

臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區
重劃計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 111 年 3 月

目 次

一、市地重劃地區及範圍	1
二、法令依據	3
三、辦理重劃原因及預期效益	4
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	7
五、土地所有權人同意重劃情形	8
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	9
七、土地總面積	9
八、預估公共設施用地負擔	10
九、預估費用負擔	11
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	12
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	12
十二、財務計畫	12
十三、預定重劃工作進度表	13
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	13
十五、座談會會議紀錄	13
十六、附件	13

附 件

附件一:免環境影響評估.....	附一-1
附件二:免水土保持計畫.....	附二-1
附件三:無珍貴樹木.....	附三-1
附件四:無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀.....	附四-1
附件五:無敏感地質.....	附五-1
附件六:重劃區土地使用現況圖.....	附六-1
附件七:公有土地分布示意圖.....	附七-1
附件八:舉行座談會之通知及紀錄.....	附八-1
附件九:抵充土地分布示意圖.....	附九-1
附件十:抵充地會勘決議.....	附十-1
附件十一:鄰近土地交易價格參考表.....	附十一-1
附件十二:合法建物或既成社區位置略圖.....	附十二-1
附件十三:預定重劃工作進度表.....	附十三-1
附件十四:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖.....	附十四-1
附件十五:市地重劃及區段徵收開發評估比較表.....	附十五-1
附件十六:水利會溝渠土地處理方式.....	附十六-1
附件十七:內政部都市計畫委員會第 923 次會議紀錄(107.05.29).....	附十七-1
附件十八:內政部都市計畫委員會第 939 次會議紀錄(108.01.29).....	附十八-1
附件十九:臺南市都市計畫委員會第 53 次會議紀錄(105.08.26).....	附十九-1
附件二十:臺南市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄(107.06.20).....	附二十-1
附件二十一:臺南市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄(107.11.23).....	附二十一-1
附件二十二:臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄(108.04.16).....	附二十二-1

臺南市第十一期永康崑大路市地重劃區重劃計畫書

一、市地重劃地區及範圍

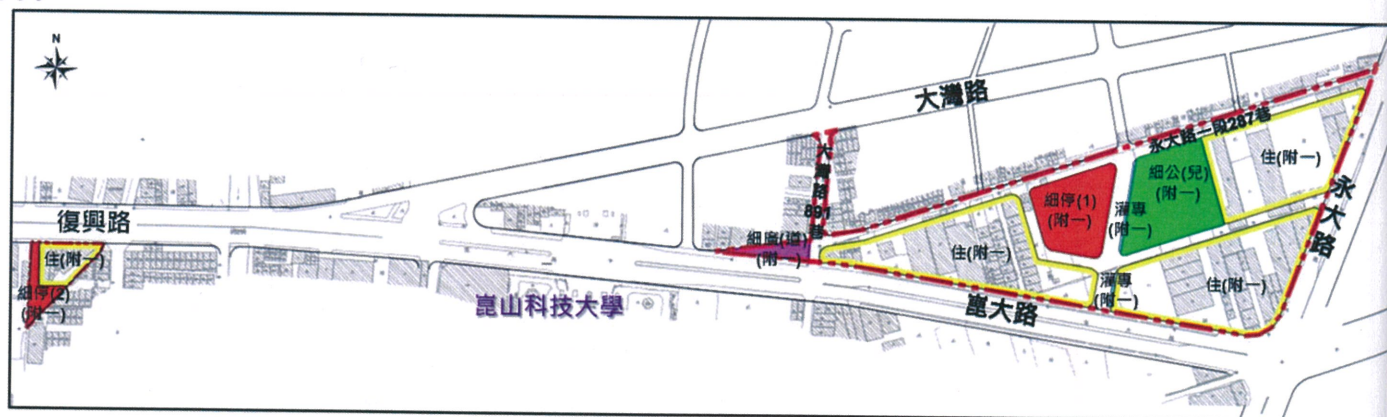
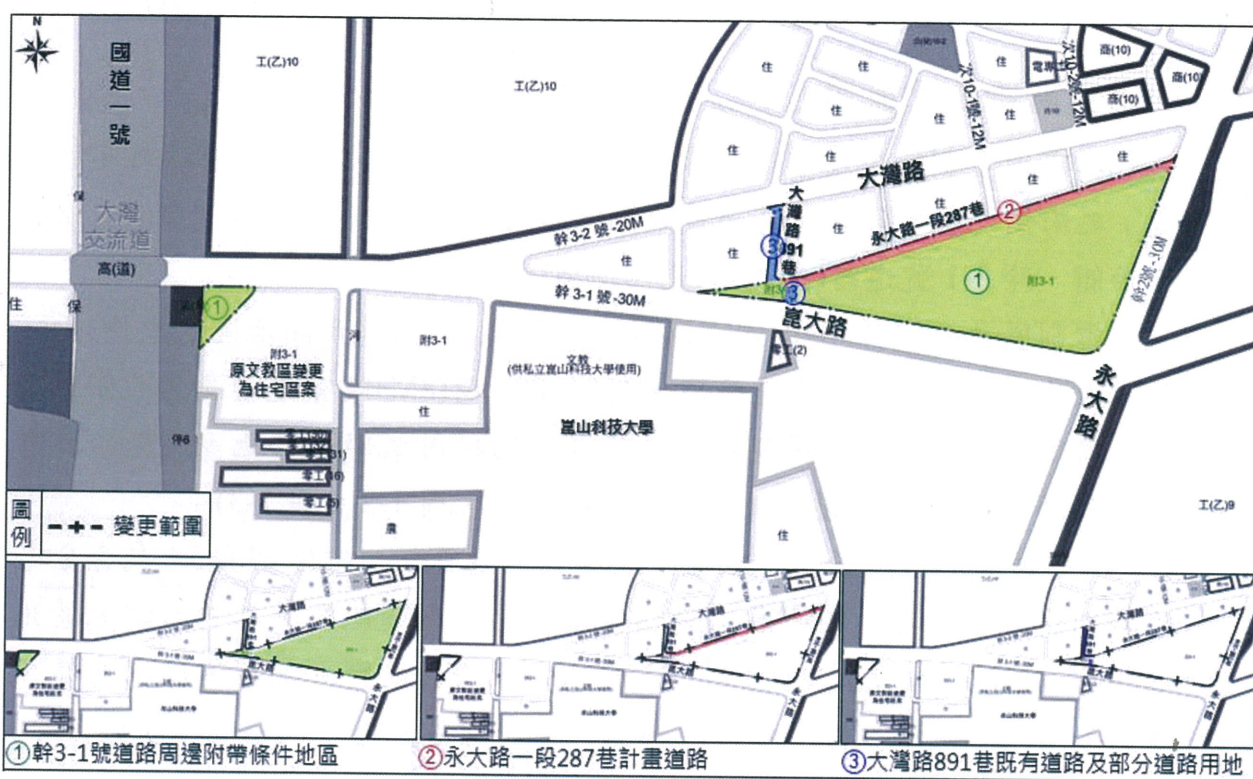
本市地重劃區位屬臺南市永康區「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之南側地區，位於國道一號東側、市道 180 線（大灣路）南側、永大路西側、幹 3-1 號道路(崑大路)北側地區。

重劃區共分成幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區(西側地區、東側地區)及永大路一段 287 巷計畫道路與大灣路 891 巷(8M)既有道路及其西側計畫道路用地等三區塊，範圍包括崑山段及建國段內之部分土地，總面積約為 43,370.35 平方公尺，範圍敘明如下(詳圖 1-1、圖 1-2、圖 1-3)：

- (一)幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區（原農業區變更為住宅區部分）：包含分布於鄰近國道一號之西側地區，與臨接永大路之東側地區；其中西側地區北以幹 3-1 號道路(崑大路)為界、東南側以原文教區變更為住宅區案為界、西以加油站專用區、停車場用地為界。東側地區北以永大路一段 287 巷計畫道路為界，東以永大路為界、南以幹 3-1 號道路(崑大路)為界。
- (二)永大路一段 287 巷計畫道路(8M)：為位於大灣路 891 巷東側之永大路一段 287 巷 8M 計畫道路用地。
- (三)大灣路 891 巷(8M)既有道路及其西側計畫道路用地。



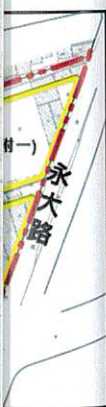
本重劃區地理位置示意圖



本重劃區範圍示意圖

二、法令依據

- (一)依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二)本重劃區都市計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）案」業經本府 111 年 2 月 14 日府都規字第 1110196258A 號公告發布實施及「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫案」亦經本府 111 年 3 月 1 日府都規字第 1110285885A 號公告發布實施。
- (三)內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）案」，內政部都市計畫委員會 108 年 1 月 29 日第 939 次會議審定「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 號道路附近附帶條件地區）」再提會討論案；本市都市計畫委員會 108 年 4 月 16 日第 78 次會議審定「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」案再提會討論。
- (四)本重劃區經臺南市政府環境保護局 108 年 9 月 23 日環綜字第 1080101706 號函查告：本市地重劃區非屬行政院環境保護署 107 年 4 月 11 日環署綜字第 1070026361 號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」內規範之開發行為，免實施環境影響評估。惟請主管機關逕行管制，爾後如涉及擴建，屆時需依擴建內容重新認定應否實施環境影響評估。檢附公文影本 1 份（如附件一）。
- (五)本重劃區經臺南市政府水利局 108 年 9 月 9 日南市水保字第 1081055695 號函查告：本重劃案全區皆非位屬公告之山坡地及特定水土保持區範圍內，免依水土保持法規定辦理水土保持計畫送核，檢附公文影本 1 份（如附件二）。
- (六)本重劃區經臺南市政府農業局 108 年 9 月 9 日南市農森字第 1081056667 號函查告：無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（如附件三）。
- (七)本重劃區經臺南市文化資產管理處 108 年 9 月 9 日南市文資處字第 1081057945 號函答覆：「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為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」。本重劃區經線上查詢，重劃範圍內現無屬「文化資產保存法」第 3 條規定指



定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀等有形及無形文化資產文化資產。但因重劃範圍西側鄰近本市「網寮Ⅱ遺址」，且案地現況多為既成建物，未來分配階段，部份建物將予以保留，另案地部分土地規劃鋪設車道磚為平面停車場用地，故未來案地如有工程施工情事，將配合辦理施工監看，並依「文化資產保存法」第 57 條第 2 項規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。」另於工程進行中如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物及考古遺址等潛在文化資產，將遵照《文化資產保存法》、《文化資產保存法施行細則》及文化部文化資產局書面意見：「未來考古遺址周邊營建工程或開發行為仍應遵守文資法第 57 條及同法施行細則第 27 條規定，於工程進行中如有發現疑似考古遺址時，應即停止工程或停止開發行為之進行，通知所在地直轄市、縣（市）主管機關（本案主管機關為臺南市政府），由主管機關進行調查，送相關文化資產審議會審議，以採取或決定停止工程進行、變更施工方式或工程配置、進行搶救發掘、施工監看或其他必要措施，避免發生疑似考古遺址遭毀損或破壞之憾事；而於主管機關完成前揭審議程序前，相關工程或開發單位不得復工。」等相關規定辦理，俾利遺址保存。檢附公文影本及查詢結果 1 份（如附件四）。

(八)本重劃區非位屬目前已公告地質敏感區內，檢附經濟部中央地質調查所 109 年 5 月 6 日經地企字第 10900087120 號函影本 1 份（如附件五）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

幹 3-1 號道路附近附帶條件地區計畫原於民國 85 年「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)」時，為配合道路重大建設及都市發展趨勢規劃為整體開發地區，規定以區段徵收方式辦理。民國 95 年 2 月 6 日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」時，為加速幹 3-1 號道路之開闢，變更附帶條件改採一般徵收方式取得用地並興闢完成。惟原農業區變更為住宅區部分之附帶條件地區仍未依相關規定辦理開發，以致土地低度利用影響土地所有權人權益，民國 100 年 10 月 4 日「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(附

帶條件地區專案通檢)」發布實施，增列農業區變更為住宅區附帶條件部分，得由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定細部計畫辦理開發之多元開發方式，惟地主間因意見分歧仍難以整合開發。本府於民國 103 年為落實市地重劃開發公平性、公益性及減少民間自辦市地重劃之爭議，發布「臺南市政府受理申請成立自辦市地重劃籌備會審查基準」，規定重劃範圍超過 3 公頃，應以公辦市地重劃方式辦理開發。為能有效解決整體開發區限制，及增加本案開發彈性與可行性，經內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議審議通過，除原規定之區段徵收方式外，於附帶條件部分增列「公辦市地重劃」，以加速推動幹 3-1 號道路周邊附帶條件地區（原農業區變更為住宅區部分）之整體開發建設，健全周邊生活機能與道路系統。

上開變更內容涉及主要計畫部份，業經本府提內政部都市計畫委員會 107 年 5 月 29 日第 923 次會議、108 年 1 月 29 日第 939 次會議審決，決議應由本府完成臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，依「平均地權條例」等相關法令規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部予核定後實施。另其有關細部計畫土地使用分區管制要點內容，業提本市都市計畫委員會 105 年 8 月 26 日第 53 次、107 年 6 月 19 日第 71 次及 107 年 11 月 23 日第 76 次、108 年 4 月 16 日第 78 次會議「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區）細部計畫」案審議通過在案。

（二）重劃區辦理原因及特殊情形：

永康區為二、三級產業發展最為顯著的地區之一，境內因工商業與交通發達導致人口與都市規模成長相當快速，也是臺南市轄區繁華的精華地帶，區內人口約有 23.5 萬人，為臺南市人口最多且唯一超過 20 萬人的轄區，是未來大臺南都市計畫優先發展之重點。本重劃區鄰近臺南市東區、東臺南副都心（平實營區）、崑山科技大學等，大灣交流道開通後重劃區為未來臺南都會重要交通門戶，肩負疏散進出臺南都會區車流之機能及都會生活腹地，截至目前為止，整體開發地區僅餘本計畫之西側範圍（國道一號東側街廓）與東側範圍（永大路西側街廓），迄今已近 20 年，仍無法依相關規定辦理開發，然計畫區現況建物分布零散，部分土地仍屬低度利用並缺乏公共設施，致使土地使用發展遲緩且凌亂，土地所有權人使用權益受損，

伴隨周圍等重大建設陸續完成之際，重劃區發展契機已然形成。

為使本開發區整體開發確實可行，本府針對區段徵收及市地重劃開發方式進行評估比較(區段徵收及市地重劃開發評估表詳如附件十五)，考量合法建物保留、土地所有權人配回土地比率及分配位置等因素，採市地重劃方式較能提升建物保留及維持原鄰里關係，有助於開發之可行性，又本重劃區面積大於 3 公頃，為落實市地重劃開發公平性、公益性及減少民間自辦市地重劃之爭議，本案開發採公辦重劃方式辦理。寄望藉由公辦市地重劃整體開發，增闢滯洪池、公園及道路等公共設施，改善當地淹水趨勢及重新連結地區交通系統，並結合崑山科大優質學區，擴大崑大地區生活與商圈發展。

(三)公共設施取得與闢建數量：

本重劃區內劃設公共設施用地(如下表所示)有鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積約 4521.43 平方公尺；廣場用地(兼供道路使用)面積約 560.13 平方公尺；停車場用地面積約 3956.88 平方公尺；道路用地面積約 8311.61 平方公尺。本案重劃區公共設施用地以土地所有權人共同負擔方式取得，合計約 17,350.05 平方公尺。

項目	面積(平方公尺)	佔重劃區比例(%)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4,521.43	10.43%
廣場用地(兼供道路使用)	560.13	1.29%
停車場用地	3,956.88	9.12%
道路用地	8,311.61	19.16%
共同負擔取得	17,350.05	40.00%

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

(四)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：

本重劃區住宅區面積約計 25,828.04 平方公尺。

2.容納人數：

依據「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整幹 3-1 道路附近附帶條件地區)細部計畫」計畫書所載，以民國 115 年為計畫年期，本重劃區住宅區面積約為 2.58 公頃，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，本計畫區計畫人口為 1,000 人。

3. 預估土地增值幅度：

依內政部實價登錄鄰近重劃前土地市場交易行情，並參考本重劃區範圍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在 23,000~25,000 元/平方公尺，計算後重劃前平均地價約 24,000 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，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，並考量各案例宗地條件差異及發展成熟度進行修正，預估重劃後平均地價約 64,500 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 2.6~2.8 倍。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本重劃區範圍內沿路街一帶土地，重劃前已有部分土地作住宅、工廠使用，其餘多為空屋、空地及雜林使用，現況較為凌亂且屬低度利用。未來藉由重劃土地開發，除重新釐正開發區內土地及建物使用情形外，並讓地主於重劃後領回建築用地，確保地主權益及解決長年被限制開發問題。藉由重劃工程開發，協助開闢社區必要公共設施，除可完善公共設施及交通動線，並可改善當地淹水趨勢，未來結合周邊已開發完整之區域環境，帶來永康區城市發展之新貌，塑造臺南市城市發展東移趨勢，降低原市區人口擁擠及交通量能壓力。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件六）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 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)	備註
公有土地	2	3,529.68	
私有土地	79	39,840.67	
合計	81	43,370.35	

註：1. 實際面積以地政事務所測量面積為準。

2. 依地籍資料系統記載，水利會所有土地已於 109 年 12 月 12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

(二)重劃區公有土地產權及使用情形如下，公有土地分布示意圖（如附件七）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	3	203.13	鐵皮屋建物
	中華民國	行政院農業委員會農田水利署	11	1,926.51	道路
	中華民國	臺南市永康區公所	2	5.71	道路
2	臺南市	臺南市永康區公所	8	1,388.31	道路
	臺南市	臺南市政府工務局	2	6.02	道路
合計			26	3,529.68	

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

2.依地籍資料系統記載,水利會所有土地已於 109 年 12 月 12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 46.85%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意後列入土地所有權人共同負擔。

統計至 111 年 2 月

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總 人 數	申請 (同意) 人 數		未申請 (同意) 人 數		總面積 (平方公尺)	申請 (同意) 面積(平方公尺)		未申請 (同意) 面積(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
79	42	53.16	37	46.84	39,840.67	30,819.42	77.36	9,021.25	22.64
公有土地面積: 3,529.68 平方公尺					可抵充之公有土地面積: 1,400.04 平方公尺				

註：1.已符合平均地權條例第 60 條第 3 項規定，徵得私有地主人數及面積過半同意。

2.依地籍資料系統記載,水利會所有土地已於 109 年 12 月 12 日辦理公有土地權利登記為行政院農業委員會農田水利署。

依上表所列，本重劃區私有土地所有權人總數計 79 人，目前同意人數 42 人，約佔私有地主總人數比例 53.16%，同意者面積 30,819.42 平方公尺，約佔私有土地總面積比例 77.36%，未出具同意書者共計 37 人，其中 6 位地主或代理人出席座談會，其中 3 位未表達意見，3 位未出具同意書之原因係考量後續土地分配內容(如配回率、位置)具不確定因素；其餘地主雖有收到公文通知，但因未出席座談會且無聯繫方式，尚無法確認其意願。針對未出具同意書者，本府將持續溝通，以提高同意人數比例。

(二)座談會辦理情形：

本府於 109 年 4 月 7 日假臺南市永康區埔園龍埔里活動中心召開重劃區土地所有權人座談會，計 40 位地主(約 50%)到場，會中土地所有權人提出建議事項包含重劃費用負擔的比例、開發工程費用、土地分配等建議事項，經與會現場說明及納入地主意見後，修訂調整重劃計畫書內容，檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件八)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計 1,400.04 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件九)。

本府於 108 年 9 月 24 日辦理公有土地抵充情形會勘，抵充之面積如下表，並檢附會議決議及同意抵充之紀錄(如附件十)。

序號	所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	同意抵充筆數
1	中華民國	臺南市永康區公所	5.71	2
2	臺南市	臺南市永康區公所	1,388.31	8
	臺南市	臺南市政府工務局	6.02	2
總 計			1,400.04	12

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

2.依農田水利法第 23 條規定，資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積約計 3,529.68 平方公尺，私有土地面積約計 39,840.67 平方公尺，合計約 43,370.35 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

公共設施項目	面積(平方公尺)
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4,521.43
廣場用地(兼供道路使用)	560.13
停車場用地	3,956.88
道路用地	8,311.61
合計	17,350.05

註：1.實際面積以地政事務所測量面積為準。

(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。

$$= 17,350.05 \text{ 平方公尺} - 1,400.04 \text{ 平方公尺} = 15,950.01 \text{ 平方公尺}$$

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積(扣除灌溉設施專用區)} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{17,350.05_{(m^2)} - 1,400.04_{(m^2)}}{43,370.35_{(m^2)} - 192.26_{(m^2)} - 1,400.04_{(m^2)}} = \frac{15,950.01_{(m^2)}}{41,778.05_{(m^2)}} = 38.18\%$$

九、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：

項目		金額(萬元)	備註
工程費用	1.整地工程	643	
	2.道路工程	1,692	
	3.排水工程	5,312	
	4.污水工程	796	
	5.共同管道	1,388	
	6.其他公共設施	3,615	
	7.工程管理費 (空氣污染防制費、設計監造服務費、專案管理服務費、工程準備金、物價調整款)	3,129	
	小計	16,575	
重劃費用	1.地上物拆遷補償費	5,601	
	2.重劃業務費	614	
	小計	6,215	
貸款利息		569	依據臺南市政府 109 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 0.65%，另預估調整幅度 0.25%，貸款利率以年利率 0.9 計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。
總計		23,359	

(二)費用負擔平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}(\text{扣除灌溉設施專用區}) - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地})} \times 100\%$$

$$= \frac{16,575 \text{ 萬元} + 6,215 \text{ 萬元} + 569 \text{ 萬元}}{6.45 \text{ 萬元/㎡} \times (43,370.35 \text{ ㎡} - 192.26 \text{ ㎡} - 1400.04 \text{ ㎡})} = 8.67\%$$

(三)本重劃區貸款利息係依據臺南市政府 109 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 0.65%，另預估調整幅度 0.25%，貸款利率以年利率 0.9 計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 64,500 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網蒐集重劃區周邊土地交易案例，依案例與勘估區段條件差異及發展成熟度進行調整計算後，重劃後區段地價分別區段 1、3、4、5 為 82,300、區段 2、6、7、8 為 53,600 元/平方公尺，重劃後平均地價為 64,500 元/平方公尺 (如附件十一)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 38.18\% + 8.67\% = 46.85\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

經清查重劃區範圍內建物坐落情形，除有零星合法建物外，其他土地上之建築物多為非合法建築，概估重劃後有部分原合法建物申請原位置保留分配。惟查估後若有都市計畫發布前合法建物，在不妨礙土地分配及重劃工程之前提下，其費用負擔減輕原則之訂定，將以不增加重劃區內其他土地所有權人負擔原則為考量，依實際情形及受益比例研訂並提請臺南巿市地重劃委員會以合議制方式審議(如附件十二)。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：約新台幣 23,359 萬元。

(二)財務籌措方式：

- 1.向金融機構借貸支應。
- 2.視需要由本府編列平均地權重劃基金預算支應。

(三)償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價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，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

單位：萬元

項目		合計	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
重劃負擔總費用	工程費	16,575	195	732	9,485	5,491	672
	重劃費用	6,215	120	3,155	680	1,700	560
	小計	22,790	315	3,887	10,165	7,191	1,232
	貸款利息	569	3	38	129	194	205
	小計	23,359	318	3,925	10,294	7,385	1,437
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	23,368	0	0	0	0	23,368
	小計	23,368	0	0	0	0	23,368
當期淨值		9	-318	-3,925	-10,294	-7,385	21,931

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。

2. 貸款利息係依據臺南市政府 109 年二年期借款之承作利率，目前財稅局二年期對外借款利率為 0.65%，另預估調整幅度 0.25%，貸款利率以年利率 0.9 計算，貸款 5 年分年估算，未來以實際借貸利率為準。

(五)重劃區預估取得抵費地面積約 3,623 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 64,500 元，經試算後預估土地處分收入約 23,368 萬元，預估收支平衡，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

自民國 108 年 9 月至民國 114 年 8 月止-重劃區預定重劃工作進度表
(如附件十三)。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (如附件十四)。

十五、座談會會議紀錄 (如附件八)。

十六、附件

附件一：免環境影響評估

附件二：免水土保持計畫

附件三:無珍貴樹木

附件四:無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀

附件五:無敏感地質

附件六:重劃區土地使用現況圖

附件七:公有土地分布示意圖

附件八:舉行座談會之通知及紀錄

附件九:抵充土地分布示意圖

附件十:抵充地會勘決議

附件十一:鄰近土地交易價格參考表

附件十二:合法建物或既成社區位置略圖

附件十三:預定重劃工作進度表

附件十四:重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件十五:市地重劃及區段徵收開發評估比較表

附件十六:水利會溝渠土地處理方式

附件十七:內政部都市計畫委員會第 923 次會議紀錄(107.05.29)

附件十八:內政部都市計畫委員會第 939 次會議紀錄(108.01.29)

附件十九:臺南市都市計畫委員會第 53 次會議紀錄(105.08.26)

附件二十:臺南市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄(107.06.20)

附件二十一:臺南市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄(107.11.23)

附件二十二:臺南市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄(108.04.16)