

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：地政局土地開發處

承辦人：夏伊倩

電話：3368333轉2621

傳真：3314862

電子信箱：ichien@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局土地開發處（分配科）

發文日期：中華民國105年4月18日

發文字號：高市府地發字第10570464400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送「本市第88期公辦市地重劃區土地所有權人座談會事宜」會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本府105年3月25日高市府地發字第10570340000號開會通知單續辦。

正本：台灣塑膠工業股份有限公司、南亞塑膠工業股份有限公司、年代網際事業股份有限公司、年代全球文化股份有限公司、年代國際高科技媒體園區開發股份有限公司、台灣糖業股份有限公司、朱嬋琪、朱玲娜、朱千妙、財政部國有財產署、高雄市政府財政局、高雄市政府環境保護局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府都市發展局、高雄市政府地政局土地開發處（工程科、分配科）

副本：高雄市政府地政局土地開發處（分配科）

市長 陳菊 出國
副市長 許立明 代行

本案依分層負責規定授權機關首長判發

本市第 88 期公辦市地重劃區土地所有權人座談會事宜會議紀錄

一、開會時間：105 年 4 月 11 日（星期一）上午 10 時 00 分

二、開會地點：地政局土地開發處會議室

三、主持人：地政局土地開發處莊副處長仲甫

記錄 夏伊倩

四、出席者：

財政部國有財產署（未出席）

台灣塑膠工業股份有限公司 劉耀文 邱文煒

南亞塑膠工業股份有限公司 李君恩

年代網際事業股份有限公司 郭俶芸

年代全球文化股份有限公司 郭俶芸

年代國際高科技媒體園區開發股份有限公司 郭俶芸

朱嬋琪

朱玲娜（未出席）

朱千妙

台灣糖業股份有限公司 洪柏歆

高雄市政府財政局 簡淨珍

高雄市政府環境保護局 蔡恩子 林延錫 李國棟

高雄市政府捷運工程局 林誌隆 張繼忠

高雄市政府工務局 郭家均

高雄市政府都市發展局 許瀨文

本府地政局土地開發處 萬美娟 薛信男 陳志宏 謝忠龍 高華聰

李元紅

五、主辦單位說明摘要：

- (一) 本重劃區原屬北側本市第 65 期市地重劃區之一部分，因土污問題而切割開發區範圍，依 102 年 6 月 4 日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)及細部計畫(第二次通盤檢討)」案，屬本特定區第 9 開發區，本局業於 104 年 11 月 5 日邀集市府相關單位辦竣重劃範圍勘定，環境影響評估作業亦已啟動，爰依市地重劃實施辦法第 14 條規定邀集區內土地所有權人舉辦座談會。
- (二) 本重劃區原屬工業區，依規定應實施環境影響評估，又依內政部函釋於重劃計畫書報核前，應完成環境影響評估，本局依規定刻正辦理環境影響評估作業，期能於都市計畫規定 6 年開發獎勵期限內(108 年 6 月)完成市地重劃，土地所有權人得以享有調降回饋負擔比例。

六、與會土地所有權人發言摘要：

- (一) 台灣塑膠工業股份有限公司及南亞塑膠工業股份有限公司：
 - 1、惠請 貴府提供重劃費用明細(如本企業地上物補償費、拆遷費…等)，以利本企業評估自行拆除之可行性。
 - 2、有關地價問題，惠請 貴府提供下列資料：
 - (1) 重劃前、後全區土地之平均地價。
 - (2) 重劃區內各宗土地地價與其計算方式。
 - 3、重劃區內非共同負擔之交通用地，貴府是否將以公有土地及抵費地優先指配(市地重劃實施辦法第 34 條參照)? 針對交通用地，貴府未來規劃之方向為何?
 - 4、本次會議所附之負擔回饋比例及公共設施面積，與 102 年 5 月「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」之差異原因為何(如下表所示)?能否於108/6前完成重劃?回饋比例調降為39.3%之可能性。

(二) 朱嬋琪、朱千妙：

土地被市府劃設為交通用地，於未來將會如何處理？

(三) 市府財政局（書面意見）：

1、重劃後勿分配持分土地，建請集中分配市有土地於特貿區，以利開發利用，若有市有地優先抵充或指配為公共設施用地者，請辦理會勘。

2、重劃分配後土地點交時，請儘量考量排除占用物。

七、綜合答復：

主辦單位答復內容摘要：

(一) 本重劃區原估算開發費用與台塑、南亞公司自行拆除地上物補償費後之開發費用、費用負擔比率、土地所有權人平均重劃負擔比率如下，倘台塑、南亞公司自行拆除地上物，則費用負擔比率調降至1.78%，土地所有權人平均重劃負擔則調降至42.23%。

台塑、南亞公司自行拆除土地改良物之重劃負擔分析表		
方案別	A	B
拆遷情形	台塑、南亞公司全不拆由市府拆遷	台塑、南亞公司全自拆（含水泥柏油地）
工程費(元)	239,606,250	238,846,002
補償費(元)	318,364,038	2,592,600
業務費(元)	7,331,789	7,331,789
利息(元)	48,842,099	20,598,205
總計(元)	614,144,176	269,368,596
預估重劃後地價(元/m ²)	135,000	135,000
總面積(平方公尺)	112125	112125
費用負擔比率(%)	4.06	1.78
公設負擔比率(%)	40.45	40.45
土地所有權人平均重劃負擔比率(%)	44.51	42.23

備註：

1.本表相關費用及負擔比例等數據以重劃計畫書公告內容為準。

2.依市地重劃實施辦法第20條規定，重劃前後之地價應依規定查估後，提請地價評議委員會評定之。本表所列地價尚未經地評會審議，僅供預估參考。

- (二) 有關重劃區重劃前後地價查估依市地重劃實施辦法第 20 條第 1 項各款規定辦理，應提經本市地價評議委員會評定，因本重劃區重劃計畫書尚未報部核定及公告，現階段尚無法提供，土地所有權人仍可參考已辦竣本市第 65 期市地重劃區重劃前後地價，又依市地重劃實施辦法規定重劃前後地價亦屬土地分配成果公告圖冊之一，土地所有權人對於重劃前後地價有異議，仍可於公告期間內以書面提出異議。
- (三) 有關本重劃區內非共同負擔之公共設施用地（交通用地）於土地分配時，依平均地權條例第 60 條第 2 項規定，應以該重劃地區之公有土地優先指配，倘以本重劃區公有土地指配後仍不足時，依市地重劃實施辦法第 34 條第 1 項規定，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。亦即重劃前位於本交通用地範圍內土地所有權人，如於重劃後依土地面積比例分配於本交通用地，須俟需地機關價購或徵收該用地。
- (四) 都市計畫法定之公共設施用地負擔為 39.3%，惟經本局依地籍面積計算本重劃區共同負擔公共設施用地比率為 40.45%，合於都市計畫法定之計畫用地負擔 39.3% 下限規定。
- (五) 本重劃區能否於 108 年 6 月前完成重劃，其關鍵仍需視環境影響評估通過時間點，依內政部函釋，重劃計畫書報核前，應完成環境影響評估，本重劃區預定於 107 年 1~7 月辦理市地重劃計畫書報部核定，108 年 6 月辦理公告土地分配結果，108 年 10 月工程完工，108 年 9~11 月辦理土地交接，本局將於環評通過後積極辦理市地重劃各項作業，

俾使土地所有權人享有 6 年開發獎勵調降負擔比率。

市府都發局答復內容摘要：

- (一) 本案重劃區係屬 102 年 6 月 4 日公告實施「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）案」內第 9 開發工區，依計畫書規定，交通用地建蔽率 80%、容積率 960%，係供園區管理中心、捷運場站、長途客運站、公車轉運站等使用，並容許設置變電所，採多目標使用方式聯合開發。
- (二) 按計畫書規定，如於本都市計畫公告實施後 6 年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，負擔比例為 39.30%，而該面積係屬負擔最下限面積，每一工區之回饋面積仍以實際執行時之回饋面積為主。

八、結論：

- (一) 重劃區內圍牆拆除部分及老樹保留、拆除或移植，因涉及是否妨礙工程施工，請台塑及南亞公司與本局土開處工程科至現場會勘確認。
- (二) 本重劃區內交通用地因建蔽率及容積率均高於特貿區，會後請市府都發局查明該公設用地允許使用項目，提供予地政局。
- (三) 交通用地於重劃完成後，未來開闢使用由市府交通局負責，地政局後續將邀集市府交通局及市府捷運局開會討論未來開發計畫使用情形。
- (四) 有關本特定區都市計畫規定 6 年內（108 年 6 月）完成開發獎勵，究指重劃區內公共設施用地登記予相關單位接管，抑或指工程完工並經相關工程主管機驗收完成後接管，會後請市府都發局確認。