臺南市第十一期永康崑大路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 111 年 04 月01日

會議流程

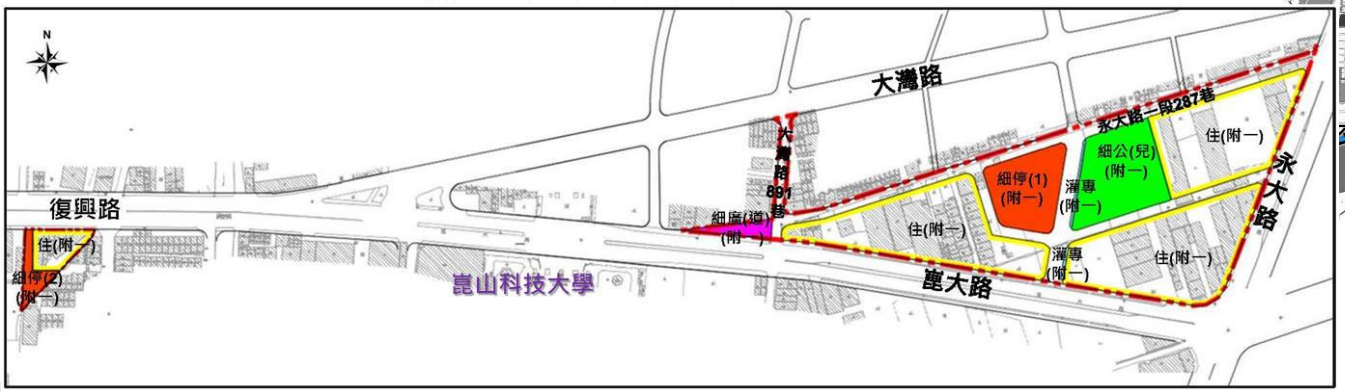
內容	時間
簽到	09：00 ～ 10：00
主席致詞	10：00 ～ 10：10
簡報進行	10：10 ～ 10：30
意見交流	10：30 ～ 11：30
會議結束	11： 30

簡報大綱

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
14. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

1 市地重劃區位置及範圍

- 本重劃區位屬臺南市永康區「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之南側地區，範圍包括崑山段及建國段內之部分土地，總面積約為43,370.35 平方公尺。
- 重劃範圍如下:
  - 幹3-1號道路週邊附帶條件地區(東側、西側)
  - 永大路一段287巷計畫道路(8M)
  - 大灣路891巷(8M)既有道路及其西側計畫道路用地



2 法令依據

- 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。
- 本重劃區都市計畫主要計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹3-1號道路附近附帶條件地區)案」業經本府**111年02月14日府都規字第1110196258A號公告發布實施**。
- 本重劃區都市計畫細部計畫「擬定高速公路交流道附近特定區計畫(調整幹3-1號道路附近附帶條件地區)細部計畫案」業經本府**111年03月01日府都規字第1110285885A號公告發布實施**。

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及水土保持範圍
免擬具水土保持計畫

經臺南市文化資產管理處查告
現無指定或登錄在案之文化資產

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

(一)都市計畫沿革：

85年

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫通盤檢討案(第二次)

原農業區變更部分**採區段徵收方式**辦理開發

95年

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫通盤檢討案(第三次)

為加速幹3-1號道路之開闢，道路範圍**改採一般徵收方式**辦理，並已開闢完成。

100年

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)

增列附帶條件規定，得由土地權利關係人**依都市計畫法第24條自行擬定細部計畫**辦理開發

107年5月

內政部都委會第923次會議，增列「公辦市地重劃」

111年2月14日

主要計畫

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹3-1號道路附近附帶條件地區)案

111年3月1日

細部計畫

擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹3-1號道路附近附帶條件地區)細部計畫案

3 辦理重劃原因及預期效益

(二)重劃區辦理原因：

- 大灣交流道開通後重劃區為未來臺南都會重要交通門戶，肩負疏散進出臺南都會區車流之機能及都會生活腹地。然截至目前為止，整體開發地區僅餘本計畫之西側範圍(國道一號東側街廓)與東側範圍(永大路西側街廓)。
- 考量合法建物保留、土地所有權人配回土地比率及分配位置等因素，採市地重劃方式較能提升建物保留及維持原鄰里關係，有助於開發之可行性，又本重劃區面積大於3公頃，為落實市地重劃開發公平性、公益性及減少民間自辦市地重劃之爭議，本案開發採公辦重劃方式辦理。

3 辦理重劃原因及預期效益

(三)重劃後環境改善及縮短地區發展年期：

- 本重劃區範圍內有部分土地作住宅、工廠使用，其餘多為空屋、空地及雜林使用，現況較為凌亂且屬低度利用。藉由重劃土地開發，除重新釐正開發區內土地及建物使用情形外，並讓地主於重劃後領回建築用地，確保地主權益及解決長年被限制開發問題。
- 藉由重劃工程開發，協助開闢社區必要公共設施，增闢公園、停車場用地及道路等公共設施，完善公共設施及交通動線。並增闢滯洪池可改善當地淹水趨勢。
- 未來結合周邊已開發完整區域環境，帶來永康區城市發展之新貌，塑造臺南市城市發展東移趨勢，降低原市區人口擁擠及交通量能壓力。

本計畫土地使用現況示意圖

3 辦理重劃原因及預期效益

(四)預期效益：

未來城市發展新面貌

解決計畫區無法依相關定辦理開發土地使用發展遲緩凌亂之問題

採公辦市地重劃

藉由市地重劃開發，塑造台南市城市發展東移趨勢，降低原市區人口擁擠及交通量能壓力。

藉由土地重劃開發，重新釐正計劃區內土地及建物使用情形，並確保地主權益及解決長年被限制開發問題。

藉由政府公辦重劃之公平性、公益性及減少民間自辦重劃之爭議，替民眾減少不必要之紛爭。

4 重劃區公私有土地總面積及土地所有權人數

(一)重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

權屬	所有權人數	面積(m^2)
公有土地	2	3,529.68
私有土地	79	39,840.67
合計	81	43,370.35

(二)重劃區公有土地產權及使用情形

序號	所有權人	管理機關	面積(m^2)	筆數	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	203.13	3	鐵皮屋建築
	中華民國	行政院農業委員會農田水利署	1,926.51	11	道路
	中華民國	臺南市永康區公所	5.72	2	道路
2	臺南市政府	臺南市永康區公所	1,388.31	8	道路
	臺南市政府	臺南市政府工務局	6.02	2	道路
合計			3,529.68	26	

註：

1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

2.依地籍資料系統記載,水利會所有土地已於109 年12 月12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

5 土地所有權人同意重劃情形

- 重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為46.85%，依平均地權條例第60條第3項規定，需重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，列入土地所有權人共同負擔。

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 (㎡)	申請 (同意) 面積(㎡)		未申請 (同意) 面積(㎡)	
	人數	比例(%)	人數	比例(%)		面積	比例(%)	面積	比例(%)
79	42	53.16	37	46.84	39,840.67	30,819.42	77.36	9,021.25	22.64

註：
1.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。
2.依地籍資料系統記載,水利會所有土地已於109 年12 月12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

6 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

- 於108年9月24日辦理臺南市永康崑大路市地重劃區抵充公有土地會勘，，重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計1,400.04平方公尺，依平均地權條例第60條第1項規定抵充共同負擔之公共設施用地，抵充之面積如下表。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m^2)	同意抵充筆數	使用情形
1	中華民國	臺南市永康區公所	5.72	2	道路
2	臺南市政府	臺南市永康區公所	1,388.31	8	道路
	臺南市政府	臺南市政府工務局	6.02	2	道路
總計			1,400.04	12	

7 土地總面積

- 本重劃區公有土地面積約計3,529.68 平方公尺，私有土地面積約計39,840.67 平方公尺，合計約43,370.35 平方公尺。

權屬	所有權人數	面積(m^2)
公有土地	2	3,529.68
私有土地	79	39,840.67
合計	81	43,370.35

8 預估公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{17{,}350.05(m^2) - 1{,}400.04(m^2)}{43{,}370.35(m^2) - 192.26(m^2) - 1{,}400.04(m^2)} = \frac{15{,}950.01(m2)}{41{,}778.05(m^2)}$$

$$= \mathbf{38.18\%}$$

都市計畫土地使用分區		面積(m^2)	百分比(%)
住宅區		25828.04	59.56%
灌溉設施專用區		192.26	0.44%
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4,521.43	10.43%
	廣場用地(兼供道路使用)	560.13	1.29%
	停車場用地	3,956.88	9.12%
	道路用地	8,311.61	19.16%
	小計	17,350.05	40.0%
合計		43,370.35	100.0%

**重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積=1,400.04(m^2)

9 預估費用負擔

(一)估計重劃後平均地價：

- 依據周邊土地交易案例，並考量區段條件差異及發展成熟度進行調整計算後，估計重劃後臨崑大路、永大路及大灣路部分區段地價為82,300元/m^2；非臨崑大路、永大路及大灣路部分區段地價為53,600元/m^2，本案重劃後平均地價為64,500元/m^2。
- **實際金額須提本市地價評議委員會審查通過後為準。**

9 預估費用負擔

(二)估算費用負擔：

費用平均負擔比率

$$=\frac{(\text{工程費用總額}+\text{重劃費用總額}+\text{貸款利息總額})}{\text{重劃後平均地價}\ X(\text{重劃區總面積}(\text{扣除灌溉設施專用區})-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登土地})}X100\%$$

$$=\frac{16{,}575(\text{萬元})+6{,}215(\text{萬元})+569(\text{萬元})}{6.45(\text{萬元})X(43{,}370(m^2)-192.26(m^2)-1{,}400.04(m^2))}X100\%$$

$$=\mathbf{8.67\%}$$

項目		金額(萬元)	小計	總計
工程費用	整地工程	643	16,575	23,359
	公共設施及管線工程	12,803		
	工程管理費	3,129		
重劃費用	地上物拆遷補償費	5,601	6,215	
	重劃業務費	614		
貸款利息		569		

**灌溉設施專用區=192.26(m^2)
**重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積=1,400.04(m^2)

貸款利息：依據臺南市政府109年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為0.65%，另預估調整幅度0.25%，貸款利率以年利率0.9%計算，貸款5年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

10 土地所有權人平均重劃負擔概計

(三)本重劃區平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率	＋	預估費用平均負擔比率	＝	重劃平均負擔比率
38.18%		8.67%		46.85%

◆ 收取同意書時之重劃平均負擔比率：48.35%

- 送內政部審查重劃計畫書，依內政部意見調整費用負擔，費用平均負擔比率**降低1.5%**。
- 合計共降低負擔比率**1.5%**。

◆ 內政部核定重劃計畫書之重劃平均負擔比率：46.85%

- 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) 。

11 重劃負擔減輕原則

- 經清查重劃區範圍內建物坐落情形，除有零星合法建物外，其他土地上之建築物多為非合法建築。
- 惟查估後若有都市計畫發布前合法建物，在不妨礙土地分配及重劃工程之前提下，依實際情形及受益比例研訂並**提請臺南市市地重劃委員會以合議制方式審議**。

12 財務計畫

- 現金流量表：
  依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估各年度現金流量。

單位:萬元

項目		合計	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
重劃負擔總費用	工程費	16,575	195	732	9,485	5,491	672
	重劃費用	6,215	120	3,155	680	1,700	560
	小計	22,790	315	3,887	10,165	7,191	1,232
	貸款利息	569	3	38	129	194	205
	小計	23,359	318	3,925	10,294	7,385	1,437
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	23,368	0	0	0	0	23,368
	小計	23,368	0	0	0	0	23,368
當期淨值		9	-318	-3,925	-10,294	-7,385	21,931

註：1. 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。
2. 貸款利息係依據臺南市政府 109 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 0.65%，另預估調整幅度 0.25%，貸款利率以年利率 0.9 計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

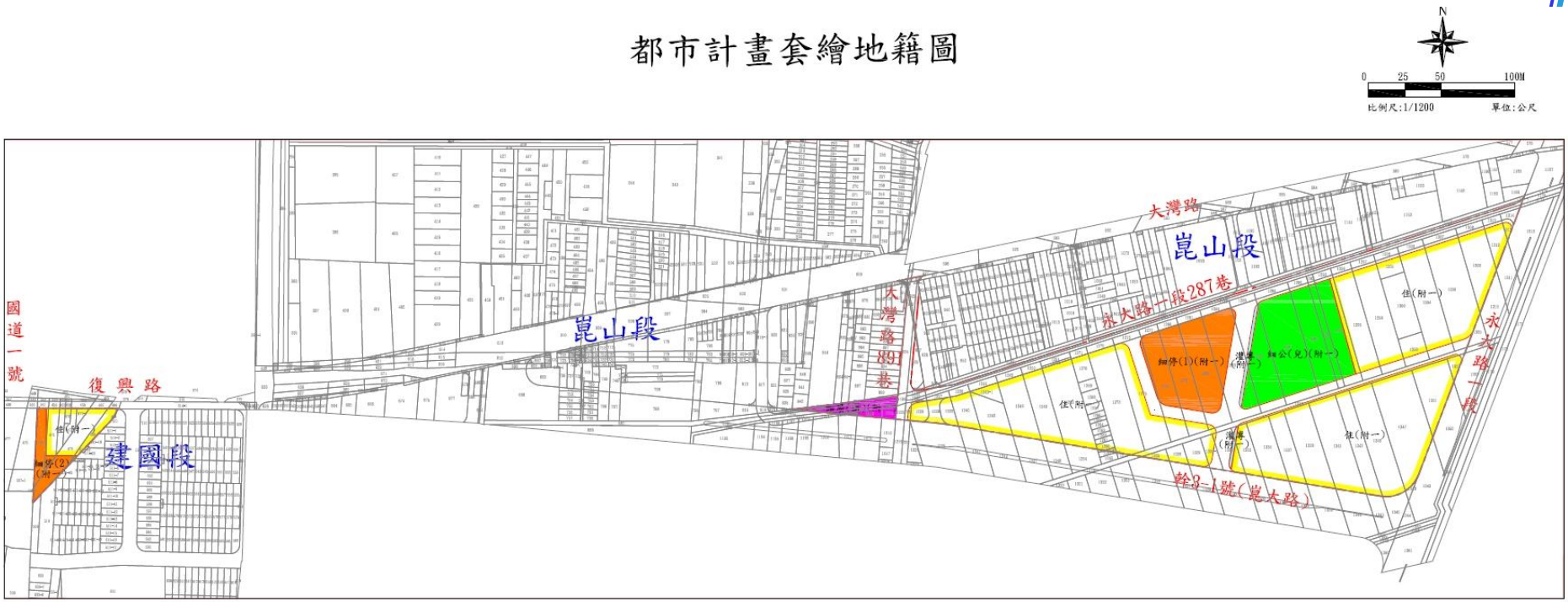
13 重劃區預定工作進度表

108~110年度	◆ 選定重劃地(108年09月~109年01月) ◆ 籌編經費(109年01月~113年12月) ◆ 舉行土地所有權人座談會(徵求同意)(109年03月~05月) ◆ 研訂市地重劃計畫書報核(109年06月~111年01月) ◆ 公告重劃計畫書(111年02月~111年03月) ◆ 工程規劃設計(109年03月~111年02月) ◆ 現況調查及測量(地籍測量實施計畫) (109年03月~111年06月)
至111年底預計進度 → 111年度	◆ 舉行土地所有權人說明會及處理反對意見(111年02月~111年04月) ◆ 地上物查估及公告(111年04月~111年06月) ◆ 查定重劃前後地價(111年07月~111年12月) ◆ 工程施工(111年07月~113年03月)
112年度	◆ 公告禁止土地移轉及禁建等事項 ◆ 土地分配設計及計算負擔(112年01月~112年05月) ◆ 分配草案說明會(112年06月~112年07月) ◆ 分配結果公告及異議處理(112年06月~112年11月)
113~114年度	◆ 地籍整理及權利變更登記(112年12月~113年05月) ◆ 交接及清償(113年06月~113年12月) ◆ 財務結算(114年01月~114年04月) ◆ 成果報告(114年05月~114年08月)

註：倘因疫情影響工作進度，將配合調整工作期程。

14 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

都市計畫套繪地籍圖


N
0 25 50 100M
比例尺:1/1200
單位:公尺
國道一號
復興路
建國段
崑山段
大灣路891巷
大灣路
崑山段
永大路十段287巷
永大路一段
住(附一)
細停(1)(附一)
灌溉(附一)
細公(兒)(附一)
住(附一)
住(附一)
灌溉(附一)
住(附一)
細停(2)(附一)
廣場(附一)
廣場(附一)
廣場

簡報結束

THANK YOU

2022.04.01

聯絡資訊:

臺南市政府地政局區段徵收科
承辦：林先生
電話：06-6370949
地址：臺南市新營區民治路36號