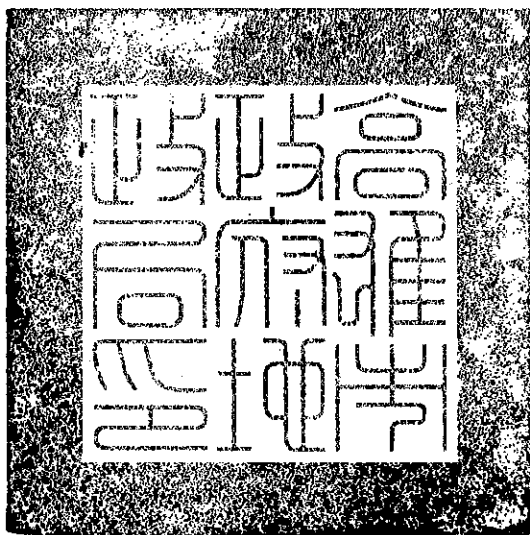


# 高雄市第 81 期市地重劃區重劃計畫書



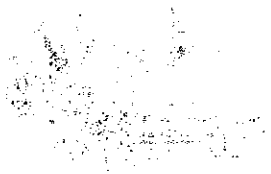
高雄市政府

108 年 8 月



## 目 錄

一、 重劃地區及範圍.....	1
二、 法令依據.....	1
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.....	5
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.....	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.....	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.....	11
十五、 附件.....	11



# 高雄市第 81 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大寮區，範圍包括水源段部分土地，總面積 487,800 平方公尺，係都市計畫指定整體開發之地區。範圍四至如下：

東：以鳳林四路西側為界、

西：以鳳凰山東側為界（不含忠義國小）、

南：以水源路北側為界、


北：以水源段 734、734-1 地號土地北側地籍線為界。

## 二、法令依據

(一) 平均地權條例第 56 條第 1 項第 2、3 款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 1 月 13 日高市府都發規字第 10330218401 號公告發布實施「變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案」（如附件 1）。

2. 細部計畫：108 年 4 月 17 日高市府都發規字第  10831047300 號公告發布實施「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第 81 期公辦市地重劃）細部計畫案」（如附件 2）。

(三) 本重劃區所屬水土保持計畫經高雄市政府水利局 106 年 4 月 18 日高市水保字第 10632458300 號函核定，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。

(四) 本重劃區環境影響評估經高雄市政府 106 年 2 月 9 日高市府環綜字第 10630932800 號函同意備查環境影響說明書，檢附

公告影本 1 份（如附件 4）。

- (五) 本重劃區經高雄市政府文化局 104 年 1 月 22 日高市文資字第 10430074600 號函查告，本重劃區非位屬文化資產保存法第三條所稱之文化資產(含水下文化資產)所在地或保存區或鄰接地及古蹟保存區範圍內，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。
- (六) 本重劃區經高雄市政府農業局 105 年 10 月 4 日高市農植字第 10532798700 號函查告，無本市列管特定紀念樹木，檢附公文影本 1 份（如附件 6）。
- (七) 本重劃區經高雄市政府都市發展局 105 年 9 月 27 日高市都發審字第 10533679600 號函告，非屬經濟部目前已公告之地質敏感區，檢附公文影本 1 份（如附件 7）。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一) 都市計畫沿革：

1. 大寮區鳳林四路西側、水源路北側之國軍眷村，包括影劇七村、商協新村、果協新村、貿商四村、台貿六村、嘉新新村、民生新村、宣武新村、干城七村、貿商九村、精忠四村、慈光四村等眷村，多年來由於房舍未進行改建，建物老舊、環境品質低落，為促進都市健全發展，同時提升當地生活品質，軍方業已陸續將本計畫區內所有眷戶遷移，原址則配合搬遷、騰空，以利原址進行土地重新規劃。
2. 其後本府辦理「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」案時，考量本計畫區內眷村用地均依現況發展情形劃設，其位置均屬超大街廓住宅區，且多未配設公共設施，嚴重影響地區居住環境品質，並間接造成周圍地區公共設施之負擔，違反都市計畫規劃原則，故予以檢討修正規劃內容，以符合都市長程規劃精神，是以，以附帶條件方式規定另行擬定細部計畫。

其內容業經 101 年 12 月 25 日內政部都市計畫委員會第 795 次會審議通過。於此之前，業提原大寮鄉都市計畫委員會 97.12.10、98.1.20、98.4.2 三次會審議通過，其後因縣市合併，故由高雄市政府重新規劃。

3. 另依據行政院經建會 93 年 8 月 9 日第 1185 次委員會決議：「為提高國軍老舊眷村改建處分土地之價值，請內政部及財政部國有財產局協助國防部如何透過都市計畫變更等配套措施，增加土地價值。」，為達成上述目標並配合國防部解除部分眷村土地列管，乃依都市計畫附帶條件內容另行擬定細部計畫，在財務平衡之原則下建立合作機制以達成公共設施用地增加、軍方土地價值不減以及整體環境提升之多贏局面。

## (二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 為公共安全、衛生之需要：

本重劃區範圍土地大多為國有地，係國軍眷村原址，經國防部辦理遷建騰空眷村土地，原住戶大部分已搬遷，極少部分使用中，其間置荒地形成治安衛生死角，常為鄰近居民詬病，不僅嚴重影響居住環境品質，也危及民眾生活安全。

2. 都市土地開發新社區：

因應大寮市中心日漸飽和，且高雄縣市合併後都市發展軸線日漸沿鳳屏路往東延伸，鳳山區及大寮區成為新興發展的潛力地區，因此本重劃區受地域條件之利，具舒緩都市成長壓力之功能，並提供良好及完善的居住活動空間。

3. 促進土地合理利用：

在財務平衡之原則下達成公共設施用地增加、維持土地合理價值以及整體環境提升之多贏局面。是以，主要計畫以附帶

條件方式規定另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發本地區。

(三) 公共設施取得與闢建數量：

透過市地重劃開發，預計取得公共設施用地約 200,000 平方公尺，包含公園用地約 109,300 平方公尺，綠地用地約 3,900 平方公尺，廣場用地約 2,100 平方公尺，停車場用地約 3,100 平方公尺，道路用地約 81,600 平方公尺（包括園道用地約 15,900 平方公尺，道路用地約 65,400 平方公尺，人行步道用地約 300 平方公尺）。（實際面積以測量後之面積為準）

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

預計開發 287,800 平方公尺可建築土地，「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第 81 期公辦市地重劃細部計畫案」計畫書，計畫人口以未來各分區之容積率及每人平均居住之樓地板面積加以計算，未來計畫區可容納之計畫人口為 11,320 人，預估重劃後土地增值幅度 50%。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

重劃完成後，將闢建合宜之公共設施，改善本區域公共安全、衛生，有效提升居民生活品質，配合鄰近地區發展，促使都市機能的融合，促進都市發展，同時舒緩鳳山區與大寮區都市成長壓力，並提供良好及完善的居住活動空間。

(六) 檢附重劃區土地使用現況圖（如附件 8）。

#### 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）	比率
公有	2	485,756	99.6%
私有	13	2,044	0.4%
總計	15	487,800	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 9）。

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	國防部 政治作戰局	131	393,837	大多為空地 部分住屋
2	中華民國	財政部 國有財產署	343	64,602	部分空地 部分住屋
3	中華民國	國防部 軍備局	21	15,863	大多為空地 部分住屋
4	中華民國	高雄市 大寮區公所	23	11,325	道路、空地
5	中華民國	高雄市政府 財政局	4	116	空地
6	高雄市	高雄市政府 工務局	1	13	道路
小計			523	485,756	

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

#### 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 50.15%，超過 45%，經 108 年 5 月 2 日召開徵求私有土地所有權人同意市

府辦理第 81 期市地重劃會議，徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第 60 條第 3 項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總 人 數	同意		未同意		總 面 積 平方公尺	同意		未同意	
	人 數	%	人 數	%		面 積 平方公尺	%	面 積 平方公尺	%
13	9	69%	4	31%	2044	1377	67%	667	33%
公有土地面積： 485,756 平方公尺					可抵充之公有土地面積： 476 平方公尺				

(二) 座談會辦理情形：本重劃區於 103 年 6 月 25 日假本市大寮區公所會議室召開本重劃區座談會，計有私有土地所有權人 6 位及公有土地 5 名代表到場。會中與會者較關心重劃負擔、土地分配、都市計畫配置、違占戶處理及地主權益等議題，經本府說明並達成共識，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 10）。

#### 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、河川及未登記土地，面積預估共計 476 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，檢附抵充土地分布示意圖（如附件 11），惟重劃區範圍邊界尚未分割，實際抵充面積仍應俟重劃計畫書核定後，現場會勘認定為準。

#### 七、土地總面積

本重劃區公有土地面積 485,756 平方公尺，私有土地面積共計 2,044 平方公尺，無未登記土地面積，合計 487,800 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。

#### 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：公園用地約

109,300 平方公尺，綠地用地約 3,900 平方公尺，廣場用地約 2,100 平方公尺，停車場用地約 3,100 平方公尺，道路用地約 81,600 平方公尺（包括園道用地約 15,900 平方公尺，道路用地約 65,400 平方公尺，人行步道用地約 300 平方公尺），合計約 20.0000 公頃。

(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。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地平均負擔比率} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ &= \frac{200,000 - 476}{487,800 - 476} \times 100\% = 40.94\% \end{aligned}$$

## 九、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 (元)	備註
工 程 費	整地工程	62,961,000	
	道路工程	181,378,800	
	雨水下水道工程	72,350,496	
	污水下水道工程	75,365,100	
	路燈工程	18,947,000	
	號誌工程	17,510,000	
	公園工程	225,158,000	
	廣場及停車場工程	10,712,000	
	管線配合工程	199,998,000	
	綠地工程	4,017,000	

	地上物拆遷工程	43,044,799	
	工程管理費	78,845,981	包含規劃設計監造費及工程管理費
	空氣污染防治費	10,158,923	
	小計(1)	1,000,447,099	
重劃費用	地上物拆遷補償費	240,104,942	包含建物補償費、自行配合拆遷獎勵金、農作改良物補償費
	重劃業務費	19,084,500	
	小計(2)	259,189,442	
	貸款利息(3)	20,083,000	貸款期間 5 年，參照高雄市政府 107 年各機關貸款公開競價利率 0.492% 計算，並依預計支出年期及金額，分年估算。
	合計 (1+2+3)	1,279,719,541	

## (二) 費用平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{1,000,447,099 + 259,189,442 + 20,083,000}{28,500 \times (487,800 - 476)} \times 100\% \\
 &= 9.21\%
 \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率參照高雄市政府 107 年各機關貸款公開競價利率，依每年度支出金額分年估算。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺為 28,500 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 12）

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}
 \text{土地所有權人} &= \text{公共設施用地} + \text{費用平均} \\
 \text{平均重劃負擔比率} &= \text{平均負擔比率} + \text{負擔比率} \\
 &= 40.94\% + 9.21\% \\
 &= 50.15\%
 \end{aligned}$$

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內建物多為租用或占用國有土地，並無因已建合法房屋原地保留而需增配土地之情形，故無訂定原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則。

## 十二、財務計畫

(一) 重劃負擔總費用：新臺幣 1,279,719,541 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，如下表。

項目		合計 (萬元)	1年	2年	3年	4年	5年
重劃負擔總費用	工程費	100,044.7	24,761.0	33,014.0	33,014.0	6,602.0	2,653.7
	重劃費用	25,918.9	8,400.0	8,400.0	7,400.0	900.0	818.9
	貸款利息	2,008.3	81.6	265.0	466.3	584.2	611.2
	小計	127,971.9	33,242.6	41,679.0	40,880.3	8,086.2	4,083.8
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	127,972.2	0.0	0.0	0.0	0.0	127,972.2
	小計	127,972.2	0.0	0.0	0.0	0.0	127,972.2
當期淨值		0.3	(33,242.6)	(41,679.0)	(40,880.3)	(8,086.2)	123,888.4

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- (五) 本重劃區預估取得抵費地面積 44902.52 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 28,500 元，經試算後預估土地處分收入約 127,972.2 萬元，扣除重劃負擔總費用 127,971.9 萬元，預估盈餘 0.3 萬元，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自民國 103 年 4 月至 113 年 6 月止。

工作項目	預定工作進度
(1)勘定重劃範圍	自 103 年 4 月至 103 年 5 月
(2)舉辦座談會及徵求私有地主同意	自 103 年 6 月至 103 年 9 月
(3)環境影響評估、擬具水土保持計畫	自 103 年 4 月至 106 年 3 月
(4)研訂市地重劃計畫書報核	自 106 年 4 月至 108 年 6 月
(5)公告重劃計畫書	自 108 年 12 月至 109 年 1 月
(6)舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 109 年 1 月至 109 年 4 月
(7)公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 110 年 1 月至 111 年 6 月
(8)現況測量及調查	自 109 年 2 月至 109 年 9 月
(9)工程規劃設計	自 108 年 12 月至 109 年 6 月
(10)工程發包施工	自 109 年 7 月至 111 年 12 月
(11)妨礙工程及土地交接之地上物拆遷補償	自 108 年 12 月至 112 年 5 月
(12)查估及評議重劃前後地價	自 110 年 7 月至 110 年 11 月
(13)土地分配設計及計算負擔	自 110 年 12 月至 111 年 5 月
(14)分配結果公告、通知及異議處理	自 111 年 6 月至 111 年 9 月
(15)地籍測量及權利變更登記	自 111 年 10 月至 112 年 4 月
(16)交接及清償	自 112 年 5 月至 112 年 7 月
(17)財務結算	自 112 年 8 月至 113 年 3 月
(18)重劃成果報告	自 113 年 3 月至 113 年 6 月

#### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

如附件 13。

#### 十五、附件

- |       |                         |
|-------|-------------------------|
| 附件 1  | 都市計畫主要計畫公告文及部分計畫書內容     |
| 附件 2  | 都市計畫細部計畫公告文及部分計畫書內容     |
| 附件 3  | 核定水土保持計畫公文影本            |
| 附件 4  | 同意備查環境影響說明書公文影本         |
| 附件 5  | 無本市指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文影本 |
| 附件 6  | 無本市列管特定紀念樹木公文影本         |
| 附件 7  | 非屬地質敏感區公文影本             |
| 附件 8  | 重劃區土地使用現況圖              |
| 附件 9  | 公有土地分布示意圖               |
| 附件 10 | 座談會會議通知及紀錄              |
| 附件 11 | 抵充土地分布示意圖               |
| 附件 12 | 重劃區鄰近土地交易價格參考資料         |
| 附件 13 | 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖          |