

徵收土地，當然希望能盡量符合徵收的使用目的，如果長年都沒有去做這樣的、好的處理，對地方，它也阻礙了它的發展，也沒有看到一個大型的、好的建設出來，局長，你覺得呢？這件事情咧？

**都市發展局莊局長德樑：**

對，當然，如果政府都已經花錢徵收，土地就是趕快來用啦！許議員現在關心的，可能是悠遊館能不能設在學校用地裡面，是不是？

**許議員又仁：**

是。

**都市發展局莊局長德樑：**

這樣子，這個部分大概就是看看……因為學校是教育局這邊主管，如果合乎學校的使用目的，教育局如果認定跟教育設施是有在一起，原則上，是可以啦！但是，我不曉得這案，目前進行的狀況怎麼樣，教育局那邊……

**許議員又仁：**

如果不能符合徵收目的，有機會嗎？如果人民抗爭，有沒有可能返還價款，然後就是土地還給人民？

**都市發展局莊局長德樑：**

這個……是我個人啦，個人就是覺得，比較不建議啦！

**許議員又仁：**

是。

**都市發展局莊局長德樑：**

因為都已經徵收來了，已經登記在政府這邊了，再返還，可能後續又衍生一些問題。

**許議員又仁：**

所以我覺得，我們政府應該要加油，就是相關的研討，我們都發局也應該在做都市發展的一個過程中……關廟在都計區裡，有土地這麼大片，我們好好的使用，對不對？建立公共設施，我覺得是有必要。

另外，就是說，歸仁地區的第四次通盤檢討，這是都計區裡，住宅都很密集、缺少公園。當初，我記得總工程司有提到，我們市長有開過記者會，說臺南市的很多公兒用地，如果長年沒辦法徵收，財力上沒辦法負擔、沒辦法徵收，就都要解編，是全部嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

這個跟許議員報告一下，公共設施保留地的精神，原則上我們會去檢討。像公園，如果需要，但又不需要這麼多的話，就是有些公園用地，大概會解編，但是……

**許議員又仁：**

歸仁公兒用地，剛好有九塊啦！公園有一、二，其中在我們的圓環、就是區公所旁邊，你也沒完成徵收啊！公1啊，沒有完全徵收啊！所以會認為說，我們如果做通盤檢討，然後恢復地目、做變更，變成建築用地或者是商業用地所產生的利益，是不是回過頭來……地方的利益，是不是回過頭來，做一些公園用地的徵收？讓我們市民，可以充分使用這些公園。

所以我這邊提到了這三個地方，可能在地方上它都有一些要求，不應……是不是能考量我們歸仁也有一些地方，需要公園的存在？因為未來我們的發展，越來越都市化，對不

對？三井 outlet 進來，甚至有人在講保西區，整個保西區裡，沒有一個地方有公園的存在，讓老人可以散散步，所以不能都完全、全部的解編，不做一些檢討，對不對？所以我們提出來就是說，你解編，比如說原來的公園，我們體育公園的旁邊要解編，那解編變為建築用地，產生的利益、收益，就應該拿來把一些公園徵收下來、保留下來、徵收下來做開闢。這樣的規劃，局長，你的見解呢？還是，都拿去別的地方用了？

**都市發展局莊局長德樑：**

跟許議員報告，議員的觀點是正確的。原則上公一的部分，就原本旁邊公一部分，原來政府是一小塊、私人土地的部分要徵收，不過地主不同意，所以我們改採市地重劃方式，來取得這個……

**主席：（郭議員鴻儀）**

給局長聲音。

**都市發展局莊局長德樑：**

公 1 剩下未取得的部分，這案都市計畫大概已經審定。至於其它的公兒用地，在歸仁都市計畫區大概有九塊，九塊在這次專案通盤檢討公設保留地的部分，原則上就是說，一個當然是政府沒有那麼多的財力，第二個我們會把公園用地的服務範圍圈、大概訂一個規模，大概幾百公尺內的服務圈內，哪些可能要留、哪些可能要解編。解編、變更為建地的部分，用它的價值，來補償繼續保留做公園用地的地主，大概用一個跨區重劃的方式，來解決這個問題。所以，剛才許議座提的這些東西，我們在歸仁區這個公設專案通盤檢討草案裡，會進行規劃、大概有一些想法，出來之後會公開展覽，讓大家表示意見，然後再送都委會。

**主席：（郭議員鴻儀）**

請穎艾達利議員，第一輪發言，時間 5 分鐘。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

謝謝主席。局長，我想，去年一整年，我個人比較關心的是社會住宅的部分，因為其中包含了台南市一些經濟困頓的，特別是原住民的市民，我們在住宅的這部分，真的、確實比較需要協助，所以我會比較關心社會住宅的部分。

臺南市要取得社會住宅，其實很重要的來源，就是透過一些……怎麼講，就是跟可能包含像我們二空、精忠二村，這樣的計劃。但是，我再請教一下，就是說包括自強新村、大鵬新村，剛剛沈震東議員也有提到的九六新村、中興新村，這個部分，有沒有後續的計畫在走？

**都市發展局莊局長德樑：**

有，有。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

那時程？

**都市發展局莊局長德樑：**

我們剛才講的那個，就是九六新村的部分，配合跟九二新村同期的部分，我們目前也跟營建署爭取到一些後續的規劃經費，包括大鵬、自強，都算在內。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

是，因為你的報告上面並沒有特別去列，我想這是一個計畫部分，當然工作報告是針

對已經進行完的，如果說有這些後續的規劃，麻煩也讓本席知道。

**都市發展局莊局長德樑：**

是。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

這是第一個部分。第二部分就是說，當然這些土地，很多都不是臺南市所屬的土地，都可能是國產署的或是國防部的等等，可是，不要忘記它上面住的，是臺南市的市民！所以有些時候，以都發局的角色來講的話，適當的、合理的甚至更寬的，去為臺南市市民爭取應有的權利，這就很重要。我指的意思、就很明白講，就是指精九，精九的案子！因為精九的案子，它過去曾經有出現過一段時期，是讓住戶去自費、去建設，所以後來變成外面、可能不是很清楚的，說他們是釘子戶，其實不是！他們也是維護自己權益啦，我想，這一塊特別提醒都發，在處理到精九案子的時候，一定要特別的去確保。這個案子，局長知道精九的案子嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

對，因為精九的部分，市政府是沒有參與。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

是。

**都市發展局莊局長德樑：**

所以類似這種問題，以後市政府在辦理相關都更案，會來注意。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

不要說沒有參與，是因為我強調了，它上面是臺南市的市民，所以今天站在市府一體的狀況之下，臺南市市民的權益，我們要想辦法去照顧到，好不好？OK，可以嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

可以。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

可以喔！局長，第二個我要請教的，就是社會住宅包租代管的部分，首先第一個就是說，在今年度、去年我們經過爭取之後，今年新增加了第二家公司，一起來做臺南市社會住宅包租代管的政策。目前執行的狀況，我看到你的報告，只有提到一些媒合跟裁量，我個人在跟兩家公司連繫的過程中，也知道他們都很努力，可是很努力的過程當中，也發現他們還是有一些困難。第一個困難，就是說，今天這個政策，竟然是中央的政策！社會住宅包租代管是中央、是營建署的計畫，它到地方後，是貴局這邊的計畫，那我們有沒有適度的去協助，在宣傳這一塊？我想，這部分，局上可能要斟酌一下。這個東西，我們比鄰近的城市-高雄，我們跟高雄比比看，高雄在去年，針對社會住宅相關政策的宣傳，就編列了 171 萬，而臺南市去年完全沒有！當然，因為我們臺南市去年是第一年嘛，對不對？今年高雄一樣，它編了 170 萬 5 千，臺南啊，20 萬 2 千，至少聊勝於無、至少開始要動了。我想，這個很重要，包含說在上個會期，就有跟您提醒過了，我們各種可能的方式都要去做宣傳，包含像垃圾車的宣傳管道甚至是登報，這一塊有打算要做嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，謝謝議員的指教，宣傳的部分，因為包租代管，算是一個比較新的概念，宣傳的部分，原則上是必要的！所以這部分，除了市政府公部門要做一些宣導以外，我們也責成

得標的私人公司，它也要做宣導，包括有一些公部門，比如說區裡辦區里座談會還是一些這個區的重要會議的時候，我們大概就是透過那個機制來……

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

對，甚至可以考慮說，如果是由臺南市政府主辦的活動、有攤位的時候，是不是可以留一些攤位給這些具有公益性質，社會住宅包租代管，它是具有公益性質的東西要做。你看，這是高雄，2020 年 4 月 14 日的臺灣時報，它就做了全版的半版廣告，高雄市政府，讓更多人知道，因為可能大家不曉得，它的內容到底是什麼？所以，我們有必要讓更多人了解，為什麼我要參加包租代管計畫，好不好？我想，這一塊還可以再努力。

**都市發展局莊局長德樑：**

我們會持續注重，這些宣導工作。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

好，我等一下再問，謝謝。

**主席：(郭議員鴻儀)**

接下來，請陳怡珍議員，第一輪發言。

**陳議員怡珍：**

謝謝主席。局長，我想大家都很關心社會住宅的議題，然後剛好要蓋的社會住宅，又位於我們選區這邊，大家都很期待。現在預計什麼時候，可以完工？

**都市發展局莊局長德樑：**

我們預計是 112 年的下半年。

**陳議員怡珍：**

112 年的下半年，大概是 350 戶？

**都市發展局莊局長德樑：**

是。

**陳議員怡珍：**

這個期程上，有可能提早嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

因為蓋這個大樓，真的需要時間，我們已經抓很緊了。

**陳議員怡珍：**

是，不可能提早，也絕對不能延後啦！我想這個時間，因為大家都很期待，到底臺南市做出來的社會住宅是什麼樣子，所以大家很期待，這個期程上，也請局長要多加的留意。

其實每一年，只要是申請租金補貼的時候，都有很多民眾會來服務處詢問。我看到我們是受理了 5,000 多戶，然後補貼了 4,000，預計本來是要補助 4,600，後來複審是 4,800，所以後來我們又補足了嘛！就是讓 4,800 戶，都可以得到補助，我覺得這是很好的喔。可是，我看到後面，其實我們又有一個政策是，單身青年鼓勵婚育租金的補貼，可以看到說，其實這是去年的申請狀況，單身青年租金補貼這個計畫，是有 979 戶，一戶、一年可以補助 2,600 元，我們申請了 936 件，是低於計畫戶數，審核完成合格戶，是多少戶？

**都市發展局莊局長德樑：**

這個部分，大概、應該也是 900 多戶喔。

**陳議員怡珍：**

因為你的報告上面沒寫，審核完成、合格戶補貼中，為什麼這個戶數沒有寫出來？到底有多少戶，是目前還補貼中？

**都市發展局莊局長德樑：**

這個，是不是請楊科長回應一下？戶數審查通過的……

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

今年的部分，目前有 1,220 戶，合格率大概 75%。那個今年度就是說，明年要開辦的，中央會把單身青年、新婚還有租金補貼合併在一起，全部加起來會有 8,257 戶。

**陳議員怡珍：**

8,257 戶？

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

那是擴大戶量。

**陳議員怡珍：**

那臺南呢？

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

就是臺南的部分。

**陳議員怡珍：**

臺南有 8,000 多戶？

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

對。

**陳議員怡珍：**

OK，好，謝謝科長。所以 936 件合格的，大概是七成左右？七成？

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

七成五。

**陳議員怡珍：**

七成五，那鼓勵婚育補貼、中央這個計劃，它的合格戶申請 700 戶，合格戶也是七成五嗎？也大概都是這個數字？

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

約略。

**陳議員怡珍：**

大概都是這個數字，謝謝科長。其實我想要提醒說，其實我們可以看到，租金補貼民眾大概都很清楚了，所以每年來申請的戶數，其實會遠大於原先要補助的戶數，後來經過審查，我們有不足的，只要合乎資格，我們都給他，我覺得這個非常重要。

接下來看到，單身青年鼓勵婚育租金補貼，未來是合併成一個計畫，要提醒局長，加強宣傳啦！我想很多、很多的市民朋友，可能不知道有這個補貼或計畫，所以來申請的戶數，才會低於原先的計畫戶數，這個很可惜啊。因為原先、其實可以補助這麼多青年朋友，可能很多人其實有資格，因為沒有來申請，所以就不知道。這個部分、這個計畫，明年科長剛才說，有到 8,000 多戶，遠大於這個數字，那真的要加強宣傳！今年的部分，我想，要加強宣傳，讓所有可能符合資格的市民朋友，都可以來申請，我覺得這個非常重要！因為這是照顧我們青年朋友或是新婚、單身，這些年輕朋友很重要的部分，可能很多朋友不

知道，所以不知道宣傳、不知道要來申請，今年在辦的時候，開辦的時間，也一樣嗎？今年，也大概在九月嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

差不多，在下半年開始申請。

**陳議員怡珍：**

是，所以，我想這個部分……

**都市發展局莊局長德樑：**

明年開始補助啦！今年先申請。

**陳議員怡珍：**

今年申請，明年補助嘛！

**都市發展局莊局長德樑：**

對。

**陳議員怡珍：**

所以今年申請，也大概是今年九月的時候？

**都市發展局莊局長德樑：**

對，大概暑假這段時間。

**陳議員怡珍：**

暑假這段時間！現在五月份，看起來要申請的時間，又快到了。所以我覺得，這個部分要加強宣傳，讓所有可能有資格的朋友，都有機會來申請，最好都能讓他們得到補助，尤其今年這個疫情，又是這麼辛苦的狀況，我覺得這更是一個即時雨！今年有 8,000 多戶，要好好宣傳，不然你看看，這個大概 1,000 多戶，結果我們來申請的戶數，大概只有七成五，這是非常、非常可惜！所以，我想這個部分，今年加強宣傳，期待明年看到報告的時候，數字會比較好一點。另外，我們之前在新聞上看到說，和樂廣場有出現色狼的狀況，那個……有看到，局長，有看到這個新聞嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

有，有，有，後來我們把下面那個隔板，已經把它全部補滿了。

**陳議員怡珍：**

都把它封起來了！

**都市發展局莊局長德樑：**

他就是用手機，因為我們手機有那個……

**主席：（郭議員鴻儀）**

給局長聲音。

**都市發展局莊局長德樑：**

然後，這個在女廁部分，我們已經把它改良完善。

**主席：（郭議員鴻儀）**

再給 1 分鐘。

**陳議員怡珍：**

是，謝謝主席。我想，安全很重要！因為，和樂廣場是現在很熱門、知名的一個景點，很多朋友到這邊，所以各方面，不管是安全的維護或是環境的清潔，讓所有女性朋友，在

這邊上廁所可以更加的安心，這個很重要！所以，已經改善完成了，這樣很好。也希望說，未來整個環境，能夠繼續的維護，讓所有的市民朋友或是外地來的朋友，可以玩得更開心。好，謝謝局長，謝謝主席。

**主席：(郭議員鴻儀)**

請林易瑩議員發言，5 分鐘。

**林議員易瑩：**

謝謝主席。局長，想要跟你討論一下，我們剛才說到、也是關於社會住宅的問題啦，因為社會住宅，一直都是我針對都發局質詢時的一個重點。在這邊想問說，2019 年的時候，那時候承諾是，精忠二村、二空加起來，是現在你們說的這個數字嗎？是不是又有減少？

**都市發展局莊局長德樑：**

有增加。

**林議員易瑩：**

有增加？

**都市發展局莊局長德樑：**

對，因為我們二空，會分兩期來做。

**林議員易瑩：**

所以現在二空的 70，是……？

**都市發展局莊局長德樑：**

70，是第一期。

**林議員易瑩：**

第一期！

**都市發展局莊局長德樑：**

我們還有第二期，還要繼續招商，是。

**林議員易瑩：**

那第二期，會做多少？

**都市發展局莊局長德樑：**

大概第二期應該是將近……第二期大概 90 還是 100？

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

我們原來規劃是 60，現在二期的部分，它還沒簽約，所以目前戶數還沒有，應該預期會比原來 60 戶還多啦。

**林議員易瑩：**

所以，至少會有 60？

**都市發展局莊局長德樑：**

是、是。

**林議員易瑩：**

原來是有這樣，因為我們很害怕說，因為上一次總質詢的時候，問到後來發現，我們實體要蓋的社會住宅，好像要蓋的時候戶數會減少、時程會往後，滾動式檢討，好像都是往後滾跟往下滾，就是沒有更早或是更多的規劃。如果說我們未來，在相關的社會住宅這方面，有辦法讓戶數更多是最好。

**都市發展局莊局長德樑：**

不會少。

**林議員易瑩：**

在這邊，另外要再透過這問題……因為我們都知道，你蓋這幾戶，就算剛才說 60 加到 100 好了，真的也是還太少，跟其他縣市比起來，我們臺南蓋得真的太少。在這邊想問說，包租代管，是我們用來補足的一個辦法嘛。想問局長，可以大概、很簡單的，30 秒跟我們說一下，包租代管的意義跟目的？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，包租代管，原則上政府直接蓋社會住宅，自己要花資金，時間會比較長，因為有興建期。包租代管，原則上是引用民間私人部分、現有的空戶部分，引薦房東跟房客，媒合在一起，政府透過這個機制，原則上也給房東一些獎勵、一些補助，房客同樣給一些獎勵跟補助。所以，透過這個機制，我們委託第三方的專業公司，來進行房東、房客的媒合。

**林議員易瑩：**

好，感謝局長。簡單來說，就是我們用政府的力量，透過補助、獎勵跟鼓勵，然後把低度利用的房屋，變成我們就算買不起、也租得起，讓市民朋友比較負擔得起的價位。

在這邊，其實我接到一些民眾的反應是說，他在社會住宅專區……我們一般年輕人租房子都是先上網找嘛，看到了這個房型，並沒有像政策說的，是市價的八到九成，對他來說，好像也還是蠻貴的。總體來說，跟市價差不多，甚至有一點點偏高或是說它的定價訂得比較低，但還有自己繳納管理費的地方，就是說降下來的八到九成，到底有沒有降下來？所以我想問說，對於價格的訂定這一邊，我們都發局，有做什麼樣的把關？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，謝謝林議員，價錢的部分，原則上會請媒合公司，將這個點的周邊、已經出租的房屋市價資料，送給我們，一定要查核。我們首先要確定，這裡的市價大概多少，然後再去算一下、折扣下來後，真正的租金會是多少。

**林議員易瑩：**

OK，所以你們這邊，是有得到說，譬如把附近三個、差不多物件的資料拿來，自己再來看，這個價格是不是合理，這樣？

**都市發展局莊局長德樑：**

對，對。

**林議員易瑩：**

因為我很想了解，就是有沒有辦法提供相關的資料，來去看你們在租金核實的過程。譬如它給你這三家，你們是怎麼去查證這三家？也是從一般的租屋網站嗎？還是用其他的辦法，去查到這個租金？想要問一下，我們是用什麼辦法，查這個租金？

**都市發展局莊局長德樑：**

好，這個是不是請科長，回應一下。

**都市發展局都市更新科楊科長佳明：**

現在租金單價比價的部分，是中央的規定，像現在有做估價系統，來做一個評定。目前我們有兩個管道，可以拿到資料，一個就實價登錄、租用的資料，另外一個就是可能要參照一些，類似像 591 租屋網的租屋物件，我們要找房型、面積、坪數、評效相等的，來



做一個評估。

**林議員易瑩：**

因為我這邊，主要接到民眾的陳情是說，怎麼好像社會住宅打折上不太有感，八折、九折打起來，怎麼好像跟他們在其他租屋網站上，看到的物件價格並沒有差太多啦！所以很想知道，都發局這邊，如何核實、這個價格到底有沒有明確的達到，它是經過補助、經過獎勵之後，比一般的市價、再划算一點的房子。

再來，也是想再麻煩都發局，能不能提供關於剛才我們說的、社會住宅在蓋的這部分，有時候因為戶數是變動的嘛！上次總質詢，局長也說會一直滾動式的檢討，最新滾到哪裡以及未來有沒有一些地方，可能再增加或再減少的這些規劃，能不能給我們一個比較簡單的統計？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，跟林議座報告，原則上，我們現在把目標鎖定在 113 年之前，一定會動工，大概跟市長報告過……

**主席：（郭議員鴻儀）**

給局長聲音。

**都市發展局莊局長德樑：**

然後中央，我們也謝謝中央的協助，它也會同樣的兩千戶來進行，這個動用中央蓋社會住宅的能量，在臺南市的轄區內，大概也蓋兩千戶。

**主席：（郭議員鴻儀）**

好，謝謝林易瑩議員，接下來，請黃麗招議員，第一輪發言，5 分鐘。

**黃議員麗招：**

好，謝謝主席。針對社會住宅的部分，我再延續一些問題。局長，我前幾天有問你，仁安二街那邊包租代管的問題。其實，我不知道，因為那個民眾一來找我，我真的也很不清楚，為什麼那邊有社會住宅？我一下子，也沒辦法答覆了，所以我那時候要問你，那部分是你們媒合的，也是私人的住宅嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，跟黃議員報告，那一戶我們事後查證，原則上也是屬於市政府包租代管裡的其中一個物件，但是它的流程，還沒到市政府，只是我們委託的這個公司，先去跟房東洽談，然後簽一些相關的文件。

**黃議員麗招：**

是。

**都市發展局莊局長德樑：**

然後他洽……

**黃議員麗招：**

就是透過我們來媒合，這個跟那個什麼租、租，就住戶來媒合這個事？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，是，是。

**黃議員麗招：**

那也是我們市政府這邊……

**都市發展局莊局長德樑：**

包租代管，對，公家的這個補助項目，其中的一戶。

**黃議員麗招：**

喔，是、是、是針對這樣子。那我再問一下，未來安南區，有沒有規劃在哪個地方，可以進行這些業務？就是包租代管、社會住宅的那些事件？

**都市發展局莊局長德樑：**

有，包租代管的部分，原則上，我會繼續、持續，大概請我們委辦的公司，繼續尋找適當的房東，然後去媒合房客。另外一個部分，原則上安南區的部分，我們現在也在進行先期性的規劃，可能會在安南區的轄區內，找一塊公有土地，自己來興建社會住宅，目前先期規劃正在進行中。

**黃議員麗招：**

是，我們也期待。再請問一下，針對我之前一直在關心的，安南區海佃路三段、消防局後面那一塊土地，我不知道，那一塊土地它現在、目前是……現在、目前是作臨時停車場，因為我一直在媒合說，是不是可以在這邊蓋一座親子館？這一塊土地的地目，現在目前是？它是機關用地？還是什麼用地？

**都市發展局莊局長德樑：**

那一塊好像是機關用地。

**黃議員麗招：**

機關用地！

**都市發展局莊局長德樑：**

對，機關用地。

**黃議員麗招：**

機關用地要蓋親子館，應該是沒問題吧？還是要變更？還是要做什麼動作？

**都市發展局莊局長德樑：**

應該那個……那一塊應該是沒問題。如果以都市計畫的分區名稱來講，應該是沒問題。

**黃議員麗招：**

它還是要透過什麼樣的程序，才能名正言順？

**都市發展局莊局長德樑：**

但是可能是說，那塊土地，現在好像是消防局在管嘛，它已經蓋一半了，消防局在前半段嘛。

**黃議員麗招：**

對，對，對。

**都市發展局莊局長德樑：**

剩下的法空部分，可能大家要去協商，協商這塊土地，剩下的空地部分，要不要蓋這個親子館？

**黃議員麗招：**

看要怎麼樣運用，還是怎樣？

**都市發展局莊局長德樑：**

對，可能還要再繼續進行，要蓋在這個地方的一些業務協商。