

議 程

場次		作業內容	預定時間
第1場	報到	土地所有權人報到及入座	14 : 30 ~ 15 : 00
	簡報	主席及來賓致詞	15 : 00 ~ 15 : 15
		會議簡報	15 : 15 ~ 15 : 50
		意見交流	15 : 50 ~ 16 : 30
	散 會		16 : 30
第2場	報到	土地所有權人報到及入座	18 : 30 ~ 19 : 00
	簡報	主席及來賓致詞	19 : 00 ~ 19 : 15
		會議簡報	19 : 15 ~ 19 : 50
		意見交流	19 : 50 ~ 20 : 30
	散 會		20 : 30

臺南市第十五期善化區 興華市地重劃區

土地所有權人說明會 簡報

日期:113年05月27日

簡報 大綱

Program

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. 預估公共設施用地負擔
8. 預估費用負擔
9. 土地所有權人重劃平均負擔比率概計
10. 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則
11. 財務計畫
12. 預定重劃工作進度表

貳

稅賦減免、配合及注意事項

叁

地上物查估作業

一、市地重劃區位置及範圍(1/2)



➤ 範圍四至:

本案重劃範圍共有5個區塊，包含：

1. 區塊A: 運動場及北側、東側人行步道及運動場北側住宅區道路截角(興華路東側與鐵道西側)
2. 區塊B: 文(高)西南側部分學校用地。(善化高中南側)
3. 區塊C: 公(兒)(二)-四及東側人行步道、西北側計畫道路。(興華路223巷)
4. 區塊D: 公(兒)(二)-三及西側、北側人行步道。(和平路與自強路路口)
5. 區塊E: 公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道。(與民權路路口)

➤ 面積

本案坐落於善化區，包含大成段206地號等15筆、善駕段19地號等86筆及善成段1298地號等18筆共117筆土地，**面積5.7229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)。

一、市地重劃區位置及範圍(2/2)



使用現況

二、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**「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）（第一階段）案」業經內政部都市計畫委員會**109年1月14日第961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**於112年12月13日台內地字第1120042675號經內政部審定，**113年4月2日台內地字第1130004131號核定，准予辦理。**
- 本重劃區**都市計畫**「變更善化主要計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫書圖重製）（第三階段）(再公展編號第6案)」業經本府113年3月13日府都縱字第1130350281A號公告自**113年3月14日起發布實施。**
- 本案市地重劃**計畫書自113年5月13日起至 6月11日公告30日。**

免實施環境影響評估
(111年12月5日環綜字
第1110145009號)
本府環境保護局

需地表調查及施工監測
(111年3月14日南市文資處字第
1110362631號)
本府文化資產管理處

- 112年1月10日完成地表調查
- 113年3月20日完成期末報告審查，審查結果應於施工過程監看。

免擬具水土保持計畫
(111年12月5日南市水保字
第1111571119號)
本府水利局

無列管珍貴樹木
(111年3月8日南市農森字
第1110329296號)
本府農業局

非屬地質敏感區
(111年12月26日經地企字
第11100122640號)
中央地質調查所

三、辦理重劃原因及預期效益(1/3)

➤都市計畫沿革

日期	歷程說明
45.11.06	「善化鎮都市計畫」發布實施。
71.07.15	變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案發布實施。
82.06.12	變更及擴大善化都市計畫(第二次通盤檢討)案發布實施。
95.02.17	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案發布實施。
109.06.10	變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案發布實施。
109.09.21	變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案發布實施。
113.3.14	「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)(再公展編號第6案)」發布實施

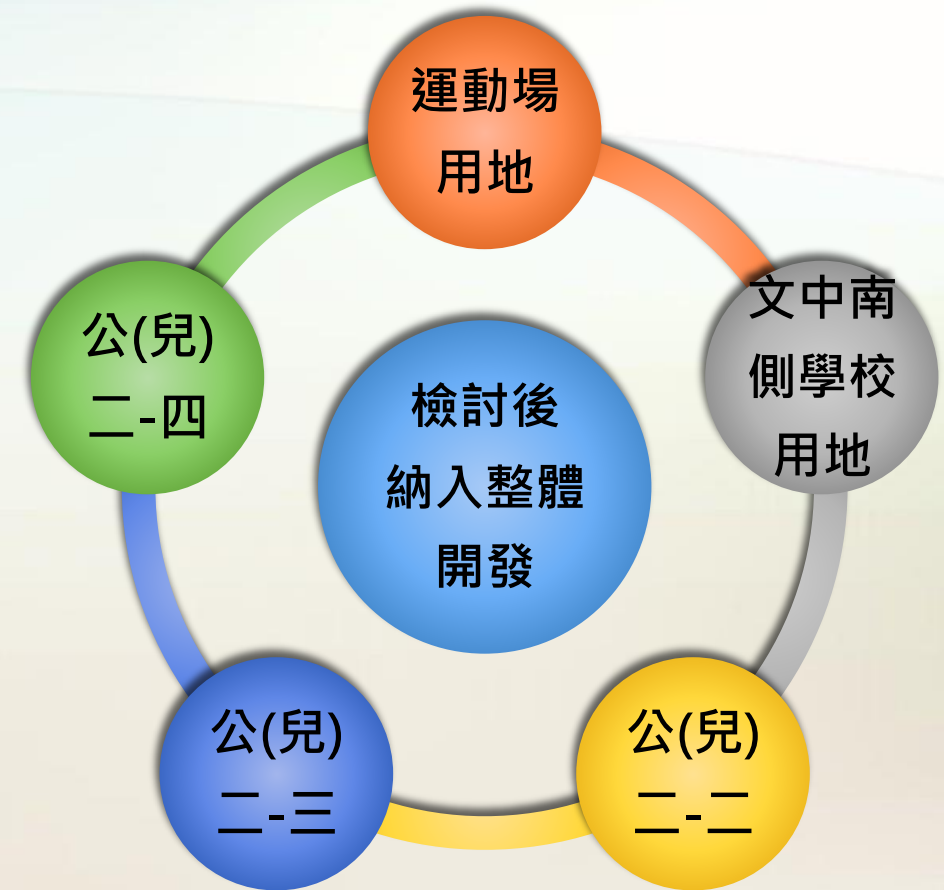
三、辦理重劃原因及預期效益(2/3)

► 辦理重劃原因

- 原規劃的公園、運動場用地，**現況為臨時攤販集中所、駕訓班、洗車場、停車場等臨時設施使用，部分農作使用，其餘為閒置土地。經檢討都市計畫需求，調整使相關用分區及必要之公共設施，以促進土地利用及保障土地所有權人權益。**

► 重劃後預期效益

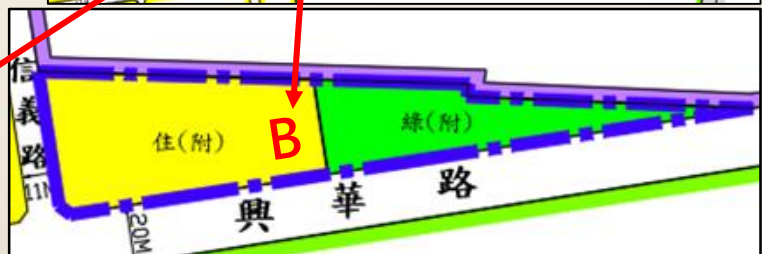
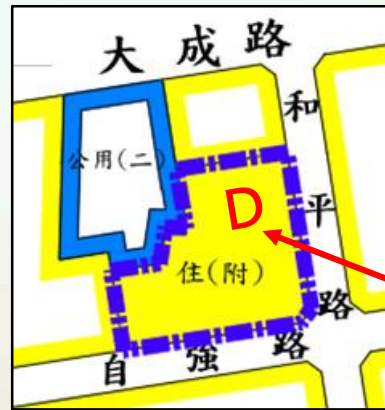
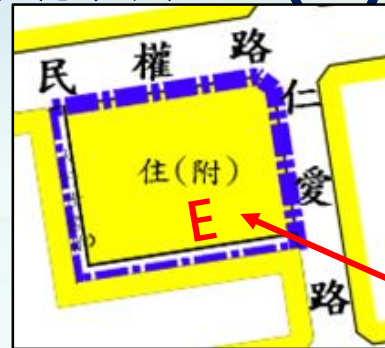
- 促進都市有效發展、解決長期公共設施未開闢問題及提升公共設施服務水準，調整都市計畫規劃，變更為住宅區及劃設適當公共設施用地。



三、辦理重劃原因及預期效益(2/3)

► 土地使用計畫

分區或用地		面積(公頃)	比例
住宅區		3.7100	64.83%
公共設施用地	公(兒)用地	0.6400	11.18%
	綠地用地	0.3720	6.50%
	道路用地	0.9609	16.79%
	4米人行步道用地	0.0400	0.70%
	小計	2.0129	35.17%
全區合計		5.7229	100.00%



四、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

項 目	土地所有權人數	面積(m ²)	備註
公 有	2	3,071.17	含公私共有125.18m ²
私 有	166	54,157.83	
總 計	168	57,229.00	

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。

五、土地所有權人同意重劃情形

➤ 座談會辦理情形

- 110年11月10日假善化區文康育樂中心召開重劃區土地所有權人座談會，分別於當日下午及晚上召開二場次重劃區土地所有權人座談會，並於會中說明重劃內容。
- 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為44.3%，依平均地權條例第60條，毋須辦理徵求同意。

六、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111年4月27日辦理公有土地抵充情形會勘，可抵充面積共計**93.03 m²**

序號	地段號	所有權人	管理機關	使用現況	同意抵充面積(m ²)	同意抵充筆數
1	善駕段 185地號	中華民國	財政部國有財產署	道路	93.03	1
總 計					93.03	1

七、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(兒)用地	6,400.00
綠地用地	3,720.00
道路用地	9,609.00
4米人行步道用地	400.00
合計	20,129.00

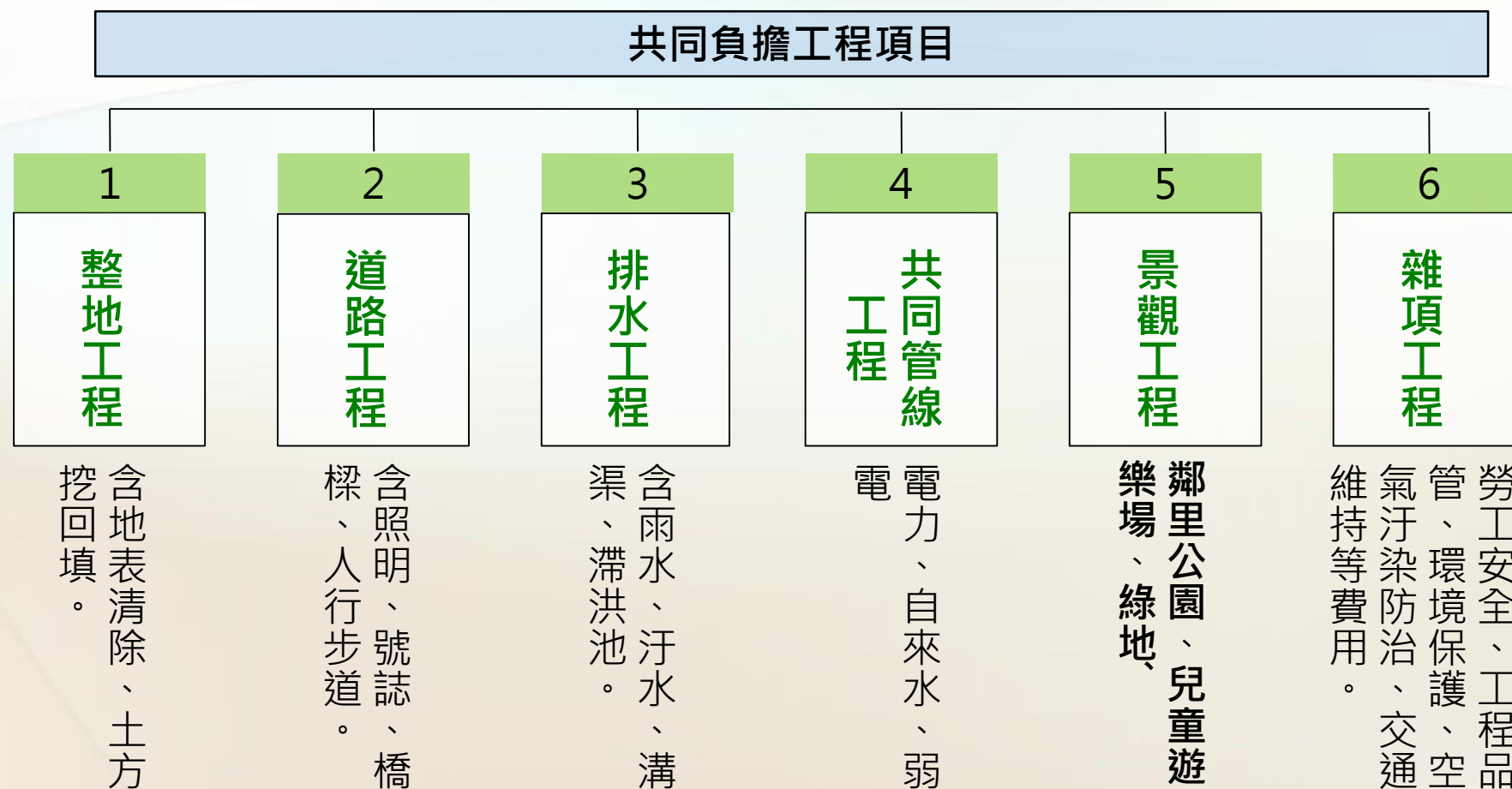
公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{20,129.00_{(m^2)} - 93.03_{(m^2)}}{57,229.00_{(m^2)} - 93.03_{(m^2)}} \\ &\approx \underline{\underline{35.07\%}} \end{aligned}$$

八、預估費用負擔(1/3)



➤ 重劃工程項目



八、預估費用負擔(2/3)

➤ 預估費用

項目	數量	單位	備註
工程費用	19,847	萬元	包含整地、道路、排水、共同管線、景觀及雜項工程等費用。
重劃費用	4,162	萬元	包含地上物補償費、重劃業務費及地籍整理費用。
貸款利息	1,930	萬元	貸款利息以年利率 2.2% 計算， 計息4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	25,939	萬元	

八、預估費用負擔(3/3)

➤ 費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{19,847_{\text{萬元}} + 4,162_{\text{萬元}} + 1,930_{\text{萬元}}}{4.92_{\text{萬元/m}^2} \times (57,229.00_{\text{m}^2} - 93.03_{\text{m}^2})}$$

$$\underline{\underline{\approx 9.23\%}}$$

九、土地所有權人重劃平均負擔比率概計

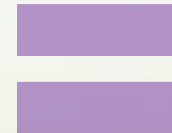
➤ 預計重劃平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率

35.07%



9.23%



預計重劃平均負擔比率

44.30%

費用平均負擔比率

- 折價抵付共同負擔之土地，其合計面積**不超過各該重劃區總面積百分之四十五**，無須辦理徵求同意。

十、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

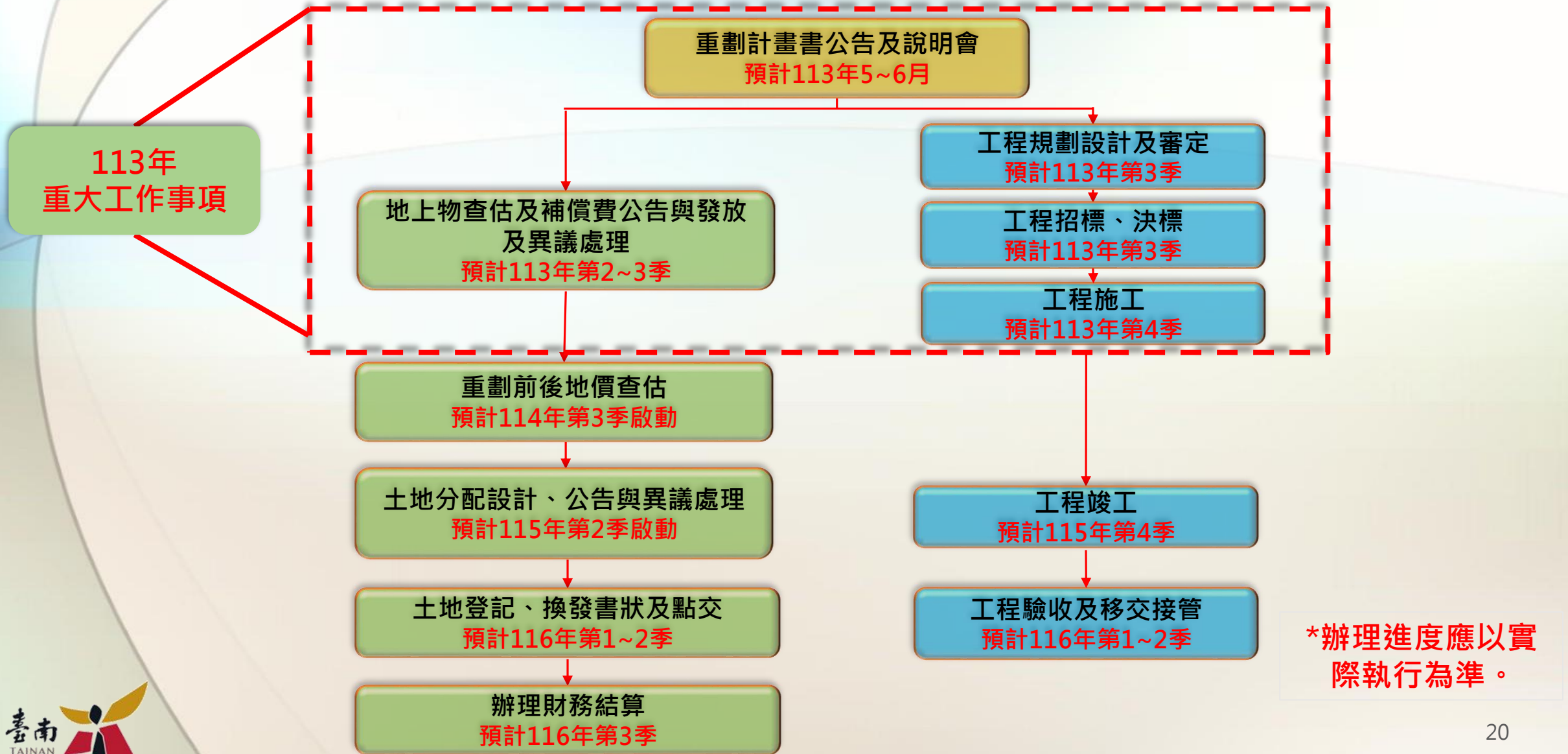
- 本重劃範圍內尚無應保留之合法建物或既成社區，爰本案無須訂定重劃負擔減輕原則。

十一、財務計畫

➤財務計畫

- 重劃負擔總費用：約新台幣2億5,939萬元。
- 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。

十二、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、配合事項-戶籍或通訊住址異動

➤ 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。

三、注意事項(文資措施)



區域	後續措施
A(建議全程考古施工監看區域)	未來如有工程開發行為(含假設工程),開發單位須 <u>自聘考古專家學者辦理施工監看</u> , <u>施工監看計畫經文資處審查通過後現場方得進場施工</u> 。
B(建議低強度考古施工監看區域)	(1)<u>公設開發區域</u>(如道路、公園等):未來如有工程開發行為(含假設工程)<u>地政局須自聘考古專家學者辦理施工監看</u>,<u>施工監看計畫經文資處審查通過後現場方得進場施工</u>。 (2)非公設開發區域(未來民眾建地範圍):未來案地如有地表下挖情事含假設工程請<u>民眾於開始下挖日20日以前通知文資處</u>,以利現場勘查
C(建議按原定計畫施工區域)	<u>可逕行辦理工程開發行為</u> 。

三、注意事項

➤ 便民服務

- 本案設有專屬Line粉絲帳號，未來推動各項重劃作業除函文通知外，另透過該專屬粉絲帳號推播重劃各階段作業資訊，請所有權人踴躍加入。
- 有關重劃問題及相關程序之申請事項請以電話或書面向臺南市政府地政局市地重劃科提出申請。



一、地上物查估作業(1/2)

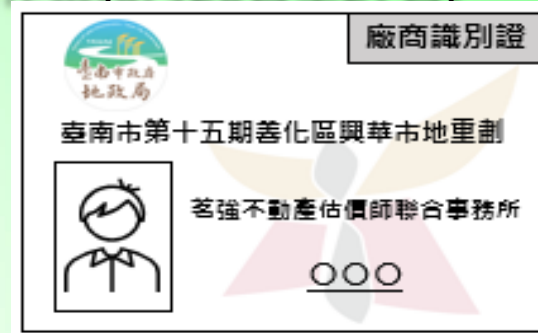
➤ 地上物查估作業規劃

行前作業

- 預計113年6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茗強估價師事務所辦理查估作業(6月20日至27日)
- 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年第三季)，並受理異議申請(書面申請)
- 補償費發放

一、地上物查估作業(2/2)

➤ 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

1. 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)。
2. 本案已於113年1月完成重劃計畫書核定後全區航拍作業，未來辦理查估作業亦全程攝影及拍照，以保障所有權人權益。

~ 簡報結束 ~

~ 敬請指導 ~

連絡資訊：

臺南市政府地政局 市地重劃科

科長 黃冠程 06-3901297

科員 顏美惠 06-3901539

臺南市安平區永華路二段6號9樓

