

臺南市永康大同市地重劃

土地所有權人座談會簡報

民國111年10月25日

會議流程

臺南
TAINAN



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

- 一. 法規依據
- 二. 計畫內容概要
- 三. 舉辦重劃工程項目
- 四. 預計重劃平均負擔比率
- 五. 地上物查估補償
- 六. 重劃程序與預計期程





一、法規依據

✧ 法令

依據**市地重劃實施辦法第14條**規定，重劃地區選定後主管機關應舉辦座談會說明重劃意旨。



都市計畫

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討第二階段）案之範圍內，業經內政部都市計畫委員會109年3月24日第965次會議審竣以市地重劃方式開發。



二、計畫內容概要(一)

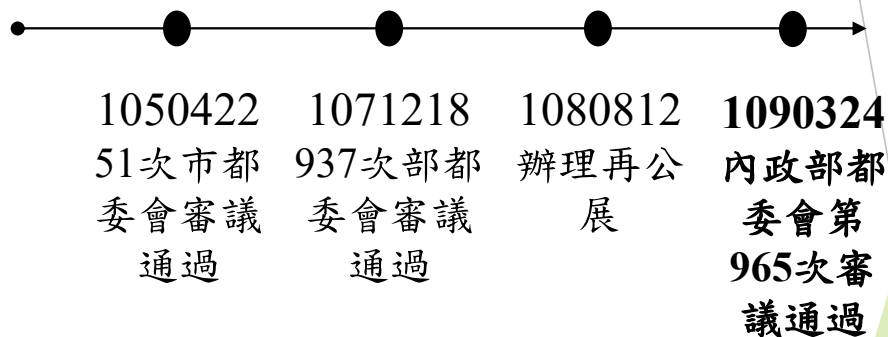
配合學校用地解編，整合周邊尚未開闢之公共設施用地，透過全區規劃及連結周邊社區發展，完成整體開發。

開闢計畫道路

學校用地(文小5)解編

市5、公兒5-3、公兒5-4納入整體開發

高速公路永康交流道特定區計畫



二、計畫內容概要(二)

✧市地重劃範圍

位於永康圖書館東側地區，屬「高速公路永康交流道特定區計畫」都市計畫區內，範圍東至住宅區與公(兒)5-3邊界線、西至次5-3號12M計畫道路東側邊界線、南至公(兒)5-4與8M道路邊界線、北至次5-2號-12M計畫道路與住宅區邊界線；另包括現行計畫之「文(小) 5」學校用地、「市5」市場用地及「公(兒)5-3」、「公(兒)5-4」鄰里公園間兒童遊樂場用地，**面積約3.714公頃**。

(實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)



二、計畫內容概要(三)

✦ 土地使用計畫

使用分區		面積(公頃)	比例(%)
住宅區		2.3320	62.79%
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場	0.7380	19.87%
	道路用地	0.6440	17.34%
	小計	1.3820	37.21%
全區合計		3.7140	100%



二、計畫內容概要(四)

✦ 土地使用管制

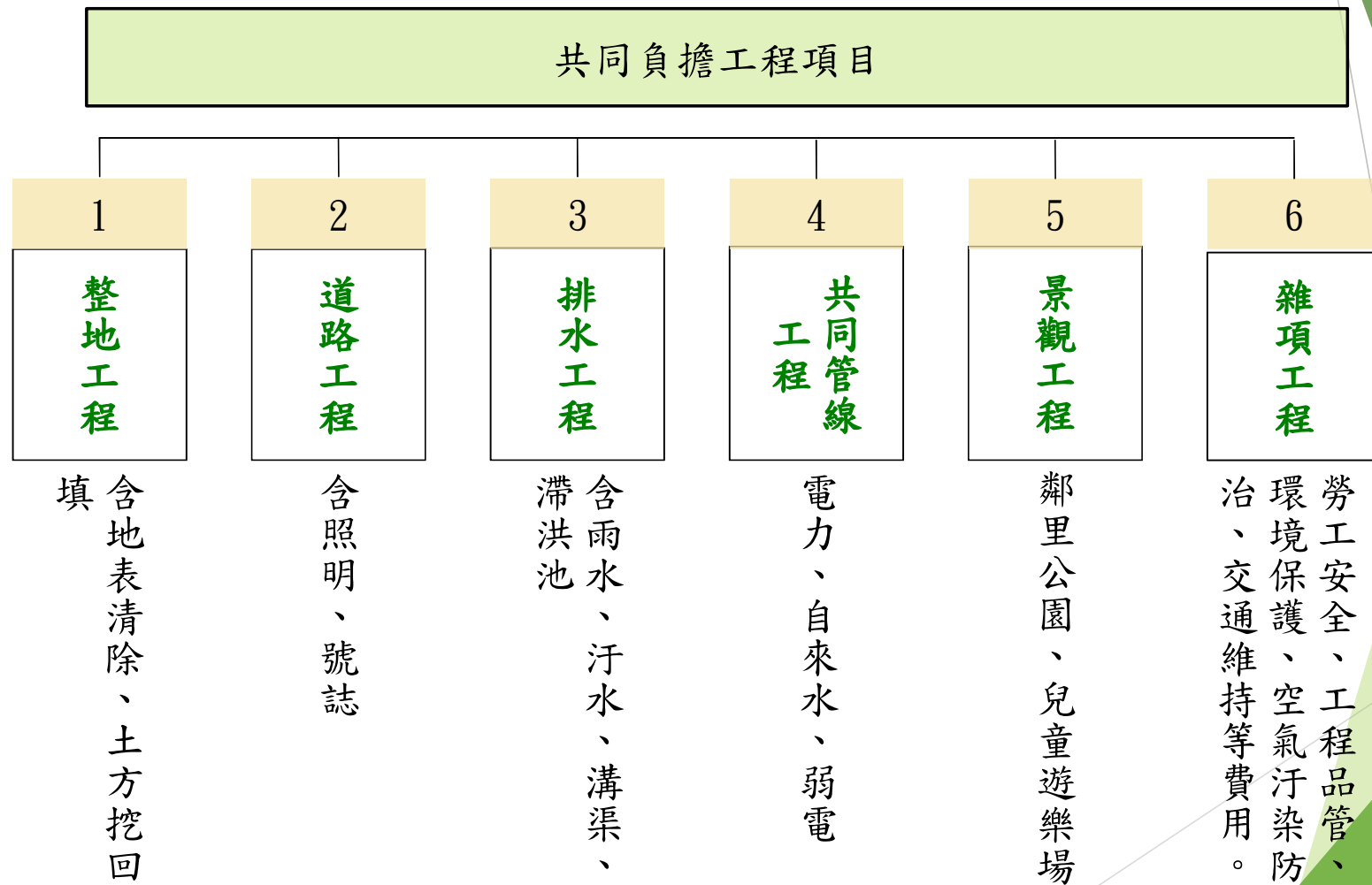
• 使用強度

項目	分區及用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
	住宅區	60	200	

• 退縮規定

分區及用地類別	建築退縮規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線 <u>至少退縮五公尺</u> 建築。	1. 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。 2. 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3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬<u>角地</u>，<u>面臨計畫道路部分均應退縮建築</u>。

三、重劃工程項目



四、預計重劃平均負擔比率-公共設施負擔

公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地	面積（公頃）
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.7380
道路用地	0.6440
小計	1.3820

公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積
 重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{13820\text{m}^2 - 1221.59\text{m}^2}{37140\text{m}^2 - 1221.59\text{m}^2} = 35.08\%$$

四、預計重劃平均負擔比率-重劃費用負擔

✧費用平均負擔比率：

項目		金額(萬元)	
重劃費用	地上物拆遷補償費	3,761	
	重劃作業費	446	
工程費用		16,346	
小計		20,553	
貸款利息		1,068	貸款利息以年利率1.275%複利計算，依開發年期4年動支。
合計		21,621	

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

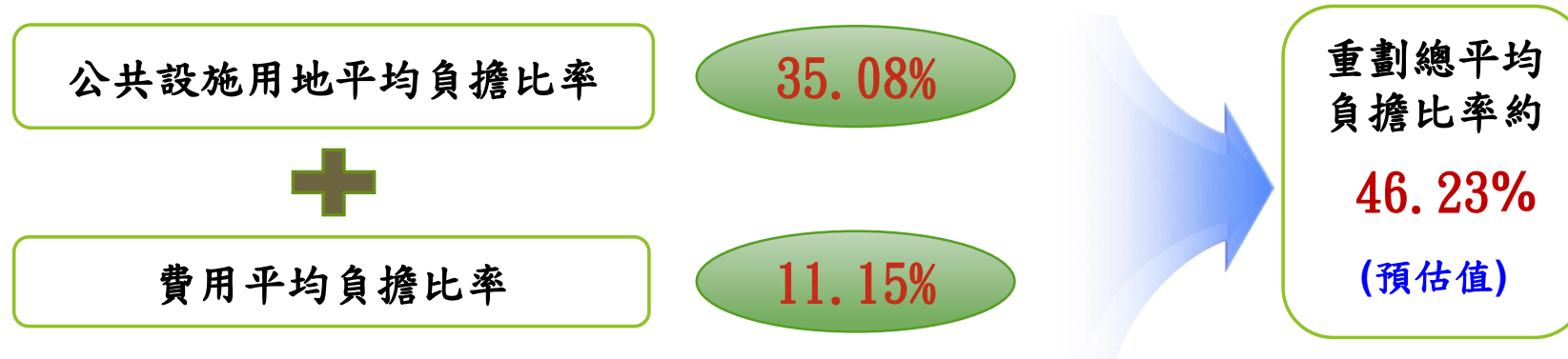
重劃後平均地價×（重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）

$$\begin{aligned}
 &= \frac{16346 \text{ 萬元} + 4207 \text{ 萬元} + 1068 \text{ 萬元}}{54,000 \text{ 元/m}^2 \times (37140 \text{ m}^2 - 1221.59 \text{ m}^2)} \\
 &= 11.15\%
 \end{aligned}$$

註：初步估算，未來應以經內政部核定之重劃計畫書及臺南市政府公告之負擔總計表內容為準



四、預計重劃平均負擔比率



- 依據平均地權條例第60條規定，重劃區內供公共使用之用地（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、國民小學、國民中學、零售市場），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（其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限）。如無未建築土地者，改以現金繳納。
- 本案預計重劃平均負擔比率為46.23%，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積超過重劃區總面積百分之四十五，須向重劃區內私有土地所有權人徵求同意，其同意人數及同意土地面積須超過重劃區內私有土地所有權人及私有土地總面積半數以上。

註：

1. 依據市地重劃實施辦法第14條規定，計算重劃平均負擔比率
2. 初步估算，未來應以經內政部核定之重劃計畫書及臺南市政府公告之負擔總計表內容為準

五、地上物查估補償

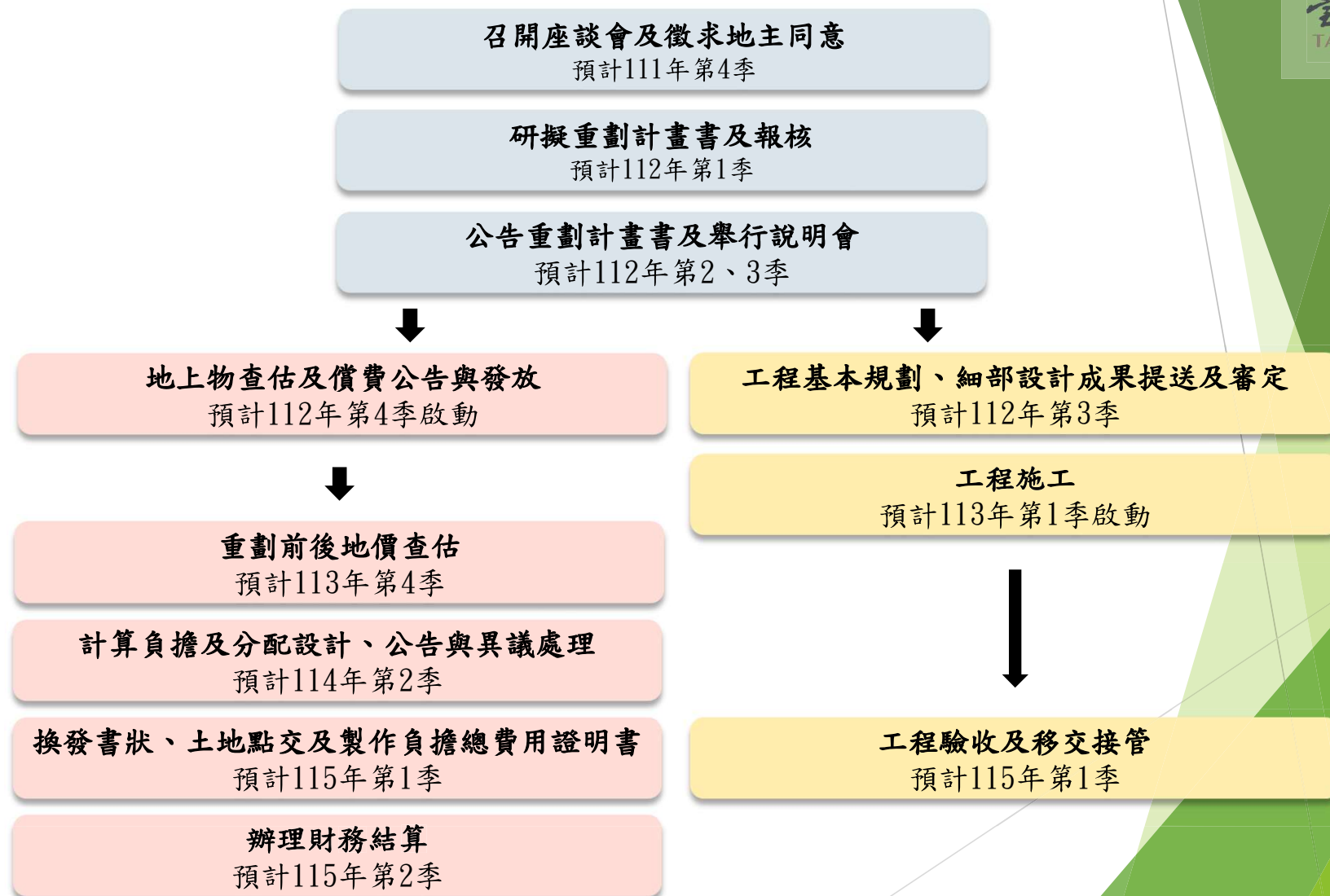
- 市地重劃實施辦法第38條第1項規定

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。

- 臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，該補償標準以臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例規定辦理。

六、重劃程序與預計期程



座談會簡報結束

連絡資訊：

臺南市政府地政局

市地重劃科

代理科長：黃冠程 06-3901298

科 員：藍晨維 06-2991111#7719