

會議流程

時間	會議議程
19:00 - 19:20	簽到
19:20 - 19:30	主席及來賓致詞
19:30 - 20:00	簡報進行
20:00 - 20:50	意見交流
20:50	會議結束



臺南市喜樹灣裡市地重劃

土地所有權人座談會

(第2場次)



溝渠



停車場



菜市場



人工溼地公園

民國109年9月25日



簡報大綱

- 一. 計畫內容概要
- 二. 重劃工程項目
- 三. 重劃平均負擔比率
- 四. 重劃程序
- 五. 地上物查估補償
- 六. 重劃分配原則
- 七. 參與重劃之優惠

一、計畫內容概要(一)

📎 計畫緣起

- 計畫區屬本市南區喜樹灣裡地區之間置住宅基金土地，其於民國68年10月「變更暨擴大臺南市主要計畫案」時，由未設定區納入都市計畫區，土地多劃設為住宅區，同時劃設「文中54」、「文小50」兩處學校用地，以供喜樹、灣裡一帶地區居住人口使用，現況發展包括民國91年執行「臺南市二仁溪流域建立人工溼地計畫」時，利用該「文中54」、「文小50」及周邊土地設置灣裡公園，以及學校用地南側住宅區現有灣裡市場座落，其為民營市場，亦為灣裡社區居民之消費市集中心。
- 為促使都市有效發展，提升公共設施服務水準，於兼顧國產署住宅基金價值平衡前提下，考量交通路網整體性、範圍完整性及計畫可行性，**臺南市政府都市計畫委員會第63次會議審定**「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」，並附帶條件**以市地重劃方式開發**。

一、計畫內容概要(二)

📌 計畫位置

本重劃區位於臺南市南區，位於臺南市南端西濱公路(臺17線)東側之喜樹、灣裡部落，並以臺86東西向快速公路-臺南關廟線臺南南端交流道貫穿區分為南北兩區塊，主要聯外交通幹道十分便捷且周邊濱海已規劃遊憩軸線，重劃後更助於環境品質提昇。



一、計畫內容概要(三)

📎 市地重劃範圍

本重劃區位於「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」之市地重劃範圍，全區為部分省躬段及中和段土地，面積約**29.59公頃**，範圍四鄰敘明如下：

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



一、計畫內容概要(四)

都市計畫內容

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	9.95	33.63
	商業區	5.31	17.94
	觀光發展特定專用區	2.84	9.60
	小計	18.10	61.17
公共設施用地	綠地	0.38	1.28
	公園用地	3.45	11.66
	公園兼兒童遊樂場用地	0.0009	0.0030
	停車場用地	1.16	3.92
	市場用地	0.50	1.69
	變電所用地	0.61	2.06
	廣場兼停車場用地	0.60	2.03
	綠地兼供排水使用	1.48	5.00
	道路用地	3.31	11.19
	小計	11.49	38.83
	總計	29.59	100.00



二、重劃工程項目

重劃工程項目

整地工程

公共設施工程

公共管線工程

道路工程

排水工程

污水工程

交通工程

照明工程

自來水工程

景觀植栽工程

鄰里公園兼兒童遊樂場用地工程

廣場用地(兼供停車場使用)工程

綠地工程

三、重劃平均負擔比率-公共設施負擔

✧ 公共設施用地平均負擔比率

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

$$= \frac{10.8809 - 1.1716}{29.59 - 1.1716} \times 100\% = \mathbf{34.16\%}$$

三、重劃平均負擔比率-重劃費用負擔(一)

📌 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	90,427	各工程項目詳后說明
重劃費用	9,000	依都市計畫事業及財務計畫預估。
小計	99,427	
貸款利息	7,009	貸款利息以年利率2.44%複利計算，依開發年期5年動支。。
合 計	106,436	

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

三、重劃平均負擔比率-重劃費用負擔(二)

項 目		項目金額(萬元)	合計金額(萬元)	
工程費用	整地工程	1548.97	1548.97	
	道路工程	3120.09	3120.09	
	結構工程	4948.03	4948.03	
	排水工程	側溝及箱涵	7318.82	24097.62
		區內三處滯洪及抽水工程	16778.80	
	大地工程	3237.92	3237.92	
	污水工程	7874.75	7874.75	
	自來水工程	2946.86	2946.86	
	照明工程	1772.55	1772.55	
	號誌工程	1007.13	1007.13	
	管路工程	9265.60	9265.6	
	景觀工程	4339.73	4339.73	
	交通維持工程	1142.09	1142.09	
	假設工程	3196.63	3196.63	
	工程相關管理及保險費	13661.73	13661.73	
	間接工程	8267.53	8267.53	
合計		-	90427.23	

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。

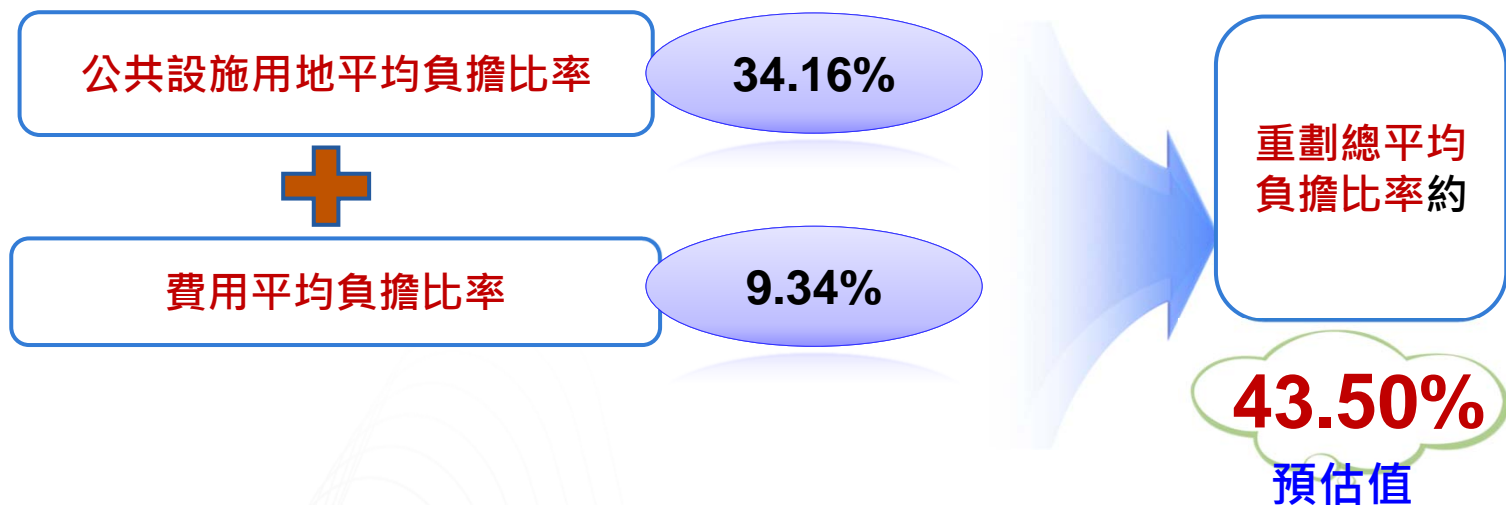
三、重劃平均負擔比率-重劃費用負擔(三)

✧ 費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費} + \text{重劃作業費} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{90,427 + 9,000 + 7,009}{40,100 \times (29.59 - 1.1716)} \times 100\% = \mathbf{9.34\%} \end{aligned}$$

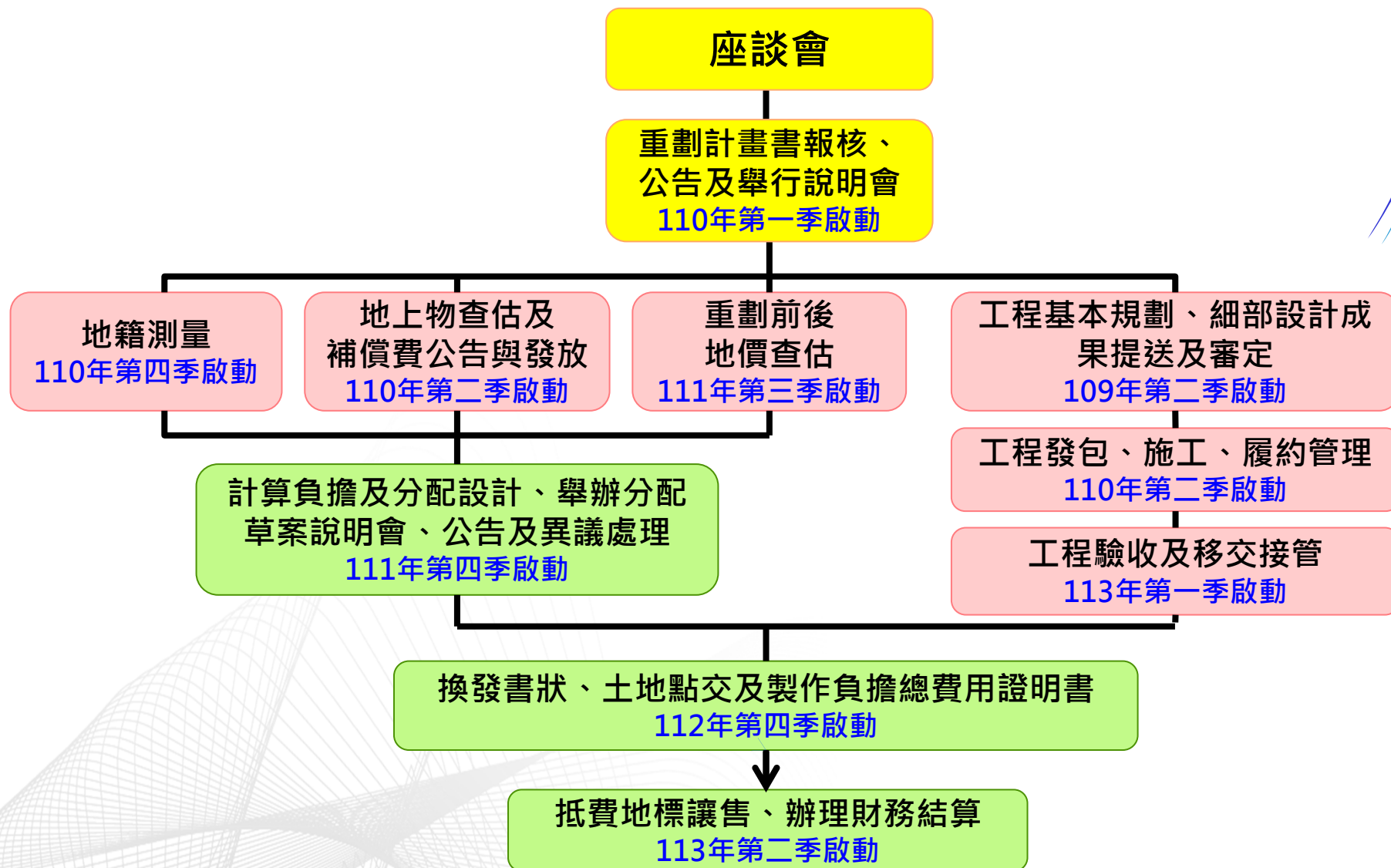
三、重劃平均負擔比率

✧ 重劃總平均負擔比率 =



✧ 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。

四、重劃程序



五、地上物查估補償

■ 查估日期

重劃計畫書報核後辦理地上物查估補償事宜，詳細日期會函文通知各土地所有權人。

■ 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

■ 查估對象

重劃範圍內土地(全查，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

依據現場實況及客觀行情，遵循臺南市查估相關基準、不動產估價技術規則相關規定及國內外之不動產估價理論。

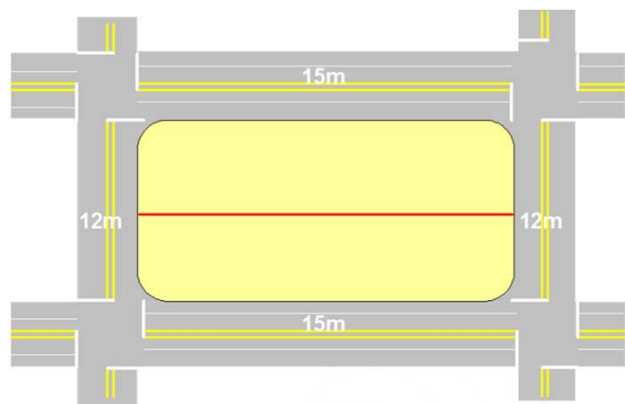
※臺南市查估相關基準

1. 臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例(民國109年1月21日修正)
2. 臺南市農作改良物徵收補償費查估標準
3. 臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準
4. 臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準
5. 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
6. 臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法
7. 土地及土地改良物徵收營業損失補償基準

六、重劃分配原則-分配線劃設

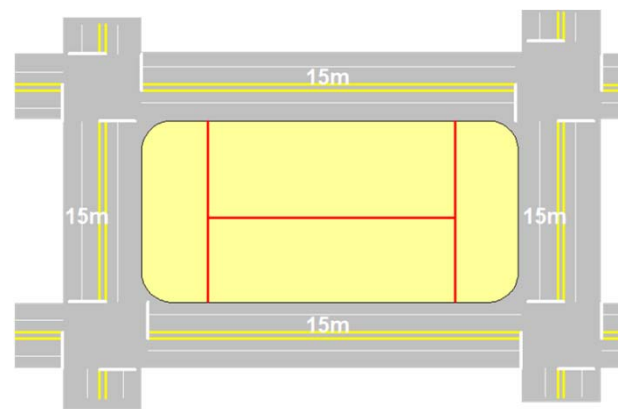
「-」字型規劃：

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。



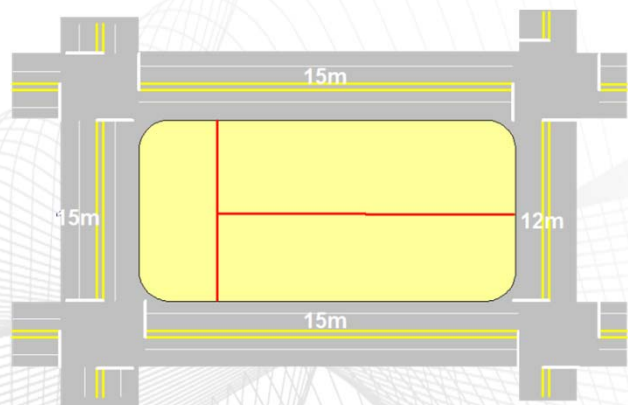
「H」字型規劃：

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。



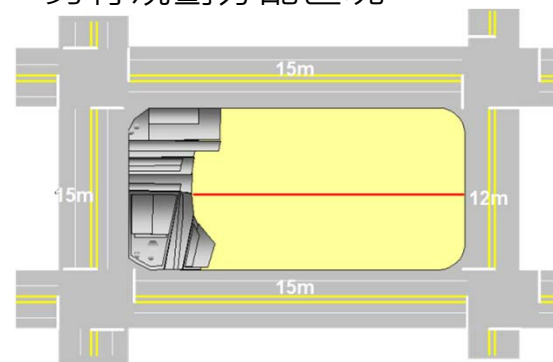
「T」字型規劃：

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。



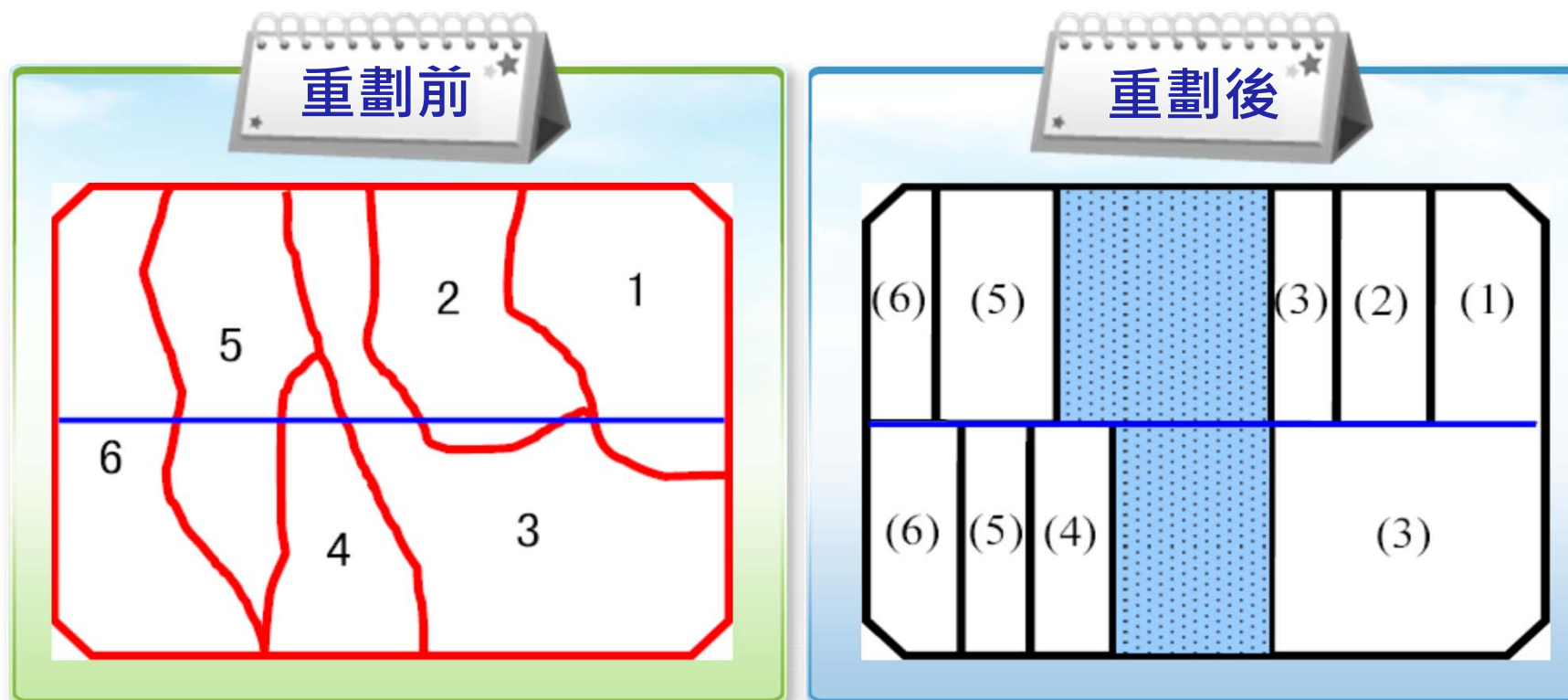
特殊情況規劃：

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。



六、重劃分配原則-原位次分配

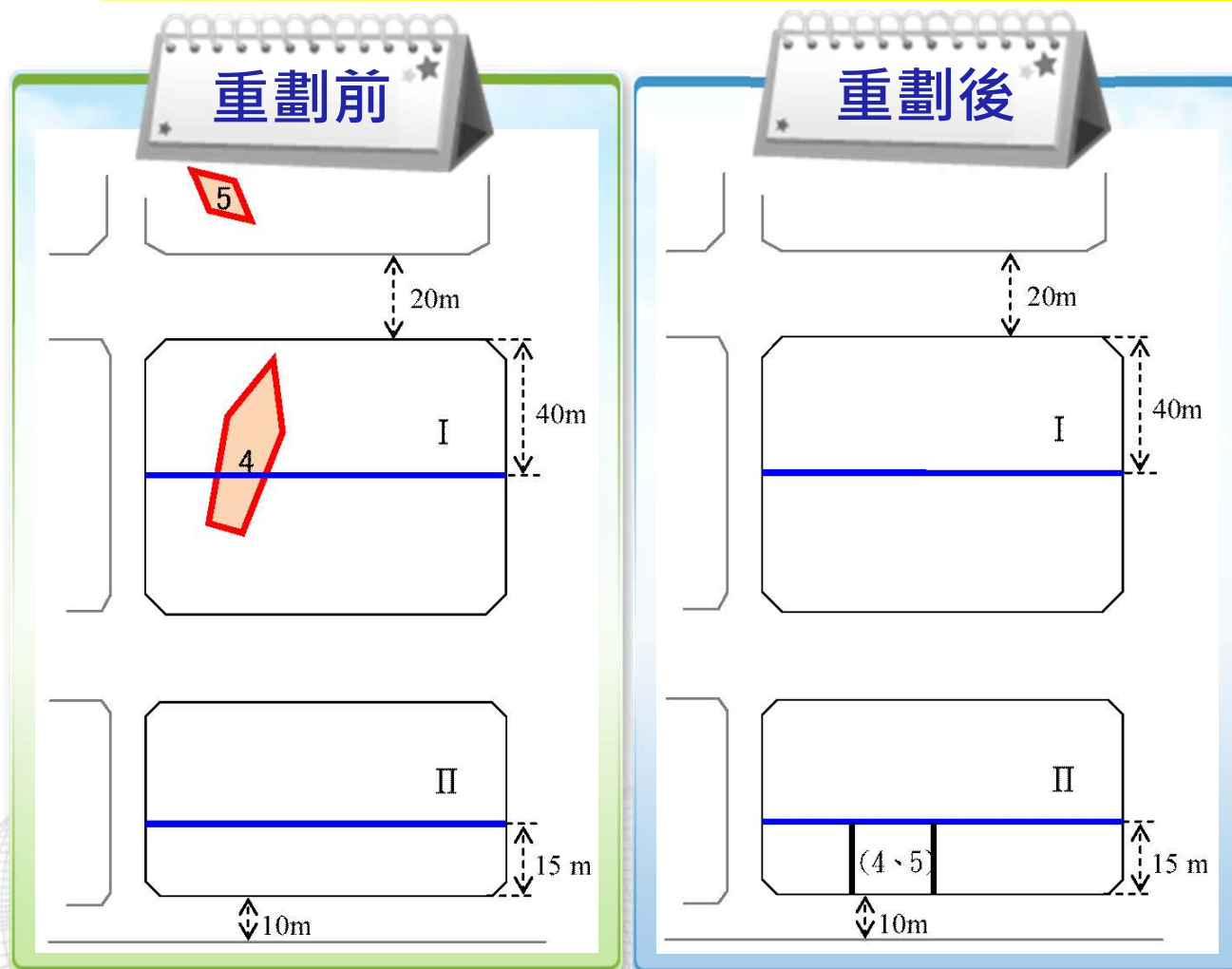
- 以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓且面臨原路街線為基本原則。






圖例	— (Red) : 重劃前地籍線	— (Blue) : 街廓分配線	1 : 重劃前位置
	— (Black) : 重劃後地籍線	■ (Blue Dotted) : 抵費地	(1) : 重劃後分配位置

六、重劃分配原則-已達全區最小分配面積標準1/2

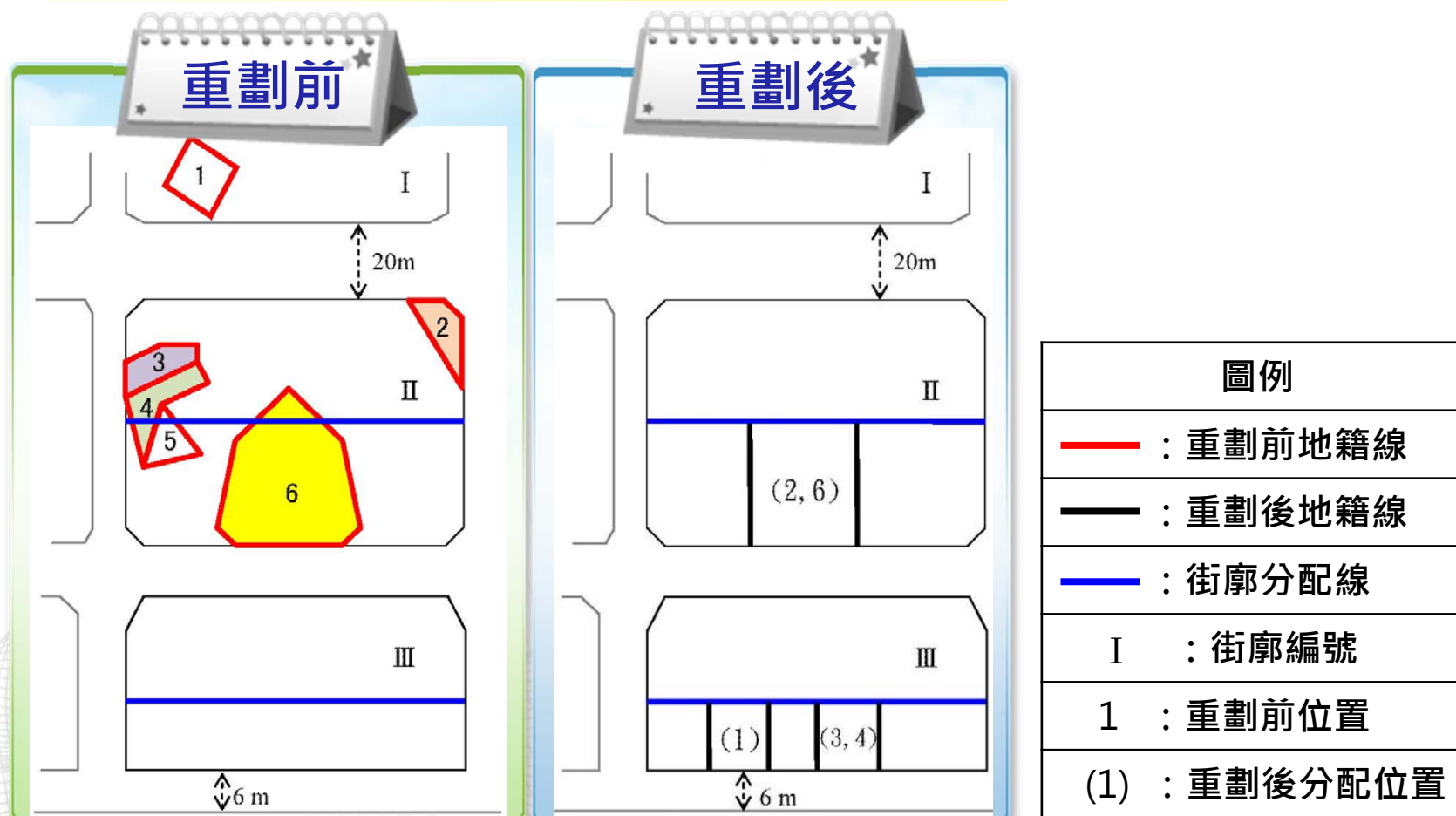
- 區內所有土地合併後，已達全區最小分配面積標準1/2者：
 - 於深度較淺或地價較低之街廓按最小分配面積分配或協調合併分配。



圖例	
	: 重劃前地籍線
	: 重劃後地籍線
	: 街廓分配線
I	: 街廓編號
1	: 重劃前位置
(1)	: 重劃後分配位置

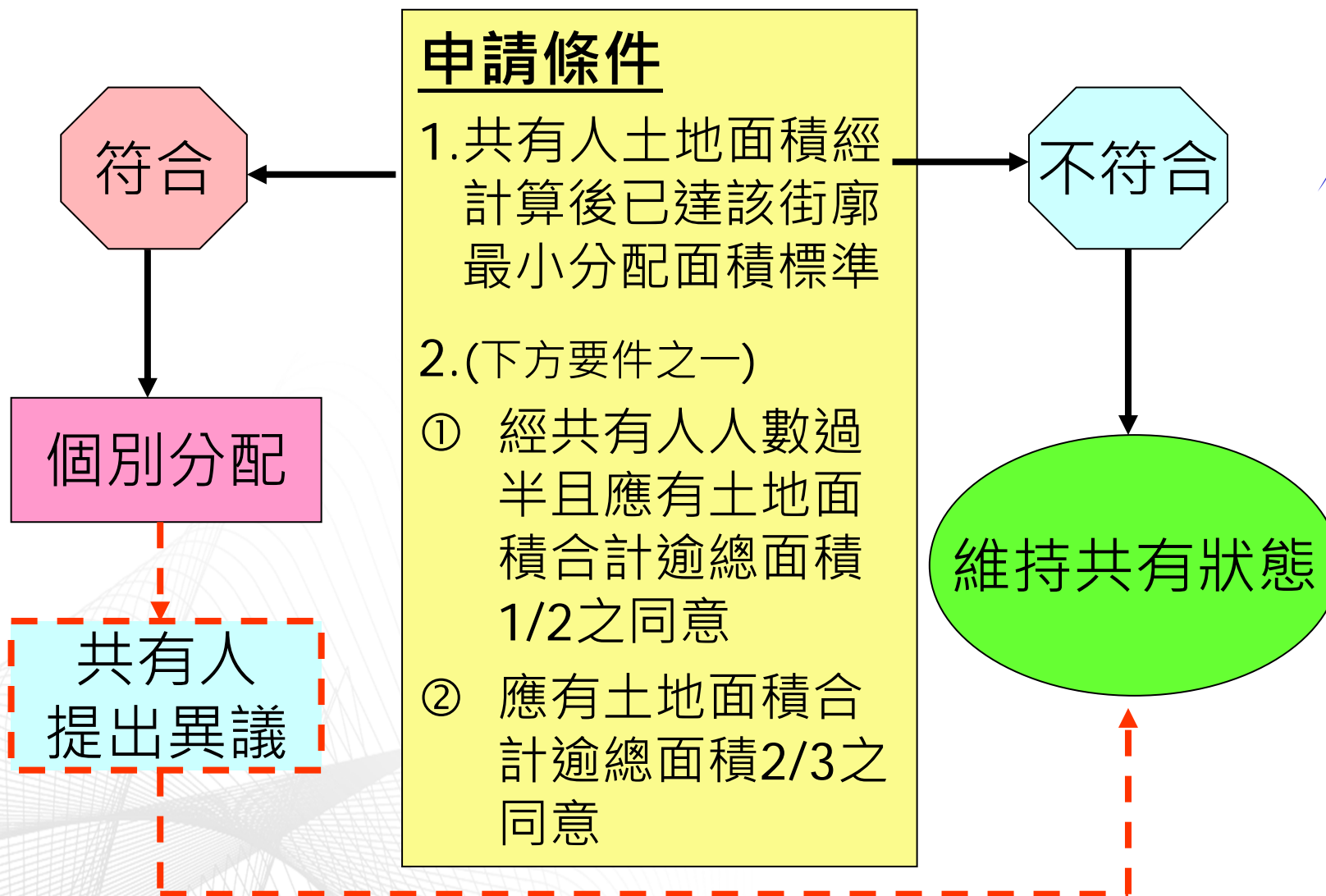
六、重劃分配原則-未達全區最小分配面積標準1/2

- 區內所有土地合併後，未達全區最小分配面積標準1/2者：
 - 申請與他人合併分配。(如圖，地號2,6及3,4)
 - 領取現金補償。(以重劃前面積×重劃後地價計算)



六、重劃分配原則-共有土地分配原則

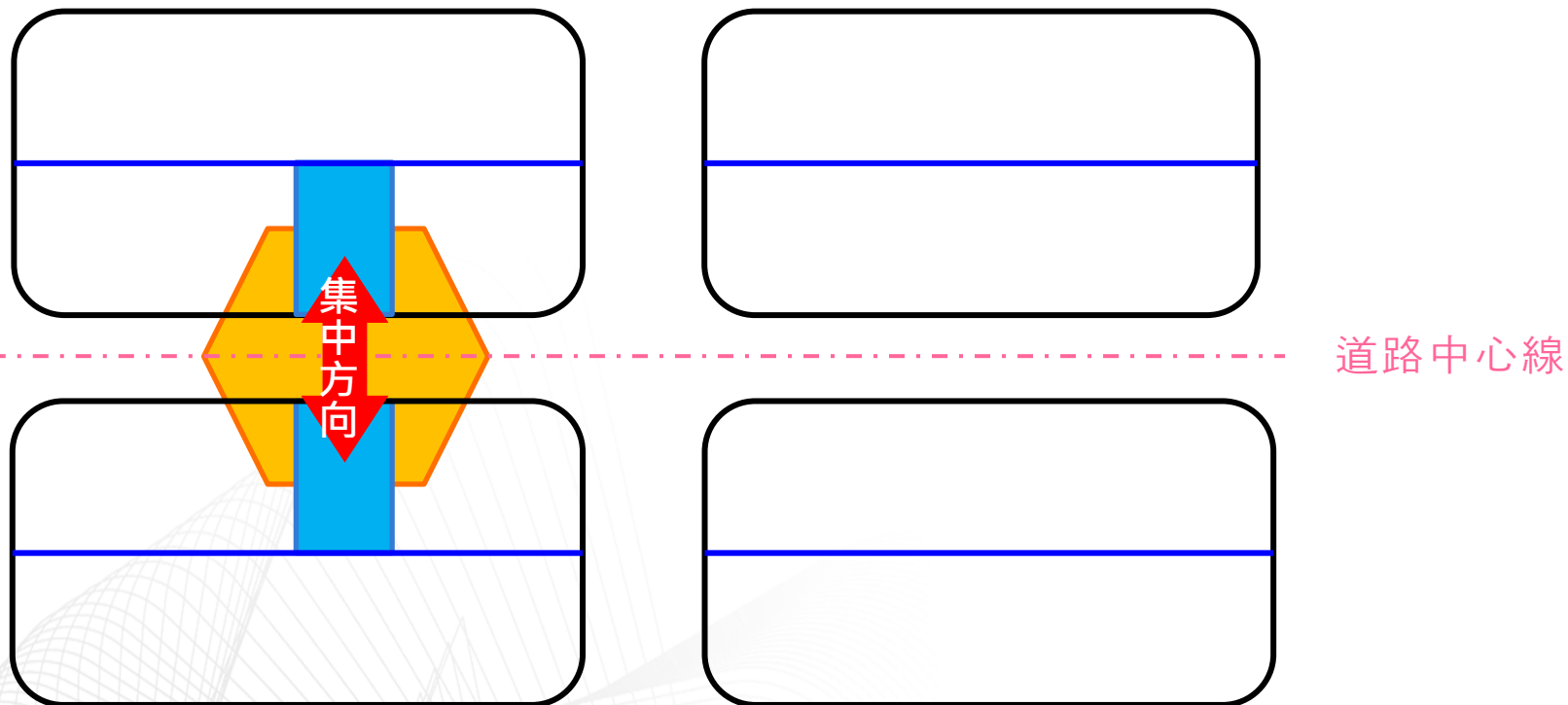
■ 分別共有土地申請個別分配



六、重劃分配原則-調整分配共同負擔公共設施用地(一)

■ 道路用地分配原則：

- 於該道路兩側街廓有土地時，得在不影響該街廓原位次分配原則下，以道路中心線為界，將位於道路用地內土地分向兩側土地合併分配。

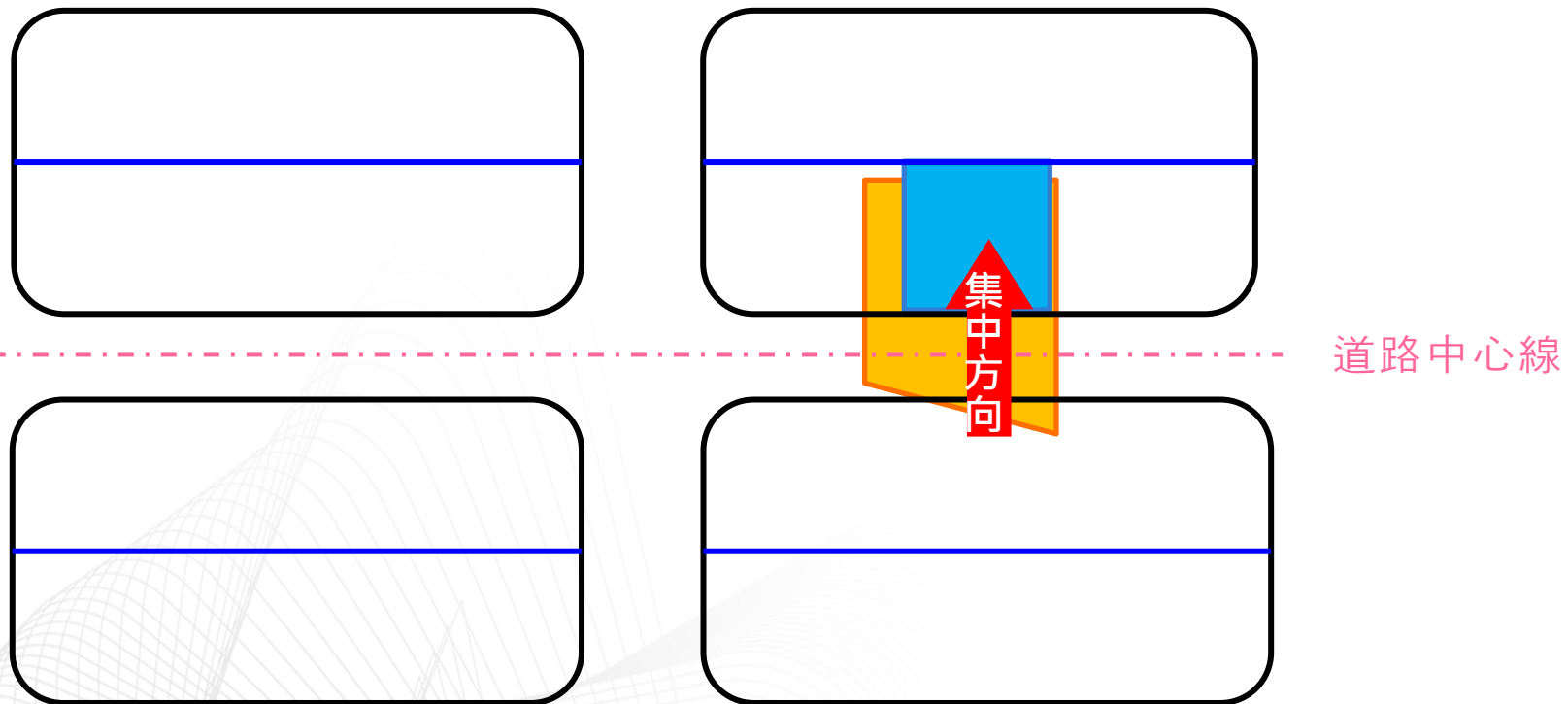


圖例	■ : 重劃前土地	■ : 重劃後土地	— : 街廓分配線
----	-----------	-----------	-----------

六、重劃分配原則-調整分配共同負擔公共設施用地(二)

■ 道路用地分配原則：

- 若某一側街廓未能分配時(未達最小分配面積或屬公共設施用地)，得在不影響另一側街廓原位次分配原則下，往原面臨道路另一側街廓合併分配。

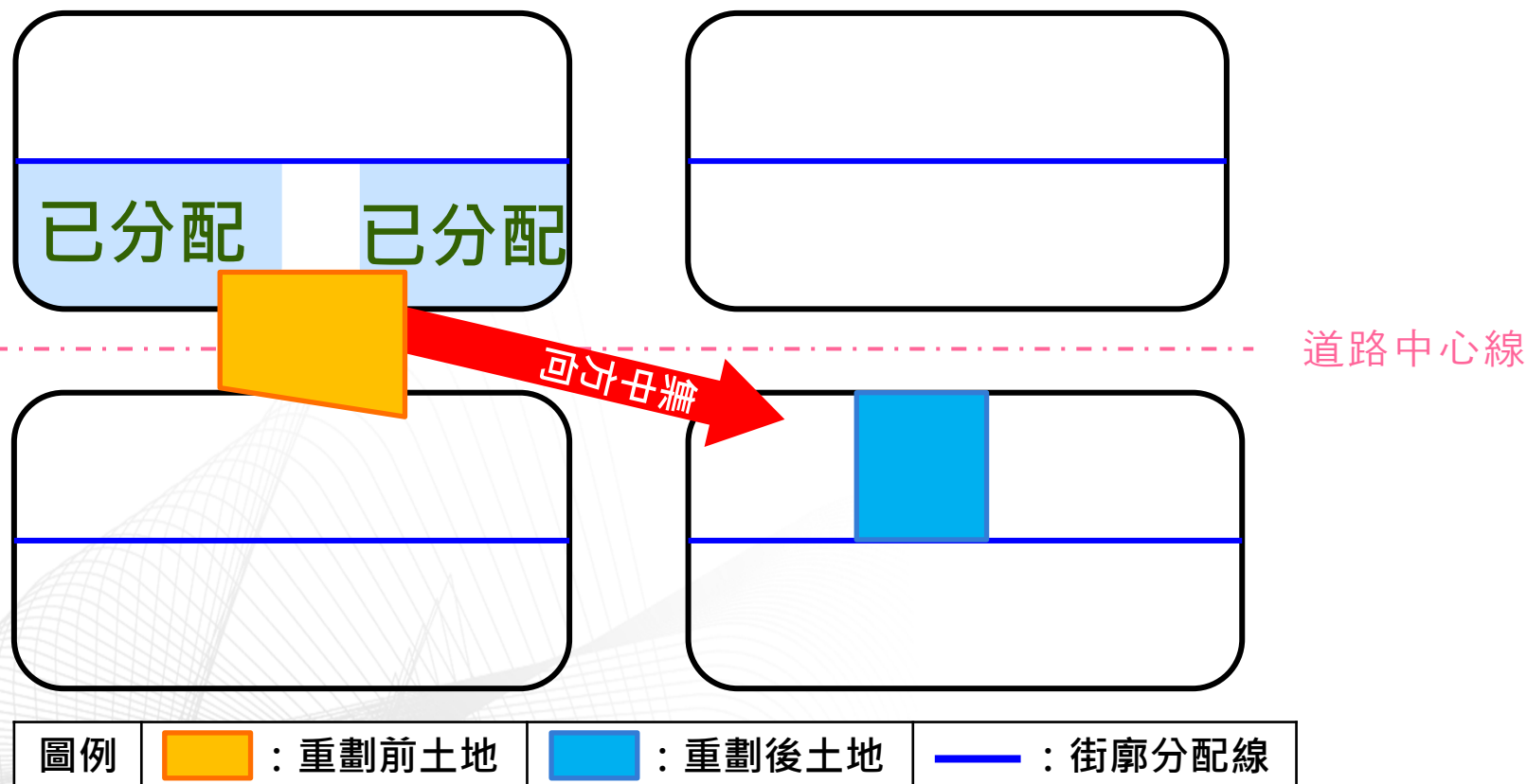


圖例 : 重劃前土地 : 重劃後土地 : 街廓分配線

六、重劃分配原則-調整分配共同負擔公共設施用地(三)

■ 道路用地分配原則：

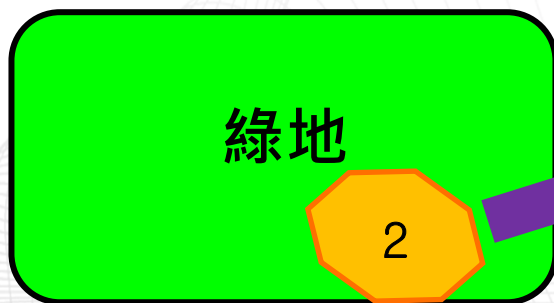
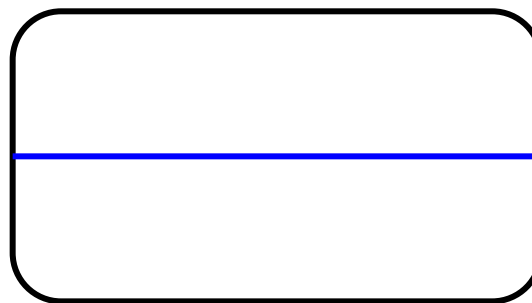
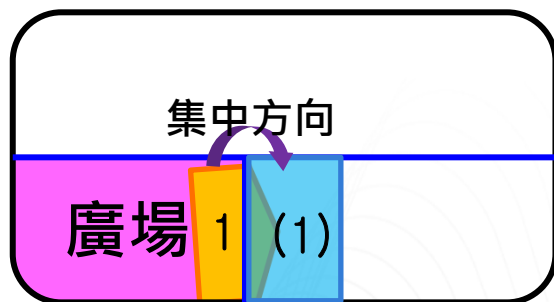
- 若有影響該街廓原位次土地分配或於兩側街廓內無土地可供合併分配時，則往土地所有權人位於相同路寬之其他街廓土地合併分配。



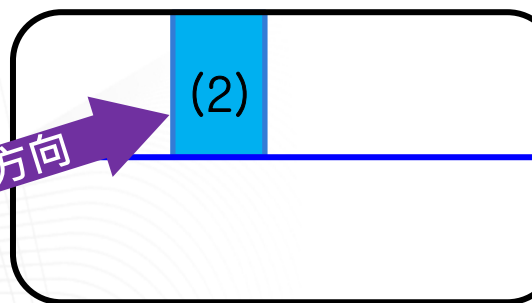
六、重劃分配原則-調整分配共同負擔公共設施用地(四)

■ 其他公共設施用地分配原則：

- 以集中分配於鄰近街廓為原則。
- 合併分配於該土地所有權人分配之街廓。
- 於其他街廓內無土地可供合併分配時，調整分配區位依非原街廓分配調整原則辦理。



集中方向



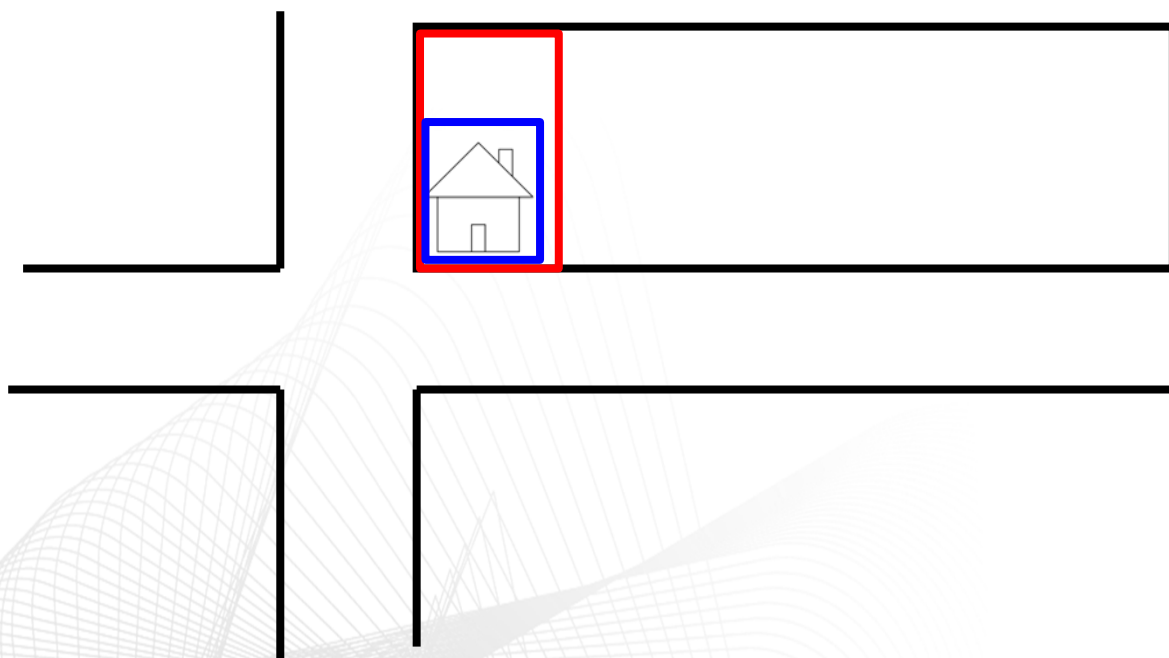
非原街廓分配調整原則


- 1) 同類型使用分區之街廓
- 2) 臨相同道路之街廓
- 3) 臨相同路寬之街廓
- 4) 次一級路寬之街廓
- 5) 仍無法調整分配者，視全區土地分配情形調整



六、重劃分配原則-原位置分配

- 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



圖例	
	: 重劃前地籍線
	: 重劃後地籍線
	: 街廓線

七、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。

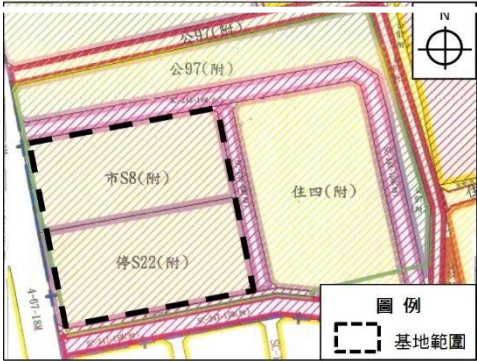
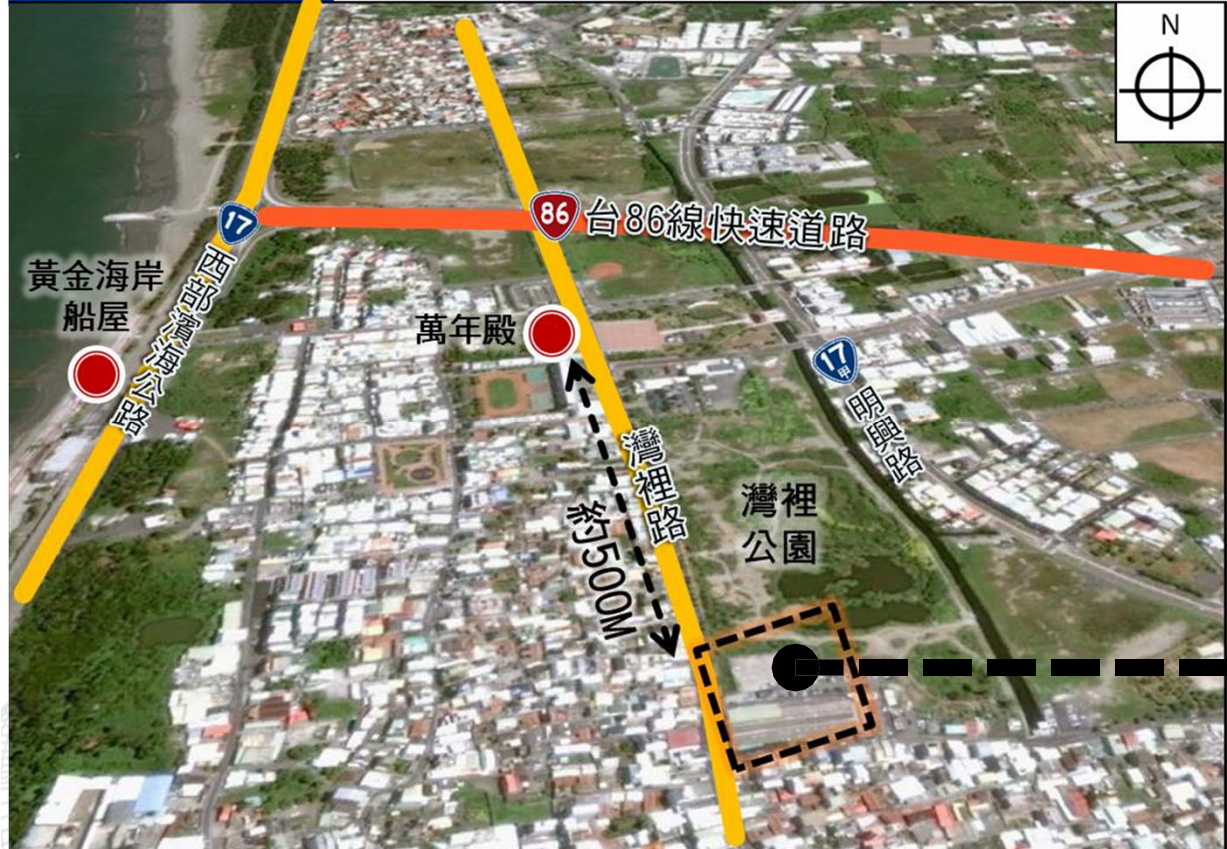
土地重劃負擔總費用並視為土地所有權人為改良土地已支付之費用，得自土地移轉之漲價總數額中扣除。

灣裡市場BOT興建案-位於灣裡地區，近臺86快速道路

基地區位	萬年殿南側約500公尺處，北臨灣裡公園、西臨灣裡路、南臨原灣裡市場
基地範圍	現為文小用地，市府刻正都計變更為 ·市場用地(市S8) ·停車場用地(停S22)
土地權屬	所有權人：中華民國 管理 者：財政部國有財產署

➡ 可依法立體多目標作商業多元使用

➡ 未來市地重劃完成後，將辦理市場先建後拆(BOT)



灣裡市場BOT興建安-辦理進度

-依據促參法第46民間自提辦理

政策公告階段:已完成

- 已於108.1.10~108.2.14政策公告
- 計有1家廠商提出規劃構想書
- 於108.2.15資格審查通過

初審階段:已完成

- 已於108.4.2召開公聽會
- 108.4.24規劃構想書審查通過

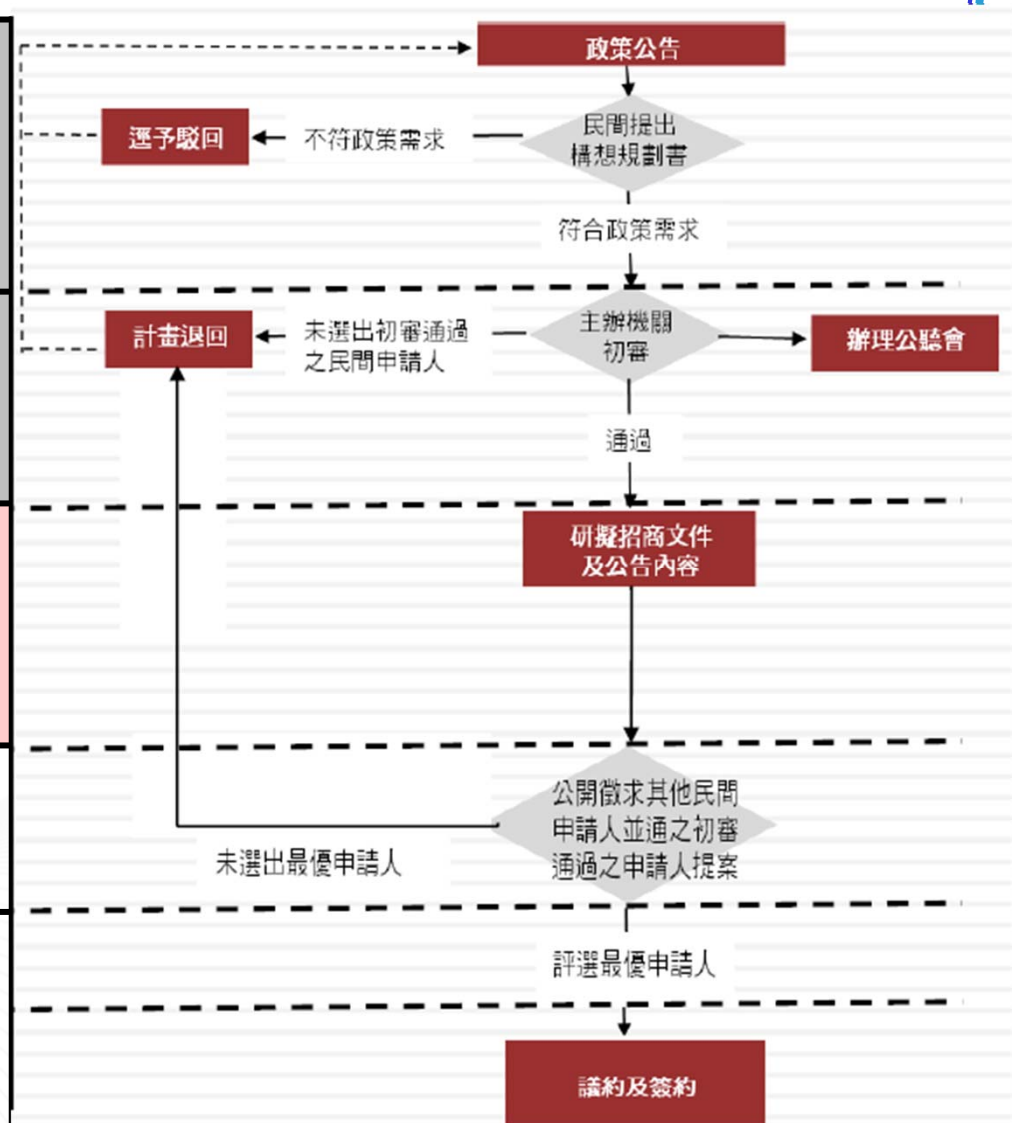
招商準備作業階段:辦理中


- 招商文件研擬審查中

公開徵求民間申請人階段

甄審及評定階段

議約及簽約階段





■ 聯絡資訊:

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：陳鴻緒 科長

電話：06-3901297

地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

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。