

高雄市岡山區公2市地重劃區座談會會議紀錄

一、開會時間：民國 113 年 7 月 3 日 下午 2 時 30分

二、開會地點：岡山區公所3樓會議室

三、主持人：萬副處長美娟

紀錄：林雅惠

四、出席者：

001 黃
002 黃
003 黃
004 黃
005 黃
006 黃
007 黃
008 黃
009 黃
010 吳
011 張
012 黃
013 黃
014 黃
015 黃
016 周
017 高雄市政府工務局
018 呂
019 呂
020 呂
021 呂
022 呂
023 王
024 蔡

025 呂
026 呂
027 陳
028 陳
029 陳
030 高雄市岡山區公所
031 劉
032 財政部國有財產署南區分署
033 余
034 戴
035 王
036 王
037 王
038 陳
039 陳
040 黃
041 王
042 王
043 陳
044 葉
045 盧
046 余
047 周
048 周
049 吳
050 吳
051 吳
052 吳
053 吳
054 吳

055 吳
056 吳
057 楊
058 楊
059 楊
060 吳
061 吳
062 黃
063 吳
064 吳
065 吳
066 黃
067 汪
068 吳
069 吳
070 吳
071 馬
072 戴
073 戴
074 艾力企業股份有限公司
075 楊
076 楊
078 蔡
079 呂
080 李
081 余
082 陳
083 張
084 蔡
085 蔡

086 王
087 張
088 張
089 張
090 蔡
091 劉
092 施
093 盧
094 盧
095 楊
096 曾
097 黃
098 黃
099 黃
100 黃
101 黃
102 黃
103 陳
104 吳
105 楊
106 楊
107 楊
108 楊
109 楊
110 楊
111 楊
112 朱
113 陸
高雄市政府都市發展局
高雄市政府工務局新建工程處

高雄市政府工務局公園處
高雄市岡山區仁壽里里長
本府地政局土地開發處

五、主持人說明摘要：

各位鄉親大家好，感謝大家來參加座談會，本次會議是要將岡山公2用地公設解編案都市計畫規劃內容及市地重劃的程序等等跟各位地主做說明。本案都市計畫已在111年經內政部都委會審議通過，原全區公園用地變更部分為可建築用地，在座各位土地所有權人對本案應該都非常關心，接下來由本處跟各位做簡報說明市地重劃的相關作業，簡報完後，有任何問題都可以提出來發問。

六、主辦單位說明摘要：(如後附會議簡報)

七、與會土地所有權人發言、主辦單位答復及書面意見摘要：

(一)地主甲：

- 1、公園南北兩側紫紅色(廣場兼供道路使用)部分，寬度確定是10米嗎？
- 2、重劃以後發還給土地所有權人的土地全都是可建築用地？
- 3、南側已開闢道路的二分之一納入重劃範圍？

主辦單位：

公園南北兩側紫紅色部分使用分區為「廣場兼供道路使用」寬度為10公尺是確定的，可以直接當它是道路做通行使用，也可以指定建築線，重劃後配回給地主的土地會在黃色的住宅區用地上，都可以直接建築使用，公共設施用地由政府取得管理，不會分配回原土地所有權人。南側道路雖然已經開闢，但部分土地未徵收，透過辦理市地重劃，由重劃區負擔一半。

(二)地主乙：

- 1、重劃後分配比例是多少？扣掉的部分是抵費地還是工程費用？
- 2、重劃完之後土地是否原地分發？如我們原本是在20米路邊的土地重劃後是否也會分配在20米路邊？重劃前原位置是在公園用地或道路用地上也是原地分發嗎？
- 3、調整分配是會配到路小的地方還是一樣20米路邊？2者價值差很大。
- 4、地上物拆遷後如何安置？如何計算？地上物補償費怎麼補償怎麼計算？
- 5、市地重劃是公辦還是自辦？

主辦單位：

如簡報第13頁，重劃負擔比率為44.6%，也就是說重劃後土地所有權人可配回約55%的土地，這是平均值，不是全部的人齊頭式平等，要看原來土地位置的地價及重劃後分配土地位置的地價不同而有差異。

市地重劃原則上都是原位次分配回土地，但若重劃前土地位於公共設施用地上，因為配回的土地都要是可建築使用，不可能配回公共設施用地，所以會調整分配到其他地方，至於調整分配到哪？實際可以分配回多少土地？如簡報第14頁重劃作業流程，從今天辦理座談會到實際辦理土地分配，中間還要辦理「市地重劃計畫書送內政部核定」等多項作業程序，耗時較長，且每一程序都需經過相關單位(內政部地政司、內政部都委會、本府市區會、本府地評會)的審議，所以現階段尚無法提供確切資料。

簡報第11頁有提，以有妨礙土地分配或重劃工程施工才會需要辦理拆遷，再依各項拆遷項目標準辦理查估及補償，簡報上所列各項補償查估標準內容及其附表補償計算單價，可上

本處網站查詢。補償項目大致有建物、地坪圍籬等雜項，還有營業損失、租金補貼、人口遷移費等等，之後在限期內自行拆遷者，還有額外補償獎勵金(建物拆遷費乘以25%)可領取；無法自拆但配合拆遷者，也有獎勵金(建物拆遷費乘以10%)可領取。

本案係依內政部辦理之都市計畫公共設施用地專案通盤檢討辦理，其相關作業規定市地重劃區以公辦方式辦理。另外要釐清一個觀念，自辦的重劃負擔不一定比公辦輕，要看個案情形。

(三) 地主丙：

- 1、買的土地分散，且大小形狀不一，重劃後是否可以集中分配？
- 2、若是辦理重劃過程，登記名義人不幸過世，要怎麼辦理移轉給繼承人？
- 3、最小可分配面積是多少？

主辦單位：

本重劃區土地為共有情形不少，有2、3人共有到10幾20人共有都有，重劃後基本還是維持重劃前共有狀態，本處於重劃計畫書辦理公告30日期間內會舉辦說明會，屆時提供「分別共有土地所有權人申請分配個別所有同意書」予有拆開共有狀態單獨分配需求之土地所有權人提出申請，本處於審核通過後辦理相關作業。要注意的是拆單出來的土地面積，扣除負擔後要達最小分配面積才可辦理。

至於辦理重劃期間有發生繼承事件，可逕向地政事務所辦理繼承登記，辦完再通知本處辦理更新即可，若不知道怎麼辦理繼承登記，可電話洽詢本案承辦林小姐提供協助。

最小分配面積標準依市地重劃實施辦法第31條規定，由主管

機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。如依「高雄市畸零地使用自治條例」規定，面臨道路寬度在7公尺、8公尺、10公尺等，最小分配面積為寬3.5公尺乘以深14公尺，等於49平方公尺，約等於15坪；面臨道路寬度為20公尺，最小分配面積為寬4公尺乘以深16公尺，等於64平方公尺，約等於19坪。

(四) 仁壽里里長：

- 1、非常歡迎辦理本次公辦市地重劃，藉此可改善整個里的環境，這裡以仁壽里的立場提出一個訴求，仁壽里有3600多人，人口數在岡山地區排第10名，是不是可以在中間公園用地內留設一塊地方，供做關懷中心、活動中心或是能讓里民活動、區公所活動、選舉投票等使用場地，請長官能幫忙攜回意見研議可行性。
- 2、只要劃設地方就可以，後續建物興建費用會再與區公所等相關單位研商。

主辦單位：

本區總面積為3.2336公頃，依照水利法規定須在公園用地內設置出流管制設施，依里長意見，希望在公園用地內設置里民活動中心等可做集會的場所，但相關重劃費用係由土地所有權人共同負擔，而里民活動中心不在中央法規規定可列入重劃共同負擔的範圍內，不過里長的意見也可以表達出來，我們會將非屬本處業管的業務訊息轉給相關單位。

(五) 地主丁：

是否有詳細重劃作業期程？

主辦單位：

重劃計劃書辦理公告時，於計畫書內會有較詳細正確的期程

表，屆時於本處網站也可查詢計畫書內容。

(六) 地主戊：

- 1、住宅區建蔽率與容積率是多少？
- 2、剛剛提到的最小分配面積是一個通則，還是依個人情況有所不同？
- 3、若不足最小分配面積會怎麼處理？

主辦單位：

建蔽率為50%，容積率為200%；建蔽率為60%，容積率則為180%，另外還有退縮5公尺建築的規定。

最小分配面積是固定值，僅供分配參考，大約到分配草案說明會時才能知曉。

不足最小分配面積依市地重劃實施辦法第31條第1項第2款有規定如何辦理，若有此情形屆時會通知土地所有權人辦理。

(六) 地主己：(書面意見單，一共6人，相同地號、地址) 不同意。

(七) 市府都市發展局書面意見摘要：

「公二」解編的都市計畫變更已經通過內政部第1022次、1030次及1046次會議審議，審議的程序已經完成，都市計畫內容已經定案。目前都市計畫尚未發布實施，各位地主的土地仍然是公共設施保留地，等到重劃計畫書經市地重劃主管機關審核通過後，本局會將變更都市計畫內容報由內政部逕予核定後，依法發布實施，都市計畫才會完成變更。

八、結論：

感謝各位鄉親出席本次座談會，市府後續會積極辦理相關重劃作業。

九、散會：下午3時30分。