

間，去幫我們市民，增加更多訊息的提供。

都市發展局莊局長德樑：

可以，我們會利用各種機會，多多去進行宣導。

沈議員震東：

好，最後一個，就是我發現，其實很多議員在關心，像我們北區很多地方，都在做解編的動作，我們很期待的是，可以爭取更多公共的一個地方。

主席：（劉議員米山）

好，再來請蔡旺詮議員發言。

蔡議員旺詮：

好，謝謝主席。都發局，其實我想……總質詢的時候，我會再跟市長做誠摯的建議，我們都是正面、良善的。主要是要針對鐵路東移的事情，我還是要表達一些看法，當然所有的市民，即便你二分法做出來的民調，大多數的市民是支持鐵路地下化趕快做，這個我也支持，從不反對，我相信抗爭的民眾也從不反對，只是針對他們的記憶、土地的記憶、土地的正義，他們有一些的堅持，所以這9年來的抗爭，是我們歷史的一部分，他們是一群不懂政治的住戶。但在這個過程，我看了很多，其實很多是我們市政府這邊太強力的主導，有一些其實是可以積極的去溝通、協調，其實是不用付出這麼大的一個代價，很多的做法，我們是優勢的一方，政府是代表公權力跟優勢的一方，其實應該抱著同理心。他們的房子被拆了、他們的記憶也沒有了，簡單來說，他們的房子被拆除，犧牲才有辦法繼續建設，所以我們應該讓這個事件圓滿落幕，而不是去添加柴火、而不是動不動就要用偷拆、動不動就怎麼樣，應該是用溝通代替！現在已經都變成這樣了、已經進到最後的進程了，坦白講，他們還能怎麼樣？如果沒有影響到主要的計畫，包括綠廊道的部分，住戶堅持、希望能保留那個樓梯當作記憶，我覺得是可以討論的，沒有那種絕對說，沒有就沒有、不行就不行、要拆就要拆，沒有那樣的道理！我在這邊，真的要幫忙講幾句話，我們也希望能讓它變成一個圓滿的句點，不要變成一種互相的傷害。而且我也坦白跟局長說，這是我們業務單位，必須要嚴格去注意的事情。對於這個鐵路地下化，坦白講，我還是一直有很多的問號，包括它的明挖覆蓋式工法，為什麼要從地表去挖，然後將來破壞水路的部分，主要的公司並沒有真的去做水位的監測，它的地質跟水位監測是不夠詳盡的。第三，環評是不是完全的過關？這個，我都還是有一些問號，所以希望天佑臺南，將來施工的過程，不要有一些的災難產生，這當然是我發自內心的一個建議。你必須要嚴格的監管，為什麼？因為……對不起，再給我半分鐘就可以了。

主席：（劉議員米山）

好，給1分鐘。

蔡議員旺詮：

我把它講完。真的我這句話，當時賴市長還在當市長的時候、我是當民進黨的主委，我還跟他表達，理性不同的一個立場，我跟市長說，你是行政的決策者，你有權力去做這個決策，我是執政黨的議員，將來我們必須共同承擔這個歷史，無論是對或是錯，我尊重大家的想法，整個建設是需要的，我們必須要往前進，但過程我們只希望要嚴謹一點、要小心一點。不要像現在，過去了就放任它過去、輕輕鬆鬆，沒有那麼簡單，那麼

龐大的工程，而且那整個包括……我在這個殿堂跟賴市長，現在是副總統了，我跟他明確的建議過，那個承包海安地下街 800 公尺的主要設計、主要的那個 14C……

主席：(劉議員米山)

謝謝，下一輪，呂維胤議員發言。

呂議員維胤：

謝謝，感謝主席。我想，不管是地政局也好或是都發局也好，其實我們進行的工作是有效率的來處理臺南市土地的問題，我想土地的問題，當然在面對過去生活環境的變遷，期望這個都市在現代化的過程中，讓這個城市的土地，可以有效率的來做運用，因為土地是固定的，所以才會有很多，包括都市計畫或是都市進行規劃的不同手段跟工具。所以，我想要藉著這個機會、藉著這輪的時間，請教 2 位局長一些問題，第一，我想要先請教地政局局長，陳局長，你知不知道臺南市，目前大概有多少的土地面積，還在進行三七五減租？

地政局陳局長淑美：

這個我沒有詳細的統計，不過三七五租約的土地，是在我們這邊，我們會協助做一些糾紛的調處工作。

呂議員維胤：

那這樣為什麼，你們沒有統計？既然在你們這邊，你們怎麼沒有做統計？

地政局陳局長淑美：

應該是有統計，只是我沒有把數字背起來。

呂議員維胤：

好，來，科長，科長呢？多少？

地政局地籍科林科長佳樺：

我們現在土地的租約筆數是 4,460 幾筆，租約數是 2,700 多筆，面積的部分，稍等我一下。

呂議員維胤：

4,000 多筆，是幾位地主？你在那邊翻資料的時間，等一下主席可能要補我 2 分鐘吧，這不是你的業務嗎？

地政局地籍科林科長佳樺：

是，我們面積合計是 977 公頃，在佃農的部分有 3,620，地主有 4,241。

呂議員維胤：

好，請坐。局長，你剛剛有聽到 977 公頃，977 公頃有些當然是在原本的臺南縣、有些在原本的臺南市，甚至有些還在臺南市的市區裡面，沒有錯吧？但是，在面對三七五減租現有的地主，我剛剛有講過，因為時代的變遷，過去可能是農地，但是我們有可能、有必要的時候，可能要把它徵收做為公園，甚至是徵收做為停車場，有可能遇到這樣的狀況，但是相對的，我們是不是要補償地主？

地政局陳局長淑美：

是，沒有錯。

呂議員維胤：

大概補償的比例，怎麼算？

地政局陳局長淑美：

我們是用三分之一的地價補償。

呂議員維胤：

三分之一的市價補償，沒有錯吧？

地政局陳局長淑美：

不一定啦。

呂議員維胤：

還是公告地價？

地政局陳局長淑美：

是，公告現值。

呂議員維胤：

公告現值的三分之一做為補償，不知道局長有沒有發現，三七五減租是農地，要讓以前的佃農或是現在在務農的這些長輩做使用，但你有沒有發現，現在很多地方，其實原本的三七五減租農地，已經沒有在做使用了？

地政局陳局長淑美：

這個也是有的啦，就是說甚至有一些，過去是有三七五租約的耕地，但現在有可能因為都市計畫的變遷，都已經變成可建地，也有這樣的情況。

呂議員維胤：

但是，有很多地方它可能已經沒有在使用了，但還是有定期在跟你們租約，這個部分要怎麼辦？你們可不可以把它終止？他不符合實際上的使用，沒錯吧？

地政局陳局長淑美：

對，終止租約有幾種方式，一個是當事人協議終止。第二個，是符合法定要件的話，也可以。

呂議員維胤：

什麼要件？

地政局陳局長淑美：

像變更為非耕地使用，這是一個法定的要件。

呂議員維胤：

就是要他主動去變更嘛，不是嗎？你們沒有辦法主動的把它收回來，甚至有些狀況是他的第一代有三七五減租，過世後，可能就換成下一代來繼續承租，但實際上並沒有在做耕作的使用了。他可能沒有耕作的使用，造成地方不管是環境的部分，甚至是公共設施發展的部分，沒有辦法來進行，這個部分，你們應該要重新檢討。

地政局陳局長淑美：

是啦，如果是沒有再繼續耕作的話，這個應該也是符合終止的要件。

呂議員維胤：

沒錯嘛，這個部份期望你們能拿出一套解決的方式，看他實際上有沒有在耕作，實際上的耕作，不是說他高興把它當做一個園藝教室，或是高興種植他喜歡的植栽，我想

這就不符合原本的目的，所以我希望地政局，能重新去檢討三七五減租的現況部分，既然業務在你們的手中，希望你們要實際的去執行，不要一問三不知，我覺得這樣不是很理想，局長，你請坐。

地政局陳局長淑美：

好，謝謝。

呂議員維胤：

莊局長，同樣的部分，我想要請教你，臺南市目前要變更、要解編的土地，你估計有多大？

都市發展局莊局長德樑：

估計面積，有多少嗎？

呂議員維胤：

對。

都市發展局莊局長德樑：

變更嗎？

呂議員維胤：

就是要解編。

都市發展局莊局長德樑：

公共設施要解編的部分？

呂議員維胤：

公共設施要解編的，依照你這樣檢討起來，面積有多大？

都市發展局莊局長德樑：

我們有分 2 種，一個是定期通盤檢討，一個是專案通盤檢討，解編的部分，統計起來大概 500 多公頃。

呂議員維胤：

500 多公頃。

都市發展局莊局長德樑：

對。

呂議員維胤：

那你接下來，打算要怎麼做？

都市發展局莊局長德樑：

原則上我們大概有幾個方式，第一個，最優先大概是用跨區重劃的方式來辦理，如果說這個跨區重劃，大家有一些意見，也可以用捐土地的方式、也可以繳代金的方式，不然的話就可以降容積的方式來進行，但是原則上，我們優先會用市地重劃的方式來辦理，市地重劃有什麼好處？就是說，除了解編以外，我們透過市地重劃，也可以取得一些公共設施用地，包括公園的部分、包括停車場的部分，還有一些道路的部分，讓這個地區一些不足的公共設施，透過這個機制，同時也可以來補充。

呂議員維胤：

好，所以我想，這應該要定期做重新的檢討，因為有很多，都是以前就編在那裏，

有可能是編學校用地，或是編一些公園用地，但實際上，10年、20年、30年過去了，根本沒有機會去徵收，因為地價其實越來越高了，按照市政府的財力，你有可能沒去做徵收，這樣就要快點還給人家，或是說學校用地，現在少子化，有些地方根本沒必要設學校了，或者甚至附近本來就有學校，其實你們就應該要重新檢討，把土地還給百姓，這樣才對！不要有時公共設施用地，就這樣劃下去，劃下去以後，結果市府也沒做為，也沒有徵收的可能，或是道路用地，我們也不可能去徵收的過程中，這個慢慢的你就要相對的快點把它解編、將地還給百姓，讓百姓可以做有效的利用，這個部分一定要特別拜託局長，應該要用心去處理這個部分。

另外，我也想跟局長討論，之前也有跟你討論過，看到我們臺南市的南區、現在86，可以說是外縣市到市區，大多數都會使用的一條道路，包括最後一站，就是濱海的部分，也有可能下的是明興路的部分。第三個，最有可能的是在永成路的部分，它是一個通往市區的重要道路，但有很多地方，明興路大部分的路線，都已經解編、做為建築用地，但是明興路有的部分、永成路的大部分，仍然是編列在農業區裡面，這個部分是相對的，但是不知道你有沒有發現，永成路上大多數、有很多地方是農業區，沒有辦法做解編，沒有辦法解編也不要緊，但其他的卻可以利用都市計畫分區、土地使用分區的部分，在那邊蓋包括瓦斯的儲存槽，你不會覺得這樣很不合理嗎？

都市發展局莊局長德樑：

是，這個實際上就是瓦斯儲存區，農業區、保護區裡，如果暫時沒有解編的話，可以單獨、個案來申請許可的部分，這部分我們市政府修改了一些審查的規定，原則上會比較趨於嚴格來進行辦理。

呂議員維胤：

但相對於土地的使用來說，是很沒有效率的、是很不公平的，你說農地不能做其他除了農地的使用、做為倉庫的部分以外，沒辦法進行其他的經濟行為，但是卻可以讓瓦斯的儲存廠、儲裝廠，蓋在農地上面，老實說，這你應該要重新檢討，因為同樣都是經濟行為，為什麼其他與百姓更加有關係的經濟活動，我們沒有辦法允准？但是，相對的做為瓦斯儲存廠，可能有鄰避的問題，這個部分按照法律卻可以申請，我覺得這樣相對的實在是很不公平，所以這個部分，也拜託局長，應該要重新檢討整個都市使用分區的部分。另外，我也要請教你，就是包括安平二期的部分，當然它有過去……

主席：（劉議員米山）

再給1分鐘。

呂議員維胤：

它有過去歷史的成因，這也確定是一個海砂屋的部分，當然它重新做都市更新的過程中，當然是符合相關的法律、都市變更相關的規定。但是，另一個部分，之前我也有帶這些住戶去找市長，針對在興建的過程中，它的租金問題，原本我們租金編多少？

都市發展局莊局長德樑：

一戶大概5,000元。

呂議員維胤：

5,000元嘛，之前去找市長，市長有答應要增加，這可以增加、多一點嗎？

都市發展局莊局長德樑：

這個部份，我們有行文給營建署爭取補助，營建署有回文，它是說希望都更會把財務計畫稍微準備一下，報上去它會看，所以現在我們再等都更會，把財務計畫送來後，我們就繼續來爭取。

呂議員維胤：

但是，那天市長明顯有先答應，可以增加 2,000~3,000 元。

都市發展局莊局長德樑：

對，這個我們就是儘量優先爭取中央的補助。

主席：（劉議員米山）

下一位，請李宗翰議員發言。

李議員宗翰：

好，謝謝。其實聽到可以有新的國宅住，只要花 100 萬，溪北地區表示有點羨慕，怎麼會有這麼好的工作。地政局，不好意思，雖然這件事情是財稅局的，有個印象就好，今年臺南市政府，我們全部的房屋稅短徵多少錢？跟去年比起來？

地政局陳局長淑美：

這個是財稅局，我真的不知道。

李議員宗翰：

我如果也沒記錯的話，應該是 20 幾億，沒關係，繼續問。前五名，繳稅大戶前五名，短徵了多少錢？猜猜看就好，反正我給你少徵 20 億，前五名大概貢獻多少？

地政局陳局長淑美：

No ideal。

李議員宗翰：

No ideal, OK, 大概 2 億多。來，房屋的持有成本降低之後，你覺得房價有下降嗎？

這個，應該可以回答了吧，局長？

地政局陳局長淑美：

這個房屋持有成本下降，房價應該會上漲，這是稅制資本化的一個效果。

李議員宗翰：

是，沒有錯，這樣造成一個結果，看來大家的錢湧進了，所以我們就去調查了一下，這也是去年的資料，新市區豐華里，平均房屋稅一戶繳了 62 萬，真的有點羨慕啊！那最低在那裡？七股，繳 1,000 多元，真的。

地政局陳局長淑美：

62 萬，是廠房吧？

李議員宗翰：

對，應該是。

地政局陳局長淑美：

住家，可能不會到 62 萬。

李議員宗翰：

對、對、對、對、對，沒有錯，但重點是降房屋稅，有分廠房跟住家嗎？

地政局陳局長淑美：

有啊。

李議員宗翰：

那差多少？

地政局陳局長淑美：

這個看稅率啦，因為它是按照房屋的評定現值，現值的話，就跟它的結構、樓層數、建材有關係，還有它的折舊。

李議員宗翰：

沒錯，沒錯，但重點是降的那個趴數。

地政局陳局長淑美：

趴數不一樣啦！自用跟非自用就不一樣了。

李議員宗翰：

沒關係，我最後來問一件事情，這個題目為什麼要這樣問？近年湧入更多的錢，你剛剛講資本化，我知道你在講什麼，現在局長有什麼策略，針對它來執行，減少資本湧入好了？

地政局陳局長淑美：

這個部分，應該是這樣講，熱錢它是往有利潤的地方流動。

李議員宗翰：

當然、當然。

地政局陳局長淑美：

第二個，就是說，熱錢現在在全臺灣也太多。

李議員宗翰：

非常多。

地政局陳局長淑美：

包含現在央行正在關注的，就是要不要實施選擇性的信用管制、要不要提升利率、要不要有一些金融手段。另外，財政部也在研議房屋稅的課稅現值，要不要調整，這是昨天財政部的說法。

李議員宗翰：

是，最近在研擬，沒有錯。

地政局陳局長淑美：

另外，還有就是囤房稅、或是空地稅的一些實施，我想稅制的手段，也是因應房地價高漲的對策之一。

李議員宗翰：

謝謝局長，其實為什麼要在這時候問這個題目？因為我們在財稅局問半天，其他局處永遠都不會知道。去年持有最多房子、單一自然人或法人，最多幾戶？你猜猜看。

地政局陳局長淑美：

100 多戶吧？

李議員宗翰：

來，都發局，你猜猜看，單一自然人或法人，持有最多房子、多少戶？

都市發展局莊局長德樑：

單一的話，可能搞不好會比剛才那個 100 多戶，還更高。

李議員宗翰：

是，300 多戶。那繳稅大戶第 1 名，都發局長，換你先猜猜看，他繳多少錢？在還沒調整之前。

都市發展局莊局長德樑：

這個，我大概不清楚。

李議員宗翰：

那地政局？

地政局陳局長淑美：

這個，不是我們權管的業務範圍。

李議員宗翰：

是，沒關係，都發局，請坐。原本在調整之前，繳稅大戶第 1 名，每年要繳 2 億多，真的了不起！我每天睡覺，他繳的錢，都比我還要多，真的厲害。調降之後，他繳到剩下 1 億，整個臺南市政府幫他每年省 1 億的錢，超棒！

地政局陳局長淑美：

他少了 5 成，是嗎？

李議員宗翰：

真的超棒，所以這個東西，提供給都發局跟地政局是為了什麼目的？我只能講，恭喜大家，讓更多的錢可以湧進來，因為持有成本真的超便宜、超棒！所以，針對大地主的差別課稅，我們現在顯然在推囤房稅、在推空屋稅，看起來中央似乎也沒有任何成效。現在，目前法規針對大地主，有沒辦法進行差別課稅？局長。

地政局陳局長淑美：

現在是有的，我們地價稅，按照土地稅法的話、還有平均地權條例，我們是差別稅率，也就是說一般人的自用住宅基地，稅率是千分之二。

李議員宗翰：

1.2%。

地政局陳局長淑美：

千分之二，1.2%是房屋稅，我講的是地價稅，一般土地基本稅率是千分之十，如果超過累進起點地價一定比例倍數的話，最高可以累進到千分之五十五。所以就是說，在我們臺南的話，有一些大地主就是適用最高稅率，千分之五十五的累進稅率來課稅。

李議員宗翰：

是，大概佔比例多少？

地政局陳局長淑美：

這個，要請財稅局統計了。

李議員宗翰：

是，這個的話，可以麻煩今天你們的同仁，幫我告訴財稅局一下。

地政局陳局長淑美：

好，沒有問題。

李議員宗翰：

因為我當初只有研究，原來房屋的故事這麼多，我相信，地的故事應該更多才是。

地政局陳局長淑美：

沒有錯，這個我們來跟財稅局轉告一下，請他們統計一下這個資料。

李議員宗翰：

好，謝謝地政局。來，這個題目，應該跟都發局有關，在我們第二市場，我相信，我不知道你們有沒有看過這個地圖，我們試著讓很多人，可以走進第二市場這個空間，所以我們辦了走讀活動，甚至像你們現在已經通過都市變更後，也很多人來到這邊拍照、拍他們自己的婚紗，因為這裡曾經非常繁榮，4間電影院、非常多在地的故事在這裡發生。但是，都發局曾經要把這邊，應該說市場處經發局，要把這邊全部拆掉，都發局，這件事情你知道嗎？

都市發展局莊局長德樑：

了解，這個就是市二？

李議員宗翰：

對，沒錯。

都市發展局莊局長德樑：

第二市場，有一塊都市計畫的調整變更案。

李議員宗翰：

是，謝謝。這邊，我只能跟都發局報告，我們辦了非常多的活動，想要讓這邊獲得更多的關注，只為了一個目的，它其實還有非常多文化的價值！這麼多人想要來這邊看，一定有其理由，甚至這邊的民眾也非常期待，大家可以重返榮光，他們在我們辦完活動後，自己煮東西、自己準備甜湯、甜點，邀請來到這邊的人一起參與、可以跟他們一起吃個飯，這個活動代表什麼樣子的意義？很多人，甚至像公視，還到我們這邊，特別進行拍攝。但現在這邊的問題在於說，接下來要拆，要怎麼拆？要留，要怎麼留？這邊跟局長報告，我們看一下，最上面的紅點，那邊有一間黃金的店；第二個紅點，是一間排骨飯；在下面那一間，是一個金紙店跟豬肉攤，但他們在你們現在的計畫變更中，可能會全部被拆掉；再下一個，是現在目前大家回新營，會特別去找的鱈魚意麵，但這些可能也都在你們的計畫裡面，那他們要去那裡？他們能去那裡？局長，你的想法？

都市發展局莊局長德樑：

這個案子，當然現在都市計畫變更方案內容，大概已經經過都委會、包括內政部審定了，不過現在進行的重點，可能是市場處會去看看，原本跟市政府承租的這些店面，他們的意願調查結果如何，因為這案，還沒有真正啟動後續的……

李議員宗翰：

這個我知道，但我只能提醒都發局，這件事情，希望你們可以告訴市場處，他們曾經給的答案就是，反正你在市場做嘛，看你要去鹽水做、去白河做，還是去哪邊，我就轉介你去。可重點就是，對於一個已經在這邊生活超過60年、甚至更久的人，你就像丟

垃圾一樣，把我丟到其他地方，沒有人可以接受！所以期待、在未來的規劃裡面，就近讓他們……反正你們現在在附二的這一塊規劃，就是市場商業區用地，希望他們可以優先列為在地關懷的對象，可以嗎？都發局。

都市發展局莊局長德樑：

對，就是說看到時候，這些紅色點的部分……黑色底紅色點的部分，目前都市計畫核定的部分，是廣停。

李議員宗翰：

沒錯，廣停用地。

都市發展局莊局長德樑：

廣停的部分，看市場處這邊協商結果，是不是要再啟動第二階段，看看有沒有一些調整的機制，但是要看協商的結果，再來處理。

李議員宗翰：

是，沒有問題，好，謝謝。接下來的這一題，也是都發局的，這件事情我在昨天工務局的時候，發現工務局對人行道能夠做的事情，完全沒有概念，為什麼？這件事情，可能主席也知道，昨天聽我講過一次了。來，局長，這張照片，有什麼狀況？

都市發展局莊局長德樑：

這一張嗎？

李議員宗翰：

有沒有人最近被罰過？這一類的照片，在警察局跟交通局，所有的議員、大部分的議員，都拿出來開槍，為什麼？

都市發展局莊局長德樑：

這張，我是看到，都把車牌塗掉。

李議員宗翰：

都把車牌塗掉？完蛋了！來，大家果然跟工務局一樣，他行駛路肩，罰款 600 到 1,800 元。是，看起來很像我們平常在騎慢車道的地方，這個東西叫路肩，來，繼續往下走，現在新營有一個超大的圓環、它有一個超大塊的路肩。來，局長，你知道這個路肩，在那裡嗎？

都市發展局莊局長德樑：

路肩，照理說，是比較外側的部分。

李議員宗翰：

對，停了一輛白色車的那邊，幾乎快可以停 2 台車了！我們再往下看，這麼大一個路肩，會造成什麼樣的結果？機車騎在路肩上，這件事情對我們的交通，有任何好處嗎？沒有好處！你們既然都市計劃科，我知道你們沒有什麼錢，也非常感謝你們非常認真，應該是說都市設計科啦，來。

主席：（劉議員米山）

再給 1 分鐘。

李議員宗翰：

謝謝主席。人行道，可不可以解決交通問題？人行道，可以解決交通問題！在你們