

# 臺南市永康永大市地重劃區土地所有權人座談會



113年3月25日

## 整談會議程

場次		作業內容	預定時間
	報到	土地所有權人報到及入座	15 : 30 ~ 15 : 50
	簡報	主席及來賓致詞	15 : 50 ~ 16 : 10
第1場		會議簡報	16:10 ~ 16:30
		意見交流	16:30 ~ 17:00
		散 會	17:00
	報到	土地所有權人報到及入座	19:00 ~ 19:20
	簡報	主席及來賓致詞	19:20 ~ 19:40
第2場		會議簡報	19:40 ~ 20:00
		意見交流	20:00 ~ 20:30
		散 會	20:30



- 一. 法規依據
- 二. 計畫內容概要
- 三. 舉辦重劃工程項目
- 四. 預計重劃平均負擔比率
- 五. 地上物查估補償
- 六. 重劃程序及預定期程
- 七. 配合事項



#### 一、法規依據

#### 重劃法令

依據市地重劃實施辦法第14條規定,重劃地區選定後主管機關應舉辦座談會說明重劃意旨。

#### 都市計畫

本重劃區位屬「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」-審竣未核定第11案之範圍,業經內政部都市計畫委員會107年12月18日第937次會議及109年3月24日第965次會議審竣以市地重劃方式辦理。



### 二、計畫內容概要(1/4)

#### ◆都市計畫緣起

配合學校用地解編,納入周邊公共設施保 留地及未開闢計畫道路,採**跨區重劃**方式 進行整體開發。







### 二、計畫內容概要(2/4)

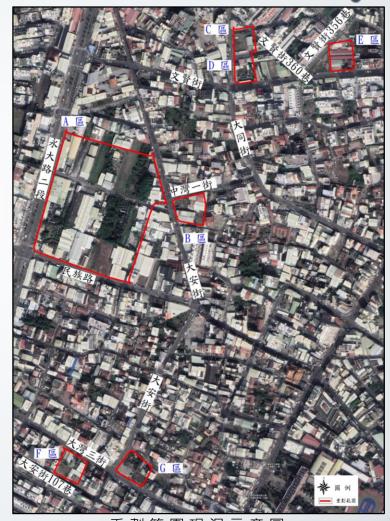
#### ◆重劃範圍坐落與面積

本案坐落於永康區,包含大灣段、永大段、中灣段、西灣段及頭前段

土地, 面積5.6290公頃。(註:實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)

#### ◆重劃範圍:(共7個區塊)

	區塊	重劃範圍
<i>*</i>	Α	「文中7」學校用地、「廣自」廣場用地兼供自行車道使用及北側、東側道路用地。(永大路二段與民族路路口)
	В	「公(兒)7-2」鄰里公園兼兒童遊樂場用地。(大安街與中灣一街路口)
	C	「機7」機關用地及北側道路用地。(大同街)
	D	「市7」市場用地及北側道路用地。(大同街與文賢街路口)
	Ε	「公(兒)7-1」鄰里公園兼兒童遊樂場用地。(文賢街)
	F	「市8」市場用地及西側道路用地。(大灣三街)
	G	「公(兒)8-1」鄰里公園兼兒童遊樂場用地。(大灣三街與大安街路口)



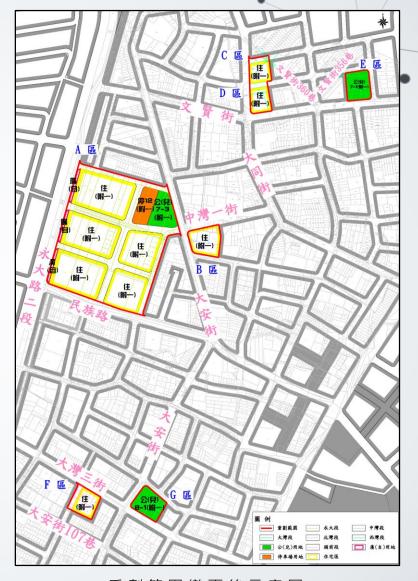


### 二、計畫內容概要(3/4)

#### ◆土地使用計畫

	土地使用分區	面積(公頃)	比例
住!	<b>宅區</b>	3.5040	62.25 %
公共設施用	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7860	13.96 %
		0.1910	3.39 %
	廣場用地兼供自行車道使用	0.1070	1.90 %
	道路用地	1.0410	18.49 %
地	<b>小計</b>	2.1250	37.75 %
	全區合計	5.6290	100.00 %

(註:實際面積應按核定都市計畫現地定樁及地籍分割結果為準)



重劃範圍變更後示意圖



### 二、計畫內容概要(4/4)

#### ◆土地使用管制

分區及 用地類別	建蔽率(%) /容積率(%)	建築退縮規定	備註
住宅區	60 / 200	自計畫道路境界線至少退縮5公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化,不得設置圍牆,但得計入法定空地。 2.如屬角地,面臨計畫道路部分均應 退縮建築。
公共設施 用地		自計畫道路境界線至少 <mark>退縮5公尺建</mark> 築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自計畫道路境界線至少 <mark>退縮3公尺。</mark>	1.退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 2.如屬角地,面臨計畫道路部分均應 退縮建築。



#### 三、舉辦重劃工程項目





#### 四、預計重劃平均負擔比率(1/3)

#### ◆預估公共設施用地負擔

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

×100%

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

$$= \frac{21,250.00 \,\text{m}^2 - 922.11 \,\text{m}^2}{56,290.00 \,\text{m}^2 - 922.11 \,\text{m}^2} \times 100\% = \frac{36.71\%}{(概估)}$$

公共設施用地	面積(平方公尺)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7,860
停車場用地	1,910
廣場用地兼供自行車道使用	1,070
道路用地	10,410
小計	21,250

(註:實際面積應按核定都市計畫現地定樁及地籍分割結果為準)



#### 四、預計重劃平均負擔比率(2/3)

#### ◆預估費用負擔

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)

 $= \frac{27,310萬元 + 19,636萬元 + 4,124萬元}{7.99萬元/m² × (56,290.00m² - 922.11m²)} =$ **11.54%**(概估)

項目	金額(萬元)	備註
工程費用	27,310	包含整地、公共設施及管線工程等費用。
重劃費用	19,636	包含地上物補償費、重劃業務費及地籍整理費用。
貸款利息	4,124	貸款利息以年利率2.45%複利計算,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)
合計	51,070	

(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、預計重劃平均負擔比率(2/3)

公共設施用 地平均負擔 比率

36.71%

4

費用平均負擔比率

11.54%

預估重劃平 均負擔比率

48.25%

(以重劃計劃書核定通過為準)

- ▶ 依據平均地權條例第60條規定,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、國民小學、國民中學、零售市場),除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外,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。
- ▶ 本案預估重劃平均負擔比率為48.25%,折價抵付共同 負擔之土地,其合計面積超過重劃區總面積45%,須 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。

(註1:依市地重劃實施辦法第14條規定,計算重劃平均負擔比例。)

(註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。)



### 五、地上物查估補償

#### 市地重劃實施辦法第38條第1項規定

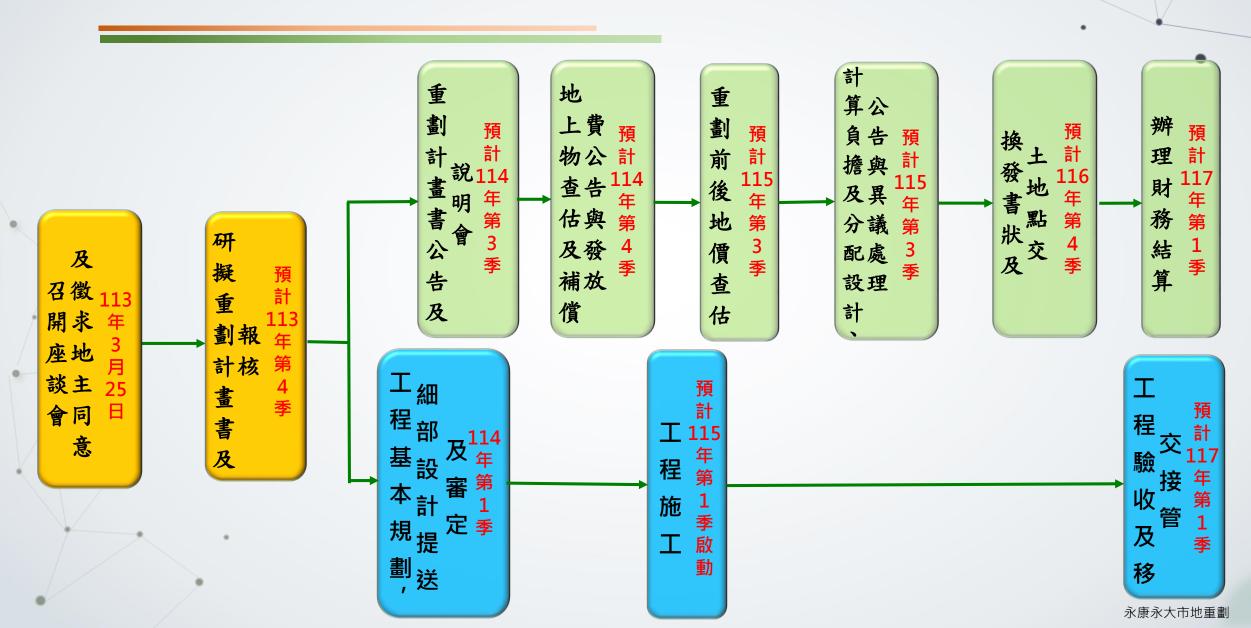
• 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓,以有妨礙重劃土地分配或 重劃工程施工所必須拆遷者為限。

#### 臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

• 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓,該補償標準以臺南市興辦 公共工程土地改良物補償自治條例規定辦理。



#### 六、重劃程序及預定期程



### X.

#### 七、配合事項(1/2)

**\*** 

## 同意書

填寫

#### 臺南市永康永大市地重劃區市地重劃同意書

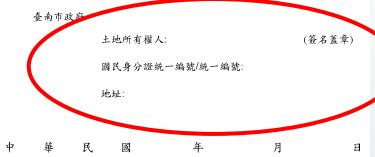
為促進土地建築使用以達到地盡其利之目的,立同意 人 陳筱玲 所 下列土地,同意參加貴府擬辦之臺南市永康永大市地重劃區市地重劃,並依平均地權條例第60條及市地重劃實施辦法第21條規定共同負擔重制區內公共 上田山及弗田負擔,及按市地重劃有關規定計算負擔分配土地。

- 一、重劃區範圍如附範圍圖,總面積約 56,290 3
- 二、公共設施用地負擔項目、面積及比率:
  - (一)公共設施用地負擔項目: 鄭里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地兼供自行車道使用、道路用地。
  - (二)公共設施用地負擔面積: 20.327.89 平方公尺。
  - (三)公共設施用地負擔比率: 36.71%。
- 三、舉辦重劃工程項目:道路工程、整地工程、共同管線工程、排水工程、景觀工程、雜項工程等。
- 四、重劃費用金額及負擔比率:
  - (一)重劃工程費:新臺幣\_27,310\_萬元。
  - (二)重劃費用:新臺幣\_19,636\_萬元。
  - (三)貸款利息:新臺幣\_4,124\_萬元。
  - (四)費用負擔比率:11.54%。
- 五、重劃平均負擔比率: 48.25%。(公共設施
- 六、同意參加重劃之土地標示及面積如附表-



歸戶號:0001

此致





身分證影本:



並填寫日期

承辦人:

□ 黏貼身分證 □ 正反面影本

可至諮詢區洽詢

擬納入面積



#### 七、配合事項(2/2)

#### ◆文化資產調查

#### ▶文化資產保存法第58條第2項執行原則第2、5點

政府機關之實施機關(構)策定**重大營建工程計畫**,應於先期規劃或核定計畫前階段, 預先依本作業原則辦理**文化資產調查**。

調查方式可採地質調查鑽探、田野或文獻調查、委託發(試)掘或透地雷達調查等方式進行。

#### ▶臺南市《文化資產保存法》第58條第2項執行原則第2點

重大營建工程計畫如**未涉及疑似考古遺址**,開發單位應進行<u>地表調查</u>。 工作項目包含文獻與資料蒐集、圖資套匯、田野調查。

#### ▶文化資產保存法第54條第1項

主管機關為保護、調查或發掘考古遺址,認為**有進入公、私有土地之必要時,應先通知土地所有人、使用人或管理人**;土地所有人、使用人或管理人<u>非有正當理由,不得</u>規避、妨礙或拒絕。



### *簡報結束*~ *感謝段聽…*

連絡資訊:

臺南市政府地政局

市地重劃科

科 長:黃冠程 3901297

承辦人:杜恩綺 3901279