# 高雄市第五十九期市地重劃區第二次修正後重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 98 年 2 月

# 高雄市第五十九期市地重劃區第二次修正後重劃計畫書

一、 重劃地區及其範圍：

本重劃區座落本市左營區，範圍為新庄段五小段部分土地，其四至為：

東：博愛三路西側，不包括新庄段五小段 692-3、692-4、694-2、694-3、694-4、694-5、694-6、694-7、695、696 地號等 10 筆土地。

南：至真路北側，不包括新庄段五小段 791、792、793 地號等 3 筆土地。

西：都市計畫九－119 號六公尺巷道西側界線。

北：立中路道路中心線及新庄段五小段 687、691、691-1 號土地。

二、 法律依據：

（一） 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。

（二） 本期重劃區都市計畫主要計畫經本府以 60 年 9 月 20 日高市府建都字第 106565 號公告，細部計畫以 66 年 6 月 15 日高市府工都字第 057058 號公告，73 年 9 月 24 日以高市府工都字第 026663 號公告發布實施「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」，本重劃區道路系統部分變更。98 年 2 月 5 日以高市府都二字第 0980006806 號公告發布實施「變更高雄市凹子底地區細部計畫部分第三種住宅區為道路用地、部分道路用地為第三種住宅區（第 59 期重劃區）案」，變更本重劃區內 17 公尺囊底路路形。

三、 辦理重劃原因及預期效益：

（一） 重劃原因：



本重劃區周邊或鄰近土地已藉由市地重劃方式開發完成，如北側為第47期重劃區、鄰近有第29、54期重劃區，或以徵收方式取得公共設施用地，如東側博愛路及南側至真路已開闢完成，而本重劃區內公共設施用地遲未開闢，環境衛生欠佳，土地形狀不整，不利使用，且部分為畸零地，由於私有土地所有權人未能透過協商予以整合利用，實有礙交通與市容，因此，本府計劃採市地重劃方式開發本地區。

（二）預期效益：

消除土地畸零或不整現象，改善公共安全、交通與環境衛生，促進土地合理使用，提高土地利用價值，以達地盡其利之目的。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

| 項　　目 | 土地所有權人人數 | 面積（公頃） |
|---|---|---|
| 公　　有 | 1 | 0.0067 |
| 私　　有 | 30 | 2.4059 |
| 總　　計 | 31 | 2.4126 |

備註：實際面積以實地測量定樁分割後之面積為準。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

無。

六、土地總面積：

本重劃區總面積約2.4126公頃，實際面積以實地測量定樁分割後之面積為準。

七、預估公共設施用地負擔：

（一）土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：



本重劃區列入共同負擔之公共設施用地項目為道路，面積約 0.5425 公頃。

（二） 公共設施用地平均負擔比率：

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{0.5425-0}{2.4126-0}$$

$$= 22.49\%$$

八、 預估費用負擔：

（一） 土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息費用總額概估約新台幣 89,887,000 元，其中工程費用約 42,402,000 元，重劃費用約 43,205,000 元，貸款利息約 4,280,000 元。

| 項目 | | 金額（元） | 備註 |
|---|---|---|---|
| 工程費 | 1.道路工程 | 8,758,000 | |
| | 2.雨水下水道工程 | 2,895,000 | |
| | 3.污水下水道工程 | 3,619,000 | |
| | 4.路燈工程 | 1,900,000 | |
| | 5.號誌工程 | 8,500,000 | |
| | 6.整地工程 | 2,244,000 | |
| | 7.管線配合工程 | 8,083,000 | 包括：1.電信、自來水、瓦斯管線等 3 項配合工程費 |



| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 用；2.電力管線配合款。 |
| | 8.地上物清除費 | 4,206,000 | |
| | 9.工程完工後移交前之各項費用 | 250,000 | 係指臨時新增之材料費等。 |
| | 10. 工程管理費 | 1,947,000 | |
| 重劃費用 | 1.補償費 | 41,573,000 | 係指土地改良物補償費及其工作費。 |
| | 2.重劃業務費 | 1,632,000 | |
| 貸款利息 | | 4,280,000 | 貸款期間 2 年，以年利率 2.5% 計算。 |
| 合計 | | 89,887,000 | |

（二） 費用平均負擔比率：

預估本重劃區重劃後平均地價每平方公尺 45,000 元，則費用平均負擔比率 8.28%。

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

$$= \frac{42,402,000+43,205,000+4,280,000}{45,000 \times 24126}$$

$$= 8.28\%$$

九、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

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 30.77%。

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＋費用負擔比率



＝22.49%＋8.28%
＝30.77%

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：
無。

十一、 財務計畫：
本重劃區開發總費用概估約新台幣 89,887,000 元，將向金融機構貸款支應，再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、 預定重劃工作進度表：

| 工作項目 | 預定工作進度 |
|---|---|
| （一）勘定重劃範圍 | 自 92 年 06 月至 92 年 07 月 |
| （二）第一次修訂重劃計畫書重行陳報核定 | 自 96 年 12 月至 97 年 01 月 |
| （三）第一次修正後重劃計畫書公告並通知土地所有權人 | 自 97 年 02 月至 97 年 02 月 |
| （四）第二次修訂重劃計畫書重行陳報核定 | 自 98 年 02 月至 98 年 03 月 |
| （五）第二次修正後重劃計畫書公告並通知土地所有權人 | 自 98 年 03 月至 98 年 03 月 |
| （六）公告禁止土地移轉及禁建等事項 | 自 97 年 02 月至 97 年 03 月 |
| （七）現況測量及調查 | 自 97 年 02 月至 97 年 03 月 |
| （八）工程規劃設計 | 自 97 年 02 月至 97 年 06 月 |
| （九）工程發包施工 | 自 97 年 07 月至 98 年 11 月 |
| （十）妨礙工程及土地交接地上物補償拆遷 | 自 97 年 02 月至 99 年 02 月 |



| | |
|---|---|
| （十一） 查估及評議重劃前後地價 | 自 98 年 03 月至 98 年 05 月 |
| （十二） 土地分配設計及計算負擔 | 自 98 年 06 月至 98 年 07 月 |
| （十三） 分配結果公告、通知及異議處理 | 自 98 年 08 月至 98 年 11 月 |
| （十四） 地籍測量及權利變更登記 | 自 98 年 12 月至 99 年 03 月 |
| （十五） 交接及清償 | 自 99 年 03 月至 99 年 05 月 |
| （十六） 財務結算 | 自 99 年 05 月至 99 年 06 月 |
| （十七） 重劃成果報告 | 自 99 年 06 月至 99 年 07 月 |

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖乙份。



# 高雄市第五十九期市地重劃區第二次修正後都市計畫地籍套繪圖

