

變更高雄市細部計畫（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、現行事業及財務計畫.....	3-1
第一節、開發方式	3-1
第二節、分期分區計畫	3-4
第三節 開發許可審議規範.....	3-9

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。

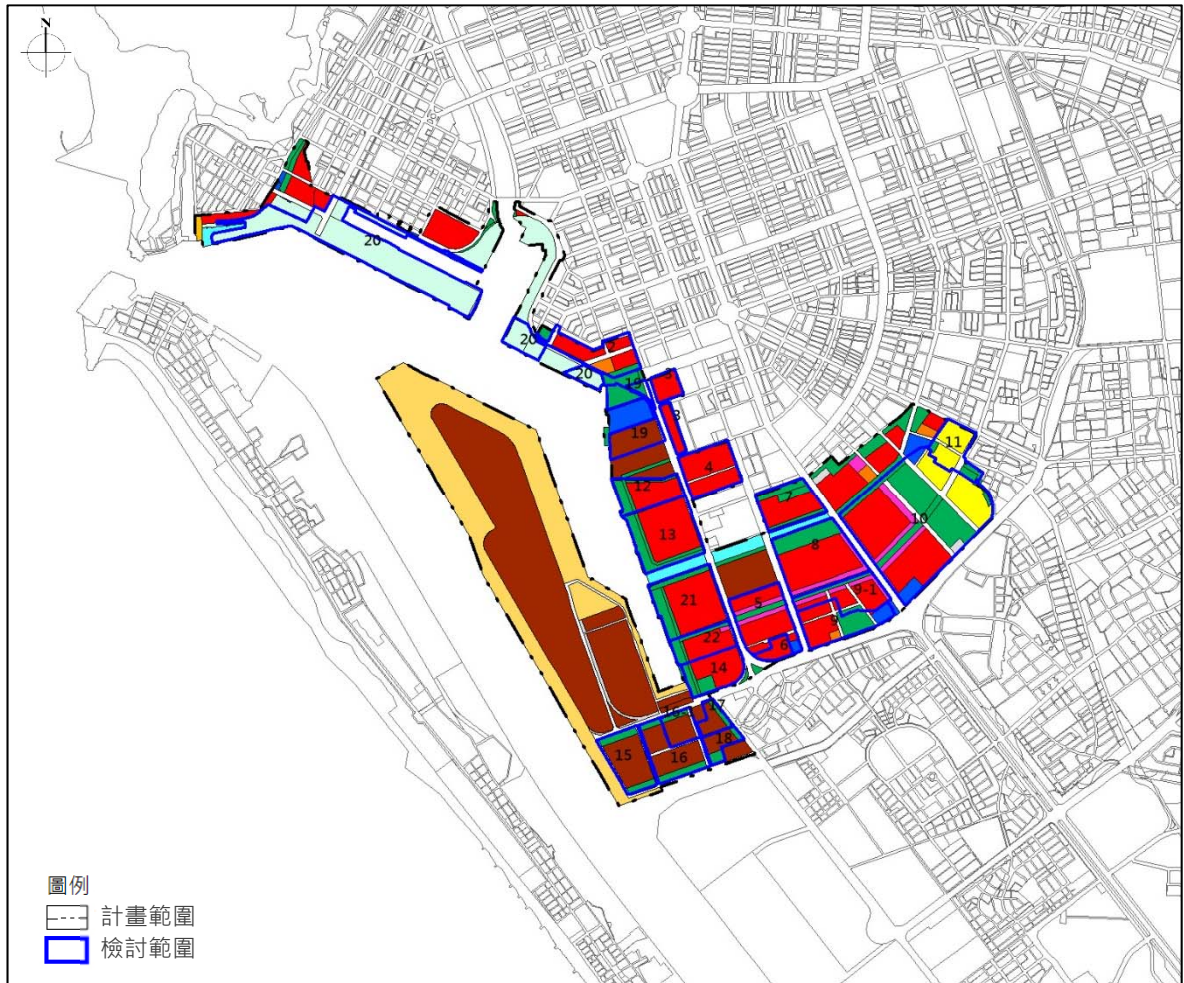


圖2-1 計畫範圍及檢討範圍示意圖

參、現行事業及財務計畫

高雄多功能經貿園區現行之都市計畫係以102年6月4日公告實施之「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」為主體，同時經歷以下變更案之調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。

- 一、104年9月24日公告實施之「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)暫予保留案(開發工區編號12)案」。
- 二、105年7月26日公告實施之「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)」。
- 三、106年2月6日公告實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號3工區範圍、廣場停車場用地(八)為特定經貿核心專用區(三)案」。
- 四、107年12月22日公告實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地(廣停1)為停車場用地案」。

第一節、開發方式

一、事業興辦方式

為有效取得高雄多功能經貿園區公共設施所需用地，並確保高雄多功能經貿園區的發展，本都市計畫之開發方式以開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式任選辦理，並採整體規劃分區開發。

計畫開發申請人申請開發許可開發，應依本計畫規定檢具開發許可計畫書圖、回饋負擔計畫等相關文件向高雄市政府提出申請；至於以市地重劃、區段徵收等方式辦理開發者，悉依平均地權條例等相關法令規定辦理。

(一) 開發主體

1. 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辦。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辦後，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辦費用。)
2. 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。
3. 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。
4. 有關公用設備相關設施若屬政府辦理開發範圍，則由政府負責興辦；若屬人民或團體主動申請開發許可範圍者由申請者興辦之。

(二) 公共設施用地及都市發展用地負擔取得方式

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：

1. 考量負擔回饋之公平性與可行性，訂定計畫開發及開發許可之公共設施負擔標準詳如表 3-1-1 所示。
2. 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。
3. 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，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」相關規定辦理。
4. 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；如於本都市計畫公告實施後 6 年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，則其變更負擔比例依表 3-1-1 辦理，如未於本都市計畫公告實施後 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辦理，如表 3-1-2。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。
5. 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。
6. 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。
7. 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 3-1-1 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 (300%)	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3-1-2 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 (300%)	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%。

二、財務計畫

本計畫之開發方式主要係以開發許可、市地重劃、區段徵收、都市更新為主，區內之公共設施用地及負擔回饋土地係經由各開發計畫分區依據開發許可審議規範之規定完成興闢或完成市地重劃、區段徵收後移轉予市府，公共設施用地取得方式詳如圖3-1-3所示。

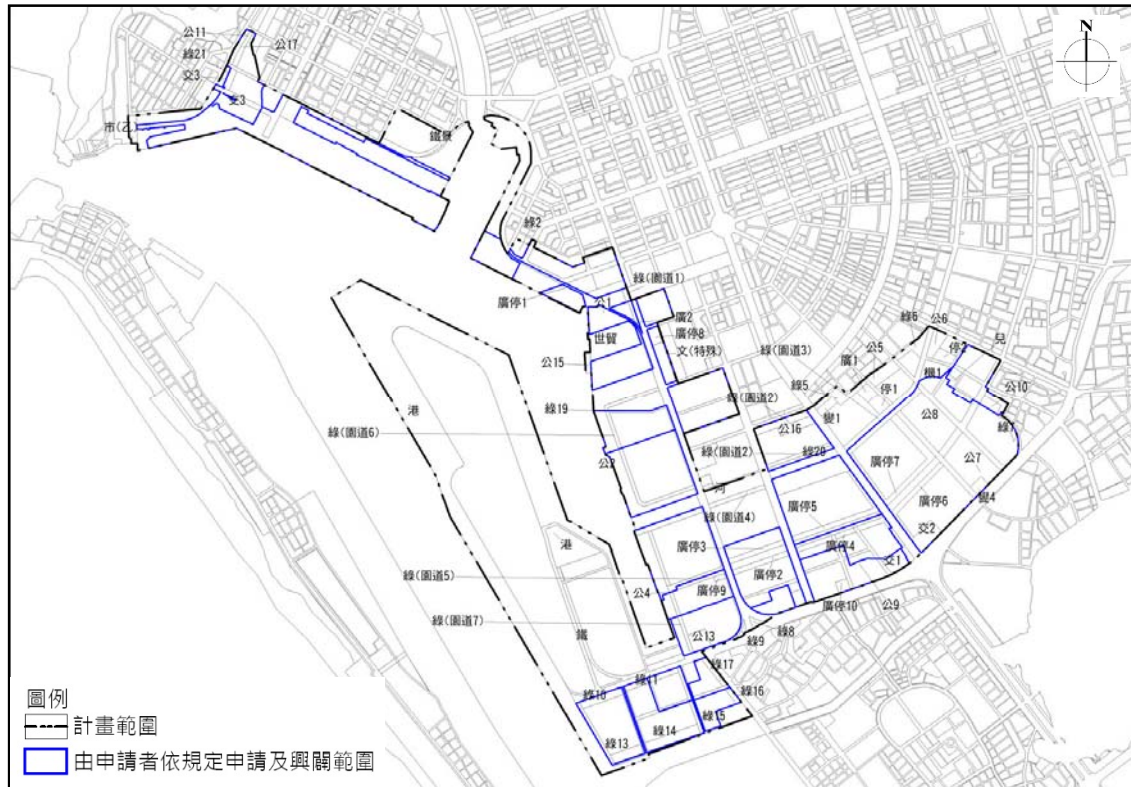


圖 3-1-1 公共設施用地取得方式示意圖

第二節、分期分區計畫

本次通盤檢討為加速計畫區內土地開發及配合提早開發之期程容積獎勵規定，取消原分期分區計畫中分期規定，並依土地權屬特性劃定開發工區。

一、開發工區劃設原則

(一) 開發工區之土地完整性

園區之土地權所有權人多屬大型企業，持有大規模之面積，且經特定區計畫擬定後，多自成完整街廓，並臨主要道路（如成功路、中華路、中山路等）。是以將以單一街廓為劃設開發工區之最小單元，並得視相關都市發展用地取得、地主開發意願、回饋負擔等因素，併同鄰近街廓整體開發。

又南北向之成功路、中華路及中山路為已開闢之主要道路，可作為分隔開發計畫區之範圍。

其主要評估原則為：1.以單一街廓為開發工區劃設之基礎單元；2.以中山路、中華路、成功路等為開發工區主要區隔；3.視負擔情形及政府取得都市發展用地需求，得合併相鄰或對街街廓為一開發工區。

(二) 各地主開發計畫之意願

為瞭解土地所有權人開發意願，本計畫實施問卷調查，結果顯示，持有土地面積超過一公頃之土地所有權人超過半數以上有高度開發意願。又高雄市市長多次召開早餐座談，邀請區內主要土地所有權人、開發業者及相關產業代表與市府相關單位持續進行開發相關事務之協商與溝通，並瞭解其規劃方向與進度，以促進及健全園區之整體發展，加強公私部門雙向溝通，使園區開發兼顧政府政策、產業轉型、地主權益及社會公益。

(三) 回饋負擔之公平性與可行性

本次通盤檢討擬以都市計畫公告實施後6年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃之假設前題，先行試算各開發工區應負擔之公共設施及都市發展用地，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已簽訂開發許可協議書之負擔規定辦理，詳如表3-2-1所示。如於本都市計畫公告實施後6年內未完成者，未來開發時，其變更負擔比例仍需依表3-1-2辦理。

就公平性而言，分區劃設公平與否，開發工程費用負擔比例係為主要考量，工程費用包含都市計畫所劃設公共設施之興關費用，為利評估簡便，本計畫先將初估之開發工程費用以變更後土地總值換算成比例，求出負擔比例，以瞭解土地所有權人實際負擔情形，作為劃設之基礎，另為考量政府開發之可行性，並以區段徵收為例，計算開發總負擔以低於區段徵收負擔(60%)為原則作為可行性評估基礎，使公私部門兩者以不同方式辦理開發作業時更具公平性與可行性。

二、開發工區劃設

開發工區劃設以主要道路劃設為主，並以土地使用分區界線為輔，如中山路、中華路、成功路及新光路等，分為新光路以北、中山路以東、中山路與中華路之間、成功路以西等區，進行開發工區之面積與負擔調整。

開發工區劃設係依前述原則，於本次通盤檢討前本特定區共劃分為19個開發工區。本次通盤檢討除依據民國98年5月27日「高雄多功能經貿園區特定區分期分區開發計畫」第16工區(特倉一C)開發範圍調整案外，配合交通部高雄港務局之特文區及經濟部加工出口區解編之用地納入開發工區，與配合市地重劃作業及考量工區土地權屬複雜等調整部分工區，其增列及調整之開發工區之劃設情形詳如表3-2-1、圖3-2-1所示，其增列及調整內容如下說明：

- (一) 屬高雄港區管轄範圍之特定文化休閒專用區，因目前開發工區僅納入特文1分區，其餘特文區皆未納入。考量多功能經貿園區整體發展，落實高雄港1~22號碼頭水岸

改造策略規劃，將尚未納入開發工區之特文 2~4 納入工區計畫，並編為第 20 工區，以利後續管制及整體發展。

- (二) 配合第 65 期重劃區之開發及避免台塑土地污染控制場址整治計畫延緩第 9 工區開發，依高雄市環保局公告之污染控制場址範圍進行地籍分割，將第 9 工區範圍調整為控制場址範圍，劃出之第 65 期重劃區編為第 9-1 工區。
- (三) 經濟部加工出口區解編之用地納入開發工區，將園道 5 以北之台肥土地劃為單一開發工區，編為第 21 工區；園道 5 以南之台糖土地、開南木業、中美嘉吉及通用化工等土地劃為單一工區，編為第 22 工區，以利整體開發。
- (四) 申請開發時，原則上以一個完整開發工區為一開發範圍，若開發工區內土地所有權人協調整合困難者，得申請由本府協商。
- (五) 必要時得提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形進行調整工區範圍。

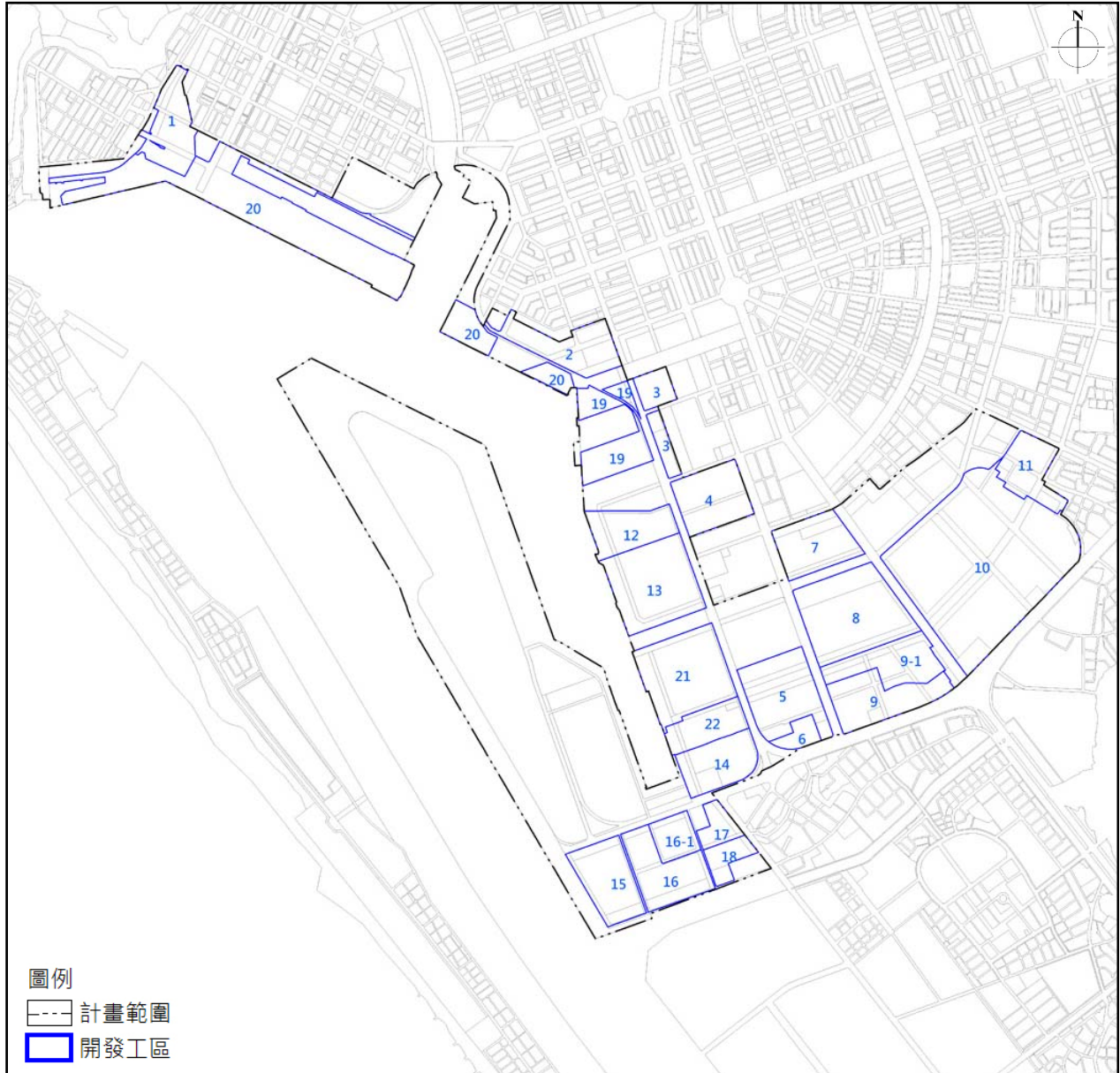
表 3-2-1 各開發工區公共設施及都市發展用地負擔回饋一覽表

工區編號	土地使用分區	總面積(公頃)	負擔之公共設施項目	應回饋土地總面積(公頃)	法定之用地負擔比例(%)	都市計畫已劃設之公共設施面積(公頃)	公共設施所佔負擔比例(%)	尚需補足都市發展用地面積(公頃)	需補足之都市發展用地比例(%)
2	特質1、2	10.15	廣停1、道路	4.39	43.30	4.62	45.48	-	-
3	特質3	5.59	廣停8、文(特殊)	2.20	39.30	0.90	16.10	1.30	23.26
7	特質4B	10.06	綠園道2、綠20、公16	3.96	39.30	4.17	41.45	-	-
8	特質5A	20.37	綠園道4、綠園道5(20M)、廣停5	8.01	39.30	8.02	39.37	-	-
9	特質5B(非重劃地區)	11.55	交1、公9、廣停10、道路	4.41	39.30	4.65	41.52	-	-
9-1	特質5B(重劃地區)	9.67	園道5(20M)、公9、廣停4、道路	4.19	43.30	4.19	43.30	0.00	-
10	特質4C、4D 特質6B、6C(部份)	58.70	機1、綠園道3(30M)、綠園道5、公7、公8、廣停6、廣停7、變4、綠7、道路	18.88	39.30 34.80	26.07	44.41	-	-
11	特質6A、6B、6C(部份)	7.99	綠7、公10、兒1、道路	3.03	38.80	3.07	38.45	-	-
12	特質3B	8.35	公2、道路	2.78	33.30	3.23	38.68	-	-
13	特質7B	17.23	公2、綠園道6、道路	5.74	33.30	5.76	33.43	-	-
14	特質7E	8.92	公4、公13、綠園道7、道路	2.98	33.30	3.51	39.35	-	-
15	特倉1B	10.50	綠10、綠13、道路	3.50	33.30	3.54	33.71	-	-
16	特倉1C(部份)	10.72	綠11、綠14、道路	3.57	33.30	3.61	33.68	-	-
16-1	特倉1C(部份)	4.46	綠11、道路	1.49	33.30	1.51	33.86	-	-
17	特倉1D(北區)	3.27	綠17、道路	1.09	33.30	1.09	33.33	-	-
18	特倉1D(南區)	3.49	綠15、綠16	1.17	33.30	1.17	33.52	-	-
19	特倉3A	9.57	公1、廣2、道路	3.19	33.30	3.82	39.92	-	-
20	特文2、3、4	39.55	道路	16.33	41.27	1.32	3.34	15.01	37.95
21	特質7C	17.21	公4、綠園道4、綠園道5、綠園道7、道路	5.74	33.30	5.95	34.57	-	-
22	特質7D	6.86	綠園道5、綠園道7、公4、廣停9、道路	2.29	33.30	2.16	31.49	0.13	1.90

註：1. 本次通盤檢討擬以都市計畫公告實施後6年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃之假設前題，先行試算各開發工區應負擔之公共設施及都市發展用地，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已簽訂開發許可協議書之負擔規定辦理，詳如表3-2-1所示。如於本都市計畫公告實施後6年內未完成者，未來開發時，其變更負擔比例仍需依表3-1-2辦理。

2. 為落實開發計畫，都市計畫所劃設之變電所及交用地等公共設施，因屬公共事業用地，實務上應由事業單位價購取得，且依現行開發法令(市地重劃、區段徵收)，係屬非共同負擔項目之公共設施，應由事業單位有償撥用方式。基此，前開事業用地，於不違背都市計畫規劃精神、不增加土地所有權人負擔及自償原則下，不列入公共設施負擔比例，視為都市發展用地。開發時得列入總負擔比例計算移轉予市政府或不列入總負擔比例計算由開發人領回，再由事業單位價購取得。

3. 本案負擔回饋面積係屬負擔最下限面積，故每一工區之回饋面積仍以實際執行時之回饋面積為主。



註：上圖所列各開發工區得以開發許可、市地重劃、區段徵收或其他法令規定之方式辦理開發。

圖 3-2-1 開發工區示意圖

第三節 開發許可審議規範

多功能經貿園區特定區開發許可申請應依據「高雄多功能經貿園區開發許可審議規範」規定辦理。本次通盤檢討除將「高雄多功能經貿園區開發許可審議規範」納入計畫書內容外，為有效加速土地開發速度及配合相關獎勵措施之期程規定，修正開發許可審議規範，以利發展。該規範修正重點如下說明，修正後開發許可審議規範詳如附錄一所示。

- 一、因應經濟部加工出口區用地之解編及交通部高雄港務局特文區納入開發工區內，修訂開發許可審議之適用範圍為各工區土地，以茲明確。
- 二、指明生產中之工廠，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，避免於後續執行及認定產生疑義。
- 三、經檢視現行開發許可審議作業流程，開發計畫中的都市設計有重複審議之虞，故調整原開發許可審議作業流程，以簡化作業避免重複審議造成作業時間冗長。
- 四、為促使申請人於開發計畫案通過都設會審議後儘速提出土地開發，增訂應於六個月內與本府簽訂協議書之規定。
- 五、依法須辦理環境影響評估者之檢附「環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論」時機，本次通盤檢討由「應於審議整體開發計畫前」調整於「核定整體開發計畫前」，使平行審查確實執行。
- 六、配合開發許可審議作業流程之調整，修訂申請開發計畫書之內容。
- 七、因將「高雄多功能經貿園區開發許可審議規範」納入計畫書內容，故有關各使用分區主題與條件式允許土地使用樓地板面積，不得低於總法定容積樓地板面積之三分之一，以及土地使用類別已於土地使用分區管制內容敘明，本次予以刪除。

此外，依民國96年7月23日高市府人一字第0960036551號函修正之「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」，調整開發許可作業流程中開發計畫審議機關「高雄市土地使用開發許可審議委員會」及「高雄市都市設計委員會」為「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」；並依民國97年9月11日高市府人一字第0970046929號令修正之「高雄市政府經濟發展局組織規程」，調整開發許可作業流程中遷廠計畫核定機關「高雄市政府建設局」為「高雄市政府經濟發展局」。有關開發許可作業流程如圖2-3-1所示。

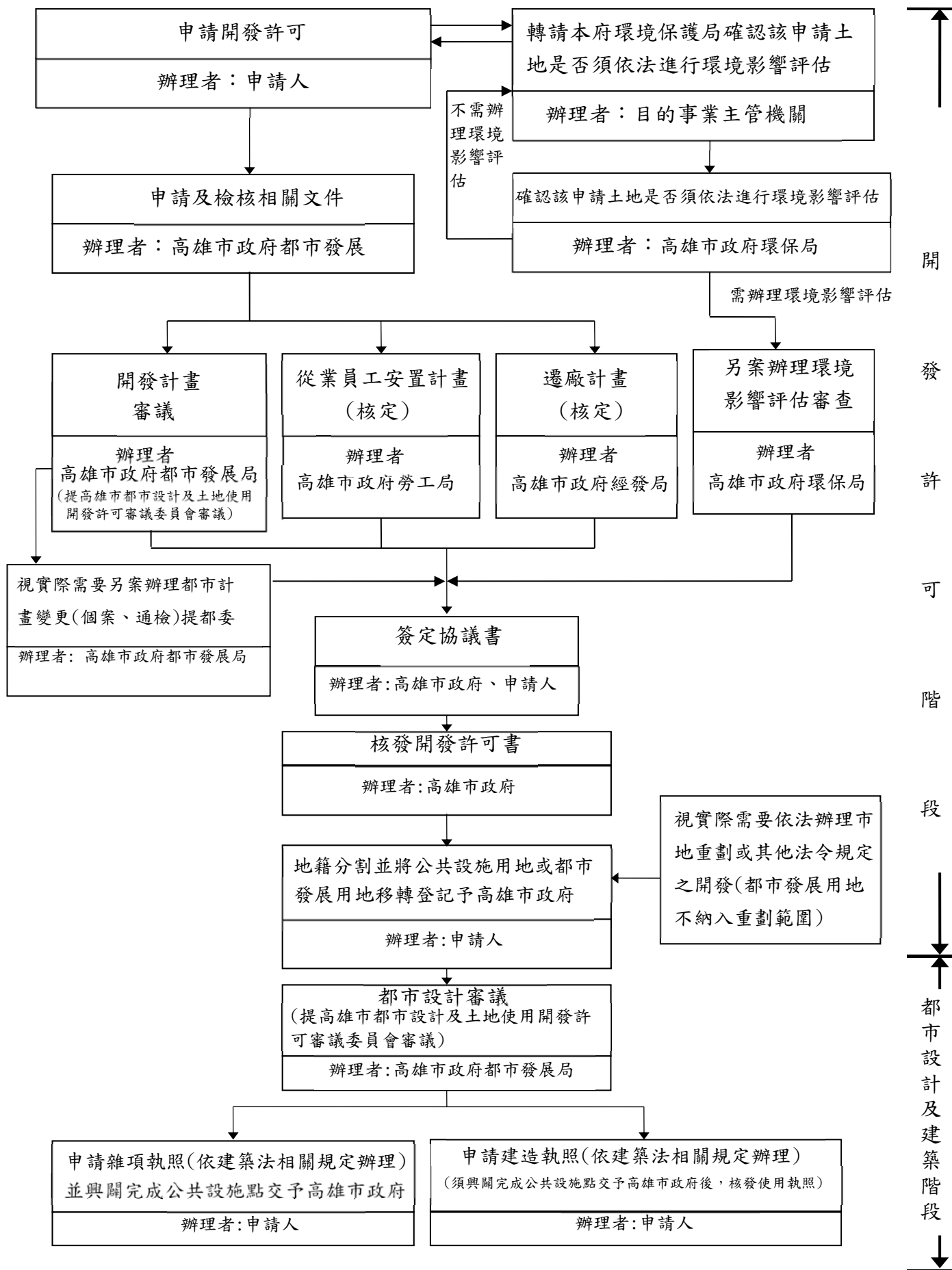


圖 3-3-1 開發許可作業流程示意圖