

變更臺南市東區細部計畫（配合臺南市
第一二六期仁和（三）自辦市地重劃）
案計畫書

變更機關：臺南市政府

中華民國 107 年 8 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺南市東區細部計畫（配合臺南市第一二六期仁和（三）自辦市地重劃）案	
變更都市計畫 法令依據	1. 都市計畫法第24條。 2. 都市計畫法臺南市施行細則第5條。	
變更都市 計畫機關	臺南市政府	
自擬細部計畫或 申請變更都市計 畫之機關名稱或 土地權利關係人 姓名	臺南市仁和（三）自辦市地重劃區重劃會	
本案公開展覽 之起訖日期	公開展覽	自民國107年3月12日起30天，刊登於民國107年3月13、14、15日之聯合報
	公開說明會	民國107年3月23日下午15時00分於臺南市東區和平里活動中心舉行
人民及團體對本 案之反映意見	2件（詳臺南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄中之人民或團體陳情意見綜理表）	
本案提各級都市 計畫委員會審核 結果	直轄市	臺南市都市計畫委員會107年6月20日第71次會議審議修正通過
備註		

目錄

壹、辦理緣起.....	1
貳、變更法令依據.....	2
參、變更位置及範圍.....	3
肆、都市計畫變更申請人統計資料.....	5
伍、現行計畫內容.....	6
陸、現況說明.....	12
柒、變更理由與變更內容.....	15
捌、事業及財務計畫.....	22
玖、土地使用分區管制要點.....	23

附件

附件一、土地所有權人申請變更同意書.....	附 1
附件二、市地重劃計畫書經主管機關審核通過證明文件.....	附 21
附件三、相關主管機關函示.....	附 34
附件四、臺南市第一二六期仁和（三）自辦市地重劃區第一次會員大會 會議紀錄.....	附 37
附件五、民國 99 年 11 月 3 日南市仁和（三）自籌字第 010 號函....	附 46
附件六、臺南市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄.....	附 49

圖目錄

圖 1	變更區位示意圖.....	3
圖 2	變更範圍示意圖.....	4
圖 3	現行細部計畫示意圖.....	11
圖 4	變更範圍周遭現況圖.....	12
圖 5	變更範圍地籍套繪示意圖.....	13
圖 6	道路系統示意圖.....	14
圖 7	變更內容示意圖.....	17
圖 8	本案變更後細部計畫示意圖.....	21

表目錄

表 1	都市計畫申請變更人數及面積統計表.....	5
表 2	現行臺南市東區細部計畫土地使用計畫面積表.....	7
表 2	現行臺南市東區細部計畫土地使用計畫面積表（續表 1）.....	8
表 2	現行臺南市東區細部計畫土地使用計畫面積表（續表 2）.....	9
表 3	本案自辦市地重劃範圍內現行細部計畫土地使用計畫面積表.....	10
表 4	個案變更範圍內地號彙整表.....	13
表 5	變更內容明細表.....	16
表 6	臺南市東區細部計畫土地使用計畫變更面積增減表.....	18
表 6	臺南市東區細部計畫土地使用計畫變更面積增減表（續表 1）..	19
表 6	臺南市東區細部計畫土地使用計畫變更面積增減表（續表 2）..	20
表 7	本案自辦市地重劃範圍內細部計畫土地使用計畫變更面積增減表	20
表 8	事業及財務計畫表.....	22

壹、辦理緣起

本案基地於民國 87 年 11 月發布實施之「擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部份住宅區(原「工 3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」中依事業及財務計畫之規定，屬應以市地重劃方式開發之整體開發地區；民國 106 年 10 月 31 日發布實施之「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，為現行計畫，仍維持應以市地重劃方式開發。

上開地區已有臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區辦理重劃中，面積約 3.8761 公頃(範圍邊界分割後)，範圍東至虎尾寮段 570-12 地號(含虎尾寮段 556-25、557-96、556-29 等地號部分土地)；西至仁和路道路中心線；南至虎尾寮段 574-10 地號；北至東門路三段以南，並經臺南市政府民國 102 年 1 月 14 日府地劃字第 1011103766 號函核定辦理市地重劃。

惟其辦理市地重劃作業時，考量計畫區係為大街廓規劃，為達成土地合理分配擬增設 6 米巷道，並經臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區於民國 102 年 5 月第一次會員大會會議提案表決通過納入共同負擔(附件四)。此外，依據臺南市政府民國 103 年 1 月 9 日府都綜字第 1020975083 號函指示，為保障各相關土地所有權人權益及促進土地有效利用，先行依都市計畫法第 24 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 8 條規定(現係依都市計畫法臺南市施行細則第 5 條)，依法辦理都市計畫個案變更。

為利於重劃區內土地合理分配及公共設施便利，復針對重劃區道路系統重新檢視，研提都市計畫變更方案，並依都市計畫法及都市計畫法臺南市施行細則等相關規定申請辦理都市計畫變更。

貳、變更法令依據

本次都市計畫變更作業係依據下列法令及規定辦理：

一、都市計畫法第 24 條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

二、都市計畫法臺南市施行細則第 5 條

依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫時，應檢具載明下列事項之申請書、圖及文件正、副本各一份，送本府核辦。

一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。

二、本法第二十二條規定事項。

三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以市地重劃方式開發者，所檢具之同意書，其同意人數及所有土地面積比例下限，應符合市地重劃有關規定。

四、套繪擬定或變更細部計畫之地籍圖。

五、其他必要事項。

申請變更細部計畫者，除依前項規定辦理外，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

參、變更位置及範圍

本案隸屬「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，變更位置座落於仁和路與東門路三段交叉口東南方街廓，因本案係配合「臺南市仁和（三）自辦市地重劃」之需要，擬增設6米道路，其四至如下；變更區位示意圖詳見圖1。

東：至虎尾寮段 570-12 地號（含虎尾寮段 556-25、557-96、556-29 等地號部分土地）。

西：仁和路道路中心線。

南：至虎尾寮段 574-10 地號。

北：東門路三段以南。





圖2 變更範圍示意圖

肆、都市計畫變更申請人統計資料

本市地重劃包含虎尾寮段 436 地號等 155 筆土地，面積共 3.8761 公頃，其中虎尾寮段 436 地號等 36 筆土地為公有土地，面積 0.6865 公頃；虎尾寮段 436-11 地號等 117 筆土地為私有土地，面積 3.1675 公頃；虎尾寮段 577-15 地號等 2 筆土地為公私共有，面積 0.0221 公頃。

表 1 為本案申請都市計畫變更人數及面積統計表。因本案係配合市地重劃開發所辦理之都市計畫變更案件，故依都市計畫法臺南市施行細則第五條之規定檢核係符合申請變更規定。

表 1 都市計畫申請變更人數及面積統計表

私有土地所有權人人數			私有土地面積（平方公尺）		
人數	同意人數	百分比%	總面積	同意面積	百分比%
129	76	58.91	31,796.43	22,403.40	70.46
註：全區私有人數為 150 人，扣除依法未達標準不得計入人數之 21 人，賸餘依法可計入人數為 129 人。			註：全區私有面積為 31,832.09 平方公尺，扣除依法未達標準不得計入面積之 35.66 平方公尺，賸餘依法可計入面積為 31,796.43 平方公尺。		

- 註：1、表列計算方式係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第26條辦理。本重劃區因都市計畫未規定最小分配面積，依「臺南市畸零地使用規則」第三條：正面路寬七公尺至十五公尺之住宅區最小寬度：3.5公尺、最小深度：14公尺，面積計為49平方公尺，爰此本區最小建築基地面積應為49平方公尺。
- 2、表列同意人數及面積係扣除籌備會核准成立之日（依據99年3月1日南市地劃字第09914009680號函）起前一年（98年3月1日）至重劃會申請核准實施市地重劃之日（依據102年1月14日府地劃字第1011103766號函）前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積合計未達本區最小建築基地面積49平方公尺之私有土地所有權人數及面積。經核算人數為21人；面積合計為35.66平方公尺。

伍、現行計畫內容

一、都市計畫辦理歷程

「臺南市都市計畫」分別於 68 年、72 年、85 年及 92 年完成四次主要計畫通盤檢討，其後為符合主要及細部計畫層級分離之規定、落實相關市政建設及提升土地管理效率等，配合辦理個別行政區之細部計畫通盤檢討，將原有細部計畫予以整併。

95 年 2 月 10 日發布實施「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)盤通檢討案」其後歷經 7 次個案變更、2 次補辦公開展覽、1 次細部計畫通盤檢討(平實營區與精忠三村地區)、4 次非計畫面積變更、3 次專案通盤檢討及 6 處地區細部計畫之擬定，並於 106 年 10 月 31 日發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，迄今尚未辦理都市計畫個案變更。

二、現行東區細部計畫概要

(一) 計畫年期與計畫人口

本案計畫年期依主要計畫訂定之主要目標年為民國 115 年，計畫人口數為 244,781 人。

(二) 計畫範圍與面積

計畫範圍東至行政區界與仁德毗鄰(約至國道 1 號以東 50m 處)，南抵行政區界與仁德區相連(約至生產路以南 450m 處)，西以北門路、大同路與北區、中西區、南區接壤，北側以小東路與北區、永康區銜接，計畫面積共計 1,292.6579 公頃；涵蓋東區行政區域轄計 45 個里。

(三) 土地使用計畫

東區細部計畫劃設有虎尾寮住宅區、第五種住宅區、商業區、文教區、農業區、保護區、古蹟保存區、宗教專用區、醫療專用區、第一種及第三種電信專用區、加油站專用區、創意文化專用

區、文化社教專用區、瓦斯事業特定專用區、車站專用區、電路鐵塔專用區（附）、生技研發與生產專用區、河川區、河川區（兼供道路使用）等，面積合計 709.9458 公頃。

（四）公共設施計畫

東區細部計畫劃設有公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、公道用地、各級學校用地、文化社教用地、社教用地、文教用地、機關用地、市場用地、郵政用地、加油站用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、變電所用地、公墓用地、污水處理廠用地、高速公路用地、高速公路用地（兼供排水使用）、鐵路用地、道路用地、道路用地（兼供鐵路使用）、車站用地、公園道用地（兼供鐵路使用）等，面積合計 582.7121 公頃。

表 2 現行臺南市東區細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔全區比例 (%)	佔都市發展用 地面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	虎尾寮住宅區	77.1563	5.97%	6.00%
		第五種住宅區	489.2685	37.85%	38.07%
		小計	566.4248	43.82%	44.07%
	商業區	117.7848	9.11%	9.16%	
	文教區	3.0799	0.24%	0.24%	
	農業區	5.8020	0.45%	0.45%	
	保護區	0.5556	0.04%	0.04%	
	古蹟保存區	4.3645	0.34%	0.34%	
	宗教專用區	0.5295	0.04%	0.04%	
	醫療專用區	0.4661	0.04%	0.04%	
	第一種電信專用區	0.2235	0.02%	0.02%	
	第三種電信專用區	0.4568	0.04%	0.04%	
	加油站專用區	0.3000	0.02%	0.02%	
	創意文化專用區	1.7183	0.13%	0.13%	
	文化社教專用區	0.0800	0.01%	0.01%	
	瓦斯事業特定專用區	2.1600	0.17%	0.17%	
車站專用區	2.0800	0.16%	0.16%		

表 2 現行臺南市東區細部計畫土地使用計畫面積表（續表 1）

項目		計畫面積 (公頃)	佔全區比例 (%)	佔都市發展用 地面積比例 (%)	
土地 使用 分區	電路鐵塔專用區（附）	0.0200	0.001%	0.001%	
	生技研發與生產專用區	2.7800	0.22%	0.22%	
	河川區	1.1000	0.09%	0.09%	
	河川區（兼供道路使用）	0.0200	0.002%	0.002%	
	小計	709.9458	54.92%	55.24%	
公共 設施 用地	公園用地	54.7616	4.24%	4.26%	
	公園兼兒童遊樂場用地	22.1000	1.71%	1.72%	
	綠地	1.5696	0.12%	0.12%	
	公道用地	15.3494	1.19%	1.19%	
	學校 用地	文大用地	65.0452	5.03%	5.06%
		文中用地	31.8809	2.47%	2.48%
		文中小用地	4.5100	0.35%	0.35%
		文小用地	23.6549	1.83%	1.84%
		私校用地	14.9027	1.15%	1.16%
		小計	139.9937	10.83%	10.89%
	文化社教用地	0.8100	0.06%	0.06%	
	社教用地	0.2100	0.02%	0.02%	
	文教用地	14.9200	1.15%	1.16%	
	機關用地	31.8041	2.46%	2.47%	
	市場用地	3.4283	0.27%	0.27%	
	郵政用地	0.0346	0.003%	0.003%	
	加油站用地	0.8047	0.06%	0.06%	
停車場用地	3.8228	0.30%	0.30%		
廣場兼停車場用地	0.3728	0.03%	0.03%		
廣場用地	1.3092	0.10%	0.10%		

表 2 現行臺南市東區細部計畫土地使用計畫面積表（續表 2）

項目		計畫面積 (公頃)	佔全區比例 (%)	佔都市發展用 地面積比例 (%)
公共 設施 用地	變電所用地	6.6907	0.52%	0.52%
	公墓用地	7.7860	0.60%	0.61%
	污水處理廠用地	1.1886	0.09%	0.09%
	高速公路用地	13.0636	1.01%	1.02%
	高速公路用地(兼供排水 使用)	0.0500	0.004%	0.004%
	鐵路用地	7.9459	0.61%	0.62%
	道路用地	245.5965	19.00%	19.11%
	道路用地(兼供鐵路使 用)	0.4100	0.03%	0.03%
	車站用地	0.4400	0.03%	0.03%
	公園道用地(兼供鐵路使 用)	8.2500	0.64%	0.64%
	小計	582.7121	45.08%	45.34%
合計		1,292.6579	100.00%	-
都市發展用地		1,285.2003	-	100.00%

註：1.表內面積僅供參考，應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含「農業區」、「保護區」及「河川區」。

資料來源：「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，

民國106年10月。

三、本計畫區現行細部計畫概要

本案自辦市地重劃範圍內土地使用以第五種住宅區為主，面積 2.9891 公頃，佔市地重劃面積 77.12%；公共設施用地包括道路用地、公園兼兒童遊樂場用地，面積合計 0.8870 公頃，佔市地重劃面積 22.88%。本案自辦市地重劃範圍內現行細部計畫土地使用計畫面積詳表 3 所示。

表 3 本案自辦市地重劃範圍內現行細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	佔市地重劃 面積比例（%）
土地使 用分區	第五種住宅區	2.9891	77.12
公共設 施用地	道路用地	0.2974	7.67
	公園兼兒童 遊樂場用地	0.5896	15.21
	小計	0.8870	22.88
合計		3.8761	100.00

註：表列面積以核定圖實際分割測量面積為準。

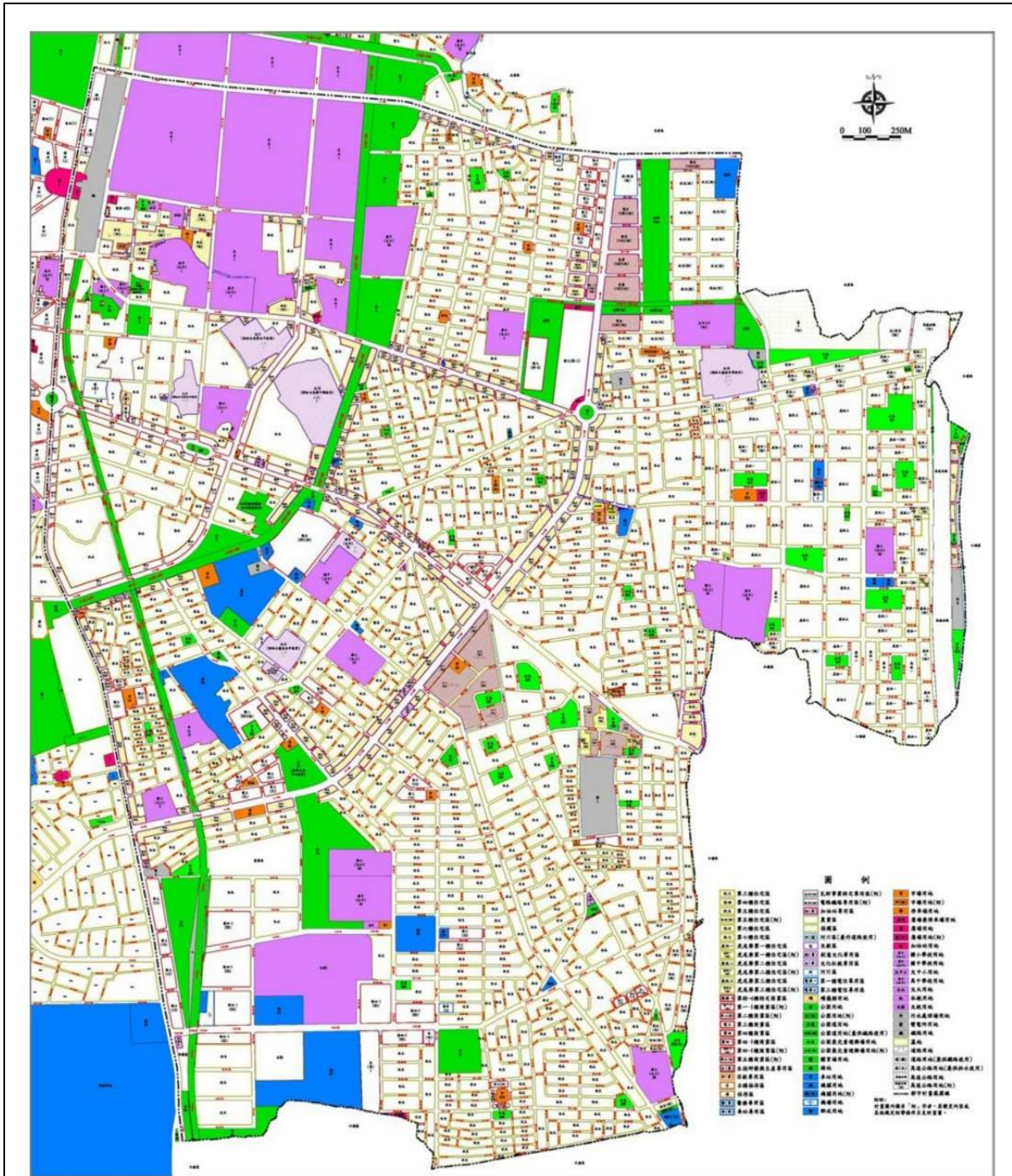


圖3 現行細部計畫示意圖

資料來源：「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，
民國106年10月。

陸、現況說明

一、發展現況

本案變更範圍為臺南市仁和（三）自辦市地重劃區範圍，現為市地重劃辦理中，變更範圍西鄰仁和路；南接文化一街，範圍內無永久性建物，多為鐵皮等臨時性建築物，周遭多為住宅使用及部分小型工廠，現況圖詳圖 4 所示。



三、道路系統概況

臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區辦理重劃範圍位於仁和路與東門路之交叉口，附近主要聯外道路為東北側之東門路(24M)與西北側之中華東路(30M)；主要道路為西側之仁和路(14M)與南側之文化路(15M)。

目前計畫街廓聚落內部並無計畫道路連通，區內倚賴多處現有巷道串連仁和路與東門路。由於巷道皆彎曲狹小，約4~6m，機車常快速穿梭其間並衝出巷口，對聚落生活安寧以及主要幹道(東門路)之交通車流順暢性，皆造成一定之影響。因此，考量計畫街廓大小與公共設施連通，以及未來住戶出入便利性，在不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統下，廢止現有巷道，並增設6M計畫道路連通仁和路至公兒E24，並輔以交通號誌作為進出道路使用。增設道路後，可保持主要幹道交通流暢性，同時提升聚落生活整體動線之順暢性及便利性，增加地方道路服務機能。



柒、變更理由與變更內容

一、變更理由

(一) 新增 6M 道路，以利土地合理分配

該住宅區係屬大街廓規劃，導致重劃作業土地分配不易，故本變更案係參酌周邊實質發展情形及重劃作業執行土地分配之需要，考量土地所有權人參加市地重劃之權益，針對現行細部計畫增設 6 米道路一處，並經臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區於民國 102 年 5 月第一次會員大會會議提案表決通過納入共同負擔。

(二) 調整道路系統，提升交通便利性

目前重劃區內之巷道多未相互連通且彎曲狹小，多僅容機車通行。為維持地區出入道路之便利性，並減少對主要幹道(東門路)之衝擊，綜合考量既有巷道紋理、交通安全性與重劃配地需求，故新增一處 6m 寬之細部計畫道路，自計畫道路 4-33-14M 連接至 EM-9-10M。

二、變更內容

本計畫變更位置為臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區內，都市計畫分區屬臺南市東區都市計畫(細部計畫)計畫範圍，土地使用分區為第五種住宅區，為配合上述市地重劃之需求，遂辦理本案都市計畫變更。

本案變更都市計畫未指明變更部分，仍應以原計畫為準。變更內容詳表 5 及圖 7 所示，變更前後土地使用面積分配變動情形詳表 6 所示。

表 5 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	公兒 E24 西北側	第五種住宅區 (0.0930 公頃)	道路用地 「EM-22-6M」 (0.0930 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因該街廓屬已建成區且面積規模較大，易導致重劃作業土地分配不易。且區內巷道彎曲狹小，對聚落生活安寧與主要幹道之車流順暢造成不當之影響。 2. 為維持地區出入道路之便利性，並減少對主要幹道（東門路）之衝擊，綜合考量既有巷道紋理、交通安全性與重劃配地需求，故新增一處 6m 寬之細部計畫道路。 3. 該增設道路業已提經重劃會員大會通過同意，兼顧市地重劃之正當性與公平性。

註：1.凡本案未指明變更者，仍應依現行都市計畫為準。

2.表列面積以核定圖實際分割測量面積為準。

3.民國99年11月3日南市仁和（三）自籌字第010號函詳附件五。

變更臺南市東區細部計畫（配合臺南市第一二六期仁和（三）自
辦市地重劃）案計畫圖

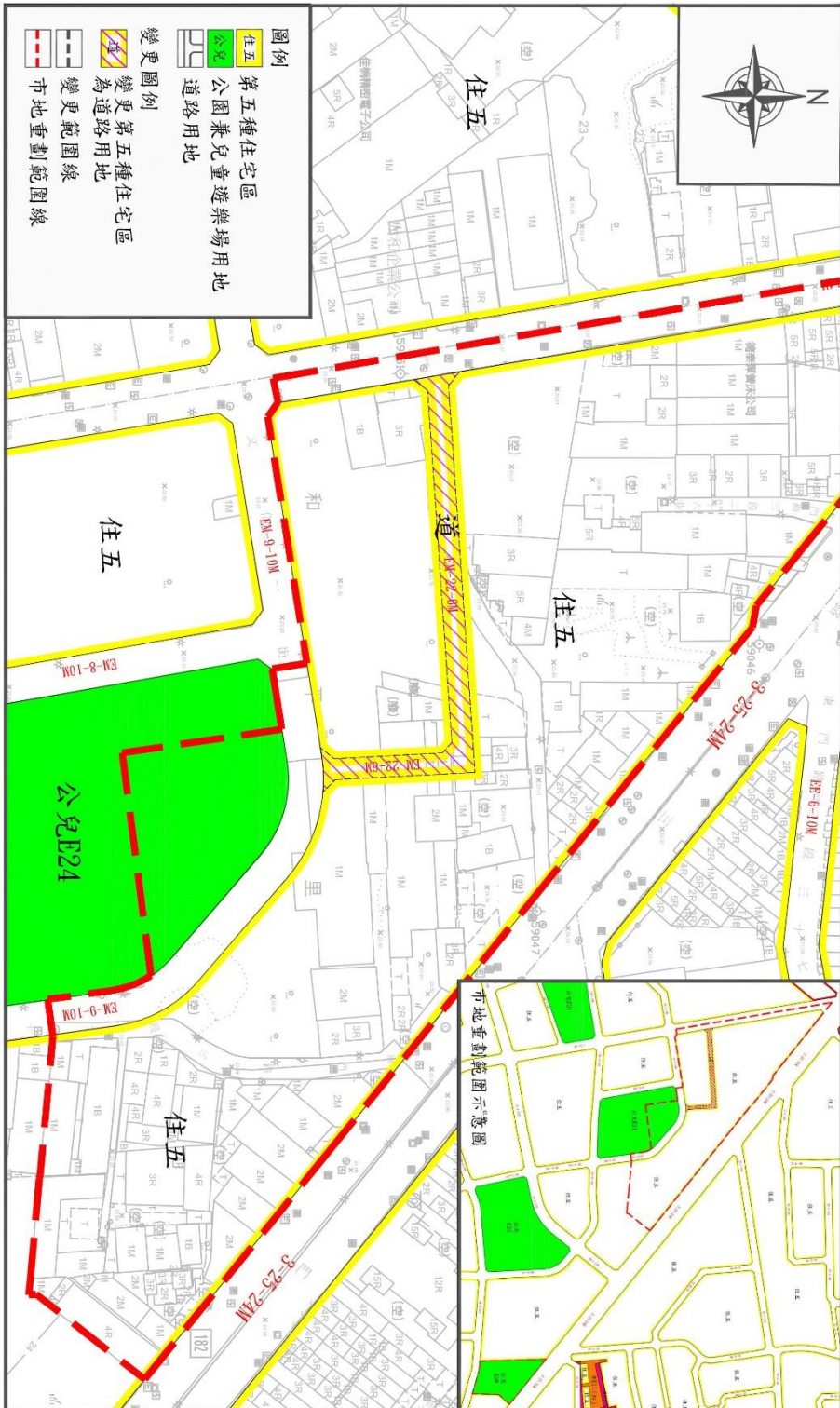


圖7 變更內容示意圖

表 6 臺南市東區細部計畫土地使用計畫變更面積增減表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後			
				計畫面積 (公頃)	佔全區 比例 (%)	佔都市發 展用地面 積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅 區	虎尾寮住宅區	77.1563		77.1563	5.97%	6.00%
		第五種住宅區	489.2685	-0.0930	489.1755	37.84%	38.07%
		小計	566.4248	-0.0930	566.3318	43.81%	44.07%
	商業區		117.7848		117.7848	9.11%	9.16%
	文教區		3.0799		3.0799	0.24%	0.24%
	農業區		5.8020		5.8020	0.45%	0.45%
	保護區		0.5556		0.5556	0.04%	0.04%
	古蹟保存區		4.3645		4.3645	0.34%	0.34%
	宗教專用區		0.5295		0.5295	0.04%	0.04%
	醫療專用區		0.4661		0.4661	0.04%	0.04%
	第一種電信專用區		0.2235		0.2235	0.02%	0.02%
	第三種電信專用區		0.4568		0.4568	0.04%	0.04%
	加油站專用區		0.3000		0.3000	0.02%	0.02%
	創意文化專用區		1.7183		1.7183	0.13%	0.13%
	文化社教專用區		0.0800		0.0800	0.01%	0.01%
	瓦斯事業特定專用區		2.1600		2.1600	0.17%	0.17%
	車站專用區		2.0800		2.0800	0.16%	0.16%
	電路鐵塔專用區(附)		0.0200		0.0200	0.001%	0.001%
	生技研發與生產專用 區		2.7800		2.7800	0.22%	0.22%
	河川區		1.1000		1.1000	0.09%	0.09%
河川區(兼供道路使 用)		0.0200		0.0200	0.002%	0.002%	
小計		709.9458	-0.0930	709.8528	54.91%	55.23%	

表 6 臺南市東區細部計畫土地使用計畫變更面積增減表 (續表 1)

項目	現行計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		
			計畫面積 (公頃)	佔全區 比例 (%)	佔都市發 展用地面 積比例 (%)
公園用地	54.7616		54.7616	4.24%	4.26%
公園兼兒童遊樂場用地	22.1000		22.1000	1.71%	1.72%
綠地	1.5696		1.5696	0.12%	0.12%
公道用地	15.3494		15.3494	1.19%	1.19%
學校 用地	文大用地	65.0452	65.0452	5.03%	5.06%
	文中用地	31.8809	31.8809	2.47%	2.48%
	文中小用地	4.5100	4.5100	0.35%	0.35%
	文小用地	23.6549	23.6549	1.83%	1.84%
	私校用地	14.9027	14.9027	1.15%	1.16%
	小計	139.9937	139.9937	139.9937	10.83%
公共設施 用地	文化社教用地	0.8100	0.8100	0.06%	0.06%
	社教用地	0.2100	0.2100	0.02%	0.02%
	文教用地	14.9200	14.9200	1.15%	1.16%
	機關用地	31.8041	31.8041	2.46%	2.47%
	市場用地	3.4283	3.4283	0.27%	0.27%
	郵政用地	0.0346	0.0346	0.003%	0.003%
	加油站用地	0.8047	0.8047	0.06%	0.06%
	停車場用地	3.8228	3.8228	0.30%	0.30%
	廣場兼停車場用地	0.3728	0.3728	0.03%	0.03%
	廣場用地	1.3092	1.3092	0.10%	0.10%
	變電所用地	6.6907	6.6907	0.52%	0.52%
	公墓用地	7.7860	7.7860	0.60%	0.61%

表 6 臺南市東區細部計畫土地使用計畫變更面積增減表 (續表 2)

項目		現行計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		
				計畫面積 (公頃)	佔全區 比例 (%)	佔都市發 展用地面 積比例 (%)
公共 設施 用地	污水處理廠用地	1.1886		1.1886	0.09%	0.09%
	高速公路用地	13.0636		13.0636	1.01%	1.02%
	高速公路用地(兼供排水使用)	0.0500		0.0500	0.004%	0.004%
	鐵路用地	7.9459		7.9459	0.61%	0.62%
	道路用地	245.5965	0.0930	245.6895	19.01%	19.12%
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.4100		0.4100	0.03%	0.03%
	車站用地	0.4400		0.4400	0.03%	0.03%
	公園道用地(兼供鐵路使用)	8.2500		8.2500	0.64%	0.64%
	小計	582.7121	0.0930	582.8051	45.09%	45.35%
合計		1,292.6579		1,292.6579	100.00%	-
都市發展用地		1,285.2003		1,285.2003	-	100.00%

註：1.表內面積僅供參考，應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含「農業區」、「保護區」及「河川區」。

表 7 本案自辦市地重劃範圍內細部計畫土地使用計畫變更面積增減表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後	
				面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用 分區	第五種住宅區	2.9891	-0.0930	2.8961	74.72
公共設施 用地	道路用地	0.2974	+0.0930	0.3904	10.07
	公園兼兒童 遊樂場用地	0.5896		0.5896	15.21
	小計	0.8870	+0.0930	0.9800	25.28
合計		3.8761		3.8761	100.00

註：表列面積以核定圖實際分割測量面積為準。

捌、事業及財務計畫

本案增設 EM-22-6M 道路納入辦理中臺南市仁和（三）自辦市地重劃區公共設施用地共同負擔，開闢所需經費由重劃會籌措，相關經費預估及經費來源詳表 8 所示。

表 8 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		徵收	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購廢及地上物補償費	整地費	工程費				合計
道路用地	0.0930		V			—	18.73	291.46	310.19	臺南市仁和（三）自辦市地重劃重劃會	民國 107 年 12 月	依市地重劃規定辦理取得及開闢

註：1.表列開闢經費及預定完成期限應視市地重劃工程辦理進度為準。

2.表列面積以核定圖實際分割測量面積為準。

玖、土地使用分區管制要點

面臨「EM-22-6M」之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮 1m 建築，退縮範圍得免予綠化，並應設置無遮簷人行步道，其餘未規定者悉依現行「變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案」相關規定辦理。

附件一、土地所有權人申請變更同意書

同意書

4001

本人：張元龍 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 持分面積(m²). Row 1: 東區, 虎尾寮段, 571, 859.00, 1/1, 859.00. Total: 859.00.

立同意書人：張元龍 (簽章)

出生年月日：1952年11月

位址：台南市東區華門路168號

中華民國 106 年 8 月 7 日

同意書

4003

本人：李國華 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 持分面積(m²). Row 1: 東區, 虎尾寮段, 571-1, 364.00, 1/3, 121.33. Row 2: 東區, 虎尾寮段, 571-2, 601.00, 1/1, 601.00. Total: 722.33.

立同意書人：李國華 (簽章)

出生年月日：1953年7月

位址：台南市東區和豐路100號

中華民國 106 年 7 月 24 日

同意書

4004

本人：方雀 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 持分面積(m²). Row 1: 東區, 虎尾寮段, 586-23, 77.00, 1/1, 77.00. Row 2: 東區, 虎尾寮段, 590-12, 20.00, 1/1, 20.00. Row 3: 東區, 虎尾寮段, 590-13, 27.00, 1/1, 27.00. Total: 124.00.

立同意書人：方雀 (簽章)

出生年月日：1952年

位址：台南市東區華門路168號

中華民國 106 年 7 月 17 日

同意書

4005

本人：王熙熙 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 持分面積(m²). Row 1: 東區, 虎尾寮段, 576, 1,088.00, 3/40, 81.60. Row 2: 東區, 虎尾寮段, 576-1, 910.00, 3/40, 68.25. Row 3: 東區, 虎尾寮段, 576-2, 114.00, 3/40, 8.55. Row 4: 東區, 虎尾寮段, 576-3, 512.00, 3/40, 38.40. Total: 196.80.

立同意書人：王熙熙 (簽章)

出生年月日：1988年

位址：台南市東區華門路168號

中華民國 106 年 6 月 8 日

同意書

A041

本人：吳林 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 575-13, 575-18, 575-19, 575-28 and a total row.

立同意書人：吳林

(簽章)

出生年月日：2003.5.1

位址：台南市永寧路與永興路交界處第一二六期重劃區內

中華民國 106 年 7 月 24 日

同意書

A045

本人：吳德 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcel 575-28 and a total row.

立同意書人：吳德

(簽章)

出生年月日：2003.5.1

位址：台南市永寧路與永興路交界處第一二六期重劃區內

中華民國 106 年 7 月 27 日

同意書

A 49

本人：吳沛 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcel 575-28 and a total row.

立同意書人：吳沛

(簽章)

出生年月日：2003.5.1

位址：台南市永寧路與永興路交界處第一二六期重劃區內

中華民國 106 年 7 月 24 日

同意書

5623

本人：李貴 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 575-12, 575-31, 575-32 and a total row.

立同意書人：李貴

(簽章)

出生年月日：2003.5.6

位址：高雄路與永興路交界處第一二六期重劃區內

中華民國 106 年 7 月 14 日

同意書

A152

本人：李○千 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 574-7, 575-18, and a total row.

立同意書人：李○千 (簽章)

出生年月日：88.03.23

位 址：台南市東區海墘里33鄰八景路333號

中華民國 106 年 7 月 15 日

同意書

A065

本人：李○華 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 575-24 and a total row.

立同意書人：李○華 (簽章)

出生年月日：85.11.6

位 址：台中市山仔頂路333號

中華民國 106 年 7 月 15 日

同意書

A021

本人：林○鵬 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 576, 576-1, 576-2, 576-3, and a total row.

立同意書人：林○鵬 (簽章)

出生年月日：1978.3.26

位 址：台南市東區海墘里33鄰八景路333號

中華民國 106 年 6 月 26 日

同意書

A16

本人：林○隆 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 576, 576-1, 576-2, 576-3, and a total row.

立同意書人：林○隆 (簽章)

出生年月日：87/8/21

位 址：台南市東區海墘里33鄰八景路333號

中華民國 106 年 8 月 5 日

同意書

AK35

本人：林○○進 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Row 1: 東區, 虎尾寮段, 575-10, 398.00, 1/1, 398.00. Total: 398.00.

立同意書人：林○○進 (簽章)

出生年月日：2008.3.1

位 址：台南市○○區○○路○○號○○○

中華民國 106 年 6 月 9 日

同意書

AK2

本人：林○○村 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Row 1: 東區, 虎尾寮段, 574-7, 527.00, 12/100, 63.24. Total: 63.24.

立同意書人：林○○村 (簽章)

出生年月日：1997.11.14

位 址：台南市○○區○○路○○號○○○

中華民國 106 年 8 月 3 日

同意書

AK3

本人：林○○堂 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows: 576, 576-1, 576-2, 576-3. Total: 131.20.

立同意書人：林○○堂 (簽章)

出生年月日：1966.10.14

位 址：台南市○○區○○路○○號○○○

中華民國 106 年 8 月 5 日

同意書

AK4

本人：林○○芬 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows: 576, 576-1, 576-2, 576-3. Total: 131.20.

立同意書人：林○○芬 (簽章)

出生年月日：1994.07.23

位 址：台南市○○區○○路○○號○○○

中華民國 106 年 8 月 5 日

同意書

A345

本人：邱聰 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 576, 東區 虎尾寮段 576-1, 東區 虎尾寮段 576-2, 東區 虎尾寮段 576-3, and a total row.

立同意書人：邱聰

(簽章)



出生年月日：85.9.9

位址：台北市文...

中華民國 106 年 6 月 10 日

同意書

A345

本人：邱雪 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 576, 東區 虎尾寮段 576-1, 東區 虎尾寮段 576-2, 東區 虎尾寮段 576-3, and a total row.

立同意書人：邱雪

(簽章)



出生年月日：88.12.18

位址：彰化縣...

中華民國 106 年 6 月 13 日

同意書

A407

本人：侯卿 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 574-7, 東區 虎尾寮段 574-8, and a total row.

立同意書人：侯卿



出生年月日：82/10/10

位址：台南市中區...

中華民國 106 年 7 月 13 日

同意書

A450

本人：范翔 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 576, 東區 虎尾寮段 576-1, 東區 虎尾寮段 576-2, 東區 虎尾寮段 576-3, and a total row.

立同意書人：范翔

(簽章)



出生年月日：87/11/28

位址：美國紐約...

中華民國 106 年 6 月 26 日

同意書

A156

本人：范如 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 576, 576-1, 576-2, 576-3 and a total row.

立同意書人：范如 (簽章)

出生年月日：1978.11.11

位址：美國紐澤西州海邊及羅博遜區第483號

中華民國 106 年 6 月 26 日

同意書

A121

本人：康壽 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 570-12 through 575-29 and a total row.

立同意書人：康壽 (簽章)

出生年月日：1979.11.11

位址：屏東縣麟蹄鄉新山村山脚路第101號

中華民國 106 年 8 月 18 日

同意書

A366

本人：張助 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 576, 576-1, 576-2, 576-3 and a total row.

立同意書人：張助 (簽章)

出生年月日：1968.08.28

位址：彰化縣三線鎮寶甲里7鄰仁愛路232號

中華民國 106 年 6 月 13 日

同意書

A355

本人：張丁莉 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 577, 577-14, 577-15, 577-4, 577-5, 577-6 and a total row.

立同意書人：張丁莉 (簽章)

出生年月日：1986.04.18

位址：台南市中西區美里里11鄰大門路一號33號

中華民國 106 年 7 月 26 日

同意書

A058

本人：郭... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 580-1, 580-2, 580-3 and a total row.

立同意書人：郭... (印章)

出生年月日：2008/12/29 304979/10

位址：台南市... (印章)

中華民國 106 年 7 月 16 日

同意書

A059

本人：陳... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 576, 576-1, 576-2, 576-3 and a total row.

立同意書人：陳... (印章)

出生年月日：1964/07/01

位址：台南市... (印章)

中華民國 106 年 6 月 26 日

同意書

A062

本人：陳... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 576, 576-1, 576-2, 576-3 and a total row.

立同意書人：陳... (印章)

出生年月日：1970/05/16

位址：台南市... (印章)

中華民國 106 年 6 月 26 日

同意書

A065

本人：陳... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels 576, 576-1, 576-2, 576-3 and a total row.

立同意書人：陳... (印章)

出生年月日：民國 32 年 2 月 15 日

位址：高雄市... (印章)

中華民國 106 年 6 月 9 日

同意書

A377

本人：陳...芬 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：
Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Total area: 7.00



立同意書人：陳...芬(簽章)
出生年月日：106年6月10日
位 址：台南市西區...
中華民國 106 年 6 月 10 日

同意書

A380

本人：... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：
Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Total area: 2,185.00

立同意書人：... (簽章)
出生年月日：107年2月14日
位 址：...
中華民國 106 年 6 月 10 日

同意書

A385

本人：黃...玲 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：
Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Total area: 1,427.00

立同意書人：黃...玲 (簽章)
出生年月日：106年7月13日
位 址：台南市中西區...
中華民國 106 年 7 月 13 日

同意書

A386

本人：黃...樸 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：
Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Total area: 344.00

立同意書人：黃...樸 (簽章)
出生年月日：106年6月14日
位 址：澎湖縣...
中華民國 106 年 6 月 8 日

同意書

A150

本人：葉○○ 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	581	265.00	1/1	265.00
東區	虎尾寮段	581-25	675.00	1/1	675.00
東區	虎尾寮段	581-27	311.00	1/1	311.00
東區	虎尾寮段	581-28	76.00	1/1	76.00
合計					1,327.00

立同意書人：葉○

出生年月日：1984-07-14

位 址：台南市東區中華東路三段門牌三號

中華民國 106 年 7 月 12 日

同意書

A154

本人：葉○ 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	582-28	777.00	1/1	777.00
東區	虎尾寮段	582-29	1,023.00	1/1	1,023.00
合計					1,800.00

備註：公同共有

立同意書人：葉○ (簽章) 

出生年月日：1984-06-10

位 址：高雄市三民區五福東路門牌三號

中華民國 106 年 6 月 17 日

同意書

A152

本人：葉○傑 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	582-28	777.00	1/1	777.00
東區	虎尾寮段	582-29	1,023.00	1/1	1,023.00
合計					1,800.00

備註：公同共有

立同意書人：葉○傑 (簽章) 

出生年月日：1985-09-15

位 址：台南市中華區三民東路三段門牌三號

中華民國 106 年 6 月 17 日

同意書

A155

本人：葉○玉 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	582-28	777.00	1/1	777.00
東區	虎尾寮段	582-29	1,023.00	1/1	1,023.00
合計					1,800.00

備註：公同共有

立同意書人：葉○玉 (簽章) 

出生年月日：1984-06-17

位 址：台南市中華區三民東路三段門牌三號

中華民國 106 年 6 月 17 日

同意書

A151

本人：葉○娥 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	582-28	777.00	1/1	777.00
東區	虎尾寮段	582-29	1,023.00	1/1	1,023.00
合計					1,800.00

備註：公共共有

立同意書人：葉○娥 (簽章)

出生年月日：1980/12/29

位 址：台南市東區中華東路1段東門路三號302號

中華民國 106 年 7 月 7 日

同意書

A151

本人：葉○權 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	582-28	777.00	1/1	777.00
東區	虎尾寮段	582-29	1,023.00	1/1	1,023.00
合計					1,800.00

備註：公共共有

立同意書人：葉○權 (簽章)

出生年月日：1972/2/7

位 址：台南市東區八景路8號A層122號

中華民國 106 年 6 月 7 日

同意書

A06

本人：廖○龍 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	557-122	9.00	1/1	9.00
合計					9.00

立同意書人：廖○龍 (簽章)

出生年月日：1977/11/7

位 址：台南市東區八景路8號A層122號11-1號

中華民國 106 年 7 月 19 日

同意書

A06

本人：遠東電機股份有限公司 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

行政區	段別	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
東區	虎尾寮段	575-14	199.00	1/1	199.00
東區	虎尾寮段	575-23	48.00	1/1	48.00
合計					247.00

立同意書人：遠東電機股份有限公司 (簽章)

出生年月日：1972/11/17

位 址：台南市東區中華東路11-1號

中華民國 106 年 7 月 16 日

同意書

A108

本人：劉安 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 577, 577-14, 577-4, 577-5, 577-6 and a total row.

立同意書人：劉安 (簽章)

出生年月日：89.11.30

位址：高雄市苓雅區五福路224號第一幢224號

中華民國 106 年 7 月 11 日

同意書

A110

本人：劉祥 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 571-1 and a total row.

立同意書人：劉祥 (簽章)

出生年月日：87年2月4日

位址：台北縣八里鄉舊城隍廟中華路二段375-61號11樓

中華民國 106 年 7 月 27 日

同意書

A122

本人：蔡昌 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 574-7, 575-29, 585-2, 585-3 and a total row.

立同意書人：蔡昌 (簽章)

出生年月日：88.2.2

位址：台南市東區虎尾寮路19號東成街19號五樓

中華民國 106 年 8 月 / 日

同意書

A125

本人：鄭美 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 575-11, 575-30 and a total row.

立同意書人：鄭美 (簽章)

出生年月日：1981年2月24日

位址：台南市東區虎尾寮路19號東成街19號五樓

中華民國 106 年 6 月 11 日

同意書

A138

本人：簡心玲 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels in 東區 and 東區, ending with a total row (合計) showing 17.00.

立同意書人：簡心玲 (簽章)

出生年月日：97.6.20

位址：台北市中興區德行里11鄰瑞華路128巷3弄19號

中華民國 106 年 7 月 11 日

同意書

A141

本人：魏道招 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels in 東區, ending with a total row (合計) showing 586.50.

立同意書人：魏道招 (簽章)

出生年月日：1970.10.20

位址：台南市東區中華東路二段222巷2號175巷17號

中華民國 106 年 6 月 13 日

同意書

A143

本人：羅心梅 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels in 東區, ending with a total row (合計) showing 818.37.

立同意書人：羅心梅 (簽章)

出生年月日：1970.10.20

位址：臺南市東區中華東路二段222巷2號175巷17號

中華民國 106 年 7 月 19 日

同意書

A144

本人：羅心鈺 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 6 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include land parcels in 東區, ending with a total row (合計) showing 839.13.

立同意書人：羅心鈺 (簽章)

出生年月日：1970.10.20

位址：臺南市東區中華東路二段222巷2號175巷17號

中華民國 106 年 7 月 19 日

同意書

A.45

本人：羅... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 557-118 and 557-123, and a total row (合計) with 2.00.

立同意書人：羅... (簽章)

出生年月日：...

位址：台南市東區大學路... 557號A15樓

中華民國 106 年 7 月 19 日

同意書

A.45

本人：羅... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 575-12, 575-31, and 575-32, and a total row (合計) with 173.10.

立同意書人：羅... (簽章)

出生年月日：...

位址：台北縣中和市九華路3號中五樓503號7樓

中華民國 106 年 6 月 8 日

同意書

A055

本人：楊... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 575-12, 575-31, and 575-32, and a total row (合計) with 115.40.

立同意書人：楊... (簽章)

出生年月日：...

位址：高雄市鹽埕區光明路11號A9樓A15樓5樓

中華民國 106 年 11 月 17 日

同意書

A076

本人：陳... 持有表列土地，為因應「臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區」重劃作業之需要，同意依「都市計畫法」與「都市計畫法臺南市施行細則」等相關規定，辦理都市計畫變更作業，以利土地合理分配及有效利用，特立此同意書為憑。

土地標示如下：

Table with 5 columns: 行政區, 段別, 地號, 面積(m²), 權利範圍, 持分面積(m²). Rows include 東區 虎尾寮段 575-12, 575-31, and 575-32, and a total row (合計) with 57.70.

立同意書人：陳... (簽章)

出生年月日：...

位址：高雄市前金區民生路11號A9樓A15樓5樓A15樓

中華民國 106 年 10 月 16 日

附件二、市地重劃計畫書經主管機關審核通過證明
文件

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：廖建翔

電話：06-2991111

電子信箱：m082766@mail.tainan.gov.tw

70162

臺南市東區東成街24號5樓

受文者：臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國107年7月26日

發文字號：南市地劃字第1070800029號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市第126期仁和(三)自辦市地重劃區是否應修正重劃計畫書1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會107年7月20日南市仁和(三)自劃字第102號函。
- 二、查旨揭重劃區重劃計畫書已載明增設6米道路，故無需變更重劃計畫書，惟後續如有新增巷道之需求，仍應依相關規定辦理。

正本：臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區重劃會

副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局

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

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9樓

承辦人：江雪琪

電話：06-3901123

傳真：06-2982768

電子信箱：jiang93@mail.tncg.gov.tw

70801

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

發文日期：中華民國102年1月14日

發文字號：府地劃字第1011103766號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴籌備會函請核定本市仁和（三）自辦市地重劃區籌備會核定重劃計畫書乙案，本府准予核定如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會101年12月21日仁和三自籌字第027號函及依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法第27條辦理。
- 二、隨函檢送核定之重劃計畫書正本乙份，嗣後重劃業務執行仍請依101年11月9日聯合審查會議紀錄各機關意見辦理。
- 三、請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定公告重劃計畫書並通知土地所有權人，公告地點為本府、東區區公所、東南地政事務所、土地所在里辦公室及貴籌備會聯絡處，並將重劃計畫書及相關圖冊陳列於籌備會聯絡處公開閱覽（倘例假日無法提供閱覽者，應補足公告30日，以維護土地所有權人權益），公告期滿日起二個月內通知土地所有權人並召開第一次會員大會，其通知方式應以書面雙掛號函或由專人送達簽收。另請於通知召開第一次會員大會前將公告重劃計畫書之相關佐證文件送府，以利本府編定本市自辦市地重劃區期數。

正本：臺南市仁和〈三〉自辦市地重劃區籌備會

副本：發起人代表—吳虹林、發起人—林郭春蓮、發起人—羅昌鈺、發起人—羅昌梅、發起人—鄭郭春美、發起人—郭六郎、發起人—辛斌強、發起人—進輝工業股份有限公司、臺南市政府水利局、臺南市政府工務局、臺南市政府交通局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府環境保護局、臺南市東區區公所、臺南市東南地政事務所、臺南市政府地政局

市長賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

第1頁 共1頁

府地劃字第 1011103766 號
審 定 本

台南市仁和(三)自辦市地重劃區

重劃計畫書

台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備

101.12 製



臺南市仁和(三)自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

(一)本重劃區座落於台南市東區虎尾寮段屬「擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部份住宅區(原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」範圍內，其四至如下：

東：至虎尾寮段 570-12 地號(含虎尾寮段 556-25、557-96、556-29 等地號部份土地)

南：至虎尾寮段 574-10 地號

西：仁和路道路中心線。

北：東門路 3 段以南。

重劃範圍詳如附件一：重劃區範圍位置圖。

貳、法律依據

一、依據平均地權條例第 58 條規定辦理。

二、本重劃區實施範圍：經臺南市政府 99 年 12 月 03 日南市地劃字第 09914536640 號函核定。

三、都市計畫發佈日期及文號：臺南市政府 95.11.10 南市都計字第 09516556580 號變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)

四、都市計畫發佈日期及文號：臺南市政府 87.11.13 南市工都字第 139725 號函公告發佈實施「擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部份住宅區(原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、原因：為促進本地區都市之繁榮發展及土地合理有效利用，除了解決共有土地問題並協助政府加速取得公共設施用地及完成公共設施建設外，更解決部份政府自細部計畫公佈後，一直無法完成此地區必須完成細部計畫但書規定『..

臺南市
仁和(三)自辦

應以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築』所引起之民怨，經區內土地所有權人多次協調結果，決定以自辦重劃方式開發，透過重劃方式開發，將可創造優質住宅區，並配合開闢區內計畫道路，完善周邊道路系統，未來勢必帶動發展。

二、預期效益：

- (一)、本重劃區總面積約 3.8746 公頃，於重劃完成後將可提供住宅區約 2.8946 公頃。
- (二)、區內約可容納 775 人計畫人口，政府可無償取得公共設施用地約 0.9800 公頃，節省政府土地徵收會用約 461,297,309 元。本重劃區之開發，政府不僅可節省至少 89,810,000 元以上之開發經費，並於重劃完成後可增加大量的財稅收入(如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等)與地政規費，亦可縮短本區至少 3 年以上之開發期程。
- (三)、釐整並消除畸零不整地形，使其立即可建築使用。
- (四)、加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地利用價值。
- (五)、響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。
- (六)、解決土地共有關係，加速土地開發利用。

註：計畫人口係依細部計畫每公頃 200 人之居住密度計算；政府徵購公共設施用地費用係依當期公告土地現值之平均值加四成計算。）

肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

項 目	土地所有權人人數	面積(公頃)	備 註
公有土地	3	0.692217	
私有土地	142	3.182383	
總 計	145	3.874600	

註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割以前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積應俟重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。



伍、土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積(公頃)				
總符合規定人數	同意		未同意		總符合規定之面積(公頃)	同意		未同意	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
124	66	53.23	58	46.77	3.182263	2.335529	73.39	0.846734	26.61
公有土地面積：0.692217 公頃					可抵充之公有土地面積約計：0.1804 公頃				

註1：本重劃區因都市計畫未規定最小分配面積，依『台南市畸零地使用規則』第三條：正面路寬超七公尺至十五公尺之住宅區最小寬度：3.5公尺、最小深度：14公尺，面積計為49平方公尺。本重劃區重劃後土地分配最小面積為56平方公尺，其二分之一為28平方公尺，已大於畸零地使用規則之規定。

註2：99年03月01日南市地劃字第09914009680號函核定成立籌備會，依101.2.4新修訂「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第25條之規定，本重劃區內土地所有權人未符合該條規定者計有張嘉楨等22人，面積共計1.2平方公尺其人數及面積不計入同意及不同意人數、面積比例，詳見土地所有權人意見分析表。
故符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定總人數如下列：
土地所有權人人數 - 公有土地人數 - 不計人數 = 符合規定總人數
145人 - 3人 - 22人 = 120人
私有土地面積(公頃) - 不計入人數之面積(公頃) = 總符合規定之面積(公頃)
3.182383(公頃) - 0.00012(公頃) = 3.182263(公頃)

註3：本重劃區土地所有權人葉黃金葉及葉得義已過世，其合法繼承人葉燦意等六人已出具全體合法繼承人戶籍資料，其戶籍謄本詳見土地所有權人意見分析表。

依市地重劃辦法第15條規定實際符合規定人數：

註2：人數 - 過世人數 + 未辦理繼承人數 = 總符合規定人數
120人 - 2人 + 6人 = 124人



陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

- 一、本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地，其實際面積應俟重劃範圍邊界逕為分割測量及會同公有管理機關與主管機關實地會勘確認後，依平均地權條例第六十條及其施行細則第八十二條第二項第一、二款規定辦理抵充為區內共同負擔之公共設施用地。
- 二、依財政部國有財產局臺灣南區辦事處台南分處 100 年 8 月 12 日台財產南南一字第 1000010828 號函，國有財產局抵充面積約 0.1535 公頃（詳見：附件二-1）。依本籌備會 99 年 4 月 19 日南市仁和（三）自籌字第 003 號函抵充地會勘紀錄，台南市抵充面積約 0.0269 公頃（詳見：附件二-2），全區抵充地面積合計約 0.1804 公頃。

柒、預估公共設施用地負擔

- 一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

依平均地權條例第六十條第一項之規定，應列入本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及其面積如下：

公共設施項目	面積(公頃)
計畫道路	0.2974
增設道路	0.0930
公兒用地	0.5896
合計	0.9800

註一、上表面積係以向都發局申購之圖檔計算面積，未辦理重劃邊界逕為分割以前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積應俟重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

註二、本增設道路係因重劃分配之需要依獎辦第 56 條規定而增設，其實際面積應俟都市計畫細部計畫變更完成且經分割後之實測面積為準。



二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

土地所有權人負擔之公共設施用地面積

= 共同負擔之公共設施用地面積 - 原公有道路、溝渠、河川
及未登記地等抵充面積

$$= 0.9800 - 0.1804$$

$$= 0.7996$$

三、公共設施用地平均負擔比率：

= $\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積}}$

$$= \frac{0.9800 - 0.1804}{3.8746 - 0.1804}$$

$$= 21.64 \%$$



捌、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

項 目	金額 (新台幣/萬元)	說 明	備註		
道路工程費	1223.51	本項費用以重劃工程 規劃設計書圖及工程 預算送請各該工程主 管機關核定金額為準			
路燈工程施工費	699.15				
標誌標線號誌工程施工費	221.39				
雨水下水道工程費(含滯洪設施)	1,514.83				
污水下水道工程費	1,128.72				
整地及水土保持工程費	780.72				
雜項工程施工費	216.71				
公兒公園施工費 <small>(含警備費、消毒費、材料、油漆、稅賦等)</small>	1,061.28				
間接工程施工費	628.46				
工程規劃設計測量費	190.77				
電力工程費	600.00			本項費用以事業機構 開具之繳納收據為 準。	
電信工程費	330.00				
自來水工程費	600.00				
瓦斯工程費	400.00				
小 計	9,595.54	詳附件三:工程數量概算表			
重劃費用					
地上物拆遷補償費	13,450.00	本項費用以理事會依 「臺南市興辦公共工 程土地改良物補償自 治條例」查定提交會員 大會通過送請主管機 關備查後公告之金額 為準。			
重劃業務費	450.20	詳附件四:重劃業務費用分析 概算			
小計	13,900.20				
貸款利息					
貸款利息	679.03	貸款期間1年,年利率2.89 %(依五大銀行平均基準利 率為原則見:附件五) =23,495.74 x 1 x 2.89% =679.03			
小計	679.03				
合 計	24,174.77				
註1:以上各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。 註2:工程數量概算表項次壹九~十三及項次貳費用按照(道路工程費、路燈工程施工費、 標誌標線號誌工程施工費、雨水下水道工程費、污水下水道工程費、整地及水土 保持工程費、公兒公園施工費)等各分項工程金額比率分配。					

二、費用平均負擔比率：

費用平均負擔比率（單位：公頃）

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} * (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{(9,595.54 + 13,900.20 + 679.03) * 10000}{38,500 * (3.8746 - 0.1804) * 10000} \times 100\% \\ &= 17\% \end{aligned}$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

= 21.64% + 17%

= 38.64%

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區之負擔無減輕原則

拾壹、財務計畫

- 一、資金需求總額：計新台幣 24,174.77 萬元整。
- 二、財源籌措方式：本重劃區所列各項經費，擬向金融機構或民間機構借款籌措支應。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其重劃區內未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價款償還。



拾貳、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國 98 年 12 月起至民國 104 年 10 月止

項次	工作項目	起迄時間
一	發起成立籌備會	98 年 12 月 01 日迄 99 年 03 月 01 日
二	範圍申請核定	99 年 03 月 01 日迄 99 年 12 月 03 日
三	徵求同意	99 年 12 月 03 日迄 101 年 08 月 15 日
四	研訂自辦市地重劃計畫書報核	101 年 10 月 03 日迄 101 年 12 月 31 日
五	公告市地重劃計畫書	102 年 01 月 01 日迄 102 年 02 月 28 日
六	研擬重劃會章程草案	102 年 01 月 01 日迄 102 年 02 月 28 日
七	召開第一次會員大會及成立重劃會	102 年 03 月 01 日迄 102 年 03 月 31 日
八	籌編經費	102 年 04 月 01 日迄 102 年 05 月 31 日
九	現況調查及測量	102 年 04 月 01 日迄 102 年 05 月 31 日
十	工程規劃設計	102 年 04 月 01 日迄 102 年 10 月 31 日
十一	查估及發放土地改良建物拆遷補償費	102 年 10 月 01 日迄 102 年 12 月 31 日
十二	前後地價查估	102 年 10 月 01 日迄 102 年 12 月 31 日
十三	工程施工	102 年 10 月 01 日迄 103 年 06 月 30 日
十四	公告禁止移轉等事項	102 年 10 月 01 日迄 104 年 03 月 31 日
十五	土地分配設計及計算負擔	103 年 03 月 01 日迄 103 年 09 月 30 日
十六	分配結果公告及異議之處理	103 年 10 月 01 日迄 103 年 12 月 31 日
十七	申請地籍整理及土地登記	104 年 01 月 01 日迄 104 年 03 月 31 日
十八	交接土地及清償	104 年 04 月 01 日迄 104 年 06 月 30 日
十九	申請核發重劃費用負擔證明書	104 年 07 月 01 日迄 104 年 08 月 31 日
二十	財務結算	104 年 09 月 01 日迄 104 年 09 月 30 日
二十一	重劃會解散	104 年 10 月 01 日迄 104 年 10 月 31 日

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂



附件：一、重劃區範圍位置圖

二-1、國有財產局抵充地公文

二-2、台南市政府會勘記錄公文

三、工程數量概算表

四、重劃業務費用分析概算表

五、貸款利率證明

六、重劃區範圍現況圖

七、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



附件三、相關主管機關函示

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：林建亨

電話：06-3901409

傳真：06-2982852

電子信箱：lcheng@mail.tainan.gov.tw

701

臺南市東區東成街24號5樓

受文者：臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國103年1月9日

發文字號：府都綜字第1020975083號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴重劃會函詢本市第126期仁和(三)自辦市地重劃區增設道路是否應提都市計畫變更乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會102年10月15日南市仁和(三)字第008號函。
- 二、查本重劃區內存在多條現有巷道，依市地重劃實施辦法第28條第一項規定略以「重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道...。」及第三項規定略以「重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道，並依前二項規定辦理...。」又市地重劃之目的在於促進都市整體建設發展及提高土地經濟價值，前述所指道路系統應將都市計畫道路、現有巷道及私設通路等具供公眾通行性質之道路皆納入考量，合先敘明。
- 三、次查本案重劃計畫書公告期間已有多位地主對於增設巷道造成路沖、不同意廢除現有巷道等涉及道路系統之議題提出異議，且本案擬增設巷道涉及現有巷道之存廢、增設道路所形成之街廓大小、所增加之道路交口與鄰近之道路交口距離是否妥當等都市計畫整體規劃及道路系統等議題，是否妨礙都市計畫整體規劃及道路系統尚非無疑，自不符市地重劃實施

辦法第28條規定增設巷道之前提。

- 四、依內政部88年3月29日台(88)內地字第8892505號函略以：「(四)...擬增設或加寬為八公尺以下巷道時，如經洽詢都市計畫機關，擬增設或加寬之巷道，無妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統者，得依市地重劃實施辦法第28條規定辦理。否則，應先完成都市計畫變更之法定程序後再行施工。」及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第4條規定：「自辦市地重劃之地區，土地所有權人得依都市計畫法第24條規定自行擬定或變更細部計畫，申請核辦。」且貴重劃會於籌備會階段之第一次會員大會會議紀錄有關地主詢問現有巷道廢除、增設道路之議題，籌備會答覆增設道路需依都市計畫程序送有關單位審理，並授權理事會委託專業人士依相關法規辦理都市計畫變更，爰本案擬增設道路因事涉現有巷道之存廢、地區道路系統及都市計畫整體規劃等議題，為保障各相關土地所有權人權益及促進土地有效利用，請貴重劃會先行依都市計畫法第24條及都市計畫法臺灣省施行細則第8條規定，取得私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意，依法辦理變更細部計畫，再依市地重劃相關法規辦理重劃作業，以資完備。

正本：臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃區重劃會

副本：臺南市政府市長室、臺南市政府許副市長室、臺南市政府秘書長室、臺南市政府地政局、臺南市政府都市發展局

臺南市政府

附件四、臺南市第一二六期仁和（三）自辦市地重
劃區第一次會員大會會議紀錄

臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區 第一次會員大會會議紀錄

時間：102年05月05日(星期日)14時30分

地點：臺南市東區文化路100號(臺南市東區活動中心二樓)

主席：蔡錦昌

記錄：萬昆明

出席人員：詳簽到簿

壹、宣布開會：籌備會發起人吳虹林

各位地主鄉親大家好，首先要感謝各位地主的支持，才能在今天順利召開本重劃區第一次會員大會，希望大家秉持以往支持籌備會的心，在重劃會成立後也能繼續給予支持及幫忙，為使本次會議的順利進行，本人邀請蔡錦昌先生擔任本次會議的主席，請大家鼓掌歡迎。

貳、主席報告：

本重劃區總面積3.8746公頃，總人數149人，本次會員大會出席人數98人(65.77%)(親自出席31人；委託出席67人)，面積3.324103公頃(75.79%)(親自出席1.518361公頃；委託出席1.805742公頃)，所有權人暨面積出席均已過半數，會議開始。

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第三項規定，符合本次會員大會資格者，會員人數128人，扣除公有土地抵充面積及不符資格人數之面積後，本次會員大會應計面積為3.694101公頃。

本次會員大會，共討論7個議題，並應選出本重劃區理事及監事，詳如各位會員手上提案討論單之議題。各項應議事項，為依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」(以下簡稱獎勵辦法)第11條及第13條之規定，議題之決議，應有符合資格會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區符合資格面積二分之一以上之同意，若各會員對於議題內容有疑義者，可隨時發問討論，謝謝各會員之配合。

參、地主發言

地主林勝民：

針對本重劃案本人提出部份異議，重劃的意義與精神應是重劃區內道路增設及公共設施的開闢、工程規劃施作以達到完成後交通便利或生活水準的提高，但依目前籌備會的重劃計畫書看來整個重劃就像在做假，重劃非但未能增設道路反而要將現有的道路當成抵費地，包括現在東門路26巷、66巷、98巷及226巷以後皆會變成重劃會之抵費地，以後現住戶的前面道路將成為私有地，廢除道路的前題應是增設道路供地主出入才對，按理說重劃後無臨

路的地主重劃後應能有路出入，現有的重劃並無多大變化，根本就是假重劃，業者僅是藉重劃的名義與手段，來達到收繳地主差額地價與出賣抵費地而已，我希望重劃業者，重劃賺錢是應該也是合理正常的事，但是不要做得太過份，應能妥善處理大家日後好相見，不要忽略小地主的力量，以上是我個人的看法與意見提供各位地主及重劃會做參考。

籌備會答覆：

針對林地主的問題，現有的都市計畫係早期已做好變更，絕非重劃公司可以來變更整個都市計畫，林先生謂先前有計畫道路後來都市計畫將其取消，但是本重劃區為因應重劃後土地分配之需要亦有增設道路，等一下在議題三將會提案討論向各位地主報告；與會中亦有政府監督人員在場，本會係就事實陳述，因為現有的都市計畫就是如此，林地主為謂原來有路後因都市計畫變更而無路，此非重劃公司所為，又因應重劃後土地分配之需要而增設道路，本會亦需依照都市計畫程序送有關單位審理，本問題就做如此回覆。

肆、討論議案：

議案(一)：追認重劃計畫書

案由：「台南市仁和(三)自辦市地重劃區重劃計畫書」，提請追認。

說明：

1. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第二項第四款規定辦理。
2. 本重劃區重劃計畫書業經台南市政府102年01月14日府地劃字第1011103766號函核定，並辦理公告自102年2月4日至102年3月14日止，計30日，並通知各會員在案。
3. 計畫書公告期間有26人提出異議(人數：20.97%，面積：13.13%)，未達法定人數、面積，尚不須修正重劃計畫書。

辦法：

1. 提請大會審議追認通過重劃計畫書。
2. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區符合資格總面積二分之一以上之同意。但同條第三項但書以下之規定人數、面積不列入計算。
3. 本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

議案同意人數77人，佔全區人數60.16%，同意面積2.293763公頃，佔全區面積62.09%，已達法定人數及面積，照案通過。

議案(二)：重劃會章程之審議

案由：「臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區重劃會章程」草案，提請審議。

說明：

1. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第9條之規定，由籌會擬定重劃會章程草案。
2. 章程內容係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第10條規定記載。
3. 依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第11條及第13條第一款規定，提請會員大會通過。

辦法：

1. 提請審議通過「臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區重劃會章程」。
2. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但同條第三項但書以下之規定人數、面積不列入計算。
3. 本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

1. 地主陳菁萍(受託人:陳俊卿律師)提議:章程第18條所載「本重劃區所需重劃費用出资方式由理事會或理事會授權理事長負責籌措並自負盈虧，由區內土地所有權人以抵費地或繳納差額地價抵付之。」，更改為：「本重劃區所需重劃費用出资方式由「惠昌開發有限公司」負責籌措並自負盈虧，由區內土地所有權人以抵費地或繳納差額地價抵付之。」。
2. 本章程第18條按上述修訂，本議案表決同意人數76人，佔全區人數59.38%，同意面積2.156530公頃，佔全區面積58.38%，已達法定人數及面積，照案通過。

議案(三)：增設巷道之審議

案由：臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區增設巷道案，提請審議。

說明：

1. 依「市地重劃實施辦法」第28條規定辦理。
2. 「市地重劃實施辦法」第28條：重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙都市計畫及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道。前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。
3. 本重劃案區因土地分配需要，擬於重劃區內增設6米道路，如重劃計

畫書圖所示。

辦法：

1. 授權理事會委託專業人士依相關法規辦理都市計畫變更。
2. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但同條第三項但書以下之規定人數、面積不列入計算。
3. 本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

議案同意人數77人，佔全區人數60.16%，同意面積2.293763公頃，佔全區面積62.09%，已達法定人數及面積，照案通過。

議案(四)：公告禁止或限制事項

案由：臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區公告禁止或限制事項授權理事會辦理。

說明：

1. 依平均地權條例第59條之規定、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第29條之規定暨本重劃會章程第15條規定辦理。
2. 禁止或限制事項：禁止該本重劃區內之土地移轉、分割、設定負擔、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。

辦法：

1. 為使重劃作業順利進行且更有效率，將上述公告禁止或限制事項授權由理事會視時程及需要辦理。
2. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但同條第三項但書以下之規定人數、面積不列入計算。
3. 本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

議案同意人數76人，佔全區人數59.38%，同意面積2.254863公頃，佔全區面積61.04%，已達法定人數及面積，照案通過。

議案(五)：授權理事會事項案

案由：擬將「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定應提會員大會審議事項授權理事會辦理。

說明：為考量實際會務運作之需要、增進重劃作業與工程進度效率，宜將案列法條所揭應送請會員大會審議事項授權理事會全權處理之。

辦法：

1. 為使重劃程序順利進行且更有效率，將上述授權由理事會依重劃進度辦理。
2. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但同條第三項但書以下之規定人數、面積不列入計算。
3. 本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

議案同意人數77人，佔全區人數60.16%，同意面積2.293763公頃，佔全區面積62.09%，已達法定人數及面積，照案通過。

議案(六)：重劃區理事、監事選舉辦法之審議

案由：「臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區理事、監事選舉辦法」，提請審議。

說明：

1. 應選名額及資格：
 - (1) 理事：根據本區重劃會章程第10條規定應選出理事7人，候補理事2人。由會員就有行為能、符合本重劃會章程規定及重劃前土地面積合計達56平方公尺(含)以上者選任之。
 - (2) 監事：根據本區重劃會章程第12條規定應選出監事1人，候補監事1人。由會員就有行為能力、符合本重劃會章程規定及重劃前土地面積合計達56平方公尺(含)以上者選任之。
2. 提名方式：
 - (1) 現場提名理事候選名單及監事候選名單。
 - (2) 現場提名時，一人同時被推舉為理事與監事候選人時，由候選人當場擇一擔任，如候選人未在場或在場而未能擇定者，由會議主席當場代為抽籤定之。
3. 投票：
 - (1) 各會員領取選票後應利用原子筆或鋼筆於選舉票之候選人名單號數上勾選欄處打『○』或打『✓』。會員將勾選好之選舉票，投入票箱內，完成投票。
 - (2) 票選方式以無記名連記法辦理。各會員於每張選舉票最多圈選理事7人、監事1人，勾選數超過者或全張未打『○』或打『✓』，皆為無效選票。
4. 理事、監事選舉結果宣布：
 - (1) 本次選舉以候選人得票多寡為序，按應選出名額作為當選及候補當選名次。理事當選名次為得票數第1名至第7名者，候補理事當

選名次為得票數第8名及第9名者，監事當選名次為得票數第1名者，候補監事當選名次為得票數第2名者。

- (2) 票數相同致使影響當選與否時，除候選人當場以口頭聲明放棄外，以抽籤定之，抽籤時如候選人未到場或雖到場經唱名三次仍不抽籤者，由會議主席代為抽定。
- (3) 選票統計結果，由會議主席當場宣布，確定當選理事、監事及候補理事、候補監事名單。

辦法：

1. 提請大會審議通過後，據以辦理本重劃會理事、監事選舉。
2. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但同條第三項但書以下之規定人數、面積不列入計算。
3. 本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

議案同意人數77人，佔全區人數60.16%，同意面積2.293763頃，佔全區面積62.09%，已達法定人數及面積，照案通過。進行理事、監事之提名及選舉。

*選舉理事、監事

說明：依「臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區理事、監事選舉辦法」辦理。

辦法：會員以不記名投票，並依得票數高低順序當選之。

決議：(以票選單票決數為準)

- 一、經會員互相提名後，提名理事候選人：(1)葉漢傑、(2)寶銳企業有限公司、(3)林勝民、(4)羅昌梅、(5)林豐村、(6)蔡錦昌、(7)李慧千、(8)林武敏、(9)中興藥品工業股份有限公司、(10)進輝工業股份有限公司等10人。
- 二、經會員互相提名後，提名監事候選人：(1)吳虹林、(2)劉國興等2人。
- 三、經投票後，
 1. 選舉理事投票結果為：
(1) 葉漢傑_62票、(2) 寶銳企業有限公司_40票、(3) 林勝民_20票、(4) 羅昌梅_56票、(5) 林豐村_40票、(6) 蔡錦昌_68票、(7) 李慧千_57票、(8) 林武敏_53票、(9) 中興藥品工業股份有限公司_35票、(10) 進輝工業股份有限公司_39票。
 2. 選舉監事投票結果為：

(1) 吳虹林_73票、(2) 劉國興_17票。

四、依前項三按得票數高低依序通過理事、監事及候補理事、候補監事名單如下：

1. 理事7名：蔡錦昌、葉漢傑、李慧千、羅昌梅、林武敏、林豐村、寶銳企業有限公司。

候補理事2名：進輝工業股份有限公司、中興藥品工業股份有限公司。

2. 監事1名：吳虹林。

候補監事1名：劉國興。

議案(七)：選認本重劃區理事、監事及候補理事、候補監事當選人員案

案由：臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區理事、監事及候補理事、候補監事當選人員，提請通過。

說明：

1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第二項會員大會之權責辦理。
2. 依「臺南市第126期仁和(三)自辦市地重劃區理事、監事選舉辦法」已選出理事7人、監事1人，及候補理事2人、候補監事1人。
3. 按得票數高低依序通過理事、監事及候補理事、候補監事名單如下：
 - (1). 理事7名：蔡錦昌、葉漢傑、李慧千、羅昌梅、林武敏、林豐村、寶銳企業有限公司、。
候補理事2名：進輝工業股份有限公司、中興藥品工業股份有限公司。
 - (2). 監事1名：吳虹林。
候補監事1名：劉國興。

辦法：

1. 提請會員大會選認本重劃區之理事、監事及候補理事、候補監事當選人員。
2. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第三項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但同條第三項但書以下之規定人數、面積不列入計算。
3. 本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

議案同意人數76人，佔全區人數59.38%，同意面積2.291003公頃，佔全區面積62.02%，已達法定人數及面積，照案通過。

肆、臨時動議：無

伍、散會。請各理事留下開理事會

附件五、民國 99 年 11 月 3 日南市仁和（三）自
籌字第 010 號函

台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備會 函

地 址：台南市安平區健康三街 592 巷 55 號 22 樓之 2
電 話：06-2932239 0929-322379 聯絡人：蔡錦昌

受文者：台南市政府交通處

發文日期：中華民國 99 年 11 月 03 日

發文字號：南市仁和(三)自籌字第 010 號

附 件：

- 1、現況及增設道路示意圖 1 份
- 2、99.6.24 南市地劃字第 09914520790 號函影本 1 份

主 旨：為本重劃區重劃分配之需要增設六公尺巷道交通改善補充說明，敬請核示。

說 明：

一、依據貴府 99.07.09 南交處規字第 09917046970 號函文及貴府 99.10.29 南市地劃字第 09914533620 號函文辦理。

二、按貴處 99.07.09 函文說明三：「……該增設巷道不宜銜接於 EM-9-10M 道路平曲線段（彎道處），且兩 T 字路口錯開時，其路口間距離宜大於 40 公尺」。

三、本會說明如下：

1、貴府要求增設巷道不得影響東門路現交通，故不宜規劃由東門路進出，（依南市地劃字第 09914520790 號函，說明二-（九））

2、如增設巷道位置兩 T 字路口錯開超過 40 公尺，會落在 EM-9-10M 道路平曲線段（彎道處）上，會與貴府另一要求相抵觸。

3、如增設巷道位置設在 EM-8-10M 成十字路口，會造成合法建物門



牌：東門路三段 66 巷 7 號及隔壁兩棟建築物無道路出入口，不符自辦重劃之原意。

4、本會係依據市地重劃辦法第 28 條第一項之規定，因應重劃後土地地主分配之需要及現有合法建物地主之權益，故增設如附圖所示之巷道。

四、綜上所述：本會增設道路之位置，幾乎是重劃完成後增設道路兩邊住戶使用，甚少外來車輛通行，故此處交通流量甚少，對日後交通安全衝擊甚小，另本會為顧及使用上安全之考量，會於工程規劃設計時，另增加交通工程改善設施相關經費，如在增設巷道與 EM-9-10 與 T 字路口兩邊設置凸面鏡、適當位置設置警示標誌、地面鋪設減速條等等，屆時敬請貴府不吝指教，不勝感激！

正本：台南市政府交通處、台南市政府地政處

台南市仁和(三)自辦市地重劃區籌備會

代表人：吳虹林



附件六、臺南市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄

第二案：「變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市第一二六期仁和(三)自辦市地重劃)案」

說明：一、仁和(三)自辦市地重劃區係屬民國 87 年 11 月發布實施「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝)部份住宅區(原「工 3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫案」範圍，依規定應以市地重劃方式開發。本案係該自辦市地重劃區重劃會辦理市地重劃作業時，考量計畫區係為大街廓規劃，為達成土地合理分配擬增設 6 米巷道，並經該重劃區重劃會於 102 年 5 月第一次會員大會會議提案表決通過納入共同負擔。案經重劃區內過半私有地主同意(及所持有土地面積過半)，依都市計畫法第 24 條及同法臺南市施行細則第 5 條規定，申請辦理本案變更。

二、法令依據：依都市計畫法第 24 條及同法臺南市施行細則第 5 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書、圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽期間：自民國 107 年 3 月 12 日起 30 天於東區區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 107 年 3 月 23 日下午 15 時 00 分假東區和平里活動中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 2 件，詳公民或團體陳情意見綜理表(附表 1)。

決議：一、本案係因市地重劃配地需求及 102 年 1 月 14 日核定之重劃計畫書已載明增設道路，預估列入共同負擔，並應俟都市計畫細部計畫變更完成，且經 102 年 5 月 5 日該自辦市地重劃區第一次會員大會提案表決同意通過。考量自辦市地重劃作業辦理中及增設道路亦經會員大會提案表決同意通

過，基於多數地主權益及所增設道路亦未增加東門路現有交通量，爰同意本案增設 6 米計畫道路，惟考量交通安全與視距，故附帶條件規定：「面臨『EM-22-6M』之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮 1m 建築，退縮範圍得免予綠化，並應設置無遮簷人行步道，依『變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案』相關規定辦理。」，並請重劃會於後續重劃工程設計該計畫道路時妥為因應，加強必要之配套措施，以提升交通安全性。

- 二、有關現有巷道保留與拓寬之陳情意見非屬本次都市計畫變更審議範疇，請重劃會納入市地重劃配地詳予考量，並應確保各相關土地指定建築線與人車出入權益，如有涉及現有巷道改道或廢止，仍應依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」及「臺南市都市計畫區現有巷道改道或廢止申請辦法」等相關規定辦理。
- 三、因本案係仁和(三)自辦市地重劃區重劃會依平均地權條例第 58 條規定，採自辦市地重劃方式辦理開發，依據內政部 103 年 10 月 17 日內授營都字第 1030812157 號函修正之「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，如有涉及重劃計畫書需修正部分，請重劃會於本市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經地政局審核通過後，再檢具變更都市計畫書、圖報由本府逕予核定後發布實施。
- 四、公展或團體陳情意見部分：詳附表 1 市都委會決議欄。
- 五、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位覈實校正。

附表 1 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	重劃會建議意見	市都委會決議
1	蔡○德 東區虎尾寮 571-11、571-3 地號	<p>新增道路用地(EM-22-6M)無法滿足區域公眾使用要求，應就現有巷道進行保留、改善，維護公眾通行的權利，理由如下：</p> <p>1. 現況有三條現有巷道連通東門路、仁和路，如廢除現有巷道，將致本重劃區東門路側長達 500 公尺(仁和路口至文化路口)距離無交通巷道出口，此現象不合理至極。東區各街廓只有林森路側的後甲國中、東興公園段，林森路側的成功大學自強校區段、長榮路側的成功校區段等公眾區域有如此規劃；住宅區、商業區域尚無類似設計！</p> <p>2. 多年來東區細部計畫均規劃本重劃區東門路側長 500 公尺範圍不能設置巷道出口，政府所持理由為防止東門路段車流增大，但自大灣交流道開通以降，交通狀況已顯著改善。根據交通部運研所報告，(106 年)大灣交流道南、北向進出口匝道車流數量已超過仁德交流道；台南市政府仁德都市計畫報告，仁德區中山路段(東區東門路延伸仁德區路段)重要路口，除上下班尖峰時段，均達 A 級服務水準(代表車輛發生回堵現象極少)……種種事證顯示有重新檢討此項決議的必要性。</p>	<p>建議保留現有巷道(98 巷)，拓寬為 6 米，連通東門路和文化一路，以維地區出入道路之便利性。</p>	<p>本次變更係因自辦土地分區計畫內容增加一條道路，並依都市計畫規定提出計畫變更。故計畫性質而言，本案並非就全區交通需求進行都市計畫通盤檢討，合先敘明。陳情變更內容充分，建議未便採納。</p> <p>說明如下：</p> <p>1. 因東門路屬本市區連接國道之主要幹道，交通流量甚為頻繁，考量增設道路將影響其交通順暢及安全。故本重劃區內之都市計畫原即無劃設計畫道路通往東門路。且原重劃籌備會所提方案係增設兩條道路連接至東門路(詳附件一)，然依據相關主管機關南市地劃字第 09914520790 號函：「增設巷道不得影響東門路現有交通…略。」(詳附件二)為利重劃續行辦理，籌備會遂取消增設連通至東門路之道路方案(詳附件三)，方獲核准辦理重劃作業。故，考量東門路交通順暢及道路安全，且本案係屬個案變更、非屬通盤檢討性質，故暫不考量增設其他道路，所陳意見未便採納。</p>	<p>併決議第一、二項辦理。</p>



	<p>住環境之權益，以及原有土地上之他項權利人之權益。本案變更增設之系爭6米道路僅為其所鄰接之土地部分通行，綜觀整個都市計畫並無另外闢建其他道路對外連接至主要幹道，而僅變更增設系爭6米道路，獨厚與其鄰接之土地，且未連結東門路，僅使該增設之6米道路與仁和路、文化一街圍繞所得之區塊便利作通行規畫使用，僅為該部分所有人出入便利考量，已屬特定所有人之私益，不符土地重劃所有人之共同利益甚明，當不得將之納入共同負擔。</p> <p>三、本次變更調整道路系統，無助提升交通便利性，不具實益，甚且造成對現行交通更為不便之情形：</p> <p>1. 次查本次變更計畫書第15頁變更理由(二)，調整道路系統之目的，不外係為提升交通便利性。惟觀本件市地重劃範圍內現存之既有巷道已有東門路三段98巷，倘依本次變更計畫方案增設系爭6米道路，如此變更將使重劃區內僅剩系爭6米道路連接至EM-9-10M計畫道路，餘無其他道路，怎係解決交通便利性，況連最重要之東門路亦未連接，怎可能達成紓解交通，又何來便利之說？</p> <p>2. 再者，變更增設系爭6米道路亦僅不過係多創設一條面向公兒E24之道路，由仁和路直接東向轉入文化一街即可連接公兒E24可知，變更增設此6米道路僅為私益，無有未重劃土地共有人之公益；且亦將造成文化一街東向時將連續面臨EM-8-10M及EM-22-6M兩個T字路口，不僅無助提升交通便利性，更造成屆時連續路口停等之堵塞問題，本次變更方案之成效自有未當、實值堪慮。</p> <p>四、應增將東門路三段98巷增闢擴寬為6米道路始為兼具經濟性、安全性及有效性之計畫：</p> <p>現有之東門路三段98巷，為既有道路；此道路即原有公眾，南北向直接銜接東門路三段與文化二街，且亦與公兒E24之東側完全平行接壤，出入亦便。今變更系爭6米道路而廢除既有之東門路三段98巷，反造成鄰接東門路三段上之土地共有人需再繞經仁和路或文化路方可抵公兒E24，恐有犧牲其餘居民接近使用公園便利性之虞。增設系爭6米道路無疑係緣木求魚、捨近求遠之舉；反之，將既存之東門路三段98巷增闢拓寬為6米道路，始為兼具經濟性、安全性及有效性之方案。</p> <p>五、調整道路系統，應一併整合討論各土地所有人範圍邊界分割方式始具有效性、經濟性及交通便利性：</p>	<p>計畫道路，亦無由令其餘與系爭計畫道路無鄰接之土地所由共同負擔；102年5月第1次會員大會並未明言提及6米道路納入共同負擔，已如陳情理由所述。縱認有需要增設該6米計畫道路，觀其位置及計畫變更理由，僅可供僅使系爭6米道路所圍繞之重劃西南側土地之便利使用；而其餘未臨接之土地所有人由文化一街通行至仁和路即可，對該6米計畫道路甚低，納入共同負擔即顯公平。</p>	<p>量東門路交通順暢及道路安全，且本案係屬個案變更，非屬通盤檢討性質，故暫不考量增設其他道路，所陳意見未便採納。</p> <p>2. 有關本次變更案相關程序確實依市地重劃與都市計畫相關規定辦理。其沿革概述如下：依據101年12月台南市仁和(三)自辦市地重劃區重劃計畫書(下稱本重劃計畫書)第4頁(「變更臺南市東區細部計畫第一二六期仁和(三)自辦市地重劃案計畫書」(下稱本次變更計畫書)附27頁)明確載明：「依平均地權條例第六十條第一項之規定，應列入本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施項目及其面積合計(0.2974公頃)、增設道路(0.0930公頃)、公兒用地(0.5896公頃)」，本變更案為配合市地重劃辦理之新增道路變更，準依照相關規定納入共同負擔，非陳情人所言共同負擔之事項不明(詳附件四)。另，依據本重劃計畫書第3頁(本次變更計畫書附26頁)，土地所有權人同意重劃比例，及書第5頁，同意都市計畫變更人數及面積比例，以</p>
--	---	--	--

	<p>本次變更計畫書僅就變更增設系爭6米道路做變更提案，惟本重劃案於土地分割方式、分配位置均未明確之下，對於市地重劃以整體規劃以利土地利用之目的不僅不符，且觀此一變更案增設6米計畫道路後，僅使系爭6米道路所圍繞之重劃案西南側土地之便利，對於其他重劃區內土地對外交通方式部分隻字未提，亦恐使重劃會內其他會員質疑此一變更僅係為使特定少數會員所得利之計畫方案。故，應一併討論現有既成道路與各土地所有人範圍邊界分割之方式，方符市地重劃係以利用於土地利用之目標意旨。</p> <p>六、綜上，市地重劃應不僅涉及重要公益之實現，亦涉及重劃範圍內不同意參與重劃者之財產權與居住自由、同意參與重劃者之財產與適足居住環境之權益，以及原有土地上之他項權利人之權益，前述大法官解釋已有明文。本件重劃案自應做檢討，而非僅係就重劃區內局部調整，甚且將何事項納入共同負擔事項亦屬不明，俾保障重劃會會員財產權、居住遷徙自由等憲法權利之保障。</p>		<p>上皆符合平均地權條例第58條規定：「重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」(詳附件五)，非陳人所言多數土地所有權人不同意道路變更並納入共同負擔，故所陳意見未便採納。</p> <p>3. 其他後續有關廢除巷道與重劃相關作業程序，重劃會在主管機關監督下，自當依法辦理之。</p>
--	---	--	--

