

臺南市山上區樹王自辦市地重劃區  
重劃計畫書(草案)

臺南市山上區樹王自辦市地重劃會  
中華民國 112 年 5 月

## 目 錄

壹、 重劃地區及其範圍	1
貳、 法律依據	3
參、 辦理重劃原因及預期效益	3
肆、 重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數	4
伍、 私有土地所有權人申請(同意)重劃情形	5
陸、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	6
柒、 土地總面積	6
捌、 預估公共設施用地負擔	6
玖、 預估費用負擔	7
壹拾、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計	8
壹拾壹、 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	8
壹拾貳、 財務計畫	9
壹拾參、 預定重劃工作進度表	10
壹拾肆、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	11
壹拾伍、 附件	13

附件一、重劃範圍核定函

附件二、現有巷道或既成道路是否完成廢道

附件三、是否為法定空地

附件四、有無宗教信仰中心

附件五、有無列管珍貴樹木

附件六、應否實施環境影響評估

附件七、地質敏感區查詢系統查詢結果

附件八、公有土地分布圖

附件九、座談會會議紀錄

附件十、重劃工程費用總表

附件十一、重劃工程費用分析表

附件十二、重劃作業費概算表

附件十三、地上物拆遷補償費用預估表

附件十四、五大銀行平均基準利率

附件十五、重劃後地價評估說明

附件十六、重劃後平均地價參考物件資料

附件十七、都市計畫地籍套繪地形示意圖

## 壹、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於臺南市山上區，係以「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案」為實施重劃範圍，範圍包括山上區媽祖段、明南段、樹王段、大新段之部分土地，計有四處為區位 1、區位 2、區位 3、區位 4(詳圖 1)，總面積約 27,911.13 平方公尺，範圍四至如下：

區位 1:媽祖段

東:商業區。

西:八米計畫道路(含)。

南:計畫道路五-12(不含)。

北:廣兼道(含)。

區位 2:明南段

東:四米人行步道(不含)。

西:計畫道路九-10(不含)。

南:八米計畫道路(不含)。

北:八米計畫道路(不含)。

區位 3:樹王段

東:八米計畫道路(含)。

西:計畫道路十三-10(不含)。

南:計畫道路十八-10(含)。

北:計畫道路十-10(不含)。

區位 4:大新段

東:農業區。

西:計畫道路三-15(不含)。

南:農業區。

北:計畫道路一-20(不含)。

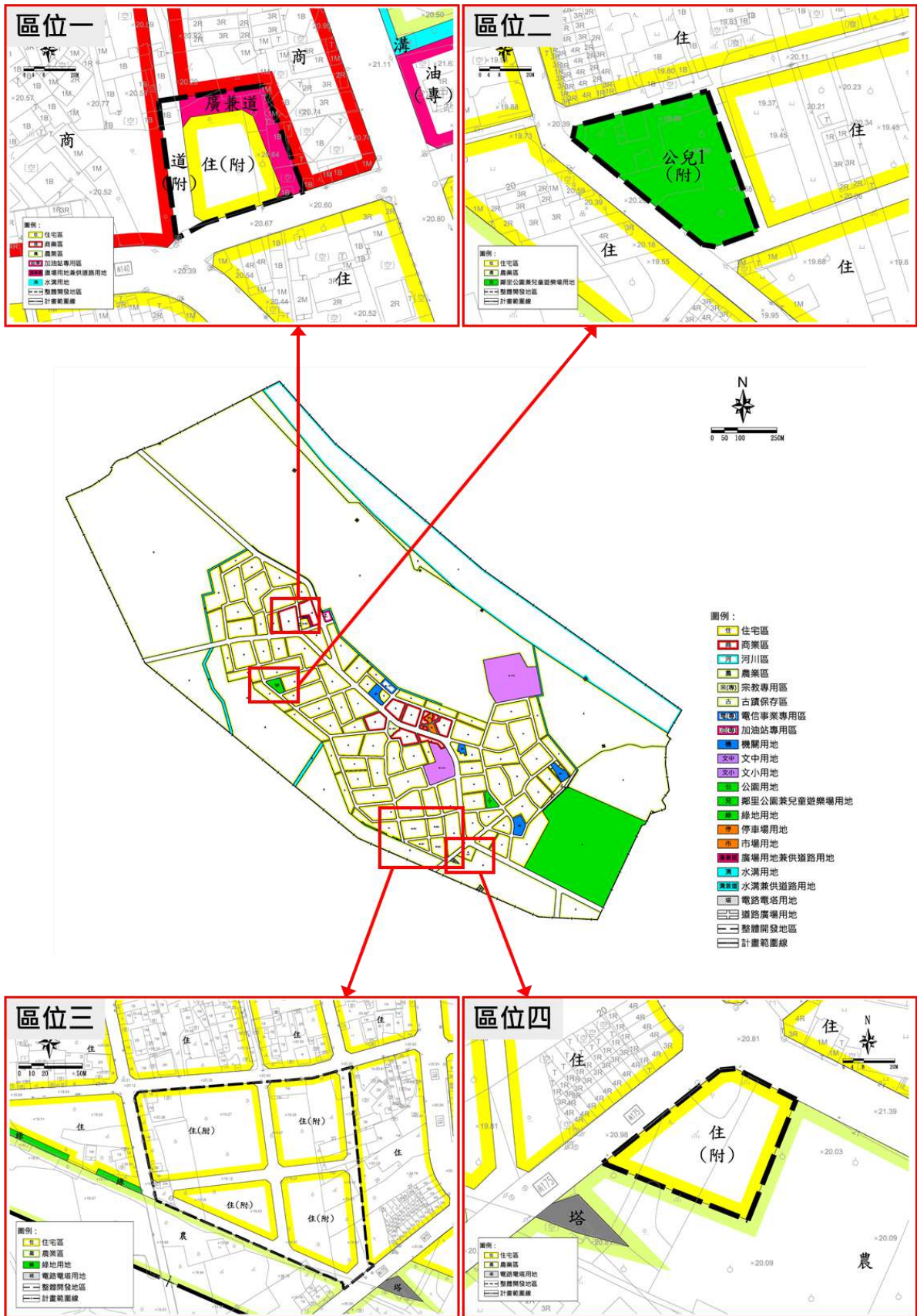


圖 1：重劃範圍示意圖

## 貳、法律依據

- 一、 依據平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。
- 二、 都市計畫發布日期及文號:本都市計畫內容尚未發布實施依內政部都市計畫委員會 112 年 9 月 12 日第 1041 次會議決議准予延長開發期程，併同 109 年 1 月 14 日第 961 次與 109 年 10 月 27 日第 979 次會議決議，於委員會審議通過紀錄文到六年內依平均地權條例相關規定，先擬定重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審議通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核定。故本案有關都市計畫發布實施日期與文號，待前述程序完成後再行填入本重劃計畫書內。
- 三、 本重劃實施範圍經臺南市政府 112 年 4 月 6 日府地劃字第 1120404193B 號函核定(附件一)。
- 四、 本重劃區經臺南市山上區公所 111 年 8 月 26 日所民字第 1110603586 號函查告，基地範圍內並無現有巷道。(附件二)
- 五、 本重劃區經臺南市山上區公所 111 年 8 月 26 日所民字第 1110606650 號函查告，非屬法定空地。(附件三)
- 六、 本重劃區經臺南市政府民政局 111 年 8 月 19 日南市民宗字第 1111073702 號函查告，無登記在案之宗教信仰中心。(附件四)
- 七、 本重劃區經臺南市政府農業局 111 年 8 月 22 日南市農森字第 1111074507 號函查告，無列管珍貴樹木。(附件五)
- 八、 本重劃區經臺南市政府環保局 111 年 8 月 23 日環綜字 1110095414 號函查告，基地非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發行為，區內有具體開發行為及規模，再依個案認定應否實施環境影響評估，且本重劃區非屬於土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址內。(附件六)

## 參、辦理重劃原因及預期效益

### 一、 都市計畫沿革：

本重劃計畫區於民國 82 年 5 月 18 日辦理第二次通盤檢討時，考量原文(小)用地區位不佳，變更為住宅區(附)、公(兒)3、停 2 及道路用地，迄今尚未依附帶條件完成開發；「市 2」及「市 3」用地係 65 年 3 月 20 日「擬定山上都市計畫」所劃設，隨消費行為改變，傳統市場功能式微，經市場處及農業局表示已無用地需求，故併同鄰近公共設施保留地檢討解編，併納入尚未開闢的鄰里公園兼兒童遊樂場及周邊道路用地、人行步道，於民國 109 年 10 月 27 日內政部都市計畫委員會第 979 次會議審定為整體開發範圍以市地重劃方式開發。

## 二、重劃區辦理原因：

本地區原為文(小)用地及市 2、市 3 在依附帶條件規定完成市地重劃開發前，原屬無法申請建築使用之土地，大部分土地閒置 30 年以上缺乏管理，規劃之公共設施未開闢，嚴重影響鄰近地區之環境品質，在不增加政府財政負擔及考量公平性與提升都市生活環境品質之前提下，為促進土地有效利用及保障土地所有權人之權益，遂由土地所有權人依平均地權條例及都市計畫附帶條件規定，申請以自辦市地重劃的方式辦理整體開發，促進都市發展與地方繁榮。

## 三、預期效益：

- (一) 重劃完成後可提供完善的公共設施用地，包含廣場兼道路用地 577.76 平方公尺、鄰里公園兼兒童遊樂場 2,283.13 平方公尺及道路用地 5,437.09 平方公尺，共計 8,297.98 平方公尺，開發完成後可提升周遭公共設施服務水準，提高居民居住生活品質。經由市地重劃方式開發後，本重劃區可提供建築用地 19,613.15 平方公尺。另重劃工程完竣後，市府無償取得公共設施土地，若以公告現值加四成計算，約可節省政府徵收公共設施用地徵購費用約新台幣 10,660 萬元。
- (二) 完成市地重劃整體開發後可有效增加政府財稅收入(如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等)與地政規費等。
- (三) 重劃區土地依據都市計畫內容進行整體開發後，完成各項公共設施建設後，除能提高土地價值外，更可美化環境，形成良好及友善的都市宜居社區，而且重劃後地籍重新整理，可減少土地經界糾紛，有效消除畸零地之問題，並可健全地籍及建築管理。

## 肆、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

一、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人人數	面積(平方公尺)	備註
公有	2	199.43	
私有	137	27,711.70	
總計	139	27,911.13	

註 1：表列公、私有土地面積係依據 112 年 4 月土地登記謄本所載面積摘錄統計。

註 2：實際面積仍應以地政事務所辦理重劃範圍分割測量後之登記面積為準。

二、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（附件八）

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情況 (簡要說明)
1	中華民國	財政部國有財產署	3	85.88	閒置
2	臺南市	臺南市山上區公所	3	10.87	閒置
3	中華民國、 臺南市共有	財政部國有財產署 臺南市山上區公所	1	102.68	閒置
小計			7	199.43	

註：面積仍應以地政事務所分割登記之面積為準。

## 伍、私有土地所有權人申請(同意)重劃情形

一、本重劃區經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項規定。

私有土地所有權人人數						私有土地所有權人面積 (m <sup>2</sup> )					
總 人 數	不計列	同意人數		未同意人數		總面積(m <sup>2</sup> )	不計列面 積(m <sup>2</sup> )	同意面積(m <sup>2</sup> )		未同意面積(m <sup>2</sup> )	
	人數	人數	%	人數	%		面積	面積	%	面積	%
137	3	95	70.90	39	29.10	27,711.70	99.64	26,420.85	95.69	1,191.21	4.31

註 1: 本區都市計畫未規定最小建築面積，係依「臺南市畸零地使用規則」規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者(3.5m\*14m=49m<sup>2</sup>)為最小建築面積。

註 2: 籌備會核准成立之日(110年10月5日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前，取得之土地所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，未達最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例，經查本區內不列入同意與不同意人數3人及面積99.64m<sup>2</sup>。

## 二、座談會辦理情形

本重劃區於110年12月4日假明和里活動中心(臺南市山上區明和里98號)召開本重劃區座談會，計有58位土地所有權人到場。會中以簡報向所有權人說明重劃意旨，土地所有權人於會議中提出重劃相關問題，經與會現場說明及納入土地所有權人意見後調整重劃計畫書內容，檢附座談會會議紀錄(附件九)。



## 陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無公有土地抵充區內共同負擔之公共設施用地。

## 柒、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 199.43 平方公尺，私有土地面積共計 27,711.70 平方公尺，合計 27,911.13 平方公尺。

## 捌、預估公共設施用地負擔

一、本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積 2,283.13 平方公尺；廣場兼供道路用地面積約 577.76 平方公尺；道路用地面積約 5,437.09 平方公尺，公共設施用地計畫面積合計約 8,297.98 平方公尺。扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積 0 平方公尺後，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積約為 8,297.98 平方公尺。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積

＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

＝8,297.98-0＝8,297.98(平方公尺)

三、公共設施用地平均負擔比率：

$$\left[ \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積}} \right] \times 100\%$$
$$= \frac{8,297.98(\text{平方公尺})-0(\text{平方公尺})}{27,911.13(\text{平方公尺})-0(\text{平方公尺})} = 29.73\%$$

## 玖、預估費用負擔

### 一、 預估工程項目及其他費用、重劃費用

項目		金額(元)	說明
工 程 費 用	整地工程	2,162,600	依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條，計算負擔總計表有關之工程費用，應以重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請各工程主管機關核定數額為準，詳如附件十重劃工程費用分析表。
	道路工程	20,499,880	
	雨水下水道工程	17,152,000	
	污水下水道工程	7,600,000	
	公兒用地工程	4,446,800	
	廣場兼道路工程	816,000	
	共管工程	1,606,120	
	雜項工程	2,537,500	
	工程材料試驗費	279,100	
	其他工程	19,050,000	
小計	76,150,000	詳如附件十重劃工程費用總表。 詳如附件十一重劃工程費用分析表。	
重 劃 費 用	重劃作業費	8,450,000	詳如附件十二重劃作業費概算表。
	地上物拆遷補償費	2,841,693	詳如附件十三。依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條及章程第 5 條，本項費用授權理事會辦理，理事會應依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、「臺南市農作物改良物徵收補償費查估標準」等相關規定查定數額。
	小計	11,291,693	詳如附件十二、十三。
貸款利息	2,701,074	依 112 年 5 月 10 日五大銀行平均基準利率 3.089% 計息年證明文件(附件十四)	
合計	90,142,767		
備註	分項經費可依實際支出情形調整及勻支處理。		

## 二、費用負擔平均負擔比率

$$\left[ \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用} + \text{拆遷補償費用} + \text{貸款費用}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} \right] \times 100\%$$
$$= \frac{76,150,000 \text{ 元} + 8,450,000 \text{ 元} + 2,841,693 \text{ 元} + 2,701,074 \text{ 元}}{21,149 \text{ 元/平方公尺} \times (27,911.13 - 0) \text{ 平方公尺}} \times 100\%$$
$$= \frac{90,142,767}{590,292,488}$$

=15.27%

- 三、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 21,149 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件十五、十六)

## 壹拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 29.73% + 15.27% = 45.00%

## 壹拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物及無既成社區重劃後辦理原位置分配，無需訂定減輕負擔原則。

## 壹拾貳、 財務計畫

- 一、 重劃負擔總費用：新臺幣 90,142,767 元。
- 二、 財源籌措方式：由重劃理事會向銀行貸款或向民間籌措支應。
- 三、 償還計畫：由土地所有權人以抵費地折價抵付重劃負擔及繳納差額地價償還。
- 四、 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年
		(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費	7,615				3,808	3,808
	拆遷補償費	284			284		
	重劃費用	845	296	211	169	127	42
	貸款利息	270	9	6	14	121	119
	小計	9,014	305	217	467	4,056	3,969
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	9,014	0	0	0	0	9,014
	小計	9,014	0	0	0	0	9,014
當期淨值		0	(305)	(217)	(467)	(4,056)	5,045

註 1: 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

註 2: 各項費用支出仍應以實際執行金額及期程為準。

- 五、 本重劃區預估取得抵費地面積 4,262.03 平方公尺，預估重劃後地價每平方公尺 21,149 元，經試算後預估土地處分收入約 9,014 萬元，扣除重劃負擔總費用 9,014 萬元，收支平衡，財務尚屬可行。

## 壹拾參、 預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表。自民國 110 年 10 月至 115 年 11 月。

臺南市山上區樹王自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
成立籌備會	110 年 10 月 05 日
舉辦座談會	110 年 12 月 04 日
召開重劃會成立大會及成立重劃會	111 年 02 月 26 日
第一次理事會選舉理事長	111 年 02 月 26 日
核定重劃會	111 年 04 月 07 日
第二次理事會審議重劃範圍	111 年 04 月 15 日
召開第一次會員大會	111 年 06 月 25 日
申請核定重劃範圍	112 年 04 月 06 日
理事會審議重劃計畫書草案	112 年 05 月 26 日
召開第二次會員大會	自 112 年 07 月至 112 年 08 月
徵求地主同意	自 112 年 07 月至 112 年 08 月
審定重劃計畫書	自 112 年 08 月至 113 年 03 月
都市計畫發布實施	自 113 年 03 月至 113 年 05 月
核定重劃計畫書	自 113 年 06 月至 113 年 08 月
公告重劃計畫書	自 113 年 09 月至 113 年 11 月
辦理地上物查估	自 113 年 11 月至 114 年 01 月
工程規劃設計	自 114 年 01 月至 114 年 04 月
測量工作(邊界鑑界、分割測量)	自 113 年 11 月至 113 年 12 月
現況調查及測量	自 114 年 01 月至 114 年 02 月
公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 114 年 08 月至 115 年 02 月
發放拆遷補償費	自 114 年 03 月至 114 年 04 月
工程施工	自 114 年 05 月至 115 年 08 月
查定重劃前後地價	自 114 年 05 月至 114 年 08 月
土地分配設計及計算負擔	自 114 年 08 月至 114 年 11 月
召開第三次會員大會	自 115 年 01 月至 115 年 02 月
分配結果公告及異議處理	自 115 年 03 月至 115 年 05 月
地籍整理及權利變更登記	自 115 年 05 月至 115 年 07 月
交接土地及清償	自 115 年 07 月至 115 年 08 月
財務結算	自 115 年 08 月至 115 年 10 月
重劃會報請解散	自 115 年 11 月至 115 年 11 月

註 1: 此表為預估未來期程進度，實際依重劃執行及主管機關各階段審核為準。

# 壹拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

本重劃區重劃範圍都市計畫與地籍套繪如下圖



圖 2：都市計畫地籍套繪地形示意圖(媽祖段)



圖 3：都市計畫地籍套繪地形示意圖(明南段)



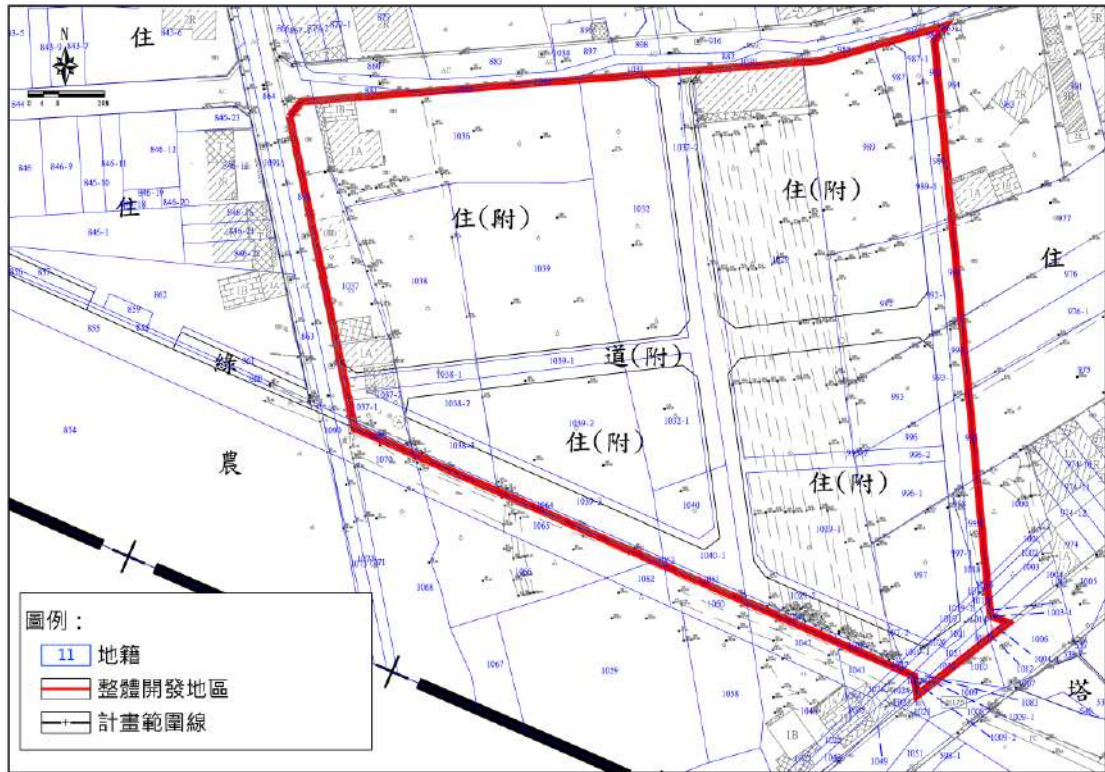


圖 4：都市計畫地籍套繪地形示意圖(樹王段)

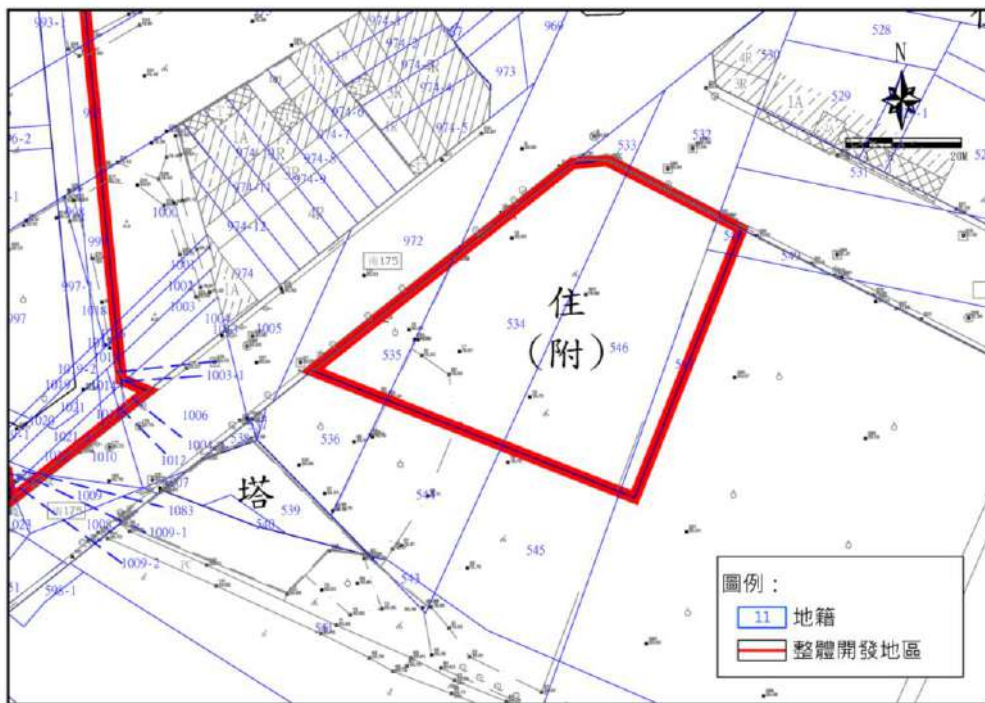


圖 5：都市計畫地籍套繪地形示意圖(大新段)

## 壹拾伍、 附件

- 附件一、重劃範圍核定函
- 附件二、現有巷道或既成道路是否完成廢道
- 附件三、是否為法定空地
- 附件四、有無宗教信仰中心
- 附件五、有無列管珍貴樹木
- 附件六、應否實施環境影響評估
- 附件七、地質敏感區查詢系統查詢結果
- 附件八、公有土地分布圖
- 附件九、座談會會議紀錄
- 附件十、重劃工程費用總表
- 附件十一、重劃工程費用分析表
- 附件十二、重劃作業費概算表
- 附件十三、地上物拆遷補償費用預估表
- 附件十四、五大銀行平均基準利率
- 附件十五、重劃後地價評估說明
- 附件十六、重劃後平均地價參考物件資料
- 附件十七、都市計畫地籍套繪地形示意圖



# 附件一、重劃範圍核定函

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

70847  
臺南市安平區永華三街333號11樓之1

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓  
承辦人：黃怡靜  
電話：06-2991111#8118  
電子信箱：ych545@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市山上區樹王自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國112年4月6日

發文字號：府地劃字第1120404193B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公告文、重劃區位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖、本市市地重劃委員會112年第1次會議紀錄（節錄）

主旨：有關貴重劃會申請核定「臺南市山上區樹王自辦市地重劃區」重劃範圍乙案，本府同意核定，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第20條規定、臺南市市地重劃委員會112年度第1次會議審議結果暨貴重劃會111年8月4日樹王自劃字第111080400號函辦理。
- 二、檢附旨揭重劃區重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖各1份供參。
- 三、副本抄送重劃區範圍內全體土地所有權人及已知利害關係人知悉，惠請本府秘書處、本市山上區公所、本市新化地政事務所代為張貼本核定函、公告文、重劃區位置圖、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖及本市市地重劃委員會112年第1次會議紀錄（節錄）於公告欄周知。

正本：臺南市山上區樹王自辦市地重劃區重劃會

副本：重劃區範圍內土地所有權人及已知利害關係人、臺南市政府秘書處、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府交通局、臺南市政府水利局、臺南市政府環境保護局、臺南市文化資產管理處、臺南市山上區公所、臺南市新化地政事務所、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（開發工程科）、臺南市政府地政局（市地重劃科）

# 市長黃偉哲

第1頁 共1頁

附件二、現有巷道或既成道路是  
否完成廢道

檔 號:  
保存年限:

## 臺南市山上區公所 函

地址：74342臺南市山上區南洲里325號  
承辦人：王儷靜  
電話：5781801\*215  
電子信箱：zing0416@mail.tainan.gov.  
tw

受文者：臺南市政府地政局

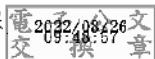
發文日期：中華民國111年8月26日  
發文字號：所民字第1110603586號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「臺南市山上區自辦市地重劃區重劃會」，重劃範圍  
內現有巷道或既成道路是否完成廢道事宜，復如說明，請  
查照。

說明：

- 一、依據貴局111年8月23日南市地劃字第1111104836號函辦  
理。
- 二、經查旨揭重劃區範圍內，並無現有巷道。

正本：臺南市政府地政局  
副本：本所民政及人文課



## 附件三、是否為法定空地

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市山上區公所 函

地址：74342臺南市山上區南洲里325號  
承辦人：王冠隆  
電話：06-5781801#505  
傳真：06-5782665  
電子信箱：sn043@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國111年8月26日  
發文字號：所農建字第1110606650號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局申請查詢本市山上區自辦市地重劃土地是否為法定空地一案，而有建物套繪使用列管之情事，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府工務局111年8月26日南市工管二字第1111111356號暨臺南市政府地政局111年8月16日南市地劃字第1110810686號函辦理。
- 二、經查本區自辦市地重劃內土地「現況為都市計畫內未開闢之公共設施用地及未完成附帶條件之住宅區用地（相關地號詳臺南市山上區樹王自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃範圍初審審核表附件12）」於本所建築使用執照管理登記上皆無登載，亦無旨揭土地申請建築在案資料。

正本：臺南市政府地政局

副本：臺南市政府工務局、本所農業及建設課



## 附件四、有無宗教信仰中心

檔 號:  
保存年限:

## 臺南市政府民政局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：王穎謙  
電話：06-2991111\*7723  
傳真：06-2954132  
電子信箱：j35861227@mail.tainan.gov.  
tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國111年8月19日  
發文字號：南市民宗字第1111073702號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市山上區樹王自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃  
範圍1案，經查案地內尚無登記有案之宗教信仰中心，請  
查照。

說明：復貴局111年8月16日南市地劃字第1110810686號函。

正本：臺南市政府地政局  
副本：本局宗教禮俗科





## 附件五、有無列管珍貴樹木

檔 號:  
保存年限:

## 臺南市政府農業局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：陳催文  
電話：06-6322231#6185  
傳真：06-6334348  
電子信箱：tsuiwen@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國111年8月22日  
發文字號：南市農森字第1111074507號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「臺南市山上區自辦市地重劃區重劃會」申請核定重  
劃範圍1案，查該範圍無列管珍貴樹木，請查照。

說明：復貴局111年8月16日南市地劃字第1110810686號函。

正本：臺南市政府地政局  
副本：本局森林及自然保育科



## 附件六、應否實施環境影響評估

檔 號：  
保存年限：

## 臺南市政府環境保護局 函

地址：70155臺南市東區中華東路2段133巷  
72號  
承辦人：李興峰  
電話：06-2686751分機1311  
傳真：06-3353546  
電子信箱：r01541141@mail.tnepb.gov.  
tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國111年8月23日  
發文字號：環綜字第1110095414號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (0095414A00\_ATTCH2.odt)

主旨：檢送「臺南市山上區自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃  
範圍初審審核表」審查意見一份，請查照。

說明：復貴局110年8月16日南市地劃字第1110810686號函。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局綜合規劃科



## 審查意見表

日期：111/8/18

「臺南市山上區自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃範圍初審審核表」審查意見

單位：臺南市政府環境保護局

內容：

1. 本案市地重劃非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發行為，俟區內有具體開發行為及規模時，再依個案認定應否實施環境影響評估。
2. 經查本案自辦市地重劃區重劃範圍內地號非屬土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。
3. 依水污染防治措施及檢測申報管理辦法第10條規定，營建工地應於施工前，檢具逕流廢水污染削減計畫（以下簡稱削減計畫），報請直轄市、縣（市）主管機關核准，並據以實施。

# 附件七、地質敏感區查詢系統查詢結果

查詢結果本重劃區未坐落於山崩與地滑地質敏感區，惟地下水補注地質敏感區的部分，未來開發前將進基地地質調查及地質安全評估，依相關法令規定辦理地質調查。

地質敏感區查詢一覽

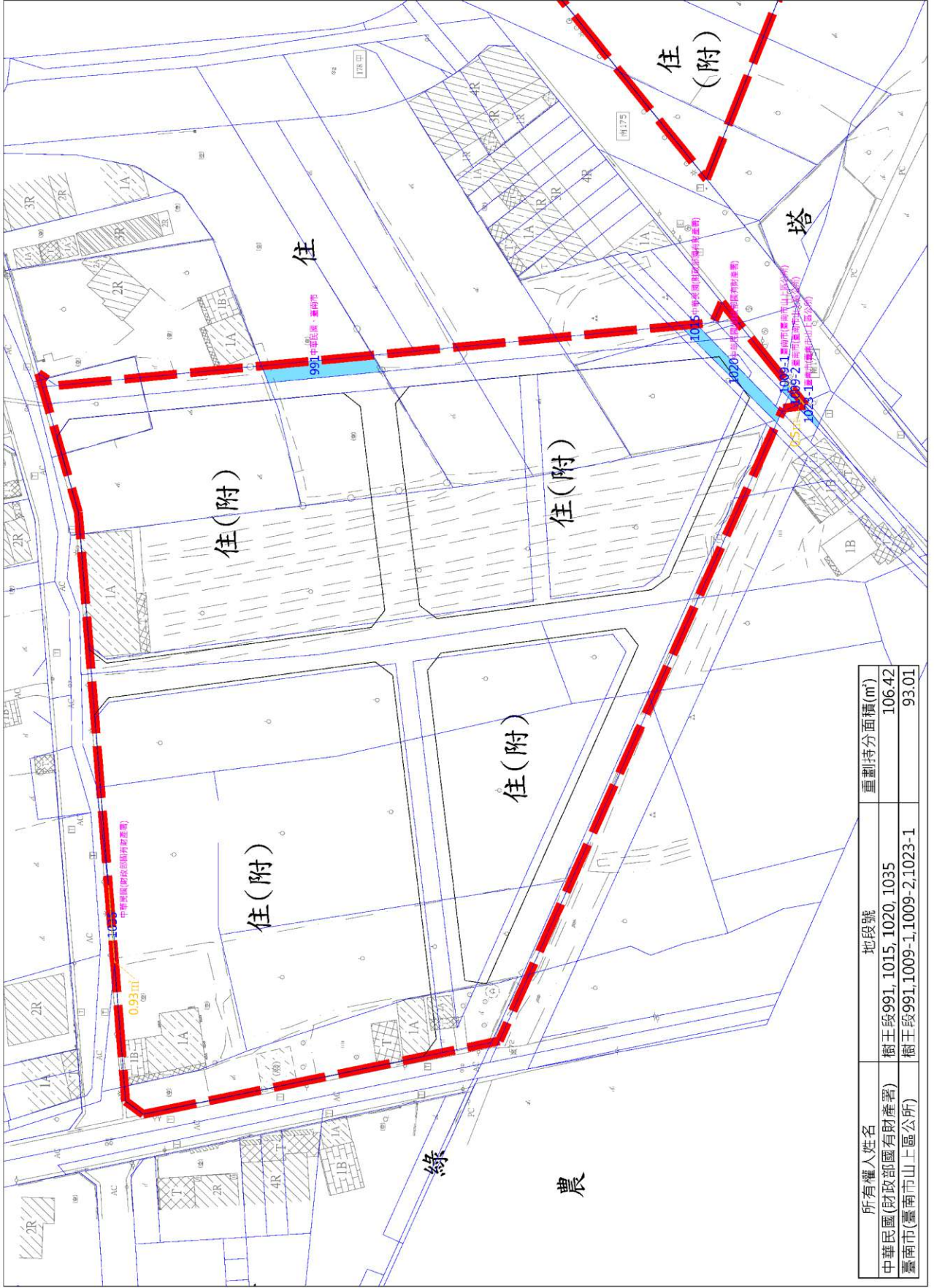
縣市	鄉鎮市區	段(小段)	地號	面積(m <sup>2</sup> )	是否位於山崩與地滑地質敏感區	是否位於地下水補注地質敏感區
臺南市	山上區	大新段	534	943.81	否	是
臺南市	山上區	大新段	535	188.27	否	是
臺南市	山上區	大新段	546	1013.32	否	是
臺南市	山上區	大新段	547	158.79	否	是
臺南市	山上區	大新段	548	23.85	否	是
臺南市	山上區	明南段	444	2282.38	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	271	65.29	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	272	3.49	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	273	21.11	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	274	69.82	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	275	42.62	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	280	114.29	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	281	108.37	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	282	211.66	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	282-1	5.64	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	283	250.09	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	283-1	1.93	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	284	47.03	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	285	47.01	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	286	47.01	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	287	47.03	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	288	47.08	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	289	47.09	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	290	47.09	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	291	47.08	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	292	253.14	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	293	253.12	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	294	64.26	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	344	327.4	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	345	6.02	否	是
臺南市	山上區	媽祖段	363	21.11	否	是
臺南市	山上區	樹王段	983-1	1.11	否	是
臺南市	山上區	樹王段	984-1	4.09	否	是
臺南市	山上區	樹王段	985	88.65	否	是
臺南市	山上區	樹王段	987	123.67	否	是
臺南市	山上區	樹王段	987-1	95.55	否	是
臺南市	山上區	樹王段	989	1177.48	否	是
臺南市	山上區	樹王段	989-1	114.46	否	是
臺南市	山上區	樹王段	990	112.37	否	是
臺南市	山上區	樹王段	991	102.68	否	是

縣市	鄉鎮市區	段(小段)	地號	面積(m <sup>2</sup> )	是否位於山崩與地滑地質敏感區	是否位於地下水補注地質敏感區
臺南市	山上區	樹王段	992	758.12	否	是
臺南市	山上區	樹王段	992-1	105.95	否	是
臺南市	山上區	樹王段	993	447.68	否	是
臺南市	山上區	樹王段	993-1	76.52	否	是
臺南市	山上區	樹王段	993-2	3.1	否	是
臺南市	山上區	樹王段	994	76.74	否	是
臺南市	山上區	樹王段	995	91.22	否	是
臺南市	山上區	樹王段	996	99.13	否	是
臺南市	山上區	樹王段	996-1	332.54	否	是
臺南市	山上區	樹王段	996-2	182.31	否	是
臺南市	山上區	樹王段	997	565.55	否	是
臺南市	山上區	樹王段	997-1	86.44	否	是
臺南市	山上區	樹王段	997-2	40.72	否	是
臺南市	山上區	樹王段	998	25.64	否	是
臺南市	山上區	樹王段	999	99.89	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1003-1	0.21	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1004-1	11.28	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1009-1	4.29	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1009-2	5.75	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1011	12.15	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1012	5.07	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1013	8.81	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1014	9.39	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1015	14.8	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1016	4.86	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1017	3.46	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1018	7.34	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1019	19.43	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1019-1	16.48	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1019-2	8.33	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1020	66.4	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1021	10.42	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1021-1	55.84	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1022	40.53	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1023-1	0.83	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1024	0.09	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1027	2.9	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1028	33.65	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1029	2937.14	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1029-1	958.41	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1029-2	1081.94	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1032	1322.17	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1032-1	533.76	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1032-2	625.7	否	是



縣市	鄉鎮市區	段(小段)	地號	面積(m <sup>2</sup> )	是否位於山崩與地滑地質敏感區	是否位於地下水補注地質敏感區
臺南市	山上區	樹王段	1035	4.68	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1036	1755.04	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1037	742.49	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1037-1	186.87	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1037-2	22.56	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1038	1097.35	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1038-1	84.64	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1038-2	244.53	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1038-3	212.92	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1039	1676.73	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1039-1	151.06	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1039-2	1171.31	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1039-3	403.07	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1040	187.34	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1040-1	323.46	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1041	46.35	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1061	39.99	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1063	2.32	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1064	105.18	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1069	23.59	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1083	6.85	否	是
臺南市	山上區	樹王段	1083-1	3.56	否	是

## 附件八、公有土地分布圖



所有權人姓名	地段號	重劃持分面積(m <sup>2</sup> )
中華民國(財政部國有財產署)	樹王段991, 1015, 1020, 1035	106.42
臺南市(臺南市山上區公所)	樹王段991, 1009-1, 1009-2, 1023-1	93.01

## 附件九、座談會會議紀錄

## 臺南市山上區樹王自辦市地重劃區籌備會

### 座談會會議紀錄

- 一. 時間：110年12月4日(星期六)上午10時00分。
- 二. 地點：山上區明和里活動中心(臺南市山上區178縣道)
- 三. 出席人員：詳簽到簿
- 四. 座談會主旨：

(一)說明重劃範圍及位置：

區塊一：

- 東至：商業區
- 西至：八米計畫道路(含)
- 南至：計畫道路五-12(不含)
- 北至：廣兼道(含)

區塊二：

- 東至：四米人行步道(不含)
- 西至：計畫道路九-10(不含)
- 南至：八米計畫道路(不含)
- 北至：八米計畫道路(不含)

區塊三：

- 東至：八米計畫道路(含)
- 西至：計畫道路十三-10(不含) 與正本相符
- 南至：計畫道路十八-10(含)
- 北至：計畫道路十-10(不含)

區塊四：

- 東至：農業區
- 西至：計畫道路三-15(不含)
- 南至：農業區

北至：計畫道路一-20(不含)

全區總面積約 2.79 公頃，多為農作、閒置使用。

(二)說明重劃緣起：本地區依變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案經依內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審議、第 979 次會議審定通過，由文小(一)用地變更為住宅區，市場用地經市場處及農業局表示無用地需求，變更為住宅區，且為加速公共設施開闢，公(兒)用地併入市地重劃範圍，並附帶條件：四處基地整併為一跨區以市地重劃方式辦理開發。

(三)說明目前重劃辦理情形及後續辦理事項。

(四)公共設施用負擔項目及其概略面積：道路用地、公兒用地、綠地及市場用地，其概略面積為 0.8296 公頃，公共設施負擔比例約 30%。

(五)預期舉辦重劃工程項目：整地工程、道路工程、公園開闢工程、兩污下水道工程、路燈工程、號誌工程、監視系統、電力、電信及自來水工程…等依重劃規定需開闢之公共工程。

(六)預計平均負擔比率：48.00%。

(七)重劃經費負擔概算及負擔方式等資料：重劃經費負擔概算：費用負擔約 18% (實際負擔以主管機關核定為準)。負擔方式：所需費用擬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，以其未建築土地折價抵付之抵費地或繳納差額地價償還。

#### 五. 辦理情形：

(一)本次座談會出席人數 58 人，出席人數比例約 40%，出席面積 23,756.83 m<sup>2</sup>，佔全區 85.12%。出席情形詳下表

出席情形	人數		面積	
	人	比例	m <sup>2</sup>	比例
本人出席	43	29.66%	17944.71	64.29%
委託出席	15	10.34%	5812.11	20.82%
出席小計	58	40.00%	23756.83	85.12%
未出席	87	60.00%	4154.30	14.88%
合計	145	100%	27911.13	100%

(二)除區內土地所有權人出席會議，主管機關臺南市政府地政局亦派員列席與會，會議開始由代表人林耿立擔任會議主持人宣布開會，簡

與正本相符



報向土地所有權人說明重劃意旨，簡報後，市地重劃科長洪智仁先生協助說明重劃相關規定，讓所有權人更充分了解重劃意旨。

六. 會中土地所有權人提出之問題及籌備會回復(均摘要意旨):

- (一) 土地有一部份屬於計畫道路，需要配合重劃，如果剩下的土地不夠 52%分配，那該怎麼辦？

籌備會回復:重劃分配會依持有面積扣除負擔 48%後，以原位次的方式分回 52%土地。

- (二) 持分的土地該如何分配土地？

籌備會回復:持分要分配，要先看面積大小符合最小分配面積，如拆開無法分配，將繼續持分土地；如拆開面積大小可以分配，則可以跟重劃會申請單獨分配土地。

- (三) 在重劃的過程中，有需要花費甚麼費用？

籌備會回復:自辦市地重劃在成立重劃會之後，會選任理、監事籌組理事會，理事會依權責籌措重劃款項，所以從重劃開始到最後配地領到權狀，地主都不需要支付任何款項。

- (四) 電塔的問題，有提到變更公園用地的方式，這個方式的可行性？

籌備會回復:台電在我們山上樹王自辦市地重劃區的國小預定地上放了一個電塔，在正式成立重劃會之後，盡量整合全部的力量來變更都市計畫，不用增加額外的費用，但還需要時間，因為變更都市計畫非短期間可以處理。

- (五) 地上物的部分該如何處理？

籌備會回復:各個縣市公共工程拆遷補償自治條例都不同，我們山上自辦市地重劃區基地位於臺南市，會根據臺南市法規規定，拆遷補償費的標準會依照臺南市公共工程拆遷補償自治條例執行，交由市政府確認，公告後發放補償費給各地主。

與正本相符

## 附件十、重劃工程費用總表



臺南市政府  
總表[預算]

111年6月20日

第 1 頁 共 1 頁

工程名稱	臺南市山上區樹王自辦市地重劃工程	會計科目		
施工地點	臺南縣	工程編號	山上11203	
項次	工作項目	金額(元)	備註	
壹	發包工程費	63,947,327		
一	整地工程	2,162,600		
二	道路工程	20,499,880		
三	雨水下水道工程	17,152,000		
四	污水下水道工程	7,600,000		
五	公兒用地工程	4,446,800		
六	廣場兼道路工程	816,000		
七	共管工程	1,606,120		
八	雜項工程	2,816,600		
九	職業安全衛生設備費	1,442,327		
十	工程品質管理費	837,000		
十一	包商管理及利潤	4,257,529		
十二	營造綜合保險費	310,471		
貳	設計監造費	4,873,000		
參	空氣污染防制費(依實際繳納金額為準)	354,673		
肆	管線配合工程費	6,975,000		
	總價(總計)	76,150,000		
註				

設計單位

技師簽證

重劃會

## 附件十一、重劃工程費用分析表

**臺南市政府**  
**詳細價目表[預算]**

111年6月20日

第 1 頁 共 3 頁

工程名稱	臺南市山上區樹王自強市地重劃工程			會計科目		
施工地點	臺南縣			工程編號	山上11203	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
壹	發包工程費					
一	整地工程					
1	拆除及清運廢棄物	M3	976.000	500	488,000	
2	地型整理(含滾壓夯實機具)	M3	8,372.700	200	1,674,600	
二	道路工程					
1	放樣	M2	5,434.000	20	108,680	
2	鋪設瀝青混凝土	M2	5,434.000	800	4,347,200	
3	鋪築級配碎石料	M2	5,434.000	500	2,717,000	
4	U型排水溝	M	1,550.000	6,200	9,610,000	
5	L型鍍鋅鐵桿路燈(含開關箱)	盞	30.000	62,000	1,860,000	
6	交通號誌(三色燈號誌工程、閃黃燈號誌工程)	組	4.000	450,000	1,800,000	
7	熱拌塑膠反光標線(標線、標字)	M2	190.190	300	57,000	
三	雨水下水道工程					
1	雨水箱涵1.2m*1.2m	M	156.000	17,000	2,652,000	
2	滯洪箱涵及附屬設施	M3	350.000	41,000	14,350,000	
3	雨水試驗,資料費(材料、縱走錄影、GIS資料庫)	式	1.000	150,000	150,000	
四	污水下水道工程					
1	基地內污水PVC管埋設(D=300mm)	M	120.000	4,200	504,000	
2	基地內污水PVC管埋設(D=200mm)	M	910.560	2,600	2,368,600	
3	基地內污水PVC管埋設(D=150mm)	M	910.000	1,600	1,456,000	
4	臨時擋土樁設施,鋼軌樁	M	1,030.560	1,980	2,041,380	
5	基地內污水陰井設置	個	36.000	7,200	259,200	
6	污水入孔	組	6.000	75,000	450,000	
7	污水試驗,資料費(材料、漏水、TV檢視、GIS資料庫)	式	1.000	220,820	520,820	

設計單位

技師簽證

重劃會

**臺南市政府**  
**詳細價目表[預算]**

111年6月20日

第 2 頁 共 3 頁

工程名稱	臺南市山上區樹王自強市地重劃工程			會計科目		
施工地點	臺南縣			工程編號	山上11203	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
五	公兒用地工程					
1	預鑄路緣石	M	316.000	1,200	379,200	
2	步道磚	M <sup>2</sup>	918.000	1,050	963,900	
3	休憩座椅	座	4.000	12,000	48,000	
4	景觀燈	盞	6.000	25,000	150,000	
5	裝設表燈開關箱	組	1.000	35,000	35,000	
6	鋪植草皮	M <sup>2</sup>	964.000	250	241,000	
7	兒童遊具	座	1.000	800,000	800,000	
8	遊戲安全地墊	M <sup>2</sup>	400.000	4,150	1,660,000	
9	花旗木 $\phi=8cm*H=3.0*M=1.0M$	株	9.000	4,600	41,400	
10	機電、給水、排水設備	式	1.000	128,300	128,300	
六	廣場兼道路工程					
1	連鎖磚	M <sup>2</sup>	579.000	850	492,150	
2	預鑄路緣石	M	142.000	1,000	142,000	
3	景觀燈	盞	3.000	25,000	75,000	
4	裝設獨立式開關箱	組	1.000	35,000	35,000	
5	機電、給水、排水設備	式	1.000	71,850	71,850	
七	共管工程					
1	共管主管	M	160.000	7,500	1,200,000	
2	共管穿孔	組	3.000	35,000	105,000	
3	引上管	處	16.000	7,000	112,000	
4	GIS資料建置費	式	1.000	189,120	189,120	

設計單位

技師簽證

重劃會

**臺南市政府**  
**詳細價目表[預算]**

111年6月20日

第 3 頁 共 3 頁

工程名稱	臺南市山上區樹王自辦市地重劃工程			會計科目		
施工地點	臺南縣			工程編號	山上11203	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
八	雜項工程					
1	施工圍籬·組合式活動·2.4m ≤高度	M	1,203.000	1,500	1,807,500	
2	安全圍籬大門	樁	2.000	50,000	100,000	
3	臨時工務所及相關設施	式	1.000	150,000	150,000	
4	工程水電費	月	12.000	10,000	120,000	
5	現有木溝銜接修復費	式	1.000	100,000	100,000	
6	與原有路面銜接整修費	式	1.000	60,000	60,000	
7	灑水費	式	1.000	100,000	100,000	
8	地下管線探勘及保護	式	1.000	100,000	100,000	
9	工程試驗費	式	1.000	279,100	279,100	
九	職業安全衛生設備費	式	1.000	1,442,327	1,442,327	
十	工程品質管理費	式	1.000	837,000	837,000	
十一	包商管理及利潤	式	1.000	4,257,529	4,257,529	
十二	營造綜合保險費	式	1.000	310,471	310,471	
貳	設計監造費	式	1.000	4,873,000	4,873,000	
參	空氣汙染防制費(依實際繳納金額為準)	式	1.000	354,673	354,673	
肆	管線配合工程費	式	1.000	6,975,000	6,975,000	
	總價(總計)				76,150,000	

設計單位

技師簽證

重劃會

## 附件十二、重劃作業費概算表

臺南市山上區樹王自辦市地重劃區重劃作業費用概算表

項目		單位	單價(元)	合計(元)	備註
人事費	1. 技術員(1人)	48月	50,000	2,400,000	1人*12月*4年
	2. 技工(2人)	48月	36,000	3,456,000	2人*12月*4年
行政業務費	1. 通訊費用	48月	6,000	288,000	含電話費及網路費等
	2. 郵遞費用	48月	6,000	288,000	各項會議通知及文書資料郵資
	3. 文具、紙張、印刷	48月	6,000	288,000	
	4. 加班、誤餐費	48月	2,000	96,000	
	5. 房租費	48月	1,000	48,000	
	6. 水電費及雜支	48月	1,000	48,000	
旅運費		48月	9,000	432,000	
會議經費		次	15,000	75,000	
土地改良物補償查估作業費		公頃	80,000	223,200	
地價查估作業費(含估價報告)		1式	480,000	480,000	
測量業務(含規費)	1. 範圍鑑界	筆	2,000	128,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取，約64筆。
	2. 邊界分割	筆	400	3,200	土地邊界分割每筆800元，減半收取，約8筆。
	3. 重劃後各宗地測量、埋界樁	筆	400	12,000	每筆界樁材料、測量、埋設及成本製作費計400元，約30筆。
	4. 重劃後地籍檢測	筆	400	12,000	地籍測量規費每筆800元，減半收取，約30筆。
	5. 加密測量	式	79000	79,000	
	6. 地政成果檔	式	33600	33,600	
	7. 地籍測量實施計畫書	式	60000	60,000	
總計				8,450,000元	

附件十三、地上物拆遷補償費用  
預估表



項目	種類	金額	備註
建築改良物	補償費	-	
	救濟金	1,304,538	
	自動搬遷獎勵金	105,480	
	小計	1,410,018	
農作改良物	農作物補償費	1,306,413	
	林作物補償費	83,901	
	工廠機具遷移費	41,360	
	小計	1,431,674	
總計		2,841,693	

# 附件十四、五大銀行平均基準利率

## 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 正 大

發布日期：2023-05-10

五大銀行平均存款利率	一個月期	1.100
	三個月期	1.161
	六個月期	1.327
	九個月期	1.440
	一年期	1.575
	二年期	1.587
	三年期	1.594
五大銀行平均基準利率	3.089	

- 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。

## 附件十五、重劃後地價評估說明

## 一、重劃後地價評估

依內政部不動產實價登錄 110 年 1 月至 112 年 3 月間，鄰近本案土地成交價格(扣除特殊交易與極端值案例)介於 12,000/m<sup>2</sup>至 36,000/m<sup>2</sup>，該交易價格為重劃範圍周邊已發展地區可建築用地之成交價格，而本案範圍內土地未來重劃完成後尚需一定時間方可達至與已發展地區相同條件，因此價格需經成熟度修正始能反應其地價。成熟度之修正乃考量土地在開發完成後，宅地化之程度尚未達到與鄰近熟地同等承受度，故進行修正地價。

本案將重劃範圍內可建築用地分為 10 個地價區段，經分析實價登錄，選取買賣實例後，經情況因素、價格日期、區域因素、個別因素等調整及成熟度修正，推估各區段地價如表 1 及圖 6，區位 2 為公共設施用地不劃設地價區段。

復以各地價區段價格乘其面積並加總後，除以本重劃區可建築用地總面積，計算未來重劃後平均地價，預估為 21,149 元/m<sup>2</sup>。

重劃範圍周邊 110 年 1 月至 112 年 3 月住宅區交易案例如表 2

表 1 重劃後各區段地價表

區段號	面積(m <sup>2</sup> )	單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)
1	1,192.46	20,800	24,803,168
2	3,330.00	21,200	70,596,000
3	3,234.08	20,600	66,622,048
4	1,900.00	21,800	41,420,000
5	1,838.89	21,000	38,616,690
6	2,125.94	20,100	42,731,394
7	1,875.00	20,600	38,625,000
8	1,339.55	20,600	27,594,730
9	450.00	22,300	10,035,000
10	2,328.01	23,100	53,777,031
總計	19,613.93		414,821,061
平均單價(元/m <sup>2</sup> )		21,149	

備註：1. 在各地價區段推估過程，係以比準區段(目前暫定區段 2)與比較標的進行評估並作成熟度修正，完成後再以比準區段與其他區段進行評估。

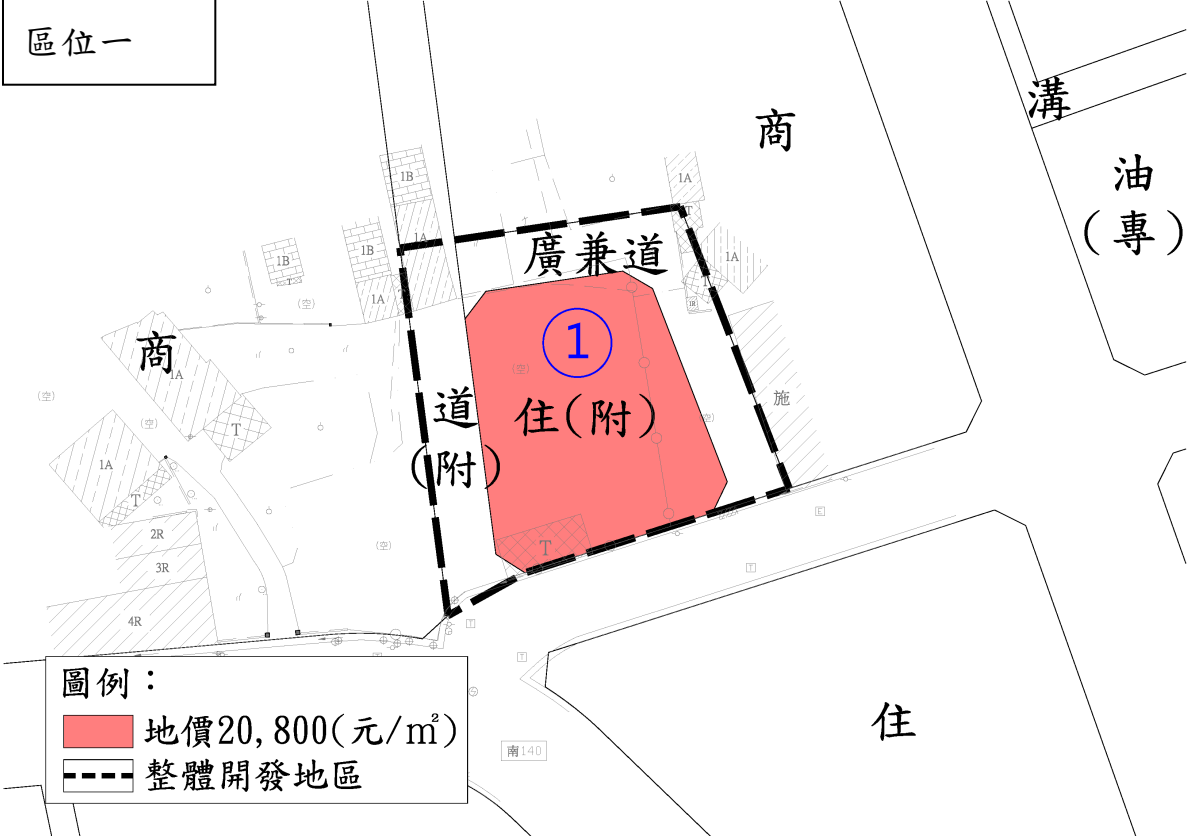
2. 關於成熟度修正，重劃後特定價格( $P=A \times 1 / (1+Y)^n$ )

A: 正常價格 Y: 折現率 n: 折現年期

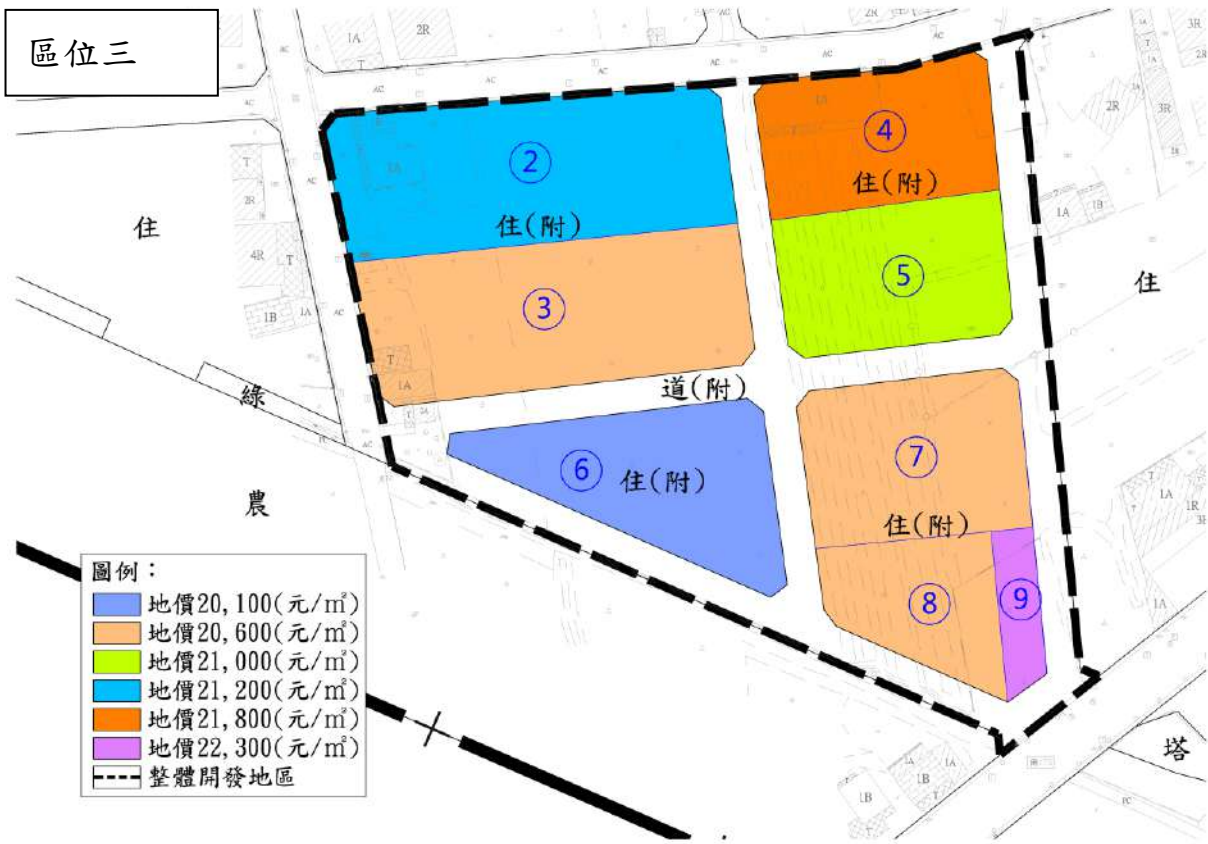
Y: 折現率係考量土地開發投資之風險負擔及開發成本波動，並參考不動產估價技術規則第 43 條規定計算而得。(目前暫以 18%計)

n: 折現年期係考量開發規模、重劃區位、區域發展成熟度差異等因素，推估自價格日期至成熟期所需年期。(目前暫以 2 年計)

區位一



區位三



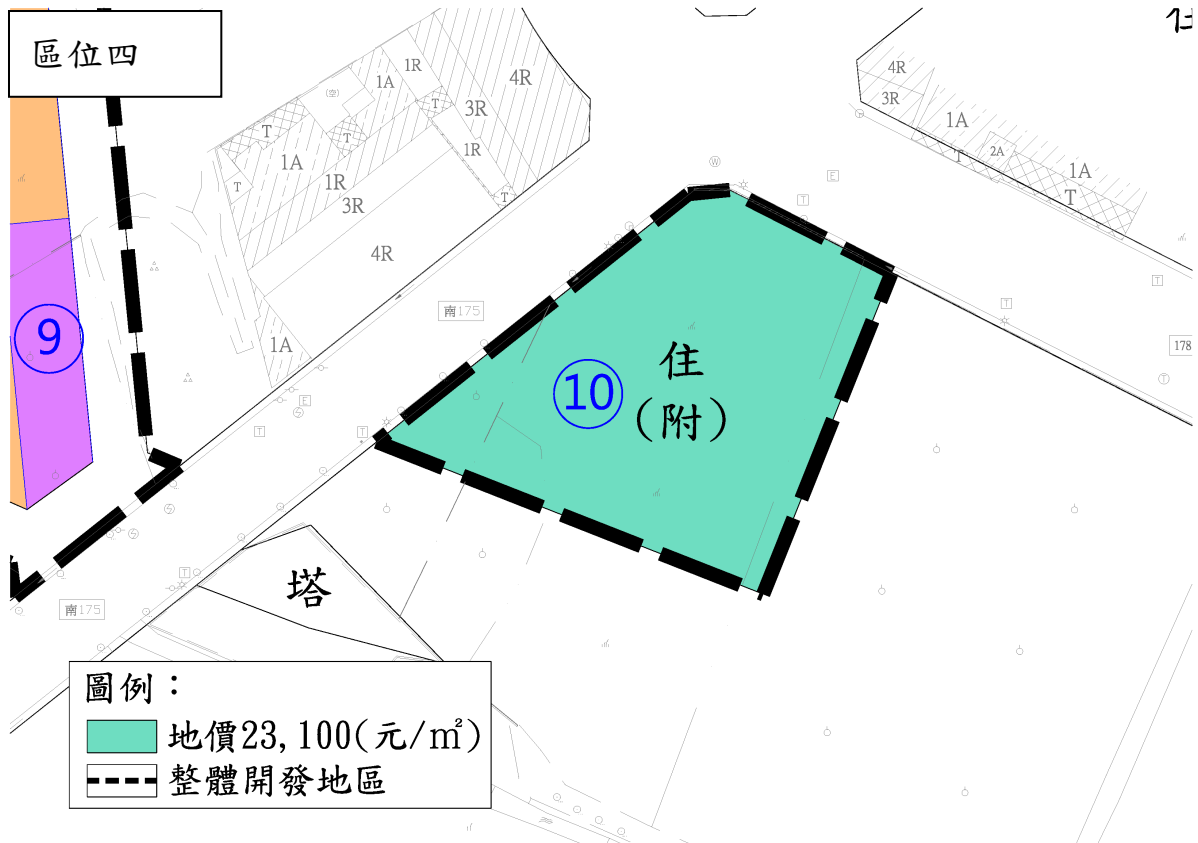


圖 6:重劃後各區段地價圖



# 附件十六、重劃後平均地價參考 物件資料

重劃範圍周邊 110 年 1 月至 112 年 3 月住宅區交易案例整理如表 2、圖 7

表 2: 重劃範圍周邊住宅區交易案例

編號	地段地號	交易日期	交易總價 (元)	交易面積 (m <sup>2</sup> )	交易單 價 (元/m <sup>2</sup> )	備註
1	大新段 438 地號	1100812	27,255,520	1,490.12	18,291	
2	玉二段 43-1 地號	1100410	17,371,388	1,120.74	15,500	
3	玉二段 54 地號等 2 筆	1110505	35,830,000	1,542.06	23,235	
4	玉二段 67 地號	1100902	1,400,000	116.89	11,977	
5	玉二段 766 地號	1110824	4,700,000	182.90	25,697	
6	玉二段 993 地號	1110216	20,998,000	578.46	36,300	
7	明南段 174 地號等 2 筆	1100329	7,099,634	280.07	25,349	
8	明南段 219-3 地號	1111124	2,850,000	80.77	35,285	
9	明南段 232-2 地號	1101009	1,689,640	105.39	16,032	
10	明南段 232 地號等 2 筆	1100118	67,360,537	3,733.45	18,042	
11	明南段 233 地號	1120105	168,379	6.02	27,970	
12	明南段 356-4 地號等 2 筆	1101119	4,000,000	213.79	18,710	
13	媽祖段 305-2 地號	1100428	2,700,000	119.00	22,689	
14	樹王段 1002 地號	1110916	1,640,000	66.63	24,614	
15	樹王段 108 地號等 3 筆	1110812	24,047,700	861.27	27,921	
16	樹王段 325-1 地號等 2 筆	1110119	4,540,000	237.17	19,142	
17	樹王段 325 地號等 2 筆	1110119	6,810,000	355.77	19,142	
18	樹王段 327 地號	1110119	4,650,000	167.82	27,708	
19	樹王段 413 地號	1111021	1,160,000	41.95	27,652	
20	樹王段 839-2 地號等 2 筆	1111226	212,496	7.60	27,960	
21	樹王段 913-2 地號	1100331	6,555,000	188.43	34,787	
22	樹王段 975 地號等 3 筆	1100311	66,859,100	2,326.57	28,737	

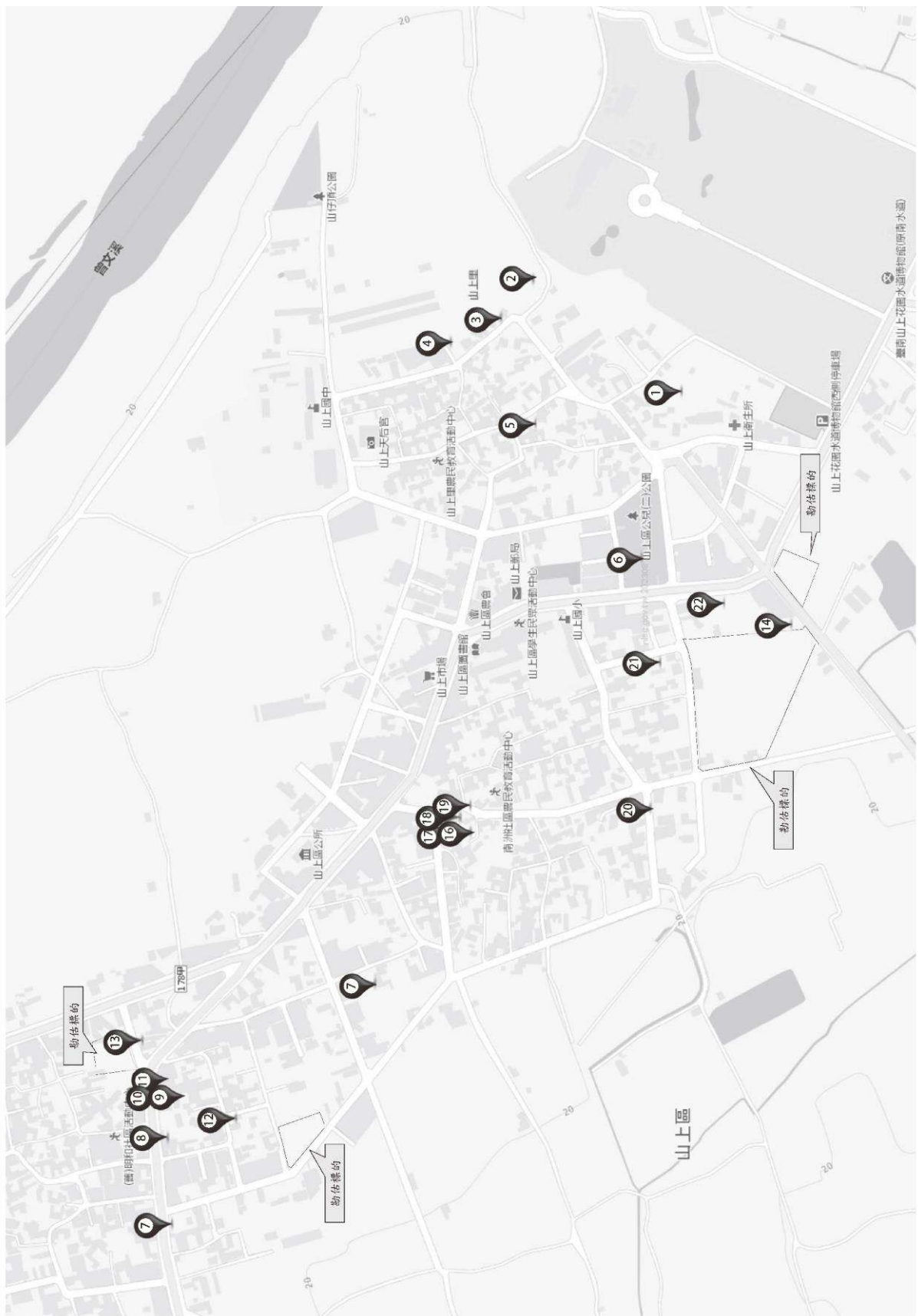
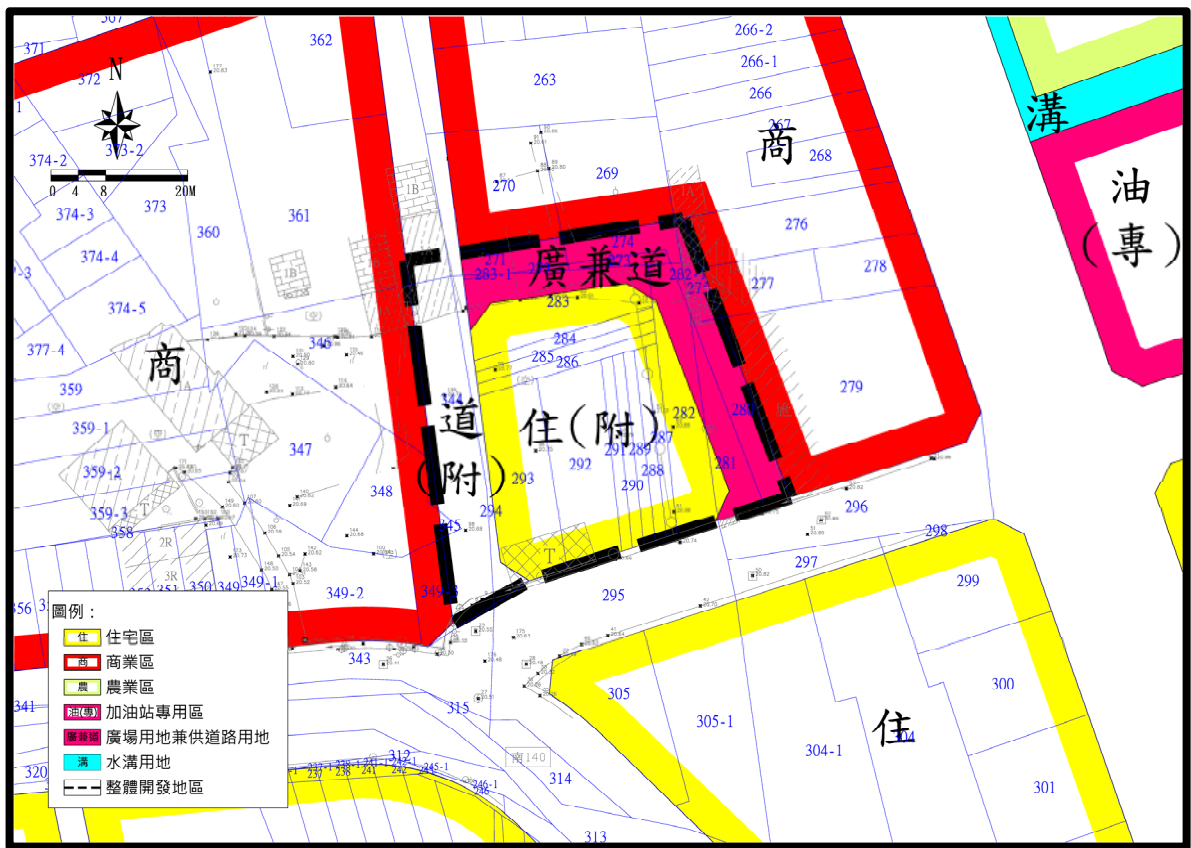
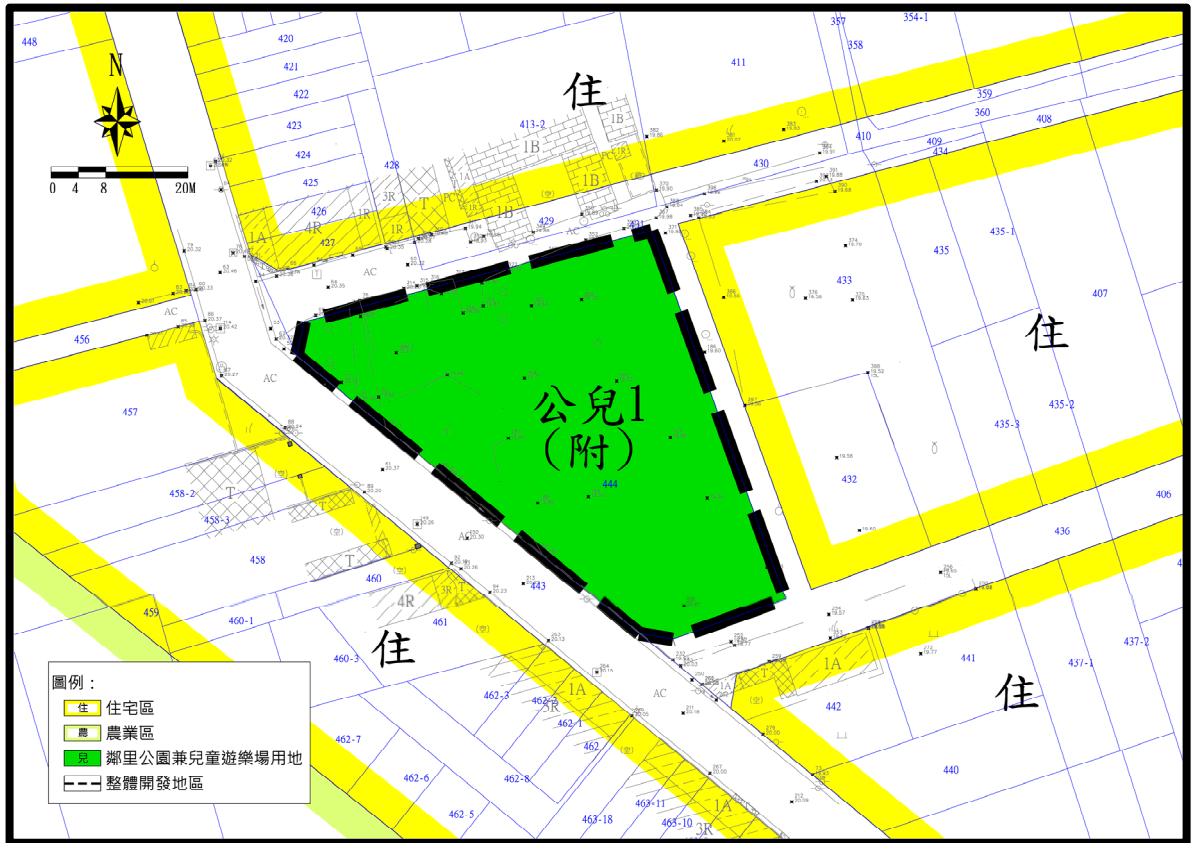


圖 7：山上區住宅區土地交易實例標示圖

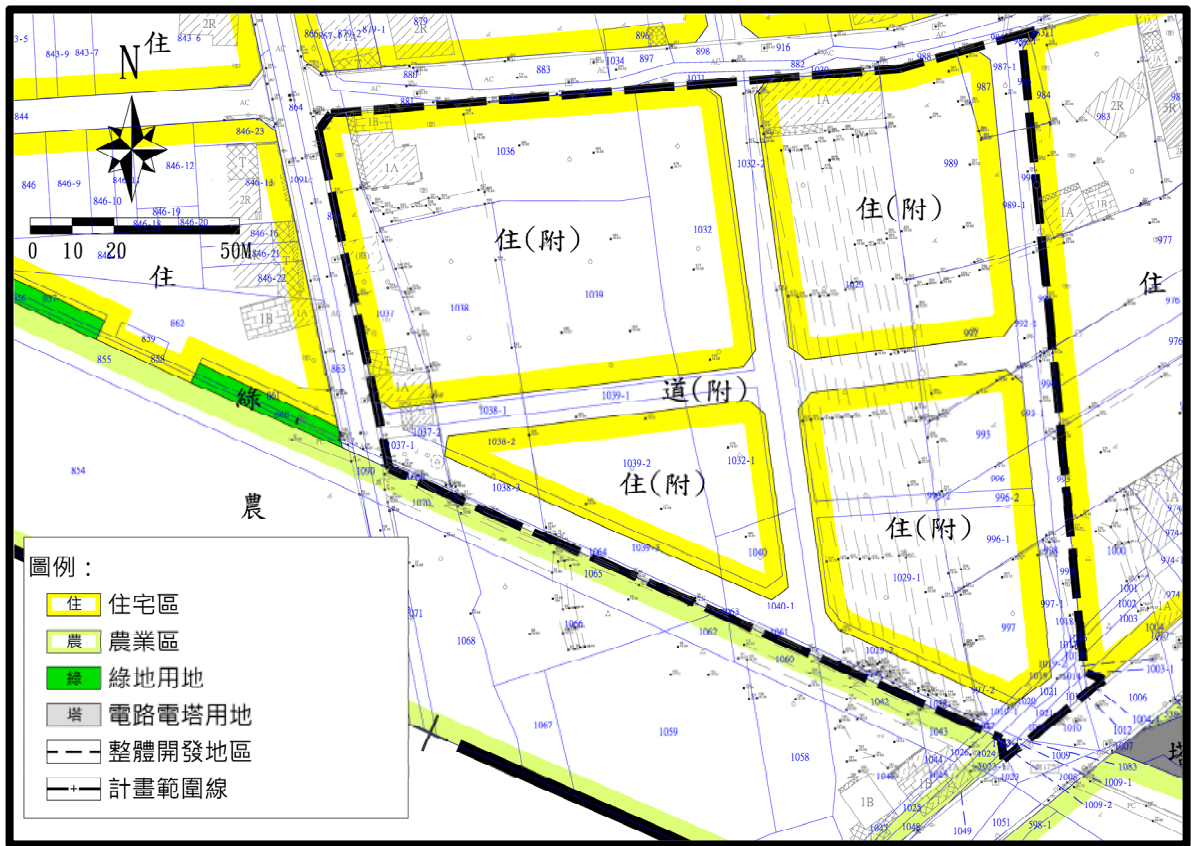
附件十七、都市計畫地籍套繪地  
形示意圖



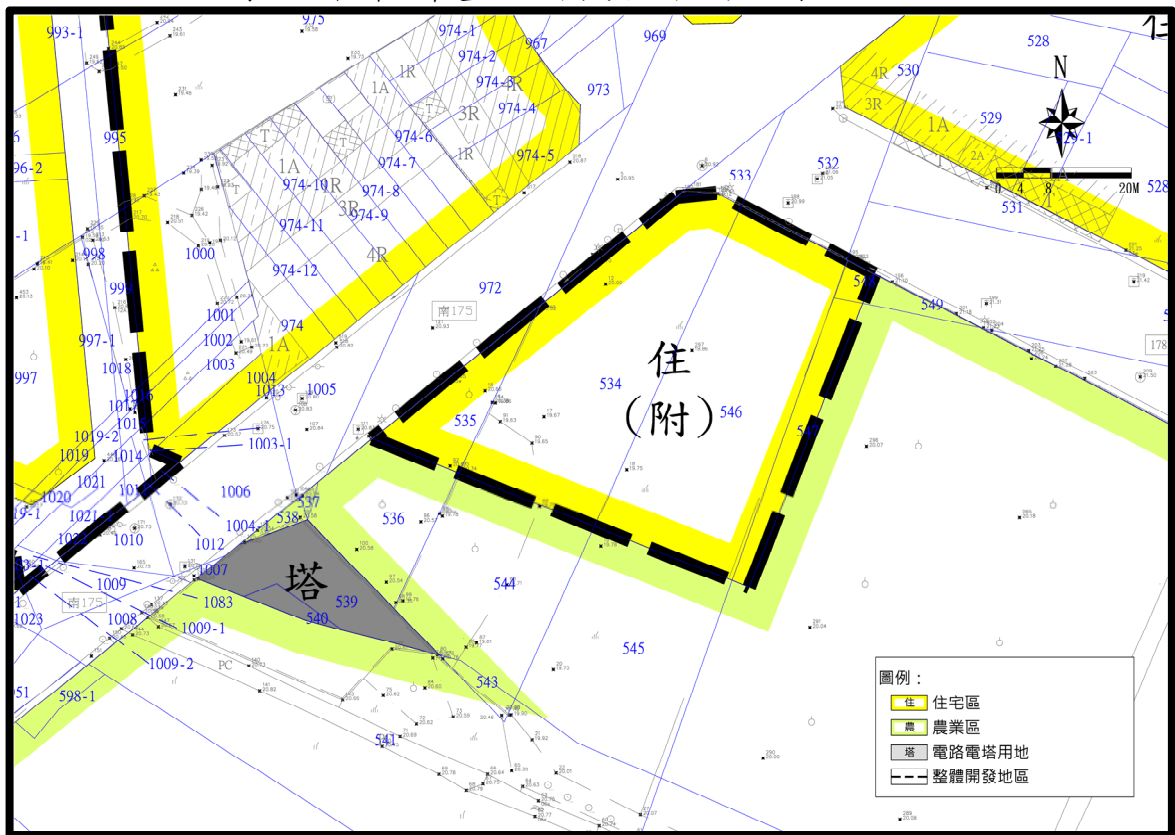
重劃區都市計畫地籍套繪圖-媽祖段



重劃區都市計畫地籍套繪圖-明南段



重劃區都市計畫地籍套繪圖-樹王段



重劃區都市計畫地籍套繪圖-大新段