

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：藍晨維

電話：(06)2991111#7719

電子信箱：chenwei1995@mail.tainan.gov.tw

708201

臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局（市地重劃科）

發文日期：中華民國111年9月28日

發文字號：府地劃字第1111260709號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：修正「臺南市政府受理自辦市地重劃作業要點」部分規定、第五點附件二、第六點附件三、第七點附件四及第十四點附件十，並自即日生效，請查照。

說明：檢送修正「臺南市政府受理自辦市地重劃作業要點」部分規定、第五點附件二、第六點附件三、第七點附件四及第十四點附件十1份。

正本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府民政局、臺南市政府農業局、臺南市政府環境保護局、臺南市政府文化資產管理處

副本：臺南市政府法制處（請協助更新本府法規資料庫）、臺南市政府研究發展考核委員會（請協助刊登本府公報）、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）（均含附件）

市長黃偉哲

12-11-1964

12-11-1964

臺南市政府受理自辦市地重劃作業要點

部分規定修正規定

十三、重劃會依獎勵辦法第三十條規定辦理重劃前後地價查估後，應檢附經會員大會通過之重劃前、後地價評議圖、地價評議表冊與估價報告書各十五份，併同會員大會會議紀錄及初審審核表（附件九）送請主管機關提交本市地價及標準地價評議委員會評定。

重劃會於土地改良物或墳墓查估補償費經會員大會決議後，始得辦理重劃前後地價評議作業。

本市地價及標準地價評議委員會召開會議評定地價時，重劃會及受託辦理查估之不動產估價師應列席說明。

重劃前後地價經本市地價及標準地價評議委員會評定後，自評定之日起十八個月內未能公告土地分配結果者，應重新依第一項規定之程序辦理地價評定。

二十、重劃會辦理獎勵辦法所定處分抵費地相關事宜時，應依附件十六作業流程表為之。

二十一、重劃區之重劃盈虧均由重劃會自負。

二十二、重劃會依獎勵辦法第四十五條規定辦理結算時，應填具附件十七及檢附財務結算資料，報請主管機關備查。

臺南市○○區○○自辦市地重劃區籌備會申請核准成立重劃會審核表

代表人： 住址： 審核日期： 年 月 日

審核項目	審核機關	審核意見
一、籌備會是否於核准成立之日起六個月內申請核准成立重劃會。	主管機關	☐ 是 ☐ 否
二、應備文件是否齊備： (一)座談會召開通知及回執 (二)成立大會召開通知及回執 (三)成立大會簽到簿及委託書 (四)成立大會章程 (五)成立大會提案內容	主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正， 補正事項：
三、籌備會舉辦座談會之通知，應載明會議事由，並於會議召開期日三十日前為之。	主管機關	☐ 是 ☐ 否
四、重劃會章程草案 (一)是否載明下列事項： 1. 重劃會名稱及會址。 2. 重劃區範圍。 3. 會員大會召開之條件及程序。 4. 會員之權利及義務。 5. 理事、監事之名額、選任及解任。 6. 理事會及監事會之權責。 7. 出資方式、財務收支程序及財務公開方式。 8. 章程之訂定及修改。 9. 依獎勵辦法第三十四條第二項規定訴請司法機關裁判之期限及逾期不訴請裁判之處理。 (二)是否符合現行獎勵辦法規定。	主管機關	☐ 是 ☐ 否
五、召開重劃會成立大會等事項之通知方式 (一)是否以書面雙掛號函或由專人送達簽收。 (經查址再寄送而仍未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於重劃土地所在公所公告之。 (二)是否於會議召開前三十日通知。	主管機關	☐ 是 ☐ 否

六、理事會是否由理事七人以上組成，並由理事互選一人為理事長；監事名額不得超過理事名額三分之一。 (但重劃會會員人數為八人以下時，得選一人為監事，其餘會員均為理事。)	主管機關	☐ 是 ☐ 否
七、理事、監事個人所有重劃前土地面積是否達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，依「臺南市畸零地使用規則」規定。 (但下列情形之一者，不在此限：(一)符合面積資格者擔任後，仍不足理事、監事人數。(二)符合面積資格者經選任或擔任後，因故不願擔任、違反法令或死亡，經會員大會解任，致不足理事、監事人數。)	主管機關	☐ 是 ☐ 否
八、舉辦重劃會成立大會時，土地所有權人如不能親自出席者，是否以書面委託他人代理。 (但區內私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託；其為未辦理繼承登記土地經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為行使之；其為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之)	主管機關	☐ 是 ☐ 否
九、重劃會成立大會對於各事項之決議，是否有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。 (但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：(一)重劃前政府已取得之公共設施用地且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。(二)自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣(市)畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。(三)受託人接受委託人數超過重劃區內私有土地所有權人人數十分之一)	主管機關	☐ 是 ☐ 否

註：

- 一、本表經審核應予補正者，應於文到後十五日內完成補正，逾期未補正或未依審核意見完全補正者，應以駁回。駁回後應重新召開成立大會。
- 二、籌備會於召開重劃會成立大會前，未依獎勵辦法第九條之一召開座談會時，應於重新辦理召開座談會後，再次召開成立大會。
- 三、獎勵辦法第十一條第五項所稱不可歸責於籌備會之事由如下：
 - (一)戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
 - (二)山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
 - (三)核子反應、核子輻射或放射性汙染。
 - (四)政府法令之新增或變更。

承辦人員

專員

科長

臺南市○○區○○自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃範圍初審審核表

申請者：臺南市()區 自辦市地重劃會 審核日期： 年 月 日

審核項目	自主檢查	審核機關	審核意見	簽名或蓋章
一、應備文件是否齊備： (一)申請書。 (二)重劃區範圍及位置圖。 (三)重劃區都市計畫地籍套繪圖。 (四)重劃區土地清冊並載明土地所有權人及已知利害關係人(重劃區內登記簿所載他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人)。 (五)公共設施用地負擔項目及其概略面積。		主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正， 補正事項：	
二、是否經會員大會審議通過並檢附下列圖冊： (一)申請書 (二)重劃區範圍及位置圖。 (三)重劃區都市計畫地籍套繪圖。 (四)重劃區土地清冊並載明土地所有權人及已知利害關係人(重劃區內登記簿所載他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人)。 (五)公共設施用地負擔項目及其概略面積。		主管機關	☐ 是 ☐ 否	
三、依閭鄰單位劃定之擬辦重劃地區範圍邊界是否依下列原則劃定： (一)明顯之地形、地物。 (二)非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。 (三)計畫道路中心線。(但路寬在八		主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正， 補正事項：	

公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區)				
四、公共設施用地比例是否符合獎勵辦法第二十二條規定。		主管機關	☐ 是 ☐ 否	
五、是否檢附位於已公告之地質敏感區內相關查詢資料。		主管機關	☐ 是 ☐ 否	
六、擬辦重劃範圍係依閭鄰單位劃定者，都市計畫是否為細部計畫已審竣或主要計畫具都市計畫法第二十二條規定之細部計畫內容。		都市發展局	☐ 是 ☐ 否	
七、都市計畫指定整體開發地區之擬辦重劃範圍是否與都市計畫書圖內容相符。		都市發展局	☐ 是 ☐ 否	
八、重劃區現況成果是否涉及都市計畫檢討。(檢附符合都市計畫法規定比例尺之都市計畫及地形套繪圖)		都市發展局	☐ 是 ☐ 否	
九、都市計畫及地籍資料等進行套繪作業後，是否涉及都市計畫檢討。(檢附符合都市計畫法規定比例尺之都市計畫及地籍套繪圖)		都市發展局	☐ 是 ☐ 否	
十、重劃範圍內現有巷道或既成道路是否已完成廢道。		都市發展局	☐ 是 ☐ 否	
十一、重劃區開發是否對周遭或下游水路排洪影響提出因應對策。		水利局	☐ 是 ☐ 否	
十二、是否應辦理水土保持計畫或出流管制計畫。		水利局	☐ 是 ☐ 否	
十三、擬辦範圍外合法房屋法定空地有無列入重劃範圍(提供重劃範圍內邊界之地段號予工務局協助審核)。		工務局	☐ 是 ☐ 否	
十四、確認是否符合以下情況： (一)是否屬土壤及地下水污染控制場址或整治場址。 (二)是否設有應提送土壤污染評估調查及檢測資料之公告事業。 (三)是否應提逕流廢水污染削減計畫送審。		環境保護局	☐ 是 ☐ 否 ☐ 是 ☐ 否 ☐ 是 ☐ 否	

十五、擬辦重劃範圍是否應辦理環境影響評估。		環境保護局	☐ 是 ☐ 否	
十六、有無列管珍貴樹木。		農業局	☐ 是 ☐ 否	
十七、是否檢附「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」查詢結果。		文化局	☐ 是 ☐ 否	
十八、重劃區內有無宗教信仰中心。		民政局	☐ 是 ☐ 否	
重劃會印鑑章：				

註：

- 一、本表應於本府收文日起三十日內初審完竣，各機關應於受會後十日內審竣送還主管機關彙整。
- 二、本表經審核應予補正者，應於文到十五日內完成補正，逾期未補正或未依審核意見補正者，應以駁回。
- 三、重劃範圍若位於地質敏感區，重劃會應提出相關處理策略。

臺南市○○區○○自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃初審審核表

申請者：臺南市()區()自辦市地重劃會 審核日期： 年 月 日

審核項目	自主檢查	審核機關	審核意見	簽名或蓋章
一、重劃會申請核准實施市地重劃應檢附之資料，是否檢附下列文件： (一)申請書。 (二)重劃計畫書草案(需經會員大會審議通過)。 (三)重劃區土地清冊及已知利害關係人(重劃區內登記簿所載他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人)。 (四)土地所有權人同意書。 (五)土地所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。 (六)其他有關資料。		主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正，補正事項：	
二、徵求擬辦重劃地區內土地所有權人同意之書面是否載明下列事項： (一)重劃區範圍及總面積(附範圍圖)。 (二)公共設施用地負擔項目及其概略面積。 (三)土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。 (四)舉辦重劃工程項目。 (五)預計重劃平均負擔比率。 (六)重劃經費負擔概算及負擔方式。		主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正，補正事項：	
三、同意書內容是否與重劃計畫書內容相符。		主管機關	☐ 是 ☐ 否	
四、參與自辦市地重劃同意書(含土地所有權人應檢附文件)內容，是否經簽名或蓋章。		主管機關	☐ 是 ☐ 否	

五、重劃會提送之土地所有權人參與自辦市地重劃同意書，是否檢附下列文件之一。(但土地所有權人親自到主管機關確認同意書無誤者，不在此限)： (一)同意人印鑑證明書。(以主管機關受理申請案件之日前一年內核發者為限) (二)同意書經公證或認證之證明文件。		主管機關	☐無須補正。 ☐應予補正， 補正事項：	
六、徵求土地所有權人同意等事項之通知方式，是否以書面雙掛號函或由專人送達簽收。		主管機關	☐是 ☐否	
七、是否召開會員大會審議重劃計畫書。		主管機關	☐是 ☐否	
八、同意參加重劃之比例是否經重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意。 (但籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達該直轄市、縣(市)畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。)		主管機關	☐是 ☐否	
九、重劃計畫書內容是否載明細部計畫發布核准文號。		主管機關	☐是 ☐否	

十、是否檢附地上物補償費用估算數額及其航照圖、地形圖、現況調查表等佐證資料。		主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正，補正事項：	
十一、是否檢附本重劃區必要之業務費估算數額及佐證資料。		主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正，補正事項：	
十二、重劃計畫書內容是否載明下列事項： (一)重劃地區及其範圍。 (二)法令依據。 (三)辦理重劃原因及預期效益。 (四)重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。 (五)土地所有權人同意重劃情形。 (六)重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。 (七)土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。 (八)預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。 (九)預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。 (十)土地所有權人平均重劃負擔比率概計。 (十一)重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。 (十二)財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。 (十三)預定重劃工程進度表。 (十四)重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。 (十五)附件。		主管機關	☐ 無須補正。 ☐ 應予補正，補正事項：	

十三、 環境影響評估事宜。		環境保護局	☐ 免辦環境影響評估計畫 ☐ 環境影響評估計畫書業已核定。 ☐ 應予補正，補正事項：	
十四、 水土保持計畫或出流管制計畫事宜。		水利局	☐ 免辦水土保持計畫或出流管制計畫事宜 ☐ 水土保持計畫或出流管制計畫書業已核定。 ☐ 應予補正，補正事項：	
重劃會印鑑章：				

註：

- 一、本表應於本府收文日起三十日內初審審竣，各機關應於受會後十日內審竣送還主管機關彙整。
- 二、本表經審核應予補正者，應於文到十五日內完成補正，逾期未補正或未依審核意見補正者，應以駁回。
- 三、本表第八點之用辭定義如下：
 - (一)持有土地面積：指重劃前土地面積。
 - (二)最小建築基地面積：指都市計畫規定之最小建築基地面積，倘該區都市計畫未規定最小建築基地面積者，則依「臺南市畸零地使用規則」規定辦理，並以全區最小之建築基地為準。
- 四、主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證。
 主管機關應以合議制方式審議核准實施市地重劃申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。

臺南市○○區○○自辦市地重劃區核定計算負擔總計表審查表

申請者：臺南市（ 區） 自辦市地重劃會 審核日期 年 月 日				
審核文件(皆應檢附電子檔)	審核項目		審核意見	備註
一、計算負擔總計表重劃前情形	(一) 檢核重劃區實測面積圖冊是否正確： (核對地政事務所辦理邊界分割時應檢附之範圍邊界座標電子檔)	1. 私有土地面積：土地登記簿謄本。	☐ 是 ☐ 否	
		2. 公有土地面積：土地登記簿謄本。	☐ 是 ☐ 否	
		3. 未登記土地面積： 邊界鑑界—土地登記簿謄本總面積。	☐ 是 ☐ 否	
		4. 實測誤差面積。 _____	☐ 是 ☐ 否	
	(二) 原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積： _____ 公有土地管理機關抵充公文日期及文號 _____		☐ 是 ☐ 否	
	(三) 重劃區土地所有權人數：再次清查地籍		☐ 是 ☐ 否	
	(四) 查對私有土地所有權人申請(同意)辦理情形與重劃計畫書相符		☐ 是 ☐ 否	
(五) 評定之重劃前地價及總地價 地評會評定的圖資、清冊文件及電子檔；重劃前平均地價計算表。		☐ 是 ☐ 否		
二、計算負擔總計表各項負擔情形	(一) 公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔面積：	1. 檢附公共設施用地負擔面積示意圖(彩色標示正面道路及側面道路的長度及寬度)	☐ 是 ☐ 否	
		2. 公共設施用地之臨街地特別負擔、一般負擔面積統計表及圖示	☐ 是 ☐ 否	
	(二) 檢核費用負擔總額是否合理：	1. 工程費用：檢附工程主管機關核定公文〈應注意公文上是否記載以實際發包金額為主或結算金額為主〉、各管線單位繳費發票或收據，簽會開發工程科。	☐ 是 ☐ 否	
		2. 土地改良物或墳墓拆遷費：印領清冊或提存書(核對陳報備查估價報告書金額)。	☐ 是 ☐ 否	
		3. 重劃作業費(重劃計畫書列載金額)	☐ 是 ☐ 否	
		4. 貸款利息：製作各項重劃支出現金流量表，並依支出年期核算貸款利息。	☐ 是 ☐ 否	
三、計算負擔總計表重劃後情形	評定之重劃後平均地價及總地價 (評定重劃後平均地價計算表及土地街廓分配圖-應標示各街廓分配線及面積圖檔、電子檔)		☐ 是 ☐ 否	
四、計算負擔總計表	依市地重劃實施辦法第29條附件二公式套算上列數字。因計算負擔總計表以公頃為單位，故計算數值至小數第六位。(第七位四捨五入)		☐ 是 ☐ 否	

注意事項：

工程費用、重劃作業費用或貸款利息數額與重劃計畫書所載不符，其增減數額需調高重劃負擔時，依據內政部99年3月5日內授中辦地字第0990042246號函解釋，自辦市地重劃時，應無再限制「重劃區計算負擔總計表」應單獨提報會員大會通過，及內政部101年4月20日內授中辦地字第1016001682號函解釋，尚未涉及變更都市計畫規劃內容及未超過重劃計畫書所核定重劃負擔比率，在不影響重劃品質及重劃區土地所有權人權益下，得免修正重劃計畫書。

承辦人員

專員

科長

臺南市自辦市地重劃區抵費地處分作業流程表

處分程序	作業規定
一、報請本府同意出售	一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 42 條第 1 項規定，自辦市地重劃區內抵費地之出售，重劃會應於重劃工程竣工驗收，並報經本府同意後為之。 本府同意出售之審查項目如下： (一)重劃工程是否竣工驗收，並經各該工程主管機關接管。 (二)重劃業務執行情形 1. 重劃區地上物拆遷補償費、差額地價及現金補償是否繳領或提存。 2. 土地分配異議協調是否已處理完竣或訴請司法機關裁判確定。 3. 經法院判決確定應給付之費用是否給付。 4. 地籍整理是否完成。 二、重劃會未完成上開各審查項目前，本府得依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 42 條之 1 規定酌定保留部分抵費地，暫緩出售。
二、理事會訂定出售方式、對象及價款	本府同意出售抵費地後，重劃會即可依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 42 條第 2 項規定召開理事會訂定抵費地出售方式、對象、價款，並提報會員大會通過，會議紀錄送請本府備查。 (但會員大會如前已決議將抵費地之處分授權理事會辦理者，則無需再提會員大會通過)。
三、出售清冊報請本府備查	前開抵費地出售會議紀錄送經本府備查後，重劃會應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 43 條規定造具臺南市○○區○○自辦市地重劃區抵費地出售清冊 2 份，送請本府備查。
四、辦理財務結算報請本府備查後公告。	一、抵費地全數出售前，應先依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 45 條規定辦理財務結算，並報請本府備查後公告。 二、前項公告應張貼於重劃區適當位置、當地鄉（鎮、市、區、）公所及村（里）辦公處之公告牌。

臺南市○○區○○自辦市地重劃區重劃會申請財務結算審核表

申請者：臺南市（_____區）_____自辦市地重劃會 審核日期：_____年____月____日

審核項目	自主檢查	審核意見	簽名或蓋章
一、重劃會是否有未完成事項。		☐ 是 ☐ 否	
二、是否檢附財務結算資料。		☐ 是 ☐ 否	
三、是否提供下列重劃相關書圖資料之電子檔予主管機關以利公開資訊： 1. 市地重劃計畫核定及公告文 2. 市地重劃計畫書 3. 都市計畫地籍套繪圖 4. 禁止土地移轉分割及設定負擔公告 5. 計算負擔總計表 6. 重劃前後土地分配清冊 7. 重劃後土地分配圖 8. 重劃前地籍圖 9. 重劃前後地號圖 10. 重劃前後地價圖 11. 工程竣工書圖		☐ 無須補正。 ☐ 應予補正， 補正事項：	
四、是否檢附驗收完成公文及各單位接管相關公文。		☐ 是 ☐ 否	
重劃會印鑑章：			

承辦人員

專員

科長

