

第三案：變更中寮都市計畫(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 10 月 9 日上午 10 時於中寮鄉公所 5 樓禮堂舉辦說明會；公開展覽期間共接獲人民陳情意見 3 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邱委員清圳（召集人）、王前委員瑞興、林前委員宗敏、簡委員松青、李委員正偉、林委員瑞東、林委員映辰組成專案小組，分別於 109 年 4 月 8 日、110 年 8 月 16 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，其餘建議照本案公開展覽內容辦理，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(1)計畫年期及計畫人口調整、(2)檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則修訂、(3)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，本案除依前開會議紀錄修正計畫年期及計畫人口之變更案外，其餘部分應妥適納入計畫書修正及載明，以利通案執行。
- (二) 本案目前僅劃設 1 處跨區整體開發區，因涉及範圍較廣，為避免影響後續市地重劃執行，整體開發範圍由原公開展覽草案 1 處調整為 2 處，「中寮整開區一」為變 5、6 案，「中寮整開區二」為變 4、7、9、10 案；其中變 7 案建物密集處建議剔除整體開發範圍，改採回饋代金方

式處理，並配合增訂附帶條件「附 2」，本案「以跨區市地重劃方式辦理整體開發」之附帶條件「附」則改編為「附 1」。

(三) 有關市地重劃可行性評估，請依地政處意見修正：

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. 整體開發地區重劃後地價原預估為 11,500 元/m² (38,000 元/坪)，請修正為 9,775 元/m² (32,314 元/坪)。
3. 考量本案重劃後地價較低，為提高市地重劃可行性，建議有關公共設施用地開闢應以簡易工程為原則，以降低整體共同負擔，並將相關內容納入計畫書敘明，以供後續重劃執行。

(四) 有關變更中寮都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案變更內容專案小組建議意見，請詳表 1 專案小組建議意見欄；公開展覽期間人民陳情案件專案小組建議意見，詳參表 2 專案小組建議意見欄。

五、提大會討論事項

依專案小組建議意見修正之 2 處整體開發地區變更內容（變 4 及變 7 案-整開 2、變 5 案-整開 1）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：

本案除變更內容綜理表第 7 案及人民陳情案件第 1 案修正後通過外（修正事項詳參表 1、表 2 及附件表 1-1 之縣都委會決議欄），其餘准照本會專案小組意見通過。

表 1 變更中寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容綜理表

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。	建議修正後通過。 修正事項： 1.原計畫之計畫年期誤植，請更正為民國 100 年。 2.新計畫之計畫年期修正為民國 125 年。 理由： 考量全國國土計畫已於 107 年發布實施，其計畫年期為 125 年，故配合調整。	照專案小組意見通過。
2	計畫人口	6,500 人	3,000 人	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，並應以全國區域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。 2.中寮都市計畫 105 年人口數約 2,571 人，依南投縣區域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 115 年分派至本計畫區之人口數為 2,659 人，與現行計畫人口數有所落差。 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，故以區域計畫分派人口約占計畫人口之 80% 為原則進行調整。	建議修正後通過。 修正事項： 配合計畫年期修正及南投縣國土計畫分派人口，修正變更理由。 理由： 考量全國國土計畫已於 107 年發布實施，其計畫年期為 125 年，故配合南投縣國土計畫分派至中寮鄉人口及本計畫區占現況人口比例推估計畫目標年人口。	照專案小組意見通過。

3	計畫區北側中寮國中	學校用地(文中) (0.22 公頃)	農業區 (0.22 公頃)	<p>1.中寮國中尚有零星私有土地未取得且未開闢使用，經主管機關表示已無使用需求。</p> <p>2.經查其屬 81 年第二次通盤檢討案由農業區變更為學校用地。為解決公設保留地問題，故恢復為原使用分區。</p>	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
4	中寮國中南側	公園用地(公) (1.53 公頃)	第一種住宅區 (1.10 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒) (0.31 公頃) 道路用地 (0.12 公頃)	<p>1.公園用地經劃設後始未開闢，且主管機關亦表示仍有使用需求，惟無相關取得之事業及財務計畫。</p> <p>2.為解決公設保留地問題，並取得公園、綠地等必要性設施，故部分參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，並配置必要性公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>建議修正後通過(詳附件一)，並納入中寮整開區二。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.公園用地西側計畫道路與現況道路(初中巷)開闢位置不一致，道路用地未開闢部分一併納入跨區整體開發。</p> <p>2.配合整體開發市地重劃財務可行性，調整公共設施規模，縮減公兒面積。調整計畫內容及研擬市地重劃可行性評估後，提大會討論。</p> <p>理由：</p> <p>1.為利於重劃後土地出入通行，納入周邊未開闢道路。</p> <p>2.配合整體開發區調整及後續重劃之執行。</p>	照專案小組意見通過。
5	原附二地區，文小用地西側	廣場兼停車場用地(廣停2) (0.29 公頃)	第一種住宅區 (0.11 公頃) 傳統建築專用區 (0.09 公頃) 廣場用地(廣2) (0.09 公頃)	<p>1.附二地區經 78 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討案變更後始未依附帶條件內容辦理開發。</p> <p>2.為解決公設保留地問題，並處理該附帶條件地區久未執行問題，故該地區一併納入本案檢討，參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，並配置必要性公共設</p>	<p>建議修正後通過(詳附件一)，並納入中寮整開區一。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.變更傳統建築專用區為第一種住宅區。</p> <p>2.住宅區內增設與永平路平行之 6M 計畫道路，其與一-12M 計畫道路交會之銳角處留設較大之道路截角；並評估將東側未開闢</p>	照專案小組意見通過。
		傳統建築專用區 (0.17 公頃)	傳統建築專用區 (0.17 公頃)			

		第一種住宅區 (0.44 公頃)	第一種住宅區 (0.44 公頃)	施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	計畫道路納入整體開發。 3.配合整體開發市地重劃財務可行性，調整公共設施規模，縮減廣場面積。調整計畫內容及研擬市地重劃可行性評估後，提大會討論。	
		附帶條件： 應自西端起保留 1/3 面積無償提供為車站、停車場用地，其餘變更為住宅區，並以市地重劃方式開發。	附帶條件： 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		理由： 1.傳統建築專用區係為配合九二一震災重建需要所劃設之使用分區，因本變更範圍內無震災重建需求，故建議調整為第一種住宅區。 2.為利於重劃後土地分配及出入通行，納入周邊未開闢道路。 3.配合整體開發區調整及後續重劃之執行。	
6	文小 用地 南側	學校用地(文小) (0.01 公頃)	學校用地(文小) (0.01 公頃) 附帶條件： 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.中寮國小尚有零星私有土地未取得但已開闢使用，經主管機關表示仍有使用需求。 2.為解決公設保留地問題，故以跨區市地重劃方式辦理整體開發取得。 【備註】：變更範圍為彰雅段 964、965 地號等 2 筆土地。	建議照案通過，並納入中寮整開區一。	照專案小組意見通過。
7	原附一地區， 機 1 用地 南側	廣場兼停車場用地(廣停 1) (0.11 公頃)	商業區 (0.10 公頃) 道路用地 (0.01 公頃)	1.附一地區經 73 年第一次通盤檢討案變更後始未依附帶條件內容辦理開發。 2.為解決公設保留地問題，並處理該附帶條件地區久未執行問題，故該地區一併納入本案檢討，廣停 1、道路用地參考鄰近分區附帶條件變更為商業區，並配置必要性公共設施	建議修正後通過(詳附件一)，除建物密集處剔除整體開發範圍，其餘納入中寮整開區二。 修正事項： 1.臨永平路商業區建物密集處剔除整體開發範圍，改採回饋代金方式處理，並請查閱相關建照資料，補強剔除整體開發範圍及回饋比例比照一般公	修正後通過(修正事項詳參附件一)。
		商業區 (0.22 公頃)	商業區 (0.22 公頃)			
		道路用地 (0.05 公頃)	商業區 (0.02 公頃) 道路用地 (0.03 公頃)			
		附帶條件： 以市地重劃	附帶條件： 以跨區市地			

		方式開發。	重劃方式辦理整體開發。	用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	共設施用地變更之理由，提大會報告。	
		市場用地 (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃) 附帶條件： 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	3. 考量未來土地分配需臨接道路，故配合周邊道路系統變更部分市場用地為道路用地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	2. 計畫道路維持原寬度並延伸至農業區邊界。 3. 配合整體開發市地重劃財務可行性，調整計畫內容及研擬市地重劃可行性評估後，提大會討論。	
					理由： 1. 考量該處現況建物密集，納入整體開發確有困難且不具開發效益，故依本計畫免納入整體開發原則予以剔除，改採回饋代金方式處理。 2. 為利於重劃後土地出入通行，增設計畫道路。 3. 配合整體開發區調整及後續重劃之執行。	
8	永樂路、永平路交叉口西北側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒) (0.16 公頃)	農業區 (0.16 公頃)	1. 公兒用地經劃設後始未開闢，且主管機關亦表示無使用需求。 2. 為解決公設保留地問題，故參考鄰近分區變更為農業區。	建議照案通過。	照專案小組意見通過。
9	機 5 用地 南側	廣場兼停車場用地(廣停 3) (0.03 公頃)	第一種住宅區 (0.03 公頃)	1. 廣停 3、機 5 用地經劃設後始未開闢，且主管機關亦表示無使用需求。 2. 為解決公設保留地問題，並取得公園、綠地等必要性設施，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，並配置必要性公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	建議照案通過，並納入中察整開區二。	照專案小組意見通過。
		機關用地(機 5) (0.04 公頃)	第一種住宅區 (0.04 公頃)			
			附帶條件： 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。			
10	文小 南側	機關用地(機 6) (0.02 公頃)	機關用地(機 6) (0.02 公頃)	1. 機 6 用地（八仙社區活動中心）、綠地用地尚有零星私有土地未取	建議照案通過，並納入中察整開區二。	照專案小組意見通過。

	<p>綠地用地 (綠) (0.04 公頃)</p>	<p>綠地用地 (綠) (0.04 公頃)</p>	<p>得但已開闢使用，經主管機關表示仍有使用需求。 2. 為解決公設保留地問題，故以跨區市地重劃方式辦理整體開發取得。 【備註】：變更範圍為義民段 121、122、123、124、125、126、部分 250、部分 251 地號。</p>		
		<p>附帶條件： 以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>			

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

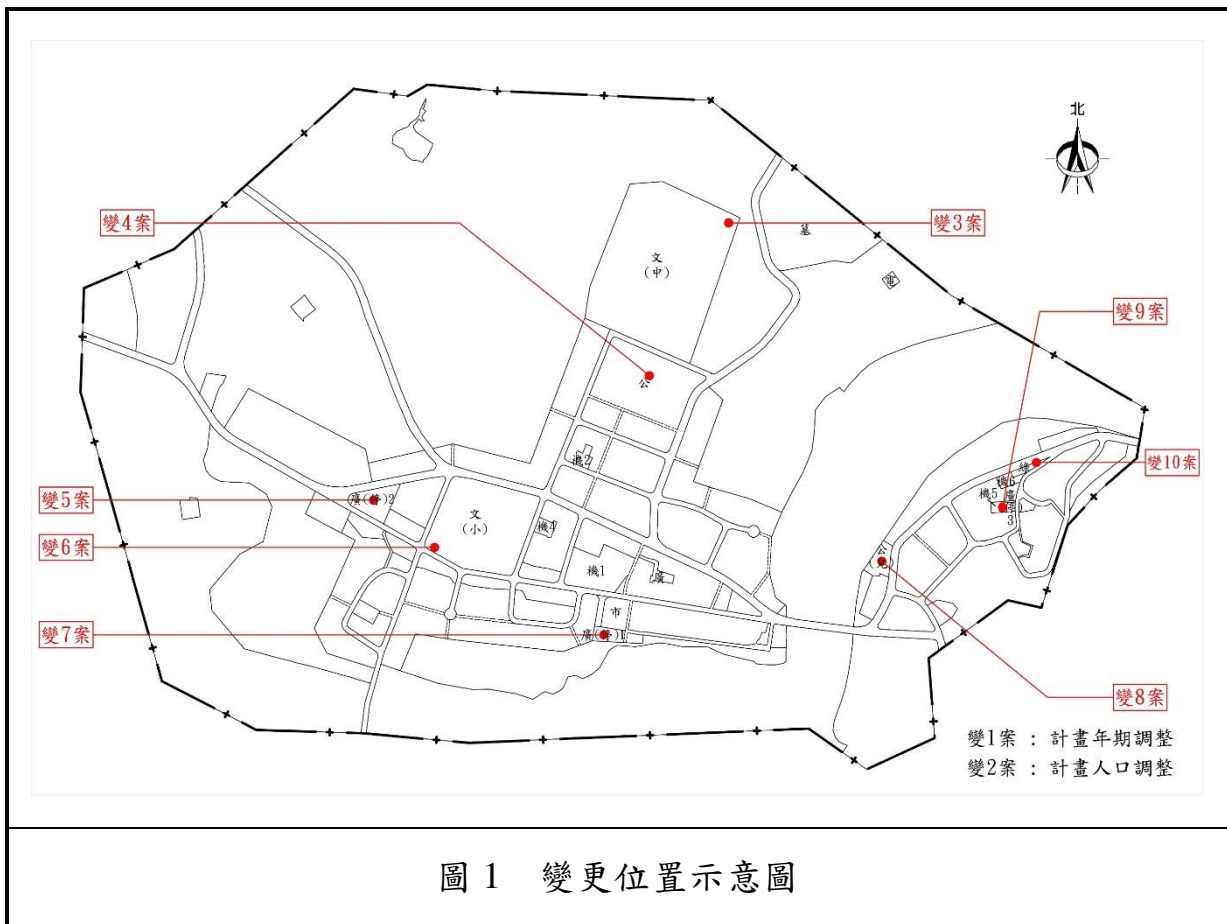


表2 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

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	簡淑惠 義民段 98、363、399、397、398 地號 (變 8 案-公兒)	1.該五筆土地之土地使用分區被編定為：98 地號河川區、363 地號為部分農業區及部分河川區、397 及 399 地號為部分農業區及部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地及部分河川區、398 地號為農業區。 2.鄉內人戶口大幅減少，兒童減少無需公（兒）設置。	政府既然無經費徵收，應還地於民，且該地段已建堤防完竣，土地均已復耕做為農用，請廢除都市計畫，把該五筆土地變更為農業用地，以利合併成一筆，以利管理。	1.義民段 397、399 地號屬於部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地，建議酌予採納，併變 8 案辦理。 2.義民段 98、363、398 地號及部分義民段 397、399 地號為河川區及農業區土地，非屬本次檢討範疇，建議未便採納。	1.義民段 397、399 地號屬於鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分，併變 8 案辦理。 2.義民段 98、363、398 地號及部分義民段 397、399 地號為河川區及農業區土地，非屬本次檢討範疇，未便採納。
2	汪歙焯（汪杰倫代） 永昌段 104、107 地號 (變 4 案-公、道路)	--	請儘速辦理都變為整體開發區計畫，並請加速市地重劃作業。	併變 4 案辦理。	照專案小組意見通過。
3	藍秋貴 永昌段 512 地號 (變 5 案-住(附))	1.重劃前開發道路，土地使用已達 2 百多坪作為道路使用。 2.本次重劃尚需付出土地高達 45%，目前重劃地主皆不願再付出。 3.目前無法重劃，地價稅卻依住宅用地課稅，地主無法接受，望能變更為原農牧用地。	變更為原農牧用地。	建議未便採納，併變 5 案辦理。 理由： 考量該處位於中寮市中心，建議應維持作建築使用，並納入跨區市地重劃整體開發。	照專案小組意見通過。



圖 2 公開展覽期間人民陳情意見位置示意圖

附表1 依專案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	縣都委決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 100年	民國 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。	照專案小組意見通過。
2	計畫人口	6,500 人	3,000 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.中寮都市計畫 107 年人口數約 2,452 人，依南投縣國土計畫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 年分派至中寮鄉約 15,180 人，依都市計畫區現況人口占全鄉人口比例，推估計畫目標年分派本計畫區之人口數為 2,536 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>	照專案小組意見通過。

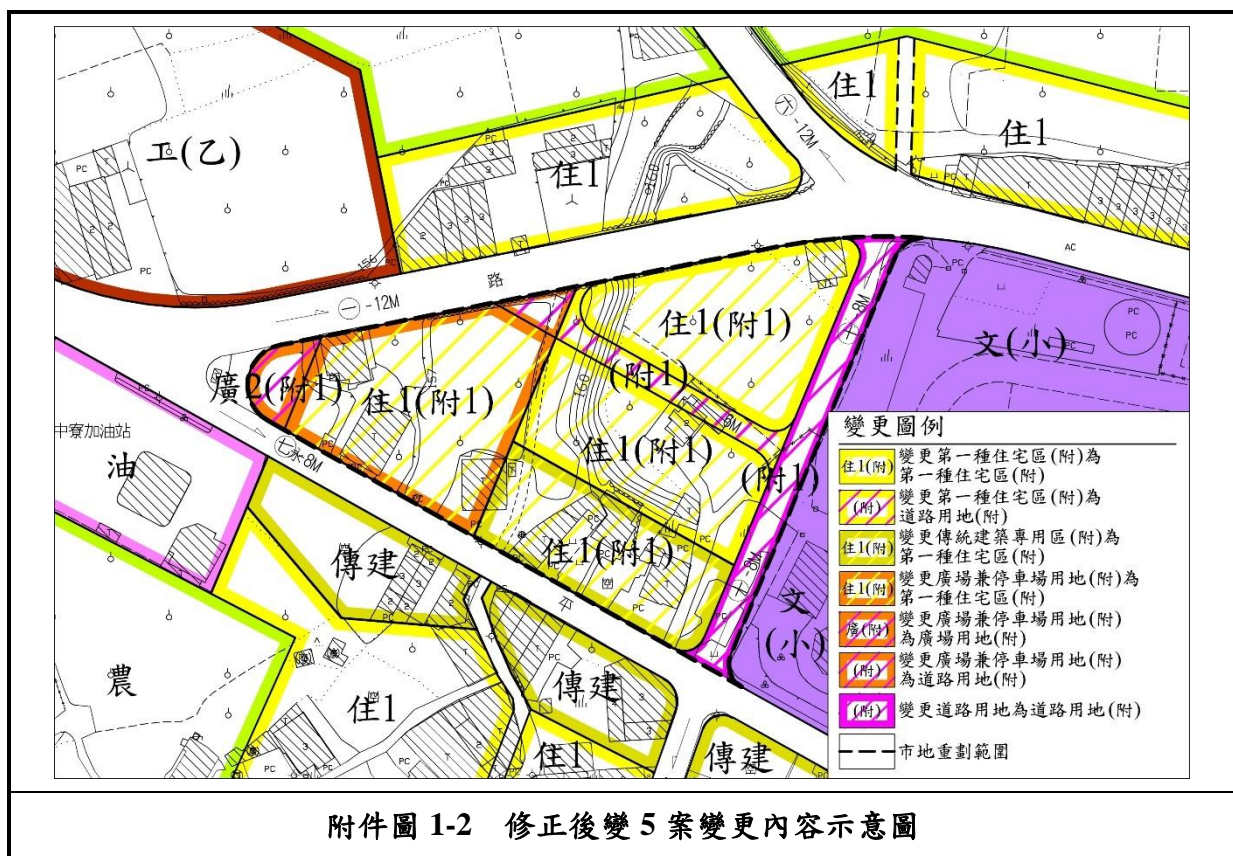
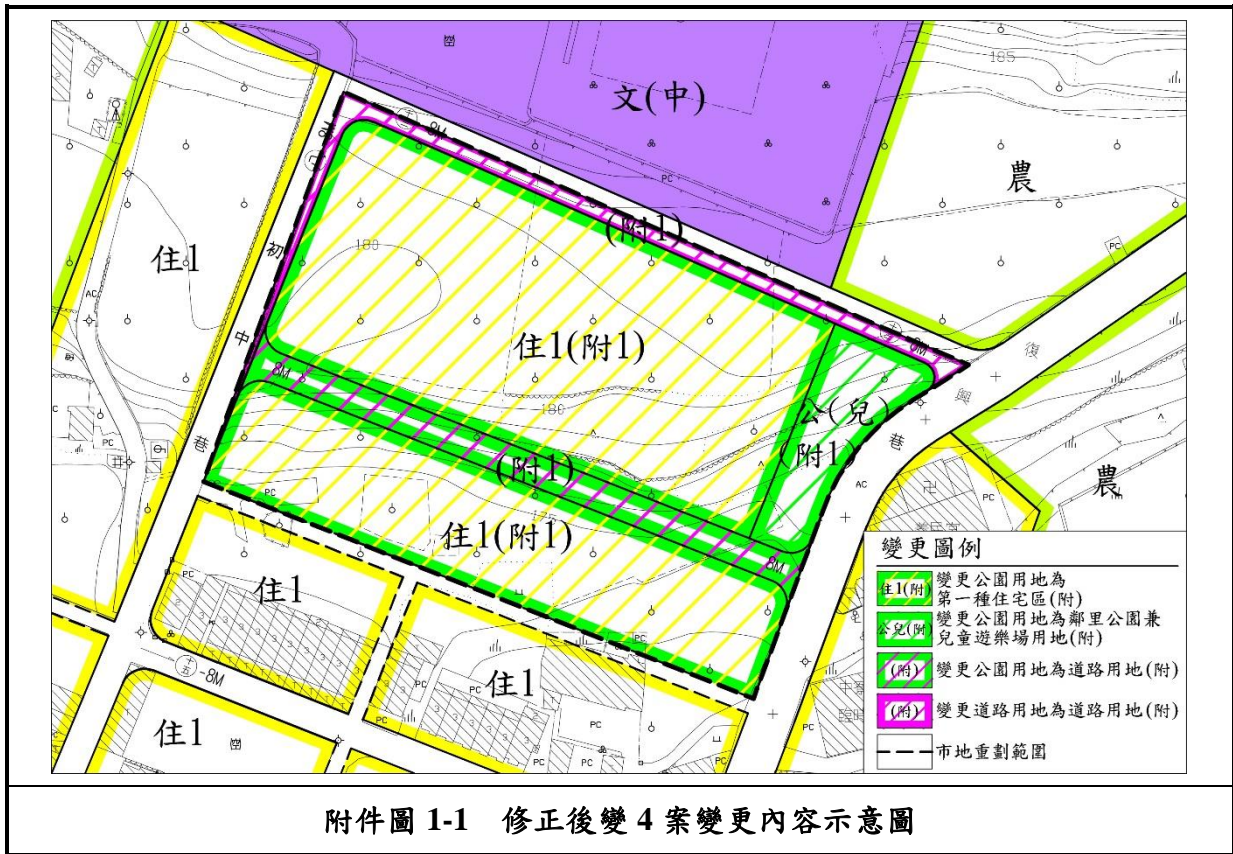
註：南投縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案中有關計畫年期及計畫人口調整部分，業已提南投縣都市計畫委員會109年12月7日第290次會議審查通過。

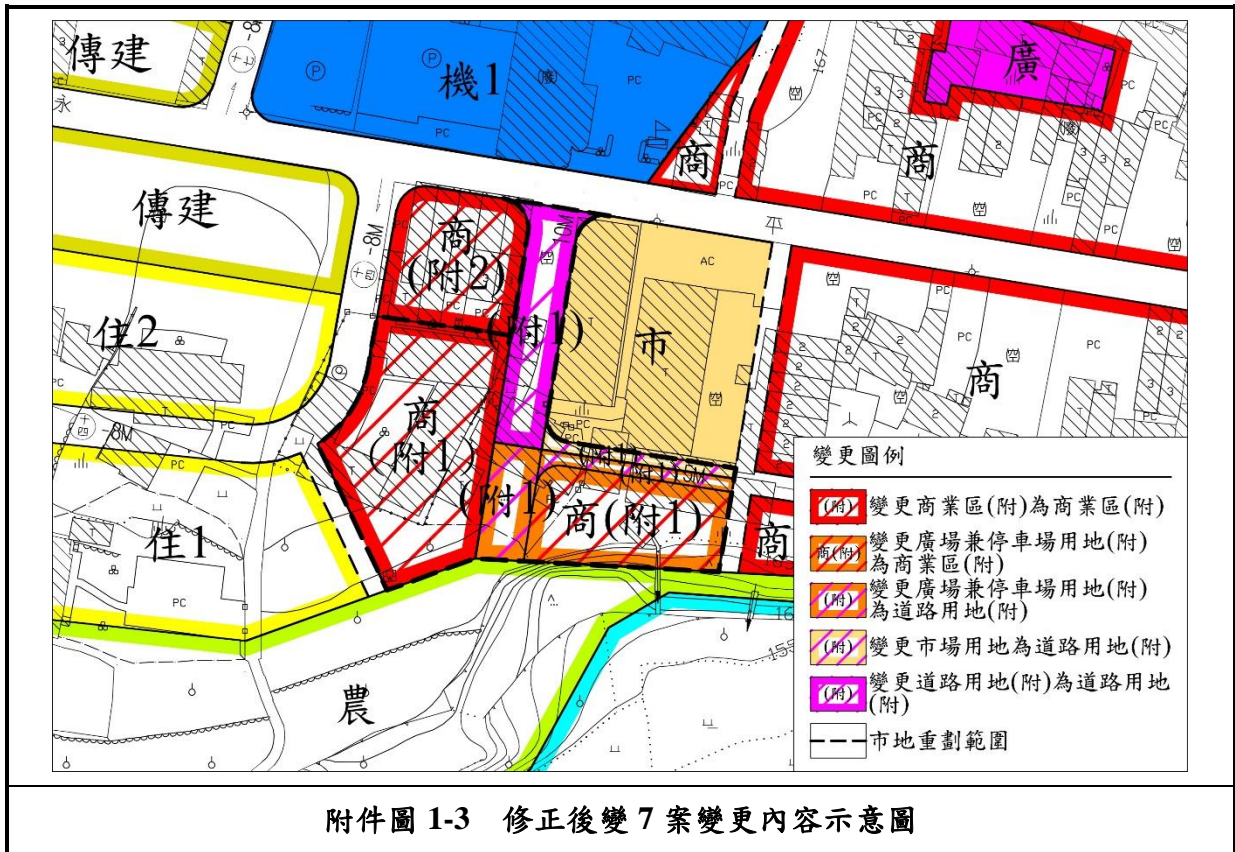
附件一 依專案小組建議意見修正後變4、5、7案變更計畫內容

附件表1-1 變4、5、7案變更內容綜理表

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		
4	中寮國中 南側	公園用地(公) (1.53 公頃)	第一種住宅區 (1.30 公頃) 鄰里公園兼兒童 遊樂場用地(公 兒) (0.11 公頃) 道路用地 (0.12 公頃)	1.公園用地經劃設後始未 開闢，且主管機關亦表示 仍有使用需求，惟無相關 取得之事業及財務計畫。 2.為解決公設保留地問題， 並取得公園、綠地等必要 性設施，故部分參考鄰近 分區附帶條件變更為住 宅區，並配置必要性公共 設施用地，併同周邊未開 闢公共設施，以跨區市地 重劃方式辦理整體開發。 (中寮整開區二)	照專案小組意見通 過。
		道路用地 (0.09 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。		
5	原附 二地 區， 文小 用地 西側	廣場兼停車場用 地(廣停 2) (0.29 公頃)	第一種住宅區 (0.25 公頃) 廣場用地(廣 2) (0.03 公頃) 道路用地 (0.01 公頃)	1.附二地區經 78 年第一期 公共設施保留地專案通 盤檢討案變更後始未依 附帶條件內容辦理開發。 2.為解決公設保留地問題， 並處理該附帶條件地區 久未執行問題，故該地區 一併納入本案檢討，參考 鄰近分區附帶條件變更 為住宅區，並配置必要性 公共設施用地，併同周邊 未開闢公共設施，以跨區 市地重劃方式辦理整體 開發。(中寮整開區一) 3.傳統建築專用區係為配 合九二一震災重建需要 所劃設之使用分區，因本 變更範圍內無震災重建 需求，故調整為第一種住 宅區。	照專案小組意見通 過。
		傳統建築專用區 (0.17 公頃)	第一種住宅區 (0.17 公頃)		
		第一種住宅區 (0.44 公頃)	第一種住宅區 (0.40 公頃) 道路用地 (0.04 公頃)		
		附帶條件： 應自西端起保留 1/3 面積無償提供 為車站、停車場用 地，其餘變更為住 宅區，並以市地重 劃方式開發。	附帶條件(附 1)： 以跨區市地重劃 方式辦理整體開 發。		
		道路用地 (0.05 公頃)	道路用地 (0.05 公頃) 附帶條件(附 1)：		

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		
			以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		
7	原附一地區，機1用地南側	廣場兼停車場用地(廣停1) (0.11公頃) 商業區 (0.15公頃) 道路用地 (0.05公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。 市場用地 (0.01公頃) 商業區 (0.07公頃) 附帶條件： 以市地重劃方式開發。	商業區 (0.08公頃) 道路用地 (0.03公頃) 商業區 (0.15公頃) 道路用地 (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。 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。 商業區 (0.07公頃) 附帶條件(附2)： 應依本案「 <u>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</u> 」規定以折算代金方式抵充。	1.附一地區(原市場用地)經73年第一次通盤檢討案變更後始未依附帶條件內容辦理開發。 2.為解決公設保留地問題，並處理該附帶條件地區久未執行問題，故該地區一併納入本案檢討，廣停1參考鄰近分區附帶條件變更為商業區，並配置必要性公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 3.考量未來土地分配需臨接道路，故配合周邊道路系統變更部分市場用地為道路用地，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。(中寮整開區二) 4.臨永平路現況既有建物密集處，納入跨區整體開發確有困難且不具開發效益者，故依本案「 <u>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</u> 」，另訂附帶條件規定以代金方式辦理回饋。	除修正事項外，餘依專案小組意見辦理，修正後通過。 修正事項： 1.附帶條件(附2)修正為：「應依本案『 <u>免納入整體開發地區變更回饋原則</u> 』規定以折算代金方式抵充」。 2.變更理由第4點修正為：「...故依本案「 <u>檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則</u> 」一免納入整體開發地區原則」，訂定附帶條件以代金方式辦理回饋。」。 3.於備註欄敘明「附2」回饋比例應比照市場用地變更為商業區之標準。 理由： 1.配合計畫書第四章第四節內容修正。 2.該處擬定時原為市場用地，其後附帶條件變更為商業區，惟因尚未完成附帶條件，故應以市場用地變更為商業區之比例辦理回饋。





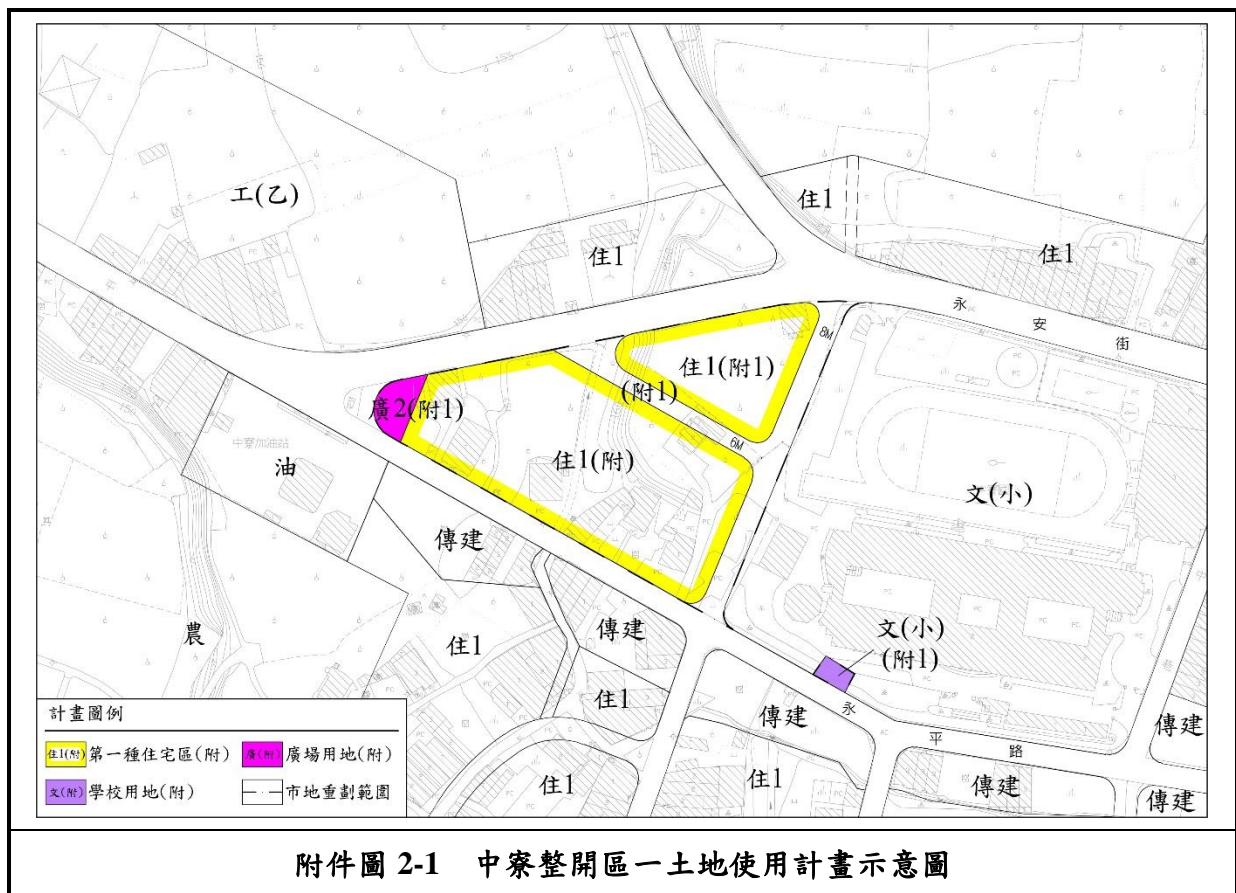
附件二 依專案小組建議意見修正後中寮整開區一市地重劃可行性評估

一、開發範圍及面積

「中寮整開區一」位於中寮都市計畫區西側，其範圍包括原部分「文小」及「廣停 2 附帶條件地區」，並納入周邊未開闢之道路，面積合計約 1.01 公頃。

二、土地使用計畫

依據變 5、6 案之變更後土地使用計畫，重劃範圍內劃設住宅區 0.82 公頃，佔總面積 81.19%；公共設施用地共 0.06 公頃，佔總面積 18.81%，詳參下圖。



三、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最近 3 年不動產市場交易案例，平均交易價格 11,500 元/m²；中寮整開區一重劃後平均地價訂為 9,775 元/m²，概為前開交易價格之 85%。

(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及水土保持工程、道路工程、公共設施工程、公

用設備管線工程，及空氣污染防治費、工程管理費；為提高市地重劃可行性，建議有關公共設施用地開闢應以簡易工程為原則，以降低整體共同負擔，概算如下表。

附件表2-1 中寮整開區一工程費用概算表

項目	單價 (萬元/公頃)	面積 (公頃)	費用 (萬元)
(一) 整地工程及水土保持工程	500	1.00	500
(二) 道路工程(含側溝、路燈等)	1,500	0.15	225
(三) 公共設施工程			
·廣場工程	1,500	0.03	45
(四) 公用設備管線工程	500	0.15	75
(五) 空氣污染防治費	(一)至(四)之0.03%		0.25
(六) 工程管理費	(一)至(四)之5.00%		42
合計			888

註：1.納入整體開發範圍內之文小用地係已開闢僅需取得土地，故未計算工程費用。

2.實際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。

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。

四、整開區可行性評估結果

附件表2-2 中寮整開區一市地重劃可行性評估結果

整體開發區基礎資料						
總面積		1.01 公頃				
整開區範圍		部分「文小」及「廣停2 附帶條件地區」，並納入周邊未開闢之道路。				
土地權屬		權屬		面積(公頃)	比例(%)	
		公有土地		0.01	0.99	
		私有土地		1.00	99.01	
土地使用計畫		項目		面積(公頃)	比例(%)	
		土地使用分區	住宅區		0.82	81.19
			公共設施用地	學校用地		0.01
		廣場用地		0.03	2.97	
		道路用地		0.15	14.85	
		小計		0.19	18.81	
市地重劃開發費用						
項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明		
工程費用		1.01	888	含整地工程及水土保持工程、道路工程、公共設施工程、公用設備管線工程，及空氣污染防制費、工程管理費等，估算約為888萬元。		
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	0.13	812	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	26	以每公頃100萬元估算。	
	土地整理費	行政費用	1.01	121	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		406	以建築物補償費之50%估算	
小計			1366			
貸款利息			312	依年利率2.44%複利計算，計息5年。		
總計			2,565			
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 =18.81%+25.98% =44.80%				

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。

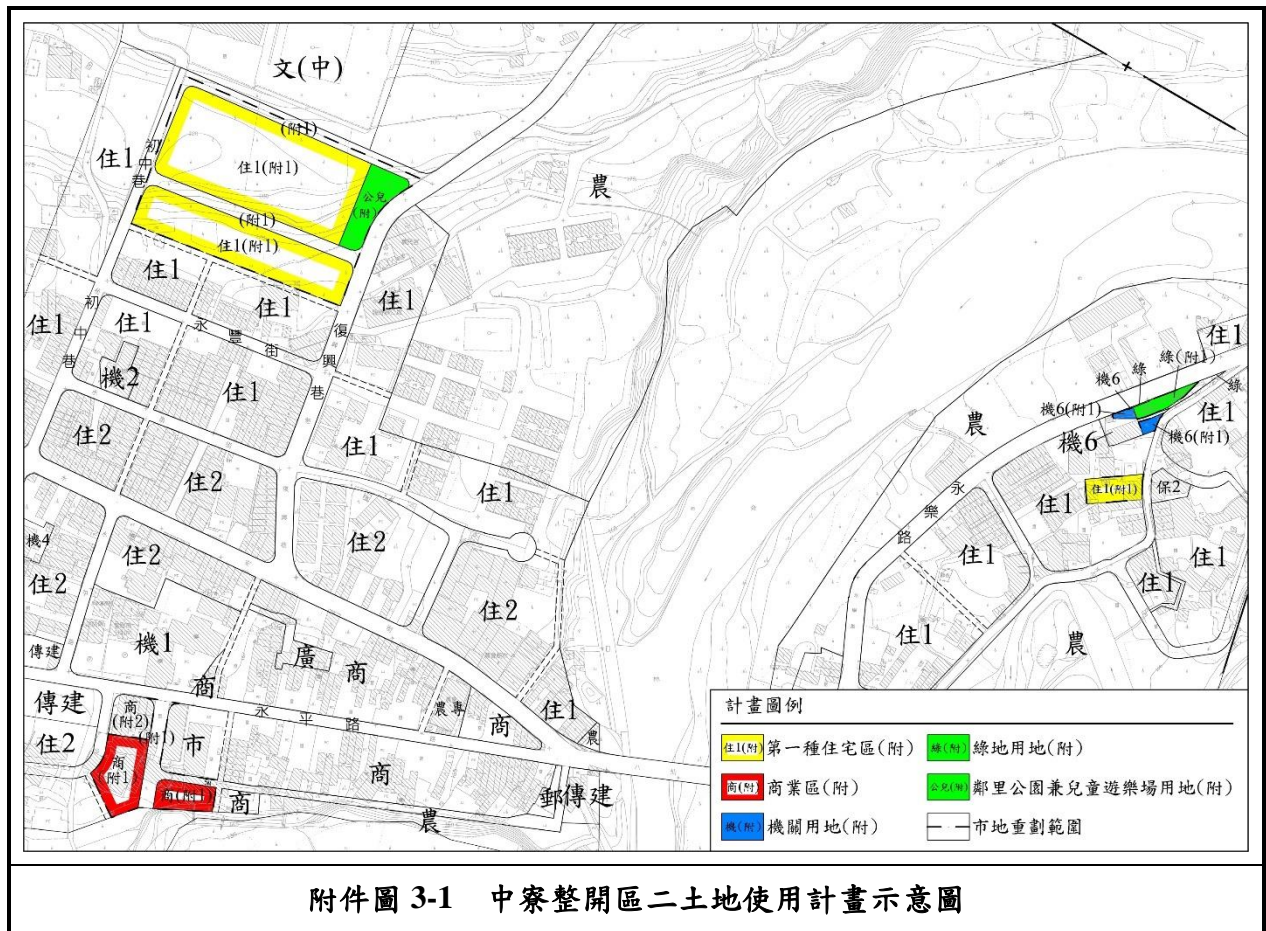
附件三 依專案小組建議意見修正後中寮整開區二市地重劃可行性評估

一、開發範圍及面積

「中寮整開區二」其範圍包括原「機5」、「部分機6」、「廣停3」、「部分綠」、部分「市」及「公」等6處及「廣停1 附帶條件地區」，並納入周邊未開闢之道路，面積合計約 2.07 公頃。

二、土地使用計畫

依據變 4、7、9、10 案之變更後土地使用計畫，重劃範圍內劃設住宅區及商業區共 1.60 公頃，佔總面積 77.29%；公共設施用地共 0.47 公頃，佔總面積 22.71%，詳參下圖。



三、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最近 3 年不動產市場交易案例，平均交易價格 11,500 元/m²；中寮整開區二重劃後平均地價訂為 9,775 元/m²，概為前開交易價格之 85%。

(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及水土保持工程、道路工程、公共設施工程、公用設備管線工程，及空氣污染防制費、工程管理費；為提高市地重劃可行性，建議有關公共設施用地開闢應以簡易工程為原則，以降低整體共同負擔，概算如下表。

附件表3-1 中寮整開區二工程費用概算表

項目	單價 (萬元/公頃)	面積 (公頃)	費用 (萬元)
(一) 整地工程及水土保持工程	500	2.01	1,005
(二) 道路工程(含側溝、路燈等)	1,500	0.30	450
(三) 公共設施工程			
·公園工程	2,500	0.11	275
(四) 公用設備管線工程	500	0.30	150
(五) 空氣污染防制費	(一)至(四)之0.03%		1
(六) 工程管理費	(一)至(四)之5.00%		94
合計			1,975

註：1.納入整體開發範圍內之機6用地、綠地用地係已開闢僅需取得土地，故未計算工程費用。

2.實際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。

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。

四、整開區可行性評估結果

附件表3-2 中寮整開區二市地重劃可行性評估結果

整體開發區基礎資料						
總面積		2.07 公頃				
整開區範圍		「機 5」、「部分「機 6」、「廣停 3」、部分「綠」、部分「市」及「公」等 6 處及「廣停 1 附帶條件地區」，並納入周邊未開闢之道路。				
土地權屬		權屬		面積(公頃)	比例(%)	
		公有土地		0.04	1.93	
		私有土地		2.03	98.07	
土地使用計畫		項目		面積(公頃)	比例(%)	
		土地使用分區		住宅區	1.37	66.18
				商業區	0.23	11.11
				小計	1.60	77.29
		公共設施用地		機關用地	0.02	0.97
				綠地用地	0.04	1.93
				鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.11	5.31
				道路用地	0.30	14.49
				小計	0.47	22.71
市地重劃開發費用						
項目		面積(公頃)	金額(萬元)	說明		
工程費用		2.07	1,975	含整地工程及水土保持工程、道路工程、公共設施工程、公用設備管線工程，及空氣污染防制費、工程管理費等，估算約為 1,975 萬元。		
重劃費用	地上物拆遷補償費	建築物	0.23	1,048	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	1.65	165	以每公頃 100 萬元估算。	
	土地整理費	行政費用	2.07	248	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		524	以建築物補償費之 50%估算	
小計			1,986			
貸款利息			507	依年利率 2.44%複利計算，計息 5 年。		
總計			4,468			
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 = 22.71% + 22.08% = 44.78%				

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。