

一個麻豆的都市計畫區，七股現在我一直在追，這件事情，我記得在兩年前，我擔任都市計畫委員時有通過，內政部那邊也發文回來，說我們的內部作業沒有做好，希望你們把它改正過來。做為都市計畫的專家，要送內政部之前，原來的特種農業區要變成一般農業區，才能去做都市計畫的變更，這程序是我們臺南市政府自己 Delay 的，這個請局長一定要督促局裡面，趕快把這動作補上，會不會變成國土計畫法通過後、結果七股都市計畫就胎死腹中？

都市發展局莊局長德樑：

跟陳議員報告，應該不會，因為這個案子已經在內政部了，都市計畫區就是都市計畫區。

陳議員昆和：

有掛件就有算數嘛，不會以先通過的為準吧？

都市發展局莊局長德樑：

有啦，不會，其實國土計畫後續的，就是都市發展地區。

陳議員昆和：

OK，謝謝你。

都市發展局莊局長德樑：

謝謝。

陳議員昆和：

局長，請稍坐一下，就是說我的意見，你看現在我們溪北、北門區就說西港，西港的都市計畫住宅區幾乎都沒有了，連鄉村乙種建地也差不多完了吧，我們為什麼不要？因為西港的一間房子，可能善化半間房子就能來西港換一間房子，所以今天國土計畫法將我們的建築用地縮小之後，其實我剛才說了，市區住的土地，大的財團拿走，可是我們大北門區、小的鄉村乙種建地、未來的建築用地跟現在都市計畫區小小的一些計畫用地，可能會被人家壟斷，所以這種時候，對我們溪北、對我們百姓住的需求來講，他們搶不贏商業投資者，所以我說今天我們做國土計畫法，要送中央前你們要保留較大的空間，如果現在都市計畫區的按照都市計畫法趕不上，但你們在規劃上有沒有比較彈性、保留？講難聽一點，就是將來如果有人要炒土地時，讓他們炒不動。

都市發展局莊局長德樑：

是，陳議員這個概念，實際上我們在這次國土計畫面，就有把這個概念放進去了，就是說已經有具體開發計畫的部分，原則上會在城鄉發展區裡來處理，如果是現行已劃為農業發展地區的部分，我們還保留一個機制叫所謂的成長管理，就是說這個地區後續可能有一些產業的發展需要、用地的需要還是城鄉用地發展需要的時候，我們會把它定義叫成長發展地區，先指定下來，所以這個地區後續發展的程度，如果真的已經到達 Top 的時候，我們再隨時進行相關的調整作業，國土計畫原則上也不是一成不變，它也是五年通盤檢討一次，如果在時間成熟後、狀況有一些改變的時候，在通盤檢討時，還是可以因應調整。

陳議員昆和：

在大北門區，我們辦了兩場，一場在佳里、一場在將軍，佳里那場我有參與，第二

場時我出國了，所以我很緊張，回來後我就行文給都發局，我有行文嘛。

都市發展局莊局長德樑：

有。

陳議員昆和：

你們有回我，在佳里的這兩場，是蔡總工程司跟蔡科長主持，我一直在強調一件事，就是說現在的區域這樣，你要保留一個比較大的空間，我的意思是說，今天國土計畫法我們臺南市版要送出去時，請你讓我們議員了解之後再送件，你認為怎樣？

都市發展局莊局長德樑：

實際上那個說明會的內容，原則上就是把這個計畫案稍微做個說明，因為國土計畫案的推動流程，在這次國土計畫法裡是規定在法律條文裡，所以時程的部分，實際上有稍微受到一些限制，不過臺南市這邊審完之後的計畫，送中央時，我們同步會把審議的結果，在網路上進行公告，讓市民了解。

陳議員昆和：

局長，你如果這麼做的時候，我們如果去宣傳的話，「颱風雨」會很大，因為你不需要在5月1日呀，你們作業有那麼認真喔！內政部告訴我們明年5月1日，你一下子就把它送進去，你就乖乖在5月1日以前送件喔？你是不是讓我們臺南市的每一位取得共識？我們還有很多議員在問我，但是目前問我的議員，大部分都是我們溪南的，我說你們影響不大，但我們溪北影響是非常的大！所以局長剛才說的那幾個處理的要點，我當然認同，但我們不知道，你處理的程度到哪裡？法令上，你的彈性空間到底有多大？我們一看到法令是很緊張，但內部的機制上，有沒有什麼彈性？因為我們已經很明確的了解，在國土計畫法裡面，我們永遠差都市計畫區很多，都市計畫區走的程序就相對單純很多了，我們臺南市自己檢討完後，幾乎就定案了，但國土計畫法時，非都市計畫區在內政部的時候，權力是在他們那邊。

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

再給1分鐘。

陳議員昆和：

謝謝，是不是讓我們了解一下？或是讓工務委員會的這些議員了解一下也好，局長你想如何？

都市發展局莊局長德樑：

可以，大概一個原則，這次的國土計畫裡，大概影響程度不是那麼大，都市計畫區的部分，原則上照現行的機制去繼續推動，這個完全不影響，而且這次都市計畫外的部分，剛才我們科長也有說明，可建地的部分，原則上不會把你變更為非可建地，所以還是維持原來的權益。這一次……

陳議員昆和：

當然，那個我不擔心，因為法令原本就是這樣。

都市發展局莊局長德樑：

這一次還有增加的，我剛才跟你報告過了，有一個成長管理的概念，會把現行沒有辦法開發、建築的位置或是區位，把它規定為成長管理地區，意思是說可以讓它調整後

續擴張的範圍，用這種方式來處理。

陳議員昆和：

OK。

都市發展局莊局長德樑：

所以比現在的計畫內容還更好。

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

謝謝陳昆和議員，接下來請第一輪次的沈家鳳議員發言，時間10分鐘，沈議員，請發言。

沈議員家鳳：

謝謝主席，地政局及都發局兩個局處，大家辛苦了！我想要先就教地政局局長，針對范麗雪等7人的第三期新營客轉中心重劃部分、有爭議的案件。因為我們也知道，重劃都是希望可以提高土地經濟價值，但因為有兩筆土地，在評定價格後，有不升反降的問題，而且損失是高達千萬，這部分我們也有去局處裡協商，局長也給兩個月期間要處理這件事，但已經過兩個月了，7月26日當天已經說要兩個月，時效已經過了！不知道局長這邊有什麼方式，可以給訴願者比較友善的回應？

地政局陳局長淑美：

好，跟議員報告，第一個我們必須澄清，在這個地方，所有權人的權益沒有不升反降或是減損的情形，我想這可能是一個誤解，不過沒關係。在這部分，因為所有土地分配的面積，都要按照市地重劃實施辦法的規定來做，這個部分我們是按照重劃的土地分配公式來做，如果分配的公式沒問題，那就是當初地價評定時，可能沒有做一些檢核，所以目前正在做全區的檢討，我們也委託專業的估價師在估價，當初的確希望儘快在兩個月內給所有權人回答，不過目前估價師正在估價中，所以我們就是在等待估價師估價的結果出來，我們就會做一個全區的檢核。

沈議員家鳳：

但是我希望你能給一個最後的期限，不能讓地主一等再等。

地政局陳局長淑美：

不會讓他們一等再等，這個案子我們也希望儘快處理，因為在土地分配沒有爭議的情況下，我們後續還有土地標售的工作要做，所以我們也很希望在土地標售之前，把這些問題解決完畢。最重要的就是，我必須重申市地重劃的精神！因為在參加市地重劃前，大家的土地可能沒有相對應的公共設施及道路用地，在參加重劃後，其實每個地主按照其受益的比例，都必須負擔公共設施用地及重劃的費用負擔。

沈議員家鳳：

是。

地政局陳局長淑美：

因此他的面積必然是會減少。

沈議員家鳳：

沒錯。

地政局陳局長淑美：

但是他的土地使用效能提升後，重劃後的地價應該要提升，而重劃後整個總地價就是個人的單價乘上面積，總地價也不應該低於重劃前的地價，所以這部分，我們會來做全區的檢討，最主要不只是針對訴願人，而是對全區的地主，要有一個公平的對待。

沈議員家鳳：

是，這是一定要的，但這裡會訴願的問題是，他們在107年、108年也經過內政部的訴願，也都是勝訴的。所以這部分，希望局處要做妥善的處理，希望是可以非常友善的，不要又造成二次的傷害，這部分希望地政局可以用智慧來思考，怎麼樣圓滿這件事情。

地政局陳局長淑美：

是，好，謝謝，在估價結果出來之後，我們就會馬上處理了。

沈議員家鳳：

有沒有一個預定的時程？

地政局陳局長淑美：

不應該說這樣子……估價結果出來後，我們再開相關的會議來處理，希望儘量在今年可以把它處理完畢。

沈議員家鳳：

今年？所以可能要在年底嗎？

地政局陳局長淑美：

因為還要配合我們開地評會的時間。

沈議員家鳳：

開地評會的時間？希望我們儘快！因為從107年到現在了，他們也是給地政局一再的寬延，我們一直說要檢討，到現在也沒有一個結果出來，希望提升我們辦事的效能。

地政局陳局長淑美：

對，我們儘速來處理，謝謝。

沈議員家鳳：

好，還有，我們客轉中心是以物流產業為主，是不是？

地政局陳局長淑美：

其實它的土管規定規範的很廣，它是產專用地，包含倉儲、物流、餐廳、體育、科學等等都可以，也就是說範圍還蠻寬廣的。

沈議員家鳳：

但有些民眾，希望它可以是住商合一的，這有沒有辦法、有什麼方式協助他們？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，就是說在這個產專用地裡，它當初可以做什麼使用，可能在都市計畫的土管規定，就已經有名列可以做哪些了。所以如果在土管規定裡，找不到它合適的，可能就要再從都市計畫的源頭去處理，但我想這個商業，不知道是哪方面的商業？因為我看過它的土管規定，裡面項目是蠻多的，會後可以跟議員就教一下，他講的商業到底是哪一種商業？

沈議員家鳳：

所以還是可以有協調……

地政局陳局長淑美：

如果有符合的話，或許就不用去修土管，可能只是民眾對於土管的規定不夠了解，我們可以看看他具體是希望做哪一種使用，是不是符合土管的規定？這個也可以請教都發局。

沈議員家鳳：

是，感謝，感謝局長。我再就教都發局局長，針對客轉中心的重劃之後，局裡有沒有要延伸鹽水工業區的發展？

都市發展局莊局長德樑：

是，實際上我們現在正在辦理新營交流道的都市計畫通盤檢討，也一併回復沈議員剛才那個意見，貨轉中心的部分，如果地主針對目前的使用行為，有什麼建議的話，也歡迎趕快把意見提供進來。

沈議員家鳳：

是。

都市發展局莊局長德樑：

剛才陳局長有說明過，那個貨轉中心裡，可以做商業的業種，實際上現行的規定也算不少，所以這部分看看比較具體的內容，提供給我們，至於周邊的工業用地部分……

沈議員家鳳：

是，不管是新營工業區或是鹽水，看有沒有可以增加工業區的範圍。

都市發展局莊局長德樑：

是，實際上這一次國土計畫裡，針對產業部門未來發展土地的腹地，也是一個很重要的考慮因素，所以這部分，在國土計畫我們有請經發局提供後續產業用地需求的位置，也同步納在這一次國土計畫裡的成長管理地區，這個位置目前是有劃。

沈議員家鳳：

有劃了！

都市發展局莊局長德樑：

對。

沈議員家鳳：

好，謝謝局長，感謝。

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

謝謝沈家鳳議員，接下來請第 3 輪次的盧崑福議員發言，時間 10 分鐘，謝謝。

盧議員崑福：

感謝主席，延伸剛才我要提的，方政添以前你是重劃科的科長吧？

地政局區段徵收科方科長政添：

是。

盧議員崑福：

所以剛才我說，重劃科科長你要承擔，你沒辦法承擔！你承認這是你們核准的，我認為這樣子就可以了，你坐下。來，方科長。

地政局區段徵收科方科長政添：

是。

盧議員崑福：

過去、在 107 年時，你回答我說可以不適用土地重劃第 40 條第 1 項，現在你認為是否需要？

地政局區段徵收科方科長政添：

是，跟議座報告，經過內政部函示之後，內政部的函示認為有、很明確說它有適用市地重劃辦法第 40 條的話，我們一定要遵守。

盧議員崑福：

主席，那時候你還沒擔任議員。

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

是，報告是。

盧議員崑福：

那時候我問他，你的重劃需不需要適用自辦重劃 40 條第 1 項？他跟我說不用，他說不用、絕對不用！地政局副局長蔡奇昆蔡副局長，方政添現在這樣講，你覺得怎樣？你認為呢？

地政局蔡副局長奇昆：

跟議座報告，他當初講的不用，講的可能是程序，其實沒有發放補償的那塊地，就是不可以給它動工。

盧議員崑福：

不是，我跟你說，我當時也是用第 40 條嘛！他當時說不用，你做他的靠山，你也說不用，就因為你們跟我說不用，我還叫國民黨的立法委員去中央申請法令。全國要適用，全國都要用，不是只有我們臺南市要用，是全國都要用 40 條之一項，現在方政添說要用，你做他的靠山……

地政局蔡副局長奇昆：

跟議座補充報告，我當時講不用，是講說不用全區完成補償，但是沒有完成補償的土地，不可以動工。

盧議員崑福：

不用全區完成？讓你講，來，大聲一點！不用全區完成補償，你講什麼？

地政局蔡副局長奇昆：

我當時跟議座回答說，不用全區完成補償，但是沒有完成補償的土地，不可以施工，我當時是這樣子回答。如果沒有完成補償……

盧議員崑福：

為什麼不可以施工？那這樣子你就是……你現在的回答，我們再恢復到你之前的回答，就沒有適用 41 條！40 條就是全區要完全補償，40 條之一項就是完全、全區要補償，你不補償就要提撥，今天我重劃你的土地，在重劃區裡，你的地上物我還沒補償，我就可以開工，你願意讓我這樣嗎？中央已經告知，第 40 條之一就是要全區補償啊，你給我的回答是錯的，你還不承認錯誤，你現在承認你之前跟我講的是不用全區補償，就可以

開工吧？

地政局蔡副局長奇昆：

我當時不是講開工，我是講施工，所以我有跟議座補充一點，沒有完成補償……

盧議員崑福：

施工跟開工，有什麼不一樣？你跟我解釋一下。

地政局蔡副局長奇昆：

開工不代表會去施工。

盧議員崑福：

開工不代表會施工？施工不代表會開工？

地政局蔡副局長奇昆：

像公辦的來講，我們訂一個開工日，它其實已經開工但還沒有正式施工，我們自己公辦也是這樣。

盧議員崑福：

這樣就是偷施工啦！

地政局蔡副局長奇昆：

不是。

盧議員崑福：

沒有經過市政府同意開工、私自去做工，這樣是違規還是違法？莊德樑局長，如果市政府沒有允許開工，你自己去開工，這是政府要監督的工程，沒有允許開工，你開工了，這樣有違規嗎？

都市發展局莊局長德樑：

這可能要看狀況，因為要看施工用在什麼位置。

盧議員崑福：

還要看狀況？不是，我就跟你說了，沒關係，你現在講的話都有錄音錄影，你照講沒關係！你當時的回答就是說，可以不用全區補償，可以施工？還是可以開工？我告訴你，你現在講的話，你當時是說什麼？要我放錄影帶給你看嗎？

地政局蔡副局長奇昆：

沒關係，我記得我當時講的話。

盧議員崑福：

好，你說了什麼？

地政局蔡副局長奇昆：

我當時說的是不用全區完成補償或提存！可以施工，但沒有完成補償或提存的那塊地，不能施工！那塊地如果施工，知道的話，會請它停工，我那時候是回答這樣。

盧議員崑福：

這樣就是還沒有補償的那部分，不可以去動它？

地政局蔡副局長奇昆：

不可以去動它，是。

盧議員崑福：

好，來，地政局現任的陳科長，現在7區裡，有哪幾區是部分開放施工的？你跟我說，資料裡7區，就是7個重劃區裡，它有部分的地上物還沒徵收或提撥的，有7區吧？我請教一下，7區裡，目前有哪一區是部分開工的？

地政局市地重劃科陳科長鴻緒：

這7區都是已經開工的，其中有3區……

盧議員崑福：

對呀，你都在講廢話，剛才……好，科長請坐。你說我們還沒徵收的那部分不得開工，我叫科長起來答詢，現在一問，全部都開工了！你公文裡，又沒有註記哪裡不可以開工？你是在睜眼說瞎話，我告訴你，當初這件我送檢調單位，你們去解釋，檢調沒有調我去，只有用公文知會我，所以是不是需要重新調查？你們現在說的話，都有錄影，我用錄影帶送件就好了，你不承認自己的錯誤！局長，為什麼我告訴你是集體的圖利呢？因為重劃公司沒有經過開工的證明，它就可以去銀行貸款，貸款後的這些利息是由大家負擔，貸款的這些錢，是要給這些人補償或是提存，結果都沒有，是在重劃公司的口袋，這些利息是要大家一起花的，這不叫圖利嗎？法令很明確，你們要照法令走，你們不照法令走，自己想自己對，這一年內我也有提醒你，我說違法，如果能處理的話，你要趕快處理，你要要求什麼？你要要求重劃公司，趕快去補償他們！

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，今年我們提出來，做這個動作了。

盧議員崑福：

現在7區裡……今天你們要工作報告，還有地主打電話給我說，議員，我都還沒收到補償的費用！你問我是哪一個，我要怎麼告訴你是哪一個？這麼多個啦！我要怎麼告訴你是哪一個？我如果告訴你哪一個，就變個案了！我一直告訴你是通案！所謂的通案，就是臺南市要準照臺南市政府的法規、中央的法規執行，官員就是要依法行政。

地政局陳局長淑美：

對，跟議員報告，我們會這樣處理。

盧議員崑福：

大家要依法行政啊！

地政局陳局長淑美：

沒有錯。

盧議員崑福：

有法令喔！不是沒有法令，沒有法令才能遵照你們的意思！當初你跟我解釋18條，你們也沒有遵照18條，沒關係，現在你說要遵照中央的法令40條第1項，你們就直接講一下，看後面要如何補救？要怎樣補救才能讓這些地主平反、讓他們的損失少一點？

地政局陳局長淑美：

議員，讓我跟您報告日後補救的方法，好嗎？

盧議員崑福：

好。

地政局陳局長淑美：

好，在今年我們已經……第一點，我們必須要先宣示，我還是再重申剛剛講過的話，對於自辦重劃區的地主或是地上物的所有權人，絕對不能夠損害他的權益！如果議員不方便跟我們反映是哪一區、哪一個人，我們非常歡迎這位民眾來跟我們……

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

再 1 分鐘。

地政局陳局長淑美：

我們今年有做三項措施跟議員報告，第一項就是針對議員的提示，非常感謝議員給我們提示，所以我們做了全部 30 幾個重劃區的清查，我們也要求它們在地上物沒有補償或沒有提存的，必須給我們回復，我們也要求它必須這樣做，現在目前有清查出來的，我們發現有三個區，還在做所謂的協調或訴訟，所以在協調或訴訟結果出來後，他們就應該會去做提存。第二個，就是地政局在行政程序方面，我們也有能力可以去做把關，包含到我們現在訂了一個自辦重劃的作業辦法，在這個作業辦法裡有訂一點，就是它必須要完成補償或是提存才可以施工，並且要經過它的監事會確認。包含剛剛議員講的，也很有道理，就是說這一筆補償費其實是列在重劃的費用負擔，也是由全區的地主來負擔的，所以倘若這個補償費沒有發放或是沒有提存，這是不公平的，所以我們會要求一定要這麼做，才給它列入重劃費用負擔總計。

主席：(Ingay Tali 穎艾達利議員)

謝謝盧崑福議員質詢，接下來請第一輪次的林志展議員發言。

林議員志展：

感謝主席。請教都發局局長，我們 FG 開發案，明年還不能動工嗎？

都市發展局莊局長德樑：

後續要辦區段徵收的工程。

林議員志展：

土地權狀都要收回，才會發包吧？

都市發展局莊局長德樑：

詳細的作業流程，可能要問區段徵收科。

林議員志展：

請地政局局長回答。

地政局陳局長淑美：

FG 區段徵收，目前要勘選重劃範圍，對不起，是勘選區段徵收的範圍，另外地主的負擔比例要報內政部核准，整個計畫書我們都已經在處理中了，所以發包的期程，可能要請我們區徵科跟開工科來回答。

地政局區段徵收科方科長政添：

跟議座報告，關於 FG 區段徵收的部分，目前實際進度，在今年 8 月份已經把整個抵價地比例送到內政部，內政部目前有跟我們聯絡，它是說應該會在下個月，也就是 11 月會排入土地徵收小組進行審查，除了審查它的抵價地比例以外，還有它的公益性、必要性，這都是在審查的範圍內，審查完畢後，如果通過我們後續就會辦公聽會，會啟動整個區段徵收的程序，以上報告。

林議員志展：

工程是預計何時要發包？

地政局開發工程科邱科長榮杰：

感謝議座關心，這個案子我們已經委託設計了，目前正在設計中，排水計畫已經通過了，都審也原則通過了，目前大概在進行細部設計，預計大概在明年下半年會發包，這個工期因為案子較大一點，大概在3年內會把它完成。

林議員志展：

我們的開發案就是比照平實營區，工程費用由我們支出吧？市府到時候分配土地回來，是不是這樣？

地政局開發工程科邱科長榮杰：

這個是區段徵收的。

地政局陳局長淑美：

沒有錯。

林議員志展：

這樣是比較正確，以前在特定區的開發案，都是讓開發商出錢做那些公共建設後，開發商再分配土地回去賣。

地政局陳局長淑美：

我們現在不這麼做了，針對這個開發區所有的工程費用，我們用貸款來支應，開發完成後市政府當然會有配與的土地，配與的土地我們可以公開標售，償付開發費用與利息後，盈餘當然就歸屬市政府，市政府可以統一運用，也會放在平均地權基金裡面，大概不會有過去那種情形。

林議員志展：

好，我們市政府分配土地回來後，如果還照平實營區的這種做法，那些土地還是會由財團取得？

地政局陳局長淑美：

不是，跟議員報告，因為平實營區是市地重劃，南科FG區是區段徵收，這兩個是不一樣的。區段徵收是一種徵收，它是公權力的行使。區段徵收的土地是用抵價地，也就是地主可以選擇領地補償或是領現金補償，倘若是領現金補償，他就是領錢後就走了，領地補償就等於是在區段徵收後，我們用區段徵收後的土地，再配回去給他，當作是他應有的權益補償，其他剩下的土地，就都是歸市政府運用。當然區段徵收有它的目的性，所以它在都市計畫裡，已經有規劃哪一塊土地要做什麼樣的使用，所以不會有落入財團的情況。關於平實營區，也可能是一個誤解，因為平實營區原始土地是國防部的，重劃後其實市政府拿到的是抵付重劃費用負擔的抵費地，等於就是市政府借錢來開發平實營區，開發完畢後，這些工程款項是以拿到土地的權益來補償市政府，當然市政府就會按照公開程序標售，因為市地重劃的土地不可以給特定人，我們一定要公開標售或標租，當然標售後，如果市場狀況景氣好的話，它就會有一些盈餘，但這個盈餘也不是給財團，這個盈餘是落到我們的平均地權基金，平均地權基金有一個法定用途，就是半數要做為增添重劃區的公共建設、半數就是放在基金裡供市政建設使用。