

高雄市岡山區第 111 期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 6 月 5 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、開會地點：高雄市岡山區灣裡社區活動中心

三、主持人：高雄市政府地政局土地開發處萬副處長

紀錄：林

四、出席者：

01	吳	(未出席)
02	林	(未出席)
03	林	
04	林	倪 代
05	林	(未出席)
06	林	(未出席)
07	林	
08	林	(未出席)
02	林	(未出席)
09	林	
10	林	
11	林	
12	林	(未出席)
13	林	
14	林	
15	林	(未出席)
16	林	曾 代
17	林	曾 代
18	林	(未出席)
19	林	(未出席)
20	林	(未出席)
21	林	(未出席)
22	林	(未出席)
23	洪	(未出席)
24	洪	(未出席)
25	洪	(未出席)
26	洪	(未出席)
27	洪	(未出席)
28	洪	(未出席)
29	洪	(未出席)
30	張	
31	陳	(未出席)
32	黃	

33	楊	(未出席)
34	戴	戴代
35	財政部國有財產署	(未出席)
36	高雄市工務局	(未出席)
37	澎湖縣望安鄉公所	(未出席)
	高雄市政府都市發展局	李
	高雄市政府工務局道路養護工程處	(未出席)
	高雄市政府工務局公園處	(未出席)
	高雄市岡山區公所	邱
	高雄市岡山區灣裡里里長	林
	高雄市政府地政局土地開發處	蔡、劉、許、 孫、王、李、 林、陳、朱、 葉

五、主持人說明摘要：

今天的座談會要來解說目前岡山灣裡地區停車場、市場、公兒用地解編案，本案目前還在都市計畫變更階段，因中央政策檢討尚未開闢的公共設施保留地，主管機關如無用地需求，則辦理解編後還地給土地所有權人，並變成可建築利用的土地，依規定須透過市地重劃方式辦理，本市的市地重劃是由地政局土地開發處辦理。座談會會說明未來執行市地重劃的程序、都市計畫規劃內容，並依據都市計畫規劃內容做開闢。

本案都市計畫的方案雖然已送內政部審議完成，依規定流程要先跟土地所有權人說明後，將重劃計畫書送內政部地政司審議，審議完畢後再由市府都市發展局報送內政部核定後始得公告發布實施都市計畫，公設用地才會變成可建築用地，之後由土地開發處開始辦理市地重劃。

六、主辦單位報告：(如後附會議簡報)

七、與會土地所有權人發言及主辦單位答復摘要：

(一) 地主甲：

1. 民眾提問：

重劃工程項目部分，比如管線配合、道路工程…等，會包含

到電線桿地下化嗎?以後是否會施做到地下化的部分?

2. 主辦單位回答:

現在只是座談會階段，還未到工程設計階段，電桿要下地或架空，要等到設計的時候才會明確知道。

原則上盡量做到全市一致性，大家都會期待電桿地下化，但仍需配合台電電桿地下化工程規劃，能夠做的我們會盡量配合辦理。

3. 民眾提問:

有一個 854 地號，那條路有包含在重劃範圍嗎?兒 7 旁邊的 L 型道路。

4. 主辦單位回答:

這個沒有在重劃範圍內，這塊重劃區只有兒 7 和北邊的道路，南邊的 7m 道路是都市計畫道路用地，但不在這次的開發範圍內。

(二) 地主乙:

1. 民眾提問:

請問所有的流程大概要多久?預估啦?

2. 主辦單位回答:

預估大概三年的時間。

3. 民眾提問:

三年是說拿回土地的時候?三年是算快?

4. 主辦單位回答:

是，到土地點交，就是交還給各位。

三年算是一個平均期程，但有很多審議的程序都不是市政府能夠掌控，例如內政部地政司審議重劃計畫書會有很多府外委員或專家學者參與討論，當然我們也是事前把資料準備完備，把該做的都做好才送去審議，但是這個審議過程就是需

要時間，另外工程也是有變數，比如說一直下雨，讓我們不能好好施工。原則上剛剛報告的三年就是一個平均值，我們有很多重劃區在進行，能快我們都會儘量加快。

(三) 地主丙：

1. 民眾提問：

請問負擔比例 44.8%，意思是說地主可以拿回會 55% 的意思嗎？每個人都一樣嗎？

2. 主辦單位回答：

平均，要看每個人的狀況，重劃前土地的位置比較好或比較差都有不一樣的條件，所以我們目前概估是全區平均值，不會每個人都一樣，這不是齊頭式，因為每個人的條件不同。

3. 民眾提問：

不同位置的價值要怎麼評估？

4. 主辦單位回答：

我們會查估地價，再提到地價評議委員會做審查，裡面有一些估價師、專家學者、府內單位，要走到地價查估還有一段時間。

(四) 地主丁：

1. 民眾提問：

重劃平均負擔比例這邊有兩項，一個是公共設施用地平均負擔比例，另一個是費用平均負擔比例，那費用平均負擔比例是 8.33%，這個部分到時候一定是要扣土地 8.33%，還是地主可以選擇用現金支付？

2. 主辦單位回答：

費用的部分在市地重劃實施辦法、平均地權條例裡面有講，有關費用的部分也是由各位的可建築用地抵付，這是原則，要由土地來抵付，不能拿現金來抵付，我們的 44.8% 都是拿

土地做抵付。

(五) 地主戊：

1. 民眾提問：

之前好像有提到說土地重劃完要共同開發，現在沒有了嗎？
直接發還給地主。

2. 主辦單位回答：

重劃的作業都是這樣，市政府開闢完公共設施後把可建築土地還給地主，地主依自己的需求建築開發利用，市政府不會幫地主建築開發，因為不曉得地主想要建築的是什麼樣子。市地重劃通常是原位次分配，除非是位在公共設施，像是位於兒7的土地所有權人會換到住宅區分配，至於如何換，有一定的計算公式，到時候都可以來市府討論，我們會解釋給各位聽，之後也有分配草案說明會，分配草圖會給地主看，地主可以表達意見。

(六) 里長：

1. 里長提問：

7m 道路為什麼沒有一起開發，現場只有小路可以通行。

2. 主辦單位回答：

沒有在這次開發範圍內，現在負擔已經 44.8%，如果再納入開發，負擔比例會過高。

3. 高雄市政府都市發展局回答：

市府規劃公共設施解編時，原則上道路不變，路邊、整塊的公共設施才會納入檢討，重劃依這個都市計畫配置下去開發，為了讓地主可以配地及通行，把必要的、連接的道路劃入，像這次的範圍為了讓更多的公共設施保留地地主可以透過解編並以市地重劃開發，分回可建築土地，如果再放入這條路，因為重劃區內的公共設施都是由地主們要

出的，重劃負擔會過高，地主可能會沒有意願參加重劃。

(七) 主辦單位：

1. 整個重劃作業期程很長，今天6月5日辦這個座談會，後面還有很多程序，每一關都有固定的程序要處理，無法節省，包含今日座談會結束後，會把大家的意見記錄下來，能回應的就回應，能反映在重劃計畫書上的也會反映，接下來會送到內政部做審查，通過後會把內政部的公文轉給市府都市發展局做為後續都市計畫發布實施依據，公共設施用地就會變成住宅區，當然北邊這塊還是規劃兒童遊樂場用地，未來分配時，這塊地的地主也會分配到住宅區土地，不會再配回公共設施用地。
2. 市地重劃計畫書送內政部審議前，還要經過高雄市政府市地重劃及區段徵收會審議，市府審議完成後才會送內政部，內政部審議後都市計畫才能發布實施，市地重劃計畫書也才能公告實施，我們會再來這裡跟各位說明一次最新進度，跟大家報告重劃已經準備要開始進行了，之後還要做測量、調查、地價查估、土地分配，另外還要做工程的規劃設計，再來有地上物的查估、工程施工，最後有地籍整理，所有程序完成後，會將土地點交給各位地主。當作業進行到土地分配，工程做到一定進度後，又會來辦分配草案說明會報告進行進程，以及給地主看土地分配草案，讓地主表達意見，看是希望作土地合併分配，或個別分配等可再討論。

八、結論：

感謝大家的參與，後續會積極辦理重劃各項作業，原則上在重劃計畫書公告、土地分配時會再召開說明會，與大家見面。

九、散會：下午3時10分