



高雄市第97期市地重劃區 土地所有權人座談會



高雄市政府地政局
108年 11月 27日



簡報大綱

重劃小學堂

一、重劃地區及其範圍

二、辦理依據

三、辦理重劃原因及其效益

四、重劃區內土地權屬情形

五、都市計畫配置

六、預估重劃負擔

七、土地分配原則

八、重劃作業流程

九、預定工作進度

十、土地所有權人賦稅之減免

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

重劃小學堂



看大高雄辦開發豐碩成果
來小學堂學重劃滿載而歸



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！

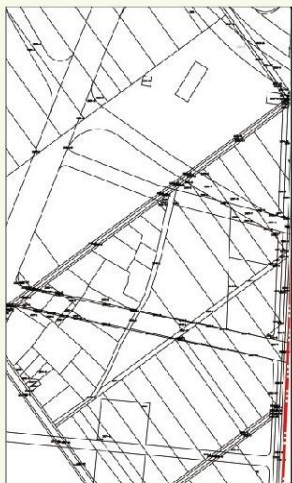
而公共設施的產生，也是透過重劃工程施工，將都市計畫所規劃的公共設施予以闢建。

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)



3. 重劃有什麼好處？

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



節省政府財政支出

- 用地徵購費用
- 工程費用



一.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 (半開)。
- 西至國昌路115巷。
- 南至路竹都市計畫區內農業區。
- 北至國昌路。

總面積約3.46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

二.辦理依據

法令

平均地權條例第56條第1項第3款及市地重劃實施辦法第14條。

「變更原路竹都市計畫（第三次通盤檢討）案」業經本市都市計畫委員會103年5月15日第38次會議決議及內政部都市計畫委員會106年4月25日第898次、107年3月13日第918次會議決議修正通過。

都市計畫

本案擬依市地重劃方式開發，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再行核定主要計畫。.....如3年內未能擬具市地重劃計畫書送核通過者，應維持原土地使用分區或公共設施用地。

三.辦理重劃原因及其效益

➤ 重劃原因：

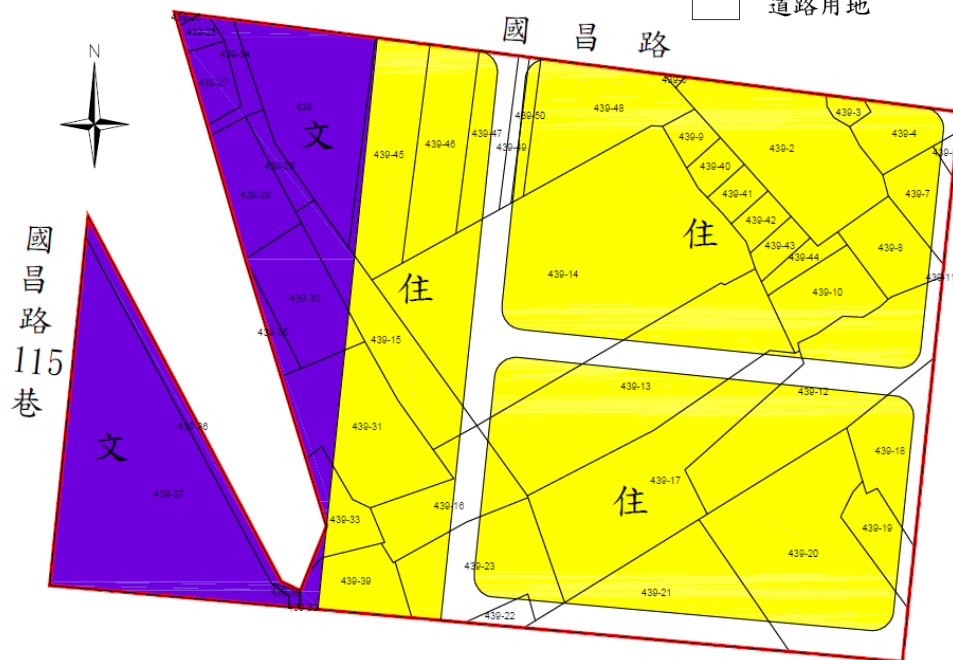
本區位於高雄市西北方路竹區文南段之部分土地，範圍內有閒置壘球場，餘多為空地，土地利用效益低，原屬文高用地，因鄰近路竹科學園區，可作為支援科技創新走廊之生活發展腹地，該地區臨近台一線縱貫公路，交通便利，具有市場競爭力，以市地重劃整體開發後規劃土地使用機能調整將可帶動地區發展，重劃完成後，預期除可藉由地籍整理消除土地畸零不整現象，並可提高土地利用價值，促進地方整體建設發展。

➤ 重劃效益

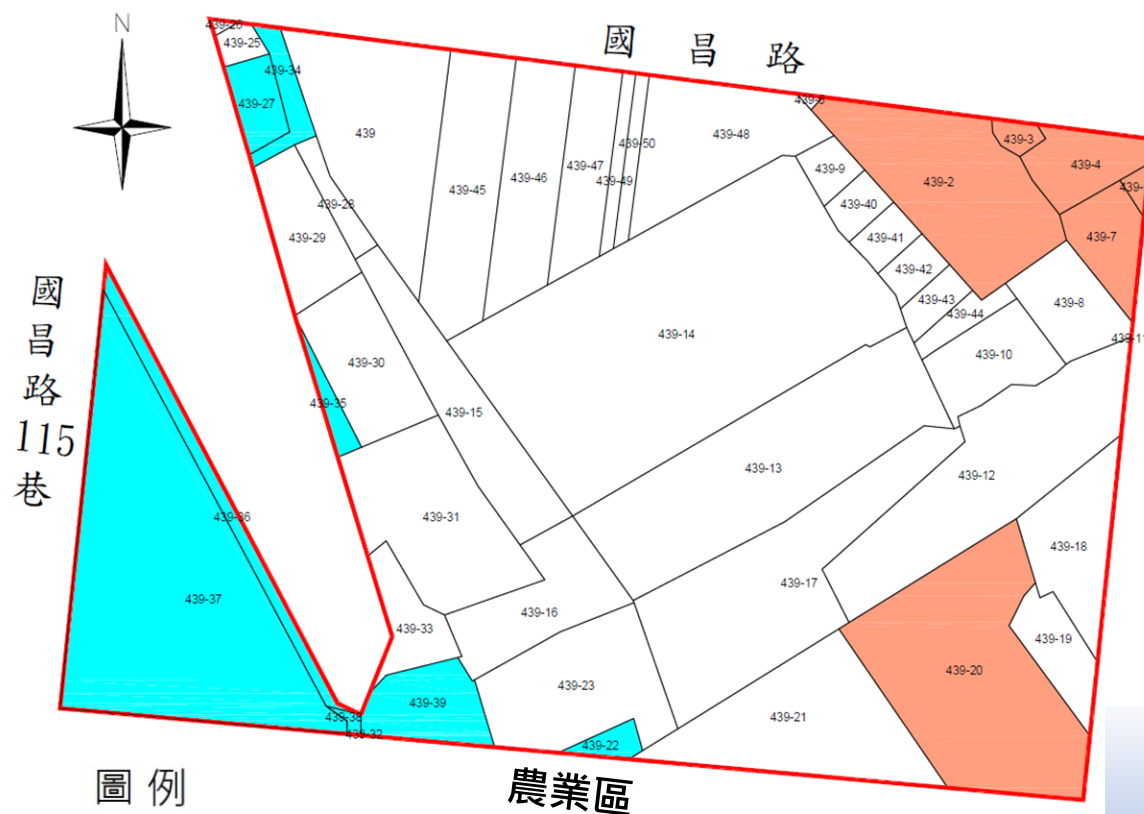
預計開發約**2.2793**公頃住宅區建築用地
無償取得公共設施用地約**1.1794**公頃

圖例

- 重劃區範圍
- 住宅區用地
- 學校用地(文中)
- 道路用地



四.重劃區內土地權屬情形



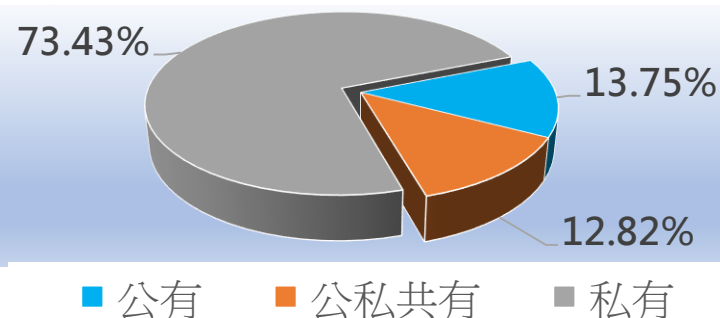
備註:實際面積以重劃區範圍邊界分割後之實地測量面積為準

共有37歸戶號

項目	面積 (公頃)	比率 (百分比)
公有	0.4741	13.75%
公私共有	0.4421	12.82%
私有	2.5325	73.43%
總計	3.4487	100.00%

公有：共1人，國有，教育部
私有：共123人

公私有土地比率

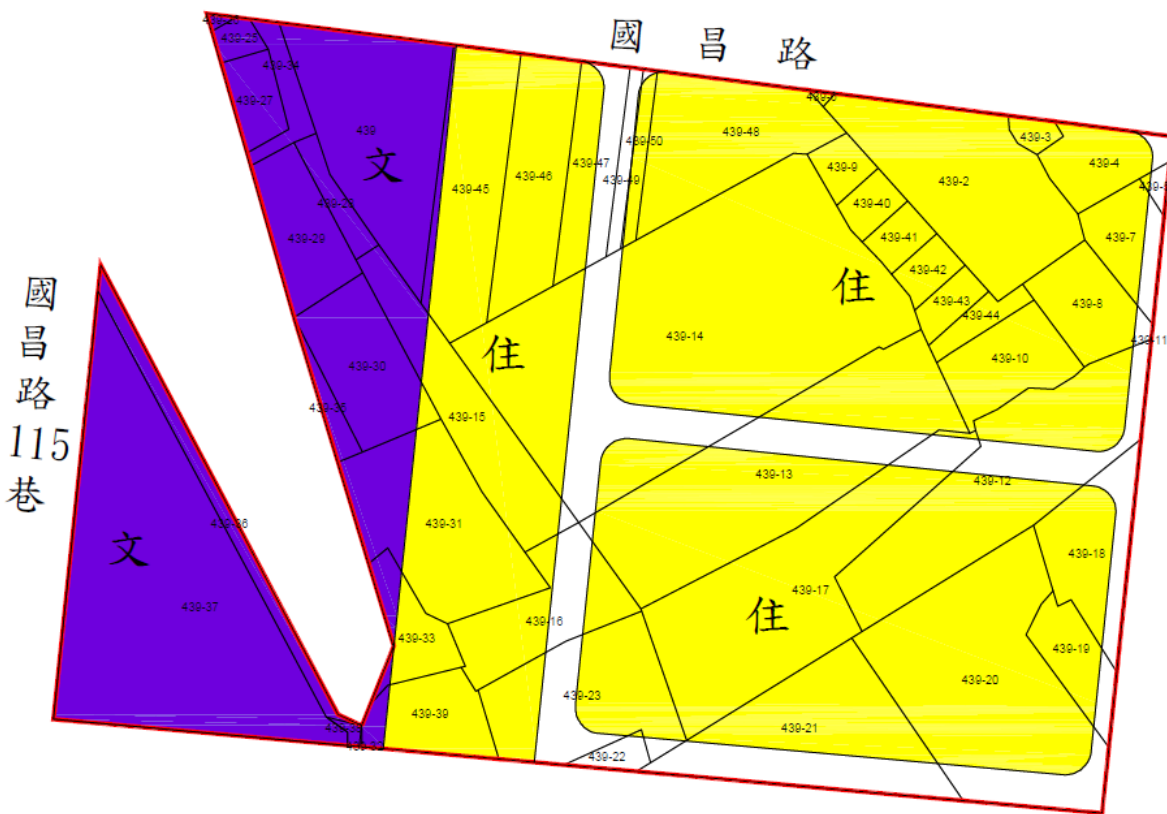


五.都市計畫配置

土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	
住宅區	2.2793	65.90%	
小計	2.2793	65.90%	
公共設施用地	學校用地 (文中)	0.7878	22.78%
	道路用地	0.3916	11.32%
	小計	1.1794	34.10%
合計	3.4587	100.00%	

圖例

-  重劃區範圍
-  住宅區用地
-  學校用地(文中)
-  道路用地



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



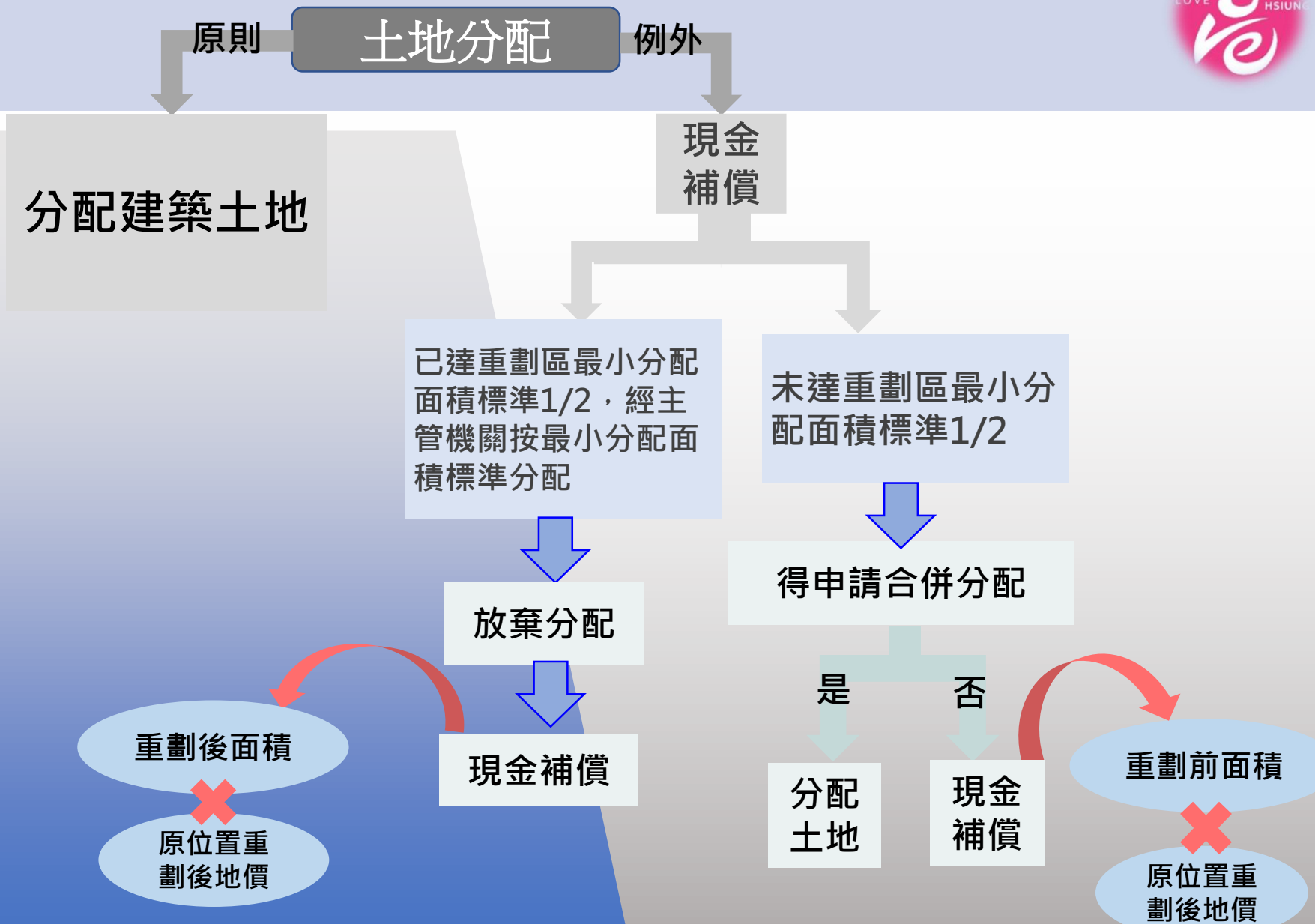
六、預估重劃負擔

- 公共設施用地負擔面積：1.1794公頃
公共設施用地平均負擔比率：34.10%
- 開發費用總金額：78,206,000元
開發費用平均負擔比率：9.05%

$$\begin{aligned}\text{平均重劃負擔比率} &= 34.10\% + 9.05\% \\ &= 43.15\%\end{aligned}$$



七、土地分配原則





七、土地分配原則

依市地重劃實施辦法第31條規定辦理

原街廓原位次分配

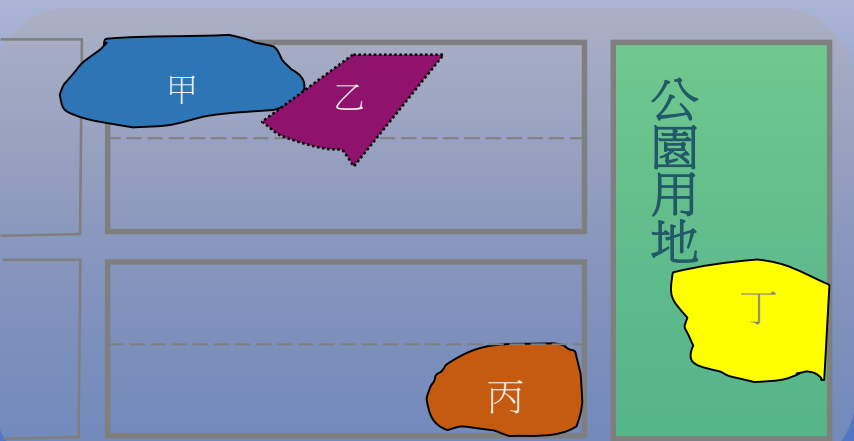
無位次調整分配

調配原則將提市府市區會審議

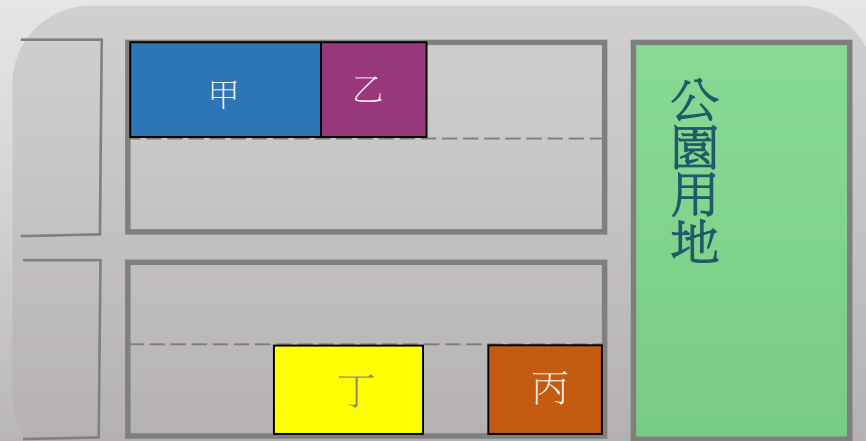
重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線為準。

重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

面積過小無法分配者除外



重劃前



重劃後



七、土地分配原則

最小分配面積標準

原則不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

本重劃區都市計畫並無規定最小建築面積，依規該最小分配面積不得小於高雄市畸零地使用自治條例所定之寬度、深度及面積。



七、土地分配原則

申請書

申請人等所有土地(如下表)位於高雄市第 99 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)

姓名或名稱	地 址	美	連 絡 電 話
申 請 人			

- 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

此致

高雄市政府

中 華 民 國 年 月 日

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)
共有土地					

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
應有部份面積達分配標準 經過同意				
申請單獨所有				

此致

高雄市政府

中 華 民 國 年 月 日

申請合併

申請拆單



八.重劃作業流程

勘定重劃範圍 (106/06/20)

舉辦座談會(108/11/27)

預擬市地重劃計畫書送請市地重劃主管機關審核

都市計畫核定及公告發布實施

市地重劃計畫書核定及公告實施

*召開重劃計畫書說明會

測量、調查及地價查估

地上物拆遷及工程施工

計算負擔及分配設計

*召開土地分配草案說明會

地籍整理

土地點交



九.預定工作進度

- 109年01月：重劃計畫送請內政部預審
- 109年06月：都市計畫核定及公告發布實施
- 109年07月：重劃計畫報請內政部核定
- 109年08月：重劃計畫書公告實施
- 111年02月：召開分配草案說明會
- 111年09月：工程完工
- 111年10月：土地陸續點交

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

- 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。(土地稅減免規則第20條)

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，便於日後公告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 陳春枝 小姐
電話：(07)3368333#2595
地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓



簡報完畢
敬請指教