中華民國八十六年八月

高雄市第五十三期重劃區重劃計畫書



高雄市政府

高雄市第五十三期市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

重劃地區：本市鼓山區龍華貳、肆小段龍華國小邊及高等法院邊。

文中十六部份：

東至：博愛西側路邊　博愛路西側路邊。

南至：明誠路北側路邊　龍華四小段38.39.45.47.48地籍連線。

西至：南屏路東側路邊　5610602-5610603 都市計畫邊界樁連線。

北至：明華路南側路邊　5610601-5610602 都市計畫邊界樁連線。

文小六部份：

二、法律依據：

一、平均地權條例第五十七條第六十條暨市地重劃實施辦法第十四條。

二、本期重劃區都市計畫及細部計畫於六十年九月二十日經本府以高市府建都字第一〇六五六五號公告主要計畫，於六十六年六月十五日以高市府工都字第〇五七〇五八號公告細部計畫發布實施，並於八十四年六月五日以高市府工都字第一七八六六號公告完成都市計畫變更程序，符合市地重劃實施辦法第九條之規定。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）重劃原因：

本市第五十三期重劃範圍，係原都市計畫文小六、文中十六辦理變更都市計畫減額使用，且指定應實施整體開發之地區目前已完成土地徵收程序，（本重劃區將以徵收前人數計算參加重劃人總數）徵收前土地所有權人共計五十七人，已有私有土地所有權人計四十一人，持有面積共三．九八三一公頃，表示同意並提出同意書優先實施本市地重劃，且同意本期重劃總負擔比率為百分之七十五點五，該同意人數及面積已符合平均地權條例第五十七條規定。

（二）預期效益：

1、配合都市計畫實施，以市地重劃方式進行土地開發，並藉由區內各項公共建設相繼投入，引導本地區之發展與繁榮。

2、促進市地改良，消滅畸零不整現象，提高土利用價值，以達地盡其利之目的。

四、重劃地區私有土地總面積及其土地所有權人總數：

（一）本重劃區土地總面積約六．三一八〇公頃（公有土地面積〇〇五四九公頃，私有土地面積約六．二六三一公頃）。

（二）土地所有權人共五十七人（公有土地所有權人一人，私有土地所有權人五十六人）。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路及未登記地面積共約0.0一五四公頃，依平均地權條例第六十條規定，可抵充本重劃區共同負擔之公共設施用地。

六、土地總面積：

指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

七、預估公共設施用地負擔：

（一）本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目及面積計：學校用地面積約四．七五二一公頃，總計面積約四．七五二一公頃。

（二）公共設施用地負擔＝（共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有土地面積）÷（重劃區總面積－抵充之原公有土地面積）＝（4.7521-0.0154）÷（6.3180-0.0154）＝75.15％。

八、預估費用負擔

（一）本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息等費用總額概估約新台幣二三、四三九、000元，其中總工程費用約四、九五八、000元，重劃總事業費及貸款利息約一八、四八一、000元。

（二）以未建築土地折價抵付費用，重劃後平均地價預估每平公尺一0六、二五五元，費用負擔＝工程費用、重劃費用及貸款利息等總額÷〔重劃後平均地價×（重劃區總面積－抵充之原公有土地面積）〕＝23，439，000÷〔106，255*(6.318-0.0154)*10，000〕＝0.35％。

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

一、工程費	4,958,000元
地上物清除費	
其他工程　　工程管理費	
二、補償費	16,247,000元
農作物補償費　　建築物補償費	
房屋拆除租戶搬遷補償費	
三、業務費	1,224,000元
用人費用　　服務費用	
機器租金	
四、利息	1,010,000元

包括公共設施用地負擔及費用負擔，土地所有權人平均重劃負擔比率約七五．五%。

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

由辦理機關列案提請市地重劃委員會審查並協調處理。

十一、財務計畫：

本重劃區概估重劃總費用約新台幣二三、四三九、〇〇〇元，將向市銀貸款支應，以土地所有權人繳納差額地價及抵費地出售所得價款償還。

十二、預定重劃工作進度：

（一）	勘定重劃範圍	八十四年	十月至八十六年 五月
（二）	重劃計畫書呈報核定	八十六年	六月至八十六年 八月
（三）	重劃計畫實施範圍公告通知	八十六年	九月至八十七年 一月
（四）	現況測量及調查	八十七年	二月至八十七年 四月
（五）	工程規劃設計	八十七年	二月至八十七年 六月
（六）	工程發包施工	八十七年	六月至八十八年 六月
（七）	查估評議重劃前後地價	八十七年	五月至八十七年十一月
（八）	編造各項清冊	八十七年	八月至八十七年十二月
（九）	分配設計及計算負擔	八十八年	一月至八十八年 七月
（十）	成果公告通知及異議處理	八十八年	八月至八十九年 一月
（十一）	妨礙工程及土地交接地上物補償拆遷	八十七年	五月至八十八年 四月
（十二）	釘界埋樁及地籍整理	八十九年	一月至八十九年 八月
（十三）	交接及清償	八十九年	九月至八十九年 二月
（十四）	財務結算	八十九年	二月至八十九年 四月
（十五）	重劃成果報告	八十九年	五月至八十九年十二月

註：本期重劃區，實際之工作進度，將視地上物拆除情形，酌予調整。

十三、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖