

變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地）案

中華民國 105 年 7 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細部計畫(部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地)案	
變更都市計畫法令依據	1.「都市計畫法」第二十四條 2.「都市計畫法高雄市施行細則」第十一條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫之土地權利關係人姓名	中國石油化學工業開發股份有限公司	
本案公開展覽起訖日期	民國104年3月6日起至104年4月8日止共計30天，並刊登於104年3月6日與3月8日的聯合報及台灣導報周知	
本案舉辦說明會日期	民國104年3月20日下午2時30分假本市前鎮區公所四樓會議室召開說明會	
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	高雄市	民國105年4月25日高雄市都市計畫委員會第53次會議審議通過。

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、計畫位置與範圍	3
肆、基地現況分析	5
一、現行都市計畫	5
二、土地使用現況	9
三、公共設施現況	9
四、土地權屬	11
五、地區交通系統	13
六、土地污染及改善狀況	14
伍、細部計畫與主要計畫關係說明	15
陸、變更理由	16
柒、規劃構想與變更內容	17
一、規劃構想	17
二、實質變更內容	19
捌、變更後實質計畫	22
玖、事業及財務計畫	24
一、開發方式	24
二、財務計畫	25
拾、土地使用分區管制要點及都市設計基準	26
附件一 高雄市都市計畫委員會 105 年 4 月 25 日第 53 次會議紀錄	
附件二 高雄市政府公告解除土壤汙染控制場址公文及公告函	
附件三 高雄市政府地政局事業及財務計畫查核函	
附件四 委託辦理細部計畫同意書	
附件五 內政部都市計畫委員會決議	

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	6
圖四	免負擔回饋參與整體開發土地範圍示意圖	8
圖五	本計畫區空拍圖	9
圖六	四鄰現況示意圖	10
圖七	本計畫區土地權屬示意圖	11
圖八	本計畫區交通條件示意圖	14
圖九	本計畫區主要計畫內容示意圖	15
圖十	規劃構想示意圖	18
圖十一	都市計畫變更內容示意圖	20
圖十二	套繪變更細部計畫地籍示意圖	21
圖十三	變更後都市計畫示意圖	23

表 目 錄

表一	本計畫區土地所有權人同意申請變更統計表	2
表二	計畫區現行土地使用計畫面積表	5
表三	現行都市計畫變更負擔面積計算表	8
表四	本計畫區土地權屬分析表	12
表五	本計畫區土地清冊	12
表六	實質變更內容綜理表	19
表七	本計畫區土地使用計畫面積表	22
表八	事業及財務計畫分析表	25

壹、計畫緣起

本案位於高雄市多功能經貿園區特定區之東隅(詳見圖一)，係該特定區之第 11 開發工區，計畫面積約 8.01 公頃，土地權屬主要為中國石油化學工業開發股份有限公司(以下簡稱中石化公司)所有。

本計畫區經高雄市政府環境保護局民國 94 年 7 月 20 日公告部分範圍為土壤污染控制場址。中石化公司於同年提出整治計畫，歷四年整治，民國 98 年 6 月 12 日獲高雄市政府環境保護局以高市府環二字第 0980034420 號函公告解除土壤污染控制場址(詳附件一)，成為高雄多功能經貿園區第一個土壤污染整治成功案例。

本計畫區依規定應於民國 96 年 12 月底前提出開發，然限於土污整治作業冗長，高雄市政府為加速本計畫區開發，爰於民國 98 年 6 月 30 日核定高雄市政府地政主管機關提報「高雄市第 70 期市地重劃區」整體計畫，並配合變更都市計畫，於民國 99 年 6 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部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」。

高雄市政府 102 年 6 月 4 日公告實施「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」規定，為促進多功能經貿園區特定區之開發，同時考量公共設施服務水準與環境品質(如劃設水岸綠帶及成功路維持 50 米)，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。

另高雄市政府 102 年 6 月 4 日公告實施「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，土地權利關係人為促進土地利用，得依法重新檢討變更細部計畫，調降負擔比例。爰中石化公司依都市計畫法第 24 條及相關法令規定申請辦理變更細部計畫。

貳、法令依據

一、「都市計畫法」第 24 條

本案係中石化公司等土地權利關係人為促進其土地利用，依據「都市計畫法」第 24 條規定向高雄市政府提出申請變更細部計畫。

二、「都市計畫法高雄市施行細則」第 11 條

依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 11 條規定，土地權利關係人申請自行變更細部計畫者，以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上及其所有土地總面積超過開發範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，得僅檢附同意者之姓名、住址、權利證明文件及同意書。

本案私有土地所有權人共 7 人，其所有土地總面積共 80,025 m²，其中同意參與本案之土地所有權人共 6 人，其所有土地總面積共 79,899 m²，符合上述規定（詳表一）。

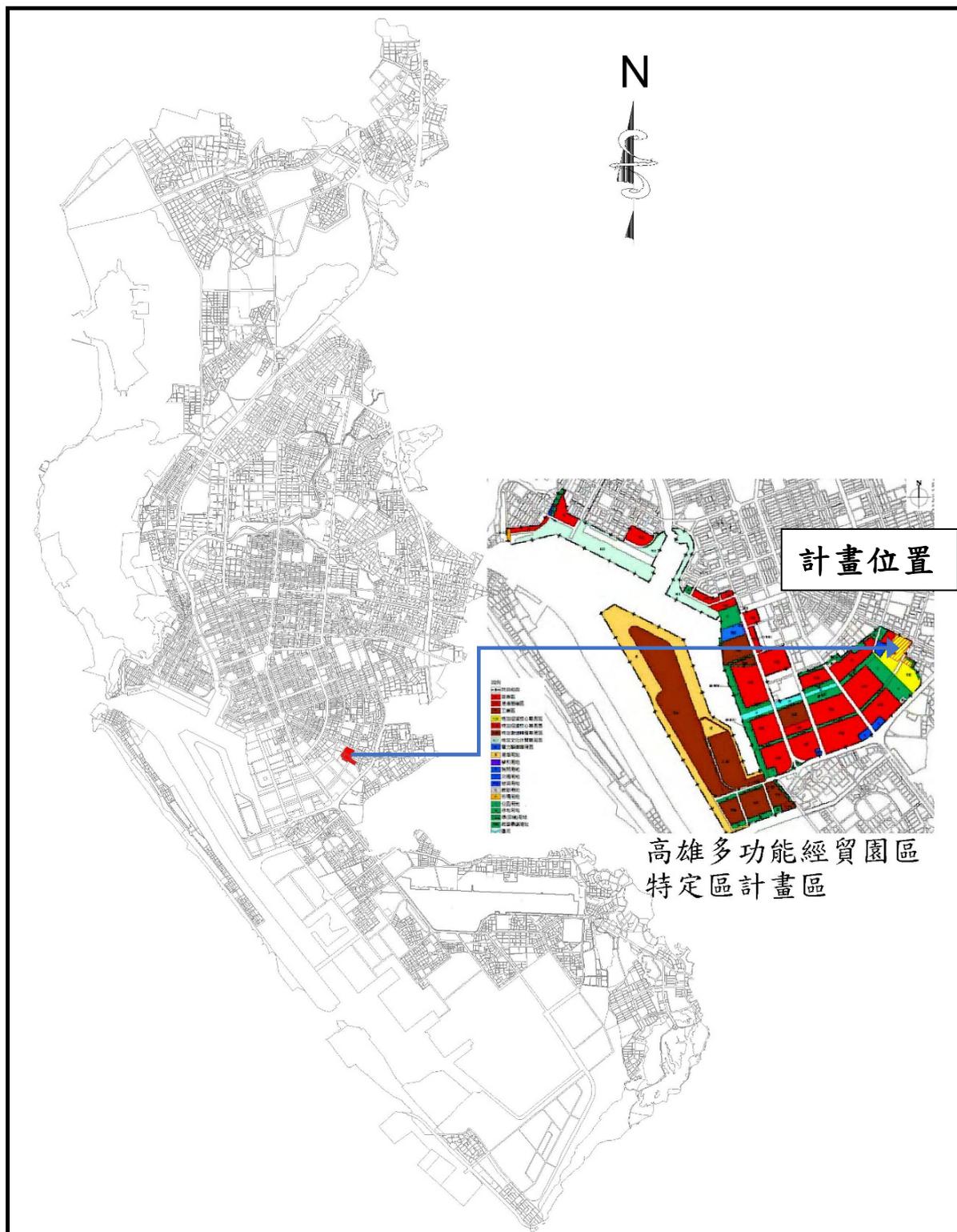
表一 本計畫區土地所有權人同意申請變更統計表

私有土地有權人人數					私有土地面積(m ²)				
總人數	同意人數		不同意人數		總面積	同意人數		不同意人數	
	人數	比例	人數	比例		面積	比例	面積	比例
7	6	85.71%	1	14.29%	80025	79899	99.84%	126	0.16%

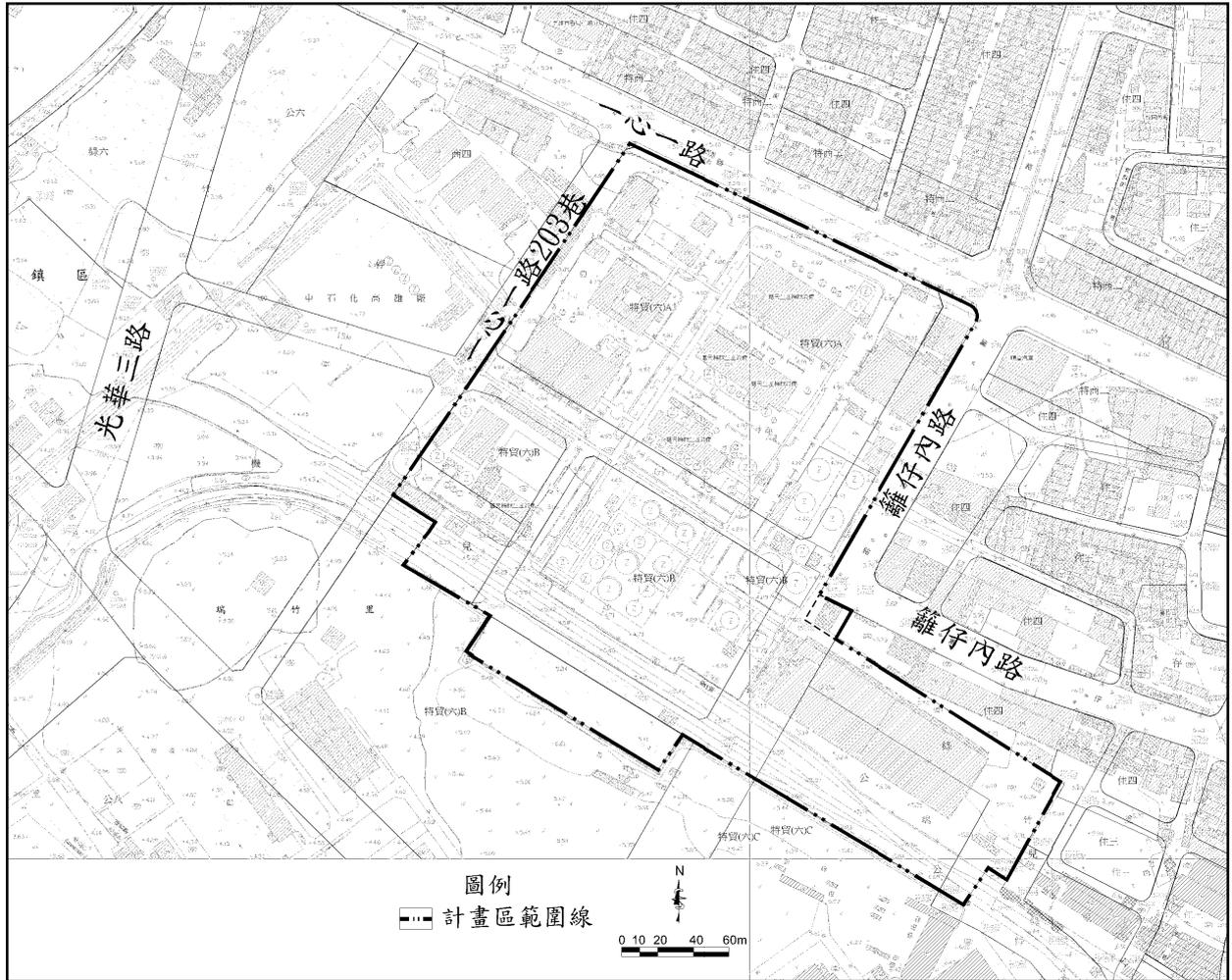
註：本案公有土地面積 56 m²。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位於本市前鎮區，位屬高雄多功能經貿園區特定區範圍，南與國防部軍備局 205 廠區相鄰，北以一心一路為界，西至一心一路 203 巷、東抵籬仔內路，計畫面積約 8.01 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

本計畫區前經高雄市政府 99 年 6 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部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」，案內變更部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地。

高雄市政府 102 年 6 月 4 日公告實施「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」暨「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」，配合主要計畫變更本計畫區範圍外西南側增設 15M 計畫道路，其與本案 20M 計畫道路相接處留設道路截角，故變更部分特定經貿核心專用區為道路用地（約 6.26 m²），其餘仍維持本計畫區現行計畫。

（一）土地使用計畫

本計畫區現行計畫為特定經貿核心專用區（特貿六 A、特貿六 B）、綠地、公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地，計畫面積 8.01 公頃，計畫面積詳表二及圖三。

表二 計畫區現行土地使用計畫面積表

分區名稱	編號	面積(公頃)	佔計畫區比例
特定經貿核心專用區	特貿六A	3.02	37.71%
	特貿六B	1.90	23.75%
	小計	4.92	61.46%
公共設施用地	公園用地	0.70	8.73%
	兒童遊樂場用地	0.30	3.75%
	綠地	0.59	7.31%
	道路用地	1.50	18.75%
	小計	3.09	38.54%
總計		8.01	100.00%

資料來源：「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為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」計畫書及本計畫整理。



資料來源：「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為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」、「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」及本計畫整理。

圖三 現行都市計畫示意圖

(二) 基地發展定位

本計畫區以發展住宅、社區服務及日常消費商業活動為主，結合光華路、一心路、籬仔內一帶的鄰里社區，帶動地區再開發基礎，並適度串聯特貿四商業活動。

(三) 開發方式

本計畫區前經高雄市政府 99 年 6 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部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」，案內規劃以市地重劃方式開發，並經高雄市政府編定為本市第 70 期公辦重劃區。

(四) 公共設施用地負擔規定

依據現行計畫及「高雄市都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其它都市發展用地負擔比例」規定計算，本案公共設施及都市發展用地負擔比例 38.8%。

本計畫區西側部分道路用地（詳見圖四），計畫面積約 0.03 公頃原係 86 年 7 月 26 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（籬仔內舊部落地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」第四種住宅區，後於民國 88 年擬定高雄多功能經貿園區特定區都市計畫時，為銜接籬仔內路，復將其劃設為道路用地，該都市計畫規定其參與整體開發並免負擔回饋（用地部分）。

本計畫區除上開部分道路用地免負擔回饋用地外，其餘計畫區土地之負擔標準應依「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」規定（詳見表三），負擔比例為 38.8%，負擔公共設施用地面積 3.09 公頃。



資料來源：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為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案。

圖四 免負擔回饋參與整體開發土地範圍示意圖

表三 現行都市計畫變更負擔面積計算表

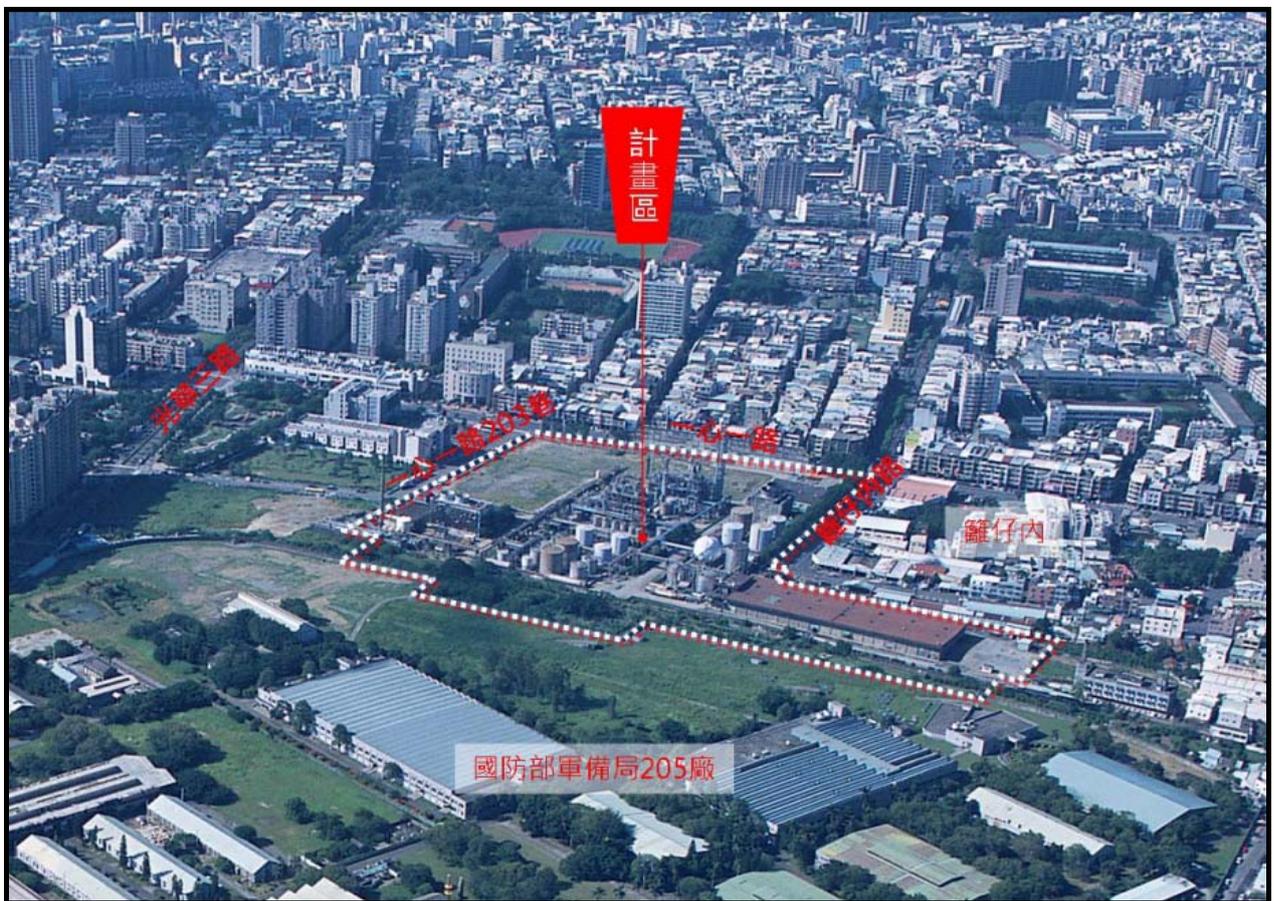
面積 (ha)	公共設施負擔比例				用地負擔 面積(ha)
	變更為住宅區負擔 (I)	剩餘住宅區變更為特貿區負擔比例(C)	剩餘特貿區容積增加負擔比例(F)	負擔比例總計 D=I+C+F	
7.97	32%	(100%-32%) *10%=6.8%	0% (容積無增加)	32%+6.8%+ 0%=38.8%	3.09

資料來源：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為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案。

二、土地使用現況

本計畫區大部分土地為中石化公司所有（約 6.66 公頃）。民國 65 年，中石化公司於本計畫區臨一心一路側建立中石化公司高雄廠，主要生產醃胺、環己酮等製程工廠，該廠區已於 90 年 12 月停止生產；另為產品運輸需求，本計畫區南側原設有可銜接至臺鐵臨港線之鐵道支線，於廠區停產後相關鐵道設施亦已拆除，目前本計畫區土地閒置中。

本計畫區東北側為籬仔內地區，為發展密集之住宅社區，商業活動主要分佈於一心一路沿街面；西側為已開發之硫酸銦重劃區，南側為國防部軍備局 205 廠，負責國軍槍彈生產，目前尚未遷廠(詳圖五及圖六)。



資料來源：「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為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」及本計畫整理。

圖五 本計畫區空拍圖

三、公共設施現況

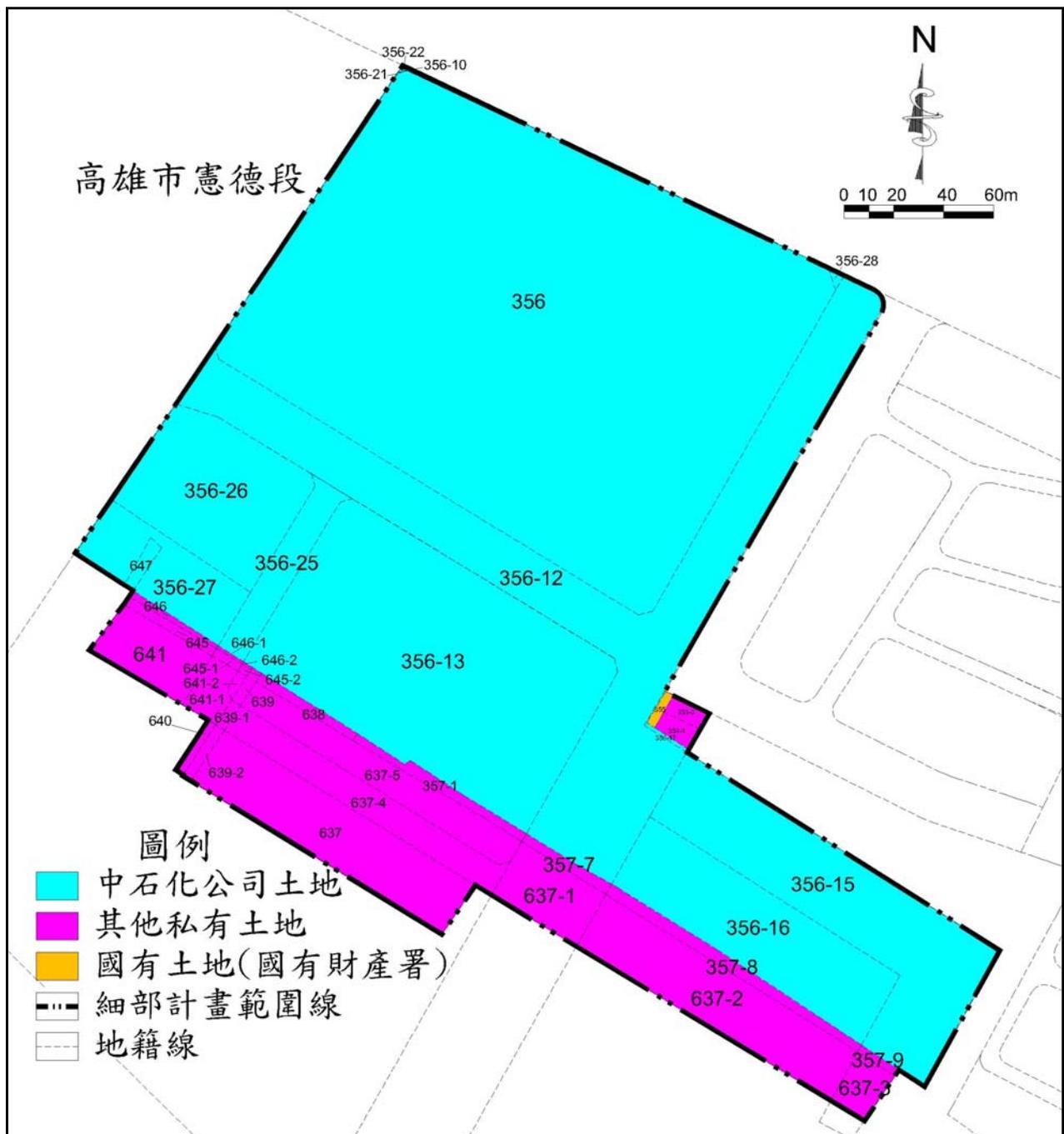
本計畫區範圍內公園用地、兒童遊樂場遊樂場用地、綠地及道路用地（詳表二、圖三），均未開闢。



圖六 四鄰現況示意圖

四、土地權屬

本計畫區計畫面積約 8.01 公頃，除本市前鎮區憲德段地號 355 等 1 筆土地(約 56 m²)為國有土地，其餘均為私有土地，私有土地所有權人計 7 人，中石化公司持有土地面積約 66,585 m²，佔本計畫區面積 83.15 %，其餘私有土地所有權人之土地面積合計約 13,440 m²，佔本計畫區面積 16.78%。本計畫區土地權屬及面積表詳圖七、表四及表五所示。



圖七 本計畫區土地權屬示意圖

表四 本計畫區土地權屬分析表

土地所有權人(土地管理機關)		土地面積 (m ²)	估計畫區比例(%)
私有土地	中石化公司	66,585	83.15
	其它私人(計6人)	13,440	16.78
	合計	80,025	99.93
公有土地	中華民國(財政部國有財產署)	56	0.07
合計		80,081	100.00

註：表列面積僅供統計參考，實際面積應依分割測量者為準。

表五 本計畫區土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	土地所有權人
1	前鎮區	憲德段	351-3	126	全部	謝○平
2	前鎮區	憲德段	354-1	133	二分之一	王○聰
					二分之一	陳○惠
3	前鎮區	憲德段	355	56	全部	中華民國(國有財產署)
4	前鎮區	憲德段	356	30,109	全部	中石化公司
5	前鎮區	憲德段	356-10	1	全部	中石化公司
6	前鎮區	憲德段	356-12	10,652	全部	中石化公司
7	前鎮區	憲德段	356-13	10,447	全部	中石化公司
8	前鎮區	憲德段	356-15	5,456	全部	中石化公司
9	前鎮區	憲德段	356-16	3,725	全部	中石化公司
10	前鎮區	憲德段	356-17	35	全部	中石化公司
11	前鎮區	憲德段	356-21	1	全部	中石化公司
12	前鎮區	憲德段	356-22	7	全部	中石化公司
13	前鎮區	憲德段	356-25	960	全部	中石化公司
14	前鎮區	憲德段	356-26	3,417	全部	中石化公司
15	前鎮區	憲德段	356-27	1,638	全部	中石化公司
16	前鎮區	憲德段	356-28	27	全部	中石化公司
17	前鎮區	憲德段	357-1	283	全部	蔡○○雲
18	前鎮區	憲德段	357-7	157	全部	蔡○○雲
19	前鎮區	憲德段	357-8	503	全部	蔡○○雲
20	前鎮區	憲德段	357-9	56	全部	蔡○○雲
21	前鎮區	憲德段	637	2,893	全部	蔡○○雲
22	前鎮區	憲德段	637-1	975	全部	蔡○○雲
23	前鎮區	憲德段	637-2	2,791	全部	蔡○○雲
24	前鎮區	憲德段	637-3	372	全部	蔡○○雲

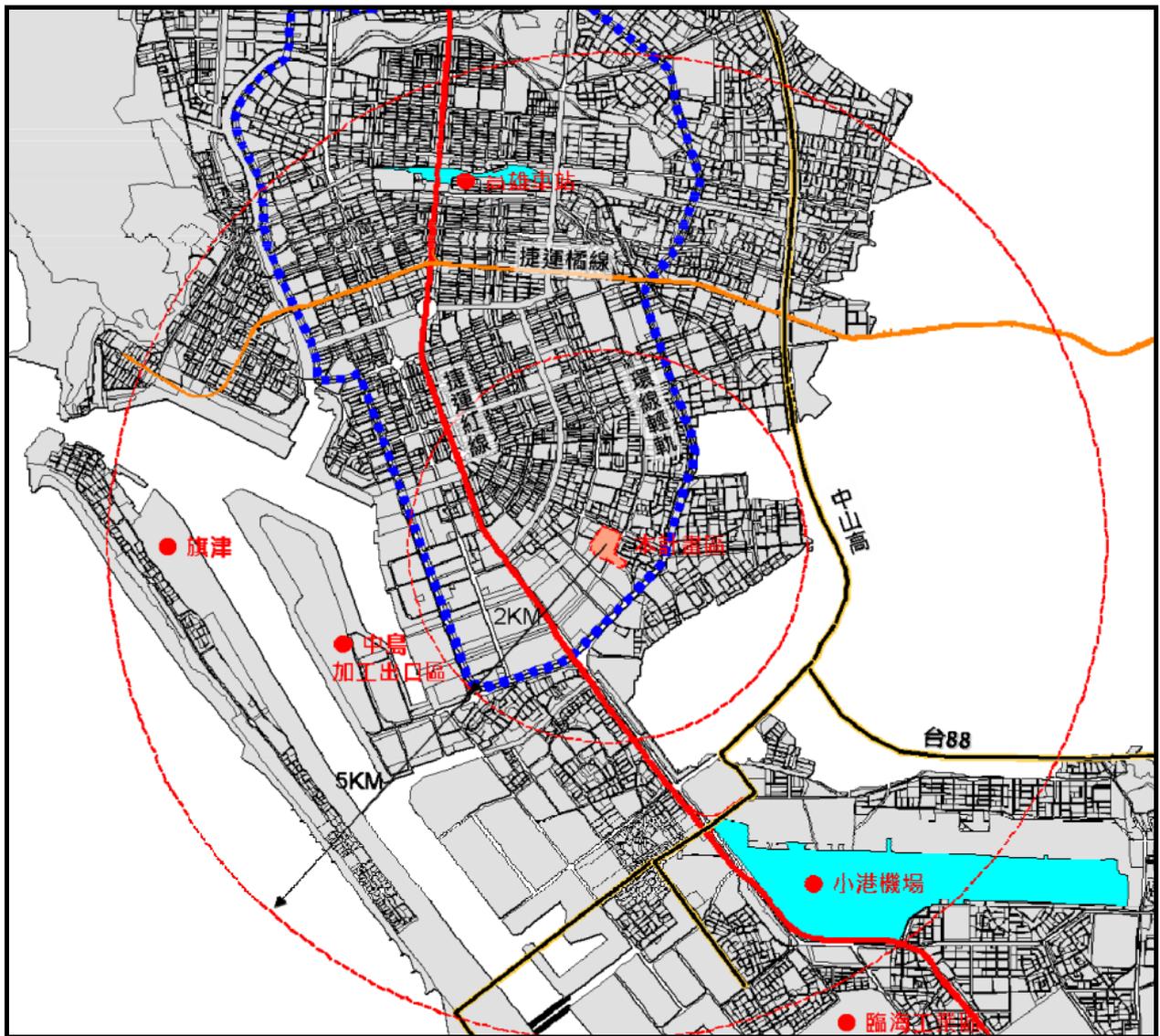
續表五 本計畫區土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	土地所有權人
25	前鎮區	憲德段	637-4	1,510	全部	蔡○○雲
26	前鎮區	憲德段	637-5	1,512	全部	蔡○○雲
27	前鎮區	憲德段	638	176	二分之一	蔡○廷
					二分之一	蔡○鴻
28	前鎮區	憲德段	639	67	全部	蔡○○雲
29	前鎮區	憲德段	639-1	50	全部	蔡○○雲
30	前鎮區	憲德段	639-2	101	全部	蔡○○雲
31	前鎮區	憲德段	640	84	全部	蔡○○雲
32	前鎮區	憲德段	641	968	全部	蔡○○雲
33	前鎮區	憲德段	641-1	327	全部	蔡○○雲
34	前鎮區	憲德段	641-2	40	全部	蔡○○雲
35	前鎮區	憲德段	645	151	二分之一	蔡○廷
					二分之一	蔡○鴻
36	前鎮區	憲德段	645-1	42	二分之一	蔡○廷
					二分之一	蔡○鴻
37	前鎮區	憲德段	645-2	14	二分之一	蔡○廷
					二分之一	蔡○鴻
38	前鎮區	憲德段	646	90	全部	蔡○○雲
39	前鎮區	憲德段	646-1	15	全部	蔡○○雲
40	前鎮區	憲德段	646-2	4	全部	蔡○○雲
41	前鎮區	憲德段	647	110	全部	中石化公司
合計				80,081	—	—

資料來源：本計畫整理。

五、地區交通系統

本計畫區位於前鎮區一心一路及籬仔內路口（詳圖八），以一心路及籬仔內路（銜接和平路）為主要聯外道路，且距中山高速公路及臺 88 快速道路等交流道僅約 2.5 公里，另高雄市重要運輸場站（如小港國際機場、高雄港區、高雄車站）亦都在計畫區周圍 5 公里範圍內，且基地鄰近捷運輕軌路線，不論陸、海、空運以及大眾運輸條件均相當便利，交通區位佳。



資料來源：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為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案。

圖八 本計畫區交通條件示意圖

六、土地污染及改善狀況

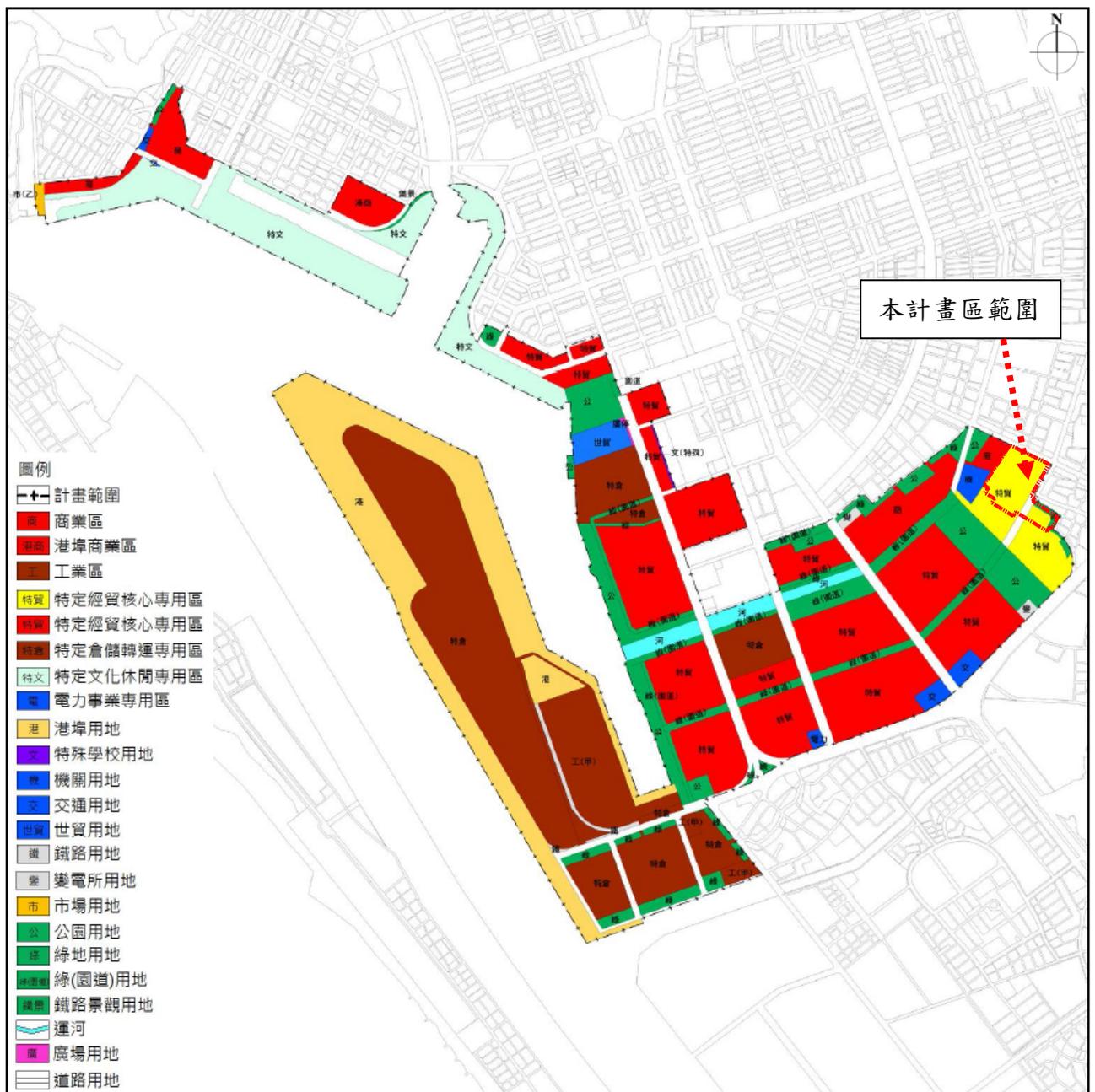
中石化公司高雄廠場址業於 90 年 12 月停止生產，經高雄市政府環境保護局 93 年 10 月於場址內進行 26 處（36 個）土壤採樣及檢測計有 4 個土壤樣品之總石油碳氫化合物達土壤污染管制標準，高雄市政府於 94 年 7 月 20 日公告土壤污染控制場址。

本計畫區復經中石化公司進行土壤污染整治，經高雄市政府 98 年 6 月 12 日高市環二字第 0980034420 號公告解除中石化公司高雄廠土壤污染場址及土壤污染管制區之劃定。

伍、細部計畫與主要計畫關係說明

本計畫區位屬高雄市多功能經貿園區特定區主要計畫範圍，主要計畫土地使用分區為特定經貿核心專用區、綠地及道路用地（詳圖九）。

依據 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細部計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點第 6 條規定，基於公平原則，如土地權利關係人為促進土地利用，得依都市計畫法定程序重新檢討變更細部計畫，調降負擔比例。



圖九 本計畫區主要計畫內容示意圖

陸、變更理由

一、市地重劃平均負擔比率過高，影響本計畫區土地所有權人參與市地重劃意願

民國 98 年 5 月高雄市政府地政主管機關評估本計畫區市地重劃可行性，公共設施用地平均負擔比率 38.63%，費用平均負擔比率 12.63%，合計土地所有權人平均重劃負擔比率高達 51.26%，高於法定比例 45%，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。然因平均重劃負擔比例偏高，影響本計畫區土地所有權人參與市地重劃意願，致使本案未能符合上開法定要件，影響整體開發進度。

為整體性加速推動多功能經貿園區發展，高雄市政府 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細部計畫（第二次通盤檢討）案」，通案性檢討各開發工區之負擔比例，並規定本計畫區得於期限內依都市計畫程序，調降公共設施用地平均負擔比率。

二、基於公平原則，依現行計畫規定辦理個案變更

依據高雄市政府 99 年 6 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部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」，本計畫區公共設施負擔比例 38.8%。高雄市政府辦理「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」期間，中石化公司陳情調降本計畫區之公共設施用地負擔比率，經內政部都市計畫委員會第 798 次會議審決基於公平原則，如土地權利關係人為促進土地利用，得依都市計畫法定程序重新檢討變更細部計畫，調降負擔比例。是以本計畫區得依規定重新檢討變更細部計畫，調降負擔比例為 34.8%。

柒、規劃構想與變更內容

一、規劃構想

為兼顧後續開發可行性及本計畫區公共設施完整性，整體規劃構想說明如下（詳圖十）：

- （一）配合本計畫區西側範圍外增設 15M 計畫道路，廢除本計畫區特貿六 B 之 12M 計畫道路，規劃本計畫區可建築土地為大街廓（特貿六 A、特貿六 B），可集中留設法定空地。除維持特貿六 B 街廓完整性，並減少道路交會處之交通衝突點及路衝問題。
- （二）考量本計畫區西側公共設施用地集中劃設及配合計畫區西側範圍外增設之 15M 計畫道路與符合公共設施負擔比例等原則，調整原劃設兒童遊樂場用地之形狀與面積，除適度提供本計畫區休憩空間，亦可結合計畫範圍外之機關用地、停車場用地及公園用地，共同提昇地區公共設施服務水準。

二、實質變更內容

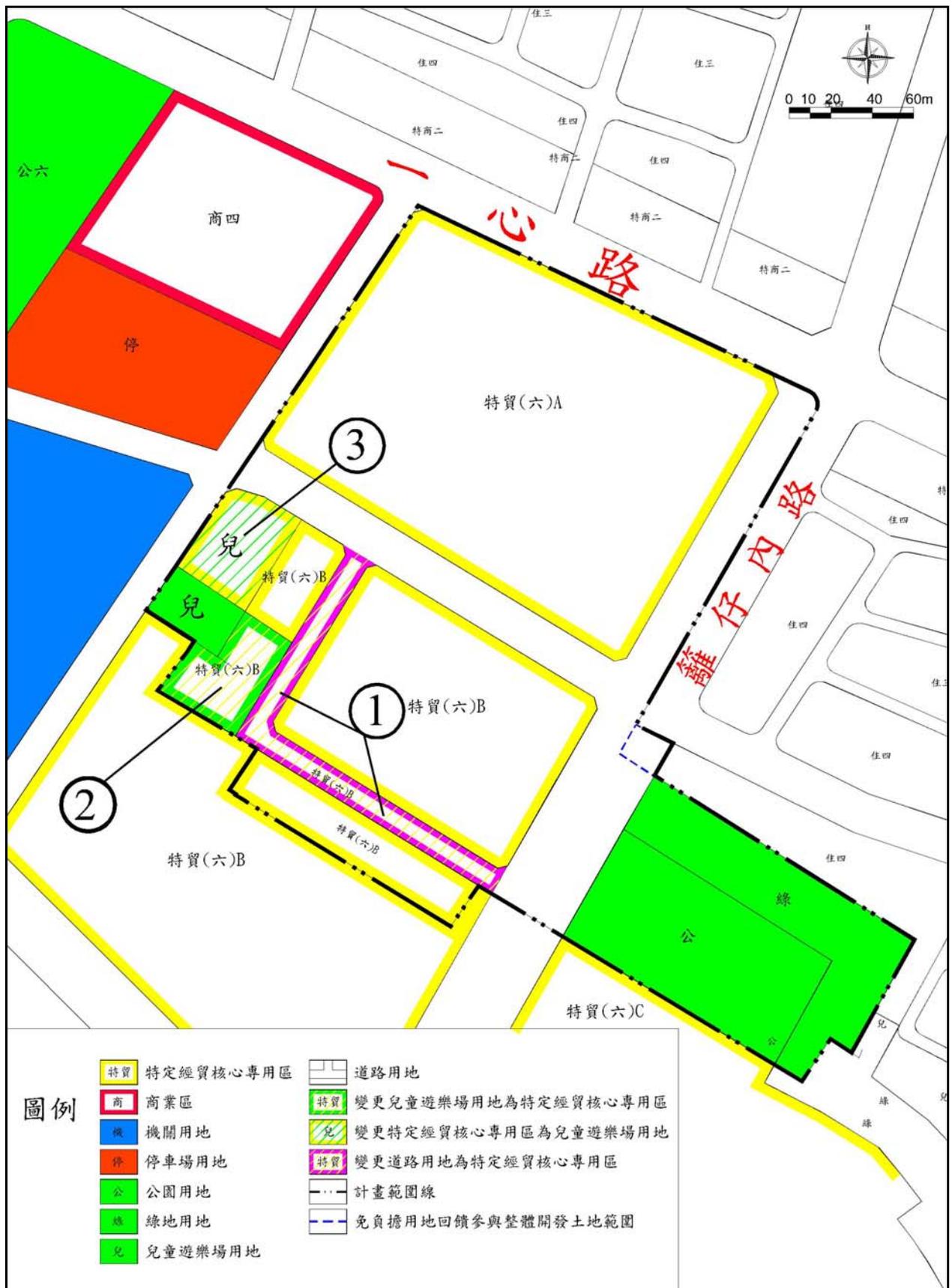
依據規劃構想，廢除原計畫 12M 道路用地，於計畫區西側 20M 道路與 15M 道路交會處調整原劃設兒童遊樂場用地之形狀與面積，變更內容詳表六、圖十一及圖十二所示。

表六 實質變更內容綜理表

位置		變更內容			變更理由
		變更前	面積 (公頃)	變更後計畫	
1	特貿六B街廓	道路用地	0.29 (2904m ²)	特定經貿核心專用區(特貿六B)	1.維持特貿六B街廓的完整性，基地空間得以整體規劃。 2.減少道路交會處造成交通衝突點及路衝問題。
2	特貿六B街廓	兒童遊樂場用地	0.20 (1966m ²)	特定經貿核心專用區(特貿六B)	配合周邊已劃設之公共設施用地及配合計畫區西側範圍外增設之15M計畫道路與符合公共設施負擔比例等原則，調整原劃設兒童遊樂場用地之形狀與面積，除可增加本基地內之生活品質外，亦能提昇周邊地區公共設施服務水準。
3	特貿六B街廓	特定經貿核心專用區(特貿六B)	0.21 (2140m ²)	兒童遊樂場用地	

註1：表列面積括弧部分係以參考土地登記簿謄本登記面積與圖面量測計算所得。

註2：表列面積僅供統計參考，確實面積應依實際分割測量者為準。



圖十一 都市計畫變更內容示意圖



圖十二 套繪變更細部計畫地籍示意圖

捌、變更後實質計畫

一、計畫人口與居住密度

依據「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」中規定，特貿六之計畫面積為 14.08 公頃，其計畫人口總量管制為 4,551 人。本案共劃設特貿六 5.20 公頃，推估本計畫之計畫人口為 1,681 人，居住密度為每公頃約 324 人。

二、土地使用及公共設施計畫

本計畫區規劃特定經貿核心專用區（特貿六 A、特貿六 B）、綠地用地、公園用地及道路用地，計畫面積 8.01 公頃，變更後土地使用計畫，詳表七與圖十三所示。

表七 本計畫區土地使用計畫面積表

分區名稱	編號	面積（公頃）	佔計畫區比例
特定經貿核心專用區	特貿六A	3.01 (30109 m ²)	37.60%
	特貿六B	2.19 (21875 m ²)	27.31%
	小計	5.20 (51984 m ²)	64.91%
公共設施用地	公園用地	0.70 (7019 m ²)	8.77%
	綠地用地	0.59 (5884 m ²)	7.35%
	兒童遊樂場用地	0.30 (3018 m ²)	3.77%
	道路用地	1.22 (12176 m ²)	15.20%
	小計	2.81 (28097 m ²)	35.09%
總計		8.01 (80081 m ²)	100.00%

註1：表列面積括弧部分係以參考土地登記簿謄本登記面積與圖面量測計算所得。

註2：表列面積僅供統計參考，確實面積應依實際分割測量者為準。

三、道路系統計畫

本計畫區以一心路及籬仔內路為主要聯外道路，通往本市前金、新興、苓雅區及鳳山等行政區，計畫區內規劃東西向 20 米細部計畫道路，聯通籬仔內舊聚落及光華路。



圖十三 變更後都市計畫示意圖

玖、事業及財務計畫

一、開發方式

依據高雄市政府 99 年 6 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部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案」規定，本計畫區係採市地重劃方式辦理整體開發，公共設施用地負擔比例 38.8%。

高雄市政府辦理通盤檢討期間，中石化公司逕向內政部陳情調降負擔比例為 34.8%，經內政部都市計畫委員會第 798 次會議決議(略)：「基於公平原則，如土地權利關係人為促進其土地利用，得依都市計畫法定程序，重新檢討變更細部計畫，調降負擔比例」，爰本細部計畫區調降負擔比例為 34.8%。本計畫區劃設公園用地 0.70 公頃、綠地用地 0.59 公頃、兒童遊戲場用地 0.30 公頃、道路用地 1.22 公頃，合計 2.81 公頃，佔計畫區比例 35.09%（詳見表七），符合上開規定。

其中本計畫區綠地（綠 7）西側部分道路用地（本市前鎮區憲德段地號 355、351-3、354-1 及 356-17 等 4 筆土地）約 0.03 公頃（約 350 m²）（詳見圖四），係原 86 年 7 月 26 日公告實施「變更高雄市都市計畫（籬子內舊部落地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」中變更綠地為第四種住宅區之部分土地，後於 88 年擬定高雄多功能經貿園區特定區都市計畫時，為銜接和平路（籬仔內路），復又將其劃設為道路用地，同時規定免負擔回饋（用地部分）參與整體開發。故免其用地負擔，僅負擔整體開發所需之重劃相關費用，有關該道路用地負擔部分係由區內其他土地所有權人共同負擔。

因此本計畫區之公共設施用地至少應劃設約 2.81 公頃（約 28097 m²），計算式說明如下：

$$(80081 \text{ m}^2 (\text{計畫區面積}) - 350 \text{ m}^2 (\text{免負擔回饋土地})) \times 34.8\% (\text{不含免負擔回饋土地之公設用地負擔比例}) + 350 \text{ m}^2 \doteq 28097 \text{ m}^2$$

另依據現行計畫規定，本計畫區如於「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」公告實施之次日起 6 年內完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，則其負擔比例為 34.8%；如未能於期限內完成，則恢復原計畫規定之 38.8%。

二、財務計畫

本計畫按高雄市政府地政局 98 年 5 月 20 日高市地政四字第 0980007704 號函送之開發成本為基礎，依據變更內容及土地使用現況等因素進行調整事業及財務計畫，並呈送高雄市政府地政局查核(詳附件二)，事業及財務計畫分析表詳表八。

表八 事業及財務計畫分析表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	捐贈	工程規劃設計及監造費	整地工程費	公共設施工程費	合計			
公園用地	0.70			✓		189	174	4,182	4,525	高雄市政府	106年	依平均地權條例暨相關規定辦理
綠地用地	0.59			✓		54	66	1,141	1,261			
兒童遊樂場用地	0.30			✓		34	48	828	910			
道路用地	1.22			✓		474	352	10,554	11,380			
合計	2.81			✓		751	640	16,705	18,096			

註1：表列面積僅供統計參考，實際面積應依分割測量者為準。

註2：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

拾、土地使用分區管制要點及都市設計基準

本計畫區位屬「高雄多功能經貿園區特定區」範圍，復經高雄市政府於民國 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細部計畫（第二次通盤檢討）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，仍應依上開特定區細部計畫規定辦理：

- 一、本計畫區特貿六之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過300%。
- 二、本計畫區建築基地應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，不得設置圍籬，退縮建築之空地除應留設寬度3.9公尺之無遮簷人行步道外，其餘應植栽綠化，退縮地得計入法定空地。若該基地為角地，應於臨接計畫道路兩側退縮建築。

附件一 高雄市都市計畫委員會105年4月25日第53次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 105 年 4 月 25 日第 53 次會議紀錄

一、時間：民國105年4月25日（星期一）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、徐副主任委員中強、賴委員文泰、白委員金安、陳委員啟仁(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員學聖(請假)、魏委員健宏、李委員佩芬(請假)、趙委員子元(請假)、黃委員士賓、劉委員富美、謝委員榮祥、張委員志清(孫暉炫代)、張委員桂鳳(翁薇謹代)、李委員怡德、趙委員建喬、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、胡怡鶯
黃嘉怡

六、列席單位：

(一) 列席單位

財政部國有財產署南區分署

交通部高速鐵路工程局

台灣高速鐵路股份有限公司

交通部臺灣區國道新建工程局

內政部空中勤務總隊

交通部民用航空局

高雄市政府水利局

陳慧君、許峻榮

林建聰

鄭問堂

朱文忠

梁錦淵、黃柏棻

林雅鈴、劉鑛銿

楊智能

高雄市政府海洋局

黃登福、劉淑娟

楊耀榮、郭展義

高雄市政府農業局

鄭光泰

高雄市政府地政局

薛信男、陳志宏

高雄市政府交通局

陳俊名

高雄市政府財政局

吳惠玉

高雄市政府民政局

蔡翹鴻

高雄市政府工務局

余俊民

高雄市政府工務局養護工程處

高雄市茄萣區公所

邱金寶、歐勝昌

臺灣高雄農田水利會

中國石油化學工業開發股份有限公司

林青、吳俊彥、

陳麗文、曾慶玗

高雄市政府都市發展局

王啟川、張文欽

唐一凡、王智聖

李季持、鄭志敏

賴郁晴、蔡宙蓉

許瀨文

(二) 高雄市議會：列席議員

陳麗娜議員服務處

王芯瑜秘書

(三) 審議案第一案陳情代表：

邱天化、邱裕峰、邱福利、邱元福、邱漢權、邱吉賢、邱共、

郭妙娥、胡明和、侯全義、邱銘朗、于乃衡、鄭連財

七、審議案件：

第一案：變更興達港漁業特定區計畫(配合茄萣海岸防護改善工程)案

決 議：

- (一) 基於海岸防護需要暨為保障人民生命財產安全，本案同意照專案小組建議意見（詳附錄一）通過。另有關繁（養）殖業搬遷輔導部分，請水利局會同海洋局，持續與當地民眾協調溝通，保障其權益。
- (二) 海岸綠地未來於規劃設計時，請水利局針對海岸特性選用適當植栽。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

本案尊重市府政策及配合海岸防災之迫切需要，除下列意見修正外，餘同意照公展草案通過並逕提大會審議；惟請市府(海洋局會同水利局)就養殖戶搬遷輔導方案向當地養殖戶溝通說明，並請提案機關水利局將辦理情形併提市都委會報告。

1. 請提案機關水利局就本案變更之必要性及急迫性暨為保護人民生命財產安全於變更理由內補充論述。
2. 公開展覽期間公民或團體陳情意見，有關市府研析意見部分，請再就本案變更之急迫性、必要性及針對養殖戶、地上物說明市府已召開專案會議處理，並就搬遷輔導方案等補充說明，以回應陳情人訴求，並請都發局協助檢核後依修正後之研析意見(如附綜理表一)通過。
3. 有關變更都市計畫說明書誤繕部分，請提案機關釐清修正。

第二案：變更大寮都市計畫(配合林園排水上游改善工程)案

決議：照公展草案內容通過。

第三案：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(轉運專用區土地使用分區管制要點暨都市設計基準調整)案

決議：本案先組成專案小組討論，研提建議意見後再提會審

議，並請提案單位交通部高鐵局將本次會議委員建議之下列意見納入考量及補充相關資料：

- (一) 基地總樓地板面積並無提高，係將部分轉運專用區樓地板面積轉換為商業使用之樓地板面積，故應加強增加商業使用設施之合理性、公益性論述暨與原轉運功能的關係及影響。
- (二) 本案作為轉運專用區的實質功能及效益為何？建議從公共利益角度，思考基地是否有其他對高雄未來發展更有利之公共設施或建設規劃方案。
- (三) 現況高鐵左營站本身之停車空間已不敷需求，本案變更後增加之商業設施所誘發的停車需求，恐將產生更大的停車問題，請提出具體協助解決高鐵站周邊停車需求之規劃。
- (四) 有關變更負擔回饋部分，不應以增加之商業樓地板面積乘以變更負擔比例計算，建議以增加之商業樓地板面積所創造之價值依比例核算。

第四案：變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地)案

決議：本案照專案小組建議意見(詳附錄二)通過。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

- 一、有關公展草案之公共設施用地負擔比例(34.65%)未達本市負擔比例標準(34.8%)，經釐清係 88 年主要計畫已規定免計用地負擔且應併同參與本計畫區整體開發之部分道路用地所致。考量近年時空環境轉變，本府為促進多功能經貿園區開發，通案性調降本計畫區之負擔比例 4%(調降後 34.8%)，並增訂及

早開發之容積獎勵規定，相當程度提升本案市地重劃開發可行性。綜上政策調整因素及兼顧本案採公辦市地重劃開發之公益性，本案公共設施用地負擔比例原則依都發局所提計算方式辦理，請提案單位中石化公司依前開意見修正計畫書，並補充上開時空背景轉變之緣由。

二、有關交通局書面意見建議原計畫 12 公尺計畫道路調整成直線部分，因涉及增加公共設施用地負擔比例(此與本案辦理都市計畫變更原意相違)及變更部分計畫範圍外土地，尚不可行。另有關基地開發衍生之交通衝擊部分，因本案未來開發前仍須依規定提送都市設計及交通影響評估審議，故納入後續程序處理，惟請提案單位回應說明交通影響情形。

三、請地政局協助查明免計用地負擔參與整體開發之道路用地(350 平方公尺)土地所有權人取得產權時間點，以釐清其免計用地負擔之合理性。

四、公開展覽期間公民或團體建議意見專案小組審議建議詳如附綜理表市都委會專案小組建議意見欄。(詳如附綜理表二)

第五案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(部分道路用地為農業區)案

決 議：照公展草案內容通過。

第六案：內政部空中勤務總隊高雄直升機棚廠興建工程減少(免)設置停車空間案

決 議：照提案內容通過。

八、臨時動議：無

九、散會：下午 5 時 10 分

附表二、「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地)」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	地政局	<p>1. 查本計畫書表七土地使用計畫面積表所載「估計畫區比例」計算有誤，請修正，又本計畫區內部分道路用地面積約 350 平方公尺免計扣用地負擔，依該表「註 2：表列公共設施用地負擔比例於扣除免用地負擔面積（約 350 平方公尺）後為 34.80%」規定辦理，其免計扣用地負擔部分倘由區內其他土地所有權人負擔，建議載明於本計畫書中。</p> <p>2. 依本特定區都市計畫細部計畫第二次通盤檢討案規定本計畫區得依規定調降回饋負擔比例為 34.80%，惟經計算表七劃設之公共設施用地面積尚未達上開法定用地負擔比例，請於計畫書載明其不足之部分處理方式。</p> <p>3. 另本計畫書政、事業及財務計畫中二、「財務計畫」所列開發成本經費，經查係本局依 99 年 6 月公告發布實施都市計畫細部計畫內容評估，惟本變更內容及土地使用現況與 99 年評估當時已有差異，為免造成土地所有權人誤解，請修正本節內容。</p>	同左。	<p>建議同意採納，理由如下：</p> <p>1. 本計畫範圍內「免負擔用地回饋參與整體開發」之道路用地(350 平方公尺)，原係 86 年 7 月 26 日發布實施「變更高雄市都市計畫（籬子內舊部落地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」第四種住宅區，88 年擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫時，為銜接和蹻（籬仔內路），復將其劃設為道路用地，並規定以免負擔回饋（用地部分）參與整體開發。故本計畫區（不含免負擔回饋土地）之公設用地負擔比例為 34.8%，經計算公設用地面積為 28,097 平方公尺，計算式：$(80,081-350)*34.8\%+350=28,097$，故公展草案公設用地僅劃設 2.77 公頃，應予修正補足公設用地面積，並參酌地政局意見於計畫書敘明本計畫「免負擔回饋土地」由區內其他土地所有權人負擔。</p> <p>2. 併請本計畫申請人依地政局意見修正事業及財務計畫內容，以及依都市計畫法高雄市施行細則第 14 條規定檢送修正後市地重劃可行性評估報告予地政局審認，並於本計畫核定前，將審認結果書面文件納入計畫書。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

附件二 高雄市政府公告解除土壤污染控制場址公文及公告函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓
承辦單位：第二科
聯絡電話：07-3368333-2492
聯絡人：袁熙隆
機關傳真：07-3316146

受文者：中國石油化學工業開發
股份有限公司

發文日期：中華民國98年6月12日

發文字號：高市府環二字第0980034420號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本市前鎮區中國石油化學工業開發股份有限公司高雄廠土壤污染場址之管制及土壤污染管制區之劃定解除公告1份

主旨：檢送本市前鎮區中國石油化學工業開發股份有限公司高雄廠土壤污染場址之管制及土壤污染管制區之劃定解除公告1份，請查照。

說明：依土壤及地下水污染整治法第20條第3項規定：「土壤污染整治完成後之土地，各土地使用目的事業主管機關應依土地使用實際需要，辦理土地使用復育事宜。」，請各土地使用目的事業主管機關依權責辦理。

正本：中國石油化學工業開發股份有限公司、行政院環境保護署（請備查）、本府秘書處（請張貼於公佈欄）、本府環境保護局（請張貼於公佈欄、刊登公報）、高雄市前鎮區公所（請張貼於公佈欄）

副本：行政院環境保護署環境督察總隊、行政院環境保護署環境督察總隊南區環境督察大隊、本府都市發展局、經濟發展局、工務局、衛生局、地政處

已登錄電子公文
存檔編號 收(3號)-09000686
收文日期: 98.6.14

市長 陳 菊

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國 98 年 6 月 12 日
發文字號：高市府環二字第 0980034420 號

主旨：公告解除本市前鎮區中國石油化學工業開發股份有限公司高雄廠土壤污染場址之管制及土壤污染管制區之劃定。

依據：

- 一、土壤及地下水污染整治法第 20 條第 2 項第 1、2 款。
- 二、高雄市政府土壤及地下水污染場址改善推動小組 98 年度第 1 次委員會議決議事項。

公告事項：

- 一、場址名稱：中國石油化學工業開發股份有限公司高雄廠。
- 二、場址地址及地號：高雄市前鎮區憲德段 356、356-2、356-3、356-4、356-5、356-6、356-7、356-10、356-12、356-13、356-14、356-15、356-16、356-17、356-21、365-22、356-23、356-24、602-1、602-6、602-7、647 等 22 筆地號（共 70,796 平方公尺）。
- 三、場址現況概述：廠區內有環己酮、環己酮肟及醯胺等製程工場，據中國石油化學工業開發股份有限公司表示，該廠區業於 90 年 12 月停止生產迄今。
- 四、污染物及污染情形：該場址原土壤中總石油碳氫化合物達土壤污染管制標準，經中國石油化學工業開發股份有限公司依本府核定之污染控制計畫實施後，本府 97 年 11 月 18 日至 20 日複驗結果土壤污染物（總石油碳氫化合物）濃度已低於土壤污染管制標準。
- 五、其他重要事項：解除限制管制區內之土地使用或人為活動。

市長 陳菊 (1 頁)

附件三 高雄市政府地政局事業及財務計畫查核函

中國石油化學工業開發股份有限公司 函

地 址：台北市松山區東興路12號10樓
聯 絡 人：陳麗文
聯絡電話：(02)8787-6303
電子郵件：liwen@cpdc.com.tw
傳 真：(02)8787-8400

受文者：高雄市政府地政局

發文日期：中華民國105年2月22日
發文字號：總土開2016020001號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：一般
附件：隨文

主旨：檢送「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地）案」修正計畫書乙份，請查核惠覆。

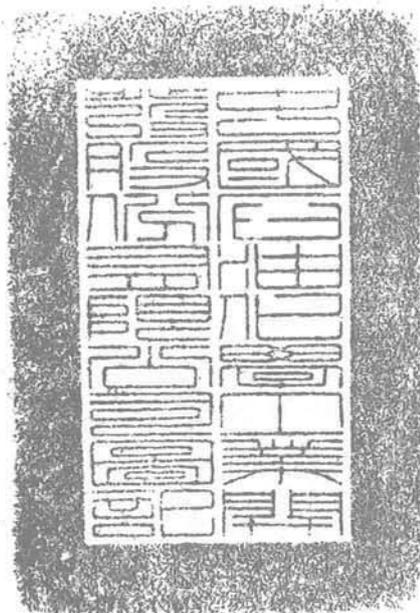
說明：

- 一、依據高雄市政府都市發展局105年1月25日高市都發審字第10530250200號函及高雄市政府地政局105年1月19日高市地政發字第10570041700號函規定辦理。
- 二、相關修正內容已依 貴局105年1月19日高市地政發字第10570041700號函規定辦理，說明如下：
 - （一）事業及財務計畫部分，依敝公司104年12月21日所送內容修正，詳計畫書第24頁。
 - （二）計畫書第15頁伍、細部計畫與主要計畫關係說明第3行「依據103年6月4日公告發佈實施…」已修正為「依據102年6月4日公告發佈實施…」。
 - （三）計畫書第22頁三、道路系統計畫第1、3行「離子內路…」已修正為「籬仔內路…」。

(四) 計畫書第 25 頁三、公共設施用地及都市發展用地負擔第 8、9 行「僅負擔整體開發所需之重劃相關費用僅負擔整體開發所需之重劃相關費用，…」已修正為「僅負擔整體開發所需之重劃相關費用，…」。

正本：高雄市政府地政局

副本：高雄市政府都市發展局(副本不含附件)



正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府地政局 函

10570

臺北市松山區東興路12號10樓

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：土地開發處

承辦人：夏伊倩

電話：3368333轉2621

傳真：3314862

電子信箱：ichien@kcg.gov.tw

受文者：中國石油化學工業開發股份有限公司

發文日期：中華民國105年3月1日

發文字號：高市地政發字第10570215300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：所送「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地）案」修正計畫書圖案，請 查照。

說明：

一、復 貴公司105年2月22日總土開2016020001號函。

二、貴公司所送變更都市計畫說明書請提送市府都市發展局辦理後續審議事宜。

正本：中國石油化學工業開發股份有限公司

副本：高雄市政府都市發展局、本局土地開發處

局長 黃進雄

附件四 委託辦理細部計畫同意書

委託辦理細部計畫同意書

本公司所有座落高雄市憲德段地號356等14筆土地，合計面積66,585.00平方公尺（如下表）。今本公司同意辦理變更細部計畫，並同意按負擔比例辦理市地重劃，並願依都市計畫附帶條件規定，無償提供土地作為公共設施用地，絕無異議，特立此同意書為憑。

縣市	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)
高雄市	前鎮區	憲德段	356	30,109.00	1	30,109.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-10	1.00	1	1.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-12	10,652.00	1	10,652.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-13	10,447.00	1	10,447.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-15	5,456.00	1	5,456.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-16	3,725.00	1	3,725.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-17	35.00	1	35.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-21	1.00	1	1.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-22	7.00	1	7.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-25	960.00	1	960.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-26	3,417.00	1	3,417.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-27	1,638.00	1	1,638.00
高雄市	前鎮區	憲德段	356-28	27	1	27
高雄市	前鎮區	憲德段	647	110.00	1	110.00
合計	—	—	—	66,585.00	—	66,585.00

註：以地政機關土地登記簿記載為準。

此致

高雄市政府

立同意書人：中國石油化學工業開發股份有限公司

負責人：沈慶京

住址：臺北市東興路12號8-11樓

中華民國 一 〇 四 年 一 月 日



委託辦理細部計畫同意書

本人所有座落高雄市前鎮區憲德段地號354-1等一筆土地，合計面積66.50平方公尺（如下表）。今本人同意將上開土地委託中國石油化學工業股份有限公司辦理變更細部計畫，並同意按負擔比例辦理市地重劃，並願依都市計畫附帶條件規定，無償提供土地作為公共設施用地，絕無異議，特立此同意書為憑。

縣市	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)
高雄市	前鎮區	憲德段	354-1	133.00	1/2	66.50
合計	—	—	—	—	—	66.50

註：以地政機關土地登記簿記載為準。

此致

高雄市政府

立同意書人：王獻聰



身分證字號：E122241153

住址：高雄市新興區新田路96號14樓之2

中華民國一〇三年五月六日

委託辦理細部計畫同意書

本人所有座落高雄市前鎮區憲德段地號354-1等一筆土地，合計面積66.50平方公尺（如下表）。今本人同意將上開土地委託中國石油化學工業股份有限公司辦理辦理變更細部計畫，並同意按負擔比例辦理市地重劃，並願依都市計畫附帶條件規定，無償提供土地作為公共設施用地，絕無異議，特立此同意書為憑。

縣市	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)
高雄市	前鎮區	憲德段	354-1	133.00	1/2	66.50
合計	—	—	—	—	—	66.50

註：以地政機關土地登記簿記載為準。

此致

高雄市政府

立同意書人：陳美惠



身分證字號：Q222039789

住址：高雄市三民區旅順街106號3樓之3

中華民國一〇三年五月六日

委託辦理細部計畫同意書

本人所有座落高雄市前鎮區憲德段地號638等四筆土地，合計面積191.50平方公尺（如下表）。今本人同意將上開土地委託中國石油化學工業股份有限公司辦理辦理變更細部計畫，並同意按負擔比例辦理市地重劃，並願依都市計畫附帶條件規定，無償提供土地作為公共設施用地，絕無異議，特立此同意書為憑。

縣市	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)
高雄市	前鎮區	憲德段	638	176.00	1/2	88.00
高雄市	前鎮區	憲德段	645	151.00	1/2	75.50
高雄市	前鎮區	憲德段	645-1	42.00	1/2	21.00
高雄市	前鎮區	憲德段	645-2	14.00	1/2	7.00
合計	—	—	—	—	—	191.50

註：以地政機關土地登記簿記載為準。

此致

高雄市政府

立同意書人：蔡炅廷



身分證字號：R120249179

住 址：高雄市新興區新田路96號14樓之2

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 六 日

委託辦理細部計畫同意書

本人所有座落高雄市前鎮區憲德段地號357-1等廿筆土地，合計面積12,798.00平方公尺（如下表）。今本人同意將上開土地委託中國石油化學工業股份有限公司辦理辦理變更細部計畫，並同意按負擔比例辦理市地重劃，並願依都市計畫附帶條件規定，無償提供土地作為公共設施用地，絕無異議，特立此同意書為憑。

縣市	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)
高雄市	前鎮區	憲德段	357-1	283.00	1	283.00
高雄市	前鎮區	憲德段	357-7	157.00	1	157.00
高雄市	前鎮區	憲德段	357-8	503.00	1	503.00
高雄市	前鎮區	憲德段	357-9	56.00	1	56.00
高雄市	前鎮區	憲德段	637	2,893.00	1	2,893.00
高雄市	前鎮區	憲德段	637-1	975.00	1	975.00
高雄市	前鎮區	憲德段	637-2	2,791.00	1	2,791.00
高雄市	前鎮區	憲德段	637-3	372.00	1	372.00
高雄市	前鎮區	憲德段	637-4	1,510.00	1	1,510.00
高雄市	前鎮區	憲德段	637-5	1,512.00	1	1,512.00
高雄市	前鎮區	憲德段	639	67.00	1	67.00
高雄市	前鎮區	憲德段	639-1	50.00	1	50.00
高雄市	前鎮區	憲德段	639-2	101.00	1	101.00
高雄市	前鎮區	憲德段	640	84.00	1	84.00
高雄市	前鎮區	憲德段	641	968.00	1	968.00
高雄市	前鎮區	憲德段	641-1	327.00	1	327.00
高雄市	前鎮區	憲德段	641-2	40.00	1	40.00
高雄市	前鎮區	憲德段	646	90.00	1	90.00
高雄市	前鎮區	憲德段	646-1	15.00	1	15.00
高雄市	前鎮區	憲德段	646-2	4.00	1	4.00
合計	—	—	—	—	—	12,798.00

註：以地政機關土地登記簿記載為準。

此致

高雄市政府

立同意書人：蔡薛美雲



身分證字號：Q202647856

住址：高雄市三民區龍江街67號

中華民國一〇三年五月六日

委託辦理細部計畫同意書

本人所有座落高雄市前鎮區憲德段地號638等四筆土地，合計面積191.50平方公尺（如下表）。今本人同意將上開土地委託中國石油化學工業股份有限公司辦理辦理變更細部計畫，並同意按負擔比例辦理市地重劃，並願依都市計畫附帶條件規定，無償提供土地作為公共設施用地，絕無異議，特立此同意書為憑。

縣市	行政區	地段	地號	面積(m ²)	持分比例	持分面積(m ²)
高雄市	前鎮區	憲德段	638	176.00	1/2	88.00
高雄市	前鎮區	憲德段	645	151.00	1/2	75.50
高雄市	前鎮區	憲德段	645-1	42.00	1/2	21.00
高雄市	前鎮區	憲德段	645-2	14.00	1/2	7.00
合計	—	—	—	—	—	191.50

註：以地政機關土地登記簿記載為準。

此致

高雄市政府

立同意書人：蔡曜鴻



身分證字號：E122241153

住 址：高雄市新興區新田路96號14樓之2

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 九 日

附件五 內政部都市計畫委員會決議

附表三 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	高雄市政府 研析意見	出席委員初步 建議意見
1	<p>中國石油化學工業開發股份有限公司、蔡曜鴻（高雄市經貿發展協會 100 年 9 月 30 日 100 經協字第 0930001 號陳情函）陳情第 11 工區（特貿 6）法定開發負擔比例問題，基於下列理由，建議將用地負擔比例由現行 38.8%降低為 34.8% 乙案。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 重劃負擔比例過高（51.26%），無法取得過半數私有地主同意。 2. 比照本市前例（配合河堤國小設校案），調降公設負擔以提高重劃可行性。 3. 工區開發並未逾期，依規定地主仍得自行辦理開發許可。 4. 已擬定細部計畫，不是決定回饋負擔比例之關鍵因素。 5. 容積補貼不實際。 6. 依中央標準法第 18 條規定，以有利投資人之規定辦理。 	<p>本案建議維持原報部核定計畫內容，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案第 11 工區範圍依本府公告「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫」規定，申請者應於 96 年 12 月底前提出開發許可申請，逾期得由本府辦理開發作業，惟地主未於期限內提出申請。 2. 本案復經本府地政局評估本區實施市地重劃原則可行，並由該局擬具「高雄市第 70 期市地重劃區整體計畫書」報經本府 98 年 6 月 30 日核定在案；配合該項重劃計畫，本府並於 99 年 6 月 8 日公告實施該地區細部計畫在案。 3. 本次特定區都市計畫通盤檢討為鼓勵園區土地及早開發，遂於主要計畫說明書第八章「實施進度及經費」規定（8-2 頁），各工區如於本計畫公告實施後 6 年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃者，其開發負擔可按分區分別調降；未於 6 年內完成者，則恢復原開發負擔規定。 4. 另基於已核定開發計畫之穩定性，前開規定對已依都市計畫法定程序辦理個案變更並經公告實施者或已核發開發許可者，則仍依其公告實施都市計畫書或以簽訂開發許可協議書負擔規定辦理。 5. 又依本府地政局 99 年 6 月 28 日與地主研商會議決議，為提高私有地主參與重劃意願，加速公辦市地重劃區開發，本次特定區都市計畫通盤檢討（細部計畫部分）已同時增列區內 70 期及 65 期公辦市地重劃區土地，如於本計畫公告實施後 6 年內完成建築開發者，將給予相當於調降開發負擔比例之容積補貼增量。 6. 按 99 年 7 月 29 日本府法制局對本案簽會意見，中央標準法第 18 條之「從新從優」原則係針對主管機關處理人民聲請許可案件之程序而言，本案地主並未提出開發許可申請，非屬「人民聲請許可案件」，且非「處理程序終結前，據以准許之法規有變更」，即無本條之適用。 	<p>本案陳情人已列席說明，依計畫書第八章「實施進度及經費」規定，各開發工區除已依都市計畫法定程序辦理個案變更並經公告實施者或已核發開發許可者，則仍依其公告實施都市計畫書或以簽訂開發許可協議書負擔規定辦理。惟基於公平原則，如土地權利關係人為促進其土地利用，得依都市計畫法定程序，重新檢討變更細部計畫，調降負擔比例，請納入計畫書敘明。</p>
2	<p>國泰化工廠股份有限公司、大洋塑膠工業股份有限公司、台灣土地開發股份有限公司、台灣塑膠工業股份有限公司、南亞塑膠工業股份有限公司、台灣電力股份有限公司（高雄市經貿發展協會 100 年 9 月 30 日 100 經協字第 0930001 號陳</p>	<p>本案建議維持原報部核定計畫內容，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案第 9 及第 9-1 工區原屬同一工區範圍（第 9 工區），依本府公告「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開 	<p>本案陳情人已列席說明，併本表編號 1 辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	高雄市政府 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>情函) 陳情第 9 及 9-1 工區 (特貿 5B) 法定開發負擔比例問題, 基於下列理由, 建議將第 9 工區之用地負擔比例由現行 43.3%, 比照第 9-1 工區降低為 39.3%。乙案。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 重劃負擔比例過高 (50%), 無法取得過半數私有地主同意。 2. 比照本市前例 (配合河堤國小設校案), 調降公設負擔以提高重劃可行性。 3. 同一細部計畫範圍, 為何有兩套回饋負擔比例。 4. 容積補貼不實際。 5. 依中央標準法第 18 條規定, 以有利投資人之規定辦理。 	<p>發計畫」規定, 申請者應於 91 年 12 月底前提出開發許可申請, 逾期得由本府辦理開發作業, 惟地主未於期限內提出申請。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 原第 9 工區經本府地政局評估本區實施市地重劃原則可行, 並於 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, 並經內政部於 93 年 6 月 9 日以前授中辦地字第 0930008187 號函准予照辦在案。 3. 原第 9 工區核定重劃面積 20.88 公頃, 其中約 13.8 公頃土地 (即第 9-1 工區) 前經本府 96 年 7 月 10 日公告為土壤污染控制場址, 因部分土地污染場址屬汞污染, 污染改善期程較長, 為使重劃得繼續辦理, 經本府地政局依研考會 97 年 9 月 5 日召開之相關首長會議決議, 將本區劃分為非污染區或可快速改善者 (現第 9 工區) 與污染區 (現第 9-1 工區) 切割, 分期開發; 本府並於 98 年 12 月 31 日公告實施第 9 工區之細部計畫。 4. 修正後第 9 工區, 續由本府地政局擬具「高雄市第 65 期市地重劃區修正後整體計畫書」報經本府 99 年 3 月 30 日核定在案。 5. 餘同本表編號 1 本府研析意見。 	
3	<p>高雄市經貿發展協會 100 年 11 月 28 日 100 經協字第 1128001 號函陳情審議「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」時, 准予所屬地主會員與會陳述異議意見乙案。</p>	<p>俟內政部都委會通知審議本案, 由本府轉知陳情人列席說明。</p>	<p>本案陳情人已列席說明。</p>
4	<p>高雄市產業總工會 100 年 11 月 29 日高市產總字第 1000169 號函陳情秉持照顧勞工之精神, 於東南水泥公司未妥善處理勞資爭議前, 基於下列理由, 勿核准高雄多功能經貿園區特定區之土地變更計畫, 並准予列席說明乙案。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、台機船舶廠移轉東南水泥公司時, 高雄市政府曾承諾會確保勞工權益不受傷害, 一旦東南水泥公司未妥善處理員工之工作權, 則高雄多功能經貿園區內 (原台機船舶廠廠址) 之土地運用作業將予暫緩。 二、當初民營化時, 東南水泥承諾行政院, 該土地只能從事特倉 3B 用, 且會妥善處理員工之工作權, 並承諾至少僱用原台機公司之員工 250 人。為了照顧台機員工, 政府甚至將土地折價 3.5 億, 以照顧員工工作權, 結果東南只晉用了 114 名台機員工。 三、東南水泥公司嚴重違反當初承諾, 然高雄市政府竟視若無睹, 準備近一步將此土地變更為特貿用地。 	<p>本案建議維持原報部核定計畫內容, 理由如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更部分特倉區為特貿區案, 係對整體全區發展現況檢討後之分區機能調整, 並非針對單一企業土地變更。 2. 成功路以西特倉區為本園區稀有臨水岸空間, 特倉區部分土地自 93 年 2 月公告劃出經濟部加工出口區範圍後, 便無維持加工轉運倉儲機能之必要, 宜整合周邊高雄港務旅運大樓、世貿會展中心、中鋼企業總部、夢時代購物中心等公私重大開發, 加速發展全市經貿核心機能。 3. 依本特定區計畫規定, 全區指定開發工區包含本案東南水泥公司特貿區基地 (原特倉 3B), 本府於核准其所提整體開發時, 生產中工廠 (指本特定區都市計畫於民國 88 年公告實施 	<p>本案陳情人已列席說明, 除併出席委員初步建議意見 (二) 外, 有關涉及勞工權益是否已妥善處理乙節, 請高雄市政府依相關法令協助處理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	高雄市政府 研析意見	出席委員初步 建議意見
		<p>時仍未辦理工廠註銷登記者)需包括經工業主管機關核定之「遷廠計畫」,雇主在歇業或完成遷廠前,應先行依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定妥善處理,以維從業員工權益。</p> <p>4. 東南水泥公司曾於 92 年間檢具原特倉 3B 工區之開發計畫向本府申辦開發許可,但因該公司所提「遷廠計畫」與「勞工安置計畫」並未經本府工業及勞工主管機關審查核准,該案亦尚未核發開發許可。</p>	
5	<p>高雄市職業總工會 100 年 11 月 29 日(100)高市職總字第 127 號函陳情秉持照顧勞工之精神,於東南水泥公司未妥善處理勞資爭議前,勿核准高雄多功能經貿園區特定區之特倉 3B 土地變更計畫,並准予列席說明乙案。</p>	<p>本府研析意見同編號第 4 案。</p>	<p>本案陳情人已列席說明,併本表編號 4 辦理。</p>
6	<p>高雄市政府 100 年 11 月 30 日高市府四維捷綜字第 1000131969 號函為該市所規劃輕軌捷運建設,考量應結合港區之重大建設,如高雄港港務大樓及國際旅運大樓、海洋文化流行音樂中心等,經 100 年 9 月 22 日與交通部高雄港務局洽商,獲致結論略以:輕軌行經鹽埕都市計畫範圍內未開闢道路用地,港務局同意配合提供,並由市府續將其納入多功能經貿園區範圍,配合舊港區開發,納入都市計畫變更公共設施用地負擔乙案。</p>	<p>刻由本府(捷運工程局)依內政部營建署 100 年 12 月 7 日函示意見提本市都委會審議程序中。</p>	<p>本案經市府列席代表示將另案辦理都市計畫變更,建議同意依照辦理。</p>
7	<p>黃人國君 100 年 11 月 29 日陳情秉持照顧勞工之精神,於東南水泥公司未妥善處理勞資爭議前,勿核准高雄多功能經貿園區特定區之特倉 3B 變更為特貿七計畫乙案。</p>	<p>本府研析意見同編號第 4 案。</p>	<p>本案陳情人已列席說明,併本表編號 4 辦理。</p>
8	<p>高雄市政府 101 年 8 月 10 日高市府都發規字第 10105195700 號函送台灣塑膠工業股份有限公司(高雄廠)101 年 7 月 17 日陳情書陳情下列事項: 建議位置:特貿 4B 陳情理由: 一、高雄廠現址中第一套 4 噸 PVC 重合槽及第一台膠布機,屬塑膠產業珍貴之文化財,具歷史紀念價值。 二、創辦人王永慶先生發跡的辦公室及園區內老樹等成群,樹齡均超過 50 年,具保留價值。 三、本公司負責人指示將該辦公室及相關設備保留規劃為台塑產業文化園區,提供各界參觀並見證台塑企業發展的教材及場址。 四、高雄市政府刻正辦理該地區都市計畫通盤檢討,為保留創辦人辦公室、老樹群及周邊舊有員工辦公室、宿舍等歷史性文物,建請變更為公園用地或文化廣場用地。且容許從事銷售、餐飲及住宿等商業行為。 五、本公司願將持有前鎮區獅甲段 7 地號土地</p>	<p>本案建議於陳情人同意捐贈範圍內持有之土地及應保留之建築物予本市之原則下,依本市通案負擔規定調整特定經貿核心專用區及公園用地範圍如附圖(略),其理由如下: 一、有關所陳高雄廠現址中相關設備及創辦人發跡的辦公室等,確實屬塑膠產業珍貴之文化財,具見證高雄產業發展歷史紀念價值。可推動本市文化觀光產業發展,並建立高雄產業發展文化園區。 二、本案於陳情人同意捐贈土地,並負責管理維護原則下,建議將擬保留之地上物等亦應無償捐贈本市。 三、本案變更為公園用地不得供住宿使用,有關陳情建議容許從事銷售、餐飲等商業行為乙節,可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「高雄市公園管理自治條例」(公園得設置服務中心,包括餐飲部使用)辦理。</p>	<p>併高雄市政府 101 年 8 月 10 日高市府都發規字第 10105195700 號函送建議修正計畫內容辦理(詳附表二編號 4-4)。</p>

編號	陳情人及陳情事項	高雄市政府 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>無償捐予高雄市並負責該公園用地管理維護之責。</p> <p>建議事項：為保留創辦人辦公室、老樹群及周邊舊有員工辦公室、宿舍等歷史性文物，建請變更為公園用地或文化廣場用地，且容許從事銷售、餐飲及住宿等商業行為。</p>		
9	<p>行政院公共工程委員會 101 年 7 月 25 日工程管字第 10100279390 號函惠請協助完成審議「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」乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、「興建高雄世貿展會中心計畫」為本年度行政院列管之指標性重大公共建設計畫，該會為適時提供協助並排除困難，以進一步提升公共建設執行率，促進景氣復甦，前於 101 年 7 月 19 日辦理該計畫執行情形訪查。</p> <p>二、查高雄市政府為利高雄世貿展會中心未來營運人流、車流、物流等進出動線，擬變更基地周邊之道路用地（地號 515-1、517）及公園用地（地號 515、517-1、518-1）為廣場用地，並於 100 年 9 月 23 日函送「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」審議在案。</p> <p>三、經濟部國際貿易局及高雄市政府於前開本會訪查時表示，因展會中心工程已於 101 年 7 月 3 日完成地上一層混凝土澆置，惟前述主要計畫（第一次通盤檢討）尚未審議通過，車道部分尚無法完成施作，考量工程進度急迫，建議本部惠予協助完成審議，或檢討將涉及車道佈設且較無爭議之主要計畫（第一次通盤檢討）編號第 10 案「成功路道路用地變為廣場用地」，同意先予公布實施；前述建議事項，惠請 協助辦理。</p>		併變更內容綜理表編號 10 辦理。
10	<p>東南水泥股份有限公司 101 年 8 月 30 日（101）東管字第 043 號函內政部都委會專案小組第 2 次會議記錄附表二編號 4、5、7 陳情人高雄市產業總工會等之陳情內容，與事實不符乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、陳情人高雄市產業總工會、高雄市職業總工會及黃人國君之陳情內容略以：「當初民營化時，東南水泥承諾行政院，該土地只能從事特倉 3B 用。並承諾至少僱用原台機公司之員工 250 人。結果東南只晉用了 114 名台機員工，致發生勞資爭議」云云。</p> <p>二、然查：</p> <p>（一）本公司並未向行政院或任何單位承諾所謂：「該土地只能從事特倉 3B 用」。事實上，高雄市政府為使產業升級，於 88 年 12 月 20 日規劃「高雄多功能經貿園區」專區時，才有「特倉 3B」之概念及使用分區編定。而本公司與台灣機械股份有限公司簽定「台灣機械股份有限公司船舶廠買賣及移轉契約書」之時間，係在之前之 85 年 11 月 29</p>		本案陳情人已列席說明，併本表編號 4 辦理。

編號	陳情人及陳情事項	高雄市政府 研析意見	出席委員初步 建議意見
	<p>日，根本不可能有所謂「承諾該土地只能從事特倉 3B 用」之事，應不待言。</p> <p>(二) 本公司與台灣機械股份有限公司所簽「台灣機械股份有限公司船舶廠買賣及移轉契約」，固承諾「船舶廠原有員工二百五十人，願隨同移轉者應移轉至本公司任職」，而結果卻只有船舶廠原有員工 114 名移轉至本公司任職。其所以如此，乃係因其他船舶廠原有員工不願意隨同移轉至本公司任職之故，並非本公司之過，有台灣高等法院高雄分院 89 年度勞重上字第 1 號、最高法院 93 年度台上字第 30 號及台灣高等法院高雄分院 94 年度勞上字第 13 號等確定判決可憑。此外，本公司並無其他任何勞資爭議之事。</p>		
11	<p>東南水泥股份有限公司 101 年 9 月 26 日 (101) 東管字第 048 號函為免於影響該公司權益及高雄市多功能經貿園區整體區域發展，建請營建署召開第 4 次專案小組會議時，同意該公司到場說明乙案。</p>		<p>本案陳情人已列席說明，併本表編號 4 辦理。</p>