臺南市第十四期永康二王市地重劃案
說明會常見問題

壹、一般性問題

一、什麼是市地重劃？

答：市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，再按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。係一種「公私兩蒙其利」且兼具公平性之都市土地開發方式。

二、市地重劃的效益？

答：重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，不但促進都市健全發展，地價亦隨之上漲。另外重劃辦理期間，如不能為原來之使用，則地價稅免徵，完成後地價稅可以減半徵收兩年。重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。

三、市地重劃範圍之選定？

答：本案開發區位於臺南市永康區，屬「高速公路永康交流道特定區計畫」與「永康六甲頂都市計畫區」兩都市計畫區內。關於重劃區範圍選定乙事，已在都市計畫研議修訂時納入地主意見酌予調整，並於公展階段多次說明，且本案係為配合永康二王公墓推動遷葬，整合周邊尚未開闢之公共設施用地，透過全區規劃及連結周邊社區發展，完成整體開發。故此次本案開發範圍仍依照都市計畫規範辦理。

四、區內土地所有權人對重劃計畫書有異議時，市政府如何處理？

答：

(一)請土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，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，交與市府。市府接受意見後會將處理情形函覆異議人，並統計反對人數及面積。

(二)依平均地權條例第 56 條第 3 項，在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。

五、市地重劃之辦理流程？

答：(1)選定重劃地區(2)重劃計畫書之擬定、核定及公告(3)現況調查、測量、地價查估(4)計算負擔及分配設計(5)工程規劃設計及施工(6)分配結果公告及通知(7)地籍整理(8)交接及清償(9)抵費地處理及財務結算。

六、政府舉辦市地重劃與土地所有權人自辦市地重劃的差別為何？

答：市地重劃係依照都市計畫規劃內容辦理，其由政府辦理或土地所有權人自行辦理，對於都市整體開發及公共設施建設效果並無差異，惟自辦市地重劃係土地所有權人自行辦理重劃，且其辦理前須徵得區內土地所有權人半數以上及其所有土地面積超過重劃區內私有土地總面積半數以上者之同意始得辦理，而公辦重劃則係由政府辦理，且其重劃負擔倘未超過該重劃區總面積百分之四十五者，則無須徵得土地所有權人同意。

七、市地重劃範圍、總面積及使用分區為何？

答：重劃範圍分東西二側：

(一)重劃範圍四鄰為：

1. 東至次 18-1 號-12M 計畫道路、住宅區用地。
2. 西至住宅區邊界、第二種住宅區邊界及主 33 號-15M 計畫道路西側邊界（中山南路）。
3. 南至第二種住宅區邊界。
4. 北至住宅區北側 8M 計畫道路

(二)總面積：約 32.505 公頃，公共設施用地占約 43.57%。

(三)土地使用分區面積：

分區及用地		面積(m^2)	百分比(%)
可建築用地	住宅區	183,420	56.43%
	小計	183,420	56.43%
公共設施用地	停車場用地	400	0.12%
	公園用地	22,910	7.05%
	公園用地（兼供體育場使用）	27,820	8.56%
	綠地	2,540	0.78%
	廣場用地	1,530	0.47%
	廣場用地（兼供停車場使用）	970	0.30%
	道路用地	80,860	24.88%
	道路用地（兼供綠地使用）	4,600	1.42%
	小計	141,630	43.57%
合計		325,050	100%

八、市地重劃公告後，其效力為何？是否可開放由地主自辦。

答：

(一) 本區重劃計畫書乃依平均地權條例第 56 條規定，為公辦市地重劃，110 年 7 月 28 日內政部(上級機關)函文准予辦理臺南市第十四期永康二王市地重劃區重劃計畫書，至 114 年 10 月 30 日公告滿三十日後即可實施。

(二) 市地重劃可分為公辦及自辦等二種方式。公辦市地重劃，於計畫書公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，市府應予以調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重新報請內政部核定，並依其核定結果公告實施，土地所有權人不得再提異議。自辦市地重劃應先成立籌備會，應以發起人人數逾擬辦重劃範圍土地所有權人總數十分之三，及其於該範圍所有土地面積合計逾該範圍土地總面積十分之三之同意行之，並由發起人檢附範圍圖、地號清冊、發起人名冊、國民身分證影本(如發起人為法人時，應檢具法人登記證明文件及其代表人資格證明文件)及發起人所有區內土地所有權狀影本等，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准成立籌備會；重劃會應召開重劃會成立大會以辦理後續重劃作業，並應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，經市府核准後實施之。

九、本區的建蔽率、容積率各是多少？重劃後要多少面積才能申請建築？是否有退縮規定?其他規定？

答：依都市計畫土地使用分區管制要點規定，其建蔽率及容積率分別如下表所示：

(一) 住宅區之建蔽率及容積率規定：

住-建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。

住二-建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。

(二) 公共設施用地之建蔽率及容積率規定：

1.綠地建蔽率不得超過 0%，容積率不得超過 0% 。

2.廣場用地建蔽率不得超過 0%，容積率不得超過 0% 。

3.廣場兼停車場用地建蔽率不得超過 0%，容積率不得超過 0% 。

(三) 重劃後要多少面積才能申請建築

市地重劃實施辦法第 30 條規定，重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。故本府會依前開規定及都市計畫各街廓深度、面臨道路條件、建築習性等，規劃最小分配面積標準，並於土地分配結果草案說明會時向土地所有權人說明。本重劃區的最小分配面積，依臺南市畸零地使用規則規定，正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺，寬度 3.50 公尺，深度 14 公尺，面積為 49 平方公尺。

(四) 退縮建築及相關規定：

第十五條 建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

1.建築退縮及相關規定：

(1.)退縮建築應依下表規定辦理，並得免再設置騎樓地。

住宅區：自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍，另應自計畫路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。

其他使用分區：自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。

(2.)前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。

2.依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。

3.本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

4.前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。

5.如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。

(五) 建築物附設停車空間：

第二類　住宅、集合住宅等居住用途建築物：

應附設汽車車位：樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛。

應附設機車車位：樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛。

十、市地重劃的地價如何評估？

答：

(一) 依「市地重劃實施辦法」第二十條規定，市地重劃之地價需分為重劃前地價、重劃後地價分別查估，並提請地價評議委員會評定之。

(二) 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

(三) 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

十一、共同負擔如何負擔？可否繳錢不扣地？

答：

(一) 依平均地權條例第 60 條規定，實施市地重劃時，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，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。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

(二) 重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。

貳、 財務相關問題

一、本案重劃總負擔為多少？其中公共設施用地負擔多少？ 開發費用為多少？費用負擔又為多少？是否能再儘量降低？

答：

(一) 重劃總平均負擔比率約為 **52.27%**，包括：

1.公共設施用地平均負擔比率為 **39.53%**

2.費用平均負擔比率約為 **12.74%**，其中公共設施用地平均負擔比率部分已依都市計畫規劃之內容辦理，無法再調降。

(二) 工程費用 21.47 億元，本案係參酌本府工務單位及公共工程價格資料庫之造價標準所編列。

(三) 重劃總費用部分，需約 26.09 億元左右，含工程費用、重劃費用(地上物拆遷補償費、地籍整理費、業務費)及貸款利息。

二、貸款利息以多少年利率計算，目前民間之貸款利息僅需 2-3%，政府是否會灌水？

答：本案預計開發時程至完成重劃成果報告約需 9 年，依據臺南市政府 114 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 1.75%，另預估調整幅度 0.7%，貸款利率以年利率 2.45%計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。土地分配公告後至本案辦竣財務結算，以預估之貸款利息年利率 2.45%計算利息費用。

參、土地分配問題

一、重劃後土地如何辦理分配？方法、原則、流程為何？是否會有黑箱作業的情形發生？土地所有權人有無表達意見的機會。

答：

(一)重劃後之土地分配須依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。依第 31 條第一項規定，「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」，並訂有調整分配方法。

(二)分配流程部分，概述如下：(1)需先依公告確定之都市計畫樁位成果計算各街廓邊長、面積；(2)分配設計，依(1)之結果，考慮面臨路寬、街廓深度、開發規模等規劃分配區塊；(3)查估地價，查估重劃前、後地價提請地價評議委員會評議；(4)辦理「計算負擔總計表」；(5)依前開內容辦理土地分配計算。

(三)依內政部訂頒之「市地重劃作業手冊」，土地分配完竣後尚未簽報核定前，應邀集重劃區內土地所有權人召開土地分配說明會，展示分配圖說，聽取土地所有權人意見，以作為檢討分配結果之參考。

(四)依「平均地權條例」第 60 條之 2 及「市地重劃實施辦法」第三十五條規定，辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議，未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

(五)除前述二項方式外，土地所有權人於重劃辦理期如有疑義或意見隨時皆可洽市政府地政局諮詢，或以書面方式提出，市政府除本於職權答覆外，亦會予以彙整交顧問公司參酌。

(六)分配方法、計算公式悉須依「平均地權條例暨其施行細則」與「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，受託之顧問公司提送分配結果草案後，市政府業管單位亦會本於職權審視有無違反法令之處。另土地所有權人間若有向市政府申請需協調之相關事宜，如經本府同意協助，亦會於市政府內召開，不會有私相授受、黑箱作業之情事發生。

二、調整分配土地之方法？重劃區內最小分配面積為何？

答：

(一) 依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。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，其調整分配方法如下：

1.同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。

2.同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。

3.同一宗土地跨占分配線二側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線二側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。

4.分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第(二)款規定辦理或仍分配為共有。

5.重劃前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。

6.重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

7.重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

8.重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

(二) 重劃區內最小分配面積:

1.市地重劃實施辦法第 30 條規定，重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。故本府會依前開規定及都市計畫各街廓深度、面臨道路條件、建築習性等，規劃最小分配面積標準，並於土地分配結果草案說明會時向土地所有權人說明。本重劃區的最小分配面積，依臺南市畸零地使用規則規定，正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺，寬度 3.50 公尺，深度 14 公尺，面積為 49 平方公尺。

2.其重劃後可分配之土地倘已達最小分配面積標準 1/2 者，可以繳納差額地價方式予以增配至最小分配面積。

三、若無法分配土地時，現金補償如何計算？

答：

(一) 未達最小分配面積標準 1/2 者，以重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償，但因土地所有權人申請分割，致應分配面積未達最小分配面積標準 1/2 者，以其重劃前原有面積，按原位置評定重劃前地價發給現金補償。

(二) 已達最小分配面積標準 1/2 者，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價發給現金補償。

四、本區重劃總平均負擔比率為 52.27%，是否即表示每一位土地所有權人重劃後都可分配回 47.17%的土地面積？

答：

(一) 重劃總平均負擔比率 52.83%，是全區的平均比率，並非表示每一位土地所有權人重劃後都可分配回 47.73%的土地面積。各宗土地重劃後實際分配面積需視其重劃前土地所在位置，依市地重劃實施辦法第 14 條及第 31 規定辦理分配計算。

(二) 公共設施用地負擔部分，分為「臨街地特別負擔」與「一般負擔」。「臨街地特別負擔」是依重劃後各宗土地所在位置之正面道路與側面道路寬度，依市地重劃實施辦法第 26 條規定扣計；「一般負擔」則是指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－臨街地特別負擔總面積後之面積，重劃分配時以係數方式為之，每一宗土地皆適用相同之係數值。

(三) 費用負擔部分，將重劃區開發費用、評定重劃後地價、重劃區面積等內容，依市地重劃實施辦法第 14 條規定計算，重劃分配時以係數方式為之，如無重劃負擔減輕時，每一宗土地皆適用相同之係數值。

(四) 宗地地價上漲率部分，依重劃後宗地位置所在區塊之評定重劃後地價與重劃前土地之評定重劃前地價計算之，需視重劃後實際分配位次才能計算，每一宗土地需各別計算。

五、重劃後土地未達分配時，依法得申請合併，惟與區內之土地所有權人皆不相識，如何處理？又查封登記之土地如何辦理合併？

答：

(一) 區內未達分配所需最小面積標準二分之一之土地所有權人，**市政府將訂期通知土地所有權人協調合併分配**。

(二) 依「市地重劃實施辦法」第 3 條第二項規定，重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

六、重劃後土地未達分配時，經協調後又無法合併者，該如何補償？如果分配後放棄該筆分配結果又該如何辦理?

答：

(一) 依「市地重劃實施辦法」第 31 條第 1 項第 2 款規定，市政府得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配之或協調合併分配之，如仍無法分配，應以現金補償之。

(二) 另同法第 53 條第 1 項規定，土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。

(三) 依同法第 53 條第 2 項規定，土地所有權人重劃後應分配面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。

七、重劃前為共有土地，重劃後希望分配為單獨所有，需該如何辦理。

答：

(一) 依「市地重劃實施辦法」第 31 條第 1 項第 4 款規定，分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第(二)款規定辦理或仍分配為共有。

(二) 依同法第 35 條第 3 項規定，分別共有之土地依第 31 條第 1 項第 4 款規定調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。

(三) 爰此規定，土地所有權人如要分配為單獨所有，除需達前述人數及面積標準外，應檢附共有人之同意書，以書面方式向市政府地政局提出申請。同意書內容應包含全體申請人核章及重劃後土地位次。

肆、稅賦與土地處分問題

一、參與市地重劃，有那些稅賦上之優惠措施？

答：重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。又重劃辦理期間地價稅免徵，完成後地價稅可以減半徵收兩年。

二、重劃後未分配土地而領取現金補償者，其補償費是否需課徵稅賦？

答：

(一) 依內政部 68 年 1 月 22 日台（六八）內地字第八二 O 七五五號函示，因辦理土地重劃致所有權移轉時，不徵收土地增值稅為土地法第 196 條所明定，故因市地重劃不能依原來面積或地價妥為分配而少配之土地改領差額地價者，並非基於土地所有權人之意思而辦理，不課徵土地增值稅。（簡言之：因面積過小無法分配而領取現金補償者，不課徵土地增值稅）

(二) 另依內政部 83 年 10 月 12 日台（八三）內地字第八三一二 O 五七號函示，土地所有權人於重劃後，應分配權利面積已達最小分配面積標準，而申請自願放棄分配土地，請求發給現金補償地價之計算標準，應按其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算標準，並應就其實際所領地價計算漲價總數額，課徵土地增值稅。（簡言之：已達分配面積標準卻自行放棄而領取現金補償者，需課徵土地增值稅）

三、抵費地標售款如何處理？是否流入政府帳戶？

答：依市地重劃實施辦法第 56 條、平均地權條例施行細則第 84 條第 3 項規定：重劃區之抵費地出售後所得價款，應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用；如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。

伍、工程相關問題

一、工程預算依哪個準則標準？ 實際工程項目有哪些?

答：

(一)工程費用係參酌本府工務單位及行政院公共工程委員會公共工程價格資料庫之造價標準所編列。

(二)實際工程項目涵蓋：

1.整地工程

2.道路工程

3.排水工程(含設置滯洪池、抽水機組、箱涵及側溝等設施。)

4.污水工程

5.共同管道工程

6.其他公共設施(交通、照明、號誌、自來水、景觀植栽工程)

7.工程管理費(空氣污染防制費、設計監造服務費、專案管理服務費、工程準備金、物價調整款)

二、工程進行流程為何?

答：

(一)工程作業流程如下：

1.規劃設計單位　2.地形測量　3.工程規劃設計　4.工程發包　5.施工及管理　6.工程驗收、移交與接管

(二)工程待地上物拆遷補償費發放完畢後作業，地上物拆遷補償費預計於 114 年第四季查估、114 年第四季發放。

三、工程施作是採公開招標?或議價?工程費用應有議價空間?

答：工程施作係依政府採購法公開招標辦理，並公告於政府採購網站，以茲證明。

四、工程承包廠商如何評選?

答：承包廠商評選本府依「政府採購法」有關規定辦理。廠商所應負之責任及良好服務之保證。廠商應投保「專業責任保險」，所需保險費包含於服務費用項目之內。

五、土方費用?

答：市地重劃相關費用負擔(包含土方費用等)，本府已進行估算，並擬具市地重劃計畫書，經上級主管機關(內政部)審核費用等相關負擔之合理性後核定重劃計畫書，後續將依實際支出費用計算及製作市地重劃計算負擔總表。

六、開發區未來如果土方過剩，工程單位如何堆置土方。

答：未來將視重劃工程需要辦理土方暫時堆置場所及後續清運事宜。

陸、其他

一、土地點交時會不會發生分配面積與現地面積不符的情形，又該如何處理？

答：

(一) 依「市地重劃實施辦法」第 42 條第 2 項規定，地籍測量後之面積，如與重劃前後土地分配清冊所載分配面積不符時，主管機關應依地籍測量之結果，釐正該土地分配清冊之面積。經釐正面積差距未達 0.5 平方公尺者，其地價款得免發給或繳納。但土地所有權人請求發給者，應予發給。

(二) 依上開規定，即土地所有權人實際領回土地時，如土地登記簿登載之面積較分配公告之面積大，且未達 0.5 平方公尺者，本府一律不得要求土地所有權人繳納差額地價。反之，若土地登記簿登載之面積較分配公告之面積小，且未 0.5 平方公尺者，本府亦不主動發給土地所有權人差額地價，但如土地所有權人認為該差額應予發給，可主動向市政府申請，且市政府不得拒絕發給。

二、市地重劃作業時程需多久時間能完成？重劃後的土地分配需要多少時間，土地所有權人何時可以看到分配結果？何時可以點交土地或移轉買賣、設定負擔？

答：

(一) 依本案於 114 年 09 月 30 日起至 114 年 10 月 30 日止公告重劃計畫書，公告滿三十日後即可實施，約 118 年上半年完成重劃後土地點交，並隨後辦理土地標售及結算等事宜。因重劃作業涉及多項專業領域，亦分屬不同單位管理，市政府會注意各單位間之橫式連繫，列入重大工程考核，以確實依預定工作進度表完成各項作業。參酌以往經驗，就土地所有權人較關心的幾項作業之預估時間說明如下。

(二) 土地分配作業部分，預訂於 116 年下半年啟動，本府地政局將嚴格督導辦理土地分配的顧問公司，確實於預定時間內辦理完成，並朝縮短期程的方向努力，儘速讓土地所有權人得知土地分配的情形。

(三) 土地點交部分，因需待公共工程施作完成方能辦理，預訂於 118 年上半年啟動，分批辦理土地點交，工務局會嚴格督導工程施作單位，於預定時間完成甚或提早，以符合土地所有權人期待。

(四) 移轉買賣或設定負擔部分，只要完成土地分配結果公告，地政局將儘速囑託地政事務所完成重劃後土地的登記作業，並通知土地所有權人換領權狀，不需等待土地點交及公共工程完工。土地所有權人領得新的權狀後即可辦理移轉買賣、設定負擔。

(五) 前開時間為目前暫擬之預定工作進度，實際之各項作業時間仍應以本府正式公文通知之相關時間為準。

三、今日簡報的內容、檔案是否可以提供給土地所有權人？

答：今日簡報的內容本府已公布於本局網站供各位下載。

四、範圍外農業區是否可以列入重劃範圍?

答：有關都市計畫劃定或擴大重劃範圍，須視當地之人口成長或工商業發展情形，擴大都市可發展用地之範圍，並將農業區等土地變更為可建築用地。

五、路面(道路用地)若參與重劃，該如何做?

答：位於公共設施用地之土地，如達重劃區最小分配面積標準二分之一，則於其他街廓分配土地，如未達前開面積標準，則通知與他人合併分配，或以重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。

六、以後如何還款?

答：公共設施用地負擔及費用負擔等重劃負擔，係依規定以土地所有權人之未建築土地折價抵付。