

臺南市第十七期永康車站北側產業專用區 市地重劃區 土地所有權人說明會

報告單位：臺南市政府地政局

114年05月19日

會議流程

上午場		下午場
時間	內容	時間
09:30-10:00	簽到	14:30-15:00
10:00-10:10	主席致詞	15:00-15:10
10:10-10:30	簡報進行	15:10-15:30
10:30-11:30	意見交流	15:30-16:30
11:30	會議結束	16:30

壹.重劃計畫書內容

1. 市地重劃區位置及範圍
2. 法令依據
3. 辦理重劃原因及預期效益
4. 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數
5. 土地所有權人同意重劃情形
6. 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積
7. 土地總面積
8. 預估公共設施用地負擔
9. 預估費用負擔
10. 土地所有權人重劃平均負擔比率概計
11. 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則
12. 財務計畫
13. 預定工作進度表

貳.稅賦減免、配合及注意事項

參.地上物查估作業

面積：

重劃區位於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）（第十階段）案範圍內，全區皆屬鹽東段，開發面積約11.512公頃。（實際面積應以範圍分割後地政事務所登記為準）。

範圍：

東至：永康車站、鐵路用地。
西至：永康交流、道高速公路用地。
南至：國道一號與鐵路用地交界。
北至：中正北路、省道台1線。





- 依據平均地權條例第56條第1項第1款及市地重劃實施辦法第14條
- 本重劃區都市計畫：「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)(第十階段)」業經本府114年2月25日府都規字第1140279699A號公告自同年3月3日零時起發布實施生效。
- 本重劃區土地使用分區管制要點：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)(土地使用分區管制要點)細部計畫(第四階段)」亦經本府114年3月5日府都規字第1140287855A號公告自同年3月7日零時起發布實施生效。
- 本重劃區重劃計畫書：臺南市第17期永康車站北側產業專用區市地重劃區重劃計畫書公告日期自114年05月06日起至114年06月05日止，共計30日。

經臺南市政府環境保護局查告

免實施環境影響評估

經臺南市政府農業局查告

無列管珍貴樹木

經臺南市政府水利局查告非屬公告在案之山坡地範圍

免擬具水土保持計畫

經臺南市文化資產管理處查告

鄰近疑似考古遺址「蔦松遺址」

經中央地質調查所查告

非屬地質敏感區

一、都市計畫沿革：

都市計畫發布

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」於民國67年7月21日公告發布實施。

都市計畫
通盤檢討

歷經民國75年、85年、95年共3次通盤檢討。

內政部都市計畫
委員會審議通過

內政部都市計畫委員會第937、965次會議審議通過，採市地重劃方式開發並分階段報由內政部核定後依法發布實施。

都市計畫
發布實施

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(第十階段))自114年3月3日零時起發布實施生效。

二、辦理重劃原因：

⚡ 本重劃區位置鄰近國道一號，工業區配合轉型為產業專用區及其它必要公共設施，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，透過全區規劃及連結周邊社區發展，以市地重劃方式開發，除區內必要性道路系統外，並因應未來周邊變更為產業專用區所衍生之停車需求劃設一處廣(停)用地。

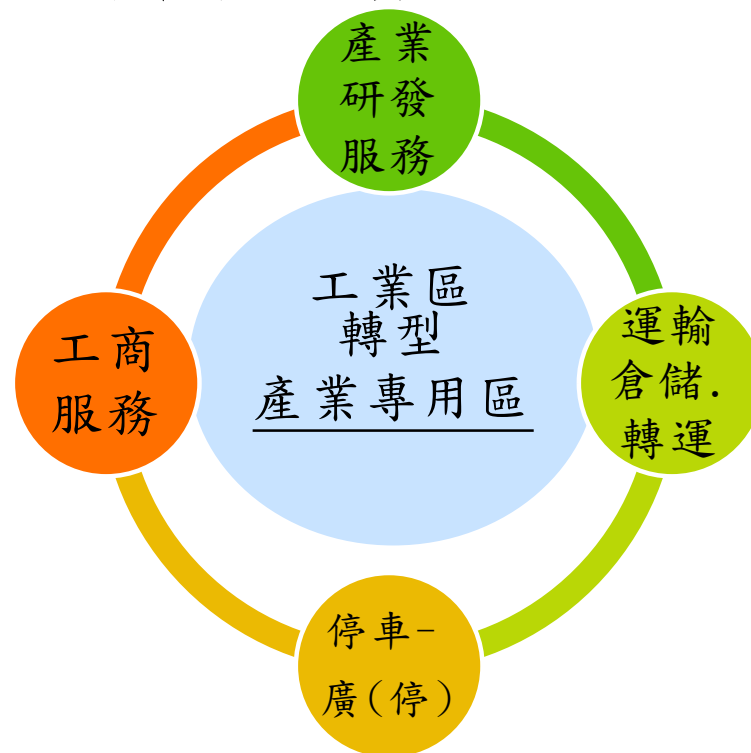
三、預期效益：

重劃前：

大部分為工業使用。

重劃後：

改善周邊環境品質，使未來生活機能更便利，進一步塑造永康地區整體都市環境品質。



公、私有土地總面積及人數統計

權屬	所有權人數	面積(m ²)
公有土地	3	5,532.00
私有土地	70	109,588.00
合計	73	115,120.00

註：本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數係統計至113年05月檢陳重劃計畫書(草案)報請內政部核定之日。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請同意人數		未申請同意人數		總面積 (m ²)	申請同意面積 (m ²)		未申請同意面積 (m ²)	
	人數	比例%	人數	比例%		面積	比例%	面積	比例%
70	49	70.00	21	30.00	109,588.00	68,777.48	62.76	40,810.52	37.24

統計至113年05月

註：已符合平均地權條例第60條第3項規定，徵得重劃區內私有土地所有權人數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。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	11	2,300.17	道路
2	臺南市	臺南市政府工務局	4	484.43	道路
3	員林市	彰化縣員林市公所	1	1,461.27	道路
合計			16	4,245.87	-

- 本重劃內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計4,245.87 m²，平均地權條例第60條第1項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。
- 依110年12月21日南市地劃字第1101528527號函所附110年11月25日「臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃區抵充公有土地會勘紀錄」辦理，本重劃區抵充土地總面積共計4,245.87m²。

分區		面積(m ²)	比例
產業專用區		68,480	59.49%
公共設施用地	公園用地	3,600	3.13%
	廣場用地	1,460	1.27%
	廣場用地（兼供停車場使用）	5,580	4.85%
	道路用地（兼供綠地使用）	1,910	1.66%
	道路用地	21,400	18.59%
	綠地	12,690	11.02%
	小計	46,640	40.51%
全區合計		115,120	100.00%

註：實際面積以地政事務所測量面積為準。

✧ 土地使用管制

• 使用強度

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
分區及用地類別			
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	- 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。 - 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。	- 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。 - 如屬<u>角地</u>，<u>面臨計畫道路部分均應退縮建築</u>。
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。	- 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 - 如屬<u>角地</u>，<u>面臨計畫道路部分均應退縮建築</u>。

公共設施項目	面積(m ²)
公園用地	3,600
廣場用地	1,460
廣場用地（兼供停車場使用）	5,580
道路用地（兼供綠地使用）	1,910
道路用地	21,400
綠地	12,690
小計	46,640

公共設施用地負擔
比率 = 38.24%

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} \\
 &= \frac{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\
 &= \frac{46,640 - 4,246}{115,120 - 4,246} \times 100\% \\
 &= \frac{42,394}{110,874} \times 100\% = 38.24\%
 \end{aligned}$$

(一)預估重劃後平均地價

內政部不動產實價登錄近2年間鄰近本案商業區（本案重劃後土地使用分區為產業專用區其使用強度及使用項目與商業區較為相似），故本案以商業區之買賣實例作為市價評估之依據）土地成交價格（扣除特殊交易案例與極端值）。

本案重劃範圍內可建築用地，經分析實價登錄網蒐集選取之買賣實例，經情況因素、價格日期、區域因素、個別因素等調整及成熟度修正，推估各區段地價如右圖。復以各地價區段價格乘以其地價區段面積並加總後，除以本重劃區可建築用地總面積，計算所得未來重劃後平均地價預估約為90,000元/m²。

(二)預估費用負擔比率

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	12,436	萬元	貸款利息以年利率2.45%複利計算，依開發年期4.5年動支。
合計	171,262	萬元	

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \times 100\% \\
 &= \frac{627,890,000 + 960,370,000 + 124,360,000}{90,000 \times (115,120 - 4245.87)} \times 100\% \\
 &= \underline{\underline{17.16\%}}
 \end{aligned}$$

(四)本重劃區平均負擔比率：



◆ 112年3月23日座談會時之重劃平均負擔比率：55.45 %

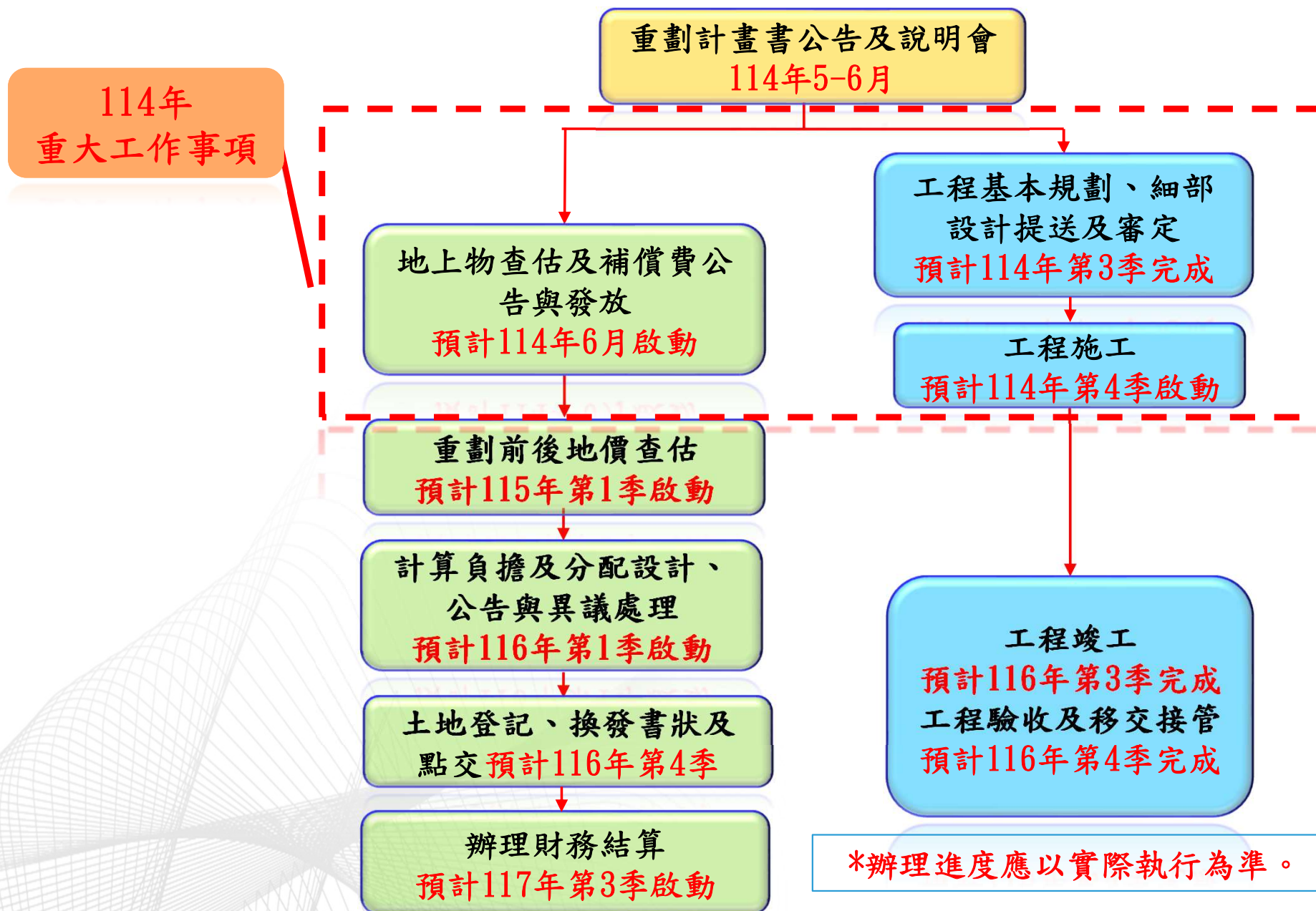


◆ 內政部核定重劃計畫書之重劃平均負擔比率：55.40 %

- 依平均地權條例第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，並以重劃區內未建築土地折價抵付(抵費地)，於重劃過程中無須支付現金，僅於分配完成後依實際分配情形繳納或領取差額地價(差額地價係按評定重劃後地價計算)。

本重劃區原屬甲種工業區，無居住使用之既成社區，故不另訂負擔減輕原則。

項目	說明
財源籌措方式	由臺南市政府編列平均地權基金預算支應。 視需要向金融機構借貸支應。
償還計畫	由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售 價款或繳納差額地價償還。



一. 稅賦減免：

➤ 重劃期間：

- ✓ 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)

➤ 重劃完成後：(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)

- ✓ 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(土地稅法第31條)
- ✓ 重劃後土地第一次移轉時，土地增值稅減徵40%(土地稅減免規則第20條)

二. 戶籍或通訊住址異動：

- 土地所有權人之戶籍或通訊地址有異動變更者，請填寫通訊地址變更表。可於說明會現場繳交本府工作人員或郵寄至本局，以利日後辦理各項作業時通知之依據。
- 原辦理土地登記時身分證字號屬流水編號或戶籍地有異動者，請備妥相關證明文件至就近地政事務所辦理更正，以利後續土地分配歸戶等事宜。

地上物查估應備證件

臺南市政府地政局

委託單位：

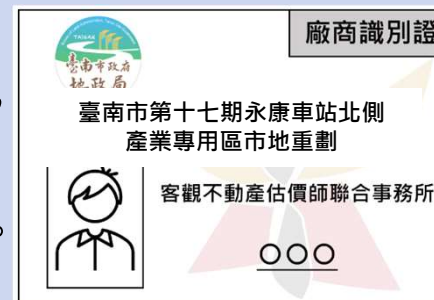
客觀國際開發有限公司

本案查估作業委託

客觀不動產估價師聯合事務所辦理，

於查估作業期間，

現場查估人員配掛**識別證**以供識別。



權利人

土地所有權人
及
土地改良物所有權
人或使用人

1. 國民身分證。

2. 土地所有權狀影本或土地謄本。

3. 土地改良物(建築改良物或農作改良物)如非土地所有權人所有或耕作，請提供相關證明文件。

受託人

未能親自到場者得委託他人代為辦理查作業，並請準備下列文件：

1. 委託書(請務必載明委託人及受託人姓名並簽章)

2. 委託人之國民身分證、印章

法人

公司設立(變更)登記事項卡正本或經濟部商業司發給之抄錄本及公司負責人資格證明(如為影本請切結與正本相符，並加蓋公司及負責人印章)

土地改良物相關證明文件

建物	1. 設有戶籍者，繳交查估當期全戶戶籍謄本。 2. 已辦竣建物第一次登記者請檢附<u>建物所有權狀影本</u>或<u>建物登記謄本</u> 3. 未辦理建物第一次登記者，請檢附： ● 都市計畫或區域計畫發布後之建物(民國62年12月24日後)： (1)建築執照影本。(2)房屋使用執照影本。 ● 都市計畫或區域計畫發布前之建物(民國62年12月24日前)： (1)用水、用電裝置證明。(2)設籍之戶籍謄本或門牌編釘證明。 (3)房屋稅籍證明書。
農作物	自行清點種類及數量。 ※農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，經實地查估後，其不相當部分不予補償。
地下水井	水權登記證明文件。
改良土地	改良土地費用證明書。

簡報結束 THANKS



連絡資訊:

臺南市政府地政局市地重劃科

地址：臺南市安平區永華路二段6號9樓

黃科長：06-3901297

劉技士：06-2991111#8942