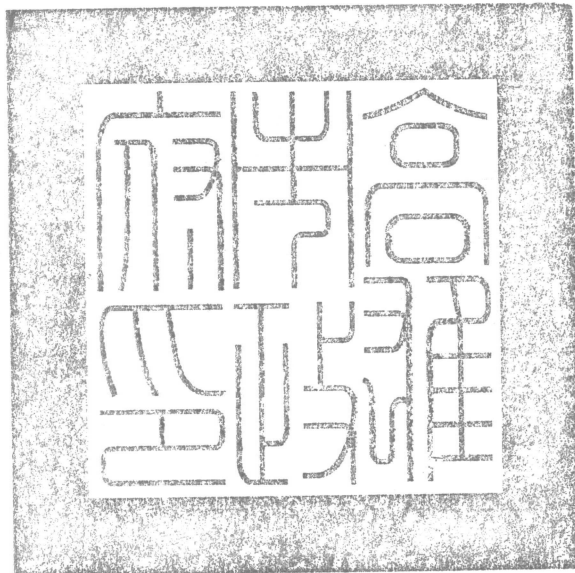


高雄市第七十七期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

高雄市第七十七期市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落本市鳳山區，係屬整體開發地區，以「變更鳳山市主要計畫（配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式）案」暨「變更鳳山市細部計畫（配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式）案」所指定整體開發地區為重劃區範圍，包括七老爺段、七老爺段一甲小段及五甲段牛寮小段等部分土地，其四至為：

- (一) 東：以 30 米寬保華一路及保華二路中心線為界。
- (二) 南：以家和八街北側邊界、30 米寬紅毛港路及鳳南一路中心線為界。
- (三) 西：以 30 米寬和成路中心線為界。
- (四) 北：以鳳甲一街東側邊界為界。

二、法律依據：

- (一) 平均地權條例第 56 及 60 條，暨市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 「變更鳳山市主要計畫（配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式）案」，於 102 年 04 月 16 日高市府都發規字第 10231421101 號公告；另「變更鳳山市細部計畫（配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式）案」，於 102 年 05 月 10 日高市府都發規字第 10231897901 號公告。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 重劃原因：

1. 本區位於鳳山區南側，處原高雄市縣交界，基地規模大、區塊完整，四周皆業已開發完成，又鄰近國道 1 號高速公路五甲交流道，為縫合縣市交界、促進交通節點周邊土地利用及有效利用土地開發等因素，實有必要儘速透過市地重劃方式開發，以促進當地發展及繁榮。
2. 本府為配合都市整體發展，落實本地區都市計畫，依該都市計畫主要計畫及其細部計畫規定為以市地重劃方式辦理之整體

開發區，爰依都市計畫規定選定本地區實施市地重劃。

(二) 預期效益：

1. 配合本區都市計畫變更，促進土地合理使用，提高土地利用價值，消除土地畸零或不整現象，以達地盡其利之目的。
2. 預計開發 34.6388 公頃，提供 18.6649 公頃住宅區用地，無償取得公共設施用地約 15.9739 公頃（文中用地面積約 3.0500 公頃、道路用地面積約 9.5726 公頃、公園用地面積約 1.9483 公頃、停車場用地面積約 0.2050 公頃、兒童遊戲場面積約 1.1980 公頃）。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

項目	土地所有權人人數	面積（公頃）
公有	7	2.9247
私有	175	31.1774
總計	182	34.1021

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後實地測量之面積為準

五、土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	同意人數		不同意人數		總面積	同意面積 (公頃)		不同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	175	99	57	76		43	31.1774	24.4029	78

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計約 3.0414 公頃，惟實際抵充面積仍需俟計畫書核定後，再以現場會勘認定面積為準。

七、土地總面積：(計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積)

本重劃區總面積係指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，合計約 34.6388 公頃，實際面積以重劃區範圍邊界

分割後實地測量之面積為準。

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：

文中用地面積約 3.0500 公頃；公園用地面積約 1.9483 公頃；停車場用地面積約 0.2050 公頃；道路用地（含增設巷道）面積約 9.5726 公頃；兒童遊戲場用地面積約 1.1980 公頃，合計約 15.9739 公頃。

(二) 土地所有權人共同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、河川及未登記地面積

＝15.9739－3.0414＝12.9325（公頃）

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ \text{平均負擔比率} &= \frac{15.9739 - 3.0414}{34.6388 - 3.0414} = 40.93\% \end{aligned}$$

九、預估費用負擔：

(一) 土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息費用總額概估約新台幣 1,054,650,000 元，其中工程費用約新台幣 655,777,000 元，重劃費用約新台幣 289,928,000 元，貸款利息約新台幣 108,945,000 元。

項	目	金額 (元)	備註
工 程 費	1.道路工程	183,483,000	
	2.雨水下水道工程	51,376,000	
	3.污水下水道工程	53,517,000	
	4.路燈工程	9,804,000	
	5.號誌工程	15,750,000	
	6.公園開闢工程	40,135,000	
	7.整地工程	81,580,000	
	8.管線配合工程	142,019,000	包括：1. 電信、自來水、瓦斯管線等 3 項配合工程費用；2. 電力管線配合款。
	9.其他工程	6,945,000	包括：地上物拆遷工程（含進場處理費）。
	10.工程管理費	62,364,000	包括：1. 規劃設計監造費；2. 工程管理費。
	11.空氣污染防治費	8,804,000	
	小計 (1)	655,777,000	
重 劃 費 用	1.地上物拆遷補償費	274,122,000	包含：1.地上物補償費；2.搬遷補助費。
	2.重劃業務費	15,806,000	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。
		小計 (2)	289,928,000
	貸款利息 (3)	108,945,000	貸款期間 4 年，以年利率 2.88% 計算。
	合計 (1+2+3)	1,054,650,000	

(二) 費用平均負擔比率：

預估本重劃區重劃後平均地價每平方公尺 36,800 元，費用平均負擔比率 9.07%。

$$\begin{aligned} \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{655,777,000 + 289,928,000 + 108,945,000}{36,800 \times (346388 - 30414)} \times 100\% = 9.07\% \end{aligned}$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

包括公共設施用地負擔及費用負擔，土地所有權人平均重劃負擔比率約 50%。

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 40.93\% + 9.07\% = 50\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

由辦理機關列案依行政程序專案簽核處理。

十二、財務計畫：

- (一) 本重劃區開發總費用概估約新台幣 1,054,650,000 元。
- (二) 財源籌措方式：向本市實施平均地權基金或金融機構貸款支應。
- (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款及繳納差額地價償還。

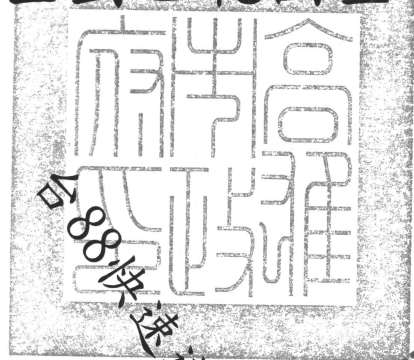
十三、預定重劃工作進度表：自民國 102 年 4 月至 106 年 12 月止

高雄市第 77 期市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
(一) 勘定重劃範圍	自 102 年 4 月至 102 年 5 月
(二) 研訂重劃計畫書報核	自 102 年 5 月至 102 年 6 月

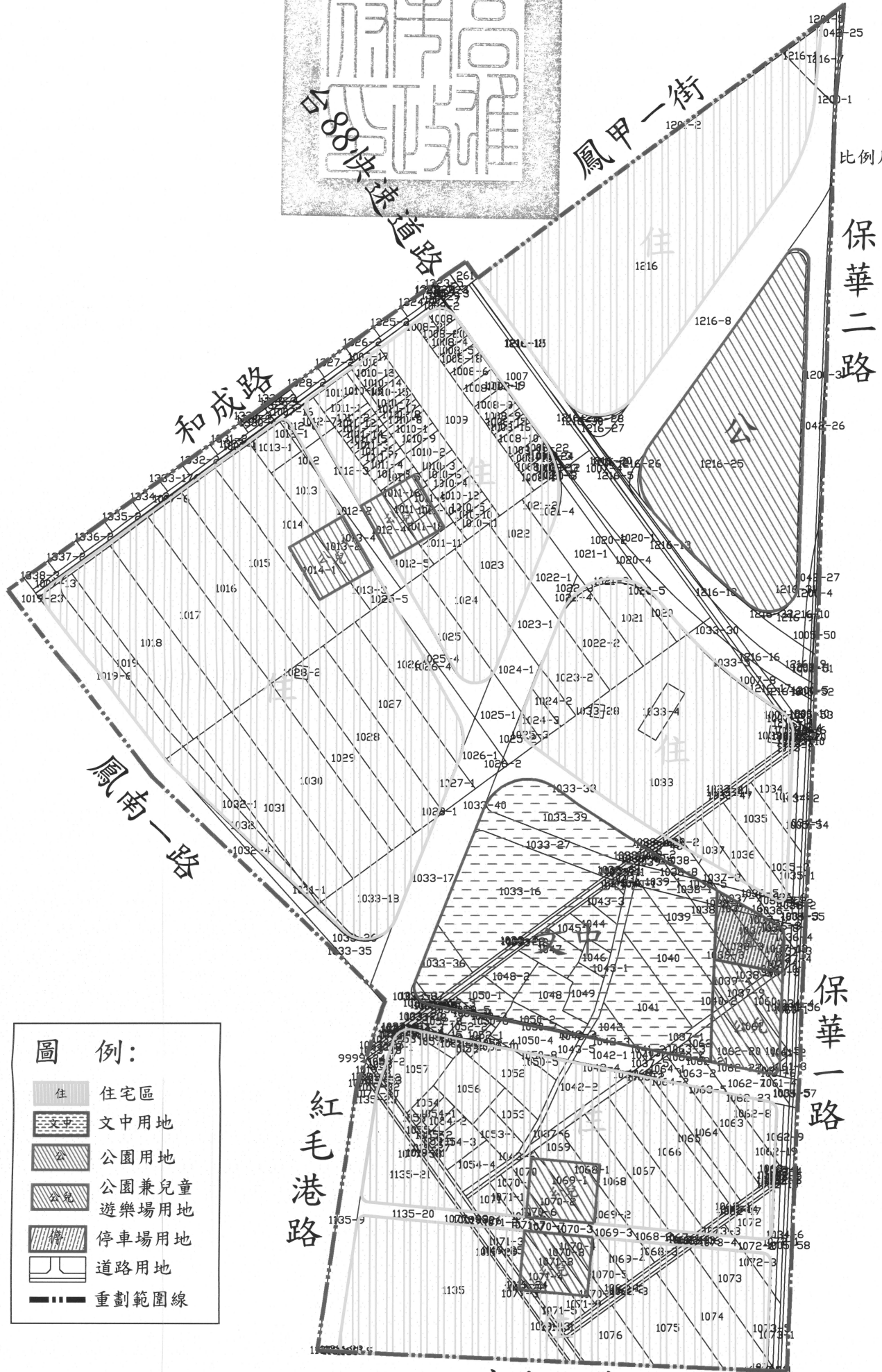
(三) 公告重劃計畫書	自 102 年 6 月至 102 年 7 月
(四) 舉辦土地所有權人座談會及處理 反對意見	自 102 年 7 月至 102 年 10 月
(五) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 103 年 1 月至 103 年 2 月
(六) 現況調查及測量	自 102 年 8 月至 102 年 10 月
(七) 工程規劃設計	自 102 年 10 月至 103 年 4 月
(八) 查定重劃前後地價	自 103 年 12 月至 104 年 6 月
(九) 查估及公告、通知發放土地改良 物拆遷補償費	自 103 年 1 月至 106 年 3 月
(十) 工程施工	自 103 年 4 月至 105 年 6 月
(十一) 土地分配設計及計算負擔	自 104 年 7 月至 105 年 2 月
(十二) 分配結果公告及異議處理	自 105 年 2 月至 105 年 7 月
(十三) 地籍整理及權利變更登記	自 105 年 8 月至 106 年 1 月
(十四) 交接及清償	自 106 年 2 月至 106 年 7 月
(十五) 財務結算	自 106 年 8 月至 106 年 10 月
(十六) 成果報告	自 106 年 11 月至 106 年 12 月

十四、重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖乙份（如附圖）。

本市第77期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖



比例尺 1:2700



圖例:

	住宅區
	文中用地
	公園用地
	公園兼兒童遊樂場用地
	停車場用地
	道路用地
	重劃範圍線

家和八街