

屏東縣屏東市和生市地重劃區
重劃計畫書



擬定機關：屏東縣政府

中華民國 111 年 12 月

屏東縣屏東市和生市地重劃區
重劃計畫書

擬定機關：屏東縣政府

中華民國 111 年 12 月

目 次

| | |
|----------------------------------|----|
| 一、市地重劃地區及範圍..... | 1 |
| 二、法令依據..... | 2 |
| 三、辦理重劃原因及預期效益..... | 2 |
| 四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數..... | 5 |
| 五、土地所有權人同意重劃情形..... | 6 |
| 六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積..... | 6 |
| 七、土地總面積..... | 6 |
| 八、預估公共設施用地負擔..... | 7 |
| 九、預估費用負擔..... | 8 |
| 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計..... | 9 |
| 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則..... | 9 |
| 十二、財務計畫..... | 10 |
| 十三、預定重劃工作進度表..... | 10 |
| 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖..... | 10 |
| 十五、都市計畫審查會議紀錄..... | 10 |
| 十六、附件..... | 11 |

附 件

| | |
|--------------------------------------|--------|
| 附件 1：免環境影響評估公文..... | 附 1-1 |
| 附件 2：免水土保持計畫公文..... | 附 2-1 |
| 附件 3：無珍貴樹木公文..... | 附 3-1 |
| 附件 4：無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀公文..... | 附 4-1 |
| 附件 5：無敏感地質查詢結果..... | 附 5-1 |
| 附件 6：重劃區土地使用現況圖..... | 附 6-1 |
| 附件 7：公有土地分布示意圖..... | 附 7-1 |
| 附件 8：舉行座談會之通知及紀錄..... | 附 8-1 |
| 附件 9：抵充土地分布示意圖..... | 附 9-1 |
| 附件 10：抵充地會勘紀錄..... | 附 10-1 |
| 附件 11：重劃後地價評估報告書（含鄰近土地交易價格參考資料）..... | 附 11-1 |
| 附件 12：合法建物或既成社區位置略圖..... | 附 12-1 |
| 附件 13：預定重劃工作進度表..... | 附 13-1 |
| 附件 14：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖..... | 附 14-1 |
| 附件 15：都市計畫審查會議紀錄..... | 附 15-1 |

屏東縣屏東市和生市地重劃區重劃計畫書

一、市地重劃地區及範圍

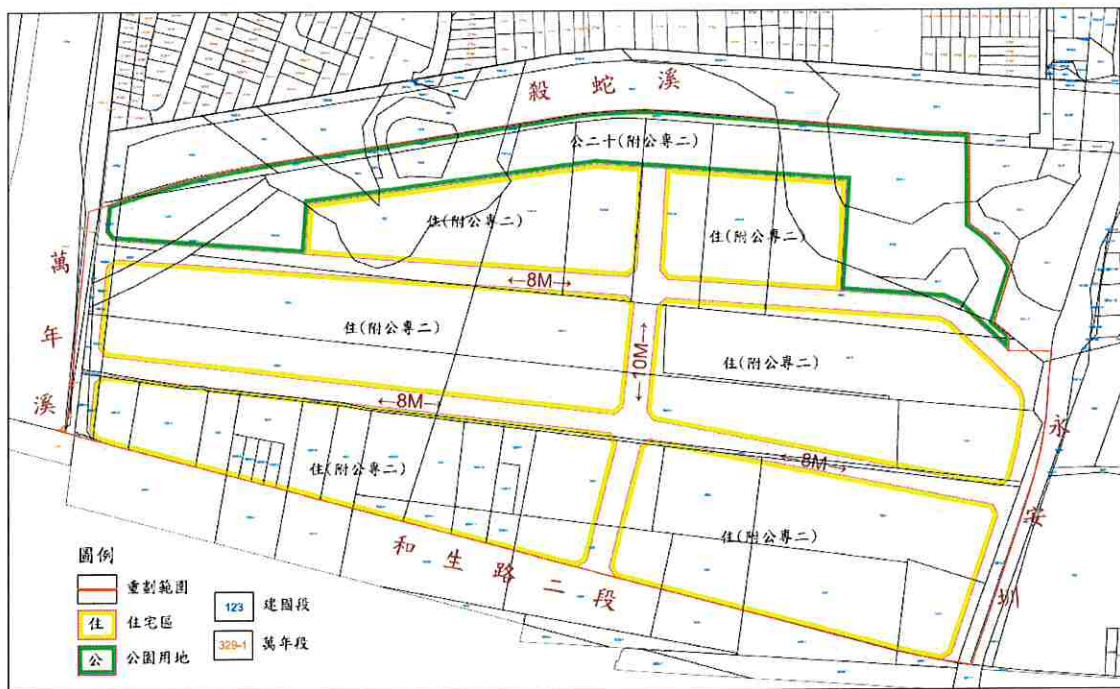
本重劃區坐落屏東縣屏東市，地籍範圍包括屏東市建國段及萬年段內約 90 筆土地，總面積約為 73,097.99 平方公尺，以都市計畫指定整體開發區為重劃範圍，範圍四至如下：

東：以永安圳為界。

西：以萬年溪為界

南：以和生路二段(台一線)為界。

北：以殺蛇溪為界。



二、法令依據

- (一)依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
- (二)依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。
- (三)依據內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函公布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。
- (四)內政部都市計畫委員會 110 年 3 月 9 日第 986 次會議審定「變更屏東都市計畫(配合公共設施用地專案通盤檢討)(變 2 案及逕 6 案)先行提會討論案」及 110 年 10 月 5 日第 999 次會議審定「變更屏東都市計畫(配合公共設施用地專案通盤檢討)(變 2 案及逕 6 案)再提會討論案」。
- (五)屏東縣政府 111 年 12 月 13 日屏府城都字第 11171053001 號公告實施「變更屏東都市計畫(配合公共設施用地專案通盤檢討)(變 2 案)先行提會案」。
- (六)本重劃區經屏東縣政府 111 年 5 月 19 日屏府環綜字第 11131978400 號函查告，免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份(如附件 1)。
- (七)本重劃區經屏東縣政府水利處查告，非屬公告在案之山坡地範圍，故無水土保持法第 12 條之適用，檢附簽稿會核單影本 1 份(如附件 2)。
- (八)本重劃區經屏東縣農業處查告，無本府列冊管理之受保護樹木，檢附簽稿會核單影本 1 份(如附件 3)。
- (九)本重劃區經屏東縣文化資產保護所 111 年 3 月 30 日查告，尚無本縣列管古蹟保存區、考古遺址及文化景觀，檢附公文影本 1 份(如附件 4)。
- (十)本重劃區經查非屬地質敏感區，檢附於地質敏感區查詢系統(<https://gis2.moeacgs.gov.tw>)之查詢結果(如附件 5)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

屏東都市計畫於民國 2 年(日據時期)發布實施，以沿用日據時期之計畫內容為主，至民國 60 年 9 月發布實施擴大都市計畫迄今，仍有部分公共設施用地自劃設後長達 5、60 年尚未取得，嚴重影響人民財產權益。為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，促請縣市政府主管機關積極辦理公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，本縣自民國 104 年辦理屏東都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，現已完成第一階段作業，第二階段將陸續執行解編之公共設施保留地整體開發作業；因整體行政作業程序冗長，不易為一般民眾了解，為使民眾充分瞭解公設專通案檢討變更程序，並展現政府推動公共設施保留地解編之政策成效，擬以屏東市「公二十」作為示範案例，優先推動整體開發示範作業，以利未來其他計畫區推動順利。公二十主要依「變更屏東都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）（變 2 案及逕 6 案）先行提會討論案」內容辦理，上開變更案業經屏東縣都市計畫委員會 109 年 4 月 29 日第 218 次會議審議通過，並於內政部都市計畫委員會 110 年 3 月 9 日第 986 次會議及 110 年 10 月 5 日第 999 次會議完成審議。

(二)重劃區辦理原因及特殊情形：

本重劃區(公二十)位於屏東市萬年溪與殺蛇溪(皆屬牛稠溪水系)匯流處及省道台一、台三線重要交通節點處，為屏東市門戶地區；縣府近年來也在周邊區域積極投入多項基礎建設工程，包括內政部補助之「城鎮之心工程計畫」-「殺蛇溪生活心樂章系列工程」、經濟部補助之「全國水環境改善計畫」-「屏東市殺蛇溪沿線截流井設置工程」及文化部補助之「歷史場域再造」-「歷史建築臺糖紙漿廠緊急修護及產業文化再利用計畫」，總計約達 4.7 億元。為整體發揮政府資源投入綜效、提升本計畫區門戶意象、營造都市水岸景觀、打造都市自明性與提升市民生活品質，故選定變 2 案(變更公二十為住宅區及公共設施用地，即本重劃區範圍)優先辦理。

除考量配合上述重大建設的政策綜效外，變 2 案(即本重劃區範圍)為屏東都市計畫區內面積最大之公園公共設施保留地，檢討後成效顯著，而本案人民參與意願高、阻力小，且為單獨整體開發地區，以本案做示範，辦理完成後可望增進其他公共設施保留地地主對公設專通檢討的信心，並提升地主參與意願，為本府解編公共設施保留地之政策奠定扎實根基。

(三)公共設施取得與關建數量：

本重劃區內計畫劃設公共設施用地（如下表所示）有公園用地約 12,600.60 平方公尺、道路用地約 10,630.28 平方公尺。本案重劃區公共設施用地以土地所有權人共同負擔方式取得，合計約 23,230.88 平方公尺。

| 項目 | 面積（平方公尺） | 佔重劃區比例（%） |
|------------|-----------|-----------|
| 公園用地(附公專二) | 12,600.60 | 17.24% |
| 道路用地(附公專二) | 10,630.28 | 14.54% |
| 共同負擔取得 | 23,230.88 | 31.78% |

註：實際面積以地政事務所地籍測量面積為準。

(四)提供可建築用地面積、容納人數：

1.提供可建築用地面積

本重劃區有住宅區一種土地使用分區，其面積共計約 49,867.11 平方公尺（實際面積應以地政事務所地籍測量面積為準），佔重劃區比例為 68.22%。

2.容納人數

依據現行屏東都市計畫—「變更屏東都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案計畫書」所載，計畫人口為 230,000 人，居住密度約每公頃 260 人。本案可提供約 4.9867 公頃之住宅區面積，推估本案約可容納 1,297 人。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

1.打造宜居環境：

本區除臨和生路二段(台一線)一側有較密集的商家、工廠外，區內土地多屬低度使用情形、缺乏整體規劃；因應內政部推動公共設施保留地解編政策，本區被選定為優先辦理地區，區內長期未開闢的公共設施保留地於重劃後規劃為住宅區、公園用地及道路用地，未來區內將有良好嶄新的住宅生活空間，其公共設施及交通服務效能亦可顯著提升，有效改善當地的都市景觀及居住品質。此外，本案重劃範圍三面環河，配合重劃工程（如擋土設施及排水工程等）施作，將可降低該區遭致水患之風險，提供兼具安全及舒適的親水環境。

2. 重新整理地籍：

透過推動本次市地重劃作業，將地界不整或未面臨道路之土地加以整合，除可有效消除畸零土地及減少土地經界糾紛，亦可適時改善原區內地籍紊亂、空間閒置之困境；此外，區內許多土地皆為共有狀態，各共有人可藉此協調分配為個別所有，有效簡化土地權屬關係。

3. 促進土地合理使用：

重劃後土地所有權人配得土地均為可建築住宅區用地、便於開發建築使用，讓地方發展不再因禁限建受到制肘，確保該區原私有地主權益及解決公共設施保留地長年被限制開發的問題，進而消弭土地低度使用情形，導引本重劃區各街廓有秩序之均衡發展。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（如附件 6）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)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 | 4 | 9,409.05 | |
| 私有 | 91 | 63,688.94 | |
| 未登記地 | - | - | |
| 總計 | 95 | 73,097.99 | |

註：實際面積以地政事務所地籍測量面積為準。

(二)重劃區公有土地產權及使用情形如下，公有土地分布示意圖（如附件 7）。

| 序號 | 所有權 | 管理機關 | 筆數 | 面積（平方公尺） | 使用情形 |
|----|------|-------------------|----|----------|-------|
| 1 | 中華民國 | 交通部公路總局 | 2 | 9.00 | 道路 |
| 2 | 中華民國 | 行政院農業委員會 農田水利署 | 7 | 1,348.61 | 道路、雜林 |
| 3 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 10 | 6,233.45 | 雜林 |
| 4 | 屏東縣 | 屏東縣政府 | 13 | 1,475.23 | 道路、雜林 |
| 5 | 屏東市 | 屏東縣屏東市公所 | 1 | 226.76 | 雜林 |
| 6 | 望安鄉 | 澎湖縣望安鄉公所 | 1 | 116.00 | 雜林 |
| 總計 | | | | 9,409.05 | |

註：實際面積以地政事務所地籍測量面積為準。

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 44.84%，未超過 45%，故無徵求區內土地所有權人同意之情形，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 111 年 5 月 24 日假屏東縣政府北棟 205 多媒體會議室召開重劃區土地所有權人座談會，計有 30 位土地所有權人（含受託人）到場，會中土地所有權人提出包含共有土地分配原則、地上物補償費發放基準、重劃總平均負擔比率（含公共設施用地平均負擔比率及費用平均負擔比率）、可建築土地建蔽率及容積率、重劃後原位置土地所有權人優先承購權、三七五租約處理方式等議題。經與會現場說明及納入地主意見後修訂調整重劃計畫書，檢附座談會會議紀錄 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

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定，應抵充為共同負擔之公共設施用地。本府於 111 年 5 月 5 日及同年 5 月 16 日辦理公有土地抵充會勘，預估本案無未登記地，重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川土地面積共計 227.93 平方公尺，抵充之面積如下表，檢附抵充土地分布示意圖（如附件 9）、抵充勘查紀錄（如附件 10）。

| 所有權人 | 管理機關 | 同意抵充面積（平方公尺） | 同意抵充筆數 |
|------|---------|--------------|--------|
| 屏東縣 | 屏東縣政府 | 218.93 | 4 |
| 中華民國 | 交通部公路總局 | 9.00 | 2 |
| 合計 | | 227.93 | 6 |

註：實際面積以地政事務所地籍測量面積為準。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 9,409.05 平方公尺，私有土地面積共計約 63,688.94 平方公尺，合計約 73,097.99 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計有：

| 公共設施項目 | 面積(平方公尺) |
|--------|-----------|
| 公園用地 | 12,600.60 |
| 道路用地 | 10,630.28 |
| 合計 | 23,230.88 |

註：實際面積以地政事務所實地分割測量面積為準。

(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、河川及未登記地等土地面積。

$$=23,230.88-227.93=23,002.95 \text{ 平方公尺}$$

(三)公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{23,230.88(m^2) - 227.93(m^2)}{73,097.99(m^2) - 227.93(m^2)} = \frac{23,002.95(m^2)}{72,870.06(m^2)} = 31.57\%$$

九、預估費用負擔

(一)開發費用：

土地所有權人費用負擔項目包括工程費用、重劃費用及貸款利息，開發費用估算如下。

| 項目 | | 金額 (萬元) | 備註 |
|------|--|----------|--|
| 工程費用 | 1.整地工程 | 2,339 | |
| | 2.道路工程 | 1,550 | |
| | 3.排(污)水工程 | 7,331 | |
| | 4.照明工程 | 409 | |
| | 5.景觀工程 | 3,537 | |
| | 6.管線工程 | 1,310 | |
| | 7.假設工程 (含圍籬、工程告示牌、開挖擋土設施及抽排水、圍院工程、出流管制計畫相關設施費等) | 900 | |
| | 8.間接工程費 (施工中交通維持費、環境保護設施、工程管理及檢驗費、勞工安全衛生管理費等) | 2,274 | |
| | 9.其他間接成本 (設計監造服務費、專案管理服務費、空氣汙染防制費、工程預備金、機關工程管理費、垃圾處理費等) | 5,464 | |
| 小計 | | 25,114 | |
| 重劃費用 | 1.地上物拆遷補償費 | 19,092 | |
| | 2.重劃業務費 | 1,470 | |
| | 小計 | | |
| 貸款利息 | | 2,687.8 | 係參照中央銀行 111 年 7 月發布五大銀行平均基準利率之利率(2.642%)，以 4 年貸款利率估算，未來仍以實際借貸利率為準。 |
| 總計 | | 48,363.8 | |

註：上表所列費用可視實際情況由各項費用項目中相互勻配支付。

(二)費用負擔平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{25,114 \text{ 萬元} + 20,562 \text{ 萬元} + 2,687.8 \text{ 萬元}}{5 \text{ 萬元/m}^2 \times (73,097.99\text{m}^2 - 227.93\text{m}^2)} = 13.27\%$$

(三)本重劃區貸款利息係參照中央銀行 111 年 7 月發布五大銀行平均基準利率之利率，以 4 年貸款利率估算，未來仍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 50,000 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 11）。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 31.57\% + 13.27\% = 44.84\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

(一)本重劃區原有建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約有 1 處，惟該建物部分範圍位處重劃後道路用地（無法申請保留），其餘位可建築用地之合法登記範圍則可依規定申請原位置保留，檢附合法建物位置略圖 1 份（如附件 12）。

(二)本案屆時將視其原始使用情形及重劃後土地使用效益，按其受益比例研訂減輕負擔之處理原則，提請屏東縣政府市地重劃委員會審議後辦理。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：約新台幣 4 億 8,363 萬 8 千元。

(二)財務籌措方式：

- 1.向金融機關貸款支應。
- 2.視需要由屏東縣政府編列平均地權重劃基金預算支應。

(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：

單位：萬元

| 項目 | | 合計 | 111 年 | 112 年 | 113 年 | 114 年 |
|-------------|--------------------|----------|---------|----------|----------|--------|
| 重劃負擔 總費用 | 工程費 | 25,114 | 0 | 7,534 | 10,046 | 7,534 |
| | 重劃費用 | 20,562 | 294 | 11,749 | 8,078 | 441 |
| | 小計 | 45,676 | 294 | 19,283 | 18,124 | 7,975 |
| | 貸款利息 | 2,687.8 | 7.8 | 510 | 990 | 1,180 |
| | 小計 | 48,363.8 | 301.8 | 19,793 | 19,114 | 9,155 |
| 收入 | 收取差額地價或 出售抵費地價款 | 48,366 | 0 | 0 | 0 | 48,366 |
| | 小計 | 48,366 | 0 | 0 | 0 | 48,366 |
| 當期淨值 | | 2.2 | (301.8) | (19,793) | (19,114) | 39,211 |

註：1.當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

2.貸款利息係參照中央銀行 111 年 7 月發布五大銀行平均基準利率之利率(2.642%)，以 4 年貸款利率估算，未來仍以實際借貸利率為準。

(五)重劃區預估取得抵費地面積約 9,673.11 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 50,000 元，經試算後預估土地處分收入約 4 億 8,366 萬元，扣除重劃負擔總費用約 4 億 8,363 萬 8 千元，預估盈餘 2 萬 2 千元，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表（詳附件 13）自民國 111 年 03 月至民國 114 年 12 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（詳附件 14）。

十五、都市計畫審查會議紀錄（詳附件 15）。

十六、附件

- 附件 1：免環境影響評估公文
- 附件 2：免水土保持計畫公文
- 附件 3：無珍貴樹木公文
- 附件 4：無古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀公文
- 附件 5：無敏感地質查詢結果
- 附件 6：重劃區土地使用現況圖
- 附件 7：公有土地分布示意圖
- 附件 8：舉行座談會之通知及紀錄
- 附件 9：抵充土地分布示意圖
- 附件 10：抵充地會勘紀錄
- 附件 11：重劃後地價評估報告書（含鄰近土地交易價格參考資料）
- 附件 12：合法建物或既成社區位置略圖
- 附件 13：預定重劃工作進度表
- 附件 14：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖
- 附件 15：都市計畫審查會議紀錄

