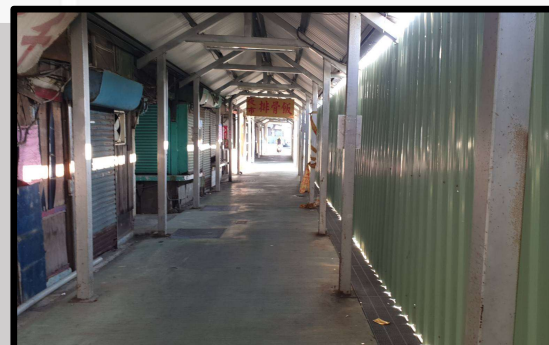


臺南市新營第二市場市地重劃 土地所有權人座談會

民國112年3月31日



日期：中華民國112年3月31日(五)

會議議程	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	說明市地重劃作業內容
	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	

📍 地點：臺南市新營區公所3樓禮堂(台南市新營區中正路30號)

-
- A detailed map of the Xinying area in Tainan, Taiwan. The map shows a network of streets including 復興路 (Fuxing Road), 成功街 (Gongcheng Street), 長春街 (Changchun Street), 武侯街 (Wuhou Street), 南昌街 (Nanchang Street), 延平路 (Yanping Road), 新進路 (Xindin Road), and 中山路 (Zhongshan Road). Key locations marked include 新營第一市場 (Xinying First Market), 新營第二市場 (Xinying Second Market, outlined in red), 南光大飯店 (Nanguang Hotel), 陳記鱔魚麵 (Chen's Eel Noodle), 全味香食品 (Quanwei Xiang Food), 阿崙的店 (A-lun's Shop), 康樂胚芽意麵 (Kangle Embryo Noodle), 阿國鵝肉 (A-guo Goose Meat), and 屋台車燒烤/屋台車食堂 (Yutai Car BBQ/Restaurant). Green arrows indicate directions: 往民治市政中心 (To Minzhi Municipal Center), 往新營火車站 (To Xinying Train Station), and 往柳營 (To Liuying). A legend box in the bottom right corner explains the red outline: 圖例 (Legend), 新營第二市場 (Xinying Second Market), 市地重劃範圍 (Municipal Land Reclamation Area).

一、法令依據

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

依據107年10月30日內政部都市計畫委員會第933次會議及108年8月13日第951次會議審議「變更新營都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）」，審決並附帶條件規定以市地重劃方式開發

二、計畫內容概要(1/4)

5

(一) 重劃區範圍

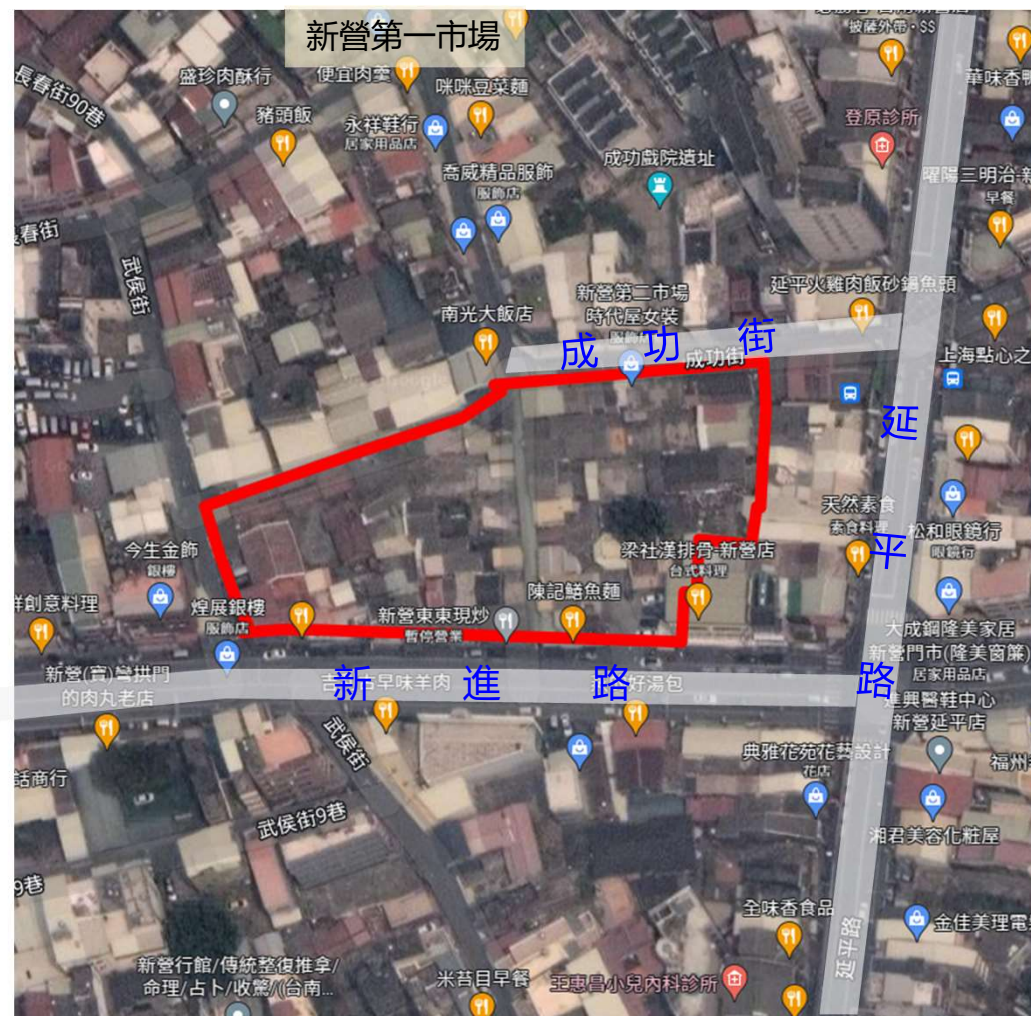
1. 範圍坐落

本案坐落於本市新營區，包含延平段部分土地，**面積約4,737平方公尺。**

(實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)

2. 範圍四至：

- ▶ 東至延平段479、490、492、500地號東側。
- ▶ 西至延平段536-2、536-3、536-4、536-1地號西側。
- ▶ 南至新進路二段。
- ▶ 北至成功街。



二、計畫內容概要(2/4)

6

(二)都市計畫規劃-土地使用計畫面積表

土地使用分區		面積 (m ²)	比例
可建築用地	商業區	3,551	74.96%
公共設施用地	廣場兼停車場用地	1,186	25.04%
全區合計		4,737	100.00%



二、計畫內容概要(3/4)

7

(三)土地使用分區管制內容

1. 建蔽率及容積率:

項目	建蔽率 (X)	容積率 (%)	備註
商業區	$70\% < X \leq 80\%$	$\leq 320\%$	
	$60\% < X \leq 70\%$	$\leq 340\%$	
	$X \leq 60\%$	$\leq 360\%$	

2. 建築線退縮規定:

分區及用地別	退縮建築規定	備註
商業區	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。 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

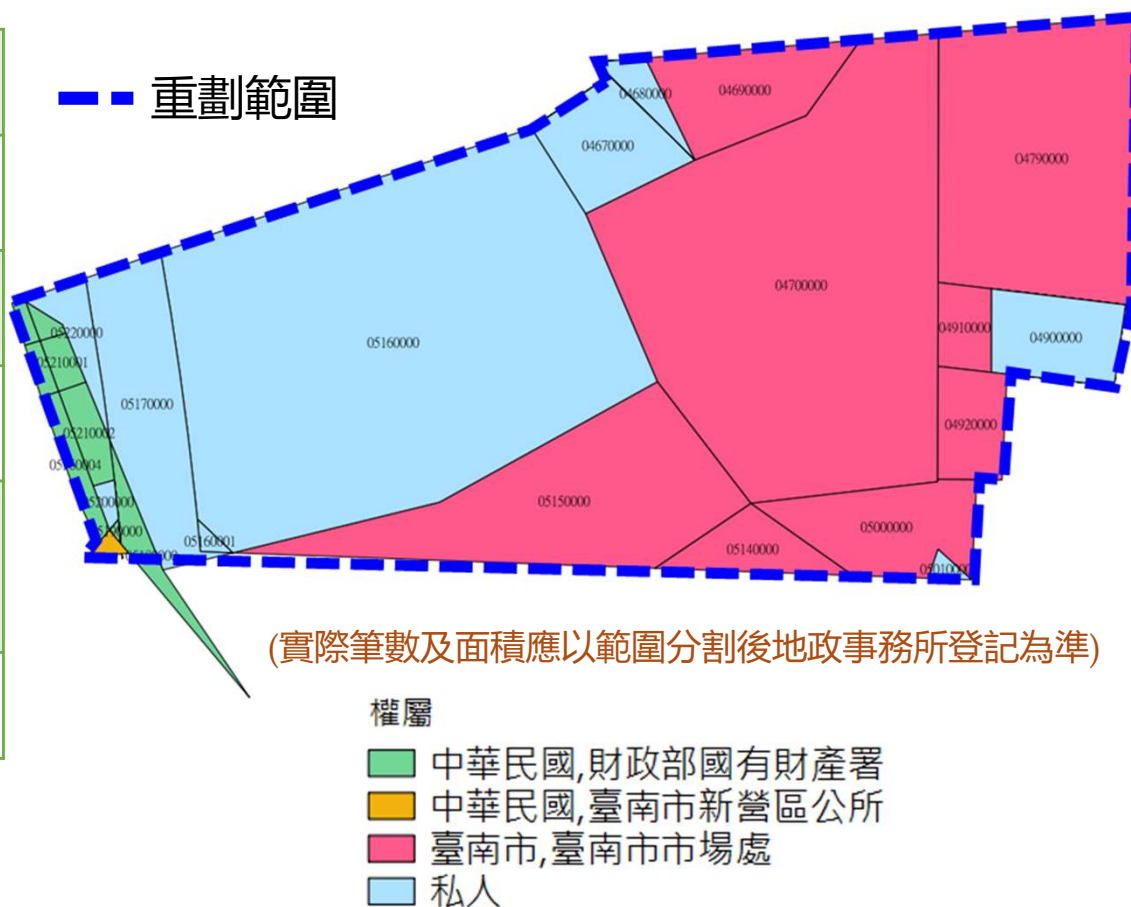
二、計畫內容概要(4/4)

8

(四)土地權屬分布

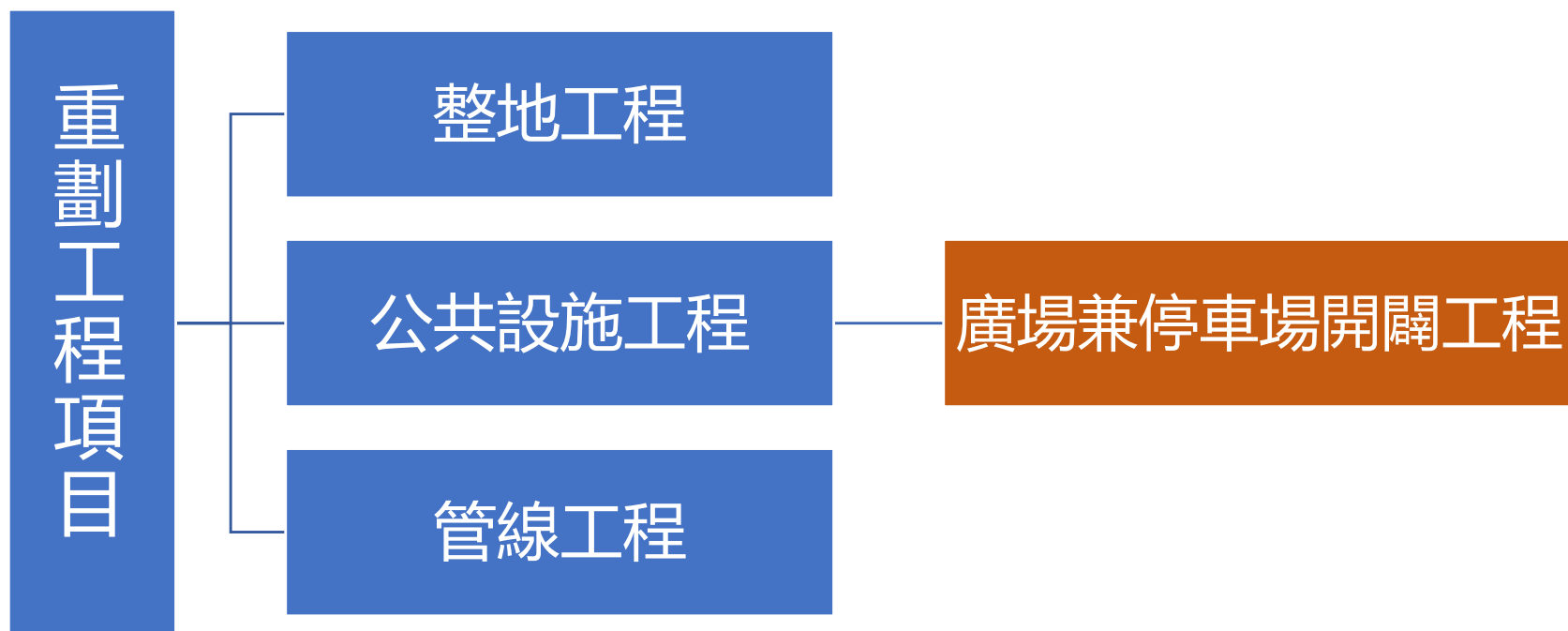
權屬		面積(m ²)	比率
台南市	臺南市市場處	2,654	56.03%
中華民國	財政部國有財產署	119	2.50%
	臺南市新營區公所	5	0.11%
私人 (42人, 其中有1人為祭祀公業)		1,959	41.36%
合計		4,737	100%

實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準，並以地政事務所地籍測量登記面積為準，依市地重劃實施辦法第29條規定，其差額得列入共同負擔。



三、重劃工程項目

- 依據市地重劃實施辦法第 21 條第4項，所稱工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。



四、公共設施負擔

10

公共設施用地項目及負擔面積

項目	使用分區	平方公尺
公共設施用地	廣場及停車場用地	1,186
可建築用地	商業區	3,551
合計		4,737

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

$$= \frac{1,186 - 0}{4,737 - 0} \div 25.04\% \quad (\text{實際以經內政部核定之重劃計畫書為準})$$

※備註:實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準, 依市地重劃實施辦法第29條規定, 其差額得列入共同負擔

五、重劃費用負擔

11

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		2,377	
重劃費用	地上物拆遷補償費	2,624	
	重劃業務費	441	
	小計	3,065	
貸款利息		646	貸款期間4年，依112年02月5大銀行平均放款利率2.969%計算。
合計		6,088	

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

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$
$$= \frac{2,377\text{萬元} + 3,065\text{萬元} + 646\text{萬元}}{6.6\text{萬元/平方公尺} \times (4,737 - 0)} \div 19.47\%$$

(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

12



預估土地所有權人平均重劃負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 土地所有權人平均重劃負擔比率

25.04%

+

19.47%

=

44.51%

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。

3.負擔方式：依據平均地權條例第60條規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費用及貸款利息，並以未建築土地折價抵付。無未建築土地者，改以現金繳納。

七、重劃程序

13

➤ 預計辦理期程：



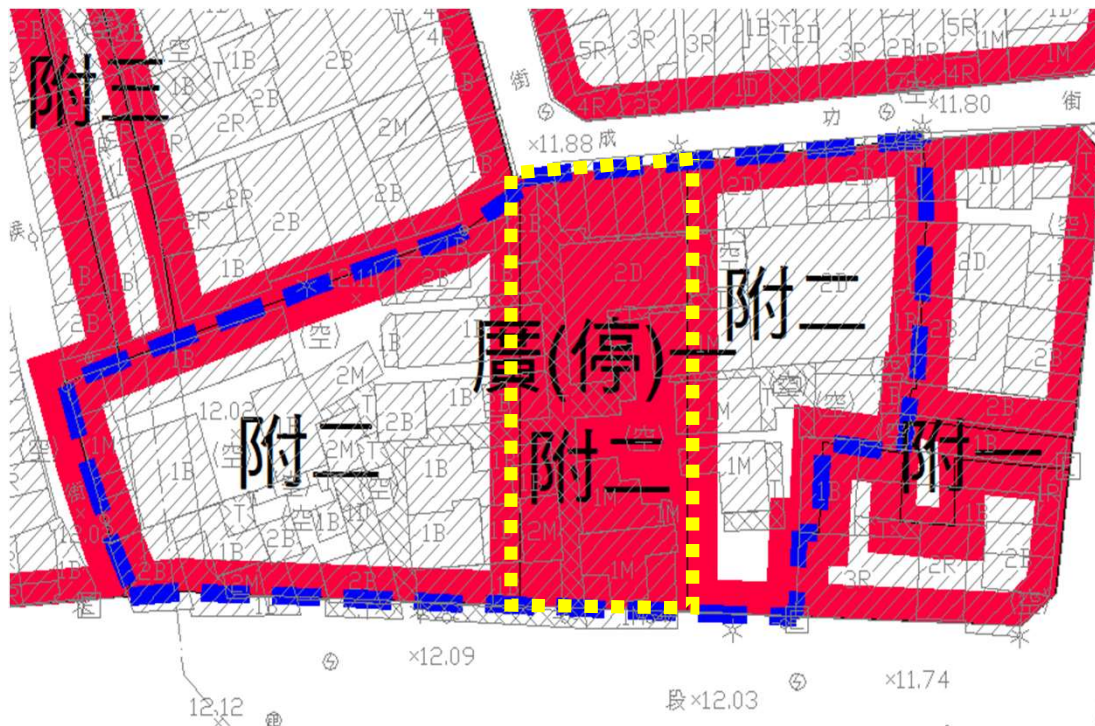
各項辦理期程得視實際狀況酌予調整

項目	預計期程
勘選範圍及研擬重劃計畫書	111年06月~112年05月
舉行土地所有權人座談會及重劃計畫書報核	112年03月~112年06月
公告重劃計畫書及舉行土地所有權人說明會	112年11月~112年12月
地上物查估及補償費公告與發放	112年12月~113年2月
工程施工	113年01月~113年10月
計算負擔及土地分配設計、公告及異議處理	113年01月~113年09月
工程驗收	113年10月~114年01月
土地點交	114年01月~114年06月

八、地上物查估補償

➤法源依據:

依據市地重劃實施辦法第38條，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。



➤補償標準:

臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

九、參與重劃之優惠

15

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**。

(土地稅減免規則第17條)

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。

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**。

(土地稅減免規則第20條)

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。

簡報結束

敬請土地所有權人指教

若有更換通訊住址者，會後請至後方資料更正區更改，
或逕洽本府辦理資料異動事宜。