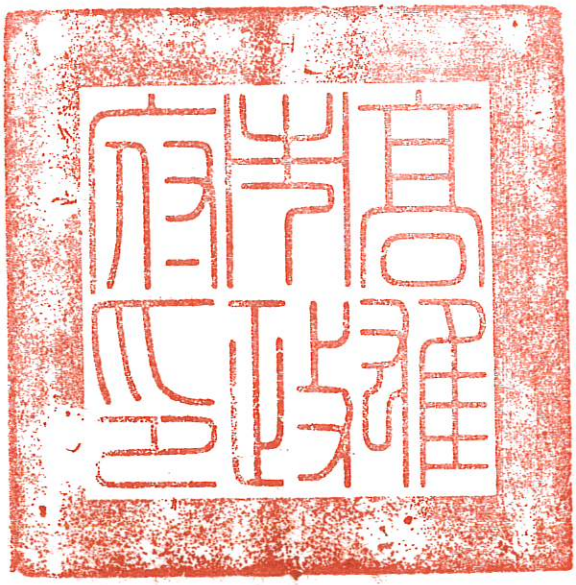
高雄市第六十三期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

高雄市第六十三期市地重劃區重劃計畫書

一、 重劃地區及其範圍：

本重劃區座落本市左營區，範圍為菜公段五小段及新庄段三小段部分土地，其四至為：

東：菜公段五小段 884、886、887、888 地號土地。

南：孟子路北側界線及新庄段三小段 70、74-1 地號部分土地（屬文自路範圍）。

西：文自路道路中心線。

北：菜公段五小段 908-2、909-1 地號土地。

二、 法律依據：

（一） 平均地權條例第五十六條，市地重劃實施辦法第十四條及第二十四條。

（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，及 73 年 9 月 24 日以高市府工都字第 026663 號公告變更。

三、 辦理重劃原因及預期效益：

（一） 重劃原因：

本重劃區周邊土地已藉由市地重劃開發完竣，包括第二十九期及四十七期市地重劃區，而本區相鄰計畫道路遲未開闢，區內土地形狀不整，且部分為畸零地，私有土地所有權人未能透過協商予以整合利用，造成地區發展遲緩，有礙市容，且影響交通安全，因此，本府計畫採市地重劃方式開發本地區。

（二） 預期效益：

加速地區發展，消除土地畸零或不整現象，改善公共安全與交通，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	0	0
私　　有	14	0.2421
總　　計	14	0.2421

備註：實際面積需俟實地測量訂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 0.2421 公頃，實際面積需俟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 0.1051 公頃。

（二） 公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{0.1051-0}{0.2421-0}$$

$$= 43.41\%$$

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：

本府依據市地重劃實施辦法第二十四條規定，本重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施之工程費用，由工務局編列預算補助。非屬區域性道路、下水道等公共設施之工程費用、重劃費用及貸款利息費用總額概估約新台幣 1,188,000 元，其中工程費用約 621,000 元，重劃費用約 500,000 元，貸款利息約 67,000 元。

科　　目　　名　　稱	概　算　數（千元）	說　　明
開發總費用（不含區域性道路、下水道等公共設施）	**1,188**	
一、工程費	621	
（一） 施工費	604	
1. 整地工程	164	
2. 地上物清除費	440	
（二） 工程管理費	17	
二、重劃費用	500	
（一） 地上物拆遷補償費	305	
（二） 工作費	3	
（三） 業務費	192	
三、利息	67	貸款期間 2 年，以年利率 3% 計算。

（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 40,000 元，則費用平均負擔比率 1.23% 。

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

$$= \frac{621{,}000 + 500{,}000 + 67{,}000}{40{,}000 \times 2421}$$

$$= 1.23\%$$

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 44.64% 。

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
＝43.41% ＋1.23%
＝44.64%

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：

由辦理機關依行政程序專案簽核處理。

十一、財務計畫：

本重劃區不含區域性道路、下水道等公共設施之開發總費用概估約新台幣 1,188,000 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。另外區域性道路、下水道等公共設施之工程費概估約新台幣 5,632,000 元，將由本府工務局配合辦理重劃年度編列預算支應辦理。

十二、預定重劃工作進度表：

高雄市第 63 期市地重劃區預定工作進度表	
工　　作　　項　　目	預　定　工　作　進　度
（一）勘定重劃範圍	自 92 年 07 月至 92 年 08 月
（二）重劃計畫書陳報核定	自 92 年 09 月至 93 年 06 月 （1.本重劃區開發費用編列於 93 年度。） （2.考量土地所有權人重劃負擔比率，重劃計畫書經三次研酌費用負擔項目及本府補助之工程費項目後，獲內政部核定。）

（三）重劃計畫實施範圍公告並通知及舉辦說明會	自 94 年 03 月至 94 年 04 月（本府補助之工程費編列於 94 年度，並於 94 年 3 月撥付予主辦機關，故自 94 年 3 月執行重劃。）
（四）公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 94 年 05 月至 94 年 06 月
（五）現況測量及調查	自 94 年 05 月至 94 年 06 月
（六）工程規劃設計	自 94 年 05 月至 94 年 07 月
（七）工程發包施工	自 94 年 08 月至 95 年 07 月
（八）查估評議重劃前後地價	自 94 年 10 月至 94 年 11 月
（九）分配設計及計算負擔	自 94 年 10 月至 94 年 12 月
（十）成果公告通知及異議處理	自 94 年 12 月至 95 年 02 月
（十一）妨礙工程及土地交接地上物補償拆遷	自 94 年 05 月至 95 年 07 月
（十二）釘界埋樁及地籍整理	自 95 年 05 月至 95 年 08 月
（十三）交接及清償	自 95 年 08 月至 95 年 10 月
（十四）財務結算	自 95 年 10 月至 95 年 11 月
（十五）重劃成果報告	自 95 年 11 月至 95 年 12 月

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖乙份。

高雄市第六十三期市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

