

## 高雄市第 94 期市地重劃土地所有權人說明會會議紀錄

- 一、開會時間：107 年 12 月 27 日(星期四)上午 9 時 00 分  
二、開會地點：市府地政局土地開發處 10 樓會議室  
三、主持人：土地開發處萬主任秘書 記錄：吳  
四、出席單位及人員：

單位	姓名
中國石油化學工業開發股份有限公司	
財政部國有財產署南區分署	
都市發展局	
工務局	
工務局新建工程處	
工務局養護工程處	
水利局	
地政局土地開發處	工程科
	測量科
	土地處分科
	分配科

### 五、主辦單位簡報摘要：

#### (一) 辦理依據

##### 1. 法令

- (1) 平均地權條例第 56 條
- (2) 市地重劃實施辦法第 14 條、16 條
- (3) 內政部 107 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1071306899 號函核准

##### 2. 都市計畫

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」、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」。

### 3. 環境影響評估

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，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，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。

### （二）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，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。

### （三）重劃原因及預期效益

#### 1. 重劃原因：

本重劃區原屬 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」特定區計畫第一期第 8 開發區。經通盤檢討後，於 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細部計畫(第二次通盤檢討)」，本重劃區為本特定區計畫特貿 5A，屬第 8 開發工區。

本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，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。

2. 預期效益：

- (1) 改善周邊景觀及環境品質，消除土地畸零或不整現象。
- (2) 預計開發可建築用地約 12.3156 公頃；園道用地、廣停用地等公共設施用地約 7.9547 公頃。
- (3) 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。
- (4) 藉由環狀輕軌帶動該地區開發動力，可發展會展、文創、經貿、觀光及數位軟體、遊艇、綠能科技等新興產業。

(四) 權屬

本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如表。

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	

(五) 重劃負擔

1. 公共設施用地平均負擔比率:重劃區總面積約 20.2734 公頃;列入共同負擔之公共設施用地面積約 7.9547 公頃;抵充面積為 0 公頃;公共設施用地平均負擔比率 39.24%。
2. 預估費用平均負擔比率:預估工程費用約 3 億 4 千 209 萬元;重劃費用約 1 億 2 千 962 萬元;貸款利息約 482 萬元;合計約 4 億 7 千 654 萬元;費用平均負擔比率 1.84%。
3. 土地所有權人平均重劃負擔比率為  $39.24\%+1.84\%=41.08\%$ ，但個人實際重劃後分回土地比率仍俟重劃前後地價評定後，按土地受益比例計算為準，每人並不一定相同。

## (六) 財務計畫

重劃負擔總費用約新台幣 4 億 7 千 654 萬元。市地重劃係屬財務自償計畫，財源籌措方式將向銀行貸款支應，由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

## (七) 權利義務

### 1. 受益負擔原則：

- (1) 公共設施用地、工程費用、重劃費用及貸款利息由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。(平均地權條例第 60 條)
- (2) 重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。(平均地權條例第 60 條之 1 第 1 項)
- (3) 依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。(平均地權條例第 60 條之 1 第 2 項)
- (4) 妨礙工程施工或土地分配之土地改良物應予拆遷，並給予補償。(平均地權條例第 62 條之 1)

### 2. 土地分配原則：

- (1) 依市地重劃實施辦法第 29、31 條規定辦理。
- (2) 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線為準。(原街廓原位次分配原則)
- (3) 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。(無位次調整分配)
- (4) 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之。
- (5) 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數

之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依市地重劃實施辦法第 31 條第二款規定辦理或仍分配為共有。

### 3. 非共同負擔公共設施用地土地分配相關法令

- (1) 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。
- (2) 重劃區內未列為共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。(平均地權條例第 60 條第 2 項)
- (3) 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，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。(市地重劃實施辦法第 34 條第 1 項)

### 4. 土地所有權人賦稅之減免：

- (1) 重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。(土地稅減免規則第 17 條)
- (2) 重劃辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。(土地稅減免規則第 17 條)
- (3) 經重劃之土地於重劃後第一次移轉時，市地重劃負擔總費用得自土地漲價總數額中扣除，土地增值稅並減徵百分之四十。(土地稅減免規則第 20 條)

### 5. 土地所有權人應注意事項：

- (1) 重劃計畫書公告期間：自 107 年 12 月 19 日起至 108 年 1 月 18 日止。
- (2) 閱覽地點：高雄市政府地政局土地開發處、高雄市政府地政局前鎮地政事務所、高雄市前鎮區公所、高雄市前鎮區興邦里辦公處。

另本府地政局土地開發處網站亦有公告書圖。

### (3) 對重劃計畫書有意見者

於公告期間內以書面向本府提出事實及理由，並載明土地坐落、面積及土地所有權人姓名、住址並簽名蓋章。(市地重劃實施辦法第 16 條)。

### (八) 重劃計畫書所載預定工作進度

各項工作預定進度詳見公告重劃計畫書。

六、土地所有權人發言摘要：無

七、與會單位發言摘要：

(一) 工務局：配合辦理市地重劃

(二) 水利局：(書面意見如附件一)

八、主辦單位答復：

有關興邦段 89-1 地號土地之使用分區，業經本府都發局 105 年 5 月 30 日高市都發開字第 10532029900 號函復為河道用地在案，且於 107 年 2 月 8 日高市都發企字第 10730473300 號函復，該地號土地請依本府 89 年公告發布實施「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫」劃設第 8 工區之範圍辦理。

九、會議結論：

若地主於重劃過程中有任何疑問與意見，都可向土開處反應、溝通，以利作業進行順遂。

十、散會：上午 9 時 30 分