

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

計畫書

高 雄 市 政 府
中 華 民 國 98 年 12 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	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
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	1. 第一次公開展覽：民國 95 年 7 月 11 日至 95 年 8 月 9 日止，共計 30 天，並刊登於 95 年 7 月 11 日及 14 日民眾日報。 2. 第二次公開展覽：民國 98 年 5 月 19 日至 98 年 6 月 18 日止，共計 30 天，並刊登於 98 年 5 月 19 日青年日報及 98 年 5 月 20 日民眾日報。
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	1. 第一次公開展覽：民國 95 年 7 月 24 日上午 9 時 30 分，假本次前鎮區公所 4 樓會議室舉辦。 2. 第二次公開展覽：民國 98 年 6 月 1 日下午 2 時 30 分，假本次前鎮區公所 4 樓會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	1. 第一次公開展覽期間：詳高雄市都市計畫委員會審議本案會議記錄中之公民陳情意見綜理表。 2. 第二次公開展覽期間：詳高雄市都市計畫委員會審議本案會議記錄中之公民陳情意見綜理表。
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	高 雄 市 1. 本市都市計畫委員會 96 年 3 月 15 日第 315 次會議審議。 2. 本市都市計畫委員會 98 年 3 月 10 日第 332 次會議審議後修正通過。 3. 本市都市計畫委員會 98 年 7 月 15 日第 335 次會議審議。 4. 本市都市計畫委員會 98 年 10 月 30 日第 337 次會議審議後通過。

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、計畫位置與範圍	2
肆、基地現況分析	4
一、現行都市計畫	4
二、土地使用現況	6
三、土地權屬	7
四、交通系統	9
五、土地污染狀況	11
伍、規劃構想與變更內容	12
一、規劃構想	12
二、實質變更內容	13
陸、變更後實質計畫	14
一、土地使用及公共設施計畫	14
二、道路系統計畫	14
柒、事業及財務計畫	16
捌、土地使用分區管制及都市設計規定	17
附件一 市都委會會議紀錄	
附件二 公展期間陳情地主協商會議紀錄	

圖目錄

圖一	計畫位置示意圖	3
圖二	計畫範圍示意圖	4
圖三	現行都市計畫示意圖	5
圖四	基地使用現況示意圖	7
圖五	計畫區土地權屬分佈圖	8
圖六	基地交通條件示意圖	9
圖七	計畫區土壤污染控制場址位置示意圖	12
圖八	都市計畫變更位置示意圖	14
圖九	變更後都市計畫示意圖	15

表目錄

表一	計畫區現行土地使用計畫面積表	5
表二	計畫範圍土地權屬分析表	8
表三	基地周邊主要道路幾何特性分析表	11
表四	實質變更內容綜理表	13
表五	計畫區土地使用計畫面積表	15
表六	都市計畫變更負擔面積計算表	17

壹、計畫緣起

本案位於高雄多功能經貿園區範圍，基地西側毗鄰統一夢時代購物中心，四周分別臨接中山路、時代大道、中華路、凱旋路以及捷運 R6 凱旋站，聯外交通機能便利，如能及早開發，可完整延續西側夢時代購物中心現有商業活動，提供本地區發展所須之公共設施及服務機能，使本區開發成為啟動南高雄發展的重要觸媒。

本案基地面積共計 20.88 公頃，土地權屬主要為國泰化工、大洋塑膠、台塑、南亞、台電、台開... 等公司所有，其餘則為私有地、國有地與市有地等。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。本府地政處爰依平均地權條例等相關法令規定，於 93 年 6 月 2 日以高市府地四字第 0930029954 號函檢送重劃計畫書報內政部，並經該部於 93 年 6 月 9 日以內授中辦地字第 0930008187 號函准予照辦在案。

本案因上開市地重劃區尚未依都市計畫變更負擔比例補足公共設施用地，完成細部計畫，即先行報核辦理市地重劃，及本重劃區之開發仍需依法實施環評等辦理程序問題，為解決上開問題並續辦理本重劃區之開發，故依市地重劃實施辦法第九條規定『選定之重劃地區尚未發布細部計畫或細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃』，故本開發區由本府完成變更都市計畫細部計畫後由地政處賡續辦理重劃作業。

96 年 7 月本案部分土地（約 13.80 公頃）經本府（環保局）公告為土壤污染控制場址，其中台塑、南亞公司所有土地屬於汞、鋅等污染，國泰化工、大洋塑膠、台開公司等所有土地則為鋅、鉻、銅等污染，致本區都市計畫即使完成變更，仍應俟污染行為人改善污染後，開發工程始得進場施工。又汞污染土地所需改善時間較長，

其餘土地污染種類之改善期程則較短，本府基於加速地區發展，改善都市景觀，衡量土地所有權人開發意願、開發範圍完整性、土地污染整治時程等考量，提案依照非污染區(或可快速改善者)與污染區調整本開發計畫區重劃範圍，因其涉及原公展細部計畫草案土地使用配置、開發範圍及開發方式調整，經提市都委會第 332 次會議審議決議：「依提案調整細部計畫土地使用配置、開發範圍及開發方式，並配合修正計畫名稱及相關計畫書、圖後，補辦公告公開展覽程序；公展期滿，如無異議案件，則報市府核定後公告發布實施，如有異議案件，則再行提會審議。」。

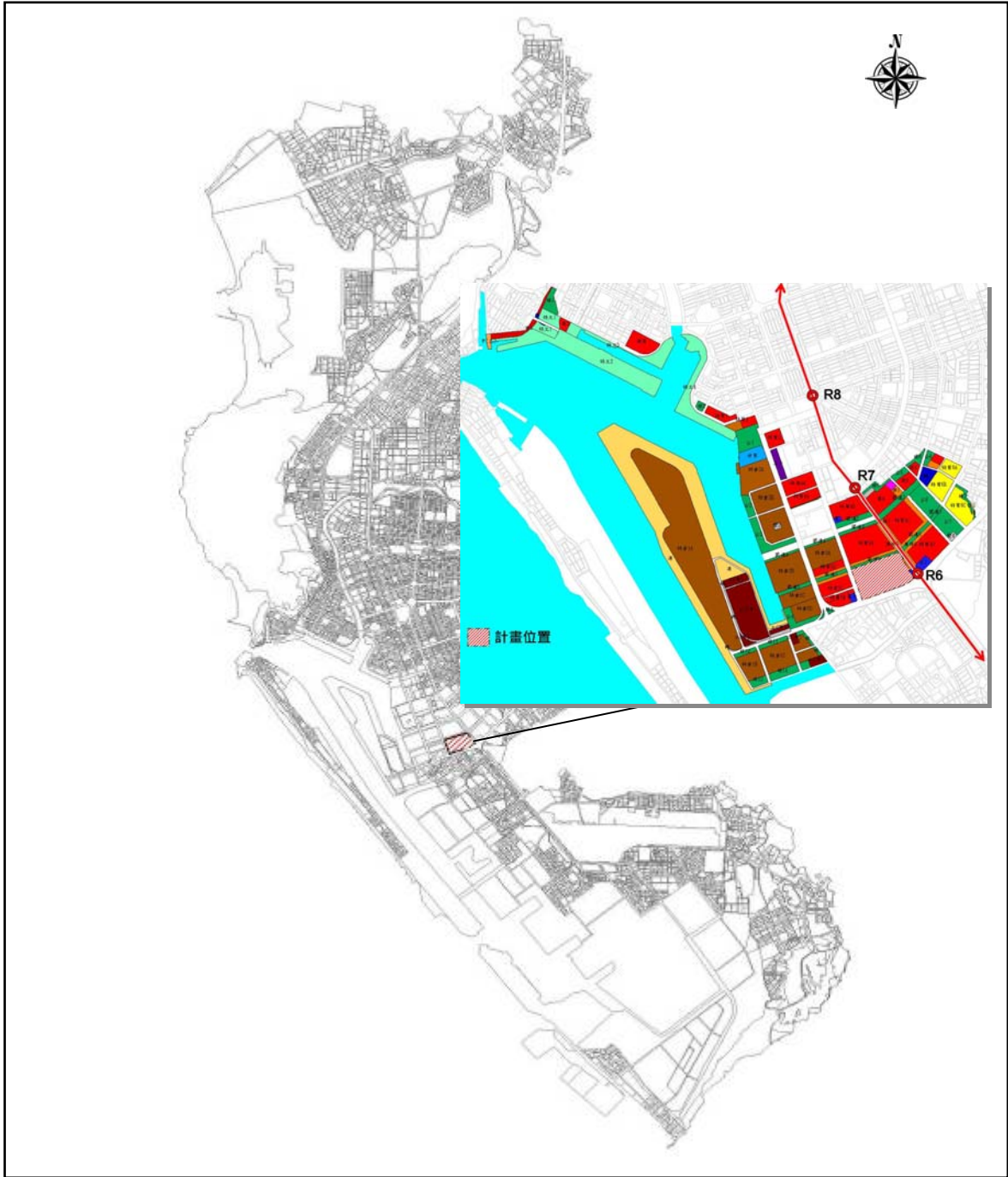
貳、法令依據

本計畫係因應本府辦理市地重劃之重大開發需要，爰依本特定區變更負擔比例規定，配合辦理細部計畫變更並補足該地區發展所需之公共設施用地，故本案於 95 年 7 月 3 日簽奉市府核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

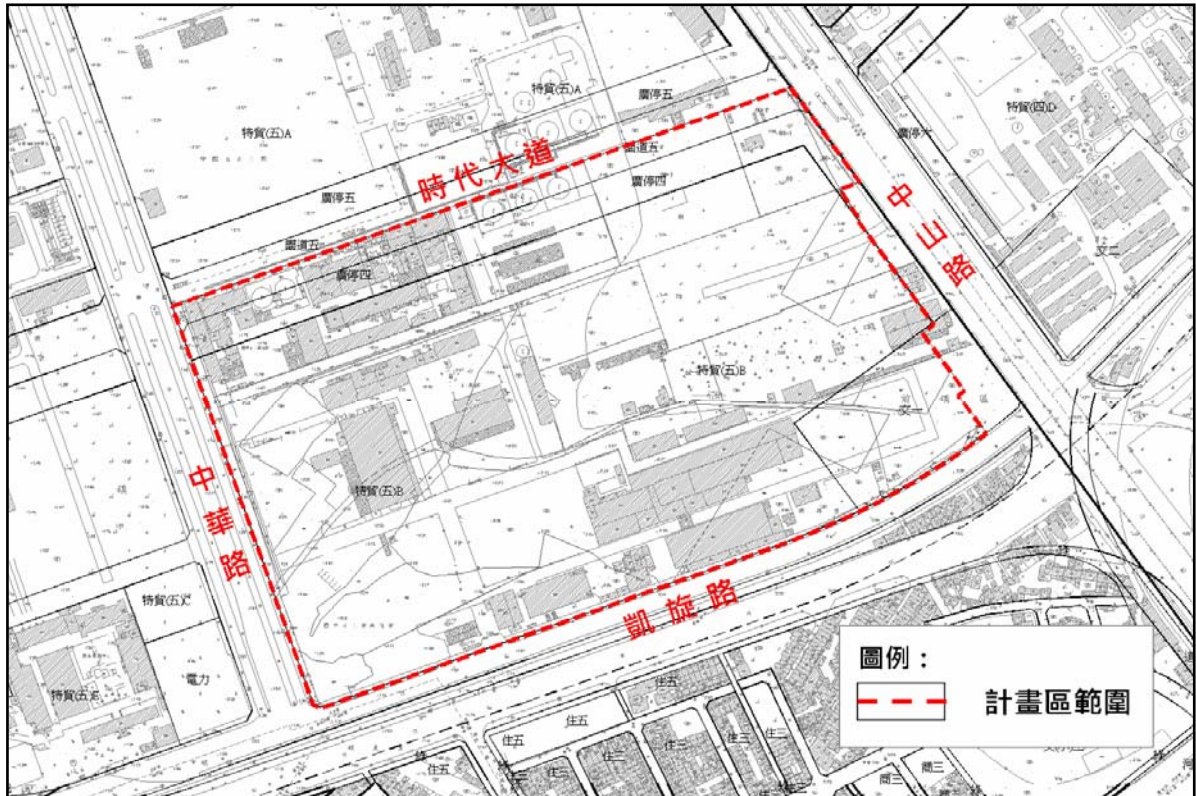
參、計畫位置與範圍

計畫區位於本市前鎮區，屬高雄多功能經貿園區特定區計畫範圍，四周概以凱旋四路北側、中山三路西側、中華五路東側，以及時代大道道路中心線為界。其中臨中山三路之部分「交一」交通用地及部分「廣停四」廣場停車場用地，因應本市捷運紅線 R6 站建設需要，業由本府捷運局依大眾捷運法等規定完成徵收，本案範圍不包含前開已完成徵收土地。

本案總面積計 20.88 公頃，計畫位置與範圍詳圖一及圖二所示。



圖一 計畫位置示意圖



圖二 計畫範圍示意圖

肆、基地現況分析

一、現行都市計畫

(一) 土地使用分區

本案位於高雄多功能經貿園區特定區計畫範圍內，該計畫 88 年 12 月公告發布實施，復於民國 94 年 12 月完成細部計畫第一次通盤檢討作業。

本案現行都市計畫分別規劃為特定經貿核心專用區(特貿五 B)、交通用地(交一)、廣場停車場用地(廣停四)及園道用地(園道五)，土地使用規劃如表一及圖三。

表一 計畫區現行土地使用計畫面積表

分區項目	分區編號	面積（公頃）	佔本計畫區比例
特定經貿核心專用區	特貿五B	16.75	80.21%
廣場停車場用地	廣停四	1.77	8.47%
園道用地	園道五	1.08	5.16%
交通用地	交一	1.28	6.16%
總計		20.88	100.00%

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依測量分割者為準。



圖三 現行都市計畫示意圖

(二) 分期分區開發計畫

高雄多功能經貿園區特定區為有效取得公共設施用地，並確保園區發展，土地開發係以開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式辦理，並採整體規劃分期分區開發。

為利分期分區開發，本府於民國 89 年 4 月 21 日訂定「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」，本計畫區屬應於 91 年 12 月底前完成申請開發範圍，未依期限提出開發許可申請者，得由本府辦理開發作業。

復於 95 年 9 月本府修訂「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫」，將本區申請開發期限修正為 96 年 12 月底。

(三) 基地發展定位

計畫區內交通用地（交一）位於中山路與凱旋路口，依該特定區計畫規定，交通用地（交一）係供設置園區管理中心、捷運場站、長途客運站、公車轉運站等使用，透過捷運路網及輕軌環線連結整個大高雄，交通機能四通八達。交通用地（交一）將扮演多功能經貿園區之交通轉運樞紐角色，可作為高雄市區與鄰近地區之門戶。另特貿區（特貿五 B）依高雄多功能經貿園區特定區計畫之規劃，可供發展為一般工商貿易、金融、國際會議中心、展覽中心、辦公大樓、觀光旅館、住宅、購物休閒中心等服務為主之活動機能。

二、土地使用現況

計畫區原係以工廠使用為主，其中以台塑前鎮廠所佔面積最大，其餘則為南亞、台電、國泰化工及大洋塑膠等廠房使用。

而原有台電興邦變電所和部分國泰化工廠廠房，因位於園道用地（園道五）及廣場停車場用地（廣停四）範圍內，已配合 65 期重劃區開發辦理基地北側時代大道開闢，先行拆除地上物；其餘計畫區內之土地，現況則為閒置空地及廠房居多（見圖四）。



時代大道開闢現況



捷運紅線R6站現況



基地西側工廠使用現況

基地旁綠化現況



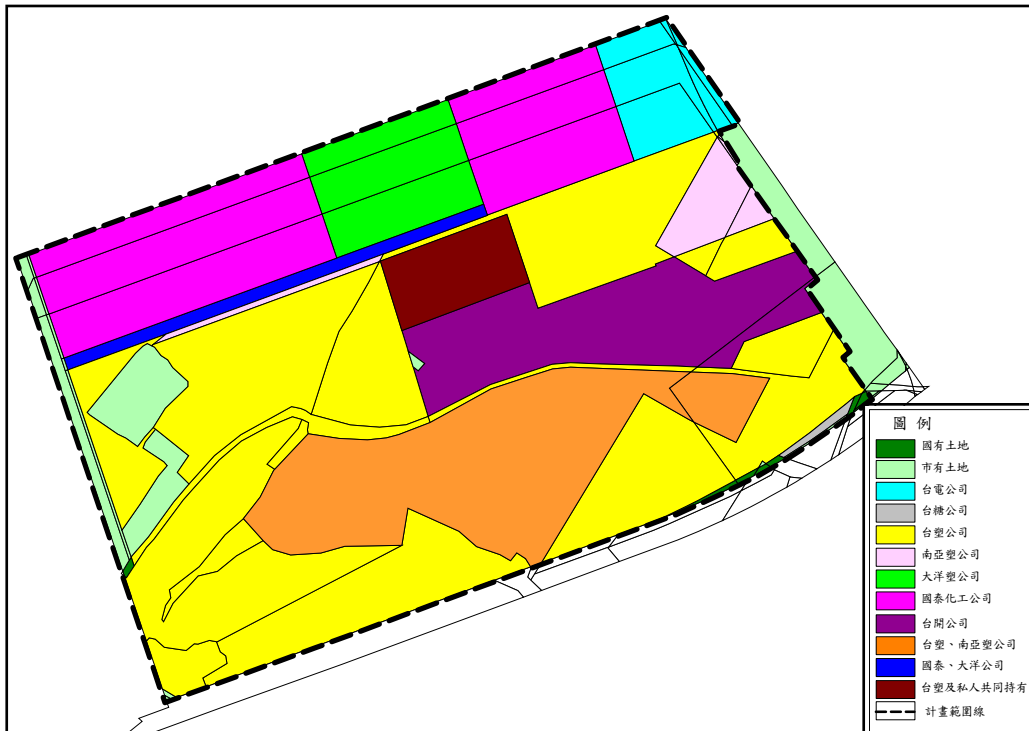
圖四 基地現況使用示意圖

三、土地權屬

本計畫區土地權屬多為私有土地，分別屬於大洋塑膠工業公司、台灣土地開發信託投資公司、台灣塑膠工業公司、南亞塑膠工業公司、國泰化工廠及其他私有地主，共 19.34 公頃，佔總面積達 92.61%。其餘則為公有土地與國營企業土地所有，分別為高雄市政府、中華民國及台灣電力公司等所有，計 1.54 公頃，佔總面積之 7.39%，其權屬面積分布詳如表二、圖五所示。

表二 計畫範圍土地權屬分析表

權屬別		面積 (m ²)	佔全區比例
公有、營	高雄市	7,959	3.81%
	中華民國	467	0.22%
	台灣電力(股)	7,020	3.36%
	小計	15,446	7.39%
私有	大洋塑膠工業(股)	12,344	5.91%
	台灣土地開發信託投資(股)	20,478	9.81%
	台灣塑膠工業(股)	110,203	52.77%
	南亞塑膠工業(股)	11,168	5.35%
	信義金屬(股)	2,538	1.22%
	國泰化工廠(股)	33,193	15.90%
	台灣糖業(股)	377	0.18%
	其餘私有地主	3,070	1.47%
	小計	193,374	92.61%
總計		208,820	100.00%

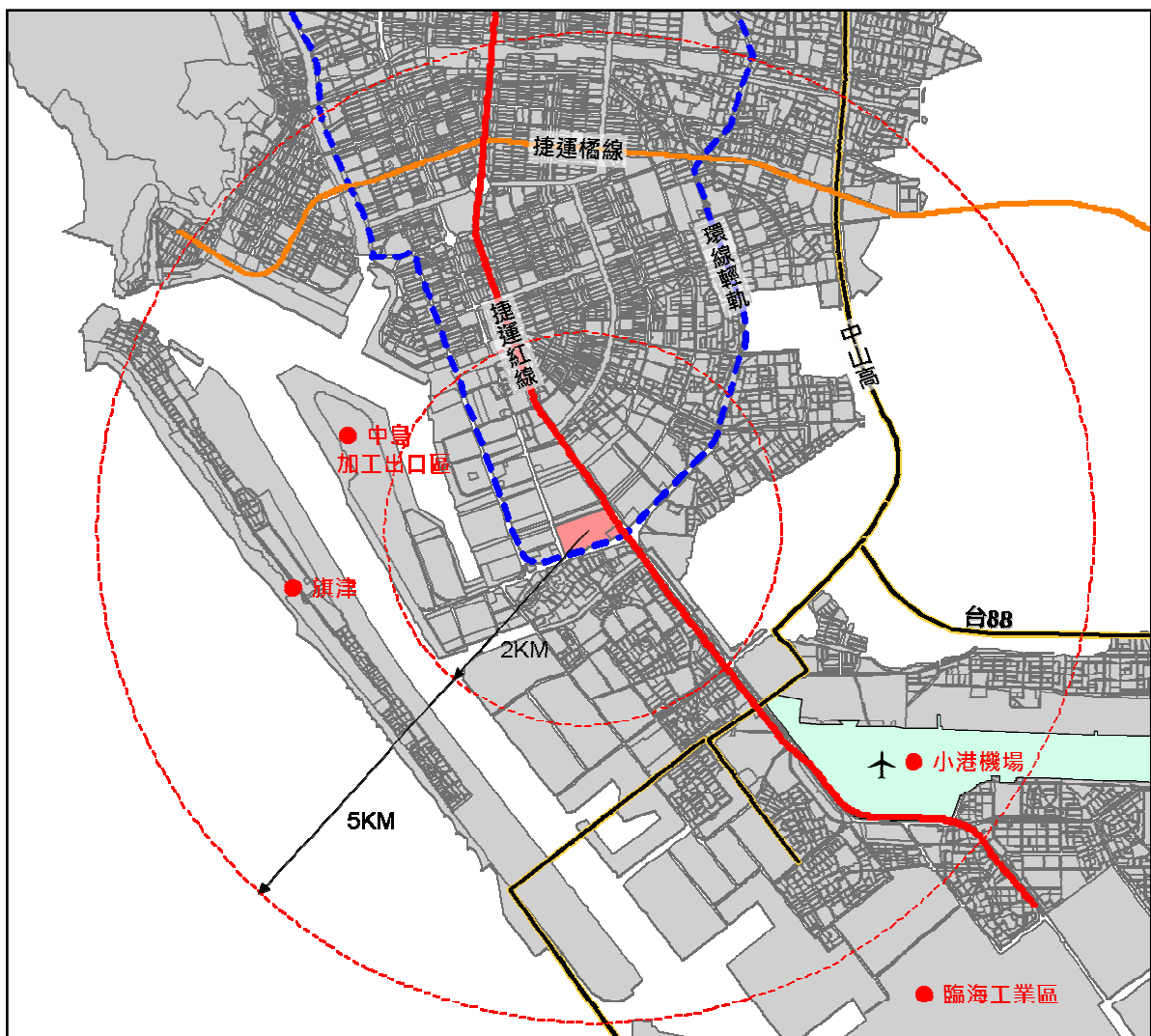


圖五 計畫區土地權屬分佈圖

四、交通系統

(一) 聯外交通

本計畫區位於凱旋四路及中山三路交叉口西北角(見圖六)，南距中山高速公路約2公里、小港國際機場約2.5公里，西距高雄港區約2公里，北距台鐵高雄站約5公里，且基地緊鄰捷運紅線R6凱旋站，不論陸、海、空運之運輸條件均相當便利，區位條件頗佳。



圖六 基地交通條件示意圖

(二) 地區道路

本計畫區周邊之重要聯外道路分別為南北向之中山路、中華路以及東西向之凱旋路及時代大道等，其路寬分別為50米、50米、

20 米、40 米（見表三）。中山路段於上、下午尖峰時段，呈現 E 級擁塞程度，凱旋路段部分則交通仍通暢。

1. 凱旋路

凱旋路緊鄰計畫區南側，位於中華路以東路段之路寬為 20 米，以西路段路寬為 30 米。凱旋路現況交通量大，尖峰時段道路服務水準介於 D~E 級之間。規劃中之本市輕軌運輸系統將沿台鐵第一臨港線經過交通用地（交一）南側，故凱旋路亦是本市主要聯絡道路及大眾運輸系統路線之一。

2. 中山路

中山路北起高雄火車站，南達小港機場及臨海工業區，係本市重要南北向道路與聯外幹道之一。中山路之交通量大，道路服務水準介於 D~E 級之間。至於高架路橋旁的平面道路為單向二車道劃設，交通狀況良好，道路服務水準介於 B~C 級之間。此外，中山路地下亦為高雄捷運紅線通過路線，成為高雄市南北運輸之主要幹道。

3. 中華路

中華路往北銜接至省道台 17 線，南迄於凱旋路，其中中華三、四路寬 40 公尺，而位於基地西側之中華五路寬度達 50 公尺，屬高雄多功能經貿園區及本基地主要的進出道路之一，目前交通狀況尚稱良好，服務水準介於 B~D 級。

4. 時代大道

配合基地西側夢時代購物中心之開發，市府 95 年開通本計畫區北側東西向之 40 米寬園道用地暨兩側廣場停車場用地，並命名為時代大道。該園道東起中山路、西迄成功路，全長約 950 公尺，目前車行狀況良好。

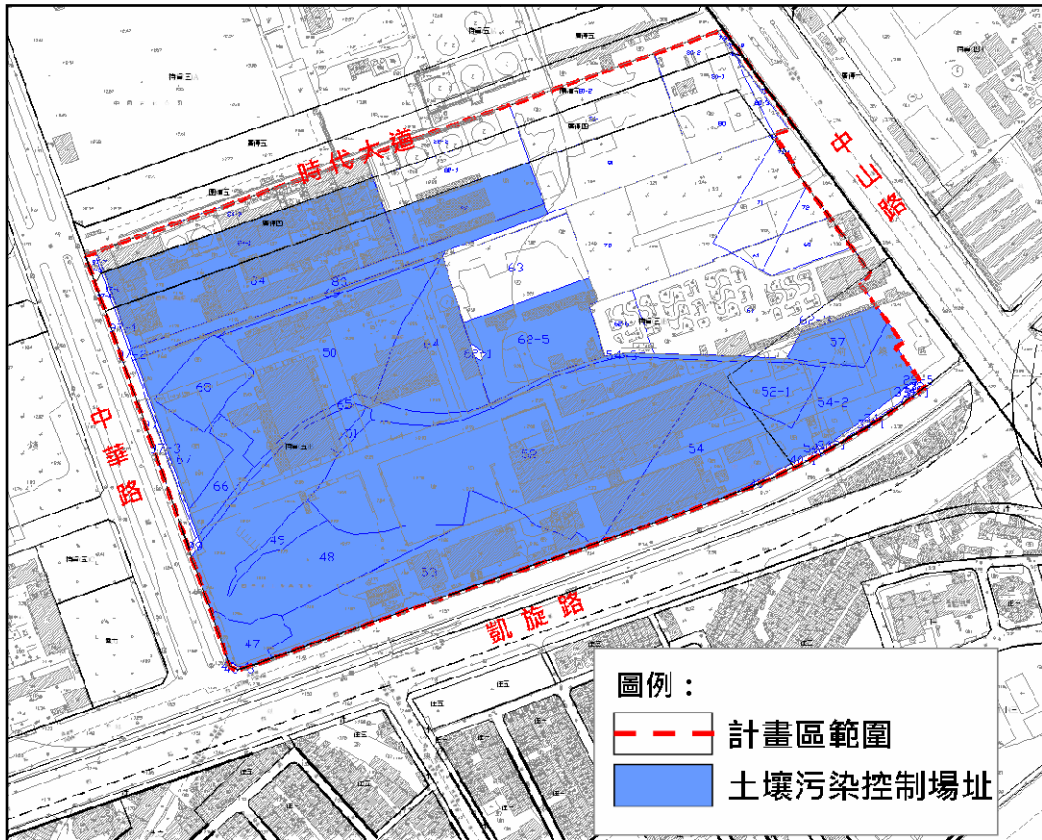
表三 基地周邊道路幾何特性分析表

道路名稱	路段	道路寬度 (公尺)	功能分類	車道數		路型	備註
				快車道	慢/混合車道		
中山路	復興三路~ 凱旋路	50	主要幹道	4	2	中央及快慢 槽化分隔	—
中華五路	新光路~ 復興三路	40	主要幹道	4	2	中央及快慢 標線分隔	—
中華五路	復興三路~ 凱旋路	50	主要幹道	4	2	中央及快慢 槽化分隔	—
成功路	復興三路~ 擴建路	35	次要道路	4	2	中央及快慢 標線分隔	—
凱旋路	中山三路~ 成功一路	30	主要幹道	4	2	中央及快慢 標線分隔	—
時代大道	中山三路~ 成功路	40	次要道路	4	2	中央及快慢 標線分隔	—

資料來源：本計畫現場調查。

五、土地污染狀況

由於計畫區部分範圍原係石化工業廠房使用，使其中 13.80 公頃土地範圍經本府 96 年 7 月 10 日公告為土壤污染控制場址（詳圖七）。污染場址中部分污染源屬汞污染，污染改善期程較長，為該地區開發不致延宕，本府地政處遂調整市地重劃開發範圍。



圖七 計畫區土壤污染控制場址位置示意圖

伍、規劃構想與變更內容

一、規劃構想：

為加速本區開發，考量土地污染情形、土地所有權人意願、重劃範圍完整性、開發效益及公共設施用地負擔法定項目等因素，調整原公辦重劃範圍，並配合變更計畫區細部計畫內容，其整體規劃構想如下：

- (一) 本計畫區調整為分期分區開發，整體考量劃設必要之公共設施，其中公辦重劃開發範圍，依本區應負擔用地比例(43.3%)，透過變更細部計畫補足應負擔之公共設施用地；其餘範圍則維持由申請者依照現行特定區計畫及其開發許可審議規範等相關規定辦理開發。

(二) 本次變更增設之公共設施用地，除區內必要進出道路外，另考量特定經貿核心專用區活動機能，規劃區內必要之公共開放空間，以提升整體環境品質。

(三) 地區道路系統之規劃，應能滿足先期公辦重劃地區內個別基地之進出及開發需求。

(四) 細部計畫新增道路路口應與現有路口保持適當距離；且為降低基地開發對於本市聯外幹道-中山路產生負面衝擊，新增道路應避免於中山路上增加路口。

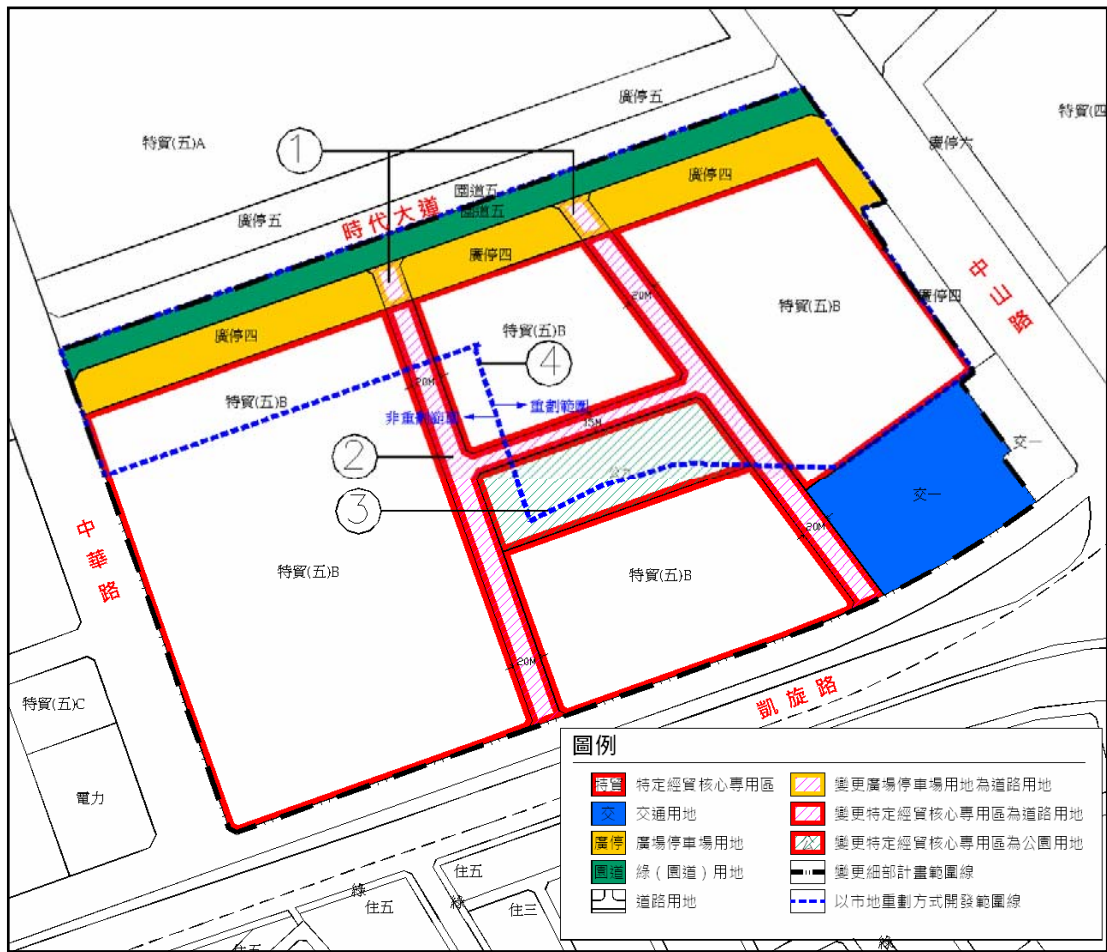
二、實質變更內容

依據上述規劃構想，本地區細部計畫變更內容詳如表四、圖八所示。

表四 實質變更內容綜理表

位置		變更內容			變更理由
		變更前計畫	面積(公頃)	變更後計畫	
1	時代大道南側	廣場停車場用地(廣停四)	0.13	道路用地	配合進出道路銜接時代大道。
2	計畫區內	特定經貿核心專用區(特貿五B)	1.52	道路用地	全區整體規劃道路系統，配合開發需求及重劃配地需要，劃設進出道路。
3	計畫區中央	特定經貿核心專用區(特貿五B)	1.02	公園用地(公九)	配合特定經貿核心專用區之活動機能與提升整體環境品質，規劃必要之公共開放空間。
4	本開發計畫區	本開發計畫區(20.88公頃)由全區整體開發，調整為分期分區開發。調整後公辦重劃開發範圍約9.67公頃，其餘開發範圍約11.21公頃，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辦理開發。			本開發區因逾期未辦理開發，經評估後擬以公辦重劃方式開發，復因土壤污染問題，調整公辦重劃範圍。
5	土地使用分區管制要點	增訂土地使用分區管制要點條文			配合本次細部計畫變更增修內容。

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依測量分割者為準。



圖八 都市計畫變更位置示意圖

陸、變更後實質計畫

一、土地使用及公共設施計畫

本開發計畫區變更後分別規劃為特定經貿核心專用區(特貿五B)、園道用地(園道五)、廣場停車場用地(廣停四)、交通用地(交一)、公園用地(公九)以及道路用地，計畫總面積為 20.88 公頃，各項規劃情形如表五及圖九所示。

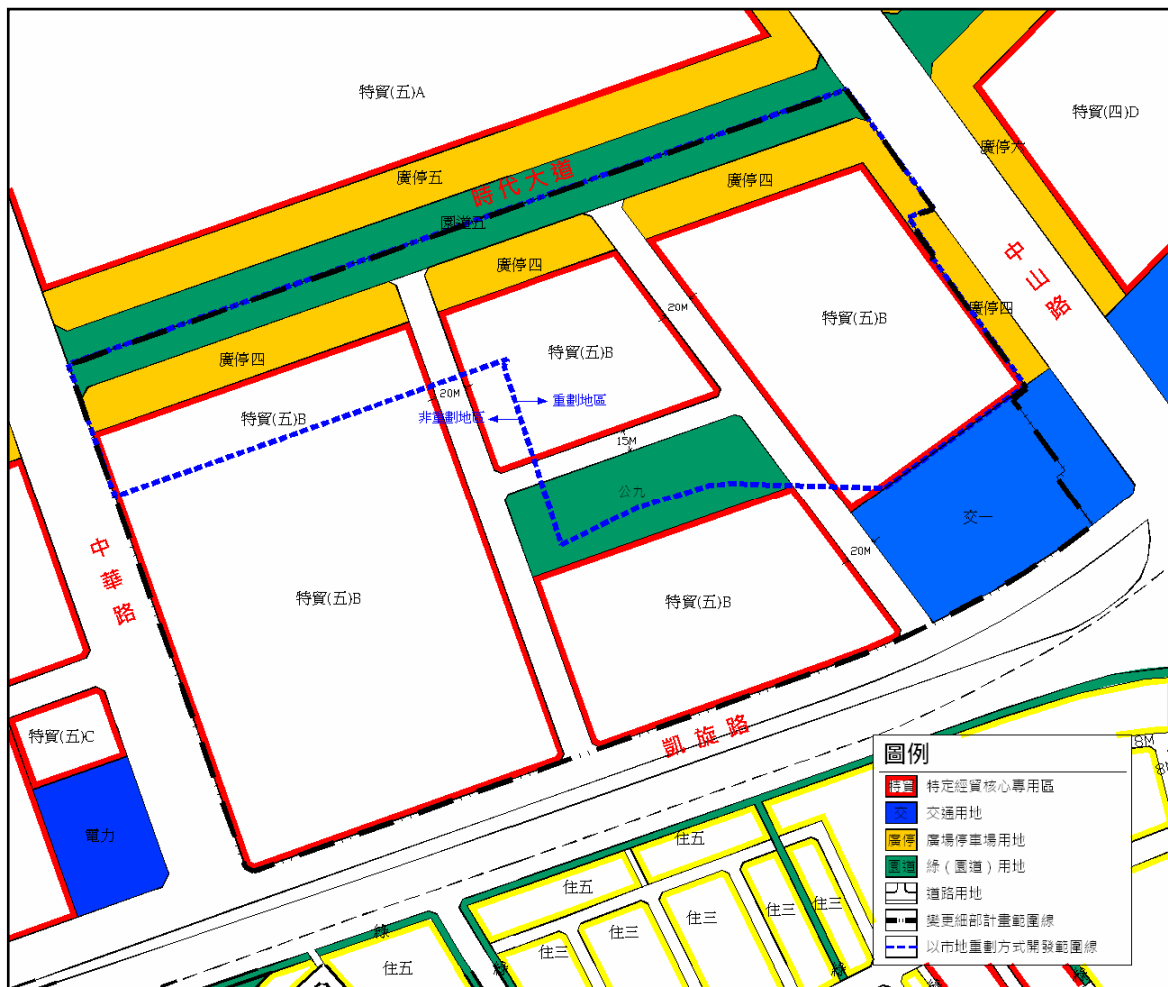
二、道路系統計畫

計畫區內除北側 40 公尺寬之園道用地(園道五)外，為供區內各基地出入，本案於細部計畫中增設兩條南北向 20 公尺寬之次要道路，以及公園用地(公九)北側之東西向 15 公尺寬之次要道路。

表五 計畫區土地使用計畫面積表

分區項目 (編號)	市地重劃範圍		非市地重劃範圍		計畫區		
	面積 (公頃)	佔該區比 例	面積 (公頃)	佔該區比 例	面積 (公頃)	佔該區比 例	
特定經貿核心專用區 (特貿五B)	5.48	56.70%	8.72	77.73%	14.20	67.99%	
公共設施用地	公園用地 (公九)	0.62	6.42%	0.40	3.54%	1.02	4.87%
	廣場停車場用地 (廣停四)	1.67	17.22%	-	-	1.67	7.97%
	交通用地 (交一)	-	-	1.28	11.42%	1.28	6.13%
	園道用地 (園道五)	1.08	11.12%	-	-	1.08	5.15%
	道路用地	0.83	8.55%	0.82	7.31%	1.65	7.89%
	小計	4.19	43.30%	2.50	22.27%	6.68	32.01%
總計	9.67	100.00%	11.21	100.00%	20.88	100.00%	

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依測量分割者為準。



圖九 變更後都市計畫示意圖

柒、事業及財務計畫

一、開發計畫區範圍與開發方式

依照高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫，本案範圍屬第二期第9開發計畫區，經本案變更後（變更編號第4案），第9開發計畫區內部分地區改以市地重劃開發（其範圍如圖九所示，面積計9.67公頃），即循平均地權條例等相關規定先行辦理市地重劃作業，不受「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」第十二條規定之限制。

上開市地重劃區以外之範圍（其範圍如圖九所示，面積計11.21公頃），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。

二、公共設施用地及都市發展用地負擔

本計畫之公共設施用地及都市發展用地負擔標準仍應依照「高雄市都市計畫土地使用變更後公共設施用地其它都市發展用地負擔比例」計算（詳表六），依該規定本計畫區之用地負擔比例為43.3%。

經本案變更細部計畫後，市地重劃區內所規劃之園道用地、廣場停車場用地、公園用地、道路用地，由於公共設施用地面積4.19公頃已達重劃區43.3%，市地重劃完成，並無償取得登記土地產權予本市所有後，方可申請建築執照開發使用。

其餘非屬市地重劃區範圍，目前規劃之公園用地、交通用地及道路用地面積（計2.50公頃）僅達該範圍之22.27%，未來申請開發時，仍應予以另行劃設公共設施用地或都市發展用地加以補足法定負擔用地。

表六 都市計畫變更負擔面積計算表

開發區 編號	面積 (ha)	公共設施負擔比例				用地 負擔 面積 (ha)	變更 後特 貿區 面積 (ha)
		變 更 為 住 宅 區 負 擔 (I)	剩 餘 住 宅 區 變 更 為 特 貿 區 負 擔 比 例 (C)	剩 餘 特 貿 區 容 積 增 加 負 擔 比 例 (F)	負 擔 比 例 總 計 D=I+C+F		
第 9 開發區	20.88	32%	(100%-32%) *10%=6.8%	(100%- (32%+6.8%)) *3.5%* (630%-420%) =4.50%	32%+6.8% +4.50% =43.3%	9.04	11.84
合計	20.88	-	-	-	-	9.04	11.84

捌、土地使用分區管制及都市設計規定

本計畫區屬本府 88 年 12 月 21 日公告實施之「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫」範圍內，復經本府於 94 年 12 月 10 日公告實施「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」，故本計畫區內之建築及土地使用除應依下列規定管制外，餘未規定事項，仍應依循前開細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計基準辦理：

- 一、本計畫區建築基地除應依現行高雄多功能經貿園區特定區細部計畫之規定退縮建築外，本案所增設細部計畫道路兩側臨接之建築基地，亦應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，提供該開放空間供公眾使用，並得計為法定空地。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。
- 二、為求重劃區與其它地區分期開發公共設施之空間規劃完整性，本府地政處於辦理公辦重劃作業時，應就計畫區內公園用地與道路用地提出整體規劃設計，送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

- 三、為提升公共設施用地土地利用價值並兼具原公共設施之基本機能，計畫區之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。
- 四、本計畫區未來開發時，如涉土壤污染及環境影響評估問題，仍應依環境影響評估法等相關法令規定辦理。

附件一 市都委會會議紀錄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203 高雄市四維三路2號4樓

承辦單位：都委會

聯絡電話：07-3368333*2361

聯絡人：謝國同

機關傳真：07-3363937

電子郵件：h1958015@ms1.keg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國 98 年 11 月 24 日

發文字號：高市府都委字第 0980068523 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：第 337 次高雄市都市計畫委員會會議紀錄（隨文引入）

主旨：檢送高雄市都市計畫委員會第 337 次會議紀錄乙份（如附件），請查照。

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、高雄市政府都市發展局、高雄市公共汽車管理處

副本：市長室、林副市長室（以上副本均含附件）、高雄市政府研究發展考核委員會（高雄市都市計畫委員會）

市長 陳 菊

電子公文



11

高雄市都市計畫委員會 98 年 10 月 30 日 第 337 次會議紀錄

一、時間：民國 98 年 10 月 30 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市都委會會議室

三、主席：林兼主任委員仁益

記錄：謝國同

四、出席委員：（詳如簽到附冊）

五、會議承辦單位：（詳如簽到附冊）

六、列席單位：（詳如簽到附冊）

七、報告案件：

第一案：高雄縣市合併空間治理報告案。

決 定：建議加強縣市城鄉發展基本資料分析，以生態永續發展為前題，更深入探討未來產業分佈與發展定位（如產業園區之劃設區位與規模）、土地利用政策、交通運輸（高雄機場區位問題…），研擬短、中、長程提升高雄競爭力之城市整體發展策略。

第二案：本市都市計畫委會 98 年 4 月 22 日第 333 次會議審議「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫市場用地（灣市五）為機關用地（配合左營分局廳舍新建工程）案」，經奉市長批示「請林副市長召集都委會委員進一步討論，尋求城市發展與治安雙贏之可能」案。

決 定：維持本會第 333 次會議決事項（照案通過）。

八、審定案件：

第一案：本市崗山仔地區供紅毛港遷村抵價地住宅區之退縮規定審定案。

決 議：請都發局先行釐清本案定位為審定案之妥適性，及本案就申請者權益（建蔽率、容積率、法定空地之留設區位）、公共權益（道路通視、交通安全）及有關建管法規（角地退縮）立法原意，提下次會再議。

九、審議案件：

第一案：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫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

案」(補辦公展再行審議)。

決議：依市府地政處說明：照補辦公展草案通過。

第二案：「變更高雄市都市計畫港墘地區與小港特定區計畫細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案」審議案。

決議：本案除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見通過：

(一) 補充資料納入都市計畫說明書。

(二) 公開展覽期間公民或團體異議案(詳如綜理表市都委會決議欄)：

編號 1：考量公地公用原則與地區防救災之需要，依陳情意見以公有地西側地籍線為界變更特定商業專用區為道路用地。

編號 2：案經小港區農會與小港國中達成協議，本案機關用地依現有小港區農會與小港國中之地籍界線予以調整變更部分機關用地、學校用地(文中)為農會專用區，變更部分機關用地為學校用地(文中)(變更內容如實質變更案編號 10)。

(三) 實質變更內容決議如下(詳如綜理表市都委會決議欄)：

編號 3：照案通過。

編號 4：照案通過。

編號 6：照案通過。

編號 10：同公開展覽期間公民或團體異議案編號 2(照案通過)。

編號 11：土地使用分區管制要點修正如下：

1. 第 3、4 條有關容積獎勵規定部分，因市府刻正檢討全市細部計畫容積獎勵規定，考量全市適用之一致性，暫時維持原計畫。

「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」公開展覽期間公民或團體意見綜理表

編號	異議人	異議內容	異議理由	規劃單位研析意見	市都委會專決議
1	台灣土地開發股份有限公司(98年6月5日意見書)	1、建請調整公辦市地重劃開發範圍。	1、本公司所有之 62、62-3、62-5、62-6 等四筆地號土地面積 20,478 平方公尺，皆無汞污染之情形，應全部列入公辦市地重劃範圍。 2、本計畫未將 62-3 地號土地面積 1,433 平方公尺(佔本公司土地 7%)列入公辦重劃範圍，有違旨揭計畫調整原則並有礙本公司土地整體規劃使用。	地政處研復： 一、本市第 65 期市地重劃區調整後範圍之劃定係依市府研考會 97 年 9 月 5 日「研商本市污染場址土地開發與利用問題」會議紀錄辦理，並考量區內土地所有權人意願、重劃範圍完整性與開發效益以及重劃公共設施用地負擔法定項目等因素，經 97 年 10 月 28 日簽奉市長核示。 二、台灣土地開發股份有限公司所有重劃區外興邦段 62-3 地號土地係屬都市計畫交通用地，按交通用地並非市地重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目，原本即無納入市地重劃區之必要。 三、倘將興邦段 62-3 地號(面積 1433 平方公尺)納入重劃範圍，依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 32 條規定應以公有土地優先指配，經查區內公有土地僅高雄市有土地(面積約 1038 平方公尺)，公有土地不足指配時，則以抵費地指配之，此將影響市府權益及開發區財務平衡，故不宜將該筆土地納入調整後第 65 期市地重劃區範圍。 四、依市地重劃實施辦法第 32 條規定，非共同負擔之公共設施用地無法以公有土地或抵費地優先指配時，仍分配予原有土地所有權人，故本案若無法以市有土地或抵費地指配時，仍須將交通用地分配予台灣土地開發股份有限公司，此與該筆土地未納入重劃	依市府地政處說明：照補辦公展草案通過。

<p>(98年6月19日 98營運資活字001380號函)</p>	<p>2、建請調整本公司所有興邦段62-3地號土地於交通用地範圍之外，並納入公辦重劃範圍。</p>	<p>1、本都市計畫案變更，並未充分考量人民之權益，有違信賴保護原則。</p> <p>2、貴府地政處表示：「交通用地並非市地重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目，原本即無納入市地重劃區之必要。」然本交通用地劃設之必要性及需地機關為何？經洽詢貴府都發局均未獲正面回應，故建請將62-3地號土地調整於交通用地範圍外。</p> <p>3、即使交通用地範圍無法調整，依公有地及抵費地優先指配供公共設施用地使用之原則，本公司所有興邦段62-3地號仍可併入公辦重劃範圍辦理開發，豈有影響貴府權益及財務平衡之說。</p>	<p>區範圍無異。</p> <p>五、綜上，台灣土地開發股份有限公司興邦段62-3地號土地仍不宜納入調整後第65期市地重劃區範圍內。日後該筆土地再併同其他區外土地一併辦理開發。</p> <p>都市發展局研復：</p> <p>一、本案係配合本府(地政處)公辦市地重劃範圍調整，修正開發方式及變更細部計畫內容，變更後未納入公辦市地重劃範圍者，係由申請者依照「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，無礙於現有地主之權益。</p> <p>二、查本地區內交通用地之規劃意旨係「供園區管理中心、捷運場站、長途客運站、公車轉運站等使用，採多目標使用方式聯合開發」，而目前現況本市捷運紅線R6站(凱旋站)設置於此，因此該交通用地仍有保留之必要。考量基地之完整性，前鎮區興邦段62-3地號仍應納入交通用地範圍。</p> <p>三、另請本府地政處就法令規定、財務可行性，以及後續特貿五E基地整體開發之推動，評估將前鎮區興邦段62-3地號土地納入公辦重劃範圍考量。</p>	
-----------------------------------	---	---	---	--

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203 高雄市四維三路2號4樓
承辦單位：都委會
聯絡電話：07-3368333*2361
聯絡人：謝國同
機關傳真：07-3363937
電子郵件：h1958015@msl.kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國98年7月31日

發文字號：高市府都委字第0980044789號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：第335次高雄市都市計畫委員會會議紀錄（隨文引入）

主旨：檢送高雄市都市計畫委員會第335次會議紀錄乙份（如附件），請查照。

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、高雄市議會、高雄市政府都市發展局

副本：市長室、林副市長室（以上副知含附件）、高雄市政府研究發展考核委員會（高雄市都市計畫委員會）

2009/08/09
17:27:18

裝

訂

線

高雄市都市計畫委員會 98 年 7 月 15 日 第 335 次會議紀錄

一、時間：民國 98 年 7 月 15 日（星期三）下午 3 時整

二、地點：高雄市都委會簡報室

三、主席：林兼主任委員仁益

記錄：謝國同

四、出席委員：（詳如簽到附冊）

五、會議承辦單位：（詳如簽到附冊）

六、列席單位：（詳如簽到附冊）

七、審議案件：

第一案：變更高雄市主要計畫（旗津地區）部分墓地用地、綠地用地為機關用地（供環保局使用）再審議案。

決議：請需地機關市府環保局會銜都發局，檢討下列課題送請專案小組研討後再議：

（一）高雄市、縣合併後行政區域調整後環保清潔區隊設置需求（設置區位、基地規模及配置）、業務委辦可行性。

（二）旗津地區未來發展定位（觀光大島）暨整體發展土地使用規劃。

第二案：「擬定高雄市都市計畫細部計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」再審議案。

決議：維持本會第 325 次會議決事項。

第三案：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫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案」審議案。

決議：請市府地政處邀請相關土地所有權人協商土地交換分配，並評估將台開公司土地全部納入公辦重劃範圍之可行性後，提下次會續行審議。

第四案：「變更高雄市都市計畫主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定高鐵住宅發展專用區、特定高鐵商業發展專用區、園道用地、綠地用地（建台水泥半屏湖畔香榭

綠都開發計畫)案」審議案。

決議：本案仍有相關開發課題尚未釐清(如：開發時程與經費、公益回饋、環評承諾事項如何落實具體執行、建築量體高度(須以半屏山視覺景觀空間模擬後再作確認)、水土保持與地質災害改善防範措施、環保團體意見回應、計畫內容資料之確實性等)，請相關權責機關依職權核對並送請專案小組討論後再續提大會審議。

八、散會時間：下午6時50分。

「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」公開展覽期間公民或團體意見綜理表

編號	異議人	異議內容	異議理由	規劃單位研析意見	市都委會專決議
1	台灣土地開發股份有限公司(98年6月5日意見書)	1、建請調整公辦市地重劃開發範圍。	1、本公司所有之 62、62-3、62-5、62-6 等四筆地號土地面積 20,478 平方公尺，皆無汞污染之情形，應全部列入公辦市地重劃範圍。 2、本計畫未將 62-3 地號土地面積 1,433 平方公尺(佔本公司土地 7%)列入公辦重劃範圍，有違旨揭計畫調整原則並有礙本公司土地整體規劃使用。	地政處研復： 一、本市第 65 期市地重劃區調整後範圍之劃定係依市府研考會 97 年 9 月 5 日「研商本市污染場址土地開發與利用問題」會議紀錄辦理，並考量區內土地所有權人意願、重劃範圍完整性與開發效益以及重劃公共設施用地負擔法定項目等因素，經 97 年 10 月 28 日簽奉市長核示。 二、台灣土地開發股份有限公司所有重劃區外興邦段 62-3 地號土地係屬都市計畫交通用地，按交通用地並非市地重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目，原本即無納入市地重劃區之必要。 三、倘將興邦段 62-3 地號(面積 1433 平方公尺)納入重劃範圍，依平均地權條例第 60 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 32 條規定應以公有土地優先指配，經查區內公有土地僅高雄有土地(面積約 1038 平方公尺)，公有土地不足指配時，則以抵費地指配之，此將影響市府權益及開發區財務平衡，故不宜將該筆土地納入調整後第 65 期市地重劃區範圍。 四、依市地重劃實施辦法第 32 條規定，非共同負擔之公共設施用地無法以公有土地或抵費地優先指配時，仍分配予原有土地所有權人，故本案若無法以市有土地或抵費地指配時，仍須將交通用地分配予台灣土地開發股份有限公司，此與該筆土地未納入重劃	

<p>(98年6月19日98營運資活字001380號函)</p>	<p>2、建請調整本公司所有興邦段62-3地號土地於交通用地範圍之外，並納入公辦重劃範圍。</p>	<p>1、本都市計畫案變更，並未充分考量人民之權益，有違信賴保護原則。</p> <p>2、貴府地政處表示：「交通用地並非市地重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目，原本即無納入市地重劃區之必要。」然本交通用地劃設之必要性及需地機關為何？經洽詢貴府都發局均未獲正面回應，故建請將62-3地號土地調整於交通用地範圍外。</p> <p>3、即使交通用地範圍無法調整，依公有地及抵費地優先指配供公共設施用地使用之原則，本公司所有興邦段62-3地號仍可併入公辦重劃範圍辦理開發，豈有影響貴府權益及財務平衡之說。</p>	<p>區範圍無異。</p> <p>五、綜上，台灣土地開發股份有限公司興邦段62-3地號土地仍不宜納入調整後第65期市地重劃區範圍內。日後該筆土地再併同其他區外土地一併辦理開發。</p> <p>都市發展局研復：</p> <p>一、本案係配合本府(地政處)公辦市地重劃範圍調整，修正開發方式及變更細部計畫內容，變更後未納入公辦市地重劃範圍者，係由申請者依照「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，無礙於現有地主之權益。</p> <p>二、查本地區內交通用地之規劃意旨係「供園區管理中心、捷運場站、長途客運站、公車轉運站等使用，採多目標使用方式聯合開發」，而目前現況本市捷運紅線R6站(凱旋站)設置於此，因此該交通用地仍有保留之必要。考量基地之完整性，前鎮區興邦段62-3地號仍應納入交通用地範圍。</p> <p>三、另請本府地政處就法令規定、財務可行性，以及後續特貿五E基地整體開發之推動，評估將前鎮區興邦段62-3地號土地納入公辦重劃範圍考量。</p>	
----------------------------------	---	---	---	--

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203 高雄市四維三路 2 號 6 樓
承辦單位：都委會
聯絡電話：07-3368333*2564
聯絡人：蒲茗慧
機關傳真：07-3363937
電子郵件：puych@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國 98 年 03 月 31 日

發文字號：高市府都委字第 0980018648 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件已引入（第 332 次都委會會議紀錄）

主旨：檢送高雄市都市計畫委員會第 332 次會議紀錄乙份，請查照。

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、高雄市政府都市發展局、高雄市議會

副本：市長室、林副市長室、高雄市都市計畫委員會

市長 陳 菊



高雄市都市計畫委員會 98 年 3 月 10 日 第 332 次會議紀錄

一、時間：民國 98 年 3 月 10 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市都委會簡報室

三、主席：林兼主任委員仁益

記錄：蒲茗慧

四、出席委員：（詳如簽到附冊）

五、會議承辦單位：（詳如簽到附冊）

六、列席單位：（詳如簽到附冊）

七、報告案件：

第一案：本市都市發展業務簡報。

決 定：洽悉。

第二案：本會業務報告：

決 定：（一）有關都市計畫委員會業務報告案：洽悉。

（二）98 年度專案小組：照提案通過，必要時專案小組召集人得邀請其他委員暨專家、學者參與專案小組會議；名單如下：

1. 第一組：

召 集 人：吳副主任委員濟華

副召集人：盧委員友義

委 員：張委員文智、徐委員弘宇、賴委員文泰、魯委員台營、劉委員富美。

2. 第二組：

召 集 人：盧委員友義

副召集人：張委員文智

委 員：曾委員梓峰、賴委員文泰、黃委員文玲、郭委員敏能、程委員幼銘。

八、審議案件：

第一案：「擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫」審議案。

決議：請市府都發局會同交通局、警察局補充有關計畫案右側 8 公尺計畫道路之交通安全分析資料(含啟明堂附近路段道路通視、交通事故頻率及肇事原因…)，提下次會議行審議。

第二案：擬定臺鐵高雄港站及臨港沿線再開發更新地區都市更新計畫審議案。

決議：(一)本案除依下列修正外，餘照案通過：

1. 高雄港站地區，為保留臨港沿線鐵道文化之整體性以及未來發展彈性，取消 13 個都市更新單元劃設，改採浮動分區方式開發。

2. 計畫書 p.7-1 增列「四、細部計畫道路由實施者負責興闢，並列入開發共同負擔。」文字。

(二)附帶決議：請市府都發局考量未來港市發展空間需求、海岸沿線景觀與鼓山地區空間整體發展規劃串連，結合地區文史發展、歷史建築、鐵道文化保存、開放空間、交通路網…，妥擬相關細部計畫內容與都市設計審議事項；並請於擬定細部計畫前召集社區發展相關熱心公益人士、民意代表、專家學者等參與規劃研討。

第三案：變更高雄市主要計畫(鼓山區)部分保護區為公園用地案(配合高雄市忠烈祠園區委外經營)審議案。

決議：請高雄市文獻委員會釐清變更範圍內保護區是否為保存林，並補充土地變更適宜性分析、委外經營合約土地利用規範及有關地質安全分析等資料，提下次會議行審議；會議召開時並邀請該保護區土地管理單位(屏東林管處)列席說明。

第四案：「變更高雄市都市計畫凹子底地區部分特定商業專用(特商 C)為綠地用地案」。

決議：本案除計畫說明書中文字誤繕部分授權規劃單位予以修正外，餘照案通過。

第五案：「變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用、廣停用地為公園用地、停車場用地、市場用地及道用地細部計畫案」。

決議：依提案調整細部計畫土地使用配置、開發範圍及開發方式，並配合修正計畫名稱及相關計畫書、圖後，補辦公告公開展覽程序；公展期滿，如無異議案件，則報市府核定後公告發布實施，如有異議案件，則再行提會審議。

九、散會時間：下午4時50分。

檔 號：

保存年限：

高雄市都市計畫委員會 函

地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：本會

聯絡電話：3368333 轉 2564

聯絡人：蒲茗慧

機關傳真：336-3937

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國 96 年 4 月 12 日

發文字號：高市都委字第 0960000848 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：隨文引入（第 315 次都委會會議紀錄）

主旨：檢送高雄市都市計畫委員會第 315 次會議紀錄乙份，請查照。

正本：本會全體委員、高雄市政府都市發展局

副本：市長室、邱副市長室、高雄市政府本部（刊登市府公報）、本會

2009/04/30
15:39:40

兼主任委員 邱 太 三

裝

訂

線

高雄市都市計畫委員會 96 年 3 月 15 日第 315 次會議紀錄

一、時間：民國 96 年 3 月 15 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：高雄市都委會簡報室

三、主席：邱兼主任委員太三

記錄：蒲茗慧

四、出席委員：（詳如簽到附冊）

五、會議承辦單位：（詳如簽到附冊）

六、列席單位：（詳如簽到附冊）

七、研議案件：（高雄市、縣聯席研議案）

第一案：本市崗山仔細部計畫紅毛港遷村住宅區退縮建築等規定研議案。

決議：（一）為考量紅毛港遷村地區居住特性，本案依都發局提案之方案 3 通過：「供紅毛港遷村使用之住宅區，應自建築線退縮 2 公尺建築（角地之基地擇一退縮），並予植栽綠化，不得設置陽台、雨遮、屋簷、圍牆等突出物及阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地」。

（二）本案因有開發期程限制，請都發局將退縮 2 公尺之細部設計，及相關修正退縮規定納入都市計畫書，並儘速完成都市計畫法定程序。

八、審議案件：

第一案：「變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、廣停用地為公園用地、停車場用地、市場用地及道路用地細部計畫案」審議案。

決議：市府盱衡台灣塑膠工業股份有限公司計畫在本市設置研發總部、南部營運中心，將對多功能經貿園區產業發展產生重大影響，因台塑公司將於 96 年 4 月中旬正式來函說明以開發許可方式申請特貿四 B 及特貿五 B (65 期重劃區) 整體開發，並提出開發願景、配置及使用內容

等相關資料；為免影響台塑公司開發之意願，故本案暫予緩議。

第二案：「變更高雄市都市計畫二苓地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」審議案。

決議：（一）本案除依下列委員意見檢討修正並納入都市計畫說明書，餘照公展草案通過：

- 1、檢討本案細部計畫相關問題，如需配合辦理主要計畫變更者，應載明於計畫書內，以利將來主要計畫檢討配合辦理。
- 2、細部計畫相關調查、清查資料應詳細附載於計畫書，以利查考。
- 3、軍方土地之處理請參考高雄縣案例，研究整體開發範圍，規範其公共設施負擔比例，並須另行擬定細部計畫才能再開發使用之可行性。

（二）公展期間公民或團體異議案決議（詳附異議案綜理表）：

編號1：請異議人依相關法令規定於一個月內補附變更範圍土地所有權人同意書，否則維持原計畫。

編號2：照案通過。

（三）爾後都市計畫細部計畫通盤檢討案件建議事項：

- 1、將都市生活脈絡、形態、景觀結合都市設計列入細部計畫通盤檢討程序。
- 2、整併高雄市細部計畫之計畫區為較完整規模，以利公共設施服務水準檢討。

（四）爾後提會研、審議案件說明資料，應有相關現場照片、空照圖，俾便委員審議時容易瞭解現場情況。

九、研議案件：

第二案：「本市旗津區中洲國民小學西校區北側市場用地、部分道路（瑞竹街）納入學校範圍處理計畫」暨「旗津區文小 03 國小預定地擬變更使用可行性分析報告」研議案

決議：（一）本案原則同意採教育局所提方案二，將中洲國小西校區北側 0.1504 公頃市場用地、部分道路用地 0.0399 公頃，納入旗津文小○三校區使用範圍；另中洲路東側尚未闢建 1.5839 公頃之旗津文小○三學校用地仍暫予保留。上開納入校區範圍於整體規劃利用時，應考量社區交通、兒童安全、校區之完整性。

（二）考量未來旗津地區整體發展需要，請教育局依定期通盤檢討實施辦法規定，將上開整體旗津文小○三校區使用範圍從就學需求及學校用地適足性等予以檢討後，提出具體之調整方案，會商都發局研擬整體開發構想，納入本市主要計畫通盤檢討辦理。

第三案：國立高雄大學鄰近地區細部計畫退縮建築爭議之配套措施研議案。

第四案：國立中山大學西子灣蓮海樓（海景餐廳）申請增建建造執照容積個案核定研議案。

十、備註：因會議時間有限，研議案第三、四案提下次會討論。

十一、散會時間：下午 1 時 50 分。

「變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、廣停用地為公園用地、停車場用地、市場用地及道路用地細部計畫案」公開展覽期間公民或團體異議案綜理表

編號	異議人	異議內容	異議理由	規劃單位研析意見	市都委會專案小組決議
1	高雄市政府地政處	建請修正計畫說明書暨重新檢討公共設施用地規劃位置。	<p>1、計畫說明書第 5、21、22 頁所載交通用地面積不一致，應重新檢核，另第 5 頁表一，建請加註：「本表面積係依圖面量估，實際面積仍應依實地釘樁測量分割後之面積為準。」。</p> <p>2、計畫說明書第 18 頁，變更構想(四)，「…未來市場用地之開發使用，宜有別於傳統零售市場，應朝大型購物空間發展」，惟依據平均地權條例第 60 條第 1 項規定零售市場方屬於重劃區內土地所有權人共同負擔項目，故上開市場用地之開發使用已明顯逾越零售市場用地之使用，建請修改。</p> <p>3、計畫說明書第 25 頁，土地使用分區及都市設計管制規定二、計畫區內交一、停車場、市場及公園等 4 處公共設施用地，採四合一之整體規劃設計乙節，依據市地重劃實施辦法第 21 條規定，公共設施之工程費用不包含交一、停車場、市場等用地，倘將計畫書所列四處公共設施用地採四合一之整體規劃設計，將涉及相關單位經費分攤事宜。</p> <p>4、本細部計畫變更後公共設施用地，包括停車場、市場及公園等用地，因其土地使用現況為建築廠房密集，致辦理市地重劃時，所需地上物拆遷補償費用過於龐大，請重新檢討公共設施規劃位置，俾利重劃作業之進行。</p>	<p>一、交通用地面積經檢核，應為 1.2871 公頃(計畫書第 5、22 頁面積為 1.2861 公頃，係圖面量估誤差)，建議依地政處所提異議理由 1 之意見修正第 5、22 頁交通用地面積為 1.2871 公頃及表一加註。</p> <p>二、為避免重劃執行困難，建議依地政處所提異議理由 2，刪除計畫書第 18 頁，變更構想(四)，「另為建構多功能經貿區內優質之購物環境，未來市場用地之開發使用，宜有別於傳統之零售市場，應朝提供優質之大型購物空間發展。」文字。</p> <p>三、計畫區內之停車場、市場、公園用地，基於配合交一大眾運輸轉運機能，並能與特貿區之商務、購物開放空間動線串接，計畫書爰規定上開用地應整體規劃設計再進行開發建築。地政處所提異議理由 3，是否執行上將產生困難，建請地政處、交通局及市場管理處補充說明，俾供審議參考。</p> <p>四、為整合交一大眾運輸轉運複合機能，本計畫公共設施爰劃設於臨接交一用地周邊。有關地政處異議理由 4，是否停車場、公園等公共設施用地區位之地上物拆遷費用龐大，影響重劃財務可行性，建議地政處補充說明及提出具體之公共設施建議調整區位，俾供審議參考。</p>	<p>請依下列委員建議事項暨負擔比例 43.3% 為原則，修正公展草案後逕提大會審議：</p> <p>1. 取消市場用地之劃設，並將停車場用地調整至交通用地北側。</p> <p>2. 將公園劃為二處劃設，配置於公展草案中十字路之右上及左下街廓。</p>

檔 號：
保存年限：

高雄市政府地政處 函

地址：高雄市苓雅區四維3路2號7樓
承辦單位：第四科
聯絡電話：(07)3373499
聯絡人：夏伊倩
機關傳真：(07)3314862

受文者：

發文日期：中華民國95年8月28日
發文字號：高市地政四字第0950014276號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：建議調整公共設施用地區位圖 1份

主旨：檢送本市都市計畫「變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、廣停用地為公園用地、停車場用地、市場用地及道路用地細部計畫案」公開展覽異議案，補充說明資料，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴會95年8月15日高市都委字第0950001766號函辦理。
- 二、本開發區係以市地重劃方式辦理開發，屬自償性成本開發，依市地重劃實施辦法第38條規定，土地改良物等補償僅以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限，本計畫範圍內所規劃停車場用地及公園用地之土地使用現況為廠房密集，於辦理市地重劃時，所需地上物拆遷補償費用將相對提高，致本重劃區總平均負擔比率提高，本處經研析建議調整公共設施用地區位如附圖。
- 三、依據平均地權條例施行細則第82條第1項第3款及市地重劃實施辦法第21條之規定，公共設施之工程費用不包括交一用地、停車場用地、市場用地等，本重劃區經費僅負擔公園之規劃設計施工費用，倘將計畫書所列4處公共設施用地採四合一整體規劃設計，將涉及各相關單位經費分攤事宜，

創稿號：(095)0400419



產生執行上困擾。

正本：高雄市都市計畫委員會

副本：市府都市發展局、本處第四科、本處第六科

2009/12/08
14:53:36

2009/12/08 14:53:36

2009/12/08 14:53:36

「變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、廣停用地為公園用地、停車場用地、市場用地及道路用地細部計畫案」第二次專案小組會議紀錄

一、時間：民國 95 年 11 月 23 日（星期四）下午 2 時 30 分

二、地點：都委會會議室（高雄市苓雅區四維三路二號市府合署辦公大樓六樓）

三、主席：何委員兼召集人東波

紀錄：陳應芬

四、出席單位及人員：

凌委員兼副召集人	瑞賢	
陳委員	麗紅	
蔡委員	敏文	（請假）
陳委員	銘俊	
黃委員	崑山	（請假）
謝委員	宏昌	
盧委員	友義	（請假）
徐委員	同慶	

市府都發局 王啟川、郝道玲、陳昌盛

市府地政處 王桂春、夏伊倩、蘇明鴻

市府交通局 黃信穎

市府環保局 郭進興、林明峯

市府建設局市場管理處 林良輝

五、會議承辦單位：

高雄市都委會 盧正義、陳應芬、蒲茗慧、郭鎮源、謝國同

六、建議結論：

(一)請依下列委員建議事項暨負擔比例 43.3%為原則，修正公展草案後逕提大會審議：

1. 取消市場用地之劃設，並將停車場用地調整至交通用地北。
2. 將公園分成二處劃設，配置於公展草案中十字路之右上及左下街廓。

(二)環境影響評估部份，請有關開發機關依環評相關規定辦理。

七、散會：下午 4 時。

「變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、廣停用地為公園用地、停車場用地、市場用地及道路用地細部計畫案」專案小組會議紀錄

- 一、時間：民國 95 年 9 月 7 日（星期四）下午 2 時正
二、地點：市府新建工程處發包室（高雄市苓雅區四維三路二號市府合署辦公大樓六樓）
三、主席：何委員兼召集人東波 紀錄：陳應芬
四、出席、列席單位及人員：

凌委員兼副召集人	瑞賢
陳委員	麗紅
蔡委員	敏文
陳委員	銘俊（請假）
黃委員	崑山（請假）
謝委員	宏昌
盧委員	友義
徐委員	同慶

市府都發局 王啟川、郝道玲、張文欽

市府地政處 王桂香、夏伊倩、檀成徽、王俊彥

市府交通局 蘇傳翔、黃信穎

市府法制局

市府建設局市場管理處 呂文豪、莊凱勳、林良輝

- 五、會議承辦單位：

高雄市都委會 吳文彥、郭鎮源、陳應芬、謝國同

六、建議結論：

(一)請都發局協商地政處、環保局考量下列事項後，據以研擬替選方案，提下次會續行討論：

1. 適度調整公共設施區位及道路系統：

- (1)調整停車場用地至交通用地北側。
- (2)調整公園用地至建築物較少之街廓。
- (3)配合上開區位調整，重新考量道路系統規劃。

2. 文字修正：

- (1)有關交通用地面積請更正為 1.2871 公頃(依都發局檢核成果修正)，另依地政處建議於計畫說明書第 5 頁表一加註：「本表面積係依圖面量估，實際面積仍應依實地釘樁測量分割後面積為準。」
- (2)刪除計畫說明書第 18 頁變更構想(四)有關市場用地未來之開發構想限制。
- (3)刪除計畫說明書第 25 頁，玖、土地使用分區及都市設計管制規定二、「...整體規劃設計，並...」文字敘述。

(二)下次會請地政處提供本計畫區土地污染調查套繪圖，並議邀請環保局與會。

七、散會：下午 4 時 10 分。

附件二 公展期間陳情地主協商會議紀錄

檔 號：
保存年限：

高雄市政府地政處 函

地址：高雄市苓雅區四維三路2號7樓
承辦單位：第四科
聯絡電話：(07)3373499
聯絡人：夏伊倩
機關傳真：(07)3314862

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國98年9月4日

發文字號：高市地政四字第0980013366號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：為本市都市計畫「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」，有關興邦段62-3地號納入調整後本市第65期市地重劃區範圍之可行性及協調相關土地所有權人交換分配乙案，復如說明，惠請貴會續提會審議，請查照。

說明：

- 一、依本市都委會98年7月15日第335次會議審議案決議辦理。
- 二、本案經本處於98年8月21日召開協商會議結果，台開公司不同意依市地重劃實施辦法第34條規定除以市有土地指配外，剩餘之交通用地仍分配予該公司，為免影響重劃區財務計畫，故該筆土地本處認為不宜納入重劃範圍；另台開公司所有上開土地與台塑公司交換之可行性及台塑公司土地指配於交通用地之可行性，經台塑公司98年9月1日台塑北總字第03612號函表示並無意願。爰本案建議不將台開公司所有興邦段62-3地號納入調整後第65期市地重劃區範圍。

正本：高雄市政府研究發展考核委員會〔都委會〕

副本：高雄市政府都市發展局、本處第四科〔存參〕

2009/09/04
16:34:14

處長 謝福來

收文號：(098)0013366

第1頁

高雄市政府
都市發展局
總 收 文
98年9月21日16時
第0980013366號

協商「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」，與邦段 62-3 地號納入調整後本市第 65 期市地重劃區範圍事宜會議紀錄

一、開會時間：98 年 8 月 21 日（星期五）下午 14 時 30 分

二、開會地點：本處第二會議室

三、主持人：黃進雄

記錄 夏伊倩

四、出席者：

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
台灣土地開發股份有限公司		吳錫昌		黃明輝
台灣塑膠工業股份有限公司	課長	鄭文輝		
高雄市政府都市發展局	助理工程師	鄭明志		
本處第四科	科長	李伊倩	視察 股長	陳王政 工程師
本處第六科				

五、主辦單位說明摘要：

- (一) 本都市計畫變更案於公開展覽期間(98年5月19日至98年6月18日止)，區內土地所有權人台灣土地開發股份有限公司提出意見，本處依本市都委會第335次會議決議邀集相關土地所有權人協商台開公司所有興邦段62-3地號納入公辦重劃範圍之可行性。
- (二) 交通用地非屬市地重劃區土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目，故該用地原則上無納入第65期重劃區之必要，且因台開公司所有土地佔交通用地面積比例極小，現階段未列入第65期重劃區，對於整個重劃區並無影響，若納入，依平均地權條例第60條及市地重劃實施辦法第32條規定，應以市有土地優先指配，但因市有土地不足指配，原得以抵費地指配，惟第65期重劃區費用負擔比例3.59%已相當低，預估抵費地面積不多，如再將部分抵費地指配為交通用地，將減少可標售土地面積，勢必影響貸款償還能力，為不影響市府開發財務平衡及權益，該筆交通用地不宜以抵費指配。
- (三) 本案若將該筆土地納入重劃範圍，除先以市有土地指配外，剩餘之交通用地因不宜以抵費地指配，故仍將依市地重劃實施辦法第34條規定，分配予原土地所有權人台開公司，嗣後再由需地機關辦理價購。
- (四) 又若該筆土地不參加公辦重劃，則台塑公司於未來辦理開發許可時，該交通用地可作為都市發展用地捐贈予市府所有，台開公司則可分回特貿用地。

六、與會人員發言摘要：

台灣土地開發股份有限公司：

- (一) 市府既規劃交通用地，則應由市府承受，分配為市府所有，即以抵費地指配，再由需地機關編列預算價購，如將該交通用地分回本公司所有，無法預期需地機關何時來價購，且分回的土地無法使用，對於本公司毫無益處，又需地機關(交

通局)也表示尚無使用計畫,那規劃該用地其用意何在?本公司於都委會亦表示應於都市計畫檢討調整交通用地範圍。

(二)另台塑公司所有重劃區範圍內土地交換如涉及課徵土地增值稅問題,可否將台塑公司土地指配於交通用地?

台灣塑膠工業股份有限公司:

本公司對於討論事項二、與台開公司交換土地,經總公司及規劃公司討論結果,涉及課徵土地增值稅問題,並無意願交換。

市府都市發展局:

(一)交通用地係多功能經貿園區都市發展用地的需求規劃之,並配合 R6 捷運凱旋站轉運站用地外,亦作為長途客運站、公車轉用站用地使用,整個園區規劃的公共設施是依園區發展所需劃設之必要性公共設施,多功能經貿園區的原意,係由土地所有權人申請開發許可辦理開發,公共設施用地由土地所有權人完成捐贈予市府所有,土地所有權人尚未開發前,該公共設施即無開發必要,交通用地仍保有規劃的必要性。

(二)台塑公司土地若於重劃時指配於交通用地,在未來辦理開發許可時,則可不必再計扣都市計畫法定負擔 43.3%。

七、結論:

(一)若將興邦段 62-3 地號交通用地納入重劃範圍,台開公司不同意依市地重劃實施辦法第 34 條規定除以市有土地指配外,剩餘之交通用地仍分配予該公司。為免影響重劃區財務計畫,故該筆土地地政處認為不宜納入重劃範圍;另若法令許可且台塑公司同意指配於交通用地,則地政處同意上開台開公司所有之交通用地納入重劃範圍。

(二)有關台塑公司土地指配於交通用地一節,其適法性,請承辦單位洽詢內政部,並請台塑公司代表將該議題請示總公司,於文到一週內函覆本處有無意願。

(三)俟台塑公司依結論(二)函覆地政處後,將上開協調結果提報高雄市都市計畫委員會繼續審議。

