

臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃

土地所有權人座談會會議紀錄

壹、時間：民國 112 年 3 月 23 日(星期四)下午 19 時 00

貳、地點：臺南市永康區塩行塩興里社教文化會館（永康區正南八街 1 號）

參、主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、簡報：

請至臺南市政府地政局網站（網址：<https://bit.ly/3F0ZCzb>，土地開發-市地重劃專區-公辦市地重劃區-永康車站北側產業專用區市地重劃區）參閱。

陸、說明事項：

本區原都市計畫劃設為甲種工業區(工甲 3)為主體，併同高速公路交流道周邊保護區以及周邊公保地辦理市地重劃，經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議審竣以市地重劃方式開發。

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，臺南市政府地政局特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，本重劃區預計重劃平均負擔比率超過 45%，需徵求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，另因本重劃區涉及蔦松文化遺址 500 公尺敏感區範圍內，依文化資產保存法規定，在策定重大營建工程時，應先調查工程地區有無考古遺址，本局已委由成大考古團隊進行文資調查，在重劃區內進行地表調查、地層深溝及人工鑽探共三種調查方式，需進行探坑發掘及鑽探的土地擬徵求土地所有權人同意。

本重劃區除了規劃工業區產業轉型，還有幾項優點，一為蔦松二街拓寬為 20 米，將來可以連街永康車站，再者高速公路旁的綠地、保護區，以及蔦松二街上未辦理徵收之土地，未來透過重劃抵扣負擔後可參與分配之土地，將調整分配至可建築之土地上，地主的產權能有增值的效果，不足分配者，則領取現金補償。

針對工業區轉型為產業專用區再補充說明，重劃前之工業區容積率為 210%，重劃後使用強度會變高，容積率提高為 325%，原來的工業區只能作工廠使用，重劃後的產業專用區依照都市計畫的土地使用管制規定，

基本上不能做工廠使用，但可供作商業使用(除了八大以外)，允許 40%可供作住宅使用(不可住商混合)。

柒、各民意代表提供建議：

民意代表	建議內容
黃肇輝議員	希望地主有任何問題都可以向地政局提出，身為民意代表也會協助各位地主跟地政局溝通、洽詢，希望這個重劃案可以順利完成。
朱正軒議員	座談會簡報說明重劃案進度如何規劃，各位地主透過簡報說明，有任何意見可以向地政局同仁提出，窗口建立利於未來地主反映問題，今日民意代表到現場來，各位地主也可以善用此平台讓民意代表在第一線為各位發聲，牽涉到文資調查的部份，期程可能延宕較長，建議可以同步進行、盡量加速，期望本重劃案進行越快越好，以期改善交通問題、取得公共設施，讓都市土地有更好的發展。
陳秋萍議員 (柯景維里長)	本重劃案附近居民很關心大成長城何時遷廠，大成長城配合重劃期程會在今年度辦理遷廠。 地主最注重的是工程費用由地主共同負擔，期待能盡量減輕地主的負擔，簡報內的公共設施 40.5%是都市計畫的規定，如果能減輕地主負擔，是民意代表共同的期待。 希望這個重劃案可以順利進行，透過市地重劃取得公共設施用地，規劃成令外縣市都稱羨的特色公園。 重劃範圍需進行蔦松文化遺址文資調查，倘若調查過程有發掘遺址，本重劃案將採取全面停工或其他政策？ 成大回應：目前成大考古團隊是先就現階段初步探勘，評估給出建議，若施工深度未達文化層，則採施工監看，若施工深度達文化層，有明顯文化層堆積，則會進入文化資產審議會，由考古學專家進行審查，後續進行搶救發掘；在先期評估，會先了解文化資產的埋藏深度，若開發深度未觸及文化資產，還是可以進行開發施工。 地政局回應：在重劃計畫書報內政部核定前，文資調查倘有發現重要遺址，難免會影響日後工程進度，但只要妥善處理遺址保護、搶救、收集的作業，本重劃開發案還是可以繼續進行。
林冠維議員	無論是市地重劃或區段徵收，地主都有很多想要表達的意見，希望主辦單位可以全力協助處理，避免地主有不公平的分配或想法，今天地主有任何意見想表達，也可以向今日出席的

民意代表	建議內容
	民意代表建議或今日出席的地政局同仁提出。
楊中成議員	1. 重劃區周邊北側凹槽是什麼？ 地政局回應：現況是中油加油站。 2. 南方的凹槽是什麼？ 地政局回應：現況是台鐵永康車站範圍。 3. 這個重劃案已經規劃很多年，重劃完成可以改善交通問題，對地方發展也是一大福音，本區最大地主是不是大成長城？所持有的土地是不是超過一半？ 地政局回應：最大地主是大成長城公司，持有土地沒有超過一半。 4. 地主可分配土地為 44.55%，這個重劃案看起來沒有多大難度，為什麼地主的負擔這麼高？在竹園重劃區的地主可以分配 49.25%，這區為什麼只剩 44.55%？ 地政局回應：本案除了要開闢公共設施所需的工程費用外，現有廠房較多，導致拆除費用增加，另外有 20 米高的桶槽，拆除難度很高，拆除費用也比較高。 5. 就整個成本會計而言，現有廠房存在已久是否應折舊計算補償費？現在將大成長城、中油、農會的拆遷補償納入重劃負擔，讓全區的地主一同負擔，是不是對其他地主不公平？ 地政局回應：現有的廠房拆遷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以重建價格估算，又因為每重劃案的地上物複雜程度不一，像竹園重劃區地上物較少，工程費用相對較低，因此竹園重劃案的費用負擔就會較低。未來本重劃區費用負擔會按實核列，在辦理過程中也會擲節開支，以期降低土地所有權人負擔。

捌、土地所有權人陳述意見及答覆說明：

提問人及發言內容	綜合回覆
臺南市農會代表 許○堂 1. 地主土地重劃後之分配方式？	1. 市地重劃後土地配採原位次分配，土地坐落於重劃後為可建築用地上，按原位次分配於該街廓內；若土地坐落於重劃後為公共設施用地上，則重劃後調整分配至鄰近、條件相近之可建築用地上。

提問人及發言內容	綜合回覆
台灣中油公司代表 沈○ 1. 本公司轄管臺南市永康區鹽東段 10-2 地號土地，面積 31.45 平方公尺，是否可納入重劃範圍內，因本公司於鹽東段土地皆納入重劃範圍(除加油站外)?且該土地為道路用地，希冀納入重劃範圍內以利整體土地規劃。 2. 為何本案平均負擔偏高?其理由除拆遷費用偏高外，是否有其他理由?	1. 本重劃範圍在都市計畫通盤檢討案已審定，非重劃範圍內之土地無法參與重劃。區外道路則依都市計畫規定之取得方式，例如：徵收。 2. 本區重劃平均負擔分為公共設施用地負擔及費用負擔 2 個部份，都市計畫審定公共設施用地負擔為 40.5%，經抵充後降為 38.24%；費用負擔包括工程費用及地上物拆遷補償費用，因重劃範圍內有較多地上建物，位於公共設施用地以及妨礙土地分配應拆除的部份，依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例規定辦理補償，為佔費用負擔較高的部份。又本區需辦理地上物拆除的標的相對較多，故工程拆除費用也會較高，以上都是造成平均負擔偏高的原因。本次座談會所示重劃負擔為預估值，將依未來工程發包金額及地上物拆遷補償發放金額核實計算。

玖、會議結論

市府地政局依據市地重劃實施辦法第 14 條規定召開此次座談會聽取各土地所有權人所提出之意見，並依據平均地權條例第 60 條規定，因本重劃區預計重劃平均負擔比率為 55.45%，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後，重劃作業始得辦理，敬請各土地所有權人出具同意書支持辦理本區市地重劃。

另本重劃區涉及蔦松文化遺址，市府地政局委由成大考古團隊進行文資調查，將在重劃區內部分土地進行探坑發掘及鑽探，請土地所有權人出具同意書以利辦理文資調查。

本次座談會會議資料及會議紀錄將放置於市府地政局網站（網址：<https://bit.ly/3F0ZCzb>，土地開發-市地重劃專區-公辦市地重劃區-永康車站北側產業專用區市地重劃區）供閱覽。

若土地所有權人對重劃作業有疑問，歡迎致電市府地政局市地重劃科洽詢。（電話：06-2991111 分機 8942，承辦人：劉佳玟）

壹拾、散會：19 時 50 分

「臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃區」 土地所有權人座談會-機關簽到表

- 一、開會時間：民國112年03月23日(星期四)下午7時00分
二、開會地點：永康區鹽行鹽興里社教文化會館(臺南市永康區正南八街1號)
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
臺南市政府地政局 (局長室)	陳啓正	
臺南市政府地政局 (開發工程科)	邱榮杰 吳永昌 蔡育蓉 李昇毅	
臺南市政府地政局 (市地重劃科)	黃冠廷 方偉任 李臣璋 劉信政 陳鈞鈺 楊定銘 王慧禎 尤映萱 蔡亞庭 杜恩之 楊余輝 藍非 張育瑄 林謙 顏美惠 蘇好恩	

「臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃區」

土地所有權人座談會-機關簽到表

- 一、開會時間：民國112年03月23日(星期四)下午7時00分
- 二、開會地點：永康區鹽行鹽興里社教文化會館(臺南市永康區正南八街1號)
- 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
臺南市政府都發局		
臺南市政府工務局		
臺南市永康區公所		
臺南市永康地政事務所	蔡孟哲 蘇瑞傑	
客觀國際開發有限公司	鄧純圓 許麗如 張裕宗 蔡直鴻 王鼎鈞	
亞新工程顧問股份有限公司	李尚謙 張錫華 徐子園	
國立成功大學 考古學研究所	蔡世章 蔡靜婷	

「臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃區」

土地所有權人座談會-機關簽到表

- 一、開會時間：民國112年03月23日(星期四)下午7時00分
 二、開會地點：永康區鹽行鹽興里社教文化會館(臺南市永康區正南八街1號)
 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
林議員燕祝	主任 楊福德	
林議員冠維	村長 邱錦	
朱議員正軒	朱正軒	
李議員鎮國		
陳議員秋萍	里長 邱秋萍	
黃議員肇輝	黃肇輝	
楊議員中成	楊中成	
許里長金龍 (臺南市永康區蔦松里辦公處)		

林宜瑾

林宜瑾 朱正軒代

臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃區 土地所有權人座談會-土地所有權人簽到表

- 一、開會時間：民國112年03月23日(星期四)下午7時00分
 二、開會地點：永康區鹽行鹽興里社教文化會館(臺南市永康區正南八街1號)
 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	簽名	聯絡電話	備註
1	中華民國 (財政部國有財產署)			*(8、44、91)
2-1	臺南市(永康區公所)			
2-2	臺南市(工務局)			
3	員林市			
4	二〇〇昌			
5	大成長城企業 股份有限公司	楊[]	06-2 1	*(63、64、108、 109、112、113、 115、119、122、 130、131、1481)
6	王〇義			*(4)
7	王〇春	陳[] 代	2 4/	
8	王〇娥	蘇[] 代 090 06		
9	台灣中油股份有限公司	楊[] 姜[] 周[] 董[]	06-2 00	*(10、24、 25)
10	台灣糖業股份有限公司	鄭[] 傑 05 31		
11	机〇如			*(4)
12	呂〇廷			*(4)
13	呂〇良			*(4)
14	呂〇德			*(4)
15	呂〇輝			*(4)

臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃區 土地所有權人座談會-土地所有權人簽到表

- 一、開會時間：民國112年03月23日(星期四)下午7時00分
 二、開會地點：永康區鹽行鹽興里社教文化會館(臺南市永康區正南八街1號)
 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	簽名	聯絡電話	備註
16	呂○利			*(4)
17	呂○瑤			*(4)
18	呂○怡			*(4)
19	呂○婷			*(4)
20	呂○雯			*(4)
21	邦○革新			
22	郭○猷	郭○猷		*(51)
23	陳○豪			
24	陳○雄			
25	陳○豪			
26	陳○源			
27	陳○○若			
28	陳○崑	陳○○若		
29	陳○章			
30	陳○順			

臺南市永康車站北側產業專用區市地重劃區 土地所有權人座談會-土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國112年03月23日(星期四)下午7時00分

二、開會地點：永康區鹽行鹽興里社教文化會館(臺南市永康區正南八街1號)

三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	簽名	聯絡電話	備註
31	陳○輝	陳○輝	2-41	
32	陳○湘	陳○湘	092-3	
33	陳○			
34	陳○條	陳○條	(06)2	
35	陳○	林○(高)代	2-4	
36	陳○璋			
37	黃○章	謝○(高)代	093-9	*(5)
38	黃○峰	謝○(高)代		*(5)
39	楊○			
40	楊○靜			
41	楊○傑			
42	臺南市農會	許○(高)主○(高)代	6-51	
43	劉○全			
44	劉○米			
45	劉○文			
46	劉○孟俐			