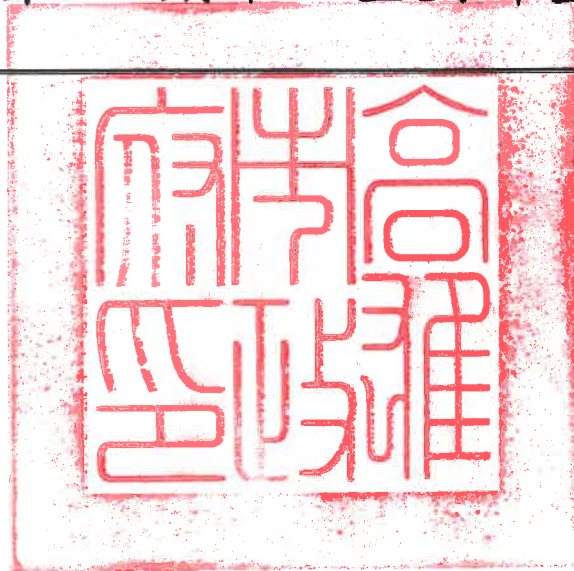


高雄市第 97 期市地重劃計畫書



高雄市政府
中華民國 110 年 1 月

目錄

一、重劃地區及範圍	2
二、法令依據	2
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	12
十三、預定重劃工作進度表	13
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	14
十五、附件	14

一、重劃地區及範圍

本重劃區位於本市路竹區，屬都市計畫指定整體開發地區，範圍包括文南段部分土地，總面積約 34,487.23 平方公尺，其範圍四至如下：

東：以 8 米計畫道路中心線為界。

南：至都市計畫農業區。

西：毗 4 米國昌路 115 巷(不包含道路)。

北：臨 20 米國昌路(不包含道路)。

備註：為降低土地所有權人應負擔之公共設施用地面積，西側高雄市政府所有文南段 800、809 地號 2 筆市有土地不納入重劃區內。



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：

「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」於 109 年 11 月 10 日高市府都發規字第 10935272902 號公告。(如附件 1-1)

- (三) 高雄市都市計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議審決「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)案」(如附件 1-2)。
- (四) 內政部都市計畫委員會 106 年 4 月 25 日第 898 次會議審決「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)案」(如附件 1-3)。
- (五) 內政部都市計畫委員會 107 年 3 月 13 日第 918 次會議審定「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)案」(如附件 1-4)。
- (六) 本府都市發展局 107 年 4 月 23 日高市都發規字第 10731345400 號函暨附件(如附件 1-5)。
- (七) 本重劃區經本府環境保護局 105 年 9 月 7 日高市環局綜字第 10539240700 號函判定本區未屬應實施環境影響評估之範疇，檢附公文影本 1 份(如附件 2)。
- (八) 本重劃區經本府水利局 105 年 8 月 19 日高市水保字第 10534713800 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)。
- (九) 本重劃區經本府農業局 108 年 4 月 10 日高市農植字第 10830939600 號函查告，無本市列管特定紀念樹木，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。
- (十) 本重劃區經本府文化局 108 年 4 月 15 日高市文資字第 10830648600 號函查告非位屬本市古蹟、遺址及文化景觀保存區範圍內，檢附公文影本 1 份(如附件 5)。
- (十一) 本重劃區經本府都市發展局 108 年 4 月 11 日高市都

發審字第 10831239600 號函查告非位屬經濟部已公告之地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡、地下水補注），檢附公文影本 1 份（如附件 6）。

（十二）本重劃區經本府經濟發展局 105 年 8 月 19 日高市經發工字第 10534445400 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. 本重劃區於民國 63 年 12 月 30 日公告發布路竹都市計畫係劃設為文(中)用地，民國 76 年 9 月 15 日路竹都市計畫第一次通盤檢討時將文(中)用地調整為文(高)用地。民國 79 年奉原臺灣省政府 79 年 4 月 28 日七九府地二字第 48307 號函准予徵收，改制前高雄縣政府 79 年 5 月 12 日(79)府地權字第 54717 號公告徵收在案，96 年 3 月 9 日路竹都市計畫第二次通盤檢討仍維持文(高)用地，因遲未依核准徵收計畫使用期限及用途完成學校校舍使用，爰部分原土地所有權人申請收回，嗣經內政部土地徵收審議小組 102 年 6 月 26 日第 33 次會議決議：「准予發還」，且已辦理發還作業；至該等未申請收回之土地，則由教育部提經內政部土地徵收審議小組 108 年 4 月 10 日第 179 次會議決議：「准予廢止徵收」，市府同年 5 月 13 日公告廢止徵收，並函請渠等原土地所有權人於 7 個月內繳回補償金（如附件 8）。
2. 路竹都市計畫第三次通盤檢討因考量路竹區現有高雄科學園區開發及鄰近行政區無市立普通高中，仍須保留部分學校文(高)用地，爰將部分土地保留為學校文(高)用地，部分變更為住宅區，並附帶以市地重劃方式辦理開發，經

高雄市都市計畫委員會103年5月15日第38次會議審決通過並報請內政部核定。案於內政部都市計畫委員會專案小組審議過程中重新檢討發現文(高)用地非屬重劃共同負擔及大街廓不利進行土地分配暨公設比過高影響民眾參與重劃之意願等，爰將文(高)用地調整為文(中)用地，並將文南段800、809地號市有土地，面積4,713平方公尺剔除於市地重劃區外，其餘土地部分劃設為住宅區，部分劃設為文(中)用地及部分劃設為道路用地，以提高重劃之可行性，並提請內政部都市計畫委員會106年4月25日第898次會議修正通過。

3. 後因本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍，另於106年7月26日起至106年8月28日止補辦公開展覽及說明會，期間仍有陳情反對變更為學校用地，經本府教育局表示：106學年度路竹高中國中部43班，高中部21班，校地需求面積應為65,900平方公尺，尚不足4,217平方公尺，衡酌學校為完全中學，須兼顧國中部及高中部學生教育需求，加上實驗教育三法通過，為鼓勵教育實驗與創新，開始實施學校型態實驗教育，促進教育多元化發展，爰請保留學校用地作為後續預留第二校區之儲備用地使用，再提內政部都市計畫委員會107年3月13日第918次會議決議維持第898次會議審議內容，並請高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，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。

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 都市土地開發新社區：

路竹地區因交通便利工商業發展，生活機能便捷，與湖

內、岡山、永安及台南仁德相鄰，因鄰近南台灣高科技產業重鎮-路竹科學園區，因此建地需求日增，以市地重劃整體開發後，重新規劃土地使用機能，延續周圍住宅社區，發展完整生活圈。

2. 促進土地合理利用：

透過都市計畫通盤檢討解除文(高)用地，並將區內重新規劃住宅區、文(中)用地及道路用地等相關公共設施用地，並以市地重劃方式辦理整體開發，開發完成後提供良好完善的居住活動空間及整體環境品質之提升。

(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)
住宅區	22,733.57
小計	22,733.57
道路用地	3,904.75
文(中)用地	7,848.91
小計	11,753.66
總計	34,487.23

(實際面積依分割測量後之面積為準)

(四) 重劃區土地使用現況圖：現況照片及地形圖詳附件 9、10。



(五) 重劃預期效益：

本重劃區位於高雄市西北方路竹區文南段之部分土地，範圍內有閒置壘球場，餘多為空地，重劃前土地利用效益低，因鄰近路竹科學園區，可作為支援科技創新走廊之生活發展腹地，該地區臨近台一線縱貫公路，交通便利，具有市場競爭力，若以市地重劃整體開發後規劃土地使用機能調整，將可帶動地區發展，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，並提昇舒適生活環境促進地方整體建設發展。

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	1	4,587.89	
私 有	125	29,899.34	
總 計	126	34,487.23	

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 11)。

所有權	管理機關	筆數	持分	面積 (平方公尺)	目前使用情形
中 華 民 國	教 育 部	8	1/1	4,540.20	荒蕪
		5	1/48	47.58	廢棄壘球場
		1	1/2	0.11	荒蕪
合 計				4,587.89	

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 38.97%，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 11 月 27 日假路竹區老人活動中心召開土地所有權人座談會，計有 40 位土地所有權人到場。

會中本府詳細說明重劃負擔、土地分配、都市計畫配置及地主權益等相關議題，並具體回復土地所有權人提問；是日會上除該都市計畫變更案公展期間之陳情人仍就案內學校用地提出不當劃設質疑外，其餘地主均係關心重劃期程進度及相關地上物拆遷補償或土地分配等重劃實質作業，並表示希望市府加速進行本案重劃開發。檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 12）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：
本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 4,587.89 平方公尺，私有土地面積共計約 29,899.34 平方公尺，合計約 34,487.23 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：道路用地面積約 3,904.75 平方公尺及文(中)用地面積約 7,848.91 平方公尺；合計約 11,753.66 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

=11,753.66-0-0=11,753.66(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)x100%

$$= \frac{11,753.66-0-0}{34,487.23-0-0} \times 100\% = 34.08\%$$

九、預估費用負擔

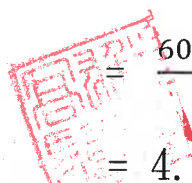
(一) 本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項目		金額(元)	備註
工 程 費	道 路 工 程	8,791,000	
	整 地 工 程	7,110,000	
	雨 水 下 水 道 工 程	5,115,000	
	污 水 下 水 道 工 程	5,328,000	
	路 燈 工 程	2,235,000	
	號 誌 工 程	4,640,000	
	管 線 配 合 工 程	16,775,000	自來水、電力、電訊、天然氣及寬頻管道電信等工程應分擔費用。
	地 上 物 拆 遷 工 程	4,009,000	
	規 劃 設 計 監 造 費	6,751,000	包含規劃設計監造費及工程管理費。
	空 氣 汙 染 防 制 費	140,000	
小 計 (1)	60,894,000		
重 劃 費 用	地 上 物 拆 遷 補 償 費	2,017,000	
	重 劃 業 務 費	3,585,000	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費等。

小計 (2)	5,602,000	
貸款利息 (3)	960,000	貸款期間 4 年，以年利率 0.78% 計算。
合計 (1+2+3)	67,456,000	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積})} \times 100\%$$



$$= \frac{60,894,000 + 5,602,000 + 960,000}{40,000 \times (34,487.23 - 0 - 0)} \times 100\%$$

$$= 4.89\%$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據本府 109 年度各機關貸款公開競價利率 0.78% 估算，貸款期限 4 年。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 40,000 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

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

= 34.08% + 4.89%

= 38.97%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配，無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 67,456,000 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)	110年	111年	112年	113年
重劃負擔總費用	工程費	6,089	304	1183	4,602	-
	重劃費用	561	197	161	126	77
	小計	6,650	501	1,344	4,728	77
	貸款利息	96	2	9	33	52
	小計	6,746	503	1,353	4,761	129
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	6,748	-	-	-	6,748
	小計	6,748	-	-	-	6,748
當期淨值		2	(503)	(1,353)	(4,761)	6,619

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 1,687 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 40,000 元，經試算後預估土地處分收入約 6,748 萬元，本區重劃負擔總費用約 6,746 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 109 年 01 月至 113 年 06 月止，如下表。

高雄市第 97 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 106 年 05 月至 106 年 06 月
二、舉行土地所有權人座談會	自 108 年 11 月至 108 年 12 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 109 年 01 月至 110 年 01 月
四、公告重劃計畫書	自 110 年 01 月至 110 年 02 月
五、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 110 年 01 月至 110 年 06 月
六、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 111 年 02 月至 112 年 07 月
七、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 110 年 03 月至 110 年 12 月
八、工程規劃設計	自 110 年 03 月至 111 年 04 月
九、查定重劃前後地價	自 110 年 08 月至 111 年 01 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 110 年 03 月至 113 年 01 月
十一、工程施工	自 111 年 05 月至 112 年 06 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 111 年 02 月至 111 年 08 月
十三、分配草案說明會	自 111 年 09 月至 111 年 10 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 111 年 11 月至 112 年 05 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 112 年 06 月至 112 年 10 月
十六、交接及清償	自 112 年 11 月至 113 年 01 月
十七、財務結算	自 113 年 01 月至 113 年 04 月
十八、成果報告	自 113 年 04 月至 113 年 06 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(如附件 14)

十五、附件

- 【附件 1-1】本府都市發展局「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」109 年 11 月 10 日高市府都發規字第 10935272902 號公告
- 【附件 1-2】高雄市都市計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議紀錄
- 【附件 1-3】內政部都市計畫委員會 106 年 4 月 25 日第 898 次會議紀錄
- 【附件 1-4】內政部都市計畫委員會 107 年 3 月 13 日第 918 次會議紀錄
- 【附件 1-5】本府都市發展局 107 年 4 月 23 日高市都發規字第 10731345400 號函暨附件
- 【附件 2】免實施環境影響評估判釋公文
- 【附件 3】不須擬具水土保持計畫判釋公文
- 【附件 4】無特定紀念樹木判釋公文
- 【附件 5】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判釋公文
- 【附件 6】非屬地質敏感地區判釋公文
- 【附件 7】無工廠登記公文
- 【附件 8】公私有土地暨原土地所有權人申請買回、需地機關廢止徵收範圍分布示意圖
- 【附件 9】重劃區現況照片
- 【附件 10】重劃區地形圖
- 【附件 11】公有土地分布示意圖

【附件 12】座談會會議紀錄及公文

【附件 13】實價登錄參考物件資料

【附件 14】重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

