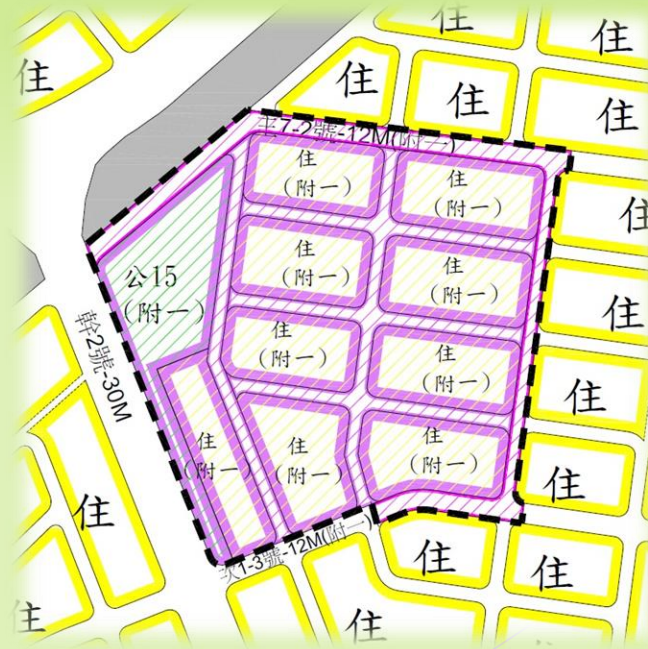


臺南市永康竹園市地重劃 土地所有權人座談會簡報



座談會議程

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	15 : 00 ~ 15 : 30
	簡報	主席及來賓致詞	15 : 30 ~ 15 : 40
		會議簡報	15 : 40 ~ 16 : 00
		意見交流	16 : 00 ~ 17 : 00
	散 會		17 : 00
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 : 10
		會議簡報	19 : 10 ~ 19 : 30
		意見交流	19 : 30 ~ 20 : 30
	散 會		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
- 七. 配合事項

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

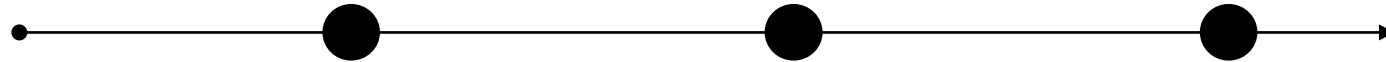
變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案之範圍內，業經內政部都市計畫委員會109年3月24日第965次會議審竣以市地重劃方式開發。

二、計畫內容概要(1/4)

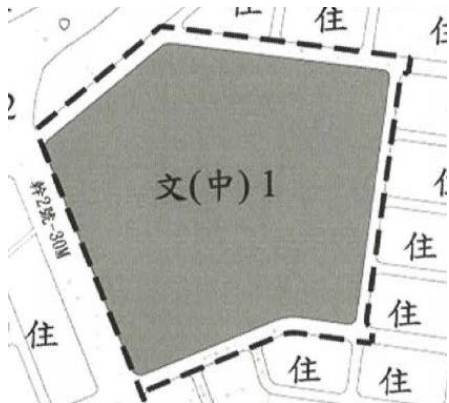
✦ 都市計畫歷程

原都市計畫劃設為「文(中)1」，配合學校用地解編，併周邊尚未開闢之計畫道路，透過全區規劃及連結周邊社區發展，完成整體開發。

「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」



變更前示意圖



1050422
51次市都委會審
議通過



1071218
937次內政部都
委會審議通過



1090324
965次內政部都
委會審議通過



二、計畫內容概要(2/4)

市地重劃範圍

本計畫位於臺鐵永康站東北側地區，屬「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」，審竣未核定案件第10案。

重劃範圍：

東至：未開闢8M計畫道路

西至：永大路三段

南至：永大路三段622巷

北至：竹園二街、永大路三段555巷
及鐵路用地

面積：約5.6920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)

全區皆屬龍埔段土地

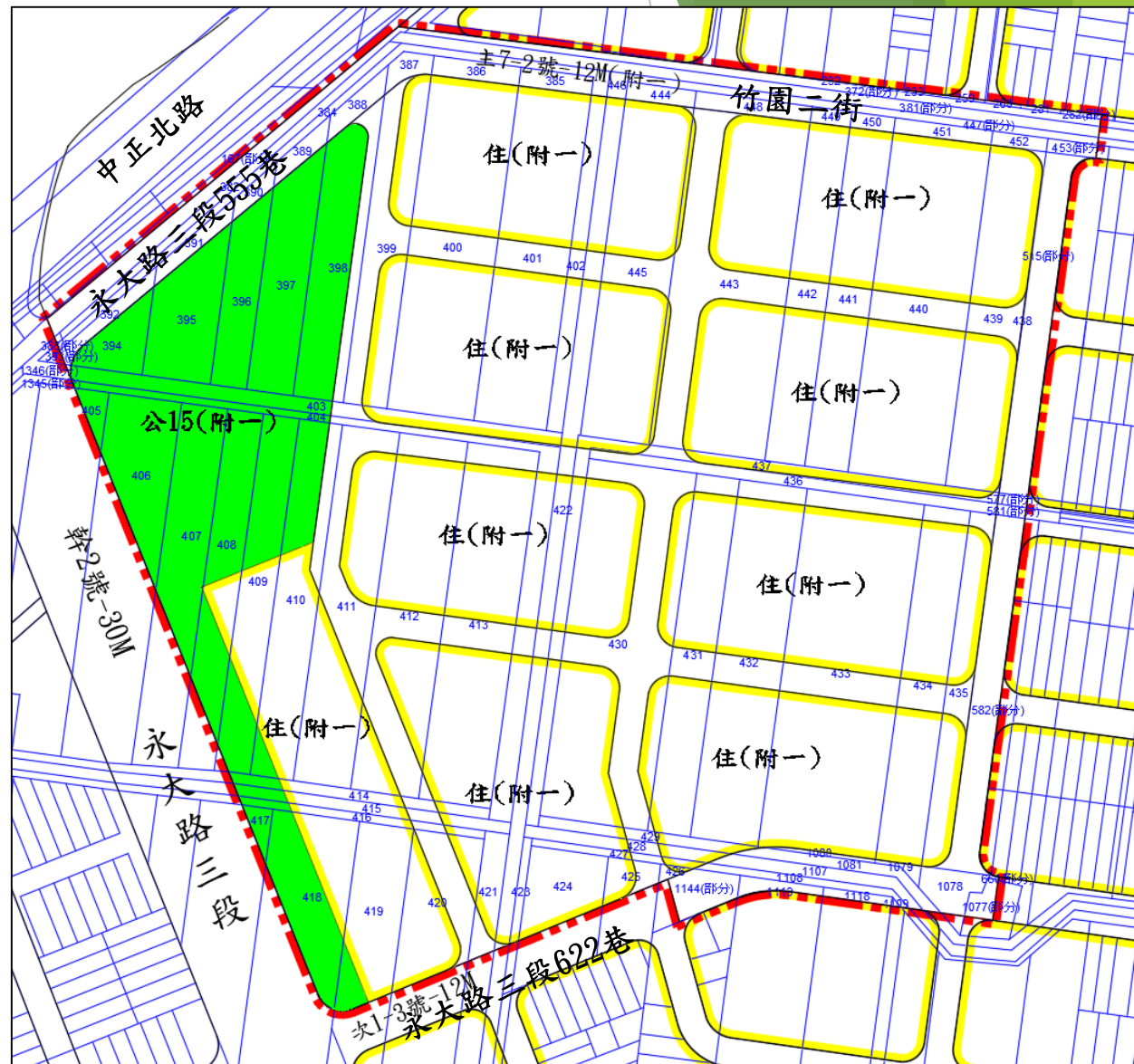


二、計畫內容概要(3/4)

✧ 土地使用計畫

都市計畫土地使用分配面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
住宅區		3.3300	58.50
公共設施用地	公園用地	0.7560	13.28
	道路用地	1.6060	28.22
	小計	2.3620	41.50
全區合計		5.6920	100.00



二、計畫內容概要(4/4)

✧ 土地使用管制

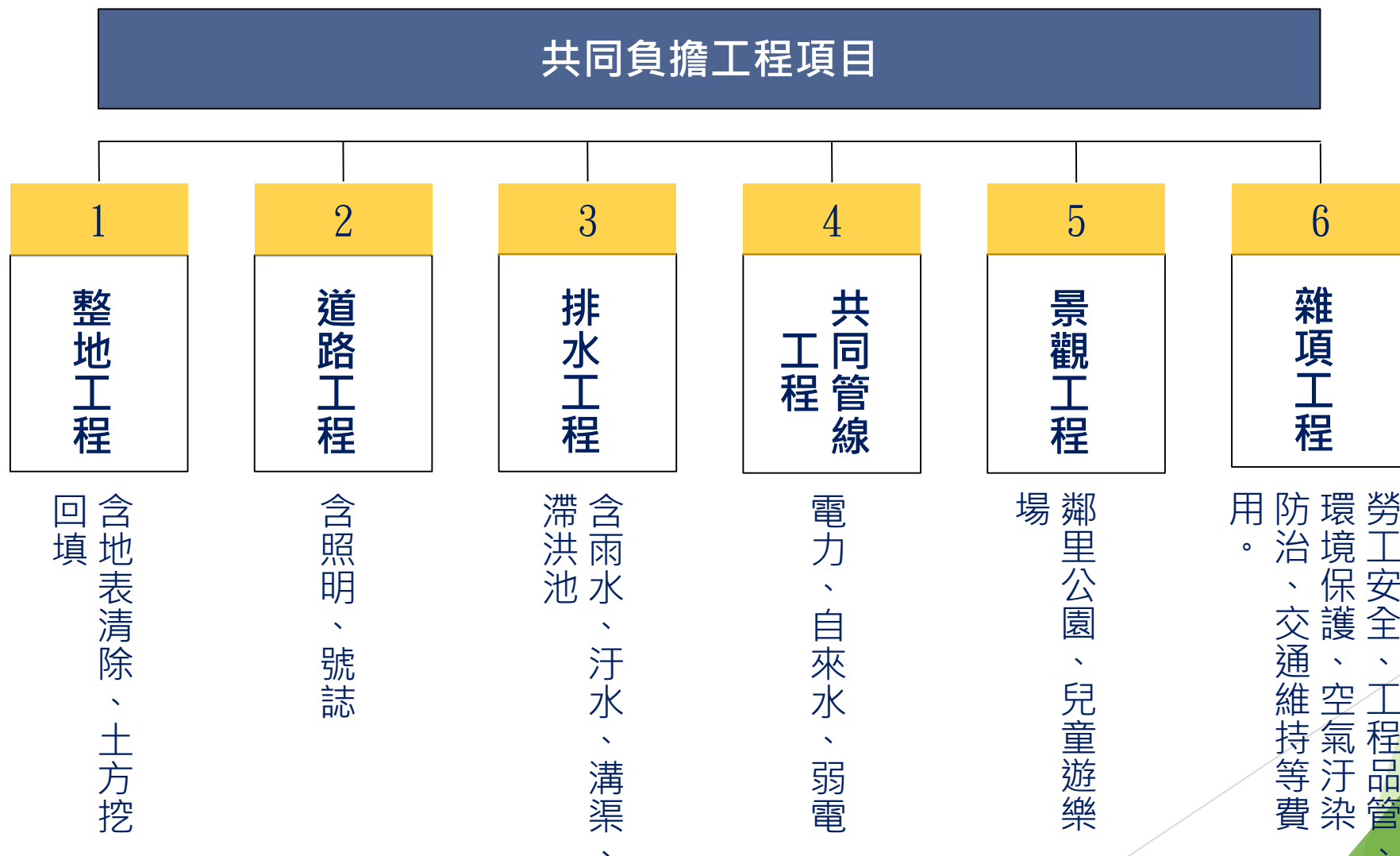
使用強度

分區及用地類別	項目	建蔽率(%)	容積率(%)
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三公尺。	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、舉辦重劃工程項目



四、預計重劃平均負擔比率(1/3) -預估公共設施用地負擔

(一)公共設施用地負擔比率

列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

公共設施用地	面積(公頃)
公園用地	0.7560
道路用地	1.6060
小計	2.3620

公共設施用地負擔比率 = **39.22%**

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

×100%

$$= \frac{2.3620 - 0.213343 \text{ (公頃)}}{5.6920 - 0.213343 \text{ (公頃)}} \times 100\% = 39.22\%$$

四、預計重劃平均負擔比率(2/3)

-預估重劃費用負擔

預估本案費用負擔

(二)費用負擔比率

項目	金額 (萬元)	備註
工程費用	28,681	包含整地、公共設施及管線工程等費用。
重劃費用	2,083	包含地上物補償費、重劃業務費及地籍整理費用。
貸款利息	2,572	貸款利息以年利率1.8%複利計算，計息4.5年。
合計	33,336	

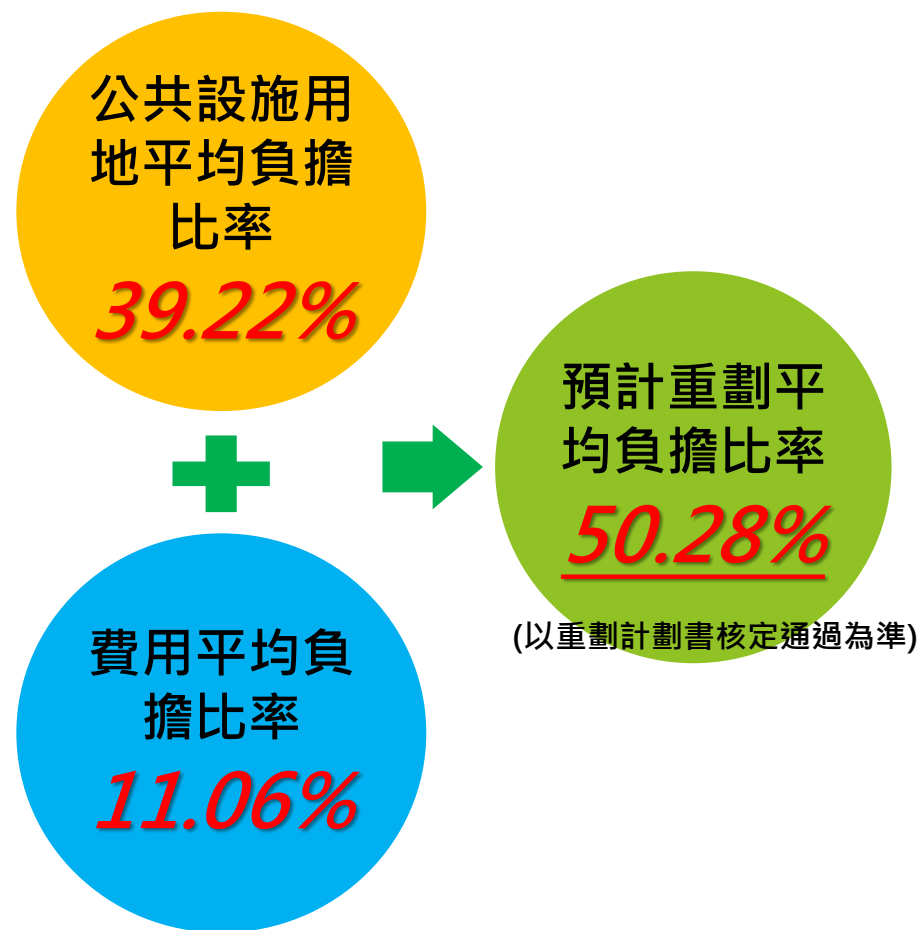
註：初步估算，未來應以經內政部核定之重劃計畫書及臺南市政府公告之負擔總計表內容為準。

費用平均負擔比率= **11.06%**

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{28,681 \text{ 萬元} + 2,083 \text{ 萬元} + 2,572 \text{ 萬元}}{55,000 \text{ 元/m}^2 \times (56,920 \text{ m}^2 - 2,133.43 \text{ m}^2)} \times 100\% = 11.06\%
 \end{aligned}$$

四、預計重劃平均負擔比率(3/3)

(三)重劃總平均負擔比率



- 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50.28%**，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

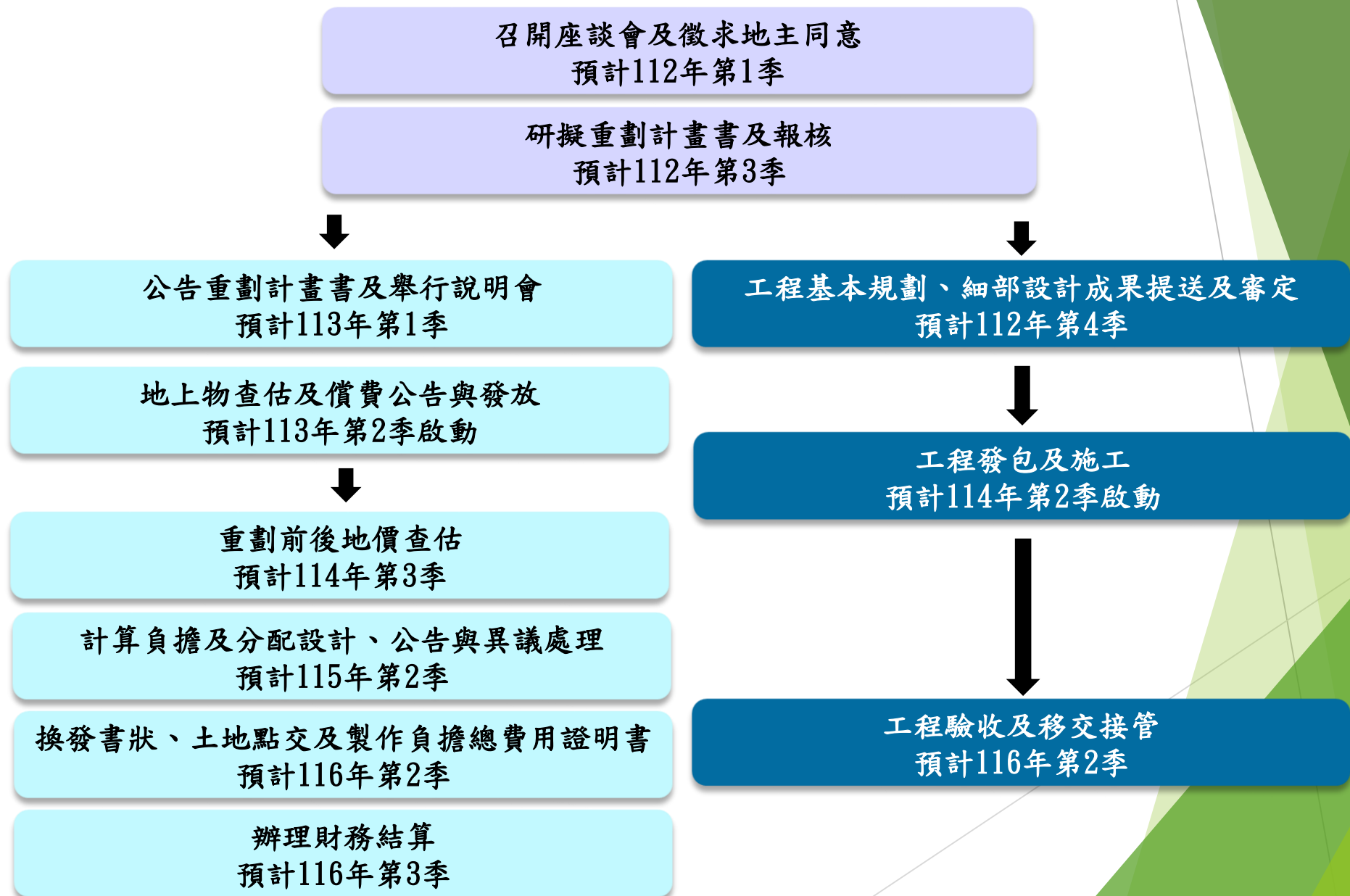
✧市地重劃實施辦法第38條第1項規定

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



七、配合事項(1/5)

✧ 文化資產保存法第58條第2項

政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙考古遺址之保存及維護，並應先調查工程地區有無考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址；如有發見，應即通知主管機關，主管機關應依第46條審查程序辦理。

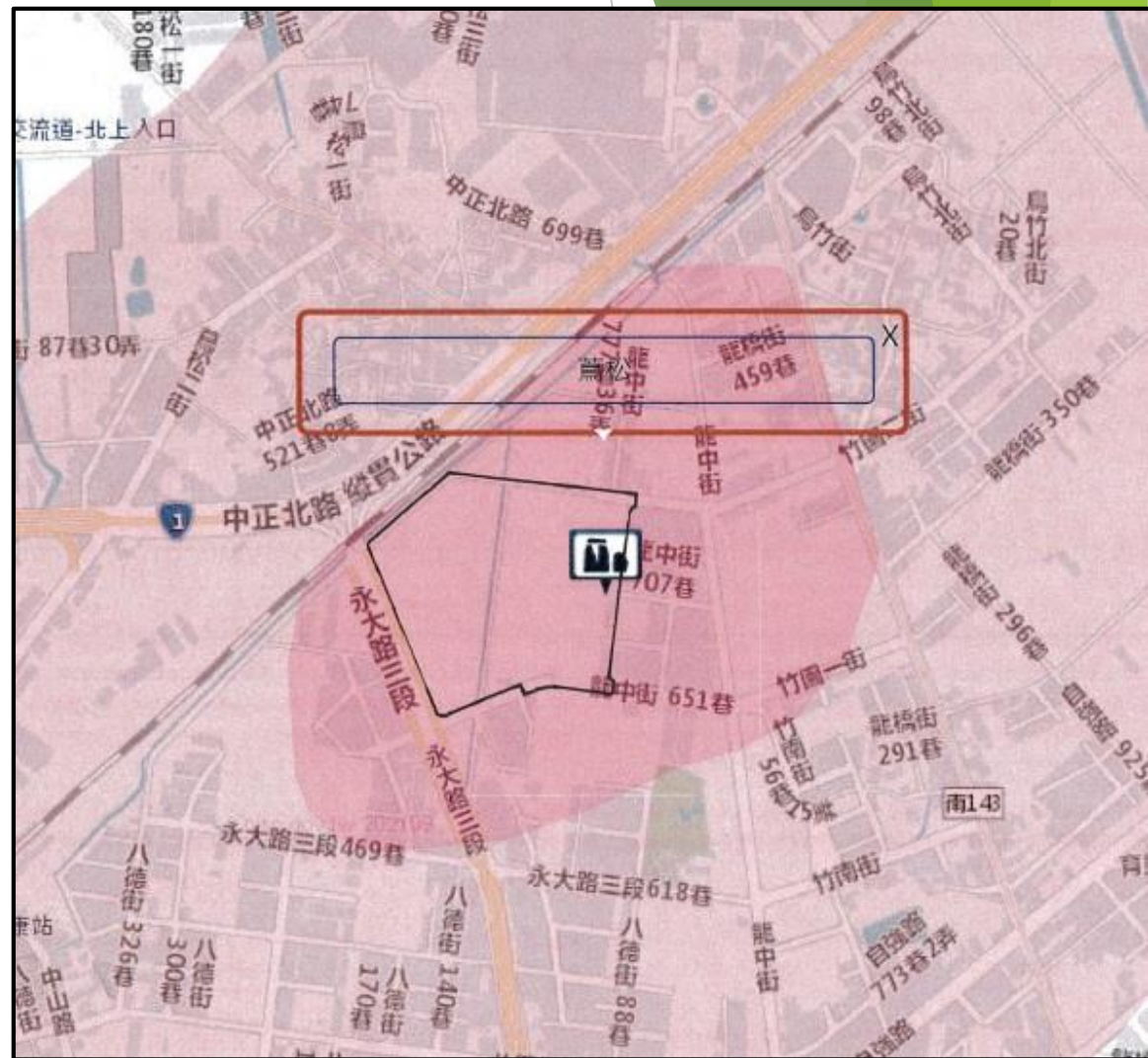
✧ 文化資產保存法第54條第1項

主管機關為保護、調查或發掘考古遺址，認為有進入公、私有土地之必要時，應先通知土地所有人、使用人或管理人；土地所有人、使用人或管理人非有正當理由，不得規避、妨礙或拒絕。

✧ 考古遺址發掘資格條件審查辦法第6條

符合前二條資格條件(考古學者專家、學術或專業機構)之發掘者，應於發掘前填具申請書，並檢附下列文件，向主管機關提出：

- 一、發掘計畫書。
- 二、土地所有人、使用人或管理人之同意書。
- 三、符合前二條資格條件之證明文件。



七、配合事項說明(2/5)

(一)地表調查

調查過程以裸露地表為主，會避開農作與作物，不會傷及農作物。地表調查作業由4名人員於各地籍號土地上進行遺物採集和空間定位工作，並將地景現況予以拍照紀錄，如若在調查過程中，發現視域範圍內有考古地層裸露斷面或是任何開發行為，則前往調查紀錄，並請工作同仁取寬1至2m處地層斷面將鬆土刮除，進行拍照、測繪及定位，提供遺址範圍、保存狀態與物質文化內涵的參考訊息。



圖1：地表調查工作照（a.工作同仁對地層斷面之鬆土進行刮除。b.、c.、d.工作同仁針對地表進行遺物採集和衛星定位工作。）

七、配合事項說明(3/5)

(二)考古試掘

規劃於2023 (112) 年進行考古發掘工作，探坑地點分布於永康區龍埔段439、442、441、433、400、412、413、397、406、418等地號，發掘面積約48 m²，計12個2m×2m考古探坑（圖4）。

發掘方式以人工方式使用發掘工具（如小平鏟、砂耙、L耙、圓鍬和畚箕等）逐層下挖至生土層深度為止。考古發掘所產生的土方，將堆積於發掘坑位附近適當位置，一方面經常性地固定灑水，二方面覆蓋黑網或帆布，以防止塵土飛揚。考古發掘結束後，隨即將發掘出的土方原坑回填，恢復現場原有地貌。

發掘期間，會於探坑周圍設置警示安全帶圍籬，以保安全。此外，工作人員所產生的垃圾與廢棄物，固定於每日的考古發掘工作結束前，進行清運，保持現地環境整潔。



圖2：考古試掘工作照（a.、b.、c.、d.、e.工作同仁進行考古試掘工作照。f.考古試掘探坑的回填工作照）

七、配合事項說明(4/5)

(三)人工鑽探

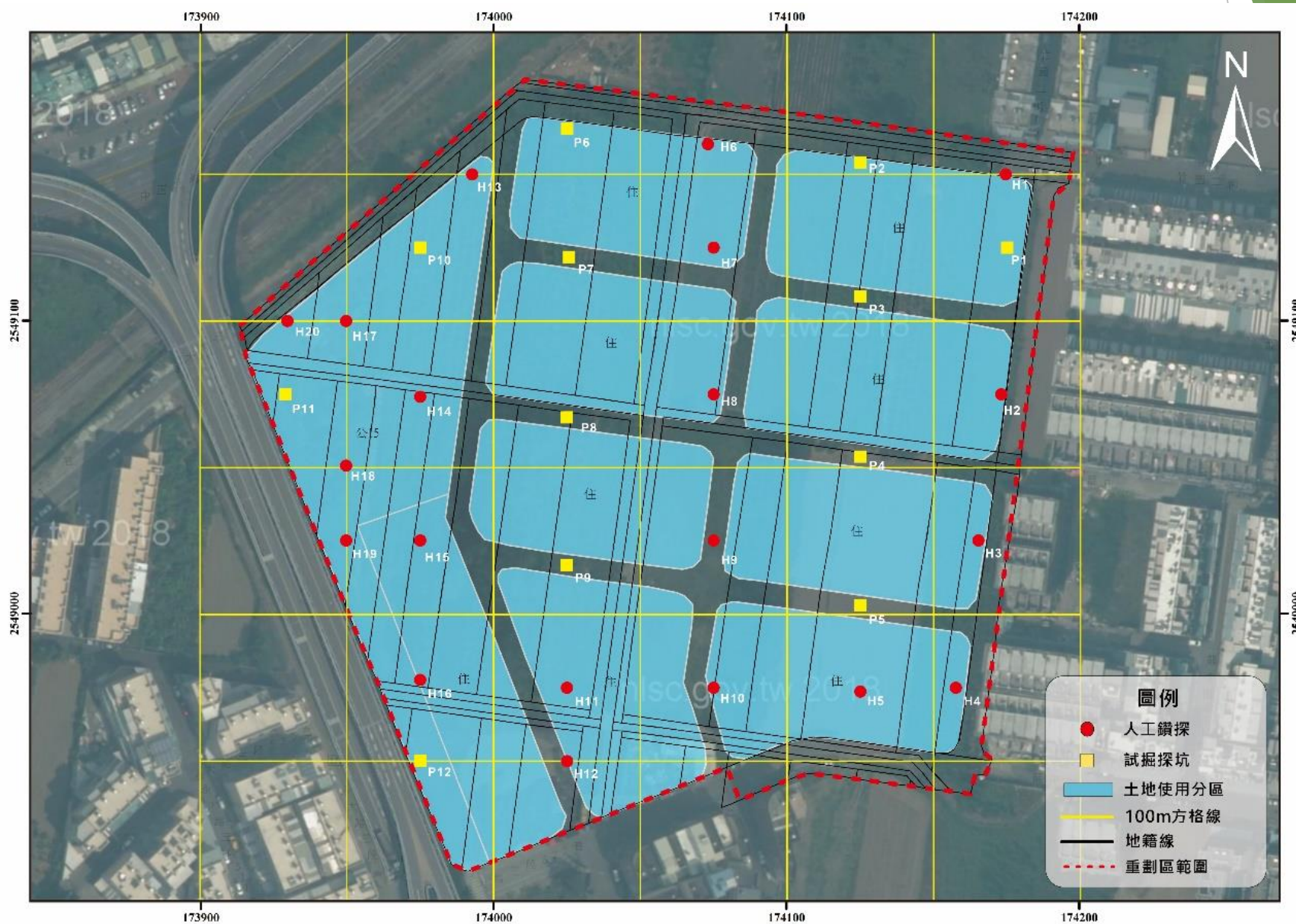
依照本計畫合約內容，預計在2023（112）年於竹園市地重劃開發案範圍內進行人工鑽探，鑽孔孔數為20處（圖4），位置大致平均分佈於重劃區域內，補足未進行考古發掘之地號，理解地號內的地層堆積狀態，是否存有文化層堆積，提供後續文化資產內涵評估的依循。人工鑽探方式以人力使用鑽探工具取出土芯，並依深度排序進行拍照和描述紀錄（圖3），完成後再將土芯回填，恢復現場原有地貌。



圖3：人工鑽探工作照（a.工作同仁進行人工鑽探作業。b.人工鑽探取出土芯紀錄照。）

七、配合事項說明(5/5)

圖4：蔦松遺址本次發掘探坑與人工鑽探分布位置（底圖引自國土測繪中心正攝影像圖）



簡報結束~ 感謝聆聽...

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：方偉任 06-2991111#1123