

民國九十二年八月修訂

基隆市代天府第一期自辦市地重劃區重劃計畫書

基隆市代天府第一期自辦市地重劃區重劃會



基隆市代天府第一期自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區定名為「基隆市代天府第一期自辦市地重劃區」，範圍業經基隆市政府八十八年三月廿五日八八基府地劃字第0一八二八一號函核定，原重劃計畫書亦經基隆市政府八十八年五月十八日八八基府地劃字第0四五二二八號函核准實施。因應九十一年一月十八日基府工都字第00六五六五號函「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(代天府段附近地區通盤檢討)案」及「變更基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫(代天府段附近地區通盤檢討)案」發佈實施，調整本重劃區範圍及修訂重劃計畫書。其範圍為「基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫區(代天府段附近地區通盤檢討)案」第一分區，四至概約如下：(詳如附圖)

(一)東以代天府段423地號所在鄰里公園、479地號所在污水處理場及263等地號所在之道路及426地號所在之綠地東側為界。

(二)西至代天府段448、449-1、492等地號細部計畫區界為界。

(三)南至代天府段492等地號細部計畫區界為界。

(四)北以代天府段194、207、301等地號所在之部份道路邊界為界。

二、法令依據：

(一)依據平均地權條例第五十八條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十四條規定辦理。

(二)本區都市計畫細部計畫已完成法定程序，其發佈實施日期及文號為：

1. 七十四年六月三日基府工都字第二八八二八號函「擬定基隆市中山區大竿林段一三〇等地號細部計畫並配合修正主要計畫」。

2. 八十六年七月十七日基府工都字第0六一八四一號函「變更基隆市中山安樂及八斗子地區(大竿林一三〇等地號)細部計畫(第一次通盤檢討)」。

3. 九十一年一月十八日基府工都字第00六五六五號函「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(代天府段附近地區通盤檢討)案」及「變更基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫(代天府段附近地區通盤檢討)案」。



三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)重劃原因：

本重劃區為都市計畫規定需擬定整體開發計畫，並提供公共設施用地予基隆市政府。為達成都市計畫規劃之目標，土地所有權人同意依照「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」自行辦理重劃。

(二)預期效益：

1. 公共設施闢建完善，促進都市建設依計畫循序發展，達成都市計畫規畫目標與理想。
2. 提供公共設施用地，且重劃後道路、排水系統等工程均由土地所有權人出資興築完成，為政府節省徵購費及工程費用。
3. 結合政府與民間的力量，促使土地有效利用，改善都市環境，創造舒適優質居住空間，提高生活品質。

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

(一)本重劃區因都市計畫樁位重新公告及地籍分割後，使得範圍內筆數、權屬有所異動。目前共計一七〇筆土地，其中公有土地九筆，且七筆公有土地為已徵收取得之道路用地，人數為二十五人，總面積約為四·〇四二九公頃。詳左表：

權屬	人數	筆數	面積(平方公尺)	備註
公有土地	一人(基隆市政府)	七筆	一〇九三·四八	已徵收
公有土地	一人(中華民國)	二筆	〇·一七	
私有土地	二十三人	一六一筆	三九三三六·二二	
總計	二十五人	一七〇筆	四〇四二九·八七	(約為四·〇四二九公頃)



(二)私有土地所有權人申請辦理重劃情形：

私有土地所有權人人數				私有土地面積(平方公尺)					
總數	申請情形		未申請情形		總面積	申請情形		未申請情形	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
23	13	56.52%	10	43.48%	39336.22	39331.6	99.99%	4.62	0.01%

五、重劃區原有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

本重劃區無未登記土地，但已由政府先行徵收取得之公共設施用地為一〇九三·四八平方公尺，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第廿二條規定，其用地免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配。

六、預估公共設施用地負擔：

(一)本重劃區應負擔之公共設施項目依都市計畫規定為道路用地、綠地、污水處理場、市場用地、鄰里公園用地，其面積計約為：

項目	面積(平方公尺)	備註
道路	一三七二·三八	(含已徵收一〇九三·四八平方公尺)
市場用地	一一八一·三三	
鄰里公園	三四四九·〇三	
綠地	二三六二·九四	
污水處理場	四五七·八八	
總計	二二一七九·五六	(實際列入共同負擔為二〇〇八六·〇八平方公尺)



(一) 預估公共設施用地平均負擔比率為：(21179.56-1093.48)/(40429.87-1093.48)=51.06%。

七、預估費用負擔：

(二) 本重劃區土地所有權人負擔之重劃費用項目及其金額預估如下：

項	目	金	額(元)
工 程 費	(一) 規劃設計費(含環評、水保等)	五、六五〇、〇〇〇	
	(二) 工程造價費		
	1. 整地、道路、給水、污水、排水、植生等工程	三〇、五八七、〇〇〇	
	2. 路燈工程	三、三二〇、二四五	
重劃作業費	含人事費、業務費、測量費等	八、一〇〇、〇〇〇	
貸 款 利 息	以年息4%，二年計算	三、八一二、五八〇	
合 計		五一、四六九、八二五	

(一) 預估重劃費用平均負擔比率為： $51469528 / (40429.87 - 1093.48) * 8000 = 16.36\%$ 。

(重劃後地價以每平方公尺 8000 元計算，該地價業已提請基隆市地價及標準地價評議委員會九十年第三次會議通過，並經內政部准予備查在案。)

八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

依前六、七兩項，本重劃區之總負擔比率平均約為百分之六十七·四二。



九、本重劃區內無合法建物及既有社區之存在。

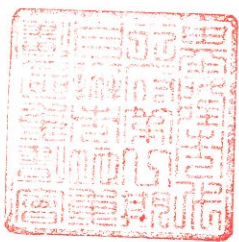
十、財務計畫：

(一)辦理本重劃區所需共同負擔之費用計約新台幣五一、四六九、八二五元，悉數由區內土地所有權人大升開發股份有限公司負擔，以現金繳納或留置抵費地。

(二)參與重劃之土地，如重劃後未達最小分配面積標準二分之一，除與其他土地所有權人合併分配者外，按重劃前原位置評定重劃後地價以現金補償。

十一、預定重劃工作進度表：(如附表)

十二、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(如附圖)



預定進度表：

項次	工作項目	預定工作進度時間
一	重劃之發起及成立籌備會	八十七年四月～八十七年六月
二	申請核定範圍	八十七年七月～八十八年三月
三	徵求土地所有權人同意	八十八年三月～八十八年四月
四	計畫書擬定、核定及公告通知	八十八年四月～八十八年七月
五	成立重劃會	八十八年七月～八十八年八月
六	重劃區測量、鑑界、分割	八十八年八月～八十八年十二月
七	重劃區現況調查	八十八年八月～八十八年九月
八	重劃工程規劃設計、報核	八十八年四月～九十二年五月
九	重劃工程發包施工、驗收、接管養護	九十二年十月～九十二年十月
十	重劃前後地價查估及評定	九十年二月～九十年八月
十一	都市計畫樁位重新訂定、邊界分割	九十一年二月～九十二年六月
十二	修訂重劃計畫書	九十二年八月～九十二年九月
十三	計算負擔及分配設計	九十二年十月～九十二年十二月
十四	分配成果公告及異議處理	九十三年一月～九十三年三月
十五	地籍測量及登記	九十三年三月～九十三年六月
十六	土地交接與清償	九十三年十月～九十三年十一月
十七	申請重劃負擔總費用證明書	九十三年十一月～九十三年十二月
十八	財務結算	九十四年一月～九十四年二月
十九	編造重劃報告書	九十四年二月～九十四年三月
二十	報請重劃會解散	九十四年三月

