

附錄一 高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範

高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範

壹、總則

一、規範目的

高雄市政府（以下簡稱本府）為落實及辦理開發許可作業、鼓勵民間參與高雄多功能經貿園區特定區建設及促進本計畫區加速開發暨產業轉型發展，針對開發許可申請及審議事項，依據高雄多功能經貿園區特定區都市計畫書，特訂定本規範。

二、適用規定

高雄多功能經貿園區特定區之開發許可依本規範之規定辦理，其餘未規定事項，適用其他相關法令規定。

三、適用範圍

凡屬高雄多功能經貿園區特定區計畫範圍內，依開發許可方式辦理開發之各開發工區土地。

四、本規範用語定義如下：

- (一) 開發許可：係指具彈性的開發機制及方式，由申請人考量基地特性、區位及使用需求，研擬適當之土地使用配置（含細部性公共設施）及擬引入之產業類別後，提出開發許可申請並與本府協商，依規定及協商結果完成負擔後，辦理土地開發。
- (二) 申請人：依本規範提出開發許可申請者。
- (三) 開發計畫：申請人依本規範提出開發許可申請時，應檢具之書圖文件。
- (四) 都市發展用地：本規範所稱之「都市發展用地」，係指各開發工區依都市計畫法第二十七條之一及高雄多功能經貿園區特定區都市計畫書規定之法定負擔用地面積，扣除區內都市計畫已劃設公共設施用地面積及依本規範第十五點所劃設之細部性公共設施用地後之土地面積者。

五、申請開發許可書件

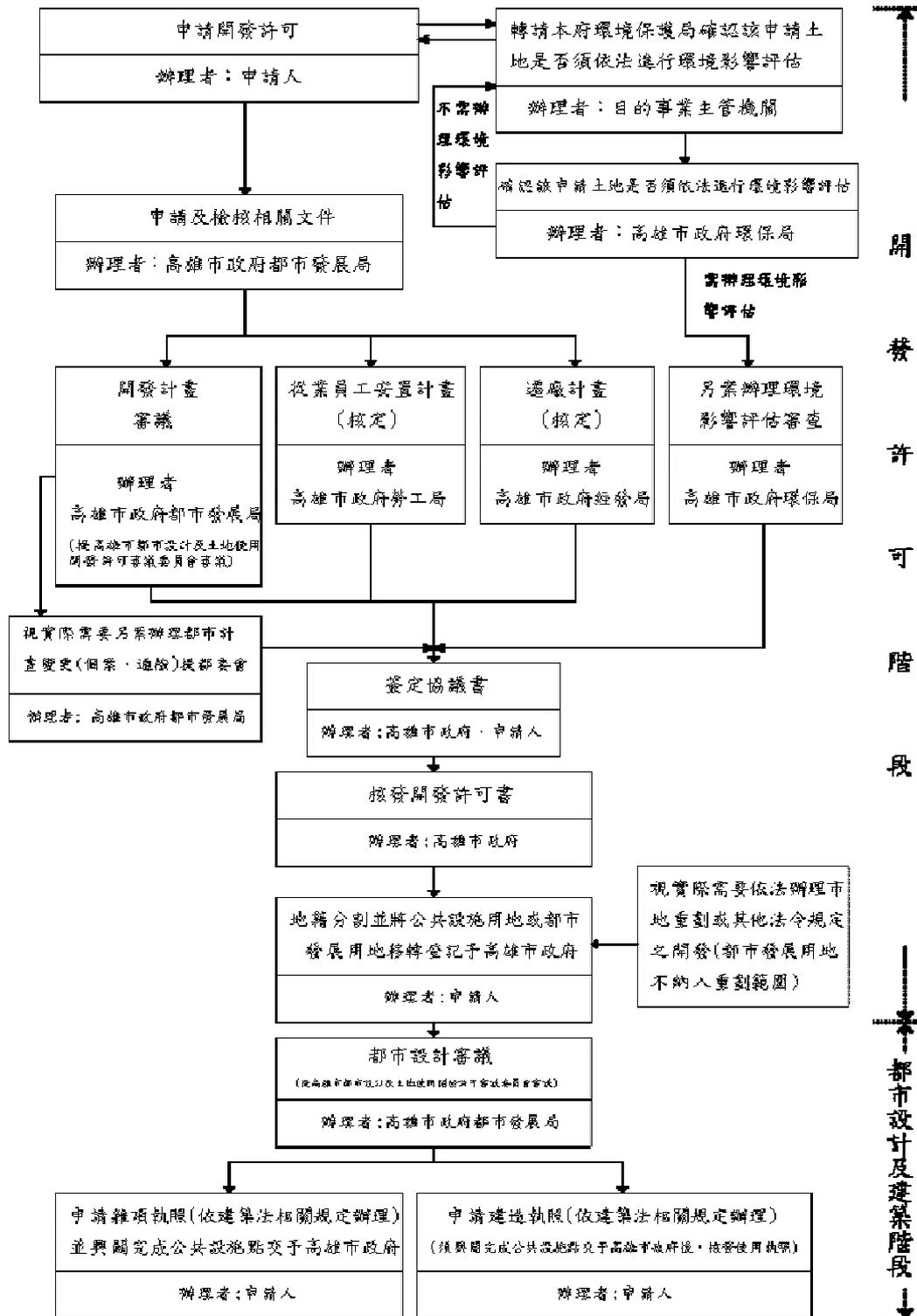
申請人提出開發許可時，需檢附之開發計畫書圖文件如下：

- (一) 開發許可申請書（申請人非土地所有權人時，應檢附開發許可委託書與開發許可授權書）。
- (二) 開發許可協議書草案。
- (三) 開發計畫書。
- (四) 目的事業主管機關轉請本府環境保護局確認該申請土地是否須依法進行環境影響評估之證明文件。如依法須進行環境影響評估者，應檢附環境影響說明書或環境影響評估報告書，送請目的事業主管機關轉請本府環境保護局進行環境影響評估之證明文件。
- (五) 生產中之工廠應檢附遷廠計畫書及從業員工安置計畫書。
前項生產中之工廠，係指本特定區都市計畫於民國 88 年 12 月 20 日公告實施時，在計畫範圍內仍未辦理工廠註銷登記者。前項生產中之工廠，係指本特定區細部計畫於第二次通盤檢討公告實施時，在計畫範圍內仍未辦理工廠註銷登記者。
申請所需之書圖文件格式詳本規範之附件一、二、三、四、五。

貳、辦理審查及作業程序

六、申請程序

申請人申請開發許可時，應檢具第五點書圖文件，向本府（都市發展局）提出申請，經本府各目的事業主管機關審核，及高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，與本府簽訂開發許可協議書，核發開發許可後，續行辦理土地開發。其申辦程序如附圖一。



附圖一 開發許可作業流程示意圖

七、簽訂開發許可協議書

申請人於開發計畫案經都設會審議通過後，應於六個月內與本府簽訂開發許可協議書。

開發計畫案須辦理環境影響評估審查作業，或須另案辦理都市計畫變更作業，應於環境影響評估審查通過，或都市計畫公告實施後，六個月內與本府簽訂開發許可協議書。

未依前項規定於期限內簽訂協議書者，本府得駁回開發許可申請，申請人如需再次提出開發許可，依第六點程序辦理。

八、申請人於取得開發許可後，得依下列兩種方式擇一辦理開發：

- (一) 辦理都市發展用地之整理，並將都市發展用地及公共設施用地移轉登記予本府所有後，同時進行建築開發及相關公共設施興闢，經本府查驗公共設施工程合格並點交予本府後，始核發建築使用執照。
- (二) 辦理都市發展用地之地籍分割並將土地整理移轉登記予本府所有後，同時進行建築開發及相關公共設施興闢，經本府查驗公共設施用地及工程合格並點交、移轉登記予本府所有後，始核發建築使用執照。

九、本府依本規範受理申請開發許可案件時，經查計畫書圖及相關文件欠缺而可以補正者，應限期申請人補正（件），申請人逾期不補正或補正不完全者，本府得駁回開發許可申請。

參、開發許可開發基本條件

- 十、申請土地開發範圍以「高雄多功能經貿園區特定區都市計畫書」所劃設之開發工區為準。
- 十一、依本規範申請開發許可，其依法須辦理環境影響評估者，開發計畫審議及環境影響評估審查得採併行作業，並於簽訂開發許可協議書時，應檢附本府環保局審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論相關書件。
- 十二、生產中之工廠須包括經工業主管機關（本府經濟發展局）核定之遷廠計畫書，並應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定擬定從業員工安置計畫書，且經本府勞工局核定。區內生產中工廠之遷廠計畫書及從業員工安置計畫書未經核定者，不得核發開發許可。
- 十三、申請人申請開發許可時，須取得開發計畫區範圍內土地所有權人超過五分之三且其所有土地總面積超過三分之二之同意。若開發計畫區內土地所有權人協調整合困難者，得申請本府協調；必要時得提都設會調整開發計畫區。
- 十四、申請高雄多功能經貿園區特定區開發許可者，應依據高雄多功能經貿園區特定區都市計畫書之規定，負擔公共設施用地及都市發展用地，並移轉登記予本府所有。

肆、開發計畫審議原則

十五、公共設施計畫

開發計畫應依據開發計畫區之性質、內容、類別及區位特性，除原劃設之公共設施用地外，得自原都市發展用地面積中，視需要劃設區內適當之細部性公共設施用地，如道路、綠地、公園、廣場、兒童遊樂場及停車場等，其中道路及廣場得指定建築線。

前項所有公共設施用地，應由申請人負擔興闢，其興闢內容標準比照市地重劃之規定辦理。基於公平負擔原則，細部性公共設施用地規模，參酌各開發計畫區之公共設施開闢工程費用比例訂定之。

十六、交通計畫

- (一) 交通計畫至少應包含客貨及服務性動線規劃、停車空間及裝卸貨空間規劃。
- (二) 申請之土地應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析及預測，並提出交通改善對策。
- (三) 區內依興辦事業計畫之性質及交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位。

十七、土地使用分區管制

為塑造高雄多功能經貿園區發展特色及積極引進產業，各開發計畫之開發樓地板面積，應參考表一辦理。

伍、土地開發方式

十八、申請人取得開發許可後，依本規範第八點規定辦理公共設施興闢。

前項公共設施興闢得由申請人籌措經費，委託本府代辦之。

十九、申請人興闢公共設施時，有關其界面之整合，得由本府相關單位協調之。

二十、本府得視需要標售區內之都市發展用地。

前項所得款項依據本府訂定之「高雄市都市更新與都市發展基金收支管理及運用自治條例」規定辦理。

陸、附帶條件

二十一、申請人所提開發計畫經本府審議通過後，應即與本府簽訂開發許可協議書，同意下列事項，並依審議通過之開發計畫實施。

- (一) 本規範第八點及第十八點之規定事項。
- (二) 申請人違反開發許可協議書規定之內容，由本府通知限期改善；未於期限內改善者，本府得撤銷開發許可並公告之，且已完成都市發展用地及公共設施用地所有權移轉登記予本府之土地不予返還。

前項開發許可之撤銷，須經都設會審議通過，審議時須邀請申請人列席說明。

柒、附則

二十二、區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須設置於地面上者，需予美化且考慮其安全性。

二十三、本規範為都設會審議作業之準則，若有未盡事宜，仍以都設會之決議為準。

二十四、高雄多功能經貿園區特定區之開發計畫審議得依「都市更新條例」及其相關規定辦理。

二十五、申請人申請變更原核准之開發計畫，應再提都設會審議。

前項如不涉及變更原核准開發計畫書之土地使用計畫內容，得由申請人提送差異分析表予本府逕行核處。

二十六、本審議規範，得經都設會審議通過後修訂之。

本規範自發布日施行。

使用分區		特文 1 至 4	特文 5	特倉 1	特倉 2	特倉 3	特貿 1	特貿 2	特貿 3	特貿 4	特貿 5	特貿 6	特貿 7	
第26組	顧問服務業 (I1)	○	設 施 、 事 業 使 用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
第27組	資訊服務業 (I3)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第28組	廣告業 (I4)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第29組	設計業 (I5)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第30組	電信業務門號代辦業 (IE)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第31組	研究發展服務業 (IG)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第32組	訓練服務業 (J2)	△		○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第33組	出版事業 (J3)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第34組	電影事業 (J4)、廣播電視服務業 (J5)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	○
第35組	藝文業 (J6)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第36組	休閒、娛樂服務業 (J7)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	△	○
第37組	運動服務業 (J8)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	○
第38組	觀光及旅遊服務業 (J9)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第39組	專門技術服務業 (律師、會計師...等)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第40組	租賃業 (JE)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第41組	會議中心 (小型會議中心、國際會議中心)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第42組	工商展覽中心	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
第43組	世界貿易展覽中心	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	△	
第44組	物流加工業	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
第45組	加工出口區設置管理條例所規定之區內事業	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
第46組	企業營運總部	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

備註：「○」允許土地使用類別；「△」條件式允許土地使用類別；「×」不允許土地使用類別。

註：1.本表使用組別認定如有疑義者，另參爰都市計畫法高雄市施行細則、經濟部「公司行號營業項目代碼表」送由本市都市計畫委員會審定。

2.特文5之高雄港港務大樓及國際旅運大樓基地 (19~20號碼頭)，係供港務大樓、旅運大樓及其相關附屬設施、事業使用；另海洋文化及流行音樂中心基地 (11~15號碼頭)，係供海洋文化及流行音樂及其相關附屬設施、事業使用。另有關前述基地其附屬設施及附屬事業之使用內容得依據特文區之使用內容辦理。

3.條件式允許土地使用類別(△)之開發樓地板面積，不得超過總法定容積樓地板(含獎勵容積)之三分之一

4.表一未規定者依高雄多功能經貿園區特定區都市計畫辦理。

申請開發許可之相關資料

申請開發許可應具備下列基本資料，採橫式書寫，連同有關附圖及附表，以A3格式複製後加封面裝訂成冊。

一、高雄多功能經貿園區特定區開發許可申請書。（格式如附件一之一）

（一）土地清冊（含土地座落、面積、土地使用分區），並檢附土地登記簿謄本及申請開發許可委託書（申請人為土地所有權人者免附）。

（二）開發許可委託書（格式如附件一之二）。

（三）開發許可授權書（格式如附件一之三）。

二、開發許可協議書。（詳附件二）

三、開發計畫書。（詳附件三）

四、環境影響評估說明書或環境影響評估報告書（依環境影響評估法規定需提出者）。

五、遷廠計畫書及從業員工安置計畫書（依本規範第五點規定需提出者）。

附件一之一 開發許可申請書（格式）

高雄多功能經貿園區開發許可申請書（格式）										
編號	開發目的		申請日期文號		年 月 日 字第 號					
案名			(簽章)		申請地段地號					
申請人	姓名(名稱)				出生年月日					
	身分證或公司(商業)登記統一編號				地址					
	電話				傳真					
被授權人	姓名(名稱)				出生年月日					
	身分證或公司(商業)登記統一編號				地址					
	電話				傳真					
土地 使用	基地使用分區 (m ²)		法定建蔽率(%)			開發許可 應檢具 審議文件	項目	有	無	免附
	開發計畫區土地 面積(m ²)		實設建蔽率(%)				開發許可申請書			
	公共設施用地總 面積(m ²)		法定容積率(%)				土地清冊、土地登記簿謄本 及申請開發許可委託書			
	捐贈之都市發展 用地面積(m ²)		實設容積率(%)				開發許可授權書			
	法定容積樓地板 面積(含獎勵容 積增量)(m ²)		允許土地使用類別(m ²)				開發許可協議書			
			條件式土地使用類別(m ²)				環境影響評估書件			
	總樓地板面積 (m ²)							遷廠計畫書及從業員工安置 計畫書		
(由受 理人填 列案件 受理過 程)	受理階段		申請日期	會議日期	文號 (都局收文字第號)	都設會審議次別		會議決議		
附註										

註：申請人及被授權人若為法人時，其”姓名(名稱)”乙欄應改填公司及負責人姓名，”出生年月日”改填公司登記日期。

附件一之二 開發許可委託書（格式）

茲委託_____（被委託者名稱）

全權代表本人_____辦理_____區_____段_____小段_____地
號等共_____筆土地申請_____案開發許可一切手續事宜

特立委託書如上

委託人：_____（簽章）

地 址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件一之三 開發許可授權書（格式）

茲授權_____（被授權者）全權處理本人_____（申請人名稱）
申請_____案開發許可之一切事宜，本授權書自簽發之日起生效。

立授權書人

公司名稱：

簽章：

負責人：

簽章：

中 華 民 國 年 月 日

備註：

- 1.簽立本開發許可授權書者如為本國之公司，應加蓋公司及負責人印鑑，並經公司所在地之地方法院公證。如為外國公司，應加公司負責人簽章，並經公司所在地之公證人公證暨我國駐外單位之簽證。
- 2.請將本開發許可授權書隨開發許可申請書提出申請時，一併提出。
- 3.本開發許可授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

附件二 開發許可協議書（格式）

（注意：本例僅供參考，簽訂協議書時應就個案酌修，力求完整）

高雄市政府 甲
立協議書人 （以下簡稱 方）茲經雙方同意簽訂申請高雄多功能
申請人 乙

經貿園區特定區開發計畫區開發計畫之協議條款如下：

第 1 條：辦理依據

本協議書係依據都市計畫法第二十七條之一及高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範第七點之規定辦理。

第 2 條：協議書簽訂之目的

本協議簽訂之目的在於落實高雄多功能園區特定區計畫之推動及開發作為，協議時所檢具之文件於達成協議後作為土地開發之依據。

第 3 條：申請開發標的及用途

乙方以座落高雄市 區 段 地號等共 筆土地（詳如清冊及後附土地使用配置圖），面積共 公頃 平方公尺，申請本案之開發。

第 4 條：公共設施用地及都市發展用地之移轉

為申請本案之開發，乙方同意依「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」第十四點之規定，以土地面積計 公頃 平方公尺作為公共設施用地及都市發展用地，並依「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」第八點之____規定辦理開發，完成所有點交及移轉登記予本市（府）之程序。【空白部分係依未來申請人之選擇本規範第八點（一）或（二）之方式而定】

第 5 條：土地之移轉登記

本案經甲方核發開發許可書之日起，乙方應於收受通知之日起六個月內完成前條土地之移轉登記。必要時，得申請延長六個月並以一次為限。逾期未申請時，由甲方逕行撤銷原開發許可並公告之，乙方不得異議。

第 6 條：費用負擔及公共設施興闢

公共設施用地（含細部性公共設施）之興闢費用及開發計畫區之樁位測定費用，均應由乙方自行負擔。

第 7 條：開發計畫之實施

乙方保證確實依高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過之開發計畫實施（包含公共設施開闢及捐贈）。

第 8 條：違約之處理

乙方若違反本協議書之規定時，願依甲方通知限期改善；未於期限內改善者，甲方得撤銷開發許可並公告之，且已完成都市發展用地及公共設施用地所有權移轉登記予本府之土地不予返還。

前項開發許可之撤銷，須經都設會審議通過，審議時須邀請乙方列席說明。

第 9 條：協議書之生效

本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本伍份。

第 10 條：協議書之附件

一、土地清冊及地籍圖謄本。（比例尺為一千分之一）

二、土地使用配置圖。（比例尺為一千分之一，並以都市計畫航測地形圖為底圖）

甲 方：高雄市政府

代表人：

地 址：

乙 方：

法定代理人：

身分證統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件三 開發計畫書

一、申請開發目的及使用性質

二、計畫位置及範圍

(一) 說明基地之地理區位、面積及基地與都市市中心及鄰近地區連絡之高速公路、主要幹道及公共運輸系統之情形。

(二) 說明基地及周圍鄰近地區之都市計畫、土地使用分區管制內容、公共設施及其他相關規定。

附圖：(一) 以基本圖標示各類土地使用分區。

(二) 地理位置圖：以基本圖說明基地通往都市市中心及鄰近地區之高速公路、主要幹道、公共運輸系統等。

三、土地使用及權屬

(一) 說明基地之相關地區土地使用現況與對基地開發造成之影響。

(二) 列表說明私有、公有土地面積及百分比。

附表：(一) 基地土地使用現況表

土地使用項目	面積	百分比 (%)	使用情形
總計			

(二) 土地權屬表

土地權屬		面積	百分比 (%)	備註
私有				
公有				
總計				

(三) 土地使用分區管制表

使用分區	面積	百分比 (%)	建蔽率	容積率	特殊規定
總計					

附圖：(一) 基地土地使用現況圖

(二) 相鄰地區土地使用現況圖

(三) 土地權屬圖

四、土地開發潛力及限制分析

- (一) 上位及相關計畫分析。
- (二) 基地環境條件分析。
- (三) 市場及產業定位分析。

五、開發課題及規劃構想

- (一) 說明土地開發課題及規劃構想。
- (二) 說明產業定位策略及引進之構想。
- (三) 其它。

六、開發計畫內容

- (一) 計畫引進之產業類別及規模。
- (二) 引進之計畫人口及就業人口。

七、土地使用計畫

- (一) 說明土地使用配置計畫。

附圖：土地使用配置圖，比例尺為一千分之一，並以都市計畫航測地形圖為底圖。

- (二) 說明土地使用分區管制之規定。
- (三) 說明可建築基地面積、公共設施及都市發展用地（含細部性公共設施）。
- (四) 說明各類土地使用類別之開發內容、用地面積。

八、交通計畫

- (一) 說明各主要道路路段之寬度及道路容量。
- (二) 說明開發計畫區之交通運輸系統現況分析。
- (三) 說明開發計畫區開發衍生之交通需求預測及分析。
- (四) 說明開發計畫區之交通運輸課題、因應對策及改善計畫。
- (五) 說明開發計畫區交通系統之規劃構想。

九、法定空地及開放空間位置圖

十、分期分區開發計畫及預定進度

說明開發計畫之分期分區內容及預定進度。

十一、事業及財務計畫

- (一) 開發方式之說明
- (二) 財務計畫：包含開發成本估算、開發效益分析、財務可行性評估。

附件四 環境影響評估說明書或環境影響評估報告書（書圖另外裝訂成冊）

環境影響評估說明書或環境影響評估報告書，依環境影響評估法相關規定製作。

附件五 遷廠計畫書及從業員工安置計畫書（書圖另外裝訂成冊）

遷廠計畫書及從業員工安置計畫書之製作，依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規定辦理。