

高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃區
重劃計畫書

高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃會 編製
中華民國 111 年 5 月 17 日文澄自重字第 111004 號

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.....	2
四、 重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	4
五、 土地所有權人同意重劃情形.....	4
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	5
七、 土地總面積.....	5
八、 預估公共設施用地負擔.....	5
九、 預估費用負擔.....	7
十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	8
十一、 區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	8
十二、 財務計畫.....	8
十三、 預計重劃工作進度表.....	10
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	11
十五、 附件.....	11

高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍：

1、本重劃區定名為「高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃區」，重劃範圍包含文山段 45-0 等 18 筆地號之土地，總面積 4197.00 平方公尺，其範圍如下：

東：文山段 47-3 地號土地為界。

南：文澄兒童公園北側為界。

西：文清街 89 巷東側為界。

北：文湖街南端為界。

二、法令依據：

1、依據平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。

2、都市計畫緣起：

主要計畫：依高雄市政府 108 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10832024000 號公告發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案。

細部計畫：依高雄市政府 108 年 6 月 28 日高市府都發規字第 10832402600 號公告發布實施之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段 34-8 等地號）、續四、續五、續六案）」計畫整體開發區。

3、本重劃區經高雄市政府農業局 109 年 9 月 28 日高市農植字第 10933102800 號函核定，區內無珍貴樹木（附件 1）。

4、本重劃區經高雄市政府文化局 109 年 9 月 30 日高市文資字第 10932263900 號函核定，區內無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保存區（附件 2）。

5、本重劃區依高雄市政府都市發展局 109 年 9 月 26 日高市都發審字第 10934746300 號函核定，非屬地質敏感區（附件 3）。

6、本重劃區經高雄市政府水利局 109 年 9 月 28 日高市水保字第 10938223000 號函核定，非位屬劃定公告之山坡地範圍，不須擬具水

土保持計畫（附件 4）。

7、本重劃區經高雄市政府環境保護局 110 年 2 月 26 日高市環局綜字第 11031769800 號函判定，本區免辦理環境影響評估（附件 5）。

三、辦理重劃原因及預期效益：

1、都市計畫沿革：

本重劃區原屬鳳山都市計畫，於民國 38 年 8 月 15 日發布實施，劃設部分土地為住宅區、行政區、工業區及各項公共設施。於民國 62 年 9 月 1 日辦理擴大都市計畫，將區內土地重新劃設為市鎮中心、社區中心、住宅區、工業區及農業區...等各項用地，並將本重劃區劃定為市 1 及機 15 用地。因公設用地礙於經費不足取得困難，獎勵投資不易，土地細分嚴重，在負擔公共設施之後將不符開發效益，故遲未開發使用。後續為促進土地有效使用，維護所有權人權益，逐於民國 80 年 10 月 30 日(八十)府建都字第 155380 號函，辦理鳳山都市計畫第一次通盤檢討(含第一期公共設施保留地專案通盤檢討)時，將市 1 變更為附帶條件商業區、機 15 變更為廣停 26。因鳳山市屬縣轄市，為高雄縣政府所在地，因此鳳山都市計畫在位階上係屬於市鎮計畫，依都市計畫法第 15 條規定「市鎮計畫應先擬定主要計畫書、圖...」，主要計畫為擬定細部計畫之準則；細部計畫係依據主要計畫之精神與限制而擬定，細部計畫為實施都市計畫之依據。然早期鳳山都市計畫內容並未就主要計畫與細部計畫作明確劃分，造成主細不分之情形，影響全市發展定位與願景；又為因應民國 91 年 5 月 15 日都市計畫法之修正，細部計畫除內政部訂定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該縣市政府核定實施，爰配合發展趨勢及地區發展需求，由前鳳山市公所提議經縣政府、內政部同意後將原鳳山市主細不分的計畫性質，正式劃分為主要計畫與細部計畫內容，並於民國 93 年 6 月 29 日府建都字第 0930120910 公告發布實施之「變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案」，故將附帶條件商業區回復為市(32)場用地、廣停 26 回復為停(1)車場用地，併於 94 年 10 月 31 日府建都字第 0940237666 發布實施「變更鳳山細部計畫(第二次通盤檢討)案」，將鳳山都市計畫剝離主細不分之計畫性質，正式劃分為主要計畫與細

部計畫，引導都市朝向合理合宜健全之發展。

本案於辦理「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」時，由市場用地變更為商業區，為因應主要計畫與細部計畫市場劃分之原則，非屬批發市場之用地歸為細部計畫之市場，故本案屬細部計畫之市場用地，配合周邊分區納入主要計畫之商業區、住宅區。在辦理「鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)」時，經市場用地主管機關評估已無使用計畫，故為符合其土地使用之屬性，爰配合鄰近分區調整該都市計畫使用分區以及南側四米巷道變更為「商業區」及廣場兼停車場用地，並擬定為第二之五種商業區，停車場用地政府長期尚未徵收為推動其開闢變更部分停車場用地為「住宅區」並擬定為第三之一種住宅區。變更範圍多為私有土地，為促進北側道路、東側道路及中間道路之開闢，解決目前東西向以及南北向道路連通故予以劃定整體開發區，並以附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發，並於完成整體開發後，始准核發建築執照。

本案都市計畫細部計畫於 108 年 6 月 28 日高市府都發規字第 10832402600 號函「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段 34-8 等地號）、續四、續五、續六案）」公告發布實施。

2、辦理原因：

本重劃區都市計畫規定為整體開發地區，附帶條件應以市地重劃方式辦理整體開發之地區。因區內文清街(東—西向)及文湖街(南—北向)中間道路未能開闢，阻礙道路系統連通，故將未徵收開闢之 8 米計畫道路一併納入規畫開闢，解決交通中斷問題，帶動地方發展；另區內計有鳳山區文清街 63 附 1 號 2 棟老舊房屋及國有土地(文山段 70 地號)上鐵皮屋等，賸餘土地長年種植果樹，因無水源灌溉導致農作物欠收，不合經濟效益，裏地土地長期廢耕荒蕪，無法有效利用。透過本次市地重劃整體開發，配合都市計畫規劃系統興闢道路、廣場兼停車場(20)等公設用地，引導都市發展，解決交通中斷及環境衛生髒亂，促進地方繁榮。

3、預期效益：

本重劃區總面積 4197.00 平方公尺，依「擬定及變更高雄市鳳山細部

計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段 34-8 等地號）、續四、續五、續六案）」計畫整體開發區之內容，重劃完成後約可提供商(2-5)用地 1104.00 平方公尺，住(3-1)用地 1624.00 平方公尺。重劃後可將原地形、地界畸零不整之土地，可藉由地籍整理消除畸零不整之問題，重新調整為大小適宜，地形方正，皆面臨道路並可立即建築之優良建地，提昇土地利用價值；併同道路、廣場兼停車場(20)等公設用地及雨(污)水、排水溝渠整治、管線地下化等工程開闢，增進民眾通行改善區內街道景觀，並提升本地生活環境品質，也解決長久以來本區道路中斷之問題。

4、附重劃區土地使用現況圖（附件 6）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

1、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項 目	土地所有權人數	面積 (M ²)	備註
公有	2	688.25	
私有	34	3508.75	
總 計	36	4197.00	

2、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地清冊及分布示意圖（附件 7）。

序號	所有權人	管理機關	筆數	面積 (M ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部 國有財產署	8	632.13	部分為道路及溝渠用地，其他為鐵皮屋。
2	高雄市	高雄市政府 工務局	3	56.12	農地使用
合計				688.25	

五、土地所有權人同意重劃情形：

1、本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：

自辦市地重劃應依平均地權條例第 58 條規定：需徵得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積過半同意，同意人數及土地面積如下表。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
人數	同意 人數	百分比 %	未同意 人 數	百分比 %	總面積 (M ²)	同意 面積	百分比 %	未同意 面 積	百分比 %
34	34	100.00	0	00.00	3508.75	3508.75	100.00	0	0
註：全區私有人數為 34 人，扣除依法未達標準不得計入人數之 0 人，賸餘依法可計入人數為 34 人。					註：全區私有面積為 3508.75 M ² ，扣除依法未達標準不得計入面積之 0.00 M ² ，賸餘依法可計入面積為 3508.75M ² 。				
公有土地面積：688.25 平方公尺					可抵充之公有土地面積：0.00 平方公尺				

說明一：本區屬「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段 34-8 等地號）、續四、續五、續六案）」，為整體開發地區。本開發區面臨道路寬度為 8M、4M；因本區無建築使用特別規定限制。依高雄市畸零地使用自治條例規定辦理，爰此本區最小建築基地面積：商(2-5)用地為 38.50M²（3.5 M×11M=38.50M²）、住(3-1) 用地為 36.00M²（3.0 M×12M=36.00M²）。

說明二：上表所列同意人數及面積係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 26 條規定，扣除籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達高雄市畸零地使用自治條例規定最小建築基地面積：商(2-5)用地為 38.50M²（3.5M×11M=38.50M²）、住(3-1)用地為 36.00M²（3.0 M×12M=36.00M²）之土地所有權人。經核算人數為 0 人；面積合計 0.00 M²。

2、座談會辦理情形：

本重劃區於 109 年 2 月 15 日假高雄市鳳山區文德里活動中心召開座談會，會中土地所有權人均無意見，因開發區面積僅 4197.00 平方公尺，均期許主管機關儘速核准開發（附件 8）。

六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

無。檢附財政部國有財產署南區分署 110 年 1 月 26 日台財產南接字第 11020001190 號函（附件 9）。

七、土地總面積：

本重劃區公有土地面積 688.25 平方公尺，私有土地面積 3508.75 平方公尺，合計 4197.00 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔：

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：1469.00 平方公尺。

因本重劃區依平均地權條例第 60 條第 1 項規定提供之公共設施用地面積為 1469.00 平方公尺，公共設施用地負擔達百分之三十五，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 22 條規定。

公共設施項目	面積（平方公尺）
道路用地	999.00
廣兼停(20)用地	470.00
合 計	1469.00

2、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

$$\begin{aligned}
 &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積} \\
 &= 1469.00 \text{ 平方公尺} - 0.00 \text{ 平方公尺} \\
 &= 1469.00 \text{ 平方公尺}
 \end{aligned}$$

3、公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路溝渠河川及未登記地面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{1469.00 - 0.00}{4197.00 - 0.00} \times 100\% \\
 &= 35.00\%
 \end{aligned}$$

九、預估費用負擔：

1.本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項 目		金額 (元)	說 明	備 註
工 程 費 用	整地工程	1,300,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送主管機關核定金額為準	分項經費可按實際支出情形調整並互相勻支。
	雨水下水道工程	3,400,000		
	污水下水道工程	4,000,000		
	道路及附屬工程	3,750,000		
	路燈、號誌工程	3,000,000		
	廣場兼停車場工程	1,600,000		
	工程設計監造費	1,500,000		
	工程管理費	4,500,000		
	地上物拆遷工程	3,650,000		
	空氣污染防制費	175,000		
	管線配合工程	3,250,000	本項費用以各事業機構繳納收據金額為準。	
小 計 (1)	30,125,000			
重 劃 費 用	地上物補償費	10,325,900	由理事會依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例查定提交會員大會通過後並送請主管機關備查之金額為準。	
	重劃業務費	9,601,400		
	小 計 (2)	19,927,300		
	貸款利息 (3)	2,377,700	貸款期間 2 年 10 個月，依 110 年 1 月五大銀行平均基準利率 2.44 % 計。	
	總計 (1+2+3)	52,430,000		

2、費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{30,125,000 + 10,325,900 + 9,601,400 + 2,377,700}{100,000 \times (4197.00 - 0.00)} \times 100\% \\ &= 12.49\% \end{aligned}$$

3、本重劃區貸款利率係依據 110 年 1 月五大銀行平均基準利率貸款 2 年 10 個月估算（附件 10）。

4、重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 100,000 元，係參考內政部交易實價查詢服務網本重劃區土地交易價格及高雄市鳳山區近 4~5 年來的地價指數上漲率進行調整。檢附參考資料（含日期、價格、地價指數）（附件 11）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.00\% + 12.49\% \\ \text{重劃總平均負擔比率} &= 47.49\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原公有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配，故無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計劃：

- 1、資金需求總額約計新臺幣 52,430,000 元。
- 2、財源籌措：所需經費擬由理事會向銀行或指定民間人士貸款籌措支應。
- 3、償還計劃：由區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款償還或繳納差額地價償還。
- 4、現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計 (萬元)	109年 (萬元)	110年 (萬元)	111年 (萬元)	112年 (萬元)	113年 (萬元)	114年 (萬元)
重劃負擔總費用	工程費	3,012.50	0.00	0.00	800.24	956.01	1,244.35	11.90
	重劃費用	1,992.73	123.30	204.95	405.66	506.31	704.51	48.00
	小計	5,005.23	123.30	204.95	1,205.90	1,462.32	1,948.86	59.90
	貸款利息	237.77	0.00	0.00	77.24	89.20	71.33	0.06
	合計	5,243.00	123.30	204.95	1,283.14	1,551.52	2,020.19	59.96
收入	收取差額地價 或出售抵費地 價款	5,242.99		-	-			5,242.99
	小計	5,242.99						5,242.99
當期淨值		(0.01)	(123.30)	(204.95)	(1,283.14)	(1,551.52)	(2,020.19)	5,183.03

* 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5、本重劃區預估取得抵費地面積 524.30 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 100,000 元，經試算後預估土地處分收入約 5,242.99 萬元，扣除重劃負擔總費用 5,243 萬元，投資者自負盈虧之責。

十三、預定重劃工作進度表

預定自民國 109 年 01 月 01 日起至民國 114 年 02 月 28 日止

高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃區工作進度表	
工 作 項 目	預定工作進度
一、重劃之發起及成立籌備會	自 109 年 01 月至 109 年 03 月
二、研擬重劃會章程草案	自 109 年 03 月至 109 年 04 月
三、召開重劃會成立大會	自 109 年 04 月至 109 年 04 月
四、申請核准成立重劃會	自 109 年 04 月至 109 年 06 月
五、勘選擬辦重劃範圍	自 109 年 06 月至 109 年 07 月
六、申請核定重劃範圍	自 109 年 08 月至 109 年 12 月
七、徵求土地所有權人同意	自 110 年 01 月至 110 年 03 月
八、重劃計畫書草案之研擬、核定	自 110 年 02 月至 111 年 02 月
九、公告重劃計畫書	自 111 年 03 月至 111 年 04 月
十、工程規劃設計	自 111 年 03 月至 111 年 07 月
十一、籌編經費及公告禁止土地移轉及禁、限等事項	自 111 年 08 月至 112 年 01 月
十二、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)、地價查估	自 111 年 10 月至 112 年 01 月
十三、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 111 年 02 月至 112 年 06 月
十四、工程施工	自 111 年 10 月至 113 年 04 月
十五、查定重劃前後地價	自 112 年 04 月至 112 年 09 月
十六、計算負擔及分配設計	自 112 年 09 月至 112 年 12 月
十七、公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理	自 113 年 01 月至 113 年 03 月
十八、申請地籍整理及土地權利變更登記	自 113 年 04 月至 113 年 06 月
十九、辦理交接及清償	自 113 年 07 月至 114 年 01 月
二十、申請核發重劃費用負擔證明書	自 113 年 12 月至 114 年 01 月
二十一、財務結算	自 113 年 11 月至 113 年 12 月
二十二、撰寫重劃報告	自 114 年 01 月至 114 年 02 月
二十三、報請解散重劃會	自 114 年 02 月
備註：本表工作項目及預定工作進度，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（附件 12）。

十五、附件

附件 1 無本市列管特定紀念樹木公文影本。

附件 2 無本市指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文影本。

附件 3 非屬地質敏感區公文影本。

附件 4 非屬劃定公告之山坡地範圍公文影本。

附件 5 免實施環境應響評估公文影本。

附件 6 重劃區土地使用現況圖。

附件 7 公有土地清冊及分布示意圖。

附件 8 座談會會議紀錄。

附件 9 區內無抵充地公文影本。

附件 10 五大銀行平均基準利率表。

附件 11 重劃區土地交易價格參考。

附件 12 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府農業局 函

83148
高雄市大寮區鳳林四路26號地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號7樓
承辦單位：植物防疫及生態保育科
承辦人：羅于欣
電話：07-7995678#6166
傳真：07-7467774
電子信箱：lucy0523@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

發文日期：中華民國109年9月28日
發文字號：高市農植字第10933102800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會辦理本市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃區，函詢重劃區範圍內有無本市特定紀念樹木案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會109年9月24日文澄自重字第109023號函。
- 二、依據貴會檢送重劃區土地地號之清冊，經查無本市列管特定紀念樹木及受保護樹木。

正本：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會
副本：本局植物防疫及生態保育科

代理局長 王正一

本案依分層負責規定授權業務主管判發

高雄市政府文化局 函

83154
高雄市大寮區鳳林四路26號

地址：80252高雄市五福一路67號
承辦單位：文化資產中心
承辦人：陳昱璇
電話：2225136#8529
電子信箱：asd87418@mail.khcc.gov.tw

受文者：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

發文日期：中華民國109年9月30日
發文字號：高市文資字第10932263900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會查詢本市鳳山區「86期重劃區」等18筆土地地號是否涉屬古蹟、考古遺址及文化景觀範圍乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會109年9月24日文澄自重字第109024號函辦理。
- 二、依貴會所送資料，經查本案土地非位屬本市古蹟、考古遺址及文化景觀保存範圍內。
- 三、為避免觸及文化資產保存法第106條、第107條之規定，本案土地後續開發期間如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，請貴會依前開法令第33、57、77條規定，立即通知業主或工程單位停止工程或開發行為之進行，並通報本局處理。

正本：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會
副本：

局長 陳昱璇

檔 號：

保存年限：

高雄市政府都市發展局 函

83150
高雄市大寮區鳳林四路26號

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：區審科
承辦人：解智潔
電話：(07)3368333轉3260
傳真：(07)3363937
電子信箱：dimdom@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

發文日期：中華民國109年9月26日
發文字號：高市都發審字第10934746300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢本市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃區1案，經查本市鳳山區全區均非位屬經濟部已公告之地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡、地下水補注）範圍內，請查照。

說明：

- 一、復貴會109年9月24日文澄自重字第109025號函。
- 二、查經濟部105年4月27日修正發布之「地質敏感區劃定變更及廢止辦法」，已無「土石流地質敏感區」項目。另地質敏感區相關訊息可至經濟部中央地質調查所全球資訊網 (<http://www.moeacgs.gov.tw>) /地質法專區參閱與下載。

正本：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會
副本：本局區審科

局長楊致富

本案依分層負責規定授權業務主管判發

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

016
附件4

高雄市政府水利局 函

83148
高雄市大寮區鳳林四路26號

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號
承辦單位：高雄市政府水利局
承辦人：曾勳苑
電話：07-7995678-2184
傳真：07-7105290
電子信箱：sunyuan@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

發文日期：中華民國109年9月28日

發文字號：高市水保字第10938223000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：查高雄市鳳山區文山段45地號等18筆(詳如所送地號摘錄簿)

土地非位屬劃定公告之山坡地範圍，請查照。

說明：復貴會109年9月24日文澄自重字第109026號函。

正本：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

副本：本局水土保持科

局長蔡長展

本案依分層負責規定授權業務主管判發

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府環境保護局 函

83148

高雄市大寮區鳳林四路26號

地址：83347高雄市鳥松區澄清路834號

承辦單位：綜合計畫科

承辦人：簡志達

電話：(07)7351500分機2512

傳真：(07)7335543

電子信箱：a1009@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

發文日期：中華民國110年2月26日

發文字號：高市環局綜字第11031769800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴局辦理「本市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃區」應否實施環境影響評估一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年2月23日高市地政發字第11070222600號函。
- 二、依環境影響評估法第7條第1項規定：「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。」爰上，開發行為應否實施環境影響評估，應以向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請案經目的事業主管機關受理申請日期之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（以下簡稱：認定標準）」及環境影響評估法第5條規定予以認定。
- 三、依來函檢附之開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表、開發單位自評表資料所示，旨計重劃區位於本市鳳山區文山段45地號等18筆地號土地，重劃區範圍東至文山段47-3地號土地東側，西至文清街89巷東側，南至文澄兒童公園及廣兼停1北側，北至文湖街南端，總面積約0.4197公頃，區內另開闢一般道路(4米:36.6052公尺、8米:合計約102.307公尺)無高架路橋、橋梁或立體交叉工程。座落其區

裝

訂

線

位未位(屬)於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息地、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區、水庫集水區、自來水水質水量保護區、海拔高度一千五百公尺以上、山坡地範圍。

- 四、承上，本案開發行為屬道(公)路興建及新市區興建(集合住宅或社區興建)，尚未達「認定標準」第5條第1項第2款及第25條第1項第1款應實施環境影響評估之規範。未來本案計畫範圍內如有相關開發行為達「認定標準」，請依法辦理環境影響評估。
- 五、為避免最後核定之許可內容與送本局判釋資料有變更，致影響本局判別產生差異，故本案是否應實施環境影響評估，仍應以向目的事業主管機關所提之計畫書申請內容，依「認定標準」規定確認為準。

正本：高雄市政府地政局

副本：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

局長張瑞琿

高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃區公有土地清冊

土地標示			持分情形			重劃範圍內		所有權人	管理(代表)人	備註
段別	地號	總面積(m ²)	比率		持分面積(m ²)	區內面積(m ²)	持分面積(m ²)	姓名		
文山	047-01	96.00	8	50	15.36	96.00	15.36	高雄市	高雄市政府工務局	
文山	047-01	96.00	2	50	3.84	96.00	3.84	中華民國	財政部國有財產署	
文山	047-03	175.00	2	50	7.00	148.00	5.92	中華民國	財政部國有財產署	總面積為175.00M2,約148.00M2位於重劃區內
文山	047-03	175.00	8	50	28.00	148.00	23.68	高雄市	高雄市政府工務局	總面積為175.00M2,約148.00M2位於重劃區內
文山	070-00	163.00	1	1	163.00	163.00	163.00	中華民國	財政部國有財產署	
文山	070-02	832.00	1	1	832.00	220.09	220.09	中華民國	財政部國有財產署	總面積為832.00M2,約220.09M2位於重劃區內
文山	070-06	45.00	1	1	45.00	45.00	45.00	中華民國	財政部國有財產署	
文山	071-02	176.00	1	1	176.00	176.00	176.00	中華民國	財政部國有財產署	
文山	071-03	14.00	1	1	14.00	14.00	14.00	中華民國	財政部國有財產署	
文山	072-01	640.00	195	2000	62.40	21.91	2.14	中華民國	財政部國有財產署	總面積為640.00M2,約21.91M2位於重劃區內
文山	072-01	640.00	39	400	62.40	21.91	2.14	中華民國	財政部國有財產署	總面積為640.00M2,約21.91M2位於重劃區內
文山	072-01	640.00	1560	2000	499.20	21.91	17.08	高雄市	高雄市政府工務局	總面積為640.00M2,約21.91M2位於重劃區內

高雄市鳳山區文山段地區自辦市地重劃籌備會座談會會議紀錄

一、時間：109年2月15日上午10時30分

二、地點：高雄市鳳山區文德里活動中心（高雄市鳳山區文澄街68號）

三、出席人員：如簽到簿

四、主 席：鍾國寧 記 錄：許淑妍

五、主席報告：感謝各位熱烈參與本次座談會，如對重劃有任何疑義或建言，歡迎稍後發言提問，或日後隨時至本會洽詢，本會當竭誠解說及服務，感謝各位土地所有權人踴躍出席並同意參與重劃。

六、開發計畫報告：

（一）說明目前重劃辦理進度及後續辦理事項。

（二）說明擬辦重劃範圍：係依高雄市政府108年6月28日高市府都發規字第10832402600號公告發布實施之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段34-8等地號）、續四、續五、續六案）案」計畫區內之整體開發區。

東：文山段47-3地號土地為界。

南：文澄兒童公園北側為界。

西：文清街89巷東側為界。

北：文湖街南端為界。

（三）重劃區總面積約：約0.4197公頃。

（四）公共設施用地負擔項目及其概略面積：道路用地0.0999公頃、廣場兼停車場用地0.0470公頃，合計0.1469公頃。正確位置及面積以規畫書圖確定後為準。

（五）土地所有權人參加重劃之土地標示及面積：詳開會通知文件。

（六）舉辦重劃工程項目：道路、廣場兼停車場、雨（污）水下水道、整地工程、路燈工程、號誌工程、水土保持工程、空氣污染防治費、灌(排)水道整治及改道、管線配合工程、地上物拆遷補償工程。

（七）重劃經費負擔概算：重劃工程費用、地上物補償費及貸款利息總額

概估約新臺幣 51,697,900 元，費用平均負擔比率 18.66%。

(八) 重劃總平均負擔比率：53.66%。

七、出席土地所有權人意見：無

八、散會

財政部國有財產署南區分署 函

機關地址：800301高雄市新興區中正三路25號
18樓
聯絡方式：秦穎韡 07-2293670分機212

83154

高雄市大寮區鳳林四路26號

受文者：高雄市第86期鳳山區文澄自
辦市地重劃會

發文日期：中華民國110年1月26日

發文字號：台財產南接字第11020001190號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本署經管列入高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃區之文山段71-2地號等3筆國有土地抵充案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會109年12月29日文澄自重字第109028號函。
- 二、本案文山段71-2、71-3地號，經本分署現勘結果部分為泥土雜草低窪地，非實際作水溝使用，爰不同意辦理抵充；另文山段72-1地號為抵稅地，依規定不得辦理抵充。

正本：高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會

副本：

分署長 **黃莉莉**

首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率
 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 中 大

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.35
	三個月期	0.40
	六個月期	0.53
	九個月期	0.63
	一年期	0.77
	二年期	0.78
	三年期	0.79
五大銀行平均基準利率	2.44	

- 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。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。

鄰近土地交易參考物件資料

一、選取原則

- 1、實例價格屬正常價格者。
- 2、與重劃區位置同屬一供需圈之近鄰地區或類似地區。
- 3、選取近鄰地區近年交易實例作為比較標的，避免價格日期水準差異過大。

二、價格決定理由

參考內政部不動產交易實價查詢服務網近年(109/1-110/11)交易實例(如表一)鄰近地區住宅區土地價格約在 8 萬元/平方公尺至 12 萬元/平方公尺之間(如表一)，惟鄰近地區土地皆為文山重劃區及其他成熟地區，本次重劃區土地位屬為臨路條件 8 米以內無商業效益之土地，相較文山重劃區等區域產品類型皆為老舊型透天，本重劃區域條件普通，故考量區域條件及發展成為熟地之時間成本，本重劃區預估重劃後住三之一地價為 93,000 元/平方公尺、商二之五地價為 112,000 元/平方公尺，平均地價約為 100,000 元/平方公尺。

備註：平均地價=(93,000 元/平方公尺×1,624.00 平方公尺+112,000 元/平方公尺×1,104.00 平方公尺)÷2,728.00 平方公尺=100,000 元/平方公尺。

圖一、重劃區鄰近交易案例位置圖



表一、重劃區鄰近交易素例

編號	地號	土地使用分區	交易日期	總價 (萬元)	總面積 (M ²)	單價 (萬元/M ²)	備註
1	鳳山區赤山段 646-23 地號	第三之一種住宅區 (60%/240%)	110/04	380	74	5.1	
2	鳳山區赤山段 551-48 地號	第三之一種住宅區 (60%/240%)	109/01	1694	224	7.6	
3	鳳山區赤山段 539-6 地號(文仁街 96 巷 32 號)	第三之一種住宅區 (60%/240%)	109/12	666	58	10.3	地上之登記建物(629 建號)，為加強磚造，屋齡 40.5 年，地上 2 層之建物，面積為 70.20 平方公尺，本次以成本單價 4,100 元/平方公尺拆計之。
4	鳳山區赤山段 160-18 地號(文中街 37 號)	第三之一種住宅區 (60%/240%)	109/12	820	66	10.3	地上之登記建物(668 建號)，為鋼筋混凝土造，屋齡 40.33 年，地上 3 層之建物，面積為 126.72 平方公尺，本次以成本單價 7,800 元/平方公尺拆計之。
5	鳳山區文山段 79 地號	第二之五種住宅區 (70%/420%)	109/06	980	121	8.1	
6	鳳山區文山段 68-21 地號(文澄街 73 號)	第三之一種住宅區 (60%/240%)	109/08	900	66	10.5	地上之登記建物(1795 建號)，為鋼筋混凝土造，屋齡 36.17 年，地上 2 層之建物，面積為 96.27 平方公尺，本次以成本單價 10,500 元/平方公尺拆計之；三樓為未登記建物，以觀察法判斷為鋼筋混凝土造，屋齡約 36.17 年，面積為 36.00 平方公尺，本次以成本單價 8,100 元/平方公尺拆計之；四樓為未登記建物，以觀察法判斷為鋼鐵造，屋齡約 36.17 年，面積為 36.00 平方公尺，本次以成本單價 4,200 元/平方公尺拆計之。
7	鳳山區文山段 44-12 地號(文湖街 76 號)	第三之一種住宅區 (60%/240%)	109/12	1700	81	11.8	地上之登記建物(6307 建號)，為鋼筋混凝土造，屋齡 15.92 年，地上 4 層之建物，面積為 241.76 平方公尺，本次以成本單價 23,300 元/平方公尺拆計之。
8	鳳山區文山段 157-3 地號	第二之五種住宅區 (70%/420%)	109/07	3345	299	11.2	
9	烏松區圓山段 454、455、456 地號	第二種住宅區 (60%/190%)	110/05	8000	825	9.7	
10	烏松區圓山段 418、418-1~4 地號	第一種住宅區 (60%/180%)	109/11	33858.8	3444	9.8	

編號	地號	土地使用分區	交易日期	總價 (萬元)	總面積 (M ²)	單價 (萬元/M ²)	備註
11	烏松區大華 段 129 地號	第二種住宅 區 (60%/190%)	109/12	23229	1824	12.7	
12	三民區澄清 段二小段 75 地號	第三種住宅 區 (50%/240%)	109/09	6030.6	448	13.5	

