

高雄市第 88 期市地重劃土地所有權人說明會

一、開會時間：107 年 3 月 15 日（星期四）上午 10 時 00 分

二、開會地點：高雄市政府地政局土地開發處 10 樓會議室

三、主持人：萬主任秘書○○○ 記錄：陳○○○

四、出席者：

臺灣塑膠工業股份有限公司 簡○○ 邱○○

南亞塑膠工業股份有限公司 李○○

年代網際事業股份有限公司 郭○○

年代國際高科技媒體園區開發股份有限公司 郭○○

年代全球文化股份有限公司 郭○○

台灣糖業股份有限公司 洪○○

朱○○（未出席）

朱○○（未出席）

朱○○ 朱○○

財政部國有財產署（未出席）

高雄市政府捷運工程局 朱○○

高雄市政府財政局（未出席）

高雄市政府環境保護局 陳○○ 羅○○

高雄市政府都市發展局 許○○

高雄市政府交通局（未出席）

高雄市政府工務局新建工程處 郭○○ 鄭○○

高雄市政府工務局養護工程處（未出席）

本府地政局土地開發處 薛○○ 魏○○ 沈○○

五、主辦單位簡報摘要：

（一）辦理依據

1. 法令

（1）依據平均地權條例第 56 條

(2) 依據市地重劃實施辦法第 14、16 條

(3) 依據內政部 107 年 2 月 13 日內授中辦地字第 1070001257 號函核准

2. 都市計畫

高雄市政府 102 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10202928801 號公告發布實施本市都市計畫「變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」、高雄市政府 102 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10232379802 號公告發布實施本市都市計畫「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」。

3. 環境影響評估

本重劃區環境影響評估經 106 年 6 月 5 日本府環境影響評估審查委員會通過，環境影響說明書定稿本經本府 106 年 6 月 26 日高市府環綜字第 10635881000 號函同意備查。

(二) 重劃地區及範圍

本重劃區位於本市前鎮區，範圍包括興邦段部分土地，係屬本市多功能經貿園區特定區範圍內第 9 開發工區，為都市計畫指定整體開發之地區，東至鄰近中山三路為界、西至中華五路為界、南至凱旋四路為界、北與本市第 65 期市地重劃區南側邊界為界，總面積約 112,125 平方公尺。

(三) 重劃原因及預期效益

1. 重劃原因：

本重劃區大部份土地屬台塑前鎮廠，經土污整治解除列管後便荒廢閒置，土地使用效率低，隨著高雄環狀輕軌開通，沿途廠房、圍牆、樹木老舊殘破，影響市容及環境品質，本案毗鄰北側之第 65 期市地重劃區已重劃完成，與本重劃區景觀形成強烈對比，為考量開發完整性、促進土地有效利用、提升市容景觀及改善環境品質，確有辦理土地開發需要，以發揮本區土地最大效用。

2. 預期效益：

(1) 改善周邊景觀及環境品質，消除土地畸零或不整現象。

(2) 預計開發可建築用地約 5.3909 公頃；公園、廣停、道路用地及交通用

地等公共設施用地約 5.8216 公頃

(3) 以未來各分區之容積率及每人平均居住之樓地板面積 50m^2 加以計算，預估開發完成約可容納 6793 人

(4) 藉由捷運、環狀輕軌及交通用地作為帶動該地區開發動力，發展複合辦公、區域企劃總部、金融服務、世界貿易中心及區域休閒購物等新經貿產業。

(四) 權屬

本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如表。

項 目	土地所有權人人數	面積 (平方公尺)	備註
公 有	2	7,408	中華民國及 高雄市
私 有	9	104,717	
總 計	11	112,125	

(五) 重劃負擔

1. 公共設施用地平均負擔比率:重劃區總面積約 11.2125 公頃；列入共同負擔之公共設施用地面積約 4.5359 公頃；抵充面積為 0 公頃；公共設施用地平均負擔比率 40.45%。
2. 預估費用平均負擔比率:預估工程費用約 2 億 3 千 954 萬元；重劃費用約 1 千 127 萬元；貸款利息約 107 萬元；合計約 2 億 5 千 187 萬元；費用平均負擔比率 1.66%。
3. 土地所有權人平均重劃負擔比率為 $40.45\%+1.66\%=42.11\%$ ，但個人實際重劃後分回土地比率仍俟重劃前後地價評定後，按土地受益比例計算為準，每人並不一定相同。

(六) 財務計畫

重劃負擔總費用約新台幣 2 億 5 千 187 萬元。市地重劃係屬財務自償計畫，財源籌措方式將向銀行貸款支應，由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

(七) 權利義務

1. 受益負擔原則：

- (1) 公共設施用地、工程費用、重劃費用及貸款利息由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。（平均地權條例第 60 條）
- (2) 重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。（平均地權條例第 60 條之 1 第 1 項）
- (3) 依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。（平均地權條例第 60 條之 1 第 2 項）
- (4) 妨礙工程施工或土地分配之土地改良物應予拆遷，並給予補償。（平均地權條例第 62 條之 1）

2. 土地分配原則：

- (1) 依市地重劃實施辦法第 29、31 條規定辦理。
- (2) 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為準。（原街廓原位次分配原則）
- (3) 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。（無位次調整分配）
- (4) 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之。
- (5) 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依市地重劃實施辦法第 31 條第二款規定辦理或仍分配為共有。

3. 非共同負擔公共設施用地土地分配相關法令

- (1) 依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定辦理。
- (2) 重劃區內未列為共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。(平均地權條例第 60 條第 2 項)
- (3) 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置（次）分配時，不得以抵費地強行指配。(市地重劃實施辦法第 34 條第 1 項)

4. 土地所有權人賦稅之減免:

- (1) 重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。(土地稅減免規則第 17 條)
- (2) 重劃辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。(土地稅減免規則第 17 條)
- (3) 經重劃之土地於重劃後第一次移轉時，市地重劃負擔總費用得自土地漲價總數額中扣除，土地增值稅並減徵百分之四十。(土地稅減免規則第 20 條)

5. 土地所有權人應注意事項:

- (1) 重劃計畫書公告期間：自 107 年 3 月 1 日起至 107 年 3 月 31 日止。
- (2) 閱覽地點：高雄市政府地政局土地開發處、高雄市政府地政局前鎮地政事務所、高雄市前鎮區公所。

另本府地政局土地開發處網站亦有公告書圖。

(3) 對重劃計畫書有意見者

於公告期間內以書面向本府提出事實及理由，並載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。(市地重劃實施辦法第 16 條)。

(八) 重劃計畫書所載預定工作進度

本重劃區預定 108 年 5 月底交地，各項工作預定進度詳見公告重劃計畫書。

六、土地所有權人、主辦單位及與會機關發言摘要：

● 台塑工業股份有限公司及南亞塑膠工業股份有限公司：

- (1) 南亞公司與台塑公司在本重劃區部分土地為共有，是否要提出個別所有申請，預計可能分配位次？
- (2) 交通用地後續規劃時程？
- (3) 台塑前鎮廠現況周邊土地有圍牆，詢問圍牆拆除時程及範圍，以及保留圍牆之可行性？
- (4) 重劃工程施工、工程進駐時，請再洽本企業聯絡以協助辦理警衛撤哨。

主辦單位：

- (1) 有關分配原則，以土地分配結果公告當時之土地所有權人為準，在進行分配階段，如該筆宗地土地權屬為單獨所有就會依單獨所有狀態進行分配；如該筆宗地土地權屬為共有狀態就會依共有狀態進行分配，即分配後仍為共有，如果共有土地所有權人想分配為個別所有，需符合市地重劃實施辦法第 31 條規定，並建議於分配規劃設計前提出申請，如有需求請盡早向本單位提出申請，俾利後續作業。
- (2) 交通用地之後續規劃，後續仍會積極向交通局詢問。
- (3) 有關圍牆拆除時程及範圍，本案重劃計畫書公告期滿，本處即可依法辦理土地改良物查估補償作業(包括全部圍牆)；因圍牆為目前重劃區內土地管理之重要設施，其圍牆保留之可行性或拆遷時程將俟工程發包後依實際需求辦理。(會後補充意見)。
- (4) 請台塑南亞公司提供聯絡方式，未來工程施工時再行通知。(會後補充意見)。

● 年代網際事業股份有限公司、年代國際高科技媒體園區開發股份有限公司、年代全球文化股份有限公司

本公司第 65 期分配在經貿段 11 地號，其下面有缺角一塊，缺角位置(目前興邦段 52-6、54-7 地號)是否在日後分配時能補上，使本公司土地形狀能完整？

主辦單位：

我們了解貴公司在第 65 期的位置，也知道地主希望土地集中較好利用，但是依據重劃土地分配原則是以前原有土地相關位次分配於面臨原有路街線者為準，也就是原來在那個街廓的地主重劃後基本上還是分配在原來街廓，目前興邦段 52-6、54-7 地號土地所有權人為台塑及南亞公司，不是年代所有，因目前還未進入重劃前、後地價查估及評定，也還沒正式來做分配規劃設計計算，僅先就法令規定部分來做說明。

- 朱○○：我們家族三個人土地是否可以合併？以後可不可能配土地？交通用地能做什麼？

主辦單位：

這位地主您是 3 個人共有土地，按照分配原則會以共有型態進行分配規劃設計，又土地位於交通用地，基本上可能配土地也是在交通用地，因如果分配在非交通用地上會受最小分配面積限制，且您們的土地應分配之面積初估未達最小分配面積二分之一，如果分配在非交通用地上可能只能以現金補償，所以如果能夠配土地的情況就是配在交通用地上，因交通用地分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制；又本案交通用地建蔽率 80%、容積率 960%，是高過於本重劃區裡的特貿用地，但交通用地後續規劃使用仍然需交通局能盡速有個規劃構想出來。

- 高雄市政府捷運工程局

本局為代管機關，土地所有權為國有，建議重劃後能直接做管理機關變更？

主辦單位：

土地為國有，可能要向國產署確認是否要辦理管理機關變更，因為基本上重劃後的土地所有權(含管理機關)登記不會改變重劃前的登記狀態。

- 高雄市政府環境保護局

本局代管土地為興邦段 66、66-1、66-2、68、68-1 地號，面積共 5224 平方公尺，為以前苓雅區清潔隊的停車場，想詢問重劃後會分配在哪裡？

主辦單位：

本區特貿用地可能不足提供給地主來分配，又本區有非共同負擔之公共設施(交通用地)，依重劃相關規定，重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置(次)分配時，不得以抵費地強行指配。因此公有土地要優先指配在交通用地。

● **高雄市政府工務局新建工程處**

- (1) 工務局前鎮之星自行車道在交通用地上有向地主承租，可能視後續分配情形再辦理變更租約，另交通用地在分配上依前述法令以公有土地優先指配，建議市有土地沒有在利用，並且分配在交通用地時，可否分配在前鎮之星承租的位置，以節省公帑。

主辦單位：

列入紀錄作為以後分配設計時參考。

七、 結論：

- (一) 請交通局盡早提出本案交通用地後續規劃。
- (二) 感謝大家今天的出席，說明會最主要的就是聽取所有土地所有權人意見，各單位及土地所有權人如果對本重劃案有任何意見都歡迎於公告期間內向市府反映。

八、 散會：上午 11 時 00 分。