

高雄市第 102 期市地重劃區重劃計畫書

高雄市政府

110 年 10 月

目錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法律依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	2
四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數	4
五、土地所有權人同意重劃情形	5
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	6
七、土地總面積	6
八、預估公共設施用地負擔	6
九、預估費用負擔	7
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	8
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	8
十二、財務計畫	9
十三、預計重劃工作進度表	9
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	10

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區隸屬本市岡山區，為都市計畫指定應以市地重劃方式整體開發地區，範圍包括大智段部分土地，總面積約 58,960 平方公尺，範圍四至如下：

東至：機關用地西側及通校路西側為界。

西至：農業區(不含農業區)。

南至：農業區(不含農業區)。

北至：巨輪路南側未開闢之 4 米計畫道路(不包含道路)。

二、法律依據：

(一) 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二) 都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：

103 年 3 月 24 日高市府都發規字第 10301251201 號公告發布實施「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)」案，如附件 1。

2. 細部計畫：

99 年 5 月 7 日府建都字第 0990121777 號公告發布實施「擬定岡山都市計畫(正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村土地)細部計畫案」，如附件 2。

(三) 依高雄市政府環境保護局 110 年 06 月 03 日高市環局綜字第 11035095500 號函查告，本重劃區免實施環境影響評估，如附件 3。

(四) 依高雄市政府水利局 110 年 06 月 08 日高市水保字第 11034289700 號函查告，本重劃區免擬具水土保持計畫送核，如附件 4。

(五) 依高雄市政府農業局 110 年 05 月 26 日高市農植字第

11031503400 號函查告，本重劃區無本市列管特定紀念樹木及受保護樹木，如附件 5。

(六)依高雄市政府文化局 110 年 05 月 28 日高市文資字第 11030976200 號函查告，非位屬古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀保存區範圍內，如附件 6。

(七)本重劃區非屬地質敏感區，如附件 7。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)都市計畫沿革：

1. 本計畫區位屬岡山都市計畫，重劃範圍為原空軍「致遠村、曉風村」眷村土地，自 63 年 3 月 6 日首次實施都市計畫(「岡山擴大都市計畫案」)劃設為住宅區，惟未配置公共設施用地。民國 92 年 1 月 20 日發布實施「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」配合眷村遷移，增訂住宅區附帶條件(變 28 案)。該案附帶條件規定須另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置 30% 以上之兒童遊樂場、停車場、綠地、道路等之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過 15%)，並規定以整體開發方式開發完成後始得發照建築。為依上開附帶條件擬定細部計畫，99 年 5 月 7 日發布實施「擬定岡山都市計畫(正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村土地)細部計畫案」。該計畫為兼顧開發彈性及計畫可行性，併考量土地權屬情形，將開發方式訂為「自願捐贈(含興闢)」或「市地重劃」。

2. 民國 103 年 3 月 24 日發布實施「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」，考量部分住宅區(面積 1.42 公頃)現況為空軍航空技術學院地裝訓練場所，故依該校列管土地範圍變更為機關用地，並剔除於本整體開發之範圍。

(二)重劃區辦理原因：

本區 63 年 3 月 6 日發布實施「岡山擴大都市計畫案」時，即劃定為住宅區。後為增進眷村改建後之環境品質，提供更多公共設施服務，99 年另行擬定細部計畫、增加公共設施用地，並規定以整體開發方式辦理，並非新增之住宅區土地。早期由於房舍未進行改建，建物老舊、環境品質低落，衛生條件不佳，不僅影響居住品質，並造成周圍地區公共設施服務之負擔，為促進都市健全發展，提升當地生活品質，國軍已先行拆除眷舍、搬遷及騰空。在財務平衡的原則下，本府與軍方建立合作機制，以達成公共設施增加，提升地區環境品質，促進眷村基地有效再利用並加速岡山區整體發展建設。

(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		41,286
公共設施用地	道路	8,780
	公兒	8,894
	小計	17,674
總計		58,960

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

(四)重劃區土地使用現況圖：



(五)重劃預期效益：

1. 高雄縣市合併後，岡山區已逐漸成為北高雄發展重心，加上鄰近橋頭科學園區設置、捷運南岡山站聯合開發招商有成及行政院規劃南部半導體材料「S」廊帶，住宅用地需求大為增加，透過辦理市地重劃，可取得開闢約 1.77 公頃之公(兒)、道路等公設，提升周遭生活機能便利性，另提供約 4.13 公頃的住宅用地，預期可延伸岡山住宅社區，發展建構完整生活圈及提高土地利用效益。
2. 重劃完成後，地方公共設施完善並利於土地合理有效運用，改善社區衛生條件，提升人民生活居住品質，健全地方建設發展，並建構完整、優美與舒適之生活圈。

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	土地所有權人人數	面積 (平方公尺)
公有	1	58,960
總計	1	58,960

備註：

1. 管理機關為國防部政治作戰局與國防部軍備局。
2. 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，公有土地分布示意圖（附件 8）

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (m ²)	目前使用情形 (簡要說明)
1	中華民國	國防部政治 作戰局	28	57,820	原為國軍眷村用地， 眷舍建築已拆遷，土 地多閒置或低度利 用，現況大多為樹 木、雜草地等。
2	中華民國	軍備局	4	1,140	地上有建築物。
小計			32	58,960	

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 37.45%，未超過 45%，無須按平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵得區內私有土地所有權人及其所有土地面積過半數之同意。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 110 年 5 月 25 日假高雄市政府地政局第一會議室召開土地所有權人座談會，計有 1 位土地所有權人到場。本府向土地所有權人說明本重劃意旨及計畫，國防部政治作戰局請本局儘速辦理市地重劃俾利地方發展。軍備局提問，管有 4 筆土地需待國防部同意後才能參與市地重劃，另大智段 21-1 及 22-1 地號土地上有建築物還要向空軍航空技術學

院再確認是否有使用之需求。經本局綜合答覆：(一)本重劃區係都市計畫規定整體開發區並以市地重劃方式辦理。(二)本重劃區係依據平均地權條例 56 條規定辦理市地重劃，無需徵得土地所有權人同意，另外區內地上物需符合兩要件才要拆除，即妨礙工程施工或土地分配，是否保留需依上述兩條件來做認定。是日會議進行尚為順利平和，檢附座談會會議紀錄，如附件 9。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 58,960 平方公尺，無私有土地，重劃區總面積約 58,960 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及面積計有：公兒 8,894 平方公尺及道路 8,780 平方公尺，合計約 17,674 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。

＝17,674-0

(三)公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{17,674-0}{58,960-0} \times 100\% = 29.98\%$$

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 (萬元)	備	註
工 程 費	1. 道路工程	1,958		
	2. 雨水下水道工程	5,777	含出流管制計畫所需之計畫書編撰、審查、工程規劃設計及施工費用等	
	3. 污水下水道工程	914		
	4. 路燈工程	382		
	5. 號誌工程	348	道路標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施之施設費用。	
	6. 公園工程	2,239		
	7. 整地工程	917		
	8. 管線配合工程	3,126	電信、自來水及天然氣等3項配合工程、電信管線配合款及寬頻管道電信工程。	
	9. 地上物拆遷工程	243		
	10. 規劃設計監造費	1,083		
	11. 工程管理費	225		
	12. 空氣污染防制費	125		
		小 計 (1)	17,337	
重 劃 費 用	1. 地上物拆遷補償費	2,041	包含建築物改良物補償費、搬遷補償費、樹木補償費等。	
	2. 重劃業務費	238	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。	
		小 計 (2)	2,279	
	貸 款 利 息 (3)	214	貸款期間 34 個月，參照本府 110 年各機關貸款公開競標利率 0.63% 估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。	

項	目	金額 (萬元)	備	註
	合 計 (1+2+3)	19,830		

(二) 費用負擔平均負擔比率：

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

$$= \frac{173,370,000 + 22,790,000 + 2,140,000}{45,000 \times 58,960} \times 100\%$$

$$= 7.47\%$$

(二) 本重劃區無重劃前已取得之共同負擔公共設施用地。

(三) 本重劃區貸款利率係依據本府 110 年度各機關貸款公開競價利率 0.63% 估算，貸款期限 34 個月。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 45,000 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(附件 10)。

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

$$29.98\% + 7.47\% = 37.45\%$$

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，故無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫：

- (一) 重劃負擔總費用：新台幣 198,300,000 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	17337	3083	3845	4550	5859
	重劃費用(註1)	2279	1505	530	61	183
	小計	19616	4588	4375	4611	6042
	貸款利息	214	82	69	44	19
	合計	19830	4670	4444	4655	6061
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	19831				19831
	小計	19831				
當期淨值		1	(4670)	(4444)	(4655)	13770

- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積 4406.67 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 45,000 元，經試算後預估土地處分收入約 19,831 萬元，扣除重劃負擔總費用 19,830 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表：自民國 110 年 2 月至 113 年 10 月止

高雄市第 102 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 110 年 02 月至 110 年 03 月
二、舉行土地所有權人座談會	自 110 年 04 月至 110 年 05 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 110 年 06 月至 110 年 08 月
四、公告重劃計畫書	自 110 年 09 月至 110 年 10 月
五、舉行土地所有權人說明會及處理反對	自 110 年 10 月至 110 年 11 月

意見	
六、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 111 年 01 月至 112 年 06 月
七、現況調查及測量	自 110 年 10 月至 113 年 10 月
八、工程規劃設計及發包	自 110 年 06 月至 111 年 08 月
九、查定重劃前後地價	自 111 年 04 月至 111 年 10 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 10 月至 112 年 12 月
十一、工程施工	自 111 年 09 月至 113 年 03 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 111 年 11 月至 112 年 05 月
十三、分配草案說明會	自 112 年 06 月至 112 年 07 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 112 年 08 月至 112 年 12 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 113 年 03 月至 113 年 04 月
十六、交接及清償	自 113 年 05 月至 113 年 06 月
十七、財務結算	自 113 年 07 月至 113 年 08 月
十八、成果報告	自 113 年 09 月至 113 年 10 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件 11