高雄市第 73 期市地重劃區重劃計畫書

高雄市政府

中華民國 100 年 7 月

高雄市第 73 期市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落本市三民區，其範圍四至約為：東至民族一路西側為界，南至鼎泰段一小段 1264、1267、1268、1271、1273、1274、1279、1285、1284 地號地籍線為界，西至明仁路東側及鼎泰段一小段 1211、1213、1214-3、1248、1253、1254-1、1250-2 地號地籍線為界，北至鼎泰段一小段 1254、1259 及 1260 地號部分土地所圍成地區。

二、法律依據：

（一）平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。

（二）本期重劃區「變更高雄市都市計畫主要計畫（三民區）部分機關用地（凹機五）為學校用地、住宅區及道路用地（配合河堤國小設校）案」於 100 年 6 月 27 日高市府都發規字第 1000067104 號公告；另「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（配合河堤國小）案」於 100 年 6 月 27 日高市府都發規字第 1000067463 號公告。

三、辦理重劃原因及預期效益：

（一）重劃原因：

本案係因河堤社區新住民及學齡人口增加，造成鄰近學校班級數持續處於飽和情形，爲維持本市國小學童教育品質，本府教育局建議以位處河堤社區旁鼎新營區作為籌設河堤國小之預定地，以解決該地區就學需求。爰此，本府遂循「變更高雄市都市計畫主要計畫（三民區）部分機關用地（凹機五）為學校用地、住宅區及道路用地（配合河堤國小設校）案」，變更本區都市計畫主要計畫暨擬訂細部計畫，辦理市地重劃開發作業。

（二）預期效益：

1.配合本區都市計畫變更，改善河堤社區學齡人口就學需要興

建河堤國小，並促進土地合理使用，提高土地利用價值，消除土地畸零或不整現象，以達地盡其利之目的。

2.預計開發第五種住宅區用地約 1.218291 公頃，無償取得公共設施用地約 0.701029 公頃（學校用地面積約 0.456293 公頃、道路用地面積約 0.244736 公頃）。

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	1.545231
私有	16	0.374089
總計	17	1.919320

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準，
依市地重劃實施辦法第 29 條規定，其差額得列入共同負擔。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充土地面積：
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，約 1.919320 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道路、學校用地，面積約 0.701029 公頃。

（二）公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{0.701029-0.0000}{1.919320-0.0000} \times 100\% \quad = 36.52\%$$

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 110,835,000 元，其中工程費用約新台幣 32,365,000 元，重劃費用約新台幣 72,871,000 元，貸款利息約新台幣 5,599,000 元。

項目		金額（元）	備註
工程費	道路工程	5,163,000	
	雨水下水道工程	2,765,000	
	污水下水道工程	2,880,000	
	路燈工程	1,450,000	
	號誌工程	3,400,000	
	整地工程	3,878,000	
	其他工程	1,013,000	
	管線配合工程	7,869,000	包括：電信、自來水、瓦斯管線等 3 項配合工程費用及電力管線配合款。
	工程管理費	3,947,000	包含規劃設計監造費及工程管理費。
	小計 (1)	32,365,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	70,872,000	包含建築物補償費及搬遷補助費。
	重劃業務費	1,860,000	
	小計 (2)	72,732,000	
貸款利息 (3)		5,738,000	貸款期間 2 年，以年利率 2.73% 計算。
合計 (1+2+3)		**110,835,000**	

（二）費用平均負擔比率：

預估本重劃區重劃後平均地價每平方公尺 71,000 元，費用平均負擔比率 8.13%。

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

$$= \frac{32{,}365{,}000＋72{,}732{,}000＋5{,}738{,}000}{71{,}000 \times（19{,}193.20\text{-}0）} \times 100\% ＝8.13\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

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

$$= 36.52\% + 8.13\% = 44.65\%$$

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 110,835,000 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。

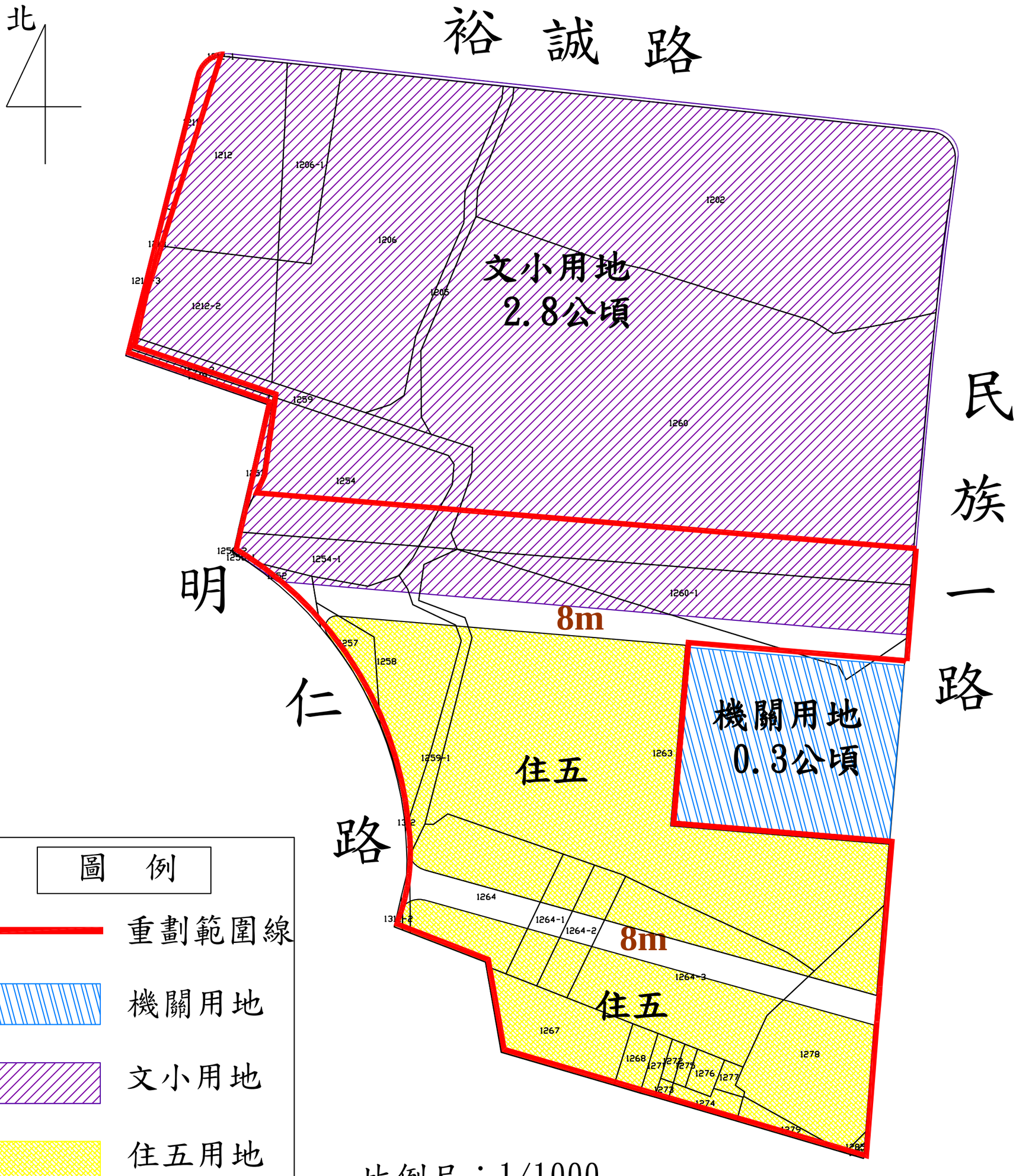
十二、預定重劃工作進度表：

高雄市第 73 期市地重劃區預定工作進度表	
工　作　項　目	預 定 工 作 進 度
（一）勘定重劃範圍	自 100 年 06 月至 100 年 07 月
（二）研訂重劃計畫書報核	自 100 年 08 月至 100 年 10 月

（三）公告重劃計畫書	自 100 年 11 月至 100 年 12 月
（四)舉辦土地所有權人座談會及處理反對意見	自 100 年 11 月至 101 年 01 月
（五)公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 101 年 02 月至 101 年 03 月
（六）現況調查及測量	自 100 年 11 月至 101 年 12 月
（七）工程規劃設計	自 101 年 01 月至 101 年 07 月
（八）查定重劃前後地價	自 101 年 04 月至 101 年 06 月
（九）查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 100 年 12 月至 102 年 12 月
（十）工程施工	自 101 年 08 月至 102 年 08 月
（十一）土地分配設計及計算負擔	自 101 年 03 月至 101 年 05 月
（十二）分配結果公告及異議處理	自 101 年 07 月至 101 年 09 月
（十三）地籍整理及權利變更登記	自 102 年 01 月至 102 年 03 月
（十四）交接及清償	自 102 年 04 月至 102 年 06 月
（十五）財務結算	自 102 年 07 月至 102 年 09 月
（十六）成果報告	自 102 年 10 月至 102 年 12 月

十三、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

高雄市第73期市地重劃區範圍
都市計畫地籍套繪圖



比例尺：1/1000