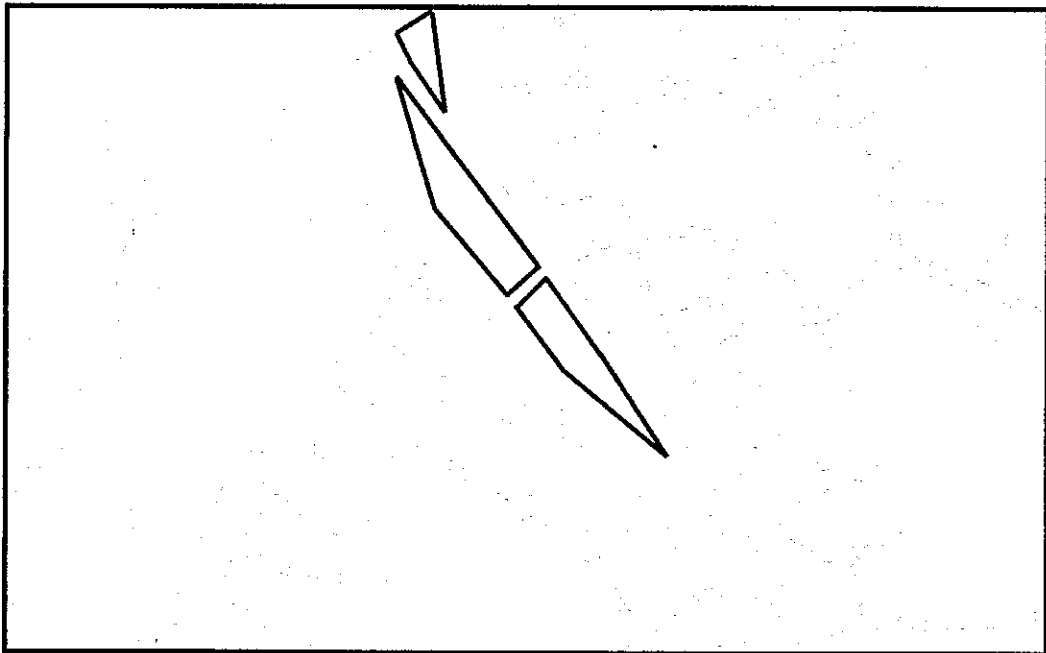


高雄市仁武區豐禾段

自辦市地重劃區重劃計畫書



高雄市仁武區豐禾段自辦市地重劃籌備會(第73期)

104.06.08 修正

目 錄

一、	重劃地區及其範圍	2
二、	法律依據	2
三、	辦理重劃原因及預期效益	2
四、	重劃地區土地總面積及土地所有權人總數	3
五、	土地所有權人同意重劃情形	3
六、	本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	3
七、	預估公共設施用地負擔	3
八、	預估費用負擔	4
九、	土地所有權人費用負擔比率	5
十、	土地所有權人總平均重劃負擔比率概計	5
十一、	重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	5
十二、	財務計畫	5
十三、	預定重劃工作進度表	5
十四、	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	5

表 目 錄

表一	重劃地區土地總面積及土地所有權人總數表	3
表二	土地所有權人同意重劃情形表	3
表三	本重劃區共同負擔之公共設施用地項目及面積表	3
表四	預估費用負擔表	4
表五	預定重劃工作進度表	6

高雄市仁武區豐禾段自辦市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本重劃區坐落於高雄市仁武區，屬於澄清湖特定區，重劃範圍包含高雄市仁武區豐禾段 181 地號等 102 筆、永和段 258 地號等 12 筆、善德段 270-2 地號等 32 筆，範圍四至如下：

(一) 永和段範圍：

西以八德一路東側永和段 262、263、263-1、1200、1201、1202 等地號為界，東以永和段 260、261、265、265-1、1190、1199、1203 等地號為界。

(二) 豐禾段及善德段之範圍：

東：以八德二路，25 米道路西側邊界線為界。

西：以八德一路西側邊界線為界。

南：以八德二路與八德一路南交界點為界。

北：以八德二路與八德一路北交界點為界。

二、法律依據：

(一) 依「平均地權條例」第五十八條及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定辦理。

(二) 本重劃區實施範圍：業經高雄市政府 103 年 5 月 30 日高市府地發字第 10370598700 號函核定。

(三) 都市計畫發布日期及文號：

都市計畫細部計畫已完成法定程序，業經高雄市政府 101 年 5 月 4 日高市府都發規字第 10131844402 號公告發布實施在案。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 原因：

本重劃區屬於澄清湖特定區，80 年 11 月於「變更澄清湖特定區(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」中之變更編號第 2 案，因配合原高雄市已開闢完成之都市計畫道路之銜接，將原有綠(帶)地變更為道路及住宅區，被列為附帶條件七，視市府財務狀況、土地所有權人之開發意願採市地重劃方式共同負擔或區段徵收方式辦理。

(二) 預期效益：

1. 解決本區低度利用狀態，縮短開發期程。

2. 配合都市計畫系統整理地籍、塑造完整地形，成立即可建築用地，使該地區土地得以合理有效使用，提升土地價值。

3. 該區之公共設施之用地及開發經費，由土地所有權人共同負擔，闢建完成後，政府可無償取得公共設施用地約 0.9889 公頃，節省建設經費約新台幣 119,875,014 元，節省政府徵收費用約 321,800,000 元，

共計新台幣 441,675,014 元。

4. 本重劃區開發完成後，街廓土地由各土地所有權人自行開發利用，其建築用地規劃為住宅用途。共創高雄市仁武地區發展新機。

5. 提高地區整體土地之利用價值，繁榮地方經濟、增漲土地價值、開闢各項稅源，估計增加政府稅收每年可獲地價稅、房屋稅等新台幣 8,000,000 元以上，且隨地區發展而逐年增加稅收。

四、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數

表一

項 目	土地所有權人人數	面積 (公頃)	備 註
公 有	2	0.244195	
私 有	94	2.581782	
未登錄土地	0	0	
總 計	96	2.825977	

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。

五、土地所有權人同意重劃情形

表二

私有土地所有全人人數					私有土地面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (公頃)	同意申請面積 (公頃)		未同意面積 (公頃)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
	94	48	51.06	46		48.94	2.581782	1.312597	50.84
公有土地面積：0.244195 公頃					可抵充之公有土地面積：0.1398 公頃				

六、本重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

依平均地權條例第六十條及同條例施行細則第八十二條第一、二款規定本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地，可抵充區內共同負擔之公共設施用地面積為 0.1398 公頃。【本項目之抵充事宜，有關屬於員林鎮公所部份業於民國 104 年 1 月 19 日會同實地會勘認定，另國有財產署亦於民國 104 年 1 月 22 日會勘後，於 104 年 3 月 19 日台財產南接字第 10420003200 號函復抵充面積】

c、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 (備註：本項面積以主管機關實測後登記面積為準。)

項 目	面 積 (公 頃)	備 註
道 路 用 地	0.547925	
綠 地	0.4044	
人 行 步 道 用 地	0.0365	
合 計	0.988825	

(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－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

$$0.988825 \text{ (公頃)} - 0.1398 \text{ (公頃)} = 0.849 \text{ (公頃)} \text{ (實際面積以實測為準)}$$

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

共同負擔之公共設施用地面積(0.988825ha)－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積(0.1398ha)
 重劃區總面積(2.825977ha)－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積(0.1398ha)

$$= \frac{0.849}{2.6862} = 31.6\%$$

、 預估費用負擔：

表四

項 目		金額 (元)	備 註
(一) 重劃工程費	道路及附屬工程	21,154,829	以上所列費用可視實際情形由重劃會於各項費用中相互勻配支付。 1.本項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。 2.其他工程係指區內8米道路中油12根長途油氣管線抵觸重劃工程需臨時遷移工程(詳如費用分析表)
	1.道路、側溝工程	11,859,729	
	2.聯外道路排水工程	282,600	
	3.路燈工程	1,133,000	
	4.號誌工程	7,879,500	
	整地工程	5,211,488	
	公(兒)綠地開闢工程	4,165,320	
	人行道工程	1,176,395	
	下水道工程	8,557,693	
	1.雨水下水道工程	4,191,523	
	2.污水下水道工程	4,366,170	
	管線配合工程	5,086,800	
	電力工程	6,499,800	
	環保設施工程費	1,800,000	
	空氣污染防治費	169,279	
	其他工程	24,000,000	
	地上物拆遷工程	2,454,562	
	外線補助費	350,000	
工程管理	7,085,342		
1.規劃設計監造費	5,614,212		
2.工程管理費	1,471,130		
(二) 地上物拆遷補償費	14,290,270	本項以理事會查定提交會員大會通過後辦理。	
(三) 重劃作業費	8,339,730		
(四) 貸款利息	9,533,506	(一)(二)(三)項費用合計，依照銀行基準放款利率2.88%計算，貸款期間3年。	
合 計	119,875,014		

九、土地所有權人費用負擔比率：

費用負擔比率＝

$$\frac{\text{重劃費用負擔總額}}{\text{預定重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記者等抵充面積})} = 11.59\%$$
$$= \frac{119875014}{(38500) \times (2.825977 - 0.1398) \times 10000} = 11.59\%$$

十、土地所有權人總平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人總平均重劃負擔比率

＝公共設施用地負擔比率 31.6%＋費用負擔比率 11.59%

＝43.19%

十一、重劃區域內原有合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等受益程度較低土地負擔減輕原則，另提會員大會決議。

十二、財務計畫

(一)資金需求總額：本重劃區所需經費約新台幣壹億壹仟玖佰捌拾柒萬伍仟零壹拾肆元整。

(二)財源籌措方式：本重劃區所列各項經費，由重劃會向銀行、民間貸款籌措支應或由重劃區內土地所有權人或第三人墊付。

(三)償還計畫：依平均地權條例第六十條第一項之規定，待重劃完成後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全部償還，其盈虧均由出資人自理。

十三、預定重劃工作進度表自 102 年 11 月起至民國 107 年 12 月止 (詳如表五)

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖如後附：

表五

自辦市地重劃區工作進度表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、發起成立籌備會	自 102 年 11 月至 103 年 5 月
二、範圍申請核定	自 103 年 5 月至 103 年 5 月
三、徵求同意	自 103 年 5 月至 104 年 6 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 104 年 1 月至 104 年 6 月
五、公告重劃計畫書	自 104 年 7 月至 104 年 8 月
六、擬定重劃會章程草案	自 104 年 7 月至 104 年 9 月
七、成立重劃會	自 104 年 9 月至 104 年 10 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 104 年 11 月至 106 年 5 月
九、現況調查及測量	自 104 年 9 月至 104 年 11 月
十、工程規劃設計及送審	自 104 年 9 月至 104 年 12 月
十一、查估重劃前後地價	自 105 年 4 月至 105 年 11 月
十二、土地改良物拆遷補償	自 105 年 11 月至 106 年 2 月
十三、工程發包施工	自 105 年 12 月至 106 年 11 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 106 年 3 月至 107 年 3 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 107 年 3 月至 107 年 7 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 107 年 8 月至 108 年 1 月
十七、交接土地及清償	自 107 年 8 月至 108 年 1 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 107 年 8 月至 108 年 1 月
十九、財務結算	自 108 年 1 月至 108 年 3 月
二十、重劃會解散	自 108 年 1 月至 108 年 3 月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研定。	

高雄市仁武區善德段、永和段、豐禾段自辦市地重劃都市計畫地籍套繪及範圍圖

N
SCALE: 1/2000

