

臺南市安平區漁光島南側市地重劃



土地所有權人座談會簡報



民國112年12月4日

座談會議程

| 場次 | | 作業內容 | 預定時間 |
|-------------|-----|-------------|-------------------|
| 第1場 (下午) | 報到 | 土地所有權人報到及入座 | 15 : 00 ~ 15 : 30 |
| | 簡報 | 主席及來賓致詞 | 15 : 30 ~ 15 : 40 |
| | | 會議簡報 | 15 : 40 ~ 16 : 00 |
| | | 意見交流 | 16 : 00 ~ 16 : 30 |
| | 散 會 | | 16 : 30 |
| 第2場 (晚間) | 報到 | 土地所有權人報到及入座 | 18 : 30 ~ 19 : 00 |
| | 簡報 | 主席及來賓致詞 | 19 : 00 ~ 19 : 10 |
| | | 會議簡報 | 19 : 10 ~ 19 : 30 |
| | | 意見交流 | 19 : 30 ~ 20 : 00 |
| | 散 會 | | 20 : 00 |

簡報大綱

- 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. 重劃程序與預計期程

一、法規依據

✧ 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

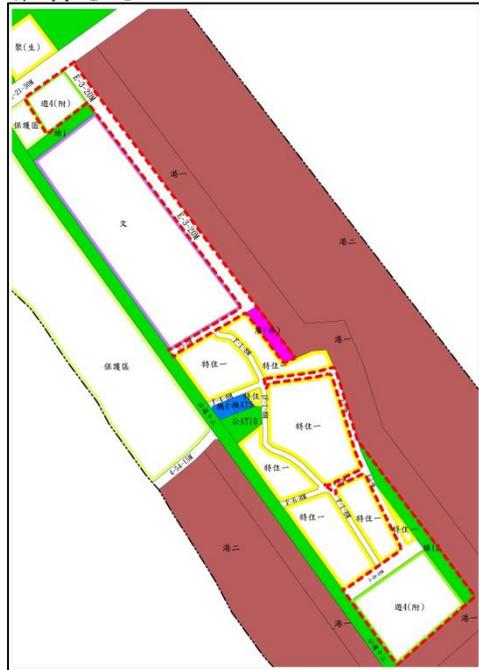
臺南市安平區漁光島南側市地重劃屬都市計畫「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內(**主要計畫再公展編號再4A案**，**細部計畫再公展編號再2A案**)，業經內政部都市計畫委員會109年6月23日第971次會議審決以市地重劃方式開發。

二、計畫內容概要(1/5)

✦ 都市計畫歷程

原都市計畫劃設為遊樂區用地、第一種特定住宅專用區用地、文教區用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地用地，為解決現有遊樂區開發受限及改善公共設施用地保留地情形，參酌漁光島當地觀光發展需求與聚落分布型態，作為後續觀光發展腹地及漁光里社區發展用地。

「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(第二次通盤檢討)案」



二、計畫內容概要(2/5)

✦ 市地重劃範圍

本計畫位於安平區漁光橋(健康路三段)以南，屬「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(第二次通盤檢討)案」，主要計畫屬再公展編號再4A案，細部計畫屬再公展編號再2A案。

重劃範圍：

東至：第一種港埠用地與道路F-7-8M(附)、F-8-6M(附)、F-3-9M(附)、綠地(附)及第一種特定住宅專用區(附)邊界線。

西至：公道十三-20M用地(漁光路)與道路F-2-10M(附)、F-9-10M(附)及第一種特定住宅專用區(附)邊界線。

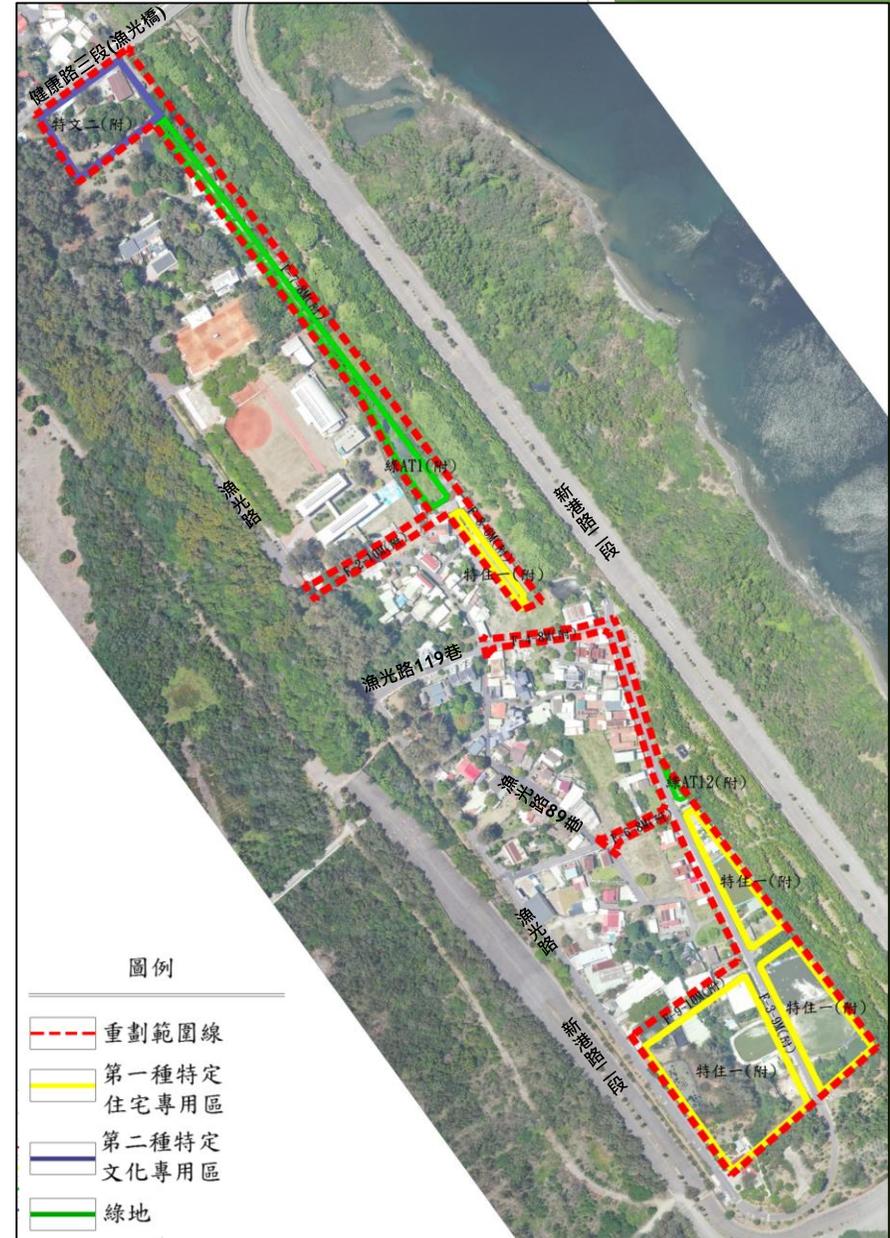
南至：第一種港埠用地與道路F-3-9M(附)及第一種特定住宅專用區(附)邊界線。

北至：第二種特定文化專用區(附)與2-21-30M計畫道路(健康路三段)邊界線。

面積：約5.0928公頃

(實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)

全區皆屬漁光段土地。



二、計畫內容概要(3/5)

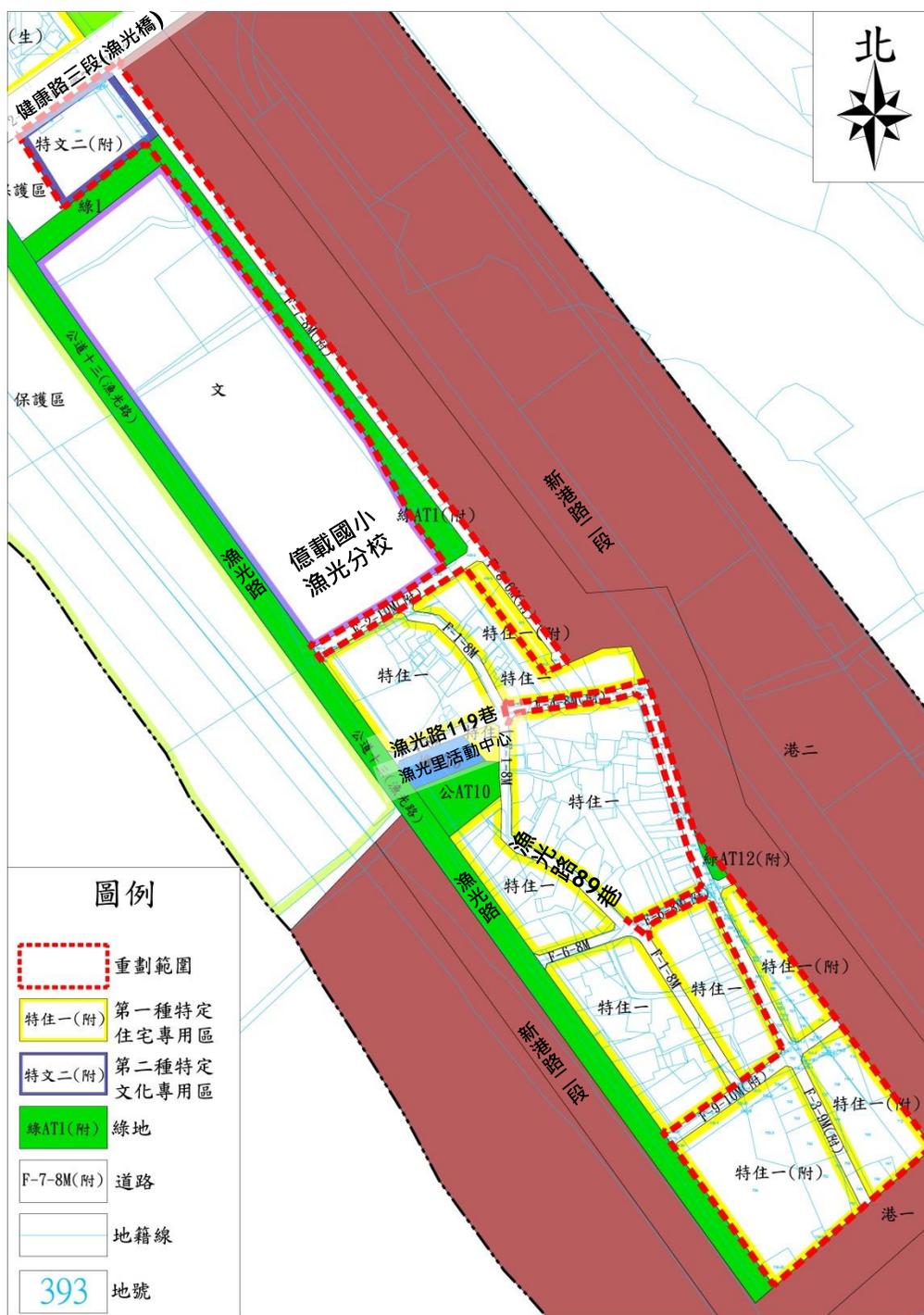
土地~~使用~~計畫

都市計畫土地使用分配面積表

| 項目 | | 面積(公頃) | 比例(%) |
|------|---------------|--------|--------|
| 使用分區 | 第一種特定住宅專用區(附) | 2.5232 | 49.54 |
| | 第二種特定文化專用區(附) | 0.6209 | 12.19 |
| | 小計 | 3.1441 | 61.74 |
| 公共設施 | 綠地(附) | 0.6000 | 11.78 |
| | 道路用地(附) | 1.3487 | 26.48 |
| | 小計 | 1.9487 | 38.26 |
| 全區合計 | | 5.0928 | 100.00 |

| 權屬 | 面積(公頃) | 比例(%) |
|----|--------|---------|
| 公有 | 2.5823 | 50.71% |
| 私有 | 2.5104 | 49.29% |
| 合計 | 5.0928 | 100.00% |

(實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)



二、計畫內容概要(4/5)

✦ 土地使用管制

使用強度

| 分區及用地類別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|---------------|--------|--------|
| 第一種特定住宅專用區(附) | 60 | 150 |
| 第二種特定文化專用區(附) | 60 | 240 |

退縮規定

| 建築退縮規定 | 建築基地 |
|---------|--|
| 退縮5公尺建築 | 指定 <u>公共設施用地</u> 、 <u>整體開發區</u> 、 <u>文教區</u> 與其他分區之建築基地。 |

註:退縮部份應設置無遮簷人行道，並計入法定空地。

二、計畫內容概要(5/5)

✦ 土地使用管制允許使用性質一覽表(1/2)

| 使用類別 | 細部計畫分區 | 特住一 | 特文二 |
|--|--------|-----|-----|
| 1.住宅 | | ○ | △ |
| 2.施行細則第16條禁止使用項目 | | × | × |
| 3.施行細則第14條禁止使用項目 | | | |
| 1) 戲院、電影片映演業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、電子遊戲場遊藝場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場。 | | × | ○ |
| 2) 攤販集中場、零售市場。 | | × | ○ |
| 3) 舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。 | | × | × |
| 4) 樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)、樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店或資訊休閒業。 | | × | ○ |
| 5) 樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。 | | × | ○ |
| 6) 樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。 | | ○ | ○ |
| 7) 小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農藥或環境用藥販賣業者。 | | × | ○ |
| 8) 汽車或機車修理業、計程車客運業。 | | × | △ |
| 9) 作為銀樓金飾加工業之工廠。 | | ○ | ○ |

註：○允許使用；×禁止使用；△應經臺南市都委會審查通過後允許使用

二、計畫內容概要(5/5)

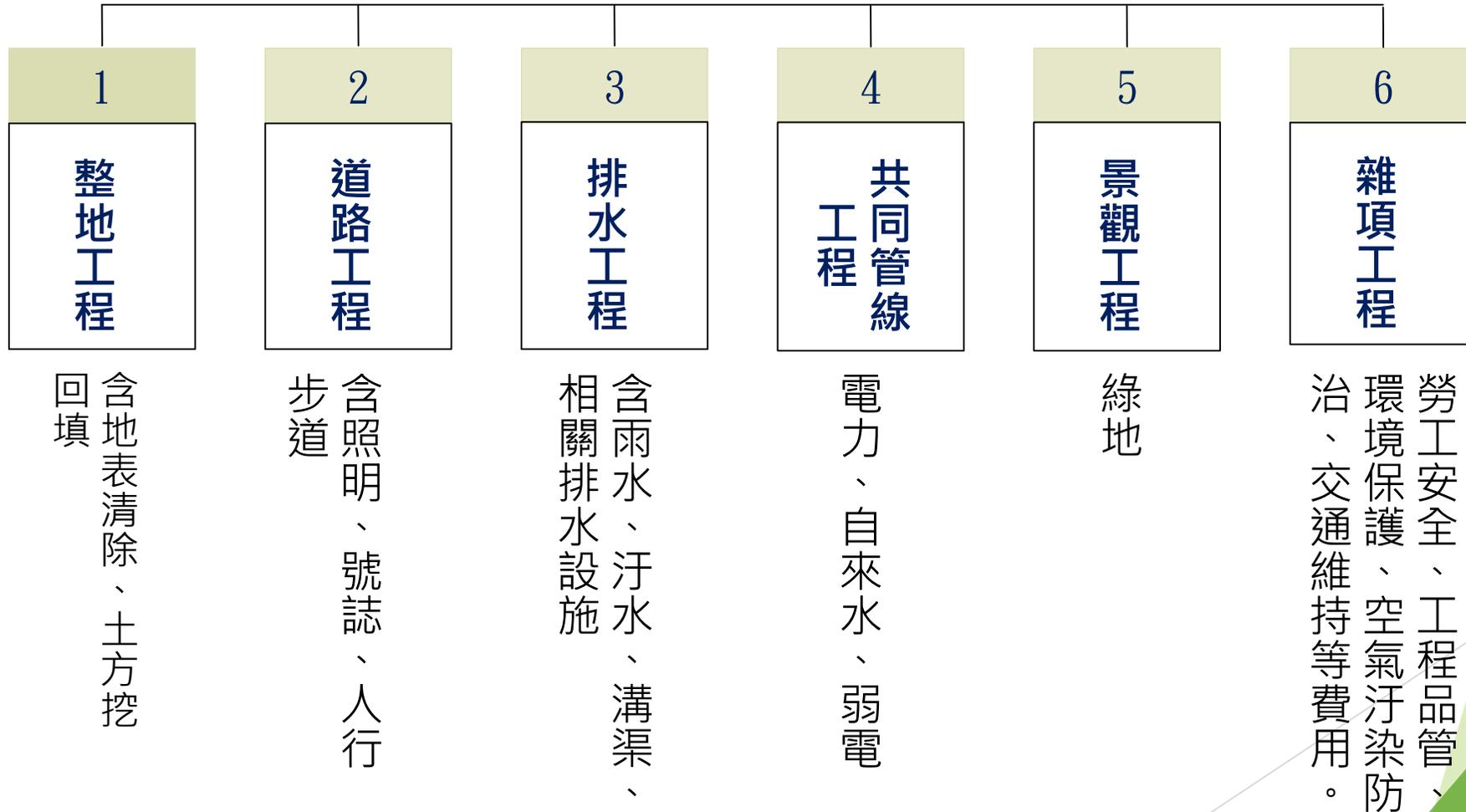
✦ 土地使用管制允許使用性質一覽表(2/2)

| 使用類別 | 細部計畫分區 | 特住一 | 特文二 |
|---|--------|-----|-----|
| 其他放寬項目 | | | |
| 1) 民宿、旅館。 | | ○ | ○ |
| 2) 國際觀光旅館。 | | △ | ○ |
| 3) 娛樂設施：遊樂園業。 | | △ | ○ |
| 4) 教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施。 | | △ | ○ |
| 5) 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心。 | | ○ | ○ |
| 6) 導覽中心、文化工作室。 | | ○ | ○ |
| 7) 設置車站、輪渡站、碼頭、棧橋或曳船相關設施，以提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需。 | | × | ○ |

註：○允許使用；×禁止使用；△應經臺南市都委會審查通過後允許使用

三、舉辦重劃工程項目

共同負擔工程項目



四、預計重劃平均負擔比率(1/3) - 預估公共設施用地負擔

(一) 公共設施用地負擔比率

列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

| 公共設施用地 | 面積(公頃) |
|--------|--------|
| 綠地 | 0.60 |
| 道路用地 | 1.3487 |
| 小計 | 1.9487 |

公共設施用地負擔比率 = **35.55%**

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

重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{19,487\text{m}^2 - 2,147.31\text{m}^2}{50,928\text{m}^2 - 2,147.31\text{m}^2}$$

$$= 35.55\%$$

四、預計重劃平均負擔比率(2/3) - 預估重劃費用負擔

預估本案費用負擔

(二) 費用負擔比率

| 項目 | 金額 (萬元) | 備註 |
|------|---------|-----------------------------|
| 工程費用 | 14,105 | 包含整地、公共設施、管線工程、雜項工程及其他費用等。 |
| 重劃費用 | 6,015 | 包括地上物補償費、重劃業務費等。 |
| 貸款利息 | 1,830 | 貸款利息以年利率2.2%複利計算，依開發年期4年動支。 |
| 合計 | 21,950 | |

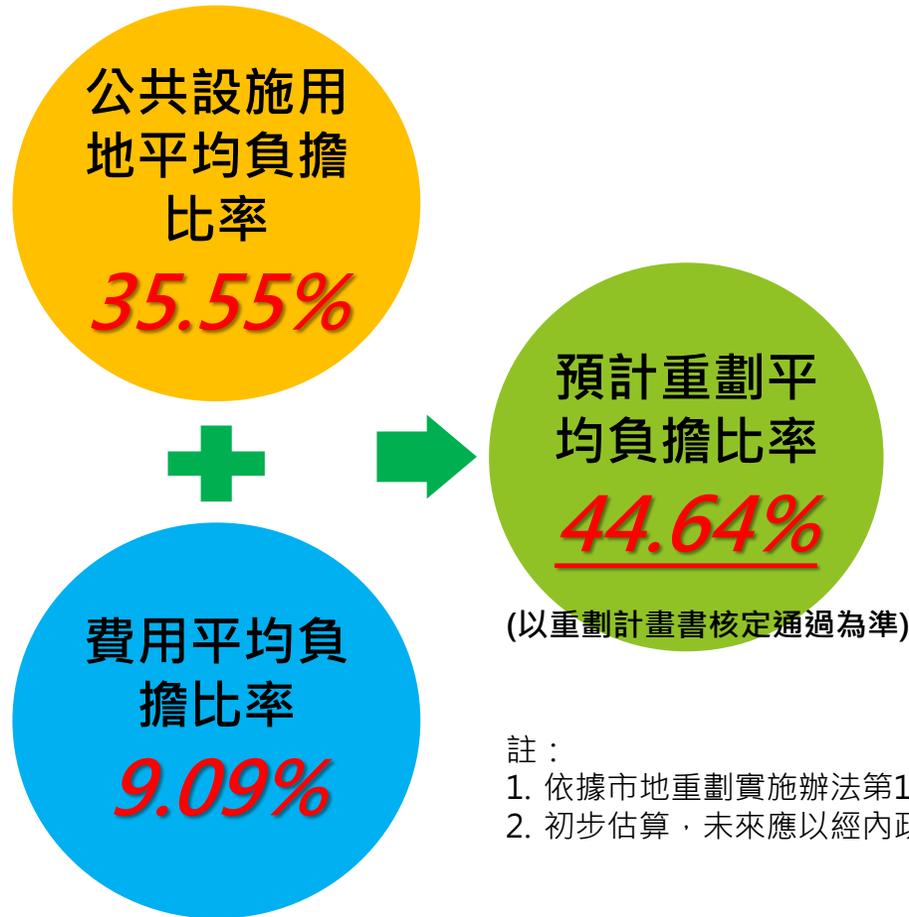
註：初步估算，未來應以經內政部核定之重劃計畫書及臺南市政府公告之負擔總計表內容為準。

費用平均負擔比率 = **9.09%**

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 & = \frac{14,105\text{萬元} + 6,015\text{萬元} + 1,830\text{萬元}}{49,500\text{元/m}^2 \times (50,928\text{m}^2 - 2,147.31\text{m}^2)} = 9.09\%
 \end{aligned}$$

四、預計重劃平均負擔比率(3/3)

(三)重劃總平均負擔比率



- 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**預計重劃平均負擔比率為44.64%**，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積未超過重劃區總面積百分之四十五，無須向重劃區內私有土地所有權人徵求同意。

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。

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、重劃程序與預計期程



簡報結束

感謝聆聽

連絡資訊:

臺南市政府地政局

市地重劃科

科 長:黃冠程 06-3901298

科 員:陳宜彰 06-2991111#8399