

中華民國八十二年八月

高雄縣第九期湖內市地重劃區計劃書

高雄縣政府

八年六月廿四日公告確定

高雄縣第九期湖內市地重劃區計畫書

一、重劃地區及範圍：

本重劃區座落湖內鄉，範圍包括海埔段及圍子內段之部分土地，其四至如下：

東：台糖鐵路為界。

西：都市計畫十一號道路與二號道路交叉處為界。

南：都市計畫十一號道路、文賢圳為界。

北：都市計畫二號道路、工業區為界。

二、法令依據：

(一) 都市計畫主要計畫核准機關、日期、文號為本府65年3月29日府建都字第二一二

〇〇號函，另細部計畫核准日期文號為72年5月13日府建都字第四一二七三號函

(二) 平均地權條例第五十六條。

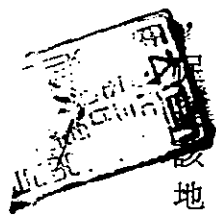
三、辦理重劃區之原因及預期效益：

(一) 本重劃區內因細部計畫前有暫緩發照之限制，故境內建築物有限，道路及公共設

施大部份均未開闢尙保持農、漁業使用，且都市計劃細部計劃擬定，經省都委會第二二九次會議決議：「依市地重劃方式開發，俟整體開發完成後，始得發照建築」。故本區係都市計畫以市地重劃開發之地區，屬必要性開發，為避免日後公共設施取得遭受阻方，並為提高土地利用價值及以利加速公共建設，早日完成都市發展，特將之列入八十二年度辦理市地重劃。

(一) 本地區辦理市地重劃後，可預期之效益如下：

1. 可提供可建築用地面積一九、一六五二公頃，預期可容納居住戶六、〇〇〇人。
2. 開闢道路等公共設施，無償取得公共設施用地面積九、一九〇六三公頃。
3. 加速促成重劃區外南邊都市計畫十一號道路（路寬三十米、長度約一六四〇公尺）之開闢（已列為國建六年計畫公共設施保留地取得後建設及財務計畫開闢），使茄苳鄉地區直通湖內鄉境省道，交通更為順暢，該地區之均衡發展。



四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數：

| 項 目 | 公 有 | 私 有 | 總 計 |
|----------|----------|----------|-----------|
| 土地所有權人數 | 五 | 七〇七 | 七一二 |
| 面 積 (公頃) | 六、一〇二五三〇 | 二二、二五三三〇 | 二八、三五五八三〇 |
| 備 註 | | | |

五、重劃前原公有道路、溝渠、河川等用地面積：

本重劃區重劃前原公有道路、溝渠、河川（包括五十七年湖內農地重劃農民提供之水路用地登記為「高雄農田水利會」部分）等已登記之土地面積四、七六二四公頃，依平均地權條例第六十條及內政部七十三年七月二日台內地字第二三九八六六號函規定抵充本重劃區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之實際面積為準（本區無未登記土地）。

七、預估公共設施用地負擔：

(一) 共同負擔之公共設施用地項目：
道路、兒童遊樂場、廣場、零售市場、國民小學等用地面積約九、一九〇六三〇公頃。

(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、河川等土地面積

＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積

$$9.190630 - 4.7624 = 4.42823$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

共同負擔之公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川等土地抵充面積

重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川等土地抵充面積

＝公共設施平均負擔比率

$$4.42823$$

$$\frac{28.35583 - 4.7624}{}$$



$$= \frac{4.42823}{23.59343} = 18.77\%$$

八、預估費用負擔：

(一)費用總額概估：

| 項目 | 金額 | 說明 | 備註 |
|---------|-------------|----------------|----------------------------|
| 道路工程 | 一一八、一〇〇、〇〇〇 | 本項預算列入重劃工程預算辦理 | |
| 下水道工程 | 二八、〇〇〇、〇〇〇 | ” | |
| 雜項工程 | 二二、五〇〇、〇〇〇 | ” | 含電信、電力、自來水工程配合款區內整地、綠化及其他。 |
| 遷地補償物費拆 | 三〇、〇〇〇、〇〇〇 | ” | |
| 重劃作業費 | 六、〇〇〇、〇〇〇 | ” | |
| 貸款利息 | 二二、〇〇〇、〇〇〇 | ” | 貸款時間一年半，年 利率百分之八·五。 |
| 合計 | 二二六、六〇〇、〇〇〇 | ” | |

REVIEW

(二) 費用負擔平均負擔比率：

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 - 原有道路、溝渠、河川等土地抵充面積)
= 費用負擔平均負擔比率

226,600,000

150,000,000 × 23.59343

$$\frac{226,600,000}{3,539,014,500} = 6.40\%$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率 = 公共設施用地負擔比率 + 費用負擔平均比率
= 18.77% + 6.4% = 25.17%

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

重劃區既有房屋部分之負擔比率，業經本縣市地重劃委員會八十二年第一次委員會
議決議，按一般負擔比率折半計算，為一二·五八五%。



十一、財務計畫：

(一) 資金需求總額二二六、六〇〇、〇〇〇元。

(二) 財源籌措方式：重劃工程總費用，由本縣第七期澄清湖(一)市地重劃區抵費地標售盈餘款墊付或由平均地權基金支應。

(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支應。

十二、預定重劃工作進度(詳如附表)：

自民國81年5月至83年12月。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。(詳如附件)

附表

| 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 81 年 5 月至 81 年 5 月 |
| 二、研訂市地重劃計畫書報核 | 自 81 年 8 月至 81 年 9 月 |
| 三、公告重劃計畫書 | 自 81 年 10 月至 81 年 10 月 |
| 四、舉行業主座談會及處理反對意見 | 自 81 年 11 月至 81 年 12 月 |
| 五、籌編經費 | 自 82 年 1 月至 82 年 1 月 |
| 六、公告禁止土地移轉及禁建等事項 | 自 82 年 2 月至 82 年 3 月 |
| 七、現況調查及測量 | 自 82 年 4 月至 82 年 5 月 |
| 八、工程規劃設計 | 自 81 年 9 月至 81 年 12 月 |
| 九、查定重劃前後地價 | 自 82 年 6 月至 82 年 7 月 |
| 十、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費 | 自 82 年 8 月至 82 年 10 月 |

| | |
|----------------|------------------------|
| 十一、工程施工 | 自 82 年 1 月至 82 年 4 月 |
| 十二、土地分配設計及計算負擔 | 自 82 年 11 月至 83 年 2 月 |
| 十三、分配結果公告及異議處理 | 自 83 年 3 月至 83 年 4 月 |
| 十四、地籍整理及權利變更登記 | 自 83 年 5 月至 83 年 6 月 |
| 十五、交接及清償 | 自 83 年 7 月至 83 年 8 月 |
| 十六、財務結算 | 自 83 年 9 月至 83 年 10 月 |
| 十七、成果報告 | 自 83 年 11 月至 83 年 12 月 |

