

高雄市第71期左營區新庄段六小段自辦市地重劃計畫書

高雄市左營區新庄段六小段自辦市地重劃籌備會製



一修訂

高雄市第 71 期左營區新庄六小段自辦市地重劃區重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落於本市左營區文智路（未開闢部分）東側、政德路 5 巷北側，區段位置為新庄段六小段土地，其範圍如下：

東：以 995、1045 地號地籍線為界。

西：以 976 等地號所在 17 米計畫道路中心為界（1486 地號不納入）。

南：以 952-1 地號所在之 6 米計畫道路為界。

北：以 1047 地號等所在 4 米計畫道路為界。

貳、法律依據：

一、平均地權條例第五十八條第二項。

二、都市計畫發佈日期及文號為高雄市政府 94 年 12 月 8 日高市府都二字第 0940061675 號函發佈實施「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第三次通盤檢討案）」。

三、高雄市政府以 102 年 7 月 24 日高市府地發字第 10270980700 號函核定本重劃區實施範圍。

參、辦理重劃原因及預期效益：

一、辦理原因：

本區域係位於本市「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫」範圍內，第三次通盤檢討案時，區內分別劃設有第三種住宅區及計畫道路，目前除部份土地已建築使用外，大部份為均閒置或作為零星農業用途，屬低度使用之都市計畫內土地，為改善地區環境並配合蓮池潭地區及三鐵共構車站

等之蓬勃發展，乃於徵求土地所有權人同意後辦理開發。

二、預期效益：

本重劃區總面積為 0.555247 公頃，重劃後可提供第三種住宅區約 0.399797 公頃並向政府無償提供公共設施用地（計畫道路）約 0.15545 公頃。重劃完成後地籍較為完整可便於使用，亦可提昇鄰近地區生活環境品質。且政府亦能節省建設費用並因開發完成而增加財稅收入。

肆、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(公頃)	備 註
私 有	21 人	0.514432	
公 有	3 人	0.040815	
未登記土地	0		
總 計	24 人	0.555247	

註：本表所列公、私有土地面積係據土地登記簿所載面積摘錄統計，邊界分割面積暫以圖面計列，將來應以實際分割測量後之面積為準。

土地所有權人申請重劃情形(詳如意見分析表)

私有土地所有權人人數					私有土地面積(公頃)				
總 人 數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意面積(公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
公有土地面積：0.0408 公頃					可抵充之土地面積：約 0.0242 公頃				

伍、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積及免計扣重劃負擔之公共設施用地面積合計為：面積約為 242 平方公尺（須辦理鑑界分割）。

說明：區內屬中華民國所有，由財政部國有財產署管理之新庄段六小段 1047 地號面積 10 平方公尺，其中有 5 平方公尺及同段 1040 地號土地，面積 59 平方公尺，另高雄市所有，由高雄市政府工務局管理之新庄段六小段 1035 地號及 1050 地號均有部分納入重劃區內，面積共約 178 平方公尺，合計約 242 平方公尺，現況係供道路通行使用，依據平均地權條例第六十條暨其施行細則第八十二條第一項第一款辦理抵充。附件 1、2

陸、土地總面積：0.555247 公頃

本重劃區內有公有土地面積 0.040815 公頃、私有土地面積 0.514432 公頃、無未登記土地，但部分土地為部分納入，俟重劃會成立後辦理鑑界分割，目前依圖面計算為 0.555247 公頃。

柒、預估公共設施用地負擔：24.71 %

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：附表 3

公共設施項目	面 積
道 路	0.1554 公頃
合 計	0.1554 公頃

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.1312 公頃

公共設施 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
 用地平均＝

負擔比率 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

$$= \frac{0.1554 - 0.0242 \text{ (公頃)}}{0.5552 - 0.0242 \text{ (公頃)}} = 24.71 \%$$

(三)公共設施用地平均負擔比率：24.71 %

捌、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估表：

重劃費用合計：新台幣 2,387 萬 0,891 元整

項目		概算金額	說明	備註
工程費	道路工程	4,143,300	本工程列入重劃工程辦理，經費列入共同負擔並以各該工程主管機關核定金額及事業機構核定繳納金額為準。	各分項可按實際情形調整並互相勻支。
	整地工程	832,950		
	路燈工程	1,000,000		
	自來水.電信.瓦斯工程配合款	333,180		
	電力配合款	1,943,550		
	交通號誌工程	1,700,000		
	外線補助費	350,000		
	排水工程(含雨水.污水.聯外道路)	4,657,380		
	工程管理費(含污染防治項目及環境管理)	2,152,895		
	小計	17,113,255		
地上物補償及拆除清運費		1,685,000	依現地查估並調整後報經理事會通過之金額為準，列入共同負擔。	
重劃作業費		4,404,400		
貸款利息(利率 2.88 % 12 個月計)		668,236		
小計		6,757,636	經費列入共同負擔	
合計		23,870,891	經費列入共同負擔	

(說明如附表 2-1、2-2)

二、預估費用平均負擔比率：7.14 %

$$\begin{aligned} \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{預估重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{23,870,891}{63,000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times (5552.47 \text{ m}^2 - 242 \text{ m}^2)} \\ &= 23,870,891 \div 334,559,610 = 7.14 \% \end{aligned}$$

玖、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：平均負擔比率 31.85 %

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 24.71 \% + 7.14 \% = 31.85 \% \end{aligned}$$

拾、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

重劃區內已合法建築使用之建物土地，依其保存登記面積以計畫書所列重劃平均負擔 1/2 為其負擔。

拾壹、財務計劃：

一、資金需求總金額：新台幣 2,387 萬 0,891 元正。

二、貸款計劃：由理事會請洽民間人士出資辦理本區重劃以籌措重劃費用，並以重劃後抵費地及依法應收取之差額地價款償付之。

三、償還計劃：由區內土地所有權人以其未建築土地折抵之抵費地出售款或依法應收取之差額地價款償還。

拾貳、預定重劃工作進度表：自民國 103 年 7 月至 105 年 8 月止(如附表 1)

拾參、重劃總費用概估明細表(如附表 2-1、2-2)

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(如附圖)

高雄市第 71 期左營區新庄段六小段自辦市地重劃區預定工作進度表

項 目	預定工作進度
1.發起成立籌備會	102 年 7 月 24 日准予成立
2.範圍申請核定	102 年 7 月 24 日核定重劃範圍
3.徵求土地所有權人同意	102 年 12 月
4.自辦市地重劃計畫書擬訂及陳報核定	103 年 7 月~103 年 10 月
5.公告重劃計畫書	103 年 12 月~104 年 1 月
6.研擬重劃會章程草案	103 年 12 月~104 年 1 月
7.成立重劃會	104 年 2 月
8.籌編經費及公告禁止移轉、分割及建築改良物之新建、增建、改建或重建等事項	104 年 3 月~104 年 5 月
9.現況調查及測量	104 年 3 月~104 年 5 月
10.工程規劃設計	104 年 3 月~104 年 5 月
11.查估重劃前後地價及地價評議	104 年 4 月~104 年 7 月
12.查估及發放土地改良物拆遷補償費	104 年 5 月~104 年 7 月
13.工程施工	104 年 5 月~104 年 10 月
14.土地分配設計及計算分擔	104 年 10 月~104 年 12 月
15.分配結果公告及異議之處理	104 年 12 月~105 年 3 月
16.申請地籍整理及土地登記	105 年 4 月~105 年 5 月
17.工程驗收	104 年 12 月~105 年 2 月
18.交接土地及清償	105 年 5 月~105 年 7 月
19.申請核發重劃費用負擔證書	105 年 6 月~105 年 7 月
20.財務結算	105 年 7 月~105 年 8 月
21.重劃會解散	105 年 8 月~105 年 9 月

高雄市第71期左營區新庄段六小段自辦市地重劃區

重劃總費用概估明細表

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	工程費用					
	1.道路工程	平方公尺	1,973	2,100	4,143,300	含區外一併施工之1485地號578㎡及道路中心樁檢測埋設
	2.路燈工程	盞	20	50,000	1,000,000	
	3.交通號誌工程	處	2	850,000	1,700,000	
	4.聯外道路排水工程	公頃	0.5971	100,000	59,710	含區外一併施工之1485地號578㎡
	5.整地工程	平方公尺	5553	150	832,950	
	6.雨水下水道工程	公頃	0.5971	3,600,000	2,149,560	含區外一併施工之1485地號578㎡
	7.污水下水道工程	公頃	0.5971	4,100,000	2,448,110	含區外一併施工之1485地號578㎡工程費(1-7項)合計12,333,630
	8.管線配合款	平方公尺	5553	60	333,180	自來水、電信、瓦斯
	9.電力配合工程	平方公尺	5553	350	1,943,550	
	10.外線補助費	處	1	350,000	350,000	
	11.污染防制設備及現場維護費	式	1	800,000	800,000	含洗車台、整地後防塵揚覆蓋、重劃後土地點交前環境管理
	12.工程管理費	式	1		308,341	以工程費2.5%計算
	13.規劃設計及招標費	式	1		555,013	以工程費4.5%計算
	14.監造費	式	1		431,677	以工程費3.5%計算
	15.空氣污染防制費	式	1		34,534	1-7項總費用千分之2.8 工期7個月(0.5553公頃)
	16.工程完工後移交前之各項費用	式	1		23,330	1.5元×開發面積(5553㎡)+125元×路燈盞數20×6個月
	小計				17,113,255	以核定後工程書圖數額為準
二	地上物補償費					以重劃會理事會實地查估後為據
	1.磚造建物	平方公尺	30	8,300	249,000	抵觸工程部份(預計補償費)
	2.農林作物	式	1		400,000	含蔬果、花木
	3.土地改良費用	式	1		600,000	菱角田之填土整地、駁坎等改為一般農地
	4.雜項物	式	1		300,000	駁炭、籬架、抽水設備級配等
	5.地上物拆遷費	式	1		100,000	
	6.廢棄物處理費	噸	30	1,200	36,000	
	小計				1,685,000	

項次	項 目	單位	數量	單價	小計	備 註
三	(一)、重劃作業費					
	1.技術員(1人)	月	24	50,000	1,200,000	辦理各項重劃文書事務及聯繫
	2.技 工(1人)	月	24	35,000	840,000	兼辦重劃業務及重劃區現場管理
	(二)業務費					
	1.文具費	月	24	2,000	48,000	各項辦公用品之採買及耗損，含彩色影印紙張、晒圖等
	2.郵電費	月	24	5,000	120,000	函文往來、雙掛號通知、或存證信函及電話費
	3.加班、誤餐費	月	24	10,000	240,000	業務人員於非上班時間之業務聯繫或意見徵求等之加班費及誤餐
	4.水電費	月	24	6,000	144,000	辦公處所申請裝設及常態水電費用
	5.房租	月	24	20,000	480,000	含重劃會辦公室及停車位租賃
	(三)、旅運費	月	24	15,000	360,000	含業務行政人員車輛油資補助、出差、計程車資
	(四)、設備費	式	1	250,000	250,000	事務機器之採買或租賃、辦公室設備
	(五)、會議及法務費用	式	1	150,000	150,000	召開會員大會或各協調會及律師諮詢或委任
	(六)、地上物查估鑑價	公頃	0.56	60,000	60,000	委任不動產估價師用，不足一公頃以一公頃計
	(七)、測量分配計算					
	1.現況測量	公頃	0.56	33,000	33,000	委任測量技師辦理，含各項分配圖表計算製作。不足一公頃以一公頃計
	2.範圍鑑界	筆	13	2,000	26,000	按減半計價
	3.控制測量	點	3	8,000	24,000	含GPS、圖根導線
	4.分配規劃設計費	公頃	0.56	490,000	274,400	辦理土地分配業務作業費用
	5.重劃後地籍測量	筆	20	2,000	40,000	按減半計價
	6.重劃後測量規費	筆	20	600	12,000	按減半計價
	7.埋樁	筆	50	60	3,000	
	8.雜費	式	1	100,000	100,000	重劃會辦公室及辦理業務之各種雜項費用
	小計				4,404,400	
	一、二、三項合計				23,202,655	
四	貸款利息年利率2.88%， 借款期間12個月(以五大 銀行103年7月平均基準 利率為準)(附件3)			23,202,655 × 2.88%	668,236	
五	重劃費用總計				23,870,891	

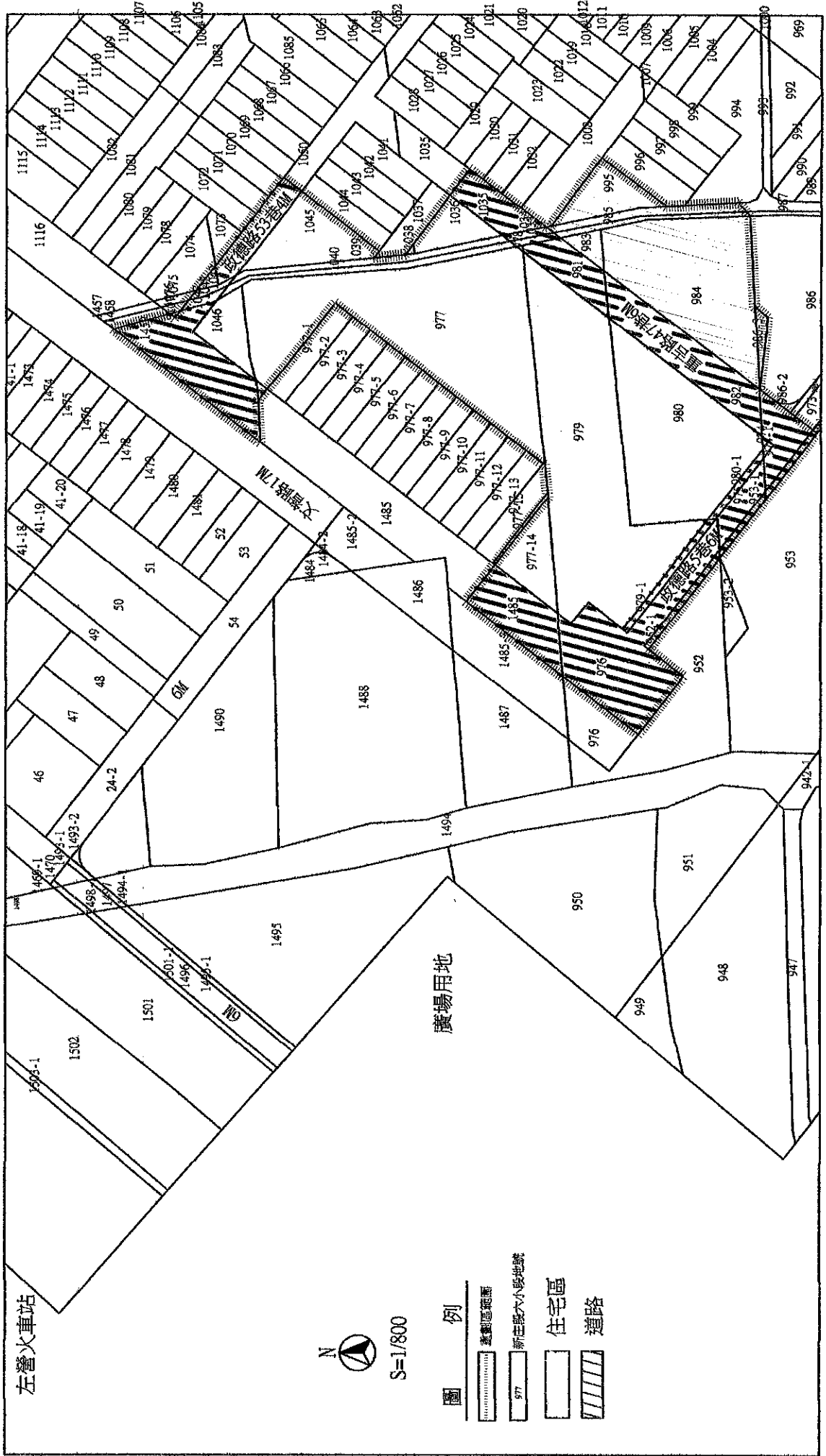
附表 2-2

高雄市第71期左營區新庄六小段自辦市地重劃區

公共設施用地統計表

公共設施項目	地號	面積 (m ²)	備註
道路	952-1	19	
道路	953-1	12	
道路	954-1	14.28	尚須辦理分割
道路	973	77.13	尚須辦理分割
道路	974-1	3	
道路	975	54	
道路	976	390	尚須辦理分割
道路	978	1	
道路	979-1	27	
道路	980-1	18	
道路	981	98	
道路	982	212	
道路	1033	9	
道路	1034	9	
道路	1035	90	尚須辦理分割
道路	1047	10	
道路	1048	8	
道路	1049	7	
道路	1050	87.92	尚須辦理分割
道路	1459	248	
道路	1485	160.17	尚須辦理分割
	小計	1554.5	

高雄市左營區新庄段六小段952-1地號等地區自辨市地重劃區都市計畫地籍套繪圖



全站搜尋

查詢

進階查詢

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：103 年 7 月 21 日

單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

- 一個月期：0.88
- 三個月期：0.94
- 六個月期：1.12
- 九個月期：1.23
- 一年期：1.36
- 二年期：1.39
- 三年期：1.41

二、「五大銀行平均基準利率」：2.88

說明：

- 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

中央銀行全球資訊網

中央銀行

諮詢專線 / 傳真專線 / 行銀安全防盜專線 / 166

聯絡地址：10066台北市中正區羅斯福路一段2號

(總機)

聯絡電話：(02)2393-6161 傳真：(02)2357-1974

(分行) 洽詢各分行電話

建議瀏覽解析度 1024 x 768

