

本市第 88 期公辦市地重劃土地所有權人第二次座談會會議紀錄

一、開會時間：106 年 7 月 10 日（星期一）下午 2 時 30 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○○○ 記錄 陳○○○

四、出席者：

臺灣塑膠工業股份有限公司 簡○○ 黃○○ 邱○○

南亞塑膠工業股份有限公司 劉○○ 李○○

年代網際事業股份有限公司 林○○

年代全球文化股份有限公司 林○○

年代國際高科技媒體園區開發股份有限公司 林○○

台灣糖業股份有限公司（請假）

朱○○

朱○○（未出席）

朱○○（未出席）

財政部國有財產署（未出席）

高雄市政府捷運工程局 朱○○

高雄市政府工務局（請假）

高雄市政府財政局 楊○○

高雄市政府環境保護局（提供書面意見）

高雄市政府都市發展局（請假）

高雄市政府交通局 許○○ 謝○○ 陳○○

高雄市政府工務局新建工程處（未出席）

高雄市政府工務局養護工程處（請假）

本府地政局土地開發處 薛○○ 夏○○ 李○○ 吳○○

環佑實業有限公司 劉○○

五、主辦單位說明摘要：

- （一）本重劃區依 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，本府於 105 年 4 月 11 日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，本重劃區原屬工業區，依內政部函釋於重劃計畫書報核前，應完成環境影響評估，目前通過環境影響評估審查，環境影響說明書已於 106 年 6 月 26 日經市府環保局同意備查，在提報重劃計畫書至內政部之前，針對台塑、南亞公司自行拆除廠房的部分，不列入費用負擔，故開發費用、費用負擔比率、土地所有權人平均重劃負擔比率需經重新估算，爰依前開規定再次邀集區內土地所有權人召開第二次土地所有權人座談會。
- （二）本重劃區共計所需開發總費用概估約新臺幣 255,956,822 元，其中工程費用約 239,539,708 元，地上物拆遷補償費約 6,278,800 元，重劃業務費約 4,988,375 元，貸款利息約 5,149,939 元。
- （三）本重劃區共同負擔公共設施用地平均負擔比率約 40.45%，費用平均負擔比率約 1.69%，預估土地所有權人平均重劃負擔比率約 42.14%，相較於第一次座談會，公共設施用地平均負擔

比率維持不變，費用平均負擔比率由 4.06%調降為 1.69%，預估土地所有權人平均負擔比率由 44.51%調降為 42.14%。

(四) 本府預定交接及清償作業進度為 108 年 9 月至 11 月之間，如果工程等順遂進行，本府會盡速提早進行交接程序，期能於都市計畫規定 6 年開發獎勵期限內 (108 年 6 月) 完成市地重劃交地，俾使土地所有權人得以享有調降回饋負擔比例。

(五) 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。依前述規定，本區交通用地由公有土地優先指配後仍會有不足之情形，如將抵費地亦指配於交通用地後可能依然不足，不足分配的部分可能亦會由重劃前位於本交通用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，再由需地機關價購或徵收該用地，目前交通用地需地機關初步認定為交通局。

(六) 環佑實業有限公司環評部分補充說明：

環評書件針對未來私有土地開發有些規範，例如：基地內私有地建築需依照高雄市綠建築自治條例等規定建築行為需多加注意遵守；施工期間，針對營建工地規範要依照營建工程空氣污染防制設施管理辦法及噪音的部分依照環保局公告相關規範辦理，施工車輛行駛部分應避開上下班、上下課尖峰時段(7:00~9:00、17:00~19:00)。

六、與會土地所有權人發言摘要：

(一) 朱○○：

土地目前位於交通用地，未來將會如何？

(二) 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. 感謝主席剛剛其實有提到本公司兩點最大的疑問，一個是時間問題，另一個是交通用地問題；針對第一次座談會有提到如果以 108 年 9 月~11 月完工，時間上可能會比較慢，另外亦有提到有關都市計畫規定 6 年開發獎勵期限為 108 年 6 月的時間認定，是否已有具體結論？
2. 有關土地減免地價稅的部分是否能協助進行免稅？

七、綜合答復：

(一) 主辦單位答復內容摘要：

1. 因交通用地屬非共同負擔公共設施用地，依前述說明及目前初步情形來看，重劃前位於本交通用地範圍內土地所有權人於重劃後有極大可能會依土地所有權人所有土地面積比例分配於該交通用地，實際分配情形會於進行土地分配階段召開土地分配草案說明會；此交通用地重劃完成後，原則上由需地機關交通局來價購或徵收取得該交通用地。
2. 針對獎勵期限的時間認定，誠如之前允諾，本局已發文請都發局釐清究指重劃區內公共設施用地登記予相關機關接管，抑或指工程完工並經相關工程主管機關驗收完成後接管，惟目前都發局尚未回復，本局會持續追蹤。
3. 為了保障各位地主的權益，本局會積極辦理市地重劃各項作業並盡速於 108 年 6 月前完成土地交接。
4. 土地減免地價稅的部分依照市地重劃實施辦法第 4 條規定，實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。因此減免地價稅是自重劃計畫書公告期滿後才能減免。

(二) 市府交通局補充說明摘要：

針對交通用地依都市計畫可以適用項目為公車轉運站、長途客運站等交通相關設施，本區鄰近高雄捷運凱旋站，且周圍陸續開發、建設等帶動產業及人口，都市發展持續成長中，交通用地未來規劃為何種設施，仍需視未來實際交通需求，再進行開發。

(三) 市府環保局檢附書面意見：

本案件為本局環境影響評估列管案件，書件名稱為「高雄市第 88 期市地重劃區(多功能經貿園區第 9 開發區)開發計畫環境影響說明書」，請開發單位應確實依審查通過之環評書件內容辦理，如涉及變更應依環境影響評估法規定辦理。

八、結論：

- (一) 本重劃區內交通用地部分，建議交通局盡早整體規劃、利用。
- (一) 本區重劃計畫工作進度時程，於擬定重劃計畫書時應再做修正，務必排除困難於開發獎勵期限內完成，以維護本區土地所有權人權益。
- (二) 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機關接管，抑或指工程完工並經相關工程主管機關驗收完成後接管，請市府都發局盡速確認並函復地政局，另如重劃作業未能於 108 年 6 月完成，後續要如何處理?請市府都發局一併函復地政局。