



臺南市第十六期 永康大同市地重劃區 土地所有權人說明會

報告單位：臺南市政府地政局

民國 113 年 6 月

會議流程

下午場		晚上場
時間	內容	時間
15 : 00 ~ 15 : 30	簽到	18 : 30 ~ 19 : 00
15 : 30 ~ 15 : 40	主席致詞	19 : 00 ~ 19 : 10
15 : 40 ~ 16 : 00	簡報進行	19 : 10 ~ 19 : 30
16 : 00 ~ 17 : 00	意見交流	19 : 30 ~ 20 : 30
17 : 00	會議結束	20 : 30

簡報大綱

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. 預定重劃工作進度表

貳、稅賦減免、配合及注意事項

參、地上物查估作業

1

市地重劃區位置及範圍(1/2)

➤範圍四至：

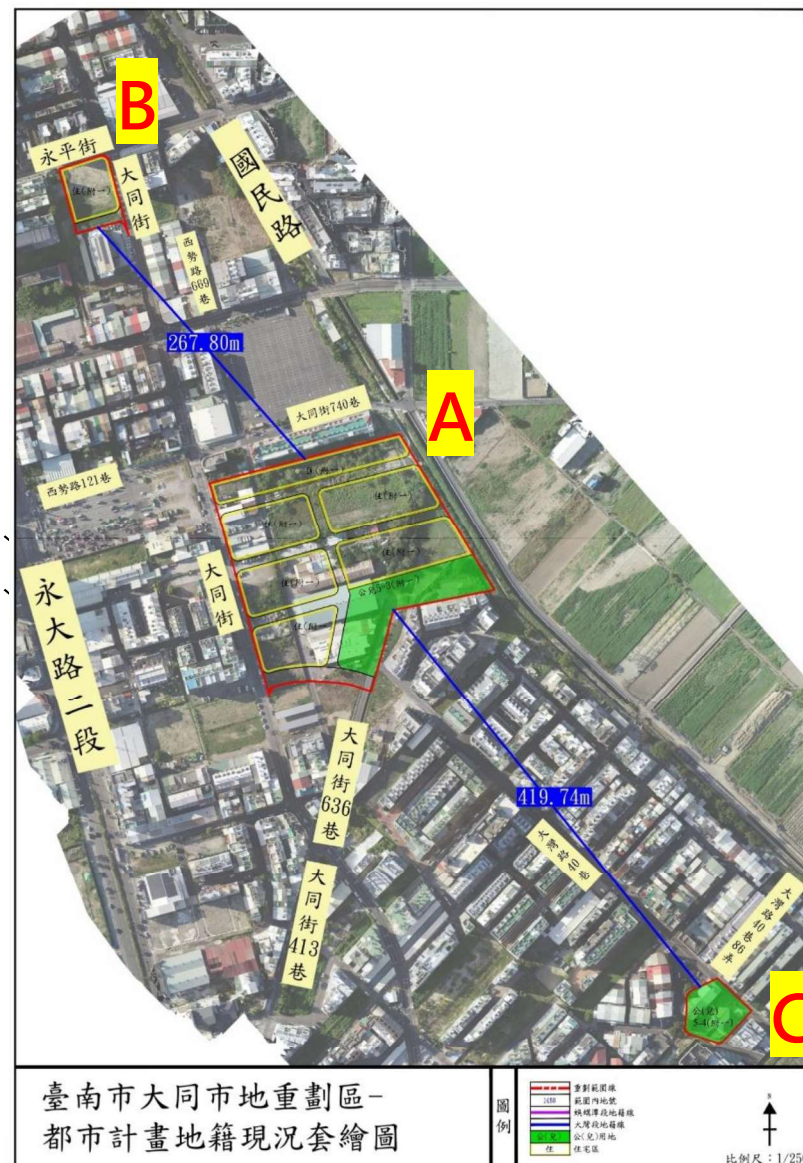
本案重劃範圍共有3個區塊，包含：

1. **區塊A**：文小5學校用地及公（兒）5-3用地：東以幹8-20-31M計畫道路為界、西以大同街為界、南以次5-4-12M計畫道路為界、北與既有住宅區相鄰。
2. **區塊B**：市5用地：東以大同街為界、西與既有住宅區相鄰、南以8M計畫道路為界、北以永平街為界。
3. **區塊C**：公(兒)5-4用地：東與既有住宅區相鄰、西以大灣路40巷為界、南以8M計畫道路為界、北以大灣路40巷86弄為界。

➤面積：

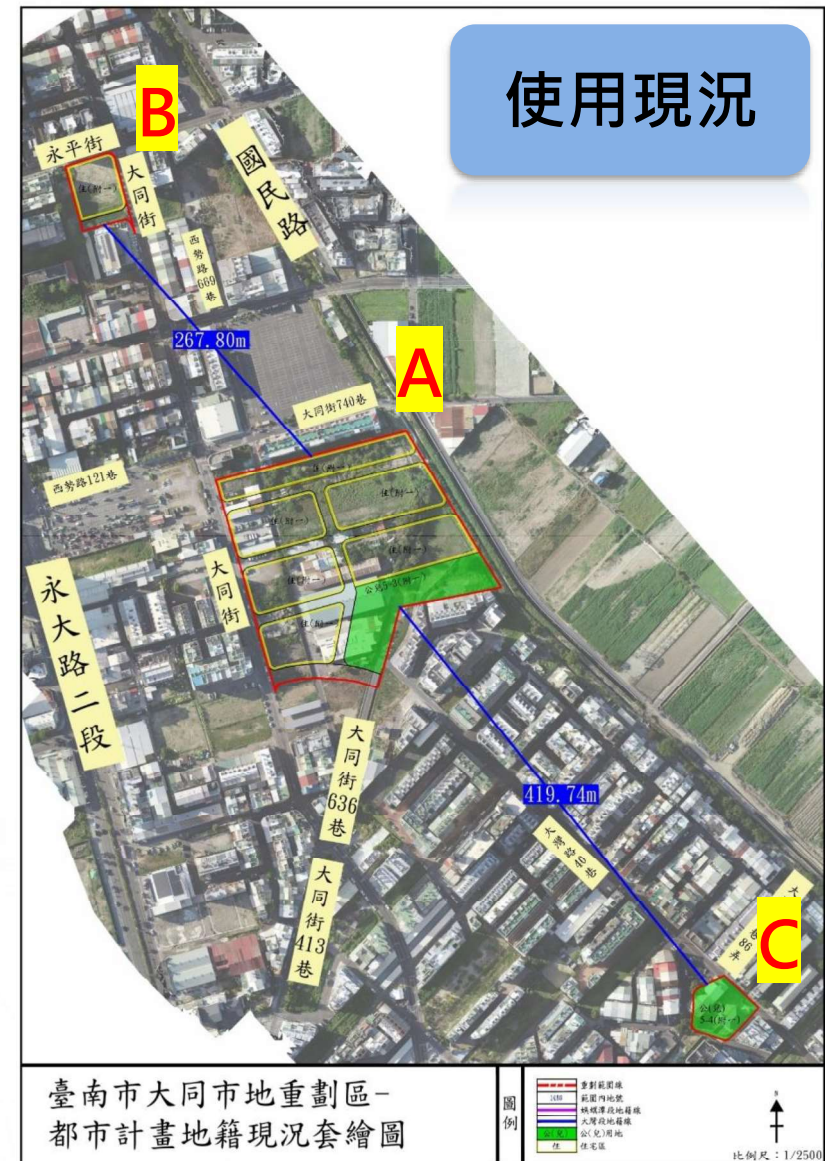
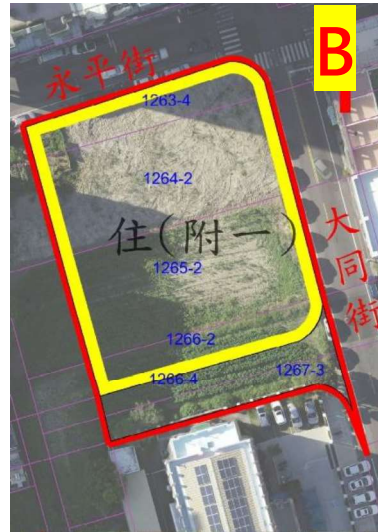
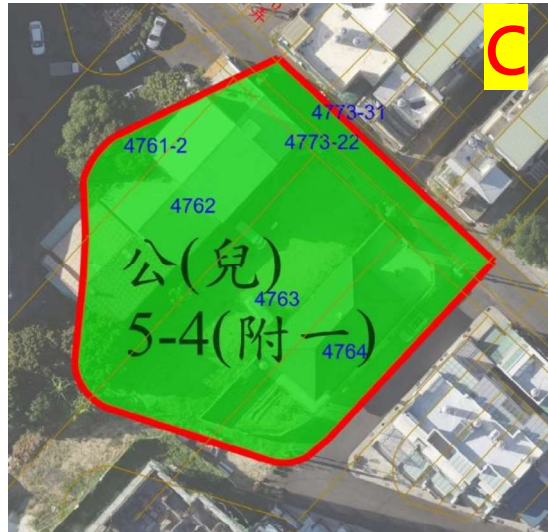
重劃區位於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）變更第六案」範圍內，全區共包含二地段：大灣段、蜈蜞潭段土地，**面積約3.714公頃**。

（實際面積應以範圍分割後地政事務所登記為準）



1

市地重劃區位置及範圍(2/2)



2

法令依據(1/3)

- 依據平均地權條例第56條第2項及市地重劃實施辦法第14條。
- 本重劃區都市計畫業經內政部都市計畫委員會會107年12月18日第937次會議及109年3月24日第965次會議審竣以市地重劃方式開發，應依附帶規定完成重劃計畫審核後，始得報由內政部核定。
- 本案市地重劃計畫書經內政部113年4月23日台內地字第1130004184號核定，准予辦理。
- 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）（第六階段）」於113年4月8日公告發布實施。
- 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）（第三階段）案」於113年4月9日公告發布實施。

2 | 法令依據(2/3)

➤ 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、106年等4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107年12月18日第937次會議及109年3月24日第965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）（第六階段）於113年4月8日公告發布實施。

2 | 法令依據(3/3)

➤ 本案市地重劃計畫書自113年5月22日起至113年6月20日公告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

未涉及或鄰近文化資產

經中央地質調查所查告

非屬地質敏感區

3 辦理重劃原因及預期效益

➤ 辦理重劃原因：

- 本開發區自民國 67 年 7 月 21 日公告發布實施「高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」納入都市計畫範圍並編定為「文小5」用地，劃設迄今尚未徵收開闢。經本府教育局評估該用地已無設校需求，爰予解編納入整體開發。為促進土地利用及保障土地所有權人權益，遂以文（小）5 為重劃主體，併同鄰近未開闢取得之市（5）、公（兒）5-3、公（兒）5-4 納入重劃範圍，透過市地重劃方式開發，提升地區生活環境品質。

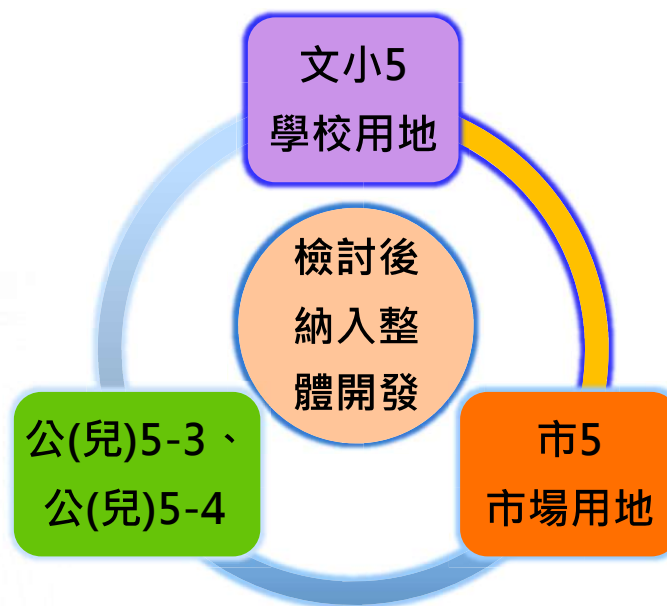
➤ 重劃後預期效益：

✓ 重劃前

- 以臨時性使用(洗車場、資源回收廠)、鐵皮工廠、閒置土地為主，屬低度密度使用狀態。

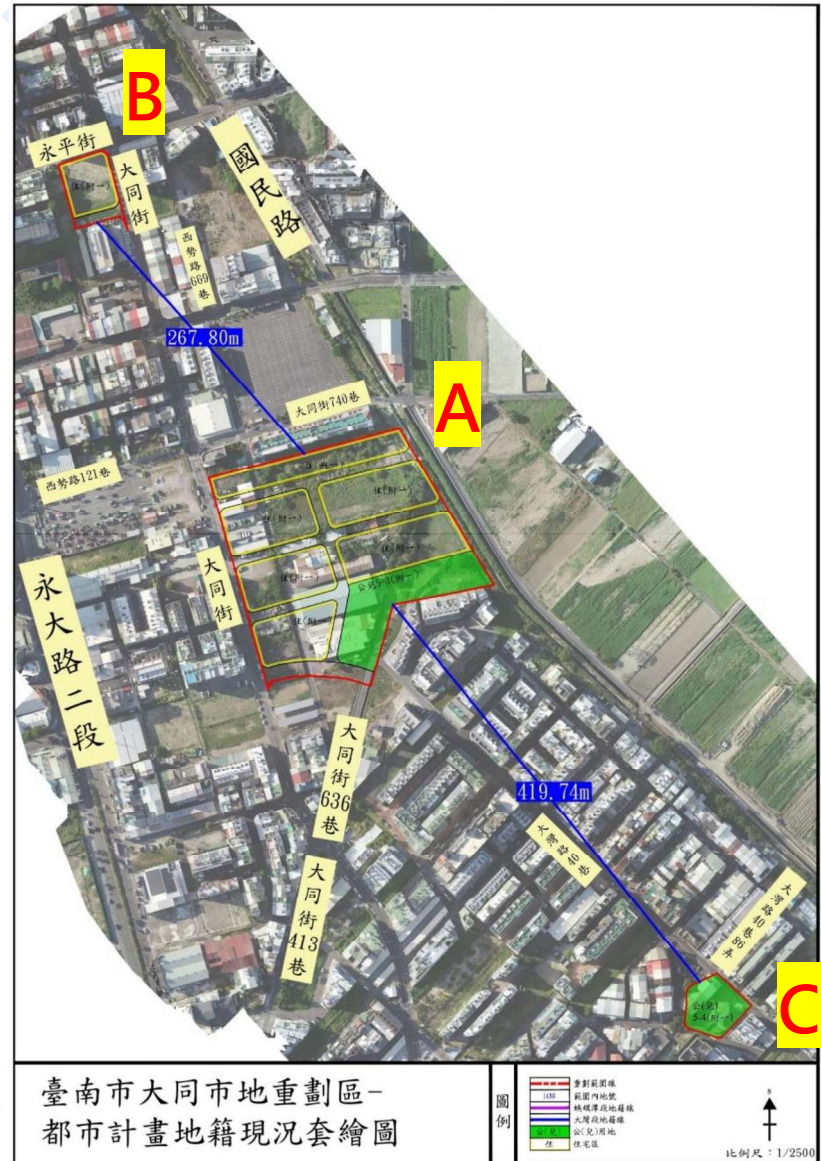
✓ 重劃後

- 促進都市有效發展、解決長期公共設施未開闢問題及提升公設服務水準。



➤ 土地使用計畫

都市計畫土地使用分區		面積(m ²)	百分比(%)
可建築用地	住宅區	23,320	62.79%
	小計		
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7,380	19.87%
	道路用地	6,440	17.34%
	小計	13,820	37.21%
合計		37,140	100.00



5 重劃區公私有土地總面積及土地所有權人數

➤ 公私有土地面積及人數統計

權屬	所有權人數	面積(m ²)
公有土地	2	5,081.27
私有土地	85	32,058.73
合計	87	37,140.00

註：實際面積及人數以地政事務測量面積及登記簿內容為準。

6 | 土地所有權人同意重劃情形

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 (%)
85	53	62.35	32	37.65	32,058.73	22,428.23	69.96	9,630.50	30.04

註：本重劃區私有土地土地所有權同意重劃情形係統計至112年4月24日檢陳重劃計畫書(草案)報請內政部核定之日，**已符合平均地權條例第60條第3項規定，徵得私有地主人數及面積過半同意。**

7 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

➤ 抵充規定

- 依平均地權條例第60條第1項規定，原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地，可抵充共同負擔之公共設施用地。

➤ 辦理情形

- 於110年11月18日辦理公有土地抵充情形會勘，可抵充面積共計為
1,221.59 m²

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	使用情形
1	臺南市	臺南市政府工務局	501.00	道路
	臺南市	臺南市政府教育局	561.00	道路
	臺南市	臺南市永康區公所	159.59	道路
總 計			1221.59	

8

預估公共設施用地負擔

公共設施項目及面積彙整表：

公共設施項目		面積(m ²)
公共設施	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7,380.00
	道路用地	6,440.00
總計		13,820.00

公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地負擔總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{13,820.00 - 1,221.59}{37,140.00 - 1,221.59} = \frac{12,598.41}{35,918.41} \div \underline{\underline{35.08\%}}$$

9 預估費用負擔(1/3)

➤ 重劃工程項目：



9 預估費用負擔(2/3)

➤ 預估費用：

項 目	數量	單位	備 註
工程費用	16,346	萬元	
重劃費用	4,180	萬元	
貸款利息	1,095	萬元	貸款利息以年利率 2.2% 計算， 計息3年 。(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	21,621	萬元	

9

預估費用負擔(3/3)

➤ 費用平均負擔比率：

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 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地)

$$= \frac{16,346 \text{ 萬元} + 4,180 \text{ 萬元} + 1,095 \text{ 萬元}}{5.4 \text{ 萬元} / \text{m}^2 \times (37,140 \text{ m}^2 - 1221.59 \text{ m}^2)}$$
$$\div \underline{11.15\%}$$

10

土地所有權人平均重劃負擔概計

➤ 預計重劃平均負擔比率：

公共設施用地
平均負擔比率
35.08%



預估費用
平均負擔比率
11.15%



重劃平均負
擔比率
46.23%

◆ 收取同意書時之重劃平均負擔比率：46.23%



◆ 內政部核定重劃計畫書之重劃平均負擔比率：46.23%

- 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)。

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

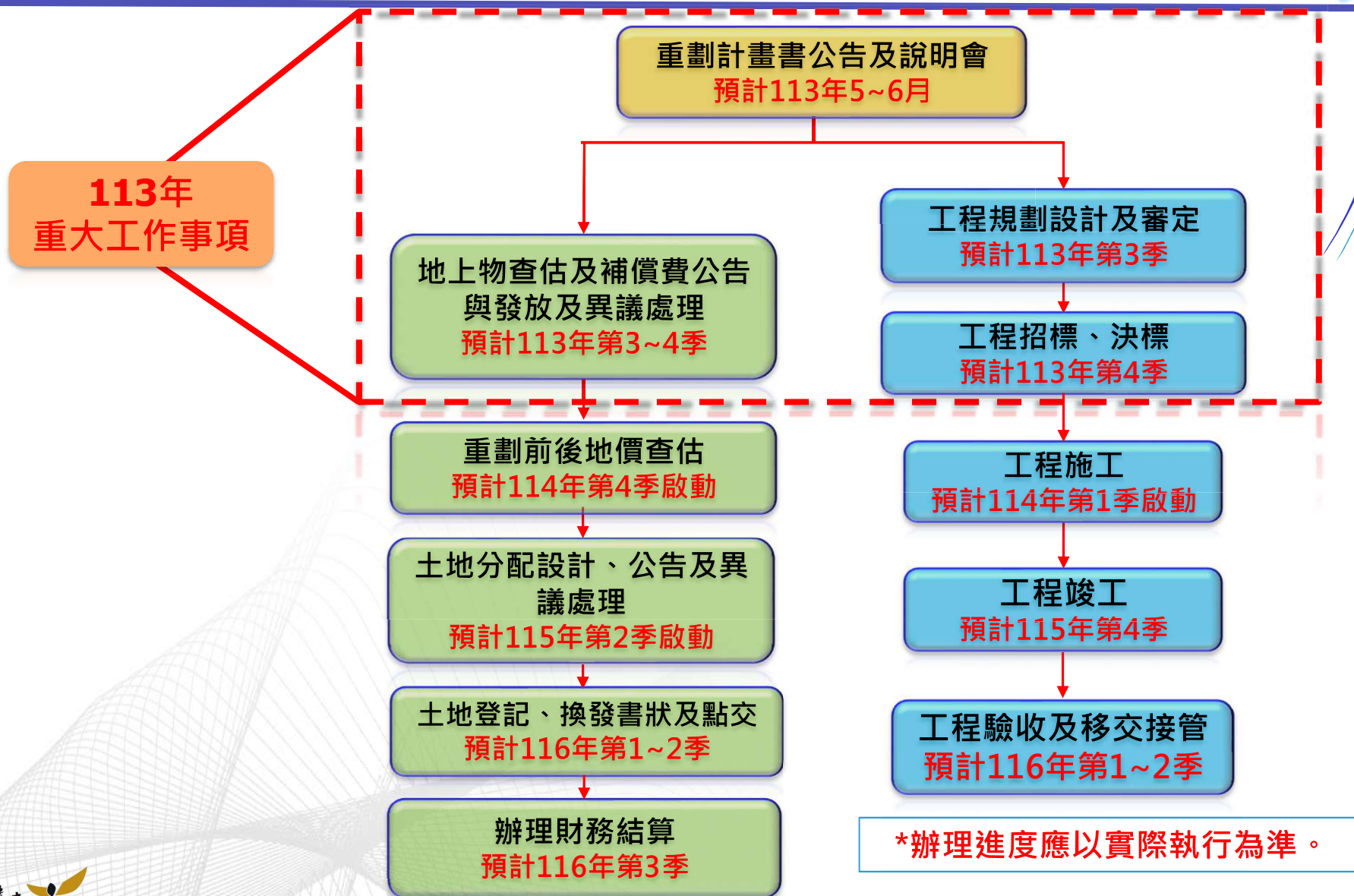
➤ 重劃負擔減輕原則：

- ✓ 本重劃範圍內尚無應保留之合法建物或既成社區，爰本案無須訂定重劃負擔減輕原則。

➤ 財務計畫：

- ✓ 重劃負擔總費用：約新台幣**2億1,621萬元**。
- ✓ 財務籌措方式：
由臺南市政府向平均地權基金或金融機構借貸支應。
- ✓ 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。

13 預定重劃工作進度表



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。

一. 地上物查估作業規劃：

行前作業

- 預計113年7月初，寄發查估通知(所有權人協助通知承租人或使用人)
- 預先準備產權、租約等相關證明文件

現場作業

- 臺南市政府地政局委託客觀不動產估價師事務所辦理查估作業
- 現場查估人員將配帶識別證俾利所有權人辨別
- 依照指定日期攜帶所需文件配合現場查估。
- 現場配合指界及地上物清點
- 所有權人確認查估內容並簽章

- 指定日期無法到場請與查估人員另訂時間辦理。
- 委託他人到場請填具委託書。



成果作業

- 編造各項地上物查估清冊送主管機關審查
- 公告30日(預計113年第四季)，並受理異議申請(書面申請)
- 補償費發放

二. 地上物查估補償標準：

補償項目	補償規定
建築改良物及工廠設備	臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例 臺南市遷移工廠動力機具生產原料或生產經營設備查估標準
農林漁牧	臺南市農作改良物徵收補償費查估標準 臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準
水井及水利設施	臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準
墳墓	臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

- 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(臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第16條)。

簡報結束 THANKS



臺南市政府地政局市地重劃科

承辦人：黃冠程科長 06-3901297

藍晨維科員 06-2991111 分機7719

地址：70801臺南市永華路二段6號市政大樓九樓