

高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區聽證會議紀錄

- 一、案由：高雄市第 83 期阿蓮區青蓮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：111 年 2 月 10 日上午 09 時 30 分假高雄市阿蓮區公所 2 樓會議室（地址：高雄市阿蓮區民生路 94 號 2 樓）
- 四、出席人員：詳附件一
- 五、紀錄人員：章絜儀
- 六、會議實況：

（一）開場

司儀：

10 點到了，我們今天進行的是高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區聽證會議，我們今天邀請到國立高雄大學法律系的張鈺光教授擔任我們的主持人。

主持人：

各位地主大家好。

司儀：

請主持人為我們說明今天召開聽證的案由，並宣布會議開始。

（二）主持人說明

主持人：

各位地主、各位鄉親，大家早。我們今天要召開的是高雄市第 83 期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區的聽證會議，我是張鈺光，很高興、很榮幸來擔任今天我們這個聽證的一個主持人。

在我的右手邊，各位看到有 2 位，從右邊的順序算來，第一位是謝福來委員，第二位是鄭明安委員，兩位都是我們目前高雄市市區會的委員，因為兩位委員也很關心我們這整個的後續，所以他們就今天特別來蒞臨。在我正前方的是萬主秘，萬主秘是高雄市地政局土開處的主秘。

以下是不是就開始我們今天這個議程？謝謝。

（三）主辦機關報告（聽證程序、發言時間及注意事項）

司儀：

接下來進行的議程是主辦機關報告，請主辦機關高雄市政府地政局土地開發處蔡科長為我們報告。

地政局土地開發處蔡維倫科長：

各位土地所有權人、相關的列席人員、主持人、兩位委員，大家早。今天我們就針對這個聽證會議的一個流程，還有一些會議需要注意的事項來做一個簡報。

我們簡報大綱有 5 個，第一個就是聽證的必要性，第二個是聽證會議的議程，第三個就是聽證會議注意的事項，第四個聽證會議的紀錄，第五就是申請核准實施市地重劃流程。

我們先介紹一下為什麼今天要開這個聽證會。依據司法院釋字第 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機會及公開聽證。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辦理聽證。

我們今天會議的議程，前面已經經過的議程我們就不再贅述。在主辦機關這邊報告之後，接下來就是重劃會說明整個重劃計畫書的摘要，接下來就是宣讀未出席者的書面意見，繼續接下來就是有 40 分鐘的當事人、利害關係人陳述意見，接續就是詢問證人、鑑定人或相關人員，再接下來就是當事人、利害關係人發問及其他出列席人員回應，最後由主持人結語及宣布聽證終結。

有關陳述意見的一個條件，這邊總共有 2 個條件，第一個就是開會前依限事先書面提出出席陳述意見者，第二個就是於會議開始前現場登記陳述意見者。這個部分也跟大家先報告一下，截至目前這兩個條件都沒有人來申請陳述意見。

主持人：

抱歉！

大家有沒有人要表示意見？如果有的話，是不是就麻煩跟我們主辦單位登記一下？大家的意見我們把它作成紀錄，然後我會請相關的比如說是重劃會或者是由機關代表來回覆。不曉得有沒有各位地主、各位鄉親大家想要對這個案子來表示任何意見的？如果沒有的話，我們是不是就進行？謝謝。

地政局土地開發處蔡維倫科長：

沒關係，我就程序繼續報告下去。

整個發言的順序，會依據登記先後安排發言的順序來辦理。第二個就是陳述意見的時間跟提出證據，每個人 3 分鐘，並以 1 次為原則。發言的時間剩 1 分鐘時，我們會按 2 次短鈴聲提醒，3 分鐘時

會按 1 次的長鈴聲停止發言。

當事人、利害關係人的發問跟其他出席人員的回應，發言的條件就是經主持人同意或經主持人依陳述意見內容指定出席人員來作回應。回應時間一樣是每人 3 分鐘，以 1 次為原則，整個提醒的制度跟剛剛陳述意見是一致的。

整個聽證會的注意事項，本次聽證會是由當事人及利害關係人或其代理人於會議中陳述意見及發問者（以下簡稱陳述意見者），重劃會代表人、其他出席人員或相關人員（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。

第二點是聽證會議報到時，出席陳述意見者及其他出席人員，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。

第三點，陳述意見順序及時間，剛剛已經有報告過了，這邊就不再贅述。

第四點，陳述意見及其他出席人員發問跟回應的時間，剛剛也報告過了。

第五點，陳述意見、發問或回應時間剩 1 分鐘，這個按鈴的提示剛剛也都報告過了，只是說超過時間的時候應該停止發言，如果未自行停止，後續的發言我們不會列入本次的會議紀錄，但是我們會依本注意事項第六點來辦理。

第六點的部分，開會前沒有依限事先書面提出及現場登記發言者，會議開始後原則上是禁止發言的，應該以書面方式提出，並列入本次的會議紀錄，但是這個書面意見我們仍然會把它提交本府的市地重劃及區段徵收會來審議。

第七點，出席陳述意見者或其他出席人員發言及發問內容應以聽證的爭點為範疇，不得為人身攻擊。如果有偏題或與主題無關之發言，主持人可立即制止或限制其發言。

第八點，出席陳述意見者、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，致整個程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。

第九點，除因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行情況，主持人得中止聽證會議程序。

第十點，本次的聽證會議採全程錄影、錄音，聽證會議紀錄完成之後會公開於我們地政局土地開發處的一個網站供公開閱覽，聽證紀錄當場製作完成後，應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。

第十一點，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 分鐘完成架設，聽證程序進行中不得採訪。

第十二，聽證程序進行時，出席者應遵守下列規定：

第（一）個，嚴禁吸菸、嚼食檳榔或飲食，並將行動電話關閉、靜音。

第（二），他人發言時不得干擾或提出質疑。

第（三），禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜帶入會場及會議所在辦公廳舍區域。

第（四），不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定活動區域。

第十三點，就是不可抗力而須延期舉辦，這邊沒有這個問題。

整個聽證會的會議紀錄，聽證會會議紀錄完成後，我們會公開在市府的地政局土地開發處網站供公開閱覽，這個剛剛在注意事項這邊也都有說明過了。第二點就是聽證會議紀錄將併同相關文件請市府市地重劃及區段徵收會審議，會後提出意見者不納入會議紀錄，不過我們還是會把它提交市府的市地重劃及區段徵收委員會來審議。

最後是跟各位報告整個申請核准實施市地重劃流程，我們今天是在舉行聽證的這個階段，接下來市府會召集相關機關來舉行聯合初審一個會議審查，接下來就是提請市府的市地重劃及區段徵收會審議，最後就是簽報市長核示。如果核准實施市地重劃的話，我們會將下列文件送達土地所有權人及利害關係人，第一個就是重劃計畫書，聽證會的會議紀錄、高雄市市地重劃及區段徵收會的會議紀錄，以上三個文件也都會在機關的網站公告，還有公布欄公告；如果市長核示這邊是不予核准實施市地重劃的部分，我們就會依據獎辦的規定，敘明駁回的一個理由。

以上簡報，謝謝。

主持人：

好，謝謝科長的一個說明。

接下來，是不是就請司儀進行下一個議程？謝謝。

（四）重劃會說明重劃計畫摘要

司儀：

接下來，我們進行下一個議程，重劃會說明重劃計畫摘要，我們請重劃會代表鄭理事長上台說明。

重劃會鄭碧育理事長：

張主席、兩位專家，還有市府的各位長官、還有地主，大家好。我是高雄市政府第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會理事長，敝姓鄭。

我們這區的重劃區域範圍是不大，因為它的範圍只有 2296.08 平方公尺而已。這個土地是機關用地變更為住宅區，它的範圍我們早期都已經有詳細給地主，跟市府都已經有審核過它的範圍了。

它的東是以都市計畫道路民生路以西為界，西是以青蓮段 1206 地號部分土地及同段 1009、1000 等地號土地西側地籍為界，南是以青蓮段 1006、1011、1010、1206 等地號南側地籍線為界，北以青蓮段 1000、1001 等地號土地地籍線為界。

這是它的範圍圖。

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。

辦理重劃，它有一些預期效果，對我們這些地主是有幫助，因為它以前是機關用地，地主是不得建築，所以說這個對我們地主有幫助。重劃後的效益是它有提供政府無償取得土地約公共設施 819.51 平方公尺，完成闢建 498.51 平方公尺計畫道路及 321.00 平方公尺的綠地，它有 2 個公共設施。

第 3 點是可以提供建築用地約 1476.57 平方公尺，預計可以增加 100 人的人口遷入，對促進土地的利用有實質效益，並達到都市計畫通盤檢討變更之效益。

第 4 點，重劃完成後，地籍會比較完整，又可以提升地區生活環境品質及縮短地區發展年期，政府又能節省建設經費，增加財稅的收入。

私有跟公有面積，有 3 筆是公有的，它的面積共有 71.23；私有的有 22 個個人，它的面積有 2224.85 平方公尺。總土地所有權人有 25 位，總共的面積是 2296.08 平方公尺。

另外有一筆是屬於中華民國國有財產署，它的持分只有 8/10，它的面積只有 7.90 平方公尺；第二個是有高雄市政府，它也有一筆，它的持分有 2/10，它的持分面積有 1.98；第三筆是農田水利會，它現在已經改制為行政院農業委員會農田水利署，它有 2 筆土地，總共有 61.35 平方公尺。

第五點是土地所有權人同意情形，因為這邊的土地幾乎有百分之九十四點多都已經同意了，它的面積，它的同意人數有 14 人；未

同意人數有 8 人，這八人也不是不同意，因為他不反對，可是他就讓你們辦這樣而已。他也不方便來蓋同意書，是這樣，他完全沒有反對意思。因為這個人數面積占的相當小，同意面積有 2107.48 平方公尺，未同意面積有 117.37 平方公尺，所以說它是比較小面積。

重劃區裡面，它的道路沒有河渠，也沒有既成道路，未登記土地也沒有，所以說它的可抵充面積是沒有土地。

它土地總面積，公有土地有 71.23 平方公尺，私有土地有 2224.85 平方公尺，合計 2296.08 平方公尺。

預估公共設施的用地負擔，它有一個是道路，道路是 498.51 平方公尺，綠地是有 321.00 平方公尺，公共設施的合計是 819.51。土地所有權人的負擔公共設施，要抵充的是沒有，所以說它的公共負擔是 819.51 平方公尺。

公共設施的平均負擔比率，它算出來是要負擔 35.69%，就是包含我們的道路跟綠帶，還有公共設施。

我們的預估費用負擔，道路工程有 15 萬多，綠地開闢工程有 20 萬多，整地工程有 76 萬多，路燈工程有 87 萬多，交通號誌工程有 60 萬左右，灌溉溝渠改道工程有 150 幾萬，污水建置費 39 萬，雜項 77 萬多，工程規劃建造費 50 萬，公共設施管理費有 88 萬，空氣污染費有 4 萬多，管路工程費有 100 多萬，合計它要支出的費用是 770 萬左右。

我們重劃費用地上拆遷有房子跟一些農作物，工廠拆遷費預計是差不多在 33 萬 6,000 多，重劃作業費是 400 多萬，加利息一共要花掉 1,250 幾萬。

費用負擔比，我們算出來是有 16.31%。

土地所有權人平均負擔，概算起來有差不多 52%，所以說地主可以分到 48% 的土地，可供建築的土地有是 48%。

我們重劃區沒有合法建物，也沒有既成社區，所以說無法訂定減輕負擔原則。

財務負擔總費用是約 1,251 萬左右，我們財源是由理事長負責籌措，償還就是以土地提供抵費地或繳差額地價作為抵付，盈虧由出資人就是重劃公司他們自行負擔。

這個後面是我們預定進度表，我們預計在 113 年 2 月至 3 月左右整個都完成這個重劃。

謝謝，謝謝長官，以上報告。

有地主也有跟我提供意見，說能不能進度快一點，太慢了。因為我們已經辦了 4 年多，將近 5 年了，所以這個程序上比較繁瑣，

會比較慢，地主一直在催，謝謝。

主持人：

謝謝重劃會代表簡報的一個說明。

以下是不是就進行下一個議程的部分？謝謝。

(五)宣讀未出席者之書面意見

司儀：

接下來進行的議程是宣讀未出席者書面意見，截至今日我們沒有收到未出席者的書面意見，以上。

主持人：

好，謝謝司儀。

是不是接下來下一個議程？

(六)當事人、利害關係人陳述意見

司儀：

接下來的議程是當事人、利害關係人陳述意見，我們到目前為止也沒有收到任何地主登記說要發言的部分。

主持人：

各位鄉親、各位地主，有沒有人要登記發言的？都沒有，是不是？如果都沒有的話，是不是我就進行下一個議程的部分？以上。

(七)詢問證人、鑑定人或相關人員

司儀：

接下來進行的議程是詢問證人、鑑定人或相關人員，截至目前也是沒有任何申請證人、鑑定人或相關人員的案件。

主持人：

好，謝謝司儀的說明，接下來就進行下一個議程。

(八)當事人、利害關係人發問及其他出列席人員回應

司儀：

接下來的議程是其他出列席人員回應。

主持人：

這個部分因為沒有人發言，所以我們就也沒有回應。

接下來是不是就請司儀？

(九)主持人結語及宣布聽證終結

司儀：

接下來的議程是主持人結語及宣布聽證終結。

主持人：

我們今天有關第 83 期這樣的自辦市地重劃，看起來到目前為止好像各位地主、各位鄉親都對這個案子本身沒有任何的一個意見，我想沒有任何意見，大概指的是也許在前面部分相關的意見都已經有充分知悉跟瞭解。如果這樣子的話，是不是我來宣布我們今天的聽證的程序終結？也非常感謝各位地主、各位鄉親對我們這個案子的關心，還有百忙之中撥空來參加。

我們今天的聽證程序終結，但是因為今天有全程錄音、錄影，所以剛剛主辦單位有說明後續的部分，這個案子還是會有今天聽證這個部分的一個公開閱覽，如同前面的說明。

以上，謝謝大家，謝謝。

(十)散會：10 時 35 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	謝福來 鄭明安
高雄市政府地政局 土地開發處	萬美娟 蔡維倫 劉文玲 許珮琳 孫連水 陳進富 戴太雄 葉仲哲 章絜儀
高雄市第 83 期阿蓮區青蓮 自辦市地重劃會	鄭碧育 鄭登襄 鄭核譯 陳耀輝 陳文丁

高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦 市地重劃區聽證會議

高雄市政府地政局土地開發處

民國111年2月10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 (聽證程序、發言時間及注意事項)
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。

貳、聽證會議議程

當事人、利害關係人陳述意見

- ① 開會前依限事先書面提出出席陳述意見者
- ② 於會議開始前現場登記陳述意見者

- Step1 發言順序：依登記先後安排發言順序
- Step2 陳述意見時間/提出證據：每人3分鐘，並以1次為原則
- 發言時間剩1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。

唱名3次未到場者視為過號，於其他人陳述意見後方可補行發言。

貳、聽證會議議程

當事人、利害關係人發問 / 其他出席人員回應

- Step1 發言條件
經主持人同意 / 經主持人依陳述意見內容指定
- Step2 回應時間：每人3分鐘，並以1次為原則
- 發言時間剩1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，後續發言不予納入會議紀錄，惟仍以書面方式提交市府市地重劃與區段徵收會審議。

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於會議中陳述意見及發問者(以下簡稱陳述意見者)，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、陳述意見順序及時間：開會前依限以書面表示出席陳述意見者，依報到順序發言；於現場方表示有發言意願者，應於會議開始前現場登記，並依主辦單位排定之順序發言。陳述意見以3分鐘並以1次為原則，經主持人同意得調整發言時間。
- 四、陳述意見者及其他出列席人員，發問及回應時間各以3分鐘並以1次為原則，倘發問後欲再發問或再回應時，得經主持人同意後，再發問或再回應。
- 五、陳述意見、發問或回應時間剩1分鐘時按2短鈴，時間屆滿按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，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。

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，並於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後，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，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

舉行聽證

舉行聯合初審會議審查

提請市府市地重劃及區段徵收會審議

簽報市長核示

核准實施市地重劃者

不予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

敘明駁回理由

簡報結束

高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地 重劃會聽證會議簡報

報告人： 高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃會
理事長：鄭碧育

一、重劃地區及其範圍：

2

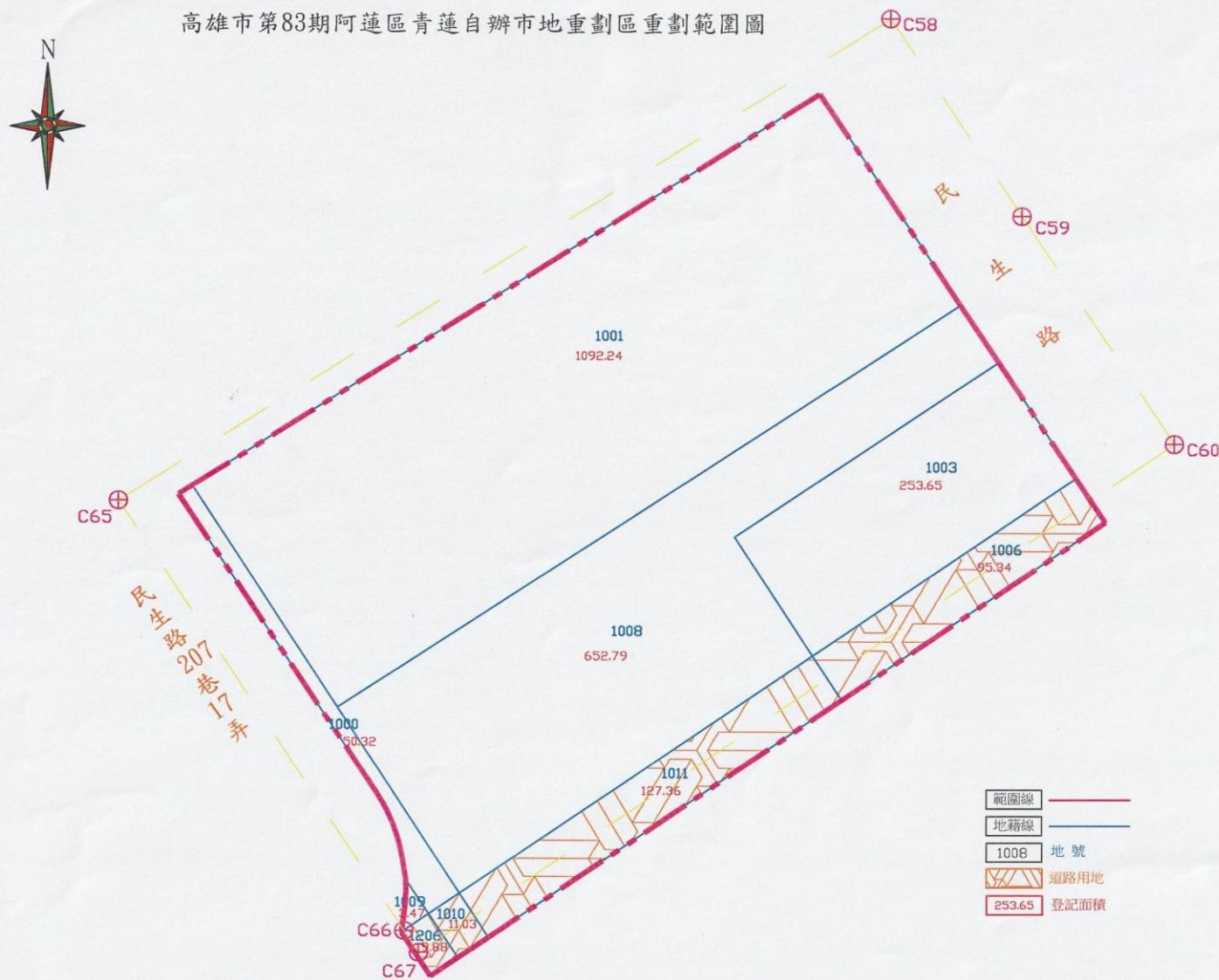
本重劃區座落阿蓮區，範圍包括青蓮段之部分土地，總面積
2296.08平方公尺，範圍四至如下：

東：以計畫道路民生路以西為界。

西：以青蓮段1206地號部分土地及同段1009、1000等地號土地
西側地籍線為界。

南：以青蓮段1006、1011、1010、1206等地號土地南側地籍線
為界。

北：以青蓮段1000、1001等地號土地北側地籍線為界。



二、法律依據：

4

- ▶ 依平均地權條例第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。

三、辦理重劃原因及預期效益：

5

- ▶ (一)重劃原因：
 - ▶ 本重劃區位於阿蓮都市計畫，民國66年間都市計畫原規劃為「機關用地」，一直到民國106年政府都未辦理徵收。經內政部都市計畫委員會106年6月27日第902次會議審定決議，變更為住宅區、綠地、道路等用地，附帶規定應以市地重劃方式辦理整體開發。
 - ▶ 為盡早執行內政部都市計畫委員會決議規定以市地重劃方式辦理整體開發，促進土地利用，經重劃區內私有土地所有權人半數以上，且其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上之同意，而發起成立重劃會，依規定申請自辦市地重劃辦理土地開發。

(二)預期效益：

1. 重劃前大部分土地地籍狹長，不利建築使用，經重劃交換分合、重新劃定地界，並開闢道路，使每宗土地成為整齊、方正且均臨路又可立即建築之宗地。
2. 重劃後政府可無償取得公共設施用地約819.51平方公尺，完成闢建498.51平方公尺計畫道路及321.00平方公尺綠地。
3. 可提供建築用地約1476.57平方公尺，預計可增加約100人之人口遷入，對促進土地利用有實質助益，並達到都市計畫通盤檢討變更之效益。
4. 重劃完成後地籍完整便於管理，又可提昇地區生活環境品質及縮短地區發展年期，政府又能省建設費用，增加財稅收入。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數：

7

- (一) 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(平方公尺)	備註
公有	3	71.23	
私有	22	2224.85	
總計	25	2296.08	

- 備註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積俟重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

► (二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下。

序號	所有權	管理機關	筆數	持分	面積(m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	1	8/10	7.90	道路(抵繳稅款)
2	高雄市	高雄市政府工務局	1	2/10	1.98	道路(抵繳稅款)
3	中華民國	行政院農業委員會農田水利署	2	1/1	61.35	社區排水溝
小計			3		71.23	

五、土地所有權人同意重劃情形：

- (一)自辦市地重劃應依平均地權條例第58條規定，需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半數以上者之同意；本重劃區土地所有權人同意重劃之人數及土地面積如下表：

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
人 數	同意人數		未同意人數		總面積(平 方公尺)	同意面積 (平方公尺)		未同意面積 (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
22	14	63.64	8	36.36	2224.85	2107.48	94.72	117.37	5.28
公有土地面積：71.23平方公尺					可抵充之公有土地面積：0平方公尺				

- (二)座談會辦理情形：

本重劃區於108年3月12日假高雄市阿蓮區民生路149-3號如意洗車場前空地召開重劃區座談會，計有12人到場。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

- 本重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，可抵充區內共同負擔之公共設施用地面積共計**0平方公尺**。

七、土地總面積：

11

- ▶ 本重劃區公有土地面積共計71.23平方公尺，私有土地面積共計
2224.85平方公尺，合計2296.08平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔：

12

- (一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：道路用地，面積498.51平方公尺；綠地用地面積，321.00平方公尺，合計819.51平方公尺。
- (二)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
=819.51平方公尺－0平方公尺
=819.51平方公尺。

(三)公共設施用地平均負擔比率：

■ 公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

■ $= \frac{819.51 - 0}{2296.08 - 0} \times 100\% = \frac{819.51}{2296.08} \times 100\%$

■ $= 35.69\%$

九、預估費用負擔：

14

► (一)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)	備 註	本表各分項經費可按實際情形調整並互相勾支。
(一) 工程費			
道路工程	153,440	本工程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請主管機關核定金額為準。	
綠地開闢工程	200,000		
整地工程	766,190		
路燈工程	870,000		
交通號誌工程	600,000		
灌溉溝渠改道工程	1,518,198		
污水管線建置費	390,333		
雜項費用	774,500		
工程規劃、監造費	500,000		
公共設施施工管理費	883,813		
空氣污染防治費	43,526		
管線配合工程費	1,000,000	本項費用以事業機關核定繳納金額為準。	
小計	7,700,000		

(二) 重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	336,033	本項費用由理事會依照高雄市政府所定土地改良物拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議通過後辦理補償。
	重劃作業費	4,033,300	
(三)貸款利息		441,737	(一)(二)項費用合計新台幣12,069,333元，依照110年7月4日五大銀行平均基準利率2.44%計算，貸款期間1.5年。
合計		12,511,070	經費列入共同負擔

► (二)費用負擔平均負擔比率：

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

► $= \frac{12,511,070}{(33,408 \text{元}/\text{m}^2) \times (2296.08\text{m}^2 - 0\text{ m}^2)} \times 100\%$

► $= \frac{12,511,070}{76,707,440} \times 100\% = 16.31\%$

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

17

- 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
= $35.69\% + 16.31\%$
= 52%

十一、重劃區域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，無須訂定減輕負擔原則。

十二、財務計劃：

19

- (一)重劃負擔總費用：約新台幣12,511,070元整。
- (二)財源籌措方式：本重劃區所需資金依據本會章程第十三條及第一次會員大會議案三決議規定，由理事長負責籌措。
- (三)償還計劃：區內土地所有權人以提供抵費地或繳納差額地價作為抵付，其盈虧均由出資人自行負擔。

十三、預定重劃工作進度表：

20

- 本重劃區工作進度預計自民國107年4月起至民國113年3月止。

高雄市第83期阿蓮區青蓮自辦市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、重劃發起及成立籌備會	自107年4月～108年1月
二、舉辦自辦市地重劃座談會	自108年2月～108年3月
三、研擬重劃會章程草案	自108年4月～108年4月
四、召開重劃會成立大會	自108年5月～108年6月
五、申請核准成立重劃會	自108年7月～108年8月
六、召開第一次會員大會	自108年9月～109年1月
七、範圍申請核定	自109年2月～109年12月
八、徵求土地所有權人同意	自110年3月～111年10月
九、研訂自辦市地重劃計畫書草案及報核	自110年3月至110年12月
十、公告重劃計畫書	自111年1月至111年2月
十一、公告禁止移轉等事項	自111年3月至111年4月

十二、現況調查及測量	自111年3月至111年4月
十三、工程規劃設計及送審	自111年3月至111年9月
十四、查估重劃前後地價	自111年3月至111年7月
十五、土地改良物拆遷補償	自111年3月至111年7月
十六、工程發包施工	自111年10月至111年12月
十七、土地分配設計及計算負擔	自111年9月至111年11月
十八、分配結果公告及異議之處理	自111年12月至112年1月
十九、申請地籍整理及土地登記	自112年2月至112年4月
二十、交接土地及清償	自112年5月至112年6月
二十一、申請核發重劃費用負擔證明書	自112年7月至112年8月
二十二、抵費地處分及財務結算	自112年9月至112年11月
二十三、撰寫重劃報告	自112年12月至113年1月
二十四、重劃會解散	自113年2月至113年3月
備註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃區實際狀況自行調整研定。	

以上簡單報告

敬請各位長官、地主先進多多指教。

謝謝！