臺南市永康二王市地重劃

重劃計畫書說明會會議紀錄

壹、時間：民國 114 年 10 月 20、21 日(星期一、二)下午 3 時/晚上 7 時

貳、地點：臺南市永康區中華里活動中心（永康區忠勇街 51 號）

參、主席：臺南市政府地政局陳主任秘書啓正

肆、出列席單位及人員：詳如簽到表

伍、簡報：

請至臺南市政府地政局網站（網址：https://land.tainan.gov.tw/Default.aspx，土地開發-市地重劃專區-公辦市地重劃區-14 第十四期永康二王市地重劃）參閱。

陸、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，重劃計畫書經核定後，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。本重劃區重劃計畫書業經內政部 114 年 07 月 29 日台內地字第 1140003066 號函核定在案，並經本府 114 年 08 月 25 日府地劃字第 1141069742A 號公告，公告期間自 114 年 09 月 30 日起至 114 年 10 月 30 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。

柒、各民意代表提供建議：

民意代表	建議內容
楊中成議員	1. 二王納骨塔目前塔位剩餘不足，沒有好位置，建議於周圍新建一座納骨塔。 2. 建議遷葬應有優惠之配套措施。 3. 建議中山南路 316 巷應剔除重劃範圍，與重劃區內其他土地分開計算。
李振國議員	希望市府能加速開發，建議補償作業能盡量快速完成。
林冠維議員	希望市府能加速開發，讓永康發展更好。

民意代表	建議內容
朱正軒議員	1. 建議中山南路316巷路線能夠拉直。 2. 建議忠孝路拓寬工程與東邊通向復國一路之計畫道路，如復華二街8米道路開闢工程可以同步啟動作業。 3. 目前永康區公所已將圍籬架設完畢，改善流浪狗亂竄問題，將請農業局持續追蹤圍籬內流浪狗問題。

捌、土地所有權人陳述意見(簡錄)及答覆說明：

一、 10月20日下午場

提問人及發言內容	綜合回覆
1. 穩泰化工興業股份有限公司 (1) 重劃同意比率要分兩層次統計。 (2) 重劃後平均地價67,000/ m^2，6年折現率是不妥的。 (3) 施工工程應依各地上物不同論定。	1. 本府地政局業依平均地權條例第60條規定徵得土地所有權人人數及面積過半同意，於徵求同意參與本案市地重劃時已一併針對本案重劃費用負擔比率向土地所有權人說明且各重劃費用負擔比率皆呈現於同意書內容中。 2. 重劃後平均地價 67,000/ m^2 僅為預估值，重劃前後地價係作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償標準之參考，屬特定條件下之衡量，與正常價格有別，後續本案重劃前後地價將委託不動產估價師依規定辦理查估並提送本市地價評議委員會審議，並依據審議通過之價格辦理土地分配事宜，以保障土地所有權人權益。 3. 本重劃區於工程施工前會先查估及公告重劃區內妨礙重劃土地分配或重劃施工所必須拆遷之土地改良物，並給予補償，預計於114年12月起陸續進行地上物查估等作業，本府地政局將於後續配合地上物查估與本案開工期程與地上物所有權人協商訂定自行拆遷期限。

提問人及發言內容	綜合回覆
2. 佘○昇 (1) 忠孝路要抓直，為什麼路是做在私人地上不是國有地，已經被徵收四次了。 (2) 懷疑這個設計圖利他人，有行政疏失。	本案都市計畫規定本重劃區範圍內地號土地須以市地重劃方式整體開發，並於112年5月2日發布實施，目前須依發布實施都市計畫內容及附帶規定執行。
3. 李○澤(詳附件一-工程陳情書) 本人及本區居民位於永康永華段的住家，一直無自來水及通行十分困難，祈請市府能於二王重劃區工程案中優先為本區居民設置自來水管線及鋪設道路。	臺端請本局優先開闢之道路，為本重劃區內次18-3-12M及次18-2-12M計畫道路，確屬重劃區外現有住戶連通出入忠孝路及未來公共設施接管之關鍵道路。惟目前該區道路範圍內仍有部分既有墳墓尚未完成遷葬，本局已協請永康區公所協助辦理墳墓遷葬作業，俟墳墓遷葬工作完成及交地後，優先辦理上述兩條計畫道路道路工程之施工作業，並於後續階段逐步配合自來水公司辦理自來水管供水事宜，以利提供本區域現有住戶通行及用水服務。

二、 10月20日晚上場

提問人及發言內容	綜合回覆
1. 陳○國 (1) 中山南路316巷29號前計畫道路要截彎取直，不要拆到土地公廟(很重要的地方信仰，要保留) (2) 盡量往自來水公司方向移動。 (3) 中山南路316巷與重劃範圍無關，要計算也應拆開，不要與整區一樣。	1. 中山南路316巷拓寬範圍係依據都市計畫規定需與周邊公墓及農業區用地一併以市地重劃方式整體開發，並於112年5月2日發布實施，目前須依發布實施都市計畫內容及附帶規定執行，本案預計於114年12月起陸續通知 土地所有權人會同地上物所有權人進行地上物查估等作業，屆時確認須拆遷範圍。 2. 中山南路316巷29號前計畫道路路段，依據發布都市計畫內容係以南側自來水公司用地拓寬為主。

提問人及發言內容	綜合回覆
2. 莊○山、莊○樺 楊中成議員與現場民眾提出”盡量不要動到 316 巷的土地公廟”這一點： (1) 的確，此土地公廟不包含在此計畫內，但不應該因此理由做出任何變化。 (2) 此土地公廟的存在也是令人困擾，在此有非常多人車聚集(非法停車)也沒有實際地號的負責人，到底誰要來負責? (3) 土地公廟公告”請信眾捐錢，幫助土地公廟搬遷”然後同時又在會議上要求不要碰到廟，邏輯在那?騙信眾錢? (4) 希望相關機關告知，如何處理”沒有地號”卻有建物佔據，並以神明的名義要求存在的權利，謝謝。	1. 中山南路 316 巷拓寬範圍係依據都市計畫規定需與周邊公墓及農業區用地一併以市地重劃方式整體開發，並於 112 年 5 月 2 日發布實施，目前須依發布實施都市計畫內容及附帶規定執行。 2. 本案預計於 114 年 12 月起陸續通知土地所有權人會同地上物所有權人進行地上物查估等作業，以確認須拆遷範圍。
3. 王○榮 (1) 公 16(附)南方 12 米道路開通與舊道行通行。 (2) 次 18-3-12M 為都市計畫道路，重劃須開通可通車，方符合重劃的目的 (3) 請重劃單位配合舊有計劃道路，開設通行。	1. 本案重劃區次 18-3-12M 計畫道路現有設計，係考量現場既有地形高程及重劃區外現況環境條件綜合考量辦理。倘此道路設計直接銜接東側復華二街，因道路南側非重劃施工範圍，須於重劃區界位置設置高擋土設施以克服高程落差約 10~15 公尺，且該區界東側緊鄰區外既有建物，恐造成鄰房結構受損、地基傾斜等安全疑慮，又道路南側區外土地現有住戶因高程落差無法直接利用鄰接道路出入，造成設計施工與土地使用權益衝突之虞。 2. 目前設計方案係依原地形高程配置

提問人及發言內容	綜合回覆
	車行方式開闢，雖未接通復華二街，但仍可銜接西側忠孝路，以確保重劃區內及區外整體交通之暢通。另考量民眾通行便利性，於道路東端規劃設置囊底迴車空間，並可於公16公園內設置人行階梯，供區內及區外民眾步行及自行車往返使用，兼顧行車安全與人行通達性。
4. 黃○倉、黃○銘 (1) 重劃何時正式開始? (2) 原地重劃後，如何分配?	1. 本案重劃計畫書業經本府114年08月25日府地劃字第1141069742A號公告，公告期間自114年09月30日起至114年10月30日止，共計30日，於公告期滿後實施，預計118年工程完工及辦理權利變更登記作業。 2. 土地分配係依市地重劃實施辦法第31條規定辦理，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；如重劃前土地因劃設為公共設施用地，將需調整分配至鄰近街廓，但以不影響該街廓原位次分配之地主權益為原則。

三、 10月21日下午場

提問人及發言內容	綜合回覆
1. 黃○明 (1) 土地分配時間，何時可領新權狀? (2) 變更土地名目的土地增值稅。 (3) 持分共有地重劃後是否獨立?	1. 本案預計於117年底前辦理土地分配結果公告，118年辦理權利變更登記並通知土地所有權人換發權狀。 2. 有關計算土地增值稅所需之土地取得時間，依據平均地權條例第62條規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土

提問人及發言內容	綜合回覆
	地。…」，是以土地所有權人參與市地重劃後所分配之土地，土地取得時間依其重劃前所取得時間為準，如因未達最小分配面積，而繳納差額地價增配之土地，以其重劃後所取得之時間為取得時間。 3. 有關房地合一稅賦業務建議向稅務機關諮詢。 4. 持分共有地重劃後若經共有人同意可單獨分配，後續於土地分配作業階段時可以書面提出單獨分配申請。
2. 方○健(詳附件二-20251021 永康二王基督教墓園聲明書)	1. 因本案都市計畫規定本重劃區範圍內地號土地須以市地重劃方式整體開發，並於 112 年 5 月 2 日發布實施，目前須依發布實施都市計畫內容及附帶規定執行。 2. 查本府文化局 113 年 12 月 9 日召開「古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟及文化景觀審議會第 8 次會議」做成解除列冊追蹤之決議，臺端於 114 年 1 月 24 日對上開決議提起訴願，經本府訴願審議委員會 114 年 4 月 28 日作成「訴願不受理」之決定後，臺端不服上開訴願決定遂於 114 年 7 月 4 日向高雄高等行政法院提起行政訴訟，在該行政訴訟判決確定前，本府地政局將暫緩執行基督教會聯合服務會持有土地範圍遷葬及補償金公告與工程等市地重劃相關作業。
3. 張○德 (1) 私人合法土地從未同意參加重劃。 (2) 墓主家屬有使用權，要重劃困難重重，無法滿足所有聲音。 (3) 期待墓園原地保留，會全力爭取應有權利。	
4. 陳○信(詳附件三-陳○信台南辦公室代發 1021 新聞稿)	

四、 10 月 21 日晚上場

提問人及發言內容	綜合回覆
1. 邱○淇 (1) 地上農舍忠孝段 625 地號，合法是否拆除? (2) 以原有土地分配 (3) 12%→依據臺南物價。37%公共設施公園綠地→依據哪個條例跟其他縣市是否差距甚大?	1. 本案預計於 114 年 12 月起陸續通知土地所有權人會同地上物所有權人進行地上物查估等作業，如該農舍為重劃前已存在之合法建築物，在不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配原則下可酌予保留，並按原有位置分配土地。 2. 本案公共設施用地平均負擔比率 39.53%、預估費用平均負擔比率 12.74%，係依據市地重劃實施辦法第 14 條規定所訂定。因重劃總平均負擔比率超過 45%，依平均地權條例第 60 條規定，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，本案市地重劃計畫書報內政部審核前已達土地所有權人人數及面積過半同意，且經查永康區目前辦理中之整體開發區重劃總平均負擔比率介於 45.86%~55.40%之間，本案重劃總平均負擔比率應尚屬合理，未來執行重劃作業將樽節開支，以期降低土地所有權人重劃負擔。
2. 李○峭 如果地主共有 3 塊地會合併配地(小碎地)?不會合併(單獨給他)?	1. 依市地重劃實施辦法第 31 條重劃土地分配規定辦理，簡要說明如次： (1) 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，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。 (2) 若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

提問人及發言內容	綜合回覆
	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。

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，本府會以撙節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人重劃負擔。

二、 說明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。

拾、散會：17 時 0 分、21 時 0 分