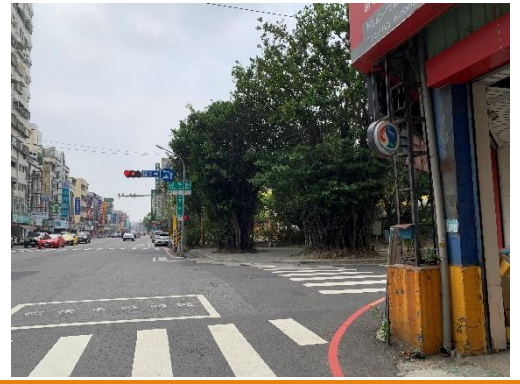
臺南市東區機35市地重劃區

土地所有權人座談會



113年3 月 15 日

臺南市東區機35市地重劃區
土地所有權人座談會議程

會議程序	會議議程	預定時間
報到	土地所有權人報到及入座	14：00 ~ 14：30
簡報	主席及來賓致詞	14：30 ~ 14：40
	會議簡報	14：40 ~ 15：00
	意見交流	15：00 ~ 15：30
散　會		15：30

簡報大綱

一	法規依據
二	計畫內容概要
三	舉辦重劃工程項目
四	預計重劃平均負擔比率
五	地上物查估補償
六	重劃程序及期程

一、法規依據

- 法令

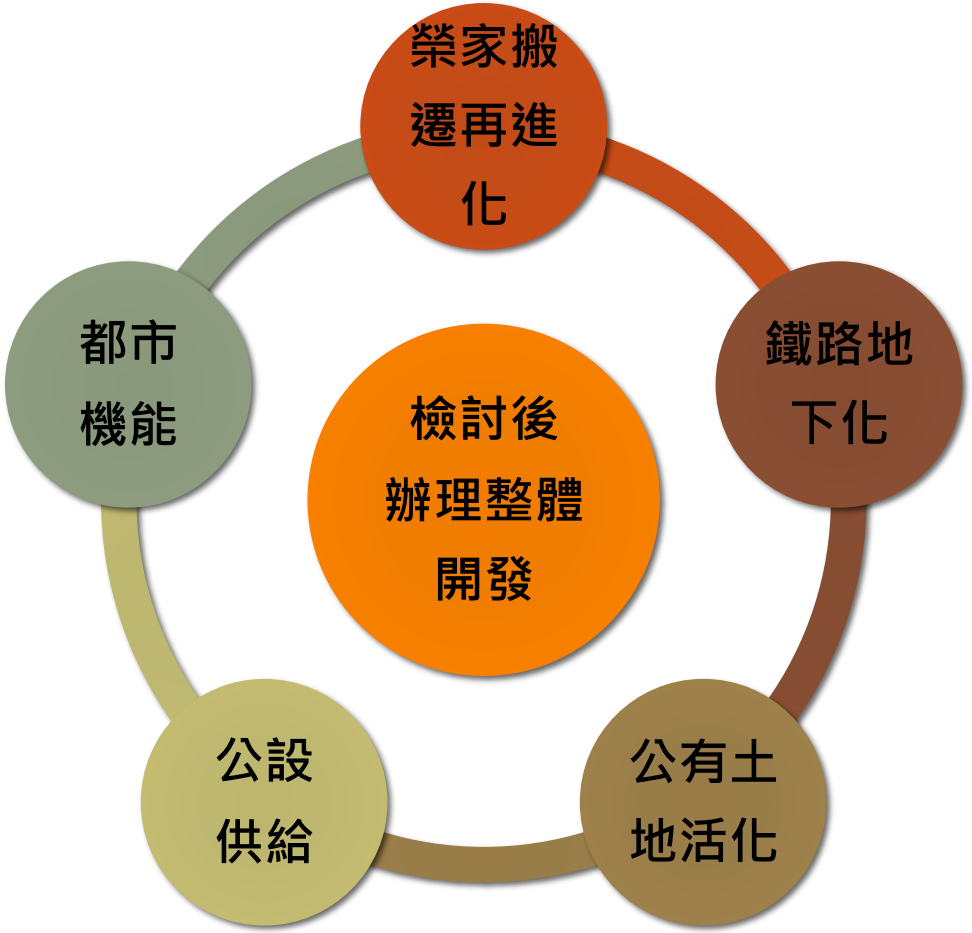
依據市地重劃實施辦法第14條規定，重劃地區選定後主管機關應舉辦座談會說明重劃意旨 。

- 都市計畫
  - 本案屬「變更臺南市主要計畫(「機35」機關用地及周邊地區)(配合臺南榮譽國民之家遷建計畫)案」

主要計畫	細部計畫(第一階段)	都計樁位(第一階段)	主要計畫
108.6.4內政部都委會第947次會議審定(得分階段)	108.7.23台南市都委會第81次會議審定	110.10.21公告都市計畫樁位圖	111.10.25內政部都委會第1021次會議同意展延開發期程

二、計畫內容概要(1/4)

- 計畫緣起
  - 為解決榮家成立六十年來，相關設施老舊及不足且部分未符合標準問題，配合轉型長照機構，啟動遷建計畫，未來於平實營區設置長照中心；於其北側網寮北營區設立安養中心，與鄰近高雄榮總臺南分院結合，提升榮家服務效能。榮家搬遷後，配合調整都市計畫，變更為商業及住宅區及劃設適當公共設施用地，與周邊鐵路地下化發展結合，加數公有土地之活化及利用業經內政部都市計畫委員會108年6月4日第947次會議審決並附帶條件以市地重劃方式開發，並得視需要分階段報內政部核定後依法發布實施。



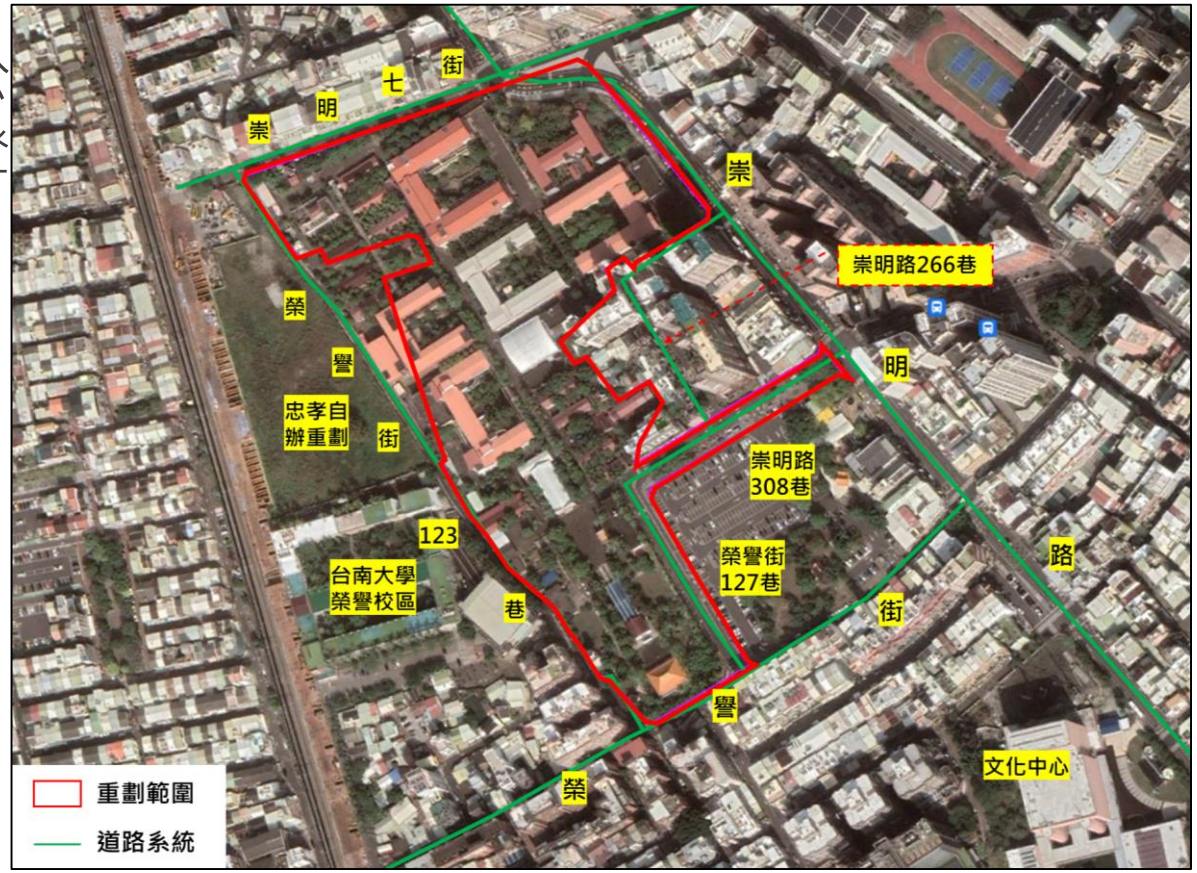
二、計畫內容概要(2/4)

➢範圍坐落與面積

- 本案坐落於東區竹篙厝段土地，面積**5.9189**公頃(實際筆數及面積應以範圍分割後地政事務所登記為準)。

➢範圍四至:

- 北：以崇明七街(EH-1-12M號細部計畫道路)為界
- 南：抵榮譽街(EH-18-8M細部計畫道路)
- 東：以崇明路(3-38-22M號道路)為界
- 西：鄰臺南大學榮譽校區(文大12)及臺南第109期忠孝自辦市地重劃區。



二、計畫內容概要(3/4)

➢土地使用計畫

項目		面積（㎡）	佔重劃區比例（%）
可建築用地	商業區(商二)	25,344	42.82
	第五種住宅區	4,798	8.11
	小計	30,142	50.93
公共設施用地	公園用地	10,207	17.24
	停車場用地	4,605	7.78
	廣場用地	2,016	3.41
	道路用地	12,219	20.64
	小計	29,047	49.07
總面積		59,189	100.00

➢ 土地使用管制:
建蔽率及容積率:

第五種住宅區:
建蔽率60%、
容積率210%

商業區:
建蔽率60%、
容積率240%

二、計畫內容概要(4/4)

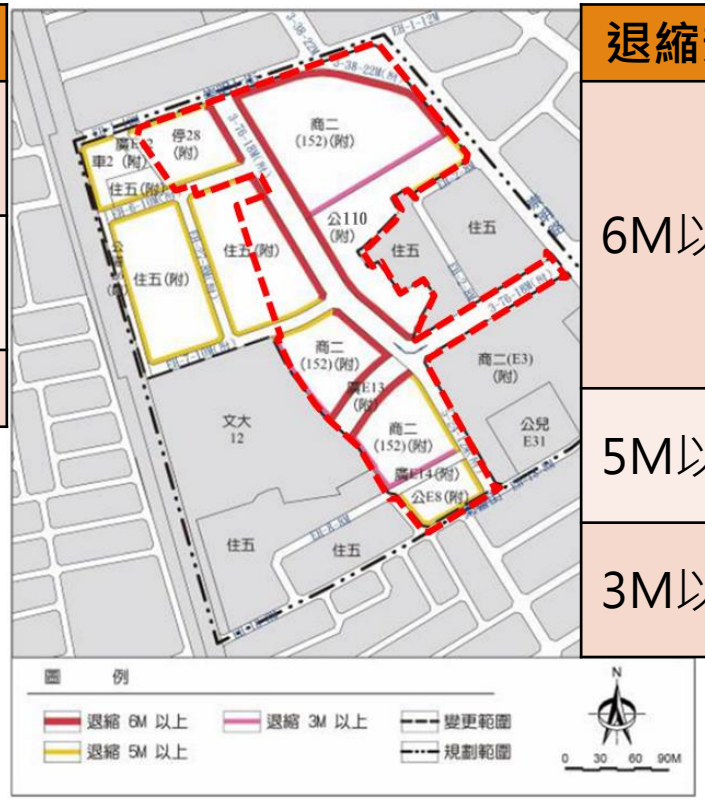
➢土地使用管制

◦ 建築基地規定

開發規模	適用範圍
3,000㎡	商業區面積大於1公頃之街廓
1,500㎡	住宅區大於0.5公頃之街廓
1,000㎡	其他商業區

➢土地使用管制

◦ 退縮規定



退縮規定	適用範圍
6M以上	1.3-38-22M (崇明路) 1.3-76-18 2.EH-1-12M 3.廣E13
5M以上	其餘住宅、商業區
3M以上	除前二種退縮規定之區域。

三、舉辦重劃工程項目

共同負擔工程項目

1	2	3	4	5	6
整地工程	**道路工程**	**排水工程**	**共同管線工程**	**景觀工程**	**雜項工程**
含地表清除、土方挖回填。	含照明、號誌、橋樑、人行步道。	含雨水、汙水、溝渠、滯洪池。	電力、自來水、弱電	**鄰里公園、廣場、停車場**(平面)、	勞工安全、工程品管、環境保護、空氣汙染防治、交通維持等費用。

四、預計重劃平均負擔比率-預估公共設施用地負擔

➢公共設施用地平均負擔比率

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

$$=\frac{29{,}047\,\text{㎡}-5.403\,\text{㎡}}{59{,}189\,\text{㎡}-5{,}403\,\text{㎡}}\times 100\%$$

$$\fallingdotseq \underline{43.96\%}$$

(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。

四、預計重劃平均負擔比率-預估費用負擔

➢預估費用負擔：

項目	數量	單位	備註
工程費用	32,556	萬元	包含整地、公共設施及管線工程等費用。
重劃費用	710	萬元	包含重劃業務費及地籍整理費用。**另地上物補償費:係由工務局辦理代拆代建，故不列入本案重劃負擔**。
貸款利息	2,629	萬元	貸款利息以年利率2.45%複利計算，計息4年**(利息將隨中央銀行利率機動調整，以不高於五大行庫放款利率為準)**
合計	35,895	萬元	

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。

四、預計重劃平均負擔比率-預估費用負擔

➢費用平均負擔比率

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

$$= \frac{32{,}556\text{萬元} + 710\text{萬元} + 2{,}629\text{萬元}}{9.96\text{萬元}/\text{m}^2 \times (59{,}189\text{m}^2 - 5{,}403\text{m}^2)} \fallingdotseq \underline{6.7\%}\ (\text{概估})$$

(實際以經內政部核定之重劃計畫書為準)

四、預計重劃平均負擔比率

➢ 預計重劃平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率

43.96%

＋

費用平均負擔比率

6.7%

➡

預計重劃平均負擔比率

50.66%

(以重劃計劃書核定通過為準)

- 依據平均地權條例第60條規定，重劃區內供公共使用之用地（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、國民小學、國民中學、零售市場），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（其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限）。如無未建築土地者，改以現金繳納。
- 本案預計重劃平均負擔比率為50.66%，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積超過各該重劃區總面積百分之四十五，惟無私有土地，故無須辦理徵求同意。

五、地上物查估補償

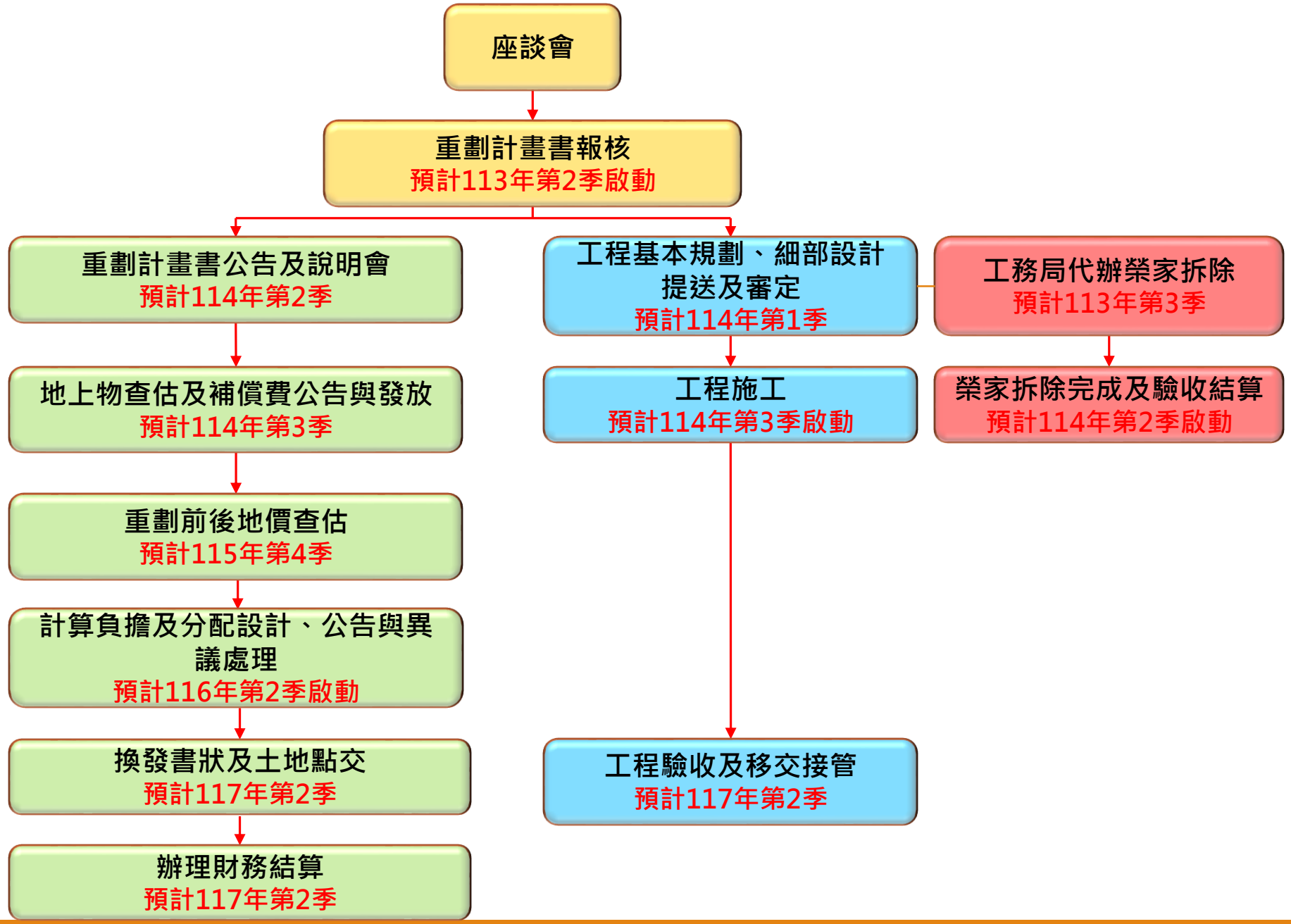
- **市地重劃實施辦法第38條第1項規定**

  重劃區內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。

- **臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例**

  重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，該補償標準以臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例規定辦理。

六、重劃程序及預定期程


座談會
重劃計畫書報核
預計113年第2季啟動
重劃計畫書公告及說明會
預計114年第2季
地上物查估及補償費公告與發放
預計114年第3季
重劃前後地價查估
預計115年第4季
計算負擔及分配設計、公告與異議處理
預計116年第2季啟動
換發書狀及土地點交
預計117年第2季
辦理財務結算
預計117年第2季
工程基本規劃、細部設計提送及審定
預計114年第1季
工務局代辦榮家拆除
預計113年第3季
工程施工
預計114年第3季啟動
榮家拆除完成及驗收結算
預計114年第2季啟動
工程驗收及移交接管
預計117年第2季

簡報結束~

感謝聆聽...

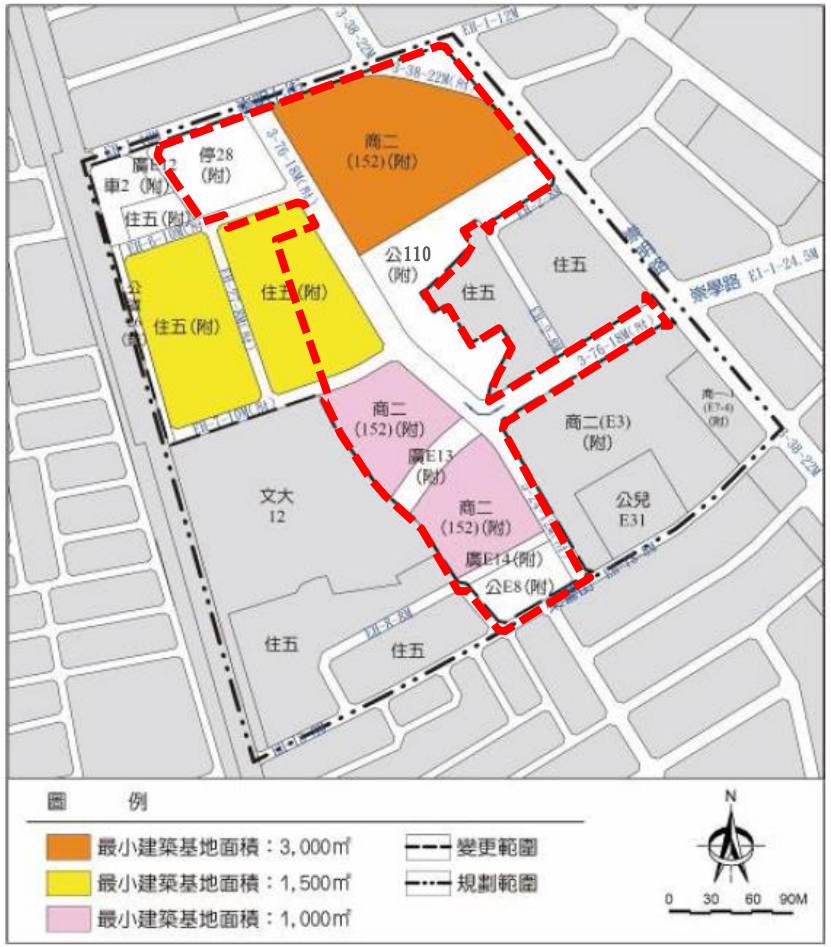
連絡資訊:
臺南市政府地政局
市地重劃科
科　　長:黃冠程 3901298
科　　員:蔡欣萍 2991111*8640

二、計畫內容概要(4/5)

➢土地使用管制

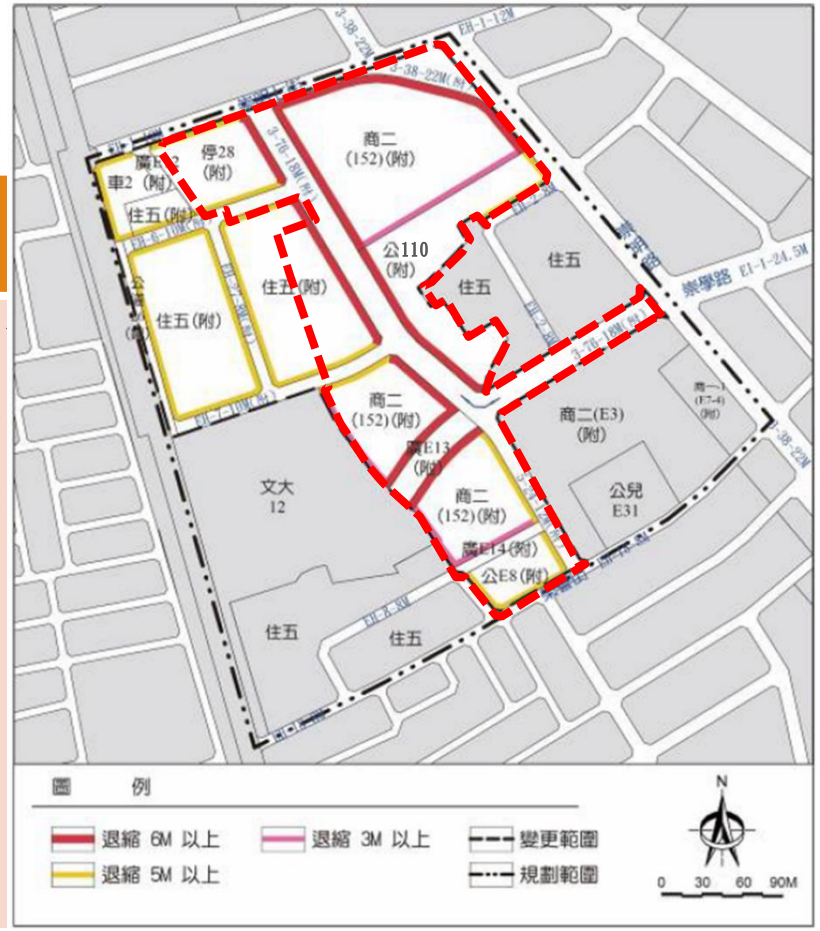
◦ 建築基地規定

分區及用地別	建築基地規模
商業區	商業區街廓面積大於1公頃者，最小建築基地規模為3,000㎡、剩餘商業區最小建築基地規模為1,000㎡。
住宅區	住宅區街廓面積大於0.5公頃者，最小建築基地開發規模為1,500㎡。
	若基地所在街廓之鄰地土地已建築完成，導致剩餘面積不足最小開發建築基地面積規模，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。



二、計畫內容概要(5/5)

➢土地使用管制

◦ 退縮規定

分區及用地別	建築退縮規定
住宅區、商業區	1.住宅區及商業區臨「3-38-22M」(崇明路)、「3-76-18M」「EH-1-12M」及「廣E13」部分應自計畫道路境界線退縮6公尺以上建築，其退縮空間應自道路境界線留設淨寬2公尺以上喬木植生帶，其餘部分應留設3公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地於以綠化，並不得加設封閉市圍欄及有頂蓋建築物。 2.其餘住宅區及商業區應自計畫道路境界線退縮5公尺以上建築其退縮空間應自道路境界線留設淨寬1.5公尺以上喬木植生帶其餘部分應留設淨寬3公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。商業區臨接公共設施用地及臨接既有住宅區之建築機度，應自基地境界線退縮至少3公尺之無遮簷人行步道供公眾通行。