

# 臺南市永康六甲頂醫療專用區市地重劃 土地所有權人座談會 會議議程

日期：中華民國109年5月15日(五)

地點：永康區東橋里活動中心

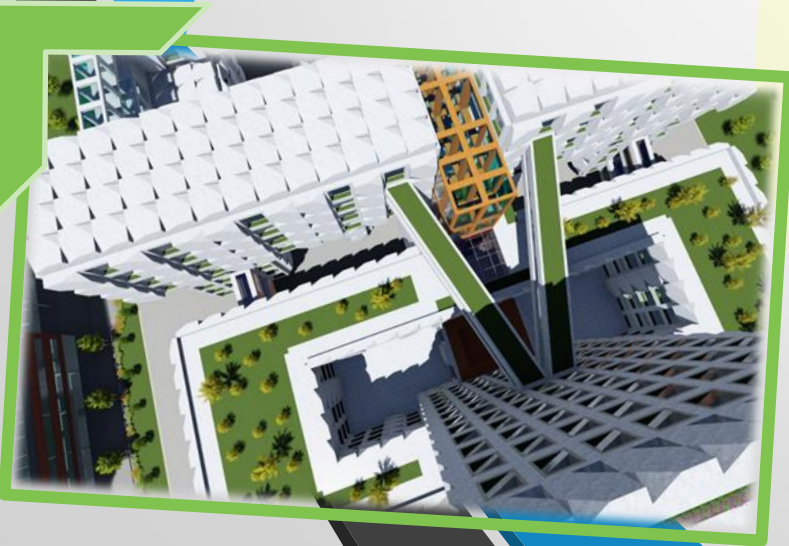
| 時間          | 項目            | 流程內容                    |
|-------------|---------------|-------------------------|
| 9:30-10:00  | 報到            | 土地所有權人簽到                |
| 10:00-10:10 | 主席致詞<br>及來賓介紹 | 說明會議主題<br>及辦理目的         |
| 10:10-10:30 | 簡報說明          | 說明市地重劃作業內容              |
| 10:30-11:00 | 意見交流          | 土地所有權人、利害關係人<br>意見發表及回覆 |
| 11:00       | 會議結束          |                         |



# 臺南市永康六甲頂醫療 專用區市地重劃

## 土地所有權人座談會

**109年5月15日**



# 簡報大綱

- 一. 法規依據
- 二. 計畫內容概要
- 三. 重劃工程項目
- 四. 公共設施負擔
- 五. 重劃費用負擔
- 六. 重劃平均負擔比率
- 七. 重劃程序
- 八. 參與重劃之優惠
- 九. 徵求同意



# 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

「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」業經內政部都市計畫委員會107年6月26日第925次會議、108年1月29日第939次會議及108年12月24日第960次會議審竣，以**市地重劃方式**開發。

本案需徵求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，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。

註:重劃區範圍業於**108年12月5日**邀集相關單位辦理重劃範圍會勘完成

## 二、計畫內容概要(1/4)



61年  
永康六甲頂  
細部計畫

98年  
變更永康六  
甲頂都市計  
畫主要計畫

103年  
變更永康六  
甲頂都市計  
畫主要/細部  
計畫(二通)

106年  
變更六甲頂都  
市計畫圖重製專案  
通盤檢討

107年10月23日  
變更永康六甲頂都市計畫主要  
計畫(第一次通盤檢討)案  
再公開展覽

## 二、計畫內容概要(2/4)

本計畫開發範圍共分2處，面積合計約4.091公頃。

坐落於本市永康區，全區皆為頂南段土地。



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。  
南以柴頭港溪北側為界。  
北以甲頂路為界。

## 二、計畫內容概要(3/4)

### 土地使用計畫面積表

| 分區及用地  |                  | 面積 ( 公頃 ) | 百分比(%) |
|--------|------------------|-----------|--------|
| 使用分區   | 第二種住宅區           | 1.365     | 33.37  |
|        | 醫療專用區            | 1.253     | 30.63  |
|        | 小計               | 2.618     | 63.99  |
| 公共設施用地 | 公園用地             | 0.708     | 17.31  |
|        | 廣場用地 ( 兼供停車場使用 ) | 0.200     | 4.89   |
|        | 廣場用地             | 0.022     | 0.54   |
|        | 廣場用地 ( 兼供道路使用 )  | 0.018     | 0.44   |
|        | 道路用地             | 0.525     | 12.83  |
|        | 小計               | 1.473     | 36.01  |
| 總計     |                  | 4.091     | 100.00 |

## 二、計畫內容概要(4/4)

### 💡 土地使用分區管制內容

### 都市計畫規劃

#### 建蔽率及容積率

| 項目           | 建蔽率 ( % ) | 容積率 ( % ) | 備註                         |
|--------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 第二種住宅區       | 60        | 200       |                            |
| 醫療專用區 ( 附一 ) | 60        | 200       | 得於申請建照前完成繳交代金後，提升容積率至420%。 |

#### 建築線退縮規定

| 分區及用地別   | 退縮建築規定             | 備註                               |
|----------|--------------------|----------------------------------|
| 住宅區      | 自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。 | 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。 |
| 醫療專用區(附) |                    | 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。          |

#### 停車空間劃設標準

| 總樓地板面積                                  | 停車位設置標準 |              |
|-----------------------------------------|---------|--------------|
|                                         | 住宅區     | 醫療專用區 ( 附一 ) |
| 250平方公尺以下 ( 含250平方公尺 )                  | 設置1部    | 設置2部         |
| 超過250平方公尺至400平方公尺                       | 設置2部    | 設置4部         |
| 超過400平方公尺至550平方公尺                       | 設置3部    | 設置6部         |
| 超過550平方公尺，每增加150平方公尺                    | 增設1部    | 增設2部         |
| 如建築線僅得於4公尺人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。 |         |              |

# 三、重劃工程項目

整地工程

管線工程

景觀工程

排水滯洪工程

公共工程

汙水工程

## 四、公共設施負擔

### 公共設施用地項目及負擔面積

| 項 目       |                  | 面積(公頃) | 占重劃區比例(%) |
|-----------|------------------|--------|-----------|
| 公共設施用地    | 公園用地             | 0.708  | 17.31     |
|           | 廣場用地 ( 兼供停車場使用 ) | 0.200  | 4.89      |
|           | 廣場用地             | 0.022  | 0.54      |
|           | 廣場用地 ( 兼供道路使用 )  | 0.018  | 0.44      |
|           | 道路用地             | 0.525  | 12.83     |
| 公共設施用地總面積 |                  | 1.473  | 36.01     |

### 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

重劃總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{14,730 - 65.30}{40,910 - 65.30} = \frac{14,664.70}{40,844.70} \approx 35.90\% \text{ (實際以經內政部核定之重劃計畫書為準)}$$

# 五、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                         |
|------|----------|-----------|----------------------------|
| 工程費用 |          | 17,300.00 |                            |
| 重劃費用 | 地上物拆遷補償費 | 5,045.04  |                            |
|      | 重劃業務費    | 613.65    |                            |
|      | 小計       | 5,658.69  |                            |
| 貸款利息 |          | 1,564.51  | 貸款期間4年，依5大銀行平均放款利率2.63%計算。 |
| 合計   |          | 24,523.20 |                            |

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。

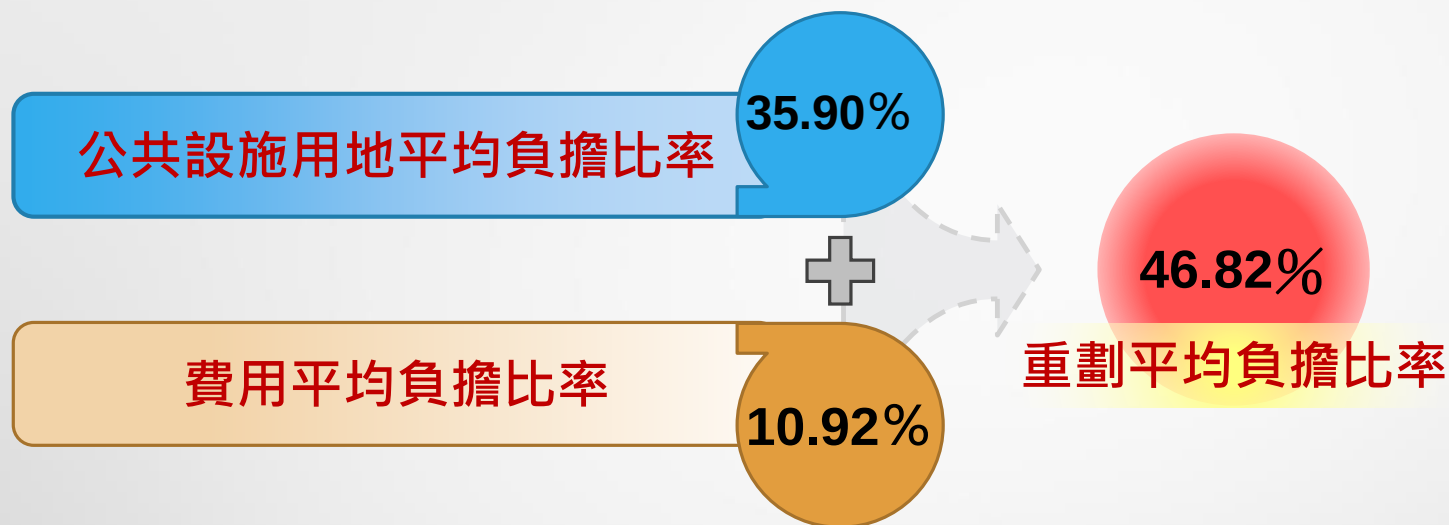
## 💡 費用負擔平均負擔比率

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

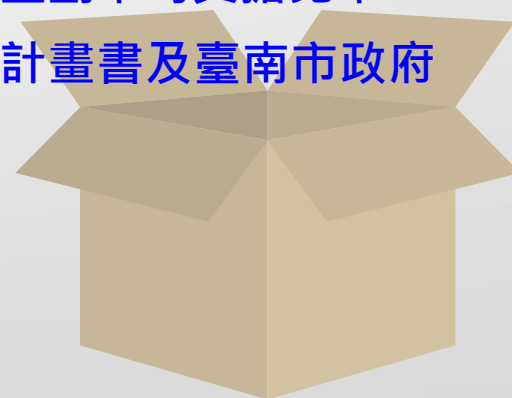
重劃後平均地價×(重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$= \frac{17,300 \text{ 萬元} + 5,659 \text{ 萬元} + 1,565 \text{ 萬元}}{5.5 \text{ 萬元/平方公尺} \times (40,910 - 65.30)} \approx 10.92\% \text{ (實際以經內政部核定之重劃計畫書為準)}$$

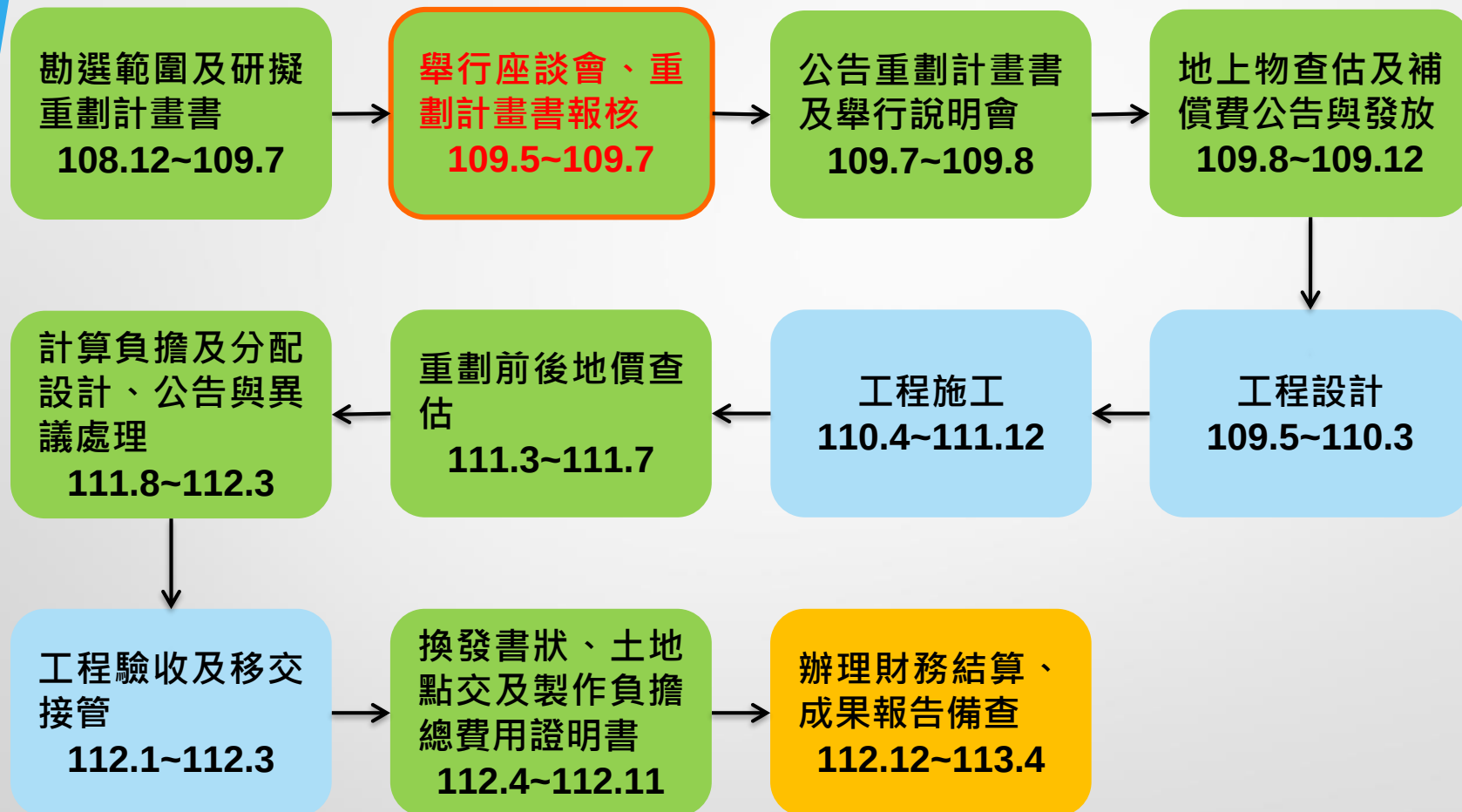
## 六、重劃平均負擔比率



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



# 七、重劃程序(1/2)



 工作預定進度得視實際狀況酌予調整

# 七、重劃程序(2/2)

## 地上物查估作業(預計109年8月至109年12月)

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：

- |                                                            |                                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> <u>合法建築物</u> 之補償費      | <input checked="" type="checkbox"/> 搬遷獎勵金       |
| <input checked="" type="checkbox"/> <u>無法提出合法證明建物</u> 之救濟金 | <input checked="" type="checkbox"/> 農林作物補償費     |
| <input checked="" type="checkbox"/> 工廠動力機具、生產原料或經營設備遷移費    | <input checked="" type="checkbox"/> 畜產、水產養殖物遷移費 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <u>合法</u> 營業損失         | <input checked="" type="checkbox"/> 墳墓遷移費       |

## 建築改良物之禁、限建(預計109年7月至109年12月)

為避免辦理地上物查估作業期間，建築物增建、改建等增加重劃作業困擾及費用負擔。(平均地權條例第59條)

### × 禁止或限制事項：

建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

# 八、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。

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。

### 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。

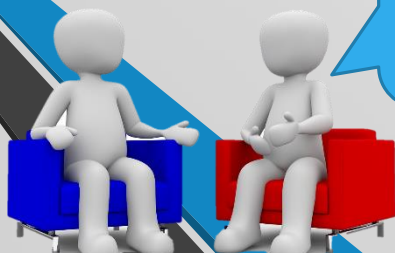
# 九、徵求同意

本重劃區重劃平均負擔比率為46.82%(大於45%)，需徵得重劃區內**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**(平均地權條例第60條)。

| 類別   |      | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)  | 備註                                   |
|------|------|---------------------|--------|--------------------------------------|
| 公有土地 | 中華民國 | 1,345.47            | 3.29   | 抵充面積:65.3                            |
| 私有土地 |      | 39,586.68           | 96.71  | 1.自然人：33人<br>2.奇美醫療財團法人<br>3.公司行號：1間 |
| 總計   |      | 40,932.15           | 100.00 |                                      |

同意書請於**109年05月29日前**郵寄或親送至臺南市新營區民治路36號3樓(地政局區段徵收科)收。

本府將於座談會後連繫各土地所有權人進行**逐戶拜訪**，使土地所有權人充分瞭解市地重劃之作業流程，以蒐集相關意見並爭取更多地主支持及認同，使開發案能順利推動。



# 簡報結束 敬請指教

若有更換通訊住址或聯絡電話者，會後請至後方資料更正區更改，或是逕洽本府辦理資料異動事宜。

