

高雄市第 116 期市地重劃區 土地所有權人說明會 會議紀錄

一、會議時間：115 年 2 月 11 日(星期三)上午 10 時 00 分

二、會議地點：左營區公所 8 樓會議室

三、主持人：萬副處長美娟

紀錄：張善合

四、列席機關：

單 位	職 稱	姓 名
高雄市政府都市發展局	股長	陳智帆
	工程員	陳書蓉
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)	技士	簡志方
	技佐	張家蓉
高雄市政府地政局 土地開發處(土地處分科)	辦事員	陳雲萍
高雄市政府地政局 土地開發處(企劃科)	科長	林川田
	股長	陳啟城
	科員	唐瑤茹
	辦事員	林紋印
	技士	謝家豪
	技士	翁梓宸
	約僱	陳苓雯

五、出席土地所有權人：

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| (01) 韓 0 忠 | (24) 梁 0 林 (未出席) |
| (02) 韓 00 凰 (韓 0 忠代) | (25) 國營臺 00 路
股份有限公司 (未出席) |
| (03) 蔡 0 哲 (李 0 卿代) | (26) 柯 0 仁 |
| (04) 蔡 0 鑫 (李 0 卿代) | (27) 李 0 鳳 (未出席) |
| (05) 蔡 0 憲 (李 0 卿代) | (28) 林 0 樞 (林 0 清代) |
| (06) 黃 0 舜 (未出席) | (29) 林 0 蔚 (未出席) |
| (07) 黃 0 乾 | (30) 林 0 瑩 |
| (08) 黃 0 菁 (未出席) | (31) 李 0 (李 0 豐代) |
| (09) 黃 0 (未出席) | (32) 李 0 瑜 (李 0 德代) |
| (10) 黃 0 嘉 (未出席) | (33) 李 0 夏 (陳 0 蓮代) |
| (11) 黃 0 (未出席) | (34) 李 0 武 (陳 0 蓮代) |
| (12) 黃 0 絜 (未出席) | (35) 李 0 賜 (未出席) |
| (13) 黃 0 昶 (未出席) | (36) 李 0 福 (未出席) |
| (14) 曾 0 長 | (37) 余 0 彰 (未出席) |
| (15) 陳 0 謙 | (38) 余 0 興 (未出席) |
| (16) 陳 0 煌 (黃 0 英代) | (39) 余 0 慧 (未出席) |
| (17) 陳 0 益 (未出席) | (40) 王 0 皓 (未出席) |
| (18) 許 0 珮 | (41) 王 0 瑜 (未出席) |
| (19) 許 0 忠 | (42) 王 0 嫻 (未出席) |
| (20) 許 0 鈞 (林 0 珍代) | (43) 國防部軍備局 郭 0 蓮 |
| (21) 許 0 菊 | (44) 高雄市政府
水利局 (未出席) |
| (22) 許 0 珠 (李 0 慧代) | (45) 財政部
國有財產署 (未出席) |
| (23) 許 0 婷 (林 0 珍代) | (46) 高雄市政府
工務局 (未出席) |

六、主辦單位報告：如簡報資料。

七、土地所有權人發言：

(一)636 地號 李小姐：

1. 多位地主於座談會及陳情中提出提高分配比例、劃設停車場及增設道路等建議，經歷次陳情研議後公告內容已有細項且略有提高分回比例，市府雖考量重劃進度維持原都市計畫方案，仍並請都發局確實將地主意見納入後續通盤檢討研議。
2. 本案工程作業長達3年，應辦理拆遷完成後再啟動工程較有效率，也能減少作業費用及貸款利息。
3. 分配時抵費地若留在中間將影響地主整合，希望儘量集中。
4. 本次收受計畫書公告及拆遷查估通知公文略有急促，也了解市府係為盡速辦理保障地主權益，十分感謝。
5. 補充應考量地主進出交通方便，將區內道路系統調整增加出入口至翠華路，及目前大中翠華路路口能否拓寬。

(二)641 地號 韓先生：

1. 原本為裏地土地開發完如何分配？
2. 工程施作應該不多像路燈、道路及水溝等周圍都已開闢，開發費用卻這麼多，且貸款利息占比也很大，市府應考量地主被多次剝皮之情形妥善估算，才能分回6成以上。
3. 另區內鐵皮地上物如何查估補償金額？

(三)640 地號 曾先生：

請問有門牌建物拆遷後房屋稅部分是否也有減免？

(四)658 地號 陳先生：

1. 本案公設比在簡報中數據略有差異能否說明？
2. 公告時網路上有重劃計畫書可以下載，其中地價如何計算與附件案例有點難以連結，請說明並把公式公開。
3. 本案依法不用徵求地主同意，但後續如果反對人數或面積很多，將如何處理也請說明。

(五)其他發言意見:

1. 區內公設及費用比例已經很高，再多開路恐不利於地主。
2. 重劃工程費用及利息估算太高了，請市府核實估算。

八、列席機關答復摘要：

主持人：

高雄市政府近年積極推動公共設施保留地解編作業，自都市計畫審議階段起，即由都發局、地政局等相關單位提前啟動配套程序，包含跨機關協調及預為工程規劃設計等，以期加速整體進程，保障地主權益並回應地方期待，故本次公文寄送事宜係為爭取最短行政時效，於計畫書公告後即依法辦理地上物查估作業，相關程序皆依規定辦理，尚請民眾理解與支持。

主辦單位：

1. 市府辦理地上物拆遷查估，係依《高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例》按建物面積及單價計算，不因建物年份而異，分別給予合法救濟或非法補償，後續建物拆除後也將通知相關單位辦理建物及門牌滅失。
2. 重劃工程業先與水利局及台鐵局確認，既有排水系統須重新規劃調整，且施工過程需清除地下掩埋物並回填；另廣場及綠地工程尚須施作路燈、地下管線（水電）、植栽及休憩設施等，相關費用均納入計畫書，並將持續與工程規劃單位核實檢討。
3. 民眾所關心分回比例，主要受公共設施用地負擔比率及費用負擔比率影響。其中公共設施用地負擔比率係於第一階段都市計畫變更時即確定，故於座談會時以都市計畫劃設公設比約36%。後進入第二階段重劃作業，經依平均地權條例辦理抵充地會勘後，降低公共設施用地負擔比率至約34.74%，另費用負擔比率部分，其中拆遷補償費及工程費皆為預估值，未來將以實際查估金額及發包金額計算開發總費用辦理分配，至於年利率則按財政局詢得1.9%分年計算，重劃後地價屬特定價格非一般市價，且計畫書為預估值，未來將委託估價師參考實價

登錄，以比較法等估價方式調整各項因素後，提報市府地價評議委員會審議通過後為準。

前開各項數據及費用等均經市府及內政部相關委員審核把關，仍請地主放心。分配公告前亦將公開展示分配草案與民眾充分說明討論。另本次計畫書公告期間內如私有地主半數以上，而其所有土地面積超過總面積半數表示反對時，市府將予調處並參酌修訂計畫書重行報請核定，惟地主目前建議多涉都市計畫變更配置及公設比，屆時恐須重新回到第一階段提報都委會審議等，相關都市計畫變更作業程序將更為冗長。

都市發展局：

本案自 108 年啟動都市計畫變更審議時，原公共設施比例約 42%，經與相關單位協調後調降為約 36%，已符合規定並降低民眾負擔，並於 114 年 12 月正式公告發布實施，依規該都市計畫兩年內不得變更，故民眾所送相關書面陳情意見，將以人陳案納入後續都市計畫地方通盤檢討辦理。

補充有關停車場與廣場配置，係經交通局評估基地及視距安全限制等不建議設置，惟後續可再研議有條件使用；而道路銜接及拓寬路口等涉及整體動線規劃，考量翠華路不宜局部開口增加交通風險，且拓寬勢必將住宅區變更為公共設施，恐影響保障民眾權益等，後續將於通檢時一併研議。

九、結論：

本重劃區重劃計畫書公告時間自 115 年 2 月 3 日至 115 年 3 月 5 日止，倘土地所有權人對重劃計畫書有反對意見，請於公告期間內以書面敘明反對理由(反對項目及詳細內容)向本府提出申請，並應載明土地坐落、面積及姓名、住址，並簽名蓋章。

十、散會：上午 11 時 30 分。