

# 高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區 重劃計畫書

高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會  
中華民國 112 年 3 月

## 目錄

一、 重劃地區及範圍·····	1
二、 法令依據·····	1
三、 辦理重劃原因及預期效益·····	2
四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數·····	3
五、 土地所有權人同意重劃情形·····	4
六、 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積·····	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·····	6
十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計·····	7
十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則·····	7
十二、 財務計畫·····	7
十三、 預定重劃工作進度表·····	8
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖·····	9
十五、 附件·····	10

# 高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃計畫書草案

## 一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落阿蓮區，範圍包括青蓮段之部分土地，總面積 2296.08 平方公尺，範圍四至如下：

東：以計畫道路民生路以西為界。

西：以青蓮段 1206 地號部分土地及同段 1009、1000 等地號土地西側地籍線為界。

南：以青蓮段 1006、1011、1010、1206 等地號土地南側地籍線為界。

北：以青蓮段 1000、1001 等地號土地北側地籍線為界。

重劃範圍圖



## 二、法令依據

(一)依平均地權條例第 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。

(二)本重劃區實施範圍業經高雄市政府 109 年 12 月 7 日高市府地發字第

10971793700 號函核定。

- (三)都市計畫發布日期及文號：高雄市政府 112 年 1 月 17 日高市府都發規字第 11230217602 號公告發布實施「變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案」。
- (四)本重劃區經高雄市政府環境保護局 110 年 1 月 28 日高市環局綜字第 11030855400 號函初步判釋本案尚未達「認定標準」第 5 條第 1 項第 2 款、第 25 條第 1 項第 1 款及第 46 條規定應實施環境影響評估之範疇，(如附件 1-2~1-3)。
- (五)本重劃區經高雄市政府水利局 110 年 5 月 31 日高市水保字第 11033541700 號函核定無需依水土保持法第 12 條擬具水土保持計畫送核(如附件 2)。
- (六)本重劃區經高雄市政府農業局 110 年 7 月 26 日高市農植字第 11032096400 號函查告，無本市列管特定紀念樹木及受保護樹木(如附件 3)。
- (七)本重劃區經高雄市政府文化局 110 年 8 月 2 日高市文資字第 11031276200 號函查告非屬本市之古蹟、遺址及文化景觀等保存範圍內(如附件 4)。
- (八)本重劃區非屬地質敏感區，檢附地質敏感區查詢系統查詢資料 1 份【如附件 5(1)~5(5)】。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一)都市計畫沿革：

1. 本重劃區位於阿蓮都市計畫，民國 66 年間都市計畫原規劃為「機關用地」，一直到民國 106 年政府都未辦理徵收或變更。內政部 106 年 6 月 27 日都市計畫委員會第 902 次會議第 8 案審定「變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」之機四用地變更編號 7(機關四用地及人行步道用地變更)案第(七)項決議：同意以整體開發方式，變更機關用地為住宅區、綠地用地、道路用地，變更人行步道為道路用地，並開發方式以市地重劃辦理。請於高雄市府都委會審定細部計畫後，依據平均地權相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開發期程。
2. 本都市計畫主要計畫變更案申請延長開發期程，經 109 年 9 月 8 日內政部都市計畫委員會第 976 次會議第 6 案決議：有關高雄市政府擬延長市地重劃開發期程 3 年 1 節，原則同意依照辦理。請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

## (二)重劃原因：

為盡早執行內政部都市計畫委員會決議，規定該都市計畫變更案應以市地重劃方式辦理整體開發，以促進土地利用，經重劃區內私有土地所有權人半數以上，且其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上之同意，而發起成立重劃會，依規定申請辦理開發。

## (三)預期效益：

1. 重劃前大部分土地地籍狹長，不利建築使用，經重劃交換分合、重新劃定地界，並開闢道路，使每宗土地成為整齊、方正且均臨路又可立即建築之宗地。
2. 可提供建築用地約 1476.57 平方公尺，預計可增加約 100 人之人口遷入，對促進土地利用有實質助益，並達到都市計畫通盤檢討變更之效益。
3. 重劃完成後地籍完整便於管理，亦可提昇地區生活環境品質及縮短地區發展年期，且政府又能節省建設費用，增加財稅收入。
4. 檢附重劃區土地使用現況圖(如附件 6)。

## 四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表

表 1

項目	土地所有權人數	面積（平方公尺）	備註
公有	3	71.23	
私有	22	2224.85	
總計	25	2296.08	

備註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積俟重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件 7)。

表 2

序號	所有權	管理機關	筆數	持分	面積 (m <sup>2</sup> )	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	1	8/10	7.90	道路(抵繳稅款)
2	高雄市	高雄市政府工務局	1	2/10	1.98	道路(抵繳稅款)
3	中華民國	行政院農業委員會水利署	2	1/1	61.35	社區排水溝
小計			3		71.23	

## 五、土地所有權人同意重劃情形

- (一)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半數以上者之同意；本重劃區土地所有權人同意重劃之人數及土地面積如下表：表 3

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
人 數	同意人數		未同意人數		總面積 (平方 公尺)	同意面積 (平方公尺)		未同意面積 (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
22	14	63.64	8	36.36	2224.85	2107.48	94.72	117.37	5.28
公有土地面積：71.23 平方公尺					可抵充之公有土地面積：0 平方公尺				

備註 1：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 4 項規定，籌備會核准成立之日(108 年 7 月 3 日高市府地字第 10870797300 號函)前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；不計入同意及不同意之計算。

備註 2：都市計畫未規定者，應達高雄市畸零地使用自治條例規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積；本區屬於變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討），上開都市計畫之土地使用分區管制規定，無建築基地最小面積之限制。故本重劃區最小建築基地面積依高雄市畸零地使用自治條例第三條規定，使用分區為住宅區(正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺)最小面寬為 3.5 公尺，最小深度為 14 公尺，計算最小面積為 49 平方公尺。

備註 3：本重劃區自籌備會核准成立之日(108 年 7 月 3 日高市府地字第 10870797300 號函)前一年至今，私有土地取得所有權者(買賣)有朱裕民一人，面積為 182.04 平方公尺。故本區私有土地所有權人 22 人，合計面積為 2224.85 平方公尺，均列入同意人數及同意面積計算。

### (二)座談會辦理情形：

本重劃區於 108 年 3 月 12 日假高雄市阿蓮區民生路 149-3 號如意洗車場前空地召開重劃區座談會，計有 12 人到場，檢附座談會會議紀錄一份(如附件 8-1~8-8)

## 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，可抵充區內共同負擔之公共設施用地面積共計 0 平方公尺。

## 七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 71.23 平方公尺，私有土地面積共計 2224.85 平方公尺，合計 2296.08 平方公尺。

## 八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：道路用地面積 498.51 平方公尺；綠地用地面積 321.00 平方公尺，合計 819.51 平方公尺。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積：

＝共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

＝819.51 平方公尺－0 平方公尺

＝819.51 平方公尺。

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{819.51 - 0}{2296.08 - 0} \times 100\%$$

$$= 35.69\%$$

備註：依據內政部 106 年 6 月 27 日都市計畫委員會第 902 次會議第 8 案審定「變更阿蓮主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」之機四用地變更編號 7（機關四用地及人行步道用地變更）案第（七）項決議：本案應負擔 35% 之公共設施用地，並將南側 4 公尺計畫道路納入整體開發範圍，以市地重劃方式辦理。

## 九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

表 4

項 目		金 額 ( 元 )	備 註	
工 程	道路工程	159,320	本工程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請主管機關核定金額為準。	本表各分項經費可按實際
	雨水下水道工程	1,680,876		
	污水管線建置費	390,334		
	路燈工程	870,000		
	號誌工程	1,200,000		
	綠地工程	250,000		

費	整地工程	1, 086, 190		情形調整並互相勾支。	
	管線配合工程	1, 000, 000			
	地上物拆遷工程	200, 000			
	規劃設計監造費	500, 000			
	工程管理費	989, 754			
	空氣污染防治費	43, 526			
	小計(1)	8, 370, 000			
重劃費用	地上物拆遷補償費	336, 033	本項費用由理事會依照高雄市政府所定土地改良物拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議通過後辦理補償。(如附件 9)		
	重劃作業費	4, 033, 300	(如附件 10)		
	小計(2)	4, 369, 333			
貸款利息(3)		367, 800	依照 111 年 4 月 15 日五大銀行平均基準利率 2.498%計算，貸款期間 1 年 4 個月，經費列入共同負擔(如表 5)		
合計(1+2+3)		13, 107, 133			

## (二)費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{13,107,133}{35,000 \times (2296.08 - 0)} \times 100\% \\
 &= 16.31\%
 \end{aligned}$$

(三)本重劃區貸款利率係依據 111 年 4 月 15 日五大銀行平均基準利率估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 35,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 3 份(如附件 12)。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}
 \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\
 &= 35.69\% + 16.31\% \\
 &= 52\%
 \end{aligned}$$

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區，無須訂定減輕負擔原則。



## 十二、財務計畫

- (一)重劃負擔總費用：約新台幣 13,107,133 元整。
- (二)財源籌措方式：本重劃區所需資金由理事會負責籌措支應。
- (三)償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- (四)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：

表 5

項目		合計	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
		(萬元)						
重劃負擔總費用	工程費	837.00					837.00	
	重劃費用	436.93	3.00	5.00	5.00	194.80	199.00	30.13
	小計	1273.93	3.00	5.00	5.00	194.80	1036.00	30.13
	貸款利息	36.78				6.48	30.18	0.12
	合計	1310.71	3.00	5.00	5.00	201.28	1066.18	30.25
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	1310.71						1310.71
	小計	1310.71						1310.71
當期淨值		0	(3.00)	(5.00)	(5.00)	(201.28)	(1066.18)	1280.46

備註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- (五)本重劃區預估取得抵費地面積 374.49 平方公尺，重劃後預估出售土地地價每平方公尺 35,000 元，經試算後預估土地處分收入約 1,310.71 萬元，扣除重劃負擔總費用 1,310.71 萬元，財務尚屬可行。

## 十三、預定重劃工作進度表

本重劃區工作進度預計自民國 107 年 4 月起至民國 113 年 12 月止。

表 6

高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、成立籌備會	自 107 年 4 月～108 年 1 月
二、舉行土地所有權人座談會	自 108 年 3 月～108 年 3 月

三、研擬重劃會章程草案	自 108 年 4 月～108 年 4 月
四、召開重劃會成立大會	自 108 年 6 月～108 年 6 月
五、申請核准成立重劃會	自 108 年 7 月～108 年 7 月
六、召開第一次會員大會	自 108 年 11 月～108 年 11 月
七、申請核定重劃範圍	自 109 年 2 月～109 年 12 月
八、徵求土地所有權人同意	自 110 年 6 月～112 年 10 月
九、研訂重劃計畫書草案及報核	自 110 年 7 月至 112 年 3 月
十、公告重劃計畫書	自 112 年 3 月至 112 年 4 月
十一、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 112 年 5 月至 112 年 6 月
十二、現況調查及測量	自 112 年 5 月至 112 年 6 月
十三、工程規劃設計及送審	自 112 年 5 月至 112 年 12 月
十四、查定重劃前後地價	自 112 年 5 月至 112 年 12 月
十五、查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費	自 112 年 6 月至 112 年 12 月
十六、工程施工	自 113 年 1 月至 113 年 9 月
十七、土地分配設計及計算負擔	自 113 年 1 月至 113 年 4 月
十八、分配結果公告及異議處理	自 113 年 5 月至 113 年 7 月
十九、地籍整理及權利變更登記	自 113 年 8 月至 113 年 9 月
二十、交接及清償	自 113 年 10 月至 113 年 11 月
二十一、申請核發重劃費用負擔證明書	自 113 年 11 月至 113 年 11 月
二十二、抵費地處分及財務結算	自 113 年 11 月至 113 年 11 月
二十三、撰寫重劃報告	自 113 年 11 月至 113 年 12 月
二十四、重劃會報請解散	自 113 年 12 月至 113 年 12 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研定。	

#### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



## 十五、附件

附件 1、免實施環境影響評估公文影本

附件 2、非屬劃定公告之山坡地範圍公文影本

附件 3、區入無珍貴樹木公文影本

附件 4、區入無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀等公文影本

附件 5、地質敏感區查詢系統查詢資料

附件 6、重劃區土地使用現況圖

附件 7、公有土地分布示意圖

附件 8、重劃區座談會會議紀錄影本

附件 9、重劃區地上物(農、林作物)、(建築改良物)拆遷補償費概估清冊

附件 10、重劃區重劃作業費分析表

附件 11、五大銀行平均存款利率與五大銀行平均基準利率佐證資料

附件 12、預估重劃後平均地價及內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格參考物件資料

## 附 件

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府地政局土地開發處 函

80249

高雄市苓雅區成功一路232號3樓之四

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：分配科

承辦人：章絮儀

電話：07-3368333分機2604

傳真：07-3314862

電子信箱：ccy0618@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

發文日期：中華民國110年2月1日

發文字號：高市地發配字第11030383800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：有關本市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區應否實施環境影響評估乙案，請依市府環境保護局判釋結果辦理，請查照。

說明：依據市府地政局交下市府環境保護局110年1月28日高市環局綜字第11030855400號函（附影本）辦理。

正本：高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

副本：本處分配科

處長 吳宗明



檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府環境保護局 函

地址：833201高雄市鳥松區澄清路834號  
承辦單位：綜合計畫科  
承辦人：顏瑋倫  
電話：(07)7351500分機2511  
傳真：(07)7335543  
電子信箱：alan416@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局

發文日期：中華民國110年1月28日  
發文字號：高市環局綜字第11030855400號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局函詢本市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區，是否應實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年1月25日高市地政發字第11070059700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、依來函資料所示，旨揭重劃區位於本市阿蓮區青蓮段1000、1001、1003、1006、1008、1009、1010、1011、1206等地號，面積為2296.08平方公尺，公共設施用地面積為819.51平方公尺（包括道路用地及綠地），非位於國家公

地政局 1100128



\*11030383800\*

園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、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、自來水水質水量保護區、海拔高度1500公尺以上、山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區、特定農業區及非都市土地範圍。

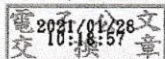
四、依貴局提供之資料，本局初步判釋本案尚未達「認定標準」第5條第1項第2款、第25條第1項第1款及第46條規定應實施環境影響評估之範疇。

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。

六、本案係依據貴局提供相關資料內容進行判釋，惟所提供資料如有不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負起相關責任。

正本：高雄市政府地政局

副本：





正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府水利局 函

80249

高雄市苓雅區成功一路232號3樓之四

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83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

發文日期：中華民國110年5月31日

發文字號：高市水保字第11033541700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：查本市阿蓮區青蓮段1000、1001、1003、1006、1008、1009、  
1010、1011、1206地號土地（詳如所送土地清冊及重劃區範圍圖）非位屬劃定公告之山坡地範圍，無需依水土保持法第12條擬具水土保持計畫送核，請查照。

說明：復貴處110年5月27日青蓮自劃字第047號函。

正本：高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

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

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府農業局 函

80249

高雄市苓雅區成功一路232號3樓之四

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：羅子欣

電話：07-7995678#6166

傳真：07-7467774

電子信箱：lucy0523@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

發文日期：中華民國110年7月26日

發文字號：高市農植字第11032096400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴重劃會辦理「本市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃」，函詢重劃區土地範圍內有無本市特定紀念樹木案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴重劃會110年7月22日青蓮自劃字第054號函。

二、依據貴重劃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83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

副本：本局植物防疫及生態保育科

局長張清榮

本案依分層負責規定授權業務主管判發

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府文化局 函

80249

高雄市苓雅區成功一路232號3樓之四

地址：802514高雄市五福一路67號

承辦單位：文化資產中心

承辦人：林芳群

電話：(07)222-5136#8624

電子信箱：amy2@mail.khcc.gov.tw

受文者：高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

發文日期：中華民國110年8月2日

發文字號：高市文資字第11031276200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴單位查詢本市阿蓮區青蓮段1000地號等9筆土地是否有經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀乙案，請查照。

說明：



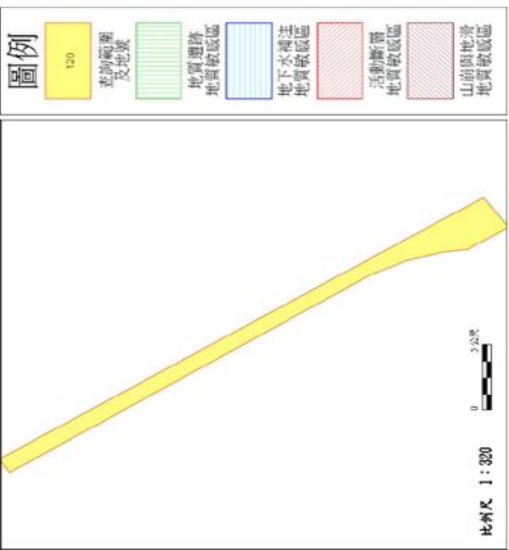
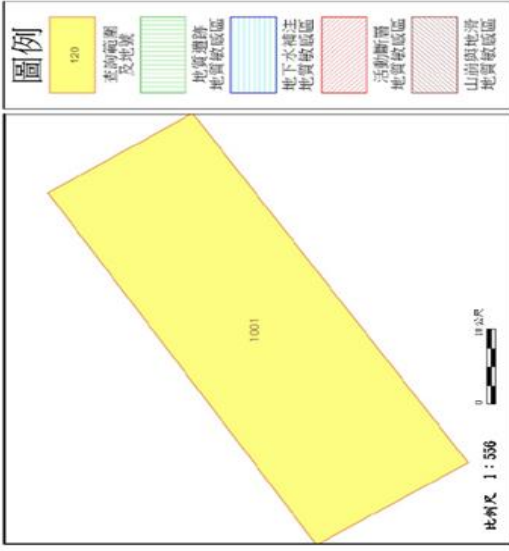
- 一、復貴單位110年7月22日青蓮自劃字第055號函。
- 二、經查旨揭阿蓮區青蓮段1000、1001、1003、1006、1008、1009、1010、1011、1206地號等共計9筆土地非位屬本市之古蹟、遺址及文化景觀等保存範圍內。
- 三、為避免觸及文化資產保存法第106條、第107條之規定，本案土地後續開發期間如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，請台端依前開法令第33、57、77條規定，立即通知業主或工程單位停止工程或開發行為之進行，並通報本局處理。

正本：高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會

副本：

局長王文翠



地質敏感區線上查詢系統查詢結果	
	
查詢列印檢査碼: B0BES2CCE98813F964600A5DEDAD128DF3A51D2E	
查詢時間: 中華民國110年07月21日 06:41:40	
查詢地點: 高雄市阿蓮區青蓮段1000號	
查驗網址: <a href="http://gis3.moeaegs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm">http://gis3.moeaegs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm</a>	
查詢範圍如下圖:	
	
查詢結果: <input type="checkbox"/> 是 ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分 ) <input checked="" type="checkbox"/> 否 位於公告之地質敏感區內 地質敏感區種類: 無	
*****查詢結果列印完畢*****	
註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清單為準。 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所線上製發；如須作為辦理環境影響評估、土地變更或開發審議等之洽詢作業證明，應從其相關法令規定辦理。	
----- (以下空白供機關作業使用) -----	



## 地質敏感區線上查詢系統查詢結果



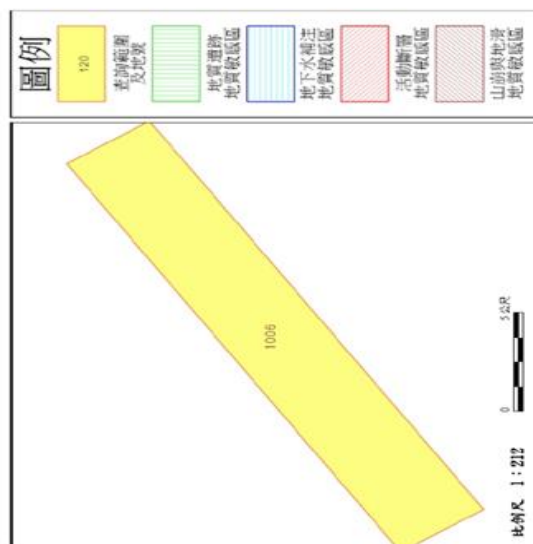
查詢列印檢查碼: 88AE1DFB1B3F062C3461E321C8F299B65284FAA7

查詢時間: 中華民國110年07月21日 06:41:40

查詢地點: 高雄市阿蓮區青蓮段1006號

查詢網址: [http://gis3.moeaegs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys\\_2014b/check\\_code.cfm](http://gis3.moeaegs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm)

查詢範圍如下圖:



查詢結果:

□是(□全部 □部分) ■否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

\*\*\*\*\*查詢結果列印完畢\*\*\*\*\*

註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性,應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義,應以各縣市地政事務所核發之謄本,以及各縣市政府(地質法主管機關)地質敏感區列表清冊為準。

三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所線上製發;如須作為辦理環境影響評估、土地變更或開發審議等之諮詢作業證明,應從其相關法令規定辦理。

(以下空白供機關作業使用)



## 地質敏感區線上查詢系統查詢結果



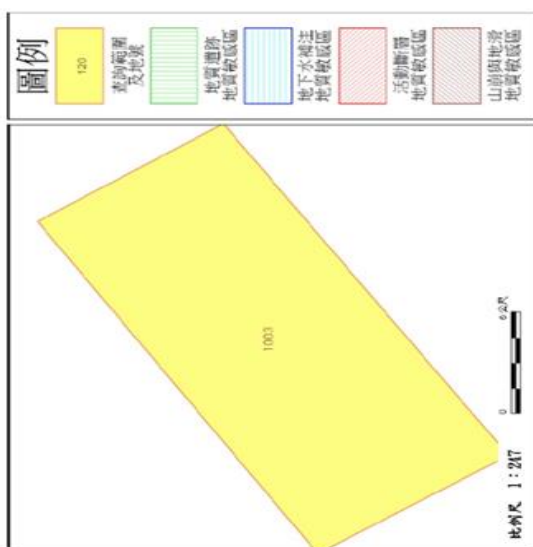
查詢列印檢查碼: 22F2D5748FE80514239D41D9D9E16ACC700AF2DC

查詢時間: 中華民國110年07月21日 06:41:40

查詢地點: 高雄市阿蓮區青蓮段1003號

查詢網址: [http://gis3.moeaegs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys\\_2014b/check\\_code.cfm](http://gis3.moeaegs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm)

查詢範圍如下圖:



查詢結果:

□是(□全部 □部分) ■否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

\*\*\*\*\*查詢結果列印完畢\*\*\*\*\*

註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性,應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義,應以各縣市地政事務所核發之謄本,以及各縣市政府(地質法主管機關)地質敏感區列表清冊為準。

三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所線上製發;如須作為辦理環境影響評估、土地變更或開發審議等之諮詢作業證明,應從其相關法令規定辦理。

(以下空白供機關作業使用)

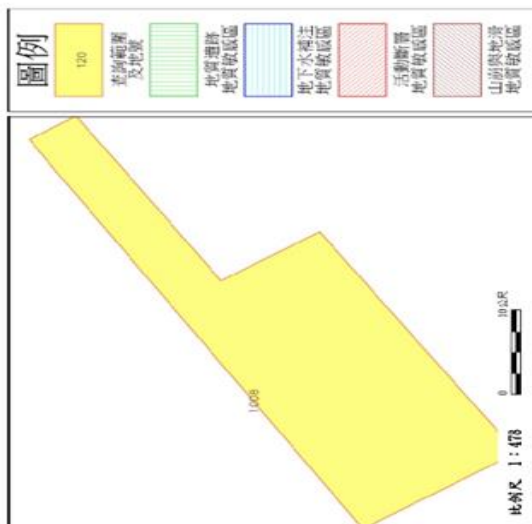


地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：51670C35B0800D1F9B52F0CFE07FDF9C131E180C  
查詢時間：中華民國110年07月21日 06:41:40  
查詢地點：高雄市阿蓮區青蓮段1008號  
查詢網址：http://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys\_2014b/check\_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

□是( ☐全部 ☐部分 ) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：無

\*\*\*\*\*查詢結果列印完畢\*\*\*\*\*

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所線上製發，如須作為辦理環境影響評估、土地變更或開發審議等之諮詢作業證明，應從其相關法令規定辦理。

（以下空白供機關作業使用）

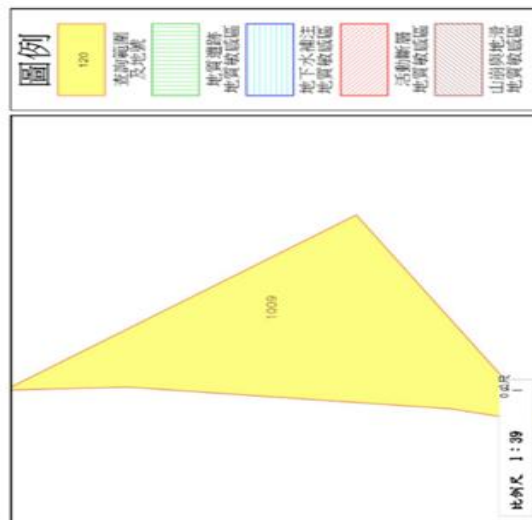


地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼：40F3B4C21E9B2D27EBE029B6C4EB7FE5A5CC7567  
查詢時間：中華民國110年07月21日 06:41:40  
查詢地點：高雄市阿蓮區青蓮段1009號  
查詢網址：http://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys\_2014b/check\_code.cfm



查詢範圍如下圖：



查詢結果：

□是( ☐全部 ☐部分 ) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：無

\*\*\*\*\*查詢結果列印完畢\*\*\*\*\*

- 註：一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所線上製發，如須作為辦理環境影響評估、土地變更或開發審議等之諮詢作業證明，應從其相關法令規定辦理。

（以下空白供機關作業使用）



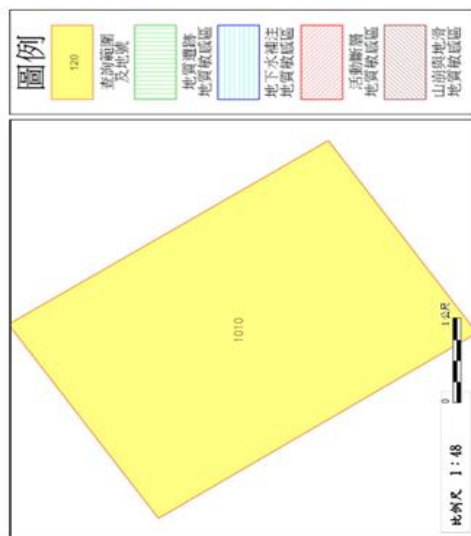


## 地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼: 8CE37BAF8D68FB5935775417DKA67BF315F81ACF  
查詢時間: 中華民國110年07月21日 06:41:40  
查詢地點: 高雄市阿蓮區青蓮段1010號  
查驗網址: [http://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys\\_2014b/check\\_code.cfm](http://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm)



查詢範圍如下圖:



查詢結果:

□是( ☐全部 ☐部分 ) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

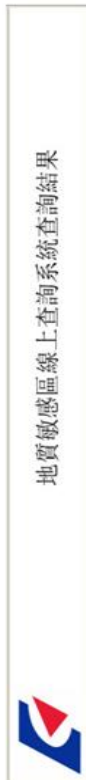
\*\*\*\*\*查詢結果列印完畢\*\*\*\*\*

註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性,應由查詢者自行驗證。如地籍位置有疑義,應以各縣市地政事務所核發之謄本,以及各縣市政府(地質法主管機關)地質敏感區列表清單為準。

三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所線上製發;如須作為辦理環境影響評估、土地變更或開發審議等之洽詢作業證明,應從其相關法令規定辦理。

(以下空白供機關作業使用)

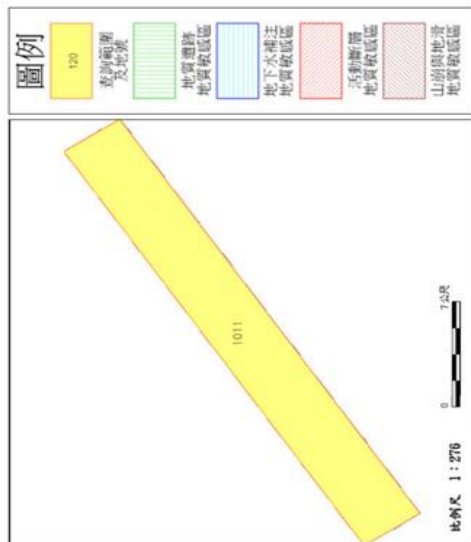


## 地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查碼: 085EE38D4000F4687A323E2CF050007E72945D35  
查詢時間: 中華民國110年07月21日 06:41:40  
查詢地點: 高雄市阿蓮區青蓮段1011號  
查驗網址: [http://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys\\_2014b/check\\_code.cfm](http://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm)



查詢範圍如下圖:



查詢結果:

□是( ☐全部 ☐部分 ) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類: 無

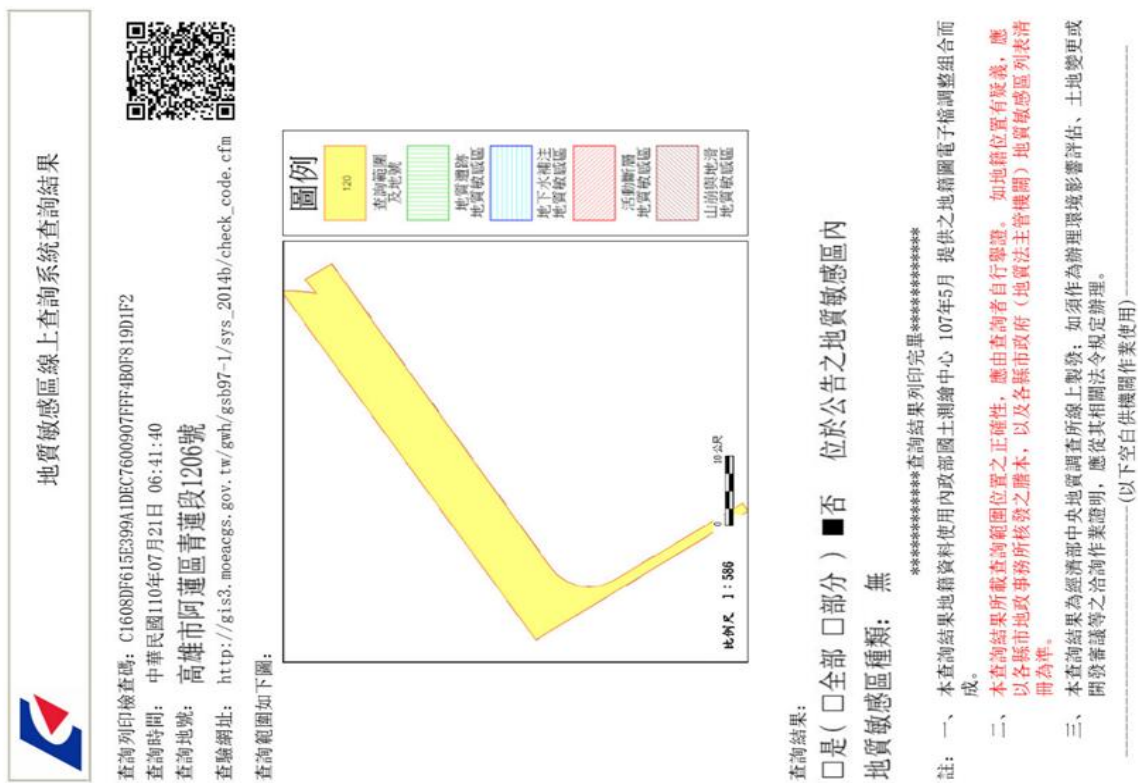
\*\*\*\*\*查詢結果列印完畢\*\*\*\*\*

註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性,應由查詢者自行驗證。如地籍位置有疑義,應以各縣市地政事務所核發之謄本,以及各縣市政府(地質法主管機關)地質敏感區列表清單為準。

三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所線上製發;如須作為辦理環境影響評估、土地變更或開發審議等之洽詢作業證明,應從其相關法令規定辦理。

(以下空白供機關作業使用)







附件 7



高雄市阿蓮區青蓮段 1008 等地號自辦市地重劃區座談會會議紀錄

時間：108 年 3 月 12 日（星期二）上午 10 時整

地點：高雄市阿蓮區民生路 149-3 號如意洗車場前空地。

出席人員：詳如簽到簿

主持人：鄭碧育                      記錄：陳耀輝

壹、座談內容(含座談會說明書內容)

一、都市計畫變更情形：

本重劃區重劃範圍，民國 66 年間都市計畫原規劃為「機關用地」，一直到民國 106 年政府都未辦理徵收或變更。幾年前高雄市政府於阿蓮區公所召開都市計畫變更說明會，該變更案於 106 年 6 月 27 日經內政部都市計畫委員會第 902 次會議審定「變更阿蓮都市計畫（第四次通盤檢討案）決議，變更為住宅區、綠地、道路等用地，附帶規定應以市地重劃方式辦理整體開發。並規定應於 3 年內(109 年 6 月 27 日前)應擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過，否則仍應維持原機關用地。

二、自辦市地重劃發起經過：

市地重劃實施方式有兩種，一種是公辦市地重劃(由政府主管機關辦理)，另一種是自辦市地重劃(由地主籌款辦理)。本區當初高雄市政府召開都市計畫變更說明會、徵詢地主意願時，規劃公共設施用地約佔全區面積 35%，地主分回土地約 46%。我是地主之一，我和另一位地主林壽山先生在去年 4 月間去拜託禾秝開發有限公司來協助自辦重劃，至於開發費用由禾秝開發有限公司負擔。重劃後公共設施用地(約佔全區面積 35%)無償登記給高雄市政府，地主分回土地 48%(若由市政府辦理只分回土地 46%)，其餘為抵費地歸禾秝開發有限公司作為抵付開發費用。

三、重劃區範圍(如后附圖)：

重劃區範圍總面積約 0.229608 公頃，其四至如下：

(一) 東：以青蓮段 1001、1008、1003、1006 等地號土地東側境界線為界。

(二) 西：以青蓮段 1206 地號部分土地及同段 1009、1000 等地號土地西側境界線為界。

(三) 南：以青蓮段 1006、1011、1010、1206 等地號土地南側境界線為界。

(四) 北：以青蓮段 1000、1001 等地號土地北側境界線為界。

四、申請自辦市地重劃經過：

本重劃區籌備會發起人鄭碧育先生等十一人於 107 年 4 月 17 日向高雄市政府申請成立自辦市地重劃籌備會，高雄市政府於 107 年 6 月 7 日召開會議審定後，於 107 年 8 月 14 日提報「高雄市政府市地重劃及區段徵收會」第 12 次會議審議後，已於 108 年 1 月 14 日高市府地發字第 10870007600 號函核准



成立籌備會，並定名為「高雄市阿蓮區青蓮自辦市地重劃區籌備會」。

五、市地重劃之意義：

市地重劃，係就已發佈都市計畫之細部計畫範圍內土地，以交換分合之方式，將地界不整、畸零狹小或未臨道路之土地，予以重新劃定其界址及地形，成為皆面臨道路之整齊宗地的一種都市土地改良事業。同時，亦併同重劃工程之施行，將區內都市計畫公共設施予以闢建，使之成為公共設施完善且可立即建築之地區。而重劃區之公共設施用地及辦理重劃所需之工程費用、重劃費用及貸款利息皆由區內土地所有權人按受益比例共同負擔，土地所有權人於扣除負擔後，即可獲分配建築用地之一種都市土地改良事業。

六、自辦市地重劃之法源依據：

(一)平均地權條例第 56 條第 1 項：

各級主管機關得就下列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：

(1)新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

(2)舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。

(3)都市土地開發新社區者。

(4)經中央主管機關指定限期辦理者。

(二)平均地權條例第 58 條第 2 項：

重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准者，得由土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，其目的在於運用民間資源及力量，促進土地開發利用。

(三)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 2 條：

土地所有權人自行辦理市地重劃(簡稱自辦市地重劃)，依本辦法之規定。

七、自辦市地重劃之效益：

(一)促進都市建全發展：

重劃區土地係配合都市計畫內容予以整體開發，完成各項公共設施建設，環境美化，可形成良好居住環境。

(二)地籍調整、健全地籍管理：

重劃前土地地籍狹長，大部份土地未臨接道路，經重劃交換分合、重新劃定地界，並開闢道路，使每宗土地均能臨路，成為整齊、方正之宗地，便於地籍管理。

(三)消弭共有土地：

共有人之個人持分面積達最小分配面積標準，如經共有人同意，可協議分配為個人有。可消弭往後管理、使用、處分土地產權之糾紛。

八、自辦市地重劃之獎勵事項：

(一)免收或減收地籍整理規費及換發書狀費。

- (二)重劃期間減收或免收地價稅。
- (三)重劃完成日起二年內減半徵收地價稅。
- (四)重劃後第一次土地移轉減徵 40%增值稅。
- (五)重劃後土地出售，核計應繳納土地增值稅金額時，其土地漲價總數額之計算，可由申報移轉現值中減除土地重劃費用金額。(土地稅法第 31 條第 1 項)

九、辦理重劃原因及預期效益：

(一)重劃原因：

本重劃區位於阿蓮區市中心西北方，在阿蓮國中斜對面，都市計畫原為機關用地，106 年 6 月 27 日經內政部都市計畫委員會第 902 次會議審定「變更阿蓮都市計畫(第四次通盤檢討案)決議，變更為住宅區、綠地、道路用地等，並附帶規定應以市地重劃方式辦理整體開發。

(二)預期效益：

本區重劃前土地地籍狹長，大部份土地未臨接道路，經重劃交換分合、重新劃定界，並開闢道路，使每宗土地均能臨路，成為整齊、方正之宗地，便於地籍管理，並可利即申請建築。

十、公共設施用地負擔目及面積概計：

公共設施用地負擔項目有道路(約 0.049851 公頃)、綠地(約 0.032326 公頃)等，其面積約 0.082177 公頃，公共設施用地比率約為 35.79%。(以上公共設施用地面積及比率以高雄市政府審查核定之重劃計畫書為準)

十一、興辦重劃工程項目及重劃經費概算：

(一)重劃工程項目：

本區工程項目概略有道路工程、綠地闢建工程、污水及雨水下水道工程、電信及電力暨自來水……等管線工程、以及區內填土整地工程等等。(以上工程項目、金額以高雄市政府審查核定之金額為準)

(二)重劃經費概算：

本重劃區經費包含有：

- 1、工程費：指道路、溝渠、地下管道、綠地、等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。
- 2、重劃費用：指土地改良物拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。
- 3、管線工程：指重劃區之電力、電信、自來水管線工程所需工程費用或遷移費用。
- 4、貸款利息：指開發者向銀行或民間借貸經費支付上列 3 項費用，所須支付之利息。

本區開發總費用預估約 1 仟 4 拾萬 9 佰 7 拾 8 元。

(以上金額以高雄市政府審查核定之金額為準)



## 十二、重劃後土地分配原則及比率：

### (一)重劃後分配原則：

- 1、重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準；若經土地所有權人同意，重劃會得以協調後位置分配之。
- 2、重劃前位於公共設施用地之土地，重劃後位置得按重劃作業需要而另行分配之。
- 3、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，應與其他土地所有權人申請合併分配者外，應以現金補償之。
- 4、重劃會為配合大街廓規劃之需要，得經協調後調整土地分配位次。

### (二)分配比例：

本區預計土地所有權人重劃平均負擔比例約 52%；即土地所有權人重劃後預計分配比例約為 48%。(以高雄市政府核定為準)

## 十三、重劃作業流程：

- 1、申請核准成立重劃籌備會
- 2、高雄市政府舉行自辦市地重劃成立籌備會聯合初會議
- 3、「高雄市政府市地重劃及區段徵收會」召開自辦市地重劃成立籌備會審查會
- 4、舉辦土地所有權人座談會
- 5、徵求土地所有權人同意
- 6、成立重劃會
- 7、申請核定擬辦重劃範圍
- 8、高雄市政府舉行擬辦重劃範圍聯合初審會議
- 9、「高雄市政府市地重劃及區段徵收會」召開擬辦重劃範圍審查會
- 10、申請核准實施市地重劃
- 11、高雄市政府舉行自辦市地重劃聽證會
- 12、高雄市政府舉行核准實施市地重劃聯合初審會議
- 13、重劃計畫書公告
- 14、禁止土地移轉及禁建等事項
- 15、工程規劃設計與施工
- 16、土地改良物或墳墓拆遷補償
- 17、測量、調查及地價查估
- 18、計算負擔及分配設計
- 19、公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理
- 20、申請地籍整理及地價換算
- 21、辦理交接及清償

22、財務結算

23、撰寫重劃報告及解散重劃會

貳、土地所有權人提問及主持人答覆：

提問一：本區重劃依照作業流程，何時能開發完成？

答 覆：本重劃區自107年4月17日向高雄市政府申請成立自辦市地重劃籌備會，經高雄市政府聯合初審會議及市地重劃會審議通過，歷經九個月才核准成立。後續工作包括申請成立重劃會、重劃範圍核定、及申請核准實施市地重劃等，過程中各項工作都必須經過高雄市政府聯合初審會議及市地重劃會審議通過，審核過程繁雜且費時，所以無法估計開發完成時間。

提問二：北側四米人行步道是否劃入重劃區？

答 覆：四米人行步道不在重劃區內。

提問三：重劃土地分配，其土地間隔(寬度、深度)多少？

答 覆：重劃後每宗土地其寬度及深度必須符合可申請建築之法令規定，視各筆土地面積而定。

提問四：地上物是否補償？

答 覆：地上物會依照高雄市政府所訂補償標準查定補償。

提問五：綠地位置是否劃設在重劃區中間？

答 覆：綠地劃設位置，必須等待市地重劃計畫書報經高雄市政府審核通過後，再由市政府檢具變更主要計畫畫書、圖報內政部核定，並辦理細部計畫公佈實施後，才能決定位置。

參、散會：上午十點五十分。

主持人：

鄭瑋育

記 錄：

陳耀輝

高雄市阿蓮區青蓮段 1008 等地號自辦市地重劃區座談會議簽到簿

時間：108 年 3 月 12 日（星期二）上午 10 時整

地點：高雄市阿蓮區民生路 149-3 號如意洗車場前空地。

出席單位及出席人姓名：

單 位	出 席 人 姓 名
高雄市政府政局	
自辦市地重劃區 籌備會代表人	鄭碧育
土地所有權人	詳座談會土地所有權人出席會議簽到簿



阿蓮區青蓮段 1008 等地號自辦市地重劃區座談會土地所有權人出席會議簽到簿

地段	土地所有權人姓名	編號	簽名(或蓋章)	代理人	備註
青蓮	中華民國	1			
青蓮	王守德	2			
青蓮	王怡璋	3			
青蓮	王綉琇	4			
青蓮	王鈺琇	5			
青蓮	王麗招	6			
青蓮	王麗卿	7			
青蓮	王麗華	8			
青蓮	王麗瑾	9			
青蓮	台灣高雄農田水利會	10	卓淑媛 鄭嘉亮 郭明河		
青蓮	朱文定	11			
青蓮	朱桂美	12			
青蓮	朱朝順	13	朱朝順		
青蓮	朱瑞源	14	朱瑞源	陳寶鳳	

阿蓮區青蓮段 1008 等地號自辦市地重劃區座談會土地所有權人出席會議簽到簿

地段	土地所有權人姓名	編號	簽名(或蓋章)	代理人	備註
青蓮	朱萬枝	15	朱萬枝		
青蓮	林峻國	16	林峻國	印碧芬	
青蓮	林壽山	17	林壽山		
青蓮	林艷珍(06-2601937)	18	林艷珍	鄭水瑞	
青蓮	高雄市	19			
青蓮	曾文卿	20			
青蓮	楊全明	21	楊全明		
青蓮	歐素味	22	歐素味		
青蓮	蔡金花	23	蔡金花		
青蓮	蔡楊杏	24	蔡楊杏	小蔡耀隆	
青蓮	鄭敏佑	25			
青蓮	鄭綉穎	26			
青蓮	鄭碧育	27	鄭碧育		

高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區地上物（農、林作物）拆遷補償費概估清冊

編號	青蓮段地號	改良物類別	徑寬 (cm)	高度 (cm)	年份規格	數量 (檣、株)	補償單價 (元)	補償總額 (元)	備註
1	1003	光臘樹	70	500	15 年	2 株	23,000	46,000	
2	1003	光臘樹	130	700	15 年	1 株	23,000	23,000	
3	1008	龍眼樹	55	400	4 年	1 株	1,320	1,320	
4	1008	樹子 (破布子)			20 年	4 株	1,320	5,280	
5	1008	芒果	63		20 年	8 株	3,300	26,400	
6	1008	芒果	50		5 年	7 株	1,100	7,700	
7	1008	荔枝	95		20 年	1 株	4,400	4,400	
8	1008	紅龍果				6 檣	1,050	6,300	
9	1011	荔枝	90		20 年	1 株	4,400	4,400	
10	1011	荔枝	24		3 年	2 株	550	1,100	
11	1011	樹子 (破布子)			20 年	1 株	1,320	1,320	
12	1001	樹子 (破布子)			3 年	4 株	220	880	
13	1001	紅龍果				2 檣	1,050	2,100	
共 計								130,200	

高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區地上物(建築改良物) 拆遷補償費概估清冊

編號	地段地號	改良物類別	用途	長度 (m)	寬 (高) 度 (m)	樓層	面積(m <sup>2</sup> ) 數量	補償單價(元)	補償總額(元)	備註
1	青蓮段 1003	輕型鋼鐵造	洗車場	13.72	8.93 3.00(高)	壹	122.52	5,600 ×60% ×50% =1,680	205,833	本建物為牆壁不全之有頂蓋建物，牆壁齊全面積未達 50% 以上，且為無照、未登記之建物。依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例第 8 條、第 13 條標準給予補償救濟。
共 計									205,833	

※以上地上物數量、類別、規格、補償標準及補償金額為概估數，正確數據須於重劃計畫書公告後，由理事會或專業人員、估價師依照高雄市政府所定土地改良物拆遷補償相關規定查定之，並提交會員大會決議通過後辦理補償。



「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

發布日期：2022-04-15

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.600
	三個月期	0.648
	六個月期	0.777
	九個月期	0.890
	一年期	1.039
	二年期	1.053
	三年期	1.064
五大銀行平均基準利率		2.498

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。

預估重劃後平均地價及內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格參考物件資料：

(一)預估重劃後平均地價每平方公尺 35,000 元

預估過程：

1. 參考重劃區附近地段鄰近約 670 公尺距離之住宅區近二年內空地交易實例，選取三個(如表一)與基準宗地類似之實例作為比較標的。
2. 和蓮段 74、76 地號土地距離重劃區約 245 公尺，110/6 交易價格每坪 11.0 萬元(如圖一)，即每平方公尺約 33,275 元。青蓮段 1361-6、1363 地號土地距離重劃區約 300 公尺，110/8 交易價格每坪 11.7 萬元(如圖二)，即每平方公尺約 35,392 元。德宜段 17、18-3 地號土地距離重劃區約 670 公尺，110/8 交易價格每坪 11.4 萬元(如圖三)，即每平方公尺約 34,485 元。
3. 本重劃區重劃前總面積 2296.08 平方公尺，目前土地公告現值平均每平方公尺約 21,905 元，總地價約 50,295,632 元。重劃後可建築土地(住宅區)總面積 1476.57 平方公尺，以總地價 50,295,632 元預估重劃後平均地價每平方公尺約 34,062 元。重劃區內土地平均公告現值去年 21,495 元與今年 21,905 元比較，上漲約 1.9%，按重劃計畫書預計公告日起至交接後可處分土地時約為 1.4 年，概估地價上漲為 2.66%，則推算重劃完成後地價每平方公尺約 34,968 元。
4. 參考以上鄰近土地交易價格及土地開發成本，預估重劃後平均地價每平方公尺為 35,000 元。

重劃區鄰近交易案例(表一)

編號	區段位置 地段、地號	交易 日期 年/月	總價 (萬元)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	土地 筆數	道路 面寬 (m)	離重劃 區距離 (m)	備 註
(1)	和蓮段 74、76	110/6	255.3	11.0	23.21	2	15	245	住宅區 交易時為空地
(2)	青蓮段 1361-6、 1363	110/8	413.2	11.7	35.26	2	8	300	交易時為空地 (住宅區 34.79 坪，道路用地 0.47 坪)
(3)	德宜段 17、18-3	110/8	1700.0	11.4	149.39	2	8、10、 20	670	住宅區 交易時為空地 (91 年阿蓮自辦 市地重劃區)

## (二)內政部不動產交易實價查詢服務網

重劃區內土地交易案例位置圖(圖一)

不動產交易實價查詢服務網

買賣查詢 租賃查詢

高雄市 阿蓮區 房地 土地 車位 房地(車) 建物 交易期間: 110 年 6

和蓮段74地號

重劃區位置

和蓮段74地號

交易年/月: 110/06 總價(萬元): 255.3 單價(萬元/坪): 11 總面積(坪): 23.21 型態: 土地 樓別: 1

交易標的: 交易筆數: 2 0 0 0 建物現況格局: 車位總價(萬元): 管理組織: 無 功能: 刪除 分享: f Line 備註: 總價:2,552,800元

顯示 1 至 1 筆 (查詢結果: 1 筆) 1 row selected

重劃區內土地交易案例位置圖(圖二)

不動產交易實價查詢服務網

買賣查詢 租賃查詢

高雄市 阿蓮區 房地 土地 車位 房地(車) 建物 交易期間: 110 年 8

青蓮段1361-6地號

重劃區位置

青蓮段1361-6地號

交易年/月: 110/08 總價(萬元): 413.2 單價(萬元/坪): 11.7 總面積(坪): 35.26 型態: 土地 樓別: 1

標別/樓高: 交易標的: 交易筆數: 2 0 0 0 建物現況格局: 車位總價(萬元): 管理組織: 無 功能: 刪除 分享: f Line 備註: 總價:4,131,631元

顯示 1 至 1 筆 (查詢結果: 1 筆) 1 row selected



重劃區鄰近交易案例位置圖(圖三)

