

變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫

第四種商業區為公園用地案

高雄市政府

中華民國 110 年 11 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	變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫第四種商業區為公園用地案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	第 27 條第 1 項第 1 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
公 開 座 談 會	依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項 無需辦理座談會	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	2
第三節 計畫位置及範圍.....	3
第二章 現行都市計畫概述.....	4
第一節 歷次都市計畫變更內容.....	4
第二節 現行細部計畫概要.....	5
第三章 發展現況分析.....	7
第一節 土地使用發展現況.....	7
第二節 公共設施使用現況.....	8
第三節 土地權屬分析.....	10
第四節 交通運輸發展現況.....	12
第四章 計畫構想與規劃原則.....	14
第一節 計畫構想.....	14
第二節 規劃原則.....	14
第五章 變更計畫內容.....	15
第一節 變更理由.....	15
第二節 變更內容.....	15
第六章 事業及財務計畫.....	18
第一節 開發方式與主體.....	18
第二節 財務計畫.....	21
第七章 土地使用分區管制要點.....	23
附錄一依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款迅行變更都市計畫認定函	25

圖目錄

圖 1-1	跨區區段徵收範圍示意圖	2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	3
圖 2-1	現行細部計畫示意圖	5
圖 3-1	土地使用現況示意圖	7
圖 3-2	本計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖	8
圖 3-3	土地權屬分布示意圖	11
圖 3-4	計畫範圍周邊道路系統示意圖	13
圖 3-5	計畫範圍周邊交通系統示意圖	13
圖 4-1	計畫範圍土地改造為公園模擬示意圖	14
圖 5-1	變更內容示意圖	16
圖 5-2	變更後土地使用計畫示意圖	16
圖 6-1	跨區區段徵收範圍示意圖	19
圖 6-2	城中城住戶安置區位示意圖	20

表目錄

表 2-1	都市計畫歷程一覽表	4
表 2-2	計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地一覽表	5
表 2-3	現行都市計畫土地使用分區面積表	6
表 3-1	計畫範圍周邊之公共設施用地開闢概況表	9
表 3-2	鹽埕區公共設施現況服務水準分析表	9
表 3-3	計畫範圍內土地地籍清冊	10
表 5-1	變更內容明細表	15
表 5-2	變更前後土地使用面積對照表	17
表 6-1	區段徵收範圍的土地使用分區/公共設施用地類型及面積	18
表 6-2	其他部分的土地使用分區/公共設施用地類型及面積	21
表 6-3	事業及財務計畫說明表	22

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本計畫範圍位於鹽埕區府北路、大有街與瀨南街 270 巷所圍範圍，東側鄰近愛河水域，為「城中城大樓」所在之處。110 年 10 月 14 日高雄城中城大樓大火釀災，該建物經高雄市土木、結構技師與建築師公會聯合鑑定為危樓須立即拆除，市府依法於 110 年 11 月 17 日公告強制拆除，另於 110 年 11 月 11 日記者會提出「公益性跨區區段徵收」方案，預定將城中城街廓改建為鄰里公園、面臨城中城大樓周邊第一排建築物亦一併進行牆面整建維護更新，期望成為鹽埕舊市區新生的起點。

有關「公益性跨區區段徵收」方案，市府選定距離城中城大樓 400 公尺的七賢國中舊校址東側臨市中一路街廓（約 1.2 公頃），做為區段徵收抵價地配地及社會住宅基地。市府並與國家住宅及都市更新中心合作，將興建 600 戶社會住宅，優先供城中城大樓無房屋所有權的住戶租住，以保障相關權益人的居住權及財產權。新建社會住宅臨近幸福川而居，區位環境佳，且未來將引入日照中心、共享青創空間等供鄰里使用，以維持社區良好互動。

為緊急因應城中城火災造成危樓之後續處置，需辦理公益性跨區區段徵收作業，及促進鹽埕舊城區再生發展，提供城中城住戶安心安居之處所，補充鹽埕區公共設施與開放空間不足之處，以提升公共設施服務水準。爰配合城中城公益性跨區區段徵收，辦理本都市計畫細部計畫變更，將城中城原址興建為鄰里公園，為發展密集的舊城區注入綠意休憩空間，復甦區域生活機能。案經 110 年 11 月 22 日簽奉市府同意，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款規定辦理迅行變更（詳附錄一）。



圖1-1 跨區區段徵收範圍示意圖

第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款規定：「因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時」，辦理都市計畫迅行變更法定程序。

第三節 計畫位置及範圍

本計畫區位於高雄市鹽埕區，並鄰近於愛河，屬於「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內。計畫範圍位於城中城大樓所在之第四種商業區，北界、西界為瀨南街 270 巷，東至府北路，南界為大有街，面積計約 0.28 公頃，詳圖 1-2 所示。



圖1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

第一節 歷次都市計畫變更內容

本計畫範圍係於 78 年「擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」時劃設為第四種商業區，此後之計畫皆維持第四種商業區，並未再變動。歷年都市計畫辦理情形整理表 2-1 所示。

表2-1 都市計畫歷程一覽表

項次	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容
1	78.03.15	高市府建土字第 005961 號	擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫	鹽埕區都市計畫包含於原高雄市都市計畫地區主要計畫內，於本次通盤檢討辦理擬定細部畫，本計畫範圍劃設為第四種商業區。
2	88.09.28	高市府工都字第 29184 號	變更高雄市鹽埕地區細部計畫第二次通盤檢討案	維持第四種商業區
3	97.02.22	高市府都二字第 0970009010 號	變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	維持第四種商業區

第二節 現行細部計畫概要

一、計畫年期

依 97 年 2 月 22 日發布之「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案計畫書」，計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口與居住密度

本計畫範圍不涉及住宅區面積調整，不影響計畫區計畫人口，依「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書，維持計畫人口為 40,000 人，居住密度為 580 人/公頃。

三、土地使用及公共設施計畫

本計畫範圍於「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案計畫書」中劃設為第四種商業區。計畫範圍內土地使用分區面積及分布，詳表 2-2 及圖 2-1。

表2-2 計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第四種商業區	0.28	100



圖2-1 現行細部計畫示意圖

表2-3 現行都市計畫土地使用分區面積表

使用分區		現行計畫面積	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	16.88	12.49
	商業區	47.49	35.15
	小計	64.37	47.65
公共設施用地	學校用地	6.42	4.75
	機關用地	3.68	2.72
	公園用地	4.31	3.19
	市場用地	1.00	0.74
	加油站用地	0.21	0.16
	停車場用地	1.00	0.74
	道路用地	40.75	30.16
	鐵路用地	2.63	1.95
	綠地用地	5.44	4.03
	變電所用地	0.19	0.14
	河道用地	0.65	0.48
	園道用地	4.45	3.29
	小計	70.73	52.35
合計		135.10	100.00

註：整理自 106.8 變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（兒童遊樂場用地為第三種商業區）案中變更後面積表

四、土地使用分區管制要點

本計畫範圍第四種商業區容許之建蔽率、容積率及其允許使用項目依「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案計畫書」中之規定管制(如下表)，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定管制。

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
第四種商業區	60	630	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用發展現況

本計畫範圍原為一地上 12 層、地下 2 層的城中城住商混合大樓，70 年取得使用執照，大樓 1 至 4 樓為商場、5~6 樓為電影院、7 至 11 樓為辦公室、12 樓為餐廳，地下 1 層作為商場舞廳、地下二層則為防空兼停車空間。該大樓曾為鹽埕區的重要地標，而後隨著高雄的商圈轉移至其他區域，城中城大樓亦逐漸沒落，僅有高樓層仍有居住使用，其餘空間多數皆處於閒置及廢棄狀態。

110 年城中城大火發生後，已明顯影響結構物原有安全性，經高雄市土木技師、結構技師及建築師等三大公會聯合鑑定結果，研判建築結構安全嚴重不足，耐震能力不符現行耐震規範，另維生管線均已毀損不堪使用，建議予以拆除。爰市政府依鑑定結果，按建築法第 81 條及 82 條規定，於 110 年 11 月 17 日公告強制拆除，以維護周遭公共安全。



圖3-1 土地使用現況示意圖

表3-1 計畫範圍周邊之公共設施用地開闢概況表

公共設施用地			開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
設施編號	設施名稱	完全	部分	尚未			
公園用地	公 13	高雄仁愛公園	√			3.13	3.13
綠地用地	綠 32		√			0.02	0.02
	綠 33		√			0.56	0.56
機關用地	機 5	市立歷史博物館	√			2.53	2.53
	機 30	區公所行政中心	√			0.22	0.22
市場用地	市 21	鹽埕第二公有市場	√			0.03	0.03
	市 22	鹽埕市場	√			0.40	0.40
	市 23	鹽埕第一公有市場	√			0.10	0.10
停車場	停 1	立體停車場	√			0.99	0.99
道路用地(含園道)			√			60.63	60.63
鐵路用地			√			1.82	1.82
河道用地			√			0.55	0.55

資料來源：變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案

二、公共設施現況服務水準分析

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定公共設施用地劃設標準，檢討鹽埕區公共設施現況服務水準如下表。經研析，鹽埕區公共設施現況服務水準除市場用地外，其餘面積皆不足法定標準，必要時應於區內盤點適當土地增設不足或必要之公共設施用地，以滿足居民基本需求。

表3-2 鹽埕區公共設施現況服務水準分析表

項目	計畫面積 (公頃)	檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
公園用地	4.24	1.閭鄰公園按閭鄰單位設置，閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。 2.社區公園每一計畫處所最少設置一處，但在一萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 3.五萬人以下者，0.15 公頃/千人。	6.00	-1.76
市場用地	0.96	零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	--	--
停車場用地	1.00	1.一萬人以下，商業區面積 8% 為準 2.一萬人至十萬人，商業區面積之 10% 為準。	5.04	-4.04

資料來源：變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案，經摘要與本計畫範圍周邊 500 公尺公共設施相關部份

第三節 土地權屬分析

本計畫範圍包含鹽埕區府北段五小段 130 等 14 筆土地，面積合計為 0.28 公頃，範圍內權屬皆為私人土地，土地權屬分布示意詳如表 3-3、圖 3-4 所示。

表3-3 計畫範圍內土地地籍清冊

編號	地段	地號	面積(m ²)	百分比(%)	權屬
1	府北段五小段	130	96	3.48	私有
2	府北段五小段	131	212	7.69	私有
3	府北段五小段	132	313	11.36	私有
4	府北段五小段	133	114	4.14	私有
5	府北段五小段	134	174	6.31	私有
6	府北段五小段	135	119	4.32	私有
7	府北段五小段	136	230	8.35	私有
8	府北段五小段	137	99	3.59	私有
9	府北段五小段	138	371	13.46	私有
10	府北段五小段	139	235	8.53	私有
11	府北段五小段	140	157	5.70	私有
12	府北段五小段	141	79	2.87	私有
13	府北段五小段	142	341	12.37	私有
14	府北段五小段	143	216	7.84	私有
合計			2,756	100.00	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。



圖3-3 土地權屬分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

第四節 交通運輸發展現況

本計畫範圍周邊之道路及大眾運輸系統現況如下說明：

一、道路系統

依據道路特性，將本計畫範圍周邊道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路等三種層級。本計畫範圍交通運輸如圖 3-3 所示。

(一)聯外道路

計畫範圍周邊鄰近聯外道路包括南北向之七賢三路(寬度 30 公尺)，以及東西向之七賢二路(寬度 30 公尺)、中正路(寬度 40 公尺)、大公路(寬度 20 公尺)。往北可銜接至鼓山區，往南可至高雄港、駁二特區，往東則可聯絡至前金、新興等區。

(二)主要道路

主要道路包括南北向大勇路(寬度 20 公尺)及東西向富野路(寬度 18 公尺)，承繫計畫區內主要交通量及銜接聯外道路。

(三)次要道路

次要道路包括南北向之府北路(寬度 20 公尺)、河西路(寬度 10 公尺)、大有街(寬度 10 公尺)。

二、大眾運輸系統

本計畫範圍南側分布有捷運橘線，北側則有高雄環狀輕軌路線經過。本計畫範圍位於輕軌文武聖殿站(C16)與捷運橘線鹽埕埔站(O3)之間，前往該兩站之步行距離分別為 540 公尺(8 分鐘)及 450 公尺(6 分鐘)，大眾運輸堪稱便利，如圖 3-4 所示。

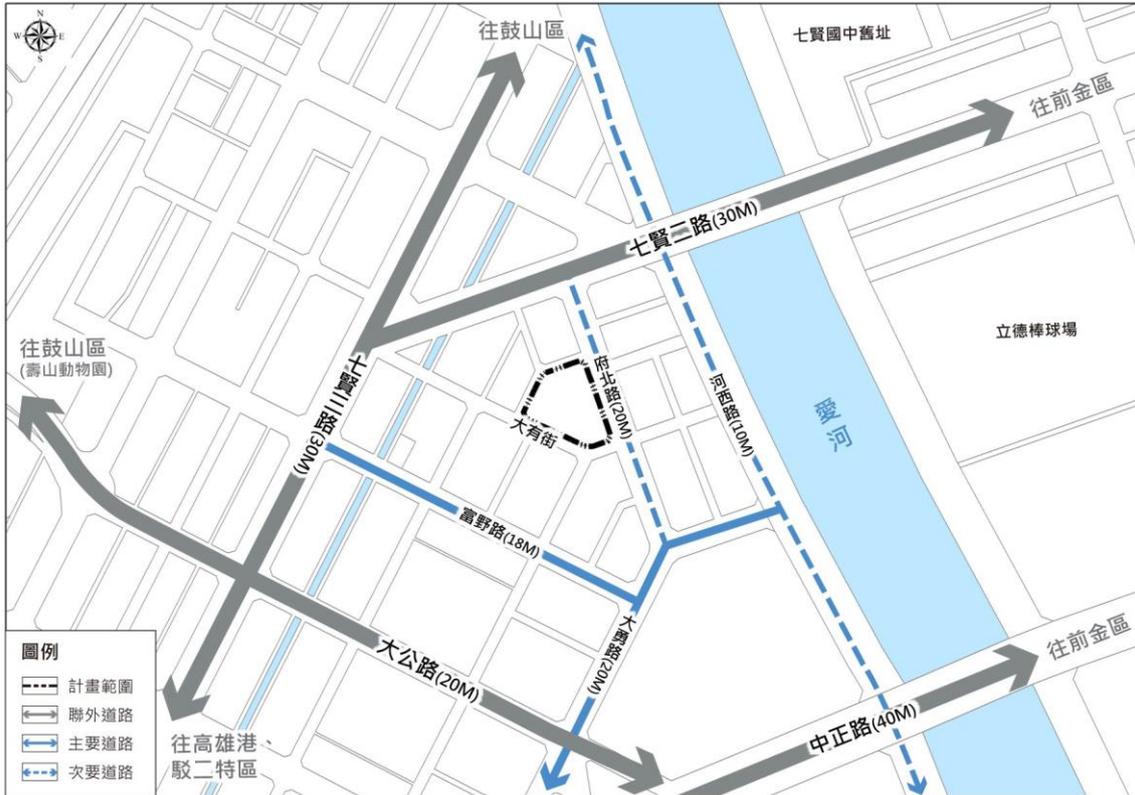


圖3-4 計畫範圍周邊道路系統示意圖



圖3-5 計畫範圍周邊交通系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

第四章 計畫構想與規劃原則

第一節 計畫構想

為於公共安全的優先考量下，重新整理災後整體空間環境，同時保障原住戶及所有權人之居住權及財產權，本計畫範圍將結合「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」，以公益性的跨區區段徵收方式，在七賢國中舊校址東側約 1.2 公頃做為區段徵收抵價地及社宅基地，讓無房無地的住戶可優先安置於社會住宅、有房屋者可以依重建造價領取救濟金，至於土地所有權人則可選擇領取現金或配地在舊七賢國中校址。同時將城中城大樓原址改建為鄰里公園，除為發展密集的鹽埕地區，增添綠意休憩空間外，亦為本計畫範圍周邊居住密度高、缺乏公共開放空間的社區鄰里，提供散步、遊憩、交流或集會的場所，翻轉本區環境品質壅擠的印象，打造為全齡共融之公共休憩空間，復甦區域生活機能，成為舊城區再生發展的新起點。

第二節 規劃原則

- 一、本計畫範圍整體以無障礙通用設計為主，提高社區鄰里可親近性，塑造為全齡共融、安全的休憩空間。
- 二、本計畫範圍以高綠覆率為原則，並導入透水鋪面確保計畫範圍保水通透，打造為充滿綠意、生態友善的永續場域。
- 三、本計畫範圍全區建立友善步行環境，並得以延續串聯至周邊商店街，強化本區與社區間之連結互動性。



圖4-1 計畫範圍土地改造為公園模擬示意圖

第五章 變更計畫內容

第一節 變更理由

- 一、因應城中城大樓現址遭受重大火災事變之嚴重損壞，亟待重新整頓災後空間，並為促進鹽埕舊城區環境再生，透過導入鄰里型公共休憩空間，復甦生活機能，活絡區域發展。
- 二、鹽埕區都市計畫公共設施開放空間合計占計畫面積 7.22%，未達都市計畫法第 45 條公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場占全部計畫面積 10%之規定。藉由調整土地使用分區，補充鹽埕區公共設施與開放空間不足之面積，提升公共設施服務水準。

第二節 變更內容

本計畫範圍變更內容如表 5-1、圖 5-1 所示，變更前後土地使用面積增減對照表如表 5-2。

表5-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	鹽埕區府北段五小段 130 等 14 筆土地	第四種商業區	0.28	公園用地	0.28	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應城中城大樓現址遭受重大火災事變之嚴重損壞，亟待重新整頓災後空間，並為促進鹽埕舊城區環境再生，透過導入鄰里型公共休憩空間，復甦生活機能，活絡區域發展。 2. 現況公共設施及開放空間未達法定標準，藉由調整為公園用地，改善區域公共開放空間不足之困境，提升生活環境品質。 	

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



圖5-1 變更內容示意圖



圖5-2 變更後土地使用計畫示意圖

表5-2 變更前後土地使用面積對照表

使用分區		現行計畫面積		變更面積 (公頃)	變更後計畫面積	
		面積(公頃)	百分比(%)		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	16.88	12.49	-	16.88	12.49%
	商業區	47.49	35.15	-0.28	47.21	34.94%
	小計	64.37	47.65	-0.28	64.09	47.44%
公共設施用地	學校用地	6.42	4.75	-	6.42	4.75%
	機關用地	3.68	2.72	-	3.68	2.72%
	公園用地	4.31	3.19	+0.28	4.59	3.40%
	市場用地	1.00	0.74	-	1.00	0.74%
	加油站用地	0.21	0.16	-	0.21	0.16%
	停車場用地	1.00	0.74	-	1.00	0.74%
	道路用地	40.75	30.16	-	40.75	30.16%
	鐵路用地	2.63	1.95	-	2.63	1.95%
	綠地用地	5.44	4.03	-	5.44	4.03%
	變電所用地	0.19	0.14	-	0.19	0.14%
	河道用地	0.65	0.48	-	0.65	0.48%
	園道用地	4.45	3.29	-	4.45	3.29%
	小計	70.73	52.35	+0.28	71.01	52.56%
合計		135.10	100	0.00	135.10	100.00

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式與主體

一、跨區區段徵收

(一)開發方式與主體

跨區區段徵收標的除本計畫範圍之公園用地，還包括「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」之部分第一種產業專用區、第二種產業專用區、部分廣場用地(兼供道路使用)，以跨區區段徵收辦理開發。跨區區段徵收開發主體為高雄市政府。

(二)區段徵收實施範圍

跨區區段徵收範圍涵城中城大樓及部分七賢國中舊址，範圍如圖 6-1 所示。

- 1.城中城地區：北、西界為瀨南街 270 巷，東至府北路，南界為大有街，行政轄區屬高雄市鹽埕區。總計面積約為 0.28 公頃。
- 2.部分七賢國中舊址地區：北臨幸福川(河南二路)，西接市中路，東至綠地用地，南以賢中街為界，行政轄區屬高雄市前金區。總計面積約為 1.23 公頃。

表6-1 區段徵收範圍的土地使用分區/公共設施用地類型及面積

區段徵收區位	項目	面積(公頃)	百分比(%)
七賢國中舊址地區	第一種產業專用區	0.62	41.06
	第二種產業專用區	0.58	38.41
	廣場用地(兼供道路使用)	0.03	1.99
小計		1.23	81.73
城中城地區	公園用地	0.28	18.54
合計		1.51	100.00

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



圖6-1 跨區區段徵收範圍示意圖

(三)土地所有權人權益保障情形

1.土地所有權人領回抵價地比例

依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則。因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於 40%。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。本區無曾經農地重劃土地，故考量開發範圍全區整體性、開發目的、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，爰預估全區抵價地比例訂為 50%。抵價地實際發還比例應視辦理開發當時主管機關核定之數額為準。

2.安置計畫或救濟計畫擬定情形

(1)城中城大樓房屋救濟

「城中城」大樓傾頹或朽壞危及公共安全，不宜迨至本區段徵收或協議價購程序完竣後再行拆除，爰為保障拆除工程遂行，擬於辦理區段徵收計畫書公告期滿後，按「城中城」

大樓建物保存登記資料，依據高雄市舉辦公共工程拆遷補償救濟自治條例規定之重建單價等發給救濟金。

(2)城中城住戶安置

為保障區段徵收範圍內城中城現有居住戶無屋可居權益，擬於都市計畫劃設之第一種產業專用區，規劃興建社會住宅，優先提供區段徵收範圍內城中城現有住戶承租安置。

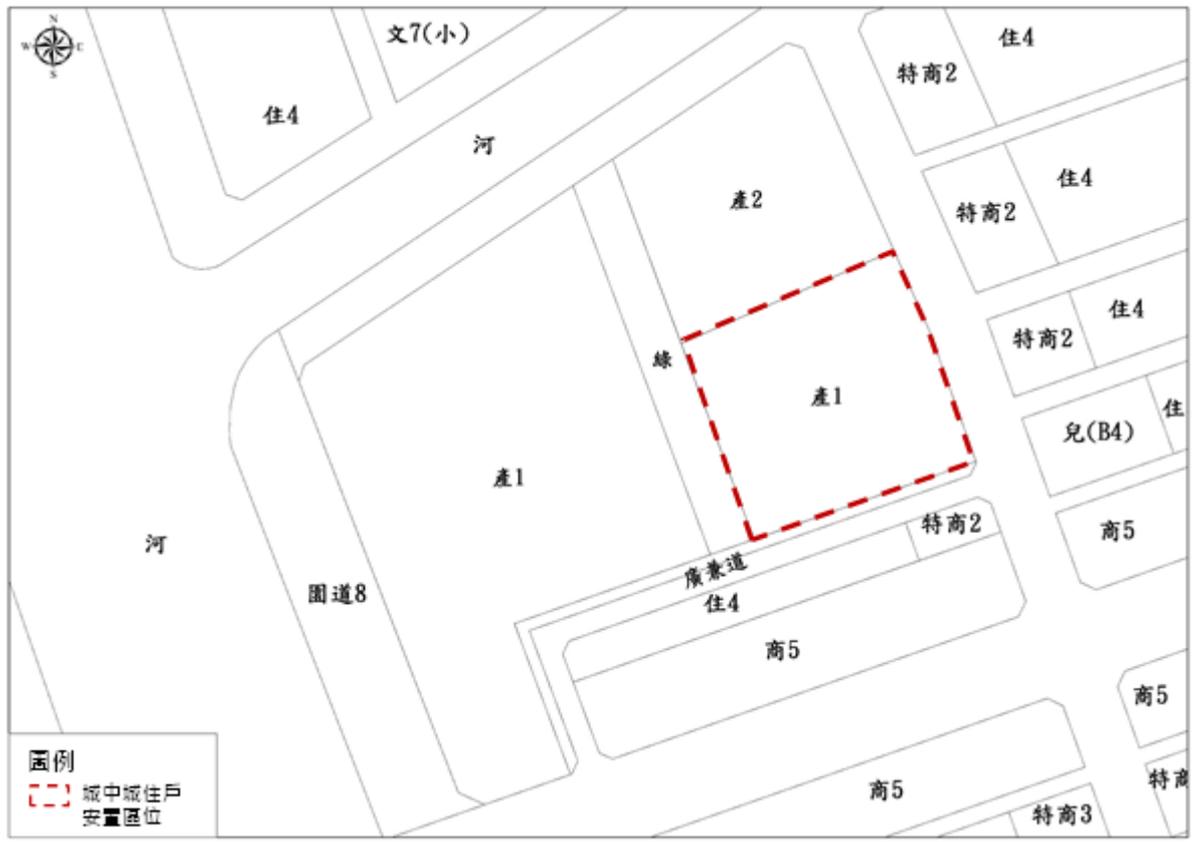


圖6-2 城中城住戶安置區位示意圖

(四)實施進度

跨區區段徵收作業預定進度，民國 110 年 11 月至 112 年 3 月，惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。

二、其他部分第一種產業專用區開發方式及主體

開發方式得依相關規定及處分方式辦理。

表6-2 其他部分的土地使用分區/公共設施用地類型及面積

項目		面積(公頃)	百分比 (%)
七賢國中舊址地區	第一種產業專用區	1.57	85.02
	綠地用地	0.22	11.94
	廣場用地(兼供道路使用)	0.06	3.04
合計		1.85	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

第二節 財務計畫

一、跨區區段徵收經費概估

(一)區段徵收開發費用

包括地價補償費、地上物補償費、遷移費、救濟、公共設施費用、土地整理費用等項目，其成本主要隨區內土地所有權人選擇以領取現金補償地價之費用多寡而波動，且徵收前協議價購及公有土地作價等，亦直接影響開發總費用總數額，推估本區之總開發費用介於 11 億 4,063~16 億 7,400 萬元間。

(二)償債能力(開發盈虧分析)

影響區段徵收盈虧之項目計有土地所有權人領回抵價地比例、土地補償地價，公共設施比例、領取現金比率及開發後配餘地出售價格等因素，其中領取現金比率及開發後配餘地出售價格 2 項現階段僅能概估。本計畫範圍開發後預期發展提升生活品質、規劃住宅及帶動水岸觀光休閒發展，故地主領回抵價地價值優於領取現金補償，假設私有土地所有權人皆領取現金補償，即領取現金補償約占總開發面積 20%，抵價地比例訂於 50%，經周邊市價預估區段徵收後平均售價 302,500 元/m²，預估財務尚可平衡。本計畫屬政府投資興建，著重於達到財務平衡，而非利潤中心導向，本計畫淨現值 (NPV) 大於 0，顯示將可達財務自償。

二、細部計畫公共設施實施經費

本計畫範圍公園用地開闢費用包含於區段徵收開發費用中，並由區段徵收平均地權基金支應，詳表 6-3 所示。

表6-3 事業及財務計畫說明表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	實施 進度	經費 來源
		一 般 徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	補 償 費	工 程 費	合 計			
七賢國中舊址 廣場用地 (兼供道路使用)	0.03			√		0	70.1	160,778.1	高雄市政府	110 至 112 年	區段 徵收 平均 地權 基金
城中城 公園用地	0.28	-	-	√	-	149,708	11,000				
合計	0.31							160,778.1			

註：1.以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表開闢經費及預定完成期限得視本府財務狀況酌予調整之。

第七章 土地使用分區管制要點

本案公園用地建蔽率、容積率悉依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，其餘未規定事項適用相關法令規定。

附錄一

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款迅行變更都市計畫認定函

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局都開處

承辦人：蕭伊庭

電話：07-3368333#3534

傳真：07-3318882

電子信箱：am3943@kcg.gov.tw

802721

高雄市苓雅區四維三路2號6樓

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月22日

發文字號：高市府都發開字第11035362600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為辦理「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」及「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫第四種商業區為公園用地案」，經本府認定為因…火災或其他重大事變遭受損壞時，准依都市計畫法第27條第1項第1款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府都市發展局(都規科)、高雄市政府都市發展局(都開處)

市長 陳其邁