

臺南市新營第二市場市地重劃 土地所有權人座談會會議紀錄

一、開會時間：112年3月31日（星期五）上午10時0分

二、開會地點：臺南市新營區公所3樓禮堂

三、主持人：臺南市政府地政局陳主任秘書顯道

紀錄：陳怡靜

四、出席單位及人員：

（一）來賓：李議員宗翰、趙議員昆原（助理吳淳祐代表）、王議員宣貿（主任林忠和代表）、沈議員家鳳（主任沈經代表）

（二）臺南市政府：

臺南市政府都市發展局

邱○華、蕭○瑩

臺南市政府交通局

張○倫

臺南市政府財政稅務局

翁○芳、蘇○茹

臺南市市場處

陳○吉、馮○蓉、吳○興

臺南市新營區公所

翁○祥

臺南市鹽水地政事務所

賴○溶

臺南市政府地政局(開發工程科)

許○煌、梁○魯

臺南市政府地政局(區段徵收科)

方○添、陳○靜、翁○秋、

黃○嘉、黃○綺、陳○子、蔡○鈞、洪○洋、陳○彤

亞興測量有限公司

嚴○、簡○洋、袁○揚

（三）土地所有權人及委託出席者：何○雄、李○珍、沈○龍、沈○長、祭祀公業沈武德侯(管理人:沈○輝)、黃○軒、魏○玉。

（四）與會人員:沈○益、李○源、沈○源、沈○津、沈○清

五、說明事項：

本案依據107年10月30日內政部都市計畫委員會第933次會議及108年8月13日第951次會議審議「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)」，審決並附帶條件規定以市地重劃方式開發，又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，本府特於今日召開土地所有權人座談會，聽取土地所有權人意見，並說明本案市地重劃辦理依據、原因、重劃範圍及面積、預計重劃平均負擔比例、開發效益及預定作業期程，各位鄉親於簡報後如對市地重劃相關內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或與會列席單位將會為您答覆。

六、簡報：略

七、土地所有權人意見摘要及答覆：

(一)祭祀公業沈武德侯(管理人:沈○輝):

1. 都市計畫第三次通盤檢討時有發文通知，如果既有建物是在都市計畫發布前就有，可以檢附電表水電，就可以不用參加重劃，我們沈武德侯的建築物已經有 108 年的屋齡，現在重劃的範圍劃入祭祀公業沈武德侯既有建物，我們非常不滿，為何成功街、延平路有檢附合法建物就可以不納入重劃，我們就要劃入重劃範圍。我們祭祀公業現在既有建物前的空地，之前是租給市場經營使用，現在市場如期拆除還與我們土地，所以如果說前面空地參加重劃，我們也無話可說，但是把我們建物劃入重劃，對我們來說損失太多，不公平，我們不要參加重劃。
2. 費用負擔太高了，雖然是概略計算但是沒有精細的計算，這地區的權屬。
3. 訴求：
 - (1)合法建物比照延平路成功街之都市計畫變更，變更為商業區且不用回饋。
 - (2)合法建物剔除重劃範圍。
 - (3)空地部分可以配合地方發展參加重劃，前提是重劃負擔要減輕。

市府回應：

1. 地政局：

有關重劃費用部分，重劃費用分為工程費、重劃作業費(包含地上物拆遷補償費及業務費)及貸款利息，目前工程原物料上漲，有關工程費用目前為概估，屆時會以實際發包金額來計算；有關地上物拆遷補償費，以有妨礙工程及土地分配而須拆除的才做補償，補償標準是依據臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例，而將來計算負擔也是以實際拆除補償的金額來計算負擔；貸款利息部分目前是以 112 年 2 月公告的五大銀行貸款利率來計算，有關地主提出費用的部分，我們也會來做檢視。

2. 都市發展局：

有關都市計畫檢討程序部分，沈先生提出的陳情書，我們在都市計畫檢討當時，也有將意見提供給內政部都委會，而這是內政部都委會討論出來的結果，而內政部委員會在討論時也針對公共建設對整個都市計劃發展是有幫助，因為這裡是第二市場，已經多

年建物老舊，有公共安全的問題，希望透過重新規劃，可以帶動延平路、新進路這區商業發展，而這附近也因停車問題，故在公共設施規劃劃設廣停，讓大家可以好停車。有關範圍部分，就內政部討論，延平路已有商業活動的合法建物因為鄰路，在救災的部分比較沒有問題，所以就剔除重劃範圍，但是沒有做商業用途的部分，因為巷弄狹小建物老舊救災不易等問題，內政部都委會討論用重劃方式土地重整規畫並開闢公共設施來開發，委員會討論時也有考慮地主的部分，祭祀公業目前土地是在比較裡側，透過重劃可以面鄰新進路，可以達到土地完整規畫利用，且原本是市場用地為公共設施用地，透過重劃可以變更為商業區，土地開發後的土地價值增值是不同的，經內政部討論中認為對地主仍有保障，因此基於整體考量，將祭祀公業沈武德侯的土地劃入重劃範圍。

(二) 祭祀公業沈武德侯(管理人:沈○輝):

針對都發局的回應，我們本來就是合法房屋，且沒有公共安全的考量，前面是空地，有關公共設施部分，私有地主我們是最大宗，在全部土地就有 1/3，要我們去負擔公共設施的 1/3 了，要請你們將心比心把它當成自己的土地來考量，我們土地位在市中心，依重劃損失太多了，且我們土地也不見得要用，就合法的部分可以重建就可以了，我們也沒有要做生意，也就不管是不是變成商業區。

市府回應:

地政局:針對地主的意見，因為今天是座談會，我們會予以紀錄，並且會再找都發局及沈先生來做了解及研議。

(三) 沈先生(祭祀公業沈武德侯委員):

為何重劃要課 40%，商業區負擔比例太高，應與農地、住宅有區隔，要分級，這裡是黃金土地，希望負擔比例能降低。

市府回應:

地政局:重劃的負擔是有包含公共設施負擔及費用負擔，公共設施的部分在都市計畫規劃時劃定，在這區是 25.04%，而費用負擔是 19.47%，也跟地主說明，每個重劃區的負擔都是不一樣的，因為開闢的工程不一樣、地區區位、地價也不一樣，有關地主的意見，我們會紀錄，針對費用負擔部份我們會再做檢視，將來費用也會以實際的費用來做計算，維護地主的權益。

(四) 黃○軒(提供書面意見)

因父親過世繼承土地，後接獲通知土地要重劃，但因土地較小，又重

劃需負擔公共設施比例，等同土地範圍基本上可以說是沒有了，看是否可不列入重劃，而保有土地。

八、 議員建議意見：

李宗翰議員：

這案子，本人在之前就有跟鄉親來討論，不論是沈氏宗祠或是第二市場，今天聽完沈氏宗祠主委的發言，覺得這重劃的費用 6000 多萬，但重劃後政府拿走了沈氏宗祠的土地，再重新標售後，可能就超過 6000 多萬，所以政府說重劃負擔 40%要地主來負擔，說實在的，感覺是政府來賺人民的錢，倘如沈氏宗祠就現地去買賣，可能也能賣超過幾億都有可能，這個規劃佔用了太多沈氏宗祠的土地，對沈氏宗祠是不利的，建議政府應該重新審慎規劃，重新檢討。

另外，有關第二市場攤商部分，除了過去我們一直爭取拆遷補償，最能照顧攤商的是攤商的權益可以保留，未來倘規劃成商業區，應該讓這些攤商能優先回來經營，建議市場處好好盤整住戶、攤商應當的權益。

九、 會議結論：

感謝各位土地所有權人參加本次座談會，座談會目的在於蒐集相關意見，本府會將各土地所有權人的意見轉知相關主管機關，後續作業上，本府會以擷節的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人費用負擔。若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局區段徵收科詢問（電話：06-6322231 分機 6213；座談會簡報下載網址：https://land.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=29687&s=8112009）。

十、 散會：上午 12 時 00 分