臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區

共同負擔土地調整分配原則暨土地分配草案說明會

民國115年4月2日

簡報大綱：

一. 重劃區基本資料

二. 重劃前後地價

三. 土地分配原則

- 原位次分配原則
- 道路用地調整分配原則
- 其他公共設施用地調整分配原則
- 未受分配土地領現金補償原則
- 申請合併分配、分別共有土地申請分配為單獨所有

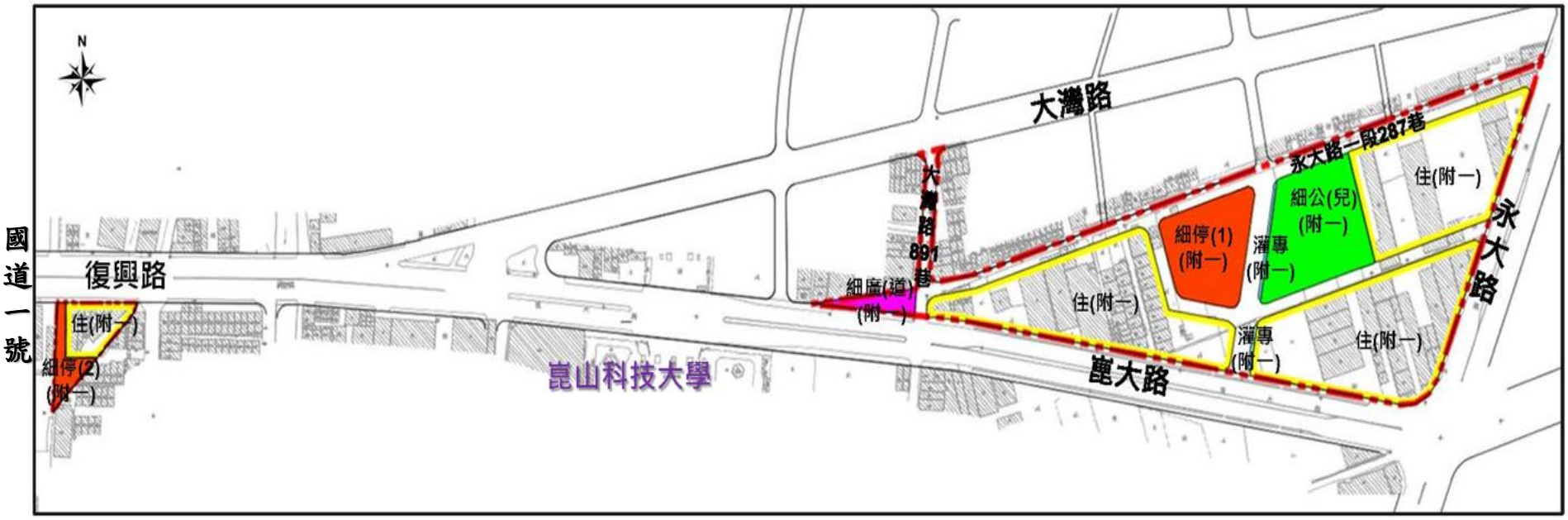
四. 土地分配結果草案

五. 後續期程規劃

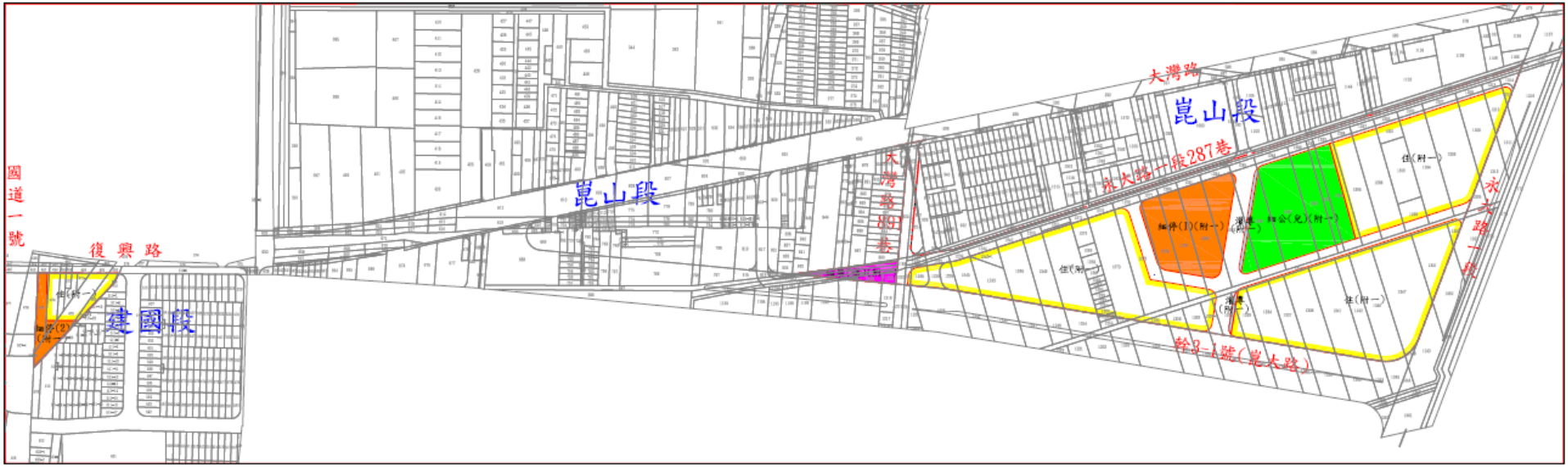
一、重劃區基本資料-重劃區位置(1)

- 重劃區土地總面積約為43,370.86平方公尺，重劃區內供公共設施使用面積合計17,353.72平方公尺；扣除原公有重劃前原道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地1,400.04平方公尺，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積為15,953.68平方公尺。
- 本區公共設施用地負擔比率及費用負擔比率分別為38.19%及8.62%，土地所有權人重劃總平均負擔比率約為46.81%。

（重劃計畫書平均負擔比率46.85%:公共設施用地負擔比率38.18%、費用負擔比率8.67%）



一、重劃區基本資料-重劃區都市計畫地籍套繪圖(2)



一、重劃區基本資料-使用分區及退縮規定(1/3)

- 使用分區：

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	25,824.87	59.54%	60%	200%
	灌溉設施專用區	192.22	0.44%		
	小計	26,017.09	59.99%		
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4,521.50	10.43%		
	廣場用地(兼供道路使用)	557.39	1.29%		
	停車場用地	3,962.93	9.14%		
	道路用地	8,311.95	19.16%		
	小計	17,353.77	40.01%		
合計		43,370.86	100.00%		

一、重劃區基本資料-使用分區及退縮規定(2/3)

- **建築退縮規定:**

本案依「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹3-1道路附近附帶條件地區）細部計畫案」規定 ，規定如下:

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築部分不得設置圍牆。 二、臨計畫道路側留設 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上透水性人行步道。 三、如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 四、如有特殊情形者，得經由本市都市設計委員會審議決定。
公共設施用地		

一、重劃區基本資料-最小分配面積及面寬(1/4)

- **最小分配面積及面寬於114年6月18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3.5公尺，最小深度為14公尺，最小分配面積為49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。」

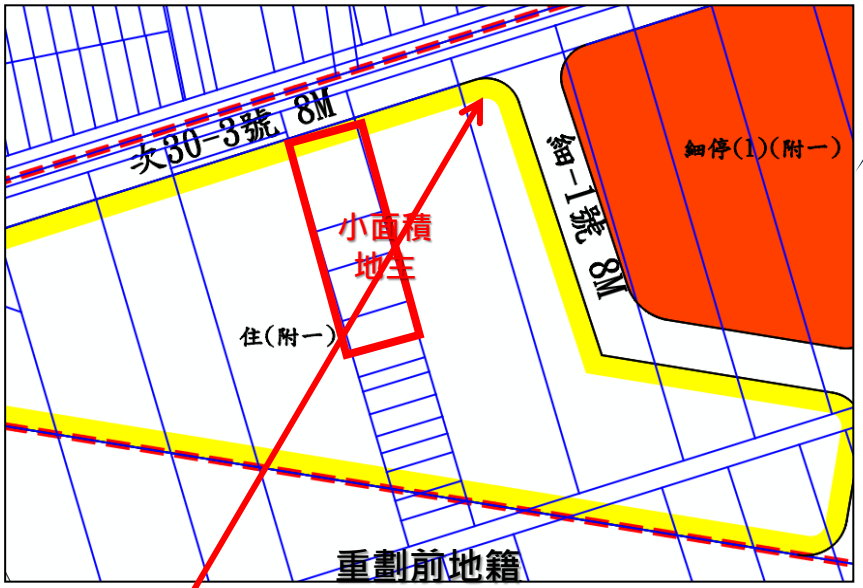
基地情形（公尺） ＼ 使用分區或使用地別		住　宅　區
正面路寬七公尺以下	寬度（公尺）	三·〇〇
	深度（公尺）	一二·〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	寬度（公尺）	三·五〇
	深度（公尺）	一四·〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	寬度（公尺）	四·〇〇
	深度（公尺）	一六·〇〇
正面路寬超過二十五公尺	寬度（公尺）	四·〇〇
	深度（公尺）	一六·〇〇

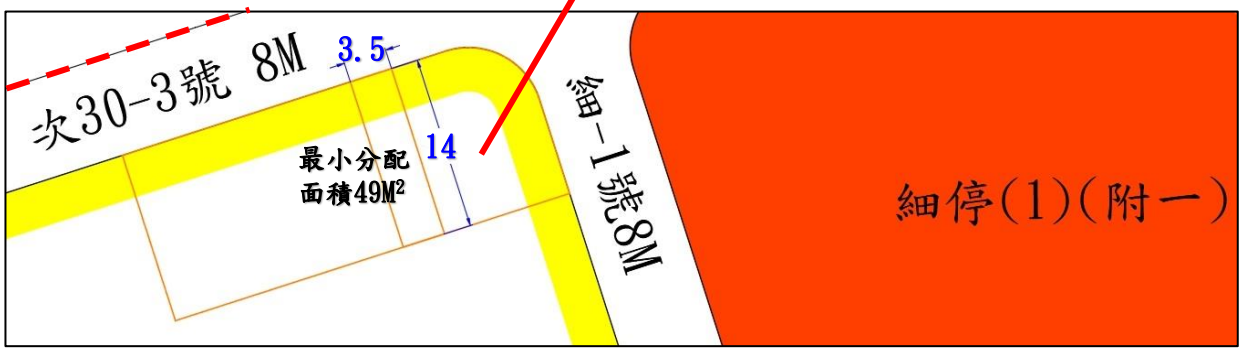
本重劃區細部計畫未規定最小建築基地規模，故依「臺南市畸零地使用規則」辦理。

一、重劃區基本資料-最小分配面積及面寬(2/4)

- **全區最小分配面積標準**

考量本案重劃區內計扣重劃負擔後，小面積土地所有權人配地權益，擬從原位次分配後賸餘土地，面臨都市計畫劃設8M道路位置（停車場用地以西），依「臺南市畸零地使用規則」分配最小面寬3.5公尺、深度14公尺，重劃後最小分配面積為49平方公尺(不包含街角地)。

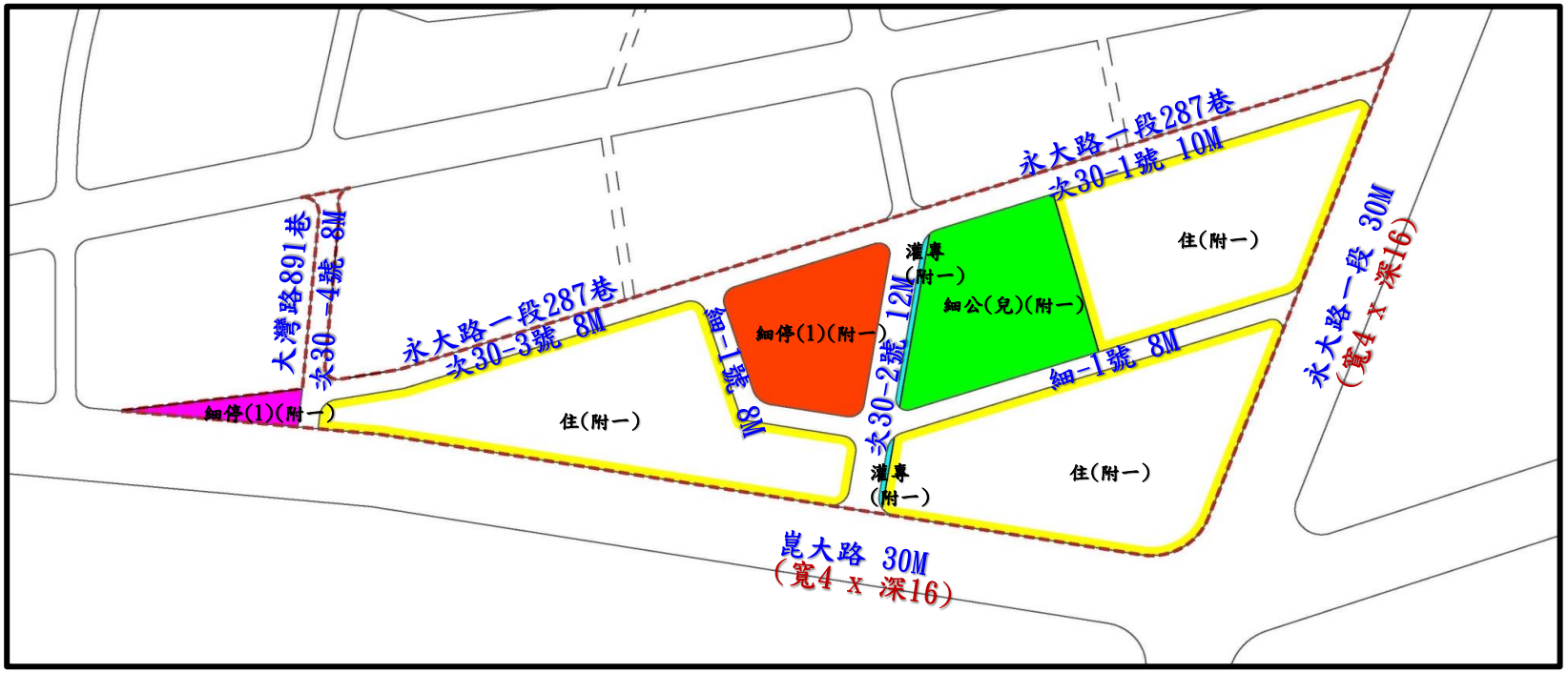




重劃後最小分配面積

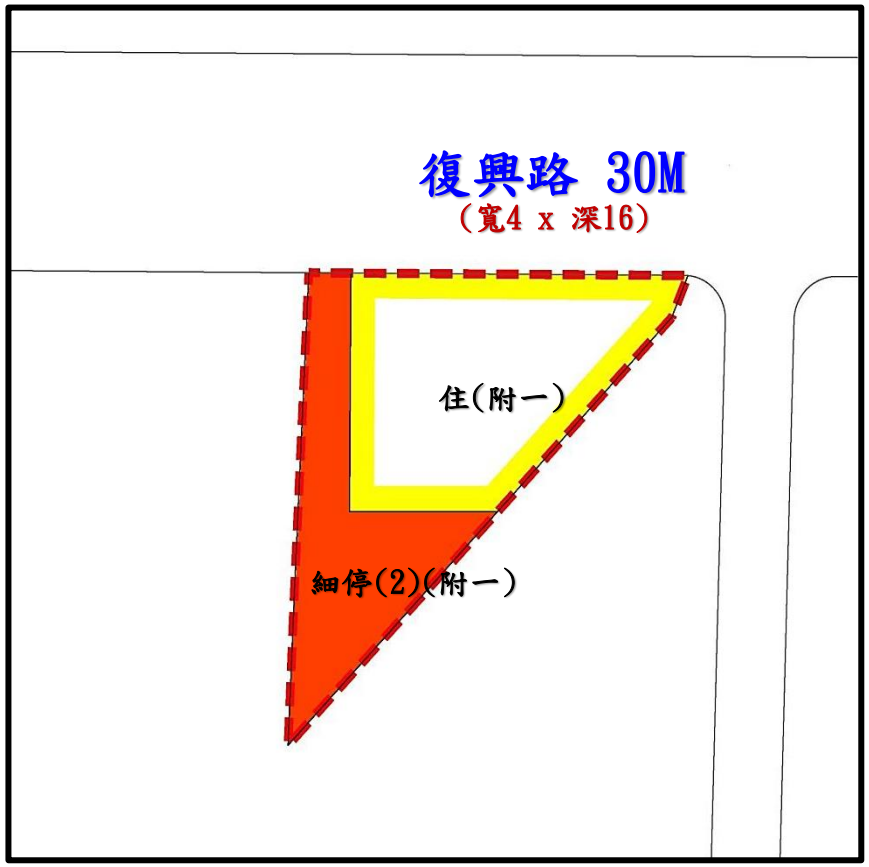
一、重劃區基本資料-最小分配面積及面寬(3/4)

道路名稱	路寬	最小建築基地規定	
永大路一段287巷(次30-3號 8M)	8 公尺	寬度	3.5公尺
尚未開闢道路(細-1號 8M)		深度	14公尺
大灣路891巷(次30-4號 8M)			
永大路一段287巷(次30-1號 10M)	10公尺	寬度	4公尺
		深度	16公尺
尚未開闢道路(次30-2號 12M)	12公尺	寬度	4公尺
		深度	16公尺
崑大路	30公尺	寬度	4公尺
永大路一段		深度	16公尺



一、重劃區基本資料-最小分配面積及面寬(4/4)

道路名稱	路寬	最小建築基地規定	
復興路	30公尺	寬度	4公尺
		深度	16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**。」

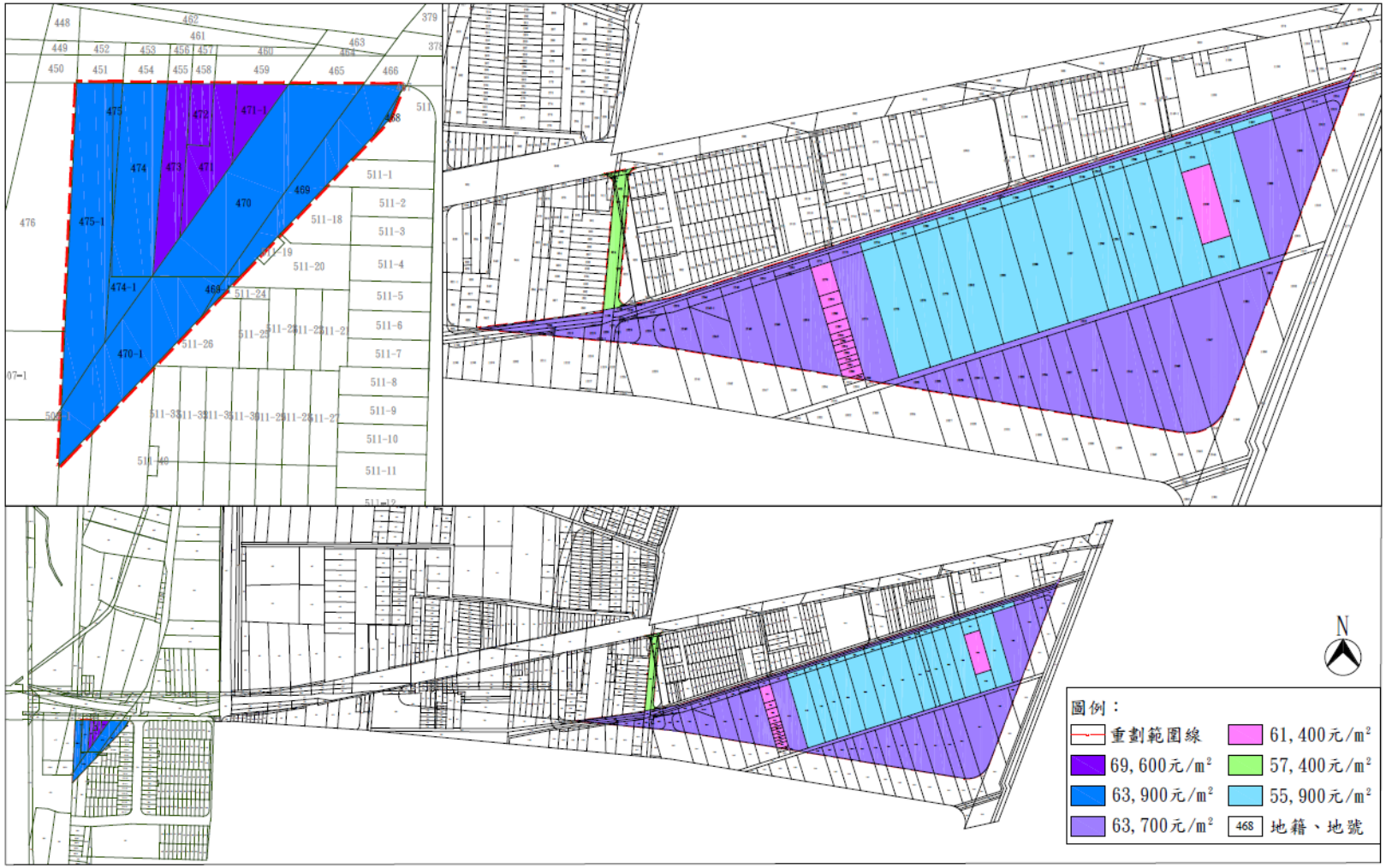
依市地重劃實施辦法第20條規定 ：

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

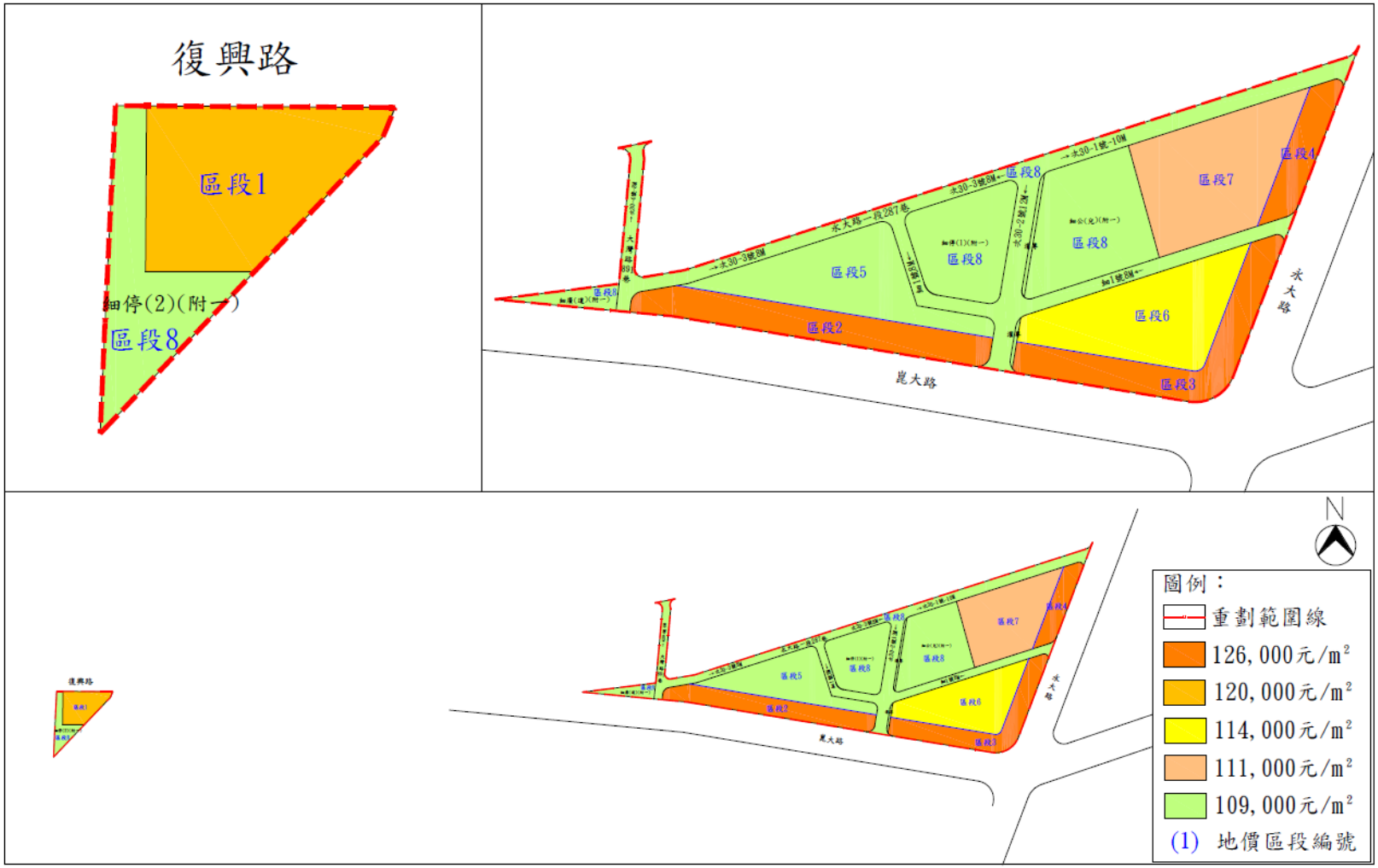
業經本市地價及標準地價評議委員會114年第5次會議審議通過



重劃前平均地價:60,440元/每平方公尺

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114年第5次會議審議通過



重劃後平均地價:116,864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(1/2)

- **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(2/2)

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

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×原位置之重劃前宗地單價)/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)**

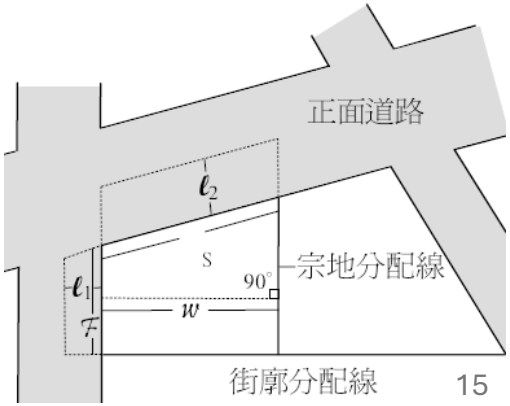
R_W表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為W公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比**(街角地才須計算)**

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

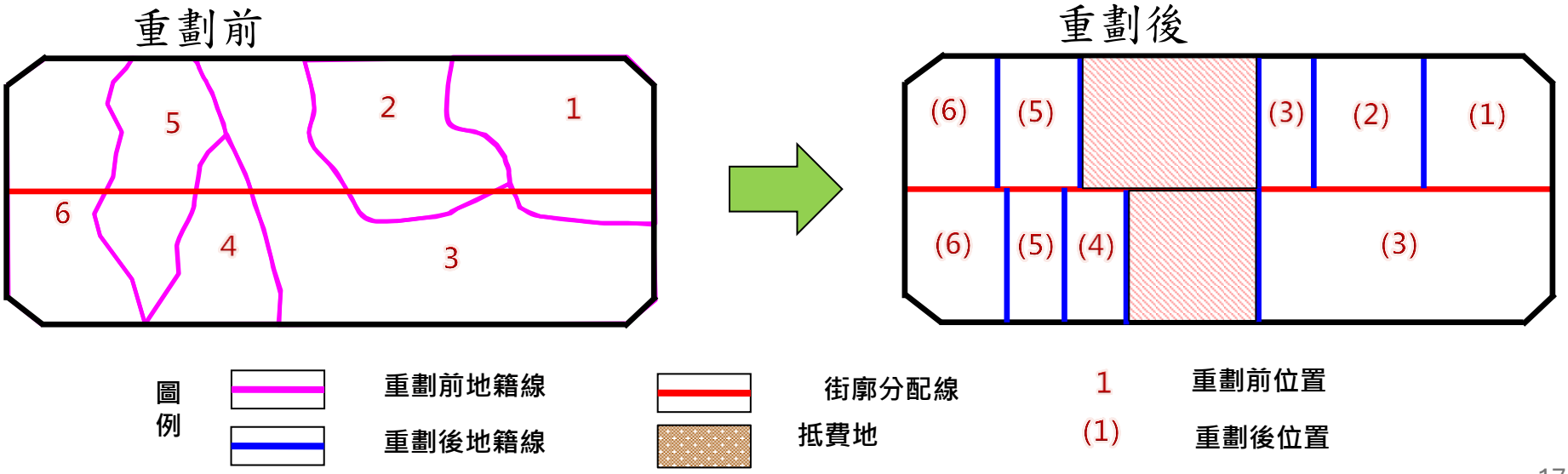


三、土地分配原則-重劃土地分配之歸戶原則

- 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) 調整至次一級路寬之街廓。

   4) 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-道路用地調整分配原則

1. 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。倘有影響原街廓內土地分配位次，則往該土地所有權人其他街廓土地合併分配。

2. 如分向兩側分配方式，有一側街廓內土地未能達該街廓之最小分配面積時，得於不影響原街廓內土地分配位次下，向另一側集中分配。倘有影響原街廓內土地分配位次，則往該土地所有權人其他街廓土地合併分配。

3. 如道路之一側非屬共同負擔之公共設施用地，得於不影響原街廓內土地分配位次下，向另一側集中分配。

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，或視全區土地分配情形調整分配於其他街廓內。

三、土地分配原則-其他公共設施用地調整分配原則

1. 公共設施用地所有權人於相鄰街廓內有他筆土地時，得於不影響原街廓內土地分配位次下，將公共設施用地土地合併於該街廓之土地分配。
2. 公共設施用地所有權人於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。仍無法調整分配者，調整分配條件依序如下：

(1)調整分配至相鄰之街廓。

(2)調整分配至臨相同道路之街廓。

(3)調整分配至臨相同路寬之街廓。

(4)調整至次一級路寬之街廓。

(5)視全區土地分配情形調整。

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(49M²)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╳原位置重劃後地價

已達最小分配面積(49M²)1/2者 → 增配至最小分配面積 → 繳納差額地價 → 分配土地 / 放棄分配 → 現金補償

以重劃後面積╳重劃後分配位置之重劃後地價

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，發給現金補償。

三、土地分配原則-申請合併分配

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)

合併分配申請書

申請人_____等所有土地（如下表）位於臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區內，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
永康區						

（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				

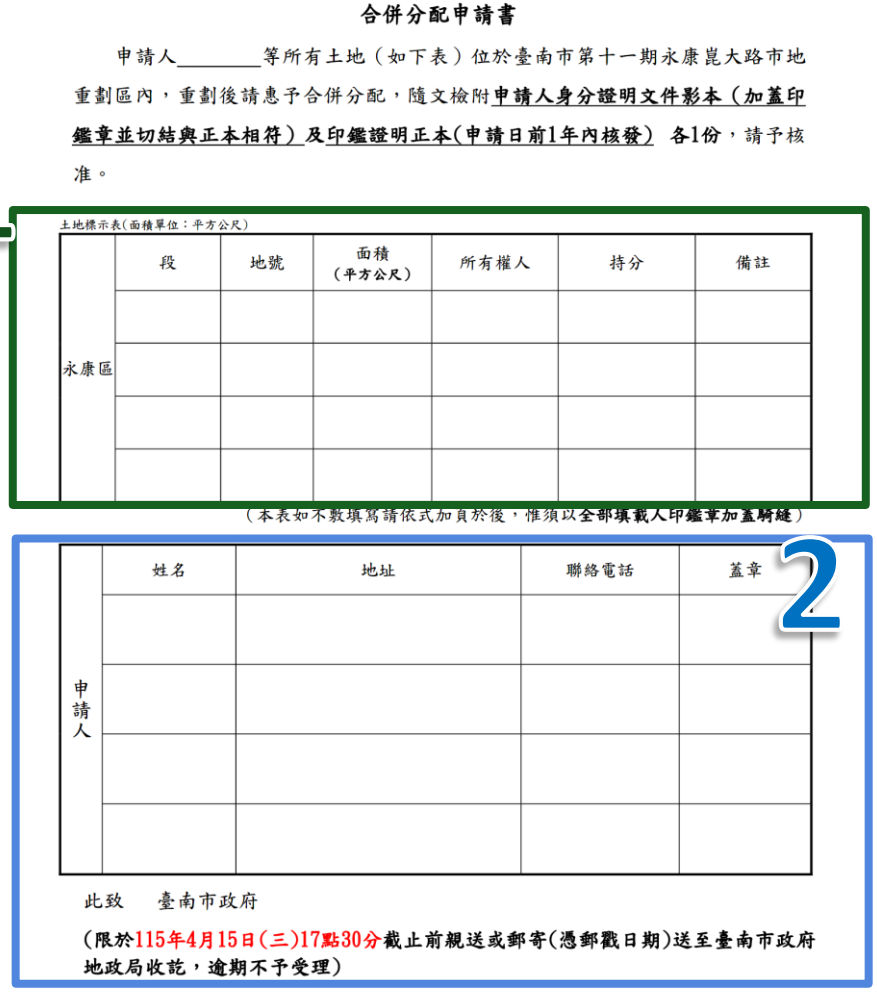
此致　臺南市政府

(限於115年4月15日(三)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　115　年　4　月　　日

三、土地分配原則-如何填寫合併申請書

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

申請人_____等所有土地（如下表）位於臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區內，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
永康區						

（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）

2

	姓名	地址	聯絡電話	蓋章
申請人				

此致　臺南市政府

（限於115年4月15日(三)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　115　年　4　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

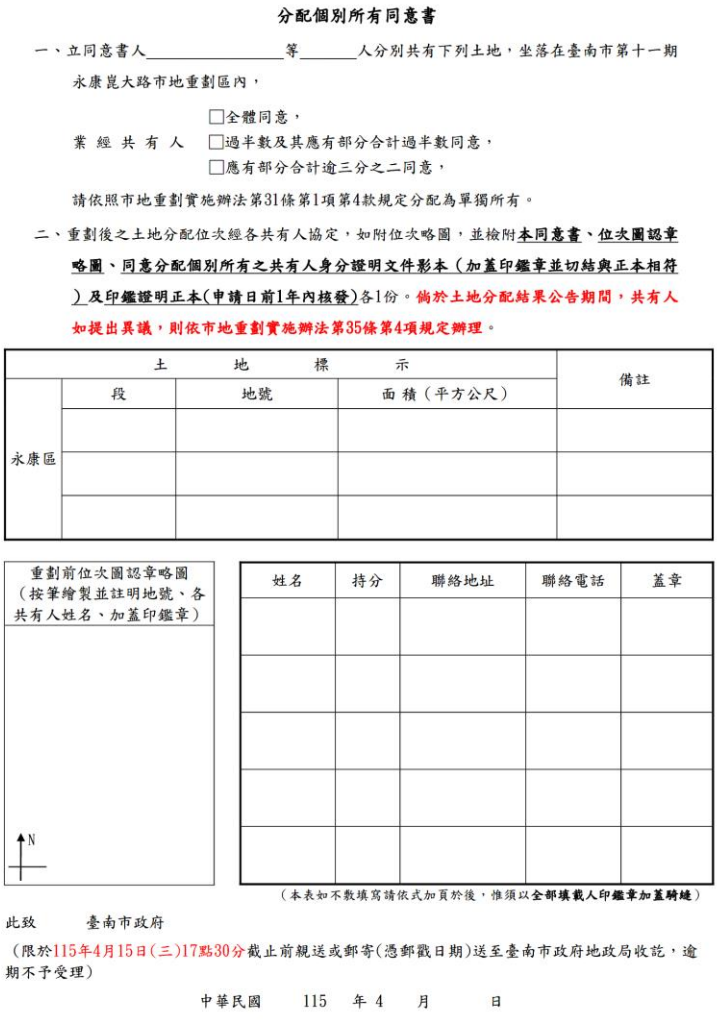
步驟2：
填寫個人資料及蓋印鑑章

合併分配申請書請於115年4月15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. 如符合上述條件之共有人想申請單獨分配，請繳交分配個別所有同意書，俾利本局辦理分配設計與公告作業。

應備文件：分配個別所有同意書、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，坐落在臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區內，

業經共有人 □全體同意，□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
	段	地號	面積（平方公尺）	
永康區				

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）
N

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115年4月15日(三)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　115　年 4　月　日

三、土地分配原則-如何填寫分配個別所有同意書

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』

分配個別所有同意書請於115年4月15日前提出申請！

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，坐落在臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區內，

1

業經共有人 □全體同意，□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。

2

土地標示				備註
	段	地號	面積（平方公尺）	
永康區				

3

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）

N

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115年4月15日(三)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 115 年 4 月 日

步驟2：
填寫「欲拆分地號及面積」

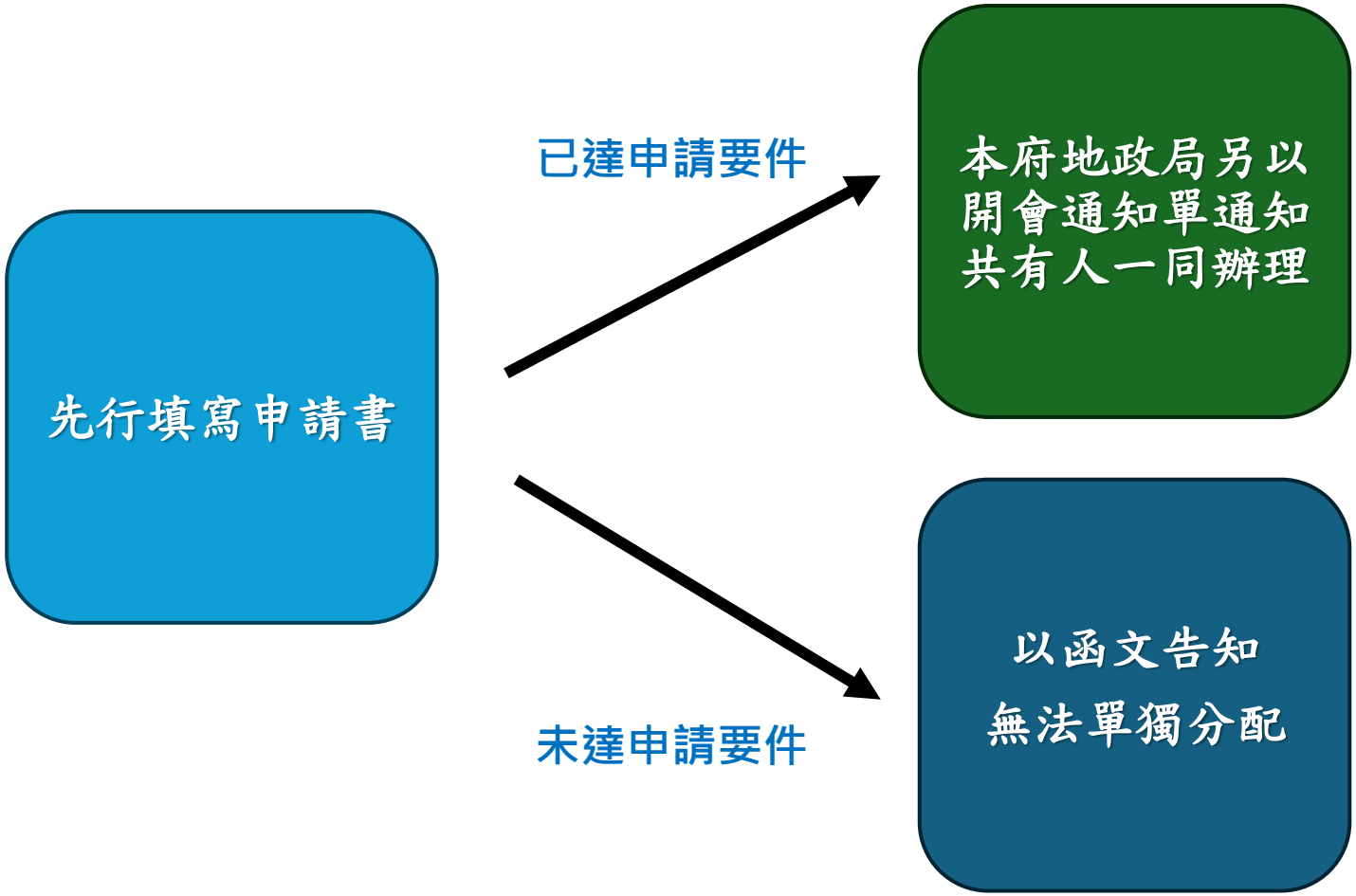
4

步驟4：
填寫「個別之持分比例」及蓋印鑑章

三、土地分配原則-分別共有土地申請分配為個別所有

※找不到共有人之情形

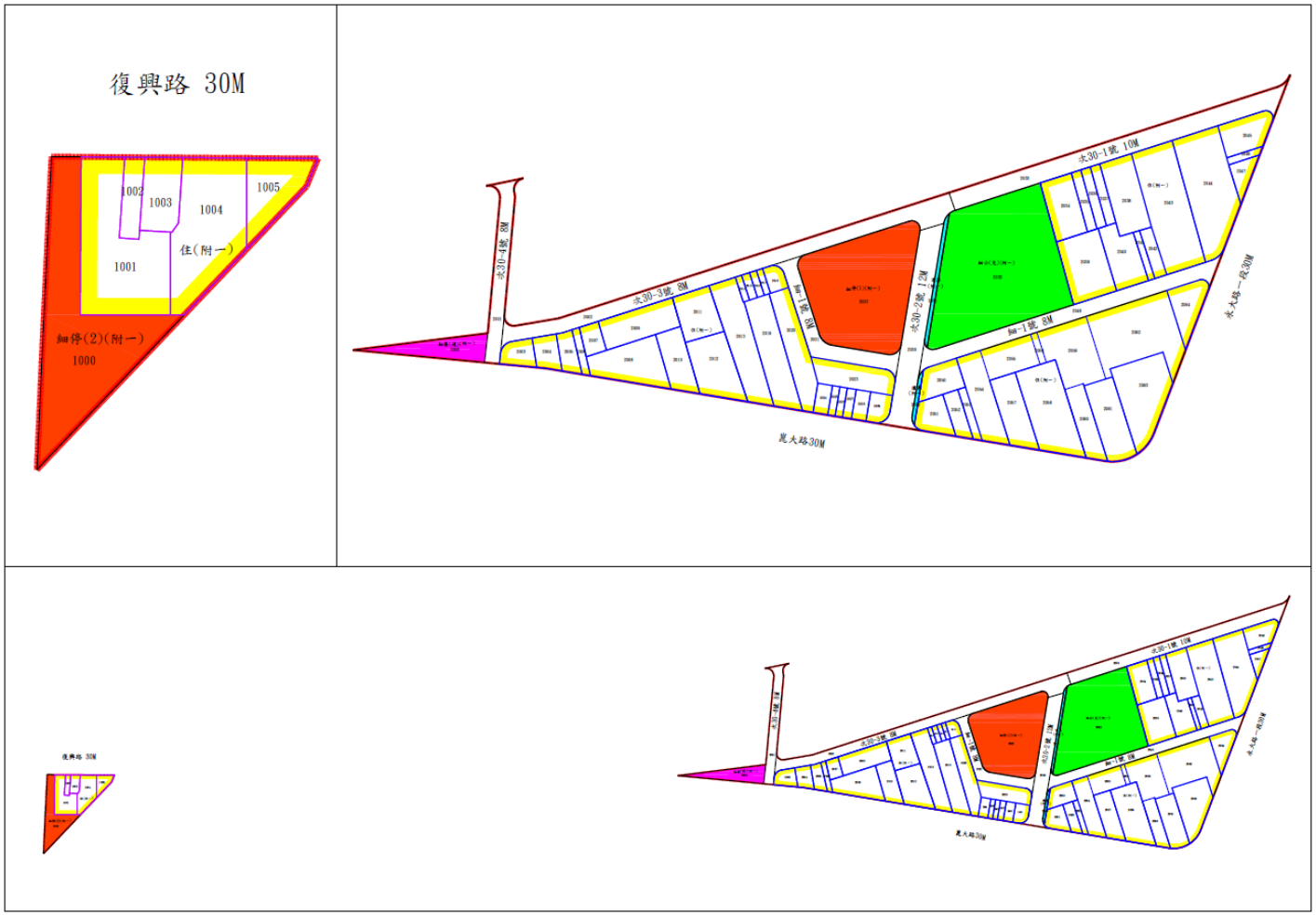
土地所有權人若因無法通知共有人辦理分配個別所有



四、土地分配結果草案

備註：

本次說明會清冊及圖示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。



115.04.02

五、後續期程規劃

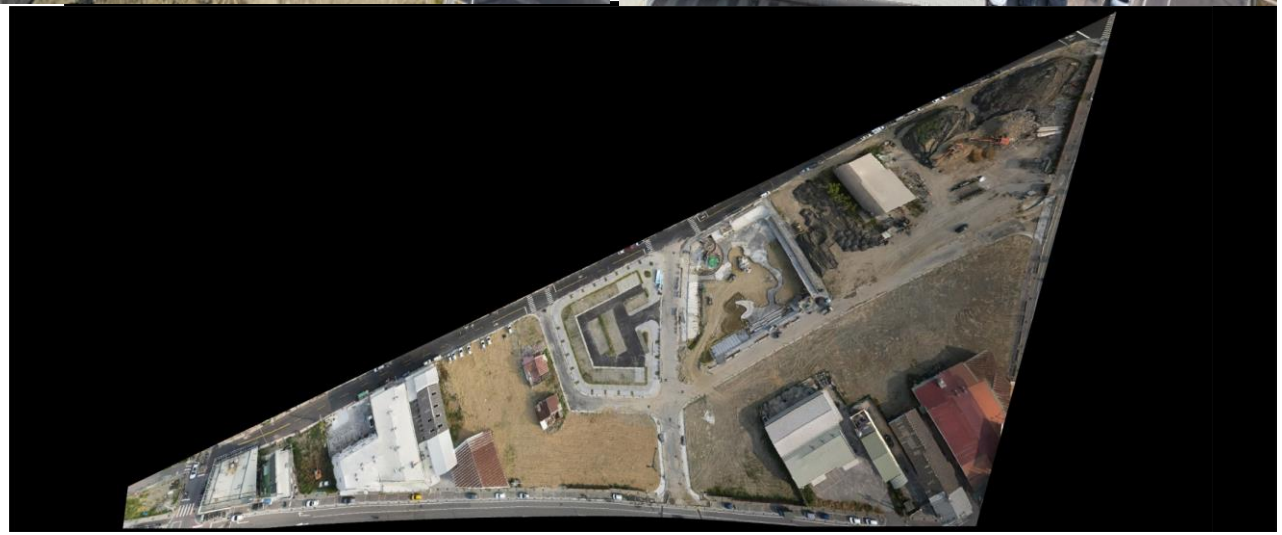
期程	說明
115.04.02~115.04.15	受理合併及分配為個別所有申請、收集土地分配意見預為協調
115.04.20~115.05.19	土地分配公告閱覽及異議處理
115.05.20~115.06.30	土地埋設界標辦理地籍測量作業
115.07~115.09	權利變更登記、換發權狀及土地點交作業

五、後續期程規劃-目前工程進度

工程開工：

113年7月10日重劃工程開工，目前工程進度截至115.03.22已達82.46%。

公園預定完工日期115.04.23。



簡報結束

若有本區重劃相關問題，請洽臺南市政府地政局區段徵收科

承辦 陳小姐：(06)2991111 #6212

地址：臺南市新營區民治路36號