

變更高雄市主要計畫（多功能經貿園區）
開發期限規定通盤檢討案現行都市計畫內容摘要

高雄市政府
中華民國 108 年 3 月

目 錄

壹、計畫緣起	1-1
貳、計畫範圍	2-1
參、現行實施進度與經費.....	3-1
一、開發方式	3-1
二、實施進度	3-1
三、開發主體	3-1
四、公共設施用地及都市發展用地.....	3-2
五、實施經費	3-3

壹、計畫緣起

高雄多功能經貿園區特定區都市計畫劃設24處開發工區，開發方式採開發許可、市地重劃、區段徵收或其他法令規定等方式辦理整體規劃分區開發，並為鼓勵區內土地所有權人如期開發，規定於108年6月4日前完成開發許可協議書簽訂或市地重劃範圍內公設用地產權點交，得調降公共設施用地負擔比例之開發時程獎勵。

經查目前已有5處完成開發、12處辦理開發中及7處待申請開發，其中9處開發中工區由本府公辦市地重劃，部分工區因土地分配設計、地籍測量及工程施工等不可抗力因素，未及於獎勵時程內完成公共設施用地權利變更登記或工程驗收、接管，影響地主權益及重劃作業推動。基於兼顧開發公平性、合理性下，辦理專案通盤檢討開發時程獎勵規定。

貳、計畫範圍

本案以高雄多功能經貿園區特定區為計畫範圍，因本次係就開發時程進行檢討，故檢討範圍以計畫區內適用開發時程獎勵規定之23處開發工區為主，包括開發工區2、3、7、8、9、9-1、10、11、12、13、14、15、16、16-1、17、18、19、20、21及22等範圍，詳如圖2-1所示。

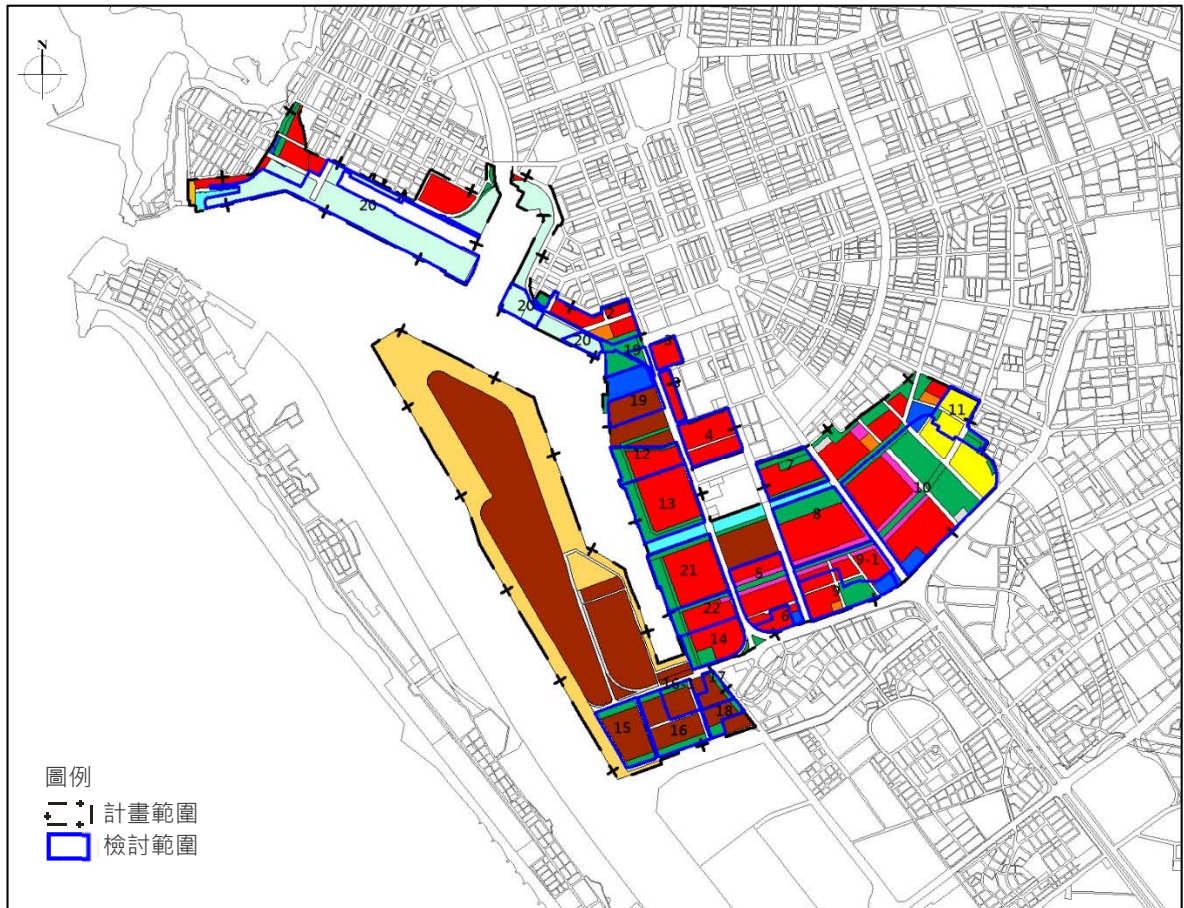


圖2-1 計畫範圍及檢討範圍示意圖

參、現行實施進度與經費

一、開發方式

依民國88年12月20日公告實施之「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」，本都市計畫之開發方式係採開發許可、市地重劃、區段徵收或其他法令規定之方式辦理開發，並採整體規劃分區開發。

為確立開發時程全區採開發許可、市地重劃、區段徵收或其他相關法令規定方式整體規劃分區開發，另為促進計畫區之開發，由人民、團體或政府等相關公部門機關依本計畫書規定之開發方式辦理開發者，應依據「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。

採市地重劃、區段徵收或其他方式辦理開發者，仍需依本計畫區規定之負擔比例補足負擔公共設施用地，並依各該法令辦理。

其所提整體開發應參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，生產中之工廠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。另涉及環境影響評估者，應依法提出環境影響評估報告書等書件。

變更內容編號4-1案變更範圍屬細部計畫開發工區編號12部分，為妥善處理勞資雙方對於勞工權益之歧見及兼顧主要計畫完整性，於開發許可階段，由本府經濟發展局及勞工局核定之遷廠計畫及從業員工安置計畫，需於本府核定細部計畫前辦理。

為掌握計畫區之空間意象與都市設計品質，各開發計畫區之土地應經都市設計審查，並提高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審議。加工出口區土地由經濟部加工出口區管理處依法開發，得不納入各開發計畫區範圍，但仍應依據本計畫都市設計基準規定，提高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審議。

二、實施進度

各開發工區原則應於本都市計畫公告實施後6年內完成開發。

三、開發主體

- (一) 屬於經濟部加工出口區倉儲轉運專區範圍內所需公共設施，由加工出口區管理處依規定辦理興闢。另該範圍內都市計畫所劃定之公共設施用地，亦由該處依規定辦理興闢後，提供高雄市市民使用。(或土地無償交由高雄市政府開發，由該處按土地比例依規定負擔興闢費用。)
- (二) 多功能經貿園區有關港區之規劃是為一長程目標，目前屬於商港法劃定的鹽埕、苓雅、蓬萊等商港由該港務機關主導，並依本特定區計畫之內容執行相關的規劃及使用。
- (三) 本計畫區基於整體考量所規劃之公共設施由高雄市政府主導興辦，在不影響全區管理及公共設施開發時程下，得核准人民或團體申請之開發許可。

- (四) 有關公用設備相關設施若屬政府辦理開發範圍，則由政府負責興闢；若屬按「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」規定應由人民或團體申請開發許可範圍，則由申請者興闢之。

四、公共設施用地及都市發展用地

本計畫公共設施用地之取得及負擔回饋土地，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開發。有關規定如下：

- (一) 為鼓勵各開發工區如期開發，考量負擔回饋之公平性與可行性，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，仍依其公告實施都市計畫書或以簽訂開發許可協議書之負擔規定辦理；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，其變更負擔比例依表 2-1 辦理，如未於本計畫公告實施後 6 年內完成者，則恢復依 94 年 12 月 9 日公告實施都市計畫規定（如表 2-2）辦理。另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。
- (二) 開發者（含公部門）申請計畫開發許可時，應按不同土地使用分區別與容積率提供公共設施與相關回饋協議並載於開發計畫書圖內容，業經於主要計畫書劃為公共設施之用地得自開發許可負擔比例中扣除。
- (三) 本計畫區依據「加工出口區設置管理條例」所劃設加工出口區範圍，辦理規劃、設計、開發及管理，經濟部加工出口區管理處依據「加工出口區設置管理條例」有關規定辦理。
- (四) 因港區土地涉及碼頭遷建，特定文化休閒專用區回饋數量計算以特文 2、特文 3、特文 4 開發區之總面積為分母，非前述區域土地不納入分母計算。
- (五) 特定文化休閒專用區回饋內容應以多功能經貿園區範圍內公共設施用地為原則，相關回饋內容請相關機關繼續協商後，納入細部計畫或協議書，依法作適當規定。
- (六) 特文 2、特文 3、特文 4 得採分期分區開發及依開發期程分階段完成回饋方式辦理。

表 2-1 開發許可所需公共設施用地及都市發展用地負擔比例規定表

負擔比例 (D)	本計畫發布之使用分區與容積率			
本計畫 88.12.20 發布前原使用分區別	特文 1、特文 4 (490%)、特文 2、特文 3	特貿 1~特貿 5 (630%)	特貿 7、特倉區 (490%)	特貿 6 (300%)
工(特)(160%)	-	39.3%	33.3%	34.8%
工(甲)(200%)	-	39.3%	33.3%	34.8%
工(乙)(300%)	-	39.3%	33.3%	34.8%
機關、公共設施用地 (含港埠用地)	42%	39.3%	33.3%	34.8%

註：1.上表比例為負擔基地面積佔申請基地面積之數值，不含開發負擔。

2.基地內有數種使用分區時，分別計算其負擔比例。

3.由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積。

4.ΔF：表(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

5.特文2、特文3之容積率為410%，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開發，如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。

表 2-2 原開發許可所需公共設施用地及都市發展用地負擔比例規定表

負擔比例 (D)	本計畫發布之使用分區與容積率			
本計畫 88.12.20 發布前原使用分區別	特文 1、特文 4 (490%)、特文 2、特文 3	特貿 1~特貿 5 (630%)	特貿 7、特倉區 (490%)	特貿 6 (300%)
工(特)(160%)	-	38.8%+2.142%×ΔF	38.8%+2.142%×ΔF	38.8%
工(甲)(200%)	-	38.8%+2.142%×ΔF	38.8%+2.142%×ΔF	38.8%
工(乙)(300%)	-	38.8%+2.142%×ΔF	38.8%+2.142%×ΔF	38.8%
機關、公共設施用地 (含港埠用地)	52%	47.8%+1.827%×ΔF	47.8%+1.827%×ΔF	52%

註：1.上表比例為負擔基地面積佔申請基地面積之數值，不含開發負擔。

2.基地內有數種使用分區時，分別計算其負擔比例。

3.由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積。

4.ΔF：表(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

5.特文2、特文3之容積率為410%，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開發，如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。

五、實施經費

本計畫主要係以開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式辦理開發，各開發工區內之公共設施用地係依據本計畫開發許可審議規範規定完成興闢後移轉予市府所有。至於各開發工區以外之公共設施用地則採徵收或撥用方式取得，由本府、經濟部加工出口區管理處及交通部高雄港務局爭取經費補助或逐年編列預算辦理。