

## 高雄市第 99 期市地重劃區土地所有權人說明會會議紀錄

一、開會時間：108 年 08 月 2 日(星期五)上午 10 時 0 分

二、開會地點：三民區公所 9 樓大禮堂

三、主持人：莊副處長仲甫

紀錄：唐瑤茹

四、出(列)席者：

列席機關：

高雄市政府都市發展局

鄭志敏

高雄市政府都市工務局(建管處)

請假

高雄市政府都市工務局(新工處)

請假

高雄市政府都市工務局(養工處)

請假

高雄市政府都市交通局

請假

本局土地開發處(測量科) 孫連水

本局土地開發處(工程科) 蘇洵頡

本局土地開發處(工程科) 張嘉蓉

本局土地開發處(工程科) 黃鴻璋

本局土地開發處(企劃科) 吳玉蓮

本局土地開發處(企劃科) 陳啟城

本局土地開發處(企劃科) 劉灯烈

本局土地開發處(企劃科) 陳春枝

本局土地開發處(企劃科) 陳證元

出席土地所有權人：

高雄市政府運動發展局宋盈儀、方健良(方冠凱代)、何佳穎(何俊賢代)、何俊寬、何筑綸、吳右華、宋陳宮妹、李淑惠、林亞陞、洪東光、洪東見(洪徐蓉花代)、洪東特、洪東堅、洪東銓、洪東潭、洪美玉、洪美銀、洪榮澤(洪瑞男代)、孫國城、許秀玲、陳邦基、陳羿君(傅雪梅代)、陳新財、陳新貴、陳鳳琴、陳鳳鳴、陳南橫(陳饒秀嬌代)、陳慶煌、陳韻如(陳俊宇代)、黃敬喬(黃伯芳代)

五、主辦單位說明：如簡報資料。

六、土地所有權人意見：

- (一) 地下水井是否有補助？
- (二) 出租土地供承租人搭建鐵皮屋使用，該鐵皮屋拆遷補償費如何補償？
- (三) 地上物自行拆除是否領取地上物補償金？
- (四) 地上物拆遷工程費用及地上物拆遷補償費是否重複編列？
- (五) 本重劃區每公頃工程造價約 2700 萬，一般重劃區每公頃工程造價約 2000 萬至 2500 萬，恐造成負擔比率偏高致地主權益受損，是否需再檢討合理性？
- (六) 重劃前後地價查估會影響費用負擔、日後土地分回面積、差額地價之應領或應繳金額，對地主影響權益甚鉅，本重劃區預估重劃後地價每平方公尺 123,000 元是否低估？依市地重劃實施辦法規定如尚有其他未建築土地者，其重劃負擔應以未建築土地折價抵付，不得改以現金繳納。費用是由政府訂定，而費用是由民眾繳納是否矛盾？建議下次請地價評議委員出席會議，並將費用合理化。
- (七) 抵充地影響土地所有權人負擔比率，市政府未公布抵充地清冊，如果有清冊能否讓地主也瞭解？
- (八) 工程費用未提及電力設施費用，亦未包函於管線配合工程內，是為誤漏或原本就沒有這項設施？若為誤漏，有要做此項設施的話，愛河東岸河堤路是屬區外道路，倘將來有施作的話，於河堤路上會以架空或是地下化方式施作電力工程？
- (九) 請問何時開工？何時截止？

七、綜合答覆：

- (一) 地下水井依照高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定辦理補償，合法水井依法定補償標準百分之百補償，非合法水井補則按補償標準償百分之五十。

- (二) 出租土地上之建物係以建物所有權人(起造人)為受補償對象，合法建物依補償標準補償百分之百，非合法建物按補償標準補償百分之五十。所有權人(起造人)於規定期限內自行拆遷並清運完竣者，依建築物主體構造補償費或救濟金百分之二十五發給自行拆遷獎勵金。若由政府代為拆除而建物所有權人(起造人)於期限內未阻撓工程而配合拆遷者，依建築物主體構造補償費或救濟金百分之十發給配合拆遷獎勵金。
- (三) 地上物拆遷前本局土地開發處會先行辦理查估作業，通知地上物所有權人至現場會同確認地上物數量及種類，查估後公告補償費並訂定拆遷期限，地上物所有權人得於期限內自行拆除並清運完竣或委由政府代為拆除。建物部分自行拆除者，除了補償費以外，尚有自行拆遷獎勵金；由政府代為拆除且未阻擾者，除了補償費以外，則有配合拆遷獎勵金。
- (四) 地上物拆遷工程及地上物拆遷補償費係屬不同項目，地上物拆遷工程包含打除及清運建物主體及基礎等。目前建物自拆部份並未要求打除地坪及基礎，該地坪及基礎部分係由政府辦理拆除；地上物拆遷補償費則按高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定辦理補償，故無重複編列問題。
- (五) 本重劃區工程費用係按都市計畫規劃內容編列，且報經內政部審核通過，所提本區每公頃工程造價約 2700 萬元偏高部分，查係以工程費用除以全區總面積計算得之，惟本區總面積約 3.0587 公頃，其中公共設施用地面積即有 1.5961 公頃，公設比例為 51.72%，加上該公設內之公園用地面積比例占比高達 73%，造成本區每公頃工程造價較高，經檢視本重劃區重劃工程費用編列應尚為合理。
- (六) 本重劃區費用負擔僅 3.77%，已明顯較其它重劃區為低，

另土地買賣交易價格隨其土地面積大小及是否位為街角地等價格差異甚大，再本重劃區分東西兩側，東側臨 20 米以上道路，西側則係臨 8 米道路，重劃後地價每平方公尺 123,000 元為全區平均價格。另重劃後分配土地倘不足分配最小分配面積，尚需繳納差額地價，該差額地價計算標準亦是重劃後評定地價，是本區重劃前後地價將會綜合考量再提本市地價評議委員會評議。

- (七) 本重劃區實際抵充面積將俟重劃計畫書公告期滿後，邀集國有財產署現場會勘認定，另抵充面積除涉及地主權益，亦涉有國有財產署權益，是需經由雙方會同認定始得辦理抵充。
- (八) 電力設施費用編列在管線配合工程項下，原則上將以下地施作處理，惟仍視之後規劃設計方式施做。
- (九) 重劃計畫書公告完畢之後，會發查估通知予土地所有權人，並邀集所有權人會同至現場查估，包含地主及地上物所有權人皆會至現場，俟項目、數量及金額確認之後會辦理公告，補償費領取後才會進行後續拆遷作業。至於租約終止時間建議地主與承租人溝通該土地即將辦理重劃，勿再簽續新約；另有關配合拆除地上物時間需視個案狀況而定，以不妨礙工程施作為原則。

#### 八、 結論：

本重劃區重劃計畫書公告時間自 108 年 7 月 17 日至 108 年 8 月 16 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)向本局提出申請，並應載明土地坐落、面積及姓名、住址，並簽名蓋章。

#### 九、 散會：11 時 30 分