

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國103年6月13日
發文字號：府地徵字第1030537157A號
附件：



主旨：舉行本市「新設鹽行國中暨永安路拓寬附近地區整體發展」事業計畫第2次公聽會。

依據：「土地徵收條例」第10條、「土地徵收條例施行細則」第10條暨「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」。

公告事項：

- 一、事由：辦理「新設鹽行國中暨永安路拓寬附近地區整體發展」事業計畫說明，及「臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案」目前區段徵收作業情形說明，並聽取在地民眾、土地所有權人及利害關係人等意見；另就第1次公聽會期間，土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理情形予以說明。
- 二、時間：103年7月2日（星期三）下午2時30分。
- 三、地點：臺南市永康區社教中心演藝廳（地址：臺南市永康區永大二路88號）
- 四、當日如遇天災或人力無法抗拒情事，主辦單位或公聽會主持人得終止公聽會，並另行通知或公告再召開公聽會事宜。

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

新設鹽行國中暨永安路拓寬 附近地區整體發展

事業計畫第 2 次公聽會資料

中華民國 103 年 6 月

臺南市政府編製



新設鹽行國中暨永安路拓寬附近地區整體發展 事業計畫第 2 次公聽會資料

目 錄

壹、法令依據.....	1
貳、計畫緣起與歷程	1
參、位置與範圍.....	2
肆、土地使用規劃與土地管制要點	4
伍、公益性、必要性、適當性及合法性.....	5
陸、各項補償標準	7
柒、抵價地比例及抵價地申請程序	8
捌、地價稅及土地增值稅之減免	9
玖、耕地租約或他項權利或其他負擔之處理.....	10
拾、其他說明.....	10
附錄 1、擬定細部計畫圖	11



壹、法令依據

依據土地徵收條例第10條第2項及土地徵收條例施行細則第10條第1項規定，召開本次公聽會。

貳、計畫緣起與歷程

臺南市永康區鹽行地區人口逾1萬7千人，為永康區主要人口集居地之一，惟該地區卻無文中用地之劃設，學童就學須穿越高速公路、縱貫鐵路及工業區至永康國中就讀，不僅就學距離遠且有就學安全之虞。而永康國中現有學生數及班級數已遠大於該校地所能提供之合理班級數及學生數，實有必要增闢國中，以抒解永康國中現有校地嚴重不足之窘境。

又永安路為聯繫永康區及台南博物館園區及安南區和順工業區之交通要道，為與原台南市2-7號道路寬度一致，原臺南縣政府於辦理「高速公路永康交流道附近特定區計畫之第三次通盤檢討」時，即將永安路拓寬用地及前述文中用地之取得需求納入檢討、規劃。

另就本計畫區區位而言，除緊鄰肩負台南都會區國道運輸走廊重要樞紐功能之永康交流道，具備完善交通路網優勢外，且鄰近台南市台南博物館園區及台南科學工業園區，加上近年來永康區陸續推動永康創意設計園區、永康科技工業區等各類產業發展計畫，在前述各產業機能的持續發展與進駐之情況下，進而使住宅使用、商業服務機能、公共設施、文教設施需求增加，尚有增加住宅區、商業區等用地需求。同時配合區內永康大排整治工程，可透過本案於永康大排兩側留設適當緩衝空間作為生態護坡，以達到防洪兼具休憩功能。復依行政院81年7月28日台81內字第26274號函示「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」，爰本案配合公共設施建設需求，勘選完整範圍，辦理區段徵收開發，以符合整體都市發展趨勢及完善生活機能。

本案主要計畫、細部計畫分別經內政部都市計畫委員會102年2月26日第798次會、臺南市都市計畫委員會102年4月25日第25次會審議通過。有關本案都市計畫辦理歷程略如表1：

表 1 都市計畫辦理歷程表

辦理項目		主要計畫	細部計畫
公告		民國 91 年 7 月 10 日起至民國 91 年 8 月 8 日止	
公開展覽	第一次 公開展覽	民國 92 年 10 月 4 日起至民國 92 年 11 月 2 日止，於 92 年 10 月 13 日假永康區社教中心舉辦說明會。	
	第二次 公開展覽	民國 94 年 9 月 26 日起至民國 94 年 10 月 26 日止，於 94 年 10 月 7 日假永康區社教中心舉辦說明會。	
	第三次 公開展覽	民國 97 年 3 月 24 日起至民國 97 年 4 月 23 日止，於 97 年 4 月 10 日假永康區公所禮堂舉辦說明會。	自民國 97 年 3 月 24 日起至 97 年 4 月 23 日民國 97 年 4 月 10 日假永康區公所禮堂舉辦公開說明會。
都市計畫 審議	縣市級	1.原臺南縣都市計畫委員會 93 年 10 月 8 日 180 次會審議通過。 2.原臺南縣都市計畫委員會 97 年 12 月 26 日第 209 次會審議通過。	1.原臺南縣都市計畫委員會 97 年 12 月 26 日第 209 次會審議通過。 2.臺南市都市計畫委員會 102 年 4 月 25 日第 25 次會審議通過。
	部級	內政部都市計畫委員會 102 年 2 月 26 日第 798 次會審議通過。	

參、位置與範圍

本計畫位於臺南市永康區永康交流道西北側農業區（詳圖1），行政轄區包括部分永康區三民里、蔦松里及鹽行里範圍，地段包括部分臺南市蔦松段、三崁店段及鹽行段土地，總面積約為61.0039公頃。範圍四至如下：

- 東：至中山高速公路、三民街(主15M-1號道路)、農業區邊界
- 南：至運輸中心(物流及轉運服務設施專用區)及工業區邊界
- 西：至永安路(幹7號道路)

北：至工業區及住宅區(三崁店社區)

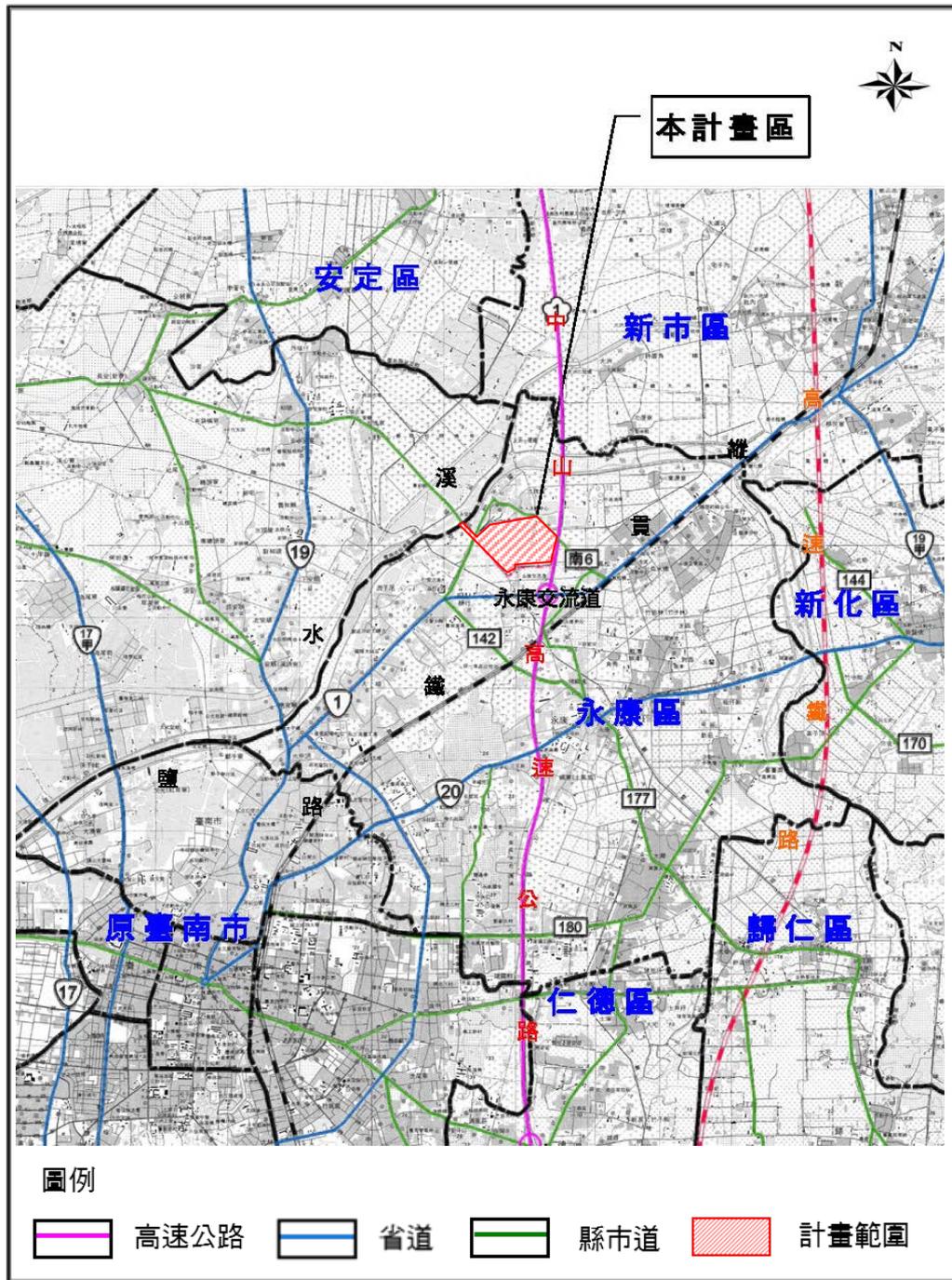


圖 1 本計畫區地理位置示意圖

另依區段徵收範圍勘選原則，本計畫區內除部分水利用地（永康大排，面積約2.6576公頃）及已開闢完成之機關用地（面積約0.6900公頃），不納入區段徵收範圍外，其餘土地以區段徵收方式進行整體開發，區段徵收面積約為57.6563公頃，詳圖2所示。





圖 2 區段徵收範圍示意圖

肆、土地使用規劃與土地管制要點

一、土地使用規劃

本案未來可供規劃作為抵價地分配之可建築土地，包含住宅區及商業區，面積合計約有31.97公頃，佔計畫區面積55.46%，其餘為公共設施用地，未來應無償登記為臺南市有。有關區段徵收範圍內之土地使用規劃面積詳表2及土地使用配置(附錄1)所示。

表 2 都市計畫土地使用配置表

土地使用項目		徵收面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	25.5734	44.36
	商業區	6.4011	11.10
	小計	31.9745	55.46
公共 設施	文中小用地	4.5000	7.80
	公園用地	2.4333	4.22



土地使用項目		徵收面積(公頃)	百分比(%)
用地	公園用地(兼供滯洪池使用)	1.6258	2.82
	綠地用地	1.9800	3.43
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.7828	1.36
	廣場用地	0.0276	0.05
	溝渠用地	0.7937	1.38
	道路用地	13.5386	23.48
	小計	25.6818	44.54
合計		57.6563	100.00

資料來源：細部計畫書

二、土地管制要點

依本案細部計畫書所載土地使用分區之建蔽率容積率如表3：

表3 土地使用分區之建蔽率容積率表

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	200%
商業區	60%	240%

資料來源：細部計畫書

相關建築退縮規定為臨永安路應退縮5公尺以上、其餘退縮3公尺以上供留設無遮簷人行道使用。

伍、公益性、必要性、適當性及合法性

本開發地區經本府依各類指標進行評估後，確實具備區段徵收土地之公益性及必要性，並已於民國101年11月28日向內政部土地徵收審議小組（第20次會議）進行報告在案。說明如後述：

一、公益性與必要性

(一)新設鹽行國中，有效舒緩永康區校地飽和課題及改善附近地區學童就學安全。

(二)永安路拓寬後可迅速串聯周邊地區，活絡地方發展。



- (三)配合永康排水系統整治工程，改善附近地區淹水問題，提升防災安全，於其兩側規劃公園、綠地等，並透過藍綠軸帶的形成，創造優質的居住環境。
- (四)位處臺南都會核心區，而永康地區住商發展趨於飽和，整體開發後，可提供都市發展所需腹地、提升公共設施服務水準，以符合都市整體發展趨勢。

二、適當性及合法性

(一)開發範圍之選定及面積規劃之合理性

- 1.本區段徵收範圍面積57.6563公頃，係配合周邊重大建設用地需求，納入鄰近土地整體規劃開發。
- 2.以既有自然及人文界線形成完整範圍(東以高速公路為界，南以運輸中心區為界，西以永安路為界，北以工業區、住宅區為界)。

(二)用地範圍有無其他可替代地區

- 1.配合重大建設改善鹽行地區發展議題刻不容緩。
- 2.本區公共設施缺乏，環境品質亟待改善，爰配合重大建設契機一併整體規劃開發。

(三)用地範圍有無其他可替代地區

附近地區土地主要處於休、廢耕狀態，缺乏整體規劃利用，而計畫區北、西、南側均為已發展的建成地區，斟酌範圍的完整性及影響原使用最小化的前提下，除取得重大建設所需用地外，一併將附近地區納入整體開發範圍，以期提供永康地區發展所需腹地。

(四)是否可改以其他方式取得

- 1.解決等重大建設計畫用地需求議題，納入鄰近土地整體規劃，爰採區段徵收開發。
- 2.依行政院81年7月28日台81內字第262774號函，都市計畫農業區變更應以區段徵收方式辦理開發。





3.依行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示,除符合函示八點情形(開發面積小於1公頃、計畫書圖不符、公共設施比例過高…等)外,應以區段徵收方式開發。本計畫經檢視並無前述八點情形,爰採區段徵收方式開發。

(五)本案辦理都市計畫變更審議期間,主辦機關除依都市計畫法相關規定進行公開展覽並舉辦公開說明會外,針對人民陳情意見及相關意願調查結果,均按規定彙整並擬具處理意見後,一併報請各級都市計畫委員會審議,主要計畫及細部計畫並已按法定程序完成審議作業。

陸、各項補償標準

一、地價補償

(一)補償標準：

依土地徵收條例第30、39條規定,區段徵收土地時,應按照徵收當期市價補償其地價。市價查估另依內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理之。

(二)補償方式：

- 1.領取現金補償：未於區段徵收公告期間申請領回抵價地者,本府將於公告期滿後,另行通知領取現金補償。
- 2.申請領回抵價地：原土地所有權人不願領取現金補償者,應依土地徵收條例第40條規定,於徵收公告期間內,檢具有關證明文件向本府申請發給抵價地。
- 3.部份領錢、部分領地：土地所有權人申請發給抵價地時,得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。

二、土地改良物補償

(一)建築改良物及營業損失機器設備遷移費部分：依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」所訂定之各類標準辦理查估、補償。

(二)農林作物、水產養殖、畜禽類部分：依「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準」、「臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」辦理查





估補償。

(三)墳墓部分：依「臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」辦理查估補償。

柒、抵價地比例及抵價地申請程序

一、預計抵價地發還比例

本計畫區包含辦竣農地重劃地區與部分非農地重劃區，預計抵價地比例分別：農地重劃區擬以徵收私有土地總面積45%辦理；非農地重劃區以徵收私有土地總面積40%辦理。惟實際情形仍以辦理財務評估後，報經內政部核定之比例為準。

二、抵價地申請程序

(一)申請對象：

區段徵收公告時土地登記簿上所載之土地所有權人，得申請領取抵價地。

(二)申請時間：

土地所有權人須在區段徵收公告期間內以書面向本府提出申請(區段徵收公告時間、地點及申請地點另行通知)。

(三)申請流程：如圖3所示

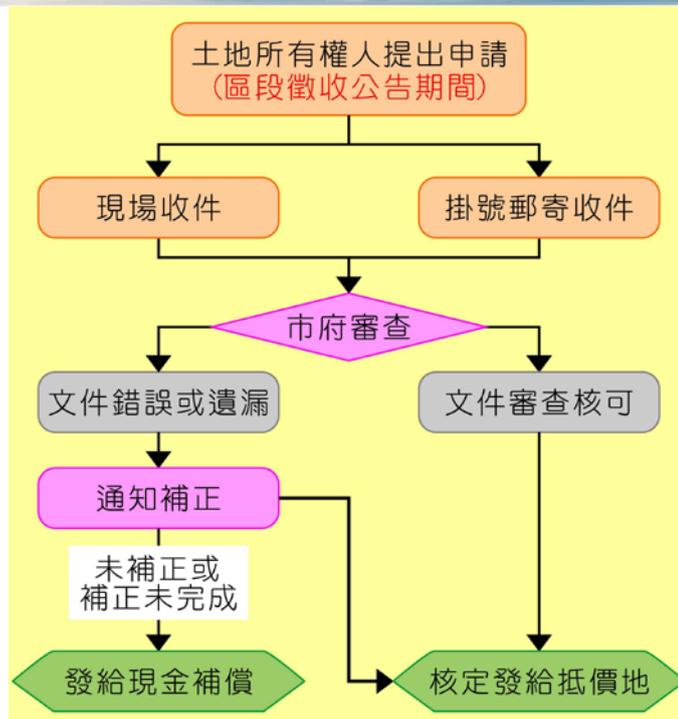


圖 3 抵價地申請流程圖

(四)抵價地分配方式：

- 1.申請領回抵價地者，將另依照土地徵收條例施行細則第50條附件規定計算應領抵價地權利價值。
- 2.土地所有權人經核定領回之抵價地權利價值過小時，應申請合併分配。
- 3.原則經公開抽籤決定分配順序後，由土地所有權人自由選擇街廓，進行抵價地分配作業。
- 4.屆期將另行召開抽籤分配作業說明會，就抽籤及分配作業相關事宜進行說明。

捌、地價稅及土地增值稅之減免

- 一、土地所有權人不論選擇領取現金補償，或是申請領取抵價地，均免徵土地增值稅。
- 二、領取抵價地後第一次移轉時，可減徵土地增值稅百分之四十。
- 三、區段徵收辦理完成後，自完成之日起可減半徵收地價稅兩年。



玖、耕地租約或他項權利或其他負擔之處理

- 一、申領抵價地時，被徵收土地訂有耕地租約或設定有他項權利或限制登記者，除土地徵收條例第42條另有規定外，申請人應於規定期限內自行清理完畢，並依土地徵收條例施行細則第44條規定提出相關證明文件。未依前項規定提出者，將核定不發給抵價地。
- 二、依土地徵收條例第42條規定，被徵收之土地設有抵押權或典權者，土地所有權人及該他項權利人得申請於發給抵價地上重新設定，申請時並應提出同意塗銷證明文件。重新設定之抵押權或典權之權利範圍、價值、次序等內容，由土地所有權人及他項權利人協議定之，並於抵價地登記時，同時登記。
- 三、領取徵收補償費之土地或建築改良物應有之負擔（指他項權利及依法應補償耕地租約承租人之地價），其款額計算，以各該補償金額為限，於本府發給補償費時清償結束之。

拾、其他說明

- 一、區段徵收範圍內土地改良物分布情形，本府分別於102年年初完成計畫區航空照片攝影紀錄、102年12月月中至現地完成影像紀錄。經辦理補償後之植栽、樹木，後續配合工程施作再移植至範圍內之公園、綠地內，受補償人不得再行遷移。
- 二、本府業於103年5月6日至103年5月23日辦理第一階段土地改良物查估作業，預計於六月底陸續完成第二階段土地改良物查估作業。於查估作業期間請各土地所有權人於接獲通知後按時至現場會同辦理查估作業；土地所有權人非為地上物所有權人時，請代為通知地上物所有權人按時至現場會同辦理。
- 三、報經核定之抵價地比例係為平均值，非指個人區段徵收後領回抵價地之比例，其實際領回之比例受地價高低影響而有差異。
- 四、有關事業計畫第1次公聽會各土地所有權人及利害關係人之言詞與書面意見處理情形，本府業於103年6月4日府地徵字第1030494189B號函郵寄予陳述意見之土地所有權人及利害關係人。



附錄 1、擬定細部計畫圖



「新設鹽行國中暨永安路拓寬附近地區整體發展」事業計畫第2次公聽會
意見陳述單

姓名		地址	
身分證 字號		電話	
原因 事實			
中華民國 年 月 日			