

高雄市第 105 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府
中華民國 112 年 4 月

目 錄

一、 重劃地區及範圍	1
二、 法令依據	3
三、 辦理重劃原因及預期效益	4
四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	8
五、 土地所有權人同意重劃情形	8
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	9
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	11
十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	11
十二、 財務計畫	13
十三、 預定重劃工作進度表	14
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	14



高雄市第 105 期市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落高雄市鳳山區，範圍包括華鳳段部分土地、牛潮埔段部分土地及竹子腳段部分土地，總面積約 8,799 平方公尺，係都市計畫指定整體開發辦理跨區市地重劃之地區，範圍四至如下：

(一)原公用二用地（華鳳段）

- 東：鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界、
- 西：以北仁街為界（不含巷道）、
- 南：以北昌三街為界（不含巷道）、
- 北：鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界。

(二)原市三十三及停二用地（牛潮埔段）

- 東：廣場用地（兼供道路使用）為界、
- 西：以北榮街 61 巷為界（不含巷道）、
- 南：以北維街及北田街為界（不含巷道）、
- 北：以鳳北路 108 巷及廣場兼停車場用地為界。

(三)原市三十六用地及停十八用地（竹子腳段）

- 東：以瑞竹路為界（不含道路）、
- 西：以瑞順街 125 巷為界（不含巷道）、
- 南：以瑞竹路 173 巷為界（不含巷道）、
- 北：以瑞順街為界（不含巷道）。

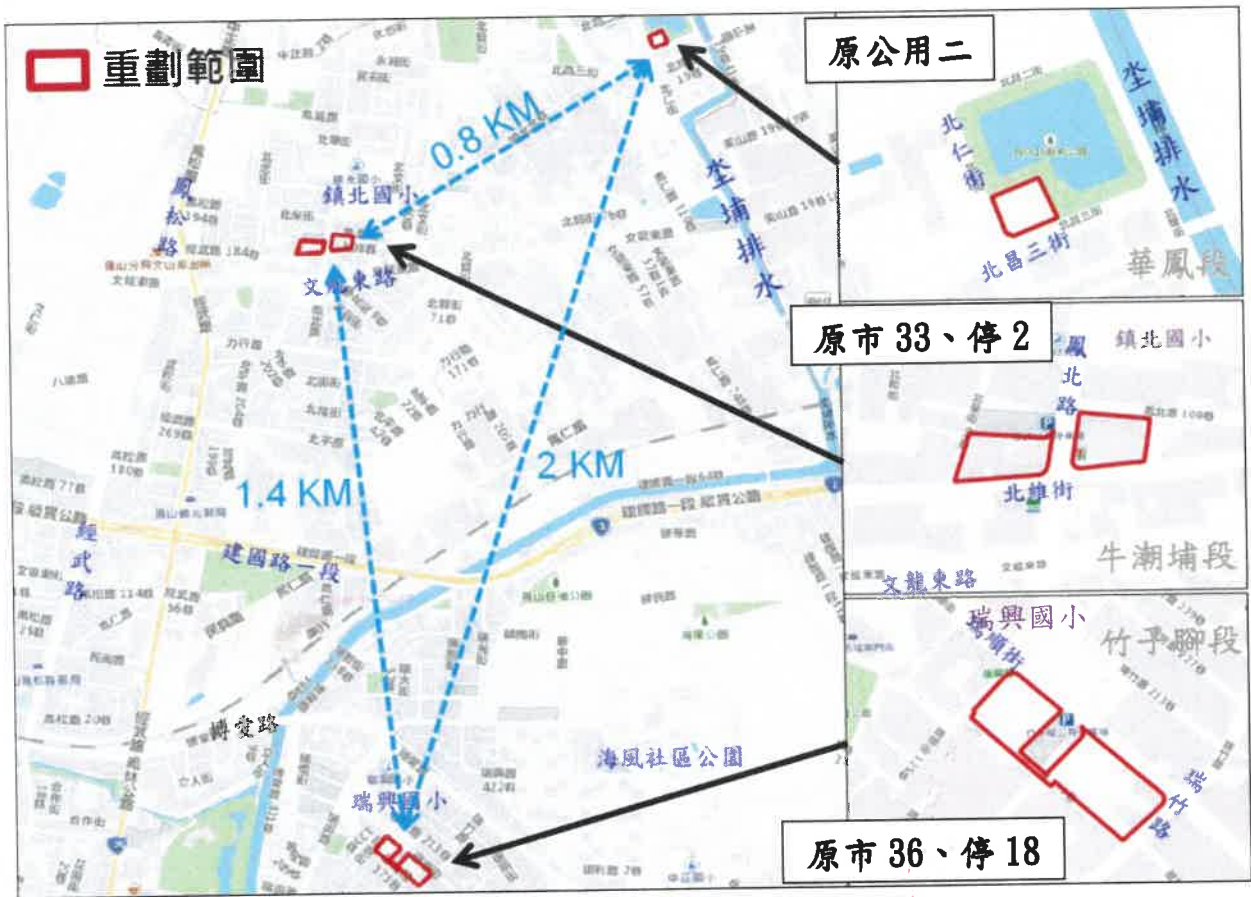


圖 1：高雄市第 105 期市地重劃區位置圖



二、法令依據

(一) 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二) 都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：

93 年 6 月 29 日公告發布實施「變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案」、106 年 3 月 6 日高市府都發規字第 10630650402 號公告發布實施「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」及 108 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10832024000 號公告發布實施「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」。(附件 1)

2. 細部計畫：

108 年 6 月 28 日高市府都發規字第 10832402600 號公告發布實施「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老街小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)」。(附件 2)

(三) 本重劃區經高雄市政府環境保護局 111 年 8 月 2 日高市環局綜字第 11137676600 號函及高雄市政府 110 年 4 月 22 日高市府研綜字第 11001492000 號函所附整體計畫審查意見表，本重劃區開發面積未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款應實施環境影響評估之範圍，檢附公文影本 1 份(如附件 3)。

(四) 本重劃區經高雄市政府水利局 111 年 7 月 29 日高市水保字第 11136373600 號函查告非位屬劃定公告之山坡地範圍，無需依水土保持法第 12 條擬具水土保持計畫送核，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。

- (五) 本重劃區經高雄市政府農業局 111 年 8 月 2 日高市農植字第 11132268900 號函查告，無本市特定紀念樹木及受保護樹木，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。
- (六) 本重劃區經高雄市政府都市發展局 111 年 7 月 28 日高市都發審字第 11133569500 號函告，非屬經濟部已公告之地質敏感區，檢附公文影本 1 份（如附件 6）。
- (七) 本重劃區經高雄市政府文化局 111 年 9 月 8 日高市文資字第 11131767500 號函查告，非位屬本市古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區範圍，檢附公文影本 1 份（如附件 7）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

1. 原鳳山都市計畫於民國 38 年 8 月 15 日發布實施迄今，已歷經 73 年，其間分別於 80 年 10 月辦理第一次通盤檢討，其後於辦理第二次通盤檢討時，考量行政管理一致性而合併高雄臨海特定區計畫(台灣省部分)、高速公路五甲交流道附近特定區計畫(台灣省部份)等三處都市計畫區一併辦理通盤檢討，並依都市計畫法規定劃分出主要計畫與細部計畫。主要及細部計畫已分別於 93 年 6 月、94 年 11 月發布實施，其後依都市計畫法第 26 條內容規定辦理第三次通盤檢討作業。
2. 第三次通盤檢討作業因案情複雜，以分階段審議及核定辦理，其第一階段細部計畫核定案件業於民國 105 年 5 月 6 日發布實施，第二階段細部計畫核定案件業於民國 106 年 3 月 6 日發布實施，第三階段細部計畫核定案件業於民國 106 年 5 月 4 日發布實施，第四階段細部計畫核定案件業於民國 107 年 12 月 24 日發布實施。



3. 本重劃區內原「停二」及「停十八」用地依「變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）案」第六章鳳山都市計畫主要計畫與細部計畫劃設原則及其內容，第三節公共設施劃設原則納入細部計畫內容；原「公用二」用地主要計畫依「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」配合周邊分區納入住宅區，經內政部都市計畫委員會第 910 次會議審決，細部計畫規劃請本府妥為規劃或納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理；原「市三十三」及「市三十六」用地依「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」因應主要計畫與細部計畫市場劃分原則，屬細部計畫之市場用地，配合周邊分區納入主要計畫之商業區。後續依 108 年 6 月 28 日公告發布之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段 34-8 等地號）、續四、續五、續六案）」第四章實質檢討變更內容，核定編號四載明以跨區市地重劃方式整體開發。
4. 本重劃區都市計畫階段各項說明會或公展向土地所有權人說明辦理市地重劃之資料（如附件 8）



(二) 重劃區辦理原因：

1. 本重劃區屬跨區市地重劃區，區內未開闢之市場用地經主管機關評估已無使用計畫，「公用二」公用事業用地現無使用之需求，且相關公用事業機構均無價購使用之計畫，用地取得期程不明確。「公用二」公用事業用地、「市三十三」市場用地與「市三十六」市場用地之跨區重劃方案經評估可行，依市場用地檢討原則合併為一案，辦理跨區市地重劃。
2. 透過都市計畫通盤檢討解除未開闢之市場用地，並將區內重新規劃住宅區、商業區及停車場用地等相關公共設施，依市場用地檢討原則辦理跨區市地重劃，開發後可結合鄰近已完成之重劃區，如：鳳青市地重劃區、牛潮埔自辦市地重劃區...等，配合都市整體發展，促進土地合理利用。

(三) 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	都市計畫面積 (平方公尺)	備註
住宅區	1,475	
商業區	4,233	
小計	5,708	
公園兼兒童遊樂場用地	1,000	
廣場兼停車場用地	7	重劃取得後與原停 2 用地 (牛潮埔段)北側重劃區外 廣場兼停車場用地合併使 用。
停車場用地	1,600	
道路用地	484	
合計	3,091	

(四) 重劃預期效益：

本重劃區分為三大區塊，透過都市計畫變更以跨區市地重劃方式將未取得且經評估無使用計畫之公共設施用地變更為住宅區、商業區及公園用地，達到地盡其用，地利共享，重劃開闢公園兼兒童遊樂場用地，提供民眾休閒遊憩場所，開闢停車場，紓緩停車需求。

(五) 檢附重劃區土地使用現況圖（如附件 9）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 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）	比率
公有	2	486	5.52%
私有	31	8313	94.48%
總計	33	8,799	100%

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。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件 10）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 平方公尺	使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	4	214	鐵皮屋、道路
2	高雄市	高雄市政府工務局	4	248	資源回收場
3	高雄市	高雄市政府經濟發展局	3	8	鐵皮屋
4	高雄市	高雄市政府交通	1	16	停車場
小計			12	486	

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

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 43.94%，未超過 45%，無需按平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵得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。

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 111 年 4 月 14 日假本市鳳山區公所 4 樓會議室召開本重劃區座談會，計有私有土地所有權人 11 位到場。會中與會者較關心地上物拆遷補償計算方式、辦理重劃程序

及後續各項業務承辦人員聯絡資訊等議題，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 11）。

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、河川及未登記土地等業於 111 年 7 月 4 日會勘完竣，經實地會勘後，牛潮埔段 464、466 及 471-5 地號等 3 筆土地部分供作道路，可抵充土地面積總計為 31 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（如附件 12）。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 486 平方公尺，私有土地面積共計約 8,313 平方公尺，無未登記土地面積，合計 8,799 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) 列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：公園兼兒童遊樂場用地約 1,000 平方公尺，停車場用地約 1,600 平方公尺，廣場兼停車場用地約 7 平方公尺，道路用地約 484 平方公尺，合計約 3,091 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面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積 = 3,091 - 31 = 3,060(平方公尺)。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{3,091 - 31}{8,799 - 31} \times 100\% = 34.90\% \end{aligned}$$

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金額如下表。

項	目	金額(萬元)	備註
工 程 費	整地工程	204	
	道路工程	113	
	雨水下水道工程	131	
	污水下水道工程	136	
	路燈工程	106	
	號誌工程	232	
	公園兼兒童遊戲場	250	
	廣場及停車場工程	331	
	管線配合工程	441	
	地上物拆遷工程	422	
	工程管理費	283	包含規劃設計監造費及工程管理費
	小計(1)	2,649	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	2,584	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	95	包含空氣污染防制費
	小計(2)	2,679	
	貸款利息(3)	63	貸款期間 26 個月，參照本府 111 年各機關貸款公開競價利率 1% 估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。
	合計(1+2+3)	5391	

(二) 費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{26,490,000 + 26,790,000 + 630,000}{68,000 \times (8,799 - 31)} \times 100\% \\ &= 9.04\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區無重劃前已取得之共同負擔公共設施用地。

(四) 本重劃區貸款利率係參照本府 111 年各機關貸款公開競價利率 1% 估算，並依預計支出年期及金額，分年估算，依每年度支出金額計算。

(五) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺為 68,000 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）。（如附件 13）

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ \text{平均重劃負擔比率} &= 34.90\% + 9.04\% \\ &= 43.94\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

(一) 本重劃區目前已辦理建物登記之合法建物，計 3 處分別為竹子腳段 167-90 及 167-93 地號土地，建物登記面積 220.72 平方公尺、竹子腳段 167-71 地號土地，建物登記面積 118.70 平方公尺、竹子腳段 166-3 地號土地，建物登記面積 120.16 平方公尺，檢附合法建物位置略圖 1 份（如附件 14）。

(二) 考量本重劃區實際情形及受益比例，區內重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配，按原有位置分配者，該重劃負擔以減輕 50% 為原則，其減輕之重劃負擔由市府吸收不會增加其他土地所有權人之負擔。



十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 53,910,000 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 (萬元)	112 年	113 年	114 年
重劃負擔總費用	工程費	2,649	75	1,737	837
	補償費	2,584	-	2,584	-
	重劃業務費	95	3	27	65
	小計	5,328	78	4,348	902
	貸款利息	63	0	22	41
	小計	5,391	78	4,370	943
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	5,392	-	-	5,392
	小計	5,392	-	-	5,392
當期淨值		1	(78)	(4,370)	4,449

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約 793 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 68,000 元，經試算後預估土地處分收入約 5,392 萬元，本區重劃負擔總費用約 5,391 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 111 年 1 月至 114 年 11 月止，如下表。

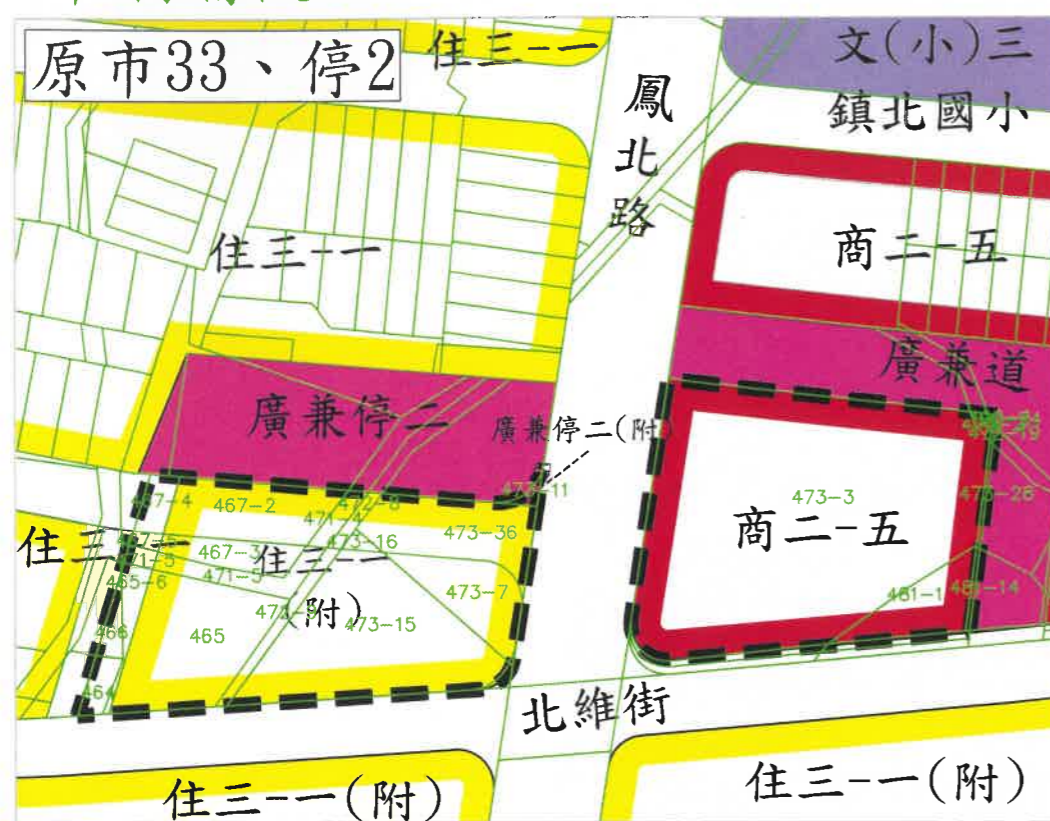
工作項目	預定工作進度
(1)勘定重劃範圍	自 111 年 1 月至 111 年 2 月
(2)舉辦土地所有權人座談會	自 111 年 3 月至 111 年 4 月
(3)研訂市地重劃計畫書報核	自 111 年 5 月至 112 年 2 月
(4)公告重劃計畫書	自 112 年 4 月至 112 年 5 月
(5)舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 112 年 4 月至 112 年 5 月
(6)公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 112 年 8 月至 114 年 2 月
(7)現況測量及調查	自 112 年 5 月至 113 年 10 月
(8)工程規劃設計	自 112 年 5 月至 113 年 1 月
(9)工程施工	自 113 年 1 月至 113 年 12 月
(10)妨礙工程及土地交接之地上物拆遷補償	自 112 年 5 月至 113 年 10 月
(11)查估及評議重劃前後地價	自 112 年 8 月至 112 年 12 月
(12)土地分配設計及計算負擔	自 112 年 12 月至 113 年 6 月
(13)分配結果公告、通知及異議處理	自 113 年 6 月至 113 年 9 月
(14)地籍測量及權利變更登記	自 113 年 10 月至 113 年 12 月
(15)交接及清償	自 113 年 12 月至 114 年 6 月
(16)財務結算	自 114 年 6 月至 114 年 9 月
(17)重劃成果報告	自 114 年 9 月至 114 年 11 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

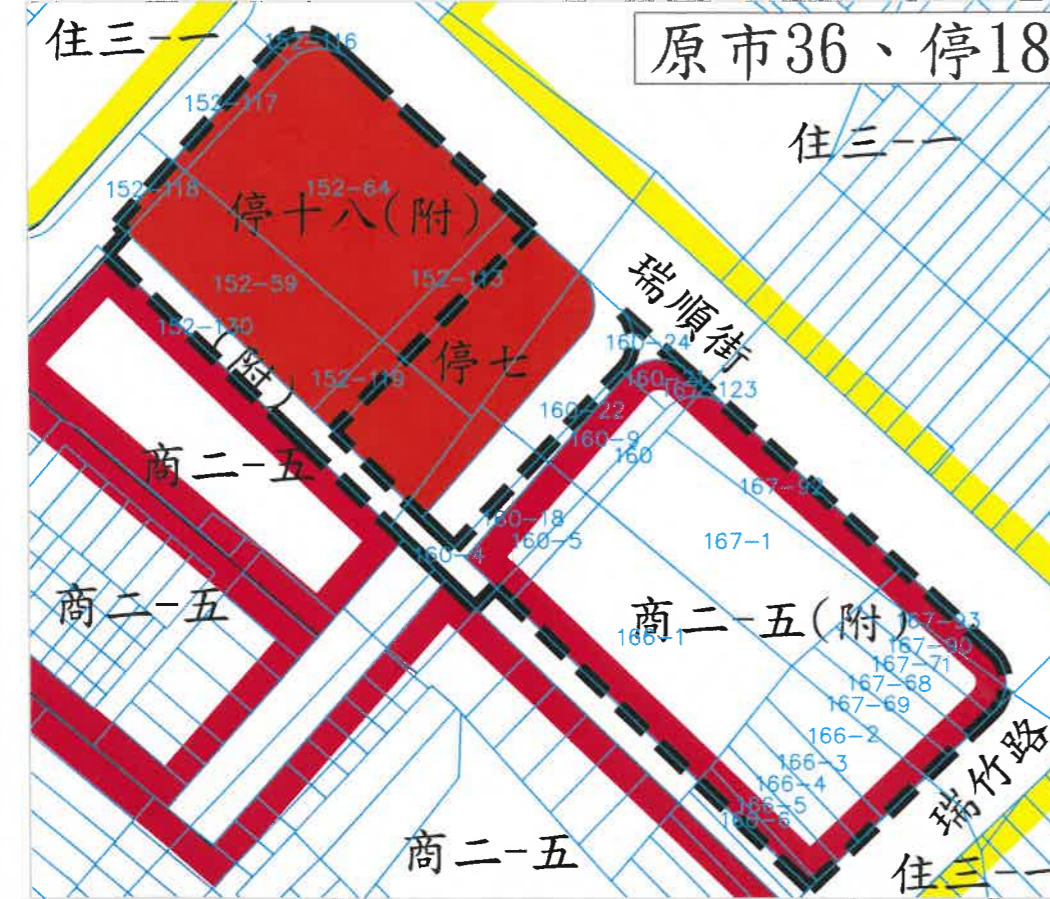
如附件 15。

高雄市第105期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖 附件15

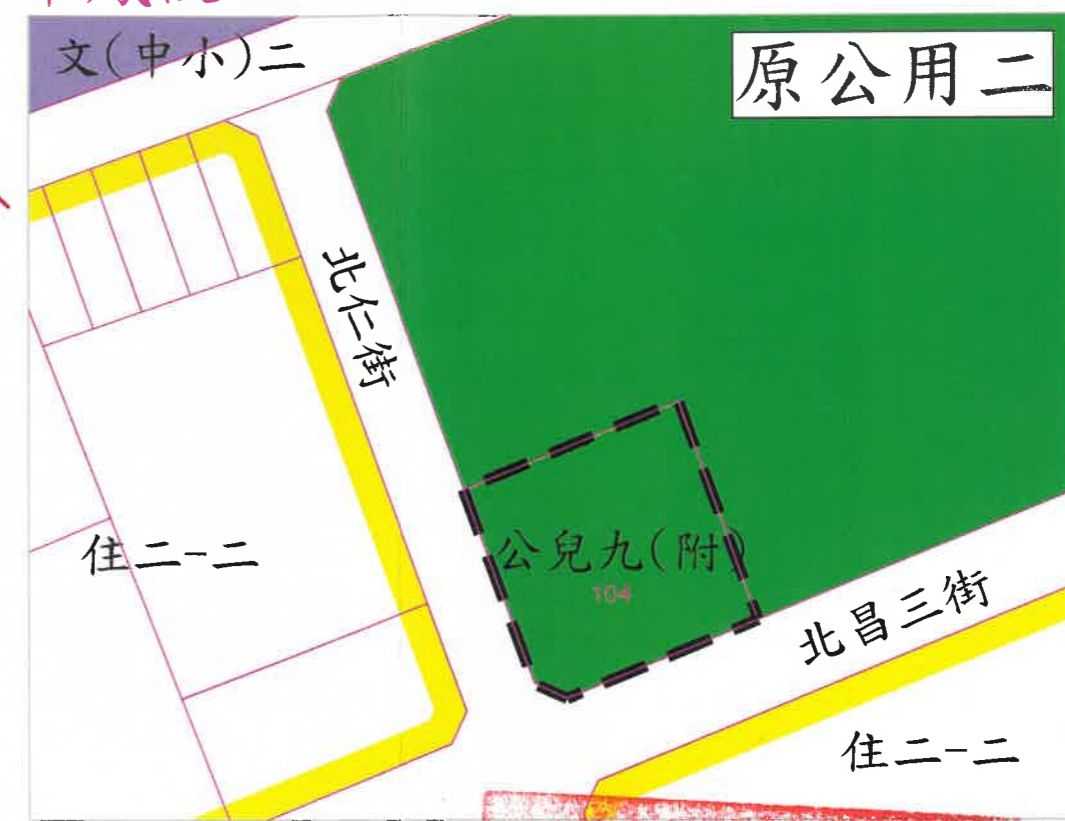
牛潮埔段



竹子腳段



華鳳段



比例：1 / 1000

- 圖例**
- 重劃範圍
 - 住宅區
 - 商業區
 - 公兒用地
 - 廣場用地兼供道路使用
 - 廣場兼停車場用地
 - 文(小)用地
 - 道路用地
 - 華鳳段地籍圖
 - 牛潮埔段地籍圖
 - 竹子腳段地籍圖

