

臺南市第十六期永康大同市地重劃區  
重劃計畫書

擬定機關：臺南市政府  
中華民國 113 年 4 月

# 目 次

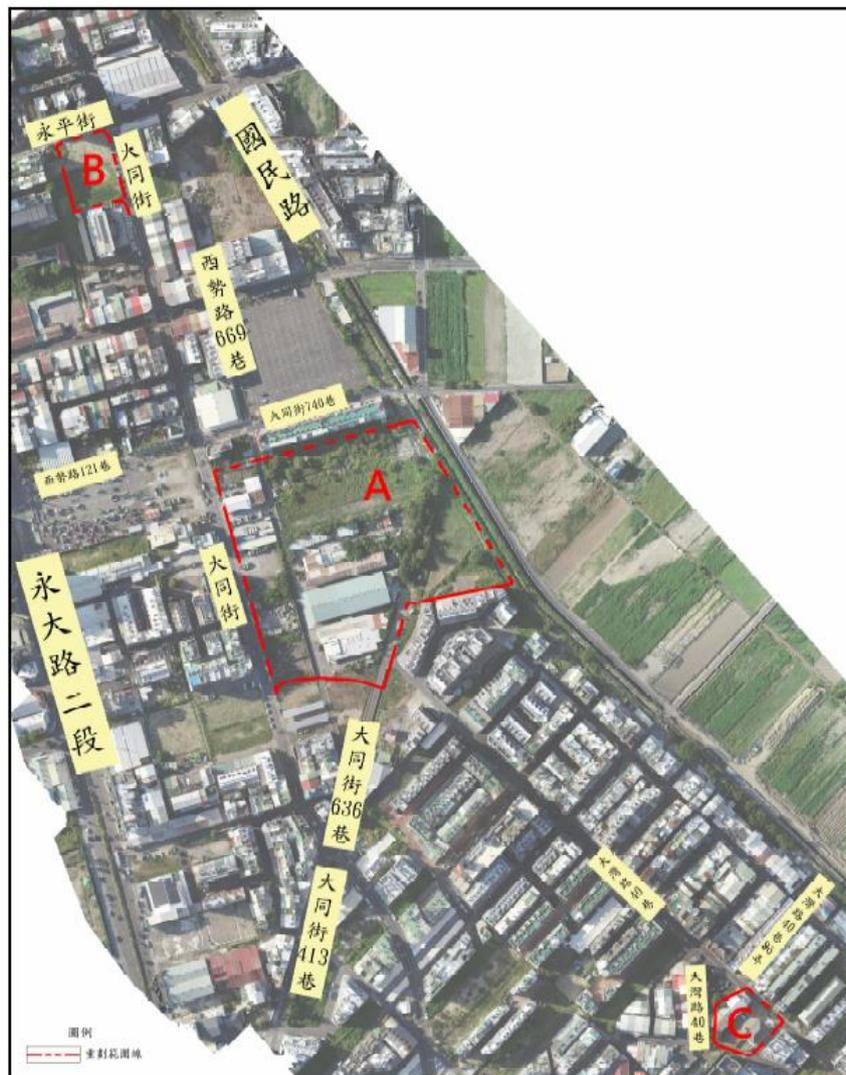
一、 市地重劃地區及範圍.....	1
二、 法令依據.....	2
三、 辦理重劃原因及預期效益.....	3
四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	6
五、 土地所有權人同意重劃情形.....	7
六、 原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	8
七、 土地總面積.....	8
八、 預估公共設施用地負擔.....	8
九、 預估費用負擔.....	9
十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	10
十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則.....	10
十二、 財務計畫.....	11
十三、 預定重劃工作進度表.....	11
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件十四）。.....	11
十五、 座談會會議紀錄（詳附件九）。.....	11
十六、 附件.....	12

# 臺南市第十六期永康大同市地重劃區重劃計畫書

## 一、市地重劃地區及範圍

本重劃區位於「高速公路永康交流道附近特定區計畫」範圍內，全區共包含大灣段及蜈蚣潭段土地，範圍四鄰敘明如下：

1. 區塊A：文小5學校用地及公(兒)5-3用地：東以幹8-20-31M計畫道路為界、西以大同街為界、南以次5-4-12M計畫道路為界、北與既有住宅區相鄰。
2. 區塊B：市5用地：東以大同街為界、西與既有住宅區相鄰、南以8M計畫道路為界、北以永平街為界。
3. 區塊C：公(兒)5-4用地：東與既有住宅區相鄰、西以大灣路40巷為界、南以8M計畫道路為界、北以大灣路40巷86弄為界。



## 二、法令依據

1. 依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
2. 本重劃區都市計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第六階段)」業經本府 113 年 4 月 3 日府都規字第 1130449761A 號於 113 年 4 月 8 日公告發布實施(詳附件一-1)。
3. 內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次會議及 109 年 3 月 24 日第 965 次會議審竣「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」以市地重劃方式開發，應依附帶條件規定完成重劃計畫審核後，始得報由內政部核定。另附帶條件載明，無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期程，是以，本案臺南市政府都市發展局業於 112 年 3 月 23 日府都規字第 1120379523 號函報請內政部申請展延開發期程，並經內政部都市計畫委員會 112 年 6 月 27 日第 1036 次會議決議准予延長開發期程 3 年(至 115 年 4 月 23 日)(詳附件一-2 至附件一-4)。
4. 「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第三階段)」亦經本府 113 年 4 月 3 日府都規字第 1130449523A 號於 113 年 4 月 9 日公告發布實施。
5. 內政部都市計畫委員會 112 年 6 月 27 日第 1036 次會議審定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」，並就內政部都市計畫委員會第 965 次會議紀錄於本重劃區原計畫「鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒 5-3)範圍誤植新計畫「溝渠用地(附一)」(0.047 公頃)部分，為免後續都市計畫與市地重劃產生執行疑義，已獲該次會議同意本府所提更正會議紀錄如附表。(詳附件一-4)
6. 本重劃區經臺南市政府環境保護局 111 年 1 月 17 日環綜字第 1110005483 號函查告：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。市地重劃非屬認定標準規範之開發行為，惟其區內之各開發行為，未來仍應以實際開發內容依上開規定認定應否實施環境影響評估，檢附公文影本1份(詳附件二)。

7. 本重劃區經臺南市政府水利局 111 年 1 月 13 日南市水保字第 1110121165 號函查告：本重劃區地號土地皆非屬公告之山坡地及特定水土保持區範圍內，免依水土保持法規定辦理水土保持計畫送核，檢附公文影本 1 份(詳附件三)。
8. 本重劃區經臺南市政府農業局 111 年 1 月 18 日南市農森字第 1110121369 號函查告：範圍內無既有列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份(詳附件四)。
9. 本重劃區經臺南市文化資產管理處 111 年 2 月 14 日南市文資處字第 1110227358 號函查告：本重劃區範圍經查「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」，未涉及或鄰近文化資產，檢附公文影本 1 份(詳附件五)。
10. 本重劃區經經濟部中央地質調查所 111 年 1 月 14 日經地企字第 11100001090 號函查告：本重劃區非位屬目前已公告之地質敏感區內，檢附公文影本 1 份(詳附件六)。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### 1. 都市計畫沿革：

本開發區自民國 67 年 7 月 20 日公告發布實施「高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」納入都市計畫範圍並編定為「文小 5」用地，該用地自 67 年劃設迄今尚未徵收開闢，且周邊已有西勢國小可供學童就學。經本府教育局評估服務距離、空間需求及使用現況結果，該用地已無設校需求，爰予解編納入整體開發範圍。另依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四

次通盤檢討)(第二階段)案」計畫書，為解決本計畫區內部分公共設施保留地因面積太小、土地所有權人過多而難以整合，並紓解市府開闢財務及建設計畫，計畫書中擬定公共設施保留地辦理跨區市地重劃開發範圍劃定原則，以加速公共設施用地之取得開闢，其中就本開發區以學校為主體之跨區重劃開發原則如下：

- (1) 為整體公共設施取得及多元規劃方案，跨區市地重劃面積以不小於 3 公頃為原則；如未能達前述重劃規模者，且該公共設施用地確無使用需求，仍得視地籍分布情形及所有權人意願辦理重劃。
- (2) 以學校用地為檢討核心者，其中心半徑 300 公尺範圍內之公共設施保留地優先納入跨區重劃範圍；若考量前述範圍外之公共設施保留地須納入者，應不得逾學校中心半徑 600 公尺，且須位於同一鄰里單元內。
- (3) 如空間主體周邊道路尚未開闢取得者，併予檢討納入重劃範圍。
- (4) 選定辦理跨區重劃地區，其最高與最低之土地公告現值價差，以不超過三成為原則。
- (5) 重劃後之公園綠地或必要性公共設施之面積不得低於重劃前之面積。

故為促進土地利用及保障土地所有權人權益，臺南市都市計畫委員會 105 年 4 月 22 日第 51 次會議紀錄結論，因文(小)5 與西勢國小服務範圍重疊，已無劃設需求，遂以文(小)5 為重劃主體，參照前述以學校為主體之跨區重劃開發原則，併同鄰近未開闢取得之市(5)、公(兒)5-3、公(兒)5-4 納入重劃範圍，並依內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次會議、109 年 3 月 24 日第 965 次會議及 112 年 6 月 27 日第 1036 次會議結論，併同周邊尚未取得開闢之公共設施保留地，透過市地重劃方式開發，提升地區生活環境品質。

2. 重劃區辦理原因及特殊情形：

原都市計畫規劃為文(小)5用地、公(兒)用地及市場用地等，截至目前為止尚未開闢，多數土地所有權人無法有效且積極使用其土地，以致目前基地現況為鐵皮屋、自助洗車場、資源回收廠等臨時性設施使用或閒置使用，致使本區土地使用與原規劃目的不符，後經檢討都市計畫考量文(小)5用地已無使用需求，故重新檢討都市計畫需求，調整使用分區為住宅區及相關必要公共設施，以促進土地利用及保障土地所有權人權益，土地重整及再規劃與整理作業刻不容緩，本開發區位置鄰近永大路二段商圈，並鄰近永康戶政、永康衛生所及永康地政等機關，以市地重劃方式開發，未來生活機能便利，進一步塑造永康地區整體都市環境品質。

3. 公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內計畫劃設公共設施用地(如下表所示)有鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積約 7,380 平方公尺、道路用地約 6,440 平方公尺。本案重劃區公共設施用地以土地所有權人共同負擔方式取得，合計約 13,820 平方公尺。

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	佔重劃區比例 (%)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7,380.00	19.87
道路用地	6,440.00	17.34
共同負擔取得	13,820.00	37.21

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

4. 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

(1) 提供可建築用地面積

本重劃區除公共設施用地外，均為住宅區，其面積約計 23,320 平方公尺，該住宅區之土地使用管制規範建蔽率 60%、容積率 200%。

## (2) 容納人數

本重劃區之土地使用分區劃設為住宅區，參考「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）書」，每人平均享有樓地板面積 50 平方公尺計算，推估本案約可容納 930 人。

## (3) 預估土地增值幅度

依內政部實價登錄鄰近重劃前土地市場交易行情並參考本重劃區範圍土地目前公告土地現值，經評估重劃前地價平均約 3.31 萬元/m<sup>2</sup>；未來經市地重劃地籍重新整理、公共設施興建後，且調查 110 年 1 月至 111 年 11 月之間鄰近本案重劃區且區域價格形成條件及性質與本案重劃區較為相近之買賣實例，剔除特殊情況(如公共設施用地買賣案例)，成交價格約介於 4.80 萬元/m<sup>2</sup>~8.30 萬元/m<sup>2</sup>不等，推估未來重劃完成，重劃後平均地價約 5.40 萬元/m<sup>2</sup>，預估土地增值幅度約 1.63 倍。

### 5. 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區內已有部分土地作為住宅及工廠使用，其餘多為空地及雜林，現況較為凌亂且屬低度利用。未來藉由重劃開發後，讓土地所有權人領回可建築用地，並解決土地長年被限制開發的問題，促進土地有效利用，結合完善的社區公共設施，引入更多居住空間，形塑優良的生活環境。

### 6. 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（詳附件七）。

## 四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

### 1. 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積 (m <sup>2</sup> )	備註
公有	2	5,081.27	
私有	85	32,058.73	
總計	87	37,140.00	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

2. 重劃區公有土地產權及使用情形如下，公有土地分布示意圖，詳附件八。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m <sup>2</sup> )	使用情形
1	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	15	2,884.27	道路、空地
2	臺南市	臺南市政府工務局	2	1,072.00	道路、空地
		臺南市政府教育局	3	925.00	道路、空地
		臺南市永康區公所	4	200.00	道路、空地
合計			24	5,081.27	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

## 五、土地所有權人同意重劃情形

1. 依平均地權條例第 60 條第 3 項規定依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。本重劃區土地所有權人平均負擔比率為 46.23%，須徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，本案土地所有權人同意情形如下表。

統計至 111 年 12 月

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總 人 數	申請同意 人數		未申請同意 人數		總面積 (m <sup>2</sup> )	申請同意 面積(m <sup>2</sup> )		未申請同意 面積(m <sup>2</sup> )	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
公有土地面積：5,081.27m <sup>2</sup>					可抵充之公有土地面積：1,221.59m <sup>2</sup>				

2. 座談會辦理情形：

本府於 111 年 10 月 25 日假臺南市永康區西灣里活動中心召開兩場次重劃區土地所有權人座談會，計 49 位私有土地所有權人（佔重劃區私有土地所有權人之 57.65%）到場，會中土地所有權人提出意見包含重劃後地價評定、公有土地抵充、如何辦理土地分配等事項，本府皆記錄並回覆，檢附座談會會議紀錄 1 份（詳附件九）。

## 六、原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

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 1,221.59 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖（詳附件十）。

本府於 110 年 11 月 18 日辦理公有土地抵充情形會勘，該抵充面積如下表，並檢附會議決議及同意抵充之紀錄（詳附件十一）。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積 (m <sup>2</sup> )	同意抵充筆數
1	臺南市	臺南市政府工務局	501.00	2
2	臺南市	臺南市政府教育局	561.00	2
3	臺南市	臺南市永康區公所	159.59	4
合計			1221.59	8

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

## 七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 5,081.27 平方公尺，私有土地面積約計 32,058.73 平方公尺，合計面積約計 37,140.00 平方公尺。

## 八、預估公共設施用地負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

項目	面積(m <sup>2</sup> )
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7,380.00
道路用地	6,440.00
合計	13,820.00

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。  
＝1,3820.00 平方公尺－1,221.59 平方公尺  
＝12,598.41 平方公尺

### 3. 公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{13,820(\text{m}^2) - 1,221.59(\text{m}^2)}{37,140(\text{m}^2) - 1,221.59(\text{m}^2)} \times 100\%$$

$$= 35.08\%$$

## 九、預估費用負擔

### 1. 開發費用：

土地所有權人費用負擔項目包括工程費、重劃費及貸款利息，開發費用估算如下。

項目		金額(萬元)	備註	
工 程 費 用	1. 整地工程	752		
	2. 公共設 施及管線 工程	排水工程	4,176	
		管線工程(含共同管道)	2,521	
		道路工程(含人行步 道用地開闢)	1,529	
		景觀工程	368	
	3. 雜項工程及其他費用	6,902		
	4. 出流管制計畫	98	含審查費 20 萬	
	小計	16,346		
重 劃 費 用	1. 地上物拆遷補償費	3,761		
	2. 重劃業務費	419		
	小計	4,180		
	貸款利息	1,095	貸款利息以年利率 2.2% 計算，計息 3 年。(利息將隨中央銀行利率機動調整，以不高於五大行庫放款利率為準)	
	總計	21,621		

## 2. 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{16,346 \text{ 萬元} + 4,180 \text{ 萬元} + 1,095 \text{ 萬元}}{54,000 \text{ 元/m}^2 \times (37,140 \text{ m}^2 - 1221.59 \text{ m}^2)} \times 100\% \\ &= 11.15\% \end{aligned}$$

3. 本重劃區貸款利息係依據臺南市政府 112 年二年期借款之承作利率 0.97%，惟考量近年升息不斷，長期利率相對走升的情況下、加計通貨膨脹及本案未來三年開發期程等風險成本，預估調整幅度 1.23%，貸款利率以年利率 2.2% 計算，貸款三年分年估算(利息將隨中央銀行利率機動調整，以不高於五大行庫放款利率為準)，未來以實際借貸利率為準。
4. 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 54,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳附件十二)。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 35.08% + 11.15% = 46.23%

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃範圍內尚無應保留之合法建物或既成社區，爰本案無須訂定重劃負擔減輕原則。

## 十二、財務計畫

1. 重劃負擔總費用：約新台幣 2 億 1,621 萬元。
2. 財務籌措方式：
  - (1). 由臺南市政府編列平均地權基金預算支應。
  - (2). 視需要向金融機構借貸支應。
3. 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
4. 現金流量分析：

單位：萬元

項目		合計	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年
重劃負擔 總費用	工程費	16,346	0	0	6,713	7,973	1,660
	重劃費用	4,306	0	0	3,198	636	346
	小計	20,652	0	0	9,911	8,609	2,006
	貸款利息	969	0	0	218	412	465
	小計	21,621	0	0	10,129	9,021	2,471
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	21,621	0	0	0	0	21,621
	小計	21,621	0	0	0	0	21,621
當期淨值			0	0	(10,129)	(9,021)	19,150

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5. 重劃區預估取得抵費地面積約 4,004m<sup>2</sup>，預估重劃後平均地價 54,000 元/m<sup>2</sup>，經試算後預估土地處分收入約 21,621 萬元，預估收支平衡，財務尚屬可行。

## 十三、預定重劃工作進度表

自民國 110 年 10 月至民國 115 年 12 月止-重劃區預定重劃工作進度表（詳附件十三）。

## 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件十四）。

## 十五、座談會會議紀錄（詳附件九）。

## 十六、附件

- 附件一-1：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第六階段）案發布實施公告
- 附件一-2：內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次會議審定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」
- 附件一-3：內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議審定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」
- 附件一-4：內政部都市計畫委員會 112 年 6 月 27 日第 1036 次會議審定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」
- 附件二：免環境影響評估公文影本
- 附件三：免水土保持計畫公文影本
- 附件四：無珍貴樹木公文影本
- 附件五：鄰近古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀查詢結果及公文影本
- 附件六：無敏感地質公文影本
- 附件七：重劃區土地使用現況圖
- 附件八：公有土地分布示意圖
- 附件九：舉行座談會之通知及紀錄影本
- 附件十：抵充土地分布示意圖
- 附件十一：抵充地會勘決議
- 附件十二：鄰近土地交易價格參考表
- 附件十三：預定重劃工作進度表
- 附件十四：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件一-1

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫  
（第四次通盤檢討）（第六階段）案發布  
實施公告

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國113年4月3日  
發文字號：府都規字第1130449761A號  
附件：計畫書、計畫圖



主旨：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第六階段）」案自113年4月8日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部113年3月8日台內國字第1130801751號函及行政院113年3月11日院授內國營字第1130801752號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國113年4月8日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

附件一-2

內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18  
日第 937 次會議審定「變更高速公路永康  
交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢  
討）（第二階段）案」

## 內政部都市計畫委員會第937次會議紀錄

一、時間：中華民國107年12月18日(星期二)上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：徐兼任委員長 國勇 林委員慈玲 代

(依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，副主任委員因有其他要公不克出席會議，由本會委員互推林委員慈玲代理主持，本次會議由林委員慈玲代理主持至核定案件第3案完竣後，再由副主任委員繼續主持，吳委員兼執行秘書欣欣當時擔任臺南市政府都市發展局長，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。)

紀錄彙整：曾義權

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第936次會議紀錄。

決 定：本次會議與第936次會議僅間隔1週，會議紀錄尚未陳判完竣，故延至第938次會議確認。

七、核定案件：

第1案：新北市政府函為「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)變更內容綜理表報部編號第37案再提會討論案」。

第2案：新北市政府函為「變更深坑都市計畫(部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地)再提會討論案」。

第3案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫(部分農業區為遊憩區、公園用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)(大八里至段大崁腳小段168-9地號等10筆土地及大崁段207地號土地)案」。

第4案：新北市政府函為「變更鶯歌(鳳鳴地區)主要計畫(配合鳳鳴消防分隊興建廳舍工程)案」。

第5案：新北市政府函為「變更烏來水源特定區計畫(配合覽勝大橋改建工程)案」。

第6案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分停車場用地(停一)為加油站用地)案」。

第7案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。

第8案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)再提會討論案」。

第9案：新竹縣政府函為「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(綠能園區用地、公園用地(公15)為產業專用區、文中用地、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)案」。

第10案：臺南市政府函為「變更大內都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第11案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」。

第12案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫(部分遊憩區為河道用地、部分公園用地為河道用地)(配合南埔埤排水幹支線改善工程)案」。

第11案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會104年7月30日第43次會及105年4月22日第51次會審議通過，並准臺南市政府105年7月13日府都規字第1050728942號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、施委員鴻志、林前委員秋綿、宋委員立堃、陳委員永森、游委員振偉及劉委員芸真等7人組成專案小組，於105年10月21日及105年11月25日召開2次會議，獲致具體初步建議意見，其中因出席委員初步建議意見第一點：「有關臺南市政府列席代表於105年10月21日第1次會議表示，考量本案變更內容眾多、牽涉民眾權益甚廣，為求地方政策及公共建設順利推行，希冀經提本案專案小組審議並有具體共識之部分案件，建議採分階段方式，先行提請大會討論，以利工進。惟為求審慎及妥適，本案請市政府應將擬先行提會之案件其考量因素及計畫內容等，以正式函文方式，以利內政部營建署辦理後續提請審議程序之

完整。」，案准臺南市政府並於105年11月22日府都規字第1051190269號函送相關意見到署（略）：「…本案提送貴部都委會審議內容，部分變更內容因屬本市推動中交通建設、公共設施取消與公共設施調整等，因屬案情單純或具辦理急迫性之案件，為爭時效，建請同意旨揭計畫案內先行提會討論，並分階段核定，依法公告發布實施。」，第一階段經提本會106年4月11日第897次會審議決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見…」，並經臺南市政府於106年7月13日發布實施在案。

七、第二階段嗣經本會專案小組續於106年12月12日、107年1月22日（暨現場勘查）、107年2月23日、107年3月23日、107年3月30日、107年3月31日、107年8月21日及107年8月31日召開9次會議，獲致具體初步建議意見，案經臺南市政府以107年12月4日府都規字第1071355969號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳後附錄）及臺南市政府107年12月4日府都規字第1071355969號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關變更內容綜理表新編號第十七案，同意照市政府列席代表會中所提意見，並請配合修正變更理由(變更面積修正如後附表一)。

二、有關變更內容綜理表新編號第四十七案，同意照市政府列席代表會中所提意見，並請配合修正變更理由(變更面積修正如後附表二)。

三、有關變更內容綜理表新編號第四十九案：

(一)本案變更內容同意照市政府會中所提意見修正(如後附圖一)。

(二)參採市政府列席代表之說明，因本案市地重劃可行性評估報告尚未取得地政主管機關之同意，為利可行，請市政府於本案辦理補辦公開展覽前取得相關同意文件，以資妥適。

(三)另本會專案小組初步建議意見第十四點之

(三)第4點涉及回饋應簽訂協議書部分，參採市政府列席代表之意見，因本案未來將採市地重劃方式辦理開發，無涉協議書簽訂事宜，故相關文字配合刪除。

四、專案小組後逾期及逕向內政部陳情意見綜理表如後附表三。

附件一-3

內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日  
第 965 次會議審定「變更高速公路永康交  
流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）  
（第二階段）再提會討論案」

## 內政部都市計畫委員會第965次會議紀錄

一、時間：中華民國109年3月24日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：徐兼任委員長國勇

邱委員昌嶽代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：林岳標

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第964次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

- 第1案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（三重及蘆洲地區）（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）案」。
- 第2案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合金車公司中壢廠擴廠）主要計畫案」。
- 第3案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合貨物轉運中心檢討）再提會討論案」。
- 第4案：南投縣政府函為「變更南投（含南崗地區）都市計畫（部分農業區、綠地用地為園道用地及部分保護區為園道用地、道路用地及人行道用地為廣場用地）案」。
- 第5案：雲林縣政府函為「變更虎尾都市計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）再提會討論案」。
- 第6案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（第三次通盤檢

討）案」。

第7案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」。

第8案：花蓮縣政府函為「變更花蓮主要計畫（部分景觀步道為道路用地【兼供廣場使用】）案」。

第9案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（部分機關用地為機關用地（供花蓮消防局使用）案」。

第10案：屏東縣政府函為「變更鹽埔漁港特定區計畫（配合東港鹽埔漁港計畫）案」。

第11案：臺中市政府函為「變更大雅主要計畫（原『公3』公園用地為住宅區、商業區、公園用地及道路用地）案」。

八、散會：中午12時00分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 107 年 12 月 18 日第 937 次會審議完竣，其中決議附錄第十三點之(一)：「本案如經本會審決通過後，變更內容與原公開展覽內容不一致者，請另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」在案。

二、案經臺南市政府依本會前開決議於 108 年 8 月 12 日起辦理再公開展覽 30 天，期間計接獲公民或團體陳情意見計 60 件，逾期及逕向內政部陳情意見計 4 件，共計 64 件，經該府彙整後以 108 年 10 月 18 日府都規字第 1081190713 號函送補充資料報請審議。

三、本案因案情複雜，由本會原專案小組邱委員英浩（召集人）、林委員旺根、陳委員永森、劉委員芸真、曾委員珣芬，於 108 年 11 月 15 日（上、下午）、108 年 11 月 27 日（上、下午）及 108 年 12 月 27 日共召開 5 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 109 年 3 月 13 日府都規字第 1090331490 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺

南市政府 109 年 3 月 13 日府都規字第 1090331490 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表通過，並退請該府併同本會第 937 次會議決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

#### 【附錄】

**本會專案小組出席委員初步建議意見（108 年 11 月 15 日（上、下午）、108 年 11 月 27 日（上、下午）及 108 年 12 月 27 日共召開 5 次會議）（本次彙整歷次小組建議意見）：**

本案建議請臺南市政府以處理情形對照表方式詳為補充資料後，提請委員會審議。

一、考量本通盤檢討案補辦公開展覽期間所提之陳情案件，多數為針對市地重劃案件之計畫內容所提出，建議市政府應就市地重劃範圍劃設評估、剔除或納入與否、涉及水利會土地處理模式等考量因素，提出具體可行之檢討原則，以為變更之依循。

二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：詳附表。

附件一-4

內政部都市計畫委員會 112 年 6 月 27 日第 1036 次會議審定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」

## 內政部都市計畫委員會第1036次會議紀錄

- 一、時間：中華民國112年6月27日(星期二)上午9時30分。
- 二、地點：本部營建署601會議室。
- 三、主席：林兼主任委員右昌 吳兼執行秘書欣修、徐委員燕興代  
(依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席；本次會議主任委員及副主任委員另有要公，依上開規定由委員互推執行秘書吳欣修署長代理主持至第5案，因另有要公離席，再依規定由委員互推徐委員燕興代理主席至會議結束；核定案件第3案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。)

紀錄彙整：王靜雯

- 四、出席委員：(詳會議簽到簿)。
- 五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。
- 六、確認本會第1035次會議紀錄。

法 定：確定。

### 審議案件一覽表

- 七、核定案件
- 第1案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區都市計畫(配合臺北市動物之家新建計畫)農業區為機關用地主要計畫案」。
- 第2案：臺北市政府函為「臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」再提會討論案。
- 第3案：新竹縣政府函為「變更高速公路新竹車站特定區主要計畫(部分文特用地為機關用地)案」。
- 第4案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄【寶山鄉部分】(部分保護區為第一種產業專用區、第二種產業專用區、兒童遊樂場用地、綠地用地)案」。

- 第5案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第6案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(配合臺南都會區北外環道路第四期新建工程)案」。
- 第7案：臺南市政府函為「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(配合臺南都會區北外環道路第四期新建工程)案」。
- 第8案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」再提會討論案。
- 第9案：臺南市政府函為「變更曾文水庫特定區主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)(臺南市轄部分)案」。
- 第10案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫(第一次通盤檢討)【第二階段】案」再提會討論案。

八、散會：上午11時46分。

第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會107年12月18日第937次會議及109年3月24日第965次會議審決，其中涉及附帶規定應以市地重劃方式開發案件略以：「請於完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依『平均地權條例』等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」在案。

二、本次第四次通盤檢討案內計有13案應以市地重劃方式開發，而部分案件刻由土地所有權人辦理自辦市地重劃作業中，部分則涉及市政府公辦市地重劃時程，事關地方發展與土地所有權人權益，經各該重劃主辦單位提出申請延長開發期限，臺南市政府考量本案行政作業均尚難於上開期限內(112年4月23日)完成該市地重劃計畫書報內政部核定都市計畫，為繼續推動保障地主權益，經市政府112年3月23日府都規字第1120379523號及112年6月9日府都規字第1120768500號函送延長開發期程等補充資料到部，爰再提會討論。

三、另臺南市政府辦理本案後續公展編號第四案市地重劃作業時，經查本會第965次會議紀錄之附表1，有關公展編號第四案之原計畫「鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒

5-3)」範圍誤植新計畫「溝渠用地(附一)」(0.047公頃)，為免後續都市計畫與市地重劃產生執行疑義，案准市政府112年5月17日府都規字第1120613349號函送更正會議紀錄等補充資料到部，爰再提會討論。

決議：本案採納臺南市政府列席人員說明，除下列各點外，並退請該府併同本會107年12月18日第937次會議及109年3月24日第965次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、考量第四次通盤檢討案內計有11案規定以市地重劃方式開發，且經各該重劃主辦單位於期限內提出申請延長開發期限在案，故准予延長開發期程3年(至115年4月23日)。至於報部編號17未依規定申請延長開發期限，為踐行本會避免增加不具可行性之都市計畫變更整體開發案件之通案性原則，本件則維持原計畫；惟為保障土地所有權人權益及兼顧地方發展，後續請市政府納入刻正辦理之公共設施專案通盤檢討案內研議妥處。

二、有關本會第965次會議紀錄之再公展編號四誤植部分，為免後續都市計畫與市地重劃產生執行疑義，同意市政府所提更正會議紀錄如附表。



## 附件二 免環境影響評估公文影本

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：陳玫瑾

電話：06-2686751#327

傳真：06-3353546

電子信箱：mjchen@mail.tnepb.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國111年1月17日

發文字號：環綜字第1110005483號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

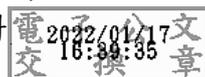
主旨：有關貴局函詢辦理本市「永康大同市地重劃區」作業範圍  
內應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年1月13日南市地劃字第1110112983D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。市地重劃非屬認定標準規範之開發行為，惟其區內之各開發行為，未來仍應以實際開發內容依上開規定認定應否實施環境影響評估。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局綜合規劃科



附件三 免水土保持計畫公文影本

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府水利局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：金家輝  
電話：06-6373350#6368  
傳真：06-6357720  
電子信箱：g54265426@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1月13日  
發文字號：南市水保字第1110121165號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴局函詢本市永康大同市地重劃區土地區位乙案，復請查  
照。

說明：

- 一、復貴局111年1月13日南市地劃字第1110112983A號函。
- 二、經查永康大同市地重劃區土地皆非位屬公告之山坡地及特  
定水土保持區範圍內，免依水土保持法規定辦理水土保持  
計畫送核。

正本：臺南市政府地政局  
副本：本局水土保持工程科



附件四 無珍貴樹木公文影本

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府農業局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：黃健源  
電話：(06)6321731#6866  
傳真：(06)6334348  
電子信箱：A1521vin@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1月18日  
發文字號：南市農森字第1110121369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「本市永康大同市地重劃區」有無本局列管樹木案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年1月13日南市地劃字第1110112983C號函。
- 二、旨揭範圍內無暨有列管樹木，暨有列管樹木分布位置可至本府愛樹一生一世網站查詢。
- 三、倘地上物樹木符合臺南市珍貴樹木保護自治條例第3條規定之情形者，請貴局逕向本局通報。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局森林及自然保育科



附件五 鄰近古蹟、歷史建築、聚落、遺  
址、文化景觀查詢結果及公文影本

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市文化資產管理處 函

地址：700005臺南市中西區中正路5巷1號3樓

承辦人：方勝弘

電話：06-2213597#610

傳真：06-2213160

電子信箱：fang0919@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2月14日

發文字號：南市文資處字第1110227358號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (0227358A00\_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「臺南市永康大同市地重劃區案」書面意見乙份，請查照。

說明：復貴局111年1月13日南市地劃字第1110112983B號函。

正本：臺南市政府地政局

副本：本處文化資產研究組



## 臺南市文化資產管理處

### 臺南市永康大同市地重劃區案書面意見

- 一、旨案重劃範圍經查「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」，未涉及或鄰近文化資產，先予敘明。
- 二、自 107 年 1 月 1 日起，本市開發行為涉及有形文化資產項目查詢服務已全面改以無紙化線上查詢方式提供，請逕洽「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」(<http://tchgis.tainan.gov.tw>) 查詢。
- 三、旨案市地重劃範圍後續辦理事項分述如下：
  - (1)依文化部文化資產局 109 年 4 月 15 日文資物字第 1093004070 號函釋（略以）：「倘屬由政府機關所策定之重大營建工程計畫者，依文資法第 58 條第 2 項規定，除不得妨礙考古遺址之保存及維護外，該政府機關於計畫策定時，負有先行調查工程地區有無考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址之義務...現行實務上，亦有多數個案非屬文資法第 58 條第 2 項所定『政府機關策定重大營建工程』者，惟因鄰近考古遺址，為求審慎、避免嗣後工程施工造成毀損考古遺址之疑慮，相關工程施工或開發單位施工前，採上開文資法第 58 條第 2 項規定，主動進行調查，而調查方式包含：試掘、地表探勘、地質調查鑽探、透地雷達調查等等...」，鑒於本市各機關策定工程開發前多未進行事前調查，致後續工程中發現考古遺址時面臨停工、影響計畫執行期程，建議貴局自聘考古專家學者於市地重劃預定用地先行辦理地表調查（必要時鑽探），並依調查結果評估市地重劃範圍。
  - (2)後續營建工程或其他開發行為如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物或發見疑似考古遺址，應依《文化資產保存法》第 33 條、第 57 條、第 58 條等相關規定辦理。

## 附件六 無敏感地質公文影本

## 經濟部中央地質調查所 函

地址：235055新北市中和區華新街109巷2  
號

承辦人：林樞衡

電話：02-29462793 #250

電子信箱：shuheng@moeacgs.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國111年1月14日

發文字號：經地企字第11100001090號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴局申請查詢臺南市「永康大同市地重劃區」，是否位屬  
已公告之地質敏感區內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年1月13日南市地劃字第1110112983E號函。
- 二、旨揭土地依據來函所附資料，經查非位屬目前已公告之地  
質敏感區內。
- 三、已公告之全國地質敏感區相關訊息可至本所全球資訊網  
(<http://www.moeacgs.gov.tw> /)地質法專區參閱。

正本：臺南市政府地政局

副本： 電子文件  
2022/01/14  
10:21:09  
交 換 章

## 附件七 重劃區土地使用現況圖



# 臺南市永康大同市地重劃區- 土地使用現況示意圖

圖例

- 重劃範圍線
- 範圍內地號
- 蜈蚣潭段地籍線
- 大灣段地籍線
- 公(兒)用地
- 住宅區

N  
↑  
↓  
比例尺：1/2500

## 附件八 公有土地分布示意圖



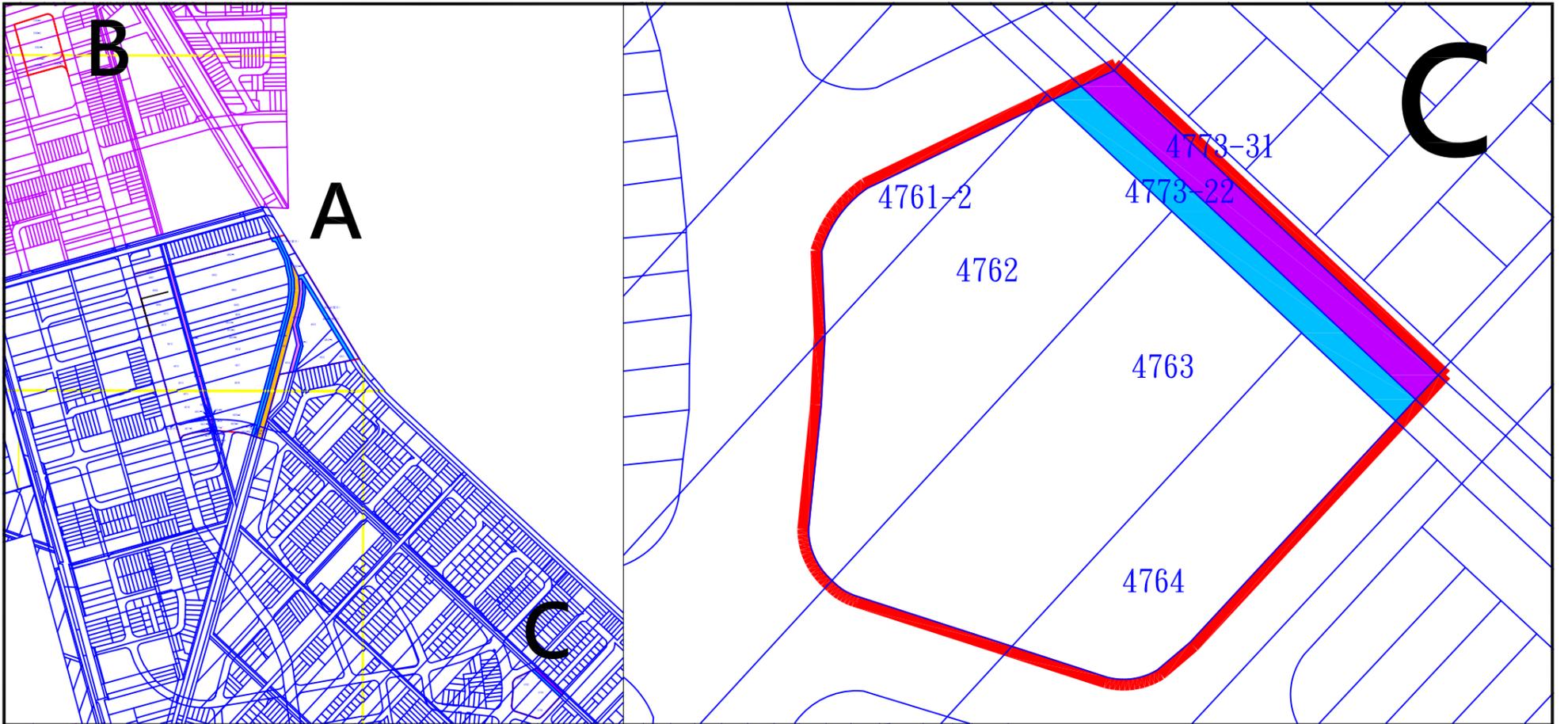
臺南市永康大同市地重劃區—  
公有土地分布示意圖

圖例

- |   |         |   |               |
|---|---------|---|---------------|
|  | 重劃範圍線   |  | 臺南市永康區公所      |
|  | 範圍內地號   |  | 臺南市政府工務局      |
|  | 蜈蚣潭段地籍線 |  | 臺南市政府教育局      |
|  | 大灣段地籍線  |  | 行政院農業委員會農田水利署 |
|  | 公(兒)用地  |   |               |
|  | 住宅區     |   |               |



比例尺：1/2500



臺南市永康大同市地重劃區-  
公有土地分布示意圖

圖例

- |  |         |  |               |
|--|---------|--|---------------|
|  | 重劃範圍線   |  | 臺南市永康區公所      |
|  | 範圍內地號   |  | 臺南市政府工務局      |
|  | 1489    |  | 臺南市政府教育局      |
|  | 蜈蚣潭段地籍線 |  | 行政院農業委員會農田水利署 |
|  | 大灣段地籍線  |  | 公(兒)用地        |
|  | 公(兒)住   |  | 住宅區           |



比例尺：1/1000

附件九 舉行座談會之通知及紀錄影本

出席者（正本）

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 開會通知單

受文者：土地所有權人

發文日期：中華民國111年9月23日

發文字號：南市地劃字第1111205033A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：座談會說明資料及永康大同市地重劃同意書各1份

開會事由：「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會  
(第一場次)

開會時間：中華民國111年10月25日(星期二)下午3時30分

開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路  
201巷12號)

主持人：陳專門委員啓正

聯絡人及電話：藍晨維科員 (06)2991111#7719

出席者：土地所有權人、行政院農業委員會農田水利署、臺南市政府工務局、臺南市政府教育局、臺南市永康區公所

列席者：內政部、臺南市政府都市發展局、林議員燕祝、林議員陽乙、李議員鎮國、楊議員中成、林議員易瑩、陳議員秋萍、魏里長萬順(臺南市永康區永康里辦公處)、鄭里長文生(臺南市永康區北興里辦公處)

副本：臺南市永康地政事務所、臺南市政府地政局(局長室)、臺南市政府地政局(開發工程科)、臺南市政府地政局(市地重劃科)、客觀國際開發有限公司

備註：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條第1項規定辦理。
- 二、本座談會係為說明臺南市永康區大同市地重劃區相關重劃事項，惠請台端撥冗參加(兩場次得擇一參加)。
- 三、因應新冠疫情，請與會者於座談會期間全程配戴口罩，另於報到時將會量測體感溫度，量測溫度超過37.5度者，將請該員於場外稍事休息5至10分鐘後再次量測，倘仍超過37.5度者，將不開放入內，並建請該員就醫。

臺南市政府地政局

出席者（正本）

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 開會通知單

受文者：土地所有權人

發文日期：中華民國111年9月23日

發文字號：南市地劃字第1111205033B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：座談會說明資料及永康大同市地重劃同意書各1份

開會事由：「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會  
（第二場次）

開會時間：中華民國111年10月25日(星期二)下午7時00分

開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心（臺南市永康區永華路  
201巷12號）

主持人：陳專門委員啓正

聯絡人及電話：藍晨維科員 (06)2991111#7719

出席者：土地所有權人、行政院農業委員會農田水利署、臺南市政府工務局、臺南市政府教育局、臺南市永康區公所

列席者：內政部、臺南市政府都市發展局、林議員燕祝、林議員陽乙、李議員鎮國、楊議員中成、林議員易瑩、陳議員秋萍、魏里長萬順（臺南市永康區永康里辦公處）、鄭里長文生（臺南市永康區北興里辦公處）

副本：臺南市永康地政事務所、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）、客觀國際開發有限公司

備註：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條第1項規定辦理。
- 二、本座談會係為說明臺南市永康區大同市地重劃區相關重劃事項，惠請台端撥冗參加（兩場次得擇一參加）。
- 三、因應新冠疫情，請與會者於座談會期間全程配戴口罩，另於報到時將會量測體感溫度，量測溫度超過37.5度者，將請該員於場外稍事休息5至10分鐘後再次量測，倘仍超過37.5度者，將不開放入內，並建請該員就醫。

臺南市政府地政局

# 臺南市永康區大同市地重劃區座談會說明資料

## 一、重劃區範圍及總面積：

本區位於「高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」之報部編號第六案，全區為大灣段及蜈蚣潭段土地。

本區總面積約 3.7140 公頃，範圍四至如下：

東至：住宅區與公(兒)5-3 邊界線

西至：次 5-3 號 12M 計畫道路東側邊界線

南至：公(兒)5-4 與 8M 道路邊界

北至：次 5-2 號-12M 計畫道路與住宅區邊界線



## 二、公共設施用地負擔及其概略面積：

### (一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及其概略面積計有：

鄰里公園兼兒童遊樂場用地約 0.7380 公頃、道路用地面積約 0.6440 公頃，合計約 1.3820 公頃。

### (二) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} = \frac{13820 - 1221.59 \text{ m}^2}{37140 - 1221.59 \text{ m}^2} = \frac{12598.41 \text{ m}^2}{35918.41 \text{ m}^2} = 35.08\%$$

## 三、舉辦重劃工程項目：

依市地重劃實施辦法第 21 條第 4 項規定辦理，包含道路及道路附屬工程、公共管線工程、公共設施(鄰里公園兼兒童遊樂場)等項目。

## 四、重劃經費負擔概算及負擔方式：

### (一) 重劃費用概估表：

項目		金額(萬元)	備註
工程費用		16,346	
重劃費用	地上物拆遷補償費	3,761	
	重劃作業費	446	
	小計	4,207	
貸款利息		1,068	貸款利息以年利率 1.275% 計算，依開發年期 4 年動支。
合計		21,621	

### (二) 費用平均負擔比率：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} = \frac{16,346 \text{ 萬元} + 4,207 \text{ 萬元} + 1,068 \text{ 萬元}}{54,000 \text{ 元/m}^2 \times (37140 \text{ m}^2 - 1221.59 \text{ m}^2)} = 11.15\%$$

### (三) 重劃負擔方式：以重劃區內未建築土地折價抵付為原則。

## 五、預估重劃平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.08\% + 11.15\% = \underline{\underline{46.23\%}} \end{aligned}$$

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：藍晨維

電話：(06)2991111#7719

電子信箱：chenwei1995@mail.tainan.gov.tw

受文者：土地所有權人

發文日期：中華民國111年11月7日

發文字號：南市地劃字第1111417554號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局111年10月25日召開「臺南市永康大同市地重劃」土地所有權人座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據市地重劃實施辦法第14條及本局111年9月23日南市地劃字第1111205033A號開會通知單辦理。

正本：土地所有權人、行政院農業委員會農田水利署、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府教育局、臺南市政府水利局、臺南市永康區公所、臺南市永康地政事務所、林議員燕祝、林議員陽乙、李議員鎮國、楊議員中成、林議員易瑩、陳議員秋萍、魏里長萬順（臺南市永康區永康里辦公處）、鄭里長文生（臺南市永康區北興里辦公處）

副本：臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）、客觀國際開發有限公司（均含附件）

# 臺南市政府地政局

# 臺南市永康大同市地重劃土地所有權人座談會 會議紀錄

壹、時間：中華民國 111 年 10 月 25 日(星期二) 下午 15 時 30 分/下午 19 時 0 分

貳、地點：臺南市永康區西灣里活動中心（臺南市永康區永華路 201 巷 12 號）

參、主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、簡報：

簡報內容請至臺南市政府地政局網站（土地開發—市地重劃專區—公辦市地重劃—永康大同市地重劃區）參閱

陸、說明事項：

依據市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並載明本案重劃範圍內有關事項，告知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，另因本重劃區預計重劃平均負擔比率超過 45%，並將於座談會後徵求重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

柒、各民意代表提供建議：

民意代表	建議內容
陳秋萍議員	1. 農田水利署管有之土地，如合乎法令規定能予抵充，請辦理抵充降低重劃負擔。 2. 目前預估之重劃後平均地價與重劃工程費用，與未來近 2~3 年自由市場交易價格及物價波動指數息息相關，請市府審慎評估。
楊中成議員	希望市府儘速辦理市地重劃開發以維地主權益。
林燕祝議員 (楊福德主任)	希望市府儘速辦理市地重劃開發以維地主權益。

## 捌、土地所有權人陳述意見及答覆說明：

提問人及發言內容	綜合回覆
<p><b>林○旭</b></p> <p>市地重劃是否須由地主負擔金錢費用？</p>	<p>依據平均地權條例第 60 條第 1 項規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。」，故地主參與市地重劃時，重劃負擔係以其區內未建築土地折價抵付，重劃期間無需由地主負擔金錢費用。</p>
<p><b>黃○花</b></p> <p>1. 親人共有之土地未來能否一起或鄰近配地？朋友土地臨大同街，未來能否與我鄰近配地？</p> <p>2. 同一地主在區內擁有不同筆土地，可否合併配地？</p>	<p>1. 依據市地重劃實施辦法第 30 條規定：「重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。」，市地重劃分配土地以「原位次分配」為原則，依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。</p> <p>2. 同一地主在區內擁有不同筆土地，依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，</p>

	<p>除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。</p>
<p><b>吳○燕（江○豐代）</b></p> <p>1. 重劃後平均地價目前預估 54,000 元/平方公尺，地價太低，請比較永康區市政段實價登錄訂正，並降低地主負擔。</p> <p>2. 希望未來重劃負擔能降低至 45%以下。</p>	<p>1. 目前本重劃區評估之重劃後平均地價為 54,000 元/平方公尺。因未來重劃後土地價值高低會受到市場上實際供需與本區未來發展情形等眾多因素影響，具有高度不確定性，且依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，後續重劃後地價仍需提請本市地價評議委員會評定通過為準。</p> <p>2. 市府未來將樽節開支，盡力降低本區重劃負擔。</p>
<p><b>謝○松</b></p> <p>1. 目前重劃工程費用是如何估算得出？</p> <p>2. 拆遷補償費用若後續實際發放數額少於預估數額應如何處理？</p> <p>3. 重劃後地價應有低估。</p>	<p>1. 本案目前所預估之工程費用數額，係由近期市府其它重劃工程招標案件之招標單價，並依本區實際情況進行調整所估算得出。</p> <p>2. 目前重劃作業處於座談會階段，尚未正式進入地上物查估作業程序，市府係依據現有地上物的外觀、航照圖，並依其所占面積進行概估，未來如實際發放總金額低於目前預估數額，將能再降低地主負擔。</p> <p>3. 目前本重劃區評估之重劃後平均地價為 54,000 元/平方公尺。因未來重劃後土地價值高低會受到市場上實際供需與本區未來發展情形等眾多因素影響，具有高度不確定性，且依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，後續重劃後地價仍需提請本市地價評議委員會評定通過為準。</p>

<p><b>黃○慧</b></p> <p>1. 道路規劃寬度 8 公尺太小，能否再變寬？</p> <p>2. 請問重劃後街廓深度為何？</p>	<p>1. 本案都市計畫位於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」，業經內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 24 日第 965 次會議審竣，如地主對目前審竣之都市計畫有疑義，應循都市計畫變更程序提出。本重劃區內道路劃設寬度為 8 公尺，係與區外道路系統配合劃設為同一寬度，避免聯外道路對交通系統產生衝擊。</p> <p>2. 本重劃區內街廓深度約為 40 公尺。</p>
<p><b>蔡○○華</b></p> <p>1. 目前預估之重劃負擔未來是否會變動？</p> <p>2. 土地有出租情況應如何協調處理？</p>	<p>1. 辦理市地重劃須完成地上物拆遷、工程設計施工及其他相關重劃等作業項目，所需費用均暫由市政府籌措經費代為支應，經估算本重劃區各項費用後，其重劃費用負擔比率為 11.15%，加計公共設施負擔比率 35.08%，合計重劃總平均負擔比率約為 46.23%。目前重劃作業處於座談會階段，未來於徵求地主過半數以上同意重劃後，市府將提送市地重劃計畫書報內政部核定，屆時報請核定之負擔比率，倘工程營造物價不上升情形下，將儘量維持不超過座談會向地主說明之負擔比率，並於重劃計畫書核定後公告重劃計畫書，舉行土地所有權人說明會，向地主說明核定之重劃負擔比率。</p> <p>2. 依據平均地權條例第 63-1 條規定：「前條以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。」，如土地所有權人之土地有出租情事，應先由承租人與出租人自行協調</p>

	<p>處理，建議地主於現階段避免再簽訂長期租約，並儘量於重劃工程開工前處理完成租約終止。</p>
<p><b>林○欣</b></p> <p>1. 未來重劃後土地容積率為何？</p>	<p>依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第一階段）案」，本區未來重劃後住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p>
<p><b>謝○景</b></p> <p>1. 重劃區內有農田水利署所有之灌溉用地，目前已不再做灌溉用途，又目前農田水利署已改制成為公務機關，其管有之土地是否可全數抵充公設用地？</p> <p>2. 重劃後平均地價 54,000 元/平方公尺有低估的嫌疑，在地價評議委員會審議時，可不可以站在地主權益方面，請委員們適度提高重劃後平均地價。</p>	<p>1. 有關本案永康大同市地重劃區內之中華民國土地，現均為行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處管理之，依據農田水利法第 23 條第 1 項規定：「農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入依前條第一項規定設置之農田水利事業作業基金管理。」另依同條第 4 項規定：「第一項資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。」本案於辦理土地所有權人座談會前，已經由地政局與重劃區內各公有土地管理機關辦理抵充地會勘完成，並經行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處書面意見表示，重劃區內涉及農田水利署管理之土地，依據農田水利法 23 條第 4 項規定，不受平均地權條例第 60 條第 1 項規定，有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制，未來將比照私有土地分配比率分配土地予農田水利署。</p> <p>2. 目前本重劃區評估之重劃後平均地價為 54,000 元/平方公尺。因未來重劃後土地價值高低會受</p>

	到市場上實際供需與本區未來發展情形等眾多因素影響，具有高度不確定性，且依據市地重劃實施辦法第 20 條規定，後續重劃後地價仍需提請本市地價評議委員會評定通過為準。
<b>郭○雄（蕭○穎代）</b> 土地使用分區證明書目前顯示為住宅區（附一），之後還需要辦理整體開發嗎？	現行土地使用分區證明書所載之住宅區（附一），附帶條件一即為以市地重劃方式開發，目前本案透過市地重劃開發即是「整體開發」，未來重劃完成後地主獲配土地可直接申請建築使用。
<b>陳○淵（張○彰代）</b> 都市計畫與現況套繪圖中，黃色區塊與藍色區塊分別表示意義為何？	都市計畫與現況套繪圖中，黃色區塊表示重劃後劃設為住宅區，綠色區塊表示為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

**玖、 會議結論：**

市府地政局依據市地重劃實施辦法第 14 條規定召開此次座談會聽取各土地所有權人所提出之意見，並依據平均地權條例第 60 條規定，因本重劃區預計重劃平均負擔比率為 46.23%，需徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後，重劃作業始得辦理，敬請各土地所有權人出具同意書支持辦理本區市地重劃。倘經徵求過半數同意後，市府地政局將儘速擬訂重劃計畫書，提送內政部核定及公告，並加速辦理重劃作業，期能早日完成重劃後配地。若土地所有權人對重劃作業有疑問，歡迎致電市府地政局市地重劃科洽詢。

（電話：06-2991111 分機 7719，承辦人：藍晨維）

**壹拾、 散會：**下午場：16 時 30 分 / 晚上場：20 時 00 分

## 「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會 機關簽到表

- 一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分
- 二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)
- 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
臺南市政府地政局	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>陳專門</span> <span>陳啓正</span> </div>	
臺南市政府地政局 (開發工程科)	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>李祥銘</span> <span>吳陽宗</span> </div>	
臺南市政府地政局 (市地重劃科)	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>黃冠程</span> <span>藍晨維</span> </div>	
客觀國際開發有限公司	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>蔡自揚, 蔡偉</span> <span>鄭純國</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <span>張三</span> <span>吳寶康</span> </div>	

簽到收據

## 「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會 機關簽到表

- 一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
 二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
行政院農業委員會農田水利署	黃郁雅 劉明芳	
臺南市政府都發局	副工 / 鄒明志	
臺南市政府工務局	林大春	
臺南市政府教育局		
臺南市永康區公所		
臺南市永康地政事務所	周良傑	

## 「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會 機關簽到表

- 一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
 二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
林議員燕祝	主任 楊福德	
林議員陽乙	林陽乙 助理 林水成	
李議員鎮國		
楊議員中成	楊中成	
林議員易瑩	主任 陳亭羽	
陳議員秋萍		
魏里長萬順 (臺南市永康區永康里辦公處)		
鄭里長文生 (臺南市永康區北興里辦公處)		

西灣里長李元慶

## 「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會 機關簽到表

- 一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分  
 二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
臺南市政府地政局	專門委員 陳啓正	
臺南市政府地政局 (開發工程科)	邱學志 李永三 吳揚昇 李秉銘	
臺南市政府地政局 (市地重劃科)	黃冠程 藍晨維	
客觀國際開發有限公司	蔡孟倫 沈三壽	

## 「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會 機關簽到表

- 一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分
- 二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)
- 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
行政院農業委員會農田水利署		
臺南市政府都發局	鄒明志	
臺南市政府工務局		
臺南市政府教育局		
臺南市永康區公所		
臺南市永康地政事務所		

## 「臺南市永康區大同市地重劃區」土地所有權人座談會 機關簽到表

- 一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分  
 二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
 三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

單位	職稱/姓名	備註
林議員燕祝		
林議員陽乙		
李議員鎮國		
楊議員中成	楊中成	
林議員易瑩	陳亭羽 主任	
陳議員秋萍	陳秋萍	
魏里長萬順 (臺南市永康區永康里辦公處)	魏萬順	
鄭里長文生 (臺南市永康區北興里辦公處)	鄭文生	

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

跨戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
1	中華民國 (行政院農業委員會農田 水利署)		甘○雅		
2-1	臺南市 (臺南市政府工務局)		林○為		
2-2	臺南市 (臺南市政府教育局)				
2-3	臺南市 (臺南市政府區公所)				
3	方○傑				
4	方○晴				
5	王○名				
6	王○和				
7	王○銘				
8	王○端				
9	王○英				
10	臺灣糖業 股份有限公司		鄭○傑 李○華		
11	甘○弘				
12	余○興				
13	吳○燕		江○豐代		
14	李○賢				

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

跨戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
15	李○治				
16	汪○金		汪○金		
17	汪○明		汪○慶代		
18	汪○慶		王○豐代		
19	汪○蘭		汪○文代		
20	汪○足				
21	林○旭		林○旭		
22	林○芳		林○芳		
23	林○慈				
24	林○都				
25	林○欣		林○欣		
26	林○宏				
27	林○雀				
28	林○同				
29	林○祥				
30	邱○峻		邱○峻		

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

新戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
31	侯○卿				
32	康○奕		陳○錫代		
33	郭○雄				
34	郭○美				
35	郭○珠				
36	陳○勝		陳○勝		
37	陳○茂		陳○朝代		
38	陳○村		陳○村		
39	陳○豪				
40	陳○良				
41	陳○宏		陳○宏代		
42	陳○文				
43	陳○羽				
44	陳○濱				
45	陳○淵				

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

新戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
46	陳○欽				
47	陳○用				
48	陳○朝				
49	陳○成				
50	陳○貢				
51	陳○損				
52	陳○龍				
53	陳○傳		陳○僊		
54	陳○德				
55	陳○琳		陳○甄代		
56	陳○中				
57	湯○弘		曾○煜代		
58	湯○園				
59	湯○珍				
60	黃○英		邱○眉代		

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
61	黃○連		陳○欽		
62	黃○花		黃○花		
63	黃○雪		黃○雪		
64	黃○慧		黃○慧		地址變更
65	楊○雲		林○欽		地址變更
66	劉○				
67	蔡○銘				
68	蔡○玉				
69	蔡○國				
70	蔡○輝		蔡○輝		
71	謝○冷		謝○冷		
72	謝○茹		謝○茹		
73	謝○翰				
74	謝○景				
75	謝○梓				

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午3時30分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
76	謝○賢				
77	謝○珍				
78	謝○時				
79	謝○○				
80	謝○昌				
81	顏○枝				
82	顏○德		顏○德		
83	顏○源		顏○源		
84	蘇○翰				
85	蘇○斌				
86	蘇○源		蘇○源		
87	蘇○來		蘇○來		
其他					

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	社名	地址	簽名	聯絡電話	備註
1	中華民國 (行政院農業委員會農田 水利署)				
2-1	臺南市 (臺南市政府工務局)				
2-2	臺南市 (臺南市政府教育局)				
2-3	臺南市 (臺南永康區公所)				
3	方○傑		方○傑		
4	方○晴				
5	王○名				
6	王○和				
7	王○銘				
8	王○鴻				
9	王○○英		王○○英		
10	臺灣糖業 股份有限公司				
11	甘○弘				
12	余○興		余○興		
13	吳○燕				
14	李○賢				

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	社名	地址	簽名	聯絡電話	備註
15	李○治				
16	汪○金				
17	汪○明				
18	汪○慶				
19	汪○蘭				
20	汪○曼		汪○曼		
21	林○旭		林○旭		
22	林○芳				
23	林○慈				
24	林○都				
25	林○欣				
26	林○宏				
27	林○雀				
28	林○同				
29	林○祥				
30	邱○峻				

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
31	侯○卿				
32	康○真				
33	郭○雄		郭○雄 代		
34	郭○美				
35	郭○珠				
36	陳○勝				
37	陳○茂				
38	陳○村		謝○乾(代)		
39	陳○豪				
40	陳○良				
41	陳○宏				
42	陳○文				
43	陳○羽				
44	陳○濱		陳○濱		
45	陳○洲		孫○新(代)		

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
46	陳○欽				
47	陳○用				
48	陳○朝		陳○朝 代		
49	陳○成				
50	陳○資				
51	陳○楨		陳○楨		
52	陳○龍				
53	陳○偉				
54	陳○德				
55	陳○琳				
56	陳○中				
57	湯○私				
58	湯○園				
59	湯○珍				
60	黃○英				

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期二)下午7時00分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

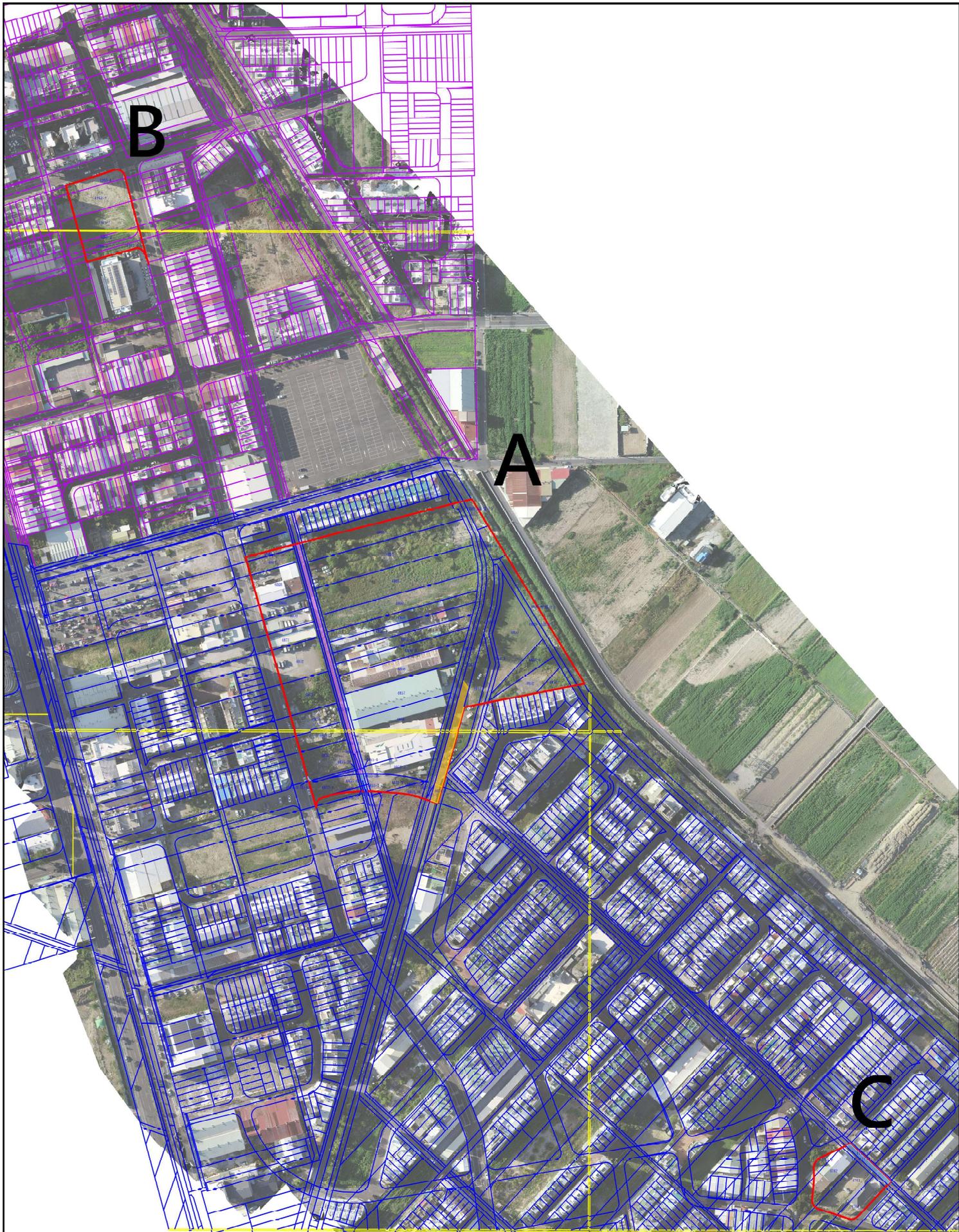
歸戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
61	黃○建				
62	黃○花				
63	黃○登				
64	黃○惠				
65	楊○登				
66	劉○				
67	蔡○銘				
68	蔡○玉				
69	蔡○國		蔡○國		
70	蔡○華				
71	謝○伶				
72	謝○茹				
73	謝○翰		謝○翰		
74	謝○豪		謝○豪		
75	謝○煒				

臺南市永康區大同市地重劃區土地所有權人座談會  
土地所有權人簽到表

一、開會時間：民國111年10月25日(星期一)下午7時00分  
二、開會地點：臺南市永康區西灣里活動中心(臺南市永康區永華路201巷12號)  
三、主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

歸戶號	姓名	地址	簽名	聯絡電話	備註
76	謝○賢		謝○賢		
77	謝○珍		謝○珍		
78	謝○時		代謝○忠		
79	謝○○		謝○○		
80	謝○昌				
81	顏○枝		顏○枝		
82	顏○德				
83	顏○源				
84	魏○翰				
85	魏○斌				
86	蘇○源				
87	蘇○來				
	其他				

## 附件十 抵充分布示意圖



臺南市永康大同市地重劃區一  
可抵充公有土地示意圖

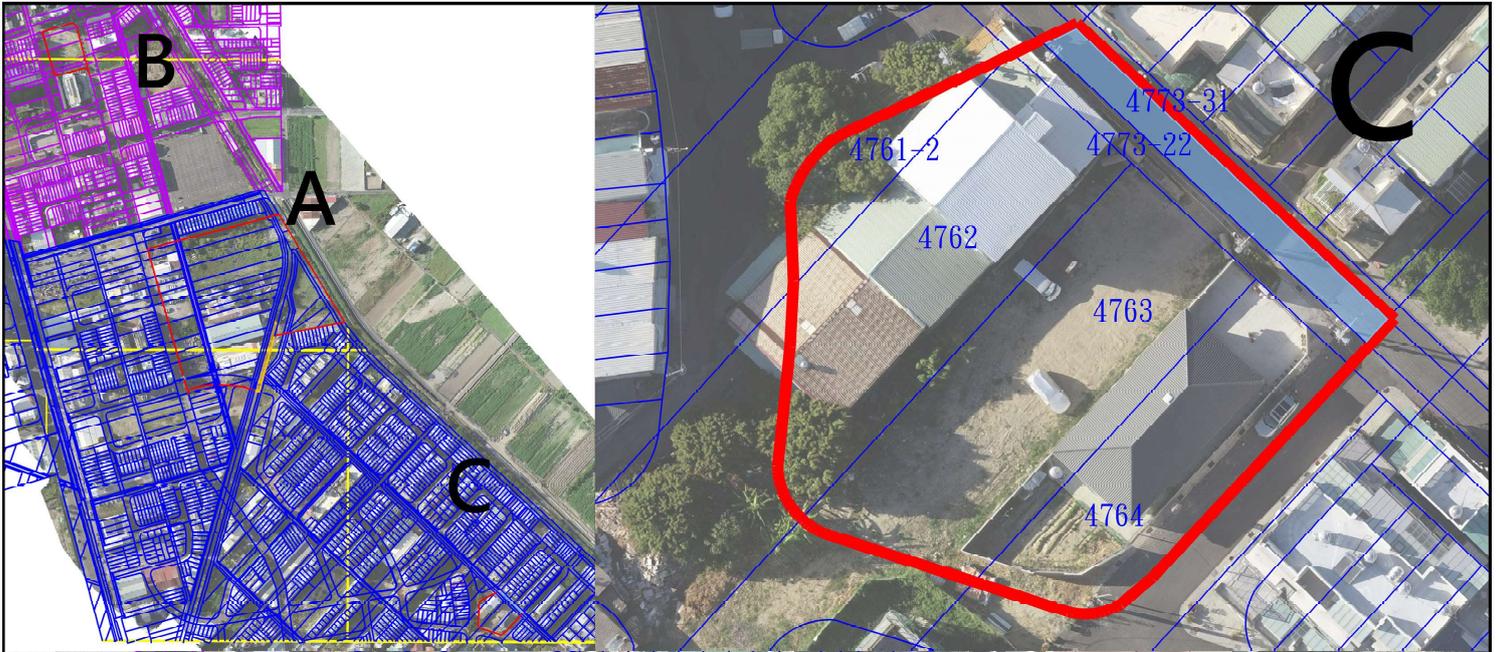
圖  
例

- 重劃範圍線
- 範圍內地號
- 防洪潭段地籍線
- 大灣段地籍線

- 永康區公所抵充地
- 臺南市政府工務局抵充地
- 臺南市政府教育局抵充地



比例尺：1/2500



臺南市永康大同市地重劃區-  
可抵充公有土地示意圖

圖例

- |   |            |   |             |
|---|------------|---|-------------|
|  | 重劃範圍線      |  | 永康區公所抵充地    |
|  | 1489 範圍內地號 |  | 臺南市政府工務局抵充地 |
|  | 蜈蚣潭段地籍線    |  | 臺南市政府教育局抵充地 |
|  | 大灣段地籍線     |   |             |



比例尺：1/1000

## 附件十一 抵充地會勘決議

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：藍晨維

電話：(06)2991111#7719

電子信箱：chenwei1995@mail.tainan.gov.tw

708201

臺南市安平區永華路2段6號9樓

受文者：臺南市政府地政局（市地重劃科）

發文日期：中華民國110年11月23日

發文字號：南市地劃字第1101428263號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及抵充清冊各乙份

主旨：檢送臺南市「永康大同」市地重劃區可抵充公有土地會勘紀錄1份，請查照。

說明：依據本局110年11月18日南市地劃字第1101300291號會勘通知單續辦。

正本：臺南市政府工務局、臺南市政府教育局、臺南市永康區公所、客觀國際開發有限公司

副本：臺南市政府地政局（市地重劃科）

# 臺南市政府地政局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

## 臺南市永康大同市地重劃區可抵充公有土地會勘紀錄

- 一、 時間：110 年 11 月 18 日下午 3 時 30 分
- 二、 地點：永康大同市地重劃區現地
- 三、 主持人：地政局市地重劃科洪科長智仁
- 四、 出席人員：(詳出席簽到表) 紀錄：藍晨維
- 五、 決議：

- (一) 依平均地權條例第 60 條規定，以重劃區內原公有道路、溝渠及河川用地辦理抵充，而抵充之土地範圍及筆數，以現場勘查之實際使用情形予以認定。
- (二) 國有土地部分之所有權為中華民國，管理機關均為行政院農業委員會農田水利署，依據農田水利法第二十三條第四項規定，其資產不受平均地權條例第六十條第一項有關公有土地抵充之規定規範，故不納入本次會勘範圍。
- (三) 市有土地部分之所有權為臺南市，登記管理者有臺南市政府工務局、臺南市政府教育局及臺南市永康區公所，依地籍套繪地形圖及實地勘查後之使用情形，辦理抵充如下：

### 1. 管理者為臺南市政府工務局部分：

- (1) 大灣段 4674 地號總面積為 1003 平方公尺，依地籍套繪地形圖及現勘結果，道路面積約為 432 平方公尺辦理抵充。
- (2) 大灣段 4674-3 地號總面積為 69 平方公尺，現況使用為道路，依規定予以抵充。

2. 管理者為臺南市政府教育局部分：

(1)大灣段 4855-11 地號總面積為 549 平方公尺，現況使用為道路，依規定予以抵充。

(2)大灣段 4855-12 地號總面積為 12 平方公尺，現況使用為道路，依規定予以抵充。

3. 管理者為臺南市永康區公所部分：

(1)大灣段 4773-31 號總面積為 121 平方公尺、大灣段 4855-13 地號總面積為 13 平方公尺、大灣段 4855-38 地號總面積為 24 平方公尺，現況使用均為道路，依規定予以抵充。

(2)大灣段 4876-3 地號總面積為 267 平方公尺，依地籍套繪地形圖及現勘結果，重劃範圍內道路面積約為 1.59 平方公尺辦理抵充。

六、 散會：110 年 11 月 18 日下午 4 時 30 分

## 臺南市永康大同市地重劃區範圍內公有土地抵充清冊

編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	範圍內 面積(m <sup>2</sup> )	所有權 人	持分	管理者	範圍內抵充 面積(m <sup>2</sup> )
1	大灣段	46740000	1003	1003	臺南市	1/1	臺南市政府工務局	432 (部分抵充)
2	大灣段	46740003	69	69	臺南市	1/1	臺南市政府工務局	69
3	大灣段	48550011	549	549	臺南市	1/1	臺南市政府教育局	549
4	大灣段	48550012	12	12	臺南市	1/1	臺南市政府教育局	12
5	大灣段	47730031	121	121	臺南市	1/1	臺南市永康區公所	121
6	大灣段	48550013	13	13	臺南市	1/1	臺南市永康區公所	13
7	大灣段	48550038	24	24	臺南市	1/1	臺南市永康區公所	24
8	大灣段	48760003	267	1.59	臺南市	1/1	臺南市永康區公所	1.59 (部分抵充)

筆數：8 筆

抵充面積合計：1221.59(m<sup>2</sup>)

# 臺南市永康大同市地重劃區 抵充地會勘簽到表

時間：中華民國 110 年 11 月 18 日(星期四) 下午15點30分

主持人：洪科長智仁

會勘單位人員	單位	科別	人員	備註
	臺南市政府地政局	市地重劃科	洪智仁 藍昆非 主任	
	臺南市政府工務局		戴明學	
	臺南市政府教育局	秘書室	胡宜廷	
	臺南市永康區公所		蔡雨呈	
	客觀國際開發有限公司		莊偉	

## 附件十二 鄰近土地交易價格參考表

## 臺南市永康大同市地重劃後地價說明資料

內政部不動產實價登錄 110 年 1 月至 111 年 11 月間鄰近本案土地成交價格（扣除特殊交易案例與極端值）交易單價介於 48,000/㎡至 83,000 元/㎡區間，該交易價格為重劃範圍周邊已發展地區可建築用地之成交價格，重劃後地價評估得考量重劃完成至重劃區環境條件發展成熟期間地價可能之差異，因此，本案將重劃範圍內可建築用地劃分為 7 個地價區段(詳圖 1)，經分析實價登錄網蒐集選取之買賣實例，經情況因素、價格日期、區域因素、個別因素等調整及成熟度修正，推估各區段地價如下表 1。復以各地價區段價格乘以其地價區段面積並加總後，除以本重劃區可建築用地總面積，計算所得未來重劃後平均地價預估約為 54,000 元/㎡。

表 1 重劃後地價綜理表

區段編號	使用分區	預估重劃後區段地價單價(元/㎡)	區段面積(㎡)	預估重劃後區段地價總價(元)
A1	住宅區	52,800	3,418	180,470,400
A2	住宅區	53,900	3,373	181,804,700
A3	住宅區	53,400	3,815	203,721,000
A4	住宅區	54,400	3,384	184,089,600
A5	住宅區	54,400	4,274	232,505,600
A6	住宅區	54,400	3,007	163,580,800
B	住宅區	55,000	2,049	112,695,000
總計			23,320	1,258,867,100
重劃後平均單價(元/㎡)				54,000

備註：重劃後平均單價係四捨五入取至百位。

圖 1 重劃後地價區段劃設暨重劃後地價示意圖

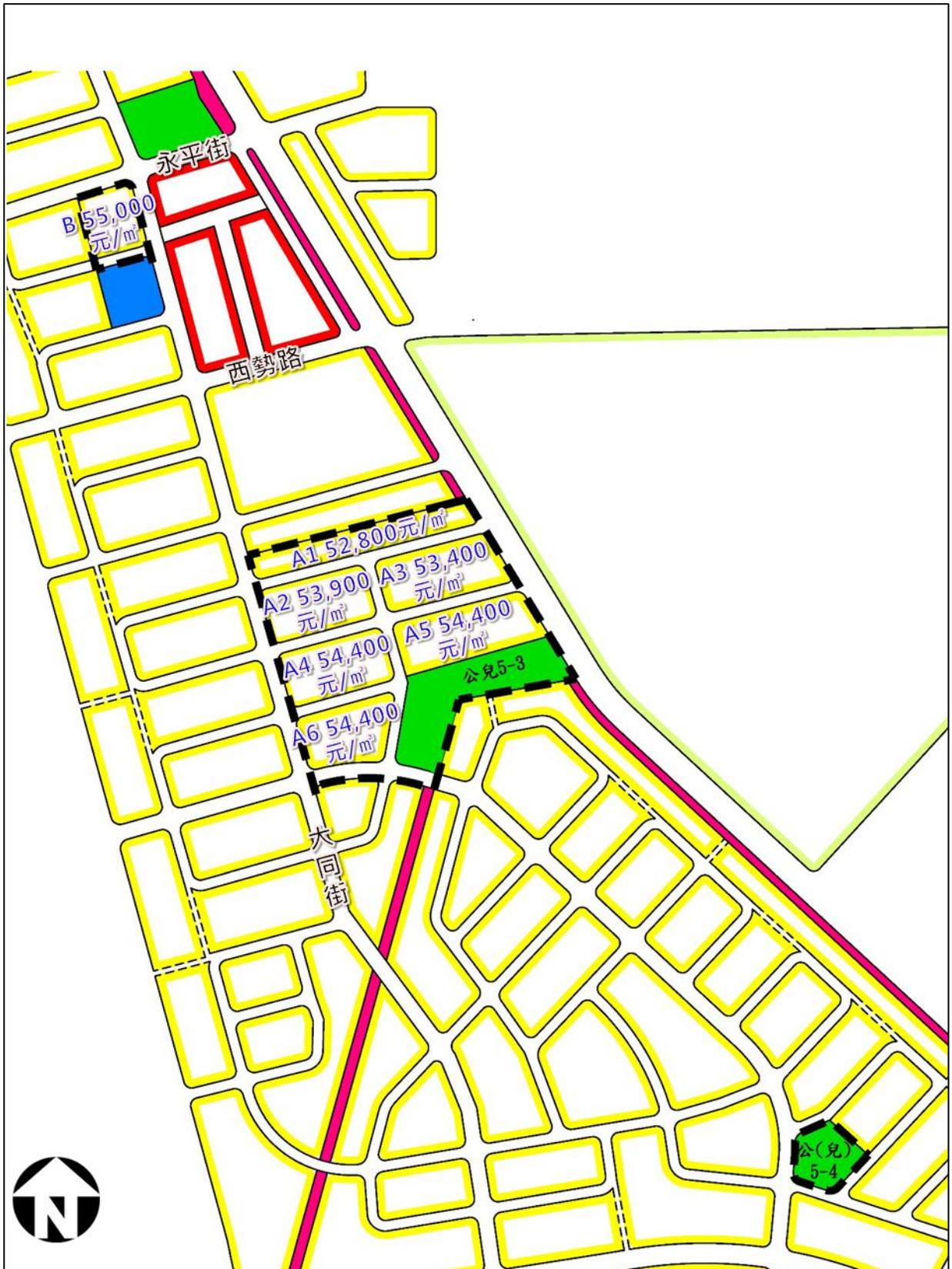


表 2 重劃範圍周邊 110 年~111 年住宅區交易案例一覽表

序號	地段號	交易日期	交易總價 (元)	交易面積 (m <sup>2</sup> )	交易單價 (元/m <sup>2</sup> )	備註
1	永大段 2 地號	111/06/23	1,000,000	20.60	48,544	
2	大灣段 4723-2 地號	111/04/02	9,660,000	139.00	69,496	
3	大灣段 4708-3 地號	111/06/11	10,862,640	133.00	81,674	
4	大灣段 4731-2 地號等 3 筆	110/07/08	114,872,940	1,391.00	82,583	
5	大灣段 4694 地號	110/06/17	4,313,650	62.00	69,575	
6	永大段 2 地號	110/08/11	1,000,000	20.51	48,757	
7	大灣段 4711-9 地號	110/04/26	6,000,000	104.00	57,692	

註：以上參考案例之土地使用管制規範，建蔽率均為 60%，容積率均為 200%



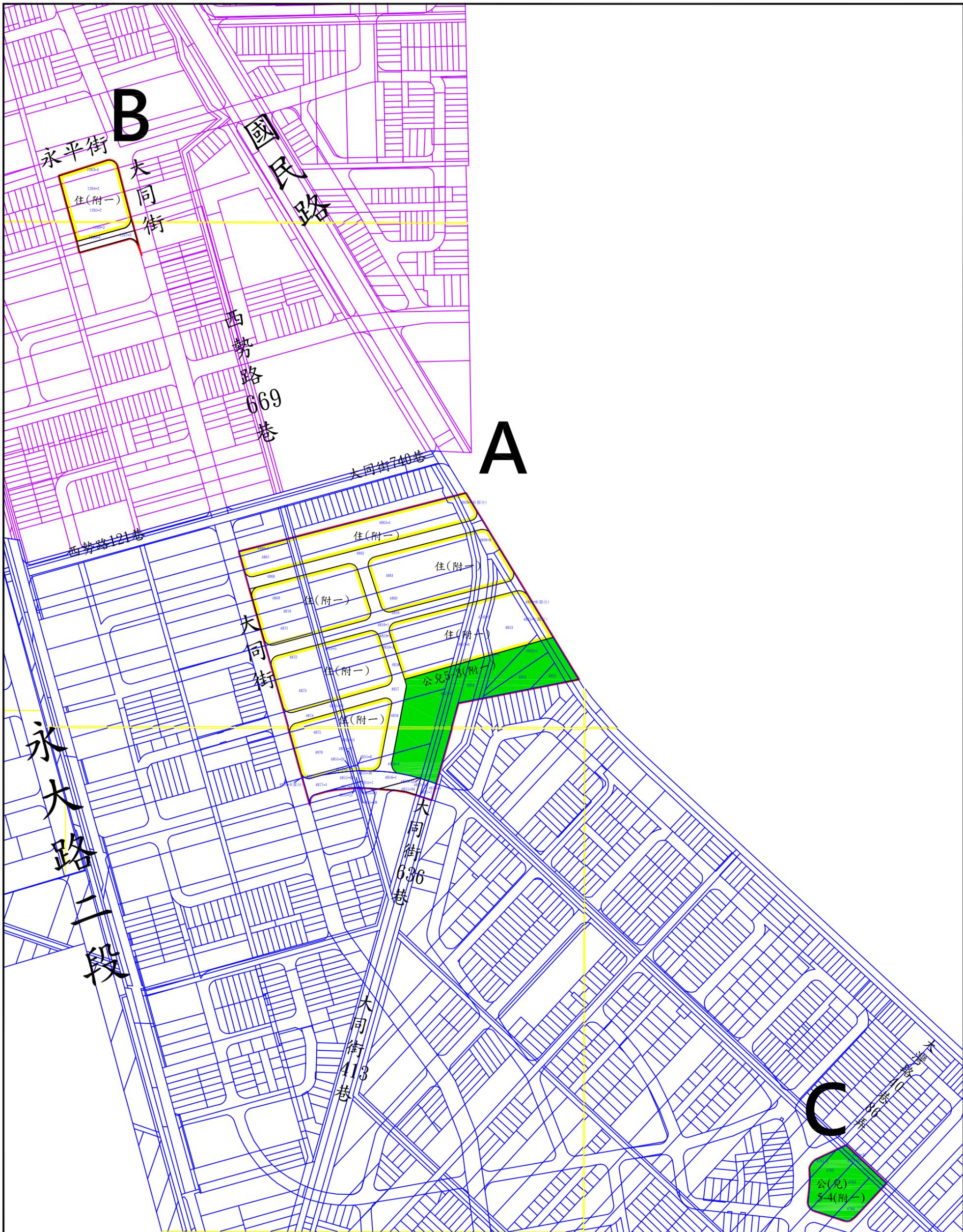
圖 2 重劃範圍周邊 110 年~111 年住宅區交易實例分布圖

## 附件十三 預定重劃工作進度表

臺南市第十六期永康大同市地重劃預定工作進度表

工作項目	預定工作進度表
一、選定重劃區	自 110年10月 至 110年11月
二、籌編經費	自 110年01月 至 110年04月
三、舉辦市地重劃座談會	自 111年10月 至 111年12月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自 112年01月 至 112年10月
五、公告重劃計畫書	自 113年04月 至 113年06月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 113年05月 至 113年06月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 113年04月 至 113年06月 自 114年11月 至 115年06月
八、現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	自 113年02月 至 113年06月
九、工程規劃設計	自 113年01月 至 113年06月
十、查定重劃前後地價	自 114年05月 至 114年08月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物 或墳墓拆遷補償費	自 113年02月 至 113年06月
十二、工程施工	自 113年06月 至 115年06月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 114年11月 至 115年03月
十四、分配草案說明會	自 115年02月 至 115年04月
十五、分配結果公告及異議處理	自 115年04月 至 115年06月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 115年06月 至 115年08月
十七、工程驗收、交接及清償	自 115年07月 至 115年10月
十八、財務結算	自 115年10月 至 115年12月
十九、成果報告	自 115年10月 至 115年12月

附件十四 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



臺南市永康大同市地重劃區-  
都市計畫地籍套繪圖

圖例

- 重劃範圍線
- 範圍內地號
- 蜈蚣潭段地籍線
- 大灣段地籍線
- 公(兒) 公(兒)用地
- 住 住宅區



比例尺：1/2500