

# 大臺中土地發展計畫委託研究規劃案 摘要

## 壹、計畫緣起與目標

為因應全球化之浪潮及當前政經情勢，全球各主要經濟區域正進行著都市區域的整合工作，來提升都市競爭力晉列為世界級國際性都市。為振興臺灣中部區域之經濟，臺中縣市合併案依據「地方制度法」第7條之1第3項規定，共同擬訂改制計畫，經臺中縣、市議會同意後，由內政部報請行政院核定之，內政部於收到行政院核定公文之次日起30日內，將改制計畫發布，並公告改制日期為99年12月25日。

臺中縣、市合併後，未來市政建設需以全面性、前瞻性、永續性考量，就轄內土地提出整體土地發展計畫，以健全都市發展，提升市民生活水準並改善自治財源，俾建構大臺中成為「生活、生產、生態」永續發展之國際城市。

本案計畫目標為擘劃全面性、前瞻性、永續性之整體土地發展計畫，以因應合併升格後市政建設之需要。

- 一、 追求合併升格後大臺中地區整體土地發展負面影響極小化。
- 二、 達成合併升格後大臺中地區整體土地發展正面效益極大化。
- 三、 建構合併升格後大臺中地區土地有效開發利用及管理機制。

## 貳、合併後臺中縣市土地發展課題與對策

### 一、 臺中縣市地政機關及業務之整合

- (一) 地政機關組織不同：臺中縣地政處，設置地籍、地價、地用、地權、重劃、區段徵收、地籍測量科等7個科，21鄉鎮共設立豐原、雅潭、大里、太平、大甲、東勢、清水等7個

地政事務所；臺中市政府地政處設有 6 個科，分別為地籍科、地價科、地權科、地用科、重劃科、測量科，並設有 3 個地政事務所為中興、中正、中山地事務所。

- (二) 主管業務型態不同：臺中縣目前有非都市土地及都市土地；臺中市則以都市土地為主。
- (三) 對策：針對未來地政業務發展需要，建議參考臺北市及高雄市之組織型態，重新建置地政處組織架構，並應就目前改制後地政局編制員額 102 人，進行檢討其是否足夠。

## 二、地政資訊系統之整合

- (一) 目前地政機關地政資訊系統已全面建立，惟各縣市所自行開發之應用管理系統則未統一。
- (二) 地籍資料庫系統、地籍測繪座標系統不同易造成套疊應用上之困難與使用不便，而降低行政作業效能及效率，也有待整合。
- (三) 對策：配合未來地政業務需要整合縣市各相關單位之資料系統並針對不同行政業務需要建置線上地籍資訊查詢系統，以增進行政效率。

## 三、合併前後土地開發利用型態及其適宜性之評估

- (一) 臺中市自民國 54 年開始推動市地重劃對促進都市土地有效利用效益卓著，現階段都市發展則以區段徵收、市地重劃為土地開發主軸。
- (二) 臺中縣則除區段徵收與市地重劃外，尚須兼顧農地重劃、農村社區土地重劃、非都市土地開發等形態進行土地開發利用，升格後土地開發管理類型及手段，將增加且多元化。
- (三) 對策：土地開發方式應針對個別目的事業需要，評估土地開發方式之適宜性及其可行性。

## 四、合併前後地價合理性及均衡性之檢討

- (一) 地價查估結果與民眾財產權益關係密切，公告地價與公告

現值為土地所有權人負擔地價稅及土地增值稅之基準，尤其公告現值更為土地征收之補償標準。

- (二) 臺中縣市毗鄰地區之公告地價與公告現值是否合理，是否均衡，有待檢討。
- (三) 對策：合併後第一次公告現值調整時應針對縣市交界地區之地價區段及地價加以檢討。

#### 五、臺中縣地籍重測尚未全面完成

- (一) 臺中市已全面完成地籍重測，惟臺中縣轄區應辦理或亟需辦理尚有約 31,602 公頃尚未完成重測，以致地政事務所辦理測量、鑑界無法全面採用數值法測繪，影響測量成果精度與品質，且保管使用的地籍圖，亦有圖、地不符情形，影響公私產權甚鉅，因此合併後必須加速辦理地籍圖重測，以確實釐整地籍，保障人民權益。
- (二) 臺中縣尚未完成總登記土地之面積約 25,090.7387 公頃，亦有待早日登記完成。
- (三) 對策：整合現有測量組織與人力，成立測量專責單位，充實重測人力加速完成重測工作，並建議配合中央國土測繪中心 95 至 103 年地籍圖重測計畫提前完成重測及測量登錄。

### 參、結語與建議

#### 一、結語

現階段政府推動公共政策所面臨的問題就是用地取得困難，如交通建設、水利建設及經濟投資等各項實質建設工程皆有賴於用地的取得，非實質的政策課題如社區發展、環保生態等亦離不開土地的影響，一旦土地未能取得，公共建設即無從進行，是以土地問題即公共政策之核心，亦是公共政策推動的關鍵問題，欲解決公共政策之問題即應先解決用定取得

問題。而運用地政手段及獎勵民間積極參與公共建設，正是解決公共建設用地取得問題及節省政府經費之最佳開發方式。

且土地有效管理為市政建設順利推展的關鍵條件，地政工作不僅與民眾生活與權益息息相關，更攸關市政發展及國際競爭力。隨著網路 e 世紀的來臨，科技及網路是邁向前端與成功的工具，也是通往更便民化、人性化的服務捷徑；地政局將持續努力精進各項業務，達到「優質地政·富裕家園」之目標，以建構便民之服務環境，共創美好家園。

## 二、建議

### (一) 臺中縣市地政機關及業務整合後之人力編制合理性

臺中縣市合併升格為直轄市後，原臺中縣市政府地政處合併改制為地政局，為市政府一級機關，依「臺中市政府地政局組織規程」(草案)設局長、副局長、主任秘書、專門委員，其下設八科五室，分別為地籍科、地價科、地權科、地用科、重劃科、區段徵收科、測量科、土地編定科、資訊室、秘書室、會計室、人事室及政風室；並於轄下設 10 個地政事務所，原事務所轄區暫不變更；然而改制後地政局編制員額共 102 人，機關組織員額改變後，原有業務功能必須重新整合，人員調撥亦必須在負面影響極小化原則下重新調派，以維持施政不中斷，業務繼續推動執行，建議成立開發總隊，並就地政事務所之轄區範圍進行調整。

### (二) 未登記土地測量建議內政部應盡速辦理

依據內政部統計，截至民國 98 年底，臺中市已登記土地面積 15,891.44 公頃，均已完成地籍整理；臺中縣已登記土地面積共 194,328.74 公頃，尚未完成登記之土地面積約 10,818.38 公頃，建議內政部儘速辦理未登記土地測量，以利地籍管理。

### (三) 地籍圖重測建議應以整體區域進行重測為思考模式

臺中市所有土地均已完成地籍圖重測；臺中縣已辦理地籍圖重測土地共 25,065.0564 公頃，507,186 筆。應辦理或亟需辦理重測土地約達 31,602 公頃，261,624 筆，除其中 10 萬筆土地已優先納入 99 至 103 年度計劃辦理外，其餘部分建議內政部儘速規劃後續計畫，並檢討中央對直轄市地籍圖重測之最高補助比率，除此，現行有關地籍圖重測的辦理方式，主要由縣政府主辦，但實務上則為事務所配合執行，惟以此方式進行重測較難看出執行效率，建議應以整體區域進行重測為思考模式，如臺中港應採取集中辦理，勿以零零星星方式進行，以整個土地發展地區為整體思考，且可快速端詳其重測業務之執行效率。

#### (四) 採用促進土地整體開發利用之發展模式

##### 1. 加強文化與土地開發建設的整合發展

建議將現有公共藝術做串連，建立臺中文化城，增設文化設施之點、線、面系統性關係。並於開發計畫中應列入文化設施（公共藝術、歷史建物、文化資產等）之規劃管理與經費預算編列。

##### 2. 多元土地開發模式

未來大臺中土地面積廣闊，都市土地開發仍需配合都市計劃繼續辦理市地重劃及區段徵收，然就未來大臺中之土地資源，因非都市土地居多，故除延續臺中市原有大型合併發展開發模式外，建議除延續都市土地開發原有開發模式外，應納入農地重劃與農村社區土地重劃，並配合內政部現有之相關政策加速土地開發，以落實適地適用之多元開發模式。