

高雄市第109期市地重劃區 土地所有權人說明會

時間	會議議程
10:00~10:10	主持人致詞
10:10~10:30	土地開發處簡報
10:30~11:00	土地所有權人陳述意見
11:00~11:30	綜合答覆

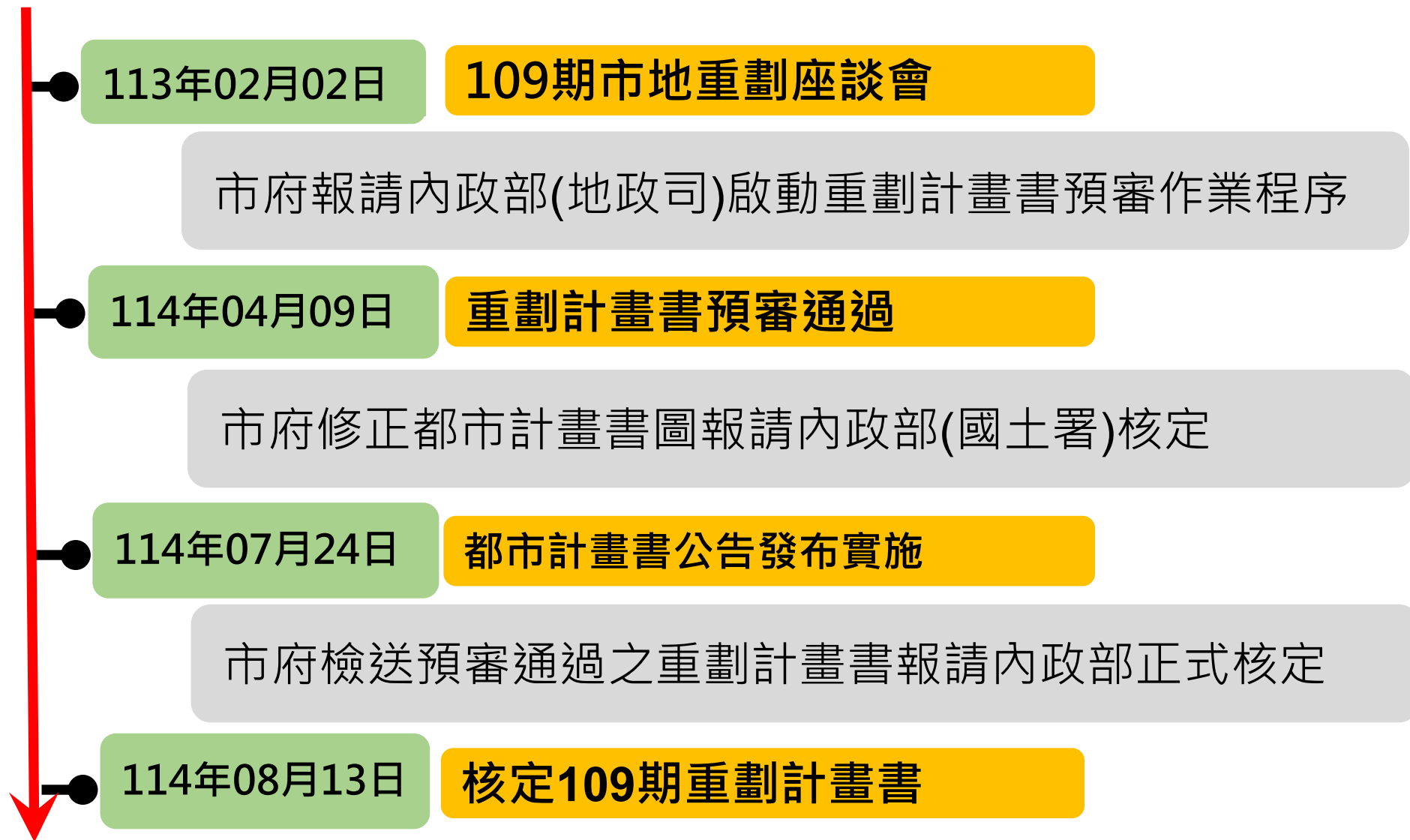
114.09



簡報大綱

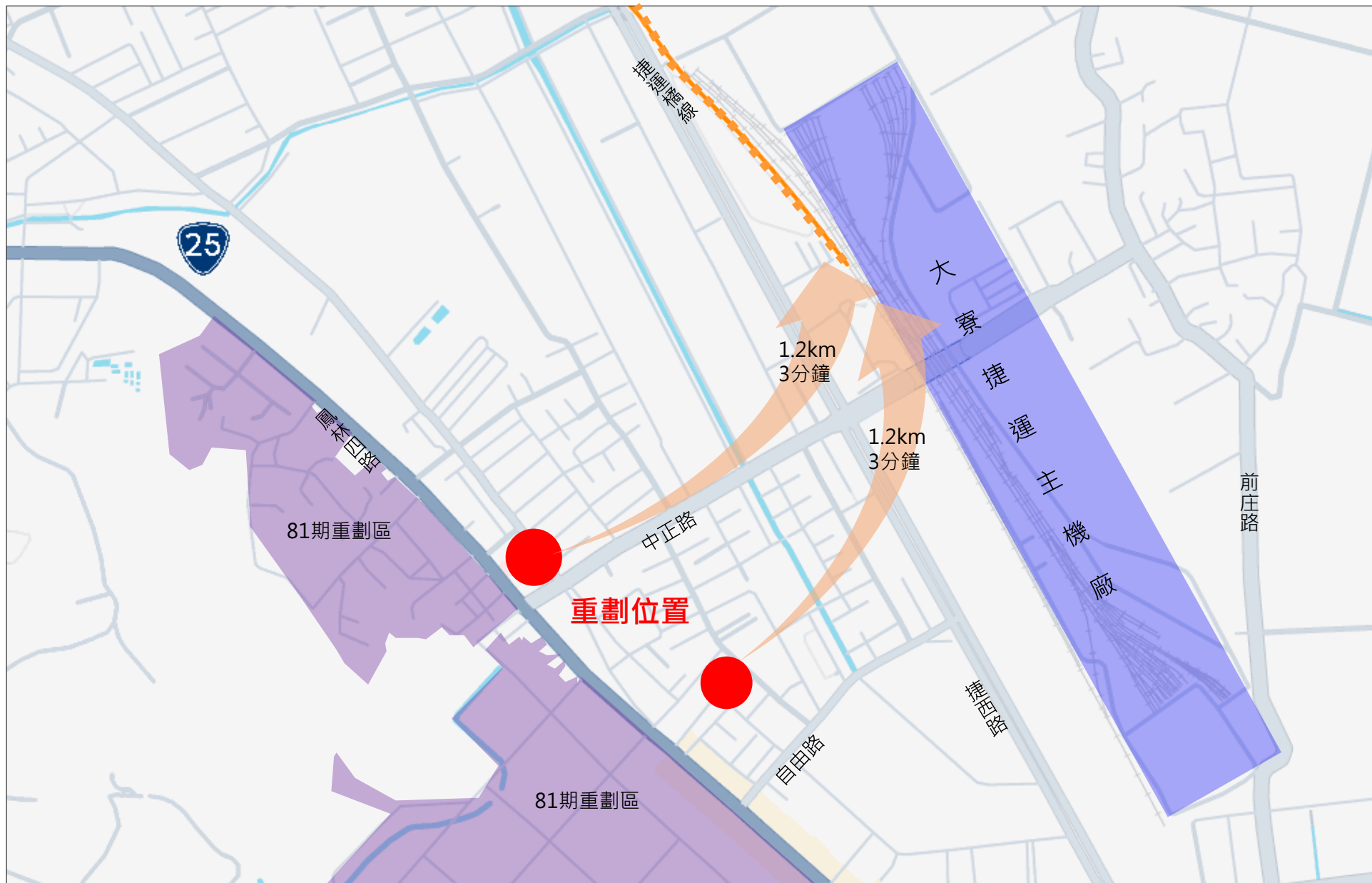
- 一 座談會後辦理情形
- 二 重劃地區及其範圍
- 三 辦理依據
- 四 辦理重劃原因及其效益
- 五 重劃區內土地權屬情形
- 六 變更後都市計畫配置
- 七 重劃負擔及土地分配比率
- 八 市地重劃主要工作項目
- 九 預定工作進度
- 十 土地所有權人賦稅之減免
- 十一 公告重劃計畫書、圖

一 座談會後辦理情形



二 重劃地區及其範圍

高雄市
大寮區



二 重劃地區及其範圍

總面積約0.4205公頃

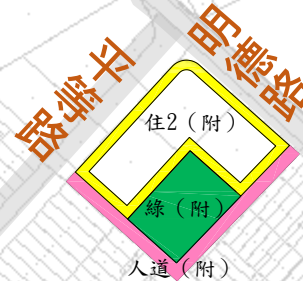
北區塊 約0.1617公頃

- 東至：中興路(含部份道路)。
- 西至：水源段216、218、218-1、188、189、196-1地號西側地籍線。
- 南至：中正路北側。
- 北至：水源段216、214、201、201-2、208-1、208-3、209地號北側地籍線。



南區塊 約0.2588公頃

- 東北至：明德路。
- 西南至：山子頂段3265-23地號土地。
- 西北至：平等路。
- 東南至：山子頂段3242-3地號土地。



法令

- 依據平均地權條例第56條第1項第2款
- 市地重劃實施辦法第14條、第16條。

都市計畫

- 114年7月24日高市府都發規字第11433613301號公告發布實施「變更大寮都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」

重劃計畫書

- 業經內政部114年8月13日台內地字第1140264995號函核定
- 自114年8月26日起至114年9月25日止公告30日

四 辦理重劃原因及其效益

重劃原因

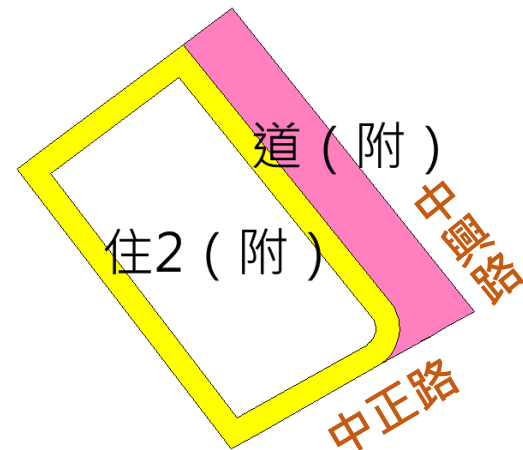
- ◆ 本重劃區原係大寮都市計畫之人行步道、市場用地及兒童遊樂場用地，經劃設長達50餘年迄今未取得，嚴重傷害憲法保障人民之財產權，為加速推動「還地於民」，經納入都市計畫公共設施用地專案通盤檢討後，規定以市地重劃方式辦理整體開發。
- ◆ 目前南、北區塊基地現況為鐵皮圍籬所搭建之停車場使用且山子頂段內部有鐵皮建物、明德路側有臨時性設施使用停車棚，多數土地無法有效且積極使用，土地使用與原規劃目的不符，土地閒置長期限限制地主權益，透過都市計畫變更調整使用分區為住宅區及相關必要公共設施，以促進土地利用及保障土地所有權人權益。

重劃效益

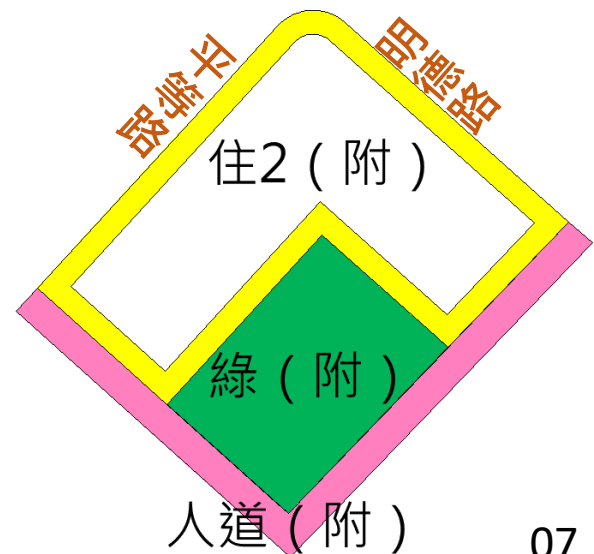
- ◆ 重劃完成後，預期除可藉由地籍整理消除土地畸零不整現象，提高土地利用效益，並提昇舒適生活環境。
- ◆ 開發提供約2,809平方公尺住宅區，無償取得約1,396平方公尺公共設施用地。

公設用地類別	面積 (公頃)
綠地用地	0.0608
人行步道用地	0.0391
道路用地	0.0397
小計	0.1396

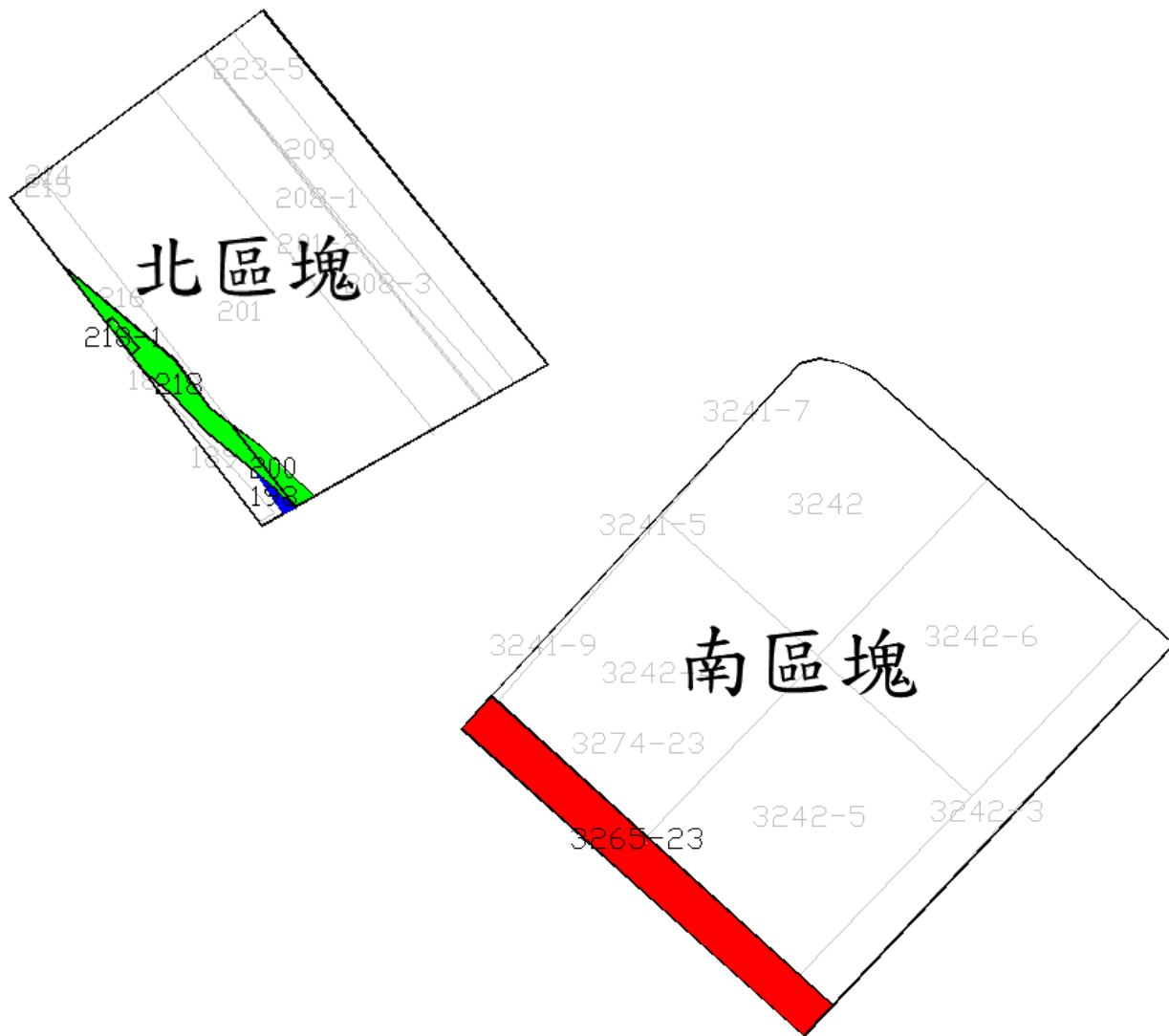
北區塊







南區塊



五 重劃區內土地權屬情形



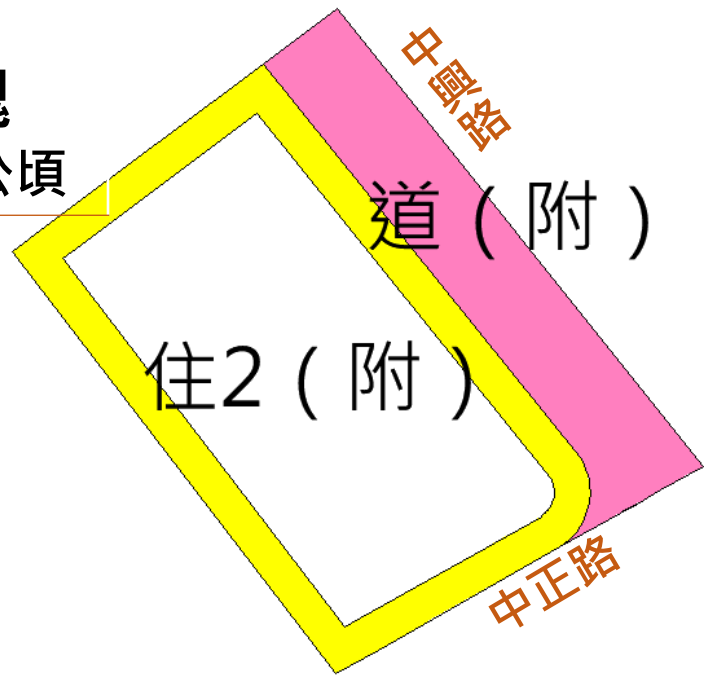
	私有	公有
人數(人)	17	1(管理機關3)
人數比例	94.44%	5.56%
面積(公頃)	0.3712	0.0493
面積比例	88.28%	11.72%

圖例	
	中華民國(財政部國有財產署)
	中華民國(交通部公路局)
	中華民國(農業部農田水利署)
	私有

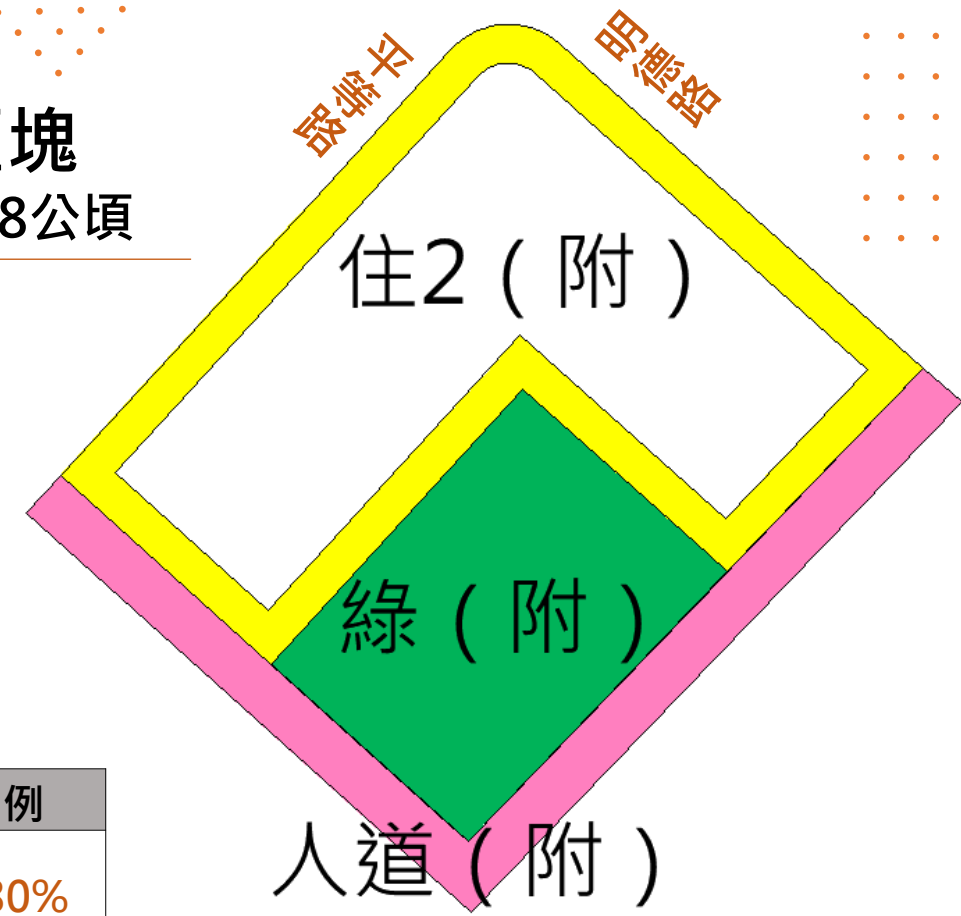
六

變更後都市計畫配置

北區塊
0.1617公頃



南區塊
0.2588公頃



類別	分區或用地	面積 (公頃)	比例
土地使用分區	第2種住宅區 (附)	0.2809	66.80%
	小計	0.2809	
公共設施用地	綠地用地 (附)	0.0608	14.46%
	人行步道用地 (附)	0.0391	9.30%
	道路用地 (附)	0.0397	9.44%
	小計	0.1396	33.20%
合計		0.4205	100.00%

備註：1.實際面積以重劃範圍完成邊界分割測量之面積為準。
2.住2建蔽率60%·容積率200%。

七 重劃負擔及土地分配比率

公共設施用地負擔			費用負擔				平均重劃負擔比率
公共設施項目	面積 (公頃)	比率	開發費用項目		金額 (萬元)	比率	
綠地用地(附)	0.0608	32.18%	工程費	道路工程(含人行步道工程)	210	2,027	12.53%
人行步道用地(附)	0.0391			雨水下水道工程	75		
				污水下水道工程	78		
道路用地(附)	0.0397			路燈工程	97		
				號誌工程	232		
小計	0.1396			整地工程	156		
				管線配合工程	207		
抵充土地	-0.0063			綠地工程	182		
				地上物拆遷工程	595		
				規劃設計監造費	134		
合計	0.1333			空氣汙染防制費	3		
		工程管理費	58				
		重劃費用	地上物拆遷補償費	653	749		
			重劃業務費	96			
				貸款利息	79		
				合計	2,855		

七 重劃負擔及土地分配比率

平均重劃負擔比率

$$32.18\% + 12.53\% = 44.71\%$$

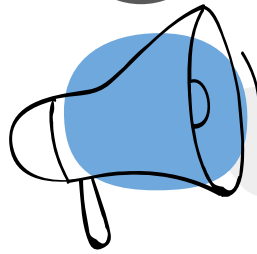
土地平均分配率

$$100\% - 44.71\% = 55.29\%$$

八 市地重劃主要工作項目-土地分配-最小分配面積

申請與他人合併

1間
半間



最小分配面積

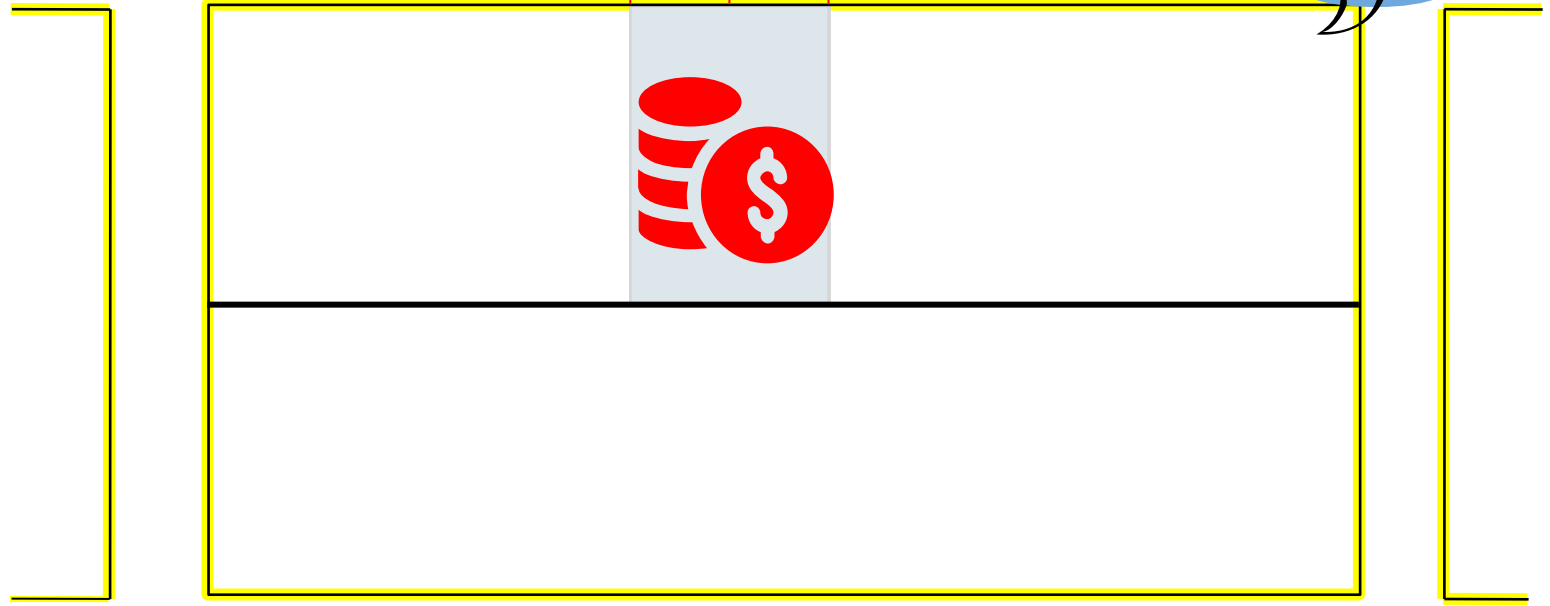
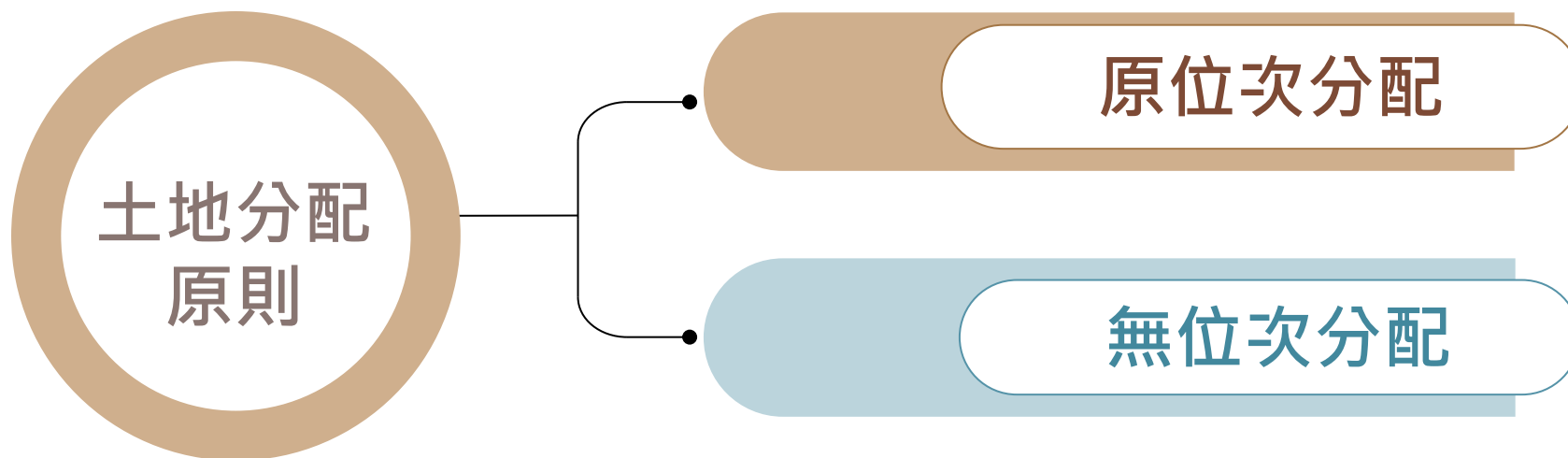


圖	例
住宅區	
街廓分配線	
道路	

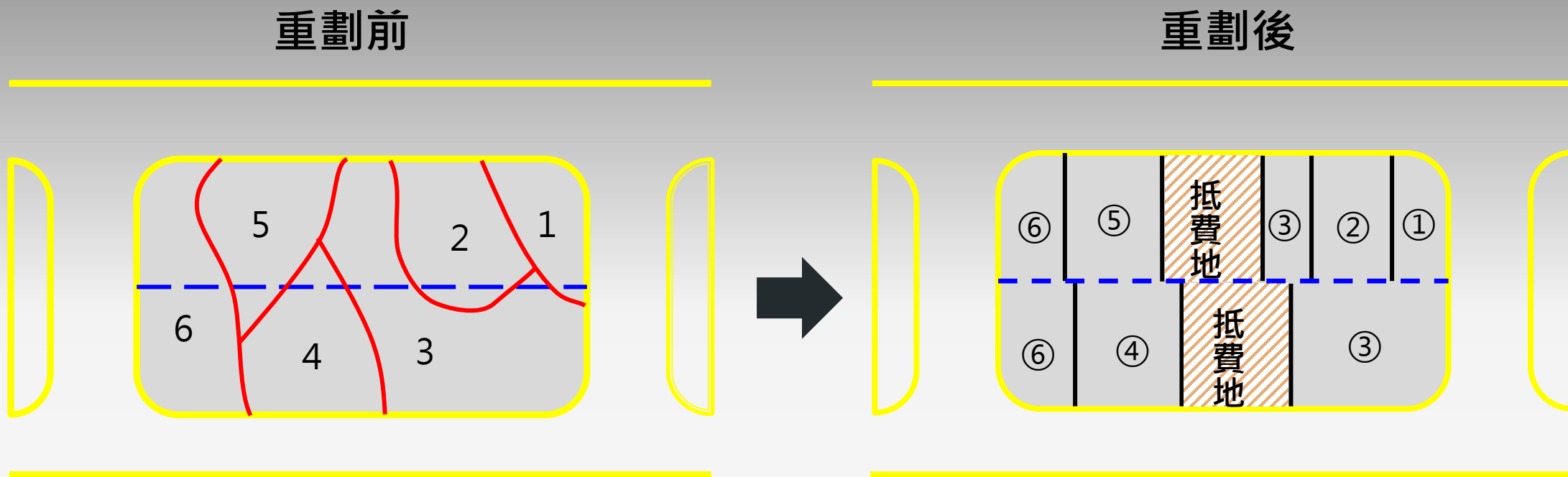
未達重劃區內最小分配面積標準1/2者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之。

已達重劃區內最小分配面積標準1/2者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。

八 市地重劃主要工作項目-土地分配-土地分配原則

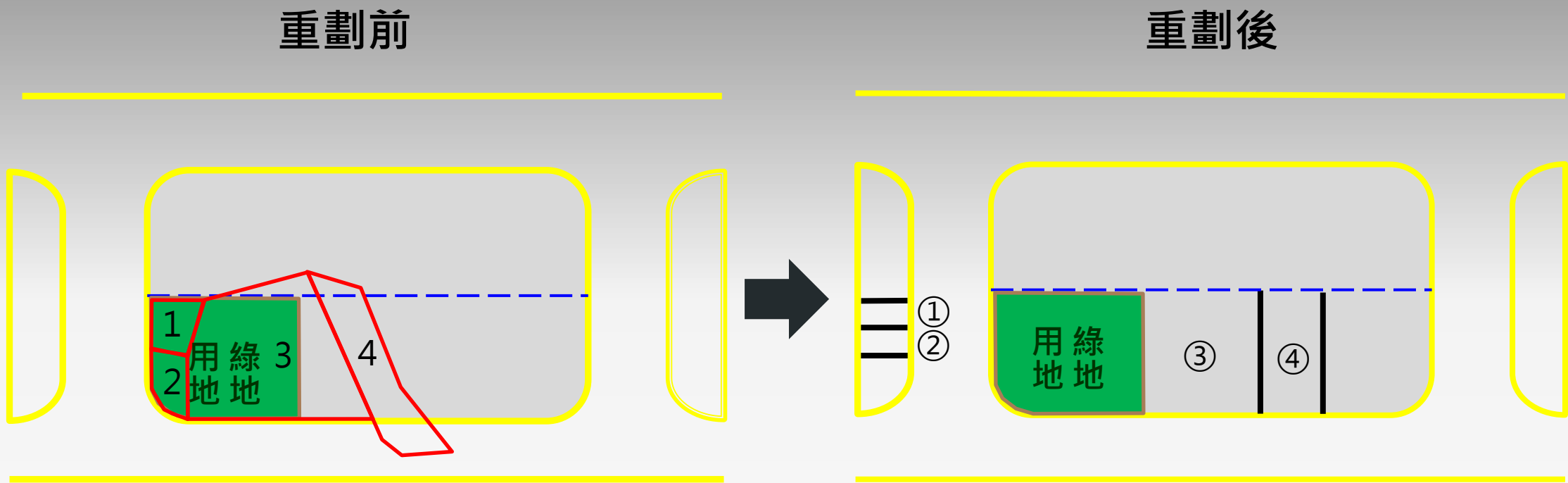


八 市地重劃主要工作項目-土地分配-原位次分配



圖例	重劃前地籍線	——	街廓分配線	- - - -	重劃前位置	1
	重劃後地籍線	——	住宅區	——	分配位置	①

八 市地重劃主要工作項目-土地分配-無位次分配



圖例	重劃前地籍線	— (Red)	街廓分配線	- - - (Blue)	重劃前位置	1
	重劃後地籍線	— (Black)	住宅區	— (Yellow)	分配位置	①

八 市地重劃主要工作項目-土地分配-共有土地拆單

市地重劃實施辦法第31條第1項第4款

共有土地 拆單要件

條件一

共有人重劃後應分配土地面積達到最小分配面積。

條件二

經共有土地之人數及面積超過半數以上之同意或者是面積超過三分之二以上之同意，得申請分配為個別所有。

注意：市地重劃實施辦法第35條第4項

便民服務

倘已達最小分配面積，惟人數及面積未達申請門檻者，得協助通知其他共有人辦理拆單分配事宜

八 市地重劃主要工作項目-土地分配-拆單申請

申請
單獨所有

共有土地

應有部份面積達分配標準

經過同意

共有土地共有人可藉由本次重劃於114年10月底前申請個別分配

同意書

一、立同意書人 等 人分別共有下列土地，坐落在高雄市第99期市地重劃區內，

全體同意，

業經共有人 過半數及其應有部分合計過半數同意，

應有部分合計逾三分之二同意，

請依照市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定分配為單獨所有。

二、重劃後之土地分配位次經各共有人協定，如附位次略圖，並檢附本同意書2份，位次圖認章略圖2份，同意分配個別所有之共有人身分證明文件影本(切結與正本相符)及印鑑證明正本各1份。

鄉鎮市區	地 標			面積(平方公尺)	備 註
	段	小 段	地 號		

重劃後位次圖認章略圖(按筆繪製並註明地號)	姓名	持分	住址	蓋章

此致

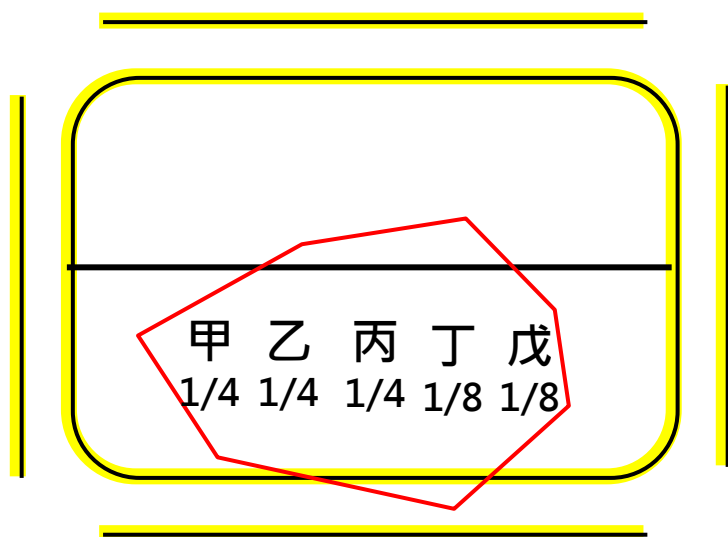
高雄市政府

中 華 民 國 年 月 日

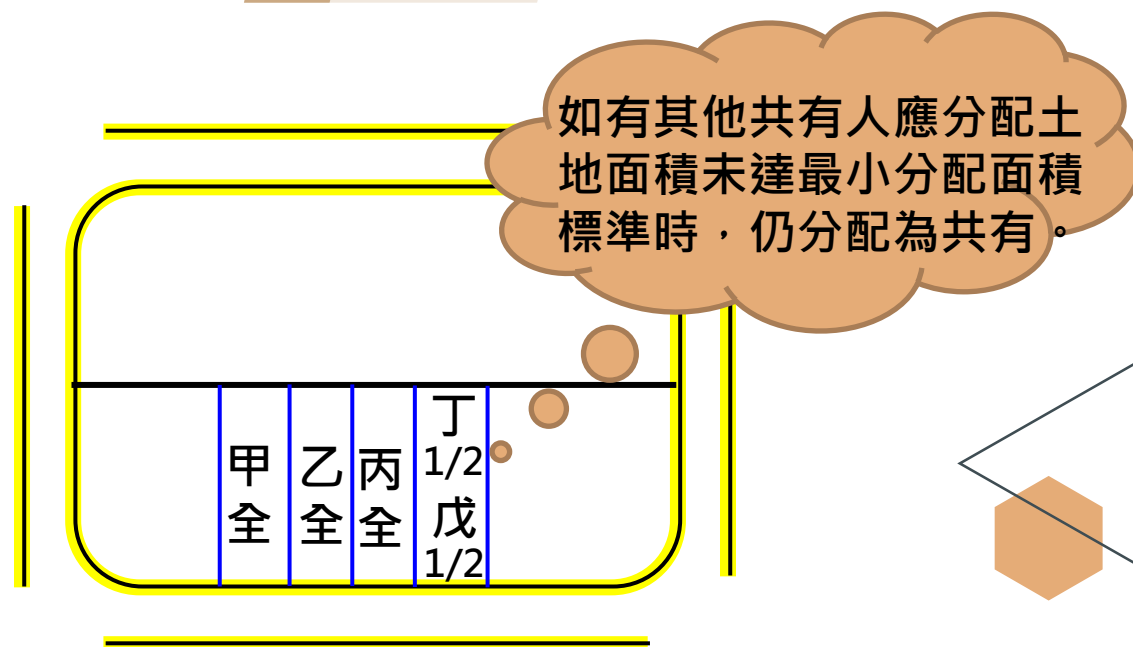
八 市地重劃主要工作項目-土地分配-共有土地拆單範例

土地分配結果公告期間，共有人**未**提出異議，拆單結果確定。

重劃前



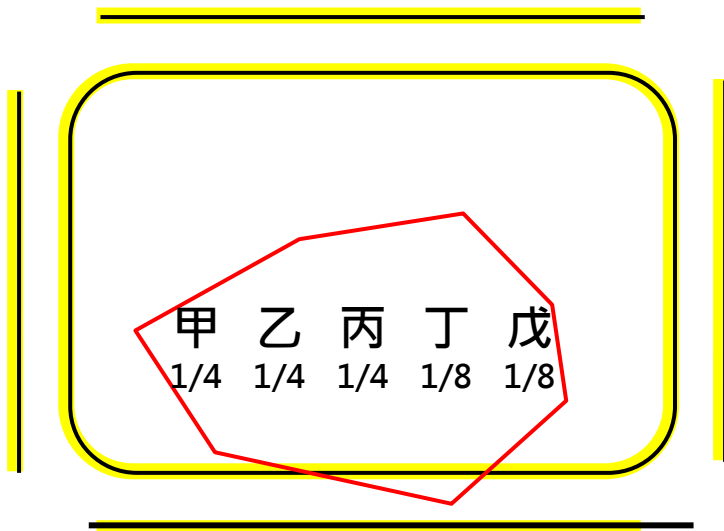
重劃後



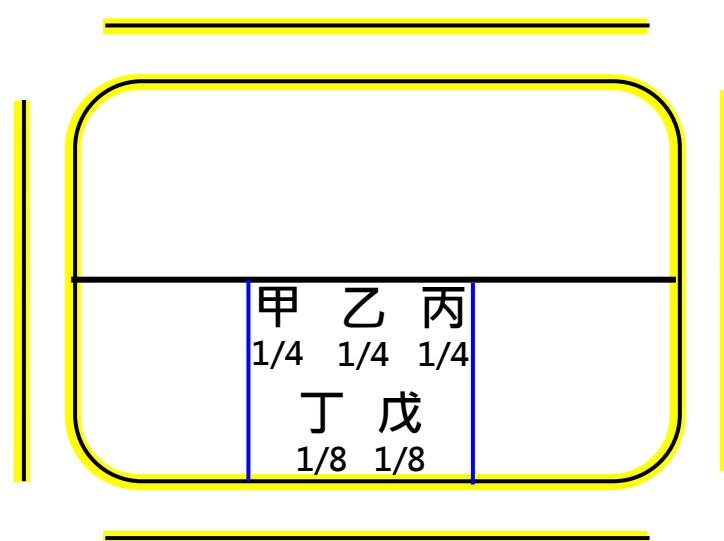
八 市地重劃主要工作項目-土地分配-共有土地拆單範例

土地分配結果公告期間，共有人如**提出異議**，仍分配為共有。

重劃前



重劃後



八 市地重劃主要工作項目-土地分配-合併分配

不得
合併分配



設定不同種類之他項權利



經法院查封、假扣押、假處分



破產登記

申請書

申請人等所有土地(如下表)位於高雄市第 97 期市地重劃區內，重劃後應予合併分配，隨文檢附申請人身分證明文件影本（切結與正本相符）及印鑑證明正本各 1 份，請予核准。

土地標示表：(面積單位平方公尺)

鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	持分	備註

(如不敷填寫請依式加頁於後)

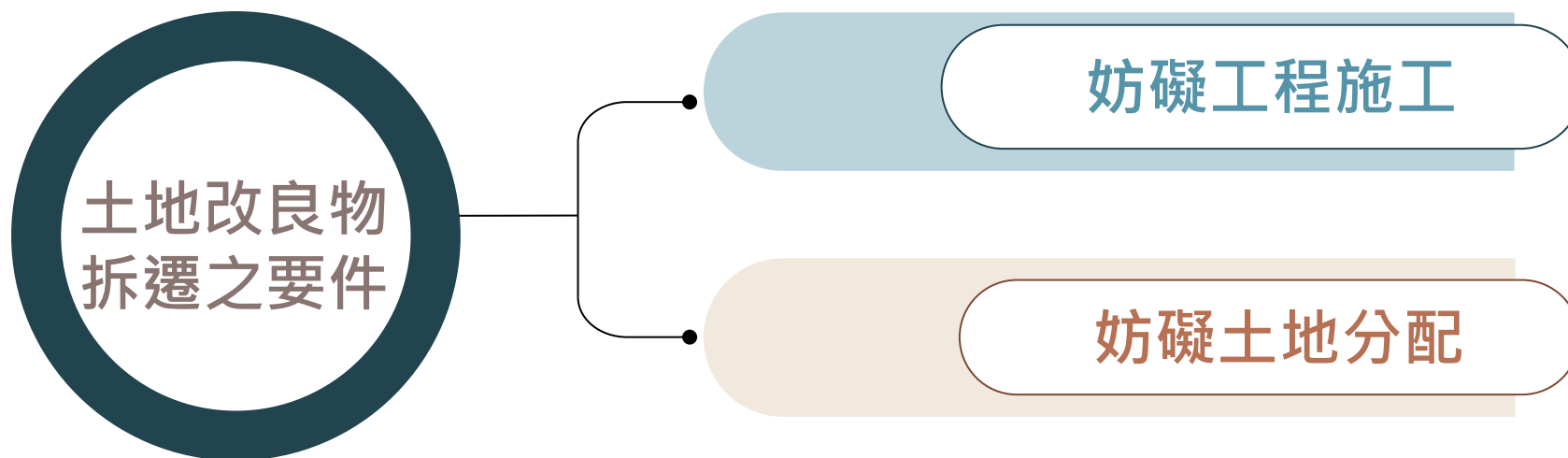
申 請 人	姓名或名稱	地 址	蓋 章	連 絡 電 話
	未達最小分配面積二分之一 申請合併分配			

此致

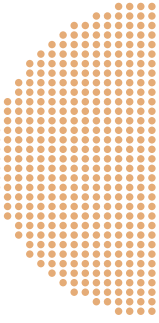
高雄市政府

中 華 民 國 年 月 日

八 市地重劃主要工作項目-地上物拆遷補償



八 市地重劃主要工作項目-地上物拆遷補償



建築改良物

依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」查估補償金額

土地改良物
種類



農作改良物

依「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」查估補償金額

八 市地重劃主要工作項目-地上物拆遷補償



本處在查估日前7日以雙掛號書面通知土地所有權人，請土地所有權人務必協助通知土地使用人或土地管理者親自到場會同查估。一般而言，本處在重劃計劃書公告期滿後，將立即展開查估作業。

八 市地重劃主要工作項目-工程施工



九

預定重劃工作進度

自112年06月至112年12月	○	選定重劃地區
自113年01月至113年03月	●	舉行土地所有權人座談會
自113年04月至114年08月	○	研訂市地重劃計畫書報核
自114年08月至114年09月	●	公告重劃計畫書
自114年08月至114年09月	○	舉行土地所有權人說明會及處理反對意見
自114年12月至116年05月	●	公告禁止土地移轉及禁、限建等事項
自114年10月至114年12月	○	現況調查及測量（地籍測量實施計畫）
自114年04月至114年11月	●	工程規劃設計
自114年10月至115年05月	○	查定重劃前後地價
自114年10月至115年12月	●	查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費
自114年12月至116年09月	○	工程施工
自115年06月至115年10月	●	土地分配設計及計算負擔
自115年11月至115年12月	○	分配草案說明會
自116年01月至116年05月	●	分配結果公告及異議處理
自116年06月至116年09月	○	地籍整理及權利變更登記
自116年10月至116年12月	●	交接及清償
自116年12月至117年03月	○	財務結算
自117年04月至117年05月	●	成果報告

工作預定進度得視實際狀況酌予調整

十 土地所有權人賦稅之減免

辦理期間

- 重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。（土地稅減免規則第17條）

完成後

- 重劃辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。（土地稅減免規則第17條）

重劃後第一次移轉

- 經重劃之土地於重劃後第一次移轉時，市地重劃負擔總費用得自土地漲價總數額中扣除，土地增值稅並減徵百分之四十。（土地稅減免規則第20條）

十一 公告重劃計畫書、圖

公告事項



自114年8月26日起
至114年9月25日止

大寮區公所
大寮地政事務所
高雄市政府地政局土地開發處

公告期間

計畫書圖

市地重劃計畫書、圖，
存放於閱覽地點。

閱覽地點

反對意見

土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面敘明理由向本府提出，並應載明土地所有權人姓名、住址、土地坐落、面積並簽名蓋章。

提醒

繼承問題

- 重劃期間可以辦理繼承手續，不受禁止土地移轉及禁建事項限制。
- 土地所有權人於土地分配公告期滿前死亡，繼承人辦竣繼承登記後，請向高雄市政府地政局土地開發處申請原土地分配結果之所有權人更正為辦竣繼承登記之繼承人名義。

更正事項

- 土地所有權人的通訊地址如有異動，除於報到時在簽到簿上逕行填載外，會後亦可向報到區工作人員索取通訊資料更正申請表，填寫完後交還報到區的工作人員，或電洽高雄市政府地政局土地開發處企劃科，便於日後相關資料能夠寄達到各位土地所有權人手上。

聯絡方式

- 若有本區重劃相關問題，請洽高雄市政府地政局土地開發處
企劃科 陳乃茵 小姐
- 電話：(07)3368333#2620
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓



簡報結束