

高雄市第72期烏松區仁倉自辦市地重劃區

成果報告書

高雄市烏松區仁倉自辦市地重劃會繕造

中華民國 108 年 9 月



高雄市第 72 期烏松區仁倉自辦市地重劃區成果報告

一、重劃地區之名稱

高雄市第 72 期烏松區仁倉自辦市地重劃區

二、重劃地區面積及參與重劃之人數

本自辦市地重劃區坐落於高雄市烏松區美德段，其四至範圍如下：

東：美德段 869、877、769-4。

西：2-5-15m 美山路東側。

南：美德段 769-4、878、879-1、880-3。

北：1-1-30m 神農路南側。

本區總面積為 0.397193 公頃，其中公有土地所有權人 1 人，面積為 0.009228 公頃；私有土地所有權人 14 人，面積為 0.387965 公頃。

三、重劃經過

(一) 都市計畫業經高雄市政府 102 年 2 月 19 日高市府都發規字第

10200674701 號函公告發布實施「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案計畫書」。續經高雄市政府 104 年 8 月 10 日高市府都發規字第 10433026202 號公告「變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案計畫書」，並自民國 104 年 8 月 11 日零時起發布實施。其都市計畫規劃停車場用地面積 0.1191 公頃、倉儲專用區 0.2779 公頃。

(二) 重劃實施範圍

業經高雄市政府 102 年 10 月 16 日高市府地發字第 10271388300 號函核定。

(三) 重劃計畫書之擬訂、核報、公告

本區重劃計畫書報經高雄市政府於 104 年 8 月 20 日高市府地發字第

10471032700 號函核定，本會於 104 年 8 月 24 日以仁倉自籌字第 104-02-01 號函公告實施，公告期間自 104 年 8 月 24 日至 104 年 9 月 25 日，於 102 年 10 月 30 日召開土地所有權人座談會，說明重劃意旨。續修正後重劃計畫書報經高雄市政府於 105 年 7 月 22 日高市府地發字第 10570932400 號函核定，本會於 105 年 8 月 4 日以仁倉字第 105-17- 號函公告實施，公告期間自 105 年 8 月 8 日至 105 年 9 月 7 日止計 30 日。

(四) 禁止限制等事項

為配合工程施工及土地分配作業進行，本案報經高雄市政府以 105 年 9 月 23 日高市府地發字第 10505068901 號公告函在案，本會遂於 105 年 10 月 3 日刊登見報 2 日公告禁止土地移轉、設定及禁止限制建築等事項，期間自 105 年 10 月 1 日至 106 年 9 月 30 日止計 1 年。

(五) 地上物查估、公告、補償

本重劃區內無需拆遷之地上物。

(六) 重劃前後地價評定

本區重劃前後地價係於 106 年 1 月 2 日高市地發配字第 10670045700 號函經本市地價暨標準地價評議委員會 105 年 12 月 30 日的第 9 次會議審議照案通過評定，重劃前平均地價為 22,603 元/平方公尺，重劃後平均地價為 34,300 元/平方公尺。

(七) 重劃土地分配結果之公告

本區土地分配結果於 106 年 3 月 15 日業經理事會審議通過，且該會會議紀錄並經高雄政府 106 年 3 月 29 日高市府地發字第 10670355700 號函准予備查，並自 106 年 4 月 10 日起至 106 年 5 月 10 日止在本會公告三十日。

四、重劃負擔

字第

4 年 9 月

劃意旨。

府地發字

105-17-1

日止計 30

以 105 年

遂於 105

制建築等

0045700

9 次會議

，重劃後

且該會議

5700 號函

本會公告

(一) 公共設施費用負擔

重劃共同負擔之公共設施用地有：停車場用地面積 0.1191 公頃，土地所有權人負擔公共設施用地面積為 0.1191 公頃，參加重劃土地所有權人公共設施用地平均負擔比例為 30.04%。

(二) 重劃費用負擔

本重劃區之開發費用計有工程費合計 353 萬 2925 元，另地上物拆遷補償費 39 萬元、重劃作業費 269 萬 7400 元、貸款利息 38 萬 1331 元，總計本案所需開發費用約 700 萬 1656 元。其費用負擔平均比例為 10.29%。以上費用由理事會或理事會授權理事長負責籌措，由土地所有權人以未建築土地折價抵付重劃負擔(簡稱抵費地)，並以標售抵費地所得款項償還，盈虧由出資人自理。

五、重劃工程

本區重劃工程規劃設計於高雄市政府 105 年 6 月 20 日高市府地發字第 10570765300 號函核備在案。重劃工程由毅城營造有限公司施工、監造單位為晶揚工程顧問有限公司並於 106 年 10 月 28 日高市府地發字第 10571368700 號申請備查開工，於 106 年 6 月 28 日工程驗收完竣，並於 106 年 8 月 11 日繳納工程保固金完竣，由高雄市政府 106 年 8 月 17 日高市府地發字第 10671036800 號函接管維護。

六、重劃效益

(一) 提供倉儲專用區用地 0.278093 公頃。

(二) 提供公共設施用地 0.119100 公頃(停車場用地)。

(三) 本重劃區為都市計畫附帶規定公共設施以市地重劃方式辦理開發，本區以市地重劃方式辦理整體開發，可提高區內土地利用價值，加速公共設施建設、帶動地區繁榮，促進都市發展。

(四) 重劃後停車場用地以供鄰近地區民眾服務使用。

七、地籍整理情形

(一) 重劃前地段、重劃後地段命名及報核

為區分重劃後土地地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為美德段，重劃後為美德段神美小段，案經高雄市政府 105 年 4 月 1 日高市府地發字第 10570401800 號函核定。

(二) 他項權利、限制登記、375 耕地及其他事項清理

本區重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，本會經查土地所有權人於重劃期間已清償並辦理塗銷設定登記，故本重劃區無他項權利、限制登記、375 耕地及其他事項待辦清理。

(三) 重劃土地權利變更登記

本會於 106 年 7 月 20 日仁倉字第 106-24 號函檢送土地登記相關圖冊：重劃前後土地分配清冊、重劃前後土地清冊、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、重劃後前後地號圖、他項權利、限制登記、其他登記事項、三七五租約登記清冊、重劃後截止登記地號清冊、重劃後成果清冊等資料請轄管仁武地政事務所辦理權利變更登記。

(四) 重劃土地交接

本會 106 年 8 月 11 日以仁倉字第 106-26 號函通知土地所有權人於 106 年 8 月 18 日辦理土地交接，另區內公共設施用地於 108 年 8 月 9 日辦理接管。

(五) 未達分配者現金補償、差額地價之繳交及領取

1. 未達分配者現金補償

本區土地面積過於狹小未達最小分配面積計有 6 筆，本會於 106 年 5 月 15 日以仁倉字第 106-16 號函請該筆土地所有權人於同年 5 月 31 日前來領取，本區土地現金補償金額計 331 萬 4585 元。

八、抵費地處理經費收支情形

本區計取得1筆抵費地，總面積計0.029671公頃，公告財務結算收支明細表預估如下：

高雄市第72期鳥松區仁倉自辦市地重劃區財務結算收支明細表

重劃事業收入			重劃事業支出		
項目	金額(元)	備註	項目	金額(元)	備註
一、差額地價收入	0		一、重劃工程費	3,510,973	
二、抵費地出售收入	0		二、重劃業務費	2,697,400	
三、未出售抵費地	10,177,153	抵費地計1筆，面積0.029671公頃，按重劃後評定地價估列。	三、地上物補償費	0	
			四、貸款利息	357,602	
			五、差額地價補償費	3,314,585	
小計	10,177,153		小計	9,880,560	
盈餘(虧損)	盈餘 296,593 元				
說明	1. 依據重劃會章程第10條規定盈虧由出資人自理。 2. 依據高雄市政府處理土地所有權人申請自辦市地重劃要點第20條規定『辦市地重劃地區，辦理重劃盈虧均由土地所有權人自理。』				

九、異議情形及處理經過

本區土地分配於106年4月10日起至5月10日止辦理為期30日成果公告，公告期間尚無異議陳情案件。

十、附圖

(一)重劃前地籍圖



(二) 都市計畫圖

變更鳥松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案計畫圖



圖例

- 住宅區
- 農業區
- 水利用地
- 道路用地

變更圖例

- 變更加油站用地為倉儲專用區(附)
- 變更加油站用地為停車場用地(附)
- 變更農業區為停車場用地(附)

附註：
 1. 本圖未指明變更部分，均以原計畫為準。
 2. 應以市地重劃方式辦理。



(三) 重劃後地籍圖



(四) 重劃前土地使用照片



(五) 重劃後照片

