

臺南市善化區興華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111年11月10日（星期四）第一場次下午3時30分/第二場次下午7時

貳、地點：善化區文康育樂中心（臺南市善化區進學路150號）

參、主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

紀錄：顏美惠

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（土地開發—市地重劃專區—公辦市地重劃—善化區興華市地重劃區）參閱。

陸、說明事項：

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，並將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：

民意代表	建議內容
林議員志展	感謝市府實施德政，把公共設施保留地解編，來辦理市地重劃，讓每位地主都能享有所擁有的權利。待會地政局會針對重劃內容說明清楚，如有相關意見均可提出，機關會作詳細說明，並列入會議記錄。若對於本案無意見後續將擬訂重劃計畫書送中央核定，本人也會積極協助，讓案件順利推動。

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	張○峻	<p>基地C的南側與西側土地計畫道路尚未開闢，若分配至南側無法指定建築線。</p>	<p>重劃分配係依照市地重劃實施辦法第31條規定，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，故未來分配之土地均會臨路分配，無指定建築線之問題。另有關於基地C南側與西側計畫道路尚未開闢問題，後續將函請本府工務局協助處理，惟實際闢建情形仍依工務局評估為準。</p>
2	陳○智	<p>重劃區塊B原先的排水溝渠是善化高中排水的重要水道，希望在規劃時能考量善化高中校內的水能順利排出。</p>	<p>有關善化高中南側排水因部分水路納入本案市地重劃範圍，於開發完成後作為住宅區使用，本局初步研議於上游段截流往南導入區塊D綠地用地後銜接興華路排水系統。詳細規劃於本案辦理工程規劃設計時，另邀集善化高中及其他該排水路使用者，協調後續排水規劃事宜。</p>
3	劉○夫	<p>重劃區E區之西側及南側原有4M人行步道請能拓寬為6-8M道路，建立周邊住戶生活便利及安全生活環境。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. E區東邊仁愛路、西邊樹人路，二路之間跨距100M以上，中間增設道路有其必要性。 2. 原公(兒)(二)-二經重劃變更 	<p>區塊E之西側及南側4M人行步道，系整體考量公共設施負擔比例與周邊道路關係維持人行步道使用，未與公兒(二)-二併同變更為住宅區或道路用地，以避免因道路開通，影響周邊民權路、仁愛路之通行。另有關於車輛出入、消防救護等需求，後</p>

		<p>為住宅區後，居住人口增加，4M人行步道小型車輛無法進出，確定無法滿足居民生活需求。</p> <p>3. 安全至上：讓消防車、救護車方便進出，韓國梨泰院公安事故歷在眼前，吾人應引以為鑑，超前佈署、超前規劃。</p> <p>4. 敬請市府重視並採納。</p>	<p>續可透過交通安全之規劃(如單行道、紅線禁止停車)克服相關疑慮。</p>
4	林○霈	<p>C區重劃請以原重劃分配為原則，不可因南側道路未開闢為由，犧牲北面地主權益。</p>	<p>重劃分配係依照市地重劃實施辦法第31條規定，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，並訂有相關調配原則。相關分配情形，後續尚會依街廓情形辦理分配設計，分配之土地均會臨路。</p>
5	蔡○書、蔡○勳、 蔡○祥、蔡○林	<p>依台南市善化區興華市地重劃區西側人行道區辦理，本土地所有權人為區塊E:公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道(仁愛路與民權路路口)原地主，主張能依原區位分配，則不勝感激。</p>	<p>重劃分配係依照市地重劃實施辦法第31條規定，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，並訂有相關調配原則。相關分配情形，後續尚會依街廓情形辦理分配設計，分配之土地均會臨路。</p>

二、第二場次

編號	提問人姓名	發言內容	綜合回覆
1	陳○仁	<p>1. 本人土地位於原運動場區塊，有關文物探勘，萬一探勘結果有文物的話，案件會延遲多久？</p>	<p>1. 有關文物探勘，後續除地表調查外，如有需要將進行鑽探。如經探查結果文物分布情形如相當豐富將進行搶救，若較分布較少採施工中監控。就期</p>

		<p>2. 黃昏市場部分，公設保留地要蓋市場需申請臨時建物，但申請會有但書，不能超過幾公尺或相關限制，且未來政府開發要自行拆除，或政府代為拆除，拆除費應由臨時建物所有權人負擔，若要我們來負擔則法條要去修改，也會延誤到開發。</p> <p>3. A區公設規劃於20米道路旁，是否可以移到後側區，是否有這個可能？</p>	<p>程影響上，若屬文物分布較為豐富者，將引入文資團隊進行搶救，一層層挖掘並進行保存，對於整體期程將影響較大，反之輕微則影響較小。</p> <p>2. 有關地上物查估補償係依據臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例辦理，有關公共設施保留地臨時建物，依前述自治條例第6條規定辦理。</p> <p>3. 本案公共設施配置，係由都市計畫單位於辦理公共設施保留地解編時，考量都市計畫區整體發展情形劃設，透過公(兒)用地劃設與鄰近文中用地結合，形成開放空間。相關意見於本案都市計畫公開展覽階段亦有民眾提出，惟考量臨鐵道之住宅區周邊已劃設道路或綠地隔離，降低對住宅區之影響，故維持原規劃。</p>
2	陳○樺	<p>本人土地位於重劃區塊A，文化遺址為什麼落在A區做探勘。</p>	<p>依據本府文化資產管理處所提供之本案重劃範圍與坐駕遺址敏感區重疊之範圍，區塊A位於500M敏感區範圍內，故後續開發單位應依文化資產保存法規定進行地表調查作業(必要時以鑽探輔助)。</p>

3	洪○凱	<p>1. 重劃平均負擔比率44.3%的意思是不是代表說原地主有100m²的土地，重劃後只剩下55.7m²?</p> <p>2. 這個負擔比率基本上是由公共設施負擔比率與費用負擔比率加總起來，其中公共設施為35.07%，這部分又是依照何原則計算?</p>	<p>1. 平均重劃負擔比率係依據全區公共設施負擔及重劃費用負擔所計算之平均數，重劃計畫書記載僅為平均負擔比率。各土地所有權人實際應分配面積，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（包含正面道路寬度及位於側街18m範圍內）而互有不同。</p> <p>2. (1)依據市地重劃實施辦法第21條第1項規定，公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。 (2)本案係依「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階段)案」之規劃，將運動場、文(高)西南側部分學校用地、公(兒)(二)-四、公(兒)(二)-三及公(兒)(二)-二等5處原公共設施用地，以市地重劃方式跨區辦理整體開發。本重劃範圍於已審竣未核定之都市計畫</p>
---	-----	---	--

		<p>3. 主持人剛有提到最小分配面積估算出來約50m²左右，意思是分配前須達到多少？</p>	<p>書已載明重劃完成後之住宅區為3.69公頃，公共設施為2.0129公頃(含公(兒)用地0.61公頃、綠地0.36公頃、道路用地0.9733公頃及4米人行步道0.06公頃)，惟經重劃範圍勘選後住宅區為3.71公頃，公共設施用地為2.0129公頃，扣除抵充土地0.0093公頃，核算公共設施用地負擔為35.07%，該負擔計算係依市地重劃辦法第14條附件一規定辦理，計算說明如座談會簡報第10頁。</p> <p>3. 有關稍早說明最小分配面積標準，係指重劃前須達到50m²左右，尚有可能達到該標準二分之一以上。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，住宅區無開發規模限制，故後續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。故後續將依照本市畸零地使用規則配合街廓情形劃設，並提送本市市地重劃委</p>
--	--	--	---

		<p>4. 各區的圖，E區的公設較少，這次總共有5個區塊，A區最多，但E區須與其他區一同負擔公設，對於E區會不會不公平？另外就算那塊自己重新規劃，也會有較高公設的問題，負擔45%是不是有更嚴格的機制？</p>	<p>員會審議後訂之。</p> <p>4. (1)本案係依「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階段)案」之規劃，將運動場、文(高)西南側部分學校用地、公(兒)(二)-四、公(兒)(二)-三及公(兒)(二)-二等5處原公共設施用地，以市地重劃方式跨區辦理整體開發。重劃完成後之公共設施配置，亦由都市計畫單位於辦理公共設施保留地解編時，考量都市計畫區整體發展情形劃設。</p> <p>(2)本案重劃平均負擔比率概算為44.30%(以重劃計畫書核定通過為準)，折價抵付共同負擔之土地，合計面積未超過本重劃區總面積百分之四十五，無需，辦理徵求土地所有權人同意事宜；反之，倘重劃平均負擔比率超過百分之四十五，應依平均地權條例第60條第3項規定，需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。</p>
4	陳○媛	<p>109年都市計畫說明會有送件要變更，把公園調到鐵路邊，以避免住宅區在鐵路邊受到噪音影響。</p>	<p>本案公共設施配置，係由都市計畫單位於辦理公共設施保留地解編時，考量都市計畫區整體發展情形劃設，透過公(兒)用地劃設</p>

			與鄰近文中用地結合，形成開放空間。相關意見於本案都市計畫公開展覽階段亦有民眾提出，惟考量臨鐵道之住宅區周邊已劃設道路或綠地隔離，降低對住宅區之影響，故維持原規劃。
	林議員志展	本案115年是否可以好?我們監督單位就是希望執行單位有效率，希望執行速度能快一點。	感謝議員指教，本局將儘速辦理開發。

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，本局會以擲節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人重劃負擔。
- 二、座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需個別協助，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1539，顏小姐)。

拾、散會：第一場次下午5時/第二場次下午9時。