中華民國 113 年 9 月

臺南市學甲區大灣農村社區
土地重劃計畫書、圖
(草案)

臺南市政府 編製

目　　錄

壹、重劃區名稱及其範圍 1

貳、法律依據 2

參、辦理重劃原因及預期效益 2

肆、重劃區內公、私有土地筆數、面積、土地所有權人總數與非都市土地使用分區及各種使用地類別明細表 4

伍、同意辦理重劃之土地所有權人總數及其土地總面積 6

陸、重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積 6

柒、重劃區內古蹟保存、生態保育及國土保安用地等筆數、面積 7

捌、重劃區擬調整鄉村區、農村聚落與原住民聚落界線，變更為建地使用之面積及其理由 7

玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額 9

拾、預估重劃公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率 10

拾壹、預估重劃費用負擔：包括土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額、貸款利息總額及平均負擔比率 11

拾貳、預估重劃土地所有權人平均負擔比率 12

拾參、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則 13

拾肆、財務計畫 13

拾伍、預定重劃工作進度 14

拾陸、重劃區範圍圖 14

拾柒、重劃區規劃圖及地籍套繪圖 14

附　件

附件1 內政部同意重劃範圍調整核定函影本

附件2 農村再生計畫核定函影本

附件3 免實施環境影響評估函影本

附件4 出流管制規劃書核定函影本

附件5 先期規劃報告書備查函影本

附件6 環境敏感地區單一窗口平台查詢結果

附件7 預定重劃工作進度

附件8 重劃區位置及範圍圖

附件9 重劃區規劃配置圖

臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃計畫書、圖

壹、重劃區名稱及其範圍

一、重劃區名稱：臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃

二、重劃範圍

本重劃區坐落於臺南市學甲區南側之大灣里大灣社區，地理位置及範圍如附件 7，重劃範圍及四至依內政部 112 年 2 月 14 日台內地字第 1120104404 號函核定（附件1），包括大灣段 338 地號等 123 筆土地，本案位屬圖解區，依實測地形圖量測成果，總面積為 7.3585 公頃（未來仍應以實際鑑界、分割成果為準），重劃範圍四至如下：

東：北段以現況溝渠之地籍線及部分現況道路（大灣段402、578地號土地）；中段以地籍線（大灣段572地號土地）；南段以現況溝渠之地籍線（大灣段565（部分）地號土地）為界

西：北段以地籍線（大灣段391地號土地）；中段以現況道路；南段以地籍線（大灣段410（部分）、444、445、446、447、448地號等6筆土地）為界。

南：以現況道路（區道南52-1線）之地籍線（大灣段448、451、452、466、465、476-2、476-1、476、475、474、473（部分）、621（部分）、618、607、608、600、598（部分）、602（部分）、579（部分）、578（部分）、576、571、577（部分）地號等23筆土地）及部分現況道路為界。

北：以現況道路（區道南52線）之地籍線（大灣段379（部分）、338、402（部分）、403地號等4筆土地）及部分現況道路為界。

貳、法律依據

一、重劃區勘選：依農村社區土地重劃條例第5條、農村社區土地重劃範圍勘選作業要點及非都市土地開發審議作業規範第13編農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編第1點及第3點規定辦理。

二、農村再生計畫核定：依農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第 2 點，農村社區土地重劃地區須為農村再生計畫核定地區。本區農村再生計畫業經本府農業局 105 年 7 月 8 日府農工字第 1050677785A 號函核定。(附件 2)

三、環境影響評估：本區經本府環境保護局 112 年 10 月 26 日環綜字第 1120125073 號函認定免實施環境影響評估在案。(附件 3)

四、出流管制規劃書：依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 3 條規定，出流管制規劃書業經本府水利局 111 年 9 月 23 日南市水行字第 1111230020 號函核定。(附件 4)

五、開發許可：

（一）依農村社區土地重劃條例施行細則第2條及非都市土地開發審議作業規範「農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃」專編，重劃區涉及非都市土地使用分區變更，於重劃計畫書報核前，應提報區域計畫委員會審議，取得許可。

（二）本案提報內政部區域計畫委員會審議，經 113 年 3 月 7 日大會審議決議同意本案修正後通過。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因：

農村社區土地重劃乃我國推動農村建設重要政策之一，為落實農村社區土地重劃，因應農村社區整體發展，以促進農村社區土地合理利用、加

速社區建設，改善農村社區生活環境品質，適應未來農業發展需求，恢復農村蓬勃生機，並建設農村社區達到優質的生活環境。

本重劃區位於非都市土地範圍，包括鄉村區及特定農業區，計畫區內部分農地已辦竣農地重劃，惟本區灌溉不發達，故農業生產以旱作玉米為主。既有聚落部分，傳統三合院建築保存良好，惟道路狹窄彎曲、土地經界不明、少數建物有年代久遠傾頹或朽壞之虞，且無妥善公共設施規劃，故藉由社區綠美化，道路興建與拓寬，設置滯洪設施及社區多功能中心用地等，取得公共設施用地，以促進農村實質環境之改善。

本計畫區內部分基地地籍混亂、土地經界不明，且社區交通瓶頸影響社區安全等，期透過農村社區土地重劃執行，將社區土地及農地作整體之規劃利用，並收集土地所有權人訴求與需要，結合社區發展願景規劃設計，同時辦理地籍整理及土地權利之清理，促進農村社區土地合理使用。

本重劃區先期規劃報告書歷經期中及期末會議審查後，業經內政部土地重劃工程處 109 年 11 月 9 日地工農字第 1091602508 號函同意備查(附件 5)。出流管制規劃書業經本府水利局111 年 9 月 23 日南市水行字第 1111230020 號函審議通過。開發計畫書、圖經 113 年 3 月 7 日內政部區域計畫委員會大會修正後通過。

二、預期效益

（一）尊重既有聚落紋理與地方居民需求，合理規劃社區土地，改善農村生活環境：循既有聚落發展紋理及居民出入動線，改善社區內交通路網系統並配置適當公共設施，將新舊聚落串連。藉由社區更新協進會及土地所有權人說明會加強與社區團體、社區居民充分溝通協調，達到規劃的共識，進而改善社區內整體生活環境品質。

（二）完善基礎公共設施，提昇農村生活環境水準與生活品質：改善原聚落公共設施缺乏之問題，規劃必要性之公共設施如滯洪設施、污水處理設施用地，並規劃社區多功能中心用地，增加老人照顧、青年迴流功能以活化社區，提升農村生活環境水準。

（三）規劃完善交通路網系統及防災動線，提高社區安全性及交通可及性：舊社區聚落內道路狹小，且緊鄰擁擠，具有消防救援之隱憂，考量既有聚落紋理於最少拆遷原則下，層級規劃區內交通路網，並串聯社區多功能中心、社區信仰中心（清濟宮）等開放空間作為臨時避難場所，以建立完善的緊急防災動線，提高社區安全性。

（四）改善土地經界不明及畸零不整情形，協助釐清農村地區產權複雜問題：依土地所有權人意願，透過重劃將區內土地重新交換分合，完成地籍整理，協助地主解決產權及土地共有等問題，促進土地活化利用。

（五）配合農村再生計畫，改善社區整體環境，營造社區永續發展環境：配合農村再生計畫進行整體規劃，將社區生活整合生態、生產之機能，改善社區整體環境，達成農村社區之永續發展。以社區文化資源（清濟宮、三合院建築特色）結合農村再生景觀點，塑造農村文化特色，建立社區之特色及識別性，以達到農村再生計畫之願景。

肆、重劃區內公、私有土地筆數、面積與非都市土地使用分區及各種使用地類別明細表

一、重劃區內公、私有土地筆數、面積：

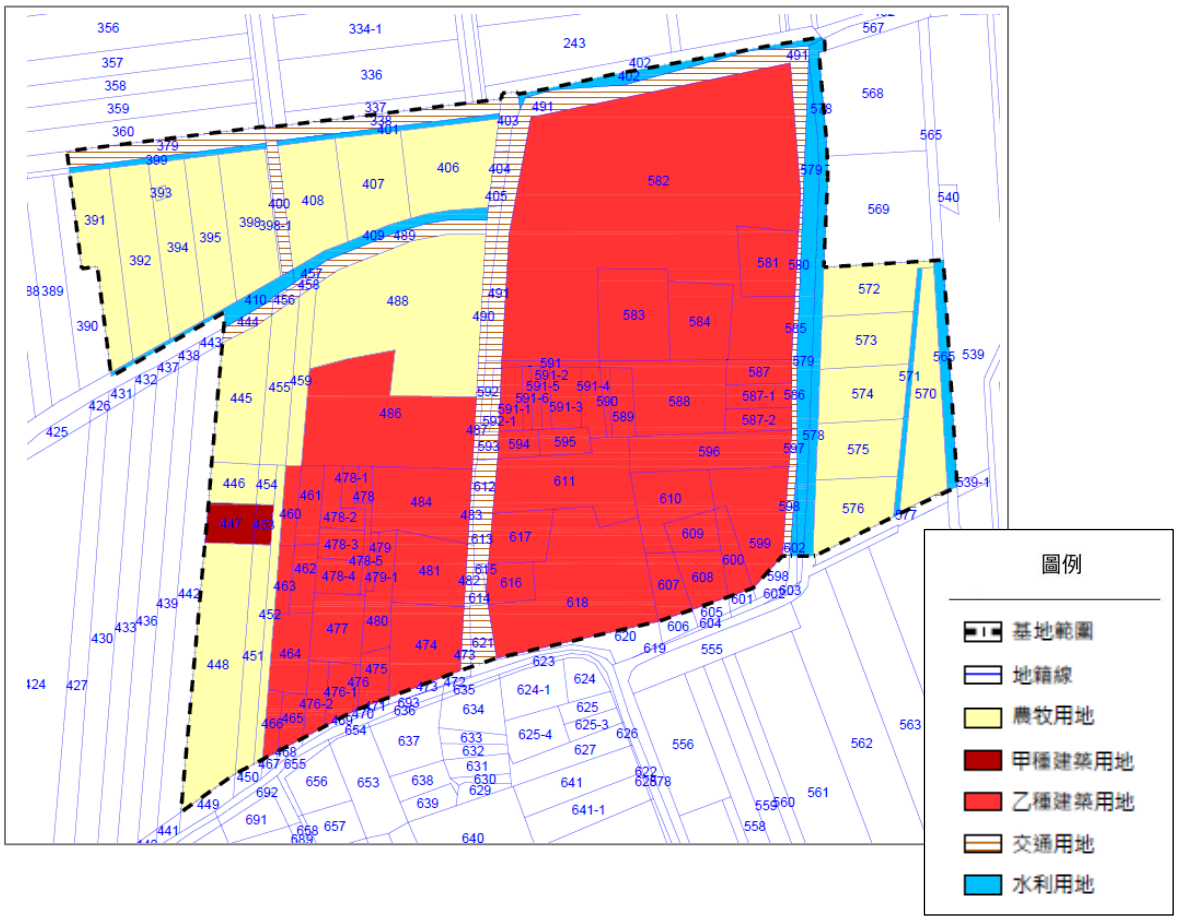
項目	面積（公頃）	面積比例（%）	土地筆數
公有土地	0.4991	6.78	臺南市（4筆） 中華民國（9筆）
私有土地	6.8545	93.15	109
公私共有土地	0.0049	0.07	1 （公：中華民國，持分1/2）
合計	7.3585	100	123

備註：面積以實際地籍測量分割為準。

二、非都市土地使用分區及各種使用地類別明細表：

土地使用分區	使用地類別	筆數	面積(公頃)
特定農業區	甲種建築用地	2	0.0470
	水利用地	9	0.3882
	交通用地	11	0.2454
	農牧用地	25	2.4626
鄉村區	乙種建築用地	55	3.8117
	水利用地	1	0.0057
	交通用地	20	0.3979
總計		**123**	7.3585

備註：面積以實際地籍測量分割為準。



土地使用地編定圖

伍、同意辦理重劃之土地所有權人總數及其土地總面積

本重劃區內私有土地所有權人人數為 171 人，依農村社區土地重劃條例第 6 條規定，113 年 10 月19 日 聽證後辦理意願調查作業，調查結果（暫以先期規劃後同意辦理申請開發許可之意願調查結果填寫）同意人數為 97 人，同意人數比例為 56.73 %，不同意人數為 21 人，不同意比例為 12.28 %，餘 53 人為未表示意見人數，比例占 30.99 %，重劃意願人數及其所有面積比例如下表，同意人數及其面積比例皆過半數，已符合法定門檻。

私有土地所有權人總人數：171（人）					
同意		不同意		未表意見	
人數	%	人數	%	人數	%
97	56.73	21	12.28	53	30.99
私有土地面積：7.2359（公頃）					
同意		不同意		未表意見	
面積	%	面積	%	面積	%
38,328	52.97	10,786	14.91	23,245	32.12

陸、重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地筆數、面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計 1,938.08平方公尺，依農村社區土地重劃條例第11條第2項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

項目	筆數（筆）	面積（公頃）
道路	5	0.193808
合計	5	0.193808

備註：面積應以未來實際鑑界、分割成果為準。

柒、重劃區內古蹟保存、生態保育及國土保安用地等筆數、面積

本重劃區經查詢環境敏感地區單一窗口平台及臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢平台，依中華民國航空測量及遙感探測學會113年4月15日航測會字第1139013924號函查詢結果(附件 6)，本重劃區內無古蹟保存、生態保育及國土保安用地。

捌、重劃區擬調整鄉村區、農村聚落與原住民聚落界線，變更為建地使用之面積及其理由

重劃區範圍面積約 7.3585 公頃，區內原有非建築用地面積約 3.4998 公頃，經農村社區土地重劃後將變更為公共設施或建築用地之使用，其變更理由以合理性、必要性及不可替代性說明如下：

一、變更使用之合理性

本案依內政部「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」相關規定，適度擴大使用社區周圍農地。

（一）依內政部「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第 6 點規定，辦理農村社區土地重劃而新增之建築用地面積，以不超過重劃前既有建築用地面積 1.5 倍為原則。

（二）本案重劃前既有建地面積為 3.8587 公頃，重劃後總建築用地面積為 5.4190 公頃，其中新增建地面積為 1.5603 公頃，故重劃後新增之建築用地面積為重劃前既有建築用地面積之 0.4 倍，符合作業要點規定。

（三）本計畫現住人口 104 人，預估未來計畫人口數為 165 人，為滿足未來計畫人口居住需求，合理適度納入周邊農地。

二、變更使用之必要性

（一）納入周邊農地以作為公共設施所需之用地空間：本案依「農村社區土地重劃規劃原則」第9點，為促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，規劃時應參酌土地所有權人訴求及需要，結合社區發展願景，增設公共設施（如滯洪池、污水處理設施用地、社區多功能中心用地

等）、改善區內路況交通動線、增設道路供聯外交通使用、環境綠美化及改善雨水排水等課題。

（二）促進區內土地有效利用：本重劃區為台灣傳統農村社區，區內土地由於世代交替、多子繼承，權屬複雜，買賣及移轉皆易產生糾紛，致土地無法作有效之利用；透過農村社區土地重劃之手段，可將農社區內土地重新交換分合，減少複雜持分情形，以解決土地使用不易或土地閒置等問題。

三、變更使用之不可替代性

（一）大灣農村社區既有聚落集中坐落於重劃範圍東側及南側，屬於已發展成熟農村社區且建築集中興建；尚有部分建築坐落於特定農業區農牧用地。考量整體聚落發展脈絡，並為避免農業用地與建築聚落發展失序，將範圍西側農牧用地納入基地範圍，進而解決農村社區公共設施用地不足及共有土地處分、利用問題，變更使用有其不可替代性。

（二）依內政部「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」規定，須以既有建築用地為核心以適度擴大範圍，本重劃區以鄉村區及農村再生文化保存區內之清濟宮、合院建築為中心，向西側及東南側適度納入周邊農地，作為改善社區環境之用，故其使用農地區位有其不可替代性。

玖、預估行政業務費、規劃設計費及工程費之金額

項　目	金額（元）	說明
行政業務費 及 規劃設計費	1,989 萬 2,000	1、先期規劃費 150 萬元、非都市土地開發許可作業費 820 萬元、工程設計費 544 萬 2,000 元、測量及地籍整理費預估 475 萬元。 2、本項費用依農村社區土地重劃條例第11條規定由政府負擔。
工程費	1 億 4,720 萬	1、依行政院 103 年 10 月 28 日院臺建字第 1030053519 號令修正「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第2點規定，農村社區土地重劃工程費，由土地所有權人負擔 1%，其餘由中央及地方政府依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法規定辦理。 2、按內政部土地重劃工程處113年4月30日地工村字第1131865054號函修訂「內政部土地重劃工程處補助直轄市及縣市政府辦理農村社區土地重劃作業規定」，每公頃工程費標準為2,000萬元，本區合計補助工程費預計1億4,720萬元整（含自來水、電力及電信等基礎工程費用），由土地所有權人與政府共同負擔。 3、以上費用均屬概估，實際數額以核定工程設計預算書所載為準。
合　計	1 億 6,709 萬 2,000	

拾、預估重劃公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率

一、 土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積統計表

項次	公共設施用地項目	面積(平方公尺)
1	交通用地（道路）	14,203.69
2	特定目的事業用地（社區多功能中心用地）	413.95
3	特定目的事業用地（污水處理設施）	164.33
4	國土保安用地（綠帶）	451.68
5	水利用地（公園兼滯洪池）	2933.54
合計		18,167.19

備註：依開發計畫書之公共設施內容說明表面積表列，實際面積以地籍測量分割為準。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積

＝ 公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

＝ 18,167.19 - 1,938.08 ＝16,229.11（平方公尺）

三、重劃公共設施用地平均負擔比率：

重劃區內既有溝渠（一）、（二）用地，依113年5月15日可抵充公有土地會勘會議紀錄，為農業部農田水利署所需設施用地，依據農田水利法第23條及內政部91年4月9日台內中地字第0910004316號函規定，保留指配為其管有土地，合計面積1,227.74平方公尺，未納入公共設施平均負擔計算。

重劃公共設施用地平均負擔比率

＝（公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）÷（重劃區總面積－農田水利署保留指配面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）

＝(18,167.19 - 1,938.08) ÷ (73,585.21- 1,227.74- 1,938.08)×100％

＝23.05％

拾壹、預估重劃費用負擔：包括土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額、貸款利息總額及平均負擔比率

一、 土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費總額及貸款利息總額

項目	金額（元）	說明
共同負擔工程費	147萬2,000	1、依行政院103年10月28日院臺建字第1030053519號令修正「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」，農村社區土地重劃工程費，由土地所有權人負擔1%，其餘由中央及地方政府依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法規定辦理。 2、按內政部土地重劃工程處113年4月30日地工村字第1131865054號函修訂「內政部土地重劃工程處補助直轄市及縣市政府辦理農村社區土地重劃作業規定」，每公頃工程費標準為2,000萬元，本區合計補助工程費預計1億4,720萬元整（含自來水、電力及電信等基礎工程費用），由土地所有權人負擔1%，爰土地所有權人負擔工程費為1億4,720萬×1%＝147萬2,000元。
拆遷補償費總額	2,532萬8,174	包含因公共設施及土地分配拆遷補償之預估建築改良物補償費、農作物補償費或其他費用。
貸款利息總額	258萬8,897	貸款期間：3年，以113年5月10日中央銀行發布之五大銀行平均基準利率3.22%計算。
合計	2,938萬9,071	

備註：拆遷補償費以實際查估補償金額為準，貸款利息以實際銀行借貸金額及借貸期間為準。

二、重劃費用平均負擔比率

（一）重劃費用包含土地所有權人共同負擔工程費用總額、拆遷補償費用總額及貸款利息總額，本計畫預估費用約 2,938萬9,071 元。

（二）為計算重劃費用平均負擔，須先預估本計畫之重劃後平均地價，除參考本區鄰近土地近年實價登錄資訊外，亦考量重劃財務可行性，經預估重劃後平均地價訂為每平方公尺 15,000 元。

（三）重劃費用平均負擔比率

＝（土地所有權人共同負擔之工程費用+拆遷補償費用總額+貸款利息總額）÷〔重劃後平均地價×（重劃區總面積－農田水利署保留指配面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）〕

＝(1,472,000 + 25,328,174 + 2,588,897)÷[15,000 ×(73,585.21- 1,227.74- 1,938.08)]

＝2.78%

拾貳、預估重劃土地所有權人平均負擔比率

重劃區土地所有權人平均負擔比率

＝重劃公共設施用地平均負擔比率+重劃費用平均負擔比率

＝23.05％+2.78％＝25.83%。

經依農村社區土地重劃條例施行細則第 19 條所定重劃土地負擔及分配面積計算公式計算後，預估建地平均應分配面積為原土地面積約 81 ％（負擔為 19 ％），非建地平均應分配面積為原土地面積約 50 ％（負擔為 50 ％）。

拾叁、重劃區內原有建築用地重劃負擔減輕之原則

依農村社區土地重劃條例第11條規定，重劃負擔應由土地所有權人依其「受益比例」共同負擔，考量建築用地受益比例較低，為提高土地所有權人參與重劃之意願，於財務評估可行條件下，將區內建築用地之土地所有權人公共設施用地負擔面積及重劃費用負擔減輕5成8，計算後分配率平均約為91.5%（另需經農村社區更新協進會審議）。

拾肆、財務計畫

一、依「農村社區土地重劃條例」第 11 條第 1 項及「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第 2 點規定，農村社區土地重劃工程費，由土地所有權人負擔 1%，其餘由中央及地方政府依「中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法」規定辦理。本區重劃工程費 1 億 4,720 萬元，依上開規定，土地所有權人負擔工程費1%為 147 萬 2,000 元，其餘由中央及地方政府補助。

二、本重劃區內公共設施用地，依「農村社區土地重劃條例」第 11 條第 2 項規定除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等 4 項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。拆遷補償費及其貸款利息，依同條例第 11 條第 3 項，以重劃區內建築土地按評定重劃後地價折價抵付。本區依前揭重劃負擔上限比例建地平均約為 8.5%、非建地平均約為 50%概估應分配面積後，預計抵費地面積約有 1998 平方公尺，如按重劃後地價每平方公尺 15,000 元計算，標售價款約 2997 萬元，應足以支應土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費、貸款利息。

三、為配合重劃建設工程施工，土地所有權人共同負擔工程費、拆遷補償費與貸款利息等費用，由本府先行貸款或借款籌措，俟重劃完成後再以標售抵費地所得價款歸還抵付之。

四、大灣農村社區開發為自償性原則之財務計畫，如有盈餘依「農村社區土地重劃條例」第 11、29 條規定，土地之標售所得價款，除抵付重劃負擔費用外，餘款留供農村社區之建設費用。

拾伍、預定重劃工作進度

如附件7。

拾陸、重劃區範圍圖

如附件8。

拾柒、重劃區規劃圖及地籍套繪圖

如附件9。

附件1 內政部同意重劃範圍調整核定函影本

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：江宛瑛
聯絡電話：04-22502326
傳真：04-22502372
電子信箱：cwy@land.moi.gov.tw

受文者：本部土地重劃工程處

發文日期：中華民國112年2月14日
發文字號：台內地字第1120104404號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關108年度臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃非都市土地開發許可作業重劃範圍調整案，請查照。

說明：

一、復貴處112年2月6日地工農字第1121630494號函。

二、本案因大灣段390地號(特定農業區農牧用地)土地所有權人強烈表達無參與重劃意願，並經該區農村社區更新協進會111年第1次會議決議剔除於重劃範圍外，調整後依土地登記資料計算總面積約7.32公頃(實測面積計算總面積約7.36公頃)，倘經貴處審核符合農村社區土地重劃範圍勘選作業要點等相關規定，同意辦理。

正本：本部土地重劃工程處
副本：112/02/14 15:13:41

本部土地重劃工程處
1121630893　112/02/14

附件2 農村再生計畫核定函影本

副 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：邱正忠
電話：06-6322231#6189
傳真：06-6350971
電子信箱：99999a@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府農業局農地管理工程科
發文日期：中華民國105年7月8日
發文字號：府農工字第1050677785A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：農村再生計畫書及公告1份。

裝

主旨：檢送本府核定臺南市學甲區大灣社區發展協會申請「臺南市學甲區大灣社區農村再生計畫」1冊及公告1份，敬請准予備查，請查照。

說明：依據「農村再生計畫審核及執行監督辦法」第11條規定辦理。

正本：行政院農業委員會水土保持局
副本：行政院農業委員會水土保持局臺南分局、臺南市學甲區公所、臺南市學甲區大灣里辦公處、臺南市學甲區大灣社區發展協會、臺南市政府農業局農地管理工程科（均含附件）

訂

市長 賴清德

線

附件3 免實施環境影響評估函影本

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府環境保護局 函

地址：70155臺南市東區中華東路2段133巷72號
承辦人：李冠賢
電話：06-2686751分機1311
傳真：06-3353546
電子信箱：oprtefish@mail.tnepb.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國112年10月26日
發文字號：環綜字第1120125073號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函詢辦理「臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃案」之開發行為應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局112年10月3日南市地農字第1121237121號函。

二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定認定。

三、依貴局所附「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」內容及相關資料，旨案位於本市學甲區大灣段338地號等123筆土地，面積約7.358521公頃，本案為農村社區土地重劃開發案，現況已是既有大灣住宅社區使用，重劃開發項目主要為增設公共設施（如公園兼滯洪池、綠地、社

區新設道路、留設社區多功能中心用地及污水前處理用地等）及新增部分建築用地（未來土地重劃後，土地配回所有權人，將由土地所有權人自行開發興建），於本次開發後並未實質進行3戶以上住宅或社區開發，參酌行政院環境保護署103年6月11日環署綜字第1030046846號函，且查市地重劃非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3條至第42條之開發行為，另本案亦未涉及3戶以上集合住宅或社區興建或擴建開發，免實施環境影響評估。

四、本案係依貴局提送相關資料進行解釋，惟所提資料如有錯誤或不實、變更或不完全之陳述揭露，致與事實不符，則申請者應負法律相關責任。

正本：臺南市政府地政局
副本：本局綜合規劃科 電子公文交換章 2023/10/26 17:16:40

附件4 出流管制規劃書核定函影本

檔　　號:
保存年限:

臺南市政府水利局 函

地址：730201臺南市新營區民治路36號
承辦人：曾俊傑
電話：06-6322231#6342
傳真：06-6359592
電子信箱：su3cl3z06@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國111年9月23日
發文字號：南市水行字第1111230020號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃非都市土地開發許可作業」出流管制規劃書乙案，本局同意核定，請查照。

說明：

一、依據社團法人臺灣省水土保持技師公會111年8月26日111省水保技字第1110836000號函及「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理。

二、旨揭出流管制規劃書經社團法人臺灣省水土保持技師公會審查結果通過，本局同意核定。

三、計畫書摘要：

(一)地點：學甲區大灣段338地號等124筆土地。

(二)基地面積：7.3585公頃。

(三)聯外排水路：基地北側新設排水溝，匯入大灣小排二。

(四)出流管制量：0.883cms(開發前2年重現期距洪峰流量，符合檢核基準規定)。

(五)滯洪池體積及安全係數：需求4,501.78m3，設計5,614

m3，FS=1.2471≧1.2，符合檢核基準規定。

四、開發單位後續應提出出流管制計畫書，並於開工前取得計畫書核定函。

五、如涉其他相關法規需核准事項，請依規定向各目的事業主管機關辦理。

六、請檢附出流管制規劃書核定本6份予本局用印。

正本：臺南市政府地政局
副本：東昇工程顧問有限公司、社團法人臺灣省水土保持技師公會、臺南市學甲區公所、本局水利新建工程科、本局水利行政科 電子公文交換章 2022/09/23 11794138

附件5 先期規劃報告書備查函影本

檔　　號:
保存年限:

內政部土地重劃工程處　函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號4樓
聯絡人：張昌鈴
聯絡電話：04-22524985#2305
傳真：04-22583580
電子信箱：cl.chang@mail.lceb.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年11月9日
發文字號：地工農字第1091602508號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如副本欄(另送)

主旨：所送臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃108年度先期規劃報告書（定稿本），備查。

說明：依據內政部103年1月15日內授中辦地字第1036650056號函（諒達）辦理暨復貴府109年11月5日府地農字第1091318889號函。

正本：臺南市政府(不含附件)
副本：內政部地政司、本處農地重劃工程課(均含旨揭社區先期規劃報告書1本)

電子公文交換章 2020/11/09 17:24:38

附件6 環境敏感地區單一窗口平台查詢結果

申請臺南市學甲區大灣段338地號等123筆土地（面積：7.851公頃）

（案號：1130307438）

附表3 申請查詢結果綜理表

本案為中華民國航空測量及遙感探測學會113年4月15日航測會字第1139013924號函查詢結果。

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第7點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國114年04月15日止）。

有無位於環境敏感地區	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	海岸管理法劃定公告之「特定區位」
有	2項	1項	0項
無	26項	29項	1項
查詢項目合計	28項	30項	1項

一、全國區域計畫法之第1級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬特定水土保持區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
2	是否位屬河川區域？	有□ 無■	經濟部水利署	經濟部水利署： 為主管機關提供單一窗口圖資判視為緩衝區外者。 縣市管河川區域： 免查範圍或非屬應查範圍
3	是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
4	是否位屬區域排水設施範圍？	有■ 無□	臺南市政府水利局	臺南市政府水利局： 一、經查本案338、402、403、491、578、579及602地號土地涉及市管區域排水「大灣小排二」用地範圍線內，請興設時予以適當退縮，並配合日後該排水治理計畫執行。 二、經查其餘土地未位於本市依水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍內，如申請設置後有涉及他人權益，應由申請人自行負責，本局僅負責就申請人所送特查土地資料進行書面查註，倘現況有水路通行，仍建請維持現有排水機能。
5	是否位屬活動斷層兩側一定範圍？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
6	是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
7	是否位屬自然保留區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
8	是否位屬野生動物保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
9	是否位屬野生動物重要棲息環境？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
10	是否位屬自然保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
11	是否位屬一級海岸保護區？	有□ 無■		註： 有關海岸保護區是否涉及第

內政部國土管理署 National Land Management Agency, Ministry of the Interior

				一級環境敏感地區「13.古蹟保存區」、「14.考古遺址」及第二級環境敏感地區「12.歷史建築」、「14.文化景觀」等項目，因應臺南市文化資產管理處查詢作業調整，請逕至臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢（網址：https://tchgis.tainan.gov.tw）或逕洽臺南市文化資產管理處查詢。
12	是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有□ 無■	內政部國家公園署、臺南市政府農業局	臺南市政府農業局：為主管機關提供單一窗口圖資判視為緩衝區外者。
13	是否位屬古蹟保存區？	有□ 無■		文化部文化資產局公告之免查或非屬應查範圍；涉臺南市文化資產管理處權管部分，請逕洽該處查詢。
14	是否位屬考古遺址？	有□ 無■		文化部文化資產局公告之免查或非屬應查範圍；涉臺南市文化資產管理處權管部分，請逕洽該處查詢。
15	是否位屬重要聚落建築群？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
16	是否位屬重要文化景觀？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
17	是否位屬重要史蹟？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
18	是否位屬水下文化資產？	有□ 無■		依據文化部現有資料，所詢計畫場址尚未進行水下文化資產相關調查，後續如涉及水域開發行為(含興建工程)，直接或間接涉及海床或陸域水體下之水底或底土之活動，請依《水下文化資產保存法》第9條、第10條、第13條規定辦理。
19	是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
20	是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
21	是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
22	是否位屬水庫蓄水範圍？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-2.是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	有□ 無■		1、依地政司地籍資料判定。2、本項查詢應以申請開發計畫當時土地使用分區為準。
23	23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
24	是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
25	是否位屬水產動植物繁殖保育區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
26	是否位屬優良農地？	有■ 無□	臺南市政府農業局	

內政部國土管理署
National Land Management Agency, Ministry of the Interior

申請臺南市學甲區大灣段338地號等123筆土地（面積：7.851公頃）

（案號：1130307438）

二、全國區域計畫法之第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
2	是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
3	是否位屬嚴重地層下陷地區？	有■ 無□	經濟部水利署	經濟部水利署： 1. 查經濟部原94年公告嚴重地層下陷區之區域包含台南縣學甲鎮(現臺南市學甲區)全區域，該公告已於106年8月30日廢止，惟目前仍屬全國區域計畫明定之環境敏感區位。 2. 另所查臺南市學甲區大灣段全段亦位於經濟部111年1月27日公告之地下水第二級管制區，除符合地下水管制辦法第5條規定外，區內禁止鑿井引水。
4	是否位屬海堤區域？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
5	是否位屬淹水潛勢？	有□ 無■		（一）淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢資料公開辦法」規定產製之淹水潛勢圖，經審議後由經濟部函送直轄市、縣（市）政府公開並接受人民申請提供；公開之淹水潛勢圖僅供防救災使用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。 （二）本項查詢係經環境部、內政部地政司及國土管理署等查詢需求主管機關達成共識，以第三代圖資「連續24小時降水500毫米」之定量降水情境作為查詢依據，若申請人對查詢結果有疑義，請洽水利主管機關。
6	是否位屬山坡地？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
7	是否位屬土石流潛勢溪流地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
8	是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
9	是否位屬二級海岸保護區？	有□ 無■		註： 有關海岸保護區是否涉及第一級環境敏感地區「13.古蹟保存區」、「14.考古遺址」及第二級環境敏感地區「12.歷史建築」、「14.文化景觀」等項目，因應臺南市文化資產管理處查詢作業調整，請逕至臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢（網址：https://tchgis.tainan.gov.tw）或逕洽臺南市文化資產管理處查詢。

內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior

10	是否位屬海域區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
11	是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有□ 無■	臺南市政府農業局、內政部國家公園署	臺南市政府農業局： 為主管機關提供單一窗口圖資判視為緩衝區外者。
12	是否位屬歷史建築？	有□ 無■		文化部文化資產局公告之免查或非屬應查範圍；涉臺南市文化資產管理處權管部分，請逕洽該處查詢。
17	是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
18	是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
19	是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
20	是否位屬自來水水質水量保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
21	是否位屬優良農地以外之農業用地？	有□ 無■	臺南市政府農業局	
22	是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
23	是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
24	是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
25	是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
26	是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
27	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	有□ 無■		申請建物高度未達地表60公尺者
28	是否位屬航空噪音防制區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
29	是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
30	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有□ 無■	交通部高速公路局、交通部公路局雲嘉南區養護工程分局新營工務段、交通部公路局	交通部公路局雲嘉南區養護工程分局新營工務段： 非本段轄養範圍，亦非本段省道範疇內，逕洽相關單位辦理。
31	是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
32	是否位屬鐵路兩側限建地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
33	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	有□ 無■		本項查詢依據第四作戰區指揮部112年12月12日陸八軍作字第1120150898號函檢送應查範圍辦理。 本項查詢依據陸軍第十軍團指揮部113年1月24日陸十軍作字第1130010883號函檢送應查範圍辦理。
34	是否位屬要塞堡壘地帶？	有□ 無■		本項查詢依據第四作戰區指揮部112年12月12日陸八軍作字第1120150898號函檢送應查範圍辦理。 本項查詢依據陸軍第十軍團指揮部113年1月24日陸十軍作字第1130010883號函檢送應查範圍辦理。

內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior

申請臺南市學甲區大灣段338地號等123筆土地（面積：7.851公頃）

（案號：1130307438）

三、海岸管理法劃定公告之「特定區位」

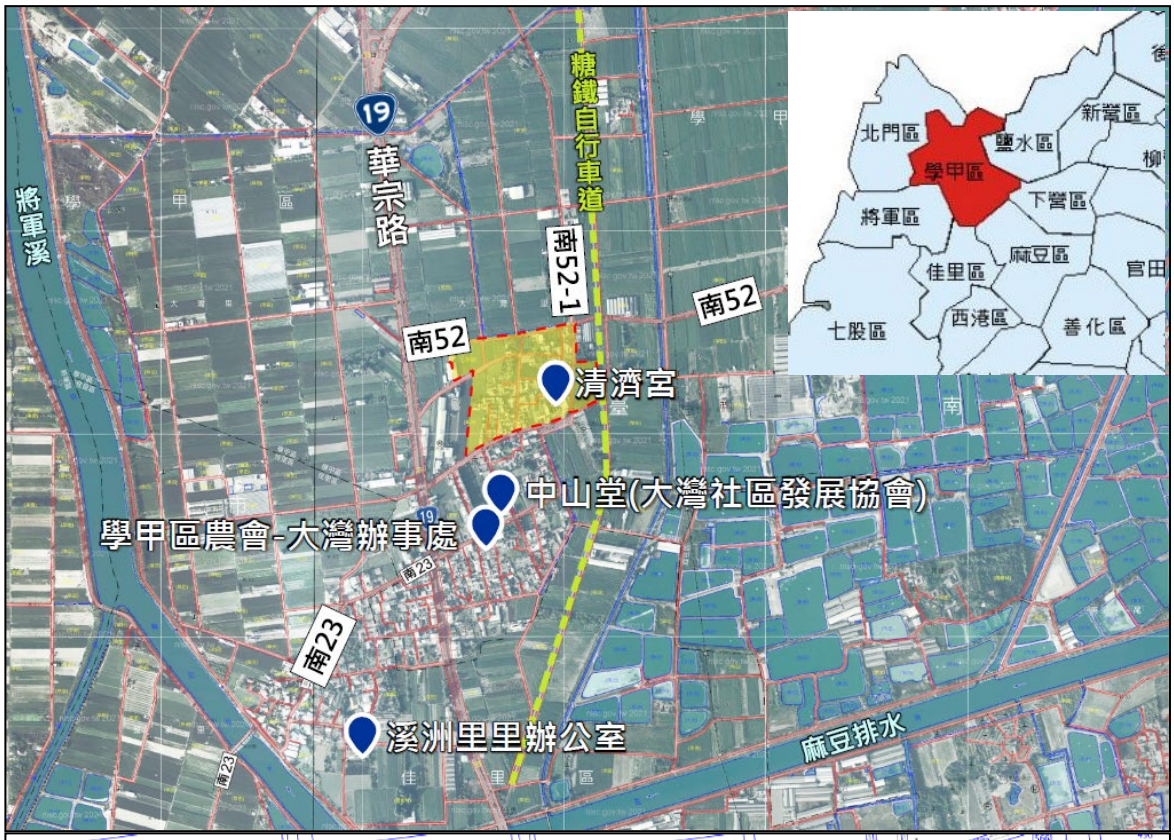
環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬特定區位？	有□ 無■		註： 無位屬近岸海域。 無位屬潮間帶。 無位屬一級海岸保護區。 無位屬二級海岸保護區。 無位屬一級海岸防護區。 無位屬二級海岸防護區。 無位屬重要海岸景觀區。

內政部國土管理署
National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

附件7 預定重劃工作進度

工作項目	預定工作進度
一、重劃計畫書報核（包含召開聽證會、意願調查）	自 113 年 07 月至 114 年 02 月
二、公告重劃計畫書	自 114 年 03 月至 114 年 04 月
三、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 114 年 07 月至 115 年 12 月
四、現況調查及測量	自 114 年 05 月至 114 年 08 月
五、工程設計	自 113 年 05 月至 114 年 05 月
六、妨礙重劃應行辦理拆遷之土地改良物或墳墓查估及補償	自 114 年 05 月至 114 年 09 月
七、工程施工	自 114 年 09 月至 116 年 03 月
八、查定重劃前後地價	自 114 年 08 月至 114 年 12 月
九、土地分配設計及計算負擔	自 115 年 01 月至 115 年 06 月
十、分配草案公聽會	自 115 年 07 月至 115 年 08 月
十一、分配結果公告及異議處理	自 115 年 08 月至 115 年 10 月
十二、地籍整理及權利變更登記	自 115 年 10 月至 115 年 12 月
十三、交接及清償	自 116 年 03 月至 116 年 10 月
十四、財務結算	自 116 年 11 月至 116 年 12 月
十五、成果報告	自 117 年 01 月至 117 年 03 月

附件8 重劃區位置及範圍圖



附件9 重劃區規劃配置圖