

## 內政部 函

地址：408205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112年10月2日

發文字號：台內地字第1120266440號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送本部112年9月22日召開臺南市第15期及第16期市地重劃計畫書審查會議紀錄1份，涉及臺南市政府業管部分，請依會議結論及審查意見辦理，請查照。

說明：依據本部112年9月12日台內地字第1120265803號開會通知單續辦。

正本：張梅英委員、韋彰武委員、莊仲甫委員、臺南市政府

副本：

裝

訂

線



## 臺南市第15期及第16期市地重劃計畫書審查會議紀錄

壹、會議時間：112年9月22日（星期五）上午9時30分

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：周專門委員文樹代 紀錄：張雅玲

肆、出（列）席單位人員：（詳簽到簿）

伍、出（列）席人員發言：（略）

陸、臺南市政府簡報及討論情形：（略）

柒、結論：

### 一、臺南市第15期善化區興華市地重劃區重劃計畫書案

本案係將臺南市善化區經檢討無使用需求之體育場、高中用地等解編，併同周邊尚未開闢之公園、道路及綠地，一併重新規劃並辦理跨區市地重劃，有助於促進土地利用及保障土地所有權人權益，提升當地生活品質，其開發尚有必要性及合理性，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）本案重劃區共包含5個不相鄰區塊，請說明各區塊內土地公告現值差異、重劃後土地使用強度、參考土地交易案例、成熟度修正必要性及重劃前、後地價估算合理性與對土地分配之影響。

- (二) 本案因採跨區重劃，重劃後土地分配需考量跨區分配之公平性及合理性，請說明土地分配設計規劃方向，如重劃最小分配面積、調整分配原則等，並預估重劃後未能分配土地改領現金補償之比例及小地主權益如何保障。
- (三) 本案財務籌措方式分為向平均地權基金或金融機構借貸，而貸款利率係依照臺南市政府111年二年期借款之承作利率調整，請補充說明平均地權基金及臺南市政府112年借款利率，並檢討貸款利率之合理性。
- (四) 本案目前辦理進度已落後計畫書之預定工作進度表，建議酌予調整，現金流量表及貸款計息年期亦請配合實際作業期程一併修正。
- (五) 重劃範圍區塊A鄰近座駕考古遺址，且刻正辦理考古遺址文化資產價值評估作業，請說明遺址調查之情形、對重劃作業之影響及未來發現遺址時之因應方式。
- (六) 本案111年舉辦土地所有權人座談會時，土地所有權人出席率僅約35.29%，且區內現有黃昏市場將配合市地重劃拆除，請說明對當地生活之影響及因應措施，另為利後續重劃作業推動，請積極宣導市地重劃作業並加強溝通說明。

## 二、臺南市第16期永康大同市地重劃計畫書案

本案係配合永康區無使用需求之學校用地解編，併同周邊尚未開闢之公共設施保留地，一併重新規劃並辦理跨區市地重劃，有助於促進土地利用及保障土地所有權人權益，且重劃區鄰近永康戶政、衛生所及地政等政府機關，開發後提升當地生活便利性及生活品質，其開發尚有必要性及合理性，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) 本案重劃區共包含3個不相鄰區塊，且請說明各區塊內土地公告現值差異、重劃後土地使用強度、參考土地交易案例、成熟度修正必要性及重劃前、後地價估算合理性與對土地分配之影響。
- (二) 本案因採跨區重劃，且重劃後區塊C全數為公共設施用地，重劃後土地分配需考量跨區分配之公平性及合理性，請說明土地分配設計規劃方向，如重劃最小分配面積、調整分配原則等，並預估重劃後未能分配土地改領現金補償之比例及小地主權益如何保障。
- (三) 本案預估工程費平均約每公頃4,400萬元，較其他辦理中重劃區偏高，且工程費用項目中其他公共設

施工程、其他工程相關費用及工程管理費等3項金額合計約占總工程費用44%，請補充說明工程費用編列合理性。

(四) 本案財務籌措方式分為向平均地權基金或金融機構借貸，而貸款利率係依照臺南市政府111年二年期借款之承作利率調整，請補充說明平均地權基金及臺南市政府112年借款利率，並檢討貸款利率之合理性。

(五) 本案目前辦理進度已落後計畫書之預定工作進度表，建議酌予調整，現金流量表及貸款計息年期亦請配合實際作業期程一併修正，另公告禁止土地移轉及禁建等事項，建議依照實務執行需要，採分階段禁止之方式。

(六) 本案因重劃負擔比率高於45%，已依規定徵得私有土地人數及面積均過半數之同意，惟同意人數比率僅62.35%、同意土地面積為69.96%，對於尚未出具同意書之土地所有權人，仍請妥為說明重劃內容並加強溝通說明，以利重劃作業進行。

三、通案性建議：有關2案重劃計畫書內容體例不一、重劃計畫書圖製作標示不清、簡報資料與重劃計畫書內容不一致等，嗣後請檢討改進。

捌、散會：中午12時10分。