臺南市第四期永康物流及轉運 專區市地重劃開發案

土地分配草案說明會

主辦單位: 基臺南市政府中華民國 109年4月23日



會議流程

	上午場	下午場
◆土地所有權人報到	09:30~10:00	13:30~14:00
◆主席致詞	10:00~10:10	14:00~14:10
◆説明會簡報	10:10~10:40	14:10~14:40
◆意見交流及諮詢作業	10:40~11:40	14:40~15:40
◆會議結束	11:40~	15:40~

簡報大綱

- 一. 重劃地區
- 二. 重劃負擔
- 三. 重劃前、後地價
- 四. 土地分配原則
- 五. 未受分配土地之處理
- 六. 共有土地拆單申請
- 七.後續期程規劃
- 八. 土地所有權人權利及義務



一、重劃地區



[P 座落於臺南市永康區鹽行段,總面積約14.5919公頃

- 東至國道一號、保護區
- 西側以永安路(幹7號道路)為界
- 南以中正北路(幹1號道路)為界
- 北以農業區為界





② 土地使用計畫



中正北路

- 土地使用分區劃 設物流及轉運服 務設施專用區, 計9.5124公頃
- 劃設共同負擔公 共 設 施 · 計 5.0795公頃

	項目	面積	百分比
土地使用			65.19%
73 ==	公園用地	0.5000	3.43%
	溝渠用地	0.1031	0.71%
	綠地用地	0.0524	0.36%
公共設施	廣場用地	0.3289	2.25%
用地	廣場兼停車場用地	1.1610	7.96%
	人行步道用地	0.0546	0.37%
	道路用地	2.8795	19.73%
	小計	5.0795	34.81%
	總計	14.5919	100.00%
			D5

Р.



一、重劃地區

② 土地使用強度

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
物流及轉運服務設施專用區使用	50%	200%

(多) 使用項目

- 「物流及轉運服務設施專用區」係以<mark>運輸、倉儲產業等功能之產業為主。</mark> 其土地及建築物使用之主要內容為:
- 1.客貨運站及其附屬設施。
- 2.運輸、倉儲業。
- 3.機車、汽車及機械修理業。
- 4. 樓地板面積三百平方公尺以下之餐飲業(臨接幹1號計畫道路之街廓不得設置)。
- 5.旅館。
- 6.停車場。
- 7.郵政業。
- 8.其他與運輸、倉儲產業發展有關,經臺南市政府審查核准之使用項目。



② 建築基地退縮建築相關規定

- 1. 毗鄰幹1號計畫道路者(中正北路)應退縮寬度8M以上之無遮簷人行開放空間; 毗鄰其餘計畫道路者應退縮寬度5M以上之無遮簷人行開放空間。
- 2. 毗鄰溝渠、公園、廣場、廣場兼停車場用地者應退縮3M以上之無遮簷人行開放空間。
- 3.中正北路與永安路口街角廣場最小面積為200平方公尺。
- 4. 留設之開放空間得計入前、後、側院深度及法定空地面積。



G

一、重劃地區

② 最小分配面積標準

擬定本重劃區內「物流及轉運服務設施專用區」街廓,重劃後 土地之最小分配面積標準

為重劃區內小面積之土地所有權人土地分配需要及作為辦理不足配地 現金補償之準據。

- 法令依據
 - 依「市地重劃實施辦法」第30條規定辦理 重劃後土地之最小分配面積標準,由主管機關視各街廓土地使用情 況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都 市計畫所規定之寬度、深度及面積。
 - ▶ 依臺南市畸零地使用規則第3條第1項規定 「本規則所稱基地面積畸零狹小,指基地深度或寬度未達附表一規定。」
 - 本案「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」土地使用分區管制要點



② 臺南市畸零地使用規則

依臺南市畸零地使用規則第3條附表一,對於其他使用分區(本案為物流及轉運服務設施專用區)所稱「畸零地」係指建築基地深度及寬度任一項未達下列規定者:

建築基地情形		其他使用分區	備註	
正面路寬7m以下	最小寬度	3.5公尺 🗸	人行步道	
正闽応見/川以下	最小深度	12公尺	八门少垣	
正面路寬超過	最小寬度	4公尺 ✓	中正北路317巷、永運路一路、永運路二路、永運路二路、永運路二路、永運路三路、永運路三路、	
7m至15m	最小深度	16公尺	路、永運路二路、永運路三 路、永運路五路	
正面路寬超過	最小寬度	4.5公尺 🗸	永運路	
15m至20m	最小深度	17公尺	小廷四	
正面超過路寬25m	最小寬度	4.5公尺 🧹	中正北路、永安路	
正国尼恩阿克23III	最小深度	18公尺	一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	

P.9



一、重劃地區

② 重劃區計畫道路與面寬說明

因本案細部計畫土地使用管制規定並無最小建築面積規定,惟鑑於各街廓座向、形狀、深度皆不同,考量建築使用合理性、地區建築習慣及不得小於畸零地規定,並為利各街廓土地合理使用及公平分配,訂定本重劃區最小分配面寬標準規定如下:

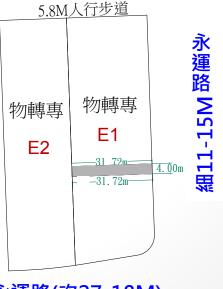
道路寬度	最小面寬	備註
4 公尺	3.5公尺	人行步道
5.8公尺	3.5公尺	人行步道
8公尺	4 公尺	中正北路317巷
12公尺	4 公尺	永運路五路
15公尺	4 公尺	永運路一路、永運路二路、 永運路三路
18公尺	4.5公尺	永運路
約30公尺	4.5公尺	中正北路
40公尺	4.5公尺	永安路



全 全 全 显 最 小 分 配 面 積 標 準

配合本重劃案之分配街廓設計,各分配街廓按面臨道路寬度, 均按畸零地使用規則規定之面寬,故全區最小分配面積位於本 案**E1街廓**,最小分配面積為126.91平方公尺(不包含街角地); 街角地最小面寬則為畸零地使用規則規定之最小面寬加上土地

使用分區管制要點退縮寬度:



永運路(次27-18M)

P.11



二、重劃負擔

(土地所有權人平均重劃負擔比率

公共設施 用地負擔 比率



費用平均 負擔比率



總平均負 擔比率

32.61%

10.43%

43.04%

☆重劃計畫書總平均負擔比率44.71%

☆平均領回之土地面積比例約為56.96%



窗 辦理依據

平均地權條例施行細則第81條

 辦理市地重劃時,應調查各宗土地之位置、交通及利用情形,並斟酌重劃後各宗土 地利用價值相互比較估計重劃前後地價,提經地價評議委員會評定後,作為計算公 共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

市地重劃實施辦法第20條

- <u>重劃前地價</u>:應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料,分別估計重劃前各宗土地地價。
- <u>重劃後地價</u>:應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形,估計重劃後各路街之路線價或區段價。

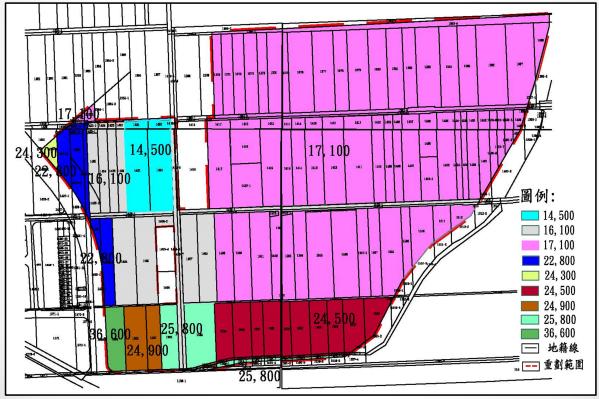
本案重劃前、後地價業經本市地價及標準地價評議委員會108年第6次會議審議通過

P.13



三、重劃前、後地價

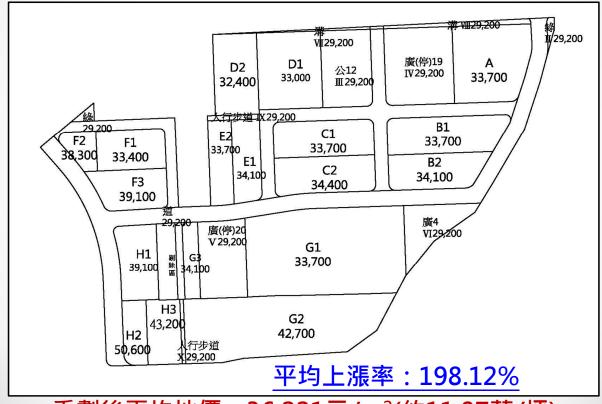
② 重劃前地價



重劃前平均地價:18,282元/m²(約6.04萬元/坪)



》 重劃後地價



重劃後平均地價:36,221元/m²(約11.97萬/坪)

P.15



🍑 四、土地分配原則

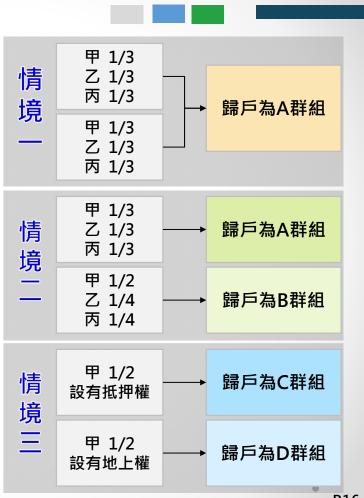
② 土地分配歸戶

重劃土地分配之歸戶條件,以下列 情形均相同歸至同一戶:

- 重劃前土地所有權人組成情形
- 權屬狀態(單獨所有、分別共有、 公同共有)
- 有無他項權利設定、限制登記、信 託設定

再依其市地重劃實施辦法第31條 規定辦理土地分配。

各宗土地如已設定他項權利,或經 法院查封、假扣押、假處分或破產 登記者,不得合併分配。

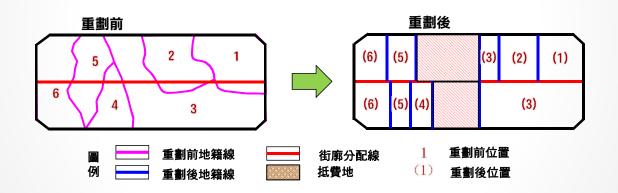


一四、土地分配原則

※ 辦理依據

• 依「市地重劃實施辦法」第31條第1項規定辦理

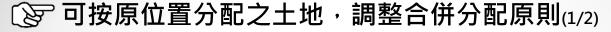
重劃後土地分配之位置,以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準,其調整分配方法如下:一、……(略)



P.17



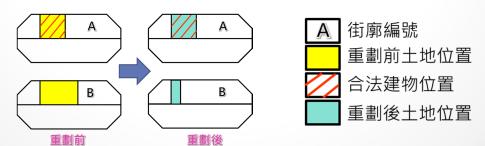
产四、土地分配原則



本案使用分區為主要規劃作為運輸、倉儲、旅館等功能之產業,將配合<u>產業性質採大街廓規劃</u>以利整體建設,為減少地上物拆遷及增加重劃負擔,考量區內建物坐落及營運情形,將於不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配情形下,按建物範圍辦理原位置分配,擬定如下:

> 合法建築物

考量區內合法建築物坐落情形,按該合法建築物範圍辦理原位置分配;另為維持營運中主要生產及營業設備所在建物完整性,建物所有權人重劃範圍內其餘土地及區內其他土地所有權人土地得集中分配於該建物街廓(須完成土地合併申請同意書申請)

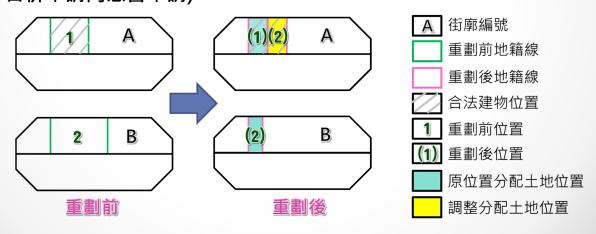


一 四、土地分配原則

② 可按原位置分配之土地,調整合併分配原則(2/2)

> 既有建築物

考量區內既有建築物坐落情形,按該主要生產及營業設備所在既有建築物範圍辦理原位置分配;另為維持營運中主要生產及營業設備所在建物完整性,既有建物所有權人重劃範圍內其餘土地及區內其他土地所有權人土地得集中分配於該建物街廓(須完成土地合併申請同意書申請)



P.19

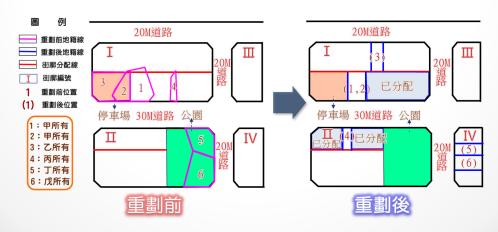


四、土地分配原則

② 全區調整分配原則

重劃前土地無法於原街廓分配,或位於重劃後公共設施用地需調整分配者,得於不影響街廓內原有土地分配位次原則下,依下列區位順序調配街廓:

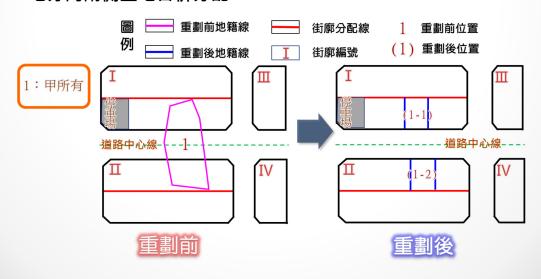
- (1)臨相同道路之街廓
- (2)調整至臨相同路寬之街廓
- (3)調整至次一級路寬之街廓
- (4)仍無法調整分配者,則視全區土地分配情形調整





道路用地調整分配原則(1/3)

- 共同負擔之公共設施調整分配原則, 擬定如下:
 - 1、道路用地調整分配原則:
 - (1)道路用地所有權人如於該道路兩側街廓內亦有土地時,得在不影響街廓 内原有土地分配位次原則下,以道路中心為界,將座落於道路用地內土 地分向兩側土地合併分配

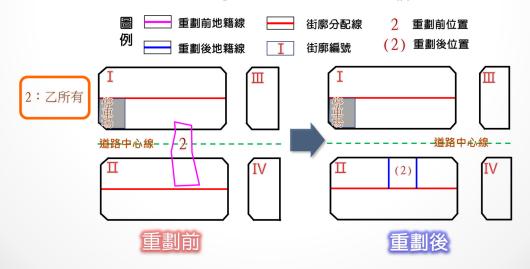




© 四、土地分配原則

道路用地調整分配原則(2/3)

- 共同負擔之公共設施調整分配原則, 擬定如下:
 - 1、道路用地調整分配原則:
 - (2)如分向兩側分配結果,有一側仍未能達該街廓最小分配面積時,得在不 影響其他原位次土地分配下向另一側合併集中分配;倘有影響原有土地 分配者,則往該土地所有權人其他街廓土地合併分配

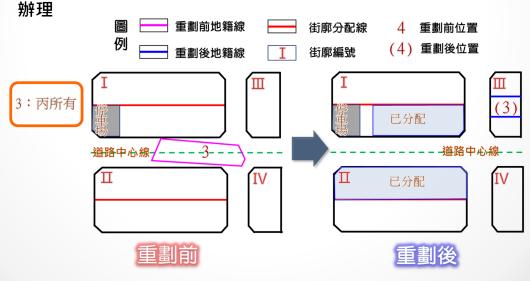


P.21



⑤ 道路用地調整分配原則(3/3)

- 共同負擔之公共設施調整分配原則, 擬定如下:
 - 1、道路用地調整分配原則:
 - (3)如兩側街廓內原有土地分配後,已無土地可供分配,或兩側街廓內無土地可供合併分配時,則往剩餘土地集中分配,或比照全區調整分配原則

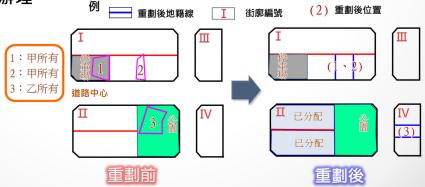




四、土地分配原則

② 其他共同負擔公共設施用地

- 共同負擔之公共設施調整分配原則,擬定如下:
 - 2、其他共同負擔公共設施用地(公園及綠地等)調整分配原則:
 - (1)以集中分配為原則,若全部集中分配影響其他土地分配,或面積過大致無法全部集中分配於同一街廓者,則以分配土地宗數較少之方案為優先 考量。
 - (2)所有權人於其他街廓內亦有土地時,得在不影響原位次分配下將該公共 設施用地合併分配於該土地所有權人分配之街廓。



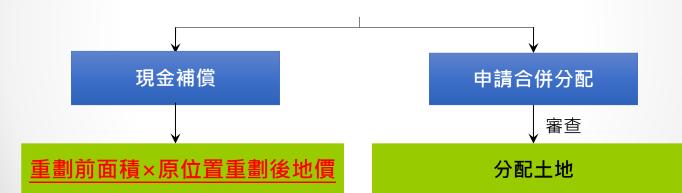


五、未受分配土地之處理

② 法令依據

• 依「市地重劃實施辦法」第31條第1項規定辦理

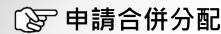
未達重劃區最小分配面積(126.91 m²)標準1/2



P.25



③ 五、未受分配土地之處理



應檢附相關證明文件:

- 1.申請人身份證文件影本(切結與正本 相符)1份
- 2.申請人印鑑證明正本1份(至戶政事 務所申請)

_ 等所有土地(如下表)位於臺南市永康物流及轉運區公瓣市地重劃區 重劃後請惠予合併分配,隨文檢附申請人身分證明文件影本(切結與正本相符)及印鑑 證明正本各1份,請予核准。

土地標示:(面積單位平方公尺)

鄉鎮市區	段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	持分	備註
永康	鹽行	100	350.00	張〇〇	全	
水康	鹽行	101	20, 00	除〇〇	1/3	
永康	鹽行	101	20. 00	黄〇〇	1/3	
永康	鹽行	101	20.00	江〇〇	1/3	

(如不敷填寫請依式加頁於後)

	姓名或名稱	住址	蓋章	連絡電話
	張〇〇	臺南市永康區○○路○○號	張〇	
	除〇〇	臺南市安平區○○路○○號	陳	
	黄〇〇	臺南市東區○○路○○號	#	
申請人	江〇〇	臺南市安南區○○路○○號	ii O	

※請於109年5月10日前提出申請※



👺 六、共有土地拆單申請

(全) 申請拆單分配

• 依「市地重劃實施辦法」第31 條第1項第4款規定辦理

分別共有土地,共有人依該宗應有部分計 算之應分配面積已達原街廓原路街線最小 分配面積標準, 且經共有人過半數及其應 有部分合計過半數之同意或其應有部分合 計逾三分之二之同意者,得分配為單獨所有。

- > 應檢附相關證明文件:
- 1.同意個別分配之共有人人身份證文件影本 (切結與正本相符)1份

2.申請人印鑑證明正本1份(1年內有效)(至 戶政事務所申請)

ATTENTION

分别共有申請分配個別所有同意書

王〇〇 等 2 人分別共有下列土地,坐落在臺南市永康物流及轉運區 公辦市地重劃區內, ▶ 全體同意,

□過半數及其應有部分合計過半數同意 □應有部分合計逾三分之二同意,

請依照市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定分配為單獨所有。 查劃後之上地分配位次經各共有人協定,如附位次略圖,並檢附本同意書2份、位次圖

證明正本各1份。 土地標示 鄉鎮市區 地號 面積(平方公尺)

認章略圖 2 份、同意分配個別所有之共有人身分證明文件影本(切結與正本相符)及印鑑

	永康區	鹽行段	200		1,000	
Į			N			
	重割前位次圖認章	咯圆(按筆繪製並註明地號)	姓名	持分	佳址	**
			£00	1/2	永康區 OO 路	E8
		200 地號	李〇〇	1/2	永康區 OO 路	李
						\sim
İ	重劃後位次圖認章司	\$圆(按筆繪製並各共有人姓名)			K	

臺南市政府

王00 李00

分別共有土地調整分配為單 【市地重劃實施辦法第35條】

P.27

請蓋印鑑章



七、後續期程規劃

項目	預估期程
分配結果公告及異議處理	預計109年第2~3季
重劃後土地登記	預計109年第3~4季
土地點交	預計109年第4季~110年第1季

ジ 八、土地所有權人權利及義務

按受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費及貸 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。 [平均地權條例第60條]

扣除負擔後所餘土地配與原土地所有權人,實際分配面積 多於應分配面積者,應繳納差額地價;實際分配面積少於 應分配之面積者,應發給差額地價。 [平均地權條例第60-1條]

 (Ξ)

妨礙工程施工或土地分配之土地改良物應予以拆遷,並給 予補償。 [平均地權條例第62-1條]

(四)

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;未提出異議者,其分配結果於公 告期滿時確定。前項異議,由主管機關調處之;調處不成, 應報請上級主管機關裁決之。(公告時間及地點本府將以 公文另行通知) [平均地權條例第60-2條]

P.29



八、土地所有權人權利及義務

相關稅賦減免:

(五)

- □ 重劃地區內土地,於辦理期間致無法耕作不能為原來之使 用收益者,其地價稅全免。[土地稅減免規則第17條]
- □ 重劃辦理完成後,自完成之日起其地價稅減半徵收二年。 [土地稅減免規則第17條]
- □ 重劃後土地移轉土地增值稅的優惠:
 - (1)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]
 - (2)重劃後土地第一次移轉,土地增值稅減徵40%。 [土地稅減免規則第20條]

簡報結束 敬請指教

◆ 為保障您的權益,如聯絡住地、電話有異動,煩請與本府 地政局重劃科聯絡:

聯絡人: 林志峰

電 話:06-3901201

地 址:臺南市安平區永華路二段6號