

中崙農業區未來發展規劃工作坊

(本圖係以全區採區段徵收方式開闢模擬)



工作坊議程

時間	內容	備註
18:30~19:00 (30分鐘)	報到	
19:00~19:30 (30分鐘)	主持人致詞 各單位簡報說明	主持人致詞
		各局處簡報說明 <ul style="list-style-type: none"> 鳳山捷運規劃及聯合開發(捷運局) 鳳山產業發展與中崙產業園區規劃(經發局) 中崙農業區規劃草案與通檢後續程序(都發局) 區段徵收及多元整體開發模式(地政局)
19:30~21:00 (90分鐘)	討論諮詢時間	(都發局、經發局、地政局、捷運局、交通局、社會局、衛生局、工務局、水利局、農業局)
21:00	會議結束	賦歸

捷運黃線概述

■ 路線概述

- 路線行經鳥松、三民、鳳山、苓雅、新興、前鎮6區
- 鳳山地區自澄清路、國泰路二段、南京路、五甲二路，設置6站(Y17-Y22)

■ 路線長度

- 22.91公里

■ 設站數

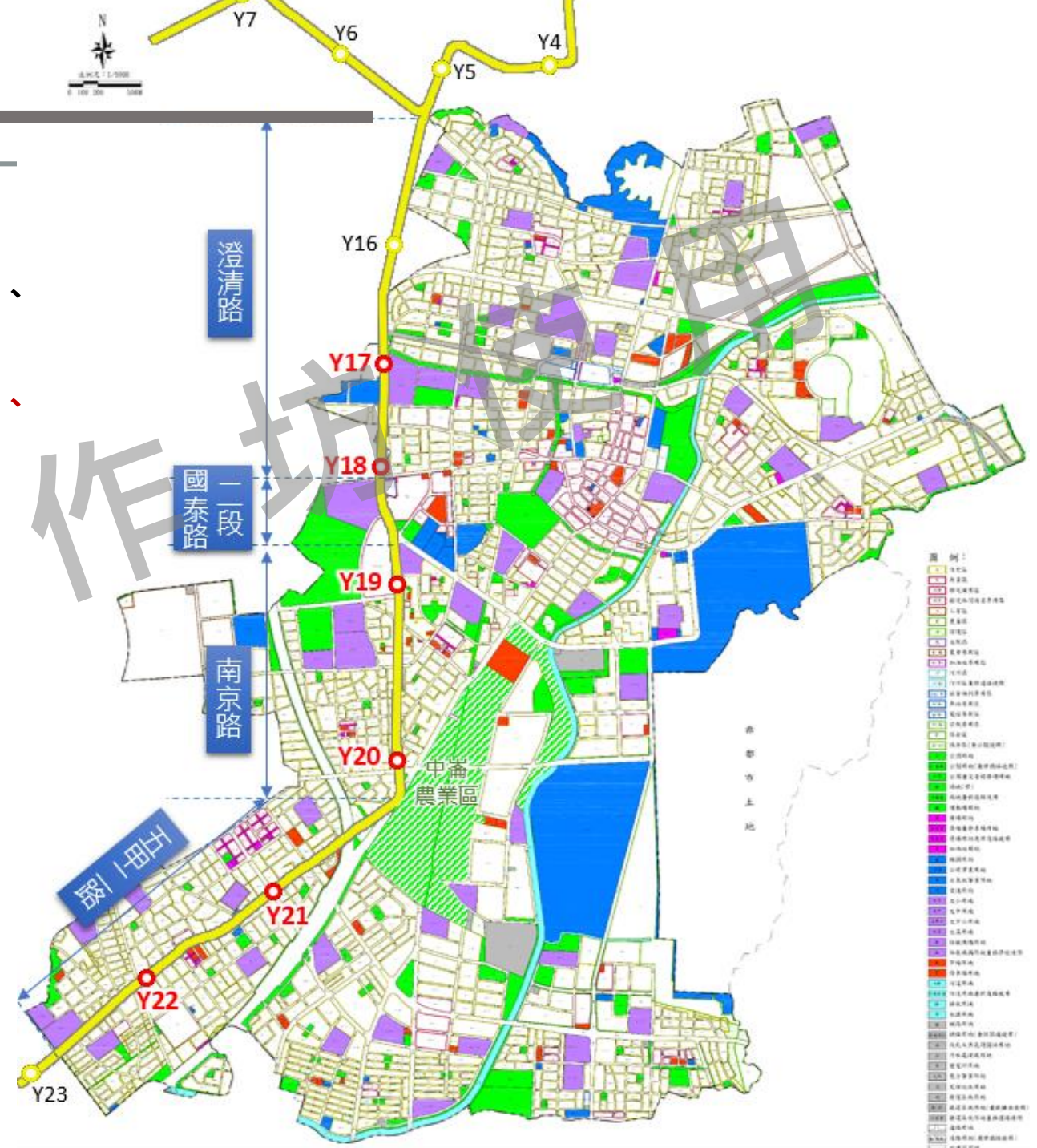
- 23站

■ 維修機廠

- 鳥松機廠

■ 行政院核定

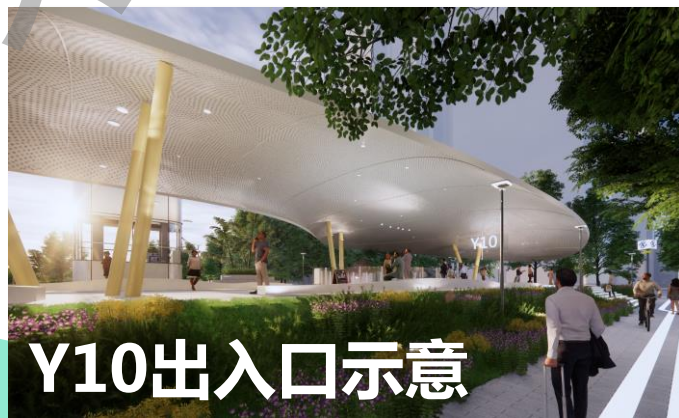
- 111.3.21綜規核定





捷運黃線工程各標陸續發包簽約， 目標力拚117年完工通車！

僅供參考

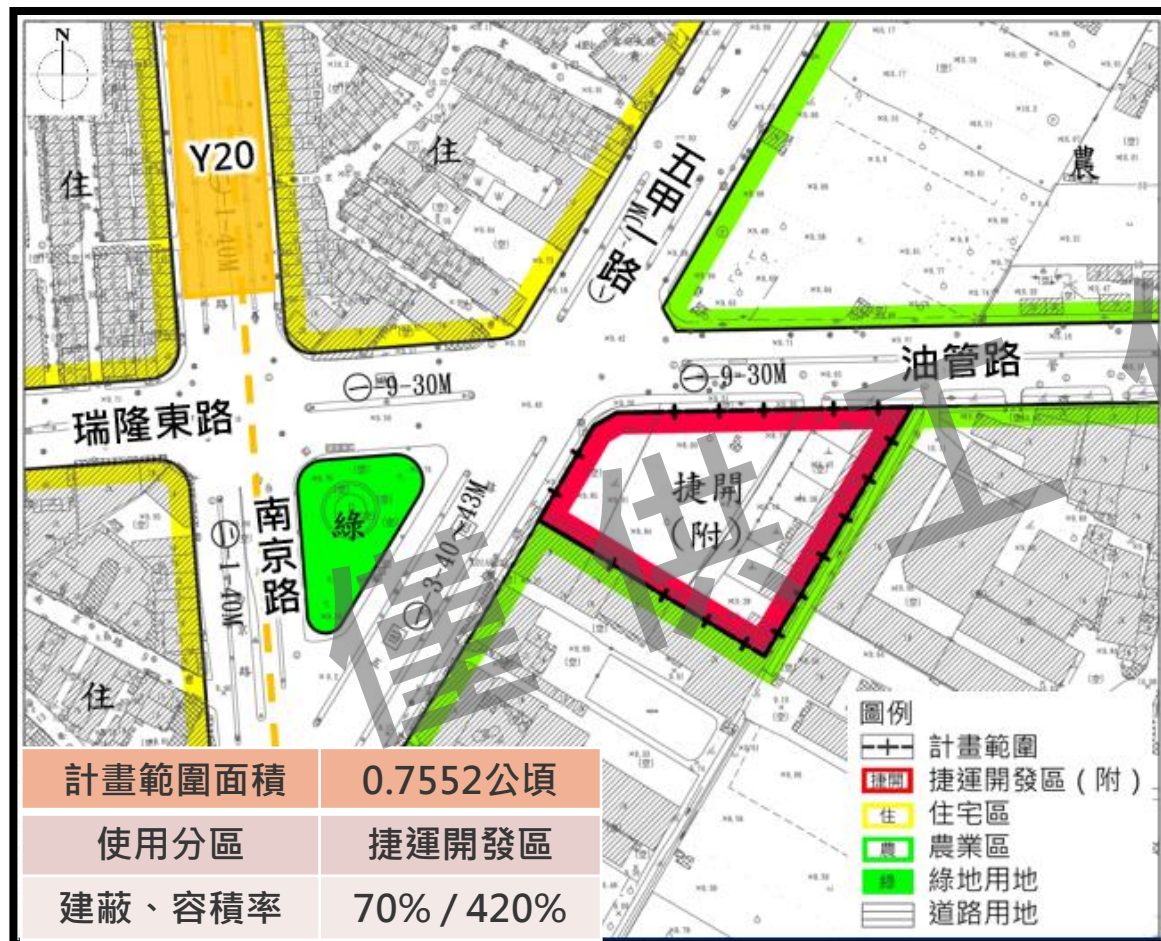


捷運黃線Y20站(中崙)捷運開發區辦理情形



計 畫 範 圍 圖

捷運黃線Y20站(中崙)捷運開發區辦理情形



都市計畫圖(草案)



未來規劃模擬圖



市府構想說明 一中崙產業發展規劃

鳳山通檢系列座談會

中崙產業發展規劃(經發局)

◆ 綠能科技—建構低碳產業鏈

- 發展淨零碳排轉型路徑。
- 發展綠色產業，如綠建材、智慧能源管理系統或電動車感控技術研發。
- 生產製程高值化轉型、輔導企業新創及試驗。

◆ 精準健康—發展健康照護核心網絡

- 作為亞灣「生成式AI醫療產業聚落」衛星聚落，聚焦生成式AI於醫療領域之創新應用。
- 串聯AR、VR於醫療服務之應用，回應地區醫療、長照需求。

◆ 智慧物流—結合鳳農市場支援服務增值

- 導入新創能量、智慧研發整合物流，支援鳳農市場智慧農產物流。



中崙產業發展規劃(經發局)

產業 效益

創造約**45.5**億元年產值

產業帶動

8.67公頃

產業發展腹地
綠能科技、精準健康
引入服務人口**3,200**人

服務機能

3.69公頃

商業支援性服務增值
智慧物流
引入服務人口**900**人

本內容僅供工作坊討論用，討論用草案不得做為商業或非經本府同意之用途。

產專區引入人口及產值，係參考沙崙智慧綠能科學城科技示範區、循環技術暨材料創新研發專區、嘉義全日大林智慧冷鏈物流中心及台糖高雄中安物流園區資料推估。

鳳山四通地方意見蒐集

- 5/3~6/5 公告公開徵求意見
- 5/10~25 拜會鳳山區立委、議員
- 5/26~31 公開徵求意見座談會(共4場)
- 8月起：鳳山通檢系列座談會

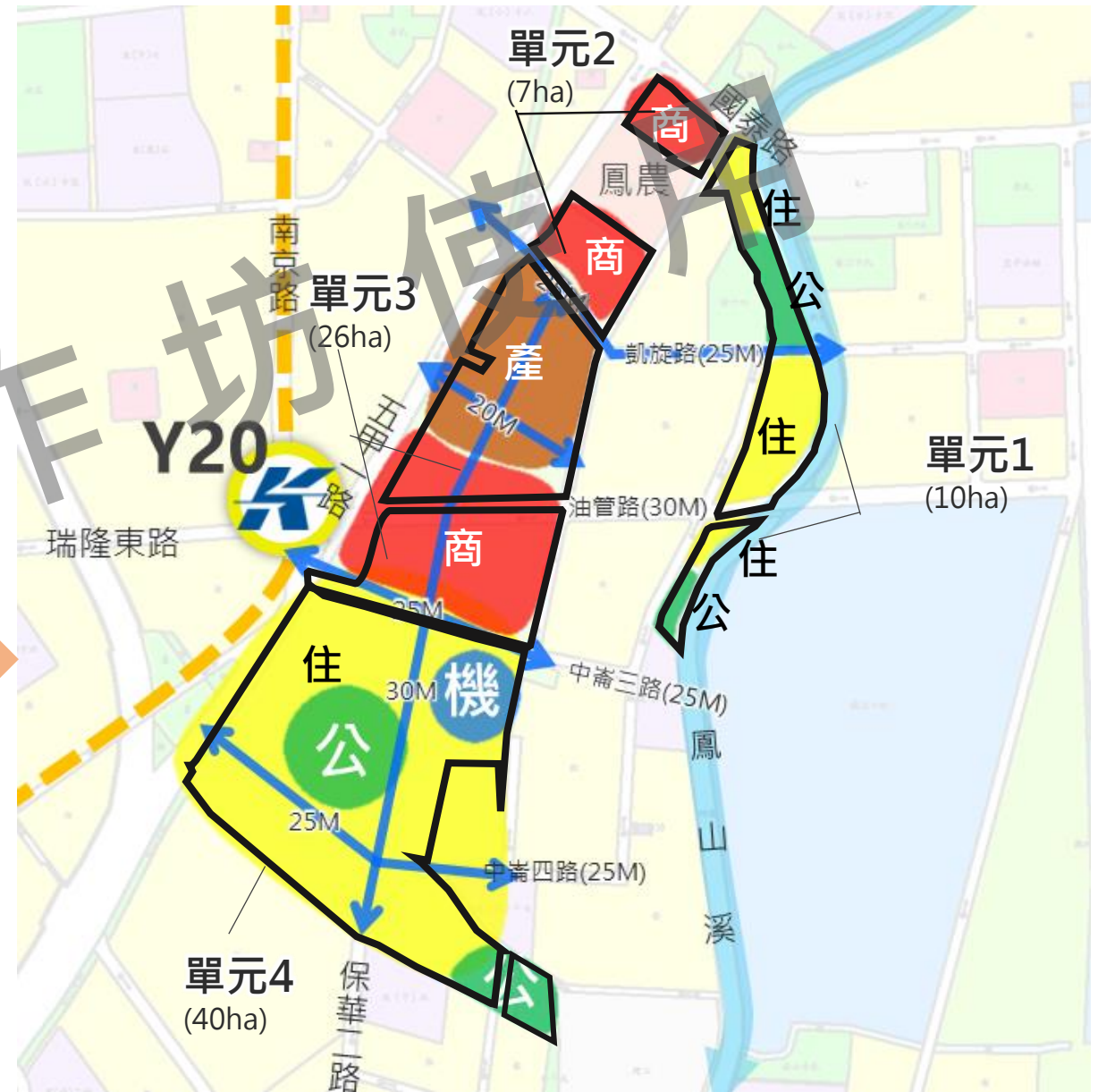


中崙農業區計畫單元整體開發構想

4

個開發單元

- 單元1：水岸生活社區 10公頃
- 單元2：新興地區商圈 7公頃
- 單元3：淨零創新園區 26公頃
- 單元4：產業生活社區 40公頃



計畫單元細部計畫劃設原則

■ 公共設施用地劃設原則

1. 停車場用地
 - 滿足鳳山停車需求，於鄰近既成社區及新開發社區處劃設停車場用地
2. 公園用地
 - 產業專用區劃設開放空間，提升環境品質
 - 南側住宅區大型公園規劃，提升生活品質
3. 機關用地兼供社會福利設施用地
 - 提供中崙地區活動中心及社會福利設施需求
 - 因應未來發展需求，提供市政儲備用地

■ 道路劃設原則

1. 劃設6條主要計畫道路，銜接凱旋路、油管路等，並串連南北向交通
2. 劃設10-15m細部計畫道路，串聯區內發展



中崙農業區增列多元開發方式

農業區變更建築用地：區段徵收

依據內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函

因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。

都市計畫農業區變更使用審議規範

...3公頃以上地主全部同意、依規定劃設40%至50%公共設施用地，得以自辦重劃方式辦理。

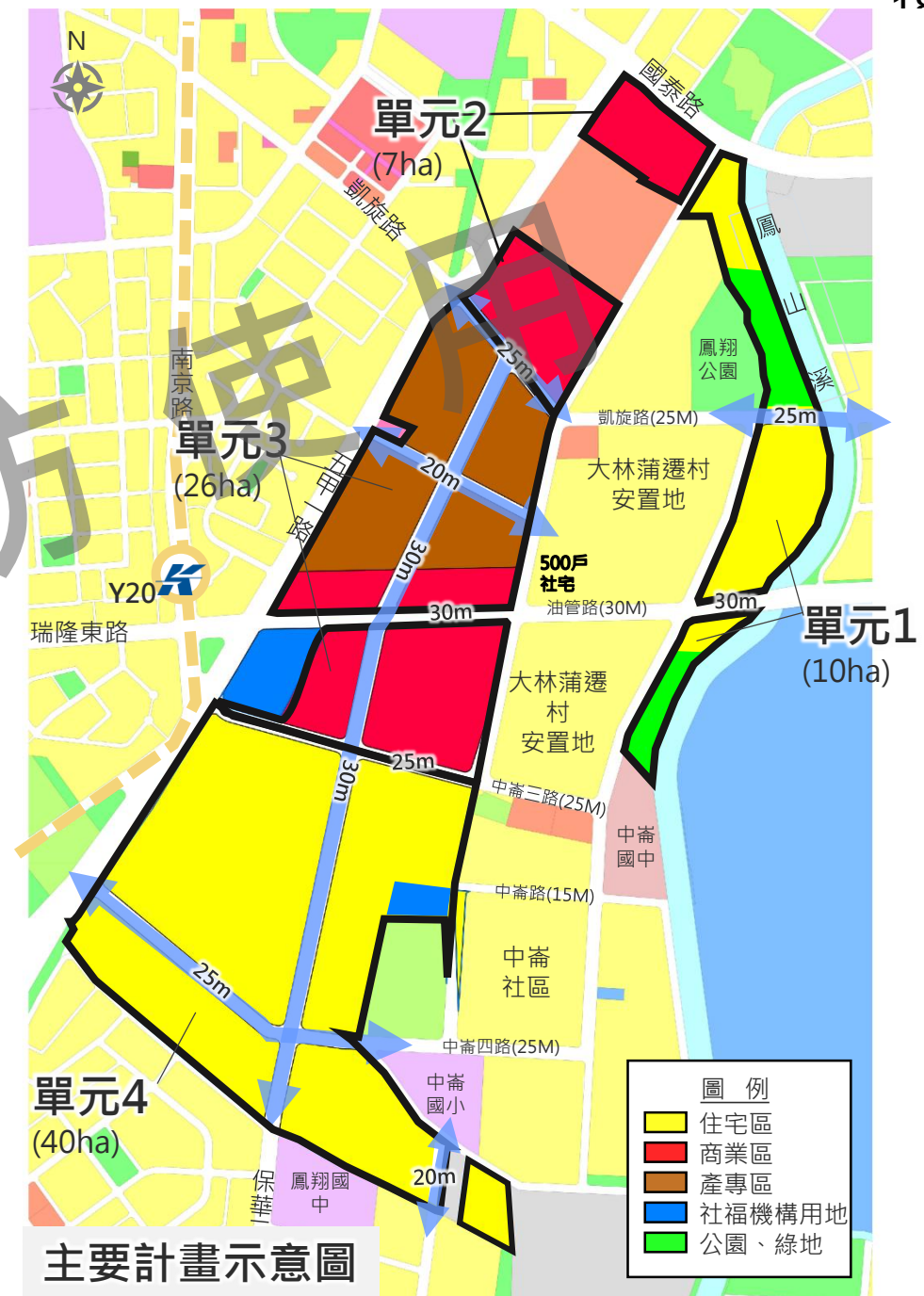
依PUD多元開發原則，增列市地重劃多元開發

地主具自行開發整合意願者，得依下列要件辦理自辦市地重劃

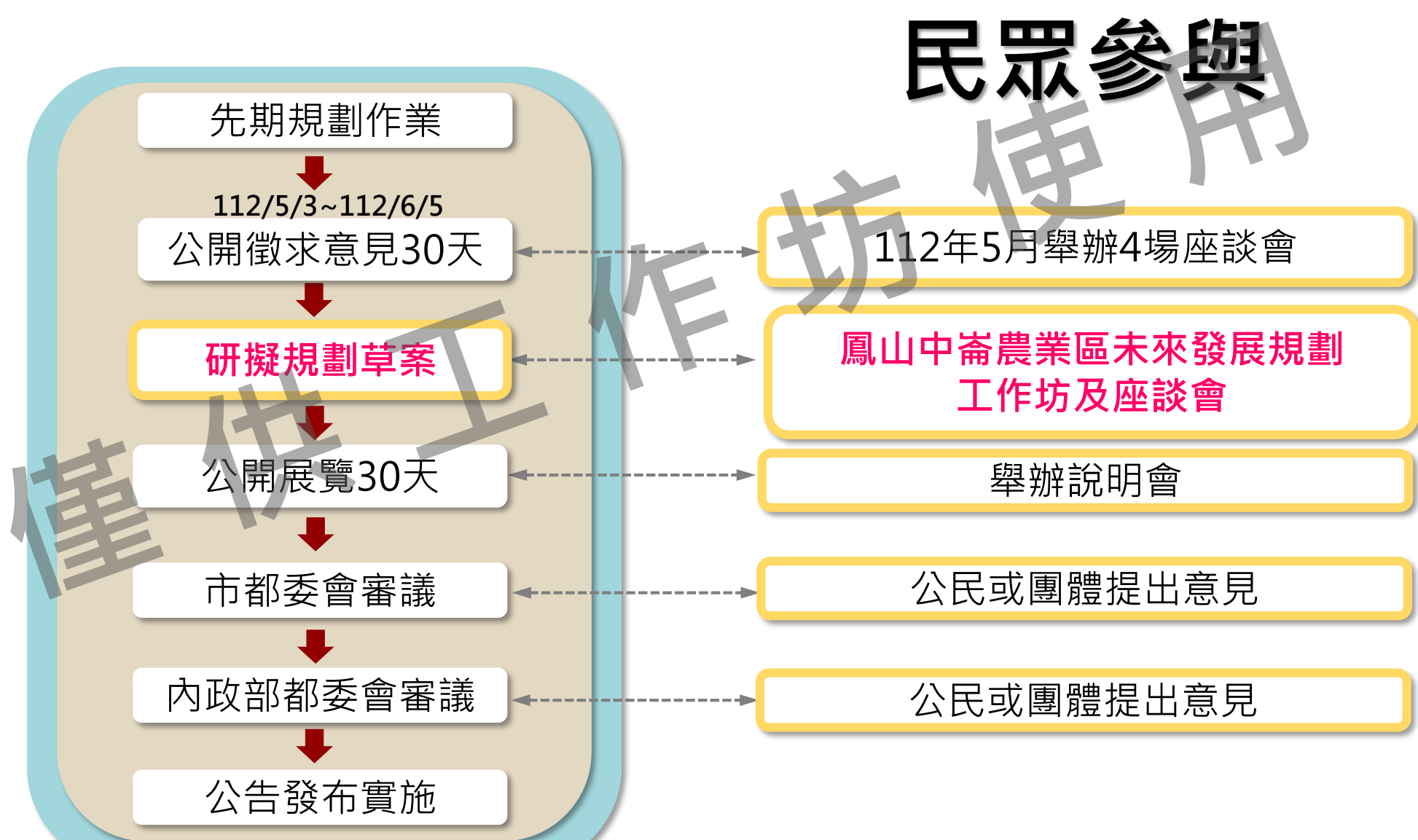
1. 最小申請範圍應以4個開發單元任一以上為原則，分區辦理開發
2. 各開發單元地主需自行整合且同意比例達100%
3. 各開發單元需將主要計畫所劃設公共設施用地（例如：道路、社福機構、公園綠地）納入範圍並共同負擔。

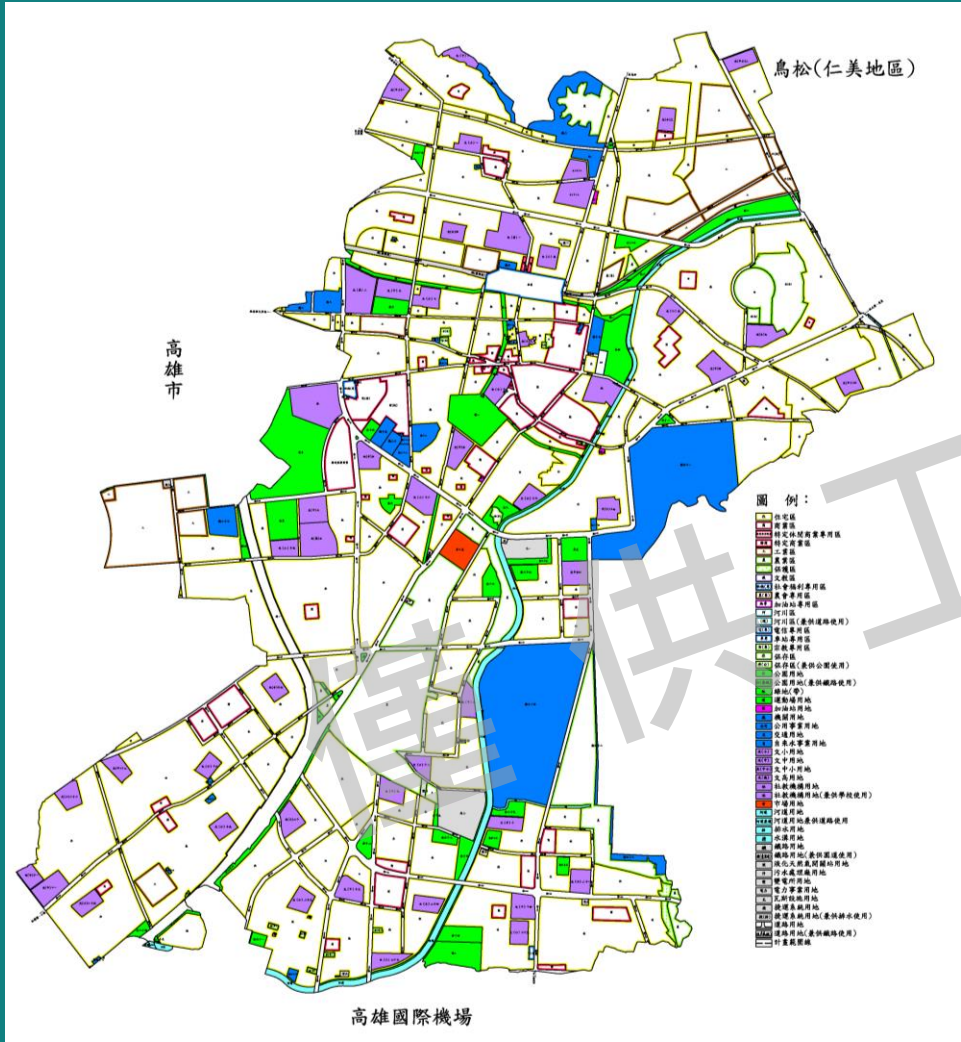
※倘無法整合後以市地重劃辦理，政府亦得以區段徵收方式辦理

本內容僅供工作坊討論用，討論用草案不得做為商業或非經本府同意之用途。



都市計畫通盤檢討程序





4. 區段徵收及多元整體開發模式 (地政局)

本內容僅供工作坊討論用，討論用草案不得做為商業或非經本府同意之用途。



開發程序

行政院79年規定

農業區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。

第一階段
都市計畫
變更

都市發展局

都市計畫
通過

第二階段
區段
徵收

地政局

第1次

93年內政部都委會
第577次會議

研擬區徵可行性

109年內政部都委會
第970次會議

公益性必要性不足
維持農業區

第2次

112年鳳山四通

科技產業需求

重新啟動

✓ 為開發新都市**農地**變更為**建地**、
地籍整理

✓ 主要工作項目

- 工程施工
- 地上物拆遷補償
- 土地補償



區段徵收主要工作項目

依照都市計畫所劃定之公共設施項目施作

工程
施工



道路



公園



停車場



綠地



雨.汙水水道

路燈

管線配合工程



地上物依照本市拆遷補償自治條例現地查估

合法建物

以**重建價格**補償

違章建築

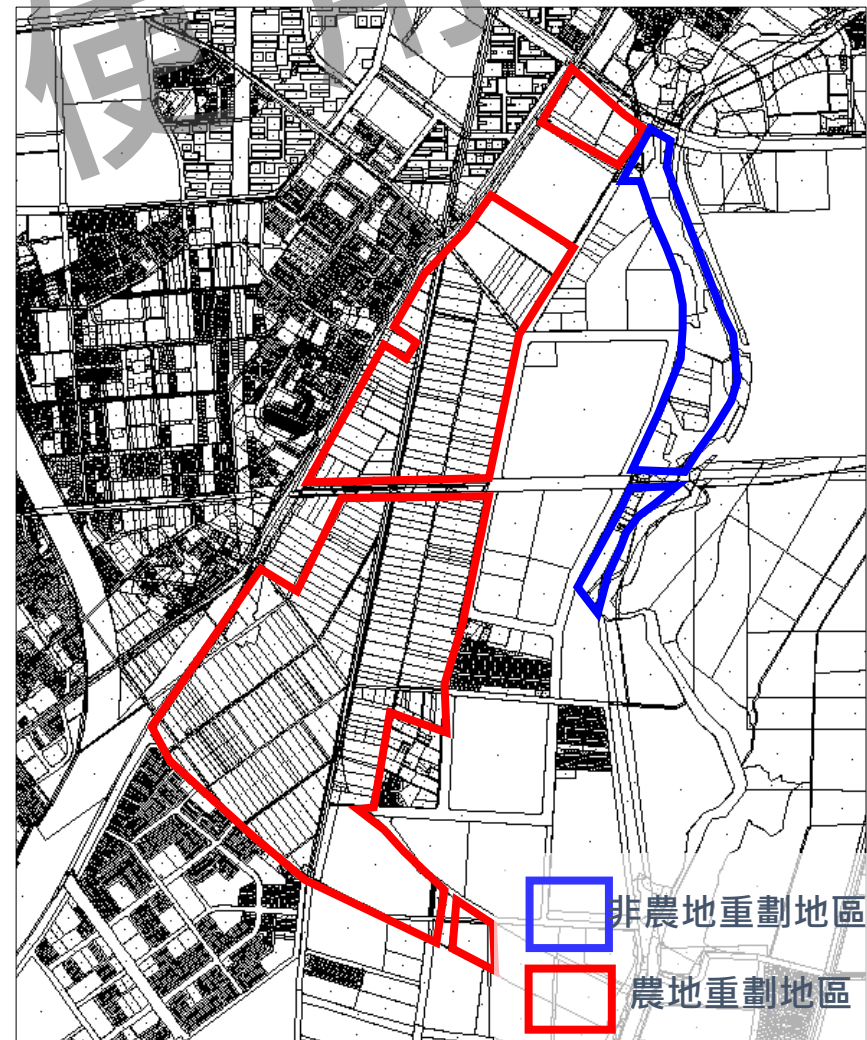
以**重建價格50%**救濟

地上物
拆遷補償

土地
補償

①領錢 → 市價賣給政府不配地 ②配地 → 計畫書公告期間書面申請

- ❑ 本區平均分配率
- ✓ 曾農地重劃平均分配率最少45%
- ✓ 未農地重劃平均分配率最少40%
- ✓ 以公設回饋+開發總費用核算
- ✓ 內政部核定比率為準
- ❑ 土地分配作業方式
- ✓ 公開抽籤
- ✓ 自行選配街廓





區段徵收優點

辦理區徵優點

完善公共設施

提高土地利用價值

減免稅捐

農業區開發方式

行政院

88年

高雄市政府

今



橋科區段徵收

住宅區
36萬/坪

周遭農業區
4萬/坪

資料來源：112年實價登錄

土地增值稅

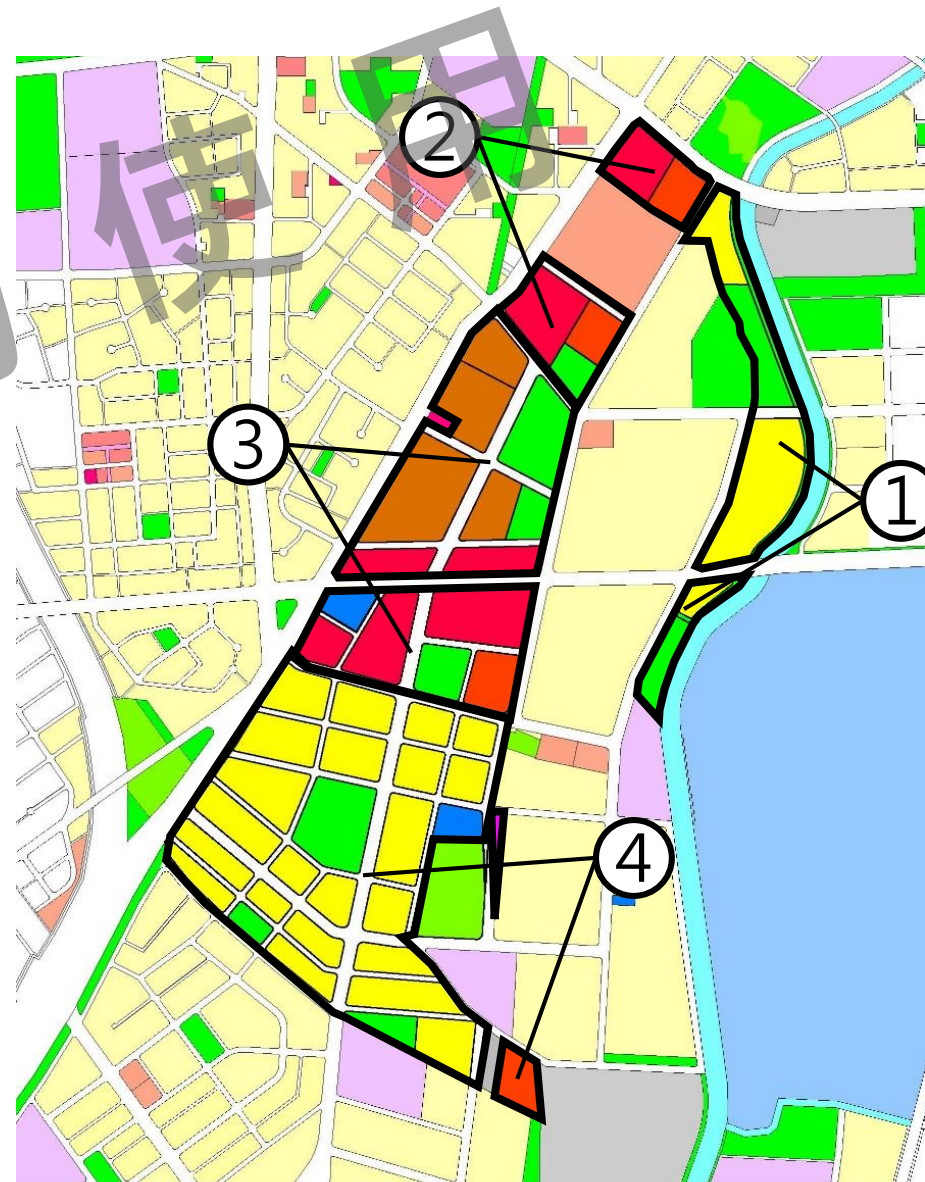
區段徵收之原土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵40%。

地價稅

區段徵收後土地，自辦理完成之日起地價稅減半徵收2年。

放寬79年農業區變更為建築用地者，應辦理區段徵收之限制，3公頃以上地主全部同意、劃設40%~50%公共設施用地得以重劃方式辦理。

讓地主多一選擇，農業區劃設四個開發單元，各單元經地主整合100%同意，開發方式得採市地重劃



僅供工作坊使用

地政局 | 簡報結束

區徵問答集連結



簡報結束·敬請指教

僅供工作坊使用



高雄市政府
Kaohsiung City Government



高雄市都市更新聯盟協會

本內容僅供工作坊討論用，討論用草案不得做為商業或非經本府同意之用途。