

# 2020 台灣燈會在臺中

## 臺中市第14期美和庄市地重劃區 重劃計畫書修正及土地分配草案 說明會

# 重劃負擔

# 重劃負擔

公設負擔比率

40.34%

+

費用負擔比率

8.38%

48.72%

重劃平均負擔比率=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率  
=40.19%+9.78%  
=49.97%(重劃計畫書原負擔比率)

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10項用地。

費用負擔：工程費用、重劃費用及貸款利息。

# 重劃前後地價

# 重劃前地價-地價評議委員會審定

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

臺中市第14期美和庄市地重劃區重劃前地價評議圖



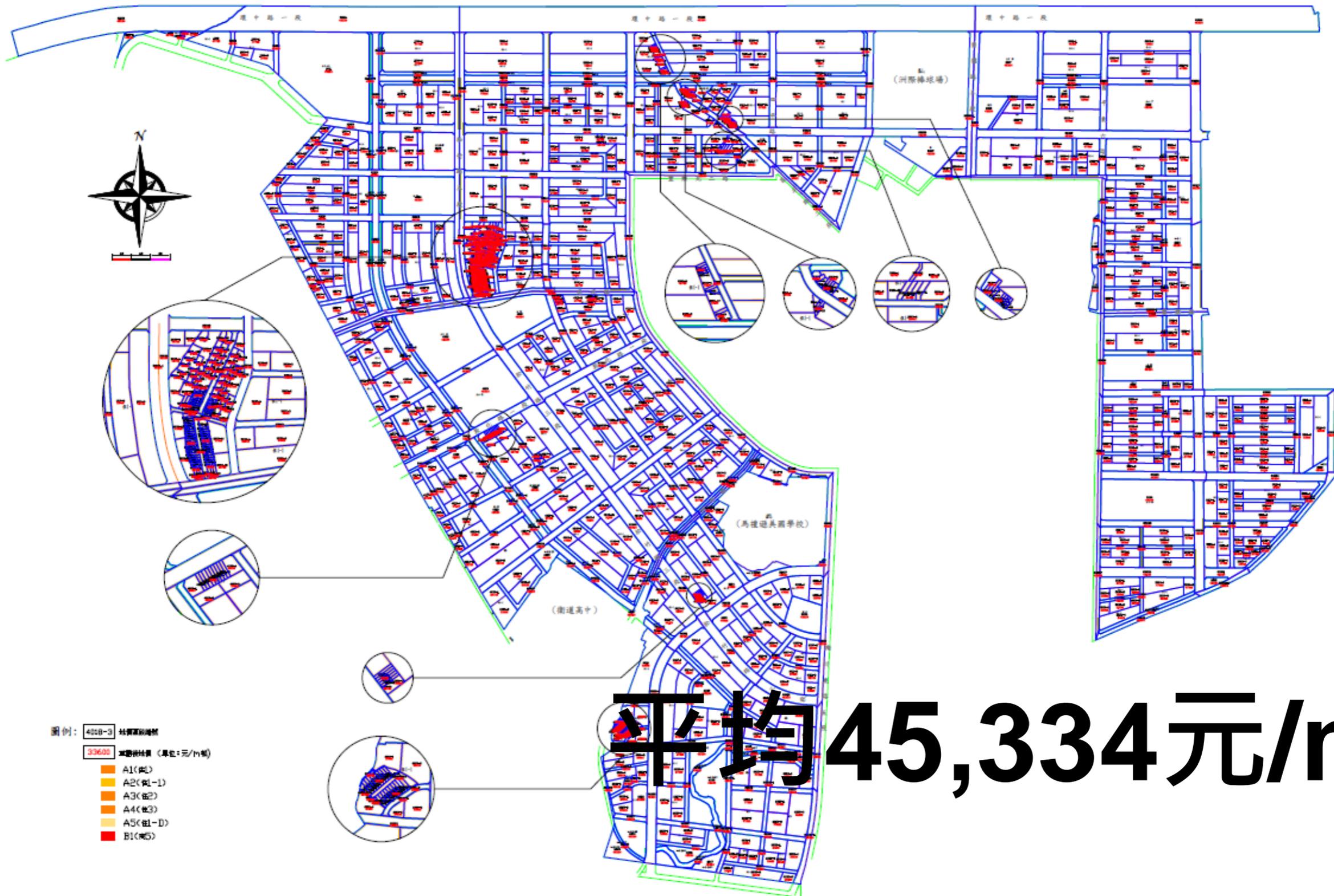
平均15,938元

lm<sup>2</sup>

# 重劃後地價-地價評議委員會審定

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

## 臺中市第14期美和庄市地重劃區重劃後地價評議圖



# 土地分配

# 最小分配面積標準

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

市地重劃實施辦法第30條：「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。」

項目	住宅區		商業區	備註
	第1種住宅區	第1-1種住宅區	第5種商業區	
最高建蔽率(%)	50	50	60	
基準容率(%)	140	140	180	
上限容積率	210	250	360	
最小基地面積(m <sup>2</sup> )	140	140	—	
最高高度比	1.5	1.5	—	
前院深度(m)	6	6	5	
後院深度(m)	3	3	2	
側院深度(m)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(m)	7	—	—	

經於重劃區最淺街廓試配結果，其面寬及深度符合臺中市畸零地使用自治條例之規定。

140平方公尺

# 土地分配計算公式

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

◎各宗土地重劃後應分配面積，依**市地重劃實施辦法第29條附件二公式**辦理計算。

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

符號說明：

**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先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

**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做垂直線所量其間之距離)

**R<sub>w</sub>** 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(距離側街臨街線18M(含)以內之分配宗地須計算)

**F** 表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度

**S** 表示宗地面臨正街之實際分配寬

**C** 表示費用負擔係數

**L<sub>1</sub>** 表示側面道路負擔尺度

**L<sub>2</sub>** 表示正面道路負擔尺度

# 土地分配基本原則

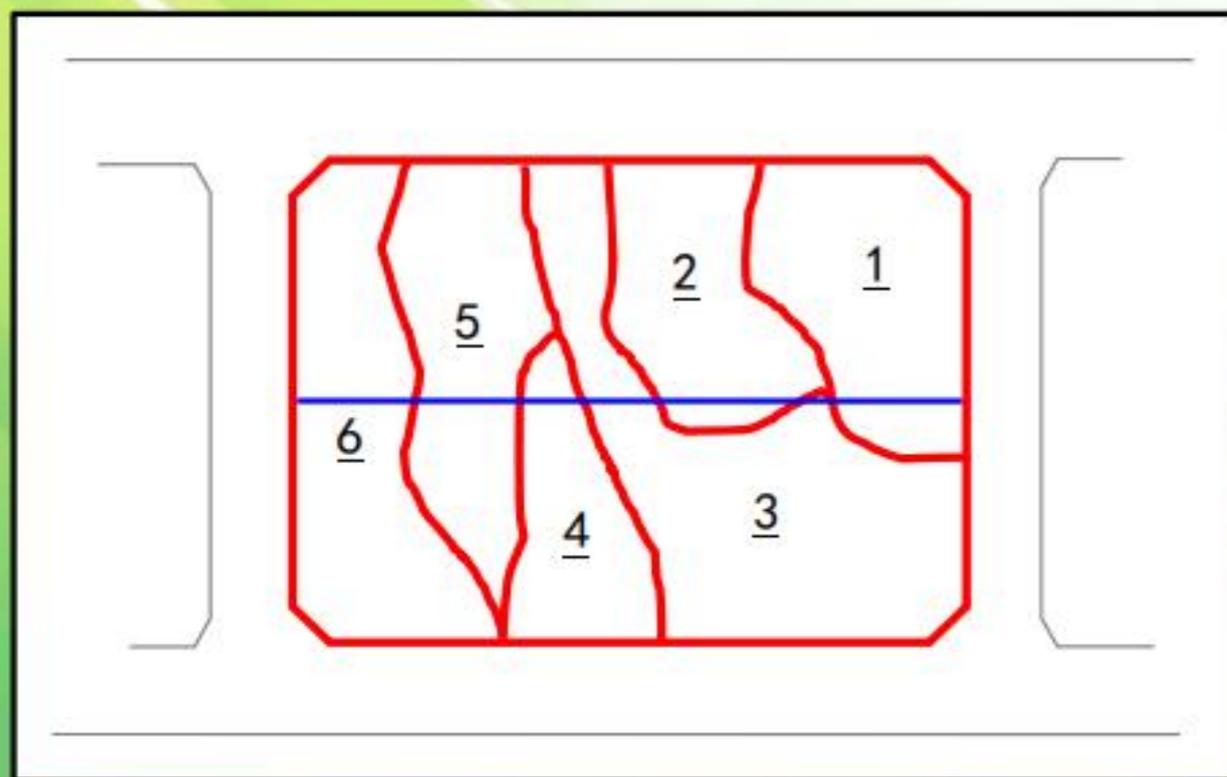
2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

## 依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理分配

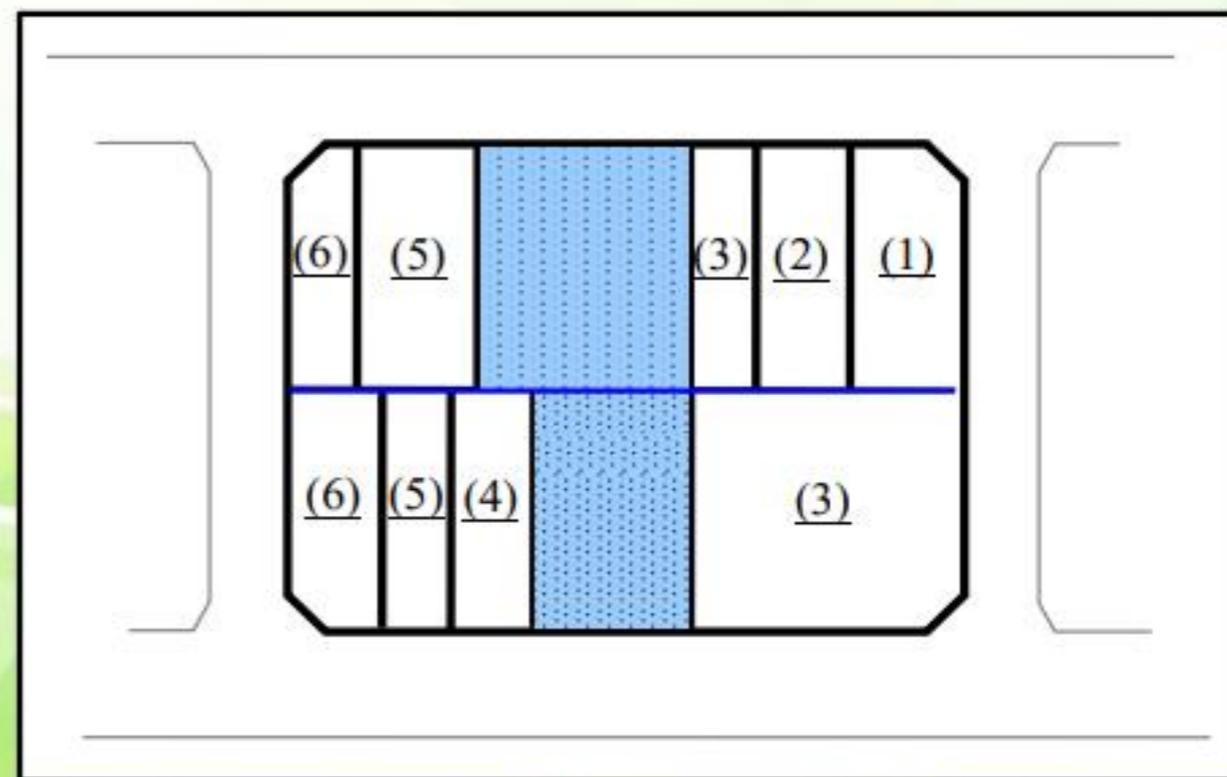
### ◎ 原位次分配

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。

#### 示意圖



重劃前



重劃後

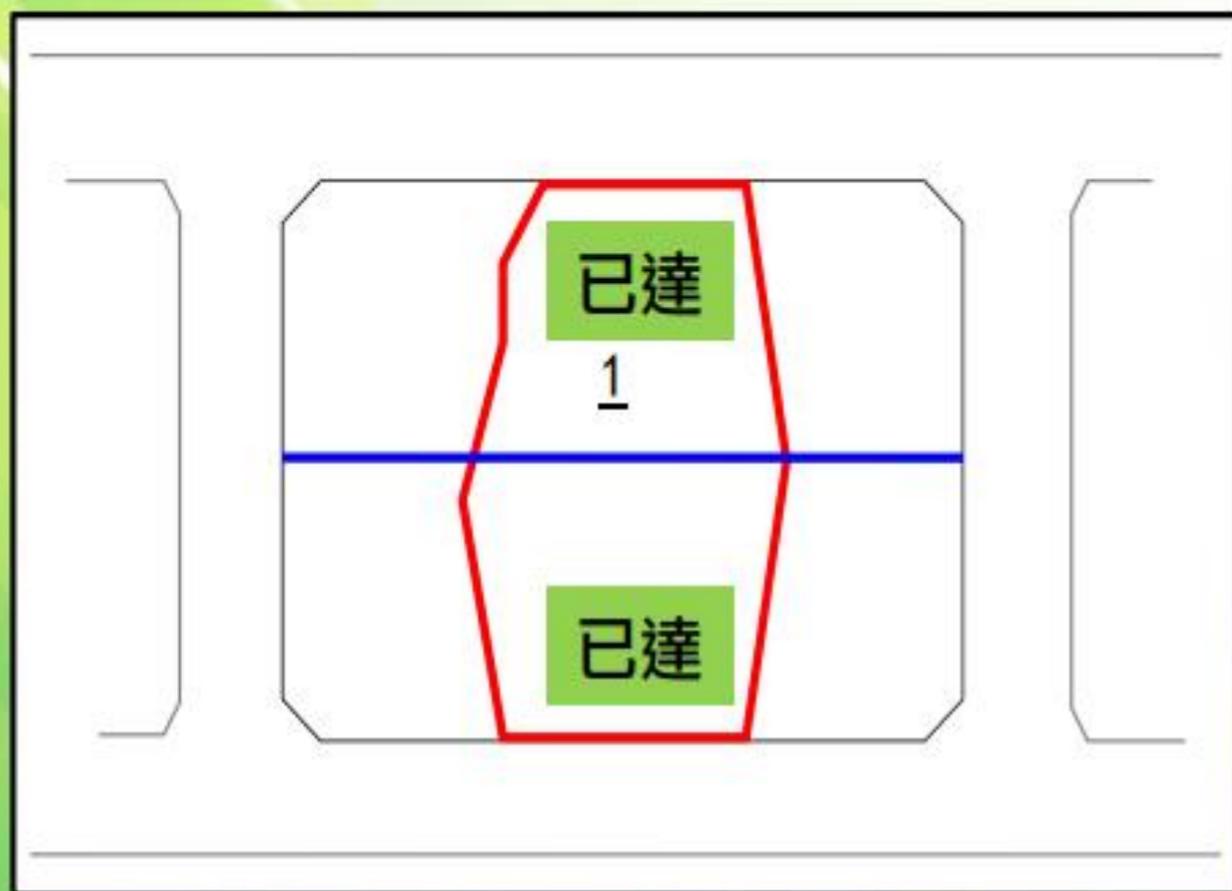
# 土地分配基本原則

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

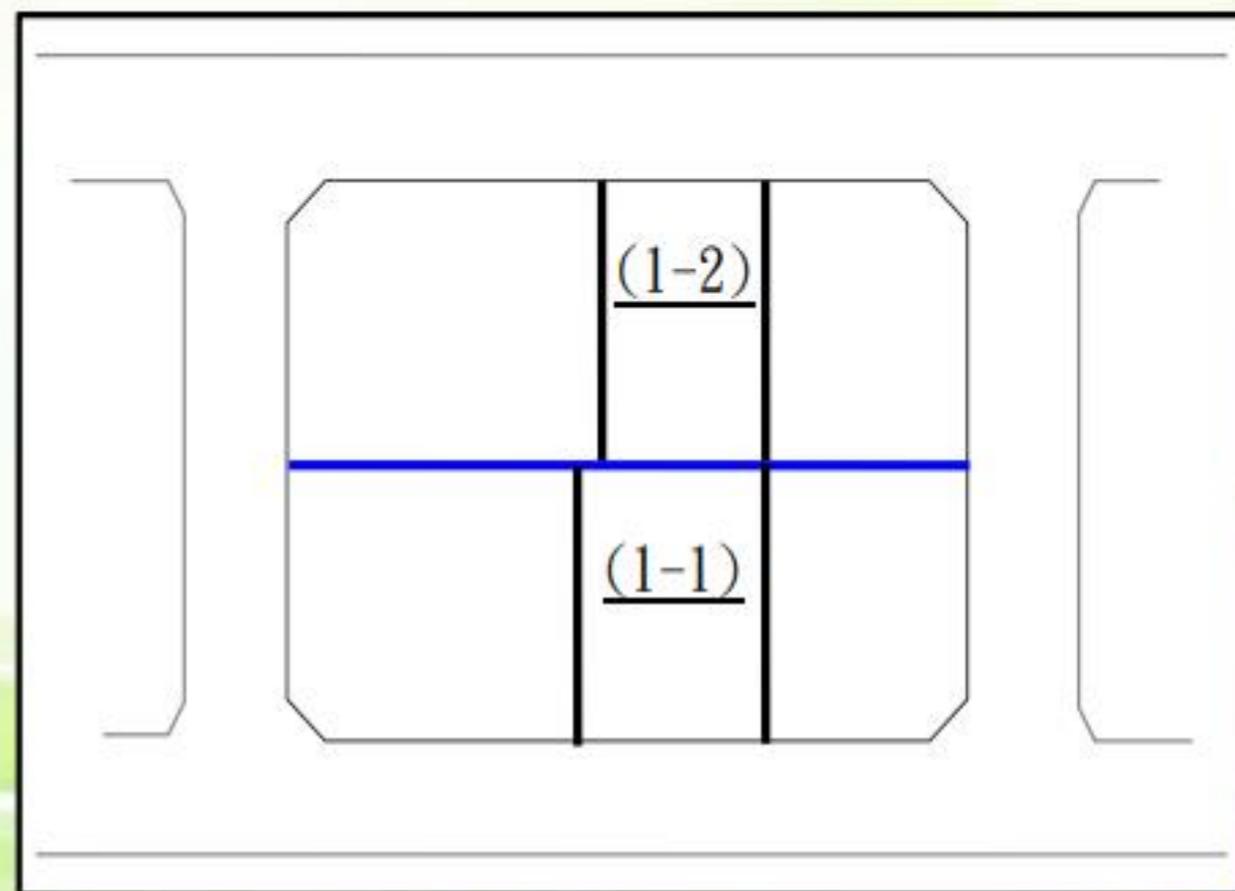
## ◎同一宗土地跨分配線二側

➤ 各側已達最小分配面積 ➔ 於分配線二側個別分配

### 示意圖



重劃前



重劃後

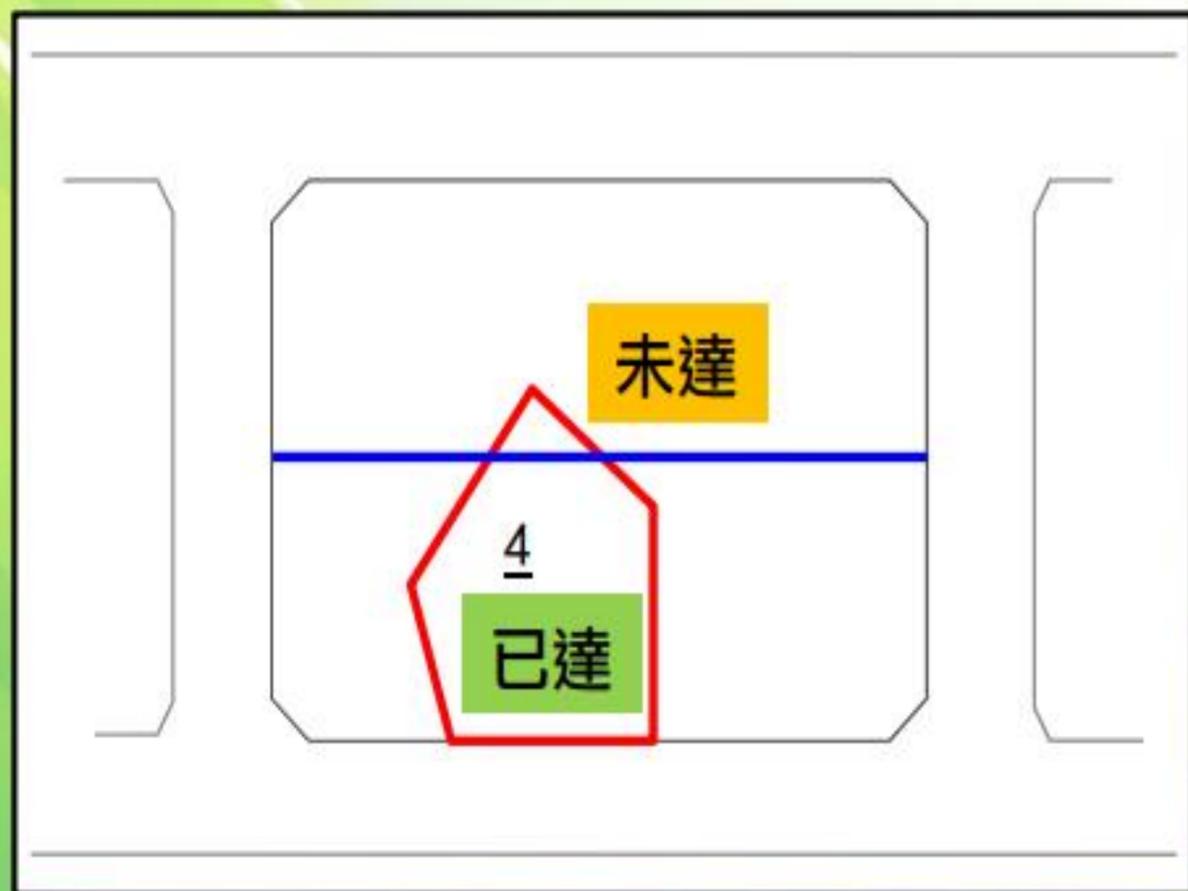
# 土地分配基本原則

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

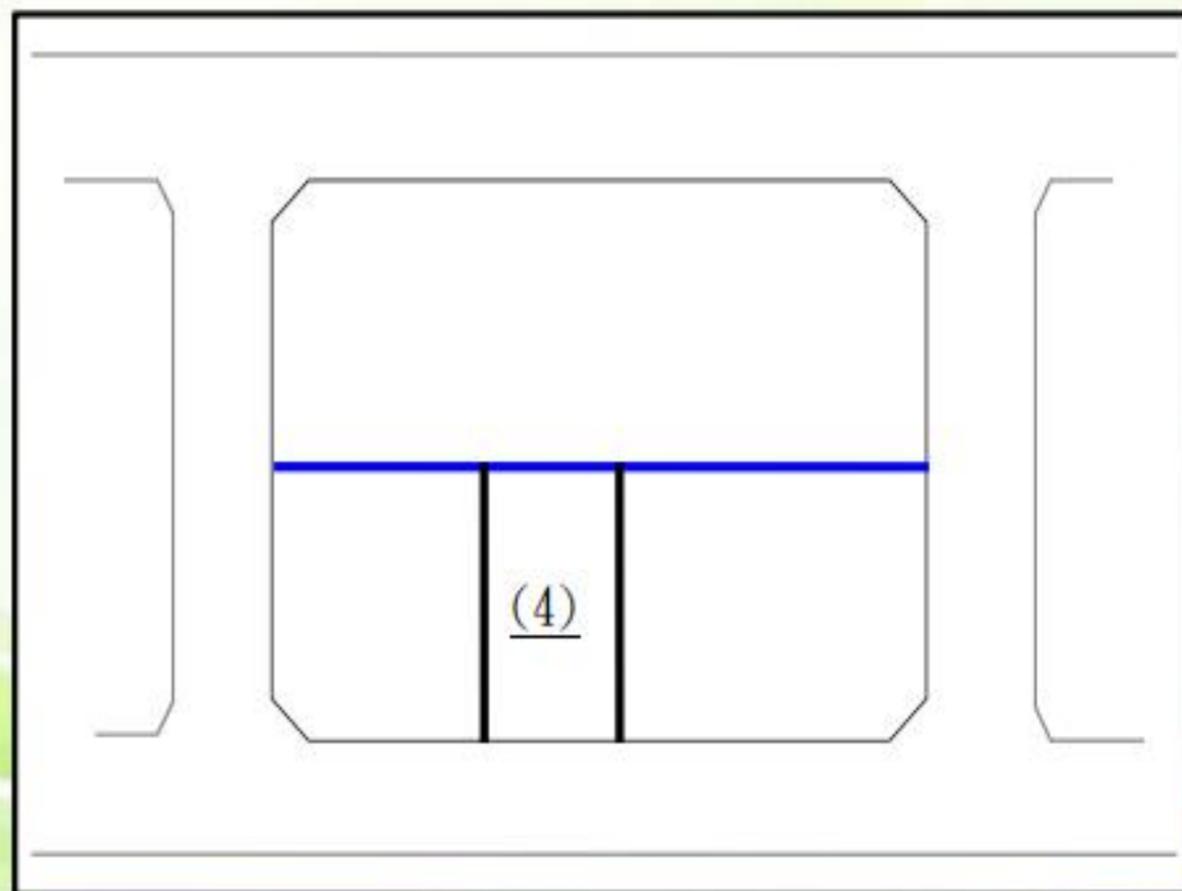
## ◎同一宗土地跨分配線二側

➤ 一側未達最小分配面積 ➡ 向面積較大之一側合併分配

### 示意圖



重劃前



重劃後

# 土地分配基本原則

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

## ◎同一所有權人有數宗土地

未達最小分配面積



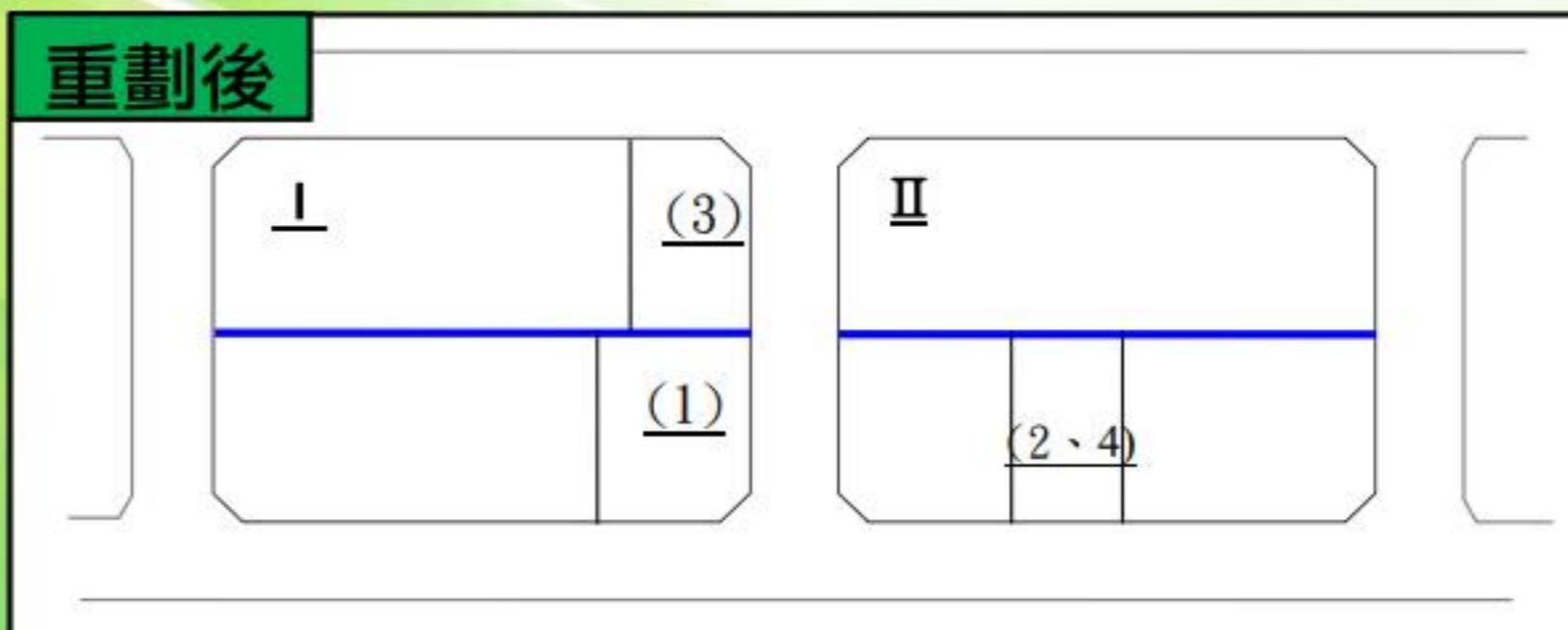
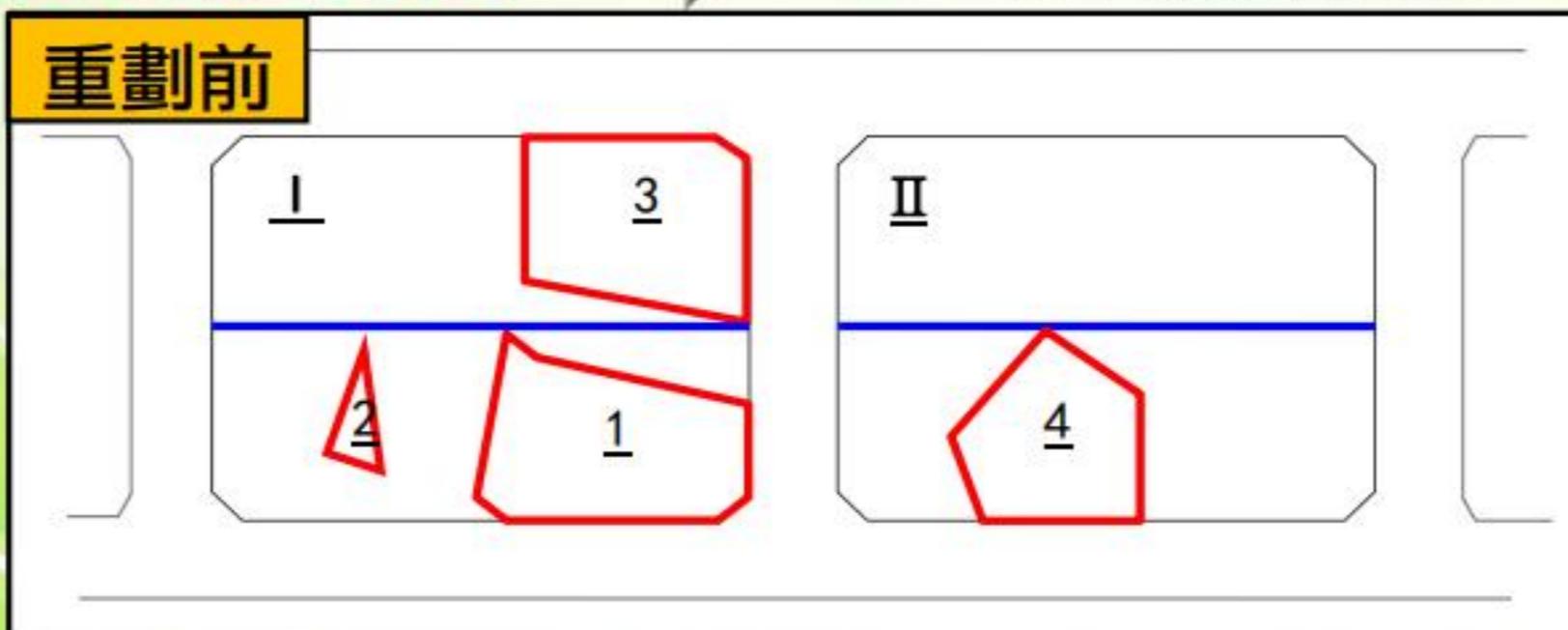
向較大面積者集中分配

均已達最小分配面積



逐宗個別分配

示意圖



# 土地分配基本原則

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

## ◎未達最小分配面積

●未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者：

★通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配。

★以現金補償。

●已達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。



**未達最小分配面積標準**

**1/2**

# 未達最小分配面積標準1/2

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

市地重劃實施辦法第31條：「二、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。」

## 現金補償標準-原則

重劃前原有面積



原位置

評定重劃後地價

現金補償標準-重劃範圍勘定後自行申請分割土地(98年6月)

重劃前原有面積



原位置

評定重劃前地價



# 已達最小分配面積標準

1/2

# 已達最小分配面積標準1/2

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

市地重劃實施辦法第31條：「二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，...；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。」

增配土地-差額地價繳納標準(土地接管後30日內通知繳納)

重劃後實際分配面積

重劃後應配面積



重劃後位置

評定重劃後地價

自行申請放棄分配土地-現金補償標準

重劃後應配面積



重劃後  
位置

評定重劃後地價



# 土地分配草案說明會

# 土地分配草案說明會

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

## 臺中市第14期美和庄市地重劃區土地所有權人重劃後土地一覽表

姓名:

住址:

識別碼:

段	地 號	權利種類	身份證字號	戶號
洲際段	5001 — 2007	分別共有		1033
敦和段	4019 — 4003	分別共有		1132
敦和段	4022 — 1003	分別共有		1033
敦和段	4022 — 2002	分別共有		1033

# 4019 - 4003

工區

街廓編號

# 土地分配草案說明會

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

## 臺中市第14期市地重劃區第4工區街廓參考圖



4019-4

# 土地分配草案說明會

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

## 臺中市第 14 期美和庄市地重劃區土地分配草案說明會意見書

土地所有權人基本資料	
姓名	
身分證字號	
聯絡電話(市話)	
聯絡電話(手機)	
戶籍住址	
通訊住址	
重劃後土地地段、暫編地號	
意見	

## 臺中市政府地政局 重劃科 顧客滿意度調查問卷

重劃科 為持續提供更好的服務，特製作本問卷，以瞭解您對本次說明會之服務品質、服務態度的看法與建議，請您依實際經驗與個人認知，回答下列所有的問題，並在適當  打 ，感謝您撥冗填寫！

很了解 5  
了解 4  
尚可 3  
不了解 2  
很不了解 1

### 服務內容完整度

- 透過本次說明會，您對於14期美和庄市地重劃區第2次修正重劃計畫書內容是否有更多了解？
- 透過說明會中動畫影片之播放，是否有助於您對重劃後配地原則有更多了解？
- 您是否知道地政局於機關網站揭露臺中市近幾10年來之重劃歷程相關檔案，方便您了解各重劃區辦理進度等相關資訊？

很滿意 5  
滿意 4  
尚可 3  
不滿意 2  
很不滿意 1

### 服務專業程度

- 現場服務人員熟悉本身的業務內容、流程與相關法令規章，能解決被服務者的問題
- 當問題無法解決或非該單位處理時，現場服務人員會提供相關訊息給被服務人員

### 服務態度

- 現場服務人員具高度服務熱忱、用語溫和親切有禮、願意傾聽、會耐心地反覆解釋或答覆問題
- 當承辦人員不在時，該單位其他人員會主動協助處理

### 服務流程

- 該單位提供簡便的作業流程
- 說明會現場之空間動線是流暢的
- 整體而言，我對該單位的服務與行政效率感到滿意

中華民國 108 年 12 月 日

◎ 本問卷到此填答完成，再次感謝您的配合及作答 ◎



# 土地分配結果公告

# 土地分配結果公告

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

市地重劃實施辦法第35條：「主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附下列圖冊，將分配結果公告於重劃土地所在地鄉（鎮、市、區）公所三十日，以供閱覽：

- 一、計算負擔總計表。
- 二、重劃前後土地分配清冊。
- 三、重劃後土地分配圖。
- 四、重劃前地籍圖。
- 五、重劃前後地號圖。
- 六、重劃前後地價圖。

預計明(109)年1月中旬公告

主管機關應將前項公告及重劃前後土地分配清冊檢送土地所有權人。

土地所有權人對於第一項分配結果有異議時，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。」

# 異議處理

# 異議處理

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

市地重劃實施辦法第35條：「主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，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，應依第二條規定以合議制方式予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決之。但分別共有之土地依第三十一條第一項第四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。」

土地所有權人書面提出異議

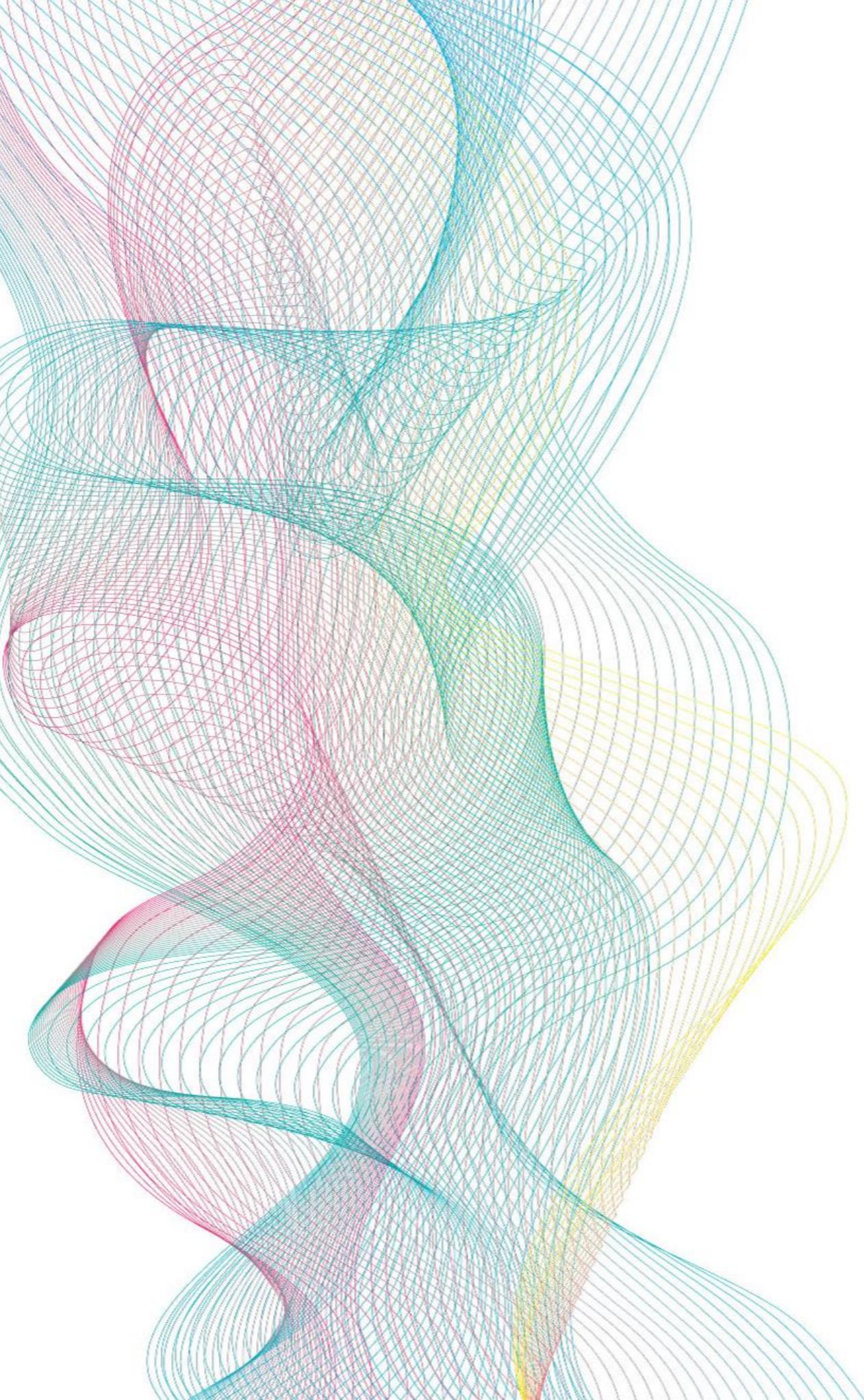
臺中市政府(地政局)查處

土地所有權人仍有異議

臺中市市地重劃委員會合議制調處

調處不成

臺中市政府(地政局)函報內政部裁決



# 地籍測量 土地登記 土地交接

# 地籍測量、土地登記、土地交接

2020 TAIWAN LANTERN FESTIVAL IN TAICHUNG

- ◆ 市地重劃實施辦法第42條：「土地分配結果公告確定後，主管機關應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。」
- ◆ 市地重劃實施辦法第44條：「重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。」
- ◆ 市地重劃實施辦法第51條：「重劃土地完成地籍測量後，主管機關應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場接管。土地所有權人未按指定期間到場接管者，自指定之日起自負保管責任。」

## 地籍測量

- 預計109年4月起

## 土地登記

- 預計109年5月起

## 土地交接

- 預計109年6月起
- 容積獎勵起算時

# 簡報結束

主展區 台中后里花博園區

0208<sup>2020</sup> SAT. — 0223<sup>2020</sup> SUN.

THE DAZZLING CITY

台灣燈會 璀璨台中

# 臺中市第14期市地重劃區重劃後土地分配(草案)圖

