高雄市第106期市地重劃區土地所有權人說明會

時間	會議程序
10：00－10：10	主持人致詞
10：10－10：40	土地開發處簡報
10：40－11：20	土地所有權人陳述意見
11：20－12：10	綜合答覆

高雄市第106期市地重劃區
土地所有權人說明會

地政局土地開發處

112年
10月6日

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、辦理重劃原因及預期效益

五、重劃區內土地權屬情形

六、變更後都市計畫配置

七、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

111年07月25日 **106期市地重劃座談會**

市府報請內政部(地政司)啟動重劃計畫書預審作業程序

112年04月20日 **重劃計畫書預審通過**

市府修正都市計畫書圖報請內政部(營建署)核定

112年08月30日 **都市計畫書公告發布實施**

市府檢送預審通過之重劃計畫書報請內政部正式核定

112年9月15日 **核定 106期重劃計畫書**

二、重劃地區及其範圍



二、重劃地區及其範圍

本開發區位置坐落於本市仁武區永和段及草潭段，原為公園用地。四至如下

- 東：以12米五和路西側及住宅區邊界為界
- 西：以15米八德西路東側為界
- 南：以12米八德北路北側及鄰里商業區、廣兼停用地邊界為界
- 北：以10米永和三街南側及住宅區邊界為界

總面積約17,200平方公尺

（實際總面積以實地邊界分割測定後之面積為準）



三.辦理依據

法令

- 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

- 高雄市政府112年8月30日高市府都發規字第11234012102號公告發布實施本市都市計畫「變更澄清湖特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第二階段）案」
- **應以市地重劃辦理整體開發**

重劃計畫書

- 業經內政部112年9月15日台內地字第1120134206號函核定
- 自112年10月2日起至112年11月1日止公告30日

四.辦理重劃原因及其效益

➢ 重劃原因：

- 本重劃區原係本市澄清湖特定區計畫之公園用地（公6）及綠地用地，經劃設50餘載，土地長期閒置，影響私有地主權益，為加速早日解編「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。
- 本區範圍內現況為部分種植稻田、鐵皮屋及閒置空地，重劃前土地利用效益低，以市地重劃整體開發後，預期除可藉由地籍整理消除土地畸零不整現象，並可提高土地利用價值及提升整體環境品質。

➢ **重劃效益**

1.預計開發約1.13公頃住宅區建築用地，無償取得公共設施用地約0.59公頃

2.消除土地畸零不整

3.提高土地利用效益

4.促進地方整體建設發展

五、重劃區內土地權屬情形



項目	面積（平方公尺）	比率(百分比)	目前使用情形
公有	476	2.77%	部分道路
私有	16,724	97.23%	種植稻米、鐵皮屋及閒置空地
總計	17,200	100.00%	
公有：共2人，中華民國，高雄市 私有：共33人			

公有

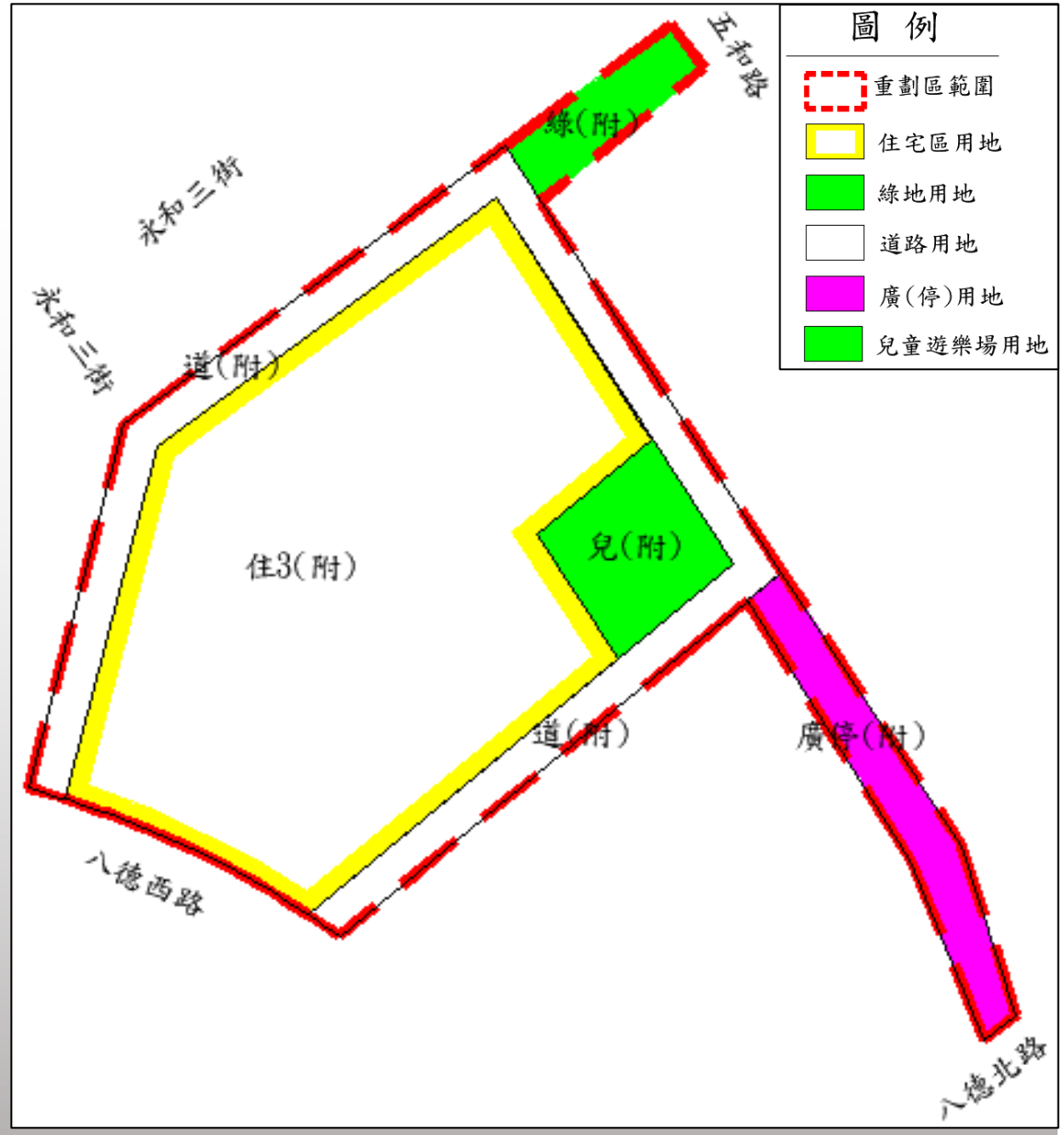
私有

備註:實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準

六、變更後都市計畫配置

使用分區		面積(平方公尺)	百分比(%)
住宅區		11,300	65.70
公共設施用地	道路用地	3,200	18.60
	綠地用地	600	3.49
	兒童遊樂場用地	1,000	5.81
	廣場兼停車場用地	1,100	6.40
	小計	5,900	34.30
總計		17,200	100.00

備註:實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準。



七、重劃負擔

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（平方公尺）	比率	開發費用項目		金額（千元）		比率	
道路用地	3,200	33.19%	工程費	道路工程	7,094	48,550	8.05%	41.24%
綠地用地	600			雨水下水道工程	2,551			
兒童遊樂場用地	1,000			污水下水道工程	2,657			
廣場兼停車場用地	1,100			路燈工程	1,627			
小計	5,900			號誌工程	2,320			
抵充土地	(-286.59)			整地工程	5,332			
				兒童遊戲場工程	2,500			
				廣場兼停車場工程	2,266			
				管線配合工程	11,345			
				綠地工程	1,500			
				地上物拆遷工程	3,733			
				規劃設計監造費	4,178			
				空氣汙染防制費	219			
				施工費	1,228			
			重劃費用	地上物拆遷補償費	5,482	6,571		
				重劃業務費	1,089			
			貸款利息		687			
合計	5,613.41		合計		55,808			

七、土地分配比率

平均重劃負擔比率	*33.19% + 8.05% = 41.24%*
土地平均分配率	*100 % - 41.24% = 58.76%*

八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

最小分配面積

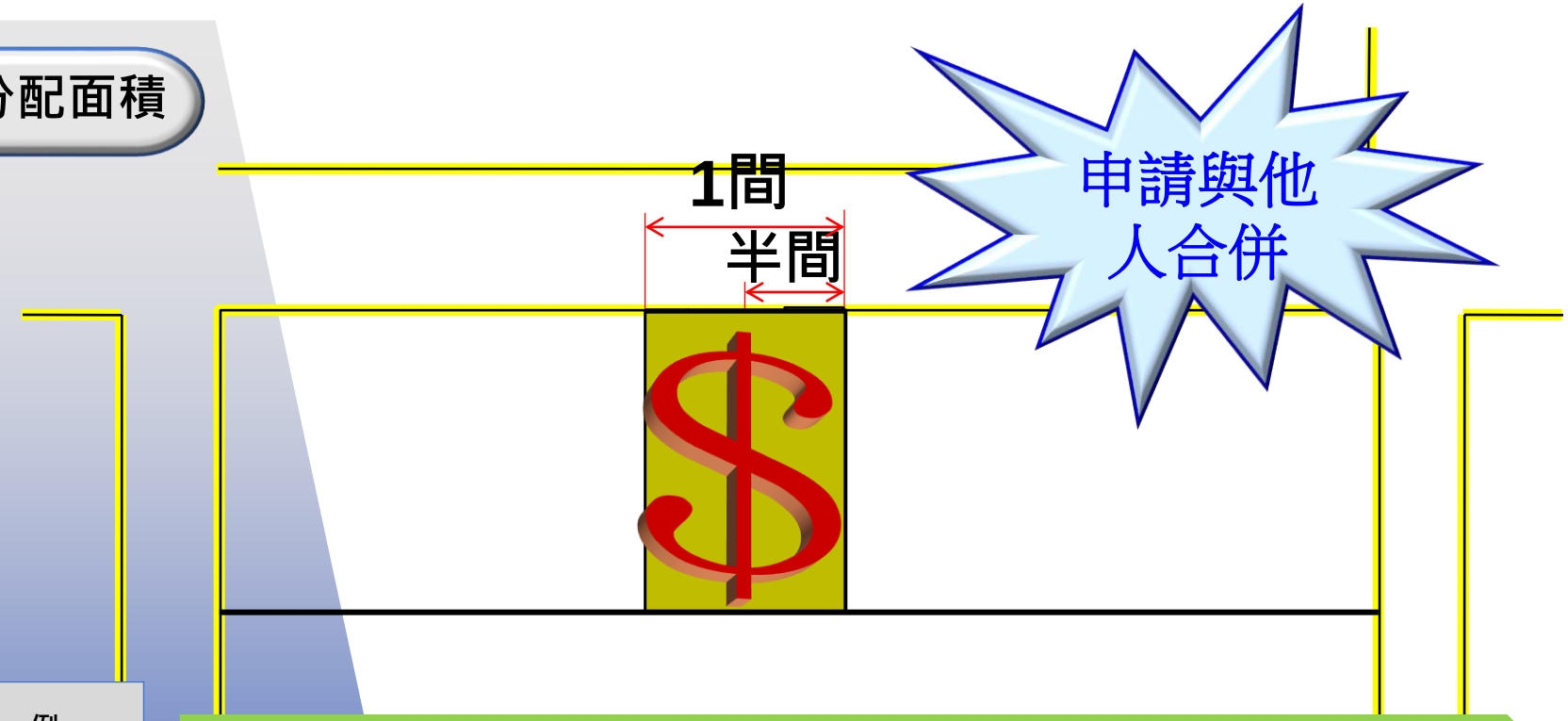


圖	例
住 宅 區	
街廓分配線	
道 路	

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

土地分配原則

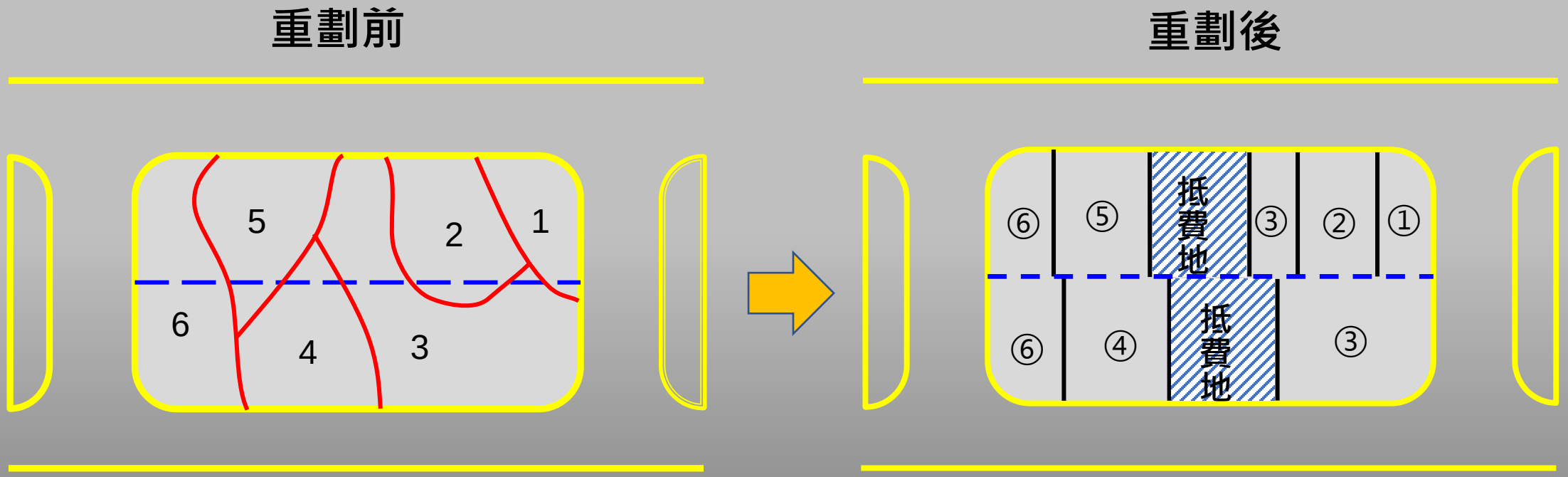
- 原位次分配
- 無位次分配

八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

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

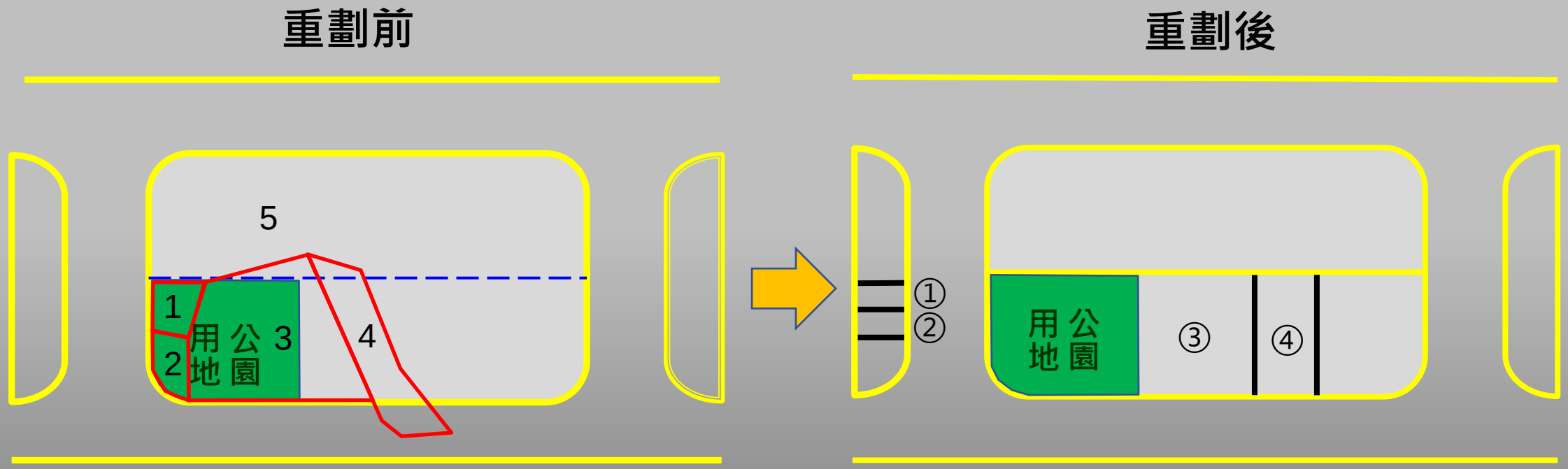


八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

無位次分配

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

土地分配原則

市地重劃實施辦法第31條第1項第4款

共有土地拆單

拆單之要件

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

土地分配原則

共有土地
＋
應有部份面積達分配標準
＋
經過同意

⬇

申請單獨所有



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。

土地標示					備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)	

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
北				

此致

高雄市政府

中　華　民　國　年　月　日

申請拆單

共有土地共有人可藉由本次重劃於113年6月底前申請個別分配

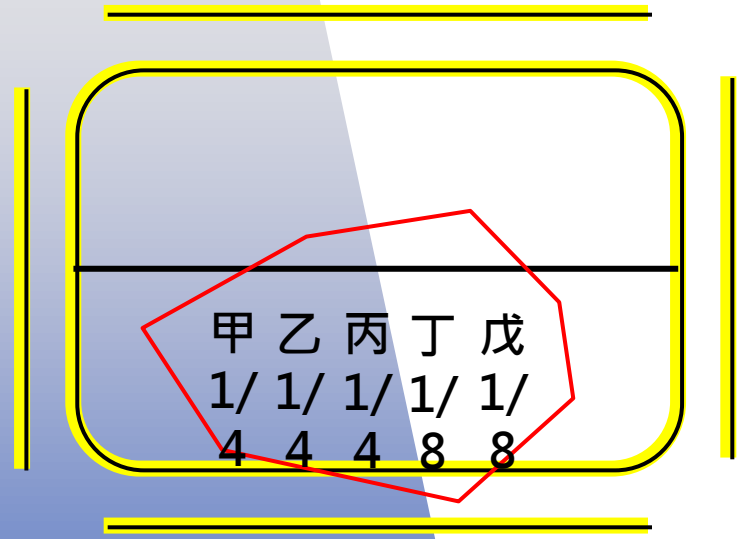
八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

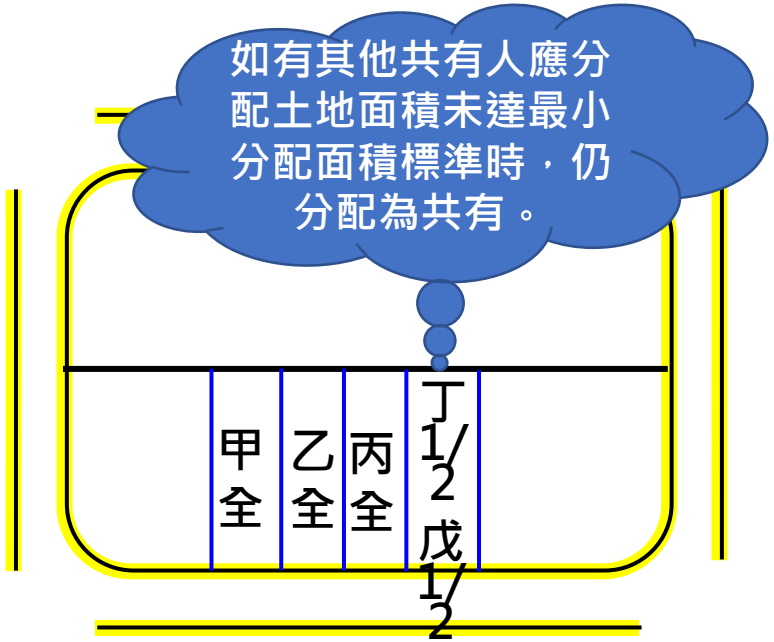
共有土地拆單

土地分配結果公告期間，共有人未提出異議，拆單結果確定。

範例



重劃前



重劃後

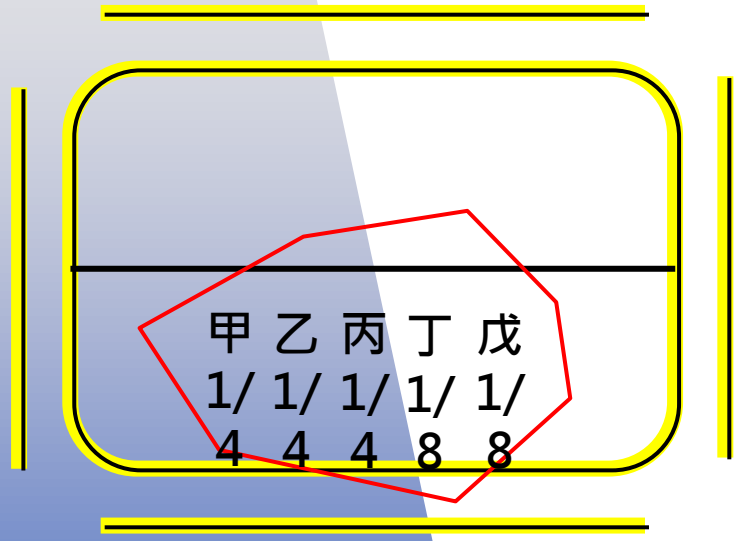
八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

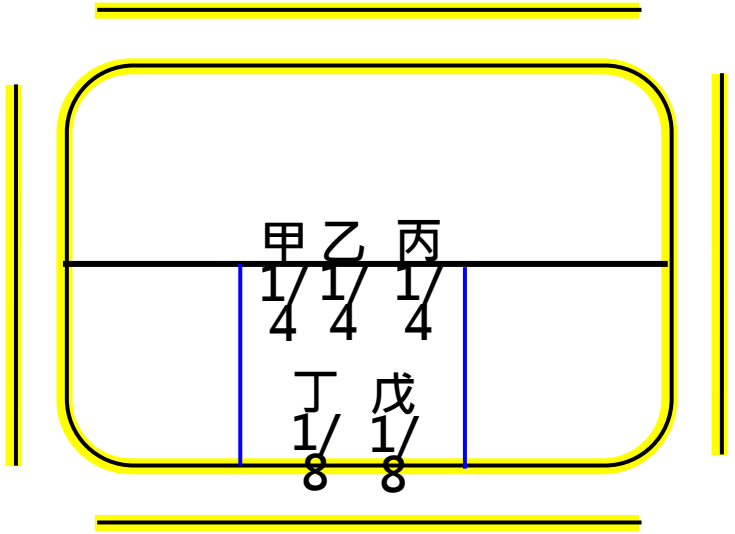
共有土地拆單

土地分配結果公告期間，共有人如提出異議，仍分配為共有。

範例



重劃前



重劃後

八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

欲合併之土地倘有下列情形，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

未達最小分配面積二分之一
申請合併分配

（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

此致

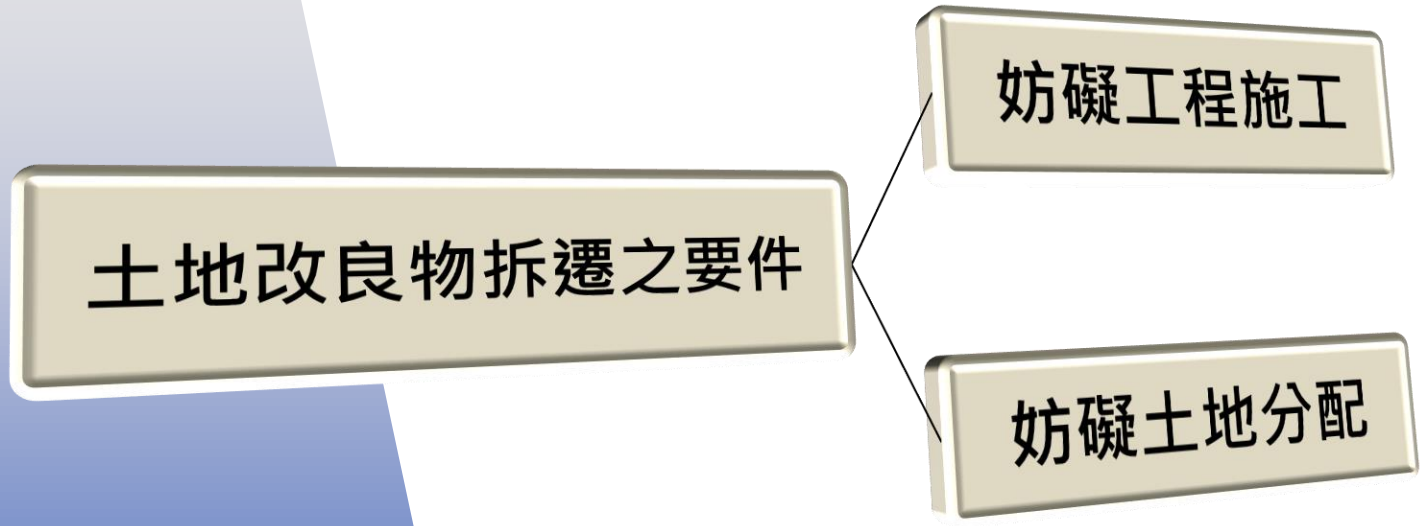
高雄市政府

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

申請合併

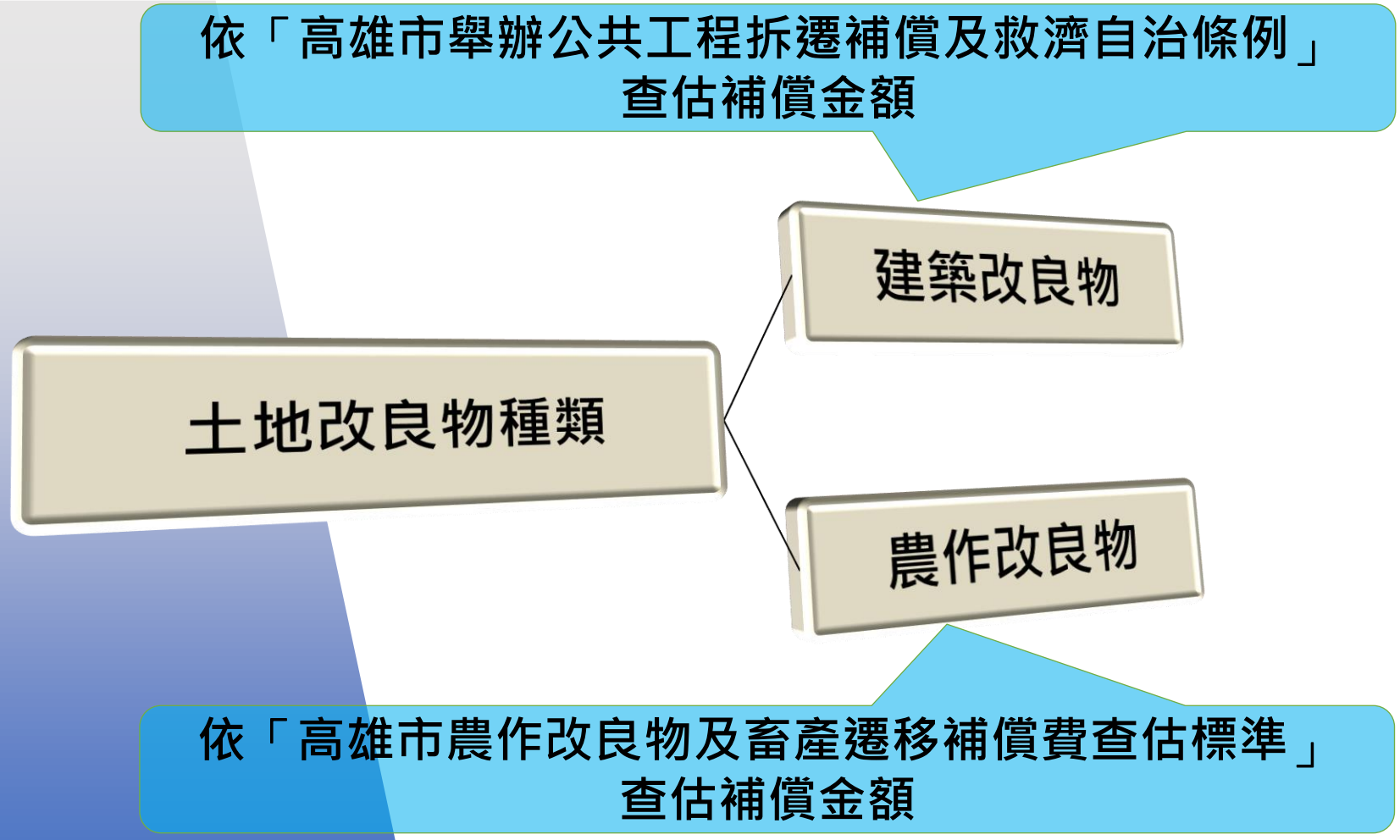
八、市地重劃主要工作項目

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



八、市地重劃主要工作項目

地上物拆遷補償

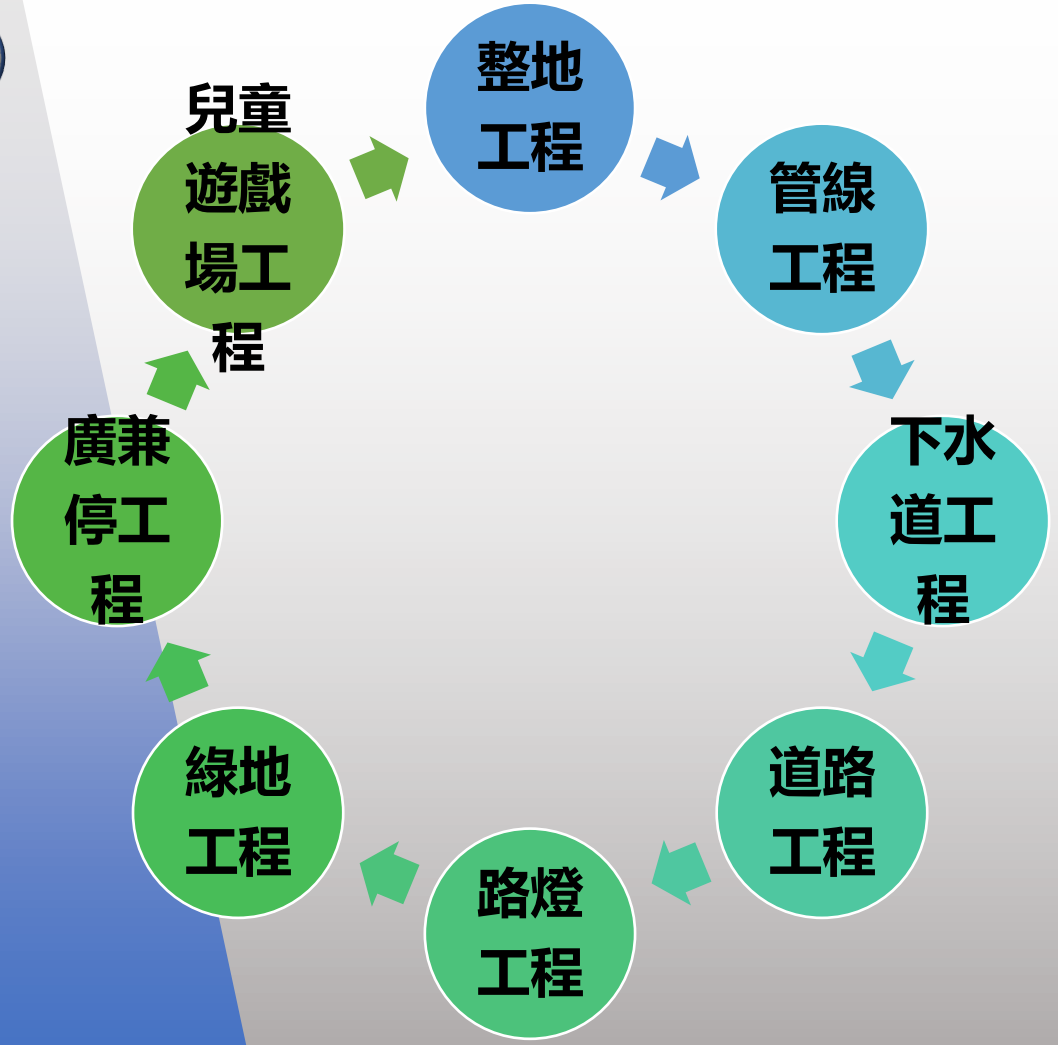
查估通知

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

重劃工程



九、預定重劃工作進度

自111年04月至111年05月	選定重劃地區
自111年06月至111年07月	舉行土地所有權人座談會
自111年07月至112年09月	研訂市地重劃計畫書報核
自112年09月至112年10月	公告重劃計畫書
自112年10月至112年11月	舉行土地所有權人說明會及處理反對意見
自113年08月至115年01月	公告禁止土地移轉及禁、限建等事項
自112年10月至114年08月	現況調查及測量（地籍測量實施計畫）
自112年10月至113年05月	工程規劃設計
自113年04月至113年09月	查定重劃前後地價
自112年10月至114年08月	查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費
自113年05月至114年10月	工程施工
自113年10月至114年02月	土地分配設計及計算負擔
自114年03月至114年04月	分配草案說明會
自114年05月至114年09月	分配結果公告及異議處理
自114年10月至115年01月	地籍整理及權利變更登記
自115年01月至115年02月	交接及清償
自115年02月至115年05月	財務結算
自115年06月至115年08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

重劃辦理完成後

- 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

公告期間

自112年10月2日起
至112年11月1日止
共計30日

計劃書圖

市地重劃計畫書、圖，存放於閱覽地點。

閱覽地點

高雄市政府地政局土地開發處

高雄市政府地政局仁武地政事務所

高雄市仁武區公所

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，不受公告禁止土地移轉及禁限建事項限制。
- 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 陳證元 先生
電話：(07)3368333#2595
地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓

簡報結束 敬請指教

