

高雄市第114期市地重劃區 土地所有權人說明會

01

10 : 00~ 10 : 10 主持人致詞

02

10 : 10~ 10 : 30 土地開發處簡報

03

10 : 30~ 11 : 00 土地所有權人陳述意見

04

11 : 00~ 11 : 30 綜合答覆

簡報大綱

01 座談會後辦理情形

02 重劃地區及其範圍

03 辦理依據

04 辦理重劃原因及其效益

05 重劃區內土地權屬情形

06 變更後都市計畫配置

07 重劃負擔及土地分配比率

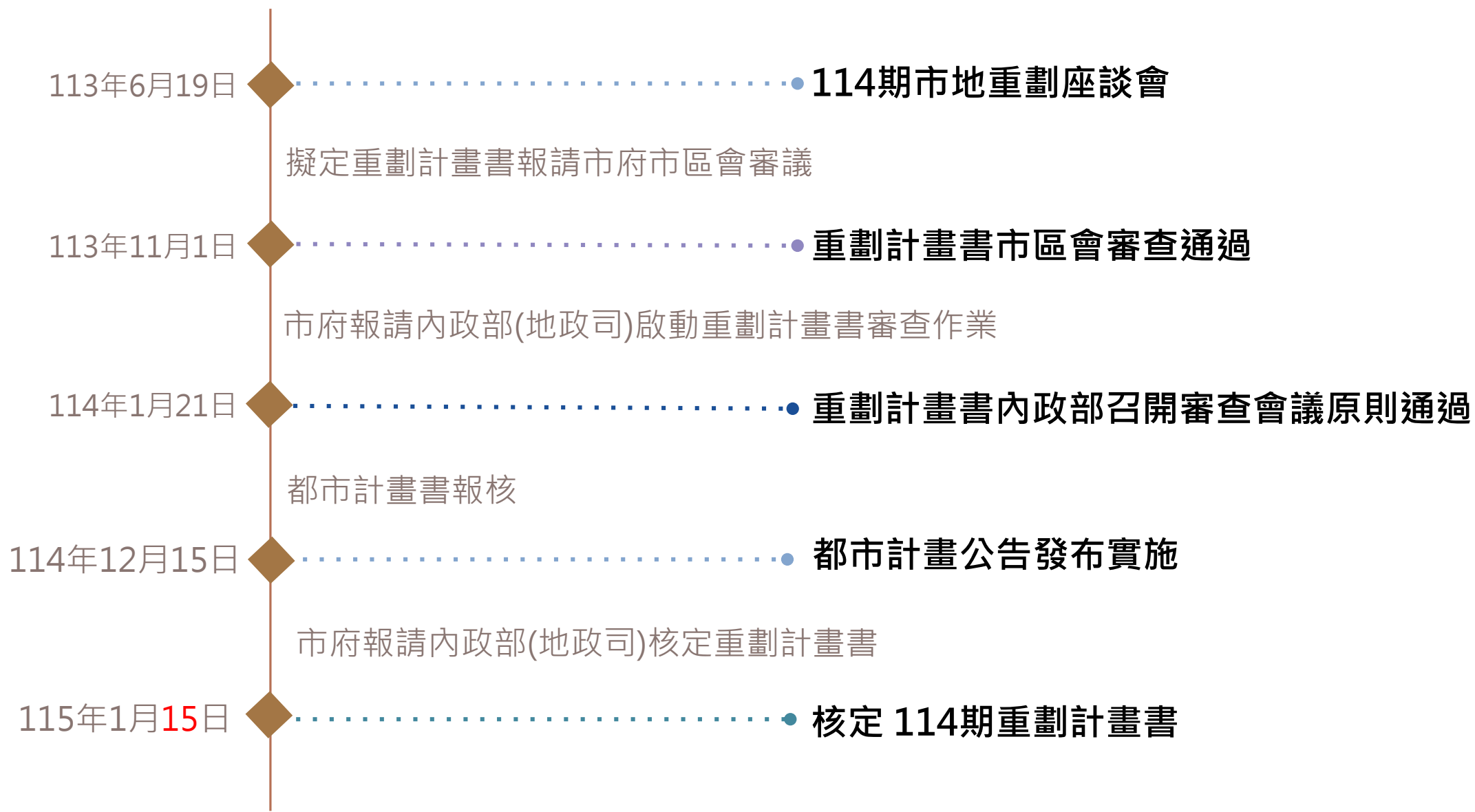
08 市地重劃主要工作項目

09 預定工作進度

10 土地所有權人賦稅之減免

11 公告重劃計畫書、圖

01 座談會後辦理情形



02重劃地區及其範圍



02重劃地區及其範圍

高雄市 楠梓區

(一)西區塊：

東至：後勁南路149巷(不含道路)。

西至：後昌路(不含道路)及後勁段三小段529-6、529-7、529-10等地號。

南至：學專路(不含道路)及後勁段三小段138-1、139-1、140-1、141-1、142-4、143-5等地號。

北至：後昌路227巷(不含道路)。

(二)中區塊：

東至：錦屏街(不含道路)。

西至：後勁段三小段208-2、210-1、211-5等地號。

南至：後勁南路149巷(不含道路)。

北至：後勁南路(不含道路)。

(三)東區塊：

東至：後勁段三小段176-1、183-6、193-3、200-2等地號。

西至：錦屏街(不含道路)。

南至：後勁南路35巷12弄(不含道路)。

北至：後勁南路(不含道路)。



03辦理依據

法律 依據

- 平均地權條例第56條第1項第2款

都市 計畫

- 主要計畫：本府114年12月15日高市府都發規字第11436014101號公告「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第四階段）案」
-原高雄市主要計畫
- 細部計畫：本府114年12月15日高市府都發規字第11436016202號公告「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第四階段）案」
-高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫

重劃 計畫書

- 業經內政部115年1月20日台內地字第11502609621號函核定
- 自115年2月3日起至115年3月5日止公告30日

04辦理重劃原因及其效益

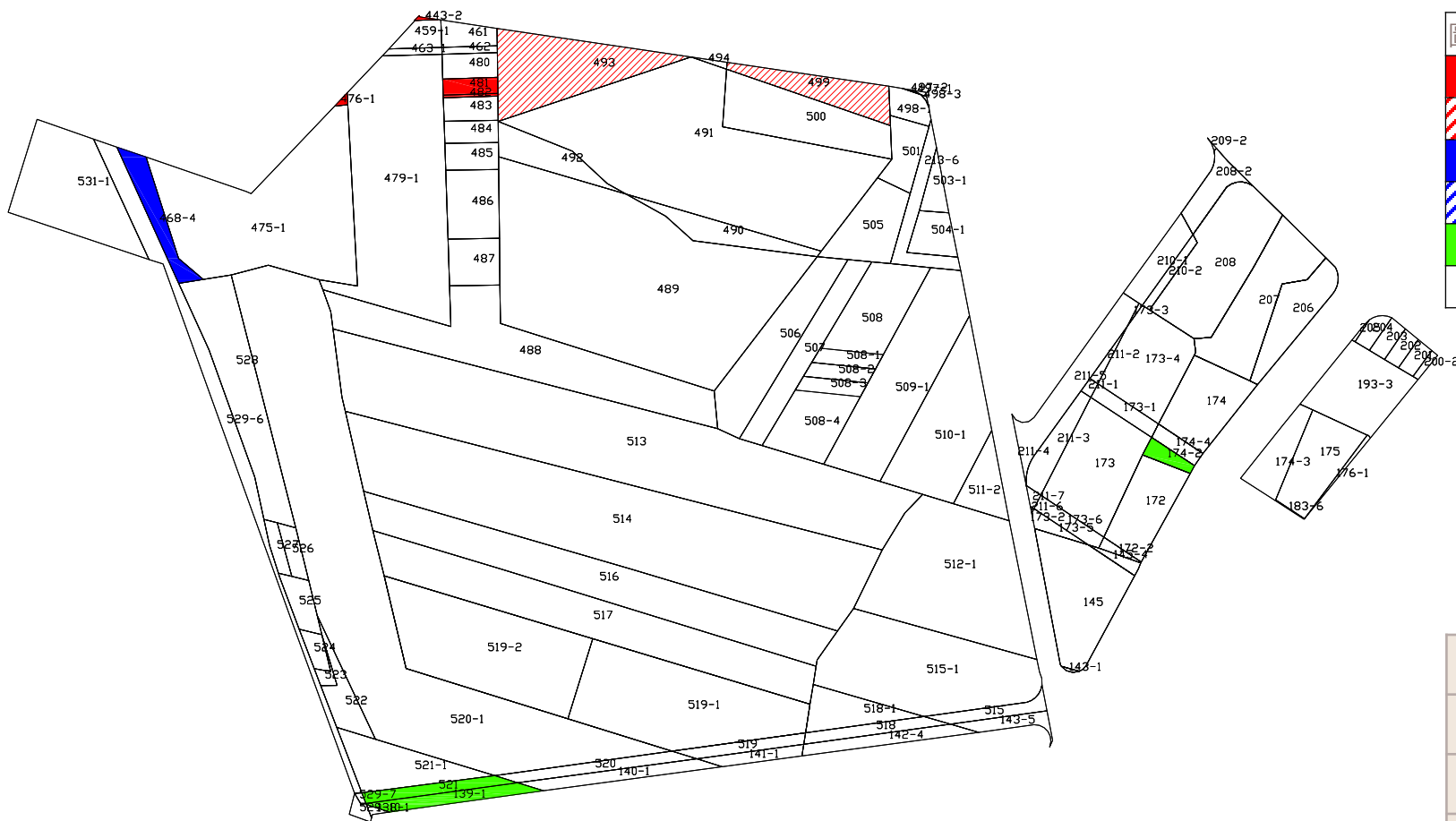
重劃 原因

本重劃區於原都市計畫皆為公共設施用地，因長達50餘年未開闢，長期限制民眾財產及土地使用權益，爰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，以維持公共設施服務水準及保障土地所有權人權益，都市計畫並以附條件規定本範圍以市地重劃方式辦理開發。

重劃 效益

- 重劃完成後，可解編公共設施保留地，健全地籍管理，提升環境品質，帶動舊市區發展及提高土地利用價值。
- 開發後提供約2.84公頃住宅區，作為未來高科技產業所需之安家基地，並取得約1.59公頃公共設施用地。

05重劃區內土地權屬情形



圖例	所有權人(管理機關)
■	高雄市(高雄市政府教育局)
■	高雄市(高雄市政府教育局)與私人共有
■	中華民國(財政部國有財產署)
■	中華民國(財政部國有財產署)與私人共有
■	中華民國(財政部國有財產署).高雄市(高雄市政府工務局)
■	私有

項目	土地所有權人數	面積 (平方公尺)
公有	2	1,476
私有	199	42,806
總計	201	44,282

備註：本表以地籍登記面積計算

06變更後都市計畫配置

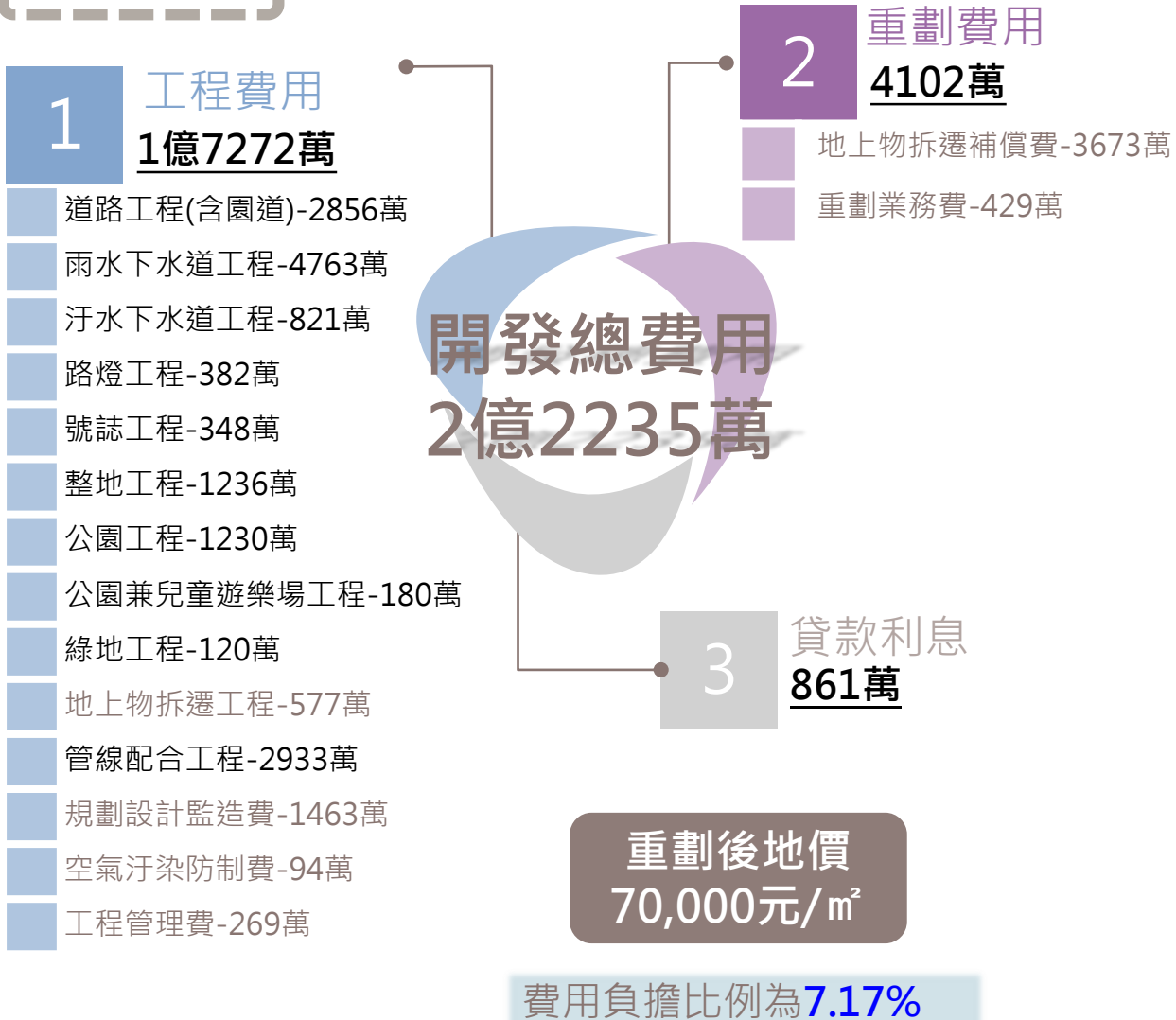


類別	分區或用地	面積(m ²)	比例
建築用地	第三種住宅區	4,806	10.85%
	第四種住宅區	23,583	53.26%
	小計	28,389	64.11%
公共設施用地	公園用地	4,137	9.34%
	園道用地	5,082	11.48%
	公兒用地	603	1.36%
	綠地用地	327	0.74%
	道路用地	5,744	12.97%
	小計	15,893	35.89%
	合計	44,282	100%

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。
 備註2：住3建蔽率50%·容積率240%。
 備註3：住4建蔽率50%·容積率300%。

07重劃負擔及土地分配比率

費用負擔比例



公設負擔比例

公共設施項目	面積(m ²)	百分比
公園用地	4,137	9.34%
園道用地	5,082	11.48%
公兒用地	603	1.36%
綠地用地	327	0.74%
道路用地	5,744	12.97%
小計	15,893	35.89%

公設負擔比例為**35.89%**

平均重劃負擔比率

43.06%

(35.89%+7.17%)

土地平均分配率

56.94%

(100%-43.06%)

08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

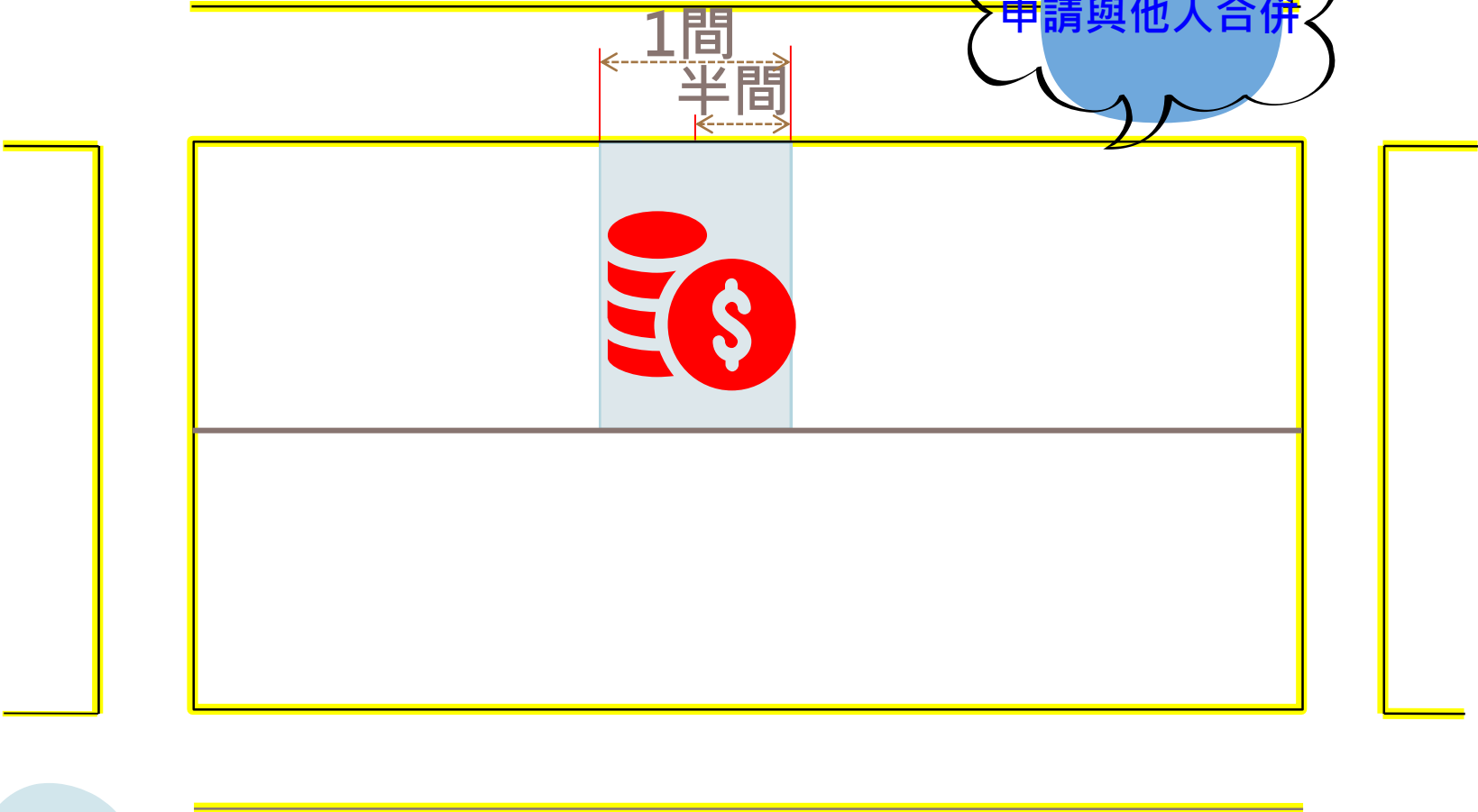
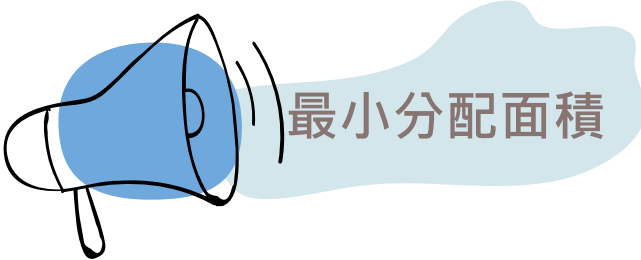
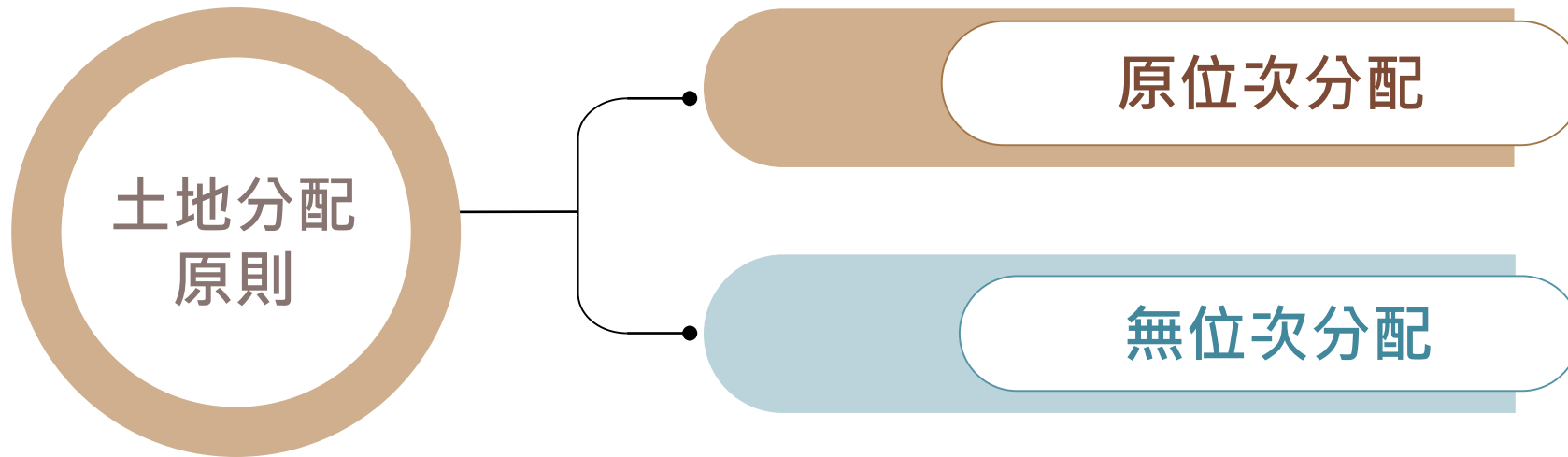


圖	例
住宅區	
街廓分配線	
道路	

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。

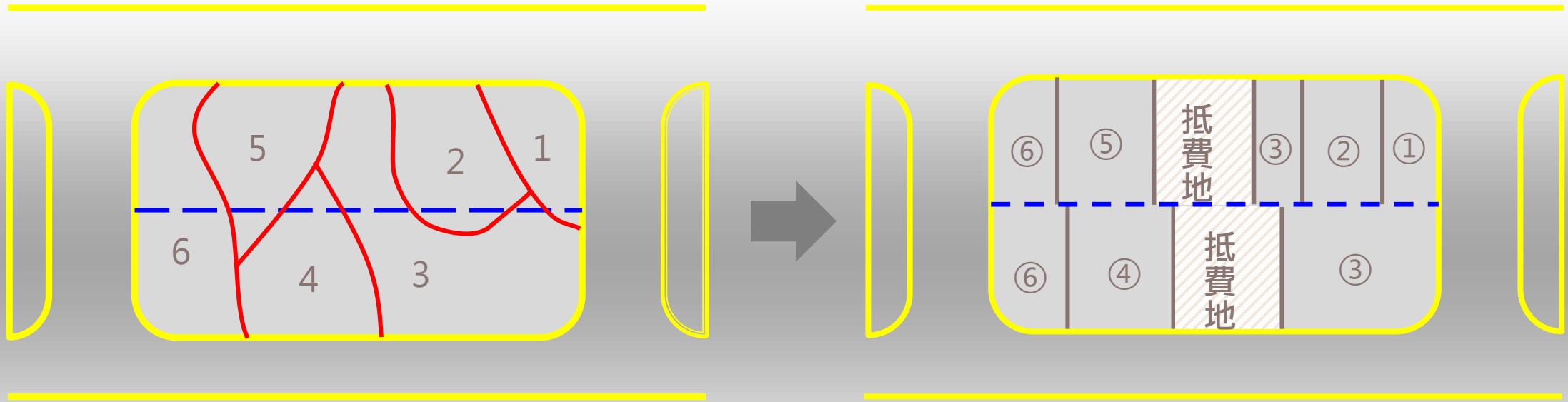
08市地重劃主要工作項目-土地分配-土地分配原則



08市地重劃主要工作項目-土地分配-原位次分配

重劃前

重劃後

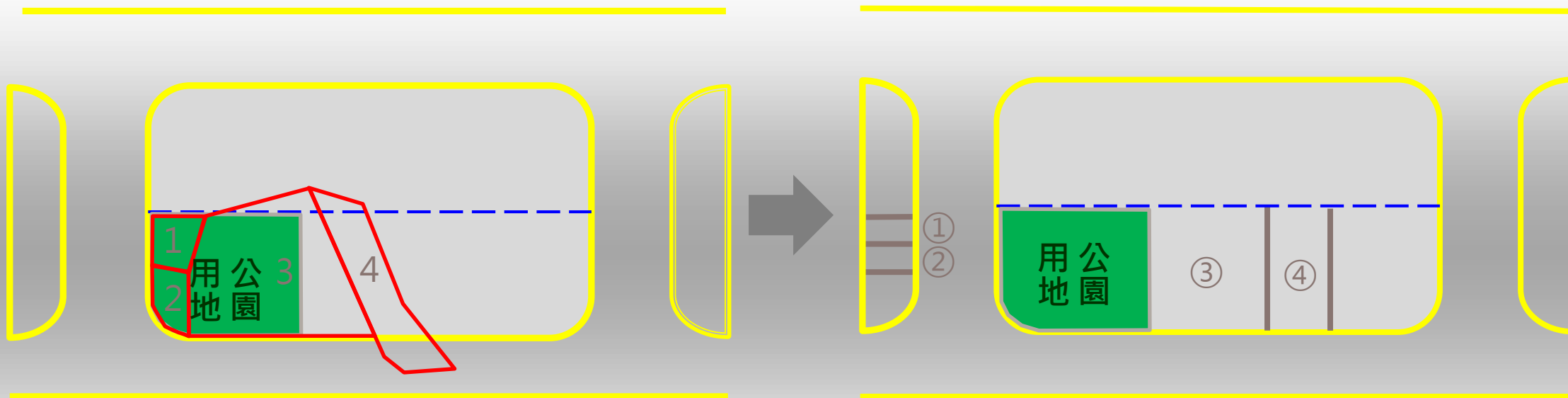


圖例	重劃前地籍線		街廓分配線		重劃前位置	1
	重劃後地籍線		住宅區		分配位置	①

08市地重劃主要工作項目-土地分配-無位次分配

重劃前

重劃後



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

08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

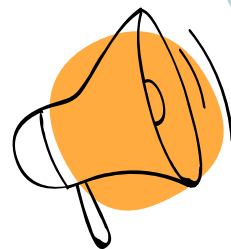
共有土地
拆單要件

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。

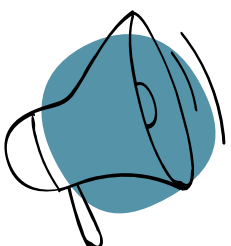
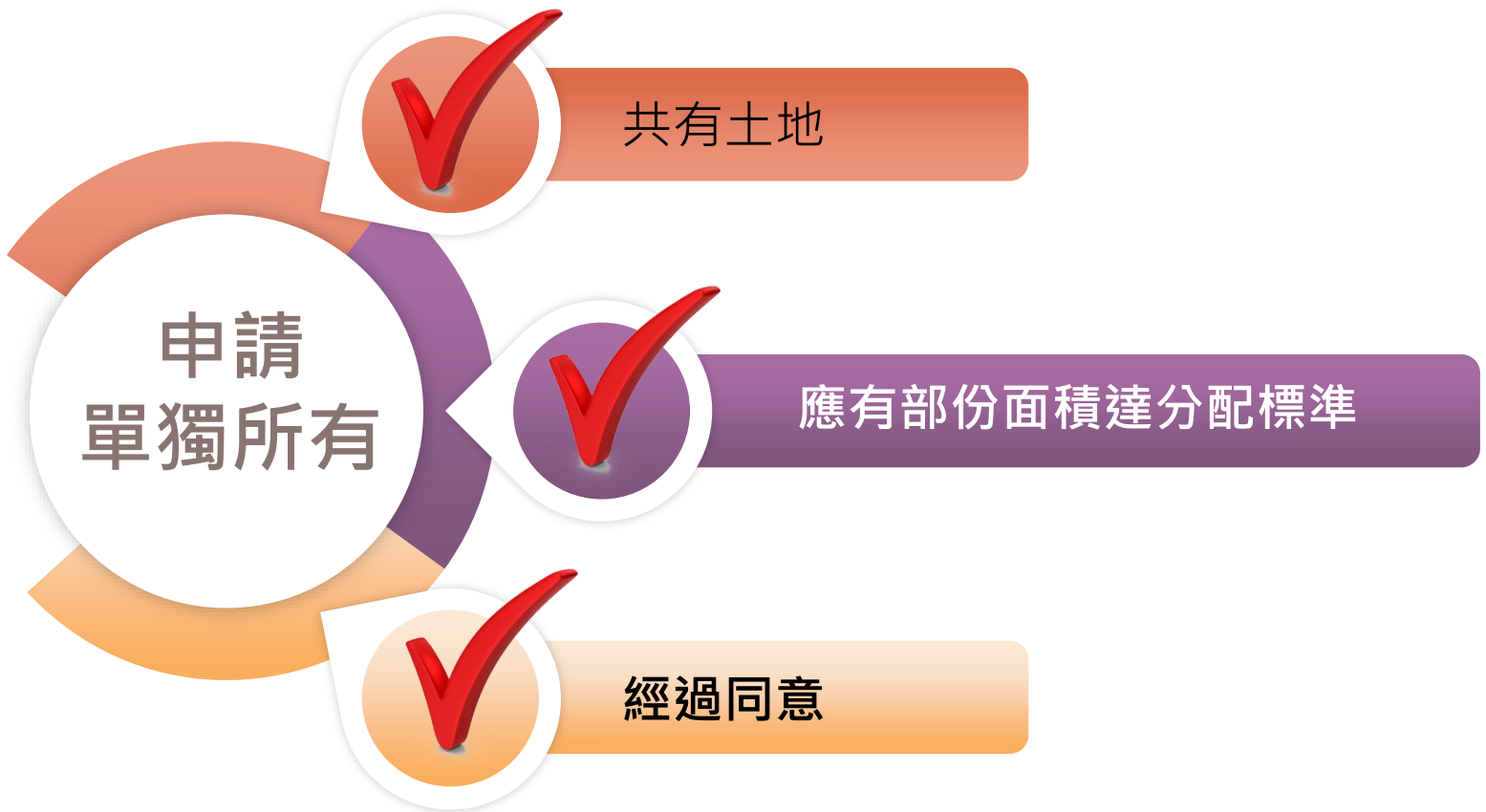


注意：市地重劃實施辦法第35條第4項

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

08市地重劃主要工作項目-土地分配-拆單申請



共有土地共有人可藉由本次重劃於115年4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。

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

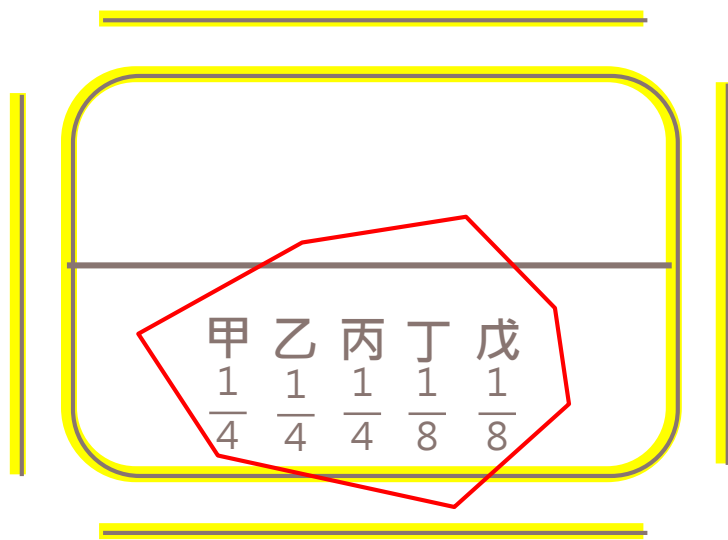
高雄市政府

中華民國 年 月 日

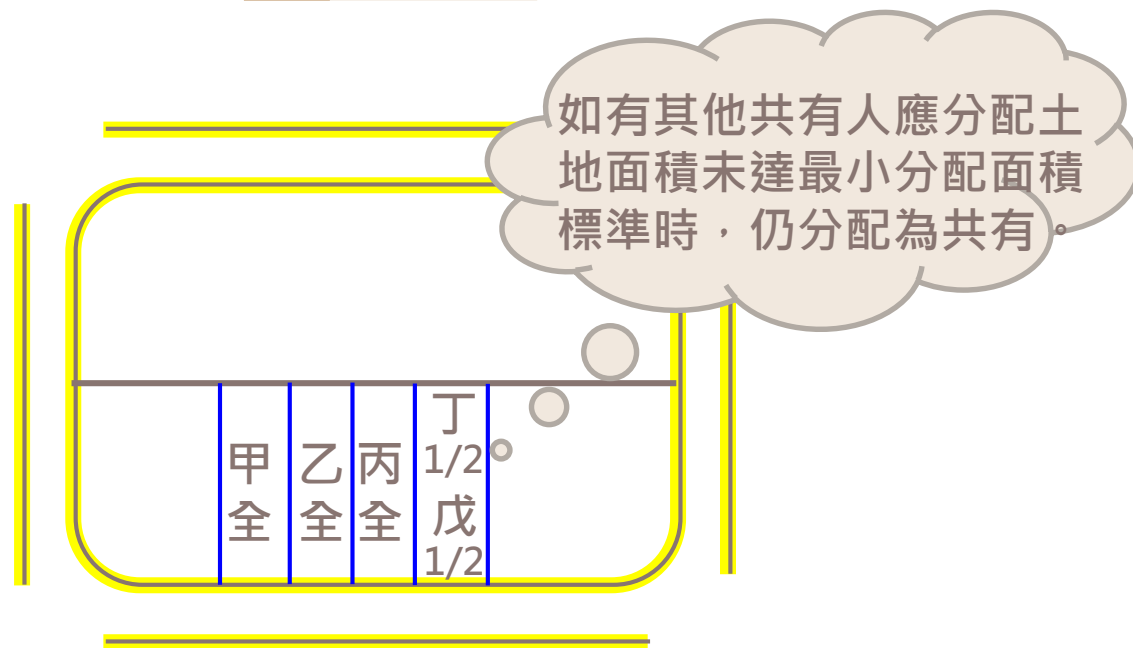
08市地重劃主要工作項目-土地分配-共有土地拆單範例

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



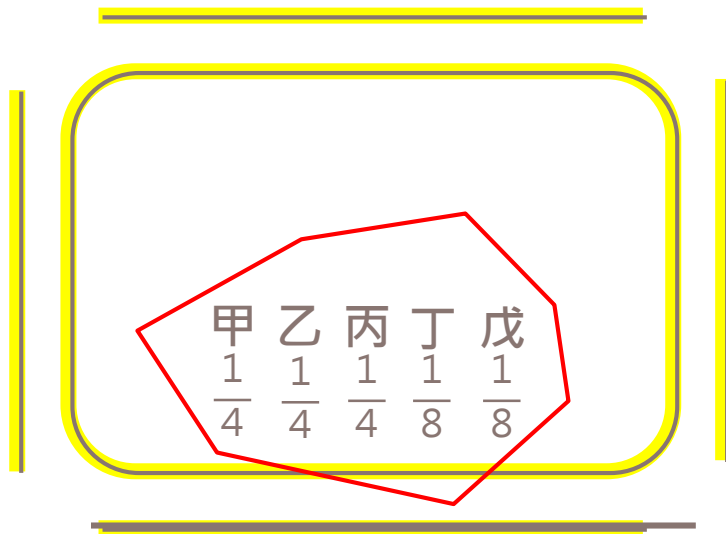
重劃後



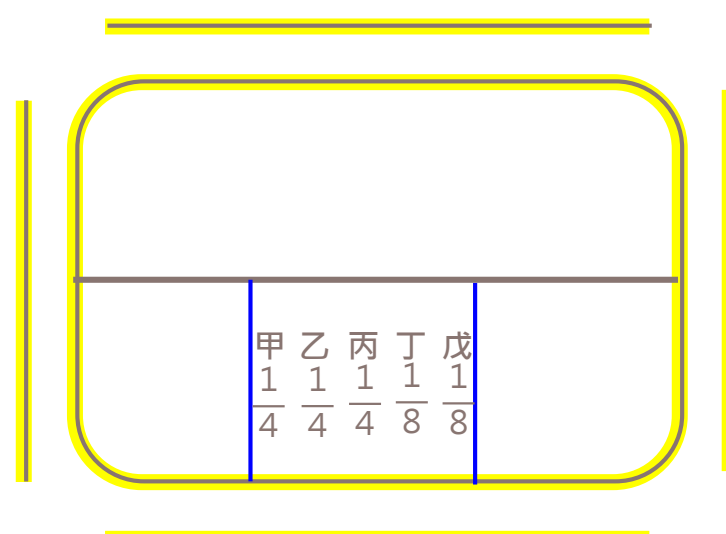
08市地重劃主要工作項目-土地分配-共有土地拆單範例

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



08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，隨文檢附申請人身份證明文件影本（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)

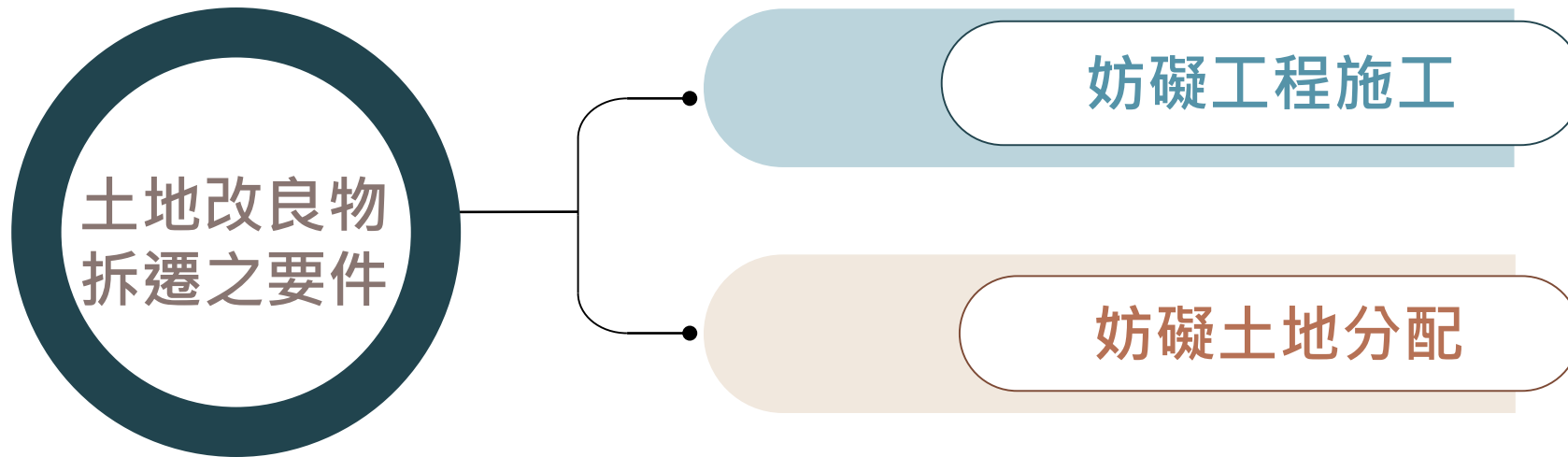
申 請 人	姓名或名稱	地 址	蓋 章	連 絡 電 話
	未達最小分配面積二分之一 申請合併分配			

此致

高雄市政府

中 華 民 國 年 月 日

08市地重劃主要工作項目-地上物拆遷補償



08市地重劃主要工作項目-地上物拆遷補償

土地改良物 種類



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



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

08市地重劃主要工作項目-地上物拆遷補償

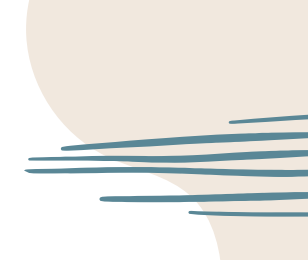


本處在查估日前7日以雙掛號書面通知土地所有權人，請土地所有權人務必協助通知土地使用人或土地管理者親自到場會同查估。一般而言，本處在重劃計畫書公告期滿後，將立即展開查估作業。

08市地重劃主要工作項目-工程施工



09 預定重劃工作進度



113年				114年				115年				116年				117年																			
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
選定重劃區		座談會		研訂市地重劃計畫書報審				內政部原則同意		重劃計畫書報核		公告重劃計畫書		查定重劃前後地價				土地分配設計及計算負擔				分配草案說明會		分配結果公告及異議處理				地籍整理及權利變更登記		交接及清償		財務結算		成果報告	
都市計畫報核及發布								說明會		處理反對意見				公告禁止土地移轉及禁、限建等事項												現況調查及測量									
工程規劃設計								工程施工												查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費															

10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）

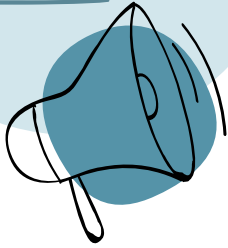
完成後

- 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。（土地稅法第31條及第39-1條）

11公告重劃計畫書、圖



公告事項

自115年2月3日起
至115年3月5日止

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。

楠梓區公所
楠梓地政事務所
楠梓區錦屏里辦公處
高雄市政府地政局土地開發處



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。

更正事項

- 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 唐瑤茹 小姐
- 電話：(07)3368333#2539
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓



簡報完畢
敬請指教

高雄市政府地政局 土地開發處

115年2月10日