

102.10.14

Tainan City



「臺南市區鐵路地下化計畫」

專案說明

臺南市政府 都市發展局



簡報大綱

- 1.計畫緣起、位置、目的
- 2.市府評估意見
- 3.市府與陳情民眾協調歷程
- 4.都市計畫辦理情形
- 5.補償措施

1.計畫緣起、位置、目的

1.1 計畫緣起

1.2 辦理機關

1.3 計畫位置

1.4 計畫目的、效益

1.1 計畫緣起(1/2)

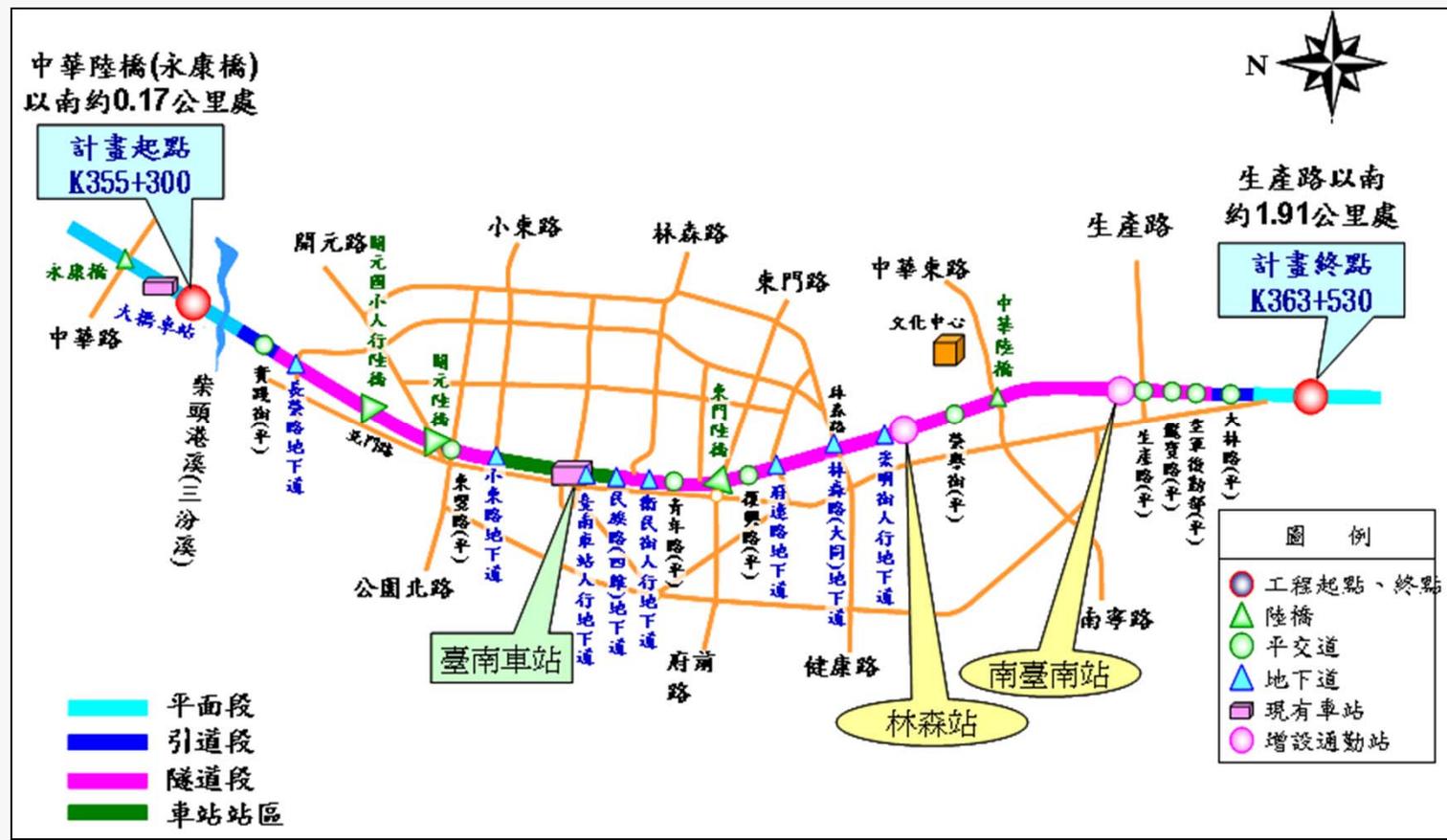
- 位於市中心地區之火車站與鐵路建設，為府城都會發展核心奠定了基礎。但隨著都市成長擴張，鐵路沿線發展愈來愈密集，原本便捷之交通建設，逐漸成為市中心精華地段之發展瓶頸。
- 歷經二十餘年努力，在市民殷切企盼下，臺南市政府及前臺灣省政府陸續於：
 - 82年完成鐵路立體化可行性研究。
 - 84年完成綜合規劃報告。
 - 98年8月10日行政院經建會第1367次委員會議審議通過。
 - **98年9月9日行政院核定「臺南市區鐵路地下化計畫」。**



1.1 計畫緣起 (2/2)

臺南市區鐵路地下化計畫（行政院於98年9月9日核定）

- 工程範圍全長約8.23公里，總經費約293.6億元。預計106年5月完工。
- 施工方式：明挖覆蓋。
- 交通部101年4月3日核備工程用地範圍。



臺南市區鐵路地下化計畫工程範圍示意圖

1.2 辦理機關(1/2)

項次	計畫內容	主辦機關	備註
1.1	臺南市區鐵路地下化計畫 綜合規劃	交通部鐵工局	行政院98.9核定
1.2	工程規劃與設計、工程用地	交通部鐵工局	—
2	環境影響評估	交通部鐵工局	環保署審查
3	都市計畫變更	交通部鐵工局委託市府代辦	內政部都委會審查
4	用地取得作業	交通部鐵工局	市府協辦、內政部地政司審查
5.1	工程施工	交通部鐵工局	—
5.2	交通維持	交通部鐵工局	市府協辦

- 都市計畫為「臺南市區鐵路地下化計畫」執行工具之一。
- 都市計畫性質非屬行政計畫。

1.2 辦理機關(2/2)

- 交通部鐵工局99年8月委託市府代辦都市計畫變更作業。
- 鐵路地下化工程細部規劃設計由交通部鐵工局委託CECI進行。

副本

配合臺南市區鐵路地下化都市計畫變更案
行政契約書

立契約書人：交通部鐵路改建工程局
臺南市政府

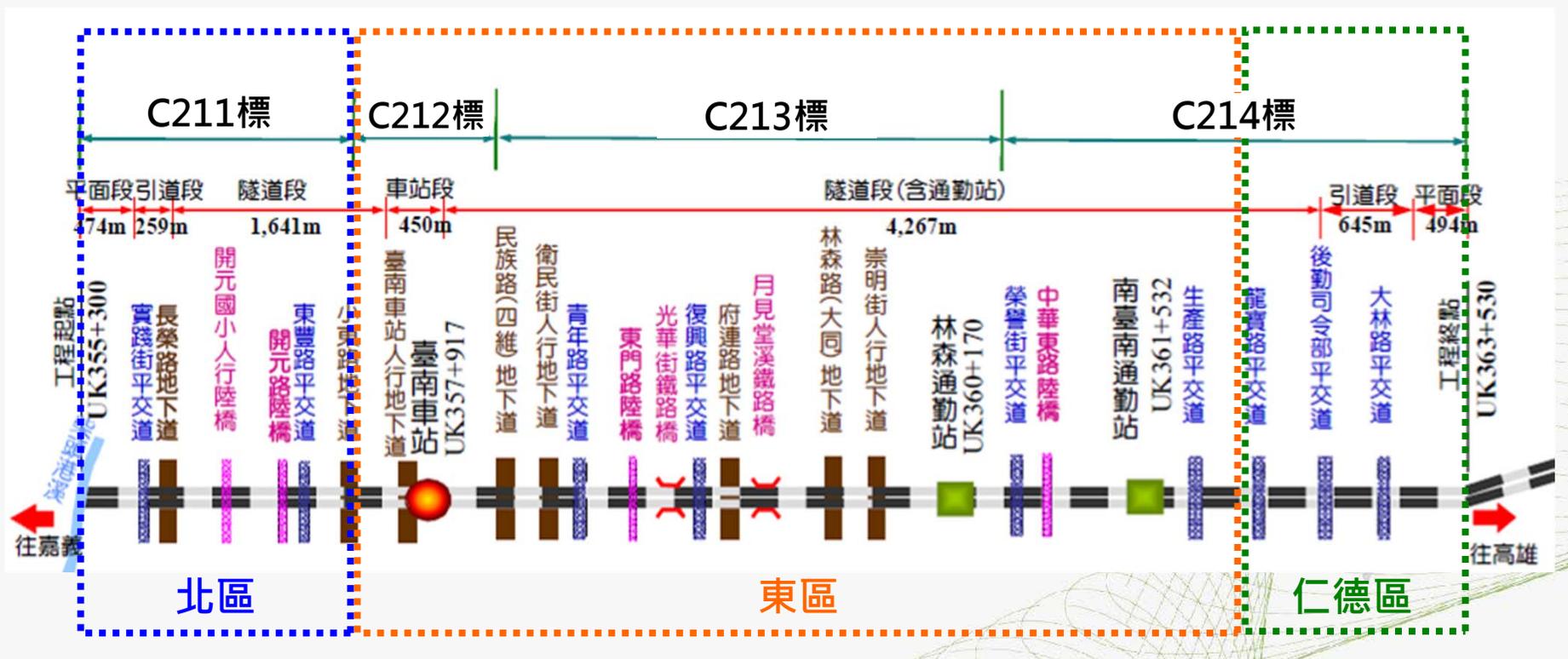
契約編號：

日期：中華民國99年8月5日

1.3 計畫位置

工程範圍：臺鐵里程UK355+300~UK363+530，長度8.23公里

- 途經行政區：北區、東區、仁德區。
- 橫交道路設施：9處平交道、8處地下道(5處車行地下道、3處人行地下道)、2處鐵路橋涵及3處陸橋。
- 工程分標：C211、C212、C213、C214等四標。



1.4 計畫目的、效益

□計畫目的

- 解決鐵路與道路立體交叉所產生之交通瓶頸，提高鐵、公路行車安全。
- 改善鐵路行車所產生之環境公害，提升生活環境品質。
- 促進都市整體發展，提升土地利用效益。

□計畫效益

- 提供都會區快鐵之便捷交通
- 消除鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，均衡都市發展
- 改善鐵路沿線9處平交道、8處地下道(5處車行地下道、3處人行地下道)、2處鐵路橋涵及3處陸橋，所衍生之交通問題，增進行車安全
- 改善鐵路行車所產生之噪音、振動等環境公害問題
- 改善市容景觀、提昇都會區環境生活品質
- 提昇周邊土地利用價值，增加經濟活動力



橫濱東橫線地下化後作園道使用



營造鐵路兩側更舒適安全的都市空間

2.市府評估意見

2.1 工程技術(工務局)

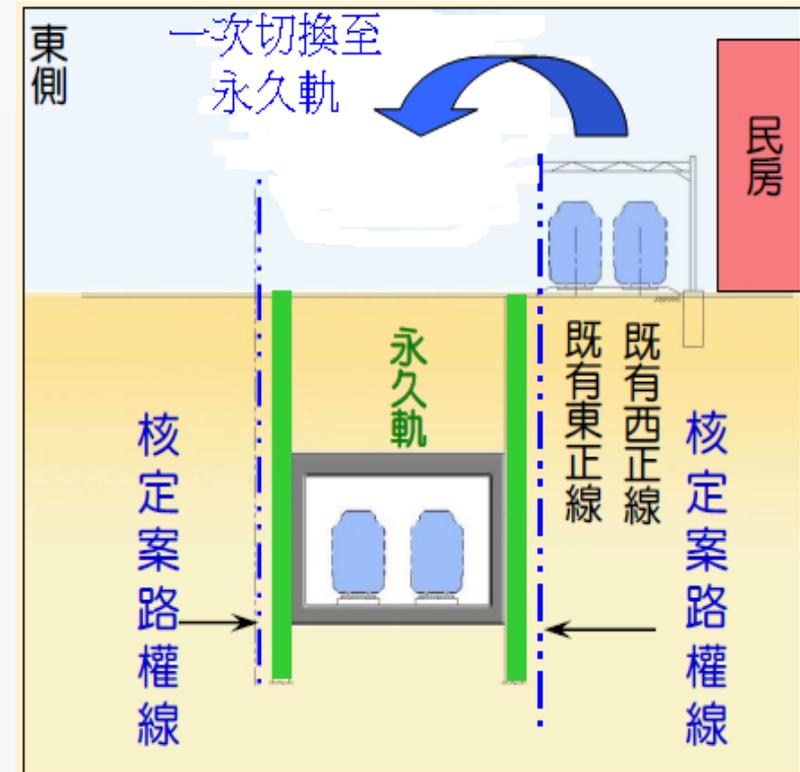
2.2 交通影響(交通局)

2.3 都市縫合(都發局)

2.4 結論

2.1 工程技術(1/6)-行政院核定版說明

- 工期：總工期7年8個月，在工程施工上大概是5年，如果現在馬上施工，預計106年底完成。
- 工法：施工方式為全線採明挖覆蓋工法，於鐵路東側徵收民地開挖施作永久軌，一次切換完成。

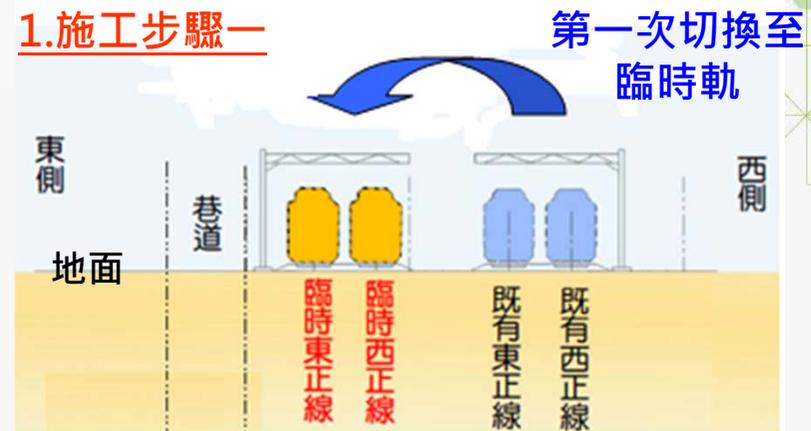


2.1 工程技術(2/6)-自救會提案工程說明

12

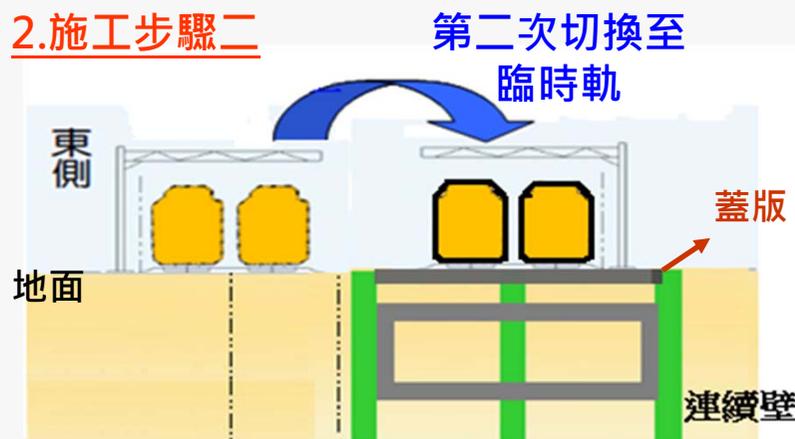
- 自救會所提民版工程規劃包含鋪設及切換3次軌道，此工期即需約5年9個月。再加上隧道施工，計畫總期程將暴增為13年5個月。工程經費亦將大幅增加。
- 主要訴求為當切換至第二次臨時軌之後，東側徵用的民地可以歸還民眾自行利用。

1. 施工步驟一



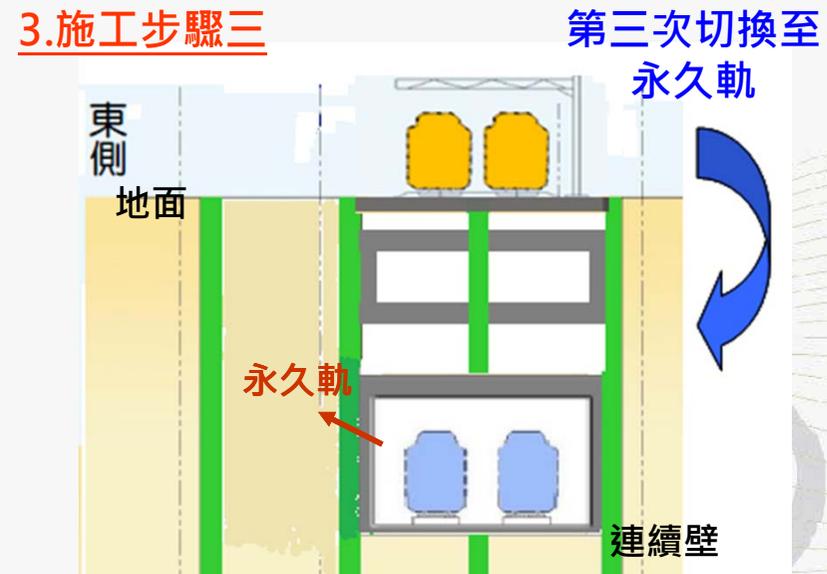
先於鐵道東側施作一次臨時軌，切換過去後，原鐵軌拆除。

2. 施工步驟二



於原鐵路位置開挖，完成地下一層後地面施作二次臨時軌，切換回來後，東側民地歸還

3. 施工步驟三

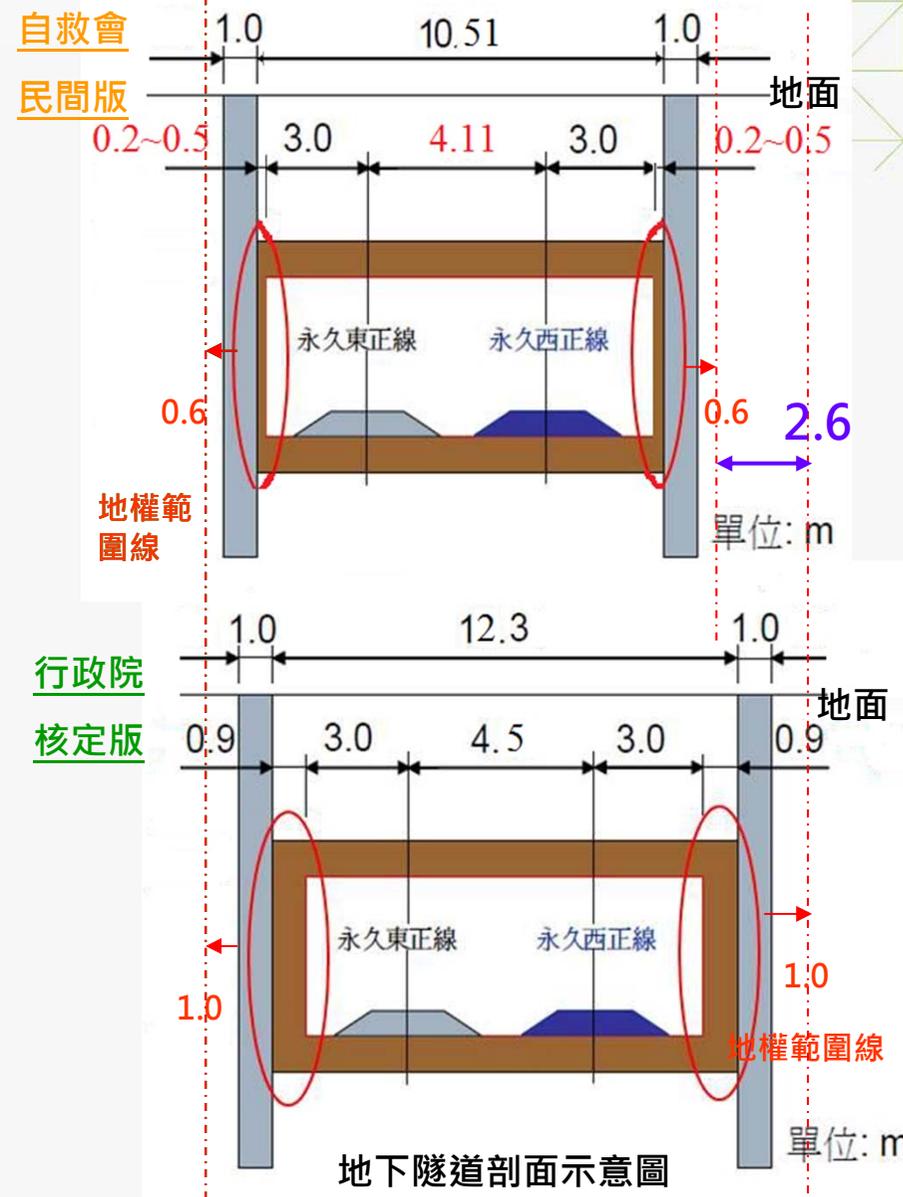


鐵路在上方通行，下方繼續開挖至永久軌，進行第三次切換

2.1 工程技術(3/6)-設計標準

13

民版規劃	版本	核定版
4.11公尺	軌道中心距 (全台灣一致為4.5公尺)	4.5公尺
(2/6提出連續壁1公尺作永久牆使用，側牆0.2公尺僅具修飾功能。經2/28討論後增至0.5公尺) 合計一道牆1.2~1.5公尺	地下結構厚度	(連續壁1公尺側牆0.9公尺) 合計兩道牆壁總厚度1.9公尺
0.6公尺	連續壁至用地範圍邊界 (留設目的，可作為施工空間及通道、工地圍籬)	1公尺
102年2月28日市府與自救會的溝通，自救會已接受核定版本之工程施工規範與標準。		



2.1 工程技術(4/6)-施工模擬圖

14

民間版工作井施工模擬圖



核定版明挖覆蓋施工模擬圖

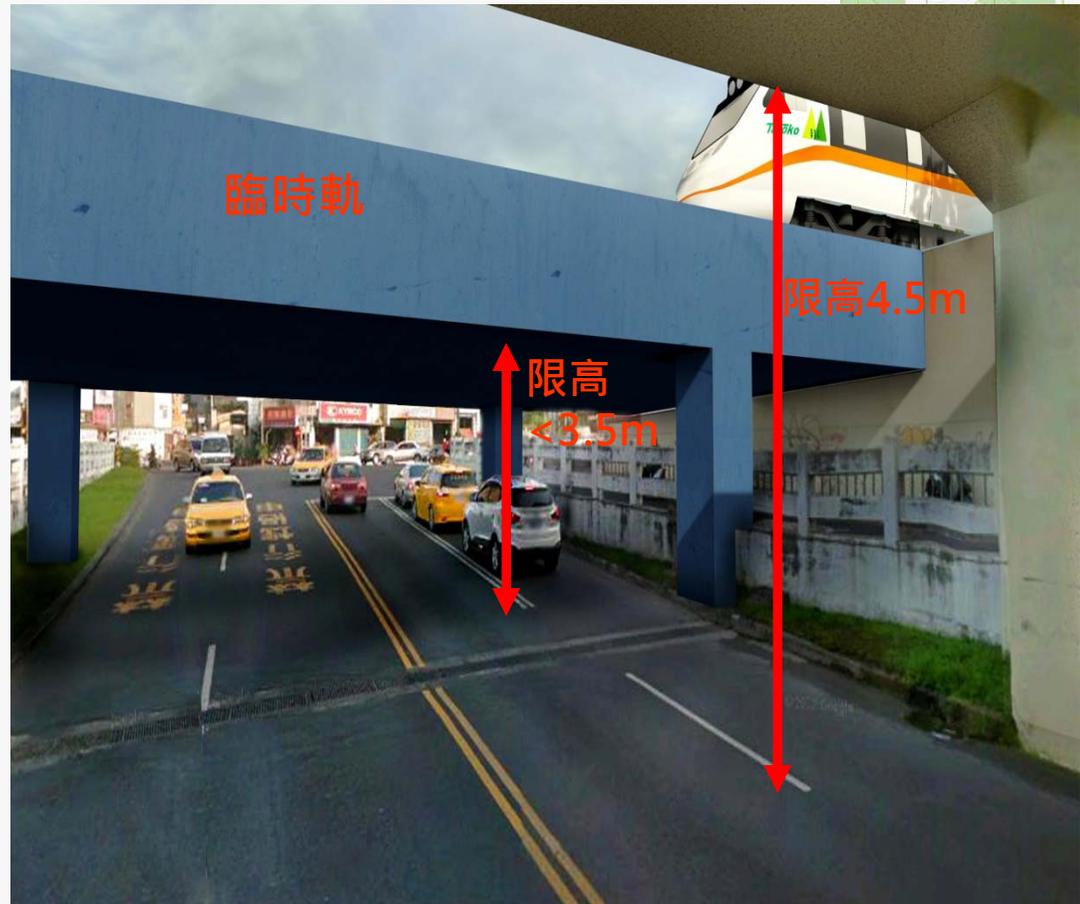


1. 每日225車次不斷通過，同時下方繼續往下開挖。
2. 民版規劃採行的逆打工法，但是上方是鐵路經過，不能把它當作一般大樓施工。
3. 施工位置上方，每隔數分鐘就有一班列車經過，完全阻斷了地下工程出土、進料的動線，如果以每隔1百公尺設1工作井，地下隧道總長約6.5公里概算，至少需要65座工作井設置在沿線橫向的道路上，對所有的道路都產生嚴重阻隔。
4. 地下連續壁挖除，恐將導致土層崩落、地下水滲漏。

2.1 工程技術 (5/6)-地下道限高



民族地下道現況圖



民族地下道加設臨時軌限高降低模擬圖

設計車種	限高		
	全長	全寬	全高
小客車	5.5	2.1	2.0
貨車	9.0	2.5	4.1
大客車	12.2	2.5	4.1
中型半聯結車	15.0	2.5	4.1
大型半聯結車	16.5	2.5	4.1
全聯結車	20.0	2.5	4.1

「公路路線設計規範」表1.5.1

2.1 工程技術(6/6)-綜合比較

民版規劃	版本	核定版
施作臨時軌，上方通行火車下方同步開挖	施工方式	明挖覆蓋，於鐵路東側一次施作永久軌
3次	軌道鋪設及切換次數	1次
較長	總工期	較短（7年8個月）
4.11公尺	軌道設計中心距間距	4.5公尺
一道牆1.2~1.5公尺	地下結構厚度	兩道牆壁總厚度1.9公尺
0.6公尺	連續壁至用地範圍邊界	1公尺
施工風險大，安全性較低	安全性	符合計畫施工規範及標準
1.工作井阻礙交通 2.設置臨時軌導致地下道限高降低	交通影響	1.無工作井 2.無地下道限高降低問題
	工程綜合考量	較優

2.2 交通影響(1/4)-現有鐵路營運安全之影響

17

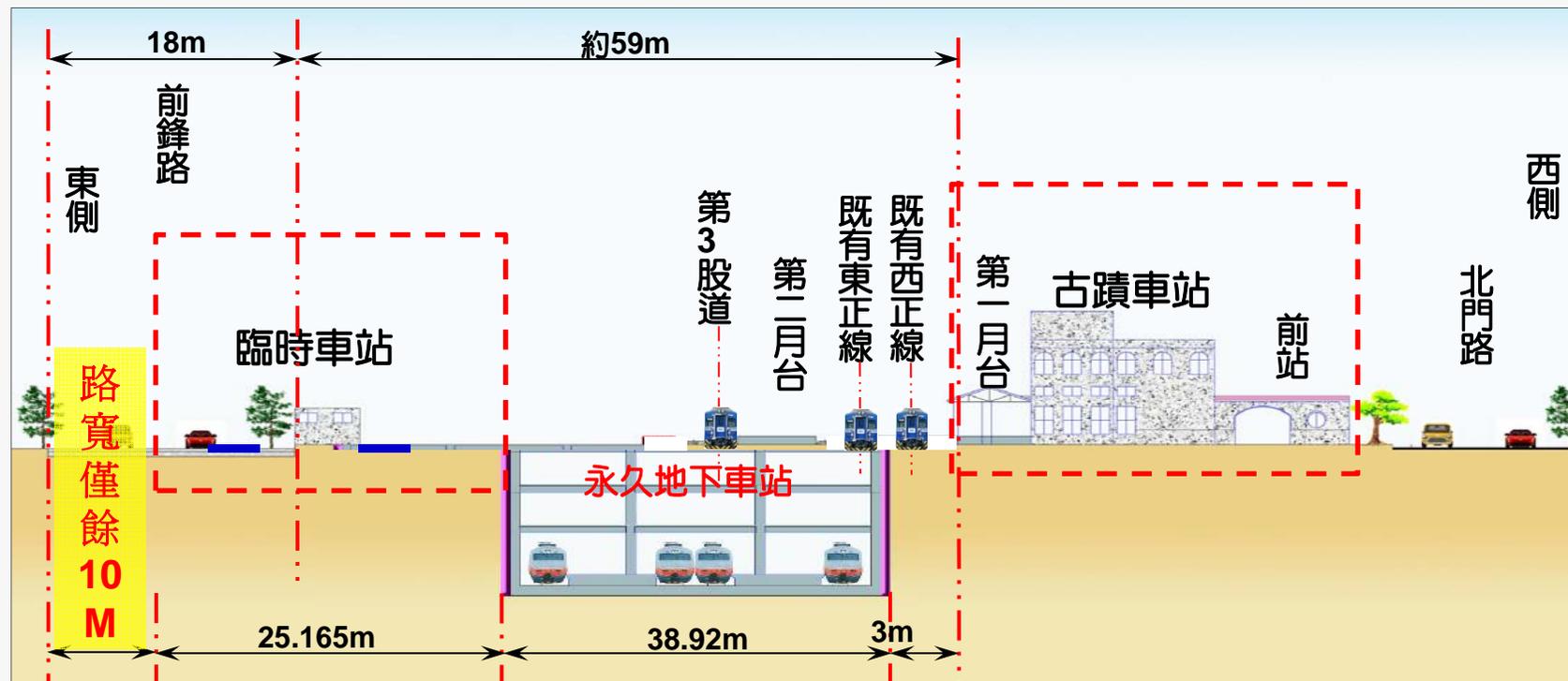
核定版方案	民間版方案	影響層面
1.現有軌道東側直接構築永久地下軌道 2.軌道切換 1 次	1.現有軌道下方構築永久地下軌道，東側鋪設臨時軌 2.軌道切換 3 次	1.工程必須兼顧台鐵每天約 225 班列車之營運，安全係數較一般工程更高
		2.台南車站客運量每日平均 47,855 人，特殊節日高達 5萬 人以上，為 台中以南 運量最大車站
		3.民間版方案無法確保施工中營運安全

2.2 交通影響 (2/4) - 平交道增加之交通影響

核定版方案	民間版方案	影響層面
<p>不增加平交道 (維持目前9處)</p>	<p>新增3處 臨時平交道</p>	<p>1. 增加小東路地下道 (晨 2,365 PCU/hr 、昏 2,477 PCU/hr) 、開元路陸橋 (晨 1,480 PCU/hr 、昏 1,632 PCU/hr) 及東門路陸橋 (晨 2,579 PCU/hr 、昏 2,754 PCU/hr) 等3處臨時平交道，因尖峰時段流量相當可觀，將嚴重衝擊交通</p>
		<p>2. 上午(7~9時)、下午(17~19時)尖峰時段約有53班，平均每約5分鐘平交道遮斷約2分鐘</p>
		<p>3. 新增3處平交道後，遮斷時間將大於原9處平交道，人、車通過的疏散時間，亦將大幅增加</p>
		<p>4. 本市9處平交道，93年~100年平交道事故48次，造成8死3傷；青年路平交道98年遮斷桿遭撞損12次(不列入平交道事故統計)</p>
		<p>5. 民間版方案工期大於核定版方案，平交道造成之交通黑暗期長</p>

2.2 交通影響 (3/4) - 前鋒路寬度縮減之影響

核定版方案	民間版方案	影響層面
維持 18M 路寬	縮減為 10M	1. 臨時車站佔用前鋒路，使路寬縮減8M，僅能容許2車道通行，嚴重影響交通
		2. 前鋒路緊鄰後站，為 小東路地下道 、 民族路地下道 ，及 青年路平交道 之聯繫要道
		3. 改道 勝利路 (太窄)或 長榮路 (較遠)，同時衝擊 大學路
		4. 民間版縮減前鋒路寬度，連帶影響周邊道路系統



2.3 都市縫合(1/5)-核定案預期成果

- ◆ 核定案之永久軌、既有軌合併後地面騰空廊帶寬度約20~40公尺，主要規劃為公園道用地，可提供市區南北向主要幹道，紓解交通擁擠。
- ◆ 提供適度綠化、休憩空間，滿足市中心區綠色交通運輸之需求，其帶來之效益為全民共享。

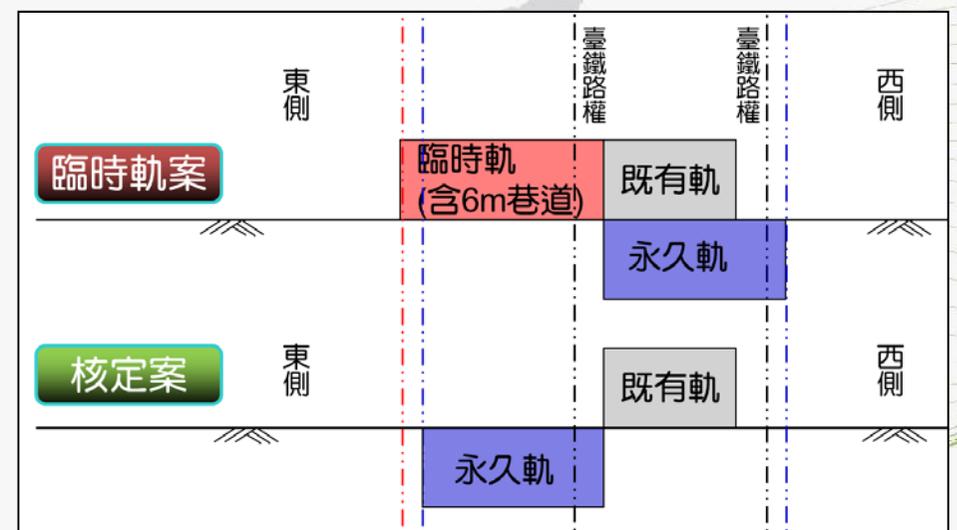
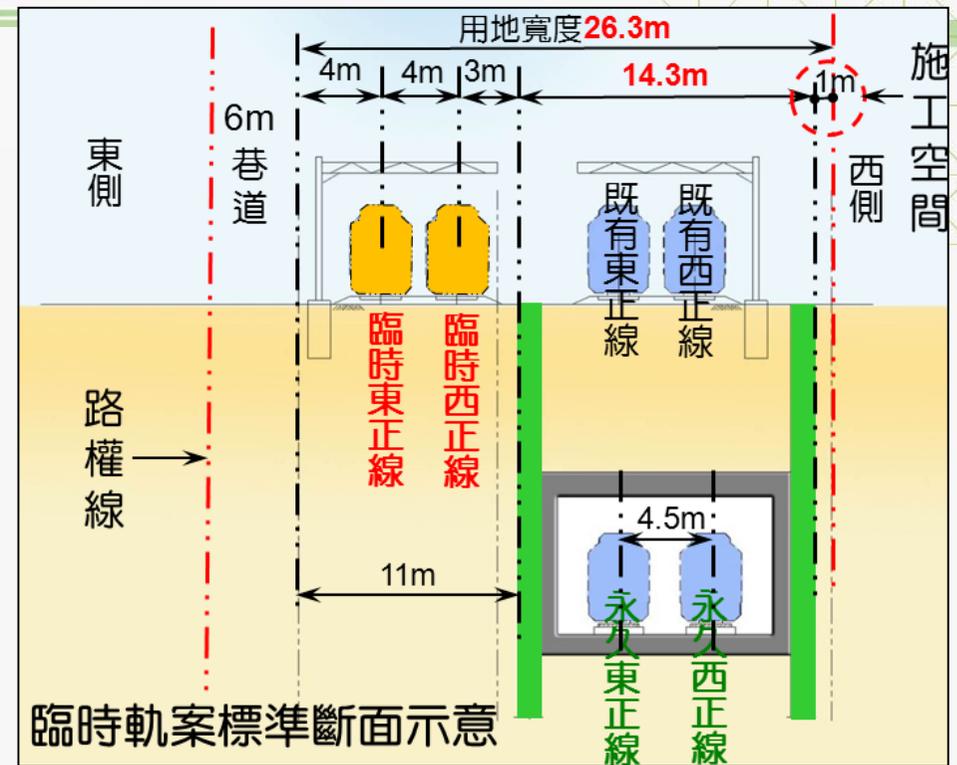


公園道模擬示意圖(以30M為例)



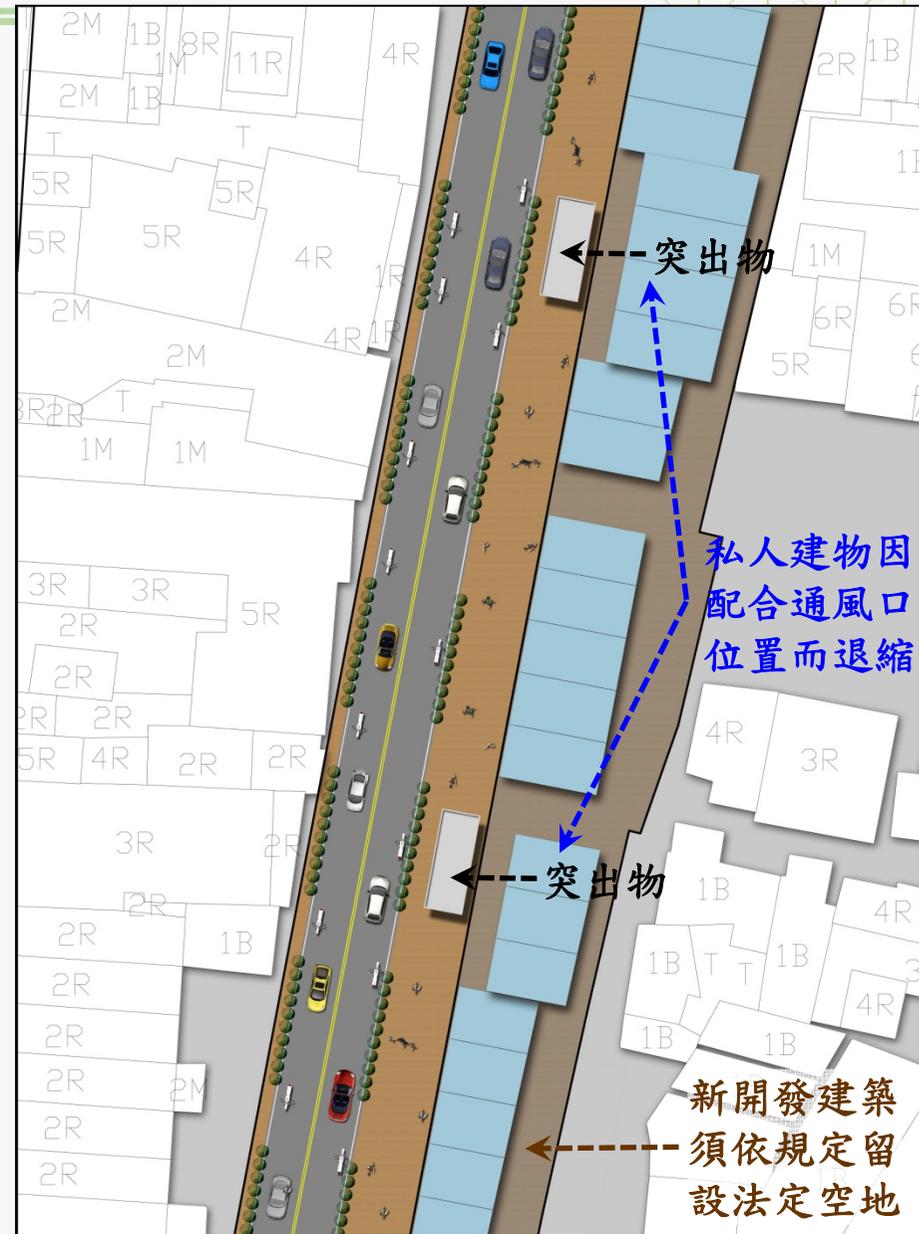
2.3 都市縫合(2/5)-臨時軌拆遷情形

- ◆ 因臨時軌佔用既有平行巷道，阻斷通行使用時間約7年以上，考量交通及消防安全需求，部分地區（長約2.5公里）必須增設6公尺寬平行巷道，勢必增加房舍拆除。
- ◆ 永久軌路權寬度大於既有軌寬度，若西側完全不拆除房舍，則隧道須再往東偏，亦擴大拆除範圍，損及更多民眾權益。



2.3 都市縫合(3/5)-徵用土地說明(一)

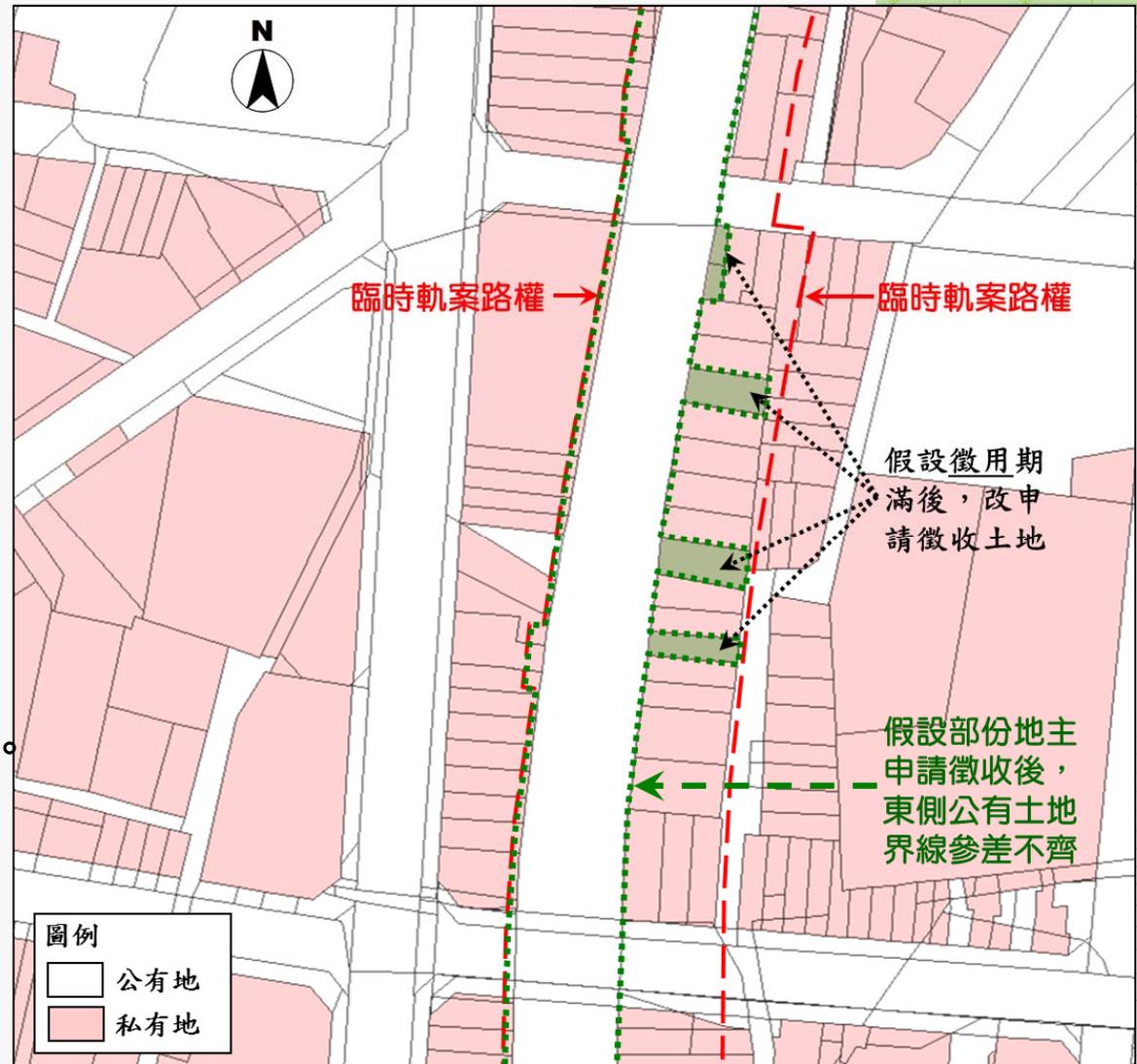
- ◆ 缺乏對弱勢者（低收入戶或中低收入戶）配套安置計畫。
- ◆ 臨時軌完工後，部份兩旁私有地將緊臨通風口、逃生梯，妨礙出入與使用。
- ◆ 每年徵用土地補償費為公告土地現值10%，非依市價標準；徵用剩餘部份，亦無法申請一併徵用。
- ◆ 臨時軌方案之施工期程至少7年以上，徵用之補償費遠不及徵收，私人地主必須等到鐵路地下化完工後才能取回土地。



臨時軌完工後鄰近地區開發模擬示意圖

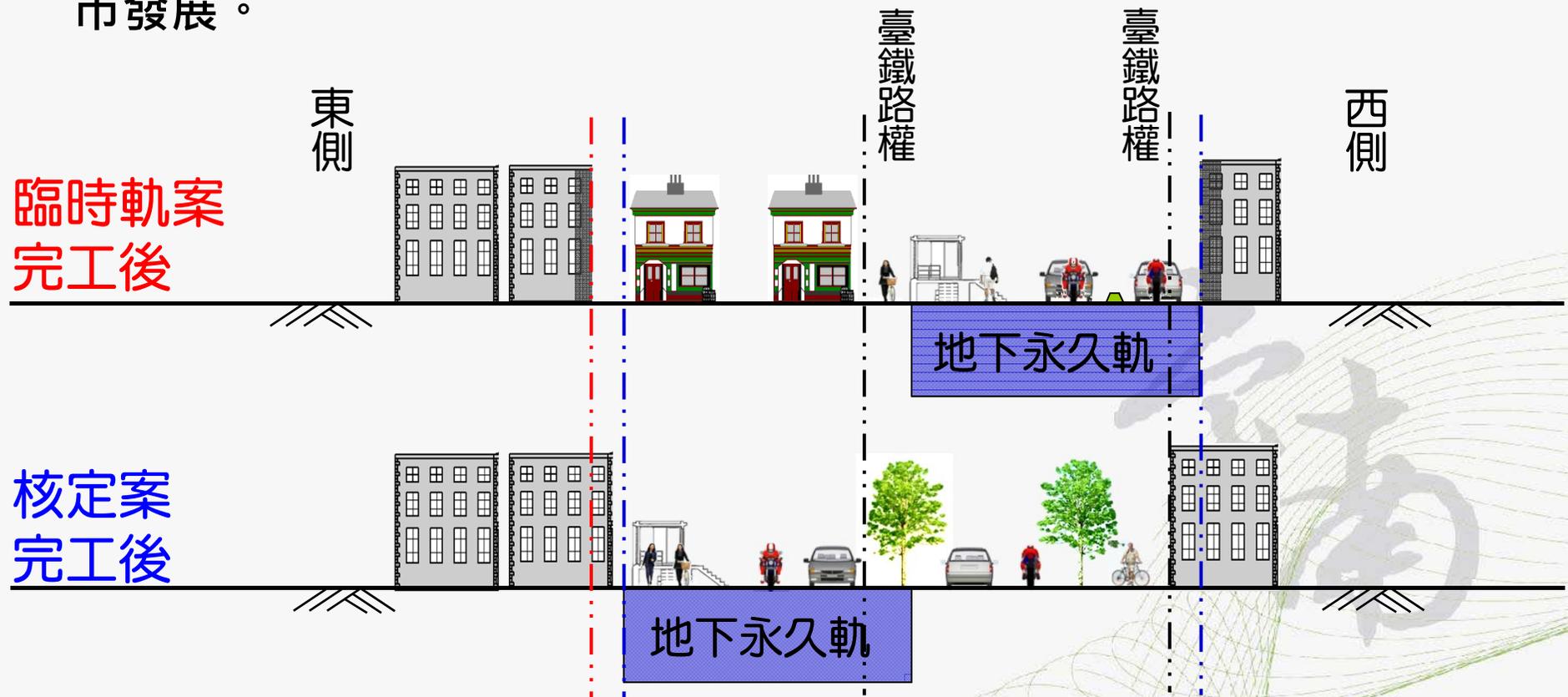
2.3 都市縫合(4/5)-徵用土地說明(二)

- ◆ 徵用期限若超過3年，所有權人得依土地徵收條例第58條規定請求徵收所有權。
- ◆ 若部份地主依法申請徵收，將因此產生不規則之公有土地界線。增加後續公共設施之開闢及管理困難，市容改善受限，土地無法有效利用。



2.3 都市縫合(5/5)-公共利益比較

- ◆ 依核定案內容，鐵路地下化完工後地下隧道（長約6.5公里）上方約有十餘處通風口、逃生梯、抽水機房等地面凸出物。
- ◆ 若採臨時軌方案，完工後地面騰空廊帶僅16.3公尺，扣除地面凸出物（寬約4~5公尺），僅剩約11公尺寬之路面可做為車道及公園設計。
- ◆ 道路形狀彎曲，交通與都市土地無法縫合，無助於紓解交通及整體都市發展。



2.4 結論(1/2)-繼續推動行政院版本

26

繼續推動行政院版本的理由

行政院核定版	比較項目	自救會版本
明挖覆蓋 於鐵路東側一次施作永久軌	施工方式	徵用土地作臨時軌、「逆打工法」作永久軌 (上方軌道通行火車，下方同步開挖)
拆除戶數較少	拆遷戶數	東側設臨時軌，其旁須控留車道；現有軌道 旁置工作井，所以拆遷戶數勢必增加
1次	軌道切換	3次
7年8個月、293億	總工期 總經費	時程、總經費皆增加
符合計畫施工規範及標準	安全性	每日225車次通過，鐵路行駛危險 施工風險大，安全性較低
無工作井 不需增加平交道、臨時火車站	交通影響	若每1百公尺設1工作井，共約需65座工作井， 增加3平交道、1臨時火車站，嚴重影響交通

2.5 結論(2/2)-徵收土地規劃為公共設施

- 新、舊路廊騰空後地面廊帶寬度約20~40公尺，全線規劃為公園道用地。
- 提供市區南北向主要幹道，紓解交通擁擠。
- 營造綠化、休憩空間，提升都市環境品質。

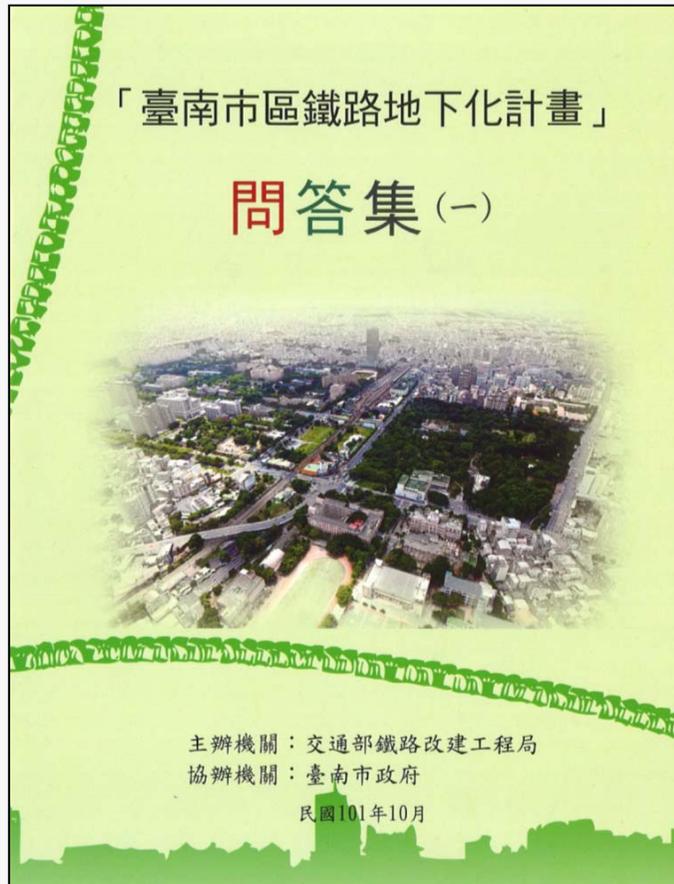


3、市府與陳情民眾協調歷程

- 3.1 臺南市區鐵路地下化-問答集
- 3.2 臺南市區鐵路地下化-座談會
- 3.3 工程技術論壇
- 3.4 市長向臺南市議會提出市府決策
- 3.5 市都委會專案小組-邀請陳情人列席說明
- 3.6 與拆遷戶互動溝通-座談會(3場)

3.1 臺南市區鐵路地下化-問答集

- 針對被拆遷戶組成自救會之訴求，市府已多次與自救會面對面討論以尋求共識，同時多次與鐵工局研商釐清，協助交通部鐵工局釐清施工工法、工程規劃及與民眾溝通。
- 協助印製「臺南市區鐵路地下化計畫」[問答集小冊](#)並廣為發送市民閱覽、公開上網。



問答集小冊-封面



問答集內容-公開上網頁面

3.2 臺南市區鐵路地下化-座談會

- 開會時間：101年10月26日（星期五）下午4時0分。
- 開會地點：臺南市政府（永華市政中心）10樓東側小禮堂。
- 主持人：賴市長清德。
- 出席者：反臺南鐵路地下化東移自救會代表、交通部鐵路改建工程局。
- 列席者：臺南市政府、媒體記者。



賴市長主持座談會現況(1)



賴市長主持座談會現況(2)

3.3 工程技術論壇

- 開會時間：102年2月6日（星期三）下午2時0分。
- 開會地點：國立成功大學管理學院EMBA階梯會議室（61X02）。
- 主持人：臺南市政府新聞及國際關係處 陳處長宗彥。
- 出席者：專家學者（成大、南台科大、崑山科大）、反臺南鐵路地下化東移自救會代表、交通部鐵路改建工程局。
- 列席者：交通部臺灣鐵路管理局、臺南市政府、媒體記者。



全程於電
視頻道與
網路直播

3.4 市長向臺南市議會提出市府決策

- 時間：102年3月12日（星期二）。
- 地點：臺南市議會。
- 會議：賴清德市長向市議會全體議員施政報告。
- 內容：正式宣佈市府鐵路地下化施工方案評估意見、鐵路地下化計畫依政院版本持續推動，並透過公共頻道現場轉播，向全體市民報告。
- 備註：當日舉行記者會，由工務局、交通局、都發局說明市府評估意見。



記者會-賴市長致詞



記者會-都發局說明



記者會-工務局說明



記者會-交通局說明



市府評估意見-公開上網頁面

3.5 市都委會專案小組-邀請陳情人列席說明

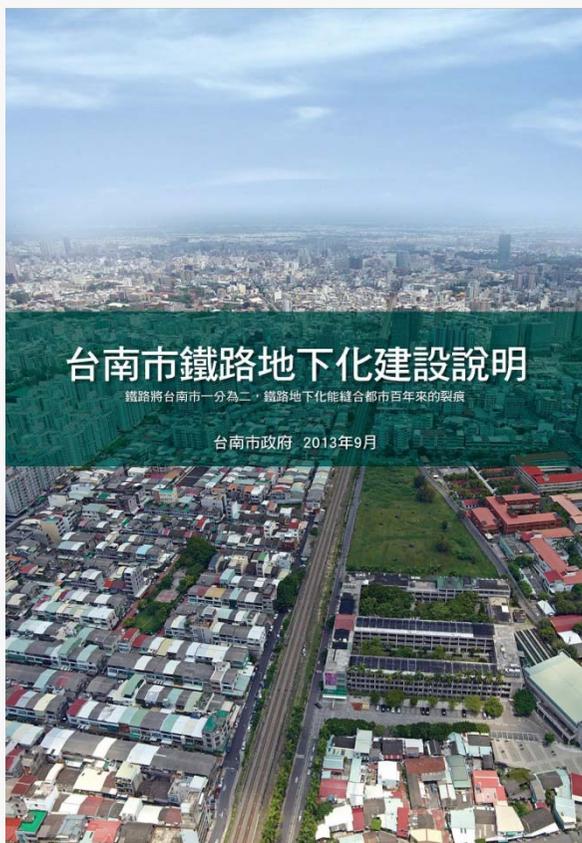
- 時間：102年5月1日、2日。
- 地點：臺南市政府(永華市政中心)10樓都委會會議室。
- 會議：聽取人民陳情意見會議。
- 內容：公展後以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見之陳情人，受邀列席都委會專案小組說明。共168位陳情人受邀。
- 備註：為尊重每位陳情人發言權利，當日會議給予同等之發言時間。現場若陳情人訴求一致，出席委員依列席人數給予10至15分鐘不等之發言彈性，以反鐵路東移自救會為例，其發言時間總計延長至30分鐘以上。



市都委會專案小組邀請陳情民眾列席說明情形

3.6 與拆遷戶互動溝通-座談會(3場)

場次	公展說明會時間	公展說明會地點
1	102.9.23 PM07 : 30	北區開元國小禮堂
2	102.9.24 PM07 : 30	東區德光里活動中心
3	102.9.27 PM07 : 30	東區德光里活動中心



說明簡章



座談會現場

4 .都市計畫辦理情形

- 4.1 工程用地範圍內土地權屬
- 4.2 新、舊路廊規劃為公園道
- 4.3 依據、範圍、進度
- 4.4 本案不適用行政院跨域增值方案
- 4.5 鐵路地下化專案網頁

4.1 工程用地範圍內土地權屬

- 私有土地面積共計2.90公頃，約佔總面積16.40%。
- 公有土地、國營事業土地面積合計14.38公頃，約佔總面積83.60%。

都市計畫區 \ 分類	工程用地範圍地籍面積	公有土地		私有土地	
		臺鐵路管有土地面積	其他公有土地面積	國營事業土地面積	私有土地面積
北區	3.43	1.65	1.00	0.00	0.78
東區	11.59	8.44	1.01	1.14	1.00
小計(1)	15.03	10.09	2.01	1.14	1.78
仁德(文賢地區)	2.63	1.14	0.09	0.28	1.12
仁德(臺南都會公園特定區)	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00
小計(2)	2.66	1.14	0.09	0.31	1.12
合計=(1)+(2)	17.68	11.23	2.10	1.45	2.90
比例	100.00%	63.53%	11.87%	8.21%	16.40%

註：表內面積係依地籍圖資統計結果，實際面積仍應以工程用地範圍實地分割測量面積為準。

4.2 新、舊路廊規劃為公園道(1/2)

- 鐵路地下化工程範圍寬度約16.3公尺，考量工程結構安全、鐵路行車安全，鐵路地下化工程完工後其上方騰空廊帶除必要之車站站體、通風口、逃生口、抽水機房等公共設施及公用設備外，已無法進行開發建築。為解決必要之交通需求並避免該騰空廊帶荒置或低度利用，致衍生公共安全、衛生問題，本案除引道段及臺南站區外，主要規劃為公園道用地（兼供鐵路使用），其餘工程用地範圍則規劃為道路用地（兼供鐵路使用）、公園用地（兼供鐵路使用）、車站用地、鐵路用地等公共設施用地。
- 未來合併西側現有鐵路用地騰空後土地，將規劃成為市區之主要公園道，以紓解市區南北向道路交通擁擠問題並提昇地區環境及景觀品質。

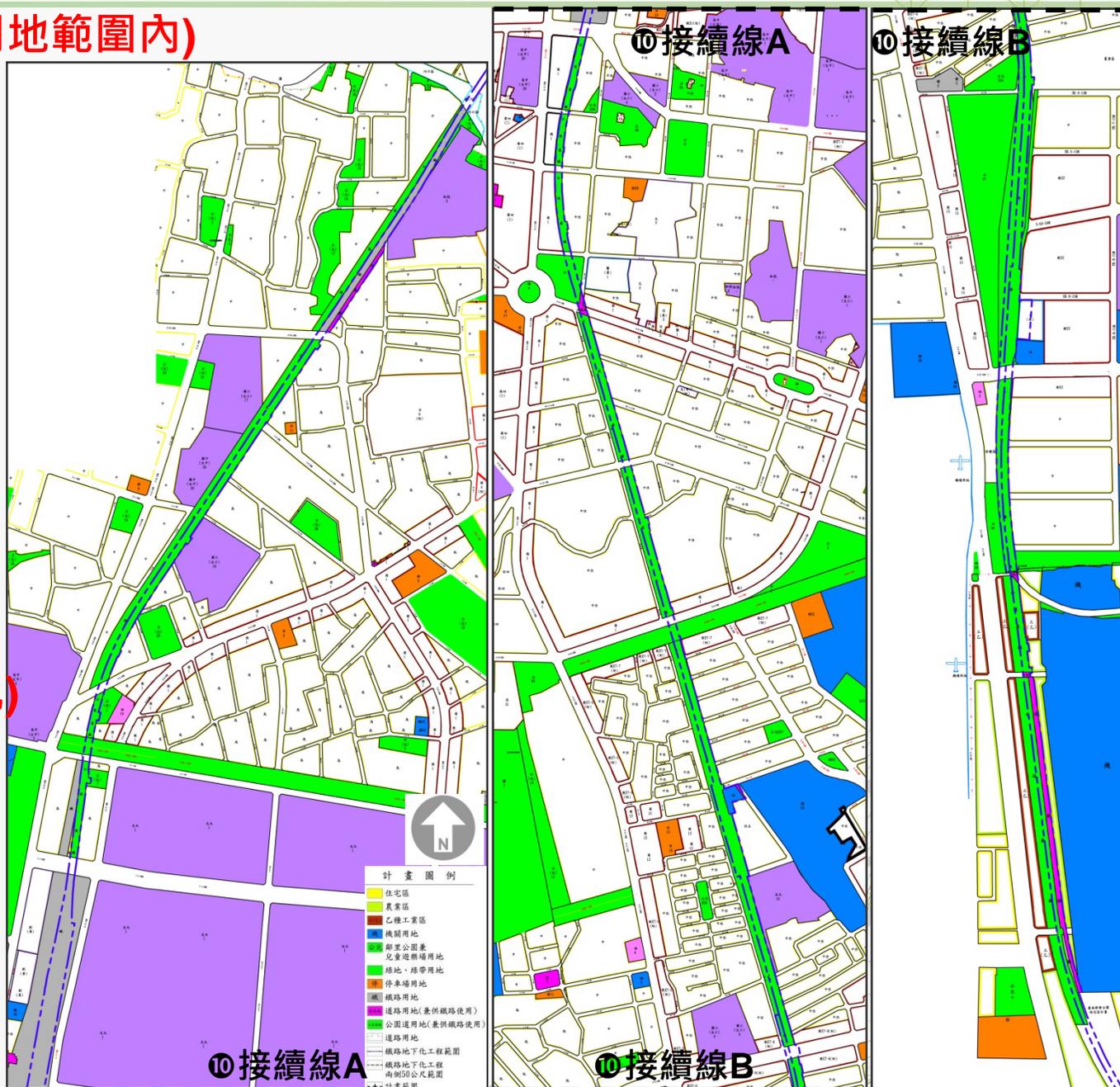
4.2 新、舊路廊規劃為公園道(2/2)

■第一階段規劃(工程用地範圍內)

公共設施用地	面積 (公頃)	比例 (%)
公園道用地 (兼供鐵路使用)	10.42	86.40
道路用地 (兼供鐵路使用)	0.78	6.47
車站用地	0.45	3.73
鐵路用地	0.41	3.40
合計	12.06	100.00

■第二階段規劃(既有軌)

公共設施用地	面積 (公頃)	比例 (%)
公園道用地	4.05	83.29
公園用地	0.81	16.71
合計	4.86	100.00



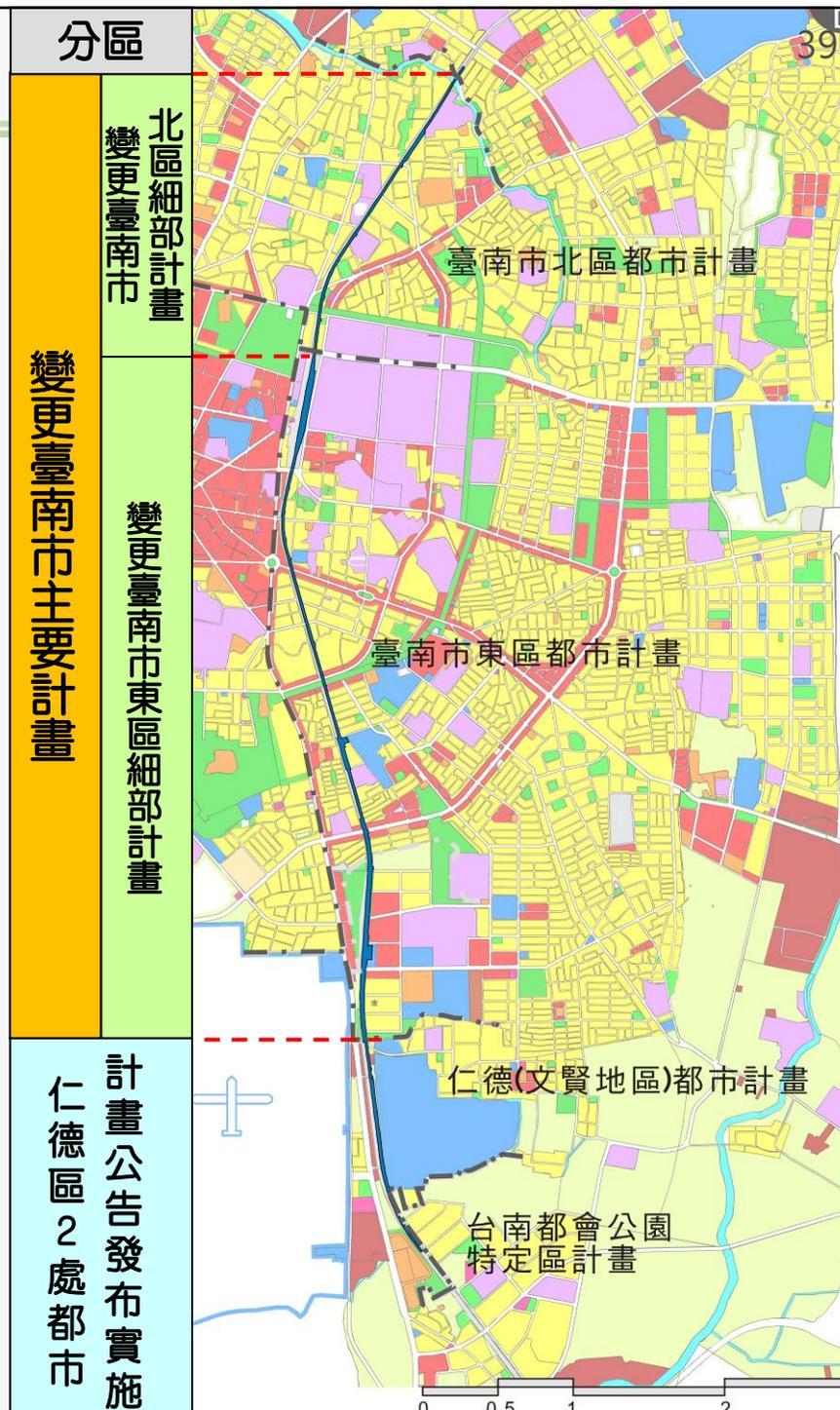
4.3 依據、範圍、進度

□辦理依據

- 都市計畫法第27條第1項第4款。
- 行政院 98 年 9 月 9 日院臺交字第 0980054496 號函核定「臺南市區鐵路地下化計畫綜合規劃報告」。
- 交通部 101 年 4 月 3 日交路字第 1000018601 號函核備用地範圍。

□計畫範圍

- 市府依據上開交通部核備之用地範圍並配合工程實需，分階段辦理都市計畫變更作業：
 - 臺南市主要計畫(審議中)
 - 臺南市北區細部計畫(審議中)
 - 臺南市東區細部計畫(審議中)
 - 仁德（文賢地區）都市計畫
 - 臺南都會公園特定區計畫



4.4 本案不適用行政院跨域加值方案

40

- 依行政院經建會101年9月9日函示，因本案於98年即已核定，依交通部意見不適用行政院「跨域加值公共建設財務規劃方案」。

行政院經濟建設委員會 函

機關地址：10020台北市寶慶路3號
電話：02-2316-5693
承辦人：蘇怡維
電子郵件：yiwei@cepd.gov.tw

受文者：行政院秘書長

發文日期：中華民國101年9月6日
發文字號：都字第1010003964號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：交通部函院檢陳臺南市政府所提「臺南市區鐵路地下化計畫」土地整合計畫一案，經本會會商有關機關研提意見如說明，復請 查照轉陳。

說明：

- 一、復 鈞院秘書長101年7月16日院臺交字第1010044850號函。
- 二、本案嗣經本會101年9月4日邀集 鈞院交通環境資源處、主計總處、公共工程委員會、研究發展考核委員會、財政部、內政部(營建署)、交通部(部本部、臺鐵局、鐵工局)及臺南市政府等相關機關開會研商，獲致結論，爰綜整研提意見如次：
 - (一) 本案交通部已協同臺南市政府依據 鈞院96年10月26日及98年9月9日核定函擬具土地整合計畫報院，建議准予備查，後續請交通部及臺南市政府考量地方發展實際情形及需要，覈實推動辦理。
 - (二) 本計畫101年度預算業於101年7月26日核准動支，請交通部督核臺南市政府加速辦理本案工程。
 - (三) 有關 鈞院林前秘書長曾協調交通部所提本案不適用 鈞院101年7月24日核定之「跨域加值公共建設財務規劃方案」辦理乙節，因本案於96年及98年即已核定，建議依交通部意見不適用該方案。
 - (四) 至於臺鐵局所提本案適用該局償債計畫乙節，建議依交通部意見按 鈞院核定之「臺灣鐵路管理局資產活化償債計畫」辦理。

4.5 鐵路地下化專案網頁



■ 相關資訊請至臺南市政府全球資訊網首頁業務「鐵路地下化都市計畫」欄位下載。

圖示連結、或專案

台南 鐵路地下化 Tainan Railway Underground

取得更多附加... Corel on the Web ASUSTeK Radio Station Guide

二本站點開數: 34634252 | 網站導覽 | 正體中文 | English | 日文版 | 行動版

請輸入關鍵字 [搜尋]

區 局處專頁 採購公告 下載專區 政府資訊公開

19/10/13 台南市後壁區農會

至聖先師孔子2563週年國慶

熱門關鍵字

鐵路地下化 | 市長賴清德 | 幼兒教保券 | 騎樓暢通計畫 | 高雄喜慶站 | 快捷公車 | 低碳城市 | 大台南 幹線公車 | 藝術進區 | 徵才 | 組織諮詢

台南口袋新聞 APP 鐵路地下化專區 臺灣宗教百景全民票選活動 2013台灣花葉盆栽展 2013台南購物節

市長

市長行程 市長政見 市長來信 市長簡介

互動服務

市長申訴專區 1999市民服務熱線

專業業務

鐵路地下化都市計畫 路平 騎樓暢通計畫 登革熱

經發資訊 區里、社區

熱門資訊

台南觀光 臺南文化藝文網 臺南小吃 特色商業 交通資訊 住居臺南 農漁特產

業務資訊

洽公服務窗口 民間團體補助 議員建議事項處理情形

2013台南虱目魚產業文化季開幕 吉祥物「虱目身魚」首度亮相

專案業務

鐵路地下化都市計畫

路平

騎樓暢通計畫

登革熱

臺南市政府 Tainan City Government

今日氣溫: 25-28 降雨機率: 0%

二本站點開數: 34634275 | 網站導覽 | 正體中文 | English | 日文版 | 行動版

請輸入關鍵字 [搜尋]

回首頁 認識臺南 市長專區 局處專頁 採購公告 下載專區 政府資訊公開

搭車來看稻

09/19/10/13 台南市後壁區農會

至聖先師孔子2563週年國慶

熱門關鍵字

鐵路地下化 | 市長賴清德 | 幼兒教保券 | 騎樓暢通計畫 | 高雄喜慶站 | 快捷公車 | 低碳城市 | 大台南 幹線公車 | 藝術進區 | 徵才 | 組織諮詢

台南口袋新聞 APP 鐵路地下化專區 臺灣宗教百景全民票選活動 2013台灣花葉盆栽展 2013台南購物節

市長

市長行程 市長政見 市長來信 市長簡介

互動服務

市長申訴專區 1999市民服務熱線

專業業務

鐵路地下化都市計畫 路平 騎樓暢通計畫 登革熱

經發資訊 區里、社區

熱門資訊

台南觀光 臺南文化藝文網 臺南小吃 特色商業 交通資訊 住居臺南 農漁特產

業務資訊

洽公服務窗口 民間團體補助 議員建議事項處理情形

2013台南虱目魚產業文化季開幕 吉祥物「虱目身魚」首度亮相

專案業務

鐵路地下化都市計畫

路平

騎樓暢通計畫

登革熱

新聞稿

日期	新聞稿
2013/10/3 下午 06:44:15	針對本(3)日網際對台鐵路新幹線計畫之質疑 交通部工務局提出說明
2013/10/2 下午 05:55:40	NEW!!! 台南市鐵路地下化建設說明手冊
2013/10/2 下午 03:04:28	台南市政府與鐵路地下化拆遷戶溝通互動座談會辦理情形 賴清德市長提出「五點建議、兩點主動」未來持續與拆遷戶溝通
2013/10/1 下午 08:06:41	台南市政府聲明: 鐵路地下化拆遷戶收土收地都有工程必要, 座談會係與拆遷戶面對面溝通, 絕無兩面手法之說
2013/10/1 下午 05:25:44	台南市議會第一屆第六會期閉幕 賴市長進行施政報告
2013/9/30 下午 04:21:48	市府說明鐵路地下化拆遷戶溝通機制
2013/9/30 下午 03:34:41	市府不放棄與居民尋求共識, 將進入家戶持續溝通
2013/9/29 下午 03:32:05	市府籲及民眾安全, 取消9月30日與拆遷戶溝通互動座談會說明
2013/9/27 下午 08:01:19	市府於德光里舉行第三場台南市鐵路地下化拆遷戶溝通互動座談
2013/9/27 下午 12:12:39	台南市政府更正要求中天電視「新幹線拆遷」節目播傳更正

5、補償措施



- 5.1 多元補償機制
- 5.2 就地整建
- 5.3 原地新建(俟都委會審議)
- 5.4 合併新建(俟都委會審議)
- 5.5 專案照顧住宅

5.1 多元補償機制

一、依現行計畫及鐵路地下化工程徵收後騰餘土地再開發或建築物整建等需求，提供受拆戶之相關補償措施

類型	說明
依現行法令辦理	1.一併徵收 徵收騰餘土地若面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，得依「 <u>土地徵收條例</u> 」第八條之規定申請一併徵收。
	2.就地整建 徵收騰餘土地及騰餘建築物採「就地整建」者，得依「 <u>臺南市興辦公共設施拆除合法建築物騰餘部分就地整建辦法</u> 」申請就地整建，不受土管及都設等規定之限制。
配合本案增設	3.原地新建 合法建築物經徵收及拆遷後騰餘建築物已不符使用需求，且徵收騰餘土地非屬畸零地者，得採原地重新興建建築物。(新增北區土管第六條、東區土管第十條)
	4.合併新建 徵收騰餘土地與相毗鄰可建築基地合併申請新建建築物，得申請容積補償措施。(新增北區土管第七條、東區土管第十一條)

二、專案照顧住宅：非土地徵收條例規定之安置，係提供額外照顧，以成本價提供拆遷戶申購

5.2 就地整建

■ 就地整建

- 依據101.7.17市府發布「臺南市興辦公共設施拆除合法建築物贖餘部分就地整建辦法」辦理。



臺南市政府
Tainan City Government

主管法規查詢系統
Laws and Regulations Retrieving System

請輸入關鍵字

整合查詢

[最新訊息](#)
[法規體系](#)
[法規檢索](#)
[英譯法規](#)
[草案預告論壇](#)
[相關網站](#)

■ **訂定「臺南市興辦公共設施拆除合法建築物贖餘部分就地整建辦法」** [最新訊息](#) > [最新訊息內容](#)

友善列印

主管機關：	臺南市政府工務局
公布機關：	臺南市政府
發布日期：	101.07.17
發布字號：	府法規字第1010573481A號 令
異動性質：	訂定
主 旨：	訂定「臺南市興辦公共設施拆除合法建築物贖餘部分就地整建辦法」
法規名稱：	臺南市興辦公共設施拆除合法建築物贖餘部分就地整建辦法
法規內文：	<p>第 一 條 本辦法依臺南市建築管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第三十四條第二項規定訂定之。</p> <p>第 二 條 興辦公共設施拆除合法建築物，其贖餘部分改建或增建（</p>

5.3 原地新建(俟都委會審議)

■ 原地新建

為避免鐵路地下化工程範圍徵收造成臨接之可建築基地無法原地重建，且鐵路地下化工程範圍之地面層已提供作為開放空間使用，配合鐵路地下化工程徵收後原地新建者，其建蔽率規定如下表：

北區細部計畫	項目分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)
	第四種住宅區	配合鐵路地下化工程徵收後原地重建者	80	180
	一般案件	60	180	
第六種住宅區	配合鐵路地下化工程徵收後原地重建者	80	180	
	一般案件	60	180	

東區細部計畫	項目分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)
	中密度住宅區	配合鐵路地下化工程徵收後原地重建者	80	200
	一般案件	60	200	
第1種商業區	配合鐵路地下化工程徵收後原地重建者	90	320	
	一般案件	80	320	

5.4 合併新建(俟都委會審議)(1/2)

➤ 配合本案新增土地使用管制要點

為提昇都市景觀品質，鼓勵徵收後騰餘土地合併建築，並提供多元補償管道，得依下列規定申請補償容積：

1. 原已申請建築之基地，配合本計畫辦理徵收後之騰餘土地與其相毗鄰土地申請合併建築者，該建築基地得加計被徵收部分土地法定容積之30%，惟其加計之補償容積不得大於該建築基地法定容積之30%。其計算公式為：

R：合併後建築基地總容積

A：合併後建築基地之法定容積

B：被徵收土地之法定容積

$$R = A + B \times 30\%$$

2. 申請合併建築之基地，應臨接公園道用地，且其臨接寬度不得小於2公尺。
3. 應於本計畫鐵路地下化公共工程完工後5年內提出合併建築增額容積補償及建築執照之申請。
4. 有關申請合併建築之程序及應備文件，得由本府另訂作業要點據以執行。

5.4 合併新建(俟都委會審議)(2/2)

➤ 配合本案新增土地使用管制要點

- 臺南市東區府東街南側
- 建蔽率60%、容積率200%

R：合併後建築基地總容積

A：合併後建築基地之法定容積

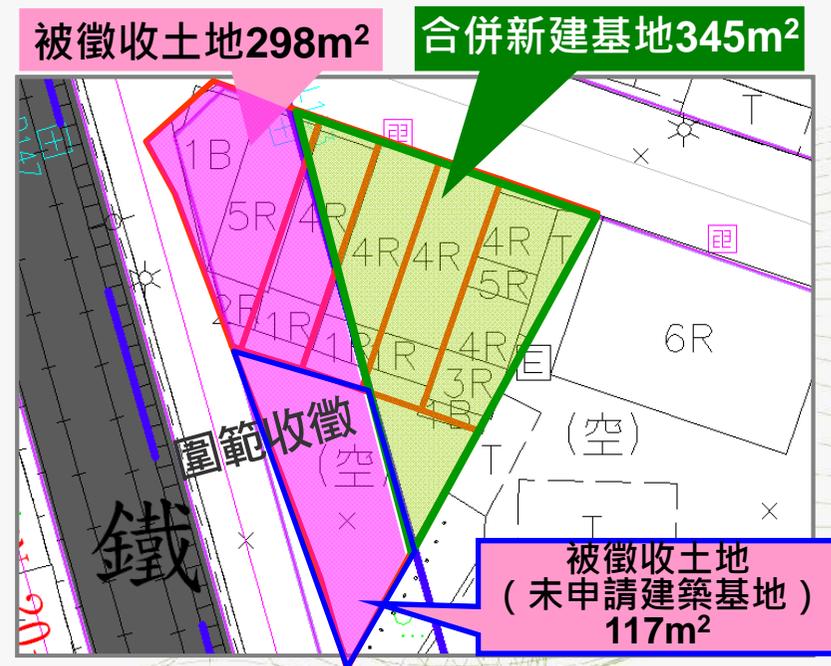
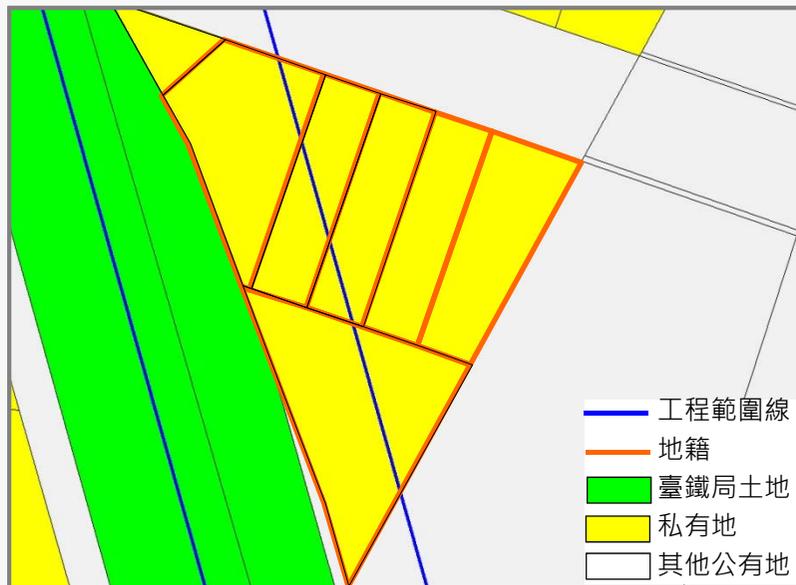
B：被徵收土地之法定容積

$$R = A + B \times 30\%$$

$$= 345 \times 200\% + (298 - 117) \times 200\% \times 30\%$$

$$= 690 + \boxed{108.6} = 798.6\text{m}^2$$

補償



5.5 專案照顧住宅(1/8)

- 距市立醫院、崇明國中小5分鐘車程內。
- 距巴克禮公園、文化中心10分鐘車程內。
- 距高鐵站20分鐘車程。

南台南站副都心區位

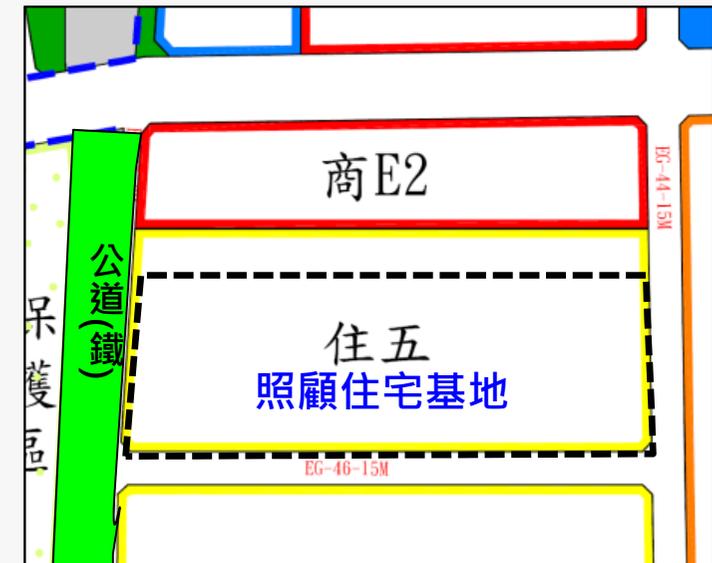


鐵路地下化專案照顧住宅區位



5.5 專案照顧住宅(2/8)

- 面積：1.9公頃、建蔽率60%、容積率210%。
- 12-15F副都心站前商業住宅大樓。
- 預計興建475戶(店面+住宅社區大樓)
 - 1+2樓店面：60-65坪(含公設)。
 - 3樓以上純住宅：43-50坪(含公設)。



■ 申購照顧住宅資格

- 基本資格：涉及鐵路地下化必須拆除之合法建築物，且於102.03.12前居住於該建築物內之所有權人。

僅土地被徵收或價購，房子沒拆到，不具資格。

違章建築不具資格。

合法建築不管拆幾坪，拆多拆少都有資格。

- 一筆建號以申購一戶為限。如屬未保存登記建築，一個門牌號碼申購一戶。
- 如單一房地有多個所有權人，拆遷戶請自行協議推派代表辦理申購登記作業。
- 拆遷之合法建築物如現況為商業使用，其拆除建物面積大於50%且剩餘土地面積小於15坪，剩餘土地並申請一併徵收者，可參與申購1+2樓商業店舖。

5.5 專案照顧住宅(4/8)

■ 成本價提供拆遷戶申購

- 區段徵收委員會業已評定以9萬500元/坪專案讓售給都市更新基金作為照顧住宅之「土地成本」。
- 將來會要求得標之建築團隊以低於市價之成本價提供拆遷戶申購 (不同樓層、區位之住宅價格會有高低不同)
- 優點：得標廠商得採預售制，申購民眾得依個別屋內隔間需求與之協商，較國宅更具彈性。

■ 興建方式

- 市府將徵求優質建築團隊興建、銷售並負責後續住宅維修、保固與管理。

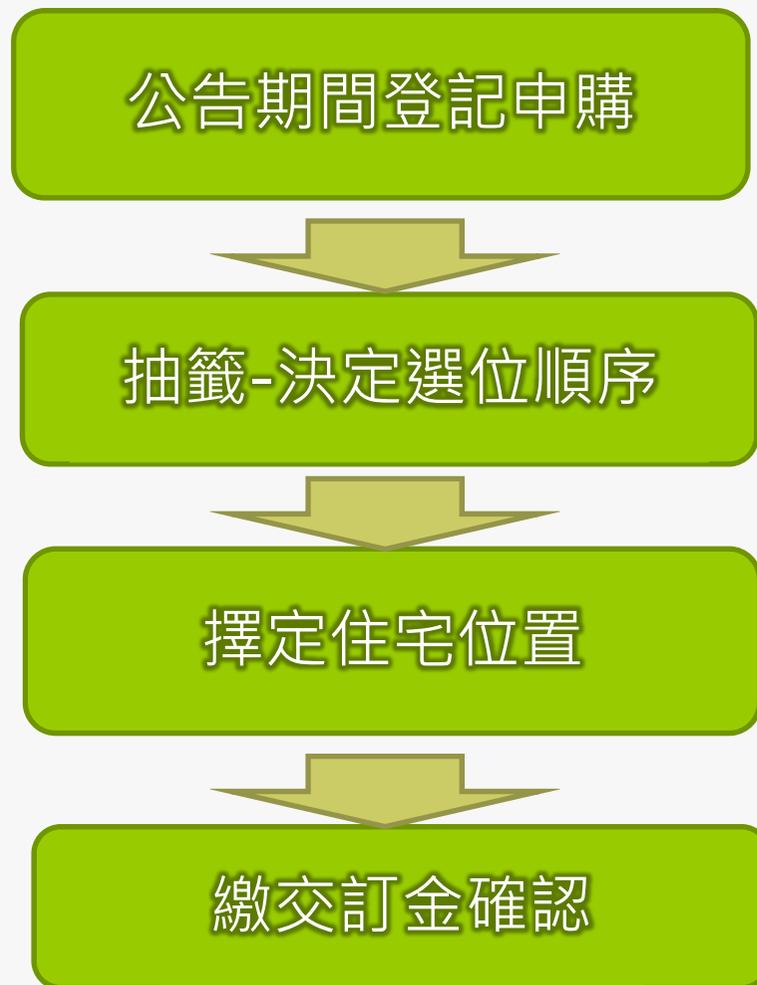


- 甄審方式：規定照顧住宅數量、建材標準、照顧住宅售價徵求團隊。
 - 第一階段資格標審查：5年以上實績、資本額、年營業額5億以上。
 - 第二階段綜合評選：建築規劃方案、公共空間環境、建築設計、施工及品質計畫、建材等級提昇、銷售計畫列入評選項目，得分最高者優先議約。

5.5 專案照顧住宅(6/8)

53

■ 申購作業說明

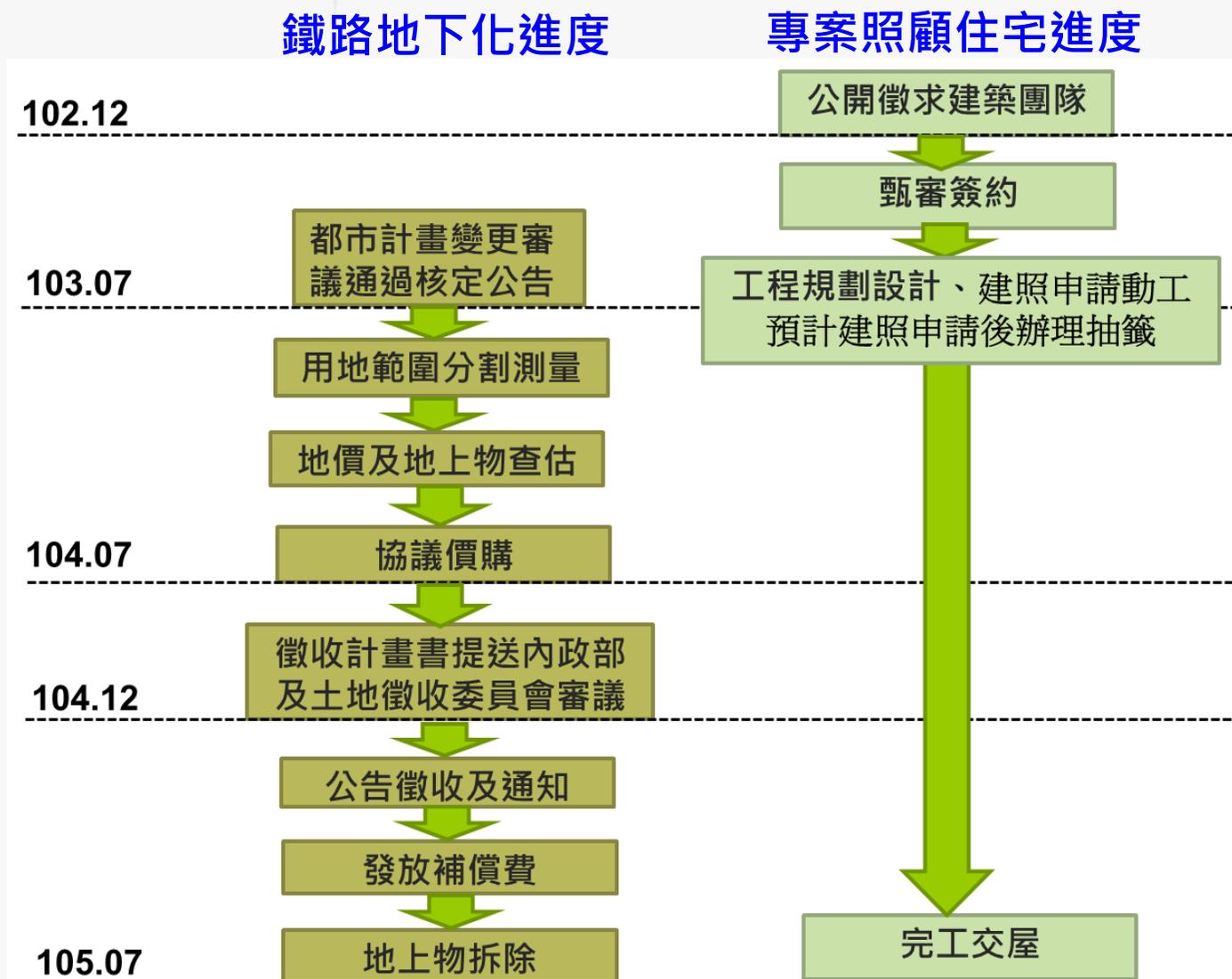


- 先進行店面之登記抽籤，再進行住宅之登記抽籤。如符合申購店面資格者放棄店面，可加入住宅之登記抽籤

- 承購後二年內限制買賣移轉 (為避免課徵奢侈稅)

5.5 專案照顧住宅(7/8)

■ 作業流程預估



註:上述流程係依各項工作順利執行預估

5.5 專案照顧住宅(8/8)

55

■ 諮詢工作站

- 東區區公所(地址：台南市東區崇學路100號)
- 北區區公所(地址：台南市北區成功路238巷7號)
- 諮詢時間：9/24~10/31

週一至週五 (8:30~17:30)

台南

簡報完畢

