

高雄市第104期市地重劃區土地所有權人座談會會議紀錄

一、會議時間：110年8月25日(星期三)下午2時00分

二、會議地點：高雄市仁武國小綜合活動中心

三、主持人：吳科長玉蓮

紀錄：張善合

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、土地所有權人詢問意見陳述：

(一) 我在南邊這邊道路用地上有種植農作物，像種植荔枝等等，請問要怎麼辦，是否有補償？

(二) 請問今天是否有會議紀錄？

(三) 第一個問題，於北邊市場用地現況旁邊有另一個臨時市場，是市府核准的，但如果未來取消後市三用地就有開發需求，因此說目前沒有市場需求並要透過重劃解編，顯然缺乏整體考量。第二個問題，如果我們地主反對重劃，還是會繼續執行下去嗎？法律層面有相關規定？或是依照政府的施政方向執行？

第三個問題，有關重劃負擔中工程費用是估算值還是精算值？整個重劃區內公共設施都分布在南側區塊，該公設用地及全部工程費用卻由全部地主共同負擔顯然不公平。

北側區塊被劃定市場用地10多年，鄰近道路開闢沒有向地主徵收，後來又同意臨時市場設置於住宅區，進而影響市場開發需求，現在重劃又要再負擔南側區塊公設用地及工程費用，而且重劃後住宅區市價顯然沒有高於市場用地，實在是連續三次吃虧，請政府這邊一定要慎重考量。

- (四) 公園南側區塊這邊重劃前全部有 640 多坪，重劃後住宅區明顯不夠分配，這樣重劃後會分到哪裡？
調配後的土地有可能面臨未開闢的四米道路嗎？建議你們北側區塊這裡私有道路跟未開闢四米道路也納入重劃或趕快徵收。
- (五) 北側區塊我們全區地主已經取得共識，目前也積極提送市場開發計畫予市府經發局，並期待本區進駐現代化超市，同時也擔心市府會為了重劃阻擋我們的提案或拖延期程，也擔憂現在開始重劃整區地主要再取得共識將有困難，請大家互相體諒，希望保持原本市場用地不要重劃。
- (六) 南側區塊重劃後道路四周與外側有沒有連通，你們要做一個整體考量規劃，像仁和南街 27 巷重劃後還是沒有通到仁和南街，南邊區外也沒有繼續開闢，這樣到底要重劃幹嘛？

七、綜合答復：

- (一) 有關農作物及土地改良物之拆遷補償作業，在拆遷工程作業執行前將會先辦理地上物查估，並在查估當下會同地主現場進行調查、量測及認定植栽的種植項目數量等，後續再依據高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例，依照其樹種、規格、數量或建物類型等查估補償。
- (二) 本次會議將會針對各位地主所詢問及陳述的意見及綜合答覆等，作成相關會議紀錄並函送予各位地主。
- (三) 有關北側區塊附近臨時攤販市場未來可能取消使用進而產生本案市場用地需求乙節，係屬經發局所管權責，另都市計畫檢討階段本重劃區內市三用地業經該局查復無相關開發需求，爰依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則辦理解編，惟爾

等所陳疑義意見將轉請經發局研處。

本重劃區預估負擔比例44.40%，依照平均地權條例尚無須徵求土地所有權人意願，但目前於內政部審查重劃計畫書時，該部多會考量座談會辦理情形及土地所有權人參與重劃意願等，是倘區內地主均堅決反對重劃並表示應檢討都市計畫，市府當廣納意見，並轉請相關局處檢討研處。

另有關方才報告中提及重劃工程費用係屬預估值，並依平均地權條例規定，重劃平均負擔係由重劃區內所有土地所有權人共同負擔，尚無依照位置或地點有不同負擔比例之規定。

依現行都市計畫分區配置，本重劃區確有公共設施集中在南側區塊之情形，都市計畫係考量該區塊現況四周道路均未開闢，倘未將道路納入重劃範圍，後續重劃後土地將無路進出，違反辦理重劃意旨，惟爾等所陳該公設用地均集中規劃設置於南側區塊並納入共同負擔顯有不公部分，將轉請都發局檢討研處。

- (四) 本重劃區目前尚在辦理座談會蒐集地主意見階段，尚未公告重劃計畫書及實質進入土地分配設計，後續會再召開重劃說明會及分配草案說明會，屆時將更詳細針對土地分配原則及分配草案加以說明。另南側區塊後續經實質分配計算後倘有不夠分配之情形，將依市地重劃實施辦法及相關規定調配至北側區塊並重劃後土地原則均會臨路。

至有關建議北側區塊鄰近道路納入重劃或徵收乙節，首先說明倘該道路用地納入重劃範圍勢必提高本重劃區公設用地面積，增加公設負擔比例，影響全區地主分配權益，再有關建議徵收乙節將轉請工務局錄案研處。

- (五) 本案於都市計畫檢討階段已有說明，倘市場用地地主有市場使用之需求，應於本都市計畫變更案公告發布實施前，先取得目

的事業主管機關同意，始得申請興建。惟現況倘持續維持閒置空地使用，將影響市容及地方發展甚巨，爾等所陳意見將轉請經發局研處。

(六) 重劃區範圍內計畫道路將於重劃工程中開闢，至重劃區外未開闢計畫道路(仁和南街27巷與通法寺北側圍牆等部分)則非屬本重劃區範圍。

八、結論：

(一) 本次座談會主要係蒐集區內地主意見，關於北側區塊地主所陳附近臨時攤販市場未來可能取消使用進而產生本案市場用地需求及其案刻已洽本市申請市場用地開發，建議維持市場用地部分，事屬本府經濟發展局及都市發展局業務權管，將轉請該局檢討研處。

(二) 再北側區塊地主另陳案內公設用地集中規劃於南側區塊納入共同負擔顯有不公部分，將轉請本府都市發展局檢討研處。

(三) 另有關建議北側區塊北邊已開闢未徵收之道路及東邊未開闢未徵收之道路趕快徵收乙節，將轉請本府工務局檢討研處。

九、散會：下午 3 時 30 分。

高雄市第 104 期市地重劃區土地所有權人座談會簽到簿

一、會議時間：110 年 08 月 25 日(星期三) 下午 02 時 00 分

二、會議地點：高雄市仁武國小綜合活動中心

三、主持人：吳科長玉蓮

記錄：張善台

四、列席機關：

機 關	職 稱	姓 名
高雄市政府都市發展局	副工程師	翁淑護
高雄市政府水利局		(請假)
高雄市政府交通局		(請假)
高雄市政府工務局建築管理處		(請假)
高雄市政府工務局新建工程處		(請假)
高雄市政府工務局養護工程處		(請假)
高雄市政府地政局土地開發處(測量科)	股長	孫連水
高雄市政府地政局土地開發處(工程科)		戴伯祥
		王余萍
		李貴華
高雄市政府地政局土地開發處(企劃科)	股長	陳啓城
	科員	許峻僑
	科員	陳雅晴
	技士	陳禮元
	技士	謝永水
	技士	鄭李華