

前鎮區第 79 期市地重劃區所有權人座談會會議紀錄

一、開會時間：102 年 12 月 20 日上午 9 時 30 分

二、開會地點：本府四維行政中心地政局土地開發處 10 樓會議室

三、主持人：本府地政局土地開發處莊 甫

記錄：林

四、出席單位及人員：詳如後附簽到簿

五、主席致詞：

第 79 期重劃區重劃計畫書於 102 年 12 月 11 日開始公告，本重劃區雖權屬單純、使用單純，然因內政部變更市地重劃計畫書審查辦法須邀集專家學者共同審查而致延長核定時程。稍後業務單位以簡報說明重劃意旨及計畫要點後，土地所有權人若有任何意見及建議，歡迎提出討論。

六、主辦單位說明重劃意旨及計畫要點：

(一)本案係依 102 年 6 月 4 日公告發布實施「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」、「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」都市計畫及相關市地重劃法規辦理，市府透過變更都市計畫，將園區內成功路西側原本規劃為「特倉區」的部分土地，變更為「特貿 7」，並增設有 85 米綠帶，不僅可促進經貿發展，強化港區水岸開放空間，更可貫通串聯時代大道等交通要道，以市地重劃開發方式辦理可有效取得公共設施用地，確保高雄多功能經貿園區的發展。

(二)本重劃區坐落於前鎮區興邦段，總面積約 9.0404 公頃，可建築用地(特貿區)約 6.0300 公頃，公共設施用地約 3.0104 公頃，

包括有道路、綠園道及公園等用地，開發總費用包括工程費、補償費及貸款利息等，共約 2 億 3,232 萬元。公共設施平均負擔為 33.3%，費用平均負擔為 2.97%，故重劃平均負擔比率為 36.27%。

- (三)土地所有權人依平均地權條例第 60、60 之 1、62 之 1 條規定負擔權利義務，依市地重劃實施辦法第 31 條辦理土地分配，並依土地稅減免規則第 17、20 條減免相關稅賦。
- (四)有關重劃各項工作期程詳如計畫書，其中較重要影響各地主的工作項目：重劃工程將於重劃計畫書公告後開始至 105 年中旬完成；土地分配預計於 104 年中旬公告。計畫書所載皆為預訂進度，實際進度將會視情況予以提前調整。
- (五)本重劃計畫書於 102 年 12 月 11 日至 103 年 1 月 10 日公告，於重劃計畫書公告期間可至本府地政局及前鎮區公所公告欄閱覽紙本，或上本府地政局土地開發處網站閱覽電子檔。對重劃計畫書有反對意見者，請依市地重劃實施辦法第 16 條規定提出書面異議。
- (六)工程科補充說明重劃工程進度：本重劃區依都市計畫圖使用分區包含特貿區、綠園道、公園及道路用地，刻正辦理工程委託規劃設計及監造技術服務招標相關作業，嗣後區內公園之整體開闢將委由本府工務局作整體規劃設計，爰本處辦理之工程僅作簡單綠美化，另可建築用地(特貿區)部分則進行坵塊整地工程。

七、土地所有權人詢問及意見陳述：

- (一)統一時代：本案係多功能經貿園區首件符合檢討案獎勵用地負

擔的土地開發案，感謝市府的支持及幫助，本公司提出 2 個問題。

問題 1：12 月 13 日記者會局長提到重劃過程中可以重劃工程與建築工程同步進行，是否意即分配作業若於明年 6 月完成且辦畢標示變更登記有新的地段號，就可申請建照進場施工？如同台南紡織的模式。

問題 2：整地標準為何？是否需與道路切齊，植栽全數移除？是否有補償？

(二)通用化工：

問題 1：本公司土地橫跨 2 個不同重劃區，將來是否可以合併分配？

問題 2：依重劃計畫書內所載地上物拆遷補償費 1 千 8 百多萬是否為全區地主分擔？目前本公司廠房及設備尚在使用，尚未搬遷，此補償金額似乎不足。

(三)交通部台灣鐵路管理局：

79 期內台鐵局所管理的土地有興邦段 145、146、181-2 地號，目前 145、146 地號正在辦理輕軌捷運工程，請工程單位與捷運局互相協調配合。

八、土地所有權人統一時代公司補充施工規劃建議：

(一)為塑造優質港灣遊逛空間，創造宜居城市，臨港 85 米綠帶是否可以請工務局仿照大陸浦東濱江花園先做整體規劃設計，地政局於辦理市地重劃時再進行工程施工。且近期高雄港 22 號碼頭將花費 4 千多萬重新整修，希望臨岸綠帶能仿照辦理。

(二)緊臨 85 米綠帶的臨水岸 15 米港埠發展用地，不在本區重劃範

園內，該土地有圍牆與雜草叢生，建請地政局能邀請港務局配合 85 米綠帶工程，將港埠用地整地與綠化，並拆除圍牆讓視野直通港灣。

(三)統一時代公司目前於 79 期土地有 5 千坪土地已提供給文化局代管(痞子英雄 2 電影拍攝作業場景)，文化局正在與電影公司協商是否仿照南區分局模式於拍攝完畢後對外開放參觀。為避免影響重劃工程施工，是否可依工程進度分階段佈設施工圍籬。

九、主辦單位說明摘要：

(一)台南紡織重劃區跟本期重劃區情況不同，台南紡織是自辦，且為單一地主，情況較單純。本期重劃區屬公辦，亦非單一地主，但權屬尚屬單純且土地使用單純，重劃公共工程幾乎集中在西側，東側若整地工程及分配作業都順利完成，且不涉及其他地主權益情況下，可配合地主提前辦理標示變更登記並點交土地，讓地主據以申請建照。

(二)重劃區內整地工程高程標準會以未來道路完成面低於 10 公分左右為基準。

(三)重劃區內工程費用及重劃費用(包括地上物補償費)由全部地主共同負擔。重劃區內地上物並非必須全部拆遷，若有妨礙工程施作及妨礙土地分配才須拆遷，且拆遷前會派專業查估人員會同地主到實地評估，並依據相關拆遷補償規定給予補償，查估結果會公告通知，若對查估結果有異議，市府將會進行查處，再有異議會提送地評會審議；若地上物在原地主分配回去的土地上，是否拆遷將視有無整地及其他實際情形而定。

(四)通用化工目前被市有水溝分隔，重劃分配雖以原位次分配為原

則，但會儘量考慮土地所有權人使用情況分配為相鄰。

(五)79期臨成功路邊尚有10米道路用地，非緊鄰輕軌捷運工程，應無影響輕軌捷運施工，會後將與捷運局確認輕軌範圍，以作為日後辦理成功路邊道路工程參考。

十、結論：

(一)會後請與捷運局確認輕軌範圍，以作為日後辦理成功路邊道路工程參考。

(二)關於建議臨港85米綠帶能仿照大陸浦東濱江花園做整體規劃設計施工，因沿線各工區開發時程不同、地主不同，且整體規劃所需工程費用比一般公園高出許多，是否可行，需進一步評估，惟未來將於適當時機提供此意見予工務局做為規劃參考。

(三)於重劃計畫書公告期滿後，請土地開發處工程科邀航港局協調水岸邊圍牆綠美化或拆除。

(四)重劃施工以施工安全為優先，工區圍籬若能明確界定，避免民眾誤闖，可先施作公共設施工程(綠帶及公園)之圍籬，整地工程之施工圍籬則視工程進度辦理。

十一、散會：中午11時整。