

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：陳宜鈺
電話：(06)2991111#8399
傳真：06-2982786
電子信箱：sjasper1323@mail.tainan.gov.tw

受文者：土地所有權人

發文日期：中華民國112年12月26日
發文字號：府地劃字第1121655164號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送112年12月4日臺南市安平區漁光島南側市地重劃區土地所有權人座談會會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年11月2日府地劃字第1121417234號開會通知單續辦。
- 二、座談會是日簡報及會議紀錄均公告於本府地政局網站（土地開發一市地重劃專區一公辦市地重劃一安平區漁光島南側市地重劃區），請自行閱覽下載。

正本：土地所有權人、農業部林業及自然保育署、交通部航港局、財政部國有財產署、臺南市政府工務局、臺南市政府財政稅務局、臺南市政府觀光旅遊局、臺南市安平區公所、臺南市安平區億載國民小學

副本：林立法委員俊憲、林議員美燕、林議員依婷、蔡議員淑惠、盧議員崑福、李議員啓維、周議員麗津、安平區漁光里林里長寧峰、交通部公路局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府水利局、臺南市臺南地政事務所、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（主任秘書室）、吳專門委員相忠、陳專門委員啓正、臺南市政府地政局（開發工程科）、得盈開發有限公司、臺南市政府地政局（市地重劃科）（均含附件）

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

臺南市安平區漁光島南側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112年12月4日（星期一）下午15時30分/下午19時00分
- 貳、 地點：安平區漁光里活動中心1樓大禮堂（臺南市安平區漁光路89巷39之2號）
- 參、 主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正 紀錄：陳宜炆
- 肆、 出席單位及人員：詳如簽到簿（請至臺南市政府地政局網站參閱）。
- 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—臺南市安平區漁光島南側市地重劃區）參閱。
- 陸、 說明事項：
本區原都市計畫劃設為遊樂區用地、第一種特定住宅專用區用地、文教區用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地用地，為解決現有遊樂區開發受限及改善公共設施用地保留地情形，業經內政部都市計畫委員會109年6月23日第971次會議審決應以市地重劃方式辦理，本府依會議決議內容於109年間辦理再公開展覽後續經內政部都市計畫委員會110年8月31日第997次會議、臺南市都市計畫委員會110年10月15日第107次會議審決在案，重劃範圍總面積約5.0928公頃，惟此面積為預估值，需依都市計畫樁位辦理邊界分割測量後始能確定。
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，臺南市政府於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並於座談會後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及答覆：

民意代表	建議內容	綜合答覆
盧議員崑福	請市政府保護在地居民居住權，國有土地承租戶的住權、地上物拆遷補償等，一定要有相關補償計畫而且要補償足夠給人民。 新的重劃區道路應該要四通八達，F-8-6M及F-4-8M道路間不連貫會害附近居民出入不便，錯誤的規劃不可取，都市計畫及重劃範圍應重新研議，相關單位請檢討。 遊海宮為當地重要民間信仰，廟宇位置被納入重劃範圍且劃設為特住一用地，若不能原地保留寺廟造成拆除問題，對當地是信仰上的一大損失，應將此部分剔除重劃範圍。	一、有關重劃範圍一事，都市發展局說明：經查本案重劃之都市計畫係依據已審定之安平港主計、細計二通案辦理，旨在解編長久未開闢且無使用需求之公共設施用地；且執行至市地重劃階段，重劃範圍須按都市計畫內容辦理，若認有辦理都市計畫變更需求，應徵得過半地主同意或重劃主管機關認定重劃窒礙難行，再循都市計畫變更程序提出檢討變更。
林議員美燕	有關F-8-6M及F-4-8M道路不連通問題，今日相關單位(都市發展局及地政局)均到場說明，目前都市計畫尚未發布實施還沒定案，重劃過程應聽取地方意見，請相關單位接納現場意見再重新研議都市計畫內容，並將後續討論結果向當地民眾說明及報告。 重劃區左下角有遊海宮部分使用範圍，重劃範圍就應該把當地重要民俗信仰建設範圍剔除，不能拆除這麼重要的信仰廟宇。	二、有關3-21-20計畫道路未向南延伸一節，都市發展局說明：經查係延續85年3-21-20道路劃設因應地方廟宇及民房權益等地方陳情意見所致，公共設施保留地範圍迄今未變。又上述向南延伸之

	今天現場這麼多人來參與座談會，代表當地很重視這個開發案，請相關單位帶回大家今日表達的意見，重新評估並提出新方案。	陳情意見，前於108年7月8日經臺南市都委會第81次會議審議未便採納在案，主要考量未來東側港埠用地公有地將提供至少15M以上行車通道，西側亦有F-1-8M連接至F-4-8M，不宜再就私人土地住宅區新增公設保留地，故向南延伸之建議未便採納。
李議員啓維	請主管機關在辦理重劃階段性作業都應召開相關說明會議並向人民詳細說明作業意旨及利弊。另有關原住戶世代代的使用範圍或國有土地承租戶，在進行重劃工程前，政府應有對應的處理方式，以免損害相關人權益。 漁光島為臺南市近來觀光發展要區，本身自然環境條件再加上重劃後效益，請開發主管機關及附近港務公司一同整體規劃、考量當地意見，相信漁光島未來發展願景指日可待。	三、地政局說明：感謝各位議員及里長關心國有土地承租戶居住的權益問題，本府業務科後續將與財政部國有財產署開會討論、並參與雙方協商，希望能取得共識，以利本區市地重劃業務進行。
林里長寧峰	開發案牽涉地主利益雖然重要，但有關國有土地承租戶及當地居民住的權利，請市政府注意並給予回應。 有關F-8-6M及F-4-8M道路間未串聯問題，請相關單位慎慮，現有的漁光島道路系統易因淹水或樹木倒塌等情事造成車輛不易通行，所以應將F-8-6M道路銜接至F-4-8M道路，讓日後救護車、垃圾車或相關救助及照護單位在主要道路堵塞時還有其他替代道路可以前往，給人民安全的生活環境。 還有遊海宮是我們當地重要的凝聚地點，神明坐落的位置隨便拆除對我們是嚴重的信仰損失，如果沒辦法保留廟宇的完整，應該要將這部分剔除重劃範圍。	四、有關遊海宮部分，地政局說明：經查廟之主體建物部分位於重劃區內，而臺南市安平區公所為系爭公有土地管理者，此部分將依市地重劃實施辦法第38條規定，以不妨礙重劃土地分配或重劃工程施工前提下，依同辦法第31條規定之分配原則辦理。

捌、土地所有權人及利害關係人陳述意見及答覆說明：

一、第一場次：

編號	提問人	發言內容	綜合答覆
1	陳○樹 (代理陳○潔)	根據簡報第14頁，預計重劃平均負擔比率為44.64%，但主持人口誤為土地所有權人平均可分回比率。	地政局說明：預計重劃平均負擔比率為44.64%，土地所有權人平均可分回比率為55.36%；惟此比率為重劃區內平均值，實際可分回的比率應依市地重劃實施辦法相關規定，考量各宗土地所在位置及條件，依上開辦法第29條規定公式計算重劃後應分配之面積。
2	薛○興 (代理薛○霖)	一、有些土地重劃後是發放現金補償，請問要有多少坪土地重劃後才能可以配回土地？本人所有之土地為世代傳承的祖產，想保持土地所有權，可否與他人合併分配？	一、針對第一個問題地政局說明如下： (一)有關本重劃區最小分配面積標準，因本案都市計畫土地使用管制要點之規定，無相關特住一及特文二開發規模限制，故依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不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬

	二、變更後土地使用計畫F-7及F-8道路分別為8米及6米，同一條路為何開闢寬度不一致，且又是無尾巷未通至F-4-8M道路，這樣附近一帶居民怎麼出入。 三、就本人所了解，重劃範圍可以修正，目前民眾反彈大了，就應該照民眾意見修正，送臺南市都市計畫委員會審議過了，再送內政部核定就可以，中央基本上應該會尊重地方執行機關的意見。	度、深度及面積。故依臺南市畸零地使用規則附表一，考量正面路寬情形，重劃後最小分配面積為36平方公尺，故重劃前最少要有約22坪土地，重劃後才能配回土地。後續該區將依前開使用規則配合街廓情形劃設，並提送臺南市市地重劃委員會審議後訂定最小分配面積標準。 (二)依同辦法第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，可以申請與其他土地所有權人合併分配。 二、針對第二及三問題都市發展局說明：查本案都市計畫業經內政部都市計畫委員會109年6月23日第971次會議審定在案；又依市地重劃實施辦法第7條規定，以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，爰本案係依據「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（第二次通盤檢討）案」內主要計畫再公展編號再4A案、細部計畫再公展編號再2A案範圍辦理市地重劃。綜上，執行至市地重劃階段，重劃範圍須按都市計畫內容辦理，若臺端認有辦理都市計畫變更需求，應徵得過半地主同意或重劃主管機關認定重劃窒礙難行，再循都市計畫變更程序提出檢討變更。 另補充說明： 1. 查85年劃設3-21-20M道路原擬規劃直通至漁光島南側，但因應地方陳情避免拆及天官壇廟宇及多戶民房，將部份路段及東側港埠用地變更為住宅區，故85年中央核定之3-21-20M路型維持至今（僅於95年部份道路調整為廣停用地）。本次都市計畫係針對上述長久未開闢且無使用需求之公設保留地進行解編。 2. 另查臺南市都委會108年7月8日第81次會議，有關陳情變更3-21-20道路及廣停用地往南銜接F-4-8M意見，業經都委會審議未便採納在案，主要考量未來東側港埠用地將提供至少15M以上行車通道，
--	--	--

			西側亦有F-1-8M連接至F-4-8M，以及延伸部份為私人土地住宅區等因素，故向南延伸之建議未便採納。 3. 查F-7-8M道路寬度係考量避開具歷史現有建物、交通路口與道路層級、重劃負擔與地主權益…等因素所劃設。
3	李○偉	同上述F-8-6M及F-4-8M道路劃設問題，我們合理懷疑有圖利那些特住一用地土地所有權人的嫌疑，否則為何不銜接中間道路的串連。	都市發展局說明：有關現行都市計畫帶狀廣場兼停車場用地部分，依據都市計畫書內容所載，F-8-6M道路劃設上為兼顧地主權益及日後指定建築線與出入通行需求，將廣場兼停車場用地變更為6米道路用地，並配合劃設囊底路，係針對長久未開闢且無使用需求之公共設施保留地所進行之調整檢討，並無圖利問題。至於計畫道路未向南延伸一節，經查係延續85年3-21-20道路劃設因應地方廟宇及民房權益等地方陳情意見所致，公共設施保留地範圍迄今未變。
4及5	魏○添 及其代理人魏○吉	F-4-8M道路是要拓寬嗎？如果是，拓寬是按道路中心線平均左右各拓寬1米嗎？如果道路開闢造成要拆除我的房子那怎麼辦？	地政局說明：F-4道路於95年都市計畫擬定時，就為8米細部計畫道路用地，並無拓寬問題，惟現地已開闢道路是否拓足8米，後續業務單位將進行現況測量並查估地上物，屆時若有市地重劃辦法第38條第1項規定妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者，將依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例及相關查估標準辦理補償。

二、第二場次

編號	提問人	發言內容	綜合答覆
1	王○綺 (區外國有土地承租戶)	漁光分校南側F-2道路開闢方式是縮減北側學校用地還是南側住宅部分？	地政局說明：F-2道路於95年都市計畫擬定時，就為10米細部計畫道路用地，並無拓寬問題，惟現地已闢道路未足10米，後續業務單位將進行現況測量確認未足拓寬部分位置，並辦理地上物查估作業，屆時若有市地重劃辦法第38條第1項規定妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者，將依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例及相關查估標準辦理補償。
2	黃○德	一、道路F-6現況已有開闢，請問未來會拓寬導致附近地上物須拆除嗎？ 二、在大約三十年前已有同意道路拓寬兩米，這部分能否要回重來參加重劃？	地政局說明： 一、F-6道路於95年都市計畫擬定時，就為8米細部計畫道路用地，並無拓寬問題，惟現地已開闢道路是否拓足8米，後續業務單位將進行現況測量並查估地上物，屆時若有市地重劃辦法第38條第1項規定妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者，將

			依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例及相關查估標準辦理補償。 二、臺端之土地係為道路開闢而徵收，符合其徵收目的，故無撤銷徵收之情事。
3	李○嘉	一、漁光段723-2地號土地原為父親的土地，後經市府因開闢道路為由徵收，現此地號重劃後為可建築用地，代表無開發道路需求，可否申請退回徵收還地給我們，才可以參加重劃。 二、漁光段722、722-1及722-2地號原就屬特住一用地，無須辦理重劃之建地，現納入重劃範圍，讓我損失土地，請清查。	一、有關徵收問題地政局說明如下： (一)按內政部86年5月23日台內地字第8604873號函，已徵收之土地，依徵收目的使用前，如因都市計畫變更其徵收之事業用地範圍，並指定以市地重劃方式辦理時，除應撤銷徵收外，並應依都市計畫說明書之規定辦理市地重劃。 (二)若需地機關經查實有未依徵收目地使用之情事，原土地所有權人得依土地徵收條例第9條規定於期限內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地。惟該案是否有此情事請檢附相關證明文件另案申請。 二、有關係爭土地一併納入重劃，地政局說明如下：市地重劃為實現都市建設整體開發方式之一，按規定須依循都市計畫規劃內容辦理，經由本案之開發可達成之效益除了建構完善公共設施及提升土地價值外，也同時釐整地籍、促進土地利用，使重劃前地籍不整或未臨路之土地，重新整理分配，使其土地均面臨道路且可建築使用，並減少土地經界糾紛，並消除畸零地，有效促進土地經濟利用。
4	郭○珠 (代理林○東和)	一、如果我們的地上物在拆除範圍內，是否可以保留原地分配？ 二、地上物如何理賠？金額上是否可以協調？ 三、土地若臨路，價值會比較高，那分配率是否應提高？	一、針對地上物兩個問題地政局說明如下： (一)依市地重劃實施辦法第31條第1項第5款規定，重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。 (二)依市地重劃辦法第38條第1項規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。後續業務單位將進行現況測量並查估地上物，屆時若必須拆遷者，將依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例及相關查估標準辦理補償。 (三)依據同條辦法第4項規定，土地改良物所

			有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。 二、各土地所有權人實際應分配面積，地政局說明：依市地重劃實施辦法第29條規定公式計算，會因重劃前後地價高低、街廓深度、分配面寬、面臨道路情形及寬度而互有不同。
--	--	--	--

玖、 會議結論：

- 一、未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府地政局會以撙節開發費用為原則，以期降低本案土地所有權人重劃負擔。
- 二、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—臺南市安平區漁光島南側市地重劃區），請自行下載閱覽。
- 三、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詢問（電話：06-2991111分機8399，陳宜鈺）。

壹拾、散會：第一場次下午16時30分/第二場次下午20時10分