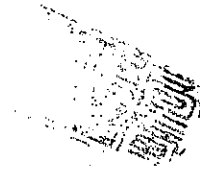


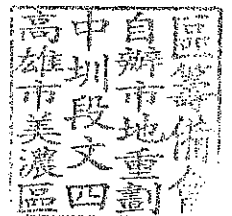
高雄市第五十六期美濃區中圳段

文四自辦市地重劃區

重劃計畫書



中華民國 101 年 01 月



目 錄

壹	、 重劃地區及其範圍.....	02
貳	、 法律依據.....	03
參	、 辦理重劃原因及預期效益.....	03
肆	、 重劃區土地總面積及土地所有權人總數.....	04
伍	、 土地所有權人同意重劃情形.....	04
陸	、 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	04
柒	、 預估公共設施用地負擔.....	05
捌	、 預估費用負擔.....	06
玖	、 土地所有權人平均重劃負擔比率.....	07
拾	、 財務計畫.....	07
拾壹	、 預定重劃工作進度表.....	08
拾貳	、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	08
附件 一	、 高雄市第五十六期美濃區中圳段文四自辦市地重劃區 工程重劃預算概估表.....	09
附件 二	、 高雄市第五十六期美濃區中圳段文四自辦市地重劃區 地上物折遷補償費用分析表.....	10
附件 三	、 重劃作業費用分析表.....	12
附表 一	、 高雄市第五十六期美濃區中圳段文四自辦市地重劃區 工作進度表.....	13
圖 一	、 重畫範圍示意圖.....	02
圖 二	、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	14



重劃地區及其範圍

本自辦重劃區座落美濃區，範圍包括中圳段之部分土地，其範圍如下
(詳見圖一)：

- 東 至：以高雄市美濃都市計畫區泰安路478巷，西側為界。
- 西 至：以高雄市美濃都市計畫區自強街二段，東側為界。
- 南 至：以高雄市美濃都市計畫區泰中路，北側為界。
- 北 至：以高雄市美濃都市計畫區泰安路，南側為界。

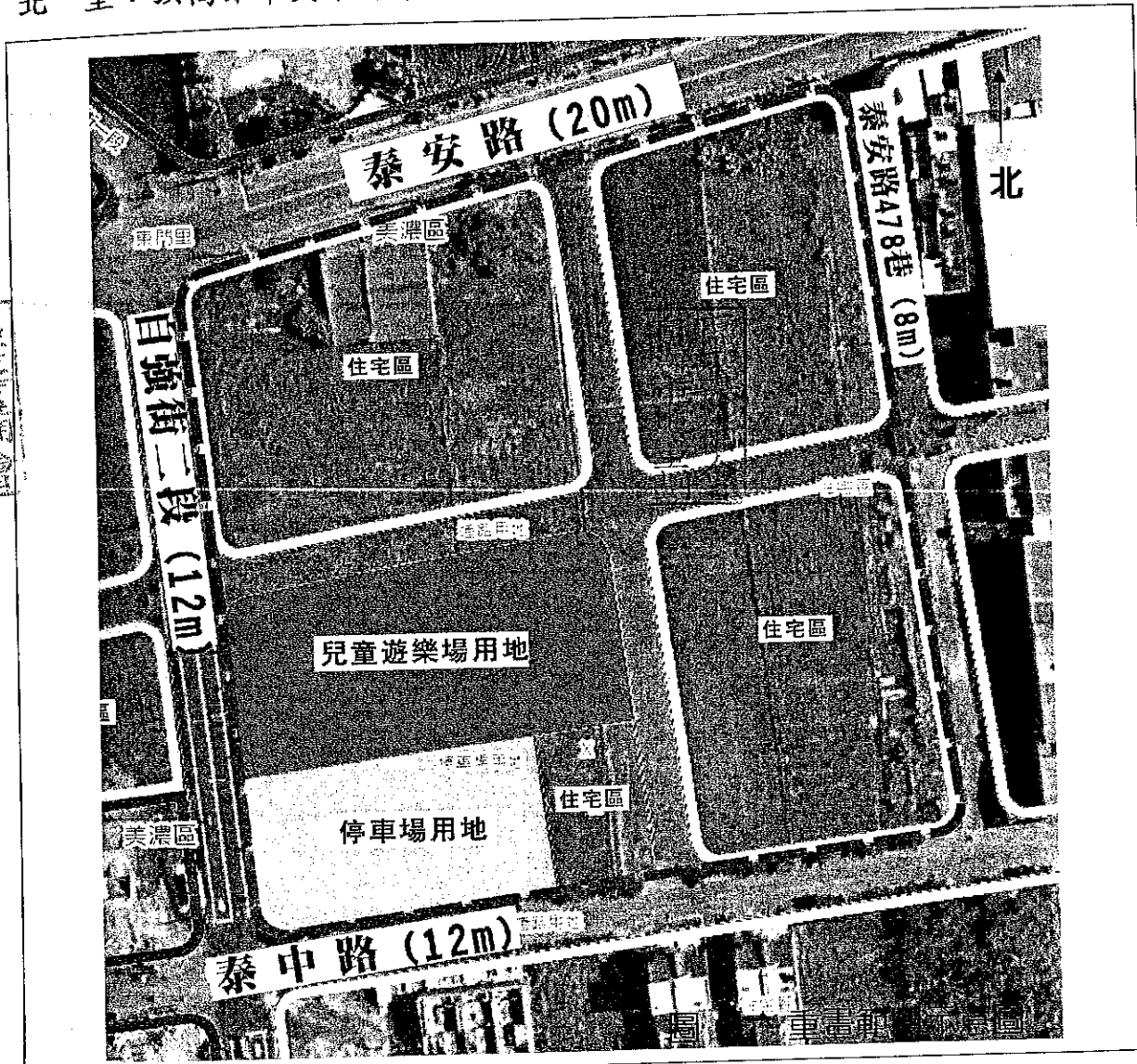


圖 例

圖 示	名 稱	圖 示	名 稱	圖 示	名 稱
	住宅區		乙種工業區		兒童遊樂場用地
	商業區		停車場用地		重劃區範圍

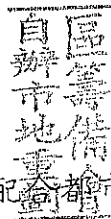
(圖片來源: 高雄市都市計畫書圖查詢系統-美濃都市計畫區)

、 法律依據

- 一、依據平均地權條例第 58 條規定辦理。
- 二、本重劃區實施範圍：業經高雄縣政府 97 年 07 月 22 日，府地劃字 第 0970156419 號函核定。
- 三、都市計畫發布日期及文號：都市計畫細部計畫已完成法定程序，本案都市計畫係屬美濃都市計畫（原文四用地變更為住宅區）細部計畫，其發布日期及文號為高雄縣政府 90 年 02 月 08 日，府建都字 第 18072 號函。



、 辦理重劃原因及預期效益



- 一、原因：原為學校用地變更並配合都市計畫整體開發規定辦理自辦市地重劃及其相關開發。高雄市美濃區隸屬南部區域計畫旗山生活圈，本生活圈包括旗山區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區等九個市區，經濟活動以一級產業為主，生活圈內各市區人口外流嚴重，且受地形限制，發展條件不利。
- 二、預期效益：本重劃區總面積 21341.11 m²，重劃完成後可提供：13784.66 m²之住宅區、3228.58 m²兒童遊樂場用地、1947.01 m²停車場用地、2380.86 m²道路用地。
本重劃完成後，道路、公園開闢完成，不但節省政府建設費用；並可活絡土地買賣，促進地方繁榮，增加財稅之收入如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等，並可加速本區開發。

重劃區土地總面積及土地所有權人總數

項 目	土地所有權人人數	面積 (m ²)	備 註
公 有	0	0	
私 有	28	21341.11	
未登錄土地	0	0	
總 計	28	21341.11	

土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積 (m ²)					
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (m ²)	同意面積 (m ²)		未同意面積 (m ²)		
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%	
28	21	75.00	7	25.00	21341.11	10934.36	51.24	10406.75	48.76	
公有土地面積：0 m ²										

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積為 0 m²。

、 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：

項 目	面 積 (m ²)	備 註
兒童遊樂場	3228.58	
停 車 場	1947.01	
道 路	2380.86	
總 計	7556.45	

區
籌
備
會

二、土地所有權人共同負擔公共設施用地面積 7556.45 m²。

區
辦
理
地
重
劃
會

三、公共設施用地平均負擔比率：

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = 35.4 \%$$

公式：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{7556.45 \text{ m}^2 - 0}{21341.11 \text{ m}^2 - 0} \times 100 \%$$

$$= 35.4 \%$$

高
雄
市

、 預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：新台幣叁仟肆佰伍拾叁萬肆仟玖佰柒拾壹元整。

項次	工程項目	金額 (元)	說明	備註
(一)	工程費			分項經費可按實際情形調整並互相勻支。
甲	直接工程費		◎本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。	
壹	整地工程	2,844,038		
貳	道路工程	4,999,806		
參	雨水下水道工程	4,573,104		
肆	污水下水道工程	3,201,150		
伍	路燈工程	950,000		
陸	號誌工程	1,700,000		
柒	工程管理費	2,144,491		
捌	管線配合工程	7,469,389	◎本項費用以事業機構核定繳納金額為準。 ◎依據平均地權條例施行細則第 82-1 條規定辦理。	
乙	間接工程費			
壹	空氣污染防治費	51,151	◎依環保局空污費計算標準估算本工程空污費。	
	小計(甲+乙)	27,933,129	(詳附件一)	
(二)	地上物拆遷補償費	1,902,257	◎本項費用以理事會查定送請主管機關核備之金額為準。 (詳附件二)	
(三)	重劃作業費	3,321,900	(詳附件三)	
(四)	貸款利息	1,377,685	◎(一)、(二)、(三)項費用合計，依照中華民國100年6月7日，「五大銀行平均基準利率」2.77%計算貸款期間18個月。 ◎貸款利息以經各工程主管機關核定之工程費，以及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費，與重劃作業費加總數額為本金，重新計算之金額為計算負擔之依據。	
	合計	34,534,971		

二、預估費用平均負擔比率：

$$\text{預估費用平均負擔比率} = 10.44 \%$$

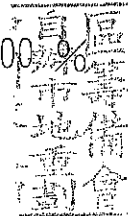
公式：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{34,534,971(\text{元})}{15500(\text{元}/\text{m}^2) \times 21341.11(\text{m}^2)} \times 100 \%$$

$$= \frac{34,534,971(\text{元})}{330,787,205(\text{元})} \times 100\%$$

$$= 10.44 \%$$



玖、土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\text{土地所有權人平均負擔比率} = 45.84 \%$$

公式：

$$\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率}$$

$$= 35.4 \% + 10.44 \%$$

$$= 45.84 \%$$

、 財務計畫

一、資金需求總額：新台幣叁仟肆佰伍拾叁萬肆仟玖佰柒拾壹元整。

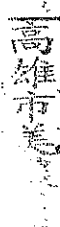
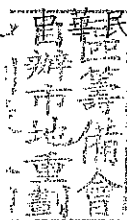
二、貸款計畫：本重劃區所列各項經費，由重劃會向銀行或民間貸款籌措支應。

三、償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折抵付之抵費地出售款償還及繳納差額地價償還。

壹、預定重劃工作進度表

自中華民國 97 年 04 月 01 日起 至 中華民國 102 年 12 月 31 日止
(詳見附表一)。

貳、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(詳見圖二)。



件一

高雄市第五十六期美濃區中圳段文四自辦市地重劃區

工程重劃預算概估表

次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
甲	直接工程費					
	整地工程	m ²	18960.25	150	2,844,038	150元/m ²
	道路工程	m ²	2380.86	2100	4,999,806	2100元/m ²
	雨水下水道工程				4,573,104	小計
	1.雨水下水道工程	公頃	2.1341	1440000	3,073,104	144萬元/公頃
	2.現有圳路改道工程	式	1.00	1500000	1,500,000	150萬元/式
肆	污水下水道工程	公頃	2.1341	1500000	3,201,150	150萬元/公頃
伍	路燈工程	蓋	19.00	50000	950,000	5萬元/蓋
陸	號誌工程	處	2.00	850000	1,700,000	85萬元/處
	施工費合計(壹-陸)				18,268,098	
柒	工程管理費				2,144,491	小計
	1.規劃設計監造費(委託設計監造)	式		1571448	1,571,448	
	$=10000000 \times 9.1\% + 8268098 \times 8\% = 1571448$ 依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」之「非建築物工程技術服務建造費用百分比法」計算 1.1000萬元以下為9.1% (設計及協辦招標決標5.1%+履約監造4.0%) 2.1000萬元-2000萬元以下為8% (設計及協辦招標決標4.5%+履約監造3.5%)					
	2.工程管理費	式	1.00	573043	573,043	
	$=5000000 \times 3.5\% + 13268098 \times 3.0\% = 573043$ 依「高雄市政府所屬機關學校工程管理費及工作費支用要點」計算 1.500萬元以下為3.5% 2.500萬-2500萬元以下為3.0%					
	管線配合工程				7,489,389	小計
	1.電力工程費	m ²	21341.11	230	4,908,455	230元/m ²
	2.電信工程費	m ²	21341.11	60	1,280,467	60元/m ²
	3.自來水工程費	m ²	21341.11	60	1,280,467	60元/m ²
	直接工程費合計(壹-捌)				27,881,978	
乙	間接工程費				51,151	
查	空氣污染防治費	式	1.00	51151	51,151	
	$\text{空氣污染防治費} = 18268098 \times (2.8/1000) = 51151$ 依營建工程空氣污染防治費收費標準(其他營建工程第一級費率,工程合約經費千分之2.8編列)					
	工程預算概估總計(甲+乙)				27,933,129	

高雄市政府第五十八期土地

項次	座落地號	地上物名稱	面積 平方公尺	數量	補償單價 (元)	補償總價 (元)	備註
1	556, 557等 地號	銅鐵蓋鐵皮造房屋	399	株	1,743	695,457	以非法15%救濟，高樓層5米
		鐵架造涼棚	80	M ²	1,000	80,000	
		香蕉(特大)	30	株	385	11,550	
		人口及雜項物遷移	1	式	100,000	100,000	
		小計				887,007	
2	536等 地號	水稻	6000	M ²	20	120,000	
		香蕉(特大)	30	株	385	11,550	
		芒果(小)	15	株	330	4,950	
		水井, 圍籬等雜項物			20,000	20,000	
		小計				156,500	
3	446, 460, 461等 地號	香蕉(特大)	20	株	385	7,700	
		短期葉菜	300	M ²	20	6,000	
		水井, 圍籬等雜項物	1	式	10,000	10,000	
		小計				23,700	
		香蕉(特大)	30	株	385	11,550	
4	462等 地號	短期葉菜	600	M ²	20	12,000	
		水井, 圍籬等雜項物	1	式	10,000	10,000	
		小計				33,550	

高雄市政府

高雄市第五十六期美濃區中圳段文四省辦市地重劃區地上物折遷補償費分析

項次	座落地號	地上物名稱	面積 平方公尺	數量 株	補償單價 (元)	補償總價 (元)	備註
5	535等地號	鐵架造涼棚	120	M ²	1,000	120,000	
		黑網網室	200	M ²	200	40,000	
		食用蕃茄	1500	M ²	77	115,500	
		水井, 圍籬等雜項物	1	式	50,000	50,000	
		小計				325,500	
6	542~546地號	短期葉菜	4000	M ²	20	80,000	
7	550~555地號	短期葉菜	4800	M ²	20	96,000	
8		棚架、圍牆、地坪及其他地上物			約	300,000	
					小計		1,902,257

註1：建物之補償比例如合法100%，非法15%及50%係以現況判定，如有使用執照，則應以100%補償。

註2：上述初估金額僅供委託者參考，營業損失部分無法預估，實際補償金額以實地查估測量後為準。

製表：大邑不動產估價師事務所



項 目	單位	單價	數量	合 計	備 註
一、人事費					
(一)技術員 56000 元/1 人	月	56000	19.5	1,092,000	如僱用時間超過 1 年，其費用應按一年 13 個月計算(18×13)=12=19.5
(二)技工 35000 元/1 人	月	35000	19.5	682,500	如僱用時間超過 1 年，其費用應按一年 13 個月計算(18×13)=12=19.5
(三)保險費 2800 元/2 人	月	5600	18	100,800	含勞健保、意外險
二、業務費					
(一)郵電費	月	6000	18	108,000	含行政業務人員行動電話費
(二)文具、紙張、印刷	月	6000	18	108,000	含影印機、印表機耗材、委外出圖費
(三)加班、誤餐費	月	10000	18	180,000	含各項公告期出勤、會員大會及理監事會出勤
(四)房租費	月	20000	18	360,000	辦公室租金(不含工務所)
(五)水電費		5000	18	90,000	僅辦公室水電費
(六)報告書費用	式	50000	1	50,000	地、物鑑價報告書、地價查估報告書...等
(七)其他、雜項	式	60000	1	60,000	會員大會、臨時會議場地費用...等
(八)地籍測量					
1.(1)範圍鑑界	筆	2000	28	56,000	土地鑑界規費每筆 4000 元，減半收取
(2)重劃後確定測量	筆	600	28	16,800	(協助指界 400+分割復丈 800)/2=600/筆
(3)重劃後各宗地測量	筆	2000	28	56,000	土地測量規費每筆 4000 元，減半收取
(4)各宗地界樁埋設	筆	800	16	12,800	1. 每支界樁費依 60 元，埋設工資 140 元，計 200 元。 2. 每筆依四支界樁計算，共 800 元。
2. 重劃區中心樁範圍界樁測量埋設	支	4500	10	45,000	
三、旅運費	月	3000	18	54,000	含業務行政人員、車輛、郵資補助
四、設備費	式	250000	1	250,000	辦公室及開會設備(含電腦 2 部、影印機 1 部、出圖機 1 部、桌、椅)
總 計				3,321,900	

表一

高雄市第五十六期美濃區中圳段文四自辦市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 97 年 04 月至 97 年 05 月
二、範圍申請核定	自 97 年 06 月至 97 年 07 月
三、徵求同意	自 99 年 03 月至 100 年 10 月
四、研討自辦市地重劃計畫書	自 100 年 02 月至 100 年 12 月
五、公告重劃計畫書	自 101 年 02 月至 101 年 03 月
六、研擬重劃會章程草案	自 101 年 03 月至 101 年 04 月
七、成立重劃會	自 101 年 04 月至 101 年 05 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 101 年 06 月至 101 年 07 月
九、現況調查及測量	自 101 年 07 月至 101 年 08 月
十、工程規劃設計	自 101 年 04 月至 101 年 05 月
十一、查估重劃前後地價及地價評議	自 101 年 06 月至 101 年 07 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 101 年 07 月至 101 年 08 月
十三、工程施工	自 101 年 09 月至 102 年 06 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 101 年 11 月至 102 年 02 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 102 年 02 月至 102 年 05 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 102 年 05 月至 102 年 06 月
十七、交接土地及清償	自 102 年 05 月至 102 年 07 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 102 年 08 月至 102 年 09 月
十九、財務結算	自 102 年 09 月至 102 年 10 月
二十、重劃會解散	自 102 年 11 月至 102 年 12 月

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。