

都市計畫地區指定市地重劃之操作-----

兼談公保地變更跨區重劃概念差異

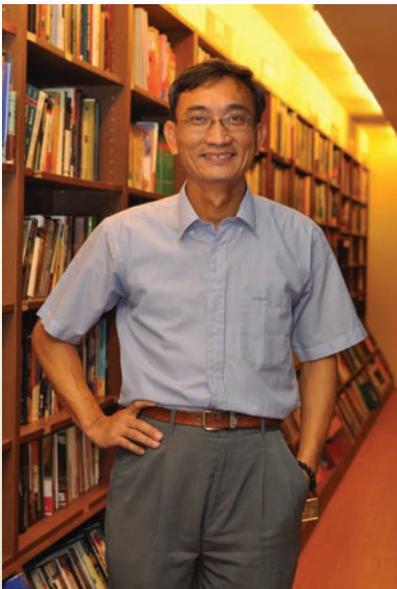
主辦單位：台南市政府地政局

社團法人台南市地政士公會

主講人：胡學彥 博士

2025.04.12

主講者簡介



▶ 學歷

- ▶ 國立成功大學都市計畫學系博士
- ▶ 國立成功大學交通管理科學研究所碩士

▶ 經歷

- ▶ 崑山科技大學房地產開發與管理系副教授
兼主任

▶ 現任

- ▶ 國立成功大學都市計畫學系兼任副教授
- ▶ 崑山科技大學房地產開發與管理系兼任副教授

個人實務經歷

- ▶ 財政部國有財產屬南區分署國有財產估價小組委員(現任)
- ▶ 台南市建築物交通影響評估委員(現任)
- ▶ 台南市市地重劃委員會委員(現任)
- ▶ 彰化縣都市計畫委員會委員(現任)
- ▶ 彰化縣都市設計審議委員會委員(現任)
- ▶ 彰化縣非都市土地開發審議小組委員(現任)
- ▶ 彰化縣不動產評價委員會委員(現任)
- ▶ 屏東縣都市更新及爭議處理審議會委員(現任)
- ▶ 雲林縣都市更新暨城鄉發展基金管理委員(現任)

講授大綱

- 前言
- 都市計畫與市地重劃關係說明
- 市地重劃案例分享
- 都市計畫公保地變更跨區重劃概念作法
- 結語

前言

◎土地重劃類別

- **市地重劃**(市地重劃辦法)----都市計畫區
- **農地重劃**(農地重劃條例)----都市計畫區及非都市土地
- **農村社區土地重劃**(農村社區土地重劃條例)---非都市土地鄉村區

前言

●平均地權條例(112.02.08)

第 56 條 各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理**市地重劃**：

- 一、**新設都市地區**之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、**舊都市地區**為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- 三、**都市土地開發新社區**者。
- 四、經中央主管機關指定限期辦理者。

.....

前言

- 市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，按原有位次交換分合為形狀方整的各宗土地後，重新分配予原土地所有權人的行政措施。
- 市地重劃是實施都市計畫的重要開發方式之一，除協助政府取得公共設施用地，地主也可將畸零不整土地重新交換分合後，獲得較為完整且具開發價值的土地。
- 為各縣市推動都市開發建設的主流。

前言

◎公辦市地重劃與自辦市地重劃差別

- 公辦市地重劃----依平均地權條例第56條規定報核即可。目前大多配合都市計畫的指定地區來辦理居多。
- 自辦市地重劃----依平均地權條例第58條規定，由土地權利關係人自組重劃會申請辦理。其重劃範圍可為都市計畫指定應辦理市地重劃地區或非屬都市計畫指定而自行依平均地權條例第57條規定，選定重劃範圍，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。

前言

◎公辦或自辦市地重劃負擔(公共設施負擔與費用負擔)是否有差異?

- 都市計畫指定地區原則上應無差異(依市地重劃辦法規定辦理)
- 若以都市計畫指定地區採分區辦理時，則個別重劃分區負擔可能有所不同(通常多為自辦重劃)。主要在於自行框選範圍內公共設施用地負擔應不得小於全區公共設施用地負擔。
- 若非都市計畫指定地區，自辦框選重劃範圍內之公共設施用地負擔不得少於20%。(依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第22條規定)

P.8, 共 86頁

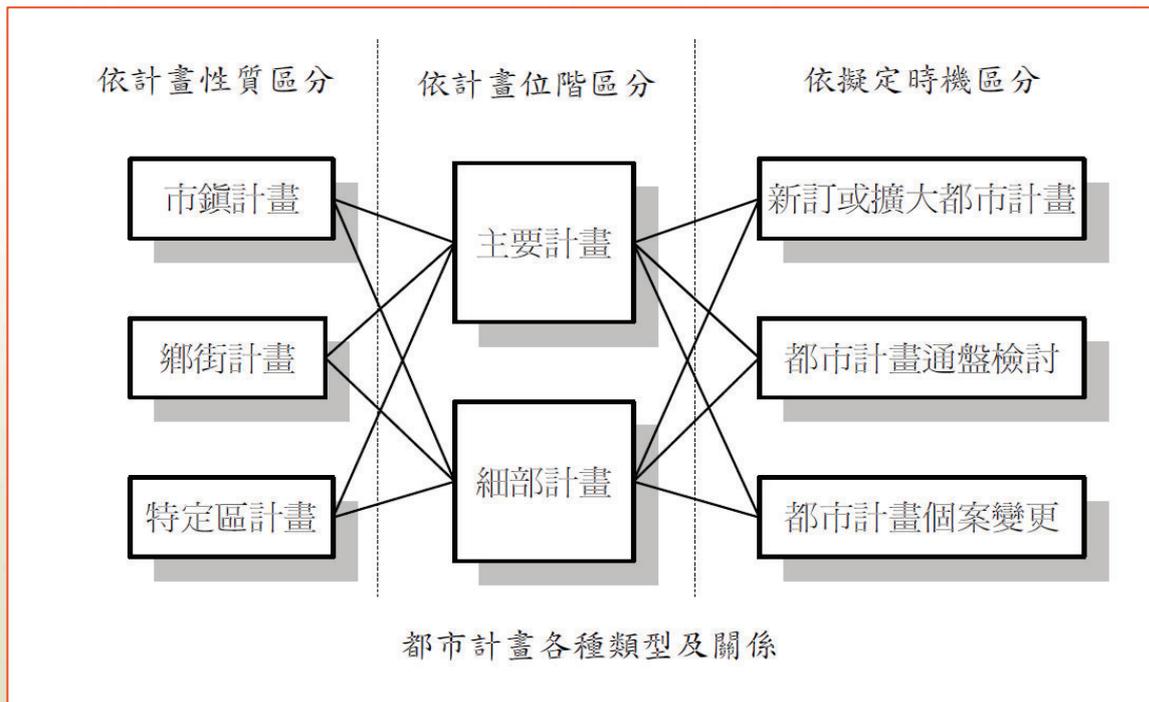
都市計畫與市地重劃關係說明

◎都市計畫的類別與層次關係

- 主要計畫與細部計畫--第15條 & 第22條
- 都市計畫法--第9條
 - 市鎮計畫
 - 鄉街計畫
 - 特定區計畫
- 都市計畫法--第16條
 - 鄉街計畫及特定區計畫得主細合併擬訂

P.9, 共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明



都市計畫與市地重劃關係說明

◎市地重劃是執行都市計畫的開發方式之一

• 都市計畫法第48條規定

- 依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列方式取得之：
 - 徵收
 - 區段徵收
 - 市地重劃

都市計畫與市地重劃關係說明

- 都市計畫法第58條規定

- 縣（市）（局）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

- 都市更新條例第43條規定

- 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；……

都市計畫與市地重劃關係說明

◎市地重劃範圍的選定或指定

- 都市計畫於主要計畫或細部計畫擬訂(或通盤檢討)時指定之開發方式(特定範圍)
 - 主要計畫--實施進度及經費(第15條)
 - 細部計畫--事業及財務計畫(第22條)
- 需於細部計畫或主細合併之主要計畫發布實施後辦理
- 例如台南市的九份子重劃區(新市區建設)、平實營區重劃區(都市更新地區)
- 另以土地所有權人自行擬訂細部計畫者，幾乎都採取市地重劃方式辦理

都市計畫與市地重劃關係說明

變更台南市南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案 (101.11.19發布實施)

• 實施進度與經費(規定)

二、事業計畫

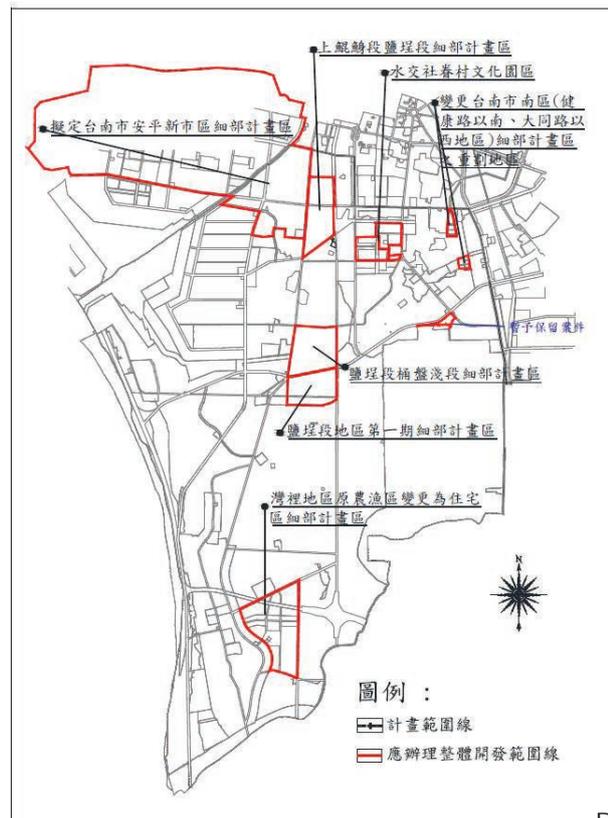
為符合使用者付費，且不增加政府財政壓力的原則，本計畫新社區之開發以採整體開發方式為主，公共設施用地之取得及開發由土地所有權人共同負擔。其開發計畫如下，範圍詳如圖六-7：

- (一) 中華南路、國民路口農業區變更商業區
- (二) 舉喜段(原台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫區)市地重劃區
- (三) 水交社眷村文化園區市地重劃區
- (四) 「上鯤鯓段鹽埕段細部計畫」、「鹽埕段桶盤淺段細部計畫」及部份「擬定台南市鹽埕地區(第一期)細部計畫」市地重劃區、部分「變更台南市南區(健康路以南、大同路以西地區)細部計畫區」之重劃地區

P.14, 共 86頁

變更台南市南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案 (101.11.19)

應辦理整體開發地區範圍



圖六-7 辦理整體開發地區範圍示意圖

P.15, 共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明

變更臺南市南區細部計畫（原「擬定台南市安平新市區細部計畫案」事業及財務計畫專案通盤檢討）案 101.1.17發布實施

【原計畫有關事業及財務計畫之內容】

四、事業及財務計畫

（一）實施進度

本區的開發可配合安平港區之開發同時進行，開發方式採市地重劃方式，市地重劃以一次完成，故分期分區發展計畫在本計畫地區列為第一優先發展區，以配合安平港區的建設。

（二）實施經費

本區面積為 631.49 公頃，總工程費包括重劃行政、規劃測量計費、道路橋涵工程費、下水道工程費、填土整地工程費、水電工程費、地上物補償費、貸款利息、及預備金等，本計畫區之開發經費，估計為45.5 億元，擬以重劃方式辦理開發。

P.16，共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明

【變更後計畫有關事業及財務計畫之內容】

本次通盤檢討主要係針對原計畫所列事業及財務計畫進行變更，經本次計畫檢討後，尚未辦理重劃完成之地區，以增訂附帶條件方式解除市地重畫之限制，其中經本計畫解除市地重劃之地區。另未開闢公共設施則由本府逐年編列預算徵收。

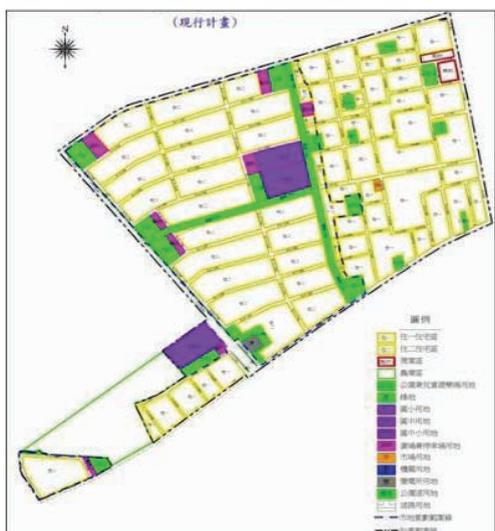
P.17，共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明

參、計畫區範圍與位置

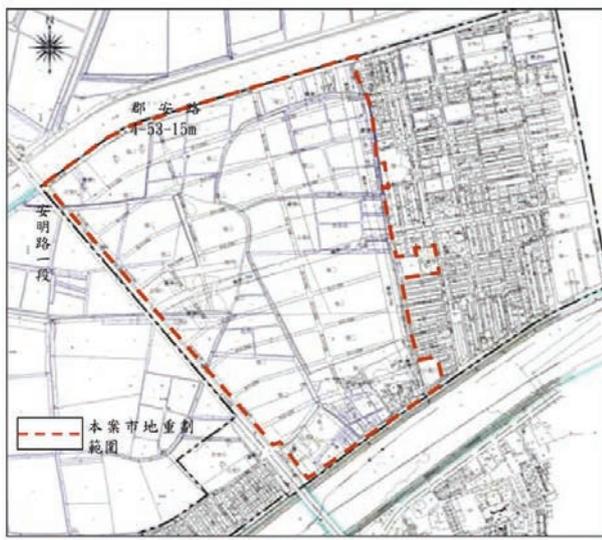
一、原整體開發(市地重劃)範圍

原擬定台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫指定未開闢地區部份,採用市地重劃方式辦理開發,公共設施用地由參與地主共同負擔提供。整體開發範圍包括安明路二側未開闢地區,如圖二。



圖二 原細部計畫採市地重劃範圍示意圖

變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案



圖四 九份子市地重劃範圍專案通盤檢討計畫範圍圖

變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案細部計畫土管重點及計畫圖

四、基地開發規模規定：

- (一)住二區面臨公園,或隔計畫道路面臨公園之街廓,最小開發基地規模不得小於四分之一街廓。
- (二)住四區最小開發規模不得小於2,000平方公尺。
- (三)住四區基地開發規模大於3,000平方公尺或一個完整使用分區街廓者,則可指定為容積接受基地,適用都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。
- (四)其他分區依土地細分規定之最小基地細分規定進行開發。

五、指定地役權線之開發建築規定(如圖十一)

- (一)計畫區內為強化公共設施聚集效率,除計畫道路系統外,另於計畫街廓內部指定8公尺地役權線,地役權的分配由二側土地所有權人各提供4公尺為原則。
- (二)指定地役權範圍為二側基地互為供、需役地之使用,提供作為街廓內部基地進出通行之使用。指定地役權線得為建築線之指定。
- (三)基地申請建築時,指定地役權範圍之鋪面設計應併同提出建築執照審查,並計入法定空地。
- (四)基地申請建築如採整體街廓開發且符合街廓基地通行之需要時,地役權線得經都市設計審議委員會審議通過後予以變更位置或取消。



都市計畫與市地重劃關係說明

變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案

表八 公共設施用地取得及開發經費一覽表

項 目	規劃面積 (m ²)	公告 現值	土地取得方式				開 闢 經 費(元)			主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限 (會 計 年 度)	經 費 來 源	
			徵 收	區 段 徵 收	市 地 重 劃	其 他	土 地 徵 收 費 用	整 地 費 用	工 程 費 用				開 闢 費 用 總 計
公兒用地	12,056	-			√		-	4,822,400	15,673,764	20,496,164	台南 市 政 府	94 至 96	以 市 地 重 劃 方 式 辦 理 開 發。
公園道用地	45,207	-			√		-	36,165,600	256,873,313	293,038,913			
綠地	27,250	-			√		-	21,800,000	11,809,060	33,609,060			
國小用地	20,000	-			√		-	8,000,000	0	8,000,000			
國中用地	25,007	-			√		-	10,002,800	0	10,002,800			
公園用地	119,219	-			√		-	47,687,600	154,994,238	202,681,838			
道路用地	104,242	-			√		-	83,393,600	558,182,187	641,575,787			
合 計	352,981	-	-	-	-	-	-	211,872,000	997,532,562	1,209,404,562	-	-	

P.20, 共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明

擬定臺南市安南區草湖寮地區 (商60) 細部計畫(108.9.19)

- 細部規劃構想
- 三、開發主體調整建議
 - 本計畫現行附帶條件規定應另擬細部計畫並採自辦市地重劃方式開發，惟因範圍內土地所有權人難以整合，致使本區迄今未能開發。是故刻正辦理之「變更台南市主要計畫(第五次通盤檢討)(草案)」，將本計畫區附帶條件規定由「自辦市地重劃方式開發」修正為「以市地重劃方式開發」，以提升開發彈性；倘由政府主導市地重劃，較能提升土地所有權人之信任感與認同度，在整體推動時程上較為效率，故以公辦市地重劃方式進行較佳。

P.21, 共 86頁

擬定臺南市安南區
草湖寮地區 (商60)
細部計畫
(108.9.19發布)

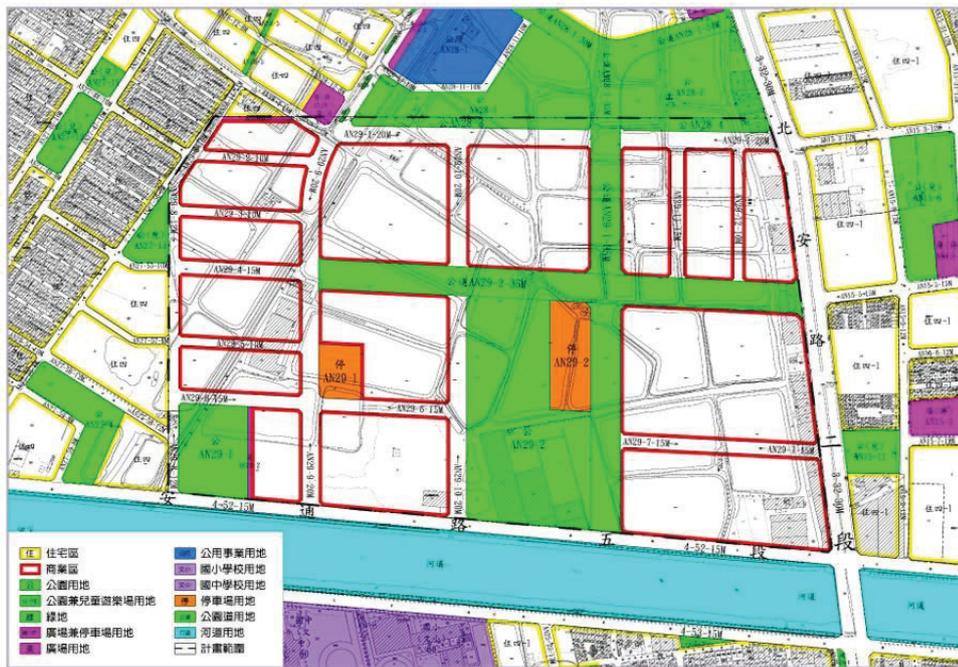


圖 6-1 細部計畫土地使用計畫示意圖

擬定臺南市安南區草湖寮地區 (商60) 細部計畫
(108.9.19發布)

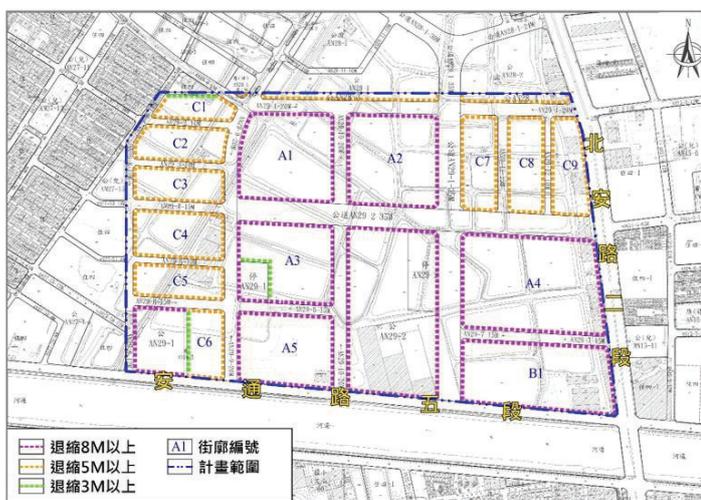


圖 6-6 建築退縮示意圖

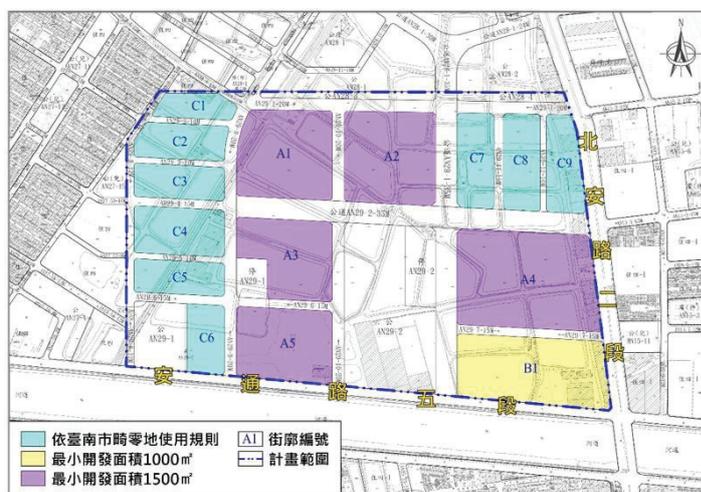


圖 6-7 最小建築基地面積圖

都市計畫與市地重劃關係說明

擬定新營都市計畫(原「公卅七」公園用地變更為住宅區及水溝用地)細部計畫
101.3.21發布實施

表 6-1 事業及財務計畫表

項目	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	完成期限	經費來源	
		征購	無償提供	市地重劃	區段徵收	其他	土地征購及地上物補償費	整地與工程費用				小計
公(兒)	411			✓			—	42	42	自辦市地重劃會	99-101	以自辦市地重劃方式辦理開發
溝(道)	252			✓				26	26	自辦市地重劃會	99-101	以自辦市地重劃方式辦理開發
道路	992			✓				100	100	自辦市地重劃會	99-101	以自辦市地重劃方式辦理開發
合計	1,655						—	168	168	—	—	—

註：上述數據僅供參考，實際工程開闢經費得視主辦單位財務狀況及實際工程規劃設計內容酌予調整。

都市計畫與市地重劃關係說明

◎市地重劃內容涉及變更細部計畫部分規定

- 依據「市地重劃實施辦法」第9條規定----選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。但選定重劃之地區，其主要計畫具有都市計畫法第二十二條第一項規定之內容者，得先依主要計畫辦理重劃，以配合擬定細部計畫。

變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃)案(107.8.21)



P.28, 共 86頁

變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃)案(107.8.21)

捌、事業及財務計畫

本案增設 EM-22-6M 道路納入辦理中臺南市仁和(三)自辦市地重劃區公共設施用地共同負擔，開闢所需經費由重劃會籌措，相關經費預估及經費來源詳表 8 所示。

表 8 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵收	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購廢及地上物補償費	整地費	工程費				合計
道路用地	0.0930		V			—	18.73	291.46	310.19	臺南市仁和(三)自辦市地重劃會	民國 107 年 12 月	依市地重劃規定辦理取得及開闢

註：1.表列開闢經費及預定完成期限應視市地重劃工程辦理進度為準。
2.表列面積以核定圖實際分割測量面積為準。

P.29, 共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明

◎市地重劃之目的

- 促進都市整體建設發展及提高土地經濟價值，可加速公共設施之建設
- 土地所有權人透過地籍之交換分合，獲得方整立可建築之土地，提高其利用價值
- 可平衡因都市計畫規劃使用分區（如有住宅區、商業區、工業區、公共設施用地等），所產生之權益不公平，為一種「公私兩蒙其利」且兼具公平性之都市土地開發方式

都市計畫與市地重劃關係說明

◎市地重劃辦理相關法令依據

- 都市計畫法及其省(市)施行細則
- 都市更新條例
- 平均地權條例及其施行細則
- 市地重劃實施辦法
- 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法
- 土地法及其施行法

都市計畫與市地重劃關係說明

◎都市計畫指定市地重劃地區開發之土地權利關係人之影響

- 必須完成市地重劃相關作業後始得開發建築
- 土地所權人必須依受益比例共同負擔重劃範圍內之公共設施用地(市地重劃實施辦法第21規定之10種公共設施類別重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地)、工程費用及重劃作業費用及貸款利息等(市地重劃前已完成者不在負擔範圍)

P.32，共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明

◎市地重劃完成後之稅賦減免

- 市地重劃後土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關發給重劃總費用負擔證明書
- 於重劃後第一次移轉時，抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分四十之土地增值稅
- 重劃辦理期間地價稅免征，完成後地價稅可以減半征收兩年

P.33，共 86頁

都市計畫與市地重劃關係說明

◎政策優惠

- 各級政府實際經費狀況提供重劃費用低利貸款、列入共同負擔之公共設施用地而未興建者，協調有關機關優先編列預算配合施工、重劃區內十項共同負擔之公共設施用地以外之公共設施及重劃區之相關地區公共設施，協調有關機關於重劃完成後優先於二年內興建、洽請重劃區所需自來水、電力、電訊、瓦斯等設施之事業機構配合重劃工程施工時，一併施設、重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施工程費之補助及配合施工等



市地重劃案例分享與說明

◎市地重劃優點及功能

• 政府部門而言

- 無償取得公共設施用地。
- 取得「抵費地」標售後，可能有盈餘產生。
- 地主共同分攤重劃區內之相關公共設施，符合公平原則。
- 促進細部計畫推動實施。

• 私人而言

- 重劃後可取回完整坵塊土地，提高土地利用價值。
- 減省40%土地增值稅(第一次移轉)。
- 減繳地價稅1/2，兩年。

市地重劃案例分享與說明

◎市地重劃基本作業(公辦)

- 選定重劃地區
- 重劃計畫書之擬定、核定及公告
- 重劃區現況調查、測量、地價查估
- 計算負擔及土地分配（土地分配以重劃前原土地相關位次分配於原街廓並面臨原有道路線為準）
- 土地改良物或墳墓之查估補償
- 工程施工
- 地籍整理
- 交接及清償
- 財務結算

市地重劃案例分享與說明

◎市地重劃缺點(限制)

- 辦理市地重劃至少需土地權利關係人半數(面積亦同)以上同意，且重劃面積不宜過小。
- 重劃完成後，後續的開發仍由私人推動，政府部門不易掌控，地主常待價而沽，容易造成土地荒廢。
- 公共設施興闢僅限於重劃區內，外圍公共設施常無法配合，影響重劃整體效益。
- 參與市地重劃者須負擔公共設施用地、市地重劃作業費及工程款等項。
- 都市計畫指定市地重劃地區，未完成市地重劃其無法開發利用。

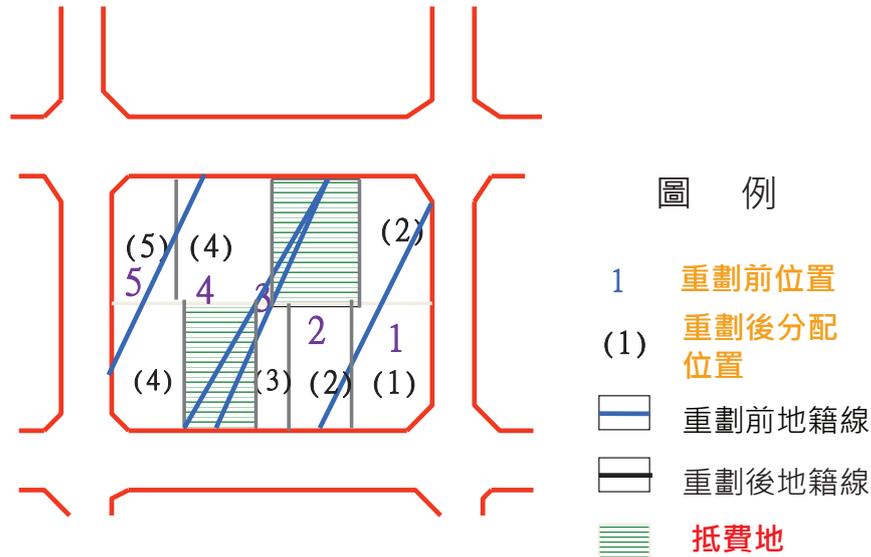
市地重劃案例分享與說明

◎市地重劃土地分配原則

- 重劃後土地分配原則→重劃前原有位次
 - 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。
- 調整分配土地原則→主管機關調整分配
 - 未達到原有街廓最小建築面積的土地
 - 重劃前位於公共設施用地

市地重劃案例分享與說明

◎土地分配範例說明



P.40, 共 86頁

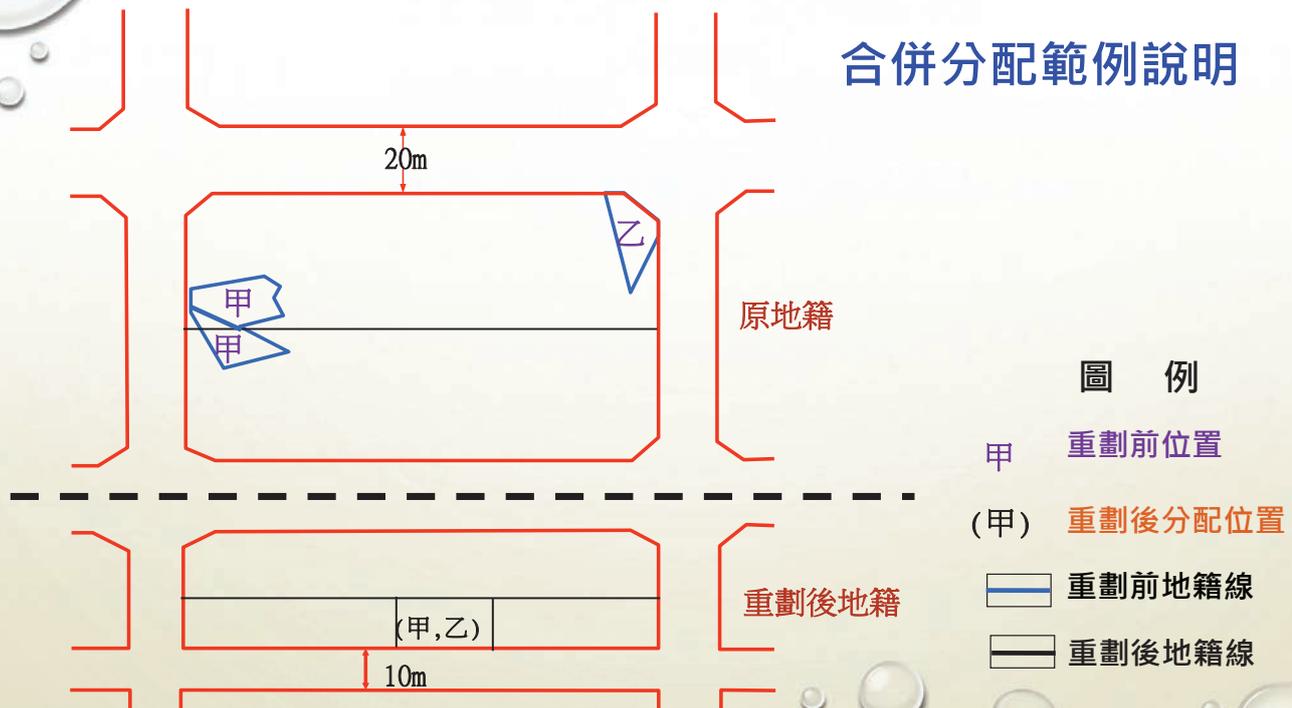
市地重劃案例分享與說明

◎面積未達標準申請合併分配

- 重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。
- 同一位地主在重劃區內所有土地應分配的面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準的1/2者，該地主申請與其他地主合併分配，未申請合併分配者，應以現金補償；若已達重劃區內最小分配面積標準的1/2者，重劃單位得於深度較淺或重劃後地價較低的街廓，按最小分配面積標準分配，或協調合併分配。

P.41, 共 86頁

合併分配範例說明



P.42, 共 86頁

市地重劃案例分享與說明

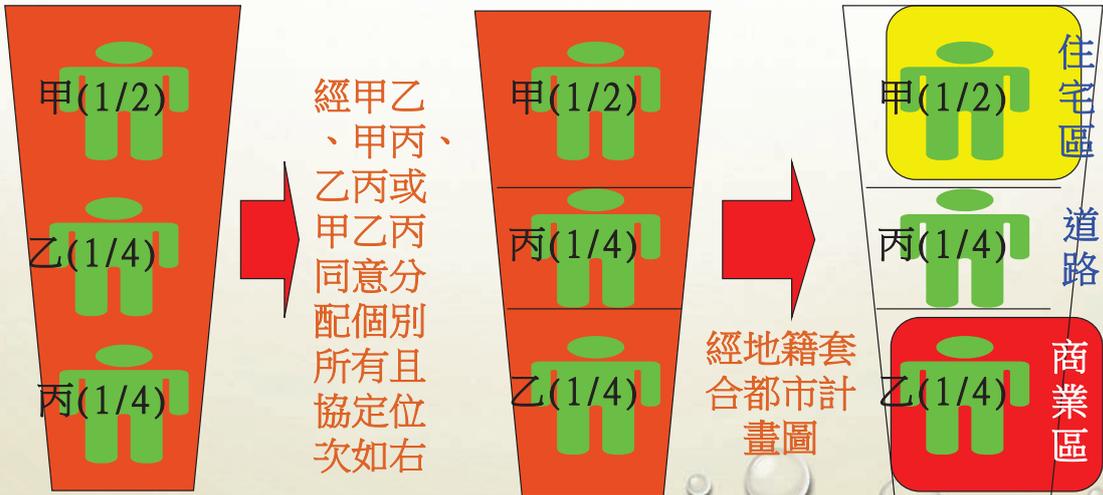
◎分別共有土地單獨分配

- 分別共有的土地，共有人依該筆土地應有部分計算的應分配面積，若已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數的同意，或其應有部分合計超過 $\frac{2}{3}$ 的同意，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依上一點說明辦理，或仍分配為共有。

P.43, 共 86頁

市地重劃案例分享與說明

▶ 類型一



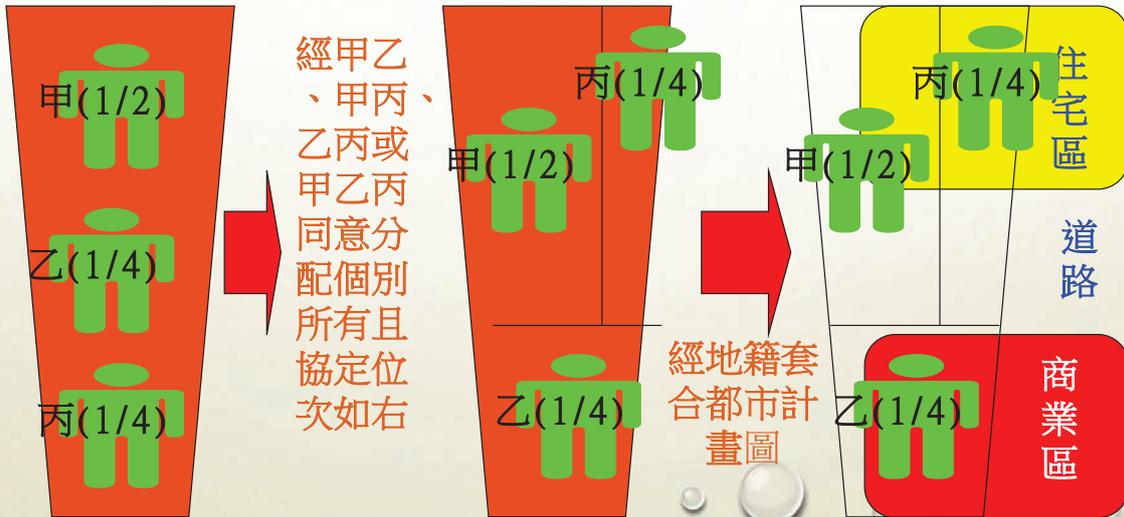
市地重劃案例分享與說明

▶ 類型一(續)



市地重劃案例分享與說明

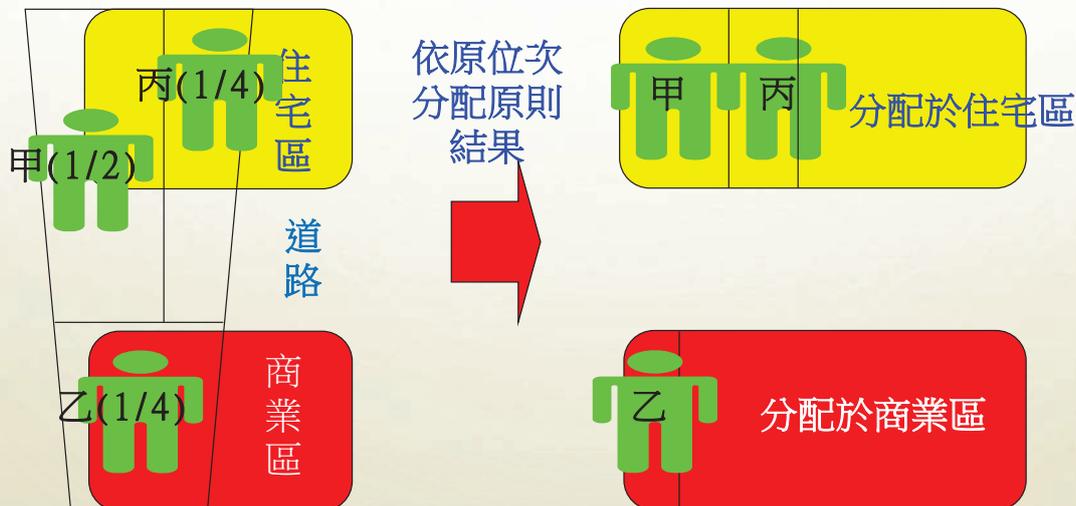
▶ 類型二



P.46, 共 86頁

市地重劃案例分享與說明

▶ 類型二(續)



P.47, 共 86頁

市地重劃案例分享與說明

◎市地重劃土地分配狀況結論

- 共有人可參考地籍套合都計圖後再行協定位次。
- 共有人雖取得同意且依市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定分配為個別所有，但經土地預分配後，如有共有人提出異議則依市地重劃實施辦法第35條第3項規定：主管機關得不予調處，仍分配為共有。

市地重劃案例分享

• 地上物拆遷補償

- 拆遷對象：妨礙重劃土地分配者
- 補償標準：
 - 建築物→依各縣市縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例
 - 農作物→依各縣市縣農作改良物徵收補償費查估基準
- 公告及異議提出方式
 - 土地改良物經實地查估，並依相關補償標準查定補償金額後將公告三十日，土地改良物所有權人對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向辦理單位提出。

公辦市地重劃案例解說

「變更北港都市計畫（文教區附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」（97.2.20發布）
（細部計畫區公辦市地重劃委辦案）

主辦單位：雲林縣政府

協辦單位：亞興測量有限公司

P.50，共 86頁

市地重劃案例分享與說明

「變更北港都市計畫（文教區附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」（97.2.20發布）

- 本重劃區都市計畫主要計畫經內政部97年2月13日台內中營字第0970800611號函核定，並經雲林縣政府於97年2月20日府城都字第09727001812號公告
- 都市計畫細部計畫已完成法定程序，其發布日期及文號為雲林縣政府97年2月20日府城都字第09727001813號公告

P.51，共 86頁

市地重劃案例分享與說明

▶本重劃區範圍包含北港鎮新街段、草湖段與後溝子段後溝子小段土地。

▶範圍四至：

東：以農地重劃區邊界樁位為界。

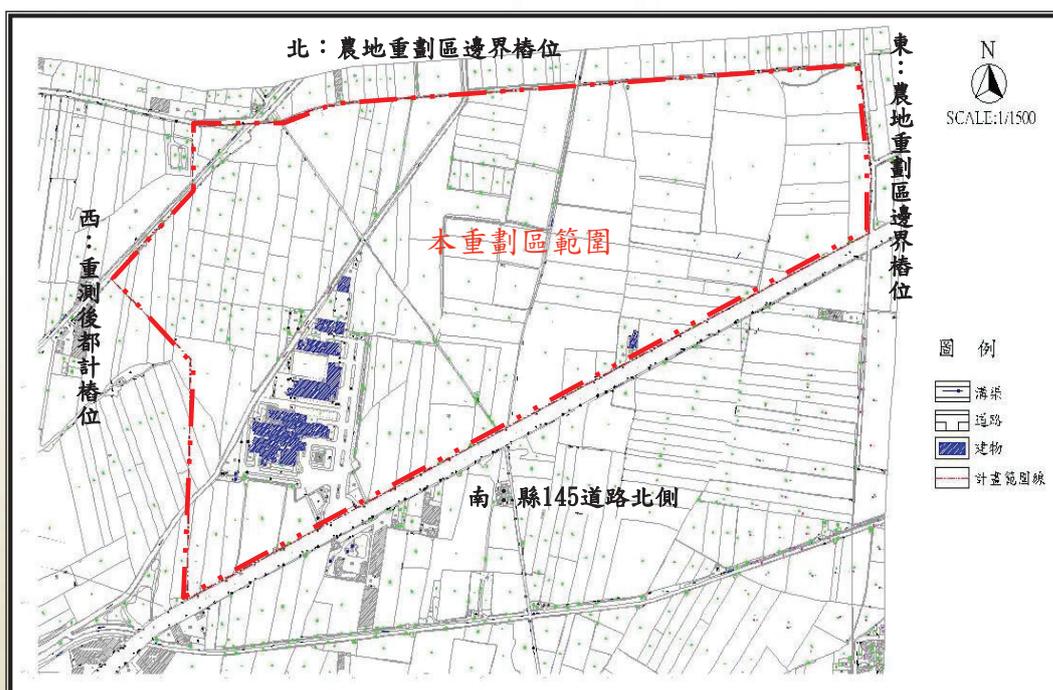
西：以重測後都市計畫樁位為界。

南：以主要計畫1號道路(縣145號道路)北側為界。

北：以農地重劃區邊界樁位為界。計畫面積合計
49.1662公頃。

P.52，共 86頁

市地重劃案例分享與說明



P.53，共 86頁

市地重劃案例分享與說明



市地重劃案例分享與說明

都市計畫使用面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	12.6450	25.61
	商業區	3.9015	7.90
	文教區	16.9689	34.37
	小計	33.5154	67.88
公共設施用地	公園	2.7465	5.56
	公園兼兒童遊樂場	0.9909	2.01
	停車場	0.5430	1.10
	廣場兼停車場	0.6956	1.41
	園道	4.0047	8.12
	道路	6.8732	13.92
	小計	15.8539	32.12
合計	49.3693	100.00	

市地重劃案例分享與說明

▶各分區建蔽率與容積率規定

土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	第一種住宅區	60	180
	第二種住宅區	60	200
商業區		80	280
文教區		50	200

▶本計畫區建築基地開發規模最小面寬不得小於6公尺

市地重劃案例分享與說明

◎預估公共設施用地負擔：

*列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計：

	項目	面積（公頃）
公共設施用地	公園	2.7465
	公園兼兒童遊樂場	0.9909
	停車場	0.5430
	廣場兼停車場	0.6956
	園道	4.0047
	道路	6.8732
合 計		15.8539

市地重劃案例分享與說明

* 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

(共同負擔之公共設施用地面積)－(抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積)

= 土地所有權人負擔之公共設施用地面積

= 15.8539－0.9352

= 14.9187公頃

市地重劃案例分享與說明

* 公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率 =

共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積

重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積

× 100%

= 【 (15.8539－0.9352) / (49.1662－0.9352) 】 × 100 %

= 30.93%

市地重劃案例分享與說明

◎ 預估費用負擔：* 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額

項 目	金 額 (元)	備 註	
工程費用	整地工程	52,000,000	
	道路工程	88,100,000	
	公共設施開闢工程	55,500,000	
	公共工程管線工程	66,100,000	
	雨水下水道系統工程	88,200,000	
	污水下水道系統工程	71,021,000	
	其他工程	20,000,000	
	工程費用合計	440,921,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	58,000,000	本項費用應以查定公告之金額為準。
	重劃業務費	38,400,000	
貸款利息	35,000,000	貸款期間4年，以年利率2.5%估算。	
合 計	572,321,000		

P.60，共 86頁

市地重劃案例分享與說明

* 費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率 =

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充地面積})} \times 100\%$$

$$= \left[\frac{(440,921,000 + 96,400,000 + 35,000,000)}{8,500 \times (49.1662 - 0.9352)} \right] \times 100\%$$

$$= 13.96\%$$

P.61，共 86頁

市地重劃案例分享與說明

◎重劃土地分配

- 重劃後可以領回多少土地？
- 土地所有權人重劃總平均負擔比率：
= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用負擔平均比率 = 30.93% + 13.96% = **44.89%**
- 扣除公共設施用地負擔及重劃費用負擔之後，地主平均約可領回 **55.11%** 的土地。
- 實際面積應按評定的重劃前後地價，並依據『市地重劃實施辦法』規定之計算公式為準；重劃後之土地分配比例會因為分回土地的地段及地價不同而略有高低。

P.62，共 86頁

市地重劃案例分享與說明

重劃區內公、私有土地總面積及土地所有權人總數

項目	面積（公頃）	所有權人（人）	佔全區總人數比例（%）	備註
公有土地	1.3704	1	2.79	本範圍面積係依據土地登記簿資料、面積為準。
私有土地	47.7958	103	97.21	
總計	49.1662	104	100.00	

本重劃區重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積合計約 0.9352 公頃，依「平均地權條例」第 60 條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

P.63，共 86頁

市地重劃案例分享與說明

北港鎮中國醫藥大學地區市地重劃預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 96 年 07 月至 96 年 08 月
二、研訂市地重劃計畫書報核	自 96 年 12 月至 97 年 01 月
三、公告重劃計畫書	自 97 年 02 月至 97 年 03 月
四、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 97 年 03 月至 97 年 06 月
五、籌編經費	自 96 年 09 月至 96 年 12 月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 97 年 02 月至 97 年 03 月
七、現況調查及測量	自 97 年 02 月至 97 年 06 月
八、工程規劃設計	自 97 年 03 月至 97 年 06 月
九、查定重劃前後地價	自 97 年 04 月至 97 年 05 月
十、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 97 年 02 月至 97 年 08 月
十一、工程施工	自 97 年 06 月至 98 年 10 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 97 年 05 月至 97 年 09 月
十三、分配草案說明會	自 97 年 10 月至 97 年 11 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 97 年 11 月至 98 年 01 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 98 年 08 月至 98 年 10 月
十六、交接及清償	自 98 年 10 月至 98 年 12 月
十七、財務結算	自 98 年 11 月至 98 年 12 月
十八、成果報告	自 98 年 11 月至 98 年 12 月

市地重劃案例分享與說明

◎案例區特殊性分配原則

- 因文教區(約17公頃)非屬公共設施用地，依『市地重劃實施辦法』第31條第1項第7款規定，主管機關無法以公有土地調整分配，仍需分配給原土地所有權人，但如文教區內非北港朝天宮之土地所有權人經同意後調整分配至文教區外；北港朝天宮文教區外土地經同意後調整分配至文教區內。

市地重劃案例分享與說明

北港朝天宮土地調入



P.66，共 86頁

市地重劃案例分享與說明

▶財團法人北港朝天宮與私有地主部分價購，但已完成移轉登記之土地應如何妥處？

- (一) 依重劃法令規定，凡本區土地登記簿內之土地所有權人均需計扣負擔。
- (二) 建請北港朝天宮與私契地主溝通協調，如有需要時縣府得協助之。

P.67，共 86頁

都市計畫公保地變更跨區重劃概念作法

- 內政部102年11月29日研訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，函請各地方政府辦理公共設施用地專案通盤檢討。
- 中央訂定檢討作業原則，全面檢討變更不必要之公共設施保留地，並透過政府公辦整體開發方式取得與關仍有需要之公共設施用地，地主可以取回可建築使用土地，也提升都市居民生活環境品質。內政部也明訂配套措施，讓縣市政府遵循辦理，包括：公辦跨區市地重劃，土地所有權人領回之可建築土地比例50%，實際開發領回依重劃核定比例為準，加強利用公有土地等措施。

P.68，共 86頁

都市計畫公保地變更跨區重劃概念作法

• 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則(102.11.29)

- 陸、配套措施

- 一、辦理跨區整體開發：

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍：

（一）以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神，公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

（二）同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。

P.69，共 86頁

都市計畫公保地變更跨區重劃概念作法

(三) 加強利用公有土地：

1.已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。

2.已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

(四) 考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新…等予以取得。

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10

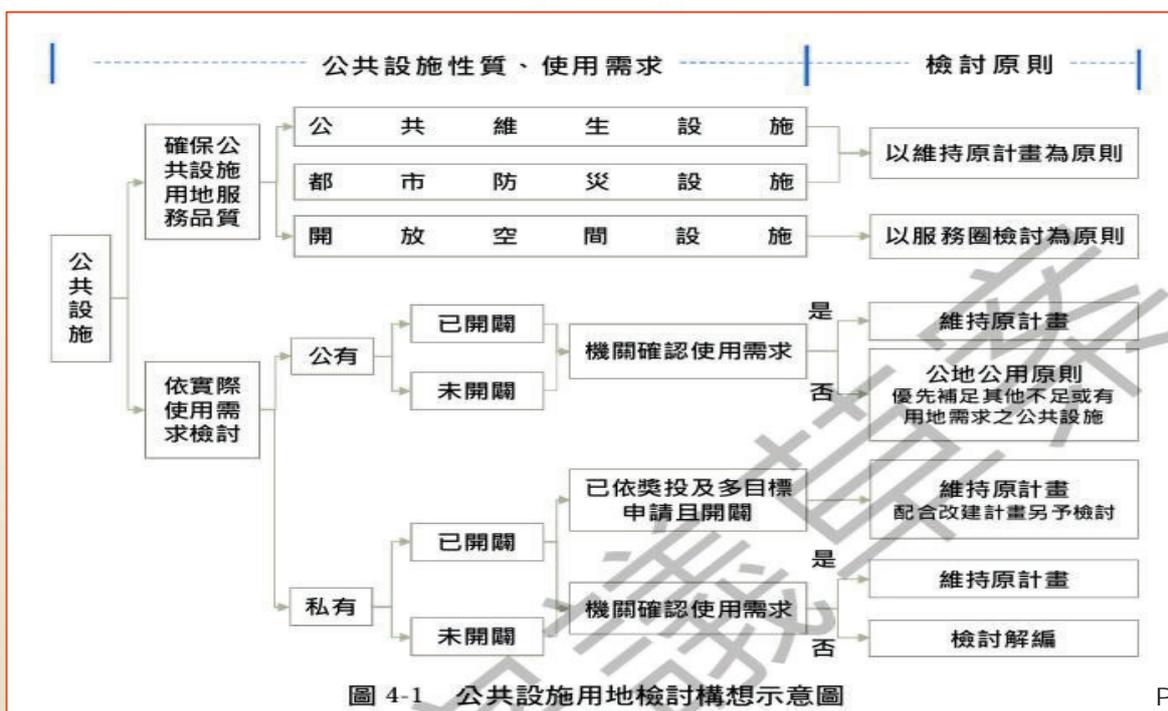


圖 4-1 公共設施用地檢討構想示意圖

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10

保 留	
市地重劃	徵購
<p>考量地區發展情形，仍有使用需求或調整為其他公共設施用地需求，納入跨區重劃取得。</p> <p style="text-align: right;">- 停1</p>	<p>已開闢、大部分開闢或權屬多為公有，尚有部分私有地未取得，仍有使用需求。</p> <p>私有地零星或基地狹長，解編亦無法開發利用。</p>
<p>以服務範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，納入跨區重劃取得。</p> <p style="text-align: center;">- 公2(部分)、公(兒)2(部分)、公(兒)4(部分)、公(兒)5(部分)、公(兒)8(部分)</p>	<p>考量地區發展情形仍有使用需求，或基地條件不佳解編亦難以開發建築，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。</p> <p style="text-align: right;">- 廣(停)4</p>
<p>周邊計畫道路均未開闢，尚無計畫道路可對外通行或地勢高差大，解編亦無法開發建築，納入跨區重劃取得。</p>	<p>以服務範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊無其他可替代之公園或考量基地特性，予以保留，惟經市地重劃可行性評估，如納入重劃取得開闢因公設比過高致影響重劃可行性。</p> <p style="text-align: right;">- 綠、溝</p>
<p>原附帶條件未完成開發或辦理中，仍有使用需求，依原市地重劃或併同納入跨區重劃開發。</p>	<p>系統性公共設施或事業用地。</p> <p style="text-align: right;">- 綠、溝</p> <p>事業單位、民營化公益事業體、財團法人、寺廟或私立學校持有土地，非屬優先檢討解編公共設施保留地。</p> <p>已核准投資多目標使用市場或建物密集且產權複雜，予以保留，後續如有改建或活化需求再另案辦理變更。</p> <p>墳墓用地尚須辦理禁葬或清理，予以保留，後續如有活化需求再另案辦理變更。</p>

圖 5-1 歸仁都市計畫私有公共設施用地檢討原則(保留)示意圖

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10

解 編					
市地重劃	捐地	繳納代金	調降容積率	免予回饋	另擬細計
<p>已無使用需求，且權屬複雜，周邊為已發展區，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，以捐贈公共設施用地辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，權屬單純，且地上物密集或面積狹小，難以劃設公共設施用地，以抵繳代金辦理回饋。</p>	<p>已無使用需求，基地形狀呈狹長帶狀或面積畸零狹小，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。</p> <p style="text-align: center;">- 廣2、廣3、部分停2、公(兒)9東北側鐵路及西側4米</p> <p>已無使用需求，現況建築物具有歷史保存價值，併鄰近分區解編為住宅區或其他使用分區。</p>	<p>已無使用需求，周邊發展程度不高，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>供民營化公益事業體使用，解編為事業專用區，免予回饋。</p> <p>以服務範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園，或考量基地特性，併鄰近分區解編為農業區或保護區，免予回饋。</p> <p>已無使用需求，解編恢復原分區。</p> <p>原屬合法建物之法定空地，經剔除於公共設施範圍外，併鄰近分區解編者，免予回饋。</p>	<p>已無使用需求，惟週邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行或建物密集且產權複雜，由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。</p>
<p>以服務範圍檢討為原則(公園、兒童遊樂場、體育場)，週邊已有可替代之公園或考量基地特性，解編為住宅區，以跨區重劃開發。</p> <p style="text-align: center;">- 公2(部分)、公(兒)2(部分)、公(兒)4(部分)、公(兒)5(部分)、公(兒)8(部分)、公(兒)1、公(兒)3、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)9</p>					
<p>原附帶條件未完成開發，已無使用需求，予以解編，併同納入跨區重劃開發。</p>					

圖 5-2 歸仁都市計畫私有公共設施用地檢討原則(解編)示意圖

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10

表 6-4 本次通盤檢討後新增附帶條件地區彙整表

編號	位置	計畫面積 (公頃)	開發方式	附帶條件內容	備註
1	公 2 公(兒)1 公(兒)2 公(兒)3 公(兒)4 公(兒)5 公(兒)6 公(兒)7 公(兒)8 公(兒)9 停 1	6.09	市地重劃	以市地重劃方式開發。	變 2
2	公(兒)9 東北 側囊底路& 西側人行步 道	0.03	調降容積率	1.變更後住宅區容積率調降如下:建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。 2.如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	變 3
3	部分停 2	0.03			變 4
4	廣 2(附)	2.09			變 5
5	廣 3(附)	0.99			變 6

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10



圖 5-4 變更內容綜理表編號第 2-1 案變更內容示意圖

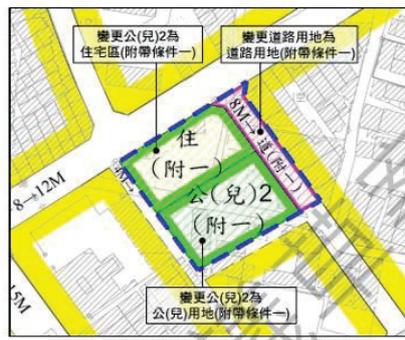


圖 5-6 變更內容綜理表編號第 2-3 案變更內容示意圖

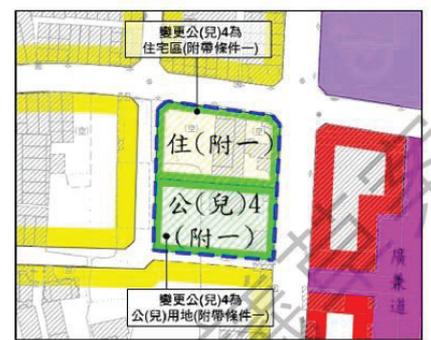


圖 5-8 變更內容綜理表編號第 2-5 案變更內容示意圖

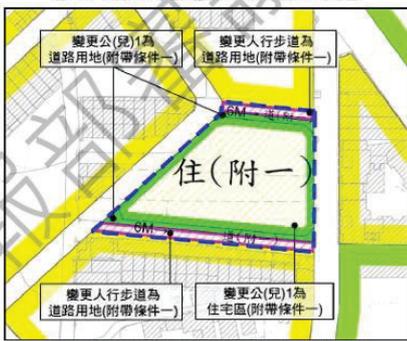


圖 5-5 變更內容綜理表編號第 2-2 案變更內容示意圖



圖 5-7 變更內容綜理表編號第 2-4 案變更內容示意圖



圖 5-9 變更內容綜理表編號第 2-6 案變更內容示意圖

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10

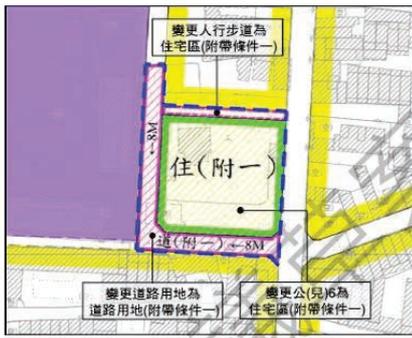


圖 5-10 變更內容綜理表編號第 2-7 案變更內容示意圖



圖 5-12 變更內容綜理表編號第 2-9 案變更內容示意圖



圖 5-14 變更內容綜理表編號第 2-11 案變更內容示意圖



圖 5-11 變更內容綜理表編號第 2-8 案變更內容示意圖



圖 5-13 變更內容綜理表編號第 2-10 案變更內容示意圖



圖 5-15 變更內容綜理表編號第 3 案變更內容示意圖

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10

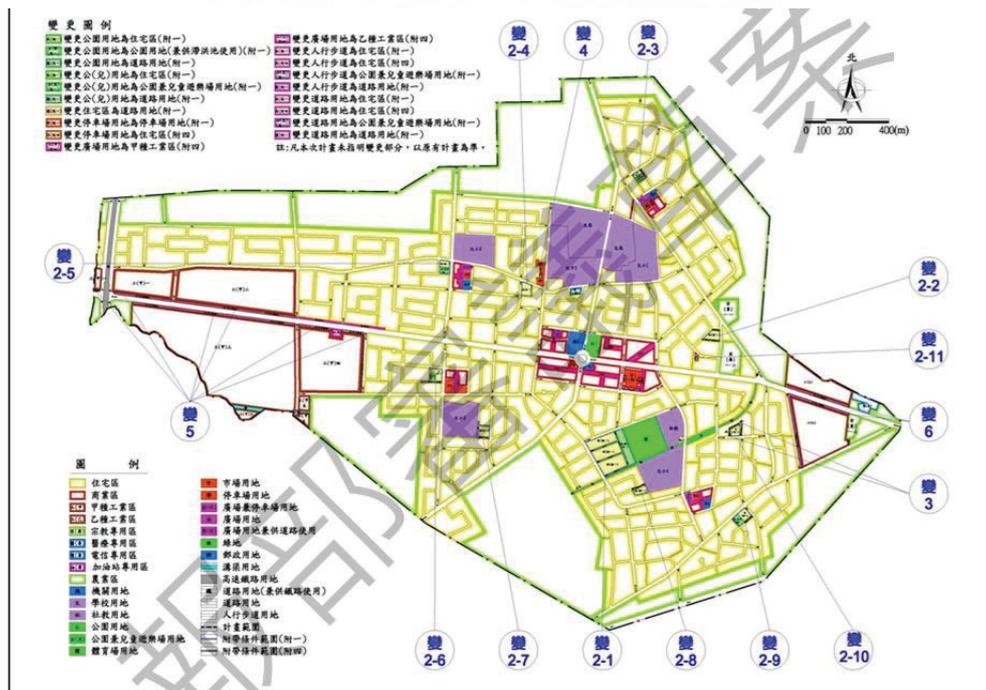


圖 5-3 歸仁都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖

變更歸仁都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案(報部草案)110.10

第七章 實施進度及經費

本次通盤檢討後仍待公共設施主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 7-1 所示。

表 7-1 實施進度及經費估算表

項目	編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限	經費來源	
			徵購	市地重劃	捐贈	其他	土地取得費用	整地費用	開發工程費用				合計
公園用地(兼供滯洪池使用)	公(滯)1(附一)	0.61		✓			732	61	1,220	2,013	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
公園兒童遊樂場用地	公(兒)2(附一)	0.10		✓			120	10	200	330	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
	公(兒)4(附一)	0.15		✓			180	15	300	495	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
	公(兒)5(附一)	0.10		✓			120	10	200	330	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
	公(兒)8(附一)	0.17		✓			204	17	340	561	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定
綠地		0.74	✓			696	58	1,160	1,914	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算	
廣場兼停車場用地	廣(停)4	0.41	✓			482	41	820	1,343	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算	
停車場用地	停 1(附一)	0.05		✓		60	5	100	165	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定	
道路用地	道	74.73	✓			35,568	2,964	59,280	97,812	臺南市政府	民國 125 年	市政府編列預算	
				✓		994	89	1,640	2,703	依市地重劃相關規定	依主管機關核定之重劃計畫書規定	依市地重劃相關規定	

都市計畫公保地變更跨區重劃概念作法

變更大寮都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案

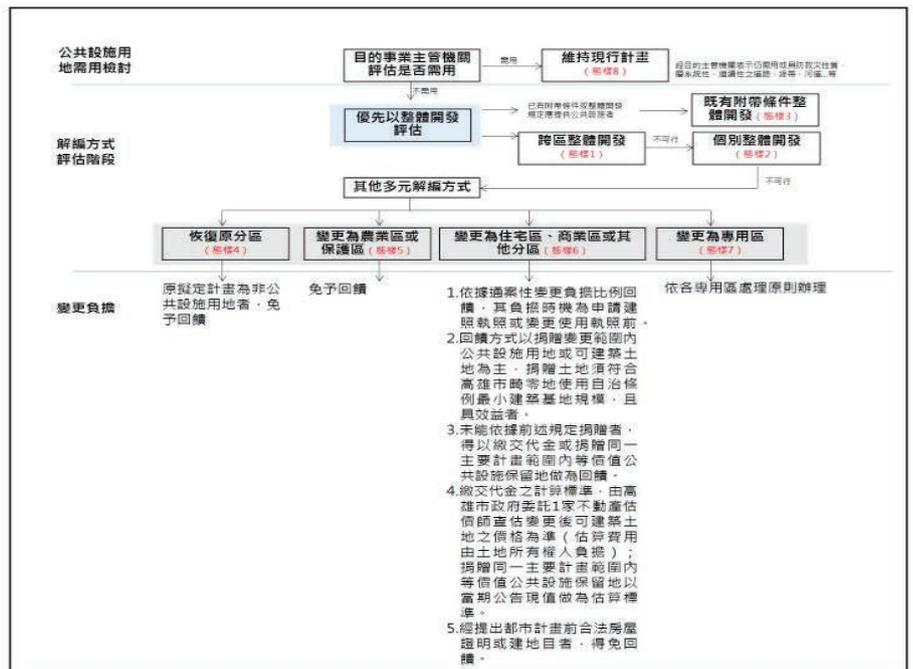


圖 4-3-1 公共設施用地檢討原則示意圖

都市計畫公保地變更跨區重劃概念作法

- 變更大寮都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討) 案 (第二次公開展覽) 【第二次公開展覽案件為變更案第2、4、9、11、12案】

第二節 實質變更內容

本次檢討共計 13 處變更案，其中編號 2 係屬以跨區整體開發辦理，編號 3、4 係屬以個別整體開發辦理，編號 5 至 8 係以附帶條件負擔回饋捐地或繳納代金，編號 9、10 係變更為保護區，編號 11 係變更為文教區，編號 12 係配合學校用地實際使用範圍變更為學校用地，編號 13 係變更實施進度與經費。本次公開展覽案件為變更案第 2、4、9、11、12 案，有關變更內容詳如表 5-2-1。

都市計畫公保地變更跨區重劃概念作法

- 變更大寮都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討) 案 (第二次公開展覽) 【第二次公開展覽案件為變更案第2、4、9、11、12案】

表 5-2-1 變更內容綜理表 (續)

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	
			變更前分區 面積 (公頃)	變更後分區 面積 (公頃)			
2	2	鳳林四路東側、中正路以北	市場用地 (市4)	0.1075	第二種住宅區 (附1) 0.1041 道路用地 (附1) 0.0034	1. 查市 4 用地之私有地面積為 0.1060 公頃，國有地面積為 0.0015 公頃；兒 8 用地均為私有土地。 2. 市 4 用地現況部分為停車場使用，東側臨道路用地部分為臨時攤販使用；東側道路用地及鐵路用地為道路使用；兒 8 用地為停車場使用。 3. 依本案變更原則採應樣 1 跨區整體開發，變更市 4 用地為住宅區 (附)，惟考量其東側現況為臨	1. 第 1 處跨區整體開發區。 2. 公共設施處理應樣 1。 3. 附帶條件 1：應以市地重劃方式辦理整體開發。
		「市 4」西側計畫道路	人行步用地	0.0179	第二種住宅區 (附1) 0.0179		
		「市 4」東側計畫道路	道路用地	0.0159	道路用地 (附1) 0.0159		
		「市 4」東側中興路	鐵路用地	0.0204	道路用地 (附1) 0.0204		
		平等路與明德路交叉口之西南側	兒童遊戲場用地 (兒 8)	0.2197	第二種住宅區 (附1) 0.1589 綠地用地 (附1) 0.0608		
		「兒 8」南側計畫道路	人行步用地	0.0391	人行步用地 (附1) 0.0391		



圖 5-2-2 變更編號 2 變更內容示意圖 (市 4、兒 8 用地)

變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(第二次公開展覽)【第二次公開展覽案件為變更案第2、4、9、11、12案】

第二節 實施進度及經費

- 一、本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購及市地重劃方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等，詳如表 6-2-1。
- 二、經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-2-1 實施進度及經費表

公共設施用地	未取得面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
機一	0.0034	V				309	0	111	420	高雄市政府	編列年度預算	110-125年
機三	12.2989	V		V		420,949	417	2,472	423,838	高雄市政府	編列年度預算	
文(小)一	0.0219				V	-	-	482	482	高雄市政府	編列年度預算	
文(小)三	0.0003				V	-	-	1,003	1,003	高雄市政府	編列年度預算	
公一	1.0272	V				93,372	92	1,007	94,471	高雄市政府	編列年度預算	
公六	3.1057	V		V		2,154	2	776	2,932	高雄市政府	編列年度預算	
公(兒)二	0.5171		V			-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
公(兒)三	0.0088				V	-	-	32	32	高雄市政府	編列年度預算	
兒一	0.0155	V				1,409	1	39	1,449	高雄市政府	編列年度預算	
兒十	1.0821	V		V		98,027	97	216	98,340	高雄市政府	編列年度預算	
體	1.3985	V		V		126,296	125	928	127,349	高雄市政府	編列年度預算	
市七	0.2118		V			-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	

表 6-2-1 實施進度及經費表(續)

公共設施用地	未取得面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
廣(停)一	0.3340	V				30,361	30	67	30,458	高雄市政府	編列年度預算	110-125年
廣(停)二	0.0698	V				6,345	6	14	6,365	高雄市政府	編列年度預算	
廣(停)三	0.2205			V		-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
停二	0.0443	V				4,027	4	273	4,304	高雄市政府	編列年度預算	
控	0.8195	V			V	3,891	4	1,924	5,819	高雄市政府	編列年度預算	
塔	0.0537	V			V	2,727	3	11	2,740	台灣電力公司	編列年度預算	
綠	0.3398	V			V	30,488	30	68	30,586	高雄市政府	編列年度預算	
道	22.2934	V			V	752,579	745	9,196	762,520	高雄市政府	編列年度預算	
*道(附)	0.0397	V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
*綠(附)	0.0608	V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
*綠(附)	0.0299	V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
*人步(附)	0.0391	V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
*人步(附)	0.0302	V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	
*道(附)	0.1228	V				-	-	-	-	高雄市政府	編列年度預算	

註：1.表列土地徵購費，概以 109 年周邊住宅區平均交易市價 9.09 萬/平方公尺計算，實際費用應以徵收當年之市價為準；地上物補償費以實際查估狀況計算為準，現以每公頃 90 萬元概估；工程費以每公頃 200 萬元概估。本表為概算之結果，實際費用仍須以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。
2.表內公有土地應依「各級政府機關互租撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
3.表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。
4.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。
5.以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。
6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。
7.表內「*」為本次變更後新增之公共設施用地。

都市計畫區一般市地重劃與公設專通跨區市地重劃概念差異

◎相同點

- 法源依據相同
- 辦理重劃程序相同
- 負擔相關規定相同(與指定重劃範圍應負擔公共設施用地有關)

都市計畫區一般市地重劃與公設專通 跨區市地重劃概念差異

◎相異點(概念)

- 主辦單位略有不同(依內政部指導原則以公辦重劃為主，依個別都市計畫書載明為主)
- 跨區重劃辦理範圍無法分區辦理(依目前公設專通指定之地區保留之公設分布來看)
- 因跨區重劃地區所在區位不同，若地價差異過大，勢必造成未來依價值分配土地的操作有所困難
- 當跨區重劃合併辦理區塊多而分散時，辦理困難度將提高

P.84，共 86頁

結 論

- 市地重劃是實施都市計畫重要的方式之一
- 市地重劃操作對土地所有權人是較為公平的一種開發方式
- 公辦市地重劃與自辦市地重劃雖然作業程序大致相同，但仍有一些差異存在
- 市地重劃的結果並非統一的標準答案，包括分配土地面積、分配位置等
- 跨區市地重劃概念似乎以簡化辦理案件為考量，但實際操作過程是否存在執行上的困難，待觀察

P.85，共 86頁



感謝聆聽

敬請指正

