

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林士新
聯絡電話：04-22502241
傳真：04-22502375
電子信箱：K2574@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

裝

發文日期：中華民國107年1月30日
發文字號：內授中辦地字第1070001195號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

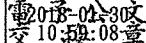
主旨：所送貴市第七期麻豆工業區市地重劃區計畫書1案，准予辦理，請查照。

訂

說明：

- 一、復貴府107年1月19日府地劃字第1070120180號函。
- 二、計畫書內數字及計算式，請依市地重劃相關法規自行詳加核對，並請依市地重劃實施辦法第16條規定辦理公告及通知土地所有權人。

線

正本：臺南市政府
副本：本部地政司【中】【土地重劃科】




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	5
六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	5
七、土地總面積	6
八、預估公共設施用地負擔	6
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	8
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	8
十二、財務計畫	8
十三、預定重劃工作進度表	9
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	9
十五、都市計畫審查會議記錄	9
十六、都市計畫示意圖	9
十七、附件	10

臺南巿第七期麻豆工業區市地重劃區重劃計畫書

一、市地重劃地區及範圍

本重劃區坐落臺南巿麻豆區，範圍包括麻豆口段、埠頭段、大山腳段之部分土地，總面積約 1,108,400 平方公尺，範圍四至如下：

東：以工業路東側甲種工業區與農業區交界處為界。

南：以麻佳路（特四-30M 計畫道路、171 縣道）為界，不包含麻佳路。

西：以海安路（15M-56 計畫道路、南 49 縣道）為界，不包含海安路。

北：以麻學路（特五-20M 計畫道路、176 縣道）為界，不包含麻學路。

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「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫案」業經本府 107 年 1 月 17 日府都規字第 1070111156A 號公告發布實施及「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區 - 麻佳路以北部分）細部計畫案」亦經本府 107 年 1 月 18 日府都規字第 1070114305A 號公告發布實施。
- 3、本重劃區經臺南巿政府環境保護局 105 年 1 月 20 日環綜字第 1050004051 號函查告：免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件一）。
- 4、本重劃區經臺南巿政府水利局 105 年 1 月 22 日南市水保字第 1050067051 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、本重劃區經臺南巿政府農業局 105 年 1 月 14 日南市農森字第 1050060263 號函查告，無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（如附件三）；經臺南巿文化資產管理處 105 年 1 月 18 日南市文資處字第 1050058371 號函查告，非指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化資產，檢附公文影本 1 份（如附件四）。
- 6、本重劃區非屬地質敏感區，檢附經濟部中央地質調查所 105 年 1 月 19 日經地企字第 10500003410 號函公文影本 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：

臺南地區在南部科學工業園區、永康工業區、柳營科技工業區暨環保科技園區等相關計畫推動下，已逐漸轉型為以科技、綠色及知識經濟為產業發展主軸的科技工業重鎮。尤其近幾年在南部科學工業園區的吸引下，鄰近官田、新營、永康等傳統工業區陸續有南科的中下游廠商進駐，顯示確實有設廠需求。

麻豆工業區位於麻豆交流道西側，為面積約 2,150,000 平方公尺之大型工業區，都市計畫分別劃設甲、乙種工業區，其產業型態多為紡織、鋼鐵、塑膠製造、食品、機械設備製造、化工、物流等傳統產業，因與南部科學工業園區交通時間約 10-15 分鐘，是發展南部科學工業園區衛星園區最佳之地點。爰此，即積極辦理「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）主要計畫」案，並配合辦理「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區-麻佳路以北部分)細部計畫」。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：

麻豆工業區因麻佳路以北地區計畫道路未開闢，致使土地未能有效利用，嚴重影響廠商進駐意願，造成工業區發展呈現停滯狀態，無法有效發揮產業群聚效應，經擬定細部計畫並以重劃方式開發。

本重劃區總面積約 1,108,400 平方公尺，於完成重劃後將可提供約 895,000 平方公尺工業區用地，政府可無償取得公共設施用地約 207,900 平方公尺，預估可節省徵地費用及公共設施開闢費用。(政府徵購公共設施用地費用以年度土地公告現值之平均值計算)

3、公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內細部計畫劃設公共設施用地(如下表所示)有公園 2 處、廣場 6 處、變電所用地 1 處、溝渠用地兼供道路使用 1,500 平方公尺、道路用地 153,600 平方公尺。惟屬溝渠用地之埤頭排水治理範圍部分，因配合相關治水計畫剔除於市地重劃範圍外，而變電所用地不以區內所有權人共同負擔方式取得，故本案重劃區公共設施用地以所有權人共同負擔方式取得合計 207,900 平方公尺。

重劃區細部計畫公共設施用地項目表

項目	面積(平方公尺)	佔重劃區面積比例(%)
公園用地	45,300	4.09
廣場用地	7,500	0.68
溝渠用地兼供 道路使用	1,500	0.13
道路用地	153,600	13.86
變電所用地	5,500	0.50
小計	213,400	19.26
共同負擔取得者	207,900	18.76

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

本重劃區計有第二種甲種工業區及第二種乙種工業區兩種土地使用分區，其面積共計 895,000 平方公尺(如下表所示)，而屬公共設施用地之變電所用地(5,500 平方公尺)不以區內所有權人共同負擔方式取得，故重劃區內可建築用地面積共計 900,500 平方公尺。

本案市地重劃範圍內土地使用分區表

項目	面積(平方公尺)	佔重劃區面積比例(%)
第二種甲種工業區	260,600	23.51
第二種乙種工業區	634,300	57.23
小計	895,000	80.74

(2) 容納人數

本重劃區之土地使用分區劃設為工業區，依工業類別使用區分，範圍內並無常駐人口之容納人數預估。

(3) 預估土地增值幅度

依內政部實價登錄資訊，104 年 1 月~106 年 1 月，本重劃區範圍三個地段之工業區土地交易行情，約在 0.5~1.5 萬元/平方公尺，平均單價約 1.03 萬元/平方公尺；而未來經市地重劃重新調整地籍後，參考臺南市其他已開發工業區之土地買賣交易，預估重劃後平均地價約 1.4 萬元/平方公尺，預估土地增值幅度為約 1.3~1.4 倍。

5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

重劃前原區內計畫道路開闢率低，影響建築線之指定，降低廠商進駐意願。重劃後土地地形方整、建構完善交通路網、增設公共設施提升服務效能、結合周邊環保設施，將使廠商進駐意願提高。經擬定細部計畫並以重劃方式開發後，除能縮短開發年期，預期改善情形有下述各點：

- (1) 產業升級與經濟再生：麻豆地區具備傳統產業發展潛力，且生活服務機能完善，能吸引優質廠商及優秀人才進駐，提供就業機會並刺激地區經濟發展。
- (2) 產業中心：在既有的空間系統架構中，發揮本計畫區之「產業亮點」本質，期望成為具發展前景的產業基地，並與地方文化及觀光同時並進。
- (3) 提升土地價值：重劃完成後，重新進行地籍整理作業，使土地能夠規劃方整並直接臨接道路，藉以提昇工業區整體的土地利用價值與開發效益。

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. 本重劃區公、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(平方公尺)	備註
公 有	2	50,495	
私 有	831	1,057,905	
總 計	833	1,108,400	

說明：面積以地政事務所實際分割後面積為準。

2. 本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(平方公尺)	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	132	29,413	空地、農路
	中華民國	臺南市麻豆區公所	36	4,355	空地、農路
2	臺南市	臺南市麻豆區公所	5	1,916	空地
	臺南市	臺南市政府水利局	23	3,465	溝兼道

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(平方公尺)	使用情形
臺南	臺南市	臺南市政府民政局	6	10,681	空地、農路
	臺南市	臺南市政府工務局	1	665	空地
小計			203	50,495	

3. 本重劃區內除臺南市政府水利局經營公有土地麻豆口段1-6、12-4地號等，已有具體利用或處分計畫外，其他無具體利用或處分計畫(如附件八)。

五、土地所有權人同意重劃情形

1、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為33.41%，未超過45%，故無徵求區內土地所有權人同意之情形，符合平均地權條例第60條第3項但書規定。

2、座談會辦理情形：

本重劃區於105年10月5、6日及106年6月20日假麻豆區公所召開重劃區土地所有權人座談會，分別約有230位及200位地主到場，會中土地所有權人提出建議事項關於重劃區範圍之選定、剔除區、負擔費用的比例、開發工程費用、回填土方、新增管線分擔、貸款利率、臨街地負擔、原面臨道路、原地分配等提問，經與會現場說明及納入地主意見修訂調整重劃計畫書，檢附座談會會議紀錄各1份(如附件九)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

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4,190.7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(如附件十)

本府於105年7月11日及105年7月14日共辦理三場公有土地抵充情形會勘，會議決議如下表(如附件十一)。

所有權人	管理機關	同意抵充面積 (平方公尺)	同意抵充筆數
中華民國	財政部國有財產署	2,332.00	27
	臺南市麻豆區公所	101.00	7
臺南市	臺南市政府水利局	1,228.70	20

所有權人	管理機關	同意抵充面積 (平方公尺)	同意抵充筆數
臺南市	臺南市政府民政局	131.00	2
	臺南市麻豆區公所	398.00	2
合計		4,190.70	58

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 50,495 平方公尺，私有土地面積共計 1,057,805 平方公尺，合計 1,108,400 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(平方公尺)
公園用地	45,300
廣場用地	7,500
溝渠用地兼道路使用	1,500
道路用地	153,600
合計	207,900

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。
 $= 207,900 - 4,190.70 = 203,709.30$

3、公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{207,900 - 4,190.70}{1,108,400 - 4,190.70} = \frac{203,709.30}{1,104,209.30} = 18.45\%$$

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	整地工程	22,152	
	公共管線工程	108,849	
	公共設施	55,159	
	工程管理費	1,050	
	小計	187,210	
重劃費用	地上物拆遷補償費	24,329	含土地改良物及墳墓
	重劃業務費	6,650	
	小計	30,979	
貸款利息	13,140		貸款期間6年，配合現金流量以年利率2.55%計算
合計	231,329		

註：本工程費用經評估實際工程執行所需經費與本案都市計畫估算差別係因 1. 現地地勢低窪需大量填土，預計所需借土約48萬立方公尺，2. 計畫道路規劃穿越埤頭排水(含破堤)需施設跨河橋3座，3. 配合本市推動共同管道政策，規劃設置共同管道工程，故實際所需經費略高於本案都市計畫估算；重劃費用、貸款利息得依實際情形予以調整並互相勻支。

公共設施項目分列工程項目及其預估金額表：

公共設施工程經費估算表				
項次	項目	數量	經費(萬元)	備註
一	道路工程			各費用含委託專案管理、委託設計監造及物價調整款、準備金。
1	20m 寬道路	1,618 M	7,328	
2	15m 寬道路	6,530 M	22,183	
3	12m 寬道路	1,260 M	3,424	
4	8m 寬道路	790 M	1,431	
5	6m 寬道路	2,028 M	2,756	
二	交通工程	11,719 M	734	
三	照明工程	11,719 M	3,591	
四	景觀及植栽工程			
1	景觀工程	7.55 ha	1,427	

公共設施工程經費估算表				
項次	項目	數量	經費(萬元)	備註
2	植栽工程	6.78 ha	1,711	
五	橋梁工程	1,250 M ²	10,574	
	合計		55,159	

2、費用負擔平均負擔比率：

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

$$= \frac{187,210 \text{ 萬元} + 30,979 \text{ 萬元} + 13,140 \text{ 萬元}}{1.4 \text{ 萬元}/m^2 \times (1,108,400 m^2 - 4,190.7 m^2)} = 14.96\%$$

3、本重劃區貸款利息係依據重劃基金，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 14,000 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

$$\text{重劃總平均負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 18.45\% + 14.96\% = 33.41\%$$

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

1、都市計畫內合法工廠及舊部落使用分區為第一種甲、乙工業區，已剔除於重劃區外，重劃區內以農業使用為主，及其他零星其他使用。

2、依都市計畫規劃及初步現地踏勘，依剔除原則剔除原有合法工廠建物或既成社區後辦理重劃，重劃區內無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

1、重劃負擔總費用：約新台幣 231,329 萬元。

2、財務籌措方式：

A.由臺南市政府編列市地重劃基金預算支應。

B.視需要向金融機構及地方建設基金中借貸支應。

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：

項目	合計	106 年 (萬元)	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
	(萬元)						
重劃負擔 總費用	工程費	187,210	0	3,495	20,196	36,273	72,545
	重劃費用	30,979	1,549	6,196	7,745	7,745	6,196
	小計	218,189	1,549	9,691	27,941	44,017	78,741
	貸款利息	13,140	39	287	999	2,122	4,129
	小計	231,329	1,588	9,978	28,940	46,139	82,871
收入	收取差額地 價或出售抵 費地價款	231,329	0	0	0	92,532	138,797
	小計	231,329	0	0	0	92,532	138,797
	當期淨值	0	(1,588)	(9,978)	(28,940)	(46,139)	9,661
							76,984

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 165,235 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 14,000 元，經試算後預估土地處分收入約 231,329 萬元，與重劃負擔總費用 231,329 萬元相等，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 104 年 6 月至民國 110 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、都市計畫審查會議紀錄：(詳附件十五)。

十六、都市計畫示意圖：(詳附件十六)。

十七、附件：

- 1、免環境影響評估
- 2、免水土保持計畫
- 3、無珍貴樹木
- 4、無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀
- 5、無敏感地質
- 6、重劃區土地使用現況圖
- 7、公有土地分布示意圖
- 8、公有土地無具體利用或處分計畫
- 9、舉行座談會之通知及紀錄
- 10、抵充土地分布示意圖
- 11、抵充地會勘決議
- 12、鄰近土地交易價格參考表
- 13、預定重劃工作進度表
- 14、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖
- 15、都市計畫審查會議紀錄
- 16、都市計畫示意圖

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105年1月20日

發文字號：環綜字第1050004051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「臺南市麻豆區工業區市地重劃區」應否實施環境影響評估一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴局105年1月13日南市地割字第1050040866B號函及臺南市政府103年2月7日府環綜字第1030122678號書函（諒達）辦理。

二、上開臺南市政府103年2月7日書函所送103年1月24日「麻豆工業區開發案」應否實施環境影響評估會議紀錄已敘明：「（一）麻豆工業區於民國66年『擬定高速公路交流道附近特定區計畫』即劃設完成，亦即該工業區於環境影響評估法公布施行前（民國83年12月30日）已劃定為工業區用地，且市地重劃階段未涉及實質開發行為，故免實施環境影響評估。（二）日後麻豆工業區內若涉及其他開發行為時，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可開發行為之內容，再依申請時之『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』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款公告規定予以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
電2015-02-20收
交17號：26章



○
○
○○○○○
○

○○○○○
○
○
○○○○○

○○○
○○○
○

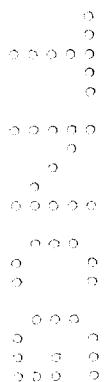
○○○
○○○
○○○○○

裝

訂

線





附件二

免水土保持計畫

檔 號：
保存年限：

臺南市政府水利局 函

已電子交換

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：蔡崇仁

電話：06-6373350

傳真：06-6359943

電子信箱：chungsky@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年1月22日

發文字號：南市水保字第1050067051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「臺南市麻豆工業區市地重劃區」內是否須辦理水土保持計畫案，經查非屬公告在案之山坡地範圍，免擬具水土保持計畫，復請查照。

說明：復貴局105年1月13日南市地劃字第1050040866C號函。

訂

正本：臺南市政府地政局

副本：[2016-01-25]

[08:30 空]

續

地105 1. 25



1050062005

第1頁，共1頁



1050067051

附件三

無珍貴樹木

檔 號：
保存年限：

臺南市政府農業局 函

已電子交換

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳郁涵
電話：6321731#6866
電子信箱：sue710@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年1月14日
發文字號：南市農森字第1050060263號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函查本市「麻豆工業區市地重劃區」內有無列管珍貴
樹木案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年1月13日南市地劃字第1050040866D號函。
- 二、經查該區目前並無本市公告列管之樹木。
- 三、本局設有珍貴樹木網站：愛樹一生一世(<http://oldtree.tainan.gov.tw/>)，內可查詢珍貴樹木標準與現有列管樹
木之位置與資訊。

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

2016-01-14
15:56:33

線

地政 105. 1. 14

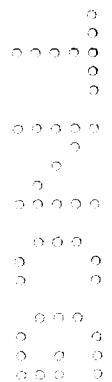


1050028552

第1頁，共1頁

1050060263





附件四

無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、
文化景觀

檔 號：
保存年限：

臺南市文化資產管理處 函

地址：70041臺南市中西區中正路5巷1號3樓
承辦人：宋韻如
電話：(06)2213597#603
傳真：(06)2213160
電子信箱：yunjus@mail.tainan.gov.tw



受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年1月18日
發文字號：南市文資處字第1050058371號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(0058371A0B_ATTACH4.pdf)

主旨：有關貴局洽詢「臺南市麻豆工業區市地重劃區」用地，是否屬「文化資產保存法」第3條規定指定或登錄之文化資產範疇土地乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年1月13日南市地割字第1050040866E號函。
- 二、查該址非依「文化資產保存法」指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀。
- 三、依「文化資產保存法」第51條規定(略以)：「政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙遺址之保存及維護，並應先調查工程地區有無遺址或疑似遺址；如有發見，應即報主管機關依第40條審查程序辦理。」；另依「第三屆臺南市遺址審議委員會第二次會議」討論案第3案第2點決議(略以)：「不論查詢結果為何，都應進行調查，……；當鄰近或未涉及疑似遺址時，應進行地表調查。」爰建議貴局進行旨揭地段工程前，聘請考古專家學者進行地表調查；並請將地表調查結果函知本處。
- 四、另依「文化資產保存法」第30條規定(略以)：「工程或開



第1頁、共2頁

1050058371



○
○
○●○○○
○
○
○○○○○
○
○○○○
○○○
○
○○○○
○○○○
○○○○

訂



發行為進行中，發見具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。」；另同法第50條第2款規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣(市)主管機關處理。」請貴局進行旨揭地段開發時，依上開規定辦理相關事宜。

五、檢附考古專家學者聯絡名單供參。

六、以上事項，若有疑義，敬請不吝來電，本處樂意提供諮詢及協助。

正本：臺南市政府地政局

副本：本處文化資產研究組
2016-04-18
交 15 檔-40 章

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105年1月19日

發文字號：經地企字第10500003410號

遠別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府函詢臺南市麻豆工業區重劃區土地，是否位屬已公告之地質敏感區範圍內一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府105年1月13日府地割字第1050040866A號函。

二、查目前臺南市已公告之地質敏感區（活動斷層地質敏感區（F0006新化斷層）及（山崩與地滑地質敏感區（L0005臺南市））位於臺南市白河區、柳營區、東山區、六甲區、官田區、大內區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區、關廟區及龍崎區，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感區分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。

三、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內，貴府可至「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、土地清冊、地籍圖謄本、界址坐標表或地理位置圖等相關佐證資料向貴府權管單位釐清。



第1頁、共2頁

1050000341

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、全國地質敏感區將逐年分批公告，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。

正本：臺南市政府
副本：2015-04-10
交15換39章

附件六

重劃區土地使用現況圖



【區內建物】



【剔除區建物】



【玉米田】



【區內工廠】



【埠頭排水】



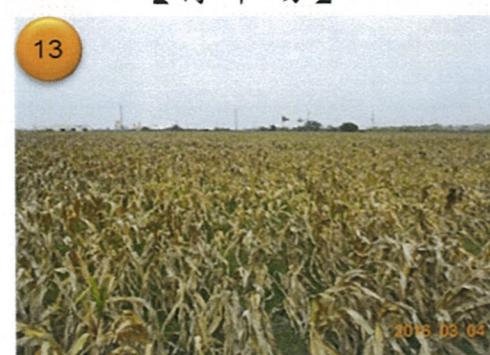
【果樹作物】



【區內道路】



【停車場】



【玉米田】



【資源再生工廠】



【藝福表演村】

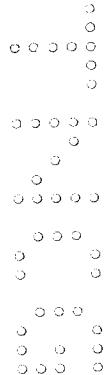


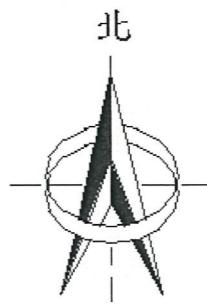
【區內雜草】



【汽車修配廠】

附件七
公有土地分布示意圖

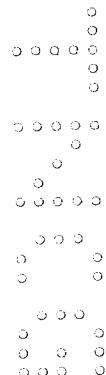




圖例

- 中華民國
- 臺南市
- 私有土地
- 剔除區

附件八
公有土地無具體利用或處分計畫



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：陳維澤
電話：06-6324231
傳真：06-6355332
電子郵件：bcherry@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105年8月9日
發文字號：南市水工字第1050821257號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局調查「麻豆工業區市地重劃案」相關土地使用情形，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年8月3日南市地劃字第1050802333號函。
- 二、貴局所附「麻豆工業區市地重劃案」涉及本局業管土地清冊(麻豆口段0001-6、0012-4地號等)，經查所附地號皆屬公告區域排水「埠頭排水」範圍，並為經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」台南市管區域排水將軍溪排水系統規劃報告-麻豆排水(橋頭港橋下游集水區)改善規劃檢討報告規畫治理範圍。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局局長室、本局水利新建工程科


地政局 8. 10



1050784888

第1頁，共1頁



1050821257

檔 號：
保存年限：

臺南市政府民政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：游智為
電話：06-2991111#8919
傳真：06-2952134
電子信箱：winston223@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105年8月9日

發文字號：南市民生字第1050817381號

速別：普通件

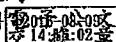
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關函詢本局管理麻豆區麻豆口段16、20、20-1地號及同
區埠頭段560、560-1、560-2地號等6筆土地，目前暫無具
體利用或處分計畫，請查照。

說明：復貴局105年8月3日南市地割字第1050802333號函。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局生命事業科 

裝

訂

錄

地政局 105. 8. 09



1050784866

第1頁，共1頁



1050817381

檔 號：
保存年限：

臺南市麻豆區公所 函

地址：72146臺南市麻豆區東角里忠孝路250
號

承辦人：杜享倚

電話：06-5721131#104

傳真：06-5713507

電子信箱：hsiangyi@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105年8月9日

發文字號：麻所農建字第1050526611號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為配合貴局辦理本市「麻豆工業區市地重劃案」市地重劃
計畫書業務，本所管有土地目前並無具體利用或處分計畫
，請查照。

說明：復貴局105年8月3日南市地劃字第1050802333號函。

正本：臺南市政府地政局

副本：本所農業及建設課 

線

地政局
105.8.09
1050784837

第1頁，共1頁



1050526611

檔 號：
保存年限：

臺南市政府工務局 函

已電子交換

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：余彥勳
電話：2991111#1435
傳真：06-2982941
電子信箱：al6663@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

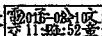
發文日期：中華民國105年8月10日
發文字號：南市工新三字第1050820933號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局辦理本市「麻豆工業區市地重劃案」市地重劃計畫業務，事涉本局管有土地，復如說明，請查照。

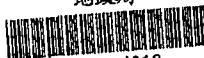
說明：

- 一、復貴局105年8月3日南市地劃字第1050802333號函。
- 二、經查本局經營之本市麻豆區麻豆口段38-1地號土地（權利範圍1/4）目前暫無具體利用或處分計畫。

正本：臺南市政府地政局

副本：臺南市政府工務局新建工程科三股 

地 105. 8. 10



1050784913

第1頁，共1頁



1050820933

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函
已電子交換

地址：臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：蔡宗宏 06-2111818#121

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年8月15日
發文字號：台財產南南一字第10512015640號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函詢並依案附清冊之「麻豆工業區市地重劃案」內本署經營臺南市麻豆區麻豆段5-1地號等133筆國有土地有無具體利用或處分計畫乙案，經查本重劃區內本署經營上開國有土地尚無具體利用或處分計畫，請查照。

說明：依據貴局105年8月3日南市地割字第1050802333號函辦理

正本：臺南市政府地政局
副本：1050802333號
15

地政局 105.8.15
1050785142



附件九
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：

臺南市政府地政局 開會通知單

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年9月23日
發文字號：南市地割字第1050950023A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：座談會書面資料乙份

開會事由：臺南市第七期麻豆工業區市地重劃區重劃土地所有權人

座談會

開會時間：中華民國105年10月5日(星期三)上午10時0分

開會地點：臺南市麻豆區公所三樓禮堂

主持人：簡任技正 吳相忠

聯絡人及電話：蔡孟哲科員 06-2991111#1279

出席者：土地所有權人、財政部國有財產署臺南辦事處、臺南市政府工務局、
臺南市政府水利局、臺南市政府民政局、臺南市麻豆區公所

列席者：郭議員秀珠、吳議員通龍、陳議員文賢、內政部地政司(中部辦公室)

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市麻豆地政事務所、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)

備註：

- 一、依據平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第14條規定辦理。
- 二、本局為辦理麻豆工業區市地重劃案，於重劃地區選定後，市地重劃計畫書擬定及陳報內政部核定之前，先行向土地所有權人說明重劃意旨及計畫要點，爰召開土地所有權人座談會(10月5日、6日各一場)，本開會通知單以雙掛號寄送，惠請台端撥冗(或擇10月6日同一時間、地點)參加。

三、土地所有權人如有姓名或地址資料錯誤或不明，併請於會場
辦理資料更新。

四、檢陳書面資料寄送本案轄區市議員及內政部地政司，敬請蒞
臨會場指導。

臺南市政府地政局

○
○
○○○●●
○
○
○○○●●
○
○
○○○●●
○○○
○○○
○○○○
○○○○

副本

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：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年9月23日

發文字號：南市地割字第1050950023B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：座談會書面資料乙份

開會事由：臺南市第七期麻豆工業區市地重劃區重劃土地所有權人

座談會

開會時間：中華民國105年10月6日(星期四)上午10時0分

開會地點：臺南市麻豆區公所三樓禮堂

主持人：簡任技正 吳相忠

聯絡人及電話：蔡孟哲科員 06-2991111#1279

出席者：土地所有權人、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府工務局、

臺南市政府水利局、臺南市政府民政局、臺南市麻豆區公所

列席者：郭議員秀珠、吳議員通龍、陳議員文賢、內政部地政司(中部辦公室)

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市麻豆地政事務所、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)

備註：

一、依據平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第14條規定辦理。

二、本局為辦理麻豆工業區市地重劃案，於重劃地區選定後，市地重劃計畫書擬定及陳報內政部核定之前，先行向土地所有權人說明重劃意旨及計畫要點，爰召開土地所有權人座談會(10月5日、6日各一場)，本開會通知單以雙掛號寄送，惠請台端撥冗(或擇10月5日同一時間、地點)參加。

三、土地所有權人如有姓名或地址資料錯誤或不明，併請於會場
辦理資料更新。

四、檢陳書面資料寄送本案轄區市議員及內政部地政司，敬請蒞
臨會場指導。

臺南市政府地政局

○
○
○○○●●
○
○
○○○●●
○
○○○●●
○
○○○●●
○○○○
○○○○
○○○○

副本

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：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國106年6月6日

發文字號：南市地割字第1060514566號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：「臺南市第七期麻豆工業區市地重劃區」土地所有權人
座談會

開會時間：中華民國106年6月20日(星期二)下午2時30分

開會地點：臺南市麻豆區公所三樓禮堂

主持人：主任秘書 吳相忠

聯絡人及電話：蔡孟哲科員 06-2991111#1279

出席者：土地所有權人、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府工務局、
臺南市政府水利局、臺南市政府民政局、臺南市麻豆區公所

列席者：郭議員秀珠、吳議員通龍、陳議員文賢、內政部地政司(中部辦公室)

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市麻豆地政事務所、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)

備註：

- 一、依據市地重劃實施辦法第9條第1項：「選定之重劃地區尚未
發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之
擬定或變更程序後，再行辦理重劃。」辦理。
- 二、旨揭市地重劃區前業已於105年10月5、6兩日舉辦土地所有
權人座談會，惟後續因重劃區內埠頭排水位置更正等因素，
致使重劃計畫內容與105年座談會當時不同，本局爰重新召
開本次座談會，向土地所有權人說明變更後重劃區總面積、
負擔比率等事項，惠請台端撥冗參加。

臺南市政府地政局

臺南市第七期麻豆工業區市地重劃區 座談會會議紀錄

一. 時間：105 年 10 月 5 日（星期三）上午 10 時 00 分

二. 地點：臺南市麻豆區公所 3 樓

三. 主席：吳簡任技正相忠 記錄：（興利 黃俊龍）

四. 出列席單位及人員：詳如簽到表

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，以書面載明重劃有關事項，並以雙掛號函件通知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並將於座談會後擬具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，再依法舉行說明會。

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	蔡苑宜	一、今天的簡報資料做的很好，請問我們在網路上是否拿得到？ 二、重劃後，會有土地增值稅的問題，增值額可扣掉費用負擔；土地平均負擔 35.36% 的土地已是重劃的成本，費用負擔證明是否包括我們負擔的土地平均負擔比率？	一、本次會議簡報內容會後將放至臺南市政府地政局網站供民眾參考。 二、費用證明書分為公共設施負擔與費用負擔，係將土地所有權人被扣計的重劃負擔(含用地及費用)轉換成數額，爾後再發給費用負擔證明書予土地所有權人。重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，向主管稽徵機關提出申請，可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。
2	朱有進	可以說明一下市地重劃的規定？是否需地主同意？	一、依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，重劃負擔比率以不超過百分之四十五為限，但經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全部私有土地總面積半數以上同意者，不在此限。本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 35.36%，未超過 45%，故無徵求區內土地所有權人同意之情形，符合

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。本區預定報內政部核定之重劃負擔將依此原則辦理，不超過法定上限。
3	吳合、 吳郭滿	<p>說明：土地所有權人吳合、吳郭滿，年老力衰、識字不多，唯恐質詢詞不達意，延誤時間，特以書面就教各位長官。</p> <p>一、本人土地 585-8，前工業路已被賤價徵收，約三分餘，此次又須負擔工程費用及重劃費用，本人之土地早經開發，且又不影響工業區之開發，是否本人可不分擔此許費用。</p> <p>二、本人之土地，雙面臨路，與內部無路可通者，或僅一面臨路者不同，此三種情形，負擔之費用是否不同？</p> <p>三、本人之土地，前為低窪之地，遇雨積水，多年前本人已截土填與路面平約五尺（此為工業區之後），且水利局之排水溝擋土牆，均以混凝土砌刷完成，前貴府已有派人勘查過，多項費用是否可彌補或減免，請長官能予明示。</p>	<p>一、依市地重劃實施辦法第 25 條規定，公共設施用地負擔包括臨街地特別負擔及一般負擔。另第 27 條第 2 項規定，分配結果未列入共同負擔公共設施用地、面臨路寬四公尺以下道路及已開闢公有道路之臨街地，不計算臨街地特別負擔。台端吳合、吳郭滿所共有之土地面臨之工業路係已開闢公有道路，故不計算臨街地特別負擔。</p> <p>二、區內所有土地所面臨之道路臨街地特別負擔，本府辦理土地分配時，將依照市地重劃實施辦法第 26 條規定辦理，不同臨路情形，負擔費用依法分別計算，當然不同。</p> <p>三、關於土地改良所支付之費用乙事，請土地所有權人提供相關基地改良等證明，本府將依規定辦理，視實際情形做工程費負擔不同計算。</p>
4	莊志雕	我的工廠在裡面，說要保留可是還劃在裡面。	市地重劃係依據都市計畫規劃內容辦理，都市計畫階段時已有提出剔除原則，重劃區內合法廠房大多已剔除在重劃範圍外。如當時都市計劃無提出，且確為合法建物，在不影響重劃工程或土地分配，日後朝原地分配方式辦理。
5	李張美	一、都市發展局以不實之偽造資料變更原細 15M-2 道路到本人土地上，致本人土地需側邊臨路扣掉道路用地 15 公尺退縮 5 公尺及圍牆內 3 公尺，本人土地側邊深度只剩約 18-24 公尺深，如何設立工廠及生產線。參加市地重劃案，反而降低土地利用價值，建議與都市發展局協調，退縮及圍牆內之距離減	一、本案市地重劃範圍，係依「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區 - 麻佳路以北部分)細部計畫案」劃定之範圍辦理。本案於民國 98 年啟動第一次市地重劃作業，民國 100 年進行都市計畫檢討作業，至民國 104 年麻豆工業區[市地重劃]審議通過，至今已經歷近 8 年時間，重劃範圍已在都市計畫研議修訂時納入地主意見酌予調整，並於公展階段多次說明，故此次本案開發範圍仍依照「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區 - 麻佳路以北部分)細部計畫案」辦理，市

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
		<p>少深度之限制，達到合理重劃之目的。及對於不合理的變更案達到合理的改善。</p> <p>二、市地重劃目的是為取得重劃範圍內的公共用地，我們三筆土地，已由都市發展局、麻豆區公所、地政局、稅務局、自來水公司、台灣電力公司，會勘通過認定為屬公共設施完竣區，麻豆區公所文號：</p> <p><u>麻所農建字第1030216178號</u></p> <p>函依平均地權條例施行細則第36條辦理。且台南市政府依內政部83年之函文，稅務局並向本人土地課徵地價稅超過20年。其間內政部，及臺南市政府皆依法認定本人土地已屬公共設施用地完竣區，在公共設施用地負擔應只需負擔細15M-2道路15M寬的四分之一用地，在開發費用內應扣除公共管線工程、公共設施及部分工程管理費用。並扣除拆遷補償費，即應付之部分貸款利息。</p> <p>建議：貴局依平均地權第56條作為執行依據，同本人平均地權第22條及平均地權施行細則第36條之規定，市府實質之認定及市地重劃辦法第39條，減免對本人公共設施分擔之提撥比例及減少工程費用分擔之細目，避免在法令執行上，相互抵觸衝突，及已屬公共設施完竣區與重劃目的，要取得公共設施用地，重覆負擔提撥的公平性違反行政法、行政執行法及憲法第15、22、24、116、122、125條等對人民權益保障之規定。</p> <p>附件：</p>	<p>地重劃區範圍係依都市計畫劃定之範圍續辦。</p> <p>二、土地分配及負擔方面：分配結果如土地面臨已開闢公有道路之臨街地，依市地重劃實施辦法第27條第2項規定，不計算臨街地特別負擔，可謂已相對減少負擔。另工程費用的重劃負擔方面，亦依實際重劃回填數量扣計負擔，實際的負擔及土地分配待實際進度，日後辦理期程再予詳細說明。</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
		<p>一、貴局長為本案小組及審議委員 20 次、22 次委員會之偽造紀錄 22 次會議紀錄第 61 頁、62 頁、73 頁。</p> <p>二、公共設施完竣區之會勘紀錄 及完竣證明。(附件全部共 5 頁)</p>	
6	陳文德	<p>請將都市計畫圖與地籍圖合併，以利查詢。</p>	會後將都市計畫圖與地籍圖套合，並張貼於明日座談會中，以利民眾閱覽。

八. 會議結論：

(一) 市地重劃之目的主要在於促進都市整體建設發展及提高土地利用，不僅政府可加速公共設施之建設，土地所有權人則透過重劃地籍重新整理，獲得公共設施完善且面臨道路可建築之土地，提高土地價值，帶動地方發展。另共有土地所有權人可依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第四款申請辦理單獨分配，各共有人藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，減少共有土地之情形。

(二) 感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府會以撙節的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人費用負擔。

(三) 座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需要個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局詢問。

(四) 座談會簡報及會議紀錄下載網址：

<http://land.tainan.gov.tw/index.aspx>

九. 散會：上午 11 時 30 分

臺南市第七期麻豆工業區市地重劃區 座談會會議紀錄

一. 時間：105 年 10 月 6 日（星期四）上午 10 時 00 分

二. 地點：臺南市麻豆區公所 3 樓

三. 主席：吳簡任技正相忠

記錄：(興利 黃俊龍)

四. 出列席單位及人員：詳如簽到表

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，以書面載明重劃有關事項，並以雙掛號函件通知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並將於座談會後擬具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，再依法舉行說明會。

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	東和紡織 代表一	一、開發的工程費用比先前預估費用高於約 9 到 10 億，因素為何？ 二、地主平均負擔多約 4.6%，這跟之前先前都發局說明的不同，請說明。 三、細部計畫公告跟現在要重劃在做的怎麼差那麼多，之前做的一直在變，到底要變到什麼程度？ 四、我們貸款的利息 2.88% 這個太高了，地方建設的貸款不到 1%，為何不向中央申請？	一、本案工程費用由專業工程顧問公司詳細推估，區內工程施工含埤頭排水之高層後續填土約 4 公尺設計與 3 個過橋段、防洪設施、滯洪池、擋土牆及道路開闢等，粗估工程費用高於細部計畫的預估費用，開發費用於重劃計畫書核定公告後，仍以實際工程發包施作為準。 二、都市計畫公展時重劃費用及工程費用系採預估計算，經本府地政局詳細推估後工程費用高於公展費用，故負擔暫時增加，實際負擔比例仍以工程發包、施作實際支付費用為準。 三、本案於都市計畫階段時，考量維護既存合法建築座落基地所有權人權益，已訂定剔除原則並據以圈選

			<p>重劃區剔除範圍。又考量整體開發後產生之外部性效益係全區土地皆同等受惠，故基於公平合理原則、實現公平負擔等因素，訂定重劃範圍。</p> <p>四、借貸利率係依據五大銀行平均基準利率2.88%估算，未來以實際借貸利率為準。</p>
2	東和 紡織 代表二	<p>一、整地的費用大約5億3630萬，因為大坪的基準線提高，整個工程費大約3.4%，差個5%數字是有比較大。</p> <p>二、公共管線工程費有自來水、電信、電力，因為一般要用電戶要繳線路補助費，由台電來做管線，是說我們繳給他們線路補助費就不用負擔還是？另外還要負擔？</p> <p>電信公司我們是跟他們租網路、租電話，一般來說是由電信公司來負擔不是我們來負擔？這是不是可以來幫我們爭取？</p> <p>三、對於簡報分配原則第7項，已有合法建築的土地，重劃期間建築物不妨礙都市計畫，重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之，請問在區內已有合法建物者，負擔如何計算？這些負擔可不可以從我們費用去減？</p> <p>四、中間區塊土地沒有面臨道路，而他們使用我們開闢之道路，這樣將來是不是應該繳工程受益費，不然對臨路之地主不公平阿！</p>	<p>一、於縣市合併前重劃案估算之費用與現在之估算有所落差，係因前次估計以一公頃平均單價估算之；此次估價則以管線、道路、填土、橋梁等施工項目實際評估為準，土方費用及其他項目也有所增加。</p> <p>二、重劃區內之電力、電信、自來水管線工程所需工程費用或遷移費用依平均地權條例施行細則第82-1條規定辦理及分擔。</p> <p>三、本重劃區範圍係依都市計畫規劃內容辦理，都市計畫階段時已有提出剔除原則，經初步現地踏勘，重劃區內原有合法工廠建物或既成社區皆辦理剔除重劃區外，本案無減輕負擔原則。</p> <p>四、本開發案於都市計畫階段已考量開發後產生之外部性效益，基於公平合理原則及實現公平負擔等因素，將藉由差別容積、容許使用項目之增加，提高開發後效益公平性。</p>
3	李龍財	麻煩議員去跟中央爭取25億開發經費。	通知議員知悉這意見。
4	千興不鏽鋼股份有限公司	<p>一、79年千興公司土地埠頭段409-9、486-5、486-4、486-3、490-13、490-11、490-7、491-11、481-17、570-5、570-3、566-9、566-7等計15筆地號面積達4199.5平方公尺(約1270坪)，做為現在工業路使用之今有26年，建議該等土地地號納入市地重劃。</p> <p>二、倘認有疑義，千興公司建議瀕臨工業路上之土地埠頭段564地號，市地重劃時能加重比例給予補償。</p> <p>三、本公司土地埠頭段493、405、495-1、404地號等計4筆，有灌溉水溝，建議取消，並將水溝面積也納入以上地號之</p>	<p>一、本案市地重劃範圍，係依「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區-麻佳路以北部分）細部計畫案」劃定之範圍辦理，重劃範圍已在都市計畫研議修訂時納入地主意見酌予調整，並於公展階段多次說明，市地重劃區範圍係依都市計畫劃訂之範圍續辦。。</p> <p>二、重劃後之土地分配須依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。依第31條第一項規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關</p>

		<p>市地重劃，理由如下：</p> <p>(1)、該大水溝已無灌溉、防洪及生活用水等功能。</p> <p>(2)、生活用水及下雨排水等，均可走市地重劃之水溝系統。</p> <p>(3)、此大水溝源頭從麻佳公路側溝往筆延伸至麻學公路主幹地下水道，頭尾小中間大，確無任何功能。</p> <p>(4)、地面上有水溝以後不利規劃建廠房使用。</p> <p>(5)、市地重劃後所有水溝勢必重新規劃更具必完備功能，彰顯此大水溝應予廢除。</p> <p>(6)、既然是工業用地，則無農田耕種，更建議廢除。</p>	<p>位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，並訂有調整分配方法。區內所有土地如面臨工業路，其臨街地特別負擔，本府於日後辦理土地分配時，將依市地重劃實施辦法第 26 條規定辦理。</p> <p>三、本案係依「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區 - 麻佳路以北部分)細部計畫案」劃定之範圍辦理，貴公司所提該 4 筆土地僅 493 地號土地位於本重劃範圍內並涵蓋所提之大水溝，日後將視工程規劃內容，辦理重新整地、填平等工程，重劃後為可建築之土地。</p>
--	--	---	--

八. 會議結論：

- (一) 市地重劃之目的主要在於促進都市整體建設發展及提高土地利用，不僅政府可加速公共設施之建設，土地所有權人則透過重劃地籍重新整理，獲得公共設施完善且面臨道路可建築之土地，提高土地價值，帶動地方發展。另共有土地所有權人可依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第四款申請辦理單獨分配，各共有人藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，減少共有土地之情形。
- (二) 感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府會以撙節的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人費用負擔。
- (三) 座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需要個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局詢問。
- (四) 座談會簡報及會議紀錄下載網址：
<http://land.tainan.gov.tw/index.aspx>

九. 散會：上午 11 時 30 分

臺南市第七期麻豆工業區市地重劃 座談會會議紀錄

一. 時間：106年6月20日（星期二）下午2時30分

二. 地點：臺南市麻豆區公所3樓

三. 主席：吳主任秘書相忠

記錄：(興利 張鈞証)

四. 出列席單位及人員：詳如簽到表

五. 簡報：略

六. 說明事項：

1. 本府曾於105年10月5日與10月6日召開座談會，會後據以修訂重劃計畫書，並於105年11月21日送市地重劃委員會審議通過後於105年12月15日送請內政部審議，後因都市計畫變更，原重劃計畫書送審案撤回。
2. 本府都市發展局因埠頭大排等位置重新套繪成果，於106年2月2日召開都市計畫變更研商會議，會後辦理都市計畫變更程序，都市計畫變更案經臺南市都市計畫委員會106年5月23日第60次會議審議通過。
3. 本局依變更後都市計畫內容修正重劃計畫書，並於今日重新召開重劃區土地所有權人座談會，向地主報告修正內容，包含重劃面積、負擔比率等事項。

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	李樹正、 李張美	<p>一、都市發展局以不實之偽造資料變更原細15M-2道路到本人土地上，致本人土地需側邊臨路扣掉道路用地15公尺退縮5公尺及圍牆內3公尺，本人土地側邊深度只剩約18-24公尺深，如何設立工廠及生產線。參加市地重劃案，反而降低土地利用價值，建議與都市發展局協調，退縮及圍牆內之距離減少深度之限制，達到合理重劃之目的。及對於不合理的變更案達到合理的改善。</p> <p>二、市地重劃目的是為取得重劃範</p>	<p>一、臺端所陳係屬都市計畫範疇，都市計畫案援依照「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區 - 麻佳路以北部分）細部計畫案」辦理，工業區建築基地規定最小寬度為7公尺，建築線之退縮規定，自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。</p> <p>二、土地分配及負擔方面：分配結果如土地面臨已開闢</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
		<p>圍內的公共用地，我們三筆土地，已由都市發展局、麻豆區公所、地政局、稅務局、自來水公司、台灣電力公司，會勘通過認定為屬公共設施完竣區，麻豆區公所文號：麻所農建字第1030216178號函依平均地權條例實行細則第36條辦理。且台南市政府依內政部83年之函文，稅務局並向本人土地課徵地價稅超過20年。其間內政部，及臺南市政府皆依法認定本人土地已屬公共設施用地完竣區，在公共設施用地負擔應只需負擔細15M-2道路15M寬的四分之一用地，在開發費用內應扣除公共管線工程、公共設施及部分工程管理費用。並扣除拆遷補償費，即應付之部分貸款利息。(附件共7頁)</p> <p>一、</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、當初重劃平均負擔改為33.41%時，是否有經過全體地主同意？ 二、工程開發的費用，若地主無法負擔，請問由誰負責？ 三、重劃之前，地主所有位於重劃區內之土地，應於開發寄土地所在位置、圖等資料，讓地主知道。 四、本人希望維持農業區，不要開發？ 	<p>公有道路之臨街地，依市地重劃實施辦法第27條第2項規定，不計算臨街地特別負擔，可謂已相對減少負擔。另工程費用的重劃負擔方面，亦依實際重劃工程費用扣計負擔，實際的負擔及土地分配待實際進度，需俟日後辦理期程再予詳細說明。</p>
2	陳世紀	<ul style="list-style-type: none"> 一、當初重劃平均負擔改為33.41%時，是否有經過全體地主同意？ 二、工程開發的費用，若地主無法負擔，請問由誰負責？ 三、重劃之前，地主所有位於重劃區內之土地，應於開發寄土地所在位置、圖等資料，讓地主知道。 四、本人希望維持農業區，不要開發？ 	<p>一、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為33.41%，未超過45%，故無徵求區內土地所有權人同意之情形，符合平均地權條例第60條第3項但書規定。</p> <p>二、重劃開發的費用及負擔，按平均地權條例第60條規定，應共同負擔之項目有公共設施用地負擔及費用負擔，由參加重劃土地所有權人依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。</p> <p>三、重劃計畫書經核定後，本局續依市地重劃實施辦法第16條規定辦理重劃計畫書公告及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			四、市地重劃係依據都市計畫規劃內容辦理，本市地重劃區開發前原為工業區，並非農業區。
3	吳合等	<p>一、本人所有麻豆區，埠頭段原585號地，原為祖產，陳情人眾兄弟所共有，民國66年劃為貨物轉運站後，被賤價強制徵收3036平方公尺闢建工業路，每平方公尺300元，貨物轉運站劃定後，一切均禁建，因陳情人之地位於麻佳路及工業路口，屬精華地段，有汽車業者欲向本人承租，籌建汽車廠及汽車修理廠，均不獲許可，然麻新加油站卻准其興建並營業。</p> <p>二、工業區須由地主負擔開發費用，但上有工廠或建物者，因需賠償建物之價額，故列入排除區免負擔1/3之開發費用，但卻可享受一切設施，是否公平已有可議，然麻新加油站，准其設立後，於民國98年因未列入排除區，尚與本人共同抗爭，怎知103年5月26日竟也列入排除區，陳情人之土地工業路已損失1/3，為麻豆區之繁榮，毫無怨言，開發費用又須損失1/3。</p> <p>三、本人多次陳情，市府均以內政部之規定，或都委會通過為藉口，殊不知內政部之規定，僅係訓示規定，與刑法民法之強制規定不同，各地方仍可因民情或地方不同，自訂規章，都委會更可隨時隨地而修改，市府之一切均是自欺欺人。本人之地與麻新加油站相鄰，麻佳路段均列入排除區，獨留本人一小塊，情何以堪，誠摯懇請，各位長官……，能體諒陳情</p>	<p>一、臺端所陳亦屬都市計畫範疇，市地重劃範圍乃依據都市計畫規劃內容辦理，都市計畫階段時已有提出剔除原則，重劃區內合法廠房大多已剔除在重劃範圍外。</p> <p>二、市地重劃實施辦法第25條規定，公共設施用地負擔包括臨街地特別負擔及一般負擔。另第27條第2項規定，分配結果未列入共同負擔公共設施用地、面臨路寬四公尺以下道路及已開闢公有道路之臨街地，不計算臨街地特別負擔。台端所共有之土地面臨之工業路係已開闢公有道路，後土地分配時將故不計算臨街地特別負擔。</p> <p>三、台端未符合都市計畫規劃重劃範圍剔除區原則，已由都發局多次函復並說明在案。</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
		人，多為陳情人表態列入剔除區，不勝感激。(附件共4頁)。	
4	李德祐	<p>本人係麻豆口段17-2與17-32地號，上列土地係日治時代的古墓(祖墳)，希望能予保留，若無法達成心願，請屆時惠予協助遷葬事宜，千萬勿以無主墳墓肆意整地。</p>	<p>一、按市地重劃實施辦法第38條：「應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃施工所必須拆遷者為限。因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。」。</p> <p>二、補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。是以，台端祖墳如有上開規定情事，必須拆遷，會先公告及通知台端。</p> <p>三、土地改良物所有權人或墓主不於規定期限內自行拆除或遷葬者，其補償金額依下列規定處理：1. 代為拆除費用應在土地改良物拆除補償金額內扣回。2. 代為遷葬費用在墳墓遷葬補償金額內扣回。3. 經依前二款規定扣回後，如有餘額，依第五十三條之一規定存入專戶保管；其無法扣回者，依行政執行法規定向義務人徵收之。</p> <p>四、土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。</p>

○
○
○○○○○
○
○○○○○
○
○○○○○
○○○
○○○○
○○○○○
○○○○○

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
5	王榮賢	重劃後能幫我們兄弟持有的部分劃分出來，因為我們共同持持有的土地是埠頭段600-1、600-2、600-3、600-4、600-5、600-6、600-7、600-8、600-9、600-10。	重劃計畫書核定後本局將舉辦土地所有權人說明會，屆時會場準備「分別共有土地所有權人申請分配個別所有」同意書，供共有人依市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定：「分別共有土地，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；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。」辦理。
6	東和紡織	<p>書面意見：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、首次座談會本公司所提意見，請併本次座談會陳述內政部。 二、重劃計畫公告前內容不公佈，人民無從提出任何意見。 三、工業路未徵收，應於重劃計畫中給予適當補償或減免。 	<p>一、本案市地重劃區於105年10月5日6日及今日106年6月20日共三次座談會，三次會議紀錄皆編列於重劃計畫書內呈核內政部審議。</p> <p>二、重劃內容之書面資料於座談會前已郵寄土地所有權人，並於會中簡報重劃計畫內容，現場也提供諮詢等服務。</p> <p>三、工業路依都市計畫規劃，未列於本案市地重劃範圍內。</p>
7	陳鳳鳴	<p>書面意見：</p> <p>麻學路已開闢，本人土地已面臨開闢道路，不應再負擔工程費用，區內道路開闢不在本人土地上，本人不負擔重劃負擔。</p>	面臨已開闢公有道路之臨街地，依市地重劃實施辦法第27條第2項規定，不計算臨街地特別負擔。另工程費用的重劃負擔方面，亦依其土地受益比例分別計算負擔，實際的負擔及土地分配俟實際進度辦理期程再予詳細說明。

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
8	李忠信	<p>書面意見：</p> <p>防汛道路旁為何還有一條計畫道路，區內道路大家一起開，為何我們的土地上道路已開闢。</p>	本重劃案依據都市計畫規劃內容，沿防汛道路旁劃設一區內計畫道路供通行使用，與水利局埠頭大排防汛道路無涉，而該防汛道路於102年辦理分割及徵收，非屬重劃範圍。

八. 會議結論：

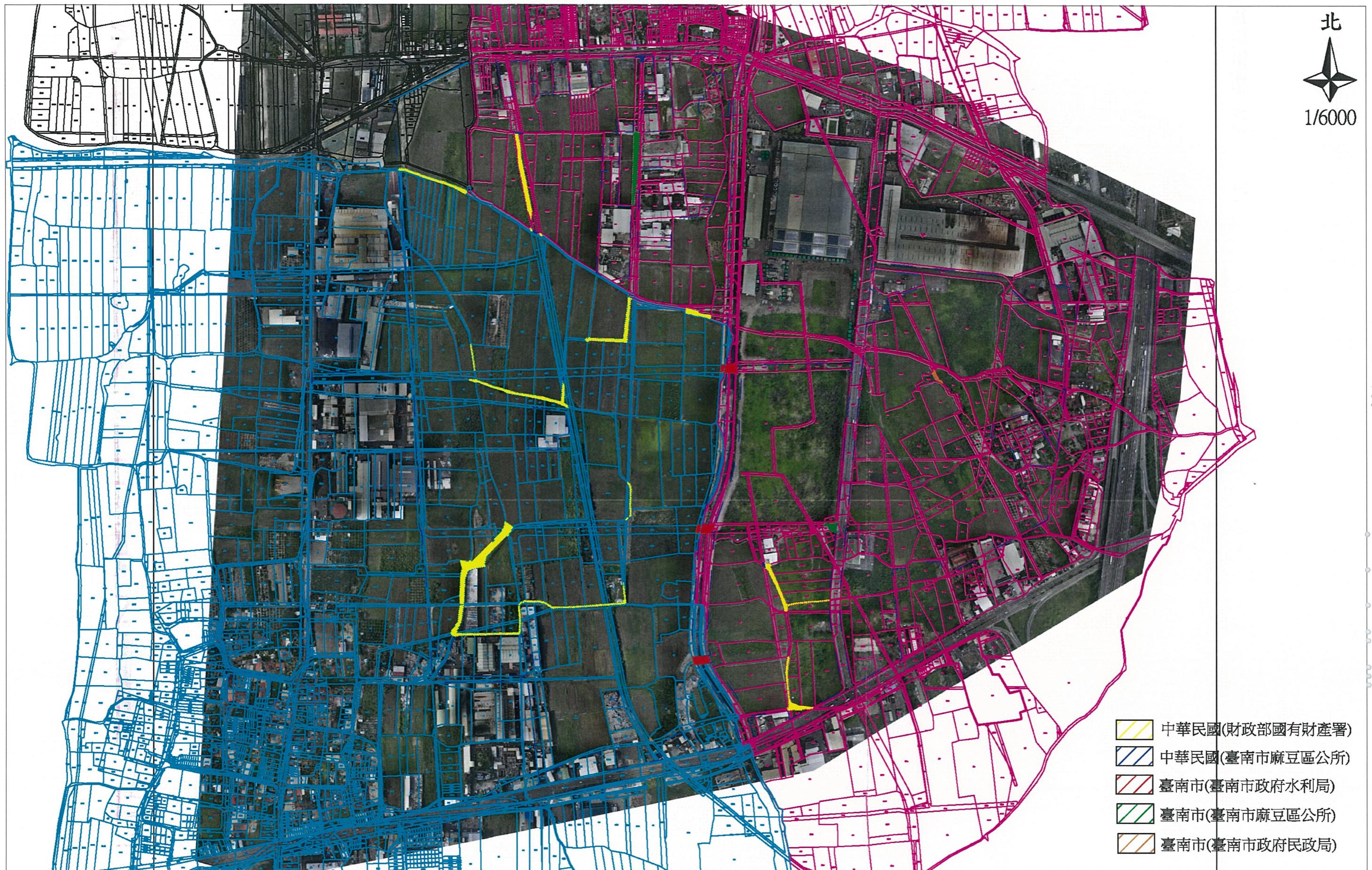
- (一) 市地重劃之目的主要在於促進都市整體建設發展及提高土地利用，不僅政府可加速公共設施之建設，土地所有權人則透過重劃地籍重新整理，獲得公共設施完善且面臨道路可建築之土地，提高土地價值，帶動地方發展。另共有土地所有權人可依市地重劃實施辦法第31條第1項第四款申請辦理單獨分配，各共有人藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，減少共有土地之情形。
- (二) 感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並共同監督。後續作業上，本府會以撙節的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人費用負擔。
- (三) 座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需要個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局詢問。
- (四) 座談會簡報下載網址：<http://land.tainan.gov.tw/index.aspx>

九. 散會：下午16時0分

附件十
抵充土地分布示意圖



北
1/6000



附件十一
抵充地會勘決議

檔號：
保存年限：

財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 函

電子交換

地址：臺南市北區富北街9號6樓
聯絡方式：蔡宗宏 06-2111818#121

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年8月8日
發文字號：台財產南南一字第10506097840號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局檢附『臺南市麻豆工業區市地重劃區公有土地抵充用地勘查作業』(第3場)會議紀錄乙份，其中涉本署經管之埠頭段442-1地號等27筆，抵充面積約2,332平方公尺，本辦事處同意依規定辦理重劃抵充，請查照。

說明：

- 一、依據貴局105年7月21日南市地割字第1050755141B號函辦理。
- 二、本重劃區內依上開會議紀錄記載得列入抵充用地計涉本署經管臺南市麻豆區埠頭段442-1地號等27筆國有土地，現況為水溝、道路、農路(巷道)，抵充面積初估為約2,332平方公尺，本辦事處原則同意依會議決議之抵充面積辦理重劃抵充。

正本：臺南市政府地政局

副本：
2015.8.9
1050784864

地政105.8.09



1050784864

第1頁，共1頁



10506097840

備 號：
保存年限：

臺南市麻豆區公所 函

地址：72146臺南市麻豆區東角里忠孝路250
號

承辦人：杜享倚

電話：06-5721131#104

傳真：06-5713507

電子郵件：hsiangyi@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105年8月3日

發文字號：麻所農建字第1050516475號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

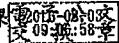
附件：如文(0516475A00_ATTC1.pdf)

主旨：經查本所管有臺南市麻豆工業區市地重劃區公有土地依使用情形，得列入抵充用地合計9筆(詳如清冊)，原則同意依規定辦理抵充，請查照。

說明：復貴局105年7月25日南市地割字第1050768087號函。

正本：臺南市政府地政局

副本：本所農業及建設課



核

地政局 8. 03



1050750548

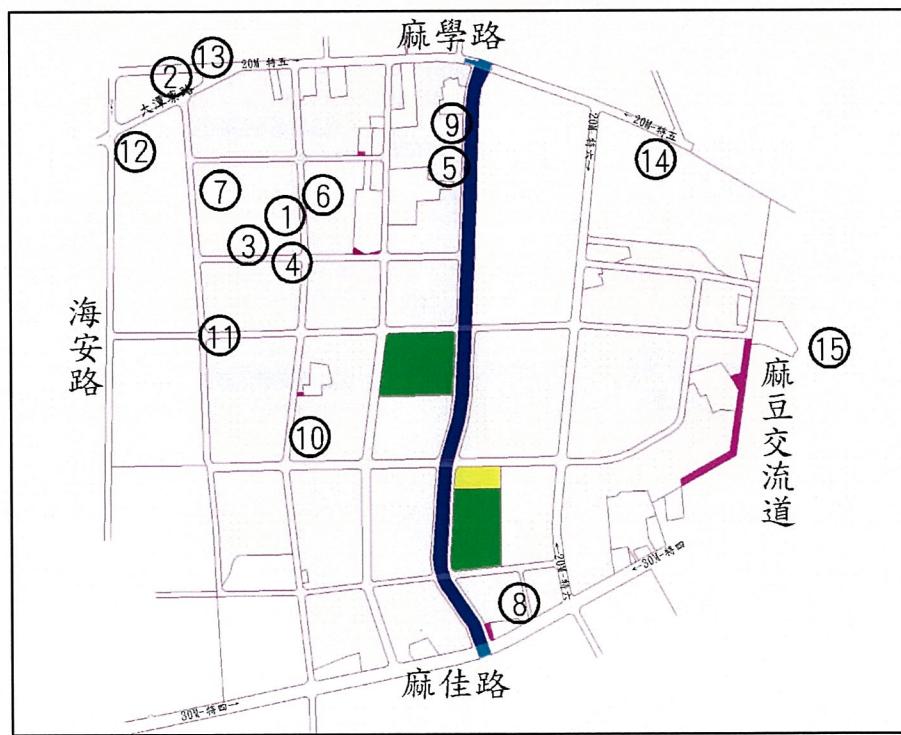
第1頁，共1頁



1050516475

附件十二
鄰近土地價格參考資料

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)	交易筆數
1	麻豆區麻豆口段 31~60 地號	106 年 1 月	23,160,000	6,957	3,328.99	1
2	麻豆區大山腳段 211~240 地號	106 年 1 月	555,372	10,890	51.01	1
3	麻豆區麻豆口段 31~60 地號	105 年 12 月	23,000,000	5,999	3,833.98	2
4	麻豆區麻豆口段 31~60 地號	105 年 12 月	12,000,000	6,337	1,893.49	1
5	麻豆區埠頭段 451~480 地號	105 年 10 月	4,248,200	5,000	849.65	2
6	麻豆區埠頭段 421~450 地號	105 年 10 月	22,566,800	5,520	4,088.20	6
7	麻豆區麻豆口段 31~60 地號	105 年 9 月	59,800,000	15,124	3,953.88	9
8	麻豆區埠頭段 571~600 地號	105 年 8 月	9,507,000	8,016	1,185.98	1
9	麻豆區埠頭段 456 等地號	105 年 7 月	12,809,500	5,500	2,329.00	3
10	麻豆區麻豆口段 76~7 等地號	105 年 5 月	43,000,000	7,232	5,945.72	4
11	麻豆區麻豆口段 57 等地號	105 年 5 月	10,000,000	6,671	1,499.00	3
12	麻豆區麻豆口段 207~1 等地號	105 年 3 月	1,789,200	10,587	169.00	1
13	麻豆區大山腳段 234~27 等地號	104 年 5 月	1,880,000	13,147	143.00	1
14	麻豆區埠頭段 406~9 等地號	104 年 3 月	73,998,920	11,343	6,524.00	9
15	麻豆區埠頭段 478 等地號	104 年 3 月	1,793,400	4,900	366.00	2



實價查詢分佈示意圖

104 年 1 月~106 年 1 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)





不動產買賣 不動產租賃 預告屋買賣 搜尋

房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位

編號 7

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
麻豆口段	401.80坪	都市：工
麻豆口段	513.04坪	都市：工
麻豆口段	102.08坪	都市：工
麻豆口段	36.80坪	都市：工
麻豆口段	4.95坪	都市：工
麻豆口段	26.90坪	都市：工
麻豆口段	64.72坪	都市：工
麻豆口段	14.07坪	都市：工
麻豆口段	31.70坪	都市：工

麻豆口段31~60地號 105/9 5,980 5 1,196.0 9 土
謝厝寮段1111~1140地號 105/9 74 5 14.82 1 土
寮子南段1291~1320地號 105/9 600 1 605.0 1 土
港子尾段151~180地號 105/9 8 0.2 37.51 2 土

交易標的：土地 交易筆數：土地：9筆 建物：0筆
交易年月：105年9月 土地區段位置：麻豆口段31~60地號
交易總價：59,800,000 元
交易單價：約 49,997 (元/坪)
土地移轉總面積：1,196.05 坪

交易明細 *歷次移轉明細

編號 8

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
埤頭段	358.76坪	都市：工

鞍興段691~720地號 105/8 27 13.1 2.12 4 土
麻豆段871~900地號 105/8 75 0.5 155.33 4 土
謝厝寮段1141~1170地號 105/8 150 3.4 44.77 1 土
大山腳段181~210地號 105/8 880 5.5 159.72 3 土
埤頭段571~600地號 105/8 950 2.6 358.8 1 土
謝厝寮段661~690地號 105/8 5 0.3 15.12 1 土
謝厝寮段241~270地號 105/7 2,402 0.7 3,304 1 土
謝厝寮段241~270地號 105/7 51 0.7 71.19 1 土
大埤段631~660地號 105/7 3 0.83 1 土
北勢寮段1~30地號 105/7 108 0.3 384.2 1 土

交易標的：土地 交易筆數：土地：1筆 建物：0筆(戶) 單價
交易年月：105年8月 土地區段位置：埤頭段571~600地號
交易總價：9,507,000 元
交易單價：約 26,499 (元/坪)
土地移轉總面積：358.76 坪

編號 9

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
埤頭段	190.73坪	都市：工
埤頭段	384.48坪	都市：工
埤頭段	129.32坪	都市：工

埤頭段451~480地號 105/7 1,280 1.8 704.5 3 土
麻豆口段1~30地號 105/7 152 1.4 106.85 4 土
興國段1441~1470地號 105/7 230 13.1 17.57 1 土
謝厝寮段841~870地號 105/7 60 0.4 155.51 5 土
謝厝寮段1351~1380地號 105/7 88 0.2 534.5 1 土

交易標的：土地 交易筆數：土地：3筆 建物：0筆(戶) 單價
交易年月：105年7月 土地區段位置：埤頭段451~480地號
交易總價：12,809,500 元
交易單價：約 18,182 (元/坪)
土地移轉總面積：704.52 坪

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	第 201-252 ▼ 筆	頁次	1	2	3	4	5	6	排序:	年
麻豆口段	1,372.74坪	都市:工	區段位置或區段門牌	交易年月	地價	單價	總面積	交易	基準數	日期		
麻豆口段	7.18坪	都市:工	麻豆口段 61~90 地號	105/5	4,300	2.4	1,798.8	4 土				
麻豆口段	365.72坪	都市:工	五王段 841~870 地號	105/5	56	2.8	20.09	1 土				
麻豆口段	52.94坪	都市:工	東角段 341~570 地號	105/5	594	6.8	87.44	1 土				

編號 10



區段位置或區段門牌	交易年月	地價	單價	總面積	交易	基準數
麻豆口段 61~90 地號	105/5	4,300	2.4	1,798.8	4 土	
五王段 841~870 地號	105/5	56	2.8	20.09	1 土	
東角段 341~570 地號	105/5	594	6.8	87.44	1 土	
港子尾段 1~30 地號	105/5	8,616	7.6	1,133.8	1 土	
埠頭段 361~390 地號	105/5	183	0.3	667.2	1 土	
麻豆口段 1~30 地號	105/5	576	1.9	303.6	8 土	
安農段 481~510 地號	105/5	40	0.3	124.51	3 土	
五王段 841~870 地號	105/5	112	2.8	40.18	1 土	
保安段 1021~1050 地號	105/5	1	0.11	1 土		
謝厝寮段 601~630 地號	105/5	110	0.3	408.1	1 土	

交易標的：土地
交易年月：105年5月
交易總價：43,000,000 元
交易單價：23,907 (元/坪)
土地移轉總面積：1,798.58 坪

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
麻豆口段	444.68坪	都市:工
麻豆口段	7.26坪	都市:其他 其他之說明: 道路用地
麻豆口段	1.51坪	都市:其他 其他之說明: 道路用地

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
麻豆口段 31~60 地號	105/ 1,000	2.2
寮子墘段 391~420 地號	105/ 16	2.7
油車段 481~510 地號	105/ 399	9.4
謝厝寮段 1201~1230 地號	105/ 14	0.4
興農段 751~780 地號	105/ 217	6
興農段 661~690 地號	105/ 100	5.6
港子尾段 1~30 地號	105/ 85	0.4

交易標的：土地
交易年月：105年5月
交易總價：10,000,000 元
交易單價：22,053 (元/坪)
土地移轉總面積：453.45 坪

土地建物資訊 交易明細

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	第 1~22 ▼ 筆	頁次	1	2	3	4	5	6	排序:	年
麻豆口段	169.00m ²	都市:工	區段位置或區段門牌	交易年月	地價	單價	總面積	交易	基準數	日期		
麻豆口段			麻豆口段 61~90 地號	105/5	1,280	0.6	2,529.0					
麻豆口段			麻豆口段 121~150 地號	105/6	1,103	1.0	1,201.5	1 土				
麻豆口段			麻豆口段 151~180 地號	105/6	4,300	0.7	5,945.7	1 土				
麻豆口段			麻豆口段 31~60 地號	105/6	1,000	0.7	1,499.0	1 土				
麻豆口段			麻豆口段 181~210 地號	105/6	178	1.3	229.0	1 土				
麻豆口段			麻豆口段 391~420 地號	104/12	1,724	2.1	3,834.00					
麻豆口段			六山腳段 211~240 地號	104/6	2	0.7	4.00	1 土				
麻豆口段			麻豆口段 391~420 地號	104/6	4,933	1.1	4,559.4					
麻豆口段			麻豆口段 1321~1350 地號	104/6	700	1	734.60	1 土				
麻豆口段			大山腳段 211~240 地號	104/6	198	1.3	143.00	1 土				

交易標的：土地
交易年月：105年1月
交易總價：1,789,200 元
交易單價：10,587 (元/m²)
土地移轉面積：169.00 m²

編號 12



編號 13

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
大山腳段	143.00m ²	都市：工

地籍名稱 移轉總面積 [] ~ [] m² 建物估價 [] 購買評估 [] 合規檢討 []

交易資料

第 1-22 - 筆 頁次 ▲ 1 2 3 ▼ 排序：年月 ▲ ▼

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	基面積(萬m ²)	總面積(m ²)	三類 歸律數	監測 期	建物 總樓層 面積(萬 m ²)
堆頭段451~480地號	105/7	1,280	0.6	2,320.0	2		
麻豆口段121~150地號	105/6	1,163	1	1,201.5	1		
麻豆口段01~90地號	105/5	4,306	0.7	5,945.7	4		
麻豆口段31~210地號	105/3	178	1.1	169.0	1		
麻豆口段391~420地號	104/12	1,724	2.1	834.00	1		
大山腳段211~240地號	104/8	2	0.7	4.00	1		
麻豆口段391~420地號	104/6	4,933	1.1	4,659.4	3		
與園段1321~1350地號	104/5	700	1	734.00	4		
大山腳段211~240地號	104/3	188	1.3	143.00	1		

交易標的：土地
交易年月：104年5月
交易總價：1,880,000 元
交易單價約：13,147 (元/m²)
土地移轉總面積：143.00 m²

三級地圖選項

編號 14

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
堆頭段	4,463.00m ²	都市：工
堆頭段	237.00m ²	都市：工
堆頭段	440.00m ²	都市：工
堆頭段	227.00m ²	都市：工
堆頭段	230.00m ²	都市：工
堆頭段	230.00m ²	都市：工
堆頭段	227.00m ²	都市：工
堆頭段	227.00m ²	都市：工
堆頭段	243.00m ²	都市：工

備註資料
路地52.34坪,每坪單價 \$ 19,000,建地1921.17坪,每坪單價 \$ 38,000

交易資料

第 1-22 - 筆 頁次 ▲ 1 2 3 ▼ 排序：年月 ▲ ▼

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	基面積(萬m ²)	總面積(m ²)	三類 歸律數	監測 期	建物 總樓層 面積(萬 m ²)
與園段901~930地號	104/5	210	2.1	99.29	2		
與園段901~930地號	104/5	121	2.1	57.30	2		
堆頭段391~420地號	104/3	7,399	1.1	8,524.0	4		
堆頭段451~480地號	104/3	179	0.5	366.00	2		
堆頭段451~480地號	104/2	250	0.2	1,699.3	3		
堆頭段511~540地號	103/12	1,200	0.5	2,226.5	4		
麻豆口段421~450地號	103/12	172	0.5	360.00	4		
堆頭段451~480地號	103/12	151	0.5	320.62	1		
麻豆口段391~420地號	103/10	7,162	1.1	6,577.0	3		
麻豆口段361~390地號	103/10	1,200	1.3	943.00	1		

交易標的：土地
交易年月：104年3月
交易總價：73,998,920 元
交易單價約：11,343 (元/m²)
土地移轉總面積：6,524.00 m²

三級地圖選項

編號 15

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
堆頭段	196.00m ²	都市：工
堆頭段	170.00m ²	都市：工

交易資料

第 1-22 - 筆 頁次 ▲ 1 2 3 ▼ 排序：年月 ▲ ▼

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	基面積(萬m ²)	總面積(m ²)	三類 歸律數	監測 期	建物 總樓層 面積(萬 m ²)
與園段901~930地號	104/5	210	2.1	99.29	2		
與園段901~930地號	104/5	121	2.1	57.30	2		
堆頭段391~420地號	104/3	7,399	1.1	8,524.0	4		
堆頭段451~480地號	104/3	179	0.5	366.00	2		
堆頭段451~480地號	104/2	250	0.2	1,699.3	3		
堆頭段511~540地號	103/12	1,200	0.5	2,226.5	4		
麻豆口段421~450地號	103/12	172	0.5	360.00	4		
堆頭段451~480地號	103/12	151	0.5	320.62	1		
麻豆口段391~420地號	103/10	7,162	1.1	6,577.0	3		
麻豆口段361~390地號	103/10	1,200	1.3	943.00	1		

交易標的：土地
交易年月：104年3月
交易總價：1,793,400 元
交易單價約：4,900 (元/m²)
土地移轉總面積：300.00 m²

附件十三
預定重劃工作進度表

附件十三、臺南市第七期麻豆工業區重劃區市地重劃工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 104年06月至104年09月
二、舉辦市地重劃座談會	自 105年10月至106年06月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 106年07月至107年01月
四、公告重劃計畫書	自 107年02月至107年03月
五、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 107年02月至107年03月
六、籌編經費	自 105年06月至110年12月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 109年06月至110年12月
八、現況調查及測量	自 105年06月至106年12月
九、工程規劃設計	自 105年06月至107年09月
十、查定重劃前後地價	自 107年06月至107年12月
十一、查估及公告、通知發放拆遷補償費	自 106年10月至107年10月
十二、工程施工	自 107年03月至109年09月
十三、土地分配分配設計及計算負擔	自 108年01月至108年06月
十四、分配草案說明會	自 108年06月至108年09月
十五、分配結果公告及異議處理	自 108年09月至108年12月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 108年12月至109年06月
十七、工程驗收、土地交接及清償	自 109年09月至110年03月
十八、財務結算	自 110年06月至110年07月
十九、成果報告	自 110年07月至110年12月

附件十四
重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件十五
都市計畫審查會議紀錄

附件十五、都市計畫審查會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 847 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 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：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬代

（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。）

紀錄彙整：胡祺鳳

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 846 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

- 第 1 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（堤防用地兼供道路用地為河川區兼供道路使用）案」。
- 第 2 案：新北市政府函為「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 3 案：新北市政府函為「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫（整併通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 4 案：桃園市政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。
- 第 5 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 6 案：雲林縣政府函為「變更水林都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫（部分機關用地、學

- 校用地、停車場用地為公園用地)(配合植物園計畫)案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）案」。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更東勢都市計畫（第二次通盤檢討）（訂正原文小一書圖不符）案」。
- 第 10 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合辦理『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫』區段徵收相關作業事宜）（第二階段）再提會討論案」。（尚未確認）
- 第 11 案：內政部為「劃定基隆火車站都市更新地區及指定策略性再開發地區案」

第 8 案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 101 年 12 月 27 日第 22 次會審議通過，並准臺南市政府 102 年 3 月 6 日府都規字第 1020168978 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 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、經簽奉核可，由本會何委員東波（召集人）謝前委員靜琪、邱委員英浩、張委員馨文及王前委員銘正等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 102 年 5 月 22 日、103 年 1 月 6 日及 103 年 10 月 23 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府以 104 年 1 月 15 日府都規字第 1040024221 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（詳附錄）通過，並退請臺南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。

壹、有關專案小組初步建議意見部分：

一、專案小組初步建議意見五：有關市府為提高地主

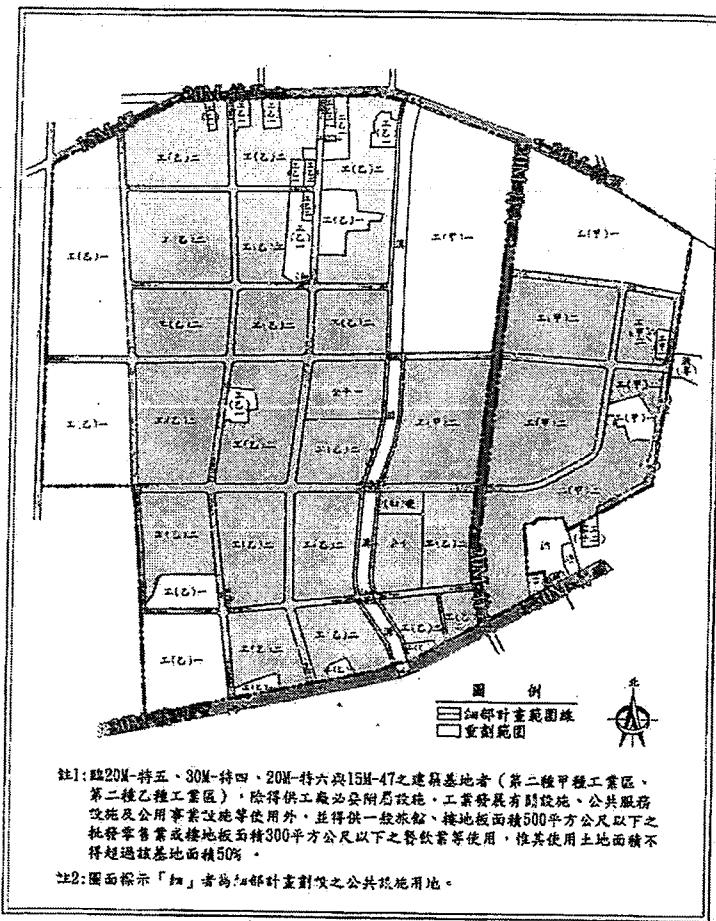
參與市地重劃之意願，就是否參與重劃訂有差別
容積乙節，查目前臺南市政府已訂定「都市計畫
法臺南市施行細則」，且案涉土地使用分區管制
屬該府權責，故請臺南市政府依規定妥處。

二、專案小組初步建議意見六：為增進土地多元使

用，並兼顧所有權人權益，市府考量將鄰接已開
闢計劃道路之建築基地，容許其作商業使用乙
節，同意市府列席人員於會中所提供之商業使用之
路段、範圍，圖說。(詳附圖一)。

三、專案小組初步建議意見九：為促進土地積極開發
利用，並降低陳情爭議，同意市府列席人員於會
中所提供之市地重劃參與及剔除原則。(詳附圖一)。

四、專案小組初步建議意見十：為使計畫具體可行，
本案市地重劃可行性評估內容有關意願調查(工
業路以東本次調整納入整體開發範圍，意願為
何？)、公有土地面積、可抵充公共設施用地之
土地面積、公共設施用地及費用負擔比率、重劃
總平均負擔比率等數據等，應請市府詳為補充檢
討核算後，納入計畫書專章敘明。



附圖一、工業區容許使用及市地重劃範圍示意圖
(實際市地重劃範圍仍視細部計畫審竣結果為準)

內政部都市計畫委員會第899次會議紀錄

一、時間：中華民國106年5月9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 花兼副主任委員敬群 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。） 紀錄彙整：林文義

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898次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第1案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（部分河川區為機關用地）（配合通南社區【里】活動中心新建計畫）案」。

第2案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轄地區）都市計畫（部分農業區、學校用地為溝渠用地兼作道路使用）案」。

第3案：臺南市政府函為「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為自來水事業用地）案」。

第4案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）再提會討論案」。

第5案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。

第6案：宜蘭縣政府函為「變更四城地區都市計畫（部分農業區、溝渠用地為保存區）案」。

第7案：新北市政府函為「變更樹林（三多里地區）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「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地，部分住宅區為道路用地）主要計畫案」。
- 第 9 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。
- 第 10 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（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

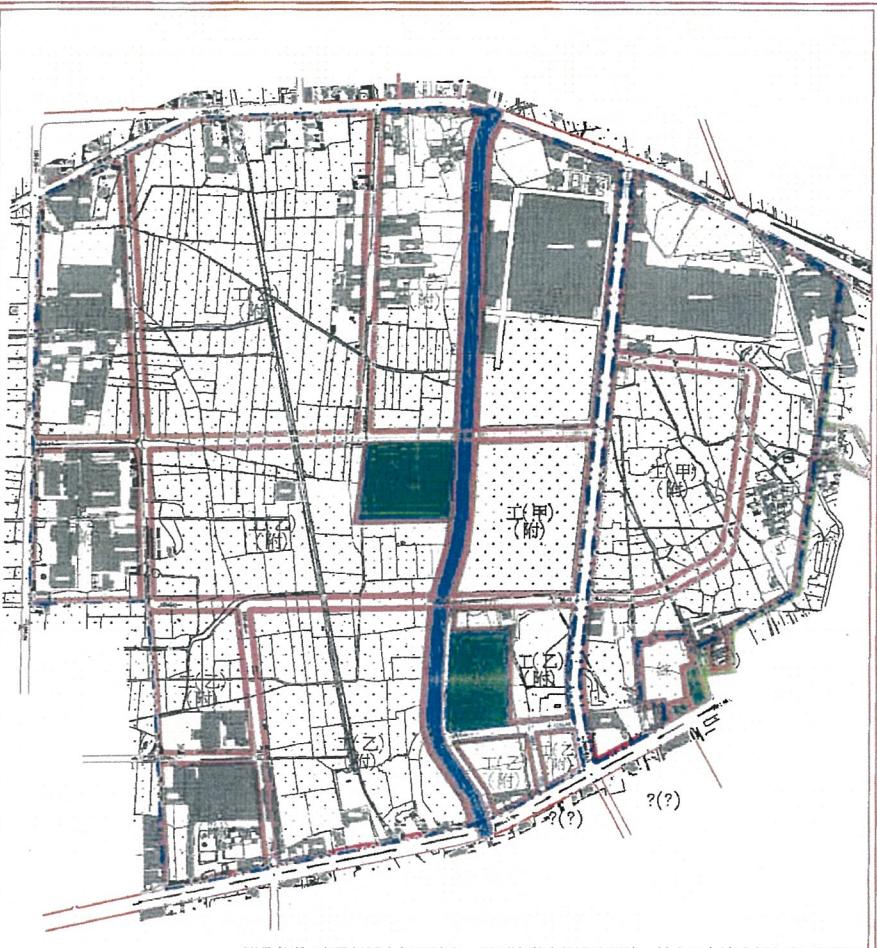
第4案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定計畫（配合麻豆工業區整體開發）再提會討論案」。

說明：

- 一、依據臺南市政府106年3月31日府都規字第1060344831號函辦理。
- 二、縣市合併後，工業區更新為臺南市政府10大旗艦計畫「投資大臺南」之子計畫之一，其中麻豆工業區亦列為優先更新活化地區，爰此，該府乃透過市地重劃整體開發解決區內公共設施用地取得開闢及裏地無法建築等問題，以積極促進該工業區土地開發，案前經本會104年3月24日第847次會審議通過決議略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，…。」其中專案小組初步建議意見十一：「…本案需擬定細部計畫，請臺南市政府於該市都市計畫委員會審定細部計畫後，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、圖報由內政部逕予核定後實施。」。
- 三、案經臺南市政府依照辦理市地重劃作業，惟於重劃範圍樁位測定及地籍重測分割時，發現貫穿區內之溝渠用地範圍線誤植，故以上開號函檢送變更計畫書、圖到部，爰再提會討論。

決議：本案准照臺南市政府106年3月31日府都規字第

1060344831號函送修正計畫內容通過，並退請該府併同
本會104年3月24日第847次會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。



附帶條件: 應另行擬定細部計畫 規劃適當公共設施用地，並應以市地重劃方式進行開發

圖例

農業區	工商綜合專用區	溝渠用地
工業區	生態綠地用地	溝渠用地兼供道路使用
零星工業區	公園用地	道路用地
液化天然氣專用區	— — 應另行擬定細部計畫範圍	



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：蔡仲峯

電話：06-2991111分機1420

傳真：06-2982852

電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局（審3案）

發文日期：中華民國106年5月26日

發文字號：府都綜字第1060504583號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄

主旨：檢送106年5月23日臺南市都市計畫委員會第60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：賴副主任委員清德、吳兼副主任委員宗榮、莊委員德標、洪委員得洋、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員昆和、詹委員雅曉、陳委員淑美、徐委員中強、林委員峰由、陳委員彥仲、詹委員達穎、周委員士雄、姚委員昭智、林委員本、曾委員憲媚、杜委員瑞良、林委員佐鼎、顏執行秘書永坤、行政院農業委員會漁業署（審1案）、行政院農業委員會林務局（審1案）、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處（審1案）、臺南市政府工務局（審1案）、臺南市政府觀光旅遊局（審1案）、臺南市政府財政稅務局（審1案）、臺南市漁港及近海管理所（審1案）、臺南市歸仁區公所（審2案）、臺南市政府地政局（審3案）、臺南市政府水利局（審8案）、臺南市麻豆區公所（審3案）、臺南市麻豆地政事務所（審3案）、臺南市市場處（審4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計畫管理科、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

第三案：「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區—
麻佳路以北部分）細部計畫」再提會討論案

說明：一、本案係為積極促進麻豆工業區開發利用，擬以市地重劃方式辦理整體開發。另為避免造成既有聚落拆遷，保障營運中合法廠房權益，及考量土地崎零，重劃後難以進行地籍重整或地主難以享受開發後之公共利益之情形，於主要計畫訂有市地重劃範圍剔除原則，並經 104 年 3 月 2 日內政部都市計畫委員會第 847 次會審議通過。

二、依據主要計畫之剔除原則，細部計畫將上述剔除於市地重劃之範圍劃設為第一種甲種工業區及第一種乙種工業區。惟目前於重劃作業中，經重新清查使用執照及工廠登記資料，並配合重劃配地需求及為保留既有道路進出需求，在依循主要計畫之剔除原則指導，修正第一種甲種工業區、第一種乙種工業區範圍及局部公共設施配置，爰再提會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 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：

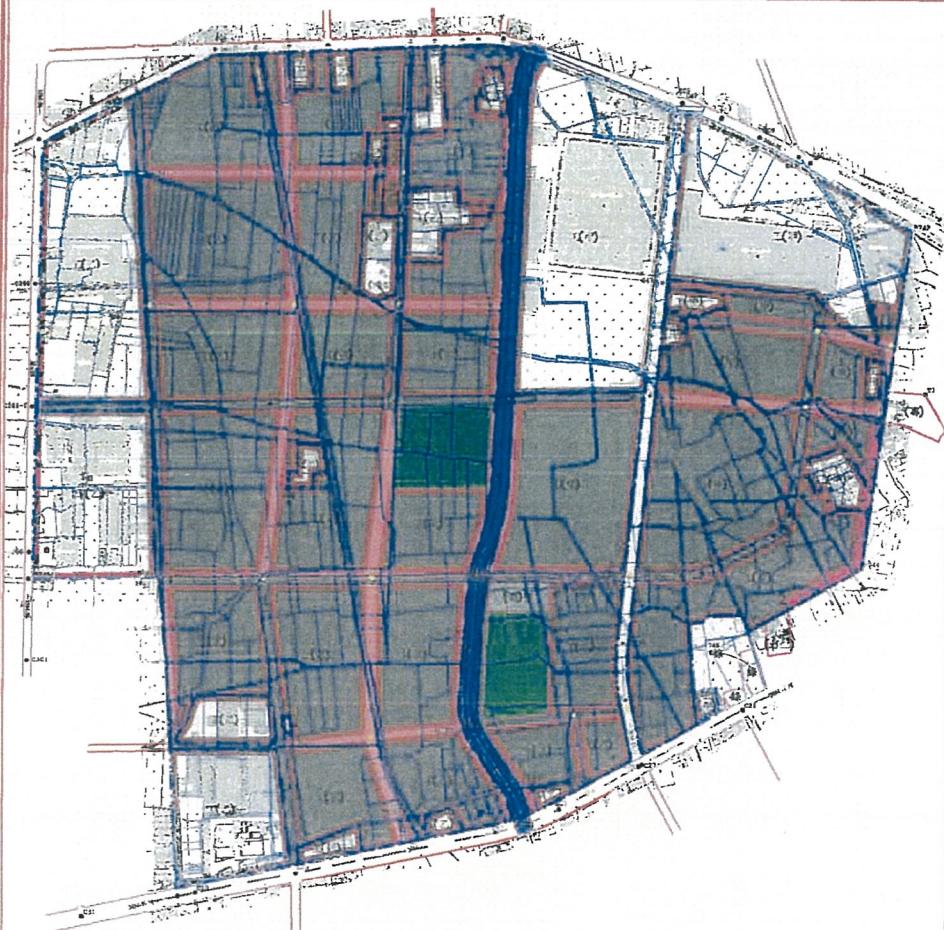
第一次：自民國 100 年 11 月 1 日起 30 天於麻豆區公所與本府辦理計畫書圖公開展覽完竣，並於 100 年 11 月 22 日上午 10 時整假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

第二次：自民國 103 年 4 月 18 日起 30 天於麻豆區公所與本府補辦計畫書圖公開展覽完竣，並於 103 年 5 月 8

日上午 10 時整假麻豆區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

決 議：一、本次提案涉及重劃剔除區範圍調整，請都市發展局邀集相關地主進行說明，如地主對本次調整內容無提出陳情意見，則准照本次提會內容通過，否則需再提會討論。
二、部分廣場用地劃設係考量建築線指定需求，故附帶建議請地政局將廣場的側溝納入重劃工程設計。

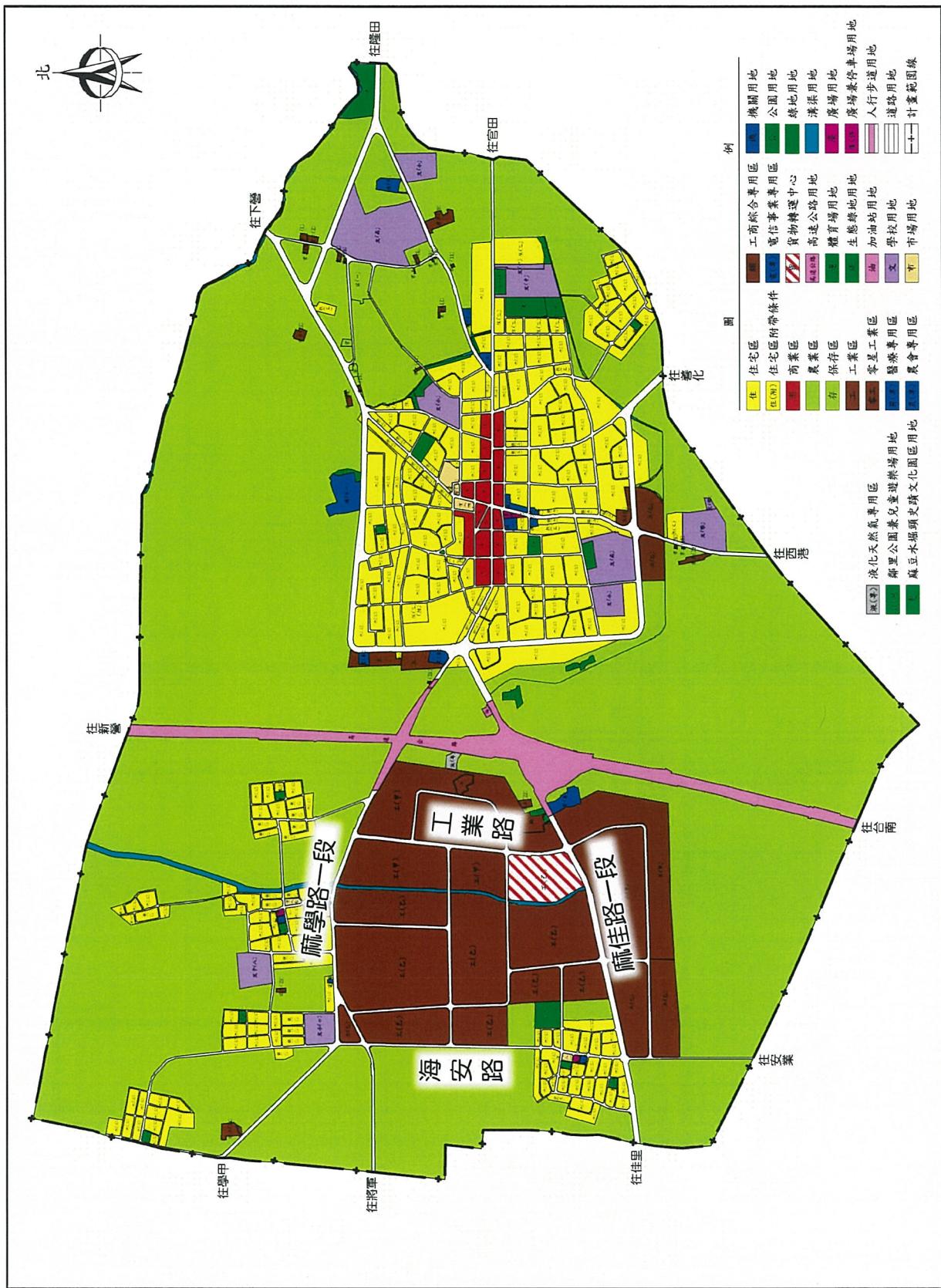
擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫
(麻豆工業區—麻佳路以北部分)細部計畫圖



圖例

□(1) 第一種甲種工業區	□(2) 第二種乙種工業區	□(3) 溝渠用地	□(4) 廣場用地	□(5) 市地重劃範圍線
□(6) 第二種甲種工業區	□(7) 公園用地	□(8) 電力所用地	□(9) 道路用地	
□(10) 第一種乙種工業區	□(11) 綠地用地	□(12) 溝渠用地兼供道路使用	□(13) 細部計畫範圍線	

附件十六
都市計畫示意圖



都市計畫示意圖