

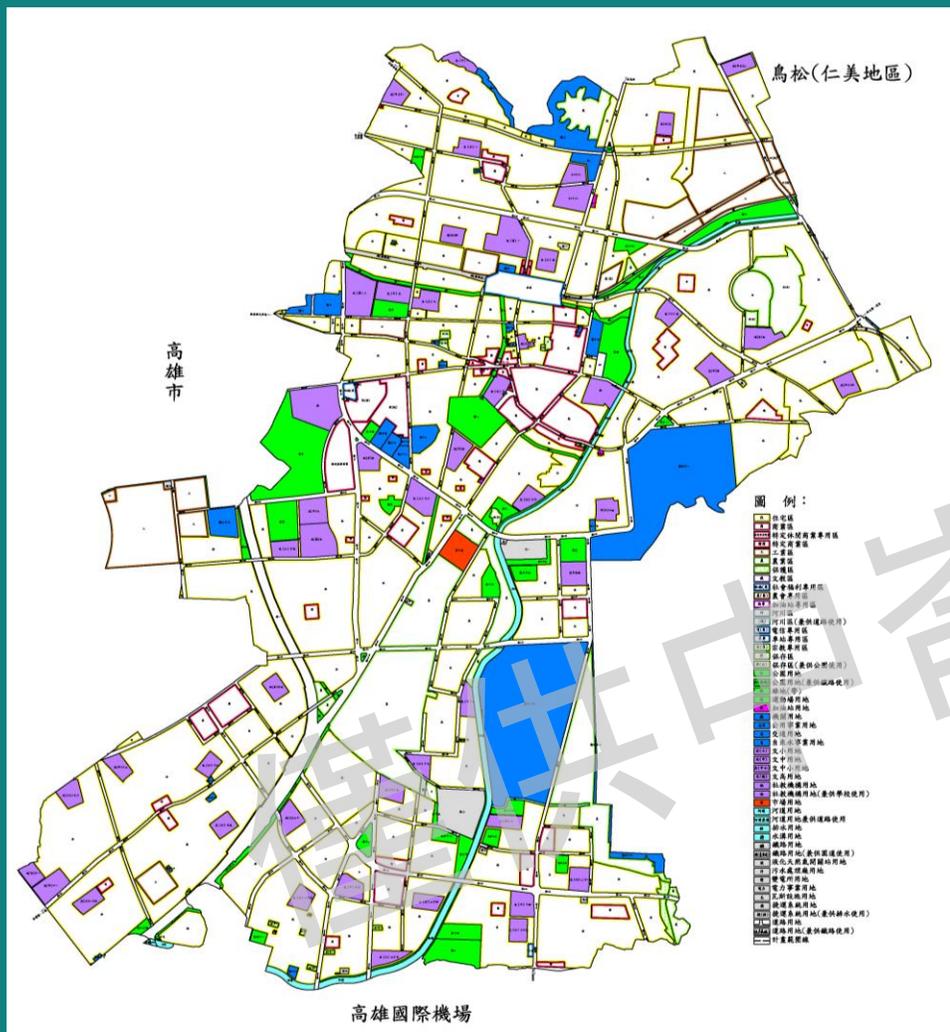
中崙農業區未來發展規劃工作坊

(本圖係以全區採區段徵收方式開闢模擬)



工作坊議程

4/19 時間	4/20 時間	內容	備註
18:30~19:00 (30分鐘)	09:30~10:00 (30分鐘)	報到	
			主持人致詞
19:00~19:30 (30分鐘)	10:00~10:30 (30分鐘)	主持人致詞 各單位簡報說明	各機關簡報說明 <ul style="list-style-type: none"> 鳳山產業發展與中崙產業園區規劃(經發局) 捷運規劃及聯合開發(捷運局) 中崙農業區規劃草案(都發局) 區段徵收及多元整體開發模式(地政局) 鳳山通檢後續程序說明(都發局)
19:30~21:00 (90分鐘)	10:30~12:00 (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、環保局、農業局)
21:00	12:00	會議結束	賦歸



■ 簡報大綱

1. 鳳山捷運規劃及聯合開發(捷運局)
2. 鳳山產業發展與中崙產業園區規劃(經發局)
3. 中崙農業區規劃草案與通檢後續程序(都發局)
4. 區段徵收及多元整體開發模式(地政局)

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

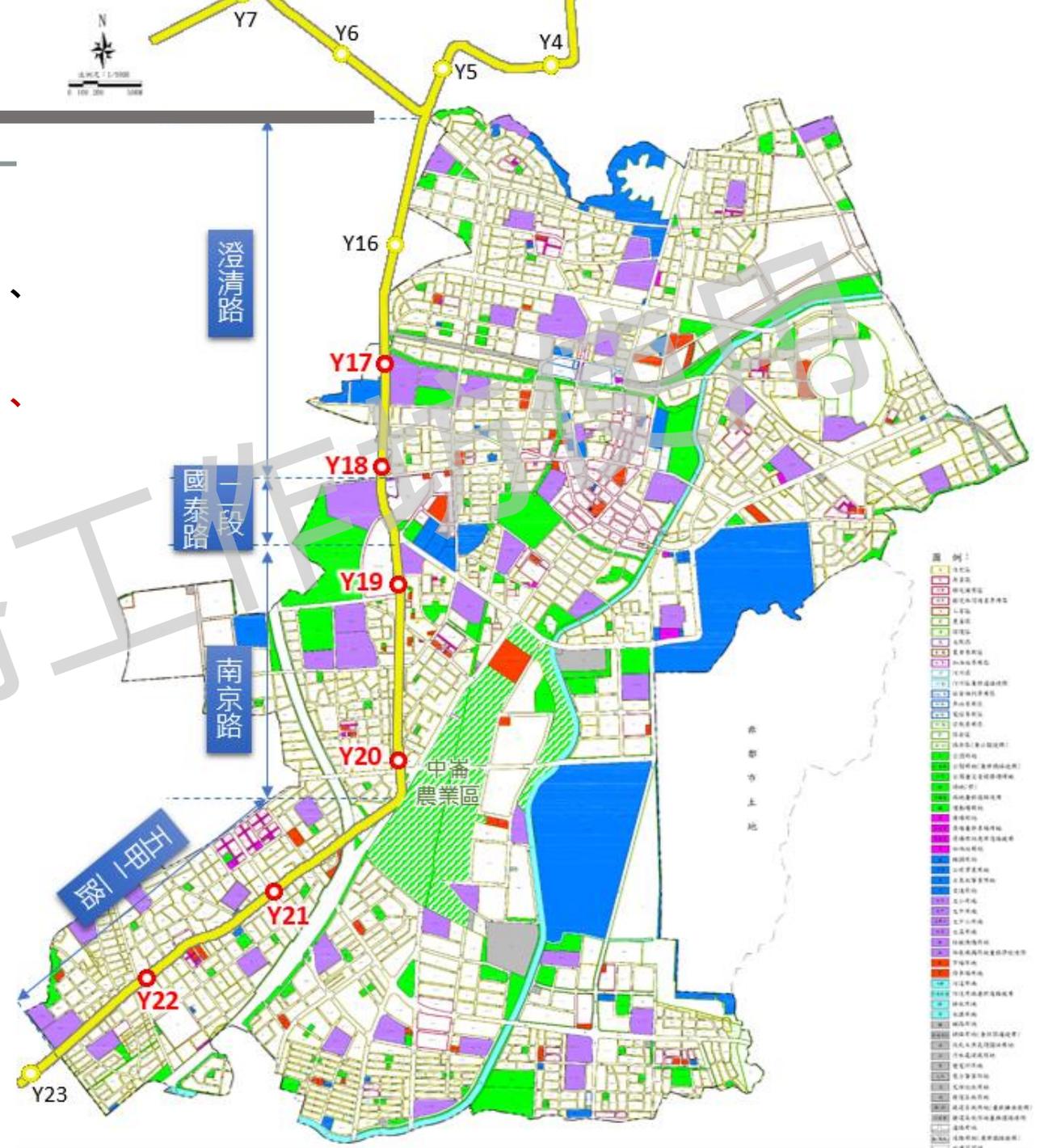
- 23站

■ 維修機廠

- 鳥松機廠

■ 行政院核定

- 111.3.21綜規核定

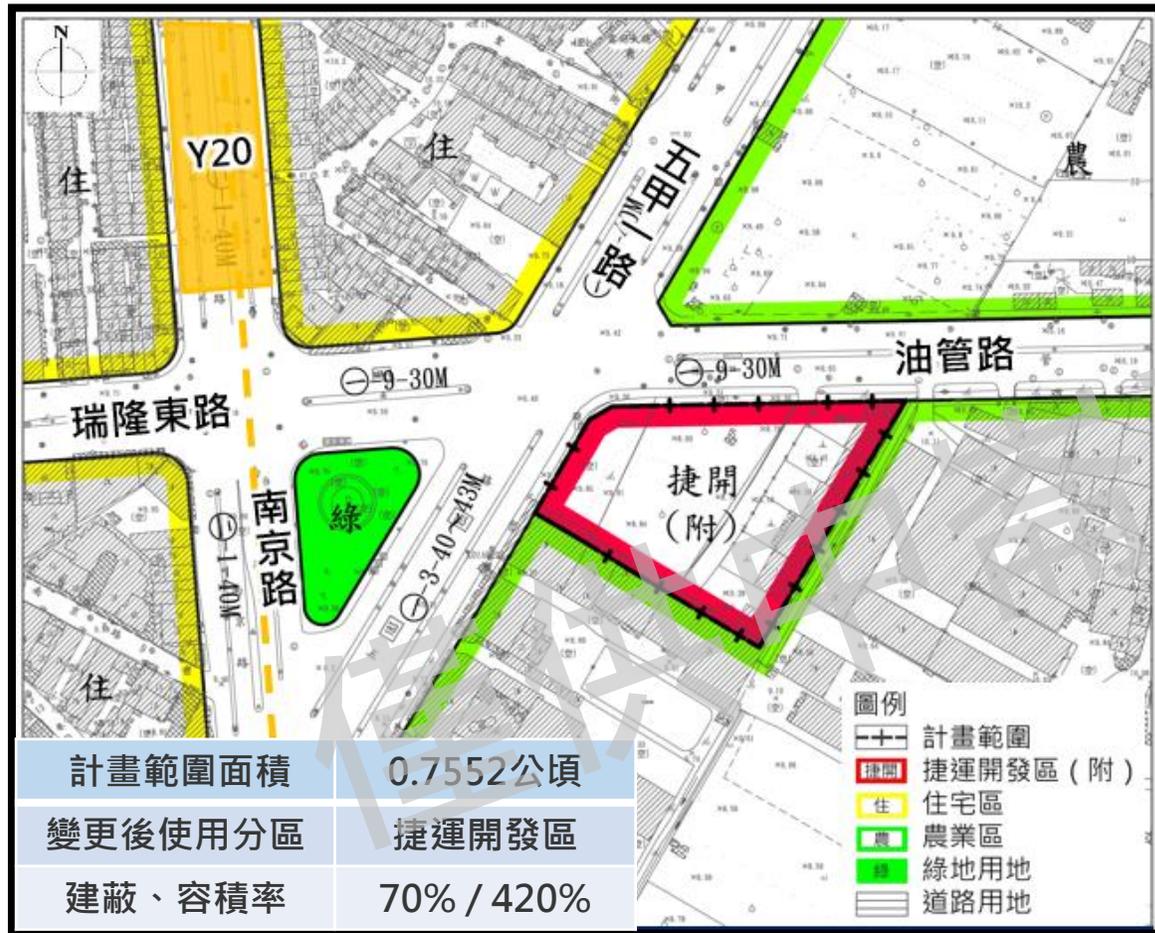


捷運黃線Y20站(中崙)捷運開發區辦理情形



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(公展方案)



開發模擬圖(草案)

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

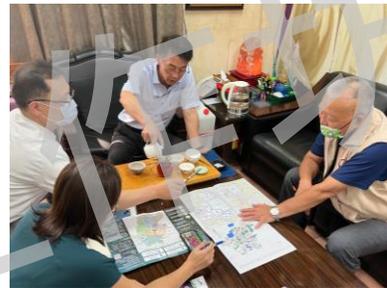
服務機能

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

鳳山四通地方意見蒐集

- 112年
- 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**
 1. 8/17-8/18 水利局
 2. 9/19-9/20 經發局
 3. **9/18-9/19、9/21 都發局**
 4. 9/21、9/25 交通局、工務局與捷運局



中崙農業區整體規劃構想

生產

- 因應鳳農市場發展需求，規劃市場兩側商業支援機能
- 配合產業轉型及發展需求，規劃油管路以北為科技產業發展區
- 配合捷運黃線Y20規劃TOD發展核心

生活

- 臨鳳山溪側規劃優質居住空間
- 中崙三路以南，配合鄰近住宅規劃及捷運TOD優勢，規劃優質住宅區

生態

- 規劃複合市政儲備空間與公共設施，以回應地方發展需求
- 因應出流管制規劃及都市空間優化，規劃多功能滯洪公園



中崙農業區計畫單元整體開發構想

5

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 27公頃
- 單元4：產業生活社區 40公頃
- 單元5：產業生活社區 2.5公頃



調整後細部計畫劃設原則與方案

■ 公共設施用地劃設原則

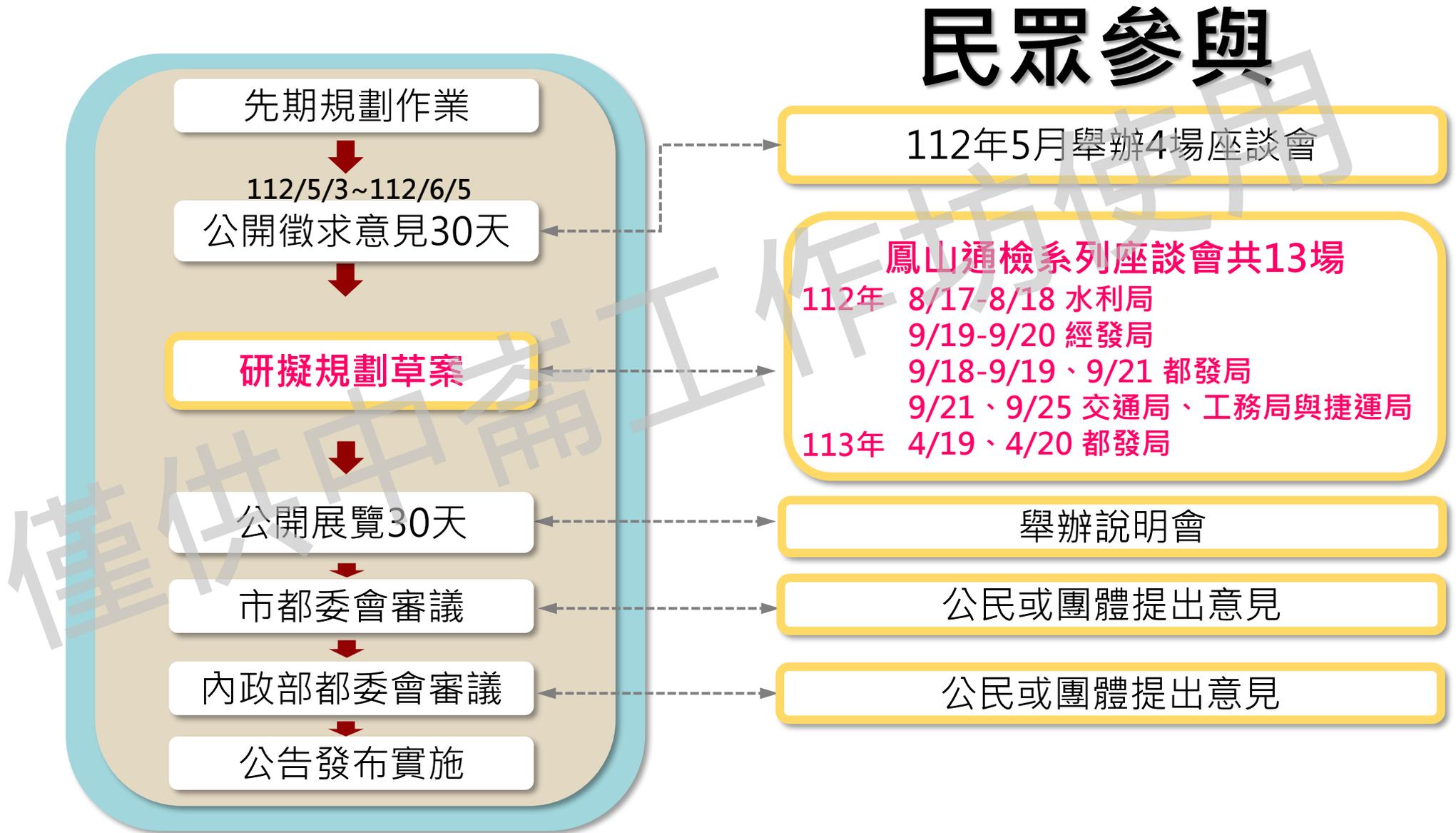
1. 停車場用地
 - 滿足鳳山停車需求，於**鄰近既成社區及新開發社區處劃設停車場用地**
2. 公園用地
 - 產業專用區劃設開放空間，提升環境品質
 - 南側住宅區大型公園規劃，提升生活品質
3. 社福設施及機關用地
 - 提供中崙地區**活動中心及社會福利設施**需求
 - **因應未來發展需求，提供市政儲備用地**

■ 道路劃設原則

1. 劃設20m以上主要計畫道路，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



都市計畫通盤檢討程序





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。





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

地上物拆遷補償

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

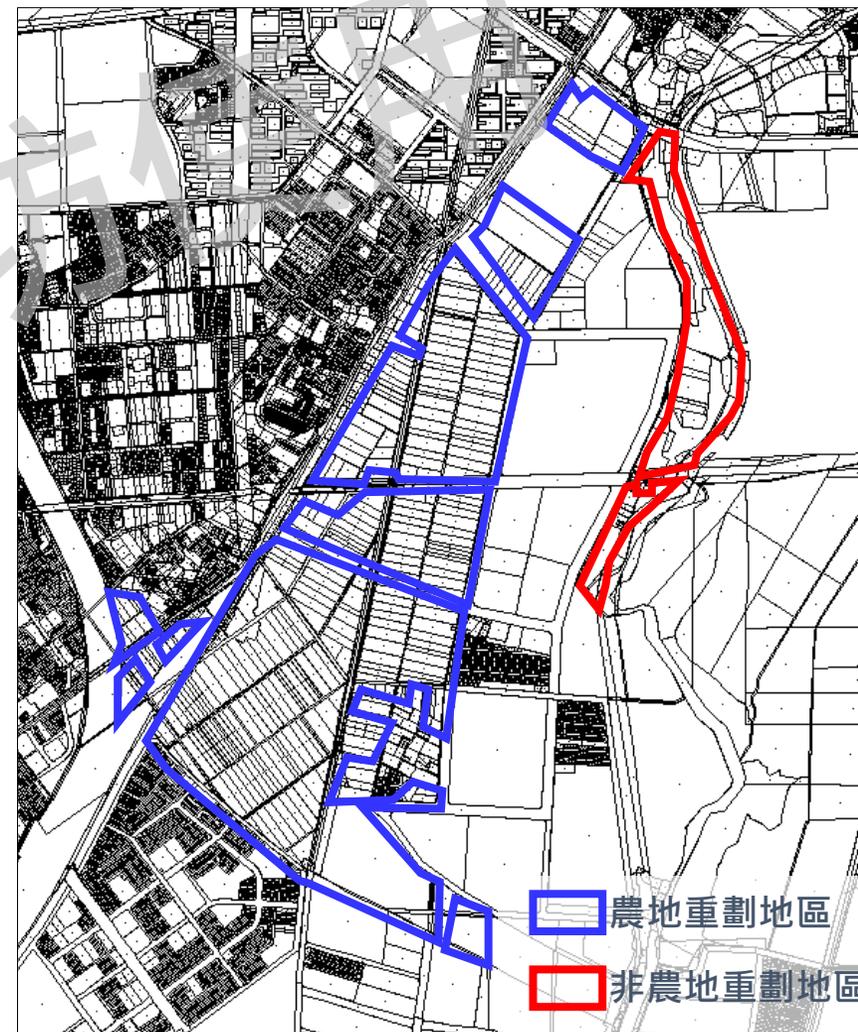
土地補償

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

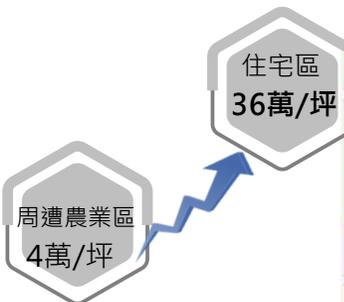
完善公共設施

提高土地利用價值

減免稅捐



橋科區段徵收



資料來源：112年實價登錄

土地增值稅 第一次移轉時，土地增值稅減徵40%。

地價稅 地價稅減半徵收2年。

行政院

88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。

高雄市政府

今

讓地主多一選擇，農業區劃設五個開發單元，各單元經地主整合100%同意，開發方式得採市地重劃



農業區開發方式

簡報結束·敬請指教



高雄市政府
Kaohsiung City Government



高雄市都市更新聯明協會