

都在南歸仁！中歸仁有沒有想過一點，未來如果都發展在南歸仁高鐵特定區，會變成歸仁的中樞地帶，也就是區公所、歸仁美學館那一帶，中歸仁、北歸仁鄰界，未來整個會變失衡、失調，所以我們北歸仁很多農民、里民的心聲，已經20、30年了，希望市政府要有所做為，看如何做個規劃、執行？因為北歸仁，已經造成嚴重不平衡的發展，這些特農，導致那邊很多有特色的東西，沒辦法做為觀光，我記得上一次有邀集觀光局、農業局、都發局以及各區公所還有里民，都來參加這個會議，也去參觀了歸仁的七甲花卉還有紅瓦厝，許縣溪那邊我是沒有安排會勘，可是未來我希望……北歸仁局限較大，因為那邊有一個輕航基地，所以導致很難做整體規劃，所以我希望市府這邊可以重視，因為我現在、目前都還在跟里民及里長、鄰長來做一些溝通，想要把他們的聲音匯集起來，未來希望可以由市府統籌來辦理所謂的公聽會、討論會，可以很直接的聽聽里民的聲音，這20、30年來，他們一直有很大、很大的困擾，不希望他們只是在那邊講一講，而我們這邊都沒有任何的動作，一等就好幾十年。

**地政局陳局長淑美：**

是、是，這個地方，議員講的辦理公聽會、聽取意見，我想這是很值得辦理的，我們也會一起來參加，因為今年臺南市的國土計畫在內政部已經審議通過了，這是由都發局規劃送出去的，我們也可以再詳加查察，北歸仁在國土計畫中，配合當地的發展，究竟劃為什麼樣的分區？

**鄭議員佳欣：**

好，不然會後我們再跟局長做聯洽。

**地政局陳局長淑美：**

是，再來做討論。

**鄭議員佳欣：**

另外一個問題，我想就教的是舊地籍圖，如日據時代的地籍圖，目前我們保存的情況是如何？

**地政局陳局長淑美：**

地籍圖依照法規，是要永久保存。

**鄭議員佳欣：**

永久保存！

**地政局陳局長淑美：**

是。

**鄭議員佳欣：**

因為有一些學生在建議，要妥善……

**主席：（劉議員米山）**

再給1分鐘。

**鄭議員佳欣：**

這些都是臺南文化多元化的最佳元素，所有的資產都是有保存性的特性，應該快速的數位化收藏，是不是有這個可能、可以讓民眾，還有一些對這些很有興趣的人，可以分享、公開這些文史？鄉土學者，可以很容易的取得這些資料？

**地政局陳局長淑美：**

好，跟議員報告，我們登記的書表、簿冊、圖狀包含地籍圖，按照法規是要永久保存的，所以從日據時代、很久以前的、這種舊的圖，那些的都有保存下來，另外，按照地籍資訊公開的原則，它是有一定的申請程序，所以我們再來研議一下，或是請教一下議員，到底這些文史工作者，或是研究者的需求是什麼？他們想看到什麼樣的資料？透過什麼樣的管道，來提供給他們？

**鄭議員佳欣：**

好，因為畢竟他們想說，可能上市府的網站，就可以很容易收集到他們想要的……

**主席：（劉議員米山）**

好，現在有請林燕祝議員發言。

**林議員燕祝：**

謝謝主席，來，地政局局長跟都發局局長，我想，這個問題讓你們 2 個局處，共同回答。就是說農地農用，我先請問地政局局長，農地用途是什麼？

**地政局陳局長淑美：**

議員好，農地就是農用。

**林議員燕祝：**

農地，必須要農用嘛。

**地政局陳局長淑美：**

對，或者是說，要申請農地的容許使用。

**林議員燕祝：**

好，回答的相當好，農地違建的數量，你知道嗎？

**地政局陳局長淑美：**

這個，我沒有確切的統計數字。

**林議員燕祝：**

都發局局長，你知道嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

農地違建的部分？農業局那邊的資訊會比較清楚。

**林議員燕祝：**

沒關係，我只能告訴你，我查的是有 159 件。好，再下一個，拆除的數量呢？地政局知道嗎？應該地政局有在執行這個業務，你會比較清楚。

**地政局陳局長淑美：**

不是，這個違建查報，應該是工務局吧？

**林議員燕祝：**

工務局沒有錯，但是你們都會開罰，不是嗎？

**地政局陳局長淑美：**

我們會開罰。但是……

**林議員燕祝：**

對嘛！那你知道數量嗎？

**地政局陳局長淑美：**

但是，我們不負責拆除，這個我們再跟工務局了解一下。

**林議員燕祝：**

拆除的數量，我也問過了，我直接告訴你，43 件。請問地政局局長，因為我們稱為農業大縣，也稱為一個農業城市，我想問一下，農地面積現在總共有多少？

**地政局陳局長淑美：**

跟議員報告，我現在手邊沒有這個數字。

**林議員燕祝：**

好，都發局局長，你知道嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

我們臺南市總面積大概是 22 萬多公頃，所以農地應該是一半以上。

**林議員燕祝：**

我直接告訴你，現在臺南市農地有 5 萬 5,000 多公頃。然後，來，針對我們 100 年到 108 年，農地面積減少量，地政局局長，知道嗎？

**地政局陳局長淑美：**

議員這邊的數字是？我們這邊的數字，沒有在把它……

**林議員燕祝：**

減少！我現在說減少。

**地政局陳局長淑美：**

減少，那個我不知道，我可能要查一下。

**林議員燕祝：**

減少 231 多公頃，我為什麼要講這個議題？我憂心的是什麼？逐年減少農產，未來搶糧成真！這是我憂心的部分，因為我們既然稱為農業城市，如果像這樣子的話，未來我們該怎麼辦？所以這是你們 2 局處，未來要跟其他局處研究的，應該怎麼辦？下一張，這就是我講的，人口及國人的經濟發展、農地質與量及供與需。針對質的部分，就是農地上我們要如何預防違建。量呢？是如何預防變成農地非農用。農地商業化的問題，這是很嚴重的，我們要如何？你們 2 個局處，未來在動態均衡必須要顧好，這是我今天對你們的期許，所以說，我把這整篇報導看過之後、我看到中央的新聞，我才了解，我們農地臺南市減少了這麼多！所以我也拜託都發局及地政局，未來必須顧到我們要如何動態要均衡？好嗎？

**地政局陳局長淑美：**

可以。

**林議員燕祝：**

地政局局長，你請坐。來，都發局局長，針對果菜市場遷移的部分，說實在我們很多議員都非常關心。當然，各局處都有提出它的需求，我也看到秘書長相當的用心，為什麼？秘書長請你們各局處，在 9 月 9 日召開會議，會議中提到請你們各局處提出來，這也是民眾向我陳情的，就是我們要如何有一個特色公園？因為新化區、在市中心比較近市區內，並沒有一個比較特色的公園；事實上衛生所也老舊，應該要做遷移；還有最

重要的是，在幼兒園的部分，公托幾乎很少，在新化區。所以我希望，未來在果菜市場遷移之後，儘快的把這些土地，應該移撥給工務局做為公園規劃的部分、還有衛生局、教育局，應該儘速的把土地劃在哪裡，然後移撥給他們，這樣都發局可以嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

沒問題，因為這個秘書長有協調好了。這個部分，因為實際上還要進行都市計畫變更的程序，所以中間空檔的部分，等程序完成之後，大概就會把土地請各主管機關，個別做一些利用、做一些處……

**主席：（劉議員米山）**

好，再給1分鐘。

**林議員燕祝：**

好，局長，我的意思是說，在移撥土地這個程序要儘快辦，讓他們去做好，就是這3個局處，工務局、衛生局、包括教育局，儘快的去做移撥。因為你可能不知道，我是新化的女兒，我對這個地方是有感情的。我也拜託，新化未來真的是成為一個讓人可以覺得很休閒、孩子有書讀、然後身體健康……在我們的衛生所，是很好的規劃出來的，好，謝謝局長，謝謝。

**主席：（劉議員米山）**

再來，繼續邀請本委員會謝龍介議員發言。

**謝議員龍介：**

感謝主席，陳局長我請教你，在臺南市土地標售的定價，你扮演什麼角色？

**地政局陳局長淑美：**

定價的話，我們大概會委託估價師來估價。

**謝議員龍介：**

你扮演什麼角色？

**地政局陳局長淑美：**

我是委員會的一個成員。

**謝議員龍介：**

你們也要社會住宅、也要讓年輕人買房便宜、繳得起，結果你們的土地標售一坪100多萬元，底價一坪訂到近百萬元，很多鄉親要買房子，拜託我們去跟建商說，能不能給個優惠，變成我被買房子的人拜託去和建商溝通，看能不能減價？卻又變成建商來拜託我，看市政府土地標售時，可不可以降個價？

**地政局陳局長淑美：**

議員，我想這是市場機制……市場機制跟另外一個問題。

**謝議員龍介：**

市場機制不是這個樣子的！你們自從起來後，價錢就一直在漲，臺南市的土地、市政府拿出來標的，在這邊所審過的，漫天漲價。再來，地價調漲，你扮演什麼角色？

**地政局陳局長淑美：**

我也是地坪會的委員。

**謝議員龍介：**

買舊房子的人，地價稅每年在調漲，三年調整一次，今年要調整嗎？明年要調整嗎？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，地價稅是按照公告地價。

謝議員龍介：

對啦！地價要調整嗎？

地政局陳局長淑美：

明年大概是調公告現值，沒有調公告地價。

謝議員龍介：

公告地價沒有要調整，就對了？那現值要調整嗎？

地政局陳局長淑美：

應該是這樣講，我們現在的公告地價，大概全市……

謝議員龍介：

公告現值，要調整嗎？

地政局陳局長淑美：

我們會按照法規，就是按照市價變動的幅度來調整。

謝議員龍介：

你們就是市場機制變化的因素，這樣有聽懂嗎？對不對？

地政局陳局長淑美：

這個當然是其中一個因素。

謝議員龍介：

因為你們的作為，這 5 至 7 年來，六都中臺南市原本是最好居住的，結果呢？現在房子買不起、買得起的卻繳不起稅金，當初賴清德在這邊氣到咬牙時，我們也是向他抗爭，再來是回溯，所以今天雖然你擔任局長，你也是沒有辦法、不是你能決定的，你就丟一句給議會說，就是「市場機制」。就因為你們的這種心態，所以高雄、臺北、桃園的建商，整個都靠過來了，臺南市的建商還不敢搶著去買、去蓋，都是高雄、臺北、桃園大家去搶的，不斷、不斷的在調漲價錢，所以市民賺的薪水，跟不上房價的調漲。你請坐，這個跟你也沒有關係，但是，你是其中之一的角色。

地政局陳局長淑美：

議員，我回應一下，好不好？我回應一下啦。

謝議員龍介：

你不用回應，你就沒辦法解決，要回應什麼？一標售，一坪就是好幾百萬。局長，我跟你說，你也是因素之一，今年的總質詢我會跟你們市長計較，你要有良心、要有勇氣，很多案件，現在土地正「熱」，公共設施用地、停車場用地也能變成建地？學校用地也能變成建地？大家越炒愈高！再來，你若沒有勇氣、沒有良心跟市長說不，你就變成是官商勾結的幫兇、助紂為虐，觀察 2 年了，他就是這樣，他越來越跟官商親近、越跟利益親近、離市民越來越遠，尤其是你們的發包，你知道我在說哪一項嗎？你們重新公告、重新發包，11 月要決標了，現在這件是哪一件，你知道嗎？

都市發展局莊局長德樑：

我了解，謝議員在說的這一件。

**謝議員龍介：**

你了解！設計不符合規格，別人有符合規格的，為了你們心目中的這一標、它沒有符合規格，你們卻又再重來，你真的好大膽，我不知道在你的手中，怎麼會發生這樣的事情？我真的想不通！我真的想不通！

**主席：（劉議員米山）**

再給 1 分鐘。

**謝議員龍介：**

我本來想總質詢再說的，剛好給 1 分鐘，我今天讓你聽得精彩一點，這間就是三立！在武聖夜市這間！它資格不符合投標進來，照理說不符還是要開標，讓別人得標。結果重來，別人那個就沒開標，他們也來陳情啊，我說來把詳情寫出來，哇，真的有這回事，這樣你要怎麼樣？你也是再開下去！真的，你就只聽市長的就好了，這樣我就不欣賞你了，我本來很欣賞你的，我覺得你還能為了讀書人的良心，將都市發展的良心維護著。原來，市長也還是走賴清德的路線，又跟三立這樣結合下去，市民會很擔心。所以你們這件要開標之前，我跟你說，你最好要勇敢面對。

**主席：（劉議員米山）**

好，先休息一下。下面有請李宗翰議員發言。

**李議員宗翰：**

我想說還要先休息一下，讓我擔心了一下，謝謝。都發局，我們繼續討論一下，來，我認為其實目標很明確，很多議員在討論他們的交通建設，我相信剛剛我們也有討論過，綠線、紅線、藍線、藍線延長，哪一條要？哪一條不要？然後，我們溪北又要背書，我想說真的，別人在吃米粉，我們只能在旁邊喊好冷！因為根本沒有我們的線，局長，你怎麼看？

**都市發展局莊局長德樑：**

當然交通，一定……上一次李議員質詢時，我講說交通是所有建設、還有居住環境，最基本的一些條件。

**李議員宗翰：**

沒錯，最主要的基礎。

**都市發展局莊局長德樑：**

但是，如果一些新的運輸方式，可能也是要考慮，因為交通很重要的是，它的方向。

**李議員宗翰：**

當然、當然。

**都市發展局莊局長德樑：**

連接路線的起、終點，還有經過的路點、中間點，還有後續的管理營運及運量的部分，這個一定要考慮。

**李議員宗翰：**

謝謝，謝謝都發局，我相信我們臺南市人都知道，東西交通很容易，東西交通到臺南市都已經有 82、84、86 了，我們南北交通才國 1、國 3 而已，對不對？代表南北的交

通，是非常困難的！要如何透過南北交通，讓我們覺得溪北受到尊重，不僅如此，重要的是大眾交通的發展，尤其是現在車子這麼多、機車這麼多，真的，你們只要讓我們新營人可以搭捷運到臺南市，不用再轉乘，我跟你說，我們新營人絕對是萬分感謝臺南市政府！所以，我在交通局講一樣的話，我在都發局也講一樣的話，希望大家放在心裏面，有機會時，我相信一定會機會，只是什麼時候的問題而已。

來，局長，你對農業區怎麼看？我們整個溪北地區，可以說很大一片，哇，都是農業區，發展得很好！你的想法，怎麼樣？我直接再問下一個問題，是不是有都市計畫擴充的機會？

**都市發展局莊局長德樑：**

我現在針對……實際上都市計畫，大概是每 5 年都會通盤檢討一次，每一次大概會按照地區的發展情形，包括一些用地的需求狀況，整個會做適當的調整。

**李議員宗翰：**

是，目前柳營的規劃呢？

**都市發展局莊局長德樑：**

所以都市計畫區的農業區，實際上是預留未來發展用地的概念，就是都市計畫區原則上還是集中發展，都計外原則上就是另外一件的思考，都計內的農業區……

**李議員宗翰：**

都市計畫外，就要靠你們現在國土計畫在變更時，給它一條活命的機會啊！所以我黃色的部分，剛剛佳欣議員也在講特定農業區，接下來就劃成農一了，它還能幹嘛？什麼事情都不能做了。

**都市發展局莊局長德樑：**

跟李議員報告，實際上這次國土計畫中，針對新營、鹽水還是新營交流道周邊的部分，我們有保留一些未來發展的用地，好像統計起來應該、大概有 700、800 公頃左右，大概預留未來如果地區的發展成熟，還是每年的檢討中，腹地不足的話，可以朝預留的發展用地來進行調整。

**李議員宗翰：**

局長，我覺得你講這個太官腔了。

**主席：（劉議員米山）**

再給 1 分鐘。

**李議員宗翰：**

謝謝主席。今天真的，從這麼多議員中，你絕對可以感受得到，有人喊房價太高、有人喊地價太高，很實在啦，房價為什麼不會高在我們這邊？有道理的嘛！怎麼樣去處理城鄉差距的平衡？這件事情，才是都發局未來要去思考的方向。接下來，新營帶動我們後壁、東山、白河、新營、柳營、鹽水，甚至六甲、下營這些地方的規劃非常重要。如果你們認為新營的發展，反正等重大建設出來，等太久了！只能拜託都發局，我們都計內的農業區，應該優先來處理，周邊包含柳營，可以連結到新營、鹽水周邊這附近，應該也要審慎的發展，工業區的部分，現在在空污法的情況下，我認為應該……真的啦，不用太積極的原因是，因為你們會很危險！在現在這麼多討論污染的情況下，你們應該

優先考慮，怎麼樣讓……

**主席：(劉議員米山)**

好，下一位，請許又仁議員發言。

**許議員又仁：**

都發局長，我們政策制定影響到臺南市的未來，對不對？我們現在公共設施的通盤檢討，總共有 27 區要做，對不對？進入我們的審議會審議中，大部分都要解編嘛，我現在要請教局長一個問題點，若是有一個公兒用地變成公園要徵收，請問用什麼樣的價格徵收？

**都市發展局莊局長德樑：**

現在規定，要用市價。

**許議員又仁：**

要用市價徵收。所以，我若是 1 分土地，用市價徵收，我就得到 1 分的錢，政府也開闢得到 1 分的公園，對不對？我們現在怎麼做？我們現在把公共設施保留地解編，解編後，4 成變成公共設施，6 成變成建築用地或是住宅區，所以 1 分就變成 6 厘了，對不對？他拿著 6 厘的土地去賣，拿到 6 厘的錢而已，而我們只得到 4 成的公共設施，這樣你覺得政策是贏的嗎？有啦！贏在哪裡？最省錢的方式來做，我們用省錢的方式，落實公共設施的完成，但是，臺南市這麼大面積的全面性解編，你覺得影響不會很大嗎？公園，是我們臺南市一個都市的城市之肺，對不對？若是公園全部，我看，以歸仁為例，我們現在是全臺南市在探討，我現在請教，我們 27 區都市計畫公共設施的通盤檢討，我們只剩下幾個公園用地？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，跟許議員回應一下，原則上我們這次……

**許議員又仁：**

留多少？有沒有十分之一？

**都市發展局莊局長德樑：**

包括已經做為公園的部分及以後公用設施解編之後……

**許議員又仁：**

不要說包括啦，我說我們歸仁 9 個公兒用地，你把它全部都解編，對不對？包括一個公 1，我們這樣到底剩下多少？有啦！有留兒童遊樂場，兒童遊樂場未來是不是要做綠地？

**都市發展局莊局長德樑：**

兒童遊樂場，是公園兼兒童遊樂場。

**許議員又仁：**

所以我們市場用地、公兒用地解編，真的是還地於民嗎？很簡單，還地於民就是用市價徵收、讓人民大獲利，公園才會比較大，這樣不是才是大獲利嗎？我們政府都只想用最省的方式來處理，然後覺得這樣可以做，但是有沒有好好的探討？這個政策這樣制定下去，你知不知道未來的市長會很難做？這個政策若是這樣處理下去，未來的市長，哇，臺南市要發展，都沒有公兒用地了。



**都市發展局莊局長德樑：**

跟許議員報告一下，我們這次在辦理的公設地解編，原則上是屬於全國性，大家一起來辦理的部分。

**主席：(劉議員米山)**

來，給聲音，1分鐘。

**許議員又仁：**

我現在的意思是說，我們政策的制定要多思維，我們思維一個行政作為，要以對人民最有利的原則。我們編列經費來徵收土地，它就是1分地，用市價1分去徵收，所以有市民跟我說，我4成被政府收走了，只剩下6成，我情願留下來，讓你徵收就好了，你就百分百的徵收、去興建公園，周邊的住宅也會獲益、受到好處，若是建築用地不夠、住宅區不夠，再另外用區段徵收啊，對不對？你們為什麼就要將公兒用地，全面性解編？做這樣子的處理？再思考一下，最起碼全部的公兒用地，你也要留下幾塊土地做為公園用地，你可以完整的去興建，在完整興建時，用全面徵收去做，對人民大有利，感謝。

**主席：(劉議員米山)**

好，下一位，請蔡育輝議員發言。

**蔡議員育輝：**

都發局長、地政局長，現在一個社會的百態，很多建商都申請容積率增加，開放空間都圍起來，最有名的就是帝寶，臺北的帝寶，我敢在這邊保證，建商，我們就說開放空間就好，10件都是取得使用執照後就圍起來，容積率都10坪多2坪，我這樣說有過份嗎？目前查的，每件都這樣，臺南市最有名的是富立，耘非凡也好、鐵路照顧住宅沒有道德，我們明天再說。局長，開放空間，我這樣說不過份吧，局長？10件，臺北到全省都一樣，反正我申請建案後，申請開放空間跟供公眾使用、可以隨便進出，但我家大樓是圍起來的，為什麼要讓你隨便進出？守衛要管理！停車場，我裏面的人要停、外人不能停，沒錯吧？局長，我這樣說，對不對？

**都市發展局莊局長德樑：**

對，開放空間獎勵，原則上是建築法規定的，所以全國各縣市都可以使用。

**蔡議員育輝：**

對啦！我現在在說實務，100坪多20坪，1坪不要說賣幾十萬元，臺南市市內，這樣來看，建商可以賺多少錢？我們市政府完全沒有能力防止，都發局也都照准，這樣看，法律規定的、後續查起來，這樣對這些年輕人，公平嗎？10坪多了2坪，1,000坪多了200坪，多到會嚇死人！隨便一個建案，都能賺很多錢，我覺得市政府也都沒有對策，地政局長，你有沒有什麼對策？你有對策嗎？

**地政局陳局長淑美：**

這個開放空間，依法是要開放、供公眾使用。

**蔡議員育輝：**

就都沒有啊！全國都沒有，最有名的在臺北帝寶，守衛圍起來，你要進來，卻說這是我家，我覺得沒有道理，是為什麼呢？若是說民間的透天厝，若是我家，我自己放，圖利我自己；這個開放空間都被廠商圖利、都圍起來了，這公寓大樓都是我們這些住戶

的權益，讓別人進來做什麼？都不可以嘛，沒錯吧？

**地政局陳局長淑美：**

依法是可以叫它開放的。

**蔡議員育輝：**

對啦！就沒有一件是有的，全國不只是我們臺南市，可是臺南市也跟別縣市一樣，無法把關嘛！一個建案幾十億，又賺了幾十億，所以我覺得你們要去努力，要努力啦！你知道意思嗎，局長？有沒有辦法？

**都市發展局莊局長德樑：**

開放空間，原則上就是後續……

**蔡議員育輝：**

開放空間，不開放啊！就沒有一件是開放的，全國不只是臺南市。建商不用增加什麼，只要寫一寫、計劃一下，就賺好幾十億了，你看，這些建商這樣有理嗎？而百姓要買1間房子，沒有，苦哈哈，土地一直炒、一直炒、一直炒，炒到大家都沒錢買房子了，對不對？也是你們這些，我不好意思說你們局，怎麼樣？你們審查時，明明知道他們會怎麼做，你們也沒想什麼辦法來防範啊，對不對，要努力啦！

**主席：（劉議員米山）**

好，下一位，請呂維胤議員發言。

**呂議員維胤：**

好，感謝主席。都發局莊局長，想跟你請教，之前我也有邀請你來我們灣裡，灣裡工業區以前是都市計畫的工業區，不是一般中央或是地方所開發的工業區，它只因為是工業用地，那時有很多廠商、包括協進會的理事長也有向你陳情，以前灣裡工業區算是比較舊式的，因為以前歷史的成因，所以現在廠房的規格，有時比較不符合現代化使用，但是有些人勉強使用也沒有關係，但是他的工廠若想擴編，或是他的工廠生意變好、訂單較多，他想要再增加廠房，所以那時有看到，以前、原本規劃要做污水處理的用地，現在已經解編了嘛，希望可以做為灣裡工業區的延伸及擴大，不知道這個部份，局長，目前的進度如何？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，跟呂議員報告，這個案子我們納入南區的都市計畫通盤檢討處理，目前已經公開展覽了，大概灣裡真的有工業用地的需求，所以原本的那塊污水處理廠，原則上不用的部分，這次變更為產業園區。

**呂議員維胤：**

所以這個部分，沒有問題吧？

**都市發展局莊局長德樑：**

已經公開展覽了。

**呂議員維胤：**

它公開展覽後的時程呢？

**都市發展局莊局長德樑：**

後續就是，現在在公開展覽、徵求意見，時間截止之後，我們會把所有的意見整理