

臺南市永康二王市地重劃

土地所有權人座談會簡報

民國109年12月

會議流程

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. 計畫內容概要
- 二. 重劃工程項目
- 三. 重劃負擔
- 四. 重劃程序
- 五. 遷葬作業流程
- 六. 重劃分配原則
- 七. 參與重劃之優惠

一、計畫內容概要(一)

配合**永康二王公墓推動遷葬**，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。

永康六甲頂
都市計畫

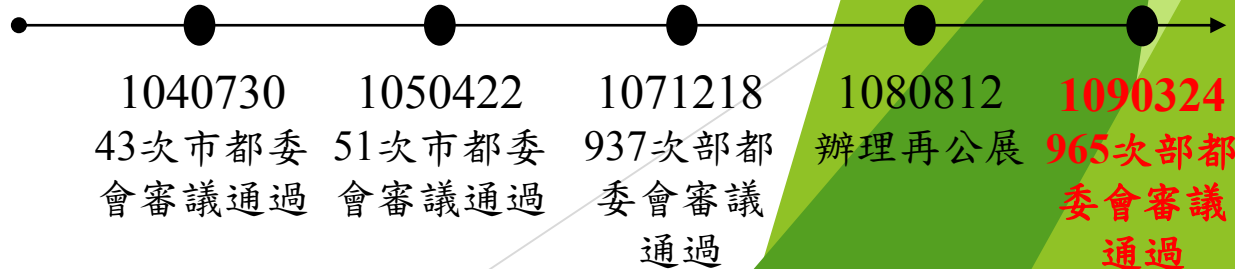


拓寬現有主要道路，開闢計畫道路

學校用地(文小15)解編

畸零農業區納入整體開發

高速公路永康交流道特定區計畫



一、計畫內容概要(二)

市地重劃範圍

位於永康區西南側二王公墓及周邊地區，屬「高速公路永康交流道特定區計畫」與「永康六甲頂都市計畫區」兩都市計畫區內，範圍東至綠地邊界、西至農業區邊界及中山南路、南至「公6」公園用地及農業區邊界、北至公兒16-4用地；另包括現行計畫之「文(小)15」學校用地、「廣(停)4」廣場(兼停車場)用地及「機18」機關用地，面積約32.505公頃。



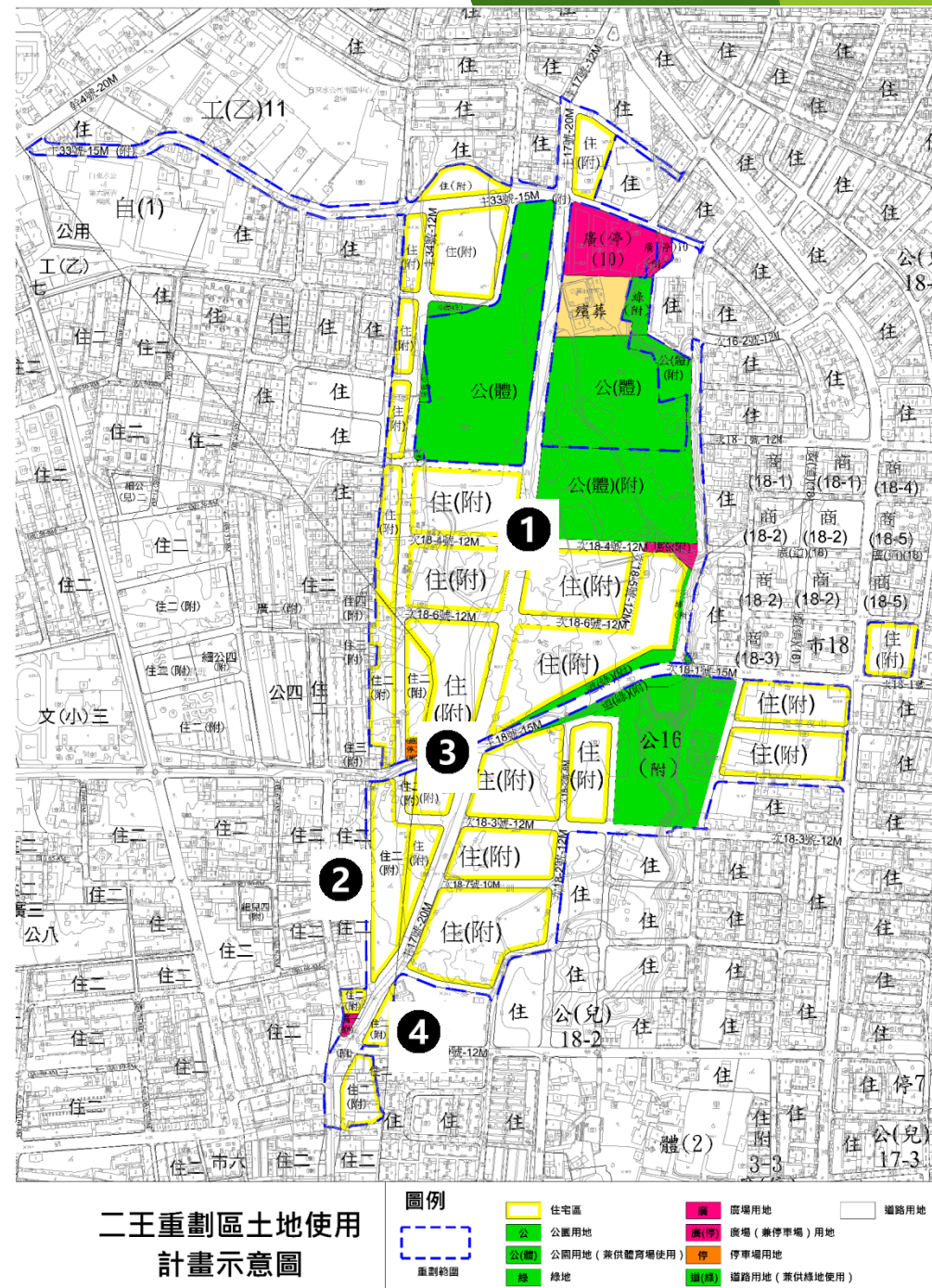
市地重劃範圍



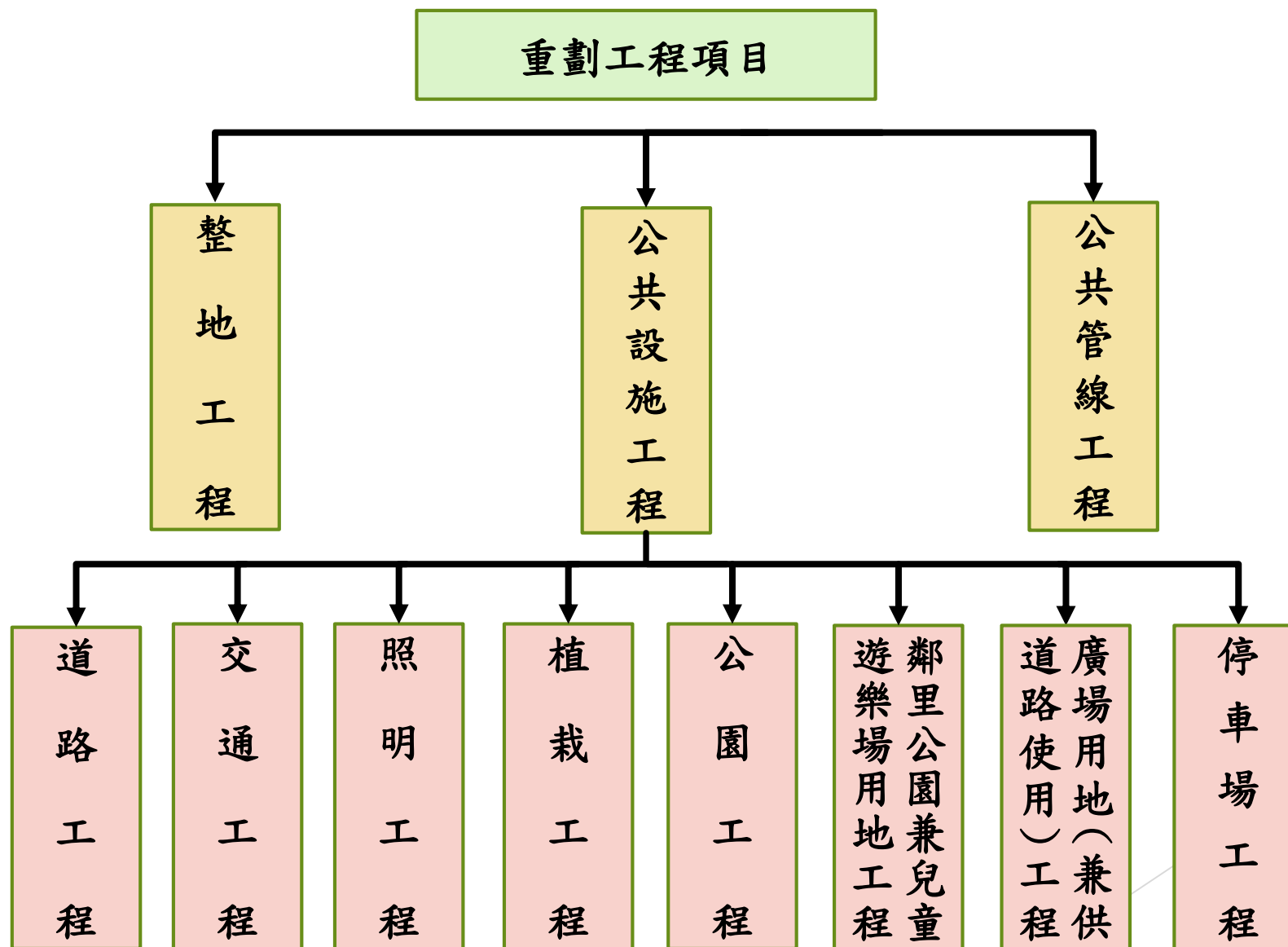
一、計畫內容概要(三)

- 1** 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」再公展都市計畫書
- 2** 台南市都市計畫委員會第51次、78次(範圍西側增設南北向6M道路以及範圍西側停車場用地位置往東調整)
- 3** 台南市都市計畫委員會第85次(範圍西南側廣停用地變更為第二種住宅區)
- 4** 台南市都市計畫委員會第85次(範圍西南側廣停用地變更為第二種住宅區)

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
使用區	住宅區	15.770	48.52
	第二種住宅區	2.5720	7.91
	小計	18.3420	56.43
公共設施用地	公園用地	2.2910	7.05
	公園用地(兼供體育場使用)	2.7820	8.56
	停車場用地	0.0400	0.12
	綠地	0.2540	0.78
	廣場用地	0.1530	0.47
	廣場(兼停車場)用地	0.0970	0.3
	道路用地	8.0860	24.88
	道路用地(兼供綠地使用)	0.4600	1.42
	小計	14.1630	43.57
	總計	32.5050	100.00



二、重劃工程項目



三、重劃負擔-公共設施負擔

公共設施用地平均負擔比率

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

$$= \frac{14.163 - 2.169077}{32.505 - 2.169077} = 39.54\%$$

三、重劃負擔-重劃費用負擔

預估本案土地所有權人費用負擔：

項目		金額 (萬元)	備註
重劃費用	地上物拆遷補償費	10,673	
	地面上墳墓遷葬補償費	9,980	
	重劃作業費	8,110	
工程費用		183,217	
小計		211,980	
貸款利息		9,713	貸款利息以年利率0.9%複利計算，依開發年期5年動支。
合計		221,693	

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

三、重劃負擔-重劃費用負擔

費用平均負擔比率：

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）

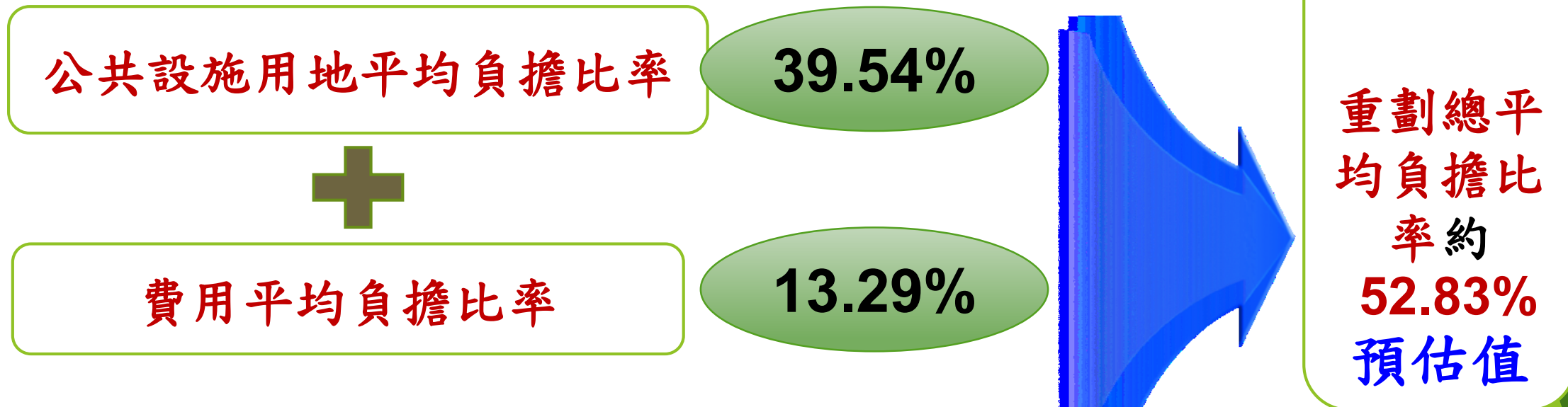
$$= \frac{1,832,168,555 + 287,630,000 + 97,123,495}{55000 \times (32.505 - 2.169077)}$$

$$= 13.29\%$$

三、重劃負擔

項目		市地重劃區重劃計畫書	備註
總面積(公頃)		32.505	
公共設施用地面積(公頃)		14.163	
抵充土地面積(公頃)		2.169	
公共設施用地平均負擔比率(%)		39.54%	$(14.163\text{公頃} - 2.169\text{公頃}) \div (32.505\text{公頃} - 2.169\text{公頃}) \times 100\% = 39.54\%$
費用內容	工程費用(萬元)	183,217	初估約1,832,168,555元(含有(無)主墳墓遷葬及清除)
	重劃費用(萬元)	28,763	1.地上物拆遷補償費初估約206,530,000元。 2.重劃業務費81,100,000元。 3.合計287,630,000元。
	貸款利息(萬元)	9,713	貸款利息以年利率0.9%複利計算，依開發年期5年動支，合計約需97,123,495元。
	合計 (萬元)	221,693	合計2,216,922,050元
費用負擔平均負擔比率(%)		13.29%	$221,693\text{萬元} \div \{55,000\text{萬元/公頃} \times (32.505 - 2.169\text{公頃})\} \times 100\% = 13.29\%$
重劃總平均負擔比率(%)		52.83%	公共設施用地平均負擔比率 39.54% +費用負擔平均負擔比率 13.29% = 52.83%

三、重劃負擔-重劃平均費用負擔比率



- 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

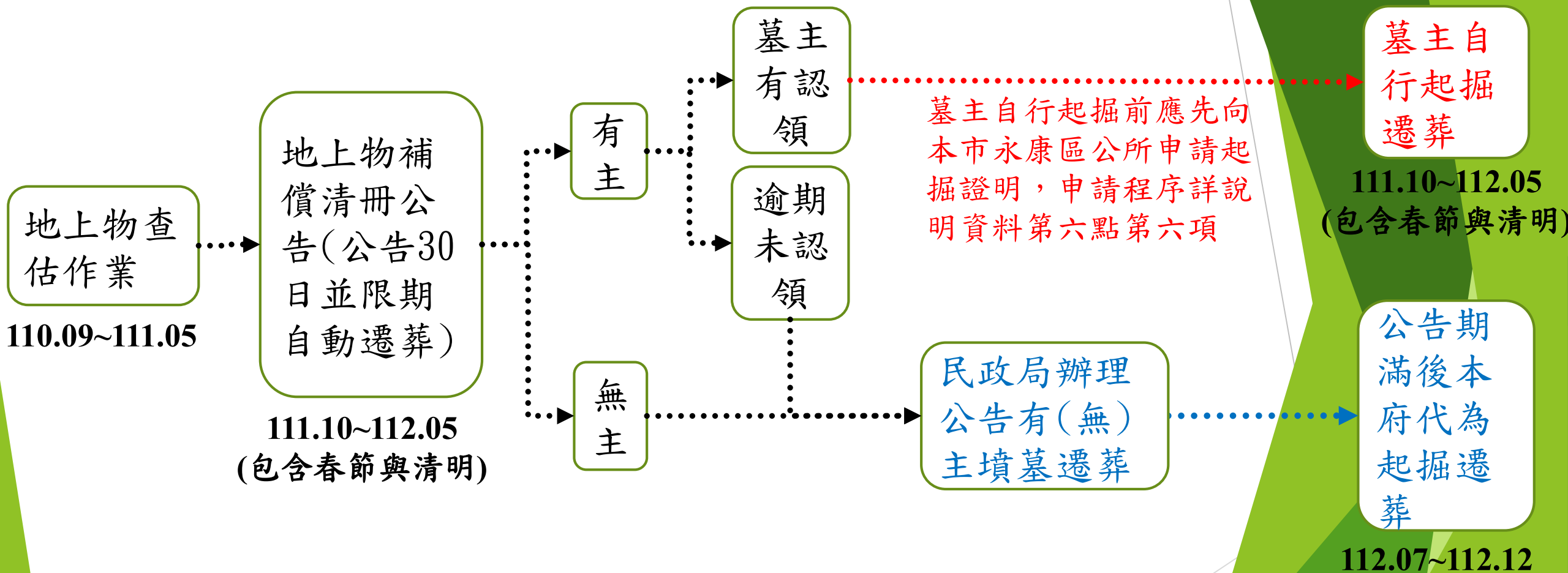
四、重劃程序

項目	預計完成時間點
1.召開座談會及徵求地主同意	109.09~110.01
2.研擬重劃計畫書及報核	109.11~110.05
3.公告重劃計畫書及舉行說明會	110.06~110.09
4.委託工程規劃設計監造	109.09~110.01
5.工程基本規劃、細部設計成果提送及審定	110.02~112.02
6.地上物查估作業	110.09-111.05
7.地上物查估補償費公告與發放	111.10-112.05 (包含春節與清明)

四、重劃程序

項目	預計完成時間點
8.逾期無人認領有（無）主墳墓遷葬	112.07-112.12
9.重劃前後地價查估	112.07~112.11
10.工程發包、施工、履約管理	112.03~117.12
11.計算負擔及分配設計、公告與異議處理	112.12~113.11
12.工程驗收及移交接管	118.01~118.05
13.換發書狀、土地點交及製作負擔總費用證明書	118.01~118.02
14.抵費地標讓售、辦理財務結算	118.07~118.09

五、遷葬作業流程圖



註：工程施工中如再發現墳墓或骨灰(骸)，比照上開無主墳處理方式辦理

五、遷葬作業流程-塔位及費用相關資訊

1. 依據殯葬管理條例第29、30、39、41條規定辦理。
2. 本市設有33處骨灰（骸）存放設施，截至109年9月底共計尚有187,382位可供存放，包含：一般位180,137位（骨灰、骨骸、雙人櫃位及神主牌位）、天主及基督教7,245位（骨灰及骨骸）。
主要分布地點如下：（各行政區分布地點詳如附表）
 - (1) 永康第一公墓納骨塔含43,882位。
 - (2) 永康周圍地區（安定、新市、新化、關廟、歸仁、仁德、安南、南區）共含一般位49,209位、天主及基督教3,539位。
 - (3) 溪南地區（善化、南化、玉井、山上）共含一般位27,311位、天主及基督教2,091位。
 - (4) 溪北地區（白河、後壁、鹽水、新營、將軍、柳營、七股、下營、麻豆、西港、六甲、官田及大內）含一般位59,735位、天主及基督教1,615位。
3. 有關墓主自行起掘遷葬後向機關領取之遷葬補償費或救濟金發給標準，依「臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」辦理。

臺南市公立骨灰(骸)存放設施暨牌位統計表(統計至109年9月底止)

項次	行政區	設施名稱	地址	啟用日期	骨灰櫃	骨骸櫃	雙人櫃位	神主牌位	宗教別	骨灰櫃	骨骸櫃	項次	行政區	設施名稱	地址	啟用日期	骨灰櫃	骨骸櫃	雙人櫃位	神主牌位	宗教別	骨灰櫃	骨骸櫃
1	白河區	懷遠堂	白河區內角里內角84-80號	74.09.11 (執照核發日期)	0	1,112	0	0		無區分		18	善化區	第一公墓納骨堂	善化區中正路667巷11號	91.05.01	11,598	689	355	120	基督教	149	112
2	白河區	賢德寶塔	白河區內角里內角84-60號	96.07.08	2,252	211	31	191	天主教	60	121	19	安定區	安定區納骨堂	臺南市安定區港尾里69-38	88.12.19	7,767	618	930	0		無區分	
3	白河區	群賢塔	白河區馬稠後段293-1地號	87.03.09 (驗收日期)	1,106	0	0	0		無區分		20	新市區	孝思堂	新市區潭頂里110號	93.00.00	5,608	103	130	739		無區分	
4	後壁區	懷恩堂	後壁區嘉苳里58號之50	97.11.01	1,447	293	306	66	天主教 基督教	339	0	21	新市區	懷恩塔	新市區潭頂里110號	79.00.00	329	62	0	0		無區分	
5	鹽水區	鹽水壽園殯葬專區納骨堂	鹽水區橋南里仁愛路8號	92.01.02	896	0	3	607		無區分		22	南化區	懷恩堂	南化區南化里262號	91.01.00	1,633	3,432	0	0		無區分	
6	新營區	新營福園殯葬專區孝思堂	新營區長榮路二段468巷305號	95.07.12	18,417	19	1,554	1,509		無區分		23	南化區	思親堂	南化區北寮里61-9號	81.01.00	5,739	1,511	431	97	基督教	074	0
7	新營區	新營福園殯葬專區永生堂	新營區長榮路二段468巷305號	95.07.12	1,586	189	171	0		無區分		24	大內區	納骨堂	大內區石湖里新厝子42-101號	103.3.26	614	37	39	236		無區分	
8	柳營區	柳營祿園殯葬專區納骨堂	柳營區柳營路一段151巷106號	86.09.01	825	114	5	1,260		無區分		25	玉井區	懷恩堂	台南市玉井區望明里望明106之2號	102.05.19	958	0	0	47	天主教 基督教	858	0
9	將軍區	將軍區納骨堂	將軍區北埔里89-36號	87.05.15	2,431	428	74	68		無區分		26	山上區	懷恩堂	山上區南洲里325號	81.06.01	592	109	0	0		無區分	
10	七股區	七股區納骨堂	七股區龍山里12-72號	96.03.14	3,339	0	168	77		無區分		27	新化區	新化區納骨堂	新化區礁坑里茄苳坑66號	86.04.00	3,489	832	0	236		無區分	
11	下營區	蓮華園	下營區大屯里大屯寮4-17號	99.10.12	1,253	61	19	201	天主教 基督教	238	0	28	關廟區	第一納骨堂	關廟區中山路二段232巷2號	88.04.01	3,298	105	0	216		無區分	
12	麻豆區	第一公墓納骨堂	麻豆區港尾里港子尾58-15號	98.11.05	2,437	0	663	0	基督教	293	0	29	歸仁區	歸仁區納骨堂	歸仁區沙崙里203號	95.10.11	8,956	1,212	116	275	基督教	3,539	0
13	麻豆區	港尾里示範公墓納骨堂	麻豆區港尾里港子尾58-12號	75.05.30	277	531	7	0		無區分		30	仁德區	懷恩堂	仁德區中洲里中洲1-27號	82.04.00	2,578	1,239	0	224		無區分	
14	西港區	西港區納骨堂	西港區竹林里4鄰大竹林29-15號	99.09.29	9,151	0	50	1,628	天主教 基督教	335	39	31	永康區	第一公墓納骨塔	永康區忠孝路250號	84.04.15	36,842	2,794	0	4,246		無區分	
15	六甲區	懷恩堂	六甲區甲東里曾文街170號	81.01.01	313	0	2	19		無區分		32	安南區	第一示範公墓納骨塔	安南區青砂街2段915號	89.12.17	8,065	0	155	1,913		無區分	
16	官田區	官田角秀山生命紀念館	官田區二鎮里角秀8號之119	100.06.13	1,146	0	170	126		無區分		33	南區	崇孝塔	南區體育路87-1號	70.11.06	14	0	0	0		無區分	
17	官田區	納骨塔設施(牌樓)	官田區第一公墓	00.00.00	0	0	0	0	基督教	132	58	合計				一般位	144,956	15,701	5,379	14,101	基督教 天主教	6,915	330

五、遷葬作業流程-起掘證明申請程序：

墓主自行起掘前應先向本市永康區公所申請起掘證明，申請人資格為亡者配偶、直系血親，若無配偶、直系血親，得由二親等旁系血親提出申請，申請程序說明如下：

(1)先至納骨塔會同公墓管理員確認墳墓位於本區

(2)備齊相關資料至永康區公所民政課繳納起掘規費：

I. 墓碑相片

II. 亡者除戶謄本含記事及與亡者相關證明文件

III. 申請人身分證及印章

(3)備齊相關資料至納骨塔填寫申請書後索取起掘證明：

I. 墓碑相片

II. 亡者除戶謄本含記事及與亡者相關證明文件

III. 起掘規費收據

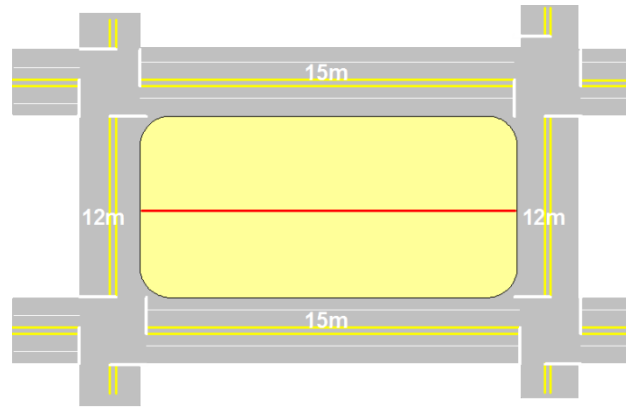
六、重劃分配原則(一)

1. 以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓且面臨原路街線為基本原則，遇公共設施用地或未達原街廓最小分配面積標準者，調整分配之。
2. 土地所有權人於重劃區內有數宗土地，且各宗土地面積已達原街廓最小分配面積標準者，應逐宗各別分配。
3. 同一宗土地跨佔分配線兩側，於分配線兩側各別分配。
4. 未達原街廓最小分配面積標準者按應分配面積較大者集中分配。
5. 未達全區最小分配面積標準 $1/2$ 者，建議申請合併分配。
6. 分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數或其應有部份合計逾 $2/3$ 同意者，得申請單獨分配。
7. 已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。

六、重劃分配原則(二)

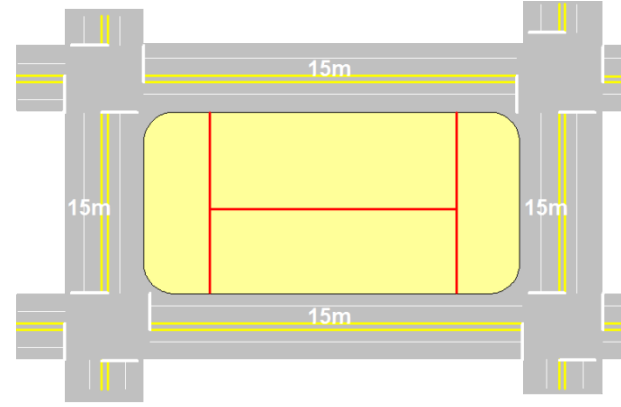
「一」字型規劃：

街廓形勢方整，雙側面道路寬度比正面道路寬度小或與正面道路等寬時適用。



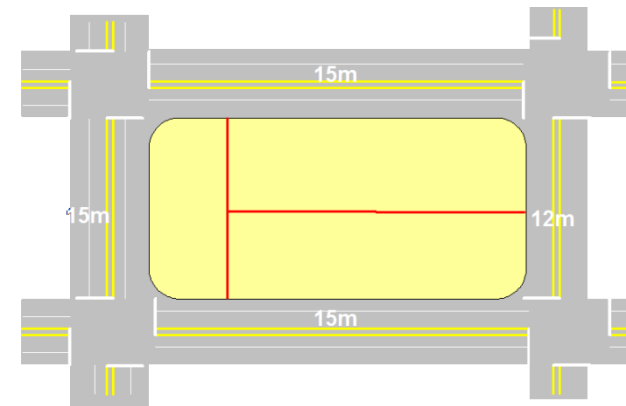
「H」字型規劃：

街廓形勢方整，雙側面道路比正面道路寬度大或與正面道路等寬時適用。



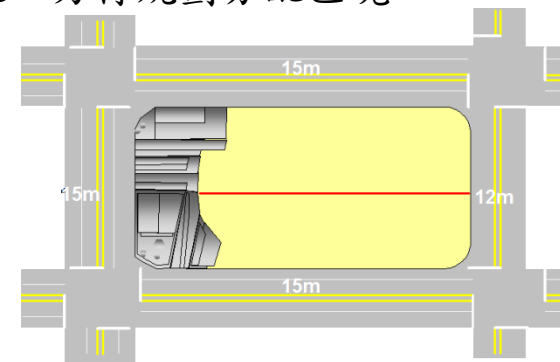
「T」字型規劃：

街廓形勢方整，單側面道路比正面道路寬度小另一側面道路寬度較大或與正面道路等寬時適用。



特殊情況規劃：

如部分既有建物採原位置保留分配，造成局部區域形勢不整，考量該形勢不整面積能否計入法定空地，另行規劃分配區塊。



七、參與重劃之優惠

土地稅優惠

地價稅及田賦

辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免

辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。

係指地籍測量、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。

土地增值稅

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

土地重劃負擔總費用並視為土地所有權人為改良土地已支付之費用，得自土地移轉之漲價總數額中扣除。

本局向地主收取同意書之法令依據-平均地權條例60條

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。

折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經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者，不在此限。

本重劃區重劃總平均負擔比率約 52.83%，超過45%，依規定本局需向地主收取同意書

聯繫我們



為加速重劃作業期程，如台端同意參加本區市地重劃，建請於110年1月底前填寫同意書，填寫完畢後可郵寄至本局市地重劃科，或向本局聯繫由本局人員到府上收取，重劃期間相關議題可聯繫：

臺南市政府地政局市地重劃科

科長：陳鴻緒 06-3901297

專員：洪智仁 06-3901298

承辦人：蔡亞庭 06-2991111分機8933

地址：70801臺南市永華路二段6號市政大樓九樓

座談會簡報結束