臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃案

土地所有權人說明會

會議議程

日期：中華民國110年12月16日(四)　　地點：永康區東橋里活動中心

時間	項目	流程內容
9:30-10:00	報到	土地所有權人簽到
10:00-10:10	主席致詞 及來賓介紹	說明會議主題 及辦理目的
10:10-10:30	簡報說明	說明重劃意旨及計畫內容
10:30-11:00	意見交流	土地所有權人意見發表及回覆
11:00	會議結束	

臺南 TAINAN　臺南市政府 TAINAN CITY GOVERNMENT

臺南市第十期
永康六甲頂醫療專用區
市地重劃案

土地所有權人說明會

110年12月16日

簡報大綱

壹. 重劃意旨

一. 重劃地區及其範圍
二. 法律依據
三. 辦理重劃原因及預期效益

貳. 計畫內容概要

一. 重劃區內土地權屬情形
二. 土地所有權人同意重劃情形
三. 預估公共設施用地負擔
四. 預估費用負擔
五. 平均重劃負擔比率
六. 財務計畫
七. 預定工作進度

參.查估宣導

肆.稅賦優惠

伍. 土地分配原則

一. 原位次土地分配原則
二. 土地單獨分配作業
三. 土地合併分配作業
四. 注意事項

一.重劃地區及其範圍(1/2)

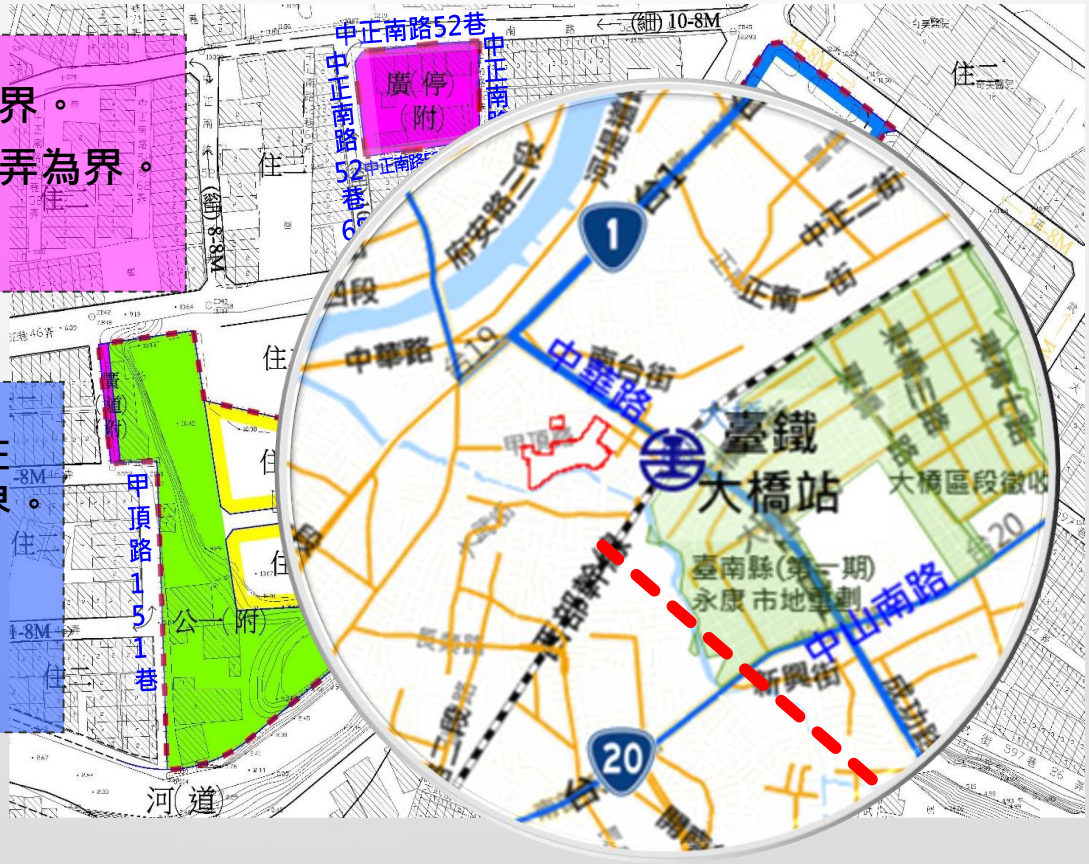
本重劃區坐落於臺南市永康區，範圍包括部分頂南段土地，總面積約4.0932公頃。（實際總面積以實地邊界分割測定後之面積為準）

北側

- 東以中正南路52巷72弄為界。
- 西、南以中正南路52巷68弄為界。
- 北以中正南路52巷為界。

南側

- 東以醫專（附）之東側住二（附）之分區邊界為界。
- 西以甲頂路151巷為界。
- 南以柴頭港溪為界。
- 北以甲頂路為界。

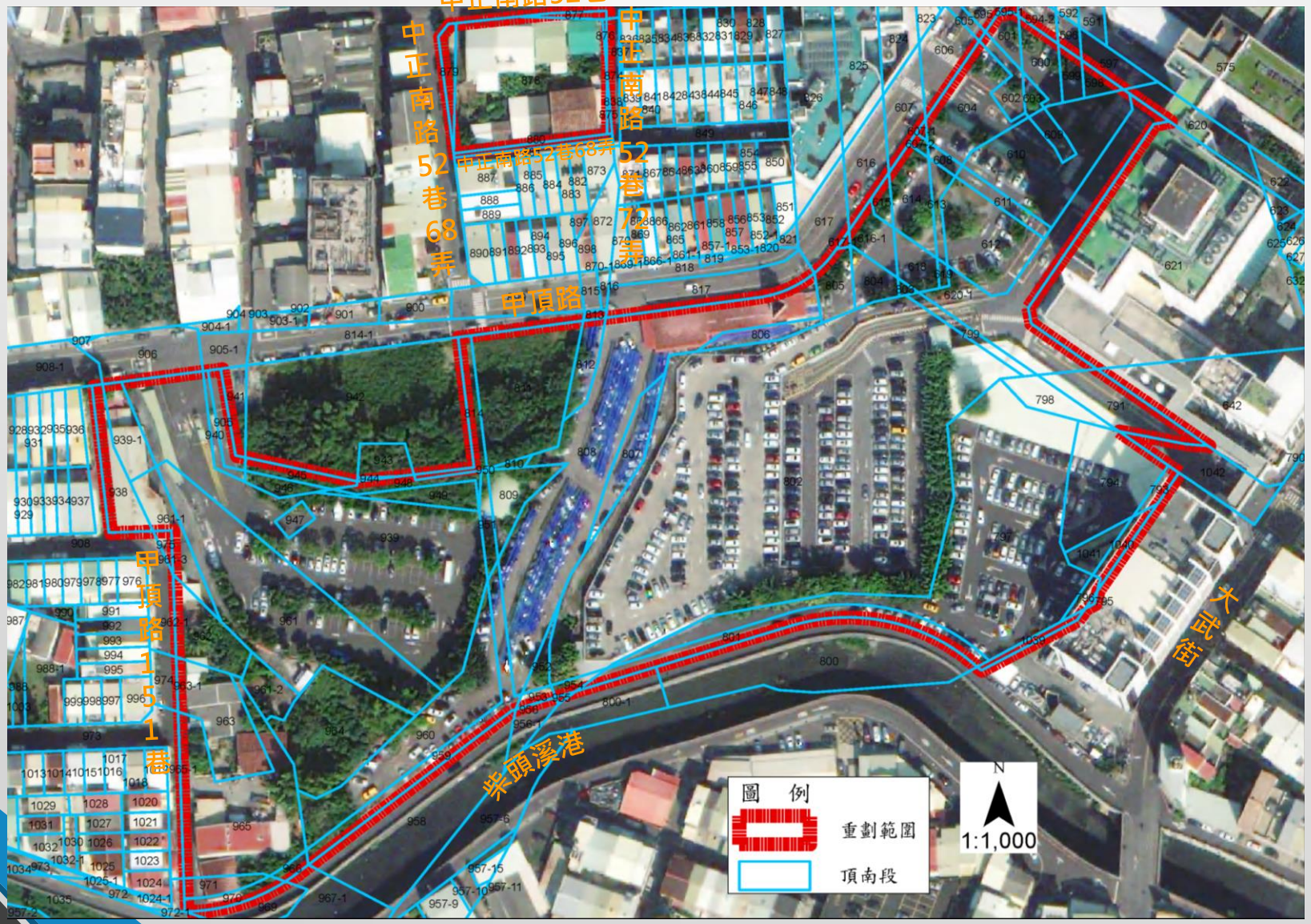


壹.重劃意旨

一.重劃地區及其範圍(2/2)

臺南 TAINAN

使用現況



二.法律依據

法令

» 平均地權條例第56條第2項（辦理重劃計畫書公告）

» 市地重劃實施辦法第16條（舉辦說明會）

都市計畫

» 「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（變更內容綜理表報部編號第六案）」

► 110 年 10 月 8 日府都規字第 1101160242A 號公告發布實施

» 「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（變更內容綜理表報部編號第六案）」

►110 年 10 月12 日府都規字第 1101180920A 號公告發布實施

重劃計畫書

» 內政部110年11月12日准予辦理。

» 110年11月29日起至12月28日公告30日。

» 公告地點：臺南市政府民治市政中心行政大樓3樓地政局區段徵收科。

三.辦理重劃原因及預期效益

臺南 TAINAN

重劃原因

公設用地尚待解編及開闢

- 解除原「文小一」、「市一」、「停一」、「細兒一」及周邊尚未開闢計畫道路
- 區內公設用地權屬仍多為私有
- 土地長期低度利用

醫療中心環境發展與需求

- 隨醫療與教學研究業務逐年擴增，醫療設備與空間均已不敷使用
- 提升地區醫療設備與服務水準

區域住宅面積不足、周邊交通及停車衝突

- 永康區持續吸引人口移入，平均成長率為 0.65%，依計畫人口預估，住宅區面積標準尚不足 6.071 公頃。
- 奇美醫院周邊已形成「奇美商圈」衍生停車空間不足及交通混亂等問題

預期效益

- ✓ 興闢社區必要公共設施
- ✓ 確保私有地主權益
- ✓ 解決公保地長年被限制開發的問題

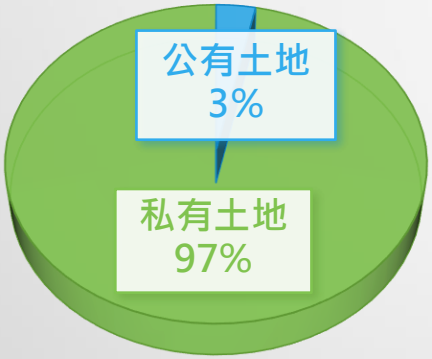
- ✓ 結合奇美醫院現有院區之開發
- ✓ 提昇整體醫療服務水準及地區生活環境品質

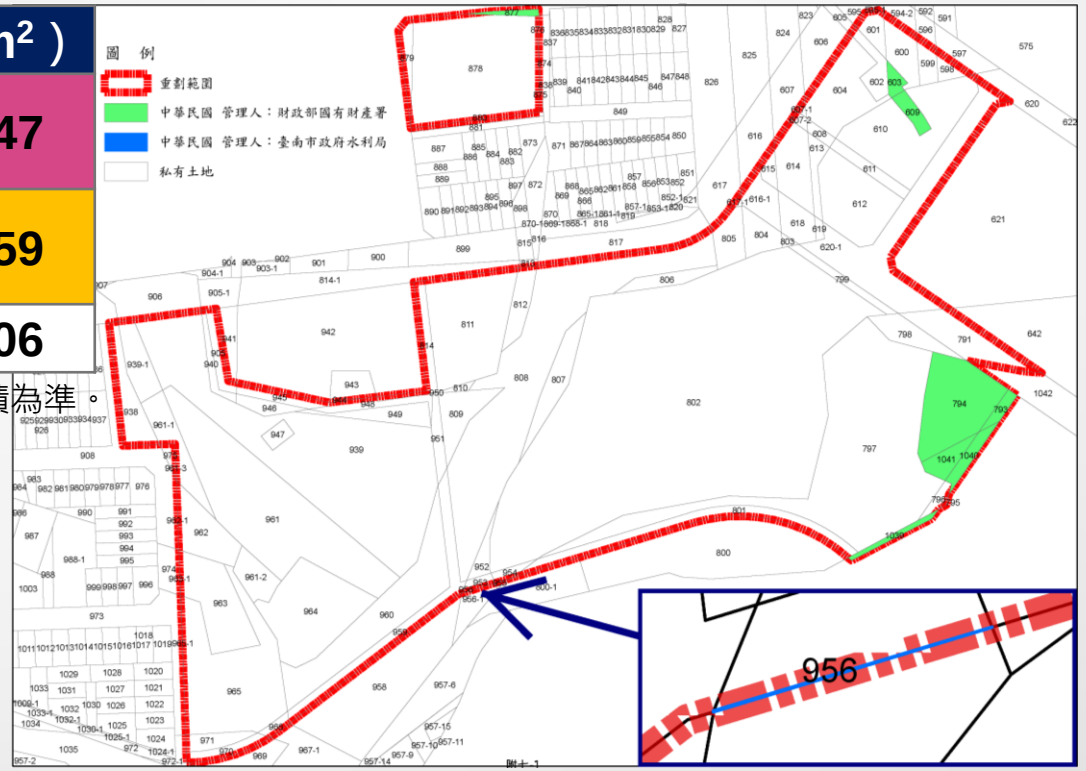
- ✓ 新增1.381公頃住宅區面積。
- ✓ 提供完善公共設施及交通動線，改善本區休憩開放空間與公共停車設施不足等問題

一.重劃區內土地權屬情形

權屬	所有權人數	面積（m²）
公有土地	1	1,345.47
私有土地	25	39,586.59
總　計	26	40,932.06

註：實際面積以地政事務所地籍測量面積為準。





原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

» 所有權人：中華民國（財政部國有財產署）。

» 同意抵充面積：65.30 平方公尺；同意抵充筆數：3 筆。

二.土地所有權人同意重劃情形

同意情形

» 已徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上及其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，符合平均地權條例第60條第3項但書規定。

» 統計至 110 年 9 月：

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(m²)	申請(同意)面積		未申請(同意)面積	
	人數	%	人數	%		面積(m²)	%	面積(m²)	%
25	19	76.00	6	24.00	39,586.59	36,625.71	92.52	2,960.88	7.48
公有土地面積：1,345.47平方公尺					可抵充之公有土地面積：65.30平方公尺				

座談會辦理情形

» 於109年5月15日假永康區東橋里活動中心召開重劃區土地所有權人座談會，計有19位土地所有權人（含受託人）到場。

» 會中說明重劃內容，並參考所有權人意見，修訂調整重劃計畫書。

三.預估公共設施用地負擔

都市計畫土地使用面積表

分區及用地		面積（平方公尺）	百分比（%）
使用分區	第二種住宅區	13,816.03	33.75
	醫療專用區	12,588.76	30.76
	小計	26,404.79	64.51
公共設施用地	公園用地	7,082.69	17.30
	廣場用地	224.93	0.55
	廣場用地（兼供停車場使用）	1,962.19	4.79
	廣場用地（兼供道路使用）	183.67	0.45
	道路用地	5,073.79	12.40
	小計	14,527.27	35.49
總計		40,932.06	100.00

公共設施用地平均負擔比率(A)

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{14{,}527.27(m^2) - 65.30(m^2)}{40{,}932.06(m^2) - 65.30(m^2)} = \frac{14{,}461.97\ (m^2)}{40{,}866.76\ (m^2)} \fallingdotseq \mathbf{35.39\%}$$

四.預估費用負擔

預估本重劃區開發費用

項目		金額（萬元）	小計（萬元）	總計(萬元)
工程費用	1.整地工程	4,794	17,300	23,526.2
	2.道路工程	1,237		
	3.排水工程	2,177		
	4.污水工程	462		
	5.共同管道	1,260		
	6.其他公共設施	4,145		
	7.工程管理費	3,225		
重劃費用	1.地上物拆遷補償費	5,045	5,659	
	2.重劃業務費	614		
貸款利息			567.2	

註1：初步估算，未來以臺南市政府公告之負擔總計表內容為準。
註2：參照臺南市政府109年二年期借款之承作利率0.9%計算，以5年預估分年估算，未來以實際借貸利率為準。

費用負擔平均負擔比率(B)

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{17{,}300\text{萬元} + 5{,}659\text{萬元} + 567.2\text{萬元}}{5.5\text{萬元/m}^2 \times (40{,}932.06\text{m}^2 - 65.30\text{m}^2)} \fallingdotseq \mathbf{10.47\%}$$

五.平均重劃負擔比率

重劃總平均負擔比率

公共設施用地
平均負擔比率(A) **35.39%**

＋

費用平均負擔比率(B) **10.47%**

重劃總平均
負擔比率
45.86%

- ✓ **公共設施負擔**：
  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。
- ✓ **費用負擔**：
  工程費用、重劃費用及貸款利息。

土地配回比率
約54.14%

(實際配回比率依配回街廓位置、街廓深度、臨路條件、重劃前後地價等而不同)

註：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

六.財務計畫

重劃負擔總費用

新台幣
2億3,526萬2仟元

- 預計可取得抵費地總面積：4,277.79㎡

財源籌措方式

1.向金融機關貸款支應。

2.由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。

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。

七.預定工作進度

臺南 TAINAN

明年預計進度

110年度	»公告重劃計畫書(11月~12月) »舉行土地所有權人說明會(12.16) »地上物查估及公告、補償費發放(12月~111年03月)
111年度	»工程施工(03月~113年03月) »查定重劃前後地價(09月~112年02月)
112年度	»土地分配設計及計算負擔(03月~07月) »土地分配草案說明會(08月~09月) »分配結果公告及異議處理(09月~12月)
113年度	»地籍整理及權利變更登記(01月~05月) »土地交接及清償(06月~12月)
114年度	»財務結算(01月~04月) »成果報告(05月~08月)

禁止土地移轉及禁、限建

預計於土地分配作業時實施
(112年03月至113年07月)

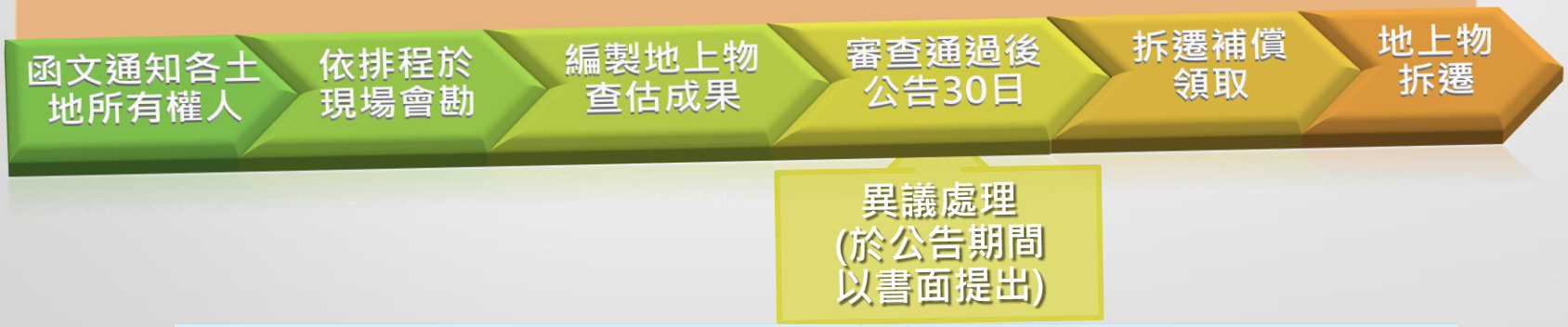
一.地上物查估作業(1/4)

作業流程(預計110年12月28、29日辦理)

» 排定查估日期後，將**通知土地所有權人及土地改良物所有權人會同**實地丈量、調查應予補償之地上物，並請所有權人於土地改良物查估表填載聯絡資料及簽名。

補償項目：

- ☑合法建築物之補償費
- ☑無法提出合法證明建物之救濟金
- ☑工廠動力機具、生產原料或經營設備遷移費
- ☑合法營業損失
- ☑搬遷獎勵金
- ☑農林作物補償費
- ☑畜產、水產養殖物遷移費
- ☑墳墓遷移費



★ 土地改良物非土地所有權人所有時，**請轉知土地改良物所有權人到場**配合查估。

★ 不克前往者**可簽具委任書派請受任人**代為行使相關權利。

一.地上物查估作業(2/4)

補償標準 » 依據現場實況，遵循臺南市查估相關基準、不動產估價技術規則相關規定。

- ▶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

- ▶臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例
- ▶臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準

- ▶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
- ▶土地及土地改良物徵收營業損失補償基準

- ▶臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

一.地上物查估作業(3/4)

臺南 TAINAN

應備文件

1. 身分證明文件

- 所有權人或使用人
  - » 國民身分證正本
  - » 土地權狀影本或租約影本
- 法人或公司行號
  - » 公司登記證明文件
  - » 公司負責人資格證明
- 受　任　人
  - » 委任書
  - » 受委任者之身分證明文件

2. 相關證明文件

- 建　築　物
  - » 建物登記謄本影本、使用執照影本及其他合法證明文件
  - » 用水或用電證明文件、房屋稅籍證明或其他相關證件影本
  - » 戶籍謄本、土地改良費用證明書
- 營業處所或工廠所在地
  - » 公司登記證明文件、商業登記證明文件、工廠登記證明文件
  - » 近3年之營利事業所得稅申報書

一.地上物查估作業(4/4)

臺南 TAINAN

臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區地上物查估調查表

土地座落： 頂南 段　　第 頁，共 頁

地上物所有權人：　　☐ 非地主　　電話：

通訊住址：☐ 同時程表

示意圖：

合法房屋證明文件　☐建物所有權狀或使用執照　☐房屋稅籍證明　☐電表裝設証明　☐其他證明　☐水表裝設証明

		1.門牌: 2.構造: ☐半拆 ☐全拆 3.高度 m，層別(/)	1.門牌: 2.構造: ☐半拆 ☐全拆 3.高度 m，層別(/)	1.門牌: 2.構造: ☐半拆 ☐全拆 3.高度 m，層別(/)
外牆	上	花崗石、大理石、檜木牆面、玻璃帷幕或同級材質	花崗石、大理石、檜木牆面、玻璃帷幕或同級材質	花崗石、大理石、檜木牆面、玻璃帷幕或同級材質
	中	磁磚、馬賽克、斬假石、杉木牆洗石子、清水磚或同級材質	磁磚、馬賽克、斬假石、杉木牆洗石子、清水磚或同級材質	磁磚、馬賽克、斬假石、杉木牆洗石子、清水磚或同級材質
	下	水泥砂漿粉光、什木牆	水泥砂漿粉光、什木牆	水泥砂漿粉光、什木牆
內牆	上	檜木板、美術壁材、花崗石、大理石或同級材質	檜木板、美術壁材、花崗石、大理石或同級材質	檜木板、美術壁材、花崗石、大理石或同級材質
	中	磁磚、水泥漆、噴漆、壁紙、麗光板、壁布、洗石子或同級材質	磁磚、水泥漆、噴漆、壁紙、麗光板、壁布、洗石子或同級材質	磁磚、水泥漆、噴漆、壁紙、麗光板、壁布、洗石子或同級材質
	下	白灰粉刷、水泥砂漿粉光	白灰粉刷、水泥砂漿粉光	白灰粉刷、水泥砂漿粉光
天花板	上	礦纖天花板或同級材質	礦纖天花板或同級材質	礦纖天花板或同級材質
	中	三夾板噴漆、麗光板、吸音板或同級材質	三夾板噴漆、麗光板、吸音板或同級材質	三夾板噴漆、麗光板、吸音板或同級材質
	下	白灰粉刷、油漆	白灰粉刷、油漆	白灰粉刷、油漆
地板	上	花崗石、大理石、櫸木地板或同級材質	花崗石、大理石、櫸木地板或同級材質	花崗石、大理石、櫸木地板或同級材質
	中	磨石子、磁磚、馬賽克、塑膠磚、地毯或同級材質	磨石子、磁磚、馬賽克、塑膠磚、地毯或同級材質	磨石子、磁磚、馬賽克、塑膠磚、地毯或同級材質
	下	水泥砂漿粉光	水泥砂漿粉光	水泥砂漿粉光
門窗	上	檜木門窗、鋁門窗、鋼窗、塑鋼窗或同級材質	檜木門窗、鋁門窗、鋼窗、塑鋼窗或同級材質	檜木門窗、鋁門窗、鋼窗、塑鋼窗或同級材質
	中	木門窗(檜木除外)或同級材質	木門窗(檜木除外)或同級材質	木門窗(檜木除外)或同級材質
	下	塑膠門窗	塑膠門窗	塑膠門窗
其他				

切結書： 本人確認本次查估調查表內容所填載之記錄均為屬實，關於上述描述（數量、規格、種類…等）均據實以告，並作為地上物補償評定之參考，若因不實之陳述招致溢領補償費願加計利息無條件全數退回，並承擔一切法律責任！。

此致　台南市政府　　地上物所有權人切結簽章：

身分證字號：

中　華　民　國　年　月　日

會同查估人員：　　查估單位：　　編號：

1.填載地上物所有權人聯絡資料。

建物查估調查表

臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區地上物查估調查表

土地座落： 頂南 段　　第 頁，共 頁

地上物所有權人：　　☐ 非地主　　電話：( )

通訊住址：☐ 同戶籍

項次	名稱	規格/構造	數量 株/平方公尺	備註
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

其他地上物、補償項目查估調查表

切結書： 本人確認本次查估調查表內容所填載之記錄均為屬實，關於上述描述（數量、規格、種類…等）均據實以告，並作為地上物補償評定之參考，若因不實之陳述招致溢領補償費願加計利息無條件全數退回，並承擔一切法律責任！。

此致　臺南市政府　　地上物所有權人簽章：

身分證字號：

中　華　民　國　年　月　日

會同查估人員：　　查估單位：　　編號：

2.查估內容核對無誤後，簽名確認。

一.稅賦優惠

重劃辦理期間

於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。

(土地稅減免規則第17條)

重劃辦理完成後

辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。

(土地稅減免規則第17條)

完成之日：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**。

重劃後第一次移轉

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。

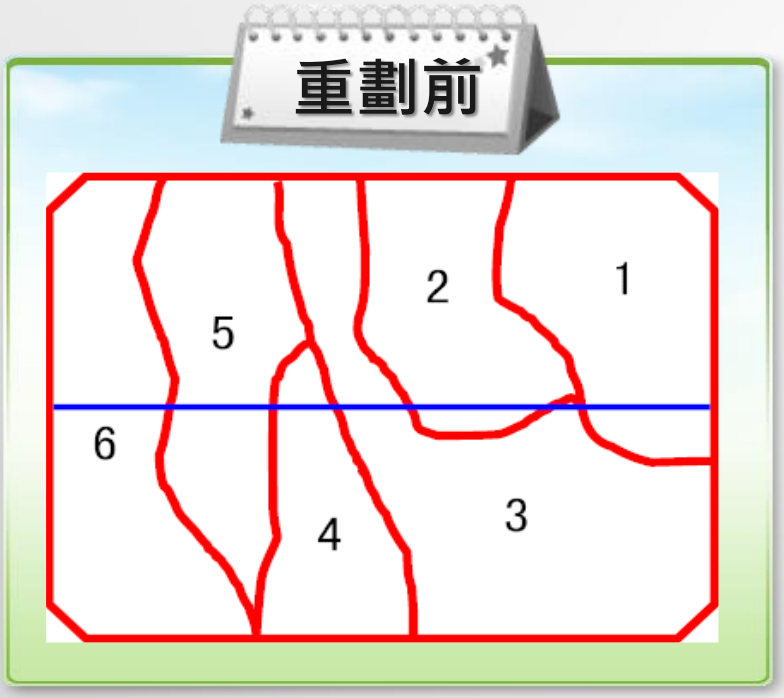
(土地稅減免規則第20條)

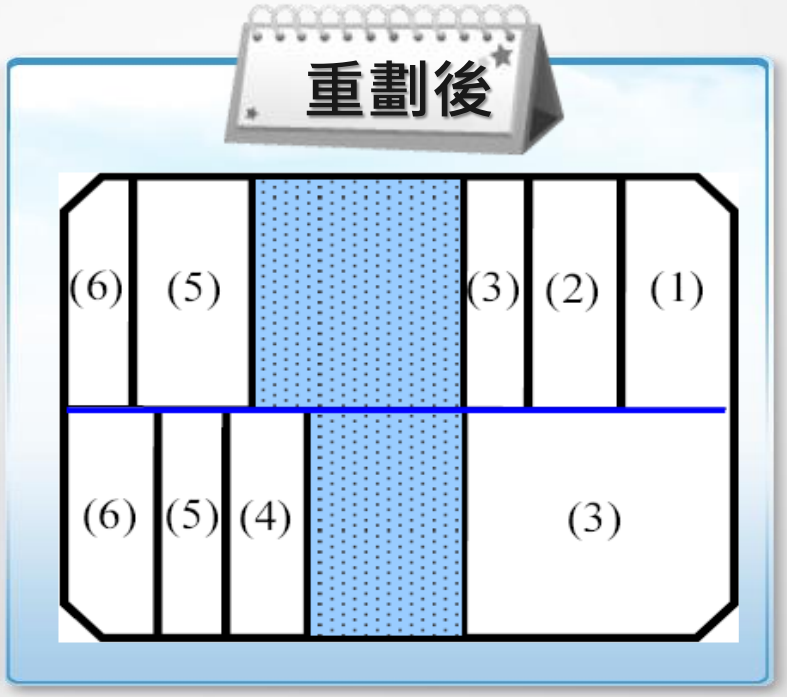
土地**重劃費用**得於計算土地漲價總數額時**扣除**。

(土地稅法第31條)

一.原位次土地分配原則

» 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。





圖例	：重劃前地籍線	：街廓分配線	1 ：重劃前位置
	：重劃後地籍線	：抵費地	(1) ：重劃後分配位置

二.土地單獨分配作業(1/2)

申請拆單條件

» 分別共有土地，符合市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定：

1.共有人重劃後應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準。

2.該宗土地共有人數超過1/2及應有部分面積超過1/2；或該宗土地應有部分面積超過2/3之同意者。

申請拆單應備文件

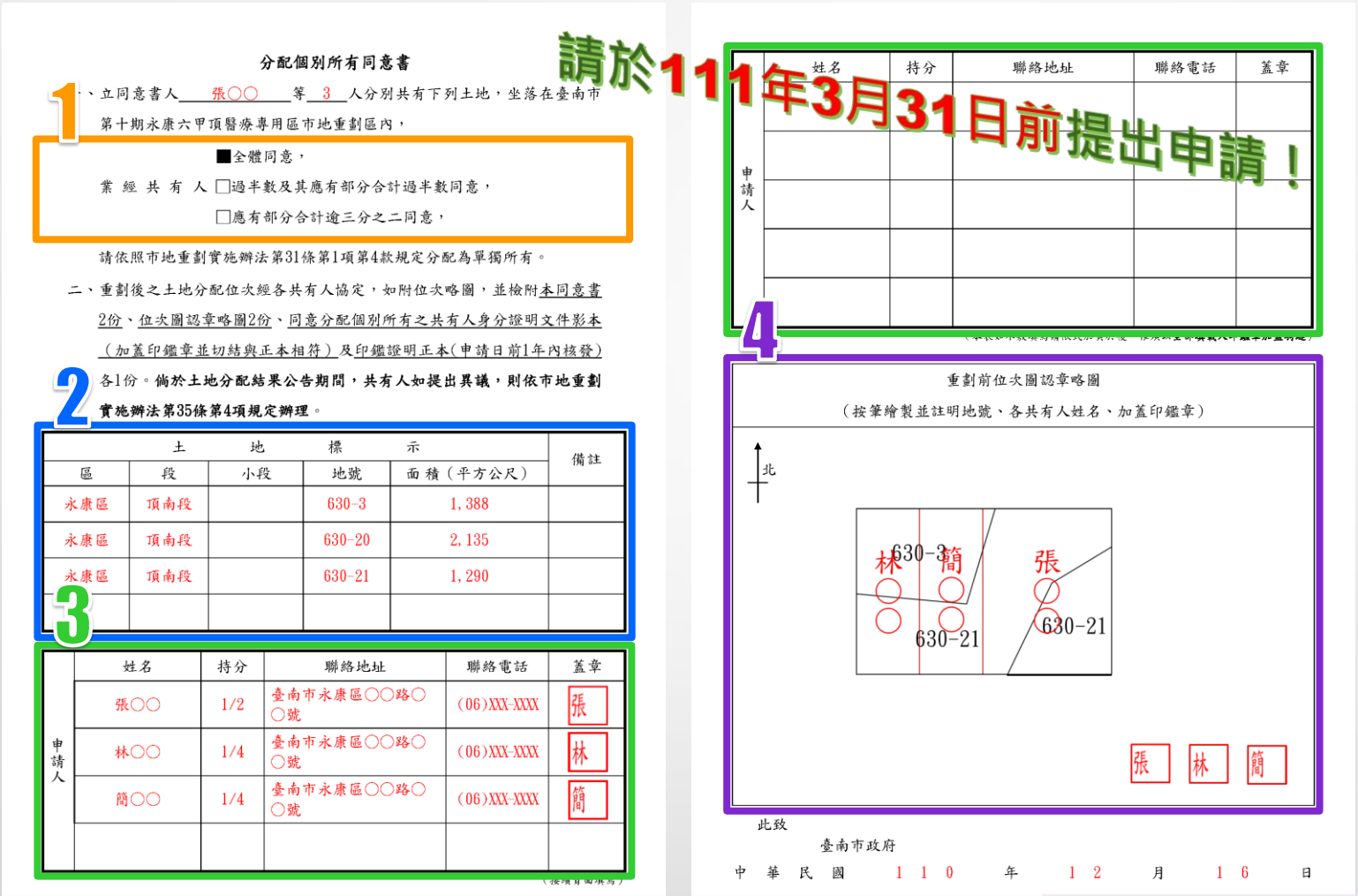
1.分配個別所有同意書。

2.所有申請人之身分證影本（切結與正本相符）。

3.所有申請人之印鑑證明書（申請日期需在一年內）。

伍.土地分配原則

二.土地單獨分配作業(2/2)



分配個別所有同意書

1、立同意書人 張○○ 等 3 人分別共有下列土地，坐落在臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區內，

■全體同意，

業經共有人 □過半數及其應有部分合計過半數同意，

□應有部分合計逾三分之二同意，

請依照市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定分配為單獨所有。

二、重劃後之土地分配位次經各共有人協定，如附位次略圖，並檢附本同意書2份、位次圖認章略圖2份、同意分配個別所有之共有人身分證明文件影本（加蓋印鑑章並切結與正本相符）及印鑑證明正本(申請日前1年內核發)各1份。**倘於土地分配結果公告期間，共有人如提出異議，則依市地重劃實施辦法第35條第4項規定辦理。**

2

土地標示					備註
區	段	小段	地號	面積（平方公尺）	
永康區	頂南段		630-3	1,388	
永康區	頂南段		630-20	2,135	
永康區	頂南段		630-21	1,290	

3

申請人	姓名	持分	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
	張○○	1/2	臺南市永康區○○路○○號	(06)XXX-XXXX	張
	林○○	1/4	臺南市永康區○○路○○號	(06)XXX-XXXX	林
	簡○○	1/4	臺南市永康區○○路○○號	(06)XXX-XXXX	簡

請於111年3月31日前提出申請！

申請人	姓名	持分	聯絡地址	聯絡電話	蓋章

4

重劃前位次圖認章略圖

（按筆繪製並註明地號、各共有人姓名、加蓋印鑑章）

此致

臺南市政府

中華民國 110 年 12 月 16 日

步驟1：
確認是否已達到法定申請條件

步驟2：
填寫「欲拆分地號及面積」

步驟3：
填寫申請人「姓名、個別持分比例、地址、電話」及「蓋印鑑章 」

步驟4：
繪製「原共有土地拆分位次」

三.土地合併分配作業(1/2)

申請合併條件

» 同一土地所有權人於重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後未達重劃區內最小分配面積1/2者，可申請與其他土地所有權人合併分配，或以現金補償。

» 合併對象之全體共有人同意。

申請拆單應備文件

1.合併分配申請書。

2.所有申請人之身分證影本（切結與正本相符）。

3.所有申請人之印鑑證明書（申請日期需在一年內）。

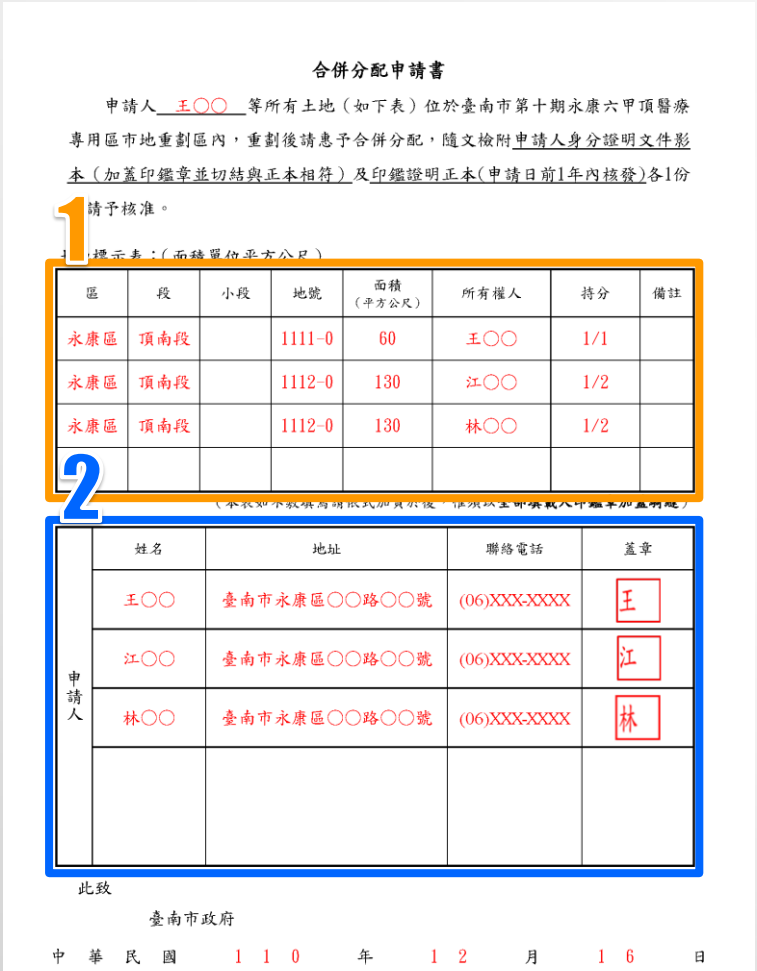
合併分配 → 共有土地

未達區內最小分配面積1/2

不合併分配 → 現金補償

(以重劃前面積X重劃後地價計算)

三.土地合併分配原則(2/2)



合併分配申請書

申請人 王○○ 等所有土地（如下表）位於臺南市第十期永康六甲頂醫療專用區市地重劃區內，重劃後請惠予合併分配，隨文檢附申請人身分證明文件影本（加蓋印鑑章並切結與正本相符）及印鑑證明正本(申請日前1年內核發)各1份請予核准。

1

標示表：(面積單位平方公尺)

區	段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	持分	備註
永康區	頂南段		1111-0	60	王○○	1/1	
永康區	頂南段		1112-0	130	江○○	1/2	
永康區	頂南段		1112-0	130	林○○	1/2	

2

申請人	姓名	地址	聯絡電話	蓋章
	王○○	臺南市永康區○○路○○號	(06)XXX-XXXX	王
	江○○	臺南市永康區○○路○○號	(06)XXX-XXXX	江
	林○○	臺南市永康區○○路○○號	(06)XXX-XXXX	林

此致

臺南市政府

中 華 民 國 110 年 12 月 16 日

欲合併之土地倘有下列情形，**不得合併分配**：

- » 設定不同種類之他項權利
- » 經法院查封、假扣押、假處分
- » 破產登記

請於 111年3月31日前提出申請！

步驟1：
填寫「欲合併地號、面積」及「各土地所有權人個別之持分比例」

步驟2：
填寫申請人「姓名、地址、連絡電話」及「蓋印鑑章 」

四.注意事項(1/2)

土地分配

» 依市地重劃實施辦法第29條，分配面積計算需各項負擔及經地價評議會審議之重劃前後地價定案後，始能精算配回面積。

» 分配結果草案完成後，預計於112年中召開配地草案說明會，說明分配方案及展示分配圖說，並聽取土地所有權人意見，作為土地分配調整參酌之用。

» 拆單或合併分配可行性與否，待本案最小應分配面積訂定後再行分析統計。

繼承問題

» 重劃期間可辦理繼承手續，不受禁止土地移轉及禁建事項限制。

» 若土地所有權人於土地分配公告期滿前死亡，繼承人辦竣繼承登記後，請向臺南政府地政局區段徵收科申請原土地分配結果之所有權人更正為辦竣繼承登記之繼承人名義。

四.注意事項(2/2)

更正事項

» 為避免影響各土地所有權人權益，若有更換通訊住址或聯絡電話者，除於報到時在簽到簿上逕行填載外，會後亦可至後方資料更正處更改，或是逕洽本府地政局區段徵收科辦理資料異動事宜。

異議表達

» 若對本案作業有異議要表達，請於會後填寫「陳述意見單」，填寫完後交與工作人員。

» 市地重劃實施辦法第 16 條，「土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面載明理由與其所有土地坐落、面積及姓名、住址，於簽名或蓋章後，提出於主管機關為之」。

簡報結束 敬請指教

重劃期間相關議題聯繫

臺南市政府地政局區段徵收科

承辦人員：黃小姐

電話：(06)6322231 分機6211

地址：730201臺南市新營區民治路36號3樓