

臺南市議會第二屆第三次定期大會 地政局工作報告

(資料呈現期間：104年8月1日至105年4月15日)

報告日期：105年5月5日

三、地政局

(一)地籍：

1. 地籍管理：

(1)辦理地籍清理：

- A. 地籍清理條例經總統 96 年 3 月 21 日制定公布實施，內政部爰制定地籍清理實施計畫於 97 年 7 月 1 日施行，第一階段自 97 年起至 102 年止，由本府地政局及所屬各地政事務所分年分項清理，包含神明會、日據會社或組合、姓名住址記載不全不符、38 年 12 月 31 日前抵押權、38 年 12 月 31 日前非法定物權名稱、45 年 12 月 31 日前地上權及共有人登記之權利範圍不等於一者等十四類土地。迄 102 年止已完成清查公告總計 15,179 筆，並由各地政事務所受理申請完成登記計 8,078 筆，應代為標售地籍清理未能釐清權屬土地總數約 3,600 筆，已辦理標售公告筆數 429 筆，已標脫 78 筆，標脫總金額 1 億 2,000 萬元。
- B. 第二階段自 103 年起至 108 年止，持續清查及標售作業，迄 105 年 4 月 15 日止，累計清查公告計有 16,476 筆(其中新增 105 年 1 月清查公告土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，計 1,356 筆)，應代為標售地籍清理未能釐清權屬土地總數 3,873 筆；完成登記總筆數計 8,736 筆(占清查公告總量 53.02%)，已辦理標售公告總筆數 1,701 筆(占應標售總量 43.92%)；已標脫 505 筆(占應標售總量 13.04%)；標脫總金額達 4 億 233 萬餘元。預定 105 年度完成公告標售筆數 520 筆。

(2)逾期未辦繼承登記土地列冊管理：

- A. 依土地法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產署公開標售。
- B. 截至 105 年 4 月 15 日止，本市因未辦繼承登記列冊管理之土地計 34,778 筆，面積約 5,943,437.10 平方公尺；建物 1,113 棟，面積約 72,693.06 平方公尺。

2. 地權管理：

(1)耕地三七五減租案件管理：

本市私有耕地訂有三七五租約之土地，依據「臺南市耕地租約登記辦

法」及「臺南市各級耕地租佃委員會調解調處須知」等規定辦理，截至 105 年 4 月 15 日止，土地筆數共計 5,056 筆，租約件數共計 2,859 件；104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日辦理租約變更 68 件及終止租約 60 件，耕地租佃爭議調處會議 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日召開 3 次計 8 案，調處成立 4 案，協助租佃雙方減少爭議，並紓解訟源。

(2) 市有耕地管理：

A. 地政局經管之市有耕地筆數為 1,468 筆，土地面積約 709 公頃，為達以租代管之目標，就閒置土地積極辦理公告標租或放租作業，截至 105 年 4 月 15 日共出租 659 筆，104 年租金收入計 265 萬餘元，增益市庫收入。

B. 賡續推動「臺南市市有耕地清查管理維護計畫」(104-106 年)並編列經費，自 104 年起委請區公所協助辦理市有耕地相關業務，以落實管理市有財產。

(3) 公地放領：

早期放領公有耕地分年分期繳納地價土地尚餘 41 筆，賡續辦理後續繳清地價及囑託辦理放領移轉登記等業務。

3. 推動土地登記便民服務措施：

本市各地政事務所自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止完成登記案件 150,556 件。為加強地政事務所便民服務，提升服務效率，人民申請案件冀於規定期限內完成，爰推動下列各項便民服務措施：

(1) 持續推動本市各地政事務所實施午休不打烊服務：

為因應時代變遷，提供更多服務民眾時間，於縣市合併後，整合各地政事務所全面實施午休不打烊，本市午休不打烊服務件數自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止計 7,932 件。

(2) 提供跨所申辦土地登記案件服務：

為減緩民眾往返各地政事務所之不便，提升登記機關服務效能，開辦跨所登記受理申辦簡易登記案件、抵押權設定、抵押權移轉登記、抵押權內容變更登記、預告登記、塗銷預告登記、拍賣、交換及贈與登記(包含夫妻贈與登記)等跨所申辦項目，並自 105 年 1 月 1 日起新增買賣登記、信託相關登記、繼承相關登記及遺贈登記，自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止受理案件共計 14,154 件。

(3) 臺南市政府地政局所屬地政事務所與各縣(市)政府地政事務所跨域合作提供便捷服務作業計畫：

為使民眾能夠不受轄區限制達到便利洽公之目的，訂定「臺南市政府地政局所屬地政事務所與各縣(市)政府地政事務所跨域合作提供便捷

服務作業計畫」，與全國各縣市轄屬地政事務所聯合實施代收土地登記、土地複丈及建物測量案件等 12 項代收申請項目，持續藉由跨區合作，提升為民服務滿意度、彰顯政府一體施政效能。自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止代收代送收件量共 1,276 件。

- (4) 為提供更優質便民的服務，本市各地政事務所自 103 年 8 月 28 日起提供「遠途先行審查」服務，以減少遠途申請人往返次數及節省時間與交通成本。自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止共計受理案件數 1,896 件，共約節省時間成本為 7,394 小時，節省民眾因補正而往返交通成本共計 154 萬 8,348 元，深獲民眾肯定。

4. 維護不動產安全，保障人民財產：

- (1) 本市 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日不動產經紀人數增加 24 人、經紀營業員人數增加 691 人，不動產經紀業申請許可 19 件、經紀業設立備查 22 件及其他變更備查 875 件。迄 105 年 4 月 15 日止，不動產經紀人總人數計 489 人，經紀營業員總人數計 2,445 人，開業之不動產經紀業共計 363 家。
- (2) 為加強不動產經紀業之管理，實施業務查核，其有不符規定者，要求限期改善，並加強複檢，自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止查核成果總件數計 576 件，詳如下表：

表 1 不動產經紀業務查核成果

查 核 項 目	件 數	查 核 項 目	件 數
不動產經紀業業務檢查	175	不動產委託銷售契約書查核	175
不動產經紀業(仲介)廣告查核	175	不動產經紀業(代銷)廣告查核	13
預售屋買賣定型化契約書查核	13	不動產經紀營業員專業訓練機構查核	20
不動產經紀業實價登錄查核	5		

- (3) 本市 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日開業地政士增加 50 人，迄 105 年 4 月 15 日開業地政士總人數計 908 人，地政士一般業務查核件數共計 69 件。

(二) 資訊地價：

1. 運用資訊技術，推動地政 e 化，提升便民服務效能，強化資安防護能力：

- (1) 提供民眾上網查詢地政資料，透過臺灣地政 e 網通電傳資訊與電子謄本等多元管道查詢：

自 104 年 8 月 1 日至 105 年 3 月 31 日止，查閱電傳資訊計 805,828 筆(規費計收 536 萬 721 元)，申領電子謄本計 1,343,631 張(規費計收 1,895 萬 8,743 元)。

(2) 持續開發便民服務及 WEB 版跨所案件應用程式：

104 年臺南市政府地政局及所屬地政事務所地政便民服務平台系統開發建置案(245 萬元)，於 104 年 4 月 15 日決標，決標金額 225 萬 9,000 元整，並於 104 年 11 月 26 日啟用。新增服務內容如下：

- A. 擴充本市各地所謄本櫃檯為雙向服務櫃檯，具多元化操作功能，可直接電子簽核，提高民眾辦理申請謄本案件便利性，亦可減少紙張印出並便利庫存保管及調閱，並具播放功能，宣導政令或影片(統計自 104 年 11 月 26 日至 105 年 4 月 15 日止申辦共計 16,749 件)。
- B. 本府地政局及各地所網站新增預約服務功能，民眾於網站預約後，得於指定時間至預約地所洽辦業務，節省民眾現場的等待時間(統計自 104 年 11 月 26 日至 105 年 4 月 15 日止預約共計 4 件)。
- C. 開發完成全部登記原因(214 個)之跨所便民作業系統，以提高為民服務效能。

2. 查估合理市價，執行市價徵收：

行政院核定自 101 年 9 月 1 日起施行土地徵收改以「市價」補償，透過「實價登錄」充分蒐集房地交易實例、查估市價，並提經本市地價評議委員會評定通過。自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止評定通過共計 43 案 857 筆土地。

3. 配合執行「實價登錄」，促進不動產交易資訊透明化：

(1) 自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止，本市完成買賣申報登錄 20,010 件，租賃申報登錄 791 件，預售屋申報登錄 51 件，合計 20,852 件；另於上述期間完成 104 年 6 月 1 日至 105 年 2 月 29 日實價登錄案件之揭露，經「區段化、去識別化」篩選後，提供對外不動產交易價格資訊計 22,028 件，揭露率 91.66%。

(2) 為確保不動產成交案件實際資訊申報登錄之正確性，配合內政部執行實價登錄查核作業，統計自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止，本市書面抽查 1,542 件、實地查核 302 件。

(3) 自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止，本市裁罰逾時未申報 1 件，裁罰申報不實 10 件，每案裁罰 3 萬元，共計 33 萬元。

4. 賡續辦理地價基準地作業，建構地價之衡量基準：

內政部自 93 年試辦基準地作業，本市地價基準地點數由 46 點(原臺南縣 28 點、原臺南市 18 點)，至 104 年共辦理 167 點(103 年 165 點)，地價

基準地逐年增點，佈建成為本市地價控制點，提供土地徵收市價查估及辦理公告土地現值調整作業之參考。

5. 辦理 105 年公告土地現值及公告價調整，合理反映市場交易行情，維護租稅公平及落實居住正義：

依內政部 104 年 8 月 28 日「改進 105 年公告土地現值及重新規定地價作業方式會議」決議，本市 105 年公告現值占一般正常交易價格比例不宜低於 9 成，公告地價調幅以不低於 103 年至 105 年公告現值累計調整率為原則，據此辦理如下：

- (1) 公告土地現值部分：本市 105 年公告現值與 104 年相較平均漲幅為 7.87%，占一般正常交易價格比例為 90.06%(104 年為 90.10%)。
- (2) 公告地價部分：本市 103 年至 105 年公告土地現值累計調整率為 31.45%，105 年公告地價與 102 年相較平均漲幅為 32.36%，占一般正常交易價格比例為 19.42%；另依稅務局提供地價稅試算資料，自用住宅每戶地價稅增加 250 元(全市戶數比例 38.40%)，未超過累進起點地價(205.5 萬元)每戶地價稅增加 717 元(全市戶數比例 60.58%)。
- (3) 105 年公告現值及公告地價調整均符合內政部決議事項，並已依法如期於 105 年 1 月 1 日公告。

(三) 農地重劃：

本市農地重劃自民國 47 年開辦仁德區大甲農地重劃區 183 公頃起，至民國 96 年完成七股區十分塭農地重劃區 43 公頃為止，總共辦理 67 區的農地重劃區，總面積約 5 萬餘公頃；另有臺糖自辦其農場土地之農地重劃，計有三股子農場等 23 區農地重劃區，面積合計約 7 千餘公頃，總計本市轄區內共有 90 區的農地重劃區，總面積約 5 萬 7 千餘公頃。

惟經過數十年的都市發展，扣除部份農地重劃區土地因劃入都市計畫區(4,768 公頃)、變更使用(750 公頃)及臺糖自辦農地重劃區(7,274 公頃)由臺糖自行維護之外，目前仍由本府負責維護管理之農地重劃區總面積約 4 萬 4 千 6 百餘公頃。

1. 早期農地重劃區農水路維護更新：

民國 40 至 60 年代所辦理之早期農地重劃區，因年代久遠致區內農、水路已不堪使用，行政院農業委員會即推動中長程公共建設農業建設計畫「加強農田水利建設」，持續補助辦理早期(民國 60 年以前完成)農地重劃區之農水路更新改善。本府爰配合將早期農地重劃區(共 26 區，31,198 公頃)之農路由 2.5~3 公尺拓寬至 4 公尺以上，並鋪設級配路面，給排水路施設混凝土 U 型溝，以利現代化農業經營，自民國 77 年起至 104 年已更新面積達 1 萬 7 千餘公頃，改善農路總長度約 850 公里、給水總長度

約 468 公里、排水總長度約 829 公里，總經費約 36.2 億元(中央補助 85%，本府自籌 15%)，扣除 4,768 公頃已納入都市計畫範圍，變更使用 750 公頃，尚餘 6,792 公頃未辦理更新。

(1)104 年度施工地區：

104 年度施工區經規劃設計後核定有後壁(十一)141 公頃、白沙屯(七)169 公頃、鹽水(十一)154 公頃及東山(四)54 公頃，合計 4 區總面積約 518 公頃，總工程費為 1 億 2,883 萬元，已於 104 年 9 月完成發包施工，並預計於 105 年 7 月底前全數完工。

表 2 104 年早期農地重劃區農水路更新改善實施地區

行政區別	重劃區別	改善面積(公頃)	工程費(千元)
後壁區	後壁(十一)	141	35,902
後壁區	白沙屯(七)	169	42,231
東山區	東山(四)	54	12,992
鹽水區	鹽水(十一)	154	37,710
合計	4 區	518	128,835

(2)105 年度施工地區：

105 年度預定施工地區，包括六甲區六甲(十)79 公頃、後壁區白沙屯(八)197 公頃、後壁區後壁(十二)123 公頃、新營及鹽水區後壁(十三)197 公頃，總計面積 596 公頃，已完成設計成果報告，俟行政院農業委員會核定補助後，預計於 105 年第 2 季底發包施工。

表 3 105 年早期農地重劃區農水路更新改善實施地區

行政區別	重劃區別	改善面積(公頃)	工程費(千元)
六甲區	六甲(十)	79	19,987
後壁區	白沙屯(八)	197	49,841
後壁區	後壁(十二)	123	31,119
新營及鹽水區	後壁(十三)	197	49,841
合計	4 區	596	150,788

2. 市預算 1 億 5,000 萬元農水路維護更新工程：

本府為改善非早期(民國 60 年以後完成)農地重劃區內登記為臺南市市有之農路及非農田水利會管理之水路及早期農地重劃區更新完成碎石級配農路鋪設柏油路面等工程，於民國 102 年 1 月 1 日訂定「臺南市農地重劃區農路水路管理維護執行要點」據以執行，以改善農民行的安全、降低農產運輸成本增加收益。本要點所稱之改善工程，指下列三類工程：

- (1)原柏油路面龜裂需斷面修復或局部破洞需修補者。
- (2)原為碎石級配農路需修復或鋪設柏油路面者。

(3)原設施為土路土渠需更新為矩形溝渠擋土牆，並拓寬農路者。

本項改善經費自 100 年縣市合併後即逐年增列預算辦理，100 年 0.83 億元、101 年 1 億元、102 年 1 億元、103 年 1.5 億元、104 年 1.5 億元、105 年 1.5 億元。

目前正在辦理中的 104 年預算彙整符合優先辦理案件總計 209 件，委由各區公所執行，已陸續完工並完成核銷。105 年預算部分，已完成現地會勘，現正簽辦委託發包優先辦理案件作業中。

為落實督導本市各區公所執行農地重劃區農路、水路管理維護等業務，藉以提高工程品質及工作績效，本府於 104 年 3 月 24 日以府地農字第 1040276742 號函頒「臺南市農地重劃區農路水路管理維護考核作業要點」，並於 104 年 11 月 3 日至 104 年 12 月 17 日間完成所委託之 22 個區公所之維護工程案考核作業，預計於 105 年 4 月底前公佈考核成績，作為執行業務考核及獎懲之依據。

(四)地用：

1. 土地徵收業務：

(1)配合本府施政計畫及各項公共工程之推行，協助需地機關將徵收計畫書呈報內政部審議。本府或中央機關之徵收案件經內政部核准後，依程序辦理徵收公告、通知、發放徵收補償費及囑託登記機關辦理所有權移轉登記。於完成用地取得作業後，每年定期請需用土地人就已完成徵收程序工程回報土地使用情形，以追蹤是否有依計畫完成使用。

(2)自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止完成公告徵收 38 案，筆數 433 筆，面積約 22.72 公頃。

2. 土地撥用業務：

(1)為促進公共工程建設及本府施政計畫，配合各需地機關依土地法第 26 條或國有財產法第 38 條規定，將撥用計畫呈報行政院核定，完成公有土地撥用，以符管用合一。

(2)自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止完成公地撥用案件計有 57 案，筆數 269 筆，面積約 27.86 公頃。

3. 非都市土地編定業務：

(1)辦理非都市土地使用分區檢討變更及補辦編定：

為辦理本府所轄非都市土地資源型使用分區檢討變更、第 1 次劃定資源型使用分區面積達 1 公頃以上，及位屬已劃定設施型使用分區範圍內之零星土地補辦編定作業需要，於 101 年訂定「臺南市政府非都市土地劃定或變更使用分區專案小組設置要點」並成立專案小組。104 年 10 月至 105 年 4 月召開 2 次專案小組，並完成第 1 次劃定資源型使用

分區及設施型使用分區範圍內之零星土地第 1 次補辦編定 149 筆。

(2)辦理非都市土地變更編定：

自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止完成協助各目的事業主管機關專案輔導土地違規使用合法化變更編定及需用土地人申請變更編定 535 筆。

(3)辦理非都市土地更正編定、山坡地補註用地別、註銷編定：

自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止，辦理更正編定計 56 筆、辦理補註用地別計 11 筆、辦理註銷編定計 33 筆。

(4)辦理非都市土地範圍內之山坡地變更編定：

為審查本府所轄非都市土地範圍內之山坡地變更編定案件，於 100 年訂定「臺南市非都市山坡地變更編定案件專案審查小組設置要點」並成立專案審查小組。其中 104 年召開 1 次專案審查小組會議。

4. 使用編定管制業務：

(1)訂定處理區域計畫法第二十一條罰鍰事件裁量基準：

依區域計畫法第 21 條規定，非都市土地違反使用管制規定者得處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。而為確立裁罰標準，於 102 年 7 月 15 日訂定「臺南市政府處理區域計畫法第二十一條罰鍰事件裁量基準」，分別依違規面積及裁罰累計次數，訂定不同之裁罰金額以為執行依據。

104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日開立處分書計 184 案，合計金額 1,263 萬元(已繳 93 案、629 萬元)。

(2)成立非都市土地使用管制聯合取締小組：

為處理違反非都市土地使用管制之案件，於 102 年 11 月 11 日訂定「臺南市非都市土地使用管制聯合取締小組設置要點」並成立聯合取締小組。該小組任務如下：審議有關停止供水、供電、封閉、強制拆除及移送檢察機關偵查之執行事項及審議各目的事業主管機關、各區公所、警察機關與地政事務所移送及查報違反使用管制執行爭議或疑義案件之處理及違反區域計畫法案件之權責劃分等相關作業規定之研訂事宜。自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止召開 2 次聯合取締小組會議。

(3)訂定臺南市政府處理非都市土地違反使用管制案件權責劃分作業原則：

為處理各類違反非都市土地使用管制案件查報及裁處工作，於 103 年 12 月 25 日訂定「臺南市政府處理非都市土地違反使用管制案件權責劃分作業原則」，於違規案件同時違反數不同性質之管理法規，分別依：

A. 行業管理法規。B. 行為管理法規。C. 物之管理法規。等順序並由順序在先管理法規之權責機關為主政機關，以為後續執行依據。

(五)區段徵收：

目前辦理之區段徵收區共計 6 區，其進度分述如下：

1. 和順寮農場區段徵收：

- (1)85 年 11 月 20 日核定區段徵收計畫書，86 年 1 月 15 日完成徵收公告，88 年 1 月 8 日開工，93 年 6 月 10 日完工。
- (2)本府水利局辦理該區「公 39」滯洪池新建工程，分為抽水站工程及滯洪池改善工程，其中抽水站工程業於 103 年 7 月完工；滯洪池改善工程已於 104 年 5 月 27 日開工，預計 105 年 5 月完工。
- (3)104 年度和順寮環境監測標案第三季及第四季成果於 105 年 3 月 9 日驗收，並於 105 年 4 月 7 日付款。105 年度監測標案於 104 年 12 月 31 日完成簽約，目前已依契約辦理監測作業。
- (4)安南區和館段 99、100 地號(部分)等 2 筆國有土地專案讓售案，業經內政部 104 年 6 月 24 日同意，並於 8 月 11 日函報行政院，經 9 月 23 日內政部土地徵收審議小組審議通過，後續土地所有權移轉作業由交通局辦理。

2. 新市新和社內區段徵收：

- (1)99 年 5 月 17 日內政部核定區段徵收計畫書，99 年 7 月 29 日完成徵收公告，100 年 5 月 13 日開工，103 年 12 月 18 日工程驗收完竣。
- (2)有關專案讓售土地業於 103 年 12 月 25 日核准，並於 104 年 1 月 8 日完成第 1、2 次專案讓售土地所有權移轉登記。
- (3)104 年 2 月 10 日至 13 日辦理土地點交作業，104 年 3 月 12 日函請土地所有權人(25 人)限期繳納差額地價。
- (4)104 年 3 月 13 日檢送土地清冊函請新化稅務分局依規定徵免地價稅。
- (5)目前辦理工程結算驗收證明核定作業中。

3. 南臺南站副都心區段徵收：

- (1)99 年 8 月 18 日核定區段徵收計畫書，99 年 10 月 4 日完成徵收公告，102 年 11 月 19 日開工。
- (2)105 年 2 月 4 日辦理抵價地抽籤分配作業，並自 105 年 3 月 23 日至 105 年 4 月 21 日止公告土地分配結果。
- (3)截至 105 年 4 月 15 日止，北工區施工進度 90.63%，南工區施工進度 99.94%。

4. 永康砲校遷建區段徵收：

- (1)102 年 11 月 12 日核定區段徵收計畫書，102 年 12 月 13 日完成徵收公

告。

- (2)第一期地區範圍內校舍業於103年12月完成搬遷作業，第一期範圍作價款13億餘元業於104年4月14日撥付予國防部軍備局，並於104年6月4日辦畢土地移轉登記。另國有土地無償撥用計畫於104年6月25日函報國產署，業經行政院104年9月14日核准無償撥用。
 - (3)本案都市計畫變更於104年12月15日發布實施，配合都市計畫變更內容，於105年4月14日修正區段徵收計畫書報內政部備查。
 - (4)工程規劃設計於103年11月17日完成簽約並啟動規劃作業，惟本府為因應現有樹木及建築物等公共設施實質環境考量於103年12月5日辦理本案都市計畫變更作業，並於104年12月15日發布實施變更後主要計畫。為加速辦理本案，本府地政局已於104年7月8日依據本市都市計畫委員會審議通過之都市計畫變更成果辦理本案基本設計作業，目前辦理情形如下：
 - A.104年10月20日召開基本設計成果審查會議，結論原則修正後通過。
 - B.排水計畫經本府水利局於105年3月11日同意備查。
 - C.都市設計審議報告經本府都市發展局於105年4月12日同意備查。
- 5.永康鹽行國中區段徵收：
- (1)都市計畫主要計畫於102年2月26日經內政部都市計畫委員會審議完成，並於103年4月23日及103年7月2日召開第1次及第2次目的事業公聽會。
 - (2)區段徵收範圍暨抵價地比例業由本市區段徵收委員會於103年12月11日審議完成，並於103年12月30日報送內政部核定，嗣於104年3月25日、7月22日、9月23日經內政部土地徵收審議小組專案小組及大會審議，區段徵收範圍暨抵價地比例報告書經修正後，業於104年11月25日再陳內政部審議，原訂於104年12月23日第3次審議開發範圍及抵價地比例，惟因一般徵收案案情複雜審議時間過長，以致本案無法如期審議，故俟內政部通知擇期再審，期間於2016年3月17日補充修正意見予內政部。
- 6.中國城暨運河星鑽地區區段徵收：
- (1)都市計畫主要計畫於103年10月14日經內政部都市計畫委員會審議完成。
 - (2)區段徵收範圍暨抵價地比例業由本市區段徵收委員會於103年12月11日審議完成。
 - (3)104年7月22至24日及8月3至4日辦理協議價購簽約事宜：
中國城大樓220個建物門牌總共所有權人數300人，有230人同意協

議價購，比例已超過7成；如以個別門牌計算，全部同意已有161戶，同意比例亦超過7成，如加計住所不明者、設有抵押權無法清償未能參與協議價購者及已表達申領抵價地意願者等，則未同意比例不及2成。

- (4)於104年8月19日辦理區段徵收公聽會。
- (5)區段徵收計畫經104年10月7日內政部土地徵收審議小組審議通過，經本府於104年10月21日至11月20日辦理公告，並於11月27日辦理土地及土地改良物補償費發價。
- (6)於104年12月17日核定抵價地申請案件，12月18日將未受領之徵收補償費存入專戶保管。
- (7)經通知中國城大樓住戶於104年12月30日前搬遷並申請搬遷獎勵金後，於104年12月30日至105年1月15日辦理點交作業，經1月15日及1月20日清查結果，該大樓已全部搬遷完竣。
- (8)本案工程已於104年12月11日委由內政部營建署南部工程處代辦。
- (9)本案委託規劃設計暨監造招標作業已於104年3月4日公告上網，預定105年4月底辦理開標。

表4 臺南市辦理中之區段徵收案

序號	計畫名稱	開發面積 (公頃)	開發總費用 (億元)	公共設施用 地(公頃)	提供可建築 用地(公頃)
1	和順寮農場 區段徵收案	190.56	48.69	93.53	97.03
2	新市區新和社 內區段徵收案	36.70	13.19	13.64	23.06
3	南臺南站副都 心區段徵收案	70.25	19.86	34.98	35.27
4	永康砲校區段 徵收案	83.49	122.42	41.54	41.95
5	永康鹽行國中 區段徵收案	57.66	23.57	25.69	31.97
6	中國城暨運河 星鑽區段徵收	11.26	63.88	4.93	6.33
合計	共6區	449.92	291.61	214.31	235.61

(六)市地重劃：

市地重劃分為公辦及自辦，目前辦理之公辦市地重劃區共計6區，持續

督導自辦市地重劃開發的地區，計 36 個自辦重劃區，其進度分述如下：

1. 公辦市地重劃區：

(1) 九份子市地重劃區：

- A. 九份子第二期(景觀)工程及低碳生態家園工程均於 104 年 1 月 23 日開工，並陸續於 104 年 11 月 20 日及 104 年 12 月 11 日完工，刻正辦理工程驗收及接管作業，其中低碳生態家園工程已於 105 年 3 月 15 日驗收完成。
- B. 九份子重劃區共有土地單獨分配作業於 104 年 3 月 19 日辦理完成，104 年 7 月完成界標實地埋設及地籍測量作業，104 年 8 月完成私人土地點交作業。
- C. 九份子重劃區土地權利變更登記自 104 年 6 月 30 日起辦理資料校對及囑託登記作業，並於 104 年 9 月 8 日完成重劃後權利變更登記，104 年 9 月 11 日檢送土地負擔總費用證明書予土地所有權人。
- D. 抵費地標售底價已於 104 年 12 月 18 日經本市市地重劃委員會審議通過，預計於 105 年 5 月辦理標售第一批抵費地。

(2) 平實營區市地重劃區：

- A. 100 年 9 月 9 日內政部核定市地重劃計畫書，100 年 11 月 10 日完成重劃公告。
- B. 區內「公 E3」公園工程係委託本府工務局辦理，已於 104 年 3 月 15 日開工施作，截至 105 年 4 月 15 日止，工程進度為 51.47%。
- C. 區內總工程已於 104 年 1 月 23 日開工施作，截至 105 年 4 月 15 日止，工程進度為 31.30%。
- D. 本府地政局業已完成四次土地改良物查估補償公告，並於 104 年 8 月初起至 105 年 4 月 15 日止，已陸續拆除重劃區內 70 餘棟地上物，目前仍有 4 戶訴訟戶及 1 戶空有眷舍尚待處理。
- E. 於 104 年 12 月 1 日核定本重劃區負擔總計表及 104 年 12 月 18 日通過通過本重劃區最小分配面積案，刻正辦理土地分配成果草案相關事宜。
- F. 重劃經費部分：104 年 11 月 5 日向財政部地方建設基金申請核撥 2.78 億元，以支付地上物補償費及工程款，並於 104 年 11 月 19 日向財政部地方建設基金申貸 8 億並獲通過，於 105 年 1 月 13 日同意核貸 5 億 1,551 萬元。

(3) 新營客運轉運中心市地重劃區：

- A. 100 年 4 月 19 日內政部核定市地重劃計畫書，100 年 8 月 4 日完成重劃公告。104 年 5 月 19 日函送修正後重劃計畫書予內政部審查，

經內政部於 6 月 18 日核准修正，修正後重劃計畫書業於 8 月 24 日至 9 月 23 日公告，並於 9 月 2 日辦理說明會說明重劃計畫書修正內容及工程進度。

B. 工程部分於 104 年 1 月 23 日開工，截至 105 年 4 月 15 日止，工程進度為 45.91%。

(4) 永康物流及轉運專區市地重劃區：

A. 102 年 10 月 9 日內政部核定市地重劃計畫書，102 年 12 月 11 日完成重劃公告。

B. 104 年 10 月 22 日由本府都市發展局召開本市都市設計預審會議，結論同意本次設計內容。

C. 排水計畫經本府水利局於 105 年 3 月 17 日同意備查。

D. 104 年 1 月 30 日完成工程規劃設計暨監造案勞務採購合約簽訂，刻正辦理規劃設計作業，目前進行基本設計中，大致完成約 80% 工程細部設計預算書圖，預計 105 年第二季提出並審查工程細部設計預算書圖。

E. 配合規劃設計進度，104 年已完成地上物查估作業，配合工程規劃設計進度，預計 105 年第二季辦理地上物補償第一階段公告(影響公共設施用地及工程施工)，發放地上物補償費約 3,300 萬餘元。

F. 預計 105 年第三季開工，106 年辦理土地分配作業。

(5) 佳里國小市地重劃區：

A. 104 年 2 月 13 日內政部核定市地重劃計畫書，104 年 4 月 9 日完成重劃公告。

B. 工程部分係委託本市佳里區公所辦理，於 104 年 2 月 12 日完成工程規劃設計暨監造案勞務採購合約簽訂，刻正辦理規劃設計作業。

C. 104 年 4 月已完成地上物查估作業。

D. 104 年 8 月辦理地上物補償費公告，104 年 9 月發放地上物補償費。

E. 105 年 4 月 6 日審查細部設計預算書圖中。

F. 預計 105 年第三季辦理工程發包作業，後續辦理土地分配說明會。

(6) 新營長勝營區市地重劃區：

A. 都市計畫細部計畫已於 103 年 7 月 21 日經本市都市計畫委員會審議完成。

B. 於 104 年 1 月 20 日完成市地重劃作業勞務委外招標案。

C. 於 104 年 3 月 9 日完成重劃範圍勘定作業。

D. 都發局配合區內榕樹隧道保留辦理都市計畫變更，經 104 年 9 月 22 日本市都市計畫委員會審議通過。

- E. 於 104 年 11 月 25 日辦理重劃區土地所有權人座談會，重劃計畫書經 104 年 12 月 18 日本市市地重劃委員會審議通過後於 105 年 1 月 29 日報請內政部審議，嗣經內政部於 105 年 4 月 1 日審查通過，後續將依程序俟都市計畫發布實施後，再報請內政部正式核定重劃計畫書。
- F. 為縮短開發時程，將併本案土地重劃作業時程辦理工程規劃設計作業，目前將委由內政部營建署南部工程處代辦，現刻正辦理代辦簽約事宜及委託規劃設計暨監造招標作業。

表 5 臺南市辦理中公辦市地重劃區

序號	計畫名稱	開發面積 (公頃)	開發費用 (億元)	提供可建築用地 (公頃)	平均重劃負擔比率 (%)
1	九份子市地重劃區	101.76	23.94	62.49	48.72
2	平實營區市地重劃區	42.40	13.81	21.45	52.44
3	新營客運轉運中心市地重劃區	23.88	4.497	15.33	非農地重劃區：39.11； 農地重劃區：35.56
4	永康物流及轉運專區市地重劃區	14.59	3.756	9.51	44.71
5	佳里國小市地重劃區	0.56	0.13	0.39	39.15
6	新營長勝營區市地重劃區	11.34	2.913	7.2	44.93 (尚未審核)
合計	共 6 區	194.53	49.046	116.37	

2. 自辦市地重劃區辦理情形：

- (1) 105 年度持續督導自辦市地重劃開發的地區共計 36 個自辦重劃區，開

發總面積為 308.68 公頃，開發總費用為 72.27 億元，提供可建築用地總面積為 199.27 公頃。

(2) 已成立重劃會之各自辦重劃區開發面積及進度如下表所示：

表 6 臺南市辦理中自辦市地重劃區(已成立重劃會)

序號	行政區	自辦市地重劃區名稱	開發面積(公頃)	開發進度
1	北區	78 期興港	5.02	工程 70%查核中 重劃前後地價重評
2	安南區	90 期原佃	9.18	總工程進度約 80.6%
3	安南區	91 期溪心	6.06	總工程進度約 83.01%
4	安南區	92 期淵北	4.74	工程 100%查驗 驗收改善中
5	安南區	93 期海前二	9.73	104 年 6 月 22 日申請復工併 申請工程 75%查核，目前總 工程進度約 78.49%
6	安南區	98 期布袋嘴	15.54	重劃前後地價評定完畢 工程已完成，擬申請驗收中 計算負擔中
7	北區	100 期北安二	4.28	重劃工程施工中 工程 75%查核 土地分配公告結束
8	安南區	101 期溪東	4.24	第三次工程變更設計
9	安南區	103 期鎮安一	3.18	工程驗收中 已評定重劃前後地價 核定負擔總計表
10	安南區	104 期理想一	4.09	總工程進度 91.56%，部分完 工驗收 土地分配異議處理中 且部分土地送請登記中
11	安南區	107 期淵南	3.68	修正計畫書完畢展辦中
12	安南區	108 期總安一	19.97	重劃完成
13	東區	109 期忠孝	1.71	成立重劃會 都市計畫檢討變更中
14	安南區	111 期總安二	13.15	變更工程預算書圖已核定 重劃前後地價評定完畢 工程擬申請部分驗收
15	安南區	112 期怡北七	7.11	埋設污水管路工程中 重劃前後地價初審完成

序號	行政區	自辦市地重劃區名	開發面積(公頃)	開發進度
				總工程進度 72.23%
16	永康區	116 期永康大灣	19.44	工程施工中 75%查核 重劃前後地價審議
17	新化區	118 期新化新太	2.85	工程停工
18	永康區	119 期永康兵北	0.83	重劃後土地登記完畢
19	安南區	122 期學東	11.11	抵費地出售
20	新營區	123 期新營新生	0.47	地上物查估補償公告
21	新營區	124 期新營(二)	1.33	工程施工中 公告禁限建： 104.05.11~105.09.30 計 1 年 5 個月
22	安南區	125 期長安(一)	5.57	地籍測量實施計畫書修正中
23	東區	126 期仁和(三)	3.87	地上物查估中 工程規劃設計
24	安南區	127 期佃西(一)	9.28	都審報告書送審中 核定排水計畫書
25	新營區	128 期新營三德	0.22	重劃完成
26	東區	130 期仁和(六)	0.35	地上物查估補償查核中 核定地籍測量實施計畫
27	安南區	131 期學南	24.81	地上物查估補償異議處理 工程規劃設計中
28	北區	132 期小北(二)	1.48	第三次工程書圖修正
29	安南區	133 期新寮(三)	18.51	都市設計審議
30	安南區	134 期佃北(二)	24.78	都審報告書送審 地上物查估異議協調處理
31	安南區	135 期草湖(一)	47.59	地上物查估異議協調處理
32	新化區	136 期新化新東	0.85	成立重劃會 應行拆遷地上物補償公告
33	安南區	137 期福國(三)	9.28	邊界測量完成 核定排水計畫書 地上物查估中查核中
34	安南區	138 期東和(一)	6.97	辦理重劃範圍分割與鑑界中 排水計畫書撰寫中 地上物查估中
35	六甲區	139 期六甲甲南	2.45	成立重劃會

序號	行政區	自辦市地重劃區名稱	開發面積(公頃)	開發進度
36	安南區	140 期溪東(一)	5.14	變更都市計畫

(2)105 年度持續督導籌備中自辦市地重劃區，共計有 10 個重劃籌備會。

(七)測量：

本市轄內土地地籍總筆數約為 1,790,000 筆，其中數值管理地籍圖約 740,000 筆，圖解管理地籍圖約 1,050,000 筆；目前約有 1,366,000 筆土地完成地籍圖重測作業，尚有 424,000 筆土地尚未辦理地籍圖重測作業。故為確實釐整地籍，俾保障人民合法產權，本府積極推動地籍圖重測工作，並採用最新測量儀器及測量技術，提升本市測量作業效率及確保測量成果精度。

1. 賡續辦理地籍圖重測作業：

(1)100 年至 104 年累計獲中央補助 9,925 萬元，辦理麻豆、新營、鹽水、白河、官田、七股、西港、善化、歸仁、仁德、玉井、楠西、永康、中西及東區等區地籍圖重測 94,000 筆、5,802 公頃。

(2)105 年度續辦麻豆、柳營、鹽水、白河、東山、西港、善化、仁德、楠西、永康、中西及東區等區地籍圖重測 18,818 筆、1,391 公頃，截至 105 年 4 月 15 日完成工作進度達 39.1%。

2. 賡續辦理圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫：

本計畫作業完成後，可應用數值法測量方式，辦理圖解地籍圖土地複丈，大幅提昇圖解土地複丈精度。

(1)100 年至 104 年累計獲中央補助 434 萬元，辦理南區、東區、歸仁、關廟、鹽水、白河等區圖解數化地籍圖整合作業 17,981 筆、447.7 公頃。

(2)105 年續辦白河區長安段 2,267 筆、面積 168.8 公頃，截至 105 年 4 月 15 日完成進度達 26%。

3. 辦理原臺南縣市邊界地籍縫合計畫：

(1)原臺南縣市邊界兩側地籍於縣市合併前因不同行政區域、地籍坐標系統及天然界等因素，存在相鄰地籍段界重疊或未接合等問題；自 103 年起配合都市計畫通盤檢討作業辦理原臺南縣市邊界地籍縫合計畫，以釐正地籍並提供各項建設及都市規劃所需的地籍資訊，便利土地管理、促進土地利用及經濟發展。

(2)本計畫範圍西起曾文溪口東至鹽水溪及柴頭港溪，南至三爺溪、二仁溪，沿線計約 56 公里。跨七股區、西港區、安定區、新市區、永康區、仁德區、南區、東區、北區、安南區等行政區。

(3)本計畫需辦理測量範圍包含 84 個地段、面積約 2,373 公頃，由地政局

及安南地政事務所等 7 個地所同時分區辦理控制測量、現況測量及圖籍套繪研議等工作。截至 105 年 4 月 15 日止，計有 24 案 140 筆土地已完成重疊地籍研議作業，已更正完成 7 案 21 筆。

4. 辦理圖解法地籍圖數值化成果圖簿面積清查、更正計畫：

針對本市圖解法地籍圖數值化成果之圖、簿面積不符情形進行全面性清查及更正，以釐正圖籍，避免影響人民權益及政府稅收，截至 105 年 4 月 15 日止，計已更正 134 筆並註記 140 筆。

5. 強化 e-GPS 衛星即時動態定位系統主站及應用：

(1) 96 年 9 月全國首創建置臺南縣 e-GPS 衛星測量即時動態定位系統，於白河區、南化區、關廟區、七股區、北門區、官田區、玉井區建置 7 座衛星接收站。縣市合併改制後擴充仁德主站，使 8 座主站基準網包圍大臺南，藉此定位系統得以數值方式辦理複丈，大幅提升測量精度，並提升作業效率。

(2) 於 103 年訂定臺南市各地政機關採用虛擬主站即時動態定位技術辦理圖根測量作業手冊，作為本市各地政機關應用 VMS-RTK 辦理圖根測量作業依據，以提生測量速度與精度。

(3) 臺灣地處板塊變動劇烈區域，且因板塊移動方向及移動速度不同以致每主站會有不同速度場表現，爰於 104 年訂定「臺南市即時動態定位系統主站坐標更新機制及使用端因應措施」，以確保測量精度。

6. 加強臺南市網際網路多目標地籍圖資地理資訊系統維護：

本系統為本市整合最多圖資之地理資訊系統、提供地籍圖、各年度航照圖、地形圖及路網圖等圖資套疊，並透過申請機制，以網際網路方式提供本市各級府內外需圖單位使用，截至 105 年 4 月 15 日共計 638 名使用者申請，並超過 37,616 人次登入使用，有效提升需圖單位之公務執行效率。

7. 複丈業務：

自 104 年 8 月 1 日至 105 年 4 月 15 日止土地複丈案件累計 17,281 件、土地筆數 43,777 筆、面積 5,982 公頃。建物測量案件累計 13,197 件、17,240 筆、面積 1,658 公頃；鑑界案件共 7,145 件；因申請人對於鑑界結果有異議申請再鑑界案件有 31 件。