

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府地政局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓  
承辦單位：土地開發處  
承辦人：陳春枝  
電話：07 3368333#2595  
傳真：07 5367622  
電子信箱：spring00@kcg.gov.tw

受文者：本局土地開發處 (企劃科)

發文日期：中華民國108年12月6日

發文字號：高市地政發字第10871637700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局108年11月27日召開「本市第97期市地重劃區土地有權人座談會」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本處108年11月15日高市地政發字第10871534000號開會通知單續辦。

正本：本市第97期市地重劃區土地所有權人

副本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府教育局、高雄市政府交通局、高雄市政府工務局新建工程處、本局土地開發處(測量科、工程科、企劃科)(均含附件)

局長 黃進雄

## 高雄市第 97 期市地重劃區土地所有權人座談會會議紀錄

一、會議時間：108 年 11 月 27 日(星期三)上午 10 時 00 分

二、會議地點：路竹區老人活動中心

三、主持人：萬主任秘書美娟

紀錄：陳春枝

四、出席單位及人員：如簽到簿

五、主辦單位報告：如簡報資料。

六、土地所有權人發言摘要：

(一) 簡報資料可以提供給大家嗎？

(二) 本重劃區土地所有權人有 124 人之多，倘重劃區內同一所有權人持有數筆共同土地，分佈不同位置，屆時可以合併分配嗎？

(三) 本重劃區學校用地比率佔 22.78%，在學校網站顯示目前的困境是校舍老舊破損，國發會網站預估未來 40 年學齡人口將減半，不知教育局為何還需要學校用地。

(四) 目前這塊土地是文高用地而且位於路竹區的黃金地段，臨國昌路位置非常好，附近有銀行、公所及學校等，但需經過都市計畫及市地重劃變更為可建築用地，這土地價值才會出現，所以我們應著重在儘快可以實行市地重劃，請問這個都市計畫變更要何時完成才能生效？

(五) 我個人土地目前是直接面臨國昌路，未實施重劃尚可出租使用，其他裡地的所有權人是無法直接臨路使用的，所以一定要同意市地重劃才能讓土地變的更有價值。

(六) 本重劃區預估平均負擔比率是 43.15%(包括公設及費用負

擔)，以 100 坪土地參與市地重劃，可以分配回多少建築用地？另外重劃範圍左側缺角部分是什麼？還有現在土地位置在學校用地內，重劃後會分配在那裡？會以何種方式分配？

- (七) 本重劃區預估平均重劃負擔比率為 43.15%，那其他各區的負擔比率是固定的還是依個案規劃？本區是否有降低的可能，另外除扣除這負擔領回約 56%外，還需要支付其他的費用嗎？
- (八) 之前有參加岡山公辦市地重劃說明會，它的負擔比率僅約 30% 左右；還有重劃區東側 4 米道路不是既有道路？為何還要納入重劃？
- (九) 有關土地分配的問題，最小分配面積及現金補償情形，請再說明？
- (十) 現在所看到的「高雄市第 97 期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖」中道路及住宅區的配置及路型是確定的嗎，重劃後會依這個圖示辦理分配土地嗎？

## 七、綜合答復：

- (一) 本處寄送開會通知單時已先行附上「高雄市第97期市地重劃區相關說明資料及重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖」供大家了解，該說明資料所載內容就是本重劃區之重點摘要，也是與地主權益最相關的部份，包括重劃區範圍及總面積、公設負擔項目及其面積、舉辦重劃工程項目、重劃負擔概算、負擔方式及預估重劃平均負擔比率等，簡報內容除了報告前開資訊外，主要是介紹什麼是重劃？重劃的作流業程及參與重劃可享有的稅賦優惠等。並且今天的簡報資料也會放置在本處網站 (<https://landevp.kcg.gov.tw/>) 之開發業務-市地重劃-辦理中重劃公開資訊-公辦第97期市地重劃區項下，大家可自行下

載參閱。

- (二) 若在區內有多筆土地者，原則上會在原來的街廓內按原位次分配，土地位置相近者在不影響他人權益前提下會儘量併在一起以提升土地利用效益。
- (三) 本案教育局會保留這個學校用地之原因是預計市地重劃完成後將設置路竹區實驗學校。另外針對為何少子化，學生數變少了，為何還需要這麼多的校舍乙節，主要是配合 108 學年度新課綱推動，仍有課室空間使用需求，爰建議仍先保留該學校用地，以利本市後續整體教育規劃。
- (四) 本案文高用地變更為住宅區、學校用地、道路等之都市計畫僅係審定通過，尚待重劃計畫書報經內政部預審通過，該都市計畫始得核定發布實施，是今天座談會召開後，將提送重劃計畫書草案併今天座談會大家的意見，經高雄市政府市地重劃及區段徵收會審議通過，即報請內政部審查，俟預審通過，該都市計畫即得報請內政核定發布實施，產生效力。
- (五) 本案都市計畫確實是規定應以市地重劃辦理開發，若大家不支持重劃，則這個都市計畫變更就無法核定發布實施；另外，重劃後大家分配的土地一定會面臨馬路，可以建築。
- (六) 假設重劃負擔比率是 44%，平均分配比率即為 56%，以您所舉例重劃前有 100 坪土地，則重劃後約可拿回 56 坪土地，但這裡要特別說明，各宗土地實際分配比率會按照參與重劃受益程度而有所不同，說明資料所列重劃平均負擔比率是一個平均值，這邊要請大家注意。另所問都市計畫套繪地籍圖左側缺角部份，查為高雄市有土地，同係學校用地，都市計畫為降低本區公設用地比例之考量，爰不列入重劃範圍。再重劃前土地位

於共同負擔之公共設施用地者，其重劃後分配位置我們會視土地分配情形研訂調整原則，並提請高雄市政府市地重劃及區段徵收會審議決定。

- (七) 本重劃區是路竹區第一個市地重劃區，而且每一區都市計畫配置均有所不同，所以重劃負擔亦不盡相同。參與市地重劃配回之可建築土地除非有增配土地，否則毋須支付任何費用。反而參與市地重劃之土地有很多賦稅優惠，例如：重劃辦理期間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。重劃完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收 2 年。經重劃之土地於重劃後第 1 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 40%。
- (八) 岡山區目前辦理中的重劃區是本市第 87 期重劃區，該區重劃計畫書所列之平均重劃負擔為 43.82%，略高本區；另本重劃區路竹文高用地為都市計畫整體開發區，其東側係以 8 米計畫道路中心線為界，重劃闢建 4 米計畫道路，並納入重劃負擔。
- (九) 有關土地最小開發規模；本重劃區都市計畫查無特殊規定，依市地重劃實施辦法，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。若土地面積未達重劃區最小分配面積標準 1/2 而不能分配土地時，除得申請與其他所有權人合併分配外，應以現金補償，另重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面標準 1/2 者，經主管機關按最小分配標準分配後，如申請放棄分配者，得改領現金補償。
- (十) 所附高雄市第 97 期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖是 107 年 11 月 27 日公告發布實施「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」後續辦理案件第 2 案，經內政部都委會

107年3月13日第918次會議審議通過，目前內政部尚未核定，市府亦未發布實施，土地分配當依最終核定發佈實施之都市計畫配置辦理。

八、都發局書面意見：

本案係屬原107年11月27日公告發布實施「變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」後續辦理案件第2案，經內政部都委會107年3月13日第918次會議審議通過，後續將俟本案重劃計畫書初審通過並函知本局後，再協助辦理變更計畫書圖報內政部核定及後續公告發布實施程序(依內政部都委會規定需110年3月30日前完成)。

本重劃區路竹文高用地為整體開發區範圍於其東側僅規劃及闢建4米計畫道路，納入重劃負擔，為未來消防及區內住宅區通行使用將來與區外4米計畫道路合併為8米計畫道路。

九、結論：

請土地開發處研擬重劃計畫書，提請高雄市政府市地重劃及區段徵收會審議通過後即報請內政部審查。

十、散會：上午11時30分。