

高雄市第 110 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府
中華民國 114 年 11 月

高雄市第 110 期市地重劃區重劃計畫書

高雄市政府
中華民國 114 年 11 月

目 錄

一、 重劃地區及範圍	1
二、 法律依據	2
三、 相關單位審核意見	2
四、 辦理重劃原因及預期效益	3
五、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	6
六、 土地所有權人同意重劃情形	7
七、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	7
八、 土地總面積	8
九、 預估公共設施用地負擔	8
十、 預估費用負擔	9
十一、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計	10
十二、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	10
十三、 財務計畫	11
十四、 預定重劃工作進度表	12
十五、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	12
十六、 附件目錄	13

高雄市第 110 期市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落高雄市岡山區，範圍包括岡山段部分土地、成功段部分土地，總面積約 4,814 平方公尺，係都市計畫指定整體開發辦理跨區市地重劃之地區，範圍四至如下：

(一)原市二用地（岡山段）

東：以成功路西側為界。

西：以岡山段 625-9、625-30 地號人行步道路用地(附)、631-7 地號等道路用地(附) 為界。

南：以成功路 91 巷南側道路用地(附) 為界。

北：以岡山段 624-1、625-5(部分)、637-4、640-5、644-28 地號等道路用地(附) 為界。

(二)原兒六-三用地（成功段）

東：以成功段 141-2、143、147(部分)、151-3 地號為界。

西：以富貴西街東側為界。

南：以成功段 120-2、122、147(部分)、149 地號為界。

北：以台上一路南側為界。



圖 1：高雄市第 110 期市地重劃區位置圖

二、法律依據

平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款。

三、相關單位審核意見：

(一) 都市計畫發布日期及文號：

1. 高雄市政府 114 年 10 月 13 日高市府都發規字第 11405407701 號公告發布實施本都市計畫「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」。(附件 1)
2. 108 年 10 月 4 日高雄市都市計畫委員會第 78 次會議審議「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。(附件 2)
3. 111 年 11 月 8 日內政部都市計畫委員會第 1022 次會議審決「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。(附件 2)

(二) 本重劃區經高雄市政府環境保護局 113 年 6 月 4 日高市環局綜字第 11334975000 號函，本重劃區開發面積未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款應實施環境影響評估之範疇，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。

(三) 本重劃區經高雄市政府水利局 113 年 5 月 14 日高市水行字第 11333946400 號函查告非位屬劃定公告之山坡地範圍，無需辦理水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（如附件 4）。

(四) 本重劃區經高雄市政府農業局 113 年 5 月 17 日高市農植字第 11331413400 號函查告，無本市特定紀念樹木，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。

- (五) 本重劃區經高雄市政府都市發展局 113 年 5 月 14 日高市都發審字第 11332238500 號函查告，非屬經濟部已公告之地質敏感區，檢附公文影本 1 份（如附件 6）。
- (六) 本重劃區經高雄市政府文化局 113 年 5 月 22 日高市文資字第 11330903000 號函查告，非位屬本市古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區範圍，檢附公文影本 1 份（如附件 7）。

四、辦理重劃原因及預期效益

(一) 都市計畫沿革：

原岡山都市計畫係於民國56年11月10日公告實施，多處公共設施保留地未能取得，影響地主權益，依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定及內政部訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益，嗣經108年10月4日高雄市都市計畫委員會第78次會議審議通過，並經111年11月8日內政部都市計畫委員會第1022次會議決議，准照高雄市政府111年8月5日高市府都發規字第11133515900號函送修正計畫書、圖通過「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。請於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、圖報由本部逕予核定後實施。

(二) 重劃區辦理原因：

1. 本重劃區範圍內岡山區市二、兒六-三用地公共設施保留地自56年公告實施岡山都市計畫以來，久未徵收開闢，長期限制民眾財產及土地使用，至民眾對政府施政效能低落觀感不佳，爰辦理都市計畫通盤檢討，以政府公辦市地重劃方式進行解編。
2. 是以透過都市計畫檢討公共設施用地劃設需求，除變更部分公共設施用地為道路用地及人行步道外，其餘變更為住宅區，並以跨區市地重劃辦理整體開發，除可早日開發相關公共設施用地，配回可建築用地予原土地所有權人使用，消除土地畸零不整現象，以達地盡其利之目的。

(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	3,304
道路用地	1,326
人行步道用地	184
合計	4,814

備註：實際面積以重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準

(四) 重劃預期效益：

1. 解編公共設施保留地：本重劃區內原都市計畫劃設市二、兒六-三土地閒置未開闢，土地利用效益較低，無法配合發揮應有之都市服務機能，長期限制土地所有權人權益，是以配合都市計畫公共設施保留地檢討政策，將經評估無使用計畫之

本重劃區內原劃設之市場、兒童遊樂場、人行步道及道路用地等公共設施用地，變更為住宅區、道路用地及人行步道用地，透過公辦市地重劃開發方式，政府取得供公共通行之道路及人行步道，土地所有權人亦可分配取得建築用地，以實現公益並保障私益，達地盡其利之目的。

2. 健全地籍管理：藉由市地重劃方式辦理開發，減少土地經界糾紛，地籍便於管理，消除地籍畸零不整現象，使土地得以有效運用。
3. 促進土地合理利用：岡山區市二、兒六-三土地閒置未開闢，土地利用效益較低，長期限制土地所有權人權益，是以透過都市計畫變更減少未取得且經評估無使用計畫之公共設施用地面積，土地所有權人得以配回可建築用地，以達地盡其利之目的。
4. 提高土地價值：區內土地原為市場用地及兒童遊樂場用地，113年平均公告現值約為每平方公尺 29,340 元，土地所有權人雖提供土地折價抵付公共設施用地及費用負擔，但重劃後公共設施完備，土地分配方整且臨路，地價隨之上漲，預估重劃平均地價為每平方公尺 70,000 元。
5. 改善該區域交通路網與公共安全：本案將興闢計畫道路 1326 平方公尺及人行步道用地 184 平方公尺，提供良好完善居住活動空間及整體環境品質提升。

(五) 重劃區土地使用現況圖：

本重劃區分為二區塊，範圍內現況為農作果園、既成巷道、鐵皮屋及閒置空地使用。



重劃範圍

五、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）	比率
公有	2	1,569	32.59%
私有	35	3,245	67.41%
總計	37	4,814	100%

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準，依市地重劃實施辦法第 29 條規定，其差額得列入共同負擔。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件 8）。

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	財政部國有財產署	15	1535	道路、空地
2	中華民國	高雄市岡山區公所	1	26	道路
3	高雄市	高雄市政府工務局	2	8	空地
小計			18	1569	

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

六、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 35.53%，未超過法定 45%，無需按平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 113 年 4 月 9 日假本市岡山區公所 3 樓會議室召開本重劃區座談會，計有私有土地所有權人 14 位到場。會中與會者較關心地上物拆遷補償方式、重劃負擔及共有土地重劃後土地分配情形等議題，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 9）。

七、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 113 年 4 月 15 日會勘完竣，成功段 151-2、122 地號、岡山段 625-32、637-4 等 4 筆土地部分供作道路、溝渠使用，岡山段 631-7 地號土地現況全筆作為道路使用，可抵充土地面積總計為 309.3 平方公尺（如附件 10），檢附會勘紀錄及 113 年 4 月 29 日台財產南接字第 11320005590 號函（如附件 11）。

八、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計約 1,569 平方公尺，私有土地面積共計約 3,245 平方公尺，合計約 4,814 平方公尺，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之測定面積為準。

九、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：人行步道用地約 184 平方公尺，道路用地約 1,326 平方公尺，合計約 1,510 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、河川及未登記地等土地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積＝1,510－309.3－0＝1,200.7(平方公尺)。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} & \text{平均負擔比率} &= & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積－重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積}} \times 100\% \\ & &= & \frac{1,510 - 309.3 - 0}{4,814 - 309.3 - 0} \times 100\% = 26.65\% \end{aligned}$$

本案依變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案劃設約 31.37%公共設施用地作為道路及人行步道使用，因區內部分土地實際供作道路、溝渠使用，經會同財政部國有財產署南區分署、高雄市岡山區公所、高雄市政府工務局相關單位現勘後，同意抵充 309.3 平方公尺之面積，公共設施用地平均負擔比率降至 26.65%。

十、預估費用負擔

(一) 土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、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	整地工程	89	
	道路工程	398	
	雨水下水道工程	85	
	污水下水道工程	89	
	路燈工程	98	
	號誌工程	557	
	管線配合工程	358	
	地上物拆遷工程	148	
	空氣汙染防制費	5	
	規劃設計監造費	175	
	工程管理費	57	
		小計(1)	2,059
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	595	
	重劃業務費	49	包含用人費、服務費、材料及用品、地籍整理規費等
		小計(2)	644
	貸款利息(3)	96	貸款期間 2 年，參照本府 114 年度預算編列利率 1.9 % 估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。
	合計 (1+2+3)	2,799	

(二) 費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} \text{費用平均} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地面積})} \times 100\% \\ \text{負擔比率} &= \frac{20,590,000 + 6,440,000 + 960,000}{70,000 \times (4,814 - 309.3 - 0)} \times 100\% \\ &= 8.88\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係參照本府 114 年度預算編列利率 1.9% 估算，貸款期限 2 年。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺為 70,000 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。(如附件 12)

十一、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ \text{平均重劃負擔比率} &= 26.65\% + 8.88\% \\ &= 35.53\% \end{aligned}$$

十二、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。

十三、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣 27,990,000 元。
- (二) 財源籌措方式：以平均地權基金或向銀行貸款支應。
- (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)	114 年	115 年	116 年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	2,059	930	1,108	21
	重劃費用	644	401	235	8
	小計	2,703	1,331	1,343	29
	貸款利息	96	7	38	51
	合計	2,799	1,338	1,381	80
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	2,800	-	-	2,800
	小計	2,800	-	-	2,800
當期淨值		1	(1,338)	(1,381)	2,720

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貸款利息估算期間自重劃計畫書預計公告年月至交接清償預計辦理年月為止。

- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積約 400 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 70,000 元，經試算後預估土地處分收入約 2,800 萬元，本區重劃負擔總費用約 2,799 萬元，財務尚屬可行。

十四、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度自民國 113 年 1 月至 117 年 06 月止，如下表。

工作項目	預定工作進度
(1)勘定重劃範圍	自 113 年 01 月至 113 年 02 月
(2)舉辦土地所有權人座談會	自 113 年 03 月至 113 年 04 月
(3)研訂市地重劃計畫書報審	自 113 年 05 月至 114 年 03 月
(4)都市計畫報核發布	自 114 年 04 月至 114 年 10 月
(5)市地重劃計畫書報核	自 114 年 10 月至 114 年 11 月
(6)公告重劃計畫書	自 114 年 11 月至 114 年 12 月
(7)舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 114 年 11 月至 115 年 01 月
(8)公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 115 年 06 月至 116 年 11 月
(9)現況測量及調查	自 115 年 01 月至 115 年 03 月
(10)工程規劃設計	自 114 年 10 月至 115 年 03 月
(11)查定重劃前後地價	自 115 年 01 月至 115 年 05 月
(12)查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 114 年 12 月至 116 年 01 月
(13)工程施工	自 115 年 02 月至 116 年 06 月
(14)土地分配設計及計算負擔	自 115 年 06 月至 115 年 10 月
(15)分配草案說明會	自 115 年 11 月至 115 年 12 月
(16)分配結果公告及異議處理	自 116 年 01 月至 116 年 06 月
(17)地籍整理及權利變更登記	自 116 年 07 月至 116 年 10 月
(18)交接及清償	自 116 年 11 月至 116 年 12 月
(19)財務結算	自 117 年 01 月至 117 年 03 月
(20)成果報告	自 117 年 03 月至 117 年 06 月

十五、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：（如附件 13）

十六、附件目錄

【附件 1】都市計畫公告文

【附件 2】高雄市都市計畫委員會 108 年 10 月 4 日第 78 次會議紀錄及公文、內政部都市計畫委員會 111 年 11 月 8 日第 1022 次會議紀錄及公文

【附件 3】免辦理環境影響評估判釋公文

【附件 4】非屬劃定公告之山坡地範圍判釋公文

【附件 5】有無本市特定紀念樹木判釋公文

【附件 6】非屬經濟部已公告之地質敏感區判釋公文

【附件 7】非屬本市古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區範圍判釋公文

【附件 8】公有土地分布示意圖

【附件 9】座談會會議紀錄及公文

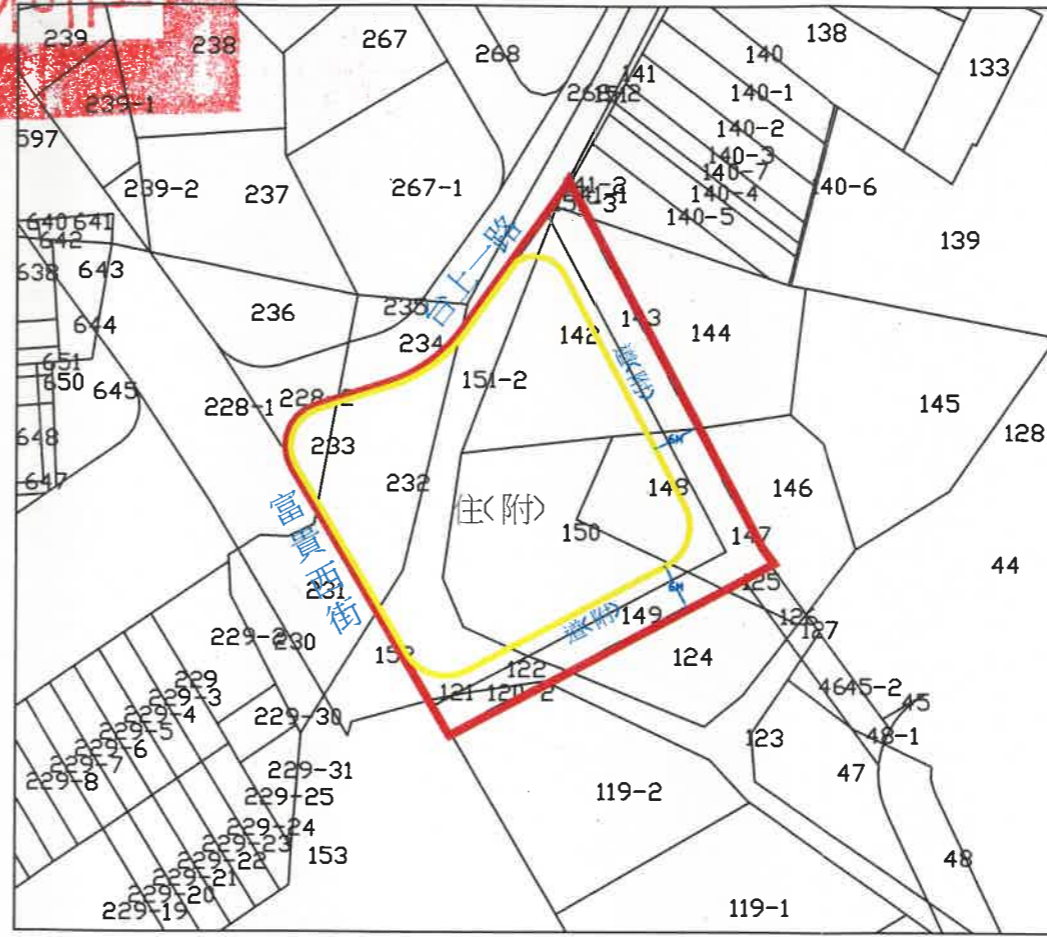
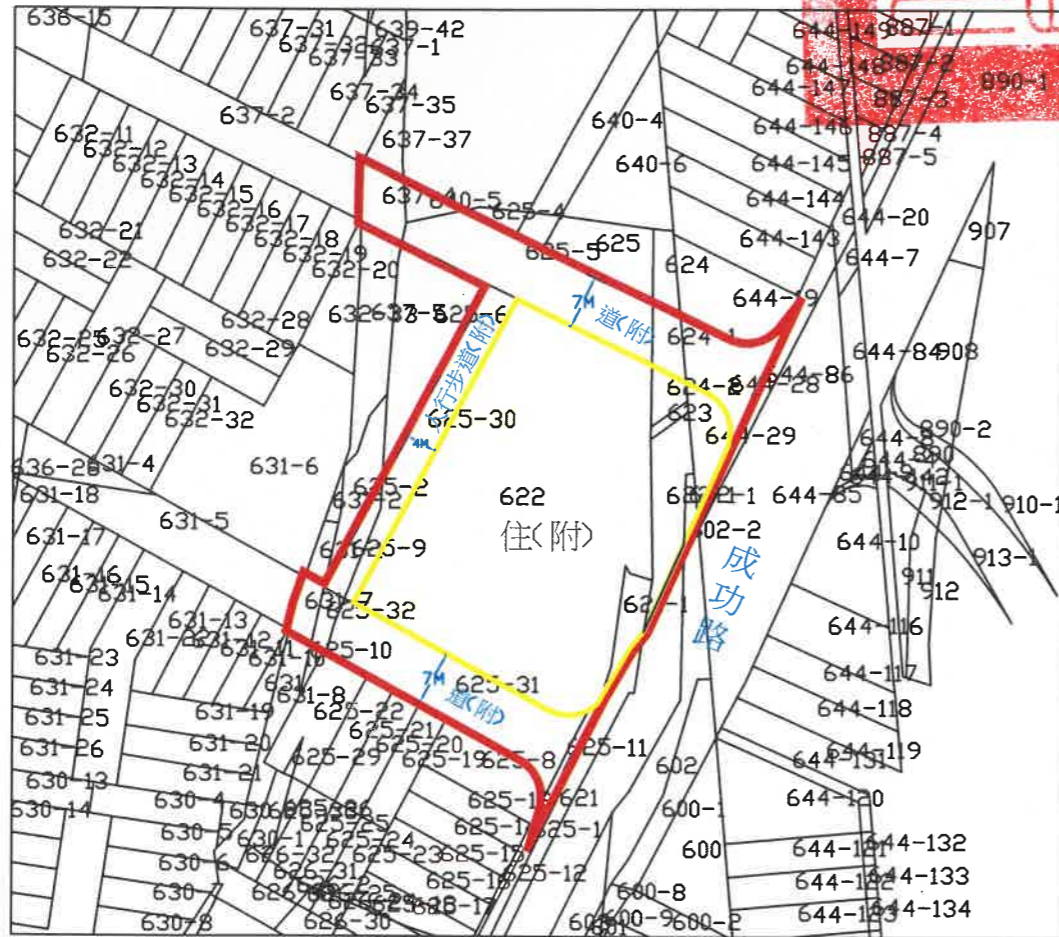
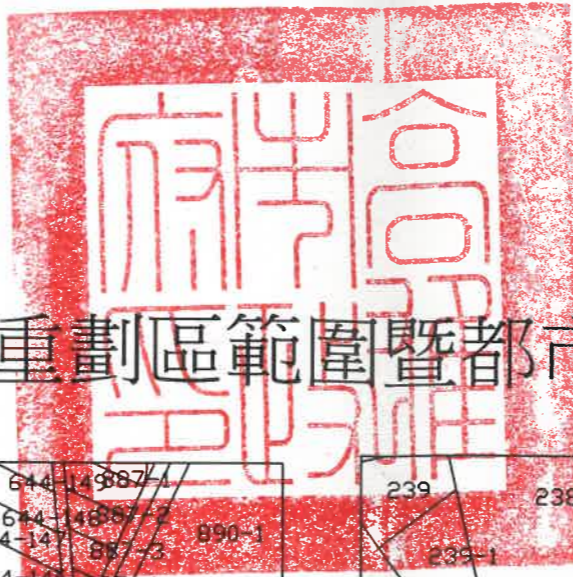
【附件 10】抵充土地分布示意圖

【附件 11】土地抵充會勘紀錄及公文、抵充土地清冊、財政部國有財產署南區分署同意土地抵充公文

【附件 12】本重劃區鄰近土地交易價格參考物件資料

【附件 13】重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

高雄市第110期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖



比例尺: $\frac{1}{1000}$



圖例

- 重劃範圍
- 住宅區
- M
 道路用地、人行步道用地