高雄縣第23期育才市地重劃區修正後重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落於本縣仁武鄉慈惠段內，總面積約20.755920公頃，其四至範圍如下：

東：臨曹公圳邊。

西：八德南路十五米綠帶邊。

南：仁勇路。

北：大灣國中及Ⅳ－8號計畫道路。

貳、法律依據：

一、平均地權條例第56條。

二、市地重劃實施辦法第17條第2項。

三、都市計畫發布日期及文號：高雄縣政府中華民國93年6月29日93府建都字第129238號公告。

參、修正計劃書原因：

本重劃區分為三個工區，第一、二工區重劃作業進度已至地上物查估補償及公共設施開闢事宜，而第三工區因區內原公有土地承租戶向本府抗爭，要求辦理租約補償，並不願配合本府相關重劃作業之進行，至目前進度進行為地上物查估作業，尚未辦理地上物之拆遷補償。又因本縣縣議會要求收回第三工區旁之原中山大學用地予以重新辦理都市計畫規劃，目前中山大學正積極尋覓其他合適之大學用地，惟上開作業仍需一段時間，又第三工區

內原承租戶向本府要求承租該區內之公有土地，並給予原承租土地之租約補償，因事涉公有土地承租事宜，本府目前無是項規劃及預算之編列，為利地方整體考量妥適規劃及更週延妥適處理公有土地承租補償事宜，本重劃區擬改採分期分區方式開發，將重劃區範圍重新調整（如后附），先行開發第一、二工區，至第三工區俟公有土地承租補償事宜及原中山大學用地重新規劃完竣後再行開發。本重劃區修正後，可提供建築土地約 12.898543 公頃，預計可增加三、五〇〇人計畫人口，並可取得公共設施用地約 7.857377 公頃（包括廣停用地面積 0.838611 公頃、鄰里公園用地約 3.040190 公頃及道路用地約 3.978576 公頃），加速開闢公共設施建設。

肆、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項　　目	土地所有權人	面積（公頃）	備註
公　　有	4	10.356501	
私　　有	112	10.399419	
總　　計	116	20.755920	

備註：本表所列公、私有土地面積係依據土地登記簿所載面積摘錄統計，將來以實際測量面積為準。

伍、重劃地區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：0.042151 公頃區內國有「道」「水」地目原作道路、溝渠之土地計 0.042151 公頃，依平均地權條例第 60 條及其施行細則

82 條第 1 項第 1 款規定辦理抵充。

陸、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

項　　目	面　　積（公頃）
鄰里公園	3.040190
廣（停）用地	0.838611
道路用地	3.978576
合　　計	7.857377

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

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、河川及未登記等土地面積

7.857377－0.042151＝7.815226

三、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率＝

$$\frac{\text{（共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積）}}{\text{（重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積）}} \times 100\%$$

$$\frac{7.857377-0.042151}{20.755920-0.042151} \times 100\%$$

＝37.73%

柒、預估費用負擔：

一、 預估工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

項目		金額（元）	備註
工程費	污水下水道工程	10,000,000	
	雨水下水道工程	10,000,000	
	雜項工程	20,000,000	
	道路及整地工程	85,000,000	
	公園工程	40,000,000	
	廣（停）工程	5,000,000	
	管線配合款	14,900,000	（含電力、電信、自來水等管線）
重劃費用	地上物拆遷補償費	100,000,000	
	重劃業務費	15,000,000	
貸款利息		31,400,000	貸款期間三年，以年利率 3.5%計算。
合計		331,300,000	工程費、重劃費、貸款利息各項費用互相勻支調用。

二、費用負擔平均負擔比率：

費用負擔平均負擔比率＝

$$\frac{\text{（工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額）}}{\text{重劃後平均地價}\times\text{（重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積）}}\times 100\%$$

$$\frac{331,300,000}{22,000\times 207137.69}\times 100\%=7.27\%$$

捌、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

＝公共設施用地平均負擔比率＋費用負擔平均負擔比率

37.73%＋7.27%

＝45%

玖、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

重劃區內原有合法建物或既成社區之負擔，擬以土地所有權人應負擔平均負擔比率折半計算，且以將來提送市地重劃委員會審議通過為準。

拾、財務計畫：

一、資金需求總額（總費用）：331,300,000 元。

二、財源籌措方式：向平均地權基金或金融機構貸款支應。

三、由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地標售款或繳納差額地價償還。

拾壹、預定重劃工作進度表（附表一）。

拾貳、重劃區範圍修正後都市計畫地籍套繪圖（附圖一）。

附表一：

高雄縣第23期育才市重劃區預定工作進度表	
工　　作　　項　　目	預　定　工　作　進　度
一、選定重劃區	自93年7月至93年7月
二、研定市地重劃計畫書報核	自93年9月至93年10月
三、公告重劃計畫書	自93年10月至93年11月
四、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自93年11月至93年12月
五、籌編經費	自94年1月至94年2月
六、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自94年5月至94年6月
七、現況調查及測量	自94年2月至94年2月
八、工程規劃及設計	自93年8月至93年11月
九、查定重劃前後地價	自94年7月至94年9月
十、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自94年2月至94年4月
十一、工程施工	自94年3月至96年11月
十二、土地分配設計及計算負擔	自96年3月至96年9月
十三、分配草案說明會	自96年9月至96年10月
十四、分配結果公告及異議處理	自96年10月至96年12月
十五、地籍整理及權利變更登記	自96年12月至97年2月
十六、交接及清償	自97年2月至97年3月
十七、財務結算	自97年3月至97年4月
十八、成果報告	自97年4月至97年5月