

基隆市代天府第二期
自辦市地重劃區重劃計畫書

基隆市代天府第二期自辦市地重劃區籌備會

中華民國 95 年 3 月



目 錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	1
四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人總數	2
五、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	2
六、預估公共設施用地負擔	2
七、預估費用負擔	3
八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	3
九、本重劃區合法建築物及既有社區之減輕原則	4
十、財務計畫	4
十一、預定重劃工作進度表	4
十二、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	4

圖、表目錄

- 一、預定進度表
- 二、重劃區都市計畫地籍套繪圖
- 三、重劃區地號表

基隆市代天府第二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「基隆市代天府第二期自辦市地重劃區」，範圍業經基隆市政府 95 年 1 月 9 日基府地劃貳字第 0950002588 號函核定，四至概約如下：(如附圖及後附地號表)

- (一)東以 132-4、169、187-1、187-3、256-8、470 等地號東側為界
- (二)西至 133-2、163-1、180-1 地號及 183-1、183-3、216、419-5、464、460 等地號西側為界。
- (三)南至 468-15、471、670-1 等地號南側為界。
- (四)北以 132-1、132-3 等地號所在學校用地北側為界。

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)本重劃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：
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須整體開發，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」等相關法令自行辦理重劃。

(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，達成都市計畫規劃目標與理想。

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. 擴大都市發展腹地，建置完善交通網路，縮短所在地與市中心之距離，有效疏散市中心人口集中擁擠情形。
4. 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)本重劃區目前共計一三八筆土地，人數為六十六人，均為私有土地，總面積約為一三·四六七三公頃。

(二)私有土地所有權人申請辦理重劃情形：(詳下列意願表)

辦 理 意 願	人 數	人數百分比 (%)	面 積 (平方公尺)	面積百分比 (%)	備 註
同 意	34 人	51.52%	134500.79	99.87%	
不 同 意	32 人	48.48%	172.36	0.13%	
總 計	66 人	100.00	134673.15	100.00	

五、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

本重劃區無原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

六、預估公共設施用地負擔：

(一)本重劃區負擔之公共設施項目依都市計畫規定應捐贈之土地為道路用地、學校、自來水用地、公園及鄰里公園、兒童遊樂場、綠帶及綠地、停車場、機關用地，其面積計約為：
(如下表) 54.99%

項目	面積(公頃)	備註
X 學校用地	1.0818 ✓	
X 自來水用地	.0.1197 ✓	
X 公園、鄰里公園用地	1.0971 ✓	
X 兒童遊樂場用地	0.3769 ✓	
X 綠帶、綠地	1.3083 ✓	
X 停車場用地	0.2484 ✓	

×	道路用地	1.6220 ✓	
×	機關用地	0.2338 ✓	0.2
	共計	6.0880	

(二)上述機關用地、自來水用地，共計 0.3535 公頃，因非屬平均地權條例第六十條規定之十項公共設施用地，且無法徵求全體土地所有權人之同意，故不列入共同負擔，而由區內土地所有權人大升開發股份有限公司單獨負擔。

(三)本重劃區公共設施共同負擔比率約為：

$$(6.0880-0.3535)/13.4673=42.58\%$$

七、預估費用負擔：

(一)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)	備 註
工 程 費	雜項工程、整地工程、排水工程及防災工程、道路工程、景觀美化、綠化、路燈等相關工程與環境防污、工程管理等費用	174,065,817	以重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關審核為準。
重 劃 作 業 費		7,000,000	
貸 款 利 息	以年息 4%，二年計算	14,485,265	
合 計		1,95,551,082	

(二)預估重劃費用平均負擔比率為：(重劃後地價以每平方公尺 8000 元計算。)

$$195551082/(134673 \times 8000)=18.15\%$$

八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

依前六、七兩項，本重劃區之負擔比率：

(一)重劃共同負擔平均比率為：42.58%+18.15%=60.73%

(二)本重劃區負擔超過 45%部份，係經徵求土地所有權人及其面積超過法定半數以上同意列為共同負擔。

九、本重劃區內合法建築物及既有社區之減輕原則：

本重劃區無合法建築物及既有社區之存在。

十、財務計畫：

(一)辦理本重劃區所需重劃經費計約新台幣 195,551,082 元，由重劃會籌措支應。並由區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其未建築土地折價抵付，如無未建築土地者，改以現金繳納。

(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)

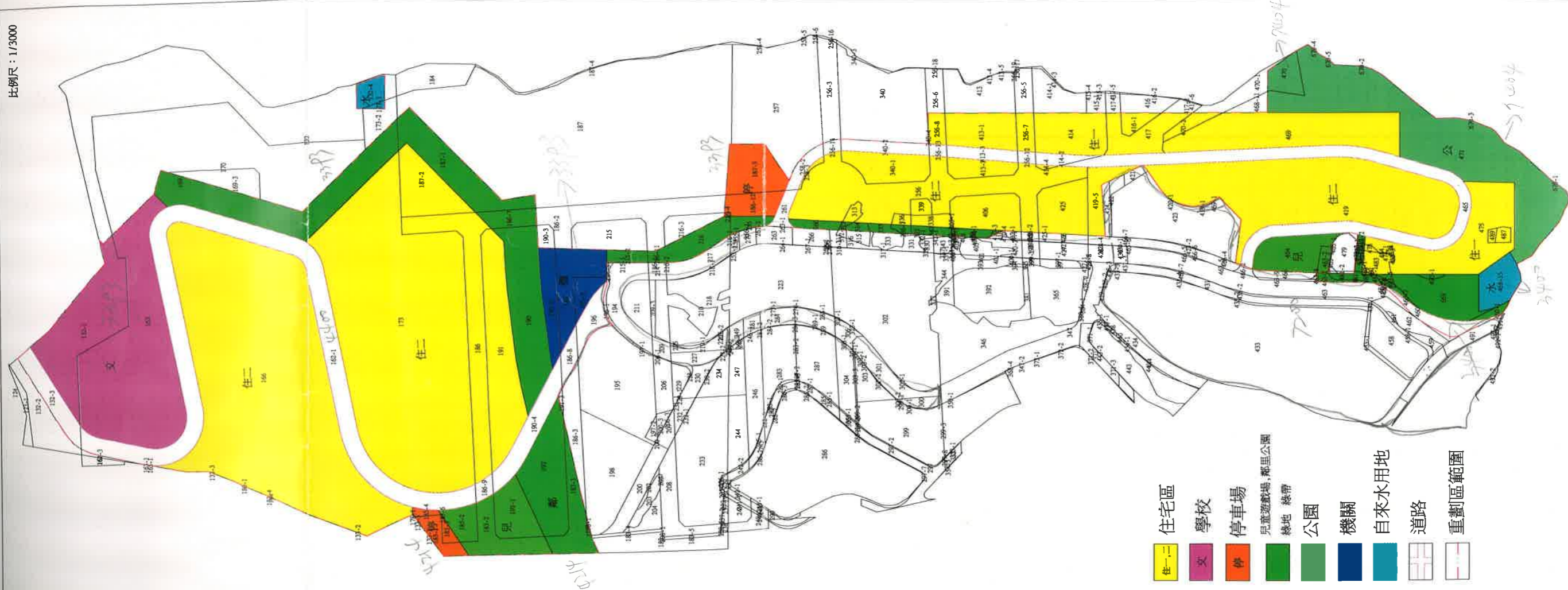
十二、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(如附圖)

預定進度表：

項次	工 作 項 目	預定工作進度時間
1	重劃之發起及成立籌備會	94年6月~94年9月
2	申請核定範圍	94年11月~95年1月
3	徵求土地所有權人同意	95年1月~95年2月
4	計畫書擬定、核定及公告通知	95年2月~95年5月
5	成立重劃會	95年6月~95年6月
6	重劃區現況調查、測量	95年1月~95年5月
7	重劃工程規劃設計、核定	95年1月~95年8月
8	重劃工程發包施工、驗收、接管養護	95年9月~96年4月
9	重劃前後地價查估及評定	95年6月~95年8月
10	計算負擔及分配設計	95年9月~95年11月
11	分配成果公告及異議處理	95年11月~95年12月
12	地籍測量及登記	96年5月~96年9月
13	土地交接與清償	96年9月~96年10月
14	申請重劃負擔總費用證明書	96年11月~96年12月
15	財務結算	97年1月~97年3月
16	編造重劃報告書	97年4月~97年4月
17	報請重劃會解散	97年4月

基隆市代天府第二期自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

比例尺：1/3000



- 住一, 住二
- 學校
- 停車場
- 兒童遊樂場, 鄰里公園
- 綠地 綠帶
- 公園
- 機關
- 自來水用地
- 道路
- 重劃區範圍

編號	地號	面積	分區	編號	地號	面積	分區	編號	地號	面積	分區
1	132-1	3,448.54	文	26	185-4	88.62	停	51	256-0	4,819.80	住二
2	132-3	886.34	道	27	186-0	2,796.12	住二	52	256-11	100.35	道
3	132-4	351.73	水	28	186-11	109.99	綠	53	256-12	97.15	道
4	133-1	0.73	停	29	186-12	617.58	停	54	256-13	96.93	道
5	133-2	0.40	住二	30	186-7	444.64	綠	55	256-7	326.41	住一
6	133-3	0.28	住二	31	186-8	280.76	道	56	256-8	259.62	住一
7	133-4	0.03	住二	32	186-9	163.07	道	57	258-2	293.61	道
8	133-5	0.07	停	33	187-1	1,899.91	綠	58	258-3	57.92	住二
9	162-0	7,369.06	文	34	187-2	1,449.33	住二	59	260-0	207.05	綠
10	162-1	7,064.17	道	35	187-3	1,236.68	停	60	261-0	247.39	道
11	163-1	0.39	道	36	190-0	2,819.26	綠	61	263-1	4.21	道
12	164-0	2.43	住二	37	190-2	768.18	機	62	312-0	31.79	綠
13	165-1	0.05	道	38	190-4	1,109.64	道	63	313-0	116.59	住二
14	166-0	19,044.72	住二	39	191-0	3,062.66	住二	64	314-0	86.66	綠
15	169-0	3,556.99	綠	40	192-0	2,106.32	鄰	65	332-0	5.37	綠
16	173-0	17,105.51	住二	41	192-1	989.70	兒	66	335-0	105.64	綠
17	173-3	44.70	水	42	193-0	753.83	機	67	336-0	95.17	住二
18	178-1	0.01	停	43	194-1	453.11	機	68	336-1	67.25	綠
19	180-1	0.01	住二	44	195-2	362.67	機	69	338-0	227.31	住二
20	183-1	412.21	停	45	196-0	527.95	道	70	339-0	158.87	住二
21	183-2	1,007.83	兒	46	198-1	19.12	鄰	71	340-1	1,061.57	住二
22	183-3	999.05	鄰	47	215-2	236.10	綠	72	340-2	486.82	道
23	183-6	0.03	兒	48	216-0	727.73	綠	73	340-4	1.82	住一
24	185-2	479.27	兒	49	216-4	12.05	停	74	342-0	161.51	綠
25	185-3	116.39	停	50	255-0	252.36	綠	75	343-1	0.04	綠

基隆市代天大付第2期日辨巾地里劃區地號表

編號	地號	面積	分區	編號	地號	面積	分區	編號	地號	面積	分區
76	402-1	0.11	綠	101	464-0	1,150.45	兒	126	483-4	2.91	道
77	403-1	1.23	綠	102	465-0	3,726.44	道	127	483-5	37.74	綠
78	404-1	0.51	綠	103	468-15	800.99	水	128	483-6	19.29	綠
79	405-0	13.31	綠	104	469-0	3,742.87	住一	129	484-0	1.03	住一
80	405-1	8.66	住二	105	470-0	515.77	公園	130	487-0	107.25	住一
81	406-0	1,149.06	住二	106	470-2	266.20	住一	131	489-0	53.43	住一
82	406-1	146.26	綠	107	471-0	7,328.89	公園	132	490-1	43.79	綠
83	409-0	1.92	綠	108	474-0	18.10	住一	133	669-0	1,479.63	綠
84	410-3	23.39	綠	109	474-1	1.12	住一	134	670-1	1.12	公園
85	413-1	1,194.29	住一	110	475-0	2,834.96	住一	135	670-2	0.80	公園
86	413-2	555.09	住二	111	475-2	28.16	綠	136	670-3	0.06	公園
87	413-3	394.19	道	112	478-0	30.67	住一	137	670-4	0.03	公園
88	414-0	1,430.48	住一	113	478-1	0.69	綠	138	670-5	0.02	公園
89	414-2	241.61	道	114	478-2	21.70	綠				
90	414-4	32.46	住二	115	479-3	11.18	綠				
91	416-1	262.24	住一	116	480-0	55.39	綠				
92	417-0	1,008.61	住一	117	480-1	11.76	住一				
93	419-0	8,340.58	住二	118	481-0	166.05	綠				
94	419-5	673.97	住二	119	481-1	3.57	道				
95	425-0	1,197.36	住二	120	481-3	8.26	住一				
96	460-0	492.25	道	121	482-0	6.17	住一				
97	460-1	115.92	綠	122	482-1	0.09	綠				
98	460-2	52.59	綠	123	483-0	267.96	住一				
99	463-1	101.76	綠	124	483-1	49.53	綠				
100	463-2	141.53	兒	125	483-3	4.53	住一				