

高雄市第105期市地重劃區

重劃計畫書土地所有權人說明會

高雄市政府 112年5月26日



大綱

- 一. 辦理依據
- 二. 重劃地區及範圍
- 三. 重劃原因及預期效益
- 四. 權屬
- 五. 重劃負擔
- 六. 財務計畫
- 七. 權利義務
- 八. 預定工作進度
- 九. 土地改良物拆遷補償及救濟依據
- 十. 應拆遷補償之土地改良物標的
- 十一. 土地改良物拆遷補償救濟範圍及標準
- 十二. 土地改良物拆遷補償救濟作業程序



一、辦理依據(1)

法令

- 平均地權條例第56條
- 市地重劃實施辦法第14條
- 內政部112年4月20日台內地字第1120262106號函核准

都市計畫

- 本府108年6月28日高市府都發規字第10832402600號公告發布實施「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段34-8等地號）、續四、續五、續六案）」。

無須辦理環境影響評估及水土保持計畫

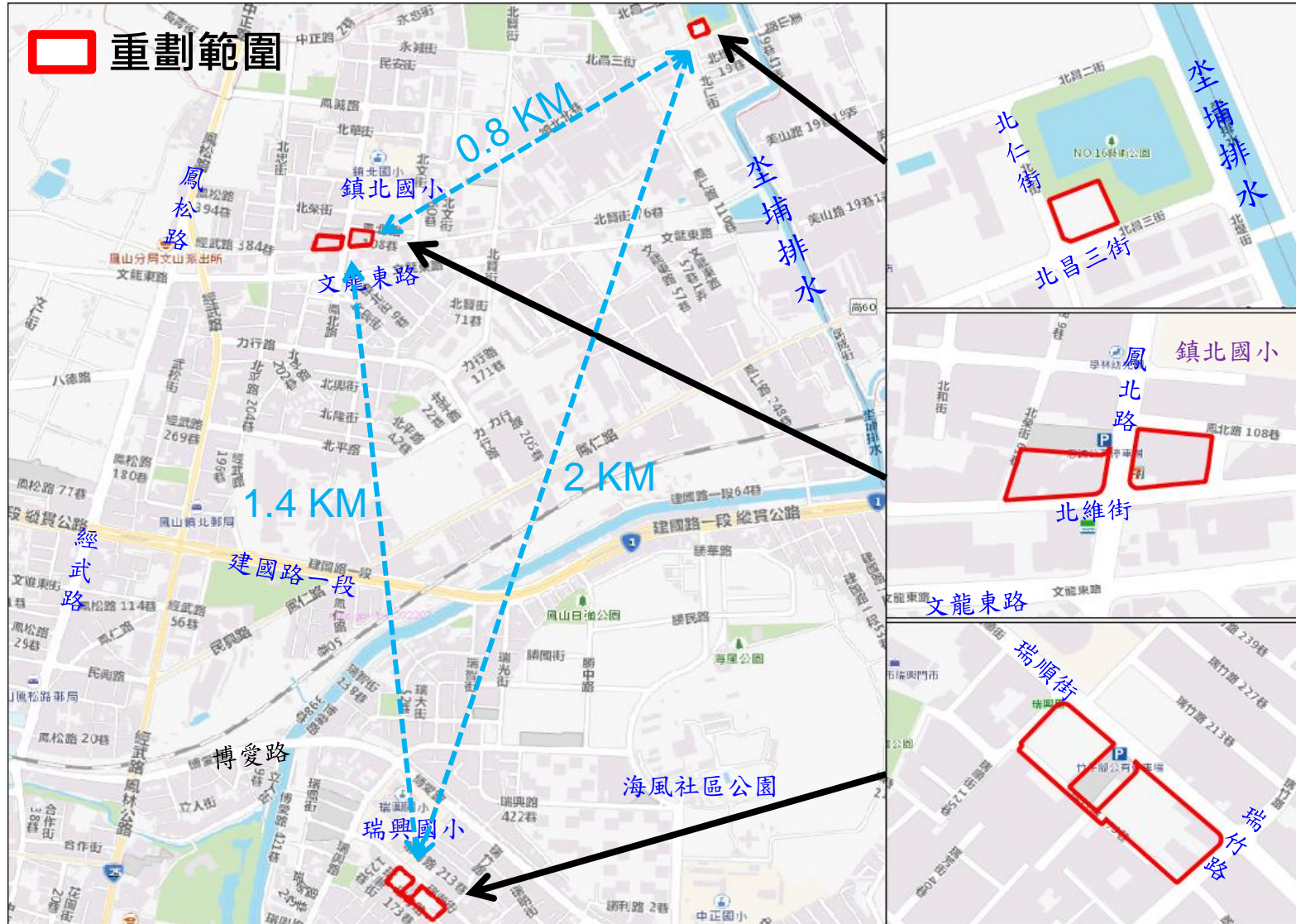
- 高雄市政府環境保護局111年8月2日高市環局綜字第11137676600號函。
- 高雄市政府水利局111年7月29日高市水保字第11136373600號函。

二、辦理依據(2)

其他

- 農業局111年8月2日高市農植字第11132268900號函查告，無特定紀念樹木。
- 文化局111年9月8日高市文資字第11131767500號函查告非位屬指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保存區登錄範圍內。
- 都市發展局111年7月28日高市都發審字第11133569500號函查告非位屬地質敏感區。

二、重劃地區及範圍(1)



二、重劃地區及範圍(2)

本開發區位置坐落於本市鳳山區華鳳段、牛潮埔段及竹子腳段，原為公用二、市三十三、停二、市三十六及停十八用地，總面積約0.8799公頃（實際總面積以實地邊界分割測定後之面積為準）

原公用二



- 原公用二用地（華鳳段）
- 東：鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界
- 西：以北仁街為界（不含巷道）
- 南：以北昌三街為界（不含巷道）
- 北：鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界

- 原市三十三、停二用地(牛潮埔段)
- 東：廣場用地（兼供道路使用）為界
- 西：以北榮街61巷為界（不含巷道）
- 南：以北維街及北田街為界（不含巷道）
- 北：以鳳北路108巷及廣場兼停車場用地為界

原市三十三、停二



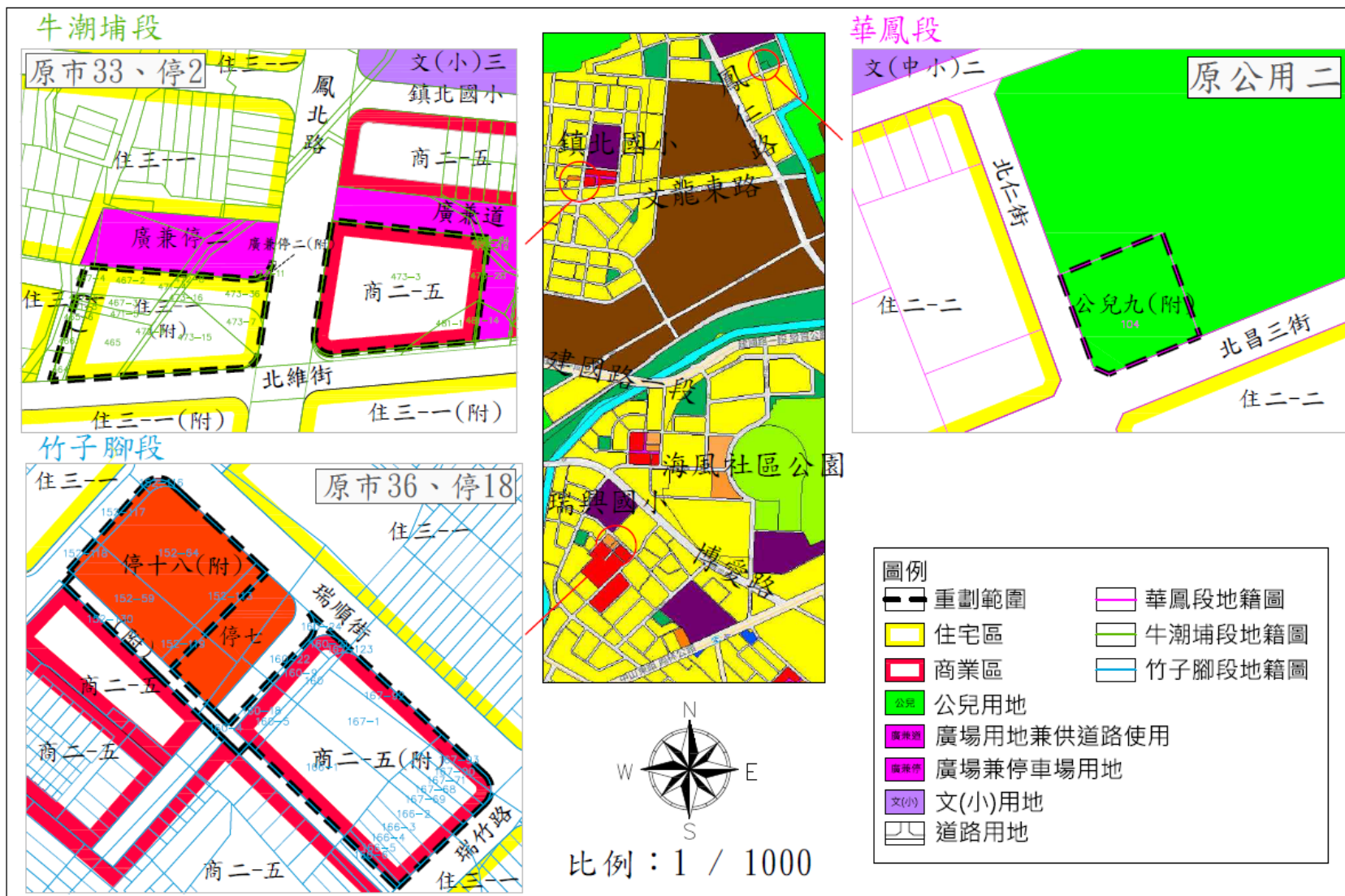
原市三十六、停十八



- 原市三十六、停十八用地(竹子腳段)
- 東：以瑞竹路為界（不含道路）
- 西：以瑞順街125巷為界（不含巷道）
- 南：以瑞竹路173巷為界（不含巷道）
- 北：以瑞順街為界（不含巷道）

二、重劃地區及範圍(3)

高雄市第105期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖



三、重劃原因及預期效益(1)

□都市計畫沿革

1. 本重劃區內原「停二」及「停十八」用地依「變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）案」第六章鳳山都市計畫主要計畫與細部計畫劃設原則及其內容，第三節公共設施劃設原則納入細部計畫內容。
2. 原「公用二」用地主要計畫依「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」配合周邊分區納入住宅區，經內政部都市計畫委員會第910次會議審決，細部計畫規劃請本府妥為規劃或納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。
3. 原「市三十三」及「市三十六」用地依「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」因應主要計畫與細部計畫市場劃分原則，屬細部計畫之市場用地，配合周邊分區納入主要計畫之商業區。

三、重劃原因及預期效益(2)

□ 重劃預期效益

1. 將未取得且經評估無使用計畫之公共設施用地變更為住宅區、商業區及公園用地，達到地盡其用，地利共享，重劃開闢公園兼兒童遊樂場用地，提供民眾休閒遊憩場所，開闢停車場，紓緩停車需求。
2. 預計提供可建築用地0.5708 公頃，取得公共設施用地約0.3091公頃。

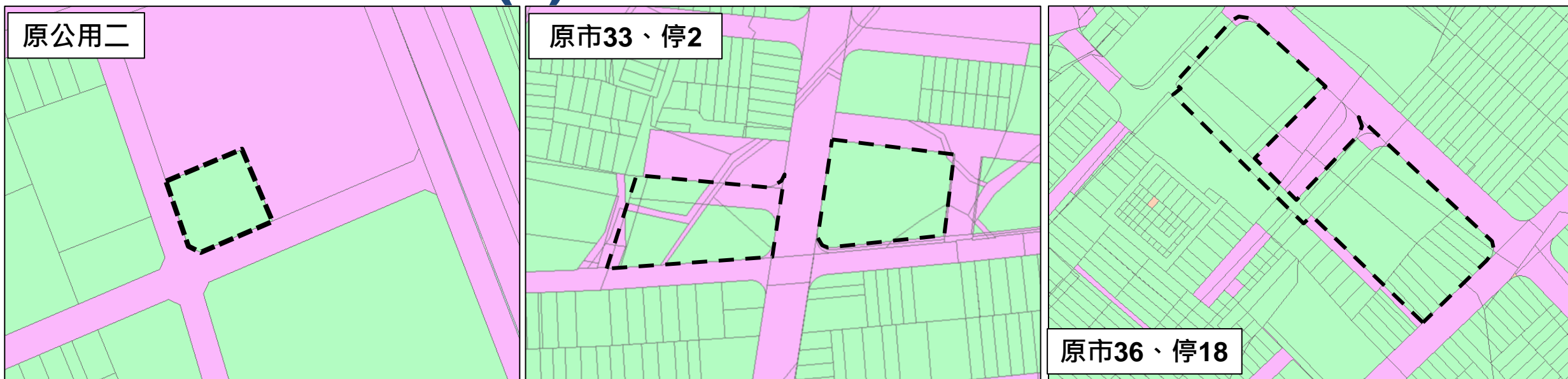
三、重劃原因及預期效益(3)

□ 都市計畫配置

都市計畫使用分區		變更後都市計畫	
		面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	住宅區	0.1475	16.76
	商業區	0.4233	48.11
小計		0.5708	64.87
公共設施	公園兼兒童遊樂場用地	0.1000	11.36
	廣場兼停車場	0.0007	0.08
	停車場用地	0.1600	18.18
	道路用地	0.0484	5.50
小計		0.3091	35.12
總計		0.8799	100.00

(實際面積依地籍分割測定後之面積為準)

四、權屬(1)



項目	面積 (公頃)	比率(百分比)
公有	0.0486	5.52%
私有	0.8313	94.48%
總計	0.8799	100.00%

公有：共2人，市有(高市府工務局、交通局、經濟發展局)，國有(財政部國有財產署)
 私有：共31人

重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地約0.0031公頃，依平均地權條例第60條第1項規定抵充為共同負擔之公共設施用地。

五、重劃負擔(1)

□ 土地所有權人負擔內容:

◆ 公共設施用地平均負擔比率

- 總面積:0.8799公頃
- 公設面積:0.3091公頃
- 抵充面積:0.0031公頃
- 公設平均負擔比率:34.90%

◆ 預估費用負擔比率

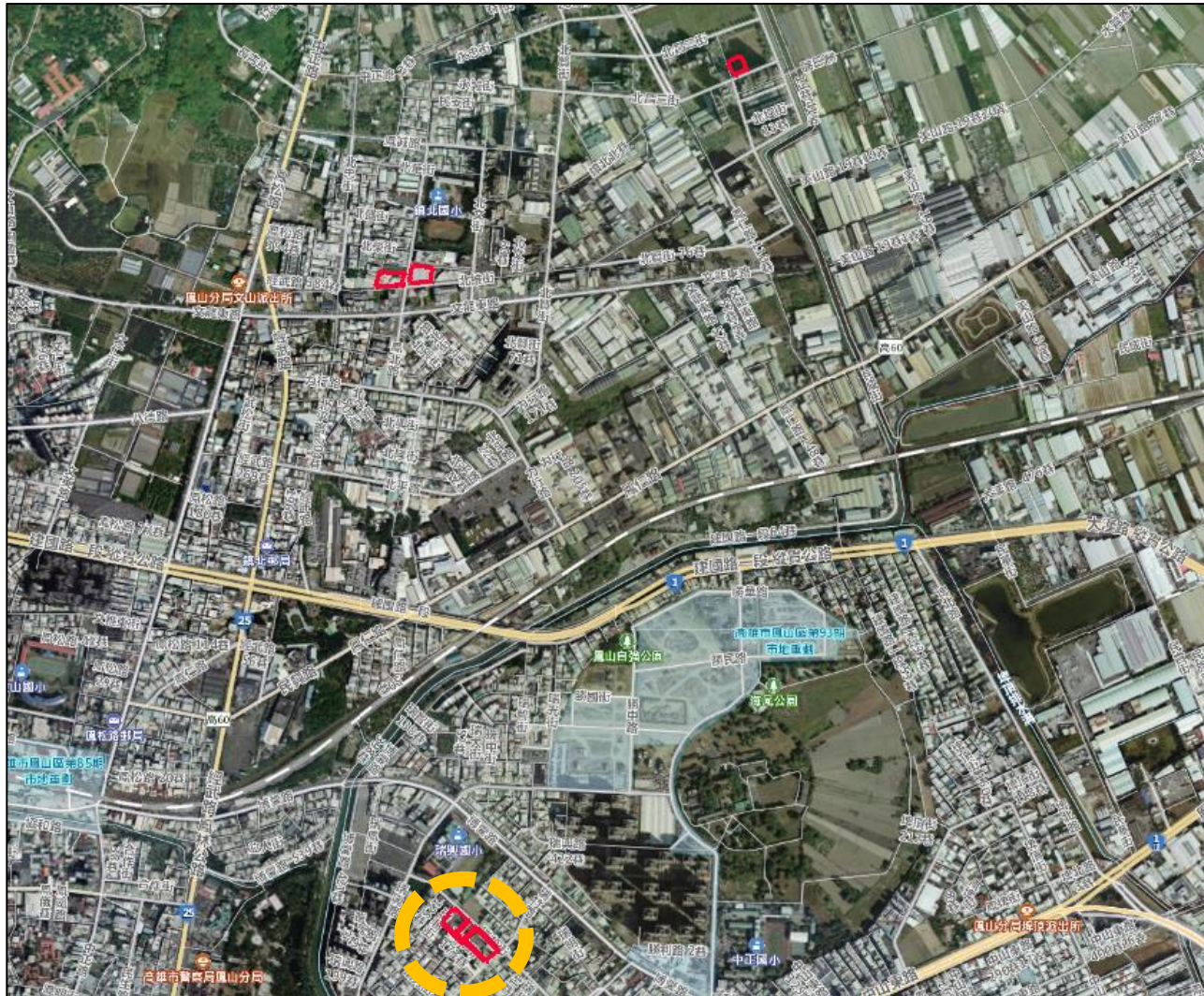
- 預估工程費用2千649萬元；重劃費用2千679萬元；貸款利息63萬元；合計約5千391萬元
- 費用負擔比率:9.04%

◆ 土地所有權人平均重劃負擔比率:34.90+9.04=43.94%

五、重劃負擔(2)


◆ 本重劃區原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配

考量本重劃區實際情形及受益比例，區內重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配，按原有位置分配者，該重劃負擔以減輕50%為原則，其減輕之重劃負擔由市府吸收不會增加其他土地所有權人之負擔。



圖例：

 重劃範圍

 保存登記建物位置

原市三十六、停十八

六、財務計畫



負擔總費用

5千391萬元



財源籌措

將向金融機構
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
地出售款及繳
納差額地價償
還。

七、權利義務(1)

□ 負擔原則

- 公共設施用地、工程費、重劃費用及貸款利息由參加重劃土地所有權人按受益比例共同負擔，並以未建築土地折價抵付。無未建築土地者，改以現金繳納。(平均地權條例第60條)
- 扣除負擔後所餘土地分配予原土地所有權人。如有增減配之情形者，則繳納或發給差額地價。(平均地權條例第60條之1)
- 妨礙工程施工或土地分配之土地改良物應予拆遷，並給予補償。(平均地權條例第62條之1)

七、權利義務(2)

□ 土地分配原則

- 依市地重劃實施辦法第29、31條規定辦理。
- 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。（原街廓原位次分配原則）
- 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。（無位次調整分配）
- 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，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。
- 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有。

七、權利義務(3)

□ 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）

七、權利義務(4)

□ 土地所有權人應注意事項

- 公告期間：

自112年5月10日起至112年6月9日止

- 閱覽地點：

- (一)高雄市政府地政局土地開發處。
- (二)高雄市政府地政局鳳山地政事務所。
- (三)高雄市鳳山區公所。
- (四)高雄市鳳山區鎮北里辦公室。
- (五)高雄市鳳山區瑞興里辦公室。

另本府地政局土地開發處網站亦有公告書圖。

- 對重劃計畫書有意見者

- 1.於公告期間內以書面向本府提出事實及理由。
- 2.載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。
(市地重劃實施辦法第16條)。

八、重劃計畫書所載預定工作進度

- 110年02月17日：勘定重劃區範圍。
- 111年04月14日：舉辦土地所有權人座談會。
- 111年05月-112年02月：研訂市地重劃計畫書報核。
- 112年04月-112年05月：公告重劃計畫書、舉辦說明會。
- 112年05月-113年01月：工程規劃設計。
- 113年01月-113年12月：工程發包施工。
- 112年12月-113年06月：土地分配設計及計算負擔。
- 113年06月-113年09月：分配結果公告及異議處理。
- 113年12月-114年06月：交接及清償。



九、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

十、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。

十一、土地改良物拆遷補償救濟範圍及標準

• 一、建築改良物

• (一) 建築物重建價格(如房屋等)

分為 **補償費=補償面積*重建單價** 或 **救濟金=補償費*50%**

• (二) 建築物自行拆遷或配合拆遷獎勵金，擇一領取

◎對象：建築物所有權人

(1) 自行拆遷獎勵金

獎勵金=建築物補償費或救濟金 * 25%

條件：建築物所有權人於期限內自行拆遷並清運完竣者

(2) 配合拆遷獎勵金

獎勵金=建築物補償費或救濟金 * 10%

條件：建築物所有權人於期限內未阻撓工程而配合拆遷者。

附表一 建築物主體構造重建單價 (單位：新臺幣)

主體構造	樓層數	單位	第一類	第二類	第三類	備註
鋼骨造、鋼骨 混凝土造、鋼骨 鋼筋混 凝土造	一至三層建物	平方 公尺	二萬一千元	一萬八千九百元	一萬六千元	一、鋼骨造：建 築物之樑柱 構架以各種 型鋼組合而 成；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 二、鋼骨混 凝土造：柱 樑使用鋼骨 為主筋，再 澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板、大 部分牆壁及 床板為鋼 筋混凝土造。 三、鋼骨鋼 筋混凝土造 ：柱樑以 使用鋼骨為 主，且間 有使用鋼 筋為主筋， 再澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 四、重 型鋼鐵造 ：柱、樑
	四至五層建物		二萬四千三百元	二萬一千八百元	一萬八千五百元	
	六至八層建物		三萬三千一百元	二萬九千七百元	二萬五千二百元	
	九至十一層建物		三萬八千一百元	三萬四千二百元	二萬九千元	
	十二至十四層建物		四萬三千元	三萬八千七百元	三萬二千八百元	
	十五層以上建物		四萬八千二百元	四萬三千三百元	三萬六千八百元	
鋼筋混 凝土造	一至三層建物	平方 公尺	一萬七千八百元	一萬六千四百元	一萬五千一百元	一、鋼骨造：建 築物之樑柱 構架以各種 型鋼組合而 成；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 二、鋼骨混 凝土造：柱 樑使用鋼骨 為主筋，再 澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板、大 部分牆壁及 床板為鋼 筋混凝土造。 三、鋼骨鋼 筋混凝土造 ：柱樑以 使用鋼骨為 主，且間 有使用鋼 筋為主筋， 再澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 四、重 型鋼鐵造 ：柱、樑
	四至五層建物		二萬一千二百元	一萬九千六百元	一萬八千元	
	六至八層建物		二萬八千八百元	二萬六千六百元	二萬四千四百元	
	九至十一層建物		三萬三千五百元	三萬零九百元	二萬八千四百元	
	十二至十四層建物		三萬七千三百元	三萬四千五百元	三萬一千七百元	
	十五層以上建物		四萬一千五百元	三萬八千三百元	三萬五千二百元	
加強磚 造	一層建物	平方 公尺	一萬四千一百元	一萬三千五百元	一萬二千九百元	一、鋼骨造：建 築物之樑柱 構架以各種 型鋼組合而 成；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 二、鋼骨混 凝土造：柱 樑使用鋼骨 為主筋，再 澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板、大 部分牆壁及 床板為鋼 筋混凝土造。 三、鋼骨鋼 筋混凝土造 ：柱樑以 使用鋼骨為 主，且間 有使用鋼 筋為主筋， 再澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 四、重 型鋼鐵造 ：柱、樑
	二層建物		一萬六千七百元	一萬五千四百元	一萬四千一百元	
	三層以上建物		一萬九千二百元	一萬七千七百元	一萬六千二百元	
木造、磚 造及石 造	平房、二層建 物	平方 公尺	九千六百元	八千九百元	八千一百元	一、鋼骨造：建 築物之樑柱 構架以各種 型鋼組合而 成；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 二、鋼骨混 凝土造：柱 樑使用鋼骨 為主筋，再 澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板、大 部分牆壁及 床板為鋼 筋混凝土造。 三、鋼骨鋼 筋混凝土造 ：柱樑以 使用鋼骨為 主，且間 有使用鋼 筋為主筋， 再澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 四、重 型鋼鐵造 ：柱、樑
	三層以上建物		一萬零六百元	九千八百元	九千元	
重型鋼 鐵造	一層建物	平方 公尺	九千四百元	八千六百元	七千三百元	一、鋼骨造：建 築物之樑柱 構架以各種 型鋼組合而 成；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 二、鋼骨混 凝土造：柱 樑使用鋼骨 為主筋，再 澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板、大 部分牆壁及 床板為鋼 筋混凝土造。 三、鋼骨鋼 筋混凝土造 ：柱樑以 使用鋼骨為 主，且間 有使用鋼 筋為主筋， 再澆灌混 凝土之房屋 ；各樓層 樓地板為鋼 筋混凝土造。 四、重 型鋼鐵造 ：柱、樑
	二層建物		一萬一千一百元	一萬零一百元	八千五百元	
	三層建物		一萬五千五百元	一萬四千一百元	一萬一千九百元	

	四層建物	一萬八千三百元	一萬六千七百元	一萬四千一百元	用大於或等 於 300x300x 10x15 之 H 型或同類型 規格鐵材或 管鐵組成； 牆壁大部分 為鋼鐵造、 石棉瓦造或 磚造。 五、單價包含結 構工程、水 電消防工程、 工程管理費、 利潤稅金等。
	輕型鋼 鐵造	五層以上建物	二萬一千元	一萬九千一百元	
主造(含 主或 磚、石等 混合造)		平房、二層建 物	七千四百元	六千四百元	
	夾板、鉸 板、塑膠 板、石棉 板造及 其他造	三層以上建物	九千五百元	八千九百元	
			一萬零六百元	九千九百元	
	六千四百元		六千元	五千六百元	

□ 依建築材料、樓層等不同訂定不同重建單價

十一、土地改良物拆遷補償救濟範圍及標準

- 二、其他建築物

(如圍牆、棚、鋪面等、分為補償或救濟)

- 三、其他補償及救濟

- (一) 合法營業損失

- (二) 人口遷移

- (三) 其他：電力設備、農作改良物及畜產、水產養殖物等

十二、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：

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、通知領補償費及保管

- 四、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
敬請指教

