

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國103年6月4日
發文字號：府地徵字第1030494089A號
附件：如主旨



主旨：公告本府103年4月23日召開「新設鹽行國中暨永安路拓寬附近地區整體發展」事業計畫第1次公聽會會議記錄。

依據：「土地徵收條例」第10條、「土地徵收條例施行細則」第10條及內政部「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」第二點(四)規定辦理。

公告事項：本府於103年4月23日召開「臺南市新設鹽行國中暨永安路拓寬附近地區整體發展」事業計畫第1次公聽會，並將會議記錄公告周知。

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

新設鹽行國中暨永安路拓寬附近地區整體發展

事業計畫第 1 次公聽會會議紀錄

壹、時間：103 年 4 月 23 日（星期三）上午 10 時

貳、地點：永康區社教中心演藝廳（地址：臺南市永康區永大二路 88 號）

參、主持人：臺南市政府地政局 吳代理主任秘書宗寶

記錄：歐信甫

肆、出席單位及人員：詳如后簽到簿

伍、事業計畫說明：略

陸、土地所有權人意見陳述：

一、現場發言

（一）意見陳述人：梁*琳 君

1. 提問內容

- （1）在本計畫規劃前即有合法建物，原本預留 15 米卻因計畫道路為 20 米，造成部分建物須要拆除，這樣的事情該如何處理？
- （2）參加這個計畫編為商業區，位於商業區的土地未來土地分配時可否配在商業區內？
- （3）本人在範圍內的土地分別坐落於三崁店、蔦松、鹽行三個段內，土地價格都不一樣，是否可於坐落地段內分別領地？

2. 答覆內容

- （1）有關區段徵收範圍內之合法建物，後續將視實際需要另依土地徵收條例第 47 條規定訂定合法建物原位置保留分配審查要點後，再依作業要點規定就申請原位置保留案件辦理審查，但位於公共設施用地範圍內之建築改良物，原則均須拆除。
- （2）依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。
- （3）因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

- (4) 本案之都市計畫尚未發佈實施，故目前計畫區內之土地仍以農業區、公共設施保留地為主，先予說明；至於在公聽會現場所展示或寄發給各位的都市計畫圖，係依程序由各級都市計畫委員會審議定案之內容，但仍必須以區段徵收方式辦理開發後，才會變成商業區、住宅區等可建築土地。

(二) 意見陳述人：莊*德 君、莊**美 君代理人曹先生

1. 提問內容

- (1) 簡報內容所云抵價地比例分別為 40%與 45%，可能其中還有變數是看土地的價值而定，可是這份資料中內容說本區段徵收範圍內農業區是農地重劃之土地依「土地徵收條例」第 39 條規定，領回土地以不少於百分之 45%為原則，在這有法令條文規定。因此土地值不值錢是有誰來認定，另有經過農地重劃之土地為 45%，是否可幫地主爭取合理的分配比例。
- (2) 因為今天公聽會後會有查估補償的作業，建請市府考量現今物價飛漲，在兼顧市政建設及市民生存與財產權益下，能將補償條例中各項查估事項之補償費、遷移費、救濟金及獎勵金參酌其他縣市之給付金額，從寬從優認定。
- (3) 懇請市府本照顧被徵收市民之生存與財產，對非依法登記之工廠，為配合市府建設而於通知期限內自動拆遷動力機具、生產物料或經營設備者，能將遷移費用提高至依法登記工廠之百分之七十發給遷移費，以求降低減少因徵收作業所造成之損失，維持生計。

附記：參考市議員李退之於 2012 年市政府三讀通過之台南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例中，爭取將違章建物三成救濟金提高至五成救濟金發放，暨臨時工廠比照合法工廠發給遷移費，與中央或其他地方相關法規有優於本市自治條例的補償方式則必須從優適用。另查估單價應依營造工程物價指數變動及市場行情調整之立法良意。已希望在爭取市政建設同時，能一併維護市民財產權益。

- (4) 由於補償查估屬於地方政府的自治條例，地方政府隨時可請議員代表主爭取一下進行修正，若其他縣市較優的話，請幫忙地主爭取。

2. 答覆內容

- (1) 有關地價查估係由不動產估價師依土地徵收補償市價查估辦法規定來辦理地價查估，並於送交臺南市地價及標準地價評議委員會評議後，再依評議結果辦理地價補償。
- (2) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降

低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。

- (3) 有關合(非)法土地改良物及人口遷移費等補償價格，仍應依 103 年 1 月 28 日所頒訂「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」核定各項補償費用。

(三) 意見陳述人：高*香 君

1. 提問內容

- (1) 土地位於路旁，希望未來配地在原位址。

2. 答覆內容

- (1) 依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。
- (2) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

(四) 意見陳述人：陳*振 君

1. 提問內容

- (1) 本區過去已經辦理過農地重劃，已經有過負擔損失一些土地，本次徵收是否可領回多一點，不應該一隻牛剝兩層皮。
- (2) 假設同一區域有兩筆土地不同地號要合併成一筆地的話，不至於分散，該如何選地？
- (3) 地上物有建築包含合法與非合法建物，合在一起該如何處理，搬遷與過去填土希望能從優補償。

2. 答覆內容

- (1) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。

- (2) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。
- (3) 有關合(非)法土地改良物及人口遷移費等補償價格，仍應依 103 年 1 月 28 日所頒訂「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」核定各項補償費用。此外有關合法與非合法建物等相關認定，請地上物所有權人於本府辦理地上物查估時，除配合時間會同查估外，另將足以證明為合法之相關文件備齊，提供給現場查估人員，作為後續合法與非合法認定使用，以維護自身權益。

(五) 意見陳述人：梁*琳 君第二次發言

1. 提問內容

- (1) 計畫分區為商業區，合併後也不一定能配在商業區內，商業區的土地應該在商業區內分配才合理。

2. 答覆內容

- (1) 依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。
- (2) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

(六) 意見陳述人：唐*崇 君

1. 提問內容

- (1) 建請住宅區之建蔽率由 50%調整為 60%，若無將影響地主權益甚鉅。

2. 答覆內容

- (1) 有關提高建蔽率、容積率及調整街廓深度等情事，涉細部計畫之土地使用計畫及土地使用分區管制事宜，查「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫」業經 102 年 4 月 25 日本市都市計畫委員會第 25 次會審定案。

都市計畫為規定環境好壞的重要因素，有關建蔽率與容積率按程序會後內部再行研議，若可行再提都市計畫委員會進行討論。除了本項意見外若有其他問題或下次會議時亦可提出，歡迎大家提出，為了地方上環境上較好的發展，期望在期程能配合的原則上進行檢討。

(七) 意見陳述人：陳*盛 君

1. 提問內容

- (1) 區段徵收的土地重劃跟分配（按區段徵收稱抵價地分配），地主取回部分，政府取得部分抵費地（按區段徵收規定稱配餘地），一直以來給大家社會上所詬病的是這一塊，政府的抵費地公開拍賣，拿到錢來補足市府財政的不足，這是目前各縣市政府遇到的困難與所用的模式是眾所皆知的，亦可體諒。但這情況下有點矛盾，市政府拿到的抵費地越多，相對老百姓所拿到的權利與分配的比率降低，畢竟只有一塊大餅總比率就是百分之百，在此懇求主辦單位能公平地把市府的抵費地，把所用的錢、徵收的盡量降低，往後的說明會解釋時，也一併提出市府抵費地是多少，剩下的才是地主的權利，市府抵費地應該壓低來造福原地主的權利來促進地方的繁榮。

2. 答覆內容

- (1) 不論是區段徵收或市地重劃等開發方式，各縣市政府並非以賺錢為目的，而本區公共設施比率已高達近 45%（包含公園、國中預定地等），剩餘的 55% 除了土地所有權人依規定領回之抵價地外，還有土地所有權人分配後剩餘用來償還開發費用的配餘地。而這些配餘土地因為是屬於土地所有權人分配後剩餘之部分，故其面積多寡會受土地所有權人選擇高價或低價抵價地而有不同，並無法先行統計後作說明，請各位諒解；至於配餘地標售所得價金除支付本計畫開發之費用，其盈餘部分亦供應開發區後續管理維護使用。
- (2) 至於本案實際訂定之抵價地比例，會充分考量區內之公共設施情形、開發總費用高低、土地所有權人權益等因素後來擬定財務計畫，並於報請內政部土地徵收審議小組審定後，作為後續執行區段徵收的依據。

(八) 意見陳述人：周*安 君

1. 提問內容

- (1) 從第一次公聽會到地主拿到抵價地中間程序過程及地主拿到地價的時間盼望說明。

2. 答覆內容

- (1) 本計畫預計尚須召開第二次事業計畫公聽會、與接續地上物查估，之後包含市價查估等內部作業。與土地所有權人較為有關者目前預計於年底完成區段徵收公告作業，但相關作業期程仍受土地所有權人對本計畫支持與配合度及內政部審核結果影響。當然區徵公告前尚有第二次公聽會、市價查估、抵價地比例報核、協議價購會議（屆時地主將能了解地價情形）與區

段徵收公聽會（報內政部核定前）有相當繁複的作業程序，希望所有土地所有權人予以支持。倘若年底能完成公告，地上物拆遷期程請地上物所有權人須注意與配合，以因應明年公共工程動工，預計順利的話一年半完成工程，後續即可辦理配地。並於後續的公聽會與會議會再向全體土地所有權人進行詳細說明。

（九）意見陳述人：鄭*和 君

1. 提問內容

- （1）永安路旁的農地與範圍內部的小路的農地應其價值有所不同，想了解土地的價格怎麼評估。

2. 答覆內容

- （1）有關區段徵收範圍內之土地地價，係由不動產估價師依土地徵收補償市價查估辦法，考量影響各宗土地之價格因素後完成草案查估，並依程序送交臺南市地價及標準地價評議委員會評議，依評議結果辦理補償。

（十）李議員坤煌

1. 提問內容

- （1）土地所有權人的心聲乃是政府不要賺太多，分配的比例扣掉所有的成本（工程與作業），過去的經驗成本都會高估，區段徵收分配比例於 40%~50%，而未經過農地重劃為 40%是基本的，市政府賺少點抵價地比例應提高這是地主的權益。
- （2）本區內有三個地段（三崁店、蔦松與鹽行段），一樣用抽籤的方式請主辦單位考量一下以永康大排為界南北分別抽籤配地。
- （3）住宅區建蔽率 50%、商業區 60%，希望可以調高土地才能充分利用，建物違章與容積率、建蔽率息息相關，因為限制 50%（住宅區 50%、商業區 60%）現在永康區建蔽率最高為 80%，所以本區有偏低，建蔽率偏低無充分利用容易造成違章，請都發局檢討計畫內容。
- （4）工程期限預估往往比實際執行較短，請主辦單位工程施工應兼顧品質與施工時間。
- （5）請主辦單位針對地主所提意見在合乎法令規定的前提下，保持彈性做適度調整。

2. 答覆內容

- （1）抵價地比例係依土地徵收條例第 39 條規定辦理，然而實際抵價地比例仍須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準，本府儘量在財務允許情況下兼顧土地所有權人權益。
- （2）依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則

上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。

- (2-1) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。屆時也會參考議員所提供之意見研議其他相關可行的方式。
- (3) 有關提高建蔽率、容積率及調整街廓深度等情事，涉細部計畫之土地使用計畫及土地使用分區管制事宜，查「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫」業經 102 年 4 月 25 日本市都市計畫委員會第 25 次會審定案。都市計畫為規定環境好壞的重要因素，有關建蔽率與容積率按程序會後內部再行研議，若可行再提都市計畫委員會進行討論。除了本項意見外若有其他問題或下次會議時亦可提出，歡迎大家提出，為了地方上環境上較好的發展，期望在期程能配合的原則上進行檢討。
- (4) 有關工程相關作業為本府應盡之權責，未來將兼顧工程期程與施工品質。
- (5) 各土地所有權人所提意見本府均相當尊重與重視，並審慎評估與參酌相關意見。

(十一) 林議員燕祝服務處江主任

1. 提問內容

- (1) 基地劃設方式，有民眾反映不夠完整，造成畸零地，希望地政單位能加以處理。

2. 答覆內容

- (1) 有關基地形狀比較不方整的部分，可利用區塊規劃方式克服。

(十二) 林議員宜瑾服務處張秘書

1. 建議事項

- (1) 補充說明於近大馬路邊每一筆土地價格評估起來的價格不一定是一樣，對未來的算法一定比較高，跟後面的土地不同，請大家放心。另外說用地換地，未來規劃為商業區就以商業區的土地來換，可換回的土地較小，且整體規畫也尚未出爐，以商業區那部份較接近路邊，那邊的價格再換較高，因此整體而言是具有公平性的。另外是否可原地分配部分，若位於學校用地若要原地分配學校用地則無使用價值，就整體開發能否如大橋一樣發展起來，對整體而言都能受益，希望大家來共同配合，道路地劃設如先前發言者所說原有建物能否保留，規劃好的路線經過若保留有安全性的問題，

希望地主能夠體諒配合，未來能共同的發展。

(2) 住宅區建蔽率如李議員所說過低的問題應予以調整改善。

(十二) 林議員慶鎮服務處施主任

1. 建議事項

林議員亦很關心本區的發展，與先前幾位貴賓的說法一致，關心各位地主權益。

二、書面陳述

(一) 意見陳述人鄭○木君等 23 筆

1. 提問內容

- (1) 意見陳述人鄭○木君：新設塩行國中辦理區段徵收土地使用分區之建蔽率應調整為住宅區 60%、商業區 70%。
- (2) 意見陳述人施○豐君：有關公聽會資料第五項區段徵收土地建蔽率住宅區 50%應提高為 60%、商業區 60%應提高為 70%。
- (3) 意見陳述人蕭○元君：土地分區建蔽率應調整為住區 60%、商業區 70%。
- (4) 意見陳述人陳○德君：土地分區建蔽率應調整為住宅區 60%、商業區 70%。
- (5) 意見陳述人曾○生君：有關公聽會資料第五頁區段徵收土地建蔽率住宅區 50%應提高為 60%、商業區 60%應提高為 70%。
- (6) 意見陳述人曾○信君：公聽會資料第 5 頁表 3.土地使用分區之建蔽率、容積率表住宅區建蔽率 50%應提高為 60%、商業區建蔽率 60%應提高為 70%。
- (7) 意見陳述人黃○珠君：有關公聽會資料第 5 頁表 3.土地使用分區之建蔽率、容積率表住宅區建蔽率 50%應提高為 60%、商業區建蔽率 60%應提高為 80%。
- (8) 意見陳述人楊○城君：有關公聽會資料第 5 頁表 3.土地使用分區之建蔽率、容積率表住宅區建蔽率 50%應提高為 60%、商業區建蔽率 60%應提高為 80%。
- (9) 意見陳述人唐○滿君：提高土地使用分區之建蔽率、容積率住宅區建蔽率 50%比照提高為 60%、商業區建蔽率 60%應提高為 80%。
- (10) 意見陳述人許○洲君：住宅區建蔽率由原本規劃的 50%比照提高提升至 60%以符合一般住宅區之建蔽率。
- (11) 意見陳述人康○娟君：對於永康交流道附近新設塩行國中，辦理區段徵收無償取得校地與公共設施促進地方發展希望土地使用分區之建蔽率能提高與附近地區一樣住宅區 60%、商業區 70%以提高土地使用率。
- (12) 意見陳述人康○鈞君：對於公聽會資料所載，土地分區建蔽率與容積率之相關規定，本人認為在永康交流道附近與南科附近土地取得不易，應將住宅區建蔽率提高為 60%、商業區提高為 70%，以符合提高土地之使用率。
- (13) 意見陳述人康○銘君：有關公聽會資料第 5 頁肆土地使用規劃與土地管制要點二、土地管制要點土地使用分區之建蔽率、容積率住宅區應比照一般

住宅區提高 60%、商業區應提高為 70%，以增加區段徵收後土地之使用。

- (14) 意見陳述人康○茂君：關於細部計畫書所載土地使用分區之建蔽率容積率表住宅區 50%、商業區 60%，本人覺得在永康交流道特定區內，尤其在南科附近，地價、稅金均高居不下的同時，本人認為住宅區建蔽率應提昇為 60%、商業區應提昇為 70%，以利土地之利用。
- (15) 意見陳述人康○鵬君：有關公聽會資料所載，鹽行國中附近土地區段徵收後，土地使用分區住宅區土地建蔽率 50%、商業區建蔽率 60%，為增加土地使用之效益應比照附近地區住宅區建蔽率調整為 60%，商業區建蔽率調整為 70%，較為合理。
- (16) 意見陳述人康○伊君：新設鹽行國中與永安路拓寬附近地區整體發展規劃進而辦理區段徵收，改善鹽行地區發展，應將土地使用分區建蔽率提高與附近地區一樣，住宅區土地建蔽率 60%、商業區建蔽率 70%提高土地使用率。
- (17) 意見陳述人康○玲君：本人詳閱公聽會資料有關土地管制要點，以目前寸土寸金地價居高不下，住宅區之建蔽率應比照附近一般住宅區 60%、商業區應為 70%，以利土地之使用效益。
- (18) 意見陳述人康○清君：有關土地管制要點，土地使用分區之建蔽率與容積率之相關規定，為增加土地之利用，住宅區之建蔽率應提高為 60%、商業區應提高為 70%。
- (19) 意見陳述人鄭○美君：有關公聽會資料第 5 頁表 3.土地使用分區之建蔽率、容積率表住宅區建蔽率 50%比照提高為 60%、商業區建蔽率 60%應提高為 80%。
- (20) 意見陳述人王胡○蘭君（王○麟君代）：有關公聽會資料第 5 頁表 3.土地使用分區之建蔽率、容積率表住宅區建蔽率 50%比照提高為 60%、商業區建蔽率 60%應提高為 80%。
- (21) 意見陳述人康○傑君：新設鹽行國中與永安路拓寬附近地區整體發展，辦理區段徵收，加速地方發展，但土地使用分區之建蔽率住宅區為 50%、商業區為 60%，本人認為應將建蔽率提高與附近地區一樣，住宅區為 60%、商業區為 70%，以提高土地使用價值。
- (22) 意見陳述人康○欣君：增設鹽行國中促進地方發展，辦理區段徵收，可改善附近學童就學安全，活絡地方發展，應將土地使用分區建蔽率提高為住宅區 60%、商業區 70%，以利土地使用。
- (23) 意見陳述人康○琳君：事業計畫公聽會資料內所載之建蔽率與容積率之相關規定，在目前土地與房價高居不下增值稅甚高之情況下，本人建議建蔽率住宅區應提高為 60%、商業區應提高為 70%，以利土地使用。

2.答覆內容

有關提高建蔽率、容積率及調整街廓深度等情事，涉細部計畫之土地使用計畫及土地使用分區管制事宜，查「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫」業經 102 年 4 月 25 日本市都市計畫委員會第 25 次會審定案。都市計畫為規定環境好壞的重要因素，有關建蔽率與容積率按程序會後內部再行研議，若可行再提都市計畫委員會進行討論。除了本項意見外若有其他問題或下次會議時亦可提出，歡迎大家提出，為了地方上環境上較好的發展，期望在期程能配合的原則上進行檢討。

(二) 意見陳述人吳○茂君

1. 提問內容

三炭店段 1○2 地號土地，三七五租約 1/3 地價補償方式？

2. 答覆內容

- (1) 依土地徵收條例第 35 條規定，被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第 41 條及第 42 條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣（市）主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。

- (2) 另依平均地權條例第 11 條第 1 項規定，依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。

- (3) 另依土地徵收條例施行細則第 45 條規定，土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地三七五租約者，除依法提出補償承租人之證明文件外，並得請求主管機關邀集承租人或他項權利人協調；其經協調合於下列情形者，得由主管機關就其應領之補償地價辦理代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其賸餘應領補償地價申領抵價地：

① 補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由主管機關代為扣繳清償。

② 承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

(三) 意見陳述人紀○忠君等 2 筆

1. 提問內容

- (1) 意見陳述人紀○忠君：已重劃過農地當已分割出道路用地，此次區段徵收的道路用地也是包含道路用地，因此配地比應適度調高至 48% 才合理，因為當初農地重劃已分割出 3% 道路用地，此部分應分給地主，否則形同一隻牛扒兩次皮不合理！

- (2) 意見陳述人丁○彬君：1. 本人所有坐落台南市永康區鹽行段 1○8 號、1○9 號、1○0 號參筆土地，面積計有 0.4803 公頃，在「新設鹽行國中及永安路

拓寬附近地區整體發展」事業計畫範圍內，本人願意參與區段徵收。2.本案以區段徵收方式進行開發時，本人願意以全部土地之一半即 0.24015 公頃申領抵價地，另一半即 0.24015 公頃則領取現金補償。

2.答覆內容

- (1) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值之下限非為個人領回抵價地比例之下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。
- (2) 依土地徵收條例第 40 條第 2 項規定，土地所有權人依規定申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。故土地所有權人僅欲就部分被徵收土地申請領回抵價地時，請於徵收公告期間依規定檢具相關證明文件後，以書面方式提出申請。

(四) 意見陳述人楊○賓君

1.提問內容

- (1) 首先肯定市政府對於此次區域整體發展計畫的努力，以提升區域生活品質。
- (2) 本次書面資料，農地重劃暫以 45%，本人建議為利計畫推動，應站民眾心聲提出計畫。
- (3) 提高住宅區建蔽率至 60%。
- (4) 請做好公共設施規劃，電線桿地下化、排水系統等。

2.答覆內容

- (1) 感謝臺端對於本案的支持。
- (2) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值之下限非為個人領回抵價地比例之下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。
- (3) 有關提高建蔽率、容積率及調整街廓深度等情事，涉細部計畫之土地使用計畫及土地使用分區管制事宜，查「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫」業經 102 年 4 月 25 日本市都市計畫委員會第 25 次會審定案。都市計畫為規定環境好壞的重要因素，有關建蔽率與容積率按程序會後內

部再行研議，若可行再提都市計畫委員會進行討論。除了本項意見外若有其他問題或下次會議時亦可提出，歡迎大家提出，為了地方上環境上較好的發展，期望在期程能配合的原則上進行檢討。

- (4) 有關本計畫區應辦之工程項目及施作範圍，均須依細部計畫之指導（如公共設施項目、道路寬度等）及其他與工程規劃設計有關之規定來辦理；至於台端之建議事項部分，屆時會一併提供予工程規劃設計單位參考。

(五) 意見陳述人陳○全君

1. 提問內容

- (1) 該地在規劃中並無規劃使用用途，為何要徵收？
- (2) 該計畫初衷是便民，且區域劃分應以方正為原則，惟此計畫中西南側凸出區域，已明顯違反方正原則，是否該地區塊真有徵收之必要。
- (3) 如果道路使用，應依道路使用面積徵收，而非全部徵收。誠於計畫中提到比例原則，就一開始適當性、必要性，身為人民可以理解計畫初衷，但據比例原則，政府是否僅就道路用途徵收，而非概括徵收。因此徵收已傷害人民既有利益。

2. 答覆內容

- (1) 本計畫係針對新設鹽行國中、永安路拓寬暨提供附近地區都市發展用地等目的進行規劃開發，公益性及必要性理由充足。公益性、必要性評估已於民國 101 年 11 月 28 日向內政部土地徵收審議小組（第 20 次會議）進行報告在案，本案都市計畫經報請各級都市計畫委員會審議，主要計畫及細部計畫並已按法定程序完成審議作業。
- (2) 本計畫南側鄰接永康物流專區，性質上屬於偏工業用途之都市發展用地，與本計畫區原為農業區在使用分區、使用性質上即有差異。故本案在考量範圍的完整性及使用性質的差異性後，南側仍以原農業區的範圍邊界為計畫範圍，未排除台端所提西南側凸出區域，以避免造成該區域土地未辦理變更而仍為農業區，未來夾雜於住宅區、商業區與物流專區間情形。
- (3) 本計畫採區段徵收方式辦理，除了新設國中與拓寬永安路以外，並興建基礎工程，使參與區段徵收之土地所有權人，於選擇領回抵價地後，能擁有良好生活機能與空間，共享開發效益，互蒙其利。

(六) 意見陳述人吳○鏗君

1. 提問內容

我有兩問題想進一步了解。

- (1) 領取現金補償，則按照當其市價補償其地價。那麼假如現在公告地價每坪是 23,760 元左右，當其市價之計算是否與公告地價有關係？假如是的話市價又是如何計算？
- (2) 申請領回抵價地，則土地所有權人必須在區段徵收公告期間以書面申請。

那麼，區段徵收公告期間是甚麼時候開始，何時結束是否可在 Internet 電腦網路上得知，有沒有一個電腦網站可查詢？

2. 答覆內容

- (1) 有關地價查估係由不動產估價師依土地徵收補償市價查估辦法規定來辦理地價查估，並於送交臺南市地價及標準地價評議委員會評議後，再依評議結果辦理地價補償。
- (2) 本計畫預計尚須召開第二次事業計畫公聽會、與接續地上物查估，之後包含市價查估等內部作業。與土地所有權人較為有關者目前預計於年底完成區段徵收公告作業，但相關作業期程仍受土地所有權人對本計畫支持與配合度及內政部審核結果影響。當然區徵公告前尚有第二次公聽會、市價查估、抵價地比例報核、協議價購會議（屆時地主將能了解地價情形）與區段徵收公聽會（報內政部核定前）有相當繁複的作業程序，希望所有土地所有權人予以支持。倘若年底能完成公告，地上物拆遷期程請地上物所有權人須注意與配合，以因應明年公共工程動工，預計順利的話一年半完成工程，後續即可辦理配地。並於後續的公聽會與會議會再向全體土地所有權人進行詳細說明；相關資訊查詢可上本府地政局網站 <http://land.tainan.gov.tw/>。

（七）意見陳述人蔡李○里君

1. 提問內容

- (1) 土地所有權人為同一家人（母子），1 人 1 地號可否推派 1 人代表抽籤領回抵價地，且抵價地要相連在一起。
- (2) 土地決定抽籤分配後，多久可領回抵價地？
- (3) 領回抵價地贈與給子孫，是否有贈與優惠？

2. 答覆內容

- (1) 區段徵收土地分配作業，原則均是將個人於區段徵收範圍內全部土地之地價合併計算，若不同土地所有權人所分配之抵價地一定要相連在一起，則必須透過申請合併分配、公推一人為代表參與抽籤及配地的方式才能達成（申請合併分配後，原則以分別共有方式辦理土地登記）；如果未申請合併分配，抽籤選配土地後抵價地還可以相連在一起的機會並不高。
- (2) 完成抵價地抽籤作業後，本府會於最短期間內排定配地作業時程，並通知各土地所有權人按時到場辦理土地選配作業。
- (3) 區段徵後領回之抵價地，僅有「配回抵價地後第一次土地移轉，土地增值稅減徵 40%」、「區段徵收辦理完成後，自完成之日起可減半徵收地價稅兩年」規定，尚無贈與之優惠規定。

（八）意見陳述人吳○懋君

1. 提問內容

- (1) 徵收後分配比例不合理。
- (2) 抵價地權利價值過小是指多少?面積。
- (3) 少子化後還有需要設立鹽行國中嗎?

2.答覆內容

- (1) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。
- (2) 有關各個分配街廓之最小分配面積訂定或單獨參與抽籤分配抵價地之最低權利價值，因涉及分配區塊規劃及區段徵收後地價評議等事項，後續會由本府依土地徵收條例細則第 54 條規定予以訂定，其成果將附於土地分配說明會之書面資料內供參考。
- (3) 為紓解永康國中現有校地不足與學生須跨越高速公路、縱貫鐵路與工業區前往就讀安全性問題，於鹽行地區設立鹽行國中實有其必要性(請參照書面陳述(五)答覆內容(1)說明)。

(九) 意見陳述人李○霖君等 4 筆

1.提問內容

- (1) 意見陳述人李○霖君：1.有廠房(鐵皮屋)。2.有填土與永安路同高，花費甚鉅請惠予補償。3.目前臨永安路，分配土地時應臨永安路優先(鹽行段 1○8 號)。
- (2) 意見陳述人邱○花君：1.有菓樹椰子樹。2.有填土與永安路同高，花費甚多請予補償。3.目前臨永安路，分配土地時應臨永安路優先(鹽行段 1○0 號)。4.緊鄰運輸區、商業區。
- (3) 意見陳述人邱○怨君：1.有菓樹。2.有填土與永安路同高，花費甚鉅請惠予補償。3.目前濱臨永安路，分配土地時應臨永安路優先。
- (4) 意見陳述人李○緯君：1.本人所有塩行段 1○9、1○0 地號有廠房，應據以賠償。2.上述土地早年已填土與永安路同高，花費甚鉅請惠予補償。3.上述土地目前臨永安路，市價與其他未臨路土地相差甚大，分配比例應比為臨路土地高，且分配位置仍應臨永安路。4.上述土地系重劃後商業區，分配土地應以商業區為主。

2.答覆內容

- (1) 有關各陳述人 1.與 2.事項，有關合(非)法土地改良物及人口遷移費等補償價格，仍應依 103 年 1 月 28 日所頒訂「臺南市興辦公共工程土地改良物

補償自治條例」核定各項補償費用。相關補償項目以現場查估為準，惠請會同查估所有權人於本局辦理地上物查估作業期間，提供相關土地改良證明文件或其他足供證明之文件，以利本局辦理補償認定。

(2) 有關地價查估係由不動產估價師依土地徵收補償市價查估辦法規定來辦理地價查估，並於送交臺南市地價及標準地價評議委員會評議後，再依評議結果辦理地價補償。

(3) 依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。

(3-1) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

(十) 意見陳述人謝○祝君

1. 提問內容

內容如同莊○德先生，加上抵地價部分的詳細計算，並無公開讓大家確認是符合公平合理原則。

2. 答覆內容

有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40% 辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。

(十一) 意見陳述人李○旺君

1. 提問內容

(1) 部份農地變更住宅區後，其縱深為 65~70 公尺，而所參與區段徵收之地主多數為小面積土地，其中地號面積不足 300 平方公尺有幾十筆地主，試問？該些地主能分回幾成土地，而若分配於此縱深為 65~70 公尺之住宅區該如何建築？

(2) 是否依照原地主所在土地範圍內做成限定區塊原地範圍分配？以避免大地主圈選街廓而造成小地主被迫分配不均現象。

(3) 所規劃道路有 8M、10M、12M 道路，是否將全部道路規劃為 12M 道路？

2. 答覆內容

- (1) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40% 辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值之下限非為個人領回抵價地比例之下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。有關街廓縱深疑義，有關提高建蔽率、容積率及調整街廓深度等情事，涉細部計畫之土地使用計畫及土地使用分區管制事宜，查「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫」業經 102 年 4 月 25 日本市都市計畫委員會第 25 次會審定案。都市計畫為規定環境好壞的重要因素，有關建蔽率與容積率按程序會後內部再行研議，若可行再提都市計畫委員會進行討論。除了本項意見外若有其他問題或下次會議時亦可提出，歡迎大家提出，為了地方上環境上較好的發展，期望在期程能配合的原則上進行檢討。
- (2) 依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。
 - (2-1) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。
- (3) 依細部計畫之土地使用計畫，公共設施負擔比例已達 47.59%，如調整街廓深度或將全部道路街規劃 12 公尺，將增加道路用地面積，亦將提高公共設施負擔比例並增加地主負擔。

(十二) 意見陳述人林○盛君等 4 人

1. 提問內容

接 貴府發給之新設鹽行國中等附近地區整體發展計畫公聽會資料，細閱其內容謹以地主之身份發覺有下列三點，值得深究：(一) 公共設施所占面積比率太高、(二) 抵價地比率太低、(三) 建蔽率及容積率均太低。

- (1) 茲就公共設施用地而言，依土地徵收條例第 44 條第 1 項 2 款觀之均屬沒收（徵收）自原所有權人而得者，其比率竟占總徵收面積之 44.54%；殊感悵嘆！
- (2) 再就，抵價地比率太高而言，依上開資料柒之一，發還比例經農地重劃者，擬以 45%，非經農地重劃者按 40%分割發還。即謂原所有權人，除須負擔總數 44.54%之用地外，尚需負擔約 13、4%之其他費用；意即用地機關不但自原所有權人掠奪 44.45%之用地，原地主尚需為其負擔其他公共設施用地及一切設施之工程費用、人事費用等諸雜費，豈得謂為公平？此不但為陳述人個人之意見，深信亦為全部原所有權人之共同心聲。且按土地徵收條例第 39 條第二項規定，抵價地總面積以徵收面積百分之五十為原則；同條項下段雖規定經上級主管機關核准者不再限云云，但此畢竟係屬「例外」，所以本人懇切期待 貴府能依上開條項，依百分之五十（此規定為底限而非上限）之原則（請勿引用例外規定）發還抵價地予原所有權人。
- (3) 最後再就建蔽率及容積率言，本案依上兩點已知原所有權人不但貢獻大犧牲亦大且巨。而建蔽率則僅住宅區 50%、商業區 60%，容積率則前者 200%、後者 240%，與其他已開發地區比，對本徵收地區之原有權人苛酷。何至如此，期盼在建築等有關法規容許範圍內，予以提高本地之建蔽率及容積率，俾補償原所有群人之巨大損失為禱。縱上陳述人因不欲主張區段徵收取得土地為違反「土地正義原則」（見 103 年 4 月 18 日聯合報 A6 左下角管中閔談〈示範區土地取得，排除一般、區段徵收〉如附件，而發動如竹南大埔（苗栗縣）或中區科學園區彰化分區用地之二林（彰化縣二林鎮）等區段徵收之強力抗爭，乃懇切委求，相信此亦即全部原所有權人所共同期待者，無任企禱。

2. 答覆內容

- (1) 有關本計畫區之公共設施規劃，係經內政部都市計畫委員會 102 年 2 月 26 日第 798 次會審竣結果辦理。
- (2) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值之下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。
- (3) 有關提高建蔽率、容積率及調整街廓深度等情事，涉細部計畫之土地使用計畫及土地使用分區管制事宜，查「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）

細部計畫」業經 102 年 4 月 25 日本市都市計畫委員會第 25 次會審定案。都市計畫為規定環境好壞的重要因素，有關建蔽率與容積率按程序會後內部再行研議，若可行再提都市計畫委員會進行討論。除了本項意見外若有其他問題或下次會議時亦可提出，歡迎大家提出，為了地方上環境上較好的發展，期望在期程能配合的原則上進行檢討。

(十三) 意見陳述人鄭○蘭君等 4 人

1. 提問內容

我們是三崁店段 1○7 地號土地所有權人，以下是我們的意見，請以書面回覆：

- (1) 支持本案。請加快區段徵收作業及開發相關程序。請提供都市計畫完整內容及區段徵收工作程序及期程，以利地主了解與準備。
- (2) 速興闢鹽行國中，嘉惠鹽行地區子女就學。於學校內設置社區圖書館、健身中心及活動中心等公共設施，讓鹽行國中不只是學校，也是地區公共服務的據點，讓各個年齡層的市民都能享用。
- (3) 已經辦理過農地重劃土地，過去已經負擔過公共設施，此次參與區段徵收形同剝第二次皮，希望土地發回比例提高至 50% 以上，對地主才公道。
- (4) 請說明未來配地時的最小分配面積為多少？請儘量縮小在 200 平方公尺左右，讓一般的小地主可單獨配回土地並獨立建築以減少產權的複雜性，且請將本開發區內全部的可建築土地開放供地主選配，避免政府先選好有利標售的土地，將較不好的地留給地主選擇。

本開發案劃設住宅區及商業區街廓都很大，基地深度都很深，特別是水利地南北兩側的住宅區街廓深度都超過一般住宅區建築合理深度，該街廓規劃方式很明顯利於大地主及財團、或留待政府標售之用，而不利小地主配地選擇。因此，未來可建築用地訂定配地選配規則時，應優先訂定可供小地主選配之條件，降低最小分配面積，儘量將街廓鄰街面以合理深度劃定分配線，增加小地主的選擇機會，或放寬配地時地主得以繳差額地價方式來選配較大基地之限制，讓開發的成果能真正嘉惠原有地主，實現開發之公平正義。

2. 答覆內容

- (1) 感謝臺端對於本案的支持，本計畫預計尚須召開第二次事業計畫公聽會、與接續地上物查估，之後包含市價查估等內部作業。與土地所有權人較為有關者目前預計於年底完成區段徵收公告作業，但相關作業期程仍受土地所有權人對本計畫支持與配合度及內政部審核結果影響。當然區徵公告前尚有第二次公聽會、市價查估、抵價地比例報核、協議價購會議（屆時地主將能了解地價情形）與區段徵收公聽會（報內政部核定前）有相當繁複的作業程序，希望所有土地所有權人予以支持。倘若年底能完成公告，地上物拆遷期程請地上物所有權人須注意與配合，以因應明年公共工程動工，預計順利的話一年半完成工程，後續即可辦理配地。並於後續的公聽

會與會議會再向全體土地所有權人進行詳細說明。

- (2) 有關鹽行國中之規劃設計建議，將移請教育權責單位參考研議。
- (3) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值之下限非為個人領回抵價地比例之下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。
- (4) 有關各個分配街廓之最小分配面積訂定或單獨參與抽籤分配抵價地之最低權利價值，因涉及分配區塊規劃及區段徵收後地價評議等事項，後續會由本府依土地徵收條例細則第 54 條規定予以訂定，其成果將附於土地分配說明會之書面資料內供參考；因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

(十四) 意見陳述人台灣○業股份有限公司台南區處

1. 提問內容

爰貴府依計畫以區段徵收方式辦理旨案整體開發，惟查為免影響本案開發範圍內涉及揮展股份有限公司、可成科技公司租用本公司土地及本公司油品事業部永安加油站等投資與營運計畫，前於合併前緣台南縣政府 96 年 11 月郵寄開發意願調查表暨 97 年 3 月 20 日旨案細部計畫公告期間，本區處業奉公司核示 2 次函向縣府提出意見。故仍請 貴府依本區處上開意見函，將永康市三崁店段 3○4-7、3○4-8、3○4-9、3○5-9、3○6-5、3○6-6、3○6-7、3○6-8、4○4-11、4○4-13、4○5-19、4○5-22、4○5-23、4○5-24、4○6、4○6-2、4○9-4、4○9-12、1○1-1 地號內等 19 筆土地，剔除區段徵收範圍外。

2. 答覆內容

有關本計畫區之公共設施規劃，係經內政部都市計畫委員會 102 年 2 月 26 日第 798 次會審竣結果辦理。

(十五) 意見陳述人可○科技股份有限公司

1. 提問內容

- (1) 覆 鈞府 103 年 4 月 3 日府地徵字第 1030184671b 號函。
- (2) 今日下午本公司經由台糖轉知，鈞府擬徵收土地乙案（相關土地標示如附），本公司表達強烈反對意見，主要係因鈞府擬徵收地塊，目前仍由本

公司承租，且租約期間為民國八十九年四月二十日起至民國一三九年四月十九日共計 50 年。

(3) 與本案相關會議及發文，請一併副知本公司知悉。

2. 答覆內容

(1) 有關本計畫區之公共設施規劃，係經內政部都市計畫委員會 102 年 2 月 26 日第 798 次會審竣結果辦理。

(2) 有關涉及本案土地所有權人權益者，本府均以正式公文方式進行通知。

(十六) 意見陳述人梁○銘君

1. 提問內容

蔦松地段 8○6 號地上之房子建物、土地於 80 年代所合法承建，希望能原地保留建物。

2. 答覆內容

有關區段徵收範圍內之合法建物，後續將視實際需要另依土地徵收條例第 47 條規定訂定合法建物原位置保留分配審查要點後，再依要點規定就申請原位置保留案件辦理審查。

(十七) 意見陳述人梁○銘君

1. 提問內容

本人位於蔦松段有二筆土地，地號分別為 7○8 之 1、8○0 共二筆。則希望合併為一塊地領回抵價地。

2. 答覆內容

因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

(十八) 意見陳述人吳○祿君

1. 提問內容

(1) 有關申請抵價地，本計畫對於農地重劃區為何僅有 45% 的比例是內政部的下限何因？耕地土地面積在農地重劃時已被刪小又再次被縮小？

(2) 我與我兄（吳○福）在申請抵價地是否可比鄰？申請何時公告，會通知嗎？

2. 答覆內容

(1) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40% 辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所

有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。

- (2) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

(十九) 意見陳述人蘇○進君

1. 提問內容

本人位於蔦松段有三筆土地，分別為 0○80000、0○90000、0○50000，其中 0○50000 位於計劃圖所規劃之商業區。本人希望 0○50000 之土地能於原位址附近之商業區領回抵價地，而 0○8 及 0○9 則希望合併為一塊領為抵價地。

2. 答覆內容

- (1) 依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。
- (2) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

(二十) 意見陳述人陳○宏君

1. 提問內容

- (1) 本地區大部分為低窪地遇雨就淹，請以現有「環保局資源回收場」之高度再加高 30 公分作基準，作為基地高度，加填土方。
- (2) 細部計畫圖上主 15-1 道路，部分路段（從次 29 到次 30 道路間）請向西南面增設 3 米寬人行道（公有土地）使主 15-1 成為 15 米，如此本區主 15-1、次 29、次 30 三條道路環繞均成為 15 米路，即整體又美滿。
- (3) 建議事項：1. 圖上之「水」道為本中心地帶，兩旁為公園綠地，請精心設計美化造鎮成為本市最優質最美觀之地。2. 跨越「水」道上有三座連接南北的橋樑，請監造時增加橋面兩邊凸出各 1.5 公尺作為人行步道用，讓老弱婦幼

通行的更安全，並請精心設計造形新穎，建造為最美侖美奐的橋。謝謝。

2.答覆內容

- (1) 有關本計畫區內之整地、排水工程，後續將由工程規劃設計單位於辦理工程規劃設計時，通盤考量計畫區內的情形及周邊已開發區之狀況後妥為規劃，倘有填土需要時，會依需要辦理。
- (2) 至於本計畫區應辦之工程項目及施作範圍，均須依細部計畫之指導（如公共設施項目、道路寬度等）及其他與工程規劃設計有關之規定來辦理；至於台端之建議事項部分，屆時會一併提供予工程規劃設計單位參考。

（二十一）意見陳述人施○龍君

1.提問內容

本人之土地”蔦松段地號 8○7”，上次農地重劃時已被 貴政府剝削 10%土地，本次區段徵收又要被 貴政府剝削 55%土地，所剩土地僅四成，本人深感政府假借土地重劃之名，實現剝削私人土地之事實。按來函”肆、土地使用規劃””本案未來可供規劃作為抵價地分配之可建築用地，包含住宅區及商業區，面積合計約有 31.97 公頃，估計畫區面積 55.46%。”既然可供抵價地分配之土地是 55.46%，何以只發給地主抵價地 45%，所以本人認為地主領回之抵價地不應該少於 50%，此是天理民意，也是土地正義。

2.答覆內容

有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。

（二十二）意見陳述人蘇○章君

1.提問內容

請問本人位於蔦松段地號 8○4 號之土地，於 93 年間圍土牆 7 尺，填土 5 尺增高防水害，請問此部分是否列入補償？謝謝。

2.答覆內容

有關合(非)法土地改良物及人口遷移費等補償價格，仍應依 103 年 1 月 28 日所頒訂「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」核定各項補償費用；惠請陳述人於本局辦理地上物查估作業期間，提供相關土地改良證明文件或其他足供證明之文件，以利本局辦理補償認定。

（二十三）意見陳述人莊○德君（莊陳○美君）

1.提問內容

- (1) 建請市府考量現今物價飛漲，在兼顧市政建設發展及市民生存與財產權權

益下，能將補償條例中各項查估是項之補償費、遷移費、救濟金及獎勵金參酌其他各縣市土地徵收案之給付金額，從寬、從優認定。

- (2) 懇請市府本照顧被徵收市民之生存與財產，對非依法登記之工廠，為配合市府建設而於通知期限內自動拆遷動力機具、生產物料或經營設備者，能將遷移費用提高至依法登記工廠之百分之七十發給遷移費，以求降低減少因徵收作業所造成之損失，維持生計。

附記：參考市議員李退之於 2012 年市政府三讀通過之台南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例中，爭取將違章建物三成救濟金提高至五成救濟金發放，暨臨時工廠比照合法工廠發給遷移費，與中央或其他地方相關法規有優於本市自治條例的補償方式則必須從優適用。另查估單價應依營造工程物價指數變動及市場行情調整之立法良意。已希望在爭取市政建設同時，能一併維護市民財產權益。

2. 答覆內容

- (1) 有關地價查估係由不動產估價師依土地徵收補償市價查估辦法規定來辦理地價查估，並於送交臺南市地價及標準地價評議委員會評議後，再依評議結果辦理地價補償。
- (2) 有關農地重劃區與非農地重劃區預計抵價地比例，則已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。
- (3) 有關合(非)法土地改良物及人口遷移費等補償價格，仍應依 103 年 1 月 28 日所頒訂「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」核定各項補償費用。

(二十四) 意見○述人唐○凰君

1. 提問內容

- (1) 本人在此區段內之農地地號如下：8○7-002 (1034 m²) 與 8○7-001 (1034 m²之 2/3)。
- (2) 本人在重劃後須與親戚之土地一起得成一塊，地號如下：地主姓名沈○芬地址台南市○○○巷○號，身份證字號○，電話○，8○7-000 (1○4 m²)、8○7-001 (1034 m²之 1/3)。
- (3) 希望重劃後分得土地比例為 55%以上。
- (4) 希望重劃後土地能坐落在附件之①位置上，其次則是②~⑨位置，意思是以第①位置點為第一優先選擇，感謝之。

2.答覆內容

- (1) 依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。
- (2) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。
- (3) 有關抵價地比例，農地重劃區與非農地重劃區已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值之下限非為個人領回抵價地比例之下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。

(二十五) 意見陳述人沈○芬君

1.提問內容

- (1) 本人在此區段內之農地地號如下：8○7-000 (1034 m²) 與 8○7-001 (1034 m²之 1/3)。
- (2) 本人在重劃後須與親戚之土地一起合成一塊，地號如下：地主名稱：唐○凰君地址彰化縣○鎮○里○鄰○街○號，TEL○，8○7-001 (1034 m²之 2/3)、8○7-002 (1034 m²)。
- (3) 希望重劃後分得土地，並且能分回比例為 55%以上。
- (4) 希望重劃後土地能坐落在如附件之①位置上，其次則是③~⑧位置，意思是以第①位置點為第一優先選擇，以上感謝幫忙。

2.答覆內容

- (1) 依都市計畫規定，本計畫區係以區段徵收方式辦理開發，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，抵價地分配須以公開抽籤，及由所有權人自行選擇分配街廓為原則，與市地重劃作業採原位次分配土地的方式並不相同。故原則上並沒有「在商業區範圍內之土地，未來就一定可分配於商業區內的」情形，仍須依土地分配當時依土地分配籤序實際選配之結果為準。
- (2) 因本案係採區段徵收方式辦理開發，倘土地所有權人於徵收範圍內有數筆

土地時，將合併於同一歸戶號內計算個人應領地價補償費總額，不願領取現金補償時，另於徵收公告期間提出申請領回抵價地；至於本案之抵價地抽籤配地作業，未來會另行訂頒抽籤暨配地作業要點規定後，再召開抽籤配地作業說明會，就抽籤、配地作業的相關作業方式、原則等，向申請領回抵價地的各土地所有權人詳細說明。

- (3) 有關抵價地比例，農地重劃區與非農地重劃區已斟酌其差異性分別暫擬以徵收私有土地總面積 45%、40%辦理，但實際須以本府擬具財務計畫報請內政部土地徵收審議小組審議後核准之比例為準。另法令所規定之抵價地比例係指平均值的下限非為個人領回抵價地比例的下限，因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多，致實際發給面積比例降低，視為已符合土地徵收條例之規定，於土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項已有明文。

(二十六) 意見陳述人陳○田君

1. 提問內容

- (1) 鹽行國中無設置之需要:理由如下:①本計畫須由應根據民國九十年以前人口數評估，但人口出生率逐年下降，全台出生人口 86 年 326,602 人、90 年 260,354 人、96 年 200,414 人、102 年 60,000 人，實無必要新設國中。②三村國小現況:有教室 83 間（普通教室 55 間），但現有班級數:37 班（含幼稚園 2 班、資優班 1 班）尚有 18 間容餘閒置教室，可供國中部使用。現有學生 880 人，每年級約六班剛好夠用。③只要三村國小重新規劃擴充即可滿足國中生之需求，也符合十二年國教精神。
- (2) 台南市財政已無法再舉債，各地都在廢校哪有新設國中之理。
- (3) 本人所有土地是祖先傳承下來，誓不接受徵收。

2. 答覆內容

本計畫係針對新設鹽行國中、永安路拓寬暨提供附近地區都市發展用地等目的進行規劃開發，公益性及必要性理由充足。公益性、必要性評估已於民國 101 年 11 月 28 日向內政部土地徵收審議小組（第 20 次會議）進行報告在案，本案都市計畫經報請各級都市計畫委員會審議，主要計畫及細部計畫並已按法定程序完成審議作業。為紓解永康國中現有校地不足與學生須跨越高速公路、縱貫鐵路與工業區前往就讀安全性問題，於鹽行地區設立鹽行國中實有其必要性。

(二十七) 意見陳述人台灣○業股份有限公司油品事業部

1. 提問內容

為本公司台○永安加油站營運需要，及消費者進出、入加油站安全等因素，建請永安路規劃設計時，於台○永安加油站前留設出入口，及勿設置人行步道、自行車道、景觀植栽等設施。

2. 答覆內容

本計畫區應辦之工程項目及施作範圍，均須依細部計畫之指導及其他與工程規劃設計有關之規定來辦理；有關貴公司陳述事項，屆時一併提供予工程規劃設計單位參考。

柒、散會：上午 11 時 30 分