

105年 3月 4日

府地劃字第 1050021425 號
核 定 本

臺南市大豐(二)
自辦市地重劃區
重劃計畫書

2016年02月



目 錄

一、重劃地區及其範圍、重劃區名稱	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	1
四、重劃地區總面積及土地所有權人數	1
五、土地所有權人申請重劃情形	2
六、抵充為共同負擔之公共設施用地	2
七、預估公共設施用地負擔	2
八、預估費用負擔	3
九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	3
十、財務計畫	3

表 目 錄

一、重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表	1
二、土地所有權人申請重劃情形	2
三、公共設施面積一覽表	2
四、預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額	4
五、預定重劃工作進度表	5
六、重劃區重劃作業費概估表	6

圖 目 錄

● 都市計畫暨地籍套繪圖	7
--------------	---

相 關 附 件

- 臺南市大豐(二)自辦市地重劃範圍示意圖
- 臺南市政府 92 年 11 月 11 日南市都計字第 09216537220 號公告影本(擬定台南市北區鄭子寮地區商 55 細部計畫案)
- 都市計畫土地使用分區管制要點
- 臺南市政府 103 年 8 月 18 日府地劃字第 1030772452 號函影本(核定重劃範圍)
- 五大銀行平均基準利率
- 臺南市大豐(二)自辦市地重劃區都市計畫套繪現況道路示意圖
- 大豐段附近地價參考



臺南市大豐(二)自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍、重劃區名稱：

1. 本自辦重劃區坐落於台南市北區，範圍包括台南市大豐段之部分土地，其範圍四至如下：
東以文賢路為界
西鄰 NC-96-8M
南納入計劃道路 NC-98-8M 為界
北以和緯路南為界。
2. 重劃區名稱：
本重劃區名稱為：台南市大豐(二)自辦市地重劃區

二、法令依據

1. 依平均地權條例第五十八條第三項規定辦理。
2. 本重劃區實施範圍業經依台南市政府 103 年 8 月 18 日府地劃字第 1030772452 號函核定。
3. 都市計畫發布日期及文號：92 年 11 月 11 日南市都計字第 9216537220 號「擬定台南市北區鄭子寮地區(「商 55」商業區)細部計畫案」。

三、辦理重劃原因及預期效益：

1. 原因：本重劃區依都市計畫規定以市地重劃方式辦理開發，可提高土地利用價值，改善居住環境。
2. 預期效益：本重劃區總面積約 1.197051 公頃，經由市地重劃方式開發後，可提供建築面積 0.948991 頃，並取得公共設施用地計道路用地 0.130791 公頃、廣場用地 0.117269 公頃，總計提供公共設施用地 0.248060 公頃。並為政府節省之土地徵收費用 9,697 萬元及公共工程費用 4,325 萬元合計 14,022 萬元。

四、重劃地區總面積及土地所有權人數：重劃地區總面積及土地所有權人總數如表一所示。

表一 重劃地區總面積及土地所有權人總數一覽表

項目	土地所有權人數	面積(公頃)	備註
公有	0	0	
私有	13	1.197051	面積依實際分割測量為準
總計	13	1.197051	面積依實際分割測量為準



五、土地所有人權人申請重劃情形如表二所示。

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積(公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積(公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
10	8	80	2	20	1.142048	1.132094	99.13	0.009953	0.87
備註：陳●顏、陳●隆、陳●如三人面積各183.36m ² 計550.03m ² ，登記日期103年5月，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條第三項扣除不計同意人數面積規定。都市計畫土地使用分區管制要點規定建築基地最小開發規模為1000m ² ，上述三人其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一。									
公有土地面積 0 公頃					可抵充之公有地面積：0 公頃				

表二 土地所有人申請重劃情形一覽表

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條第三項扣除不計同意人數面積，私有土地所有權人人數計 10 人，面積 1.142048 公頃

備註：實際面積依現場實地分割測量為準。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登等土地，面積共計 0 公頃，依平均地權條例第六十條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

七、預估公共設施用地負擔：

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

共同負擔之公共設施用地項目及面積如表三所示。

表三 公共設施面積一覽表

項目	面積(公頃)	備註
道路用地	0.130791	實際面積依實際分割測量為準
廣場用地	0.117269	實際面積依實際分割測量為準
合計	0.248060	實際面積依實際分割測量為準

2. 共同負擔之公共設施面積

共同負擔之公共設施面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

= 土地所有權人負擔之公共設施用地面積

$$0.248060 - 0 = 0.248060$$

3. 公共設施用地平均負擔比率：

$$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}} = \%$$

$$\frac{0.248060 \text{公頃} - 0}{1.197051 \text{公頃} - 0} = 20.72\%$$

八、預估費用負擔：

1. 費用負擔總額概估費用負擔總額概估如後列表四。

2. 預估費用負擔比率：

$$\frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原供有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} = \%$$

$$\frac{43,251,600 \text{元}}{68,000 \text{m}^2/\text{元} \times (11970.51 \text{m}^2 - 0)} = 5.31\%$$

九、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 = 公共設施用地平均負擔比率 + 預估費用負擔比率

$$26.03\% = 20.72\% + 5.31\%$$

十、財務計畫

1. 資金需求總額：43,251,600元

2. 資金來源：前款所需費用擬由土地所有權人負擔

3. 償還計畫：由區內抵費地出售及繳納差額地價所得金額償還



表四： 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額

項 目	單位	數量	單價 (萬元)	總價 (萬元)	說明	備 註	
工 程 費	整地工程(含填土)	公頃	1.1970	100	119.70	該單價含填土土方、障礙物處理、施工機具與人員所需之全部工程費用。	一、各項工程費用以經主管機關核定金額為準。 二、各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
	道路工程	公頃	0.1308	1815	237.40	該單價已含側溝、擋土牆、整地、人行道、分隔道及其附屬設施等所需之全部工程費用。	
	路燈工程	式	1	88	88.00		
	電力工程	公頃	1.1970	165	197.51	依事業機構開具之繳納收據為準。	
	電信工程	公頃	1.1970	110	131.67	依事業機構開具之繳納收據為準。	
	自來水工程	公頃	1.1970	165	197.51	依事業機構開具之繳納收據為準。	
	排水下水道工程	公頃	1.1970	770	921.69	該單價係以重劃區每公頃約施設之排水系統全部工程費用。	
	污水下水道工程	公頃	1.1970	180	215.46	該單價係以重劃區每公頃約施設之污水下水道系統全部工程費用。	
	交通工程設施	式	1	198	198.00	包含交通號誌、標誌、標線	
	雜項工程	公頃	1.1970	385	460.85	含圍籬、拆除、清運等工程及環保清潔費、勞工安全衛生管理費、品質管理作業費、工程保管費及利潤雜費及工程保險費等費用。	
	廣場工程	公頃	0.1173	800	93.84		
	空氣污染防治費	公頃	1.1970	49.5	59.25		
	規劃設計監造費	公頃	1.1970	110	131.67		
小計					3052.55		
重 劃 費 用	土地改良物拆遷補償費				1000.00	由理事會查定，並提交會員大會決議	
	重劃業務費				151.53	詳重劃作業費概估表(表六)。	
貸款利息					121.08	1. 因重劃各項費用為逐次編列攤提，故以「五大銀行平均基準利率」的二分之一乘以重劃年期為貸款利息計息基準。 2. 本案貸款利息為：121.08萬元 ((3052.55+1000+151.53)*2.88%(五大銀行平均基準利率)/2*2(預估重劃所需年期)=121.08)	
合 計					4325.16 萬元		

表五：預定重劃工作進度表

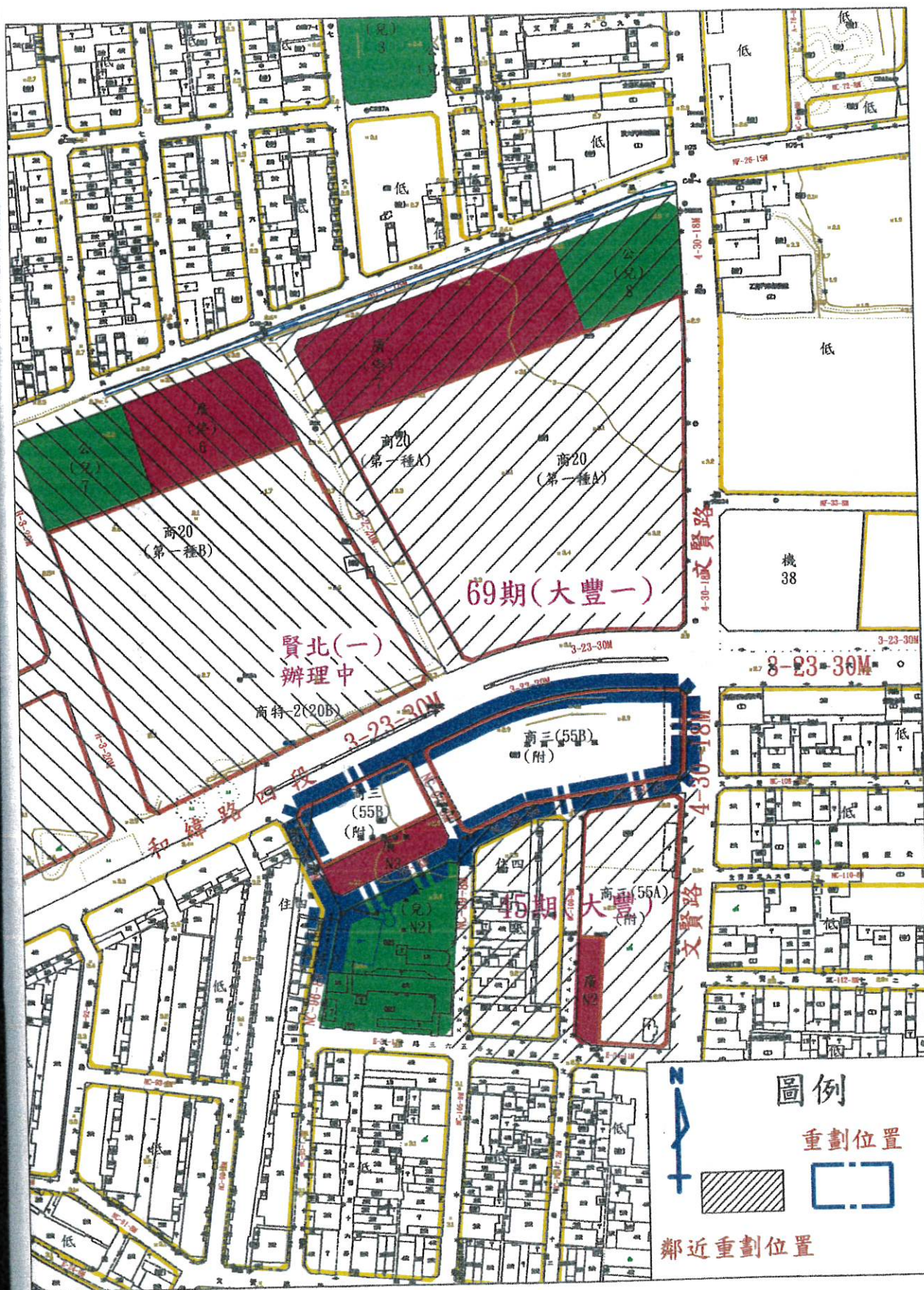
工作項目	預定工作進度
1. 選定重劃區及核定重劃範圍	103年01月01日至103年08月31日
2. 研訂重劃計畫書	104年01月01日至105年03月15日
3. 公告重劃計畫書	105年03月25日至105年04月25日
4. 籌編經費	105年04月01日至106年2月28日
5. 公告禁止土地移轉及禁建等事項	105年07月01日至106年2月28日
6. 現況測量	105年05月01日至10年07月31日
7. 工程規劃設計	105年05月01日至105年07月31日
8. 查定重劃前後地價	105年05月01日至105年07月31日
9. 查估發放土地改良物及墳墓拆遷補償費	105年07月01日至105年09月31日
10. 工程施工	105年09月01日至106年05月30日
11. 土地分配設計及計算負擔	105年09月01日至105年11月30日
12. 地籍整理及權利變更登記	105年11月03日至106年05月31日
13. 交接及清償	106年05月01日至106年10月31日
14. 財務結算	106年11月01日至106年11月30日
15. 成果報告	106年12月01日至107年03月31日



臺南市北區大豐(二)自辦市地重劃區重劃作業費概估表(表六)

項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費用				
(一)規劃師	24月	25,000	600,000	估計辦理時間24個月
小計			600,000	
二、事務費用				
(一)郵電費	24月	2,400	57,600	
(二)文具、紙張、印刷	24月	1,800	43,200	
(三)房租費用	24月	3,000	72,000	
(四)水電費	24月	500	12,000	
(五)其他雜支	1式	35,000	35,000	
小計			219,800	
三、資料蒐集費用	1式	65,000	65,000	包含地籍謄本、地籍圖、都市計劃圖等相關資料。
四、會議經費	1式	45,000	45,000	包含說明會、會員大會會、理事會場租金、場地佈置、茶水點心等費用。
五、測量定樁費用				
(一)地形測量及樁位檢測	1.19 公頃	65,000	77,350	包含都市計劃樁位測定、現實測量、控制測量、地籍分割測量等。
(二)地籍測量		65,000	77,350	包含公共設施用地分割、範圍鑿界、重劃後確定測量、各宗地界樁埋設、重劃區道路中心樁等。
小計			154,700	
六、地上物查估	1.19 公頃	70,000	83,300	包含估價師認證。
七、重劃前後評定地價		150,000	178,500	包含估價師認證。
八、重劃分配規劃設計費		100,000	119,000	包含分配規劃設計、分合計算、分割、地價查估調查分配圖製成、各種清冊。
九、設備費	1式	50,000	50,000	
總計			1,515,300	

相
關
附
件



第六章 土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範

土地使用分區管制乃實施都市計畫必備工具之一，為確保計畫區之居住品質及符合主要計畫規劃意旨，對於區內土地與建築物之使用，特訂定土地使用分區管制要點如下：

一、本計畫區內之土地及建物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

二、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條訂定之。

三、商業區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。商業區允許使用項目依據都市計畫法台灣省施行細則第十七條相關定辦理。

四、建築基地最小開發規模為一千平方公尺，不足一千平方公尺或有特殊情形，得以專案方式經本市都市計畫委員會或本市都市設計委員會審議通過後，始得申請開發及發照建築。

五、商業區留設汽機車停車空間管制規定如下：

(一) 建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過一〇〇

都市發展局都市計畫課

臺南市政府

公告

發文日期：中華民國九十二年十一月十一日

發文字號：南市都計字第092165372210號

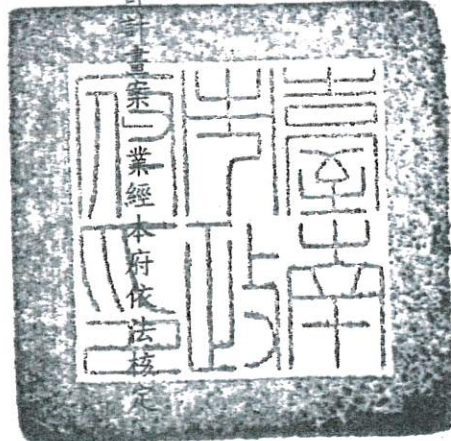
附件：隨文(含計畫書、圖各一份)

主旨：「擬定台南市北區鄭子寮地區(「商55」商業區)細部計畫案」業經本府依法核定，於中華民國九十二年十一月十三日依法發布實施，特此公告週知。

依據：都市計畫法第二十一、二十八條。

公告事項：

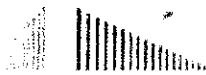
- 一、公告時間：自民國九十二年十一月十三日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府都市發展局都市計畫課公告欄，抄本請本市北區區公所張貼。
- 三、公告內容：比例尺一千二百分之一計畫圖及說明書各乙份。



於中華民國九

市長許添財





全站搜尋

查詢

進階查詢

您在這裡: 首頁 > 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」

友善列印

認識央行

重大政策

主動公開政府資訊

貨幣政策

利率及準備率

外匯資訊

金融穩定與監理

支付清算系統

國庫收支與政府債券

發行貨幣

新聞稿

首長演講辭

出版品

統計資料

就業資訊

券幣數位博物館

性別主流化專區

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：104年4月1日

單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：0.88

三個月期：0.94

六個月期：1.12

九個月期：1.23

一年期：1.36

二年期：1.39

三年期：1.41

二、「五大銀行平均基準利率」：2.88

說明：

1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。

2.存款利率為一般定期存款固定利率。

認識央行

重大政策

主動公開政府資訊

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

700
臺南中西區藥王里11鄰大新街77號

地址：708臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：彭國瑞
電話：(06)2991111#1287

受文者：臺南市大豐(二)自辦市地重劃區籌備會(代表人：林智文)

發文日期：中華民國103年8月18日
發文字號：府地劃字第1030772452號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴籌備會申請核定本市大豐(二)自辦市地重劃區重劃範圍乙案，本府同意核定，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條辦理兼復貴籌備會103年7月9日大豐二籌字0005號函。
- 二、本案經臺南市自辦市地重劃區範圍103年度第3次聯合審查會議及本府相關單位審查後，經核尚符，請貴籌備會依會議決議事項及本府各單位審核或複審意見辦理。
- 三、請貴籌備會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定舉辦座談會，向土地所有權人詳述重劃意旨並於會後郵寄會議紀錄，另有關通知開會憑證、簽到簿及會議紀錄(含照片)等資料請先送本府備查。
- 四、為確保土地所有權人權益，徵求土地所有權人同意請務必以雙掛號通知，倘專人送達者須有土地所有權人簽收證明，若無法送達者請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條相關規定辦理。

正本：臺南市大豐(二)自辦市地重劃區籌備會(代表人：林智文)
副本：臺南市政府地政局

市長賴清德 公差出國

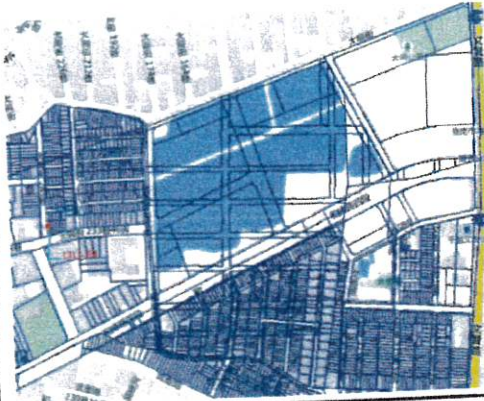
副市長顏純左代行





臺南市北區大豐(二)自辦市地重劃區範圍
都市計畫套繪現況道路示意圖

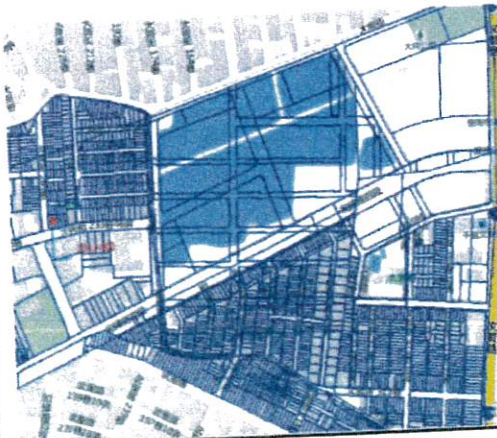
地號:大豐段1313-0201
建號:1384



- 地址:
 - 大興街233巷46弄62號
- 交易年月:
 - 103年3月
- 交易總價:
 - 12,200,000元
- 建物移轉面積:325.78m²
- 標的建物成本價格:
 - 5,054,585元

- 土地移轉面積:95.69m²
- 土地單價:74,673元

地號:大豐段1313-200
建號:1385



- 地址:
 - 大興街233巷46弄60號
- 交易年月:
 - 103年2月
- 交易總價:
 - 13,800,000元
- 建物移轉面積:350.32 m²
- 標的建物成本價格:
 - 5,462,213元

- 土地移轉面積:100.78m²
- 土地單價:82,733元

價格決定

- 參考大豐段1313-201及13113-200商業區交易案例，
換算土地單價各為74,673元/平方公尺、82,733元/
平方公尺。
- $(82733+74673)/2=78703$
- 加計風險貼水15%折算: $78703/(1+15\%) \approx 68000$ (取至
百位四捨五入)



