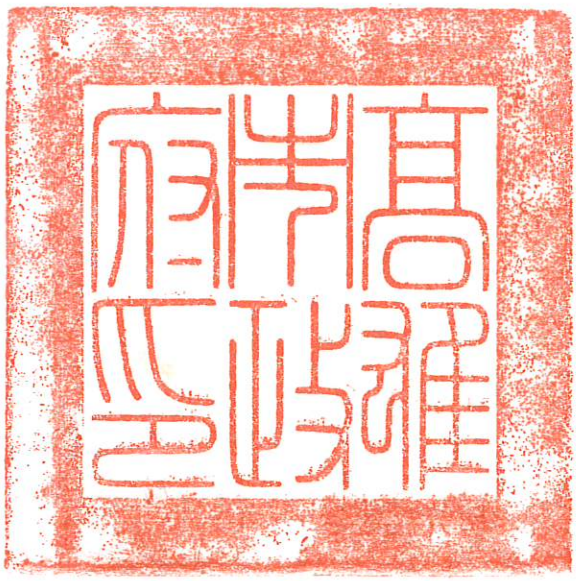
高雄市第六十四期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

高雄市第六十四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，範圍為新庄段五小段部分土地，其四至為：

東：新庄段五小段 783、935-3、936、756、757 地號部分土地及 764-2、742-4 地號土地。

南：新莊一路北側界線。

西：新庄段五小段 1452、1455、1466-2、1467-2、1467-1（部分）、1470（部分）、1474（部分）、1472-7、1473-7、1475-1、1473-3、1475、1476、1106-1、1484、1484-1、1485、1102-1 地號土地。

北：至真路南側界線。

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。

（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徵收方式取得公共設施用地（北邊至真路、西邊華夏路及南邊新莊一路已開闢完成），而本重劃區內部分公共設施用地遲未開闢，土地形狀不整且部分為畸零地，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	3	0.0892
私　　有	131	3.7891
總　　計	134	3.8783

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

五、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地之面積依地籍資料暫估有 0.0016 公頃，俟計畫書核定後，再以現場會勘認定辦理。

六、 土地總面積：

本重劃區總面積約 3.8783 公頃，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

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 0.7923 公頃。

（二） 公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{0.7923 - 0.0016}{3.8783 - 0.0016}$$

＝ 20.40%

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77,509,000元，其中工程費用約55,839,000元，重劃費用約17,283,000元，貸款利息約4,387,000元。

科目名稱	概算數（千元）	說明
開發總費用	**77,509**	
一、工程費	55,839	
（一）施工費	51,793	
1. 道路工程	12,677	
2. 雨水下水道工程	4,654	
3. 污水下水道工程	5,817	
4. 路燈工程	1,050	
5. 號誌工程	3,400	
6. 整地工程	3,703	
7. 管線配合工程	12,992	
8. 地上物清除費	7,500	
（二）工程管理費	4,046	
二、重劃費用	17,283	
（一）地上物拆遷補償費	14,780	
（二）工作費	111	
（三）業務費	2,392	
三、利息	4,387	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36,000元，

費用平均負擔比率 5.55% 。

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

$$= \frac{55{,}839{,}000+17{,}283{,}000+4{,}387{,}000}{36{,}000 \times 38767}$$

$$= 5.55\%$$

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 25.95% 。

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

＝20.40% ＋5.55%

＝25.95%

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：

本重劃區開發總費用概估約新台幣 77,509,000 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。

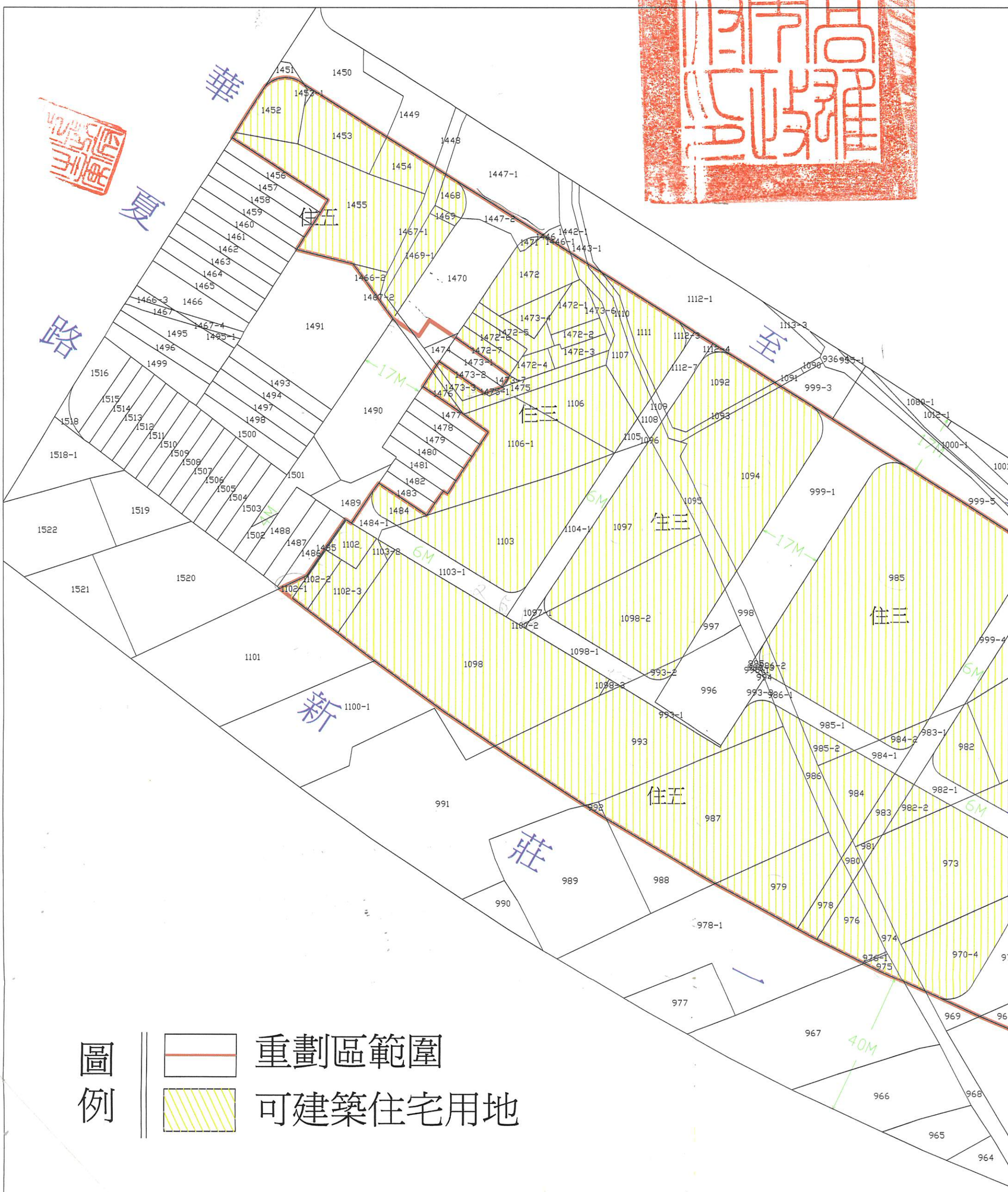
十二、預定重劃工作進度表：

高雄市第 64 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 09 月至 92 年 10 月

（二）重劃計畫書陳報核定	自 92 年 11 月至 92 年 12 月
（三）重劃計畫實施範圍公告並通知及舉辦說明會	自 93 年 01 月至 93 年 02 月（本重劃區開發費用編列於 93 年度預算，故自 93 年 1 月開始執行）
（四）公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 93 年 03 月至 93 年 04 月
（五）現況測量及調查	自 93 年 03 月至 93 年 04 月
（六）工程規劃設計	自 93 年 03 月至 93 年 05 月
（七）工程發包施工	自 93 年 06 月至 94 年 05 月
（八）查估評議重劃前後地價	自 93 年 08 月至 93 年 09 月
（九）分配設計及計算負擔	自 93 年 08 月至 93 年 10 月
（十）成果公告通知及異議處理	自 93 年 10 月至 93 年 12 月
（十一）妨礙工程及土地交接地上物補償拆遷	自 93 年 03 月至 94 年 05 月
（十二）釘界埋樁及地籍整理	自 94 年 03 月至 94 年 06 月
（十三）交接及清償	自 94 年 06 月至 94 年 08 月
（十四）財務結算	自 94 年 08 月至 94 年 09 月
（十五）重劃成果報告	自 94 年 09 月至 94 年 10 月

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖乙份。

高雄市第六十四期市地



圖例

重劃區範圍

可建築住宅用地

比例尺：1 / 1000

道劃區都市計畫地籍套繪圖

