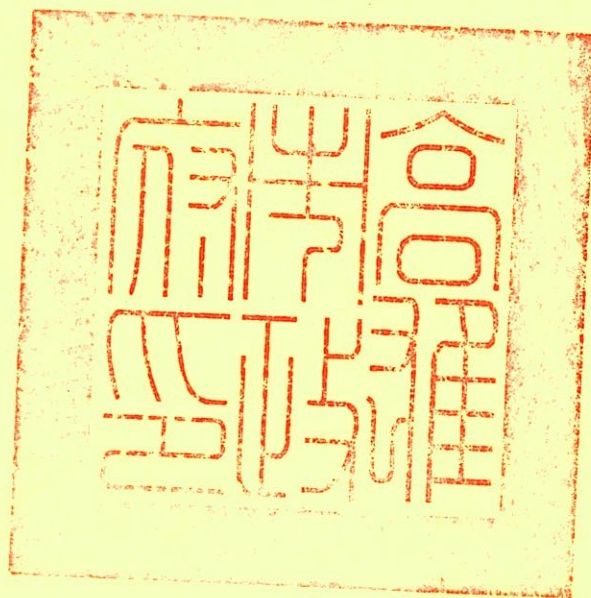


高雄市第 89 期(原少康營區)市地重劃
區重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 106 年 3 月

高雄市第 89 期(原少康營區)市地重劃
區重劃計畫書

高雄市政府

中華民國 106 年 3 月

目 錄

一、重劃地區及範圍.....	1
二、法律依據.....	1
三、辦理重劃原因及預期效益.....	2
四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：.....	4
五、土地所有權人同意重劃情形.....	4
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積..	5
七、土地總面積.....	5
八、預估公共設施用地負擔：.....	5
九、預估費用負擔.....	5
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：.....	7
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....	7
十二、財務計畫.....	7
十三、預定重劃工作進度表.....	9
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	10
十五、附件.....	10



一、重劃地區及範圍：

本重劃區位於本市小港區高松段與高鳳段部分土地，為都市計畫指定應以市地重劃方式開發之整體開發區，範圍約在高雄小港機場南側，原作國軍少康營區使用(機十二機關用地)，總面積 232,500 平方公尺，範圍四至如下：

東：至營口路西側為界。

西：至松金街 1 巷東側為界。

南：至華山路 200 巷北側為界。

北：至高松路南側為界。

二、法律依據：

- (一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：高雄市政府 106 年 3 月 8 日高市府都發規字第 10630768201 號公告發布實施「變更原高雄市主要計畫(小港區)機關用地(機十二)為商業區、公園用地案」、高雄市政府 106 年 3 月 8 日高市府都發規字第 10630768102 號公告發布實施「擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫(配合機十二機關用地)細部計畫案」。
- (三) 本重劃區經本府環境保護局 104 年 11 月 8 日高市環局綜字第 10441679000 號函判釋非屬應實施環境影響評估地區，檢附公文影本 1 份(如附件 1)。
- (四) 本重劃區經本府水利局 105 年 6 月 154 日高市水保字第 10533484300 號函判釋無需擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份(如附件 2)。
- (五) 本重劃區經本府農業局、文化局分別以 105 年 6 月 8 日高市

農植字第 10531625400 號函及 105 年 6 月 14 日高市文資字第 10530839800 號函查告，無珍貴樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。

(六) 本重劃區經本府都市發展局 105 年 6 月 8 日高市都發審字第 10532131800 號函查告非屬地質敏感區，檢附公文影本 1 份（如附件 4）。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 都市計畫沿革：

1. 本重劃區所屬都市計畫為「變更原高雄市主要計畫（小港區）機關用地（機十二）為商業區、公園用地案」，開發範圍位於本市小港機場東南側（高松路、營口路交叉口），原為供國軍 99 陸戰隊守備旅做為營區使用（少康營區），於 101 年 6 月遷出後，其土地於 101 年底歸還台灣糖業公司。
2. 目前機 12 用地占地 232,500 平方公尺，台糖公司佔約 99%，其餘為農田水利會等私有地。對於軍方遷出後未來機 12 用地之利用，地方民眾期盼未來可以作為公園使用。同時本市積極推動生態城市規劃，公園有助於生態綠化的執行，加上基地周邊綠帶，可加以串聯整體規劃。
3. 本區積極引入相關無污染之產業帶動地區發展，並配合小港機場國內外出入境旅客觀光發展優勢建構具地標性之商業發展空間，以因應未來都市土地發展，使閒置的土地可以獲得充分利用，活化地區產業能量、改善都市景觀，提升環境品質，並規劃鄰里社區公園，提供市民更多元化休閒活動空間。

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 本計畫區原為中華民國國軍 99 陸戰旅少康營區，自 101 年 6 月遷移並於同年 12 月交還台灣糖業有限公司後，目前荒置，規劃以市地重劃方式辦理整體開發。

2. 因緊鄰小港機場周邊，未來開發時應依據「航空站飛行場駐航設備四周限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」進行建築物高度限制，且本計畫區位於第三級航空噪音防制區，依據噪音管制法規定，不得劃定為住宅區，適合規劃為商業區，規劃為較具規模及代表性之購物中心及觀光旅館，並應用交通之便，帶動地區發展。
3. 本區為都市計畫指定以市地重劃方式辦理整體開發，為加速公共設施用地取得開闢，確保都市計畫之執行及本區發展遠景，實施市地重劃有其必要性，爰由本府以市地重劃方式辦理。
4. 公共設施取得與闢建數量：
透過市地重劃開發，預計取得公共設施用地約 124,200 平方公尺，包含公園用地 100,000 平方公尺、道路用地 24,200 平方公尺(實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準)。
5. 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：
重劃後商業區預計提供可建築用地 108,300 平方公尺，依「變更原高雄市主要計畫(小港區)機關用地(機十二)為商業區、公園用地案」計劃書，本基地開發採商場、辦公、旅館、休閒娛樂、餐飲複合使用方式，粗估引進 5,000 個以上之就業機會，對地方之發展有正向幫助。概估本區土地增值幅度為 163%。
6. 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：
市地重劃完成後，取得公園用地約 100,000 平方公尺、道路用地約 24,200 平方公尺，闢建公園供民眾休憩，並結合鄰近機場優勢，引入特色商場及旅館與附近社區結合，促進土地有效利用，打造高品質生活環境及促進當地經貿活動發展。
7. 檢附重劃區土地使用現況圖(如附件 5)。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人數：

項目	土地所有權人人數	面積（平方公尺）	備註
公有	0	0	
私有	6	232,500	
總計	6	232,500	

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、土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 58.67%，超過 45.00%，經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，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				
總 人 數	申請（同意） 人 數		未申請（同意） 人 數		總 面 積 （ 平 方 公 尺）	申請（同意） 面積（平方公尺）		未申請（同意） 面積（平方公尺）	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	6	6	100	0		0	232,500	232,500	100
公有土地面積： 0 m ²					可抵充之公有土地面積： 0 m ²				

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 105 年 8 月 2 日假本府地政局土地開發處 10 樓會議室召開本重劃區座談會，計有 2 位土地所有權人到場。本府於現場說明重劃相關流程及同意書內容，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 6）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積：

本重劃地區無未登記地及公有土地等抵充面積。

七、土地總面積：

本重劃區無公有土地，私有土地面積共計 232,500 平方公尺，合計約 232,500 平方公尺，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之測定面積為準。

八、預估公共設施用地負擔：

(一) 列共同負擔之公共設施項目及面積：

依所屬都市計畫劃設公園用地:100,000 平方公尺、道路用地:24,200 平方公尺。

(二) 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。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} & \text{平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有} \\ & \text{道路、溝渠、河川及未登記面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝} \\ & \text{渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ & = \frac{124,200 - 0}{232,500 - 0} \times 100\% \\ & = 53.42\% \end{aligned}$$

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 610,155,245 元，其中工程費用約新台幣 555,513,595 元，重劃費用約新台幣 32,124,050 元，貸款利息約新台幣 22,517,600 元。(詳如下表)

項	目	金額(元)	備註
工 程 費	道路工程	54,669,600	包含道路標誌及標線工程
	雨水下水道工程	34,484,400	
	汙水下水道工程	35,921,250	
	路燈工程	4,490,000	
	號誌工程	8,755,000	
	公園工程	206,000,000	
	整地工程	32,286,500	
	管線配合工程	95,325,000	
	地上物拆除工程	36,685,119	
	規劃設計監造費 及工程管理費	46,896,726	包含規劃設計監造費、工程管理費 及空氣汙染防制費
	小計	555,513,595	
重 劃 費 用	拆遷補償費	17,487,000	地上改良物補償費
	重劃作業費	14,637,050	
	貸款利息	22,517,600	貸款期間 4 年，以五大銀行 105 年 8 月平均基準利率 2.64% 計算，並 依預計支出年期及金額，分年估算
	合 計	610,155,245	

(二) 費用平均負擔比率：

以本重劃區重劃後平均地價每平方公尺為 50,000 元，預估費用平均負擔比率 5.25%。

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ & = \frac{555,513,595 + 32,124,050 + 22,517,600}{50,000 \times (232,500 - 0)} \times 100\% \\ & = 5.25\% \end{aligned}$$

- (三) 本重劃區貸款利率係依據五大銀行 105 年 8 月平均基準利率 2.64% 估算，未來以實際借貸利率為準。
- (四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 50,000 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，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 7)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人	=	公共設施用地	+	費用平均
平均重劃負擔比率	=	平均負擔比率	+	負擔比率
	=	53.42%	+	5.25%
	=	58.67%		

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：

本重劃區無原有合法建物或既成社區。

十二、財務計畫：

- (一) 重劃負擔總費用新台幣：610,155,245 元。
- (二) 財源籌措方式：向銀行貸款支應。
- (三) 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。
- (四) 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	1年	2年	3年	4年	5年
		(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費	55,551	500	16,665	16,665	21,721	0
	重劃費用	3,212	401	1,204	803	804	0
	小計	58,763	901	17,869	17,468	22,525	0
	貸款利息	2,252	83	1,179	692	297	0
	小計	2,252	83	1,179	692	297	0
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	61,015	0	0	0	0	61,015
	小計	61,015	0	0	0	0	61,015
當期淨值		0	(984)	(19,048)	(18,160)	(22,822)	61,015

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積 12,203 平方公尺，預估平均重劃後地價每平方公尺 50,000 元，經試算後預估土地處分收入約 610,155,245 元，扣除重劃負擔總費用 610,155,245 元，預估收支平衡，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表：民國 105 年 6 月 1 日至 109 年 4 月 31 日止。

小港區第 89 期市地重劃(原少康營區)預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
(1) 重劃區所有權人意願調查	自 105 年 7 月至 105 年 8 月
(2) 勘定重劃範圍	自 105 年 6 月至 105 年 7 月
(3) 舉辦土地所有權人座談會	自 105 年 7 月至 105 年 8 月
(4) 研訂市地重劃計畫書報核	自 105 年 8 月至 106 年 2 月
(5) 公告重劃計畫書	自 106 年 3 月至 106 年 4 月
(6) 舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 106 年 3 至 106 年 5 月
(7) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 106 年 5 月至 107 年 9 月
(8) 現況測量及調查	自 106 年 2 月至 106 年 5 月
(9) 工程規劃設計	自 106 年 1 月至 106 年 8 月
(10) 工程發包施工	自 106 年 9 月至 108 年 6 月
(11) 妨礙工程及土地交接之地上物拆遷補償	自 106 年 2 月至 108 年 9 月
(12) 查估及評議重劃前後地價	自 106 年 2 月至 106 年 5 月
(13) 土地分配設計及計算負擔	自 106 年 5 月至 106 年 7 月
(14) 分配結果公告、通知及異議處理	自 106 年 8 月至 106 年 10 月
(15) 地籍測量及權利變更登記	自 108 年 1 月至 108 年 6 月
(16) 交接及清償	自 108 年 7 月至 108 年 9 月
(17) 財務結算	自 108 年 9 月至 108 年 12 月
(18) 重劃成果報告	自 109 年 1 月至 109 年 4 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳如附件 8

十五、附件

1. 免實施環評公文
2. 無需擬具水土保持計畫公文
3. 無珍貴樹木或經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文
4. 地質敏感區位查詢結果
5. 重劃區土地使用現況圖
6. 土地所有權人座談會會議紀錄
7. 重劃區鄰近土地交易價格參考資料
8. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

檔 號：
保存年限：

高雄市政府環境保護局 函

地址：83347高雄市鳥松區澄清路834號
承辦單位：綜合計畫科
承辦人：周復仁
電話：(07)7351500#2512
傳真：(07)7335543

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國104年11月18日
發文字號：高市環局綜字第10441679000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「高雄市第89期市地重劃區(原少康營區)」以市地重劃方式辦理開發行為，應否實施環境影響評估事宜，本局意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局104年5月20日高市地政發字第10470563300號函、104年7月22日高市地政發字第10470916700號函、104年9月4日高市地政發字第10471128200號函、104年10月21日高市地政發字第10471339500號函及104年11月11日高市地政發字第10433085100號函，暨104年11月13日檢附修正後第89期市地重劃開發行為自評表內容辦理。
- 二、依據行政院環保署103年6月11日環署綜字第1030046846號函(諒達)，開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱「認定標準」)及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定認定。市地重劃非屬認定標準規範之開發行為，惟其區內之各開發行為，應依上開規定認定應否實施環

地政局土地開發處 1041118



裝

訂

線



境影響評估，先予敘明。

三、依貴局104年11月13日檢附修正後之自評表，開發行為位於小港區高松段90地號等13筆及高鳳段1599-2地號，共計14筆土地，開發總面積為23.25公頃。本計畫區原為國軍99陸戰旅少康營區，自101年6月遷移並於同年12月交還台灣糖業有限公司。本重劃區依「變更原高雄市主要計畫(小港區)機關用地(機十二)為商業區、公園用地案」，以市地重劃方式辦理整體開發，舉辦重劃工程項目有道路約1,640m及雨水下水道工程、污水下水道工程、路燈工程、號誌工程、公園工程、整地工程、管線配合工程、地上物拆遷工程。

四、貴局先前來函說明及修正自評表內容略以：「本重劃區總面積約23.25公頃，14筆土地總面積約23.45公頃，因尚未辦理地籍圖逕為分割，實際開發面積仍應以實際測量面積為準。預計開發道路約1,640m、公園約10公頃、可建築用地包括商四、商三及特商等約10.83公頃。」。

五、經查：

(一)旨揭14筆土地總面積為234,477 m^2 ，其中11筆土地屬於台灣糖業股份有限公司所有(面積231,341 m^2)、1筆土地屬於農田水利會所有(面積3,117 m^2)、2筆土地屬於私人所有(面積19 m^2)。

(二)貴局已檢附或說明本計畫區14筆地號土地未位於敏感區位(水庫集水區、自來水水質水量保護區、國家重要濕地、山坡地、特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地)、無涉及工廠變更用地作為非工廠開發使用、道路皆為平

面道路，並無附屬之高架陸橋、橋樑或立體交叉工程、亦無「台糖釋出之土地屬對環境有不良影響者」，且位於都市土地。

(三)本案開發單位(貴局土開處)敘明本案重劃道路約1,640m，本局初步判釋道路之開發尚未達認定標準第5條應實施環境影響評估之規模。

六、未來重劃後本區內之各開發行為，應依認定標準規定認定應否實施環境影響評估。

正本：高雄市政府地政局

副本：高雄市政府地政局土地開發處

105-11-18
交15,00,47章

局長 蔡孟裕

檔 號：
保存年限：

高雄市政府水利局 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路二段132號
承辦單位：水利局水土保持科
承辦人：陳淑樺
電話：7995678-2187

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國105年6月15日
發文字號：高市水保字第10533484300號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：查高雄市小港區高松段90、94-1、95、96、97、98-2、11
7、132、133、133-9、155-12、158-5、163-14地號及高
鳳段1599-2地號等14筆土地非屬山坡地範圍，請查照。

說明：復貴處105年06月08日高市地發配字第10570741600號函。

正本：高雄市政府地政局土地開發處
副本：本局水土保持科

105-06-15
文10-10-11

地政局土地開發處 1050615



檔 號：
保存年限：

高雄市政府文化局 函

地址：80252高雄市五福一路67號
承辦單位：文化資產中心
承辦人：陳宜超
電話：2225136#8322
傳真：2288824
電子信箱：abbie772@mail.khcc.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國105年6月14日
發文字號：高市文資字第10530839800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處為辦理本市第89期（原少康營區）市地重劃區需要，查詢本市小港區高松段90等13筆地號及高鳳段1599-2共14筆地號是否位屬環境敏感區乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處105年6月6日高市地發配字第10570728500號函。
- 二、依貴處所送相關資料，經查旨揭地號目前尚無本市已指定、登錄或追蹤列冊之文化資產；惟依《文化資產保存法》第30條及第50條之規定，營建工程開發行為進行中發現具古蹟價值之建造物或遺似遺址，應即停止工程或開發行為之進行，並立即通報本局處理。

正本：高雄市政府地政局土地開發處
副本：本局文化資產中心

105-06-14
文12.39.45



檔 號：
保存年限：

高雄市政府農業局 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號
承辦單位：農業局植物防疫及生態保育科
承辦人：林宜枝
電話：7995678#6163
傳真：07-7467774
電子信箱：yichih28@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國105年6月8日
發文字號：高市農植字第10531625400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函詢本市第89期(原少康營區)市地重劃區範圍內
有無珍貴樹木案，經查小港區高松段及高鳳段並無本市列
管特定紀念樹木，復請查照。

說明：復貴處105年6月6日高市地發配字第10570728502號函。

正本：高雄市政府地政局土地開發處

副本：本局植物防疫及生態保育科

2016-06-08
交12:08:06章



地政局土地開發處 1050608



10570746700

檔 號：
保存年限：

高雄市政府都市發展局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：區審科
承辦人：解智潔
電話：(07)3368333轉3260
傳真：(07)3363937
電子信箱：dimdom@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處

發文日期：中華民國105年6月8日
發文字號：高市都發審字第10532131800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函詢本市小港區高松段90地號等14筆土地是否位
屬依地質法公告劃定之地質敏感區範圍內乙案，經查非屬
經濟部目前已公告之地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑
、地質遺跡、地下水補注）範圍內，請查照。

說明：

- 一、復貴處105年6月6日高市地發配字第10570728501號函。
- 二、旨揭函詢土地包含本市小港區高松段90、94-1、95、96、
97、98-2、117、132、133、133-9、155-12、158-5、163
-14地號等13筆土地及高鳳段1599-2地號土地。
- 三、另有關地質敏感區（土石流）部分，因經濟部中央地質調
查所尚無劃設公告，得免予查詢。另全國地質敏感區已陸
續分批公告，相關訊息可至經濟部中央地質調查所全球資
訊網（<http://www.moeacgs.gov.tw>）/地質法專區參閱與
下載。

正本：高雄市政府地政局土地開發處

副本：本局區審科

2016-06-08
09:34:55



重劃區土地使用現況圖



副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

附件 6

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：地政局土地開發處

承辦人：許凱雯

電話：07-3368333*2602

電子信箱：open1230@kcg.gov.tw

受文者：本府地政局土地開發處

發文日期：中華民國105年8月9日

發文字號：高市府地發字第10571011500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「高雄市第89期(原少康營區)市地重劃區座談會」會議記錄及土地所有權人同意書各乙份

主旨：檢送「高雄市第89期(原少康營區)市地重劃區座談會」會議記錄及土地所有權人同意書各乙份，請查照。

說明：

- 一、依據105年7月18日高市府地發字第10570902100號開會通知單續辦。
- 二、請將修正後市地重劃同意書於文到30日內郵寄至本府地政局土地開發處，俾利辦理後續。

正本：台灣糖業股份有限公司、臺灣高雄農田水利會、張燕燕、陳燈松、黃志成、薛五郎、高雄市政府都市發展局、本府地政局土地開發處(工程科)

副本：本府地政局土地開發處

市長 陳菊

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市第 89 期市地重劃區座談會會議紀錄

- 一、開會時間：105 年 8 月 2 日（星期二）下午 02 時 30 分
- 二、開會地點：本府地政局土地開發處 10 樓會議室
- 三、主持人：莊副處長仲甫
記錄 許凱雯

四、出(列)席者：

台灣糖業股份有限公司 洪柏歆

臺灣高雄農田水利會 劉中河

張燕燕（未出席）

陳燈松（未出席）

黃志成（未出席）

薛五郎（未出席）

高雄市政府都發局 李季持

本府地政局土地開發處 謝忠龍 鄭凱中 李元紅 陳志宏 許凱雯

五、主辦單位說明：

（一） 本案緣起

本案依「擬定及變更原高雄市都市計畫二苓地區都市計畫(配合機十二機關用地)細部計畫案」內容辦理市地重劃，前開都市計畫變更案已於 105 年 7 月 12 日內政部審議通過，依據「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定，本案應先行擬具重劃計畫書，報經市地重劃主管機關核准後，再檢具相關資料函知都市計畫擬定機關後，發布實施都市計畫。故本區前於 105 年 6 月 29 日重劃區範圍勘定後，爰邀請區內土地所有權人召開座談會，說明重劃區相關資料並徵求土地所有權人同意。

（二） 重劃範圍及總面積

本重劃區位於本市小港區高松段及高鳳段，計畫範圍南至華山路 200 巷為界，北至高松路為界，東至營口路為界，西至松金街 1 巷

為界部分土地所圍成地區，總面積約 23.25 公頃(實際面積需俟實地測量定樁分割後之面積為準)。

(三) 公共設施用地負擔項目

列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

公園用地約 10 公頃及道路用地約 2.42 公頃，合計約 12.42 公頃。(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。)

(四) 舉辦重劃工程項目

道路工程、雨水下水道工程、汙水下水道工程、路燈工程、號誌工程、公園工程、整地工程、管線配合工程、地上物拆除工程。

(五) 重劃經費負擔概算及負擔方式

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 6 億 3,838.4 萬元，依據平均地權條例第 60 條規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費用及貸款利息，並以未建築土地折價抵付。無未建築土地者，改以現金繳納。

(六) 預計平均重劃負擔比率

土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地負擔比率+費用平均負擔比率=53.42 % + 5.49 % = 58.91%

(七) 重劃作業流程

勘定重劃範圍、舉辦座談會、市地重劃計畫書送內政部核定、都市計畫書核定及公告發布實施、市地重劃計畫書公告、舉辦土地所有權人說明會、測量、調查及地價查估、地上物拆遷及工程施工、計算負擔及分配設計、地籍整理、土地點交。

(八) 市地重劃同意書

本案預計平均重劃負擔為 58.91%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，需經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面

積超過區內私有土地總面積半數之同意。倘私有土地屬公共設施用地之地主未同意重劃，則剔除於市地重劃區外，改以需地機關依都市計畫規定編列預算徵收開闢。

六、土地所有權人意見：

台灣糖業股份有限公司：

本案市地重劃可行性評估前經報奉本公司同意依貴局意見修正，原則上同意，惟仍應以公司核示為準。

臺灣高雄農田水利會：

本會原則上同意，惟仍應依本會核示為準。

七、出席單位意見：無

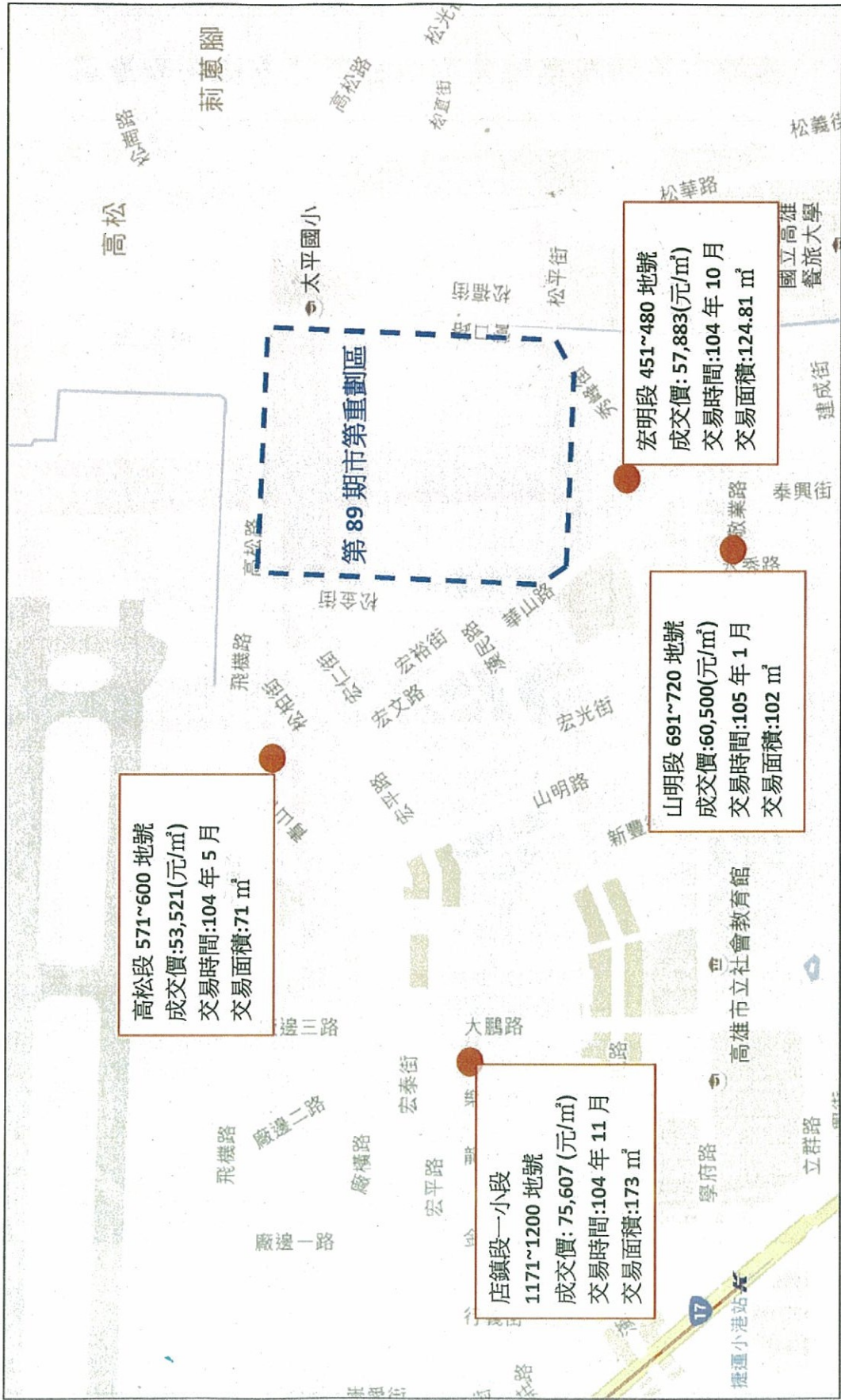
八、結論：

土地所有權人同意書中工程項目之號誌工程誤繕為號誌燈工程，本次座談會會議記錄檢附修正後同意書，煩請土地所有權人填妥後郵寄至本府辦理後續作業。

九、散會：下午 3 時 00 分。



第 89 期市地重劃區周遭實價登錄



色 則 座 府

高雄市第89期市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

