

# 臺南市永康竹園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 8 日(星期三)下午 15 時 30 分/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（臺南市永康區正南八街 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：

簡報內容請至臺南市政府地政局網站（網址：

<https://land.tainan.gov.tw/cl.aspx?n=29682>，土地開發-市地重劃專區-公辦市地重劃區-永康竹園市地重劃區）參閱

陸、說明事項：

本區原都市計畫劃設為文(中)1，配合學校用地解編，併周邊尚未開闢之計畫道路，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，市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、考古試掘及人工鑽探，需進行試坑發掘及鑽探的土地擬徵求土地所有權人同意。

柒、各民意代表提供建議：

民意代表	建議內容
楊中成議員	站在地方發展的角度，我非常贊成公辦重劃。 土地所有權人反應重劃平均負擔比率太高，但據我所知目前進行的公辦重劃案，平均負擔比率都相去不遠，希望市府未來樽節開支，盡力降低本區重劃費用負擔，也請市府儘速辦理市地重劃開發以維地主權益。

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
<p>林○蓉</p> <p>1. 此地為文化遺址敏感地區，倘若未來有挖掘到大面積文化遺址需進行搶救，是否會影響到重劃開發？</p> <p>2. 今天同意書若無法取得過半數同意，是否就恢復原狀文(中)用地，無法辦理重劃？</p>	<p>1. 目前成大考古團隊是先就現階段初步探勘，評估給出建議，若區域文化資產堆積豐富會進行搶救發掘，區域比較少地層遺留的則施工監看，其相對應的措施不同。</p> <p>若本重劃區真的遇有大面積淺層文化資產堆積豐富的情形，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，待考古遺物取出造冊研究後才能進行開發。</p> <p>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。</p> <p>2. 今日市府是先辦理座談會，向土地所有權人說明重劃意旨，會有一段時間來徵求土地所有權人同意。倘未於都市計畫規定時限內報送市地重劃計畫書，依都市計畫規定將恢復為原文(中)1用地。</p>
<p>林○霞</p> <p>1. 重劃後土地分配位置？</p> <p>2. 目前平均分配比率為 49.72%，我不能接受，最少要分回 55%我才能接受。</p> <p>3. 本重劃區容積率多少？</p>	<p>1. 市地重劃分配土地以「原位次分配」為原則，但重劃前土地位於公共設施用地者，則調配至相同條件之住宅區內。</p> <p>2. 本重劃區都市計畫規劃公共設施比率達 41.40%，扣除抵充後公共設施比率為 39.22%，這部分無法再調整，市府未來將樽節開支，盡力降低本區重劃費用負擔。</p> <p>3. 本重劃區都市計畫規定容積率為 200%。</p>
<p>許○育</p> <p>1. 公園用地面積劃設太大，一個里也不需要 2 處公園，影響土地所有權人發回土地比率。</p> <p>2. 目前公告現值</p>	<p>1. 本案都市計畫屬「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」，業經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議審竣，地政局則是依據都市計畫內容辦理重劃，無法變動公園用地面積，臺端意見將函知市府都市發展局。</p> <p>2. 目前本重劃區評估之重劃後平均地價為 55,000 元</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
<p>34,900 元/m<sup>2</sup>，目前預估重劃地價 55,000 元/m<sup>2</sup>，重劃後地價太低，不合理。</p> <p>3. 重劃區北側 12M 道路已徵收開闢，為何還納入重劃區範圍？</p> <p>4. 重劃區內的溝渠為何無法納入抵充？</p> <p>5. 為何不能回復原狀使用？</p>	<p>/m<sup>2</sup>。因未來重劃後土地價值高低會受到市場上實際供需與本區未來發展情形等眾多因素影響，具有高度不確定性，且依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，後續重劃後地價仍需提請本市地價評議委員會評定通過為準。</p> <p>3. 目前重劃區內若是公有土地且已開闢完成的道路，全部已作為抵充土地，扣除後公共設施用地負擔已減至 39.22%。</p> <p>4. 重劃區內的溝渠管理機關為行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處，依據農田水利法第 23 條第 1 項規定：「農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入依前條第一項規定設置之農田水利事業作業基金管理。」，另依同條第 4 項規定：「第一項資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。」。本案於辦理土地所有權人座談會前，已先由地政局與重劃區內各公有土地管理機關辦理抵充地會勘，行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處書面意見表示，重劃區內涉及農田水利署管理之土地，依據農田水利法 23 條第 4 項規定，不受平均地權條例第 60 條第 1 項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制，未來將比照私有土地分配比率分配土地予農田水利署。</p> <p>5. 本區原為公共設施保留地，若依臺端所述”回復原狀”，則都市計畫將恢復原來使用分區，即為文(中)1 用地，而非住宅區。</p>
<p>許○龍</p> <p>1. 各位土地所有權人有任何意見都歡迎向市府機關洽詢，市府會請專人為大家解說，有意願參</p>	<p>1. 感謝這位先生發言。</p>

提問人及發言內容	綜合回覆
與重劃者請填妥重劃同意書交由市府機關承辦人員。	
<p>林○慧</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平均負擔比率為 50.28%，地主發還 49.72% 的意思是如何？</li> <li>2. 發還是 49.72% 的土地是實拿的嗎？</li> <li>3. 重劃後土地分配位置？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平均負擔比率是指全區平均負擔比率，是平均的概念，本重劃區將依據市地重劃辦法規定辦理土地分配及計算各宗土地應分配面積。</li> <li>2. 配回土地即是分配住宅區土地。</li> <li>3. 依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃土地分配以「原位次分配」為原則，但重劃前土地位於公共設施用地者，則調配至相同條件之住宅區內。</li> </ol>

## 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 50.28%，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，本府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試坑發掘及鑽探，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://land.tainan.gov.tw/cl.aspx?n=29682>，土地開發-市地重劃專區-公辦市地重劃區-永康竹園市地重劃區）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 1123，承辦人：方偉任）

壹拾、散會：下午場：16 時 30 分/晚上場：19 時 40 分