

高雄市鳳山區、前鎮區臺鐵高雄機廠市地重劃區座談會會議紀錄

一、開會時間：民國 114 年 8 月 27 日 上午 9 時 30 分

二、開會地點：鳳山區公所4樓會議室

三、主持人：吳主任秘書玉蓮

紀錄：林雅惠

四、出席者

土地所有權人：

國營臺灣鐵路股份有限公司許耀祖、陳姿君、汪成達、曾憶生、農業部農田水利署柯尚琪、高雄市政府工務局(未出席)、高雄市政府地政局(未出席)、簡 、莊 (陳 代理)、杜 (陳 代理)、莊 、林

機關人員：

市府都市發展局陳股長智帆、市府工務局新建工程處(未出席)、市府工務局公園處李股長馨宜、市府工務局道路養護工程處(未出席)、市府水利局王冠智、方仁宏、市府交通局郭庭倩、鳳山區武慶里林里長振隆、前鎮區瑞北里陳里長真玟、市府地政局土地開發處工程科林廷昱、翁敏哲、土地處分科蘇淑惠、測量科孫股長連水、分配科蔡科長維倫、陳專員志宏、陳信瑜、沈力洋、林雅惠

五、主持人說明摘要：

各位早安，非常歡迎大家蒞臨鳳山區、前鎮區臺鐵高雄機廠市地重劃區土地所有權人座談會。本案都市計畫變更內容已經今年 2 月內政部都委會及今年 4 月高雄市都委會審議通過，附帶條件以市地重劃方式辦理開發。本次座談會為辦理市地重劃之前置作業，主要是聽取大家對於重劃的意見。稍後由主辦單位說明市地重劃內容，包含市地重劃的定義、重劃範圍、重劃負擔，以及相

關的稅賦優惠等資訊，簡報後歡迎各位提出問題或建議。

六、主辦單位報告：(如後附會議簡報)

七、發言及答復摘要：

(一) 武慶里林里長：

1. 二聖路後方的水利地是否能納入共同開發，以實現更完整的規劃。
2. 里內長輩需要活動空間，重新建造成本高昂，希望能調整土地使用配置，例如將運動廣場與臺鐵機廠材料場辦公室進行交換，利用原有屋舍設置活動空間。

主辦單位：

1. 都市計畫右下角這塊雖在都市計畫變更範圍內，但屬都市更新劃定範圍，未來將由土地所有權人共同協商都市更新的做法。至於將其他水利地納入至重劃區內，由於其相臨重劃區部分屬於「特定文化休閒專用區」，無法將其以公共設施方式劃入，需由市府其他局處研討區外獨立處理方式。

都發局補充說明：

1. 二聖路後方的水利地多位於前鎮區住宅區，且部分已被私人購買或租用並已改建，剩餘零星土地難以整體開發，若納入重劃範圍反而可能影響二聖路地主未來的建築規劃。
2. 臺鐵機廠案東南側廣場用地係配合本案東側私有土地所在位置以都市更新方式開發而劃設之公共設施，且相關配置業經本市都市計畫委員會審議通過，有關社區公共空間使用需求建議可使用北側公園用地(公1)範圍內已保留之澡堂及文康中心。

(二) 地主(陳先生，杜女士及莊小姐的代理人)：

1. 之前與臺鐵的協調會議達成的共識為以「一坪換一坪」方式配回土地，但臺鐵113年4月研商會議簡報卻顯示72平方米土地只能換回64.73平方米，與共識結果不同。我們的土地位於二聖路旁，屬於住宅區而非工業區，價值不菲（鄰地新建房屋一棟價值5千萬），若無法一坪換一坪，不願參與重劃。
2. 600-1地號的土地被切割成不符合最小建築面積的2塊「畸零地」，希望能夠用徵收款項購買後方水利地，使其能變成可建築的完整地塊。若無法滿足以上訴求，不願參與重劃。

主辦單位：

1. 本次簡報中所呈現重劃負擔比例(配地比例)38.62%是全區所有土地所有權人的平均值，不代表個別地主的負擔比例。重劃精神是依照受益比例進行土地分配，受益較少的人會分配到較多土地，受益較多的人則分配較少。如陳先生這樣位於二聖路旁、原為住宅區的土地，在未來辦理土地分配設計時會有特別考量。
2. 600-1地號部分被切割至區外部分希望購買後方水利地以整合為建地乙節，需與農田水利署洽談，不屬於重劃處理範疇。

鳳山區武慶里林里長補充說明：

購買水利地涉及複雜流程，需要由鄰地土地所有權人向農水署工作站提出申請，通常需要一次性全額付款，且需經過拆除、重新丈量、買賣等程序，可能耗時一年，會後可協助提供聯絡窗口。

(三) 地主 (農田水利署柯小姐) :

本署所有瑞隆段一小段的土地，原本的土地使用分區是「第四種住宅區」，未來重劃分配會配到哪？使用分區是什麼？是否對小面積土地有開發限制？

主辦單位 :

本案農水署劃入重劃區內土地，係位於重劃後公共設施用地(道路)上，未來分配將與其他同位於公共設施用地地主一樣，將協助調配至區內的「特定文化休閒專用區」上。本重劃區除臺鐵公司有重劃後土地開發規模限制，對其他地主沒有面積大小限制，但須依照土地分區管制(如臨路退縮…)做使用。

(四) 地主(簡先生) :

訴求與陳先生相似，希望能重視二聖路(住宅區)地主的配地權益。

主辦單位 :

再次澄清38.62%的平均負擔比例是包含農水署、臺鐵等所有土地所有權人的全區平均值。對於像簡先生這樣原為住宅區的地主，業務科在未來土地分配設計時將會進行特別考量。分配原則是「受益高的負擔高，受益低的負擔低」。之後在進行到土地分配階段時，會先提供草案供地主了解與說明，待充分溝通後才會進行公告程序，請地主們放心。

八、 結論 :

感謝大家出席本次座談會，市府後續會積極辦理相關重劃作業。

九、 散會 : 上午10時40分。

本市鳳山區、前鎮區 臺鐵高雄機廠市地重劃區 土地所有權人座談會

9:30~9:40	主持人致詞
9:40~10:00	土地開發處簡報
10:00~10:30	土地所有權人陳述意見
10:30~11:00	綜合答覆

日期：114年8月27日
地點：高雄市鳳山區公所4F會議室
高雄市政府地政局土地開發處

簡報大綱

1. 前言(重劃小學堂)

2. 法令依據

3. 重劃區位置圖

4. 重劃區範圍及總面積

5. 都市計畫配置

6. 土地權屬情形

7. 舉辦重劃工程項目、拆遷補償規定

8. 預估重劃負擔

9. 重劃作業流程

10. 土地所有權人賦稅之減免

11. 其他提醒

1

前言 重劃小學堂

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），讓市民的生活環境更加友善、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



1

前言 重劃小學堂

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。

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)

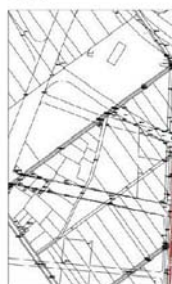


地籍由亂到整齊

第77期重劃區都市計畫圖



重劃前



重劃後



1

前言

重劃小學堂

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



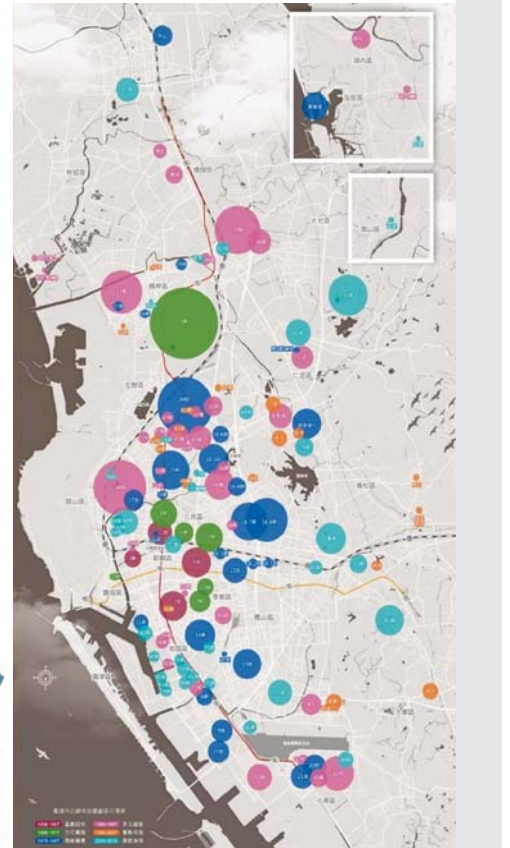
健全地籍管理



符合社會公平原則



提升土地利用價值



2

法令依據

法令

- 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

- 內政部都市計畫委員會114年2月4日第1072次會議審決通過之「變更高雄市鳳山主要計畫(部分工業區及綠地(帶)為特定文化休閒專用區、社會福利設施用地、公園用地及園道用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案」、「變更原高雄市主要計畫(部分住宅區、工業區及綠地用地及交通用地為住宅區、特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案」，且經本市都市計畫委員會114年4月2日第129次會議審定「擬定高雄市鳳山細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)暨劃定都市更新地區案」、「擬定原高雄市(崗山仔、前鎮及部分苓雅地區)細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)案」。
- 附帶條件以市地重劃方式開發。為確保都市計畫具體可行，請於高雄市都市計畫委員會審定細部計畫後，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。

3

重劃區位置圖



4

重劃區範圍及總面積

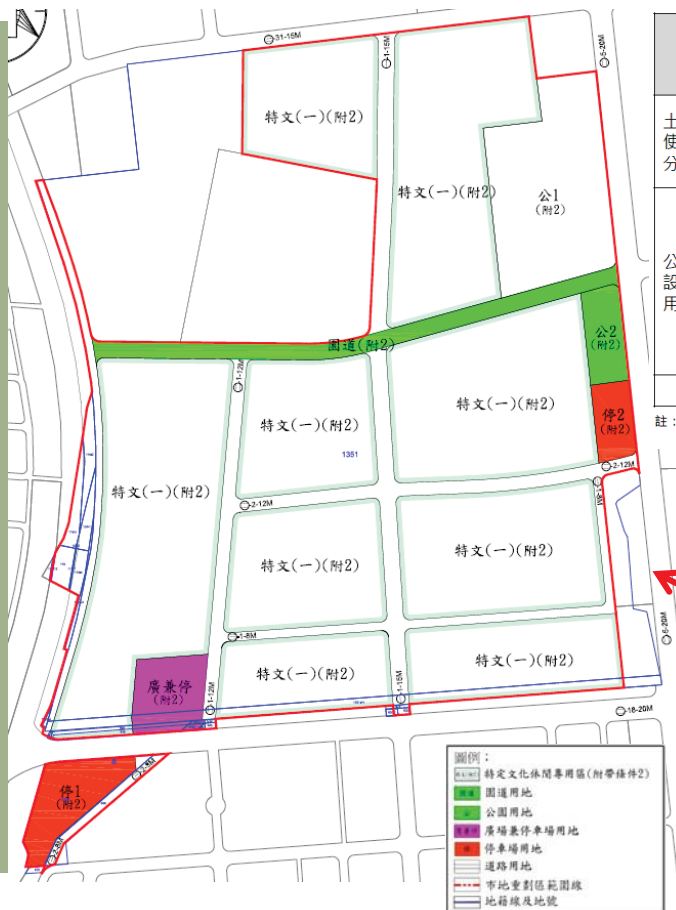
本開發區位置坐落於本市鳳山區新甲段及前鎮區瑞隆段一小段部分土地。總面積約25.45公頃。

- 東 武慶二路西側。
- 南 瑞興街北側。
- 西 新甲段115-12地號。
- 北 武昌路南側。



5

都市計畫配置



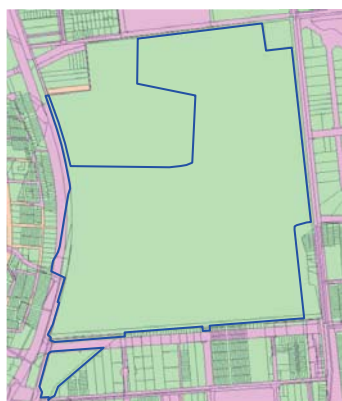
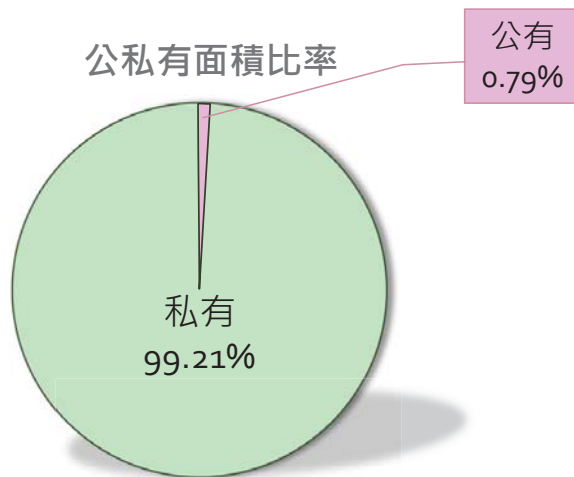
項目	市地重劃區1面積(公頃)	比例
土地使用分區	特定文化休閒專用區(一)	18.31 71.94%
	小計	18.31 71.94%
公共設施用地	公園用地	2.15 8.45%
	停車場用地	0.75 2.95%
	廣場兼停車場用地	0.45 1.77%
	道路用地	3.05 11.98%
	園道用地	0.74 2.91%
小計	7.14 28.06%	
合計	25.45 100.00%	

註：實際面積應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

6

土地權屬情形

公私有面積比率



重劃範圍

權屬	面積(m ²)	合計(m ²)	百分比(%)
國有	農業部農田水利署	105	2,018 0.79
	市有	工務局	
	地政局	3	
私有(6人)		252,437	99.21

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。

7

舉辦重劃工程 項目、拆遷補 償規定

預定辦理工程項目

整地工程、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、管線配合工程、公園工程、廣場兼停車場工程、地上物拆遷工程。

土地改良物拆遷補償及救濟依據

1. 「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」
2. 「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」
3. 「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」
4. 「高雄市墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準」
5. 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：「應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙**重劃土地分配或重劃工程施工**所必須拆遷者為限。」

7

舉辦重劃工程 項目、拆遷補 償規定

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)

7

舉辦重劃工程 項目、拆遷補 償規定

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。

12

8

預估重劃負擔

公共設施用地 平均負擔比率	公共設施用地項目及面積		公共設施用地平均 負擔比率
	項目	面積 (公頃)	
28.06%	公園用地	2.15	
	停車場用地	0.75	
	廣場兼停車場用地	0.45	
	園道用地	0.74	
	道路用地	3.05	
	小計	7.14	

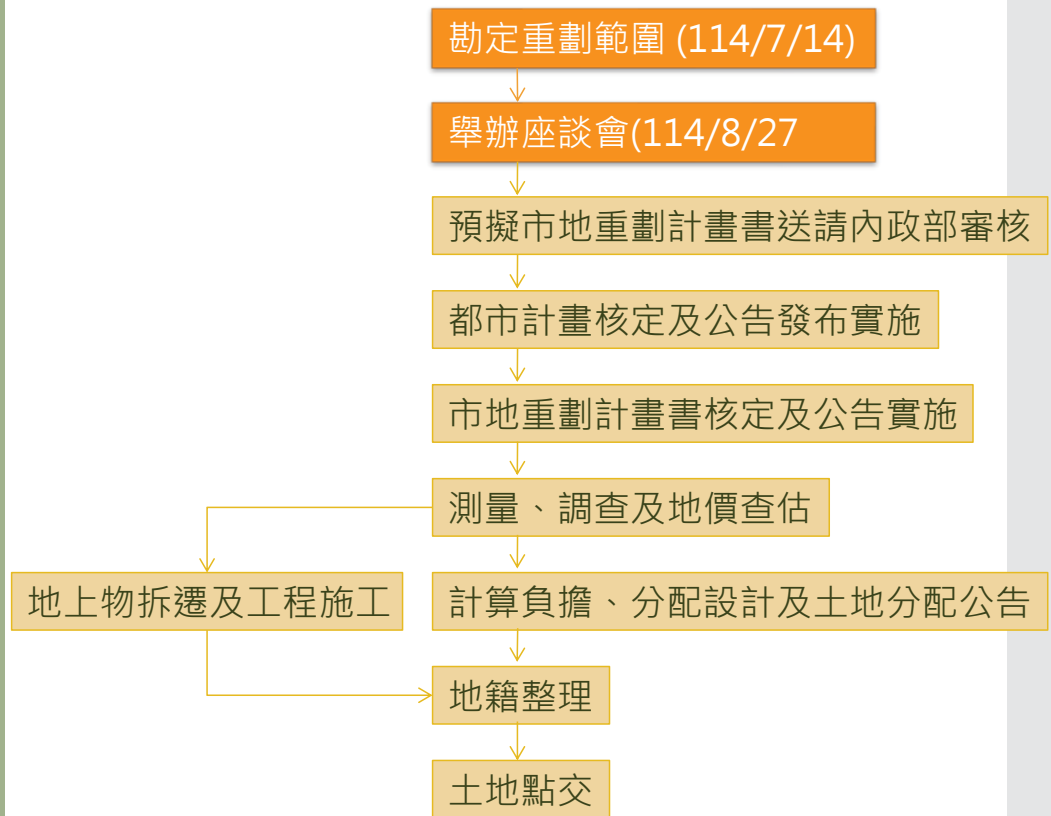
費用平均負擔 比率	開發費用項目及金額		費用平均負擔比 率
	項目	金額 (仟元)	
10.56%	工程總費用	1,105,458	
	重劃費用	1,645,732	
	貸款利息	176,698	
	合計	2,927,888	

平均重劃負擔比率 = 28.06% + 10.56% = **38.62%**

13

9

重劃作業流程



10

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）

11

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，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，請洽市府地政局土地開發處分配科 林雅惠
電話：(07)3368333#2621
地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓

簡報結束