

高雄縣第25期仁美新村  
市地重劃計畫書

高雄縣政府

### 一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落於本縣鳥松鄉，範圍包括美德段之部份土地，其四至範圍為：

東：至 20M 仁德路（不含道路）及 8M 仁愛路（含道路）口為界。

西：至仁美派出所（不含機關用地）及 696-3、696-2、695 與 701、703、705 地號等土地為界。

南：至 8M 仁愛路（含道路）為界。

北：以 20M 仁德路（不含道路）為界。

### 二、法令依據：

1. 平均地權條例第 56 條。

2. 都市計畫發布日期及文號：高雄縣政府 76 年 9 月 8 日 76 府建都字第 94191 號公告。

### 三、辦理重劃原因及預期效益：

本重劃區為國軍老舊眷村改建總冊之仁美新村，區內土地約七成為縣有土地。經重劃後可將重劃前原地形、地界畸零不整及公共設施缺乏不合經濟利用之土地，重新調整為大小適宜，地形方整，皆面臨道路並可立即建築之優良建地。開闢道路等公共設施，引導社區發展，加強地方建設，促進地方繁榮。

本重劃區辦理後，可提供可建築用地 2.057054 公頃，道路 0.501649 公頃，可節省用地徵購地價約 1,842 萬元及工程建設費用約 3,263 萬元。

## 四、重劃地區公私有土地總面積及土地所有權人總數：

項 目	土地所有權人數	面積 (公頃)	備 註
公 有	1	1.862255	
私 有	25	0.696448	
總 計	26	2.558703	

## 五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

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 0.105243 公頃，依平均地權條例第 60 條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

## 六、土地總面積：(指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積)

1. 公有土地面積：1.862255 公頃
2. 私有土地面積共計 0.696448 公頃。
3. 未登記土地面積：無
4. 總面積：2.558703 公頃。

## 七、預估公共設施用地負擔：

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積有：道路 0.501649 公頃。

2. 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、河川及未登記地等土地面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積。

$$0.501649 - 0.105243 = 0.396406 \text{ (公頃)}$$

3. 公共設施用地平均負擔比率：

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、河川及未登記地等土地抵充面積)

÷ (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積) × 100%

16.16% = ((0.501649 - 0.105243) ÷ (2.558703 - 0.105243)) × 100%

### 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：

項	目	金額 (元)	備註
工 程 費	整地及圍籬工程	4,837,000	
	道路工程	11,036,000	
	污水下水道工程	3,838,000	
	雨水下水道工程	7,435,000	
	電力、電信、自來水管線工程	5,117,000	
重 劃 費	地上物拆遷補償費	11,000,000	
	重劃業務費	2,046,000	
貸 款 利 息		3,624,720	貸款期間2年，以年利 率4%計算。
合 計		48,933,720	

2. 費用負擔平均負擔比率：

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 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積)) × 100%

$$13.76\% = (48,933,720 \div (14,500 \times (25,587.03 - 1052.43))) \times 100\%$$

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

$$29.92\% = 16.16\% + 13.76\%$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則：

重劃區內原有合法建物或既成社區負擔，以土地所有權人平均重劃負擔比率一半計算，以減輕其負擔。

十一、財務計畫：

1. 資金需求總額 (總費用) 48,933,720 元。
2. 財源籌措方式：向金融機構或本縣實施平均地權基金貸款支應。
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：自民國 95 年 1 月至 97 年 7 月止。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：如附圖。

第 25 期仁美新村市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 95 年 1 月至 95 年 4 月
二、研訂市地重劃計畫書報核	自 95 年 4 月至 95 年 7 月
三、公告重劃計畫書	自 95 年 7 月至 95 年 8 月
四、舉行土地所有權人座談會及處理反對意見	自 95 年 7 月至 95 年 8 月
五、籌編經費	自 95 年 8 月至 95 年 8 月
六、公告禁止土地移轉及禁建事項	自 95 年 8 月至 95 年 10 月
七、現況調查及測量	自 95 年 11 月至 96 年 1 月
八、工程規劃設計	自 95 年 5 月至 95 年 9 月
九、查定重劃前後地價	自 95 年 10 月至 95 年 12 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 95 年 8 月至 95 年 11 月
十一、 工程施工	自 95 年 11 月至 96 年 10 月
十二、 土地分配設計及計算負擔	自 96 年 2 月至 96 年 6 月
十三、 分配草案說明會	自 96 年 7 月至 96 年 7 月
十四、 分配結果公告及異議處理	自 96 年 8 月至 96 年 10 月
十五、 地籍整理及權利變更登記	自 96 年 10 月至 96 年 12 月
十六、 交接及清償	自 97 年 1 月至 97 年 2 月
十七、 財物結算	自 97 年 3 月至 97 年 4 月
十八、 成果報告	自 97 年 5 月至 97 年 7 月

