臺南市大台南不動產開發商業同業公會
臺灣郵政臺南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄

建築橋 季刊

2018.12
NO.46

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



臺南市大台南不動產開發商業同業公會．臺南市永康區中華路349號16F之2

橋聲

年末賡續利多優勢 期許未來大台南蓬勃發展

時序已進年底，今年房市景氣表現仍差強人意，不過種種跡象顯示，房市谷底翻升應是指日可待，展望明年金豬獻瑞，春燕將捎來好消息。

根據《中時電子報》報導，房市專家也認為，現階段還是緩跌格局，「讓利、價跌、量縮」的趨勢不會變，除非出現重大利空，才會促使房市加速落底，目前房市仍為等待階段，但可以確定的是，因為更加接近谷底，「2019年一定會比今年還要好」。另外內政部統計前10月累計買賣移轉棟數約23萬棟，其中六都資料顯示台北市22541棟，相比2017年同期年成長19.7%；新北市47132棟，年增9.9%；桃園市28556棟，年減0.6%；台中市32395棟，年增2.4%；台南市17509棟，年增11.8%；高雄市27620棟，年減1.5%，六都總交易175,753棟，較2017年增6%；若以去年11和12月約4.9萬棟的移轉棟數推估，2018全年的移轉棟數約落在28萬棟上下，移轉棟數連續2年出現觸底反彈；顯示房市雖然尚未全面復甦，但已經快過了谷底，上述報導及統計分析對於本業而言，無疑是打了劑強心針，增加本業投資信心，深信房市谷底翻揚契機終於即將來臨了。

另讓本業振奮的是中央政府指定台南沙崙設置「沙崙智慧綠能科學城」，臺南市政府配合中央推動「5+2」產業政策「綠能科技產業」，包括核心區、基礎建設、周邊研究單位及周邊產業園區等，此區總共投資達561.9 億元，年產值約有169.5億元；以核心區、基礎建設以及周邊研究單位這三塊來看：

一、核心區域發展方面，開發面積有38.9公頃，計有大台南會展中 心(20.02億元)、科技聯合研究中心(78.9億元)、綠能示範場域(43.16億元)、中研院南部院區(55.45億元)大臺南會展中心、自駕車測試場域(2.72億元)、循環住宅園區(12.89億元)、三井OUTLETPARK(33億元)、鐵道局旅館招商案(52億元) 等8案，投資金額達298.14億元。

二、基礎建設方面，投資189.28 億元，包括先進運輸藍支線(155.5億元)、聯外道路建置(11.19億元)、汙水建置計畫(7.93億元)、天然氣系統建置(3.31億元)、低碳運輸系統規劃(1.5億元)、智慧電網規劃(1.35億元)、智慧路燈系統規劃(0.5億元)、電動車及充電站規



理事長 詹雅喨

劃(0.45億元)、環境監控系統規劃(0.45億元)、能源管理中心(0.2億元)、教育建設規劃(6.9億元)。

三、周邊產業園區方面投資59億元，開發面積31.7公頃，包括萬國通路產業園區、歸仁恒耀工業區及皇田集團工業區等，預計可提供8,250個就業機會。對於台南市未來發展挹注了活水，在整體建設完成啓用後，勢必將帶動全市經濟發展，為台南市創造新產業及無限商機，積極營造友善的建築投資環境，讓臺南市以嶄新面容迎接未來，為本業帶來極大利多。

工商時報指稱台灣今年步入高齡化社會之後，緊接著將在2026入「超高齡」社會，根據指標大型行庫訪談調查結果，因為台灣人口及屋齡雙雙「超高齡」，現在不僅出現銀髮產業商機，連不動產業景氣也將有新機會，因為人口老化之後的「換屋需求」將加快餘屋去化速度，都會區已普遍面臨人口高齡化、建築物老化、抗震能力不足、災害風險高等問題，因此預期高齡人口倘若經濟條件許可，將更重視住宅需求的安全性、舒適度及生活機能的便利性，從而增加對「電梯大樓型」的需求；當然透天厝只要在無障礙設施設計上多用點心，亦是不錯的選項，對於建築物老化及高齡人口激增將帶動一定的換屋潮；提供會員先進在未來產品推出型態上，可多考量符合顧客群居住便利性需求，增加消費者購買意願。

綜上所述，雖然目前大台南地區建築環境仍賡續維持利多條件，惟對未來市場供需及產品規劃仍應審慎因應及評估，推出多數消費者需要的產品，加強施工品質及售後服務，相信會員先進目前房市景氣低迷環境下，洞察先機掌握趨勢，一定能創造優勢，期使建築業在穩定中蓬勃發展。

值此歲末年終之際，雅喨謹向全體會員預祝金豬獻瑞、豬年旺旺來，鴻圖大展、財源廣進、心想事成、身體健康、萬事如意。



臺南空間發展藍圖及城市新亮點(上)

撰文■臺南市都市發展局莊德樑局長　整理■方憶芝

以四個大方向：認識大臺南、臺南發展新藍圖、十大旗艦通盤檢討、城市新亮點等，彙整臺南的發展藍圖與展望，在重點的建設方面也列整出詳細的說明提供業界參考。

一、認識大臺南

臺南的陸地總面積為219.165公頃，海域面積為259.273公頃，人口數約188萬餘人，地形東高西低，背山面海，擁有豐富的地形樣貌以及廣大平原，區域中有一座國家公園，28處市鎮計畫以及2處擬訂中的都市計畫。臺南的海岸線總長約70公里，共有7處漁港、1處商港，而臺南也屬於南部的製造業重鎮，區域內2處的科學園區、16處報編工業區、臺灣蘭花生技園區以及台南環保科技園區。了解了這塊土地的優勢便可以進一步地說明都發局所做的城市規劃藍圖。

二、城市發展新藍圖

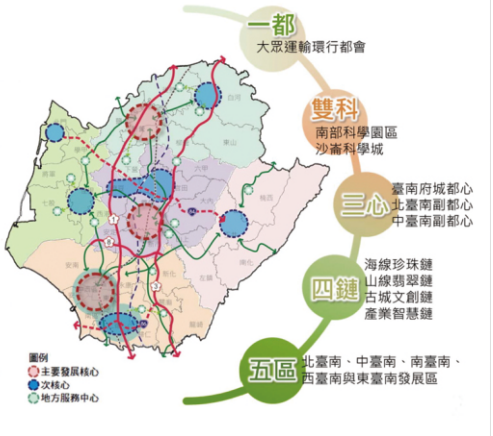
一都：大眾運輸環行都會

雙科：南部科學園區、沙崙科學城

三心：臺南府城都心、北臺南副都心、中臺南副都心

四鏈：海線珍珠鏈、山線翡翠鏈、古城文創鏈、產業智慧鏈

五區：北臺南、中臺南、南臺南、西臺南與東臺南



其中北臺南發展出的重點，著重在結合新營、白河等為發展核心，以農業、科技工業、溫泉觀光為主。中臺南發展區結合此區的優勢，善化、南科、新市、官田等發展核心，以產業研發、生活就業為主。東臺南的發展傾向以觀光、青果供給、水資源保育等為主，並以玉井、楠西為核心。南臺南發展結合府城地區，以舊城區、永康、仁德等發展核心，帶出臺南地區的主要都會生活圈。西臺南地區以臨海以及地廣的優勢，結合佳里、七股、北門等發展核心，以居住、漁農生計為主。

自2010年縣市合併以來，辦理都市計畫變更286案，已發布實施228案，全市都市計畫變更案統計表如圖，希望能達到全市通盤檢討，擘劃均質城鄉的目標。

全市都市計畫變更案統計表

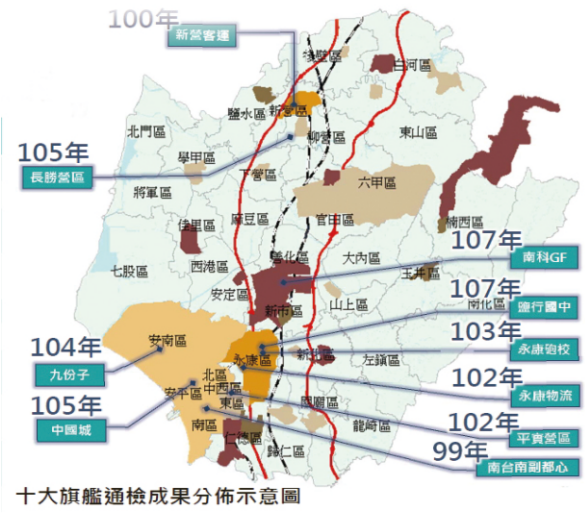
辦理進度	通盤檢討	專案變更	總計
草案規劃	12	1	13
市都委審議中	10	7	17
部都委審議中	16	12	28
發布實施（含審定）	109	119	228
總計	147	139	286

（彙整期間：100年1月~107年8月）



全市通盤檢討作業分佈示意圖

自縣市合併以來，陸續完成十大旗艦通盤檢討



十大旗艦通檢成果分佈示意圖

	案件名稱	計畫面積(公頃)	發布(審定)日期
1	九份子市地重劃	101.07.09	104.07.09發布
2	平實營區市地重劃	44.19	102.10.03發布
3	新營區客運轉運中心市地重劃	23.88	100.12.21發布
4	永康物流及轉運專區市地重劃	14.59	102.05.22發布
5	長勝營區市地重劃	11.34	105.09.08
6	南臺南副都心區段徵收	93.12	99.12.24發布
7	中國城暨運河星鑽跨區區段徵收	12.79	105.11.09發布
8	永康砲校遷建暨創意設計園區開發區段徵收	83.49	103.02.10發布
9	永康區新設鹽行國中區段徵收	61.00	107.02.11發布
10	南科F、G區段徵收	114.99	107.04.17審定

針對陸續完成的十大旗艦通盤檢討進行更進一步的說明，其中規模最大的即為九份子市地重劃與南科F、G 區段徵收，而這兩個最大的計畫也分別完成審定與發布，都市計畫變更案一直都影響著一個城市的發展與市民的期待，希望從通盤檢討中能以更宏觀的角度，看更長久的未來發展，以下也將針對十項案件進行整理說明。

●九份子市地重劃

1.位置：安南區，鄰近北區及安平區，西臨臺江國家公園，位置優越，具有生態景觀條件。開發面積為101公頃。

2.開發期程：市地重劃作業已完成。

3.計畫內容：尊重九份子地區之地貌紋理、延續臺江內海綠水文化景觀資源、塑造生態親水社區典範、以藍綠資源串聯生態親水社區，引進生態工程建構臺南市生態低碳親水示範區，提供可建築用地62.49公頃。

九份子市地重劃

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第二種住宅區	50%	180%
第三種住宅區	60%	250%
第四種住宅區	60%	400%

※最小建築基地面積依區位不同區分100~3,000 m²，詳都市計畫書載明。



●平實營區市地重劃

1.位置：東區與永康交界處，鄰近成功大學、成大醫院、奇美醫院及大灣交流道，區域優越，開發面積為42.2公頃。

2.開發期程：市地重劃作業已完成。

3.計畫內容：建構東臺南副都心，帶動創意產業發展，維護營區原有老樹，提供市民綠蔭休憩空間，開發採用低碳及綠能概念，型塑都市森林景觀及低碳社區典範，提供可建築用地22.85公頃（14.04公頃住宅區、7.39公頃商業區及1.42公頃車站專用區）。



項目	建蔽率(%)	容積率(%)
中密度住宅區	60%	200%
商業區(商E5)	60%	280%
商業區(商E5-1)	60%	200%
車站專用區	50%	360%

●新營客運轉運中心市地重劃

1.位置：新營區，東以工業區為界，西以復興路1000巷為界，南以復興路（南172線）為界。開發面積為23.88公頃。

2.開發期程：市地重劃作業已完成。

3.計畫內容：配合客運轉運中心開發需求，劃設為客運轉運專用區及配合新營生活圈道路建設計畫，增設道路用地外，將配合周邊使用分區及區位特性，變更為產業專用區，並設置必要性公共設施，提供可建築用地15.33公頃。



項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用
產業專用區	60%	200%	1.批發、零售及餐飲業 2.運輸、倉儲及通信業 3.專業、科學及技術服務業 4.文化、運動及休閒服務業
客運轉運專用區	60%	180%	1.批發、零售及餐飲業 2.運輸、倉儲及通信業 3.地上一樓限供客運轉運設施及其附屬服務設施

●永康物流及轉運專區市地重劃

1.位置：永康區，東側相鄰臺南市永康交流道、南側相鄰臺一線中正北路、西側相鄰永安路、北側相鄰鹽行國中區段徵收開發案。開發面積為14.59公頃。

2.開發期程：市地重劃作業辦理中。

3.計畫內容：永安路由原先20公尺道路擴寬為40公尺，將可帶動週遭商業發展，發展為國道運輸走廊重要樞紐，提供可建築用地9.51 公頃（物流及轉運服務設施專用區）。



項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用
物流及轉運服務設施專用區	50%	200%	1.客貨運站及其附屬設施 2.運輸、倉儲業 3.機車、汽車及機械修理業 4.旅館 5.停車場 6.郵政業 7.樓地板300㎡以下餐飲業(臨幹1線街廓不得設置) 8.其他與運輸、倉儲產業發展相關(經審查核准項目)

●長勝營區市地重劃

1.位置：新營區，鄰近新營區交流道，位於新進路往新營火車站之重要節點，東側為新營市區中心、東北側為嘉南大圳，開發面積為11.34公頃。

2.開發期程：市地重劃作業辦理中。

3.計畫內容：完整保留區內既有榕樹隧道，與周邊既有環境資源串聯生態廊道，規劃適當商業區及住宅區空間，促進地區發展，提供可建築用地7.2公頃（3.48公頃住宅區、2.14公頃商業區及1.58公頃行政文教區）。

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50%<X≦60%	≦200%
	X≦50%	≦220%
商業區	70%<X≦80%	≦320%
	60%<X≦70%	≦340%
	X≦60%	≦360%
行政文教區	50%	250%



●南臺南副都心區段徵收

1.位置：東區，東至崇明路、崇德路，西至大同路二段，北達崇賢七路及巴克禮公園，南以東區行政界線與仁德區二空眷村為界，開發面積為70.23公頃。

2.開發期程：區段徵收作業辦理中。

3.計畫內容：未來臺鐵地下捷運化後於區內增設南臺南站，有效提供本區北上至是中心區之可及性，亦提高南下轉乘臺



最小建築基地面積4,000㎡。

鐵沙崙支線通往高鐵沙崙站之便利性，建構新興發展核心，提供可建築用地34.3公頃（20.3公頃住宅區、14公頃商業區）。

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60%	210%
商業區	60%	320%

●中國城暨運河星鑽跨區區段徵收

1.位置：中西區，中正商圈與臺南運河的交會處，開發面積為4.85公頃。

2.開發期程：區段徵收作業辦理中。

3.計畫內容：促進臺南府城中正路舊街區軸線再發展與水岸開放空間的整合，導入合宜且有助整體發展之土地使用方向，創造地區發展特色，提供可建築用地6.3公頃（0.23公頃商業區、6.07公頃觀光休閒特定專用區）。



項目	建蔽率(%)	容積率(%)
商業區	80%	320%
觀光休閒特定專用區	50%	480%

※最小建築基地面積依區位不同區分500、2,000㎡，詳都市計畫書載明。

●永康砲校遷建暨創意設計園區開發區段徵收

1.位置：永康區，西側至東橋七路鄰接大橋國中區段徵收地區，東側至中山南路365巷鄰接農業區及工業區，南以臺20線中山南路為界，北側以縱貫鐵路為界，開發面積為83.49公頃。

2.開發期程：區段徵收作業辦理中。

3.計畫內容：推動文化創意產業進行開發，帶動地方產業之發展，成為大臺南文創產業新基地，並提升居住品質，提供可建築用地41.95公頃（13.26公頃創意設計園區專用區、15.70公頃經貿複合專用區、12.99公頃生活服務專用區）



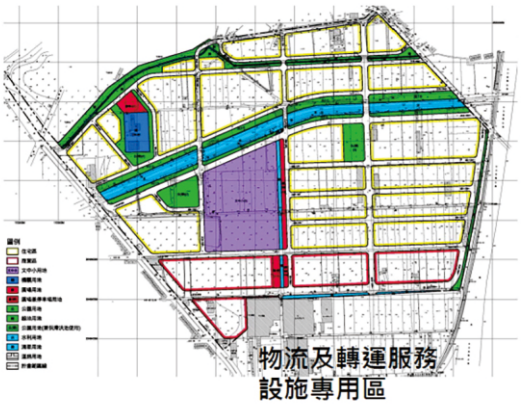
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	最小開發基地面積(㎡)
創意設計園區專用區	50%	200%	--
經貿複合專用區	70%	330%	3,000
生活服務專用區	50%	240%	2,000

●永康區新設鹽行國中區段徵收

1.位置：永康區，東至中山高速公路、三民街、農業區邊界，西至永安路（幹7號道路）、南至永康物流及貨運市地重劃區及工業區邊界、北至工業區及住宅區（三崁店社區），開發面積為56.78公頃。

2.開發期程：區段徵收作業辦理中。

3.計畫內容：提升鹽行地區學童就學便利性及安全性、配合永安路拓寬以建構完善的交通路網，藉由永康大排兩側綠帶之劃設及留設滯洪池，達到防洪兼具休憩功能，並創造該地區藍綠軸帶系統，提供可建築用地31.97公頃（25.57公頃住宅區、6.40公頃商業區）。



項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50%	200%
商業區	60%	240%

●南科F、G區段徵收

1.位置：善化區及新市區，位於臺鐵縱貫體鐵路以西及高速鐵路以東之間，東側約以18-24M道路為界；南側則以3-50M道路境界線為界，與開發區塊O相鄰；西側以高速鐵路為界；北側則與開發區塊E相鄰，開發面積為100.07公頃。

2.開發期程：區段徵收作業規劃中。

3.計畫內容：因應臺南科學工業區產業及地區發展，強化臺南科學工業園區周邊生活服務發展環境，營造園區與周邊環境發展融合協調，提供可建築用地65公頃（55.81公頃生活服務區-住宅、9.19公頃生活服務區-商業）。



項目		建蔽率(%)	容積率(%)	最小建築基地面積(㎡)
生活服務區	第二種住宅	50%	150%	110
	第四種住宅	50%	180%	100
	商業	70%	280%	--

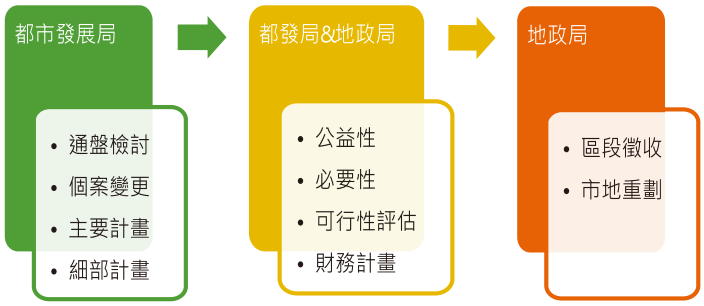
下回將以「臺南都市發展願景：追求城鄉均衡發展，打造城市魅力新亮點」為主軸，分以文化觀光、產業與交通等區塊講述，並整理幾項備受矚目的建設內容。



大臺南土地開發成果(上)

撰文■臺南市地政局代理局長－蔡奇昆　　整理■方憶芝

以臺南市地政局角度出發，探討大臺南近期的土地開發成果，並分為以下幾個大項目，對合併後土地開發成果、本年度標售土地及開發區以及明年度的標售土地及其開發區，分別進行介紹與討論。首先關於臺南市土地開發的業務，由都市發展局開始進行土地開發的通盤檢討計畫，再詳細分為主要與細部計畫，其中甚至有個案變更以及通盤檢討；都市發展局發起計畫之後，接著與地政局討論進行必要性、可行性的評估，並且在過程中進行財務規劃，最後再交由地政局進行區段徵收以及市地重劃的作業。



一、何謂區段徵收及市地重劃

區段徵收：區段徵收就是政府基於新都市開發建設、舊都市更 新農村社區新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。開發完成後，由政府直接支配使用公共設施地其餘之可供建築土地，部分供作土地所有權人領回抵價之用，部分作為開發目的或撥供需地機關使用，剩餘土則辦理公開標售、租設定上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用。

市地重劃：市地重劃是依照都計畫規內容，將一定區域畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合並興建公共設施使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用然後按原有位次分配予土地所權人 。而重劃範圍內之道路、 溝渠兒童遊樂場、鄰里公園等共設施及工程費用，則由 參加重劃土地 所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。

二、區段徵收及市地重劃之辦理時機



區段徵收：區段徵收因係政府依特定目的需要，就一範圍內之全部私有土地法故通常用於取得特定需求土地、大型公共設施，或大規模新市鎮開發。

市地重劃：因有土地所權人負擔比例之考量，故通常用於鄰里性公共設施之取得或小規模之新市區開發。

區段徵收及市地重劃之差別

	區段徵收	市地重劃
實施主體不同	僅限於政府辦理。	有政府主動辦理、人民申請政府優先辦理及獎勵人民自行辦理三種。
實施範圍不同	適用在都市土地及非都市土地。	只能適用在都市土地。
政府負擔不同	因需籌編土地補償費，且地上物為全部徵收，故所需開發費用較高。	無須取得私有土地，且地上物部分得原位置保留，故所需開發費用較低。
土地權屬不同	土地所有權人完全喪失所有權，除領回抵價地外(重新取得)，其餘皆屬公有。	土地所有權人仍保有其所有權(所有權不中斷)。
土地分配不同	原土地所有權人可以領取徵收補償費，喪失對土地權利，或申請領回土地（抵價地）。 抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，最低不得少於40%（曾經辦過農地重劃之土地，最低不得少於45%）。	以交換分合方式，按原有接廓原位次辦理土地分配。領回土地以重劃區總面積不低於55%為原則。
公共設施不同	範圍內道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。	區域內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，屬參加重劃區內土地所有權人之共同負擔。



三、土地開發，宜居台南－創新精進作為



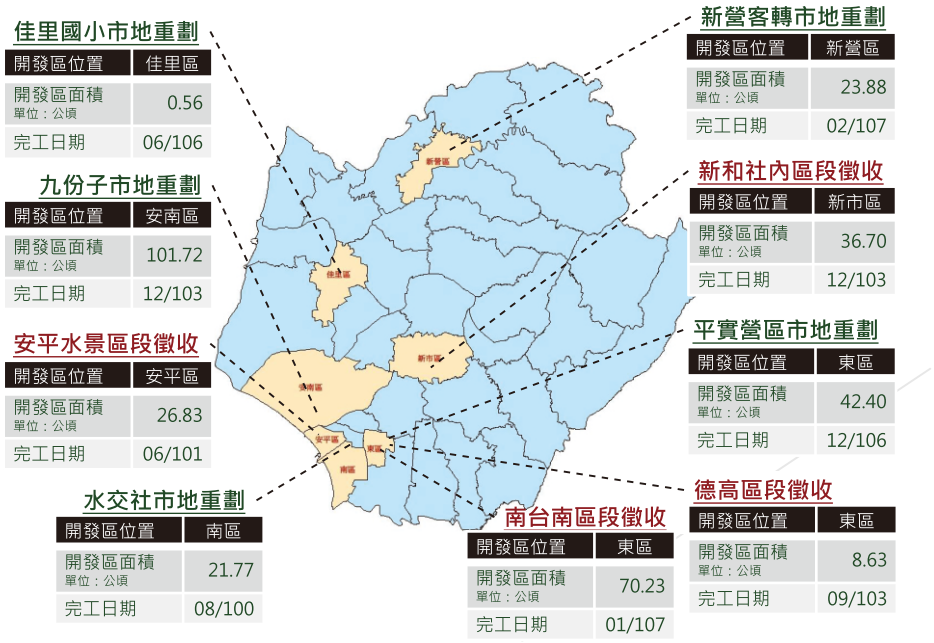
- **重劃區共有土地分配作業**:全國首創訂定共有土地單獨分配作業原則，主動協助重劃區地主共有土地單獨分配，以解決共有問題及提高土地使用效益。
- **下鄉駐點服務**：辦理麻豆工業區重劃土地改良物發價作業，提供在地服務，加速地主請領補償費及工程施工進度。自辦重劃下鄉服務：核對身分以取代印鑑證明。
- **抵價地申領意願調查表**：於協議價購時建置申領抵價地意願調查書，以利日後區段徵收計畫書財務計畫分析，以及說明協議價購情形。
- **安置計畫**：配合政策提供鐵路地下化案照顧住宅用地。中國城區段徵收案利用市有閒置建物，推動臨時營業安置。

四、合併後土地開發成果

地政局自102年8月成立開發工程科，積極執行開發工程，開闢計畫道路、規劃開發區共同管線計畫，併同改善區域滯洪排水整合，興闢公園綠地。

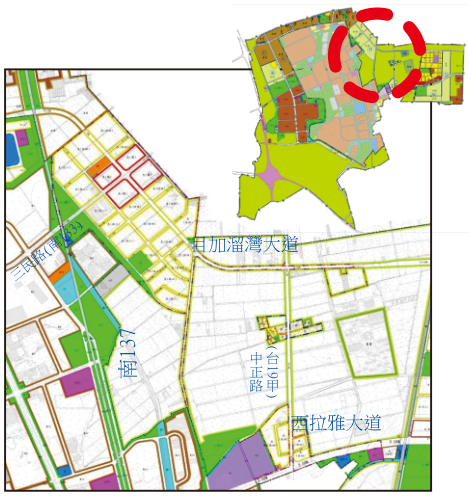
計劃道路	共同管線	滯洪量體	興闢公園綠地
75公里	85公里	33萬噸	>50公頃

右圖為已完成之開發區地圖以及部分細項，目前已完成的市地重劃包含了:佳里國小市地重劃、九分子市地重劃、安平水景區段徵收、水交社市地重劃、南台南區段徵收、新營客運市地重劃、新和社內區段徵收、平實營區市地重劃、德高區段徵收等地。



而目前仍在施工中的開發區有位在新營的長勝營區市地重劃、麻豆區的麻豆工業區市地重劃、中西區的中國城區段徵收以及位在永康區的永康物流市地重劃、鹽行國中區段徵收以及永康砲校區段徵收等地。而規劃中的開發區則有新市善化區的南科FG區段徵收，位在安南區的北安商業區市地重劃、北區的賢豐市地重劃以及南區的喜樹灣裡市地重劃。總體的開發面積達到804.60公頃，提供可建築的土地有496.21公頃，取得公共設施達305.60公頃，取得可標售的土地有137.66公頃，其中扣除了規劃中的開發區徵收案，用地徵收費用335.54億元，開發總費用323.9億元。

接著詳細探討即將辦理的開發區，也是許多人密切關切的南科特定區FG區段徵收，開發的位置跨越新市、善化，開發區面積達100.07公頃，可建築用地為68.67公頃，公設用地有31.40公頃，目前已通過內政部審議都市計畫，並正在辦理區段徵收行政及工程前置作業。



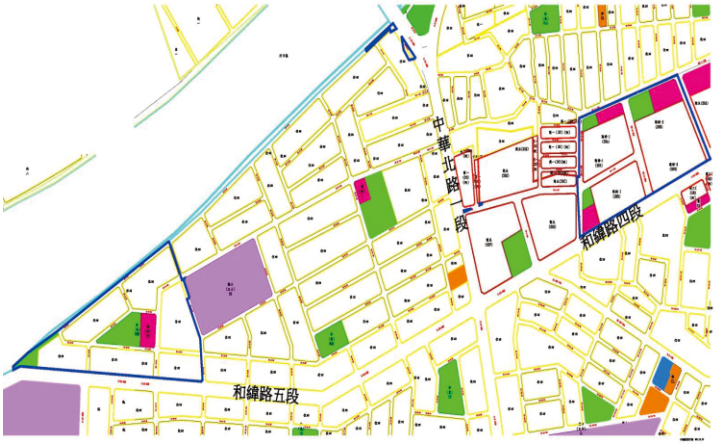
位在北區的賢豐市地重劃開發區面積達到15.78公頃，可建築用地為10.57公頃，公設用地為5.06公頃，目前進行都市計畫通盤檢討鐘，並已完成重劃行政委託作業。另一處位在安南區的北安商業市地重劃區，總開發面積達37.17公頃，可建築用地為22.11公頃，公設用地為15.06公頃，而在南區的喜樹灣裡市地重劃區，總開發面積為29.73公頃，可建築用地為18.19公頃，公設用地11.54公頃，兩處重劃區目前刻正辦理市政重劃計畫書公告及工程前置作業。

五、本年度預計標售土地及開發區

被討論許久的平實營區市地重劃位在東區交通樞紐，有良好的交通優勢以及方整土地，開發區面積為42.40公頃，可建築用地為22.85公頃，公設用地有19.55公頃，可標售面積為2.66公頃，並刻正辦理抵費地標售。

平實營區市地重劃的開發願景：

- 運轉中心、交通樞紐：規劃平實轉運站，為臺南輕軌路網藍綠線交匯中心，疏散南紡夢時代商圈及大灣交流道車流。
- 平實公園、都市之肺：塑造核心百米綠軸，營造都市老樹基盤，打造生物廊道，建構東區都市之肺意象。
- 東區副都心、商業娛樂新中心：強化及連結中華東路兩側商業機能，建構東區商業中心。
- 提升居住環境品質：周邊整體開發，促進土地利用，整合重劃區及中央公園，建置完善防災滯洪。





使用分區	住宅區
建蔽率	60%
容積率	210%
地號(平實段)	17
面積(㎡)	4,720 (約1,428坪)
預計標售價格(萬/坪)	46.3萬
都市土地使用管制規定	面向公園與公園道之住宅區 1.建築物臨接面鼓勵增設大陽台及露台，建築量體呈階梯狀逐層退縮。 2.三樓以上（不含）不得設置廣告物。 3.允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。 4.位於公道13北側鄰「公E3」公園用地東側60公尺範圍內之中密度住宅區，鼓勵文化創意產業之設置，包括視覺藝術產業、音樂與表演藝術產業、文化展演設施產業、工藝產業、電影產業、廣播電視產業、出版產業、廣告產業、設計產業、設計品牌時尚產業、建築設計產業等共十一項產業。

位在安南區的九分子市地重劃近期也躍上了許多討論，許多建案也紛紛插旗，本開發區位於安南區，鄰近北區及安平區，西側臨台江國家公園，位置優越，具有生態景觀條件。此區可開發面積為101.72公頃，可建築用地為63.33公頃，公設用地38.39公頃，可標售面積為9.88公頃。

九份子市地重劃－開發願景

- 低碳社區：為全國首座低碳示範社區，提倡綠色運輸，鼓勵低碳車輛使用，並設置雨水儲留系統循環再利用。
- 生態學園：文中小用地連結生態景觀公園，將自然生態導入校園環境，興建生態綠建築校舍，打造永續生態校園，具備健康安全友善之學習環境。
- 陽光電城綠建築：訂定綠建築規範，打造陽光電城。





使用分區	住四-1		
建蔽率	50%		
容積率	180%		
地號(國安段)	1528-1	1549-1	1551-2
面積(㎡)	2,000 (約605坪)	2,118 (約640坪)	3,381 (約1,022坪)
地號(國安段)	1574	1623	1717
面積(㎡)	4,894 (約1,480坪)	4,963 (約1,501坪)	3,239 (約979坪)
預計標售價格(萬/坪)	18~20.8萬		
都市土地使用管制規定	依都市計畫法第22條及都市計畫法臺南市施行細則第12條規定 相關容積獎勵 1.斜屋頂設置 2.建築基地提高綠覆率並降低建蔽率 3.全街廓整開發 4.鄰棟及鄰幢間距		

使用分區	住六-1
建蔽率	50%
容積率	250%
地號(國安段)	1636
面積(㎡)	2,755 (約833坪)
預計標售價格(萬/坪)	21.5~23.5萬
都市土地使用管制規定	依都市計畫法第22條及都市計畫法臺南市施行細則第12條規定 相關容積獎勵 1.斜屋頂設置 2.建築基地提高綠覆率並降低建蔽率 3.全街廓整開發 4.鄰棟及鄰幢間距

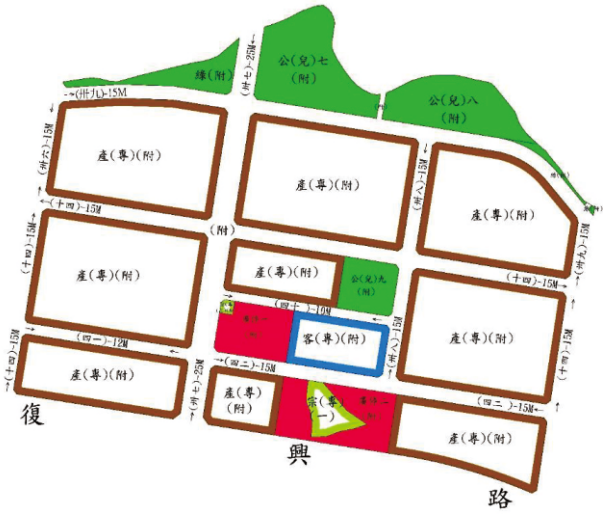
為加速公園道完整開發，改善交通動線及促進整體發展區加速開發，配合公園道範圍內土地，帶動佳里區住宅之需求，佳里國小市地重劃也因此而執行，本重劃區位於佳里區佳里國小南側，東側臨公園路，南側臨公園路，西側臨安西路，北側臨文化路，此開發面積為0.5664公頃，可建築用地為0.383公頃，公設用地為0.175公頃，可標售面積為0.048公頃。

使用分區	住一(附)
建蔽率	60%
容積率	190%
地號(國安段)	10
面積(㎡)	481.25 (約145坪)
預計標售價格(萬/坪)	18.64萬
都市土地使用管制規定	1.自道路境界線至少退縮五公尺建築。 2.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 3.如屬角地，面臨道路部分均應退縮建築。 4.面臨廣(停)之建築基地，應自地界退縮4M以上建築，退縮建築空地應植栽綠化，但得計入法定空地，供綠化或人行步道使用。

佳里國小市地重劃開發願景

- 公園道開發：藉由市地重劃方式開發，降低公共設施負擔比例，加速周遭整理發展，利於公園道開發。
- 便利學園：重劃區交通四通八達深具發展潛力，生活機能大，公設完善且就學便利，具備健康安全友善之學習環境。

新營客運轉運中心市地重劃，為加強土地開發利用，變更為產業專用區，並設置必要性公共設施。本重劃區面積為23.88公頃，可建築用地為15.32公頃，公設用地8.55公頃，可標售面積為1.38公頃，範圍包括茄苳段及茄苳腳段之部分土地，東以工業區為界，西以復興路1000巷為界，南以復興路（南172線）為界，北以鹽水大排為界。



- 溪北運輸門戶，提升轉運能量：因應旅運需求，未來新闢完成後之客運轉運中心，將以OT方式委外經營，改善現況大型客運造成附近交通系統負擔之情形。
- 提供產專用地，創造就業機會：配合客運中心啓用及附近工業區需求，利用靠近交流道之優勢及客運轉運中心之建設，引入倉儲、批發商業活動，形成產業新聚點。
- 設置公共設施，提升環境品質：配合產專區開發，北側設置滯洪池降低當地水患風險，並興闢公園、停車場等公共設施，提升生活品質。

Vietnam
漫活越南～世界遺產6日遊（上）

撰文／攝影◆張捷



▲美不勝收的會安古城

越南共有八處景點被聯合國教科文組織UNESCO列為世界遺產；這次短短的行程中，我們就飽覽了二個世界文化遺產～順化皇城遺跡與會安古鎮，加上一個由《國家地理雜誌》評選為「五十個人生不可錯過的旅遊勝地」～海雲嶺；而它們也實至名歸的令人激賞，真是一趟豐富而多元的旅程啊！

Day 1

■前進東方明珠～越南

二〇一八年十月十七日清晨，一群人大約在三、四點左右，分別從家門摸黑搭上接駁車；我們這一車於五點零五分抵達高雄小港機場；有人比我們早到，當然，也有人還在高速公路上奔跑。旅行社人員貼心準備了橢長型的手工麵包，讓大家止飢，可耳朵卻聽到有人說：「我的饅頭沒有夾蛋！」(喔，我們拿到的也沒有夾蛋，但…明明是麵包啊！哈哈！)

七點四十分，可能是個良辰吉時，在機場等著飛出去的擁擠人潮蜿蜒不絕；大約兩個小時後，我們降落在越南第一大城市～胡志明市（古稱西貢）。機場的設備還沒有很先進，我們必須走下空橋，再搭接駁車到入境大廳；最令我印象深刻的是這邊女性地勤人員的穿著，與我們有所不同，她撐著傘擋著豔陽，臉上卻滿親切的笑容。（在幾乎快被烤乾的情況下，她的笑容更令人敬佩加分。）

話說，南越這位遊覽車司機，真是驍勇善戰，一路喇叭聲不絕而耳，奮力地要衝出車陣重圍；就在這一衝一煞的頻繁律動中，我忍不住的抓了「兔子」送他。折磨一小時卅分鐘後，終於抵達古芝少數民族文化村，享受我們在越南的第一頓美食。

■東方巴黎的西貢

餐畢，前往此行第一個觀光行程，是名聞中外的【古芝地道（Cu Chi Tunnels)】，也是當年越共為抵抗敵軍建造的地下游擊總部。這個位於胡志明市西北郊外75公里處的古芝縣，看似純樸簡單卻是充滿戰地痕跡；其中【古芝地道】，



▲敬業的女性地勤人員



▲前往古芝地道


▲越南名產腰果的果實


▲大家都專注聆聽


▲打越戰的突襲示範


▲每餐必出現的蝦料理


▲於古芝地道遺址合影

更是越戰最不可思議的遺址；地面上樹林叢生，很難看出異狀，但地面下卻潛藏著一座應有盡有的「地道村」。目前開放旅客參觀的第一層，幾乎都得以半蹲的方式行走；據說第二層得跪著前進，第三層則必須匍匐前進；廿多年前，雖然走過一遭，這次捲土重來，依舊是不能錯過這個神奇的體驗。【古芝地道】縝密的地下工程雖令人佩服，但越南人民堅忍不拔的民族性格，更是令人震懾啊！

舊稱「西貢」的第一大城，過去曾被視為「東方巴黎」，歷史的記憶讓這座城洋溢濃濃歐風，至今還保存著大量法國殖民時代建築。

越南時期的總統府【統一府】，其前身為1868年奠基的諾羅敦宮(Norodom Palace)，後來法軍戰役失利後，移交給南越改名為「獨立宮」。因獨立宮擁有堅固的地下室，成為越戰時的指揮作戰中心，南越政府失敗後，獨立宮也隨之更名為「統一府」。但因時間關係，我們無法購票進入實地走訪；只能在外面拍完照後，繼續前往胡志明市市中心地標「郵政總局」及相鄰的「紅教堂」參觀。

越南雖以佛教為主，但受到法國殖民百年的影響，信奉天主教的人口也不在少數，各地也常見到教堂，最廣為人知的就是胡志明市中心的「紅教堂」，也是觀光客必造訪的景點。宏偉的「聖母大教堂」，因為磚紅色的外觀十分醒目，才被當地人稱為「紅教堂」，建材全取自法國


▲觀光必造訪的紅教堂


▲於郵政總局前的合影



▲感謝本會顧問林進旺的頂級海鮮晚餐招待

馬賽，教堂左右各有兩座高58米的鐘塔樓，十分亮眼。

面對紅教堂右側望去，則是胡志明市的中央郵局，也是法國殖民時期的第一座郵政局。紅色的屋簷、黃色外牆搭配綠色的窗框，讓整個郵局外觀看起來十分的搶眼。走進郵局大廳空間相當寬敞，大堂正中央懸掛著越南國父胡志明的肖像，兩旁的排水管以簡單的綠色鐵條裝飾包住，大堂牆上還陳列著越南古地圖，有特色的鐘廂電話亭充滿了歷史的記憶，讓遊客可以一窺越南最早呈現在西方人面前的樣貌。

我沒有在大廳的兩側的紀念品店購物，或選一張風情滿滿的明信片寄給自己或朋友；我是跑到外面廣場去搶到最後一杯的當地日常豆花，讓我有了融入這個風格獨特國家的奇妙感。

晚上則在入住的五星級飯店，接受在越南投資設廠的本會顧問林進旺的超頂級招待，滿坑滿谷的龍蝦、螃蟹等海產，讓你呷免驚，真是讓大家嘆為觀止、大開眼界啊！

Day 2

■君王沉睡的古城－順化

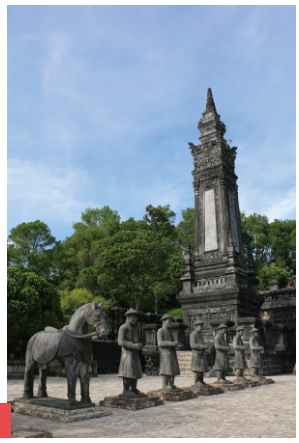
清早享用過豐盛自助餐後，隨即整裝到胡志明市機場，搭11：10班機往中部的順化古城而去。中餐就在簡樸的機場，特別安排了此行程最簡易的一餐～越南平民美食「越式河粉」，以平衡昨日太放縱的大胃王考驗。



▲越南的庶民豆花小吃



▲於紫禁城前的大合影



從19世紀開始，順化就是越南阮王朝的首都，因此至今的順化處處可見皇宮、皇陵等歷史遺跡；而我們在順化的第一個景點是隱於山丘上的「啓定皇陵」。皇陵的建築風格採用東西合璧，充滿了神秘的氛圍，總共分為三階段，樓梯有127階，每階段的欄杆上各有四條龍，上了階梯可以看到馬、象、僕人等守護陵墓的石像。後面是二層樓、八角形建築，其兩側各有一座歐式高塔。內部地板鋪著彩色的琉璃瓦，牆上有巨幅祥龍壁畫，內廳的左右兩側有花磁磚與碎玻璃拼成的彩色壁畫，天花板則以黑白色調的雲龍裝飾而成，敘述著各種不同的故事主題。正殿內室設有啓定等身銅像，尚有多處藝術珍寶，精巧的工藝堪稱巔峰上品。

接著，我們來到於1994年被聯合國科教文組織認定為「世界文化遺產」的順化【紫禁城】，它曾是越南十三代皇朝的古都。順化的街道雖是皇城所在，可卻是意外的純樸、恬靜；有種不受世俗干擾的寧靜氣息。下了大巴士，我們沿著香江上的鐵橋走向古城門；左前方可看到護城河內大旗台上的黃星旗，在風中搖擺招呼，而台座上還依稀有著越戰時砲彈的痕跡。

【紫禁城】內共分三層，最外層的護城，寬21公尺高7公尺，周長共有10公里，開有十道門，並有護城河圍繞；城內有龐大的宮殿、內有午門、太和殿、寺廟及花園、橋樑等古建築群體。曾經耀眼豪華的輝煌古蹟，雖經過戰火的無情洗禮，幸而城內的輪廓傲然依舊，仍深深透著皇者氣派，絕非其他城市可比。

當我們走過一些介紹歷任皇帝長廊後，忽眼見到右側有個極其幽靜的院落，正當大家興沖沖欲進去攝影留念之際；導覽的地陪介紹說：這是當年紫禁城的「冷宮」～霎那間，老爺們沒興趣，夫人們更是閃得遠遠的…。獨我百無禁忌踏入圍牆內的這個禁地，映入眼簾可是一個美麗雅


▲順化紫禁城


▲清幽美麗的冷宮


▲排排坐告別紫禁城


▲香江渡船碼頭前的小市

緻的花園呢！這麼優雅、寧靜的地方，又可以遠離后宮殘忍的你爭我奪，我還真不懂，這冷宮究竟有啥不好呢！

值得一提的是，此處所有古蹟上的題字，我們毫無溝通的難處，完全看得懂耶！真是太神奇了，因為都是我們最熟悉的中文，可見當時越南受中國殖民非常深，也是接受中國文化的最佳歷史見證。位於越南中部的順化，在西元1802～1945年一直都是越南阮朝的首都；歷經了13代的皇帝，橫跨了144年的皇城，最後在胡志明的手中結束任務。可惜的是，皇宮在激烈的越戰時期遭到很多的破壞，望著大片的殘垣斷壁及空曠的地基，讓人不自覺得湧起淡淡的哀傷……

結束了紫禁城的遊歷，大夥兒陸續上了越南獨特的人力三輪車，準備巡遊順化古城。一群人排在路旁，等著一起出發的陣容，非常壯觀；就這樣一人一車，接龍似地古皇城的周邊市街，近距離的了解古城的風土民情與生活環境，再去享受別緻的皇帝宴。

Day 3

■神秘17度緯線－海雲嶺

第三天早餐後，我們前往香江渡船碼頭，大夥從停車場步行要爬上好多階梯的【天姥寺】；途經一堆色彩鮮艷的水果攤，真是令人食指大動，即使我剛剛用豐盛的早餐。但為了爭取時間，只好匆匆一瞥而過，先往目的地跑；回來再做打算。

天姥寺前有個福緣塔，是1844年由阮朝第三位皇帝啓定皇帝所建，塔右側有碑




▲眾人搭乘人力三輪車暢遊順化古城



▲別緻的皇帝宴




▲古色古香天姥寺





▲逗趣的穿皇服享受宮廷大餐體驗

石閣、左側有六角閣，塔後聖殿則供奉三寶佛。其所在位置據說為龍脈之首，不僅地理風水好連風景視野都是上乘之選。

參觀結束後，一下天姥寺的階梯，又急忙忙被呼喊著去搭船，準備遊香江。可是，一旁的小店卻坐滿一群老爺們，竟然人手一顆椰子，悠哉地喝著呢！顯然，我們的腿比較短，所以走得比較慢；可惜了那些色彩鮮豔的水果，來不及帶一些走啊！

我們分搭兩艘仿古龍舟畫舫遊覽【香江】，每個人還分到一頂越南斗笠，霎時眾人都化身成在地人，別有一番風情。在微風徐徐的吹拂下，瀏覽著江邊兩岸的風景及順化市集，頗有詩情畫意，怪不得當年越南皇帝這麼愛遊船河。

今日的中餐是享受越南宮廷大餐，進到餐館舊排列著一堆古代帝皇的服裝，讓大家選擇分別穿上扮龍鳳或大臣，真是非常逗趣。上了二樓的餐廳，穿著古代越南服裝的樂隊，就現場開唱起來，雖然聽不懂，但是音樂曲調聽起來倒是悅耳；最後竟然還表演了中文歌曲，讓扮演皇帝的寶哥，當下龍心大悅，發起的小費；現場一片和樂不已。





▲眾人戴起越南斗笠搭乘龍舟遊香江





從順化搭大巴到峴港，有段路一邊是山，一邊是海，是景色宜人的海岸線風光；可說是越南的「蘇花公路」；不過，個人還是覺得台灣的蘇花還是略勝一籌。這段車程就為了經過「越南的脊樑」，也是最神秘之十七度緯線，是當年分隔南北越的界線有


▲天下第一雄關「海雲嶺」


▲體驗製作燈籠的工藝


▲迷人的會安古城

「天下第一雄關」之稱【海雲嶺】，此處也是由《國家地理雜誌》評選為「五十個人生不可錯過的旅遊勝地」。這裡雖然只有建築物的殘骸遺跡，但位居高處的目空一切，頗有「一夫當關」的氣勢，壯闊的藍天白雲，自有一份無法言喻的蒼涼大美，讓人捨不得離開。

■活生生的歷史博物館－會安古城

離開【海雲嶺】，依舊是蜿蜒的山路，進行中的大巴，不方便拍照；只能將美景盡於收眼底，一路平安抵達會安。下車後，一行人在導遊阿海的帶領下，我們穿過迂迴的小巷，先去實地體驗自己動手製作燈籠的民俗技藝；這讓我不禁聯想起我們台南民間自家發起的普濟殿燈會，不僅壯觀，意義上更勝一籌，不僅小小的驕傲起來。

【會安】是個迷人的古城，位於峴港市約30公里處，充滿著濃厚的中國文化色彩；讓人錯以為是置身於中國大陸。會安古城真是個奇蹟，走入古城有如一座活生生的博物館。在17世紀時，就是國際貿易港口，歷經多次戰爭卻未受波及，至今仍保有完整的古建築。這裡的古老街道與百年古厝，處處散發出獨特的文化氣息；夜幕低垂之際，燈籠光影倒映在河面上，彷彿回到百年之前的氛圍；西元1999年的12月，世界文教組織為她蓋章認證，從此成為世界文化遺產。



▲會安古城大合照




▲於會安古城的合影




▲越南當地的挑擔體驗




▲共享晚餐與慶生活動

文明總是離不開河流的滋潤，會安也是如此，它就像個中國大陸的某個古老聚落；充滿詩意的秋盤河，幾個世紀之前，是船隻往來進行貿易的處所。當時的河岸就是在陳富街上，這正也是為何多數歷史建築都聚在這條古老街道上的緣由。

踏著慵懶的步調，漫步狹長的街道，小橋流水，陳舊舖屋，百年會館，古舊風韻，這裡少了大城市的繁亂，多份小城鎮的懷舊，有著遠離文明、時光倒流的復古樂趣。

會安古城最著名的地標就是橫跨秋盤河「來遠橋」，也就是遊客們口中的「日本橋」；據說木橋由日本人在1593年（猴年）興建，並在1595年（狗年）完工，因此在橋的兩頭分別有猴子和狗的石雕；在日本佔領會安期間，此橋便成為分隔越南人與日本人居住地的界線。其後由華人和越南人修繕，成為一座古老的廟橋，內裡供奉中國道教神明——玄天上帝。這些曾經的歷史，在此交織出獨樹一格的異國風情，有夠神奇，證明了這世界真是四海一家啊！

今天的會安，同樣有來自各地的外地人，但他們不是昔日的商人，而是遊覽古城的旅客；因為「世界文化遺產」的關係，會安成為越南中部的熱門的旅遊景點。街上人來人往的情況，相信不遜於昔時的貿易盛況；無數的外地人、不同的語言，同樣充斥在這個時空中，看似彷彿又回到當年商埠時的繁華，也真是另一種時光錯置啊……。(下期待續)



善良的傻勁，站在小巨人肩上－陳永和

文．攝影／方憶芝

來到這間位在仁德的螺帽工廠，灰白色的鐵皮屋與斗大的公司字體，與所有在工業區中的傳產廠房無異。工廠的亮點是停在門口的白色小客車，這輛國產的小白車上頭立著一塊三角狀的宣傳看板，看板上的面孔笑得燦爛可親，他與小白車的車主與螺帽工廠的老闆是同一人，他就是今年參與台南市長選舉，讓所有人跌破眼鏡的高票落選人－陳永和。

陳永和站在這輛陪他打選戰的小白車旁，驕傲地告訴我們：「這個看板也是我自己設計自己製作的喔！」滿面的笑容像個孩子，驕傲地看著自己組裝好的第一個模型，49年次的陳永和，有著不到160公分的身高與低於50公斤的瘦小身形，但本人卻著如小巨人般的氣勢，連說話的聲音都非常有力道。

當講到陳永和，許多人把他與「龍崎牛埔里里長」、「環境保護」、劃上等號，在台南市長大選前，許多不認識他的人；好奇他參選的原因，不了解他的人；把他當成政治異端人物。

選後這號特殊人物的故事開始更熱烈地在網路竄起，在電視轉播的台南市長選舉辯論會上，他振振有詞也真性情地說出：「我花了兩百萬，也是為了這場電視轉播！」因為想守護家鄉的土地、也想喚起人們關懷土地的心，將龍崎的環境議題推上全國，他也不惜捧上了「女兒的嫁妝」。這份熱血，感動了許多台南市民，許多人在網路上號召「希望讓里長拿回保證金」，雖然最終結果的是落敗了，也無法突破門檻讓里長拿回保證金，但此舉也成為了素人參與政治的奇蹟以及喚起了許多人關心土地的心。

面對這樣旁人看似瘋狂的舉動，陳永和反而笑著說：「對的事情我就會去做，想太多的話反而就不會做了！為了牛埔里堅持了這麼久，對我來說一個就是繼續做，一個就是放棄它，就是這麼簡單。」

這份與生俱來的正義感，似乎也在陳永和的家族世代傳承，「我祖公以前在牛埔這邊當保正，為了去保出捲入　吧咔事件的居民，還讓自己丟了命，我阿公只要有錢就常幫朋友解圍，我媽媽的嫁妝也是被爸爸拿去借給辛苦過日子的人，接著輪到我，為了台南的希望，跟家人討論之後，我也決定把女兒的嫁妝交出去！」

49年次的陳永和當年就讀玉井高中，因為那時的經濟環境，讓他選擇不繼續升學，還沒有畢業就去當送貨員。他記得有一次在報紙上看到嘉義某個村莊的孩子過著窮苦的生活，心軟也負著正義感的他，就這樣和一位有摩托車的同學一起驅車前往嘉義，帶著一些餅乾與食物想找到那些窮苦的孩子，沒有地圖也不知道那個村莊到底在哪裡，一切全憑著一股傻勁，雖然他還半開玩笑地說自己差點出了車禍，最終也沒有找到那群孩子，但又有誰說善良最終要導致「成功」呢？本著那份追求「人性關懷與真理」的態度，陳永和從小就從生活中累積那股為「對的事情」而奮鬥的力量。

陳永和總說小時候的生活是最開心的，回想起來也都是很美好而天真的。雖然愛玩耍的個性讓他闖了不少禍，卻也帶著他走踏著山林因而愛著土地，也許是那份記憶中的美麗，讓他誓言保護他所生長的牛埔里。對於過去陳永和說自己的記憶甚少，但是只要問起關於「龍崎垃圾掩埋場」的抗爭經過，他連參與的人和事件的日期都記得一清二楚。

2014年陳永和憑著「反對龍崎垃圾掩埋場」的政見，以53%的得票率當選里長，身分從工廠老闆變成里長，但他說當年準備出來選里長，首先出來阻擋他的就是太太、女兒和媽媽，家人們勸他不要碰「政治這淌混水」，但他以堅決的態度碰撞著家人的阻擋參選。經過了種種溝通以及身體力行的證明，家人們也逐漸被他感動影響，甚至也更積極參與所有保護龍崎環境的活動，一家人從反對變成完全地支持，連2018年要出來選市長時，全家也一起舉雙手贊成，而一家人親自到處拜票的故事，也廣為流傳讓更多人感受到其中的溫馨。



陳永和的螺帽工廠，也接了不少國際訂單



陪著陳永和打選戰的小白車



陳永和與女兒陳映樺合照時有默契地比了同一個手勢



龍崎特殊的惡地地形

陳永和與太太、女兒開著小白車親自走遍了台南37區，三人還取了一個名為「三口組」的團體名稱，每天都有著滿滿拜票行程，陳永和堅持親自走遍37區，太太和女兒陳映樺也都沒有缺席這段旅程。

陳映樺回想起這段過程，她說：「四個月前並不知道選舉原來是這麼累人的事情，一開始我以為只要讓宣傳車在路上跑就好，但爸爸堅持要走這37區，他告訴我：『如果沒有親自走過，怎麼會知道這裡是需要什麼的呢？』，這一場選舉下來我真的很佩服爸爸的毅力，當我跟媽媽都已經累到不行時，他卻還精神奕奕地跟我分享他看見各個區域間的不同。」84年次的陳映樺講起話還帶著稚氣，但語氣就如她父親一樣充滿正氣。

「雖然我是他女兒，這樣說話可能不是最客觀公平，但這段時間下來，我真的以爸爸為榮，他用自己的腳步關心臺南，也用自己的行為教我要有關懷和同理的心。」陳映樺說著這段話，陳永和只是靜靜地在旁邊聽著，不時輕輕點頭也不時望向女兒的方向，似乎在用眼神傳遞著肯定以及所繼承的正義感。

有時候默默地關心一件事情，也默默地影響著身邊的人；雖然成功無法用當下而論，但這份影響卻越級了「里與城市」、「在地與他鄉」再到「人與人之間」，而最重要的也是在他人心中留下了一枚火種，就如陳永和所說：「一直以來我的目的都不是要擔任什麼職位，我將我畢生所學用在這場選舉，我知道我如果不用全力，讓更多人注意這個議題，那憑我一個人和鄉里的老人家，這塊土地一定會完蛋的！我的目的真的很簡單，我只是想喚起人們重新去認識龍崎也開始重視自己的土地。」這位被網路鄉民譽為「全世界最棒的里長」，雖然落選了，但他的驕傲和他所堅信的價值，依然被照亮在他一如往常的笑臉中。



走訪一片荒蕪，帶走溫潤豐沛的心
龍崎小鎮

文／張捷　攝影／方憶芝

前篇敘述了牛埔里的守護者陳永和的故事，而他口中的龍崎「牛埔里」到底是個怎麼樣的地方？為什麼能讓這麼多人為了這塊瑰土而挺身而出呢？位在臺南市東南端的龍崎區，屬於阿里山山脈地尾稜，再往東或往南一些，就是高雄的內門與田寮。而龍崎就如同他的地名意象一樣，因崎嶇不平的地形而得名，東陡西緩的丘陵地形，可以使用的平原地甚少，也因為不易開發，讓此區維持著自然而純樸的鄉村景象，卻也造成了人們口中的人口外流與老化的問題。

龍崎目前是臺南市人口最少的行政區，但在這幾年卻慢慢地形成了自己獨有的特色與氣息，彷彿一片仍然安靜的園子，等待著春日的來臨。因為這「不易開發」以及曾設有「炸藥製造工廠」的過去，在某一段時間的龍崎區呈現了短暫封閉的狀態，卻也意外讓龍崎一大片的原始地貌得以保存，也成為近年不少人趨之若鶩的「近郊」生活潛力股。

驅車前往龍崎小鎮，其實此區跟臺南市中心的距離大約十來公里，短短十來分鐘窗外的景色已經從繁榮的市景逐漸安靜下來，一個上坡再一個上坡，其中幾段路程彷彿看著美國公路電影的荒原景象在眼前上演，蜿蜒的道路領著我們來到了龍崎區，不知不覺我們已經融在了樸實柔和的鄉村景色中。

第一站的停泊是龍崎崎頂里最負盛名的虎形山公園，因應了龍崎陡峭的地形，在地理位置上依山傍谷，同時形如猛虎雄踞，「虎形山」也因此得名，虎形山公園的入口處在「竹炭故事館」的旁邊，而在地農創新據點「崎聚」也在斜對角，每到







假日就會有新鮮的農特產小市集，看著指標沿著下坡走一段，就會到達著名的望龍吊橋，吊橋一帶就屬於虎形山公園，看著橋下與周邊都是綠意盎然的竹林，當徐徐微風吹過，山林中就會傳來竹林與風的自然旋律，彷彿置身於武俠小說中的場景。

虎形山公園從環境到地面工程都看得出有一定的維護，走起來也相當舒服宜人，但礙於時間太寶貴，我們趕緊加快腳步再爬上幾個上坡，回到前往牛埔里的路上，回程的時候不忘走一下竹炭故事館，說竹子是龍崎的特產真的再不為過了！而各種竹炭也被廣泛運用在多樣化的商品上，雖然說很多地方都種得出竹子，但惡地地形的竹子，彷彿帶著一種惡地君王之姿，更富著生命力和一絲驕傲感！

龍崎區特有的「惡地」地形，地質特殊，泥岩遍佈龍船、牛埔、石嘈地區，在經年累月的沖刷侵蝕後形成自然的特殊景觀，惡地被理解為荒涼的不生之地，也是人們俗稱的月世界。雖然許多人講到月世界會馬上聯想到高雄田寮的月世界，但龍崎區的這片荒原，因開發較晚，更是保存了更豐富多樣的地貌。所謂的惡地一般是因為地層中的黏土、砂土以及礫石的比例不均，鬆軟的沉積岩經過了千萬年的風化與溪流的侵蝕，因而產生了鋸齒狀、凹槽等等陡峭的乾燥地形，而且並不是世界上所有的國家都有這樣特殊的地貌。

崎頂里至牛埔里的直線距離不遠，但因為這上上下下得丘陵地，使得兩地間的距離又更加遙遠了些，但還好有途中的大片美景陪伴，讓這一路上都充滿著驚喜，前往牛埔里得途中會經過一間製麵工廠，天氣好時能看見製麵工廠後方的庭院中曬著一綑綑的麵條，今天拜訪的時間已經接近黃昏，但還好還是被我們遇見了曬著麵條的美麗景色，竹篩中的麵條整齊地擺放在屋外的鐵架以及小溪流旁，這樣簡單而幸福的美好就讓我們停留了許久。





製麵工廠的旁邊就是牛埔里里長陳永和當年製造飛碟意象的場地，製造飛碟裝置意象時他曾經說：「如果再不好好保護這塊土地，我們就要移居到外星球去了！」這段看似幽默無俚頭的話，卻讓人在這一片荒地前帶著省思，眼前確實是荒涼一片，只有生命力堅強的野草以及部分山頭上仍有幾處綠意，但詩人在荒原前得到靈感，而人們也在荒原前學會敬畏自然，就像體會過黑暗才知道光明的舒適，大自然總是用多樣的教材，讓我們體會大地的美好與珍貴。

在往前一些就會到達牛埔農塘，這裡的牛埔泥岩教學園區，設了六個解說教育點，適合體力豐沛的健行踏青之旅。而來到牛埔農塘，除了走往荒地景色並參觀著名的「夢幻湖」，也別忘了拜訪當地特殊的奇人－林仙化老師，這位特殊的老師，是當地著名的台語文化傳承者，在他所待著的傳統竹籠茨外，也貼滿了各式各樣有趣的台語故事以及對聯，這位精通竹編、彩繪與台語詩詞的龍崎之寶，總是非常熱情歡迎大家來聽他解說台語以及地方人文的美麗，而且解說還完全不收費呢！

但今天來訪的時間已晚，沒有見到林仙化老師本人，卻也在他可愛的小屋拍走了不少風景，往竹籠茨小屋的後頭走去，



有一處可以登高的二樓簡易涼亭，也可以從此處看見牛埔惡地的壯麗。

走了一趟龍崎，這裡的景色若沒有親自走訪，很難體會其中的美好，這樣特殊的惡地地形已經是世界上少見，而能保存如此完好更是難得一見。也許在以利益考量的思維或是「少數服從多數」的政策之下，很難理出保留此地的必要原因，但是如果放眼世界，以更宏觀的眼界看著十年、五十年甚至是百年之後的龍崎，這塊土地將為世代的孩子們，留下一層一層關於歷史也關於過去的記憶，讓人們都能用更謙卑與尊敬的姿態與自然相處。大自然不一定總是綠意盎然才是美，就如同這個世界不總是要熱鬧繁華才是每個人的想望，當你想靜下心來，得到更多靈感，龍崎歡迎你來走訪這一片荒蕪並帶走存於每個人心中的豐沛。





南科公共藝術巡禮

「蔦松家」的時空旅行

撰文／攝影◆方憶芝

今年夏天在臺南科學園區，有一座將新科技與古文明巧妙融合的建築，默默地『長』在南科管理局旁，被芒草和枯枝植栽包圍的它，展現著原始的生命力並將「新科技」與「古文明」這兩個極度反差的象徵，交織共榮在這塊土地上。這座充滿力道的建築是國立臺灣史前文化博物館南科分館，簡稱史前博物館南科分館，目前尚未開發營運，但周邊的植栽和建物整體已經非常有看頭，經過了層層疊疊的石砌牆，在高大的菅芒中，我們發現了非常可愛的「蔦松家」一家人，充滿未來感的身軀以及原始的面孔，讓我們停下了腳步。

原來這是史前館南科分館的戶外公共藝術，由藝術家李明道（Akibo）以南科出土的「蔦松文化」為發想所製作的大型公仔，這次的作品捨去FRP材質，以不鏽鋼鑄造與汽車烤漆為基底，靈感來自蔦松文化的人面陶塑文物，李明道也曾表示，要將鑄鐵呈現陶器般的質感對他來說是一項嶄新的挑戰，搭配了高科技掃描列印，創造了「蔦松家」的爸爸、媽媽、兩個孩子以及一隻狗，面部為憨直可愛的陶塑臉孔，身軀則以超現實感的外衣所描繪的科技感元素作搭配，加上周邊的菅芒，宛如這一家人搭著太空船穿梭在現代與過去中，用藝術的角度完美詮釋了南科這塊土地的新科技與古文明。

值得一提的是藝術家對於蔦松文化做了深度的功課，蔦松家的小狗，並不是憑空加入的角色，在南科的古文明研究中已經提及，過去距今1800～1400年的蔦松文化，有出土完整的狗遺骸遺址，這些「毛小孩」被以如同沉睡般的姿態被安詳埋葬，旁邊還有擺設著陶器等陪葬品，甚至這些狗遺骸都距離主人的墓園不遠，於是也顯示了在當時人與狗的緊密關係。更多關於這塊土地的神祕古文明故事，都將被完整地呈現在預計明年開幕的史前博物館南科分館，在那之前也可以先來和「蔦松家」一家人打聲招呼，和他們一起期待這座史前博物館的開幕。

法律專欄



民法第511條承攬終止之法律問題

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

一、法律問題:

工程實務上常發生工作未完成前，定作人即片面表示終止承攬契約之情形，此時依民法第511條規定：「工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終止而生之損害。」，定作人雖得隨時終止承攬契約，但應賠償承攬人因契約終止而生之損害。惟民法第511條但書所規定之損害賠償範圍應如何認定？承攬人是否得依民法第511條規定請求已完成工作之報酬?則為法律爭議所在。

二、最高法院過往見解認為民法第511條但書所規定之損害賠償範圍包含承攬人已完成工作之報酬，但近來則認為不包含承攬人已完成工作之報酬：

(一)關於民法第511條但書之損害賠償範圍，最高法院99年度台上字第818號判決曾表示，應包含已完成工作之報酬（積極損害）及未完成可取得之利益（消極損害），若採此一最高法院見解，自對於承攬人較有保障。

(二)惟近來最高法院106年度台上字第721號判決則認為民法第511條但書之損害賠償範圍不包含已完成工作之報酬（積極損害）。其理由為但書所規定承攬人得向定作人請求賠償者，乃因契約終止而生 之「損害賠償」。而損害賠償之債，基於「有損害斯有賠償」之原理，以債權人實際受有損害始得請求賠償；至承攬契約之任意終止，僅使承攬契約自終止時起，向將來失其效力，而非溯及的歸於消滅，承攬人於契約終止前已完成工作之報酬請求權（債權），仍然有效存在，並不受契約終止之影響，承攬人仍可依原契約請求給付，自不具有損害賠償之性質（本院62年台上字第1536 號判例參照）。因此民法第511 條但書所稱賠償因契約終止而生之損害，係針對承攬人因契約終止而未完成工作部分所生之損害，並不包括工作已完成部分之報酬在內。

三、綜上，若依上開最高法院106年度台上字第721號判決意旨，承攬人不能依民法第511條但書規定請求已完成之工作報酬，而應依原承攬契約請求給付已完成之工作報酬，始為的論。

深根計畫 打造更多安心好宅
產學合作「創新建築安全履歷館」



文／圖◎戴雲發(結構技師)

※Alfa Safe 建築系統創辦人
※台灣建築安全履歷協會理事長
※戴雲發結構技師事務所主持結構技師
※中華民國消費者文教基金會房屋委員
※『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員

在一次次的地震襲擊與家破人亡後，舊建築思維真的到了該改變的時候，在過去，以舊思維所蓋的建築常發生下雨漏水、通風排氣問題，甚至是備受地震考驗的建築安全問題。深深覺得我們都應該用更科技、效率的方式，如Alfa Safe耐震系統工法、BIM建築4.0、預鑄工法、預組工法…等創新建築思維來應對這些天災地變，以打造更健康安全的優質建築。

回想起兩年前206台南維冠大樓倒塌，造成115人死亡，兩年後的同一天又發生花蓮大地震，造成多棟大樓倒塌，包括花蓮統帥飯店、雲門翠堤大樓、吾居吾宿、白金雙星…等，及人員的傷亡。但當我們研究921大地震設計、施工倒塌的危險建築中，似乎發現不論是台南維冠大樓或是這些因花蓮大地震而倒塌破壞的大樓，都有“似曾相似”的感覺。這也就表示這兩次206大地震所倒塌或受損嚴重的大樓，都和之前研究出來的921大地震倒塌受損建築的設計六大問題、施工八大問題等危險基因皆是相符的。

921大地震之後「戴雲發Alfa Safe團隊」研究探討出，921大地震引發建築物破壞倒塌的十大設計施工危險因子，為此多年以來極力對建築業界提出安全好宅的兩大必備條件「優良的結構系統規劃設計」、「精準確實的施工品質」，並宣導「建築安全履歷」及「建築安全品質透明化」的重要性。希望將正確的結構安全觀念，

讓每個規畫設計的設計人員及現場施工人員瞭解，且讓各項施工品質能攤在陽光下經得起大家檢驗，「因為看不見的地方才最重要」。因此成立了「社團法人建築安全履歷協會」積極推動建築安全品質透明化。

在今年的4月25日「社團法人建築安全履歷協會」與明新科技大學產學合作意向書簽署儀式並舉行「創新建築安全履歷館」揭牌儀式。本次產學合作是全國大專院校土木工程學系創舉，提供明新科技大學土環系師生及大新竹地區營建人員及社會人士有關地震及建築安全品質優質觀摩教學場所。

針對施工品質透明化的呈現部分，協會特別會針對於地震來襲容易裂、容易漏水及最難施工的每個細節點，均應拍照錄影存證，使整個施工品質完全透明化；並舉辦「一樓鋼筋綁紮觀摩會」及「標準層的施工品質觀摩會」，藉由觀摩會的舉辦，與業界分享建築安全品質的提升與建築安全履歷的重要性；「建築安全履歷」是採用一條龍的作業模式，從規劃設計就避開地震的十大設計施工危險因子，到研發創新建築4.0的「Alfa Safe耐震系統工法」，此工法採用科技發展趨勢的系統智慧化，在建築及結構規劃初期即導入，並利用自動化加工技術在工廠彎折鋼筋，使

921地震倒塌建築研究 vs. 花蓮206地震倒塌建築初步勘驗結果

921 地震倒塌建築結構設計六大問題	花蓮206地震房屋倒塌初步勘驗結果
1. 結構平面不規則	中
2. 結構立面不規則	中
3. 柱子太少	
4. 軟弱層問題	中
5. 短柱效應	
6. 短梁效應	

921 地震倒塌建築結構施工八大問題	花蓮206地震房屋倒塌初步勘驗結果
1. 柱箍筋綁紮不良	中
2. 柱鋼筋搭接在同一斷面	中
3. 梁柱接頭未綁扎鋼筋或不確實	中
4. 箍筋間距過大且未做 135 度彎鉤	中
5. 梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足	中
6. 梁柱主筋塔接長度不足	中
7. 梁柱鋼筋設計過密間距太小	
8. 混凝土強度不足	中

921 地震破壞四個典型案例	花蓮206地震房屋倒塌初步勘驗結果
1. 不規則平面案例	中
2. 不規則平面之轉角店鋪軟層案例	中
3. 社區內規則平面與不規則平面差異案例	
4. 牆體及柱跨不均案例	中

921地震倒塌建築研究 vs. 台南206地震維冠大樓初步勘驗結果

921 地震倒塌建築結構設計六大問題	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1. 結構平面不規則	中
2. 結構立面不規則	
3. 柱子太少	中
4. 軟弱層問題	中
5. 短柱效應	
6. 短梁效應	

921 地震倒塌建築結構施工八大問題	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1. 柱箍筋綁紮不良	中
2. 柱鋼筋搭接在同一斷面	中
3. 梁柱接頭未綁扎鋼筋或不確實	中
4. 箍筋間距過大且未做 135 度彎鉤	中
5. 梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足	中
6. 梁柱主筋塔接長度不足	中
7. 梁柱鋼筋設計過密間距太小	
8. 混凝土強度不足	中

921 地震破壞四個典型案例	206 地震維冠大樓初步勘驗結果
1. 不規則平面案例	中
2. 不規則平面之轉角店鋪軟層案例	中
3. 社區內規則平面與不規則平面差異案例	中
4. 牆體及柱跨不均案例	中



圖中(左)建築安全履歷協會戴雲發理事長惠賜(右)明新科技大學「Alfa Safe柱中柱」3D模型一組。



本次產學合作是全國大專院校土木工程學系創舉，提供土環系師生及大新竹地區營建人員及社會人士有關地震及建築安全品質優質觀摩教學場所。

其一體化與配件化，來解決建築工人現場綁紮施工不易的問題。目前此工法也正式經過「國家地震中心」的測試，其中「Alfa Safe柱中柱」的抗震韌性較傳統工法提升近一倍、「Alfa Safe系統牆」的抗震韌性較傳統牆提升約33%，耐震能力更提升，也能有效確保建造的房屋更加安全穩固，並且提倡每一戶消費者要有一本自己家的「建築安全履歷」，才能落實安全品質完全透明化，讓大家買得安心、住的放心。

科技大學的專業技職教育的養成關乎整個產業的進步與發展，在此希望藉由產學合作的方式提供產業技術、建築工程新趨勢、人力與服務，一方面使大學教職員生能學以致用，結合理論與實務，二方面亦推廣產業目前之發展趨勢及其產品應用，展現明新科技大學土木工程與環境資源管理系產學合作之成果，希望藉由實體「創新建築安全履歷館」籌設及一系列創新實務課程的導入，聯結土環系已耕耘多年之營建與環境防災科技整合應用人才培育，作為本系主要發展特色；如大學通識及推廣教育課程、業界專家協同教學、土木建築企業實務專班及相關土木勞安產業回訓講習…等，讓學生可以將學理與實務創新發展契合學習。使學界能結合產業發展之先端，提升產業競爭力，共創產學合作光明未來。未來將運用雙方資源、擴展彼此領域及建立前瞻性能量，雙方秉持互助之理念，依實際需求簽訂產學合作、人才交流與培育、場域空間操作相互支援及共同參與各類活動，以增進雙方合作機會，創造雙方互利雙贏之局面。

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	聯絡電話
仁德	有樂事 3	華屋建設	德安路	透天店住	24–35	55–70	26	興建中	(06)2796622
永康	大桔郡 9 期	郡豐建設機構 富裕開發建設	八德街 230 巷 86 弄 8 號	透天店住	25–35	55–70	22	新成屋	(06)2027000
永康	郡豐・帝寶	郡豐建設機構 富裕開發建設	永興街(臨南大附中)	透天住宅	47–60	121–137	8	興建中	(06)2027000
永康	向日葵 7 期	郡豐建設機構 富裕開發建設	自強路 773 巷 5 弄 3 號	透天住宅	21	51	1	新成屋	(06)2027000
永康	雙禧園 18	雙禧園建設	永華路 558 號對面	透天店住	28–39	70–88	7	新成屋	(06)2043936
永康	森富小學	森富建設	大灣路 279 巷	透天住宅	23.3–25.2	43.89–49.18	2	新成屋	0921–515995
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街 57 巷 38 號；40 號	透天住宅	31.8–32.3	31.8–32.3	2	新成屋	0921–515995
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1–170 號	透天住宅	23–33	58–70	21	興建中	(06)2536115
官田	隆田站前	柳屋建設	文化街(接待中心隆田陸橋旁)	透天店住	24.33–28.3	60.98–67.02	6	興建中	(06)5791188
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天店住	19–40	46–57	55	新成屋	(06)6993977
官田	站前巴洛克	新太盟建設・泰廣建設	接待中心:隆田國小對面	透天住宅	26–41		38	興建中	(06)5790099
新營	三代居 NO.9	東錡建設	民生路與金華路口	透天店住	29.5–44.7	63.1–84.7	6	新成屋	(05)2315999
新營	新東皇邸 NO.18	大巍建設	民生路、東安街明清二街	透天店住	28–55	60–115	13	預售	(06)6325990
新營	新東皇邸 NO.17	通達建設	復興路與富強街 5 巷三角窗	透天住宅	28–55	60–88	12	興建中	(06)6325990
新營	英倫巴洛克.2	泰廣建設・新太盟建設	接待中心:金華路.民生路口	透天店住	28–50		18	興建中	(06)6570011
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34–85	60–127	21	新成屋	(06)5715830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路	透天店住	27–50	57–104	20	新成屋	(06)5711868
善化	善化.印象巴洛克 7	泰盟不動產機構・新太盟建設	善化茄拔.派出所斜對面	透天住宅	27–41		32	興建中	(06)5837535
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	透天店住	23.32–34.57	73.14	4	預售	0966–898395
歸仁	香榭 DC–透天	聚寶宅建設	中正北路一段 250 號左邊	透天住宅	29.77–33.8	53.47–56.05	18	預售	(06)2398788
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路 232 號	透天店住	24–38	88–117	8	新成屋	(06)2302078
鹽水	春暖名門	晨和建設	土庫路	透天住宅	26.9–41.8	41.9–49.8	49	預售	(06)3361177

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	聯絡電話
北區	心 璽	桔昌建設	海安路三段 135 巷	透天住宅	50–74		12	新成屋	(06)2810077
安南	金生麗水3	仁寶旺開發	長和路(安南醫院後面)	透天店住	153	426	3	興建中	0932–987915
安南	築夢家園8	豪鎮建設	淵西路	透天住宅	27–58	48–52	51	預售	(06)2476955
安南	戀家16 期	力漢建設	海佃路二段 483 巷	透天住宅	23–38	35–73	30	新成屋	(06)2590111
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路/館安二路	透天住宅	32–90	72–130	146	新成屋	(06)3960828

產品區別：大樓/公寓/華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建坪	戶數	現況	聯絡電話
永康	日東昇–晶美	日東昇–日不落建設	正南五街 421 號旁	華廈	23–30	36	預售	(06)2532999
永康	心滿逸築 3 期	原泰建設	大灣路.大同街	大樓住宅	23–32	32	預售	(06)5115260
永康	鼎大	鼎大建設	南灣街	大樓住宅	24.8–34.6	36	興建中	(06)2055601
永康	龍舜東越	龍舜建設	勝華街	大樓住宅	33.68–43.95	51	興建中	(06)2337666
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1–170 號	公寓	23–25	40	新成屋	(06)2536115
新化	聽河院	長磯建設	忠孝路 71 號	大樓住宅	22–33	35	興建中	(06)5907575
新市	陞發 A 平方	洺泰建設	復興路	大樓住宅	22.59–31.03	154	興建中	(06)5898333
新營	心享家	柳屋建設	延平路 111 號旁	大樓住宅	18–29	36	興建中	(06)6321212
善化	山豐海富 LM	海富建設	龍目井路	大樓住宅	23.32–28.82	80	預售	(06)5851099
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	大樓住宅	17.19–30.15	36	預售	0966–898395
善化	太子 WIN2–FUTURE	太子建設	建國路/文化路	大樓住宅	29–59	80	興建中	(06)5858889
歸仁	香榭 DC	聚寶宅建設	中正北路一段 250 號左邊	大樓住宅	22.95–36	54	興建中	(06)2398788
北區	太子君峰會	太子建設	海安路三段/民德路 181 巷口	大樓住宅	51–72	69	新成屋	(06)2597789
東區	白京松下	白京建設	東成街 68 號	大樓住宅	40–50	60	興建中	(06)2700799
安南區	安中臻陶喜	陶喜建設	安中路一段	大樓住宅	25–35	96	預售	(06)2536115

新推個案資料表

NEW



個案名稱	善化・印象巴洛克7		
公司名稱	泰盟不動產機構新太盟建設		
基地位置	善化區善化茄拔.派出所斜對面		
個案介紹	國家建築金獎系列・巴洛克傳統透天別墅｜南北向Derek德瑞克精品衛浴｜櫻花豪華廚俱｜3年防水保固｜每戶監視錄影主機1台.監視鏡頭1支		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	32	地坪/建坪	地27-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-5837535

NEW



個案名稱	向日葵7期		
公司名稱	郡豐建設機構—富裕開發建設		
基地位置	永康區自強路773巷5弄3號		
個案介紹	南北向建築美學，在2樓留一座樹光庭院，頤養生活慢悠閒，戶戶將空間坪效發揮至最大值，滿足知性與感性兼具的居住思維，三代共享團圓。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	21/51
車位數	1	聯絡電話	06-2027000

NEW



個案名稱	大桔郡9期		
公司名稱	郡豐建設機構—富郡建設		
基地位置	永康區八德街230巷86弄8號		
個案介紹	【大桔郡】來了，永康笑了！郡豐建設最經典別墅系列，八德街大樹靜巷，臨公園預定地，速接交流道，期期連結自成天地私有的均質社區，9期即將公開，敬請期待！		
產品類型	透天住宅透天店面	現況	新成屋
總戶數	22	地坪/建坪	25-35/55-70
車位數	1-4	聯絡電話	06-2027000

NEW



個案名稱	郡豐・帝寶		
公司名稱	郡豐建設機構—富裕開發建設		
基地位置	永康區永興街(臨南大附中)		
個案介紹	為層峰而生，迎著永興路大樹街廓、南大附中人文學風，永康市心絕版基地上再起一座榮耀會館社區，以天光樹景、獨到建築美學禮遇8位主人。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	47-60/121-137
車位數	4	聯絡電話	06-2027000

新推個案資料表

NEW



個案名稱	山豐海富LM		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	善化區龍目井路		
個案介紹	海富建設2018最新力作『山豐海富LM』，搭載台南最強建材，2-3房尊榮再加碼，將智慧科技帶入生活。		
產品類型	華廈	現況	預售
總戶數	80	地坪/建坪	23.32~28.82
車位數	71	聯絡電話	06-5851099

NEW



個案名稱	春暖名門		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
基地位置	鹽水區土庫路		
個案介紹	醫生世家名門風水吉地，鄰近南榮大學及朝琴路商圈，完美空間設計擁有五大房及寬廣的車庫，是您值得擁有的優質傳家寶墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	49	地坪/建坪	地26.9-41.8 建41.9-49.8
車位數	49	聯絡電話	06-3361177

NEW



個案名稱	日東昇-晶美		
公司名稱	日東昇-日不落建設開發有限公司		
基地位置	永康區正南五街421號旁		
個案介紹	晶美位於鹽行市中心.三村國小學區旁，國1.省道.車站.客運.家樂福.愛買.市場3-5分鐘，2房/3房.戶戶平面車位 5樓低樓層.26%低公設.首購族輕鬆負擔成家的精品宅		
產品類型	5樓電梯華廈	現況	預售-已取得建照
總戶數	36	地坪/建坪	2房23坪／3房30坪
車位數	36	聯絡電話	06-2532999



個案名稱	白京松下		
公司名稱	白京建設		
基地位置	東區東成街68號		
個案介紹	本案位於東區市中心，14層電梯大樓，40、50坪空間設計，低建蔽率27.8%，退縮空地種植大樹、綠意盎然，加上嚴選日本原裝進口Panasonic廚具，成就健康輕豪宅！		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	60	地坪/建坪	40-50
車位數	87	聯絡電話	06-2700799

新推個案資料表



個案名稱	新東皇邸NO.18		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	臺南市民生路156、228號旁(民生全聯商圈旁)、東安街68、93號旁、明清二街158號旁		
個案介紹	新營-民生路正30米全聯商圈正發財地段/生活機能佳、市中心路/新巴洛V111a全進口石材高級店面/地37坪-55、建80-115坪/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/ 近新營民生與民治商區。新營-新東重劃區精華地段/戶戶併排雙車庫/正12米路與正8米三角窗/大面寬6.4米、地43坪、建97坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛V111a.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車。		
產品類型	透天店面	現況	預售
總戶數	13	地坪/建坪	28-55/60-115
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	雙禧園18期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	永康區永華路558號對面		
個案介紹	雙禧園18期-現代古典的外觀設計,低調中亦難掩鋒芒。面臨永康區15米永華路上,7米5~5米大面寬,佇立在探索公園旁。雙禧園18期-城市中稀有的綠地,繁華城市中的靜地,讓你坐擁現成高度繁榮的生活指標,好的空間能滋養你的身心,好的地點能開啓你好的生活,最好的地段,匹配最好的房子。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	7	地坪/建坪	28-39/70-88
車位數	2	聯絡電話	06-2043936



個案名稱	南科好風采		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	善化區興農路		
個案介紹	透天金店座落25米藏金大道上，近南科、賺人潮，掌握80,000南科菁英商機，加上台積電已開始在南科設3奈米廠，將進一步帶動相關產業，整體投資規模有機會達到1兆6500億元以上水準，效益倍增，帶動台南下一個黃金十年，現在入手透天金店開店置產皆雙贏。		
產品類型	大樓住宅/透天店面	現況	預售
總戶數	透天4/公寓36	地坪/建坪	透天/地25.32-34.57建73.14 公寓/地5.40-9.77建17.19-30.15
車位數	透天4/公寓23	聯絡電話	0966-898395



個案名稱	聽河院		
公司名稱	長磯建設		
基地位置	新化區忠孝路71號		
個案介紹	不用再蝸居、不用再委屈，誰說第一次購屋只能【先求有，再求好】。千萬豪宅專屬的水岸第一排，遠眺山景，近享城靜：逛老街騎單車、上虎頭埤沐浴芬多精，選擇精彩人生，如此簡單。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	35	地坪/建坪	建22-33
車位數	21	聯絡電話	06-5907575

新推個案資料表



個案名稱	新東皇邸 NO.17		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區復興路與富強街5巷三角窗		
個案介紹	新營-復興路商圈/新民國小/正10米路/正綠川廊道/新巴洛Villa/地28-70坪、建60-88坪/1-3車庫/獨門獨院/精華地段、生活機能佳/新民國小、南新國中、新營高中頂尖學區/ 近復興、新進商區。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	28-55/60-88
車位數	1-3	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	香榭DC-透天		
公司名稱	聚寶宅建設		
基地位置	歸仁區中正北路一段250號左邊		
個案介紹	位於歸仁市中心，中正北路20米路面上，緊臨新豐高中、歸仁國中、歸仁國小，市心3校園，獨院別墅，雙車庫。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	29.77-33.8/53.47-56.05
車位數		聯絡電話	06-2398788



個案名稱	三代居NO.9		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	新營區民生路與金華路口		
個案介紹	20年建築專業，三代居東錡事業用心精鑄建築作品。採用耐震度、安全性超越一般傳統透天之筏式基礎施工，打造磐基永固耐震建築。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	6	地坪/建坪	29.5-44.7/63.1-84.7
車位數	2	聯絡電話	05-2315999



個案名稱	心璽		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	北區海安路三段135巷		
個案介紹	本案基地位距文賢國中旁，一戶一庭院規劃，並於台南市北區商圈中心，出則繁華、入則寧靜，純住宅最佳環境。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	12	地坪/建坪	地坪/50-74
車位數		聯絡電話	06-2810077

新推個案資料表



個案名稱	太子花博館五期		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區館安路/館安二路		
個案介紹	全新完工-史博館鎮館之堡。大樓價超值升等，史博館堡值大墅，住得更大更綠。安南醫院醫學中心及生活圈快易通。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146戶	地坪/建坪	32-90/72-130
車位數		聯絡電話	06-3960828



個案名稱	安中臻陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安中路一段		
個案介紹	預售大樓		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	96	地坪/建坪	25-35
車位數	74	聯絡電話	06-2536115



個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	微豪宅新居學-在繁美街上漫步，在自然墅院安適從容，光纖到府住宅，城市生活的幸福空間賦予你一方甜蜜舒適，靜詠人生。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	23-33/58-70
車位數		聯絡電話	06-2536115



個案名稱	陶喜LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	灰白中性色調打造和風禪境，現代簡約建築的形貌是科技菁英熱愛的時尚品味，成就恆久美感，讓家園的溫暖軌跡為建築更展歲月美意。		
產品類型	電梯公寓	現況	新成屋
總戶數	40	地坪/建坪	建23-25
車位數	16	聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表



個案名稱	站前巴洛克		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	官田區隆田國小對面		
個案介紹	感謝南科熱購、在地瘋搶，再創隆田熱銷口碑好評！熱鬧街景、一步一精采的生活環境，就是絕佳地段最好證明，用最親密的距離擁抱便利，成家當然要選隆田站前商圈繁華核心。《站前巴洛克》最美巴洛克獨院即將全新完工，等過看過千萬別再錯過，歡迎您親臨現場體驗新太盟建設扎扎實實的建築用心！		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	38	地坪/建坪	地26-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-5790099



個案名稱	英倫巴洛克.2		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	新營區金華路、民生路口		
個案介紹	國家圖書館南部分館建築模型全新出爐，預計110年正式啓用，掌握絕佳地段的最好時機，您千萬不能錯過！搶先擁有《英倫巴洛克.2》直接進駐家樂福商圈最核心、國圖旁最珍稀席次，致富金店投資、傳富一屋雙效，淳美傳統別墅書香傳家，恭迎頭家與愛家的您即刻進駐！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	18戶	地坪/建坪	地28-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-6570011



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設有限公司		
基地位置	歸仁區忠孝北路232號		
個案介紹	臨15米路、地坪24~38可停雙車金店面,歐式巴洛克/獨院金店/電梯宅，歸仁國小、新豐高中、活動中心、圖書館100公尺 ,國中、市場約300公司。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	8	地坪/建坪	24-38/88-117
車位數	2	聯絡電話	06-2302078



個案名稱	戀家16期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區海佃路二段483巷		
個案介紹	戀家16期純真幸福宅，同安商圈、傳統獨院4-5房		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30戶	地坪/建坪	23-38/35-73
車位數	1~2位/戶	聯絡電話	06-2590111

新推個案資料表



個案名稱	大灣森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣三街57巷38號；40號		
個案介紹	五樓電梯精緻豪宅，雙車位、六房二廳、七衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	31.8-32.3
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2714261



個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣路297巷		
個案介紹	四樓精緻宅，雙車位、四房二廳、五衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2	地坪/建坪	23.3-25.2/43.89-49.18
車位數	2	聯絡電話	0921-515995



個案名稱	有樂事3		
公司名稱	華屋建設有限公司		
基地位置	仁德區德安路12米路上/仁德中正路二段637號(廣告中心)		
個案介紹	面臨15米德安路上,仁德市心最熟悉的濃情靜巷，有樂事3期只屬於你的成家樂事，專屬頭家的傳富別墅，專屬貴婦的傳統透天，專屬暖男的雙車獨院		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	26	地坪/建坪	55-70
車位數	1-2	聯絡電話	06-2796622



個案名稱	金生麗水3		
公司名稱	仁寶旺開發建設(股)公司		
基地位置	安南區長和路安南醫院後面		
個案介紹	7米寬金店面 8人座豪華電梯 鄰新闢20米路直達國8 永康交流道 史博館 國際棒球中心 和順商圈&轉運站 鹽行商圈		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	3戶	地坪/建坪	153／426
車位數	6	聯絡電話	0932-987915

新推個案資料表



個案名稱	隆田站前		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區文化街上/接待中心隆田陸橋旁		
個案介紹	透天金鑽店面，基地位置隆田市中心正文化街VS勝利路緊臨中山路精華三角蛋黃區，站前生活圈，地段CP值超高，出隆田火車站，軍工教每日千人進出，文武百市自營出租等您賺！置產、保值、增值，站前就是夯，身價就是漲！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	6戶	地坪/建坪	地24.33-28.30 建60.98-67.02
車位數	2	聯絡電話	06-5791188



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區南勢里		
個案介紹	大戶獨棟，有田有閒， 結盧人境，車馬無喧。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	21戶	地坪/建坪	34-85 /60-127
車位數	1-2	聯絡電話	06-5715830



個案名稱	旺家園		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	官田區中華路		
個案介紹	南北向．歐風莊園別墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	55	地坪/建坪	19-40/46-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-6993977



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路		
個案介紹	純歐式外觀，完整街廓規劃，歐式百米名店大街。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-5711868

新推個案資料表



個案名稱	鼎大		
公司名稱	鼎大建設		
基地位置	永康區南灣街		
個案介紹	永大商圈.5樓電梯華廈.FTTH光纖科技智慧宅,大3房.一樓平面車位。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	建24.8-34.6
車位數	27	聯絡電話	06-2055601



個案名稱	龍舜東越		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區勝華街		
個案介紹	中華路旁，未來核心區，3站輕軌、3商圈、3公園，精品3房、稀有51席、0店面，退縮26米中庭花園。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	51	地坪/建坪	建33.68-43.95
車位數	70	聯絡電話	06-2337666



個案名稱	築夢家園8		
公司名稱	豪鎮建設股份有限公司		
基地位置	安南區淵西路		
個案介紹	本案場位於淵西路重劃區內，有興趣者歡迎至接待中心詢問。地址於台南市安南區海佃路2段及安吉路交叉口。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	51	地坪/建坪	27-58/48-52
車位數		聯絡電話	06-2476955



個案名稱	心滿逸築 3期		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	永康區大灣生活圈(大灣路.大同街)		
個案介紹	原泰建設2018最新建築推案「心滿逸築NO.3」永康2-3房青年寓所，座落大灣市場及國中小高中生活圈，全平面車位,TOTO衛浴，櫻花廚具,室內挑高3米4，崇友電梯直達6樓露台觀星，歡迎鑑賞!		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	32戶	地坪/建坪	23/32
車位數	21位	聯絡電話	06-5115260

新推個案資料表



個案名稱	太子WIN2-FUTURE		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	善化區建國路／文化路		
個案介紹	型格跨界輕奢宅，1層3戶2房雙衛戶戶邊間全室採光，善化市中心擁商圈抱公園雙翼建築2-3房。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	80戶	地坪/建坪	建29-59
車位數	84	聯絡電話	06-5858889



個案名稱	心享家		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區延平路111號旁		
個案介紹	基地位置位於新營市與柳營交接處，本案規劃5F電梯華廈，產品規劃為1+1房、2房、3房，付款輕鬆，工程0付款，銀貸80%，低總價首購族、投資者輕鬆擁有小豪宅享增值。對外交通10分鐘到新營交流道，6分鐘到新營火車站，到市中心5分鐘，生活便利，本案與柳營只有一橋之隔，吸引奇美醫院工作人員、敏惠護校家長、新營年輕人。		
產品類型	電梯華廈	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	18-29
車位數	平面3機械27	聯絡電話	06-6321212



個案名稱	太子君峰會		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	北區海安路三段/民德路181巷口		
個案介紹	峰層尊寵無私環景 ｜ 海安路綠海51-72坪，建築金獎榮耀肯定，大棟距大視野，海景奢華LOUNGE，錯層創新陽台，帝冠式貴族語彙，69席0店面。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	69戶	地坪/建坪	建51-72
車位數	76	聯絡電話	06-2597789



個案名稱	香榭DC		
公司名稱	聚寶宅建設		
基地位置	歸仁區中正北路一段250號左邊		
個案介紹	繁榮歸仁中心，精品宅真大樓管理；26%低公設比；嚴選精品建材，TOTO衛浴加碼PANASONIC免治馬桶；櫻花三機搭配隱藏式油煙機；安心電子鎖及光纖到府。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	54	地坪/建坪	22.95-36
車位數	38	聯絡電話	06-2398788