

高雄市第 100 期市地重劃計畫書



高雄市政府
中華民國 109 年 05 月

目錄

一、重劃地區及範圍.....	2
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	9
五、土地所有權人同意重劃情形.....	10
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	11
七、土地總面積.....	11
八、預估公共設施用地負擔.....	11
九、預估費用負擔.....	13
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	14
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	14
十二、財務計畫.....	15
十三、預定重劃工作進度表.....	16
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	17
十五、附件.....	17



一、重劃地區及範圍

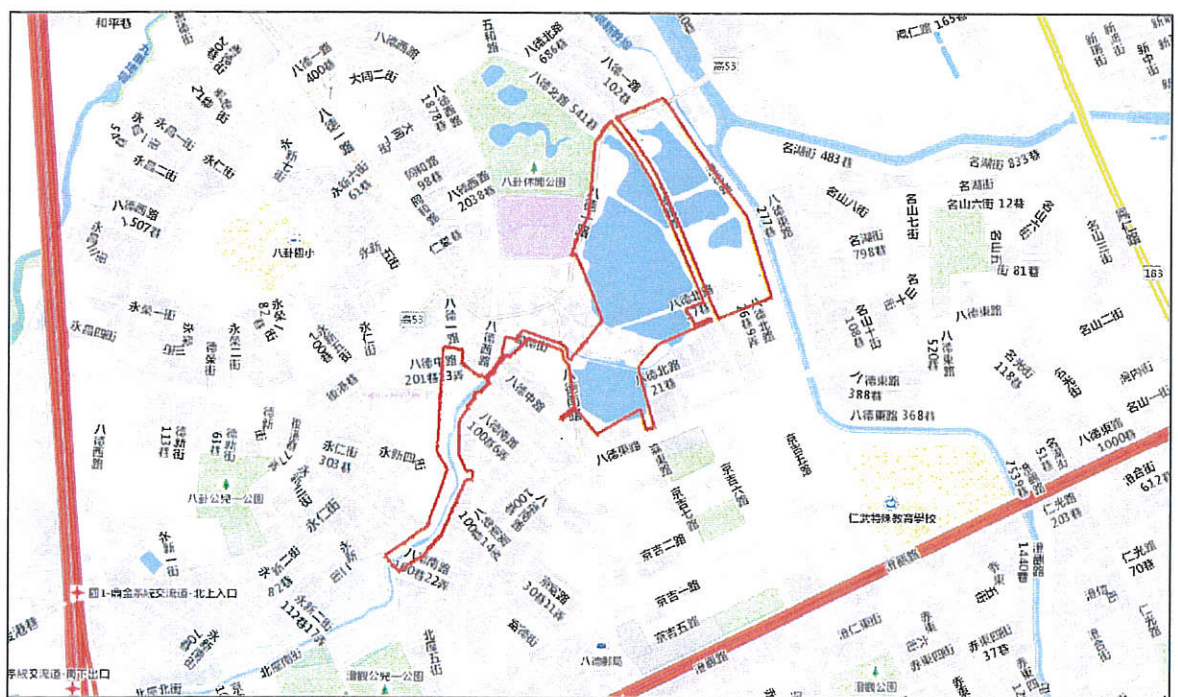
本重劃區坐落於本市仁武區，範圍包括草潭段、八德段、北屋段及灣北段等地段之部分土地，係都市計畫指定整體開發之地區，總面積約 20.850252 公頃，其範圍四至如下：

東：以澄德路、草潭段 41 地號、灣北 209 地號地籍線東側為界。

南：以八德段 221、222、227~230、232~236、237-2 地號、灣北段 207 地號及北屋段 335、339 地號地籍線南側為界。

西：以八德一路西側、部分老舊社區、文中用地、八德段 509 地號及北屋段 276-1、275、282、283、295、307、308、316、325、335 地號地籍線西側為界。

北：以八德一路北側為界。

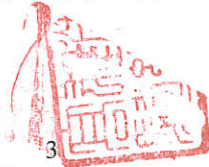


 重劃範圍

高雄市第 100 期市地重劃區範圍示意圖

二、法令依據

- (一) 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。
- (二) 都市計畫發布日期及文號：(主要、細部計畫合併擬定)
高雄市政府 109 年 4 月 28 日高市府都發規字第 10931472302 號公告發布實施本市都市計畫「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第六階段)案」(如附件 1-3)。
- (三) 內政部都市計畫委員會 108 年 4 月 23 日內政部第 944 次會議審定「擴大及變更澄清湖特定區(第三次通盤檢討)」後續辦理案件(原報部變更編號第四十三案)(如附件 1-2)。
- (四) 本重劃區經高雄市環境保護局 108 年 1 月 19 日高市環局綜字第 10830541800 號函判定無需辦理環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 2)。
- (五) 本重劃區經高雄市政府水利局 107 年 11 月 27 日高市水保字第 10738308900 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 3)。
- (六) 本重劃區經高雄市政府農業局 107 年 11 月 29 日高市農植字第 10733431200 號函查告，無列管特定紀念樹木(如附件 4)。
- (七) 本重劃區經高雄市政府文化局 107 年 11 月 29 日高市文資字第 10732021400 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 5)。
- (八) 本重劃區經高雄市政府都市發展局 107 年 11 月 26 日高市都發審字第 10734356300 號函查告非位屬地質敏感區，檢附公文影本 1 份(如附件 6)。
- (九) 本重劃區經高雄市政府經濟發展局 107 年 12 月 12 日高市經發工字第 10736416800 號函查告均無工廠登記，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. 本重劃區位於高雄市澄清湖特定區計畫區範圍內，該計畫區係屬原主要計畫及細部計畫合併擬定之都市計畫區，後依據103年1月28日內政部都委會第820次會議決議將土地使用分區管制要點內容另行拆分為細部計畫，其餘內容維持主要計畫管制範圍，並於103年10月28日公告發布實施。
2. 本案都市計畫係屬原103年10月28日公告發布實施「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」後續辦理案件第1案(為整治草潭埤需要整體規劃)，前經高雄市都市計畫委員會101年12月27日第25次會議審定「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)保留續審案」第四十三案(草潭埤)，考量防洪治水需求，將草潭埤改為公園綠地先行保留，並於103年7月29日內政部都市計畫委員會第832次會議審竣，3年內應擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再送內政部核定都市計畫，後經提106年12月5日第913次會議同意延長至6年內完成。
3. 嗣後因愛河整治時程刻不容緩，爰檢討都市計畫擴大原仁武草潭市地重劃整體開發範圍，納入經濟部水利署核定之北屋排水治理計畫之北屋排水上游段及該滯洪池用地；上開變更內容後經內政部都市計畫委員會於107年10月16日第932次會議決議通過，另因變更內容超出公開展覽變更範圍，依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，嗣後公展期間因尚有人民陳情案件，續提108年4月23日內政部都市計畫委員會第944次大會討論後，會議決議略以重點摘要如下：
(1) 本案除建請高雄市政府儘速針對已核准成立自辦市地重劃

籌備會之行政處分妥適處理，以避免後續辦理公辦市地重劃作業可能衍生之爭議外，其餘准照該府……修正研析意見通過…。

(2)未來本案重劃計畫書初審通過後，再檢送變更計畫書圖報內政部核定及後續公告發布實施程序(內政部都市計畫委員會第 932 次會議決議本案開發期限維持同第 913 次會議所定延長 6 年內完成開發，爰本案需 109 年 8 月 18 日前完成)。

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 因應區域治水防洪之必要性：

「北屋排水治理計畫」於民國 104 年 3 月經經濟部水利署核定，現階段北屋排水中下游已完成整治，受到當地居民與地方民意代表相當大地支持與肯定，並表示在財源到位及經費許可下，殷切期盼能儘速完成上游段的整治，為當地民眾免除水患之虞並帶來地方繁榮。

2. 因應區域治水防洪之急迫性：

環顧本重劃區周遭住宅商辦皆已開發，周邊雨水下水道系統大多建置完成，但北屋排水上游渠道斷面未達 2 年重現期保護標準，既有渠道寬度狹窄，有束縮水流之情形，且部份排水路屬未整治之土溝，導致豪雨時排水系統無法負荷，造成淹水情事，嚴重影響民眾生命財產安全。且草潭埤部分埤塘已被填平，喪失部分滯洪功能，導致鄰近地勢較低之地區淹水情勢加劇，及增加下游雨水下水道及排水路負荷。

考量近年來受到極端氣候影響、暴雨頻率上升，在面對極端降雨的威脅下勢必需面對嚴峻地考驗，故完成排水路上游段的整治與滯洪池的設置具有極大重要性，不但為周邊居民身家財產帶來保障，更為當地帶來繁榮。

3. 改制前原高雄縣政府 95 年 11 月 28 日曾核准成立自辦籌備會，

惟因本案重劃範圍位在都市計畫檢討變更地區，且涉及重劃範圍都市計畫變更(擴大重劃範圍、用地變更、開發方式調整為公辦市地重劃)，業經內政部都市計畫委員會 108 年 4 月 23 日第 944 次會議審議通過，故上開自辦籌備會所依據事實事後確已發生變更；且考量 95 年間核定成立後迄今尚屬籌備會階段，而排水整治工程及計畫之進行有其急迫性及必要性，並涉及本案重劃區範圍內人民生命財產安全之公益性，市府爰依行政程序法第 123 條第 4 款規定，以 108 年 5 月 24 日高市府地發字第 10802771300 號函廢止改制前高雄縣政府 95 年 11 月 28 日核准成立之籌備會函文。

4. 本計畫範圍周邊地區以往為易淹水之區域，為降低淹水情形，爰利用第 100 期市地重劃之道路開發計畫，將八德中路以南之八德一路開發時，於道路兼河道用地增設分流渠道排入北屋排水，並配合規劃報告整治北屋排水上游渠段，分流後預期將大幅減少北屋排水瓶頸段之排水壓力及上游低地淹水風險，另依據「八卦寮地區排水系統治理規劃」報告及「澄清湖特定區雨水下水道規劃重新檢討」報告之建議，草潭埤北埤開發後應保留 3.6 公頃之滯洪池，而南埤則規劃兼有雨水調節池功能，本計畫區開發後之逕流量應先排入北埤，經北埤滯洪再經南埤調節後排入雨水下水道系統，以符合該區未來開發後之出流管制限制。是為「一次到位」完成整體排水渠道、滯洪設施，以達到區域排水保護標準，再加上愛河中下游段已有本市第 84 期公辦市地重劃與本府水利局團隊合作開闢排水渠道及滯洪設施之成功開發案例，及因應近年極端氣候強降雨情況，確有加速辦理愛河整治最後一哩路，維護草潭地區人民生命財產安全之必要，是廢止原核定自辦籌備會改採公辦市地重劃除確有公益、必要性，並兼有加速完成本市愛河全流域排水整治之效益。

(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	面積 (平方公尺)	備註
第二種住宅區	20,441.87	
第三種住宅區	83,546.79	
小計	103,988.66	
公園用地	11,317.43	
綠地用地	8,776.39	
綠地用地兼供河道使用	576.36	
道路用地	19,497.58	
道路用地兼供河道使用	23,939.90	
小計	64,107.66	
河道用地	3,701.23	非共同負擔項目
滯洪池用地	36,704.97	非共同負擔項目
小計	40,406.20	
總計	208,502.52	

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。



(四) 重劃區土地使用現況圖：現況照片及地形圖詳附件 14、15



(五) 重劃預期效益：

本重劃區位處本市仁武區草潭段、八德段、北屋段及灣北段等地段之部分土地，鄰近 84 期、96 期、八德、澄清湖(一)、澄清湖(二)等公辦市地重劃區，以及澄觀、八卦寮、灣北等自辦市地重劃區，足見本重劃區周遭發展潛力。本案位屬愛河上游段，亦是愛河源頭，然本區原有天然埤塘陸續被填平，導致滯洪及調節水量功能逐漸喪失，因此必須保留現有埤塘之滯洪功能，以減緩愛河流域淹水機率，藉由都市計畫變更、公辦重劃，打造愛河最後一哩路，重塑愛河水岸風華。本區域附近新興透天別墅住宅林立，規劃一大型滯洪池及公園，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，將可美化周邊住宅視覺景觀及提昇舒適生活環境，並徹底解決仁武八卦寮地區淹水洪患。

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)	備 註
公 有	7	87,690.25	
私 有	255	120,812.27	
總 計	262	208,502.52	

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。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，並檢附公有土地分佈示意圖（如附件 8）。

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	128	59,684.76	為道路或無使用。
2	中華民國	高雄市政府工務局	33	10,088.42	為道路或無使用。
3	中華民國	高雄市仁武區公所	3	289.12	道路使用。
4	中華民國	高雄市立大灣國民中學	1	7.67	無使用。
5	高雄市	高雄市政府工務局	69	15,767.27	為道路或無使用。
6	高雄市	高雄市政府財政局	2	93.02	部分住宅、部分無使用。
7	高雄市	高雄市立大灣國民中學	5	512.11	文中用地、道路或無使用。
8	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	1	92.31	道路使用。
9	臺南市	臺南市政府財政稅務局	1	1,155.57	無使用。
計			243	87,690.25	

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

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 36.76%，無需徵得過半數之私有土地所有權人及其所有土地同意。

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 108 年 6 月 20 日假仁武區仁武里活動中心召開土地所有權人座談會，計有 64 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及計畫書草案內容，並具體回復渠等提問，是日會議進行尚為順利平和，座談會會議紀錄如附件 9。

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 5,926.22 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 10。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 87,690.25 平方公尺，私有土地面積共計約 120,812.27 平方公尺，合計約 208,502.52 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

(一) 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 11,317.43 平方公尺；綠地用地，面積約 8,776.39 平方公尺；綠地用地兼供河道使用，面積約 576.36 平方公尺；道路用地，面積約 19,497.58 平方公尺；道路用地兼供河道使用，面積約 23,939.90 平方公尺；合計約 64,107.66 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、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積

=64,107.66-5,926.22-7,339.45

=50,841.99(平方公尺)

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

(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－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施

用地面積)/(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積)×100%

$$= \frac{64,107.66 - 5,926.22 - 7,339.45}{208,502.52 - 5,926.22 - 7,339.45} \times 100\%$$
$$= 26.04\%$$

(四) 本重劃區重劃前已取得之共同負擔公共設施用地約 7339.45 平方公尺。

(五) 本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地，河道用地面積約 3,701.23 平方公尺，滯洪池用地面積約 36,704.97 平方公尺，合計約 40,406.20 平方公尺，屆時由公有土地優先指配。

九、預估費用負擔

(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項目		金額 (萬元)	備註
工 費	道 路 工 程	21,887	
	雨 水 下 水 道 工 程	2,493	
	污 水 下 水 道 工 程	2,597	
	路 燈 工 程	621	
	號 誌 工 程	525	
	公 園 工 程	2,331	
	整 地 工 程	11,725	
	管 線 配 合 工 程	8,065	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	963	
	地 上 物 拆 遷 工 程	5,253	
重 劃 費 用	規 劃 設 計 監 造 費	4,927	包含規劃設計監造費及工程管理費。
	小計 (1)	61,387	
	地 上 物 拆 遷 補 償 費	16,343	包含建築改良物補償費、搬遷補助費、租金補貼等。
重 劃 費 用	重 劃 業 務 費	997	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)	17,340	
貸款利息 (3)		832	貸款期間 4 年，參照本府 108 年各機關貸款公開競價利率 0.717% 估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。
合計 (1+2+3)		79,559	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{613,870,000 + 173,400,000 + 8,320,000}{38,000 \times (208,502.52 - 5,926.22 - 7,339.45)} \times 100\% \\ &= 10.72\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區內河道及滯洪池等工程由本府水利局籌措經費及開闢，

屆時配合重劃工程一併施作，其工程費用不列入重劃共同負擔。

(四) 本重劃區重劃前已取得之共同負擔公共設施用地約 7339.45 平方公尺。

(五) 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 0.717% 估算，貸款期限 4 年。

(六) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 38,000 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)。(詳附件 11)

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

= 26.04% + 10.72%

= 36.76%

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，分別為草潭段 41 地號土地，建物面積預估 204.12 平方公尺、草潭段 64 地號土地，建物面積預估 200.97 平方公尺、八德段 217 地號土地，建物面積預估 241.92 平方公尺，檢附合法建物位置略圖 1 份

(附件 12)；另領有建築執照未辦建物登記或建築管理辦法發布生效前已建造完成之建物，因尚未進入重劃階段無法進場調查，須俟重劃現況調查或地上物查估後始能確定。

- (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 795,590,000 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	109 年	110 年	111 年	112 年
		(萬元)				
重劃負擔總費用	工程費	61,387	2,100	16,086	19,700	23,501
	重劃費用	17,340	2,330	3,120	5,250	6,640
	小計	78,727	4,430	19,206	24,950	30,141
	貸款利息	832	16	101	259	456
	小計	79,559	4,446	19,307	25,209	30,597
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	79,561	-	-		79,561
	小計	79,561	-	-		79,561
當期淨值		2	(4,446)	(19,307)	(25,209)	49,312

- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積約 20,937 平方公尺，重劃後預

估地價每平方公尺 38,000 元，經試算後預估土地處分收入約 79,561 萬元，扣除重劃負擔總費用約 79,559 萬元，預估盈餘 2 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 108 年 05 月至 113 年 10 月止，如下表。

高雄市第 100 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 108 年 05 月至 108 年 06 月
二、舉行土地所有權人座談會	自 108 年 06 月至 108 年 07 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 108 年 08 月至 109 年 05 月
四、公告重劃計畫書	自 109 年 06 月至 109 年 07 月
五、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 109 年 07 月至 109 年 09 月
六、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 109 年 12 月至 112 年 06 月
七、現況調查及測量（地籍測量實施計畫）	自 109 年 07 月至 112 年 08 月
八、工程規劃設計	自 109 年 05 月至 110 年 05 月
九、查定重劃前後地價	自 110 年 05 月至 111 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 109 年 08 月至 111 年 12 月
十一、工程施工	自 110 年 11 月至 112 年 11 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 111 年 01 月至 111 年 11 月
十三、分配草案說明會	自 111 年 12 月至 112 年 02 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 112 年 02 月至 112 年 06 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 112 年 05 月至 112 年 10 月
十六、交接及清償	自 112 年 09 月至 113 年 04 月
十七、財務結算	自 113 年 05 月至 113 年 07 月
十八、成果報告	自 113 年 08 月至 113 年 10 月