

高雄市岡山兒十市地重劃區座談會會議紀錄

一、開會時間：民國 113 年 8 月 13 日上午 10 時 00 分

二、開會地點：岡山區公所 3 樓會議室

三、主持人：吳主任秘書玉蓮

紀錄：王瑄文

四、出席者：

01 杜~	(未出席)
02 杜~	(未出席)
13 孫~	(未出席)
04 杜~	杜~
05 楊~	楊~
06 杜~	(未出席)
07 杜~	(未出席)
08 杜~	(未出席)
09 侯~	(未出席)
10 葉~	(未出席)
11 葉~	(未出席)
12 陳~	(未出席)
13 陳~	(未出席)
14 鍾~	鍾~
15 劉~	(未出席)
16 蘇~	(未出席)
17 劉~	(未出席)
18 劉~	(未出席)
19 劉~	(未出席)
20 曹~	(未出席)
21 劉~	劉~
22 劉~	劉~
23 劉~	(未出席)
24 劉~	(未出席)

25 劉~	劉~
26 劉~	(未出席)
27 劉~	(未出席)
28 劉~	(未出席)
29 中華民國 (國有財產署)	(未出席)
高雄市政府都市發展局	李宜庭
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)
高雄市政府地政局岡山地政事務所	林以慈
高雄市政府地政局土地開發處	蔡維倫 陳志宏 孫連水 翁敏哲 劉燕群 陳信瑜 孫維芸

五、主持人說明摘要：

大家早，這次召開座談會，是因為都市計畫要將岡山區兒十公共設施用地解編，由原本兒童遊樂場用地變成部分住宅區、部分道路及部分兒童遊樂場且以市地重劃方式辦理開發，所以依據市地重劃實施辦法第 14 條規定，邀請大家了解都市計畫配置及市地重劃開發方式，由土地開發處分配科及工程科簡報說明，簡報完後，有任何問題都可以提出來發問。

這一區重劃負擔有超過 45%，依法須有私有土地所有權人 28 人的人數一半以上及其面積超過一半同意，才能啟動重劃，所以現場備有重劃同意書。

六、土地開發處簡報說明:(如附會議簡報)

七、與會土地所有權人發言、市府答復摘要：

(一)地主甲：

- 1、重劃業務費比率蠻高，4169 萬餘元內容為何?是否也以工程費用為主?

- 2、公共設施用地平均負擔比率 34.93%及費用平均負擔比率 11.52%之計算方式為何?因為國有財產署亦擁有土地為土地所有權人，還會是平均概念?
- 3、有關土地坐落位置，兒童遊樂場用地大致坐落在國有財產署土地上、在私人土地上的比較少，建築用地則坐落私人土地上，再加上涉及方位，該 46.45%可能不是平均分配?
- 4、這次會議是針對土地所有權人的意願，接下來是不是要針對重劃後續的流程，決定是不是要繼續往下推動?
- 5、在完成內政部核定後辦理市地重劃說明會階段，是否所有地籍已分配完畢?因為已重劃分配完了，才能接著計算個人土地要繳多少錢及分配的負擔比率。46.45%看起來很高，可是大家坐落的土地區位不太一樣，好像 46.45%不是平均的概念?後續不同區位的土地所有權人，其負擔如何做計算?
- 6、簡報第 12 頁下面「以未建築土地折價抵付」之意思及實際操作方式為何?
7. 重劃流程較為確切的時間點?以市府經驗，辦完整個重劃期間大約幾年?

土地開發處：

- 1、重劃業務費 4169 萬餘元除了相關行政作業費及利息外，主要大宗費用是地上物拆遷補償費等。
- 2、公共設施用地平均負擔比率是以土地所有權人共同負擔項目之兒童遊樂場及道路用地面積佔總面積之比例，計算得出 34.93%，費用平均負擔比率則係以重劃總費用 7148 萬推算可回收開發成本之負擔比率，以上負擔比率均尚須報請內政部審查。
- 3、本案平均重劃負擔比率 46.45%即為全區平均負擔比率，至土地分配比率會因分配位置及重劃前後受益程度有所不同。
- 4、是的，本案因重劃負擔比率超過 45%，待徵得區內私有土地人數及其所有土地面積過半數後始得繼續推動重劃作業。

- 5、重劃計畫書公告期間，我們會再邀集大家召開說明會說明內政部核定的計畫書內容，並後續依該計畫書內容辦理重劃工程及土地分配等事宜。
- 6、按平均地權條例第 60 條規定，重劃負擔應以未建築土地折價抵付，至有建築之土地則尚須配合市地重劃實施辦法相關分配原則辦理。
- 7、重劃計畫書經內政部核定後，會在計畫書公告期間內召開說明會，屆時會和大家報告重劃各階段具體的預定工作進度。

(二)地主乙：

- 1、本人原則同意重劃，家族大部分會同意。
- 2、公共設施用地平均負擔比率加上費用平均負擔比率共約 46.45%，是否即只能配回 53.55%?可否再高些?希望負擔越少越好，百姓負擔太多。
- 3、在之前的會議，公共設施為停車場、近溪東路，我曾提議公共設施應劃設於國有財產署土地上、不應在私有土地上。現在重劃案還未成立，簡報所示公共設施位置是否已確定?

土地開發處：

- 1、感謝支持重劃。重劃平均負擔比率約 46.45%可反算平均分配比率為 53.55%，但各宗土地分配率因分配位置不同，及重劃受益程度差異，該土地分配率會有高有低，再次強調該 53.55%是全區平均數。

都市發展局：

- 1、107 年都市計畫公開展覽時該區內公設為停車場，經提內政部都委會考量本區未開闢前就是兒童遊樂場用地，故該會決議將停車場用地改回兒童遊樂場用地。
- 2、本局負責都市計畫的規劃與變更，本案都市計畫配置原則已確定，接下來依市府分工由地政局繼續做重劃。
- 3、另外，2~3 個月後本局預計發布新的都市計畫(第一階段)是不含這一案，本案都市計畫須內政部地政司核定重劃計畫書

後地政局通知都發局，都發局送內政部營建署核定才實施都市計畫，即要先重劃計畫書內政部核定，之後都市計畫才會發布實施，變成住宅區附帶條件、兒童遊樂場附帶條件，希望大家支持重劃。

(三)地主丙：

- 1、負擔 46.45%意思是不是有 100 坪土地就配回 53.55 坪？
- 2、759-3 地號上有地上物，目前租予別人使用，以後重劃是否會拆到？可否保留地上物、不要拆除，因為有跟別人打契約，希望原地使用，否則拆掉有違約會產生問題，是否可以原地繼續使用？
3. 重劃區未過半數同意就無法通過問題，我們想要辦理重劃，主要是比例問題，負擔比率有較高一點，若市府這邊有誠意，看是否再降一些，讓地主分回多一些，當然意願會較高一些。

土地開發處：

- 1、重劃平均負擔比率約 46.45%可反算平均分配比率為 53.55%，但各宗土地分配率因分配位置不同，及重劃受益程度差異，該土地分配率會有高有低。
- 2、有關 759-3 地號上有建物、租約問題，須視原有土地面積，若面積很大，扣掉負擔後面積足夠保留建物，當然優先把建物保留下來，可是實際還要再看未來分配的情況，如果可能，原則上都會盡量不拆房子。
- 3、能理解大家的意思，就是盡量爭取負擔可以低一點；這部分因為在重劃過程中，要經過市府委員會還有內政部審查，所以負擔比率也有可能調整，但原則只會調降，不會調升。

(四)地主丁：

我們土地在保養廠那邊路邊約 17 坪，配回 53%以後只有 9 坪多，還有人的土地要挪到前面，會造成土地狹小不好使用，可不可以我們的地靠路邊，你們重劃割後面，這樣我們比較好使用？

土地開發處：

重劃後土地一定會面臨道路而且可以建築使用，未來我們也會召開土地分配草案說明會，屆時大家也可以提出意見。

八、結論：

感謝各位鄉親出席本次座談會，市府後續會積極推動相關重劃作業。

九、散會：11 時 20 分。