

臺南市永康六甲頂醫療專用區市地重劃 土地所有權人座談會會議紀錄

壹、開會時間：109 年 5 月 15 日（星期五）上午 10 時 0 分

貳、開會地點：臺南市永康區東橋里活動中心

參、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

紀錄：戴誥芬

肆、出席單位及人員：

一、來賓：林立委宜瑾（副主任吳丞閔代表）、林議員陽乙（特助彭緯遠代表、助理林水池代表）、林議員燕祝、李議員鎮國（以及主任黃佐民）、楊議員中成、永康區甲頂里吳里長和祥

二、臺南市政府：都市發展局鄒幫工程司明志、地政局區段徵收科方科長政添、地政局開發工程科邱科長榮杰

三、土地所有權人及委託出席者：莊○富、吳○福、郭陳○燕、呂○修、呂○輝、李○恩、李○勝、李○林、李○泰、劉○宇、張○維、黃○良、許○庭、施○君、黃○實、黃○營、陳○嬋、黃○達、何○廷

伍、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，本府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，並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，再依法舉辦市地重劃說明會。

陸、簡報：略

柒、發言者現場陳述意見及答覆說明：

編號	發言者	陳述意見內容	答覆說明
1	楊議員中成	一、本市地重劃案是否為了奇美醫院院區擴大需求而推動？ 二、土地所有權人之開發意願如何？奇美	一、本案為學校用地解編辦理市地重劃，依都市計畫使用分區內容包含醫療專用區、住宅區及公園、道路、廣場、廣(停)、廣(道)用地等公共設施用地。 二、奇美醫院持有土地面積比例已超過重劃

編號	發言者	陳述意見內容	答覆說明
		醫院面積高佔比，若僅同意面積超過半數，同意人數未達區內私有土地所有權人半數，計畫仍會通過執行嗎？ 三、有關醫療專用區得繳交代金提升容積率之規定，是否有資格限制？ 四、鄰近未徵收之已開闢道路應一併納入重劃範圍，以合乎公平性。 五、日後進行土地分配作業應檢視配地之合理性。	面積的一半，因本案重劃負擔比例超過45%，依據平均地權條例第60條規定，須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，才得以進行開發。 三、本案都市計畫將重劃後住宅區及醫療專用區之基本容積率一律規劃為200%，未來若醫療專用區有提升容積率之需求，政府將向其收取回饋代金，未來分配於醫療專用區之土地所有權人均可申請提升容積率；至住宅區欲提升容積率，則得以現行容積移轉的方式辦理。 四、本案之公共設施用地負擔比例已逾35%，倘再納入鄰近未徵收道路，恐加重負擔。關於區外道路未徵收的部分，將轉知工務局，就與會地主希望徵收開闢之意見，請其研議。 五、重劃後土地分配位置將依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理，並召開土地分配說明會向各土地所有權人做說明。
2	林議員 燕祝	希望各位土地所有權人能支持這個市地重劃案，土地使用分區解編為住宅區及醫療專用區，將能提升土地的價值，增加土地有效利用，進而促進地區發展。若民眾對於市地重劃的內容有疑慮，請盡量提出討論。	感謝議員、土地所有權人齊心促進土地活化，本府將竭力為民釋疑，共同促進地區發展。
3	李議員 鎮國	一、奇美醫院是否因擁有較多土地面積而享有土地分配優先權，可優先選擇好的區位？ 二、請地政局於土地分配階段注意土地分配的原則。	一、重劃後土地分配位置將依據市地重劃實施辦法第31條：「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，……」，因此土地所有權人原本的土地位於該街廓，將來配回的土地原則上亦會位於此街廓；若原本的土地位於公共設施用地上，則會調整分配至其他可建築街廓內。 二、重劃後土地分配位置將依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理，並召開土地分配說明會，向各土地所有權人做說明。
4	奇○醫	一、本計畫並非政府為	本案重劃大部分範圍為原規劃為學校用地之

編號	發言者	陳述意見內容	答覆說明
	院（劉○宇代）	奇美醫院量身訂做，是奇美醫院配合市政府活化本案土地而參與本計畫。 二、奇美醫院為醫療財團法人，為非營利之財團法人，受政府監督運作，本法人之土地終歸於政府所有。 三、奇美醫院床位數已滿，如取得醫療專用區土地並非為了增加床位取得更多營利績效，而是改善民眾就醫環境品質及加強既有的醫療大樓之安全結構。 四、奇美醫院樂見本案通過辦理，避免受限於現行法規限制，而使土地無法活化使用。	公共設施保留地，係依據永康六甲頂都市計畫第1次通盤檢討解編辦理市地重劃，依都市計畫使用分區內容包含醫療專用區、住宅區及公園、道路、廣場、廣（停）、廣（道）用地等公共設施用地。
5	李○勝	一、請問重劃後土地分配比例為何？ 二、旁邊的路地是否有徵收？ 三、地上物沒有建照是否有補償？	一、目前本案公共設施用地平均負擔比率約為35.90%、費用平均負擔比率預估約為10.92%，重劃平均負擔比率總計約46.82%，土地配回比率平均約為53.18%，實際配回比率將受土地分配位置的道路條件及重劃後土地地價不同而有所差異，未來分配回土地仍應依實際土地分配成果公告為主。 二、土地所有權人原本位於公共設施用地上的土地，於重劃後土地分配時將會調整分配到可建築用地。關於區外道路未徵收的部分，將轉知工務局，就與會地主希望徵收開闢之意見，請其研議。 三、地上物會依據「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」之規定辦理查估補償，若為非合法建物則依合法房屋補償費之50%發給救濟金，並訂有營業損失補償費、遷移費等補償項目。
6	黃○實	一、重劃後每位地主土地分配比例是否一	一、因重劃後土地分配位置的道路條件及重劃後土地地價不同，每一位地主的土地

編號	發言者	陳述意見內容	答覆說明
		致？希望有明確計算公式與內容供民眾檢視。 二、希望每位地主能與奇美相同，得以代金繳納方式提升容積率至 420%。	配回比率不盡相同。有關重劃負擔及分配面積之計算將依市地重劃實施辦法第 29 條規定計算。 二、本案都市計畫將重劃後住宅區及醫療專用區之基本容積率一律規劃為 200%，未來若醫療專用區有提升容積率之需求，政府將向其收取回饋代金，未來分配於醫療專用區之土地所有權人均可申請提升容積率；至住宅區欲提升容積率，則得以現行容積移轉的方式辦理。
7	李○林	本市地重劃區分 2 區，而聯絡 2 區之間中正南路 52 巷與甲頂路間的道路（永康市頂安段 255、569、583 地號等 3 筆土地）未規劃列入本重劃案中，建議該 3 筆道路用地應列入重劃範圍。	本案之公共設施用地負擔比例已逾 35%，倘再納入鄰近未徵收道路，恐加重負擔。關於區外道路未徵收的部分，將轉知工務局，就與會地主希望徵收開闢之意見，請其研議。
8	吳○愉 (吳○福代)	住宅區住二是否可以改編為住四或住三以提高容積率？	本都市計畫範圍之住宅區訂為第一種住宅區或第二種住宅區使用，倘要改編為住四或住三提高容積率，屬都市計畫變更範疇，將轉知都發局請其研議。
9	陳○枝 (施○君代)	一、本案面積不大，現有土地多數已整理使用，而工程費用仍高，可否說明工程費用估算方式，是否高估？ 二、有關拆遷補償費用估列 5 千多萬，是否可以讓本案土地內所有地主清楚知道可能拿回的拆遷補償費用各為多少，補償項目是否合理？ 三、原本預期本區樣態單純，所以平均負擔比例不會這麼高，希望貴局能考量上述原因，降低開發負擔費用，替我們爭取發還六成土地。	一、本案工程費包括整地工程（含地上物拆遷）、景觀工程（含植栽、環境美化）、公共工程（包含公園、紅綠燈、路燈）、管線工程（含括自來水、電力管路等）、排水滯洪工程（含排水箱涵、側溝及滯洪池工程）及汙水工程。此工程費用是參考工務局、水利局工程單價估算且為概估值，未來會由政府公開招標，依得標金額作為工程費用計算重劃負擔。 二、目前的拆遷補償費用是依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」搭配地形圖概估計算費用，未來會依實際查估的金額計算並公告，如有異議，亦有複估、查處等救濟程序。 三、目前平均負擔比率為概估值，後續辦理重劃作業時，本府將儘量節省各項開發費用，以降低本案的平均重劃負擔比率。 四、依照市地重劃實施辦法第 31 條，重劃後土地分配採原位次配回為原則，若原本的土地位置在醫療專用區內，重劃後原

編號	發言者	陳述意見內容	答覆說明
		四、醫療專用區是否提供私有土地所有權人配回？是否可購買位於醫療專用區之抵費地？ 五、請說明若本區過半同意，接下來的程序為何，估計需多久的時間？若無過半同意，接下來本案該如何進行，是退回重新規劃較輕負擔的區位嗎？ 六、請求延長同意書寄回的期限，今日說明會上相關疑問得到回應後尚須考慮。	則將配回到醫療專用區，除非土地配回面積不足最小分配面積，才會進行調整分配至其他街廓。依市地重劃實施辦法第54條之規定，重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，應訂定底價辦理公開標售。 五、若地主同意書未過半，相關單位將會針對現有的計畫內容重新檢討，並根據土地所有權人提出的意見做調整。倘若無法調整或調整後仍無法得到地主過半同意，且三年內無法通過重劃計畫書，本案土地將會回歸到原本公共設施保留地的使用分區。 六、同意書繳交時間訂為109年5月29日前，土地所有權人因考慮而延長繳交期限亦可受理。對未繳交同意書之土地所有權人，市府人員將會盡可能逐戶拜訪進行解說重劃相關作業內容。

捌、會議結論：

- (一)座談會目的在於蒐集相關意見，本府會將各土地所有權人的意見轉知相關主管機關。未來有關本案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，本府會以撙節的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人費用負擔。
- (二)座談會後本府將持續徵求土地所有權人同意辦理重劃（同意書已併同開會通知單檢附），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區段徵收科詢問（電話：06-6322231 分機 6211；座談會簡報下載網址：<https://land.tainan.gov.tw/NewsDetailC007126.aspx?Cond=d8a735c9-3c03-4371-b5d4-db1601d5bcd9>）。

玖、散會：上午11時30分