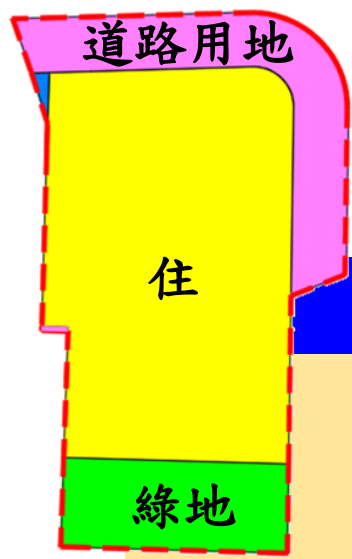


# 高雄市第103期市地重劃區土地所有權人說明會

時間	會議程序
10：00 – 10：10	主持人致詞
10：10 – 10：30	土地開發處簡報
10：30 – 11：20	土地所有權人陳述意見
11：20 – 12：00	綜合答覆

# 高雄市第103期市地重劃區

## 土地所有權人說明會



高雄市政府地政局  
土地開發處  
112年1月16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、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

● 110年08月25日

**103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

● 111年08月04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

● 111年11月10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

● 111年12月23日

**核定 103期重劃計畫書**

## 重劃範圍





## 二.重劃地區及其範圍

本開發區位置坐落於本市仁武區仁營段，原為機關用地。四至如下

- 東至安樂三街為界(不含現況為道路)
- 西至4米計畫道路 (不含巷道)、仁營段296、478、480地號為界
- 南至4米計畫道路為界(不含巷道)
- 北至8米計畫道路為界
- 總面積約0.3011公頃  
( 實際總面積以實地邊界分割測定後之面積為準 )



重劃範圍

## 三.辦理依據

### 法令

- 平均地權條例第56條第1項第3款
- 市地重劃實施辦法第14條、第16條

### 都市計畫

- 高雄市政府111年11月10日高市府都發規字第11105296801號公告發布實施本市都市計畫「變更高雄市仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」
- **應以市地重劃辦理整體開發**

### 重劃計畫書

- 業經內政部111年12月23日台內地字第1110148585號函核定
- 自112年1月10日起至112年2月9日止公告30日

## 四.辦理重劃原因及其效益

### ➤ 重劃原因：

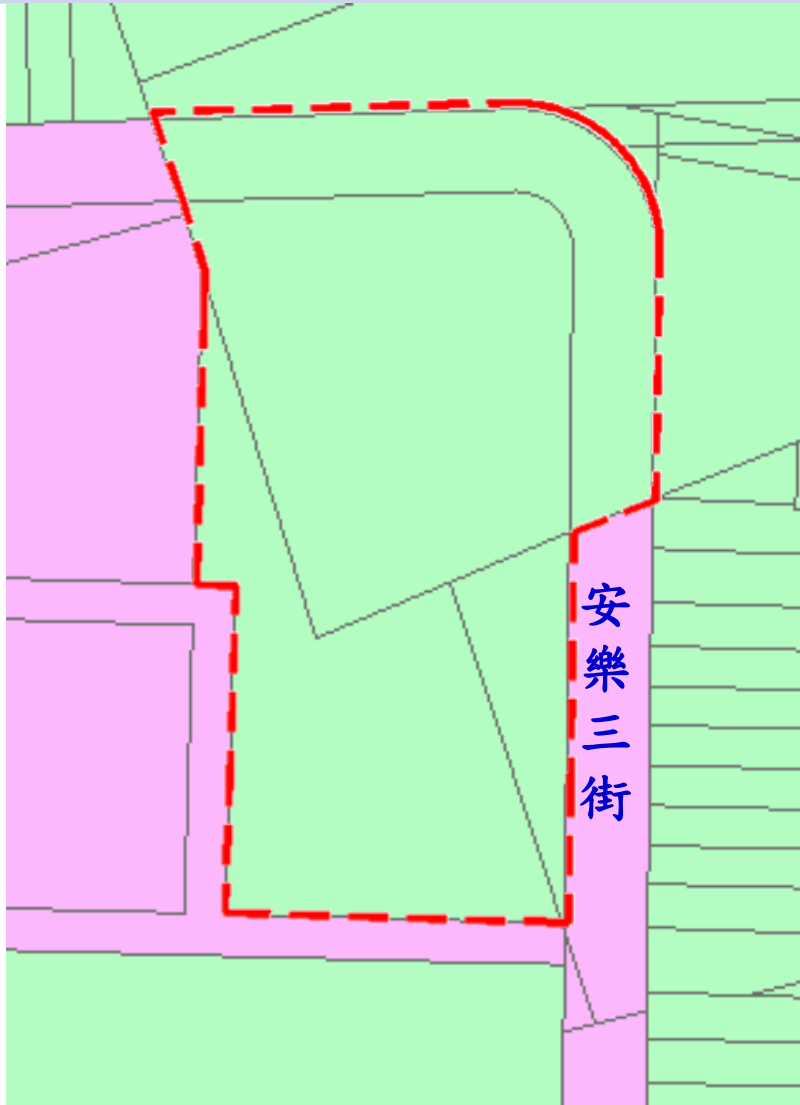
- 位於安樂三街及安樂三街76巷間之街廓，於62年劃設為公共設施用地後，其中西側部分機關用地(仁營段477、480-1地號)93年由當時之高雄縣仁武鄉向私有地主買賣取得用地後興建里活動中心，餘公設地政府機關遲未辦理徵收取得，影響私有地主權益，為加速推動「還地於民」，爰納入全國公設專案通盤檢討辦理解編，並附帶以市地重劃方式整體開發。
- 本區位於高雄市仁武區仁營段之部分土地，範圍內有數棟鐵皮屋，餘多為空地，係屬低度使用之土地，重劃完成後，預期除可藉由地籍整理消除土地畸零不整現象，並可提高土地利用價值。

### ➤ 重劃效益

1. 預計開發約0.2000公頃住宅區建築用地，無償取得公共設施用地約0.1002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 (公頃)	比率 (百分比)
公有	0.0002	0.07%
私有	0.3009	99.93%
總計	0.3011	100.00%

公有：共1人，市有，高市府工務局  
私有：共15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

土地使用項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區		0.2000	66.42%
小計		0.2000	66.42%
公共設施用地	綠地	0.0400	13.28%
	道路用地	0.0602	19.99%
	機關用地	0.0009	0.31%
	小計	0.1011	33.58%
	合計	0.3011	100.00%



# 七、土地分配比率

公共設施用地 負擔項目			面積 (公頃)	比率	開發費用項目		金額 (萬元)		比率	平均重劃負擔比率
綠地用地	0.0400	33.23%	工程費用	道路工程	133.2	838.2	11.47%	44.70%		
道路用地	0.0602			整地工程	46.7					
				下水道工程	91.1					
				路燈工程	65.9					
				綠地工程	100.0					
小計	0.1002			管線配合工程	155.8					
				地上物拆遷工程	154.8					
				規劃設計監造費	64.1					
				空氣汙染防制費	1.7					
抵充土地	(-0.0002)			重劃費用	施工費				24.9	
		地上物拆遷補償費	565.9							
合計	0.1000		重劃業務費	67.6	633.5					
			貸款利息			12.5				
					合計		1484.2			

## 七、土地分配比率

平均重劃負擔比率

$$33.23\% + 11.47\% = 44.70\%$$

土地平均分配率

$$100\% - 44.70\% = 55.30\%$$






# 八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

最小分配面積

1間  
半間

申請與他人合併

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

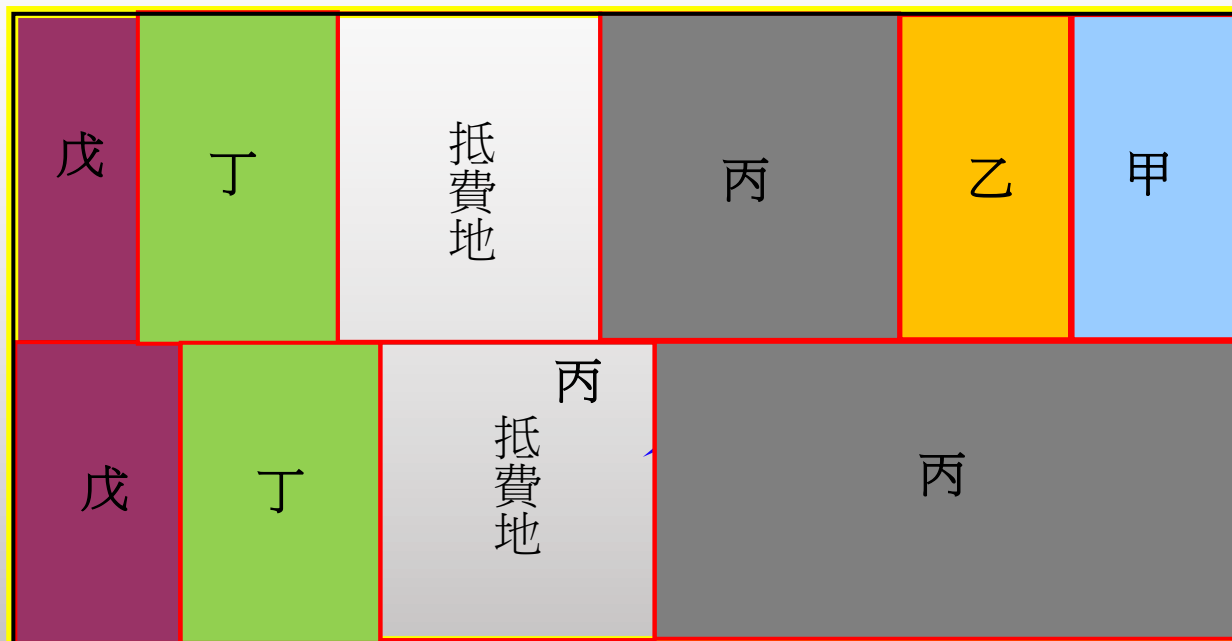
無位次分配

# 八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

原位次分配

圖	例
住宅區	
街廓分配線	
道路	
重劃前地籍	
重劃後地籍	



# 八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

無位次分配



道 路

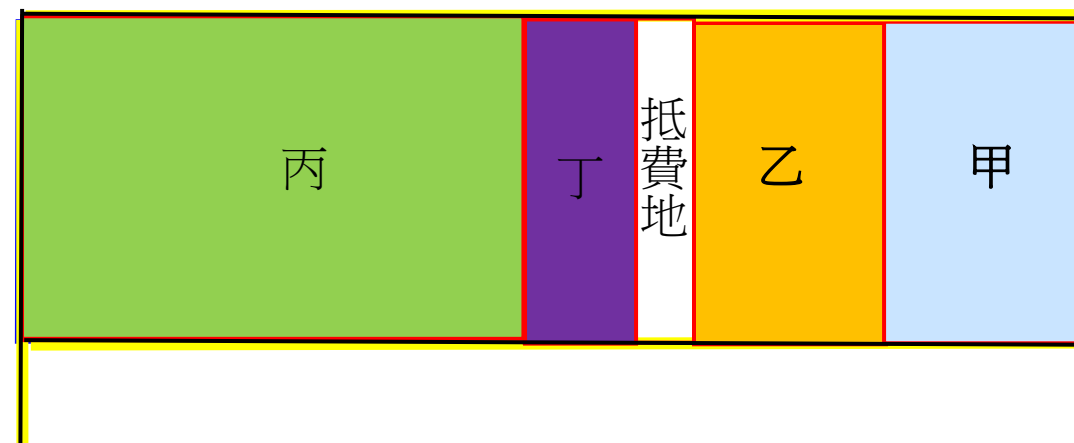


圖	例
住 宅 區	
街廓分配線	
道 路	
重劃前地籍	
重劃後地籍	



## 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

注意：市地重劃實施辦法第35條第4項

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。

便民服務

- 申請人數及應有面積達門檻後，邀集全體地主進行協調
- 未達申請門檻者，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

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
					

此致

高雄市政府

中華民國 年 月 日

## 土地分配原則

申請  
拆單

共有土地共  
有人可藉由  
本次重劃於  
112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

甲 乙 丙 丁 戊  
1/4 1/4 1/4 1/8 1/8

重劃前

如有其他共有人應分配土地面積未達最小分配面積標準時，仍分配為共有。

甲 全  
乙 全  
丙 全  
丁 1/2  
戊 1/2

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

甲 乙 丙 丁 戊  
1/4 1/4 1/4 1/8 1/8

重劃前

甲 乙 丙  
1/4 1/4 1/4  
丁 戊  
1/8 1/8

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，重劃後惠予合併分配，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

土地改良物拆遷之要件

妨礙工程施工

妨礙土地分配

## 八、市地重劃主要工作項目

地上物拆遷補償

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

建築改良物

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

### 查估通知

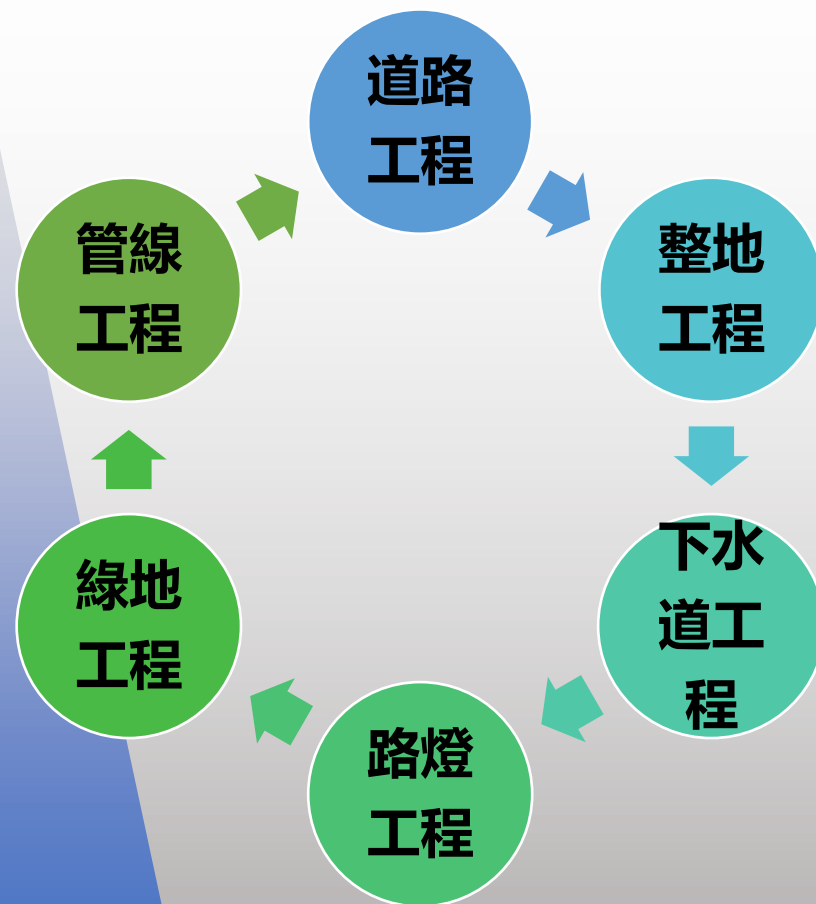
本處在查估日前7日以雙掛號書面通知土地所有權人，請土地所有權人務必協助通知土地使用人或土地管理者親自到場會同查估。一般而言，本處在重劃計劃書公告期滿後，將立即展開查估作業。



## 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

110年06月~110年07月	○	選定重劃地區
110年08月~110年09月	●	舉行土地所有權人座談會
110年10月~111年11月	○	研訂市地重劃計畫書報核
111年12月~112年01月	●	公告重劃計畫書
111年12月~112年03月	○	舉行土地所有權人說明會及處理反對意見
112年04月~113年09月	●	公告禁止土地移轉及禁、限建等事項
112年02月~113年03月	○	現況調查及測量（地籍測量實施計畫）
111年11月~112年03月	●	工程規劃設計
112年04月~112年07月	○	查定重劃前後地價
112年02月~113年11月	●	查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費
112年04月~113年03月	○	工程施工
112年07月~112年09月	●	土地分配設計及計算負擔
112年10月~112年11月	○	分配草案說明會
112年12月~113年06月	●	分配結果公告及異議處理
113年06月~113年09月	○	地籍整理及權利變更登記
113年08月~113年11月	●	交接及清償
113年11月~114年03月	○	財務結算
114年03月~114年06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1月10日起  
至112年2月9日止  
共計30日

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向本府提出理由，並應載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。

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

計畫  
書圖

檢附市地重劃計畫書、圖（存放於閱覽地點）

# 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 許峻僑 先生  
電話：(07)3368333#2596  
地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓

**簡報完畢**  
**敬請指教**