臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃

土地所有權人座談會簡報

民國112年 03 月

會議流程

內容	時間
簽到	18：30 ～ 19：00
主席致詞	19：00 ～ 19：10
簡報進行	19：10 ～ 19：30
意見交流	19：30 ～ 20：30
會議結束	20 ： 30

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

七. 配合事項

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

  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）案之範圍內，業經內政部都市計畫委員會109年3月24日第965次會議審竣以市地重劃方式開發。

二、計畫內容概要(一)

都市計畫歷程

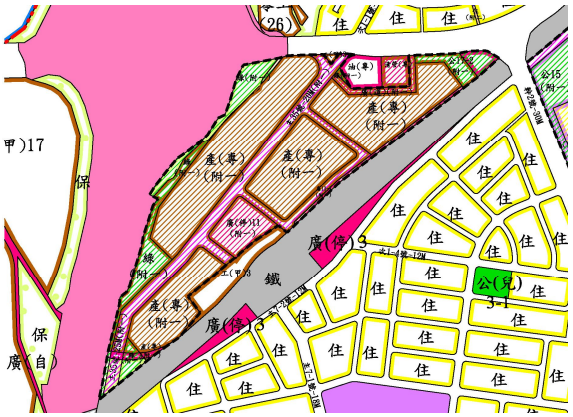
原都市計畫劃設為「工(甲)3」，配合轉型為產業專用區及其它必要公共設施，預為規劃車站服務設施及地區旅運服務機能等空間機能，透過全區規劃及連結周邊社區發展，完成整體開發。

「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」

1071218
937次內政部都委會審議通過

1090324
965次內政部都委會審議通過

變更前示意圖



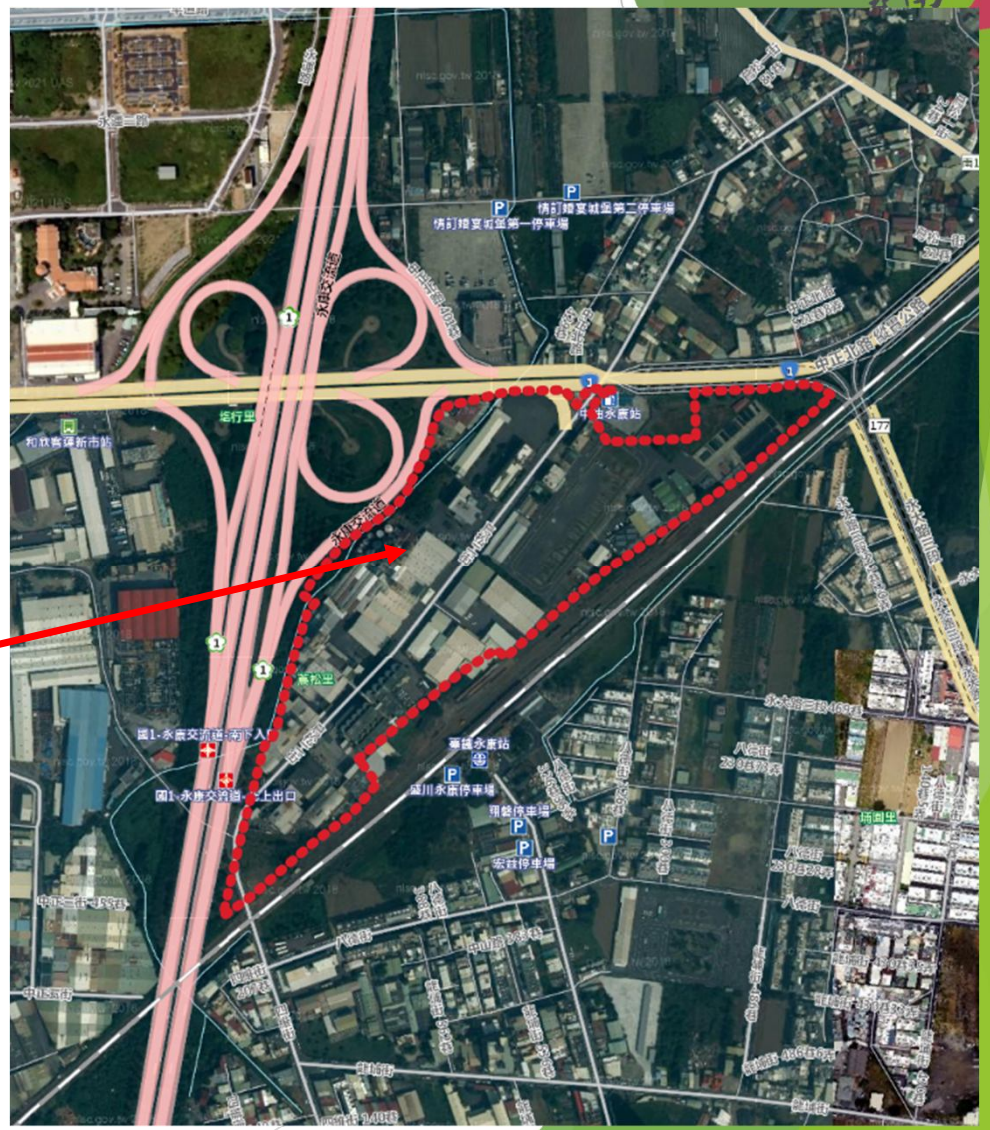
都市計畫土地使用分配面積表

二、計畫內容概要(二)

市地重劃範圍

本區係屬都市計畫「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」，審竣未核定案件第四十九案，範圍東至廣11-1、臺鐵永康站鐵路用地、西至綠地、永康交流道高速公路用地、南至綠地、北至公17-2、省道台1線。全區皆屬永康區鹽東段土地，**面積約11.512公頃**。

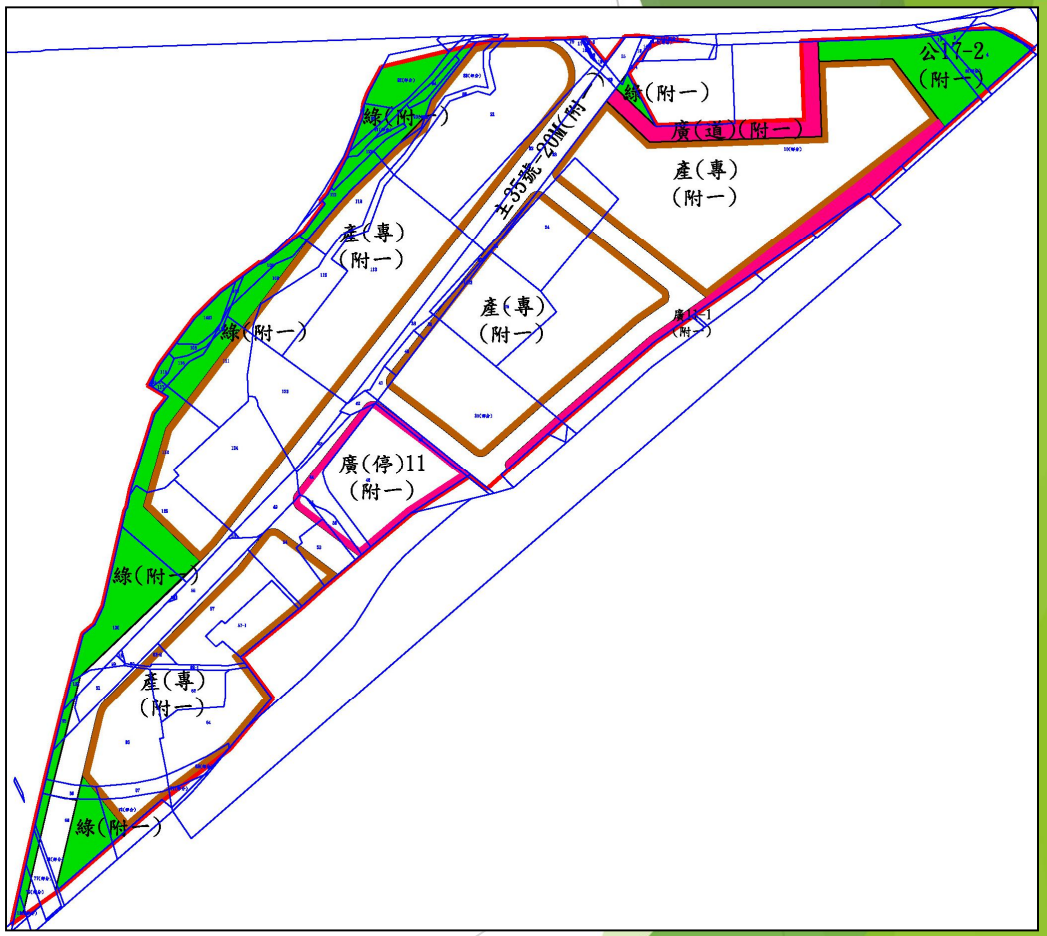
（實際面積應以範圍分割後地政事務所登記為準）



二、計畫內容概要(三)

土地使用計畫

分區		面積(公頃)	比例
產業專用區		**6.8480**	**59.49%**
公共設施用地	公園用地	0.3600	3.13%
	廣場用地	0.1460	1.27%
	廣場用地（兼供停車場使用）	0.5580	4.85%
	道路用地（兼供綠地使用）	0.1910	1.66%
	道路用地	2.1400	18.59%
	綠地	1.2690	11.02%
	小計	**4.6640**	**40.51%**
全區合計		**11.5120**	**100.00%**



二、計畫內容概要(四)

土地使用管制

- 使用強度

項目 分區及用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
產業專用區	70	325	

- 退縮規定

分區及用地類別	建築退縮規定	備註
產業專用區	1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線退縮五公尺建築。	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	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。	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。

附表　土地使用分區管制要點

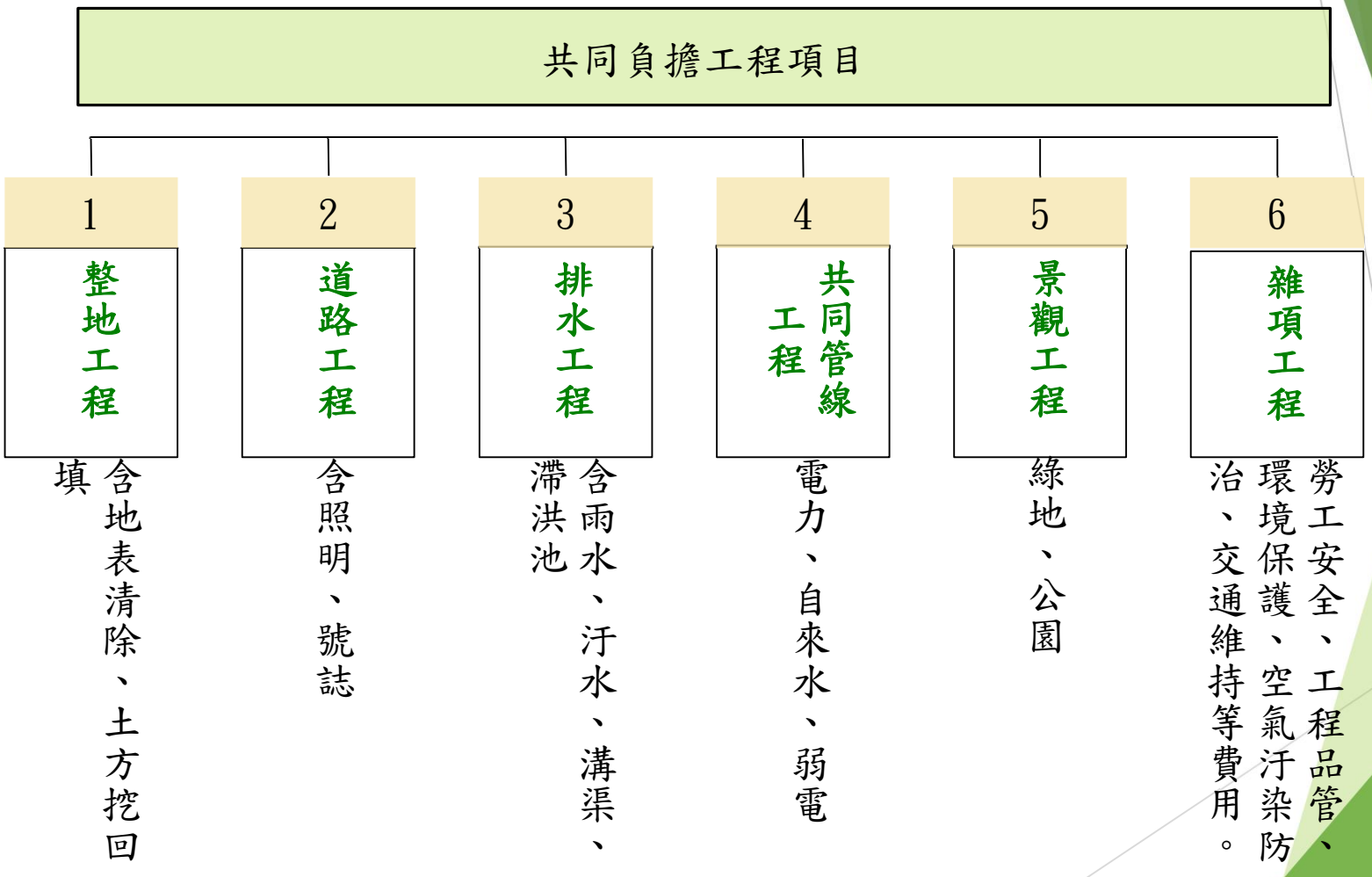
專案小組討論後條文	條文說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	條文訂定之法令依據。
二、產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 325%，得供依下列項目類組及規定使用： (一)第一類組： 1.批發及零售業(G)。 2.運輸及倉儲業(H)。 3.餐飲業(I)。 4.出版、影音製作、傳播及資通訊服務業(J)。 5.金融及保險業(K)。 6.不動產業(L)。 7.專業、科學及技術服務業(M)。 8.旅館業 ：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9.其他使用:經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。 (二)第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積（不包含其他法定增額容積）之 40%。住宅使用與其他使用應以分棟（幢）規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。 (三)第三類組： 1.支援服務業(N)。 2.醫療保健及社會工作服務業(Q)。 3.藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。 4.教育業（P)：(1）學前教育；(2）語言教育業；(3）藝術教育業；(4）運動及休閒教育業；(5）商業、資訊及專業管理教育業；(6）課業、升學及就業補習教育業；(7）未分類其他教育業。 5.其他服務業(S) ：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。 產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。	1.依照內政部都委會審定本案產業專用區以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，爰參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之使用組別，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。 2.配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟(幢)規劃之原則，及保留基地條件特殊情形之但書規定。 3.敘明產業專用區依照建築技術規則規定，不屬於建築基地綜合設計有關規定之適用範圍，避免後續執行疑義。

二、計畫內容概要(五)

重劃後效益

- 配合交通量需求，主要幹道拓寬為20米。
- 開闢公共設施用地總共4.664公頃，除區內必要性道路系統外，考量未來週邊停車需求增設廣(停)用地，以改善周邊環境品質。
- 重劃後由工業區變更為產業專用區共4.848公頃，產業專用區土地依照都市計畫土地使用管制相關規定可申請供部份住宅、商業、運輸業、醫療業、服務業等多項用途開發使用。
- 因應永康鐵路立體化(都市計畫審議中)，永康車站周邊工業區配合轉型為產業專用區及其他必要公共設施，預為規劃車站服務設施及地區旅運服務機能等空間機能。

三、重劃工程項目


共同負擔工程項目
1
整地工程
含地表清除、土方挖回填
2
道路工程
含照明、號誌
3
排水工程
含雨水、汙水、溝渠、滯洪池
4
共同管線工程
電力、自來水、弱電
5
景觀工程
綠地、公園
6
雜項工程
勞工安全、工程品管、環境保護、空氣汙染防治、交通維持等費用。

四、預計重劃平均負擔比率-預估公共設施負擔

(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：

分區		面積(公頃)	比例
產業專用區		**6.8480**	**59.49%**
公共設施用地	公園用地	0.3600	3.13%
	廣場用地	0.1460	1.27%
	廣場用地（兼供停車場使用）	0.5580	4.85%
	道路用地（兼供綠地使用）	0.1910	1.66%
	道路用地	2.1400	18.59%
	綠地	1.2690	11.02%
	小計	**4.6640**	**40.51%**
全區合計		**11.5120**	**100.00%**
抵充土地		**0.4246**	**-**
扣除抵充土地後公共設施比例			**38.24%**

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{4.664(\text{公頃}) - 0.4246(\text{公頃})}{11.512(\text{公頃}) - 0.4246(\text{公頃})} \times 100\%$$

$$= \frac{4.2394(\text{公頃})}{11.0874(\text{公頃})} \times 100\%$$

$$= 38.24\%$$

公共設施用地負擔比率=***38.24%***

四、預計重劃平均負擔比率-預估重劃費用負擔

預估費用負擔：

項目	數量	單位	備註
工程費用	62,789	萬元	包含整地、公共設施及管線工程等費用。
重劃費用	96,037	萬元	包含地上物補償費、重劃業務費及地籍整理費用。
貸款利息	12,865	萬元	貸款利息以年利率1.8%複利計算，依開發年期4.5年動支。**(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	171,691	萬元	

費用平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{62{,}789\text{萬元}+96{,}037\text{萬元}+12{,}865\text{萬元}}{90{,}000\text{元/m}^2 \times (115120\text{m}^2-4246\text{m}^2)}$$

$$= 17.21\%$$

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

公共設施用地平均負擔比率 **38.24%**

＋

費用平均負擔比率 **17.21%**

→ 重劃總平均負擔比率約 **55.45%**（以重劃計畫書核定為準）

- 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。

- 本案預計重劃平均負擔比率為55.45%，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積超過重劃區總面積百分之四十五，須向重劃區內私有土地所有權人徵求同意，其同意人數及同意土地面積須超過重劃區內私有土地所有權人及私有土地總面積半數以上。

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

召開座談會及徵求地主同意
預計112年第1季-第2季

重劃計畫書報核
預計112年第4季

重劃計劃書公告及說明會
預計113年第2季

地上物查估及償費公告與發放
預計113年第3季

重劃前後地價查估
預計114年第2季-114年第3季

計算負擔及分配設計、公告與異議處理
預計115年第2季啟動

換發書狀及土地點交
預計116年第3季

辦理財務結算
預計116年第4季

工程基本規劃、細部設計提送及審定
預計113年第3季

工程施工
預計113年第4季啟動

工程驗收及移交接管
預計116年第2季

七、配合事項

➢**文化資產保存法第58條第2項**

重大營建工程計畫如鄰近疑似遺址(<u>**位於500m敏感區範圍**</u>)時，開發單位應進行地表調查(<u>**必要時以鑽探輔助**</u>)。

➢**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<u>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</u>；土地所有人、使用人或管理人<u>非有正當理由，不得規避、妨礙或拒絕。</u>

➢**考古遺址發掘資格條件審查辦法第6條**

符合前二條資格條件(考古學者專家、學術或專業機構)之發掘者，應於發掘前填具申請書，並檢附下列文件，向主管機關提出：

一、發掘計畫書。

二、<u>**土地所有人、使用人或管理人之同意書。**</u>

三、符合前二條資格條件之證明文件。

七、配合事項

(一)地表調查

調查過程以裸露地表為主，會避開農作與作物，不會傷及農作物。地表調查作業由4名人員於各地籍號土地上進行遺物採集和空間定位工作，並將地景現況予以拍照紀錄，如若在調查過程中，發現視域範圍內有考古地層裸露斷面或是任何開發行為，則前往調查紀錄，並請工作同仁取寬1至2m處地層斷面將鬆土刮除，進行拍照、測繪及定位，提供遺址範圍、保存狀態與物質文化內涵的參考訊息。

圖1：地表調查工作照（a.工作同仁對地層斷面之鬆土進行刮除。b.、c.、d.工作同仁針對地表進行遺物採集和衛星定位工作。）

七、配合事項

(二)考古試掘

規劃於2023（112）年進行考古發掘工作，探坑地點分布於永康區鹽東段4、10、24、25、44、51、63、64、69、76、112、113、119、122、1481等地號，發掘面積約48 m^2，計15個50m×50m考古探坑（圖4）。

發掘方式以人工方式使用發掘工具（如小平鏟、砂耙、L耙、圓鍬和畚箕等）逐層下挖至生土層深度為止。考古發掘所產生的土方，將堆積於發掘坑位附近適當位置一方面經常性地固定灑水，二方面覆蓋黑網或帆布，以防止塵土飛楊。考古發掘結束後，隨即將發掘出的土方原坑回填，恢復現場原有地貌。

發掘期間，會於探坑周圍設置警示安全帶圍籬，以保安全。此外，工作人員所產生的垃圾與廢棄物，固定於每日的考古發掘工作結束前，進行清運，保持現地環境整潔。

圖2：考古試掘工作照（a.、 b.、c.、d.、e.工作同仁進行考古試掘工作照。f.考古試掘探坑的回填工作照）

七、配合事項

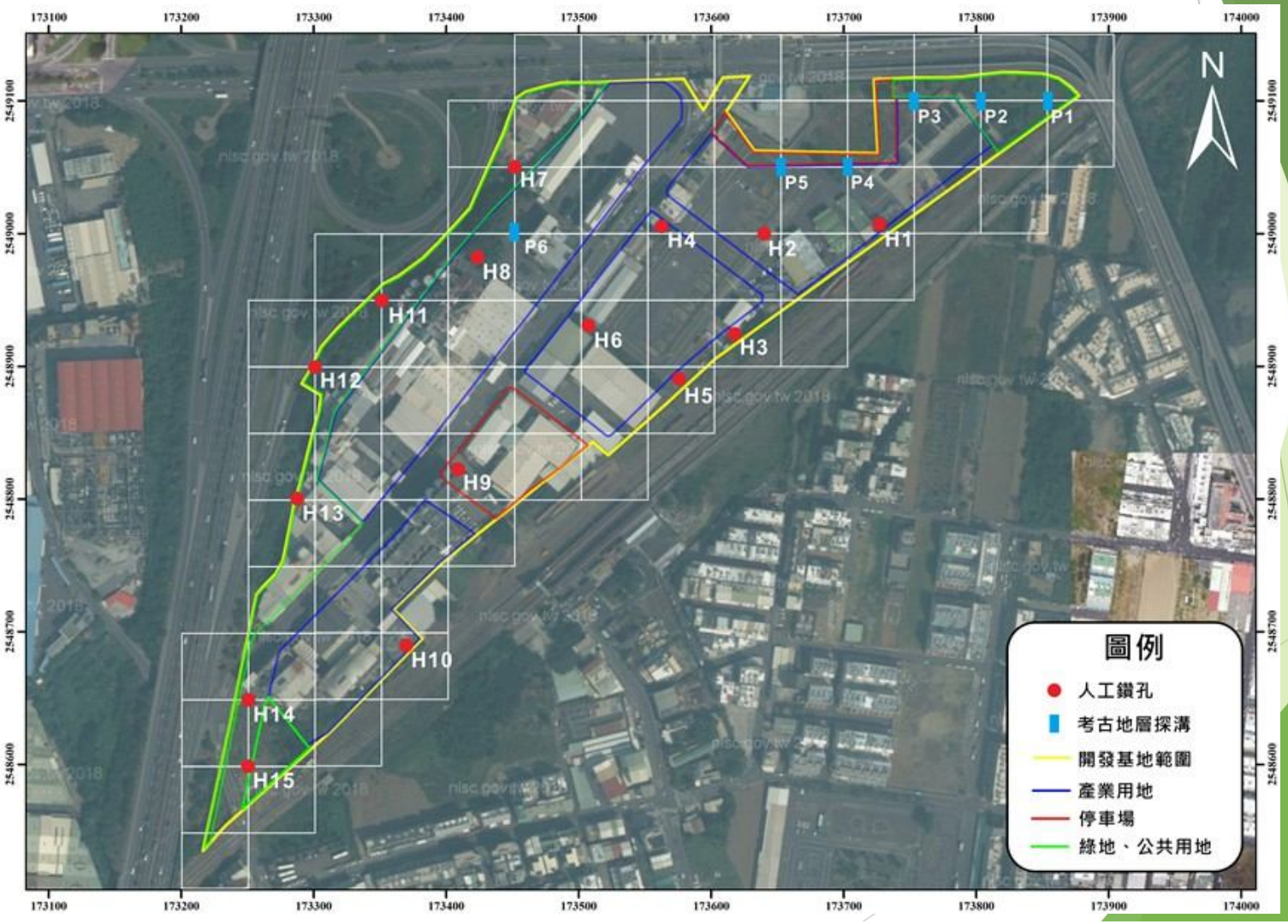
(三)人工鑽探

依照本計畫合約內容，預計在2023（112）年於永康車站北側產業專用區市地重劃開發案範圍內進行人工鑽探，鑽孔孔數為15處（圖4），位置大致平均分佈於重劃區域內，補足未進行考古發掘之地號，理解地號內的地層堆積狀態，是否存有文化層堆積，提供後續文化資產內涵評估的依循。人工鑽探方式以人力使用鑽探工具取出土芯，並依深度排序進行拍照和描述紀錄（圖3），完成後再將土芯回填，恢復現場原有地貌。

圖3：人工鑽探工作照（a.工作同仁進行人工鑽探作業。b.人工鑽探取出土芯紀錄照。）

七、配合事項

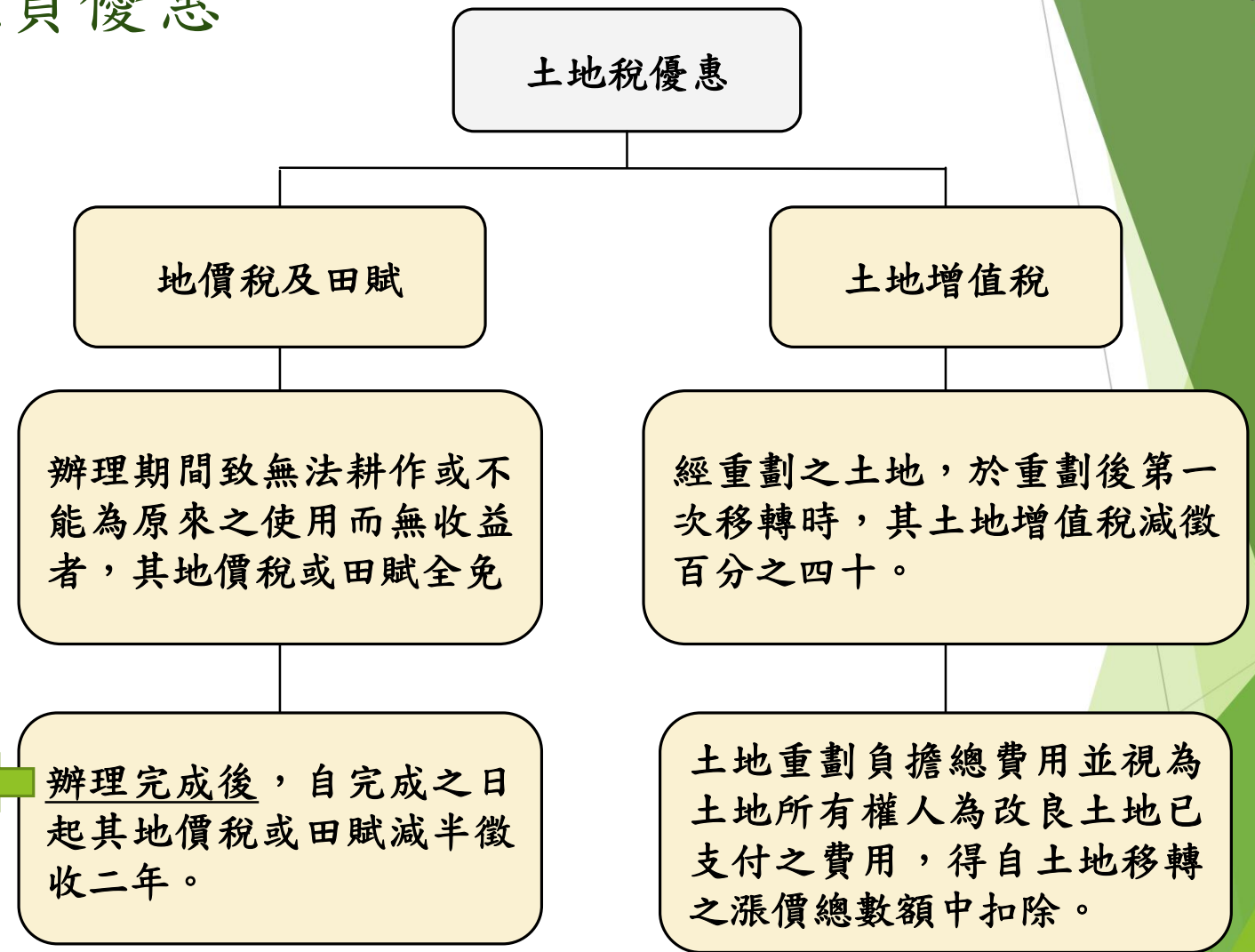
圖4：蔦松遺址本次發掘探坑與人工鑽探分布位置（底圖引自國土測繪中心正攝影像圖）



座談會簡報結束

連絡資訊:
臺南市政府地政局
市地重劃科
代理科長:黃冠程 06-3901298
科　　員:劉佳玟 06-2991111#8942

參與重劃之稅負優惠



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。

常見問題集錦

市地重劃範圍之選定?

本區係屬都市計畫「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」，審竣未核定案件第四十九案，範圍東至廣11-1、臺鐵永康站鐵路用地、西至綠地、永康交流道高速公路用地、南至綠地、北至公17-2、省道台1線。全區皆屬永康區鹽東段土地，面積約11.512公頃。

常見問題集錦

重劃後土地如何辦理分配？方法、原則、流程為何?

一. 重劃後之土地分配須依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。依第31條第1項規定，「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準」，並訂有調整分配方法。

二. 分配流程部分，概述如下：(1)需先依公告確定之都市計畫樁位成果計算各街廓邊長、面積；(2)分配設計，依(1)之結果，考慮面臨路寬、街廓深度、開發模模等規劃分配區塊；(3)查估地價，查估重劃前後地價提請地價評議委員會評議；(4)辦理「計算負擔總計表」；(5)依前開內容辦理土地分配計算。

三. 依內政部訂頒之「市地重劃作業手冊」，土地分配完竣後尚未簽報核定前，應邀集重劃區內土地所有權人召開土地分配說明會，展示分配圖說，聽取土地所有權人意見，以作為檢討分配結果之參考。

常見問題集錦

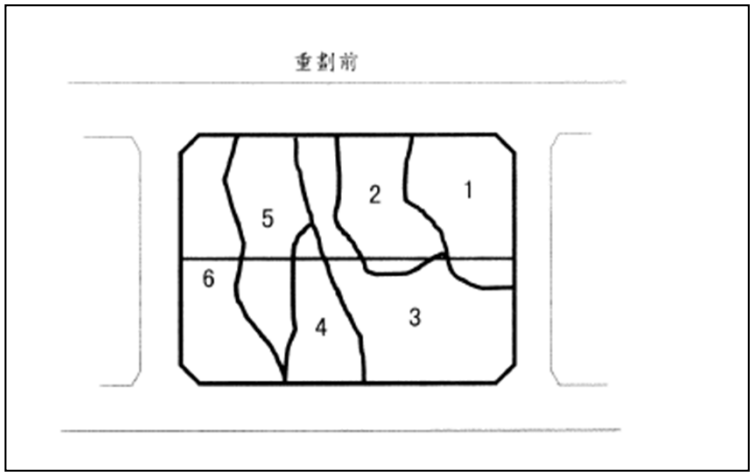
重劃後土地如何辦理分配？方法、原則、流程為何?

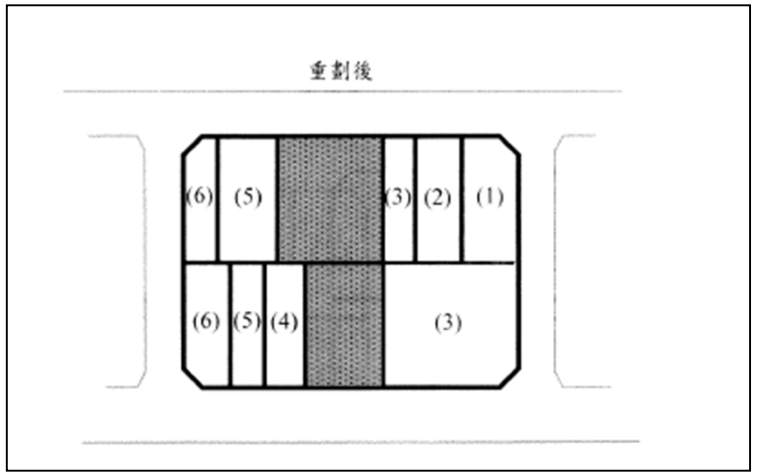
一. 依「平均地權條例」第60條之2及「市地重劃實施辦法」第35條規定，辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議，未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

二. 除前述二項方式外，土地所有權人於重劃辦理期如有疑義或意見隨時皆可洽市政府地政局諮詢，或以書面方式提出意見。

重劃分配原則(一)

1. 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，遇公共設施用地或未達原街廓最小分配面積標準者，調整分配之。



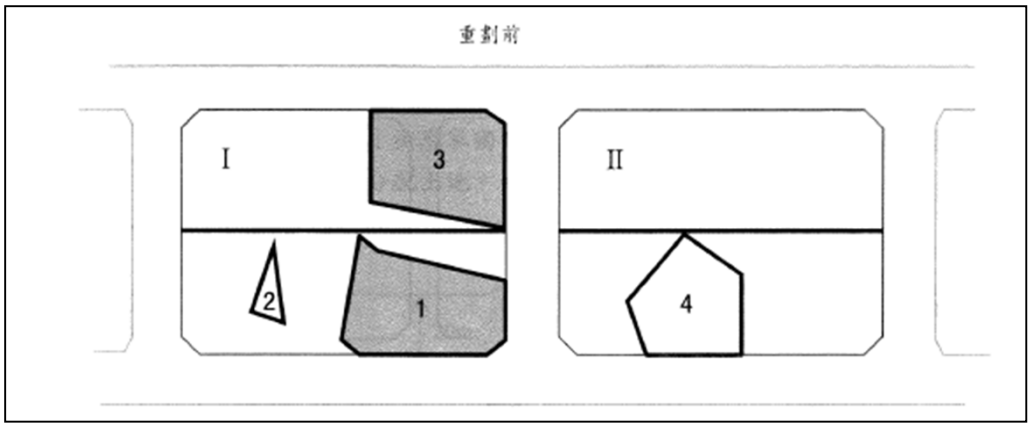


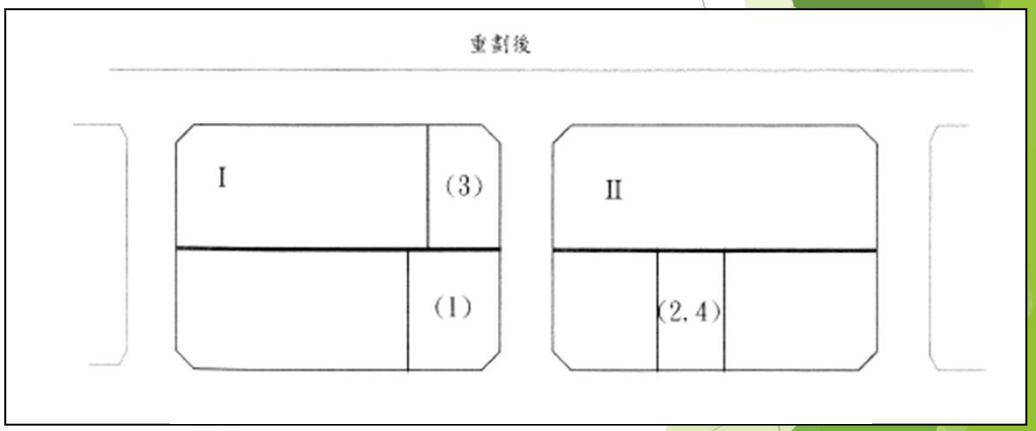
圖例
—：重劃前地籍線　—：街廓分配線　1：重劃前位置
—：重劃後地籍線　▒：抵費地　(1)：重劃後分配位置

重劃分配原則(一)

2. 土地所有權人於重劃區內有數宗土地，且各宗土地面積已達原街廓最小分配面積標準者，應逐宗各別分配。

3. 未達原街廓最小分配面積標準者按應分配面積較大者集中分配。

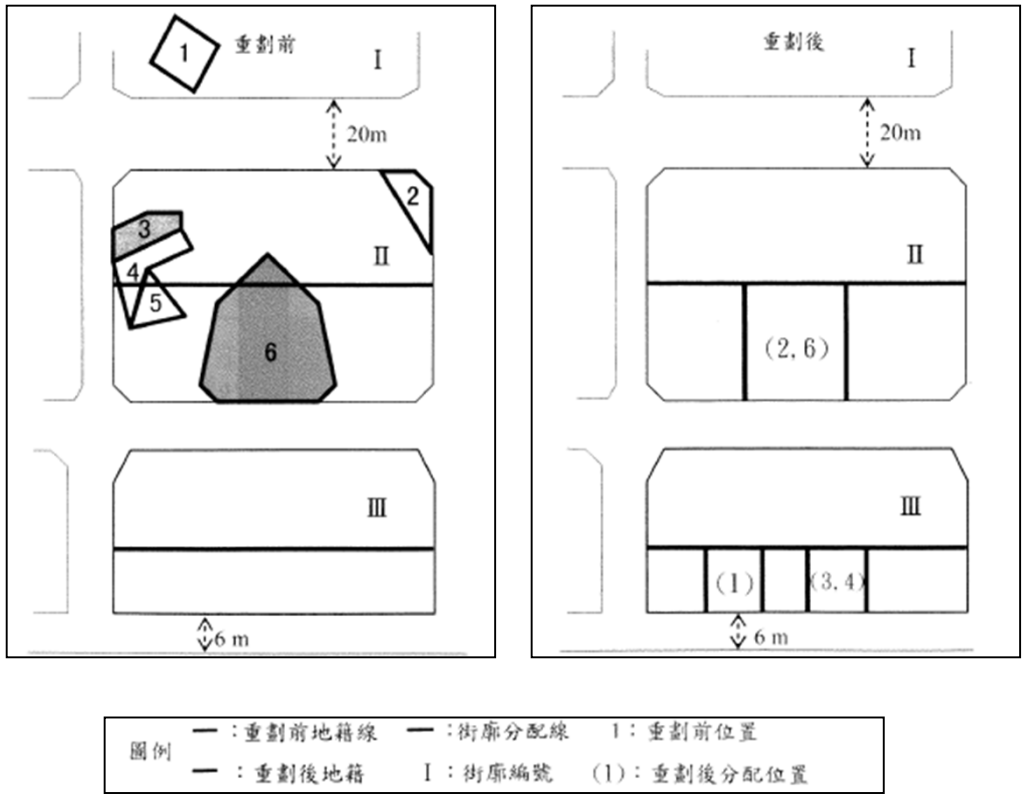




圖例
—：重劃前地籍線　—：街廓分配線　1：重劃前位置
—：重劃後地籍線　I：街廓編號　(1)：重劃後分配位置

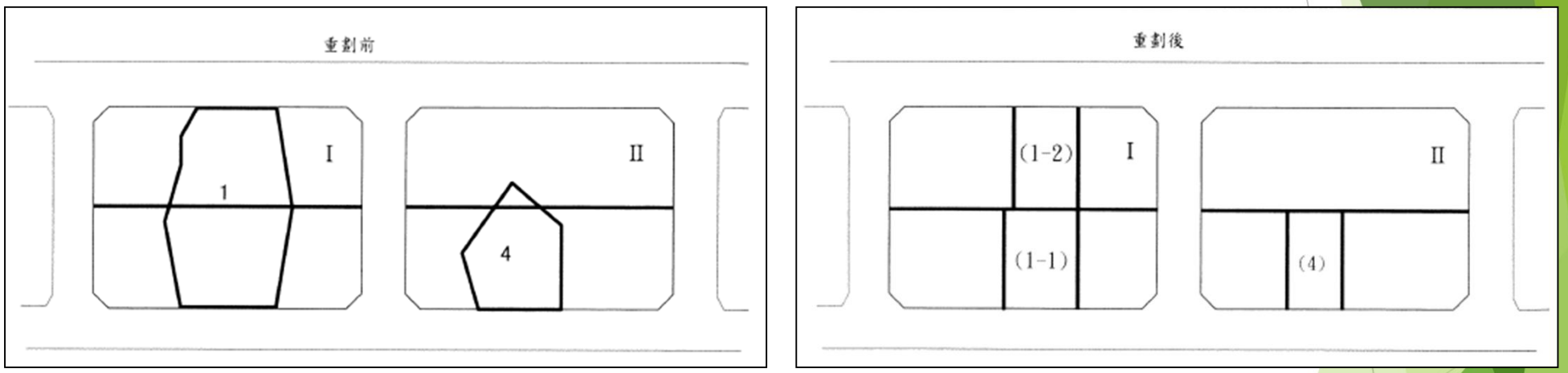
重劃分配原則(一)

4.未達全區最小分配面積標準1/2者，建議申請合併分配。



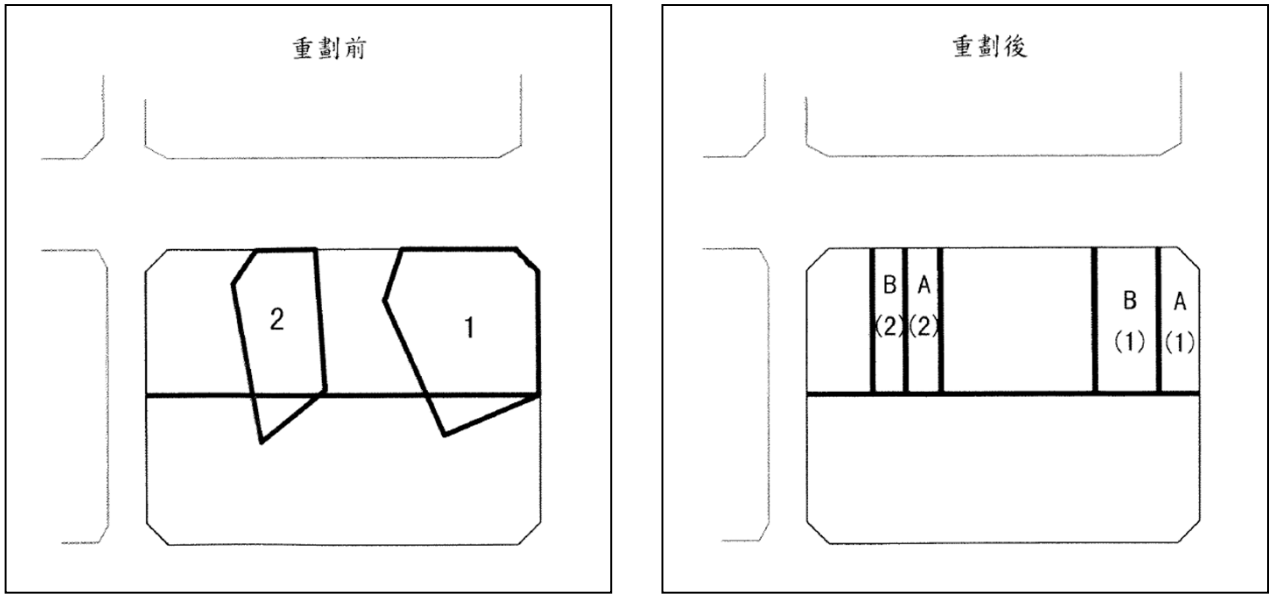
重劃分配原則(一)

5. 同一宗土地跨佔分配線兩側，於分配線兩側各別分配。



重劃分配原則(一)

6. 分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數或其應有部份合計逾2/3同意者，得申請單獨分配。



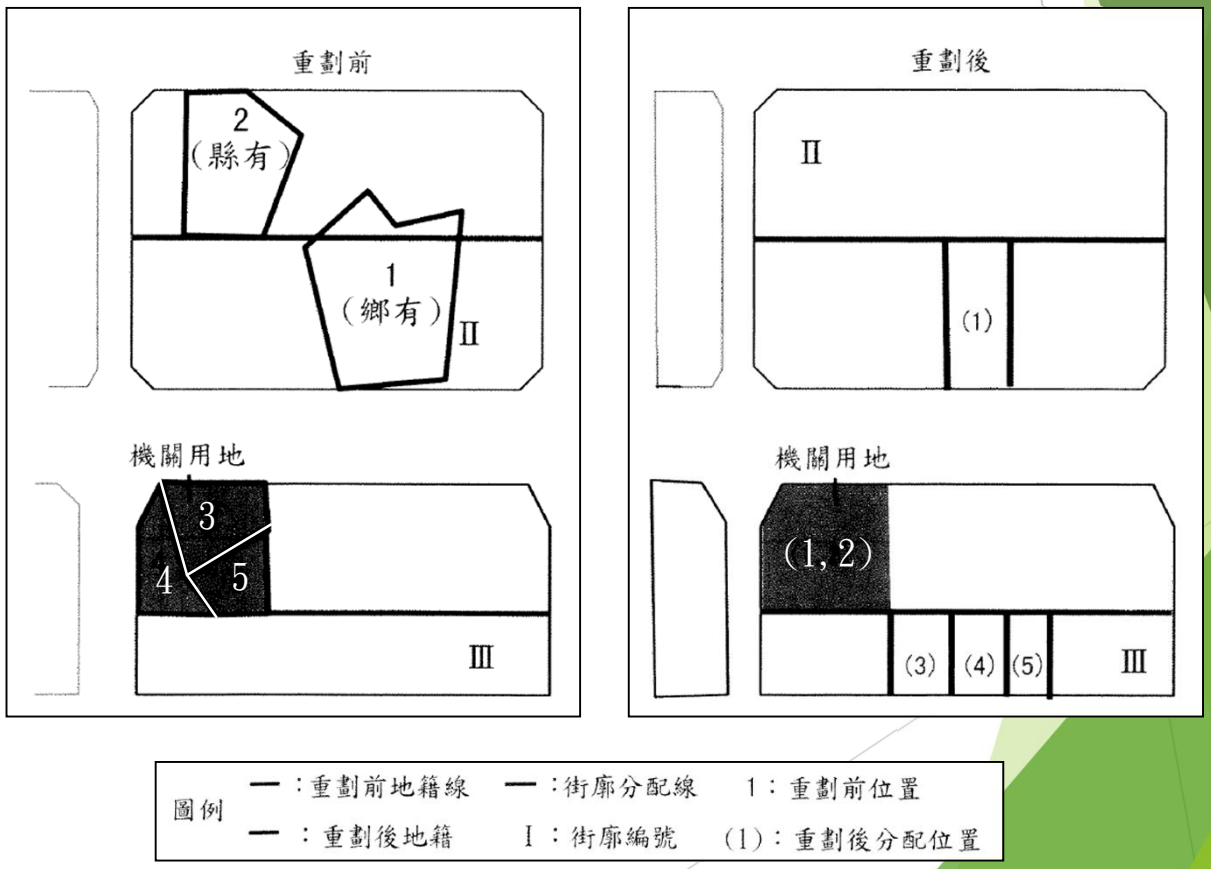
圖例
—：重劃前地籍線　—：街廓分配線　1：重劃前位置
—：重劃後地籍線　I：街廓編號　(1)：重劃後分配位置

重劃分配原則(一)

7. 非列為共同負擔之公共設施用地，於土地交換分配時，以重劃區之公有土地優先指配。

指配順序：

1. 直轄市、縣(市)有土地
2. 鄉(鎮)有土地
3. 國有土地
4. 他直轄市、縣(市)有土地
5. 他鄉(鎮)有土地



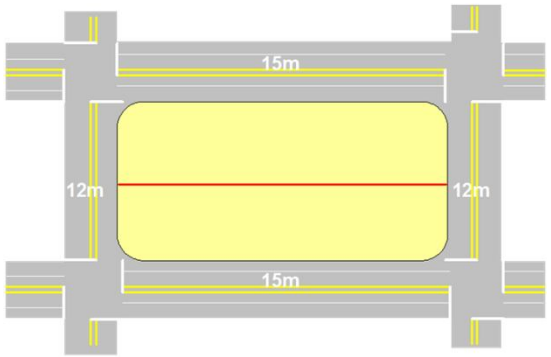
重劃分配原則(一)

8. 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。

重劃分配原則(二)

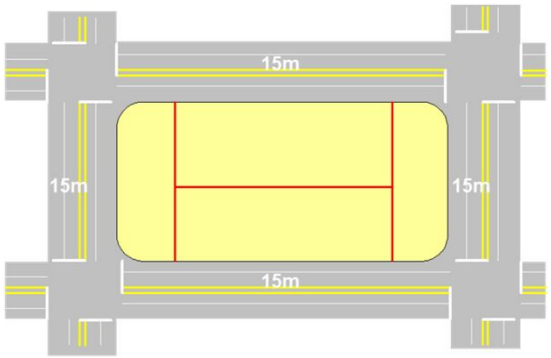
「一」字型規劃：

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。



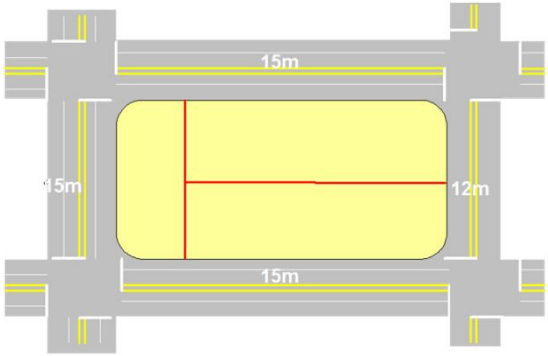
「H」字型規劃：

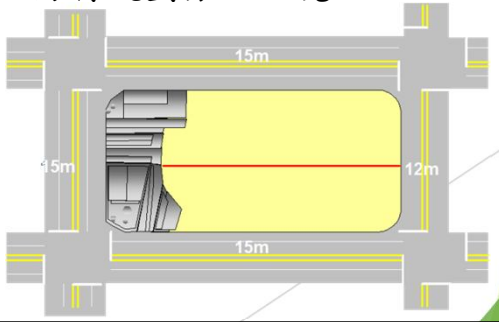
街廓形勢方整，雙側面道路比正面道路寬度大或與正面道路等寬時適用。



「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。