

副本

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：林玄華

電話：06-2991111#8398

電子信箱：s465201in@mail.tainan.gov.  
tw

708201

臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局（市地重劃科）

發文日期：中華民國113年7月9日

發文字號：府地劃字第1130906431號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺南市安南區朝皇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6月13日及113年6月14日召開「臺南市安南區朝皇市地重劃區」土地所有權人座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條暨本府113年5月8日府地劃字第1130482640A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（臺南市政府地政局-土地開發-市地重劃專區-公辦市地重劃-朝皇市地重劃區）項下，請自行閱覽下載。

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

副本：陳立法委員亭妃（安南區服務處）、陳立法委員亭妃（北區服務處）、郭議員信良、蔡議員麗青、邱議員昭勝、李議員中岑、郭議員清華、黃議員麗招、Ingay Tali穎艾達利議員、施余興望Tjakumay Tagaw議員、劉里長澤民（臺南市安南區溪心里辦公處）、邱里長坤煌（臺南市安南區海西里辦公處）、吳里長孟忠（臺南市安南區淵中里辦公處）、臺南市政府農業局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局（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）、臺南市安南地政事務所、亞興測量有限公司、正昇工程顧問有限公司（均含附件）

# 臺南市政府

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行



# 臺南市安南區朝皇市地重劃區 土地所有權人座談會 會議紀錄

## 壹、開會時間：

- 一、113年6月13日(星期四)下午3時30分、下午7時
- 二、113年6月14日(星期五)下午3時30分

## 貳、開會地點：臺南市安南區安南地政事務所(臺南市安南區仁安路1號)

## 參、主席：蔡副局長奇昆

記錄：林玄華

## 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 <https://land.tainan.gov.tw>(土地開發-市地重劃專區-公辦市地重劃-臺南市安南區朝皇市地重劃區)參閱

## 陸、說明事項：

本案都市計畫於民國111年10月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」審決以市地重劃方式開發，範圍面積約9公頃。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，市府地政局特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見。

## 柒、土地所有權人陳述意見及答覆說明：

### 一、6月13日 下午場

提問人及發言內容	綜合回覆
吳○成 1. 重劃同意書是否有過半? 2. 建築線退縮5米是否可少一點? 3. 拆遷補償高一些。	1. 依照平均地權條例第60條規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經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者，不在此限。本案初估土地所有權人重劃平均負擔比率

提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>為 44.62%，小於 45%，爰不需徵得土地所有權人同意，即可辦理重劃作業。</p> <p>2. 本案細部計畫於民國 111 年 10 月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」，其土地使用管制要點規定，整體開發地區通案性退縮建築線 5 米，本案屬該細部計畫規範之整體開發地區，爰退縮 5 米建築線。爰此，本重劃區各使用分區、公共設施及土地使用管制要點之配置皆按都市計畫規定經內政部及本府都市發展局等相關權管單位依程序審查並核准實施。</p> <p>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。</p>
<p>鍾○欣</p> <p>1. 容積率提高為 240%?</p> <p>2. 土地不足最小分配面積，請分配至可建築面積，地主付費。</p>	<p>1. 本案細部計畫於民國 111 年 10 月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」，本區域皆為第四種住宅區，依土地使用管制要點規定，第四種住宅區建蔽率為 60%，容積率為 180%。爰此，本重劃區各使用分區、公共設施及土地使用管制要點之配置皆按都市計畫規定經內政部及本府都市發展局等相關權管單位依程序審查並核准實施。</p> <p>2. 最小分配面積係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。本案最小分配</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>面積尚未定案，後續於土地分配階段將告知土地所有權人。若臺端重劃後配回之土地面積應依規定計算負擔後方可確認，如重劃後臺端之土地小於最小分配面積 1/2，建議可與其他土地所有權人合併，以利配地；若臺端之土地大於最小分配面積 1/2，惟不足最小分配面積，本府將規劃深度較淺，地價較低之街廓，利用繳納差額地價方式，以利地主配回可建地。</p>
<p>陳○娜</p> <p>1. 地號上有房屋希望能保留並繳交差額地價。</p>	<p>1. 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。在不妨礙區內公共設施開闢前提下，臺端欲保留建物，若臺端依據負擔比率計算可配回之面積，超過原有合法建物坐落之土地面積，臺端可申請原位置保留。</p>
<p>侯○英(葉○昱 代理)</p> <p>1. 本案最小分配面積為多少？</p> <p>2. 土地被政府分割小於 1m<sup>2</sup> 會如何重劃？</p>	<p>1. 最小分配面積係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。本案最小分配面積尚未定案，後續於土地分配階段將告知土地所有權人。</p> <p>2. 若臺端重劃後依據負擔比率計算之土地小於最小分配面積 1/2，建議可與其他土地所有權人合併，以利配地；若臺端之土地大於最小分配面積 1/2，惟不足最小分配面積，本府將規劃深度較淺，地價較低之街廓，利用繳納差額地價方式，以利地主配回可建地。</p>
<p>許○傑</p>	<p>1. 依市地重劃實施辦法第 7 條規定，以市</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
1. 海東國小住宅區後方農業區該如何發展和解決?	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。本案係依據民國 111 年 10 月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」辦理市地重劃。其範圍未包括海東國小住宅區後方之農業區，重劃後該農業區如何發展，將視都市發展局之規劃辦理。
吳○寶 1. 農田水利署的土地後續要如何處理?	1. 農田水利署所有之土地，依農田水利法 23 條規定係無法辦理抵充，故後續因排水需要辦理改道所使用之土地，因由農田水利署先行配回，該分配原則將於調整分配原則中明訂，以作為土地分配之依據。
謝○淑 1. 重劃後變袋地(沒路可出入)。	1. 經查，本案重劃區外樂安二街南側之農業區，於重劃前即無面臨道路，進出僅依靠農水路，此情況並非因辦理本案重劃作業所致，後續將邀集權責單位(都市發展局及農業局)，共同研議對策。
吳○貴 1. 朝皇段 351 地號沒有計畫道路。	1. 市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨計畫道路且立即可供建築使用，再按原有土地地位次分配予原土地所有權人，不會產生不臨路或畸零土地之情況。
吳○瑜 1. 地上物希望可以查估。	1. 有關地上物查估作業將俟本案重劃計畫書經內政部核定並完成公告後辦理，於查估前將以函文通知地主，並於文中載明查估之詳細日期、地點、應備文件及注意事項等資訊，再請地主留意相關公文及資訊。
呂○琦	1. 本案細部計畫於民國 111 年 10 月公告發

提問人及發言內容	綜合回覆
<p>1. 敝人在重劃地內有一鐵皮屋在使用，想了解重劃期間或重劃流程中，如何在合法下建好以後的房子，或是分發建地後，可以先建好可使用的房子，在搬離現有位置。</p>	<p>布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」，市地重劃辦理依據係依都市計畫規劃之範圍及內容辦理。爰此，本重劃區各使用分區、公共設施及土地使用管制要點之配置皆按都市計畫規定經內政部及本府都市發展局等相關權管單位依程序審查並核准實施。有關臺端欲興建房子事宜，仍請臺端逕洽本府工務局辦理申請辦理建築執照及使用執照程序作業。</p>
<p>蔡○珍</p> <p>1. 地上物補償要符合市場行情。</p>	<p>1. 按平均地權條例第62條之1及市地重劃實施辦法第38條規定，重劃區內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。於地上物查估補償作業階段，委由查估人員現場勘查，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。</p>
<p>林○遠</p> <p>1. 淵中段 173 地號旁，住三之一，住戶後方排水現經過本人土地，希望工程設計日後可配合。</p>	<p>1. 經查淵中段 173 地號土地位於本案重劃範圍內，住三之一為重劃區外範圍，其後方排水非屬重劃工程，另重劃範圍內排水工程將依重劃範圍邊界現況為妥適工程規劃處理。</p>
<p>謝○時</p> <p>1. 目前此土地做傢具店使用，店面不影響道路開闢，希望可以原位保留。</p>	<p>1. 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。在不妨礙區內公共設施開闢前提下，臺端欲保留建物，若臺端依據負擔比率計算可配回之面積，超過原有合法建物坐落之土地面積，臺端可申請原位置保留。</p>
<p>吳○在</p>	<p>1. 有關增設道路屬於都市計畫範疇，本案細部計畫於民國111年10月公告發布實</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
1. 海東國小與重劃區建議增設道路。	施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」,市地重劃辦理依據係依都市計畫規劃之範圍及內容辦理。爰此,本重劃區各使用分區、公共設施及土地使用管制要點之配置皆按都市計畫規定經內政部及本府都市發展局等相關權管單位依程序審查並核准實施。

二、6月13日 晚上場

提問人及發言內容	綜合回覆
<p>吳○女</p> <p>1. 161、161-1、162、163(4塊地號),由4位兄弟姐妹共同持有,希望分配在一起。</p> <p>2. 魚塢自去年初已無運用,現今雜草重生,希望提早填土。</p>	<p>1. 有關臺端所陳合併分配需求,本府將於土地分配階段召開土地分配草案說明會向土地所有權人說明土地分配原則,屆時請臺端檢附合併分配相關文件,俾利本府憑辦。</p> <p>2. 填土工程已涵蓋於本案重劃工程內,土地所有權人不需自行填土,惟土地若掩埋廢棄物,需由土地所有權人自行清運。</p>
<p>吳○運</p> <p>1. 地上物補償,鐵皮屋補償及農作物補償。</p> <p>2. 鐵皮屋遷空日期。</p> <p>3. 補償方案是針對土地所有權人還是鐵皮屋所有權人。</p> <p>4. 重劃後同一人的地號可以合併嗎?不同地段(淵中段與朝皇段)可以合併嗎?</p> <p>5. 兩塊地(不同人的相隔地)可</p>	<p>1. 按平均地權條例第62條之1及市地重劃實施辦法第38條規定,重劃區內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。於地上物查估補償作業階段,委由查估人員現場勘查、實地量測或清點作物,建物依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」,農作物依「臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」計算補償費,如對查估補償內容有疑義,得於公告期間內提出。另本案於地上物公告完成並發放補償費完竣後,才會以公文通知土地所有權人於期限內配合拆</p>



提問人及發言內容	綜合回覆
<p>以劃在隔壁嗎?</p> <p>6. 鐵皮屋與隔壁地號合蓋(隔壁又非重劃區)如何拆?</p> <p>7. 最小分配面積?</p>	<p>遷。</p> <p>2. 倘建物所有權人與土地所有權人非屬同一人，辦理地上物查估時會確認並辦理公告，如公告期間有異議時，再辦理複估，並由雙方自行協調或提出相關證明文件，供本府協助判斷。</p> <p>3. 有關臺端地上物與重劃區外之地上物合蓋之問題，於查估前會針對部分拆除之建物劃設拆除線，作業查估補償計算及工程單位拆除之依據。俟地上物拆遷補償費發放完竣，工程單位施工前，會再針對建物拆除線覆核，以核實需拆除之範圍。</p> <p>4. 經查臺端所陳為區內土地申請合併分配事宜，依據市地重劃實施辦法第 31 條第一項第一款規定，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，除依第 22 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。後續於辦理土地分配草案說明會再向各位地主說明相關細節。</p> <p>5. 依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃土地分配位置，以原位次分配為原則，若兩塊土地於重劃前毗鄰，重劃後按土地分配原則，兩塊土地依舊毗鄰。倘兩塊土地重劃前位於不同街廓，按原位次分配後，仍位於不同街廓。</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>6. 本案最小分配面積係依據市地重劃實施辦法第30條規定，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。惟本案最小分配面積尚未定案，後續於土地分配階段將告知土地所有權人。</p>
<p>楊○斌</p> <p>1. 重劃後剩餘農地形成袋地，沒路進出。</p>	<p>1. 經查，本案重劃區外樂安二街南側之農業區，於重劃前即無面臨道路，進出僅依靠農水路，此情況並非因辦理本案重劃作業所致，後續本府將邀集權責單位(都市發展局及農業局)，共同研議對策。</p>
<p>謝○玲</p> <p>1. 我的土地本身就是袋地，希望重劃後能有路。另後面農業區無路可走，因未重劃，故還可行走，若日後重劃成住宅區後，整個農業區將面臨無路可走之窘境，這個問題很嚴重。</p>	<p>1. 經查，本案重劃區外樂安二街南側之農業區，於重劃前即無面臨道路，進出僅依靠農水路，此情況並非因辦理本案重劃作業所致，後續本府將邀集權責單位(都市發展局及農業局)，共同研議對策。</p>
<p>吳○祥</p> <p>1. 公共共有的土地，未達分配面積，地主如何領補償金？</p> <p>2. 臨海佃路三段的土地，如果領補償金，是否與市價落差過大。</p>	<p>1. 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。現金補償係依重劃前面積乘原位置評定重劃後地價，以計算現金補償，臺端屬公共共有，屆時現金補償費應由公共共有之土地所有權人一併領</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>取。</p> <p>2. 依市地重劃實施辦法第 20 條規定，重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。本案將委由估價師查估重劃前後地價，並提請地價評議委員會評定後，係為重劃後地價。</p>
<p>吳○甚(吳○妹)</p> <p>1. 區外地號海西段 2、4、5、3-1-1-1 地號是否也能納入重劃區?</p>	<p>1. 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。本案細部計畫於民國 111 年 10 月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」，另重劃範圍經 113 年 2 月 2 日「臺南市市地重劃委員會 113 年度第 1 次會議」審議通過。經查臺端所指地號為農業區土地，非屬本重劃區內範圍之土地。</p>

三、6 月 14 日 下午場

提問人及發言內容	綜合回覆
<p>黃○福</p> <p>1. 最小分配面積的具體內容?</p>	<p>1. 最小分配面積係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。本案最小分配面積尚未定案，後續於土地分配階段將告知土地所有權人。</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
<p>吳○慶</p> <p>1. 想問本案通案性退縮的 5 米是包含在最小深度裡面嗎?</p>	<p>1. 本案細部計畫於民國 111 年 10 月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」,其土地使用管制要點規定,整體開發地區通案性退縮建築線 5 米,本案屬該細部計畫規範之整體開發地區,爰退縮 5 米建築線。其最小深度已包含於退縮的 5 米。</p>
<p>謝○鳳</p> <p>1. 重劃分配後的土地若低於可建築面積(14.8 坪),政府提供之因應措施為何?</p>	<p>1. 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。</p>
<p>翁○淇</p> <p>1. 同一地號分配回來是同一塊地嗎?</p> <p>2. 什麼時候可以拆單?</p>	<p>1. 依市地重劃實施辦法地 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。爰重劃前土地之面積,扣除土地所有權人平均負擔比率後,會分配於重劃前土地相同之位次。</p> <p>2. 依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 4 款規定辦理,分別共有土地,共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準,且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
	<p>同意者，得分配為單獨所有。本府俟重劃計畫書公告後於土地分配階段召開土地分配草案說明，屆時會一併寄發分別共有申請個別所有同意書，並請土地所有權人於規定期間內提出申請。</p>
<p>吳○政</p> <p>1. 樂安二街的土地是之前重劃剩的土地，路、排水設施、公園都完成，公共設施只剩綠地，之前分回 64%，這次分回 55%，希望能夠將樂安二街和其他別的土地分開算回配回的比例。</p>	<p>1. 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。本案係依據民國 111 年 10 月公告發布實施「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」辦理市地重劃。經查樂安二街非屬本次整體開發之重劃範圍。另本重劃區目前預估全區平均負擔比例 44.62%，仍應視各地主土地受益程度之不同，所取得之分配比例亦有差異。</p>
<p>吳○遠</p> <p>1. 樂安二街重劃後農地無道路可進出，請問如何解決？</p>	<p>1. 經查，本案重劃區外樂安二街南側之農業區，於重劃前即無面臨道路，進出僅依靠農水路，此情況並非因辦理本案重劃作業所致，後續本府將邀集權責單位（都市發展局及農業局），共同研議對策。</p>
<p>吳○音</p> <p>1. 茲因安南區朝皇市地重劃，使安南區淵中段 0019-0001 的農用地，沒有可進出的替代通行路，其後若屋主買賣，因規劃上沒有留有巷弄，致使農地變荒地。</p>	<p>1. 經查，本案重劃區外樂安二街南側之農業區，於重劃前即無面臨道路，進出僅依靠農水路，此情況並非因辦理本案重劃作業所致，後續本府將邀集權責單位（都市發展局及農業局），共同研議對策。</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
<p>吳○蘭</p> <p>1. 因朝皇市地重劃，使得我們沒有路可進出農地，原本是走其他地主的田路，但重劃後變成我們沒路可進的窘境。</p>	<p>1. 經查，本案重劃區外樂安二街南側之農業區，於重劃前即無面臨道路，進出僅依靠農水路或其他地主之土地，此情況並非因辦理本案重劃作業所致，後續本府將邀集權責單位（都市發展局及農業局），共同研議對策。</p>

### 捌、會議結論：

依據平均地權條例第 60 條第三項規定，本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.62%，重劃作業不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。此次座談會聽取各土地所有權人所提出之意見後將續辦市地重劃相關作業。俟重劃計畫書擬定後，將提送內政部核定，預計於明年第三季召開土地所有權人說明會。若土地所有權人對重劃作業有疑問，歡迎致電本府地政局市地重劃科(電話 06-2991111 分機 8398，承辦人：林玄華)洽詢。

### 玖、散會：

- 一、113 年 6 月 13 日（星期四）下午 5 時、下午 8 時
- 二、113 年 6 月 14 日（星期五）下午 5 時