

都市發展公民參與共築願景

灣子內農26 共好願景都市發展座談會

2&3



委辦單位 | 高雄市政府都市發展局

承辦單位 | 社團法人高雄市建築學會

會議流程(下午場)

2

時間	議程	主持/引言/專家	備註
14:00-14:30	報到	-	
14:30-14:35	開場/主辦單位致詞	主持人 都市發展局	5分鐘
14:35-15:05	引言：「高雄畸零農業區土地變更策略探討」	曾梓峰 教授	30分鐘
15:05-15:25	市府簡報 • 都市發展局：都市計畫變更多元整體開發 • 地政局：區段徵收及市地重劃開發模式法令說明	-	20分鐘
15:25-15:55	分桌討論&意見收集 建議意見填寫	各桌局處代表 助手	30分鐘
16:00	會議結束	-	

會議流程(晚上場)

時間	議程	主持/引言/專家	備註
18:00-18:30	報到	-	
18:30-18:35	開場/主辦單位致詞	主持人 都市發展局	5分鐘
18:35-19:05	引言：「高雄畸零農業區土地變更策略探討」	曾梓峰 教授	30分鐘
19:05-19:25	市府簡報 • 都市發展局：都市計畫變更多元整體開發 • 地政局：區段徵收及市地重劃開發模式法令說明	-	20分鐘
19:25-19:55	分桌討論&意見收集 建議意見填寫	各桌局處代表 助手	30分鐘
20:00	會議結束	-	

簡報 大綱

1. 工作坊引言
2. 都市發展局：
 - 都市計畫變更多元整體開發法令說明
3. 地政局：
 - 區段徵收及市地重劃開發模式法令說明

工作坊引言

高雄畸零農業區土地變更策略探討

曾梓峰 / 逢甲大學特聘客座教授

灣子內地區農26的都市發展過程

民國71年
第一次通盤檢討

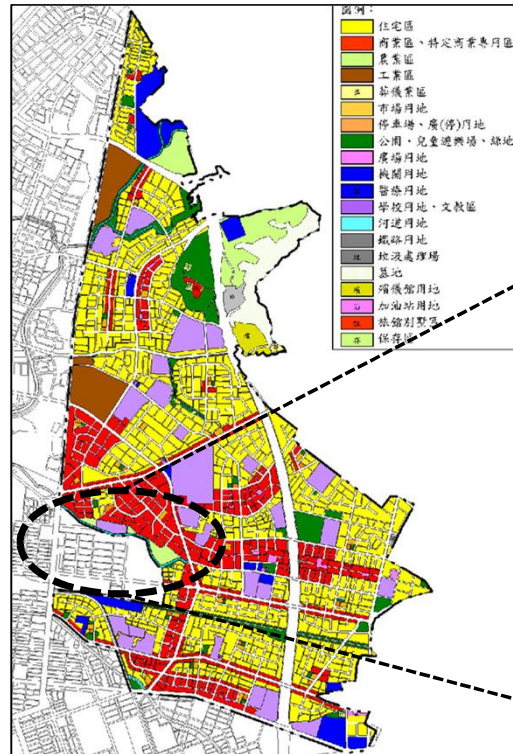
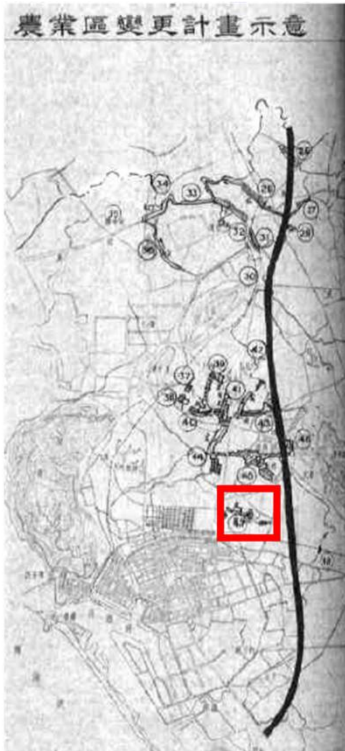
民國86年
第二次通盤檢討68.11公頃

民國95年
第三次通盤檢討41.54公頃

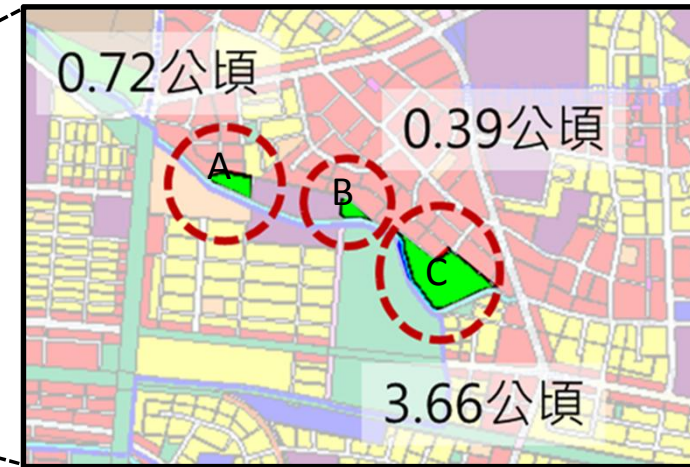
民國103年
第四次通盤檢討

• 灣子內農業區約70.29公頃

• 灣子內農業區約41公頃。



• 農26漸被都市發展用地所包圍，
三塊農業區土地(約4.78)公頃。



高雄都市脈絡中的農26



都市脈絡中的特性

城市移動的便捷性

- 步行5分鐘到輕軌樹德家商站
- 步行10分鐘到台鐵科工館站
- 步行15分鐘到捷運灣子內站

充足的生活服務

- 幼教機能(科工館)
- 有學校(高科大、雄工、樹德、正興國中小、民族國小)
- 有醫院(高醫)
- 有商圈(果菜市場、高醫、建工路/陽明路/十全路等商圈)

農26所呈現問題

土地使用議題

- 破碎的片段土地
- 農業區使用的限制(無法蓋房子)
- 產權複雜(97位地主)

現有使用的困境

- 房屋/寺廟整修、改建困難
- 無法申請自來水，仰賴抽地下水使用
- 房屋違建
- 寺廟申請文資

農26開發的負擔與結果評估

1 農業區變更建築用地：區段徵收

- 依據內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函：因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。

2 都市計畫農業區變更使用審議規範：指定捐贈、市地重劃

- 地主100%同意**，得以**自辦重劃**方式辦理。

負擔比例(%)	原使用分區	農業區
	變更後分區	
	住宅區	50.00%
	第一種商業區	55.00%
	第二種商業區	55.68%
	第三種商業區	58.94%
	第四種商業區	61.14%
	第五種商業區	64.45%



※以變更為住宅區需負擔50%公共設施用地為例

	A	B	C	A+B+C
公共設施	$0.72 \times 0.5 = 0.36$ 公頃	$0.39 \times 0.5 = 0.195$ 公頃	$3.66 \times 0.5 = 1.83$ 公頃	$4.78 \times 0.5 = 2.39$ 公頃

農26整體開發的戰略思維



1 尋求共同合作

A+B+C，三塊土地一起討論，從土地規模的角度思考，與權益關係人共同合作。

2 爭取對公共設施用地的主張

- 劃設原則的共同主張
- 尋求公共設施產生最大的外部化最佳效益



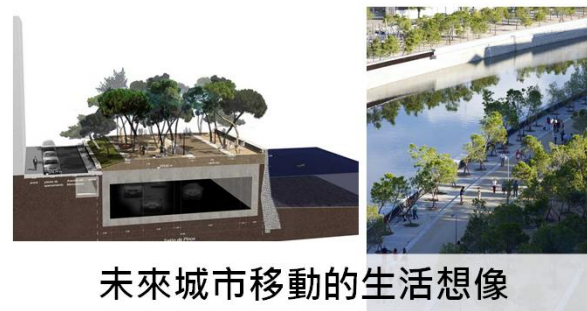
寶珠溝優質水岸空間



廟宇周邊開放空間串聯



原有生活型態升級



未來城市移動的生活想像

綜合討論

坊 使 用

僅

供

作

都市發展局

都市計畫變更多元整體開發法令說明

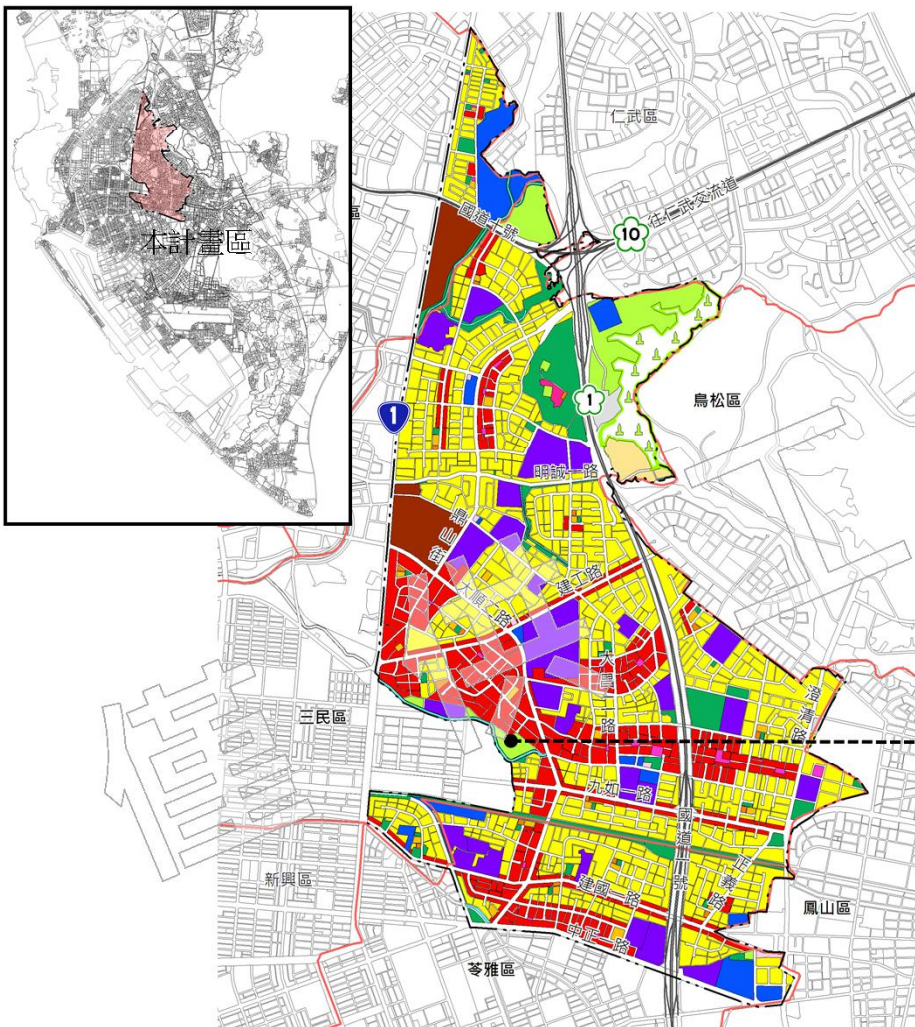
僅

供

坊

使用

灣子內細部計畫區|現行都市計畫



- 第四次通盤檢討(三階)107年10月02日公告實施
 - 細計範圍：涵蓋三民區、左營區、苓雅區
 - 計畫面積：1,278.09公頃
 - 計畫人口：260,000人
 - 現行計畫目標年：110年
- 農26位置**

灣子內細部計畫區|農26範圍

寶珠溝北側三處農業區面積共4.8公頃



都市發展局 | 農業區變更負擔及開發方式(區段徵收)



■ 高雄市主要計畫變更負擔表

負擔比例(%) 原使用分區 \ 變更後分區	住宅區	第一種商業區	第二種商業區	第三種商業區	第四種商業區	第五種商業區
農業區	50.00	55.00	55.68	58.94	61.14	64.45

農業區變更建築用地：區段徵收

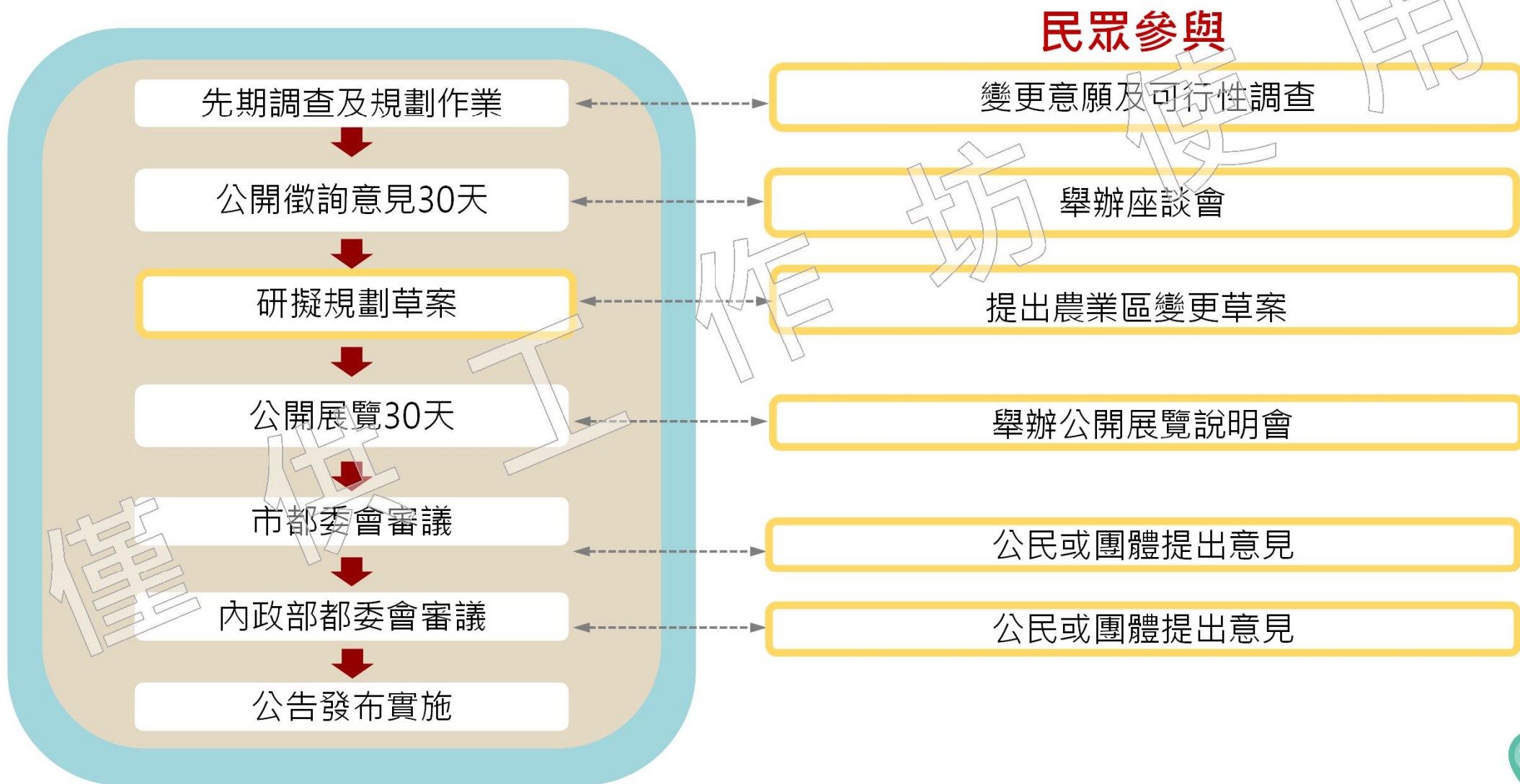
依據內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函：

因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。

都市計畫農業區變更使用審議規範：**指定捐贈、市地重劃**

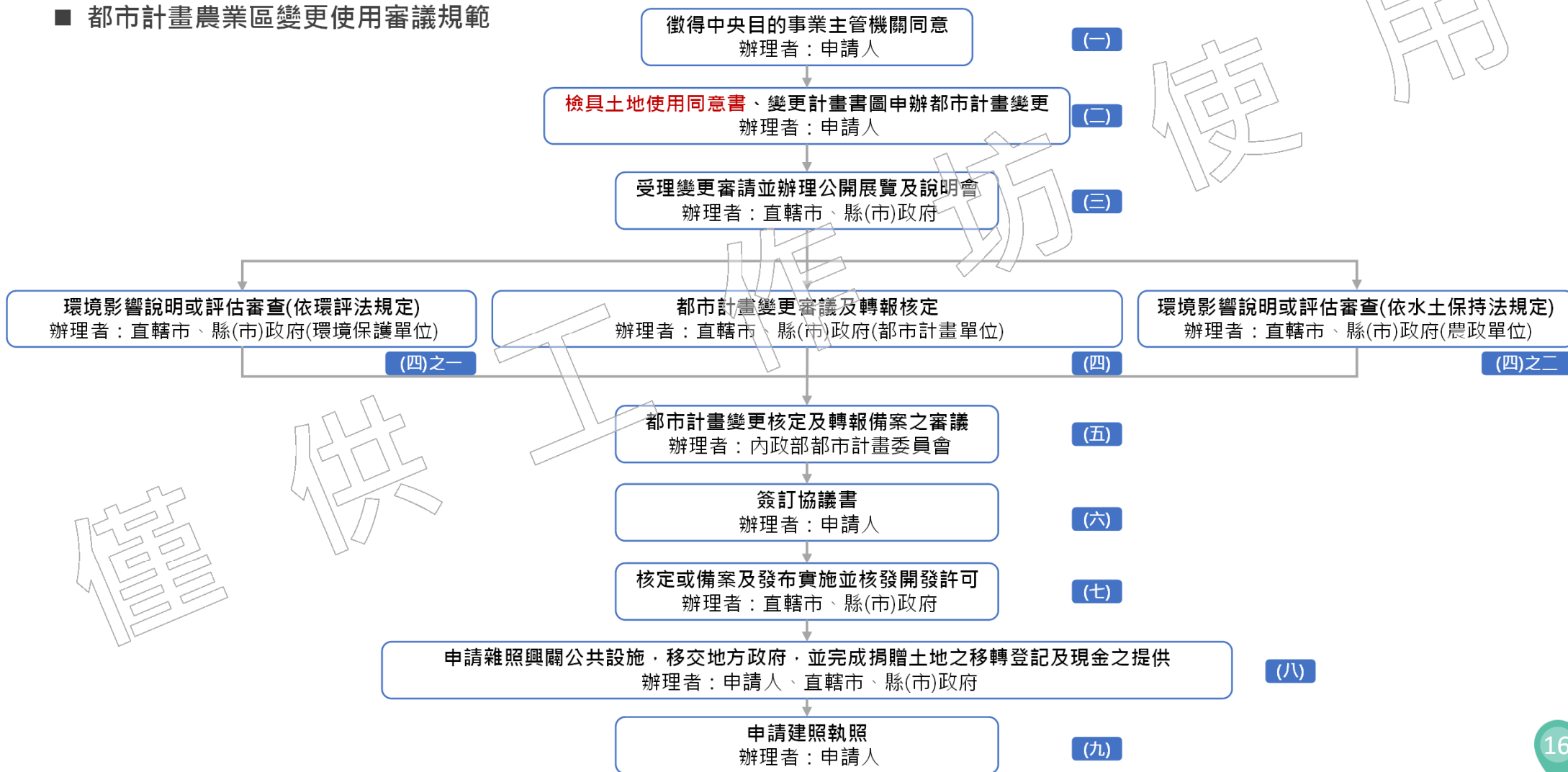
地主**100%**同意，得以**自辦重劃**方式辦理。

都市發展局 | 農業區變更程序1：都市計畫通盤檢討程序



都市發展局 | 農業區變更程序2：都市計畫個案變更

■ 都市計畫農業區變更使用審議規範



地政局

區段徵收及市地重劃開發模式法令說明

耳熟能詳的區段徵收案例



86年公告區段徵收

90年公告抵價地分配結果



85年公告區段徵收

93年公告抵價地分配結果

橋頭科學園區 (352公頃)
辦理中

辦理區段徵收的優點

完善公共設施

提高土地價值

減免稅捐

案例1

辦理迄今22年

農16區段徵收區 42萬/m² vs. 8萬/m²

住宅區

周邊農業區

案例2

辦理迄今19年

高雄大學區段徵收區 20萬/m² vs. 2萬/m²

住宅區

周邊農業區

被徵收土地免徵土地增值稅

領回抵價地減徵土地增值稅 第一次移轉時減徵40%

減半徵收地價稅 區段徵收完成之日起減徵2年

資料來源：111年實價登錄

區徵問答集連結



區段徵收方案選擇及地上物補償說明

方案選擇

土地所有權人

領錢

土地以當期市價補償
以範圍內擁有之全部土地計算補償

領地

公開抽籤且自行選擇分配街廓

地上物補償

各項補償費皆按本市自治條例及查估標準等相關規定查估補償

合法建物

依重建單價計算補償

違章建築

以重建單價百分之五十予以救濟

不妨礙公設、施工、配地之合法建物，得申請原位置保留

區段徵收V.S市地重劃

項目	區段徵收	市地重劃
實施主體不同	僅限於政府辦理	得民間自辦
公益性與必要性評估	○	×
負擔或抵價地比例	抵價地比率不得少於40% (經辦竣農地重劃者抵價地比率不得少於45%)	由辦理重劃主體按公設比例、重劃費用等估算負擔比例
分配方案選擇	可選擇領錢或者配地方案	原則分配土地
共有狀態不同	區徵前共有→區徵後按個人持分歸戶分配 申請合併分配共有為例外	重劃前共有→重劃後共有 申請個別分配為例外
地價稅	1.區段徵收辦理期間，無法耕作或不能為原來之使用而無法收益者， 得免徵 2.抵價地：區段徵收區開發後地價稅 減半徵收2年	1.重劃計畫書公告期滿後，如因工程施工、土地分配等影響，致不能為原來之使用： 得免徵 2.市地重劃完成後， 減半徵收2年
土地增值稅	領回抵價地後第一次移轉： 減徵40%	重劃後第一次移轉： 減徵40%