

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府地政局土地開發處 開會通知單

受文者：本處分配科

發文日期：中華民國113年3月20日

發文字號：高市地發配字第11370328300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註二

開會事由：召開本市岡山區市2、兒6-3市地重劃區土地所有權人座談會

開會時間：中華民國113年4月9日(星期二)上午10時0分

開會地點：高雄市岡山區公所會議室(高雄市岡山區岡山路343號3樓)

主持人：萬副處長美娟

聯絡人及電話：夏伊倩科員 3368333轉2621

出席者：本市岡山區市2、兒6-3市地重劃區土地所有權人

列席者：高雄市政府都市發展局、高雄市政府工務局道路養護工程處、高雄市政府水利局、本處工程科、本處測量科

副本：本處分配科

備註：

- 一、依據市地重劃實施辦法第14條第1項規定，重劃地區選定後，應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請內政部核定，爰依規定召開本次座談會，說明重劃意旨及計畫草案。
- 二、檢附本案市地重劃區相關說明資料暨重劃範圍都市計畫地籍套繪圖。

高雄市政府地政局土地開發處

正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

高雄市政府地政局土地開發處 函

802721
高雄市苓雅區四維三路2號7樓

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號7樓
承辦單位：分配科
承辦人：夏伊倩
電話：3368333轉2621
傳真：3314862
電子信箱：ichien@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處（分配科）

發文日期：中華民國113年4月15日

發文字號：高市地發配字第11370454100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本處113年4月9日召開「本市岡山區市2、兒6-3市地重劃區土地所有權人座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本處113年3月20日高市地發配字第11370328300號開會通知單續辦。

正本：本市岡山區市2、兒6-3市地重劃土地所有權人、高雄市政府都市發展局、高雄市政府工務局道路養護工程處、高雄市政府水利局、高雄市政府地政局土地開發處（工程科、分配科）

副本：本處分配科

處長 李文聖



本市岡山區市 2、兒 6-3 市地重劃區土地所有權人座談會 會議紀錄

一、開會時間：113 年 4 月 9 日（星期二）上午 10 時 0 分

二、開會地點：高雄市岡山區公所 3 樓會議室

三、主持人：地政局土地開發處萬副處長美娟

紀錄：夏伊倩

四、出席者：

財政部國有財產署	(未出席)
高雄市岡山區公所	陳佳麟、邱持敬
高雄市政府工務局	(未出席)
昌安宮(代表人李) 李 代
楊	(未出席)
楊	(未出席)
楊	(未出席)
楊	(未出席)
楊	(未出席)
楊	(未出席)
劉	(未出席)
趙	(未出席)
陳	
陳	
楊	(未出席)
楊	(未出席)
陳	
楊	
楊	(未出席)
趙	(未出席)
楊	(未出席)
楊	(未出席)
楊	
李	、李
陳	(未出席)
楊	
楊	(未出席)
楊	李 代
楊	(未出席)
陳	

趙 (未出席)
林 代 蔡
趙 (未出席)
楊 (未出席)
楊 (未出席)
林 (未出席)
林
林 王 代
林 (未出席)

高雄市政府都發局 (書面意見)

高雄市政府工務局道路養護工程處 (未出席)

高雄市政府水利局 陳世鈞

本府地政局土地開發處 蔡維倫、劉文玲、陳志宏、王玲娟、
翁敏哲、曾雅莉

五、主持人說明：

各位鄉親早安，感謝大家來參加座談會，目前都市計畫的審議已完成，並且規定以附帶條件將公共設施用地以市地重劃方式辦理開發，依照重劃法令規定，在擬定重劃計畫書報內政部核定之前，必須舉辦土地所有權人座談會，接下來如果有任何問題歡迎大家提出來。

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及書面意見摘要：

(一) 地主甲 (現場發言與書面提議書)：

1、因本人在 120-2 及 121 二處地號已耕作 50 年以上，為配合高雄市政府土地重劃，已種植多年的各種果樹和樹木及儲藏農作工具室…等生財工具應進行補償，以彌補配合重劃造成的地上物財產損失 (如樹木、果樹及儲藏農用工具室) 還有自來水、農用電線杆地位移等，因公文內均未提出，故提出異議。

2、剛剛有提到面積不夠大的要如何分配土地，是否可比

照市價來補足面積。

(二) 地主乙：

- 1、市 2、兒 6-3 這二區面積要分出來，道路面積負擔要分開來個別計算才是我們所要的，假如不平均，我們有的面積很小，有的很大，以小來負擔大的，對我們損失很大，工程費應該以土地大小分別辦理，市 2、兒 6-3 公共設施及費用應該要分開負擔計算。
- 2、分割是以地號分割還是以個人分割，因為個人有大小不同，假如很小要怎麼分割。
- 3、還有公共設施用地平均負擔比率是指用錢還是土地。

(三) 地主丙：

- 1、重劃後如果分到畸零地如何處理？
- 2、我們這塊地很多人共有，重劃後還是共有，這樣我們參加重劃就沒意義，我們參加重劃就是要產權獨立。

(四) 地主丁：

重劃後土地分配因有些人的面積不大，假如分配 2 坪、3 坪也不能建築使用，要如何處理，到底要幾坪才能分配土地，起碼也要有 10 坪，不然要怎麼建築。

(五) 地主戊：

總費用約 2800 萬，要用 12.22% 的費用來扣土地抵這些費用也就是扣 178 坪，也就是一坪以 157000 元抵扣的費用，重劃後這種建地你們用一坪 157000 元扣抵 2800 萬費用這樣合理嗎，上禮拜長榮段距離這裡約 100 公尺國有財產局標售國有非公用土地底價一坪 388000 元，2 年前在樣仔腳標售 1 坪 320000 元標出去，還有 2 年前在我們停車場旁有畸零地 1 坪 210000 元標出去，這裡重劃後以費用 12.22%，一坪 157000 元要扣抵我們土地，我覺

得不合理，剛才有說明現在成功段公告現值 1 平方公尺 28000 元，我這樣算起來我們的公告現值現在還沒重劃就是 92000 元，算起來我們的公告現值成本就是 135000 元，照國有財產局標售結果，你們重劃後標售賺 4、5 千萬，這就是政府炒地皮，所以我算起來正常的是要 12.22 %減為 6.5%，你們記起來，這樣扣起來後是 90 幾坪，以後標售最少一坪 30 萬，這樣 2800 萬就回收了，所以請記起來 6.5%算是這樣算的，也提出異議，請你們帶回討論。

(六) 地主己：都市計畫審議有一定的程序，高雄市也有訂負擔回饋比例，我們只要將意見提出，由承辦單位紀錄及陳報，以上是我對程序的了解。

(七) 地主庚：

剛剛楊先生的意思是能不能利用公權力介入，在這次重劃將共有土地分配為個別所有，當然我們也是要經過協議。

(七) 地主辛：

1、目前土地屬公保地，不管是重劃前重劃後都是小於最小建築面積，所以未來分配土地於住宅區是跟別人共有嗎？

2、地價補償是以公告現值還是以市價？地價評議委員會所評定的地價不一定能夠真實呈現市場的價格。

八、綜合答復：

(一) 主辦單位答復內容摘要：

1、有關 2 區的個別總面積及公告現值，市 2 用地總面積約 2508 平方公尺；平均公告現值約每平方公尺 29000 元，兒 6-3 用地總面積約 2306 平方公尺；平均公告現值約

每平方公尺 28000 元。

- 2、有關土地改良物補償標準是以「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定辦理，本條例因修正，目前正在本市議會審查中，未來查估補償會以修正後的自治條例辦理，另外農作改良物補償查估標準去年經市府農業局修正完畢，以後查估補償標準則以修正後自治條例查估，今天會議備有該法規可提供予需要之土地所有權人。
- 3、有關希望兒 6-3、市 2 用地二處分開來辦理，這 2 區不管合在一起辦理開發或分開辦理開發，所負擔的公共設施用地比率是一樣的，因為都市計畫規定公共設施用地變更為可建築用地都是要負擔回饋，本重劃範圍由都市計畫劃定的，並經內政部審議通過這二處合在一起辦理跨區市地重劃開發，道路用地的負擔是大家一起共同負擔。
- 4、重劃前土地持有狀態為共有，原則上重劃後也是分配為共有，除非地主提出申請重劃後個別分配，且共有人都達到最小分配面積，並且協議好分配位置，符合相關規定就能個別分配土地。
- 5、簡報所載的負擔比例 43.59% 是平均，不會是固定值，每個人會依照持有的土地狀況不同，重劃前後地價計算個別負擔的比例、分配到的土地也會不一樣，有的稍微高一點，有的稍微低一點。
- 7、當地主的土地在重劃分配之後，未達到可建築的最小面積該如何處理？第一種是已達到可建築最小面積的二分之一，我們會選一個街廓較淺、地價較低的街廓分配土地，讓地主補差額地價以達到可建築的最小面積。第二

種是已經小於可建築最小面積的二分之一，地主可以選擇跟別人合併配地，最後如果沒有配地的話，就改領取現金補償。

- 8、目前費用負擔比率屬預估值，因為在未來分配土地時，會考慮每個地主重劃前土地狀況，以及重劃後土地位置，辦理查估重劃前後地價提送本市地價及標準地價評議委員會評議，但費用負擔比率並不是在此時此刻就能決定，另外本座談會之後於重劃計畫書公告時還會再召開說明會向各位地主說明。
- 9、重劃後分配土地，不論重劃前土地坐落於道路、市場、兒童遊樂場用地，未來還是會分配於住宅區可建築土地，但是要有達到最小建築面積才能分配土地，如果重劃前土地已經很小，再扣除負擔後面積小於可建築最小面積的二分之一，可以選擇跟別人合併配地，最後如果無法配地的話，就改領取現金補償。
- 10、重劃後未分配土地以地價補償方式，是以重劃前面積乘以重劃後地價，而重劃後地價不是公告現值、公告地價，也不是市價，是作為辦理市地重劃計畫區計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準，在估價技術規則是屬於特定價格，且估價計算是很嚴謹的也有法令規定。

(二) 市府發展局書面意見說明：

1. 本案重劃後的都市計畫係依照內政部都市計畫委員會第1022次、1030次及1046次審議確定的方案辦理，審議程序已經完成，都市計畫內容已經定案，續由地政局接手辦理重劃工作。
2. 內政部為了確保採重劃解編的案件具體可行(這是保障

地主權益，不然附帶條件住宅區的權益會比公保地更差)，要求全國各地方政府皆需等到重劃計畫書經主管機關審核通過後，才會核定都市計畫。因此現行都市計畫仍為兒童遊樂場用地、市場用地與道路用地，但不影響後續的工作。

3. 俟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報由內政部逕予核定後依法發布實施都市計畫。

九、結論：

高雄市自 47 年辦市地重劃至今也辦了六十多年，辦理的重劃區都是依據市地重劃實施辦法等相關法令規定，感謝各位鄉親出席本次座談會，市府後續會全力積極辦理重劃相關作業。

十、散會： 上午 11 時 30 分