

# 臺南市第十六期永康大同市地重劃區土地所有權人 說明會會議紀錄

壹、時間：中華民國113年6月5日（星期三）第一場次下午3時30分/

第二場次下午7時整

貳、地點：臺南市永康地政事務所（臺南市永康區文化路55號）

參、主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

紀錄：藍晨維

肆、出席單位及人員：詳如簽到表。

伍、簡報：

簡報內容請至臺南市政府地政局網站（土地開發—市地重劃專區—公辦市地重劃—永康大同市地重劃區）參閱。

陸、說明事項：

按平均地權條例第56條第2項及市地重劃實施辦法第16條規定，重劃計畫書經核定後，主管機關應即依法公告，及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。本案都市計畫於113年4月8日發布實施，重劃計畫書業經內政部113年4月23日台內地字第1130004184號函核定在案，並經本府113年5月7日府地劃字第1130606263A號公告，公告期間自113年5月22日起至113年6月20日止，共計30日。爰此，本府特於今日召開說明會，聽取土地所有權人意見。

柒、各民意代表提供建議：

民意代表	建議內容
楊議員中成	本區是永康區內相當重要的重劃區之一，地方上亦非常期待過去因都市計畫規劃為公共設施保留地的土地，能順利透過本次市地重劃的辦理而解套，整個開發過程還需要各位地主的同意與支持，才有利於開發的推動，感謝大家的參與。

黃議員肇輝	<p>市地重劃是一種促進地方生活機能發展的土地開發方式，亦需要各位地主的支持才得以順利推動，地政局舉辦本場說明會可以蒐集各位地主的意見，如對重劃有任何疑問，皆可在接下來的會議當場提出，並請地政局的人員協助釐清。</p>
-------	---

捌、所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

一、第一場次

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
1	吳○燕 代理人：江○豐	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重劃後平均地價目前估算為54,000元/m<sup>2</sup>，三年後地價如達到105,900/m<sup>2</sup>，費用負擔比率將會下降，請問地政局重劃後平均地價能否調高？並依重劃後實際地價實算負擔費用。</li> <li>2. 請問重劃後的房地合一所得稅課稅原則為何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本區重劃後地價將依據市地重劃實施辦法第20條規定，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，估計重劃後地價並提送本市地價評議委員會評定之，並據以計算重劃負擔。</li> <li>2. 依據平均地權條例第62條規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。…」參與市地重劃後所分配之土地，取得時間依其重劃前所取得時間為準；如因未達最小分配面積，而繳納差額地價增配之土地，以其重劃後</li> </ol>

			所取得之時間為取得時間，有關房地合一稅賦業務仍請洽稅務機關諮詢為準。
2	陳○淵 代理人：張○彰	重劃後土地分配位置會調整到其他街廓嗎？例如從A區塊分配至B或C區塊？	土地分配係依市地重劃實施辦法第31條規定辦理，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。如重劃前土地因劃設為公共設施用地，需調整分配至鄰近街廓，以A區塊為例，將位置調整分配至A區內鄰近、條件相似之街廓，但需以不影響該街廓原位次分配之地主權益為原則。
3	謝○伶、謝○茹 謝○煒 代理人：謝○松	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工程費用應節省並回饋給地主，另外工程於115年第4季竣工，為何於第2季即可辦理土地分配作業？</li> <li>2. 重劃後土地第一次移轉，土地增值稅減徵40%，指的是贈與、繼承及買賣都包含？只有一次機會？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市府辦理市地重劃工程會以撙節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人重劃負擔。因土地分配作業需時半年左右方能辦理土地分配草案公告及異議處理，之後才能辦理土地登記及點交，故需提前啟動作業，惟辦理進度以實際執行時為準。</li> <li>2. 贈與、買賣適用重劃後土地第一次移轉減徵土地增值稅之規定，僅有1次機會。而繼承原因如發生在重劃後之土地，因辦理繼承登記已屬於1次移轉，繼承人於辦竣繼承登記後再行移轉時，已非屬重劃後之第1次移轉，應不適用減徵土地增值稅40%之規定，有關土地增值稅稅賦業務仍請洽本市財政稅務</li> </ol>

		<p>3. 地上物查估的補償對象為何？</p> <p>4. 本重劃區的建蔽率容積率為何？</p>	<p>局財產稅科土地稅股。</p> <p>3. 地上物補償費所補償對象為地上物所有權人。</p> <p>4. 本區都市計畫規定建蔽率為60%，容積率為200%。</p>
4	<p>林○雀 代理人：陳○杏</p>	<p>1. 重劃後平均地價預估過低？</p> <p>2. 可否改由地主繳納現金而不是土地，來承受費用負擔？</p>	<p>1. 本區重劃後地價將依據市地重劃實施辦法第20條規定，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，估計重劃後地價並提送本市地價評議委員會評定之。</p> <p>2. 依據平均地權條例第60條規定略以：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、……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。如無未建築土地者，改以現金繳納。」，故市地重劃工程費用、重劃費用與貸款利息由參加重劃土地所有權人以重劃區內未建築土地折價抵付。</p>

5	陳○濱	<p>1. 本重劃區A區塊有一塊路衝土地，未來可由市政府當作抵費地嗎？</p> <p>2. 本重劃區都市計畫規劃道路8M寬，且土地未來均應退縮5M建築，導致土地價格較低，政府能否替地主爭取更多權益？</p>	<p>1. 重劃土地分配係依市地重劃實施辦法第31條規定，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。本府將依上開原則辦理土地分配，未來如土地所有權人對分配結果有異議者，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議。</p> <p>2. 本區重劃後地價將依據市地重劃實施辦法第20條規定，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，估計重劃後地價並提送本市地價評議委員會評定之。</p>
6	林○旭	重劃區A區塊東側有無道路？	重劃區A區塊東側非屬於重劃範圍，目前為未開闢計畫道路（幹8號-20-31M）。
7	北興里 鄭文生里長	重劃區A區塊南側未來將開闢12M計畫道路，而其於重劃區外之路段，並未與之一同徵收開闢，導致大灣路40巷無法通至大同街。	將函請本府工務局協助開闢本重劃區周邊計畫道路。

二、第二場次

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
1	陳○羽	重劃區A區塊裡綠色部分是規劃做公園用地嗎？	重劃區A區塊東南側綠色坵塊，規劃有約0.53公頃之鄰里公園兼兒童遊樂場用地。
2	謝○賢	重劃區A區塊的公園用地位置如何劃定而來的？這樣我的土地全部都被規畫為公園用地。	本重劃區公共設施用地及使用分區之配置於106年辦理都市計畫通盤檢討並經內政部都市計畫委員會審議通過。如土地所有權人重劃前土地劃設為公共設施用地，未來辦理重劃土地分配時，將依據市地重劃實施辦法第31條規定調整分配土地至鄰近街廓，以A區塊為例，將位置調整分配至A區內鄰近、條件相似之街廓，但需以不影響該街廓原位次分配之地主權益為原則。
3	謝○誠	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未來公園用地的滯洪池規劃在我的土地旁邊，有無淹水風險？</li> <li>2. 重劃後土地如何分配，是用抽籤方式嗎？</li> <li>3. 我的土地目前多被劃設為公園用地，是由我自行負擔，還是重劃區地主共同負擔？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 滯洪池設置係依據水利法規定，開發區需提報出流管制計畫，其滯洪量體及設計規劃方式需符合排洪標準並送經本府水利局審查通過，因此不會造成鄰近土地淹水風險。</li> <li>2. 重劃後土地分配係依市地重劃實施辦法第31條規定，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，並非以抽籤方式決定。</li> <li>3. 依據平均地權條例第60條第1項規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零</li> </ol>

			<p>售市場等十項用地，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。因此本重劃區內所劃設之公園用地，並非由該地主自行負擔，而是由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔之。</p>
--	--	--	--

**玖、會議結論：**

- 一、未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府會以擷節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人重劃負擔。
- 二、說明會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局市地重劃科詢問。

**拾、散會：**第一場次下午17時00分/第二場次下午8時30分。