

方法，印鑑證明是其中一種，是最傳統而且最普遍採用的方法，但是隨著數位科技的精進，現在也有數位簽章，也有 My Data 的身分認證，也有線上聲明的部分來確認身分，所以有很多的方式，有 10 幾種的方式，可以來替代過去傳統的印鑑證明，議員所提到的這個部分，我們會再來研議。

**沈議員震東：**

因為其實要跟局長討論的問題是，因為其實我們看到很多的市民，有跟我們反映說，他覺得這樣比較不會造成公部門或者是他自己覺得比較安全，原因是因為他去銀行辦理存摺或新開戶的時候，銀行都用這樣的方式來留存資料，也讓公部門在確認人臉的狀況之下，雖然現在是戴口罩，但如果口罩拉下來，應該就分辨得出來，這部分提供給局長，做一個建議；再來第二個，因為民國 109 年，其實審計部就有抓到說，地政局有相關的儀器設施、設備，可能有一些沒有在三個月規範中做整理跟討論、檢修，這樣的狀況，局長，是不是已經都有做一個完整的處理了？

**地政局陳局長淑美：**

是，這個部分我們有做過一個檢討，就是說儀器一定要定期的校正，它的測量結果才會精確，那上次審計的那個意見，其實我們後來盤點後發現，其實有一些，是因為那些已經是待報廢的，是沒有在使用中的，但如果是這樣，應該也要去說明清楚它的原因，避免外界的誤解。

**沈議員震東：**

好，那這部分，就要麻煩局長，再幫我們闢謠一下。不然，審計部這樣寫，讓臺南市民或是讓臺南市議會、本會的議員，有這樣的一個質疑，我想，這不是局長樂見的事情，謝謝局長。

**地政局陳局長淑美：**

好，謝謝議員關心。

**沈議員震東：**

好，局長，謝謝。我現在要請莊局長。莊局長，我想我們對小東公宅的議題，既然都已經動土下去，那我們社會局跟教育局的非營利幼兒園及長照的一些相關機構，都已經有墊付款下來了，那在這樣的狀況之下，還有我們的地下停車場的空間，其實都已經有去做設置規劃，那當然一開始就有提到租金的問題，畢竟那邊的地段是十分的好，其實在這樣的狀況之下，我們當然會陸續關心租金的問題之外，我想，這部分包括很多都會去請教都發局，可能都發局在這邊，宣傳上還要更加的讓市民周知，其實有提供非營利幼兒園、還有所謂長照相關的服務、停車場的空間，那也希望如實、如質，原因是因為前瞻基礎建設計畫，其實都有期程的，雖然跟都發局沒有太大的相關性，但如果沒有進駐完成，就變成經費上就會有所斷炊，局長，懂意思嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

是，這個小東社宅的部分，現在工程已經發包，所以已經照既定的進度在進行。

**沈議員震東：**

好，謝謝，那再來第四個，我想要跟局長請教的是，包租代管的問題，我們到包租代管第三期，是有包括身心障礙不便者跟長輩，可以將自己的老屋，提供給都發局來做一個維管，都發局這邊也可以協助，在包租代管的部分上，提供一、二樓或是電梯的樓層服務協助，我想，這部分民眾就有反映說，他以為是要把房子送給都發局，然後都發局再用租的、自贈的或用便宜的方式，去租賃給他，這樣的狀況之下，我想，政策上的美意，就在都發局沒有加以解釋的狀況下，被打折了。

**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，都發局，莊局長，我一樣就是在想這個社會住宅問題，我先從包租代管講好了，我們現在做第三期，對不對？那天開始了，那第三期正式的時間，是從什麼時候起算？

**都市發展局莊局長德樑：**

九月份。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

9月1日嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

從簽約的日期，9月11日。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

9月11日齣，既然是到第三期了，所以麻煩一下，把第一期跟第二期的統整資料分別再列出來，像以前一樣，再列給本席來作參考，這是第一個部分；第二部份，其實也很感謝，包含都發局所有同仁一起努力的結果，我們之前希望能夠做到的，包含把一般戶跟弱勢戶的比例做調整，現在從過去的一般對弱勢6：4，現在是5：5，也就是說這1,600戶的分配額度裡，大概會有800戶、800戶的額度，我覺得這點其實是蠻重要的，也蠻感謝；第二部份，是像剛剛講的1,200戶，拉高到1,600戶，這也是很感謝。當天，我們在記者會的時候，有跟局長這邊反映一個很重要的事情，就是宣傳！我想，還是記的很清楚，我們第一年的時候，因為宣傳不夠、不足夠，所以希望能夠增加，你們也承諾要努力，可是沒有辦法，因為情勢變更，中央收回這個宣傳的經費，變成中央統一來做宣傳。可是，實際上我們也看不到任何宣傳的效果，老實講。所以，還是希望都發局長，如果同仁有北上開會，跟營建這個地方談這個事情的時候，希望說宣傳還是交到地方來，而交到地方來之後，也許不管是都發也好，或是由我們承辦的目前兩家，不管是大晟還是兆基，讓他們去做就好，他們比較知道刀口在什麼地方，把錢花在刀口上面啦。我想，這個東西比較重要，為什麼？因為，包含像剛剛有同仁或者是上午同仁，提到這個包租代管政策，很顯然的，對這個包租代管政策的內容，

認識可能還不是那麼完整，所以這個就是宣傳不利的結果，所以，這個地方是不是能夠考慮？我還是強調說，宣傳的費用這個地方，是不是能夠拉回來，局長？

**都市發展局莊局長德樑：**

謝謝 Ingay Tali 穎艾達利議員針對包租代管宣傳的關心，其實市政府這個宣導部分，事實上我們一直在處理，除了中央它經費收回去自己處理之外，我們也在運用其他的行銷項目，一併來做包租代管行銷，把它包括在裡面。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

因為術業有專攻，都發局也許在政策面上來講，絕對是專家、行家這沒話講，可是包租代管這東西，牽扯到市場的需求，那市場到底在什麼地方？可能，還是業者會比較清楚、知道，好不好？所以，我的意思是說，是不是拉回來之後讓業主在這個宣傳的部分，得到更多的協助之下，能夠把我們的物件開發也推出來、媒合量也衝出來，我想，這個東西才可以達到社會住宅一開始設計的目的，好不好？所以，這個地方，真的請局長再次考慮、斟酌一下。

**都市發展局莊局長德樑：**

好，我們再跟中央反映，謝謝。

**Ingay Tali 穎艾達利議員：**

謝謝。

**主席：（陳議員怡珍）**

請吳通龍議員，發言。

**吳議員通龍：**

謝謝主席，還有我們二局的局長、副局長、各位主管，還有我們的議會同仁、媒體記者，大家好。今天要請教都發局，我有看到都市計畫審議，不管是內政部也好，我們臺南市都市計畫委員會也好，為什麼都沒看到官田跟麻豆？

**都市發展局莊局長德樑：**

官田跟……應該有啊。

**吳議員通龍：**

難道麻豆跟官田，都沒有都市計畫要重新規劃、重新審議的嗎？這裡面，我看到的，有列內政部委員會審議案件中，還有我們臺南市政府的都市計畫委員審議中，為什麼這二區都沒有？

**都市發展局莊局長德樑：**

69 頁的(29)，這就是麻豆交流道特定區公共設施專案通盤檢討，有，這案也有在辦了。

**吳議員通龍：**

我們麻豆，不是有一些原有的小學用地或者是其他的公共設施用地，要變更為住宅區，不是有嗎？以前，我不是曾經到麻豆區公所開過說明會，那現在這裡面，怎麼都沒有這一案？麻豆，以前不是有去開過會嗎？不是有嗎？

**都市發展局都市規劃科鄭科長伊峻：**

跟議座報告，因為麻豆有二個案件在處理，一個是麻豆第四次通盤檢討，現在在內政部審議。議座上次在公所，有參與我們說明會的是，麻豆公共設施專案通盤檢討，那個部份，我們也在今年的3月審完，4月份也報內政部在審議中。在麻豆四通跟麻豆公設專通裡，大概有處理包含高速公路西側，有一個國中用地不需要的部份，在裡面也有做解編、做一個整體規劃。

**吳議員通龍：**

好，我現在要說的是，很多我們從以前就劃設的、不適合、不宜的公共設施用地，30、40年來、40、50年來，結果我們臺南市政府也不徵收，甚至像我們下營有公園用地，結果不徵收，人家蓋一個保養廠在生活，也要開人家罰單，你看，這樣合理嗎？這根本不合理！他說，你快點徵收，我不是不讓你徵收，你徵收嘛！在你沒有徵收的情況之下，我蓋一個做保養廠，你們就開我罰單，這個，說得過去嗎？局長，你說對不對？我希望從今以後，像這種沒有徵收的土地，暫時民眾生活要使用，你們開他罰單，這都不宜的，有沒有道理？是不是這樣講？

**都市發展局莊局長德樑：**

是。

**吳議員通龍：**

雖然它的地目不合，說這一塊是公園用地啊，你自己私人使用，但是，你千萬不能開罰，因為是你不徵收的。不然，你就徵收，讓我有錢去買其他的土地來使用，我說的，對不對？如果，你不規劃，像這種地，我都希望是還地於民！既然不做了，以前時空背景劃的，到現在已經變了、改變很多了，我希望你可以改善，好不好？其次，這是我一直關心的，我們臺南市政府未來的發展，很多土地不宜做特定農業區的，現在說是農一、農二，對不對？那不宜的地方，希望局長給我資料，到底我們這次的國土計劃裡面，有多少不應該做特定農業區的，你有改變多少，好不好？

**都市發展局莊局長德樑：**

好，可以。

**吳議員通龍：**

我希望給我們，這都阻礙到臺南市未來的發展，要放在那邊不用、也不能用、也不好的土地情況下，你又設定成特定農業區，都不能讓人做其他的用途，對不對？然後，又都放在那邊，這樣是不是很浪費？等於是阻礙我們地方的發展，有沒有道理？所以，我一直強調，不管我們的地政局也好、都發局也好、農業局也好，對這個區塊裡面，要特別去注重，希望，如果這些



土地，根本都不宜做特定農業區，為什麼你要都把它列為特定農業區？在我們國土計畫裡面，應該修改就把它修改，我們都可以叫中央下來會勘，不要都用那個空照圖看一看，就可以為憑，我希望都來當地會勘，好不好？我希望這點，包括水土保護區、水源保護區，不宜的地方都是要修改，這樣我們才是真的有在進步！不要一直說，國土計劃一定要修改，但是，我們事實上都沒有落實、沒有澈底去做，好不好？

**主席：（陳議員怡珍）**

謝謝，請郭鴻儀議員，發言。

**郭議員鴻儀：**

謝謝主席。地政局長，現在自辦重劃，臺南市從 100 年之後，大概有多少的自辦重劃還沒有辦理完成？那最晚辦理申請的，是民國幾年開始申請、通過的？

**地政局陳局長淑美：**

最晚的，是最近的啦；最早的是，民國 90 幾年，95 年到現在，還沒有辦理完成的。

**郭議員鴻儀：**

那最近呢？

**地政局陳局長淑美：**

最近的，是它剛剛申請而已啊。

**郭議員鴻儀：**

剛剛申請自辦重劃？

**地政局陳局長淑美：**

對，剛剛申請自辦重劃。

**郭議員鴻儀：**

好，那現在總共有多少個，還沒辦理完成的？

**地政局陳局長淑美：**

現在有 36 個重劃會，還沒有辦理完成。

**郭議員鴻儀：**

好，那這中間，平均餉、平均起來，差不多一個自辦重劃，辦到結束、到完工、移交回來，就是公共設施移撥給市政府，大概平均差不多幾年？

**地政局陳局長淑美：**

都很久，到現在有一個快要 20 年，都還沒辦出來的。

**郭議員鴻儀：**

那追究起來，是什麼原因造成自辦重劃區的期程，都能夠那麼長、延宕是什麼原因？是什麼原因？

**地政局陳局長淑美：**

其實，如果好好辦的話，是不需要那麼久。但是，就如同我們所說的，很多的訴訟。很多，是他們沒有真正要辦，或者是它其實辦下去以後沒有在

施工，它缺乏資金，或者是在配地方面不公平，跟地主之間有訴訟拖延很久，那也有一些，是虛偽不實甚至是詐欺的方法，還在跑法院的，這個都還有。

**郭議員鴻儀：**

都還有。所以，自辦重劃的弊端那麼多！那我們公辦重劃的好處，局長？

**地政局陳局長淑美：**

是，我們公辦重劃，其實就是說，我們一定是依法行政嘛。第二個，就是說，其實自辦重劃跟公辦重劃，它所要負擔的公共設施用地負擔都是一樣的，對於地主的權益也都是一樣的。但問題是說，我們公辦重劃會用比較高規格的方式，去注重工程的品質；另外，對於地主的權益，我們會妥為溝通，像在配地部分，地主如果有異議的話，我們都會透過幹事會，還有多次的調處，來跟他們達成協議。

**郭議員鴻儀：**

所以說，局長，公辦重劃的利益歸全民所有，大家一起共享。所以，在這幾次，不管是區段徵收或是公辦重劃，總共有多少社會住宅，多出來的？

**地政局陳局長淑美：**

跟議員報告，就是說我們公辦重劃的部分，從縣市合併之後、民國 100 年到現在，公辦重劃的盈餘歸公、繳庫，繳到市庫的部分，累積起來，如果加上今年，就要 100 億了，所有的錢都挹注市政建設，另外有一部分、留在重劃區裡的盈餘、放在我們平均地權基金裡面，也是歸重劃區，我們來幫他們增添建設，所以這個公辦重劃的利益，其實是歸全民共享、歸地主共享的。

**郭議員鴻儀：**

好，局長，其實是這樣，本席是很支持你、市政府地政局辦公辦重劃。確實從 20 幾年前開始，自辦重劃，確實是造成了一些非常大的困擾，甚至於到目前為止，我們今年工作報告裡面，第 11 項的仁德公辦重劃部分，其實那個重劃，本來早在 20 幾年前，就該完成了，因為也是這樣的糾紛之後，就慢了 20 幾年，對地方的發展衝擊太大了！

**地政局陳局長淑美：**

過去，自辦辦不成，現在公辦，把它收回來辦。

**郭議員鴻儀：**

沒有錯，其實當時我還在仁德公所服務的時候，這個糾紛已經發生了 20 幾年，到現在還能有辦法繼續再辦重劃，所以我希望，我們在辦公辦重劃的時候，真的是把公共利益為優先。

**地政局陳局長淑美：**

第一優先。

**郭議員鴻儀：**

那地主的權益，我希望我們公部門、地政局，一定要做最好的打算，地主權利的維護，一定要靠我們地政局，做一個比較公平的分配。

**地政局陳局長淑美：**

是，沒有錯，這是我們的責任。

**郭議員鴻儀：**

好，謝謝，謝謝主席。

**地政局陳局長淑美：**

謝謝議員。

**主席：（陳議員怡珍）**

請趙昆原議員，發言。

**趙議員昆原：**

感謝主席。我來請教都發局長，我來請教一下，剛剛蔡議員說的社會住宅，當時，我們都發局都派人會勘周武街跟長榮路那一塊，說市政府團隊都去看完了，說社會住宅要蓋在那邊，今天，你們卻移到新東重劃區裡，所以他很不開心，有這回事嗎？

**都市發展局莊局長德樑：**

跟趙議座報告，這可能是誤會。當時，因為好像議會這邊說要去會勘，但是，那時候還沒開始規劃。所以我們……

**趙議員昆原：**

局長，說快一點，我再繼續講，包含李退之當議員的時候就說過，社會住宅要蓋在周武街。是不是你們市政府、你們都發局，有把這個訊息放給這些同為民進黨的議員知道，知道說我們要來做什麼，然後他來爭取什麼，是這樣嗎？不然，為什麼會有蔡議員說，他跟你們一起去看、看那一塊地，其實，如果是我過程，我清楚，那時候他們在說給我聽的時候，我認為很不可能，那一塊地很不可能，因為那一塊地，我們新營人都知道，那塊是公墓用地，遷葬起來是準備要做公園的，為什麼你們會選到那一塊蓋社會住宅？我是自己想的，應該市政府沒那麼笨，市政府的團隊不會那麼笨，選那種公墓用地來蓋房子給年輕朋友居住，所以，我都沒有附和你們，我都沒有附和你們團隊，要一起去會勘之類的，我覺得，選到那一塊地就不對了！所以，我都沒有附和。今天，你們選到新東這一塊地，我有更多的意見。因為，一個新東重劃區，經過地政局的重劃完成後，那個地方變成了公教區，所有的、多數的公務人員都去住那邊，是高級社區。社會住宅，我是絕對贊成我們政府有這個政策，是好的，幫這些年輕人解決住的問題，我們更加要積極，不過，這個地點是不是適合，局長，你要去思考，不要一變再變，百姓會產生厭惡感。你當初要我們重劃，說是要重劃配合政府的政策，說的有多好，現在裡面要用一個市場用地，你們買東西還很近，結果，10 多年來，一、二十年政府都沒有開發。現在又要變成……

**主席：（陳議員怡珍）**

好，謝謝趙議員。請林美燕議員，發言。

**林議員美燕：**

來，地政局長。

**地政局陳局長淑美：**

議員好。

**林議員美燕：**

你好，從內政部最新一期的地價指數上來看，我們臺南市漲幅是多少？

**地政局陳局長淑美：**

我們臺南市啊？

**林議員美燕：**

對。

**地政局陳局長淑美：**

議員，這個資料是 100.9。其實，我們最近有一個是……

**林議員美燕：**

臺南市漲幅是 1.57%，位居全國第一！表示說，我們上漲的幅度是最高的，表示說我們新的第一季住宅價格指數，真的是漲幅非常多，我們現在漲幅是 3.30%，高於全國平均值。

**地政局陳局長淑美：**

略高於全國的平均值。

**林議員美燕：**

平均的 2.25%，從這個數據，我們可以看到，我們臺南市的地價，真的一直在上升。你有看到嗎？一個年輕人，不要說年輕人，一般的人，他是上班族，尤其現在經濟的情形、經濟壓力那麼大，疫情的關係，有很多人沒有工作、店家生意也不好，現在的漲幅這麼高，他們如何去面對，這些房子的漲價，要買，也沒辦法買、要租，甚至租金也會轉嫁到租戶身上。所以，局長，我們現在公告現值全國上漲 2.52%，我們看到除了龍崎跟南化區比較持平以外，這些土地的增值稅相對也會增加，你看，面對這種情形，如何讓我們的房價，能夠平穩、不要一直再上升了，你覺得呢？

**地政局陳局長淑美：**

跟議員報告一下，這個我們的公告現值的調整，它是用來課徵土地增值稅之用，所以，如果它的土地沒有移轉的話，是沒有土地增值稅。

**林議員美燕：**

那當然啊。

**地政局陳局長淑美：**

但是，有移轉、有賺錢，一定要課稅。這個稅收是地方稅，是臺南市政府可以自己運用的稅，所以臺南市政府，也可以把它用在幫助青年或是用在各項的補助，還有市政建設上面。但是，如果說賺錢沒課稅的話，就會更助長房價的上漲。

**林議員美燕：**

局長，增值稅的課徵，當然非常重要，以臺南市自己的稅收來講，是非常重要的！但是，你習慣性的調整公告地價、習慣性的、一直在調，你說的，



有賺錢，當然增值稅必需要負擔，但是同樣的，這個增值稅，在做買賣的情況下，像我如果要去買的話，相對的，賣方也會把增值稅移轉到我身上，因為在他的立場不覺得有賺錢、去繳增值稅是 OK 的，有些人認為說，我要賣一塊土地，我把這個增值稅，移轉到買方的身上。

**地政局陳局長淑美：**

賣方想要轉嫁這個稅。

**林議員美燕：**

對啊，他當然會有這個動作出來。

**地政局陳局長淑美：**

能不能轉嫁，要看市場的彈性。也就是說……

**林議員美燕：**

這當然是雙方的協議，不是市場的、是雙方的協議。但是，往往我們看到，我們習慣性在調整公告地價的情況之下，是不是相對的，對我們房價有沒有說會比較穩定一點？我們政府一直在講說，我們要打房、打房，我們不能讓房價這麼高漲，但是，事實上相對的，好像一邊打房、一邊助長。所以，這部分，我想，局長，你應該要好好的去思考一下，未來我們如何？因為，我們漲幅已經那麼高了！我們未來如何，我們臺南市房價的漲幅，是全國最高的啦。

**地政局陳局長淑美：**

對，跟議員報告一下，這個公告地價調整，是用來課地價稅用的，那地價稅是一種持有稅，地價稅也是地方稅。現在目前……

**林議員美燕：**

局長，那是因為你一直在講你的稅、站在你的立場，因為你要稅收，那你有沒有想到市民的壓力啊？我們看不到盡頭、看不到我們能不能買到房子、我們能不能承擔得起，所以，你調整公告地價的標準在哪裡？你要去做一個配套措施出來，要思考一下。

**地政局陳局長淑美：**

沒有錯，我們要根據市場的狀況，也考慮到市民的負擔。

**林議員美燕：**

不要一天到晚想要稅收、把市民當成提款機啊！所以，這個部分，我希望局長好好的去檢討一下，好不好？

**地政局陳局長淑美：**

這個，我們會來好好的研議一下。

**林議員美燕：**

我們現在灣裡的重劃區，進行的如何了？

**地政局陳局長淑美：**

灣裡的重劃區，現在內政部剛剛通過我們的重劃計畫書，所以，重劃計畫書通過之後，我們就可以來做一個公告，並且也要到地方來辦理相關的說明會。

**林議員美燕：**

大概多久？

**地政局陳局長淑美：**

我們預計就是，今年會把工程發包出去。到明年的時候……

**主席：（陳議員怡珍）**

好，請吳通龍議員，發言。

**吳議員通龍：**

謝謝主席，還有二位局長。地政局局長，我剛才看到水路的重劃改善，在 109 年裡，官田、六甲都沒有；110 年，六甲有 17 公頃，官田也還是都沒有。

**地政局陳局長淑美：**

跟議員報告，您講的，是不是早期的部分？我們市預算，都有包含官田、六甲。

**吳議員通龍：**

對，就是說，早期農地重劃區農水路更新改善，不是地區嗎？

**地政局陳局長淑美：**

對，早期的話，是農水路改善的，其中一個經費來源，另外，還有二個經費來源，是不限於早期，所有農地重劃區的農水路改善，都可以用的，早期的話，就是要符合它的年代。

**吳議員通龍：**

對啦，我知道，我現在只看你的工作報告寫的，109 年早期農地重劃農水路更新改善的所有地區，下營區有 118，對不對？後壁區 83，這邊有一個表，總區塊六個區，有 489 公頃，對不對？那麼 110 年度裡，我看一看改善全部有 496 公頃，一年改善將近 500 公頃的區域，109 年沒有官田、也沒有六甲；110 年的時候，官田沒有、六甲只有 17 公頃、下營區有 140 幾公頃，那我沒話說，但是六甲跟官田，去年幾乎等於沒有！109 年到 110 年，幾乎都沒有！這是你們工作報告裡告訴我的，這樣相差也太多了吧，為什麼？

**地政局陳局長淑美：**

不是，跟議員報告一下。

**吳議員通龍：**

你對我們百姓，要有一個合理的交代。

**地政局陳局長淑美：**

下營、還有其他地方，如果不適用於早期資格的話，它可以用緊急農水路的預算、還有市預算，這二個相加，遠超過早期的經費。所以，其實有實際需要改善的，通知我們去會勘，這是沒問題的。