

臺南市永康區富強自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)

民國 113 年 03 月

目錄

壹、重劃地區及範圍	1
貳、法令依據	1
參、辦理重劃原因及預期效益	1
肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	2
伍、土地所有權人同意重劃情形	3
陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	3
柒、預估公共設施用地及負擔	3
捌、預估費用負擔	4
玖、土地所有權人平均重劃負擔比率	5
壹拾、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	5
壹拾壹、財務計畫	5
壹拾貳、預定重劃工作進度表	6
壹拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	6
壹拾肆、附件	7
附件一、鄰近土地交易實例資料	7
附件二、重劃區土地使用現況圖	7
附件三、重劃區公有土地分布示意圖	7
附件四、公有抵充地清冊及公文	7
附件五、工程費用編列表	7
附件六、預估土地改良物拆遷補償表	7
附件七、重劃作業費編列表	7
附件八、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	7
附件九、重劃區範圍核定公文	7
附件一〇、五大銀行平均基準利率	7

壹、重劃地區及範圍

本重劃區座落於 109 年 10 月 28 日發布實施之「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」-審竣未核定案件報部編號第二十一案「機 11」機關用地。範圍四至說明如下：

東至：8 米計畫道路(西勢路 174 巷)西側邊界

西至：8 米計畫道路東側邊界

南至：幹 3-3 號-12M 計畫道路(西勢路)北側

北至：富強段 814 地號地籍線北側

貳、法令依據

- 一、依平均地權條例第 58 條第 3 項規定辦理。
- 二、本重劃區係屬「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」-審竣未核定案件報部編號第二十一案「機 11」機關用地，依內政部 109 年 03 月 12 日第 965 次會議決議，於委員會審議通過記錄文到三年內依平均地權條例相關規定，先行擬定重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審議通過後，再檢具主要計畫書、圖轉由內政部核定。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。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因：

本重劃區內原計畫「機 11」公共設施用地，於自民國 67 年劃設迄今尚未徵收開闢，且經檢討已無使用需求，為維護公共設施保留地土地所有權人權益，爰依相鄰使用分區變更為住宅區。故於「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」變更為住宅區、廣場用地，並規定應以市地重劃方式辦理開發。

二、預期效益：

（一）公共設施取得與闢建數量：

本重劃區開發後政府可無償取得廣場用地面積約 564.04 平方公尺，以預估重劃後平均地價計算可節省政府土地徵收費用約 13,593 仟元¹，及工程建設費用約 4,068.6 仟元。

¹ 政府徵購公共設施用地費用係依 111 年度土地公告現值之平均值計算。

(二) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

1. 提供可建築用地面積：

本重劃區除公設用地以外，住宅區面積約計 1040 平方公尺，占總計畫面積 65.00%。

2. 容納人數：

本重劃區之住宅區以建蔽率 60%、容積率 200%、每人享有樓地板面積 50 平方公尺計算，推估可容納約 42 人。

3. 預估土地增值幅度：

依重劃區內土地目前公告土地現值，評估本重劃區範圍土地於重劃前合理地價約 24,100 元/平方公尺，而未來經市地重劃地籍重新整理、公共設施興建後，預估重劃後平均地價約 49,050 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 2.04 倍。

(三) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

重劃區內土地目前多為空地使用，土地屬低度利用。未來藉由重劃開發後，讓土地所有權人領回可建築用地，促進土地有效利用，引入更多居住空間，形塑優良的居住環境。

(四) 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件○）。

肆、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

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	土地所有權人數	面積(m ²) ²
公有土地	0	0
私有土地	23	1611.54
不計入統計 ³	0	0
合計	23	1611.54

² 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。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。

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(111 年 7 月 15 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=49 m²)，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

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
23	12	52.17	11	47.83
私有土地面積				
總面積 ⁴	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
1611.54	1561.85	96.92	49.69	3.08

陸、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川等未登記土地，面積共計 0 平方公尺，無依平均地權條例第 60 條第 1 項規定得抵充為共同負擔之公共設施用地。

柒、預估公共設施用地及負擔

- (一) 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：廣場用地，面積約 564.04 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面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積=564.04-0=564.04 平方公尺。
- (三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{564.04(m^2) - 0(m^2)}{1,611.54(m^2) - 0(m^2)} \times 100\% \\
 &= 35.00\%
 \end{aligned}$$

⁴ 上表面積係依土地登記謄本及部分圖面面積，其實際面積應依重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

捌、預估費用負擔

一、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表⁵：

項目	金額(仟元)	說明	備註	
工程費用	一、直接工作費	4068.60	計算式詳附件五，另應以各該工程主管機關核定之工程費為準。	
	整地工程	115.20		
	廣場用地開闢工程	2129.40		
	電力管線工程	576.00		
	電信管線工程			
	自來水管線工程			
	雨水下水道工程	576.00		
	汙水下水道工程	672.00		
	二、亮麗晴空懸浮微粒削減管制作業費	122.06		依直接工作費 3%計價。
	三、工程保險費	20.34		依直接工作費 0.5%計價。
	四、委託規劃設計及監造費	427.20		依公共工程委員會標準(500 萬以下)計算，規劃設計費計 5.9%，監造費 4.6%
	小計	4638.20		
重劃費用	土地改良物拆遷補償費	2368.68	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估算。本項費用以提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。	
	重劃作業費	4131.92	詳表○-○重劃作業費用估算表	
	小計	6500.60		
貸款利息	632.02	依 111 年 12 月 26 日五大銀行平均基準利率 2.837%計算。(詳現金流量表)		
合計	11,770.82			

⁵ 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

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{4638.20(\text{仟元}) + 6500.60(\text{仟元}) + 632.02(\text{仟元})}{49,050 \times (1,611.54\text{m}^2 - 0\text{m}^2)} \times 100\%$$

$$= 14.89\%$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率

$$= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 35.00\% + 14.89\% = 49.89\%$$

壹拾、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

無

壹拾壹、財務計畫

- 一、重劃負擔總費用：約 11,770.82 仟元。
- 二、財源籌措方式：依重劃會章程由維奇土地開發有限公司籌資支應。
- 三、資金償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還。
- 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，預估本重劃區年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	112 年	113 年	114 年	115 年
重劃負擔 總費用 ⁶	工程費	4,638.20	500.00	1,720.50	1,998.00	419.70
	重劃費用	6,500.60	1,630.00	1,630.00	1,620.00	1,620.60
	小計	11,138.80	2,130.00	3,350.50	3,618.00	2,040.30
	貸款利息 ⁷	632.02	30.21	107.95	206.80	287.06
	合計	11,770.82	2,160.21	3,458.45	3,824.80	2,327.36
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款					11,770.82
	小計					11,770.82
當期淨值 ⁸			(2,160.21)	(3,458.45)	(3,824.80)	9,443.46

- 五、預估取得抵費地面積約 239.98 平方公尺，重劃後預估地價為 49,050 元/m²，經試算後預估土地處分收入約為 11,770.82 仟元，財務尚屬可行。

⁶ 計費單位為仟元。

⁷ 每年貸款金額依實際發生金額為準，總貸款金額為每年累進金額。

⁸ 當年淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

壹拾貳、預定重劃工作進度表

本重劃作業預定自民國 111 年 02 月起至民國 115 年 03 月止 (詳如下表⁹)。

工作項目		預定工作進度
一	發起成立籌備會	自 111 年 02 月至 111 年 07 月
二	舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自 111 年 07 月至 111 年 09 月
三	研擬重劃會章程草案	自 111 年 09 月至 111 年 10 月
四	召開重劃會成立大會	自 111 年 10 月至 112 年 01 月
五	召開第一次會員大會審議重劃範圍及重劃計畫書草案	自 112 年 01 月至 112 年 05 月
六	申請範圍核定	自 112 年 04 月至 112 年 10 月
七	申請核准實施市地重劃(含聽證及審議)	自 112 年 11 月至 113 年 07 月
八	公告重劃計畫書	自 113 年 08 月至 113 年 08 月
九	籌編經費等事項	自 111 年 01 月至 114 年 12 月
十	現況調查、邊界鑑界及分割測量	自 113 年 08 月至 113 年 09 月
十一	查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 113 年 09 月至 113 年 12 月
十二	工程規劃設計	自 113 年 05 月至 113 年 10 月
十三	工程施工	自 113 年 10 月至 114 年 03 月
十四	查估重劃前後地價	自 114 年 01 月至 114 年 06 月
十五	土地分配設計及計算負擔	自 114 年 06 月至 114 年 09 月
十六	分配結果公告及異議處理	自 114 年 09 月至 114 年 10 月
十七	申請地籍整理及土地登記	自 114 年 10 月至 114 年 11 月
十八	土地交接及清償	自 114 年 11 月至 114 年 12 月
十九	申請核發重劃費用負擔證明書	自 114 年 12 月至 115 年 01 月
二十	財務結算	自 115 年 01 月至 115 年 02 月
二十一	重劃會解散	自 115 年 02 月至 115 年 03 月

壹拾參、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(詳如附件八)

⁹ 本表工作項目及預定進度，視重劃區實際狀況自行調整。

壹拾肆、附件

- 附件一、 鄰近土地交易實例資料
- 附件二、 重劃區土地使用現況圖
- 附件三、 重劃區公有土地分布示意圖
- 附件四、 公有抵充地清冊及公文
- 附件五、 工程費用編列表
- 附件六、 預估土地改良物拆遷補償表
- 附件七、 重劃作業費編列表
- 附件八、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖
- 附件九、 重劃區範圍核定公文
- 附件一〇、 五大銀行平均基準利率

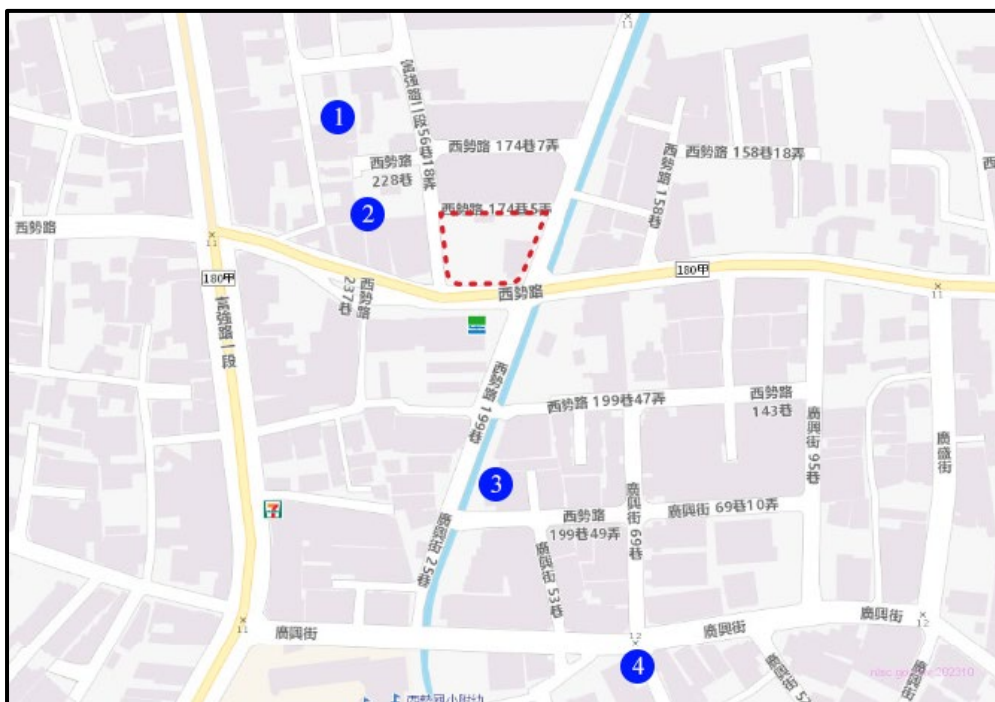
附件一、鄰近土地交易實例資料

內政部不動產實價登錄 109 年 8 月至 112 年 8 月間鄰近本區土地成交價格（扣除特殊交易案例）交易單價介於 49,432 元/m² 至 90,743 元/m² 區間，平均約為 76,465 元/m²。

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完成重劃後尚需一定時間發展方可達到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重劃後地價。成熟度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，故地價必須進行修正方可符合實際。因此，本案經計算後所得之預估重劃後平均地價為 49,050 元/m²。

編號	地段位置 或門牌	交易日期	使用 分區	總價 (萬元)	單價 (元/m ²)	總面積(m ²)
1	富強段765-1地號	110/08/13	商業區	2,300	79,060	290.92
2	富強段762-2地號	110/03/05	商業區	2,114	90,743	233.01
3	廣興段823、826地號	111/03/22	住宅區	433	49,432	87.53
4	廣興段1073地號	110/11/07	住宅區	550	58,287	94.36

鄰近土地交易實例位置圖





圖例

- 重劃範圍線
- 地籍線
- 815 範圍內地號

附件二、臺南市永康區富強自辦市地重劃區土地使用現況圖



附件三、 重劃區公有土地分布示意圖

本區無公有土地

附件四、 公有抵充地清冊及公文

本區無未有抵充地

附件五、工程費用編列表

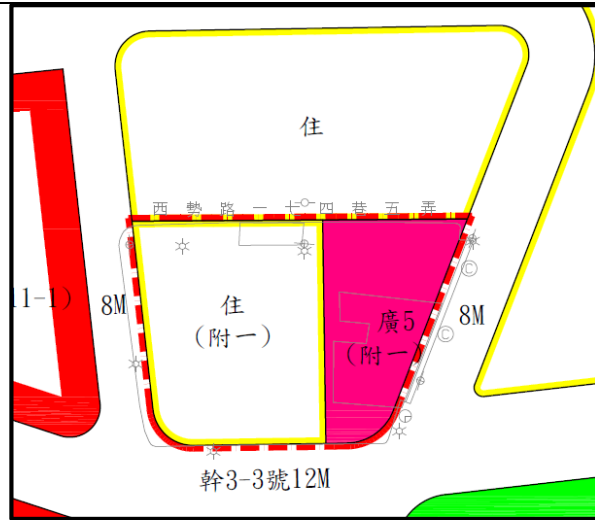
	數量	單價 (仟元)	單位	總價 (仟元)	備註
一、直接工作費 ¹					
整地工程	0.16	720	公頃	115.2	該單價已含地上物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。
廣場用地開闢工程	0.0546	39,000	公頃	2129.4	
電力管線工程	0.16	3600	公頃	576	本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。
電信管線工程			公頃	0	
自來水管線工程			公頃	0	
雨水下水道工程	0.16	3,600	公頃	576	包含重劃區內雨水及污水下水道系統全部工程費用。
污水下水道工程	0.16	4,200	公頃	672	
小計				4068.60	
二、亮麗晴空懸浮微粒削減管制作業費			式	122.06	依直接工作費 3%計價。
三、工程保險費			式	20.34	依直接工作費 0.5%計價。
四、委託規劃設計及監造費			式	427.20	依公共工程委員會標準(500萬以下)計算，規劃設計費計 5.9%，監造費 4.6%
				4,638.20	

¹ 直接工作費以各事業機構核定之公文或開具之繳納收據為準。

附件六、預估土地改良物拆遷補償表

類別	項目	單位	數量	單價(元)	總價(仟元)	備註
建築改良物	鐵皮(1層)	m ²	304.85	7,770	2,368.68	
合計					2,368.68	

都市計畫地形套繪圖

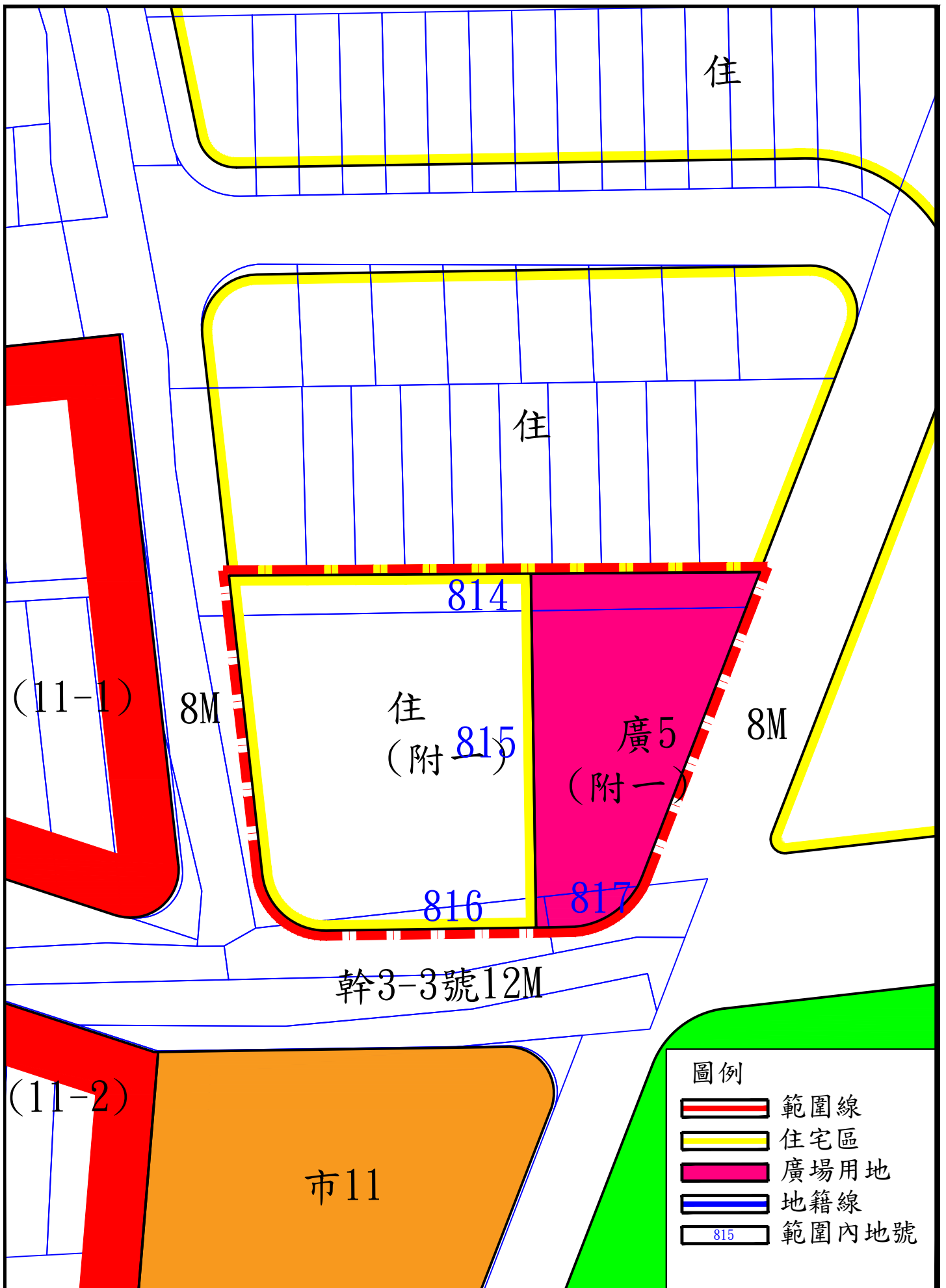


航照圖



附件七、重劃作業費編列表

項目	數量	單價	單位	總價(千元)
一、人事費用				
(一)技術員*1	36	45,000	月	1,620
(二)助理*1	36	30,000	月	1,080
二、雜支				
(一)郵電費	36	5,000	月	180
(二)文具、紙張、印刷	36	8,000	月	288
(三)加班、誤餐費	36	8,000	月	288
(四)房租費用	36	8,000	月	288
(五)水電費	36	4,500	月	162
三、測量定樁費用				
(一)地形測量及樁位檢測				
1.範圍鑑界	4	2,000	筆	8
2.重劃後各宗地測量控制點及放樣	1	200,000	式	200
(二)重劃區中心樁範圍界樁測量埋設	4	4,000	筆	16
四、地上物查估作業費	0.16	6,500	公頃	1.04
五、重劃前後地價查估作業費	0.16	5,500	公頃	0.88
			合計	4,131.92



附件八、臺南市永康區富強自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



S=1/500

附件九、 重劃區範圍核定公文

正本

發文方式：詳寄

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：徐淑芬

電話：06-2991111-8405

電子信箱：land0506@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市永康區富強自辦市地重劃區重劃會（聯絡地址）

發文日期：中華民國112年10月31日

發文字號：府地劃字第1121242083B號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：富強自辦重劃區重劃範圍位置圖、富強自辦重劃範圍都市計劃地籍套繪圖及臺南市112年第3次市地重劃委員會會議紀錄(節錄)

主旨：有關「臺南市永康區富強自辦市地重劃區」重劃會申請核定重劃範圍1案，本府予以核定，詳如說明，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112年第3次市地重劃委員會會議決議及臺南市永康區富強自辦市地重劃區重劃會112年5月25日永康富強自劃字第112052501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112年第3次市地重劃委員會會議紀錄(節錄)於本府公告欄；另請重劃會於會址張貼本函、公告文及市地重劃委員會會議紀錄，以供重劃區內土地所有權人到場閱覽。

正本：臺南市永康區富強自辦市地重劃區重劃會（土地所有權人及已知之利害關係人）、臺南市永康區富強自辦市地重劃區重劃會（重劃會址）、臺南市永康區富強自辦市地重劃區重劃會（聯絡地址）

副本：臺南市政府秘書處、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府都市發展局、臺南市永康區公所、臺南市永康地政事務所、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

共1頁

[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

發布日期：2022-12-26

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.975
	三個月期	1.036
	六個月期	1.202
	九個月期	1.315
	一年期	1.450
	二年期	1.462
	三年期	1.467
五大銀行平均基準利率	2.837	

- 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。