

臺南市政府 函

70801

臺南市安平區永華路2段6號9樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林志峰

電話：06-3901201

傳真：06-2982786

電子信箱：ss9330@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國103年1月3日

發文字號：府地劃字第1021141395號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：102年11月27日重劃說明會會議紀錄乙份

主旨：檢送本府102年11月27日召開臺南市第四期永康物流及轉運專區市地重劃說明會會議紀錄乙份，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府102年11月1日府地劃字第1020920832C號開會通知單續辦。
- 二、有關本重劃區使用分區及會議紀錄問題2及3回覆內容，隨函檢附臺南市政府都市發展局102年12月18日南市都規字第1021085118號函及102年12月19日南市都規字第1021087299號函各乙份供參。
- 三、至於問題3區內外土地出入通路及側溝排水問題，本府在工程規劃設計階段將委請工程顧問公司全盤考量可行做法。
- 四、本次會議紀錄以雙掛號通知台端並公開登載本府地政局網站。

正本：土地所有權人

副本：郭議員國文、李議員坤煌、林議員宜瑾、林議員燕祝、施議員重男、陳議員秋萍、林議員慶鎮、內政部中部辦公室-黎明、交通局公路總局、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局、臺南市永康地政事務所、臺南市永康區公所、台灣省嘉南農田水利會

市長賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

臺南市政府都市發展局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號（民
治市政中心）

承辦人：薛卜賓

電話：06-2991111轉6263

傳真：06-6325430

電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov
.tw



已電子交換

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國102年12月18日

發文字號：南市都規字第1021085118號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「臺南市第四期永康物流及轉運專區」市地重劃區之
物流及轉運服務設施專用區使用分區疑義乙案，復如說明
，請查照。

說明：

- 一、復 貴局102年12月2日南市地劃字第1021081157號函。
- 二、查旨揭地區原於67年7月21日公告發布之「擬定高速公路
永康交流道附近特定區計畫」劃設為運輸中心，依劃設目
的係專供與高速公路有密切關連之客貨輸設施之客貨輸設
施之設置使用。
- 三、因上開運輸中心自67年劃設以來遲未另擬細部計畫而無法
開發，故原臺南縣政府於辦理通盤檢討作業時，為明確其
發展定位，遂予以變更為「物流及轉運服務設施專用區」
，並經內政部都市計畫委員會94年9月6日第616次會決議
，採市地重劃方式開發，且維持不得少於50%之運輸、物
流、倉儲等功能之產業使用。

地政局 102. 12. 19



1021141395



1021085118





四、原臺南縣政府依上開決議事項於97年間另案辦理變更主要計畫及擬定細部計畫作業，於公開展覽期間除發送傳單，並另郵寄傳單通知變更範圍內土地所有權人。該變更主要計畫及擬定細部計畫已分別於102年5月22日及同年月23日發布實施在案。

五、依上開細部計畫之土地使用分區管制要點，物流及轉運服務設施專用區之土地及建築物使用之主要內容如下：

- (一)客貨運站及其附屬設施。
- (二)運輸、倉儲業。
- (三)機車、汽車及機械修理業。
- (四)樓地板面積三百平方公尺以下之餐飲業（臨接幹1號計畫道路之街廓不得設置）。
- (五)旅館。
- (六)停車場。
- (七)郵政業。
- (八)其他與運輸、倉儲產業發展有關，經台南市政府審查核准之使用項目。

六、綜上，該地區於都市計畫之功能定位即以運輸、物流、倉儲等功能為主，且歷經多年爭取終獲審議通過發布實施。有關建議調整為工商綜合區或住宅區乙節，涉都市計畫變更事宜，且因與原劃設目的相違，爭取不易，亦將造成該地區土地持續閒置無法開發，影響地主權益。是以，仍請貴局妥予溝通協調，爭取地主認同，以利後續重劃開發作業辦理。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局都市規劃科

2015-12-19
交11:40章

臺南市政府都市發展局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號（民
治市政中心）

承辦人：薛卜賓

電話：06-2991111轉6263

傳真：06-6325430

電子信箱：allen8705117@mail.tainan.gov
.tw

已電子交換

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國102年12月19日

發文字號：南市都規字第1021087299號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴局檢送「臺南市第四期永康物流及轉運專區」102
年11月27日重劃說明會會議紀錄，案涉問題2、3部分，詳
如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局 102年12月2日南市地劃字第1021084516號函。

二、有關旨揭紀錄問題2（略以），「…『永康物流及轉運專
用區』」使用分區用途不符合實際需求，要求停止重劃階
段開發，重新檢討都市計畫，更改重劃範圍使用分區為『
工商綜合區、住宅區或放寬使用用途』。」，回復如下：

（一）查旨揭地區原於67年7月21日公告發布之「擬定高速公
路永康交流道附近特定區計畫」劃設為運輸中心，依劃
設目的係專供與高速公路有密切關連之客貨輸設施之客
貨輸設施之設置使用。

（二）因上開運輸中心自67年劃設以來遲未另擬細部計畫而無
法開發，故原臺南縣政府於辦理通盤檢討作業時，為明

102. 12. 20

地政局



1021141454



確其發展定位，遂予以變更為「物流及轉運服務設施專用區」，並經內政部都市計畫委員會94年9月6日第616次會決議，採市地重劃方式開發，且維持不得少於50%之運輸、物流、倉儲等功能之產業使用。

(三)嗣後，原臺南縣政府依上開決議事項於97年間另案辦理變更主要計畫及擬定細部計畫作業，於公開展覽期間除發送傳單，並另郵寄傳單通知變更範圍內土地所有權人。迭經各級都市計畫委員會審議通過後，該變更主要計畫及擬定細部計畫已分別於102年5月22日及同年月23日發布實施在案。

(四)綜上，該地區於都市計畫之功能定位即以運輸、物流、倉儲等功能為主，且歷經多年爭取終獲審議通過發布實施。有關建議調整為工商綜合區或住宅區乙節，涉都市計畫變更事宜，且因與原劃設目的相違，爭取不易，亦將造成該地區土地持續閒置無法開發，影響地主權益。是以，仍請貴局妥予溝通協調，爭取地主認同，積極完成重劃開發作業。俟開發完成後，再依實際發展情況適時檢討細部計畫。

三、另有關該記錄問題3（略以），「…位於高速公路保護區（鹽行段1509-1、1510-2、1511-2、1512-2等地號）共約300坪在重劃區東側，開發完成後，重劃區外土地因無面臨計畫道路無法通行，…請重新檢討重劃範圍」乙節，查前開土地係緊鄰重劃區內之廣場用地（廣四），爰建請貴局先予評估重劃工程設計階段留設出入通路之可行性。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局都市規劃科

2018-12-20
交11:48:53章

臺南市第四期永康物流及轉運專區重劃座談會

會議紀錄

壹、時間：102 年 11 月 27 日下午 3 時 00 分

貳、地點：臺南市永康地政事務所三樓

參、主 席：地政局市地重劃科周科長彥廷

記錄：林志峰

肆、出席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

陸、主席及來賓致詞：略

柒、簡報：略

捌、地主意見陳述及本府答覆：

問題 1：本開發案後「使用分區」做為那些用途、容積率及建蔽率

答覆：依本案細部計畫之土地使用分區管制要點，土地及建築物使用之主要內容為：(1) 客貨運站及其附屬設施 (2) 運輸、倉儲業 (3) 機車、汽車及機械修理業 (4) 樓地板面積三百平方公尺以下之餐飲業 (臨接 1 號計畫道路之街廓不得設置) (5) 旅館 (6) 停車場 (7) 郵政業 (8) 其他與運輸、倉儲產業發展，經臺南市政府審查核准之使用項目。本開發案容積率不得大於 200%、建蔽率不得大於 50%。

問題 2：過去 10 年台灣面臨少子化、產業外移及高鐵分流運輸衝擊，永康交流道現在及未來運輸能量減少，『永康物流及轉運專區』使用分區用途不符合實際需求，要求停止重劃開發，重新檢討都市計畫，更改使用分區為『工商綜合區、住宅區』。

答覆：本案都市計畫之主要計畫及細部計畫已公告實施，現要求更改使用分區為工商綜合區、住宅區，涉及都市計畫變更，將造成重劃業務暫停且都市計畫期程可能花費數年時間，致使該區土

地持續閒置無法開發，影響地主權益，因事關重大，會後將請本府都市發展局研議就都市計畫變更函覆。

問題 3：本人許武雄，所有土地位於高速公路旁保護區（鹽行段 1509-1、1510-2、1511-2 及 1512-2 地號共 4 筆土地）共約 300 餘坪在重劃區外位置，北側面臨廣（四），開發完成後，重劃區外土地因無面臨計畫道路造成無法通行及無側溝可排水，造成本人區外土地積水，影響本人權利甚巨，請重新檢討重劃範圍。

答覆：從細部計畫地形地籍套繪圖得知，開發前，台端所有 4 筆土地四周無面臨計畫道路可供出入通行，會後將請本府都市發展局就此問題函覆。

問題 4：本人土地建物位於中正北路旁街廓（鹽行段 1556~1565 等地號），已納入本開發案重劃範圍，重劃完成僅取得 50%~60% 土地，必須繳納差額地價，再重新買回自己土地實不合理，要求剔除重劃範圍。

答覆：本案係依都市計畫規定應以市地重劃範圍整體開發，台端建物如位於物流專區街廓，在不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者可以申請原位置保留，另所面臨中正北路是已開闢道路，可以減少重劃負擔。

問題 5：本公司為佳大世界股份有限公司，其建物、工廠及附屬設施位於鹽行段 1370~1375、1417、1497~1499 地號共 10 筆土地，工廠屬於合法建物，位於重劃區道路、公共設施及物流專區，日後拆除影響甚巨，是否可以原位置保留。

答覆：貴公司建物或工廠附屬設施，如位於重劃後道路及公共設施，因公共設施開闢需要仍需拆除。另位於物流專區，在不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配，如有增配土地，應繳納差額地價。

問題6：本人（鄭許水蓮）沒有收到市府公文。

答覆：市府公文以雙掛號寄送台端（鄭許水蓮）地址，但被郵局招領逾期退回。市府寄送公文請土地所有權人能收受，以維護自身權益，土地所有人若有更動公文收受地址及連絡電話亦請通知承辦人，如土地所有權人另有需要各項資料，亦請 e-mail 公文承辦人林志峰電子信箱（ss9330@mail.tainan.gov.tw）或電洽 06-3901201 索取。