

臺南市第○期
永康區鹽東自辦市地重劃區
重劃計畫書
【第二次會員大會審議通過草案本】

臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會 編製

112年10月

目錄

壹、重劃地區及其範圍	1
貳、法律依據	1
參、辦理重劃原因及預期效益.....	2
肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數.....	4
伍、土地所有權人同意重劃情形	5
陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積.....	5
柒、預估公共設施用地負擔	6
捌、預估費用負擔	7
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	8
拾、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
拾壹、財務計畫	8
拾貳、預定重劃工作進度表.....	10
拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	11

附件一.臺南市政府112年4月6日府地劃字第1120398114B號函

附件二.臺南市政府11〇年〇月〇日府都〇字第〇號公告。

附件三.臺南市政府環保局111年5月10日環綜字第1110047109 號函

附件四.臺南市政府農業局111年5月2日南市農森字第1110555710號函

附件五.臺南市政府文化資產管理處111年5月3日南市文資處字第1110567470
號函

附件六.臺南市民政局111年5月3日南市民宗字第1110577050號函

附件七.臺南市水利局111年4月20日南市水行字第1110500604號函

附件八.重劃範圍內公有土地位置標示示意圖

附件九.工程費用編列表

附件十.預估土地改良物拆遷補償費

附件十一.重劃作業費編列標準表

附件十二.五大行庫平均基準利率

附件十三.重劃後地價說明

臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於臺南市永康區，係以109年10月28日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」之「變更編號第十三案變更後之計畫內容」為實施重劃範圍。包含鹽東段與鹽中段二個地段之部分土地，重劃面積約2.784公頃，重劃範圍四至如下（重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖詳本計畫書頁11）：

重劃範圍（一）：

東至：新中街東側邊界。

西至：新行街4巷東側邊界。

南至：中正路北側邊界。

北至：新行街4巷30弄南側邊界。

重劃範圍（二）：

東至：新行街西側邊界。

西至：新民街77巷東側邊界。

南至：鹽東段1736地號北側邊界。

北至：新民街南側邊界。

重劃範圍（三）：

東至：正南五街410巷西側邊界。

西至：鹽中段643地號北側邊界。

南至：正南五街北側邊界。

北至：鹽中段653、666地號北側邊界。

貳、法律依據

一、依平均地權條例第58條、市地重劃實施辦法第14條獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理。

二、本重劃區重劃會業經臺南市政府地政局111年4月1日府地劃字第1110391038號函核定

- 三、本重劃區重劃範圍業經臺南市政府地政局112年4月6日府地劃字第1120398114B號函核定在案。(附件一)
- 四、都市計畫發布日期及文號：臺南市政府11〇年〇月〇日府都〇字第〇號公告發布實施。(附件二)
- 五、本重劃區經臺南市政府環保局111年5月10日環綜字第1110047109號函示，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。非屬土污法第8、9條公告之事業別，無須進行土坡污染評估檢測，非屬土壤、地下水污染管制區、控制及整治場址。(附件三)
- 六、本重劃區經臺南市政府農業局111年5月2日南市農森字第1110555710號函示，重劃區範圍內無暨有列管樹木。(附件四)
- 七、本重劃區經臺南市政府文化資產管理處111年5月3日南市文資處字第1110567470號函及臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢，重劃區範圍內無涉及文化資產保存法第3條規定指定或登錄之文化資產範疇土地。(附件五)
- 八、本重劃區經臺南市政府民政局111年5月3日南市民宗字第1110577050號函示，重劃區範圍內無登記有案之宗教信仰中心。(附件六)
- 九、本重劃區經臺南市政府水利局111年4月20日南市水行字第1110500604號函示，重劃區工程開發總面積達2.68公頃，符合出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第二條第一項第1、3、14及19款開發樣態，須依規定提送出流管制計畫書。(附件七)

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因

本區原為公共設施用地。因都市計畫劃定為整體開發區，重劃區內除零星鐵皮屋外大多為農作使用。土地所有權人依平均地權條例及都市計畫附帶條件規定，以自辦市地重劃方式辦理開發，提高土地利用價

值，並可立即做建築開發使用。

二、預期效益

- (一) 本區重劃完成後政府將無償取得「公園兼兒童遊樂場」、「道路用地」與「停車場用地」等三項公共設施用地，面積合計約1.0530公頃。
- (二) 本重劃區於重劃完成後將可提供住宅區約1.731公頃。對促進土地有效利用與開發，提高土地經濟價值，加速地方繁榮，引導都市健全發展，均有相當的實質助益。
- (三) 消除畸零地：重劃後土地地形方整，立即可建築使用，提高土地利用與增值。
- (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。

肆、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本區土地總面積:2.684453公頃(登記簿面積)，土地所有權人總數為84人，其中公、私有土地個別面積與人數彙整如下表：

項目	土地所有權人數 (人)	面積 (平方公尺)	備註
公有	2	615.25	公有人數以管理者計
私有	82	26,229.28	
總計	84	26,844.53	
不計入同意與不同意	1	24.22	註3
(私有)徵求同意總數	81	26,205.06	

註 1：表列公、私有土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計至理事會審議重劃計畫書草案會議召開日前一日止，後續配合會員大會召開時再為更新。

註 2：表列面積以核定重劃範圍後，重劃區內土地之登記謄本及部分圖面面積，其實際面積應以範圍邊界分割後之實測面積為準。

註 3：本區都市計畫未規定最小建築基地面積，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條第3項規定，籌備會核准成立之日(110年5月13日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，所有權人所有土地面積未達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=49m²)，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

伍、土地所有權人同意重劃情形

一、本重劃區內私有土地所有權人半數以上同意且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數，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				
總人數	同意人數		未同意人數	
人數	人數	百分比	人數	百分比
81	42	51.85%	39	48.15%
私有土地面積				
總面積	同意面積		未同意面積	
平方公尺	平方公尺	百分比	平方公尺	百分比
26,205.06	15,439.58	58.92%	10,765.48	41.08%

二、座談會辦理情形：本重劃區於民國110年9月4日(星期六)上午10點30分假籌備會會址(台南市永康區三民街46之10號)召開座談會，會中針對重劃範圍、面積、公共設施用地負擔項目、重劃工程項目、重劃經費負擔概算及預計重劃平均負擔比率與負擔方式均有詳述。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

公有土地面積：615.25平方公尺	可抵充或未登錄地面積：0平方公尺
公有土地管理機關	可抵充或未登錄地面積(平方公尺)
1.財政部國有財產局	0
2.臺南市永康區公所	0
合計	0

註：表列面積以核定重劃範圍後，重劃區內土地之登記謄本及部分圖面面積，其實際面積應以範圍邊界分割後之實測面積為準。

柒、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：公園兼兒童遊樂場用地約4,950平方公尺、道路用地約3,340平方公尺與停車場用地約2,240平方公尺，公共設施用地計畫面積合計約10,530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10,530平方公尺。

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：10,530平方公尺

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人負擔之公共設施用地面積} \\ & = \text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及} \\ & \quad \text{未登記地等抵充面積} \\ & = 10,530 - 0 \\ & = 10,530 \text{平方公尺} \end{aligned}$$

三、公共設施用地平均負擔比率：37.82%

$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔比率} \\ & = (\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及} \\ & \quad \text{未登記地等抵充面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河} \\ & \quad \text{川及未登記地等抵充面積}) \times 100\% \\ & = (10,530 - 0) \div (27,840 - 0) \times 100\% \\ & = 37.82\% \end{aligned}$$

註：表列面積為都市計畫書內容，其實際面積應以範圍邊界分割後之實測面積為準。

捌、預估費用負擔

一、預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額(元)	說明
工 程 費 用	整地及道路工程	4,810,279	1.詳工程費用編列表(附件九)。 2.應以經主管機關核定之工程設計預算書所載工程細目及金額為準。
	排水及滯洪池含雨水箱涵	19,699,900	
	污水下水道工程	5,956,200	
	道路照明及號誌工程	1,941,800	
	公兒及停車場用地開闢工程	34,141,240	
	雜項工程	2,769,600	
	交通維持、環境保護、勞工安衛、空汙、品管試驗等費用	5,904,682	
	營業稅、工程管理、包商保險利潤、物價指數調整	12,406,771	
	工程設計監造	9,314,736	
	公用設備管線配合工程費	16,912,640	
工程費用合計		113,857,848	
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費	36,965,853	應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之金額為準(附件十)。
	重劃作業費	6,727,400	含測量.查估.配地.估價.地政規費及相關行政費用(附件十一)。
	重劃費用合計	43,684,069	
貸款利息		11,161,000	依 112 年 4 月五大銀行平均基準利率 3.039% 計息年證明文件(附件十二)。
總 計		168,712,101	

註：分項經費可依實際支出情形調整及勻支處理。

二、預估費用負擔比率

費用平均負擔比率

$$= (\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}) \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})] \times 100\%$$
$$= 168,712,101 \text{元} \div [60,000 \times (27,840 - 0)] \times 100\%$$
$$= 10.10\%$$

註：本區重劃後地價，詳附件十三。

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

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$
$$= 37.82\% + 10.10\%$$
$$= 47.92\%$$

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區無屬原有之合法建物，無另訂重劃負擔減輕原則之內容。

拾壹、財務計畫

一、資金需求總額：重劃開發總費用約新臺幣168,712,101元。

二、財源籌措方式：前項所需費用由重劃會理事會籌措支應。

三、償還計畫：由土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

四、現金流量分析：

- (一) 貸款總金額：貸款本利總金額約為11,161仟元，貸款起迄日期：113年1月至115年12月。
- (二) 本重劃區預估取得抵費地面積約2,811.84平方公尺，以預估重劃後地價60,000元/m²處分抵費地收入約為168,710仟元，扣除重劃總負擔約168,712仟元，預估盈餘0元，重劃尚屬可行。本重劃區現金流量分析彙整如下表。

項目	113年	114年	115年	116年
現金流入	0	0	0	168,711
收取差額地價或 出售抵費地價款	0	0	0	168,711
現金流出	54,391	100,917	2,242	0
工程費	15,183	98,675	0	0
重劃費用	39,208	2,242	2,242	0
淨現金流量	(54,391)	(100,917)	(2,242)	168,711
減：利息費用	1,653	4,720	4,788	0
淨現金流量(扣減利息)	(56,044)	(105,637)	(7,030)	168,711
前期現金餘額	0	0	0	0
自行籌措調度資金	1,653	4,720	4,788	(11,161)
加：本期貸款金額	54,391	100,917	2,242	0
減：本期償還金額	0	0	0	157,550
累計貸款餘額	54,391	155,308	157,550	0
本期現金額餘	0	0	0	0

註：1.當年淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2.113-115年自行籌措調度資金為償還當年度利息費用，不計利息，於116年全數收回。

3.上表單位為仟元。

拾貳、預定重劃工作進度

本重劃區預定重劃工作進度彙整如下表。

工作項目		預定工作期程
1	核定成立籌備會	109年12月
2	召開座談會	110年09月
3	召開重劃會成立大會、核定成立重劃會	111年04月
4	召開會員大會審議擬辦重劃範圍	111年06月
5	重劃範圍經市地重劃委員會審議、核定	112年03月
6	召開會員大會審議重劃計畫書草案	自112年6月起至112年7月
7	重劃計畫書草案審議(聽證會、市地重劃委員會審議)	自112年8月起至113年3月
8	重劃計畫書核定、公告及通知	自113年4月至113年5月
9	現況調查及測量	自113年6月至113年7月
10	籌編經費及公告禁止土地移轉、禁建事項	自113年6月至113年7月
11	地上物拆遷補償費報核、通知、發價	自113年8月至113年11月
12	工程規劃設計、報請核定	自113年8月至113年11月
13	工程發包、施工、驗收及決算	自113年12月至114年8月
14	查定重劃前後地價、報請評議	自114年2月至114年5月
15	計算負擔及土地分配設計	自114年6月至114年8月
16	土地分配結果報請核定、公告及異議處理	自114年9月至114年11月
17	重劃後地籍確定測量、土地權利變更登記	自114年12月至115年3月
18	交接土地及清償差額地價	自114年4月至115年6月
19	財務結算、公告	自115年7月至115年12月
20	抵費地移轉	自115年12月至116年3月
21	撰寫重劃報告書及報請核定	自116年4月至116年5月

拾叁、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。



附件

附件一.臺南市政府112年4月3日府地劃字第1120398114B號函

附件二.臺南市政府11〇年〇月〇日府都〇字第〇號公告。

附件三.臺南市政府環保局111年5月10日環綜字第1110047109 號函

附件四.臺南市政府農業局111年5月2日南市農森字第1110555710號函

附件五.臺南市政府文化資產管理處111年5月3日南市文資處字第1110567470號函

附件六.臺南市民政局111年5月3日南市民宗字第1110577050號函

附件七.臺南市水利局111年4月20日南市水行字第1110500604號函

附件八.重劃範圍內公有土地位置標示示意圖

附件九.工程費用編列表

附件十.預估土地改良物拆遷補償費

附件十一.重劃作業費編列標準表

附件十二.五大行庫平均基準利率

附件十三.重劃後地價說明

附件一.臺南市政府112.4.3府地劃字第1120398114B號範圍核定函

副本

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：蔡欣萍

電話：2991111#8640

電子信箱：singping@mail.tainan.gov.

tw

受文者：臺南市政府地政局（市地重劃科）

發文日期：中華民國112年4月6日

發文字號：府地劃字第1120398114B號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：重劃區重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計劃地籍套繪圖及臺南市市地重劃112年度第1次會議紀錄(節錄)各1份

主旨：有關「臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區」重劃會申請核定重劃範圍1案，本府予以核定，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112年度第1次會議決議及臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會111年9月8日(111)永康鹽東自重字第111090801號函辦理。
- 二、檢附旨揭重劃區重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計劃地籍套繪圖各1份供參。
- 三、副本函送本府秘書處，請代為張貼本函、公告文、重劃範圍及位置圖、重劃範圍都市計劃地籍套繪圖及臺南市市地重劃112年度第1次會議紀錄(節錄)於本府公告欄。

正本：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會(理事長:沈俊成)、臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區各土地所有權人及已知利害關係人

副本：臺南市政府秘書處、臺南市永康地政事務所、臺南市永康區公所、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)(均含附件)

市長黃偉哲

附件二.臺南市政府11〇年〇月〇日府都〇字第〇號公告。

附件三.臺南市政府環保局111年5月10日環綜字第1110047109 號函

發文方式：郵寄
號：
保存年限：
臺南市政府環境保護局 函

地址：70155臺南市長區中華東路2段133號
724號
承辦人：李國峰
電話：06-2686751分機1311
傳真：06-3352546
電子郵件：e0154141@msl.tnepb.gov.tw

臺南市永康區三民街46之10號
受文者：臺南市永康區鹽東自辨市地重劃區重劃會
發文日期：中華民國111年5月10日
發文字號：環綜字第1110047109號
送別：普通件
密等及解密條件或解密期限：
附件：

李國峰

主旨：有關貴會函詢「臺南市永康區鹽東自辨市地重劃區」是否須辦理環境影響評估、土壤及地下水污染控制整治、土壤污染評估檢測與逕流廢水污染削減計畫一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會111年4月27日（111）永康鹽東自重字第111042703號函。

二、旨揭函詢事項本局審查意見如下：

- (一)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，係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。
- (二)經查永康區鹽東自辨市地重劃一案，非屬土污法第8、9條公告之事業別，無須進行土壤污染評估檢測，另重劃之永康區鹽中段644地號等9筆土地及鹽東段1134地號等52筆土地非屬土壤、地下水污染管制區、控制及整治場址。
- (三)經書面資料審查，若本案屬從事環境影響評估法相關規定並實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防治法第一級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程之事業，請於施工前檢具「逕流廢水污染削減計畫」報請主管機關完成核備並據以實施。

第1頁 共2頁

三、本局係依貴會所提書面資料辦理，嗣後如經基證所附資料不實或有虛偽記載，申請單位負責人應負法律責任。

正本：臺南市永康區鹽東自辨市地重劃區重劃會
副本：本局綜合課科科

局長謝世保

第1頁 共2頁

附件四.臺南市政府農業局111年5月2日南市農森字第1110555710號函

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府農業局 函

710
臺南市永康區三民街46之10號

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：王筱蕙
電話：06-6321731#6866
傳真：06-6334348
電子信箱：shalin@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年5月2日
發文字號：南市農森字第1110555710號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢本市永康區鹽中段644地號等9筆及鹽東段1134地號等52筆土地有無本局列管樹木案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復貴會111年4月27日(111)永康鹽東自重字第111042704號函。
- 二、旨揭範圍內無豎有列管樹木，豎有列管樹木分布位置可至本府愛樹一生一世網站查詢。
- 三、倘地上物樹木符合臺南市珍貴樹木保護自治條例第3條規定之情形者，請貴會還向本局通報。

正本：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會
副本：本局森林及自然保育科

局長李建裕

本案依分層負責規定授權主管科長執行

附件五.臺南市政府文化資產管理處111年5月3日南市文資處字第1110567470號函

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市文化資產管理處 函

地址：700005臺南中西區中正路5巷1號3樓

承辦人：方勝弘

電話：06-2213597#610

傳真：06-2213160

電子信箱：fang0919@mail.tainan.gov.tw

710

臺南市永康區三民街46之10號

受文者：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年5月3日

發文字號：南市文資處字第1110567470號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

狀

主旨：有關貴會函詢「臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區」是否涉及《文化資產保存法》第3條規定指定或登錄之文化資產範疇土地乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年4月27日(111)永康鹽東自重字第111042705號函。
- 二、自107年1月1日起，本市開發行為涉及有形文化資產項目查詢服務已全面改以無紙化線上查詢方式提供，請逕洽「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」(<http://tchgis.tainan.gov.tw>)查詢。
- 三、如有相關疑義，請不吝來電洽詢，本處將竭誠提供服務說明。

訂

正本：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會

副本：本處文化資產研究組

錄

處長林香彬

附件六.臺南市民政局111年5月3日南市民宗字第1110577050號函

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府民政局 函

710
臺南市永康區三民街46之10號

地址：70801臺南市安平區水華路2段6號
承辦人：張晏妮
電話：06-2991111#1304
電子信箱：g00086@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年5月3日

發文字號：南市民宗字第1110577050號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：貴會函查鹽東自辦市地重劃區內（永康區鹽中段644地號等9筆、鹽東段1134地號等52筆）有無宗教信仰中心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：復貴會111年4月27日(111)永康鹽東自重字第111042706號函。

正本：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會

副本：本局宗教禮俗科

訂

局長姜琳煌

竣

本案依分層負責規定授權主管科長決行

附件七.臺南市水利局111年4月20日南市水行字第1110500604號函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府水利局 函

71072
臺南市永康區三民街46之10號

地址：730201臺南市新營區民治路36號
承辦人：曾復傑
電話：06-6322231#6342
傳真：06-6359592
電子信箱：su3c13z06@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國111年4月20日

發文字號：南市水行字第1110500604號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢「臺南市永康區鹽中段644地號等9筆土地及鹽東段1134地號等52筆土地，合計共61筆，是否應辦理水土保持計畫或出流管制計畫」乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會111年4月13日(111)永康鹽東自重字第111041302號函。
- 二、依據水利法第八十三條之七第一項規定：「辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。」
- 三、水利法第八十三條之七第一項規定所指一定規模係為「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第二條第一項：「土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達二公頃以上，義務人應提出出流管制計畫書」。
- 四、經查旨揭重劃工程開發總面積達2.684453公頃，並符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第二條第一項第1、3、14及19款開發樣態，須依規定提送出流管制計畫書。

正本：臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會
副本：本局水利行政科

局長韓榮華

附件八. 重劃範圍內公有土地位置標示示意圖



附件九. 工程費用編列表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	發包工作費				97,804,726	
一	直接工程費				82,724,119	
(一)	整地工程	全				
1	清除及掘除	m2	26,843	5	134,213	
2	整地夯實	m2	26,843	25	671,066	
(二)	道路及交通工程	全				
1	路面工程	m2	3,905	1,000	3,905,000	
2	標線及標誌工程	式	1	100,000	100,000	
(三)	排水工程	全				
1	側溝	m	662	6,000	3,970,800	
2	集水井、溢流井	座	10	10,000	100,000	
3	雨水箱涵	m	100	10,000	1,000,000	
4	滯洪池工程	m2	2,296	5,500	12,629,100	
5	機械抽排系統	式	1	2,000,000	2,000,000	
(四)	汗水工程	全				
1	汗水管線工程(D200mmPVC管)	m	662	7,000	4,632,600	
2	管線清洗TV檢測	m	662	2,000	1,323,600	
(五)	給水工程	全				
1	自來水管線工程(D200mmDIP管)	m	662	8,000	5,294,400	
2	管線試水等檢測費	m	662	2,000	1,323,600	
(六)	纜線管路工程	全				
1	電信管線工程(6管路3管底)	m	331	4,500	992,700	(負擔2/3)
(七)	天然氣工程	全				
1	天然氣管線工程	m	662	8,000	5,294,400	
2	天然氣設備工程	式	1	500,000	500,000	
(八)	道路照明工程	座	8	80,000	661,800	
(九)	標誌工程	座	16	80,000	1,280,000	
(十)	公園及停車場工程	全				
1	公園工程	式				
(1)	休憩設施	m2	5,151	3,000	15,451,920	
(2)	景觀設施(含照明及植栽等)	m2	5,151	2,000	10,301,280	
2	停車場工程	式				
(1)	停車場鋪面工程	m2	2,097	2,000	4,194,020	
(2)	景觀設施(含照明及植栽等)	m2	2,097	2,000	4,194,020	
(十一)	雜項工程	全				
1	工程告示牌	面	3	1,500	4,500	
2	施工圍籬及大門	m	1,043	1,500	1,565,100	
3	新舊構造物銜接復舊費	式	1	200,000	200,000	
4	臨時設施及水電費	式	1	1,000,000	1,000,000	
二	間接工程費				10,423,239	
(一)	交通維持費	全				
1	交維設施費(含交通錐、紐澤西護欄、警示燈等)	式	1	400,000	400,000	
2	人員及其他雜項費用	式	1	427,241	427,241	
(二)	環境保護及維護費	全				
1	環保設施費(含洗車設備、覆蓋等)	式	1	400,000	400,000	
2	其他雜項費用	式	1	427,241	427,241	
(三)	職業安全衛生費	全				

1	職安設施費(含工地帽、工地鞋、急救設備等)	式	1	1,300,000	1,300,000	
2	人員及其他雜項費用(含教育訓練及講)	式	1	1,181,724	1,181,724	
(四)	工程品質管制費	全				
1	文件及計畫書製作建檔費	式	1	400,000	400,000	
2	其他雜項費用	式	1	427,241	427,241	
(五)	包商保險利潤及雜項費用		6.00%	82,724,119	4,963,447	
(六)	第一級品管試驗費	式	1.00	496,345	496,345	
三	營業稅		5.00%	93,147,358	4,657,368	
貳	自辦費用				16,053,122	
1	工程設計監造費	式				
(1)	工程規劃設計費	式	1	5,123,105	5,123,105	
(2)	工程監造費	式	1	4,191,631	4,191,631	
2	空氣汙染防制費	式	0.30%	93,147,358	279,442	檢據核銷
3	二、三級品管試驗費	式	1	165,448	165,448	檢據核銷
4	工程管理費	式	1	1,131,474	1,131,474	
5	物價指數調整費		2.00%	82,724,119	1,654,482	
6	給水工程協辦作業費用		3.00%	6,618,000	198,540	
7	電力工程	m	331	20,000	3,309,000	(負擔一半)
	總計				113,857,848	

附件十. 預估土地改良物拆遷補償費

類別		面積(m ²)	單價(元)	補償總價(元) (違章建築以50%救濟金計算) (農作改良物以遷移費計算)
建築改良物	鋼骨或鋼筋混凝土造(二層/中)	496.88	20,160	10,017,101
	鋼鐵造(二層/中)	1013.62	9,520	9,649,662
	鋼鐵造(平房/中)	687.78	9,030	6,210,653
	磚(平房/下)	134.20	8,930	1,198,406
	鋼鐵(平房/下)	119.52	7,770	928,670
建築改良物全部拆除小計				28,004,493
雜項工作物	混凝土牆	90.90	1,850	168,165
	鋼板棚	2,354.15	1,320	3,107,478
	磚牆	47.87	1,190	56,965
	鋼板牆	380.71	920	350,253
	水泥地面	6,466.55	400	2,586,620
	鐵絲網	153.08	260	39,801
雜項工作物全部拆除小計				6,309,282
農作改良物	改良種芒果(特大):3630元/一株 10m ²	7,306.00	3,630	2,652,078
預估土地改良物補償費合計				36,965,853

註一：表列項目及面積來源為數值地形測量圖。

註二：本區奉准實施市地重劃後委託專業估價師核實辦理土地改良物拆遷補償費查估，依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例內容單價查定，並提交會員大會通過之金額為準。

附件十一. 重劃作業費編列標準表

項目		單位	單價 (元)	合計 (元)	備註
人事費	1.技術員(1人)	月	50,000	1,800,000	1人×12月×3年
	2.技工(1人)	月	40,000	1,440,000	1人×12月×3年
行政 業務 費	1.郵電、網路費	月	6,000	1,620,000	45,000元×12月×3年
	2.文具、紙張、印刷	月	6,000		
	3.加班、誤餐費	月	5,000		
	4.房租費	月	15,000		
	5.水電費及雜支	月	13,000		
旅運費		月	10,000	360,000	含工作人員車輛油費.出差補助
設備及會議經費		式	1	360,000	1.電腦、辦公桌椅、影印傳真機、會議桌、冷氣...等設備。 2.座談會、會員大會費用及郵資。
土地改良物補償費查估作業費		公頃	70,000	189,000	委託不動產估價師辦理
地價查估作業費(含估價報告)		式	1	500,000	委託不動產估價師辦理
測量 業務 費 (含規費)	1.地形現況測量	公頃	15,000	60,000	
	2.範圍鑑界	筆	2,000	54,000	土地鑑界規費每筆 4,000元，減半收取，約27筆。
	3.邊界分割	筆	400	2,400	土地分割規費每筆 800元，減半收取，約6筆。
	4.重劃後宗地埋界樁	筆	400	36,000	每筆界樁材料、測量、埋設及成果製作費計400元，約90筆。
	5.重劃後地籍檢測	筆	400	36,000	地籍測量規費每筆800元，減半收取，約90筆。
	6.中心樁及公共設施界樁測量埋設費	支	5,000	270,000	約54支。
重劃作業費合計		6,727,400元			
備註： 1.辦理面積在五公頃以下者，人事費每年以聘用技術員及技工各一人為限，如超過五公頃，每五公頃增加一人。故本案聘用技術員及技工各一人。 2.人事費按一年 12 個月計算。					

附件十二.五大行庫平均基準利率

首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率 > 「五大銀行平均存款利率」與「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 中 大 圖 左 右

◎發布日期：2023-04-17

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
五大銀行平均存款利率	
五大銀行平均基準利率	3.039

- 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。

附件十三. 重劃後地價說明

本案重劃區完竣後可供建築土地使用分區為住宅區，故本案以住宅區進行分析。本報告蒐集買賣案例係以本重劃區為中心，直徑1公里範圍內之住宅區為基礎，自民國110年1月迄今為蒐集期間，蒐集內政部不動產交易實價查詢網所登錄資料共計40個案例。區域成交行情經扣除特殊交易及極端值後交易價位約介於37,000元/m²至127,000元/m²之間。

考量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。然重劃區開發完成後，仍非理想居住社區，因為鄰近公共設施尚未完備並且發揮效益，故非屬「成熟之地」。易言之，重劃區土地未來重劃完成後尚需一定時間方可達到與已發展地區相同條件或生活機能，才算是「成熟之地」。因此價格尚需經成熟度修正始能反應其地價。另成熟度之修正乃考量土地在開發完成後，宅地化之程度尚未到達鄰近熟地同等承受度，所為之修正。成熟度修正所採用折現率依不動產估價技術規則選採風險溢酬法評估，並依前述技術規則規定考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素決定之。

本案將重劃範圍內可建築用地分為4個地價區段（詳圖1），經分析前述內政部不動產交易實價查詢網蒐集之買賣實例，經情況因素、價格因素、區域因素、個別因素等調整及成熟度修正，推估各區段地價如下表。並以各區段價格乘以各區段面積後加總，再除以本重劃區可建築總面積，最終得本案未來重劃後平均地價預估約為60,000元/m²。

區段號	面積 (m ²)	單價	總價(元)
A	4,663	61,200	285,375,600
B	5,089	58,800	299,233,200
C	5,158	60,000	309,480,000
D	2,400	60,000	144,000,000
總計	17,310	-	1,038,088,800
重劃後平均單價(元/m ²)(四捨五入至百位)			60,000

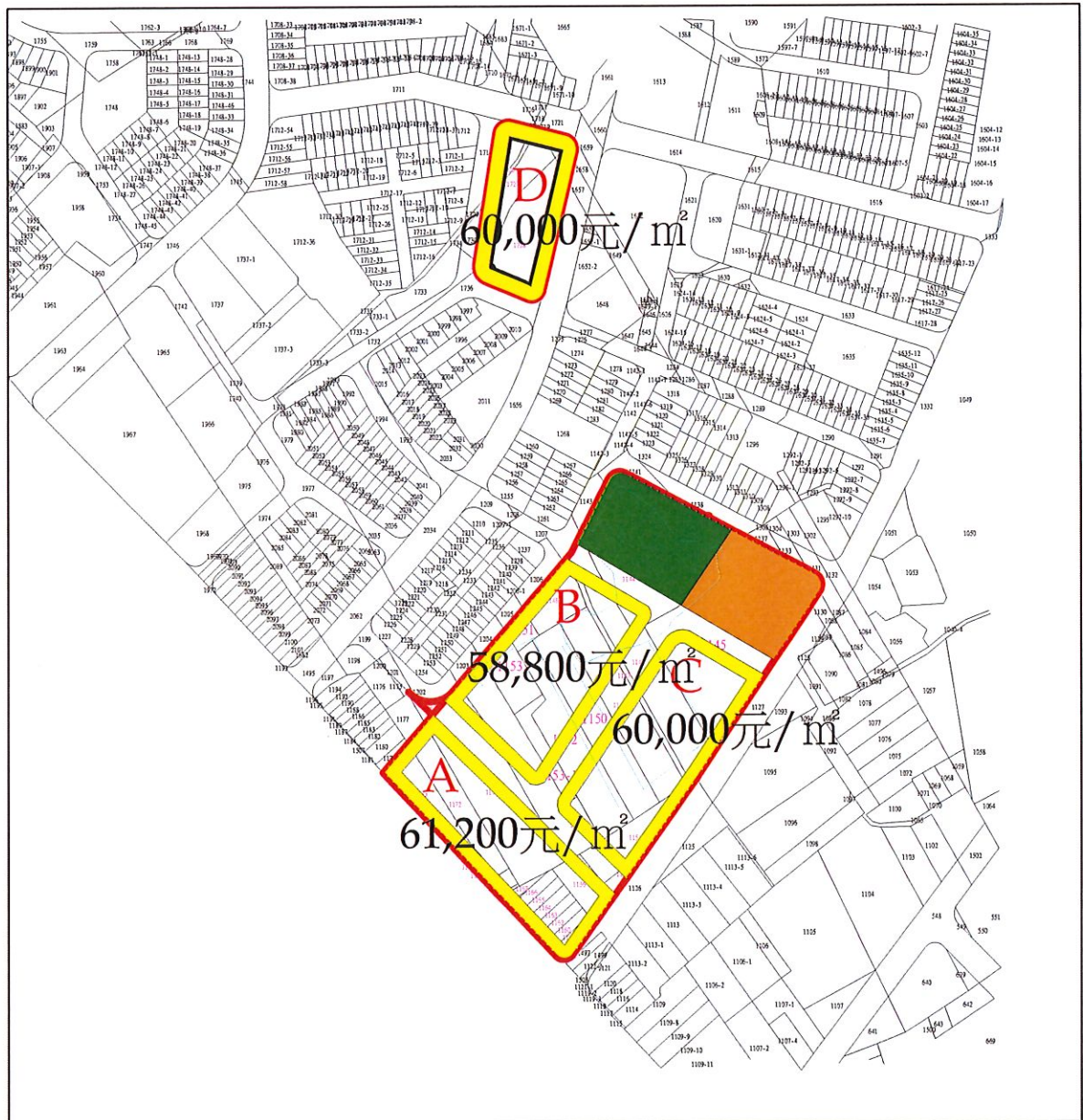


圖1重劃範圍重劃後地價區段劃設暨重劃後地價示意圖

表2 重劃範圍同一供需圈交易案例價格一覽表

編號	買賣實例	土地使用分區	交易日期	總價(萬元)	土地面積(m ²)	土地單價/房地拆分後土地單價(萬元/m ²)	備註
1	鹽中段458地號	住、道	110/06/06	1,268	99.42	12.8	本案為(包含)公共設施保留地(用地)之交易
2	鹽中段216地號	住宅區	110/07/28	1,536	151.49	10.1	
3	鹽中段217-1地號	住宅區	111/02/11	20	1.57	12.7	
4	鹽中段1351地號	住宅區	111/03/30	850	214.46	4	
5	鹽中段402地號	住宅區	111/04/05	1,480	78.50	18.9	本案為含有未登記建物之交易
6	鹽中段788地號	住宅區	111/04/16	762	78	9.8	
7	鹽中段1351-2地號	住宅區	111/08/29	950	214.46	4.4	
8	鹽中段1351-1地號	住宅區	111/12/06	15	6.03	2.5	本案為估用人承買之交易
9	鹽行段1428-5地號	住宅區	110/01/25	6,091	573.00	10.6	
10	鹽行段1575-2地號	住宅區	110/03/19	2,432	666.00	3.7	
11	鹽北段123地號	住宅區	110/05/19	33	5.21	6.3	本案為部分持分移轉案例
12	鹽行段1308地號等	住、道	110/06/09	637	259.32	2.5	本案為(包含)公共設施保留地(用地)之交易
13	鹽北段776-1地號	住宅區	110/09/29	1	0.31	3.2	本案為政府機關標讓售之交易
14	鹽北段635地號	住宅區	110/12/28	1,850	286.25	6.5	
15	鹽行段1630地號	住宅區	111/03/02	3,210	393.00	8.2	
16	鹽行段1347地號	住宅區	111/09/01	38	8.00	4.8	
17	鹽北段873地號	住宅區	111/11/02	699	115.57	6	
18	鹽東段925地號	住宅區	110/03/18	645	124.04	5.2	
19	鹽東段999地號	住宅區	110/04/16	1,163	349.56	3.3	本案為部分持分移轉案例
20	鹽東段997地號	住宅區	110/04/22	1,218	223.73	5.4	
21	鹽東段1454地號	住宅區	110/05/19	7,700	1,528.79	5	
22	鹽東段916地號	住、道	110/09/03	122	40.62	3	本案為(包含)公共設施保留地(用地)之交易
23	鹽東段987地號	住宅區	111/03/29	686	103.01	6.7	
24	鹽東段1185地號	住宅區	111/06/14	590	79.89	7.4	本案為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易

編號	買賣實例	土地使用分區	交易日期	總價(萬元)	土地面積(m ²)	土地單價/房地拆分後土地單價(萬元/m ²)	備註
25	鹽東段1802地號	住宅區	111/09/05	1,406	70.71	19.9	本案為包含未登記建物之交易
26	鹽東段1946地號	住宅區	111/10/25	302	76.99	3.9	本案為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
27	鹽東段1308地號	住宅區	111/11/10	1,008	138.81	7.3	
28	鹽東段1806地號	住宅區	112/02/07	3,819	140.24	27.2	本案為政府機關標讓售之交易
29	鹽南段634地號等	住、工	111/12/31	160	16.16	9.9	本案為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
30	鹽埕段566地號	住宅區	110/11/12	370	109.39	3.4	本案為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
31	鹽新段600地號	住宅區	110/05/05	372	29.99	12.4	
32	鹽新段94地號	住、道	110/05/21	6,306	751.03	8.4	本案為(包含)公共設施保留地(用地)之交易
33	鹽新段915地號	住宅區	110/09/22	18,050	1,696.30	10.6	本案為包含未登記建物之交易
34	鹽新段600-1地號	住宅區	110/10/18	480	45.46	10.6	
35	鹽新段452地號	住宅區	110/12/09	2,936	247.33	11.9	
36	鹽新段1137地號	住宅區	111/01/04	320	81.50	3.9	本案為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
37	鹽新段619地號	住宅區	111/05/10	78	10.01	7.8	
38	鹽新段1128地號	住宅區	111/05/30	800	67.29	11.9	本案為親友、員工、共有人或其他特殊關係間及受債權債務關係影響或債務抵償之交易
39	鹽新段606-2地號	住宅區	111/06/30	285	22.62	12.6	本案為水利地承購案例
40	鹽新段460地號	住宅區	111/07/15	1,458	108.99	13.4	本案為水利地承購案例