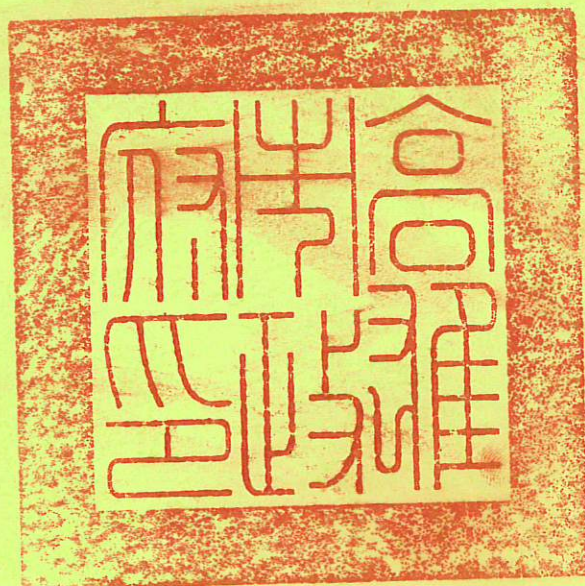


高雄市第 88 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 107 年 3 月

高雄市第 88 期市地重劃區重劃計畫書

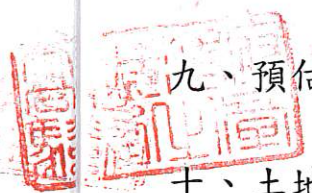


高雄市政府

中華民國 107 年 3 月

目錄

一、重劃地區及範圍.....	1
二、法律依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益.....	3
四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人數.....	9
五、土地所有權人同意重劃情形.....	10
六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積	11
七、土地總面積	11
八、預估公共設施用地負擔.....	12
九、預估費用負擔.....	13
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	15
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	15
十二、財務計畫	16
十三、預定重劃工作進度表.....	17
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	18
十五、附件	18



一、重劃地區及範圍：

本重劃區位於本市前鎮區，範圍包括興邦段部分土地，係屬本市多功能經貿園區特定區範圍內第 9 開發工區，為都市計畫指定整體開發之地區，總面積約 112,125 平方公尺，範圍四至如下：

東：鄰近中山三路為界。

西：中華五路為界。

南：凱旋四路為界。

北：與本市第 65 期市地重劃區南側邊界為界。

二、法律依據：

(一)平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款。

(二)都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：

高雄市政府 102 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10202928801 號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）案」

2. 細部計畫：

高雄市政府 102 年 6 月 4 日高市府都發規字第 10232379802

號公告發布實施本市都市計畫「變更高雄多功能經貿園區
特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」。

(三)高雄市政府環境保護局 104 年 3 月 27 日高市環局土字第
10432955401 號公告「原台灣塑膠工業股份有限公司前鎮
分廠廠區」土壤污染控制場址解除列管暨解除土壤汙染管
制區劃定公告(如附件 1)。

(四)本重劃區經高雄市政府環境保護局 104 年 4 月 27 日高市
環局綜字第 10433678700 號函判釋應依規定實施環境影響
評估，檢附公文影本 1 份(如附件 2-1)；嗣經高雄市政府
106 年 6 月 5 日高市府環綜字第 10635135101 號函通過環
境影響評估審查(如附件 2-2)，環境影響說明書定稿本並
經高雄市政府 106 年 6 月 26 日高市府環綜字第
10635881000 號函同意備查(如附件 2-3)。

(五)本重劃區經高雄市政府水利局 106 年 1 月 25 日高市水保
字第 10630645500 號函查告非屬劃定公告之山坡地範圍，
故無需擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份(如附件 3)。

(六)本重劃區經高雄市政府文化局 106 年 1 月 26 日高市文資
字第 10630141100 號函及 106 年 2 月 10 日高市文資字第
10630187000 號函查告非位屬文化資產保存法第 3 條所稱

相關文化資產範圍內，檢附公文影本 1 份（如附件 4-1、4-2）。

(七) 本重劃區經高雄市政府都市發展局 106 年 1 月 25 日高市都發審字第 10630321900 號函查告非屬經濟部目前已公告之地質敏感區範圍，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。

(八) 本重劃區經高雄市政府農業局 106 年 2 月 9 日高市農植字第 10630265000 號函查告非位於依野生動物保育法第 10 條所公告之野生動物保護區及同法第 8 條所公告之野生動物重要棲息環境，以及無本市列管特定紀念樹木，檢附公文影本 1 份（如附件 6）。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 都市計畫沿革：

1. 本重劃區屬 88 年 12 月 20 日公告發布實施「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」範圍內開發工區，本都市計畫係高雄市為配合推動台灣成為亞太營運中心計畫，及配合經濟部加工出口區之轉型發展與高雄商港地區再開發，本府劃設臨港地區土地為高雄多功能經貿園區，列為高雄未來之重要建設計畫方案，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。又本特定區計畫

公告實施後，為推動後續開發工作，本府於 89 年 4 月 21 日訂頒「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫」及「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」，所載開發方式規定「本園區之開發方式，採以開發許可為優先，由土地所有權人依分期分區期程，提出開發許可申請開發。若土地所有權人未依期限提出開發申請，則由本府以區段徵收、市地重劃或其他方式辦理開發」，本重劃區屬本特定區計畫第二期第 9 開發計畫區。

2. 為因應 91 年都市計畫法修法後主要計畫、細部計畫分別擬定之規定，以及依據都市計畫法第 26 條規定都市計畫經發布實施後，每三年內或五年內至少應通盤檢討一次之規定，本計畫於 88 年 12 月 20 日公告實施後已達檢討年期，故於 94 年 12 月 9 日公告發布實施「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第一次通盤檢討）」案。
3. 依 89 年 4 月 21 日公告之「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫」規定，本區原應由區內地主於 91 年 12 月底前提出開發許可申請，惟地主未於期限內提出申請。本府爰依平均地權條例等相關法令規定，以 93 年 6 月 2 日高市府地四字第 0930029954 號函檢送本市第 65 期市地重

劃計畫書報內政部，並經該部 93 年 6 月 9 日內授中辦地字第 0930008187 號函准予照辦在案，惟該重劃區之開發仍需依法實施環評，又部分土地（約 138,000 平方公尺）經本府（環保局）於 96 年 7 月公告為土壤污染控制場址需辦理整治，為加速本區開發，於 98 年 12 月 31 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部分特定經貿核心專用區及廣場停車場用地為公園用地及道路用地細部計畫案」，並將多功能經貿園區特定區第二期第 9 開發計畫區內部分地區改以市地重劃開發（第 9-1 開發工區，即修正重劃範圍後之本市第 65 期市地重劃區，面積計約 96,715 平方公尺），而前開市地重劃區以外之範圍（第 9 開發工區，面積計約 112,125 平方公尺），仍應由申請者依照「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」之規定辦理開發。

4. 本特定區計畫主要計畫及細部計畫依據都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討，於 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）」案及「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，本次檢討變更重點就開發方式原則採

開發許可、市地重劃、區段徵收或其他法令規定並行，並採整體規劃分區開發，且配合提早開發之期程容積獎勵，取消原分期開發之規定，同時考量公共設施服務水準與環境品質，對可於 6 年期限內辦理開發工區提出調降負擔規定，並依調降後負擔比例直接劃設必要公共設施用地，縮短申請開發期程。

(二) 重劃區辦理原因及特殊情形：

1. 本重劃區與毗鄰北側第 65 期市地重劃區原屬 89 年 4 月 21 日公告「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫」特定區計畫第二期第 9 開發計畫區，依 98 年 12 月 31 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部分特定經貿核心專用區及廣場停車場用地為公園用地及道路用地細部計畫案」，將原第 9 開發計畫區劃分為位於北側之第 9-1 開發工區即高雄市第 65 期市地重劃區，與位於南側之第 9 開發工區即本計畫案重劃區範圍。
2. 本計畫區大部份土地屬台灣塑膠工業股份有限公司前鎮廠，經土污整治解除列管後便荒廢閒置，土地使用效率低，隨著高雄環狀輕軌 C3 至 C4 站於凱旋四路開通，沿途廠房、圍牆、樹木老舊殘破，影響市容及環境品質，又本案毗鄰

北側之第 65 期市地重劃區已重劃完成，與本重劃區景觀形成強烈對比，為考量開發完整性、促進土地有效利用、提升市容景觀及改善環境品質，並藉由鄰近已開發之統一夢時代、IKEA、家樂福、好市多，以及便捷的高雄捷運、輕軌等大眾交通運輸工具運行，作為帶動該地區開發的動力，有助於金融、貿易、購物休閒中心為主的新經貿產業發展，本計畫區確有辦理土地開發需要，以發揮本區土地最大效用。

3. 本計畫區經都市計畫變更其土地使用分區為多功能經貿園區特貿 5B，屬本府推動「亞洲新灣區」範圍，利用高雄港海運樞紐地理優勢，強化商業、倉儲、服務及科技工業等特色，提高全市空間發展之整合性，促進高雄港區與附近高雄市區內土地的發展利用依區位特性，發展會展、文創、數位內容、觀光休憩、經貿產業，預計未來 10 年開發舊港區及周遭 135 公頃土地，將創造 5 萬個就業機會，亞洲新灣區範圍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-I），辦理中有本市第 70、79、80、83 期市地重劃區（工區編號 11、14、12、22）。本重劃區北邊相連已重劃完成之第 65 期市地重劃區，西側為統一夢時

代購物中心，南側有捷運、輕軌運行，本重劃區在亞洲新
灣區整體開發確有其開發之潛在價值與必要性。

(三) 公共設施取得與闢建數量：

透過市地重劃開發，預計取得共同負擔公共設施用地約
45,359 平方公尺，包含公園用地約 28,790 平方公尺、道
路用地約 11,567 平方公尺、廣停用地約 5,002 平方公尺；
非共同負擔公共設施用地(交通用地)約 12,857 平方公尺
(實際面積依分割測量後之面積為準)。

(四) 提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

預計開發約 53,909 平方公尺特貿區土地，依據本市都市計
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)案」規定，計畫人口以未來各分區之容積率及每人
平均居住之樓地板面積 50 平方公尺計算加以計算，故預估
開發完成約可容納 6,793 人，概估重劃後土地增值約 50%。

(五) 重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本區位於台塑前鎮廠區，透過都市計畫變更為特定經貿核
心專用區，可促進土地有效利用，預期開發完成後，將可
改善周邊環境品質及沿線景觀，消除土地畸零或不整現象，
發展商業辦公、區域企劃總部、複合辦公大樓、金融服務、

世界貿易中心及區域休閒購物為主，串連鄰近已發展成熟之鄰里社區及大型商場，並藉由交通捷運、環狀輕軌及交通用地整合開發，作為帶動該地區開發的動力，又本特定區都市計畫通盤檢討規定6年內完成開發獎勵，將加速該地區轉型及發展。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖(如附件7)。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人數：

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人人數	面積(平方公尺)	備註
公有	2	7,408	中華民國及 高雄市
私有	9	104,717	
總計	11	112,125	

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。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件8）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積 (平方公尺)	目前使用情形
1	中華民國	財政部 國有財產署	8	467	部分空地（部分有樹木）、部分前鎮之星空中單車橋相關設施
2	中華民國	高雄市政府 捷運工程局	1	22	前鎮之星空中單車橋相關設施
3	高雄市	高雄市政府 財政局	7	448	部分空地（部分有樹木）
4	高雄市	高雄市政府 環境保護局	5	5,224	空地
5	高雄市	高雄市政府 工務局	3	1,247	空地
小計			24	7,408	

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之面積為準。

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 42.11%，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。

(二)座談會辦理情形：

1. 本重劃區於 105 年 4 月 11 日假高雄市政府地政局土地開發處會議室召開本重劃區座談會，本府向土地所有權人說明本重劃意旨，土地所有權人及其代理人、管理者共 15 名到場。會中土地所有權人提問議題包括都市計畫規劃配置、開發獎勵期限、重劃前後地價查估、非共同負擔公共設施用地等土地分配原則、重劃負擔比率、地上物拆遷等，經本府分就都市計畫及市地重劃問題予以說明（座談會會議紀錄如附件 9-1）。
2. 經台塑公司評估自行拆除廠房，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經重新估算略有調整，本府於 106 年 7 月 10 日召開第二次土地所有權人座談會，說明土地所有權人平均負擔比率調降情形（座談會會議紀錄如附件 9-2）。

六、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

七、土地總面積：

本重劃區公有土地面積共計 7,408 平方公尺，私有土地面積共計 104,717 平方公尺，合計 112,125 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項目及面積：公園用地約 28,790 平方公尺、道路用地約 11,567 平方公尺、廣停用地約 5,002 平方公尺，面積合計約 45,359 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面積 - 抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

(三) 公共設施用地平均負擔比率：

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

$$\begin{aligned} &= \frac{45,359 - 0}{112,125 - 0} \times 100\% \\ &= 40.45\% \end{aligned}$$

(四) 本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地交通用地，

面積約 12,857 平方公尺。有關非共同負擔公共設施用地

於辦理土地交換分配時，依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 34 條規定辦理。

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金額如下表。

項目	金額 (元)	備註	
工 程	道路工程	26,140,671 元	
	雨水下水道工程	16,630,380 元	
	污水下水道工程	17,323,313 元	
	路燈工程	2,945,000 元	
	號誌工程	3,502,000 元	
	公園工程	59,307,400 元	
	整地工程	15,966,489 元	
	廣場、停車場工程	10,304,120 元	
	管線配合工程	48,854,850 元	
	地上物拆遷工程	12,939,962 元	
費	工程管理費	22,775,754 元	包含規劃設計監造費及工程管理費
	空氣污染防制費	2,849,769 元	
	小計(1)	239,539,708 元	

重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	6,278,800 元	
	重劃業務費	4,988,375 元	
	小計(2)	11,267,175 元	
貸 款 利 息(3)	1,067,307 元	貸款期間 3 年，參照本府 106 年各機關貸款公開競價利率 0.495% 估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。	
合 計(1+2+3)	251,874,190 元		

(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 135,000 元，則
費用平均負擔比率 1.66%。

$$\begin{aligned}
 & \text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 & = \frac{239,539,708 + 11,267,175 + 1,067,307}{135,000 \times (112,125 - 0)} \times 100\% \\
 & = 1.66\%
 \end{aligned}$$

(三)本重劃區貸款利率係參照本府 106 年各機關貸款公開競價利率 0.495%估算，貸款期限 3 年。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 135,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料 1 份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)(詳如附件 10)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

包括公共設施用地負擔及費用負擔，土地所有權人平均重劃負擔比率約 42.11%。

土地所有權人	=	公共設施用地	+	費用平均
平均重劃負擔比率		平均負擔比率		負擔比率
	=	40.45%	+	1.66%
	=	42.11%		

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則：

本重劃區原為工業區，區內廠房已拆除，無需訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫：

(一) 重劃負擔總費用新台幣：新臺幣 251,874,190 元

(二) 財源籌措方式：向銀行貸款支應。

(三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售
價款或收取差額地價償還。

(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如下表。

項目	合計	106 年	107 年	108 年	
	(萬元)				
重劃負擔總費用	工程費	23,954	582	7,150	16,222
	重劃費用	1,127	50	608	469
	小計	25,081	632	7,758	16,691
	貸款利息	107	8	58	41
	小計	25,187	640	7,815	16,732
收入	收取差額地價或 出售抵費地價款	25,191	-	-	25,191
	小計	25,191	-	-	25,191
當期淨值	4	(640)	(7,815)	8,459	

(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 1,866 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 135,000 元，經試算後預估土地處分收入約 2 億 5,191 萬元，扣除重劃負擔總費用約 2 億 5,187 萬元，預估盈餘約 4 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表：

本重劃區預定重劃工作進度自民國 104 年 9 月至 108 年 12 月止，如下表。

88 期預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
(1) 勘定重劃範圍	自 104 年 9 月至 104 年 11 月
(2) 舉辦土地所有權人座談會	自 106 年 6 月至 106 年 7 月
(3) 環境影響評估作業	自 105 年 1 月至 106 年 6 月
(4) 研訂市地重劃計畫書報核	自 106 年 7 月至 106 年 12 月
(5) 公告重劃計畫書	自 107 年 1 月至 107 年 3 月
(6) 舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 107 年 2 月至 107 年 3 月
(7) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 107 年 4 月至 108 年 4 月
(8) 現況測量及調查	自 107 年 3 月至 108 年 4 月
(9) 工程規劃設計	自 106 年 7 月至 107 年 4 月

(10)查定重劃前後地價	自 107 年 7 月至 107 年 9 月
(11)查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 107 年 4 月至 108 年 5 月
(12)工程施工	自 107 年 5 月至 108 年 4 月
(13)土地分配設計及計算負擔	自 107 年 10 月至 107 年 11 月
(14)分配結果公告、通知及異議處理	自 107 年 12 月至 108 年 2 月
(15)地籍測量及權利變更登記	自 108 年 2 月至 108 年 4 月
(16)交接及清償	自 108 年 4 月至 108 年 5 月
(17)財務結算	自 108 年 5 月至 108 年 8 月
(18)重劃成果報告	自 108 年 9 月至 108 年 12 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：

(詳如附件 11)

十五、附件：

1. 「原台灣塑膠工業股份有限公司前鎮分場場區」土壤污染控制場址解除列管暨解除土壤汙染管制區劃定公告文(附件 1)
2. 實施環境影響評估公文(附件 2-1)、環境影響評估審查通過公文(附件 2-2、2-3)
3. 無需擬具水土保持計畫公文(附件 3)
4. 無經指定、登錄或追蹤列管之文化資產公文(附件 4-1、4-2)

5. 非屬地質敏感區公文（附件 5）
6. 非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境範圍內，及無本市列管特定紀念樹木（附件 6）
7. 重劃區土地使用現況圖（附件 7）
8. 公有土地分布示意圖（附件 8）
9. 座談會會議紀錄（附件 9-1、附件 9-2）
10. 重劃區鄰近土地交易價格參考資料（附件 10）
11. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（附件 11）