

金門縣金沙鎮榮光新村周邊 市地重劃案



簡報大綱

壹

法規依據

貳

計畫內容概要

參

公共設施負擔

肆

重劃費用負擔

伍

重劃平均負擔比率

陸

土地分配及地上物補償

柒

預計辦理期程

捌

重劃優惠及效益

玖

其他事項

壹、法規依據

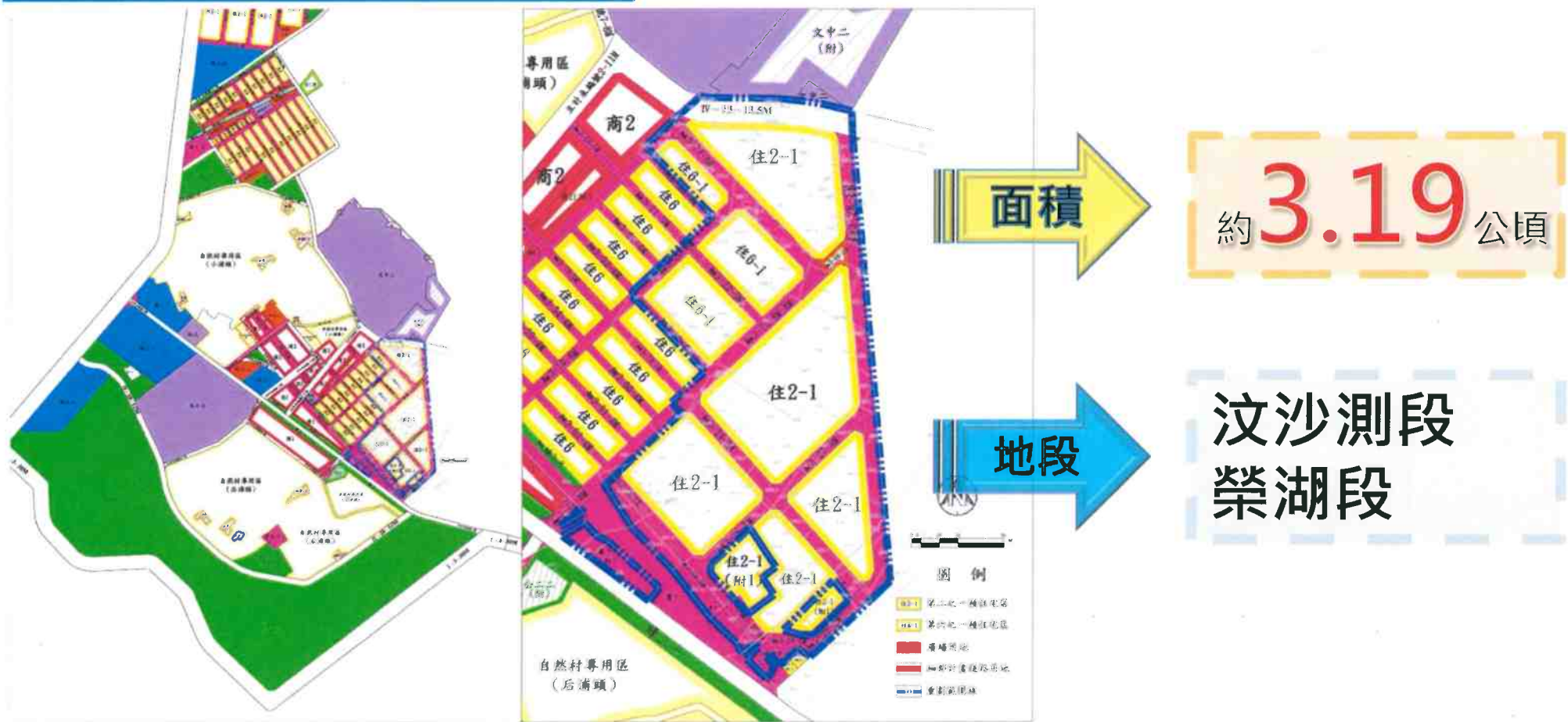
- 依據市地重劃實施辦法第14條：「重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。」
- 前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：
 - 一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。
 - 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
 - 三、舉辦重劃工程項目。
 - 四、重劃經費負擔概算及負擔方式。
 - 五、預計重劃平均負擔比率。

貳、計畫內容概要-計畫緣起

- 辦理「變更金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」作業，重新檢視整體空間發展構想，引導都市永續之發展，創造出宜居、安全、舒適之生活空間。
- 此外，參酌人民團體之意見，考量居民之實際需求納入檢討範圍，期能維護人民權益並兼顧都市發展機能，創造更貼近當地居民需求之居住與工作環境。
- 爰此，為提供金沙地區住宅建設土地之供給，推動新市區建設，以市地重劃方式開發榮光新村東、北側新住宅區。



貳、計畫內容概要-計畫範圍



■ 本案開發範圍

■ 東：細部計畫範圍邊界

■ 西：主要計畫第11未編號道路

■ 南：主要計畫第3未編號道路

■ 北：金沙國中南側道路邊界線



貳、計畫內容概要-計畫範圍

■ 土地筆數：224筆

公有：37筆

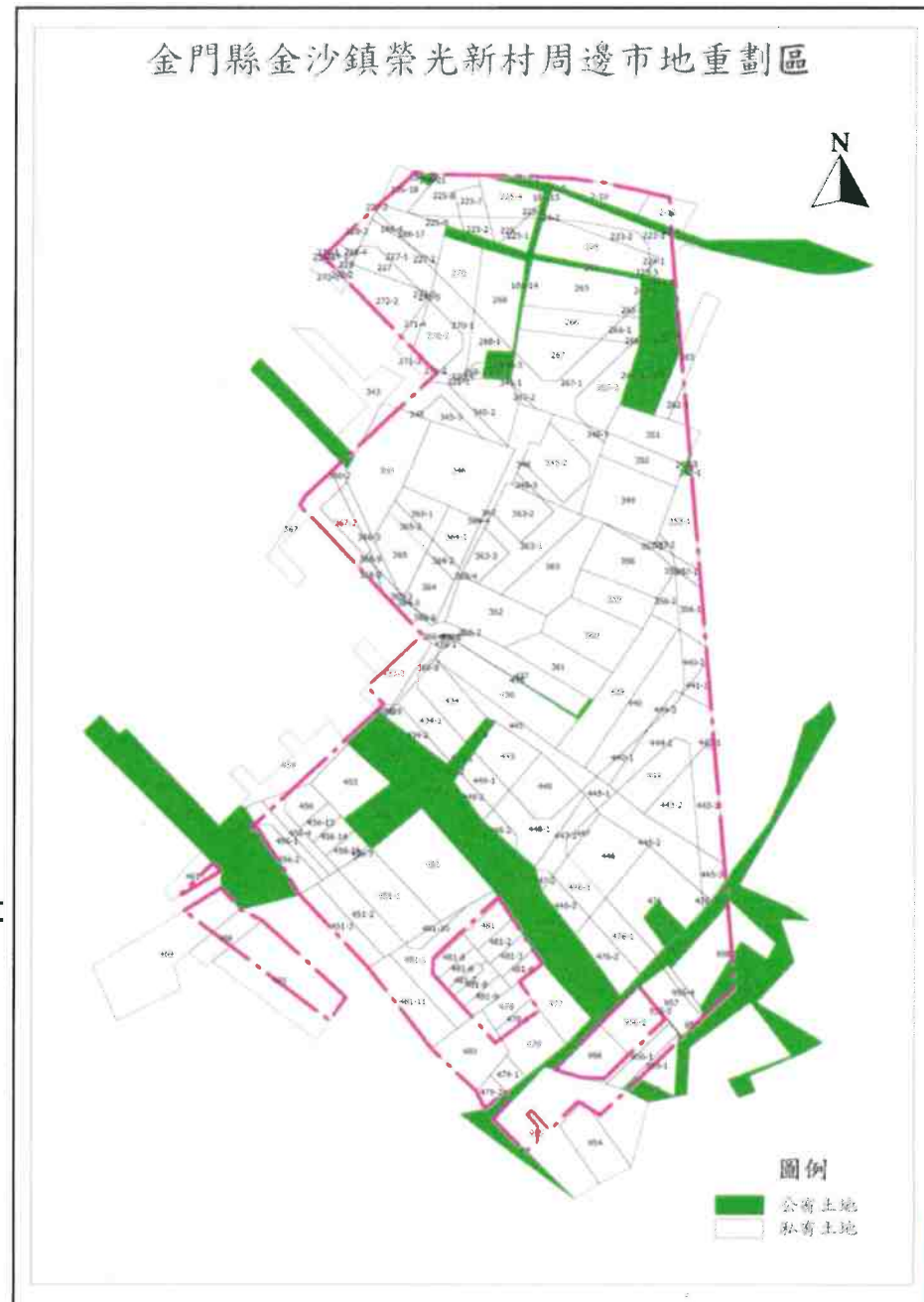
私有：187筆

■ 所有權人數：95

公有：3

中華民國 國產署、
金門縣 金沙國中、
金門縣 金門縣政府

私有：92



貳、計畫內容概要-土地使用分區

- 本案土地使用分區主要規劃為**第二之一種住宅區**及**第六之一種住宅區**，佔全區總面積65.48%。
- 公共設施用地包含**道路用地**、**廣場用地**等公共設施，面積共計**1.10公頃**，佔全區總面積34.52%。

土地使用 分區 (公頃)	第二之一種住宅區	1.67	52.19%
	第六之一種住宅區	0.42	13.29%
	小計	2.09	65.48%
無償公共 設施用地 (公頃)	細廣	0.01	0.43%
	廣11	0.15	4.84%
	道路用地	0.94	29.35%
	小計	1.10	34.52%
合計		3.19	100.00%
使用分區管制		建蔽率 %	容積率 %
第二之一種住宅區	50%(集合住宅)	180	
	60%(其他)		
第六之一種住宅區		依規定退縮，高度4層樓15公尺為限	

貳、計畫內容概要-土地使用分區

第六之一種住宅區：

土地使用分區管制要點規定：

第六之一種住宅區(住 6-1)之建築管制規定如下：

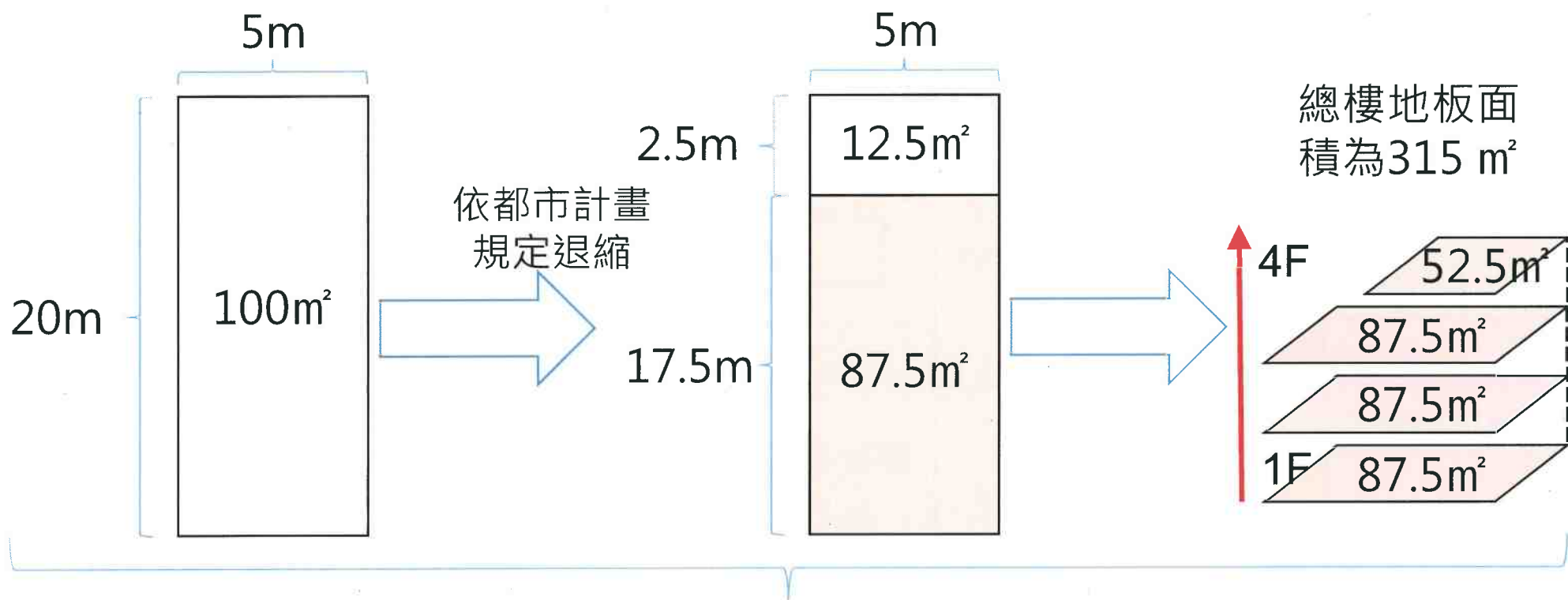
社區	牆面線	建築高度		第一層高度限制	最高樓層樓地板面積
榮光新村 (市地重劃部分)	以指定計畫道路境界線退縮 2.5 公尺(如圖示)	4 層	15 公尺	5 公尺	建築面積 60%

第六之一種住宅區(住 6-1)：榮光新村納入市地重劃之範圍，得依現行土地使用管制申請建築開發，建築高度以 4 層樓 15 公尺為限，第 4 層樓地板面積為建築面積 60%，指定以西南側道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線。

貳、計畫內容概要-土地使用分區

第六之一種住宅區依土地使用分區管制要點規定反推試算如下：

- 假設重劃後分配土地面寬5公尺，深度20公尺，土地面積100平方公尺



以此範例其建築面積約 87.5m^2 ；總樓地板面積約 315m^2

※各宗土地建築及總樓地板面積須另行計算



參、公共設施負擔

■ 共同負擔之公共設施用地種類

(1)道路(2)溝渠(3)兒童遊樂場(4)鄰里公園(5)廣場
(6)綠地(7)國民小學(8)國民中學(9)停車場(10)零售市場

※重劃前政府已取得者不列入共同負擔。

■ 可抵充之公有土地

公地公用

重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地。

■ 公共設施用地平均負擔比率 =

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

重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$\frac{1.1023-0.071909}{3.19-0.071909} * 100\% = 33.04\%$$

土地使用分區 (公頃)	第二之一種住宅區	1.67	52.19%
	第六之一種住宅區	0.42	13.29%
	小計	2.09	65.48%
無償公共設施用地 (公頃)	細廣	0.01	0.43%
	廣11	0.15	4.84%
	道路用地	0.94	29.35%
	小計	1.10	34.52%
合計		3.19	100.00%

肆、重劃費用負擔



項目		明細	備註
費用負擔	工程費用	10,547	單位：萬元 (貸款利息以3% 計算計息3年)
	重劃費用	1,629	
	貸款利息	648	
開發總費用		12,824	

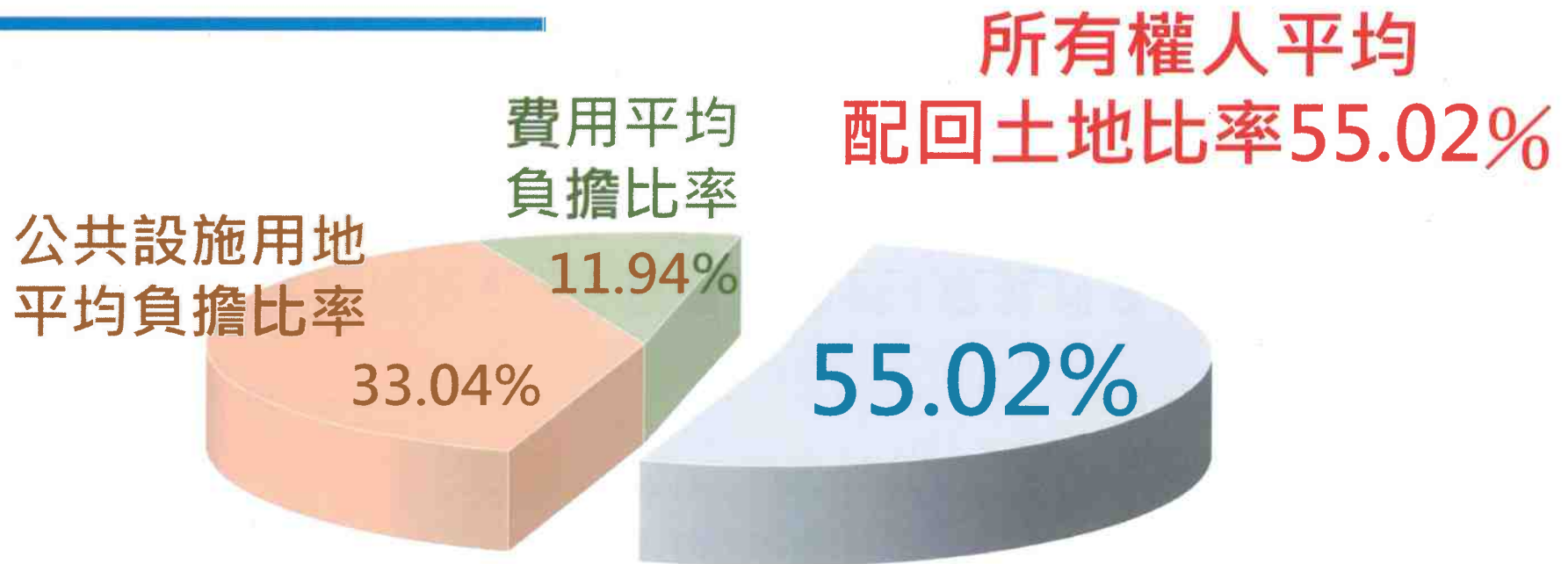
■ 費用負擔比率 =

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

預估重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$\frac{128,241,000}{34,460 \times (3.19 - 0.071909)} \times 100\% = 11.94\%$$

伍、重劃平均負擔比率



■ 依市地重劃實施辦法第14條規定計算

$$\begin{aligned}\text{預估重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} \\ &+ \text{費用平均負擔比率} \\ &= 33.04\% + 11.94\% = 44.98\%\end{aligned}$$

實際數值以市地重劃計畫書公告為準。



陸、土地分配

本案土地分配作業預計於115年6月辦理

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

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L1 - S \times L2] \times (1 - C)$$

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_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(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

L1 表示側面道路負擔尺度

L2 表示正面道路負擔尺度

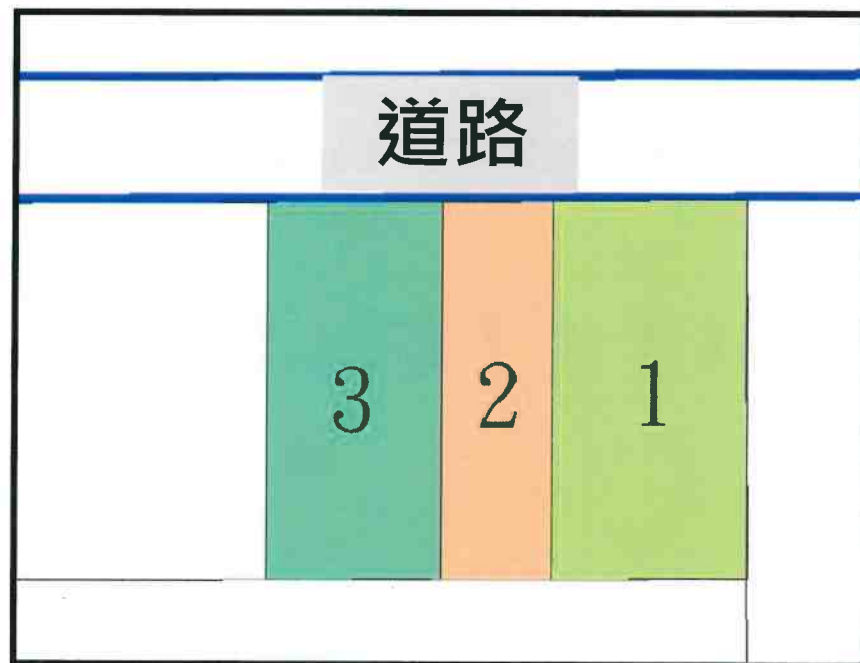
陸、土地分配

■ 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。



重劃前



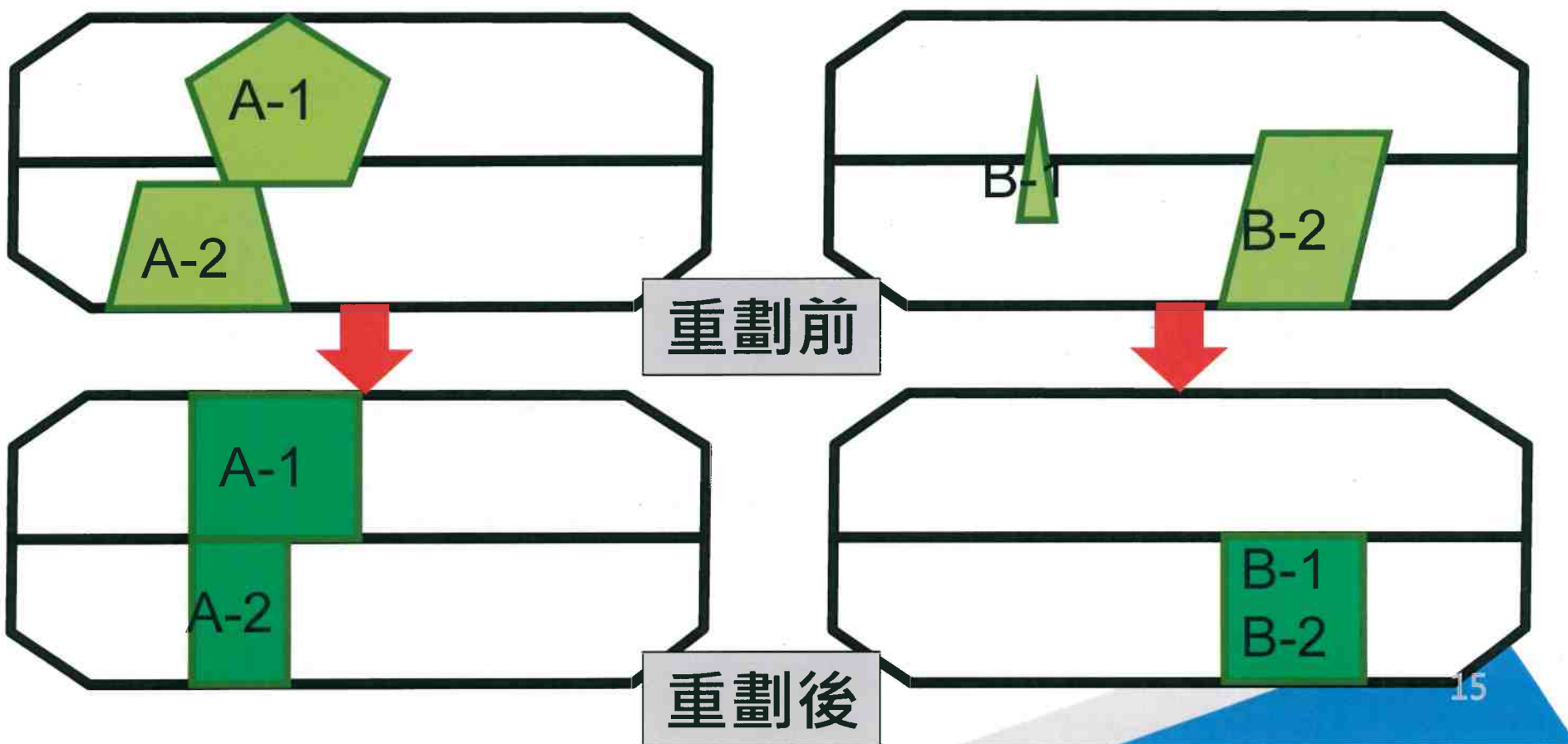
重劃後

陸、土地分配

◎ 同一所有權人有數宗土地

均已達最小分配面積 → 逐宗個別分配

未達最小分配面積部分 → 向面積較大者集中合併分配

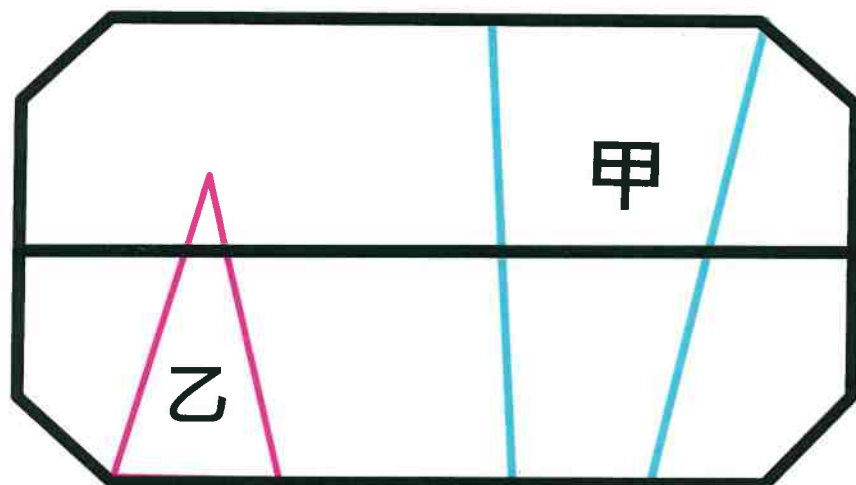


陸、土地分配

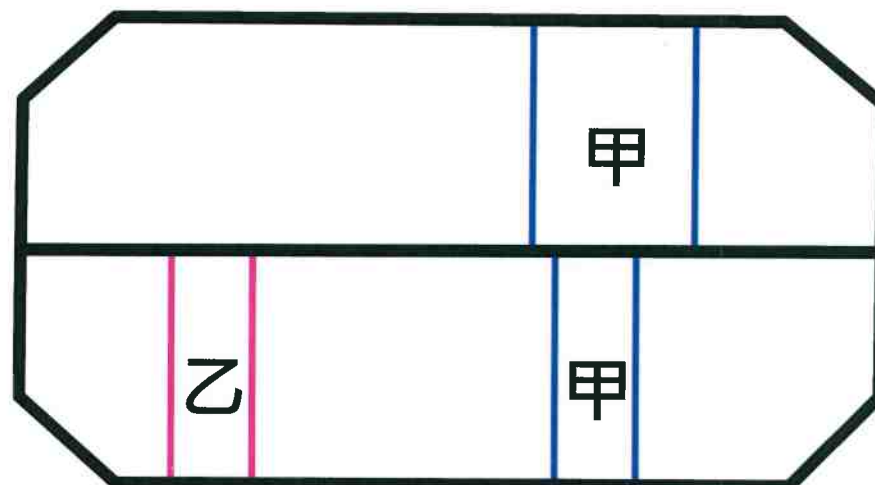
◎ 同一宗土地跨分配線二側

各側已達最小分配面積 → 分配線二側個別分配(範例甲)

單側未達最小分配面積 → 向面積較大之單側集中分配(範例乙)



重劃前



重劃後

陸、地上物補償



■ 補償標準：

- ✓ 金門縣辦理公共工程用地地上物拆遷補償查估作業原則
- ✓ 金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例
- ✓ 金門縣農作改良物徵收補償費查估基準
- ✓ 金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表
- ✓ 金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準



建築改良物

查估發給合法建物補償費，不合法建物發給救濟金。



營業場所或生產設備

查估發給動力機具、生產原料或經營設備遷移費或處理費、營業損失補償費或補助金。



屋主及住戶

設有戶籍之現住戶，於期限內自動搬遷者，發給人口遷移費。



農作改良物及其他

依土地使用情形，查估發給農作改良物、水產養殖物、畜禽類及水井、墳墓...等補償費或遷移費



陸、地上物補償

本案地上物查估作業預計於114年8月辦理

辦理查估作業前先行作業

- 充分掌握本案案件辦理時程
- 範圍內地上物所有權人清查



計畫範圍

通知土地及建物所有權人地上物查估作業

- 依需求分梯次個別指示查估範圍及期限
- 於辦理地上物查估前一周寄發通知
- 如遇民眾有相關問題協助回應

本次計畫預計排程

辦理基地土地改良物地上物查估作業

- 依機關通知完成提送查估工作成果
- 製作土地改良物查估成果報告書（補償金額、成果報告書、項目照片、相關證明文件等必要資料）
- 協助機關受理地上物複(漏)估申請及製作複(漏)估查估報告

協助機關各項事宜

- 必要時召開專案工作會議，並完成會議紀錄資料彙整
- 辦理公聽會及補償費發放作業之協助，由不動產估價師出席，協助專案議題答詢。



金門縣地政局
Kinmen Land Administration Bureau

陸、地上物補償

地上物現場查估作業

STEP 1：丈量清點

- 判斷範圍內牴觸之土地改良物之種類
- 利用適宜工具，進行查估作業丈量、清點
- 建築物功能測試



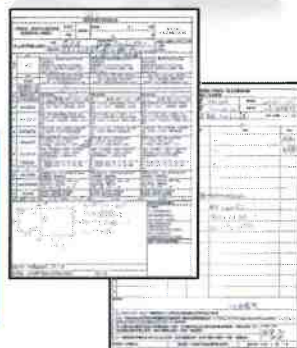
STEP 2：評點作業

- 建物重建單價計算為評點法
- 房屋主要構造及類別，與粉裝造作均有規定評點數，應詳實紀錄各建物之實際情形於調查表



STEP 4：紙本紀錄

- 記錄權利人土地及改良物等基本資料
- 現場紀錄量測數據，載於查估表上
- 描繪建築改良物簡化之建物平面圖
- 釐清建物座落及方位



STEP 3：現況拍攝

- 標的物各角度全景、近照均須拍攝紀錄
- 應顯示拍攝照片之日期



建築改良物外觀



農作改良物近照



水產養殖物全程錄影



建築改良物內裝



農作改良物遠照



水產養殖物全程錄影

STEP 5：確認簽章

- 針對調查結果及其他問題，詳盡與地主或所有權人說明與釐清
- 紀錄所有權人基本個資，包含住址、電話
- 與所有權人確認並簽名此次查估項目

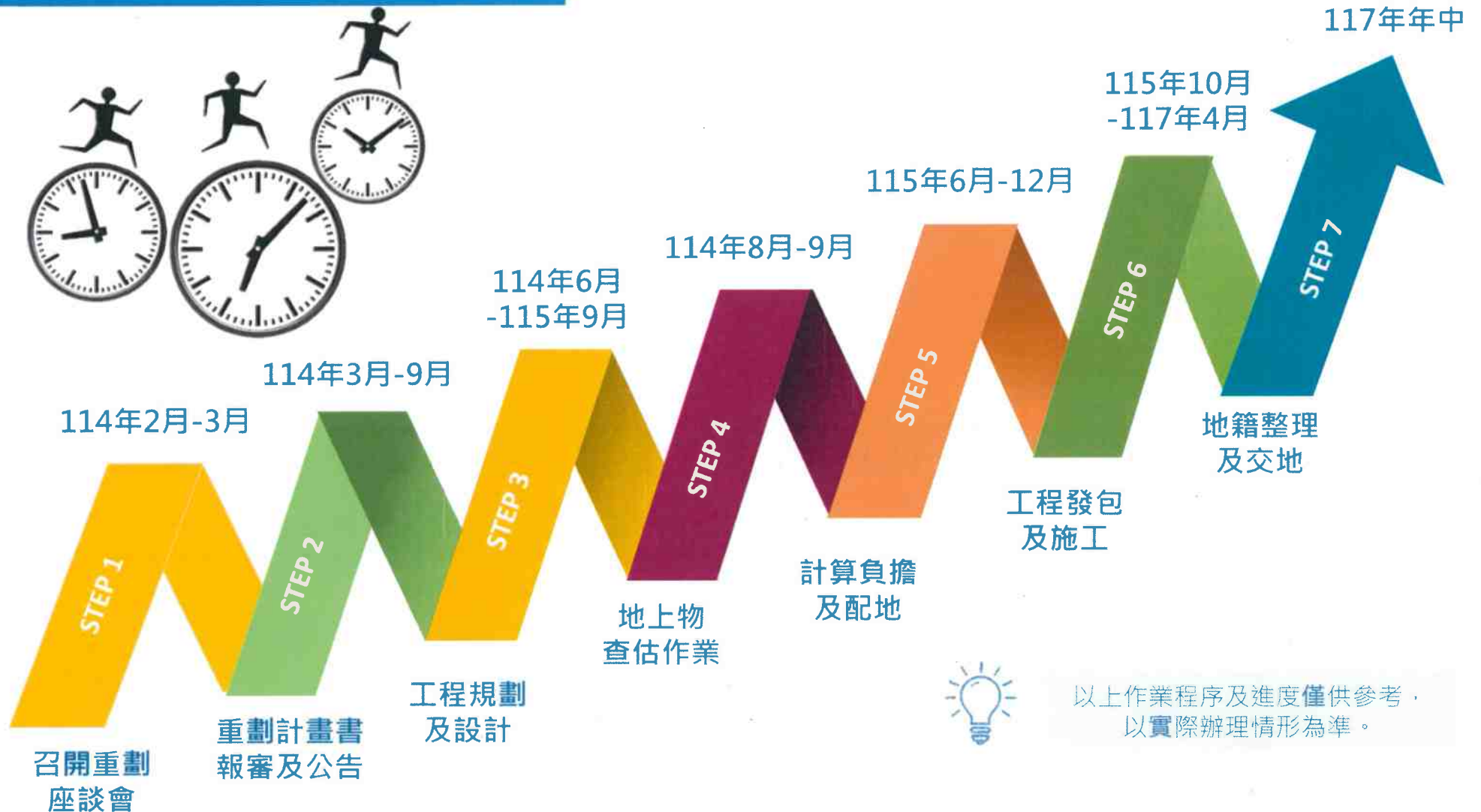
陸、地上物補償



補償項目	法規內容
建築改良物	以房屋主要構造、戶別、隔牆構造體及粉裝造作，核定建築物補償點數(點/m ²)，其點數1點為18.3元，建物總點×18.3×面積即為建物之重建價格。 合法建築物給予100%補償費，違章建築物給予70%救濟金但於中華民國85年1月20日本縣特定區計畫發布實施後至92年底前經查報有案之違章建給予50%救濟金。
自行拆遷獎勵金	合法建築物給予補償費50%發給；違章建築物給予救濟金30%發給。
人口遷移費	建築物主體構造因全部拆除致現住人須搬遷者，發給人口遷移費；部分拆除致現住人須暫時搬遷者，以80%發給之。
水井	已辦妥水權登記領有水權狀或免水權登記證明之地下水井，發給補償費，若未領有水權狀之地下水井，未取得合法水權證明，得可視需地機關財務狀況酌予發放救濟金。

補償項目	法規內容
果樹、茶樹及竹類	依樹幹直徑或年生，分類評定不同等級補償單價。
觀賞花木	椰子類、柏木類、喬木類、灌木類、蔓藤類及整形樹等，各以高度或徑寬評定不同等級之補償單價；草本觀賞花卉以單位面積價額核算補償費
造林木	無利用價值者，按造林費核算；有利用價值者，按山價查定並依查估時該木材市價減去必要生產費用核算。
其他各種農作改良物	以單位面積收穫價值核算補償費。

柒、預計辦理期程



捌、重劃優惠及效益

■ 參與重劃優勢

- ✓ 土地價值增漲，提高發揮土地利用性。
- ✓ 重劃後首次移轉時，依計算之稅額減徵 **40%** 土地增值稅。
- ✓ 辦理期間免徵地價稅，完成重劃後再減半徵收 **2** 年。
- ✓ 建構完善的道路系統，提升當地公共設施服務水準。
- ✓ 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，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
- ✓ 符合重劃實施辦法之下，可透過 **拆單** 與 **合併** 申請的方式，簡化共有人數，便利未來土地收益與處分。

玖、其他事項

- 為確保各位土地所有權人權益，凡聯絡地址已有異動者，請洽報到處辦理通信地址更新；若辦理期間發生異動時，則請電洽本縣地政局地權科承辦人員辦理（電話：082-321177分機63264張小姐或分機63270陳小姐）

戶籍住址有異動者，亦請至**地政局/地政事務所**辦理住址變更登記，以利後續土地分配歸戶事宜。

本重劃案通訊軟體(LINE)之官方群組
「金門縣金沙鎮榮光新村周邊市地重劃」





簡報結束
敬請指教



金門縣地政局
Kinmen Land Administration Bureau