高雄市第57期燕巢區燕北段自辦重劃區

重劃計畫書

高雄市燕巢區燕北段自辦市地重劃籌備會(103.11)編製

高雄市第 57 期燕巢區燕北段自辦市地重劃區
重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦市地重劃區座落高雄市燕巢區，範圍為燕巢區燕北段之部分土地，其範圍如下：

東：以㊃-3 計畫道路東側為界。

南：以㊃-2 計畫道路南側為界。

西：以㊃號計畫道路(中興北路)東側為界。

北：以農業區為界。

二、法律依據：

（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 26 條規定辦理。

（二）本重劃區實施範圍，業經高雄市政府 101 年 3 月 8 日高市府地發字第 10170264400 號函核准。

（三）都市計畫公告日期及公告文號：本重劃區係依前高雄縣政府 88 年 1 月 5 日府建都字第 002029 號函公告實施之「擬定燕巢都市計畫(四號道路東側附一住宅區)細部計畫書」辦理。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）原因：本重劃區係處於高雄市燕巢都市計畫北緣，為避免妨礙本市整體發展、改善中興北路之景觀、提昇地區繁榮及生活品質，乃積極發起辦理市地重劃。

（二）預期效益：本重劃區總面積約 2.99 公頃，重劃完成後約可提供住宅用地 1.88 公頃，預計可增加約 738 人 之人口遷入，政

府可無償取得公共設施用地1.11公頃，故本區重劃完成後，道路等公共設施開闢完竣，不但節省政府建設費用，且可增加財稅之收入如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等，並增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。

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	土地所有權人人數管理機關	面積（公頃）	備　註
私　有	131	2.875776	
公　有	4	0.112964	
未登記土地	0	0	
總計	135	2.988740	

備註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計。

五、土地所有權人申請重劃情形（詳如意見分析表）

私有土地所有權人人數					私有土地面積（公頃）				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積（公頃）	同意面積（公頃）		未同意面積（	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	
128	71	55.47	57	44.53	2.875761	2.330882	81.05	0.544879	1

備註：土地所有權人宋隆城、鄭素薇及財團法人榮民榮眷基金會等三位，於籌備會成立之日前取得土地所有權，其面積未達都市計畫規定最小建築基地面積二分之一，依獎勵土地人辦理市地重劃辦法第25條第3項之規定，不計入同意及不同意人數、面積比例。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

0.07665 公頃。

依據平均地權條例第 60 條及其施行細則第 82 條規定辦理。

七、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：1.105841 公頃。

公共設施項目	面　　積
公兒用地	0.228747 公頃
停車場	0.105389 公頃
道路用地	0.771705 公頃
合　　計	1.105841 公頃

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積： 1.029191 公頃

= 1.105841 － 0.07665 = 1.029191 公頃

（三）公共設施用地平均負擔比率：35.34 %

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積}-(\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}{\text{重劃區總面積}-(\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{1.105841 - (0.07665)}{2.988740 - (0.07665)} = \frac{1.029191}{2.912090}$$

= 35.34 %

八、預估費用負擔：

（一）費用負擔總額概估：

項目		金額（萬元）	說明	備註
工程費總額	道路及附屬工程費	2,100	本項費用以重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請各該工程主管機關核定金額為準。	分項經費可依實際支出情形調整及勻支處理。
	整地工程費	333		
	公(兒)開闢工程費	457		
	雨、污水下水道工程費	879		
	空氣污染防制費	23		
	其他工程	30		
	外線補助費	35		
	工程管理費	556		
	管線配合工程款	792	本項費用以事業機構核定繳納金額為準。	
重劃費總額	地上物拆遷補償費	773	本項費用以理事會查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。	
	重劃作業費	1,172		
貸款利息總額		618	以年利率 2.88%，36 個月計。	
合計		7,768		

（二）預估費用負擔比率：

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費總額＋重劃費總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價×（重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登}}$$

$$= \frac{5,205\text{萬} + 1,945\text{萬} + 618\text{萬}}{18,200\text{元}/\text{㎡} \times (29,887.4\text{㎡} - 766.5\text{㎡})} = \frac{7,768\text{萬元}}{530,000,380\text{元}} =$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

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

＝ 35.34% ＋ 14.66%

＝ 50.00 %

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：

（一）資金需求總額：約新臺幣 柒仟柒佰陸拾捌萬元。

（二）貸款計畫：本重劃區計畫書所列各項經費，由部分土地所有權人、重劃理事會或理事長向銀行或民間貸款籌措支應。

（三）償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款及繳納差額地價償還。

十二、預定重劃工作進度表：

自 民國100年12月 起至 民國107年2月 止（詳如進度表）

高雄市第57期燕巢區燕北段自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	**預定工作進度**
1.發起成立籌備會	自 100年 12月 至 101年 03月
2.範圍申請核定	自 100年 12月 至 101年 03月
3.徵求土地所有權人同意	自 101年 03月 至 102年 02月
4.研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 102年 03月 至 103年 11月
5.公告重劃計畫書	自 103年 12月 至 104年 01月

6. 研擬重劃會章程草案	自 103 年 12 月 至 104 年 01 月
7. 成立重劃會	自 104 年 02 月 至 104 年 04 月
8. 籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 104 年 04 月 至 106 年 05 月
9. 現況調查及測量	自 104 年 04 月 至 104 年 07 月
10. 工程規劃設計	自 104 年 04 月 至 104 年 09 月
11. 查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 104 年 04 月 至 104 年 09 月
12. 查估重劃前後地價	自 104 年 10 月 至 105 年 02 月
13. 工程施工	自 104 年 10 月 至 105 年 09 月
14. 土地分配設計及計算負擔	自 105 年 02 月 至 105 年 07 月
15. 分配結果公告及異議之處理	自 105 年 08 月 至 105 年 12 月
16. 申請地籍測量及土地登記	自 106 年 01 月 至 106 年 05 月
17. 交接土地及清償	自 106 年 06 月 至 106 年 08 月
18. 申請核發重劃費用負擔證明書	自 106 年 09 月 至 106 年 10 月
19. 財務結算	自 106 年 11 月 至 106 年 12 月
20. 重劃會解散	自 107 年 01 月 至 107 年 02 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訂。	