中華民國一〇一年九月

高雄市第55期仁武區
仁新段82-1地號等自辦市地重劃區

重劃計畫書



101.9.20

高雄市第55期仁武區仁新段82-1地號等自辦市地重劃籌備會　編製

核定版

高雄市第55期仁武區仁新段82-1地號等自辦市地重劃計畫書

壹、重劃地區及其範圍

本重劃區座落於仁武區，範圍包括仁新段及仁德段部分土地，其重劃範圍如下：(重劃範圍詳如附圖)

東：以八米計畫道路(仁新段81-1、82-1、83-1、92-1、94-1、97-1、98-1等6筆地號土地)為界。

西：以仁新段95、96、94-3、97-2、98-2等5筆地號西側地籍線及仁德段1365-6地號(與瑞鴻段30地號地籍線銜接)為界。

南：以八米計畫道路(仁新段98-1、112-1、115-2、115-1、123-1、122-1、121-1、557-7及仁德段1365-6等9筆地號)為界。

北：以新莊路南側(仁新段81-1、82-1等2筆地號)及仁新段92-2、94-2、95地號北側地籍線為界。

貳、法律依據

一、依據平均地權條例第58條規定辦理。

二、本重劃區實施範圍業經高雄市政府中華民國100年11月28日高市府四維地發字第1000131215號函核定。

三、都市計畫發布日期及文號：前高雄縣政府75年2月27日(75)府建都字第18574號公告發布實施「仁武都市計畫(第二次通盤檢討)案」。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因：

本重劃區原為農業區，透由都市計畫通盤檢討變更為住宅區，附帶以市地重劃方式辦理，為提昇本地區都市土地利用效率，並完成都市計畫附帶之公共設施建設，開發為建築用地。

二、預期效益：

本區辦理重劃後將可開發取得公共設施用地(計畫道路)約0.3719公頃，並開發可建築用地約0.5950公頃，對促進土地利用有實質助益，並達到都市計畫通盤檢討變更之效益。

肆、重劃地區公私有土地總面積及其土地所有權人總數

表一

項　　目	土地所有權人人數	面 積(公頃)	備 註
公　有　土　地	1	0.0330	註 2
私　有　土　地	22	0.9339	
總　　計	23	0.9669	

註 1：實際面積依地政單位實地分割測量為準。

註 2：公有土地所有權人為中華民國(管理者:財政部國有財產局)、中華民國(管理者:仁武區公所)。

伍、土地所有權人同意重劃情形

表二

私有土地所有權人人數					私有土地面積（公頃）				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積	同意面積		未同意面積	
	人數	%	人數	%		面積(公頃)	%	面積(公頃)	%
18	13	72.22	5	27.78	0.931056	0.784656	84.28	0.146400	15.72
公有土地面積：0.0330 公頃					可抵充公共設施用地面積：0.0010 公頃				

註：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條第 3 項規定，共計有 4 人(其加總面積為 0.002844 公頃)不計入同意及不同意人數、面積。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路於 101 年 4 月 2 日會同仁武區公所辦理現場會勘確認仁新段 557-7 地號現況做為道路使用，並經 101 年 4 月 24 日高市仁區建字第 10130749400 號函同意依平均地權條例第 60 條規定辦理抵充為區內共同負擔之公共設施用地，面積共計約為 0.0010 公頃(詳如附件一)。

柒、土地總面積：

本重劃區總面積約 0.9669 公頃，實際面積依邊界分割後登記面積為準。

捌、預估公共設施用地負擔

一、本重劃區共同負擔之公共設施用地項目及面積：

表三

公共設施用地項目	面積(公頃)	已徵收面積(公頃)	共同負擔之公設面積(公頃)	備 註
計畫道路	0.3719	0	0.3719	
合 計	0.3719	0	0.3719	

備註：本項面積以實測後登記面積為準。

二、公共設施用地平均負擔面積：

公共設施用地平均面積 ＝ 公共設施用地負擔總面積 －重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

＝ 0.3719 – 0.0010

＝ 0.3709 公頃

三、公共設施用地平均負擔比率：

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{0.3719 - 0.0010}{0.9669 - 0.0010}$$

$$= \frac{0.3709}{0.9659}$$

＝ 38.40 %

玖、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

表四

項目		金額（元）	說明	備註
一、重劃工程費	整地工程	1,338,750	工程費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。	各分項費用得依實際情形酌予調整並互相勻支。
	道路工程	7,906,900		
	路燈工程	1,200,000		
	號誌工程	1,700,000		
	雨水下水道工程	1,396,800		
	污水下水道工程	1,455,000		
	管線配合款	3,384,150		
	公共設施規劃設計及監造費、工程管理費、空氣污染防治費等費用	2,072,689		
	小計	20,454,289	（詳如附件二）	
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	2,783,340	（詳如附件三）	
	重劃作業費	3,024,260	（詳如附件四）	
貸款利息		1,538,947	依101年8月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率2.93%（詳如附件五），以2年計算。	
合計		27,800,836		

高雄市第一期重劃區 武慶二 新段 82

二、費用平均負擔比率：

$$\text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$= \frac{27,800,836}{19,200\ 元/m^2 \times (9,669\ m^2 - 10\ m^2)}$$

$$= \frac{27,800,836}{185,452,800}$$

$$= 14.99\%$$

拾、 重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率＝ 公共設施用地平均負擔比率 ＋ 費用平均負擔比率

＝ 38.40% +14.99%

＝ 53.39%

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區土地負擔減輕之原則

本重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則，將視實際情況提案審議處理。

高雄市第55期仁[illegible]2

拾貳、財務計畫

一、資金需求總額(總費用)：約計新台幣 27,800,836 元整。

二、財源籌措方式：本重劃區所列各項經費，由重劃會向銀行或民間貸款籌措支應。

三、償還計畫：由區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款償還，如無未建築土地者，改以現金繳納。

拾參、預定重劃工作進度表

工　作　項　目	預　定　工　作　進　度
01、發起成立籌備會	自 100 年 6 月至 100 年 9 月
02、範圍申請核定	自 100 年 10 月至 100 年 11 月
03、徵求同意	自 100 年 9 月至 101 年 6 月
04、研擬自辦市地重劃計畫書及報核	自 101 年 6 月至 101 年 9 月
05、公告重劃計畫書	自 101 年 10 月至 101 年 11 月
06、研擬重劃會章程草案	自 101 年 11 月至 101 年 11 月
07、成立重劃會	自 101 年 12 月至 101 年 12 月
08、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 101 年 12 月至 102 年 1 月
09、現況調查及測量	自 102 年 2 月至 102 年 2 月
10、工程規劃設計	自 102 年 3 月至 102 年 4 月
11、查估重劃前後地價	自 102 年 4 月至 102 年 5 月
12、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 102 年 5 月至 102 年 6 月
13、工程發包及施工	自 102 年 6 月至 103 年 3 月
14、土地分配設計及計算負擔	自 103 年 4 月至 103 年 5 月
15、分配結果公告及異議之處理	自 103 年 6 月至 103 年 7 月
16、申請地籍整理及土地登記	自 103 年 8 月至 103 年 9 月
17、交接土地及清償	自 103 年 9 月至 103 年 10 月
18、申請核發重劃費用負擔證明書	自 103 年 10 月至 103 年 11 月
19、財務結算	自 103 年 12 月至 104 年 1 月
20、重劃會解散	自 104 年 1 月至 104 年 2 月

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，得視重劃區實際狀況酌予調整之。