

# 本市岡山區公2市地重劃區 土地所有權人座談會

- 高雄市政府地政局土地開發處
- 113.07.03



# 前 言 (重劃小學堂)

## 一、法令依據

## 二、重劃區位置圖

## 三、重劃區範圍及總面積

## 四、公共設施用地負擔項目及其概略面積

## 五、土地權屬面積

## 六、舉辦重劃工程項目、拆遷補償規定

## 七、重劃經費負擔概算及負擔方式

## 八、預估平均重劃負擔比率

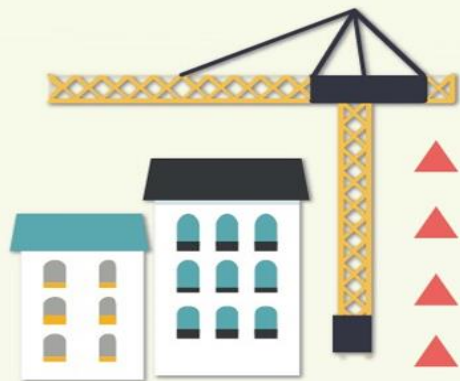
## 九、重劃作業流程

## 十、土地所有權人賦稅之減免

## 十一、其他提醒

## 1. 為什麼要辦理市地重劃？

為了引導都市發展、實現都市計畫的願景，政府透過市地重劃，提供優質又方正的可建築用地。也透過整體的考量及規劃，闢建完善的公共設施用地（如道路、公園等），讓市民的居住環境更加友善、便利又美好。



- ▲ 開發新設都市
- ▲ 改善舊都市地公共安全、衛生與交通
- ▲ 都市土地開發新社區
- ▲ 中央主管機關指定限期辦理

# 前言

## 2. 市地重劃是什麼？

簡單來說，重劃就是兩種改變的過程。

第一種，是地籍由亂到整齊。

第二種，是公共設施從無到有。

地籍變整齊的原因在於：重劃透過重新整理、交換分合的方式，把區內的凌亂及沒有面臨馬路的地籍變得方整、臨路，還可以馬上建築使用呢！

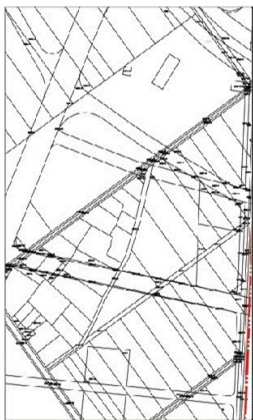
而公共設施的產生，也是透過重劃工程施工，將都市計畫所規劃的公共設施予以闢建。

### 地籍由亂到整齊

第77期重劃區都市計畫圖



重劃前



重劃後



### 公共設施從無到有

第77期重劃區(重劃前)



第77期重劃區(重劃後)



# 前言

## 📍 促進都市健全發展

- 取得並開闢公共設施用地
- 提供建築用地
- 改善市容觀瞻



## 📍 健全地籍管理



## 📍 符合社會公平原則



## 📍 提升土地利用價值



# 一、法令依據

## 依據市地重劃實施辦法第14條

- 重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。
- 座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：
  - 一、重劃區範圍及總面積(附範圍圖)。
  - 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
  - 三、舉辦重劃工程項目。
  - 四、重劃經費負擔概算及負擔方式。
  - 五、預計重劃平均負擔比率

## 二、重劃區位置圖



# 三、重劃區範圍及總面積

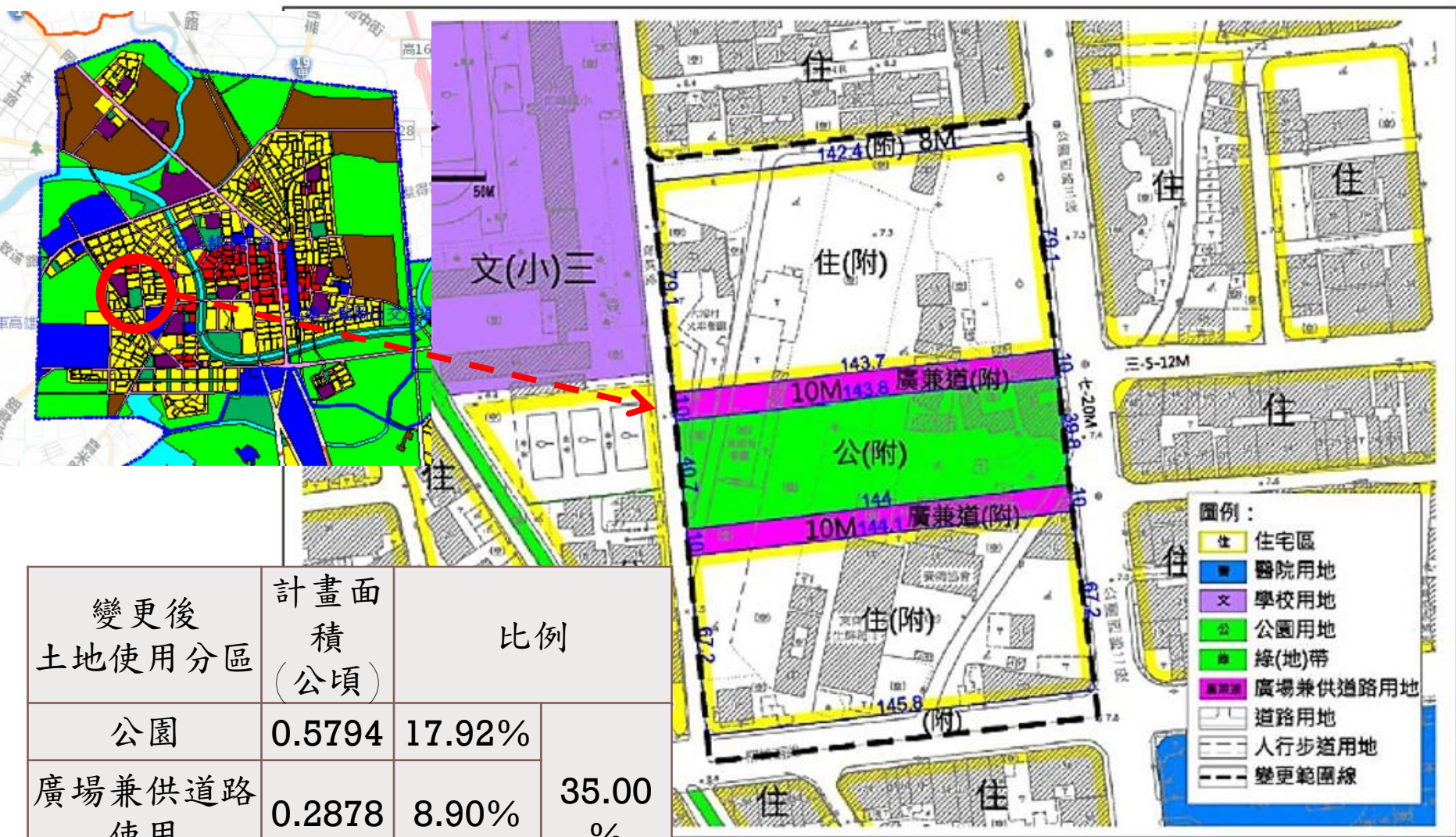


本開發區位置坐落於本市岡山區大仁段部分土地。

總面積約 3.2336 公頃，

東至	公園西路三段西側 (不含道路)	西至	育英路東側 (不含道路)
南至	柳橋西路道路中心線 (含1/2道路)	北至	育英路2巷北側 (含道路)

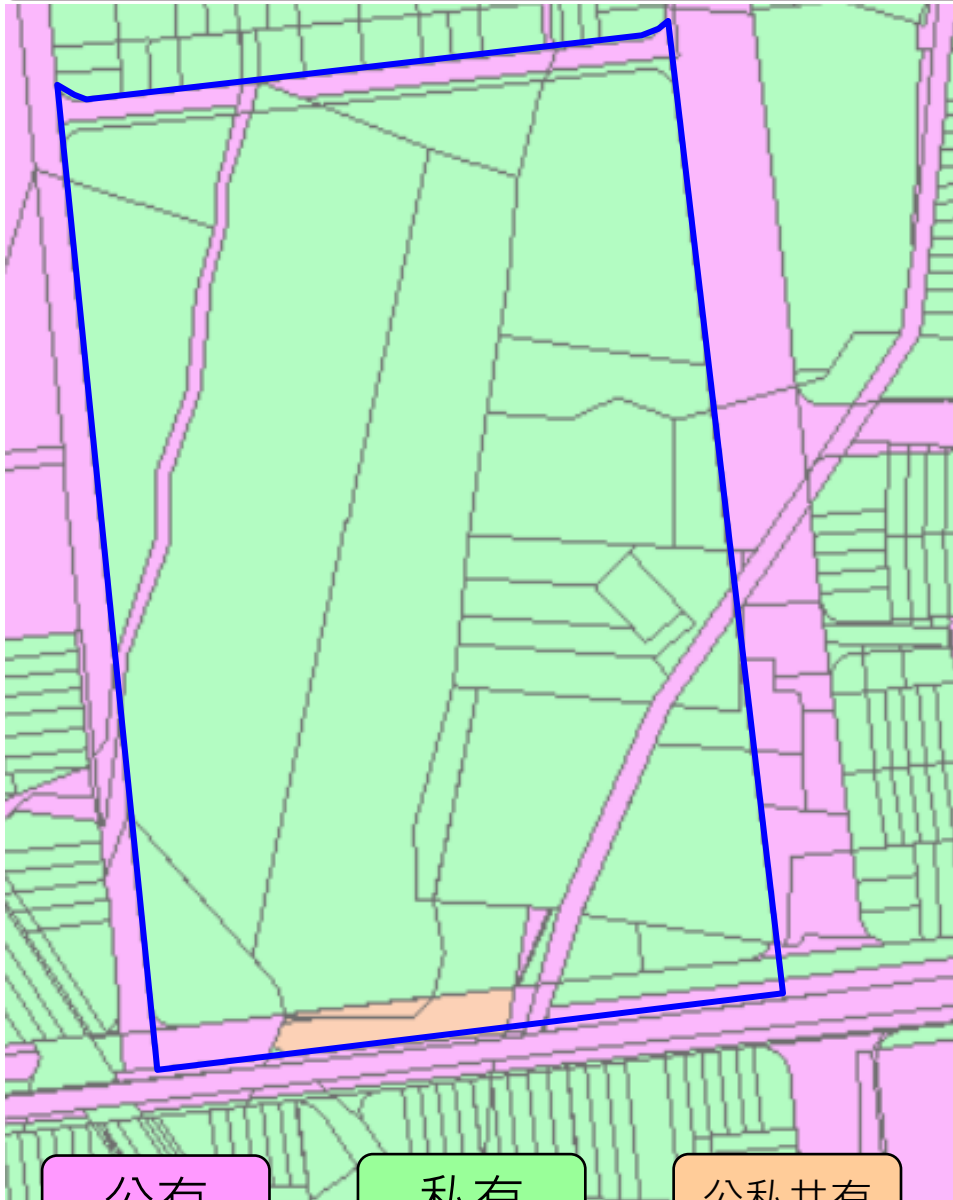
# 四、公共設施用地負擔項目及概略面積



變更後 土地使用分區	計畫面 積 (公頃)	比例	35.00 %
公園	0.5794	17.92%	
廣場兼供道路 使用	0.2878	8.90%	
道路	0.2646	8.18%	

(實際面積以重劃範圍邊界分割後之面積為準)

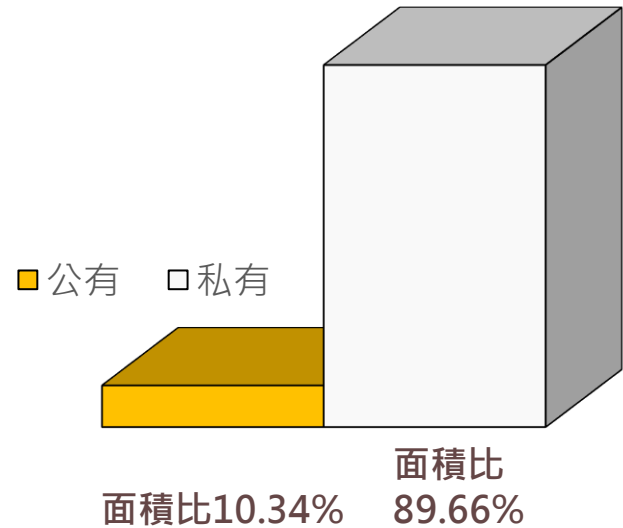
# 五、土地權屬面積



公有

私有

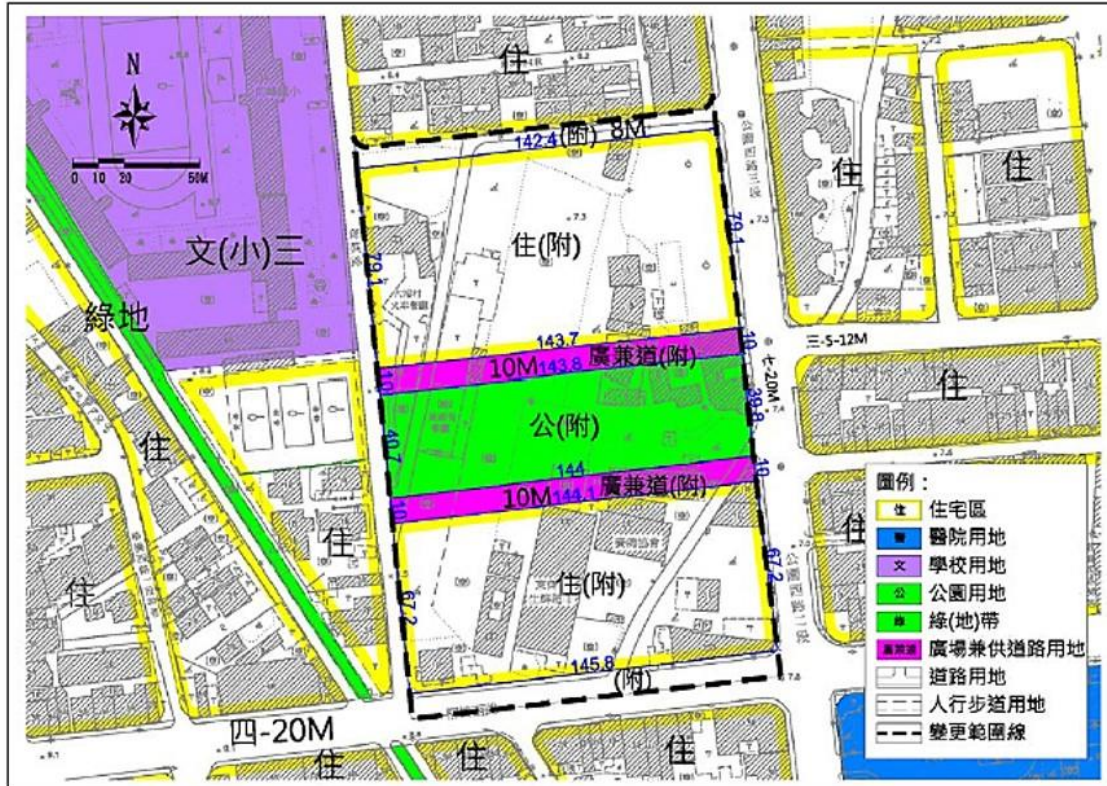
公私共有



權屬		面積(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )	百分比
國有	財政部國有財產署	1156.13	3344.86	10.34%
國有	岡山區公所	730		
市有	高雄市政府工務局	1458.73		
私有(108人)			28991.14	89.66%

(實際面積以重劃範圍邊界分割後之面積為準)

# 六、舉辦重劃工程項目、拆遷補償規定1



- 道路工程
- 雨水下水道工程
- 污水下水道工程
- 路燈工程
- 號誌工程
- 整地工程
- 公園工程
- 廣場(兼供道路使用)工程
- 管線配合工程
- 地上物拆遷工程

# 六、舉辦重劃工程項目、拆遷補償規定2

## ◆ 應拆遷補償之土地改良物標的

- 依據「市地重劃實施辦法」第38條第1項規定：「應拆遷之土地改良物或墳墓以有妨礙土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。」

## ◆ 土地改良物拆遷補償及救濟依據

- 「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」
- 「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」
- 「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」
- 「高雄市墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準」
- 其他相關法規

# 七、重劃經費負擔概算及負擔方式

- 本重劃區所需開發總費用概估約新台幣2億9,733萬3仟元
  - 工程費用約1億3,691萬1,000元
  - 重劃業務費約1億4,664萬1,000元
  - 貸款利息約1,378萬1,000元
- 費用平均負擔比率：13.32 %

## • 負擔方式

- 依據平均地權條例第60條規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費用及貸款利息，並以未建築土地折價抵付。無未建築土地者，改以現金繳納。

## 八、預估平均重劃負擔比率

公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 土地所有權人平均重劃負擔比率

$$31.28\% + 13.32\% = 44.60\%$$

# 九、重劃作業流程

勘定重劃範圍  
(112/10/31)

舉辦座談會  
(113/07/03)

市地重劃計畫書  
送內政部核定

市地重劃計畫書公  
告、舉辦說明會

測量、調查  
及地價查估

計算負擔及  
分配設計

分配結果  
公告

地上物拆遷及工程施工

地籍整理及權利變更  
登記

土地點交

# 十、土地所有權人賦稅之減免

- 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**，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)
- 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。(土地稅法第31條及第39-1條)

# 十一、其他提醒

## 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。
- 土地權狀是以土地分配公告確定後的重劃前後土地清冊為登載依據，所以繼承人若未於土地分配公告確定前辦妥繼承手續，則未來發放權狀仍以被繼承人為土地所有權人，無法直接登記予繼承人。

## 更正 事項

土地所有權人的**通訊地址**如有異動，請於簽到簿上逕行填載，或電洽高雄市政府地政局土地開發處分配科，便於日後公告資料能夠寄達到各位土地所有權人手上。

# 簡報結束

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 分配科 林雅惠 小姐

電話：(07)3368333#2621

地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓

