

第一案：變更集集都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

說明：

- 一、法令依據：都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。
- 二、變更計畫範圍及內容：詳計畫書、圖。
- 三、人民及團體陳情意見：本案自 108 年 9 月 16 日起至 108 年 10 月 15 日止辦理公開展覽，並於 108 年 9 月 25 日假集集鎮公所舉辦說明會；公開展覽期間共接獲人民陳情意見 9 件，詳人民陳情意見綜理表。
- 四、專案小組審議情形

本案經簽奉核可，由本縣都市計畫委員會蔡委員坤霖（召集人）、王前委員瑞興、謝前委員政穎、簡委員松青、李委員正偉、周委員宜強、林委員映辰組成專案小組，分別於 109 年 7 月 22 日、110 年 5 月 12 日召開 2 次專案小組審查會議，並獲致具體建議意見如下：

本案除下列各點外，其餘照第 1 次專案小組建議意見辦理，並請規劃單位據以補充修正後，提請大會審議。

- (一) 本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案有關(一)計畫年期及計畫人口調整、(二)檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂、(三)訂定宗教設施處理原則等部分，請依本縣都市計畫委員會 109 年 12 月 7 日第 290 次會議紀錄辦理，詳參附表 1，本計畫除依照前開會議紀錄修訂計畫年期及計畫人口變更案外，其餘部分應妥適納入計畫書修正及載明，以利執行管理。
- (二) 變更內容明細表審查意見，詳參表 1；公開展覽期間人民陳情案件審查意見，詳參表 2。
- (三) 有關整體開發地區市地重劃可行性評估，請依下列各點辦理：
 1. 拆遷補償費應依照 109 年 3 月公告修正之「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」相關規定重新核算。
 2. 考量地區空間結構及地價差異情形，原規劃 1 處整開區調整為 3 處，並同意規劃單位參酌該各整開區鄰近地區近 4 年實價登錄交易行情

研訂之重劃後地價：整開區 1 為 10,500 元/m² (34,711 元/坪)，整開區 2 為 16,000 元/m² (52,892 元/坪)，整開區 3 為 13,000 元/m² (42,975 元/坪)。惟各整開區變更計畫內容，請依本次會議建議意見修正，並據以修正各整開區之重劃可行性評估，提請大會討論。

- (四) 本案為公共設施用地專案通盤檢討，應針對公共設施用地進行全面性檢討，故請規劃單位詳加說明各項公共設施用地處理情形，以利瞭解檢討成效。

五、提大會討論事項

依專案小組建議意見修正之 3 處整體開發地區變更內容明細表 (變 6 案-整開 1、變 7 案-整開 2、變 8 及變 9 案-整開 3) 及其市地重劃可行性評估 (詳參附件一、二、三)，提請大會討論。

決 議：

本案除變更內容明細第 3 案、第 6 案、第 7 案及第 9 案修正後通過外 (修正事項詳參表 1 及附件一、二、三之縣都委會決議欄)，其餘准照本會專案小組意見通過。

表 1 變更集集都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，基於都市未來長程發展及整體都市計畫區之一致性，將計畫年期訂為民國 115 年。	建議照規劃單位依本縣都市計畫委員會 109 年 12 月 7 日第 290 次會議決議修正之內容通過，詳附表 1。	照專案小組意見通過。
2	計畫人口	20,000 人	10,500 人	依南投縣區域計畫人口推計及分派結果，計畫目標年(115 年)計畫區人口數 8,229 人，計畫人口達成率未達 80%，故將計畫人口調整為 10,500 人。	建議照規劃單位依本縣都市計畫委員會 109 年 12 月 7 日第 290 次會議決議修正之內容通過，詳附表 1。	照專案小組意見通過。
3	部分公 3 公園用地	公園用地 (0.01 公頃)	住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件：(附 2) 應依本案「公共設施用地檢討變更為非公共設施用地處理及回饋原則」規定以折算代金方式抵充。	1.該公園用地大部分已徵收開闢為軍史公園，惟其西北側仍有部分土地未徵收開闢。 2.經徵詢相關使用機關後，表示已無使用需求，故為解決公設保留地問題，擬併鄰近分區變更為住宅區。 3.考量變更範圍與相連接住宅區係為相關土地所有權人及現況已有建築物，故建議以應回饋土地折算代金方式開發。 【備註】：變更範圍為文昌段 494 地號土地。	建議照案通過。	修正後通過。 修正事項：附帶條件修正為『應依本案「免納入整體開發地區變更回饋原則」規定以折算代金方式抵充』。 理由：配合計畫書第四章第四節內容修正。
4	部分公 5 公園用地	公園用地 (0.01 公頃)	農業區 (0.01 公頃)	1.該公園用地係於 84 年 10 月一通時，考量其為公有及大眾爺祠所有土地而變更農業區為公園用地，以補公共設施之不足；現大部分已開闢為大樟樹公園，惟其西北側仍有部分土地未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，表示未徵收部分已無使用需求，故為解決公設保留地問題，擬就該部分回復為農業區，並免予回饋。 【備註】：變更範圍為和平段 330-1、334、335、336-1 地號等 4 筆私有土地及和平段 333-1 地	建議照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
				號(國有)之部分土地。		
5	綠7綠地用地	綠地用地 (0.46公頃)	古蹟保存區 (0.11公頃) 學校用地(文小3) (0.08公頃) 農業區 (0.27公頃)	<p>1.該綠地用地自60年11月擬定都市計畫劃設以來,迄今逾40餘年仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關後,表示該用地無使用需求,故依縣定古蹟(明新書院)公告定著範圍及其權屬關係,併鄰近分區自東向西依序變更為保存區、學校用地及農業區,並均免予回饋。</p> <p>【備註】:</p> <p>1.縣定古蹟(明新書院)公告定著之範圍為文昌段19、20、21、22、23、23-1、24、25地號等8筆土地。</p> <p>2.學校用地變更範圍為文昌段31、32、57地號及部分文昌段73、701地號土地。</p>	除文昌段631地號部分位屬綠地用地之土地(23m ²)變更為機關用地(機3)以符行政院農業委員會特有生物研究保育中心管用合一外,其餘建議照案通過。	照專案小組意見通過。
6	公1公園用地	公園用地 (0.50公頃)	住宅區 (0.22公頃) 兒童遊樂場用地 (0.28公頃) 附帶條件:(附1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	<p>1.該公園用地自60年11月擬定都市計畫劃設以來,迄今逾40餘年仍未徵收開闢。</p> <p>2.經徵詢相關主管機關後,表示該用地無使用需求。</p> <p>3.為解決公設保留地問題,參考鄰近分區及考量基地現況條件(排水設施穿越)附帶條件變更為住宅區及兒童遊樂場,並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>1.本案原與變7、8及9案列為同一整體開發地區,但為利執行,已建議將本案單列為整體開發地區1,變7案單列為整體開發地區2,另變8案及變9案則一併納入整體開發地區3,並請規劃單位據以修正市地重劃評估,合先敘明。</p> <p>2.建議修正後通過。</p> <p>修正事項:</p> <p>1.變更範圍西北側土地所有權人因仍有經營農業之需求,故區內既成道路(公館巷)西側土地(按地籍且應含既成道路)變更為農業區。</p> <p>2.區內現有灌排設施建議劃設為溝渠兼綠地,以符實際。</p> <p>3.其餘則變更為住宅</p>	詳見附件一。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
					區。 4.另考量未來土地分配及申請建築，故建議將毗鄰基地東北側未徵收道路用地及東南側道路截角納入整體開發地區範圍內。 5.為利執行，本案單獨列為整體開發地區1。 理由：參採人民陳情意見及配合現況並兼顧市地重劃執行。	
7	公2公園用地	公園用地 (0.68公頃)	住宅區 (0.60公頃) 廣場用地 (0.08公頃) 附帶條件：(附1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 住宅區 (0.0040公頃) 廣場用地 (0.0040公頃)	1.該公園用地自60年11月擬定都市計畫劃設以來，迄今逾40餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地無建設經費開闢。 3.為解決公設保留地問題，參考鄰近分區及考量基地現況條件(福德宮座落)附帶條件變更為住宅區及廣場用地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 4.另考量新增東西向廣場之連通，變更區外部分住宅區為廣場用地。 【備註】：變更住宅區為廣場用地部分，納入整體開發地區但不扣計負擔。	建議修正後通過。 修正事項： 1.將廣場用地修正為道路用地，並留設必要之道路截角。 2.為利基地南側道路完整開闢及申請建築，建議將毗鄰基地南側未徵收道路部分，納入整體開發範圍內一併開發。 3.請規劃單位核算在市地重劃總負擔比率不超過45%原則下，酌予規劃適當的公共設施用地。 4.為利執行，本案單獨列為整體開發地區2。 理由：配合該地區開發，增設計畫道路並兼顧市地重劃執行。	詳見附件二。
8	綠2綠地用地	綠地用地 (0.13公頃)	綠地用地 (0.13公頃) 附帶條件：(附1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.該綠地用地自60年11月擬定都市計畫劃設以來，迄今逾40餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，雖表示無使用需求，然因該用地位於中集路等3叉路口，實不宜變更為可建築用地。 3.為解決公設保留地問題，擬以跨區市地重劃方式辦理整體	本案與變9案已建議列為整體開發地區3，故併變9案討論。	照專案小組意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
				開發，以取得該用地。		
9	文高學校用地及部分綠1綠地用地、道路用地	學校用地 (4.50 公頃)	住宅區 (2.09 公頃) 公園用地 (0.60 公頃) 廣場兼停車場用地 (1.06 公頃) 道路用地 (0.75 公頃) 附帶條件：(附1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。(其範圍詳參圖5-8.2)	1.該學校用地、綠地及道路用地自60年11月擬定都市計畫劃設以來，迄今逾40餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢教育主管機關及相關單位後，表示無規劃設校需求或無新設學校需求。 3.配合推動國際觀光小鎮政策，將未開闢文高用地轉型為優閒生活區與大型開放空間，配合地方特色、農特產、觀光活動等需求，將於此開放空間辦理不定期、具主題性、季節性等活動，擬規劃住宅區、公園、廣場兼停車場及道路用地。 4.規劃12M計畫道路作為區內連通道路，另原囊底路地形坡度過陡，不宜規劃為都市發展用地，故檢討變更為保護區。 【備註】： 1.本案市地重劃整體開發範圍示意圖詳參見圖5-8.2。 2.未納入市地重劃整體開發範圍土地因多屬公有地，故另請集鎮公所配合市地重劃期程編列經費取得及開闢。	建議修正後通過。 修正事項： 1.為避免變更範圍內部分私有土地未納入市地重劃，致衍生公平性問題，請將私有地納入整體開發地區內，以確保民眾權益。 2.變更範圍內公有土地較集中部分，應儘量劃設為公共設施並不納入市地重劃範圍，以符公地公用原則，但部分夾雜之公有土地為利整體規劃及後續執行，則不在此限。 3.本案與變8案(綠2)為同一整體開發地區3，故應以跨區市地重劃辦理，以取得並開闢該綠2用地。 4.另據公所列席代表稱擬評估是否徵收範圍內部分私有土地一案，請公所在本案提大會審議前，研提事業財務計畫供規劃單位納入規劃之參考。 5.為確保本案市地重劃可行，請重新核算在市地重劃總負擔比率不超過45%原則下，調整公共設施項目與面積，以符規定。	詳見附件三。
		綠地用地 (0.67 公頃)	公園用地 (0.12 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.24 公頃) 道路用地 (0.31 公頃)			
		道路用地 (0.22 公頃)	公園用地 (0.06 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.12 公頃) 道路用地 (0.01 公頃) 保護區 (0.03 公頃)			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

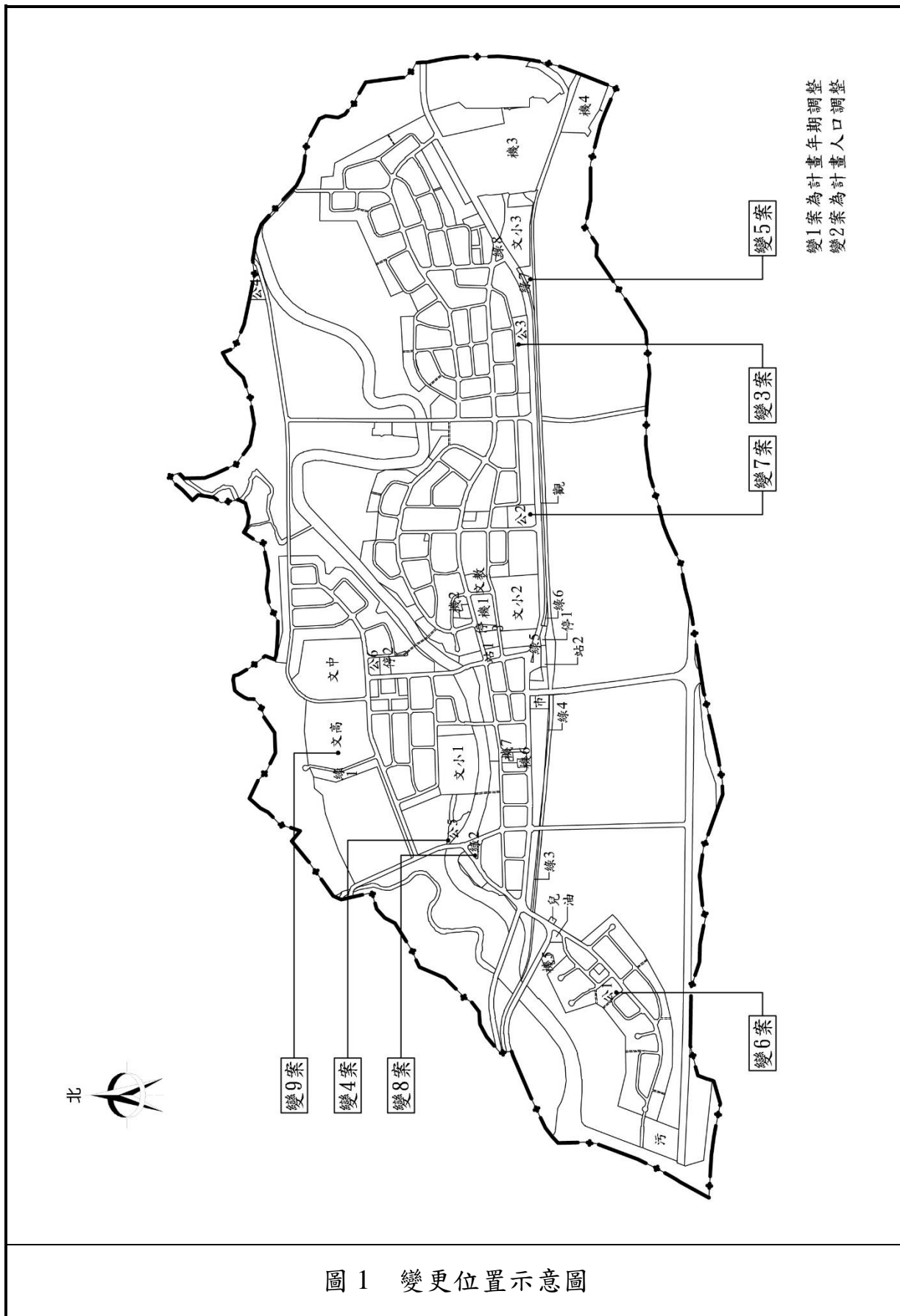
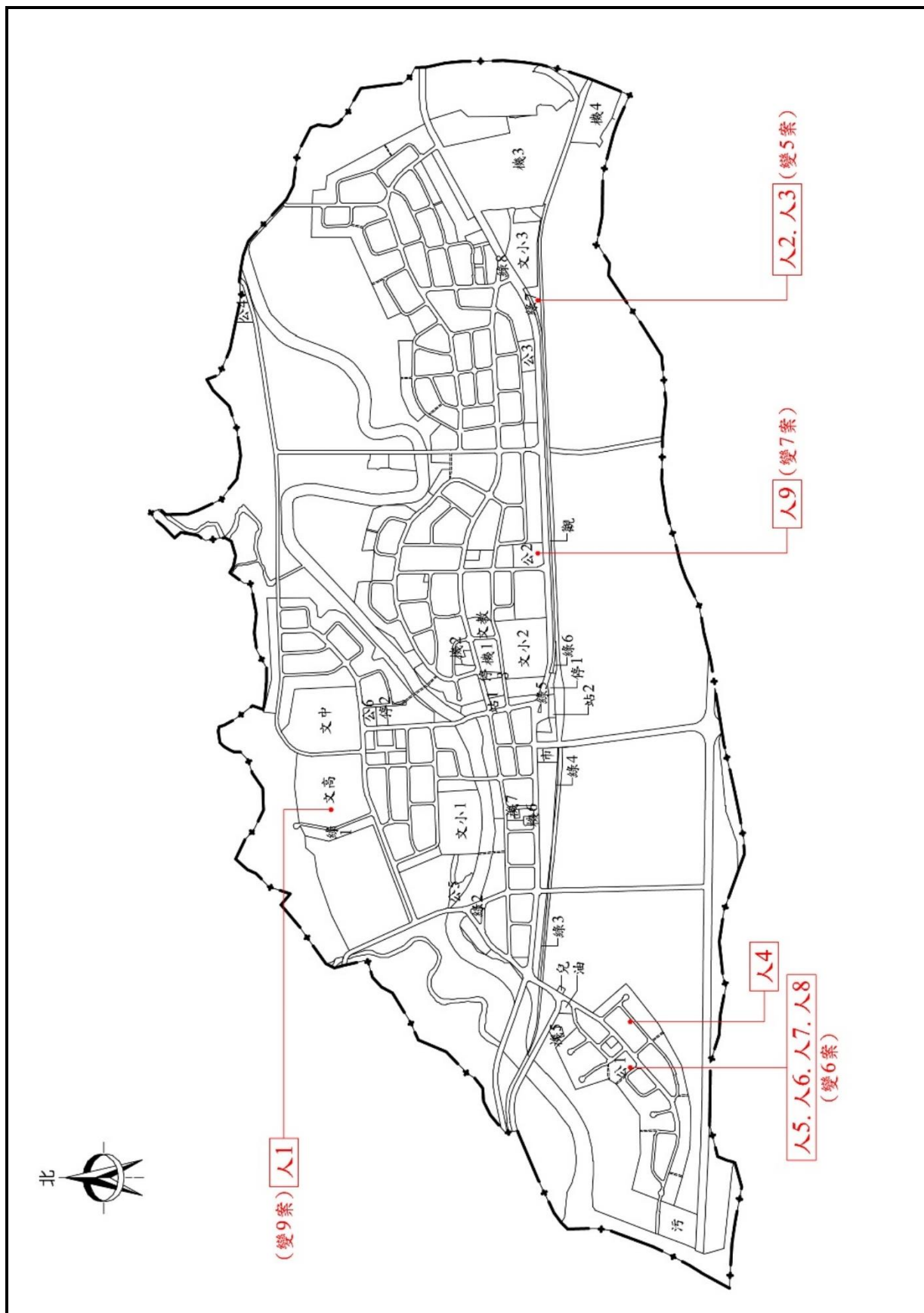


表2 變更集集都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
1	張淑娟 和平段 105、113、114 地號等 3 筆(變 9 案-文高用地)	<p>1.該地附近已有學校，近來又無明確發展計畫，加上周邊零星墓地，導致該地閒置至今。周邊目前已有數家工廠，陳情人為土生土長的集集人，外地經營事業已數十年，退休後本著豐厚的人脈與感情，希望將該地變更為乙種工業地，設置低污染高科技的農業科技家工廠，生產高價值產品，聘用當地員工，對故鄉能有貢獻。</p> <p>2.與學者專家討論後認為集集具獨特農業、林業等特用產品，減少生產原料運輸的碳足跡，將大量在地農林原料加工成高附加價值的生物科技原料，目前已與靜宜大學與中國醫藥大學等學校積極研究各類原料，並與農試所、集集農會積極洽談合作項目。</p> <p>(1)本產特殊肉桂保健用途開發 (2)本產余甘子保健用途開發 (3)本產香蕉抗性澱粉保健用途及開發 (4)特殊沖泡粉圓專利量化生產 (5)茶葉產品商化</p> <p>3.本公司擁有高端食品保健專利，經營生物科技公司 10 餘年，基於產業結盟與原料需求，希望將故鄉已停止開發的土地轉為生產用地，申請政府 SBIR 與產學合作，初期以低排放、高潔淨、提升附加價值，設立符合 HACCP 與 ISO22000 的教學研究工廠，吸引中區大專院校學生實習並提高就業人數達 40 人，中長期設立產學合作單位與擴編周邊農產運銷班等相關產業 150 人，預計每年預估產值可達 1500 萬，使用在地農特產 100 公噸，同時以集集在地化特色為行銷訴求，提高南投縣產業正向形象。</p>	建議將該段土地變更為乙種工業用地。	併變 9 案辦理。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
2	行政院農業委員會特有生物研究保育中心文昌段 631 地號(變 5 案-部分綠 7 綠地用地、部分鐵路用地)	有關變更集集都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)草案之變 5 案，擬將本中心經管之文昌段 631 地號變更為古蹟保存區，因有破壞機關基地之完整性及不利未來管理與應用之考量，礙難同意變更作業。		併變 5 案辦理。	照專案小組意見通過。
3	曾國晉文昌段 628 地號(變 5 案-綠 7 綠地用地)	該土地因政府之需要經過二次的分段徵收，做為開闢民權路後又徵收做小火車鐵軌行駛外並設腳踏車人行道之使用，致使一塊長方形之良田，變成與步道落差約二米深，且其旁又是集集線火車路，下方一條排水溝，長年無清除以致雨水無法排出，以致常溢滿至田地，致無法耕作，任其荒廢數拾年，真是有苦難言，請上級明鑑。	懇請上級政府，針對實際情況應以早期徵收之價格再予以全部徵收作為他用途是祈。	併變 5 案辦理；另區內排水溝渠疏濬部分，請集集鎮公所應予妥處。	照專案小組意見通過。
4	陳冠彰林興段 389、390、391 等 3 筆地號(390 為道路用地，另為均住宅區)	住宅從中切入要開 6 米道路，至今已 30~40 年未開發也無經濟利用價值，可否取消都市計畫道路。		建議未便採納。 理由：因涉道路系統完整性與維護土地所有權人權益，不宜任意取消計畫道路；惟有關道路之開闢事宜，請集集鎮公所妥處。	照專案小組意見通過。
5	吳啟東林興段 921 地號(變 6 案-公 1 公園用地)	1.本地主前所規劃之綠化地至今歷經 50 餘年，而無法落實推行，應視為不適合規劃案。 2.本地主所規劃之綠化地現已經為南投縣政府農業局所輔導之溫室精緻農業設備，室內所種植農作物，是地主家庭生活經濟所需之依靠。	1.歷經多年，無法推行，且不合理之規劃案建議應立即廢除、撤案，歸還地主，原來農業地目。 2.建議必須派員到達現已為溫室農業設備實際情況，請勿再錯誤規劃，而影響地主之生活生存。	併變 6 案辦理。	照專案小組意見通過。
6	吳東壽林興段 915、917、918 等 3 筆地號(變 6 案-公 1 公園用地)	3.林尾里都市計畫變 6 案之綠化地，係 50 年前所規劃而當年實為農業時期，農民百姓根本不知道什麼是都市計畫，故為不明瞭而非同意。	3.本案所規劃之綠化地至今已歷經 50 餘年，而無法落實推行，建議必須派員到達現場了解，並請立即廢		
7	陳鴛鴦林興段 920 地號(變 6 案-公 1 公園用地)	4.本林尾里現今人口逐年減少，而且目前已有休閒育樂之林興宮廟廣場。 5.本案所陳情理由及建議事項表，呈送南投縣議會陳昭煜議員乙份備查。			

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			除撤案，並歸還地主原來農業用地目。 4.建議現已有足夠本里里民及遊客使用之休閒區，勿再規劃綠化地。		
8	吳仁堅 林興段 260、263 地號(260 地號：變 6 案-公 1 公園用地、263 地號為商業區)	變 6 案住宅區。	同意變更為住宅區，不同意分配 45%。	併變 6 案辦理。	照專案小組意見通過。
9	陳新景 營子段 116 地號(變 7 案-公 2 公園用地)	本人的土地營子段 120 地號在民權路旁，以免造成無法土地連結在一起，造成困擾。	建議都市變更計畫本人所屬土地重新分配時，排在面向民權方向。	併變 7 案辦理。	照專案小組意見通過。



附表1 依小組建議意見修正後計畫年期及計畫人口變更內容明細表

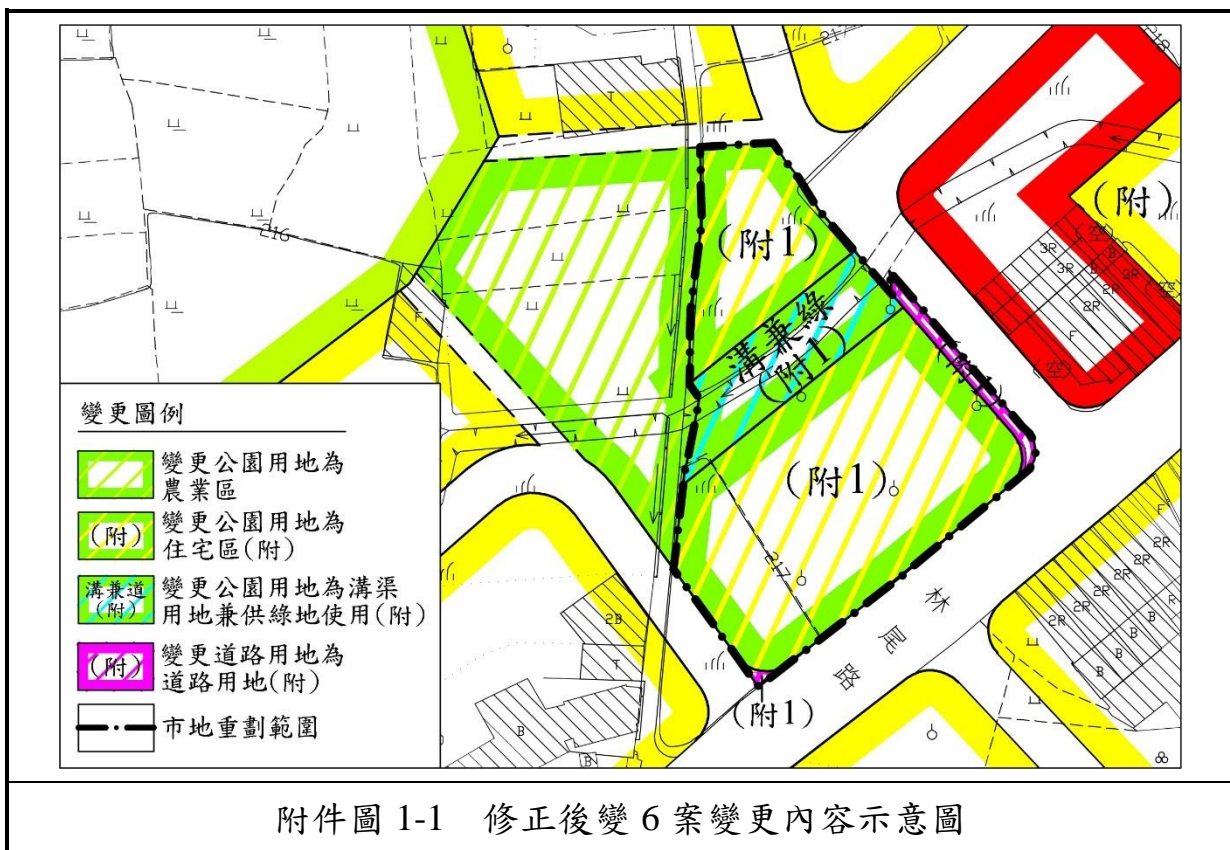
編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	110年	125年	配合內政部107年4月30日公告實施之全國國土計畫，基於都市未來長程發展及整體都市計畫區之一致性，將計畫年期調整為民國125年。	照案通過。
2	計畫人口	20,000人	10,000人	<p>1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並應以全國國土計畫之人口總量及分派人口數為基礎，參酌近10年人口變遷趨勢，核實推計。</p> <p>2.集集都市計畫區107年人口數約8,123人，依南投縣國土計畫草案參酌歷年人口成長趨勢透過數學模式推估及考量重大建設、旅遊人口衍生人口，預估計畫目標年125年分派集集鎮約11,170人，依現況人口比例推估分派本計畫區之人口數為8,398人，與現行計畫人口數有所落差。</p> <p>3.為使本計畫人口之訂定更符合未來整體發展需要，應預留較充裕之人口成長空間，故以國土計畫分派人口約占計畫人口之80%為原則進行調整。</p>	照案通過。

註：南投縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案中有關計畫年期及計畫人口調整部分，業已經提南投縣都市計畫委員會109年12月7日第290次會議審查通過。本計畫區之計畫人口自20,000人修正為10,000人。

附件一 依小組建議意見修正後變6案變更計畫內容及市地重劃可行性評估

壹、變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
6	公1公園用地及其東北側部分道路用地	公園用地 0.50 公頃	住宅區 0.25 公頃 溝渠用地兼供綠地使用 0.05 公頃 附帶條件：(附1)以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 農業區 0.20 公頃	1.該公園用地自60年11月擬定都市計畫劃設以來，迄今逾40餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地無使用需求。 3.為解決公設保留地問題，部分公園用地依鄰近分區及基地現況條件(排水設施穿越)附帶條件變更為住宅區及溝渠用地兼供綠地使用，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發；部分公園用地(西北側)因土地所有權人仍有經營農業之需求，故變更為農業區。 4.另為避免變更後無法直接鄰接道路，故將本用地東北側及東南側部分計畫道路納入整體開發地區範圍，併同辦理市地重劃。 【備註】：整開區1。	除修正事項外，餘依專案小組意見通過。 修正事項： 1.附帶條件修正為「以市地重劃方式辦理整體開發」。 2.變更理由3修正為「...，並以市地重劃方式辦理整體開發；...」。 理由：本案整體開發地區因屬相鄰土地並無跨區，故修正文字用語。
		道路用地 0.01 公頃	道路用地 0.01 公頃 附帶條件：(附1)以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		



附件圖 1-1 修正後變 6 案變更內容示意圖

貳、市地重劃財務計畫可行性評估(整開 1)

一、市地重劃評估標準

(一)重劃後平均地價

本整體開發區鄰近地區(林興段)近4年(106至109年)住宅區交易實價登錄6筆,扣除交易單價差異過大1筆後,平均交易價格1.31萬元/m²;本區重劃後平均地價訂為10,500元/m²(34,711元/坪),概為前開交易價格之80%。

(二)開發費用概估標準

1.工程費用

包括整體開發範圍內整地工程、公共管線工程、公共設施工程等建設費用及工程管理費,原則以總面積每公頃1,800萬元估算,位於山坡地者,工程費用以每公頃2,000萬元估算。(本整開區非屬山坡地範圍)

2.重劃費用

(1)地上物拆遷補償費

地上物拆遷補償價格參酌109年3月9日南投縣政府公告修正之「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」有關「房屋價格評點標準表」按每平方公尺評點之方法查估之【評點標準為各類型構造物單價*13.5元(以108年1月份總指數106.90%為基數並按110年1月份營建工程物價指數115.51%推算)】;農作物補償費則依國內其他案例及一般經驗值以每公頃100萬元之標準估算。

(2)土地整理費

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金(南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法第13條規定),以及各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用。其中,行政作業費以每公頃120萬元計算;自動拆遷獎勵金部分,以建築物補償費之50%估算。

3.貸款利息

參考110年3月五大銀行平均基準利率,以年利率2.44%複利計算,計息5年。

二、市地重劃可行性評估

整體開發區基礎資料					
總面積		0.31 公頃			
整開區範圍		部分「公1」及其周邊道路用地			
土地權屬		權屬		面積(公頃)	比例
		公有土地		0.02	6.45%
		私有土地		0.29	93.55%
土地使用計畫		項目		面積(公頃)	比例
		土地使用分區	住宅區	0.25	80.65%
		公共設施用地	溝渠用地兼供綠地 使用	0.05	16.13%
			道路用地	0.01	3.23%
			小計	0.06	19.35%
市地重劃開發費用					
項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明	
工程費用		0.31	558	含整地工程、公共管線工程、公共設施工程及工程管理費，以每公頃 1,800 萬元估算。	
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	-	-	按「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」估算。
		農作物	0.31	31	以每公頃 100 萬元估算。
	土地整理費	行政費用	0.31	120	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算；本案按 1 公頃計算。
		自動拆遷獎勵金		0	以建築物補償費之 50% 估算
小計			151		
貸款利息			91	依年利率 2.44% 複利計算，計息 5 年。	
總計			800		
重劃平均負擔比例		公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 19.35% + 24.57% = 43.93%			

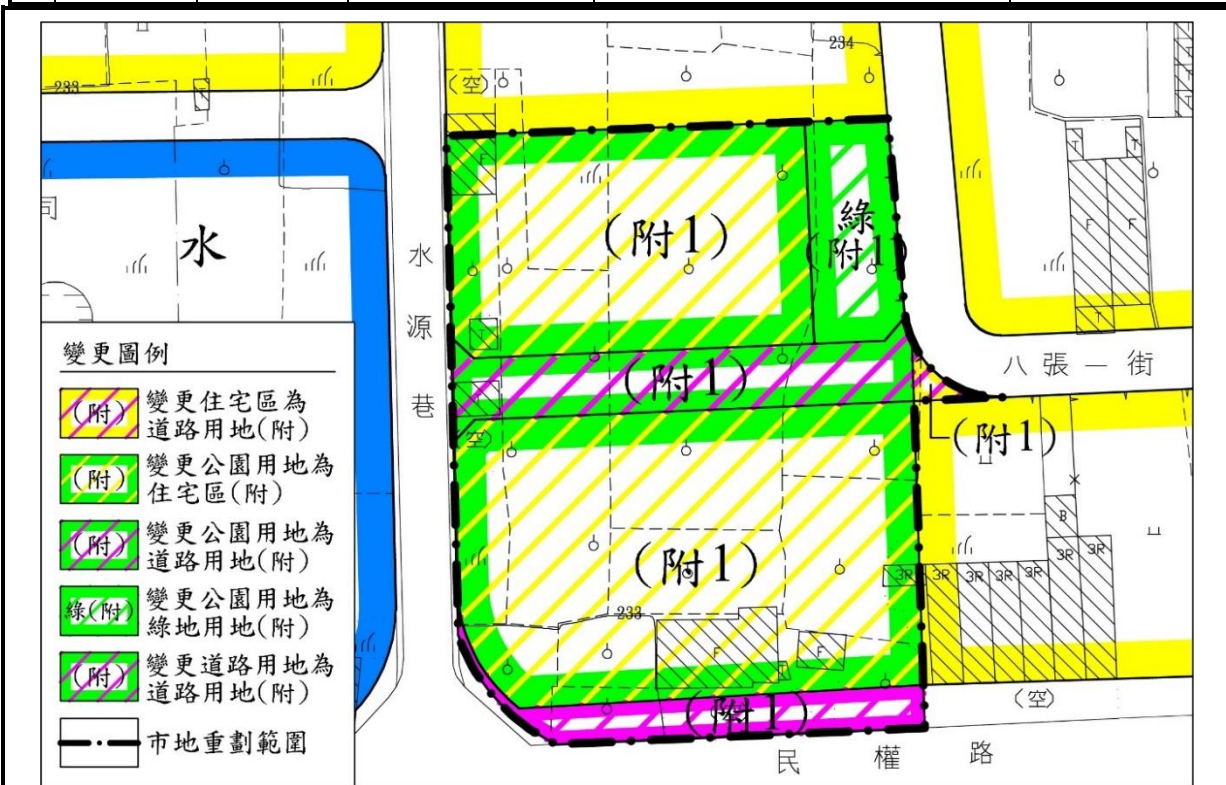
註：1. 本表所列費用僅供參考，未來應以實際發生費用為準。

2. 實際重劃總平均負擔比例應依市地重劃實際執行為準。

附件二 依小組建議意見修正後變7案變更計畫內容及市地重劃可行性評估

壹、變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
7	公2公園用地及其東側部分住宅區、南側部分道路用地	公園用地 0.68 公頃	住宅區 0.55 公頃 綠地用地 0.05 公頃 道路用地 0.08 公頃	1.該公園用地自60年11月擬定都市計畫劃設以來，迄今逾40餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，表示該用地無建設經費開闢。 3.為解決公設保留地問題，參考鄰近分區及區外道路系統附帶條件變更為住宅區、綠地及道路用地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 4.考量新增道路之連通，變更區外部分住宅區為道路用地；另為避免變更後無法直接鄰接道路，故將本用地南側部分計畫道路納入整體開發地區範圍，併同辦理市地重劃。 【備註】：整開區2。	除修正事項外，餘依專案小組意見通過。 修正事項： 1.附帶條件修正為「以市地重劃方式辦理整體開發」。 2.變更理由3修正為「...，並以市地重劃方式辦理整體開發。」 3.道路截角劃設為圓弧型。 理由： 1.本案整體開發地區因屬相鄰土地並無跨區，故修正文字用語。 2.配合都市計畫區道路截角劃設型態。
	住宅區 0.0040 公頃	道路用地 0.0040 公頃			
	道路用地 0.04 公頃	道路用地 0.04 公頃			
		附帶條件：(附1)以跨區市地重劃方式辦理整體開發。			



附件圖 2-1 修正後變7案變更內容示意圖

貳、市地重劃財務計畫可行性評估(整開 2)

一、市地重劃評估標準

(一)重劃後平均地價

本整體開發區較鄰近市中心區，所在及鄰近地區（營子段、玉映段及八張段）近 4 年（106 至 109 年）住宅區交易實價登錄 39 筆，扣除交易單價差異過大 7 筆後，平均交易價格 1.62 萬元/m²；而基地鄰接之八張段住宅區平均交易價格 1.80 萬元/m²，本區重劃後平均地價訂為 16,000 元/m²（52,892 元/坪），概為八張段交易價格之 89%。

(二)開發費用概估標準

1.工程費用

包括整體開發範圍內整地工程、公共管線工程、公共設施工程等建設費用及工程管理費，原則以總面積每公頃 1,800 萬元估算，位於山坡地者，工程費用以每公頃 2,000 萬元估算。（本整開區非屬山坡地範圍）

2.重劃費用

(1)地上物拆遷補償費

地上物拆遷補償價格參酌 109 年 3 月 9 日南投縣政府公告修正之「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」有關「房屋價格評點標準表」按每平方公尺評點之方法查估之【評點標準為各類型構造物單價*13.5 元(以 108 年 1 月份總指數 106.90%為基數並按 110 年 1 月份營建工程物價指數 115.51%推算)】；農作物補償費則依國內其他案例及一般經驗值以每公頃 100 萬元之標準估算。

(2)土地整理費

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金（南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法第 13 條規定），以及各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用。其中，行政作業費以每公頃 120 萬元計算；自動拆遷獎勵金部分，以建築物補償費之 50%估算。

3.貸款利息

參考 110 年 3 月五大銀行平均基準利率，以年利率 2.44%複利計算，計息 5 年。

二、市地重劃可行性評估

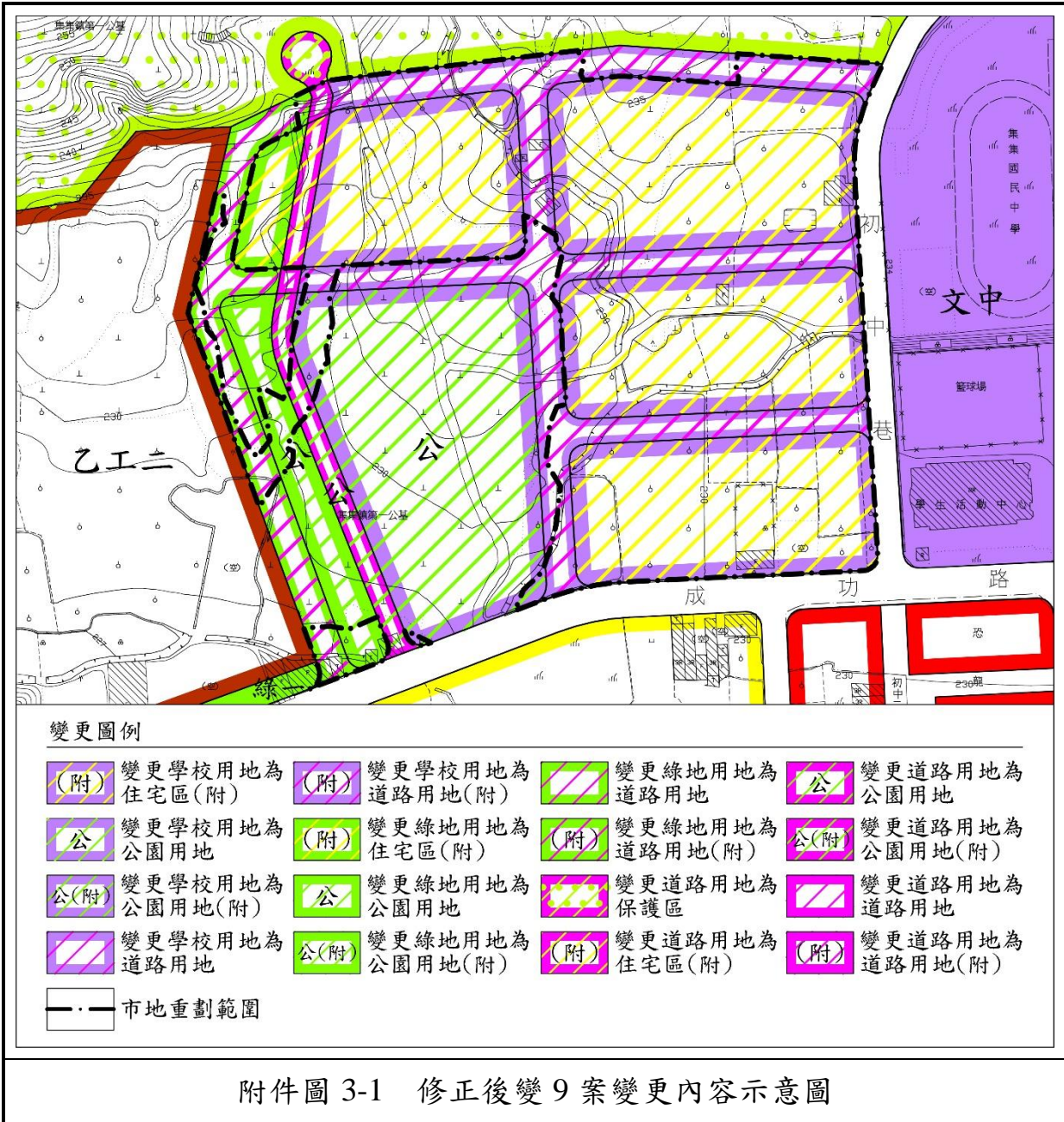
整體開發區基礎資料					
總面積		0.72 公頃			
整開區範圍		「公2」及其周邊住宅區、道路用地			
土地權屬		權屬		面積(公頃)	比例
		公有土地		0	0%
		私有土地		0.72	100.00%
土地使用計畫		項目		面積(公頃)	比例
		土地使用分區	住宅區	0.55	76.39%
		公共設施用地	綠地用地	0.05	6.94%
			道路用地	0.12	16.67%
			小計	0.17	23.61%
市地重劃開發費用					
項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明	
工程費用		0.72	1,296	含整地工程、公共管線工程、公共設施工程及工程管理費，以每公頃 1,800 萬元估算。	
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	0.07	443	按「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」估算。
		農作物	0.65	65	以每公頃 100 萬元估算。
	土地整理費	行政費用	0.72	120	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算；本案按 1 公頃計算。
		自動拆遷獎勵金		222	以建築物補償費之 50% 估算
小計			850		
貸款利息			275	依年利率 2.44% 複利計算，計息 5 年。	
總計			2,420		
重劃平均負擔比例		公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 23.61% + 21.01% = 44.62%			

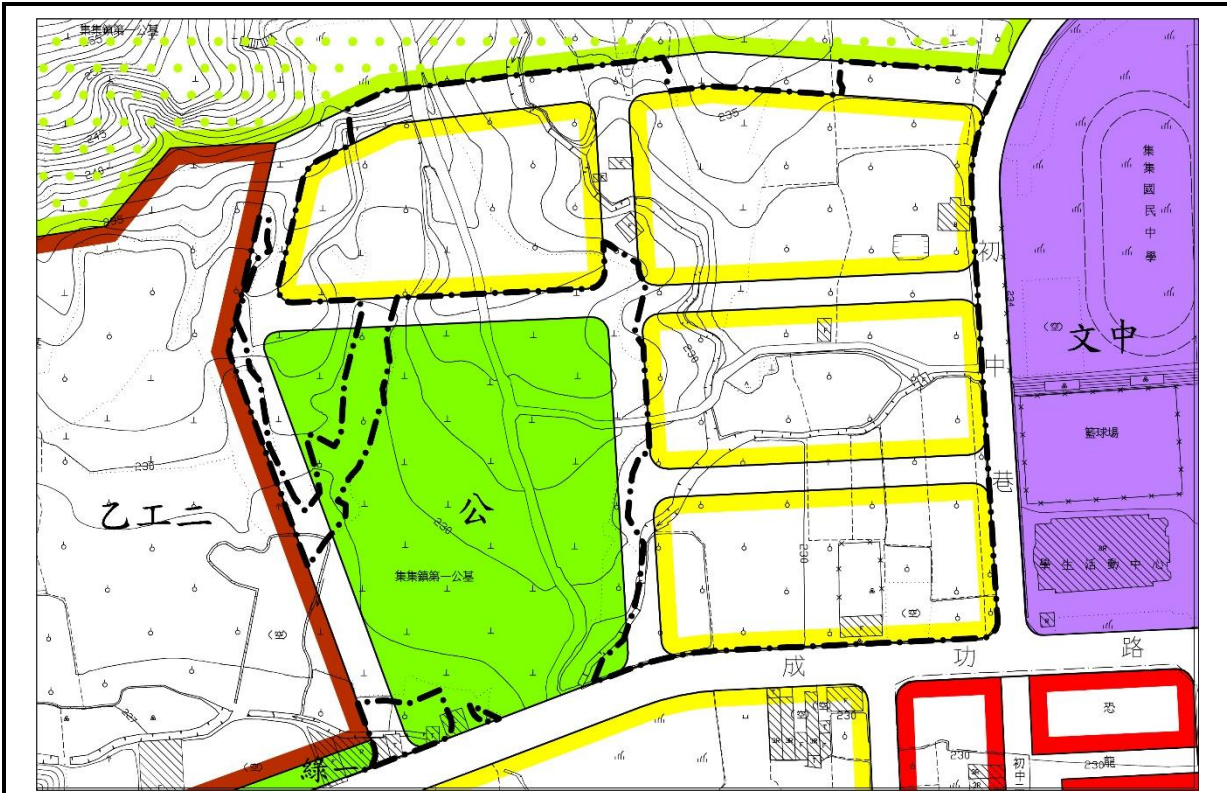
註：1.本表所列費用僅供參考，未來應以實際發生費用為準。
 2.實際重劃總平均負擔比例應依市地重劃實際執行為準。

附件三 依小組建議意見修正後變8案/變9案變更計畫內容及市地重劃可行性評估

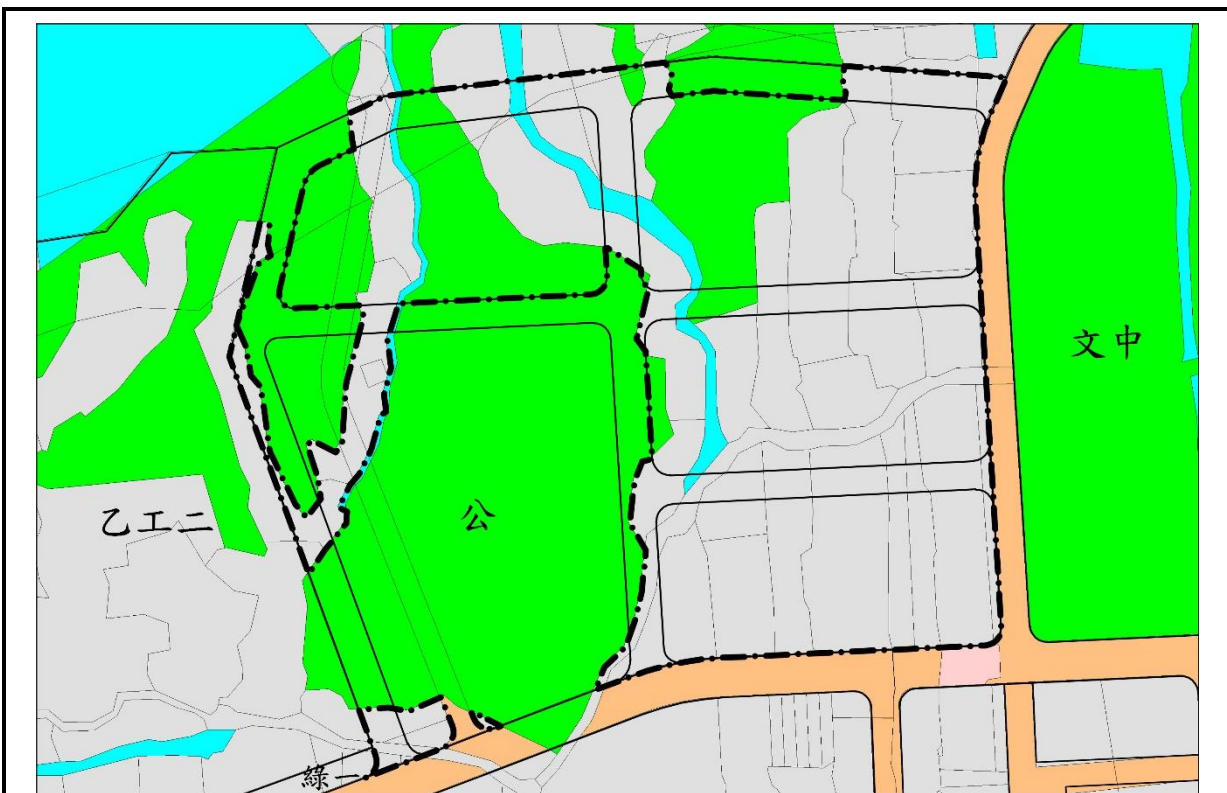
壹、變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
8	綠 2 綠地用地	綠地用地 0.13 公頃	綠地用地 0.13 公頃 附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.該綠地用地自 60 年 11 月擬定都市計畫劃設以來，迄今逾 40 餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢相關主管機關後，雖表示無使用需求，然因該用地位處中集路等 3 叉路口，實不宜變更為可建築用地。 3.為解決公設保留地問題，擬以跨區市地重劃方式辦理整體開發，以取得該用地。 【備註】：整開區 3。(小組意見：照案通過)	照專案小組意見通過。
9	文高學校用地及部分綠 1 綠地用地、道路用地	學校用地 4.50 公頃	住宅區 2.60 公頃 公園用地 0.06 公頃 道路用地 0.57 公頃 附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.該學校用地、綠地及道路用地自 60 年 11 月擬定都市計畫劃設以來，迄今逾 40 餘年仍未徵收開闢。 2.經徵詢教育主管機關及相關單位後，表示無規劃設校需求或無新設學校需求。 3.為解決公設保留地問題，參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區、公園及道路用地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 4.規劃 12M 計畫道路作為區內連通道路，另原囊底路地形坡度過陡，不宜規劃為都市發展用地，故檢討變更為保護區。 5.變更範圍因散布大量公有土地，故為減輕私有土地所有權人之開發負擔，故屬公有地且集中劃設為公共設施用地部分，不納入市地重劃整體開發地區範圍，另請集集鎮公所配合市地重劃期程辦理土地撥用及興闢工程之作業。 【備註】： 1.整開區 3。 2.本案變更內容暨市地重劃整體開發範圍示意圖詳參見附件圖 3-1 至圖 3-4。	除修正事項外，餘依專案小組意見通過。 修正事項 1.變更理由 4 修正為「原規劃 12M 計畫道路之囊底路部分無留設之必要，併鄰近分區變更為保護區。」 2.公所列席代表說明，對修正後之方案無意見。 理由：修正文字用語以茲妥適。
		公園用地 1.00 公頃 道路用地 0.27 公頃			
		綠地用地 0.67 公頃	住宅區 0.10 公頃 公園用地 0.06 公頃 道路用地 0.09 公頃 附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		
		公園用地 0.19 公頃 道路用地 0.23 公頃			
		道路用地 0.22 公頃	住宅區 0.05 公頃 公園用地 0.01 公頃 道路用地 0.01 公頃 附帶條件：(附 1) 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		
			公園用地 0.11 公頃 道路用地 0.01 公頃 保護區 0.03 公頃		

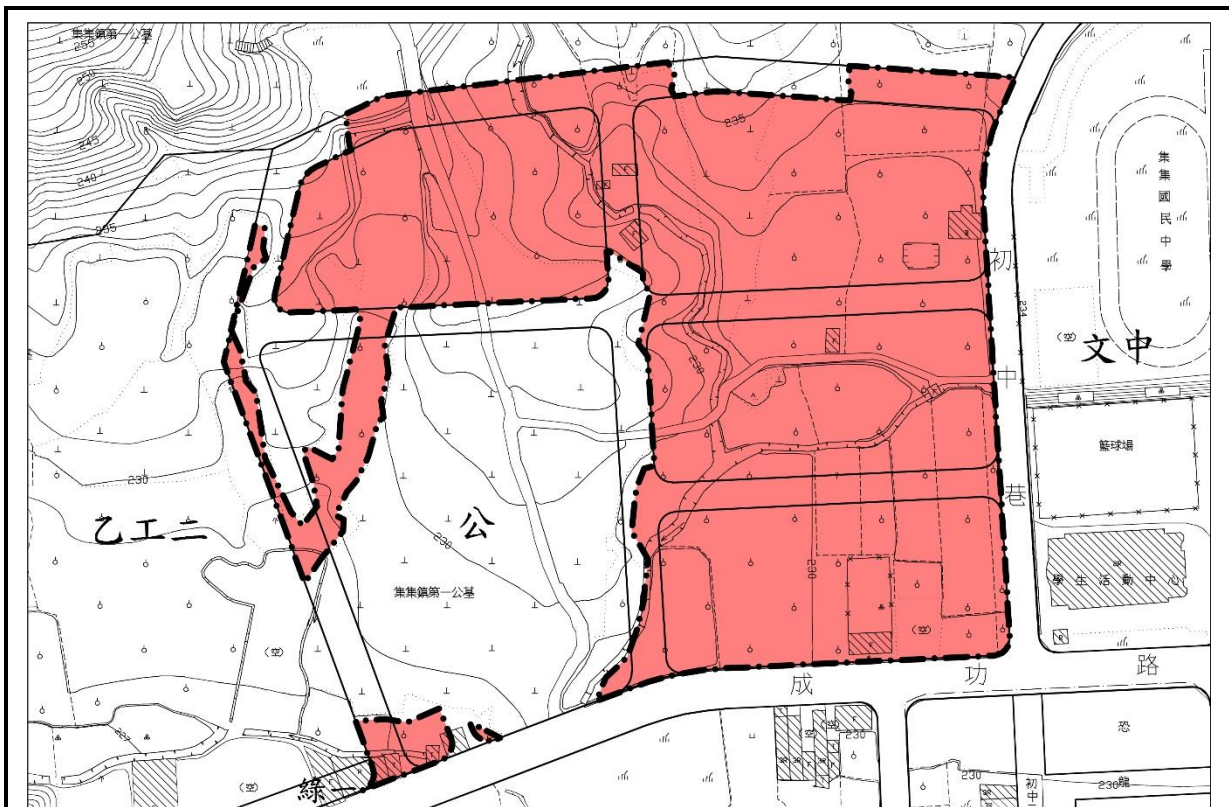




附件圖 3-2 修正後變 9 案變更後土地使用計畫示意圖



附件圖 3-3 修正後變 9 案-市地重劃範圍套繪地籍示意圖



附件圖 3-3 修正後變 9 案-市地重劃範圍套繪地籍示意圖

貳、市地重劃財務計畫可行性評估(整開 3)

一、市地重劃評估標準

(一)重劃後平均地價

本整體開發區鄰近地區(和平段)近4年(106至109年)住宅區交易實價登錄25筆,扣除交易單價差異過大4筆後,平均交易價格1.64萬元/m²;本區重劃後平均地價訂為13,000元/m²(42,975元/坪),概為前開交易價格之80%。

(二)開發費用概估標準

1.工程費用

包括整體開發範圍內整地工程、公共管線工程、公共設施工程等建設費用及工程管理費,原則以總面積每公頃1,800萬元估算,位於山坡地者,工程費用以每公頃2,000萬元估算。(本整開區非屬山坡地範圍)

2.重劃費用

(1)地上物拆遷補償費

地上物拆遷補償價格參酌109年3月9日南投縣政府公告修正之「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」有關「房屋價格評點標準表」按每平方公尺評點之方法查估之【評點標準為各類型構造物單價*13.5元(以108年1月份總指數106.90%為基數並按110年1月份營建工程物價指數115.51%推算)】;農作物補償費則依國內其他案例及一般經驗值以每公頃100萬元之標準估算。

(2)土地整理費

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金(南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法第13條規定),以及各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用。其中,行政作業費以每公頃120萬元計算;自動拆遷獎勵金部分,以建築物補償費之50%估算。

3.貸款利息

參考110年3月五大銀行平均基準利率,以年利率2.44%複利計算,計息5年。

二、市地重劃可行性評估結果

整體開發區基礎資料					
總面積		3.68 公頃			
整開區範圍		「文高」及其周邊部分綠 1 綠地、道路用地、「綠 2」			
土地權屬		權屬		面積(公頃)	比例
		公有土地		0.81	22.01%
		私有土地		2.87	77.99%
土地使用計畫		項目		面積(公頃)	比例
		土地使用分區	住宅區	2.75	74.73%
		公共設施用地	公園用地	0.13	3.53%
			綠地用地	0.13	3.53%
			道路用地	0.67	18.21%
			小計	0.93	25.27%
市地重劃開發費用					
項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明	
工程費用		3.68	6,624	含整地工程、公共管線工程、公共設施工程及工程管理費，以每公頃 1,800 萬元估算。	
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	0.04	319	按「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」估算。
		農作物	3.64	364	
	土地整理費	行政費用	3.68	442	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 120 萬元估算。
		自動拆遷獎勵金		160	以建築物補償費之 50% 估算
	小計			1,284	
貸款利息			1,013	依年利率 2.44% 複利計算，計息 5 年。	
總計			8,921		
重劃平均負擔比例		公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 25.27% + 18.65% = 43.92%			

註：1. 本表所列費用僅供參考，未來應以實際發生費用為準。

2. 實際重劃總平均負擔比例應依市地重劃實際執行為準。