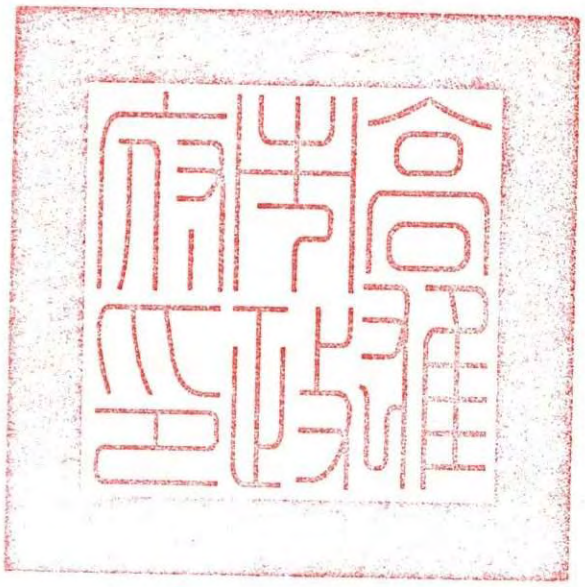
高雄市第 80 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 105 年 3 月

目　錄

一、 重劃地區及範圍 1
二、 法令依據 2
三、 辦理重劃原因及預期效益 3
四、 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數 5
五、 土地所有權人同意重劃情形 5
六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積 6
七、 土地總面積 6
八、 預估公共設施用地負擔 6
九、 預估費用負擔 7
十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計 8
十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則 9
十二、 財務計畫 9
十三、 預定重劃工作進度表 10
十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 10
十五、 附件 11

高雄市第80期市地重劃區重劃計畫書

一、重劃地區及範圍

（一）本重劃區坐落高雄市前鎮區，範圍包括獅甲段部分土地，總面積82,942平方公尺，係都市計畫指定整體開發之地區。範圍四至如下：

東：以獅甲段521-1地號東側地籍線為界、

西：以高雄港海岸線、

南：以獅甲段521-1、521-4地號南側地籍線為界、

北：以高雄軟體科技園區南側為界。

（二）為有效取得高雄多功能經貿園區公共設施所需用地，並確保高雄多功能經貿園區的發展，本府102年6月4日公告實施之「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」(如附件1)規定，本特定區之開發方式以開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式任選辦理，並採整體規劃分區開發。其開發工區劃設依開發工區之土地完整性、各地主開發計畫之意願、回饋負擔之公平性與可行性等原則，共劃分為19個開發工區。特定區之土地所有權人多屬大型企業，持有大規模之面積，且經特定區計畫擬定後，多自成完整街廓，並臨主要道路，是以將以單一街廓為劃設開發工區之最小單元，並得視相關都市發展用地取得、地主開發意願、回饋負擔等因素，併同鄰近街廓整體開發。

（三）按市地重劃實施辦法第7條第2項規定：「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃；其經依第8條評估實施市重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。」本重劃區係本府104

年9月24公告實施之都市計畫「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）暫予保留案（開發工區編號12）案」（如附件2）指定整體開發之地區，依都市計畫指定整體開發分區為重劃地區範圍，經依市地重劃實施辦法第8條評估實施市地重劃尚無窒礙難行之處。

二、法令依據

（一）平均地權條例第56條第1項第2款及市地重劃實施辦法第14條。

（二）都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：102年6月4日高市府都發規字第10202928801號公告發布實施「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」。（如附件3）
2. 細部計畫：104年9月24日高市府都發規字第10433909901號公告發布實施「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）暫予保留案（開發工區編號12）案」。

（三）本重劃區不需實施環境影響評估，檢附公文影本1份（如附件4）。

（四）本重劃區不需擬具水土保持計畫，檢附公文影本1份（如附件5）。

（五）本重劃區經本市文化局105年3月1日高市文資字第10530275900號函查告，無本市已指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本1份（如附件6）。

（六）本重劃區經本市農業局105年3月1日高市農植字第10530535900號函查告，無本市列管特定紀念樹木，檢附公文影本1份（如附件7）。

（七）本重劃區非屬地質敏感區，檢附公文影本1份（如附件8）。

三、辦理重劃原因及預期效益

（一）都市計畫沿革：

1. 本重劃區所屬高雄多功能經貿園區特定區，係本市為配合亞太營運中心政策，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。然本計畫區民國88年12月20日公告發布實施後，因時空環境快速變換之下，高雄多功能經貿園區內開發速度緩慢，規劃內容無法達成區內土地使用目的及發揮原有計畫功能，又計畫區主要計畫至今已達檢討年期，故辦理通盤檢討。

2. 考量國際金融趨勢、國家重大政策與高雄市都市空間發展願景，高雄多功能經貿園區在區域尺度下的定位為運籌基地與海運中心，在縣市尺度下之定位為臨海新都心，並以臨海新都心為空間規劃基礎。多功能經貿園區劃設3種主要功能分區，並以特定專用區予以劃設：特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區。部分原為倉儲轉運需求所規劃之特定倉儲轉運專用區，為強化整體經貿核心機能，予以檢討變更為特定經貿核心專用區及必要公共設施用地。

（二）重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 因應全球經濟情勢轉變，落實臨海新都心之空間規劃，本府在高雄港及其周邊腹地推動重大公共建設，打造高雄新門戶：「亞洲新灣區」，匯集會展產業、遊艇、郵輪旅遊、數位軟體、綠能科技等新興產業，本計畫區為高雄市水岸第一排，

為改造水岸景觀、港灣再生，本府推動「高雄世界貿易展覽中心暨國際會議中心」(完工)、「海洋文化及流行音樂中心」(施工中)、「高雄港國際旅運大樓」(施工中)、「高雄市立圖書館總館」(完工)及「環狀輕軌」(施工中)等五項重大公共建設，已逐步帶動高雄多功能經貿園區之發展。

2. 統一夢時代購物中心（工區編號5）的開發、鴻海集團進駐高雄軟體科技園區、中鋼集團總部之興建及引入家樂福、IKEA大型賣場及台鋁影城的進駐（工區編號4），民間成立「高雄DC21地主開發促進會」積極促進土地開發，加上行政院為處理國有及國營事業土地活化成立「國有土地清理活化督導小組」，由財政部國有財產署整合國營事業土地規劃招商開發等相關重大政策及開發計畫，對於高雄多功能經貿園區注入新的發展契機。

3. 本計畫區土地殘留相當規模之老舊廠房，土地資源閒置荒廢，相關公共設施闕如，與周邊建設之景觀落差甚大，有礙高雄港區整體發展，確有需要辦理土地開發，以發揮本區土地最大效用。依都市計畫規定，本區之開發方式採開發許可、市地重劃、區段徵收或其他法令規定之方式任選辦理開發。為落實都市計畫，歷來除地主申請開發許可外，本府皆以公辦市地重劃辦理本區域之開發，其中已完工之重劃區有本市第60、65期市地重劃區（工區編號2、9-1），辦理中有本市第79、83期市地重劃區（工區編號14、22），計畫中的有本市第70期市地重劃區（工區編號11）。

（三）公共設施取得與闢建數量：

透過市地重劃開發，預計取得公共設施用地約27,811平方公尺，包含公園用地約17,186平方公尺、道路用地約1,385平

方公尺、綠園道用地約4,769平方公尺及綠地用地約4,471平方公尺（實際面積以測量後之面積為準）。

（四）提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

預計開發55,131平方公尺特貿區土地，未允許住宅使用，不引進居住人口，將視日後營業類型吸引商務活動或就業人口4,600人，預估重劃後土地增值56%。

（五）重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

配合本區都市計畫變更，促進土地有效利用，引入經貿活動，連結鄰近已開發之第60期市地重劃區、高雄世界貿易展覽中心暨國際會議中心、高雄軟體科技園區、中鋼集團總部、統一夢時代、圖書館總管、輕軌建設，並結合開發中的第79、83期市地重劃區，提升高雄港發展潛力，創造港埠商業獨特風格及意象，帶動高雄多功能經貿園區之發展，並能符合都市計畫規定6年內完成開發之規定。

（六）檢附重劃區土地使用現況圖（如附件9）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

項目	土地所有權人人數	面積（平方公尺）	備註
公有	0	0	
私有	1	82,942	
總計	1	82,942	

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、土地所有權人同意重劃情形

（一）本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為36.31%，未超過45%，無須按平均地權條例第60條第3項規定徵得區內

私有土地所有權人及其所有面積過半數之同意，惟經市府宣導，本重劃區單一土地所有權人東南水泥股份有限公司以101年7月16日（101）東管040號函（如附件10）表明其願意配合市府辦理公辦市地重劃。

（二）座談會辦理情形：本重劃區於104年10月8日假市府會議室召開本重劃區座談會，計有單一土地所有權人三名代表到場。會中土地所有權人提請說明相關比例計算方式與拆遷相關工程，經本府說明並達成共識，檢附座談會會議紀錄1份（如附件11）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

無。

七、土地總面積

本重劃區無公有土地，私有土地面積共計82,942平方公尺，無未登記土地面積，合計82,942平方公尺，實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

八、預估公共設施用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：公園用地約17,186平方公尺、道路用地約1,385平方公尺、綠園道用地約4,769平方公尺及綠地用地約4,471平方公尺，合計約27,811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及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝27,811平方公尺。

（三）公共設施用地平均負擔比率：

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

$$= \frac{27,811-0}{82,942-0} \times 100\% = 33.53\%$$

（四）本重劃區無重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地。

（五）本重劃區無非共同負擔之公共設施用地。

九、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184,505,000元，其中工程費用約新台幣143,911,000元，重劃費用約新台幣34,160,000元，貸款利息約新台幣6,434,000元。

項目		金額（元）	備註
工程費	整地工程	11,903,000	
	道路工程	14,141,000	
	雨水下水道工程	12,302,000	
	污水下水道工程	12,815,000	
	路燈工程	1,318,000	
	號誌工程	1,751,000	
	公園工程	35,404,000	
	綠地工程	4,606,000	
	管線配合工程	34,714,000	
	地上物拆除費	475,000	
	工程管理費	12,713,000	包含規劃設計監造費及工程管理費

	空氣污染防制費	1,769,000	
	小計(1)	143,911,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	0	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	34,160,000	
	小計(2)	34,160,000	
貸款利息(3)		6,434,000	五大銀行平均基準利率2.86%，依每年度支出金額計算
合計(1+2+3)		184,505,000	

（二）費用平均負擔比率

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

$$= \frac{143,911,000+34,160,000+6,434,000}{80,000\times(82,942-0)}\times 100\%$$

$$= 2.78\%$$

（三）本重劃區貸款利率係依據五大銀行平均基準利率2.86%，依每年度支出金額計算。

（四）參酌本重劃區土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及鄰近開發中之重劃區重劃後平均地價，預估本重劃區重劃後平均地價每平方公尺為80,000元，惟重劃後地價仍應於重劃計畫書核定公告實施後，依市地重劃實施辦法第20條規定辦理查估，並提請地價評議委員會評定。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\text{土地所有權人平均重劃負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

$$= 33.53\% + 2.78\%$$

$$= 36.31\%$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配或無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

（一）重劃負擔總費用：新臺幣 184,505,000 元。

（二）財源籌措方式：向本市實施平均地權基金或金融機構貸款支應。

（三）償還計畫：由土地所有權人折價重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

（四）現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計(元)	105 年	106 年	107 年
重劃負擔總費用	工程費	143,911,000	19,990,000	61,791,000	62,130,000
	重劃費用	34,160,000	11,390,000	11,380,000	11,390,000
	貸款利息	6,434,000	2,244,000	3,139,000	1,051,000
	小計	184,505,000	33,624,000	76,310,000	74,571,000
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	184,504,800			184,504,800
	小計	184,504,800			184,504,800
當期淨值			(33,624,000)	(76,310,000)	109,933,800
益本比		100%		收入 / 重劃負擔總費用	
重劃損益金額				(200)	

（五）本重劃區預估取得抵費地面積 2,306.31 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 80,000 元，經試算後預估土地處分收入約

184,504,800 元，與重劃負擔總費用 184,505,000 元相當，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

自民國 102 年 4 月 1 日至 107 年 12 月 31 日止。

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)舉辦座談會	自 104 年 10 月至 104 年 11 月
(3)研訂市地重劃計畫書報核	自 104 年 12 月至 105 年 04 月
(4)公告重劃計畫書	自 105 年 05 月至 105 年 06 月
(5)舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 105 年 06 月至 105 年 07 月
(6)公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 105 年 10 月至 107 年 03 月
(7)現況測量及調查	自 105 年 07 月至 105 年 09 月
(8)工程規劃設計	自 105 年 02 月至 105 年 10 月
(9)工程發包施工	自 105 年 11 月至 107 年 04 月
(10)妨礙工程及土地交接之地上物拆遷補償	自 105 年 08 月至 107 年 06 月
(11)查估及評議重劃前後地價	自 105 年 09 月至 105 年 11 月
(12)土地分配設計及計算負擔	自 105 年 12 月至 106 年 02 月
(13)分配結果公告、通知及異議處理	自 106 年 03 月至 106 年 04 月
(14)地籍測量及權利變更登記	自 106 年 05 月至 107 年 04 月
(15)交接及清償	自 107 年 05 月至 107 年 06 月
(16)財務結算	自 107 年 07 月至 107 年 10 月
(17)重劃成果報告	自 107 年 11 月至 107 年 12 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 12。