

高雄市第77期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區重劃計畫書草案

高雄市第77期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區重劃會製

高雄市第 77 期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區重劃計畫書草案

一、重劃地區及範圍：

本重劃區座落於本市鼓山區翠華路、縱貫線鐵路西側，係屬高雄市鼓山區都市計畫內之住宅區，範圍包括內惟段一小段之部分土地，總面積約 12410 平方公尺，其範圍如下：

東：以鼓山區翠華路及內惟段一小段 1566、1571-1、1645 等地籍線為界。

西：以鼓山區九如四路為界。

南：以鼓山區吳鳳路及內惟段一小段 1551、1592、1492 等地籍線為界。

北：以鼓山區葆禎路為界。

二、法律依據：

1、平均地權條例第五十八條。

2、都市計畫發佈日期及文號為高雄市政府 98 年 12 月 30 日高市府都二字第 0980076587 號函發佈實施「變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫通盤檢討案」。

3、本重劃區環境影響評估報告經高雄市政府環境保護局 103 年 8 月 15 日高市環局綜字第 10339528600 號函說明，檢附公文影本 1 份(如附件 1)。

4、本重劃區水土保持計畫經高雄市政府水利局 103 年 7 月 21 日

高市水保字第 10334429000 號函說明，並依據水土保持法第八條第五項須於山坡地開發才需訂立水保計畫，檢附公文影本 1 份(如附件 2)。

5、本重劃區經高雄市文化局 105 年 3 月 11 日高市文資第 10530334500 號函查詢，無經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份(如附件 3)。

6、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 4)。

三、辦理重劃原因及預期效益：

- 1、都市計劃沿革：本區域係本市於實施「98 年變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫通盤檢討案」時，區內分別劃設有第三種住宅區、第四種住宅區及 6 米計畫道路。
- 2、重劃區辦理原因及特殊情形：現況經農民土地改良做為農作物使用，屬低度使用之都市計畫內土地，為改善地區環境並配合鼓山地區及鐵路地下化等之發展，乃於徵求土地所有權人半數以上同意後辦理開發。
- 3、公共設施取得及闢建數量：公共設施用地取得（6 米計畫道路）約 3085 平方公尺。
- 4、提供可建築用地面積：重劃後可提供第四種住宅區約 5003 平方公尺、第三種住宅區約 4322 平方公尺。
- 5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：重劃完成後地籍

較為完整可便於使用，亦可提昇鄰近地區生活環境品質及縮短地區發展年期且政府亦能節省建設費用並因開發完成而增加財稅收入。

6、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份(如附件 5)。

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	土地所有權人人數	面積(平方公尺)	備 註
私 有	50 人	11077	
公 有	3 人	1333	
未登記土地	0	0	
總 計	53 人	12410	

2、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件 6)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積	目前使情形
1	財政部國 有財產署	財政部國 有財產署	5 筆	450 平方公尺	地號 1576、1592、1594 等三筆土地現況為閒置 土地。 地號 1487、1639 等兩筆 土地部分為人車通行之 道路。

2	教育部	教育部	2 筆	299 平方公尺	地號 1565、1566 等兩筆 土地目前為王武宮佔 用。
3	高雄市政 府工務局	高雄市政 府工務局	7 筆	584 平方公尺	地號 1576、1594 等兩筆 土地現況為閒置土地。
					地號 1551-1、1571-1、 1572、1573-2、1639-1 等五筆土地部分為人車 通行之道路。

五、土地所有權人同意重劃情形：

- 1、因本重劃區內土地屬低度使用之都市計畫內土地，區內土地所有權人為改善地區環境並配合周邊鐵路地下化發展，乃於徵求半數以上土地所有權人同意後辦理開發。
- 2、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 29.85%。同意人數及土地面積如下表(符合平均地權條例第 58 條半數以上土地所有權人同意後辦理開發)。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請(同意)人數		未申請(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	%
47	24	51.06	23	48.94	11038.06	5912.06	53.56	5126	46.44
公有土地面積：1333 平方公尺					可抵充之土地面積：419 平方公尺				
<p>私有土地地主原有 50 人，除繼承取得外，持有土地未滿一年且持有土地面積未達最小建築面積二分之一者不計入同意及不同意人數、面積比例。地主蘇永發(登記日期 104 年 1 月 19 日持有面積 3.28 平方公尺)，游世一(登記日期 104 年 3 月 31 日面積持有 9 平方公尺)，黃麗惠(登記日期 104 年 8 月 25 日面積 26.66 平方公尺)共三人未達同意及不同意資格，計算同意及未同意人數及面積須扣除以上三人，計算人數更正為 47 人，計算面積為 11038.06 平方公尺。</p>									

3、座談會辦理情形：

本重劃區於 104 年 6 月 18 日假高雄市左營區立信路 22 號 2 樓(左營區新上里里活動中心)召開重劃區座談會，計有 8 位土地所有權人到場。檢附座談會會議紀錄 1 份(如附件 7)。

六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計 419 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件 8)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 1333 平方公尺，私有土地面積共計 11077 平方公尺，合計 12410 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及面積有：道路用地，面積共 3085 平方公尺。

2、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及面積—抵充之原有公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

3、

公共設施 公共設施用地負擔總面積—重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積
用地平均=----- * 100%
負擔比率 重劃區總面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

$$\begin{aligned} &= \frac{3085 - 419 \text{ (平方公尺)}}{12410 - 419 \text{ (平方公尺)}} * 100\% \\ &= 22.23 \% \end{aligned}$$

4、重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，已於計算式中扣除 419 平方公尺。

5、本重劃區尚無非共同負擔公共設施用地。

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。

高雄市第 77 期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區重劃總費用概算表

項次	項 目		單位	數量	金額	說明	備註
工程費用	1.	整地工程	式	1	3,155,800	本工程經費列入共同負擔並以各該工程主管機關核定金額及事業機構核定繳納金額為準。	
	2.	道路工程	式	1	3,297,020		
	3.	雨水下水道及排水工程	式	1	7,741,320		
	4.	照明工程	式	1	2,483,300		
	5.	號誌工程	式	1	2,415,650		
	6.	汙水管線工程	式	1	3,262,830		
	7.	雜項工程	式	1	2,360,060		
	8.	管線配合工程款(含寬頻管道建設費用)	式	1	3,500,000	本項費用以事業機關核定繳納金額為準。	
	9.	其他費用	式	1	4,808,470		
		小計				33,024,450	
重劃費用	1.	地上物拆遷補償費	式	1	9,549,946	依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條辦理，本項費用由理事會依照縣市政府所定土地改良物拆遷相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。	
	2.	重劃作業費	式	1	4,916,200		
		小計				14,466,146	
一、二項合計					47,490,596		
	貸款利息		2.63%×1.5 年		1,873,504	年利率 2.63%，借款期間 18 個月(以五大銀行 106 年 11 月平均基準利率為準)(附件 11)	
重劃費用總計					49,364,100		

2、費用負擔平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{費用負擔平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、} \\ &\quad \text{溝渠、河川及未登記土地面積})} * 100\% \\ &= \frac{49,364,100}{55,000/\text{m}^2 \times (12410 \text{ m}^2 - 419 \text{ m}^2)} * 100\% \\ &= 7.48\% \end{aligned}$$

3、重劃前業已取得之共同負擔公共設施用地面積，已於計算式分母扣除之。

4、本重劃區貸款利率係依據中央銀行所提供之五大銀行平均基準利率估算，未來以實際借貸利率為準。

5、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 55000 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 1 份(詳如附件 9)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

公共設施用地負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 重劃總平均負擔比率

$$22.23 \% + 7.48 \% = 29.71 \%$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

- 1、原有合法建物共計有 3 處(地號 1579 上建號為 0169-0;地號 1561 上建號為 1968-0;地號 1562 號上使用執照 88 使字第 01292 號)由理事會依照高雄市地上物拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理，檢附合法建物位置略圖(如附件 10)。
- 2、本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃辦理原位置分配或無須訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- 1、重劃負擔總費用：新臺幣肆仟玖佰參拾陸萬肆仟壹佰元整。
- 2、財源籌措方式：向五大銀行貸款支應，或由理事會自行籌措出資辦理。
- 3、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。
- 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)	107 年	108 年	109 年
重劃負擔總費用	工程費	3303	278	3025	0
	重劃費用	1446	180	1210	56
	小計	4749	458	4235	56
	貸款利息	187	18	167	2
	合計	4936	476	4402	58
收 入	收取差額地價或出售抵費地價款		0	0	5104
	小計		0	0	
當期淨值			(-476)	(-4402)	168

註：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 928 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 55000 元，經試算後預估土地處分收入約 5104 萬元，預估盈餘 168 萬元，財務上屬可行。

十三、預定重劃工程進度表

高雄市第 77 期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區預定工作進度表

項 目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	103 年 8 月 29 日准予成立
2. 範圍申請核定	103 年 8 月 29 日已核定重劃範圍
3. 徵求土地所有權人同意	103 年 9 月~ 104 年 4 月
4. 研擬重劃會章程草案	105 年 12 月~ 106 年 1 月
5. 召開會員大會成立重劃會	106 年 1 月~ 106 年 4 月核准重劃會成立
6 重劃計畫書草案研擬，申請核定及公告，並通知土地所有權人及已知之利害關係人，召開聽證會。	106 年 5 月~ 107 年 7 月
7. 測量、調查及地價查估	107 年 8 月 - 107 年 9 月
8. 土地改良物拆遷補償及工程施工	107 年 10 月 - 108 年 4 月
9. 計算負擔及分配設計	108 年 5 月 - 108 年 6 月
10. 公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理	108 年 7 月 - 108 年 9 月
11. 申請地籍整理	108 年 10 月 - 108 年 11 月
12. 辦理交接及清償	108 年 11 月 ~ 108 年 12 月
13. 財務結算	108 年 12 月 ~ 109 年 1 月
14. 撰寫重劃報告	109 年 1 月 - 109 年 2 月
15. 報請解散重劃會	109 年 3 月
備註說明：本表工作項目及預定工作進度時間屬預性質，可視實際狀況由理事會自行調整研訂。	

十四、附件

- 1、高雄市政府環境保護局 103 年 8 月 15 日高市環局綜字第 10339528600 號函(附件 1)。
- 2、高雄市政府水利局 103 年 7 月 21 日高市水保字第 10334429000 號函(附件 2)。
- 3、高雄市教育局 105 年 3 月 11 日高市文資第 10530334500 號函(附件 3)。
- 4、地質敏感區查詢系統查詢資料(如附件 4)。
- 5、重劃區土地使用現況圖 1 份(如附件 5)。
- 6、公有土地分布示意圖(附件 6)。
- 7、自辦市地重劃座談會會議紀錄(附件 7)。
- 8、抵充土地分布示意圖(附件 8)。
- 9、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(附件 9)。
- 10、合法建物及既成社區位置略圖(附件 10)。
- 11、五大銀行平均基準利率(附件 11)。



檔 號：
保存年限：

高雄市政府環境保護局 函

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：蔡秀美
電話：07-7351500分機2511
傳真：07-7335543
電子信箱：b2012@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局

發文日期：中華民國103年8月15日
發文字號：高市環局綜字第10339528600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴局函詢林鐘霖等7人申請成立本市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區，應否實施環境影響評估乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局103年8月7日高市地政發字第10371102900號函。
- 二、依貴局103年8月4日高市地政發字第10338986900號函及本次來函所提資料，本局意見如下：

(一)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時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及環境影響評估法第5條規定予以認定，先予敘明。

(二)依據 貴局來函提供之資料指出：「申請擬重劃範圍總




裝

訂

線





面積共約1.2410公頃(劃設之道路興建長度497公尺)，本案除道路及整地外，無涉及其他開發行為，本案非位於國家公園、自來水水質水量保護區、農業用地及山坡地，本案無涉工廠變更改用地作為非工廠開發使用。」

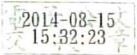
(三)依 貴局提供之資料本局初步判釋本案市地重劃未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十五條新市區建設、第三十一條第一項第二十四款工廠變更改用地作為非工廠開發使用規範。惟計畫範圍內如有新市區建設(社區興建或擴建等)或舊市區更新等開發行為，符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項及第27條第1項規定應實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。

(四)為避免 貴局最後核定之開發計畫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，仍請目的事業主管機關就許可之開發計畫內容，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」逕為核處。

(五)另本案計畫範圍內如有相關開發行為達環境影響評估法「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，請依法辦理環境影響評估，並本案計畫範圍內各項開發行為仍請依循各項環保法令規定辦理。

(六)本案本局係依據貴局提供相關資料內容進行判釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響本局判別產生差異，應由開發單位負相關責任。

正本：高雄市政府地政局

副本：

裝



訂

線



正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府水利局 函

813
高雄市左營區辛亥路250號4樓之8

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號
承辦單位：水利局水土保持科
承辦人：黃淑妤
電話：(07)7995678#2183
傳真：(07)7105290
電子信箱：shon0104@kcg.gov.tw

受文者：委任代表人林鐘霖君

發文日期：中華民國103年7月21日
發文字號：高市水保字第10334429000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：查本市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區之1490等地號土地範圍均非位屬公告之山坡地範圍，請查照。

說明：復台端103年7月16日寬103惟字第1030716003號函。

正本：委任代表人林鐘霖君
副本：本局水土保持科

局長李賢義

本案依分層負責規定授權業務主管判發



名稱

水土保持法 英

修正日期

民國 92 年 12 月 17 日

第 8 條

下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護：

- 一、集水區之治理。
 - 二、農、林、漁、牧地之開發利用。
 - 三、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
 - 四、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
 - 五、於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。
 - 六、防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。
 - 七、沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶之防風定砂及災害防護。
 - 八、都市計畫範圍內保護區之治理。
 - 九、其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。
- 前項水土保持技術規範，由中央主管機關公告之。

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府文化局 函

81366
高雄市左營區辛亥路250號4樓²⁸

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：李依鮮
電話：072225136#8323
電子信箱：yihsienee@gmail.com

受文者：高雄市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃籌備會

發文日期：中華民國105年3月11日

發文字號：高市文資字第10530334500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：有關貴會查詢本市鼓山區內惟段一小段多筆地號是否位屬環境敏感區乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月8日寬105惟字第105030801號函。
- 二、依貴會所送相關資料，經查非位屬本市已指定、登錄或追蹤列冊之文化資產。惟貴會所查地段鄰近本市市定古蹟「李氏古宅」，未來進行重劃區開發行為時，請妥為注意，並依《文化資產保存法》第30條及第50條之規定，營建工程開發行為進行中發現具古蹟價值之建造物或疑似遺址，應即停止工程或開發行為之進行，並立即通報本局處理。
- 三、有關該重劃區內有無珍貴樹木乙節，請另向主管機關(高雄市政府農業局)查詢。

訂

線

正本：高雄市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃籌備會

副本：本局文化資產中心

局長 吳 政 宏

林 政 宏
李 依 鮮
105.3.11
收 李 依 鮮
福

地質敏感區查詢系統



使用說明

- 一、本系統為公告地質敏感區之便民查詢服務，如欲查詢公告文並影像檔，請逕連結本所官版地質法專區查詢。如有疑義發生時，仍以公告紙本文件及附件內容為準。
- 二、系統操作方式，請由下拉式選單，選擇縣、市、行政區、地段及輸入地號，點擊「確認」即可查詢；多筆土地查詢，地號請使用逗號分隔。查詢結果顯示於「查詢結果」欄，如辦理土地使用變更或開發等相關程序，需集出地籍是否位於「地質敏感區」時，可點選「查詢結果」欄內「下載」選單，列如「查詢結果」，提供主管土地開發審查或總管管理之相關主管機關核閱即可。
- 三、本系統提供之地籍資料係由區土測繪中心提供，為定期自縣市地籍資料傳錄；故新近辦理之地地分割合併或地段更名等資料，在時間上會有所延遲，造成可能有查不到之情形，請仍以請用原途地號查詢，或洽各縣市地政處查詢，或洽各縣市地政處查詢。
- 四、本系統提供之查詢結果為區土測繪中心提供，實際資料應以各縣市地政處提供之圖本為準。依據區土測繪中心資料使用規定，「僅供瞭解空間相對位置之參考，涉及土地實際權利界址者，應以地政事務所監界成果為準」，尚祈使用民眾能夠理解。
- 五、公告第二批地質敏感區地質敏感區之澎湖地區，由於坐落原段等問題，地籍圖電子檔無法與地形圖套合，目前無法提供線上查詢，如欲查詢，請填寫「地質敏感區查詢由誰查」並備妥必備資料後，郵寄至澎湖縣政府。

地籍查詢

縣市	高雄	直轄	縣市區	▼	地段	0121內港東一小段	▼	地號	1490, 1562, 1536	↑(上層) ↓(下層) ● 重新下載 ● 打印下載	確認
<p>同一地段可多筆，並以半形逗號分隔，每換一行 查詢：1,5,6 地號：2,3,4,5,6,4 範圍：2</p>											

查詢結果

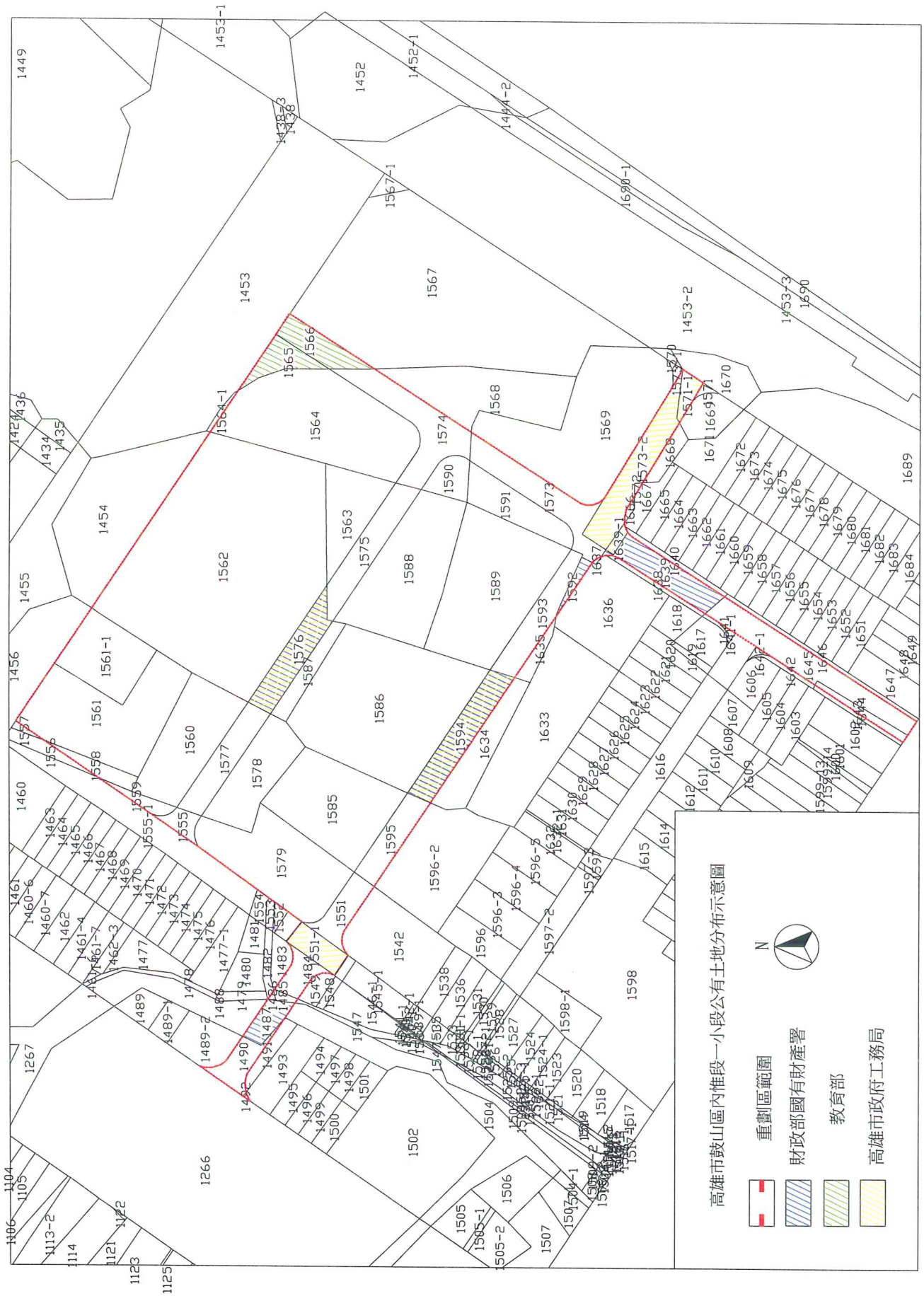
您輸入的地號1490未坐落於地質敏感區	下載
您輸入的地號1562未坐落於地質敏感區	下載
您輸入的地號1536未坐落於地質敏感區	下載

查不到怎麼辦？

- 敬愛的使用者您好，由於資料庫中並無您所查詢的案地資料，解決方法如下：
- 一、請確認「地段」下拉式選單，查看是否已選擇名稱已經變更？如新北市新店區「安統源柴屋小段」現已更名為「祥和段」，需以變更前之名稱查詢。
 - 二、如土地因分割合併而查無變更後之地號，如原地號為A-1、B-2、B-3，則請以原號「B」進行單筆查詢。列印時，則顯示原地號之線範圍地籍界線。
 - 三、如以上皆無法處理，或因部分位於地質敏感區，而欲尋求進一步協助，地方專務請洽地質法主管機關（各縣市地政處），地籍資料請洽各地政事務所，地質敏感區位置判定困難或疑義，請洽本所 02-29462793：
1. 資訊系統操作問題或建議：鄭文軒技士，分機 393
 2. 地質法相關問題：石同生科長，分機 305 或 269
 3. 地質敏感區地質敏感區：朱偉羈技士，分機 226
 4. 地下式構造物地質敏感區：張國強技士，分機 505
 5. 活動斷層地質敏感區：陳柏村技士，分機 294
 6. 山崩與地滑地質敏感區：陳德慈技士，分機 266

重劃區土地使用現況圖





高雄市第77期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區公有土地明細表

地號	面積(m2)	所有權人	(公有)	(住宅)(道路)	備註
1 1487	65	財政部國有財產署	公	道	
2 1551-1	83	高雄市政府工務局	公	道	
3 1565	175	教育部	公	住四	
4 1566	124	教育部	公	道	
5 1571-1	40	高雄市政府工務局	公	道	
6 1572	3	高雄市政府工務局	公	道	
7 1573-2	248	高雄市政府工務局	公	道	
8 1576	180	高雄市政府工務局、財政部國有財產署	公	道	
9 1592	22	財政部國有財產署	公	道	
10 1594	214	高雄市政府工務局、財政部國有財產署	公	道	
11 1639	166	財政部國有財產署	公	道	
12 1639-1	13	高雄市政府工務局	公	道	
合計	1333				

高雄市第七十七期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃籌備會 函

籌備會代表人：林鐘霖

會址：高雄市左營區辛亥路 250 號 4 樓

電話：07-5578726

傳真：07-5587628

MAIL:kt5578726@yahoo.com.tw

受文者：高雄市政府地政局

發文日期：中華民國 104 年 06 月 18 日

發文字號：寬 104 惟字第 10406018002 號

主旨：檢送高雄市第七十七期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃第二次座談會會議紀錄，詳如說明，請核備。



說明：一、依據高雄市政府地發配字第 10470688200 號函及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第九條規定辦理。
二、當日不克前來參加座談會之土地所有權人，如有對重劃相關事宜之建議及意見盼能主動聯繫本會，本會當提供重劃業務與相關事宜諮詢服務。

高雄市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃籌備會

正本：全體土地所有權人

副本：高雄市政府地政局



高雄市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃第二次座談會會議記錄

- 1、開會地點：高雄市左營區立信路 22 號 2 樓
- 2、開會時間：中華民國 104 年 6 月 18 日上午 9 點整
- 3、會議主持人：林鐘霖
- 4、會議內容摘要：
 - (一) 主持人致詞：本次因重劃計畫書送審，對於高雄市政府送審意見說明並修訂重劃同意書內重劃經費概算，重新寄發重劃同意書徵求土地所有權人同意。
 - 1、籌備會依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定說明辦理。
 - 2、座談會說明事項：

A、預估公共設施用地負擔：24.85 %

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

公共設施項目	面 積
道 路	0.3085 公頃
合 計	0.3085 公頃

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.3085 公頃

公共設施 共同負擔之公共設施用地面積－重劃前原公有道路、溝渠暨免計扣負擔之公共設施用地
 用地平均＝

負擔比率 重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠暨免計扣負擔之土地面積

$$= \frac{0.3085 - 0.0434 \text{ (公頃)}}{1.2410 - 0.0434 \text{ (公頃)}}$$

$$= 22.14 \%$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：22.14 %

B、預估費用負擔比率：17.97 %

費用負擔比率 = $\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{預估重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{抵充地} - \text{僅參加地籍整理免計扣負擔之土地面積})}$

$$= \frac{102207799}{47500/\text{m}^2 \times (12410 \text{ m}^2 - 434 \text{ m}^2)}$$

= 17.97%

C、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：平均負擔比率 40.11 %

土地所有權人平均重劃負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔比率

22.14 % + 17.97 % = 40.11 %

D、費用負擔總額概估表：

	項目	概算金額	說明	備註
工程費	整地工程	5618450	本工程列入重劃工程辦理，經費列入共同負擔並以各該工程主管機關核定金額及事業機構核定繳納金額為準。	本表之分項經費可按實際情形調整並互相勻支。
	道路工程	4047923		
	雨水下水道及排水工程	16616120		
	照明工程	4495950		
	號誌工程	2635400		
	汙水管線工程	5490983		
	雜項工程	3627550		
	自主品管作業費	637986		
	勞工安全衛生費	255194		
	包商利潤及管理費	5103885		
	保險費	255194		
	營業稅	2126619		
	管線配合款	3500000		
	空氣汙染防制費	127597		
	規劃設計費	2291006		
	監造費	2291006		
工程完工後移交前之各項費用	65000			
小計	59185863			

地上物補償及拆除清運費	29113205	依現地查估並調整後報經理事會通過之金額為準，列入共同負擔。
重劃作業費	9676200	經費列入共同負擔
貸款利息(利率 2.88% 18 個月計)	4251865	經費列入共同負擔
合計	102674666	經費列入共同負擔

E、預計重劃經費負擔概算及負擔方式：

- ①重劃經費負擔概算：約新台幣壹億零貳佰萬元整。
- ②負擔方式：本重劃區內共同負擔之各項公共設施用地及重劃費用以提供抵費地或繳納差額地價方式負擔。
- ③其計算負擔費用總額仍以主管機關核定及各事業單位結算後金額為準。

F、預計重劃平均負擔比率：概算約為百分之四十。

G、重劃辦理期間，其作業程序及認定項目，悉以相關法規及主管機關核定或備查後為準。

(二) 自由發言：

黃東坡(地主黃綉敏的先生)：重劃經費是否已確定為壹億零貳佰萬元整。

籌備會說明：重劃費用目前為概算，重劃費用總額仍以主管機關核定及各事業單位結算後金額為準。

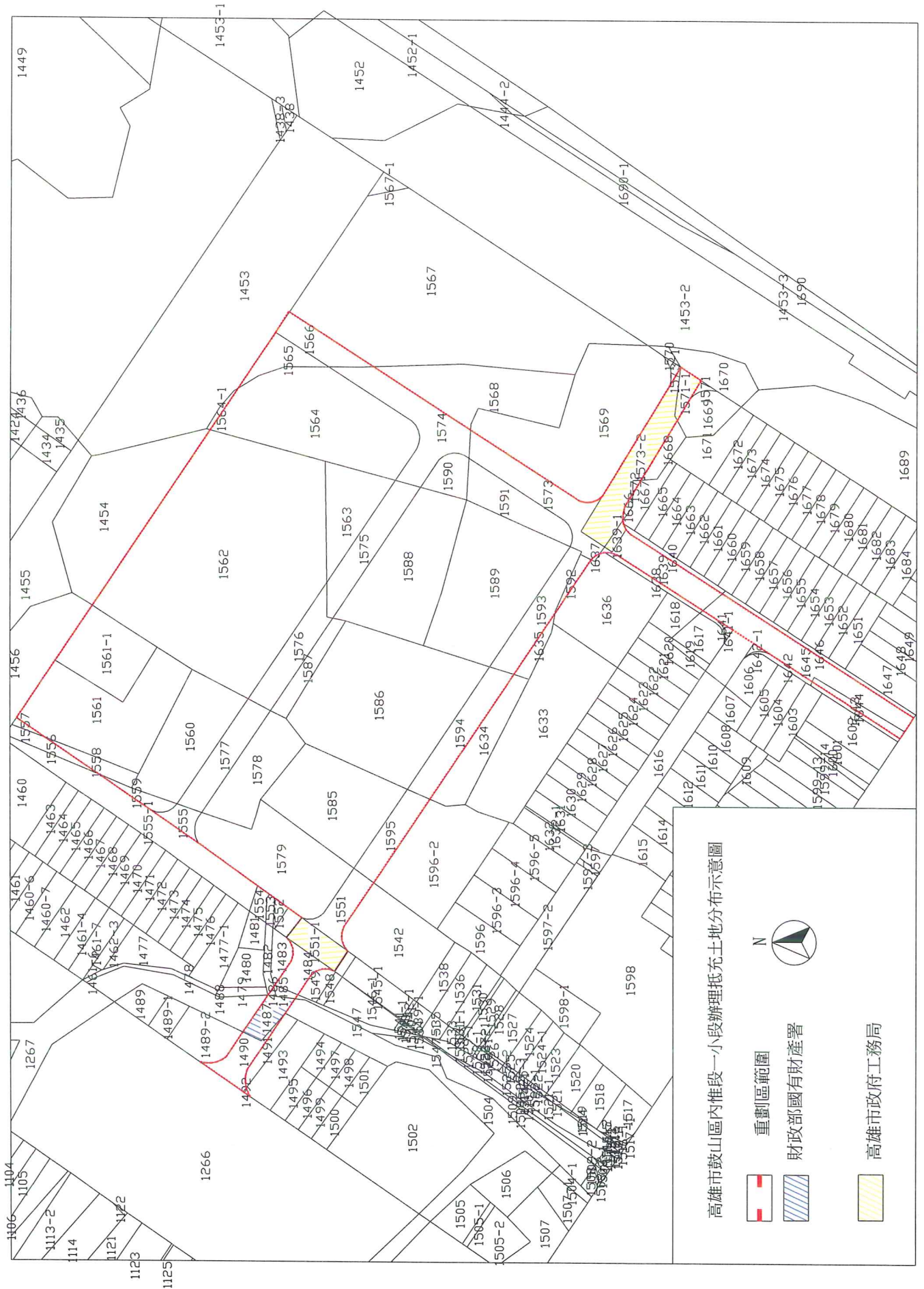
5、散會

高雄市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃第二次座談會簽到簿

高雄市鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區第二次座談會簽到簿

序號	姓名	住址	簽到人	電話
1	林育森		林育森	
2	蘇永發		蘇永發	
3	陳其祥		陳其祥	
4	黃經敏		黃經敏	
5	黃李唯		黃李唯	
6	陳文宏		陳文宏	
7	楊公平		楊公平	
8	黃育森		黃育森	
9				
10				

序號	姓名	住址	簽到人	電話
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				



高雄市第77期鼓山區內惟段一小段自辦市地重劃區公有土地可抵充明細表

	地號	面積(m2)	所有權人	(公有)	(住宅)(道路)	重劃前原公有道路.溝渠暨免計扣負擔之公共設施用地
1	1487	32	財政部國有財產署	公	道	32平方公尺現供人車道路使用，可辦理抵充。
2	1551-1	83	高雄市政府工務局	公	道	現供人車道路使用，可辦理抵充。
3	1571-1	40	高雄市政府工務局	公	道	現供人車道路使用，可辦理抵充。
4	1572	3	高雄市政府工務局	公	道	現供人車道路使用，可辦理抵充。
5	1573-2	248	高雄市政府工務局	公	道	現供人車道路使用，可辦理抵充。
6	1639-1	13	高雄市政府工務局	公	道	現供人車道路使用，可辦理抵充。
	合計	419			可抵充面積	419平方公尺

內政部不動產交易實價查詢服務網

內政部 不動產交易實價查詢服務網

[首頁](#) / [不動產買賣](#) / [預告屋買賣](#) / [不動產租賃](#)

縣市區域： 高雄市 柳潭市區 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+單位 土地 建物 單位

建物型態： 透天厝 公寓 套房 其他

交易期間： 年 月 年 月

交易總價： 萬元 使用分區：

交易單價： 萬元 建物格局：

移轉總面積： m² 坪

排序：年月 ▼

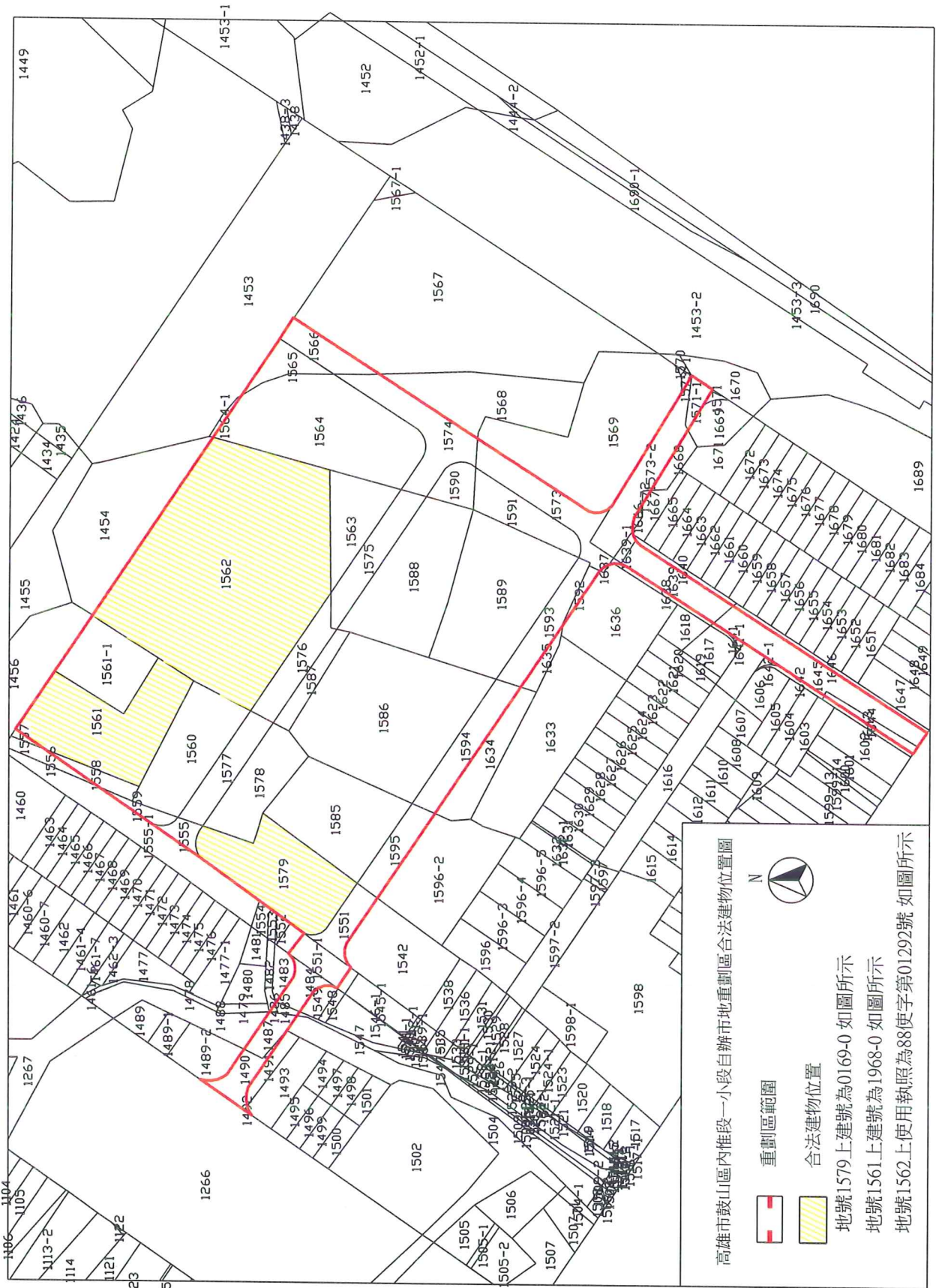
區域位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(m ²)	交易筆數	建物型態	層數	標別	現況格局
吳鳳路66巷1-30號	104/8	400	3.3	120.03	1	住	26	3/11	3/2/2
內惟段一小段1471~1500地號	104/6	27	3	9.25	2	住	26	3/11	3/2/2
吳鳳路66巷1-30號	104/6	320	3	107.88	1	住	26	3/11	3/2/2
內惟段一小段1471~1500地號	104/1	16	8	2.00	1	住	26	3/11	3/2/2
內惟段一小段1531~1560地號	103/10	6	3.6	1.65	1	住	26	3/11	3/2/2
內惟段一小段1531~1560地號	103/10	2	0.55	0.55	1	住	26	3/11	3/2/2
內惟段一小段1531~1560地號	103/9	10	3.4	2.93	1	住	26	3/11	3/2/2
吳鳳路66巷31~60號	103/8	620	84.34	7.35	1	住	39	1/2	1/2

房地(土地+建物)
 交易標的： 房地(土地+建物) 土地 建物 單位
 交易年月：年月
 交易總價： 元
 交易單價： 元/m²
 建物總面積： m²

交易筆數：筆
 建物：1筆
 土地：1筆
 建物(戶)單位：0個
 建物總面積： m²
 建物型態：
 建物現況格局：
 單位總價： 元
 屋齡：年
 樓別/樓高：

住宅存貨資訊，請至內政部不動產資訊平台之住宅資訊動態看板參閱

本系統建議請用 瀏覽器 使用 FireFox、Chrome、Opera
 不動產實價查詢服務專線：1990(免付費電話)，為民服務時間：
 週一至週五08:00~17:30。電子郵件信箱:wantai@land.moi.gov.tw。



「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

<p>日期：106年11月8日 單位：年息百分比率</p>	
<p>一、「五大銀行平均存款利率」</p> <p>一個月期：0.60 三個月期：0.64 六個月期：0.78 九個月期：0.89 一年期：1.04 二年期：1.05 三年期：1.07</p>	
<p>二、「五大銀行平均基準利率」：2.63</p>	
<p>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。</p>	