

高雄市第三十七期市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於本市楠梓右昌地區，範圍包括楠梓區右昌段一、二、三小段、藍昌段一、二小段、加昌段及莒光段一小段部分土地，其四至如下：

東至：自加昌段一九地號西側地籍線與後勁溪南岸交點起，沿建築物南下四十二號道路，依已建築部分之地籍線，通過四十一八號道路，沿已建房屋之地物南下至一十一號道路南側，轉沿右昌大溝東側里鄰性河濱公園邊界線南下至加昌路（一十二道路）北側路境線轉沿右昌大溝界線南下轉加昌路南側路境線（面臨加昌路之已建房屋部分予以剔除，界線沿該等建物南側地籍線），再沿九十四八號道路東側路境線為東界，至九十四八十五號樁位（含全路寬）。

南至：自九十四八十五號樁位南側之九十四八道路路境西展至右昌大溝西側之里鄰性河濱公園邊界北上至加昌路南側路境線，再沿加昌大溝西岸北上轉加昌路北側路境線至河濱公園界線（公四一八九與公四一九〇連線）東轉該街廓北界沿河濱公園邊界至加昌段一三〇一地號已建房屋北側地籍線交八十四二號道路北土轉四十五號道路至六十一二號道路，鄰第五期自辦重劃區已闢建部分，沿八十三九號道路至二十三號道路，沿西側至已建房屋之北境，再沿已建築地籍線折越六十七號道路，再西走已建房屋之地籍線至六十一二號道路。

號道路北側，沿該北路境至已建房屋部分，再折毗建物地籍線至八—三五號道路，依八二—一號地籍線上九—二九號道路，再沿八—三三地號原農水路，至二—一五號道路中心線至右昌段二小段—一地號已興建土地界線轉九—一六六號道路，再沿二—八號已建部分，按二—五、五—九地號地籍線，再走六—四地號原農水路至五—一號道路（全寬）南下至三小段—一—二—三地號私設巷道北側西轉至九—一六號道路至沿六—二—二地號與六—二—三—二地號南側地籍線延交六—二—七地號地籍線至與五—九—三地號已建築部分至六—一—一號道路南下至八—一—四號道路，連七—〇—一地號南側地籍線止。

西至：SEG7南下九—一六號道路至八—一—四號道路南邊延長線連已建房屋之地籍線（其間連結之既成社區予以剔除）。

北至：由SEG7起沿後勁溪南岸，東伸將已建房屋（連結之既成社區）予以剔除，沿其地籍線東走至「東至」起點（詳如附圖）。

二、法令依據：

- (一)、平均地權條例第五十六條及市地重劃實施辦法第十二條。
- (二)、本期重劃區都市計畫細部計畫業已依法完成擬定及變更程序，其公告實施文號為本府六十九年七月七日高市府工都字第一六一九八號，符合市地重劃實施辦法第九條之規定。

三、辦理重劃原因及預期效益：

- (一)、重劃原因：

本重劃區係為配合沿海公路闢建後楠梓地區發展及右昌大溝整治工程順利進行，並使鄰里性之公共設施能完整開發，提供良好的鄰里服務品質，提昇居住環境，以及促進都市計畫有秩序的發展，引進產業、人口，加速該地區之開發，並取得公共設施用地。
- (二)、預期效益
 - 1、配合都市計畫實施，加速該地區之開發，並解決土地使用問題。
 - 2、釐整地籍，促進市地改良，消除畸零不整現象。
 - 3、無償取得公共設施用地約三八·五〇公頃，並開發可建築用地約五七·七四公頃，對疏解都市人口膨脹壓力，解決市民居住問題，均有實質助益。

四、重劃地區公、私土地總面積及其土地所有權人總數：

- (一)、本重劃區總面積約九六·二四公頃（公有土地面積約四·六二公頃，私有土地面積約九一·六二公頃）。
- (二)、土地所有權人共約一〇五三人（公有土地所有權人三人，私有土地所有權人一〇五〇人）。

五、重畫地區原有道路、溝渠、河川及未登記地土地等
用地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記用地面積共約二·〇二公頃
依平均地權條例第六十條規定可抵充本重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地。

六、土地總面積以邊界分割測量後之公、私有土地面積及
未登記地之實際面積為準。

七、預估公共設施用地負擔：

- (一)、本重劃區列為共同負擔之公共設施用地項目計有道路、溝渠（面積約二二·一九公頃）、鄰里公園（面積約一一·九五公頃）、學校（文中）（面積約三·二九公頃）、停車場（面積約〇·五二公頃）、市場（面積約〇·五五公頃）、合計約三八·五〇公頃。
- (二)、公共設施用地負擔比率 $\frac{1}{2}$ （共同負擔之公共設施用地面積，抵充之原公有土地面積） \div （重劃區總面積，抵充之原公有土地面積） $= (38.50 - 2.02) \div (96.24 - 2.02) = 38.71\%$

八、預估費用負擔：

- (一)、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息等費用總額概估約新台幣八四一、二〇六、〇〇〇元，其中總工程費用約六〇七、七三五、〇〇〇元，重劃總事業費及貸款利息約二三三、四七一、〇〇〇元。
 $841,206,000 \div [14,200 \times (96.24 - 2.02) \times 10,000] = 6.29\%$
- (二)、以未建築土地折價抵付費用，重劃後平均地價概估每平方公尺一四、二〇〇元，費用負擔比率 $\frac{1}{2}$ 工程費用、重劃費用及貸款利息總和 \div （重劃後平均地價 \times （重劃區總面積，抵充之原公有土地面積）） $= 841,206,000 \div [14,200 \times (96.24 - 2.02) \times 10,000] = 6.29\%$ 。

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

包括公共設施用地負擔及費用負擔，土地所有權人平均重劃負擔比率約四十五%。

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

由辦理機關錄案提請該管市地重劃委員會審查並協調處理。

十一、財務計畫：

本重劃區概估重劃總費用約新台幣八四一、二〇六、〇〇〇元，將向市銀貸款支應，以土地所有權人繳納差額地價及抵費地出售所得價款償還。

十二、預定重劃工作進度：

(一)	勘定重劃範圍	七十八年一月十七日	七十八年四月
(二)	重劃計畫書呈報核定	七十八年四月十七日	七十八年五月
(三)	重劃計畫實施範圍公告通知	七十八年五月十七日	七十八年六月
(四)	現況測量及調查	七十八年七月十七日	七十九年二月
(五)	工程規劃設計	七十八年七月十七日	七十九年二月
(六)	工程發包施工	七十九年三月十八日	七十九年十二月
(七)	編造各項清冊	七十九年三月十七日	七十九年九月
(八)	查估評議重劃前後地價	七十九年四月十七日	七十九年八月
(九)	分配設計及計算負擔	七十九年十月十八日	七十九年七月
(十)	成果公告通知及異議處理	八十年八月十八日	八十一年十一月
(十一)	妨礙土地交接地上物拆遷補償	八十年十月十八日	八十一年四月

(十二)	釘界埋樁及地籍整理	八十年十一月十八日	八十一年六月
(十三)	交接及清償	八十一年七月十八日	八十一年十二月
(十四)	財務結算	八十二年一月十八日	八十二年三月
(十五)	重劃成果報告	八十二年四月十八日	八十二年六月

十三、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖