

高雄市第 72 期烏松區
仁倉自辦市地重劃區

重劃計畫書
(修正後)

高雄市烏松區仁倉自辦市地重劃會編製
修正日期：105年7月16日



目 次

壹、重劃地區及其重劃範圍	1
貳、法令依據	1
參、辦理重劃原因及預期效益	1
肆、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數	2
伍、土地所有權人同意重劃情形	3
陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	3
柒、土地總面積	3
捌、預估公共設施用地負擔	4
玖、預估費用負擔	5
拾、土地所有權人平均重劃負擔比率	6
拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則	6
拾貳、財務計畫	6
拾參、預定重劃工作進度表	6
拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	6
拾伍、重劃區範圍位置圖	6
附表一：預定工作進度表	7
附表二：重劃作業費分析表	8
附圖一：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖	9
附圖二：重劃區範圍位置圖	10

高雄市第 72 期烏松區仁倉自辦市地重劃計畫書

壹、重劃地區及其重劃範圍

本重劃區位於烏松區仁美都市計畫區南側，範圍包括美德段部分土地，重劃總面積約為〇·三九六五一六公頃，其範圍四至如下：

東至：美德段 869、877、769-4。

南至：美德段 769-4、878、879-1、880-2。

西至：2-5-15m 美山路東側。

北至：1-1-30m 神農路南側。

貳、法令依據

一、依據平均地權條例第五十八條規定辦理。

二、本重劃區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、都市計畫發布日期及文號：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」。

四、都市計畫發布日期及文號：高雄市政府 104 年 8 月 10 日高市府都發規字第 10433026202 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)(第二階段)案計畫書」。

參、辦理重劃原因及預期效益

一、重劃原因：

本重劃區屬變更烏松(仁美地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案一另案繼續辦理部分之第一案，原為加油站用地於公告徵求意見期間召開之機關協調會中油公司並無開發計畫，且加油站民營化之後，農業區已經開放得供設置加油站使用，本用地斜對面已有 1 處加油站營業中，本計畫區應無設置加油站用地之必要，故通盤檢討作業變更為倉儲專用區。並以附帶條件市場用地重劃方式開發。有鑑於計畫區內停車場用地不足，增設停車場用地供停車服務使用。

二、預期效益：

- (一)倉儲專用區整體規劃且開發完成後之使用項目以倉儲、物流轉運為主，得作為批發、零售、商品展售場等使用，故對於原重劃前原地形、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。同時興闢停車場公共設施，引導都市發展，加強公共設施建設，促進地方繁榮。
- (二)本區以市地重劃方式辦理開發，將可節省政府徵購公共設施停車場用地及開發費用約新台幣壹仟伍佰萬元整。

肆、重劃地區土地總面積及土地所有權人總數

本區土地總面積約〇·三九六五一六公頃，土地所有權人總人數為15人，列表如下：

項目	土地所有權人 人數	面積（公頃）	備註
公有	1	0.008551	(註一)
私有	14	0.387965	
總計	15	0.396516	

* 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。

註一：實際面積依地政機關邊界分割後為準。

伍、土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數				
總人數	同意人數	百分比%	未同意人數	百分比%
14	13	92.86%	1	7.14%

私有土地面積（公頃）				
總面積	同意面積	百分比%	未同意面積	百分比%
0.387965	0.386559	99.64%	0.001406	0.36%

公有土地面積：0.008551 公頃（註一）
可抵充之公有土地面積：0 公頃

註一：實際面積依地政機關邊界分割後為準。

陸、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積
重劃範圍內並無徵收取得之公共設施用地。

柒、土地總面積

計畫範圍內之公、私有土地面積合計約為：

○•三九六五一六公頃。（實際面積依地政機關邊界分割後為準）

捌、預估公共設施用地負擔

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

○·一·一·九·一公頃

公共設施名稱	面積(公頃)
停車場用地	0.1191
小計	0.1191

二、公共設施用地平均負擔比率：30.04%

公共設施用地平均負擔比率 =

$\frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$

$$= \frac{0.1191 - 0}{0.396516 - 0} \times 100\% = 30.04\%$$



工程費

重劃費用

費

重畫

=

=

玖、預估費用負擔

一、費用負擔總額概估：

(新台幣：元)

項	目	金額 (元)	說明	備註
工程費	整地工程	300,000	本項費用以送主管機關核 定為準	各項費用可互相勻支
	重劃區臨時排水工程	150,000		
	其他工程費用	300,000		
	空氣污染防治費	10,000		
	停車場開闢工程	2,772,925		
	小計	3,532,925		
重劃費用	地上物拆遷補償費	390,000	本項費用以實際發放 金額為準。	
	重劃業務費	2,697,400	費用及項目詳如附 表二	
	貸款利息	381,331	◎(一)、(二)、(三)項費用 合計，依照五大銀行平均 基準利率 2.88% 計算，貸 款期間 24 個月。	
	總計	7,001,656		

二、預估費用負擔比率：10.29%

費用負擔比率 =

$$\frac{\text{工程費用} + \text{地上物拆遷補償費} + \text{重劃作業費} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\%$$

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積)

$$= \frac{7,001,656}{17,168 \times (0.396516 - 0) \times 10000} \times 100\%$$

$$= 10.29\%$$

$$= 10.29\%$$

拾、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：40.33%

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{費用負擔比率} \\ &= 30.04\% + 10.29\% = 40.33\% \end{aligned}$$

拾壹、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則
重劃區內無合法建物。

拾貳、財務計畫

- 一、資金需求總額：本重劃區所需經費約新台幣柒佰萬壹仟陸佰伍拾陸元。
- 二、貸款計畫：本重劃區所列各項經費，由重劃會向金融機構或民間貸款方式籌措支應。
- 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。

拾參、預定重劃工作進度表（詳附表一）

預定自民國 102 年 3 月 1 日起至民國 106 年 12 月 31 日止。

拾肆、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（如附圖一）

拾伍、重劃區範圍位置圖（如附圖二）

一、序
二、章
三、條
四、項
五、目
六、節
七、款
八、項
九、目
十、節
十一、
十二、
十三、
十四、
十五、
十六、
十七、
十八、
十九、
二十、
備註
調整

附表一：

高雄市第 72 期烏松區仁倉自辦市地重劃區

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 3 月至 102 年 10 月
二、範圍申請核定	自 102 年 3 月至 102 年 10 月
三、徵求同意	自 102 年 10 月至 102 年 11 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書	自 102 年 10 月至 103 年 01 月
五、公告重劃計畫書	自 104 年 09 月至 104 年 10 月
六、研擬重劃會章程草案	自 104 年 10 月至 104 年 11 月
七、成立重劃會	自 104 年 10 月至 104 年 11 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 105 年 01 月至 105 年 06 月
九、現況調查及測量	自 104 年 12 月至 105 年 03 月
十、工程規劃設計	自 105 年 01 月至 105 年 04 月
十一、查估重劃前後地價	自 105 年 04 月至 105 年 08 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 105 年 01 月至 105 年 03 月
十三、工程施工	自 105 年 05 月至 105 年 08 月
十四、土地分配設計及計算負擔	自 105 年 09 月至 105 年 11 月
十五、分配結果公告及異議之處理	自 105 年 12 月至 106 年 01 月
十六、申請地籍整理及土地登記	自 106 年 01 月至 106 年 02 月
十七、交接土地及清償	自 106 年 02 月至 106 年 03 月
十八、申請核發重劃費用負擔證明書	自 106 年 04 月至 106 年 06 月
十九、財務結算	自 106 年 06 月至 106 年 12 月
二十、重劃會解散	自 107 年 11 月至 107 年 12 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訂。

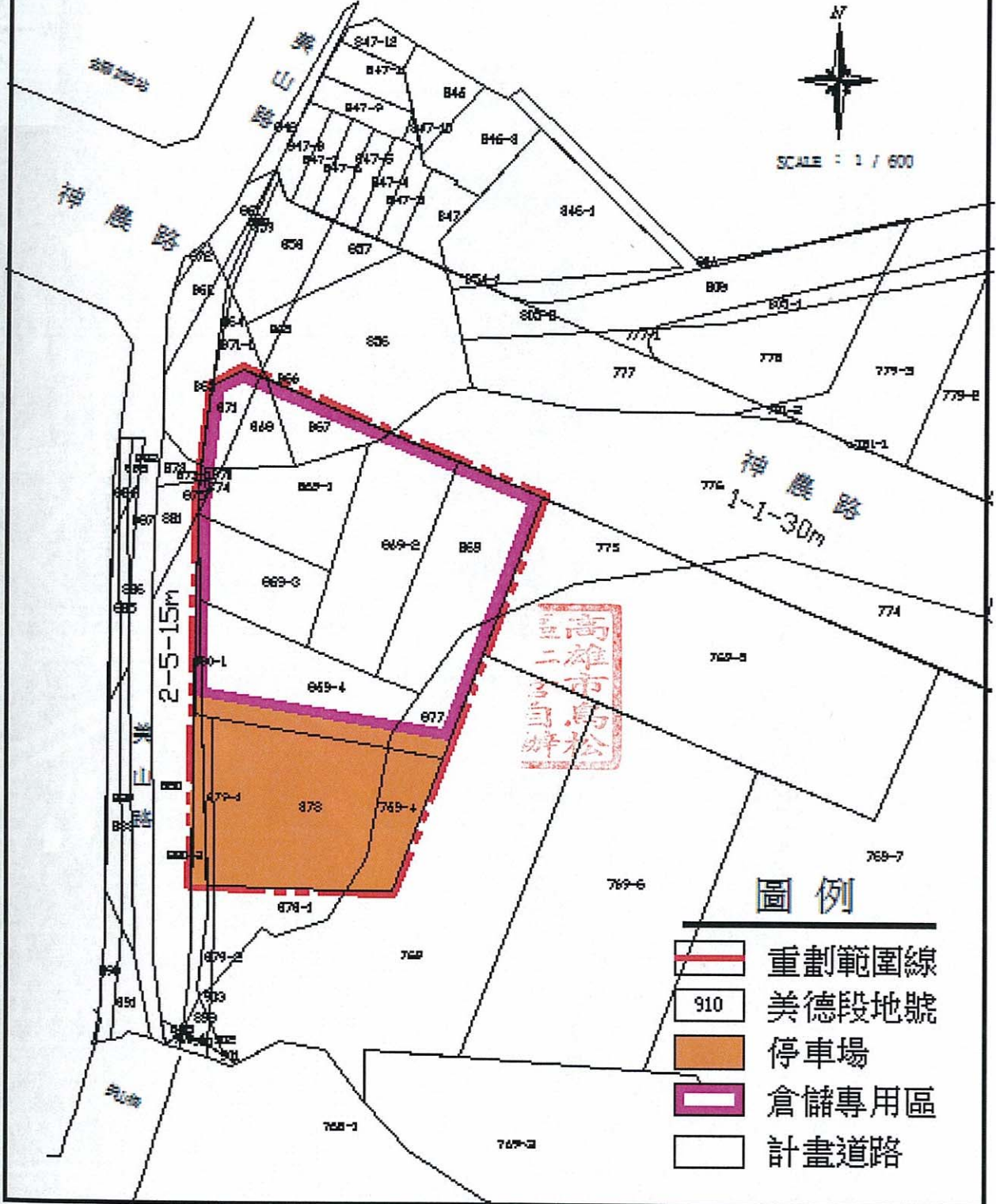
則
新
由
措
第
有
款
12
一)

附表二

高雄市第 72 期鳥松區仁倉自辦重劃區
重劃作業費分析表

項目	單位	單價	數量	合計	備註
一、人事費					每 5 公頃 1 人(單項)，超過每一頃增列 0.2 人
(一) 技術員 40000 元/人(1 人)	月	40,000	26	1,040,000	如僱用時間超過一年，其費用按年十三個月計算
(二) 技工 30000 元/人(1 人)	月	30,000	26	780,000	如僱用時間超過一年，其費用按年十三個月計算
(三) 保險費	月	1,000	24	24,000	未含工程保險
二、業務費					
(一) 郵電費	式	1,000	24	24,000	
(二) 文具、紙張、印刷	式	1,000	24	24,000	
(三) 加班、誤餐費	月	1,000	24	24,000	
(四) 房租費	月	5,000	24	120,000	
(五) 水電費	月	2,000	24	48,000	
三、旅運費	月	1,000	24	24,000	含業務行政人員車輛油費補助
四、設備費	式	50,000	1	50,000	
五、會議經費	式	100,000	1	100,000	
六、地上物查估報告費	公頃	50,000	1	50,000	含估價師認證
七、地價鑑估報告費	公頃	80,000	1	80,000	含估價師認證
八、測量及分配計算					
(一) 現況測量	公頃	50,000	0.4	20,000	
(二) 控制測量	式	20,000	1	20,000	
(三) 範圍鑑界	筆	2,000	14	28,000	土地鑑價規費每筆四千元，減半收取
(四) 重劃分配規劃設計費	公頃	200,000	0.4	80,000	包括分配規劃設計、分合計算、配、分配圖作成
(五) 重劃後地籍測量	筆	4,000	10	40,000	土地測量費含測量成果界址座標
(六) 重劃後地籍測量規費	筆	2,000	10	20,000	繳交地政機關土地測量規費每筆四千元，減半收取
(七) 各宗地界樁埋設	筆	200	7	1,400	1.每支界樁費依三十六元，埋設費六十四元，計一百元 2.每筆依二支界樁計算，共二百
九、雜項、其他	式	100,000	1	100,000	
總計				2,697,400	

高雄市第72期鳥松區仁倉自辦市地重劃區 都市計畫地籍套繪圖



圖例

-  重劃範圍線
-  910 美德段地號
-  停車場
-  倉儲專用區
-  計畫道路

，超過每一
，其費用按
，其費用按

由費補助

元，減半
合計算、
長界址座標
規費每
元，埋設
，共二百

附圖二

高雄市第72期鳥松區仁倉自辦市地重劃區位置圖

