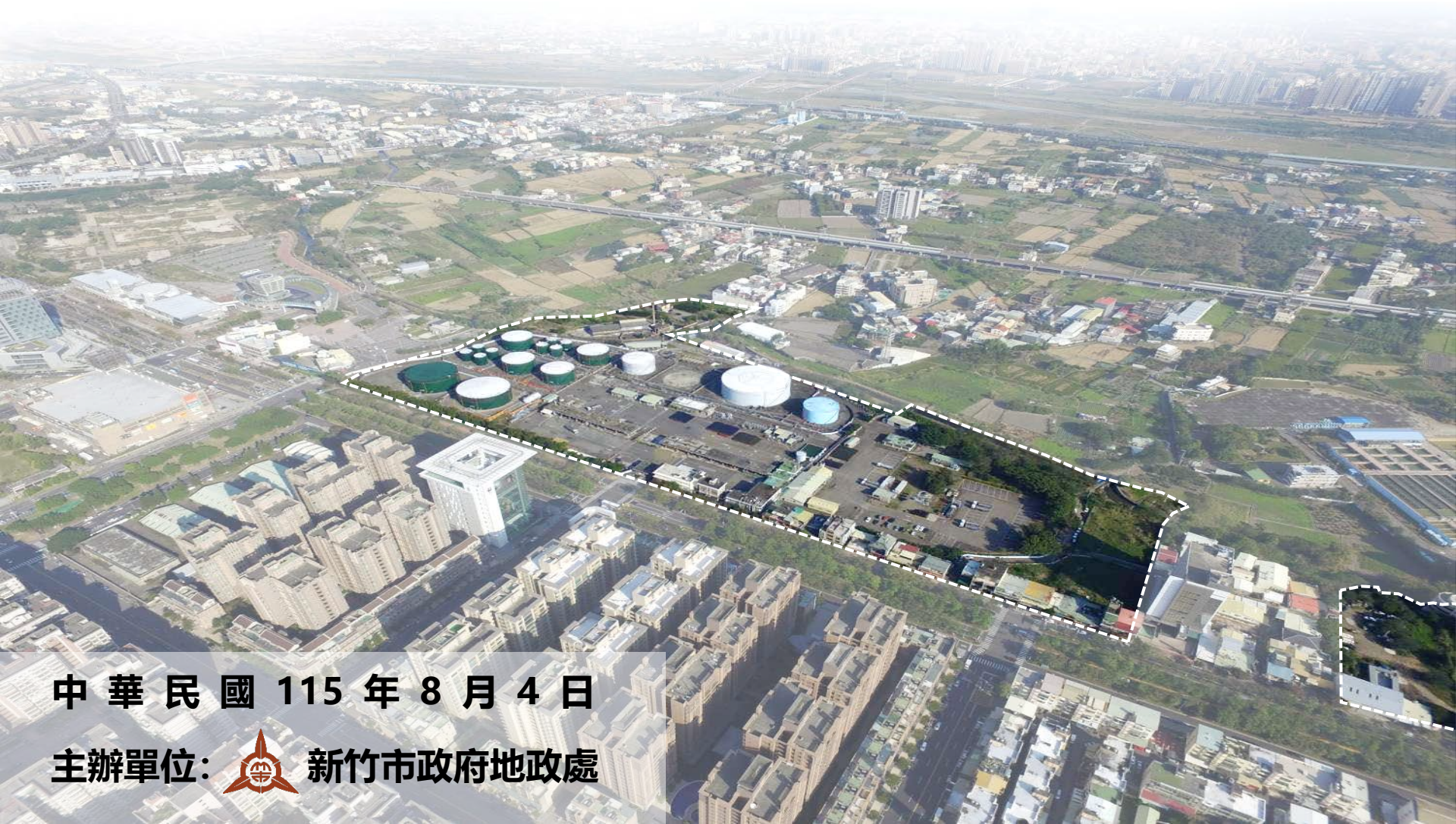


新竹市中油油庫市地重劃區 土地分配草案說明會



中華民國 115 年 8 月 4 日

主辦單位： 新竹市政府地政處



簡報大綱

- 一、重劃區基本資料
- 二、重劃負擔
- 三、重劃前、後地價
- 四、土地分配原則
- 五、未受分配土地之處理
- 六、草案意見申請處理
- 七、土地分配成果公告及異議處理
- 八、權利清理原則
- 九、地籍整理及土地交接
- 十、其他事項

一、重劃區基本資料

◎重劃區位於新竹市東區東明段、光復段及隆恩段部分土地



第1區:

①中油油庫

北至隆恩圳
西至水源街
南至公道五路二段
東至東美路91巷

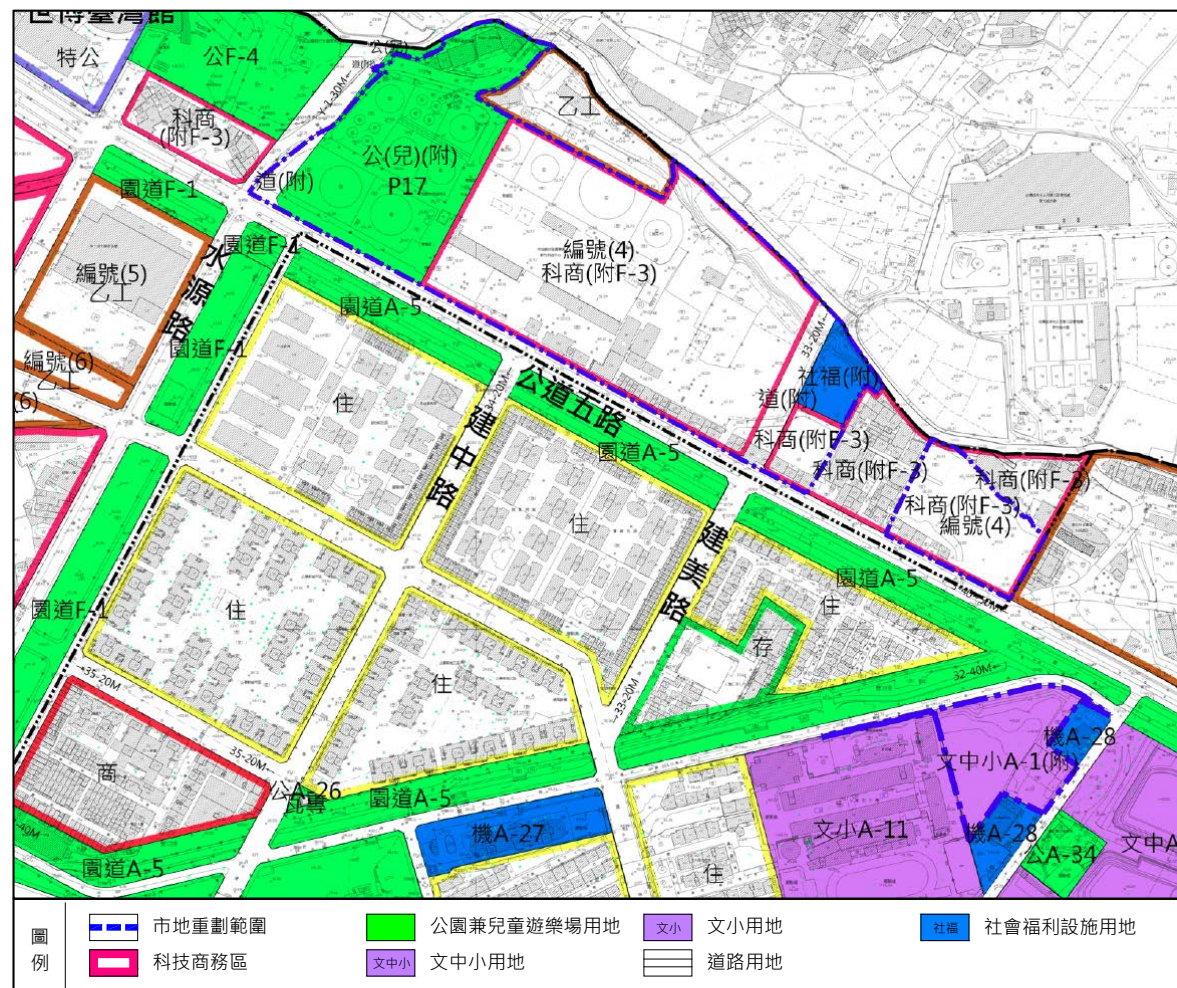
第2區:

①建功國小東側

北至公道五路二段
西至建功國小
南至建功國小
東至建新路

總面積: 11.38公頃

◎土地使用計畫及使用強度

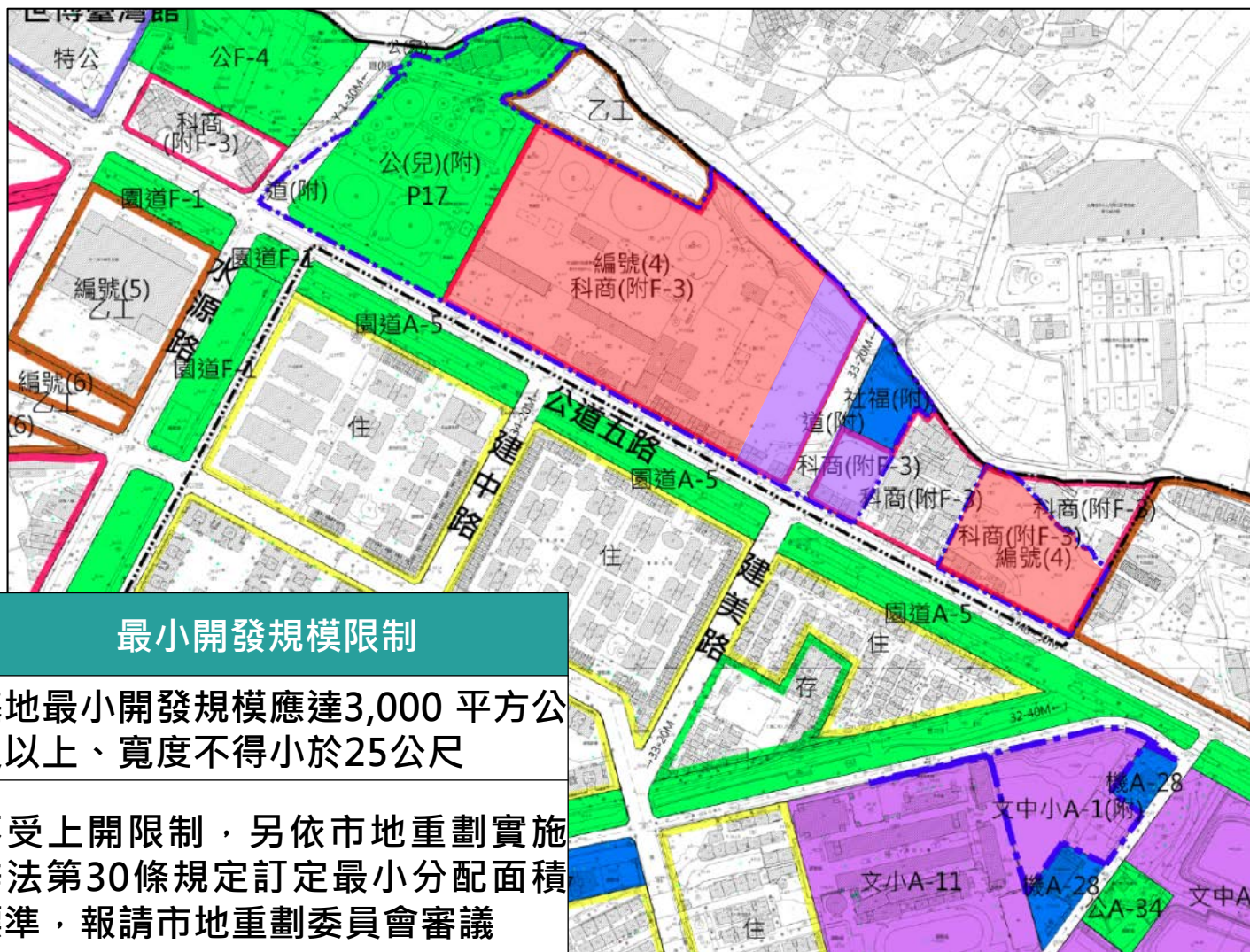


項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	科技商務區 (附F-3)	6.87	60.37%
非共同負擔之公共設施用地	社會福利設施用地	0.34	2.99%
公共設施用地	道路用地	0.43	3.78%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.67	23.46%
	文中小用地	1.06	9.31%
	文小用地	0.01	0.09%
	小計	4.17	36.64%
合計		11.38	100.00%

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
科技商務區(附F-3)	65	210

一、重劃區基本資料

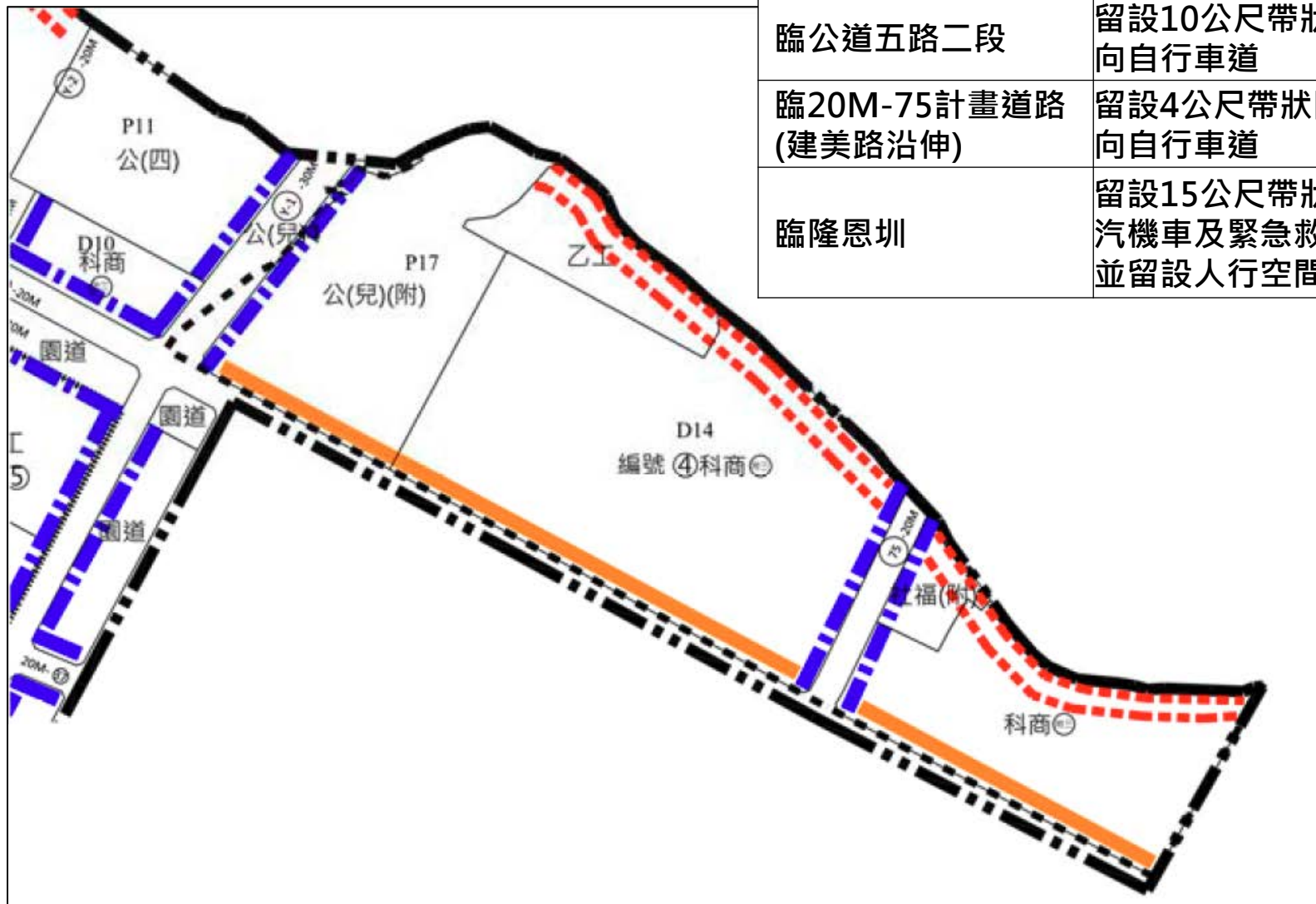
◎最小開發規模限制



位置	最小開發規模限制
建築基地臨接公道五路	基地最小開發規模應達3,000 平方公尺以上、寬度不得小於25公尺
20M-75 計畫道路兩側基地(含鄰接公道五路之路角地)	不受上開限制，另依市地重劃實施辦法第30條規定訂定最小分配面積標準，報請市地重劃委員會審議

一、重劃區基本資料

◎退縮建築規定



位置	退縮規定
臨公道五路二段	留設10公尺帶狀開發空間及雙向自行車道
臨20M-75計畫道路 (建美路沿伸)	留設4公尺帶狀開放空間及單向自行車道
臨隆恩圳	留設15公尺帶狀開放空間，供汽機車及緊急救護通道使用，並留設人行空間及綠帶

一、重劃區基本資料

◎科技商務區街廓分配線規劃



一、重劃區基本資料

◎全區最小分配面積標準：



115.5.26本市市地重劃委員會審議通過

二、重劃負擔

◎公共設施負擔項目

依市地重劃實施辦法第21條第1項規定，本區共同負擔項目為**公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、文中小用地及文小用地**。

◎土地所有權人平均重劃負擔比率

預估公共設施 用地負擔比例	+	預估費用 負擔比例	=	預估重劃 總平均負擔
34.34%		9.66%		44.00%



預計地主平均可領回56%的土地

- 實際重劃後應分配土地面積應以本府核定之計算負擔總計表，並依據市地重劃實施辦法規定之公式計算為準
- 個人應分配面積，因重劃前後地價高低、街廓深度、分配面寬及臨路條件不同，重劃後配回土地比率有所差異

三、重劃前、後地價

◎平均地權條例施行細則第81條

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。**

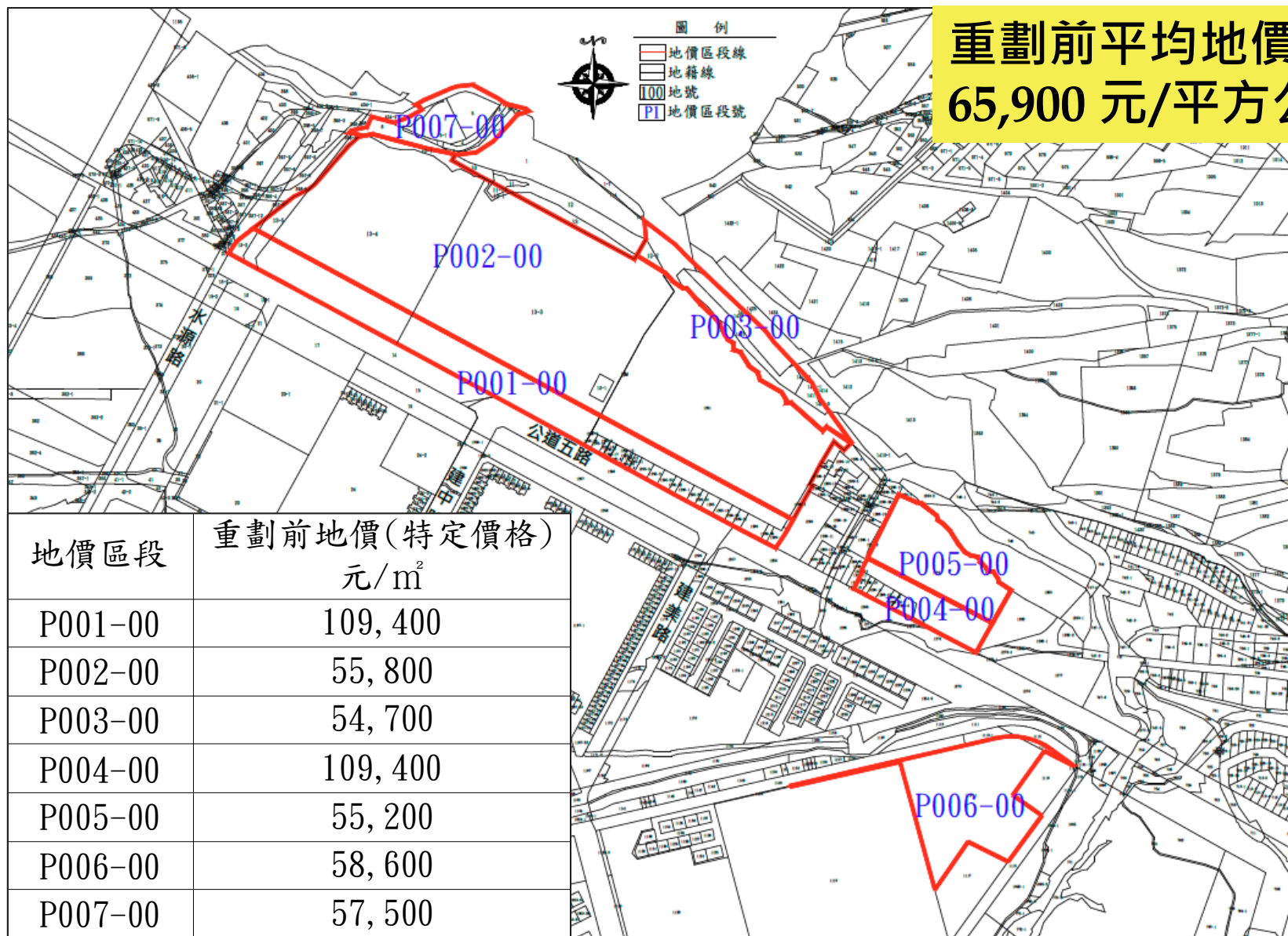
◎市地重劃實施辦法第20條

- 一、**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。
- 二、**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。

三、重劃前、後地價

115.4.24本市地價及標準地價評議委員會 115 年第 2 次會議評議通過

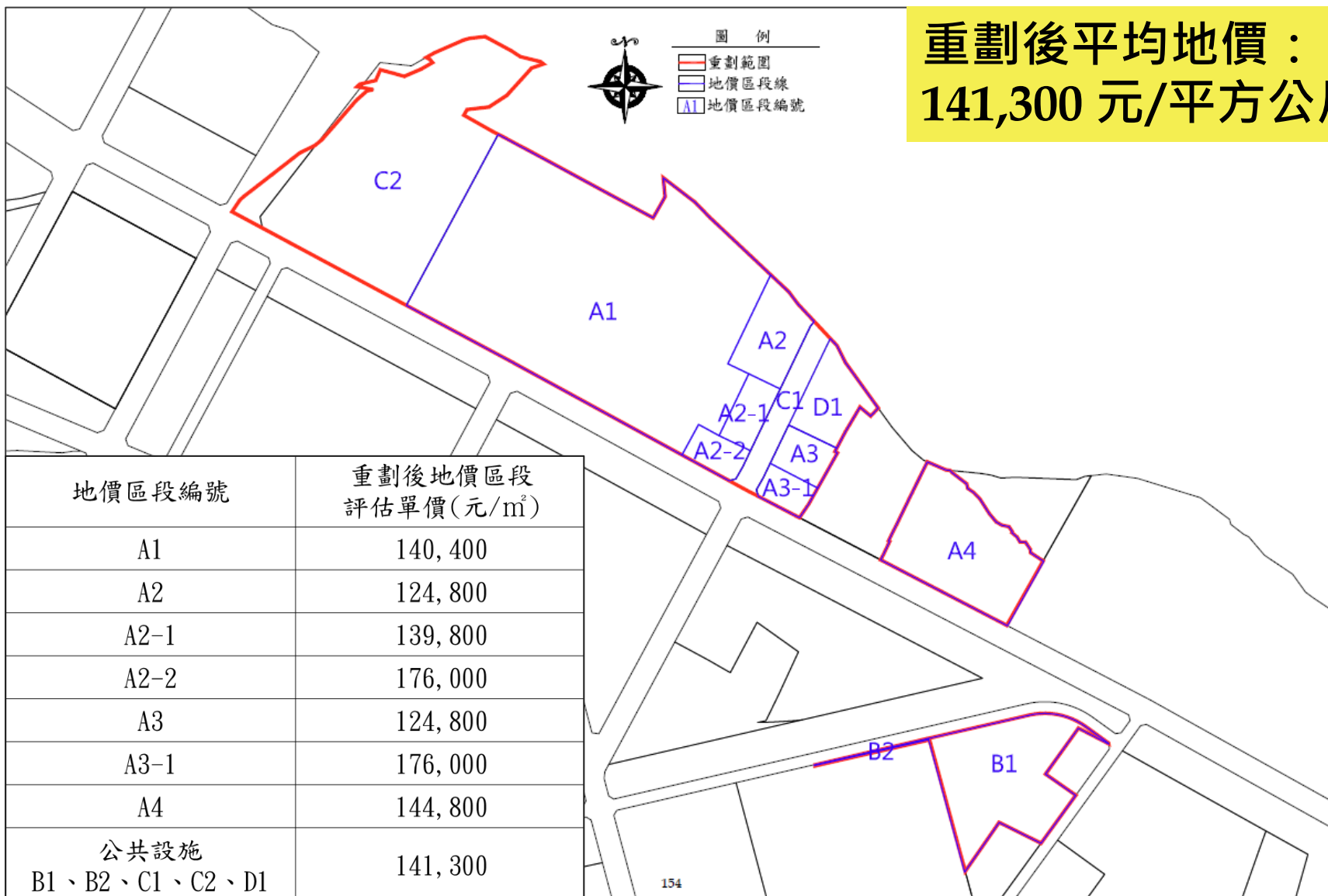
重劃前平均地價：
65,900 元/平方公尺



三、重劃前、後地價

115.4.24本市地價及標準地價評議委員會 115 年第 2 次會議評議通過

重劃後平均地價：
141,300 元/平方公尺



四、土地分配原則

◎重劃後土地分配面積

- 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、面臨道路情形及寬度（包含正面道路寬度及位於側街18m範圍內）而有不同



重劃後實際配回土地之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

四、土地分配原則

◎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

$$G = \left[\overset{\substack{\text{(重劃前面積)} \\ \uparrow}}{a} (1 - \underset{\substack{\text{(宗地地價上漲率)} \\ \downarrow}}{A} \times \overset{\substack{\text{(一般負擔係數)} \\ \uparrow}}{B}) - \underbrace{Rw \times \overset{\substack{\text{(側街道路特別負擔)} \\ \uparrow}}{F} \times L1 - S \times \overset{\substack{\text{(正街道路特別負擔)} \\ \uparrow}}{L2}}}_{\substack{\text{(臨街地特別負擔)}}} \right] \times (1 - \underset{\substack{\text{(費用負擔係數)} \\ \downarrow}}{C})$$

臨街地特別負擔係數

G：重劃後面積

a：重劃前面積

A：宗地地價上漲率

B：一般負擔係數

C：費用負擔係數

Rw：街角地側面道路負擔百分比

F：街角地側面道路長度

S：宗地面臨正街之實際分配寬度

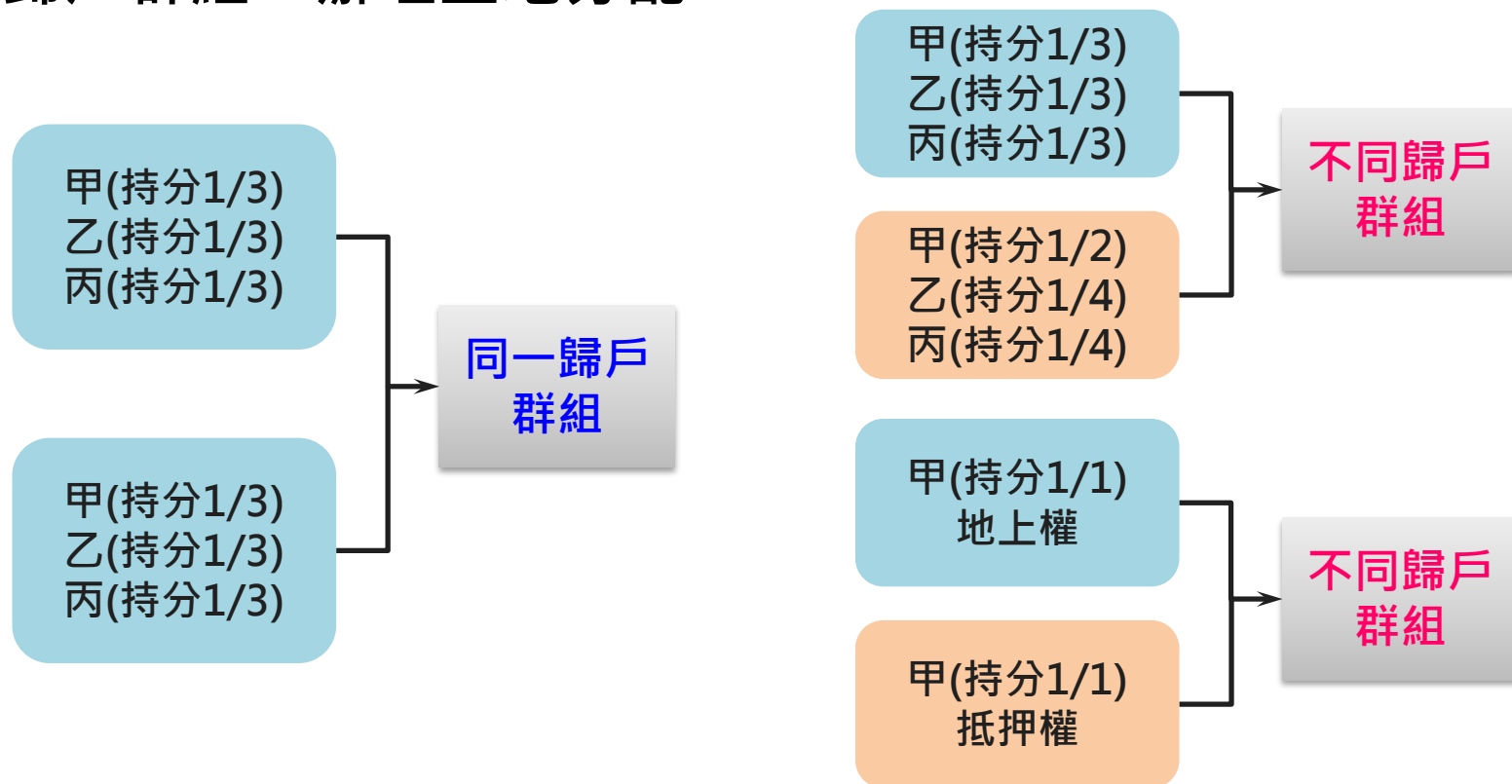
L1：側面道路負擔尺度

L2：正面道路負擔尺度

四、土地分配原則

◎土地所有權人歸戶原則

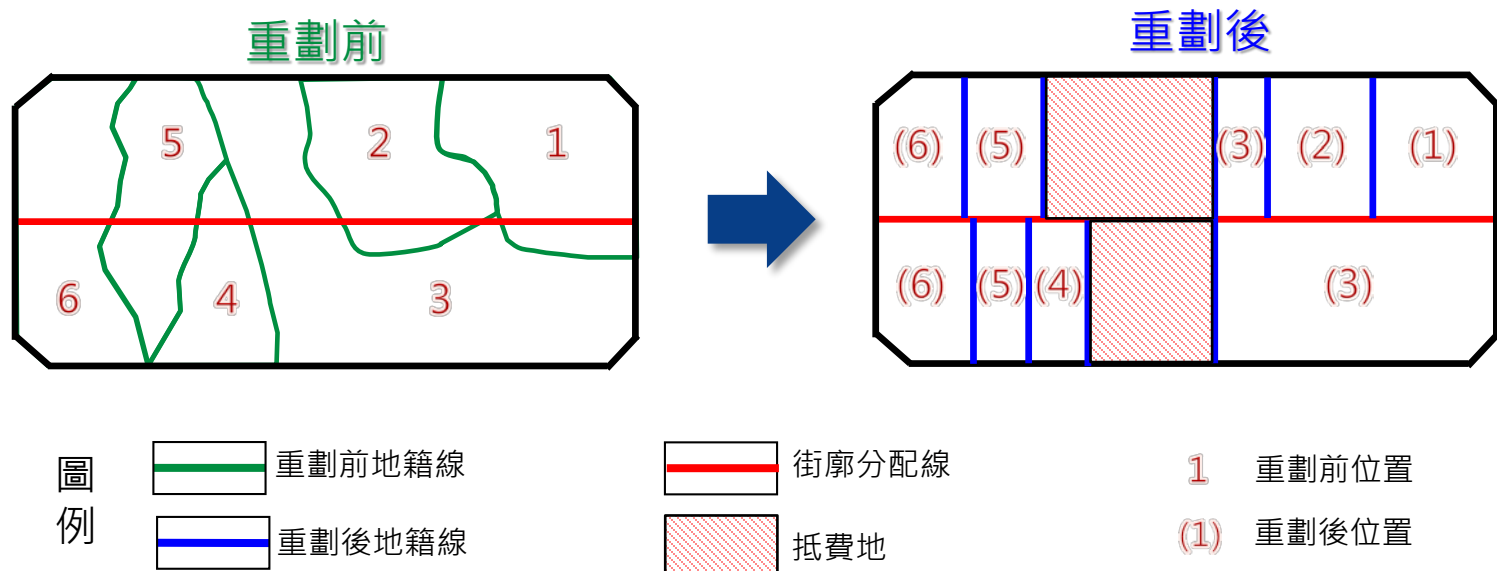
重劃土地分配之所有權人歸戶，以重劃前土地所有權人
人數、權屬狀態及他項權利設定情形相同者，歸為同一
歸戶群組，辦理土地分配。



四、土地分配原則

◎市地重劃實施辦法第31條

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



四、土地分配原則

◎重劃前土地未面臨公道五路者之調配原則

1

先依重劃前土地原面臨道路條件調整

→相同道路→相同路寬→次一級路寬

2

視全區整體土地分配情形調整

3

調配以不繳納差額地價為原則；調配後依最小分配面積標準分配時，以繳納差額地價最少之街廓分配

四、土地分配原則

◎重劃前土地面臨公道五路者之調配原則

➔ 儘量維持分配臨公道五路街廓



於公道五路街廓
應分配面積 $\geq 1/2$

→ 得以繳納差額地價方式
辦理分配

或地主申請調配至
面臨20M道路街廓



於公道五路街廓
應分配面積 $< 1/2$

→ 調整至地價較低之
A2-1街廓辦理分配

市府可協助檢討調整
至 A2-1 街廓
→ 繳納較少差額地價

於A2-1街廓
應分配面積 $\geq 1/2$

- 得以繳納差額地價方式
辦理分配
- 分配順序目前係依重劃
前土地距離建美路遠近
排序

仍無法分配

- 視全區土地分配情形
調整或協調合併分配

四、土地分配原則

◎公共設施用地調配原則-道路用地

1

向兩側合併分配

→不影響原有位次下，向兩側土地合併分配，
若有影響則調配至其他街廓合併分配

2

向單一側合併分配

→若兩側分配後有一側未達分配標準，向
另一側集中合併

3

視全區整體土地分配情形調整

→兩側無土地或無剩餘土地可合併時，向其他
街廓剩餘土地集中或比照一般調配原則辦理

四、土地分配原則

◎公共設施用地調配原則-其他公共設施用地

以集中分配
為原則

1

集中分配

→ 在不影響原有土地位次原則下集中，並以重劃後分配土地宗數較少之方案為優先

2

向其他已分配街廓合併

→ 若已於其他街廓分配者，以不影響原有土地位次原則下合併分配

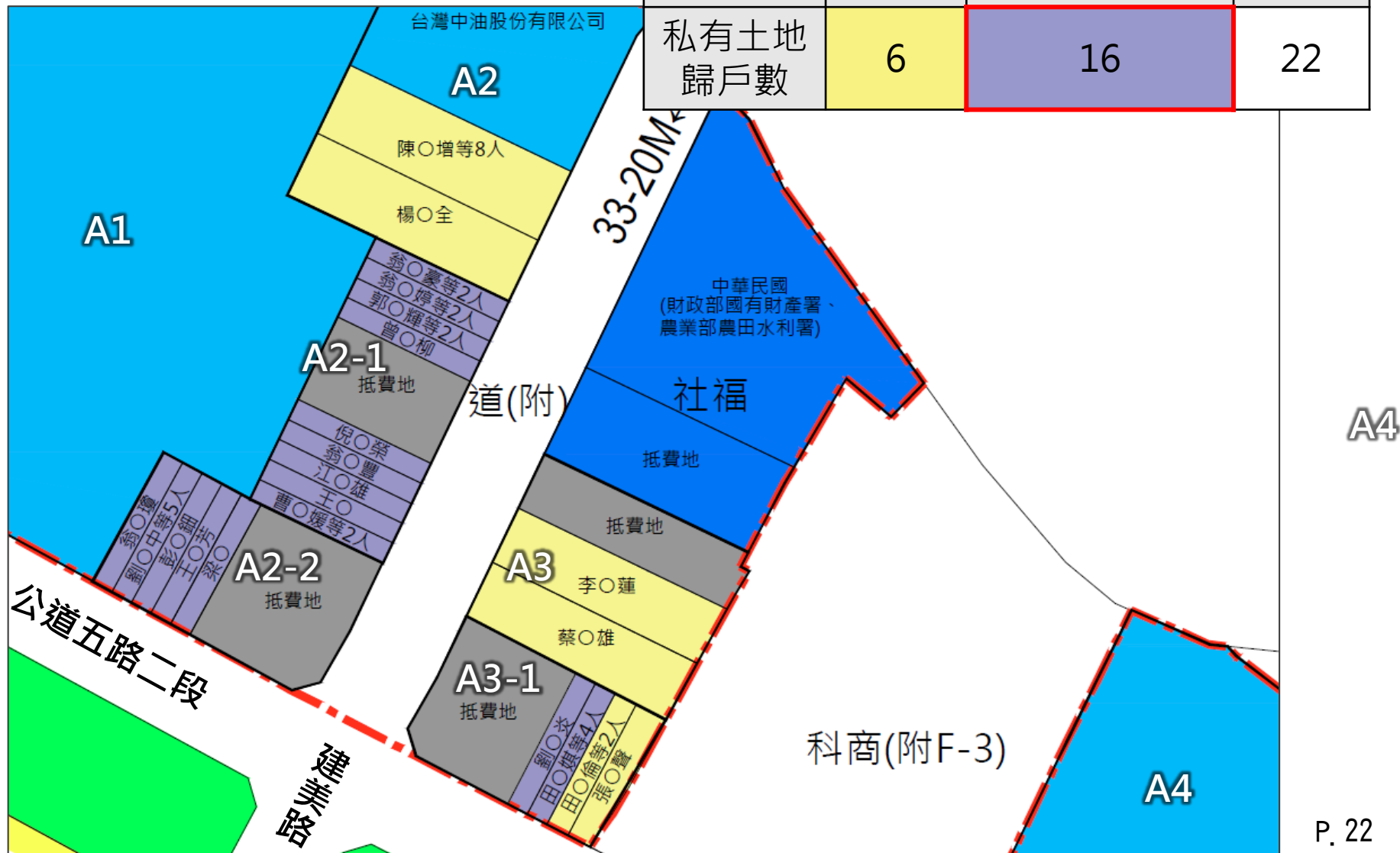
四、土地分配原則

◎土地試分配成果



四、土地分配原則

◎土地試分配成果



五、未受分配土地之處理

◎市地重劃實施辦法第31條

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。

重劃前面積



重劃後地價



現金補償

1. 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，仍可於**115年8月14日**前申請合併分配，未申請者本府將於配地結果公告後辦理現金補償。
2. 如土地所有權人有合併分配需求，本府可協助**召開協調會**，**媒合**有意願之所有權人研議合併分配事宜；後續仍須經相關所有權人同意，並依市地重劃實施辦法及本案土地分配原則辦理。

六、草案意見申請處理

◎申請方式

倘土地所有權人對於本次土地分配(草案)有意見時，可於115年8月14日前以書面並檢附身分證明文件提出，俾利後續分配結果公告等作業。

◆市地重劃實施辦法第31條第1項第4款◆

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。

新竹市中油油庫市地重劃區 土地分配草案意見書				
填表日期： 115 年 月 日				
申請人姓名	身分證字號	聯絡住址	聯絡電話	簽章
土地所有權人基本資料				
代理人姓名	身分證字號	聯絡住址	聯絡電話	簽章
意 見 內 容	土地坐落、面積 及意見內容			
此致				
新竹市政府				
中 華 民 國 1 1 5 年 月 日				

七、土地分配成果公告及異議處理

◎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

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**。

七、土地分配成果公告及異議處理

◎異議處理程序

(依據市地重劃實施辦法第35條)

(平均地權條例第60-2條)

土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告期間內向新竹市政府以書面並檢附身分證明文件提出異議；未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

◆市地重劃實施辦法第35條第4項◆

「...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。**」

新竹市中油油庫市地重劃區				
土地分配結果公告異議書				
請檢具申請人國民身分證影本(加蓋印章切結與正本相符)或公司變更登記事項表				
申請人姓名	身分證字號	聯絡住址	聯絡電話	簽章
土地所有權人基本資料				
代理人姓名	身分證字號	聯絡住址	聯絡電話	簽章

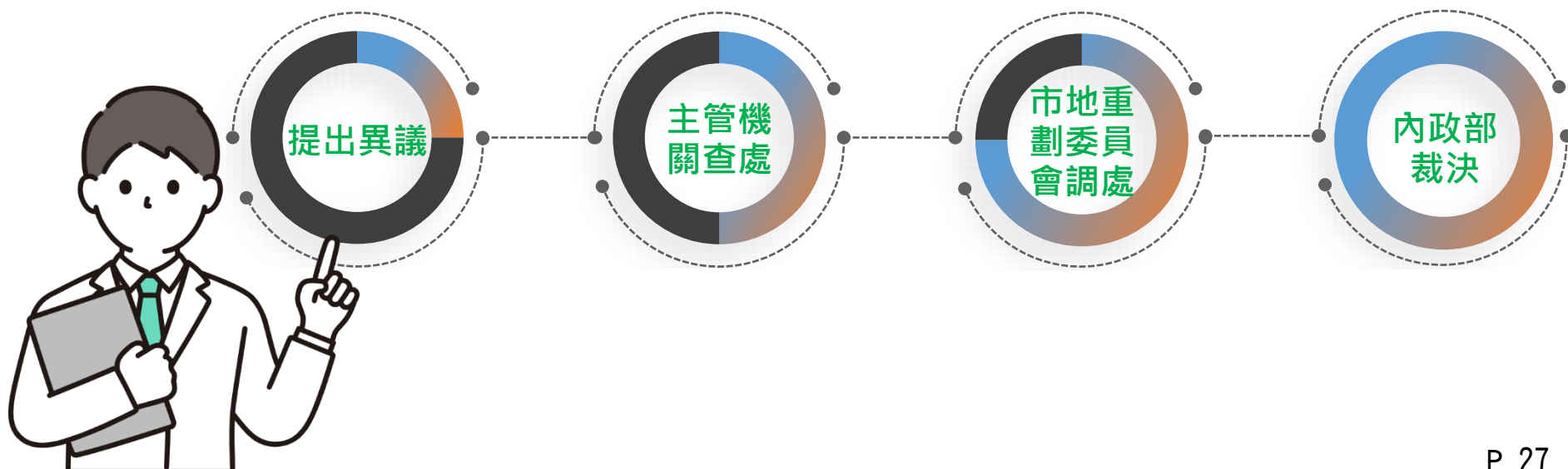
異 議 內 容	
	土地坐落、面積 及意見內容

此致
新竹市政府
中華民國 1 1 5 年 月 日

七、土地分配成果公告及異議處理

◎異議處理程序

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，應依市地重劃實施辦法第2條規定以合議制市地重劃委員會予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報內政部裁決之



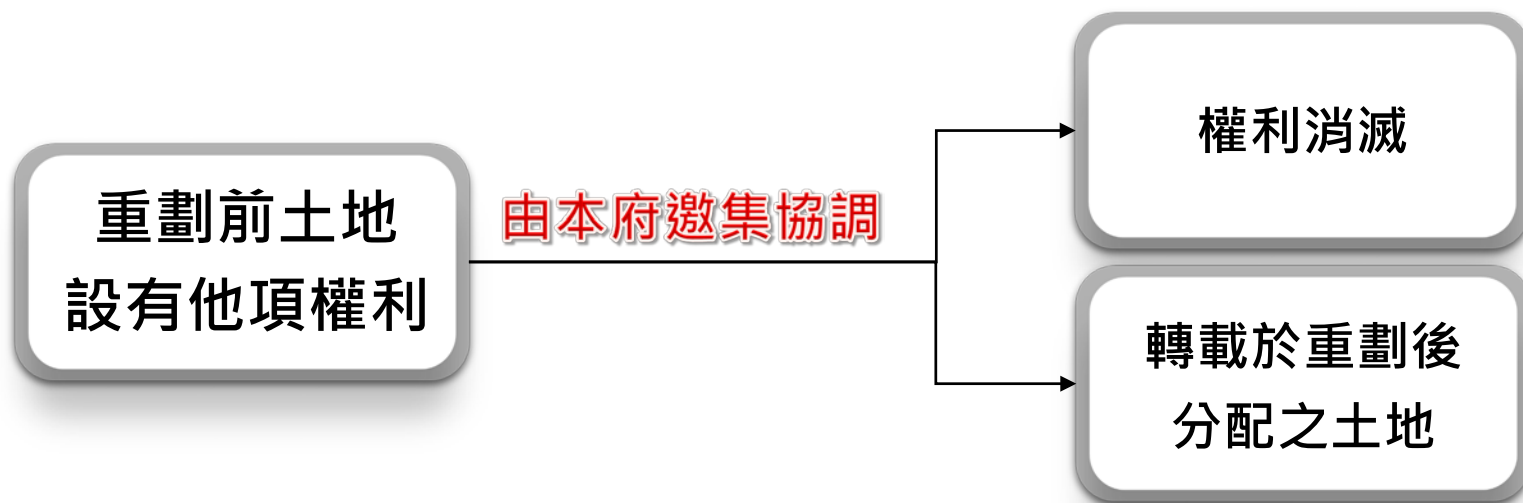
八、權利清理原則

◎重劃前土地設定有他項權利處理

(平均地權條例施行細則第91條)

(市地重劃實施辦法第49條)

重劃前土地已設定他項權利(如抵押權、地上權、...等)而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。



九、地籍整理及土地交接

◎地籍整理(市地重劃實施辦法第42、44條規定)

- ❑ 地籍測量：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。
- ❑ 核發權狀：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。

◎土地交接(市地重劃實施辦法第51條規定)

- ❑ 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

權利變更登記

權狀發放

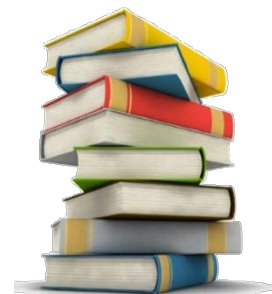
土地交接

(視工程進度)

十、其他事項

◎地價稅減免(依據土地稅減免規則第17條規定)

- 重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用收益者，其地價稅全免。
- 市地重劃完成後，自完成之日起地價稅減半徵收二年。



◎土地增值稅減免(依據土地稅減免規則第20條規定、土地稅法第31條及39條)

- 重劃後第一次移轉之土地增值稅減徵百分之四十。
- 核發市地重劃負擔總費用證明書，可自申報移轉現值(土地漲價總數額)中抵扣重劃負擔總費用，減少土地增值稅支出。
- 重劃區內原土地所有權人應分配土地因未達最小分配面積標準領取現金補償者，免徵土地增值稅。

十、其他事項

◎預定作業期程

土地分配草案說明會

• 115年8月4日

禁止移轉

• 115年9月

分配結果公告及權利變更登記

• 115年9月至115年11月

土地交接

• 117年4月至117年6月

註：實際期程仍應以辦理當時為準。



本案專區網頁



簡報結束 敬請討論