高雄市第 84 期市地重劃區重劃計畫書

高雄市政府

中華民國 104 年 1 月

高雄市第84期市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區位於本市仁武區北屋段，為都市計畫指定應以市地重劃方式整體開發地區，計畫範圍四至：東鄰既成北屋社區；南鄰文(小)四學校用地及已開發澄觀市地重劃區公園、住宅；西臨八德西路；北鄰已開發八卦寮市地重劃區。

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）高雄市政府103年10月28日高市府都發規字第10305752302號公告發布實施都市計畫「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」(本都市計畫具有細部計畫實質內容)。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)重劃原因：

1. 本市澄清湖特定區計畫公五-3 公園用地經劃設數十餘載，除部分業由澄觀自辦市地重劃區開闢外，尚約8公頃迄無經費開發，土地閒置已長期限制地主權益，是以透過都市計畫變更減少公共設施用地面積，餘變更為可建築用地，俾朝市地重劃開發，除可早日開發公園，配回原土地所有權人之土地亦成可建築用地，促進土地合理使用。
2. 本市愛河流域受都市開發結果，古埤塘陸續遭填平喪失滯洪功能係淹水主因。本區東北隅地勢明顯低於區外，又為愛河上游水系支流北屋排水從中貫穿，尚屬未整治之土溝渠段，有水患之虞，又土地權屬僅部分公有，增加渠道整治、拓寬難度。期水利、重劃配合檢討，取得北屋排水用地並進行拓寬及護岸整

治，整合重劃區內、外公園用地設置滯洪池，俾提高地方防洪保護標準。

(二)預期效益：

1. 預期開發可建築用地約 4.2893 公頃，消除土地畸零不整促進土地合理使用；取得公共設施用地約 3.51 公頃(道路用地約 0.5457 公頃、園道用地約 1.2826 公頃、公園(兼供滯洪池使用)用地約 1.6817 公頃)增進交通便利提供居民活動所需。
2. 公園用地提供 2.8 萬噸滯洪容量改善公共安全。
3. 重劃區除西臨八德西路為略繁忙交通要道外，三面為住宅、公園、文(小)用地包圍，愛河上游從中貫穿，預期重劃後自成一僻靜清幽社區，美化區域景觀。

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	登記面積（公頃）
公有	3	0.7241
私有	115	7.1550
總計	118	7.8791

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：

土地所有權人平均重劃負擔比率超過 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項徵詢私有土地所有權人同意，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	%	人數	%		面積	%	面積	%
115	70	61	45	39	7.1550	4.7863	67	2.3687	33
公有土地面積：0.7241					可抵充之公有地面積：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。				

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：

重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地若涉抵繳稅款情形者，依內政部 81 年 7 月 10 日台(81)內地字第 8185020 號函規定係不可辦理抵充，因本區公有土地部分為抵稅地，茲將抵充土地面積暫估為 0 公頃，實際抵充面積於重劃計畫書核定後，現場會勘認定面積為準。

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 7.7993 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）列入土地所有權人共同負擔之公共設施項目及面積：

公園（兼供滯洪池使用）面積約 1.6817 公頃、園道面積約 1.2826 公頃、道路用地面積約 0.5457 公頃，合計約 3.51 公頃。

（二）公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{3.51-0}{7.7993-0} \times 100\%$$

$$= 45.00\%$$

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 277,319,000 元，其中工程費用約新台幣 177,411,000 元，

重劃費用約新台幣 77,853,000 元，貸款利息約新台幣 22,055,000 元。

項目		金額（元）	備註
工程費	整地工程	9,255,000	
	道路工程	40,326,000	
	雨水下水道工程	11,569,000	
	污水下水道工程	12,051,000	
	路燈工程	6,487,000	
	號誌工程	5,253,000	
	公園工程	34,608,000	滯洪池等水利設施闢建經費未列入費用負擔，由市府水利局另籌經費
	管線配合工程	31,977,000	
	地上物拆遷費	6,104,000	
	工程管理費	19,781,000	包含規劃設計監造費及工程管理費、空氣汙染防制費
	小計(1)	177,411,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	73,340,000	包含建物補償費、自行配合拆遷獎勵金、農作改良物補償費
	重劃業務費	4,513,000	
	小計(2)	77,853,000	
貸款利息(3)		22,055,000	貸款期間 3 年，以年利率 2.88%計算
合計 (1+2+3)		277,319,000	

（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為 30,000 元，費用平均負擔比率 11.85%。

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

$$= \frac{177,411,000＋77,853,000＋22,055,000}{30,000×（77993㎡－0㎡）} \times 100\%$$

$$= 11.85\%$$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

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

$$= 45.00\% + 11.85\%$$

$$= 56.85\%$$

因重劃總平均負擔比率超過45.00%，本案業已先行徵得區內私有土地所有權人人數61%、私有土地面積67%同意變更都市計畫並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277,319,000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。

十三、預定重劃工作進度表：

高雄市第84期市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
(1) 勘定重劃範圍及舉辦座談會	自103年3月至103年4月
(2) 研訂市地重劃計畫書報核	自103年4月至103年12月
(3) 公告重劃計畫書	自103年12月至104年2月
(4)舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自104年1月至104年3月
(5) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自105年2月至106年7月
(6) 現況測量及調查	自104年1月至104年4月
(7) 工程規劃設計	自104年1月至104年10月
(8) 工程發包施工	自104年11月至106年4月
(9)妨礙工程及土地交接之地上物拆遷補償	自104年4月至106年4月
(10) 查估及評議重劃前後地價	自104年11月至105年3月
(11) 土地分配設計及計算負擔	自105年4月至105年9月
(12) 分配結果公告、通知及異議處理	自105年9月至106年1月
(13) 地籍測量及權利變更登記	自106年2月至106年6月
(14) 交接及清償	自106年5月至106年9月
(15) 財務結算	自106年10月至107年1月
(16) 重劃成果報告	自107年2月至107年5月

十四、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

高雄市第84期市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

