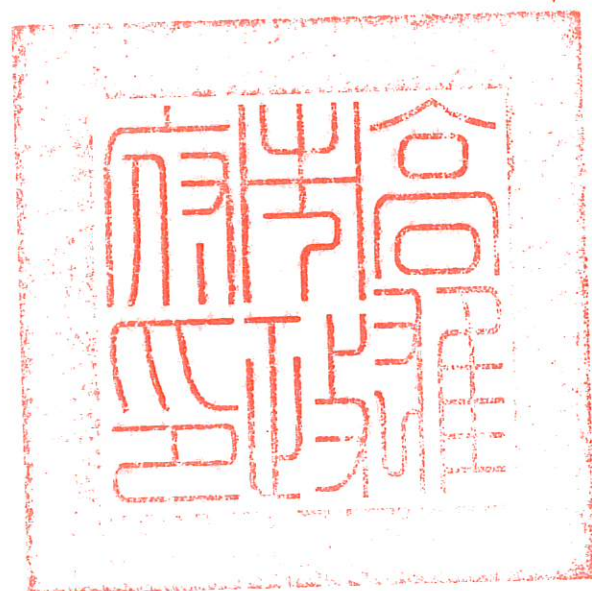


高雄市第 94 期市地重劃區重劃計畫書



高雄市政府

中華民國 107 年 12 月

高雄市第 94 期市地重劃區重劃計畫書

高雄市政府

中華民國 107 年 12 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.....	8
五、土地所有權人同意重劃情形.....	9
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	10
七、土地總面積.....	10
八、預估公共設施用地負擔.....	10
九、預估費用負擔.....	11
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	13
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....	13
十二、財務計畫.....	14
十三、預定重劃工作進度表.....	15
十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖.....	16
十五、附件.....	16



## 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 8 開發工區，為都市計畫指定整體開發之地區，總面積約 202,734 平方公尺，範圍四至如下：

東：中山三路西側為界。

西：中華五路東側為界。

南：與本市第 65 期市地重劃區北側邊界為界。

北：五號船渠南側。

## 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」（如附件 1）。

### 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」(如附件 2)。

- (三)本重劃區經高雄市政府環境保護局 104 年 10 月 29 日高市環局綜字第 10440924600 號函判釋應依規定實施環境影響評估，並敘明本區於 95 年 5 月 23 日公告為土壤污染控制場址及土壤污染管制區，經污染改善完成後，業於 104 年 9 月 21 日解除土壤污染控制場址及土壤污染管制區，檢附公文影本 1 份（如附件 3-1）；嗣經高雄市政府 107 年 3 月 1 日高市府環綜字第 10731680600 號函送會議紀錄通過環境影響評估審查（如附件 3-2），環境影響說明書定稿本並經高雄市政府 107 年 4 月 20 日高市府環綜字第 10733860400 號函同意備查（如附件 3-3）。
- (四)本重劃區經高雄市政府水利局 107 年 2 月 2 日高市水保字第 10730848100 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 4）。
- (五)本重劃區經高雄市政府文化局 107 年 2 月 8 日高市文資字第 10730228700 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 5）。
- (六)本重劃區經高雄市政府都市發展局 107 年 2 月 1 日高市都



發審字第 10730431400 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 6）。

- (七) 本重劃區經高雄市政府農業局 107 年 2 月 7 日高市農植字第 10730358500 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 7）。

### 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



發審字第 10730431400 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 6）。

（七）本重劃區經高雄市政府農業局 107 年 2 月 7 日高市農植字第 10730358500 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 7）。

### 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一期第 8 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. 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. 區內主要地主中石化公司於本府 93 年 3 月 3 日舉辦之「研商本市多功能經貿園區第八、九開發區以市地重劃方式辦理開發事宜」會議中表示擬依都市計畫規定期限內提出申請開發許可。惟中石化遲未提出開發許可案，本府於 104 年 11 月 2 日再次召開「本市多功能經貿園區第 8 工區以公辦市地重劃開發事宜」會議，中石化公司於 105 年 1 月 4 日函覆本府同意以公辦重劃方式辦理。
2. 本計畫區大部份土地原屬中國石油化學工業開發股份有限公司前鎮廠，其工廠登記證已於 77 年 6 月 1 日註銷，之後便荒廢閒置，土地使用效率低。廠房、圍牆、樹木老舊殘破，影響市容及環境品質，又本案毗鄰南側之第 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 5A，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，辦理中有本市第 70、79、80、83、88 期市地重劃區。本重劃區南邊相連已重劃完成之第 65 期市地重劃區，西側為台糖高雄物流園區，東側為 205 兵工廠區段徵收區，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 79,547 平方公尺，包含園道用地（園道四、園道五）約



58,021 平方公尺、廣停用地（廣停五）約 21,526 平方公尺（實際面積依分割測量後之面積為準）。本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地（河道用地），面積約 31 平方公尺。

（四）提供可建築用地面積及預估土地增值幅度：

預計開發約 123,156 平方公尺特貿區土地，可發展一般工商貿易、金融、國際會議中心、辦公大樓、觀光旅館、住宅、購物休閒等服務為主之活動機能，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：

本區位於中石化前鎮廠區，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 8）。

#### 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	46	中華民國及 高雄市
私 有	1	202,688	中石化
總 計	3	202,734	

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 9）。

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	1	15	空地
5	高雄市	高雄市政府 工務局	1	31	空地
小計			2	46	

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 41.08%，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土地面積過半數之同意。

### (二)座談會辦理情形：

1. 本重劃區於 105 年 7 月 12 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(開會通知單如附件 10-1)，本府向土地所有權人說明本重劃意旨，土地所有權人共 1 名到場。會中土地所有權人提問議題包括重劃負擔比率、地上物拆遷、重劃前後地價查估等，本府針對前述問題予以說明(第一次座談會會議紀錄如附件 10-2)。
2. 由於前開座談會距今已近 2 年時間，經本府重新實地勘查並評估地上物拆遷費用以及調整貸款利率，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 107 年 5 月 7 日召開第二次土地所有權人座談會(開會通知單如附件 10-3)，說明土地所有權人平均負擔比率調升之原因與情形(第二次座談會會議紀錄如附件 10-4)。



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 46 平方公尺，私有土地面積共計 202,688 平方公尺，合計 202,734 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：園道用地約 58,021 平方公尺、廣停用地約 21,526 平方公尺，面積合計約 79,547 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：

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



溝渠、河川及未登記地面積

$$= \frac{79,547-0}{202,734-0} \times 100\%$$
$$= 39.24\%$$

(四)本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地(河道用地)，面積約31平方公尺。

### 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	112,250,968	
	雨水下水道工程	28,458,101	
	污水下水道工程	29,638,230	
	路燈工程	2,981,290	
	號誌工程	1,934,855	
	整地工程	32,615,800	
	廣場及停車場工程	12,213,143	
	管線配合工程	79,480,121	
	地上物拆遷工程	35,418,549	
	費	工程管理費	4,246,106
空氣污染防制費		2,862,124	

	小計(1)	342,099,287	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	123,457,801	
	重劃業務費	6,164,689	
	小計(2)	129,622,490	
貸 款 利 息(3)	4,819,729		貸款期間4年，參照本府107年各機關貸款公開競價利率0.492%估算，並依預計支出年期及金額，分年估算。
合 計	(1+2+3)	476,541,506	

(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127,500元，則費用平均負擔比率1.84%。

$$\begin{aligned}
 & \text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\
 & = \frac{342,099,287 + 129,622,490 + 4,819,729}{127,500 \times (202,734 - 0)} \times 100\% \\
 & = 1.84\%
 \end{aligned}$$

(三)本重劃區貸款利率係參照本府 107 年各機關貸款公開競價利率 0.492%估算，貸款期限 4 年。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 127,500 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)(附件 11)。

#### 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 41.08%。

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
	=	39.24%	+	1.84%
	=	41.08%		

#### 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，無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配，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 476,541,506 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	107 年	108 年	109 年	110 年	
	(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費	34210	408	14484	13100	6218
	重劃費用	12962	6209	6209	37	507
	小計	47172	6617	20693	13137	6725
	貸款利息	482	114	255	97	16
	小計	47654	6731	20948	13234	6741
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	47655	-	-	-	47655
	小計	47655	-	-	-	47655
當期淨值	1	(6731)	(20948)	(13234)	40914	



(五) 本重劃區預估取得抵費地面積 3,737.61 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 127,500 元，經試算後預估土地處分收入約 4 億 7,655 萬元，扣除重劃負擔總費用約 4 億 7,654 萬元，預估盈餘約 1 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 105 年 4 月至 111 年 03 月止，如下表。

第 94 期市地重劃預定工作進度表	
工作項目	預定工作進度
(1) 勘定重劃範圍	自 105 年 04 月至 105 年 05 月
(2) 舉辦土地所有權人座談會	自 105 年 06 月至 105 年 07 月
(3) 環境影響評估作業	自 105 年 04 月至 107 年 04 月
(4) 研訂市地重劃計畫書報核	自 107 年 05 月至 107 年 10 月
(5) 公告重劃計畫書	自 107 年 11 月至 107 年 12 月
(6) 舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 107 年 11 月至 108 年 01 月
(7) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 108 年 07 月至 109 年 12 月
(8) 現況測量及調查	自 107 年 12 月至 110 年 10 月
(9) 工程規劃設計	自 108 年 01 月至 109 年 04 月

(10) 查定重劃前後地價	自 108 年 02 月至 108 年 06 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 108 年 01 月至 109 年 07 月
(12) 工程施工	自 109 年 04 月至 110 年 09 月
(13) 土地分配設計及計算負擔	自 108 年 07 月至 108 年 09 月
(14) 分配結果公告、通知及異議處理	自 108 年 10 月至 108 年 12 月
(15) 地籍測量及權利變更登記	自 109 年 09 月至 109 年 12 月
(16) 交接及清償	自 110 年 10 月至 110 年 11 月
(17) 財務結算	自 110 年 12 月至 111 年 01 月
(18) 重劃成果報告	自 111 年 02 月至 111 年 03 月

#### 十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：

(附件 12)

#### 十五、附件：

1. 都市計畫主要計畫公告文及部分計畫書內容(附件 1)
2. 都市計畫細部計畫公告文及部分計畫書內容(附件 2)
3. 應實施環境影響評估公文(附件 3-1)、環境影響評估審查通過公文(附件 3-2、3-3)
4. 無需擬具水土保持計畫公文(附件 4)
5. 無經指定、登錄或追蹤列管之文化資產公文(附件 5)
6. 非屬地質敏感區公文(附件 6)



7. 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 7）
8. 重劃區土地使用現況圖（附件 8）
9. 公有土地分布示意圖（附件 9）
10. 座談會通知及會議紀錄（附件 10-1~附件 10-4）
11. 重劃區鄰近土地交易價格參考資料（附件 11）
12. 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖（附件 12）