

高雄市第97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97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
110年1月27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

提早啟動重劃
工程規劃設計

109年10月13日

● 108年11月27日 **97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

● 109年08月31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

● 109年11月11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

● 110年1月7日 **核定 97期重劃計畫書**

二.重劃地區及其範圍



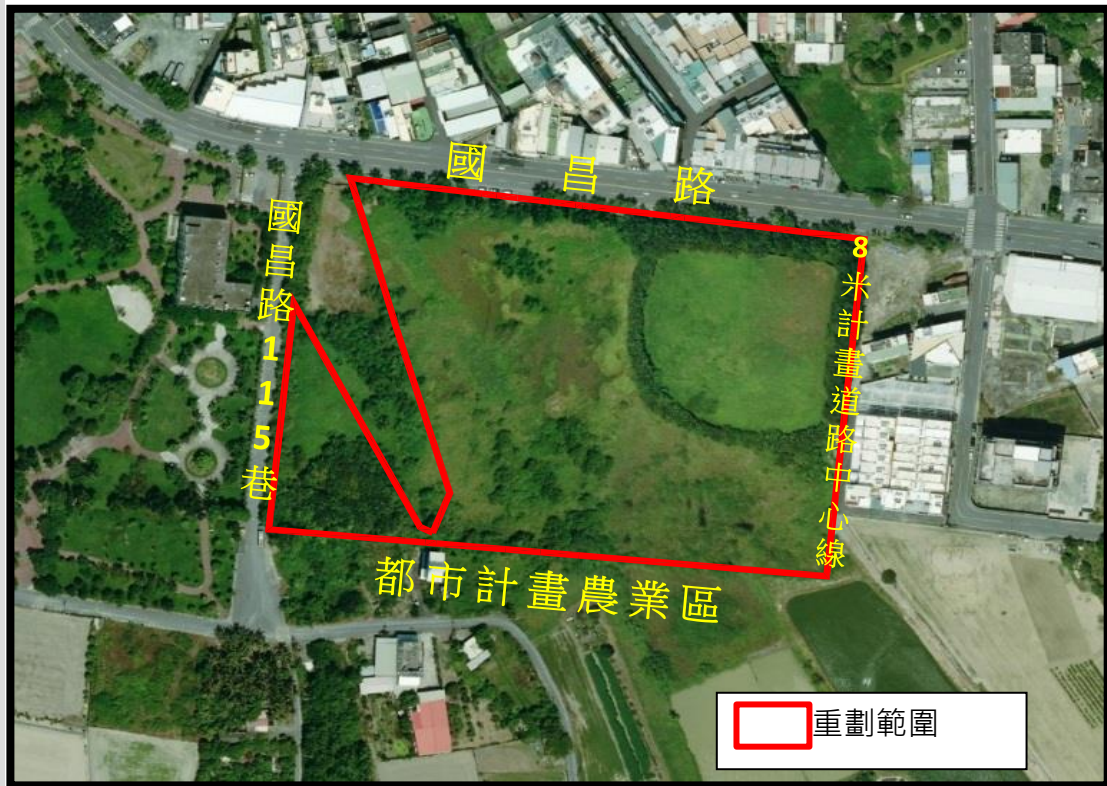
二.重劃地區及其範圍

本開發區位置坐落於本市路竹區文南段，原為文高用地。四至如下

- 東至8米計畫道路中心線。
- 西至國昌路115巷(不包含道路)。
- 南至路竹都市計畫農業區界。
- 北至國昌路(不包含道路)。

總面積約3.45公頃

(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109年11月10日高市府都發規字第10935272902號公告發布實施本市都市計畫「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」
- **應以市地重劃辦理整體開發**

重劃計畫書

- 業經內政部110年1月7日台內地字第1090266888號函核定
- 自110年1月20日起至110年2月19日止公告30日

四.辦理重劃原因及其效益

➤ 重劃原因：

1. 都市土地開發新社區：

鄰近南台灣高科技產業重鎮-路竹科學園區，因此建地需求日增，以市地重劃整體開發後，重新規劃土地使用機能，延續周圍住宅社區，發展完整生活圈。

2. 促進土地合理利用：

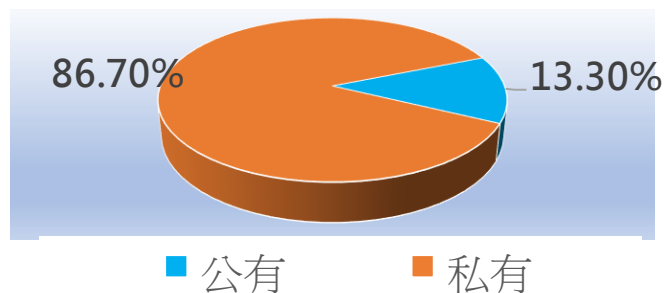
透過都市計畫通盤檢討解除文(高)用地，並將區內重新規劃住宅區、文(中)用地及道路用地等相關公共設施用地，並以市地重劃方式辦理整體開發，提供良好完善的居住活動空間及整體環境品質之提升。

➤ 重劃效益

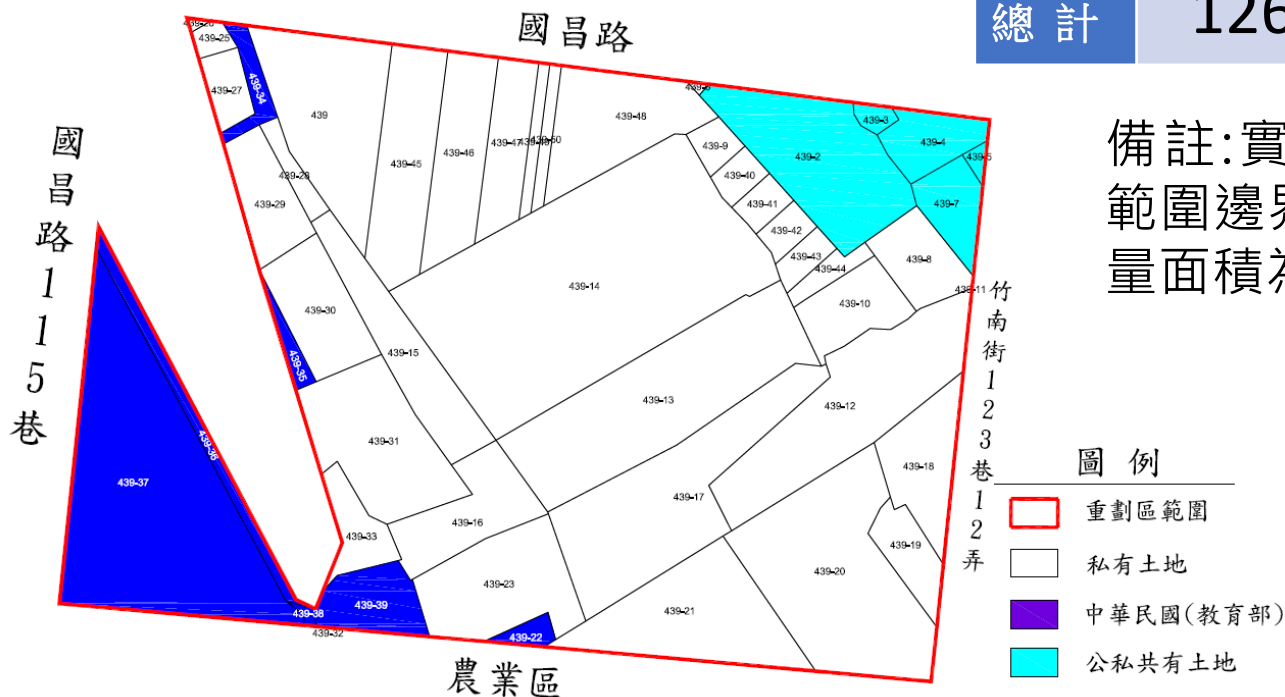
1. 預計開發約2.2733公頃住宅區建築用地，無償取得公共設施用地約1.1754公頃
2. 消除土地畸零不整
3. 提高土地利用效益
4. 促進地方整體建設發展

五.重劃區內土地權屬情形

公私有土地比率



項目	土地所有權人數	面積 (公頃)
公有	1	0.458789
私有	125	2.989934
總計	126	3.448723



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

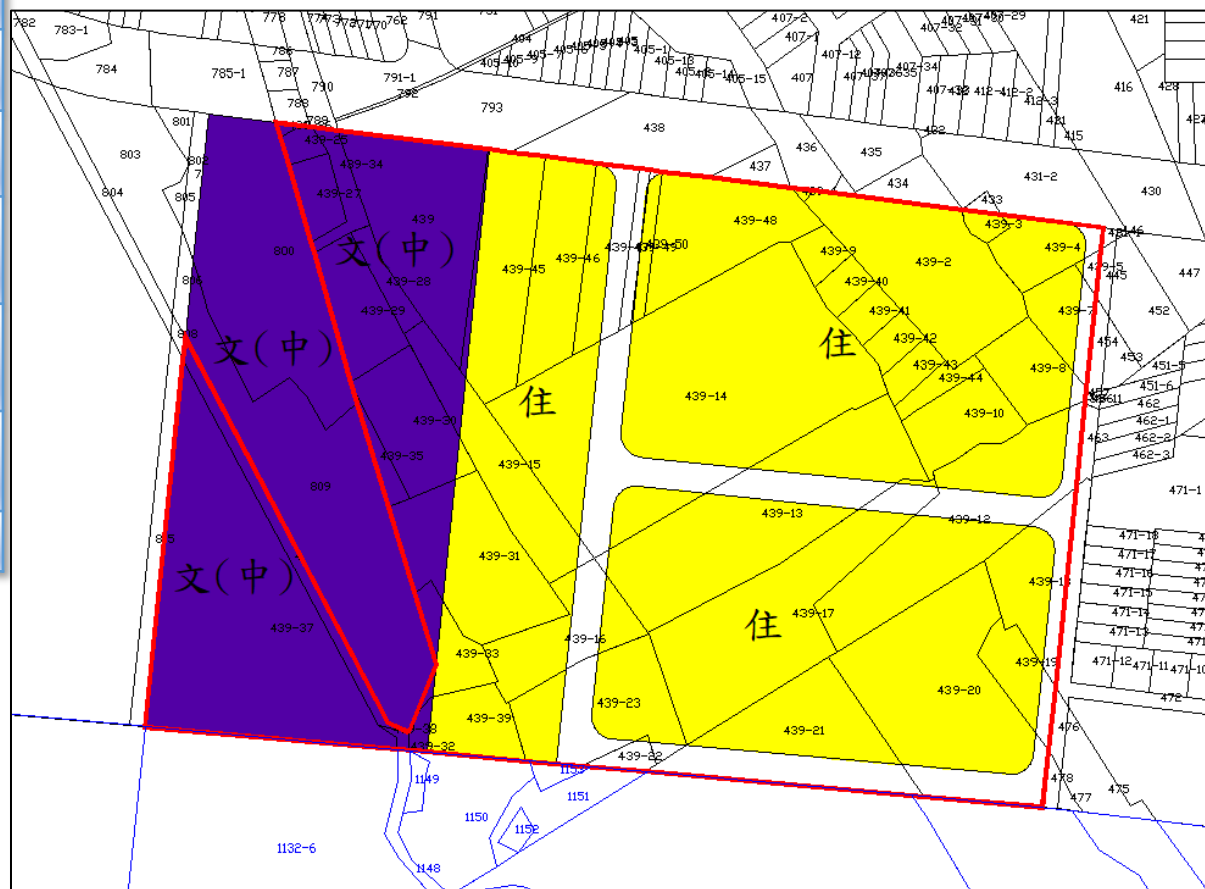
六.變更後都市計畫配置

土地使用項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區		2.2733	65.92%
小計		2.2733	65.92%
公共設施用地	學校用地 (文中)	0.7849	22.76%
	道路用地	0.3905	11.32%
	小計	1.1754	34.08%
合計		3.4487	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

圖例

- 重劃區範圍
- 住宅區用地
- 學校用地(文中)
- 道路用地



七、土地分配比率

公共設施用地負擔項目及面積

項目	面積 (公頃)	公共設施 用地平均 負擔比率
道路用地	0.3905	34.08%
文中用地	0.7849	
合計	1.1754	

開發費用項目及金額

項目	金額 (元)	費用平均 負擔比率
道路工程	8,791,000	4.89%
整地工程	7,110,000	
雨水下水道工程	5,115,000	
污水下水道工程	5,328,000	
路燈工程	2,235,000	
號誌工程	4,640,000	
管線配合工程	16,775,000	
地上物拆遷工程	4,009,000	
規劃設計監造費	6,751,000	
空氣汙染防制費	140,000	
重劃費用	5,602,000	
貸款利息	960,000	
合計	67,456,000	

七、土地分配比率

平均重劃負擔比率

$$34.08\% + 4.89\% = 38.97\%$$

土地平均分配率

$$100\% - 38.97\% = 61.03\%$$

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

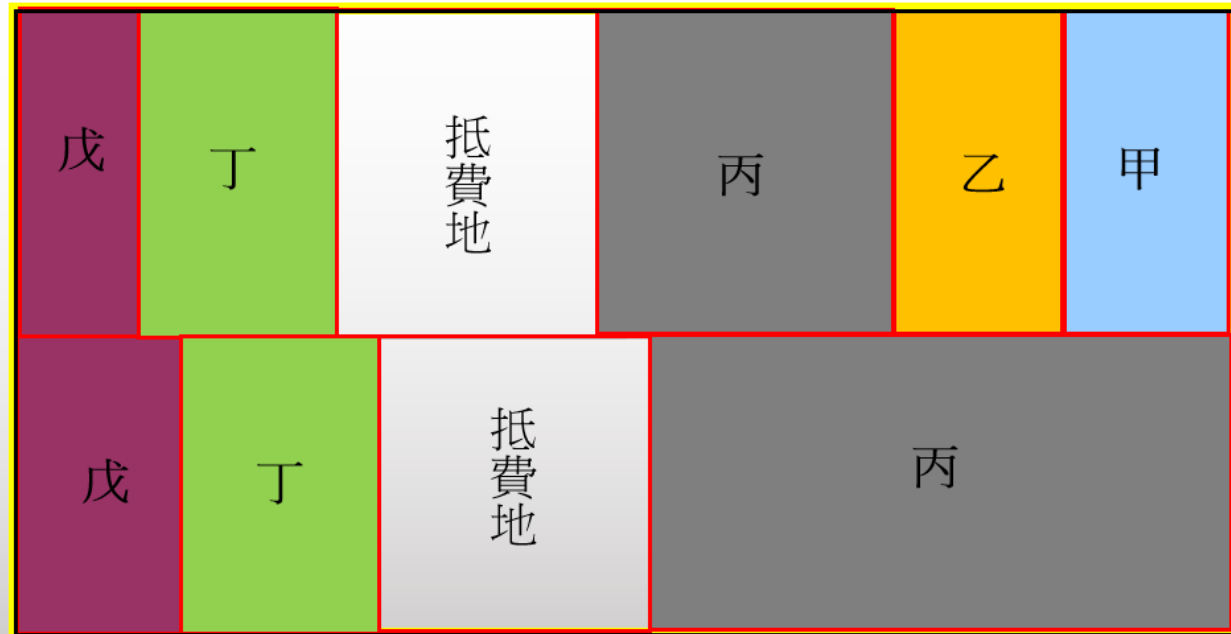
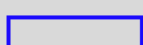


圖 例

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

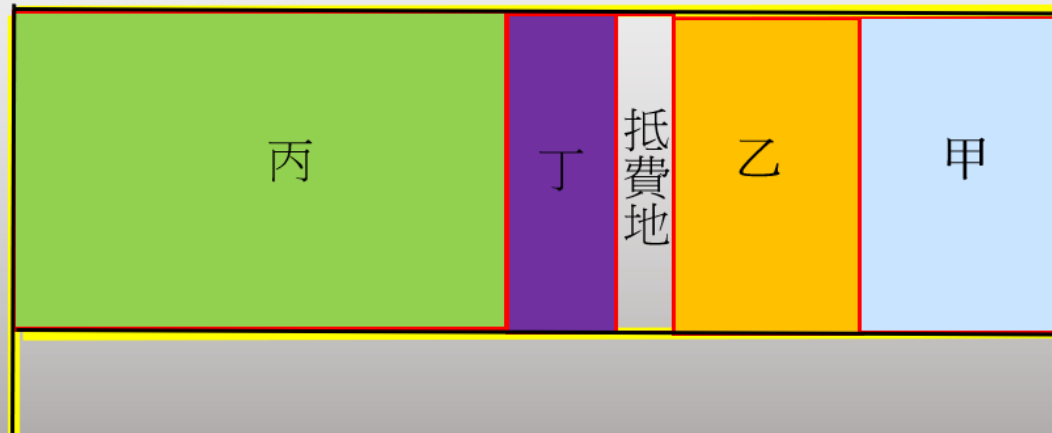
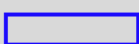


圖 例

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

條件一

共有人重劃後應分配土地面積達到最小分配面積

拆單之要件

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

- 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

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
111年1月底
前申請個別
分配

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

八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

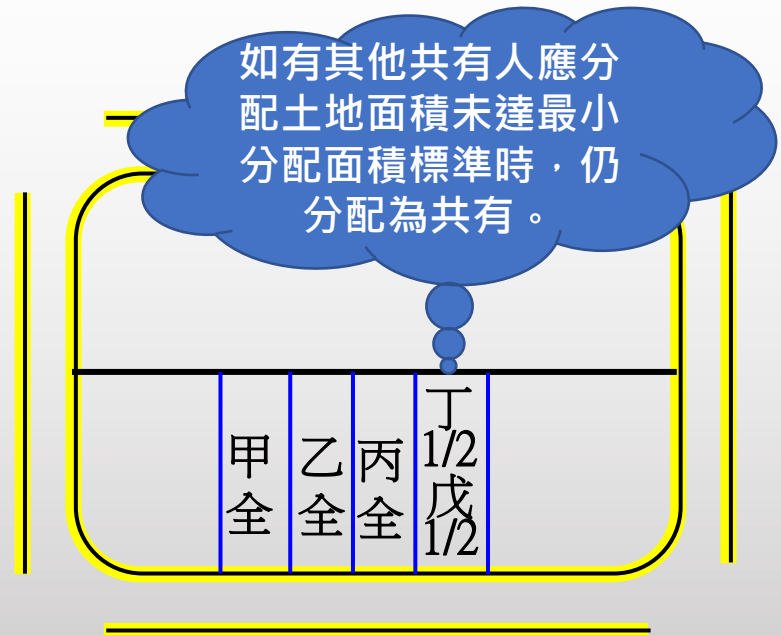
共有土地拆單

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

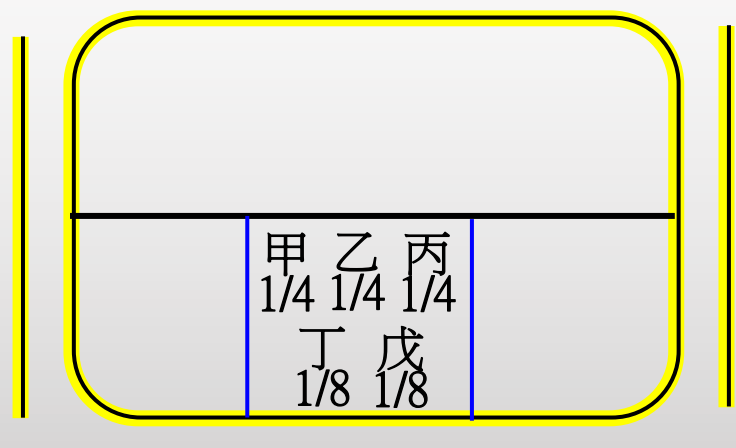
共有土地拆單

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

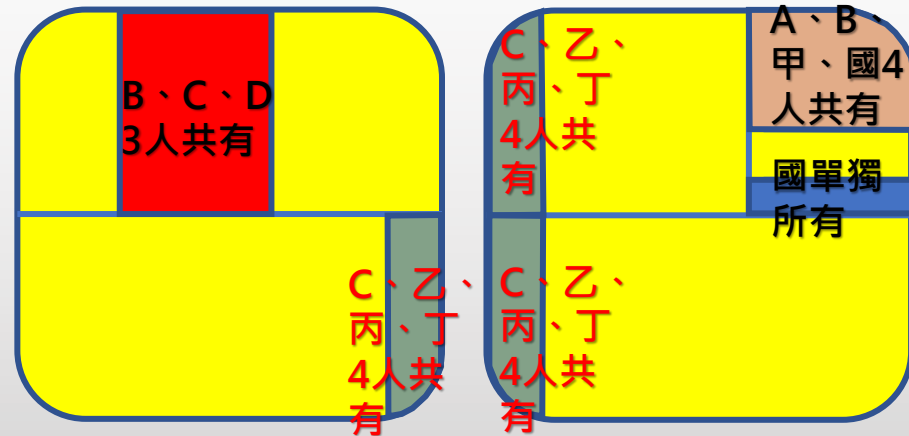
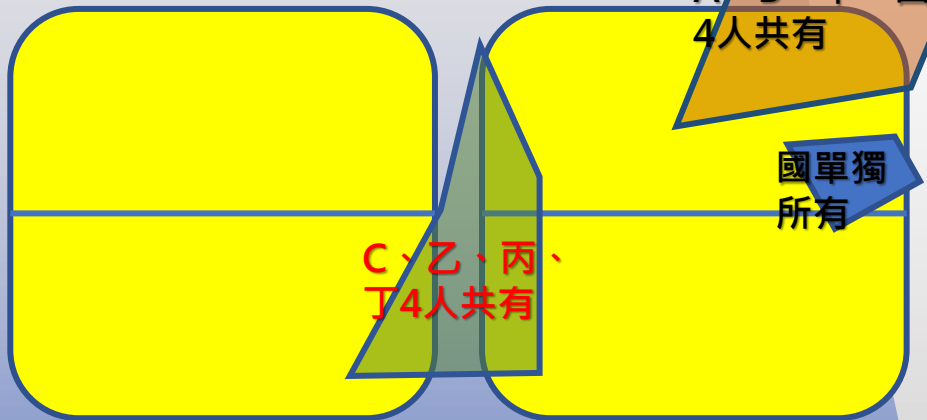
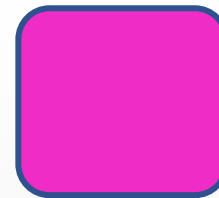
土地分配原則

住宅區

國中用地

重劃前

重劃後



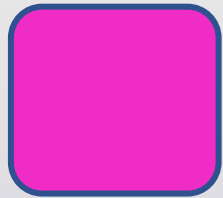
各顏色土地均維持原共有關係

八、市地重劃主要工作項目

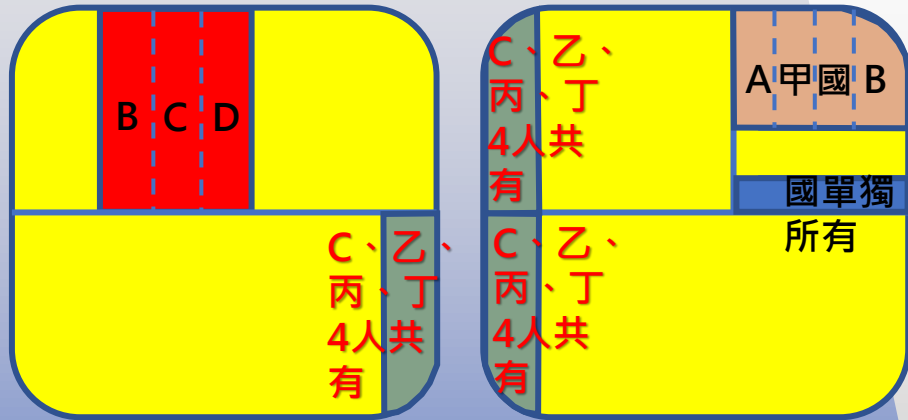
土地分配原則

住宅區

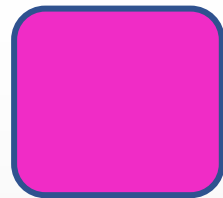
國中用地



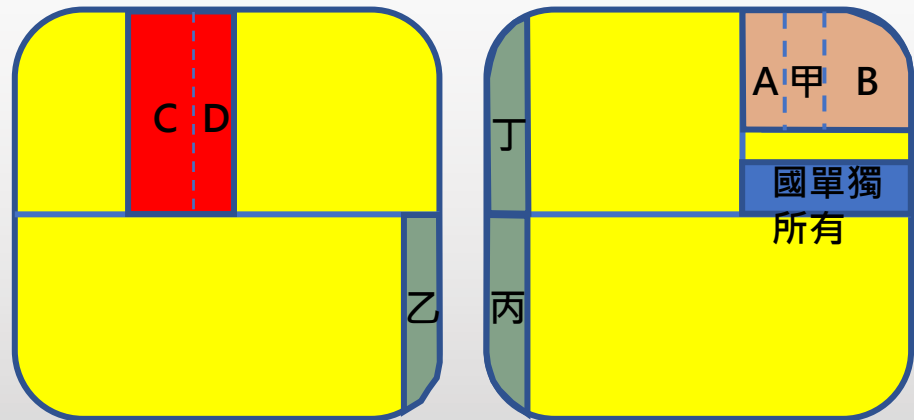
早期作法



- 共有土地由所有權人協調位次關係後，再做共有物分割成單獨所有
- 倘持有土地面積過小，則仍維持共有



創新為民服務作法

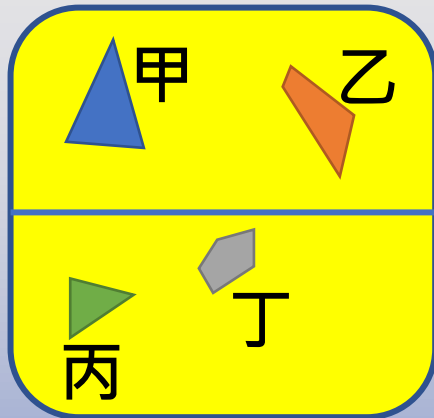


- 透過權屬交換分合，讓土地分配更集中、權屬更簡化之成果
- 提供地主選擇土地分配位置(前提：不影響毗鄰地主原位次分配成果)

八、市地重劃主要工作項目

土地分配原則

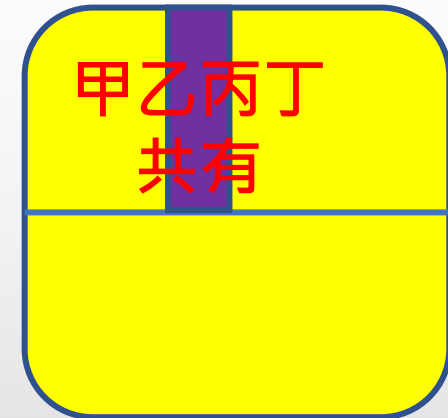
重劃前
土地分布



重劃後
早期作法



重劃後
為民服務作法



說明：甲、乙、丙、丁等4人原土地分布如圖，均屬畸零重劃後不足個別分配一宗之土地

原有作法(中圖)→地主自行尋找其他地主合併分配，尚未達最小分配面積 $1/2$ ，將以現金補償之

創新作法(右圖)→提供媒合平台，協調共有人同意合併所有之細碎土地，使其得以配地

八、市地重劃主要工作項目

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

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



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

土地改良物種類

建築改良物

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

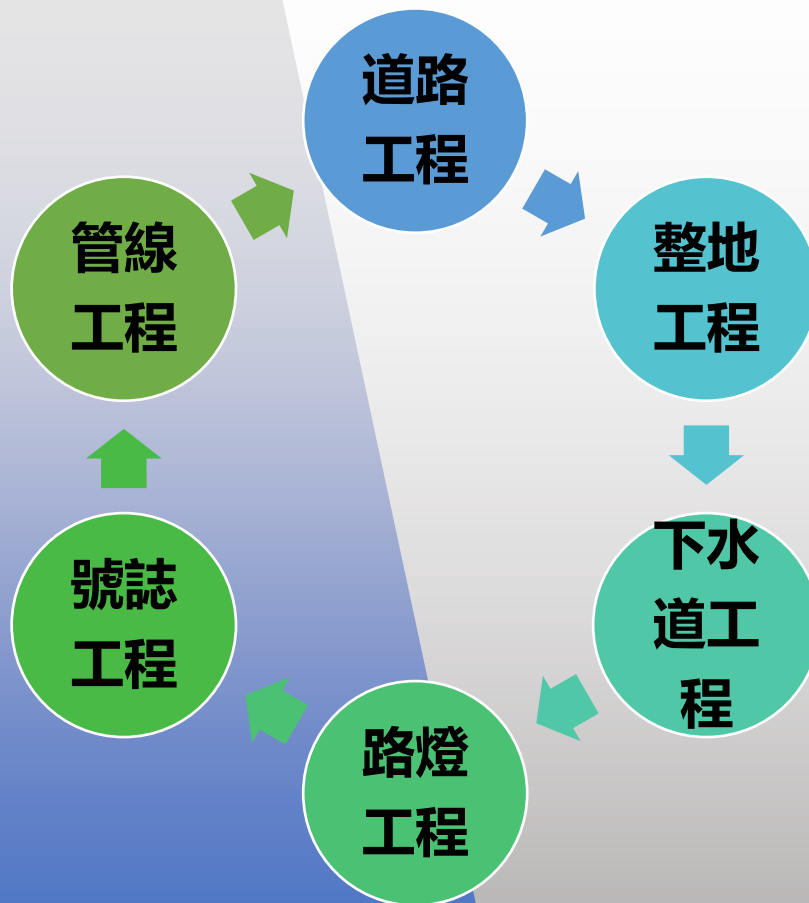
查估通知

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



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，土地徵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110年1月20日起
至110年2月19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
高雄市政府地政局路竹地政事務所
高雄市路竹區公所

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