

# 內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：張雅玲

電話：04-22502249

傳真：04-22502375

電子信箱：ylc@land.moi.gov.tw



受文者：本部地政司(土地重劃科)

發文日期：中華民國108年4月1日

發文字號：內授中辦地字第1080261684號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

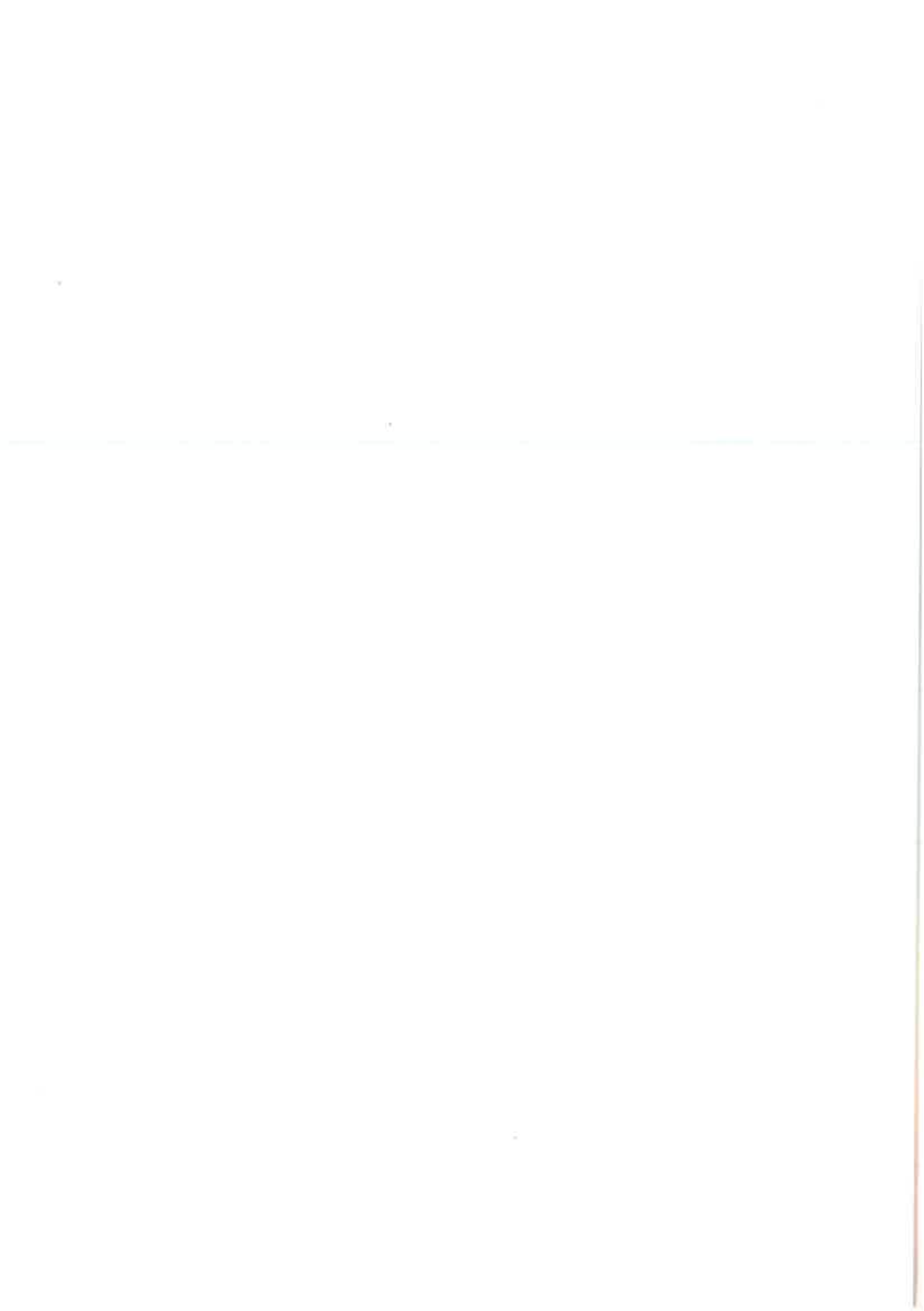
主旨：檢送本部108年3月19日召開「臺南市及南投縣市地重劃計畫書審查會議」紀錄1份，涉及貴管業務部分，請依會議結論及審查意見辦理，請查照。

說明：依本部108年3月5日內授中辦地字第1080261012號開會通知單續辦。

正本：林秋綿教授、黃名義教授、蕭輔導教授、臺南市政府、南投縣政府

副本：本部地政司(土地重劃科)

部長徐國勇



## 臺南市及南投縣市地重劃計畫書審查會議紀錄

- 壹、時間：108年3月19日上午9時30分
- 貳、地點：本部中部辦公室4樓第一會議室
- 參、主持人：許主任瑞明                      記錄：張雅玲、方虹升
- 肆、出席單位人員：（詳簽到簿）
- 伍、與會代表致詞：（略）
- 陸、臺南市及南投縣政府簡報及討論情形：（略）
- 柒、會議結論：

### 一、臺南市政府申請核定該市第八期北安商業區市地重劃區市地重劃計畫書案：

本案重劃區內土地閒置，且鄰近地區已陸續開發住宅區，考量目前都市計畫區內商業機能不足，經辦理整體開發後，建構新興購物商圈，帶動安南區整體發展，尚有其開發必要性，原則同意辦理。另本案請依下列審查意見，以表列方式補充說明並檢附相關資料，併同修正計畫書（草案）內容後報部，俟本部審查通過後，再辦理後續都市計畫發布及市地重劃計畫書核定作業。

- (一)重劃範圍內貴府財政稅務局經管土地理想段 582 地號，現況為道路使用，經會勘後不予辦理抵充，請查明是否符合相關規定。
- (二)本案因平均重劃負擔比率高於45%，經貴府徵得私有土地所有權人數57.31%及私有土地面積60.56%之同意辦理重劃，請補充說明土地所有權人未出具同意書之原因及是否反對辦理市地重劃，另為利後續重劃作業推動，建請持續與土地所有權人溝通，提高私有土地所有權人同意參與市地重劃

之比率。

(三)本案重劃後可建築土地均規劃為商業區，預估重劃後地價為 39,000 元/m<sup>2</sup>，惟參考之鄰近土地交易價格係為住宅區土地交易案例，所預估之重劃後地價是否適當，建請再行檢視。另本重劃區位於安南區，因區位較為偏僻，是否可能造成重劃後土地所有權人分回之商業區土地閒置。

(四)因重劃區內現況多為魚塭地，需辦理回填土方，故整地工程經費較高，惟貴府於簡報資料表示可無償取得曾文溪河道或白河水庫清淤土方支援，請貴府再行檢視本案工程費是否可能降低，以減輕重劃負擔。另如以清淤土方回填可建築土地，是否影響未來土地所有權人建築使用，及本區經填土墊高高程後，是否可能造成鄰近地區淹水，請併予說明。

(五)本案計畫書所載貸款利息預估貸款利率為 2.64%，如本案開發經費係向貴府平均地權基金或地方建設基金借貸，則貸款利率預估是否合理，請補充說明。另本案預定重劃工作進度為 107 年至 114 年，惟財務計畫中現金流量表僅標示 107 年至 112 年，請一併檢討修正。

## 二、南投縣政府申請核定第 21 期該縣南投市藍田區市地重劃計畫書：

本重劃區為配合南投縣政府住宅政策，擬將區內畸零雜亂不整土地，及公有閒置不用之舊宿舍，以市地重劃方式予以交換分合成為方整及可建築之土

地，以增加平價住宅之供給，並改善區內現有道路、排水等公共設施，活化公有土地，提升土地使用效率及生活品質，尚有開發之合理性，原則同意辦理。另本案都市計畫主要計畫及細部計畫，已公告實施，請依下列審查意見，以表列方式補充說明並檢附相關資料，併同修正計畫書內容後，正式報部核定。

(一)本重劃區可抵充之公有土地面積，請再詳實核計。

(二)本重劃區私有土地所有權人僅6人，平均重劃負擔雖未超過法令規定，惟仍應與土地所有權人持續溝通，以利後續開發。

(三)按重劃前已有合法建物之土地，倘不妨礙公共工程及土地分配，則按原有位置分配，本區3處合法建物是否可原位置分配？倘確定需拆除，其權益如何保障？另請再確認本區原有合法建物重劃負擔減輕原則，有無訂定之必要性，並於重劃計畫書敘明。

(四)本區預估重劃後平均地價為30,100元/m<sup>2</sup>，地價上漲率僅1.09倍~1.11倍，是否合理，併請再檢討。

捌、散會：中午12時。

