

市政會議專題報告

本市市地重劃、 區段徵收成果報告

報告人：市地重劃科黃冠程科長

時間：113年7月16日

簡報大綱

CONTENT

01

近年市地重劃及區段徵收成果

- 本市近年開發成果
- 獲獎實績

02

公自辦土地開發

- 區段徵收、公辦市地重劃與自辦重劃區區別
- 公自辦重劃改進措施

03

加速開發均衡發展

- 辦理中32個開發區

04

策勵未來

1.開發成果

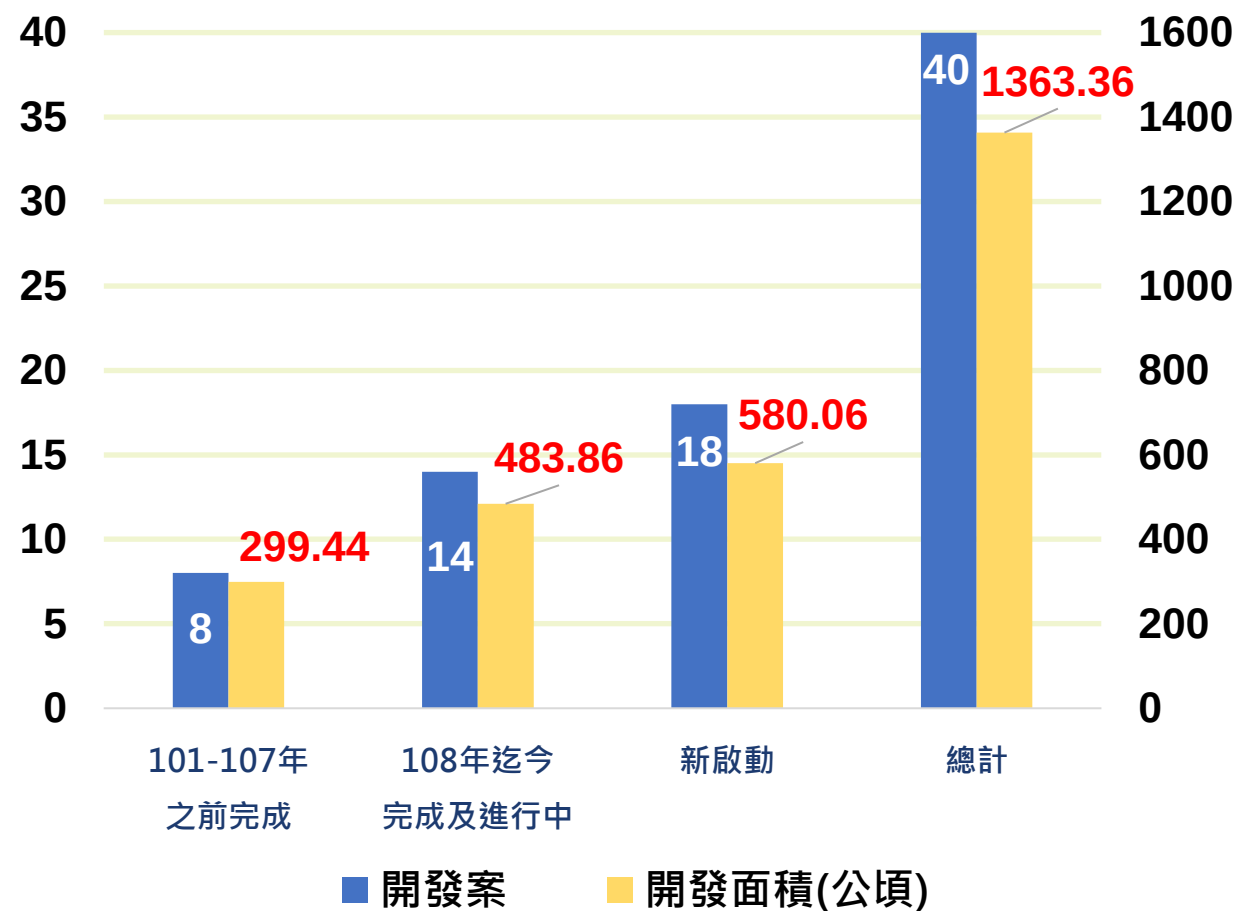
加速開辦、質量俱進

開發新環境，創造好活力

階段狀況	開發 案件數	總開發 面積(公頃)	取得公共 設施面積 (公頃)	公園開闢 數量(座)
101-107年之 前完成重劃及 區徵案	8	299.44	72.33	12
108迄今完成 及進行中 重劃及區徵案	14	483.86	171.43	35
新啟動 重劃及區徵案	18	580.06	227.03	44
總計	40	1363.36	470.79	91

截至113年7月止

開發區辦理情形



1.開發成果

開發業務112年榮獲多項獎項



01

第三屆TSAA台灣永續行動獎銅級

- ◆ 112年臺南市第六期新營區長勝營區市地重劃工程

02

國家卓越建設獎- 最佳施工品質金質獎

- ◆ 112年臺南市麻豆工業區市地重劃工程

03

國家卓越建設獎-最佳規劃設計類獎優質獎

- ◆ 112年臺南市永康崑大路市地重劃工程

04

第17屆推動職業安全衛生優良工程金安獎公共工程類佳作

- ◆ 南科特定區開發區塊F、G區段徵收工程

05

臺南市政府第五屆公共工程優質獎

- ◆ 南科特定區開發區塊F、G區段徵收工程
- ◆ 永康物流及轉運專區市地重劃工程
- ◆ 臺南市仁德市地重劃工程



1.開發成果

多元處分、盈餘挹注、實現居住正義



多元處分，積極招商

- ◆ 112年7月14日參加財政部「112年度民間參與公共建設招商大會暨頒獎典禮」
- ◆ 112年8月25日參加臺南市政府促參商機座談會
- ◆ 麻豆工業區已有3筆招商成功



開發盈餘挹注市政建設

- ◆ 透過開發區盈餘繳庫，全力支援市政建設，全民共享開發成果。
- ◆ 如永康閱之森公園、河樂廣場、南科特定區5-40M道路開闢，全方位支援市政建設，共享開發利益。



闢建社會住宅

- 中央與臺南市合作推動社會住宅，台南市提供開發區土地，由國家住都中心來興建。
- ◆ 「新市安居」社會住宅
 - ◆ 「和順安居」社會住宅
 - ◆ 「長勝好室」社會住宅

1.開發成果

開發地區維護情形

用心做維護，增添新建設，環境好入厝

開發區內補助

1 補助件數
28件

2 補助項目：
道路維護、
活動中心
停車場
風雨球場
其他...



興建活動中心



海南里

後甲里

道路人行道改善



宜居路改善

南台南副都心

閱之森公園及水交社文化園區



閱之森公園

水交社眷村文化園區

興建抽水站



麻工、麻柚抽水站

北安商60抽水站

2.公、自辦比較

公、自辦重劃差異

	區段徵收	公辦市地重劃	自辦市地重劃
上位計畫	都市計畫指定開發方式辦理		
辦理主體	1.直轄市或縣市政府 2.內政部	直轄市或縣市政府	由重劃區內土地所有權人自行組織
辦理地區與性質	都市及非都市農地變更，需具有公益性及必要性一定範圍的徵收，屬於 徵收性質	都市地區一定範圍內的土地交換分合屬於 地籍整理	同公辦
土地分配	分配上限50%以抽籤方式配地	分配55%， 原位次分配 為原則	分配比例以重劃會與地主契約為主，如無則依公辦重劃規定辦理
配餘地/抵費地	1.配餘地處分後價款優先償還開發費用、貸款利息。 2.配餘地盈餘撥充基金或市府公共設施建設費用。	1.抵費地處分後價款優先償還重劃、工程費用、貸款利息。 2.抵費地盈餘 半數 撥充基金或市府公共設施建設費用； 半數 存於重劃區內公共設施維護及建設費用。	1.抵費地處分後價款優先償還重劃、工程費用、貸款利息。 2.抵費地出售後所得盈餘歸重劃會
開發效益	整體開發取得大面積公設所需土地	地主原位次分配， 抵費地較零散 。	無政府取得之抵費地可供運用。



北安特色公園





○ 開發盈餘挹注**1.5億**建設河樂廣場

優點

- 1 程序透明
- 2 期程掌握度較佳
- 3 異議處理機制較完備
- 4 抵費地多元處分資源永續
- 5 開發盈餘歸公

加速辦理策略

- 1 行政工程並行加速辦理
- 2 辦理配地說明會探詢地主意願充分溝通
- 3 公開資訊提供諮詢化解地主疑義





自辦重劃概況

- 1 成立重劃會:41案
- 2 開發面積：
297.64公頃
- 3 取得公設面積：
105.14公頃



問題

- 1 變數多進度難掌握
- 2 異議處理較冗長
- 3 無意願地主權益較難保障
- 4 相關資訊較不透明
- 5 開發盈餘歸私

自辦糾紛

- 1 虛灌人頭
- 2 私契不履約或未依法分配
- 3 授權規定違反法規
- 4 未完成補償程序而拆除
- 5 財務不佳工程延宕品質堪慮



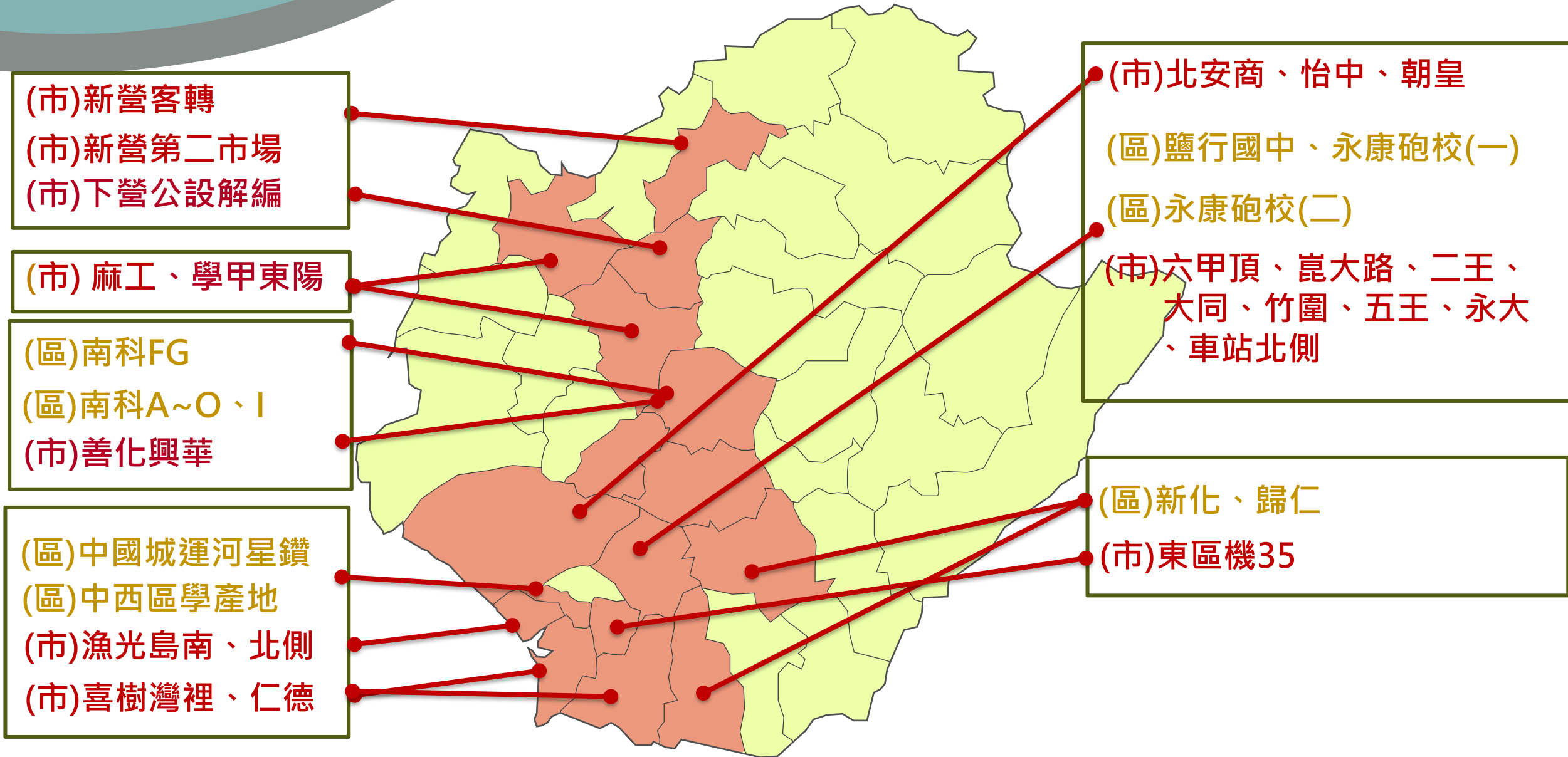
應對策略

- 1 訂定審查基準確保重劃會符合規定
- 2 相關會議派員列席監督
- 3 查核補償及配地作業是否符合規定
- 4 辦理定期及不定期查核確保工程品質
- 5 建議中央修法補足



3.辦理中開發區

加速開發均衡發展



4.策勵未來

未來目標

因應產業需求、強化區段徵收公益性

公辦重劃為主、盈餘歸公全民共享

建設優質公設、提供宜居生活環境

加強督導自辦重劃、保障民眾權益

落實多元處分、土地資源永續利用

注重工程品質與安全、建構韌性永續城鄉



簡報結束
敬請指教

