

## 高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區聽證會議紀錄

- 一、案由：高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、主持人：國立高雄大學法律學系 張鈺光教授
- 三、聽證日期及場所：108 年 7 月 4 日上午 09 時 30 分假高雄市仁武區公所 5 樓大禮堂（地址：高雄市仁武區中正路 80 號）
- 四、出席人員：詳附件一
- 五、紀錄人員：
- 六、會議實況：

### （一）開場

司儀：

現在 10 點已經到了，我們特別邀請到高雄大學法律學系張鈺光教授擔任今天的會議主持人，請他來說明召開本案聽證會議的案由並宣布會議開始，同時介紹參加今天會議的出席單位代表以及重劃會代表，以上，謝謝。

現在有請主持人張鈺光教授。

### （二）主持人說明案由開始聽證會議

主持人張鈺光教授：

各位地主、各位鄉親、江議員、在座各位重劃會的代表，還有今天與會的各位工作人員，大家早安、大家好，今天主要召開的是高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃的聽證，就如同剛剛司儀介紹，我是高雄大學法律系的張鈺光，由我來負責擔任今天聽證主持人的一個工作。

有關於我們這個案子，因為目前已經徵得重劃區內的私有地主人數還有土地面積超過半數的同意，所以重劃會在 108 年 4 月 11 日向高雄市政府申請核准實施市地重劃的案子。因為以往程序是沒有聽證的舉辦，是有關於釋字第 739 號之後，獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法在 106 年 7 月 27 日修正所增加這樣一個聽證的程序。聽證的目的主要是讓區內土地所有權人能夠更瞭解自己的權益，另外就是提供大家有一個表達意見的程序，進而由市府組成合議制的市地重劃及區段徵收會針對於今天各個會議內容去斟酌、審議聽證的結果，並說明採納及不採納的理由，報請市長核示，作為准駁本實施市地重劃案的一個決定。

因為現在時間已經到了，所以由我來宣布今天的聽證開始。簡單介紹一下今天參與我們聽證會的專家學者，首先在我右手邊

是地政局謝福來前局長，另外是崑山科技大學鄭明安老師，再過來是交通局的代表以及新工處的代表，在我正前方是本案觀音湖段重劃會的代表。

接下來是不是就請司儀來說明今天聽證進行的流程？謝謝。

### (三)主辦機關報告聽證程序、發言時間及注意事項

司儀：

緊接著要進行的會議議程是主辦單位報告，請主辦單位高雄市政府地政局土地開發處上台報告，謝謝。

地政局土地開發處薛信男科長：

主持人、兩位市區會的委員、各位長官、各位府內的與會代表跟地主、重劃會，大家好。我是高雄市政府地政局土地開發處分配科的科長，我姓薛，申請自辦重劃會的案子就是由我這一科來作為業務的主辦單位。今天是聽證，我一開始會作一個簡報，我就這個聽證來先跟各位簡要地說明報告。

簡報大綱大概會分五個部分，第一個是聽證的必要性，再來是聽證會議議程、聽證會議的注意事項、聽證會議的紀錄、跟申請核准實施市地重劃的部分，這五個部分我會依序來跟各位報告。

這個是聽證的必要性，誠如剛剛主持人有提到司法院 739 解釋的意旨，主管機關應以合議制的方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定前給予土地所有權人及已知利害關係人陳述意見的機會，及舉行公開的聽證；再來就是獎勵辦法第 27 條的規定。這個主持人已經提過了，這是我們法令的依據，也是我們今天辦理聽證的原因，我就不再重複敘述。

接下來就是我們今天聽證會整個議程的部分：前三項的部分，大概就是報到有一些查核，剛才主持人已經說明了案由、會議開始，現階段就是由我來作一個主辦機關的報告；接下來，待會兒會由重劃會來說明重劃計畫的摘要，從 10 點 20 分到 10 點半，有 10 分鐘，這是第四個部分；第五個部分是宣讀未出席者之書面意見，這個會由我們主辦單位來作一個宣讀；再來就是當事人、利害關係人的陳述意見，陳述意見的部分有 40 分鐘；接下來會詢問證人、鑑定人或相關人員，如果有這些事項的話，會再作一個詢問，時間也是 10 分鐘；再下一個階段就是會由當事人、利害關係人發問，及其他出席人員回應的部分，大概有 20 分鐘；最後會由主持人來作一個結語及宣布聽證的終結。議程的部分，如果主持人認為有必要時，得以調整、順延或終結。

接下來，剛剛有講，主要就是陳述意見的部分，我再進一步

來跟各位說明。當事人、利害關係人陳述意見，這個是有一個條件，就是在開會前依我們所定的期限事先書面提出出席陳述意見者，及會議開始前去現場登記要陳述意見者，以這個為限，你就可以來陳述意見。步驟：第一個是發言順序，就依登記的發言順序來訂定；第二個是陳述意見的時間，這個可能要請等一下要陳述意見的人注意聽，包括提出證據也一樣，每個人都是 3 分鐘，以 1 次為限，發言時間如果 2 分鐘的時候，我們會按 2 次短鈴提醒，在我左手邊有一個計時器，3 分鐘時間到，我們會按 3 次短鈴，這個時候就要停止發言。如果過號怎麼辦？如果你有登記，但是我們在宣讀的時候，你未到場，過號的處理方式就是我們唱名 3 次未到場視為過號，其他人陳述意見後，你才可以補行發言。

再來就是當事人、利害關係人要發問，及其他列席人員的回應部分，當然這個跟前面一樣，就是事先有提出陳述意見或者是在會議開始前就有來登記要陳述意見者為限。這個步驟也是須先經過主持人的同意，必須要跟各位說明；再來就是發問的時間一樣，每人 3 分鐘，以 2 次為限，回應時間每人一樣是 3 分鐘，也以 2 次為限，發言時間跟前面一樣，2 分鐘的時候，我們就會有 2 次的短鈴來作一個提醒，3 分鐘時間到，我們就 3 次短鈴停止發言來提醒。超過時間就應該停止發言，如果沒有自行停止，很抱歉，後續你的發言就不予列入本次的會議紀錄，但是仍以書面方式提交後續的本市市地重劃及區段徵收會審議，這個部分我等一下會再講一下程序的部分。

再來就是我們聽證會議的注意事項，一共有 13 點。在會議之前，我們有公告、也有寄給相關人員，所以等一下我大概會比較摘要、快速把它敘明完畢。

第一點是本聽證由當事人及利害關係人或其代理人於會議中來作一個陳述意見及發問，包括重劃會代表人、其他出席人員或相關人員經主持人同意得發言或發問。如果沒有符合以上資格，很抱歉，就不得發言。

再來就是聽證會議報到時，陳述意見者及其他出席人員要出示身分文件，應該是一開始的時候，我們在這邊有進行了一個查驗身分的部分，這是第二點。

第三個部分就是開會前應該依期限事先提出陳述意見，這個其實我剛剛有稍微提過，發言時間是 3 分鐘、1 次為限，這個剛剛也有提過；如果現場表示有發言意願者，會議開始前就要登記，列入第二輪。事先在期限內提出的，那就是屬於第一輪的發言，

現場登記要發言的是屬於第二輪，時間的部分一樣，3 分鐘。

再來，第四點就是說，在期限內書面提出或現場登記陳述意見、其他出列席人員發問及該回應時，一樣是 3 分鐘，所以時間都是一樣的。但是倘發問後，你要再發問或再回應時，這個還是要尊重我們主持人，要經由主持人同意，再發問或再回應一次，一樣時間還是 3 分鐘。

陳述意見、發問或回應時間剩 1 分鐘按 2 短鈴，時間屆滿的時候按 1 長鈴，超過時間應停止發言，如未自行停止，一樣後續的發言我們是不予列入本次會議的紀錄，但是仍可依本注意事項第六點的部分來辦理。

我就直接進入第六點，開會前未依期限提出書面、現場登記者，會議開始原則禁止發言，改以書面提出，這個是不予列入本次會議紀錄，但是這個書面意見我們會提交本市府的市地重劃及區段徵收會議來審議，這是後面的一個階段。

第七個部分，出席陳述意見或其他出席人員發言及發問內容應該以聽證的爭點為範疇，把問題聚焦一點。不得為人身攻擊，也不能有偏題或與主題無關的發言，這個主持人可以立即來制止或限制發言，請大家要注意這個部分。

出席陳述意見者、其他出列席人員或參與會議人員有違反法令、本注意事項或妨礙正式聽證程序之發言或行為，經主持人指示停止發言而仍持續發言，致整個程序延滯，主持人得請其立即離開會場，避免影響會議進行。

再來就是第九個，如果因為發生不可抗力的因素或人為的因素影響議事的進行情況，聽證主持人得中止聽證會議的程序。

第十就是本聽證會議採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後，我們會公開於本府地政局土地開發處的網站供公開閱覽，資訊是公開的。聽證的紀錄當場製作完成者，應由陳述人或發問人簽名或蓋章。陳述人或發問人對其陳述或發問之記載內容有異議的時候，可以即時提出。陳述人或發問人拒絕簽名、蓋章者，我們要記明事由。

再來就是新聞媒體記者得於記者席旁聽，並於指定區域錄音、錄影或照相。聽證會議開始前或結束後得從事採訪，但是須於會議開始前 10 分鐘內完成架設，聽證程序進行中不得從事採訪。在後方，這是我們主辦單位錄影的部分。

第十二是聽證程序進行時，出席者應遵守下列的規定：第一，禁止吸菸、嚼食檳榔或飲食，並將行動電話關閉靜音，避免影響

會議的進行；他人發言時不得干擾或提出質疑，這是一個發言的尊重；第三，禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品攜帶進入會場及會議所在辦公廳舍區域；也不得大聲喧嘩、鼓噪、擅自前往非指定活動區域。

第十三，也就是最後一點，如果遇到天災或其他不可抗力因素致原訂聽證場次不克舉辦時，主辦機關得順延會議。

再來就是紀錄的部分，我再進一步地說明。會議的紀錄，我剛剛也有提到，聽證會完成後公開於本府地政局土開處網站供公開閱覽，紀錄當場製作完成者由陳述人簽名或蓋章。陳述人、發問人對其陳述內容有異議時，得即時提出，這個剛剛我提過，就不再贅述了。聽證會議紀錄將併同相關文件提請本府市地重劃及區段徵收會審議。再來就是會後提出意見的處理，其實前面有稍微提到，會後提出意見者，我們是不納入聽證的會議紀錄，但仍然會提交本府市地重劃及區段徵收會審議。

再來就是我剛剛有提到，我會講這個程序的部分。剛剛主持人也提到，這個案子是在今年 4 月提出申請核准實施市地重劃，今天就是依規定來舉行聽證，接下來的程序就是舉行聯合初審會議的審查，再來就是提請本府市地重劃及區段徵收會的審議，這是一個合議制，也是規定，再來就會簽報市長的核示，核示的時候，大概有兩個結果：第一個就是核准實施市地重劃，如果核准，我們會將下列文件送達給土地所有權人及利害關係人，包括重劃計畫書、聽證會議紀錄、高雄市政府市地重劃及區段徵收會議紀錄，前三項文件我們也會在機關的公告欄跟網站來作公告；再來就是如果不予核准，我們會敘明駁回的理由。

以上就是我的簡報，謝謝。

主持人張鈺光教授：

很抱歉，程序事項，先詢問一下在座各位出席的當事人、利害關係人跟代表人、代理人，對於今天出席還有列席人員的資格有沒有異議？這是一個程序的部分。就是有沒有認為資格不符合或是必須要聲請迴避？因為這是一個必須要詢問的事項。（沒有）

接下來就是第二點，剛剛其實主辦單位有說過，程序開始之後就不能再登記發言，所以這個部分是不是各位都知悉？目前沒有登記發言就不能，所以還有沒有要登記發言？不曉得議員有要發言嗎？議員要發言，因為議員是民意代表，所以是不是看哪一位地主鄉親請議員簽個代理？還是說，議員本身是地主？議員發言的部分，因為必須要是當事人、利害關係人或者是代理人。

抱歉，因為我想說在程序部分，我必須要讓大家先知悉。以下部分，我們就開始今天聽證的程序，以上。

#### (四)重劃會說明重劃計畫摘要

司儀：

現在要進行下一個議程是重劃會說明重劃計畫摘要，我們請重劃會代表上台說明，謝謝。

重劃會鍾國寧先生：

主席、謝委員、鄭委員、各位長官，大家早安，本人今天代表重劃會來跟各位土地所有權人、跟各位長官來報告本區自辦市地重劃計畫書的內容摘要。

本重劃區地區及範圍，本重劃區經主管機關定名為「高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區」，重劃範圍有仁新段跟觀音湖段等部分的土地，重劃總面積為 32552.18 平方公尺，其範圍四至如下，東邊是以三-14-8M 計畫道路東側農業區交界為界，南邊是以停(6)停車場(不含停車場)往南延伸至住宅區連接到三-14-8M 道路交界為界，西邊是以二-2-12M 計畫道路西側景(遊)交界為界，北邊是以二-2-12M 計畫道路中心線為界，這邊是我們重劃區東西南北所坐落的位置。

我們重劃會所辦理的法令依據是依據平均地權條例第 58 條第 3 項以及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。本區的上位計畫為都市計畫，是依據高雄市政府 103 年 2 月 18 日高市府都發規字第 10330758602 號公告發布計畫書辦理。本區經本會徵詢高雄市政府農業局，農業局也表示區內並無珍貴的樹木。另，高雄市政府文化局在 107 年 5 月 23 日高市文資字第 10730830400 號核示，我們重劃區內也並無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀的保存區。本重劃區也非屬地質敏感地區，是依據高雄市政府都市發展局 107 年 5 月 18 日高市都發審字第 10731745100 號核示，非屬地質敏感的地區。

本重劃區辦理的原因以及預期的效益，本重劃區係屬「澄清湖特定區計畫」，於民國 72 年 12 月 21 日發布實施的「澄清湖特定區(觀音山地區)細部計畫並配合變更主要計畫案」中優先將觀音山附近劃定細部計畫地區；後續於民國 77 年完成特定區計畫的第一次通盤檢討作業，緊接著在民國 80 年的時候就發布實施了。這個是本區的整個沿革史。也跟各位長官報告，103 年 12 月 27 日就發布本區的整個細部計畫定案。

預計辦理的原因，重劃後，我們可以將重劃區內原來地形、

地界畸零不整以及公共設施缺乏不合經濟效益利用之土地，重新調整為大小適宜、地形方整、皆面臨道路跟建築線並可立即供建築使用的優良建地，且配合都市計畫的整個規劃系統整理到地籍，塑造完整的地形，解決畸零地的問題，並提升土地的價值；同時在開闢的階段，全面興闢區內的道路、公（兒）、綠（帶）地、雨（污）水、滯洪（沉沙）池、排水溝渠整治、管線地下化的各項公共設施工程，引導都市的發展，並改善鄉里公園休閒之不足的地方，解決交通不便以及環境髒亂，促進地方的繁榮。

預期的效益，本重劃區總面積為 32552.18 平方公尺，重劃完成之後可以供建築用地為 25002.23 平方公尺，預計可以增加 150 個人口進駐，土地所有權人無償提供區內連同增設道路 7549.95 平方公尺的公共設施用地給主管機關，而且可以改善我們重劃區的地區街景景觀，並提升我們重劃區這邊附近經濟的繁榮。

第四點，我先來跟各位長官、各位地主報告一下重劃區公私有土地的總面積以及土地所有權人的總數。重劃區內，現在公有土地有 4 個人、私有土地有 32 個人，公有土地的面積占有 5102.24 平方公尺、私有土地面積占有 27449.94 平方公尺，所以總計全區的總人數有 36 人、全區總面積有 32552.18 平方公尺。公有土地的話，中華民國財政部國有財產署有 4912.76、高雄市政府仁武區公所有 2.40 平方公尺、高雄市政府觀光局有 157.08 平方公尺、工務局 2 筆土地有 30 平方公尺，總計有 5102.24 平方公尺。

現在已經取得土地所有權人同意重劃的情況，私有土地所有權人總人數有 32 人，已經正式簽立同意書的有 28 人，占有的比率是 87.5%，未同意的土地所有權人有 4 個人，占有的比率是 12.50%，全區總共是有 32 人，扣除依法未達標準不計入人數 0 人，所以全部都是已經依法計入的人數。私有土地所有權人的總面積是 27449.90 平方公尺，同意的面積為 17474.50 平方公尺，占有比率是 63.66%，未同意的面積有 9975.46 平方公尺，占有的比率是 36.34%。全區私有面積 27449.94，扣除依法未達標準不得計入面積為 0 平方公尺，所以全部面積都是可計算的面積。

本區屬於「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫」，因為土地開發使用率有單行法規的規定，它規定在這一邊最小的一宗建築基地，使用分區規定景住（一）的部分，以後開發的時候，最低前院要退縮 6 公尺、後院要退縮 4 公尺，最低側院兩側都要各退縮 4 公尺，所以本區經過這樣核算之後，最小一宗建築基地為 161.00 平方公尺。以後這一邊土地所有權人要分配

到有 161.00 平方公尺一宗建築基地的二分之一，80.50 平方公尺以上，才能主張增配土地之一宗建築基地，在 80.50 平方公尺以下的面積都是要應領差額地價。

上表所列的同意人數、面積是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定，扣除籌備會申請成立之前一年至重劃計畫書報核准取得的土地所有權，除繼承者以外，其持有土地的面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積 161 平方公尺的土地所有權人，經核算是 0 人，面積也沒有。

本重劃區在民國 106 年 9 月 19 日於高雄市仁武區文武里活動中心跟區內土地所有權人召開座談會，那天總計有 25 位土地所有權人到場瞭解。會中提及本區道路用地有 4967 平方公尺、綠帶地有 640 平方公尺、公兒用地有 987 平方公尺，合計有 6594.00 平方公尺。另外，那時候為了考量街廓的分配需要，本會有跟土地所有權人報告，擬要增設 4 到 6 米道路用地，後面變為全部都是 8 米道路用地，那時候要增設 937.00 平方公尺，所以預估公共設施用地的比率為 23.14%，加上公共設施、加上開發費用之後，重劃總費用負擔平均為 51.19%，以上報告。

按照平均地權條例第 60 條第 1 項規定，公有土地在重劃區內，如果現行為原公有道路、溝渠使用的，依法都可以辦理抵充。經過本重劃會調查，本重劃區內公有土地是中華民國國有財產署的，重劃前原公有道路，這一條是公有道路跟這一條是公有道路，還有溝渠，就是獅龍溪，總共的面積經過會勘之後是 983.35 平方公尺，中華民國國有財產署也同意提列這個面積來抵充區內公共設施，這個是平均地權條例第 60 條第 1 項規定，辦理抵充區內之公共設施用地負擔。

土地的總面積，跟各位土地所有權人報告，我們全區公有土地是 5102.24 平方公尺、私有土地是 27449.94 平方公尺，合計為 32552.18 平方公尺。

重劃區開發的時候，我們預估公共設施用地的負擔，道路用地是 4976.70 平方公尺、綠帶地是 639.25 平方公尺、公兒用地是 998.00 平方公尺，本重劃區要增設一條 8 米道路，就是 576 平方公尺，在原本的綠帶地北側再增設一個綠帶用地 360 平方公尺，所以總計就是 7549.95 平方公尺。共同負擔之公共設施用地減掉原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充之後，總計面積是 6566.60 平方公尺。公共設施用地平均負擔比率為 20.80%，我就不再詳述。

第九個，我們重劃區是有表列預估重劃費用的負擔，有關土地所有權人要負擔的工程費用總共有 1 億 2,974 萬 2,000 元，地上物拆遷補償費有 949 萬 9,600 元、重劃業務費用有 1,645 萬 9,400 元，加計這些貸款的利息錢 799 萬 9,014 元，總計土地所有權人全部要負擔的費用是 1 億 6,370 萬 14 元。本會經由評估，預計開發完成之後的重劃地價為 1 萬 4,500 元，經過核算之後，土地所有權人要負擔的開發費用為 35.76%。本重劃區剛剛所敘述負擔貸款利息部分是依據五大銀行的基準利率 4 年 5 個月計算。預估我們重劃區重劃後的平均地價每平方公尺為 1 萬 4,500 元，係參考內政部交易實價查詢本重劃區鄰近土地交易的價格。

依目前來講，重劃區現在公告現值是在 7,990 多元，以 8,000 元計算，附近鄰地成交的價格都是在 7,000 多元，也有 4,000 多元，比較靠近高速公路那一邊、比較熱鬧的地方才 1 萬 6,000 多元、1 萬 1,000 多元左右，這個是再額外跟各位長官報告說明。

經由核算之後，土地所有權人平均重劃負擔的比率概計，公共設施用地負擔為 20.80%，這個是扣除抵充之後；加上開發費用 35.76%，總計是 56.56%。

重劃區內原公有合法建物或既成社區重劃減輕負擔無，因為區內都沒有合法建築物，也沒有任何建築物存在，都是一片農地跟果樹。

財務的計畫，本重劃區剛剛跟各位報告，資金需求總計為 1 億 6,370 萬 14 元，財源的籌措是由理事會或理事長向銀行或指定民間人士貸款籌措支應。償還的計畫，當然就是由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售的價款返還，或者由區內土地所有權人繳納差額地價返還。現金流量表，本重劃會 106 年經過主管機關申請核准之後，106 年已經支出了 262 萬 3,000 元人事跟一些雜支費用，107 年就支出了 463 萬 1,300 元，108 年到現在預估是 5,166 萬 7,100 元，今年年底跟明年開始正式動工的時候，如果資金有順利的話，109 年預估要支出 5,598 萬 4,000 元，按照重劃計畫書表列的 110 年完成，那時候支出有 4,879 萬 4,600 元，整個合計起來總共支出是 1 億 6,370 萬元，抵費地出售收入的價款為 1 億 6,370 萬 5,000 元。重劃區預估取得的抵費地有 11290 平方公尺，預估重劃後的地價為 1 萬 4,500 元，經試算後，預估土地處分收入為 1 億 6,370 萬 5,000 元，以下是這邊的補充敘明，所以本區辦理重劃，財務還尚屬可行。

第十二，重劃計畫書所表列的預定重劃工作進度，從籌備會

之發起成立、範圍的核定跟研擬重劃章程的草案、召開重劃成立大會、申請重劃計畫書、申請核定重劃範圍、徵求土地所有權人同意、重劃計畫書草案的擬訂、公告重劃計畫書，現在是已經在第八跟第九階段中間，我們工程預定的時間稍微有延宕了1、2年。

以上是跟各位長官、跟各位土地所有權人報告，整個重劃計畫書的簡報報告完畢。如果各位長官還是各位土地所有權人有意見的話，我們等一下可以在其他時間來跟各位說明。

報告完畢，謝謝各位長官。

#### (五)宣讀未出席者之書面意見

司儀：

謝謝重劃會代表的說明。

接下來的議程，我們要請主辦單位宣讀未出席者之書面意見，謝謝。

地政局土地開發處：

主席、各位與會人員，大家好。現在由主辦機關代為宣讀今天未出席或者是已出席但不親自陳述意見所提的書面意見。

今天未出席有提供書面意見的總共有3個人，第一位是林小姐，她的意見是說：「103年1月10日公告之變更澄清湖特定區計畫（配合「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」）計畫書如下圖，有編列環湖道路的預算，預定完工期限103年。請問此筆預算哪裡去了？此重劃案，還要拖到什麼時候？」第二位劉小姐的意見是「誠請市府准予市地重劃整體開發。」再來是盧小姐的意見：「請主管機關儘速核准整體開發。」

今天有出席但是不親自陳述意見的有13個，書面意見我們接下來一一說明。第一位王先生，他所提意見是「請主管機關儘速核准整體開發。」另外，第二位王先生也是「請主管機關儘速核准整體開發。」再來是吳先生所提意見：「請市府准予開發。」再來是吳先生：「請市府准予開發」。再來是林先生：「請主管機關儘速核准整體開發。」再來是林先生的意見，也是「懇請主管機關儘速開發」。再來，林先生的意見：「請主管機關儘速核准整體開發」。再來是湛小姐的意見：「請儘快核准開發。」再來是鄭先生的意見：「請台糖公司配合開發，以利地方經濟發展。」再來是盧小姐的意見：「請主管機關儘速核准整體開發」。再來是另外一個盧小姐的意見：「請主管機關儘速核准整體開發。」再來是一個盧劉小姐，意見也是「請主管機關儘速核准整體開發。」再來是鍾

先生的意見：「請主管機關儘速核准整體開發。」

以上。

#### (六)當事人、利害關係人陳述意見

司儀：

緊接著，我們要進行的是當事人、利害關係人陳述意見的議程。我們請編號 1 號當事人上台發言，發言時間 3 分鐘，剩 1 分鐘會按 2 次短鈴提醒，時間到時會按 3 次短鈴，時間超過的將不列入本次會議紀錄中，但會作成書面意見送交本府市區會審議，以上。

現在請 1 號當事人發言，謝謝。

地主台灣糖業股份有限公司（代理人林清和先生）：

我是台糖公司的代理人林清和，代表台灣糖業股份有限公司在高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃聽證會議來發表相關意見，我們有事先提出了意見書，也在現場要陳述意見。

第一點，觀音湖自辦市地重劃區重劃案（以下簡稱本案）之公共設施用地負擔 20.80%，重劃費用 1 億 6,370 萬 14 元，費用負擔為 35.76%，重劃總平均負擔 56.56%。查本案第三次會員大會會議紀錄，重劃會回應獅龍溪溪底至地表落差高達 5.17 米以上，經重劃會技師估算獅龍溪施工期間改道及護岸整治、鋼板樁及臨時擋土設施約 1,950 萬元。另橫山一巷施工期間臨時便道改道及修護工程亦需約 350 萬元。惟依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 54 條規定，自辦市地重劃區內之區域性道路、下水道等工程，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由直轄市或縣（市）政府視實際情形編列預算補助或由政府視實際情形配合施工。本案是否能依辦法向高雄市政府爭取編列預算補助或由高雄市政府視實際情況配合施工？

第二點，本案預估費用負擔之重劃費用為 1 億 6,370 萬 14 元，原重劃費用為 1 億 6,286 萬 855 元，因高雄市政府於 107 年 11 月 19 日高市府地發字第 10771526200 號令訂定「高雄市自辦市地重劃審查收費標準」，故本重劃區自申請核准實施市地重劃後需依規定繳納約 78 萬 3,000 元規費。此規費列入重劃費用之法令依據為何？

發言到此，結束。

主持人張鈺光教授：

謝謝第一位發言，有沒有希望指定是機關還是重劃會要回

應？有要特別指定機關或重劃會回應嗎？就是針對您剛剛如同書面這兩個問題，有沒有希望重劃會回應，還是機關回應？

地主台灣糖業股份有限公司（代理人林清和先生）：

第一個問題應該是由高雄市政府回應，第二個是重劃會跟高雄市政府如果可以回應就回應。

主持人張鈺光教授：

接下來，因為剛剛台糖的代表有提到兩個問題，第一個應該是要請機關針對補助回應，就是有關重劃辦法第 54 條的這個部分，第二個是請重劃的代表大概回應一下有關規費，還有後來一些共同負擔比例提升能再比較精確的說明，讓各位地主釋疑。

地政局土地開發處：

針對第一個問題，高雄市政府地政局土地開發處工程科來回答，針對獅龍溪後續的改善工程，我們在 107 年 3 月還有 6 月有召集重劃會還有相關機關來開會，當初有作成一些決議，因為獅龍溪有跨越重劃區跟重劃區外，而重劃區外的部分，水利局就大概長 35 米箱涵準備要進行整體的整治。有關費用的話，當初是有要求看能不能夠由我們處裡面補助相關經費，不過經本處考量的結果，目前我們經費情形是無法支應的，所以可能將來由水利局籌措經費配合重劃區辦理獅龍溪的整治作業。

主持人張鈺光教授：

好，謝謝機關代表。

接下來是不是就請重劃會的代表？

重劃會鍾國寧先生：

主席、各位長官，本人代表重劃會在這邊跟台糖作一個回應。台糖公司所提的本重劃案收取規費，因為在民國 107 年 11 月 19 日高雄市政府就訂定了一個規費的收取標準，本重劃區在擬訂這個計畫書的時候，剛好卡在這一段時間，申請籌備會這些階段並沒有列入，從現在這個階段審查聽證會開始，把它攤提列了 78 萬 3,000 元，如果主管機關責成不宜列入在重劃費用裡面，本重劃會承諾這個 78 萬 3,000 元由我們重劃會自行吸收，以降低土地所有權人的負擔，當然下一次我們會把重劃計畫書再次修正送給主管機關審議，這個部分 78 萬作業費用提列掉刪除，以上跟各位土地所有權人報告。

主持人張鈺光教授：

抱歉，還有剛剛簡報第 7 頁跟第 12 頁有關負擔比率的部分。

重劃會鍾國寧先生：

跟主席報告，簡報裡面的第 7 頁，我們原本 106 年 9 月 19 日在仁武區文武里活動中心召開座談說明會的時候，針對區內土地所有權人負擔是 51.19%，因為那時候還沒有確定增設公共設施用地，後面經由土地所有權人同意增設公共設施用地 930 多平方公尺，才多了差不多 2.96% 公設用地的負擔，而且那時候預估還沒有確定。第二個，原本預估的地價是 1 萬 6,000 元，因為 106 年的公告現值是 8,350 元左右，結果到計畫書編訂的時候，全區的公告現值稍微調降，整個總平均是 7,997 元，當然我們重劃會就下修重劃後的地價，導致於土地所有權人負擔會比較高一點點，按照這樣子核算，從 1 萬 6,000 元降為 1 萬 4,500 元的地價，當然花費的費用也一樣那麼多。第三個，會增加土地所有權人負擔的就是原本獅龍溪那時候我們預估可能花費的費用會比較少，經過技師核算、高程一丈量，從溪底到整個地表差距了 5.7 公尺，所以工程費用增加 2,300 萬元。

主持人張鈺光教授：

好，謝謝重劃會代表的一個說明。

針對有關於第一輪發言的部分，不曉得？如果沒有的話，接下來是不是有第二輪的發言？

司儀：

主席，我們現在還有 2 號現場登記的地主受任人。我們請 2 號上台發言，時間也是 3 分鐘。

地主吳鉛煌先生（代理人江瑞鴻議員）：

大家好，我是受到這些地主的拜託，觀音湖自辦市地重劃區，除了台糖之外，全數的地主包括公有、私有都已經同意開發了，很多民眾來我的服務處陳情，是不是請台糖公司為了地方的發展，可以不要再持反對意見，阻礙重劃的開發？而且裡面增設公共設施用地 936 平方公尺，台糖公司也不要負擔，都由私有土地的地主來負擔，開發的費用私有地主都沒有異議，是不是請台糖公司可以來支持這個開發案？以上。（現場鼓掌）

主持人張鈺光教授：

好，謝謝。

這個部分有要回應嗎？

地主台灣糖業股份有限公司（代理人林清和先生）：

（搖手）

主持人張鈺光教授：

就目前有登記聽證發言的，大概都已經發言完畢，有沒有要

第二輪發言？（沒有）。

**(七)詢問證人、鑑定人或相關人員**

接下來，我們要進行的是詢問證人、鑑定人或相關人員的一個議程。本案自 108 年 6 月 14 日起，到 7 月 1 日止，在聽證公告期間並沒有收到任何申請證人、鑑定人或相關人員的案件，以上。

**(八)當事人、利害關係人發問及其他出列席人員回應**

司儀：

接下來的議程是當事人、利害關係人發問及其他出列席人員回應。現在請出席陳述意見者，是否還有其他的問題想對出列席人員發問？可以上台，發言時間也是 3 分鐘，並以 1 次為限；重劃會或機關代表可以回應時間也是 3 分鐘、1 次為限。如果發問後還要再發問或再回應，可經聽證主持人同意後再發問或再回應一次，同樣也是 3 分鐘為限。現在請發問者依序上台發言。

主持人張鈺光教授：

沒有要發言的？（沒有）

**(九)主持人結語及宣布聽證終結**

現在我們要進行的是今天聽證會最後的一個議程，主持人結語以及宣布聽證終結。現在請主持人來進行本次會議最後的議程。主持人張鈺光教授：

謝謝各位地主、鄉親還有重劃會代表、還有在座的各位對這個案子的關心、全程參與，我想經過剛剛整個聽證的程序，讓各位地主還有代表能夠有些意見表達還有回應的機會，這是聽證跟公聽會最大的差別，聽證基本上就是要讓大家陳述意見之後有具體回應。針對於後續的部分，我們今天所作成的聽證紀錄會作為將來區段徵收會還有市地重劃委員會參酌的理由，他們必須要說明有關這樣的一個會議紀錄內容到底哪些採納不採納以及理由。

以下是不是就由我來宣布今天聽證程序的終結？後續有關於聽證會議紀錄的部分會公開在本府地政局土地開發處的網站，請各位地主、鄉親可以到這邊去瀏覽。聽證會議作成的這個部分也會請當事人再確認內容是不是真的如同各位所表達內容，有沒有誤寫、誤繕。

如果都沒有問題的話，是不是我們今天的聽證程序就到這邊？感謝各位的參與，謝謝。

## 七、附件

附件一：出席人員名冊

附件二：主辦機關簡報資料

附件三：重劃會簡報資料

附件四：聽證爭點

附件五：未出席者之書面意見

附件六：出席者之書面意見

附件七：文書證據

附件一

出席人員名冊

身分	姓名
主持人	張鈺光
高雄市政府市地重劃及區 段徵收會專家學者	鄭明安、謝福來
高雄市政府	莊仲甫、萬美娟、薛信男、 郭彥彰、施家城、柯如倩、 陳韋任
高雄市第 81 期仁武區觀音湖 段自辦市地重劃會	吳○煌、吳○庭、鍾○寧
出席陳述意見者	吳○煌（代理人江○鴻）、台 糖公司（代理人林○和）

# 高雄市第81期仁武區觀音湖段 自辦市地重劃聽證會議簡報

報告機關:高雄市政府地政局土地開發處

民國108年7月4日

# 簡報大綱

壹、聽證之必要性

貳、聽證會議議程

參、聽證會議注意事項

肆、聽證會議紀錄

伍、申請核准實施市地重劃

# 壹、聽證之必要性

- 依司法院釋字第739號解釋意旨，主管機關應以合議制方式審議擬辦重劃範圍及**重劃計畫書**，並於核定前給予土地所有權人及已知利害關係人陳述意見之機會，及**舉行公開聽證**。
- 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定：「直轄市或縣(市)主管機關受理**申請核准實施市地重劃後**，應檢送重劃計畫書草案，**通知土地所有權人及已知利害關係人舉辦聽證...**。」

## 貳、聽證會議議程

項次	預定時間	預計時間	議程
1	09:30~10:00	30分鐘	報到(含身分查核)。
2	10:00~10:10	10分鐘	主持人說明案由開始聽證會議。
3	10:10~10:20	10分鐘	主辦機關報告。
4	10:20~10:30	10分鐘	重劃會說明重劃計畫摘要。
5	10:30~10:40	10分鐘	宣讀未出席者之書面意見。
6	10:40~11:20	40分鐘	當事人、利害關係人陳述意見。
7	11:20~11:30	10分鐘	詢問證人、鑑定人或相關人員。
8	11:30~11:50	20分鐘	當事人、利害關係人發問及其他出席人員回應。
9	11:50~12:00	10分鐘	主持人結語及宣布聽證終結。

備註:上述議程，主持人認為有必要時得與調整、順延或終結。

## 貳、聽證會議議程

**當事人、利害關係人陳述意見**(開會前依限事先書面提出出席陳述意見者及於會議開始前現場登記陳述意見者)

- Step1 發言順序:依登記發言順序。
- Step2 陳述意見時間/提出證據:每人3分鐘，並以1次為限。
- 發言時間2分鐘時按2次短鈴提醒，3分鐘時間到按3次短鈴停止發言。

過號處理方式:唱名3次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後才可補行發言。

## 貳、聽證會議議程

當事人、利害關係人發問及其他出席人員回應(開會前依限事先書面提出出席陳述意見者及於會議開始前現場登記陳述意見者)

- Step1 發言條件:需先經主持人同意。
- Step2 發問時間:每人3分鐘，並以2次為限。
- Step3 回應時間:每人3分鐘，並以2次為限。
- 發言時間2分鐘時按2次短鈴提醒，3分鐘時間到按3次短鈴停止發言。

超過時間應停止發言，如未自行停止，後續的發言不予列入本次會議紀錄，惟仍以書面方式提交本府市地重劃及區段徵收會審議。

# 參、聽證會議注意事項(1/3)

- 一、本次聽證係由當事人及利害關係人或其代理人(以下簡稱陳述意見者)於會議中陳述意見及發問，重劃會代表人、其他出列席人員或相關人員(以下簡稱其他出列席人員)經主持人同意得發言或發問，非符合以上資格者不得發言。
- 二、聽證會議報到時，出席陳述意見者及其他出列席人員，應出示身分證明文件正本(國民身分證或其他含照片身分證明文件正本)供主辦機關核對。
- ➡三、開會前依限事先書面提出出席陳述意見者，發言時間以3分鐘並以1次為限(屬第一輪發言)；於現場方表示有發言意願者，應於會議開始前現場登記，列入第二輪發言，發言應以3分鐘並以1次為限。
- ➡四、依限事先書面提出或現場登記陳述意見者及其他出列席人員，發問及該回應時間各以3分鐘並以1次為限，倘發問後欲再發問或再回應時，得經聽證主持人同意後，再發問或再回應一次，同各以3分鐘為限。
- ➡五、陳述意見、發問或回應時間剩1分鐘按2短鈴，時間屆滿時按1長鈴，超過時間應停止發言，如未自行停止，後續的發言不予列入本次會議紀錄，惟仍可依本注意事項第6點辦理。

# 參、聽證會議注意事項(2/3)

- ➡ 六、開會前未依限事先書面提出及現場登記發言者，會議開始後原則禁止發言，應改以書面方式提出，並不予列入本次會議紀錄，惟該書面意見仍將提交本府市地重劃及區段徵收會審議。
- ➡ 七、出席陳述意見者或其他出列席人員發言及發問內容應以聽證爭點為範疇，不得為人身攻擊。若有偏題或與主題無關之發言，主持人可立即制止或限制發言。
- 八、出席陳述意見者、其他出列席人員或參與會議人員有違反法令、本注意事項或妨礙正式聽證程序之發言或行為，經主持人指示停止發言而仍持續發言，致程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。
- 九、如因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行情況，聽證主持人得中止聽證會議程序。
- ➡ 十、**本次聽證會議採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後公開於本府地政局土地開發處網站(<https://landevp.kcg.gov.tw/>) 供公開閱覽，聽證紀錄當場製作完成者，應由陳述人或發問人簽名或蓋章。陳述人或發問人對其陳述或發問之記載內容有異議時，得即時提出。陳述人或發問人拒絕簽名、蓋章者，將記明其事由。**

# 參、聽證會議注意事項(3/3)

十一、新聞媒體記者得於記者席旁聽，並於指定區域錄音、影或照相。聽證會議開始前或結束後得從事採訪，惟須於會議開始前10分鐘內完成架設，聽證程序進行中不得從事採訪。

➡十二、聽證程序進行時，出席者應遵守下列規定：

- (一)禁止吸菸、嚼食檳榔或飲食，並將行動電話關閉靜音。
- (二)他人發言時不得干擾或提出質疑。
- (三)禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜帶進入會場及會議所在辦公廳舍區域。
- (四)不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定活動區域。

十三、如遇天災或其他不可抗力因素致原訂聽證場次不克舉辦時，主辦機關得順延會議於108年7月12日舉行，並於本府地政局土地開發處網站(<https://landevp.kcg.gov.tw/>)發布相關訊息，不另行公告及書面通知。

# 肆、聽證會議紀錄

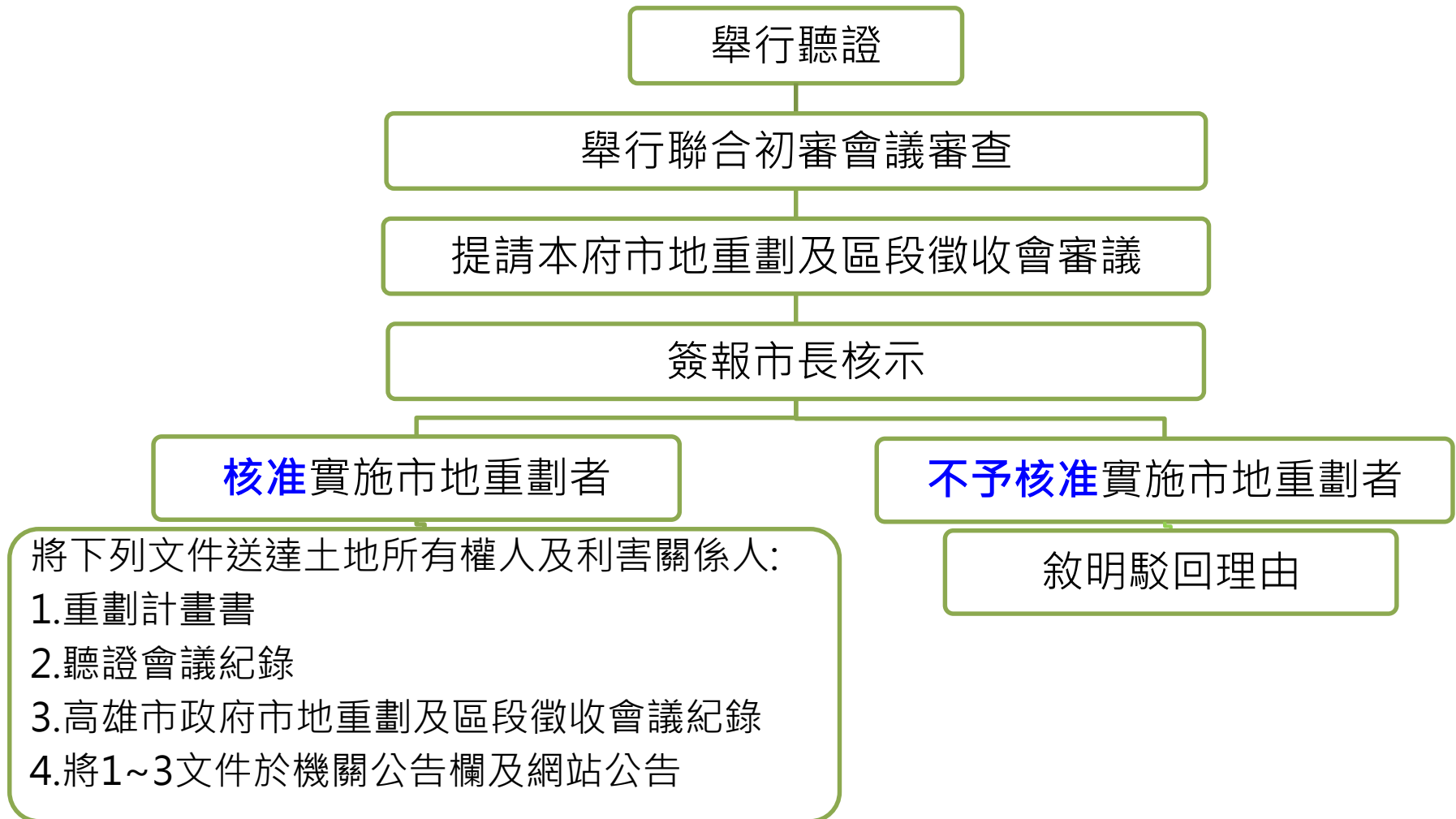
## ●聽證會議紀錄:

- 1.聽證紀錄完成後公開於本府地政局土地開發處網站供公開閱覽，聽證紀錄當場製作完成者，應由陳述人或發問人簽名或蓋章。陳述人或發問人對其陳述或發問之記載內容有異議時，得即時提出。陳述人或發問人拒絕簽名、蓋章者，將記明其事由。
- 2.聽證會議紀錄將併同相關文件提請本府市地重劃及區段徵收會審議。

## ●會後提出意見之處理:

會後提出意見者，將不納入聽證會議紀錄，惟仍將提交本府市地重劃及區段徵收會審議。

# 伍、申請核准實施市地重劃



簡報結束

**高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區**

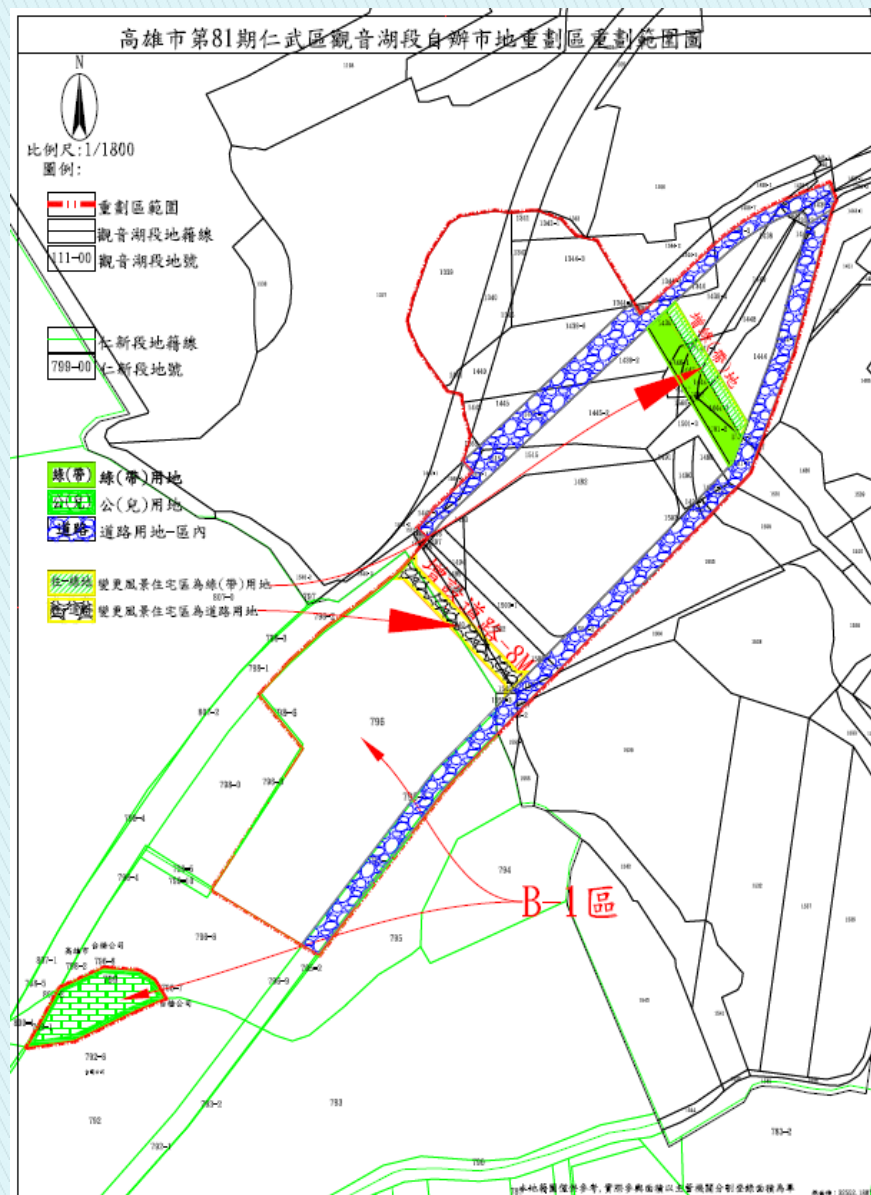
## **聽證會議簡報**

**高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃會**

# 一、重劃地區及其範圍

本重劃區定名為「高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區」，重劃範圍包含仁武區仁新段、觀音湖段等部分土地，總面積32552.18平方公尺，其範圍如下：

- ◎ 東：以三-14-8M計畫道路東側農業區交界為界。
- ◎ 南：以停(6)停車場(不含停車場)南側延伸至住宅區與三-14-8M道路交界為界
- ◎ 西：以二-2-12M計畫道路西側景(遊)交界為界。
- ◎ 北：以二-2-12M計畫道路中心線至三-14-8M計畫道路交接為界。



## 二、法令依據

- 1.依據平均地權條例第58條第3項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理。
- 2.都市計畫：依據高雄市政府103年2月18日高市府都發規字第10330758602號公告發布實施「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫書辦理。
- 3.本重劃區經高雄市政府農業局107年5月18日高市農植字第10731400200號函核示，區內無珍貴樹木。另高雄市政府文化局107年5月23日高市文資字第10730830400號核示，區內無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保存區。
- 4.本重劃區非屬地質敏感區，依據高雄市政府都市發展局107年5月18日高市都發審字第10731745100號核示，非屬地質敏感區。

# 三、辦理重劃原因及預期效益

## 1、都市計畫沿革：

本重劃區係屬「澄清湖特定區計畫」，後於72年12月21日發布實施之「澄清湖特定區（觀音山地區）細部計畫並配合變更主要計畫案」中先行將觀音山附近劃定細部計畫地區；俟於民國77年完成澄清湖特定區計畫（第一次通盤檢討）作業時，考量觀音山風景區與觀音湖及毗鄰中間地區之風景優美，宜一併變更為風景區，以促進本地區之整體發展，隨即於民國80年發布實施「擬定澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫案」。

## 2、辦理原因：

重劃後可將重劃前原地形、地界畸零不整及公共設施缺乏不合經濟利用之土地，重新調整為大小適宜，地形方整，皆面臨道路並可立即建築之優良建地，且配合都市計畫系統整理地籍，塑造完整地形解決畸零地問題，提昇土地價值；同時全面興闢道路、公（兒）、綠（帶）地、雨（污）水、滯洪（沉沙）池、排水溝渠整治、管線地下化工程等各項公共設施，引導都市發展，並改善鄰里公園休閒之不足，解決交通不便及環境衛生髒亂，促進地方繁榮。

## 3、預期效益：

本重劃區總面積32552.18平方公尺，重劃完成後約可提供建築用地25002.23平方公尺，預計可增加約150人之人口，政府可無償取得公共設施用地7549.95平方公尺，故本區重劃完成後，公（兒）、綠（帶）及道路等公共設施開闢完竣不但節省政府建設費用，且可增加財稅之收入如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等，並增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。

## 四、重劃區公私有土地總面積及土地所有權人總數

### 土地所有權人總數

項 目	土地所有權 人數	面積 (M <sup>2</sup> )
公有	4	5102.24
私有	32	27449.94
總 計	36	32552.18

### 重劃區公有土地產權及使用情形

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (M <sup>2</sup> )	目前使用情形
1	中華民國	財政部 國有財產署	24	4912.76	部分為道路及溝渠用地， 其他為農地使用。
2	中華民國	高雄市政府 仁武區公所	1	2.40	農地使用
3	中華民國	高雄市政府 觀光局	1	157.08	農地使用
4	高雄市	高雄市政府 工務局	2	30.00	農地使用
合計				5102.24	

# 五、土地所有權人同意重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
人數	同意 人數	百分比%	未同意 人 數	百分比%	總面積 ( M <sup>2</sup> )	同意 面積	百分比%	未同意 面 積	百分比%
32	28	87.5	4	12.5	27449.9	17474.5	63.66	9975.46	36.34
註：全區私有人數為32人，扣除依法未達標準不得計入人數之0人，賸餘依法可計入人數為32人。					註：全區私有面積為27449.94 M <sup>2</sup> ，扣除依法未達標準不得計入面積之0.00 M <sup>2</sup> ，賸餘依法可計入面積為27449.94M <sup>2</sup> 。				
公有土地面積：5102.24平方公尺					可抵充之公有土地面積：983.35平方公尺				

說明一：本區屬「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，為整體開發B-1區。本開發道路寬度為8M、12M，依「高雄市畸零地使用自治條例」第四條附表一規定，使用分區為景住(一)最低前院深度6公尺、最低後院深度4公尺，最低側院深度4公尺，爰此本區小建築基地面積為161.00M<sup>2</sup>(11.50 M×14.00M=161.00M<sup>2</sup>)。

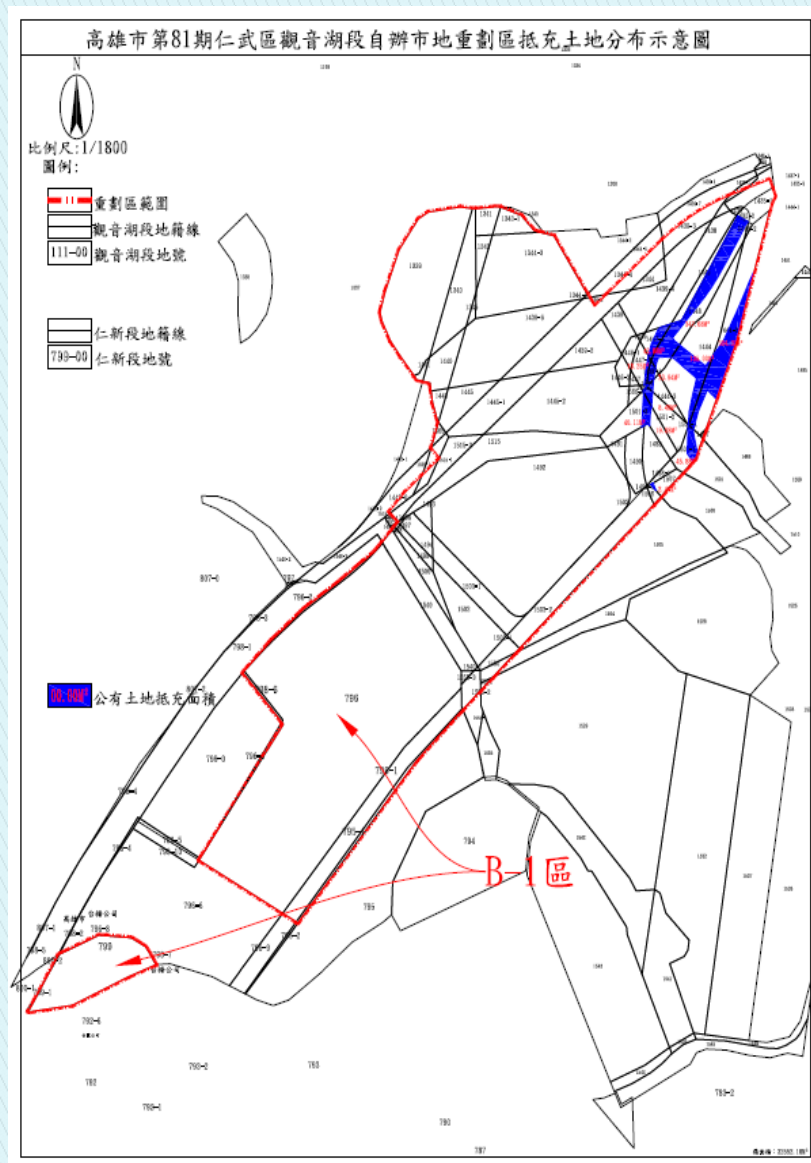
說明二：上表所列同意人數及面積係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第26條規定，扣除籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積(161.00M<sup>2</sup>)之土地所有權人。經核算人數為0人；面積合計0.00 M<sup>2</sup>。

# 座談會辦理情形

本重劃區於106年9月19日假高雄市仁武區文武里活動中心召開座談會，計有25位土地所有權人到場。會中提及本區道路用地4967.00平方公尺、綠（帶）用地640.00平方公尺、公（兒）用地987.00平方公尺，合計6594.00平方公尺，另考量區內街廓分配之需，本會擬增設4M~6M道路用地約937.00平方公尺，公共設施用地負擔比率23.14%；...重劃總平均負擔比率51.19%。

## 六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠，面積共計**983.35**平方公尺，  
（中華民國-國有財產署）  
依平均地權條例第60條  
第1項規定抵充為區內  
共同負擔之公共設施用地。



## 七、土地總面積

公有土地面積	5102.24平方公尺
私有土地面積	27449.94平方公尺
合計	32552.18平方公尺

# 八、預估公共設施用地負擔

◎列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

公共設施項目	面積（平方公尺）
道路用地	4976.70
綠(帶)用地	639.25
公(兒)用地	998.00
增設8米道路用地	576.00
增設綠(帶)用地	360.00
合 計	7549.95

◎土地所有權人負擔公共設施用地面積

$$\begin{aligned} &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積} \\ &= 7549.95 \text{ 平方公尺} - 983.35 \text{ 平方公尺} \\ &= 6566.60 \text{ 平方公尺} \end{aligned}$$

◎公共設施用地平均負擔比率

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路溝渠河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} &= \frac{7549.95 - 983.35}{32552.18 - 983.35} \times 100\% \\ &= 20.80\% \end{aligned}$$

# 九、預估費用負擔

項 目		金額 (元)	備註
工程費用	整地工程	1,590,840	分項經費可按實際支出情形調整並互相勾支。
	雨水排水工程	29,402,280	
	污水下水道工程	14,000,000	
	道路及附屬工程	18,161,950	
	公(兒)工程	2,400,000	
	雜項及配合改善工	33,938,405	
	地上物拆遷工程處	5,773,085	
	空氣污染防制費	1,975,440	
	管線配合工程	22,500,000	
	小 計 (1)	129,742,000	
重劃作業費	地上物拆遷補償費	9,499,600	分項經費可按實際支出情形調整並互相勾支。
	重劃業務費	16,459,400	
	小 計 (2)	25,959,000	
	貸款利息 (3)	7,999,014	
	總計 (1+2+3)	163,700,014	

費用平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{129,742,000 + 9,499,600 + 16,459,400 + 7,999,014}{14,500 \times (32552.18 - 983.35)} \times 100\%$$

$$= 35.76\%$$

※本重劃區貸款利率係依據五大銀行平均基準利率貸款4年5個月估算。

※重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺**14,500**元，係參考內政部交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 20.80% + 35.76%

= 56.56%

十一、重劃區內原公有合法建物或既成社區  
重劃負擔減輕之原則：無

## 十二、財務計畫

- 1、資金需求總額約計新臺幣163,700,014元
- 2、財源籌措：所需經費擬由部分土地所有權人、理事會或理事長向銀行或指定民間人士貸款籌措支應。
- 3、償還計劃：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款償還或繳納差額地價償還。
- 4、現金流量分析表：

項目		106年	107年	108年	109年	110年	合計 (萬元)
重劃負擔總費用	工程費	0	0	4,449.96	5,000.00	4,474.20	13,924.16
	重劃費用	235	419.04	393.1	318.6	280.2	1645.94
	小計	235	419.04	4,843.06	5,318.60	4,754.40	15,570.10
	貸款利息	27.3	44.09	323.65	279.8	125.06	799.90
	小計	262.3	463.13	5,166.71	5,598.40	4,879.46	16,370.00
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	-	-	-		16,370.50	16,370.50
	小計					16,370.50	16,370.50
當期淨值		(262.30)	(463.13)	(5166.71)	(5598.40)	11491.04	0.50

- 5、本重劃區預估取得抵費地面積11290.00平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺14,500元，經試算後預估土地處分收入約16,370.50萬元，扣除重劃負擔總費用16,370萬元，財務尚屬可行。

# 十二、預定工作進度表

高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度	工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、重劃之發起及成立籌備會	自106年05月至106年08月	十二、土地改良物或墳墓拆遷補償	自108年06月至108年07月
二、勘選擬辦重劃範圍	自106年05月至106年08月	十三、工程書圖規劃設計	自108年07月至108年08月
三、研擬重劃會章程草案	自106年08月至106年10月	十四、工程施工	自109年01月至110年12月
四、召開重劃會成立大會	自106年09月至106年10月	十五、查估重劃前後地價	自109年02月至109年05月
五、申請成立重劃會	自106年11月至106年12月	十六、計算負擔及分配設計	自109年05月至109年07月
六、申請核定重劃範圍	自107年02月至107年12月	十七、公告分配結果及其異議之處理	自109年08月至110年02月
七、徵求土地所有權人同意	自107年12月至108年02月	十八、申請地籍整理及土地登記	自110年05月至110年07月
八、重劃計畫書草案之研擬	自108年01月至108年05月	十九、辦理交接及清償。	自110年08月至110年09月
九、公告重劃計畫書	自108年06月至108年07月	二十、申請核發重劃費用負擔證明書	自110年10月至110年10月
十、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自108年07月至110年12月	二十一、財務結算	自110年11月至110年12月
十一、測量、調查及地價查估	自107年06月至108年08月	二十二、報請解散重劃會	自110年12月
備註：本表工作項目及預定工作進度，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。			

謝 謝 聆 聽  
敬 請 指 教

#### 附件四

### 高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃聽證爭點

- 一、重劃負擔太高。
- 二、區內尚有承租戶。
- 三、不願納入重劃範圍。
- 四、審查規費是否應納入開發費用。

宣讀未出席者書面意見(含已出席  
不陳述意見，僅提供書面意見者)

未出席者書面意見  
共3人

地主:林小姐

意見:103年1月10日公告之變更澄清湖特定區計畫(配合「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」)案計畫書如下圖，有編列環湖道路的預算，預定完工期限103年。請問此筆預算到哪裡去了?此重劃案，還要拖到什麼時候?

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽證會議																																							
土地地段及地號	觀音湖段 1339-00,1340-00,1345-00																																							
相關意見	<p>103年1月10日公告之變更澄清湖特定區計畫(配合「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」)案計畫書中如下圖，有編列環湖道路的預算，預定完工期限103年。請問此筆預算哪裡去了?此重劃案，還要拖到什麼時候?</p> <p><b>捌、實施進度及經費</b></p> <p>本計畫之經費來源係由高雄市政府逐年編列預算支應，私有土地部分由將以徵收方式取得，若涉及公有土地部分則以撥用方式取得，實施進度及經費詳表 5 所示。</p> <p>表 5 變更澄清湖特定區計畫(配合「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」)案實施進度及經費表</p> <table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">項目種類</th><th rowspan="2">面積 (公頃)</th><th colspan="4">土地取得方式</th><th colspan="2">開闢經費(萬元)</th><th rowspan="2">主辦單位</th><th rowspan="2">預定完成 期限</th><th rowspan="2">經費來源</th></tr><tr><th>徵收</th><th>市地重劃</th><th>區段徵收</th><th>撥用</th><th>用地徵收費</th><th>工程費</th></tr></thead><tbody><tr><td>道路用地</td><td>2.2171</td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td><td>11,086</td><td>2,600</td><td>13,746</td><td>高雄市政府 民國 103 年</td><td>高雄市政府 逐年編列預算支 充。</td></tr><tr><td>合計</td><td>2.2171</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>11,086</td><td>2,600</td><td>13,746</td><td>—</td><td>—</td></tr></tbody></table> <p>註：1. 表內面積係以高雄市政府核定圖實地分別測量面積為準。 2. 都市計畫用地，不含區段徵收、農業區、河川區。</p>	項目種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)		主辦單位	預定完成 期限	經費來源	徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	用地徵收費	工程費	道路用地	2.2171	✓				11,086	2,600	13,746	高雄市政府 民國 103 年	高雄市政府 逐年編列預算支 充。	合計	2.2171	—	—	—	—	11,086	2,600	13,746	—	—
項目種類	面積 (公頃)			土地取得方式				開闢經費(萬元)					主辦單位	預定完成 期限	經費來源																									
		徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	用地徵收費	工程費																																	
道路用地	2.2171	✓				11,086	2,600	13,746	高雄市政府 民國 103 年	高雄市政府 逐年編列預算支 充。																														
合計	2.2171	—	—	—	—	11,086	2,600	13,746	—	—																														

林O賢小姐

地主:劉小姐

意見:誠請市府准予市地重劃整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	仁新段 799-0 地号 1 筆。 觀音湖段 1496-0, 1497-0, 1562-0 等 3 筆地号。
劉○圓小姐	誠請市府准予市地重劃整體開發。

地主:盧小姐

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽證會議
土地地段及地號	仁武區觀音湖段. 1438-00, 1438-02, 1439-00, 1439-02, 1439-03 1439-04, 1439-06, 1439-08, 1440-00, 1449-00, 1441-00等11筆地號
盧○如小姐 如	請主管機關儘速核准整體開發

已出席不陳述意見，僅提  
供書面意見者 共**13**人

地主:王先生

意見:請主管機關盡速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	觀音湖段 1492-0, 1502-0, 1502-01, 1503-0, 1503-1, 1503-2, 1506-0
王O能先生	請主管機關盡速核准整體開發。

地主:王先生

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽證會議
土地地段及地號	仁武區觀音湖段 1341-00 1342-00 1343-01 1344-00 1344-01 1344-03
王○合先生	1344-04 請主管機關儘速 核准整體開發。
相關	

地主:吳先生

意見:請市府准予開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	仁新段 799-00 地號、 觀音湖段 1496、1497、1502 等三筆地號。
吳O庭先生	請市府准予開發。

地主:吳先生

意見:請市府准予開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	仁新段 799-00 地號、 觀音湖段 1496、1497、1502 等三筆地號。
吳○煌先生	請市府准予開發。

地主:林先生

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	觀音湖段 1492. 1502. 1503. 1506 等。
林○科先生	請主管機關儘速核准整體開發。
相	

地主:林先生

意見:懇請主管機關儘速開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	仁新 799 觀音湖 1496、1497、1567
林○宏先生	懇請主管機關儘速開發。

地主:林先生

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	仁武區觀音湖段 149600, 1497-00, 1567-00 等三筆地號
林○源先生	請主管機關儘速核准整體開發。

地主:湛小姐

意見:請儘快核准開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	
湛○菊小姐	請儘快核准開發

地主:鄭先生  
意見:請台糖公司配合開發，以利地方經濟發展

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽證會議
土地地段 及地號	仁新路 799-00
鄭○鄰先生	請台糖公司配合開發，以利地方經濟發展。

地主:盧小姐

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽證會議
土地地段及地號	仁武區觀音湖段 1438-00, 1438-02, 1439-00, 1439-02, 1439-03, 1439-04, 1439-06, 1439-08, 1440-00, 1440-00, 1441-00 等 11 筆地號
盧○如小姐	請主管機關儘速核准整體開發。

地主:盧小姐

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	仁武區觀音湖段 1438-00, 1438-02, 1439-00, 1439-02 1439-03, 1439-04, 1439-06, 1439-08, 1440-00, 1440-00 1441-00 等 11 筆地號
盧○鳳小姐	請主管機關儘速核准整體開發

地主:盧劉小姐

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽證會議
土地地段及地號	仁武區觀音湖段 1438-00, 1438-02, 1439-00, 1439-02, 1439-03, 1439-04, 1439-06, 1439-08, 1440-00, 1440-00, 1441-00 等 11 筆地號
盧劉O瑜小姐	請主管機關儘速核准整體開發

地主:鍾先生

意見:請主管機關儘速核准整體開發

高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽 證會議
土地地段 及地號	仁武區觀音湖段 1496-00, 1497-00, 1567-00 等 三筆地號
鍾○寧先生	請主管機關儘速核准整體開發。

出席者之書面意見 共2位

# 高雄市政府辦理自辦市地重劃聽證意見書

案 名	高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃案聽證會議
土地地段 及地號	仁武區仁新段 795-1、796、796-1 地號及觀音湖段 1435-1、1435-2、1437、1437-2、1442、1565、1565-2、1565-3 地號等合計 11 筆。
相 關 意 見  台糖公司	<p>一、觀音湖自辦市地重劃區重劃案（以下簡稱本案）之公共設施用地負擔 20.80%，重劃費用 1 億 6,370 萬 14 元，費用負擔 35.76%，重劃總平均負擔 56.56%。查本案第三次會員大會會議記錄，重劃會回應獅龍溪溪底至地表落差高達 5.17 米以上，經重劃會技師估算獅龍溪施工期間改道及護岸整治、鋼板樁及臨時擋土設施約 1,950 萬元。另橫山一巷施工期間臨時便道改道及修護工程亦需約 350 萬元。惟依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 54 條規定，自辦市地重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由直轄市或縣（市）政府視實際情形編列預算補助或由政府視實際情形配合施工。本案是否能依辦法向高雄市政府爭取編列預算補助或由高雄市政府視實際情形配合施工？</p> <p>二、本案預估費用負擔之重劃費用為 1 億 6,370 萬 14 元，原重劃費用為 1 億 6,286 萬 855 元，因高雄市政府於 107 年 11 月 19 日高市府地發字第 10771526200 號令訂定「高雄市自辦市地重劃審查收費標準」，故本重劃區自申請核准實施市地重劃後需依規定繳納約 78 萬 3,000 元規費。此規費列入重劃費用之法令依據為何？</p>

地主吳○煌委任江○鴻

觀音湖自辦市地重劃區除台糖公司之外，全數地主（包含公、私有）均已同意開發，眾多區內地主已陳情議員服務處，請求台糖公司為地方均衡發展勿再持反對意見，阻撓開發，且區內增設公共設施之用地（936.00 平方公尺）台糖公司亦不願負擔，均由私有地主負擔，且開發費用私有地主均無異意，請台糖公司支持本區開發案。

高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區  
重劃計畫書（草案）

# 目 錄

一、 重劃地區及其範圍.....	1
二、 法律依據.....	1
三、 辦理重劃原因及預期效益.....	1
四、 重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	2
五、 土地所有權人同意重劃情形.....	3
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	4
七、 土地總面積.....	4
八、 預估公共設施用地負擔.....	5
九、 預估費用負擔.....	5
十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	6
十一、 區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則.....	6
十二、 財務計畫.....	6
十三、 預計重劃工作進度表.....	8
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	9
十五、 附件.....	10

## 高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)

### 一、重劃地區及範圍：

1、本重劃區定名為「高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區」，重劃範圍包含仁武區仁新段、觀音湖段等部分土地，總面積 32552.18 平方公尺，其範圍如下：

東：以三-14-8M 計畫道路東側農業區交界為界。

南：以停（6）停車場（不含停車場）南側延伸至住宅區與三-14-8M 道路交界為界。

西：以二-2-12M 計畫道路西側景（遊）交界為界。

北：以二-2-12M 計畫道路中心線至三-14-8M 計畫道路交接為界。

### 二、法令依據：

- 1、依據平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- 2、都市計畫：依據高雄市政府 103 年 2 月 18 日高市府都發規字第 10330758602 號公告發布實施「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫書辦理。
- 3、本重劃區經高雄市政府農業局 107 年 5 月 18 日高市農植字第 10731400200 號函核示，區內無珍貴樹木（附件 1）；另高雄市政府文化局 107 年 5 月 23 日高市文資字第 10730830400 號核示，區內無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保存區（附件 2）。
- 4、本重劃區非屬地質敏感區，依據高雄市政府都市發展局 107 年 5 月 18 日高市都發審字第 10731745100 號核示，非屬地質敏感區（附件 3）。

### 三、辦理重劃原因及預期效益：

#### 1、都市計畫沿革：

本重劃區係屬「澄清湖特定區計畫」，後於 72 年 12 月 21 日發布實施之「澄清湖特定區（觀音山地區）細部計畫並配合變更主要計畫案」中先行將觀音山附近劃定細部計畫地區；俟於民國 77 年完成澄清湖特定區計畫（第一次通盤檢討）作業時，考量觀音山風景區與觀音湖

及毗鄰中間地區之風景優美，宜一併變更為風景區，以促進本地區之整體發展，隨即於民國 80 年發布實施「擬定澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫案」。

## 2、辦理原因：

重劃後可將重劃前原地形、地界畸零不整及公共設施缺乏不合經濟利用之土地，重新調整為大小適宜，地形方整，皆面臨道路並可立即建築之優良建地，且配合都市計畫系統整理地籍，塑造完整地形解決畸零地問題，提昇土地價值；同時全面興闢道路、公（兒）、綠（帶）地、雨（污）水、滯洪（沉沙）池、排水溝渠整治、管線地下化工程等各項公共設施，引導都市發展，並改善鄰里公園休閒之不足，解決交通不便及環境衛生髒亂，促進地方繁榮。

## 3、預期效益：

本重劃區總面積 32552.18 平方公尺，重劃完成後約可提供建築用地 25002.23 平方公尺，預計可增加約 150 人之人口，政府可無償取得公共設施用地 7549.95 平方公尺，故本區重劃完成後，公（兒）、綠（帶）及道路等公共設施開闢完竣不但節省政府建設費用，且可增加財稅之收入如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等，並增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。

## 4、附重劃區土地使用現況圖（附件 4）。

### 四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數：

#### 1、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項 目	土地所有權人數	面積 (M <sup>2</sup> )	備 註
公 有	4	5102.24	
私 有	32	27449.94	
總 計	36	32552.18	

2、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地清冊及分布示意圖（附件5）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (M <sup>2</sup> )	目前使用情形
1	中華民國	財政部 國有財產署	24	4912.76	部分為道路及溝渠用地，其他為農地使用。
2	中華民國	高雄市政府 仁武區公所	1	2.40	農地使用
3	中華民國	高雄市政府 觀光局	1	157.08	農地使用
4	高雄市	高雄市政府 工務局	2	30.00	農地使用
合計				5102.24	

#### 五、土地所有權人同意重劃情形：

##### 1、本重劃區土地所有權人辦理重劃意願：

本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率 45%，經徵得區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積過半同意，同意人數及土地面積如下表，業已符合平均地權條例第 60 條第 3 項規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
人數	同意 人數	百分比 %	未同意 人 數	百分比 %	總面積 (M <sup>2</sup> )	同意 面積	百分比 %	未同意 面 積	百分比 %
32	28	87.50	4	12.50	27449.94	17474.482	63.66	9945.485	36.34
註：全區私有人數為 32 人，扣除依法未達標準不得計入人數之 0 人，賸餘依法可計入人數為 32 人。					註：全區私有面積為 27449.94 M <sup>2</sup> ，扣除依法未達標準不得計入面積之 0.00 M <sup>2</sup> ，賸餘依法可計入面積為 27449.94M <sup>2</sup> 。				
公有土地面積：5102.24 平方公尺					可抵充之公有土地面積：983.35 平方公尺				

說明一：本區屬「變更澄清湖特定區計畫(觀音山、觀音湖)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，為整體開發 B-1 區。本開發道路寬度為 8M、12M，依「高雄市畸零地使用自治條例」第四條附表一規定，使用分區為景住(一)最低前院深度 6 公尺、最低後院深度 4 公尺，最低側院深度 4 公尺，爰此本區最小建築基地面積為 161.00M<sup>2</sup> (11.50 M×14.00M=161.00M<sup>2</sup>)。

說明二：上表所列同意人數及面積係依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 26 條規定，扣除籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積 (161.00M<sup>2</sup>) 之土地所有權人。經核算人數為 0 人；面積合計 0.00 M<sup>2</sup>。

## 2、座談會辦理情形：

本重劃區於 106 年 9 月 19 日假高雄市仁武區文武里活動中心召開座談會，計有 25 位土地所有權人到場。會中提及本區道路用地 4967.00 平方公尺、綠（帶）用地 640.00 平方公尺、公（兒）用地 987.00 平方公尺，合計 6594.00 平方公尺，另考量區內街廓分配之需，本會擬增設 4M~6M 道路用地約 937.00 平方公尺，公共設施用地負擔比率 23.14%；…重劃總平均負擔比率 51.19%。會中部分土地所有權人提出建議事項，經答復如附座談會會議紀錄（附件 6）。

## 六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠，面積共計 983.35 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地，附抵充土地分布示意圖（附件 7）。

## 七、土地總面積：

本重劃區公有土地面積 5102.24 平方公尺，私有土地面積 27449.94 平方公尺，合計 32552.18 平方公尺。

## 八、預估公共設施用地負擔：

### 1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：7549.95 平方公尺。

公共設施項目	面積（平方公尺）
道路用地	4976.70
綠（帶）用地	639.25
公（兒）用地	998.00
增設 8 米道路用地	576.00
增設綠（帶）用地	360.00
合 計	7549.95

※未同意負擔增設 8M 道路及綠（帶）用地之土地所有權人台灣電力股份有限公司及台灣糖業股份有限公司，其公共設施用地負擔以頒布之「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」都市計畫書之樁位實際分割登錄面積為準。

### 2、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

＝共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、  
河川及未登記地等土地面積  
＝7549.95 平方公尺－983.35 平方公尺  
＝6566.60 平方公尺

### 3、公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路溝渠河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{7549.95 - 983.35}{32552.18 - 983.35} \times 100\%$$

$$= 20.80\%$$

### 九、預估費用負擔：

#### 1.本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項 目		金額（元）	說 明	備 註
工 程 費 用	整地工程	1,590,840	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送主管機關核定金額為準	分項經費可按實際支出情形調整並互相勻支。
	雨水排水工程	29,402,280		
	污水下水道工程	14,000,000		
	道路及附屬工程	18,161,950		
	公（兒）工程	2,400,000		
	雜項及配合改善工程	33,938,405		
	地上物拆遷工程處理費	5,773,085		
	空氣污染防治費	1,975,440		
	管線配合工程	22,500,000	本項費用以事業機構繳納收據金額為準。	
	小 計（1）	129,742,000		
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	9,499,600	由理事會依照高雄市興辦公共工程土地改良物補償自治條例查定並送主管機關核定之金額為準。	
	重劃業務費	16,459,400		
	小 計（2）	25,959,000		
	貸款利息（3）	7,999,014	貸款期間4年5個月，依五大銀行平均基準利率2.63%計。	
	總計（1+2+3）	163,700,014		

## 2、費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= \frac{129,742,000 + 9,499,600 + 16,459,400 + 7,999,014}{14,500 \times (32552.18 - 983.35)} \times 100\% \\ &= 35.76\% \end{aligned}$$

3、本重劃區貸款利率係依據五大銀行平均基準利率貸款 4 年 5 個月估算。

4、重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 14,500 元，係參考內政部交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料(含交日期、價格、交易型態及位置圖)(附件 8)。

## 十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 20.80\% + 35.76\% \\ &= 56.56\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原公有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：無

## 十二、財務計劃：

1、資金需求總額約計新臺幣 163,700,014 元

2、財源籌措：所需經費擬由部分土地所有權人、理事會或理事長向銀行或指定民間人士貸款籌措支應。

3、償還計劃：由區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款償還或繳納差額地價償還。

4、現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		106 年 (萬元)	107 年 (萬元)	108 年 (萬元)	109 年 (萬元)	110 年 (萬元)	合計 (萬元)
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	00.00	0.00	4,449.96	5,000.00	4,474.20	13,924.16
	重劃費用	235.00	419.04	393.10	318.60	280.20	1645.94
	小計	235.00	419.04	4,843.06	5,318.60	4,754.40	15,570.10
	貸款利息	27.30	44.09	323.65	279.80	125.06	799.90
	小計	262.30	463.13	5,166.71	5,598.40	4,879.46	16,370.00
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	-	-	-		16,370.50	16,370.50
	小計					16,370.50	16,370.50
當期淨值		(262.30)	(463.13)	(5166.71)	(5598.40)	11,491.04	0.50

\* 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

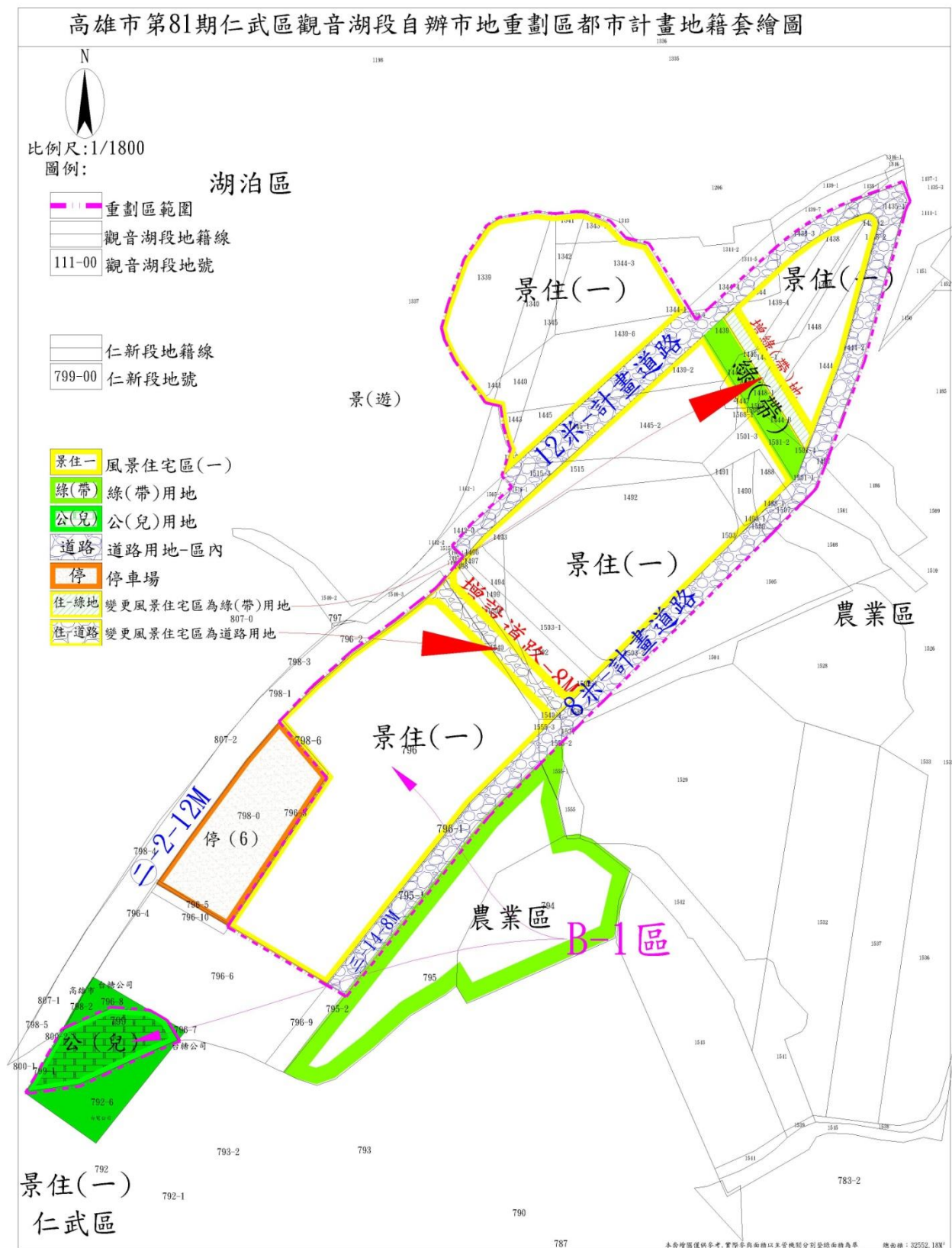
5、本重劃區預估取得抵費地面積 11290.00 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 14,500 元，經試算後預估土地處分收入約 16,370.50 萬元，扣除重劃負擔總費用 16,370 萬元，財務尚屬可行。

### 十三、預定重劃工作進度表

預定自民國 106 年 05 月 01 日起至民國 110 年 12 月 31 日止

高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區工作進度表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、重劃之發起及成立籌備會	自 106 年 05 月 至 106 年 08 月
二、勘選擬辦重劃範圍	自 106 年 05 月 至 106 年 08 月
三、研擬重劃會章程草案	自 106 年 08 月 至 106 年 10 月
四、召開重劃會成立大會	自 106 年 09 月 至 106 年 10 月
五、申請成立重劃會	自 106 年 11 月 至 106 年 12 月
六、申請核定重劃範圍	自 107 年 02 月 至 107 年 12 月
七、徵求土地所有權人同意	自 107 年 12 月 至 108 年 02 月
八、重劃計畫書草案之研擬	自 108 年 01 月 至 108 年 05 月
九、公告重劃計畫書	自 108 年 06 月 至 108 年 07 月
十、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 108 年 07 月 至 110 年 12 月
十一、測量、調查及地價查估	自 107 年 06 月 至 108 年 08 月
十二、土地改良物或墳墓拆遷補償	自 108 年 06 月 至 108 年 07 月
十三、工程書圖規劃設計	自 108 年 07 月 至 108 年 08 月
十四、工程施工	自 109 年 01 月 至 110 年 12 月
十五、查估重劃前後地價	自 109 年 02 月 至 109 年 05 月
十六、計算負擔及分配設計	自 109 年 05 月 至 109 年 07 月
十七、公告分配結果及其異議之處理。	自 109 年 08 月 至 110 年 02 月
十八、申請地籍整理及土地登記	自 110 年 05 月 至 110 年 07 月
十九、辦理交接及清償。	自 110 年 08 月 至 110 年 09 月
二十、申請核發重劃費用負擔證明書	自 110 年 10 月 至 110 年 10 月
二十一、財務結算	自 110 年 11 月 至 110 年 12 月
二十二、報請解散重劃會	自 110 年 12 月
備註：本表工作項目及預定工作進度，可視重劃區實際狀況自行調整研訂。	

#### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



## 十五、附件

附件 1 無本市列管特定紀念樹木公文影本

附件 2 無本市指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀公文影本

附件 3 非屬地質敏感區公文影本

附件 4 重劃區土地使用現況圖

附件 5 公有土地清冊及分布示意圖

附件 6 座談會會議紀錄

附件 7 抵充土地分布示意圖

附件 8 重劃區鄰近土地交易價格參考物件

發文方式：郵寄

檔 號：

附件1

保存年限：

## 高雄市政府農業局 函

83154

高雄市大寮區內厝路132號

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號7樓

承辦單位：農業局植物防疫及生態保育科

承辦人：羅于欣

電話：07-7995678#6166

傳真：07-7467774

電子信箱：lucy0523@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區會

發文日期：中華民國107年5月18日

發文字號：高市農植字第10731400200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會為辦理之高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區，  
函詢有無本市特定紀念樹木，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會107年5月17日觀音湖自重字第107022號函。

二、貴會函送旨揭重劃區土地，經查並無本市列管特定紀念樹木。

正本：高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區會

副本：本局植物防疫及生態保育科

局長 鄭清福

本案依分層負責規定授權業務主管判發

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

# 高雄市政府文化局 函

83154  
高雄市大寮區內厝路132號

地址：80252高雄市五福一路67號  
承辦單位：文化資產中心  
承辦人：歐陽慧真  
電話：07-2225136#8956  
傳真：07-2288959  
電子信箱：huichenoy@mail.khcc.gov.tw

受文者：高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃會

發文日期：中華民國107年5月23日  
發文字號：高市文資字第10730830400號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴會查詢本市仁武區觀音湖段1339地號等79筆及仁新段795-1地號等6筆土地是否位屬本市古蹟保存區、遺址及文化景觀保存區乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會107年5月17日觀音湖自重字第107021號函。
- 二、依貴會所送資料，經查本案土地非位屬本市古蹟保存區、歷史建築、遺址、聚落保存區及文化景觀保存區範圍。
- 三、為避免觸及文化資產保存法第106條、第107條之規定，本案土地後續開發期間如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，請貴會依前開法令第33、57、77條規定，立即通知業主或工程單位停止工程或開發行為之進行，並通報本局處理。

正本：高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃會  
副本：本局文化資產中心

局長 尹立

檔 號：

保存年限：

# 高雄市政府都市發展局 函

83154

高雄市大寮區內厝路132號

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：區審科

承辦人：解智潔

電話：(07)3368333轉3260

傳真：(07)3363937

電子信箱：dimdom@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃會

發文日期：中華民國107年5月18日

發文字號：高市都發審字第10731745100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：地號摘錄簿1份（隨文檢送）

主旨：經查貴會辦理之「高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區」範圍土地（詳後附地號摘錄簿）非屬經濟部已公告之地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、地質遺跡、地下水補注）範圍內，請查照。

說明：

- 一、復貴會107年5月17日觀音湖自重字第107023號函。
- 二、有關地質敏感區（土石流）部分，因經濟部中央地質調查所尚無劃設公告，得免予查詢。另地質敏感區相關訊息可至經濟部中央地質調查所全球資訊網（<http://www.moeacgs.gov.tw>）/地質法專區參閱與下載。

正本：高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃會

副本：本局區審科

局長 王啓川

本案依分層負責規定授權業務主管判發



高雄市第81仁武區觀音湖段自辦市地重劃區重劃前公有土地清冊

土 地 標 示			持 分 情 形			所有權人	管理(代表)人	備註
段別	地號	總面積(m <sup>2</sup> )	比	率	持分面積(m <sup>2</sup> )	姓 名		
仁新	0798-06	27.00	1	1	27.00	高雄市	高雄市政府工務局	
仁新	0800-02	3.00	1	1	3.00	高雄市	高雄市政府工務局	
觀音湖	1444-00	803.21	1	1	803.21	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1444-02	743.98	1	1	743.98	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1444-03	91.48	1	1	91.48	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1446-00	5.64	1	1	5.64	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1446-01	56.99	1	1	56.99	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1446-02	63.66	1	1	63.66	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1447-00	15.97	1	1	15.97	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1447-01	89.01	1	1	89.01	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1447-02	105.26	1	1	105.26	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1448-00	545.68	1	1	545.68	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1448-01	27.69	1	1	27.69	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1448-02	7.69	1	1	7.69	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1487-00	3.42	1	1	3.42	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1498-00	2.40	1	1	2.40	中華民國	高雄市仁武區公所	
觀音湖	1500-00	157.08	1	1	157.08	中華民國	高雄市政府觀光局	
觀音湖	1501-01	141.43	1	1	141.43	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1501-02	191.80	1	1	191.80	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1501-03	337.36	1	1	337.36	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1501-04	0.13	1	1	0.13	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1507-00	68.39	1	1	68.39	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1515-00	770.66	1	1	770.66	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1515-03	247.18	1	1	247.18	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1540-00	484.16	1	1	484.16	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1540-01	2.40	1	1	2.40	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1555-02	92.81	1	1	92.81	中華民國	財政部國有財產署	
觀音湖	1555-03	16.76	1	1	16.76	中華民國	財政部國有財產署	
					5102.24			



# 高雄市仁武區觀音湖段自辦市地重劃籌備會座談會會議紀錄

一、時間：106 年 9 月 19 日上午 10 時整

二、地點：高雄市仁武區文武里活動中心（高雄市仁武區文館路 2 號）

三、出席人員：如簽到簿

四、主 席：吳鉛煌 記 錄：吳淑緞

五、主席報告：感謝各位熱烈參與本次座談會，如對重劃有任何疑義或建言，歡迎稍後發言提問，或日後隨時至本會洽詢，本會當竭誠解說及服務，感謝各位土地所有權人踴躍出席並同意參與重劃。

六、開發計畫報告：

（一）說明目前重劃辦理進度及後續辦理事項。

（二）說明擬辦重劃範圍：係依高雄市政府 103 年 2 月 18 日高市府都發規字第 10330758602 號公告發布實施之「變更澄清湖特定區計畫（觀音山、觀音湖）細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫區內之整體開發 B-1 區。

東:以三 - 14 - 8 米計畫道路東側農業區交界為界。

南:以停(6)停車場( 不含停車場)南側延伸至住宅區與三 - 14 - 8 米道路交界為界。

西:以二 - 2 - 12 米計畫道路西側景遊交界為界。

北:以二 - 2 - 12 米計畫道路中心樁為界。

（三）重劃區總面積約：原重劃區總面積約 3.2522 公頃，經釐正後仁新段 800-002 地號之土地面積 0.0003 公頃為公(兒)用地，應納入本擬辦重劃區範圍內，故總面積修正為 3.2525 公頃。

（四）公共設施用地負擔項目及其概略面積：道路用地 0.4990 公頃、綠帶用地 0.0640 公頃、公(兒)用地 0.0987 公頃，合計 0.6617 公頃；用地負擔比率約 20.26%。另；本會視實際需要擬增設 8 米以下道路用地，正確位置及面積以規畫書圖確定後為準，增設道路部分擬由全體土地所有權人共同負擔。

（五）土地所有權人參加重劃之土地標示及面積：詳開會通知文件。

（六）舉辦重劃工程項目：道路、公園兼兒童遊樂場、綠地用地、雨

(污) 水下水道、整地工程、路燈工程、號誌工程、水土保持工程、空氣污染防治費、灌排水道改道、管線配合工程、地上物拆遷補償工程。

(七) 重劃經費負擔概算：重劃工程費用、地上物補償費及貸款利息總額概估約新臺幣 164,750,000 元，費用平均負擔比率 30.93 %。

(八) 重劃總平均負擔比率：51.19%。

七、土地所有權人意見：

王坤能先生：

1. 有關重劃後土地分配及日後可建築面積問題，請籌備會詳細說明。
2. 重劃區內有獅龍溪排水溝渠，請重劃會費用編列充裕，避免日後經費不足，影響施工品質。

主 席：

- 1、按本區土地使用分區管制要點規定；風景住宅區(一)建蔽率為 20%，容積率為 60%，最低前院深度應退縮 6M、最低後院深度應退縮 4M、最低側院深度應退縮 4M。
- 2、謝謝王先生建議，工程經費日後以主管機關核定為準。

台灣糖業股份有限公司：

全區人數共多少人？負擔比例偏高，希望籌備會提供費用負擔明細，以利呈核簽辦。

主 席：

謝謝台灣糖業股份有限公司提問，本區至目前土地所有權人共 49 人，公有土地計 4 人，私有土地計 45 人。

負擔比例係為概算，且為全區平均負擔值，土地所有權人個人實際負擔應以負擔總計表核定後，扣除負擔後依分配位置按其土地受益比例分配之。

待範圍核定後，審議重劃計畫書草案時會有較精確數字提供土地所有權人參考。

八、散會

高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃區抵充土地分布示意圖

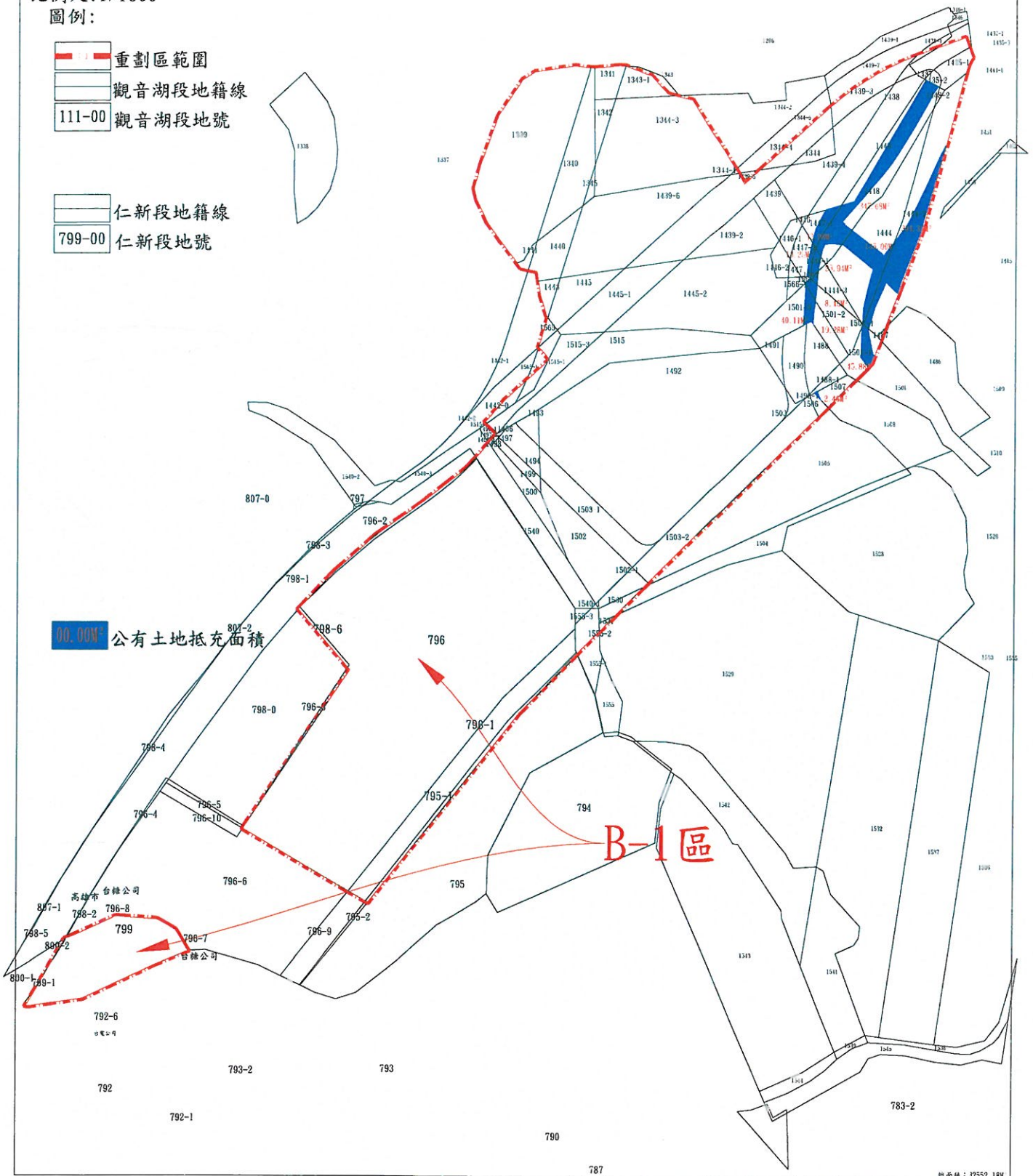


比例尺:1/1800

圖例:

- 重劃區範圍
- 觀音湖段地籍線
- 111-00 觀音湖段地號

- 仁新段地籍線
- 799-00 仁新段地號





**內政部**  
**不動產交易實價查詢服務網**



不動產買賣



不動產租賃



預售屋買賣

區域查詢
地標查詢

交易資料

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高
1-觀音湖段1501~1530地號	107/10	35	2.4	14.84	土	0	

交易標的：土地  
 交易年月：107年10月  
 交易總價：350,000 元  
 交易單價約：23,590 (元/坪)  
 土地移轉總面積：14.84 坪

交易筆棟數：土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個  
 土地區段位置：觀音湖段1501~1530地號

2-觀音湖段1441~1470地號	107/8	4,418	2.7	1,636.6	土	0	
-------------------	-------	-------	-----	---------	---	---	--

交易標的：土地  
 交易年月：107年8月  
 交易總價：44,187,390 元  
 交易單價約：27,002 (元/坪)  
 土地移轉總面積：1,636.57 坪

交易筆棟數：土地：2筆 建物：0棟(戶) 車位：0個  
 土地區段位置：觀音湖段1441~1470地號



