

高雄市第 67 期烏松區華美自辦市地重劃區 重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本自辦市地重劃區坐落烏松區，依高雄市「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」規定整體開發範圍，包括埔嶺段、仁美段、華美段及仁和段等地段之部分土地，總面積約 28.6965 公頃，範圍四至如下：

東：以 10 公尺寬金華街道路中心線、(四)-10 計畫道路北側 3 公尺、(二)-3 計畫道路西側 4.5 公尺及公二右側 8 米寬計畫道路中心線為界。

南：以 15 公尺寬美勝七街道路中心線及仁和段 93、94、95、224-2、232-1 地號等五筆土地為界。

西：以 30 公尺寬神農路道路中心線為界。

北：以 25 公尺寬(一)-2 計畫道路中心線為界。

二、法律依據：

- (一) 依平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- (二) 本重劃區實施範圍業經高雄市政府 102 年 7 月 31 日高市府地發字第 10271010400 號函核准。
- (三) 本重劃會業經高雄市政府 106 年 7 月 26 日高市府地發字第 10670561200 號函核准成立。
- (四) 都市計畫發布日期及文號：高雄市政府 108 年 5 月 1 日高市府都發規字第 10831373202 號公告實施「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段案)」。
- (五) 本重劃區環境影響說明書經高雄市政府 104 年 10 月 22 日高市府環綜字第 10440391800 號函備查。(如附件 1)
- (六) 本重劃區水土保持計畫經高雄市政府水利局 104 年 12 月 31 日高市水保字第 10438506500 號函核定。(如附件 2)

- (七) 本重劃區經高雄市政府農業局 105 年 4 月 7 日高市農植第 10530922700 號函及高雄市政府文化局 102 年 3 月 28 日高市文資字第 10230427700 號函函示，區內無珍貴樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀。(如附件 3、附件 4)
- (八) 本重劃區依高雄市政府都市發展局 106 年 10 月 24 日函示，至經濟部中央地質調查所之「地質敏感區查詢系統」，並於內政部國土測繪中心之「國土測繪圖資網路地圖服務系統」查詢，本區未列於地質敏感區內。(如附件 5)

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 都市計畫沿革：

本計畫區於民國 76 年 9 月 8 日發布實施之「烏松(仁美地區)都市計畫」劃定為整體開發區，復於 90 年 5 月 18 日發布實施第一次通盤檢討及內政部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會議審定「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」。

本案未能於內政部都市計畫委員會第 772 次會議決議期限內報請市地重劃主管機關審議通過重劃計畫書；經 104 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 863 次會議決議同意本案延長開發期限以 3 年為限；惟為未來都市發展考量及確保計畫具體可行，請高雄市政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；本次委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，於下次辦理通盤檢討時，依都市計畫法定程序檢討變更為其他適宜土地使用分區，以符都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日第 772 次會決議意旨。

本重劃計畫書業經高雄市政府 107 年 11 月 29 日高市府地發字第 10771550700 號函原則同意在案。爰高雄市政府於 108 年 5 月 1 日公告實施本案都市計畫「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第四階段案)」。

(二) 辦理原因：

76 年辦理之「鳥松(仁美地區)都市計畫」考量人口增加率，且受高雄都會區發展之影響，人口大量移入，為妥善規劃住宅區及公共設施，且減少政府取得公共設施用地困難及促進本地區健全合理發展，遂將本區劃定為整體開發區，並應以市地重劃方式開發。

後因涉都市計畫變更程序，區內公共設施無法開闢使用，且住宅區自 76 年都市計畫劃定後亦未能為建築使用，影響土地所有權人土地使用之權益，為避免妨礙本市整體發展、改善神農路之景觀及提昇地區繁榮與生活品質，乃積極發起辦理市地重劃。

(三) 預期效益：

本重劃區總面積約 28.6965 公頃，重劃完成後約可提供建築用地 18.3052 公頃，預計可增加約 4,100 人之人口遷入，政府可無償取得公共設施用地 10.3913 公頃，故本區重劃完成後，公園、廣停及道路等公共設施開闢完竣，可增加政府財稅之收入如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等，並增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。

(四) 檢附重劃區航照圖 1 份(如附件 6)。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

(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	土地所有權人人數 管理機關	面積 (平方公尺)	備 註
私 有	452	273,564.78	
公 有	6	13,400.70	
未登記土地	0	0	
總計	458	286,965.48	

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，並檢附公有土地清冊及分布示意圖(如附件 7)。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	國有財產署	32	1,493.90	為道路或無使用之土地。
2	中華民國	教育部	28	9,323.26	多為住宅使用，部分為巷道。
3	中華民國	鳥松區公所	5	1,308.81	多為道路使用。
4	中華民國	高雄市政府	6	784.11	道路使用。
	高雄市	工務局	2	22.56	道路使用。
5	高雄市	高雄市公共汽車管理處	2	148.05	道路使用。
6	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	4	320.01	多為道路使用。
合計				13,400.70	

五、土地所有權人申請重劃情形

(一) 依平均地權條例第 58 條規定，本案業徵得過半數之私有土地所有權人及其所有土地面積之同意，同意人數及土地面積如下表。

私有土地所有權人人數					私有土地面積 (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	%
430	222	51.63	208	48.37	273,352.36	183,177.235	67.01	90,175.125	32.99
公有土地面積：13,400.70 m ²					可抵充之公有土地面積：3,895.71 m ²				

備註：一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條第 3 項之規定，籌備會核准成立之日(94 年 8 月 15 日)起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

二、本重劃區都市計畫無規定最小建築基地面積，故依「高雄市畸零地使用自治條例」訂定本重劃區建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積(寬度 3 公尺×深度 12 公尺=36 平方公尺)，區內土地所有權人王馨慰、吳俊毅、林素津、林榮男、張育瑞、張新雄、陳華雄、陳嬌、鄭登亮、鄭蕭秀琴、蘇永立、陳又維、陳登壽、楊陳美珠、鄭任超、洪漢杰、盧豐榮、黃義凡、黃雅蓉、黃浩庭、王怡淑及王添成等 22 人，面積共計 212.42 平方公尺不計入同意及不同意人數、面積比例。

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 102 年 8 月 31 日假鳥松區老人文康活動中心召開座談會，計有 123 位土地所有權人到場，會中土地所有權人提出有關費用負擔、房屋拆遷補償及不同意地主權益之疑慮，經籌備會說明依法土地所有權人以土地折價抵付方式參與重劃，房屋拆遷補償將委請估價師以高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例標準估算，且區內土地所有權人無論同意或不同意重劃，其權益依法定標準均一致，檢附座談會會議記錄 1 份(如附件 8)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積(含原位置原面積分配)：3,895.71 平方公尺。

依據平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件 9)。各公有土地管理機關抵充面積如下：

1. 中華民國(國有財產署)：抵充面積 375.70 m²。
2. 中華民國(教育部)：抵充面積 1,134.32 m²。
3. 中華民國(鳥松區公所)：抵充面積 1,211.53 m²。
4. 中華民國(高雄市政府工務局)、高雄市(高雄市政府工務局)：抵充面積 784.11 m²。
5. 高雄市(高雄市公共汽車管理處)：原位置原面積分配面積 148.05 m²。
6. 望安鄉(澎湖縣望安鄉公所)：抵充面積 242.00 m²。

七、土地總面積：

本重劃區公有土地面積共計 13,400.70 平方公尺，私有土地面積共計 273,564.78 平方公尺，合計 286,965.48 平方公尺。

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項目及面積：103,913.29 平方公尺。

公共設施項目	面 積 (平方公尺)
公園用地	47,308.19
廣場兼停車場用地	1,745.94
道路用地(含人行步道)	54,859.16
合 計	103,913.29

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：100,017.58 平方公尺

$$= 103,913.29 - 3,895.71 = 100,017.58 \text{ 平方公尺}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：35.33 %

$$\begin{aligned}
 \text{公共設施} & \quad \text{公共設施用地負擔總面積-(重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)} \\
 \text{用地平均} & \quad = \\
 \text{負擔比率} & \quad \frac{\text{重劃區總面積-(重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)}}{\text{重劃區總面積-(重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)}} \\
 & \quad = \frac{103,913.29 - (3,895.71)}{286,965.48 - (3,895.71)} = \frac{100,017.58}{283,069.77} \\
 & \quad = 35.33 \%
 \end{aligned}$$

九、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：

項 目		金額 (萬元)	說 明	備 註
工程費總額	道路工程費(含水保設施費用)	24,633	本項費用以重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請各該工程主管機關核定金額為準。	分項經費實際情形可支實情及調整處理。
	整地工程費	4,544		
	公園開闢工程費	9,745		
	廣(停)開闢工程費	360		
	雨水下水道工程費	4,256		
	污水下水道工程費	4,434		
	路燈工程費	1,251		
	號誌工程費	1,751		
	管線配合工程款	13,534	本項費用以事業機構核定繳納金額為準。	
	工程管理及規劃設計費	4,899	本項費用以重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請各該工程主管機關核定金額為準。	
	空氣污染防制費	557		
小 計	69,964			
重劃費總額	地上物拆遷補償費	14,255	依高雄市政府舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例最新標準計算補償費，並經重劃理事會通過後公告為準。	
	重劃作業費	3,749		
貸款利息總額		7,402	貸款期間5年，以108年5月10日五大銀行平均基準利率2.63%計。	
合 計		95,370		

(二) 費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 \text{費用負擔比率} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= \frac{69,964 \text{ 萬} + 18,004 \text{ 萬} + 7,402 \text{ 萬}}{18,300 \text{ 元/m}^2 \times (286,965.48 \text{ m}^2 - 3,895.71 \text{ m}^2)} = \frac{95,370 \text{ 萬元}}{5,180,176,791 \text{ 元}} = 18.41\%
 \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據中央銀行上網登載之五大銀行平均基準利率估算，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 18,300 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(如附件 10)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.33\% + 18.41\% \\ &= 53.74\%\end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

本重劃區原有合法建物負擔減輕有 2 處，一為華美段 1031 地號，土地面積 68.23 平方公尺之重劃負擔全數減免；二為華美段 1243 地號，其中土地面積 420 平方公尺之重劃負擔全數減免。(檢附合法建物分布示意圖，附件 11)

十二、財務計畫：

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣玖億伍仟參佰柒拾萬元。
- (二) 財源籌措方式：由部分土地所有權人、重劃理事會或理事長向銀行或民間貸款籌措支應。
- (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	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
		(萬元)						
重劃負擔總費用	工程費	69,964	8,000	18,000	25,000	12,000	6,964	0
	重劃費用	18,004	14,800	900	650	850	650	154
	小計	87,968	22,800	18,900	25,650	12,850	7,614	154
	貸款利息	7,402	200	848	1,434	1,940	2,209	771
	小計	95,370	23,000	19,748	27,084	14,790	9,823	925
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	95,370	0	0	0	0	0	95,370
	小計	95,370	0	0	0	0	0	95,370
當期淨值		0	(23,000)	(19,748)	(27,084)	(14,790)	(9,823)	94,445

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 52,113 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 18,300 元，經試算後預估土地處分收入約 95,367 萬元，扣除重劃負擔總費用 95,370 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表：

自 民國 94 年 8 月 起至 民國 113 年 8 月 止（詳如進度表）

高雄市第 67 期烏松區華美自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
1.發起成立籌備會	自 094 年 8 月
2.範圍申請核定	自 102 年 02 月 至 102 年 07 月
3.徵求土地所有權人同意	自 094 年 08 月 至 107 年 04 月
4.研擬重劃會章程草案	自 106 年 03 月 至 107 年 02 月
5.成立重劃會	自 106 年 03 月 至 106 年 07 月
6.研訂自辦市地重劃計畫書	自 106 年 07 月 至 108 年 05 月
7.公告重劃計畫書及籌編經費	自 108 年 06 月 至 108 年 07 月
8.現況調查及測量	自 108 年 07 月 至 108 年 11 月
9.查估及發放土地改良物拆遷補償費	自 108 年 07 月 至 109 年 02 月
10.工程規劃設計	自 108 年 07 月 至 109 年 01 月
11.工程施工	自 109 年 02 月 至 112 年 01 月
12.查估重劃前後地價	自 109 年 03 月 至 110 年 02 月
13.公告禁止移轉等事項	自 110 年 03 月 至 111 年 08 月
14.土地分配設計及計算負擔	自 110 年 03 月 至 111 年 02 月
15.分配結果公告及異議之處理	自 111 年 03 月 至 112 年 02 月
16.申請地籍測量及土地登記	自 111 年 11 月 至 112 年 01 月
17.交接土地及清償	自 112 年 02 月 至 112 年 11 月
18.申請核發重劃費用負擔證明書	自 112 年 12 月 至 113 年 04 月
19.財務結算	自 113 年 05 月 至 113 年 06 月
20.重劃會解散	自 113 年 07 月 至 113 年 08 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	