

# 臺南市政府地政局中程施政計畫

(101 年度至 104 年度)

## 目 錄

壹、使命	(10-1)
貳、願景	(10-1)
參、施政重點	(10-1)
肆、關鍵策略目標及共同性目標	(10-9)

# 臺南市政府地政局中程施政計畫

(101 年度至 104 年度)

## 壹、使命

土地是國家之根本，亦是人民安身立命、財富地位象徵重要之資產，土地行政人員肩負政府部門公信力維護及社會安定之重責大任，所掌業務攸關環境品質、社會公義、經濟發展、人民財產權益，同時也影響到政府各項建設發展效益。

## 貳、願景

面臨科技化與以民意為依歸時代，提供專業及便民服務是土地行政人員基本素養，未來將建立活力充沛、專心致力工作團隊，塑造土地行政專業及道德至上形象，對內營造全員皆能之認同感，建立具備高度熱情、活力、團結及奉獻特性，並將團隊文化特色傳遞予每位接受服務之市民，提昇市民信賴感。因應資訊化時代潮流，積極推動電子化政府，加強地政資訊電腦化服務，提供創新及簡政便民措施，建立與民溝通平台，提昇行政效率滿意度。同時引導全民主動參與土地開發，減少對立與抗爭，以合作關係共同創造大台南地方繁榮，共享開發利益。依循都市計畫之優先發展順序，積極協助取得公共建設用地，創造優質居住生活環境，均衡城鄉發展，實踐便捷、活力、美麗大台南政策。

## 參、施政重點

## 一、環境情勢分析：

合併後的大台南面積為原台南市的 12.5 倍，加上原本城鄉發展差距，地政部門面臨便民服務、地價、資訊、農村發展及整體土地發展方向整合課題，當務之急在於了解合併前所有土地行政系統差異性，儘快將地政事務所及各科室整併及導入正軌。

本市以文化古都為主軸升格為直轄市，悠閒、慢活是我們理想生活步調，但在政府部門服務部分，則應要求專業及效率，並以顧客為導向，滿足人民需求。如何提供更多創新便民服務措施，是我們思索方向，而我們努力的目標在於改善市民對於第一線服務人員工作熱忱及效率感受及認同，營造親民、便民的市政氛圍。在既有的財政條件下，或許無法立即改善外在基礎設備，呈現斬新一面，但我們擁有所轄範圍 11 所地政事務所，每日從事與市民生活、財產有關之重要事務，專業、便民之服務成為地政部門之內涵養及文化之表現。在因應縣市合併之際，我們立即整合全市地政事務所午休不打烊服務，即是邁出便民服務第一步，受理跨所申辦簡易土地登記案件，減少民眾舟車勞頓之苦，亦是我們思考兼具環保及人民便利性需求之產物，接續除參考其他縣市政府便民措施，更應加強創新服務，豎立本市土地特色，讓市民由心感受專業及效率之市政服務團隊。

面臨科技時代來臨，多元資訊提供成為各縣市競爭力指標，快速且提供正確民眾所需資訊，是我們共同努力的目標。所謂工欲善其事，必先利其器，因應電腦化時代變化，當務之急在於立即改善資訊設備。目前除了積極建立不動產價格資訊，並將地政歷史資料 e 化及建置臺灣地政 e 網通電傳資訊系統，設法提高人民取得地籍資料便利性，同時符合少紙化政策而減少人力支出，未來更將建立電子簽章線上查驗功能，民眾透過網路申辦地政簡易登記案件，提供更多資訊化時代應具備服務功能及項目，同時積極配合中央政策，爭取補助經費及逐年編列預算，改善資訊電腦設備，提昇服務效能。另外，為了因應 3D 立體世界呈現，創新計畫整合工務、水利及交通等部門，利用不同地籍資料屬性，提供未來市政成果空間立體化真實畫面，轉化想像空間為具體實現，並將其成果作為市政決策參考。

縣市合併後之土地政策成為眾人關心議題，在劃擘整體都市規劃藍圖後，仍需地政部門落實土地開發。城鄉差距是我們瀕臨重要問題，卻也是我們發展的潛力。市政建設推動不只是點與點之間的關係，應結合線與面的關係，就整體土地發展做通盤考量，面對大台南極力發展科技、觀光、農業之際，土地需要給予定位，並透過合宜方式實現其價值，否則僅流於空談罷了。另外必須考量現實問題，即是在政府有所積極作為之前，面臨財政拮据考驗，地政部門突破建設舊思維，改變過去以市政預算支持市政建設模式，試圖採政府結合人民力量方式，由鼓勵民眾參與市政建設，共同開發大台南新市區，享有開發利益，激發人民擁有創造大台南土地發展使命感，達到政府與人民雙贏目標。因此，地政團隊積極輔導並鼓勵人民自辦市地重劃，並嚴格監督執行過程，保障參與開發者土地權利。同時以公辦市地重劃及區段徵收手段，結合民眾

力量，共同開創新市區。鑑於苗栗大埔事件產生爭議引發社會公平性及公益性之探討，我們將更積極與民眾溝通並以永續經營理念，傳達正確開發觀念，避免民眾因誤解而引發抗爭。在開發過程完全秉持公開、公正理念，引導人民積極參與新市區建設，減少抗爭就等同於縮短開發期程，讓民眾不再視土地開發為洪水猛獸，進而影響市民對市政觀感及建設進度，平和地推動市地重劃及區段徵收是地政部門努力目標，亦是大台南快速發展動力。

本市位於台灣最大平原嘉南平原之中心，農業發展成果一直是我們引以為傲之處，而在這豐碩成果背後，是地政部門群策群力地改善農地利用及改善農民生活環境，做為支撐農業政策基石。農業經營及農地耕作利用效能，過去賴以地政部門在 50 年代之後積極辦理農地重劃始得發揮，然而早期辦理之農地重劃區，其工程費和農水路用地全部由農民負擔，為顧及農民之負擔能力及針對當時農業環境之需要，田間農路寬度僅施設 2.5~3 公尺，路面均未加舖碎石級配，併行之給、排水路亦多未施設內面工或保護工，由於常年失修，功能受損，大部分無法適應現代農業經營之需要。另外，農漁村社區聚落大多缺乏完整妥善的規劃，長久自由發展，致社區道路狹窄彎曲、公共設施不足、土地經界不明、坵形畸零不整及土地權屬複雜。無論農地利用改善或者農漁村社區改造，皆是地政部門積極推動方向，同時為了避免所需改善工程經費排擠其他部門財政預算，努力爭取中央經費補助，減輕財政負擔。

## 二、現行施政重點執行成效檢討：

### (一)健全地籍管理、提升服務效能

#### 1.辦理地籍清理：

- (1)業於本(100)年 4 月辦理「各共有人登記之權利範圍不等於一者」清查公告(公告期間自 100 年 4 月 28 日起至 100 年 7 月 27 日止，申請登記之期間：100 年 4 月 28 日起至 101 年 4 月 27 日止共 1 年)。
- (2)針對 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，先主動通知金融機關拋棄抵押權，或由土地所有權人前來申辦，以提升塗銷登記比例。
- (3)預計自本(100)年 11 月起辦理標售神明會及日據時期會社組合土地(預計 15 筆)，以促進土地利用。
- (4)為協助民眾解決地籍清理問題，本局成立地籍清理及祭祀公業清理完成土地登記推動小組及工作執行小組。

#### 2.推動便民服務：

- (1)全面實施本市各地政事務所午休不打烊及單一窗口受理簡易案件等便民措施服務。
- (2)跨所申辦簡易登記案件及謄本。
- (3)戶地政合作，姓名及住址變更通報服務。

#### 3.強化公地管理：

(1)本市私有耕地租約合計 3,517 件(原臺南縣 3,423 件，原臺南市 94 件)，租佃委員會調處三七五耕地租佃爭議案件已完成調處合計 26 件。

(2)經管市有耕地，推動 e 化管理，加強放租耕地違法、違約之處理。截止 100 年 3 月底總計 1,918 筆(含合併後新增鄉鎮有公地約計 1,046 筆、國有地 20 筆)。

(3)加強辦理 92 年以前已放領 174 筆之公地及尚未繳清地價之催收，截止 100 年 3 月底，尚餘 51 筆。

#### 4.維護不動產交易安全：

本市開業地政士有 920 人，合法登記之不動產代銷、仲介經紀業共有 247 家，經紀人員有 1,451 人。為保障消費者權益，持續推動不動產經紀業者認證制度，並積極辦理不動產糾紛調處及消費爭議調解。

### (二)推動地政資訊 e 化

#### 1.提供臺灣地政 e 網通電傳資訊便民服務

提供民眾上網查詢地政資料之快速服務，並收取查閱費及電子謄本費。自 99 年 8 月至 100 年 5 月止，收費金額為新台幣 25,192,045 元。99 年度收取費用共計新台幣 28,672,981 元，今年 1~5 月業已收取新台幣 11,947,075 元，比去年同期平均收取經費成長 5%。

#### 2.建置地政歷史資料 e 化便民服務

將地政事務所舊有登記簿、地價冊等掃描建檔或影像數位化，提供線上查詢，預計今年完成，將大幅縮短地政歷史資料申辦案件作業時間，由平均每件 30 分鐘變為 3 分鐘。

#### 3.持續推廣辦理地政簡易登記案件線上申辦

配合內政部「地政服務即時通計畫」地政線上案件申辦作業，結合自然人憑證及工商憑證，民眾透過網路申辦地政簡易登記案件。目前統計線上申辦簡易登記案件數不多，將持續推廣民眾多加利用。

#### 4.推動本市 11 地政事務所地政作業系統改版上線

改制前原台南縣 8 所已配合內政部完成上線，預計於今年完成全市上線。

#### 5.配合地政作業系統 WEB 版上線，提昇本府地政局及各地政事務所機房主機效能

本計畫分兩年兩期執行，第一年(民國 100 年)第一期執行鹽水等 8 所，並編列 2450 萬預算(其中 1710 萬一般性補助款，740 萬市預算)。第二期預計執行地政局及臺南所等 3 所地政事務所，預計編列經費 1,422 萬元。

### (三)調查地價及健全不動產估價師管理

#### 1.辦理都市地區地價指數及地價資訊作業

本市 100 年公告土地現值占一般正常交易價格百分比為 84.51%。本府將採溫和漸進方式調整公告土地現值占一般正常交易價格接近 9 成。

#### 2.辦理地價基準地選定及查估作業，建立地價之衡量基準

本市從 93 年開始辦理地價基準地作業，至 99 年已完成 140 點，如能爭取較多經費，將逐年增加基準地點數。

### 3.強化不動產估價師管理，健全不動產估價業務發展

為強化不動產估價師管理，本府將自 100 年 6 月 27 日起對本市開業不動產估價師進行業務檢查。本市開業不動產估價師共 21 人(原 22 人，今年移出 1 人)，因尚未成立本市不動產估價師公會（已達法定門檻 15 人），目前分別加入高雄市及台中市不動產估價師公會。

## (四)配合需地機關辦理用地取得

### 1.土地徵收業務

本府地政局 99 年度配合需地機關辦理各項徵收用地取得，已完成公告徵收程序案件 88 案，徵收筆數 3,396 筆，面積 281.386626 公頃。

### 2.土地撥用業務

自 99 年 8 月至 100 年 3 月完成撥用案件 60 案，筆數 439 筆，面積 52.441879 公頃。

## (五)非都市土地使用編定及管制

### 1.編定業務(統計自 99 年 8 月至 100 年 5 月底)

(1)辦理非都市土地變更編定案件計 3,018 筆。

(2)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 497 筆；依據財政部國有財產局申請登錄並完成補辦使用編定案件計 308 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 239 筆；依水土保持單位完成查定作業之山坡地範圍土地計 924 筆。

### 2.管制業務

辦理全市非都市土地管制，對違反非都市土地使用情事，積極依法查處及督導考核本市各區公所管制業務，協助目的事業主管機關專案輔導違規使用者 合法化。

## (六)以市地重劃及區段徵收方式開發土地，型塑魅力大台南

目前地政部門自行籌資辦理市地重劃區，計有水交社西南、東北市地重劃、九份子市地重劃、安平新都心(一)市地重劃第 3 期及新營區客運轉運中心市地重劃，並計畫辦理平實營區市地重劃區。同時持續督導自辦市地重劃開發區，計 38 個自辦重劃區，開發總面積為 267.78 公頃，開發總費用為 122.64 億元，提供可建築用地總面積為 174.81 公頃。

區段徵收部分，其辦理進度及檢討分析如下：

1.配合本市鐵路地下化計畫，將於本局目前辦理中之南台南站副都心區段徵收案，規劃留設安置街廓，促使鐵路地下化都市更新執行方案得以推動。

2.永康砲校區段徵收案：推動永康砲校遷建關廟校區，加速砲校土地之開發，以

因應永康地區快速發展。

3.新市新和社內區段徵收案：為提供南科園區生活服務機能，本府目前正辦理新市新和社內區段徵收，未來能提供南科高科技員工住宅、生活等服務性需求。

4.南台南站副都心區段徵收案：為提供本市東區發展腹地，本市目前正加速辦理南台南站副都心區段徵收，預計可因應本市東區快速發展。

5.和順寮農場區段徵收案：為因應國立歷史博物館之設立，本府已完成區段徵收相關作業，未來將引進相關建設設施，加速本區的發展。

6.德高區段徵收案：解決東區住宅需求不足及長久以來禁限建造成土地低度使用問題，目前已進入工程施工階段，後續配合進度辦理土地分配作業。

#### (七)改善農地經營環境，更新農水路工程

##### 1.早期農地重劃區農水路更新改善

100 年度預計辦理面積約 619 公頃，目前已完成先期規劃，計畫及預算已核定，預計於今年 7 月份發包施工。

##### 2.農村社區更新

已完成十分塭農村社區土地重劃，目前正積極辦理官田鄉瓦碇農村社區土地重劃中，預定 100 年 10 月 31 日完工，後續將辦理柳營區太康社區土地重劃。

#### (八)加強地籍圖重測，整合地理資訊，提供決策參考

##### 1.地籍圖重測

本市 100 年度辦理地籍圖重測地區有鹽水區等 9 區，合計重測土地面積 723 公頃，19,799 筆。

##### 2.擴充大台南市 e-GPS 系統

合併前臺南縣 e-GPS 衛星即時動態定位系統建置有 7 座衛星訊號追蹤主站，100 年將加設一座主站，以利主站基線網涵蓋全市轄區。並為臺南、東南、安南地政事務所各增置乙套移動站設備，俾使大臺南市成為五都中第一個建置 e-GPS 系統的城市。

##### 3.整合建置台南市多目標地籍圖地理資訊系統

將整合建置系統所需圖籍資料與屬性資料更新程式及作業機制，並使系統能讀取應用臺南縣市合併後之地政系統圖資。

##### 4.賡續辦理圖解數化地籍圖整合建置計畫

「圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊計畫」台南地政事務所已完成開元段及富台段全區 4288 筆、面積 58 公頃。東南地政事務所喜北段完成 1236 筆 125.8 公頃。積極辦理臺南市南區中和段 3438 筆、60.7 公頃。

##### 5.臺南市一千分之一數值地形圖測製

業已完成臺南市南區及科技工業區 3,004 公頃地形圖修測，航空攝影拍攝範圍共 23,232 公頃。目前辦理臺南市安南區東側 6,800 公頃及麻豆、佳里、善化、下營、

官田、西港、新市、安定區等區 6,200 公頃一千分之一數值地形圖測製。

### 三、未來四年施政重點：

#### (一)強化地籍管理、提升服務效能：

- 1.推動便捷服務：持續推動跨所登記，跨機關服務，提升服務效能。
- 2.強化地籍管理：繼續辦理地籍清理，代為標售土地，活化利用。成立專案推動小組，協助民眾完成會社組合及祭祀公業土地登記暨舊部落共有土地產權之分割。
- 3.維護不動產交易安全：查緝非法業者，辦理優良經紀業者認證、不動產糾紛調處及消費爭議調解。
- 4.落實公地管理：e 化耕地管理，消弭租佃爭議，加強違法、違約之處理。

#### (二)推動地政資訊 e 化：

提高臺灣地政 e 網通電傳資訊使用率，邁向地籍謄本無紙化目標。推廣簡易登記案件線上申辦或簡易案件跨所登記作業，減少人力成本，提高便民服務與效率。

#### (三)調查地價及健全不動產估價師管理：

- 1.建構地價衡量基準，充分蒐集房地交易價格資訊，合理調整公告土地現值。
- 2.本市開業不動產估價師已達成立公會之法定門檻，將推動成立本市不動產估價師公會，落實專業證照管理。

#### (四)協助需地機關有效率的完成公共工程所需用地取得：

配合需地機關辦理徵收及公地撥用作業，並建置完整徵收土地資料庫，提高民眾查詢效率。同時協助未辦繼承土地之補償費領取，保障土地所有權人之財產權利。

#### (五)加強非都市土地使用編定及管制，維護土地使用之公平與效率：

依土地使用性質，編定各種使用地，並配合政策性計畫辦理非都市土地使用分區檢討劃定變更工作。

#### (六)結合民眾參與力量開發新社區，共同營造魅力大台南宜居氛圍：

- 1.鼓勵民眾共同參與土地開發，獲取認同感，共享開發利益

適宜土地發展策略將助於大台南經濟發展速度，因此地政部門從舊有土地改革使命，因應時代潮流變遷，民主意識抬頭大環境，企圖以合作開發理念，改變人民對於土地開發抗拒，建立共同開發、共同享受利益認同感，每一寸土地所有權人都是大台南發展重要使者。我們以市地重劃及區段徵收方式，鼓勵人民參與開發，開發後之土地權利依舊存在，不同的是，建設新社區後展現煥然一新都市樣貌，以完整道路系統、整齊劃一街廓、公共設施品質呈現出優質生活環境，提昇市民居住之尊榮感。

鑑於目前辦理開發案，面對陳情不斷，其中有許多因為不了解開發意義及辦理過程，而產生對於政府介入土地發展而感到恐懼，因此，開發前說明會召開、地方領袖觀念溝通、開發區駐點或專案辦公室設置均是我們努力爭取市民認同及溝通

平台，並以逐案成立工作小組方式，整合開發期間產生跨局處問題，以最有效率之行政方式，縮短開發期程。

2.為能實現魅力大台南，未來四年將積極辦理下列開發案，以期快速帶動本市地方繁榮，達到均衡城鄉發展：

(1)辦理安南區九份子市地重劃

(2)辦理東區平實營區市地重劃

(3)辦理東區德高區段徵收

(4)辦理南台南副都心區段徵收及配合本市鐵路地下化，安置拆遷戶等讓售土地。

(5)辦理永康砲校區段徵收。

(6)配合辦理本市會展中心設立計畫。

(7)配合辦理臺南棒球學校設立計畫。

(七)提高農地利用效能、改善農村社區品質，作為實現農業政策發展基石：

1.積極爭取中央經費補助，辦理農水路更新改善工程：

101 年辦理後壁區後壁(八)151 公頃、東山區聖賢(七)141 公頃及西港區西港(十)142 公頃，合計面積 434 公頃之農水路更新改善，未來 4 年應妥適規劃、編製重劃書圖，積極向行政院農業委員會及內政部爭取相關經費，賡續辦理農水路更新改善。

2.積極爭取中央經費補助，辦理農（漁）村社區土地重劃：

101 年辦理柳營太康農村社區土地面積 9.6 公頃重劃先期規劃，未來 4 年應逐年選定農村社區，辦理土地重劃，改善村風貌。

(八)加強辦理地籍圖重測，運用科技新技術，提昇地政資訊化效能：

1.加強辦理本市地籍圖重測工作，杜絕經界糾紛、保障民眾產權。

2.配合新台南十大旗艦計畫，落實三維地理資訊整合計畫，將以最新的 3D GIS 科技規劃數位大台南，作為未來市政運作及服務民眾之資訊平台，以網路代替馬路，讓服務品質無遠弗屆。



## 肆、關鍵策略目標及共同性目標

### 一、關鍵策略目標：

- (一)強化地籍管理，建置不動產安全交易機制：(業務成果面向)
  - 1.繼續辦理地籍清理，代為標售土地，活化利用。
  - 2.耕地e化管理，以租代管，消弭租佃爭議，加強占用、違法、違約之處理。
  - 3.查緝非法業者，辦理優良經紀業者認證、不動產糾紛調處及消費爭議調解，減少爭訟，確保消費者權益，保障交易安全。
- (二)健全地價查估制度，達成平均地權之稅賦公平、漲價歸公：(業務成果面向)
  - 1.賡續辦理地價基準地建置、都市地價指數及地價資訊作業，掌握地價動態。
  - 2.提升地價查估作業技術，充分蒐集房地交易價格資訊，合理調整公告地價及公告土地現值，落實平均地權之漲價歸公目標。
- (三)運用資訊技術，提升便民服務效能，加強資安防護能力：(業務成果面向)
  - 1.推動本市各地政事務所地政作業系統 WEB 版上線及簡易案件跨所登記服務。
  - 2.辦理本局網站更版，新增便民外掛程式及查詢服務，提升為民服務效能。
  - 3.持續辦理資訊管理及安全教育訓練。
- (四)配合市政建設及發展，協助公共建設用地取得並有效管制非都市土地使用(業務成果面向)
  - 1.全力配合本市辦理交通、水利及各項公共建設興建計畫用地取得。
  - 2.協助各級機關辦理公地撥用，以符管用合一原則。
  - 3.依土地使用性質，編定各種使用地，並積極查報違規使用以，以維護並管制土地使用。
- (五)改善農地利用，提高農地生產力，開創富麗農村新風貌：(業務成果面向)
  - 1.維護農地重劃成果，改善早期農地重劃區農水路，提高農業經營生產力。
  - 2.積極向中央爭取經費補助，並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。
  - 3.辦理農村社區土地重劃：重劃測量、地籍整理及重劃建設，活化農村生命力。
  - 4.維護農(漁)村社區土地重劃成果：督導重劃成果接管單位管理維護、各項公共設施加強及綠美化。
- (六)積極開發新社區，營造宜居生活環境：(業務成果面向)
  - 1.配合市府重大政策，積極以區段徵收及市地重劃方式開發新社區。
  - 2.建立與民眾溝通管道，推廣市民參與共同開發理念，創造政府、民眾雙贏。
  - 3.創造魅力大台南優質生活環境，引進居住人口，促進地方繁榮。
- (七)加強地籍圖重測，整合地理資訊應用平台，呈現 3D GIS 數位大台南：(業務成果面向)
  - 1.辦理全市地籍圖重測工作，杜絕經界糾紛、保障民眾產權。
  - 2.啟動推動三維地理資訊整合計畫，導入地政、都計、交通、水文等相關 GIS 圖資及屬性資料，以最新的 3D GIS 科技規劃數位大台南。
- (八)提昇服務品質，加強便民服務效能：(行政效率面向)

- 1.持續推動跨所登記，跨機關服務，提升服務效能。
- 2.統一訂定各項地政業務申請辦理期限，建立民眾信賴度。
- 3.加強公文處理時效，定期稽催逾期處理案件。
- 4.嚴格管控人民陳情案件辦理進度。
- 5.制定提昇服務品質計畫，落實執行計畫。

## 二、共同性目標：

### (一)提升人力資源素質，落實終身學習觀念：（組織學習面向）

辦理與業務相關之研習訓練並加強本局落實終身學習概念。規劃業務輪調計畫，以訓練團隊成員更多面向思考與學習，培養全能人才。

### (二)提高預算執行力：（財務管理面向）

- 1.提升資本門預算執行率；落實分配預算執行；強化中程施政計畫與預算規模配合；提升預算編製與政策重點配合程度。
- 2.以經常門預算數執行率 95%、年度資本門預算數執行率 90%為目標。