

高雄市第 99 期市地重劃區重劃計畫書

高雄市政府
108 年 7 月

目錄

一、重劃地區及其範圍	2
二、法律依據	2
三、辦理重劃原因及預期效益	3
四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數	7
五、土地所有權人同意重劃情形	7
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	8
七、土地總面積	9
八、預估公共設施用地負擔	9
九、預估費用負擔	10
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	12
十一、本重劃區無原有合法建物或既成社區負擔減輕原則	12
十二、財務計畫	12
十三、預定重劃工作進度表	13
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	14
十五、附件目錄	15

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落於本市三民區灣內段、左營區新庄段二小段土地，總面積約 30856.50 平方公尺，因愛河穿越本重劃區，將本重劃區分為東側及西側，茲分述如下：

- 1、東側重劃區：位處本市三民區灣內段，其四至為敦煌路以南、大順一路以北、聯興路以西，河堤路以東。
- 2、西側重劃區：位處本市左營區新庄段二小段，其四至為新上國小東側、大順一路以北、河堤路西側、兒童遊樂場南側。

二、法令依據

- 1、依據平均地權條例第 56 條第 1 項第 3 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
- 2、「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」於 108 年 6 月 20 日高市府都發規字第 10832310800 號公告;另「擬定高雄市凹子底地區細部計畫(原凹體二) (配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討—第二階段))案」於 108 年 6 月 20 日高市府都發規字第 10832315100 號公告。(如附件一)。
- 3、本重劃區經高雄市環境保護局 105 年 8 月 31 日高市環局綜字第 10539376600 號函判定免辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份 (如附件二)。

- 4、本重劃區經高雄市政府水利局 105 年 8 月 19 日高市水保字第 10535139300 號函核定不須擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件三）。
- 5、本重劃區經高雄市政府農業局 107 年 8 月 3 日高市農植字第 10732213500 號函查告，無特定紀念樹木（如附件四）。
- 6、本重劃區經高雄市政府文化局 107 年 8 月 13 日高市文資字第 10731419800 號函查告非位屬指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保存區登錄範圍內，檢附公文影本 1 份（如附件五）。
- 7、本重劃區非屬地質敏感區，檢附公文影本 1 份（如附件六）。

三、辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革：

- (1)本案都市計畫係 71 年 12 月 30 日「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫主要計畫（通盤檢討）案」由農業區變更為體育場用地，經高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議審定「變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）體育場用地通盤檢討案」內東側體育場用地，基於解決公共設施保留地問題，將毗鄰計畫區東側道路截角之三民區灣內段 582-1 地號等 8 筆

土地納入計畫範圍，一併辦理市地重劃開發；至該西側體育場用地則除主要計畫規定同採市地重劃方式辦理開發，並於「擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫案(配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討)案」考量周邊居民休憩需求、降低對學校的衝擊，於臨新上國小乙側留設 8 公尺綠地空間，及參酌交通局建議縮減道路寬度為 8 公尺。

- (2)內政部都市計畫委員會 104 年 9 月 22 日第 860 次會議結論，建議本都市計畫變更案納入「擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」中整體考量後再提大會審議，後於 105 年 12 月 13 日內政部都市計畫委員會第 890 次會議即依照本市都委會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議結論審定原則通過，惟因該「擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」原公開展覽範圍並未包含本案體育場用地變更案，另附帶決議應補辦公展，嗣後公展期間因尚有人民陳情案件，經提 107 年 6 月 12 日內政部都市計畫委員會第 924 次大會討論後，會議紀錄結論略以：本案應先擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再行核定主要計畫。
- (3)本案市地重劃計畫書於 108 年 2 月 25 日經內政部審查原則同意辦理，後都市計畫主要計畫及細部計畫於 108 年 6 月 20 日公告發布實施。

2、重劃區辦理原因：

本案重劃範圍原屬體育場用地，考量高雄市左營區及三民區已建立許多大、小型運動場，就運動空間服務範圍而言已足夠鄰近地區居民使用，都市計畫檢討尚無開闢為體育場之必要性。另因應鄰近河堤社區人口密集且成長快速所產生之住宅量體不足情況，「擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」爰檢討變更左營及三民區凹子底體二用地變更為住宅區及公園用地，並附帶條件規定以市地重劃方式辦理整體開發；「擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫案（配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討）案」則進一步細部規劃綠地、道路及兒童遊樂場等公設用地，作為民眾通行及休憩使用，提升當地生活環境品質，也解決長久以來公設保留地因市政財源困窘遲未徵收，影響民眾權益之問題。

3、公共設施取得與闢建數量及提供可建築用地面積：

使用分區	面積（平方公尺）
住五	14,895.50
公園	11,610.00
道路	2,425.00
綠地	1,315.00
兒童遊樂場	611.00

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。

4、重劃區土地使用現況圖：現況照片及地形圖詳附件 12、13



5、重劃預期效益：

附近河埤社區是高雄市知名優質社區，當地人口穩定成長且甚為稠密，本案計畫範圍目前除一處汽車駕訓班，餘多為中古汽車賣場及鐵皮搭建簡陋建築等，市容景觀不佳並土地利用效益亦低，本次都市計畫特別考量現況路網與住宅分佈，規劃一處約 1.2 公頃公園及必要之道路、綠地作為串連民眾步行休憩廊帶使用，重劃完成後，預期除可藉由地籍整理消除土地畸零不整現象，提高土地利用效益，並得美化周邊住宅視覺景觀、提昇健康生活環境，及延伸河埤優質住宅環境，促進地方整體建設發展。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土地所有權人數	面積（平方公尺）	備 註
公 有	2	3,233.01	
私 有	74	27,623.49	
總 計	76	30,856.50	

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。

2、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，公有土地分布示意圖（如附件七）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	3	577.01	部分作為自行車道使用
2	高雄市	高雄市政府運動發展局	4	2656.00	作為籃球場使用
小計			7	3,233.01	

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。

五、土地所有權人同意重劃情形

1、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 55.39%，超過 45%，刻業徵得過半數之私有土地所有權人及其所有土地同意，同意人數及土地面積如下表，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(平方公尺)				
總人數	申請同意人數		未申請同意人數		總面積	申請同意面積		未申請同意面積	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
74	48	64.86	26	35.14	27623.49	23622.97	85.52	4000.52	14.48
公有土地面積：3233.01 平方公尺					可抵充之公有土地面積：70 平方公尺				

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。

2、座談會辦理情形：

本重劃區於 107 年 8 月 31 日假三民區公所召開土地所有權人座談會，計有 28 位土地所有權人到場。會中本府除向土地所有權人說明重劃意旨、計畫書草案及就平均重劃負擔比率 55.39%徵求重劃意願，並具體回復渠等提問，是日與會地主多有表示希冀市府加速進行本案重劃開發，整體會議進行尚為順利平和。座談會會議紀錄如附件八。

六、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、河川及未登記土地，面積共計約 70 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，惟實際抵充面積以重劃計畫書核定後，現場會勘認定面積為準，抵充土地分布示意圖如附件九。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 3,233.01 平方公尺，私有土地面積共計約 27,623.49 平方公尺，合計約 30,856.50 平方公尺，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。

八、預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：公園用地，面積約 11,610 平方公尺；道路用地，面積約 2,425 平方公尺；綠地用地，面積約 1,315 平方公尺；兒童遊樂場，面積約 611 平方公尺；合計約 15,961 平方公尺。

2、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

＝15,961-70

＝15,891(平方公尺)

3、公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} \\
 = & \frac{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\
 & = \frac{15,961-70}{30,856-70} \times 100\% \\
 & = 51.62\%
 \end{aligned}$$

九、預估費用負擔

1、本重劃區工程費、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項目		金額 (萬元)	備註
工 程 費	道 路 工 程	502	
	雨 水 下 水 道 工 程	451	
	污 水 下 水 道 工 程	470	
	路 燈 工 程	132	
	號 誌 工 程	175	
	公 園 工 程	2,392	
	整 地 工 程	437	
	兒 童 遊 樂 場 工 程	126	
	管 線 配 合 工 程	1,570	電信、自來水、天然氣等三項配合工程、電信管線配合款及寬頻管道電信工程
	綠 地 工 程	135	
地 上 物 拆 遷 工 程	1,328		

	規 劃 設 計 監 造 費	833	規 劃 設 計 監 造 費 及 工 程 管 理 費
	小 計 (1)	8,551	
重 劃 費 用	地 上 物 拆 遷 補 償 費	5,426	包 含 建 築 物 補 償 費、搬 遷 補 助 費、營 業 損 失 等
	重 劃 業 務 費	127	空 氣 污 染 防 治 費、地 籍 整 理 費 及 辦 理 本 重 劃 區 必 要 之 業 務 費 等
	小 計 (2)	5,554	
	貸 款 利 息 (3)	163	貸 款 期 間 4 年，以 年 利 率 0.5% 計 算。
	合 計 (1+2+3)	14,268	

2、費用負擔平均負擔比率

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

$$= \frac{\quad}{\quad} \times 100\%$$

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

$$= \frac{85,510,000 + 55,540,000 + 1,630,000}{123,000 \times (30,856 - 70)} \times 100\%$$

$$= 3.77\%$$

3、本重劃區無重劃前已取得之共同負擔公共設施用地。

4、本重劃區貸款利率係依據本府 108 年度各機關貸款公開競價利率 0.5% 估算，貸款期限 4 年。

5、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 123,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 51.62% + 3.77% = 55.39%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區尚無原有合法建物或既成社區得辦理原位置分配者，無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

1、重劃負擔總費用：新臺幣 142,674,785 元。

2、財源籌措方式：向銀行貸款支應。

3、償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

4、現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	108 年	109 年	110 年	111 年
		(萬元)				
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	8,551	1,193	3,833	3,525	-
	重劃費用	5,554	1,915	1,571	1,978	90
	小計	14,105	3,108	5,404	5,503	90
	貸款利息	163	54	68	41	0
	小計	14,268	3,162	5,472	5,544	90
收 入	收取差額地價或出售抵費地價款	14,268	-	-		14,268
	小計	14,268				14,268
當期淨值		0	(3,162)	(5,472)	(5,544)	14,178

5、本重劃區預估取得抵費地面積 1,160 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 123,000 元，經試算後預估土地處分收入約 14,268 萬元，本區重劃負擔總費用約 14,268 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度自民國 107 年 6 月至 111 年 3 月止，如下表。

高雄市第 99 期市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、選定重劃地區	自 107 年 06 月至 107 年 07 月
二、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自 107 年 08 月至 107 年 10 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 107 年 11 月至 108 年 04 月
四、公告重劃計畫書	自 108 年 07 月至 108 年 08 月
五、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 108 年 08 月至 108 年 11 月
六、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 109 年 03 月至 110 年 08 月
七、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 108 年 08 月至 110 年 10 月
八、工程規劃設計	自 108 年 09 月至 109 年 03 月
九、查定重劃前後地價	自 108 年 08 月至 110 年 02 月
十、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓 拆遷補償費	自 108 年 09 月至 110 年 07 月
十一、工程施工	自 109 年 04 月至 110 年 10 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 109 年 01 月至 109 年 05 月
十三、分配草案說明會	自 109 年 06 月至 109 年 07 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 109 年 08 月至 110 年 02 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 110 年 05 月至 110 年 08 月
十六、交接及清償	自 110 年 08 月至 110 年 09 月
十七、財務結算	自 110 年 10 月至 111 年 12 月
十八、成果報告	自 111 年 01 月至 111 年 03 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件十一。