

高雄市公5文中14整體開發區 市地重劃區土地所有權人座談會

時間

會議議程

15:00~15:10

主持人致詞

15:10~15:30

土地開發處簡報

15:30~16:00

土地所有權人陳述意見

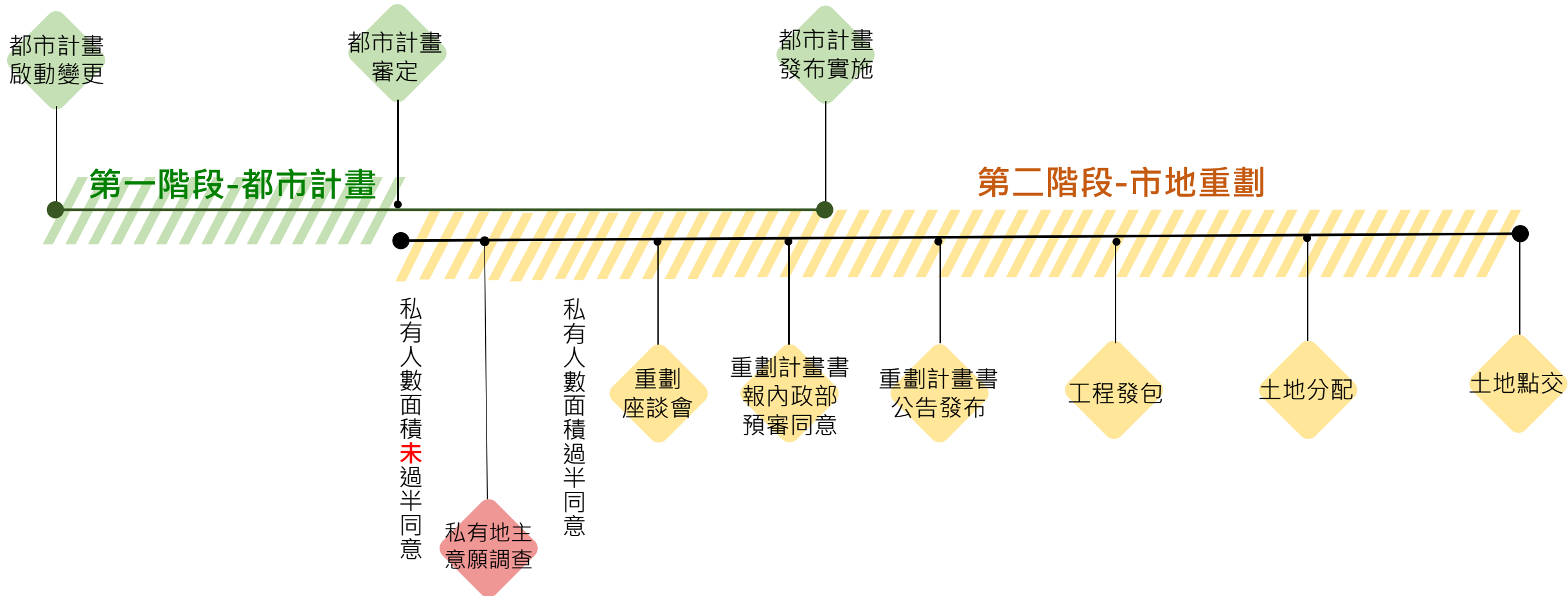
16:00~16:30

綜合答覆

114年9月4日

高雄市政府地政局土地開發處

整體開發區作業流程



簡報大綱

- 一 重劃地區及範圍
- 二 法律依據
- 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 財務計畫
- 八 預計重劃作業流程
- 九 土地所有權人賦稅之減免

一 重劃地區及範圍

北側原公5用地 - 三民區鼎盛段及左營區菜公段二小段

- 東以愛河、樣仔林埤為界
- 南以鼎中路554巷及560巷為界
- 西以民族一路、鼎中路為界
- 北以國道十號及樣仔林埤為界



一 重劃地區及範圍

南側原文中14用地 - 三民區鼎金段及大裕段二小段

- 東以金鼎路為界
- 南以明誠一路住宅區為界
- 西以大裕路為界
- 北以金鼎路為界



二 法律依據

法令

依據平均地權條例第56條第1項第2款及市地重劃實施辦法第14條。

都市
計畫

「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討案）」
「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）案」

112年7月19日

高雄市都市計畫委員會第115次會議決議通過

113年5月14日

內政部都市計畫委員會第1056次會議審議通過

後續應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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

三 辦理重劃原因及其效益

重劃原因

重劃區原屬公共設施保留地，為解決公共設施用地長期未取問題，爰依規定辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討作業，將本區之公共設施用地透過市地重劃變更為住宅區、公園及道路等用地。

重劃效益

本重劃區周遭交通便捷、公設環境優良，透過市地重劃，串聯周邊公共設施，將本區打造成宜居之住宅環境，並透過道路重新規劃、設計，使重劃區內之交通能更為順暢地銜接區外交通系統，促進土地合理使用，提高土地利用價值。

預計開發可建築用地

約2.97公頃

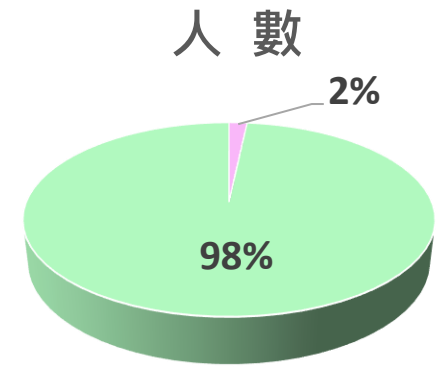
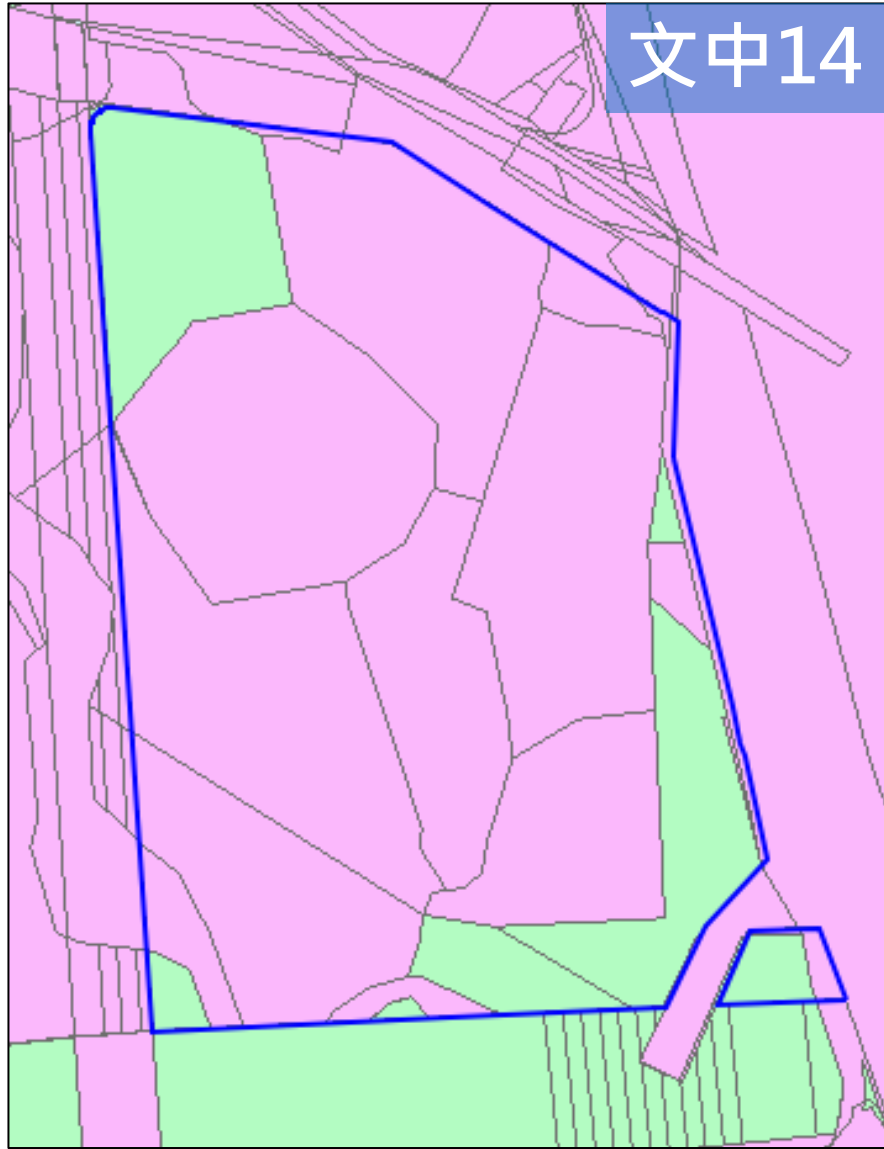
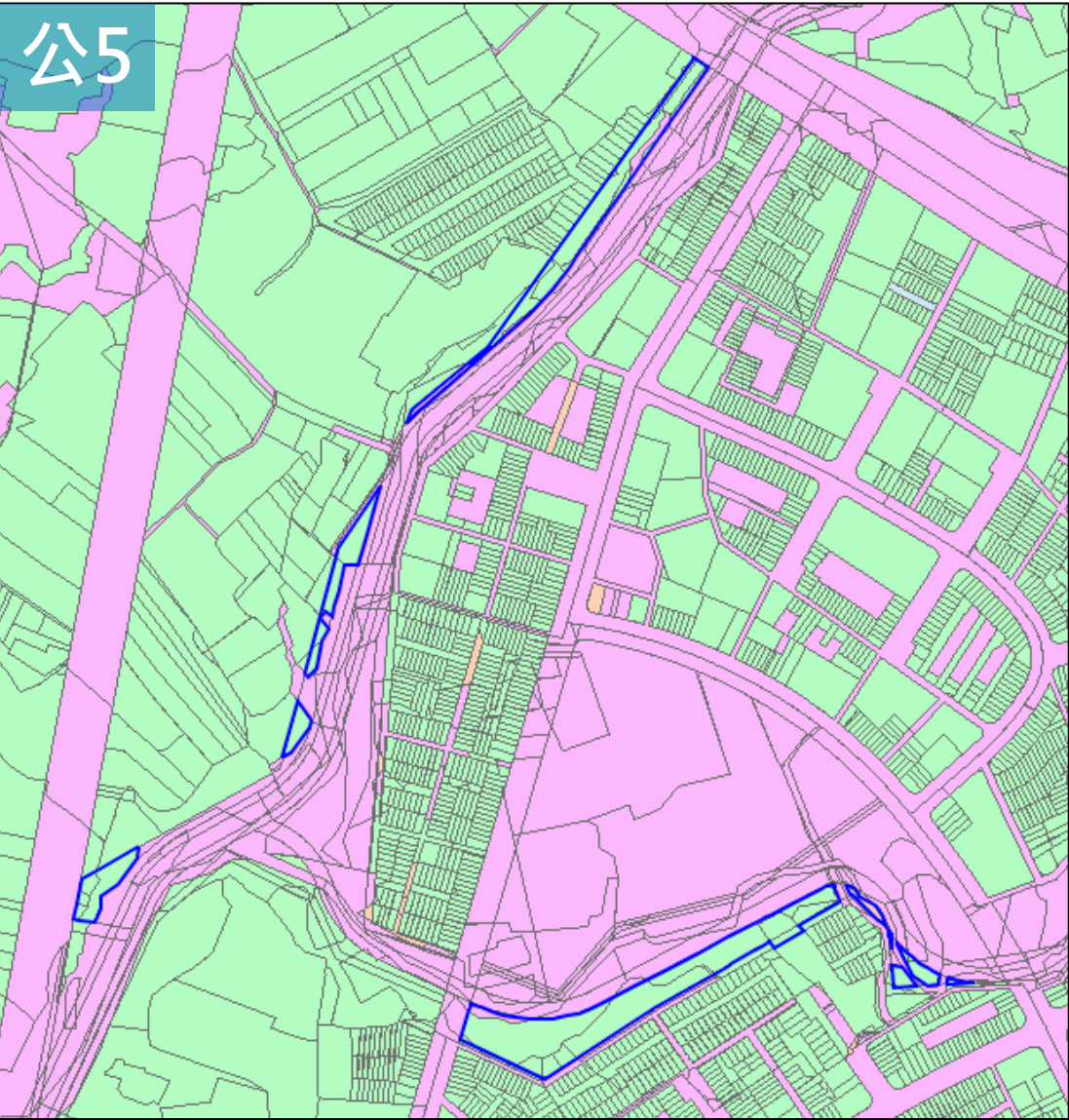
無償取得公共設施用地

約2.15公頃

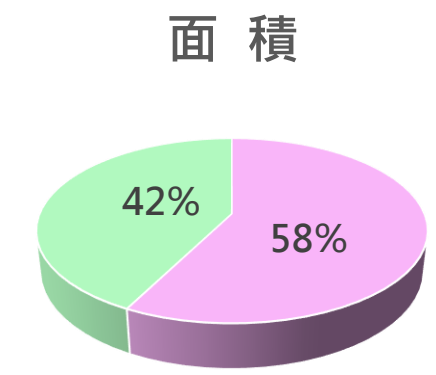
公設種類	面積(公頃)
公園用地	1.20
園道用地	0.4
道路用地	0.4
綠地用地兼供道路使用	0.15
小計	2.15



四 重劃區內土地權屬情形



公有 私有



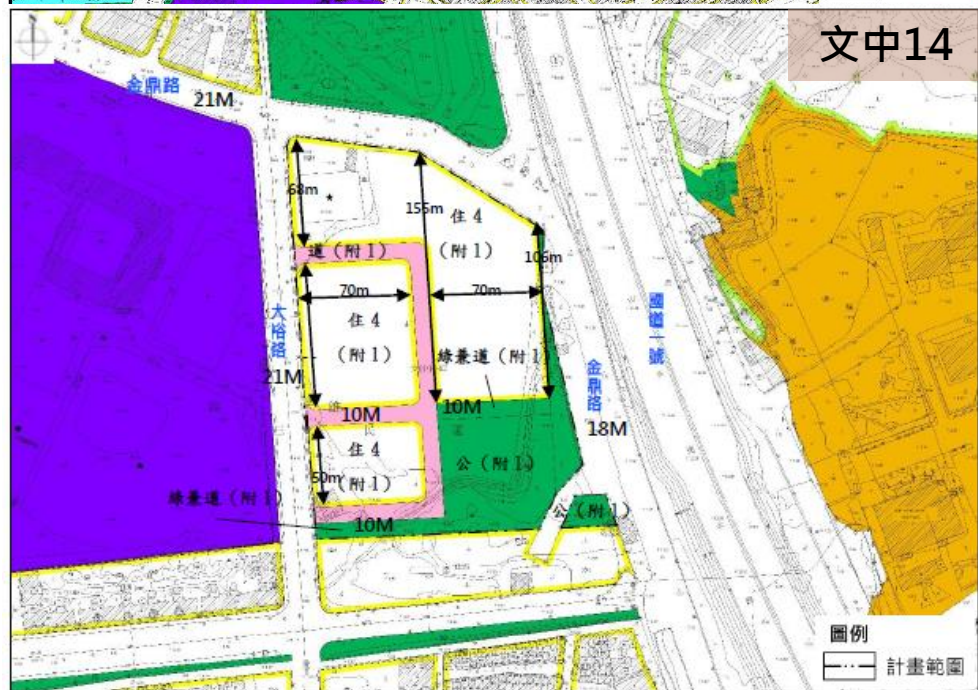
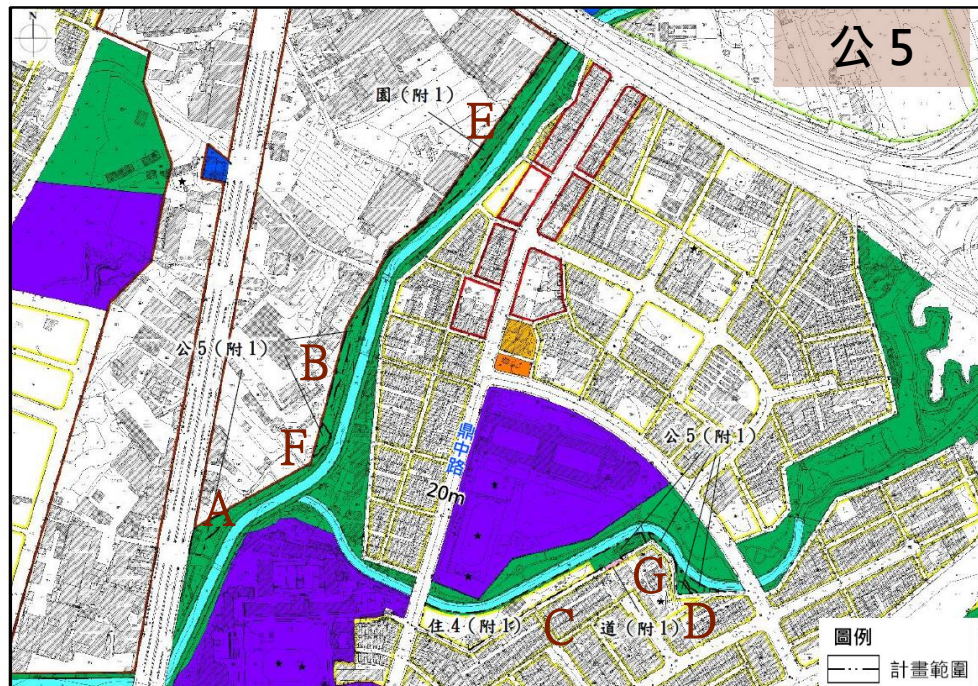
公有 私有

五 都市計畫配置

總面積5.12公頃

變更內容					
變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		全區 公設比
公5 (部分)	1.5398	第4種住宅區	0.5876	公設比小計	42%
		公園	0.5569	62.22%	
		園道	0.3953		
道路	0.0155	道路	0.0155		
文中14	3.5667	第4種住宅區	2.3830	公設比小計	
		公園	0.6476	33.19%	
		綠兼道	0.1497		
		道路	0.3864		

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準



六 預估重劃負擔

公共設施用地項目	面積 (公頃)	比例 (%)
公園用地	1.20	42.00%
園道用地	0.40	
道路用地	0.40	
綠地用地(兼道)	0.15	
小計	2.15	

開發費用項目及金額		費用平均負擔比率
項目	金額 (元)	
工程總費用	193,208,000	7.77%
重劃費用	46,322,000	
貸款利息	4,778,000	
合計	244,308,000	

平均重劃負擔比率 = 42.00% + 7.77% = 49.77%

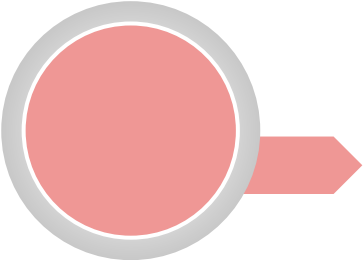
七 財務計畫



資金需求總額（總費用）：244,308,000元。

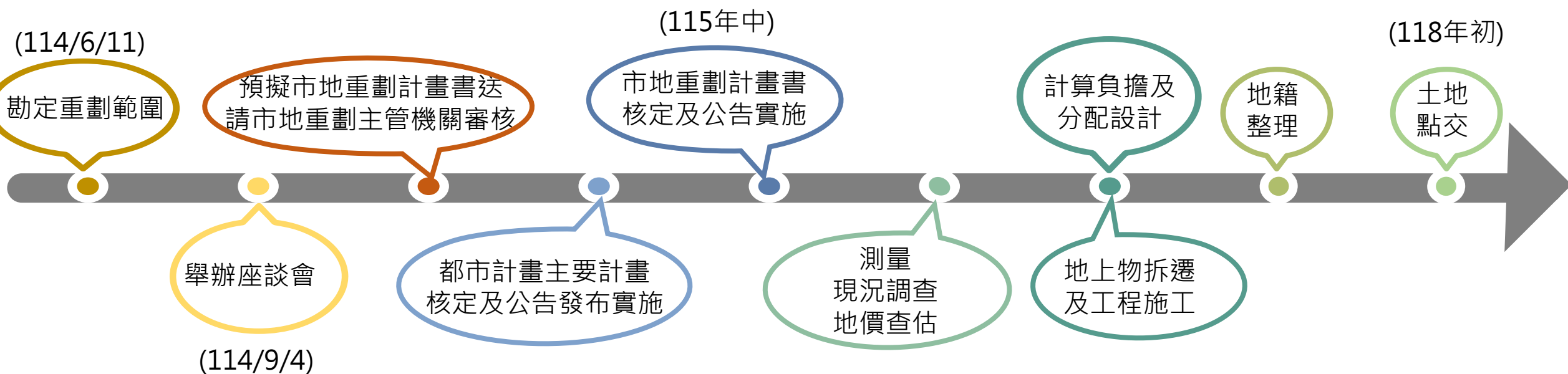


財源籌措方式：向金融機構貸款支應。



償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之
抵費地出售款或繳納之差額地價償還。

八 預計重劃作業流程



九 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)

◆ 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

◆ 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救濟項目

□ 建築改良物

- 建築物重建價格(如房屋等)
- 建築物自行拆遷或配合拆遷獎勵金，擇一領取

項目	補償費/救濟金
合法建物	查估金額 100% 辦理 補償
違章建物	查估金額 50% 辦理 救濟

項目	獎勵金	條件
自行拆遷	建築物補償費或救濟金 * 25%	建築物所有權人 於期限內自行拆遷並清運完竣者
配合拆遷	建築物補償費或救濟金 * 10%	建築物所有權人 於期限內未阻撓工程而配合拆遷者

- 其他建築物 (如圍牆、棚、鋪面等、分為補償或救濟)
- 其他補償及救濟(營業損失、租金補貼及人口遷移、電力設備、農作改良物及畜產、水產養殖物等)

◆ 土地改良物拆遷補償救濟作業程序

一、查估土地改良物價值

- 應於調查日7日前，送達所有權人通知所有權人於調查日會同清點、拍照並作成紀錄。

二、公告補償費或救濟金數額

- 因重劃拆遷之土地改良物或墳墓應給予補償，並於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告30日，並通知其所有權人或墓主。
- 如對於公告內容有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出。

三、通知期限內領取補償費或救濟金

四、拆遷(自行拆遷或配合拆遷)

- 建築物於期限內拆遷時，擇一領取自行拆遷或配合拆遷獎勵金。

簡

報

結

束

