

高雄市第 76 期市地重劃區修正後重劃計畫書

高雄市政府

101 年 12 月

高雄市第 76 期市地重劃區修正後重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區位置位於本市旗山區旗南段，重劃範圍四至為東至河川行水區，西至中華路，南至旗屏路，北至延平一路。

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) 高雄市政府 101 年 8 月 22 日高市府都發規字第 10133347501 號公告「變更高雄市旗山都市計畫（原河濱專用區及廣場用地）開發案」發布實施。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 重劃原因：

本重劃區為國道 10 號及省道台 3 線經新旗尾橋進入旗山區的入口門戶，具交通上重要位置，市區商業區屬舊有聚落，現況發展使用率已達 9 成以上，本府按平均地權條例及市地重劃實施辦法等相關規定辦理市地重劃相關開發作業，促進地方發展與繁榮。

(二) 預期效益：

開闢取得廣場用地面積約 0.158361 公頃，建築用地面積約 0.643386 公頃。透過市地重劃方式開發，開發建築用地，闢建廣場，促進土地有效利用，消除土地畸零或不整現象，改善公共安全與交通，提高土地利用價值，以達地盡其利之目的。

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	1	0.047020
私有	33	0.754727
總計	34	0.801747

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實測面積為準

五、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之面積，俟重劃計畫書核定後，再以現場會勘認定辦理。

六、土地總面積（指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積）：

本重劃區總面積包含計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地，約 0.801747 公頃，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

七、預估公共設施用地負擔：

（一）土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：

依據本區都市計畫細部計畫，本重劃區列入共同負擔之公共設施用地項目為廣場，面積約 0.158361 公頃。

（二）公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝}} \times 100\% \\ \text{平均負擔比率} &= \frac{0.158361 - 0.00}{0.801747 - 0.00} * 100\% = 19.75\% \end{aligned}$$

八、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 20,296,000 元，其中工程費用約新台幣 8,480,000 元，重劃費用約新台幣 10,707,000 元，貸款利息約新台幣 1,109,000 元。

項	目	金額 (元)	備註
工 程 費	1.廣場工程	3,263,000	
	2.整地工程	4,292,000	
	3.工程管理費	869,000	包含規劃設計監造費及工程管理費
	4.空氣污染防制費	56,000	
	小計(1)	8,480,000	
重 劃 費 用	1.地上物拆遷補償費	9,657,000	包含建築物補償費及搬遷補助費
	2.重劃業務費	1,050,000	
	小計(2)	10,707,000	
	貸款利息(3)	1,109,000	貸款期間2年，以年利 率2.89%計算。
	合計(1+2+3)	20,296,000	

(二) 費用平均負擔比率：

原本市第76期市地重劃區重劃計畫書業奉 內政部101年9月3日內授中辦地字第1016038767號函准予照辦。惟因重劃計畫書於101年9月17日起至101年10月17日止公告期間，區內私有土地所有權人計20人，所有面積計約4546.95平方公尺提出反對意見，希盼負擔比例調至最低。本案依平均地權條例第56條第3項規定於101年11月21日召開調處會議，斟酌土地所有權人之意見，考慮本區之財務及開發成本，依蒐集之地價實例，本重劃區重劃後平均地價預估修正為每平方公尺17,765元，費用平均負擔比率14.25%。

$$\begin{aligned}
 \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{8,480,000 + 10,707,000 + 1,109,000}{17,765 \times (8,017.47 - 0)} \times 100\% = 14.25\%
 \end{aligned}$$

九、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 34%。

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 19.75\% + 14.25\% = 34\% \end{aligned}$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無。

十一、財務計畫：

本重劃區開發總費用概估約新台幣 20,296,000 元，將向金融機構貸款支應，再以土地所有權人繳納差額地價及抵費地出售所得價款償還。

十二、預定重劃工作進度表：

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 101 年 7 月至 101 年 8 月
二、研訂市地重劃計畫書報核	自 101 年 9 月至 101 年 10 月
三、公告重劃計畫書	自 101 年 11 月至 101 年 12 月
四、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 102 年 1 月至 102 年 5 月
五、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 102 年 5 月至 102 年 6 月
六、現況測量及調查	自 102 年 2 月至 102 年 4 月
七、工程規劃設計	自 102 年 3 月至 102 年 5 月
八、查定重劃前後地價	自 102 年 5 月至 102 年 7 月

九、查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費	自 102 年 5 月至 103 年 2 月
十、工程施工	自 102 年 6 月至 102 年 12 月
十一、土地分配設計及計算負擔	自 102 年 8 月至 102 年 11 月
十二、分配結果公告及異議處理	自 102 年 11 月至 103 年 2 月
十三、地籍整理及權利變更登記	自 103 年 3 月至 103 年 5 月
十四、交接及清償	自 103 年 6 月至 103 年 8 月
十五、財務結算	自 103 年 9 月至 103 年 10 月
十六、重劃成果報告	自 103 年 11 月至 103 年 12 月

十三、重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖乙份（如附圖）。