

高雄市第 79 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 102 年 12 月

# 高雄市第 79 期市地重劃區重劃計畫書

## 一、重劃地區及其範圍：

本重劃區位於本市前鎮區興邦段，重劃範圍南至擴建路北側為界，北至特貿 7D 南側地籍線為界，西至水岸 85 米綠帶西側為界，東至成功二路西側為界部分土地所圍成地區。

## 二、法律依據：

(一) 平均地權條例第 56 條及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二) 本期重劃區「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」於 102 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10202928801 號公告；另其「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」於 102 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10232379802 號公告。

## 三、辦理重劃原因及預期效益：

### (一) 重劃原因：

高雄多功能經貿園區特定區係高雄市為配合亞太營運中心政策，並整合經濟部加工出口區轉型發展之倉儲轉運專區計畫、高雄港整體發展計畫爰規劃臨港地區土地為高雄多功能經貿園區，以發展製造、海運、倉儲、及相關經貿、休閒等特定目的之特定區計畫。近年來市府於高雄多功能經貿園區投入高雄世界貿易展覽中心暨國際會議中心、海洋文化及流行音樂中心、高雄港國際旅運大樓及捷運輕軌等多項大型旗艦計畫，提升本區未來發展之潛力。

依「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫」規定，全區採開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式辦理，整體規劃分區開發，為配合周邊已開發及辦理中之

工區，並有效取得公共設施用地，確保高雄多功能經貿園區的發展，爰由市府以公辦重劃方式辦理。

(二) 預期效益：

1. 配合本區都市計畫變更，由特倉區改為特貿區，可促進土地有效利用，經貿活動，並藉由鄰近已開發之統一夢時代、IKEA、家樂福、好市多，並結合未來開發特貿 7D，作為帶動該地區開發的動力，且開發後區內主要道路與未來特貿四、園道五結合開闢成時代大道，形成完整路網系統帶動發展。
2. 預計開發可建築用地 6.0300 公頃（特貿用地），無償取得公共設施用地約 3.0104 公頃（公園用地約 2.3174 公頃、道路用地約 0.2264 公頃及園道用地約 0.4666 公頃）。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

項目	土地所有權人人數	面積（公頃）
公有	2	0.3476
私有	3	8.6928
總計	5	9.0404

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準，依市地重劃實施辦法第 29 條規定，其差額得列入共同負擔。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積：  
無。

六、土地總面積：

指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。本重劃區總面積包含計畫範圍內之公、私有土地面積，約 9.0404 公

頃，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

七、預估公共設施用地負擔：

(一) 土地所有權人共同負擔之公共設施項目及面積：

依據本區都市計畫細部計畫，本重劃區列入共同負擔之公共設施用地項目包括公園、道路及園道用地，面積合計約 3.0104 公頃。

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} & \quad \text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有} \\ \text{平均負擔比率} & = \frac{\text{道路、溝渠、河川及未登記面積}}{\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、}} \times 100\% \\ & \quad \text{河川及未登記地面積} \\ & = \frac{3.0104-0}{9.0404-0} \times 100\% \\ & = 33.3\% \end{aligned}$$

八、預估費用負擔：

(一) 土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額：

本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息之總額概估約新台幣 232,321,000 元，其中工程費用約新台幣 192,051,000 元，重劃費用約新台幣 24,616,000 元，貸款利息約新台幣 15,654,000 元。

項	目	金額(元)	備註
工 程 費	整地工程	12,972,000	
	道路工程	15,874,000	
	雨水下水道工程	13,439,000	
	污水下水道工程	13,999,000	
	路燈工程	1,524,000	

	號誌工程	876,000	包含道路標誌及標線工程
	公園工程	46,494,000	
	管線配合工程	37,150,000	
	地上物清除費	32,667,000	
	工程管理費	17,056,000	包含規劃設計監造費及工程管理費
	小計(1)	192,051,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	18,942,000	包含建物補償費、自行配合拆遷獎勵金、農作改良物補償費
	重劃業務費	5,674,000	包含空氣汙染防制費
	小計(2)	24,616,000	
	貸款利息(3)	15,654,000	貸款期間 2.5 年，以年利率 2.89% 計算
	合計 (1+2+3)	<b>232,321,000</b>	

(二) 費用平均負擔比率：

預估本重劃區重劃後平均地價每平方公尺為 86,600 元，費用平均負擔比率 2.97%。

$$\begin{aligned}
 \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 &= \frac{192,051,000 + 24,616,000 + 15,654,000}{86,600 \times (90404\text{m}^2 - 0\text{m}^2)} \times 100\% \\
 &= 2.97\%
 \end{aligned}$$

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

$$\begin{aligned}
 \text{土地所有權人平均重劃負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\
 &= 33.3\% + 2.97\% \\
 &= 36.27\%
 \end{aligned}$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

無。

十一、財務計畫：

本重劃區開發總費用概估約新台幣 232,321,000 元，將向金融機構貸款支應，再以土地所有權人繳納差額地價及抵費地出售所得價款償還。

十二、預定重劃工作進度表：

高雄市第 79 期市地重劃區預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
(1) 勘定重劃範圍	自 102 年 04 月至 102 年 05 月
(2) 研訂市地重劃計畫書報核	自 102 年 06 月至 102 年 11 月
(3) 公告重劃計畫書	自 102 年 12 月至 103 年 01 月
(4) 舉辦土地所有權人座談會及處理反對意見	自 103 年 01 月至 103 年 02 月
(5) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 103 年 12 月至 105 年 05 月
(6) 現況測量及調查	自 103 年 03 月至 103 年 05 月
(7) 工程規劃設計	自 103 年 02 月至 103 年 11 月
(8) 工程發包施工	自 103 年 12 月至 105 年 05 月
(9) 妨礙工程及土地交接之地上物拆遷補償	自 103 年 03 月至 105 年 08 月
(10) 查估及評議重劃前後地價	自 104 年 02 月至 104 年 04 月

(11) 土地分配設計及計算負擔	自 104 年 05 月至 104 年 07 月
(12) 分配結果公告、通知及異議處理	自 104 年 08 月至 104 年 10 月
(13) 地籍測量及權利變更登記	自 104 年 11 月至 105 年 04 月
(14) 交接及清償	自 105 年 06 月至 105 年 08 月
(15) 財務結算	自 105 年 08 月至 105 年 09 月
(16) 重劃成果報告	自 105 年 09 月至 105 年 10 月

十三、附重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。