

臺南市官田二鎮市地重劃 座談會

民國111年3月2日~ 3月4日



會議場次與議程

日期：中華民國111年3月2日(三)~3月4日(五)

場次表：

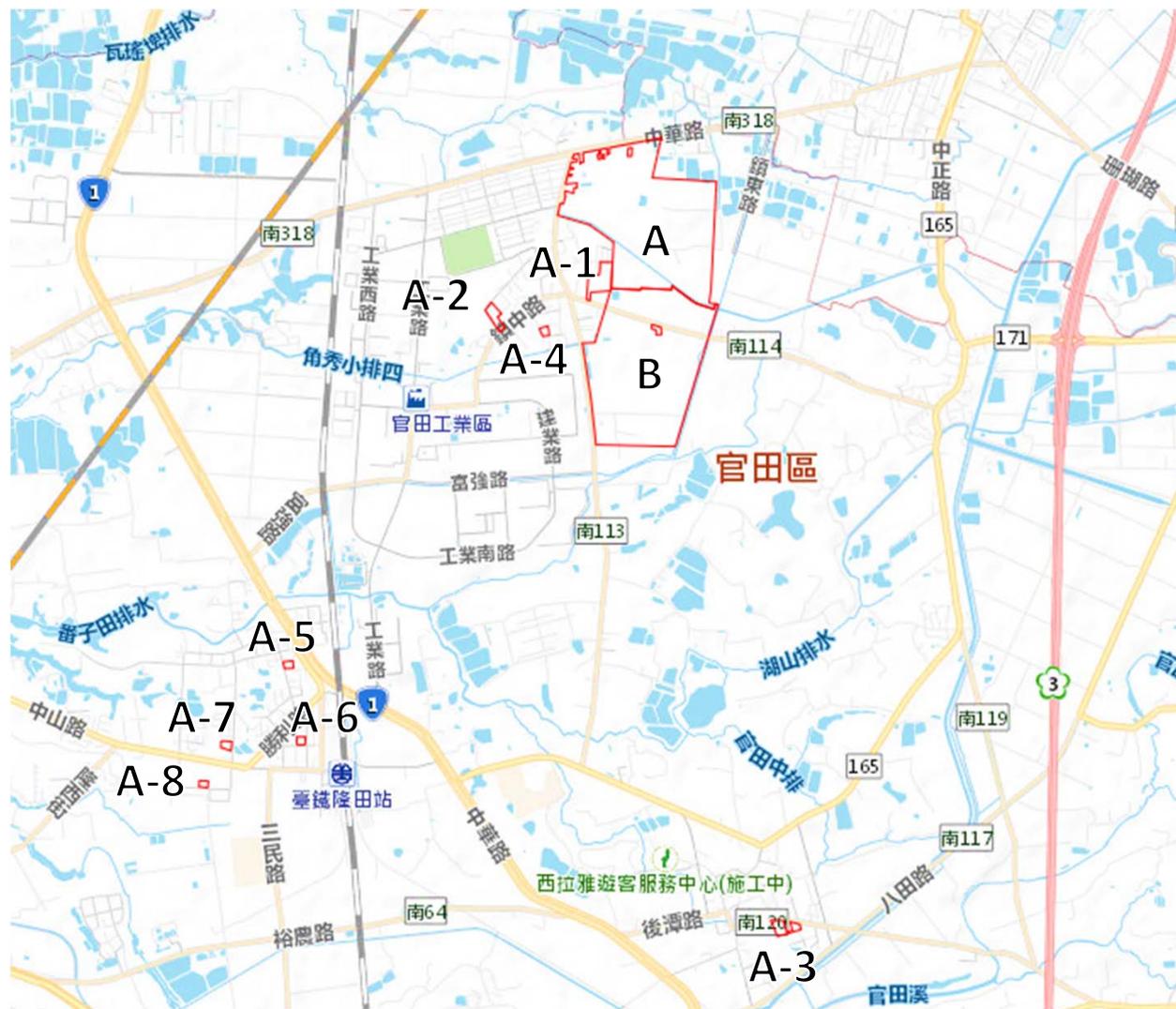
	3/2 (三)	3/3 (四)	3/4 (五)
上午場 9:30 11:00	第一場次	第三場次	第五場次
午休	午休	午休	午休
下午場 14:00 15:30	第二場次	第四場次	

議程：

	時間	項目	流程內容
上午場次 (下午場次)	9:30-10:00 (14:00-14:30)	報到	土地所有權人 簽到
	10:00-10:10 (14:30-14:40)	主席致詞 及來賓介紹	說明會議主題及 辦理目的
	10:10-10:30 (14:40-15:00)	簡報說明	說明市地重劃作 業內容
	10:30-11:00 (15:00-15:30)	意見交流	土地所有權人 意見發表及回覆
	11:00 (15:30)		會議結束

 地點：臺南市官田區圖書館(臺南市官田區隆田里中山路1段129號)

- 緣起
- 計畫內容概要
- 重劃工程項目
- 公共設施負擔
- 重劃費用負擔
- 重劃平均負擔比率
- 重劃程序
- 參與重劃之優惠
- 徵求意願



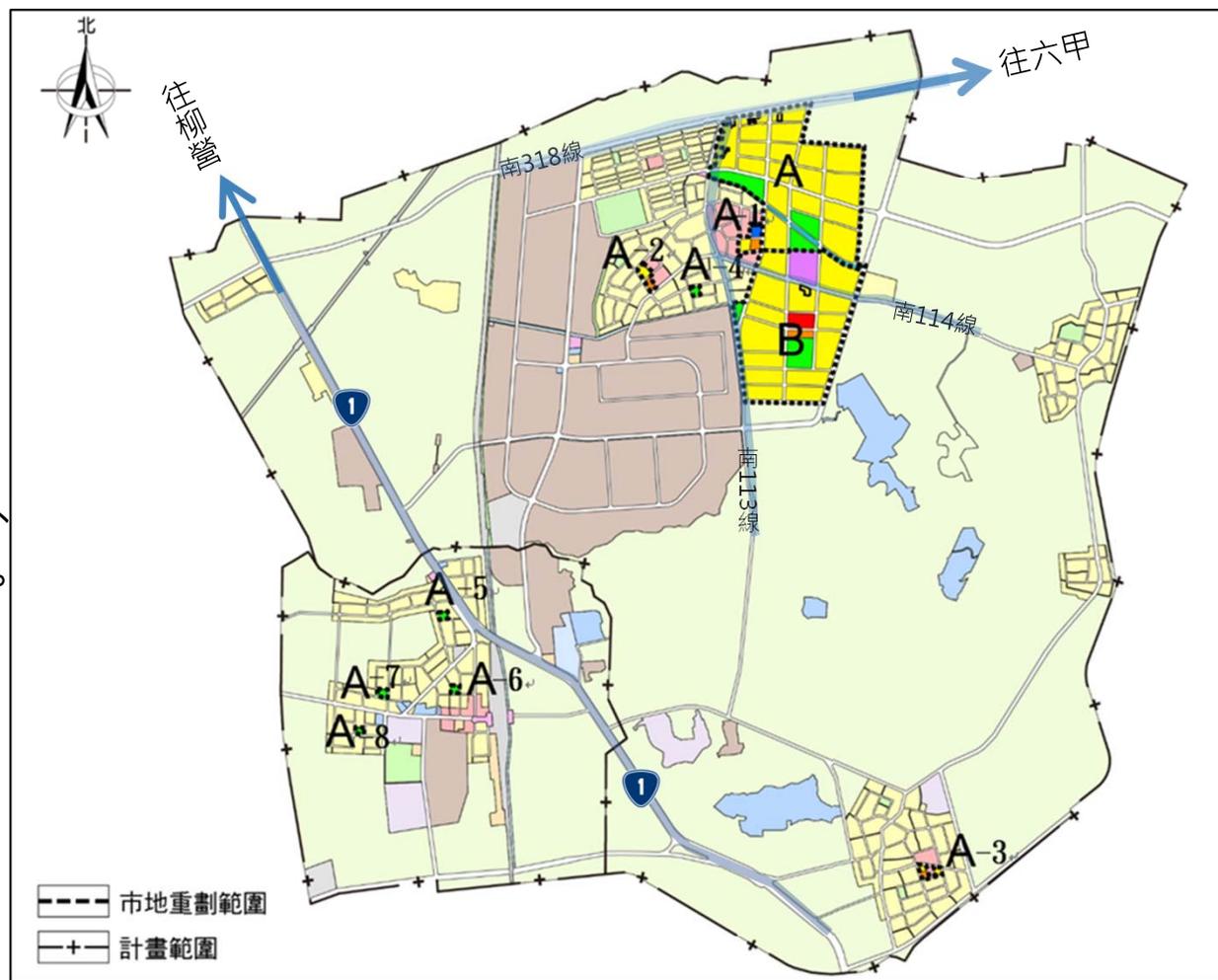
都市計畫

- 89年發布實施變更官田都市計畫(第三次通盤檢討)案劃設，附帶條件為應以市地重劃方式開發。
- 依據107年11月27日內政部都市計畫委員會第935次會議及109年1月14日第961次會議審議「變更官田(含隆田地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」重新修正重劃範圍及規劃內容，並審議決議規定需以市地重劃辦理。

二、計畫內容概要(1/7)

(一) 重劃區範圍

- 本開發區坐落於官田區角秀段、護安段、神農段、新官田段、鎮南段、隆田段、番子田段、隆興段及隆本段等部分土地。
- 考量開發規模及彈性，予以區分為開發單元A、B，其中開發單元A區面積46.86公頃、開發單元B區面積41.97公頃。
- 未來得視市地重劃財務狀況，開發單元A、B採分期分區開發或全區開發。



二、計畫內容概要(2/7)

(二) 開發單元A:包含A區及A-1~A-8區，面積合計46.86公頃。

➤ 官田區二鎮里：

A區範圍約：

- 北至南318線；
- 南至原文中用地北側；
- 東至東側住宅區與農業區交界；
- 西至官田區二鎮里南113線。

A-1區範圍約：

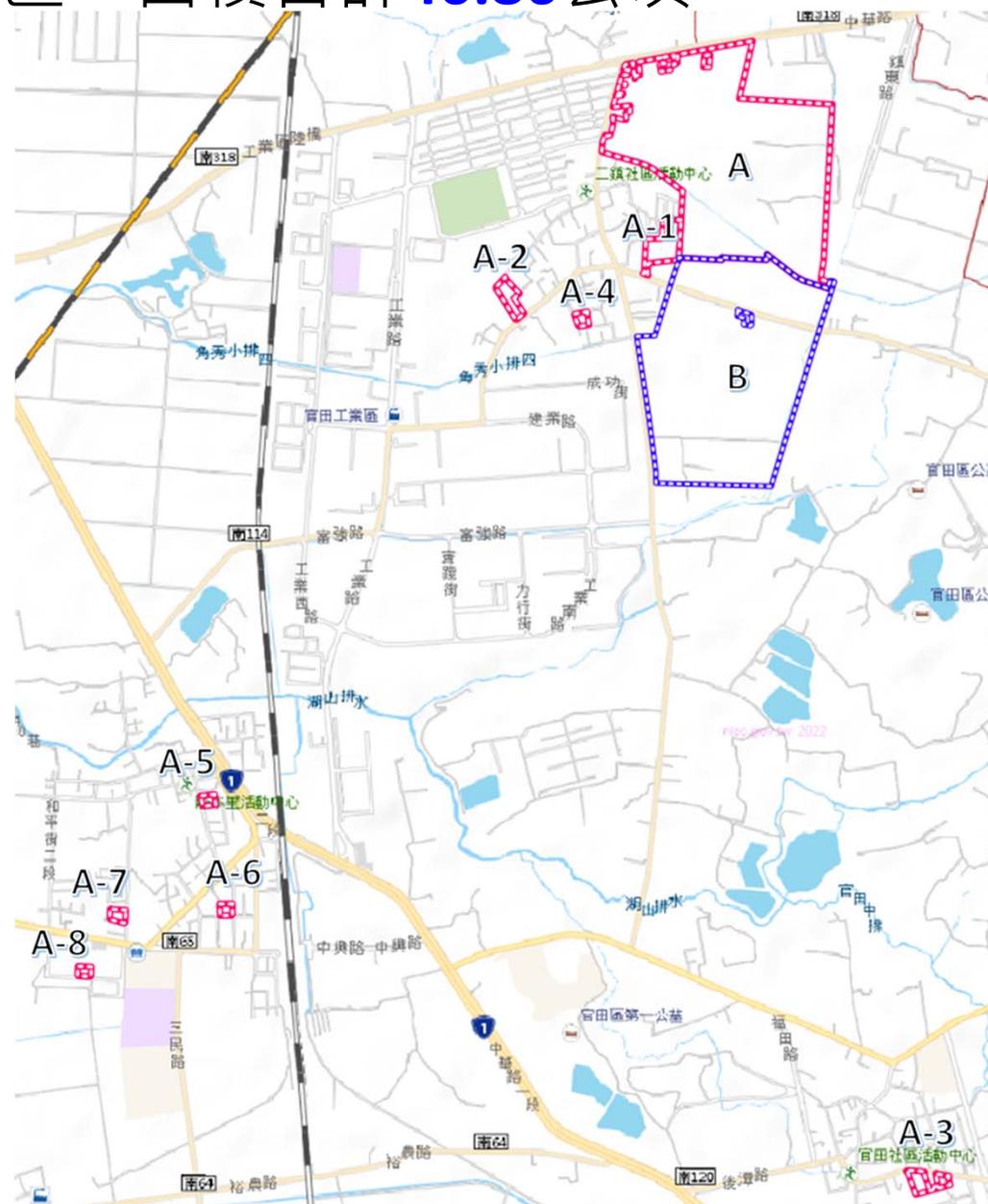
- 北至北側道路用地與商業區交界；
- 南至官田區南114線；
- 東至原機一用地與原停一用地東側；
- 西至道路用地與商業區交界。

A-2區範圍約：

- 北至原市二用地北側；
- 南至原停二用地南側；
- 東至道路用地與商業區交界；
- 西至原市二用地與原停二用地西側。

A-4區範圍約：

官田都市計畫原兒二用地之四至範圍。



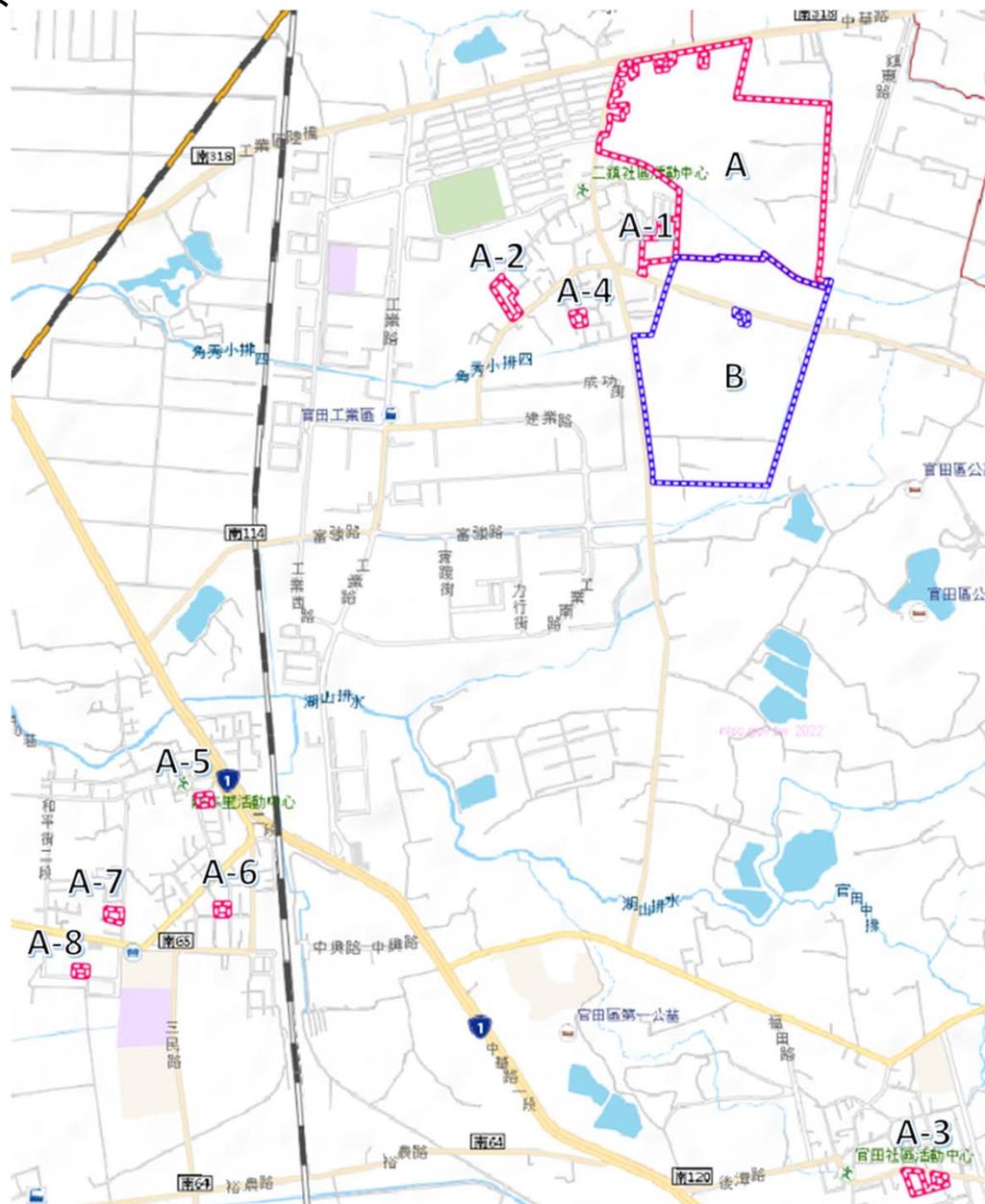
二、計畫內容概要(4/7)

(三) 開發單元B:面積合計**41.97**公頃。

➤ 官田區二鎮里：

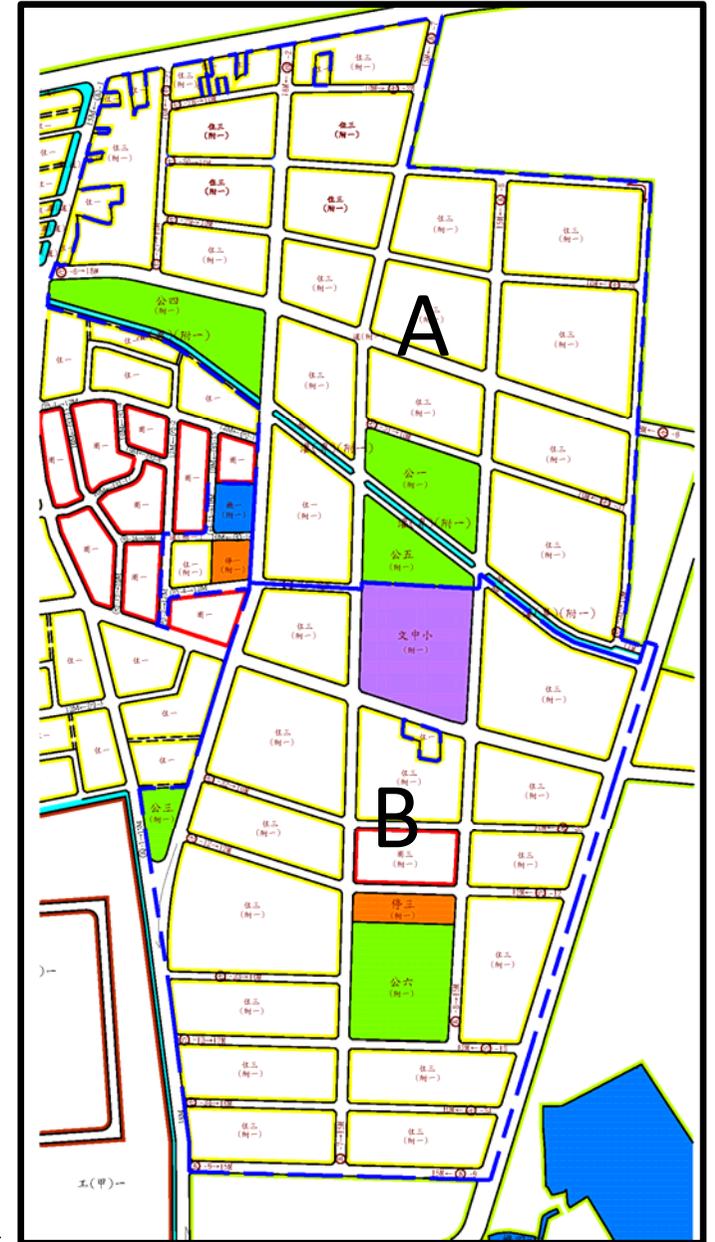
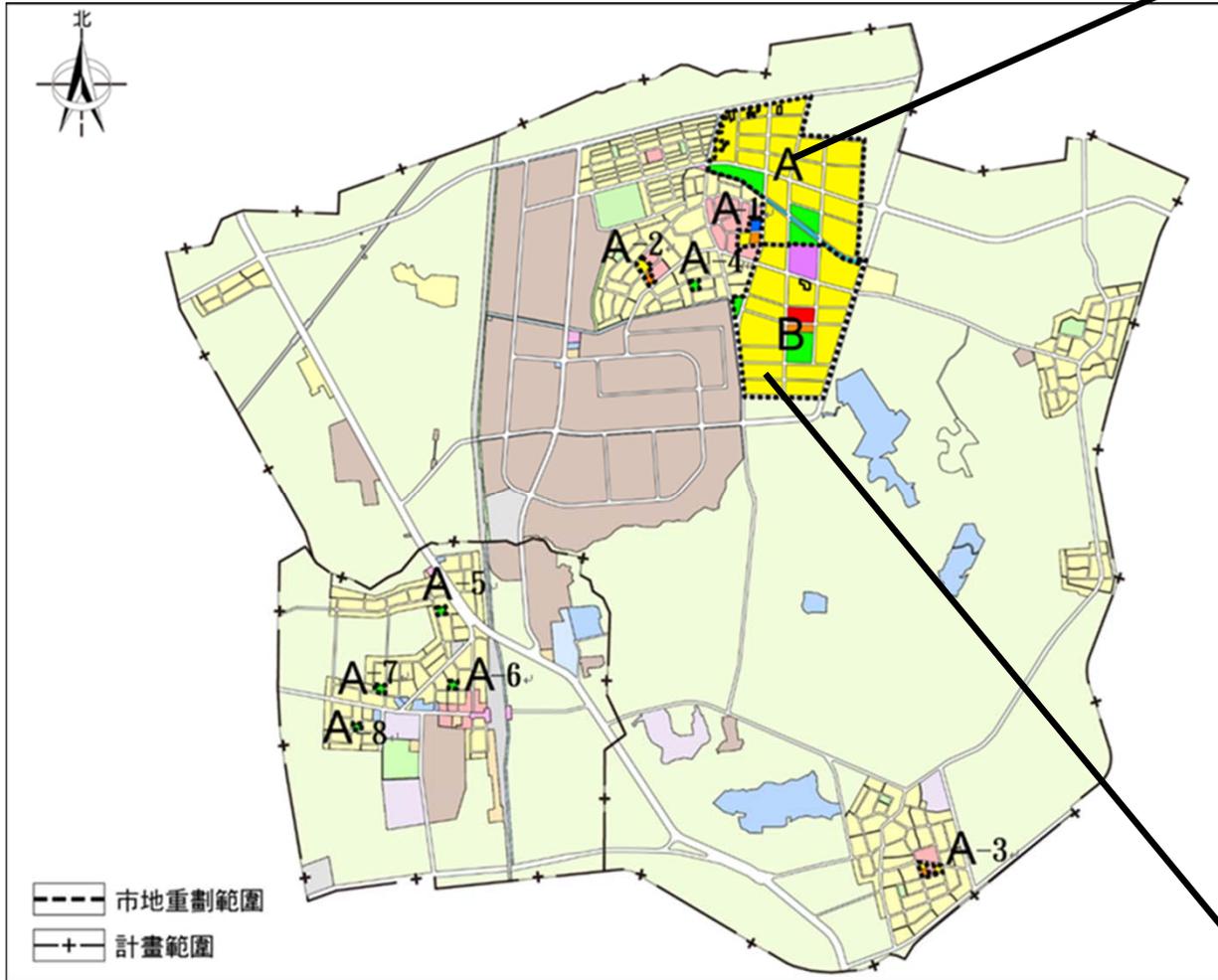
B區範圍約：

北至原文中用地北側；
南至南側住宅區與農業區交界；
東至東側部分道路，
西至南113線。



二、計畫內容概要(5/7)

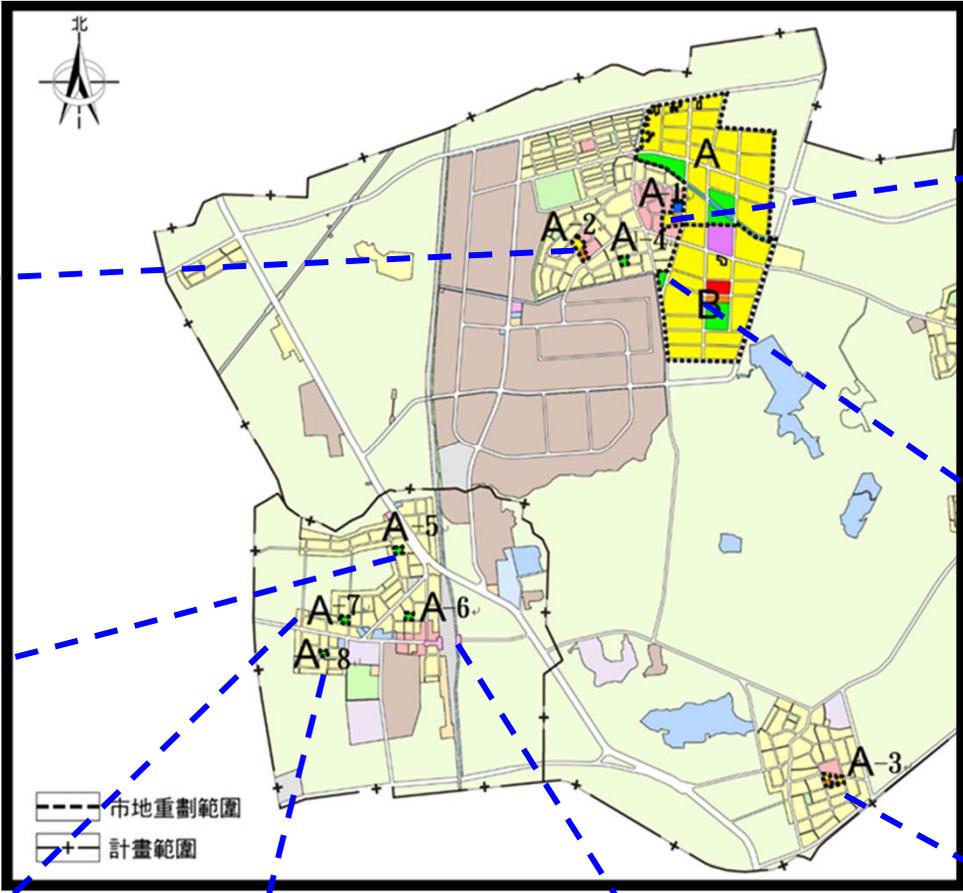
(四)土地使用區圖-開發單元A(A區)、開發單元B



(實際範圍及面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準)

二、計畫內容概要(6/7)

(四)土地使用區圖-開發單元A(A-1~A-8)



A-1原機一、市一、停一



二、計畫內容概要(7/7)

(四)土地使用計畫面積表

項目		開發單元A				開發單元B		重劃區合計		
		二鎮 (公頃)	跨區 (公頃)	小計 (公頃)	比例(%)	面積 (公頃)	比例(%)	面積 (公頃)	比例(%)	
土地使用 分區	第一種住宅區	-	2.97	2.97	6.34	-	-	2.97	3.34	
	第三種住宅區	27.50	-	27.50	58.69	26.80	63.9%	54.30	61.13	
	第三種商業區	-	-	-	-	1.08	2.6%	1.08	1.22	
	灌溉設施專用區	0.00	0.67	0.67	1.43	-	-	0.67	0.75	
	合計	27.50	3.64	31.14	66.45	27.88	66.4%	59.02	66.44	
公共設施 用地	文中小用地		-	-	-	-	2.50	6%	2.50	2.81
	機關用地	機一	-	0.36	0.36	0.77	-	-	0.36	0.41
		公園用地	公一	1.44	-	1.44	3.07	-	-	1.44
	公三		-	-	-	-	0.40	1%	0.40	0.45
	公四		1.94	-	1.94	4.14	-	-	1.94	2.18
	公五		-	1.05	1.05	2.24	-	-	1.05	1.18
	公六		-	-	-	-	2.19	5.2%	2.19	2.47
	小計		3.38	1.05	4.43	9.45	2.59	6.2%	7.02	7.90
	兒童遊樂 場用地	兒二	-	0.20	0.20	0.43	-	-	0.20	0.23
		兒十二	-	0.18	0.18	0.38	-	-	0.18	0.20
		兒十三	-	0.18	0.18	0.38	-	-	0.18	0.20
		兒十四	-	0.22	0.22	0.47	-	-	0.22	0.25
		兒十五	-	0.17	0.17	0.36	-	-	0.17	0.19
		小計	-	0.95	0.95	2.03	-	-	0.95	1.07
	停車場用 地	停一	-	0.31	0.31	0.66	-	-	0.31	0.35
		停二	-	0.22	0.22	0.47	-	-	0.22	0.25
		停三	-	-	-	-	0.56	1.3%	0.56	0.63
		停四	-	0.12	0.12	0.26	-	-	0.12	0.14
		小計	-	0.65	0.65	1.39	0.56	1.3%	1.21	1.36
	道路用地		7.43	1.90	9.33	19.91	8.44	20.1%	17.77	20.00
合計		10.81	4.91	15.72	33.55	14.09	33.6%	29.81	33.56	
總計		38.31	8.55	46.86	100.00	41.97	100%	88.83	100.00	

三、重劃工程項目

開發單元A：	開發單元B：
✓ 整地工程、	✓ 整地工程、
✓ 雨污水下水道工程、	✓ 雨污水下水道工程、
✓ 管線工程、	✓ 管線工程、
✓ 拆除工程、	✓ 拆除工程、
✓ 道路工程、	✓ 道路工程、
✓ 兒童遊戲場開闢工程	✓ 公園開闢工程、
✓ 公園開闢工程、	✓ 停車場開闢工程等
✓ 停車場開闢工程等	

四、公共設施負擔(1/2)

(一) 開發單元A

(1) 列入共同負擔之公共設施用地項目及概略面積計有：

項目	面積(公頃)
公園用地	4.43
兒童遊樂場用地	0.95
停車場用地	0.65
道路用地	9.33
合計	15.36

(2) 非共同負擔之公共設施用地項目及概略面積：機關用地面積約0.36公頃。

(3) 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

$$= \frac{15.36 - 0}{46.86 - 0} \doteq 32.78\% \quad (\text{實際以經內政部核定之重劃計畫書為準})$$

※備註:實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準，依市地重劃實施辦法第29條規定，其差額得列入共同負擔。

四、公共設施負擔(2/2)

(二) 開發單元B

(1) 列入共同負擔之公共設施用地項目及概略面積計有：

項目	面積(公頃)
文中小用地	2.50
公園用地	2.59
停車場用地	0.56
道路用地	8.44
合計	14.09

(2) 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

$$= \frac{14.09 - 0}{41.97 - 0} \approx \mathbf{33.57\%} \quad (\text{實際以經內政部核定之重劃計畫書為準})$$

※備註:實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準，依市地重劃實施辦法第29條規定，其差額得列入共同負擔。

五、重劃費用負擔(1/2)

(一) 開發單元A

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	161,035	
重劃費用	11,524	
貸款利息	18,153	貸款期間4年，依5大銀行平均放款利率2.63%計算。
合計	190,712	

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)

$$= \frac{161,035 \text{萬元} + 11,524 \text{萬元} + 18,153 \text{萬元}}{16,800 \text{萬元/公頃} \times (46.86 - 0)}$$

≙ 24.23%

(實際以經內政部核定之重劃計畫書為準)

五、重劃費用負擔(2/2)

(二) 開發單元B

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	134,917	
重劃費用	10,946	
貸款利息	15,345	貸款期間4年，依5大銀行平均放款利率2.63%計算。
合計	161,208	

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)

$$= \frac{134,917 \text{ 萬元} + 10,946 \text{ 萬元} + 15,345 \text{ 萬元}}{16,800 \text{ 萬元/公頃} \times (41.97 - 0)}$$

≙ **22.86%**

(實際以經內政部核定之重劃計畫書為準)

六、重劃平均負擔比率

 預估土地所有權人平均重劃負擔比率：

	開發單元A	開發單元B
公共設施用地 平均負擔比率	32.78%	33.57%
費用平均負擔比率	24.23%	22.86%
土地所有權人 平均重劃負擔比率	$32.78\% + 24.23\%$ = 57.01%	$33.57\% + 22.86\%$ = 56.43%

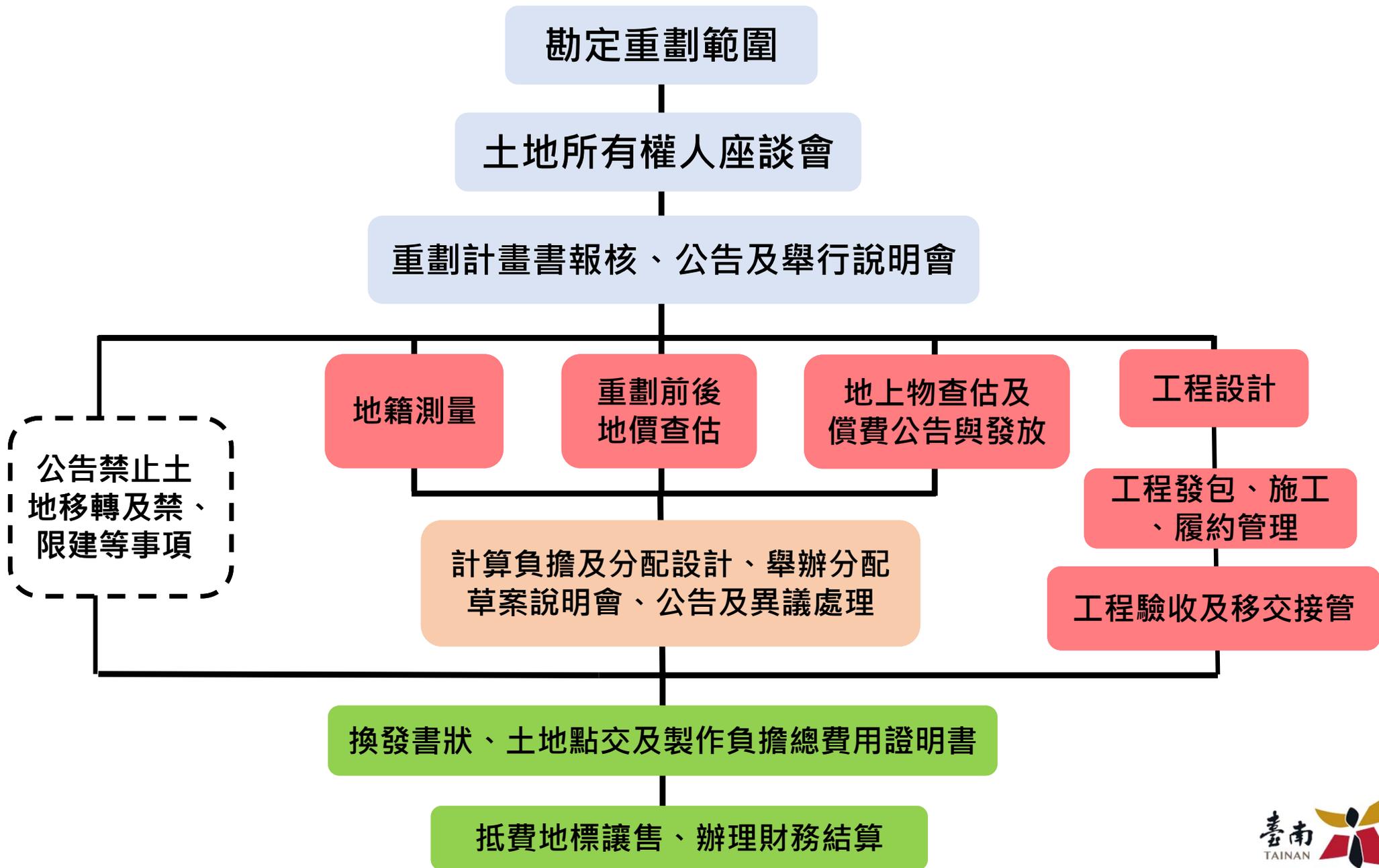
註：1.依據市地重劃實施辦法第14條規定，計算重劃平均負擔比率。

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。

 徵求同意

本案經市府評估本案土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率（45%），依平均地權條例第60條第3項規定，需徵得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，方能辦理市地重劃。

七、重劃程序



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**。
(土地稅減免規則第17條)

辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦**減半徵收二年**。
(土地稅減免規則第17條)

完成之日：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

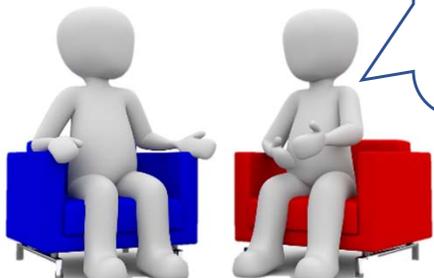
經重劃之土地，於重劃後**第一次移轉**時，其土地增值稅**減徵百分之四十**。
(土地稅減免規則第20條)

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。

九、徵求意願

- 開發單元A土地所有權人平均重劃負擔比率:57.01%。
 - 開發單元B土地所有權人平均重劃負擔比率:56.43%。
- 本案經市府評估本案土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定負擔比率（**45%**），依平均地權條例第60條第3項規定，需徵得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，方能辦理市地重劃。
- ✓ **意願書**請於**111年05月31日前**郵寄或親送至臺南市新營區民治路36號3樓地政局區段徵收科收。

為使開發案能順利推動，需收集範圍內土地所有權人之意願，麻煩您用寶貴時間填寫同意書問卷，您的回答將作為台南市政府推動本區市地重劃作業之參考依據及支持。
所有資料將會保密，感謝您的協助！



簡報結束 敬請指教

若有更換通訊住址者，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。