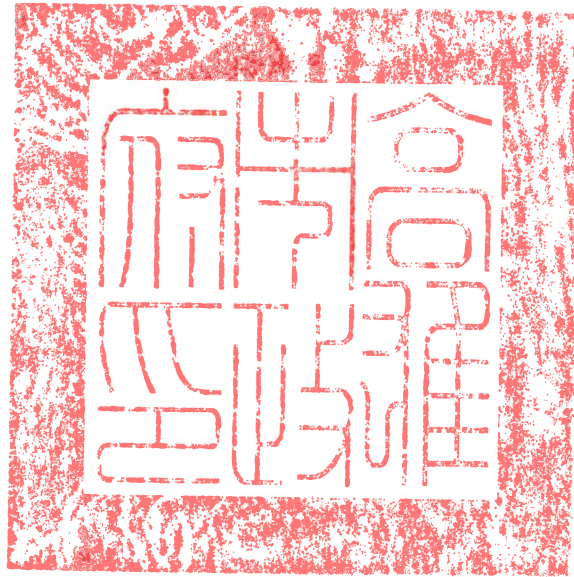


高雄市第 114 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府
114 年 12 月

目錄

一、重劃地區及其範圍	2
二、法律依據	3
三、相關單位審核意見	3
四、辦理重劃原因及預期效益	5
五、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數	11
六、土地所有權人同意重劃情形	12
七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	12
八、土地總面積	12
九、預估公共設施用地負擔	13
十、預估費用負擔	14
十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	15
十二、本重劃區無原有合法建物或既成社區負擔減輕原則	15
十三、財務計畫	16
十四、預定重劃工作進度表	17
十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	17
十六、附件目錄	18

一、重劃地區及範圍

本重劃區位於高雄市楠梓區，屬都市計畫指定整體開發區，範圍包括後勁段三小段部分土地，總面積約 44,282 平方公尺，本重劃區由西而東共分為 3 區塊，其範圍四至分述如下：

(一)西區塊：

東至：後勁南路 149 巷(不含道路)。

西至：後昌路(不含道路)及後勁段三小段 529-6、529-7、529-10 等地號。

南至：學專路(不含道路)及後勁段三小段 138-1、139-1、140-1、141-1、142-4、143-5 等地號。

北至：後昌路 227 巷 (不含道路)。

(二)中區塊：

東至：錦屏街(不含道路)。

西至：後勁段三小段 208-2、210-1、211-5 等地號。

南至：後勁南路 149 巷(不含道路)。

北至：後勁南路(不含道路)。

(三)東區塊：

東至：後勁段三小段 176-1、183-6、193-3、200-2 等地號。

西至：錦屏街(不含道路)。

南至：後勁南路 35 巷 12 弄(不含道路)。

北至：後勁南路(不含道路)。



二、法律依據

平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款。

三、相關單位審核意見

(一)都市計畫發布日期及文號(附件1):

1. 主要計畫：114 年 12 月 15 日高市府都發規字第 11436014101 號公告發布實施「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第四階段)案」。
2. 細部計畫：114 年 12 月 15 日高市府都發規字第

11436016202 號公告發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第四階段）案」。

- (二) 高雄市都市計畫委員會 112 年 7 月 19 日第 115 次會議通過「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」、「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。(附件 1-1)
- (三) 內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第 1044 次會議通過「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。(附件 1-2)
- (四) 本重劃區經高雄市政府環境保護局 113 年 8 月 23 日高市環局綜字第 11337817000 號函認定免實施環境影響評估。(附件 2)
- (五) 本重劃區經高雄市政府水利局 113 年 8 月 13 日高市水行字第 11336410400 號函核定無需依水土保持法擬具水土保持計畫。(附件 3)
- (六) 本重劃區經高雄市政府農業局 113 年 8 月 14 日高市農植字第 11332358600 號函查告無列管特定紀念樹木 (附件 4)。
- (七) 本重劃區經高雄市政府文化局 113 年 8 月 14 日高市文資字第 11331501400 號函查告未屬古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀保存區範圍內。(附件 5)。
- (八) 本重劃區經高雄市政府都市發展局 113 年 8 月 8 日高市都

發審字第 11333732200 號函查告非屬經濟部已公告之地質敏感區範圍內。(附件 6)

四、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

本重劃區於民國 61 年 4 月 10 日公告發布之楠梓區主要計畫及民國 69 年 7 月 7 日公告發布之楠梓區細部計畫分別劃設文中 11、市 12、兒 12 及停 12 等公共設施用地。



其中文中 11 用地曾於民國 78 年辦理一般徵收；市 12、停 12、兒 12 及道路用地於 105 年 8 月 3 日發布之「變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫通盤檢討案」辦理解編變更為第 3 種住宅區(附)、停 12(附)、公兒 1(附)及道路用地，並劃為以市地重劃方式辦理之整體開發地區。



後文中 11 因未依徵收計畫完成使用，於 107 年 8 月 21 日廢止徵收，該地區維持學校用地迄今長達 50 餘年，嚴重傷害憲法保障人民之財產權，影響民眾權益甚鉅，爰將文中 11 併同東側尚未辦理重劃之整體開發區納入「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，檢討不必要之公共設施保留地，將土地變更為住宅區及必要之公共設施用地，並以市地重劃方式辦理整體開發。前開都市計畫業經高雄市都市計畫委員會 112 年 7 月 19 日第 115 次會議及內政部都市計畫委員會 112 年 10 月 31 日第 1044 次會議通過。



(二)重劃區辦理原因及特殊情形：

本重劃區於原都市計畫皆為公共設施用地，因長達 50 餘年未開闢，長期限制民眾財產及土地使用權益，土地重整再規劃與整理作業刻不容緩。本範圍透過都市計畫變更調整使用分區為住宅區及相關必要公共設施，以維持公共設施服務水準，促進區域發展及土地資源有效利用，並保障土地所有權人權益。本開發區位置鄰近楠梓產業園區(台積電廠址)，引進的就業人口勢必衍生住宅需求，除可提供安家基地服務，本開發區位置鄰近右昌商圈、楠梓車站商圈，並鄰近楠梓地政事務所、楠梓區公所等機關，以市地重劃方式開發，未來生活機能便利，進一步塑造楠梓地區整體都市環境品質。

(三)公共設施取得及提供可建築用地面積：

項目	分區	面積（平方公尺）
可建築用地	第三種住宅區	4,806
	第四種住宅區	23,583
	小計	28,389
公共設施用地	道路用地	5,744
	園道用地	5,082
	公園用地	4,137
	公兒用地	603
	綠地用地	327
	小計	15,893
合計		44,282

備註：實際面積以重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準

(四)重劃預期效益：

1. 解編公共設施保留地：配合都市計畫公共設施保留地檢討政策，本重劃區內原劃設之 3.71 公頃學校用地解編後併同東側未辦理之整體開發區劃設為一整體開發區，除劃設必要之公共設施用地，餘規劃為第三種住宅區及第四種住宅區。透過政府公辦市地重劃取得公共設施用地，原土地所有權人亦可分配取得可建築用地，實質提升都市居住環境品質，實現公益並同時保障私益。

2. 健全地籍管理：藉由市地重劃方式辦理開發，減少土地經界糾紛，地籍便於管理，消除地籍畸零不整、減少土地共有人數等不利土地處分等問題，有效促進土地經濟利用。
3. 提供可建築用地：本重劃區土地多低度使用或閒置，土地利用效益低落，長期限制土地所有權人權益，經由重劃開發後，可提供約 28,389 平方公尺住宅用地，部分配回原土地所有權人建築使用，供周邊產業園區就業人口安家基地所需，舒緩當地急遽成長之人口數，預期可串聯橋頭與左營、仁武及大社等區域，實現區域發展綜效，發展建構完整之生活圈。
4. 提升環境品質：重劃完成後可開闢約 15,893 平方公尺之公共設施用地，包含道路、園道、公園、綠地等，可改善公共安全與交通，增添該區域運動遊憩場所，提升當地居民優質生活空間，營造城市綠地，型塑優良環境。
5. 帶動舊市區發展：本重劃區為舊社區所環繞，重劃後新闢之 20 米園道將可串連重劃區內外交通，區內設立公共綠地、公園和步行道，不僅美化了城市景觀，還提高了居民的生活質量提供居民遊憩場所，使原本壅塞空間得以獲得開闊視野，大幅改善環境質量。
6. 提高土地價值：區內土地原為公共設施用地，113 年平均公告現值每平方公尺約 21,872 元，土地所有權人雖以未建築土地折價抵付區內費用及公共設施用地負擔，但重劃

後公共設施完備，土地分配方整且臨路，地價隨之上漲，
預估重劃後地價平均每平方公尺約為 70,000 元。

(五)重劃區土地使用現況圖：現況照片圖(附件 7)



目前基地現況臨後昌路有鐵皮屋、沿後昌路 227 巷有鐵皮
搭建之停車場、後勁南路及錦屏街有 1 至 2 層樓鐵皮建物，
餘多為簡易農作、停車場等臨時性設施使用或閒置之雜荒
地，多數土地無法有效且積極使用，致使本區土地使用與
原規劃目的不符，土地閒置長期限制地主權益。

五、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。

項 目	土地所有權人數	面積 (平方公尺)
公 有	2	1,476
私 有	194	42,806
總 計	196	44,282

備註：實際面積以重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準

(二)本重劃區公有土地分布示意圖(附件 8)，土地產權及使用情形如下表。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	5	1,023	雜草地、樹木等
2	高雄市	高雄市政府教育局	8	311	道路、雜草地、樹木、簡易鐵皮
3		高雄市政府工務局	3	142	雜草地、樹木等
合計			16	1,476	

備註：本表以地籍登記面積計算，部分為共有或共管土地

六、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 43.06%，未超過 45%，無須按平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵得區內私有土地所有權人及其所有土地面積過半數之同意。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 113 年 6 月 19 日假高雄大學圖資大樓 1 樓遠距教室召開土地所有權人座談會，計有 63 位地主到場，市府於會中說明重劃意旨及計畫草案，會中土地所有權人所提意見包含都市計畫配置、拆遷查估補償時程、分配原則等問題，市府皆紀錄並具體回覆土地所有權人提問。(附件 9)

七、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積：

本重劃區於 113 年 9 月 4 日邀集區內公有土地管理機關至現地會勘，經會同土地管理機關現場共同指界現況作道路、溝渠使用之位置後，測量計算重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積共計約 1 平方公尺，爰依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，抵充土地分布示意圖(附件 10)、會勘紀錄(附件 11)。

八、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 1,476 平方公尺，私有土地面積共計約 42,806 平方公尺，合計約 44,282 平方公尺，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。

九、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：

道路用地面積約 5,744 平方公尺；園道用地面積約 5,082 平方公尺；公園用地面積約 4,137 平方公尺；公兒用地面積約 603 平方公尺；綠地用地面積約 327 平方公尺，合計約 15,893 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及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

= 15,893-1

= 15,892(平方公尺)

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

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

= $\frac{15,893-1}{44,282-1} \times 100\%$

= 35.89%

(四) 本重劃區內無重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地。

(五) 本重劃區內無非共同負擔之公共設施用地。

十、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。

項目		金額 (萬元)	備註
工 程 費 用	道 路 工 程	2,856	含園道工程
	雨水下水道工程	4,763	
	污水下水道工程	821	
	路 燈 工 程	382	
	號 誌 工 程	348	
	公 園 工 程	1,230	
	整 地 工 程	1,236	
	公園兼兒童遊樂場	180	
	管線配合工程	2,933	
	綠 地 工 程	120	
	地上物拆遷工程	577	
	規劃設計監造費	1,463	
	空氣汙染防制費	94	
	工 程 管 理 費	269	
小計 (1)	17,272		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	3,673	包含土地改良物補償費
	重 劃 業 務 費	429	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費等
	小計 (2)	4,102	
貸款利息 (3)		861	貸款期間 3 年，參照本府 114 年度預算編列利率 1.9%估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。
合計 (1+2+3)		22,235	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{172,720,000 + 41,020,000 + 8,610,000}{70,000 \times (44,282 - 1)} \times 100\% \\ &= 7.17\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區內無重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地。

(四) 本重劃區貸款利率係依據本府 114 年度預算編列利率 1.9% 估算，貸款期限 3 年。

(五) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 70,000 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(附件 12)。

十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 35.89% + 7.17%

= 43.06%

十二、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重劃後辦理原位置分配，無需訂定減輕負擔原則。

十三、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新臺幣 222,350,000 元。

(二)財源籌措方式：以平均地權基金或向銀行貸款支應。

(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。

項目		合計(萬元)	114年	115年	116年	117年
重劃負擔總費用	工程費	17,272	150	9,843	6,567	712
	重劃費用	4,102	9	3,840	220	33
	小計	21,374	159	13,683	6,787	745
	貸款利息	861	2	133	327	399
	合計	22,235	161	13,816	7,114	1,144
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	22,239	-	-	-	22,239
	小計	22,239	-	-	-	22,239
當期淨值		4	(161)	(13,816)	(7,114)	21,095

(五)本重劃區預估取得抵費地面積約 3,177 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 70,000 元，經試算後預估土地處分收入約 2 億 2,239 萬元，重劃負擔總費用約 2 億 2,235 萬元，財務尚屬可行。

十四、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度自民國 113 年 4 月至 117 年 12 月止，如下表。

高雄市第 114 期市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、選定重劃地區	自 113 年 04 月至 113 年 05 月
二、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自 113 年 06 月至 113 年 07 月
三、研訂市地重劃計畫書報審	自 113 年 07 月至 114 年 04 月
四、都市計畫報核及公告發布	自 114 年 04 月至 114 年 12 月
五、研訂市地重劃計畫書報核	自 114 年 12 月至 115 年 01 月
六、公告重劃計畫書	自 115 年 01 月至 115 年 02 月
七、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 115 年 02 月至 115 年 06 月
八、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 115 年 07 月至 116 年 12 月
九、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 115 年 03 月至 115 年 05 月
十、工程規劃設計	自 113 年 09 月至 115 年 03 月
十一、查定重劃前後地價	自 115 年 03 月至 115 年 09 月
十二、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 115 年 05 月至 116 年 05 月
十三、工程施工	自 115 年 04 月至 117 年 06 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 115 年 10 月至 116 年 07 月
十五、分配草案說明會	自 116 年 08 月至 116 年 10 月
十六、分配結果公告及異議處理	自 116 年 10 月至 117 年 03 月
十七、地籍整理及權利變更登記	自 117 年 04 月至 117 年 06 月
十八、交接及清償	自 117 年 07 月至 117 年 08 月
十九、財務結算	自 117 年 09 月至 117 年 10 月
二十、成果報告	自 117 年 11 月至 117 年 12 月

十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖(附件 13)。

十六、附件目錄

【附件 1】都市計畫公告文

【附件 1-1】高雄市都市計畫委員會會議紀錄

【附件 1-2】內政部都市計畫委員會會議紀錄

【附件 2】免辦理環境影響評估判釋公文

【附件 3】不須擬具水土保持計畫判釋公文

【附件 4】有無特定紀念樹木判釋公文

【附件 5】是否位屬指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保

存區登錄範圍內判釋公文

【附件 6】非屬地質敏感地區判釋公文

【附件 7】重劃區現況照片

【附件 8】公有土地分布示意圖

【附件 9】座談會開會通知及會議紀錄

【附件 10】抵充土地分布示意圖

【附件 11】抵充土地會勘紀錄

【附件 12】實價登錄參考物件資料

【附件 13】重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖