

好，謝謝主席，都發局長，有關臺南市都市計畫通盤檢討，請問，目前我們臺南市，有幾個市轄的都市計畫區？

都市發展局莊局長德樑：

我們有 41 個。

吳議員禹宸：

有 41 個嘛。那有多少個，超過 5 年以上，沒有做全盤的通盤檢討？

都市發展局莊局長德樑：

原則上，我可以按照這個原則，大概五年內來辦理通盤檢討。但是，中間可能會穿插一些，專案性的通盤檢討，包括現在我們在辦的公設保留地，也是算一個通盤檢討，有時候，是土地使用管制要點的通盤檢討，這個也算。所以，我們會斟酌那個計劃區的需要，然後籌編預算、逐期辦理。

吳議員禹宸：

那希望我們都發局，以合理還有即時的通盤檢討，來促進臺南市的都市發展和改善土地資源的合理運用。有關於都市更新，局長，能請你說明一下，我們仁德區二空新村，土地都更開發案的進度嗎？

都市發展局莊局長德樑：

是，謝謝吳議座。仁德二空新村的部分，有分兩期，A 區跟 B 區來招商，目前大概也都已經招商成功。A 區的部分，我們要求它，公共設施、道路、綠地的部分，要開闢完成，工程大概也完成了。所以，我們最近會來舉辦一個，社會住宅的動土儀式。

吳議員禹宸：

好，那我們也謝謝局長，在這一案的努力，這個都更案，不僅會帶來綠地、公園，還有二空眷村文化紀念館，及至少 150 戶的公營社會住宅。局長，請問一下，二空新村都更案 B 區，社會宅的部分，什麼時候會動工？

都市發展局莊局長德樑：

他們現在已經找到廠商，他們目前大概要來寫都更的相關計劃書，還有請建築師設計它們二期的建築物部分。所以，他們一般作業期間，預估大概是一年左右。所以，可能應該會在明年底左右，我們是期盼它動工。

吳議員禹宸：

那因為二空新村，都更案 B 區，這個社會宅的建設工作場域，旁邊就是一般民宅，還有二空的一個國宅大樓，甚至是仁和國小，附近有很多居民都非常擔心，一旦開始建設，我們的大車出入，是不是會造成交通安全的問題？重型機具還有噪音，是不是會影響仁和國小及我們的附設幼兒園，186 名師生的教學及受教權等等，很多的問題。此外，我們東區這邊，生產路鄰近我們二空、相鄰的地方，台糖也有招商很多的土地，造成非常多的一個大型建案，在這個計畫之中，如果跟我們的二空都更案同時動工，勢必會造成周邊居民交通的惡夢。我在這邊要求，我們都發局還有市府相關的單位，必須要嚴格督促，所有的周邊廠商還有建商，必須儘早跟地方取得一個共識、

還有溝通，不要到時候，只有貼一張工程的說明文件，就要我們周邊居民跟師生，理解跟包容我們臺南市工程執行，所帶來的不方便。該有的溝通或是說明會，一定要確實的執行，來減低對周邊環境的影響，好嗎，局長？

都市發展局莊局長德樑：

這個應該要做的，有些工程案要進行，一定要跟當地的居民，取得一些說明。

吳議員禹宸：

不要只是跟一些特定的、像跟里長講一講，就要所有的里民包容。這樣，我覺得是不行的。你該做的一些說明會、公聽會，該說的、該開的就要開。

都市發展局莊局長德樑：

這個應該的。

吳議員禹宸：

好，謝謝。

主席：（陳議員怡珍）

請李偉智議員，發言。

李議員偉智：

好，謝謝主席。莊局長，局長，新化三通，講了很久，後來我發現計畫書裡面，還是有幾個執行計畫是零，因為我們的一個計劃已經在進行，所以我不得不、我很心急的期待說，現在看起來好像都是新化的廣停用地，那目前來講，好像也沒有幾個有開闢停車場，這時間已經很久了。我也期待說，你現在在做三次通盤檢討公開展覽的時候，希望說，也要去注意到，這幾個公共建設，它目前存、廢的必要性。往下，我必須再講一下，我們廣停三，就是我們新化台 20 線，往永康的一個要道，目前使用的狀況，其實相當的成熟，因為路邊還存在我們之前、70 幾年，就已經徵收的一個廣停三的用地。原徵收土地的計畫書有載明，我們開工的日期，預計是民國 80 年 7 月，也預計在一年後，就是民國 90 年 6 月要完工。這個案子，從 108 年年底，新化區公所就接受這個陳情案，我在議會也提案，這個案子已經很成熟，後來好像整個程序，都已經走完了嘛。

都市發展局莊局長德樑：

這個案，好像是當初還沒有合併以前，公所這邊來辦理徵收的。

李議員偉智：

這個案子，我覺得你應該先坐下，我這個要問一下地政局。局長，這個案子，我提的是廢止徵收案，所以我記得是地政局後來接手，去跟公所、委託顧問公司，去把所有我們廣停三後面，有指定建築線的社區，全部都清查完了。目前看起來，是沒有指定建築線，在廣停三用地上。後來，程序上在公所的回報是，已經完成所有程序。這個廢止徵收案，你知道進度到哪裡嗎？

地政局陳局長淑美：

這個案子，好像原本是要廢止徵收。但是，後來好像是我們府內，有開一個跨局處的會議，這個跨局處會議的決議，好像跟這個廢止徵收的決議方向，是不一樣的。

李議員偉智：

不一樣？那就是要開闢停車場囉？

地政局陳局長淑美：

這個，要問新化區公所，因為他們是需地機關，後續他們要提計畫，我們要報部。

李議員偉智：

區公所給我的計畫，好像是他們已經同意廢止徵收，所以才送上來。所以，這個部分是不是請局長，確認一下會議的紀錄。

地政局陳局長淑美：

新化區公所知道後續。它可能還沒有跟議員報告，我們再跟議員報告。

李議員偉智：

好，私底下再把詳細的資料提供過來。到底要怎麼做？如果真的要停停車場，那是不是新化發展的必要？我想，這部分不要攔著就好，不要攔著！因為，我剛剛就已經跟莊局長提過，我們很多計畫，目前就是有計畫，但都沒有執行。所以，這點來說，可能我們會比較積極的，想要去處理。

地政局陳局長淑美：

內政部也希望說，它到底要不要用？如果要用，就趕快用；如果不用的話，就是廢止。

李議員偉智：

對，不用的話，就趕快廢止徵收。

地政局陳局長淑美：

是，好。

李議員偉智：

局長，你請坐。還是回到莊局長。9月7日、8日這兩天，在新化公所辦了一個公展。其中就有果菜市場，目前還在這裡，因為明年才會遷廠，可以從這個衛星圖看得出來，這個基地，是位於新化很核心的地方，那分區目前是什麼區，局長，知道嘛？

都市發展局莊局長德樑：

我們大概有透過府內各相關局處，大家共同討論，所以這塊基地、以後果菜市場遷完之後，有一部分會變成相關的機關來進駐，一部分會變成公園用地。

李議員偉智：

這個部份，只有府內討論，是嗎？

都市發展局莊局長德樑：

對，我們幾個需要土地的機關。

李議員偉智：

不是，這個我覺得府內到底參與的人，有幾個是住在新化？還是有區公所的代表？這個部分，是不是要多聽一下我們基層的聲音啊？

主席：（陳議員怡珍）

請李偉智議員，繼續發言。

李議員偉智：

局長，這個問題，我立場上很強烈。這個案子，如果你們沒有跟地方開過公聽會，抑或者採用地方的聲音，你們就只是府內幾個相關的局長、或各局的代表，按照目前國內的法律規範，去看說，在法律上有沒有牴觸，譬如說編到商業區或編到住宅區、機關用地等等。有沒有牴觸，只是會一下你們的專業見解，不是我們新化人需要的分區啊，你現在把它做成公園、把它做成機關用地。我不知道這樣的資訊，是你們參考什麼樣的數據而來，我也曾經說過，我們現在新化人口的稠密程度，全臺南市第二名，僅次於永康的六甲頂，新化4萬多人啊，看這個樣子就知道，新化現在密密麻麻。我現在的擴大都市計畫，都還沒有去執行，我們現在沒有足夠的建地，現在新化的年輕人，買的房子比東區還貴，我現在回不來、回來住宅的成本，很高啊！現在，這麼好、這麼大一塊的地，你全部把它劃成公園。我告訴你說，這塊基地的四周圍，一公里內有三個大型學校，一個是新化國小、一個是新化國中、一個叫新化高中，就在它四周圍啊。我不是反對它當公園，但是，我希望你們在劃定分區的時候，能夠好好去思考一下，在這個位置，它怎麼做的發展，對我們的區域，是比較有幫助的。

都市發展局莊局長德樑：

實際上，我們都市計畫法裡有一條，原則上是公地公用，所以以後這裡，雖然做一些用途的變更，原則上也是供公共使用。至於說，新化建地比較少的部分，我們另外在這個後續，還會有一個整開區的計畫，那個部分大概會增加很多的地。

李議員偉智：

是，因為現在新化，還有很多機關是跟民間租地，比方說衛生所，但是我是說你收納那麼多的機關進來之後，希望能夠提供它多功能的，包含比較大型的室內運動、或者是活動中心的場館。你現在看這個圖，四個里都沒有一個活動中心，我們新化有一半的人口，集中在這四個里，所以，我希望的是說，多收集一些資訊，才來做一些相關的規劃。

都市發展局莊局長德樑：

謝謝李議座，這個當初在討論的時候，也有類似這種意見出來，就是說，以後雖然是機關用地，好幾個機關，想要進駐到這個基地裡面，市府這邊的討論結果，原則上這裡以後，不要做平面的使用，要朝稍微立體的部分，好幾個機關、社區裡，需要的活動設施，也一起來做比較綜合性的一個……

李議員偉智：

對啦，立體的啦。譬如說，綜合的辦公大樓或綜合的活動中心。市區，也有很多的辦公處所，是在活動中心樓上或是圖書館兼用的，像善化圖書館就有在兼用。

都市發展局莊局長德樑：

對，因為現在土地，越來越難取得，朝立體方向發展。

李議員偉智：

很難啦，所以我的意思，就是你的分區，在這時候既然要送案了，就一定不要把它寫死，希望保留一點彈性。

都市發展局莊局長德樑：

不會、不會。

李議員偉智：

好不好？所以會後，是不是也來做個詳細的討論跟說明，我希望保留一點未來使用這塊土地的彈性。

都市發展局莊局長德樑：

對，我們分區的內容，大概會比較彈性，那後續真正建設的時候，大家再進行討論，哪些設施應該擺進來。

李議員偉智：

OK，好，局長，你請坐。回到地政局，局長，是這樣子，我們一直在關切南科的一些測量案件，那天你們有幾個專委跟科長，也來說明。

地政局陳局長淑美：

專委、科長跟主任。

李議員偉智：

是，感謝你的積極配合，當然，我們也期待在年底的時候，有初步的改善；到明年，你的團隊跟預算等等，再做一個詳細的調整之後，能夠全面百分之百的上線，好不好？

地政局陳局長淑美：

好，是，感謝議員支持。

李議員偉智：

到底有沒有信心，局長？

地政局陳局長淑美：

可以啦，他們有討論出解決方案。

李議員偉智：

都有跟你報告吧？

地政局陳局長淑美：

有，他們回來有講。

李議員偉智：

好，那你在這邊，做一個承諾，然後我們期待，在年底能夠稍緩、明年的話可以回復正常的效能，好不好？

地政局陳局長淑美：

好，我們希望他們如期的達成。

主席：（陳議員怡珍）

請郭鴻儀議員，發言。

郭議員鴻儀：

謝謝主席，都發局長。

都市發展局莊局長德樑：

郭議座，好。

郭議員鴻儀：

臺南市目前在辦理專案通檢的，總共有多少個都市計畫？現在，目前在辦的？

都市發展局莊局長德樑：

專案通檢的部分，大概 30 幾個。

郭議員鴻儀：

30 幾個嘛，如火如荼、每一件都在辦。41 個都市計畫區裡面，有 30 幾個在辦。當然，我也很樂觀其成，有一些我們沒有辦法徵收的、早期所劃設的，這些公共設施保留地，可以一次把它解決。但是，在解決中，我們有去想到都市防災韌性的部分，我們有做這樣的探討嗎？

都市發展局莊局長德樑：

都市防災在都市裡面，實際上，以後大家都集中在都市地區，住的很密集，所以……

郭議員鴻儀：

當然，局長，我們的都市計劃，有很多是民國 60 幾年，甚至 62 年、63 年就開始實施都市計畫，有很多對都市防災的區塊，都忽視掉了，現在，新的想法跟思維，對都市防災這件事情，都非常重視。原來這些綠地或者是公共設施，本來還具備有都市防災的功能，但是，你現在把這些公共設施保留地減少之後，有很多本來要預設的、或是有一些防災功能的，我們都沒有去做探討嗎？

都市發展局莊局長德樑：

這個部份，實際上，現在我們臺南市各區公所，大概都有訂一個防災的緊急救災計畫。

郭議員鴻儀：

對啊，防災在都市計畫區內、跟都市計畫區外。現在，是針對都市計畫區內，我們改編之後，這些原本的公共設施用地，是不是過去有一些，有可能是防災功能的。但是，我們現在減少之後，對整個都市計劃的防災功能，是不是有降低？

都市發展局莊局長德樑：

這個原則上我們在公設解編的時候……

郭議員鴻儀：

我們主辦科，可不可以起來說明一下，科長？

都發局都市規劃科鄭科長伊峻：

是，跟議座報告……

郭議員鴻儀：

在辦專案通檢的時候，有沒有在我們通檢裡面、在都市計畫書、在區域計畫書裡面，去探討整個都市計劃區的都市防災韌性，有沒有探討？

都發局都市規劃科鄭科長伊峻：

是，這大概分幾個層面，跟議座報告。第一個，就是說這一次公保地，有大部分是來分析，公兒有沒有保留的必要，那會有一個服務圈域的部分，透過服務圈域來開闢公兒。公兒未來，也是都市防災可能蠻重要的集散地方；第二個，在這個分析過程裡，如果有一些淹水潛勢地區，我們盡量把那個地方，一樣是保留，就跟議座建議的部份來處理。整個檢討完，我們會重新依造這樣的一個公設保留狀況，去分析整個都市防災的計畫。

郭議員鴻儀：

那就是，有在做這樣的探討嘛。

都發局都市規劃科鄭科長伊峻：

是，有在探討這部分。

郭議員鴻儀：

局長，你就讓科長講，他們都知道。實質上檢討的時候，有這樣做就好，對不對？很多都市計劃區，因為下水道系統或者是現在極端氣候的應變，其實很多公園，都必須要具備有防災的功能。所以，我在講的就是說，我們要去重視原本都市計畫區裡，有很多公園設施用地，有這種功能，減少之後不但沒有增加防災功能，未來可能是住宅區、商業區。所以，我們都要去做這些思考，好不好？好，另外一個問題，我看我們工作報告裡面，都更案為什麼都可以拖那麼久？連整維案這種案件？整維案，當你在審查的時候，就應該有存在的這些問題，為什麼我們能夠從 105 年的整維案、106 年、107 年到 108 年，都有這種問題、都一直拖？

都市發展局莊局長德樑：

跟郭議座報告，因為都更案，實際上大部分都是集合式的住宅，住戶所有權人都蠻多。

郭議員鴻儀：

這個，可能就是我們可以預見的問題，在審核中、在我們當初提案審核的時候，就要去預見有這樣的狀況，所以，在提案的時候就要預知了、要先想起來放。

都市發展局莊局長德樑：

這個自主更新的案，原則上，中央是有一些補助經費，但是，社區它自己也也要一些負擔的經費。所以，他們要自己負擔多少經費，跟它後續的整維經費……

主席：（陳議員怡珍）

好，請蔡旺詮議員，發言。

蔡議員旺詮：

好，謝謝主席。淑美局長，你們的業務報告 59 頁，針對區段徵收的部分，其實你們也詳述的很清楚。我一直在追蹤的部分，就是說在區段徵收，既然你們已經都採用了，但是，我還是認為公部門，將來在區段徵收的規劃，還是要很謹慎。因為區段徵收，終究是一個強制的手段，千萬不要去濫用。

地政局陳局長淑美：

區段徵收，就是說在都市計畫的時候，它會去擬定開發方式，如果在都市計畫的階段，就指定它是用區段徵收的方式來辦理，那後續我們在執行的時候，就是這樣子。所以，這是一開始的時候，就要設定的一個開發手段。

蔡議員旺詮：

OK，當然，我知道。但是，在區段徵收下去之後，當然就會產生很多強制的手段。但是，我所關心的議題、之前也跟局長反映過，包括我們在標售土地的時候，當然，我看你帳面的數字很漂亮。譬如說，副都心標售總額 25 億多，永康鹽行國中區段徵收、這個還沒有。

地政局陳局長淑美：

永康鹽行國中，還沒有標售，它剛開發完成。

蔡議員旺詮：

對，但是，附近土地已經飆到不行了！運河星鑽也有。就是說，其實很多這是一個市場自然現象，他們會鎖定市政府，有土地標售的部份去環繞。所以，我仍然希望，公部門還是要小心。就是我期許，這不是你一個局可以改變，但至少市府的立場要出來，就是說在訂這個價格的時候……

地政局陳局長淑美：

標售底價的時候。

蔡議員旺詮：

對，至少要表達立場，我們盡量不要超過附近的平均價，以免被人家誤會說，我們會帶動漲價，是這個樣子。

地政局陳局長淑美：

是，議員的關心。我們在區段徵收委員會的時候，都有把這個議題，提出來跟委員討論。

蔡議員旺詮：

對，至少表達立場，對。當然，市政府也不是沒作為，像房地合一稅 2.0、時價登陸 2.0，還有之前我一直關心的，我們的囤房稅過低，你們也在努力了。

地政局陳局長淑美：

財稅局，現在要提出來的，就是囤房稅的方案。

蔡議員旺詮：

對，因為我們臺南市是一個文化古都，有美食、有景點、機能完善、房價很貴！一個「貴」字，可能就把這個優勢，全部都給打折扣了，是很可惜的。我們當然是希望，建立一個很好的移居環境，我們一起努力，看怎麼樣，透過任何的政策，讓已經居高不下的房價，能夠稍微平緩一下。

地政局陳局長淑美：

是，可能各種政策手段，要多管齊下，一起來努力。

蔡議員旺詮：

多管齊下，對、對，好，謝謝局長，局長請坐。都發局，其實，我們還是希望說，當然短期內，沒辦法做到很多的青年宅，我也知道你們的苦衷，所以，你們就把那個青年宅跟社會宅加在一起，叫做青年公宅。很好聽，你們也很努力了，但是，我還是期許說再拚一點！我們當然知道市場的供需，你如果供給夠多，房價自然就會下降。所以，我覺得社會宅的部分或是青年宅的部分，再多一點、再多一點，透過這種的管道。當然，我剛剛有很關心的一點，就是有關遊憩的一個綠地面積、公園遊憩的面積這方面。其實，我們的數字是減少的、公共設施用地面積也減少，這樣會產生大家移居臺南的意願也降低。這部分，你有沒有做什麼其他規劃，未來？

都市發展局莊局長德樑：

謝謝蔡議座。以前的公園綠地面積，原則上有些是計畫面積，劃在那邊，沒有徵收、也沒有開闢，這一次我們已經透過檢討，該留多少的公園綠地面積，就把它用跨區重劃方式保留下來。所以，透過重劃之後，我們實際上會增加一些公園綠地、現況可以使用的面積。因為重劃的話，用地還有上面的建設會同步完成。所以，透過這個跨區重劃之後，我們臺南市可使用的公園綠地面積，自然就會往上增加。

蔡議員旺詮：

對，重要的是廣場、兒童遊樂場這些面積，這是很明顯的減少，有沒有辦法增加？

都市發展局莊局長德樑：

一般來說，我們會把這五項，列做一項……

主席：（陳議員怡珍）

好，讓局長把問題回答完，給局長聲音。

都市發展局莊局長德樑：

我們會把這五項，公園、兒童遊戲場、體育場、綠地、廣場部分當做一項，因為這都是屬於開放空間的部分。現在廣場的部分，原則上它就是稍微光禿禿的，所以，我們比較希望說有一點綠化的東西。所以，這五項就把它整合在一起，是一個概念、整包，比例我們是一起算的，這五項的總面積一

起算，大概原則上盡量一起來提升。這五項裡面，我們要選擇的話，大概是用公園、綠地、兒童遊樂場，有綠色的東西，優先來命名這個分區名稱。所以，公園、綠地、體育場、廣場這五項東西，我們就是整包，原則上大概全部加起來，比例一定會往上提升。

主席：（陳議員怡珍）

好，謝謝，請趙昆原議員，發言。

趙議員昆原：

感謝主席。這個案子，也是舊案子了，也已經被市政府騙 11 年了，我們新營糖廠！都發局長，我原本也沒想要問你了，再給你一次機會，你對新營糖廠這個開發案，有什麼看法？

都市發展局莊局長德樑：

謝謝趙議座，長期以來，對新營糖廠就是鍥而不捨、一直在關心。實際上，在前年的時候，我們實際上跟台糖有密集的討論，市政府大概所有的做為，也是盡量配合台糖，用地還是有發展的需求。我們也不排除，因為台糖的需求，我們透過都市計畫來幫它變更處理。

趙議員昆原：

我覺得，你處理這個案子的時候很「軟」！臺南市政府，跟岸內糖廠拿土地輕而易舉也很簡單。就只有新營糖廠，可以聽到你說這一套。你都儘量以他們的利益來思考，你有依新營人的立場來想嗎？一個糖廠，荒廢那麼久，你到現在還有這種想法，要替糖廠思考利益？我也跟你建議過很多次，非都的土地糖廠就可以釋出了，為什麼這個都市計畫內、經過你們都更的方式，沒有辦法改變？我一直存在疑惑，你們到底有沒有積極？還是新營糖廠，態度真的那麼「硬」？我們不知道！你們開完會後，也不曾把跟糖廠的結論，拿來跟地方討論過。為什麼，新營糖廠一個工業用地，放在新營市中心、可以容忍放在那邊？

都市發展局莊局長德樑：

是，謝謝趙議座。原則上，我們後續新營糖廠的部分，一定會納入我們都發局重要業務的項目裡面。土地劃在那邊，原則上要使用，不使用周邊也沒辦法造成一些效益。之前我們的思考，大概就是整面積、幫它做一次的調整。台糖它是說，一次幫它調整完之後，它土地住宅區、商業區一大堆，在那邊它只有繳稅，沒辦法土地活化。所以，我們現在希望，透過比較小面積幅度的調整，來解決新營糖廠、一起來開發。

趙議員昆原：

好，你現在要用小面積，都可以。以前，我跟你們建議的是小面積的方向，你們都發局之前的局長跟市長，就聯手要大面積。好，碰壁回來了，都 11 年了，才說要用小面積處理！我也是可以給你機會，這樣好不好？

都市發展局莊局長德樑：

好，我們積極來進行。