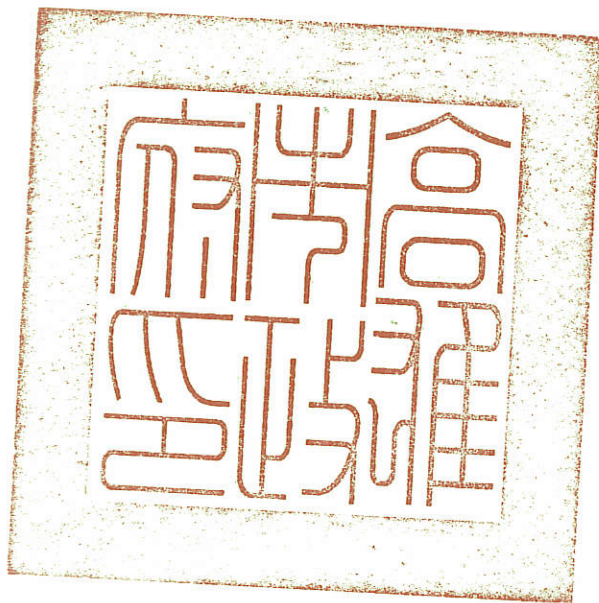



高雄市第 87 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

105 年 04 月

目錄

一、重劃地區及其範圍	2
二、法律依據	2
三、辦理重劃原因及預期效益	3
四、重劃地區公、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、河川及未登記土地面積	7
七、土地總面積	7
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負擔減輕之原則	9
十二、財務計畫	9
十三、預計重劃工作進度表	10
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	11

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，範圍包括劉厝段及陽明段部分土地，總面積約288800平方公尺，範圍四至如下：

東：以機一-九用地西側為界

西：以仁壽南路東側(含2.5米道路)為界。

南：以國軒路北側為界。

北：以介壽路道路中心線及公五用地北側為界。

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：變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案，高雄縣政府92年1月10日府建都字第0910237481號公告。

2. 細部計畫：

(1) 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，高雄縣政府99年5月8日府建都字第0990121777號公告。

(2) 變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案，高雄市政府104年5月11日高市府都發企字第10431513401號公告。

(三) 依高雄市政府環境保護局104年05月15日高市環局綜字第10434324400號函示，本重劃區免實施環境影響評估(附件1)。

(四) 依高雄市政府水利局104年04月16日高市水保字第104324111000號函示，本重劃區免擬具水土保持計畫送核(附件2)。

(五)依高雄市政府農業局 105 年 3 月 11 日高市農植字第 10530630800 號函示，本重劃區並無本市列管特定紀念樹木(附件 3)。

(六)依高雄市政府文化局 105 年 3 月 23 日高市文資字第 10530315800 號函示，本重劃區內劉厝段 571、572 及 573 地號土地屬歷史建築「原岡山日本海軍航空隊宿舍群(醒村)範圍(附件 4)。

(七)依高雄市政府都市發展局 105 年 2 月 23 日高市都發審字第 10530650000 號函示，本重劃區非屬地質敏感區(附件 5)。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)都市計畫沿革：

1. 主要計畫：「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」(92 年 1 月公告實施)，針對正氣新村、致遠村、大鵬九村等三處未改建眷村地區，規定應另行擬定細部計畫，配置 30% 以上之公共設施用地，並規定以整體開發方式開發完成後始得發照建築，其住宅區基準容積訂為 120%，得配合細部計畫內容訂定差別容積。

2. 細部計畫：

(1)高雄縣政府 99 年 5 月 8 日府建都字第 0990121777 號公告「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」，係依主要計畫附帶條件規定，並在兼顧開發彈性及計畫可行性之前提下，考量主要計畫附帶條件規定及土地權屬情形，將開發方式訂為「自願捐贈(含興闢)」或「市地重劃」。

(2)高雄市政府 104 年 5 月 11 日高市府都發企字第 10431513401 號公告「變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案」，因大鵬九村位處鄰近捷運南岡山站等重大建設，具迎合岡山發展需求及再開

發的潛力，為連結捷運機能活化眷村土地，與軍方合作整體開發，重新調整本區道路系統、都市計畫配置及整併周邊公共設施開發。另為兼顧開發彈性及計畫可行性，將開發方式訂為「市地重劃」。即本計畫整體開發範圍以原 99 年 5 月 7 日發布實施「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」載明之大鵬九村細部計畫區為主，另為都市整體發展及建設需要，本計畫得併鄰近公共設施用地，包括主要計畫公五用地、鄰接五-20M 計畫道路部分路段（介壽西路）及四-2-15M 與四-4-15M 之南北向主要計畫道路等，依法納入市地重劃範圍，一併辦理市地重劃開發。

(二)重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 本重劃區係以國軍眷村用地為主，該區建物老舊殘破，眷舍遷建後土地多閒置或低度利用，環境品質低落，並都市計畫為都市整體發展及建設需要，爰將公五、介壽路部分路段及 2 條南北向 15 米計畫道路，一併納入重劃區。

2. 考量縣市合併後，岡山區逐漸成為北高雄發展重心，其中大鵬九村地區細部計畫區規模較大，且鄰近捷運南岡一站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設，具迎合岡山再發展需求及潛力，本區為連結捷運機能、活化軍方土地利用，規劃以大街廓、高容積辦理開發，以打造高住宅品質環境，提高土地使用效率。本府爰依平均地權條例、市地重劃實施辦法及上開都市計畫等相關規定辦理市地重劃，以加速地方建設、改善都市景觀及加強土地利用。

(三)公共設施取得及闢建數量：

透過市地重劃方式開發，無償取得及開闢道路 35100 平方公尺、公園 45800 平方公尺、園林道 27000 平方公尺及市場 5000

平方公尺。

(四)本區提供可建築用地面積約 175900 平方公尺，其中第三種住宅區，容積率為 240%，面積 129200 平方公尺及第三-1 種住宅區，容積率為 280%，面積 46700 平方公尺，以每人平均享有 60~70 平方公尺樓地板面積之居住水準估算，約可容納 7036 人。衡酌目前市價及預測未來發展，預估土地增值幅度約 3 成。

(五)重劃後環境改善情形：

本重劃區多為國軍眷村用地，區內建物老舊殘破，眷舍遷建後土地多閒置或低度利用，環境品質低落，又區內公共設施用地(公五及介壽路等)因受限市府財源拮据，一直無法辦理徵收開闢，影響民眾權益及都市整體建設。藉由土地重劃開發，將可大幅改善軍方土地利用效能、周遭居住環境及取得公共設施，加速岡山地區建設與發展。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖(附件 6)

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	3	275000
私有	124	13800
總計	127	288800

備註：1. 實際面積應以本區重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準。

2. 公有土地所有權人包含中華民國、高雄市及望安鄉，管理機關為國防部總政治作戰局、交通部公路總局、財政部國有財產署、岡山區公所、高雄市政府工務局及望安鄉公所等。

(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（附件 7）

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	54	263671	原為國軍眷村用地，區內建物老舊殘破，眷舍遷建後土地多閒置或低度利用，現況除軍方職務宿舍、欣欣市場、醒村歷史建築外，大多為雜草地。
2	中華民國	財政部國有財產署	17	6408	道路、水溝、樹木、雜草地等
3	中華民國	交通部公路總局	1	65	人行道
4	中華民國	高雄市政府工務局	1	10	雜草地
5	高雄市	岡山區公所	7	1537	道路、水溝、雜草地等
6	高雄市	高雄市政府工務局	14	3100	道路、水溝、雜草地等
7	望安鄉	望安鄉公所	1	209	道路、水溝、雜草地等
小計			95	275000	

備註：實際面積應以本區重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準。

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 43.82%，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 104 年 10 月 16 日假本市岡山區公所召開本重劃區座談會，計有 39 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，會中土地所有權人分別就提出建議事項，經本府詳加說明，檢附座談會會議紀錄 1 份（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

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計約 35000 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，惟實際抵充面積以重劃計畫書核定後，現場會勘認定面積為準，檢附抵充土地分布示意圖（附件 9）。

七、土地總面積

指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積，合計約 288800 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及面積計有：道路 35100 平方公尺、公園 45800 平方公尺、園林道 27000 平方公尺及市場 5000 平方公尺，合計約 112900 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。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{112900(\text{平方公尺}) - 35000(\text{平方公尺})}{288800(\text{平方公尺}) - 35000(\text{平方公尺})} \times 100\%$$

$$= 30.69\%$$

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	1. 道路工程	137,427,600	
	2. 雨水下水道工程	42,849,648	
	3. 污水下水道工程	44,635,050	
	4. 路燈工程	17,134,000	
	5. 號誌工程	16,634,500	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	94,348,000	
	7. 整地工程	35,138,500	
	8. 管線配合工程	118,449,000	自來水、電力、電信(訊)及天然氣之工程費用、遷移費等應分擔部分。
	9. 地上物拆遷工程	85,885,602	
	10. 規劃設計監造費	43,877,332	
	11. 工程管理費	8,121,365	
小計(1)		644,501,000	(千位以下四捨五入)
重 劃 費 用	1. 地上物拆遷補償費	328,314,930	土地改良物或墳墓拆遷補償費等。
	2. 重劃業務費	19,114,231	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。
	小計(2)	347,429,000	(千位以下四捨五入)
貸款利息(3)		57,487,000	貸款期間5年，以年利率2.86%計算。
合計(1+2+3)		1,049,417,000	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$
$$= \frac{1,049,417,000}{31,500 \times (288,800 - 35,000)} = 13.13\%$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據「五大銀行基準利率」估算，未來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 31,500 元，係參考各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形予以查定。(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

$$30.69\% + 13.13\% = 43.82\%$$

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 1,049,417,000 元。

(二) 財源籌措方式：向金融機構貸款支應。

(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)	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
重劃負擔總費用	工程費	64,450.5	100.0	22,389.0	13,800.0	13,800.0	14,361.5
	重劃費用	34,742.4	1,931.4	1,411.0	10,000.0	10,480.0	10,920.0
	小計	99,192.9	2,031.4	23,800.0	23,800.0	24,280.0	25,281.5
	貸款利息	5,748.7	261.4	2,382.4	1,701.7	1,041.6	361.5
	小計	104,941.6	2,292.8	26,182.4	25,501.7	25,321.6	25,643.0
收入	收取差額地價 或出售抵費地 價款	--	-	-	-	-	104982
	小計					0	104982
當期淨值		-104,941.6	-2,292.8	-26,182.4	-25,501.7	-25,321.6	79,339.0

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 33327.58 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 31500 元，經試算後預估土地處分收入約 104981.8 萬元，扣除重劃負擔總費用 104941.7 萬元，預估盈餘約 40 萬元，財務尚屬可行。

十三、 預定重劃工作進度表：自民國 104 年 03 月至 109 年 06 月止

高雄市第 87 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 104 年 03 月至 104 年 08 月
二、舉行土地所有權人座談會	自 104 年 09 月至 104 年 10 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 104 年 11 月至 105 年 03 月
四、公告重劃計畫書	自 105 年 04 月至 105 年 05 月
五、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 105 年 05 月至 105 年 10 月
六、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項	自 106 年 03 月至 107 年 09 月
七、現況調查及測量	自 105 年 06 月至 105 年 09 月
八、工程規劃設計	自 105 年 06 月至 106 年 04 月
九、查定重劃前後地價	自 105 年 11 月至 106 年 03 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 105 年 06 月至 107 年 10 月
十一、工程施工	自 106 年 05 月至 108 年 06 月
十二、土地分配設計及計算負擔	自 106 年 04 月至 106 年 12 月
十三、分配草案說明會	自 107 年 01 月至 107 年 04 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 107 年 05 月至 107 年 10 月
十五、地籍整理及權利變更登記	自 107 年 11 月至 108 年 04 月
十六、交接及清償	自 108 年 05 月至 108 年 07 月
十七、財務結算	自 108 年 08 月至 109 年 02 月
十八、成果報告	自 109 年 03 月至 109 年 06 月

十四、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖：(附件 11)

