

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
9樓

承辦人：杜恩綺

電話：06-2991111分機1279

傳真：06-2982786

電子信箱：ad0540@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國113年4月12日

發文字號：府地劃字第1130469738號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺南市永康永大市地重劃區土地所有權人座談會會議紀錄1份

主旨：檢送113年3月25日召開「臺南市永康永大市地重劃區土地所有權人座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依市地重劃實施辦法第14條暨本府113年2月6日府地劃字第1130197346A號開會通知單續辦。
- 二、旨揭座談會當日簡報及會議紀錄公開於本府地政局網站（土地開發—市地重劃專區—公辦市地重劃—永康永大市地重劃區），請自行閱覽下載。

正本：土地所有權人、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、農業部農田水利署嘉南管理處、臺南市政府工務局、臺南市政府教育局、臺南市永康區公所

副本：林立法委員宜瑾、林議員燕祝、林議員冠維、朱議員正軒、李議員鎮國、陳議員秋萍、黃議員肇輝、楊議員中成、Ingay Tali穎艾達利議員、施余興望Tjakumay Tagaw 議員、李里長元慶（臺南市永康區西灣里辦公處）、李里長明堂（臺南市永康區東灣里辦公處）、鄭里長文義（臺南市永康區大灣里辦公處）、鄭里長文生（臺南市永康區北興里辦公處）、臺南市政府都市發展局、臺南市政府水利局、臺南市永康地政事務所、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（副局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）、平方開發股份有限公司

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

臺南市永康永大市地重劃區土地所有權人座談會會議紀錄

壹、時間：中華民國113年3月25日（星期一）第一場次下午3時30分/第二場次下午7時

貳、地點：臺南市永康地政事務所3樓會議室（臺南市永康區文化路55號）

參、主席：臺南市政府地政局蔡副局長奇昆 記錄：杜恩綺

肆、出席單位及人員：詳如簽到表(簿)。

伍、簡報：

簡報內容請至臺南市政府地政局網站<https://land.tainan.gov.tw>（土地開發—市地重劃專區—公辦市地重劃—永康永大市地重劃區）參閱。

陸、說明事項：

本案市地重劃範圍以變更前學校用地（文中7）為主體，併同納入周邊公共設施保留地辦理跨區市地重劃。都市計畫經109年3月24日內政部都市計畫委員會第965次會議審竣「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」-審竣未核定第11案，附帶條件以市地重劃方式辦理開發。

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，本局特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，及因本重劃區預估重劃平均負擔比率超過45%，於本次座談會及經徵詢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，將擬訂市地重劃計畫書陳報內政部核定，待重劃計畫書核准公告後，再依市地重劃實施辦法第16條規定舉辦說明會。

柒、各民意代表提供建議：

民意代表	建議內容
楊議員中成	本區土地被限制60年，終於透過重劃方式活化利用，亦解決地方對於公園需求的燃眉之急。 目前有多數地主想配回土地，也有部分地主想直接被徵收，透過本次座談會能讓土地所有權人有表達意見的機會，以利地政局辦理土地開發。
黃議員肇輝(卓特助○鏞)	工程費及重劃費用能盡量精簡，拿出最好的規劃方案，讓以後土地利用發揮最好的效益，創造市民福利。
林議員燕祝(楊主任○德)	儘量降低重劃負擔，讓地主可提高配回比例。
朱議員正軒	希望地政局加速重劃作業，讓地主能盡快處分、利用自己的土地。
林議員冠維	希望降低重劃負擔，提高地主可配回比例。 重劃範圍內公園，期望納入兒童特色公園，惟其工程費用非屬重劃相關法規所能負擔(如增添建設)，建議由市府工務局規劃辦理。

捌、所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

一、第一場次

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
1	陳○霖	重劃前面積約40坪，經過重劃負擔及建築退縮規定後，剩餘土地不足建築使用，請問如何處理？	依「市地重劃實施辦法」第31條第1項第2款規定，同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
			如有增配土地情形者，依同辦法第52條規定，重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價。
2	李里長元慶	1. 不足建築面積分配如何處理？	1. 同發言編號1，綜合回覆。
		2. 重劃後，永大路二段能否指定建築線？	2. 重劃範圍A區臨永大路二段之土地，重劃後為廣場用地兼供自行車道使用，依「臺南市建築管理自治條例」第3條規定，建築基地面臨廣場，得申請指定建築線。
		3. 滯洪池引水水文路方向、高低水位注意，請水利局一併規劃設計。	3. 依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定，本案應提出出流管制計畫書，並留設滯洪池。倘日後重劃計畫書順利審核通過，將依規定配合辦理，並會同水利局提供意見納入參考。
3	李○宏	持有土地係經過繼承而取得，故持有面積小無法利用，是否可以直徵收？	同發言編號1，綜合回覆。倘欲以徵收方式辦理，需地機關期程尚未有明確規劃，希望土地所有權人支持同意辦理重劃，加速土地開發。
4	盧○昌	地上物查估補償標準？	重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙土地分配或工程施工所必須拆遷者為限。於地上物查估補償作業階段，委由估價師及查估人員現場勘查，並依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」等相關規定，辦理地上物查估、補償費公告及發放。
5	李○生	本人有兩個地號的土地納入這次市地重劃範圍。因為執行「跨區重劃」，土地交換分合的結果，事後地主領回的建地非但不能和重劃前毗鄰的建地整合在一起，而且再度留下另一塊畸零用地，大大影響地主使用土地的困擾。試想，市府一方面要解決	1. 本案市地重劃範圍係依「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」-審竣未核定第11案辦理。因本案公共設施負擔比率較高，倘增闢區外道路用地，會又再提高地主的負擔，故道路用地以住宅用地必要出入才會納

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
		<p>問題，一方面又製造另一個問題，如此反覆的現象，事情的癥結不就一直存在，沒有獲得完全解決。</p> <p>1. 請將本人在大灣段590地號計畫道路重劃範圍外（殘餘的道路用地）和毗鄰543地號市場用地旁（542地號的畸零建地）全部納入市地重劃範圍，利用容積交換等換地方式一次解決市府整合畸零土地還給民眾「形狀方整建地」的目的。</p> <p>2. 延宕數十年的計畫道路參與市地重劃，地價應比照鄰地的公告現值加倍計算以示公平。</p> <p>3. 抵費地折抵比率，按原先市府的規劃，侷限在45%以內，不宜增加，以信守承諾，降低民慮。</p>	<p>入重劃範圍。</p> <p>2. 重劃前後地價將依「市地重劃實施辦法」第20條規定辦理查估，並提請地價評議委員會評定。</p> <p>3. 本案重劃平均負擔比率係依「市地重劃實施辦法」第14條第4項規定預估為48.25%，因超過「平均地權條例」第60條有關45%之規定，須經徵詢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，希望土地所有權人支持並同意辦理本重劃案。</p> <p>倘本案順利推動，工程費用、地上物補償費及貸款利息將依實際金額核算，以不超過重劃平均負擔比率預估48.25%為原則。</p>
6	楊中成議員	<p>1. 廣(自)用地可否指定建築線?</p> <p>2. 原文中7用地之土地分配為原地分配或抽籤方式分配?</p> <p>3. 目前估算平均配回51.75%土地，希望能配回55%。</p>	<p>1. 同發言編號2，綜合回覆2。</p> <p>2. 依「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，非採抽籤方式辦理土地分配。</p> <p>3. 同發言編號5，綜合回覆3。</p>

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
		4. 假如徵求同意辦理時間縮短，後續預定期程是否提前？	4. 倘徵詢同意期程縮短且順利，本局將盡快辦理重劃計畫書審核及公告相關作業，其後續流程可望提前推進，待舉行土地所有權人說明會時，各項作業期程將較明確。
7	陳○清	G區面臨大安街、大灣三街兩條15公尺現有三角窗用地，若重劃扣48.25%，大約剩一半，對地主很吃虧，請市府徵收為原則。	本案市地重劃範圍係依「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」-審竣未核定第11案，附帶條件以市地重劃方式辦理開發。 本局將依「市地重劃實施辦法」第31條規定辦理重劃後土地分配，如符合分配規定者，重劃後土地所有權人將分配回可建築之土地。
8	陳○生	1. 直接徵收公園用地，因地方根本沒公園，這可以提高用戶生活品質。	1、2. 同發言編號7，綜合回覆。 3. 同發言編號5，綜合回覆3。
		2. 公園用地兩旁已徵收過道路用地，如今已全是肉地，若參加重劃後只剩1/2不公平。	
		3. 若能提高分配比例應比較合理。	
9	李○月(代理人李○進)	1. 土地重劃之後，原地主將如何分配?(配置)	1. 依「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。待於召開土地分配草案說明會時，將告知分配位置。
		2. 參考案例	2. 可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）逕行查詢。
10	黃議員肇輝(卓特助○鏞)	公共設施及平均負擔比例太高，望能向中央爭取開闢公共設施立體建物經費，減輕所有權人負擔。	倘本案順利推動，工程費用、地上物補償費及貸款利息將依實際金額核算，本局將儘量摺節開支，降低平均負擔比例。

二、第二場次

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
1	陳○仁	1. 當配回土地不足最小建築面積該如何處理？	1. 依「市地重劃實施辦法」第31條第1項第2款規定，同一土

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
			<p>地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。</p> <p>如有增配土地情形者，依同辦法第52條規定，重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價。</p>
		2. 重劃後公園用地有沒有可能不做公園使用？若一定做公園使用，對鄰近住戶是否有相關安全防護措施？	<p>重劃後公園用地將依規定移交本府工務局接管使用。</p> <p>公園用地相關設施，可於重劃工程規劃設計階段提出相關意見，本局將參酌納入規劃辦理。</p>
2	李○明	請確實核算土地價值，重劃範圍目前位處永大路旁之土地價值較高，地主配地比例應提高。	<p>重劃前後地價將依「市地重劃實施辦法」第20條規定辦理查估，並提請地價評議委員會評定。</p> <p>土地分配會因臨街地特別負擔及各區塊重劃前後地價不同，而有不同的分配比例。</p>
3	楊中成議員	B區原為大灣里的公園設施，重劃後為住宅區，將造成大灣里綠地比例降低，不公平。	有關公園等公共設施保留地，本府都市發展局目前進行公共設施專案通盤檢討，將轉知該局依照規定檢討公園設置。
4	陳○勳(代理人楊○同)	重劃區周邊道路是否配合一起徵收開闢，建議市府應另外編列經費儘速徵收處理。	周邊道路用地開闢倘再納入重劃範圍，會提高全區土地所有權人負擔，故重劃區外道路用地依都市計畫規劃開闢方式為協議價購或用地徵收取得，如鄰近道路有優先開闢需求，本局將轉知工務局辦理相關作業。
5	李○昌、李○宙	於重劃初期多次提供說明和陳述依法原地劃分重劃後土	依「市地重劃實施辦法」第31條規定，重劃後土地分配之位置，

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
		地位置。	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。待於召開土地分配草案說明會時，將告知分配位置。
6	王○琅	1. 希望用市價徵收公園用地，不要用重劃方式，因為我們的地已經是都市計畫後公園用地不必再重劃，沒有參加重劃的必要，不希望用「內政部規定」強制要我們參加重劃。	1. 本案市地重劃範圍係依「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」-審竣未核定第11案辦理，附帶條件以市地重劃方式辦理開發。 重劃後土地將依「市地重劃實施辦法」第31條規定辦理土地分配，重劃後土地所有權人分配於可建築之土地。 另因平均負擔比率超過45%，需依「平均地權條例」第60條第3項規定徵詢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，希望土地所有權人支持並同意辦理本重劃案。
		2. 公共設施建設(公園開闢)，希望政府編列預算，不應該算在重劃成本(即便是平面的建設也不應該由地主負擔，建議由市府編列預算負擔)。	2. 依「市地重劃實施辦法」第21條第4項，工程費用為道路、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制費。
		3. 地上物查估的公式?透明化?	3. 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙土地分配或工程施工所必須拆遷者為限。於地上物查估補償作業階段，委由估價師及查估人員現場勘查，並依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」等相關規定，辦理補償及公告相關作業。
		4. 希望公園開闢費用，地主負擔周遭道路水溝工程費，公園內部所有設施由市府編列預算建設。	4. 同綜合回覆2。
7	李○修	土地分配是否會閃避道路用	依「市地重劃實施辦法」第31條

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
		地或寬度過窄之情形?	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。重劃後土地所有權人分配於可建築之土地，並依照「臺南市畸零地使用規則」劃設最小分配面寬。

三、書面意見

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
1	農業部農田水利署嘉南管理處	有關本處參與永康永大市地重劃區範圍內之土地為農田水利事業作業基金資產，請依農水法第23條第4項規定，不受平均地權條例第60條第1項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制，並請比照私有土地分配比例，分配可建築用地予本處。	土地抵充及分配相關事宜，悉依法令規定辦理。
2	台灣糖業股份有限公司臺南區處	<p>1. 有關臺南市永康永大市地重劃區一案，因重劃範圍內本區處轄管土地皆屬「南北平行預備線」，依文化部文化資產局107年4月2日函會議記錄結論，本公司在未確認文化資產價值前，配合現況維護及暫緩各行政處分，如開發行為或相關設施拆除等(詳附件);又依文化資產保存法第15條規定，本公司公有建造物及附屬設施(如台糖鐵道)於處分前，應通知所在地文化資產主管機關，辦理文化資產價值評估(詳附件文化部106年10月17日函文說明)</p> <p>2. 另本重劃案範圍內本區處轄管土地皆已出租，有關地上物補償部分請依規定辦理補償。</p>	<p>1. 貴公司所有永大段565地號等5筆土地涉及「南北平行預備線」需依文化資產保存法第15條辦理文化資產價值評估事宜，請貴公司提供財產卡、土地建物謄本、位置平面圖、現場照片等4項資料，逕行函文或由本局函轉臺南市文化資產管理處辦理文化資產價值評估(現勘)，以依文化資產保存法第17條(古蹟)、第18條(歷史建築、紀念建築)、第60條(史蹟、文化景觀)規定辦理。</p> <p>2. 地上物補償相關事宜，悉依法令規定辦理。</p>

玖、會議結論：

- 一、本重劃區預估重劃平均負擔比率為48.25%，須經徵詢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，始得推進重劃相關作業，請各土地所有權人出具同意書支持辦理本區市地重劃。
- 二、未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將透明公開予土地所有權人知悉，並共同監督。後續作業上，本局會以擲節開發費用為原則，期降低本案土地所有權人重劃負擔。
- 三、本次座談會簡報及會議紀錄公告於臺南市政府地政局網站 <https://land.tainan.gov.tw> (土地開發—市地重劃專區—公辦市地重劃—永康永大市地重劃區)，請自行下載閱覽。
- 四、座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，或需個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局市地重劃科洽詢(承辦人：杜小姐，電話：06-3901279)。

拾、散會：第一場次下午5時30分/第二場次下午8時30分。