

高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃區聽證會議紀錄

一、案由：高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。

二、主持人：高雄大學法律學系 張鈺光教授

三、聽證日期及場所：110 年 10 月 18 日上午 09 時 30 分假高雄市鳳山區忠孝社區發展協會（地址：高雄市鳳山區光復路一段 162 巷 26 號）

四、出席人員：詳附件一

五、紀錄整理人員：唐瑤茹

六、會議實況：

（一）開場

司儀：

現在 10 點已經到了，我們就邀請國立高雄大學法律學系的張鈺光教授來擔任我們今天會議的主持人，我們也請張教授來說明召開今天聽證會議的案由，並且宣布會議開始。另外，也請介紹我們出席的各單位代表，跟重劃會的代表，還有我們的市地重劃及區段徵收委員會的老師，謝謝。

（二）主持人說明

主持人：

各位地主、各位鄉親，大家早安。我們今天是要召開我們的高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃的聽證，召開這個聽證的目的，最主要就是希望讓各位地主、各位鄉親一起來關心我們這個案子。如果針對這個案子有任何的意見，我們都非常重視，所以今天最主要目的就是要聽取大家意見的陳述。

我想以下的部分按照我們的流程，陸續我們會請我們的主辦機關來進行報告，之後會請重劃會來說明整個重劃計畫主要的一個內容，後續的部分就是看各位地主還有沒有想要關心、想要登記發言。是不是以下我們就按照我們的流程開始？那就麻煩司儀這邊，謝謝。

(三)主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

司儀：

我們現在進行的議程是主辦機關的報告，我們現在就請我們高雄市政府地政局土地開發處陳啟城股長來上台報告。

地政局土地開發處陳啟城股長：

各位鄉親、各位土地所有權人，大家好，我是高雄市政府地政局土地開發處，敝姓陳，陳啟城，現在就由我來跟大家報告我們這個聽證會議的簡報。

簡報大綱，我們會先說明聽證的必要性，然後聽證會議的一個議程，然後會跟大家說明這個會議要注意的一個事項，然後還會再講到聽證會議紀錄是怎樣子來製作的，最後也會再跟大家報告申請核准實施市地重劃之後，後續我們市府這邊還有哪一些程序要做。

聽證的必要性，我們依據司法院的釋字第 739 號的一個解釋有講到，我們主管機關應該要用合議制的方式來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的利害關係人來陳述意見的機會，以及舉行公開的聽證。另外，依照我們的獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條也有規定，就是直轄市或縣市政府機關受理申請核准實施市地重劃後，我們要檢送重劃計畫書的草案，通知土地所有權人及已知的利害關係人來舉辦聽證。

我們這次聽證會議的議程，9 點半到 10 點是我們報到的時間，10 點到 10 點 10 分是主持人說明案由、開始聽證會議，10 點 10 分到 10 點 20 分是主辦機關的一個報告，10 點 20 分到 10 點 30 分是重劃會說明重劃計畫的一個摘要，10 點 30 分到 10 點 40 分是宣讀未出席者的書面意見，10 點 40 分到 11 點 20 分是當事人還有利害關係人來陳述意見，11 點 20 分到 11 點 30 分是詢問證人、鑑定人或相關人員，11 點 30 分到 11 點 50 分是當事人、利害關係人發問及其他出列席人員來做一個回應，11 點 50 分到 12 點會由主持人來做一個結語，來宣布聽證的一個終結。上面這

個議程，主持人認為有必要的時候，都是可以作調整、順延，或是做一個終結。

然後，在當事人跟利害關係人陳述意見這個階段，這個是要開會前要事先提出書面的陳述意見，以及會議前在現場有登記要陳述意見的人，這樣才能發言陳述意見。發言的順序是依照登記發言的一個順序，陳述意見的時間跟提出證據的時間是每人3分鐘，並且以1次為限。發言的時間，如果2分鐘的時候，我們會按2次的短鈴來提醒，3分鐘時間到的時候，會按1次長鈴來停止發言。過號的處理，如果唱名3次沒有到場，我們就視為過號，要等到其他的人陳述意見後才可補行發言。

在當事人跟利害關係人發問以及其他出席人員回應這個階段，也是一樣，是要在開會前要書面申請陳述意見，或是會議開始前現場有作登記者為限。第1個步驟是發言條件的部分，須先經主持人的一個同意；第2個步驟，發問的時間也是一樣，每人3分鐘，並以2次為限；第3個，回應的時間，每人一次3分鐘，並以2次為限。發言時間也是2分鐘的時候按2次短鈴提醒，3分鐘到的時候按1次長鈴停止發言。超過時間的話，應該停止發言；如果沒有自行停止的話，後續的發言不予列入本次會議紀錄，後面我們是用書面的方式提交市地重劃及區段徵收會來做一個審議。

然後是聽證會議的一個注意事項。這個部分在我們通知召開這個聽證會議的通知單都有附一個注意事項，我這邊就比較簡單、快速地把它宣讀過。

第1點，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、其他出席人員或其他人員（以下簡稱其他出席人員）經主持人同意得發言或發問，非符合以上資格者不得發言。第2點，聽證會議報到時，陳述意見者及其他出席人員應出示身分證明文件正本供主辦機關來核對。第3點，陳述意見者於開會前事先書面提出發言陳述意見者，發言時間以3分鐘並以1次為限，這是

屬於第一輪的發言；如果在現場表示有發言意願者，就是在會議開始前作登記的話，列入第二輪的一個發言，發言一樣也是以 3 分鐘並以 1 次為限。第 4 點，事先書面提出或是現場登記陳述意見者及其他出席人員，發問及該回應時間各有 3 分鐘並以 1 次為限，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，同樣也是各有 3 分鐘為限。

第 5 點，陳述意見、發問或回應時間剩下 1 分鐘的時候會按 2 短鈴，時間屆滿時會按 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的會議紀錄，但是可以依照本注意事項第 6 點辦理。第 6 點，開會前未事先申請或現場登記發言者，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。第 7 點，陳述意見者或其他出席人員發言及發問內容應以聽證爭點為範疇，不得人身攻擊，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。第 8 點，陳述意見者、其他出席人員或參與會議人員有違反法令、本注意事項，或是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。

第 9 點，如因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行的情況，聽證主持人得中止聽證會議程序。第 10 點，本次聽證會議採全程錄音、錄影，聽證紀錄完成後會公開於本府地政局土地開發處的網站來供公開閱覽，聽證紀錄當場紀錄完成者，應該要由出席陳述意見者及其他出席人員有陳述意見(含發問及回應)者簽名或蓋章，出席陳述意見者及其他出席人員對其陳述或發問之記載內容有異議的時候，得即時提出；出席陳述意見者及其他出席人員拒絕簽名或蓋章，我們會記明其事由。第 11 點，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，惟須於會議開始前 10 分鐘內要完成架設，聽證程序進行中不得從事採訪。

第 12 點，聽證程序進行時，出席者應遵守下列規定：禁止吸

菸、嚼食檳榔或飲食，會議全程需配戴口罩，並將行動電話關閉或是靜音；他人發言時，不得干擾或提出質疑；禁止標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備攜帶進入會場及會議所在的辦公廳舍區域；不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定的一個活動區域。第 13 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，主辦機關得順延會議 110 年 11 月 1 日舉行，並於本府地政局土地開發處的網站發布相關的訊息，不另行公告以及書面通知。

我們這個聽證會議的製作，完成後會公開在本府地政局土地開發處的網站，來供公開閱覽。聽證紀錄當場製作完成者，會由陳述人、發問人以及回應人簽名或蓋章，陳述、發問及回應人對於陳述的或是發問的記載內容有異議的時候，得即時提出；陳述人、發問及回應人拒絕簽名、蓋章的話，將記明其事由。就是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來審議。

對於在會後才提出意見的處理，我們是將提出的這個意見納入聽證會議紀錄，我們會把這個書面交給本府市地重劃及區段徵收會來做一個審議。

最後，就是重劃會這邊向我們本府申請核准實施市地重劃之後還有什麼程序。第一個就是今天舉辦的聽證，然後機關會辦理初審會議的審查，之後才會提請本府市地重劃及區段徵收會做一個正式的審議，最後就是簽報市長來做一個核定。如果不予核准實施市地重劃的話，我們就是敘明理由來駁回；如果核准實施市地重劃的話，會將重劃計畫書，還有聽證會議的會議紀錄，還有高雄市政府市地重劃及區段徵收會的會議紀錄，送到各位土地所有權人及利害關係人的手上，這三個文件也會於機關的公告欄以及網站來做一個公告。

以上。

(四)重劃會說明重劃計畫摘要

主持人：

謝謝我們主辦單位針對有關於我們聽證程序，還有一些相關注意事項說明。

以下我來介紹一下今天出席我們聽證的一些委員，還有我們的機關代表。在我右手邊，依序是吳文彥委員，還有鄭明安委員；在我的正前方，是我們地政局土地開發處的副處長，還有科長；在我左手邊，是我們重劃會的代表。

等一下我就會請鍾先生來報告，謝謝。

司儀：

接下來要進行的程序，就是請重劃會說明重劃計畫摘要的部分，請重劃會的代表鍾國寧先生上台說明。

重劃會鍾國寧先生：

主席、鄭委員、吳委員、李副處長跟吳科長、陳股長、各位地政局土地開發處長官，及各位鄉親，大家早，今天由本人代表重劃會向各位鄉親來說明高雄市第 86 期鳳山區文澄自辦市地重劃區聽證會議的重劃計畫書簡報。

簡報的大綱有分作：第一，重劃的地區及其範圍；第二，法令的依據；第三，辦理重劃的原因及預期的效益；第四，重劃區公私有土地的總面積，以及土地所有權人的人數；第五，土地所有權人同意重劃的情形；第六，重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地的面積；第七，土地全區的總面積；第八，預估公共設施用地的負擔；第九，預估費用的負擔；第十，土地所有權人平均重劃負擔的比率概計；第十一，重劃區內原公有合法建築物及既成社區重劃減輕負擔之原則；第十二，財務計畫；第十三，預定的工作進度表。

我們重劃區東至文山段 47-3 地號土地的東側為界，西是以文清街 89 巷東側 4 米道路交界為界，南邊是以文澄兒童公園以及廣兼停 1 北側交界為界，北邊是以文湖街南端的 8 米計畫道路交界為界，共計文山段 45-0 等 18 筆地號的土地，全區的總面積有 4197.00 平方公尺。

第二，法令的依據。本重劃區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 條的規定辦理。第 2，都市計畫的緣起：本區的主要計畫係依據高雄市政府 108 年 6 月 4 日高市府建都發規字第 10832024000 號公告發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案辦理。細部計畫是依據高雄市政府 108 年 6 月 28 日高市府都發規字第 10832402600 號公告發布實施之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老街小段 34-8 等地號）跟續四、續五、續六案）計畫整體開發地區。

再過來，本重劃區經過高雄市政府農業局 109 年 9 月 28 日高市農植字第 10933102800 號函核定，區內沒有珍貴的樹木。第 4，本重劃區經過高雄市政府文化局 109 年 9 月 30 日高市文資字第 10932263900 號函核定，區內無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保存區。本重劃區經高雄市政府都市發展局 109 年 9 月 26 日高市都發審字第 10934746300 號函核定，非屬地質敏感區。本重劃區經高雄市水利局 109 年 9 月 28 日高市水保字第 10938223000 號函核定，非劃屬公告之山坡地範圍，不須擬具水土保持計畫。第 7，本重劃區經高雄市政府環境保護局 110 年 2 月 26 號高市環局綜字第 11031769800 號函判定，本區免辦理環境影響評估。

第三，本辦理重劃區的原因及預期的效益。辦理重劃區的原因是透過本次的市地重劃整體開發，配合都市計畫的規劃系統興闢道路、廣場兼停車場（20）等公共設施用地，引導都市發展，解決交通中斷，以及環境髒亂衛生，促進地方的繁榮。重劃後，原來地形、地界畸零不整之土地，可藉由地籍整理消除畸零不整之問題，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，提昇土地的利用價值；併同道路、廣場兼停車場等公用設施，以及雨水跟污水、排水溝渠的整治、管線地下化等工程開闢，增進民眾通行改善區內街道景觀，並提升本區生活環境品質，也解決長久以來本區道路中斷之問題。

第四，重劃區公私有土地總面積及土地所有權人的情形。本重劃區，公有土地中華民國有 1 位，總計面積有 632.13 平方公尺，占有比例是 15.06%，然後高雄市政府也有 1 位，有 56.12 平方公尺，占有全區的土地是 1.34%；剩餘的私有土地所有權人統計有 34 位，總面積是有 3508.75 平方公尺，占有 83.60%。全區總計有 36 位土地所有權人，有總面積 4197 平方公尺。

土地所有權人同意重劃的情形如下。所有權人申請辦理重劃的意願，本區私有土地所有權人為 34 人，扣除依法未達標準不得計入的人數 0 人，故全區可列入計入的人數為 34 人。同意的情況，全數的土地所有權人 34 人都同意了，所以同意的人數比例是百分之百，未同意的比例是 0。全區私有 34 位土地所有權人統計的總面積是 3508.75 平方公尺，扣除依法未達到標準不得計入的面積為 0 平方公尺，剩餘可計入的面積計算為 3508.75 平方公尺。全數 3508.75 平方公尺都已經全數同意，所以同意的面積也達到百分之百，未同意的人數為 0，比例也是。本區這一邊公有土地總計有 688.25 平方公尺，可抵充的公有土地的面積為 0，本區沒有可抵充的土地面積。座談會辦理的情形，本重劃區於 109 年 2 月 15 號於高雄市鳳山區文德里活動中心召開舉辦座談說明會。

第六，重劃區原公有道路、溝渠、河川以及未登記土地面積抵充的情況，就是檢附財政部國有財產署 110 年元月 26 日台財產南接字第 11020001190 號函辦理。

第七，土地的總面積。公有的土地總面積有 688.25，私有的面積有 3508.75，合計 4197 平方公尺。

預估本重劃區的公共設施用地負擔。道路用地有 999.00 平方公尺，廣場兼停車場用地有 470 平方公尺，總計有 1469 平方公尺，1469 平方公尺占有全區的總負擔公共設施比例為 35% 整。

預估我們本區重劃費用的負擔。工程費用負擔為 3,012 萬 5,000 塊錢，然後區內總共有 4 棟建築，有 1 棟比較矮一點，總計要補償共 1,032 萬 5,900 元，重劃作業費用是 963 萬 9,400 元，總計土地所有權人這邊的全部重劃總負擔是 5,257 萬 3,800 元。

5,257 萬 3,800 元按照重劃後的地價 8 萬塊錢的話，土地所有權人負擔的比率是 15.66%。本區重劃貸款係依據 110 年元月份五大銀行平均基準利率 4 年估算，預估重劃後的平均地價為每平方公尺 8 萬塊錢，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網，以鳳山地區近年來的地價指數上漲率進行調整。

第十，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，是公共設施用地平均負擔比率，再加上費用平均負擔比率，35.00% 再加 15.66%，總計土地所有權人負擔 50.66%。

十一、重劃區內原有合法建築物或既成社區重劃負擔減輕之原則。本重劃區無原有合法建築物及既成社區重劃後辦理原位置分配，故無須訂定減輕負擔之原則。

財務計畫。本重劃區資金需求總計有 5,257 萬 3,800 元，貸款的計畫是所需的經費擬由土地所有權人、理事會或理事長向銀行或指定民間人士貸款籌措支應。償還計畫是由區內土地所有權人按照平均地權條例第 60 條第 1 項的規定，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來償還重劃的費用。第 4 個，各位土地所有權人還是各位鄉親再看一下，就是重劃區從 111 年左右才開始這些現金流量的支出，之前的話，在重劃計畫書未核准之前，這個都不能跟土地所有權人計取利息的支出。

預定的工作進度，由本人簡單報告一下。重劃區從發起籌備至今，到 110 年 10 月份，這些都是前置作業。從 110 年 11 月開始，到我們整個重劃完成，預計到 113 年 12 月，所以剩下時間的話，只剩下 2 年 2 個月而已。

以上這個是本區的重劃計畫書簡單的報告，報告完畢，請各位長官不吝指教，謝謝。

(五)宣讀未出席者之書面意見

主持人：

好，謝謝重劃會鍾代表以上簡報的一個說明。

接下來，因為按照我們原來的一個流程，是想請教各位鄉親有沒有要登記發言的，但是好像到目前為止都沒有。都沒有是指

都 OK？如果都 OK 的話，我來說明一下。我們這個案子我不確定是不是算絕無僅有，但是能夠做到百分之百這樣一個整合確實是相當不容易，代表所有的住戶對我們這一個重劃本身有相當信心，當然重劃會所做的這樣一個相關部分，可能在之前意見的整合已經把各位的意見都充分納進來，所以才會有那麼高，也許是我自己個人看過唯一的一件能達到百分之百。

司儀：

現在進行的議程，就是宣讀未出席者的書面意見。

因為我們這個重劃區沒有當事人、利害關係人提出書面的意見，所以我們就進行下一個議程。

(六)當事人、利害關係人陳述意見

司儀：

接下來，這個議程是當事人、利害關係人陳述意見。

因為我們這個重劃區也沒有當事人、利害關係人事先提出書面意見，所以我們就直接進入下一個程序。

(七)詢問證人、鑑定人或相關人員

司儀：

下一個程序是詢問我們的證人、鑑定人還有相關人員的議程。

從 110 年 9 月 16 號開始到 10 月 4 號截止，我們市政府並沒有接獲任何人要申請證人、鑑定人或是相關人員的案件，所以我們就直接再繼續下一個議程。

(八)當事人、利害關係人發問及其他出列席人員回應

司儀：

下一個議程是我們的當事人、利害關係人發問或是其他出列席人員的回應。

因為我們沒有陳述意見的人，所以我們就直接進入到最後一個議程。

(九)主持人結語及宣布聽證終結

司儀：

請我們的主持人結語，跟宣布今天的聽證終結。

主持人：

謝謝我們各位地主、各位鄉親，也謝謝我們市府的代表，還有各位與會同仁，也謝謝兩位委員今天的參與，最後更要謝謝重劃會能夠將整個案子順利地推展。後續的部分就如同剛剛所報告，後續會進入我們一個相關的審查，還有審議的一個階段。

是不是今天我們的聽證程序到這邊？那後續的，我想雖然今天大家沒有發言，但是我們的整個聽證程序相關，還是會在地政局的一個網站來公告。

以上，我就宣告今天聽證會程序終結。謝謝大家，謝謝。

(十)散會：10 時 40 分。

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

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	吳文彥 鄭明安
高雄市政府地政局 土地開發處	李文聖 吳玉蓮 陳啟城 唐瑤茹 檀成徽 陳明華 黃姿瑜 蘇淑惠
高雄市第 86 期鳳山區文 澄自辦市地重劃區重劃會	鄭凱鴻 陳榮華 鍾國寧 吳帀汰

高雄市第86期鳳山區文澄自辦 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110年10月18日

1

簡報大綱

- 一 聽證之必要性
- 二 聽證會議議程
- 三 聽證會議注意事項
- 四 聽證會議紀錄
- 五 申請核准實施市地重劃

2

一 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...。」

3

二 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列席人員回應。
● 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。

4

二

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1次長鈴停止發言。

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。

5

二

聽證會議議程

當事人、利害關係人發問及其他出列席人員回應

(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1次長鈴停止發言。

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。

6

三

聽證會議注意事項(1/4)

- 1** 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。
- 2** 聽證會議報到時，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。
- 3** 陳述意見者於開會前事先書面提出發言陳述意見者，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。
- 4** 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。

7

三

聽證會議注意事項(2/4)

- 5** 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。
- 6** 開會前未事先書面申請及現場登記發言者，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。
- 7** 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。
- 8** 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。

8

三

聽證會議注意事項(3/4)

- 9 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。
- 10 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，應由出席陳述意見者及其他出列席人員有陳述意見(含發問及回應)者簽名或蓋章。出席陳述意見者及其他出列席人員對其陳述或發問之記載內容有異議時，得即時提出。出席陳述意見者及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章者，將記明其事由。
- 11 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。

9

三

聽證會議注意事項(4/4)

- 12 聽證程序進行時，出席者應遵守下列規定：
- (1)禁止吸菸、嚼食檳榔或飲食，會議全程需配戴口罩並將行動電話關閉靜音。
 - (2)他人發言時不得干擾或提出質疑。
 - (3)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。
 - (4)不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定活動區域。
- 13 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110年11月1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。

10

四

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、發問及回應人簽名或蓋章。陳述人、發問及回應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、發問及回應人拒絕簽名、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。

五

申請核准實施市地重劃

舉行 聽證

舉行聯合初審會議審查

提請本府市地重劃及區段徵收會審議

簽報市長核定

不予核准 實施市地重劃者

敘明駁回理由

核准 實施市地重劃者

將下列文件送達土地所有權人及利害關係人：

1. 重劃計畫書
2. 聽證會議紀錄
3. 高雄市政府市地重劃及區段徵收會議紀錄
4. 將1~3文件於機關公告欄及網站公告

簡報結束

高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃區 聽證會議

高雄市第86期鳳山區文澄自辦市地重劃會
110年10月18日

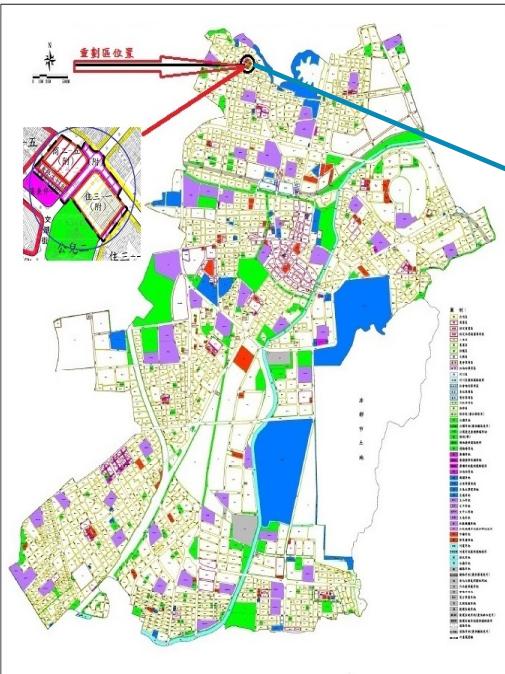
1

簡報大綱

一、重劃地區及其範圍	八、預估公共設施用地負擔
二、法令依據	九、預估費用負擔
三、辦理重劃原因及預期效益	十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計
四、重劃區公私有土地總面積及土地所有權人總數	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
五、土地所有權人同意重劃情形	十二、財務計畫
六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積	十三、預定工作進度表
七、土地總面積	

2

一、重劃地區及其範圍



重劃範圍如下：

東：文山段47-3地號土地東側

西：文清街89巷東側

南：文澄兒童公園及廣兼停1北側

北：文湖街南端

共計文山段45-0等18筆地號土地

全區總面積：4197.00平方公尺

3

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、都市計畫緣起：

主要計畫：依據高雄市政府108年6月4日高市府建都發規字第10832024000號公告發布實施之「變更高雄市鳳山主要計（第三次通盤檢討）（第四階段）案」。

細部計畫：依據高雄市政府108年6月28日高市府都發規字第10832402600號公告發布實施之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老街小段34-8等地號）、續四、續五、續六案）」計畫整體開發區。

4

二、法令依據

- 3、本重劃區經高雄市政府農業局109年9月28日高市農植字第10933102800號函核定，**區內無珍貴樹木**。
- 4、本重劃區經高雄市政府文化局109年9月30日高市文資字第10932263900號函核定，**區內無指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀保存區**。
- 5、本重劃區經高雄市政府都市發展局109年9月26日高市都發審字第10934746300號核定，**非屬地質敏感區**。
- 6、本重劃區經高雄市水利局109年9月28日高市水保字第10938223000號函核定，非位屬劃定公告之山坡地範圍，**不須擬具水土保持計畫**。
- 7、本重劃區經高雄市政府環境保護局110年2月26日高市環局綜字第11031769800函判定，**本區免辦理環境影響評估**。

5

三、辦理重劃原因及預期效益

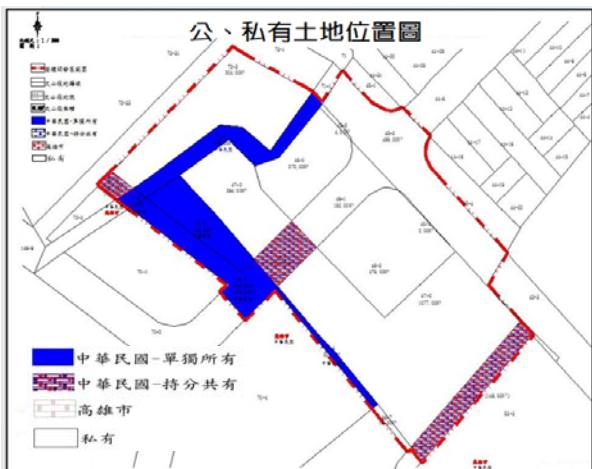
透過本次市地重劃整體開發，配合都市計畫規劃系統興闢道路、廣場兼停車場(20)等公設用地，引導都市發展，解決交通中斷及環境衛生髒亂，促進地方繁榮。

重劃後可將原地形、地界畸零不整之土地，可藉由地籍整理消除畸零不整之問題，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，提昇土地利用價值；併同道路、廣場兼停車場(20)等公設用地及雨(污)水、排水溝渠整治、管線地下化等工程開闢，增進民眾通行改善區內街道景觀，並提升本地生活環境品質，也解決長久以來本區道路中斷之問題。

6

四、重劃區公私有土地總面積及土地所有權人總數

公私有土地位置圖



土地所有權人總數

公私有人數、面積比例

權屬	人數	面積M ²	比例%
公有-中華民國	1	632.13	15.06
公有-高雄市	1	56.12	1.34
私有	34	3508.75	83.60
總計	36	4197.00	100

7

五、土地所有權人同意重劃情形

所有權人辦理重劃意願

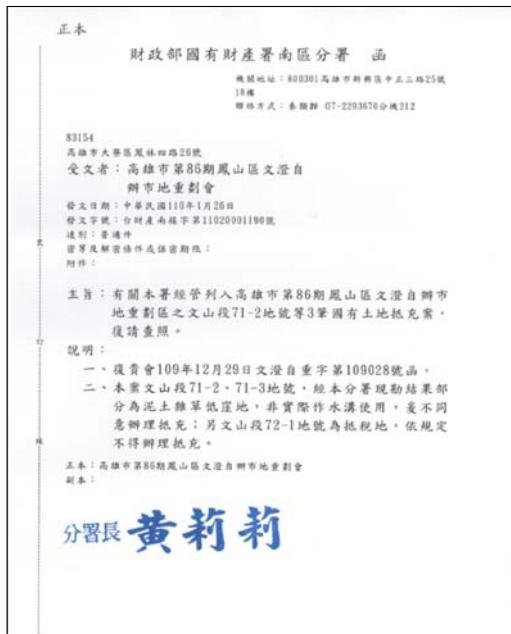
私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
人數	同意人數	百分比%	未同意人數	百分比%	總面積(平方公尺)	同意面積	百分比%	未同意面積	百分比%
34	34	100	0	0	3508.75	3508.75	100	0	0.00
註：全區私有人數為34人，扣除依法未達標準不得計入人數0人，賸餘依法可計入人數為34人。					註：全區私有面積為3508.75平方公尺，扣除依法未達標準不得計入面積0.00平方公尺，賸餘依法可計入面積為3508.75平方公尺。				
公有土地面積：688.25平方公尺					可抵充之公有土地面積：0.00平方公尺				

座談會辦理時間

本重劃區於109年2月15日假高雄市鳳山文德里活動中心召開座談會。

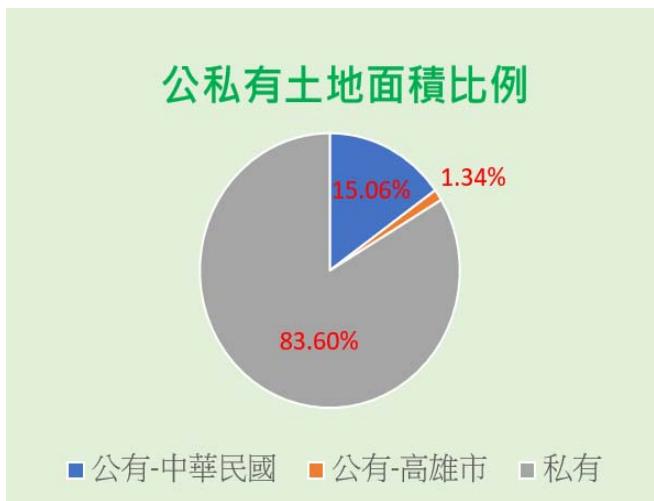
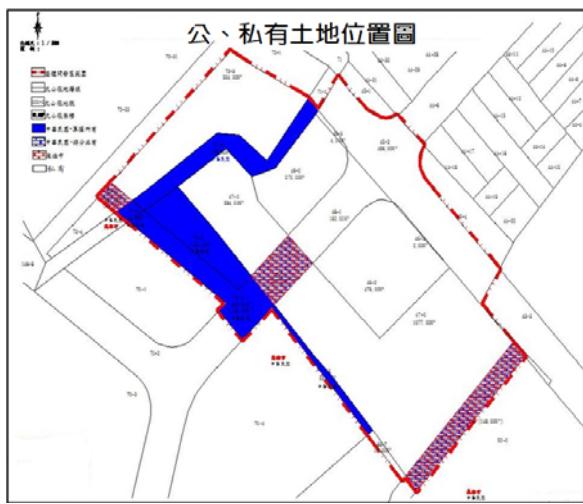
8

六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積無。檢附財政部國有財產署南區分署110年1月26日台財產南接字第11020001190號函。



9

七、土地總面積



公有土地面積(M ²)	私有土地面積(M ²)	合計(M ²)
688.25	3508.75	4197.00

10

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

項 目		概估面積 (M ²)
公共 設 施 用 地	道路用地	999.00
	廣場兼停車場用地	470.00
	合計	1469.00

土地所有權人負擔公共設施用地面積

$$\begin{aligned}
 &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \frac{\text{抵充之原公有道路、溝渠、}}{\text{河川及未登記地等土地面積}} \\
 &= 1469.00 \text{ 平方公尺} - 0.00 \text{ 平方公尺} \\
 &= 1469.00 \text{ 平方公尺}
 \end{aligned}$$

公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路溝渠河川及未登記地面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{1469.00 - 0.00}{4197.00 - 0.00} \times 100\% \\
 &= 35.00\%
 \end{aligned}$$

11

九、預估費用負擔

項 目	金額 (元)	備 註
整地工程	1,300,000	分項經費可按實際支出情形調整並互相勻支。
雨水下水道工程	3,400,000	
污水下水道工程	4,000,000	
道路及附屬工程	3,750,000	
路燈、號誌工程	3,000,000	
廣場兼停車場工程	1,600,000	
工程設計監造費	1,500,000	
工程管理費	4,500,000	
地上物拆遷工程	3,650,000	
空氣污染防治費	175,000	
管線配合工程	3,250,000	
小 計 (1)	30,125,000	
地上物補償費	10,325,900	
重劃業務費	9,639,400	
小 計 (2)	19,965,300	
貸款利息 (3)	2,483,500	
總計 (1+2+3)	52,573,800	

費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{30,125,000 + 10,325,900 + 9,639,400 + 2,483,500}{80,000 \times (4197.00 - 0.00)} \times 100\% \\
 &= 15.66\%
 \end{aligned}$$

- ◎ 本重劃區貸款利率係依據110年1月五大銀行平均基準利率貸款4年估算。
- ◎ 預估重劃後平均地價每平方公尺80,000元，參考內政部不動產交易實查詢服務網，係以鳳山區近年來的地價指數上漲率進行調整。

12

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 35.00\% + 15.66\% \\ &= 50.66\%\end{aligned}$$

十一、區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配，故無需訂定減輕負擔原則。

13

十二、財務計畫

- 1、資金需求總額約計新臺幣\$52,573,800元
- 2、貸款計劃：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、現金流量分析表：

項目	合計	109年 (萬元)	110年 (萬元)	111年 (萬元)	112 (萬元)	113 (萬元)
	(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費	3012.50	-	-	1697.24	1015.01
	重劃費用	1996.53	50.00	8175.84	1490.39	121.40
	小計	5009.03	50.00	16965.23	3187.63	1136.41
	貸款利息	248.35	0.00	429.78	194.45	41.59
	小計	5257.38	50.00	17395.01	3382.08	1178.00
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	5257.36	-	-	-	5257.36
	小計	5257.36				5257.36
當期淨值		(0.02)	(50.00)	(288.97)	(3255.70)	(1261.14)
						4855.79

14

十二、預定工作進度表

高雄市第86期鳳山區文澄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、發起成立籌備會及範圍核定	自109年01月至109年03月	十三、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自111年02月至112年06月
二、研擬重劃會章程草案	自109年03月至109年04月	十四、工程施工	自110年10月至113年06月
三、召開重劃會成立大會	自109年05月至109年06月	十五、查定重劃前後地價	自112年06月至112年09月
四、申請核准成立重劃會	自109年07月至109年07月	十六、計算負擔及分配設計	自112年10月至113年01月
五、勘選擬辦重劃範圍	自109年08月至109年09月	十七、公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理	自113年02月至113年05月
六、申請核定重劃範圍	自109年10月至109年11月	十八、申請地籍整理及土地權利變更登記	自113年05月至113年07月
七、徵求土地所有權人同意	自110年01月至110年03月	十九、辦理交接及清償	自113年07月至113年12月
八、重劃計畫書草案之研擬、核定	自110年02月至110年07月	二十、申請核發重劃費用負擔證明書	自113年09月至113年10月
九、公告重劃計畫書	自110年09月至110年10月	二十一、財務結算	自113年10月至113年11月
十、工程規劃設計	自110年05月至110年08月	二十二、撰寫重劃報告	自113年11月至113年12月
十一、籌編經費及公告禁止土地移轉及禁、限等事項	自110年10月至112年03月	二十三、報請解散重劃會	自113年12月
十二、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)、地價查估	自111年12月至112年02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。

15

簡報完畢
敬請指教



16