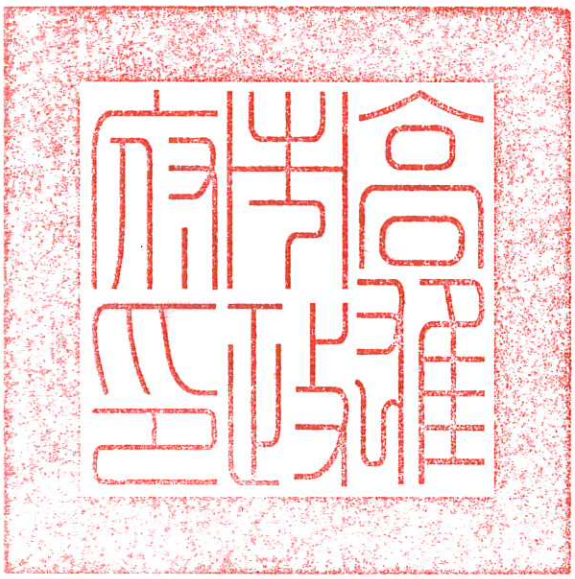
高雄市第 78 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 104 年 10 月

高雄市第 78 期市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區位於本市鼓山區內惟段一小段，為都市計畫指定應以市地重劃方式整體開發地區，重劃區範圍四至：翠華路以西、逢甲路以南、葆禎路以北以及葆禎路 58 巷以東。總面積約 1.5589 公頃（實際總面積以實地邊界分割測定後之面積為準）。

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）「變更高雄市主要計畫(原高雄市轄區)學校用地(文中)專案通盤檢討案」，於 104 年 10 月 13 日高市府都發規字第 10434073601 號公告；另「擬定高雄市原主要計畫區(鼓山地區)細部計畫（文中 44 變更為住宅區）案」，於 104 年 10 月 13 日高市府都發規字第 10434073702 號公告。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）重劃原因：

本區原為都市計畫劃設之學校用地，因應少子化趨勢及學校用地取得後久未開闢，在考量原高雄市空間規劃與土地資源整合的考量下，將原鼓山文中 44 變更為住宅區，以提高土地使用效益，是以，本區都市計畫規定為整體開發區，並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，促進土地合理利用。

（二）預期效益：

1. 本重劃區透過整體開發完成公共建設，且公園用地（兼作兒童遊樂場用地）設於內側，保存既有樹木植栽及提供周邊鄰里使用，住宅區臨 40M 翠華路，交通動線較為順暢、使用效益較高，且配合內惟埤文化園區，創造舒適宜人的都市環境。

2. 透過市地重劃方式開發，預計開發可建築用地約 0.8363 公頃，無償取得公共設施用地約 0.7226 公頃，消除土地畸零或不整現象，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	2	1.0765
私有	20	0.4824
總計	22	1.5589

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

五、土地所有權人同意重劃情形：

本案土地所有權人平均重劃負擔比率超過法定上限，經徵求私有土地所有權人同意，同意人數達 100%，同意面積達 100%，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積(單位：公頃)				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積	同意面積		未同意面積	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
20	20	100%	0	0%	0.4824	0.4824	100%	0	0%

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計約 0 公頃，惟仍需俟計畫書核定後，再以現場會勘認定辦理抵充相關事宜。

七、土地總面積：

計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，約 1.5589 公頃，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

八、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公園用地(兼作兒童遊樂場用地)，面積約 0.7226 公頃

（二）公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{0.7226-0}{1.5589-0} \times 100\% = 46.35\%$$

九、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之總額概估約新台幣 26,811,000 元，其中工程費用約新台幣 19,953,000 元，重劃費用約新台幣 5,393,000 元，貸款利息約新台幣 1,465,000 元。

項目		金額（元）	備註
工程費	1.公園兼兒童遊樂場工程	13,551,000	
	2.整地工程	2,416,000	
	3. 其他工程	1,853,000	
	4. 工程管理費	2,133,000	包含規劃設計監造費及工程管理費
	小　計（1）	19,953,000	
重劃費用	1.地上物拆遷補償費	3,015,000	包含建築物補償費及搬遷補助費
	2.重劃業務費	2,378,000	
	小　計（2）	5,393,000	
貸款利息（3）		1,465,000	貸款期間 2 年，以年利率 2.89% 計算。

合　計（1+2+3）	**26,811,000**	

（二）費用平均負擔比率：

參考近鄰地區101~103年住宅區土地買賣實例，預估本重劃區重劃後平均地價每平方公尺為43,000元，費用平均負擔比率4.00%。

$$\text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額}+\text{重劃費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{19,953,000+5,393,000+1,465,000}{43,000 \times (15,589-0)} \times 100\%$$

$$= 4.00\ \%$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 46.35\ \% + 4.00\ \%$$

$$= 50.35\ \%$$

因重劃總平均負擔比率超過45.00%，本案業已徵得區內私有土地所有權人人數100%、私有土地面積100%同意以市地重劃方式辦理。

十一、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。

十二、財務計畫：

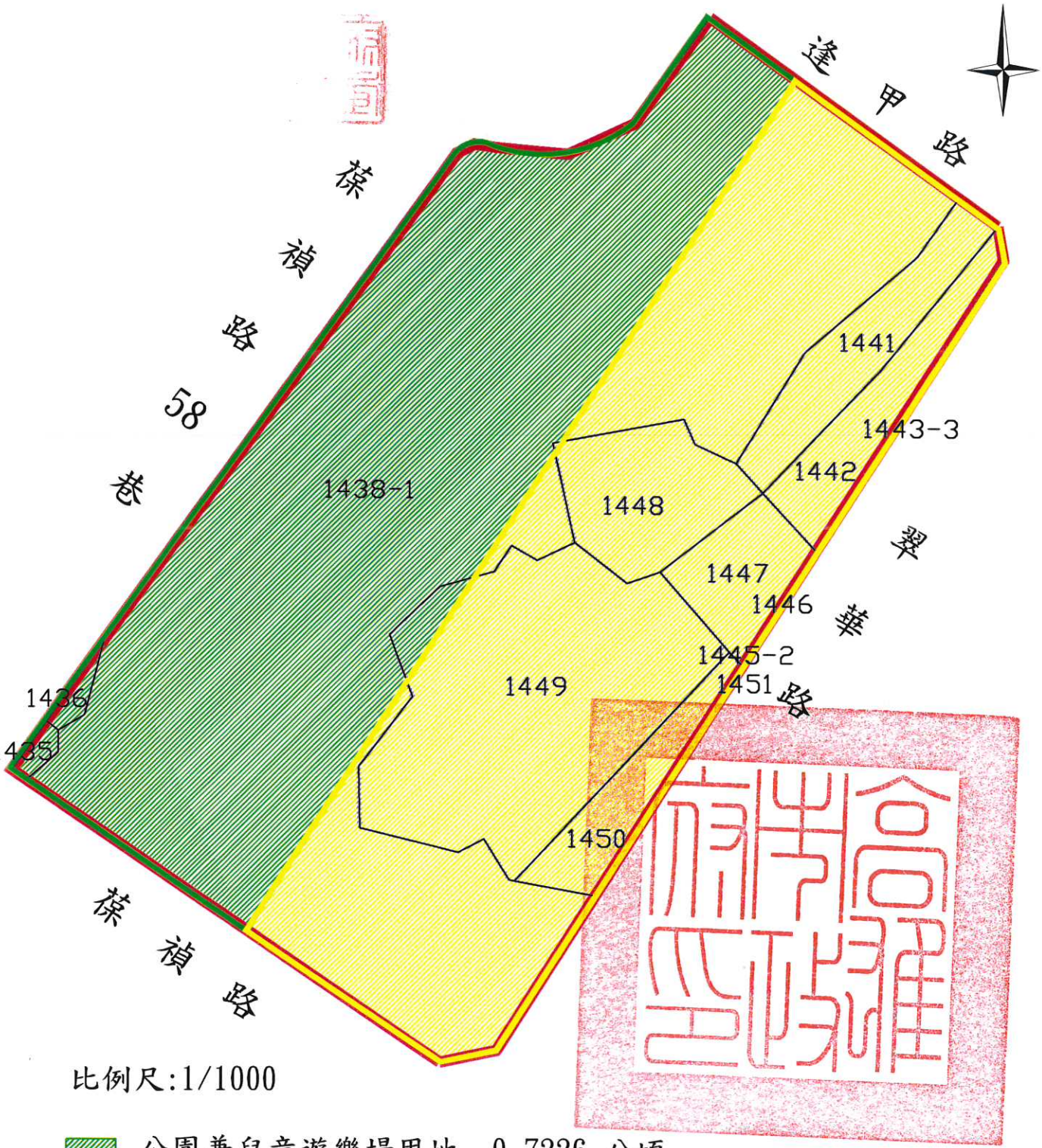
本重劃區開發總費用概估約新台幣26,811,000元，將向本市實施平均地權基金貸款支應，再以土地所有權人繳納差額地價及抵費地出售所得價款償還。

十三、預定重劃工作進度表：

工作項目	預定工作進度
(1)勘定重劃範圍	自 103 年 10 月至 103 年 11 月
(2)舉辦座談會及徵求私有地主同意	自 103 年 12 月至 104 年 03 月
(3)研訂市地重劃計畫書報核	自 104 年 04 月至 104 年 10 月
(4)公告重劃計畫書	自 104 年 10 月至 104 年 11 月
(5)舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 104 年 11 月至 104 年 12 月
(6)公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 105 年 01 月至 105 年 02 月
(7)現況測量及調查	自 104 年 12 月至 105 年 01 月
(8)查估及公告、通知發放土地改良物拆遷補償費	自 105 年 01 月至 105 年 10 月
(9)工程規劃設計	自 104 年 12 月至 105 年 3 月
(10)工程發包施工	自 105 年 04 月至 105 年 10 月
(11)查估及評議重劃前後地價	自 104 年 12 月至 105 年 01 月
(12)土地分配設計及計算負擔	自 105 年 02 月至 105 年 06 月
(13)分配結果公告、通知及異議處理	自 105 年 07 月至 105 年 10 月
(14)地籍測量及權利變更登記	自 105 年 11 月至 106 年 2 月
(15)交接及清償	自 106 年 3 月至 106 年 4 月
(16)財務結算	自 106 年 5 月至 106 年 6 月
(17)重劃成果報告	自 106 年 7 月至 106 年 8 月

十四、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（如附圖）。

高雄市第78期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖



比例尺:1/1000

公園兼兒童遊樂場用地　0.7226 公頃

住 宅 區　0.8363 公頃

總面積　1.5589 公頃