

高雄市第37期小港區孔宅段自辦市地重劃區

成果報告



高雄市小港區孔宅段自辦市地重劃會繕造

高雄市第 37 期小港區孔宅段自辦市地重劃區成果報告書

一、重劃地區之名稱

高雄市第 37 期小港區孔宅段自辦市地重劃區

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小港區孔宅段部份土地及鳳山區頂庄段部份土地，其四至範圍如下：

東：以孔宅段 744-2、752-3、1094-17、750-3、1107-12 等地號東側地籍線及高雄縣頂庄段 89 地號東側地籍線為界。

西：以孔宅段 1128-26、1126、1126-3、1126-1 等地號西側地籍線為界。

南：以小港區中安路道路北側路緣為界。

北：以孔宅段 1128-26 地號北側地籍線及鳳山市過雄街中心樁、高雄縣頂庄段 94、91、89 等地號北側地籍線為界。

本區總面積為 6.690820 公頃，其中公有土地所有權人 3 人，面積為 1.176980 公頃；私有土地所有權人 74 人，面積為 5.513840 公頃。

三、重劃經過

(一) 本區都市計畫主要計畫於民國 68 年 6 月 30 日高縣府建都字第 053490 號函公告發布實施，乃屬特定區計畫，而本區都市計畫具有主要計畫及細部計畫實質內容。

(二) 重劃實施範圍

業經高雄市政府 92 年 10 月 15 日高市府地四字第 0920056024 號函及 93 年 3 月 31 日高市府地四字第 0930018276 號函核定修正重劃範圍。

(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 93 年 9 月 29 日高市府地四字第 0930050040 號函核定在案，本會於 93 年 9 月 30 日以高市孔宅段自劃籌

字第 014 號函公告實施，公告期間自 93 年 10 月 1 日至 93 年 10 月 30 日止計三十天。

(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 94 年 7 月 28 日高市府地四字第 0940036796 號函請內政部准予核定，經內政部 94 年 8 月 4 日內授中辦地字第 0940049805 號函核定，並經市府 94 年 8 月 18 日高市府地四字第 0940038143 號公告禁止土地移轉、分割暨建築改良物之新建、改建或重建及採取土石或變更地形，公告期間自 94 年 8 月 22 日至 96 年 2 月 22 日止計一年六個月。

(五) 地上物查估、公告、補償

本會於 94 年 5 月 10 日高市孔宅段自劃字第 038 號函公告地上物補償清冊期間為 94 年 6 月 10 日至 94 年 7 月 10 日止計三十天。補償費於公告完成後陸續發放。

(六) 重劃前後地價評定

本區重劃前後地價係於 96 年 3 月 21 日高雄市地價暨標準地價評議委員會第 106 次會議評定，重劃前平均地價為 18,558 元／平方公尺，重劃後平均地價為 24,281 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 101 年 2 月 14 日業經第 24 次理事會審議通過，且該會議記錄並經高雄市政府 101 年 4 月 12 日高市府地發字第 10170398400 號函准予備查，並自 101 年 4 月 18 日起至 101 年 5 月 18 日止在本會公告三十天。第二次更正土地分配結果於 105 年 9 月 1 日業經第 39 次理事會審議通過，該會議記錄經高雄市政府 105 年 10 月 19 日高市府地發字第 10571303600 號函准予備查，並自 105 年 11 月 7 日起至 105 年 12 月 16 日止在本會公告四十天。

30 日

7 月

94

月

改良

月 22

清冊

完成

員會

後平

且該

400

公告

事會

第

16

表一：重劃土地分配結果之公告

項目	日期	文號	備註	異議案件
第一次公告	101.04.17	高市孔宅段自辦劃字第 0403 號	101.04.18~101.05.18 計 30 日	異議 12 件
第二次更正公告	105.10.31	高市孔宅段自劃字第 105103101 號	105.11.07~105.12.16 計 40 日	異議 3 件
第三次更正	106.02.10	高市孔宅段自劃字第 106021001 號	更正明義段 10、11、24、27、27-1、27-2、52、54 頂新段 245、255 地號	
第四次更正	106.04.24	高市孔宅段自劃字第 106042401 號	邊界釐清分割明義段 65、66 頂新段 261、262 地號	
第五次更正	107.12.06	高市孔宅段自劃字第 107120601 號	補列更正分配清冊明義段 54 地號	
第六次更正	108.03.15	高市孔宅段自劃字第 108031501 號	更正明義段 18、19 地號面積	
第七次更正	108.04.30	高市孔宅段自劃字第 108043002 號	更正明義段 65、66 地號及頂新段 246、250、252、253、254、255、256、257、259 地號面積	
第八次更正	108.05.20	高市孔宅段自劃字第 108052002 號	更正明義段 65、66 地號及頂新段 247、250、253、254 地號面積	

四、重劃負擔

(一) 公共設施用地負擔

重劃共同負擔之公共設施用地有：道路用地面積 1.3065 公頃、兒童遊樂場面積 0.2043 公頃，土地所有權人負擔公共設施用地面積為 1.5108 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 17.57%。

(二) 重劃費用負擔

本重劃區之開發費用計有工程費合計 1 億 128 萬 5000 元，另地上物拆遷補償費 5484 萬 5000 元、重劃作業費 1058 萬 8693 元、貸款利息 758 萬 150 元，總計本案所需開發費用約 1 億 7429 萬 8993 元。其費用負擔平均

比例為 14.53%。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 94 年 12 月 2 日高市府地六字第 0940060431 號函核備在案。重劃工程由明義營造有限公司施工、監造單位為維世富工程顧問有限公司，並於 95 年 1 月 20 日高市府地六字第 0950004133 號申請備查開工，期間重劃工程因地上物拆遷處理困難，以致承攬商停工未續，由於明義營造有限公司不堪怠工虧損於 99 年 5 月 15 日與本會同意解除合約關係。後續工程由仲泰營造有限公司續任，於 107 年 11 月 15 日工程驗收完竣，並於 108 年 4 月 9 日繳納工程保固金完成，由高雄市政府 108 年 4 月 16 日高市地發工字第 10870444900 號函接管維護。

六、重劃效益

- (一) 提供可建築用地 5.1800 公頃。
- (二) 提供公共設施用地 1.5108 公頃(道路、兒童遊戲場)。
- (三) 本區原為未經開發之住宅區，公共設施缺乏、地籍零亂細散、建物畸零不整，因此為符合地方之開發需求，配合毗鄰高雄縣政府即將進行之過埤公辦市地重劃開發案，可促成高雄市小港區東北側全面發展。
- (四) 本重劃區以市地重劃方式辦理開發，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。
- (五) 重劃後兒童遊戲場以供鄰近地區民眾遊憩使用。

七、地籍整理情形

(一) 重劃前地段、重劃後地段命名及報核

本自辦市地重劃區範圍內跨越兩個行政區域兩個里，為區分重劃後土地地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為鳳山區頂庄段及小港區孔宅段。

由土
書抵

重劃後段名經高雄市政府 96 年 4 月 11 日召開段界命名會議，結論同意命名為鳳山區頂新段及小港區明義段並於 96 年 4 月 16 日高市地政四字第 0960005799 號函會議記錄結論由各所管之機關報請內政部備查及段代碼編定。

單位

(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，本會已於 105 年 12 月 19 日高市孔宅段自劃字第 105121901 號函邀集權利人協調，並做成協調會議紀錄。另本區並無限制登記、375 耕地租約及其他事項。

以致

5 日

(三) 重劃土地權利變更登記

本會於 108 年 1 月 14 日高市孔宅段自劃字第 108011401 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、重劃後宗地申報地價換算表、重劃後宗地原規定地價或前次移轉現值換算表、數值市地重劃結果清冊(附光碟一片)、重劃後土地分配圖、重劃前後地號圖、重劃後土地截止記載清冊、建物保留(基地號變更登記清冊)、他項權利清冊、限制登記清冊等資料請轄管鳳山地政事務所及前鎮地政事務所辦理權利變更登記。

7 年

由高

。

物畸

進行

展。

加速

(四) 重劃土地交接

本會 108 年 2 月 21 日以高市孔宅段自劃字第 108022101 號函個別掛號通知土地所有權人於 108 年 3 月 4 日至 5 日辦理土地交接。

(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 7 筆，本會於 107 年 12 月 17 日以高市孔宅段自劃字第 107121701 號函請該筆土地所有權人於同年 2 月 21 日前來領取，本區土地現金補償金額計 91 萬 9200 元。

土地

段。

2. 本區之土地分配依據重劃會與土地所有權人之協議辦理，以重劃分配計算表中所列之計算方式所增配之土地無須繳交差額地價款，其他因市地重劃辦法第 52 條規定之已達最小分配面積 1/2，同意繳交差額地價款計有 2 筆，金額計 275 萬 2140 元。

八、抵費地處理經費收支情形

本區計取得 18 筆抵費地，總面積計 0.690634 公頃，本自辦重劃區財務收支情形，於 108 年 8 月 6 日高市孔宅段自劃字第 108080602-1 號公告財務結算收支表如下：

高雄市第37期小港區孔宅段自辦市地重劃區財務結算收支表

108年7月24日

重 劃 事 業 收 入			重 劃 事 業 支 出		
項 目	金 額 (元)	備 考	項 目	金 額 (元)	備 考
一、差額地價收入	2,752,140		一、重劃工程費	126,155,199	
二、抵費地預估出售收入	173,606,109	計18筆，面積6906.34平方公尺。	二、重劃業務費	10,588,693	
			三、地上物補償費	16,506,057	
			四、貸款利息	52,258,233	
			五、差額地價 現金補償費	3,615,446	差額地價2696246 現金補償 919200
小 計	176,358,249			209,123,628	
盈 虧 (虧損)		虧損 32,765,379 元			
說 明	1.依據重劃計劃書第11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「自辦市地重劃地區，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 101 年 4 月 18 日起至 5 月 18 日止辦理為期 30 日成果公告，公告期間計有 12 件異議陳情案件，其異議內容為未依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理分配有 5 件；陳情土地分配不合理有 7 件，應重新分配有 12 件(詳細協調情形請見下列異議土地分配處理清冊)。本會於公告期間陸續

與陳情人協調，並於 105 年 11 月 7 日起至 12 月 16 日止為期 40 日，辦理更正成果公告內容，並以雙掛號寄送更正公告內容予相關土地所有權人。

表三：第一次土地分配公告異議處理綜理表

編號	分配公告日期/文號	異議人	異議日期	陳情內容	處理情形	協調完成日期	更正分配公告日期/文號
1	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	國產署 南區辦 事處	101.05.08	異議土地分配結果，因未依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理分配，本處依法於公告期間內提出異議。	同意分配調整位置。	105.07.19	105.10.31 高市孔宅段自劃字第 105103101 號
2	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	台糖高 雄區處	101.05.15	異議所有土地未採原位次分配，亦未提供重劃後地分配計算表等相關數據資料。	同意分配調整位置。	105.03.11	105.10.31 高市孔宅段自劃字第 105103101 號
3	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	高雄農 田水利 會	101.05.02	異議重劃後分配之明義段 15 地號土地地形為斜狀，且現況尚有部分為水溝設施與地上物，無法建築，牴觸市地重劃實施辦法所分配土地應可建築之規定，請重新分配。	同意分配調整位置。	105.03.25	105.10.31 高市孔宅段自劃字第 105103101 號
4	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	王榮華 等三人	101.05.15	異議所有重劃前孔宅段 1146-1 號土地重劃後(明義段 88 地號)土地分配位置深度過深、寬度不足，請求分配單獨所有，土地分配比例低，請提高分配比例。	同意分配調整位置。	105.11.09	105.10.31 高市孔宅段自劃字第 105103101 號
5	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	黃淑貞 等三人	101.05.15	異議所有重劃前孔宅段 1132-22、1133-6 號等二筆土地重劃後(明義段 96 地號)土地分配位置寬度不足，土地分配比例低，請提高分配比例。土地分配位置不是原順位，請求重新分配。	同意分配調整位置。	105.11.09	105.10.31 高市孔宅段自劃字第 105103101 號

6	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	姚德東 等三人	101.04.25	異議所有共有重劃前孔宅段 752、752-2、752-3、752-4、752-5、 752-62 等六筆土地重劃後(明義段 43 地號)土地分配比例偏低及分 配位置要建築房屋產生畸零地問 題及地上物未補償，請重新計算 核配面積與位置及補償費。	同意分 配調整 位置。	105.04.25	105.10.31 高市 宅段自劃字第 105103101 號
7	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	吳春忠 等四人	101.04.24	異議所有共有重劃前孔宅段 1095、1095-2、1096、1096-1、1096-2 等五筆土地重劃後(明義段 84 地 號)土地分配比例顯然偏低及位置 不符規定，請重新計算核配面積 與位置。	同意分 配調整 位置。	105.08.09	105.10.31 高市 宅段自劃字第 105103101 號
8	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	梁順正	101.04.30	異議所有重劃前孔宅段 1112、 1112-1、1112-2 等三筆土地重劃後 (明義段 63 地號)土地分配位置不 符規定，請重新分配位置。	同意分 配調整 位置。	105.05.31	105.10.31 高市 宅段自劃字第 105103101 號
9	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	劉春祥 等八人 (劉新金)	101.05.08	異議原重劃前土地係在相同位 置，現所分配土地肩義段 38 地號 及 49 地號與 34 地號並不在相鄰 位置，懇請重新分配明義段 34 地 號於同段 38 地號或 49 地號毗鄰 位置。	同意分 配調整 位置。	105.05.18	105.10.31 高市 宅段自劃字第 105103101 號
10	101.04.17 高 市孔宅段自 辦劃字第 0403 號	吳祈忠	101.05.17	異議所有重劃前孔宅段 1099、 1099-3 地號土地持分部分重劃後 (明義段 58 地號)土地分配位置前 後寬度不一致，請重新檢討位 置、比例及完整性分配。	同意分 配調整 位置。	105.06.16	105.10.31 高市 宅段自劃字第 105103101 號
11	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	黃振昆	101.05.11	異議所有重劃前孔宅段 750-3、 1094-16 等二筆土地重劃後(明義 段 19 地號)土地與先前貴會所提 協議內容差距甚大。	同意分 配調整 位置。	105.08.24	105.10.31 高市 宅段自劃字第 105103101 號

12	101.04.17 高市孔宅段 自辦劃字第 0403 號	沈明憲	101.05.11	異議所有重劃前孔宅段 1128-26 號 土地重劃後(明義段 97 地號)剔除 於重劃之範圍內，不同意參加重 劃。	同意分 配調整 位置。	104.09.18	105.10.31 高市孔 宅段自劃字第 105103101 號
----	---------------------------------------	-----	-----------	--	-------------------	-----------	--

1 高市
劃字第
101 號

1 高市
劃字第
101 號

1 高市
劃字第
101 號

1 高市
劃字第
101 號

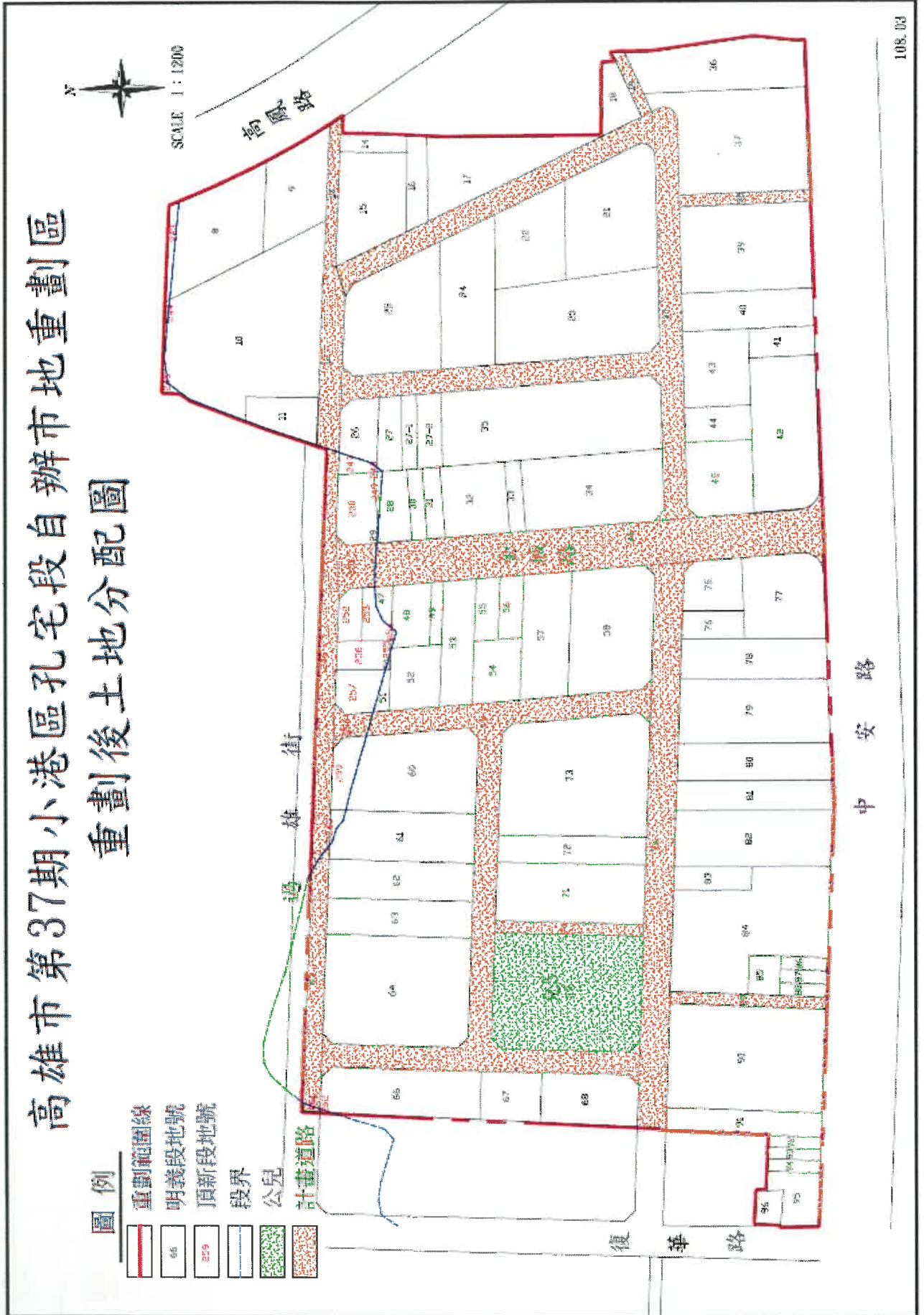
1 高市
劃字第
101 號

1 高市
劃字第
101 號

(二) 都市計畫圖 (高速公路五甲交流道附近特定區計畫案)



(三) 重劃後地籍圖



(四) 重劃前土地使用照片(2002 年)



(五) 重劃後照片



公兒 5



金城路



金城路-過雄街口



過雄街



中安路-金城路口



中安路-復華路口