

2.第4屆第3次定期大會提案

第 1 號 類別：民政

案 由：請審議為執行內政部補助本市戶政事務所辦理「公共服務據點整備公有危險建築補強重建有關地方戶政機關辦公廳舍耐震補強計畫」經費合計新台幣 1,191 萬 2,508 元（中央補助款 716 萬 4,397 元，市府自籌款 474 萬 8,111 元），擬先行墊付執行案。

委員會審查意見：同意辦理。

大會決議日期：113 年 5 月 30 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 40 次會議

大會決議內容：同意辦理。

復 文 字 號：113.6.3 高市會民字第 1130011491 號函

附 高雄市政府提案

案 由：為執行內政部補助本市戶政事務所辦理「公共服務據點整備公有危險建築補強重建有關地方戶政機關辦公廳舍耐震補強計畫」經費合計新台幣 1,191 萬 2,508 元（中央補助款 716 萬 4,397 元，本府自籌款 474 萬 8,111 元），擬請同意辦理先行墊付，敬請審議。

說 明：

一、本墊付案係依據「各機關單位預算執行要點」第 44 點第 4 款及第 6 款、第 45 點及第 46 點規定辦理，並業經本府 112 年 12 月 19 日第 655 次市政會議審議通過。

二、依據內政部 112 年 11 月 22 日台內戶字第 11202448074 號函同意補助本市苓雅及梓官戶政事務所 716 萬 4,397 元，連同本府需自籌之配合款 474 萬 8,111 元，因未及列入今（113）年度預算，應業務需要，請准予以墊付方式先行辦理，俟 113 年度追加預算或 114 年度補辦預算轉正。

三、檢附內政部同意補助函文及預算先行墊付執行計畫明細表各 1 份。

辦 法：敬請審議。

內政部核定函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：紀雅萍
聯絡電話：02-2356-5121
傳真：02-2356-6221
電子信箱：moi6256@moi.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國112年11月22日
發文字號：台內戶字第11202448074號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (301000000A112024480704-1.pdf)

主旨：核定貴屬戶政機關辦公廳舍耐震補強作業補助經費如附表，請督促於113年6月底前完成規劃設計審查及工程發包，並於113年12月底前完成補強作業結案，請查照。

說明：

- 一、依據本部「公共服務據點整備公有危險建築補強重建有關地方戶政機關辦公廳舍耐震詳細評估及補強計畫補助作業要點」辦理；併復貴府112年10月16日高市府民戶字第11232273400號函。
- 二、請於文到後1個月內納入113年度預算法定程序，辦理規劃設計審查時，得邀請國家地震工程研究中心或相關專家學者會同進行。另為提升整體公共建設計畫執行成效，避免工程發包後多次流標，行政院公共工程委員會彙整「工程招標前各階段機關應注意重點及說明」，請貴府督導所屬戶政機關辦理工程採購時應納入考量，以降低工程流標之情形。
- 三、有關補助經費分3期核撥，撥款方式如下：

電子
文
騎
印



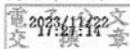
第 1 頁，共 2 頁

高雄市政府 1121123
11206016700

- (一)第1期：請於完成發包後，檢具領款收據、納入預算證明、歲出計畫提要表及相關契約書副本等資料到部，撥付30%補助經費。
- (二)第2期：請於工程進度達50%，檢具領款收據、施工日誌表及相關資料到部，撥付60%補助經費。
- (三)第3期：請於工程完工並完成驗收結算後，檢具領款收據、工程驗收結算證明及相關結案資料（含施工前、中、後照片），核實撥付尾款（補助經費扣除前2期已撥款之餘數）辦理經費核銷結案事宜。

四、前揭計畫為競爭型補助，係依各申請案之建物耐震能力危險急迫程度、計畫執行能力及預算配置等情形進行評比，經審查及排序結果，岡山戶政事務所燕巢辦公處、美濃戶政事務所、旗山戶政事務所及內門辦公處、茄萣戶政事務所及湖內辦公處、梓官戶政事務所彌陀辦公處等7案未獲同意核予補助，俟前瞻計畫第5期特別預算經費額度確定後，本部再另行通知補助案件申請作業。

正本：高雄市政府

副本：



公共服務據點整備公有危險建築補強重建
有關地方戶政機關辦公廳舍耐震補強計畫核定表

序號	縣市別	計畫名稱	計畫經費 (單位：新臺幣元)			審查 結果	核定 補助金額	備註
			自籌	申請補助	合計			
1	高雄市	高雄市苓雅戶政事務所第二辦公處耐震能力補強計畫	4,366,158	5,000,000	9,366,158	同意	5,000,000	
2		高雄市梓官戶政事務所耐震能力補強計畫	381,953	2,164,397	2,546,350	同意	2,164,397	
合計			4,748,111	7,164,397	11,912,508	-	7,164,397	

決議案（第3次定期大會－市政府提案）

高雄市政府 113 年度先行墊付執行計畫明細表

執行機關：高雄市苓雅戶政事務所及梓官戶政事務所

計畫名稱：公共服務據點整備公有危險建築補強重建有關地方戶政機關辦公廳

舍耐震補強計畫

計畫名稱	先行墊付金額(元)			補助機關	補辦預算情形
	中央補助	市府自籌	合計		
高雄市苓雅戶政事務所第二辦公處耐震能力補強計畫	5,000,000	4,366,158	9,366,158	內政部	納入113年度追加預算或114年度補辦預算
高雄市梓官戶政事務所耐震能力補強計畫	2,164,397	381,953	2,546,350		
總計	7,164,397	4,748,111	11,912,508		

苓雅戶政事務所第二辦公處耐震能力補強補助計畫申請書

公有危險建築補強

112年度高雄市苓雅戶政事務所第二辦公處耐震能力補強補助計畫申請書

一、計畫名稱：高雄市苓雅戶政事務所第二辦公處耐震補強工程

二、執行期程：提出本計畫經獲經費核定補助後辦理

三、計畫緣起：

- (一) 依據內政部「公共服務據點整備公有危險建築補強重建有關地方戶政機關辦公廳舍耐震詳細評估及補強計畫補助作業要點」辦理。
- (二) 本所第二辦公處經 PSERCB 耐震能力初步評估結果為 R 值 59.07，耐震能力有疑慮優先進行詳評，爰委託高雄市結構工程工業技師公會進行耐震能力詳細評估作業，以作為未來辦理建築物耐震補強、拆除或重建等決策考量之參考依據，依 112 年 6 月耐震能力詳細評估結果報告，建物兩向現況為 X 向 0.1036g、Y 向 0.2269g，耐震能力小於補強目標 AT =0.288 g，未符合法規耐震標準，需進行耐震補強。

四、計畫目標：

符合現行耐震標準，提升建築物受震能力並延長使用壽命，落實震災預防整備確保人員及洽公民眾生命財產安全。

五、計畫內容：

(一) 基地、建物現況使用說明、公共設施及周邊現況說明：

標的物	高雄市苓雅戶政事務所第二辦公處 高雄市苓雅區三多一路 166 號
構造	鋼筋混凝土造
屋齡	約 40 年（72 年增建）
樓層數	地下 1 層，地上 3 層
總樓地板面積	1226.47 m ² （依據高雄市新興地政事務所之測量成果）
樓高	12.0 公尺（不含屋頂突出物）
使用現況	辦公室

(二) 區域計畫、都市計畫及建築法令對基地使用之規定及土地取得辦理情形：

土地標示			土地 所有權人	管理機關	區域計畫 使用分區
座落	地號	面積			
苓雅區 福裕段	1174	1689 平方公尺	高雄市	高雄市政府 府消防局	機關用地

（三）室內外空間之用途及需求量預估：

本建物室內為員工辦公區及防空避難室，室外有法定空間，依原有建物辦理建築物結構耐震能力補強。各樓層使用情形為：地下室為避難室、一樓為辦公室、二樓為檔案資料室及儲藏室，三樓為會議室及儲藏室。

六、預期成效：（1. 益本分析 2. 評估指標 3. 風險評估）

- （一）益本分析：本案公有建築物耐震補強工程屬公共服務用途，無所謂收益條件須以政府編列預算辦理，另依耐震能力詳細評估結果報告書，考慮標的物現有結構特性及混凝土強度偏低，不適合採用需植筋之RC翼牆或剪力牆補強，應以擴柱方式補強較為合宜，所提出之兩個擴柱補強方案，分析結果耐震能力均能符合耐震規範之要求，完工後對建築物外觀會有改變，但影響尚小。
- （二）評估指標：依本所委託高雄市結構工程工業技師公會進行耐震能力詳細評估結果報告，既有建物耐震詳評及補強對應 475 年設計地震之性能目標，依建築物耐震設計規範及解說 2.8 節用途係數之規定，本標的物為辦公室使用，用途係數 I=1.25。
- （三）風險評估：本建物為辦公廳舍，除本所員工上班外，亦有民眾洽公之用途，施工階段之為民服務品質及施工安全需要審慎考量。

七、預定進度：提出補助計畫後之核定、招標作業、執行作業、請款作業等期程預估約 12 個月。

- （一）委託設計監造規劃：1.5 個月
- （二）設計圖說審查作業：1.5 個月
- （三）工程招標：1.5 個月
- （四）工程施工：6 個月
- （五）工程驗收及核銷：1.5 個月

八、資源需求及財務方案：依補助作業要點，財力級次第三級補助比率為百分之八十五，每處最高補助新臺幣五百萬元，以耐震能力詳細評估結果報告書修復補強工程建議(方案二)經費概算

（一）經費來源：

單位：元

工作項目	經費分配
中央補助經費 (上限 5,000,000 元)	5,000,000
自籌款	4,366,158
合計	9,366,158

(二) 工程項目及經費概算：

項次	項目及說明	單位	複價	備註
甲	發包工程費			
(一)	結構耐震補強經費(結構體)	式	2,465,090	
(二)	結構耐震補強經費(非結構體)	式	2,450,730	
(三)	非結構耐震補強之修復經費	式	1,620,739	
(四)	間接工程費	式	1,699,507	
	發包工程費合計 (一)+(二)+(三)+(四)		8,236,066	
乙	工程管理費	式	198,541	
丙	空汙費	式	32,944	
丁	材料抽(試)驗費	式	50,000	
戊	工程設計監造費	式	848,607	
	總工程費合計 (甲)+(乙)+(丙)+(丁)+(戊)		9,366,158	

九、規劃方向說明：

依耐震能力詳細評估結果報告書補強方案規劃建議，標的物為三層低矮型建築物，不適合選擇隔減震元件(如制震阻尼器)進行補強設計，若需繼續使用應朝補足結構“強度”之增設抗震構件吸收增加之地震力，避免其餘無韌性之構件承受過多之地震力。標的物兩向現況耐震能力小於補強目標 $AT = 0.288 g$ 因此必須從改善結構系統之方式補強以提昇整體建築物之抗震能力，考慮標的物現有結構特性及混凝土強度偏低，不適合採用需植筋之RC翼牆或剪力牆補強應以擴柱方式補強較為合宜。

十、辦理機關與人員：(機關、職稱、姓名、電話、電子信箱)

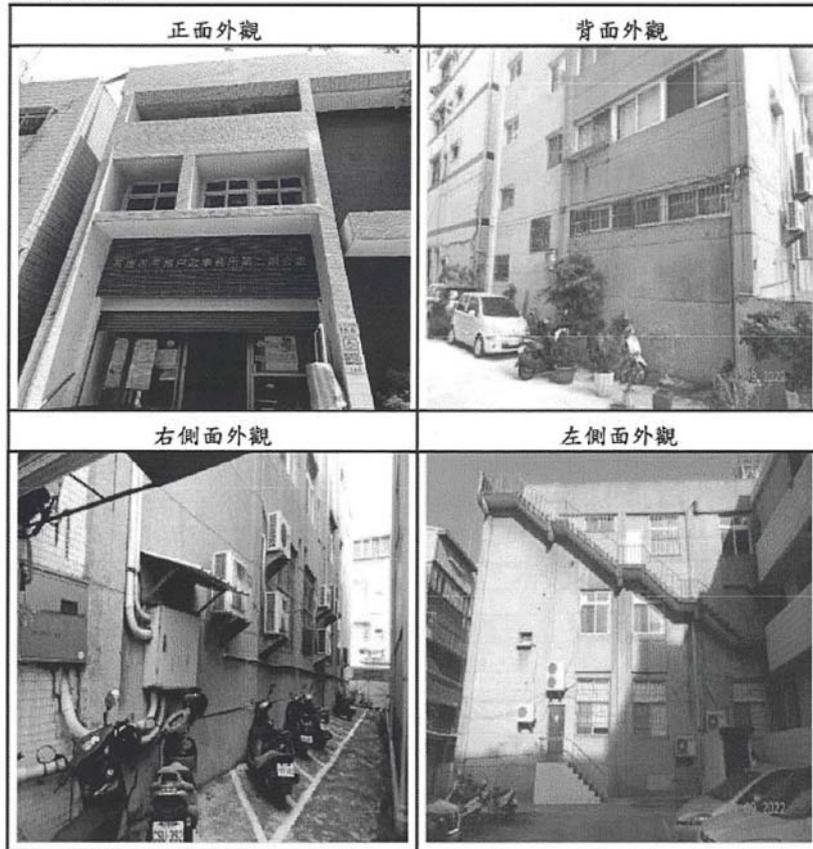
機關	單位	職稱	姓名	電話	電子信箱
高雄市苓雅戶政事務所	戶籍行政課	辦事員	蔣欣妤	07-3302232	linya@kcg.gov.tw
高雄市苓雅戶政事務所	戶籍行政課	課長	薛淑珍	07-3302232	linya@kcg.gov.tw

十一、耐震評估情形：

（一）耐震能力評估報告書或資料

依耐震能力詳細評估結果報告書，建築物耐震設計規範及解說2.8節用途係數之規定，本標的物為辦公室使用，用途係數 $I=1.25$ ，座落高雄市苓雅區，屬第三類地盤，耐震能力合格標準： $A_T = 0.4 S_{DS} = 0.4 \times 0.72 = 0.288 g$ ，現況X向 $0.1036g$ 、Y向 $0.2269g$ ，兩向未符合法規耐震標準，需進行耐震補強，方案一補強後 A_p 為X向 $0.3339 g$ ，Y向 $0.4988 g$ ；方案二補強後 A_p 為 X向 $0.3360 g$ ，Y向 $0.5303 g$ ，均能符合需求，本第二辦公處採補強方案二施作。

（二）現況圖片



高雄市苓雅戶政事務所第二辦公處
建築物耐震能力詳細評估
結構修復補強方案二工程費用概算表

第1頁共3頁

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
甲	發包工程費					
(一)	結構耐震補強直接工程費(結構體)					
1	擴大柱斷面補強					
1.1	原有梁柱表面粉刷層打除及結構體打毛	m ²	167.0	600.0	100,200.0	
1.2	原有牆體打除運棄	m ²	247.0	1,540.0	380,380.0	
1.3	樓地板地坪切割	m	113.0	280.0	31,640.0	
1.4	原有樓地板打除及運棄	m ²	17.0	1,430.0	24,310.0	
1.5	鋼筋加工及組立(SD280W、SD420W)	kg	15,486.0	40.0	619,440.0	
1.6	植筋(#4)	支	512.0	130.0	66,560.0	
1.7	結構模板	m ²	408.0	1,540.0	628,320.0	
1.8	280kg/cm ³ 預拌混凝土	m ³	60.3	3,300.0	198,990.0	
1.9	混凝土泵，混凝土輸送管，泵浦車出車費	車	4.0	16,500.0	66,000.0	
1.10	無收縮水泥砂漿(fc=350kg/cm ²)	m ³	3.4	38,500.0	130,900.0	
	小計				2,246,740.0	
2	擴大柱基礎補強					
2.1	1FL地坪切割	m	40.0	280.0	11,200.0	
2.2	人工打除鋼筋混凝土	m ³	4.7	2,500.0	11,750.0	
2.3	鋼筋植筋(#4)	支	112.0	130.0	14,560.0	
2.4	鋼筋加工及組立(SD280W、SD420W)	kg	1,199.0	40.0	47,960.0	
2.5	結構模板	m ²	26.0	1,540.0	40,040.0	
2.6	280kg/cm ³ 預拌混凝土	m ³	4.8	3,300.0	15,840.0	
2.7	混凝土泵，混凝土輸送管，泵浦車出車費	車	1.0	16,500.0	16,500.0	
2.8	人工基礎挖填方	m ³	25.0	1,320.0	33,000.0	
2.9	剩餘土石方處理	m ³	25.0	1,100.0	27,500.0	
	小計				218,350.0	
	結構耐震補強(結構體)合計				2,465,090.0	
(二)	結構耐震補強直接工程費(非結構體)					
1	牆體復舊(含粉刷及外飾材)	m ²	247.0	2,290.0	565,630.0	
2	鋁窗(180cmx220cm)	樘	6.0	39,600.0	237,600.0	
3	鋁窗(575cmx120cm)	樘	4.0	69,000.0	276,000.0	
4	鋁窗(150cmx120cm)	樘	4.0	18,000.0	72,000.0	

高雄市苓雅戶政事務所第二辦公處
建築物耐震能力詳細評估
結構修復補強方案二工程費用概算表

第 2 頁 共 3 頁

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
5	鋁窗(150cmx100cm)	樑	4.0	15,000.0	60,000.0	
6	鋁門(90cmx220cm)	樑	1.0	19,800.0	19,800.0	
7	柱面1:3水泥砂漿粉刷及水泥漆復舊	m ²	345.0	1,190.0	410,550.0	
8	樓地板及地坪回復(含面層)	m ²	39.0	1,650.0	64,350.0	
9	頂版鋼筋鏽蝕及混凝土剝落修復	m ²	45.0	6,160.0	277,200.0	
10	窗台切割隔離縫	處	4.0	8,000.0	32,000.0	
11	甲種圍籬(含安全措施及警示)	m	60.0	880.0	52,800.0	
12	鋼管鷹架及腳踏板	m ²	580.0	660.0	382,800.0	
	結構耐震補強(非結構體)合計				2,450,730.0	
	結構耐震補強直接工程費合計(一)+(二)				4,915,820.0	
	(三) 非結構耐震補強之修復直接工程費					
1	白華處理	m ²	98.0	300.0	29,400.0	含工作架
2	水泥漆(一底二度)	m ²	837.0	220.0	184,140.0	含工作架
3	磁磚破損修復	m ²	3.0	2,640.0	7,920.0	
4	3~RF夾層PVC地板修復	m ²	18.0	1,500.0	27,000.0	
5	裂縫環氧樹脂灌注	m	11.0	1,320.0	14,520.0	
6	梁及牆粉刷剝落修復	處	3.0	3,500.0	10,500.0	
7	正西磚牆裂縫修復(350kg/cm ² 無收縮水泥砂漿灌注)	處	2.0	9,000.0	18,000.0	
8	室外樓梯底板破損修復	處	1.0	2,000.0	2,000.0	
9	室外樓梯欄杆扶手更換(H=1.2m)	m	32.0	6,500.0	208,000.0	
10	屋頂防水處理	m ²	285.0	1,650.0	470,250.0	
11	3F無高地板廢棄物清理	式	1.0	6,000.0	6,000.0	
12	施工臨時設施及管制(含搬遷、安置及復原)	式	1.0	295,804.0	295,804.0	
13	相關防護設施	式	1.0	197,205.0	197,205.0	
14	相關水電管路遷移、保護、修繕及復舊費	式	1.0	150,000.0	150,000.0	
	小計				1,620,739.0	
	非結構耐震補強之修復直接工程費合計				1,620,739.0	
	(四) 間接工程費					
1	環境障護費	式	1.0		65,366.0	約工程費之1.0%
2	其他雜項(含廢棄物處理)	式	1.0		326,828.0	約工程費之5%



高雄市結構工程工業技師公會
Kaohsiung Structural Engineers Association

高雄市苓雅戶政事務所建築物耐震能力詳細評估結果彙整表

建物名稱		苓雅戶政事務所第二辦公處	
耐震初步評估結果說明		PSERCB 評估結果為「有疑慮」，R 值為 59.07。	
建築及結構概述		標的物為地下一層地上三層之鋼筋混凝土造建築物，平面配置呈矩形，平面長約 21.65 公尺，寬約 10.4 公尺。立面樓高：地下室高 3.6 公尺，地上一層為 4.0 公尺，地上二層及三層為 3.4 公尺，突出層樓梯間為 2.6 公尺，一層樓地板抬高 1.2 公尺。建築物後側局部設有夾層，各樓夾層之樓高均為 2.70 公尺。建築物總高度(不含屋頂突出物)為 12.0 公尺，總樓地板面積為 1226.47 平方公尺。 標的物 X 向有 2 跨度，跨距 6.26 及 5.75 公尺，Y 向有 6 跨度，跨距為 3.92、3.93、4.00 公尺等，西側設有一處室外樓梯。各層主要柱構件斷面為 33cm×40cm、40cm×40cm、45cm×45cm(地下室)、各層主要梁構件斷面為 2F 為 24cm×50cm、30cm×50cm、30cm×55cm、40cm×55cm 等，一、二期興建介面處有併柱及併梁情形。地上層樓版厚度均為 12cm，一層樓地板厚為 20cm(第二期)及 40cm(第一期)。	
現場勘察情形		由現場勘查結果 3F 頂版有局部保護層剝落及鋼筋鏽蝕情形，樓梯間牆壁有白蟻現象。	
混凝土鑽心取樣及試驗結果	取樣數、位置	每層各取 3 顆，一期 1F 加取 2 顆，共取樣 14 顆鑽心試體，取在梁腹處。	
	設計值	210 kgf/cm ² 。	
	試驗平均值	BF: 127kgf/cm ² 1F: 176/208kgf/cm ² 2F: 117.3kgf/cm ² 3F: 102.3kgf/cm ²	
中性化及氯離子試驗	規範容許值	0.15kg/m ³ 。	
	氯離子含量	BF: 0.0139 kg/m ³ 1F: 0.0441/0.0093kg/m ³ 2F: 0.0232 kg/m ³ 3F: 0.0209 kg/m ³	
	中性化情形	BF: 3.26~4.8cm 1F: 2.0~6.0cm 2F: 4.2~8.6cm 3F: 3.3~4.6cm	
構件鋼筋掃描量測成果		每層取 3 柱 3 梁，共 18 處，主筋大致與設計圖尚符。	
現況耐震能力評估	X 向 Ap	0.1036 g CDR=0.370	
	Y 向 Ap	0.2269 g CDR=0.810	
耐震能力需求	啟用日期	約民國 72 年	
	At 需求值	0.288 g	
是否合乎需求		兩向未能符合法規耐震標準，需進行耐震補強。	
補強方案	方案一	方案概述	採擴大柱斷面補強，每層計 8 根。補強經費約為新台幣 9,075,743 元，約重建經費之 21.14%。每平方公尺補強費用 7,400 元。
		補強後 Ap	X 向 0.3339 g。 Y 向 0.4968 g。
	方案二	方案概述	採擴大柱斷面補強，每層計 8 根。補強經費約為新台幣 9,366,158 元，約重建經費之 21.82%。每平方公尺補強費用 7,637 元。
		補強後 Ap	X 向 0.3360 g。 Y 向 0.5303 g。
建議事項		本建築物混凝土強度低，不適合採用植筋之 RC 補強方式，應以擴大柱補強較為恰當，建議之擴大柱補強方案，均能符合需求。	

梓官戶政事務所耐震能力補強補助計畫申請書

附件三

公有危險建築補強

112 年度高雄市梓官戶政事務所耐震能力補強補助計畫申請書

- 1、計畫名稱：高雄市梓官戶政事務所耐震補強工程
- 2、執行期程：提出本計畫經獲經費補助後辦理
- 3、計畫緣起：

依據高雄市政府民政局 112 年 3 月 15 日高市民政戶字第 11201137200 號函轉內政部 112 年 3 月 8 日台內戶字第 11202410913 號函暨內政部 112 年 1 月 6 日台內戶字第 11102535572 號函發布「公共服務據點整備公有危險建築補強重建有關地方戶政機關辦公廳舍耐震詳細評估及補強計畫補助作業要點」辦理。

梓官本所於 111 年 12 月 8 日委託高雄市結構工程工業技師公會辦理耐震初步評估作業，依耐震能力初評報告書結果指出辦公廳舍耐震能力有疑慮，應優先進行詳細評估，爰於 112 年 3 月 16 日委託高雄市結構工程工業技師公會辦理建築物耐震能力詳細評估作業，依耐震能力詳細評報告書結果指出耐震能力不足，應進行補強。

- 4、計畫目標：針對梓官戶政事務所梓官本所進行耐震補強，以符合現行耐震標準，保護員工及洽公民眾生命財產安全。
- 5、計畫內容：

(1) 基地、建物現況使用說明、公共設施及周邊現況說明：

標 的 物	高雄市梓官戶政事務所梓官本所
構 造	一般 RC 建物
屋 齡	約 38 年(民國 74 年竣工)
樓 層 數	地上二層
總樓地板面積	220.09 平方公尺
樓 高	一樓樓高 3.9 公尺、二樓樓高 3.6 公尺，總樓高為 7.95 公尺
使 用 現 況	一樓為辦公室、二樓為辦公室及資料庫使用

(2) 區域計畫、都市計畫及建築法令對基地使用之規定及土地取得辦理情形：

土地標示			土 地 所 有 權 人	管 理 機 關	區 域 計 畫 使 用 分 區
座 落 地 點	號	面積(平方公尺)			
梓官區 梓中段	796	581.8	中華民國	高雄市政府 警察局	機關用地

- (3) 室內外空間之用途及需求量預估：室內1樓為辦公廳舍，2樓為檔案場所及儲藏物品；室外為無障礙坡道及無障礙停車格供洽公民眾使用，經高雄市結構工程工業技師公會辦理建築物耐震能力詳細評估報告書結果指出耐震能力不足，應進行補強。

6、預期成效：

- (1) 益本分析：梓官本所耐震能力詳細評估報告書針對結構耐震補強提出2個補強方案，考量減少耐震補強工程對業務影響、建築物採光外觀空間及經濟性，耐震能力詳評報告書建議採方案一「擴柱工法」進行補強。
- (2) 評估指標：建築物之耐震能力以其能抵抗之地表最大加速度表示，其耐震能力應達現行實施之「建築物耐震設計規範及解說」所規定工址回歸期475年之地震地表加速度乘以用途係數。
- (3) 風險評估：本所為辦公場所，除員工上班外，仍有民眾洽公之用途，施工階段之為民服務品質及施工安全是需要審慎考量之議題。

7、預定進度：

- (1) 補強工程委託設計監造規劃採購2個月。
- (2) 補強工程設計圖說審查作業2個月。
- (3) 補強工程採購2個月。
- (4) 補強工程施工6個月。
- (5) 工程驗收及核銷2個月。

8、資源需求及財務方案：

(1) 經費來源：

中央補助經費85%、高雄市政府自籌配合款15%。

工作項目	經費分配
中央補助經費85%	2,164,397
高雄市政府自籌款15%	381,953
合計	2,546,350

(2) 工程項目及經費概算：(依耐震能力詳評報告概算表)

項次	項 目	單 位	數 量	複 價	備 註
甲	發包工程費	式	1	2,036,970	
乙	工程管理費	式	1	69,200	
丙	試驗費	式	1	20,000	
丁	工程設計監造費	式	1	420,180	

高雄市梓官區戶政事務所
補強方案(一)工程概算表

第 1 頁 共 3 頁

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
甲	發包工程費					
(一)	結構耐震補強直接工程費(結構體)					
1	擴柱 1FL至2FL每層6支					
1.1	水刀切除1B磚牆(含運棄)	m ²	27.10	1,400.00	37,940.00	
1.2	擴柱四周樓板打除	m ²	15.80	1,200.00	18,960.00	
1.3	擴柱四周牆板復原	m ²	10.00	3,000.00	30,000.00	
1.4	210kg/m ³ 預拌混凝土(以下連工帶料)	m ³	24.70	3,200.00	79,040.00	
1.5	無收縮水泥砂漿	m ³	0.13	25,000.00	3,250.00	
1.6	鋼筋組立及加工, SD280 & SD420W	kg	2,880.00	33.50	96,480.00	
1.7	#3鋼筋植筋	支	72.00	120.00	8,640.00	
1.8	結構模板	m ²	168.30	1,300.00	218,790.00	
1.9	2、RF增設小梁	式	8.00	10,000.00	80,000.00	
	小計				573,100.00	
2	擴柱基礎補強					
2.1	挖土方	m ³	80.30	600.00	48,180.00	
2.2	回填土方	m ³	38.50	200.00	7,700.00	
2.3	140kg/m ³ 預拌混凝土(以下連工帶料)	m ³	6.00	2,600.00	15,600.00	
2.4	210kg/m ³ 預拌混凝土(以下連工帶料)	m ³	35.60	3,200.00	113,920.00	
2.5	鋼筋組立及加工, SD280 & SD420W	kg	4,000.00	33.50	134,000.00	
2.6	#6鋼筋植筋	支	172.00	200.00	34,400.00	
2.7	結構模板	m ²	48.00	600.00	28,800.00	
	小計				382,600.00	
	結構耐震補強(結構體)合計				955,700.00	
(二)	結構耐震補強直接工程費(非結構體)					
1	1:3水泥砂漿粉刷	m ²	218.00	500.00	109,000.00	
2	油漆	m ²	218.00	300.00	65,400.00	
3	外牆裝飾	m ²	34.00	1,250.00	42,500.00	
4	1F地坪復原	m ²	60.00	1,000.00	60,000.00	

編製

十七之1

高雄市梓官區戶政事務所
補強方案(一)工程概算表

第 2 頁 共 3 頁

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
5	臨時圍籬(含安全措施及警示)	m	25.00	800.00	20,000.00	
6	鋼管鷹架及腳踏板	m ²	276.00	500.00	138,000.00	
7	相關水電管路修繕	式	1.00	80,000.00	80,000.00	含工作架
	結構耐震補強(非結構體)合計				514,900.00	
	結構耐震補強直接工程費合計(一)+(二)				1,470,600.00	
	(三) 修復直接工程費					
1	壁面白華處理	m ²	28.0	1435.00	40,180.00	
2	裂縫大於0.3mm灌注環氧樹脂	m	9.0	1200.0	10,800.00	
3	石膏板更換	塊	10.0	360.0	3,600.00	
	小計				54,580.00	
	修復直接工程費合計				54,580.00	
	(四) 間接工程費					
1	環境維護費	式	1.00		100,000.00	
2	其他雜項(含廢棄物處理)	式	1.00		152,520.00	約工程費之10%
3	施工品質管制作業費	式	1.00		30,500.00	約工程費之2%
4	職業安全衛生及設備費	式	1.00		15,250.00	約工程費之1%
5	分段施工期間學生安全出入設備費	式	1.00		15,250.00	約工程費之1%
6	工程綜合保險費	式	1.00		15,250.00	約工程費之1%
7	包商管理、利潤、及稅捐	式	1.00		183,020.00	約工程費之12%
	間接工程費合計				511,790.00	
	發包工程費合計(一)+(二)+(三)+(四)				2,036,970.00	
	乙 工程管理費					
1	空污費	式	1.00		8,100.00	約工程費之0.4%
2	主辦機關工程管理費	式	1.00		61,100.00	約工程費之3%

編製

十七之2

高雄市梓官區戶政事務所
補強方案(一)工程概算表

第 3 頁 共 3 頁

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
	工程管理費合計				69,200.00	✓
丙	試驗費					
1	試驗費	式	1.00		20,000.00	
	試驗費合計				20,000.00	✓
丁	工程設計監造費					
1	委託規劃設計費	式	1.00		120,180.00	約工程費之5.9%
2	施工監造服務費	式	1.00		300,000.00	
	工程設計監造費合計				420,180.00	✓
	總工程費合計(甲)+(乙)+(丙)+(丁)				2,546,350.00	✓
	建築物總樓地板面積	m ²			220.09	
	單位面積補強費用	元/m ²			11,570.00	
	等面積重建費用(每平方米35000元)	元			7,703,150.00	
	補強經費佔重建經費之百分比%				33.06%	
	經費分類(上傳資料)					
一	結構耐震補強經費(結構體, 含必要之 間接費用)	元			1,595,580.00	
二	結構耐震補強經費(非結構體, 含必 要之間接費用)	元			859,646.00	
三	非結構耐震補強之修復經費(含必要之 間接費用)	元			91,124.00	
	(總工程費合計)	元			2,546,350.00	
	結構補強經費佔總工程費之百分比%				96.42%	

編製

十七之3



高雄市結構工程工業技師公會
Kaohsiung Structural Engineers Association

高雄市梓官戶政事務所
建築物耐震能力詳細評估結果彙整表

建物名稱		高雄市梓官戶政事務所	
耐震初步評估結果說明		初評分數為 46.12，屬「建築物耐震能力有疑慮，優先進行詳評」，需做進一步詳細評估。	
建築及結構概述		1. 標的物為地上二層之加強磚造建築物，平面長約 11.4 公尺，寬約 9.32 公尺。立面樓高：地面抬高 0.45 公尺、一樓樓高 3.9 公尺、二樓樓高 3.6 公尺，總樓高為 7.95 公尺。總樓地板面積為 220.09 平方公尺。 2. 標的物為加強磚造建築物，柱主要斷面為 30cm×40cm，大梁主要斷面為 24cm×50cm 及 30cm×50cm；版厚 12cm，外牆及窗台牆為 1B 磚牆，室內隔間牆為 1/2B 磚牆。	
現場勘察情形		標的物柱梁桿件無受損，受損比例為零，其他損壞都在牆表層。	
混凝土鑽心取樣及試驗結果	取樣數、位置	共取樣 6 顆鑽心試體，取在各樓梁腹處。	
	設計值	210kgf/cm ² 。	
	平均值	1F: 103.3kgf/cm ² ；2F: 107kgf/cm ² 。	
中性化及氯離子試驗	規範容許值	0.30kg/m ³ 。(採用民國 104 年 1 月以前規範)	
	氯離子濃度	0.007 kg/m ³ 至 0.0093 kg/m ³ 。	
	中性化情形	0.2 cm~0.7 cm。	
構件鋼筋掃瞄量測成果		每層 3 柱 3 梁，共 12 張。	
現況耐震能力評估	X 向 A _p	0.2101g。	
	Y 向 A _p	0.1719g。	
耐震能力需求	啟用日期	74 年 8 月 20 日	
	A _T 需求值	0.308g。	
是否合乎需求		X、Y 向未能達到本次耐震標準。	
補強方案	方案一	方案概述	擴大柱補強。補強經費約為新台幣 2,546,350 元，約重建經費之 33.06%。每平方公尺補強費用 11,570 元。
		補強後 A _p	X 向 0.5088g，Y 向 0.5296g。
	方案二	方案概述	增設翼牆補強。補強經費約為新台幣 3,015,500 元，約重建經費之 39.15%。每平方公尺補強費用 13,701 元。
		補強經費	



高雄市結構工程工業技師公會
Kaohsiung Structural Engineers Association

	二	補強後 Ap	X 向 0.3965g, Y 向 0.3707 g。
最佳方案建議之理由	以上方案一及方案二其耐震能力均能符合耐震規範之要求，就使用機能而言，方案一及方案二皆略影響；對採光、通風及外觀，方案一略有影響，方案二影響較大；就施工性而言，方案一較佳；經濟性方案一較佳；綜合考量後本案建議採用補強方案一。		

第 2 號 類別：民政

案 由：請審議「本市烏松區長庚段 378、390、397、402、404 地號等 5 筆市有非公用土地，面積合計為 35,098 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」案。

委員會審查意見：送請大會公決。

大會決議日期：113 年 5 月 30 日

大會決議會次：第 3 次定期大會第 40 次會議

大會決議內容：不同意辦理。

復 文 字 號：113.6.3 高市會民字第 1130011515 號函

附 高雄市政府提案

案 由：請審議「本市烏松區長庚段 378、390、397、402、404 地號等 5 筆市有非公用土地，面積合計為 35,098 平方公尺，擬完成處分程序後辦理標售」。

說 明：

一、法令依據：

依據高雄市市有財產管理自治條例第 49 條第 2 項：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，…，得予標售」。

二、本案土地都市計畫使用分區為第三種住宅區，位於烏松區中正路旁，土地現況為烏松南區公墓。

三、本案經本府 113 年 2 月 20 日第 664 次市政會議審議通過。

四、本案 5 筆土地面積合計 35,098 平方公尺，位於烏松區第一、二公墓週邊，市府先出資辦理遷葬，遷葬後土地供民間開發利用，擬完成處分程序後辦理標售，所得價款挹注本市殯葬事業管理基金，以回收遷葬費用及作為未來辦理公墓遷葬所需經費，以改善公墓周邊居住環境，提升土地價值，減少鄰避設施影響，促進土地合理利用及地區發展。經本府評估認為有開發之必要，爰檢具效益評估說明如附件。

五、檢附本案處分清冊、效益評估說明各 1 份。

辦 法：審議通過後，函報行政院核准後 10 年內完成處分。

附表

高雄市政府管有非公用土地擬處分清冊（總冊）

編號	土地標示	面積 (m ²)	權利範圍	權屬面積 (m ²)	使用區或編定類別	113年公告土地現值		使用現況	使用人	建物構造、權屬	租金或使 用補償金 收取情形	處分法令依據	處分方式	完成處分年限	備註
						單價 (元/m ²)	總價 (元)								
1	烏松區長庚 段 378 地號	12,111.00	1/1	12,111.00	第三種 住宅區	22,000	266,442,000	公墓			依高雄 市市有 財產管 理自治 條例第 49條第 2項暨 公有土 地經辦 營及處 理原則 第7點 第7款 辦理。	標售	10	烏松區 長庚街 82號旁	
2	烏松區長庚 段 390 地號	16,861.00	1/1	16,861.00	第三種 住宅區	22,254	375,224,694	公墓	部分 占用	鐵皮屋	待查明 後補償 金並限 期騰空 返還	依高雄 市市有 財產管 理自治 條例第 49條第 2項暨 公有土 地經辦 營及處 理原則 第7點 第7款 辦理。	標售	10	烏松區 長庚街 82號對 面
3	烏松區長庚 段 397 地號	200.00	1/1	200.00	第三種 住宅區	22,000	4,400,000	公墓			依高雄 市市有 財產管 理自治 條例第 49條第 2項暨 公有土 地經辦 營及處 理原則 第7點 第7款 辦理。	標售	10	烏松區 中正路 99-12 號斜對 面	
4	烏松區長庚 段 402 地號	2,289.00	1/1	2,289.00	第三種 住宅區	22,000	50,358,000	公墓			依高雄 市市有 財產管 理自治 條例第 49條第 2項暨 公有土 地經辦 營及處 理原則 第7點 第7款 辦理。	標售	10	烏松區 長庚街 82號旁	
5	烏松區長庚 段 404 地號	3,637.00	1/1	3,637.00	第三種 住宅區	22,000	80,014,000	公墓			依高雄 市市有 財產管 理自治 條例第 49條第 2項暨 公有土 地經辦 營及處 理原則 第7點 第7款 辦理。	標售	10	烏松區 山南巷 36號對 面	
	總計	35,098		35,098			776,438,694								

合計：5筆，面積：35,058平方公尺

本市鳥松區長庚段 378 地號市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

一、土地標示及使用分區

土地標示	鳥松區長庚段 378 號
土地面積	12,111 平方公尺（約 3,663.6 坪）
土地公告現值(113.1)	22,000 元/平方公尺
土地預估市價	6 億 7,821 萬 6,000 元(參考同區段鄰近土地實價登錄金額，以 5 萬 6,000 元/m ² 估算)
土地所有權人	高雄市(管理機關：高雄市殯葬管理處)
土地使用分區	第三種住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%

二、土地現況、周遭環境分析

本案開發基地位於澄清湖特定區周界，西南側鄰鳥松區長青街、北側鄰竹安街，鄰近設施有勞工育樂中心、高雄市立棒球場及大型醫療院所(長庚醫院)，位屬人口稠密區，屬第三種住宅區用地，現況為鳥松第二公墓，預計 113 年 6 月完成遷葬。

三、地籍位置及現況照片示意



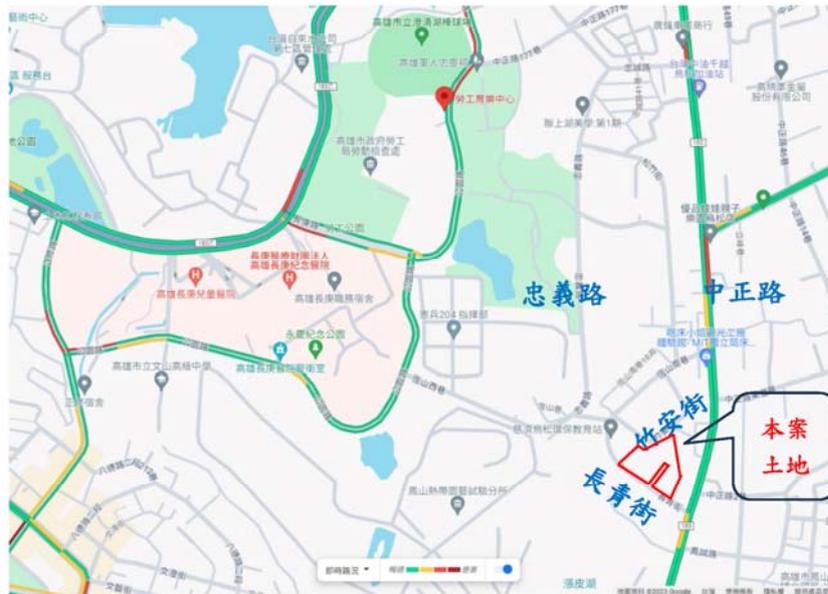
貳、地區發展條件分析

一、產品分析

本地區屬澄清湖特定區計畫之第三種住宅區，建蔽率60%，容積率200%，地區產品多為透天厝住宅，缺乏商業大樓等產品之市場需求。

二、交通分析

- (一) 區域內主要聯絡道路有鳥松區中正路。
- (二) 本基地位處偏關巷道內，最近之大眾運輸系統於中正路，有捷運接駁公車(橘16)、市公車(5)及高雄客運(8021)。
- (三) 整體而言，大眾運輸主要服務對象為上下班學民眾，一般時段主要仰賴私人運具。



三、公共設施分析

本基地位處鳥松區中正路西側，其附近之主要公共設施為東南側之鎮北國小，約距本基地 500 公尺；西北側之高雄長庚紀念醫院、文山高級中學，約距本基地 1.5 公里。

參、法律分析(公有土地處分限制)

按土地法第25條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

- (一)參酌本府財政局辦理市有非公用土地招標設定地上權，以大面積且具有商業機能標的為主，招商成功案例如捷運凹子底站旁商業區開發案、舊總圖設定地上權案，以保留土地所有權；另為避免地上權期間屆滿收回土地不易，不同意部分轉讓地上權，避免使用權細分。
- (二)本基地位烏松區第一、二公墓週邊，位處偏闊巷道內，都市計畫使用分區為第三種住宅區，周圍缺乏商業機能，未具備商業招標條件。

二、短期標租市場性分析

- (一)參照高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以殯管處(管理者)為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有。
- (二)本案土地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途須符合住宅區之限制，實務上，短期標租多作為停車或堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物仍為本府所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一)依據本市市有財產管理自治條例第49條第2項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二)為配合都市發展，促進都市土地合理使用，本案規劃作價投資本市殯葬事業管理基金，所需經費由市府先行出資辦理墳墓遷葬，遷葬後之土地(土地使用分區為第三種住宅區)辦理公開標售，用以回收執行墳墓遷葬計畫所需經費，透過此遷葬計畫本身自償之方式，在不排擠其他建設經費的同時，完成本案墳墓之遷葬安置並改善周邊

市民居住環境。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓、商場為主	倉庫、停車場為主	不限 (勝)
需求市場性	低	低	高 (勝)
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金+年租金	年租金（公告地價*5%）	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	56,000 元/m ² *12,111 m ² =678,216,000 元	參考內政部不動產實價登錄。
減少管理成本	地價稅：12,111 m ² *5,300 元/m ² *10%=641,883 元 環境清理：12,111 m ² *6.35 元*6 次/年=461,429 元	
總效益	679,319,312 元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於住宅區，受限用途限制，缺乏大型商業機能，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，以標售方式處分最具效益，擬於提報市政會議及議會審議後，專案報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
 - 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂、雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
 - 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。
 - 四、本案住宅區土地辦理標售，處分效益挹注殯葬事業管理基金，以自償方式辦理遷葬計畫，改善原有公墓周邊市民居住環境，美化市容觀瞻，提升土地價值，減少鄰避設施影響，促進土地合理利用及地區發展。
- 綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

本市鳥松區長庚段 390 地號市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

一、土地標示及使用分區

土地標示	鳥松區長庚段 390 號
土地面積	16,861 平方公尺（約 5,100.45 坪）
土地公告現值(113.1)	22,254 元/平方公尺
土地預估市價	9 億 4,421 萬 6,000 元(參考同區段鄰近土地實價登錄金額，以 5 萬 6,000 元/m ² 估算)
土地所有權人	高雄市(管理機關：高雄市殯葬管理處)
土地使用分區	第三種住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%

二、土地現況、周遭環境分析

本案開發基地位於澄清湖特定區周界，西側鄰橫山西巷、北側鄰忠義路、東側鄰竹安街、恆山南巷、長青街，鄰近設施有勞工育樂中心、高雄市立棒球場及大型醫療院所(長庚醫院)，位屬人口稠密區，屬第三種住宅區用地，現況為鳥松第一公墓(南區)，預計 113 年 6 月完成遷葬。

三、地籍位置及現況照片示意



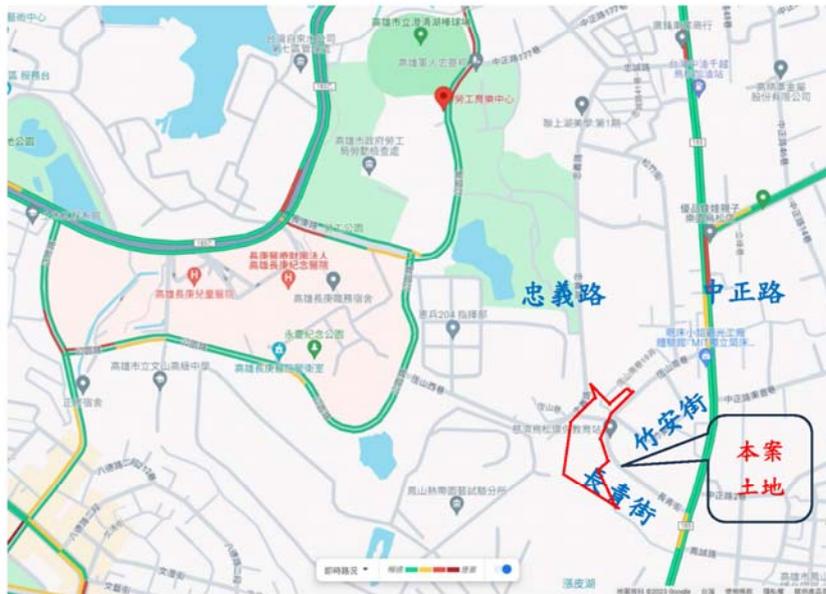
貳、地區發展條件分析

一、產品分析

本地區屬澄清湖特定區計畫之第三種住宅區，建蔽率60%，容積率200%，地區產品多為透天厝住宅，缺乏商業大樓等產品之市場需求。

二、交通分析

- (一) 區域內主要聯絡道路有鳥松區中正路。
- (二) 本基地位處偏關巷道內，最近之大眾運輸系統於中正路，有捷運接駁公車(橘16)、市公車(5)及高雄客運(8021)。
- (三) 整體而言，大眾運輸主要服務對象為上下班學民眾，一般時段主要仰賴私人運具。



三、公共設施分析

本基地位處鳥松區中正路西側，其附近之主要公共設施為東南側之鎮北國小，約距本基地 500 公尺；西北側之高雄長庚紀念醫院、文山高級中學，約距本基地 1.5 公里。

參、法律分析(公有土地處分限制)

按土地法第25條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

- (一)參酌本府財政局辦理市有非公用土地招標設定地上權，以大面積且具有商業機能標的為主，招商成功案例如捷運凹子底站旁商業區開發案、舊總圖設定地上權案，以保留土地所有權；另為避免地上權期間屆滿收回土地不易，不同意部分轉讓地上權，避免使用權細分。
- (二)本基地位烏松區第一、二公墓週邊，位處偏闊巷道內，都市計畫使用分區為第三種住宅區，周圍缺乏商業機能，未具備商業招標條件。

二、短期標租市場性分析

- (一)參照高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以殯管處(管理者)為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有。
- (二)本案土地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途須符合住宅區之限制，實務上，短期標租多作為停車或堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物仍為本府所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一)依據本市市有財產管理自治條例第49條第2項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二)為配合都市發展，促進都市土地合理使用，本案規劃作價投資本市殯葬事業管理基金，所需經費由市府先行出資辦理墳墓遷葬，遷葬後之土地(土地使用分區為第三種住宅區)辦理公開標售，用以回收執行墳墓遷葬計畫所需經費，透過此遷葬計畫本身自償之方式，在不排擠其他建設經費的同時，完成本案墳墓之遷葬安置並改善周邊

市民居住環境。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓、商場為主	倉庫、停車場為主	不限 (勝)
需求市場性	低	低	高 (勝)
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金+年租金	年租金（公告地價*5%）	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	56,000 元/㎡*16,861 ㎡=944,216,000 元	參考內政部不動產實價登錄。
減少管理成本	地價稅：16,861 ㎡*5,361 元*10%=903,918 元 環境清理：16,861 ㎡*6.35 元*6 次/年=642,404 元	
總效益	945,762,322 元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於住宅區，受限用途限制，缺乏大型商業機能，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，以標售方式處分最具效益，擬於提報市政會議及議會審議後，專案報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
- 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂、雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
- 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。
- 四、本案住宅區土地辦理標售，處分效益挹注殯葬事業管理基金，以自償方式辦理遷葬計畫，改善原有公墓周邊市民居住環境，美化市容觀瞻，提升土地價值，減少鄰避設施影響，促進土地合理利用及地區發展。

綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

本市烏松區長庚段 397 地號市有土地

基本資料

所有權人姓名	高雄市
管理者	高雄市殯葬管理處
面積	200.00 平方公尺
使用分區	都市計畫內第三種住宅區
公告現值年月	民國 113 年 01 月
公告土地現值	22,000 元/平方公尺
公告地價年月	民國 113 年 01 月
公告地價	5,300 元/平方公尺

本市烏松區長庚段 402 地號市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

一、土地標示及使用分區

土地標示	烏松區長庚段 402 號
土地面積	2,289 平方公尺（約 692.42 坪）
土地公告現值(113.1)	22,000 元/平方公尺
土地預估市價	1 億 2,818 萬 4,000 元(參考同區段鄰近土地實價登錄金額，以 5 萬 6,000 元/m ² 估算)
土地所有權人	高雄市(管理機關：高雄市殯葬管理處)
土地使用分區	第三種住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%

二、土地現況、周遭環境分析

本案開發基地位於澄清湖特定區周界，西側鄰橫山南巷、南側鄰竹安街，鄰近設施有勞工育樂中心、高雄市立棒球場及大型醫療院所(長庚醫院)，位屬人口稠密區，屬第三種住宅區用地，現況為烏松第一公墓(南區)，預計 113 年 6 月完成遷葬。

三、地籍位置及現況照片示意



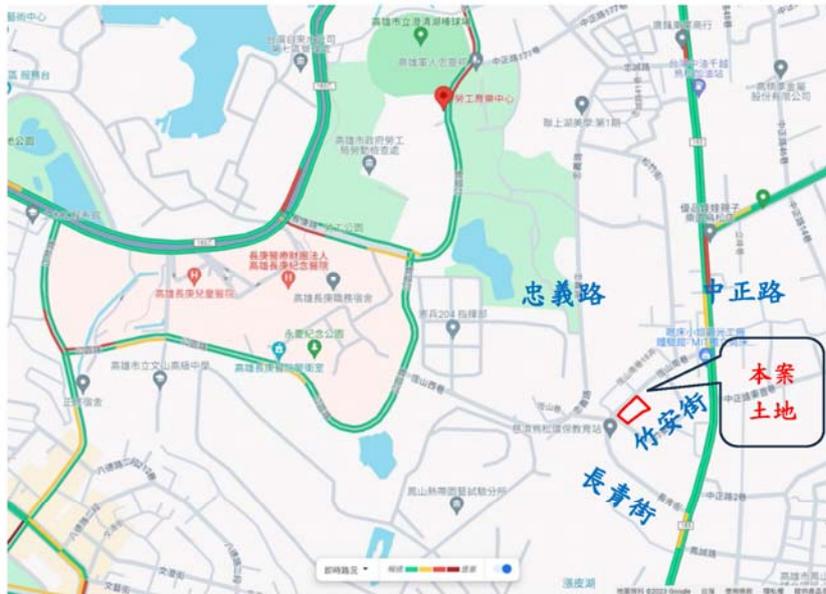
貳、地區發展條件分析

一、產品分析

本地區屬澄清湖特定區計畫之第三種住宅區，建蔽率60%，容積率200%，地區產品多為透天厝住宅，缺乏商業大樓等產品之市場需求。

二、交通分析

- (一)區域內主要聯絡道路有鳥松區中正路。
- (二)本基地處偏關巷道內，最近之大眾運輸系統於中正路，有捷運接駁公車(橋16)、市公車(5)及高雄客運(8021)。
- (三)整體而言，大眾運輸主要服務對象為上下班學民眾，一般時段主要仰賴私人運具。



三、公共設施分析

本基地處鳥松區中正路西側，其附近之主要公共設施為東南側之鎮北國小，約距本基地 500 公尺；西北側之高雄長庚紀念醫院、文山高級中學，約距本基地 1.5 公里。

參、法律分析(公有土地處分限制)

按土地法第25條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

- (一)參酌本府財政局辦理市有非公用土地招標設定地上權，以大面積且具有商業機能標的為主，招商成功案例如捷運凹子底站旁商業區開發案、舊總圖設定地上權案，以保留土地所有權；另為避免地上權期間屆滿收回土地不易，不同意部分轉讓地上權，避免使用權細分。
- (二)本基地位鳥松區第一、二公墓週邊，位處偏闊巷道內，都市計畫使用分區為第三種住宅區，周圍缺乏商業機能，未具備商業招標條件。

二、短期標租市場性分析

- (一)參照高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以殯管處(管理者)為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有。
- (二)本案土地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途須符合住宅區之限制，實務上，短期標租多作為停車或堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物仍為本府所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一)依據本市市有財產管理自治條例第49條第2項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二)為配合都市發展，促進都市土地合理使用，本案規劃作價投資本市殯葬事業管理基金，所需經費由市府先行出資辦理墳墓遷葬，遷葬後之土地(土地使用分區為第三種住宅區)辦理公開標售，用以回收執行墳墓遷葬計畫所需經費，透過此遷葬計畫本身自償之方式，在不排擠其他建設經費的同時，完成本案墳墓之遷葬安置並改善周邊

市民居住環境。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓、商場為主	倉庫、停車場為主	不限 (勝)
需求市場性	低	低	高 (勝)
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金+年租金	年租金（公告地價*5%）	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	56,000 元/㎡*2,289 ㎡=128,184,000 元	參考內政部不動產實價登錄。
減少管理成本	地價稅：2,289 ㎡*5,300 元*10%=121,317 元 環境清理：2,289 ㎡*6.35 元*6 次/年=87,211 元	
總效益	128,392,528 元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於住宅區，受限用途限制，缺乏大型商業機能，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，以標售方式處分最具效益，擬於提報市政會議及議會審議後，專案報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
 - 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂、雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
 - 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。
 - 四、本案住宅區土地辦理標售，處分效益挹注殯葬事業管理基金，以自償方式辦理遷葬計畫，改善原有公墓周邊市民居住環境，美化市容觀瞻，提升土地價值，減少鄰避設施影響，促進土地合理利用及地區發展。
- 綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。

本市烏松區長庚段 404 地號市有土地 處分效益評估說明

壹、基本資料

一、土地標示及使用分區

土地標示	烏松區長庚段 404 號
土地面積	3,637 平方公尺（約 1,100.2 坪）
土地公告現值(113.1)	22,000 元/平方公尺
土地預估市價	2 億 367 萬 2,000 元(參考同區段鄰近土地實價登錄金額，以 5 萬 6,000 元/m ² 估算)
土地所有權人	高雄市(管理機關：高雄市殯葬管理處)
土地使用分區	第三種住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%

二、土地現況、周遭環境分析

本案開發基地位於澄清湖特定區周界，西側鄰橫山南巷、東側鄰竹安街，鄰近設施有勞工育樂中心、高雄市立棒球場及大型醫療院所(長庚醫院)，位屬人口稠密區，屬第三種住宅區用地，現況為烏松第一公墓(南區)，預計 113 年 6 月完成遷葬。

三、地籍位置及現況照片示意



貳、地區發展條件分析

一、產品分析

本地區屬澄清湖特定區計畫之第三種住宅區，建蔽率60%，容積率200%，地區產品多為透天厝住宅，缺乏商業大樓等產品之市場需求。

二、交通分析

- (一)區域內主要聯絡道路有鳥松區中正路。
- (二)本基地位處偏關巷道內，最近之大眾運輸系統於中正路，有捷運接駁公車(橋16)、市公車(5)及高雄客運(8021)。
- (三)整體而言，大眾運輸主要服務對象為上下班學民眾，一般時段主要仰賴私人運具。



三、公共設施分析

本基地位處鳥松區中正路西側，其附近之主要公共設施為東南側之鎮北國小，約距本基地 500 公尺；西北側之高雄長庚紀念醫院、文山高級中學，約距本基地 1.5 公里。

參、法律分析(公有土地處分限制)

按土地法第25條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

肆、市場及效益性分析

一、地上權市場性分析

- (一)參酌本府財政局辦理市有非公用土地招標設定地上權，以大面積且具有商業機能標的為主，招商成功案例如捷運凹子底站旁商業區開發案、舊總圖設定地上權案，以保留土地所有權；另為避免地上權期間屆滿收回土地不易，不同意部分轉讓地上權，避免使用權細分。
- (二)本基地位烏松區第一、二公墓週邊，位處偏闊巷道內，都市計畫使用分區為第三種住宅區，周圍缺乏商業機能，未具備商業招標條件。

二、短期標租市場性分析

- (一)參照高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第13點規定略以，短期標租(租期合計12年以下者)之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以殯管處(管理者)為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有。
- (二)本案土地使用分區為住宅區，承租人使用土地，其用途須符合住宅區之限制，實務上，短期標租多作為停車或堆置空間使用，如為興建地上物，於租賃契約結束後，該地上物仍為本府所有，對於承租人而言，不符效益成本。

三、公開標售市場性分析

- (一)依據本市市有財產管理自治條例第49條第2項規定：「非公用不動產無預定用途或無保留必要，經本府核准後，得予標售。」
- (二)為配合都市發展，促進都市土地合理使用，本案規劃作價投資本市殯葬事業管理基金，所需經費由市府先行出資辦理墳墓遷葬，遷葬後之土地(土地使用分區為第三種住宅區)辦理公開標售，用以回收執行墳墓遷葬計畫所需經費，透過此遷葬計畫本身自償之方式，在不排擠其他建設經費的同時，完成本案墳墓之遷葬安置並改善周邊

市民居住環境。

四、綜合分析

項目	地上權市場	短期標租市場	公開標售市場
產品	以商辦大樓、商場為主	倉庫、停車場為主	不限 (勝)
需求市場性	低	低	高 (勝)
條件限制	僅釋出使用權，使用收益價值低	不允許興建建物或僅可低度使用，使用收益價值低	不限 (勝)
收益	權利金+年租金	年租金（公告地價*5%）	市價 (勝)
挹注財政速度	慢	慢	快 (勝)

伍、標售效益評估

項目	效益估算	備註
標售收入	56,000 元/㎡*3,637 ㎡=203,672,000 元	參考內政部不動產實價登錄。
減少管理成本	地價稅：3,637 ㎡*5,300 元*10%=192,761 元 環境清理：3,637 ㎡*6.35 元*6 次/年=138,570 元	
總效益	204,003,331 元	

陸、綜合分析

- 一、經上述各項數據及資料研析，本案土地位於住宅區，受限用途限制，缺乏大型商業機能，無設定地上權、標租之市場，且經效益評估分析，以標售方式處分最具效益，擬於提報市政會議及議會審議後，專案報請行政院核准標售，以發揮市有財產最大效益。
 - 二、市有大面積閒置土地未能充分開發利用，常遭民眾堆置垃圾雜物造成環境髒亂、雜草叢生，易孳生登革熱病媒蚊及成為治安死角。
 - 三、閒置大面積市有土地公開標售，非以土地售價為目的，其最大的效益乃希望藉由公有土地適度釋出，吸引民間資金投入，活絡都市經濟活動、創造就業機會、增進稅收，有效擴大中央、地方各項稅基，發揮倍數於售地收入以外的乘數效果。
 - 四、本案住宅區土地辦理標售，處分效益挹注殯葬事業管理基金，以自償方式辦理遷葬計畫，改善原有公墓周邊市民居住環境，美化市容觀瞻，提升土地價值，減少鄰避設施影響，促進土地合理利用及地區發展。
- 綜上，謹請同意本案土地以公開標售方式處分。