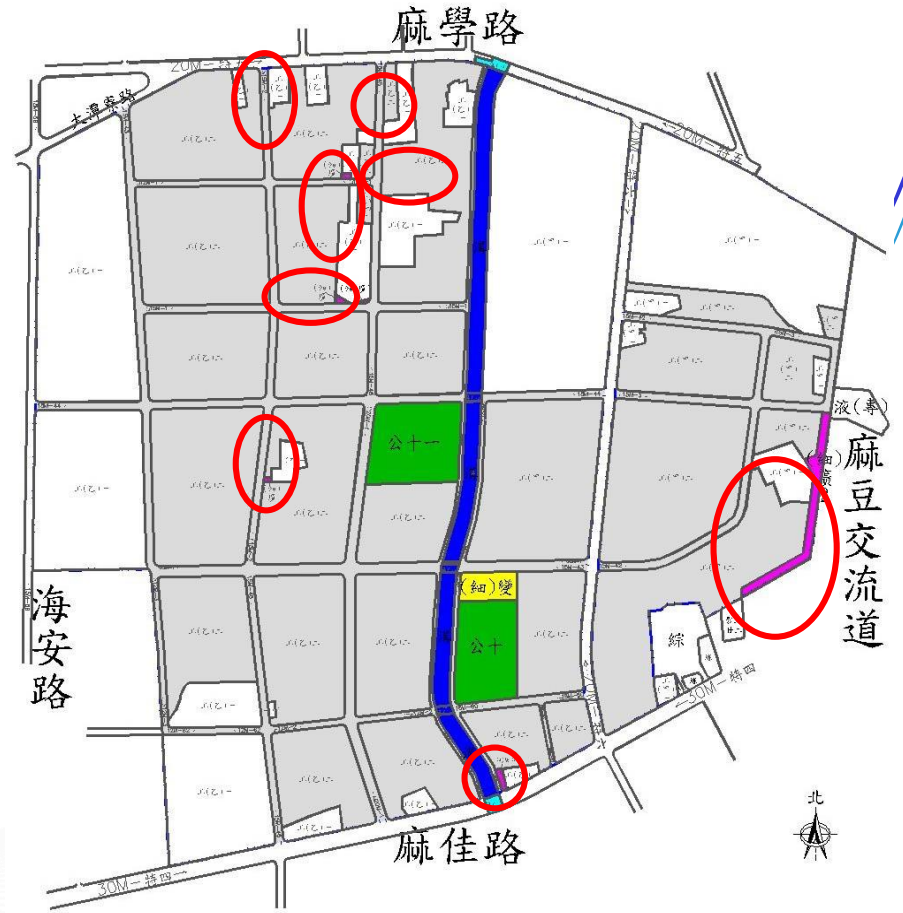
南迄麻佳路

北至麻學路

一、計畫內容概要-異動對照圖



105年10月5日.6日座談會-圖說



106年5月23日市都委會議-細計圖說

一、計畫內容概要-修正前後負擔對照表

| 項目 | | 修正前臺南市第七期麻豆工業區市地重劃區重劃計畫書 (105年10月) | 修正後臺南市第七期麻豆工業區市地重劃區重劃計畫書 (106年6月) |
|---------------------------|----------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 面積(m ²) | | 1,108,300 | 1,108,400 |
| 公共設施用地面積(m ²) | | 209,800 | 207,900 |
| 抵充土地面積(m ²) | | 4,190.70 | 4,190.70 |
| 公共設施用地平均負擔比率(%) | | 18.62 | 18.45 |
| 費用內容 | 工程費用(萬元) | 203,263 | 187,210 |
| | 重劃費用(萬元) | 30,979 | 24,329 |
| | 貸款利息(萬元) | 24,508 | 13,140 |
| | 小計(萬元) | 258,750 | 231,329 |
| 費用負擔平均負擔比率(%) | | 16.74 | 14.96 |
| 平均重劃負擔比率(%) | | 35.36 | 33.41 |

一、計畫內容概要(四)

都市計畫規劃

土地使用計畫面積表

| 分區及用地 | | 面積 (公頃) | 百分比(%) | |
|--------|----------|------------|--------|-------|
| 土地使用分區 | 第二種甲種工業區 | 26.06 | 23.51 | |
| | 第二種乙種工業區 | 63.43 | 57.23 | |
| | 小計 | 89.50 | 80.74 | |
| 公共設施 | 共同負擔 | 公園用地 | 4.53 | 4.09 |
| | | 廣場用地 | 0.75 | 0.68 |
| | | 溝渠用地兼供道路使用 | 0.15 | 0.13 |
| | | 道路用地 | 15.36 | 13.86 |
| | 非共同負擔 | 變電所用地 | 0.55 | 0.50 |
| | 小計 | 21.34 | 19.26 | |
| 總計 | | 110.84 | 100.00 | |

| 項目 | | 建蔽率 (%) | 容積率(%) |
|-------|-----|---------|--------|
| 甲種工業區 | 第一種 | 70 | 210 |
| | 第二種 | 70 | 270 |
| 乙種工業區 | 第一種 | 70 | 210 |
| | 第二種 | 70 | 270 |

土地使用分區管制內容

註：本重劃區重劃後劃設為第二種甲種工業區及第二種乙種工業區(容積率提升至270%)

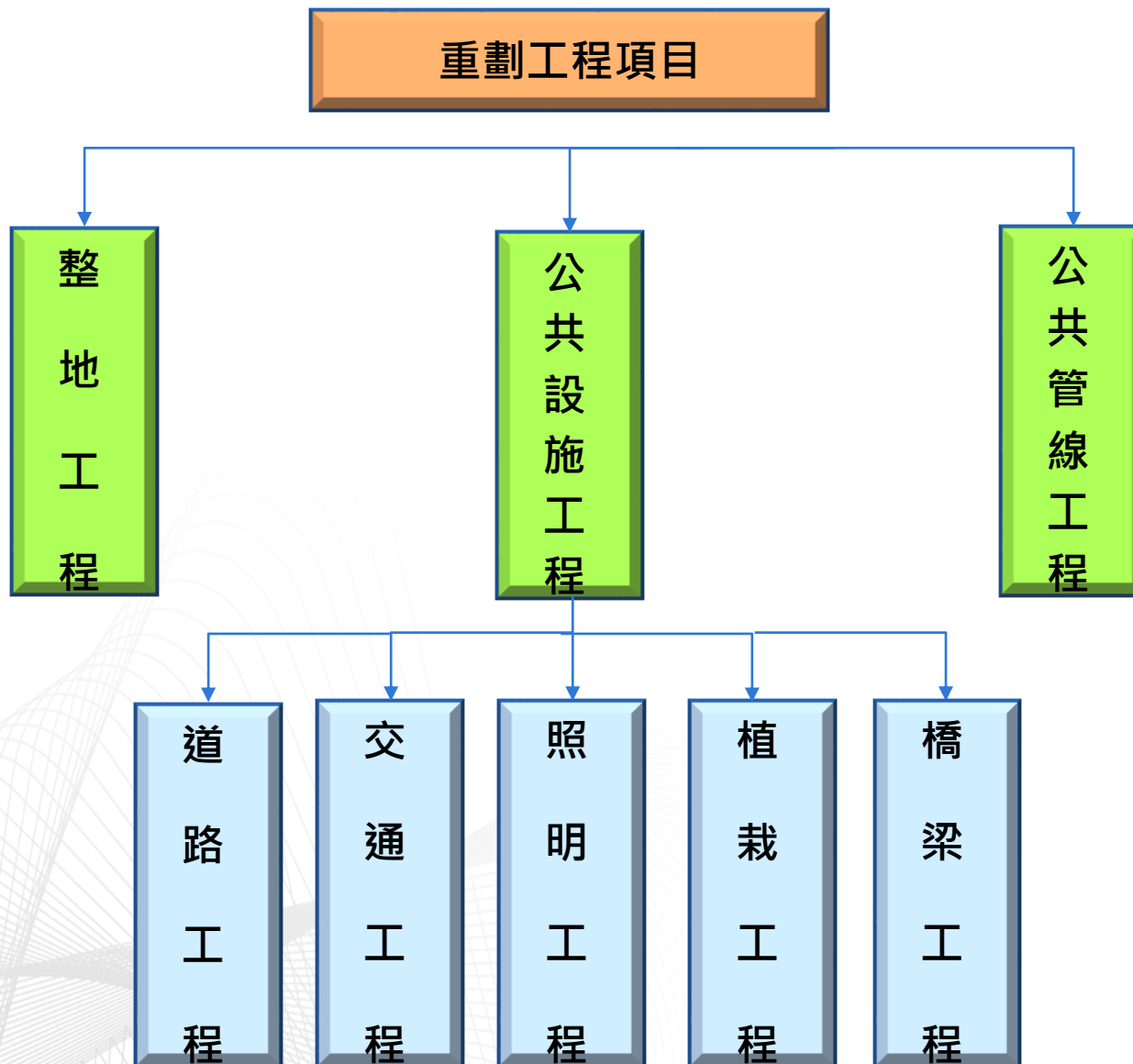
二、公共設施負擔

✧ 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

$$\begin{aligned} &= \frac{207,900 - 4,190.70}{1,108,400 - 4,190.70} = \frac{203,709.3}{1,104,209.3} \\ &= \underline{\underline{18.45\%}} \end{aligned}$$

三、重劃工程項目



四、重劃費用負擔

✧ 預估本案土地所有權人費用負擔：

| 項 目 | | 金 額(萬元) | 備 註 |
|------|--------|---------|-------------------------|
| 工程費用 | | 187,210 | |
| 重劃費用 | 地上物補償費 | 24,329 | 依都市計畫事業及財務計畫 |
| | 重劃業務費 | 6,650 | |
| 利息費用 | | 13,140 | 依現金流量表分6年，以平均年利率2.55%計算 |
| 合 計 | | 231,329 | |

註：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

四、重劃費用負擔

✧ 費用平均負擔比率

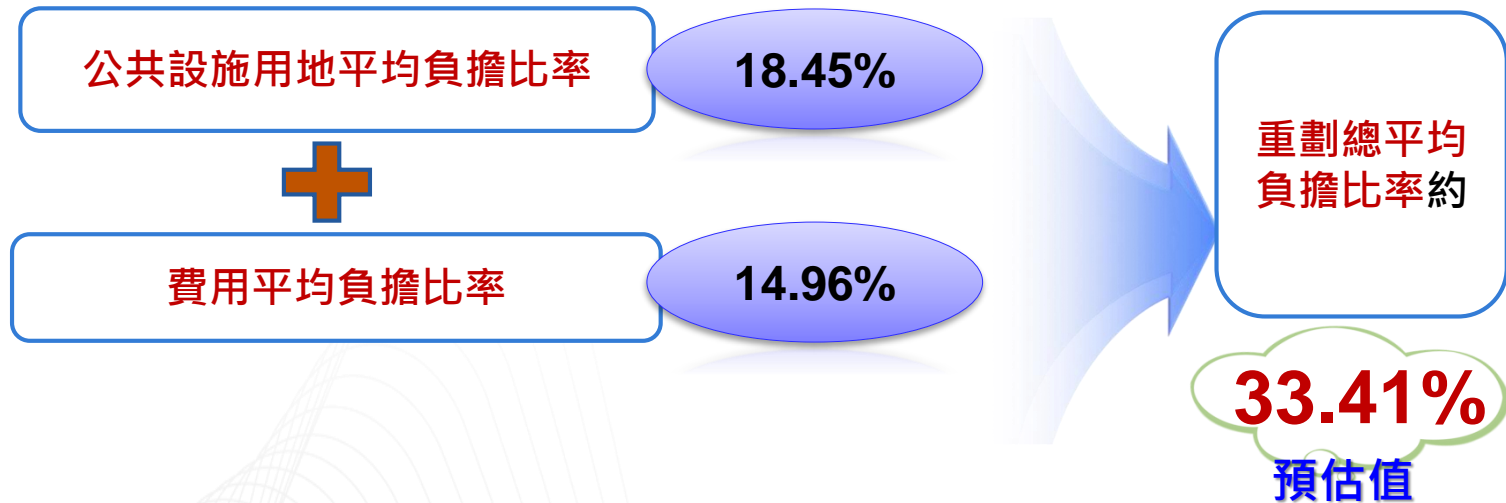
工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

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)

$$\begin{aligned} &= \frac{187,210 + 30,979 + 13,140}{1.4 \times (1,108,400 \text{ m}^2 - 4,190.7 \text{ m}^2)} = \frac{231,329}{1,545,893.02} \\ &= \underline{\underline{14.96\%}} \end{aligned}$$

五、重劃平均負擔比率

✧ 重劃總平均負擔比率 =



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

六、重劃程序



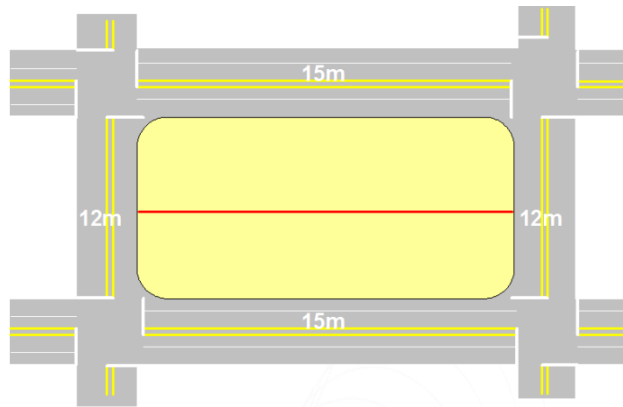
七、重劃分配原則(一)

1. 以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓為基本原則，遇公共設施用地或未達原街廓最小分配面積標準者，調整分配之。
2. 土地所有權人於重劃區內有數宗土地，且各宗土地面積已達原街廓最小分配面積標準者，應逐宗各別分配。
3. 未達原街廓最小分配面積標準者按應分配面積較大者集中分配。
4. 未達全區最小分配面積標準 $1/2$ 者，應申請合併分配。
5. 同一宗土地跨佔分配線兩側，於分配線兩側各別分配。
6. 分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數或其應有部份合計逾 $2/3$ 同意者，得申請單獨分配。
7. 已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。
8. 非列為共同負擔之公共設施用地，於土地交換分配時，以重劃區之公有土地優先指配。

七、重劃分配原則(二)

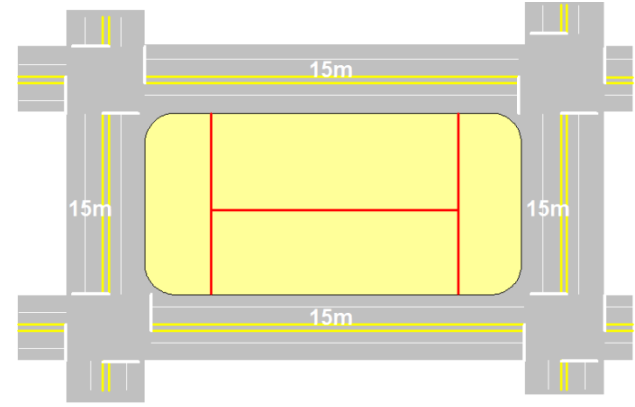
「-」字型規劃：

街廓形勢方整，雙側面道路寬度比正面道路寬度小或與正面道路等寬時適用。



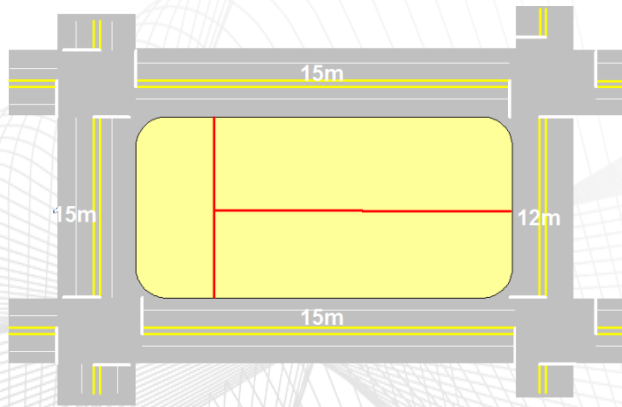
「H」字型規劃：

街廓形勢方整，雙側面道路比正面道路寬度大或與正面道路等寬時適用。



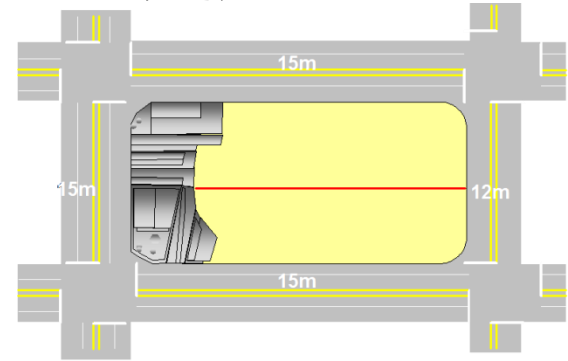
「T」字型規劃：

街廓形勢方整，單側面道路比正面道路寬度小另一側面道路寬度較大或與正面道路等寬時適用。



特殊情況規劃：

如部分既有建物採原位置保留分配，造成局部區域形勢不整，考量該形勢不整面積能否計入法定空地，另行規劃分配區塊。



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。

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。

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。

簡報結束



✦ 市地重劃範圍之選定？

答：本案開發區位於臺南市麻豆區，屬「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(配合麻豆工業區整體開發)主要計畫」案內「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區-麻佳路以北部分)細部計畫」案。關於重劃區範圍選定乙事，已在都市計畫研議修訂時納入地主意見酌予調整，並於公展階段多次說明，故此次本案開發範圍仍依照都市計畫規範辦理。

✦重劃後土地如何辦理分配？方法、原則、流程為何？

答：一、重劃後之土地分配須依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。
。依第31條第1項規定，「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準」，並訂有調整分配方法。

二、分配流程部分，概述如下：(1)需先依公告確定之都市計畫樁位成果計算各街廓邊長、面積；(2)分配設計，依(1)之結果，考慮面臨路寬、街廓深度、開發模模等規劃分配區塊；(3)查估地價，查估重劃前後地價提請地價評議委員會評議；(4)辦理「計算負擔總計表」；(5)依前開內容辦理土地分配計算。

三、依內政部訂頒之「市地重劃作業手冊」，土地分配完竣後尚未簽報核定前，應邀集重劃區內土地所有權人召開土地分配說明會，展示分配圖說，聽取土地所有權人意見，以作為檢討分配結果之參考。

✦ 重劃後土地如何辦理分配？方法、原則、流程為何？

答：四、依「平均地權條例」第60條之2及「市地重劃實施辦法」第35條規定，辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議，未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

五、除前述二項方式外，土地所有權人於重劃辦理期如有疑義或意見隨時皆可洽市政府地政局諮詢，或以書面方式提出，市政府除本於職權答覆外，亦會予以彙整交顧問公司參酌。