

臺南市第十二期怡中市地重劃區 土地分配成果草案說明會

民國114年02月26日

內容大綱：

- 一. 重劃區基本資料
- 二. 重劃前後地價
- 三. 土地分配原則
- 四. 土地分配成果草案
- 五. 後續期程規劃

一、重劃區基本資料-重劃區位置

- 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」範圍內，全區皆為怡中段土地，面積89,193.72m²。
- 重劃範圍四鄰如下：

(一)西側基地：

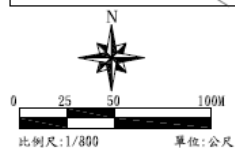
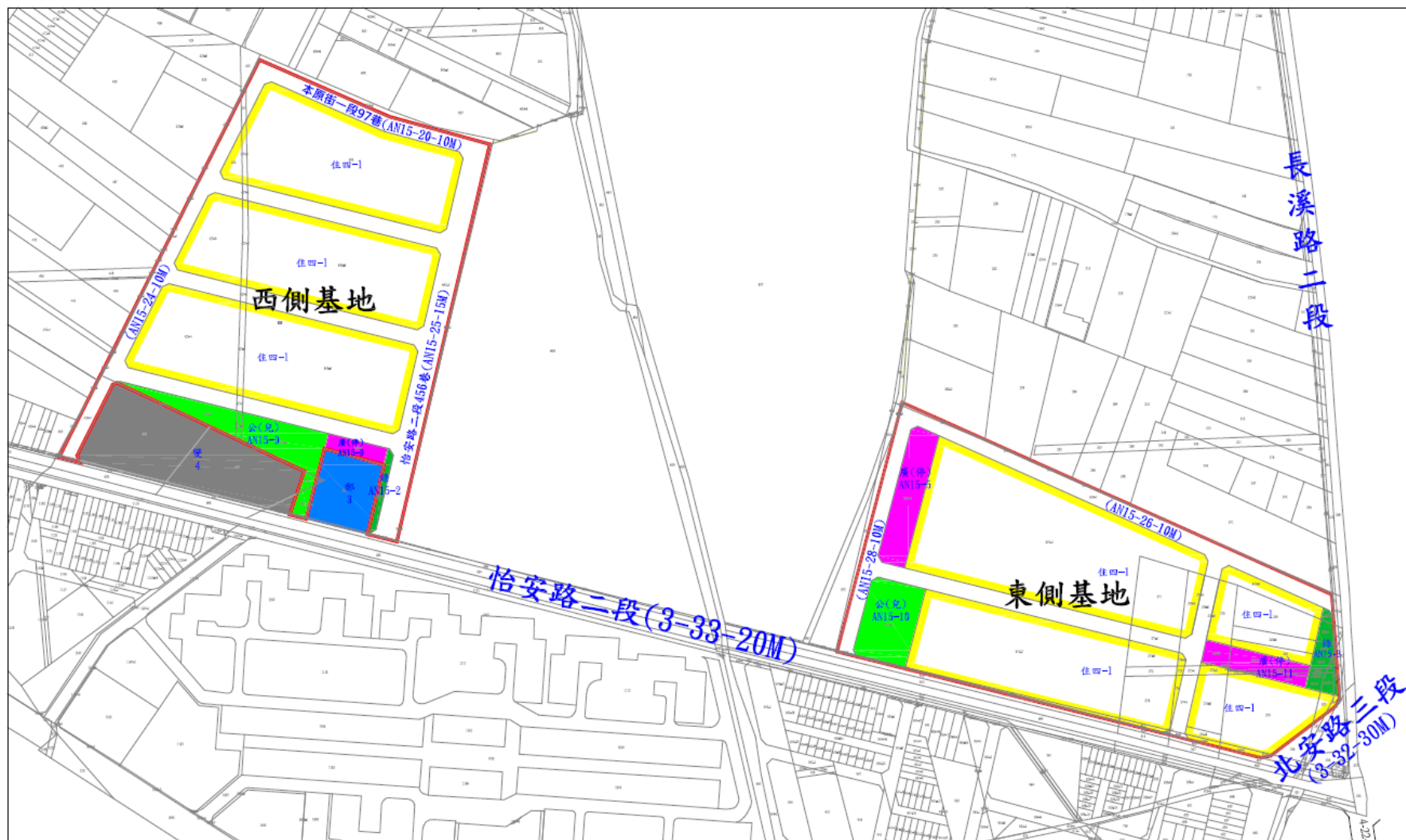
南以怡安路二段為界(不包含臺南原佃及台灣電力股份有限公司台南區營業處安順變電所、東以怡安路二段456巷為界、西以AN15-24-10M計畫道路(尚未開闢)為界、北以本原街一段97巷為界。

(二)東側基地：

南以怡安路二段為界、東以北安路三段為界、西以AN15-28-10M計畫道路(尚未開闢)為界、北以AN15-26-10M計畫道路(尚未開闢)為界。



一、重劃區基本資料-重劃區都市計畫地籍套繪圖



都市計畫圖與地籍圖圖例

- | | |
|---|---|
| 住宅區(住四-1) | 計畫範圍 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 100 怡中段地籍圖及地號 |
| 廣場用地(兼停車場使用) | 變電所用地4, 目前已供台電-台南區管茅寮安順變電所使用 |
| 綠地 | 郵局用地3, 目前已供臺南厚細郵局(臺南47支)使用 |

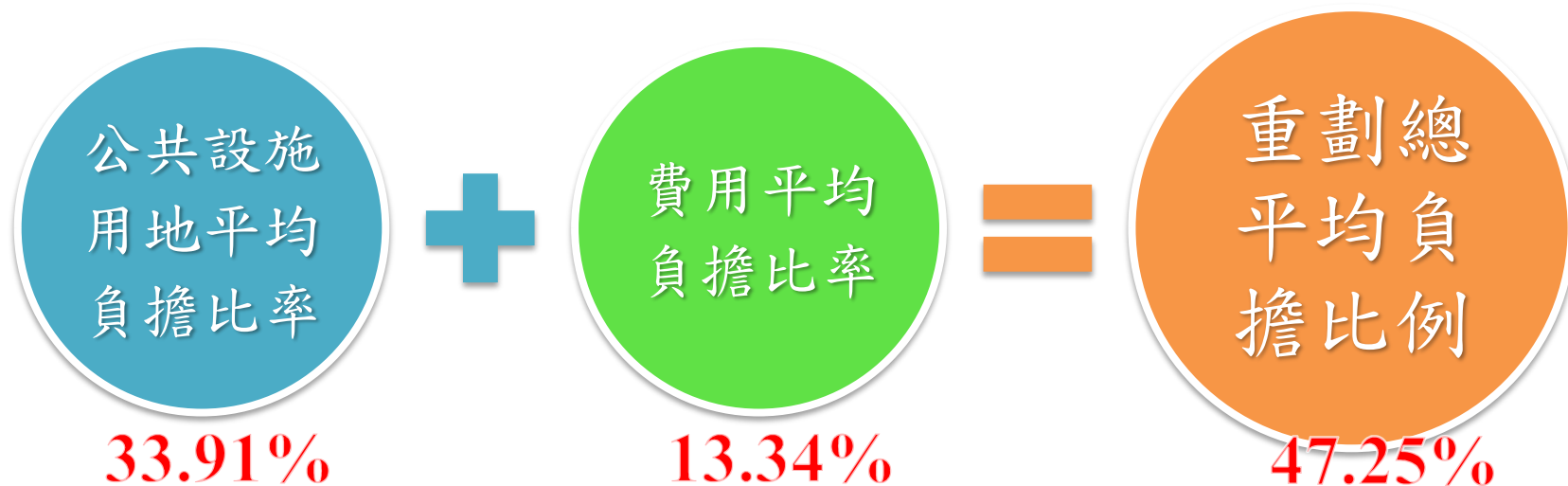
一、重劃區基本資料-使用分區及退縮規定

都市計畫土地使用分區		面積(m ²)	百分比(%)	建蔽率	容積率
可建築用地	住宅區	58,946.24	66.09%	50%	180%
	小計	58,946.24			
公用共設施地	公園兼兒童遊樂場用地	4,418.67	4.95%		
	廣場兼停車場用地	3,200.81	3.59%		
	綠地	1,038.87	1.16%		
	道路用地	21,589.13	24.20%		
	小計	30,247.48	33.91%		
	合計	89,193.72	100.00		

- 有關本案建築基地退縮規定依據本府111年10月07日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」訂定，說明如下：

住宅區應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，並不得設置圍牆，另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。

一、重劃區基本資料-重劃計畫書負擔比率



平均土地所有權人配回比率約52.75%

(實際配回比率依配回之區位條件、重劃前後地價等變數而有所差異，詳四、土地分配原則-重劃負擔及分配面積之計算)

- 公共設施負擔：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。
- 費用負擔：工程費用、重劃費用及貸款利息。

一、重劃區基本資料-最小分配面積及面寬

- 最小分配面積及面寬於113年09月02日提送本府市地重劃委員會審議通過。
- 法令依據

1. 依「市地重劃實施辦法」第30條規定辦理

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。依本府市地重劃委員會會議紀錄，本案最小面寬為4公尺，最小深度為16公尺，最小分配面積為64平方公尺。

2. 依臺南市畸零地使用規則第3條第1項規定

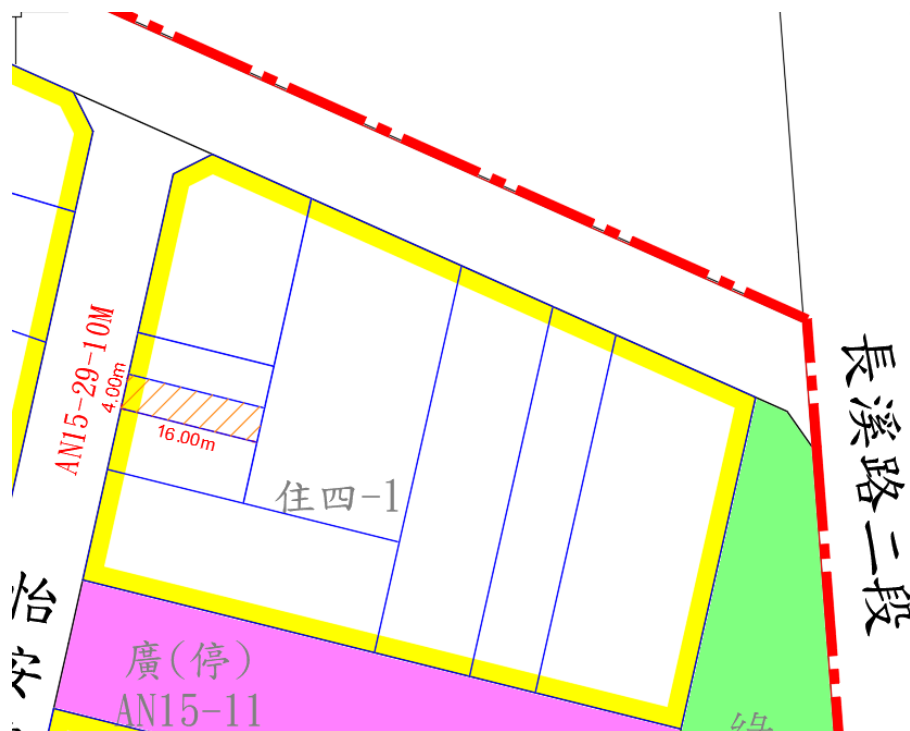
「本規則所稱基地面積畸零狹小，指基地深度或寬度未達以下規定。」

使用分區或使用地別		住 宅 區
基地情形（公尺）		
正面路寬七公尺以下	寬度（公尺）	三·〇〇
	深度（公尺）	一二·〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	寬度（公尺）	三·五〇
	深度（公尺）	一四·〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	寬度（公尺）	四·〇〇
	深度（公尺）	一六·〇〇
正面路寬超過二十五公尺	寬度（公尺）	四·〇〇
	深度（公尺）	一六·〇〇

一、重劃區基本資料-最小分配面積及面寬(續)

- 本重劃區建築基地面前道路計有10公尺、15兩種路寬尺度，依臺南市畸零地使用規則規定其對應之基地寬度及深度整理如右表：
- 考量全區分配街廓深度，由深度最淺(約16公尺)且正面路寬為10公尺之分配街廓，按最小面寬4公尺計算，得重劃後最小分配面積為 $64m^2$ 。

本案路寬	最小規定	
10公尺	寬度	3.5公尺
	深度	14公尺
15公尺	寬度	3.5公尺
	深度	14公尺



二、重劃前後地價

- 法令依據

依平均地權條例施行細則第81條規定：

「辦理市地重劃時，應調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。」

依市地重劃實施辦法第20條規定：

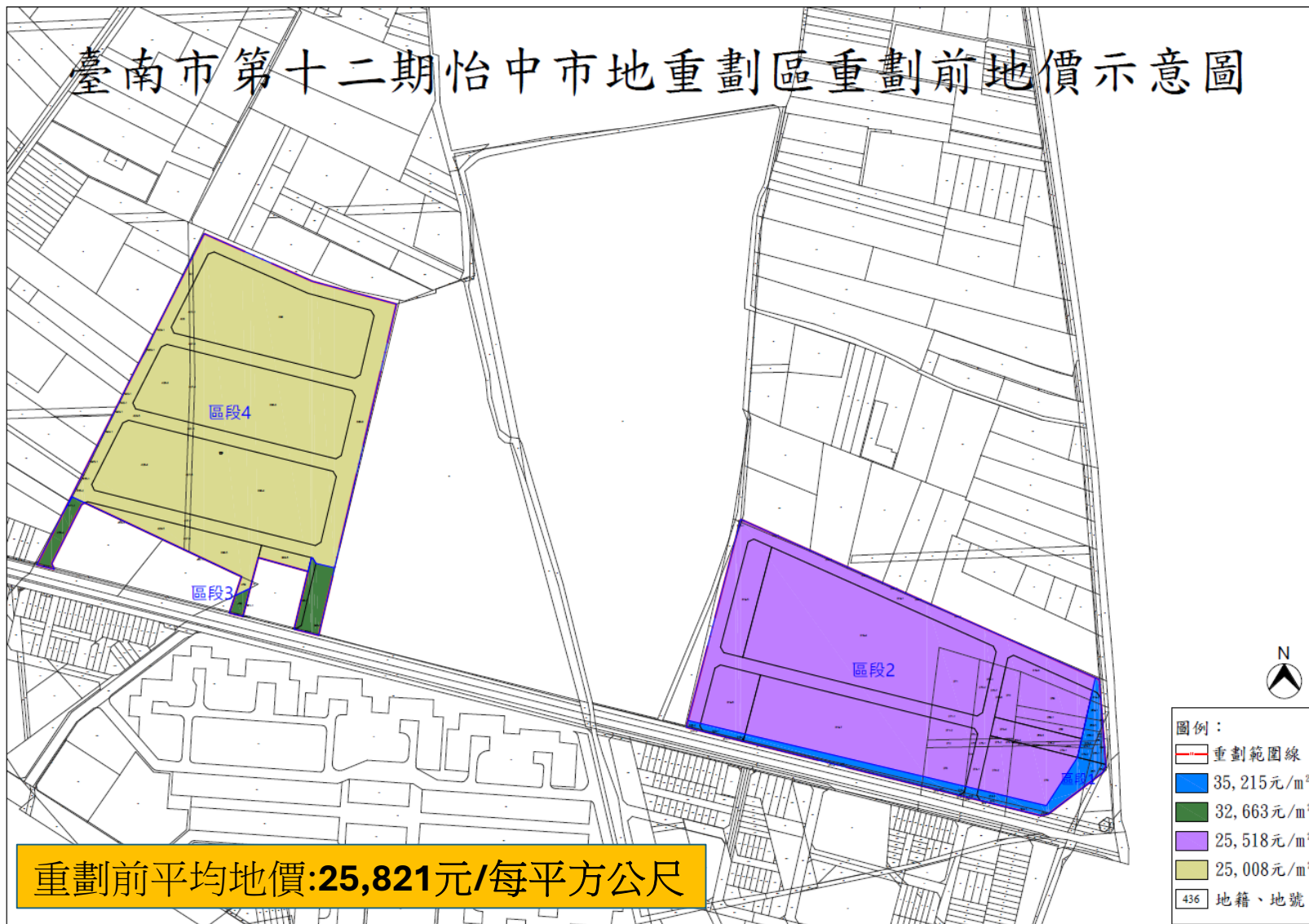
重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

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。

二、重劃前後地價-重劃前地價

業經本市地價及標準地價評議委員會113年第5次會議審議通過

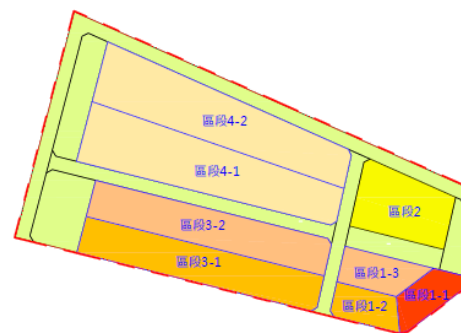
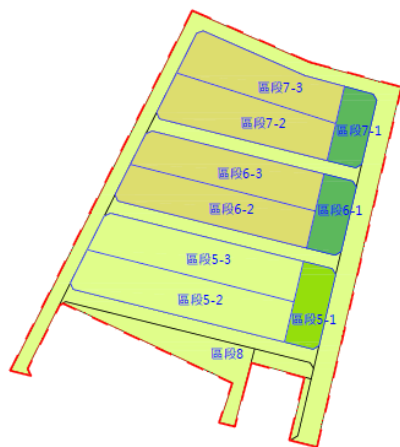
臺南市第十二期怡中市地重劃區重劃前地價示意圖



二、重劃前後地價-重劃後地價

業經本市地價及標準地價評議委員會113年第5次會議審議通過

臺南市第十二期怡中市地重劃區重劃後地價示意圖



圖例：

- 重劃範圍線
- 69,500元/m²
- 66,900元/m²
- 54,900元/m²
- 52,200元/m²
- 49,600元/m²
- 48,600元/m²
- 47,000元/m²
- 46,000元/m²
- 44,400元/m²

(1) 地價區段編號

重劃後平均地價:50,742元/每平方公尺

三、土地分配原則-重劃負擔及分配面積之計算

- **土地所有權人平均重劃負擔比率**係依據全區公共設施負擔及重劃費用負擔所計算之**平均數**。
- 重劃計畫書記載僅為平均負擔比率，**實際應分配面積**會因**重劃前後地價高低、街廓深度、分配面寬、面臨道路情形及正側街寬度**（包含正面道路寬度及位於側街範圍內）而不同，逐宗各別分配計算。



重劃後實際配回土地依市地重劃實施辦法第29條公式規定計算，分配比率會因配回土地的**路寬及前後地價**等條件不同而略有高低

三、土地分配原則-重劃負擔及分配面積之計算(續)

$$G = [a (1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] \times (1 - C)$$

G 表示各宗土地重劃後應分配之面積

a 表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時應計算預計分配街廓之重劃前宗地面積 a'

$a' = (a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}) / \text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}$

A 表示宗地地價上漲率

B 表示一般負擔係數（一般負擔係指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後所餘之負擔）

W 表示分配土地寬度（宗地側街臨街線實際長度中點向宗地分配線作垂直線所量其間之距離，街角地才須計算）

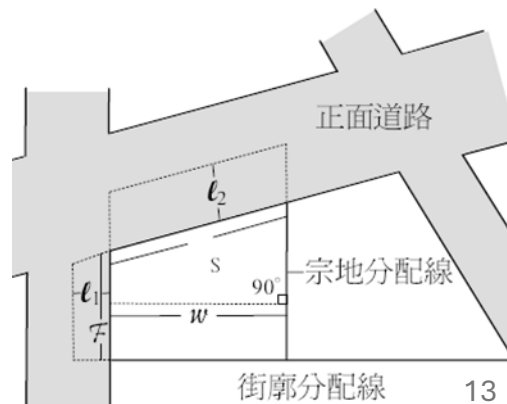
R_w 表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為 W 公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比(街角地才須計算)

F 表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度(街角地才須計算)

S 表示宗地面臨正街之實際分配寬度；C 表示費用負擔係數

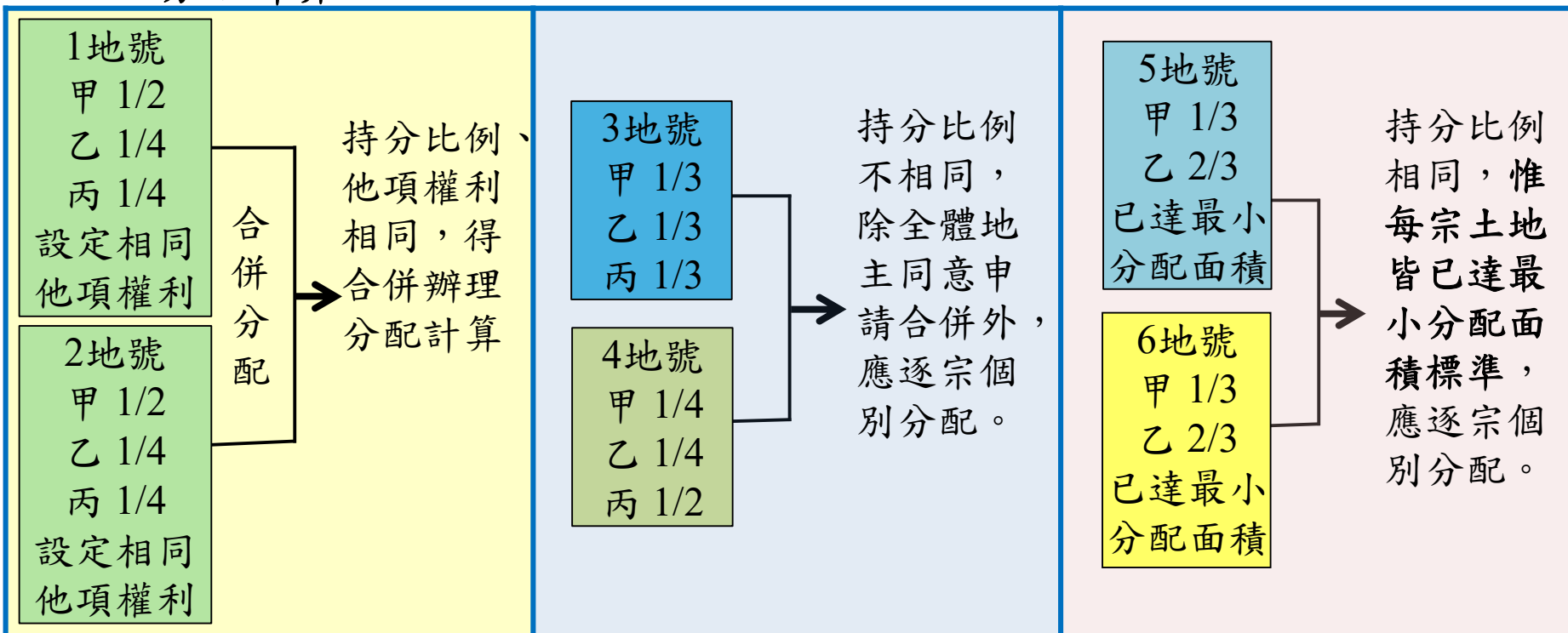
L_1 表示側面道路負擔尺度(街角地才須計算)；

L_2 表示正面道路負擔尺度



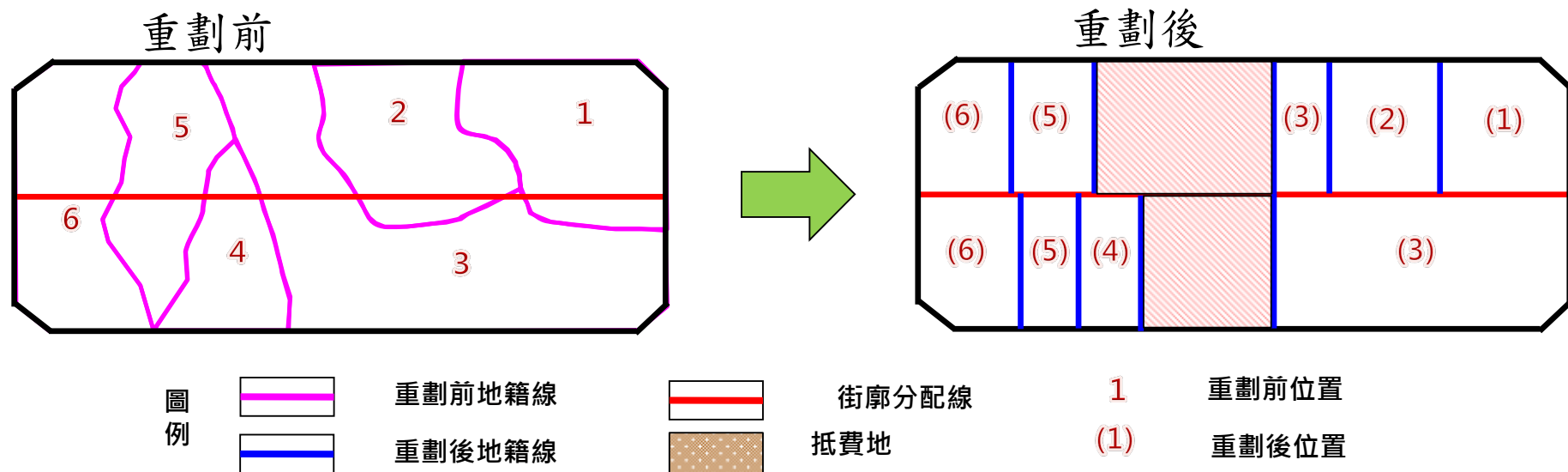
三、土地分配原則-重劃土地分配之歸戶原則

- 依據市地重劃實施辦法第31條規定，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，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，以重劃前土地所有權人**持分比例、他項權利情形或375租約等條件相同**者得合併辦理分配計算。



三、土地分配原則-原位次分配原則

1. 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。
2. 若同一宗土地跨占分配線兩側，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，應於分配線兩側個別分配之（如下圖3、5、6）
3. 若同一宗土地跨占分配線兩側，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（如下圖1、2、4）。



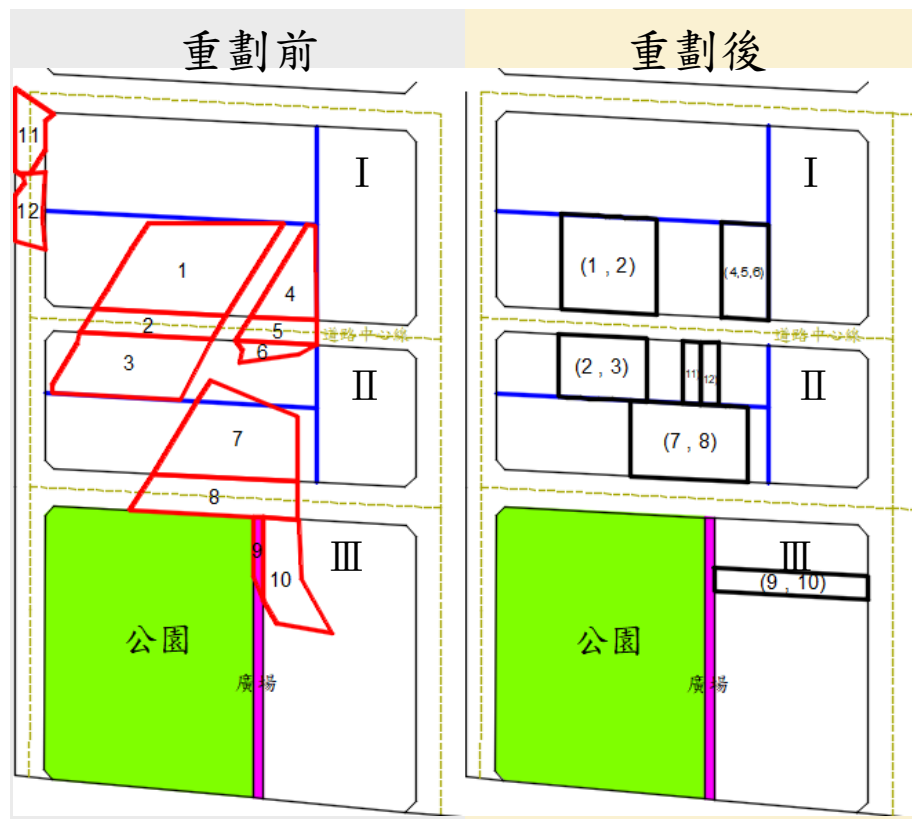
三、土地分配原則-調整分配原則

1. 重劃前土地如無法依原街廓內土地分配位次分配(原位次分配)，或位於公共設施用地需調整分配者，得於**不影響街廓內原有土地分配位次原則下進行調整分配**，調整分配條件依序如下：
 - 1) 調整分配至臨相同道路之街廓。
 - 2) 調整分配至臨相同路寬之街廓。
 - 3) 仍無法調整分配者，則視全區土地分配情形調整。



三、土地分配原則-調整分配原則(續)

2. 道路用地所有權人如於該道路兩側街廓內亦有土地時，得於不影響原街廓內土地分配位次下，以道路中心線為界，將座落於道路用地內土地分向兩側土地合併分配。



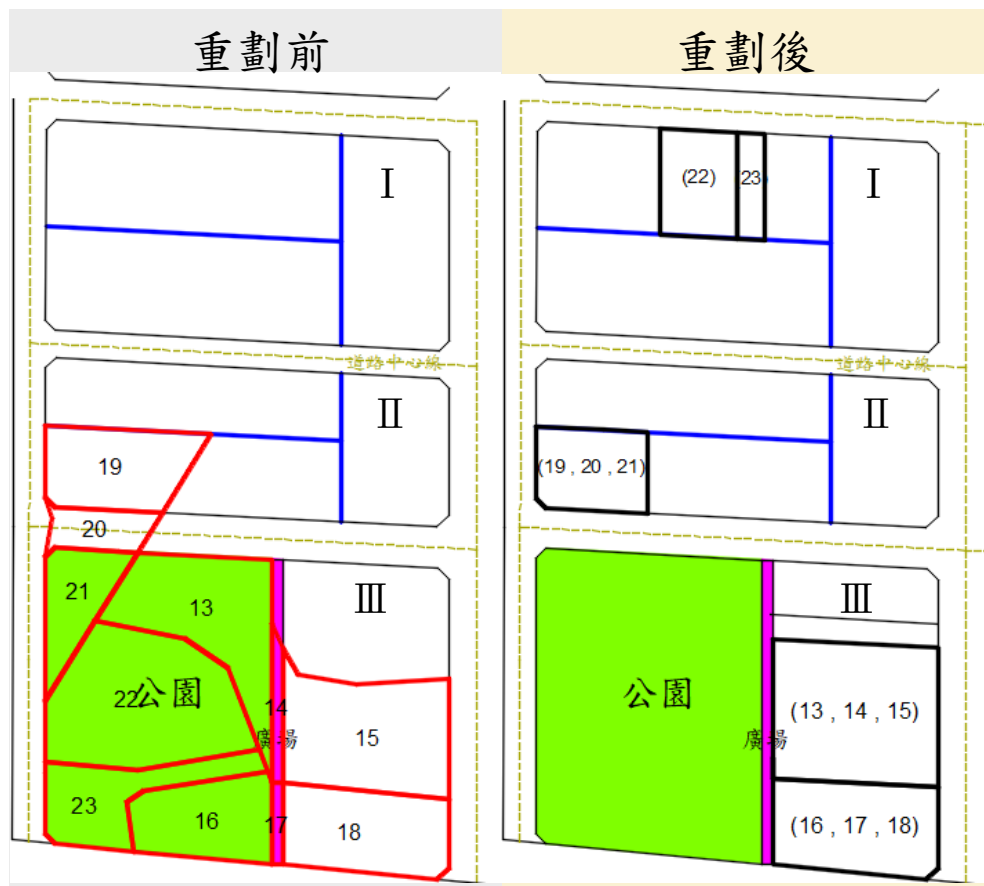
圖例
 —：重劃前地籍線 —：街廓分配線 1：重劃前位置
 —：重劃後地籍線 I：街廓編號 (1)：重劃後分配位置

於不影響原街廓內土地分配位次下：

1. 如於該道路兩側街廓內亦有土地時，以道路中心線為界，將座落於道路用地內土地分向兩側土地合併分配。(如右圖1、2、3地號)
2. 如有一側街廓內土地未能達該街廓之最小分配面積時，向另一側集中分配。(如右圖4、5、6地號)
3. 如道路之一側屬公共設施用地，向另一側集中分配。(如右圖7、8、9、10地號)
4. 道路用地所有權人於兩側街廓內原有土地分配後已無空地可供分配道路用地，或道路用地所有權人於兩側街廓內本無土地可供合併分配時，則往該土地所有權人其他街廓土地集中分配。(如右圖11、12地號)

三、土地分配原則-調整分配原則(續)

3. 公共設施用地，得於不影響原街廓內土地分配位次下，向另一側集中分配。



圖例
 —：重劃前地籍線 —：街廓分配線 1：重劃前位置
 —：重劃後地籍線 I：街廓編號 (1)：重劃後分配位置

1. 公共設施用地所有權人於相鄰街廓內有他筆土地時，得視該街廓分配情形，在不影響原位次分配下，將公共設施用地土地合併於該街廓內分配。
 (如右圖13~15地號及16~18地號)
2. 相鄰街廓內無其他土地可供合併分配，則往該土地所有權人其他街廓土地集中分配(如右圖19~21地號)，或全區調整分配原則進行調整分配(如右圖22、23地號)。

三、土地分配原則-未受分配土地領現金補償原則

※依據市地重劃實施辦法第53條規定辦理

未受分配

未達最小分配面積
($64M^2$) $1/2$ 者

申請合併分配

審查

分配土地

現金補償

以重劃前面積 $\times$ 原位置重劃後地價

放棄分配

已達最小分配面積
($64M^2$) $1/2$ 者

申請合併分配

審查

分配土地

申請放棄分配

現金補償

以重劃後面積 $\times$ 重劃後分配位置之重劃後地價

三、土地分配原則-申請合併分配、現金補償

1. 申請合併分配

同一地主土地未達原街廓原路街線最小分配面積標準且無其他土地可合併分配者，得申請與他人合併分配，合併分配作業須取得全體土地所有權人之同意，若無法順利合併分配，則發給現金補償。

2. 繳交合併分配申請書

如符合上述條件之地主想申請合併分配，請繳交合併分配申請書，俾利本局辦理分配設計與公告作業。

應備文件：申請書、身分證影本、印鑑證明書(至戶政事務所申請)

3. 現金補償

不能分配土地者，本局將於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以該土地重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。

合併分配申請書

申請人_____等所有土地(如下表)位於臺南市怡中市地重劃區內，重劃後請惠予合併分配，隨文檢附申請人身分證明文件影本(加蓋印鑑章並切結與正本相符)及印鑑證明正本(申請日前1年內核發)各1份，請予核准。

土地標示表：(面積單位：平方公尺)

	段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	持分	備註
安南區						

(本表如不敷填寫請依式加頁於後，惟須以全部填載人印鑑章加蓋騎縫)

	姓名	地址	聯絡電話	蓋章
申請人				

此致 臺南市政府

(限於114年3月31日(一)17點30分截止前親送或郵寄(憑郵戳日期)送至臺南市政府地政局收訖，逾期不予受理)

中華民國 114 年 月 日

三、土地分配原則-如何填寫合併申請書

合併分配申請書

申請人_____等所有土地（如下表）位於臺南市怡中市地重劃區內，重劃後請惠予合併分配，隨文檢附申請人身分證明文件影本（加蓋印鑑章並切結與正本相符）及印鑑證明正本（申請日前1年內核發）各1份，請予核准。

1

土地標示表：（面積單位：平方公尺）

段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	持分	備註
安南區					

（本表如不敷填寫請依式加頁於後，惟須以全部填寫載入印鑑章加蓋明確）

2

姓名	地址	聯絡電話	蓋章
申請人			

此致 臺南市政府

（限於114年3月31日（一）17點30分截止前親送或郵寄（憑郵戳日期）送至臺南市政府地政局收訖，逾期不予受理）

中華民國 114 年 月 日

欲合併之土地倘有下列情形，**不得合併分配**：

- » 設定不同種類之他項權利
- » 經法院查封、假扣押、假處分
- » 破產登記

步驟2：

填寫個人資料及蓋印鑑章

步驟1：
申請合併應取得全體土地所有權人同意

合併分配申請書請於**114年3月31日前**提出申請！

三、土地分配原則-分別共有土地申請分配為單獨所有

1. 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應有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，但分配公告期間其他共有人如提出異議，本局得不予調處，仍分配為共有。
2. 如符合上述條件之地主想申請拆單分配，請繳交拆單同意書，俾利本局辦理分配設計與公告作業。
應備文件：拆單同意書、身分證影本、印鑑證明書(至戶政事務所申請)

分配個別所有同意書

一、立同意書人_____等_____人分別共有下列土地，坐落在臺南市怡中市地重劃區內，

☐全體同意，

業經共有人 ☐過半數及其應有部分合計過半數同意，

☐應有部分合計逾三分之二同意，

請依照市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定分配為單獨所有。

二、重劃後之土地分配位次經各共有人協定，如附位次略圖，並檢附本同意書、位次圖認章略圖、同意分配個別所有之共有人身分證證明文件影本（加蓋印鑑章並切結與正本相符）及印鑑證明正本（申請日前1年內核發）各1份。倘於土地分配結果公告期間，共有人如提出異議，則依市地重劃實施辦法第35條第4項規定辦理。

土 地 標 示				備 註
安南區	段	地號	面 積 (平方公尺)	

重劃前位次圖認章略圖
(按筆繪製並註明地號、各共有人姓名、加蓋印鑑章)

姓名	持分	聯絡地址	聯絡電話	蓋章

(本表如不敷填寫請依式加頁於後，惟須以全部填載人印鑑章加蓋騎縫)

此致 臺南市政府

(限於114年3月31日(一)17點30分截止前親送或郵寄(憑郵戳日期)送至臺南市政府地政局收訖，逾期不予受理)

三、土地分配原則-如何填寫拆單同意書

分配個別所有同意書

一、立同意書人_____等_____人分別共有下列土地，坐落在臺南市怡中市地重劃區內，

- ☐全體同意，
業經共有人 ☐過半數及其應有部分合計過半數同意，
☐應有部分合計逾三分之二同意，

請依照市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定分配為單獨所有。

二、重劃後之土地分配位次經共有人協定，如附位次略圖，並檢附本同意書、位次圖認章略圖、同意分配個別所有之共有人身分證明文件影本（加蓋印鑑章並切結與正本相符）及印鑑證明正本（申請日前1年內核發）各1份。倘於土地分配結果公告期間，共有人如提出異議，則依市地重劃實施辦法第35條第4項規定辦理。

土 地 標 示				備 註
安南區	段	地號	面 積（平方公尺）	

重劃前位次圖認章略圖
（按筆繪製並註明地號、各共有人姓名、加蓋印鑑章）

姓名	持分	聯絡地址	聯絡電話	蓋章

（未蓋加蓋印鑑章者不予採計，檢領以全部權人印鑑章加蓋驗錄）

此致 臺南市政府

（限於114年3月31日（一）17點30分截止前親送或郵寄（憑郵戳日期）送至臺南市政府地政局收訖，逾期不予受理）

中華民國 114 年 月 日

步驟1：
確認是否已達到法定申請條件

步驟3：
繪製『原共有土地拆分位次』

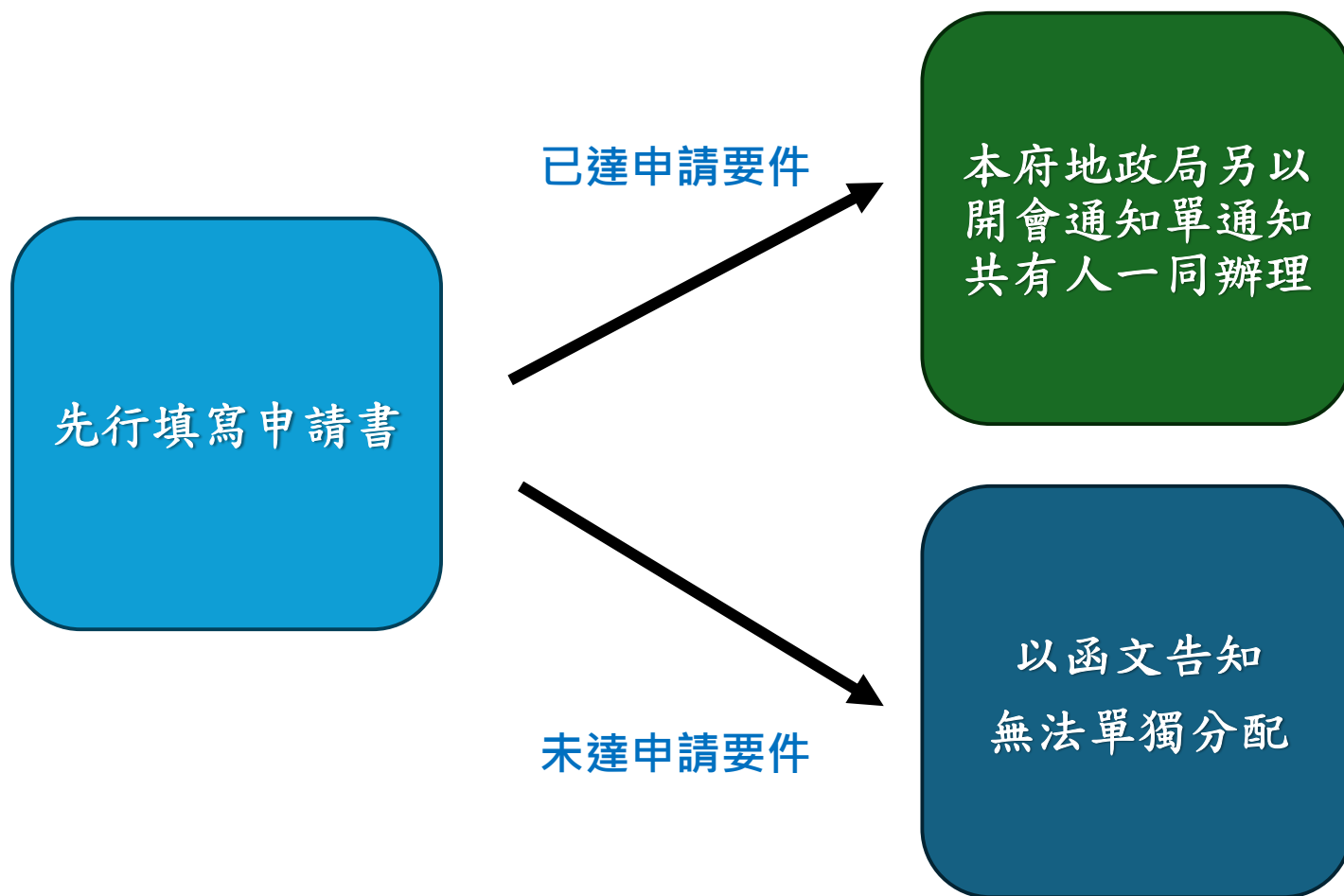
拆單個別所有同意書請於114年3月31日前提出申請！

步驟2：
填寫「欲拆分地號及面積」

步驟4：
填寫「個別之持分比例」及蓋印鑑章

※找不到共有人之情形

土地所有權人若因無法通知共有人辦理拆單分配



四、土地分配成果草案

備註：

本說明會所提供之相關資料係屬草案皆為暫編地號，土地所有權人所領回土地位置與面積，仍應以土地分配結果公告資料為準。



五、後續期程規劃

期程	說明
114.03~114.06	受理合併及拆單分配申請、收集土地分配意見預為協調
114.06~114.08	土地分配公告閱覽及異議處理
114.08~114.10	土地埋設界標辦理地籍測量作業
114.10~114.12	權利變更登記、換發權狀及土地點交作業

工程開工：

111年12月26日重劃工程開工，目前工程進度截至114.02.24已達**70.72%**。



簡報結束

若有本區重劃相關問題，請洽臺南市政府地政局市地重劃科

黃科長：(06) 3901297

承辦 廖小姐：(06)2991111 #1201

地址：臺南市安平區永華路二段六號9樓

五、後續期程規劃-重劃成果公告及提出異議

1. 後續本局將檢送土地分配結果公告相關資料予地主，並通知地主於30日法定公告期間前往公告地點閱覽圖冊。

公告圖冊包含：

- 1) 計算負擔總計表。
- 2) 重劃前後土地分配清冊。
- 3) 重劃後土地分配圖。
- 4) 重劃前地籍圖。
- 5) 重劃前後地號圖。
- 6) 重劃前後地價圖。

2. 對分配結果提出異議：

- 1) 地主對於分配結果有異議時，得於公告期間內向本局以書面提出異議。未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。
- 2) 本局對於地主提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應以合議制方式檢送本市地重劃委員會予以調處；調處不成者，由本局擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關內政部裁決之。

五、後續期程規劃-重劃成果公告及提出異議

1. 土地設有他項權利或限制登記，**重劃後獲配土地者**，本局將邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由轄區地政事務所按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。
2. 土地設有他項權利或限制登記，**重劃後領取現金補償者**，本局將於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第五十三條之一規定存入專戶保管，並列冊送由轄區地政事務所逕為塗銷登記。

五、後續期程規劃-地籍測量、送登核發權狀及土地點交

1. 土地分配結果公告確定後，本局將依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量。
2. 重劃土地辦理完成地籍測量後，將重劃前後土地分配清冊與重劃後土地分配圖送至轄區地政事務所逕為辦理權利變更登記，登記完成後，通知土地所有權人於三十日內換領土地權狀，免收登記費及書狀費。
3. 本次說明會所發圖冊上之重劃後地號係屬暫編，日後仍以公告清冊及土地登記謄本之地號為準。
4. 重劃土地完成地籍測量及配合工程完工後，本局將以書面通知土地所有權人，按指定之時間親自到場或委託代理人提出委託書、委託人之印鑑證明、代理人之國民身分證及印章到場點交土地。
5. 土地所有權人未按指定時間到場點交者，視為已點交，自指定時間之日起自負保管責任。

五、後續期程規劃-發給負擔總費用證明書、稅賦問題

1. 費用負擔證明書核發對象，本局將以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為準，並通知稅捐稽徵機關供作核算抵扣土地漲價總數額之依據。
2. 地價稅減半徵收二年：
市地重劃完成後，自完成之日(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起，其地價稅減半徵收二年。
3. 土地增值稅減徵40%：
重劃完成後土地第一次移轉時，土地增值稅自土地漲價總數額減去重劃負擔證明書數額後，再減徵40%。
4. 重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面積標準改領現金補償者，免徵土地增值稅。