

# 臺南市安南區朝皇市地重劃區 土地所有權人座談會



中華民國113年6月

主辦單位：臺南市政府地政局

# 會議議程

日期：中華民國113年6月

| 會議議程 | 時間(下午)      | 時間(晚上)      | 項目            | 流程內容              |
|------|-------------|-------------|---------------|-------------------|
|      | 15:30~15:50 | 19:00~19:20 | 報到            | 土地所有權人簽到          |
|      | 15:50~16:10 | 19:20~19:40 | 主席致詞及<br>來賓介紹 | 說明會議主題及<br>辦理目的   |
|      | 16:10~16:30 | 19:40~20:00 | 簡報說明          | 說明市地重劃<br>作業內容    |
|      | 16:30~17:00 | 20:00~20:30 | 意見交流          | 土地所有權人<br>意見發表及回覆 |
|      |             |             | 會議結束          |                   |

 地點：臺南市安南區地政事務所

# 簡報大綱



01 法令依據

02 計畫內容

03 公共設施負擔

04 重劃費用負擔

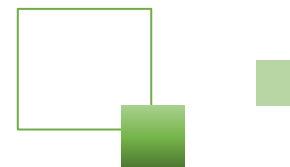
05 重劃平均負擔比率

06 土地分配

07 地上物查估補償

08 稅賦減免

09 預計辦理期程



# 一、法令依據

## 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

民國111年10月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」審決以市地重劃方式開發。



## 二、計畫內容-計畫緣起

- 「變更臺南市安南區細部計畫（本淵寮、十字路海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部分）通盤檢討案」之G區(107年12月25日府都綜字第1071347492A號公告)



### 辦理市地重劃緣由

- 解決既成社區道路未全部開闢及土地低度利用情況
- 開闢公共設施，設置公園、廣場提供居民休憩環境
- 健全區域發展，保障地主權益促進土地合理利用
- 銜接周邊已開發之地區，塑造都市整體營造

## 二、計畫內容-重劃效益



1

**維護土地所有權人權益、改善環境品質**  
因應地區發展需求，解決土地長期低度利用及閒置之現況。

2

**提供完善生活機能及居住生活品質**  
透過鄰近已開闢之計畫道路，以延伸既有市中心之商業機能，強化該地區生活發展機能。

3

**活化地區都市發展**  
促進土地合理有效利用，提高土地利用價值。

4

**健全公共設施**  
透過整體開發方式開闢公共設施，且作多目標使用，並考量鄰近土地使用配置劃設住宅區，打造高品質居住環境。

## 二、計畫內容-重劃四至範圍

 本案坐落於臺南市安南區，範圍包括海北段、海中段、海西段、淵中段、朝皇段等5地段。

開發範圍總面積約為9公頃。

 重劃範圍四至：

東：以4-57-18M計畫道路(海佃路二段)為界

西：以海北段農業區為界

南：AN01-274-10M計畫道路(海環街)為界

北：AN01-277-8M計畫道路(樂安二街)為界

重劃範圍經113年2月2日「臺南市市地重劃委員會113年度第1次會議」同意。



## 二、計畫內容-重劃四至範圍





## 二、計畫內容-土地使用計畫

| 項目     |            | 面積<br>(公頃) | 比例<br>(%) | 建蔽率 | 容積率  |
|--------|------------|------------|-----------|-----|------|
| 土地使用分區 | 第四種住宅區     | 5.85       | 65.00     | 60% | 180% |
|        | 小計         | 5.85       | 65.00     |     |      |
| 公共設施用地 | 公園用地       | 0.48       | 5.29      |     |      |
|        | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.53       | 5.93      |     |      |
|        | 綠地         | 0.12       | 1.37      |     |      |
|        | 廣場兼停車場用地   | 0.03       | 0.35      |     |      |
|        | 廣場用地       | 0.20       | 2.21      |     |      |
|        | 道路用地       | 1.79       | 19.85     |     |      |
|        | 小計         | 3.15       | 35.00     |     |      |
| 總面積    |            | 9.00       | 100.00    |     |      |

※實際面積仍應以都市計畫發布實施後實地測量分割面積為準。

## 停車位設置標準



## 退縮建築

100%

## 二、計畫內容-土地使用計畫圖





### 三、公共設施負擔

#### 公共設施用地項目及負擔面積

| 公共設施用地項目   | m <sup>2</sup> |
|------------|----------------|
| 公園用地       | 4,800          |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 5,300          |
| 綠地         | 1,200          |
| 廣場兼停車場用地   | 300            |
| 廣場用地       | 200            |
| 道路用地       | 17,900         |
| 合計         | 31,500         |

#### 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

$$= \frac{31,500 \text{ m}^2 - 3,319.94 \text{ m}^2}{90,000 \text{ m}^2 - 3,319.94 \text{ m}^2} = \underline{\underline{32.51\%}}$$

(實際以經內政部核定之重劃計畫書為準)

## 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 |          | 37,331 | 整地工程、道路工程、排水工程、管線工程、公園、廣場開闢工程、雜項工程                                                       |
| 重劃費用 | 地上物拆遷補償費 | 8,950  | 依市地重劃實施辦法第38條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，初估拆遷補償費。                            |
|      | 重劃作業費    | 1,350  | 每公頃150萬元，本案重劃範圍9公頃                                                                       |
|      | 小計       | 10,300 |                                                                                          |
| 貸款利息 |          | 4,842  | 依據臺南市政府112年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為1.7%，另預估調整幅度為0.75%，貸款利率2.45%計算，貸款分4年估算，未來以實際借貸利率為準。 |
| 合計   |          | 52,473 |                                                                                          |

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。

### 費用負擔平均負擔比率

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)

$$= \frac{37,331\text{萬元} + 10,300\text{萬元} + 4,842\text{萬元}}{50,000\text{元}/\text{m}^2 \times (90,000\text{ m}^2 - 3,319.94\text{m}^2)} = \underline{\underline{12.11\%}}$$

(實際以經內政部核定之重劃計畫書為準)

## 五、重劃平均負擔比率



預估土地所有權人平均重劃負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 土地所有權人平均重劃負擔比率

32.51%

+

12.11%

=

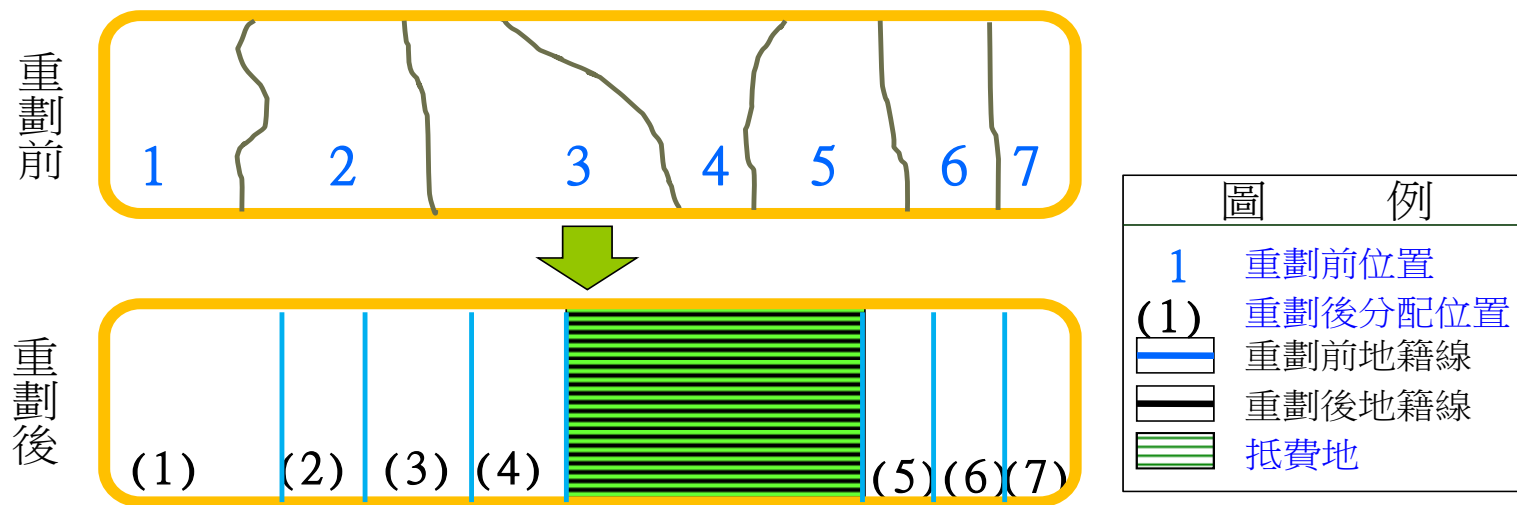
44.62%

- 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。  
3.負擔方式：依據平均地權條例第60條規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費用及貸款利息，並以未建築土地折價抵付。無未建築土地者，改以現金繳納。

# 六、土地分配

## 原位次分配

市地重劃依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，**各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用**，**按原有位次分配**予原土地所有權人

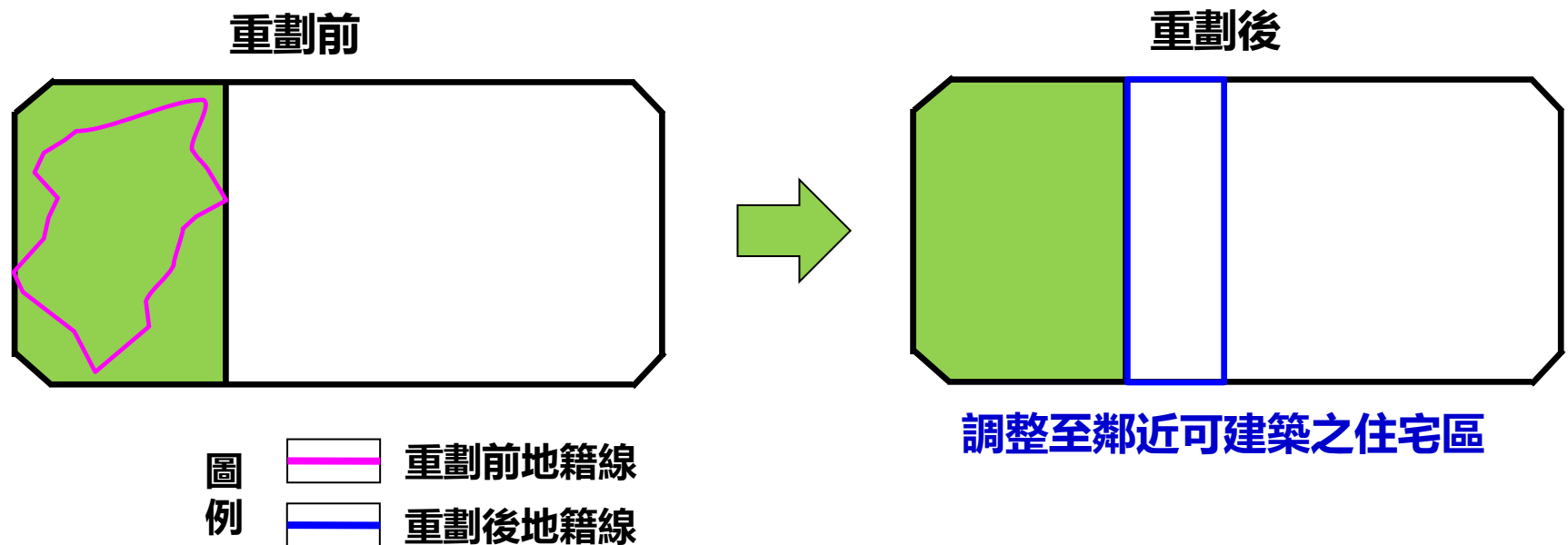




# 六、土地分配

## 公共設施用地調整分配

重劃前土地位於共同負擔之**公共設施用地**或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地支配者，其分配位置由主管機關**視土地分配情形調整**之。



## 六、土地分配

### 同一所有權人有數宗土地

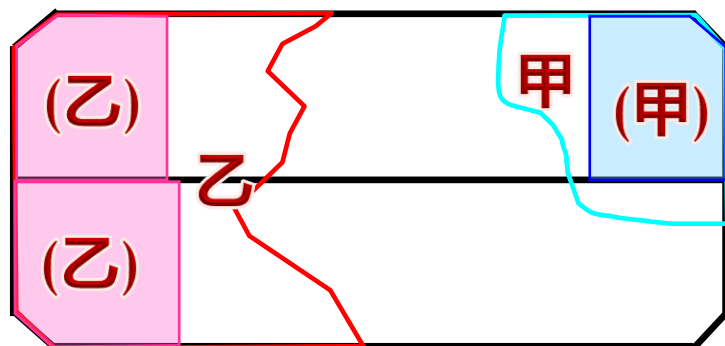
均已達最小分配面積 → 逐宗個別分配

未達最小分配面積部分 → 與面積較大者集中合併分配

### 同一宗土地跨分配線兩側

各側已達最小分配面積 → 於分配線二側個別分配

一側未達最小分配面積 → 向面積較大之一側合併分配



-  甲重劃前地籍線
-  甲重劃後地籍線
-  乙重劃前地籍線
-  乙重劃後地籍線

# 六、土地分配

## 最小分配面積

未達最小分配面積1/2

達最小分配面積1/2,  
不足最小分配面積

達最小分配面積

通知土地所有權人申請  
與其他土地所有權人**合  
併分配**。

以**現金補償**。(重劃前  
面積×原位置評定重劃  
後地價)

得於**深度較淺、重劃後地價較  
低**之街廓按最小分配面積標準  
分配或協調合併分配之。(如申  
請放棄分配土地而改領現金補  
償, 應以重劃後應分配面積×重  
劃後位置評定重劃後地價)

按配地原則(**市地重劃  
實施辦法第31條**)分配

最小分配面積1/2

最小分配面積

# 七、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



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



臺南市農作改良物徵收補償查估標準



臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準



臺南市水井及水利設施徵收補償查估標準



臺南市墳墓遷葬補償及救濟金發放辦法



# 八、稅賦減免

## 開發期間

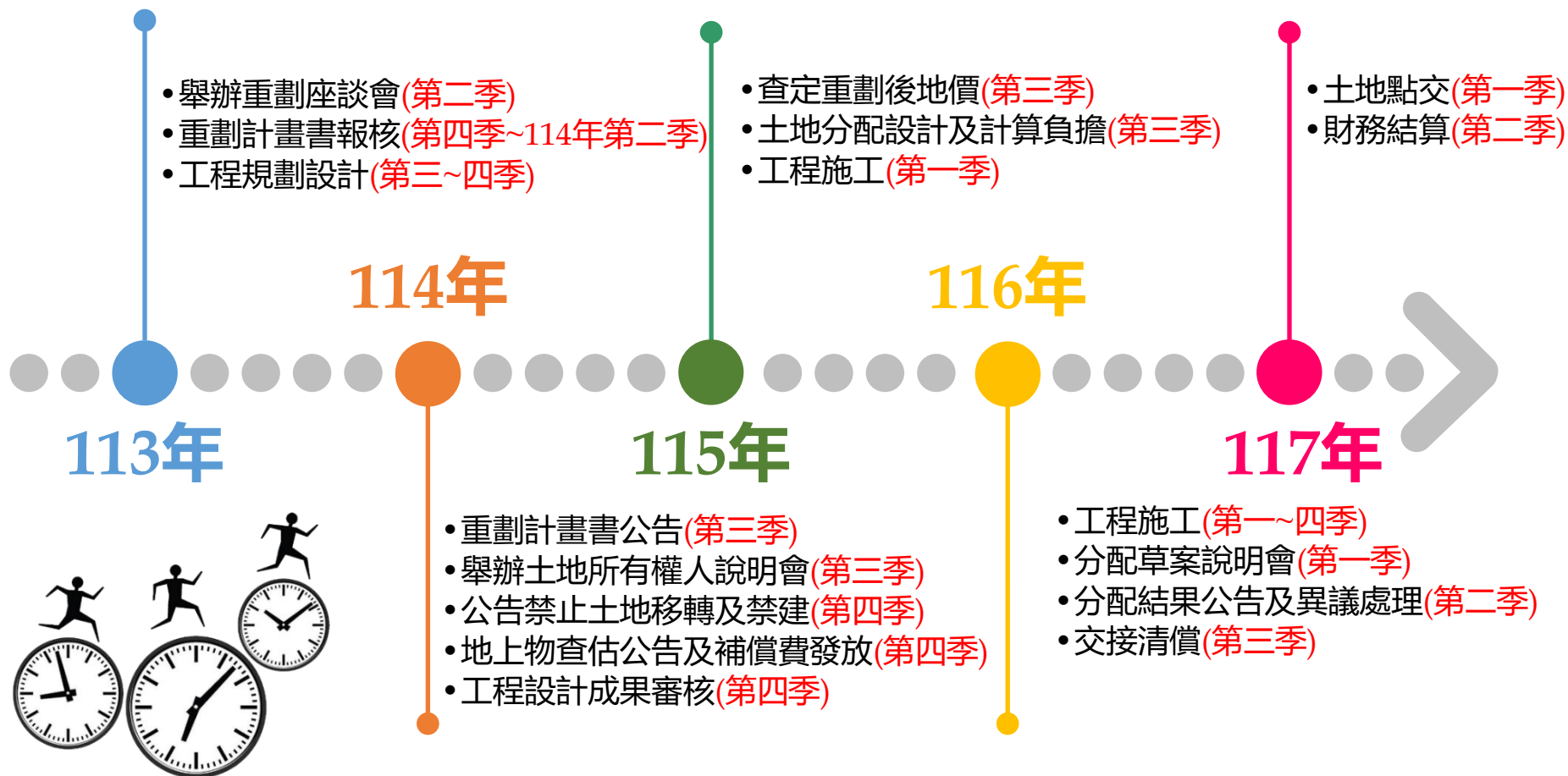
辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其**地價稅全免**。(土地稅減免規則第17條)

## 開發完成後

- 辦理完成後，自完成之日起其**地價稅減半徵收2年**。  
(土地稅減免規則第17條)
- 市地重劃**負擔總費用**，得自土地漲價總數額中**扣除**。
- 重劃後土地第一次移轉時，**土地增值稅減徵40%**。  
(土地稅減免規則20條)



# 九、預計辦理期程



# 配合事項(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**，開發單位應進行地表調查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**非有正當理由，不得規避、妨礙或拒絕**。

## 1 戶籍資料或通訊住址異動

- 請填寫資料異動表並於座談會現場繳交本府工作人員或郵寄至臺南市政府地政局重劃科，以利日後辦理各項作業時通知依據

## 2 意見陳述

- 如有相關意見，請以書面載明理由與姓名、地址、所有之土地坐落地號、面積並簽章後，向本府提出

## 3 詢問相關問題

- 聯絡單位：臺南市政府地政局市地重劃科
- 聯絡電話：06-2991111 分機8398 (林先生)
- 聯絡地址：708201臺南市安平區永華路二段6號9樓



# 簡報結束 謝謝聆聽

聯絡單位：臺南市政府地政局市地重劃科

聯絡電話：06-2991111 分機8398 (林先生)

聯絡地址：708201臺南市安平區永華路二段6號9樓