

變更澄清湖特定區計畫（工商綜合專用區、
生態綠地為甲種工業區及農業區）案計畫書

高雄市政府

中華民國 107 年 9 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	變更澄清湖特定區計畫（工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款 2. 都市計畫工商綜合專用區檢討變更審議規範第 36 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	華榮電線電纜股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	內 政 部	
備 註		

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置及範圍.....	2
肆、現行都市計畫概要.....	4
伍、變更範圍使用現況.....	15
陸、變更計畫內容.....	21
柒、事業及財務計畫.....	27
捌、土地使用分區管制.....	27
附件一：民國 99 年 10 月 20 日都市計畫工商綜合專用區變更之原協 議書	
附件二：民國 104 年 9 月 23 日都市計畫工商綜合專用區變更開發時 程調整之原協議書	
附件三：民國 107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議 記錄	
附件四：變更同意書	
附件五：107 年 8 月 7 日規劃前座談會會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1	變更位置示意圖	3
圖 2	澄清湖特定區土地使用計畫示意圖.....	8
圖 3	變更範圍現行土地使用計畫內容示意圖.....	11
圖 4	土地使用現況示意圖.....	16
圖 5	變更範圍內廠房使用現況示意圖.....	17
圖 6	土地權屬套繪示意圖.....	18
圖 7	變更計畫示意圖	23
圖 8	變更後計畫示意圖.....	24

表 目 錄

表 1	澄清湖特定區計畫辦理歷程彙整表.....	5
表 2	澄清湖特定區土地使用計畫面積表.....	6
表 3	土地使用計畫面積表.....	10
表 4	土地權屬清冊	19
表 5	變更計畫內容綜理表.....	22
表 6	澄清湖特定區計畫變更前後土地使用計畫面積對照表.....	25

壹、計畫緣起

華榮工商綜合專用區原屬高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)之甲種工業區與農業區，該地區隨捷運、高鐵通車而快速開發擴張，同時因應國人購物、休閒型態改變，對都市複合型機能的工商綜合使用地發展需求逐漸升高，當地產業結構與土地利用型態有所調整，故當時華榮電線電纜股份有限公司提出申請變更土地使用分區，力求區內產業型態轉型升級為工商服務業，服務高鐵生活圈之消費需求、促進地區發展。

其後獲得經濟部同意後，依據內政部 96 年 2 月 15 日內授營都字第 0960026967 號函及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，辦理變更都市計畫作業。於 99 年 12 月 7 日「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫(仁武部分)(部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地)案」發布實施，將華榮電線電纜股份有限公司及臺灣時報社股份有限公司所屬土地變更為工商綜合專用區及生態綠地。

惟變更完成後，於工商綜合專用區辦理相關招商、遷廠及開發期間，因面臨兩次金融危機、整體經濟環境景氣下滑，致使招商作業有所延宕；且辦理遷廠作業期間，基地北側臺灣時報社因新廠覓地不易，致使全區拆遷工程作業延遲，使原計畫之開發進度停滯於部分廠房完成遷移。爰此，經務實考量招商及遷廠期程以配合工商綜合專用區開發時程，另於 104 年 9 月 23 日依「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫(仁武部分)(配合工商綜合專用區開發時程調整)案」(高市府都發規字第 10433791703 號函)報請內政部核定，延長開發期限。

次於 105 年 11 月 15 日內政部都市計畫委員會第 888 次會議決議，因開發單位華榮電線電纜股份有限公司未提出具體方案內容與如期完成證明文件等資料，需待相關資料到部再提會討論；106 年 12 月 1 日高市府都發規字第 10634529400 號函略以：「…該公司尚未提出相關資料並函復本府。…為確保旨案開發權益及避免產生相關執行困難與糾紛，惠請貴部協助續提內政部都市計畫委員會審議」。

由於華榮電線電纜股份有限公司無法提供工商綜合專用區如期完成開發之證明文件等資料，107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議決議，同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，並請高雄市政府循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區，因此爰依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 條規定變更恢復為原使用分區。是以，原申請開發單位(華榮電線電纜股份有限公司)為使其現有電線

電纜製程廠房能繼續營運，擬依內政部都市計畫委員會第 922 次會議決議事項，辦理申請變更恢復原使用分區。

貳、法令依據

- 一、「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 條「都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區。前項變更恢復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。」
- 二、99 年 12 月發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案」之協議書內容：依規定於本計畫發布實施後 1 年內申請雜項執照，並擬於都市計畫發布實施後 3 年內申請建照執行，以利後續開發。本計畫發布實施後，計畫開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，本計畫主管機關應依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區。受限於整體經濟環境影響，導致招商作業及遷廠作業期程延宕，未能完成開發規定期程。
- 三、104 年 9 月發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案」之協議書內容：本計畫應於都市計畫發布實施之日起 2 年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程，並應於都市計畫發布實施之日起 3 年內申請工商綜合專用區（綜 2）之旅館建造執照。本計畫發布實施後，計畫開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，本計畫主管機關應依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區。受限於整體經濟環境影響，導致招商作業及遷廠作業期程延宕，未能完成開發規定期程。
- 四、107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議決議，同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，變更範圍應循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區。

參、變更位置及範圍

變更範圍位於澄清湖特定區西北側，基地西側為高楠公路（省道台 1 線），北接華榮電纜電線股份有限公司仁武新廠及臺電變電所，東界為農業區，南界至高楠新村社區，變更面積約 13.2155 公頃。

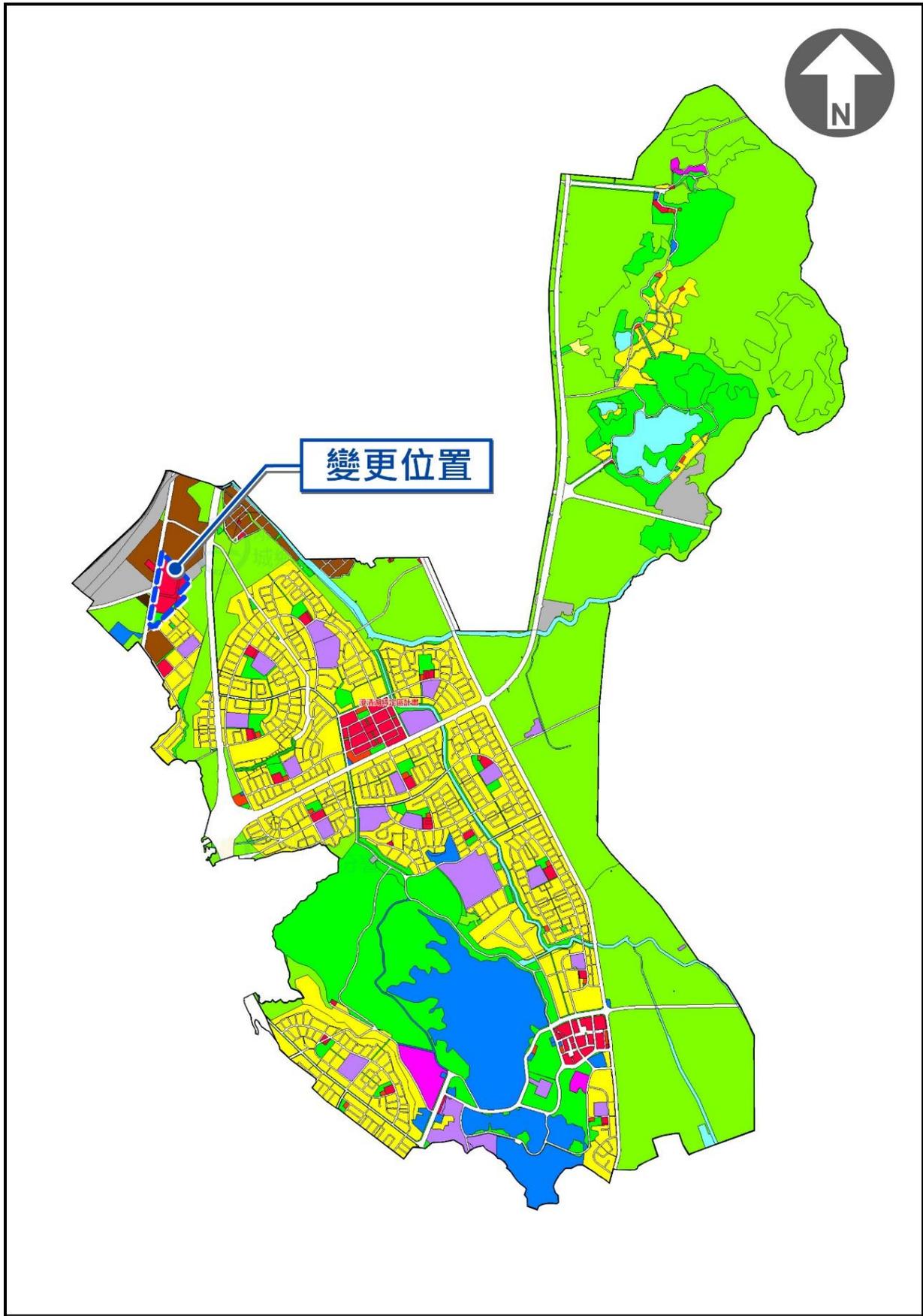


圖 1 變更位置示意圖

肆、現行都市計畫概要

華榮電纜電線股份有限公司申請辦理之工商綜合專用區原屬高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部分）；而由於該計畫區範圍狹小，且其係配合楠梓交流道而設之「管制型」特定區計畫，故為利都市之整體發展，內政部於 97 年 9 月 3 日內授營字第 0970142645 號函同意將上開計畫區併入「澄清湖特定區」辦理通盤檢討作業，並於民國 103 年 10 月 28 日變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」（第一階段）公告發布實施。

變更範圍為澄清湖特定區現行僅有的工商綜合專用區，其北側土地用以甲種工業區、變電所用地以及高速鐵路用地為主，南側則有乙種工業區以及農業區、住宅區之分佈。以下針對澄清湖特定區計畫及原工商綜合專用區之辦理歷程及現行都市計畫進行說明：

一、澄清湖特定區計畫概要

（一）辦理歷程

澄清湖特定區計畫於民國 58 年 11 月 15 日發布實施，其間曾於民國 77 年 7 月 29 日辦理第一次通盤檢討，民國 87 年 7 月 14 日完成第二次通盤檢討，其後分別於民國 103 年 10 月 28 日、民國 104 年 4 月 28 日、民國 105 年 11 月 25 日、106 年 9 月 20 日公告「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」（第一階段）、（第二階段）、（第三階段）及（第四階段）實施。另於民國 103 年與 106 年公告實施土地使用分區管制暨都市設計基準通盤檢討案。（詳表 1）

（二）計畫年期與人口

計畫年期為民國 110 年，計畫人口為 174,600 人

（三）土地使用計畫

分別劃設住宅區、商業區、遊樂中心商業區、工商綜合專用區、工業區、風景區、旅館區、文教區等 19 種使用分區，計畫面積合計 2259.6770 公頃，占計畫總面積比例為 69.56%。

（四）公共設施計畫

劃設學校用地、機關用地、公園用地、工商綜合專用區（綜 3-1）（停車場使用）、工商綜合專用區（綜 3-2）（道路使用）、生態綠地、河道用地兼供道路使用、園道用地、鐵路用地及高速鐵路用地等 37 種用地，以提供足夠公共設施，計畫面積合計 989.0620 公頃，占計畫總面積比例為 30.44%。

表 1 澄清湖特定區計畫辦理歷程彙整表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	澄清湖特定區計畫	58 年 11 月 15 日 府建土字 108548 號
2	變更澄清湖特定區計畫（第一次通盤檢討）案	77 年 07 月 29 日 府建都字 98921 號
3	變更澄清湖特定區計畫（第二次通盤檢討）案	87 年 07 月 14 日 府建都字 134197 號
4	擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	103 年 10 月 28 日 高市府都發規字第 10305752302 號
5	變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討案	103 年 10 月 28 日 高市府都發規字第 10335069203 號
6	擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	104 年 04 月 27 日 高市府都發規字第 10431607202 號
7	擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案	105 年 11 月 24 日 高市府都發規字第 10534412702 號
8	變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討（第二階段）案	106 年 02 月 03 日 高市府都發規字第 10630253003 號
9	擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案	106 年 09 月 20 日 高市府都發規字第 10633471302 號

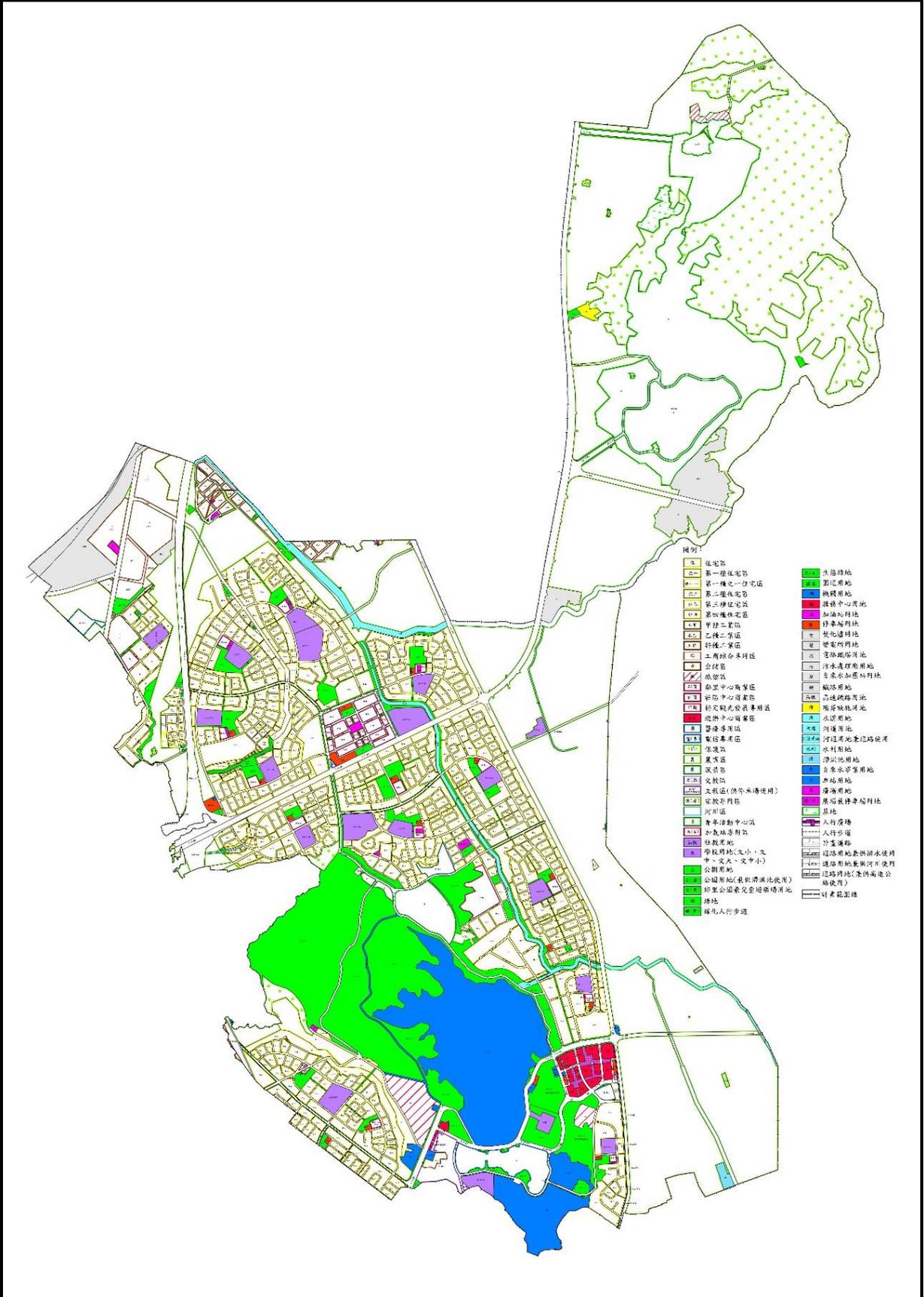
資料來源：高雄市政府都市發展局都市計畫查詢網頁；本計畫彙整。

表 2 澄清湖特定區土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	581.7300	17.91	29.70	
	商業區	商業區	1.5283	0.05	0.08
		鄰里中心商業區	10.5910	0.33	0.54
		社區中心商業區	15.9397	0.49	0.81
		小計	28.0590	0.86	1.43
	遊樂中心商業區	10.7215	0.33	0.55	
	工業區	特種工業區	16.4763	0.51	0.84
		甲種工業區	34.3836	1.06	1.76
		乙種工業區	5.7319	0.18	0.29
		小計	56.5918	1.74	2.89
	風景區	210.5326	6.48	10.75	
	旅館區	19.4133	0.60	0.99	
	文教區	8.8715	0.27	0.45	
	文教區(供停車場使用)	0.4619	0.01	0.02	
	醫療專用區	18.6180	0.57	0.95	
	農業區	957.9525	29.49	—	
	保護區	298.8360	9.20	—	
	青年活動中心區	18.4634	0.57	0.94	
	河川區	15.4045	0.47	—	
	加氣站專用區	0.0602	0.00	0.00	
	倉儲區	0.9062	0.03	0.05	
	宗教專用區	7.5592	0.23	0.39	
	電信專用區	8.7452	0.27	0.45	
	加油站專用區	0.1165	0.00	0.01	
	工商綜合專用區(綜1)	5.5631	0.17	0.28	
	工商綜合專用區(綜2)	2.9086	0.09	0.15	
	特定觀光發展專用區	8.1615	0.25	0.42	
小計	2,259.6770	69.56	50.41		
公共 設施 用地	學校 用地	文小	33.6711	1.04	1.72
		文中	21.9630	0.68	1.12
		文中小	2.4167	0.07	0.12
		小計	58.0508	1.79	2.96
	公園用地	270.4835	8.33	13.81	
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	1.9485	0.06	0.10	
	綠地	29.5824	0.91	1.51	
	停車場用地	6.8880	0.21	0.35	
廣場兼停車場用地	2.2557	0.07	0.12		
機關用地	38.7101	1.19	1.98		

項目	計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)
加油站用地	0.0213	0.00	0.00
車站用地	0.5797	0.02	0.03
人行廣場	2.7183	0.08	0.14
道路用地	318.3102	9.80	16.25
水溝用地	0.5838	0.02	0.03
水利用地	12.4075	0.38	0.63
服務中心用地	0.5724	0.02	0.03
焚化爐用地	12.0928	0.37	0.62
自來水事業用地	129.2353	3.98	6.60
變電所用地	20.7734	0.64	1.06
墓地	6.4605	0.20	0.33
殯葬設施用地	1.6370	0.05	0.08
綠化人行步道	0.2281	0.01	0.01
自來水加壓站用地	0.0578	0.00	0.00
鐵路電塔用地	0.0607	0.00	0.00
汙水處理廠用地	5.8042	0.18	0.30
社教用地	2.2786	0.07	0.12
廣場用地	2.0612	0.06	0.11
河道用地	17.7011	0.54	—
工商綜合專用區 (綜3-1)(停車場使用)	1.4843	0.05	0.08
工商綜合專用區 (綜3-2)(道路使用)	1.4345	0.04	0.07
道路用地 (兼供高速公路使用)	0.7926	0.02	0.04
道路用地兼供排水使用	0.1335	0.00	0.01
滯洪池用地	1.8134	0.06	0.09
公園用地(兼供滯洪池 使用)	3.7764	0.12	0.19
生態綠地	1.8250	0.06	0.09
河道間供道路使用	0.0136	0.00	0.00
園道用地	1.6164	0.05	0.08
鐵路用地	8.4946	0.26	0.43
高速鐵路用地	26.1748	0.81	1.34
小計	989.0620	30.44	49.59
合計	3,248.7390	100.00	—
都市發展用地	1,958.8444	—	100.00

資料來源：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案，民國106年，高雄市政府。



資料來源：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案，民國 106 年，高雄市政府。

圖 2 澄清湖特定區土地使用計畫示意圖

二、工商綜合專用區

變更範圍係於 99 年 12 月 7 日發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫(仁武部分)(部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地)案」變更為現行計畫之工商綜合專用區及生態綠地，並規範華榮電線電纜股份有限公司應於都市計畫發布實施後三年內申請建築執照；其後受限於整體經濟環境影響，導致招商作業及遷廠作業期程延宕，未能完成開發規定期程，華榮電線電纜股份有限公司遂於 104 年 9 月 23 日依「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫(仁武部分)(配合工商綜合專用區開發時程調整)案」辦理開發期限展延，以下針對該案進行彙整說明：

(一) 土地使用計畫

為配合開發計畫之事業發展及規劃內容需求，將華榮電線電纜股份有限公司高楠廠範圍土地規劃為工商綜合專用區(綜 1)及工商綜合專用區(綜 2)。(詳圖 3、表 3)

1. 工商綜合專用區(綜 1):專供購物中心使用，劃設 5.5631 公頃，占總計畫面積約 42.10%。
2. 工商綜合專用區(綜 2):專供工商服務及展覽使用，劃設 2.9086 公頃，占總計畫面積約 22.01%。

(二) 公共設施計畫

公共設施計畫係配合工商綜合專用區之發展需求，並依據都市計畫法第 45 條及都市計畫工商綜合專用區審議規範規定，劃設生態綠地及必要性服務設施所需之公共設施用地。(詳圖 3、表 3)

1. 工商綜合專用區(綜 3-1):專供必要性服務設施使用，劃設 1.4843 公頃，占總計畫面積約 11.23%。
2. 工商綜合專用區(綜 3-2):專供必要性服務設施使用，劃設 1.4345 公頃，占總計畫面積約 10.85%。
3. 生態綠地:為提升開發後環境景觀品質，達淨化空氣、涵養水源及生態保護之目的，提供周邊居民良好之休憩環境，劃設生態綠地一處，劃設 1.8250 公頃，占總計畫面積約 13.81%。

表 3 土地使用計畫面積表

使用分區		面積 (公頃)	比例(%)	備註	
土地 使用 分區	工商綜合專用區(綜1)	5.5631	42.10	專供購物中心使用	
	工商綜合專用區(綜2)	2.9086	22.01	專供工商服務及展覽使用	
	小計	8.4717	64.10	—	
公共 設施 用地	工商綜合專用區(綜3)	停車場 (綜3-1(停車場使用))	1.4843	11.23	專供必要性服務設施使用
		服務道路 (綜3-2(道路使用))	1.4345	10.85	
		小計	2.9188	22.09	
	生態綠地	1.8250	13.81	生態綠地	
	小計	4.7438	35.90	—	
合計		13.2155	100.00	—	

資料來源：變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫(仁武部分)(配合工商綜合專用區開發時程調整)案，民國 104 年，高雄市政府。

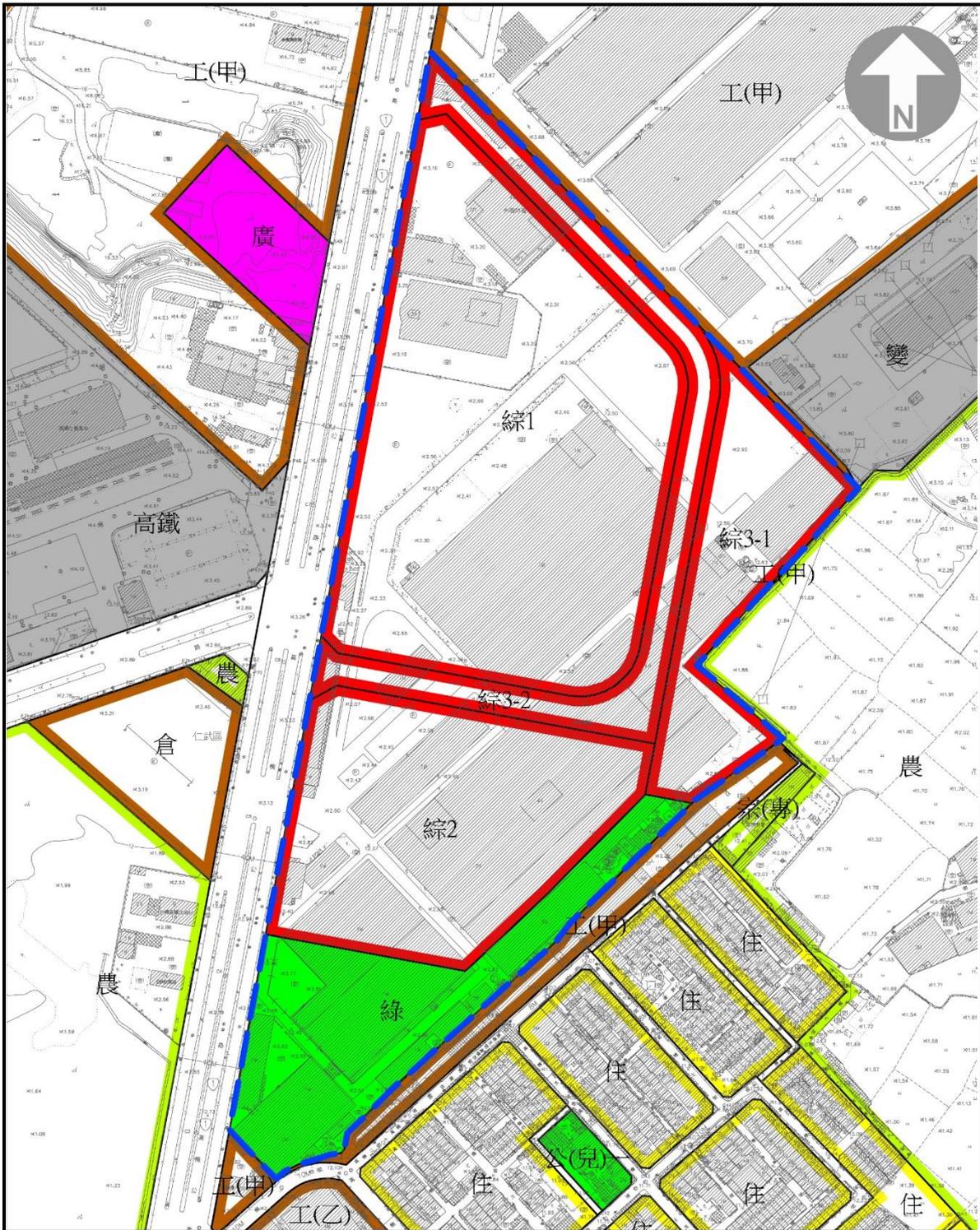


圖 例

- | | | |
|-------|--------------|--------|
| 住宅區 | 農業區 | 變電所用地 |
| 工商綜合區 | 宗教專用區 | 高速鐵路用地 |
| 甲種工業區 | 生態綠地 | 變更範圍 |
| 乙種工業區 | 廣場用地 | |
| 倉儲區 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | |

圖 3 變更範圍現行土地使用計畫內容示意圖

(三) 捐獻金於及代金

1. 捐獻金額

根據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 35 條規定，開發人應自願捐獻現金予當地直轄市、縣（市）政府。其中甲種工業區變更後供批發量販與購物中心分區，提供金額以不低於都市計畫變更後第一次土地公告現值與可建築基地面積乘積之 4%；供修理服務、工商服務及展覽分區，提供金額以不低於都市計畫變更後第一次土地公告現值與可建築基地面積乘積之 2%。農業區變更後供批發量販與購物中心分區，提供金額以不低於都市計畫變更後第一次土地公告現值與可建築基地面積乘積之 5%；供修理服務、工商服務及展覽分區，提供金額以不低於都市計畫變更後第一次土地公告現值與可建築基地面積乘積之 4%，並應依規定將農業區變更部分之捐獻現金之二分之一撥交中央農業主管機關設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。

據此，完成法定程序發布實施後，將應贈與地方政府依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定之捐贈現金方式折算繳納捐獻金。此外，開發人對於審議決議所做之自願承諾，應依各級都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證，並納入都市計畫書規定，以利執行。

2. 代金

根據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 24 條規定，開發人選擇將生態綠地以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。

根據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 7 條規定，開發人於都市計畫變更後，應將生態綠地以代金繳交國庫，並與高雄市政府協議。

(四) 主要計畫附帶條件

1. 計畫發布實施後，計畫開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，本計畫主管機關應依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區，但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地或已繳納之代金則不予發還，亦不予變更。
2. 本計畫之生態綠地應開放公共使用，且不得以任何理由申請變更都市計畫為其他用途。

3. 本申請變更案件如經審議通過，開發人對於依審議決議所作之自願承諾，應依各級都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證，具結保證事項應納入都市計畫書規定，以利執行。
4. 本申請變更案應與高雄市政府簽訂協議書，未簽訂協議書者，維持原計畫。
5. 為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟高雄市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後，依法公告發布實施。

(五) 細部計畫承諾事項

1. 依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定，代金擬於都市計畫變更後繳交國庫。
2. 發布實施後，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」及與高雄市政府訂定之協議書之捐贈現金方式與時程，折算繳納捐獻金予高雄市政府。
3. 應於都市計畫發布實施之日起 2 年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程。若依法令規定需申請雜項執照者，應於都市計畫發布實施之日起 2 年內申請雜項執照。
4. 應於都市計畫發布實施之日起 3 年內申請工商綜合專用區(綜 2)之旅館建造執照。
5. 工商綜合區未來應整體開發，於開發完成前，若有移轉土地所有權之需要，僅得移轉單一所有權人，不得零星細分、移轉。
6. 依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者、或違反承諾事項，當地都市計畫主管機關應於計畫區下次通盤檢討時依都市計畫法定程序將其土地變更恢復為原使用分區，其土地權利關係人不得提出異議。
7. 未規定事項悉依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」辦理。為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟高雄市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後，依法公告發布實施。

(六) 土地使用分區管制要點

計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示：

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
工商綜合專用區 (綜 1)、(綜 2)	60	360	專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。
工商綜合專用區 (綜 3-1(停車場使用))	60	360	停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。
工商綜合專用區 (綜 3-2(道路使用))	—	—	道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。

伍、變更範圍使用現況

一、土地使用現況

變更範圍毗鄰北側為華榮電纜電線股份有限公司仁武新廠及臺電變電所，東側為農業使用，東南側為高楠新村社區住宅使用，南側則為加油站。(詳圖 4)

變更範圍現況為華榮電線電纜股份有限公司高楠廠與臺灣時報社之廠房與辦公大樓，現況使用情形包含仍持續製程生產的線材製程廠房、線材儲放倉庫、卸貨平台、材料大樓、檢驗廠、辦公大樓、餐廳及警衛室等；而擬變更恢復為農業區之 0.0002 公頃土地現況為閒置使用，位於華榮電線電纜股份有限公司高楠廠廠房東側圍牆之外，鄰近廠房示意圖編號 5 號之卸貨平台。(詳圖 5)

二、土地權屬

變更範圍之土地權屬皆為私有土地，土地所有權人為華榮電線電纜股份有限公司與臺灣時報社股份有限公司，分別占變更範圍內總面積之 92.32%及 7.68%。(詳圖 6、表 4)

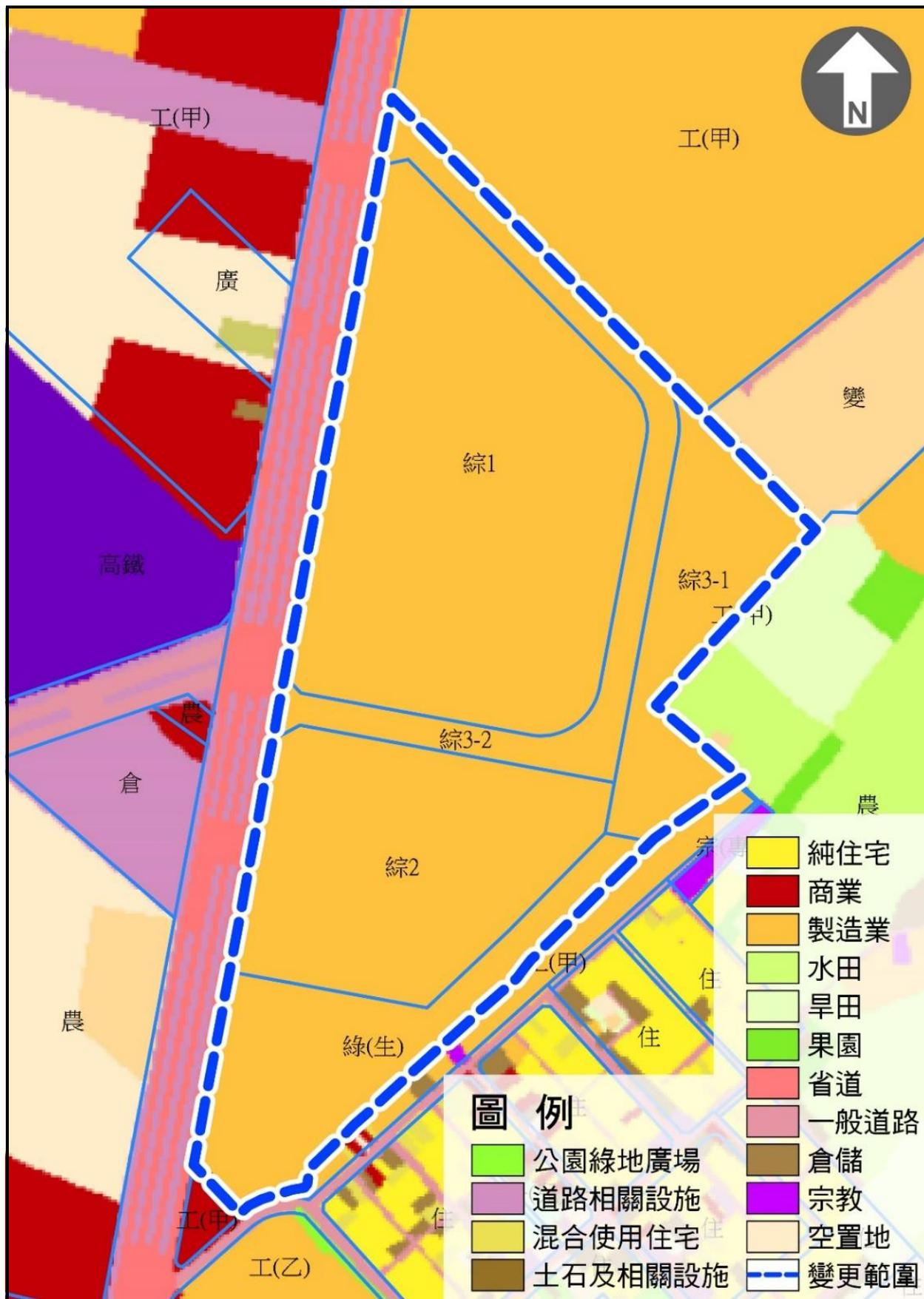


圖 4 土地使用現況示意圖



圖 5 變更範圍內廠房使用現況示意圖

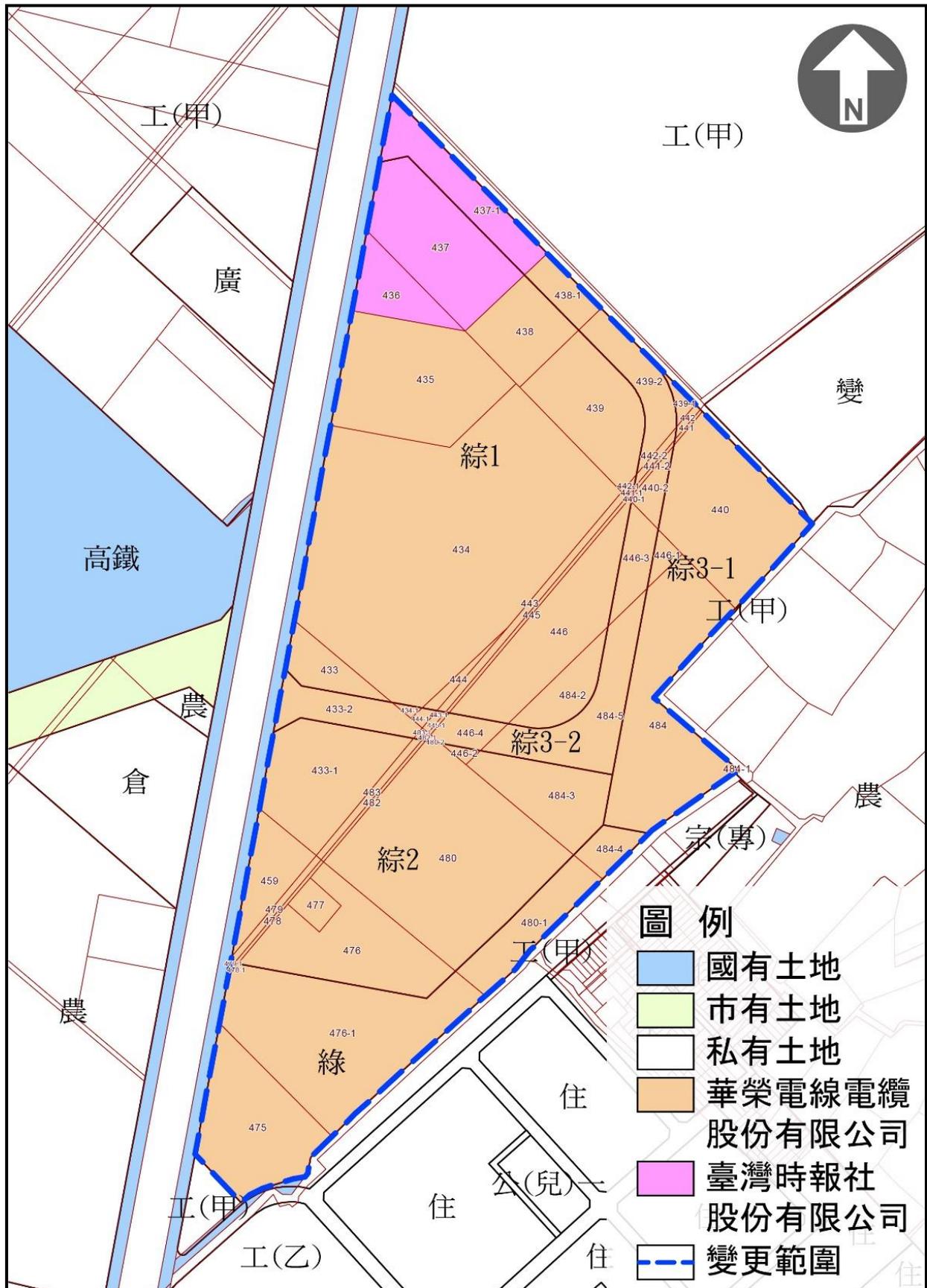


圖 6 土地權屬套繪示意圖

表 4 土地權屬清冊

行政區	地段	地號	謄本面積(m ²)	分區/用地	土地所有權人
仁武區	善德段	433	1353.51	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	433-1	4901.70	綜 2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	433-2	1835.30	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	434	25049.67	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	434-1	78.08	綜 2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	435	6936.38	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	436	1889.54	綜 1	臺灣時報社股份有限公司
仁武區	善德段	437	5428.01	綜 1	臺灣時報社股份有限公司
仁武區	善德段	437-1	2832.11	綜 3-2	臺灣時報社股份有限公司
仁武區	善德段	438	2566.05	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	438-1	978.93	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	439	4217.35	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	439-1	225.32	綜 3-1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	439-2	2001.13	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	440	6543.94	綜 3-1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	440-1	4.10	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	440-2	587.88	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	441	51.31	綜 3-1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	441-1	10.71	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	441-2	80.13	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	442	96.98	綜 3-1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	442-1	46.45	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	442-2	178.18	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	443	785.22	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	443-1	74.48	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	444	285.27	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	444-1	105.15	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	445	356.31	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	445-1	35.39	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	446	5178.64	綜 1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	446-1	345.82	綜 3-1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	446-2	136.36	綜 2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	446-3	1195.39	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	446-4	715.33	綜 3-2	華榮電線電纜股份有限公司

行政區	地段	地號	謄本面積(m ²)	分區/用地	土地所有權人
仁武區	善德段	459	1960.55	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	475	5254.13	綠	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	476	5241.53	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	476-1	9631.61	綠	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	477	581.29	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	478	170.20	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	478-1	14.39	綠	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	479	345.94	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	479-1	5.05	綠	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	480	11984.67	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	480-1	2502.07	綠	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	480-2	19.34	綜3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	482	200.44	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	482-1	10.52	綜3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	483	432.26	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	483-1	33.99	綜3-2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	484	7568.11	綜3-1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	484-1	1.75	綜3-1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	484-2	1523.21	綜1	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	484-3	3131.67	綜2	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	484-4	822.76	綠	華榮電線電纜股份有限公司
仁武區	善德段	484-5	3593.87	綜3-2	華榮電線電纜股份有限公司
總計			132135.47	—	—

資料來源：仁武區戶政事務所（107年7月）；本計畫彙整。

陸、變更計畫內容

變更範圍於 99 年 12 月由甲種工業區與農業區變更為工商綜合專用區與生態綠地，依協議書規定需於「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫（仁武部分）（部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地）案」發布實施後 1 年內申請雜項執照、3 年內申請建照執行，以利後續開發。

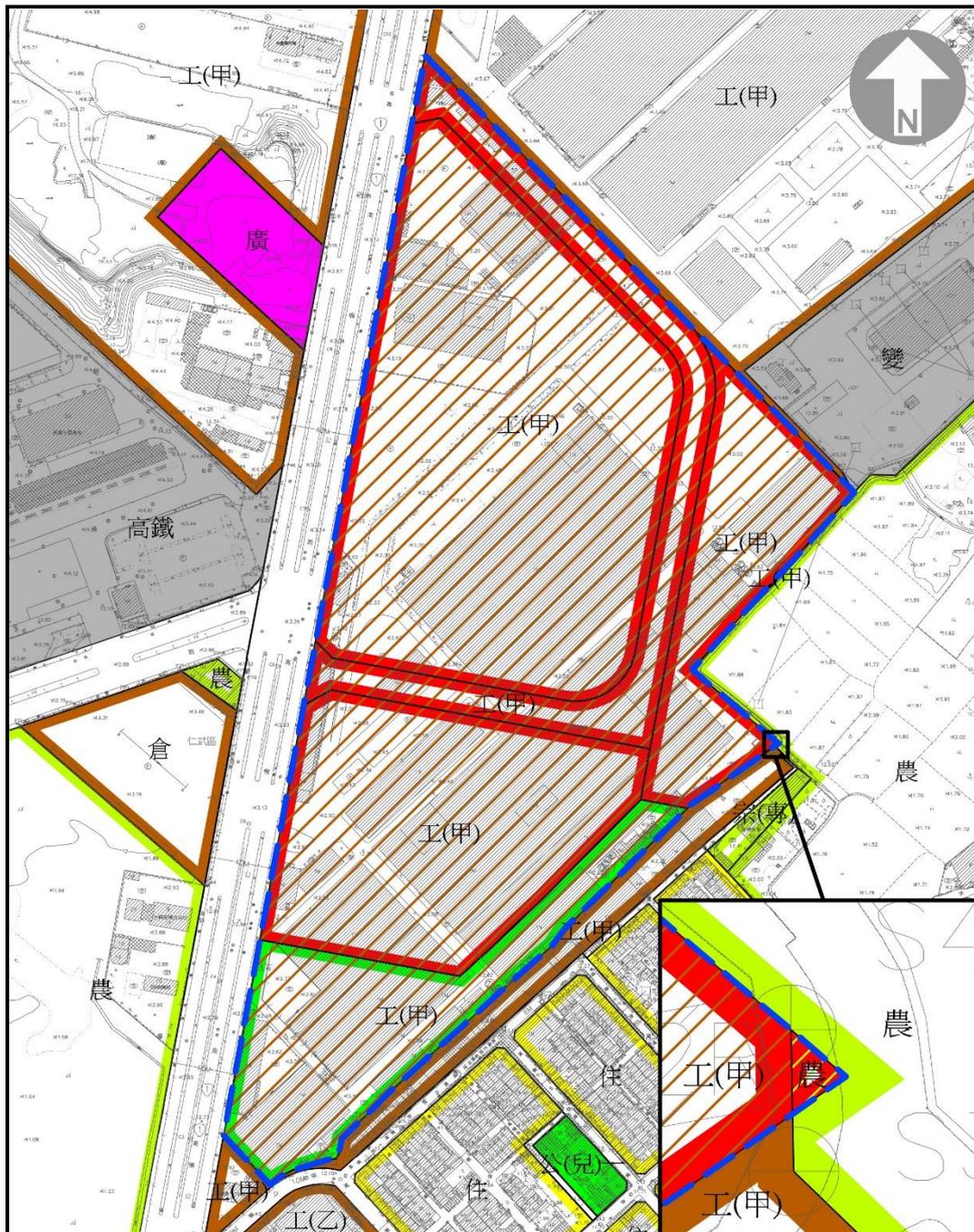
惟受景氣因素與投資意願低落影響，華榮電線電纜股份有限公司雖已投入資金進行遷廠計畫，但並未順利有投資廠商進駐開發，故申請開發期限展延，續依 104 年 9 月發布實施之「變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案」協議內容，於都市計畫發布實施之日起 2 年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程，以及於都市計畫發布實施之日起 3 年內申請工商綜合專用區（綜 2）之旅館建造執照。

後續因華榮電線電纜股份有限公司無法提出工商綜合專用區如期完成開發之證明文件等資料，經 107 年 5 月 15 日 922 次內政部都市計畫委員會決議，同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，並請高雄市政府循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 36 條規定變更恢復為原使用分區。因此，為使現有電線電纜製程廠房能繼續營運，華榮電線電纜股份有限公司自行依規定申請變更恢復原使用分區，由工商綜合專用區與生態綠地變更恢復為甲種工業區與農業區之原使用分區。（詳表 5、圖 7、圖 8）

表 5 變更計畫內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
高楠公路(台1線省道)東側工商專用區及生態綠地	工商綜合專用區 (綜1) (5.5631公頃)	甲種工業區 (13.2153公頃)	1. 變更範圍於99年12月係由甲種工業區及農業區變更為工商綜合專用區與生態綠地，另於104年9月配合調整開發時程，其後因受限於整體經濟環境影響，未能如期完成遷廠及招商作業，並經107年5月15日內政部都市計畫委員會第922次會議決議：「原則同意撤銷工商綜合專用區之開發時程調整，並請高雄市政府循都市計畫法定程序辦理恢復原土地使用分區」。 2. 是以，本案依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第36條及其前述變更計畫協議書規定，變更恢復為原使用分區。
	工商綜合專用區 (綜2) (2.9086公頃)		
	工商綜合專用區 (綜3-1) (1.4841公頃)		
	工商綜合專用區 (綜3-2) (1.4345公頃)		
	生態綠地 (公頃1.8250)		
	工商綜合專用區 (綜3-1) (0.0002公頃)	農業區 (0.0002公頃)	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



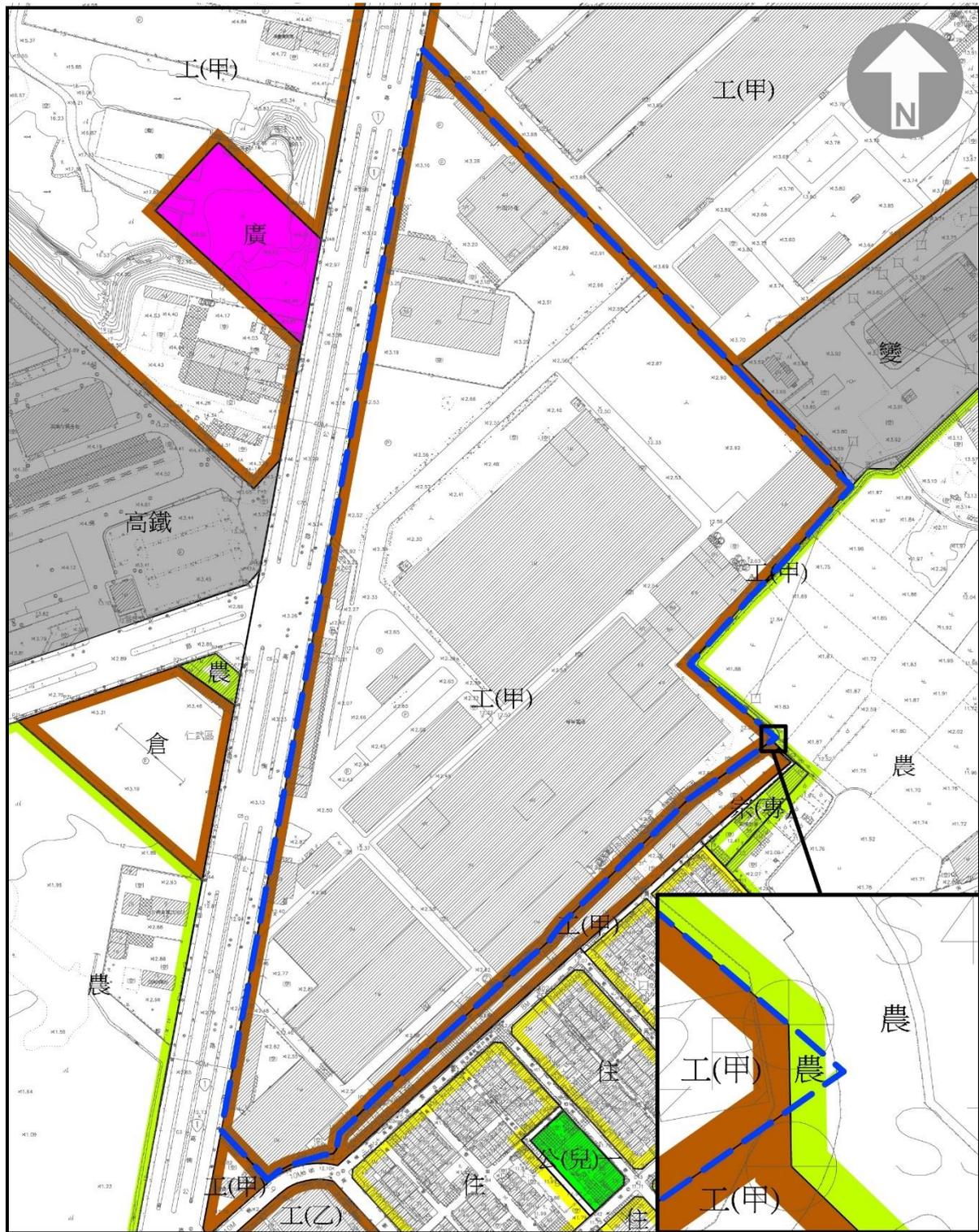
圖例

- | | | |
|-------|--------------|--------|
| 住宅區 | 農業區 | 廣場用地 |
| 甲種工業區 | 宗教專用區 | 變電所用地 |
| 乙種工業區 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 高速鐵路用地 |
| 倉儲區 | | 變更範圍 |

變更圖例

- | |
|---------------|
| 變更工商綜合區為甲種工業區 |
| 變更工商綜合區為農業區 |
| 變更生態綠地為甲種工業區 |

圖 7 變更計畫示意圖



圖例

- | | | |
|-------|--------------|--------|
| 住宅區 | 農業區 | 變電所用地 |
| 甲種工業區 | 宗教專用區 | 高速鐵路用地 |
| 乙種工業區 | 廣場用地 | 變更範圍 |
| 倉儲區 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | |

圖 8 變更後計畫示意圖

表 6 澄清湖特定區計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	變更後計畫內容			
			計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積百分 比(%)	占都市發展 用地面積百 分比(%)	
住宅區	581.7300	—	581.7300	17.91	29.70	
商業區	商業區	1.5283	—	1.5283	0.05	0.08
	鄰里中心商業區	10.5910	—	10.5910	0.33	0.54
	社區中心商業區	15.9397	—	15.9397	0.49	0.81
	小計	28.0590	—	28.0590	0.86	1.43
遊樂中心商業區	10.7215	—	10.7215	0.33	0.55	
工業區	特種工業區	16.4763	—	16.4763	0.51	0.84
	甲種工業區	34.3836	+13.2153	47.5989	1.47	2.43
	乙種工業區	5.7319	—	5.7319	0.18	0.29
	小計	56.5918	—	69.8071	2.15	3.56
風景區	210.5326	—	210.5326	6.48	10.75	
旅館區	19.4133	—	19.4133	0.60	0.99	
土地使用分區	文教區	8.8715	—	8.8715	0.27	0.45
	文教區(供停車場使用)	0.4619	—	0.4619	0.01	0.02
	醫療專用區	18.6180	—	18.6180	0.57	0.95
	農業區	957.9525	+0.0002	957.9527	29.49	—
	保護區	298.8360	—	298.8360	9.20	—
	青年活動中心區	18.4634	—	18.4634	0.57	0.94
	河川區	15.4045	—	15.4045	0.47	—
	加氣站專用區	0.0602	—	0.0602	0.00	0.00
	倉儲區	0.9062	—	0.9062	0.03	0.05
	宗教專用區	7.5592	—	7.5592	0.23	0.39
	電信專用區	8.7452	—	8.7452	0.27	0.45
	加油站專用區	0.1165	—	0.1165	0.00	0.01
	工商綜合專用區(綜1)	5.5631	-5.5631	0.0000	0.00	0.00
	工商綜合專用區(綜2)	2.9086	-2.9086	0.0000	0.00	0.00
	特定觀光發展專用區	8.1615	—	8.1615	0.25	0.42

項目	計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	變更後計畫內容			
			計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積百分 比(%)	占都市發展 用地面積百 分比(%)	
小計	2,259.6770	—	2,259.6765	69.56	50.65	
公共設施用地	學校用地					
	文小	33.6711	—	33.6711	1.04	1.72
	文中	21.9630	—	21.9630	0.68	1.12
	文中小	2.4167	—	2.4167	0.07	0.12
	小計	58.0508	—	58.0508	1.79	2.96
	公園用地	270.4835	—	270.4835	8.33	13.81
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	1.9485	—	1.9485	0.06	0.10
	綠地	29.5824	—	29.5824	0.91	1.51
	停車場用地	6.8880	—	6.8880	0.21	0.35
	廣場兼停車場用地	2.2557	—	2.2557	0.07	0.12
	機關用地	38.7101	—	38.7101	1.19	1.98
	加油站用地	0.0213	—	0.0213	0.00	0.00
	車站用地	0.5797	—	0.5797	0.02	0.03
	人行廣場	2.7183	—	2.7183	0.08	0.14
	計畫道路	318.3102	—	318.3102	9.80	16.25
	水溝用地	0.5838	—	0.5838	0.02	0.03
	水利用地	12.4075	—	12.4075	0.38	0.63
	服務中心用地	0.5724	—	0.5724	0.02	0.03
	焚化爐用地	12.0928	—	12.0928	0.37	0.62
	自來水事業用地	129.2353	—	129.2353	3.98	6.60
	變電所用地	20.7734	—	20.7734	0.64	1.06
	墓地	6.4605	—	6.4605	0.20	0.33
	殯葬設施用地	1.6370	—	1.6370	0.05	0.08
	綠化人行步道	0.2281	—	0.2281	0.01	0.01
	自來水加壓站用地	0.0578	—	0.0578	0.00	0.00
	鐵路電塔用地	0.0607	—	0.0607	0.00	0.00
	汙水處理廠用地	5.8042	—	5.8042	0.18	0.30
	社教用地	2.2786	—	2.2786	0.07	0.12
	廣場用地	2.0612	—	2.0612	0.06	0.11
	河道用地	17.7011	—	17.7011	0.54	—
	工商綜合專用區(綜 3-1)(停車場使用)	1.4843	-1.4843	0.0000	0.00	0.00
	工商綜合專用區(綜 3-2)(道路使用)	1.4345	-1.4345	0.0000	0.00	0.00
	道路用地(兼供高速 公路使用)	0.7926	—	0.7926	0.02	0.04
道路用地兼供排水使 用	0.1335	—	0.1335	0.00	0.01	
滯洪池用地	1.8134	—	1.8134	0.06	0.09	

項目	計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	變更後計畫內容		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積百分 比(%)	占都市發展 用地面積百 分比(%)
公園用地(兼供滯洪池使用)	3.7764	—	3.7764	0.12	0.19
生態綠地	1.8250	-1.8250	0.0000	0.00	0.00
河道間供道路使用	0.0136	—	0.0136	0.00	0.00
園道用地	1.6164	—	1.6164	0.05	0.08
鐵路用地	8.4946	—	8.4946	0.26	0.43
高速鐵路用地	26.1748	—	26.1748	0.81	1.34
小計	989.0620	—	989.0620	30.44	49.35
合計	3,248.7385	—	3,248.7385	100.00	—
都市發展用地	1,958.8444	—	1,958.8442	—	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

柒、事業及財務計畫

本案恢復為甲種工業區後，由所有權人華榮電線電纜股份有限公司與臺灣時報社股份有限公司自行依工廠營運需求及相關法令規定辦理開發。

捌、土地使用分區管制

由於民國 103 年 10 月 28 日「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」將「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）」納入，故本案恢復為甲種工業區與農業區後，應依「變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討（第二階段）案」之土地使用分區管制規定辦理。（高市府都規字第 10630253003 號文發布實施之變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計準則）通盤檢討（第二階段）案）

經本案發布實施後，澄清湖特定區內無劃設工商綜合專用區及生態綠地等分區及用地，俟澄清湖特定區辦理通盤檢討時，將有關工商綜合專用區及生態綠地之土地使用分區管制要點相關條文檢討刪除。

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置及範圍.....	2
肆、現行都市計畫概要.....	4
伍、變更範圍使用現況.....	15
陸、變更計畫內容.....	21
柒、事業及財務計畫.....	27
捌、土地使用分區管制.....	27
圖 1 變更位置示意圖	3
圖 2 澄清湖特定區土地使用計畫示意圖	8
圖 3 變更範圍現行土地使用計畫內容示意圖	11
圖 4 土地使用現況示意圖	16
圖 5 變更範圍內廠房使用現況示意圖	17
圖 6 土地權屬套繪示意圖	18
圖 7 變更計畫示意圖	23
圖 8 變更後計畫示意圖	24
表 1 澄清湖特定區計畫辦理歷程彙整表.....	5
表 2 澄清湖特定區土地使用計畫面積表.....	6
表 3 土地使用計畫面積表.....	10
表 4 土地權屬清冊.....	19
表 5 變更計畫內容綜理表.....	22
表 6 澄清湖特定區計畫變更前後土地使用計畫面積對照表.....	25