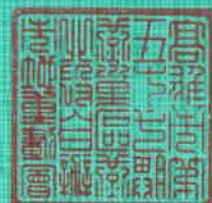


高雄市第 57 期燕巢區燕北段自辦重劃區

重劃報告書



高雄市第 57 期燕巢區燕北段自辦市地重劃會(111.01) 編製

高雄市第 57 期燕巢區燕北段自辦市地重劃區重劃報告書

一、重劃地區之名稱

本自辦市地重劃區名稱為「高雄市第 57 期燕巢區燕北段自辦市地重劃區」。

二、重劃地區面積及參與重劃之人數

本重劃共計 74 筆土地，面積為 2.988740 公頃，參與重劃土地所有權人公有 4 人，私人有 131 人，合計 135 人。

重劃前公、私有土地權屬統計表

項 目	土地所有權人人數、管理機關	面積（公頃）	備 註
私 有	130	2.875776	
公 有	4	0.112964	
未登記土地	0	0	
總計	134	2.988740	

三、重劃經過

- (一)100 年 12 月 9 日申請成立籌備會及核定範圍，業經高雄市政府 101 年 3 月 8 日高市府地發字第 10170264400 號函核定。
- (二) 103 年 8 月 5 日環境影響評估業經高雄市政府環境影響評估審查委員會第 34 次會議審核通過，高雄市政府 104 年 2 月 4 日高市府環綜字第 10430985400 號函同意備查。
- (三)高雄市政府以 104 年 1 月 7 日高市府地發字第 10371787300 號函核准實施市地重劃，重劃計畫書依法自 104 年 1 月 12 日至 104 年 2 月 11 日止，公告三十日。
- (四)104 年 3 月 14 日於高雄市燕巢區東燕社區活動中心召開第一次會員大會，審議「重劃計畫書追認」、「重劃會章程」、「選任理事、監

事」、「授權理事會辦理事項」、「土地改良物拆遷補償標準及處理方式」及「公告禁止或限制事項」等議案，其會議紀錄經高雄市政府 104 年 5 月 1 日高市府地發字第 10470370400 號函備查，並准予成立重劃會。

(五)105 年 10 月完成土地改良物及墳墓拆遷補償數額查定，提報第五次理事會審議，並自 105 年 10 月 28 日至 105 年 11 月 28 日止，公告三十日。

(六)重劃前後地價業經高雄市政府地政局土地開發處 105 年 12 月 1 日高市府地配字第 10571501800 號函通過。

(七)排水計畫書業經高雄市政府水利局 105 年 1 月 20 日高市水市二字第 10530396800 號函同意備查；重劃區工程預算書及工程圖說業經高雄市政府 105 年 9 月 6 日高市府地發字第 10571153300 號函核定。

(八)重劃公共設施開闢工程自 106 年 2 月 24 日開工，108 年 11 月 29 日全部完工，業經高雄市政府地政局土地開發處 109 年 8 月 6 日高市地發企字第 10971223400 號函同意驗收。重劃會並依 109 年 9 月 7 日高市地發工字第 10971352300 號函繳交工程保固金；後依 110 年 11 月 23 日高市地發工字第 11071525200 號函工程保固期滿，即日起卸除保固責任，退還工程保固金。

(九)108 年 7 月 6 日於高雄市燕巢區東燕社區活動中心召開第二次會員大會，審議「重劃會章程修正」、「授權理事會辦理事項」及「認可重劃分配結果」等議案。其會議記錄經高雄市政府地政局土地開發處 109 年 4 月 24 日高市地發配字第 10970475400 號函備查。土地分配成果自 109 年 7 月 1 日至 109 年 7 月 31 日止，公告三十天。

(十)重劃分配土地經高雄市政府地政局土地開發處以 109 年 11 月 24 日高市地發配字第 10971705400 號函移交岡山地政事務所辦竣登

記，重劃會於110年1月15日辦理重劃後土地交接作業。

四、重劃負擔

(一)公共設施用地負擔:

1.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

2.土地所有權人負擔公共設施用地面積：1.029191 公頃

$$=1.105841-0.07665=1.029191 \text{ 公頃}$$

3.公共設施用地平均負擔比率：35.34%

共同負擔之公共設施用地面積－(重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

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)

$$= \frac{1.105841 - (0.07665)}{2.988740 - (0.07665)} = \frac{1.029191}{2.912090} = 35.34\%$$

(二)費用負擔

1.費用負擔比率：14.66%

工程費總額＋重劃費總額＋貸款利息總額

重劃後平均地價×(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

$$= \frac{80,330,000}{18,813 \text{ 元/m}^2 \times (29,887.4 \text{ m}^2 - 766.5 \text{ m}^2)} = \frac{80,330,000}{547,851,492 \text{ 元}} = 14.66\%$$

2.費用負擔總額：依計算負擔總計表所列

費用明細		金額(元)	說明
工程費(A)		57,445,490	高雄市政府 105 年 9 月 6 日高市府地發字第 10571153300 號函核定在案。
重劃費用	拆遷補償費	7,093,686	經本會 105 年 10 月 7 日第五次理事會決議通過，會議紀錄並於 105 年 10 月 19 日高市府地發字第 10571313100 號函同意備查。
	重劃業務費	11,720,000	依重劃計畫書金額提列
	小計(B)	18,813,686	
貸款利息(C)		6,180,000	依重劃計畫書金額提列
合計(A+B+C)		82,439,176	
擬列入負擔金額		80,330,000	超出之金額概由出資人自行負擔

(三)平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{重劃區總平均負擔比率} &= \text{公共設施負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 35.34\% + 14.66\% = 50\% \end{aligned}$$

五、重劃工程

重劃工程施工、驗收及接管情形：重劃區公共設施開闢工程自 106 年 2 月 24 日開工，至 108 年 11 月 29 日全部完工，業經高雄市政府地政局土地開發處以 109 年 8 月 6 日高市地發企字第 10971223400 號函同意驗收。本會依 109 年 9 月 7 日高市地發工字第 10971352300 號函繳交工程保固金；後依 110 年 11 月 23 日高市地發工字第 11071525200 號函示工程保固期滿，即日起卸除保固責任，退還工程保固金。

六、重劃效益

本重劃區總面積約 2.988740 公頃，重劃完成後約可提供住宅用地

1.882899 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(公兒用地、停車場用地及道路用地)計 1.105841 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。

七、地籍整理情形

本重劃區範圍之四鄰均為二度分帶 TWD67 坐標系統數值法地籍圖重測區，為使市地重劃後與四鄰控制測量系統相符合，且重劃面積約 3 公頃，所以本重劃區重劃後採用二度分帶 TWD67 坐標系統測量辦理土地分配。

高雄市政府地政局土地開發處以 106 年 3 月 22 日高市府地發配字第 10670337800 號函示重劃區調整段界及命名新地段為「中興段」。

本重劃後地籍為中興段 1 至 63 地號共 63 筆土地。重劃分配結果公告期滿確定後，依高雄市政府地政局土地開發處 109 年 9 月 11 日高市地發測字第 10971416600 號函請高雄市岡山地政事務所辦理地籍測量，及 109 年 11 月 24 日高市地發配字第 10971705400 號函辦理權利變更登記。本會並於權利變更登記完成後，於 110 年 1 月 15 日辦理重劃土地交接。

八、抵費地處分及經費收支情形

本重劃區抵費地計 9 筆，面積計 0.438624 公頃，已經全數售出，所得價款新台幣 82,208,759 元，並優先償還重劃工程費、重劃費用及貸款利息後尚虧 14,676,235 元。

九、異議情形及處理經過

本重劃區在辦理土地改良物拆遷補償之際，因土地所有權人郝張金月女士對地上物拆遷補償數額提出異議，經重劃會多次與之協調並

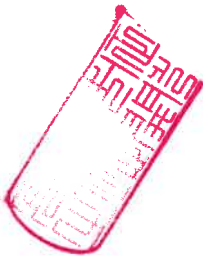
送請高雄市政府調處後達成協議，使得重劃區工程得以順利完成。

土地所有權人李贊添先生於都市計畫擬定階段，便不斷對都市計畫內容以書面向各級政府提出異議，陳情四-2 計畫道路南側緊鄰其住家，憂心有居家安全及隱私之虞慮，陳情將其道路北移四公尺。經貴府及本會多次函復告知其都市計畫之整體開發地區等規定，及本會承諾協助設置其住家欄杆圍籬等設施，獲得李先生認同不再異議，並對重劃完成之成果十分滿意。

十、檢討

本重劃區屬通盤檢討附帶條件以市地重劃辦理開發，爰土地所有權人對於參與重劃較有共識，惟自 101 年成立籌備會至重劃完成，整整歷經 10 年。期間因公文往返、跨局協調、文書作業繁瑣，導致重劃業務效率不彰，影響土地所有權人權益，倘若能簡化作業流程，提升行政效率，定能加快重劃進行順度，以達獎勵土地所有權人辦理市地重劃之國家土地政策。

重劃作業期間，感謝主管機關高雄市政府地政局土地開發處指導，及各相關局處熱心協助，使本自辦市重劃區得以順利完成。



(三)重劃後地籍圖



(四)土地使用分區略圖

