

高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區
重劃報告書

高雄市仁武區霞海自辦市地重劃會
中華民國 114 年 6 月



目錄

壹、重劃地區之名稱	1
貳、重劃地區面積及參與重劃之人數	1
參、重劃經過	1
肆、重劃負擔	4
伍、重劃工程	5
陸、重劃效益	5
柒、地籍整理情形	5
捌、抵費地處分及經費收支情形	7
玖、異議情形及處理經過	8
壹拾、檢討	8
壹拾壹、附圖	8

高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃報告書

壹、重劃地區之名稱

高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區

貳、重劃地區面積及參與重劃之人數

一、重劃區位置

本自辦重劃區坐落於高雄市仁武區，範圍包括高雄市仁武區霞海段、後港段、後港西段之部分土地，其範圍四至如下：

東：以澄清湖特定區都市計畫農業區為界。

西：以高雄市灣子內、凹子底都市計畫區為界。

南：以高雄市灣子內、凹子底都市計畫區醫院用地為界。

北：以霞海段 1119、1120、1116(部分)、1124(部分)、1123(部分)、1126(部分)、1127(部分)、1132、1135、1137、1164、1160、1161、1156、1150、1151、1063、1037、1069、1065、1066、1067、660、659、658、657、661、663、664、922、942、947、949、952、957、960、967、964、965、966 及 969 地號為界。

二、重劃區面積：27.707301 公頃。

三、參與重劃之人數：287 人(依土地分配公告完成日登記簿所載人數)。

參、重劃經過

一、重劃原因及籌備會成立

本重劃區工廠集中於霞海段為金義興合板股份有限公司，目前已停止營業，南側工廠集中於後港巷，其他大部分作農地使用，藉以市地重劃方式辦理開發，可提高土地利用價值，改善居住環境。

重劃區於 95 年 6 月 13 日申請成立籌備會，並經高雄縣政府 95 年 7 月 6 日府地劃字第 0950135099 號函准予成立「仁武霞海自辦市地重劃區籌備會」。

二、重劃範圍核定

重劃區範圍業經高雄縣政府 96 年 10 月 4 日府地劃字第 0960233842 號函准予核定。

三、重劃計畫書核定

重劃區經高雄縣政府 97 年 1 月 4 日府地劃字第 0970007278 號函，准予辦理實施市地重劃，並將重劃計畫書自 97 年 2 月 18 日起公告 30 日。

四、重劃會第一次會員大會

重劃區於 97 年 3 月 20 日召開第一次會員大會，會中審議重劃會章程、選任理事、監事，會後理監事隨即召開第一次理監事會議，會議紀錄經高雄縣政府 97 年 5 月 2 日府地劃字第 0970106697 號函備查。

五、重劃計畫書修正及備查

重劃區召開第二次會員大會修正重劃計畫書，經高雄縣政府 97 年 12 月 10 日府地劃字第 0970300139 號函備查會議紀錄，並將修改後重劃計畫書自 98 年 12 月 21 日起至 98 年 1 月 23 日止，公告 30 日。

六、地上物查估公告補償

為辦理本重劃區內應行拆遷之地上改良物補償數額查定，於 97 年初進行地上改良物補償查估作業。後於 97 年 5 月 14 日召開第三次理事會審議補償數額，並將補償清冊送請高雄縣政府備查，並自 97 年 6 月 18 日公告，於 97 年 6 月 18 日發放地上物補償費。

七、測量作業

1. 本區數值法地籍整理採用二度分帶橫梅氏投影坐標系統 TWD97 坐標系統辦理。
2. 控制測量：清查本區附近已知控制點並以 GPS 及光波測距經緯儀檢測、補設圖根點，作為各項測量之依據。為利戶地測量及都市計畫樁清理補建、工程施工放樣測量，於區內選定圖根點控制網埋設測量標，並選擇部分點位做為永久點加以保護及美化，俾供後續土地複丈需要。依檢測無誤之控制點逐級佈建幹、支導線，均勻分佈並以多餘觀測方式使之成為導線網，施以網狀平差計算成果，俾利各種測量之使用。

3. 都市計畫樁清理聯測及檢討:

依據公告之樁位坐標成果，反算相鄰樁位間之方位角、距離值，及曲線部分之曲線元素值後，與公告圖上之註記逐一比對，並應檢算各樁位間之幾何關係，以確認是否符合規畫原意

4. 重劃區邊界分割測量：

由高雄市仁武地政事務所依都市計畫區界樁成果及實施樁位辦理測量分割，再以光波測距經緯儀依上開控制點聯測邊界樁，計算坐標成果，以確定範圍與實際面積。

本區邊界樁由本會函文高雄市政府地政局土地開發處函請高雄市政府地政局仁武地政事務所辦理邊界釘樁及點交在案。

八、 重劃前後地價評定

本區重劃前後地價經 99 年 8 月 31 日第九次理事會通過，並於 99 年 10 月 11 日經高雄縣地價及標準地價評議委員會 99 年第 3 次會議決議重劃前平均地價 12,925 元/平方公尺、重劃後平均地價 22,029 元/平方公尺。

九、 工程驗收

重劃區公共設施工程自 98 年 3 月 26 日開工，施工期間變更二次工程設計，至 104 年 5 月 5 日竣工，業經高雄市政府 104 年 5 月 26 日高市府地發字第 10470644000 號函同意全區正式驗收完竣。

十、 重劃土地結果之公告

本重劃區會員大會授權理事會於 100 年 5 月 20 日審議認可重劃後土地分配結果，並經高雄市政府 102 年 5 月 27 日高市府地發字第 1070688000 號函備查會議紀錄，土地分配成果自 102 年 6 月 4 日公告 30 日。

十一、 重劃後土地登記及交接

重劃後土地於 103 年 5 月送高雄市政府地政局仁武地政事務所辦理重劃後土地登記作業，並於 103 年 8 月 7 日辦理土地交接。

肆、重劃負擔

一、公共設施用地負擔

(一) 共同負擔之公共設施用地項目及面積

公共設施用地包含道路用地、公園用地、學校用地、綠地及步道用地，總計提供公共設施用地 9.777419 公頃。

(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 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積
= 9.777419 - 0.587197 = 9.190222 (公頃)

(三) 共同負擔之公共設施用地負擔比率

= (共同負擔之公共設施用地面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積) ÷ (重劃區總面積 - 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積)

$$= \frac{9.777419 - 0.587197 \text{ (公頃)}}{27.707301 - 0.587197 \text{ (公頃)}} = 33.89\%$$

二、費用負擔(依計算負擔總計表)

本重劃區之開發費用計有工程統包 387,072,235 元、管線配合款 31,514,744 元、重劃作業費 10,698,600 元、地上物拆遷 268,622,776 元、貸款利息 90,030,178 元等合計為 787,938,533 元。

三、費用負擔比率

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{(\text{重劃後平均地價}) \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})}$$
$$= 787,938,533 \text{ (元)} \div [22,029 \text{ (元 / m}^2\text{)} \times (277,073.01 - 5,871.97) \text{ (m}^2\text{)}]$$
$$= 13.19\%$$

四、 平均負擔比率：47.08%
=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率
=33.89%+13.19%=47.08%

伍、 重劃工程

本區重劃工程：道路及整地工程施工費、路燈工程施工費、雨水下水道工程施工費、汙水下水道工程施工費、號誌標線工程施工費、綠地施工費、公園施工費、雜項工程費、環境維護費、施工中勞工安全及衛生費、管理及利潤、施工中品質管制及維護費、綜合營造保險費、營業稅、空氣汙染防制費、工程書圖設計費、委託監造服務費。

重劃工程施工驗收及接管情形：工程施工完成後，邀集各工程主管機關於104年1月20日、3月10日及3月19日辦理到場驗收接管事宜，依該驗收紀錄所列缺失改善完成，依高雄市政府104年5月26日高市府地發字第10470644000號函所載於104年5月5日全區正式驗收完竣。

陸、 重劃效益

重劃後可提供建築面積17.929882公頃、公共設施用地9.777419公頃，本重劃區為都市計畫附帶條件所指定之市地重劃開發範圍，故本區以市地重劃方式辦理整體開發，可提高區內土地使用價值、改善都市交通、加速公共設施建設、帶動地區繁榮，提高本地區生活環境品質，促進都市發展。

柒、 地籍整理情形

一、 本會於100年3月9日仁武霞海自劃字第100030900號函送本重劃區地籍測量實施計畫書予內政部核定；內政部100年5月4日台內地字第1000014374號函，同意本重劃區地籍測量實施計畫書。

二、 重劃前地段、重劃後地段命名及報核

為重劃後土地適宜地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為仁武區後港西段及霞海段等部分土地，重劃後本區段界為數值

區，重劃區後地段已由原高雄縣政府邀集原仁武鄉公所、仁武地政事務所、原八卦村、原高楠村與仁武霞海自辦市地重劃會於 98 年 12 月 3 日於原高雄縣政府進行協商，重劃後地段名稱決定為仁武區新後港西段。

三、 他項權利、限制登記

- (一) 他項權利、限制登記部分均經協調轉載重劃後分配土地完成。
- (二) 未獲土地分配而領取補償金者，依市地重劃實施辦法第 53 條規定辦理，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，將補償費提存法院，並列冊送請主管機關轉送登記機關逕為塗銷登記。

四、 重劃土地權利變更登記

本重劃區土地分配結果公告屆滿後，本會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 35 條規定，檢附圖冊向主管機關辦理地籍測量及土地登記。

地籍測量由高雄市政府地政局仁武地政事務所於 102 年 12 月 27 日辦理完竣，本會續以 103 年 3 月 21 日仁武霞海自劃字第 103032100 號函申請辦理重劃土地權利變更登記，檢附重劃前土地清冊、重劃前後土地分配清冊、重劃後土地清冊、他項權利清冊、限制登記清冊、重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表、重劃後宗地申報地價換算表、重劃後土地分配圖等資料，送請轄管仁武地政事務所辦理土地權利變更登記。

五、 重劃土地交接

本會以 103 年 7 月 28 日仁武霞海自劃字第 103072803 號函雙掛號或親自送達通知所有權人，訂於 103 年 8 月 7 日辦理土地交接，另區內公共設施用地，業經管理機關辦理接管事宜完成。

六、 現金補償及差額地價之繳交領取

- (一) 未達最小分配面積者，已現金補償完畢。
- (二) 減配土地者，已領取差額地價完畢。
- (三) 增配土地者，已繳交差額地價完成。

七、發放重劃負擔總費用證明書

高雄市政府於 103 年 9 月間核發重劃負擔總費用證明書，嗣後本會於 103 年 9 月 25 日起陸續發放予各土地所有權人。

捌、抵費地處分及經費收支情形

本區計數筆抵費地共 31,925.15 平方公尺，均已出售，財務結算收支表如下：

重劃事業收入		重劃事業支出	
項目	金額(元)	項目	金額(元)
一、差額地價收入	81,552,285	一、重劃工程費	418,586,979
二、抵費地出售收入	673,718,675	二、重劃業務費	10,698,600
		三、地上物補償費	268,622,776
小計	755,270,960	四、貸款利息	90,030,178
		五、差額地價補償費	7,781,018
盈餘(虧損)	新臺幣-40,448,591元(虧損)	小計	795,719,551

辦理重劃所需資金依本會章程第七條規定由本會自行籌措支應，故為完成重劃所必要之額外支出，亦由出售抵費地之收入來支應，是故本會財務經結算後產生虧損，虧損原因說明如下：

- 一、本重劃會於民國 95 年 7 月 6 日奉核准成立，97 年 1 月 4 日重劃計畫書核備，並於 104/5/5 申報竣工驗收完成。
- 二、抵費地分配位置平均單價 21103 元/平方公尺，低於平均重劃後地價 22029 元/平方公尺，影響收入總價。
- 三、未分配土地補償金係依重劃前面積按其位置重劃後地價核算，因以原面積未計扣負擔補償，增加支出金額。
- 四、本重劃工程施工期長，歷經多次工程造價及物價大幅波動漲價，與原重劃計畫編列之費用差異甚多。

玖、異議情形及處理經過

本重劃區於辦理土地重劃分配結果之際，異議案件計 2 案，會員分別為興泰實業股份有限公司、台灣高雄農田水利會，異議情形及處理經過如下：

一、興泰實業股份有限公司

針對重劃後土地分配位置提起異議，並經理事會議協調不成後，異議人訴請司法裁判，判決結果認為無理由，予以駁回。

二、台灣高雄農田水利會

針對重劃後土地分配位置提起異議，並經理事會議協調不成後，異議人訴請司法裁判，判決結果認為有理由，故調整重劃後土地分配。

壹拾、檢討

本重劃區屬附帶條件開發，故土地所有權人對於重劃皆有共識，因此重劃進行順利。惟自 95 年申請籌備會起至 114 年備查財務結算，歷時約 20 年，期間因公文往返、跨局協調、文書作業繁瑣，導致重劃業務效率不彰，影響土地所有權人權益，倘若能簡化作業流程，提升行政效率，定能加快重劃進行，以達獎勵土地所有權人辦理市地重劃之國家政策。

重劃作業期間感謝高雄市政府地政局業務單位指導，及各相關局處協助，使本自辦市地重劃區得以順利完成。

壹拾壹、附圖

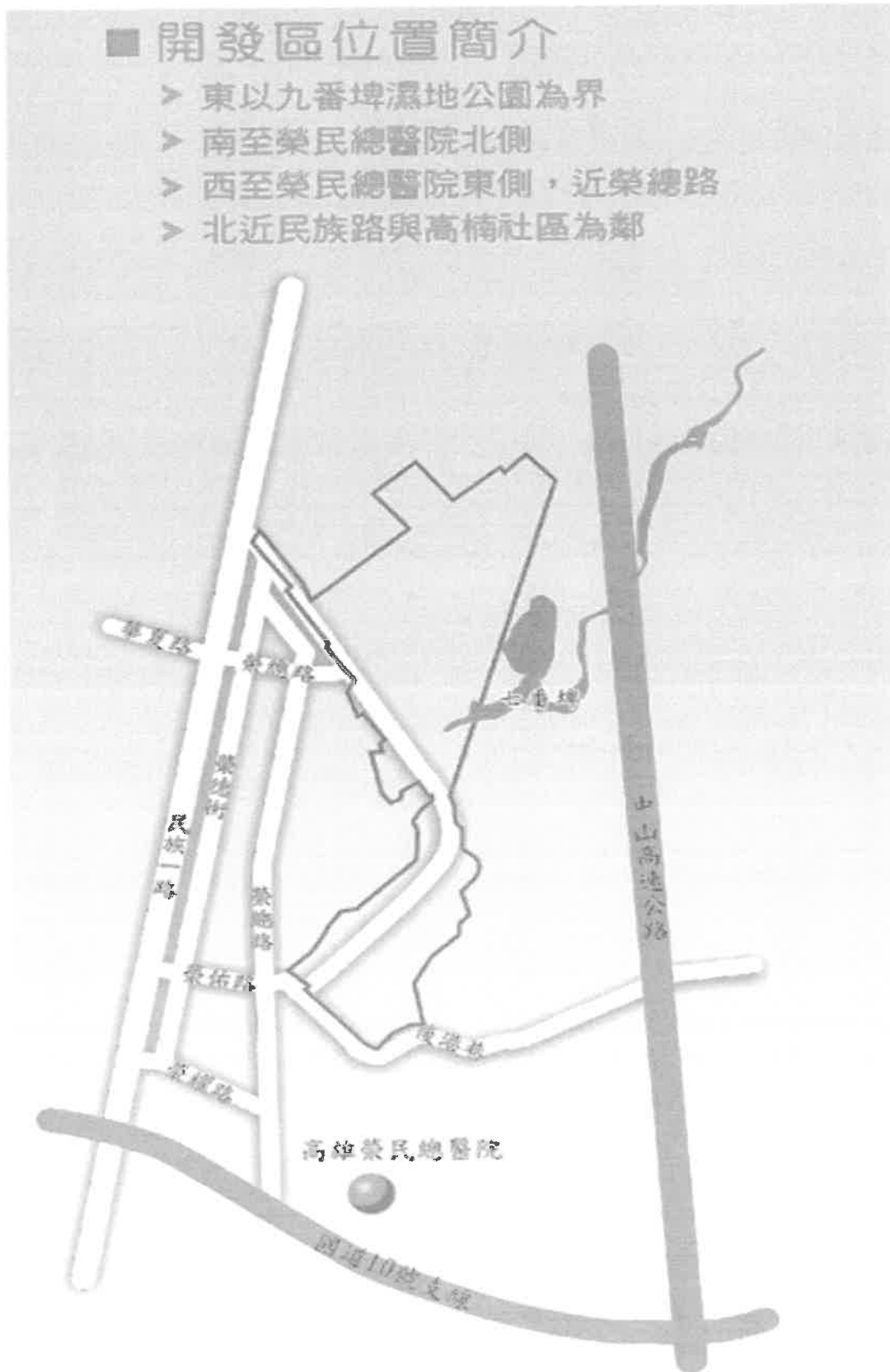
附圖一：重劃區位置圖

附圖二：重劃區重劃前地籍圖


附圖三：重劃區重劃後地籍圖

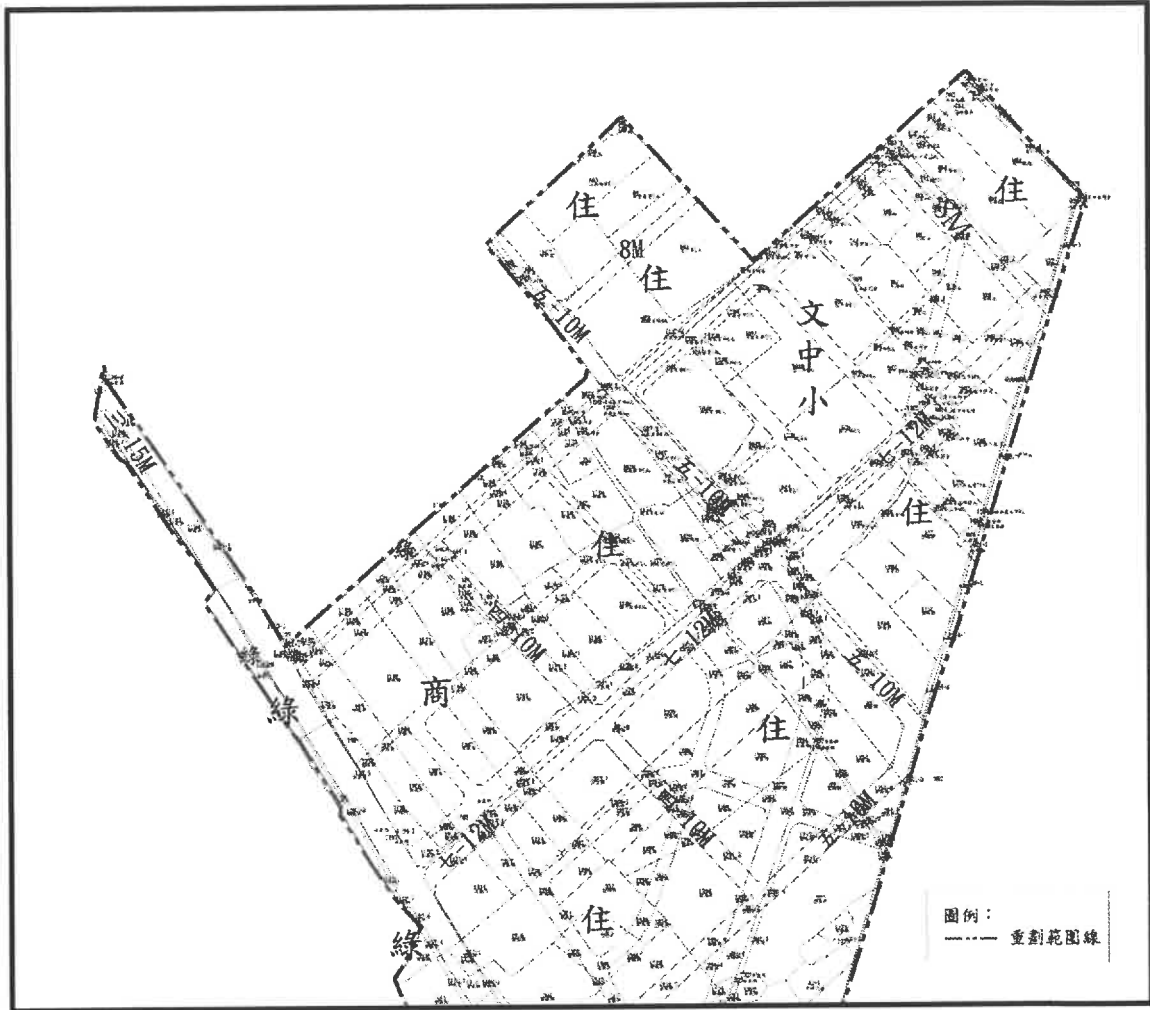
附圖四：重劃區土地分區使用略圖

附圖一：重劃區位置圖



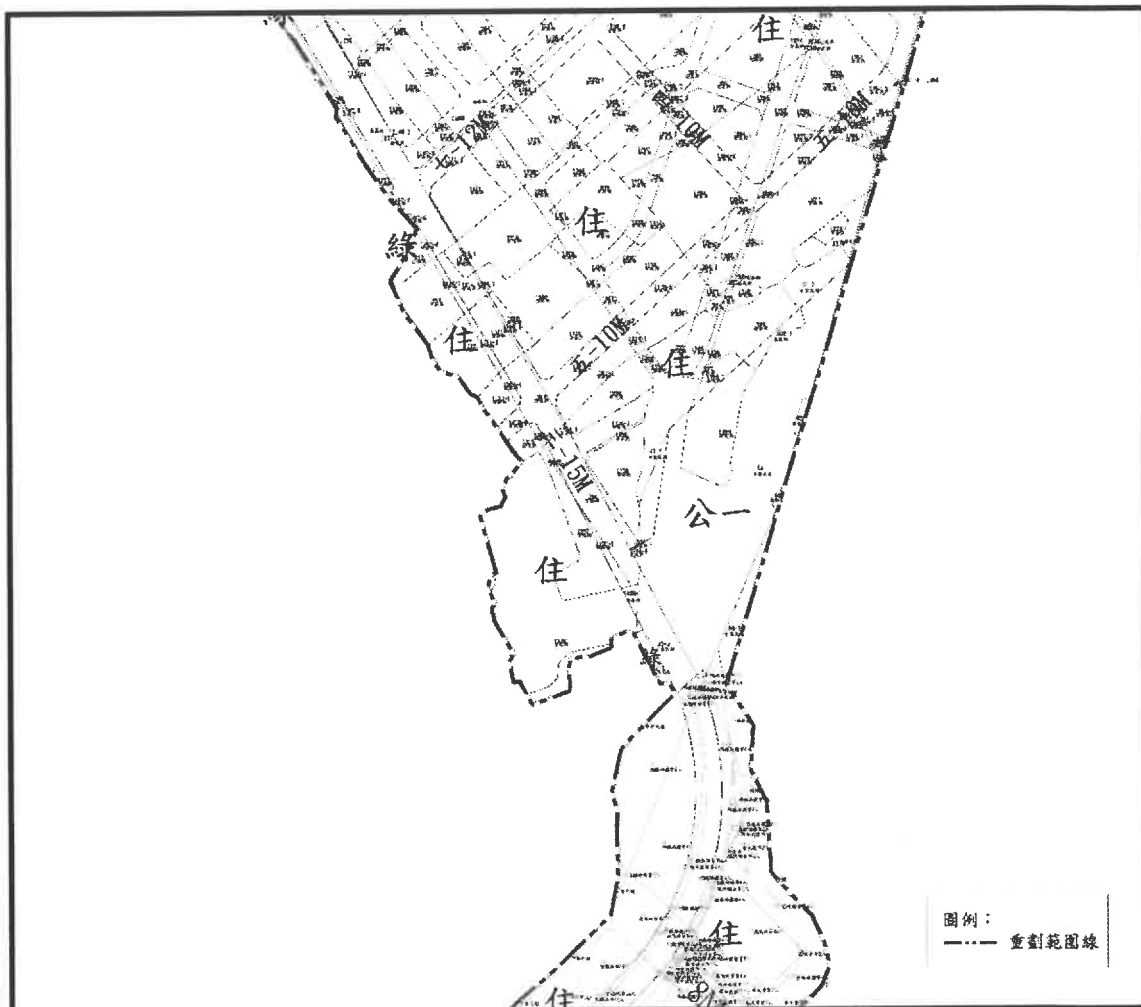
附圖二：重劃區重劃前地籍圖(1/3)

高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃前地籍套繪圖(核定公告版)(北段)  比例尺：1/800




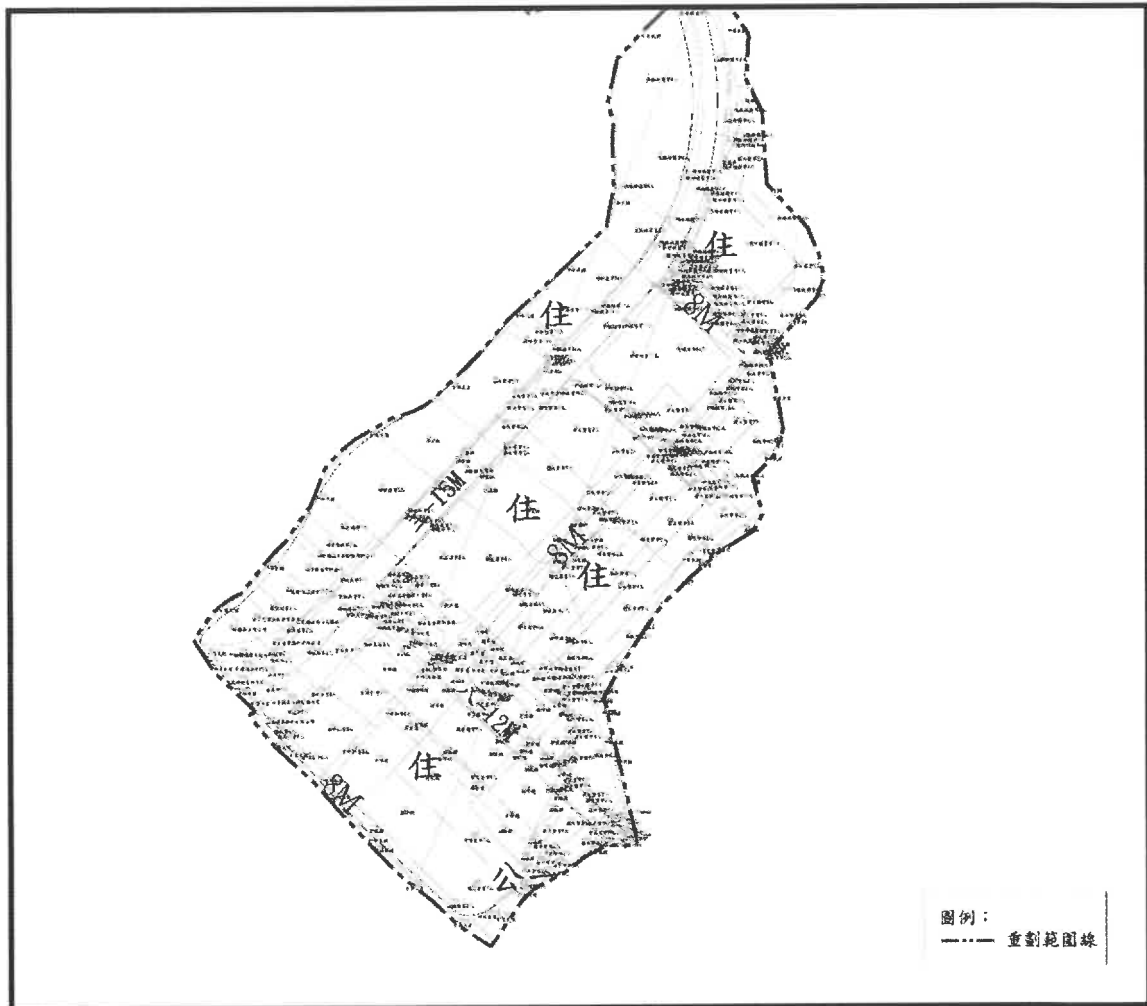
附圖二：重劃區重劃前地籍圖(2/3)

高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃前地籍套繪圖(核定公告版)(中段)  比例尺：1/800

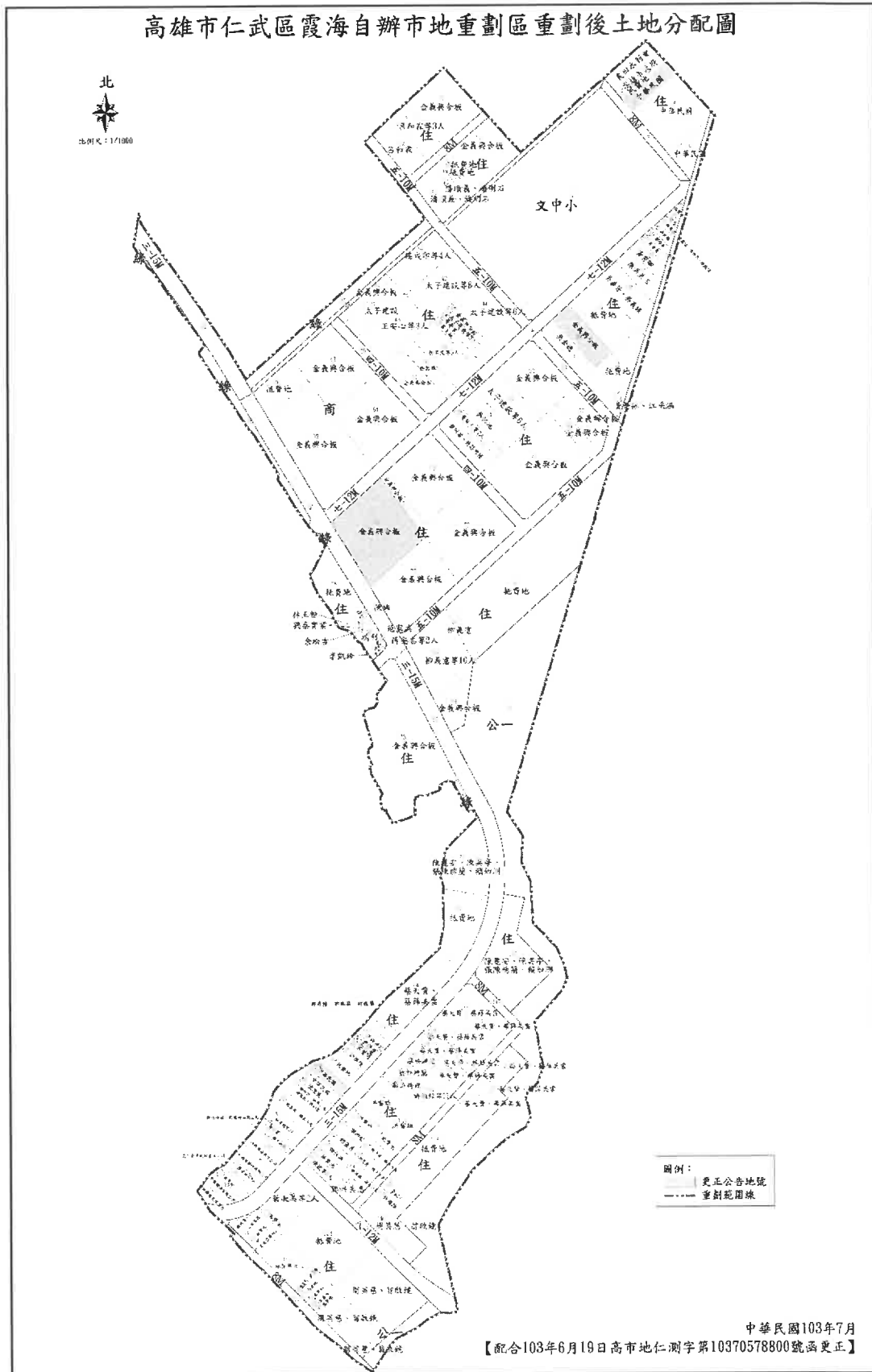


附圖二：重劃區重劃前地籍圖(3/3)

高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃前地籍套繪圖(核定公告版)(南段)  比例尺 1/800



附圖三：重劃區重劃後地籍圖



附圖四：重劃區土地分區使用略圖

