

中華民國八十二年六月

本府台告：82府地劃字第5479號

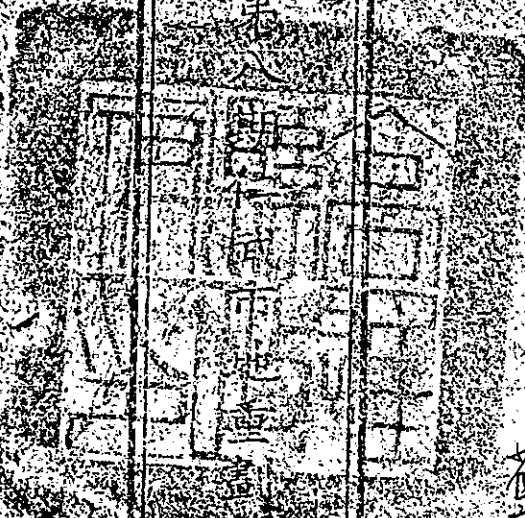
府核定：82府地字第5479號

高雄縣第八

期市地重劃範圍

暨重劃計畫書

(第一次修正)



府

高雄縣政府

高雄縣第八期仁武市地重劃範圍暨重劃計畫書 (第一次修正)

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區座落在仁武鄉仁德段、仁新段部份
東至農業區邊界，西至農業區邊界，南至已建工廠、公墓及農業區邊界，北至八米計畫道路邊
為界。

二、法令依據：

(1) 平均地權條例第五十六條。

(2) 都市計畫細部計畫依本府

68年9月3日 府建都字第一八五七四號函公布實施。
75年2月27日 府建都字第一八五七四號函公布實施。
82年5月21日 府建都字第一八五七四號函公布實施。

(原工業區變更為住宅區)

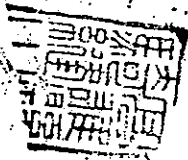
(原農業區變更為住宅區，附帶以市地重劃方式開發)

三、修正辦理重劃之原因及預期效益：
(原農場兼停車場及公用地部分變更10米計畫道路)

本重劃區北邊夾於已開闢十五米中華路及八米計畫道路之帶狀土地，係為早期仁武都市計畫內之住宅區 (62年3月28府建都字第二三五九三號函公布實施)，原將其與都市計畫之工業區變更為住宅區，農業區變更為住宅區附帶以市地重劃開發之地區合併辦理重劃，因變更都市計畫

之負擔及其條件不一，且該帶狀土地於中華路開闢時已繳納工程受益費完竣，故於重劃計畫書公告期間該帶狀土地之地主嚴重抗爭，並提出書面異議申請刪除重劃區外；另南邊之公墓用地原計畫列入辦理重劃，惟因現況大部分土地已開發作為公墓使用，故於重劃範圍核定時，予以刪除，但於辦理現況調查時經地主陳情得知，該公墓開發之部分僅係就縣有土地辦理，用地內尚有部分私有土地未予開發，今為考慮都市計畫內容的差異及維護公墓用地內私有地主之權益，擬修正將中華路邊之土地刪除重劃區外，另將公墓用地全部納入重劃區，重新調整重劃範圍（如後十三之附圖）。

重劃後除可使重劃區內地形、地界、畸零不整及公共設施缺乏，不合經濟使用之都市土地，依據有關法令規定及都市計畫之細部計畫，重新調整地形、地界，以改良土地使用，並配合興建公共設施，使各筆土地均成為大小適宜、形式方整、面臨道路，立可建築使用之優良建地。重劃後可供建築用地約二〇、四一九二公頃，同時可取得公共設施用地約一四、七三八四公頃，並可開闢約九、一六九九公頃公共設施道用地。



四、重劃地區公、私有土地總面()及其土地所有權人()數：

項目	土地所有權人人数	面積(公頃)	備註
公有	四人	四、八九一七	
私有	一二二人	三四、二五五	
未登記土地		〇、一一四	
總計	一一六人	三九、二二五五	

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：〇、二七二二公頃。本重劃區內重劃前原

公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，面積共計〇、二七二二公頃，依平均地權條例第六十條規定抵充為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：

1.

項目	面積	項目	面積	項目	面積	項目	面積	合計	
計劃道路	9.1699公頃	公園預定地	2.1841公頃	兒童遊樂場	1.8092公頃	停車場預定地兼廣場	1.2970公頃	市場	0.2782公頃
增設		增設		增設		增設		合計	

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：一四、四〇、〇〇〇公頃

共同負擔公共設施面積一原公有可抵充土地面積 = 土地所有權人負擔之公共設施用地面積
 $14.7432 - 0.2723 = 14.4709$

3. 公共設施用地平均負擔比率：三七

共同負擔之公共設施用地總面積一原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積
重劃區總面積一重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積
= 公共設施平均負擔比率

$$\frac{14.7432 - 0.2723}{39.2255 - 0.2723} = 37.59\%$$

八、預估費用負擔

1. 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額



總計	小計	貸款利息	重劃作業費	地上物查估補償費	工程費							道路工程	工
					小計	工程管理費	整地工程	電力電信工程	自來水工程	路燈工程	下水道工程		
四三九、〇〇〇	一〇四、〇〇〇	四五、〇〇〇	九、〇〇〇	五〇、〇〇〇	三三五、〇〇〇	一三、〇〇〇	二〇、〇〇〇	三二、〇〇〇	一〇、〇〇〇	一〇、〇〇〇	三〇、〇〇〇	二〇〇、〇〇〇	概算金額(仟元)
同右	同右	同右	同右	同右	同右	同右	同右	同右	同右	同右	同右	同右	說明
		以年利率一三%一年期計											備註

本經費列入重劃工程預算辦理

2. 費用負擔平均負擔比率：七、〇四%

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原有道路溝渠河川及未登記地面積)
= 重劃區費用負擔比率

$$\begin{aligned} & 335,000,000 + 59,000,000 + 45,000,000 \\ & \underline{16,000 (392252\text{m}^2 - 2723\text{m}^2)} \\ & = 7.04\% \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：四、四四%

土地所有權人平均重劃負擔比率 = 公共設施用費負擔比率 + 費用負擔平均比率
 $37.15\% + 7.04\% = 44.19\%$

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：

依本縣八十一年第一次市地重劃委員會審議
原為二二、四二%，修正後為二二
按照一般土地平均負擔比率之一半計算。(

十一、財務計劃：

1. 資金需求總額：

本重劃區總費用共計新台幣四三九、〇〇〇、〇〇〇。

2. 貸款計畫：

前款以向本縣平均地權基金貸款方式籌措。

3. 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。

十二、預定重劃工作進度表（如附表）。自民國80年10月至83年12月止。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 度 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 80 年 10 月至 80 年 11 月
二、徵求同意	自 80 年 12 月至 81 年 6 月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 81 年 7 月至 81 年 10 月
四、公告重劃計畫書	自 81 年 11 月至 81 年 12 月
五、舉行業主座談會及處理反對意見	自 81 年 11 月至 81 年 12 月
六、籌編經費	自 82 年 1 月至 82 年 1 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 82 年 1 月至 82 年 1 月
八、現況調查及測量	自 82 年 1 月至 82 年 1 月
九、修正重劃範圍暨重劃計畫書	自 82 年 2 月至 82 年 7 月
十、公告修正重劃計畫書	自 82 年 7 月至 82 年 8 月
十一、工程規劃設計	自 82 年 6 月至 82 年 7 月
十二、查定重劃前後地價	自 82 年 8 月至 82 年 9 月

十三、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 82 年 4 月至 82 年 5 月
十四、工程施工	自 82 年 6 月至 82 年 12 月
十五、土地分配設計及計算負擔	自 82 年 9 月至 83 年 1 月
十六、分配結果公告及異議處理	自 83 年 1 月至 83 年 3 月
十七、地籍整理及權利變更登記	自 83 年 4 月至 83 年 6 月
十八、交接及清償	自 83 年 7 月至 83 年 8 月
十九、財務結算	自 83 年 9 月至 83 年 10 月
二十、成果報告	自 83 年 11 月至 83 年 12 月

