

中華民國九十二年九月十九日

中華民國九十二年十一月八日第一次會員大會修正通過

高雄縣鳳山市國泰自辦市地重劃計畫書



# 高雄縣鳳山市國泰自辦市地重劃計畫書

## 壹、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於高雄縣鳳山市道爺廨段，為鳳山都市計畫第一次通盤檢討（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）附帶條件以市地重劃方式開發之地區，重劃總面積為十七·一一五五公頃，其四至如下：

東：二十公尺青年路左側建築線為界。

西：四十公尺國泰路右側建築線為界。

南：高雄縣議會、稅捐處及調查站北側地籍線為界。

北：二十公尺自由路南側建築線為界。

重劃範圍詳如附圖。

## 貳、法律依據

一、依據平均地權條例第五十八條第三項規定辦理。

二、本重劃區實施範圍：業經高雄縣政府九十二年六月十三日府地劃字第○九二○一○五一五三號函核定。

三、都市計畫發布日期及文號：鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）細部計畫已完成法定程序，並於民國八十八年三月二日經高雄縣政府八八府建都字第七八八五號函公告實施。

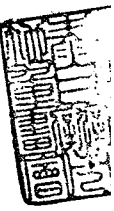
### 參、辦理重劃原因及預期效益

一、原因：鳳山市為高雄縣首要行政中心及工商業重鎮，同時因緊鄰高雄市區，在整體高雄都會地區未來發展上佔有重要的地位。近年來鳳山市人口快速成長，工商業發展繁榮，舊有市區大幅向外擴張，本重劃區因位於高雄市區往鳳山市區之出入口處，東側緊臨鳳山市中心，北有高雄捷運橘線經過，西與高雄衛武營都會公園相鄰，南側則鄰接臨海工業區，因此，在未來都會發展趨勢上，以及高雄捷運系統興闢後，勢必為本重劃區帶來極大之開發契機。

二、預期效益：本重劃區總面積為十七·一一五五公頃，預計重劃完成後將可提供商業區用地一〇·九五三三公頃、機關用地及公用事業用地〇·一七七七公頃，區內可容納五千人計畫人口，政府則可無償取得五·九八四五公頃之公共設施用地。本重劃區之開發，政府不僅可節省至少二十八億元以上之公共設施用地取得及公共建設經費，並可縮短本區至少五年之開發期程。本重劃區經開發完成後，重劃分配土地由各土地所有權人自行開發、建築使用，且配合捷運站

出入口之設置，其建築用地可規劃為百貨公司、商店街、商業辦公大樓及商務旅館等高強度的商業用途，加速高雄縣都市空間結構轉型，共創鳳山地區發展新機，同時可提供許多產業就業機會。

### 肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數



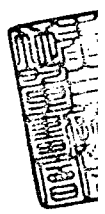
公有土地	三	〇・四九二五	
私有土地	七二	一六・六二三〇	
未登錄土地	〇	〇	
總計	七五	一七・一一五五	

伍、土地所有權人同意重劃情形

總人數	私有土地所有權人人數		私有土地面積(公頃)	
	人數	同意人數	同意面積(公頃)	未同意面積(公頃)
七二	六〇	八三・三三	一六・一一七五	九六・九六〇・五〇五五
		%	%	%
	一二	一六・六七		三・〇四
		%		%
	總面積(公頃)		總面積(公頃)	
	一六・六二三〇		一六・六二三〇	
公有土地面積：〇・四九二五公頃				

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計〇・三四八〇公頃，其實際面積應俟會同公有土地管理機關及主管機關實地會勘，並依平均地權條例第六十條及其施行細則第



八十二條第二項第一、二款規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

### 柒、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：

依平均地權條例第六十條第一項之規定，本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地面積共計五·九八四五公頃，其項目如左：

- (一) 道路用地：二·三七六七公頃。
  - (二) 公園用地：一·五一二二公頃。
  - (三) 停車場用地：二·〇九五六公頃。
- 二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：五·九八四五公頃。
- 三、公共設施用地平均負擔比率：三三·六二%。

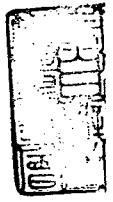
$$\begin{aligned} & \text{公共設施用地平均負擔比率} = \\ & \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區面積—原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}} \times 100\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & = \frac{5.9845 - 0.3480}{17.1155 - 0.3480} \times 100\% \\ & = 33.62\% \end{aligned}$$

### 捌、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：約新台幣陸億柒仟參佰參拾伍萬元整。

項 目	工 程 費										金 額 (新台幣/萬元)	說 明
	道路工程費	整地及水土保持工程費(雜項)	公園、停車場開闢工程費	雨、污下水道工程費	電力工程費	電信工程費	自來水工程費	小 計	地上物拆遷補償費	重劃作業費		
合 計	六、〇〇〇	七、五六〇	八、二三五	七、一六五	二、〇〇〇	一、〇〇〇	三二、五六〇	一六、五二一	四、一八八	一四、〇六六	六七、三三五	<p>1. 貸款期間三年二個月，年利率暫依重劃計畫書報核當時市場平均基本放款利率八·三三%概估利息，費用負擔總計表再以重劃會實際支付利息金額計算。</p> <p>2. 利息本金以經各工程主管機關核定之工程費，以及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費，與經重新計算後之重劃作業費加總數額為準。</p>
												<p>本項費用以理事會查定提交會員大會通過後公告之金額為準。</p> <p>1. 詳如分析表(附件)。</p> <p>2. 本項費用以經各工程主管機關核定之工程費重新計算為準。</p>
												<p>本項費用以事業機構核定繳納金額為準。</p>



RTTI 11-10-2011

二、費用平均負擔比率：一一·六四%。

$$\begin{aligned} & \text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費} + \text{地上物拆遷補償費} + \text{重劃作業費} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} \times 100\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & = \frac{325,600,000 + 165,210,000 + 41,880,000 + 140,660,000}{34,500 \text{ 元/m}^2 \times (17.1155 - 0.3480) \times 10,000} \times 100\% \\ & = 11.64\% \end{aligned}$$

### 玖、土地所有權人平均重劃負擔比率

預估區內土地所有權人平均負擔比率為四五·二六%。

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 33.62\% + 11.64\% \\ &= 45.26\% \end{aligned}$$

### 拾、重劃區內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則

重劃區內原持有合法建物之土地所有權人(土地與合法建物所有權人均同一者)，以土地所有權人平

均負擔比率七成計算，並需提經會員大會審議通過後辦理。

### 拾壹、財務計畫

- 一、資金需求總額：約新台幣陸億柒仟參佰參拾伍萬元整。
- 二、貸款計畫：本重劃區所列各項經費，由重劃會向銀行或民間貸款籌措支應。
- 三、償還計畫：由區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其未建築土地折價抵付（抵費地出售款），如無未建築土地者，改以現金繳納。

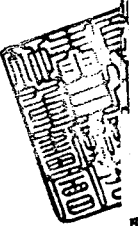
### 拾貳、預定重劃工作進度表

自民國九十二年一月起至民國九十五年九月止。

### 拾參、附件

- 一、工作進度表。
- 二、重劃作業費用分析表。
- 三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

# 高雄縣鳳山市國泰自辦市地重劃區工作進度表



工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自九十二年 一月至九十二年 二月
二、範圍申請核定	自九十二年 二月至九十二年 六月
三、徵求同意	自九十一年十二月至九十二年 六月
四、研擬自辦市地重劃計畫書	自九十二年 五月至九十二年 六月
五、公告重劃計畫書	自九十二年 六月至九十二年 七月
六、研擬重劃會章程草案	自九十二年 六月至九十二年 七月
七、成立重劃會	自九十二年 七月至九十二年 八月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自九十二年 八月至九十二年十二月
九、現況調查及測量	自九十二年 八月至九十二年十一月
十、工程規劃設計	自九十二年 十月至九十二年 一月
十一、查估重劃前後地價及地價評議	自九十二年 一月至九十二年 四月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自九十二年十一月至九十二年 二月
十三、工程施工	自九十二年 三月至九十二年 六月

十四、土地分配設計及計算分擔	自九十三年五月至九十三年八月
十五、分配結果公告及異議之處理	自九十三年八月至九十三年十二月
十六、申請地籍整理及土地登記	自九十四年一月至九十四年五月
十七、交接土地及清償	自九十四年七月至九十四年十二月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自九十五年一月至九十五年三月
十九、財務結算	自九十五年四月至九十五年六月
二十、重劃會解散	自九十五年七月至九十五年九月

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。

### 高雄縣鳳山市國泰自辦市地重劃區重劃作業費用分析表

項目	單位	單價	數量	合計	備註
一、人事費					每5公頃1人(單項)，超過每1公頃增列0.2人
(一)技術員 52000元/人(4人)	月	208,000	48	9,984,000	如僱用時間超過一年，其費用按一年十三個月計算
(二)技工 33000元/人(4人)	月	132,000	48	6,336,000	如僱用時間超過一年，其費用按一年十三個月計算
(三)保險費	式	20,000	45	900,000	
二、業務費					
(一)郵電費	月	21,000	45	945,000	
(二)文具、紙張、印刷	月	25,000	45	1,125,000	
(三)加班、誤餐費	月	72,000	45	3,240,000	
(四)房租費	月	25,000	45	1,125,000	
(五)水電費	月	10,000	45	450,000	
三、旅運費	月	40,000	45	1,800,000	
四、設備費	式	683,000	1	683,000	
五、會議經費	式	667,070	1	667,070	
六、重劃工程規劃設計費	式	9,768,000	1	9,768,000	總工程費3%
七、地上物查估報告費	式	1,026,930	1	1,026,930	全區面積*60000元(公頃)
八雜項支出、其他	式	2,000,000	1	2,000,000	
九、其他					
1.地籍測量					
(1)邊界分割	筆	400	120	48,000	土地分割規費每筆八百元，減半收取
(2)範圍鑑界	筆	2,000	120	240,000	土地鑑界規費每筆四千元，減半收取
(3)重劃後確定測量	筆	302,000	1	302,000	各街廓面積實測作業費
(4)重劃後各宗地測量	筆	2,000	80	160,000	地政事務所地籍測量規費每筆四千元，減半收取
(5)各宗地界樁埋設	筆	8,000	80	640,000	1. 每支界樁費依一百二十元，測量費一仟六百元，埋設工資二百八十元，計二仟元。 2. 每筆依四支界樁計算，共八千元。
2.重劃區中心樁範圍界樁測量埋設	支	4,000	80	320,000	
3.地籍整理					
(1)土地登記	式	50,000	1	50,000	
(2)土地交接	式	70,000	1	70,000	
總 計				41,880,000	