

# 臺南市永康大同市地重劃土地所有權人座談會 會議紀錄

壹、時間：中華民國 111 年 10 月 25 日(星期二) 下午 15 時 30 分/下午 19 時 0 分

貳、地點：臺南市永康區西灣里活動中心（臺南市永康區永華路 201 巷 12 號）

參、主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、簡報：

簡報內容請至臺南市政府地政局網站（土地開發—市地重劃專區—公辦市地重劃—永康大同市地重劃區）參閱

陸、說明事項：

依據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，並載明本案重劃範圍內有關事項，告知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，另因本重劃區預計重劃平均負擔比率超過 45%，並將於座談會後徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

柒、各民意代表提供建議：

民意代表	建議內容
陳秋萍議員	1. 農田水利署管有之土地，如合乎法令規定能予抵充，請辦理抵充降低重劃負擔。 2. 目前預估之重劃後平均地價與重劃工程費用，與未來近 2~3 年自由市場交易價格及物價波動指數息息相關，請市府審慎評估。
楊中成議員	希望市府儘速辦理市地重劃開發以維地主權益。
林燕祝議員 (楊福德主任)	希望市府儘速辦理市地重劃開發以維地主權益。

捌、土地所有權人陳述意見及答覆說明：

提問人及發言內容	綜合回覆
<p><b>林○旭</b> 市地重劃是否須由地主負擔金錢費用？</p>	<p>依據平均地權條例第 60 條第 1 項規定：「依本條例規定實施市地重劃時，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，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，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。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。」，故地主參與市地重劃時，重劃負擔係以其區內未建築土地折價抵付，重劃期間無需由地主負擔金錢費用。</p>
<p><b>黃○花</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 親人共有之土地未來能否一起或鄰近配地？朋友土地臨大同街，未來能否與我鄰近配地？</li> <li>2. 同一地主在區內擁有不同筆土地，可否合併配地？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據市地重劃實施辦法第 30 條規定：「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。」，市地重劃分配土地以「原位次分配」為原則，依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，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。</li> <li>2. 同一地主在區內擁有不同筆土地，依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，</li> </ol>

	<p>除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。</p>
<p><u>吳○燕（江○豐代）</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重劃後平均地價目前預估 54,000 元/平方公尺，地價太低，請比較永康區市政段實價登錄訂正，並降低地主負擔。</li> <li>2. 希望未來重劃負擔能降低至 45%以下。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前本重劃區評估之重劃後平均地價為 54,000 元/平方公尺。因未來重劃後土地價值高低會受到市場上實際供需與本區未來發展情形等眾多因素影響，具有高度不確定性，且依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，後續重劃後地價仍需提請本市地價評議委員會評定通過為準。</li> <li>2. 市府未來將樽節開支，盡力降低本區重劃負擔。</li> </ol>
<p><u>謝○松</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前重劃工程費用是如何估算得出？</li> <li>2. 拆遷補償費用若後續實際發放數額少於預估數額應如何處理？</li> <li>3. 重劃後地價應有低估。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案目前所預估之工程費用數額，係由近期市府其它重劃工程招標案件之招標單價，並依本區實際情況進行調整所估算得出。</li> <li>2. 目前重劃作業處於座談會階段，尚未正式進入地上物查估作業程序，市府係依據現有地上物的外觀、航照圖，並依其所占面積進行概估，未來如實際發放總金額低於目前預估數額，將能再降低地主負擔。</li> <li>3. 目前本重劃區評估之重劃後平均地價為 54,000 元/平方公尺。因未來重劃後土地價值高低會受到市場上實際供需與本區未來發展情形等眾多因素影響，具有高度不確定性，且依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，後續重劃後地價仍需提請本市地價評議委員會評定通過為準。</li> </ol>

<p><b>黃○慧</b></p> <p>1. 道路規劃寬度 8 公尺太小，能否再變寬？</p> <p>2. 請問重劃後街廓深度為何？</p>	<p>1. 本案都市計畫位於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」，業經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議審竣，如地主對目前審竣之都市計畫有疑義，應循都市計畫變更程序提出。本重劃區內道路劃設寬度為 8 公尺，係與區外道路系統配合劃設為同一寬度，避免聯外道路對交通系統產生衝擊。</p> <p>2. 本重劃區內街廓深度約為 40 公尺。</p>
<p><b>蔡○○華</b></p> <p>1. 目前預估之重劃負擔未來是否會變動？</p> <p>2. 土地有出租情況應如何協調處理？</p>	<p>1. 辦理市地重劃須完成地上物拆遷、工程設計施工及其他相關重劃等作業項目，所需費用均暫由市政府籌措經費代為支應，經估算本重劃區各項費用後，其重劃費用負擔比率為 11.15%，加計公共設施負擔比率 35.08%，合計重劃總平均負擔比率約為 46.23%。目前重劃作業處於座談會階段，未來於徵求地主過半數以上同意重劃後，市府將提送市地重劃計畫書報內政部核定，屆時報請核定之負擔比率，倘工程營造物價不上升情形下，將儘量維持不超過座談會向地主說明之負擔比率，並於重劃計畫書核定後公告重劃計畫書，舉行土地所有權人說明會，向地主說明核定之重劃負擔比率。</p> <p>2. 依據平均地權條例第 63-1 條規定：「前條以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。」，如土地所有權人之土地有出租情事，應先由承租人與出租人自行協調</p>

	<p>處理，建議地主於現階段避免再簽訂長期租約，並儘量於重劃工程開工前處理完成租約終止。</p>
<p><b>林○欣</b></p> <p>1. 未來重劃後土地容積率為何？</p>	<p>依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第一階段）案」，本區未來重劃後住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>
<p><b>謝○景</b></p> <p>1. 重劃區內有農田水利署所有之灌溉用地，目前已不再做灌溉用途，又目前農田水利署已改制成為公務機關，其管有之土地是否可全數抵充公設用地？</p> <p>2. 重劃後平均地價 54,000 元/平方公尺有低估的嫌疑，在地價評議委員會審議時，可不可以站在地主權益方面，請委員們適度提高重劃後平均地價。</p>	<p>1. 有關本案永康大同市地重劃區內之中華民國土地，現均為行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處管理之，依據農田水利法第 23 條第 1 項規定：「農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入依前條第一項規定設置之農田水利事業作業基金管理。」另依同條第 4 項規定：「第一項資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。」本案於辦理土地所有權人座談會前，已經由地政局與重劃區內各公有土地管理機關辦理抵充地會勘完成，並經行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處書面意見表示，重劃區內涉及農田水利署管理之土地，依據農田水利法 23 條第 4 項規定，不受平均地權條例第 60 條第 1 項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制，未來將比照私有土地分配比率分配土地予農田水利署。</p> <p>2. 目前本重劃區評估之重劃後平均地價為 54,000 元/平方公尺。因未來重劃後土地價值高低會受</p>

	到市場上實際供需與本區未來發展情形等眾多因素影響，具有高度不確定性，且依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，後續重劃後地價仍需提請本市地價評議委員會評定通過為準。
<u>郭○雄（蕭○穎代）</u> 土地使用分區證明書目前顯示為住宅區（附一），之後還需要辦理整體開發嗎？	現行土地使用分區證明書所載之住宅區（附一），附帶條件一即為以市地重劃方式開發，目前本案透過市地重劃開發即是「整體開發」，未來重劃完成後地主獲配土地可直接申請建築使用。
<u>陳○淵（張○彰代）</u> 都市計畫與現況套繪圖中，黃色區塊與藍色區塊分別表示意義為何？	都市計畫與現況套繪圖中，黃色區塊表示重劃後劃設為住宅區，綠色區塊表示為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

**玖、 會議結論：**

市府地政局依據市地重劃實施辦法第 14 條規定召開此次座談會聽取各土地所有權人所提出之意見，並依據平均地權條例第 60 條規定，因本重劃區預計重劃平均負擔比率為 46.23%，需徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，重劃作業始得辦理，敬請各土地所有權人出具同意書支持辦理本區市地重劃。倘經徵求過半數同意後，市府地政局將儘速擬訂重劃計畫書，提送內政部核定及公告，並加速辦理重劃作業，期能早日完成重劃後配地。若土地所有權人對重劃作業有疑問，歡迎致電市府地政局市地重劃科洽詢。

（電話：06-2991111 分機 7719，承辦人：藍晨維）

**壹拾、 散會：**下午場：16 時 30 分 / 晚上場：20 時 00 分