

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段
503號

聯絡人：林士新

電話：04-22502241

傳真：04-22502375

電子信箱：K2574@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112年6月21日

發文字號：台內地字第1120263593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112年6月14日召開「高雄市第107期及桃園市第48期大福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：依據本部112年5月19日台內地字第1120262988號開會通知單及同年月30日台內地字第1120025988號函續辦。

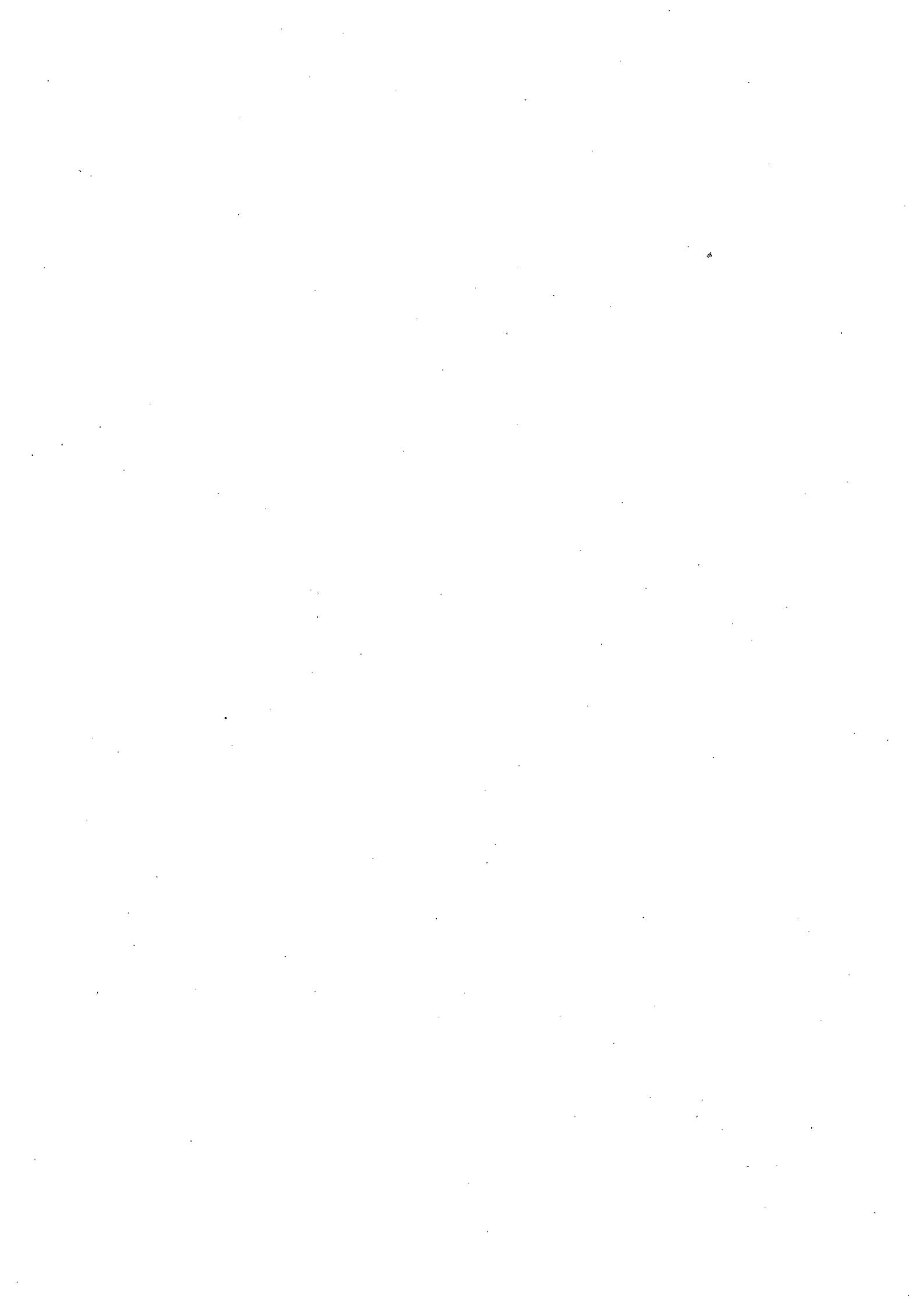
正本：蕭輔導委員、張梅英委員、韋彰武委員、高雄市政府、桃園市政府

副本：

裝

訂

線



高雄市第107期及桃園市第48期大福市地重劃計畫書審查會議紀錄

壹、會議時間：112年6月14日(星期三)下午2時

貳、會議地點：本部中部辦公室廉明樓4樓第1會議室

參、主持人：王司長成機

紀錄：林士新、江宛瑛

肆、出(列)席單位人員：(詳簽到簿)

伍、出(列)席人員發言：(略)

陸、簡報及討論情形：(略)

柒、結論：

一、高雄市政府申請審查該市第107期市地重劃計畫書案：

本案為改善高雄環狀輕軌完工後周邊交通運輸系統，透過都市計畫變更將龍德新路拓寬及向東延伸，並將向東延伸路段附近工業區變更為特商區及停車場、綠地、公園等公共設施用地，以市地重劃方式開發，重劃開發完成後，不僅可提升該路段交通服務水準，亦帶動地方商業發展及提高土地利用效益，其開發尚有必要性及合理性，財務計畫亦屬可行，原則同意辦理。另請依下列審查意見，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) 本區重劃平均負擔比例達44.99%，其中拆遷補償費用達2億元及以1%利率計算貸款利息，請檢討是否合理，並依地籍面積重新計算平均負擔比例。
- (二) 請再補充都市計畫工業區變更為特商區之理由，以加強辦理市地重劃之必要性。
- (三) 本案選擇107、108年度之成交案例預估重劃後地價為每平方公尺18萬元，請擴大蒐集近年成交案例，及妥適選擇比較標的，重新檢討重劃後地價。

- (四) 請補充說明本區26米道路，是否具有地區性及鄰里服務性質，由本區土地所有權人共同負擔，是否符合使用受益之原則。
- (五) 本區地上物大都為東北側老舊工廠，其拆遷補償費由本區所有土地所有權人共同負擔，是否公平合理。
- (六) 後續土地分配作業應考量本區最小建築面積及南側範圍外緊鄰舊有工業區等因素，以美化都市景觀及利於分配後土地均能面臨道路供建築使用。

二、桃園市政府申請審查該市第48期大福市地重劃區重劃計畫書案：

本區都市計畫原屬文小及文中用地，30多年仍未開闢，經桃園市政府依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則通盤檢討，重劃後部分土地仍維持學校用地(文小一、文小四)使用，其餘土地解編為住宅區及道路用地，為因應學童就學安全及區內國小增班趨勢，有開闢取得之迫切性，且經重劃整體開發後，亦可重新整理地籍，得以提升整體利用價值，以維土地所有權人權益，其開發尚有必要性及合理性，財務計畫亦屬可行，原則同意辦理。另請依下列審查意見，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) 本案係經都市計畫公共設施專案通盤檢討，指定以市地重劃整體開發案件，重劃計畫書載明法令依據為平均地權條例第56條第1項第1款「新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者」，是否妥適，請再檢視。
- (二) 本案預期效益請再補充經由重劃整體開發手段，可有效促進

公共設施保留地取得，及實踐憲法保障人民財產權之精神。

- (三) 本案預估工程費用每公頃約0.45億元，及以1%利率計算貸款利息，請再檢討是否合理。
- (四) 本案將部分文小四用地面積列為非共同負擔，並規劃以公有土地及抵費地優先指配，請加強說明其合理性；又教育局配合重劃開發期程，預計編列預算價購抵費地之時程，併請補充。
- (五) 本案為跨區重劃，未來部分私有或公有土地，需跨區分配或指配，宜考量各街廓之重劃後地價、容許使用項目及使用強度不同而有所差異，是否會造成分配結果有不公平情形。
- (六) 後續土地分配作業應考量本區最小建築面積及街廓深度等因素，以利分配作業及土地未來建築使用，
- (七) 本案預定辦理公告禁止土地移轉及禁建之時程，請配合土地分配作業之需要，檢討修正。

捌、散會：下午4時30分。

