

來講、總的來說，土地的利用政策相當的奇怪、相當的不均衡，導致想買房的沒錢買房，想要回來蓋工廠的沒有地、沒有足夠的錢，買一個讓他有辦法維持工廠生計的地來蓋廠、來做他事業上的投資，然後能養活更多的勞工。

所以，老實講，真的很期待兩局，應該共同的合作，讓臺南市的土地政策，更可以符合公平的效益，局長，可不可以拜託你？

都市發展局莊局長德樑：

謝謝李議員，這個觀點非常好，原則上土地我們要做最適當的使用。現在很多的土地需求部分，都發局原則上都會按照，哪些該發展、哪些還是要繼續保留的觀念處理，都市計畫區裡面的農業區，原則上是保留後續的發展用地，大概會用這種精神，就是說以後發展，建地不夠的話，農業區大概就可以負擔一個救火員，重新做一些調整的工作。

呂議員維胤：

好啦，這幾乎很少被解編，局長請坐。地政局。

地政局陳局長淑美：

好，謝謝議員的關心。就是說，議員剛剛關心的問題，的確是我們公辦重劃，才有辦法實現土地的正義，包含就是說透過都市計畫，讓整個都市有序、循序的發展。

主席：（陳議員怡珍）

好，給局長講完。

地政局陳局長淑美：

整個都市，它不能蛙躍式、跳躍式的發展，必需按照都市計畫循序、有序的發展，這樣可以提供適當的公共設施用地，提升環境的品質。包含透過公辦的重劃，其實我們的盈餘，全部都挹注平均地權基金還有市庫，我們每年繳庫，就是挹注市政建設，讓市政可以做更多的事情。另外，在重劃區也可以增添建設、可以做一些公共設施的改善和修繕等等，這些都是實現土地正義的一環。所以，我們非常感謝議員，關心這個政策，謝謝。

主席：（陳議員怡珍）

好，上午的議程，到這裡結束。下午 1 時 30 分，再繼續開會。

主席：（黃議員麗招）

現在時間是 1 時 30 分，我們下午繼續開會。在質詢前向各位議員報告，我們預計在 3 時 30 分，中場休息 10 分鐘，下午的議程 5 時 30 分準時結束，各位議員有沒有意見？

好，現在請鄭佳欣議員發言。

鄭議員佳欣：

好，謝謝主席，辛苦了。感謝都發局局長、地政局局長及所有科室主管的列席，我在這邊先請教地政局局長，第一個問題，前幾天我有跟局長反應，有關歸仁地政局鑑界的問題，因為有很多民眾來陳情，速度太慢都要等二個月以上，我們是不是可以請新化或大灣支援？因為他們那邊，都沒有這樣的問題，局長當然也有解釋，是因為第六河川局有一些事務的緣故，如果是這樣的話，是不是要調動支援來服務，免得我們接到一堆陳情，局長，可以大概說明一下嗎？

地政局陳局長淑美：

是，跟議員報告，議員關心的是歸仁所最近測量天數比較多的問題，這部分其實是

因為最近民眾申請的測量案件也多，第二個是我們現在每年都有辦理地籍圖重測，也有重測的業務要執行，再來就是我跟議員報告的，六河局因為防汛需要，要我們先做鑑界，他們才要進行工程，因為防汛也是很重要，所以所有的案件加在一起，我們同仁就很辛苦、負荷量很大，這個部分議員有說……

鄭議員佳欣：

這部分沒有錯，那是不是能調動支援來幫忙、協助他們？

地政局陳局長淑美：

我們會調動支援，我們現在有協調幾個所，比較市區的去支援，但新化這部分，比較不可能，因為新化管轄包括南科，所以新化自己也自顧不暇。

鄭議員佳欣：

好，了解，局長，就是看能不能儘量協助歸仁那邊，因為實在卡太久了，都要二、三個月以上。

地政局陳局長淑美：

有，我們有在做協調。

鄭議員佳欣：

如果有調配支援，再麻煩局長。

地政局陳局長淑美：

是，好，謝謝。

鄭議員佳欣：

第二個問題，在你們業務報告第 289 頁，有一個逾期未辦繼承登記土地列冊管理，這個我現在有一個疑問，其實不只是繼承登記，大家都不會注意要去辦理，所以很多房子在第一次登記時，也都沒有去辦理、忘了去辦，是不是說……我相信你也知道一些……像以我們新豐區來講，也有很多老舊的房屋，可能因為民眾忘了去辦理、也可能是因為水平不足或有些長輩年紀比較大、有些甚至看不懂文字，所以才會造成這個問題，我想問地政局這邊，有沒有鼓勵或輔導措施，可以來協助這些民眾？我們有沒有什麼方案？

地政局陳局長淑美：

好，跟議員報告，其實我們有很多便民措施，議員剛剛所提到的，除了未辦繼承以外，還有是連第一次登記都沒辦的，是不是？

鄭議員佳欣：

對、對。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，因為我們除了未辦繼承有列冊管理之外，第二個就是議員剛才談到的建物保存登記，可能有一些沒有辦，沒有辦的話將來日後要移轉，也會連帶影響無法辦理移轉登記，因為建物保存登記是任意性的，就是說有很多其實是合法建物，它也有執照或是在實施都市計畫之前，就已存在的合法建物、也有課稅，但就是沒辦保存登記，這部分可以請民眾到地政事務所，我們可以……

鄭議員佳欣：

好，所以目前地政局這邊列管的……就是目前你們這邊寫的，建物有 3,186 棟沒有辦理繼承登記。我的意思是說，你們有沒有在做後續追蹤或通知當事人？

地政局陳局長淑美：

有，這個我們都會用正式公文去通知民眾。

鄭議員佳欣：

OK，好，希望未來如果有相關、類似這樣的情況，也可以給民眾多一點的輔導，讓他們知道。因為有些民眾，可能會不知道這個問題。

地政局陳局長淑美：

是。

鄭議員佳欣：

好，下一個問題我想請教，有關土地所有權、土地重測鑑界的問題，我知道有時候鄰近的土地所有權人，因為界址不一而造成爭議。我們是不是有一個區域性不動產糾紛調處委員會？我們是不是有這樣的一個委員會？我想了解，目前我們共有幾件，是正在協調處理的案子？有關土地……

地政局陳局長淑美：

是在協調重測的糾紛嗎？

鄭議員佳欣：

對、對、對，我會提到這個，是因為有一些里長提出這樣的疑問，就是有一些民眾會說 20、30 年前，我的土地明明就是占了大部分的，可是因為現在的重測，卻少了很多，當然我知道地政機關改用數值測量法，有些是以地籍座標及 GPS 的……

主席：(黃議員麗招)

好，謝謝。接下來，請林美燕議員發言。

林議員美燕：

感謝主席。地政局局長，在你 108 年的決算書中，我們看到你有二項業務，是測量業務及開發工程業務，執行率分別是 71.26% 及 55.86%，表示你的執行率未達 100%、也未達八成，我希望在編列預算的過程中，你必需審慎去規劃，而且規劃完後、把預算送出來後，必需要好好的去執行，不要到了年底才辦保留或讓人家覺得執行率偏低，是不是你對這些業務，不是很用心的去做？總會有這樣的現象，希望局長在這方面，是不是也要加強一下？

地政局陳局長淑美：

好，這個地方我們會加強監督。像開發工程業務，有時候是因為一些不可預測的因素，讓工程有點延宕，所以預算的執行可能沒有如同當初的規劃，這部分我們會加強改進。

林議員美燕：

好，因為就只達到一半而已。測量的業務，執行率只有 71.26%，過去是因為你們儀器不是很到位、也不是很先進，所以我們最近常常接到一些案子，過去民眾的鑑界在那裡，但現在重新測量後，鑑界怎麼又變了？本來是蓋在我的土地，但現在儀器測量後，卻變成我的鑑界是在別人家的土地。所以我覺得，我們應該要好好加強先進的儀器，不要造成民眾的困擾。現在土地那麼貴、寸土寸金，大家對自己的財產、土地也愈來愈重視，如果有這樣的情況發生，過去儀器設備不到位當然沒話講，但希望這一次能利用新科技的儀器，讓第一線測量人員也能比較輕鬆，不用扛的那麼重。我看以前測量人員扛

的儀器，真的是蠻重的，測量出來的結果又造成很大的困擾，一再造成土地周遭鄰居的一些問題。所以這部分的執行率 71.26%、偏低，是不是因為你們儀器不到位所造成的？所以這個部分，局長，你要去了解一下，好不好？

地政局陳局長淑美：

好、好。

林議員美燕：

讓我們儀器能到位，讓第一線人員……

地政局陳局長淑美：

感謝議員關心，我們明年會增編預算來購入新的儀器。

林議員美燕：

好不好？不要為了土地，讓民眾們有爭執、意見，那都是財產地，好不好？是不是？

地政局陳局長淑美：

好，是，謝謝。

林議員美燕：

還有一件事，我想了解一下，現在喜樹、灣裡有一個重劃，本來你們這個喜樹、灣裡市地重劃案，只有一場說明會，那天你們在喜樹開說明會時，本席有要求灣裡再召開第二次說明會，因為這是針對喜樹、灣裡的市地重劃進度，那時候你們聽了意見，也到灣裡開了第二場說明會，從那時到現在也一段時間了，地方上也在詢問，為什麼都還沒有答案？所以我想詢問一下，局長，目前進度如何？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告進度，這個地方之前都市計畫會延宕，是因為都市計畫防風林解編，林務局不太同意，所以我們又做了一個都市計畫變更，才會因此耽擱近一年的時間，現在都市計畫已經都全部定案了、說明會也辦過了，基本上當地民眾是非常支持的，我們現在已經在做工程的規劃設計。

林議員美燕：

我跟你講，重劃是為了讓地方上更加繁榮，我相信透過重劃，對地方上的發展絕對是加分的，民眾也認為地方上如果能更加熱鬧，也能留下一些年輕人。

地政局陳局長淑美：

是。

林議員美燕：

當時你召開說明會時，有幾位民眾也有意見，現在說明會也開完了，但最後的定案到底是如何？我說的話和提出的意見，你們到底有沒有聽到、怎麼去規劃？這部分，我想你可能要再重新整理一下，告訴……

主席：(黃議員麗招)

好，謝謝。接下來，請王家貞議員發言。

王議員家貞：

來，地政局局長，我們延續上午本黨關心的拆屋還地，這四個字聽起來似乎很正向，但是局長你看看內容，「拆屋還地」到底把地還給了誰？局長，能不能讓我們知道一下，還給了有財力的建商，讓建商能賺更多錢，苦了我們鄉親。由於土地可能遭到某一部分

的……不得被迫拆屋還地，整個家園就沒有了。局長，您知道這件事已經很多年了，對不對？您告訴我一下，拆屋還地算土地正義嗎？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，早上講的事情，我們大概查了一下，永康的部分我們還沒有掌握到，哪裡面前的道路是有這樣的情形，因為我們的測量也會配合都市計畫的樁位來訂定，所以我可能還要再向謝議員了解一下，具體是哪裡？不過，另外有一個地方在反應，他們是屋後溝的部分，有所謂占用的情形。重點在於說，這樣有分二種情況，一是說它是不是合法建務還是占用的？這要釐清；第二如果是測量所造成的，在邊界上的二個地主都要來指界。

王議員家貞：

局長，政府最早的時候，給了一個測量的界址，然後可能因時事遷移、土地也會改變它的大小尺寸，譬如我們現在海平面愈來愈高了，所以以我們直覺的想法、民眾的聲音，原本我家的界址是在這個位置，結果幾年後或數十年後，政府說我家的界址不對了，造成原本的地上建物被迫要還給政府，成為建商的籌碼。我想你懂我的意思，對不對，局長？

地政局陳局長淑美：

我大概懂議員的意思，但是可能……我待會澄清一下，議員先說。

王議員家貞：

我應該沒有講錯，我要講的意思是，我們聽的不光是某一個單獨事件，永康這邊還聽說，造成土地測量人員人手不足，需要調其他區的測量人員來，為了所謂的重測。

地政局陳局長淑美：

是，我們有給他們支援。

王議員家貞：

這樣看來，你們這樣的土地正義，有沒有正義到？還是借刀殺人，讓民眾的家園毀敗？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這沒有、不會有借刀殺人的問題，因為最主要的重測或鑑界，它有一個先決條件，土地界線的雙方民眾要到現場來指界，這個指界一定是按照他們當初的界址，也就是說這不會有 A 獲利、B 受損的情況。

王議員家貞：

不是，局長，我們聽到的聲音是說，原本我的家有一個空地比，結果因為建商需要拿去跟你們換容積率，就變成把我們家園的界邊拆了一公尺，這樣的情形之下，家還能成為一個家嗎？並不是一點點地，還給政府或還給所謂的某人而已，而是多少年來，我的家園因為拆屋還地就毀敗了！局長，我想你了解我的意思，對不對？

地政局陳局長淑美：

我大概了解議員說的，就是現在民間在做的，譬如道路沒有被徵收，它就屬於公共設施保留地，公共設施保留地本來應該是政府花錢來徵收土地，但是如果沒有的話，它其實是可以出售做為容積移轉，在出售做為容積移轉時，就跟建商有關係，那……

王議員家貞：

對不起，他不願意出售，可是所謂的界址改變了，你知道意思嗎？不是他主動願意出售的，界址重新界定以後、界址的改變，讓他不得不還地給政府，可是還地給政府後，政府和建商間的法定契約行為，造成一定要把他的地上物拆平，那他的家不就沒有了嗎？

地政局陳局長淑美：

好，我大概了解議員的意思。

王議員家貞：

你知道我的意思，對不對？

地政局陳局長淑美：

對、對、對。

王議員家貞：

那……

主席：(黃議員麗招)

好，接下來，請蔡淑惠議員發言。

蔡議員淑惠：

謝謝主席。都發局局長。

都市發展局莊局長德樑：

蔡議員，好。

蔡議員淑惠：

莊局長，都發局簡稱是都發局，但實際上是都市發展局嘛？

都市發展局莊局長德樑：

是。

蔡議員淑惠：

我們臺南市的都市發展，到底未來會是怎麼樣？依你身為我們都市發展局的局長，你希望我們臺南市未來，有什麼樣的發展性？

都市發展局莊局長德樑：

這有很多面向可以去談。

蔡議員淑惠：

到處去種電嗎？這是我們未來的都市發展嗎？

都市發展局莊局長德樑：

應該不是到處種電。

蔡議員淑惠：

不是，應該不是嘛。那你覺得，每個區塊都在種電，會不會影響我們整個都市的發展？會不會？

都市發展局莊局長德樑：

原則上，如果要種電的話，應該是不要影響都市的發展。

蔡議員淑惠：

你說怎樣？

都市發展局莊局長德樑：

如果要種電的話，就是不要去影響都市發展。

蔡議員淑惠：

當然啊，當然種電不要去影響都市的發展，問題是現在農地只要取得合法、漁電共生，不管它是位在鬧區、位在偏鄉或位在哪裡，只要掛上漁電共生這句話，每個地方都可以種電，每個地方都可以變成發電廠，這樣會不會影響整個都市的發展？會不會？你想像，如果臺南市 37 區，每一區都在種電，會不會影響整個臺南市未來的都市發展？

都市發展局莊局長德樑：

這個因為個案的部分，一定要逐案、個案去做審查……

蔡議員淑惠：

好，你覺得是個案嘛。局長，那我可不可以委託、拜託你，你是不是可以主動出擊，針對臺南市各區是不是適合種電，如果附近居民很多，結果因為它是農地、漁牧用地就被種電，都發局是不是要起來講個話？這個電種下去 20 年後，會不會影響這個區塊的發展？影響整個臺南市的都市發展？都發局是不是要盡到這樣的責任？還是你覺得農地種電、漁牧地種電，是農業局和經發局的事，跟我都發局無關？局長，你懂我在說什麼嗎？

都市發展局莊局長德樑：

了解。

蔡議員淑惠：

局長，你在都市發展局很多年了，從副局長到現在是局長，整個臺南市都市發展的未來面向，全部仰賴在你們局的身上，所以我拜託你，任何一個環節，真的會影響到臺南市的都市發展時，你一定要出來說話，你要告知我們黃偉哲市長，這個電一種下去，這個區塊、區域可能 20 年沒辦法發展，你要盡到這樣的責任，局長，這部分我拜託你，好不好？還有，局長，不好意思我才疏學淺，你的工作報告我看不太懂、也不太能了解，就光 65 頁，變更公共設施用地專案通盤檢討，所謂變更，是你原來有一個案子是這樣，然後變更成 B 案，是不是應該這樣叫變更，對不對？原來有一個計劃是 A，然後透過公共設施專案通盤檢討變更後，變成 B 案，沒有錯吧？

都市發展局莊局長德樑：

對。

蔡議員淑惠：

但是你提了那麼多的變更，各區都有，有柳營、歸仁、學甲、關廟、善化及官田，甚至有楠西、六甲、將軍、白河、山上、南區、安平區，一大堆都有！不好意思，我真的看不懂，你至少讓我們知道，你的工作報告寫這樣，不知道是不是我太淺、還是我看不懂國字，我不知道本會其他同仁是不是比較聰明，我真的要拜託你告訴我，原本的案子是怎麼樣，為了什麼事要變更成 B 案，你要讓我們知道啊！不然你的工作報告寫這樣，誰看得懂，我怎麼知道？

都市發展局莊局長德樑：

是，跟蔡議員報告，一般都市計畫變更有兩種，一個是定期的通盤檢討，一個是專案變更。

蔡議員淑惠：

我知道，然後你要送內政部，對不對？我跟你說，你們的專案變更，是不是可以在還沒變更完成前，先讓本會的同仁知道，你要怎麼變。至少工作報告中，要讓我知道原

來它是漁牧用地，現在變成……

主席：(黃議員麗招)

好，謝謝。接下來，請王錦德議員發言。

王議員錦德：

都發局局長，請問一下公共設施解編的進度，現在目前為何？

都市發展局莊局長德樑：

現在公設地的解編，原則上全市的都市計畫區是同步啟動，我們大概有分三個梯次逐步分開展覽，在原市區、原來的六個行政區部分，我們是把它包裝成一個案件，同步進行相關的公設保留地專案通盤檢討、同步在進行。目前這案，市都委會大概已經審竣，等我們書圖按照都委會決議修改完成後，會報中央相關單位繼續審查。

王議員錦德：

臺南市的市都委會，都審查完畢了嗎？

都市發展局莊局長德樑：

對，原市。

王議員錦德：

原臺南市嘛？

都市發展局莊局長德樑：

對。

王議員錦德：

那應該有劃分成幾個區吧？

都市發展局莊局長德樑：

對。

王議員錦德：

好、好。現在是在內政部？

都市發展局莊局長德樑：

現在市都委會剛開完，我們書圖要稍微整理一下，涉及到主計變更的部分，還會報中央。

王議員錦德：

內政部那邊的時程，大概多久會完成？

都市發展局莊局長德樑：

內政部的話，可能應該是今年下半年，會逐步一區、一區的來進行相關審查。

王議員錦德：

因為很多地主在關心，因為他們有很多土地，大概在民國 60 幾年就編定，現在好不容易要解編，所以他們心理上會比較急一點，我們請都發局這邊加快腳步。

都市發展局莊局長德樑：

是。

王議員錦德：

還有之前我質詢時有提到，新市區新北段 128、129 及 130 地號，本來我建議把刑大遷到那邊，現在好像說營建署要興建社會住宅，有沒有這回事？

都市發展局莊局長德樑：

是、是、是、是，這塊地是以前新和社區徵裡，取得的行政區用地，後來因為南科新的就業人口都偏向年輕化、有租屋需求，所以中央介入，希望用那塊土地蓋一些青年公宅，讓年輕人可以承租。

王議員錦德：

有確定要蓋了？

都市發展局莊局長德樑：

確定會蓋。

王議員錦德：

那邊的土地，現在一坪多少錢？大概市價？

都市發展局莊局長德樑：

土地，我倒是沒有去查市價，但中央來興建時，會向我們市府承租。

王議員錦德：

是跟市政府承租，那租金應該會很貴喔？

都市發展局莊局長德樑：

租金，可能會照公告現值打個比例來承租。

王議員錦德：

蓋完後、再租給市民的話，租金也是很貴喔？

都市發展局莊局長德樑：

因為社會住宅，原則是希望成本和收益可以打平，不過一般來講，社會住宅是提供比較弱勢戶，所以租金的部分原則上也是有限制，不會訂得太高。

王議員錦德：

弱勢，應該是最少 30%？

都市發展局莊局長德樑：

對，現在住宅弱勢戶是訂 30%。

王議員錦德：

其他 70%，就是照一般市價的承租價格？

都市發展局莊局長德樑：

租金的部分，在蓋好之前，會有一個審議委員會。

王議員錦德：

應該檢討一下。

都市發展局莊局長德樑：

應該不會比市場上……

王議員錦德：

因為土地成本那麼高，你說以後蓋好，租金會多便宜，可能是很難喔！

都市發展局莊局長德樑：

因為實際上它是地域性的關係，這部分是新的就業人口需要承租房舍，如果跟民間租賃，原則上租金相對也是高。

王議員錦德：

內政部為什麼不去找臺糖地，為什麼要找市政府的？

都市發展局莊局長德樑：

他們有去篩選一些土地，原則上土地也要夠大，才能集中興建，那邊好像也找不到適當、比較大型的臺糖可建地，所以後來才找到這塊。

王議員錦德：

因為那個地方是精華區、黃金地段。

都市發展局莊局長德樑：

對，那邊的交通條件也比較合適，所以……

王議員錦德：

對啦，我知道，條件很好但就是租金的問題，不要說蓋好後，租金太高沒有人租。

都市發展局莊局長德樑：

它一定會比一般民間房東租的價格便宜，會考量。

王議員錦德：

對，要考量一下，好，謝謝。

主席：(黃議員麗招)

謝謝。接下來，請陳秋萍議員發言。

陳議員秋萍：

謝謝，感謝主席。地政局陳局長，本席再次請教你，上次定期會我們也溝通了，也在大會上有講大成長城的產業專區，我想知道現在你的立場及態度是如何？讓我明確的知道。你也知道，當時他們所允諾的這些條件，是不是能做到？做得到，我們才來啟動。

地政局陳局長淑美：

是說遷廠？

陳議員秋萍：

對，你講一下。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個部分因為要啟動重劃作業，都市計畫已經審定了，他們要遷廠，後續我們也會辦理重劃的進度。

陳議員秋萍：

OK。一定遷廠嗎？有保證一定遷廠？你不要在我們這邊說遷廠算了，然後到中央、他們講說，他們的工廠、公司，是經過經濟部所核准的。

地政局陳局長淑美：

那是之前。

陳議員秋萍：

對呀、對呀，所以你現在也說 OK 了，他們要遷廠？

地政局陳局長淑美：

我們就是朝這個方向……

陳議員秋萍：

不要說朝這個方向，這個是他們允諾、他們陳情的條件、附帶的條件，說他們要遷廠，叫我們市政府來辦理產業專區，是不是這樣子？