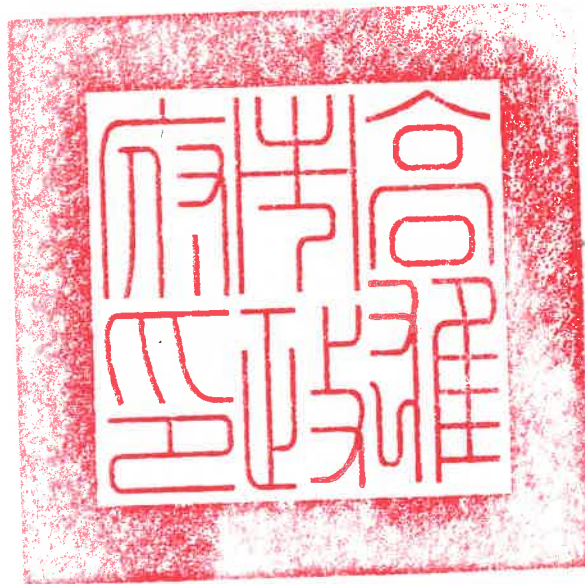


高雄市第 98 期烏松商 12 市地重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 110 年 04 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	3
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	6
五、土地所有權人同意重劃情形	7
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積 ..	8
七、土地總面積	8
八、預估公共設施用地負擔	8
九、預估費用負擔	9
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	10
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則 ...	10
十二、財務計畫	10
十三、預定重劃工作進度表	12
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	12
十五、附件	13



一、重劃地區及範圍

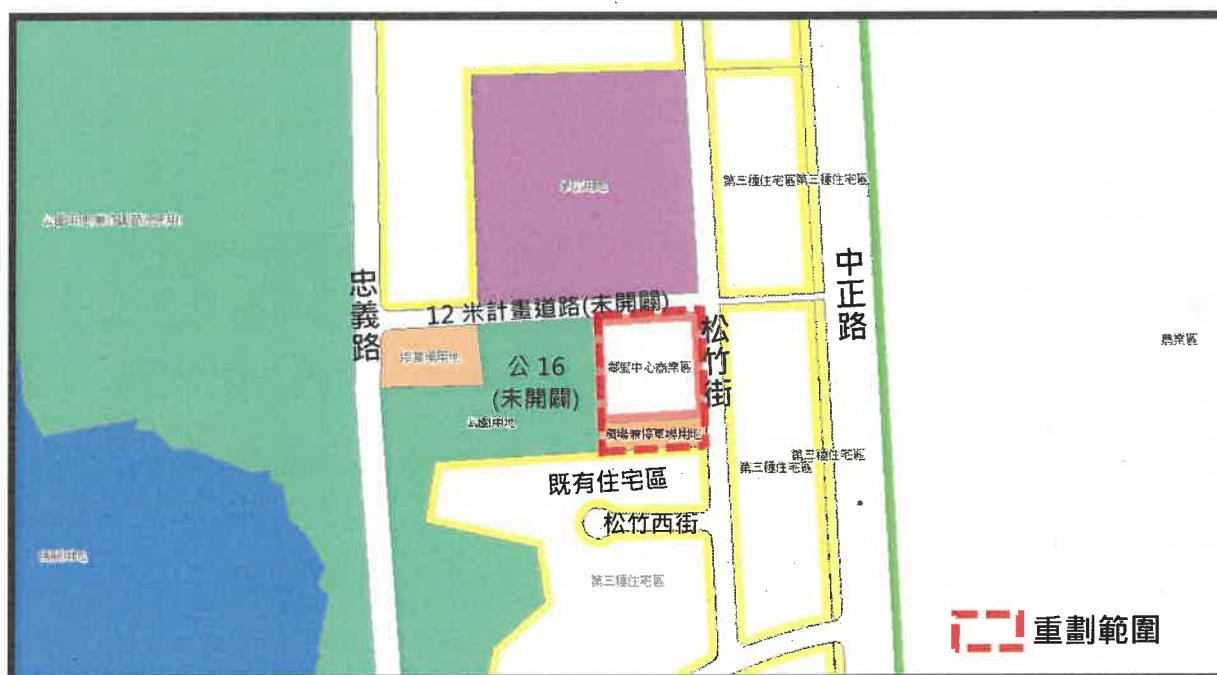
本重劃區位於本市鳥松區，屬都市計畫指定市地重劃方式開發地區，範圍包括長庚段部分土地，總面積約 4,846 平方公尺，其範圍四至如下：

東：至松竹街(不包含道路)。

南：至既有住宅區北側。

西：毗公 16 用地(未開闢)東側。

北：至 12 米計畫道路(未開闢)南側(不包含道路)。



二、法令依據

(一) 平均地權條例第 57 條暨市地重劃實施辦法第 14 條。

(二) 都市計畫發布日期及文號：

主要計畫：高雄縣政府 87 年 7 月 14 日府建都字第 134197 號公告發布實施「澄清湖特定區計畫(第二次通檢)案」
(如附件 1)。



細部計畫：高雄縣政府 96 年 11 月 19 日府建都字第 0960265747A 號公告發布實施「擬定澄清湖特定區計畫（「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區）細部計畫案」（如附件 2）。

- (三) 本重劃區所屬水土保持計畫經本府水利局 109 年 8 月 11 日高市水保字第 10936675200 號函核定，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。
- (四) 本重劃區經本府環境保護局 108 年 5 月 8 日高市環局綜字第 10834872200 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 4）。
- (五) 本重劃區經本府農業局 109 年 5 月 20 日高市農植字第 10931657900 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 5）。
- (六) 本重劃區經本府文化局 109 年 5 月 21 日高市文資字第 10931312900 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 6）。
- (七) 本重劃區經本府都市發展局 109 年 5 月 18 日高市都發審字第 10932322400 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 7）。
- (八) 本重劃區經本府經濟發展局 108 年 3 月 19 日高市經發工字第 10831244700 號函查告均無工廠登記，檢附公文影本 1 份（如附件 8）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

1. 本案重劃區係屬民國 58 年 11 月 15 日發布實施「澄清湖特定區計畫」劃設之鄰里中心商業區（如附件 9），至民國

77年7月29日發布實施「變更澄清湖特定區計畫（第一次通盤檢討）案」時，針對特定區內1處社區中心商業區及14處鄰里中心商業區增訂「本計畫鄰里商業中心及社區商業中心應採市地重劃整體開發方式開發，於細部計畫時配設所須公共設施用地如停車場、市場等用地。」之規定（如附件10）；至民國87年7月14日發布實施「變更澄清湖特定區計畫（第二次通盤檢討）案」時，為縮短開發期程並達公平性，於「變十九」案中，將計畫區內鄰里中心商業區原規定「需再另訂細部計畫，並採市地重劃方式整體開發」修改為「應整體規劃並留設20%之土地作為廣場兼停車場用地（留設之廣場用地應臨街面），且須以市地重劃辦理」。次查本案所屬之「擬定澄清湖特定區計畫（「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區）細部計畫案」業於民國96年11月19日公告發布實施在案，其後民國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）案」至109年4月28日公告發布實施「澄清湖特定區計畫（擴大及變更第三次通盤檢討）（第六階段）案」等各階段都市計畫變更內容均無涉本案整體開發區，是本府爰依前開96年都市計畫細部計畫辦理市地重劃作業。

（二）重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 區內土地所有權人申請優先實施市地重劃

108年2月19日區內土地所有權人劉寶敏等10人遞送「高雄市鳥松區商12用地優先實施市地重劃」申請書，經審查後符合平均地權條例第57條人數面積過半規定，爰同意優先辦理市地重劃。

2. 改善生活環境：

重劃區鄰近區域住宅密集，活動人口眾多，惟距離市中心甚遠且僅見零星小型商場及便利商店，物品採買不便，生活機能不佳。本重劃區開發完竣後倘有生活百貨類商場進駐，附近民眾即可就近採買，無須遠赴市區。辦理重劃不僅提升生活機能、繁榮地方發展，亦解決因閒置良久造成荒煙漫草、治安衛生死角等問題。

(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)
商業區	3,857
小計	3,857
廣場兼停車場用地	989
小計	989
總計	4,846

(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 11、12



(五) 重劃預期效益：

本重劃區範圍內大部分為荒煙蔓草的閒置空地，僅有小面積果園及墳墓零星散布，環境衛生堪慮，且易成治安死角。期藉由重劃開發，達到地盡其用，地利共享，並有效改善生活環境。再則重劃後鄰里商業活動之進駐，亦當提升周遭生活便利性。

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	2	1,796.44	
私有	16	3,049.56	
總計	18	4,846.00	

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 13）。

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	財政部 國有財產署 南區分署	3	1/1	112.00	荒蕪
		1	1/6	0.17	荒蕪
		1	33/100	138.27	荒蕪
高雄市政府	工務局	2	1/1	1,546	荒蕪、 部分溝渠

合計	1,796.44
----	----------

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) 本重劃區係區內土地所有權人申請優先辦理市地重劃，申請人數及面積統計如下表。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	申請人數		未申請人數		總面積 (平方公尺)	申請面積 (平方公尺)		未申請面積 (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	16	10	62.5	6		37.5	3,049.56	2,638	86.5
公有土地面積：1,796.44 m ²					可抵充之公有土地面積：97.3 m ²				

(二) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 26.79%，無需徵得過半數以上之私有土地所有權人及其所有土地同意。

(三) 座談會辦理情形：

本重劃區於 108 年 7 月 1 日假高雄市政府四維行政中心召開土地所有權人座談會，計有 10 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；是日會上土地所有權人針對重劃分配比例、分配位置、拆遷補償及地價稅等提出問題，主辦單位皆詳盡說明回復並說明本區水土保持計畫送審作業耗時費日，送審期間同時進行重劃計畫書研訂及其他前置作業，嗣水土保持

持計畫審竣即續辦重劃作業，土地所有權人均表理解贊同，並敦促儘速完成。檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 14）。

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 109 年 8 月 5 日會勘完竣，可抵充土地面積總計為 97.3 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，檢附抵充土地分布示意圖（如附件 15）。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 1,796.44 平方公尺，私有土地面積共計約 3,049.56 平方公尺，合計約 4,846 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：廣場兼停車場用地面積約 989 平方公尺；合計約 989 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
=989-97.3-0=891.7(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%

$$= \frac{989-97.3-0}{4,846-97.3-0} \times 100\% = 18.78\%$$

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	整地工程	2,249,000	
	廣場及停車場工程	2,037,000	
	地上物拆遷工程	255,000	
	雨水下水道工程	1,938,000	
	規劃設計監造費	637,000	包含規劃設計監造費及工程管理費
	小計(1)	7,116,000	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	4,318,000	包含區內墳墓遷葬費
	重劃業務費	674,000	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費等。
	小計(2)	4,992,000	
	貸款利息(3)	70,000	貸款期間1年8個月，參照本府109年各機關貸款公開競價利率0.78%估算，並依預估之年期及金額，分年估算。
	合計(1+2+3)	12,178,000	

(二) 費用負擔平均負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積})} \times 100\%$$
$$= \frac{7,116,000 + 4,992,000 + 70,000}{32,000 \times (4,846 - 97.3 - 0)} \times 100\%$$
$$= 8.01\%$$

(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 1 年 8 個月。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 32,000 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 16)

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

= 18.78% + 8.01%

= 26.79%



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 12,178,000 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
重劃負擔總費用	工程費	712	42	670
	重劃費用	499	235	264
	小計	1,211	277	934
	貸款利息	7	1	6
	小計	1,218	278	940
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	1,219	-	1,219
	小計	1,219	-	1,219
當期淨值		1	(278)	279

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 381 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 32,000 元，經試算後預估土地處分收入約 1,219 萬元，本區重劃負擔總費用約 1,218 萬元，預估盈餘 1 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 112 年 06 月止，如下表。

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

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：(如附件 17)

十五、附件

- 【附件 1】高雄縣政府 87 年 7 月 14 日府建都字第 134197 號公告發布實施「變更澄清湖特定區計畫（第二次通盤檢討）案」
- 【附件 2】高雄縣政府 96 年 11 月 19 日府建都字第 0960265747A 號公告發布實施「擬定澄清湖特定區計畫（「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區）細部計畫案」
- 【附件 3】核定水土保持計畫公文
- 【附件 4】免實施環境影響評估判釋公文
- 【附件 5】無特定紀念樹木判釋公文
- 【附件 6】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 7】非屬地質敏感地區判釋公文
- 【附件 8】無工廠登記公文
- 【附件 9】高雄縣政府 58 年 11 月 15 日府建土字第 108548 號公告發布實施「澄清湖特定區計畫」
- 【附件 10】高雄縣政府 77 年 7 月 29 日府建都字第 98921 號公告發布實施「澄清湖特定區計畫（第一次通盤檢討）案」
- 【附件 11】重劃區現況照片
- 【附件 12】重劃區地形圖
- 【附件 13】公有土地分佈示意圖
- 【附件 14】座談會會議紀錄及公文
- 【附件 15】抵充土地分佈示意圖
- 【附件 16】實價登錄參考物件資料
- 【附件 17】重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖