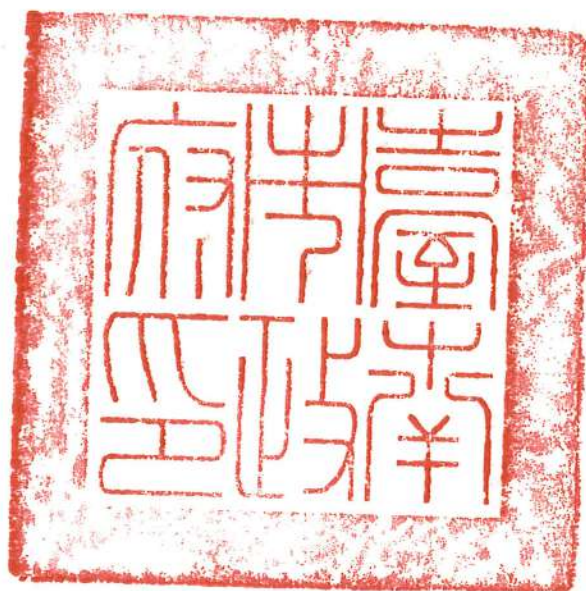


臺南市第八期北安商業區市地重劃區
重劃計畫書



擬定機關：臺南市政府

中華民國 108 年 9 月

目 次

一、市地重劃地區及範圍.....	1
二、法令依據.....	1
三、辦理重劃原因及預期效益.....	2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	4
五、土地所有權人同意重劃情形.....	4
六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	5
七、土地總面積.....	5
八、預估公共設施用地負擔.....	5
九、預估費用負擔.....	6
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	7
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.....	7
十二、財務計畫.....	7
十三、預定重劃工作進度表.....	8
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	8
十五、座談會會議紀錄.....	8
十六、附件.....	8

臺南市第八期北安商業區市地重劃區重劃計畫書

一、市地重劃地區及範圍

本案座落於安南區都市計畫區東南側，主要包括部份安西段、草湖段及理想段土地，其範圍南以計畫道路 4-52-15M（安通路五段）為界、東鄰計畫道路 3-32-30M（北安路二段）為界、西以計畫道路 AN29-8-12M 為界、北側以草湖（一）自辦市地重劃區相鄰，開發範圍面積約為 37.17 公頃。

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「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」業經本府 108 年 8 月 14 日府都綜字第 1080869368A 號公告發布實施及「擬定臺南市安南區草湖寮地區(商 60)細部計畫」亦經本府 108 年 9 月 18 日府都綜字第 1081076070A 號公告發布實施。
- 3、本重劃區經臺南市政府環境保護局 107 年 1 月 15 日環綜字第 1070001972 號函查告：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，應依「開發行為實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款」公告規定認定應否實施環境影響評估，如有涉及社區興建或擴建，應依認定標準第 25 條規定辦理，檢附公文影本 1 份（如附件一）。
- 4、本重劃區經臺南市政府水利局 107 年 3 月 19 日南市水保字第 1070319511 號函查告：經查非屬公告在案之山坡地範圍，免擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件二）。
- 5、本重劃區經臺南市政府農業局 107 年 3 月 20 日南市農森字第 1070336333 號函查告：無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（如附件三）。
- 6、本重劃區經臺南市文化資產管理處 107 年 11 月 29 日南市文資處字第 1071343122 號函查告：重劃範圍內現無指定或登錄在案之文化資產，檢附公文影本 1 份（如附件四）。
- 7、本重劃區經經濟部中央地質調查所 107 年 3 月 21 日經地企字第 10700064890 號函查告：非位屬目前已公告之地質敏感區內，檢附公文影

本 1 份（如附件五）。

三、辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革：

本計畫範圍自民國 92 年「變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案」中將其設定從原「工 10」工業區變更為「商 60」，以附帶條件規定另擬細部計畫並以自辦市地重劃完成開發。後於 97 年間併北側住宅區辦理擬定細部計畫作業，惟因「商 60」地主同意開發比例未過半，遂調整為住宅區及商業區分別開發。現北側住宅區由民間自辦市地重劃作業中，「商 60」則尚未開發。考量目前都市計畫區內商業機能不足，為提高商業服務層級與強化核心機能，故將商 60 定位為安南區商業副都心，並期望透過市地重劃方式開發，建構一處新興購物商圈，進而帶動安南區整體發展。本重劃區「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」於 106 年 4 月 11 日經內政部都市計畫委員會第 897 次會議審議完成，以附帶條件變更為市地重劃方式開發。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：

截至目前為止尚未進行開發，目前基地現況以魚塭養殖為主，商業活動主要集中於北安路側，多為一層樓鐵皮屋以汽車修配廠為主，其餘範圍內建物則作為工廠使用與廢鐵回收場，範圍東西側各有溝渠流經，南側則為鹽水溪流域，致使本區土地使用發展遲緩，無法實現商業副都心之目標，伴隨本區在產業及國家公園等重大建設陸續完成之際，安南區商業區再發展契機已然形成，土地重整及再規劃與整理作業刻不容緩。

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)有廣場兼停車場用地約 151.40 平方公尺、公園用地約 50,059.15 平方公尺、廣場用地約 778.26 平方公尺、停車場用地約 9,885.46 平方公尺、綠地約 29.93 平方公尺、公園道用地約 36,828.62 平方公尺、道路用地約 52,855.11 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 150,587.93 平方公尺。

項目	面積(m ²)	佔重劃區比例(%)
廣場兼停車場用地	151.40	0.04
公園用地	50,059.15	13.47
廣場用地	778.26	0.21
停車場用地	9,885.46	2.66
綠地	29.93	0.01
公園道用地	36,828.62	9.91
道路用地	52,855.11	14.20
共同負擔取得	150,587.93	40.50

註：實際面積以地政事務測量面積為準

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

本重劃區除公設用地外，均為商業區，其面積約計 221,082.13 平方公尺。

(2) 容納人數

本重劃區之土地使用分區劃設為商業區，參考「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)」以每千人劃設商業區標準為 6,000 平方公尺，推估本案約可容納 36,800 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，評估本重劃區範圍土地於重劃前合理地價約在 16,000~18,000 元/平方公尺，平均單價約 17,000 元/平方公尺；而未來經市地重劃重新調整地籍後，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，預估重劃後平均地價約 39,000 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 2.2~2.4 倍。

5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

整體而言現況除沿街面已有部分臨時性使用外，其餘多為魚塭使用，未來重劃後做商業區之使用，商業設施服務水準提升、國際性商業投資引入等構想，以及都市發展東移趨勢，部份商業空間可由東區及永康區彌補之趨勢，有關商業發展擬朝向多核心之發展趨勢，於安南區、南區、安平區等應多增加地區之商業供給核心。

6、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件六）。

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 ²)	備註
公 有	2	19,265.94	
私 有	342	352,404.12	
總 計	344	371,670.06	

註：實際面積以地政事務測量面積為準

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(如附件七)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	14	19,264.98	道路、魚塢、溝渠
2	臺南市	臺南市政府財政稅務局	1	0.96	道路
總 計			15	19,265.94	

註：實際面積以地政事務測量面積為準

五、土地所有權人同意重劃情形

1、重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 50.48%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定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列入土地所有權人共同負擔。

截至 108 年 09 月 19 日

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 ²)	申請(同意)面積		未申請(同意)面積	
	人 數	比例 (%)	人 數	比例 (%)		面積	比例 (%)	面積	比例 (%)
342	186	54.39	156	45.61	352,404.12	196,180.35	55.67	156,223.77	44.33
公有土地面積: 19,265.94 m ²					可抵充之公有土地面積: 7,536.86 m ²				

註：理想段 616、616-1、644 為信託土地，依市地重劃實施辦法第 15 條規定辦理。

2、座談會辦理情形：

本府於 107 年 9 月 19 日假安南區安西里活動中心召開重劃區土地所有權人座談會，計 82 位地主(約 24%)到場，會中土地所有權人提出包含重劃費用負擔的比例、開發工程費用、土地分配等建議事項，經與會現場說明及納入地主意見後，修訂調整重劃計畫書內容，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件八)。

六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

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 7,536.86 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件九)。

本府於 107 年 7 月 4 日辦理公有土地抵充情形會勘，抵充之面積如下表，並檢附會議決議及同意抵充之紀錄(如附件十)。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	同意抵充筆數
1	中華民國	財政部國有財產署	7,535.90	4
2	臺南市	臺南市政府財政稅務局	0.96	1
總 計			7,536.86	5

註：實際面積以地政事務測量面積為準

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 19,265.94 平方公尺，私有土地面積約計 352,404.12 平方公尺，合計約 371,670.06 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：

公共設施項目	面積(m ²)
廣場兼停車場用地	151.40
公園用地	50,059.15
廣場用地	778.26
停車場用地	9,885.46
綠地	29.93
公園道用地	36,828.62
道路用地	52,855.11
合計	150,587.93

註：實際面積以地所實地分割測量面積為準

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。
＝150,587.93－7,536.86＝143,051.07

3、公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{150,587.93_{(m^2)} - 7,536.86_{(m^2)}}{371,670.06_{(m^2)} - 7,536.86_{(m^2)}} = \frac{143,051.07_{(m^2)}}{364,133.2_{(m^2)}} = 39.29\%$$

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	33,214	
	排水工程	12,797	
	污水工程	6,506	
	自來水工程	4,282	
	2.公共設施及管線工程	12,328	
	共同管道工程	1,995	
	交通工程	2,450	
	照明工程	13,462	
	道路工程	24,656	
	景觀及植栽工程	8,298	
重劃費用	3.雜項工程及其他費用	119,988	
	小計	22,339	
	1.地上物拆遷補償費	4,460	
重劃費用	2.重劃業務費	26,799	
	小計	12,194	
貸款利息		12,194	參考五大銀行平均基準利率，以年利率 2.64%，以 6 年預估分年計算
總計		158,981	

2、費用負擔平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{119,988 \text{ 萬元} + 26,799 \text{ 萬元} + 12,194 \text{ 萬元}}{3.9 \text{ 萬元/m}^2 \times (371,670.06 \text{ m}^2 - 7,536.86 \text{ m}^2)} = 11.19\%$$

3、本重劃區貸款利息係依據五大銀行金融機構平均基準利率，6 年貸款利率

估算，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 39,000 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)(如附件十一)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 39.29\% + 11.19\% = 50.48\%\end{aligned}$$

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

本重劃區內多為鐵皮搭建之工廠、二手車行或為工寮使用，為低度利用狀態之建物，初步清查未發現有合法建物之登記，故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 158,981 萬元。

- 2、財務籌措方式：

A.由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。

B.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	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
重劃負擔 總費用	工程費	119,988	0	5,999	41,996	29,997	35,997	5,999
	重劃費用	26,799	1,339	5,360	6,700	8,040	4,824	536
	小計	146,787	1,339	11,359	48,696	38,037	40,821	6,535
	貸款利息	12,194	35	335	1,621	2,625	3,703	3,875
	小計	158,981	1,374	11,694	50,317	40,662	44,524	10,410
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	-	0	0	0	0	63,593	95,391
	小計	158,984	0	0	0	0	63,593	95,391
當期淨值		3	(1,374)	(11,694)	(50,317)	(40,662)	19,069	84,981

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 40,765 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 39,000 元，經試算後預估土地處分收入約 158,984 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 107 年 1 月至民國 114 年 6 月止-重劃區預定重劃工作進度表
(如附件十二)。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (如附件十三)。

十五、座談會會議紀錄 (如附件八)。

十六、附件

附件一:免環境影響評估

附件二:免水土保持計畫

附件三:無珍貴樹木

附件四:無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀

附件五:無敏感地質

附件六:重劃區土地使用現況圖

附件七:公有土地分布示意圖

附件八:舉行座談會之通知及紀錄

附件九:抵充土地分布示意圖

附件十:抵充地會勘決議

附件十一:鄰近土地交易價格參考表

附件十二:預定重劃工作進度表

附件十三:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件十四:都市計畫審查會議紀錄

附件一 免環境影響評估

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7
2號

承辦人：許雅雯

電話：06-2686751#324

電子信箱：aj5914@mail.tnepb.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年1月15日

發文字號：環綜字第1070001972號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：107年1月25日「臺南市安南區北安商業區（商60）重劃範圍
勘查作業」一案，本局意見詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴局107年1月4日南市地劃字第1071372327號開會通知辦理。

二、本局意見如下：

（一）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）及行政院環境保護署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，應依上開規定認定應否實施環境影響評估，如有涉及社區興建或擴建，應依認定標準第25條規定辦理。

（二）依旨案所附資料尚無法判定應否實施環境影響評估，後續如有具體開發規劃內容，請依環境影響評估法第7條第1項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文





件至本局正式認定應否實施環境影響評估。

三、因業務繁忙，本局不克出席勘查作業。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局綜合規劃科



裝



訂

線

附件二 免水土保持計畫

XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX

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：蔡佩雅
電話：06-6373350
傳真：06-6359943
電子信箱：peiya@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年3月19日
發文字號：南市水保字第1070319511號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

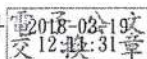
主旨：有關貴局函詢「臺南市安南區北安商業區市地重劃區」是否需擬具水土保持計畫乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局107年3月14日南市地劃字第1070282460號。
- 二、旨案申請重劃區開發範圍(本市安南區安西段、草湖段、理想段)非位屬公告之山坡地範圍內，免依水土保持法擬具水土保持計畫。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局水土保持工程科



1070319511

附件三 無珍貴樹木



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：郭淑慧

電話：(06)6321731

傳真：(06)6334348

電子信箱：rurune621@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年3月20日

發文字號：南市農森字第1070336333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「本市安南區北安商業區市地重劃區(安南區安西段、草湖段、理想段)」有無珍貴樹木一案，經查範圍內無本市列管之珍貴樹木，請查照。

說明：復貴局107年3月19日南市地劃字第1070323921號函。

正本：臺南市政府地政局

副本：臺南市政府農業局森林及自然保育科

附件四

無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀



臺南市文化資產管理處 函

地址：70041臺南市中區中正路5巷1號3樓
承辦人：董韋驛
電話：06-2213569#606
電子信箱：stp9640424@gmail.com

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年11月29日
發文字號：南市文資處字第1071343122號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(1343122A00_ATTCH2.jpg)

主旨：有關「臺南市北安商業區市地重劃區」範圍內有無指定或
列管之古蹟、遺址及文化景觀乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年11月6日南市地劃字第1071258781號函。
- 二、經查旨揭重劃區範圍內現無指定或登錄在案之文化資產。
- 三、依《文化資產保存法》第58條規定，請貴局參酌本處107年10月3日南市文資處字第1071107552號函知之「臺南市《文化資產保存法》第58條第2項執行原則」辦理。
- 四、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，後續請逕洽「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。
- 五、另內政部營建署「環境敏感區單一窗口查詢平台（網址為<http://60.248.163.236/>）」亦提供查詢；該查詢平台係透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，亦可善加利用。
- 六、如有相關疑義，請不吝來電洽詢，本處將竭誠提供服務說



明。

正本：臺南市政府地政局

副本：本處文化資產研究組



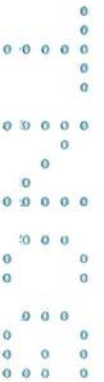
裝



線



附件五 無敏感地質



檔 號：

保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

地址：23568新北市中和區華新街109巷2號

承辦人：梁嘉宏

電話：02-29462793#250

電子信箱：chliang@moeacgs.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國107年3月21日

發文字號：經地企字第10700064890號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府函詢「臺南市安南區北安商業區市地重劃區」土地，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、復貴府107年3月15日府地劃字第1070279074號函。
- 二、本案安南區土地非位屬目前已公告之地質敏感區內。
- 三、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區內，貴府可至本所「地質敏感區查詢系統」（網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/）查詢並下載列印結果，俾憑參考利用；如對查詢結果仍有疑義，建請檢附該查詢結果、地質敏感區查詢申請表、土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、界址坐標表及地理位置圖等相關佐證資料向貴府權管單位釐清。
- 四、查「非都市土地開發審議作業規範」及「非都市土地變更編定執行要點」，土地開發案件如係依據上開相關規定申請查詢開發基地有無位於所列區域計畫規定之第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區者，地質敏感區之建議洽詢機關為地質法之直轄市、縣(市)主管機關，即各地方政府；建請向貴府權管單位洽詢，以符程序。
- 五、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>)/地質法專區參閱與下載。

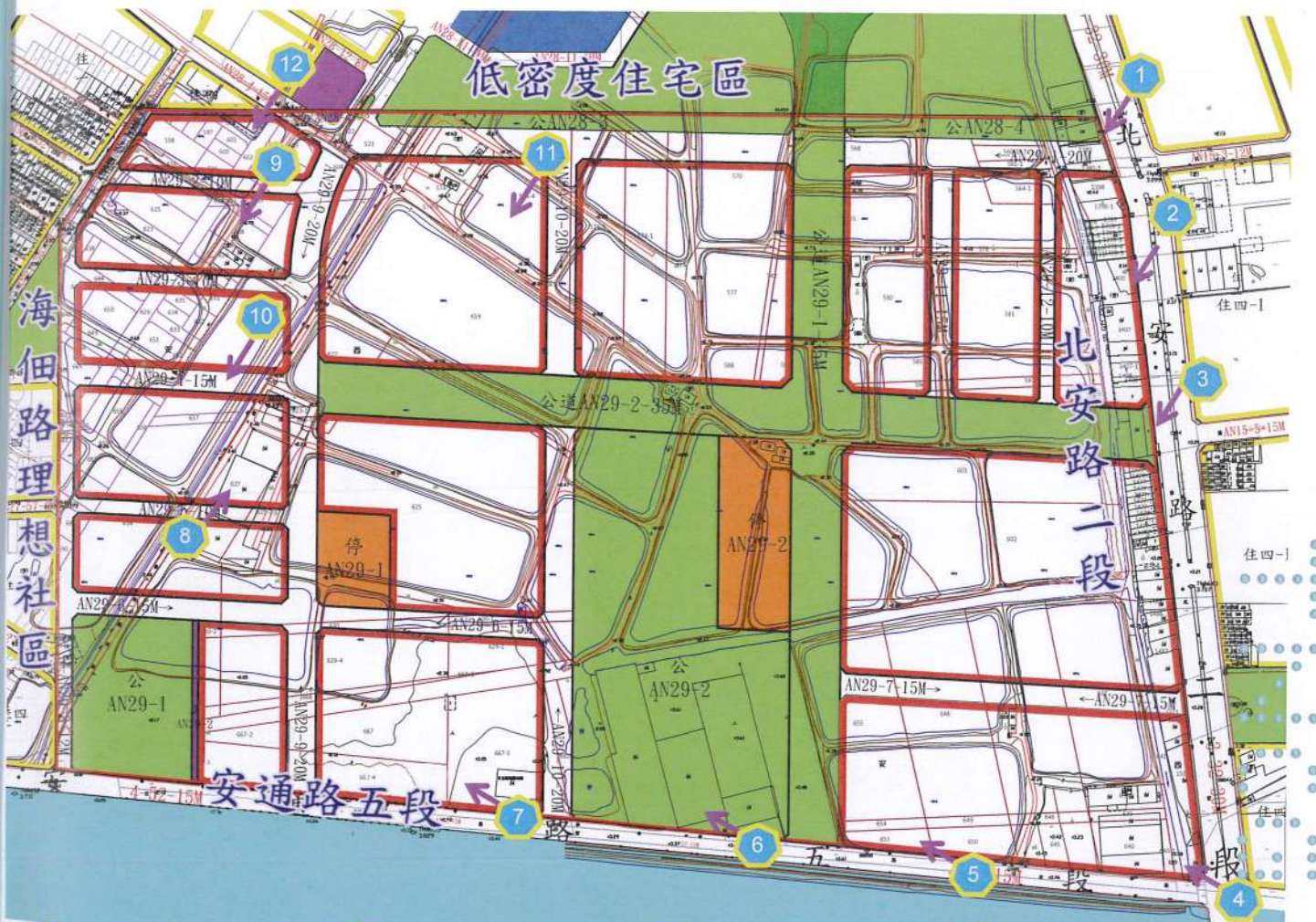
六、內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台 (<http://60.248.163.236/>)，透過收費方式提供單一窗口服務，可縮短各別查詢所需時間及改善公文往返不便，建請善加利用。

正本：臺南市政府
副本：

來文



1



範圍東北隅建物



範圍內農作物



範圍東側北安路二段



範圍東南側二手車商



安通路五段旁養殖魚塭



範圍南側利衡廢鐵回收



範圍南側乾耀廢鐵回收



五金材料工廠



範圍內建物及養殖魚塭



範圍內農水路



範圍北側養殖魚塭



範圍西側海佃理想社區

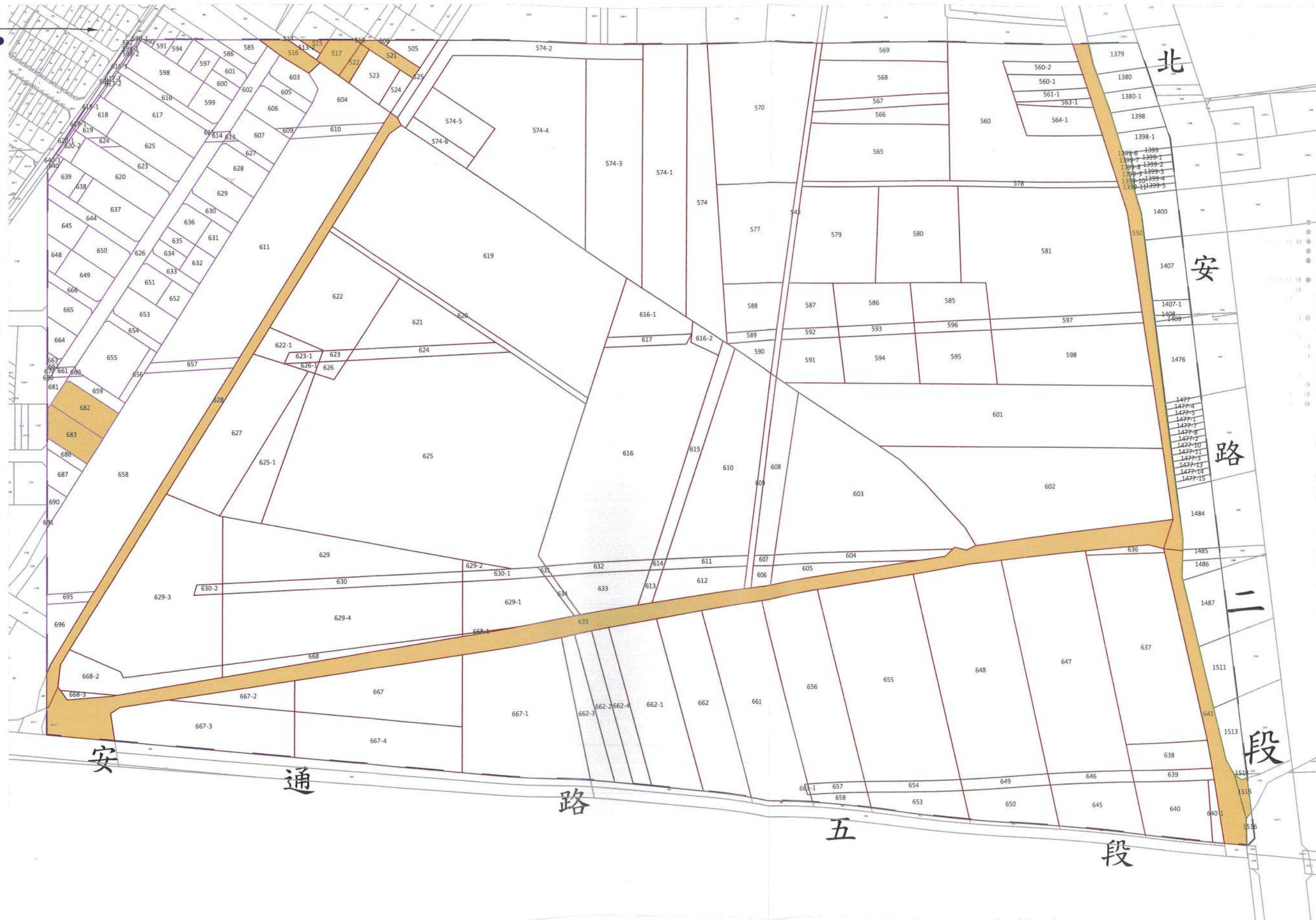
附件七 公有土地分布示意圖

臺南市北安商業區市地重劃區」公私有土地分布示意圖

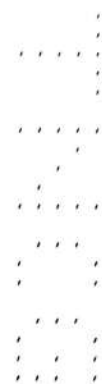


圖例

- 計畫範圍
- 理想段
- 草湖段
- 安西段
- 中華民國
- 臺南市
- 私有土地



附件八 舉行座談會之通知及紀錄



副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 開會通知單

受文者：臺南市政府地政局(市地重劃科)

發文日期：中華民國107年8月29日

發文字號：府地劃字第1070966202號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：「臺南市北安商業區市地重劃區」土地所有權人座談會

開會時間：中華民國107年9月19日(星期三)上午9時30分

開會地點：臺南市安南區安西里活動中心(臺南市安南區安西路101號)

主持人：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

聯絡人及電話：王智弘科員 2991111#8882

出席者：土地所有權人、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府財政稅務局、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市安南區公所、臺南市安南區安西里辦公室、臺南市安南區梅花里辦公室

列席者：郭副議長信良、王議員錦德、林議員炳利、郭議員清華、李議員中岑、內政部地政司(中部辦公室)

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市安南地政事務所、臺南市政府地政局(市地重劃科)、臺南市政府地政局(開發工程科)、興利工程顧問股份有限公司

備註：

一、依據市地重劃實施辦法第14條第1項規定辦理。

二、原訂107年8月24日(五)土地所有權人座談會因天候因素本市停班停課，故當日座談會順延至107年9月19日上午辦理。

三、本座談會係為說明臺南市北安商業區市地重劃區相關重劃事項，惠請台端撥冗參加。

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行



編號	
1	

臺南市北安商業區市地重劃 座談會會議紀錄

一. 時間：107 年 9 月 19 日（星期三）上午 9 時 30 分

二. 地點：臺南市安南區安西里活動中心

三. 主席：臺南市政府地政局陳專門委員啓正

四. 出席單位及人員：詳如簽到表

記錄：王智弘

五. 簡報：略

六. 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，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，並擬訂市地重劃計畫書陳報內政部核定，待重劃計畫書核准公告後，再依法舉辦市地重劃說明會。

七. 所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
1	李○凱	一、本案北側草湖(一)自辦市地重劃區，重劃工程費用約為 1,869.8 萬/公頃，那本案預估約 3416.7 萬/公頃，是否預估過高，請說明。 二、重劃後土地拆單分配作業何時啟動及該如何協助地主辦理。	一、本案工程費用係經專業工程顧問公司估算，本重劃區大多為魚塢地，高程為 2.07~3.61 之間，填土高度約為 3~4 米，預估土方量約為 120 萬方，土方量取得不易，後續會循疏濬案土方媒合方式取得土方，以降低本區工程費用負擔。目前重劃費用負擔皆為預估值，之後於重劃分配時，會依實際工程發包數額及土地改良物實際查估金額來認列負擔。 二、在重劃分配成果前，土地拆單作業即會啟動。土地拆單作業是屬於重劃土地分配的階段，分配前，本府會依據市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 4 款共有土地處分方式辦理，屆時會寄發拆單同意書，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有。如拆單同意書上各所有權人已載

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			明其土地拆單分配之位次，屆時市府將考量其協議結果主動協助地主辦理拆單作業。
2	蘇○彥	工程費用請工程顧問公司再精算。	工程費用的部分，本府會再重新審視檢討工程費用合理性。
3	吳○樹	一、工程預算要控制，不能依物價指數提高又要調高。 二、此區皆為大街廓，對小地主分配較為不利。 三、分配土地比例是否能維持在 50% 以上？ 四、未來地主能否就地分配土地？ 五、是否有規定，在多少面積以下不得分配土地，如不能分配土地，是否可用錢買以增加其分配土地之面積。 六、建議未來土地都可以面臨道路。	一、工程費用估算會本於撙節開支原則辦理。 二、本區街廓大小係依據都市計畫土地使用管制規定劃設，其中 C1~C9 九個街廓，其最小建築面積依臺南市畸零地使用規則辦理，讓達最小分配面積標準之地主分配，如下圖所示。  三、重劃區可分配之土地面積，是依其受益程度而定，例如分配在臨 30 米道路跟分配在 10 或 15 米道路的分配比率是不同的，目前非土地分配階段，故無法確認分配比率。 四、依據市地重劃實施辦法第 31 條，重劃土地分配位置，以原位次分配為原則，如其土地面積不符合該街廓最小分配面積或是位於公設用地時，將會進行調配，本府會訂定調整分配原則辦理調配作業。 五、如未達最小分配面積 1/2，可選擇與其他地主合併分配或現金補償，如達最小分配面積 1/2，可選擇增配至最小分配面積數額。土地增配數額之上限必須控制，後續市府會訂定本區土地增配數額之上限。 六、重劃後，每一塊土地皆會面臨計畫道路，本府在相關重劃法令規範下，儘量協調讓區內每一位地主能分配到土地。
4	民眾	雖開發後為免稅 2 年，但開發完成後的稅金較高，是否合理？	開發後因使用分區及容許使用項目不同，建蔽率、容積率較目前使用狀況(漁塭等)為佳，土地價值將會提高，而公告土地現值與公告地價也會隨之合理調整，其稅負亦會合理增加。

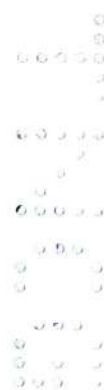
編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
5	蔡○諺	一、若開發的最小面積為200m²，是否能分開100m²，2戶開發在同一次申請建照時申請？ 二、限制處分從何時開始？ 三、買賣移轉時，增值稅如何計算？	一、本區都市計畫土地使用管制有規定各街廓基地最小開發規模，建議開發時，由建築師依規定進行規劃設計申請建照。 二、在辦理重劃過程中，本府會依實際執行狀況，依據平均地權條例第59條規定公告禁止或限制土地移轉、分割或設定負擔以及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形，期間不得超過一年六個月。舉例，在土地分配階段前實施本區限制移轉處分時，屆時會提早以公文書通知土地所有權人知悉。 三、重劃區土地所有權人提供負擔之土地，將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。又重劃辦理期間地價稅免徵，完成後地價稅可以減半徵收兩年。重劃過程中買賣移轉仍是依目前增值稅計算，並無減免。
6	蘇○聰	徵求同意書未達標準時，是否暫停開發？徵求同意書市府是否應更積極作為，如未取得，應親自拜訪，希望本案勿再延宕。	本案為市府推動公辦市地重劃，會努力徵求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，後續會設立駐地工作站，供民眾諮詢。對未同意之所有權人，會研議親自拜訪解說，減少民眾疑慮及爭取同意。

八. 會議結論：

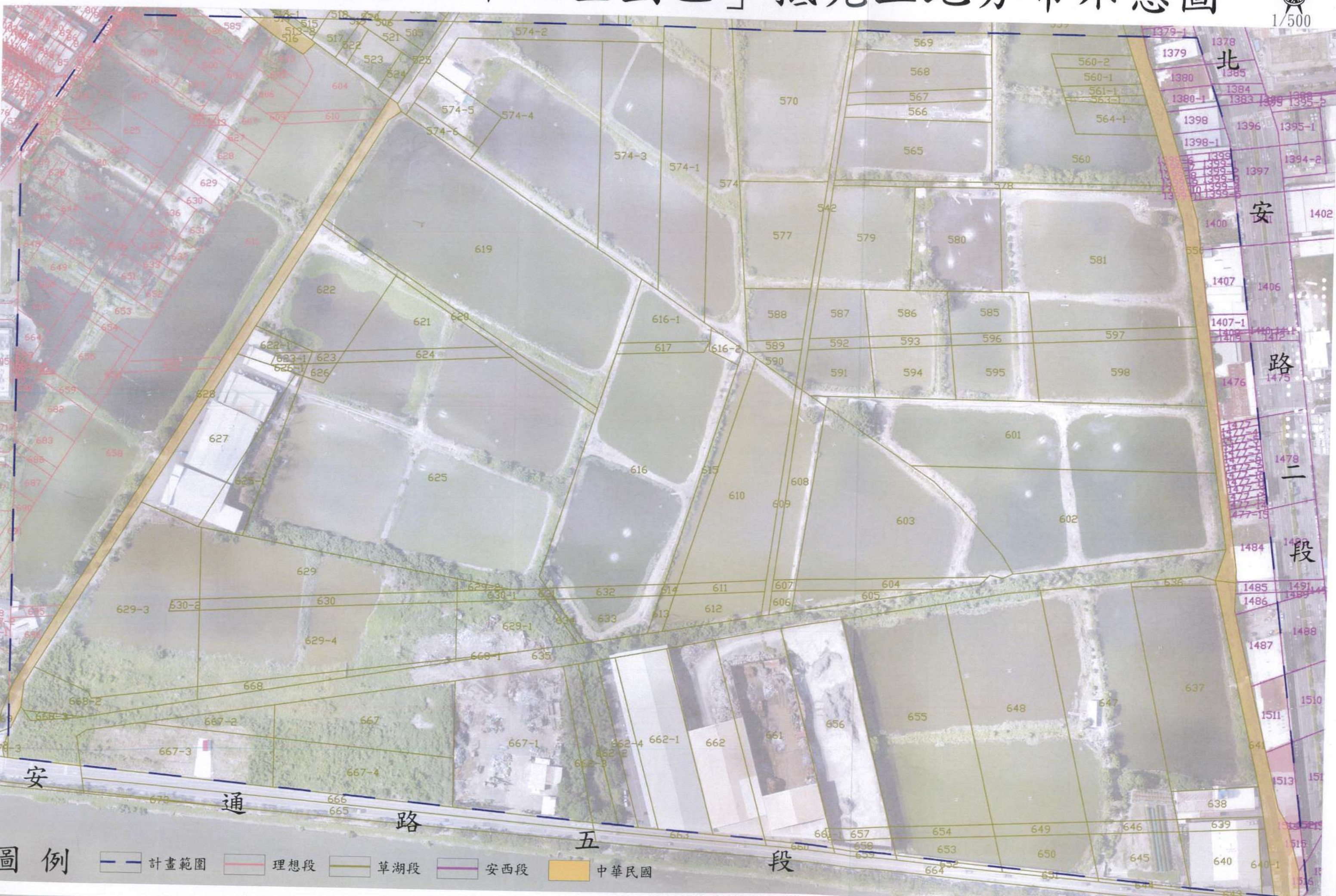
- (一) 未來本案有關重劃相關作業進度及資訊公開於本府地政局網站供土地所有權人了解。後續進行重劃作業，本府會本於撙節開支的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人費用負擔。
- (二) 本次座談會後，本府開始進行郵寄同意書以徵求地主同意作業，並設立駐地工作站，實際地點及位置會再以公文書方式通知。重劃期間若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局詢問。

九. 散會：上午11時00分

附件九 抵充土地分布示意圖



北
1/500



附件十 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 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

70801

臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：王智弘

電話：06-2991111#8882

電子信箱：hung@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國108年4月25日

發文字號：南市地劃字第1080474380號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於「臺南市北安商業區市地重劃區」範圍內安南區理想段
582地號土地（面積：2.44平方公尺），公有土地持分11/28
（土地所有權人：臺南市；管理者：臺南市政府財政稅務局）
依法應辦理抵充，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據平均地權條例第60條規定暨貴局108年3月14日南市財產
字第1081200281號函辦理。
- 二、按平均地權條例第60條規定略以：「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。…」及內政部
102年10月1日內授中辦字第1026651902號函要旨：「重劃區
內公有之抵稅地不宜辦理抵充。」，合先敘明。
- 三、旨揭土地前經貴局函復查明未有相關抵繳稅款等資料，爰應
依法辦理該筆土地公有持分部分抵充作業，抵充面積為0.96
平方公尺（2.44*11/28），倘貴局嗣後查有該筆土地不宜辦

理抵充之相關資料時，惠請函復本局憑辦。

四、隨函檢附修正後公有土地抵充清冊1份供參。

正本：臺南市政府財政稅務局

副本：興利工程顧問股份有限公司、臺南市政府地政局

局長陳淑美

抵充土地清冊

編號	地段	地號	登記日期	登記原因	土地所有權人	持分比例	管理機關	總面積 (平方公尺)	抵充與否	抵充面積 (平方公尺)
1	安西段	1515	751028	第一次登記	中華民國	全部	財政部國有財產署	141	否	
2	草湖段	514	890224	抵繳稅款	中華民國	812/1000	財政部國有財產署	0.02	否	
3	草湖段	515	890224	抵繳稅款	中華民國	全部	財政部國有財產署	86.59	否	
4	草湖段	516	751209	第一次登記	中華民國	全部	財政部國有財產署	334.32	部分抵充	252.03
5	草湖段	517	890224	抵繳稅款	中華民國	全部	財政部國有財產署	395.20	否	
6	草湖段	519	890224	抵繳稅款	中華民國	全部	財政部國有財產署	6.03	否	
7	草湖段	521	890224	抵繳稅款	中華民國	全部	財政部國有財產署	308.62	否	
8	草湖段	522	890224	抵繳稅款	中華民國	全部	財政部國有財產署	187.3	否	
9	草湖段	550	751209	第一次登記	中華民國	全部	財政部國有財產署	2658.89	是	2658.89
10	草湖段	628	400616	總登記	中華民國	全部	財政部國有財產署	2853.38	是	2853.38
11	草湖段	635	751209	第一次登記	中華民國	全部	財政部國有財產署	8735.69	否	
12	草湖段	641	790612	第一次登記	中華民國	全部	財政部國有財產署	2030.60	部分抵充	1771.60
13	理想段	582	1000112	接管	臺南市	11/28	臺南市政府 財政稅務局	2.44	是	0.96
14	理想段	682	890224	抵繳稅款	中華民國	全部	財政部國有財產署	796.76	否	
15	理想段	683	890224	抵繳稅款	中華民國	全部	財政部國有財產署	730.58	否	

備註

1. 依據內政部98.05.20內授中辦地字第09804724489號函內容，公有抵充地屬事實認定，由權責單位自行依現況審認
2. 依據內政部102.10.1內授中辦地字第1026651902號函內容，重劃區內公有之抵稅地不宜辦理抵充
3. 依據財政部國有財產署南區分署臺南辦事處107年8月6日台財產南南一字第10712016720號函辦理
4. 依據臺南市政府地政局108年4月25日南市地割字第1080474380號函辦理

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

70801

臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：王智弘

電話：2991111#8882

電子信箱：hung@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年8月10日

發文字號：南市地劃字第1070888790號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於本局107年7月4日辦理臺南市北安商業區市地重劃可抵充公有土地現勘紀錄乙案，更正安南區草湖段641地號部分抵充面積為1771.6平方公尺，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據財政部國有財產署南區分署臺南辦事處107年8月6日台財產南南一字第10712016720號函辦理。
- 二、經查臺南市北安商業區市地重劃可抵充公有土地現勘業於107年7月4日邀集各權管單位辦理現地會勘完成在案，經財政部國有財產署南區分署臺南辦事處審認安南區草湖段641地號現況部分有建物使用，爰應更正為部分抵充，其抵充面積為1771.6平方公尺，故會勘紀錄第4點更正為：「依據平均地權條例第60條及同法施行細則第82條規定，草湖550地號現況為溝渠、道路混用，辦理全筆抵充；草湖641地號部分現況為溝渠、道路混用（面積約1771.6平方公尺），辦理部分抵充」。
- 三、隨函檢附更正後之抵充土地清冊乙份供參。

正本：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府財政稅務局、興利工程顧問股份有限公司

副本：臺南市政府地政局

代理局長蔡奇昆

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

地址：臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：李晨右 06-2111818#104

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年8月6日

發文字號：台財產南南一字第10712016720號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三（請至附件下載區下載附件，附件下載網址：<http://webnet.fnp.gov.tw/NPBAppendix/>【登入序號：205805】）

主旨：有關貴局檢送107年7月4日臺南市北安商業市地重劃可抵充公有土地會勘紀錄乙案，部份抵充標示容有疑義，請允更正，俾符規定，復請查照。

說明：

- 一、復貴局107年7月5日南市地劃字第1070765235號函。
- 二、本案經查本署經管臺南市安南區草湖段641地號國有土地僅部份現況為溝渠、道路混用（面積約：1771.6平方公尺），餘為建物使用（面積約：259平方公尺），核與會勘紀錄內容決議：4.「安南區草湖段641地號現況為溝渠、道路混用，依據平均地權條例第60條及同法施行細則第82條規定，辦理全筆抵充」不符，爰請貴局再檢視抵充標示後，依相關規定辦理。
- 三、檢附本區地籍套繪地形圖供參。

正本：臺南市政府地政局

副本：2018-08-06
16:39:22章

1070888790



副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

70801

臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：王智弘

電話：2991111#8882

電子信箱：hung@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國107年7月5日

發文字號：南市地劃字第1070765235號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會勘紀錄及抵充地清冊各乙份

主旨：檢送臺南市北安商業區市地重劃可抵充公有土地會勘紀錄乙份，請查照。

說明：依據本局107年6月19日南市地劃字第1070691760號開會通知單辦理。

正本：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府財政稅務局、興利工程顧問股份有限公司

副本：臺南市政府地政局

代理局長蔡奇昆

本案依分層負責規定授權主管科長決行

臺南市北安商業區市地重劃可抵充公有土地現勘紀錄

一、時間：107年7月4日（星期三）下午2時30分

二、地點：臺南市北安商業區現地

三、主持人：臺南市政府地政局市地重劃科科长方政添

四、與會人員：詳如簽到表

記錄：王智弘

五、決議：

1. 依據內政部102.10.1內授中辦地字第1026651902號函內容，重劃區內公有地之抵稅地不宜辦理抵充，故本案草湖段514、515、517、519、521、522地號、理想段682、683地號，為抵稅地不予辦理抵充。
2. 理想段582地號經現勘其現況為道路使用，惟其登記原因以贈與方式予臺南市政府財政稅務局接管，考量恐涉及稅賦問題，故該筆地號不予辦理抵充。
3. 草湖段516地號總面積為334.32 m²，依地籍套繪地形圖，道路面積約為252.03m²辦理抵充。
4. 草湖段550、641地號現況為溝渠、道路混用、草湖段628地號現況為道路，依據平均地權條例第60條及同法施行細則第82條規定，辦理全筆抵充。
5. 安西段1515地號、草湖段635地號經現勘現況不符抵充規定，不予辦理抵充。

六、散會：下午3時30分

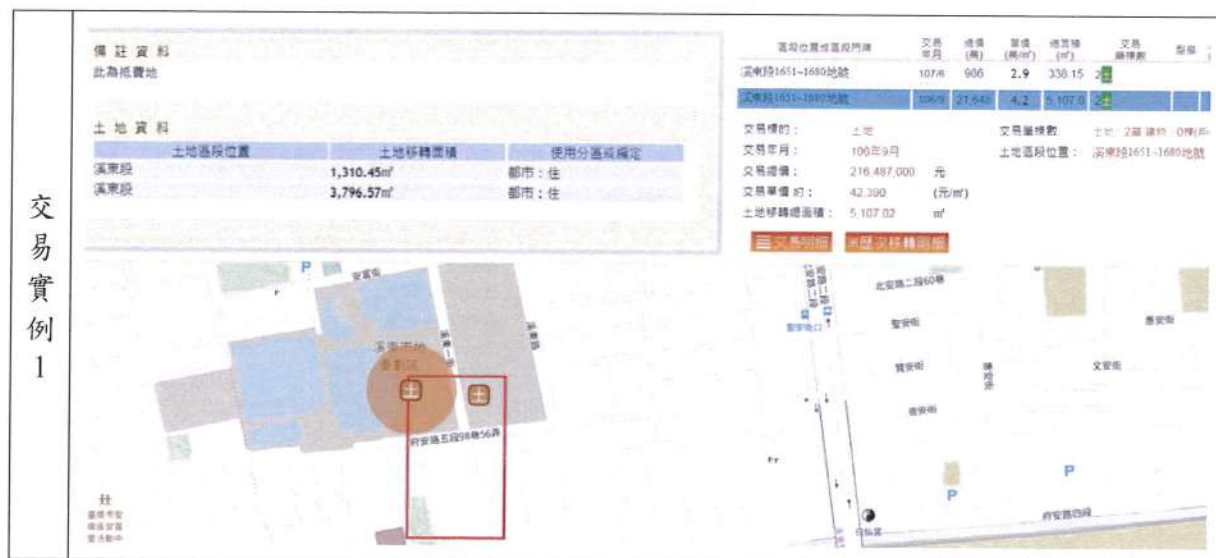
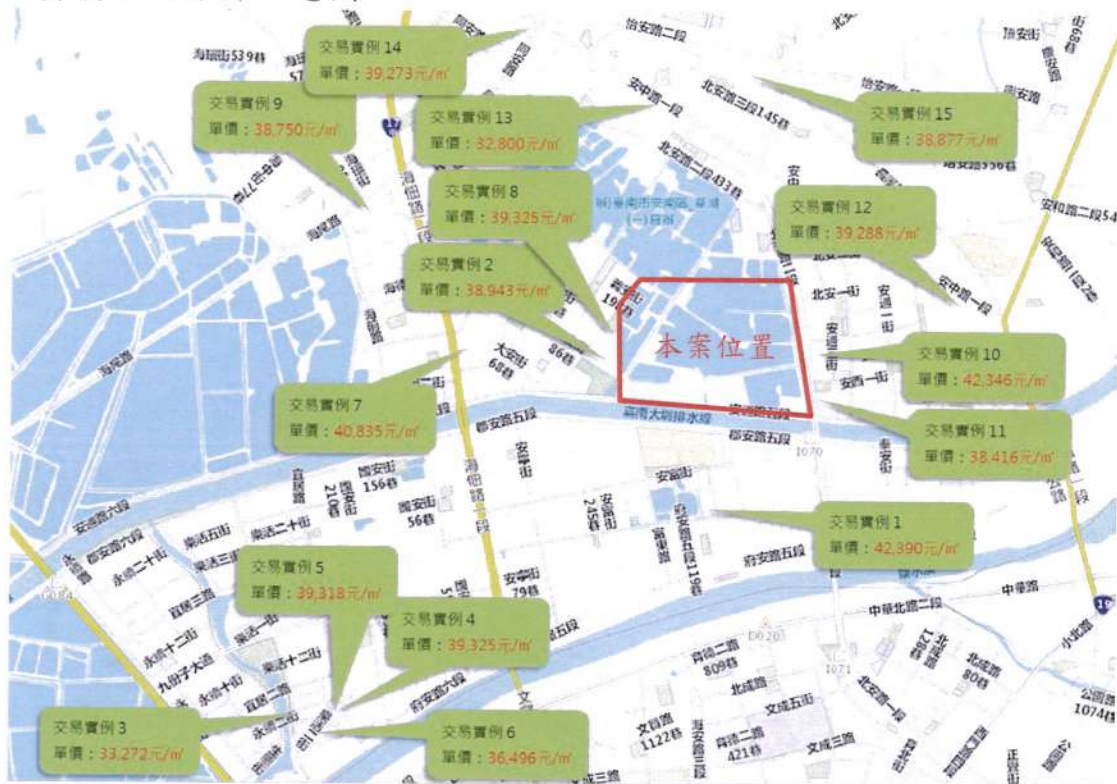
附件十一 鄰近土地交易價格參考表



106 年 9 月~107 年 9 月 - 實價查詢服務網資料(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)

編號	區段位置或 區段門牌	交易年月	總價(元)	單價 (元/M ²)	總面積(M ²)
1	溪東段 1651~1680 地號	106 年 9 月	216,487,000	42,390	5107.02
2	理想段 1711~1740 地號	107 年 6 月	10,580,000	38,943	271.68
3	國安段 1651~1680 地號	107 年 8 月	5,590,000	33,272	168.01
4	國安段 1651~1680 地號	107 年 1 月	3,507,400	39,325	89.19
5	國安段 1651~1680 地號	106 年 12 月	2,630,000	39,318	66.89
6	國安段 1681~1710 地號	106 年 5 月	3,650,000	36,496	100.01
7	海東段 1411~1440 地號	106 年 5 月	4,725,000	40,835	115.71
8	理想段 1681~1710 地號	106 年 9 月	40,676,993	39,325	1034.38
9	海前段 361~390 地號	106 年 10 月	17,928,850	38,750	462.68
10	安西段 2101~2130 地號	106 年 12 月	4,821,100	42,346	113.85
11	安西段 2161~2190 地號	106 年 12 月	24,003,853	38,416	624.84
12	安西段 511~540 地號	106 年 6 月	4,350,000	39,288	110.72
13	草湖段 241~270 地號	107 年 5 月	3,941,248	32,800	120.16
14	怡中段 901~930 地號	107 年 1 月	8,900,000	39,273	226.62
15	怡中段 631~660 地號	106 年 6 月	9,113,160	38,877	234.41

實價查詢分佈示意圖



交易實例 2



交易實例 3



交易實例 4



交易實例 5



區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/m ²)	總面積 (m ²)	交易筆數	型態
國安段1651-1680地號	107/8	559	3.3	168.01	1	1
國安段1651-1680地號	107/1	80	3.9	20.30	1	1
國安段1651-1680地號	107/1	350	3.9	89.19	1	1
國安段1651-1680地號	106/12	263	3.9	66.89	1	1
國安段1651-1680地號	106/12	70	3.9	17.84	1	1
國安段1681-1710地號	106/5	365	3.6	100.01	1	1

交易標的：土地
 交易年月：106年12月
 交易總價：2,830,000 元
 交易單價：29,318 (元/m²)
 土地移轉面積：66.89 m²

交易筆數：1
 土地區段位置：國安段1651-1680地號



交易實例 6



區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/m ²)	總面積 (m ²)	交易筆數	型態
國安段1651-1680地號	107/8	559	3.3	168.01	1	1
國安段1651-1680地號	107/1	80	3.9	20.30	1	1
國安段1651-1680地號	107/1	350	3.9	89.19	1	1
國安段1651-1680地號	106/12	263	3.9	66.89	1	1
國安段1651-1680地號	106/12	70	3.9	17.84	1	1
國安段1681-1710地號	106/5	365	3.6	100.01	1	1

交易標的：土地
 交易年月：106年5月
 交易總價：3,050,000 元
 交易單價：30,496 (元/m²)
 土地移轉面積：100.01 m²

交易筆數：1
 土地區段位置：國安段1681-1710地號



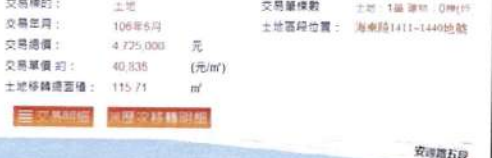
交易實例 7



區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/m ²)	總面積 (m ²)	交易筆數	型態
海東段1411-1440地號	106/9	472	4.1	115.71	1	1
海東段1681-1710地號	106/9	4,057	3.9	1,034.4	1	1
海東段1681-1710地號	106/10	1,792	3.9	402.68	4	1
海東段1231-1260地號	107/5	495	3.9	126.04	2	1
海東段1231-1260地號	107/6	435	3.6	119.82	1	1
海東段1231-1260地號	106/11	405	3.2	126.04	2	1
海東段1231-1260地號	106/8	24	3	8.22	1	1
海東段1231-1260地號	106/12	180	3	59.91	1	1
海東段1231-1260地號	107/2	100	3	59.91	1	1
海東段211-240地號	107/9	600	2.4	330.59	1	1

交易標的：土地
 交易年月：106年5月
 交易總價：4,725,000 元
 交易單價：40,838 (元/m²)
 土地移轉面積：115.71 m²

交易筆數：1
 土地區段位置：海東段1411-1440地號



交易實例 8



區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/㎡)	總面積 (㎡)	交易筆數	型態
海東段1411-1440地號	106/8	472	4.1	115.71	1	住宅
海東段1681-1710地號	106/9	4,067	3.9	1,034.4	1	住宅
海東段161-390地號	106/10	1,792	3.9	462.68	1	住宅
海東段1231-1260地號	107/5	495	3.9	128.04	2	住宅
海東段1231-1260地號	107/6	435	3.6	119.82	1	住宅
海東段1231-1260地號	106/11	405	3.2	128.04	2	住宅
海東段1231-1260地號	106/8	24	3	8.22	1	住宅
海東段1231-1260地號	106/12	160	3	59.91	1	住宅
海東段1231-1260地號	107/2	160	3	59.91	1	住宅
海東段211-240地號	107/9	800	2.4	330.59	7	住宅

交易標的: 土地
 交易年月: 106年9月
 交易總價: 40,676,993 元
 交易單價約: 39,325 (元/㎡)
 土地移轉面積: 1,034.38 ㎡

交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0筆
 土地區段位置: 海東段1681-1710地號

交易實例 9



區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/㎡)	總面積 (㎡)	交易筆數	型態
海東段1411-1440地號	106/8	472	4.1	115.71	1	住宅
海東段1681-1710地號	106/9	4,067	3.9	1,034.4	1	住宅
海東段161-390地號	106/10	1,792	3.9	462.68	1	住宅
海東段1231-1260地號	107/5	495	3.9	128.04	2	住宅
海東段1231-1260地號	107/6	435	3.6	119.82	1	住宅
海東段1231-1260地號	106/11	405	3.2	128.04	2	住宅
海東段1231-1260地號	106/8	24	3	8.22	1	住宅
海東段1231-1260地號	106/12	160	3	59.91	1	住宅
海東段1231-1260地號	107/2	160	3	59.91	1	住宅
海東段211-240地號	107/9	800	2.4	330.59	7	住宅

交易標的: 土地
 交易年月: 106年10月
 交易總價: 17,028,850 元
 交易單價約: 38,750 (元/㎡)
 土地移轉面積: 462.68 ㎡

交易筆數: 土地: 4筆 建物: 0筆
 土地區段位置: 海東段161-390地號

交易實例 10



區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/㎡)	總面積 (㎡)	交易筆數	型態
安西段171-800地號	107/5	193	3.9	41.50	1	住宅
安西段2101-2130地號	106/12	482	4.2	113.03	1	住宅
安西段2101-2130地號	106/12	482	4.2	113.03	1	住宅
安西段2161-2190地號	106/12	2,400	3.8	624.84	1	住宅
安西段511-540地號	106/6	435	3.9	110.72	2	住宅

交易標的: 土地
 交易年月: 106年12月
 交易總價: 4,821,100 元
 交易單價約: 42,346 (元/㎡)
 土地移轉面積: 113.05 ㎡

交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0筆
 土地區段位置: 安西段2101-2130地號

交易實例 11



交易實例 12



交易實例 13



交易實例 14



交易實例 15

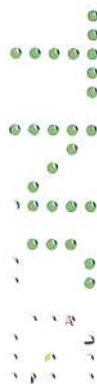


附件十二 預定重劃工作進度表



工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 107年01月至107年02月
二、舉辦市地重劃座談會	自 107年08月至107年09月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 108年01月至108年10月
四、公告重劃計畫書	自 108年11月至108年12月
五、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 108年11月至108年12月
六、籌編經費	自 106年06月至113年06月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 109年01月至109年09月 自 111年10月至112年06月
八、現況調查及測量	自 107年06月至109年03月
九、工程規劃設計	自 108年01月至109年06月
十、查定重劃前後地價	自 110年06月至110年12月
十一、查估及公告、通知發放拆遷補償費	自 109年01月至109年09月
十二、工程施工	自 109年10月至112年09月
十三、土地分配分配設計及計算負擔	自 111年01月至111年11月
十四、分配草案說明會	自 111年11月至111年12月
十五、分配結果公告及異議處理	自 111年12月至112年03月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 112年03月至112年06月
十七、工程驗收、土地交接及清償	自 112年10月至113年03月
十八、財務結算	自 113年06月至113年12月
十九、成果報告	自 114年05月至114年06月

附件十三 重劃範圍都市計畫地籍套繪圖



北

1/400



附件十四 都市計畫審查會議紀錄



副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：盧霽芸
電話：06-3901171
傳真：06-2982852
電子信箱：csimonkeykid@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國106年5月25日

發文字號：南市都綜字第1060538412號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函轉內政部「都市計畫委員會106年4月11日第897次會議『變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案』會議紀錄」，有關變更「商60」附帶條件案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部106年5月1日內授營中字1060806757號函辦理。
- 二、查旨揭會議紀錄變更明細表新編號十三-2案為變更「商60」附帶條件案，依內政部都委會第897次會議決議通過，並增訂附帶條件（略以）：「...應於主要計畫會議紀錄送達後三年內完成細部計畫及依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，否則另依程序變更為其他適當分區或公共設施用地。」，有關擬定重劃計畫書及審核事宜涉貴局權管，請惠予配合辦理。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局綜合企劃及審議科

局長 莊德樑

本案依分層負責規定授權主管科長決行

內政部都市計畫委員會第 897 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 4 月 11 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：葉兼主任委員俊榮

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，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推林委員慈玲代理主持）

紀錄彙整：胡祺凰

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 896 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 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 2 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）（部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地及道路用地）案」。

第 3 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」。

第 5 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）案」。

第 6 案：屏東縣政府函為「變更潮州都市計畫（第二次通盤檢討）

案」。

第 7 案：屏東縣政府函為「變更長治都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表編號 11）再提會討論案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫（部分體育場用地為機關用地）（指定供警政單位使用）案」。

第 9 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合捷運安坑線建設計畫）（部分保護區、河川區、自來水用地為捷運系統用地，部分住宅區、機關用地為機關用地兼捷運設施使用部分自來水用地為抽水站用地及部分農業區為道路用地）案」。

第 10 案：新北市政府函為「變更新店安坑地區主要計畫（配合捷運安坑線建設計畫）（部分學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為捷運系統用地）案」。

八、報告案件：

第 1 案：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則報告案。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 104 年 12 月 22 日第 48 次會及 105 年 1 月 21 日第 49 次會審議通過，並准臺南市政府 105 年 6 月 4 日府都綜字第 1050575056 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、本案經簽奉核可，由本會劉委員小蘭（召集人）、施委員鴻志、邱委員英浩、李委員永展、李前委員素馨、蘇委員振維、王委員靚琇等 7 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 105 年 8 月 25 日及 105 年 11 月 24 日召開 2 次會議聽取簡報期間，臺南市政府 105 年 10 月 19 日府都綜字第 1051030764 號函補充說明，由於本計畫現階段變更案達 194 案，為加速通盤檢討辦理期程，以利計畫管理及符合都市發展需求，建議將變更案情單純或具急迫性案件列入第一階段討論；案情複雜或涉及「公共設施專案通盤檢討」之變更案件，則列入第二階段討論乙節，案經專案小組同意照該府意見辦理分階段審議。
- 七、前揭建議分階段審議案件（共計六案）經專案小組作成初步建議意見，並經臺南市政府於 106 年 2 月 24 日府

都綜字第 1060183286 號函，依照專案小組初步建議意見重新製作計畫書、圖到部，爰先行提會討論。

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（如附錄）及臺南市政府 106 年 2 月 24 日府都綜字第 1060183286 號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表新編號十三-2 案，同意照臺南市政府核議意見通過，並將本案納入第一階段審議之急迫性、必要性、市地重劃之評估方案及地政局預算編列情形及列入臺南市施政計畫等納入計畫書敘明。

二、專案小組後逕向本會陳情意見部分，詳附表一本會決議欄。

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：蔡仲苓
電話：06-2991111分機1420
傳真：06-2982852
電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國106年1月4日

發文字號：府都綜字第1051304393號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議記錄。

主旨：檢送105年12月9日臺南市都市計畫委員會第56次會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：賴兼主任委員清德、吳兼副主任委員宗榮、吳委員欣修、洪委員得洋、張委員政源、彭委員紹博、方委員進呈、林委員秀娟、陳委員昆和、吳委員玉成、陳委員淑美、徐委員中強、張委員學聖、詹委員達穎、胡委員學彥、周委員士雄、徐委員明福、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、莊執行秘書德樑、臺南市政府工務局（報告案、審1案）、臺南市政府水利局（審1案）、臺南市政府觀光旅遊局（審2-3案）、臺南市政府文化局（審2-3案）、臺南市政府地政局（審議案）、臺南市政府交通局、國立成功大學（審2-3案）、臺南市立臺南文化中心（審2-3案）、交通部鐵路改建工程局（審2-3案）、龍邑工程顧問股份有限公司（審1案）、啟順開發顧問有限公司（審2案）

副本：臺南市政府都市發展局都市規劃科、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市都市計畫委員會

市長賴清德

(二) 審議案件

第一案：「擬定臺南市安南區草湖寮地區（「商 60」）細部計畫」案

說明：一、本案擬定範圍安南區草湖寮地區（「商 60」）位於北安路及安通路口，面積 37.13 公頃，於 92 年「變更臺南市主要計畫（第 4 次通盤檢討）案」中由「工 10」工業區變更為「商 60」附帶條件規定另擬細部計畫並以自辦市地重劃完成開發。嗣於 97 年間併北側住宅區辦理擬定細部計畫作業，後因「商 60」地主同意開發比例未達過半，遂於都委會調整為住宅區及商業區分別開發。現北側住宅區由民間自辦重劃作業中，「商 60」則仍未開發。考量市府已宣示重劃開發以公辦為原則，又地政局亦將本案列入中期開發計畫中，爰為促進地方發展，由本局辦理該地區細部計畫擬定作業。

二、法令依據：都市計畫法第 19 條及 23 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

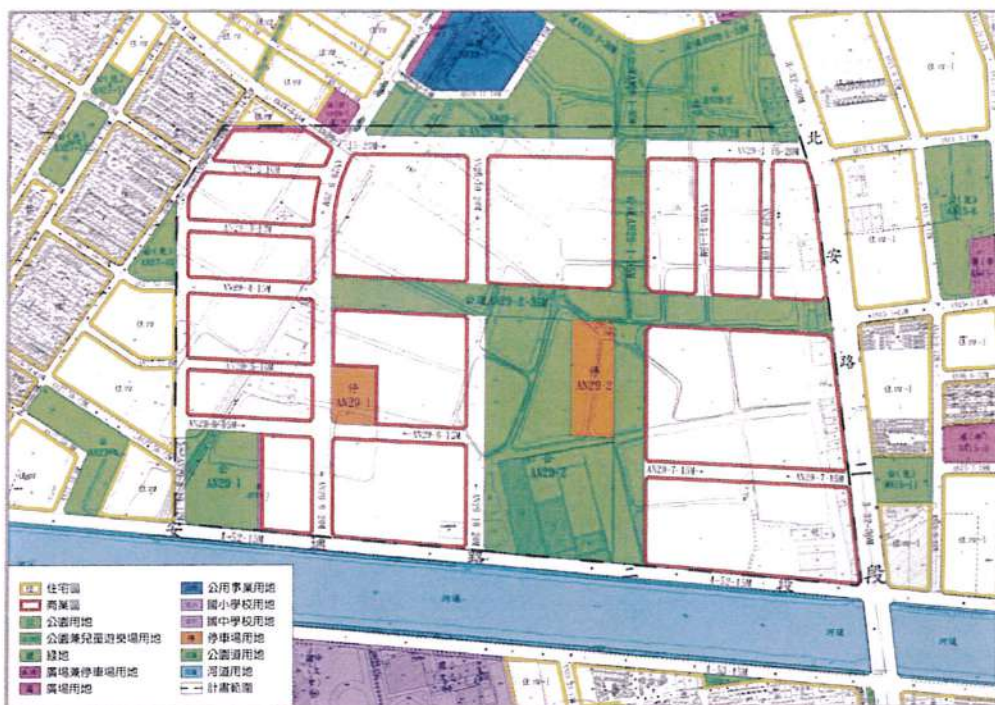
五、公開展覽期間：自民國 105 年 6 月 1 起 30 天於安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 105 年 6 月 15 日上午 10 時安南區公所舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共 10 件，詳如人民陳情意見綜理表
七、本案因案情複雜，由臺南市都市計畫委員會吳委員欣修（召集人）、林委員本、徐委員中強、周委員士雄及洪委員得洋等 5 人組成專案小組先行審查，分別於 105 年 8 月 29 日及 105 年 10 月 13 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

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通過。

一、專案小組建議考量市地重劃原位次分配原則，調整部分街

廓開發規模之意見，經配地模擬分析後，原則同意修正規劃方案，如圖一所示。



圖一 修正後計畫圖

- 二、土地使用管制要點詳見表一。
- 三、設計審議詳見詳見表二。
- 四、人民陳情意見表三。
- 五、本案經本會審決之內容，係參採人民陳情意見調整，調整部分街廓配置並降低開發規模限制，依都市計畫法第 19 條第 3 項規定，依本會決議修正後免再公開展覽及舉行說明會。
- 六、本案因涉及「變更台南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」變十三-3 案變更附帶條件，應俟該案經內政部都委會審定、發布實施後，細部計畫再予核定、發布實施。
- 七、計畫書內容除涉及實質內容變更者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位另予覈實校正。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

