

第3屆第2次定期會工務部門業務報告及質詢 108年10月25日(第13次會議)
(地政局、都市發展局)

記錄：李佳蓉、吳佳紋

主席：(盧議員崑福)

本會各位同仁、市府地政局陳局長、都市發展局莊局長、各科室主管及新聞媒體好朋友，大家早，今天是10月25日星期五，本日議程為工務部門地政局、都市發展局業務報告及質詢，開會時間上午9時30分至12時30分，下午開會時間為1時30分至5時30分，相關書面資料已經放置各議員桌上，請參閱。

依據臺南市議會議員質詢辦法第3條第2項第2款規定：業務質詢時各該委員會議員優先第一輪質詢，時間均為10分鐘，第二輪則不分委員會，依議員登記順序質詢，該委員會議員之質詢時間均為10分鐘，非該委員會議員質詢時間為5分鐘；如該委員會議員於第二輪質詢中始到場，主席應讓該議員優先於下一位質詢，時間為10分鐘，第三輪以後依登記順序，每位議員質詢時間均為10分鐘。

請問同仁有沒有意見？若無意見，首先由地政局陳局長進行業務報告，謝謝。

地政局陳局長淑美：(略)

都市發展局莊局長德樑：(略)

主席：(盧議員崑福)

謝謝地政局局長與都市發展局局長的業務報告，現在可以開始按燈質詢，首先請王家貞議員發言。

王議員家貞：

我要先詢問地政局，請教局長，是不是我們土地地目如何，就一定要做怎樣的利用才對嗎？是吧？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，現在我們全市的土地大致上可區分為都市土地與非都市土地，如果是都市土地就是按照都市計畫來管制，就是由都發局的都市計畫訂定使用分區，按照分區與土管規定來執行；如果是非都市土地，過去是用地目，現在地目已經廢除，所以我們現在依照區域計畫法，將來國土計畫法上線之後就會按照國土計畫法。

王議員家貞：

好，所以民間的土地有一定的規範規定，可以做怎樣的用法、不可以做怎樣的用法，這部分也是有明文規定的，是不是？

地政局陳局長淑美：

有管制的規定。

王議員家貞：

有管制的規定？

地政局陳局長淑美：

是。

王議員家貞：

所以如果土地不可以做加油站就不應該做嘛，對吧？

地政局陳局長淑美：

是。

王議員家貞：

好，到時候我再跟局長這邊聯繫，麻煩局處協助我們去查看，因為有民眾說土地不能做加油站，為什麼他們可以做加油站？我們又擔心加油站會造成一些安全上的疑慮，難免嘛！好，局長請坐。來，都發局，請問局長，是不是彌陀寺？昨天你們有開一個會，彌陀寺是要跟我們交換土地還是怎樣？

都市發展局莊局長德樑：

不是，它好像是要建築。

王議員家貞：

要什麼？

都市發展局莊局長德樑：

要新建的建築。

王議員家貞：

新建的建築？

都市發展局莊局長德樑：

好像是要建一個圖書館與講堂的樣子。

王議員家貞：

所以那是按照我們相關的法規都 OK？好像在我們東區？

都市發展局莊局長德樑：

對，在東區。

王議員家貞：

都 OK 嘛？

都市發展局莊局長德樑：

對。

王議員家貞：

有沒有什麼土地跟政府之間有某種互惠交換？是不是這樣？

都市發展局莊局長德樑：

應該不是，那是屬於南臺南站區段徵收範圍裡面的土地，好像是原地主經過區段徵收之後有配回可建築的土地。

王議員家貞：

所以這是完全 OK，沒問題？

都市發展局莊局長德樑：

OK。

王議員家貞：

好，很快就會多一個包括圖書館、宗教的道場？

都市發展局莊局長德樑：

它是說講堂。

王議員家貞：

講堂是吧？

都市發展局莊局長德樑：

是。

王議員家貞：

好，沒問題，我們地方在關心東區好像有一個區段，未來會有一個彌陀寺，如果照你這樣講的話，它也是合乎區段徵收的原則，在我們規範之下完全是按法沒有問題的，我這樣講對不對？

都市發展局莊局長德樑：

應該沒有問題。

王議員家貞：

應該沒有問題，好，局長，但有問題的是我們要請教一下，剛剛你也提到照顧住宅，這麼久以來我都非常關心這個案子，你能不能夠藉著今天這樣的機會，很明確的給我們照顧住宅的鄉親，其實也不光是照顧住宅，這邊是「和築」隔壁是「真邦」，「真邦」是市面的價錢，對不對？所以我現在要麻煩局長，藉著您的專業是不是能讓我們安心？照顧住宅「和築」也罷、「真邦」也罷，我們臺南南臺副都心這邊的土地，不會有廢爐渣致癌的疑慮。

都市發展局莊局長德樑：

謝謝王議員，藉這個機會來澄清說明一下，照顧住宅的基地原則上有挖地下室，所以它的土方部分是由現址挖到外面去，它沒有把爐渣填進來，這是可以確定的，而且它是大樓型，相關的部分會有連續壁的施作，所以這個所謂外面會有什麼東西流到基地裡面，這是不可能的。

王議員家貞：

好，所以你的意思是說，它是把廢土挖出去？

都市發展局莊局長德樑：

對。

王議員家貞：

而不是把廢爐渣填進來？

都市發展局莊局長德樑：

對。

王議員家貞：

所以不會有我們民間產生的疑慮，廢爐渣塞的到處都是？

都市發展局莊局長德樑：

對，照顧住宅……

王議員家貞：

沒有這回事嘛！

都市發展局莊局長德樑：

照顧住宅的基地一定是這個樣子。

王議員家貞：

一定是這樣？好，我現在就單純講照顧住宅。那麼你知道照顧住宅從拆遷到搬進去，經過了很冗長的時間，跟政府之間的一個不信任感，現在照你的報告大部分都住進去了，對不對？

都市發展局莊局長德樑：

對。

王議員家貞：

你說達成了95%？

都市發展局莊局長德樑：

251戶。

王議員家貞：

251戶，OK，我想請教一下，照顧住宅未來如果有狀況的時候，他們該找哪一個單位？它有所謂的保固期，對不對？還有一些相關的疑慮都沒有辦法搞清楚，而且我們這邊拿到的陳情書，顯然他們有很多不放心的地方，我現在不明白的是政府是站在哪一邊的？我們照顧住宅這些鄉親兩百多戶也不少，至少有上千人，一家算四口，鄉親對照顧住宅的品質安全這些議題有疑慮時，我們政府是不是跟他們站在一塊？

都市發展局莊局長德樑：

跟王議員報告，市政府絕對是跟照顧住宅遷入戶站在一起的，因為這個案子的名稱就叫做照顧住宅，就是要對拆遷戶有一個適當的安居，以後可以有發芽深耕的基礎所在，這個案子當初建設公司原則上結構部分可以保固15年，相關一些部份大概是1年。

王議員家貞：

局長，已經第2年了。

都市發展局莊局長德樑：

所以現在有發生問題的部分，市政府會來協助。

王議員家貞：

第一年的管委會，我不知道是富立的管委會還是市政府的管委會，還是照顧住宅鄉親他們有自主權的管委會？第一年對於照顧住宅品質的檢驗，顯然我們現在、後面的第二屆來看是非常不完善的，要什麼沒有什麼，其中管委會成員還是以富立建設在其中占最關鍵的人事，所以我剛剛問局長，生意人將本求利，沒有關係，可是我們政府也拿這些辛苦的鄉親將本求利，就不應該。你看看，麻煩放一下LED螢幕，照顧住宅到目前給我這邊的訊息，諸多缺失，麻煩一張張放映，現場住戶給我的反映說，政府到底是站在誰那一邊？是幫忙建商在說項？還是能夠體恤照顧住宅這些鄉親？他們住房子已經看到一些缺失了，要求改善，跟他們一起來跟建商爭取該有的權益。局長，第一屆管委會的時候，要竣工圖、要什麼都要不到，其中照顧住宅管委會的重要關鍵人事，也都是富立自己人，這樣子的情形下，你覺得我們有照顧到這些辛苦的鄉親朋友了嗎？就像我跟局長講的，你們沒有總巡檢就在賣房子了、就在賣20多萬，你今天跟我說20到22萬，大家是爭相搶購，還是怎麼樣？我不了解，但真正最需要落實的是房子的品質，包括如果現在房子的品質沒有顧好，就用差不多的市價來賣房子的話，你是不是一起協助所謂的

詐財、欺騙？你知道我的意思嗎？你看看這樣子，看看這一張，局長，這一張照片中的電梯是全新的，電梯落差 10 公分，如果不是他們積極的找人，根本沒人要理他們，前一陣子還有電梯在 11 樓懸空一、兩天都沒辦法動，局長，我要拜託局長跟我們市民鄉親站在一塊，協助照顧住宅的這些朋友，讓他們住得安心、讓他們住的覺得能夠誇口臺南市政府並不是拿我們當俎上肉，是不是拜託局長？這個照顧住宅你這邊的角色很清楚，就是支持我們的管委會，但是這個管委會是照顧住宅本身，並不是富立建設來掌控，是不是麻煩局長給我一個保證？

都市發展局莊局長德樑：

是的，這個剛才才有說明過，原則上市政府一定會站在這個……

主席：（盧議員崑福）

再給時間 1 分鐘。

王議員家貞：

來。

都市發展局莊局長德樑：

事實上這個案子我們在上個月 15 日，已經邀集管委會、富立建設與專業人士，大家一起……

王議員家貞：

專業人士是他們找的，還是我們找的？

都市發展局莊局長德樑：

市政府找的。

王議員家貞：

好，局長，如果不是第二屆管委會那麼認真的追，沒有人會理他們，你知道嗎？第一屆的管委會，這個要不到、那個要不到，他們就是左手給右手，他不給，你就拿不到，所以我要拜託局長，我們都樂意見到照顧住宅的朋友安居樂業，現在的狀況他們很不心安，是不是請局長針對照顧住宅的安全性、連續壁滲水許許多多相關的品質維護，交代貴府的同仁一定要拿出專業及良知協助他們稽核完善，局長，可以嗎？

都市發展局莊局長德樑：

可以。

主席：（盧議員崑福）

接下來請 Ingay Tali 穎艾達利議員發言。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

謝謝主席，地政局陳局長，不好意思，局長，我想請教一下，在你的報告裡有一個項目提到加強臺南市網際網路多目標地籍圖之地理資訊系統維護，裡面提到臺南市的這一個地理資訊，請教一下它跟國土測繪圖資服務雲的差異在什麼地方，跟內政部的那個系統差異在什麼地方？

地政局陳局長淑美：

據我所知國土測繪中心那邊有的圖資，單純的就是我們這個地籍的圖資，我們這邊最主要的是把本府各項的地籍圖資儘量整合在一起，提供公務機關有需要使用時，可以

透過帳號登入的方式來查詢，所以這等於說是公務機關協助各機關辦理各項業務的時候，可以把各項的圖資整合在一起，來做充分運用的一個系統。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

最主要是給公務機關用的？

地政局陳局長淑美：

是，沒有對外，沒有對市民。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

沒有對市民？

地政局陳局長淑美：

是。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

沒有對市民？可是申請的方式，我這樣看，它有一個是便民模組，另外一個是公務模組，所以你的意思是沒有便民模組這個東西？因為我自己有去查過，我們查的內容……

地政局陳局長淑美：

對不起，便民模組有對外開放。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

要修正了？

地政局陳局長淑美：

對，修正一下。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

所以要把業務搞清楚，這個業務誰比較熟？

地政局陳局長淑美：

我請測量科回答好不好？

Ingay Tali 穎艾達利議員：

好，謝謝。

地政局陳局長淑美：

測量科科長麻煩一下。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

科長，不好意思，請教一下，它有便民模組跟公務模組吧？對不對？

地政局測量科林局長旺慶：

對。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

所以顯然這個業務局長也不會常用，比較不熟悉，有空我們自己開發的東西也要自己局內多溝通、多認識，那麼我請教一下便民模組，因為以我們的狀況也只能申請便民模組，可是便民模組你這邊講的洋洋灑灑，套列了那麼多的資料，本府有很多種資料，那我先問一個，你整個系統資料有在更新嗎？最後一次更新是什麼時候？

地政局測量科林局長旺慶：

跟議座報告，因為我們資料庫裡面有很多的資料，比如說地籍圖、影像圖，有一些

資料是一次性的，它不會更新。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

對。

地政局測量科林局長旺慶：

有一些是會更新的，比如說地籍圖。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

所以換句話說，不用在預算裡特別編列？不用編列一些維護的費用？

地政局測量科林局長旺慶：

就這一個臺南市的多目標系統，目前是沒有。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

所以你的資訊服務費，這個項目 153 萬，是沒有包含到這個費用？不需要嘛！

地政局測量科林局長旺慶：

沒有。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

沒有，所以不更新是 OK 的。那我再請教一下，如果你的資料真的那麼豐富的話，那便民模組裡面事實上只能查到地籍圖跟 99 年的航照圖，航照圖的部分是因為後來都沒有再照嗎？還是怎樣？

地政局測量科林局長旺慶：

對，因為 99 年那一次是專案去航拍的。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

OK。

地政局測量科林局長旺慶：

花了一大筆錢。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

所以如果以議會的部分來講，我不是說我自己，如果議員同事們對於這個，除了地籍圖跟航照圖之外的其他的都籍圖、正相影像圖等等有研究需求的時候，我們可以申請公務模組嗎？

地政局測量科林局長旺慶：

可以透過程序進來申請。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

你的程序是指什麼？就是紙本吧？

地政局測量科林局長旺慶：

有一個申請單。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

就照那個申請單就可以了？

地政局測量科林局長旺慶：

對。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

OK，好，謝謝你，那我們會後再申請，謝謝。我這邊要請教都發局局長，其實這才是我今天來的目的，你能送上門來，真是太開心了！我今天的質詢，明白講大概要針對三個東西來處理，第一個社會住宅、第二個包租代管、第三個住宅房租優惠的部分，OK，首先我們先看第一個包租代管，包租代管這個東西，其實我一直覺得它是現行社會住宅政策裡面包含國民住宅、社會住宅、青年宅、什麼公益宅等等，最合適臺南使用的，我一直覺得它是最合適臺南使用的，因為針對臺南市的空屋率，空屋率既然那麼高又遍布在各個區域都有，所以應該要來做，可是過去以來，其實我們執行的狀況並不是那麼理想，不管是代租或代管部分，我們600、600的額度，應該是有1,200戶，可是過去在委託方的經營之下，你說最新是322，是不是？

都市發展局莊局長德樑：

322戶。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

對，322戶，這是可租的嗎？還是說已經媒合的？

都市發展局莊局長德樑：

已經媒合的。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

已經媒合的，所以我們現在可租的有多少？可供媒合的，還沒有完成媒合，但是可供媒合的有多少？

都市發展局莊局長德樑：

第一期的部分，原則上時間已經截止了，現在我們已經找到第二期的。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

我知道，所以322是怎麼統計出來的？是按照第一期的數字出來的嗎？

都市發展局莊局長德樑：

對。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

對不對！現在第二期會有怎麼不一樣的經營做法？

都市發展局莊局長德樑：

是，跟Ingay Tali 穎艾達利議員報告，我們大概有幾個做法，我們在上個議期有稍微探討過，第一個可能是專業的媒合公司要增加，這一次我們重新招標的結果有兩家來，這兩家都是之前稍微有一些經驗的公司，而不是新興成立的公司，第二個部分有關行銷的部分，這一次會透過全國的網站、591租屋網的部分，來進行相關物件的網上登錄還有行銷的工作，所以廣度的部分應該可以稍微再增加媒合的機會。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

所以你這一次這兩家，是已經確定這兩家了？這兩家有分區嗎？就是說溪北、溪南，或是那些區？還是都在同一個地區來做競爭？

都市發展局莊局長德樑：

我們倒是沒有分區。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

沒有分區？

都市發展局莊局長德樑：

但是我們有給他們目標數。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

有給他們目標數？

都市發展局莊局長德樑：

對。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

目標數是怎麼去設定？

都市發展局莊局長德樑：

今年度原則上也是 600、600，現在有兩家的部分，我們大概是給他們 450、450。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

這兩家有包含我們之前合作的那一家嗎？

都市發展局莊局長德樑：

也有包括。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

也有嘛，不是不好，我覺得如果是學長帶學弟，希望能夠拓展、業務經驗能夠互相傳承，可是我覺得真的很重要的就是，為什麼這個業務明明那麼好？我相信之前我們跟都發局局長這邊聊過太多、太多次了，我也真的是盡可能的、在我能夠的範圍內，儘量去推這個東西，那他到底為什麼沒辦法真正達到那個目標？我想第一個問題能夠解決，可能就只有單一家，單一沒有競爭或者是沒有自我勉勵期許的目標值，所以比較不好做，可是第二個部分我覺得蠻重要的，就是代租、代管跟一般外面租售的最大差別在於說，如果透過包租代管公司來經營這些願意提供房子出租的房東，首先我們在宣傳上會講每年會有房險補助 3,500 元嘛。

都市發展局莊局長德樑：

對。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

第二是房屋修繕費用 10,000 元。

都市發展局莊局長德樑：

對。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

其實我覺得這兩個都還算是小事，最主要的是房屋稅跟地價稅的減免，可是房屋稅跟地價稅到底減免多少？你現在的規定到底能減免多少？

都市發展局莊局長德樑：

這部分請科長稍微說一下，稅率減少的部分。

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

房屋稅、地價稅現在是照住宅的部分有千分之 1.5。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

千分之1.5？

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

對，是。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

就這麼少？

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

對。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

所以沒有辦法試試看、怎麼樣沿用臺南市社會興辦及公益出租辦法19條的一項或二項來處理？

都市發展局都市更新科楊科長佳明：

目前減免都是中央統一訂定。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

對，這就是我要講的，這個政策在其他的縣市，他們因為實際房地的狀況需求，所以推的比較多是所謂的興辦社會住宅、實體住宅的部分，我們臺南這邊主力被放在所謂包租代管這一個部分，我覺得真的要跟中央多爭取一下，就是說讓我們這一塊、讓房東願意把房子提供出來的誘因、讓利，是不是要更大一點？說真的，如果今天就算以1,200戶來算的話，1,200戶的房屋稅或地價稅的減少、減收，其實不會對臺南市的租稅財政造成什麼樣的影響，就1,200戶而已，對不對？以那個坪數，不可能是兩百坪的豪宅也要租出去吧？不大可能吧？一般大概是三十坪、四十坪，如果是立體型的，它的建坪也是很小的，我的意思是你們在提供誘因這部分，真的，我們可以再放開一點，臺南市有自己的自治條例，是不是能夠把它容納到自治條例的19條一款到四款，房屋、地價稅全免，或者是到五、六款或第二項的部分，你很清楚知道，百分之二十、百分之八十減免的部分，這個真的可以研議一下，我真的覺得，你們要推這個政策一定要有推拉，你要增加房東願意把房子提供出來的誘因，對不對？這個東西是不是能跟財稅那邊討論看看？因為這是臺南市自己的自治條例，我們把它容納進來其實就可以了，你覺得呢？

都市發展局莊局長德樑：

謝謝Ingay Tali 穎艾達利議員的提議，這部分我們在會後可能會來研究一下。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

好，麻煩你，謝謝。

主席：（盧議員崑福）

好，接下來由趙昆原議員發言。

趙議員昆原：

謝謝主席，這邊我要請教地政局，我們新營客運轉運站這一次的土地重劃，目前的進度為何？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，新營客運轉運站的市地重劃現在已經都全部完工，明年要進行土地標售的作業。