

臺南市第四期永康物流及轉運專區
市地重劃計畫書

(送核定版)

臺南市政府

中華民國 102 年 9 月

臺南市第四期永康物流及轉運專區市地重劃計畫書

(一) 重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落臺南市永康區，範圍包括鹽行段土地，範圍四至為：

東：中山高速公路、保護區邊界為界。

南：中正北路(幹1號道路)為界。

西：永安路(幹7號道路)為界。

北：農業區邊界為界。

(詳如後附之重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖)

(二) 法律依據：

1. 平均地權條例第56條。
2. 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區(第三次通盤檢討報部審議第八-4案))」已完成法定程序，發布日期為民國102年5月22日，文號為臺南市政府102年5月21日府都規字第1020416686A號公告。
3. 「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫」已完成法定程序，發布日期為民國102年5月23日，文號為臺南市政府102年5月21日府都規字第1020417508A號公告。

(三) 辦理重劃原因及預期效益：

1. 辦理重劃原因：近年來，原臺南縣政府於永康區積極推動各項重大建設計畫，包括永康科技工業區、永康創意設計園區等計畫，皆鄰近本次辦理範圍周邊，加以既有永康工業區、亞太工業區及臺南科學工業園區之開發營運，將形成並帶動地區性工商服務業及住宅之需求。故此，針對整體運輸

及衍生產業需求服務進行妥適規劃實有其必要性及迫切性。因此，臺南市政府為求本重劃區之整體發展，針對永康交流道物轉區之範圍規定以市地重劃方式整體開發，並配合土地使用管制及都市設計審議等規定，以求本重劃區發展為國道運輸走廊重要樞紐，形成對外重要交通門戶。

2. 預期效益：本重劃區總面積計約 14.5919 公頃，於完成重劃後將可提供約 9.5124 公頃物流及轉運服務設施專用區等用地，政府可無償取得之公共設施用地約 5.0795 公頃，預估可節省約 5.36 億元之公共設施用地徵收費用及 3.76 億元之公共設施開闢費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收（如房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅等）。

（註：計畫人口係以每公頃 170 人之居住密度計算，政府徵購公共設施用地費用係依 101 年度土地公告現值之平均值計算）

（四）重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人數	面 積(公頃)	備 註
公 有	2	0.51	
私 有	92	14.08	
總 計	94	14.59	

（註：上表面積係依土地登記簿謄本及部分圖面面積計算，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準）

（五）重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：0.3417 公頃。

本重劃區現況為農地及工廠土地，依圖面估算可抵充之區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積計約 0.3417 公頃，俟邀集各公有土地管理機關就上開估算面積於實地認定後，依平均地權條例第六十條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

(六) 土地總面積指計畫範圍內公、私有土地面積及未登記地之計算面積：14.59 公頃。

計畫範圍內之公有土地面積為 0.51 公頃，私有土地面積為 14.08 公頃，合計面積為 14.59 公頃。

(七) 預估公共設施用地平均負擔比率：33.25%。

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：5.0795 公頃

道路面積 2.9341 公頃（含人行道面積）、溝渠面積 0.1031 公頃、鄰里公園面積 0.5000 公頃、廣場面積 0.3289 公頃、綠地面積 0.0524 公頃、廣場兼停車場面積 1.1610 公頃，合計 5.0795 公頃。

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：4.7378 公頃

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$5.0795 - 0.3417 = 4.7378$ 公頃

3. 公共設施用地平均負擔比率：33.25%

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積}} \times 100\%$$

$$33.25\% = \frac{(5.0795 - 0.3417)}{(14.5919 - 0.3417)} \times 100\%$$

(八) 預估費用平均負擔比率：11.46%。

1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：375,600,000 元

項目		金額(元)	說明	備註
工程費	填整地工程	7,880,000		各項費用得依實際情形予以調整並互相勻支。
	兩污水下水道	63,080,000		
	地下管道	78,850,000	包含電力、電信、自來水及瓦斯等	
	公園	6,480,000		
	綠地	570,000		
	廣場	4,970,000		
	廣停	16,310,000		
	道路	40,460,000	包含交通號誌、燈桿、標線劃設等	
	工程管理費	10,930,000	以 5% 計算，包含空氣污染防治費	
小計	229,540,000			
重劃費用	地上物拆遷補償費	112,830,000	包含土地改良物及農作改良物等補償費	
	重劃業務費	11,670,000	包含地籍整理費（都市計劃樁位檢測、測量及登記等費用）用人費用、服務費用、材料及用品費等。	
	小計	124,500,000		
貸款利息	21,560,000	貸款期間 4 年，以年利率 3% 計息		
合計	375,600,000			

2. 費用平均負擔比率：11.46%

$$\text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積})} \times 100\%$$

$$11.46\% = 375,600,000 \div [22,990 \times (14.5919 - 0.3417) \times 10,000] \times 100\%$$

(九) 土地所有權人重劃總平均負擔比率：44.71%。

土地所有權人重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

$$44.71\% = 33.25\% + 11.46\%$$

(十) 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

按實際情形及其受益比例考量研訂減輕負擔之處理原則，提臺南市市地重劃委員會審議。

(十一) 財務計畫：

1. 資金需求總額(總費用) 375,600,000 元。
2. 財源籌措方式：向財政部國庫署地方建設基金或金融機構及臺南市實施平均地權基金貸款支應。
3. 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款或繳納差額地價償還。

(十二) 預定重劃工作進度表。自民國 101 年 08 月至 105 年 12 月止。

市地重劃區預定工作進度表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 101 年 08 月至 101 年 09 月
二、舉行重劃前說明會	自 101 年 10 月至 101 年 11 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 101 年 12 月至 102 年 07 月
四、公告重劃計畫書	自 102 年 07 月至 102 年 09 月
五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 102 年 07 月至 102 年 09 月
六、籌編經費	自 102 年 07 月至 105 年 12 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 104 年 06 月至 105 年 12 月
八、現況調查及測量	自 102 年 08 月至 103 年 04 月
九、工程規劃設計	自 102 年 08 月至 103 年 08 月
十、查定重劃前後地價	自 103 年 08 月至 104 年 04 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 102 年 08 月至 103 年 08 月
十二、工程施工	自 103 年 08 月至 105 年 06 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 104 年 01 月至 104 年 12 月
十四、分配草案說明會	自 105 年 01 月至 105 年 02 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 105 年 03 月至 105 年 06 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 105 年 07 月至 105 年 07 月
十七、交接及清償	自 105 年 08 月至 105 年 08 月
十八、財務結算	自 105 年 08 月至 105 年 09 月
十九、成果報告	自 105 年 10 月至 105 年 12 月

(十三) 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

