

## 臺南市政府地政局 104 年度施政成果報告

重要施政項目	執 行 成 果 與 效 益
<p>壹、地政業務</p> <p>一、地籍業務</p> <p>(一)推動便捷服務</p> <p>(二)強化地籍管理</p> <p>(三)維護不動產交易安全</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地政局所屬各地政事務所跨所申辦項目於 104 年 5 月 1 日新增開辦拍賣登記、交換登記、贈與登記及夫妻贈與登記等跨所申辦項目。104 年全年辦理跨所登記案件計有 15,406 件。</li> <li>2. 地政局所屬各地政事務所於 104 年 4 月 1 日全面與全國各縣市轄屬地政事務所聯合實施代收案件服務，嗣於 104 年 5 月 22 日新增開辦 7 項代收服務項目，藉此跨區域合作方式，於 104 年代收之案件已達 1,182 件。</li> <li>3. 為提供更優質便民的服務，地政局所屬地政事務所另提供「遠途先行審查」服務，104 年本市受理案件數共計 2,720 件。效益如下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 避免民眾往返各地政事務所，節省時間及交通費用。</li> <li>(2) 提升為民服務滿意度，彰顯政府一體施政效能。</li> </ol> </li> <li>4. 已於 104 年 5 月 12 日完成修訂臺南市政府地政局及所屬地政事務所人民申請案件項目及處理期限表，縮短民眾申辦跨所登記案件之處理期限，提升服務效能。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地政局及所屬各地政事務所辦理清理、公告及受理登記，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、非法定物權、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 14 類土地及建物計 15,109 筆，完成登記 8,680 筆。</li> <li>2. 104 年代為標售地籍清理未能釐清權屬土地，標脫筆數 108 筆，標售總價 3,491.92 萬元；賡續辦理代為標售業務，預計至 108 年完成本市應標售量。效益如下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 塗銷非法定物權，保障土地所有權人權益。</li> <li>(2) 活化土地利用、改善市容觀瞻及健全都市發展。</li> <li>(3) 產權清楚，土地得開發使用，利於稅賦課徵，充裕政府財源。</li> </ol> </li> <li>3. 本市未辦繼承登記土地或建物，截至 104 年底止，列冊管理土地 34,794 筆，面積約 5,946,604 平方公尺，建物 1,184 棟，面積約 78,233 平方公尺；停止列冊管理土地 1,704 筆，面積約 427,274 平方公尺，建物 84 棟，面積約 8,482 平方公尺；已移請國有財產署標售土地 603 筆，面積約 55,860 平方公尺，建物 17 棟，面積約 738 平方公尺。為使民眾瞭解未辦繼承相關訊息，俾儘速辦理繼承登記，地政局及所屬各地政事務所於 104 年積極利用各種文宣及配合大型活動計 27 場次廣為宣導。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 辦理地政士業務檢查 42 人次。</li> <li>2. 辦理實價登錄查核，各地所書面抽查 2,313 件、實地查核 426 件。</li> <li>3. 104 年 1 月 25 日及 104 年 12 月 22 日舉辦地政士座談會。</li> <li>4. 不動產經紀業各項查核件數：預售屋定型化契約查核 15 件、不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項查核 65 件、廣告查核 65 件及其他 81 件。</li> </ol>

重要施政項目	執行成果與效益
<p>(四)落實公有耕地管理</p>	<p>5. 104年6月26日舉辦不動產經紀業座談會。</p> <p>6. 104年10月30日及104年11月20日舉辦新版「不動產說明書應記載及不得記載事項」教育訓練。</p> <p>7. 取締非法或違法仲介，裁罰9件(含合法經紀業者)；參加消費爭議調處26件。效益：維護不動產交易安全，保障消費者權益。</p> <p>8. 辦理本市優良不動產經紀人員評選活動，共選拔出7位優良不動產經紀人員並頒獎表揚，藉由評選活動樹立優良之典範。</p> <p>9. 訂定「臺南市不動產交易安全查核實施計畫」，由本局與所轄各地政事務所聯合查核地政士及不動產經紀業業務，以提升查核業者質與量之效益。</p> <p>10. 積極推動不動產糾紛調處業務，104年共召開4場調處會議，受理共有物分割5件、建物第一次登記爭議1件、界址爭議39件，合計45件，有效紓解私權紛爭並減少訟源。</p> <p>1. 耕地三七五減租管理：</p> <p>(1) 辦理私有出租耕地租約期滿處理工作，核定由出租人為擴大家庭農場經營規模收回自耕者共31件，逕為註銷者共96件。</p> <p>(2) 出承租人依規定辦理租約登記備查，年度租約變更211件及終止租約121件。</p> <p>(3) 耕地租佃爭議調處計10案，其中調處成立計5件，不成立3件，出租人撤回申請1件，擇期再召開1件，減少租佃爭議訴訟。</p> <p>(4) 訂定「臺南市政府辦理各區公所耕地三七五租約業務督導考核實施要點」建立督導考核本市各區公所辦理耕地三七五租約業務績效，以提升行政效能，減少租佃爭議發生，保障民眾財產權益。</p> <p>2. 市有耕地管理：</p> <p>(1) 經委請區公所協助代管後積極釐清耕地資料及推動以租代管，經統計市有耕地1,470筆，面積約711公頃、承租戶數1,030件，租金收入計265萬餘元。</p> <p>(2) 耕地e化管理，加強占用、違約之處理： 效益：公平處理租佃爭議、維護雙方權益、促進土地利用及增加市庫收入。</p>
<p>二、資訊地價業務</p> <p>(一)擴大地政業務E化服務效能，強化資通安全防禦</p>	<p>1. 辦理相關系統設備維護更新作業，避免系統故障，確實服務不中斷：</p> <p>(1) 104年3月委商辦理地政局及所屬各地政事務所地政資訊系統、資料庫及周邊設備維護，避免系統故障，確保服務不中斷。</p> <p>(2) 104年3月委商辦理地政局及所屬各地政事務所全球資訊網網站維護及便民程式增修。</p> <p>2. 104年4月完成地政局及所屬各地政事務所資訊設備汰換作業，計302部電腦、210個螢幕及9部印表機，有助於提升為民服務效率。</p> <p>3. 提升地政E化服務，開發跨所登記便民作業系統程式，增進為民服務效能：建置資料庫及應用程式備援還原機制、完成雙向互動式櫃檯服務、新增跨所登記輔助作業程式、開發線上預約系統及跨所重測換狀通知書列印等程式。</p>

重要施政項目	執行成果與效益
<p>(二)配合中央推動不動產交易資訊透明化，掌握地價動態，估計合理市價，執行公告土地現值調整與市價徵收</p>	<p>4. 執行資訊安全管理制度(ISMS)，辦理資通安全教育訓練及防災應變演練，強化資安防禦工作：  (1)104年4月29日分二梯次辦理資訊安全教育訓練。  (2)104年11月30日至104年12月1日進行計畫演練。  (3)預計105年1月進行內部稽核。</p> <p>1. 辦理104年本市地價基準地查估作業：為建構地價衡量基準，本市地價基準地由93年46點增至104年167點，並為提升地價查估技術，邀請不動產估價師參與辦理114點。  2. 辦理本市都市地價指數查價作業，104年5月1日及104年11月2日提供地價資訊予內政部發布都市地區地價指數。  3. 合理調整本市104年公告土地現值：  (1)蒐集買賣實例，運用「區段地價估價作業系統」執行地價查估，精確劃分地價區段、計算宗地地價及產製地價區段圖，本市104年地價區段數由12,624個調整增劃至12,730個，提升地價查估精確度。  (2)依法如期於104年1月1日公告土地現值，全市平均調幅為12.49%，接近一般正常交易價格平均比例為90.10%，達成報送內政部年度目標(90%)。  4. 持續辦理歷年公告土地現值建檔作業，便利民眾查詢：東南、臺南、安南、麻豆及新化等地政事務所104年完成建檔年度分別為78年度、71年度、79年度、73年度及73年度，其餘各地所均為74年度。  5. 配合執行市價徵收地價查估作業，估計合理市價予以補償，確保土地所有權人權益：透過「實價登錄」資訊充分蒐集並合理運用交易實例，查估土地徵收補償市價並提交本市地價及標準地價評議委員會評議計79案2,117筆。  6. 為協助本府各需地機關擬定土地徵收協議價購金額，於103年12月1日制定「臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點」，自104年起由需地機關召開協議價購價格審查會議計7場次，完成26案846筆土地協議價購金額審查。  7. 配合執行「實價登錄」作業，提供本市不動產交易價格資訊查詢服務，促進不動產交易資訊透明化：104年本市申報總件數共計30,638件(買賣29,386件，租賃1,091件，預售屋161件)，經篩選去除異於市場行情及特殊交易案件後，以「區段化、去識別化」對外公布不動產交易價格資訊計26,833件(揭露率93.43%)，並書面查核2,313件及實地查核426件。</p>
<p>三、測量業務</p> <p>(一)土地測量業務</p> <p>(二)地籍圖重測</p>	<p>對地政局所屬各地政事務所督導考核測量業務。104年本市11地政事務所土地複丈案件共22,849件、55,847筆、面積約8,466公頃。建物測量16,252件、22,468筆、面積約12,846公頃。其中鑑界案9,821件，建物一般案件11,294件，再鑑界案件45件。</p> <p>本市104年度地籍圖重測辦理地區有新營、鹽水、白河、麻豆、官田、西港、善化、歸仁、楠西、永康、善化、中西及東區等，合計辦理重測土地19,715筆、面積約1,324公頃，重測結果於104年10月30日公告期滿。</p>

重要施政項目	執行成果與效益
<p>(三)圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫</p> <p>四、農地重劃業務 (及農地重劃工程)</p> <p>(一)維護農地重劃成果</p> <p>(二)配合行政院農業委員會中長程公共建設農業建設計畫「加強農田水利建設」，賡續辦理早期農地重劃區農水路更新改善</p> <p>五、地用業務</p> <p>(一)土地徵收及撥用業務</p>	<p>本市 104 年度圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫辦理地區有白河區新興段 1,595 筆、約 121.37 公頃及關廟區文衡段 1,602 筆、約 19.8 公頃，合計辦理 3,197 筆、總面積約 141.17 公頃。</p> <p>市預算 1.5 億元農水路維護更新工程：</p> <p>1. 104 年彙整符合優先辦理案件計 209 件，委由各區公所執行，已完工 197 件。維護改善農路長度計約 60.24 公里，擋土牆長度約 2.73 公里，U 型排水溝長度約 1.92 公里。有效改善農地利用，提高農地生產力。</p> <p>2. 依據 104 年度「臺南市農地重劃區農路水路管理維護考核計畫」，陸續對 22 個區公所於 104 年 6 月書面考核，以及於 104 年 11 月 3 日至 12 月 17 日間實地考核等督導業務，落實維護更新工程品質，達成更新改善目的。</p> <p>3. 104 年度補助官田瓦窯及七股十分塢等 2 區農村社區綠美化共 20 萬元。</p> <p>1. 施工情形：</p> <p>(1)103 年度施工區計有後壁區後壁(十)193 公頃、白沙屯(六)190 公頃、鹽水(十)65 公頃、新營(九)72 公頃及西港(十二)20 公頃，合計 5 區總面積約 540 公頃，總工程費為 1 億 3,983 萬元，已於 104 年 4 月底前全數完工，大幅改善早期農地重劃區農水路，提高農業經營生產力。</p> <p>(2)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 5 月底前全數完工。</p> <p>2. 104 年度先期規劃工程設計於 105 度預定施工地區： 包括東山區六甲(十)79 公頃、後壁區白沙屯(八)123 公頃、後壁區後壁(十二)197 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。</p> <p>1. 徵收作業：</p> <p>(1)配合本市施政計畫，辦理各項公共建設用地取得。</p> <p>(2)104 年度公告徵收 45 案，筆數 761 筆，面積約 150.13 公頃。</p> <p>2. 土地撥用：</p> <p>(1)配合公共建設興建計畫，辦理公地撥用，使地盡其利，以符管用合一。</p> <p>(2)104 年度業已完成公地撥用案件計有 83 案，筆數 302 筆，面積約 40.76 公頃。</p>

重要施政項目	執行成果與效益
<p>(二)土地使用編定管制</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據「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」，召開二次專案小組，辦理第 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 次補辦編定案件為 382 筆；辦理劃設海域區暨海域用地面積約 2,592.73 平方公里。</li> <li>2. 辦理非都市土地變更編定、更正編定、山坡地補註用地及註銷編定：104 年度辦竣依水土保持單位完成查定作業之山坡地範圍土地計 148 筆；原非都市土地因納入都市計畫或特定區計畫辦理註銷編定案件計 52 筆；對於符合編定前管制使用及編定錯誤案件經人民申請及主動清查更正編定案件計 72 筆。</li> <li>3. 加強編定管制業務之督導考核： 依據內政部訂頒「地政業務執行績效督導獎勵要點」以加強編定管制業務之督導考核。地政局分別於 104 年 3 月 12 日及 104 年 9 月 25 日，對區公所進行辦理非都市土地違反使用編定管制業務督導。</li> <li>4. 繼續受理審議非都市土地山坡地變更編定作業： 依據「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」，召開一次專案審查小組，審查非都市山坡地變更編定案件。</li> <li>5. 加強非都市土地使用管制之宣導： 有關涉及非都市土地使用管制規則及非都市土地變更編定執行要點修正及相關申請書件，已刊登於地政局網站供民眾閱覽參考下載。</li> <li>6. 協助目的事業主管機關專案輔導土地違規使用者合法化： 104 年度協助目的事業主管機關專案輔導土地違規使用合法化及辦理非都市土地變更編定案件計 345 筆。</li> <li>7. 持續辦理違反非都市土地使用管制規定之查處工作： 為維護土地使用秩序並確保國土永續發展，持續針對違反非都市土地使用管制規定者進行查處工作，104 年度共計裁罰 267 件，裁罰金額 1,803 萬元。</li> </ol>
<p>六、市地重劃業務</p> <p>(一)持續辦理安南區九份子市地重劃區開發業務</p> <p>(二)辦理東區平實營區市地重劃開發業務</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 104 年 3 月 9 日完成共有土地單獨分配第二階段分配作業，104 年 6 月 26 日完成重劃後地籍測量，104 年 8 月 6 日完成私有土地點交，104 年 9 月 8 日完成重劃後土地登記等相關作業，以及 104 年 12 月 18 日抵費地底價查估案於市地重劃委員會審議通過。</li> <li>2. 重劃完成後，市府無償取得公共設施用地約 38.3 公頃，節省 76 億餘元的徵地費用及公共設施開闢費用約 24 億餘元，並可提供可建築用地約 62.5 公頃及增加政府地價稅、土地增值稅、房屋稅等稅收。</li> <li>3. 二期(景觀)工程及生態低碳家園工程已陸續於 104 年 12 月 11 日及 104 年 11 月 20 日完工。</li> <li>1. 104 年 3 月 16 日辦理工程動土典禮。</li> <li>2. 104 年 4 月 16 日召開公有土地分配協調會議。</li> <li>3. 平實營區市地重劃區地上物查估公告於自 104 年 4 月 24 日至 104 年 5 月 25 日止公告 30 日(第三次)。</li> <li>4. 分別於 104 年 7 月 9 日、104 年 9 月 11 日及 104 年 12 月 14 日召開精忠三村眷舍拆除協調會議。</li> </ol>

重要施政項目	執行成果與效益
	5. 104年9月16日召開平實營區重劃範圍及樁位研討會議。 6. 104年12月1日核定本重劃區負擔總計表。 7. 104年12月18日本市市地重劃委員會104年度第1次會議審議通過本重劃區最小分配面積案。 8. 本重劃區公E3公園工程部分，目前委請工務局辦理。本案於103年12月招標，於104年1月決標，預計於105年7月底前完工，目前進行景觀工程及土木工程，截至104年12月底工程進度為33.92%。 9. 本重劃總工程部分，於103年11月7日核定細部設計，於103年12月25日決標，發包工程費計5.41億元，預計於105年12月底前完工，截至104年12月底工程進度為22.65%。
(三) 持續辦理新營區客運轉運中心市地重劃業務	1. 修正後重劃計畫書經內政部104年6月18日核定，自104年8月24日至9月23日止辦理公告，並於104年9月2日召開說明會。 2. 於104年12月8日辦理重劃前後地價初審會議。 3. 本案工程於103年12月25日決標，104年1月23日申報開工，預計105年第3季完工，截至104年12月底工程進度為34.62%。 4. 預計開發完成後可提供約15公頃建築用地，估計市府可取得約2.5公頃可標售之抵費地，並取得約8.5公頃公設用地。
(四) 辦理永康區物流及轉運專區市地重劃業務	1. 本案於103年12月完成工程規劃設計監造招標委外作業，目前進行基本設計中，俟排水計畫及都市設計審議通過後，進行後續細部設計，預計105年6月前完成。 2. 配合規劃設計進度，104年第3季完成地上物查估作業，預計105年第1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)，預計105年第2季發放地上物補償費約3,200萬餘元。
(五) 辦理佳里區佳里國小市地重劃業務	1. 由地政局委託本市佳里區公所辦理工程規劃設計案，104年2月完成工程規劃設計監造招標委外作業，預計105年第1季完成規劃設計。 2. 已於104年8月辦理地上物補償費公告，並於104年9月發放地上物補償費。
(六) 辦理新營區長勝營區市地重劃業務	1. 市地重劃作業勞務委外採購於104年1月20日完成。 2. 於104年3月9日完成市地重劃範圍勘定作業。 3. 都市計畫配合樹木保育問題調整案，經本市都市計畫委員會104年9月22日第44次會審議通過。 4. 於104年11月25日辦理土地所有權人座談會。 5. 市地重劃計畫書於104年12月18日經本市市地重劃委員會104年度第1次會議審議通過。 6. 本工程案已於104年9月23日委請內政部營建署代辦，目前尚在商議代辦協議書。 7. 預計開發完成後可提供約7.2公頃建築用地；估計市府可取得約0.9公頃可標售之抵費地，並取得約4.2公頃公設用地。
七、區段徵收業務	
(一) 持續辦理和順寮農場區段徵收業務	1. 滯洪池工程業於104年3月31日上網招標，104年4月22日完成決標，104年5月27日開工，截至104年12月底工程進度為49.1%，預計105年2月底前完工。

重要施政項目	執行成果與效益
(二)持續辦理南臺南站副都心區段徵收業務	2.臺南市和順轉運站預定地(安南區和館段 99 地號及部分 100 地號土地)業於 104 年 9 月 23 日經內政部土地徵收審議小組委員會議審議通專案讓售，目前協助交通局及內政部簽約作業。 3.開發完成後已提供約 98 公頃建築用地；其中約 23 公頃為市府可代為標售土地，另市府可取得約 94.6 公頃公設用地。
(三)持續辦理永康砲校遷建暨創意設計園區開發區段徵收業務	1.104 年 12 月 31 日召開抵價地分配作業說明會。 2.持續辦理本案區段徵收公共工程，截至 104 年 12 月底工程進度為南工區 94.12%、北工區 88.28%；南工區預定於 105 年 2 月底前完工，北工區預定於 105 年 7 月底前完工。 3.本案開發完成後可提供約 35.2 公頃建築用地；估計市府可取得約 7 公頃可標售土地，並取得約 34.9 公頃公設用地。
(四)持續辦理永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收業務	1.於 104 年 4 月 14 日撥付國防部第一期土地作價款，並於同年 6 月 4 日辦竣移轉登記。 2.公共工程委託規劃設計招標案已於 103 年 11 月 17 日完成簽約，並分別於 104 年 10 月 22 日基本設計成果原則審查修正後通過，104 年 11 月 25 日排水計畫成果審查修正後通過，104 年 12 月 17 日都市設計審議報告審查修正後通過。 3.第一期工程預計於 105 年 8 月開工，並預計於 106 年 12 月底前完工；第二期工程發包(惟需配合國防部搬遷至關廟校區時程)預計 107 年 1 月啟動第二期工程設計作業。 4.本案開發完成後可提供約 46.1 公頃建築用地；估計市府可取得約 43 公頃可標售土地，並取得約 37.4 公頃公設用地。
(五)辦理中國城運河星鑽區段徵收業務	1.本案區段徵收範圍及抵價地比例前經內政部土地徵收審議小組於 104 年 3 月 25 日、7 月 22 日、9 月 23 日審議，惟均未能通過，經依審議意見修正後再送內政部審查，原訂 104 年 12 月 23 日再次審議，復因是日一般徵收案審議時間過長，以致本案無法如期討論，故尚未能審議通過本案區段徵收範圍及抵價地比例。 2.惟本府為加速推動本案工程進行已於 104 年 9 月 23 日委請內政部營建署代辦，目前尚在商議代辦協議書，並且已初步完成本工程委託規劃設計監造招標文件，俟完成簽訂代辦作業，將立即辦理委託規劃設計監造公告上網招標作業。 3.本案開發完成後可提供約 31.9 公頃建築用地，估計市府可取得約 11 公頃可標售土地，並取得約 25.7 公頃公設用地。

重要施政項目	執 行 成 果 與 效 益
	<p>年 6 月底前開工，並預計於 107 年 6 月底前完工。</p> <p>6. 本案開發完成後可預計提供約 6.3 公頃建築用地，估計市府可取得約 5 公頃可標售土地，並取得約 4.9 公頃公共設施用地。</p>