

## 本市第 110 期市地重劃區土地所有權人說明會會議紀錄

一、開會時間：114 年 11 月 25 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：地政局土地開發處吳主任秘書玉蓮 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 陳狄宇

高雄市政府工務局 (未出席)

昌安宮(代表人許正翰) (未出席)

楊培均 (未出席)

楊惠如 (未出席)

楊正祥 (未出席)

楊正烽 (未出席)

楊爵源 (未出席)

劉欣怡 (未出席)

趙清忠 (未出席)

陳水成

陳金木

楊霸峯 (未出席)

楊霸文 (未出席)

陳永裕 (未出席)

楊隆秋

楊紹銘 (未出席)

趙金燦 (未出席)

楊清標 (未出席)

楊霸晨 (未出席)

楊世受

李開長 李世鈞 代

陳永崑

楊榮進

楊士慶 (未出席)

楊士賢 李金燕 代

楊士德 (未出席)

陳佐俊

趙清河 (未出席)

林佑叡 蔡懷生 代

趙啟文（未出席）

楊子增（未出席）

楊子慶（未出席）

林文文

高雄市政府都發局（書面意見）

本府地政局土地開發處 夏伊倩、王玲娟、王瑄文、

翁敏哲、劉燕群、葉仲哲、張瀚文

#### 五、主持人說明：

各位土地所有權人，大家好，今天我們召開高雄市第 110 期市地重劃的土地所有權人說明會是依據法令規定，在重劃計畫書公告後的一個月內，向各位說明重劃意旨及計畫內容，目前重劃計畫書正處於公告期間（自 114 年 11 月 12 日至 114 年 12 月 12 日止，公告 30 日），若各位在此期間對於重劃計畫內容有任何反對意見，應以書面敘明理由及詳細內容向本府提出。

#### 六、主辦機關說明摘要：（如後附會議簡報）

#### 七、本府都市發展局書面意見說明：

（一）查本市第 110 期市地重劃區係本府依照內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理岡山都市計畫範圍內私有公共設施保留地之專案通盤檢討案件，目的在逐步解決政府長期無法完全取得公共設施保留地之課題。

（二）依內政部訂頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，應優先採公辦整體開發為優先，且應評估跨區整體開發的可能性。本次重劃區即是採取跨區市地重劃的方式檢討，將尚未取得開闢的公共設施用地檢討變更為可建築用地，同時也藉由重劃工程開闢必要的公共設

施。

(三) 本期重劃範圍業經本府114年10月13日高市府都發規字第11405407701號公告發布實施(案名為「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」),計畫內容已經確定,敬請土地所有權人支持市府地政局推動本案重劃工作。

(四) 另「變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案」變更後的都市計畫樁位刻正測定中,預計於115年12月中旬上網公告。

#### 八、與會土地所有權人發言及主辦機關答覆摘要：

(一) 地主甲(李先生)：

重劃計畫書第6頁重劃區土地使用現況敘述有誤,因本人在成功段120-2地號,面積32平方公尺,地上有一棟1樓RC建築物,稅捐處以雜項建築收房屋稅,該筆土地位於計畫道路上,未來必須拆除,應該在重劃計畫書補述。

(二) 地主乙(楊先生)：

- 1、重劃後放棄土地分配是以何種價格收購,是否有包含增值稅?
- 2、重劃區最小分配面積標準為何?
- 3、共有土地如果無法達到三分之二共有人同意進行單獨分配,是否必須維持全部共有狀態?

(三) 地主丙(李先生)：

本人在重劃區內有成功段120-2地號面積32平方公尺,重劃後面積變成20.63平方公尺,是會分配土地還是會以現金補償方式處理?

主辦機關回應：

- 1、有關計畫書第6頁缺漏成功段120-2地號上RC建物的

部分，後續於辦理重劃區地上物查估補償作業時，主辦單位會進行實地查估確認，並於實地查估作業前7天，通知土地所有權人到場會同查估，以避免有遺漏查估情形，於查估完畢後，製作清冊並寄給地主確認，若發現有漏未查估的地方，地主可以反映，主辦單位將會再次進行複估及確認，以保障地主的財產權益。

- 2、市地重劃與區段徵收性質不同，參與區段徵收可選擇領錢或領地，而市地重劃是以分配土地為原則，如果重劃後土地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，另外，重劃後土地小於最小分配面積的二分之一者，地主可以選擇跟別人合併配地，最後如果沒有分配土地的話，才領取現金補償，關於最小分配面積，以高雄市畸零地規定最小建築面積為49平方公尺提供各土地所有權人參考，後續土地分配階段，仍將根據重劃後土地所面臨的道路寬度條件，再確定本重劃區最小分配面積，於辦理土地分配結果公告前，會再邀請土地所有權人召開土地分配草案說明會，大家可以再提供意見，如果土地所有權人對重劃分配結果有異議時，可於土地分配結果公告期間內以書面敘明理由向本府提出。
- 3、重劃前共有土地原則上重劃後仍分配為共有，但共有人可依法令規定經共有土地之人數及面積超過半數以上之同意或者是面積超過三分之二以上之同意，得申請分配為個別所有，但只要拆單後有其他共有人提出

異議，將依規定分配為原來共有狀態，所以建議共有人要全部同意，另外，拆單分配會涉及各共有人土地分配位次順序，請全部共有人都要協調好。

4、有關李先生所有重劃後土地未達最小分配標準二分之一，無法分配土地，主辦單位可協助建立媒合平台，提供有意願合併分配之土地所有權人，於重劃後仍可分配土地。

(三) 地主丁 (李先生):

重劃費用負擔比例 8.88%，重劃後地價每平方公尺 7 萬元 (約每坪 23 萬)，以市場行情至少在每坪 30 萬以上，請將重劃後地價改為每平方公尺 9 萬元。

(四) 地主戊 (陳先生):

重劃後土地未達分配標準，市府收購價格低於市價，將造成土地所有權人有所損失。

主辦機關回應：

本重劃區重劃負擔 35.53%，相較於其他公設解編案，已經算是很低，本案重劃後地價每平方公尺 7 萬元為地板價，重劃後地價也不是市價，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，又重劃後地價依規定必須提送高雄市地價評議委員會評定，主辦單位也會將本重劃區土地區位條件和土地所有權人對於土地分配意見提會說明。

(五) 地主己 (蔡先生): 本重劃區為岡山段與成功段跨區重劃，重劃後土地分配會不會有跨區調配情形？

主辦機關回應：本重劃區兩區域目前公共設施配置相當平均，

原則上岡山段土地仍分配於岡山段，成功段土地分配於成功段，重劃後不會有跨區調配情況。

九、結論：

土地所有權人如有反對意見，應於公告期間內以書面敘明反對理由及詳細內容向本府提出，並應載明姓名、住址、土地坐落、面積並簽名或蓋章。

十、散會： 上午 11 時 00 分