

臺南市第八期北安商業區市地重劃區 土地所有權人說明會 會議紀錄

一. 時間：108 年 11 月 14 日（星期四）上午 9 時 00 分

二. 地點：臺南市安南區安西里活動中心

三. 主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

記錄：王智弘

四. 出席單位及人員：詳如簽到表

五. 說明事項：

按平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 16 條規定，重劃計畫書核定後，主管機關應即依法公告，及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。本案重劃計畫書業經內政部 108 年 10 月 7 日台內第字第 1080265246 號函准予辦理並以本府 108 年 10 月 21 日府地劃字第 1080945468A 號公告，公告日期自 108 年 10 月 31 日起至 11 月 29 日止，共計 30 日。爰此，本府特於今日召開說明會，聽取土地所有權人意見。

六. 簡報：

主要說明重劃意旨、稅賦減免及容積獎勵、常見問題等內容，簡要概述如下：

(一)市地重劃地區、範圍、辦理原因及法令依據。

(二)土地權屬、面積及所有權人同意重劃情形。

(三)各項負擔計算方式、平均重劃負擔比率及財務計畫。

(四)預計工作項目及進度。

(五)稅賦減免及容積獎勵措施。

(六)土地分配原則，如：原位次分配原則、分配流程、單獨分配、合併分配之規定及申請注意事項。

(七)最小建築基地面積及禁止興建、移轉事宜。

(八)其他注意事項及區內廢棄物處理原則。

七. 所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
1	郭○菊 (陳先生代表發言)	一、理想段 585 地號土地，部分被劃為廣場用地，影響原土地使用效益，是否可調整都市計畫分區。	一、本案都市計畫前於 105 年間由本府都市發展局辦理公告展覽並通知該區土地所有權人表達意見在案，後續「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及「擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫」經二級都委會審定後，分別於 108 年 8 月 15 日及同年 9 月 19 日發布實施，本案市地重劃作業承續都市計畫規定辦理。 二、台端所陳事項涉及都市計畫變更，將另函回復。
2	吳○成	一、重劃後土地分配，分配比率太低。 二、同意書比率同意情形？ 三、重劃工程費用是否會不停追加？ 四、重劃後分配到的土地地價評估是否公平、合理？	一、本案公設用地平均負擔比率 39.29%，約比轄內其他重劃案高出約 3%~4%左右，故重劃總平均負擔比率預估為 50.48%。後續辦理重劃作業，會以擰節開支為考量，工程費用、地上物補償及貸款利息等費用若能減少支出，將於辦理土地分配階段，依實際數額列入計算以減輕地主之負擔。 二、本案同意書收取作業方式，有市府人員親赴拜訪地主說明取得、地主親赴辦公場所繳交及地主郵寄繳交等方式，相關同意書皆有地主簽名或蓋章表示同意之書面。同意書比率截至 108 年 9 月 19 日止，私有土地所有權人同意人數為 186 人(人數同意比率為 54.39%)，私有土地所有權人同意面積約計 196,180.35 平方公尺(面積同意比率為 55.67%)，業符合平均地權條例第 60 條第 3 項規定，並經內政部函文核定在案。 三、目前估算，本案工程費用約 12 億元，未來工程發包施作，將依政府採購法規定，公平公正公開招標合格廠商施作，且工程期間本府將擰節費用開支，控管經費，並盡量無償利用水庫疏濬提供之土方進行施工，以減輕工程費用，降低負擔。未來於辦理土地分配時，將依實際支出費用，重新計算負擔比率。 四、重劃前、後地價，未來將委託專業之不動產估價師依相關法令規定，且參考附近買賣實例，進行查估，並將查估成果送交本市地價評議委員會審議。
3	楊○貞	一、土地如落在公共設施用地上，日後土地會分配在哪？ 二、目前土地已有填土非魚塭狀態，土方如何補償？	一、 (一)土地分配原則為以重劃前土地坐落原街廓原位次面臨原有路街線分配，至位於公共設施用地上之土地，則需調配至附近可建築用地，本府於辦理土地分配時會擬訂本區調配原則，並提案本府

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			<p>市地重劃委員會審議後，作為辦理調整分配之依據。</p> <p>(二)調配原則為分配於重劃前原土地坐落所面臨相同道路之鄰近街廓為原則，無法分配時再往相同路寬或次一級路寬之道路分配。</p> <p>二、土方係屬土方改良物，需提供當時向農業局等主管機關申請發給之土地改良費用證明，以作為不動產估價師評估補償費發給之依據。</p>
4	民眾	<p>一、本案都市計畫分區的整體規劃的原則是什麼？是否是對地主最有利的規劃？</p> <p>二、是否能提供其他都市計畫的規劃配置方案，向我們比較說明，以證明現在的規劃方案是最好的。或是是否有其他的規劃方案，請說明規劃歷程。</p>	<p>一、本案都市計畫整體規劃原則係考量本計畫區之區位條件、鄰近土地使用性質與周邊公共設施配置等條件，研擬五項規劃原則以作為合理配置土地使用之準則，引導計畫區未來之發展：</p> <p>(一)延續周邊地區之空間紋理。</p> <p>(二)訂定符合商業副都心需求之發展強度。</p> <p>(三)建構完整開放空間系統。</p> <p>(四)建立符合在地需求之實質環境管制機制。</p> <p>(五)建構與水共生之防洪排水系統。</p> <p>二、</p> <p>(一)本計畫範圍自民國 92 年「變更臺南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」中將原設定「工 10」工業區變更為「商 60」，以附帶條件規定另擬細部計畫並以自辦市地重劃完成開發。後於 97 年間併北側住宅區辦理擬定細部計畫作業，惟因「商 60」地主同意開發比例未過半，遂調整為住宅區及商業區分別開發。現北側住宅區由民間自辦市地重劃作業中，「商 60」則尚未開發。</p> <p>(二)本案之都市計畫歷程先於 105 年 12 月 9 日經本市都市計畫委員會第 56 次會議審議通過細部計畫案，再於 106 年 4 月 11 日內政部都市計畫委員會第 897 次會議決議通過臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案修正附帶條件內容原「自辦市地重劃」變更為「市地重劃」。後續「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及「擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫」已分別於 108 年 8 月 15 日及同年 9 月 19 日發布實施。爰此，本重劃區各使用分區及公共設施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>
5	鄭○	<p>整個重劃工程施作應以人民收益考量，北安路面有地主收租之建物，建議最後拆除。</p>	<p>一、依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。本案預</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			<p>計於 109 年下半年開始施工，以分期分區方式辦理，原則以區內之公共設施土地列為優先施工。</p> <p>二、台端所陳北安路面土地，多數位於商業區，屆時施工時會列入施工期程考量，本府將提前通知區內所有權人拆遷日程，以使其有較充足時間規劃搬遷安置。</p>
6	民眾	<p>都市計畫規劃的公園、停車場…公設太多，佔大面積，開發後卻沒妥善利用，浪費我們的土地。</p>	<p>一、本案都市計畫劃設之公共設施項目，主要分為公園、廣場、停車場等開放空間及道路、園道等道路系統。開放空間之劃設原則，係考量重劃區西側屬建成區，且北側住宅區目前正進入市地重劃階段，故未來本區開發時宜配合周邊區域公共設施計畫與景觀設計，藉以串聯整體綠帶系統。道路系統規劃則分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路系統，另考量與北側公園道系統相互銜接，延續公園道規劃。</p> <p>二、全區公共設施用地合計約 15.06 公頃，佔重劃區總面積約 40.50%。其中公園用地有 4 處，面積約 5 公頃，廣場兼停車場用地 1 處，面積約 0.02 公頃，廣場用地 2 處，面積約 0.08 公頃，停車場用地 2 處，面積約 1 公頃，公園道及道路用地約計 8.96 公頃。本案公園用地預計其中一處作為滯洪空間，另一處預計以共融式公園規劃。</p> <p>三、本案之都市計畫內容先於 105 年 12 月 9 日經本市都市計畫委員會第 56 次會議審議通過細部計畫案，再於 106 年 4 月 11 日內政部都市計畫委員會第 897 次會議決議通過臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案修正附帶條件內容原「自辦市地重劃」變更為「市地重劃」。後續「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及「擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫」已分別於 108 年 8 月 15 日及同年 9 月 19 日發布實施。爰此，本重劃區各使用分區及公共設施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>
7	蘇○中	<p>一、分配比率太少，只有 49.52%。</p> <p>二、綠地旁的公園道真的需要那麼寬嗎？好像沒法跟東西向道路銜接，如果未來只是單純的綠地、道路需求，應該不用那麼大。</p>	<p>一、本案公設用地平均負擔比率 39.29%，約比轄內其他重劃案高出約 3%~4%左右，故重劃總平均負擔比率預估為 50.48%。後續辦理重劃作業，會以撙節開支為考量，工程費用、地上物補償及貸款利息等費用若能減少支出，將於辦理土地分配階段，依實際數額列入計算以減輕地主之負擔。</p> <p>二、為求地區發展與環境塑造一致性，本案之都市計</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			<p>畫乃配合北側草湖（一）都市計畫空間發展主軸，進行街廓整體規畫及公設配置，以提高周邊地區之空間相容性並建立景觀綠軸帶。故公道 AN29-1-35M 路寬係銜接北端公道 AN28-1-35M 規劃，公道 AN29-2-35M 係屬公園道，與附近公園結合，會設計自行車道以提升居民休閒機能，並配合商業區需求，開發後引進大型商場或百貨公司設立，經評估停車需求於道路旁設置停車位，故公園道用地需求較大。</p>
8	莊○道	<p>當原土地在公園時，土地分配的方式為何？</p>	<p>一、土地分配原則為以重劃前土地坐落原街廓原位次面臨原有路街線分配，至位於公共設施用地上之土地，則需調配至附近可建築用地，本府於辦理土地分配時會擬訂本區調配原則，並提案本府市地重劃委員會審議後，作為辦理調整分配之依據。</p> <p>二、調配原則為分配於重劃前原土地坐落所面臨相同道路之鄰近街廓為原則，無法分配時再往相同路寬或次一級路寬之道路分配。</p>

八. 地政局補充說明：

- (一)按土地稅減免規則第17條規定，區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。倘若重劃期間，土地維持原來使用者，其地價稅仍依規定徵收。本案將於重劃計畫書公告期滿後，將重劃區內土地列冊送稅捐機關依法徵免地價稅。
- (二)依市地重劃實施辦法第31條第1項第2款規定，如同一土地所有權人於重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後未達重劃區內最小分配面積二分之一者，則可主動申請與其他土地有權人合併分配，或以現金補償。另共有土地所有權人可依同項第4款規定，申請辦理單獨分配，各共有人協調分配為個別所有，減少共有土地之情形，有利地籍管理。

九. 會議結論：

- (一)感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府會以擲節的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有

權人重劃負擔。

(二)重劃期間如有任何問題歡迎以電話或親至本府地政局市地重劃科諮

詢，同仁將竭誠為各位服務。

十. 散會：上午 11 時 00 分