

如果說目前的市區，在中山路那一段，沒有重大改變的話，將來一定會被高鐵特定區那邊取代，歸仁這邊就會逐漸沒落。我希望你可以去想像，如果未來的 20 年、30 年，整個廣場用地都變成林蔭的大道，就像新加坡有一個地區叫做烏節路。它是連結舊有的文化藝術，也可以連結到我們的歸仁美學館、仁壽宮，所以整體如果 10 米寬的廣場用地，我在這邊建議……

主席：(劉議員米山)

好，再給 1 分鐘。

鄭議員佳欣：

可以把容積率的獎勵保留給地主，可以保留這個廣場用地，未來可以做這樣的規劃，局長，不曉得這樣，我們是不是可以考慮一下，因為我知道這個禮拜，好像我們歸仁那邊，有要開一個都市計劃通盤考量嘛。

都市發展局都市規劃科鄭科長伊峻：

跟議座報告，因為我們現在已經在辦理公開展覽作業，後續在明天我們會辦一個說明會……26 日會開一個說明會，後續我們就會交給市都委的專案小組來審查，議座的意見，我們會在小組的時候，再來做討論。

鄭議員佳欣：

好，謝謝，謝謝科長，局長請坐，謝謝。

主席：(劉議員米山)

好，下一位，請陳碧玉議員繼續發言。

陳議員碧玉：

謝謝主席。都發局莊局長，莊局長，請問一下，在我們新市 I 區，有一個都市計畫整體開發嘛，除了 I 區那邊，還有一個新和 12.72 公頃，也是整體開發的。我想請問一下，局長，目前這 2 個開發的進度，到底有沒有符合預計的進度？

都市發展局莊局長德樑：

目前這 2 個的進度，是符合進度。I 區的部分，這 2 個計畫案，我們市都委會好像都已經完全通過了，I 區還有新市裡面……

陳議員碧玉：

I 區跟新和的 12 公頃，在市都委員會都通過了？

都市發展局莊局長德樑：

通過了，對。

陳議員碧玉：

那未來是要送到內政部的審議會嗎？

都市發展局莊局長德樑：

因為現在後續這 2 個案，都是要辦區段徵收，所以現在在報一個公益性、必要性的部分，還要再報中央，現在因為整體開發區比較複雜，除了都市計畫調整以外，可能後續區徵的前置作業也要先處理好。

陳議員碧玉：

所以進度都是如預期？

都市發展局莊局長德樑：

對，現在都市規劃的部份，大概進度都符合。

陳議員碧玉：

我再請問一下，局長，在 I 區這個地方，原來地勢是比較低窪的，所以一般的居民都很擔心，我們那邊做整體開發之後，要如何解決原來就淹水的問題？

都市發展局莊局長德樑：

這個部分，實際上在新的都市規劃案都非常重視，尤其是排水審查，我們進流審查時都非常重視，所以現在有很多像 I 區的部分，我們大概會保留一塊滯洪池。

陳議員碧玉：

滯洪池，大概有多大？

都市發展局莊局長德樑：

面積不小，好像規劃區在比較偏向西側的部分，保留大概一個綠地下來，以後可以兼滯洪池使用，那個水量的部分，我們水利單位都有幫忙算過了。

陳議員碧玉：

對，所以這個地方，因為原來在新市這個區塊裡面，豐華里就是現在我們 I 區的這個地方，原來就是地勢比較低窪的，所以我們未來在開發的時候，整體地基的墊高或者是滯洪池的設置，都是非常重要的，不要說我們開發了之後，反而造成地方更淹水、更嚴重，那就不行了。

都市發展局莊局長德樑：

對、對，一定會這樣考慮啦。

陳議員碧玉：

這個要做一個整體的考慮，跟局長提醒一下、也拜託一下，這一方面的話，在做開發的時候，一定要多加注意，好，謝謝局長，謝謝。

都市發展局莊局長德樑：

是。

主席：(劉議員米山)

好，下一位，請李啓維議員發言。

李議員啓維：

好，感謝主席。都發局莊局長，跟你關心一下，這也是市長他很重大的一個……之前也有提到，一些公共用地或是公園用地的解編，局長，我們現在臺南市針對這個部分，有做什麼樣的處理？有沒有在進行？

都市發展局莊局長德樑：

有，公共設施保留地的解編，我們是全市同時進行推動，因為太多案子，我們臺南市都市計劃區有 41 區，每一區如果同時推出，實際上是有一點……

李議員啓維：

這個現在主要的進度，就是一區、一區的處理嗎？

都市發展局莊局長德樑：

對、對、對，有分批啦，原則上我們現在已經公開展覽出去的，大概已經有 4 梯了，

不是，已經有 3 梯了，最後一梯可能在年底的時候，就會推出草案。

李議員啓維：

像這樣子的一個做法，對原地主他們的這些原本用地，會比較有彈性的吧？

都市發展局莊局長德樑：

對，原則上這個是呼應的，因為大概都市計畫裡 50、60 年來，有些地主都向政府反映，劃完之後也沒辦法徵收、也沒有辦法使用，所以在大概 4 年前，中央政府就開始啟動，全國公共設施保留地的解編動作。

李議員啓維：

主要像一些公園，有很多也是被劃為公園用地，他們長期也很困擾，是不是也可以一併做處理？

都市發展局莊局長德樑：

這一次大概就是解決這個問題，我們透過像跨區重劃，可以真正取得一些公園用地，透過重劃的時候，公園用地使用重劃的經費，大概也可以來開闢，讓市民真正享受公園。

李議員啓維：

好，局長，因為時間的關係。像我們地方、漁光島三鯤鯓的重劃，之前我也有關心過，這個好像還有一些陳述的意見，所以導致時程有點受影響，這部分都發局有什麼可以努力的呢？因為地主他們也是，已經被這個……這個過程是一個非常長久的時間，也非常辛苦，好不容易走到這個階段，其實這個部分，他們都很肯定都發局，這個過程都有很全力的投入、協助，但像這樣一耽擱，就又半年了？

都市發展局莊局長德樑：

對，因為我們在公開展覽的時候，有人提出陳情意見，所以照規定，原則上內政部要排一個會來審查他們的意見，但是中間的行政流程我們會加速。

主席：（劉議員米山）

好，再給 1 分鐘。

李議員啓維：

希望局長這個部分，可以持續多加關注、關心。局長，再來，就是我們的都更案，二期國宅，其實住戶也是漸漸的可以理解，其實臺南市說要都更這個是……當初從沒有，到現在走到這個階段，是非常、非常不簡單的。全臺灣，我看大概只有臺北有都更，這是非常少的！政府真的要承認自己的錯誤，這樣子來協助解決，這個也是少見，只是現在進度，應該也是都符合一個程序？

都市發展局莊局長德樑：

對，現在在都更委員會裡面，做一個都更的事業計畫。

李議員啓維：

像他們之前，內部也互相有一些意見，像這部分對整個都更的進度，有沒有什麼樣的影響？

都市發展局莊局長德樑：

對，他們現在大概預定 11 月份……

主席：（劉議員米山）

來，給局長聲音，讓他講完。

都市發展局莊局長德樑：

那個案子的部分，現在都更會大概在做最後的確認，大概今年的 11 月份，會把事業計畫報到市政府，市政府審查完後，後續就可以照流程，趕快來進行後續的請照及拆除動作。

主席：（劉議員米山）

謝謝，下一位，請林志展議員發言。如果沒有人再按燈的話，到盧崑福議員發言完後，剛好差不多 3 時 30 分，我們休息 10 分鐘，來，請發言。

林議員志展：

感謝主席，都發局長，請問一下，都更是可以公辦嗎？

都市發展局莊局長德樑：

都更公辦嗎？都更可以公辦。

林議員志展：

就是他們只要管理委員會同意、由政府來辦理，就是可以了嗎？

都市發展局莊局長德樑：

實際上我們現在公辦的部分，大概都是國防部，它的土地非常單純，大概一個土地所有權人，我們市政府來幫它實施。如果說，真的私人地主很多，那個可能要像剛才李議員關心的安平二期，原則上是由社區民眾，自己組織一個都更的委員會，成立的時候、中間的過程，我們市政府會協助。

林議員志展：

是這樣子喔？

都市發展局莊局長德樑：

因為私人很多，自己成立委員會，它可以自主，內部的意見可以互相交集、溝通。

林議員志展：

局長，再來跟你建議，因為南科發展的因素，帶動很多人口進來，這你應該也很清楚，所以南科周遭的這 3 區，是不是要檢討、在各里進行通盤檢討？他們每一個里，經過計畫、開發完成時，每一個里都能有個公園，就像市區，可以說每一個里，看到的都有一個公園，局長，你覺得如何？

都市發展局莊局長德樑：

林議員的這個建議，我之前有稍微說明過，原則上南科特定區內，現在還有 7 塊，這部分第一階段優先來辦理，這 7 塊在辦理時，每一區應該都有公園的出現。所以……

林議員志展：

但是那 7 塊，都集中在那個地方，原本外圍、比較偏僻的，根本發展不起來。

都市發展局莊局長德樑：

對，我們 430 公頃區段徵收後、增加一些公園後，後續再來辦一個全區的通盤檢討，可能會看趨勢、還有用地的狀況，同步來考量，我們大概會分成二個階段來進行。

林議員志展：

好，局長。地政局長，我們現在自辦重劃，還有沒有限制幾公頃？

地政局陳局長淑美：

我們現在還是按照過去的基準，沒有改變。

林議員志展：

原本是 3 公頃內，才可以自辦；3 公頃以上，就要公辦？

地政局陳局長淑美：

目前是這樣。

林議員志展：

對啦，因為公辦，比較不會造成議員的困擾，自辦的時候，議員……

主席：（劉議員米山）

好，繼續請王家貞議員發言。

王議員家貞：

來，麻煩給我那個圖檔。地政局局長，我要請教一下局長，因為我們看到臺南市的數字，有一點吃驚！您看，2012 年的時候，我們 Q3 就是第三季嘛，對不對？我們平均的購屋總價是 580 萬，到了 2020 年 Q1 第一季，購屋總價是 813.7 萬，這短短不到 10 年、8 年而已，我們漲了 233.6 萬，增減幅是增了 40%。局長，我只是想請教一下，當然包括地政、包括都發、包括我們財主單位，你們在說地價的提升，造成房價的高漲，地政局，你們覺得自己有沒有有一些可以做的事？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這的確是跨單位的處理，在地政局權管的部分，剛剛議員先進也有在關心，一個是稅制的問題、一個是土地標售的問題，不論現在總體經濟是如何的熱，就是資金行情、利率低，乃至於央行在講的一些選擇性信用管制的部分，這個是總體經濟面的問題，但在我們地政局權管的部分，就是公告現值、公告地價的調整，這個是有關土地增值稅跟地價稅的部分。過去，也有很多學者跟先進有提到，持有成本如果太低的話，其實會助長價格的上漲，但是持有成本，尤其是我們權管的公告地價這部份的調整，必須要按照市價變動的幅度，做核實的調整，但是也要避免調整得過於猛烈，比如說像過去臺中，有一年就是調得很多，造成民怨，所以這是有一個分寸，要拿捏的問題。

王議員家貞：

局長，我知道，我一直在強調你們的專業，我們都非常的尊重，但是看到我們的漲幅、臺南房價的漲幅，是除了臺中……但是你看臺中，有很多重大建設是清清楚楚擺在那邊、看得到的。坦白講，臺南這些年來沒有，沒有看到，我們漲幅能夠僅次於臺中、是第二高，幾乎漲了一半，不到 8 年漲了一半！局長，整個來說，只是讓買不起的更買不起，買得起的，他錢攢錢，更產生了驚人的落差，對不對？所以在跨局處、跨局部會的時候，針對你們不斷的釋出土地，然後所謂的公開標售，大家來搶臺南的房地產……

主席：（劉議員米山）

好，再給 1 分鐘。

王議員家貞：

謝謝。市長也罷，難道沒有一個怎麼樣、適當的平抑手段嗎？還是任憑它不斷的飆漲，臺南人自己反而是越來越買不起。

地政局陳局長淑美：

跟議員回應一下這個問題，其實我們在標售土地是有節制的，也就是說，像高雄好了，它每年就是 3、3、3、3，到了時間，它就要標售，可是我們會看市場的狀況來決定，是不是暫時，比如說下半年就暫時不標售了。第二個，就是土地市場的供給，公有土地的供給，只是管道來源之一，那管道來源之二，就是那些開發商或者是需要土地的人，也可以去跟民間購買，所以市政府的土地標售，不是唯一的管道。剛剛議員很關心的漲幅問題，的確那個漲幅算起來，是六都裡面很高的！

王議員家貞：

第二了，對不對？

地政局陳局長淑美：

對，原因可能也是因為，我們過去的基期比較低，所以剛剛看到那個表，同樣上漲 200 多萬，總價同樣上漲 200 多萬，但是對於……

主席：（劉議員米山）

給局長聲音。

地政局陳局長淑美：

就是說，像剛剛那個表，我們看到其他都，同樣漲價漲 200 多萬，但漲 200 多萬，比如說對於臺中、桃園，它的漲幅就不高；但同樣漲 200 多萬，對臺南來說，漲幅就高達 40%，所以這部分就是因為我們基期很低。但是，我們也可以看到，過去民間很多人也告訴我們，唉呀，如果房價漲到臺南去了，就表示已經漲到末聲段了，就是外縣市漲完了，才輪到你們臺南。其實這幾年，我個人的觀察，我覺得臺南市的公共建設是有在進步，我們一些開發區的環境品質也是有在提升。當然，這個房價的高漲，是牽涉到市場的秩序，所以像有關於炒作的這個部份，我們地政局也配合消保官，做不動產市場交易還有預售屋定型化契約的一些查核，這都是我們有在做的，包含剛剛有議員先進在講，時價登錄造假的部分，那個也會牽涉到裁罰的一些問題，我們也希望藉此來導正市場的秩序，謝謝。

主席：（劉議員米山）

好，下一位請盧崑福議員。發言完，我們休息 10 分鐘。

盧議員崑福：

感謝主席。都發局長，二期國宅都更，一般我們用常理來說，都市更新科長，請站起來，我要請教你，一般我們的都更，全國、不要只說臺南市，我今天參加都更，都是一間房換一間房，而且還是有地下室的停車場，更好的說不定還有錢可以分回來，這是一般的常理！不然你看，你看到的，除了臺南市以外，臺南市都更辦幾件了？至今辦了幾件？你跟我說已經辦幾件就好。

都市發展局莊局長德樑：

都更不是？

盧議員崑福：

對。

都市發展局莊局長德樑：

我現在在辦都更……

盧議員崑福：

從有都更開始，我們臺南市有幾個案子？

都市發展局莊局長德樑：

私人的部分，當然比較少。

盧議員崑福：

有沒有？有幾件？

都市發展局莊局長德樑：

都更的計畫案，0206 有好幾個重建案，維冠、大智市場，都是採取都更的方式，包括安平二期。

盧議員崑福：

就維冠跟安平而已，這樣算起來，維冠整個都是臺南市政府支付的啦！

都市發展局莊局長德樑：

善款。

盧議員崑福：

做好後，也是臺南市的土地跟房屋，這個撇開！我們以外縣市來說，目前我們看得到的、一般常理的，我們今天配合都更後，就是換一間房屋、地下室也有一個車位，有可能多少還可以分到一些錢回來，因為都更有獎勵投資，獎勵容積及建蔽率會提高，比如說，現在二期國宅容積提高多少？

都市發展局莊局長德樑：

大概，容積率這部分……

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

1.5 倍。

盧議員崑福：

1.5 倍嘛！原本可以蓋 100 坪，現在可以蓋 250 坪，對不對？我這樣說，對不對？

都市發展局莊局長德樑：

因為這個一定要給它容積獎勵，不然它蓋不起來。

盧議員崑福：

對嘛！我跟你說的，一般都更的建蔽率，還沒有二期國宅的這麼高，二期國宅再加上海砂屋，所以它的容積建蔽率，比一般的都更還高，是不是這樣子？是不是？若是，就跟我說是，若不是，就跟我說不是。

都市發展局莊局長德樑：

我知道盧議員的意思。

盧議員崑福：

你知道我的意思？我跟你說，我說商理就好，我跟你說，我是外行的，外行看內行的做事情，結果看到自己會心酸。今天二期國宅，是我盧崑福在議事廳要求賴清德編預算的，結果預算沒辦法編，去中央要錢，要了 300 萬元，重新鑑定，鑑定後完全知道這是海砂屋。好，海砂屋，接下來，現在二期國宅都更，再多加一個中央二期國宅的基金

地！國宅的基金不要緊，再加一個 3 億 7,000 萬元的大海砂屋賠償，再來，現在一戶沒辦法換一戶！現在一戶換一戶、再加上一個車位，還要再貼將近 100 萬元！請問，你們當時幫我們找這個中國建經，我們想說它是神、要來幫助我們，結果拖到現在還半恐嚇，若是不參加都更，我們改天錢會賠給你們，但是賠給你們，是用舊屋去做賠償、舊屋的價格去做賠償，中國建經是一隻狐狸，叫它來告我！

都市發展局莊局長德樑：

盧議員，我大概 30 秒說明。

盧議員崑福：

給你 30 秒，30 秒你說明。

都市發展局莊局長德樑：

是、是、是，中國建經，實際上是來協助社區，把這個都更業務推動完成，剛剛盧議員說的一坪換一坪，原則上這個跟都更完的售價有關係，臺北一坪 50、60 萬元……

盧議員崑福：

我跟你講，一般來說，都更我今天進駐進去，讓住戶簽的是，未來若是建好後，就是一戶賠償一戶，有多少福利我都已經設定好了。中國建經，每天在那邊剝削，我請教一下，中國建經至今領二期國宅這些住戶的費用，已經領多少了？你能不能公布一下？領了多少，你們應該都知道？

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

這個是社區支付的。

盧議員崑福：

社區支付，要經過你們蓋章嗎？

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

不用經過我們這邊。

盧議員崑福：

這樣，你們有沒有辦法知道？

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

我知道他們的委辦費，應該、好像是 3,000 多萬。

盧議員崑福：

現在已經跟他們領 3,000 多萬了，還沒蓋章、還沒開始，已經從他們費用裡面，領 3,000 多萬元了，還沒蓋章、還沒開始地！都更，是不是要全體住戶都同意？還是 75% 就可以了？

都市發展局莊局長德樑：

原則上是這個樣子，私人的部分，最好是大家都可以有共識。

盧議員崑福：

最好是，我知道，在法規裡面，是要百分之百？

都市發展局莊局長德樑：

不用。

盧議員崑福：

要多少？

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

75%，就可以了

盧議員崑福：

75%嘛！現在在這個部分，也半恐嚇住戶，你若是不同意，錢就讓你們領回，用舊房價格去估價，地坪一坪 20 幾萬元，不是在南化山裡的土地、不是在玉井那邊的土地，這都是在都市內！今天中國建經，當初我們邀請來，是要幫我們整個用好、幫我們找建商，結果不是，說了一大堆，不要說住戶聽不懂，我也是聽的一頭霧水。聽的一頭霧水，現在還已經花了 3,000 多萬元，已經讓中國建經領了 3,000 多萬元。

都市發展局莊局長德樑：

它的工作還沒做完，所以還沒全部領完。

盧議員崑福：

我跟你講，局長，今天都更一個這麼好的案子，像他們這樣搞下去，房屋賣不掉，你們聽聽看，現在用住戶去貸款，若是房屋賣出去了、以後若是賣得好，可能會分給你們，可是也是要繳手續費給人家、也是要給中國建經；若是賣得差，你們可能還要再拿錢出來。現在是在說什麼話？沒辦法蓋括承受，你們是穩贏的！你們中國建經，就只光出一張嘴，每天都在那裏解釋這個、解釋那個的，光這樣，就跟我們領 3,000 多萬元，未來還要再跟我們領幾千萬，不知道。

都市發展局莊局長德樑：

沒有，那個 3,000 多萬……

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

還沒全部領完。

盧議員崑福：

你們組織一個委員會，就這樣決定要給中國建經、叫他們進來，有的沒的一大堆。當初我們是信任你們，我也不會，信任你們、拜託幫我們推薦，叫一個中國建經進來！不要緊，還一直剝削我們，是要剝削我們到何時？今天他若是真的有良心，要找一位建商進來、答應我們，看這個建商可以幫我們負責什麼？可以做到什麼？你們可以得到什麼？這樣才對嘛，不是！

都市發展局莊局長德樑：

後續啦！後續，他會找適當的建商。

盧議員崑福：

到後續，是要花 5,000 萬、8,000 萬，這樣以後，才開始後續？

都市發展局莊局長德樑：

它的財務計畫，大概 11 月會送來市政府審查。

盧議員崑福：

我跟你說，拿出一些良心，你叫中國建經來，一直在消磨二期國宅所有的資源，你不用負責任嗎？

都市發展局莊局長德樑：

盧議員不用生氣，原則上，這個案……

盧議員崑福：

我很生氣啦，我跟你說。

都市發展局莊局長德樑：

這個案子，我們希望它繼續往前推動。

盧議員崑福：

你們叫個中國建經來，硬在那邊搞？你們知道，住戶欲哭無淚？何時要蓋還不知道？你們今天整個說清楚，會有什麼福利、會有什麼權益？不是，都說了很多模糊的。換成是你住在那裏，你不會罵嗎？

都市發展局莊局長德樑：

盧議員，我們希望這個案，可以繼續往前推……

盧議員崑福：

我不知道要往前推嗎？沒有往前推，要怎麼辦？在議事廳搞得那麼辛苦，好不容易賴清德才去要到這筆 300 萬元，重新評估，今天才可以用海砂屋去做都更，現在已經搞了幾年，你知道嗎？叫中國建經，搞幾年了，你知道嗎？已經領 3,000 多萬了，光在那邊開會，就領了 3,000 多萬元。

都市發展局莊局長德樑：

不是，它的酬勞費是 3,000 多萬元，工作還沒有全部做完。

盧議員崑福：

還沒蓋章、還沒開始，看還要搞到怎麼樣？摸一下自己的良心。

主席：（劉議員米山）

現在是 3 時 36 分，我們休息 10 分鐘。

我們這一輪在談的時候，時間到 5 時 30 分為止，所以我會控制時間，到時候如果再請求發言，我會停止，到 5 時 30 分，請大家記住。先請第 1 輪，李偉智議員發言。

李議員偉智：

好，謝謝主席。陳局長，辛苦了，市長現在針對已發展或即將快速發展地區的地籍重測案非常重視，109 年目前測量的數量是 2 萬 1,000 筆，是不是？

地政局陳局長淑美：

是。

李議員偉智：

那 110 年跟 111 年，各要增加 3,000 筆，是不是？

地政局陳局長淑美：

我們要逐步的增加，因為日據時代舊地籍圖，還有很多沒有重測的。

李議員偉智：

因為市長有說了，就是要再加速、清查一些，那目前你們清查之後，有沒有遇到一些問題？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個的確，在地籍測量之前，可能要先做一些調查，現況有很多就是