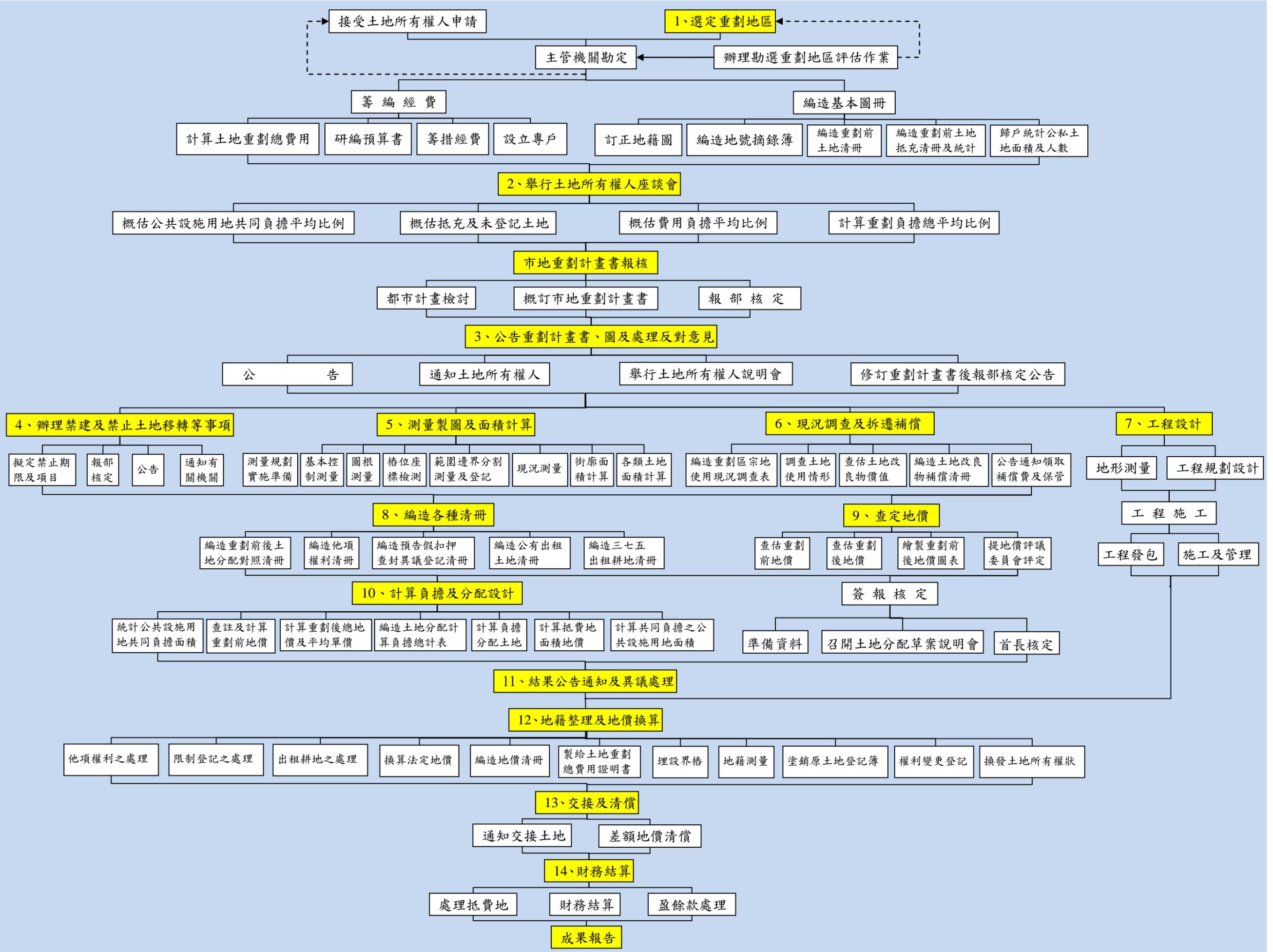


政府公辦市地重劃標準作業流程圖



政府公辦市地重劃標準作業流程說明

主要作業流程	說 明
1、選定重劃地區	<p>一、依照平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 2 條規定，中央、直轄市、縣（市）主管機關為促進土地合理使用，或為開發新都市地區、新社區，以及舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要者，得選擇或指定適當地區辦理市地重劃。</p> <p>二、依照平均地權條例第 57 條規定，適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。</p>
2、舉行土地所有權人座談會、市地重劃計畫書報核	<p>一、依照市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。</p> <p>二、計畫書研訂方式如下：</p> <p>（一）蒐集基本資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、訂正地籍圖。 2、編造地號摘錄簿。 3、編製重劃範圍內土地使用分區圖、公共設施分佈圖、統計各類用地面積。 4、編造重劃前土地清冊。 5、編造土地抵充清冊。 6、統計共同負擔公共設施用地重劃前業經各公共設施主管機關依都市計畫規劃內容，以協議價購、徵收、有償撥用、容積移轉或公私有土地交換等方式取得者之面積。 7、歸戶統計公、私有土地面積、人數。 <p>（二）研擬市地重劃計畫書。</p> <p>（三）擬具重劃計畫書應注意事項。</p> <p>（四）報內政部核定。</p>
3、公告重劃計畫書、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	<p>一、重劃計畫書經核定後，主管機關應即依法公告，及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。</p> <p>二、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面載明理由與其所有土地坐落、面積及姓名、住址，於簽名或蓋章後，向重劃區所在之直轄市或縣（市）政府提出。</p> <p>三、直轄市或縣（市）政府接獲土地所有權人之書面反對意見時，應將處理情形函復異議人。</p>
4、辦理禁建及禁止土地移轉等事項	<p>為重劃各項作業之順利執行，依照平均地權條例第 59 條規定重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制土地移轉、分割、設定負擔或建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形，其禁止或限制期間，以 1 年 6 個月為限。</p>

<p>5、測量製圖及面積計算</p>	<p>一、市地重劃計畫書經核定公告滿 30 日後，應即實施重劃區範圍、公共設施用地及土地使用現況測量，重劃各項測量應確實依據地籍測量實施規則及都市計畫樁測定及管理辦法等有關規定辦理。</p> <p>二、作業程序如下：</p> <p>(一) 作業準備。</p> <p>(二) 加密控制測量。</p> <p>(三) 圖根測量。</p> <p>(四) 都市計畫樁位檢測及聯測。</p> <p>(五) 範圍邊界逕為分割測量及登記。</p> <p>(六) 現況測量。</p> <p>(七) 面積計算。</p>
<p>6、現況調查及拆遷補償</p>	<p>一、現況調查各宗土地使用現況，並編造相關表冊，以利了解地上物情形及計算地上物拆遷補償費。</p> <p>二、重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告及補償，其補償金額由主管機關查定。但違反依平均地權條例第 59 條規定公告禁止或限制事項者，不予補償。市政府並應通知土地所有人或墓主，土地改良物限期 30 日內，墳墓限期 3 個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬，其費用在其應領補償金額內扣回。</p>
<p>7、工程設計</p>	<p>一、依市地重劃計畫書所列公共設施工程項目，進行設計與施工。</p> <p>二、工程項目及費用，依平均地權條例施行細則第 82 條規定包括：道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防治費。而重劃區範圍內之電力、電信、自來水管線工程所需費用，除法規另有規定，從其規定外，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關依平均地權條例第 82 條之 1 規定分擔原則辦理。</p>
<p>8、編造各種清冊</p>	<p>編造重劃前清冊如下：</p> <p>(一) 重劃前土地清冊。</p> <p>(二) 重劃區他項權利清冊。</p> <p>(三) 重劃區限制登記清冊。</p> <p>(四) 重劃區公有出租土地清冊。</p> <p>(五) 重劃區三七五出租耕地清冊。</p>
<p>9、查定地價</p>	<p>辦理地價查估時應調查各土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。</p>

10、計算負擔及分配設計	依平均地權條例第 60 條規定應共同負擔之公共設施用地及費用負擔，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付，經扣除後其餘土地則以重劃前原有土地相關位次之分配原則，分配予原土地所有權人，並配合實地設計街廓分配深度及分配方式據以辦理，必要時並進行位次之調整分配。
11、分配成果公告通知及異議處理	<p>一、主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附有關圖冊，將重劃土地分配結果公告 30 日，並通知土地所在之鄉（鎮、市、區）公所陳列有關圖冊，以供閱覽。土地所有權人對於分配結果有異議時，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議，未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。</p> <p>二、主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應提交市地重劃委員會調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決。但分別共有之土地依市地重劃實施辦法第 31 條調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。</p>
12、地籍整理及地價換算	<p>一、土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積與重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量並將重劃後土地分配圖冊等資料送由該管登記機關（地政事務所）逕為辦理權利變更登記。</p> <p>二、依平均地權條例施行細則第 88 條第 3 項規定，土地所有權人重劃後分配之土地，其重劃前各宗土地之平均申報地價、平均原規定地價或平均前次移轉申報現值等地價之計算，應於重劃土地地籍整理後 1 個月內完成。</p>
13、交接及清償	<p>一、重劃土地完成地籍測量後，主管機關以書面通知土地所有權人及使用人定期到場接管，土地所有權人未按指定期間到場接管者，自指定之日起自負保管責任。</p> <p>二、重劃後實際分配之土地面積多於或少於應分配之面積者，應就其超過或不足部分，按評定重劃後地價，通知繳納或發給差額地價，逾期未繳納者，依法移送強制執行。</p>
14、財務結算及成果報告	<p>一、重劃區所留設之抵費地由主管機關於土地分配結果公告確定後應訂定底價，辦理公開標售，或按底價讓售為社會住宅、公共事業或行政院專案核准所需用地。</p> <p>二、主管機關對於每一重劃區之帳務，應於重劃完成之日起 1 年內辦理結算公告之。</p> <p>三、主管機關於市重劃完成結算後，應於 6 個月內撰寫重劃報告書，層轉內政部備查。</p>