

會議流程

時間	內容
09:30 - 10:00	簽到
10:00 - 10:10	主席致詞
10:10 - 10:30	簡報進行
10:30 - 11:30	意見交流
11:30	會議結束

臺南市怡中市地重劃 土地所有權人座談會



民國109年5月6日

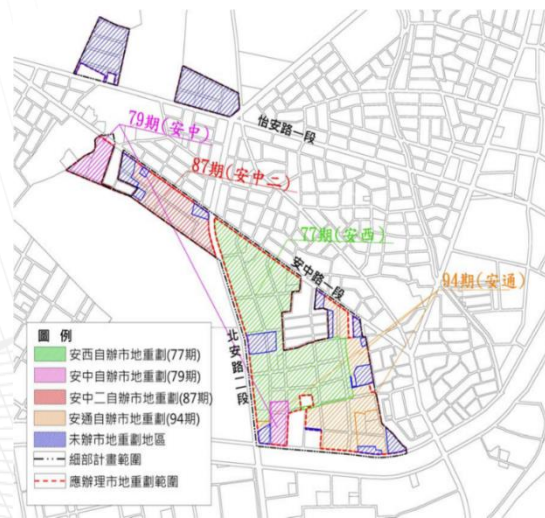
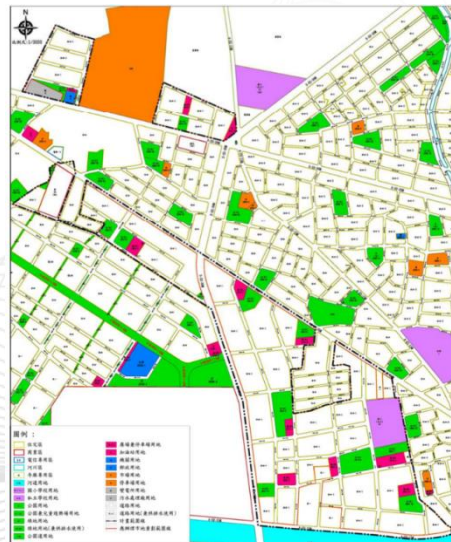
簡報大綱

- 一. 計畫內容概要
- 二. 重劃工程項目
- 三. 重劃平均負擔比率
- 四. 重劃程序
- 五. 地上物查估補償
- 六. 重劃分配原則
- 七. 參與重劃之優惠

一、計畫內容概要(一)

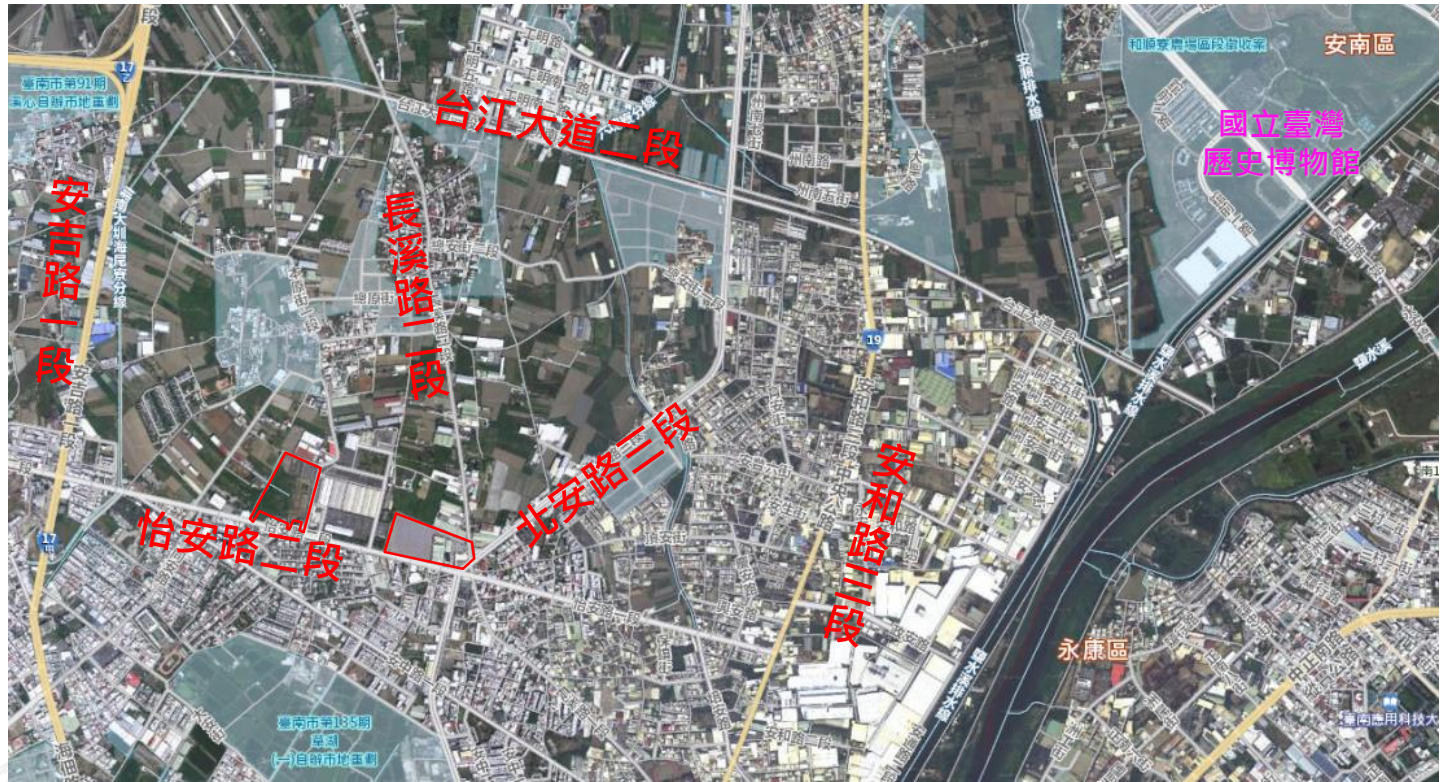
計畫緣起

- 「變更臺南市安南區細部計畫A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」計畫書於108年11月28日零時起發布實施，範圍內將應以市地重劃方式開發尚未辦理市地重劃地區劃分為3個單元
- 然因安中路一段南側區塊與怡安路二段北側區塊開發程度不同，土地公告現值差異過大，經臺南市市地重劃委員會108年第2次會議審議，決議以怡安路二段北側之重劃單元(1)及重劃單元(2)區塊作為本次市地重劃辦理範圍



一、計畫內容概要(二)

計畫位置



本重劃區位於臺南市安南區東南方，鹽水溪排水路之北側，鄰接草湖寮、安順及總頭寮地區，緊鄰台南市綜合農產品批發市場，生活機能條件優越，惟公共設施及道路系統尚未完善，重劃後有助於環境品質提昇

一、計畫內容概要(三)

市地重劃範圍



本重劃區位於「變更臺南市安南區細部計畫A15區(和順地區原農漁區變更為住宅區)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」之第一重劃單元及第二重劃單元地區，全區皆為怡中段土地，面積約8.92公頃，範圍四鄰敘明如下：

- (一) 南以怡安路二段(3-33-20M計畫道路)為界
- (二) 東以北安路三段(3-32-30M計畫道路)為界
- (三) 西以AN15-24-10M計畫道路(尚未開闢)為界
- (四) 北以本原街一段97巷 (AN15-20-10M計畫道路)為界

一、計畫內容概要(四)

都市計畫內容

土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	占計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	5.89	66.03
	小計	5.89	66.03
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.44	4.93
	廣場用地(兼停車場使用)	0.32	3.59
	綠地	0.10	1.12
	道路用地	2.17	24.33
	小計	3.03	33.97
總計		8.92	100.00



圖例

住	住宅區	商	商業區	電二	第二種電信專用區	高(高)	高速公路用地兼供道路使用
灌	灌溉設施專用區	乙工	乙種工業區	鄰里	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	道	道路用地
鄰	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	零工	零星工業區	市	市場用地	人	行人專用區
停	停車場用地	農	農業區	停	停車場用地	本	本計畫範圍
廣	廣場用地(兼供道路使用)	河	河川區	廣	廣場用地兼供自行車道使用		
文	文教區(供私立崑山科技大學使用)	高	高速公路用地				

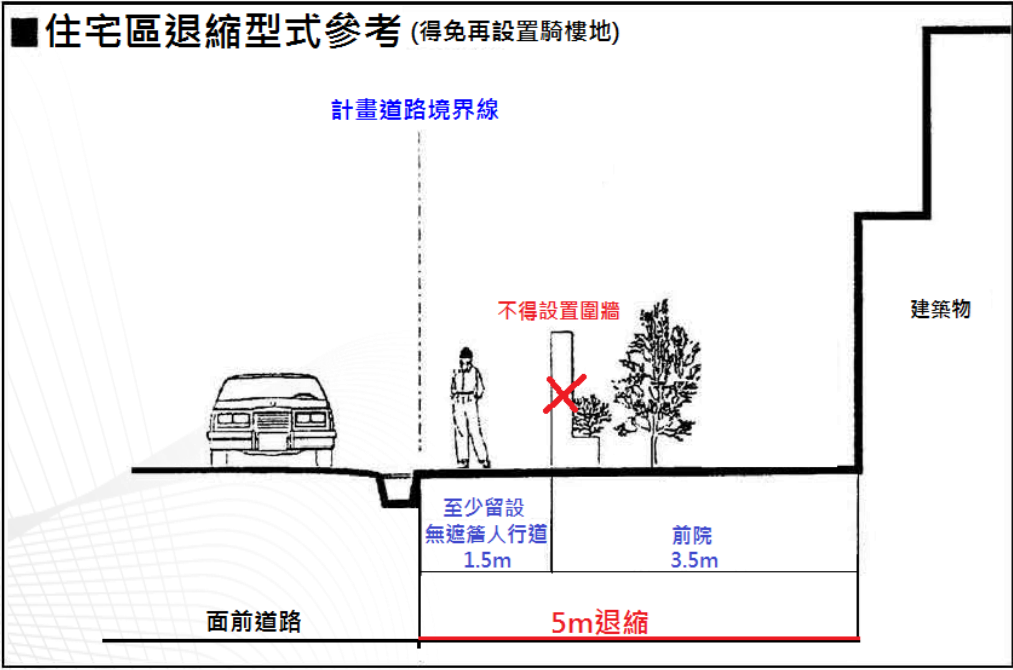
一、計畫內容概要(五)

都市計畫規劃



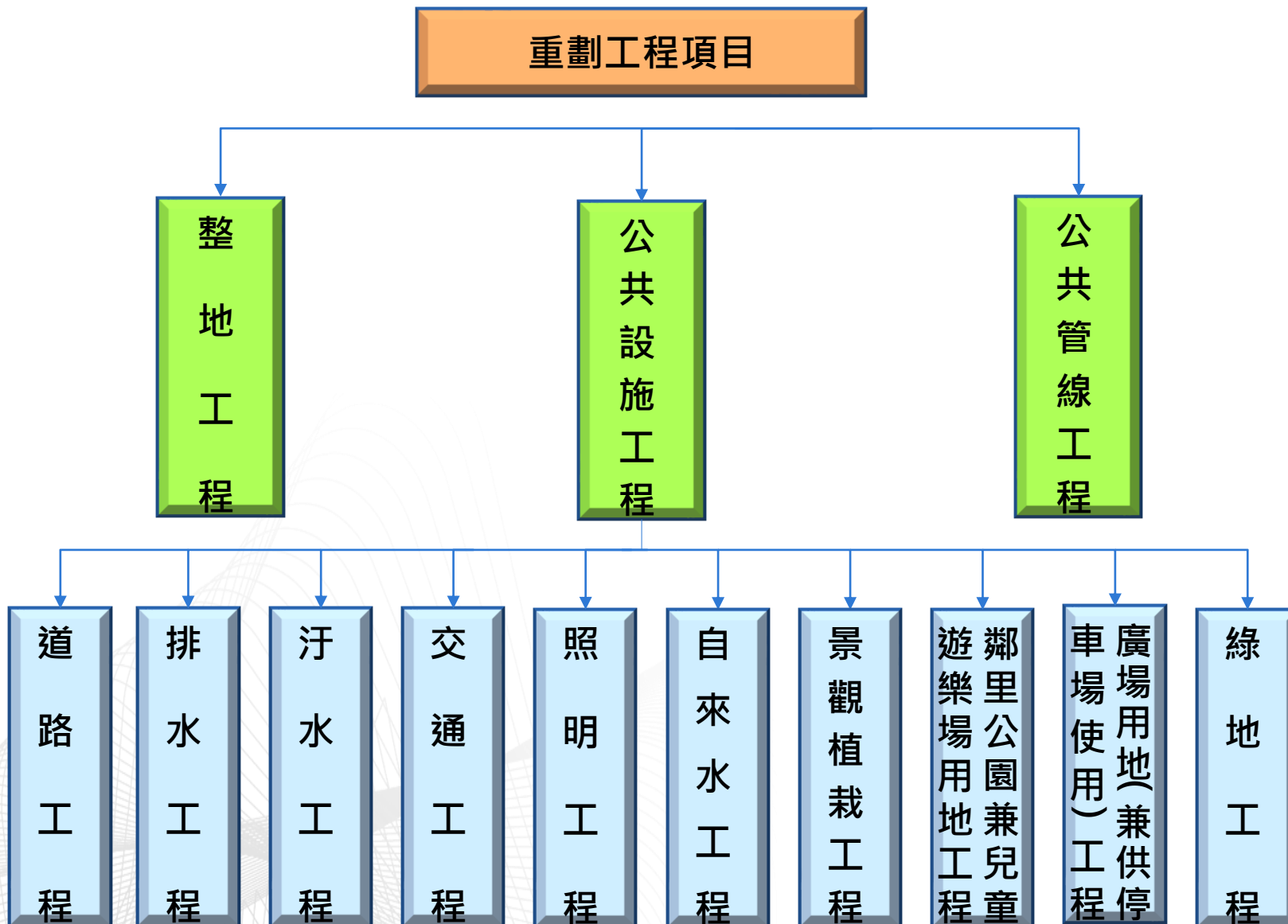
土地使用分區管制要點

	住宅區	其他分區
建蔽率/容積率	住四-1：50/180(%)	綠地、廣場：0%
退縮建築規定	道路境界退縮5m (人行步道1.5m及前院3.5m)	道路境界退縮5m



住宅區退縮建築物示意參考圖

二、重劃工程項目



三、重劃平均負擔比率-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

重劃總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{3.03 \text{公頃} - 0 \text{公頃}}{8.92 \text{公頃} - 0 \text{公頃}} = \frac{3.03}{8.92} = \underline{\underline{33.97\%}}$$

三、重劃平均負擔比率-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	36,041	各工程項目詳后說明
重劃費用	7,967	依都市計畫事業及財務計畫預估。
小計	44,008	
貸款利息	4,815	貸款利息依五大銀行109年3月12日 平均基準利率2.63%，計息4年。
合 計	48,823	

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、重劃平均負擔比率-重劃費用負擔

項 目		項目金額(萬元)	合計金額(萬元)
工程費用	整地工程	土方挖填	588.00
		市場及工廠等地上物拆除	1387.95
		拆除之廢棄物處理	2378.93
	道路工程	4,071.38	4,071.38
	排水工程	側溝及箱涵	5126.21
		地下滯洪池及抽水機等設施	2315.00
	汙水工程	1,565.60	1,565.60
	共同管道	2,957.71	2,957.71
	交通工程	91.98	91.98
	照明工程	841.51	841.51
	號誌工程	400.00	400.00
	自來水工程	1,624.31	1,624.31
	景觀植栽工程	1,567.77	1,567.77
	假設工程	1,494.98	1,494.98
	工程相關管理及保險費	3,437.02	3,437.02
間接工程	6,192.72	6,192.72	
合計		-	36,041.07

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、重劃平均負擔比率-重劃費用負擔

✧ 費用平均負擔比率

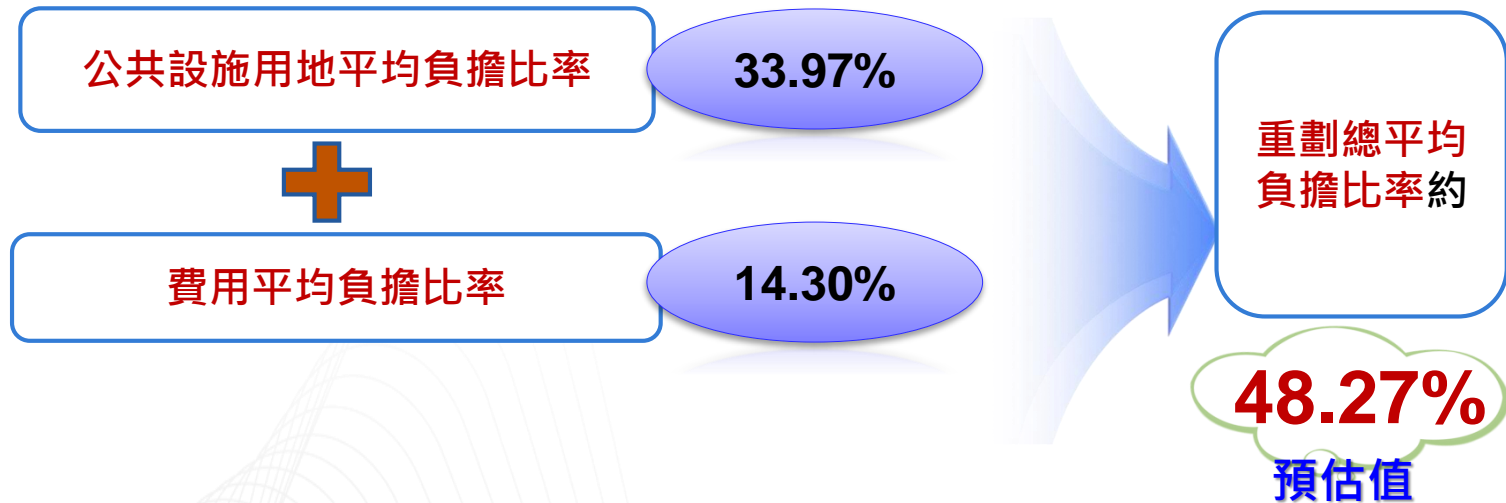
工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

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)

$$= \frac{36,041 \text{ 萬元} + 7,967 \text{ 萬元} + 4,815 \text{ 萬元}}{38,280 \text{ 萬元/公頃} \times (8.92 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃})} = \underline{\underline{14.30\%}}$$

三、重劃平均負擔比率

✧ 重劃總平均負擔比率 =



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

三、重劃平均負擔比率-徵求同意

臺南市怡中市地重劃同意書

歸戶號

為促進土地建築使用以達到地盡其利之目的，立同意書人_____所
有下列土地，同意參加貴府擬辦理之臺南市怡中市地重劃，並依平
均地權條例第 60 條及市地重劃實施辦法第 21 條規定共同負擔重劃
區內公共設施用地負擔及費用負擔，及按市地重劃有關規定計算負
擔並分配土地。

一、重劃區範圍如附範圍圖，總面積約 8.92 公頃。

二、公共設施用地負擔項目、面積及比率：

(一)公共設施用地負擔項目：鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地(兼停車
場使用)、綠地、道路用地。

(二)公共設施用地負擔面積：3.03 公頃。

(三)公共設施用地平均負擔比率：33.97 %。

三、舉辦重劃工程項目：整地工程、公共管線工程、道路工程、排水工程、汙
水工程、交通工程、照明工程、自來水工程、景觀植栽工程。

四、重劃費用金額及負擔比率：(各項費用得依實際執行相互挪用支應)

(一)工程費用總額：新臺幣 36,041 萬元。

(二)重劃費用總額：新臺幣 7,967 萬元。

(三)貸款利息總額：新臺幣 4,815 萬元。

(四)費用負擔比率：14.30 %。

五、重劃平均負擔比率：48.27 %。(公共設施用地負擔比率+費用負擔比率)

六、同意參加重劃之土地標示及面積如附表。

七、本同意書請於 **109 年 11 月 31 日前**寄至臺南市安平區永華路 2 段 6 號 9
樓(地政局市地重劃科)收。

此 致

臺南市政府

土地所有權人：

(簽名蓋章)

國民身分證統一編號/統一編號：

住址：

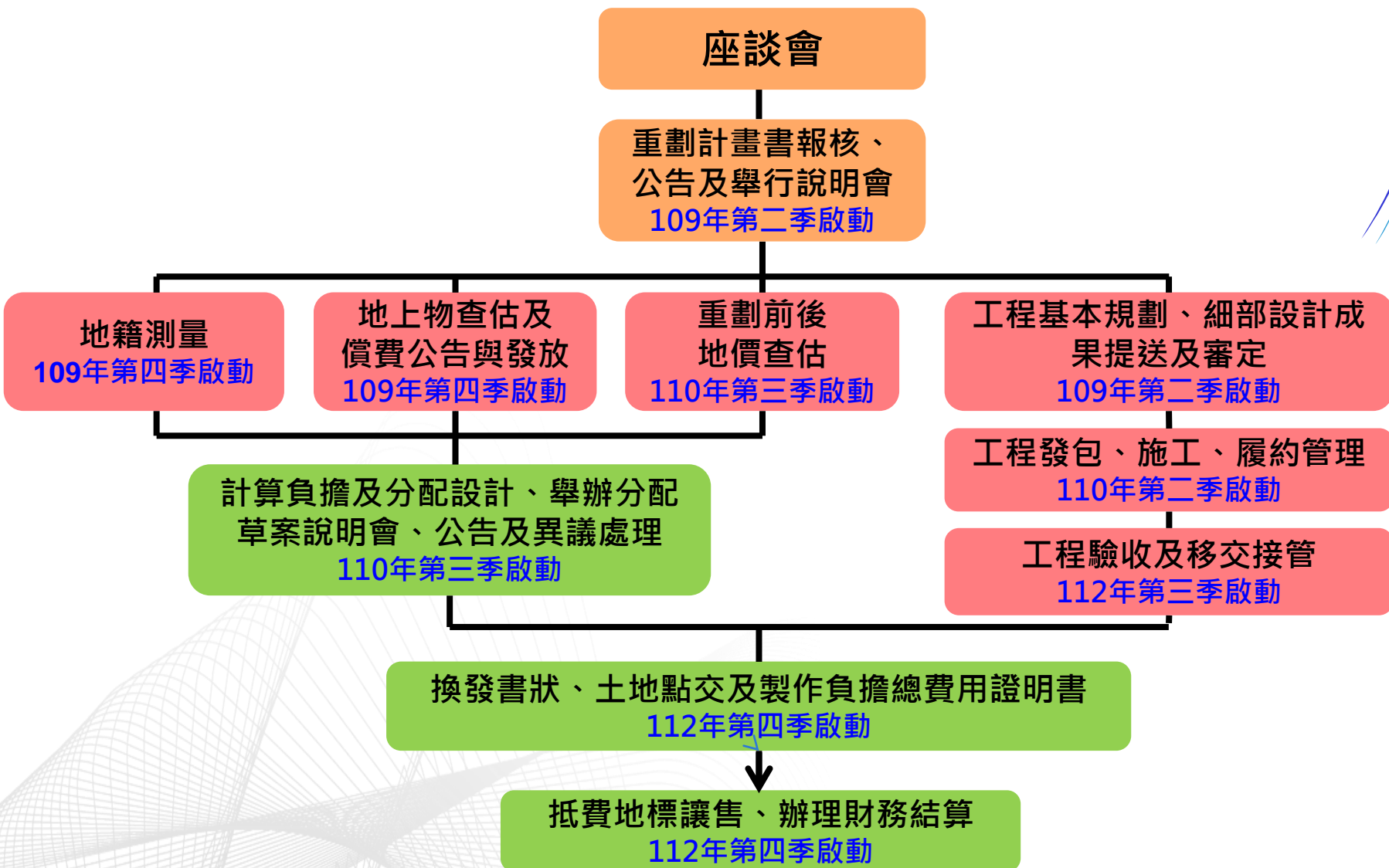
中 華 民 國 年 月 日

■ 本重劃區依平均地權條例第 60 條規定，本案應徵求私有地主過半數之同意

■ 同意書應附印鑑證明或可供市府核對之身分證明文件

■ 同意書請於109年11月31日前，寄至臺南市安平區永華路2段6號9樓臺南市政府地政局市地重劃科收

四、重劃程序



五、地上物查估補償

■ 查估日期

徵得土地所有權人同意及重劃計畫書報核後辦理地上物查估補償事宜，詳細日期會函文通知各土地所有權人

■ 查估流程

函文通知各土地所有權人→依排程於現場會勘→編製地上物查估成果→提交審查→審查通過後公告30日→異議處理(需於公告期間內以書面提出)→地上物拆遷→拆遷補償領取

■ 查估對象

重劃範圍內土地(全查，如不影響公共設施或後續土地分配，可提出申請保留不拆遷)

■ 補償標準

依據現場實況及客觀行情，遵循臺南市查估相關基準、不動產估價技術規則相關規定及國內外之不動產估價理論

※臺南市查估相關基準

1. 臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例(民國109年1月21日修正)
2. 臺南市農作改良物徵收補償費查估標準
3. 臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準
4. 臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準
5. 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
6. 臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法
7. 土地及土地改良物徵收營業損失補償基準

六、重劃分配原則

- 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

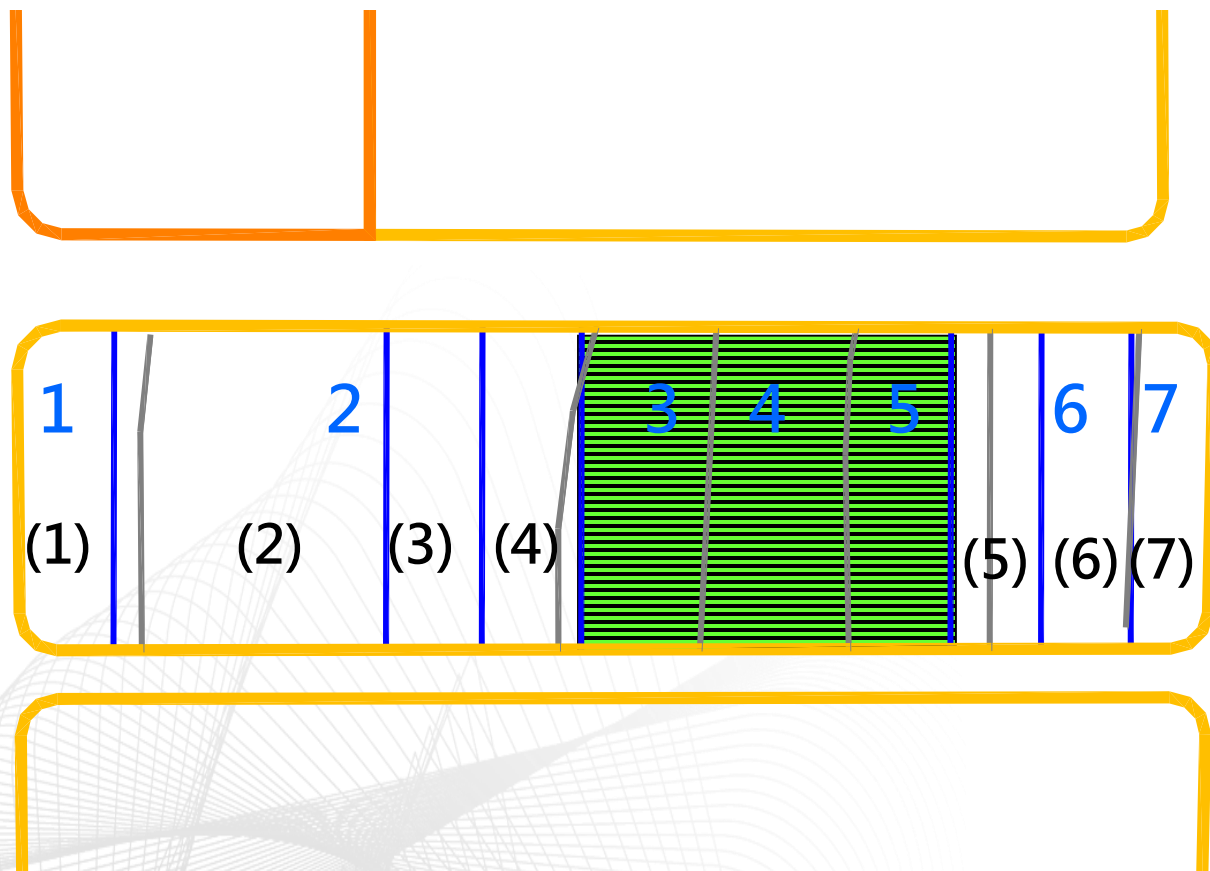




圖 例

1 重劃前位置

(1) 重劃後分配位置

 重劃前地籍線

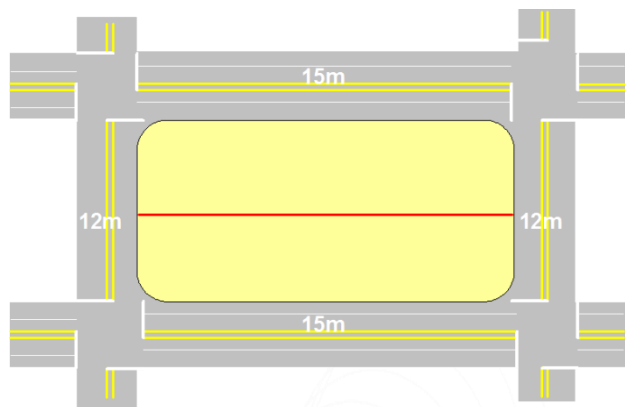
 重劃後地籍線

 抵費地

六、重劃分配原則

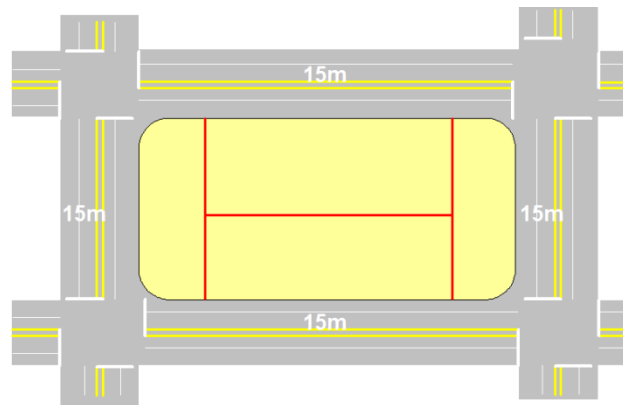
「-」字型規劃：

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。



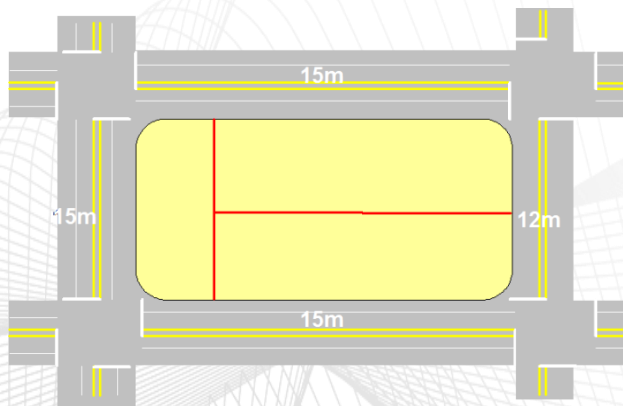
「H」字型規劃：

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。



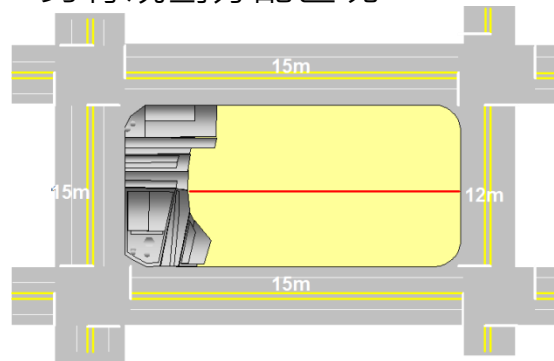
「T」字型規劃：

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。



六、重劃分配原則

- 未達全區最小分配面積標準1/2者，建議申請與他人合併分配，或調配至其他街廓

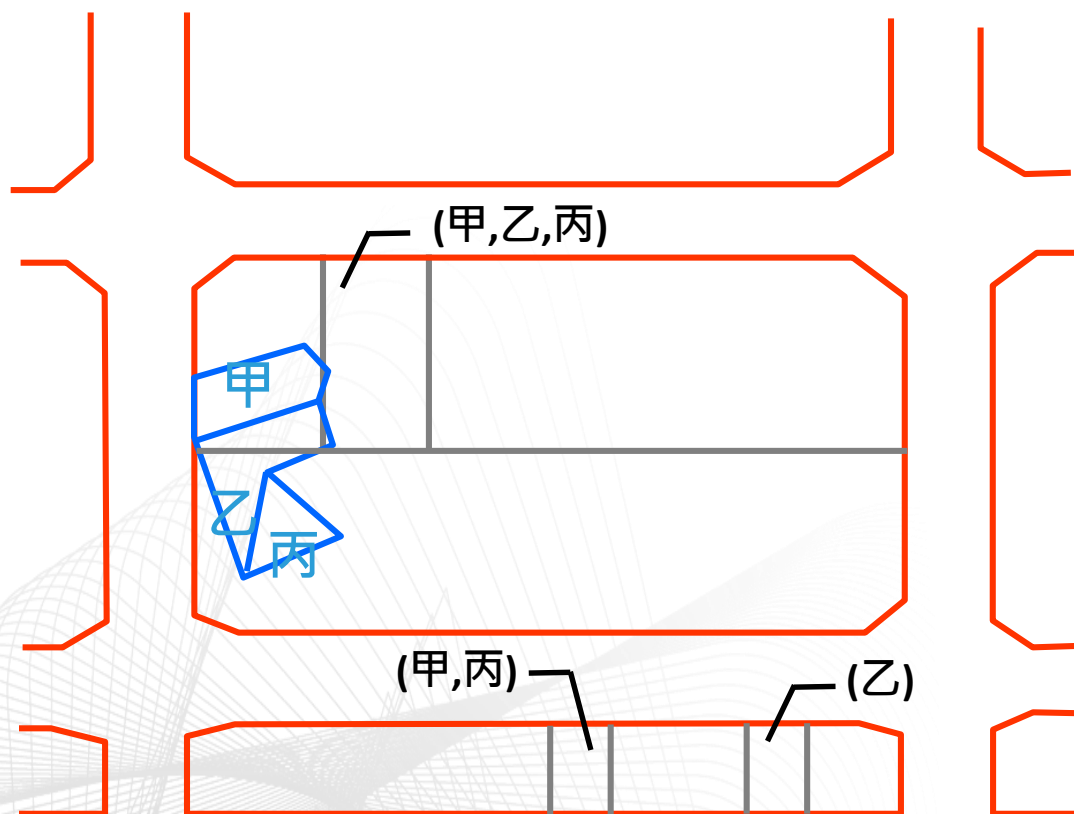
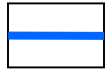



圖 例

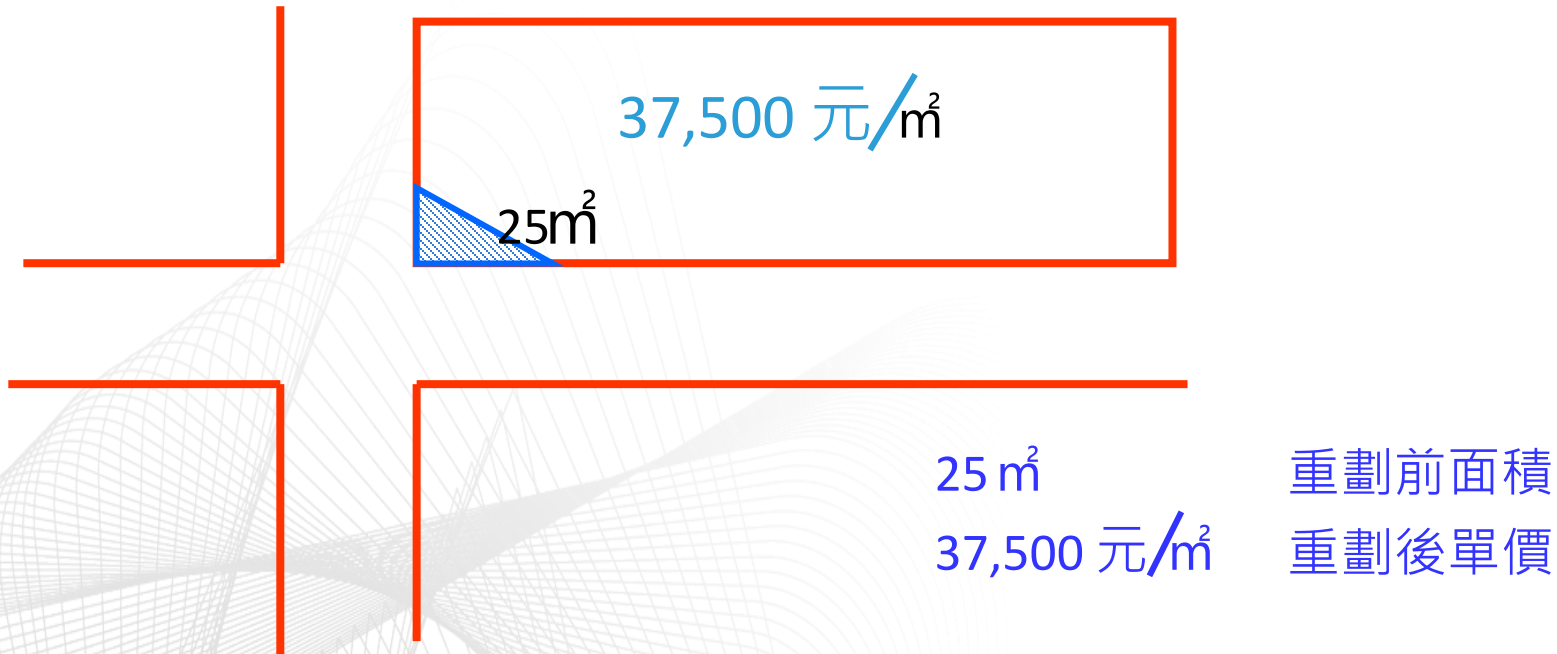
- 甲 重劃前位置
- (甲) 重劃後分配位置
-  重劃前地籍線
-  重劃後地籍線

六、重劃分配原則

- 未達全區最小分配面積標準1/2者，如不申請與他人合併分配，領取現金補償

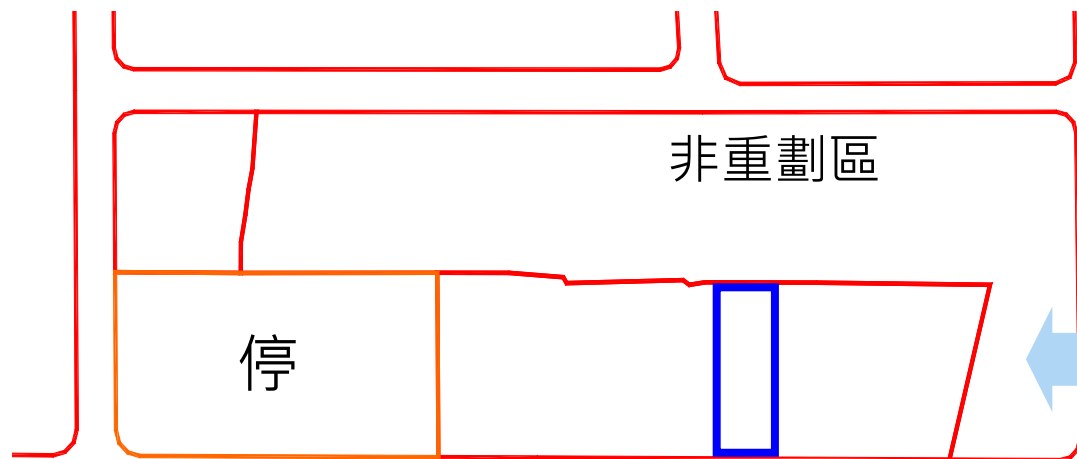
- 案例計算：

$$37,500 \text{ 元/平方公尺} (\text{重劃後單價}) \times 25 \text{ 平方公尺} (\text{重劃前面積}) = 937,500$$



六、重劃分配原則

- 土地如位於公共設施用地者，調整分配之



調配至相同或次級路寬之街廓

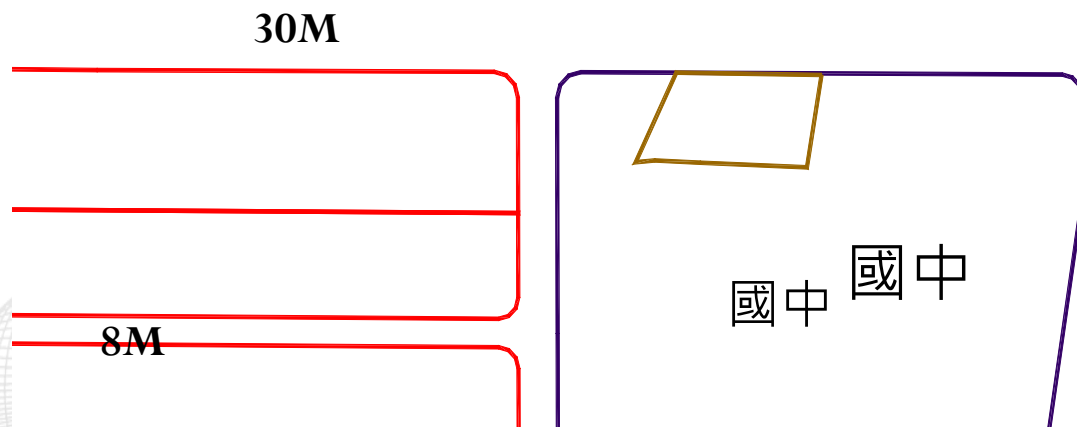
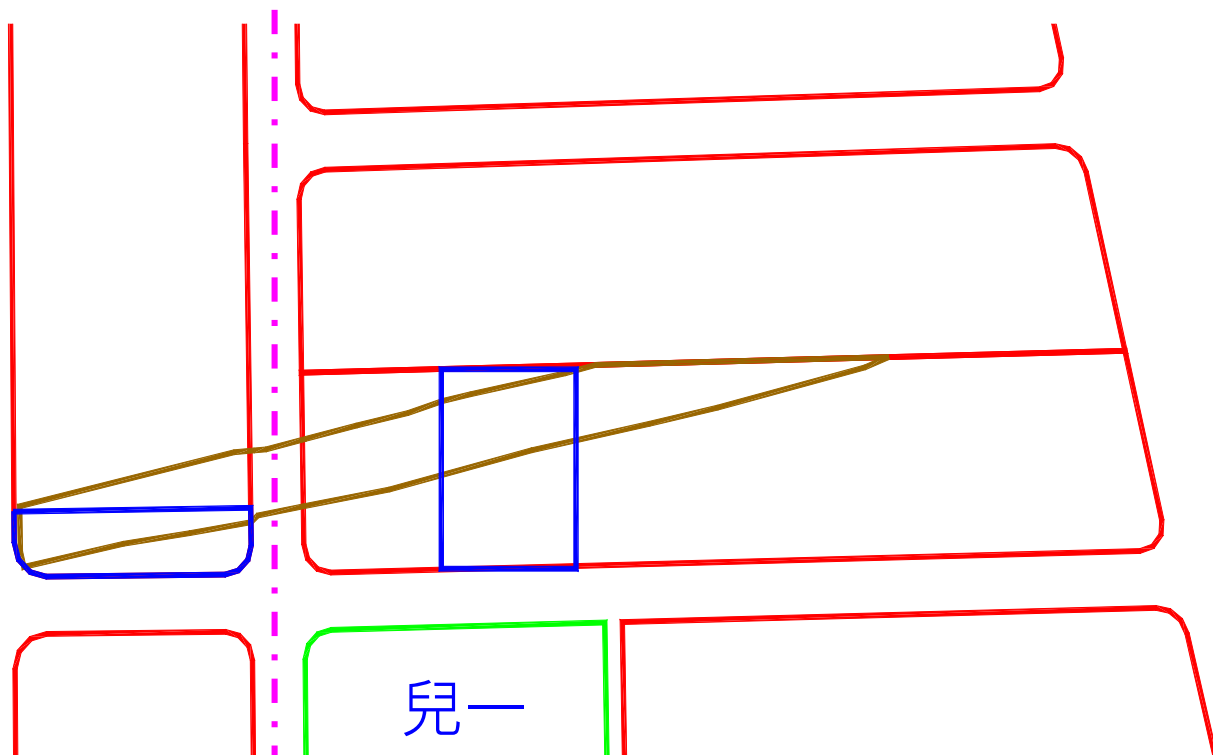


圖 例

- 街廓線
- 重劃前地籍線
- 重劃後地籍線

六、重劃分配原則

- 土地如位於公共設施用地者，調整分配之



依道路中心線為界，向兩側街廓分配

圖 例

- 街廓線
- 重劃前地籍線
- 重劃後地籍線

六、重劃分配原則

- 土地如位於公共設施用地者，調整分配之

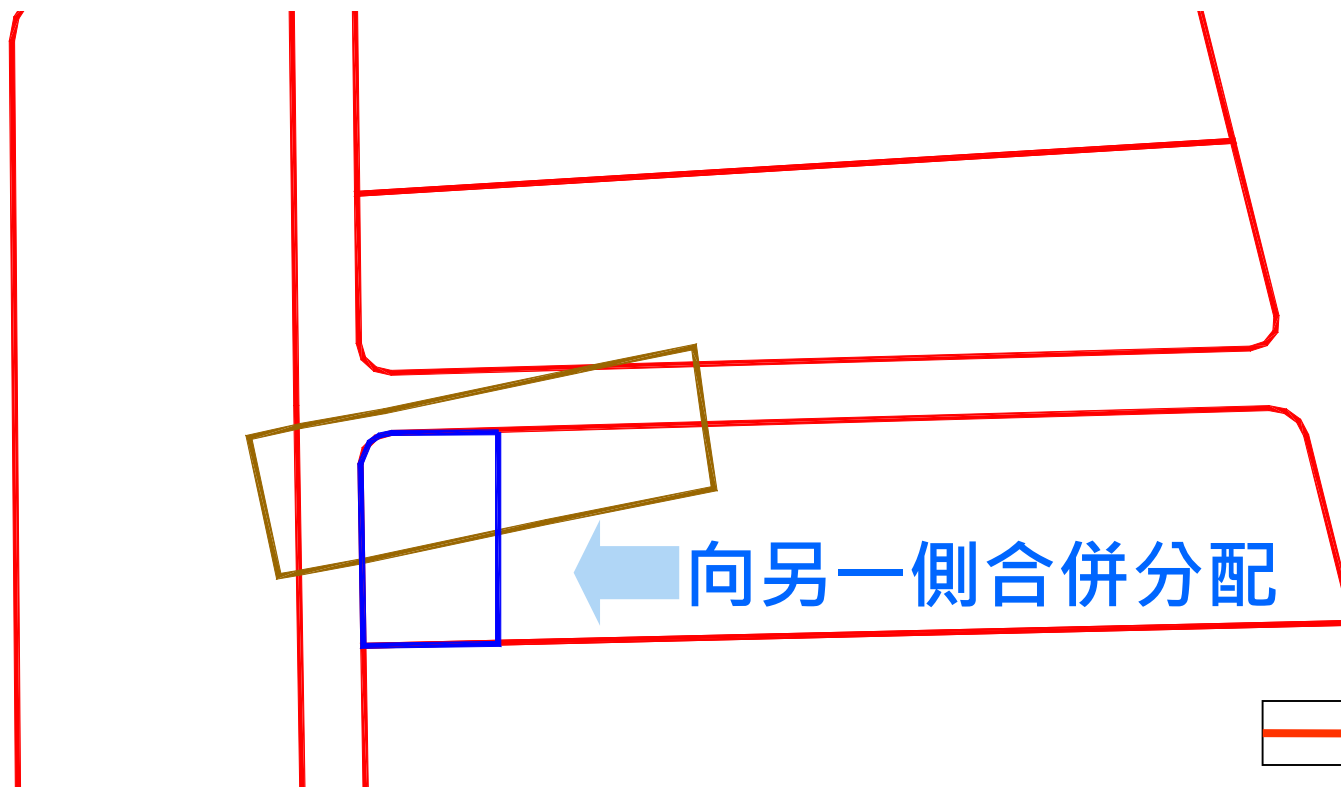
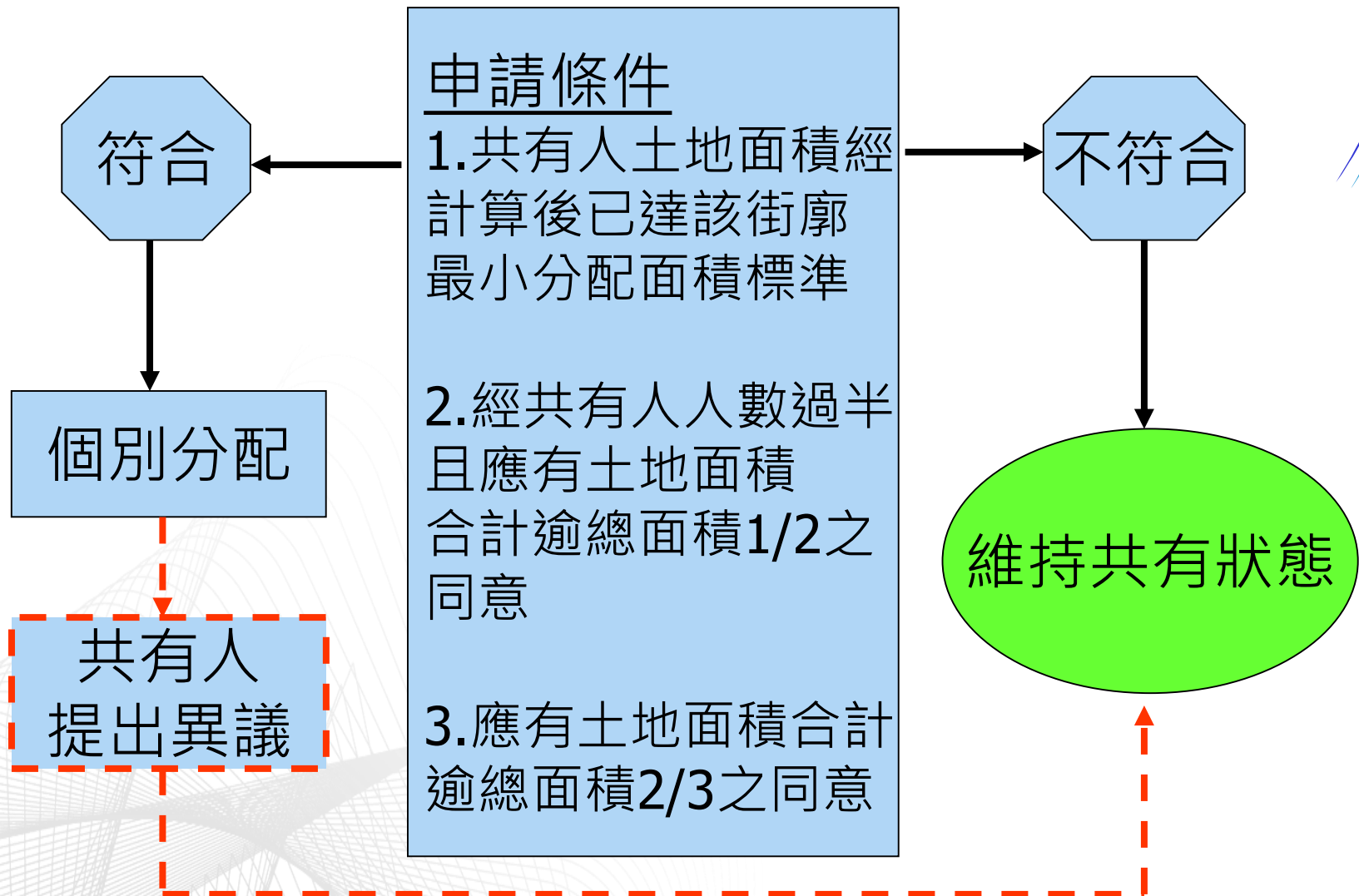


圖 例

- 街廓線
- 重劃前地籍線
- 重劃後地籍線

六、重劃分配原則

■ 分別共有土地申請個別分配



六、重劃分配原則

- 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

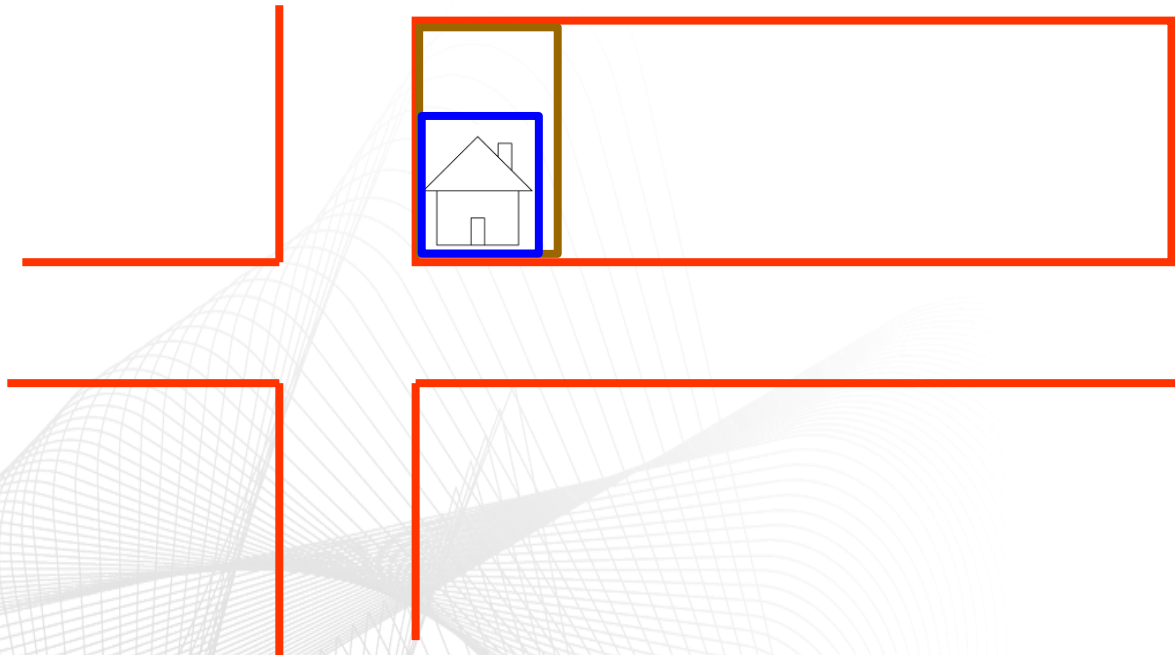





圖 例

-  街廓線
-  重劃前地籍線
-  重劃後地籍線

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。

聯絡資訊:

臺南市政府地政局市地重劃科

承辦：戴志安 科員

電話：06-2991111轉7718

地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

在地服務窗口:

鉅識測繪科技有限公司

聯絡人：蘇于滇

電話：06-2029595

地址：臺南市永康區永平街45巷3號

簡報結束

