

南投縣政府114年度研究報告

南投縣公共設施解編- 市地重劃評估作業簡化創新流程

服務單位：南投縣政府地政處

研究人員：江珮瑜

中華民國 114 年 6 月 30 日

南 投 縣 政 府 114 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研究報告名稱	南投縣公共設施解編-市地重劃評估作業簡化創新流程
研究單位及人員	南投縣政府地政處 江珮瑜
研究起迄年月	114 年 5 月起
研究緣起與目的	<p>政府機關都市計畫規劃之公共設施保留地，部分長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。有鑑於此，監察院於102年要求地方政府對於都市計畫法編定的公共設施用地，最長應該在25年內完成。若超過期限，應該進行檢討變更，並對不必要的公保地進行解編，讓土地變更為住宅或商業用地等，實現「還地與民」。惟公共設施保留地通過專案通盤後，土地仍無法建築使用，需經過市地重劃或回饋現金、土地等土地開發手段後，土地才能建築使用。</p> <p>目前南投縣公共設施保留地專案通盤檢討，經評估採跨區市地重劃方式辦理進行之整體開發區目前計約41區，整體開發土地總面積約119公頃。如何降低重劃辦理過程民眾之抗爭影響公共設施保留地重劃辦理進度及整體公共設施保留地專案通盤檢討的成效爰以本縣公共設施解編-市地重劃評估作業流程簡化為研究主題，聚焦在市地重劃評估作業流程簡化增加土地所有權人參加重劃意願。</p>

<p>簡化創新流程</p>	<p>目前公辦市地重劃重劃前置作業，重劃地區選定後，辦理勘選重劃地區評估作業，主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：一、都市計畫。二、土地所有權人意願。三、地區發展潛力。四、人口成長情形與建地需求量。五、地區現況。六、重劃後地價預期增漲幅度。七、財務計畫。八、其他特殊事項。」。</p> <p>本縣市地重劃評估作業簡化創新流程，本縣公共設施保留地都市計畫審定後，即進行土地所有權人重劃意願調查，重劃區土地所有權人重劃意願高低為市地重劃評估指標，以降低重劃辦理過程民眾之抗爭，影響公共設施保留地重劃辦理進度及整體公共設施保留地專案通盤檢討的成效。</p>
<p>效益分析</p>	<p>截至114年5月本縣業經都市計畫審定通過之公共設施專案通盤檢討分別為變更「變更國姓都市計畫及「變更魚池都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」整體開發區，共計2區。</p> <p>變更國姓都市計畫整體開發區重劃完成後，縣府可無償取得廣場用地兼作道路使用、道路用地等面積合計約658平方公尺，節省政府取得用地經費約1,369萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價20,800元/平方公尺計算）。</p> <p>變更魚池都市計畫整體開發區重劃完成後，政府可無償取得鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地等面積合計約1,368平方公尺，節省政府取得用地經費約3,420萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價25,000元/平方公尺計算）。</p>

	<p>本縣公共設施保留地專案通盤檢討，經評估採跨區市地重劃方式辦理進行之整體開發區土地總面積約119公頃，重劃區公共設施用地負擔比例以25%計算，全部完成後可無償取得公共設施用地約29公頃。</p>
參考文獻	<p>內政部訂頒市地重劃作業手冊、市地重劃辦法、辦理跨區市地重劃及跨區區段徵收作業規範、勘選市地重畫區評估作業規範、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則。</p>
選擇獎勵	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金 </p>

目錄

壹、研究緣起與目的	1
一、研究緣起.....	1
二、研究目的.....	1
貳、市地重劃評估作業簡化創新流程.....	3
參、流程簡化重劃效益評估分析.....	5
一、變更國姓都市計畫整體開發區	5
二、變更魚池都市計畫整體開發區.....	6
三、重劃效益評估分析.....	7
肆、參考文獻	7

壹、研究緣起與目的

一、研究緣起

政府機關都市計畫規劃之公共設施保留地，部分長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。截至2014年，全台灣各縣市有27,278公頃的公保地未取得，若按照公告土地現值，金額約值6兆元。隨著全台灣都市計畫的推動，越來越多的公保地被預留，也因此形成了政府巨大徵收財政上的負擔。

有鑑於此，監察院於102年要求地方政府對於都市計畫法編定的公共設施用地，最長應該在25年內完成。若超過期限，應該進行檢討變更，並對不必要的公保地進行解編，讓土地變更為住宅或商業用地等，實現「還地與民」。惟公共設施保留地通過專案通盤後，土地仍無法建築使用，需經過市地重劃或回饋現金、土地等土地開發手段後，土地才能建築使用。

為達成監察院對地方政府的要求、減輕政府徵收財政上的負擔、活化公共設施保留地，並真正且實質上還地於民，爰以本縣公共設施解編-市地重劃評估作業流程簡化為研究主題。

二、研究目的

目前南投縣公共設施保留地專案通盤檢討，經評估採跨區市地重劃方式辦理進行之整體開發區目前計約41區，整體開發土地總面積約119公頃。（詳表一）

上開公共設施保留地解編後，如何加速公部門辦理市地重劃進度，積極還地於民及土地活化，將是未來公共設施解編後最重要的課題，為避免土地所有權人對於市地重劃效益、重劃負擔等問題的不熟悉，影響土地所有權人參與重劃意願，致重劃進行困

難。是以，本縣公共設施保留地專案通盤檢討審定後，如何降低重劃辦理過程民眾之抗爭影響公共設施保留地重劃辦理進度及整體公共設施保留地專案通盤檢討的成效。原本研究案聚焦在市地重劃評估作業流程簡化增加土地所有權人參加重劃意願。

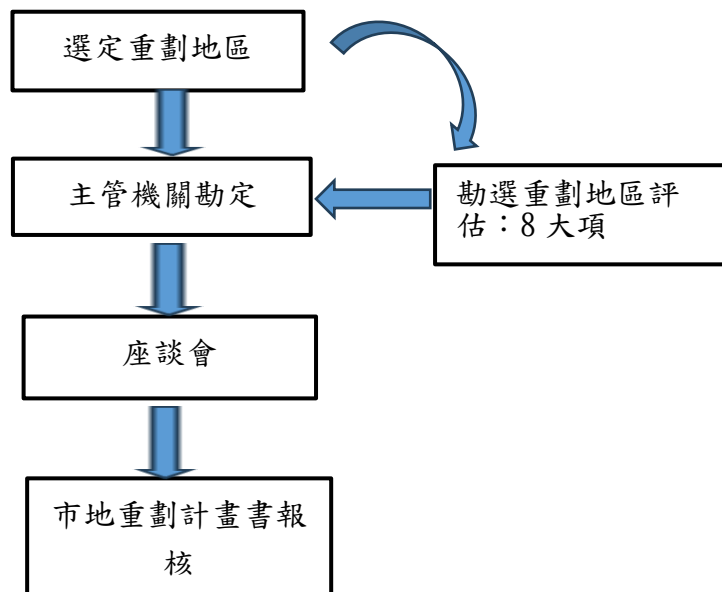
表一、南投縣公共設施保留地專案通盤案統計表

編號	都市計畫案名稱 (公共設施用地專案通盤檢討)	整開單元 數	整開面積 (公頃)
1	變更南投(含南崗地區)都市計畫	10	39.23
2	變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫	3	18.88
3	變更埔里都市計畫	5	15
4	變更草屯都市計畫	5	23.14
5	變更竹山(含延平地區)都市計畫	5	9.33
6	變更集集都市計畫	3	4.04
7	變更名間都市計畫	2	2.27
8	變更鹿谷都市計畫	2	0.71
9	變更中寮都市計畫	2	2.66
10	變更魚池都市計畫	1	0.67
11	變更水里主要計畫	2	2.8
12	變更國姓都市計畫	1	0.28
總計		41	119

貳、市地重劃評估作業簡化創新流程

目前公辦市地重劃市地重劃計劃書報核前之作業程序，首先需選定重劃地區，再行辦理勘選重劃地區評估作業，主管機關重劃範圍勘定後，應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書報核。有關市地重劃地區之勘選係依據市地重劃辦法第8條第1項規定：「主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：一、都市計畫。二、土地所有權人意願。三、地區發展潛力。四、人口成長情形與建地需求量。五、地區現況。六、重劃後地價預期增漲幅度。七、財務計畫。八、其他特殊事項。」。（詳圖一）

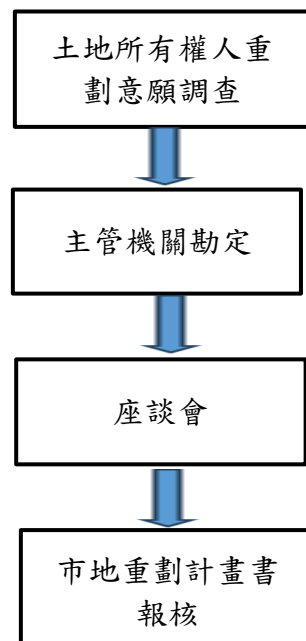
圖一、公辦市地重劃市地重劃計劃書報核前置作業流程圖



一般市地重劃是為了促進都市健全發展，提升土地利用價值，並完善公共設施。透過重新規劃、整理土地，並興建公共設施，使原本零碎、不規則的土地變得方整且具備良好的可利用性。公共設施保留地解編，以跨區市地重劃辦理除具有上述效益外，其最主要目的係為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之間

題。是以，一般市地重劃與公共設施解編跨區市地重劃其效益與目的仍有所差異，公共設施保留地解編以跨區市地重劃辦理既經都市計畫審定，除土地所有權人重劃意願高低尚未明確外，其重劃範圍及勘選市地重劃地區應評估事項大致於都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討時皆已評估。而土地所有權人意願將是影響重劃時程及是否辦理重劃的最關鍵因素，為避免重劃過程土地所有權人重劃意願影響重劃進度及重劃過程的抗爭。是以，為加速本縣公共設施保留地解編，還地於民之政策，爰本縣公共設施保留地專案通盤檢討經都市計畫審定以跨區市地重劃辦理之地區，市地重劃評估作業流程應評估事項首要任務即在調查土地所有權人重劃意願。綜上，本縣市地重劃評估作業簡化創新流程，本縣公共設施保留地都市計畫審定後，即進行土地所有權人重劃意願調查，重劃區土地所有權人重劃意願為市地重劃指標，重劃評估作業簡化創新流程如下：(詳圖二)

圖二、跨區公共設施市地重劃評估作業流程簡化創新



叁、流程簡化重劃效益評估分析

截至114年5月本縣業經都市計畫審定通過之公共設施專案通盤檢討分別為變更「變更國姓都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」及「變更魚池都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」整體開發區。

一、變更國姓都市計畫整體開發區：

土地使用計畫包含住宅區2,200平方公尺、廣場用地兼作道路用地500平方公尺及道路用地100平方公尺，開發面積約為2,824平方公尺。面積總計2,800平方公尺。(詳表2)

表 2 變更國姓都市計畫整體開發區土地使用計畫面積表

項目		面積(m ²)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	2,200	78.57%
	小計	2,200	78.57%
公共設施用地	廣場用地兼作道路用地	500	17.86%
	道路用地	100	3.57%
	小計	600	21.43%
總計		2,800	100.00%

整體開發區坐落南投縣國姓鄉，位於國姓都市計畫區南側，其範圍南側及東側以住宅區及人行步道為界、西側接中興路、北側接住宅區。(詳圖3)

圖3 變更國姓都市計畫整體開發區重劃範圍



二、變更魚池都市計畫整體開發區：

本整體開發區之土地使用計畫包含住宅區5,176平方公尺、鄰里公園兼兒童遊樂場用地507平方公尺、廣場用地37平方公尺及道路用地824平方公尺，開發區總面積計6,544平方公尺。(詳表3)。

表 3 變更魚池都市計畫整體開發區土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(m ²)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	5,176	76.36%
	小計	5,176	76.36%
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	507	19.15%
	廣場用地	37	4.49%
	道路用地	824	
	小計	1,368	23.64%
總計		6,544	100.00%

整體開發區坐落南投縣魚池鄉，位於魚池都市計畫區南側。(詳圖4)

圖4 變更魚池都市計畫整體開發區重劃範圍



三、重劃效益評估分析：

變更國姓都市計畫整體開發區重劃完成後，政府可無償取得廣場用地兼作道路使用、道路用地等面積合計約658平方公尺，節省政府取得用地經費約1,369萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價20,800元/平方公尺計算）。

變更魚池都市計畫整體開發區重劃完成後，政府可無償取得鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及道路用地等面積合計約1,368平方公尺，節省政府取得用地經費約3,420萬元（以近年重劃區周邊之不動產交易實價25,000元/平方公尺計算）。

目前本縣公共設施保留地專案通盤檢討，經評估採跨區市地重劃方式辦理進行之整體開發區土地總面積約119公頃，重劃區公共設施用地負擔比例以25%計算，全部完成後可取得無償公共設施用地約29公頃，建構完善公共設施，提升區內居住環境品質。

肆、參考文獻

內政部訂頒市地重劃作業手冊、市地重劃辦法、辦理跨區市地重劃及跨區區段徵收作業規範、勘選市地重劃區評估作業規範、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則。