

沈議員家鳳：

公所已經送計畫了

都市發展局莊局長德樑：

送計畫、跟工務局 Check 沒問題的話，這個案大概就是照內容，來進行後續的處理。

沈議員家鳳：

程序大概要多久，才可以來執行施工？

都市發展局莊局長德樑：

因為，這個案柳營的部分，還要送中央。

沈議員家鳳：

還要送中央，OK。還有就是說，目前新營有預定社會住宅嘛，不知道什麼時候，可以開始來執行？進度？

都市發展局莊局長德樑：

是，社會住宅的部分，新營區大概不會缺席，還是有一個地點會來興建。

沈議員家鳳：

對，有預定地了嘛。

都市發展局莊局長德樑：

對，這個點因為現在是市場用地。

沈議員家鳳：

是，所以還要變更？

都市發展局莊局長德樑：

所以都市計畫可能要先走，稍微做一個變更程序之後……

沈議員家鳳：

是，所以大概要多久？

都市發展局莊局長德樑：

這個都市計畫變更的部分，我們可能最近就會辦理公開展覽。

沈議員家鳳：

會辦理公開展覽，好。之前有建議公共設施，我們既然要做社會住宅，希望未來裡面會包含一些公托或老人相關的福利政策，不知道未來這些，能不能規劃在裡面？

都市發展局莊局長德樑：

這個點，我們可能會委託中央政府代建。所以，後續在興建的部分，可能會找相關的社福單位，大家來溝通看看，看這個點，有沒有需要像托老、托幼相關的機構，也在這個位置來同步興建。

沈議員家鳳：

一起共同來促成嘛，希望未來有一個新的社會住宅，也可以兼顧到上有老、下有小的問題，這個部分請都發局未來在設置社會住宅的時候，可以一併考量。接下來，請地政局，謝謝都發局長。地政局長，長勝營區已經陸續拆除完畢了，對不對？

地政局陳局長淑美：

二期的工程，正在拆除。

沈議員家鳳：

二期的工程，正在拆除。我們7月份，也要標售土地，現在的進度是怎樣？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，長勝營區的土地要標售之前，我們還要先請估價師評完地，然後送進我們的市地重劃委員會，評議過後，接下來我們大概會做一些標售公告，7月份再來做標售。

沈議員家鳳：

像我們之前有說針對自有跟私人住宅土地，規劃或未來可能建設方面會有一些相關的政策，我們都已經陸續規劃完畢了嗎？

地政局陳局長淑美：

議員講的是，區內的部分？

沈議員家鳳：

對，區內的部分。

地政局陳局長淑美：

區內的住宅規劃，最主要它還是要按照當地都市計畫圖管的規定，包含它的容積率、建蔽率，還有一些都市設計方面的規定來做。

沈議員家鳳：

設計也要規定嘛。

地政局陳局長淑美：

是、是。我們本府有都市設計的審議。

沈議員家鳳：

像如果未來可能地主想要興建，他們會有一些什麼相關規範可以參酌嗎？

地政局陳局長淑美：

這個可以跟都發局查詢，它的圖管和都市設計的規定。在申請建照之前，做建築規劃的時候，就要把它融入進去。

沈議員家鳳：

了解，好，謝謝。還有就是說，我想要了解地政局農水路更新的問題。每一年的更新速度，沒有辦法如預期那麼快。就想要說，我們大概怎麼樣去優先列入改善的程序？像我們呈報的時候，那麼多條農水路，怎麼樣去處理？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，這個最主要就是說，因為地方反應的需求，實在是非常的多。

沈議員家鳳：

真的、真的。

地政局陳局長淑美：

每年的預算，就算中央多給我們補助，或是市長很重視，每年都一直在增加預算的情況下，可能還是有一些會在年度裡面，沒有辦法辦理的，甚至用年底的標餘款也沒有辦法。這個，可能就要延後，就是說到次年的時候，優先來辦理。

沈議員家鳳：

是。不知道手上已經累積多少，已經報上來，但還沒有辦法去落實的？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，還有好幾億的金額。

沈議員家鳳：

好幾億！

地政局陳局長淑美：

是。所以這個部分，會重視地方的需求，請地方來排一下優先序。因為今年這一條很優先，可是明年搞不好另外一條它更……

主席：（陳議員怡珍）

好，謝謝。請呂維胤議員發言。

呂議員維胤：

好，謝謝主席。莊局長。

都市發展局莊局長德樑：

呂議員好。

呂議員維胤：

莊局長，我想，剛才蔡旺詮議員有特別提到，其實臺南市地價漲幅的情形高居全國之冠，它影響所及不只是年輕人，甚至是一般的中產階級、受薪階級都大受影響。我之前市政總質詢的時候，也有特別拿出房價漲幅指數其實高漲超過 2 倍以上。當然，站在市府的立場，你們會特別強調是因為南科區的帶動，可是其實除了南科區以外，其他地方並不一定受惠於台積電的，地價一樣是在高漲啊。所以我想，南科區不是唯一造成地價高漲的因素。所以，在這邊如何去解決地價的問題，我想最主要還是要社會住宅的部分。所以，我從上一屆開始到現在，一直跟你強調社會住宅的重要性，但是我也很謝謝你，在社會住宅的部分，其實陸陸續續都有在推動。我今天還是得詢問你，我們社會住宅，目前除了既定的進度以外，在市區有沒有新增的社會住宅？不管是您的、還是中央政府的，有沒有？

都市發展局莊局長德樑：

有。大概原則上我們這次社會住宅，地方跟中央大家一起來合作。所以，市政府推動的部分，原則上都是用都更回饋社會住宅，用國防部的土地來興建社會住宅的部分，這部分大概由市政府全權來處理。這部分，我們現在招商出去，大概已經有 500 多件。後續大概還有 5、6 個案，也是類似國防部的土地，我們全部盤點起來，如果全部招商成功的話，大概會有 1,000 多戶左右。

呂議員維胤：

所以，未來還有 5、6 件，加起來會有 1,000 多戶。

都市發展局莊局長德樑：

對。

呂議員維胤：

現在準備正在興建的，大概是 500 多戶？準備中、執行中的？

都市發展局莊局長德樑：

對，就是說我們用國防部土地來都更招商的部分，原則上已經招商成功的，大概有 500 多間。

呂議員維胤：

500 多戶是國防部的土地，未來還有 1,000 多戶。除了國防部這樣加起來 1,500 多戶的土地以外，其他的部分呢？加起來總共幾戶？

都市發展局莊局長德樑：

是，其他的部分大概由政府來興建。所以，我們後天大概就是小東路的部分，由政府自建的部分大概有 379 戶，後天大概就會開始動土。另外，我們也協商中央部分，來興建社會住宅，目前中央大概已經選定像東區、南區、後續的新市區，目前大概都有找到適當的位置。

呂議員維胤：

好，這個再特別拜託局長要努力。我想，我跟劉米山議員……

主席：（陳議員怡珍）

好，請劉米山議員發言。

劉議員米山：

謝謝主席。首先，我先請教都發局。局長，我們土地的開發設計，基本上還是以 5 年通盤檢討一次，是不是？

都市發展局莊局長德樑：

是。

劉議員米山：

所謂的通盤檢討，它是以人口數去計算嗎？

都市發展局莊局長德樑：

人口數，當然是一個先決條件。要看這 5 年內人口，有沒有稍微做一些調整，是往上、往下、還是長期趨勢大概會怎麼樣。人口的預測，在都市計畫裡面，也是一個很重要的因素。

劉議員米山：

是，就是因為這樣子，所以我才要請教你。像一些大都會區，譬如說六都裡，他們是以人口數來升格的，但我們不是，我們是用古都之名來升格的，所以我們的人口數，是沒有達到 200 萬人口的。可是，用這樣的形式，就像剛剛呂維胤議員所談的，在善化區或是南科區這些地區，周邊它的地價成長，包括其他的地方，因為我們升格了，所以也帶動了成長。但是，所謂的成長，並不代表地方真正的有發展。因為，我們不能只光看南科區有成長，就代表其他區域有發展，也不是這樣子吧。所以，在通盤檢討之後，我們是依照百分比去分配，哪個地方應該做工業區、哪個地方是農業區、哪個地方是什麼區，我們是用這樣來分配的。可是，像這樣的分配方式，當然這個不能怪你，這是有一個法規存在，可是這樣的話，對偏鄉反而更不利啊！因為比較偏遠的，譬如說溪北這個地區，人口數不夠，不夠的情況下很多地方的編定，就變成會受到排擠、那個地方要發展反而更困難。譬如說，早期之前所編定的大新區裡，有一些工業區、有一些學校用地，這些根本就不可能執行，像這種情況會解編嗎？有可能解編嗎？

都市發展局莊局長德樑：

如果像公園用地、學校用地，主管機關認為已經沒有使用需求，原則上就要進行解編。

劉議員米山：

是，那我再請教你，據我所知的，印象中白河水庫入口地方的兩側，是旅甲用地，可是旅甲用地，現在要開發就很困難了。那個地方，雖然它是旅甲用地，可是往上的周邊，也都是受到水土保持局影響，所以變成限建。在限建的情況下，地方發展已經開發的，沒有辦法再擴大、設備沒有辦法再更好；底下，現在沒開發的，又沒辦法開發，所以關鍵還是本席這幾年所講的，白河水庫到底有沒有可能，來把這個水土保持法把它解編掉？然後，都發局這邊可以規劃成休閒的農業區也好、還是休閒的遊樂區，怎麼樣做一個開發、適度的開發，對這整個區域發展會比較好。

都市發展局莊局長德樑：

對，謝謝劉議員，實際上有些土地開發，受到很多法令的限制。原則上像關子嶺的部分，這次在都市計畫通盤檢討，有些東西大概就把它放寬了，像旅館也可以做一些類似商店那種觀光遊憩相關的配合設施，原則上我們大概也放寬。但是，另外有卡到，就是水保！水土保持的相關法令規定，它有雙重的限制，所以都市計畫雖然放寬了，但是又碰到水保法相關的規範，所以它大概還是沒辦法順利去進行發展。不過，我們知道水利局的水保法在中央法裡面，好像在去年度大概稍微有放寬一點點，像有些東西如果在某個百分比內，它的使用行為，不違背水保的基本精神的話，原則上好像稍微已經有酌量的放寬。那我們是不是針對，可以酌量放寬的部分，趕快來進行相關的開發建設。

劉議員米山：

是，可是我看你這樣講的話，這個真的是很困難、困難重重。不過，我是希望說，我們還是可以來突破，畢竟白河水庫淤積的太嚴重了，實在真的是不能用了。如果，今天它後續還有功能……

主席：（陳議員怡珍）

好，請 Ingay Tali 穎艾達利議員發言。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

謝謝主席。莊局長，不好意思。剛剛我們提到包租代管政策的宣傳部分，所以要麻煩一下你公部門可以運用的資源，包含區公所、包含社會局它的各社區福利服務中心，在面對市民朋友的時候，其實這是很好利用的管道，甚至是包含公私機關的電子看板這個部分。除了這種對外宣傳之外，對於業者、對於房客的宣傳其實也要做周到，什麼意思呢？房客，他可能不見得會注意看到契約的細節，我老實講。我們一般簽約，都會有這種狀況，更何況是我們今天要包租代管的對象，本來可能裡面就包含很大的65歲以上、經濟困頓等等的，他們可能更容易忽略掉，雖然這個契約其實是公版的，什麼意思呢？就譬如說，租期只有一年。可是，很多狀況，他可能因為忙於工作或怎麼樣，疏忽掉了！以致於說，通知期限到了、要他搬遷的時候，對他來講是措手不及，所以這一塊可能要督促業者，要多做一點這件事情。

第二個部分就是說，我們這個政策，推廣上看起來，其實還是有很大的進展空間。但我知道說，現在除了縣市版之外，當然還有公會版的部分，怎麼樣透過公私協力，去把原始的包租代管政策推展出來，我覺得這個很重要。這個不是中央政策，老實講，這個你地方要做。地方，除了臺南現在既有的大晟跟兆基之外，其實有很多公會版的業者。我覺得如果你們可以的話，找大家來一起溝通看看，哪些地方可以加強？就比方說，我們現在有、像您剛剛講的，已經媒合的這700多戶，將近800戶裡面，其實只有在19區

而已！我們 37 個區，只有 19 個區而已。難道海線這邊沒有需求、難道山線這邊沒有需求、難道溪北沒有需求嗎？其實都有需求！如果說，你目前公版的部分，可以做的範圍有限的話，那我們就更有效去利用所謂公會版的，看看在溪北是不是也可以拓點，我覺得這個東西，局長這邊是不是該努力看看？

都市發展局莊局長德標：

應該是可以做相關的協調工作，因為樣本數都在我們臺南市。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

可以試試看啦。對、對，所以可以試試看。再來，第二個部分就是說，有些策略、政策的本身，是不是有放寬或是調整的必要？比方說什麼？比方說，像業者這個地方，如果要做所謂代管的這個部分，他的簽約期，你們這邊定收的時間是 19 日，那換句話說他在 20 到 30 日這邊，基本上就不能做簽約，這個對業者來講，其實也是一個困擾。所以，有些東西是行政程序的，你今天行政程序做的便利、你讓業者也便利之後，房東也好、房客也好，也都更便利的，能夠參與到這個計畫，這樣這個計畫目標，才可以實現嘛，是不是？所以，我們這邊相應的經辦，稍微再去了解一下，跟業者這邊期待落差、跟房東或是房客這邊的落差，我們把它調整。

主席：（陳議員怡珍）

好，謝謝，請蔡旺詮議員發言。

蔡議員旺詮：

好，謝謝主席。來，播放第一張照片。我馬上換算，每平方公尺多少錢，換算成每坪多少錢的。來，看一下表格，最右側這一行是 108 年跟 109 年，我們從中華東路來看，我講的都是市政府標售的底價。右邊這個，是一般的平均價 24 萬多，可是我們標的底價卻有來到 40 幾萬，就是標售之後的來到 40 幾萬、80 幾萬都有，新鑽的也有 70 幾萬，右邊的表格附近，平均價才 10 幾萬。右邊的中間，是每坪的得價，有時候價差差了 3、4 倍。好，下一頁。這一頁是我們官方版的，好，再下一頁。我把它統計一下，以中華東路、東區來論，現在 110 年，108 年的對比價，我講的都是市政府標出的土地，我們訂的底價跟當時的時價，價差到 4 倍之多，這個跑不掉啦！所以，剛剛局長你這樣的回應，我是很不滿意的。好，下一頁。這是現值的情況，平實營區包括最後和宜建設標到 58 萬、有的標到 60 幾萬，最後還有的標到 98 萬。甚至，我剛剛講的寶佳集團，現在在那邊也推出，某大樓超豪宅，現在大樓一坪可以賣到 40 幾萬，還是預售，很誇張！年輕人買不起、中小階級也買不起，下一頁。這是運河星鑽，再下一頁。這也是價差超過 7 倍，這個更誇張。我都是直接用換算的，再下一頁，因為時間有限，我快速把它講完。南科實小這邊，我把它統計出來，A、B、C 區的平均價、F、G 區、L、M 區，都很誇張啦，都是 20 到 30 萬，再下一頁。好，再下一頁，這是南區的萬年重劃區，現在到快 20 萬了。永康鹽行國中附近 50 萬，好，再下一頁。反正，我去查的這些裡面，都有市政府的公有地在標售或是區段徵收。我們帶頭跟國產署一樣，我們都跟國產署一樣，下一頁、再下一頁，因為時間有限。我不希望這種情形在臺南發生，為什麼我們定的價錢，不能比市價便宜？為什麼我們要帶頭炒作？

主席：（陳議員怡珍）

好，給局長聲音，簡短回答。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，剛剛舉的南科 F、G 區，現在才剛開始開工，所以我們沒有任何的標售。鹽行國中，現在才在做土地的登記，所以也沒有任何的標售。所以議員剛剛講的行情，不是我們的行情，可能是當地自己成交的行情，這個我要先說明。我跟議員報告說，那個地方還沒有，對。

主席：（陳議員怡珍）

好，謝謝局長，謝謝蔡議員，請陳碧玉議員發言。

陳議員碧玉：

謝謝主席，我請都發局，莊局長。

都市發展局莊局長德樑：

陳議員好。

陳議員碧玉：

局長，在 84 頁有一個新市區的新北段，是不是有意要興建青年住宅？

都市發展局莊局長德樑：

那是在原來新和社區徵區裡面，有一塊行政區。

陳議員碧玉：

有一塊行政區，就是三里活動中心的旁邊，是不是？就在那個地方？

都市發展局莊局長德樑：

對、對。

陳議員碧玉：

那我請問局長，那個地方我們預計年住宅的話，大概可以興建幾戶？我想知道，我們大概預估的……

都市發展局莊局長德樑：

大概有 500 多戶，這個中央會來蓋。

陳議員碧玉：

500 多戶，中央會來蓋？這個是屬於中央會來蓋的部分，大概預計是 500 多戶，所以以後那個地方，會增加 500 多戶的青年住宅，就對了？

都市發展局莊局長德樑：

對，是。

陳議員碧玉：

我再請問一下局長，在這本報告書 65 頁的地方，有一個變更新市都市計畫圖重置專案通盤檢討案，局長，這個你可以幫我說明一下嗎？

都市發展局莊局長德樑：

這個實際上就是，原有的都市計畫原則上都會有一個基本圖、地形的部分。地形的部分，大概非常的老舊了，所以它只是把原來測量的成果，重新再做一個掌繪，然後對照現有的都市計畫分區，做個比對看看。原本是書圖，現在要把它更新，這個案的用意在這裡。

陳議員碧玉：

那跟原來的都市計畫，會有什麼不一樣的地方嗎？

都市發展局莊局長德樑：

完全一樣，計畫內容是一樣的東西！只是把圖資，修改成比較接近現況的地形圖。

陳議員碧玉：

就是把圖資，修改成比較接近現況？

都市發展局莊局長德樑：

對。

陳議員碧玉：

好，那我再問一下。局長，就是我們公共設施土地解編的部分，如果我們是在第一批解編的話，現在如果說它都沒有問題、已經送到中央去的，這一些的話，大概在沒有什麼特殊情況之下，它是什麼時候地主可以拿到土地？地主想要知道。

都市發展局莊局長德樑：

如果說，它規定是用跨區重劃的話，有一些送中央的部分，我們來爭取看看，看今年度中央能不能審畢，然後後續大概就是來進行相關的市地重劃作業。

陳議員碧玉：

我請問一下局長，就是跨區重劃，他如果不願意，他要用自願捐地或是繳納代金的部分，會比較快嗎？

都市發展局莊局長德樑：

因為我們透過這次的跨區市地重劃，原則上也想要取得一些公設地，不是說全部都變建地。

陳議員碧玉：

所以我們主要就是以跨區重劃為主，取得公共設施的土地回來？

都市發展局莊局長德樑：

對、對。

陳議員碧玉：

了解、了解。

都市發展局莊局長德樑：

對、對。

陳議員碧玉：

那這樣子的話，你說，如果沒有什麼意外的話、沒有什麼特殊情況的話，大概就是今年？

都市發展局莊局長德樑：

我們都市計畫，先讓它可以先發布實施。明年度開始，大概就進行相關的市地重劃作業。

陳議員碧玉：

好，謝謝局長，謝謝。

主席：(陳議員怡珍)

請劉米山議員發言。

劉議員米山：

好。對不起，我還是再請教我們都發局長，剛剛我們談了一半，就是說一個都市開發，是以人口比例來做計算，這是很重要的因素，是不是？

都市發展局莊局長德樑：

對。

劉議員米山：

所以，譬如說像在溪北地區，人口數都越來越少。像這樣的話，最不利的地方，就是在譬如說像分配建地、農地或者工業用地，學校不講了，因為學校已經沒有什麼小孩子了，很少了。可是，像這樣的建地，有需求的時候還是會用，可是慢慢的就會越來越少，譬如說像剛剛的南科區，它的需求是更大的，那是不是就把原本這一些比較偏鄉地區的建地比例，會分配到類似南科區去？是不是這樣子？

都市發展局莊局長德樑：

跟劉議員報告，原則上我們不會這樣處理。每個都市計畫區，原則上是獨立的。不會說南科區這邊有需求，就把其他都市計畫區的發展量移到這邊來。但是，剛才報告的部分，人口數大概原則上是一個考慮因素，人口數去看計畫區裡面，大概人口的成長狀況。但是，原來的都計區裡面，劃設的有些住宅區、商業區，可能從規劃下來30、40年了，搞不好也沒去進行開發，所以原來已經劃定的住宅區、商業區部分，還是可以繼續去申請相關的開發動作。只是說我們現在強調的，這個地方如果要額外再新增建地的話，可能稍微要考慮到很多因素，包括這次公設地解編的部分，像有些學校解編，大概也會釋出一些新的建地出來，透過重劃方式也可以有一些新的建地。所以，雖然這個區在通盤檢討裡，沒有增加額外的建地，原來已經劃設、還沒有發展的建地，也可以繼續發展。如果這次公設地解編，要新增出來的，像學校用地變為建地的時候，這個建地大概同步會跑出來，可以作為後續這個計畫區裡的發展用地。

劉議員米山：

好，感謝你的回答，這是我們一般民眾所憂心的。甚至也擔心我們地方的發展，因為受到通盤檢討沒有做調整，變成偏鄉發展就很困難。發展的，一直發展；可是，偏鄉地區，就越來越沒落。其實，現在有蠻多退休人員或是在外地的人想返鄉，他想回家、有一個家，所以會找建地要住，可是如果我們沒有編列一些、預備的話，會變成到時候建地實在也是不足。在這種情況下，他變成就往集中區，就像剛剛說的很貴，很貴但他還是要買，他不買也不行，當然在經濟狀況的帶動下，有一點調整，這個我也可以理解。可是，我們想要安穩的住，還必須有地方可以蓋，這是一定要的。關子嶺地區，我們還是要持續努力來讓它解編，雖然水土保持法套住了，可是那個法，沒有說永遠的，只要我們有心的話，希望各局處包括經發局、我也會督促，因為如果說今天這個水庫還可以用，我沒有話講啦，可是就是不能用了，全國的水庫裡面就是白河水庫不能用。儲水力是零的情況下，就不能讓它再延續下去，這個我們共同來努力。我請教地政局，現在嘉南農田水利處，跟我們配合好不好？

地政局陳局長淑美：

水利署，是，報告議員，老實說沒有很好。

劉議員米山：

沒有很好，我要的就是這個答案，因為還是很官僚。當然，我知道這個答案，還有

包括農業局這邊的配合，我聽起來也不是很好。這不是說副處長他可以去解決的，當然我得到這個答案之後，我也會想辦法，既然我們沒有那個能力、沒有辦法跟它溝通的話，那我們只有用高壓的方式。我們有很多方式，可以去壓制它，來跟我們配合，畢竟大家都同為是官方的一個部門，應該是要互助合作，所以如果說在這方面，有什麼問題的話，地政局長你們可以跟我講。

主席：(陳議員怡珍)

好，上午的議程，在呂維胤議員發言完後就結束。現在請呂維胤議員發言。

呂議員維胤：

謝謝主席。來，莊局長。莊局長，我想總的來說，是不是可以跟我們說，未來的 5 年之內，大概總共有多少戶的社會住宅？初估？

都市發展局莊局長德樑：

目前盤點起來，大概已經超過 2,000 多戶了。

呂議員維胤：

2,000 多戶。希望你這個社會住宅的部分，能儘速、合宜的趕快去進行，這樣才可以解決房價的問題。不是部分的地方房價高，整個城市的房價，都要比照那個地方高，因為我覺得，如果單純以南科區來做理由，這個理由，不足以支撐整個臺南市的房價一直在高漲。回過頭來說，今天另外還想跟你討論的是，在整個臺南市裡面，因應全球美中貿易大戰，其實現在臺南市市區的工業地，常常一地難求，或者是說超高的價錢，才會販賣，你知道這個情況嗎？

都市發展局莊局長德樑：

對，現在市面上原則上看到的大概都是住宅區，但是工業用地的部分，事實上也有它的需求性，臺南最近幾年的發跡，實際上是產業用地先來帶動，產業帶動之後、就業人口數增加，周邊的一些生活區的部分，連帶大概就有影響性。所以，臺南市政府在相關的規劃上，原則上產業用地，還是要保持有一些空間，讓一些新辦工業人，大概有一些土地可以使用。

呂議員維胤：

沒有錯啊，現在所謂的產業用地、工業用地，不管是甲種、乙種、丁種，其實現在都變成一種稀有的戰略資源。所以，這個部分真的要透過都市計畫的發展跟地政的相互配合，才有辦法讓城市很均衡的前進。今天很高興，在一個上午可以講完三輪，可以完整的論述土地的一個政策。像我最早、第一輪講到的，我希望未來能是公辦，不要私辦重劃，因為私辦重劃，它產生了一些問題，就是說它集中在某些重劃公司的地主裡面，透過分階段的開發過程，可以讓土地一直漲價、一直漲價、一直漲價。但是，在開發土地的過程，不一定有善盡到那些公有建設、公共設施，維持、保護生活品質的部分。

到了青年住宅、社會住宅，像蔡旺詮議員關心的房價問題，像劉米山議員重視的社會住宅問題，其實某個程度上，我們發現臺南市的土地使用，其實是不均衡的！有可能過度的被炒作、有可能過度的保守、沒有被限制。比方說，像農業用地，你們在重劃的過程中、在都更的過程中，你們保留了大量，不一定合乎時宜的農業用地，你們認為它不能開發成住宅區、不能開發成工業區、不能開發成商業用地，但是，你們卻允許他們拿去種電！在都市的核心區裡面，你們卻允許他們拿去種電。這個，讓我們臺南市整個