

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110年6月4日

發文字號：台內地字第1100263085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110年5月27日召開「臺南市及嘉義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110年5月10日台內地字第1100262372號開會通知單及同年月17日台內地字第1100262768號函續辦。

正本：張梅英委員、賴碧瑩委員、蕭輔導委員、臺南市政府、嘉義縣政府

副本：本部地政司(周副主任文樹、張專門委員燕燕、姬科長世明)(均含附件)

裝

訂

線

臺南市及嘉義縣市地重劃計畫書審查會議紀錄

- 壹、會議時間：110年5月27日（星期四）下午2時
- 貳、地點（方式）：線上視訊會議
- 參、主持人：周副主任文樹代 紀錄：張雅玲、羅念雯
- 肆、出（列）席單位人員：張委員梅英、賴委員碧瑩、蕭委員輔導、
臺南市政府地政局陳專門委員啓正、洪專員智仁、戴科員志安、
李科員佳璋、嘉義縣政府地政處邱處長慧燕、潘科長永豐、李科
員孟勳、地政司張專門委員燕燕、姬科長世明
- 伍、出（列）席人員發言：（略）
- 陸、臺南市政府及嘉義縣政府簡報及討論情形：（略）
- 柒、結論：

一、臺南市政府申請核定該市第十二期怡中市地重劃區重劃計畫書案

本重劃區自 90 年發布都市計畫規定以市地重劃整體開發，迄今仍未辦理，多數土地為低度利用或違規使用，且缺乏公共設施及有淹水問題，為提升環境品質及解決地區淹水情形，其開發尚有必要性且財務尚屬可行，原則同意辦理。另本案都市計畫主要計畫及細部計畫，均已公告發布實施，請依下列審查意見，以表列方式補充說明並檢附相關資料，併同修正計畫書後報部核定：

- （一）請敘明重劃範圍單元一南側剔除變電所用地及郵局用地，不參與市地重劃之理由；另重劃範圍係區分為兩個不相鄰街廓，有關重劃範圍四至請明確敘述，以利辨識。
- （二）重劃計畫書所附鄰近地區土地買賣實例，其交易日期僅至 107 及 108 年，距今較久，另本案重劃後可建築土地使用分

區為第四之一種住宅區，惟參考之土地買賣實例，係為第一種住宅區，兩者於土地利用上應有差異，有關重劃前、後地價估算之合理性，請加強說明。

(三)本案開發目的之一為解決地區淹水問題，惟重劃區跨越兩個不相連之街廓，有關滯洪池、下水道之整體性規劃及本區出流管制計畫等事項，請補充說明。

(四)本案預估平均重劃負擔比率高於平均地權條例第 60 條第 3 項規定之 45% 上限，並已依同條但書規定徵得私有土地所有權人人數及持有土地面積均過半數之同意，惟對於尚未出具同意書之地主或小面積之地主，請敘明其權益保障措施。

(五)重劃計畫書所載各項重劃負擔比率與本案座談會說明資料所載各項負擔比率不一致，請補充說明差異原因及對土地所有權人之影響。

二、臺南市政府申請審查該市第十三期喜樹灣裡市地重劃區重劃計畫書案

本重劃區原為未開闢文中、文小用地及儲備國宅用地，經劃設多年尚未開闢，經臺南市政府檢討，結合灣裡大排水岸資源，塑造親水性景觀廊帶，提升公共設施服務品質，且規劃觀光遊憩及商業服務，串聯區外黃金海岸濱海遊憩軸線，帶動地區發展，其開發尚有必要性，惟全案尚有下列事項尚待釐清，以表列方式補充說明並檢附相關資料，併同修正計畫書後，重新報部審查：

(一)本案重劃區範圍跨越多個不相連之街廓，惟毗鄰重劃區之公園用地（編號公 42）屬共同負擔之用地，未納入重劃整

體開發，卻將非屬 10 項共同負擔公共設施用地，變電所用地（編號變 S1）納入重劃範圍，以及臺 86 東西向快速道路南側第四種住宅區街廓，與區外農業區間，包夾一細長型第四種住宅區，未納入重劃整體開發（如圖 1），該等土地未來如何利用等，請敘明有關本重劃區整體開發範圍劃設之原則或理由及是否合理。

- (二)重劃區內沿臺 17 甲線道路，劃設數個帶狀綠地兼排水道用地，其都市計畫規劃原意為何；另重劃區內 98%為公有土地，其中多數為本部營建署住宅基金土地，為達促進地區發展之開發目的，請補充該基金土地後續具體利用或處分計畫。
- (三)本案預估平均重劃負擔比率雖未高於平均地權條例第 60 條第 3 項規定之 45%上限，無需徵求私有土地所有權人同意，惟本案私有土地所有權人共計 140 人，實際親自出席座談會僅 39 人，為利後續重劃作業推動，請補充說明私有土地所有權人意願。
- (四)本案係依內政部都市計畫委員會審定「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫案」附帶決議，先行辦理市地重劃計畫書(草案)預審作業，都市計畫及重劃計畫均尚未確定，應僅得辦理先期規劃作業，有關現金流量分析表，109 年預估工程費 1,145 萬元、重劃作業費 263 萬元及貸款利息 13 萬元等，請核實檢討，並重新核算各項費用、重劃負擔比率及財務計畫。
- (五)重劃計畫書所附鄰近地區土地買賣實例，其交易日期落於

108 年及 109 年上半年，有無更新之買賣實例可供參考，另本案重劃後可建築土地使用分區共有商業區、第四種住宅區及觀光發展特定專用區，且鄰接臺 86 線及臺 17 甲線等交通要道，惟參考之住宅區或商業區土地買賣實例，多位於萬年路或街道，其區位條件並不相同，有關重劃前、後地價估算之合理性，請加強說明。



圖 1、重劃範圍疑義圖

三、嘉義縣政府申請審查 該縣大林鎮公二市地重劃計畫書案

本重劃區係配合大埔美精密機械園區 精機一期、大埔美智慧型工業園區 精機二期 之開發，及鄰近慈濟醫院等重大建設之整體發展，透過都市計畫通盤檢討辦理解編「公二」公園用地，並考量周邊土地使用型態及適宜之街廓規劃，以提供適當居住空間。本案重劃負擔 37.73%，財務評估尚屬可行，原則同意辦理。另本案都市計畫主要計畫及細部計畫，均已公告發布實施，請就下列審查意見，以表列方式補充說明，並檢附相關資料及修正計畫書內容後，正式報部核定：

- (一)請補充都市計畫主要計畫與細部計畫之關聯性及細部計畫變更內容是否符合主要計畫規定。另公共設施用地平均負擔比率僅 30%其重劃後效益請加強論述。
- (二)本重劃區預估重劃前平均地價為 16,600 元/平方公尺、重劃後平均地價為 26,700 元/平方公尺，土地價格增漲幅度約 61%，有關蒐集土地交易買賣實例(僅至 109 年 1 月)及重劃後地價之合理性，宜再檢討。
- (三)貸款利率係參考財政部國庫署地方建設基金平均地權項目之放款利率 0.47%計算，惟該署地方建設基金已於 109 年 1 月 1 日裁撤，目前仍依該基金放款利率估算，是否妥適？
- (四)本重劃區私有土地所有權人計 22 人，參加說明會者僅 5 人，8 人未同意重劃(回收問卷中 1 人表示無意見、7 人未回收問卷)，未同意比率達 36.36%，對未出具同意書之地主，仍請加強溝通，以降低開發阻力。
- (五)本案開發面積約 1.8 公頃，按目前規劃作業進度僅餘 1 年 7 個月(預計於 111 年 12 月完成)，為免影響整體作業期程

，請切實依照本計畫工作項目及進度執行，以利重劃工作順利完成。

捌、散會：下午 5 時 30 分