高雄市第 81 期市地重劃區座談會會議紀錄

一、 開會時間：103 年 6 月 25 日(星期三)上午 10 時 0 分

二、 開會地點：大寮區公所 3 樓會議室

三、 主持人：本府地政局土地開發處莊副處長仲甫　　記錄：蔡學賜

四、 出席者(土地所有權人)：

陳泠源、陳吳閏秀、林俊善、劉驚虹(趙廣滿代)、張盡、陳淑玲、國防部政治作戰局林瑞保、國防部軍備局鄭玉蘭、吳蘭莉、本府工務局賈玉蓉、本市大寮區公所陳信宏

五、 列席者：

內政部營建署城鄉發展分署沈威甫、戴大雄、大寮區區長王宏榮、光武里里長李亮然、忠義里里長邴健鵬、本府都市發展局蔡宙蓉、本府地政局土地開發處科長陳鴻緒、股長劉文玲、孫連水、吳佳原、技士曾雅莉、簡志方、李芸華、李香妤、賴宏祐

六、 主辦單位說明：

（一） 市地重劃之意義

市地重劃是依照都市計畫之規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新交換調整，並由土地所有權人共同負擔公共設施用地及重劃費用，配合興建公共設施，使各宗土地成為大小適宜形狀方整土地，均直接臨路且立即可供建築使用，並按原位次重新分配予原土地所有權人之綜合性土地改良事業。

（二） 市地重劃之優點

享受土地增值利益：重劃完成後，區內公共設施完善，土地區劃井然有序，地價隨之上漲。

減輕土地增值稅：經重劃後土地於重劃後第一次移轉時，除重劃時所負擔之費用可於計算增值時扣除外，其土地增值稅尚可減徵 40%。

減免地價稅兩年：市地重劃辦理期間，致不能耕作或為原來之使用而無收益者，其地價稅全免，重劃完成後，自完成之日起，其地價稅減半徵收二年。

健全地籍管理：地籍重新整理後，可消除畸零地，減少土地經界糾紛。

（三） 本期市地重劃之背景

本重劃區範圍土地大多為國有地，為國軍眷村原址，原住戶大部分已搬遷，少部分仍在使用中，其閒置荒地形成治安衛生死角，影響市容景觀及環境品質。透過市地重劃，配置大量公共設施，結合鳳凰山自然景觀、大寮捷運系統及鳳山、大寮生活圈，成為優質住宅環境。所屬都市計畫「擬定大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)細部計畫案」規定，本區以市地重劃方式進行開發。

（四） 重劃區範圍及總面積

本重劃區位於本市大寮區水源段，為都市計畫指定應以市地重劃方式整體開發地區，重劃區範圍四至：東至鳳林四路西側，南至水源路北側，西至鳳凰山東側，北至 734、734-1 地號土地北側地籍線。總面積約 48.78 公頃（實際總面積以實地邊界分割測定後之面積為準）。

（五） 公共設施用地負擔項目及其概略面積

公園用地面積約 10.93 公頃，綠地用地面積約 0.39 公頃，停車場用地面積約 0.31 公頃，廣場用地面積約 0.21 公頃，園道用地面積約 1.59 公頃，道路用地面積約 6.54 公頃，人行步道面積約 0.03 公頃，合計約 20 公頃。

（六） 舉辦重劃工程項目

整地工程、道路工程、雨水下水道工程、污水下水道工程、路燈工程、號誌工程、管線配合工程、公園工程、廣場及停車場工程、綠地工程、地上物拆遷工程等項目。

（七） 重劃經費負擔概算及負擔方式

本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息費用總額概估約新台幣 1,405,250,525 元。依據平均地權條例第 60 條規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費用及貸款利息，並以未建築土地折價抵付。無未建築土地者，改以現金繳納。

（八） 預計平均重劃負擔比率

土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=41.00%+10.67%=51.67%。另都市計畫規定，私有土地納入市地重劃範圍者，免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔。

（九） 重劃流程

勘定重劃範圍(103/6/4)，舉辦座談會(103/6/25)，徵求地主同意，環境影響評估及水土保持計畫，市地重劃計畫書送內政部核定，市地重劃計畫書公告，舉辦說明會，測量、調查及地價查估,拆遷補償及工程施工,計算負擔及分配設計，地籍整理，土地點交。

（十） 徵求私有土地所有權人同意

本區平均重劃負擔比率 51.67%，依平均地權條例第 60 條第三項規定，重劃區折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過重劃區總面積 45%為限。但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區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

七、 土地所有權人意見：

（一） 國防部政治作戰局:國防部推動國軍老舊眷村改建是以土地變產置產方式挹注眷改基金循環利用，本重劃區負擔比率 51.67%，對眷改基金損益平衡恐有影響。

（二） 趙廣滿：重劃負擔如何抵付？可否以現金繳納？

（三） 陳泠源：土地分配是原地分配嗎？

（四） 國防部軍備局：軍備局管有土地部分劃為公園用地，建請不要開闢該公園用地，維持供軍方訓練使用；另都市計畫公共設施用地何時分割？

（五） 忠義里里長:軍備局管有土地違占戶處理情形請知會里長。

（六） 光武里里長：辦理市地重劃請照顧私有地主權益。

八、 綜合答覆：

（一） 重劃後分配土地雖少於重劃前面積,但重劃後公共設施完善，土地利用條件良好，地價自然增漲，對眷改基金將有助益。市府推動市政建設，承蒙國防部大力協助，在部分重劃區多有配合，整體而言，重劃後國防部將受益最多，希望軍方再次協助市府。另依據平均地權條例第 60 條第三項規定，本開發區應徵求私有地主人數及面積半數以上同意,始得辦理市地重劃，但並未規定須徵求公有地主之同意。

（二） 依據平均地權條例第 60 條規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔公共設施用地及工程費、重劃費用及貸款利息,並以未建築土地折價抵付。無未建築土地者，始得改以現金繳納。

（三） 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為原則，但亦有例外情形，如都市計畫最小建築面積之限制或原位於公共設施用地等，都會影響日後分配土地位置，俟分配設計階段時，將視實際情形邀集各位地主討論。

（四） 軍方位於公共設施用地之土地，重劃後將調整分配至其他位置之住宅區土地，另重劃區公園一定要開闢，重劃後公共設施用地將登記為市有，由權管機關接管，非由官校繼續管有；至於公園綠地維持原貌，事涉工程規劃設計，可於設計時討論。另公共設施用地逕為分割，在都市計畫樁位成果公告完成後，都發局即交地政局辦理，該項分割作業通常在重劃實質作業前可完成。

（五） 土地開發處同仁辦理重劃各項業務，將會更積極與民眾溝通，也歡迎所有權人隨時與我們聯繫，各項業務承辦人如下，分配業務：分配科蔡學賜（市府電話 3368333 分機 2619），拆遷補償：工程科簡志方(市府電話分機 2546)，工程業務：工程科賴宏祐(市府電話分機 2543)。

九、 王區長致詞：

本區原眷村土地之開發已延宕十餘年，經過多方努力，地方期盼的市地重劃，終於開始進行。受有影響的私有地主，並無須擔心，市府一定會在法規範圍內維護地主權益。重劃期間本區域環境、衛生與安全仍須國防部維護，請儘速核准八軍團所提 500 萬元環境維護計畫。另有關違占戶部分，也請國防部多協助，使開發順利圓滿。期待土地開發處儘速完成重劃，以促大寮加速發展。

十、 結論：

市地重劃既可開闢公共設施、提升居住品質，地主又可取得利於建築的土地，實為公私兩利的措施。圓滿完成重劃業務，是土地開發處的職責，而完成本期重劃業務，需要各方的協助，現階段最重要即須經私有地主同意，期望私有地主能出具市地重劃同意書，俾市地重劃計畫書能儘速報請內政部核定，以利重劃後續作業順利推動。

十一、 散會：11 時 10 分