

高雄市都市計畫委員會 114 年 10 月 9 日第 135 次會議紀錄

一、時間：114年10月9日（星期四）上午10時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：蔡宗霈

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、陳委員彥仲、陳委員勁甫、白委員金安、張委員淑貞、林委員漢良、簡委員仔貞、許委員阿雪、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(陳榮輝代)、王委員啓川(請假)、鄭委員泰昇(請假)、賴委員碧瑩(請假)、蔡委員厚男(請假)、戴委員佐敏(請假)、李委員子璋(請假)、張委員慈佳(請假)、羅委員必達(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府經濟發展局	顏紹宇、陳亮志、 曾曼怡、郭立中
高雄市政府地政局	張鈞喬、夏伊倩
高雄市政府交通局	陳怡靜
高雄市政府工務局	(未出席)
高雄市政府工務局公園處	羅棄元
高雄市政府工務局新建工程處	陳柏存
高雄市政府環境保護局	張俊仁
高雄市政府工務局(建管處)	余俊民
高雄市政府捷運工程局	曾品杰、陳宇新
台灣積體電路製造股份有限公司	劉芸汶
高雄市政府都市發展局	王屯電、郭進宗、 薛淵仁、鍾坤利、

陳昌盛、鄭明書、
林瑞美、王智聖、
黃嘉怡、葉怡嘉、
陳秀凌、楊徨仁、
莊惠棋、許薰文、
蔣佩穎、蔡宗霈

(三)高雄市議會：無

(四)公民或團體列席人員：無

(五)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第三次通盤檢討）並配合變更主要計畫（第二階段）案、擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案

決 議：

(一) 本案依市都委會114年6月18日第132次會議決議，第二階段係就部分公民或團體陳情案(如擴建路以南特倉區、廣停9用地轉向)、土地使用分區管制要點第7條允許使用組別之第47組「高雄市促進產業發展自治條例所規定之策略性產業」之允許使用分區及條文訂定內容等續行審議。

(二) 經召開2次專案小組會議討論，本次提會案件除依下列意見修正外，其餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

1、計畫人口原為配合特貿區住宅比例議題予以調整，惟因該議題已納入延續案件審議，故同意依公展草案由13,000人變更為25,000人。

2、擴建路以南特定倉儲轉運專用區陳情案：

- (1)考量現階段土地所有權人就土地使用分區變更意見不一，原則維持特定倉儲轉運專用區及其開發方式(開發許可、市地重劃、都市更新等)。
- (2)為促進土地合理有效利用，倘土地所有權人自行整合提出調整或變更分區計畫申請，得視為本次通盤檢討延續案件辦理，其整合期間應以本案發布實施後2年內為限。

3、細計陳情編號8，御盟建設公司所提廣停9用地轉向乙案：

- (1)土地權利關係人或開發申請人（都市更新實施者御盟建設公司）應於都市計畫核定前與市府簽訂協議書納入計畫書載明，並應於細部計畫發布實施3年內，取得特貿7D之建造執照，並於完成特貿7D土地建築基地地下四層樓板勘驗後5年內，完成變更後廣停9用地之地下停車場及地面層廣場之興建、取得使用執照，及負擔原平面停車場停止營運期間之營運損失，否則市府得依程序檢討變更為原廣停9用地坐落及範圍。
- (2)基於整體交通安全及輕軌運行，廣停9用地及特貿7D之車道出入口不得設置於成功路側（輕軌西側單行道），改以時代大道側設置為主，並需經交通影響評估及都市設計及土地使用開發許可審議後，方得申請建築執照。
- (3)為確保廣停9用地轉向後，新增的開發效益回饋至公共利益，協議書第三條第一項文字修正為：「乙方應保證本案變更新增之開發利益價值回饋於都市公共利益，並應完成本都市計畫變更後…」。

4、本案併同市都委會第132次主要計畫已審竣案件提送內政部都委會審議，提送案名修正為「擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討並配合變更主要計畫案」。

(三) 本案與會委員及單位發言摘要(詳附錄二)。

第二案：變更原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地-配合新建半導體廠房)(配合土地使用分區管制調整)案

決 議：

(一) 依據行政院於110年4月發布「美中科技戰下台灣半導體前瞻科研及人才布局」，及112年7月核定「南部科學園區擴建高雄第三園區（楠梓園區）籌設計畫」，原中油高雄煉油廠轉型為半導體材料研發核心，並分階段辦理園區都市計畫變更作業。

旗艦廠商已先行完成P1~P5廠房用地變更作業，惟因P3廠與P4、P5廠之土地使用分區管制規定有所差異，為整合廠房整體配置需求，需將建蔽率、退縮建築規定及機車停車規格等調整一致，爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定提案辦理本次都市計畫變更。

(二) 本案經出席委員確認除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

1、為利建蔽率變更理由更為明確，同意依所提內容修正。

2、本次提會修正建築退縮規定，北側臨未來園區北路之退縮帶寬度應依高雄第三園區(楠梓園區)之都市計畫規定至少退縮8公尺建築，併同修正圖46建築物退縮管制示意圖。

3、考量楠梓園區分階段辦理都市計畫變更作業，相關敘述請統一文字，如第一期為P1、P2廠、第二期為P3廠、第三期為P4、P5廠。

七、報告案件：

第一案：「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌C34站土地開發）案」再提會報告案

決 議：

本案係就市都委會114年6月18日第132次會議之附帶決議事項所提報告案，報告內容洽悉；同意擴大細部計畫範圍、變更方案及納入都市設計審議範圍等，惟因超出原公開展覽範圍，請市府續依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，再提市都委會審議。

八、散會(中午12時10分)

附錄一、審議案第一案專案小組建議意見

(一)擴建路以南特定倉儲轉運專用區陳情案：

本次會議邀請主計陳情編號1、7、8、9、10、11陳情人及相關土地所有權人與會陳述意見，並經委員詢答完畢。經綜整土地所有權人陳情及調查回復，主要訴求為維持特定倉儲轉運專用區或變更為特定經貿核心專用區、變更為甲種工業區且不負擔回饋等意見；其他涉及地價稅議題，請財政局及地政局逕行回應。爰本案陳情處理事項如下：

- 1、都市計畫使用分區變更涉及土地使用強度與土地所有權人權利等情事改變，依內政部114年7月11日內授國都字第1140809007號函及都市計畫法高雄市施行細則第11條規定，都市計畫檢討變更涉及公共設施用地之取得或開發義務負擔，應取得所有土地權利關係人之同意書或簽訂協議書，始符都市計畫法第27條之1之立法精神。現階段土地所有權人意見不一，建議暫予維持特定倉儲轉運專用區及其開發方式(開發許可、市地重劃、都市更新等)。
- 2、考量上述土地所有權人主張特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區及甲種工業區等土地使用分區互不相容，為促進土地合理有效利用，土地所有權人於本案發布實施後2年內，就變更後分區依下列程序，由市府提供行政協助以通盤檢討延續案件辦理。
 - (1)變更為特定經貿核心專用區或甲種工業區者，需整合全部土地所有權人意見、提供各該土地所有權人之變更都市計畫同意書及都市計畫變更內容構想(包含開發構想、量體模擬、變更草案、開發內容及財務試算等分析內容)予市府。
 - (2)維持以特定倉儲轉運專用區開發者，由各工區內土地所有權人

依現行開發方式提具開發計畫，辦理特定倉儲轉運專用區工區整體開發，必要時得依土地所有權人開發意願協助調整工區範圍，或由市府協助整合辦理公辦市地重劃。

(二)高雄市促進產業發展自治條例所規定之策略性產業使用：

依 114 年 6 月 16 日市都委會第 132 次會議決議，經本次提會且經都發局、經發局等機關會中確認土地使用分區管制要點第 7 條允許使用組別，修正如附表二。

- 1、考量納入策略性產業係為鼓勵產業投資、研發與創新，修正土地使用分區管制要點第 7 條允許使用組別之第 47 組為：「高雄市促進產業發展自治條例所規定之策略性產業，但不得為製造之行為」。
- 2、另配合修正對照表第 48、49 組允許於特文 1 至 4 使用、刪除與策略性產業業別重疊之第 50 組「會議及展覽服務業」及第 51 組「互動式情境體驗業」。

(三)細計陳情編號 8，御盟建設公司所提廣停 9 用地轉向乙案，為提升開發後交通動線之合理性與安全性，並強化土地使用效益，於符合下列附帶條件下，原則同意調整細部計畫廣停 9 用地位置(如附圖一)，變更部分廣停 9 用地為特貿 7D 土地，以及變更部分特貿 7D 土地為廣停 9 用地，並由土地權利關係人與市府簽訂協議書納入計畫書載明，爰請規劃單位續與御盟建設公司、府內機關洽商協議書事宜。

- 1、基於御盟建設公司特貿 7D 建築基地於都市計畫變更後之土地價值有所增加，本案依都市計畫法第 27-1 條規定，御盟建設公司需承諾興建及捐贈變更後廣停 9 用地之地下停車場及地面層廣場予本市，提供不低於原廣停 9 用地停車場之汽車及機車位供給數量，並承諾保固地下停車場至少 2 年、維護管理地面層廣

場至少 20 年、維護管理費用每年至少 37 萬。

- 2、本變更案係依都市更新條例第 35 條規定配合變更之都市計畫，應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施後，都市計畫再予發布實施。
- 3、本案涉及簽訂協議書事宜，如公共設施開闢、點交等期程，授權由市府(都發局、交通局、工務局)與御盟建設公司研商後，提大會確認。
- 4、為利陳情人興建、捐贈或維管之地下停車場及地面層廣場後續規劃，請陳情人於建築設計階段，與工務局及交通局確認廣場綠化、鋪面及停車場之設計內容後再行施工。

(四)第 2 次專案小組會議提會修正土地使用分區管制要點第 6 條組別調整及第 7 條土地使用分區管制要點允許使用原則對照表，為保留執行彈性，如有執行疑義，則由各目的事業主管機關依相關規定解釋辦理，爰前開提會修正內容維持市都委會第 132 次會議決議及前次專案小組討論之修正內容。如經規劃單位檢視有特殊情況或因政策考量需調整內容，則研提具體建議內容，並與目的事業主管機關協商後，提大會修正。

(五)有關陳情將特定經貿核心專用區住宅容積樓地板面積由法定容積 30% 提升至 50% 事宜：

- 1、原公展草案將其提升至法定容積 30% 部分，已獲具體共識；經又接獲陳情建議住宅容積樓地板面積允許使用比率提升至 50%，為完善未來基地開發之道路系統，應補充留設通路與出入口規劃等，爰請規劃單位依本案 114 年 6 月 2 日第 11 次專案小組建議意見，與相關土地所有權人、相關機關協商取得共識後，提出具體建議方案，並納入本案延續案件審議。
- 2、細計陳情編號 9，臺灣塑膠公司所提於前鎮區經貿段一小段 6、

7 地號土地面前規劃出入口以連接中山三路之意見，基於土地建築开发利用原則同意，惟因其涉及前開留設通路與出入口規劃，故納入通檢延續案件審議。

3、另同意依本次提會依 114 年 8 月 19 日機關協調會決議，修正都市設計基準第 38 條圖 9-4-6 示意圖及新增圖例。

附錄二、審議案第一案委員發言要點：

(一)林主任委員欽榮：

- 1、廣停 9 用地東側成功路（輕軌西側單行道）為輕軌優先路段，公有或私有汽機車出入口皆不宜設置在 10 公尺成功路單行道，且鄰近十字入口，為避免產生交通事故或影響輕軌運行，所有出入口應一律改向時代大道，並需距離交叉路口超過 20 公尺以上。
- 2、同意「廣停九」用地轉向，但強調新增的開發利益必須有對價性的公共回饋，應將「乙方應保證變更新增之開發利益價值回饋於都市公共利益」明確寫入協議書第三條第一項。
- 3、同意專案小組所提建議意見，將擴建路以南特倉區維持原計畫，並給予地主兩年緩衝期自行整合。
- 4、未來特貿區住宅容積率若從 30%提高至 50%，必須要求開發者提供服務性道路用地等基礎設施作為回饋，並應參照其他城市案例（如臺北市大彎北段）建立回饋的計算公式。

(二)陳委員勁甫：

贊成廣停 9 用地轉向，但前提是必須改善交通動線，並建議停車場應從時代大道進出。

(三)陳委員彥仲：

- 1、廣停 9 用地原方案不利於基地開發，轉向後能有效活化土地，符合促進開發的目標，惟目前的出入口規劃不佳，可能迫使非停車的用路人繞遠路，衝擊周邊交通，故交通動線必須提出改善措施，並可提都設會審議。
- 2、另廣停 9 用地變更之協議書內容，陳情人估算的 1.6 億元新增開發價值，回饋闢建 2.41 億元的停車場，看似已超額回饋，惟轉向後，基地從面對 9 公尺小路，變成面對超過 36 公尺的

開放空間，其土地與商業開發價值是數倍增長，為避免引發圖利爭議，應在協議中建立「開發利益回饋機制」，建議於協議書第三條開發義務負擔中，明確要求開發商，應就其因停車場轉向、地下化所獲得之龐大利益，提出對等的公共回饋方案，並納入協議的義務之一。

(四)白委員金安：

- 1、無論廣停 9 用地轉向與否，開發商的基地地面層都能獲得一個完整的開放空間，為此付出 2.41 億元的回饋金並啟動都市計畫變更，有點不合常理。
- 2、為能解決交通問題，建議將公、私有地的地下停車場共構，進行整併，將停車場與主建物地下室整合，使出入口單一化，以根本解決交通問題。
- 3、另外，本案提及都市計畫細部計畫之變更，應配合都市更新事業及權利變換發布實施後「再予發布實施」，這代表更新事業計畫在「核定」的當下，細部計畫尚未變更；如果更新事業計畫核定與都市計畫變更程序脫鉤，建議應重新檢視都市更新條例第 35 條規定，確保程序合理。

(五)林委員漢良：

- 1、廣停 9 用地變更部分，其地面層廣場整合後的景觀與商業價值，並未被充分反映在回饋條件上，且現行的設計方案可能引發交通問題，建議可朝「地下層共構」等方式，整合交通動線，提升整體規劃品質。
- 2、另擴建路以南特倉區陳情案，目前因土地所有權人意願分歧、缺乏整合，導致區域發展陷入停滯的僵局，市府應主動介入，協助有意願的土地所有權人解決程序、協調困難等問題，幫助他們率先啟動開發，只要有一個成功的案例出現，就能起到示

範作用，激勵其他土地所有權人，將整個停滯的局面轉變為活躍的發展格局。

(六)張委員淑貞：

- 1、針對擴建路以南特倉區地主意見分歧之現況，建議市府應主動介入，深入了解各方立場背後的具體原因。土地所有權人的開發需求與所遇困境各不相同，若能參照先前委員所提之建議，由市府提供行政程序協助，應是整合共識、突破當前開發僵局的關鍵策略。
- 2、廣停 9 用轉向變更部分，認同前兩位委員的觀點，建議應利用現有 9.3 公尺道路，規劃為開發基地與公共停車場的整合式單一出入口；此方案不僅能有效整合動線，亦可避免因出入口設於成功路捷運站旁而產生多個出入口，對周邊交通與人行動線造成負面衝擊。
- 3、另簡報第 13 頁的道路線型修改圖中，其轉角設計導致路口呈現非正交的狀況，為確保用路安全，道路交叉口的設計均應以正交為原則，建請重新檢討並修正此設計。

(七)簡委員仔貞：

從整體開發的角度來看，停車場轉向與否對最終的地面上層開放空間影響不大，而真正的關鍵在於土地價值的變化。轉向後，陳情人的基地不僅獲得了永久性的景觀價值，若再計入畸零角落的整合，其實質可開發面積也隨之增加，這兩點都顯著提升了其資產價值；因此，雖然空間形式差異不大，但背後的利益得失卻相當懸殊，這確實讓我陷入了兩難。

(八)許委員阿雪：

- 1、有關廣停 9 用地轉向，陳情人所提的 1.6 億元轉向利益，顯然低估了一棟 39 層超高層住宅面對「永久性景觀廣場」的龐大

價值，建議因市府的公有地參與整合，幫助開發商獲得容積獎勵如規模獎勵，此貢獻價值應明確計算並回饋，亦可考慮要求將停車場由地下 2 層增建為地下 3 層，增加公共停車供給。

2、另若將出入口移至時代大道，會在短距離內產生兩個獨立車道，產生交通衝擊，故建議以設計手法，將公共停車場與開發案的車道整合成單一出入口，簡化動線。

3、另有關提升特貿區住宅使用樓地板面積相關回饋事項法源，請確認是土地使用分區管制要點第 6 或第 8 條，且會議資料第 45 頁提到的「五年內申請建照可退還代金」的條款，似乎並未出現在今年 6 月 18 日的市都委會審議條文，也沒在今日的專案小組修正條文中，需請提案單位確認並補充說明。

(九)吳委員文彥：

1、有關擴建路以南特倉區，先前市府曾對土地所有權人土地使用分區變更意願進行調查，調查結果希望變更為甲種工業區與維持特倉區的比例約為 44% 比 47%，意見相當；另查內政部「都市計畫整體開發地區處理方案」，基於整體開發地區的完整性，任何分區變更均需獲得全體土地所有權人同意，故專案小組討論後，建議維持原計畫特倉區。另為保留開發彈性，給予兩年緩衝期，並受理有意願的地主以個案方式提交事業與開發計畫進行申請，並積極協助有意願的開發案優先推動。

2、在廣停 9 用地規劃方面，經專案小組討論有條件同意將用地由東西向轉為南北向，且車位總數不減、開發面積不變的原則下，已與提案陳情人達成協議。陳情人將捐贈價值約 2.41 億元的地下停車場及地面層廣場，若興建成本超出，由其補足；若有結餘，則全數捐給都市發展基金。依協商後的協議書載明，陳情人需在都市計畫公告實施之日起三年內，依法規取得特貿

7D 建築基地之建造執照，並於完成特貿 7D 土地建築基地地下四層樓版勘驗後五年內完成廣停 9 用地之地下停車場興建及取得公共設施之使用執照，並負擔施工期間原平面停車場的營業損失。待停車場完工後，市府將辦理公開招標，陳情人承諾會參與投標；若招標不順，其需先進場代為管理最多一年，直到完成委外經營，同時為確保協議履行，若陳情人未遵守投標及管理約定，將支付一百萬元的懲罰性違約金。

- 3、土地使用分區管制要點第七條允許組別第 47 組，依據「高雄市產業發展自治條例」所規定之核准產業類型，加註「但不得為製造之行為」。
- 4、另有關陳情案建議增加特貿區的住宅使用比例由 30% 提高至 50% 部分，必須增加必要的服務性公共設施，特別是聯外道路，因目前正與相關土地所有權人協商，提供部分土地作為道路使用，並將其損失的容積率移轉至原有的建築基地上；目前土地所有權人配合意願相當正面，且已針對成功路西側及時代大道兩側，提出了初步的道路規劃圖。

(十) 楊委員欽富：

- 1、反對以成功路作為停車場的出入口，市府必須堅守此原則。
- 2、廣停 9 用地轉向後的規劃，陳情人僅考量自身利益，恐導致停車效率變差，車位數量大幅下降。

(十一) 陳委員冠福(張文欽代)：

有關廣停 9 用地轉向後車輛出入口規劃設計，應以確保公共利益及輕軌通行安全為前提，其餘無意見。

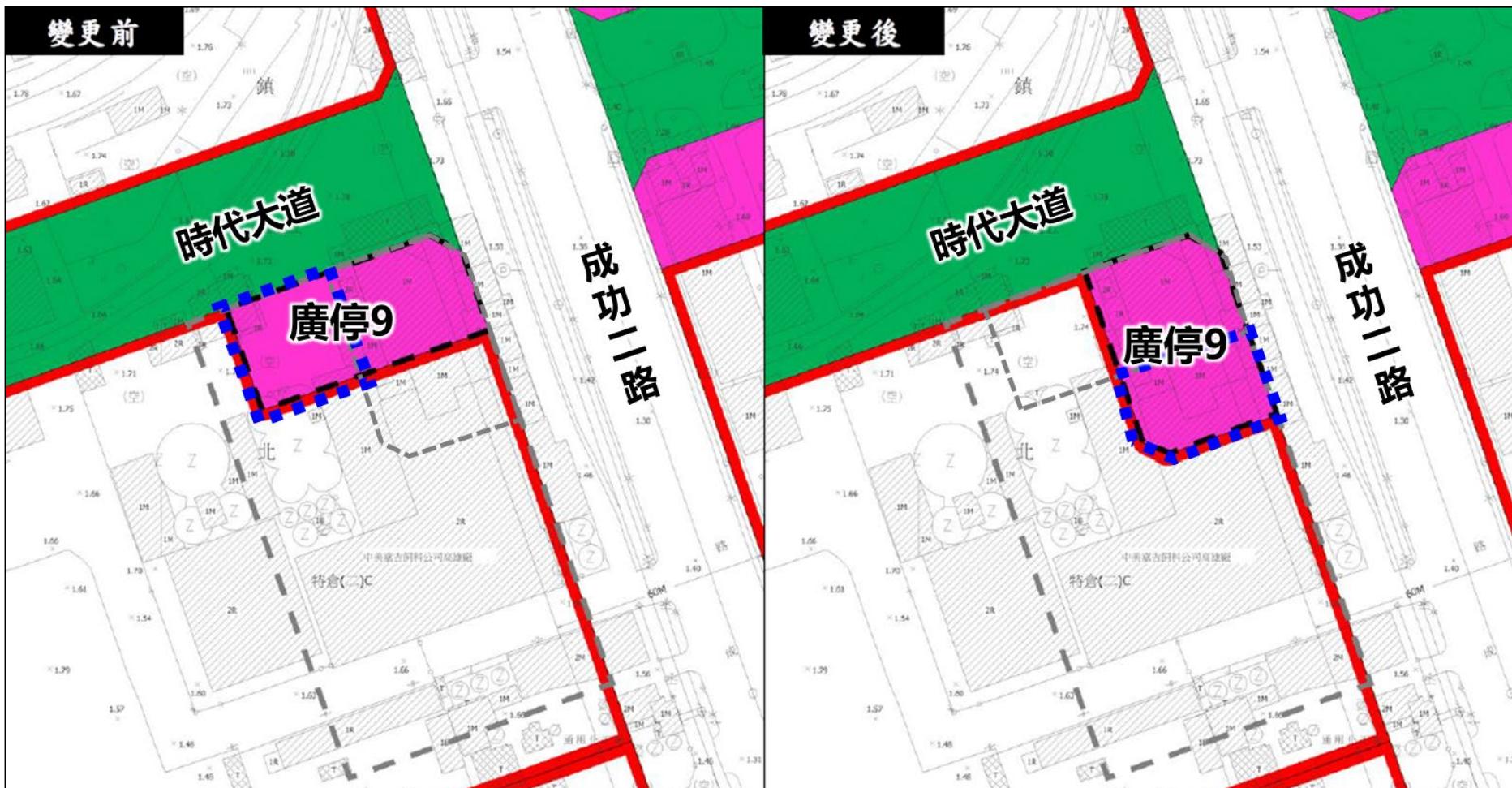
(十二) 張委員淑娟(陳榮輝代)：

- 1、廣停 9 用地現況停車場出入口位於成功路上，由於現階段使用率不高，因此交通安全問題尚未顯現，且較合理的方式為將特

貿 7D 建築開發與停車場出入口進行整合性規劃；惟當時的協調過程中，因陳情人有自己的考量，導致這個整合方案最終沒有被採納。

- 2、因此，目前的替代方案是將現有平面停車場的出入口向南移動大約 46 公尺，然而誠如主席所言，這個方案對於整體的交通動線安全以及對周遭環境的衝擊，確實還需要更全面的評估與檢討。
- 3、依據交通工程的規範，汽機車出入口與路口的距離應保持在 20 公尺以上。

附圖一、審議案第一案廣停9用地變更示意圖



現行都市計畫圖

變更後都市計畫圖

附表一、審議案第一案細部計畫實質變更內容綜理表

編號	位置 (1/1000 圖幅)	變更內容		變更理由	專案小組 建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫人口	13,000人	25,000人	<p>依循高雄市國土計畫並落實高雄市主要計畫人口分派指導，考量民國102年6月4日高市府都發規字第10232379802號「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」容許直接申請居住人口，本次通盤檢討將依發展定位「智慧經貿新灣區」，配合5G AIoT產業引入之居住需求，實踐都市水岸導入居住、經貿商業、休閒觀光、產業會展與文化教育等多元機能之目標；爰此，本計畫配合多功能經貿園區之獨特海灣線及周邊資源，依下列檢討變更原則調整計畫人口：</p> <p>1. 計畫區內特貿1至特貿7、商三、商四及商五、港埠商業區土地應結合智慧經貿產業與大眾運輸導向發展多元機能，未來容許居住、經貿、休閒等混合使用。</p> <p>2. 本細部計畫人口原則依「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」及考量高雄市多功能經貿園區特定區計畫部分土地劃設原意，依下列原則分派計畫人口：</p> <p>(1)特貿1至5及特貿7土地、商三、商四及商五土地、港埠商業區土地，依「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」各所屬行政區人口密度分派推估，分派人口約20,000人。</p> <p>(2)考量高雄市多功能經貿園區特定區計畫規劃原意，特貿6土地係以發展住宅社區及社區服務等為主，規劃引入人口約4,551人。</p> <p>3. 依上述原則核算分派人口約為24,551人，並考量本計畫區未來呼應智慧經貿新灣區及大眾運輸導向規劃積極導入都市活動與人口，建議本次細部計畫人口檢討調整為25,000人。</p>	<p>考量計畫人口需配合特定經貿核心專用區住宅比例由30%提升為50%議題予以調整，故納入第二階段審議。</p>	<p>計畫人口原為配合特貿區住宅比例議題予以調整，惟因該議題已納入延續案件審議，故同意依公展草案由13,000人變更為25,000人。</p>

15	土地使用管制要點	詳第九章土地使用分區管制要點與都市設計基準		為鼓勵產業發展、達成2050淨零碳排目標、落實智慧城市並促進土地混合使用效益，本計畫強化土地使用分區管制要點，並充實其管制內容，以塑造計畫區之獨特都市意象、提升居住環境品質。	詳如後附綜理表。	詳如後附綜理表。
16	回饋代金申請辦法	新增	詳 第九章 土地 使用 分區 管制 要點 與 都市 設計 基準	為鼓勵產業發展，落實產住合宜發展，依本計畫土地使用分區管制要點第8條，訂定回饋代金計算及繳納機制等規定。	除配合土地使用分區管制要點第8點修正回饋代金規定外，其餘照案通過。	配合特定經貿核心專用區住宅比例由30%提升為50%議題予以修正，故納入本案延續案件審議。
17	都市設計基準	詳第九章土地使用分區管制要點與都市設計基準		為達成2050淨零碳排目標、鼓勵產業發展、落實智慧城市發展願景，本計畫強化都市設計基準，並充實其管制內容，以塑造計畫區之獨特都市意象、提升居住環境品質。	詳如後附綜理表。	詳如後附綜理表。

附表二、審議案第一案現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表

第1次專案小組提會修正條文	114年6月18日市都委會審竣條文	現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>第6條 本要點用語，定義如下： 多功能經貿園區特定區各使用分區範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為下列各組：</p> <p>1. 住宅 第1組：雙併住宅、多戶住宅、商務住宅</p> <p>2. 文教設施 第2組：學前教育設施 第3組：教育設施 第4組：社教設施 圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館。</p> <p>第5組：文康設施 音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院。</p> <p>3. 社服設施 第6組：社區遊憩設施 第7組：醫療保健服務業 第8組：社會福利設施 第9組：公共通訊設施 第10組：公共安全設施 第11組：大型遊憩設施 第12組：水岸遊憩設施</p>	<p>第6條 本要點用語，定義如下： 多功能經貿園區特定區各使用分區範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為下列各組：</p> <p>1. 住宅 第1組：雙併住宅、多戶住宅、商務住宅</p> <p>2. 文教設施 第2組：學前教育設施 第3組：教育設施 第4組：社教設施 圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館。</p> <p>第5組：文康設施 音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院。</p> <p>3. 社服設施 第6組：社區遊憩設施 第7組：醫療保健服務業 第8組：社會福利設施 第9組：公共通訊設施 第10組：公共安全設施 第11組：大型遊憩設施 第12組：水岸遊憩設施</p>	<p>第7條 本要點用語，定義如下： 多功能經貿園區特定區各使用分區範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為下列各組：</p> <p>1. 住宅 第1組：雙併住宅、多戶住宅、商務住宅</p> <p>2. 文教設施 第2組：學前教育設施 第3組：教育設施 第4組：社教設施 圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館。</p> <p>第5組：文康設施 音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院。</p> <p>3. 社服設施 第6組：社區遊憩設施 第7組：醫療保健服務業 第8組：社會福利設施 第9組：公共通訊設施 第10組：公共安全設施 第11組：大型遊憩設施 第12組：水岸遊憩設施</p>	<p>1. 考量納入策略性產業係為鼓勵產業投資、研發與創新，修正土地使用分區管制要點第7條允許使用組別之第47組為：「高雄市促進產業發展自治條例所規定之策略性產業，但不得為製造之行為」。</p> <p>另配合修正對照表第48、49組允許於特文1至4使用、刪除與策略性產業別重疊之第50組「會議及展覽服務業」及第51組「互動式情境體驗業」。</p>	<p>照第1次專案小組會議提案修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

第13組：公用事業設施	第13組：公用事業設施	第13組：公用事業設施		
第14組：公務機關	第14組：公務機關	第14組：公務機關		
第15組：人民團體	第15組：人民團體	第15組：人民團體		
4. 商業	4. 商業	4. 商業		
第16組：批發業(F1)	第16組：批發業(F1)	第16組：批發業(F1)		
第17組：零售業(F2)	第17組：零售業(F2)	第17組：零售業(F2)		
第18組：綜合零售業(F3)	第18組：綜合零售業(F3)	第18組：綜合零售業(F3)		
百貨超市業、大型購物中心	百貨超市業、大型購物中心	百貨超市業、大型購物中心		
第19組：國際貿易業(F4)	第19組：國際貿易業(F4)	第19組：國際貿易業(F4)		
第20組：餐飲業(F5)	第20組：餐飲業(F5)	第20組：餐飲業(F5)		
第21組：智慧財產權業(F6)	第21組：智慧財產權業(F6)	第21組：智慧財產權業(F6)		
5. 運輸、倉儲及通信業	5. 運輸、倉儲及通信業	5. 運輸、倉儲及通信業		
第22組：陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)	第22組：陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)	第22組：陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)		
第23組：倉儲業(G8)	第23組：倉儲業(G8)	第23組：倉儲業(G8)		
第24組：電信業(G9)	第24組：電信業(G9)	第24組：電信業(G9)		
6. 工商、社會及個人服務業	6. 工商、社會及個人服務業	6. 工商、社會及個人服務業		
第25組：金融、保險及不動產業(H)	第25組：金融、保險及不動產業(H)	第25組：金融、保險及不動產業(H)		
第26組：顧問服務業(I1)	第26組：顧問服務業(I1)	第26組：顧問服務業(I1)		
第27組：資訊服務業(I3)	第27組：資訊服務業(I3)	第27組：資訊服務業(I3)		
第28組：廣告業(I4)	第28組：廣告業(I4)	第28組：廣告業(I4)		
第29組：設計業(I5)	第29組：設計業(I5)	第29組：設計業(I5)		
第30組：電信業務門號代辦業(IE)	第30組：電信業務門號代辦業(IE)	第30組：電信業務門號代辦業(IE)		
第31組：研究發展服務業(IG)	第31組：研究發展服務業(IG)	第31組：研究發展服務業(IG)		
第32組：訓練服務業(J2)	第32組：訓練服務業(J2)	第32組：訓練服務業(J2)		
第33組：出版事業(J3)	第33組：出版事業(J3)	第33組：出版事業(J3)		
第34組：電影事業(J4)、廣播電視服務業(J5)	第34組：電影事業(J4)、廣播電視服務業(J5)	第34組：電影事業(J4)、廣播電視服務業(J5)		
第35組：藝文業(J6)	第35組：藝文業(J6)	第35組：藝文業(J6)		
第36組：休閒、娛樂服務業(J7)	第36組：休閒、娛樂服務業(J7)	第36組：休閒、娛樂服務業(J7)		

第37組：運動服務業(J8) 第38組：觀光及旅遊服務業(J9) 第39組：專門技術服務業(律師、會計師…等) 第40組：租賃業(JE) 7. 其它 第41組：會議中心 小型會議中心、國際會議中心。 第42組：工商展覽中心 第43組：世界貿易展覽中心 第44組：物流加工業 第45組：科技產業園區設置管理條例所規定之區內事業，但不得為製造之行為 第46組：企業營運總部 第47組：高雄市促進產業發展自治條例所規定之策略性產業，但不得為製造之行為 第48組：電信工程業(E7) 第49組：其他專業、科學及技術服務業(IJZ) 第50組：會議及展覽服務業(JB) 第51組：互動式情境體驗業(JI)	第37組：運動服務業(J8) 第38組：觀光及旅遊服務業(J9) 第39組：專門技術服務業(律師、會計師…等) 第40組：租賃業(JE) 7. 其它 第41組：會議中心 小型會議中心、國際會議中心。 第42組：工商展覽中心 第43組：世界貿易展覽中心 第44組：物流加工業 第45組：科技產業園區設置管理條例所規定之區內事業 第46組：企業營運總部 第47組：高雄市促進產業發展自治條例所規定之策略性產業 第48組：電信工程業(E7) 第49組：其他專業、科學及技術服務業(IJZ) 第50組：會議及展覽服務業(JB) 第51組：互動式情境體驗業(JI)	第37組：運動服務業(J8) 第38組：觀光及旅遊服務業(J9) 第39組：專門技術服務業(律師、會計師…等) 第40組：租賃業(JE) 7. 其它 第41組：會議中心 小型會議中心、國際會議中心。 第42組：工商展覽中心 第43組：世界貿易展覽中心 第44組：物流加工業 第45組：加工出口區設置管理條例所規定之區內事業 第46組：企業營運總部 第47組：高雄市促進產業發展自治條例所規定之策略性產業 第48組：電信工程業(E7) 第49組：其他專業、科學及技術服務業(IJZ) 第50組：會議及展覽服務業(JB) 第51組：互動式情境體驗業(JI)			
第7條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表9-3-2所示： 1. 下表中，「○」表允許使用，「X」表禁止使用，「△」表應經都設會審查通過後方允許使用。 2. 港埠用地依商港法管制使用。 3. 參照都市計畫圖，屬於經濟部科技產業園區範圍之土地(科	第7條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表9-3-2所示： 1. 下表中，「○」表允許使用，「X」表禁止使用，「△」表應經都設會審查通過後方允許使用。 2. 港埠用地依商港法管制使用。 3. 參照都市計畫圖，屬於經濟部科技產業園區範圍之土地(科	第8條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表10-3-3所示： 1. 下表中，「○」表允許使用，「X」表禁止使用，「△」表應經都設會審查通過後方允許使用。 2. 港埠用地依商港法管制使用。 3. 參照都市計畫圖，屬於經濟部加工出口區特定倉儲轉運專用	1. 考量納入策略性產業係為鼓勵產業投資、研發與創新，修正土地使用分區管制要點第7條允許使用組別之第47組為：「高雄市促進產業發	照第1次專案小組會議提案修正通過。	照專案小組建議意見通過。

專1、科專2、科專3A、科專3B)準用本表規定。	專1、科專2、科專3A、科專3B)準用本表規定。	區範圍之土地(特倉1A、特倉2A、特倉3A、特倉3B)準用本表規定。	展自治條例所規定之策略性產業，但不得為製造之行為」。 另配合修正對照表第48、49組允許於特文1至4使用、刪除與策略性產業業別重疊之第50組「會議及展覽服務業」及第51組「互動式情境體驗業」。
4. 位於鼓山區捷運橘線01車站東移地區之交通用地，依90年6月11日「變更高雄捷運系統橘線01車站東移地區部分第四種商業區、特文1為交通用地案」計畫書規定辦理。	4. 位於鼓山區捷運橘線01車站東移地區之交通用地，依90年6月11日「變更高雄捷運系統橘線01車站東移地區部分第四種商業區、特文1為交通用地案」計畫書規定辦理。	4. 位於鼓山區捷運橘線01車站東移地區之交通用地，依90年6月11日「變更高雄捷運系統橘線01車站東移地區部分第四種商業區、特文1為交通用地案」計畫書規定辦理。	4. 位於鼓山區捷運橘線01車站東移地區之交通用地，依90年6月11日「變更高雄捷運系統橘線01車站東移地區部分第四種商業區、特文1為交通用地案」計畫書規定辦理。
5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參照都市計畫法高雄市施行細則、經濟部「公司行號營業項目代碼表」送由本市都市計畫委員會審定。	5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參照都市計畫法高雄市施行細則、經濟部「公司行號營業項目代碼表」送由本市都市計畫委員會審定。	5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參照都市計畫法高雄市施行細則、經濟部「公司行號營業項目代碼表」送由本市都市計畫委員會審定。	5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參照都市計畫法高雄市施行細則、經濟部「公司行號營業項目代碼表」送由本市都市計畫委員會審定。
6. 特文5之高雄港埠旅運中心基地(19~20號碼頭)，係供港務大樓、旅運大樓及其相關附屬設施、事業使用；另高雄流行音樂中心基地(11~15號碼頭)，係供海洋文化及流行音樂及其相關附屬設施、事業使用。另有關前述基地其附屬設施及附屬事業之使用內容得依據特文區之使用內容辦理。	6. 特文5之高雄港埠旅運中心基地(19~20號碼頭)，係供港務大樓、旅運大樓及其相關附屬設施、事業使用；另高雄流行音樂中心基地(11~15號碼頭)，係供海洋文化及流行音樂及其相關附屬設施、事業使用。另有關前述基地其附屬設施及附屬事業之使用內容得依據特文區之使用內容辦理。	6. 特文5之高雄港務大樓及國際旅運大樓基地(19~20號碼頭)，係供港務大樓、旅運大樓及其相關附屬設施、事業使用；另海洋文化及流行音樂中心基地(11~15號碼頭)，係供海洋文化及流行音樂及其相關附屬設施、事業使用。另有關前述基地其附屬設施及附屬事業之使用內容得依據特文區之使用內容辦理。	6. 特文5之高雄港務大樓及國際旅運大樓基地(19~20號碼頭)，係供港務大樓、旅運大樓及其相關附屬設施、事業使用；另海洋文化及流行音樂中心基地(11~15號碼頭)，係供海洋文化及流行音樂及其相關附屬設施、事業使用。另有關前述基地其附屬設施及附屬事業之使用內容得依據特文區之使用內容辦理。
7. 世貿用地係供高雄展覽館與其附屬設施使用為主，其允許之土地使用項目為展覽、展示、會議、表演及金融商務辦公、國際經貿、資訊交流、餐飲服務、公共服務及其他經主管機關核准之必要性使用。若依	7. 世貿用地係供高雄展覽館與其附屬設施使用為主，其允許之土地使用項目為展覽、展示、會議、表演及金融商務辦公、國際經貿、資訊交流、餐飲服務、公共服務及其他經主管機關核准之必要性使用。若依	7. 世貿用地係供世界貿易展覽中心及國際會議中心與其附屬設施使用為主，其允許之土地使用項目為展覽、展示、會議、表演及金融商務辦公、國際經貿、資訊交流、餐飲服務、公共服務及其他經主管機關核准	7. 世貿用地係供世界貿易展覽中心及國際會議中心與其附屬設施使用為主，其允許之土地使用項目為展覽、展示、會議、表演及金融商務辦公、國際經貿、資訊交流、餐飲服務、公共服務及其他經主管機關核准

「促進民間參與公共建設法」核准由民間參與公共建設者，得作附屬事業使用。	「促進民間參與公共建設法」核准由民間參與公共建設者，得作附屬事業使用。	之必要性使用。若依「促進民間參與公共建設法」核准由民間參與公共建設者，得作附屬事業使用。	
8. 電力事業專用區係供電業有關之辦公處所及變電設施使用，其變電設施應採地下變電所設計，且開挖率不得大於80%，變電所設於地下層時得免計算容積。 電力事業專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」變電所用地立體多目標使用之准許使用項目規定作使用，依前開多目標使用辦法做商場、旅館、餐飲服務及銀行之總樓地板面積不得超過法定容積1/3。	8. 電力事業專用區係供電業有關之辦公處所及變電設施使用，其變電設施應採地下變電所設計，且開挖率不得大於80%，變電所設於地下層時得免計算容積。 電力事業專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」變電所用地立體多目標使用之准許使用項目規定作使用，依前開多目標使用辦法做商場、旅館、餐飲服務及銀行之總樓地板面積不得超過法定容積1/3。	8. 電力事業專用區係供電業有關之辦公處所及變電設施使用，其變電設施應採地下變電所設計，且開挖率不得大於80%，變電所設於地下層時得免計算容積。 電力事業專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」變電所用地立體多目標使用之准許使用項目規定作使用，依前開多目標使用辦法做商場、旅館、餐飲服務及銀行之總樓地板面積不得超過法定容積1/3。	
9. 公1、公2及公15用地具水岸休憩與港區設施機能混合使用機能，允許使用供作第12組(水岸遊憩設施)、零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)、陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)、設計業(I5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、互動式情境體驗業(JI)及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。	9. 公1、公2及公15用地具水岸休憩與港區設施機能混合使用機能，允許使用供作第12組(水岸遊憩設施)、零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)、陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)、設計業(I5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、互動式情境體驗業(JI)及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。	9. 公1、公2及公15用地具水岸休憩與港區設施機能混合使用機能，允許使用供作第12組(水岸遊憩設施)、零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)、陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)、設計業(I5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、互動式情境體驗業(JI)及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。	
10. 配合高雄市政府依促參法辦	10. 配合高雄市政府依促參法辦	10. 特貿3基地住宅使用之容積，	

<p>理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所BOT案」，公4用地除供公園使用外，並可容許水上運輸業(G3)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)及經高雄市政府目的事業主管機關核准之遊艇碼頭周邊服務(包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等)必要性使用。</p> <p>11. 本計畫公園用地除依本條第9款及第10款規定辦理外，其餘公園用地得允許使用供作零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)、設計業(I5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、互動式情境體驗業(JI)及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。</p> <p>12. 特文2-1土地依都市計畫法高雄市施行細則商業區規定申請使用。</p>	<p>理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所BOT案」，公4用地除供公園使用外，並可容許水上運輸業(G3)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)及經高雄市政府目的事業主管機關核准之遊艇碼頭周邊服務(包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等)必要性使用。</p> <p>11. 本計畫公園用地除依本條第9款及第10款規定辦理外，其餘公園用地得允許使用供作零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)、設計業(I5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、互動式情境體驗業(JI)及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。</p> <p>12. 特文2-1土地依都市計畫法高雄市施行細則商業區規定申請使用。</p>	<p>不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。</p> <p>11. 配合高雄市政府依促參法辦理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所BOT案」，公4用地除供公園使用外，並可容許水上運輸業(G3)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、零售業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)及經高雄市政府目的事業主管機關核准之遊艇碼頭周邊服務(包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等)必要性使用。</p> <p>12. 特文2-1土地依都市計畫法高雄市施行細則商業區規定申請使用。</p>		
---	---	--	--	--

表9-3-2 土地使用分區管制要點允許使用原則對照表

表9-3-2 土地使用分區管制要點允許使用原則對照表

說明：○表允許使用、×表不允許使用、△表條件式允許使用。

表10-3-3 土地使用分區管制要點允許使用原則對照表

說明：○表允許使用、×表不允許使用、△表條件式允許使用。

許使用、△表條件式允許使用。 註： 1. 本表第1組允許土地使用類別應依本要點第8條規定辦理。 2. 條件式允許土地使用類別(△)之開發樓地板面積(除本表第1組外)，不得超過總法定容積樓地板之三分之一。	註： 1. 本表第1組允許土地使用類別應依本要點第8條規定辦理。 2. 條件式允許土地使用類別(△)之開發樓地板面積(除本表第1組外)，不得超過總法定容積樓地板之三分之一。			
	<p>第8條 1. 計畫區內之部分<u>土地</u>(詳如<u>圖9-3-1</u>所示)，得依下列規定有條件允許第1組允許土地使用類別之使用：</p> <p>(1)特貿1及特貿2土地使用為鼓勵產業進駐及引導計畫區內產業發展，申請開發基地於取得非供住宅使用之使用執照後(樓地板面積不得低於基準容積乘70%)，得給予基準容積住宅使用類別之開發樓地板，惟最高仍不得超過總基準容積乘30%。</p> <p>(2)特貿3土地以公辦都市更新方式辦理開發時，得獎勵增加住宅容積樓地板面積之使用，並應依下列規定辦理：</p> <p>A. 特貿3基地獎勵增加住宅容積樓地板面積之建築使用時，應先取得非住宅使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分</p>	<p>第9條 計畫區內之部分特貿區(詳如<u>圖10-3-2</u>所示)符合規定者，得依本要點第5條第1項第1款之規定作住宅使用，不受本要點第8條表10-3-3規定限制。</p>	<p>1. 配合條文檢討變更，修正條次。 2. 為明確特貿區條件式允許住宅使用規定，整併及修正原第5條之1及第5條之2規定，另為利特貿3都市更新開發彈性及確保都市更新事業計畫之履行，以明確區別產業與住宅之不同用途，針對實施者分回棟，明訂限制作為住宅使用之相關規定。</p>	<p>除依下列意見修正並提大會報告外，其餘照案通過。</p> <p>1. 回饋代金計算公式修改呈現方式為： 住宅代金 = <u>申請住宅容積樓地板面積</u> × (住宅收益 - 商辦收益)(當期估價) × 回饋係數。</p> <p>2. 補充特貿4~6既有規定，增訂「(1)第1組允許土地使用類</p>

	<p><u>之使用執照。</u></p> <p>B. 特貿3基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。</p> <p>C. 特貿3基地之土地使用管制允許使用項目以都市更新事業暨權利變換計畫核定及發布實施內容為準，實施者分回各棟商辦之樓地板面積不得作為住宅使用。</p> <p>(3)特貿4A、特貿4B、特貿4C、特貿4D、特貿5A、特貿5B、特貿5C、特貿5D及特貿5E為鼓勵產業進駐、加速區內土地開發及引導產住合宜之開發，申請開發基地，得以代金方式申請一定比例之住宅樓地板面積，惟以代金申請作住宅開發樓地板面積上限為基準容積乘10%；且該宗基地以代金及依本要點第7條第12款表9-3-2註1規定申請住宅使用樓地板面積上限，不得超過基準容積乘30%。</p> <p>(4)特貿7A、特貿7B、特貿7C、特貿7D及特貿7E為鼓勵產業發展及促進計畫區人口進駐，達開發效益共享目的，得以代金方式申請一定比例</p>	<p>3. 因開發獎勵時程屆期，為加速計畫區土地整體開發、落實智慧城市發展願景及達成土地混合使用效益(Mixed-Use)，考量民國102年6月4日高市府都發規字第10232379802號「變更高雄多機能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案」已容許直接申請居住人口，依循高雄市國土計畫並落實高雄市主要計畫人口分派指導，並配合5G AIoT新創產業發展，打造兼</p> <p>別得直接申請開發之樓地板面積上限規定如下：A. 特貿4、特貿5土地：不得超過法定容積乘20%。B. 於特貿6土地：不得超過法定容積乘50%。另(2)~(9)調次修正為(3)~(10)。</p> <p>3.(6) 配合113年12月18日高雄市都市計畫委員會第127次會議審定之「高雄市都市計畫變更採</p> <p>代金回饋</p>
--	--	---

	<p><u>之住宅樓地板面積，惟以代金申請依住宅開發樓地板面積上限不得超過基準容積乘30%。</u></p> <p>(5) <u>港埠商業區得以代金方式申請一定比例之住宅樓地板面積，惟以代金申請依住宅開發樓地板面積上限不得超過基準容積乘30%。</u></p> <p>(6) <u>以回饋代金方式額外申請住宅容積樓地板面積使用部分，其代金之計算所增加之樓地板面積乘以周邊住宅市價與商辦市價之差額，再乘以回饋係數計算，代金繳納機制依「多功能經貿園區特定區回饋代金申請辦法」辦理。前開差額之計算由高雄市政府委託三家以上執業估價師查估並檢附簽證報告(取差額高價者計)(估算費用由土地所有權人負擔)；本項繳納代金之1/2納入住宅基金，以供本市或亞灣區興辦社會住宅相關經費支應，其餘1/2則作為都市更新基金，充實亞灣區都市更新及公共建設開發。</u></p> <p><u>回饋代金之應用依「高雄市住宅基金收支管理及運用自治條例」及「高雄市城鄉發展及都市更新基金收支管理</u></p>	<p>具產業活力與人才居智慧經濟環境，因新智慧灣區，應就業產業需求，訂定住宅允許規定，及以代金方式額外申請一定比例之住宅樓地板面積規定。</p> <p>4. 訂定回饋代金計算、繳納機制及應用等規定。</p>	<p>案件市價查估原則」文字修正為：「…前開差額之計算適用「高雄市都市計畫變更採代金回饋案件市價查估原則」辦理；本項繳納代金之1/2納入高雄市住宅基金，以供本市或亞灣區興辦社會住宅相關經費支應，其餘1/2則作為高雄市城鄉發展及都市更新基金，充實亞灣區都市更新及公共</p>
--	---	---	--

<p><u>及運用自治條例」辦理。</u></p> <p>2. 上開範圍內特貿四A、特貿五C、特貿五D依本條規定申請作住宅使用時，仍應循開發許可審規範申請變更原核准之開發計畫。</p> <p>圖9-3-1 特貿1至5、特貿7及港埠商業區條件式允許住宅使用之分區分佈區位示意圖</p>	<p>上開範圍內特貿四A、特貿五C、特貿五D依本條規定申請作住宅使用時，仍應循開發許可審議規範申請變更原核准之開發計畫。</p> <p>圖10-3-2 期限內條件允許住宅使用之分區分佈區位示意圖</p>	<p>建設開發」。</p> <p>4. 考量住宅代金收取效益，(7)文字修正為：「前開住宅市價與商辦市價差額最小倘低於3萬元/坪，則應以3萬元/坪計算之，其價值係以113年估價之現值計，後續應依申請時當年物價指數調整之。」</p> <p>5. 考量產業引入與市場需求，參酌通盤檢討年限及回饋代金申請辦法，增訂</p>
---	---	--

「(8)回饋
代金應於金
回饋件審定內
書後五年建築逾
申請照，申請得回
執期未則不採用
者適用代金容
饋請住宅地板
積請樓地板，且
面積納之予
已繳不退還」、
「(9)回饋
代金之『高宅
用依市住收支運
雄基管理及自治
用自例』及
『高雄發展市
城鄉發支運條例』
及新基管理及
支運用自治
條例』辦

理」、
(10) 住宅申請條款為：
「有關採金回饋代住宅地使本告起未，適用。
申請積樓積自公日內者，則不再適用。」

6. 考量港埠調查積部情況之意，待公司研
商整率、建築容積細部陳述之，尚待公司研
計編號6見台糖市府研得共
與商識，故先刪除此得申
以代金一定比請一定

例住宅使用規定，併同另案辦理個案變更。

7. 基準容積配合第3條修正，統一名詞為「法定容積」。

8. 修正條文用詞一致性，開發面積及地板面積改為容積樓地面積，住宅樓地面積改為住宅容積樓地面積。

附表三、審議案第一案現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表

項目	第2次專案小組提會修正條文	114年6月18日市都委會審竣條文	現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
伍 、建 築 量 體 管 制	<p><u>三十八、本計畫區位於特貿4B、4C、4D、特貿5A、5B、特貿7A、7B、7C、7D及7E街廓範圍內之基地申請建築時，其單一基地申請建築，其區內通路及對外出入口應依下列原則規劃，並經都設會審議通過始得設置：</u></p> <p>1. 為連接主要道路系統，並考量輕軌過路段、廣停區位及與相鄰之已開發建築基地聯絡通路關係，本計畫之整體開發街廓扣除臨道路退縮之法定空地外，其餘法定空地應依示意圖9-4-6所示集中留設為原則，並整體規劃設計供公眾通行使用。</p> <p>2. 應提出建築物配置、交通動線、人行動線及開放空間設計圖說，並說明申請建築基地與整體規劃設計構想之關聯性，以凸顯整體都市活動軸線意象及公共空間品質。</p> <p>3. 基地內通路之留設位置應配合面臨道路之既存人車動線整體規劃設計，且車道出入口不得設置於輕軌行經之道路用地兩</p>	<p><u>三十八、本計畫區位於特貿4B、4C、4D、特貿5A、5B、特貿7A、7B、7C、7D及7E街廓範圍內之基地申請建築時，其單一基地申請建築，其區內通路及對外出入口應依下列原則規劃，並經都設會審議通過始得設置：</u></p> <p>1. 為連接主要道路系統，並考量輕軌過路段、廣停區位及與相鄰之已開發建築基地聯絡通路關係，本計畫之整體開發街廓扣除臨道路退縮之法定空地外，其餘法定空地應依示意圖9-4-6所示集中留設為原則，並整體規劃設計供公眾通行使用。</p> <p>2. 應提出建築物配置、交通動線、人行動線及開放空間設計圖說，並說明申請建築基地與整體規劃設計構想之關聯性，以凸顯整體都市活動軸線意象及公共空間品質。</p> <p>3. 基地內通路之留設位置應配合面臨道路之既存人車動線整體規劃設計，且車道出入口不得設置於輕軌行經之道路用地兩</p>	<p>(新增)</p>	<p>1. 為維護城市環境品質、塑造整體水岸意象及公共空間延伸與活化，故檢討變更都市設計基準新增開發單元之整體規劃都市設計指引。</p> <p>2. 依112年6月2日多功能經貿園區特定區計畫-成功路以西交通路網調整機關協調會議紀錄，本計畫大街廓基地應訂定留設通路及出入口原則，並新增自行留設通路及出入口規劃示意圖。</p>	<p>照第2次專案小組建議意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

側。

4. 如基地情形特殊無法依上開規定規劃設計者，應提出具體替代設計改善方案，經交通局、捷運局等主管機關同意後，送都設會審議同意始得設置。

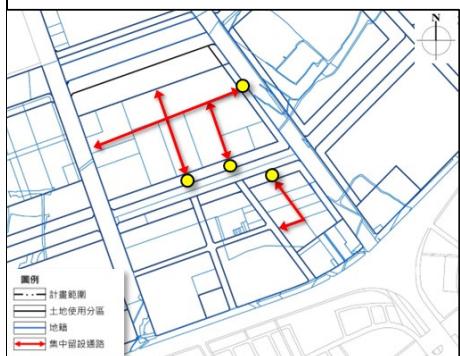
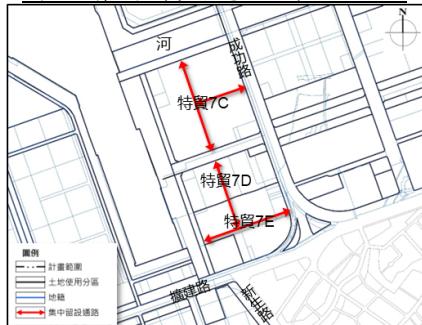


圖 9-4-6 指定街廓申請建築應依規定自行留設通路及出入口規劃示意圖

側。

4. 如基地情形特殊無法依上開規定規劃設計者，應提出具體替代設計改善方案，經交通局、捷運局等主管機關同意後，送都設會審議同意始得設置。



圖 9-4-6 指定街廓申請建築應依規定自行留設通路及出入口規劃示意圖

附表四、審議案第一案細部計畫公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
3	東南水泥股份有限公司	112.11.30 意見： 陳情本計畫土地管制要點，建請提升特貿7住宅使用比例至50%，另住宅代金回饋機制獎勵年限、酌減回饋係數。	<p>1. 建請提升特貿7住宅使用比例至50%</p> <p>研析國內外港灣城市之土地多元使用樣態，如荷蘭阿姆斯特丹、美國巴爾的摩、澳洲布里斯本、韓國釜山等，多引入產業園區、觀光、商業、住宅等複合使用類別，結合細緻之都市設計手法進行水岸都市整體開發或都市再發展。本次通盤檢討亦以「產住合宜」之理念引入5G AIoT產業及就業人口；另配合本計畫內及周邊行經之大眾運輸系統計有捷運紅線、捷運黃線、環狀輕軌等，適宜以提升使用密度、土地多元混合使用及人本設計等方式引導本計畫做為本市民眾運動導向發展城市典範。另於本計畫提升住宅比例引入就業及居住人口，得降低通勤旅次之能耗，亦得促進本計畫成為淨零排放之淨零城市(Net Zero City)。</p> <p>參酌本計畫特貿3及特貿6之住宅使用比例皆為50%，考量計畫整體開發之公平性，計畫區內之土地使用管制建議宜以一致為原則。綜上所述，建請提升特貿7住宅使用比例至50%，發展本計畫成為兼具智慧經貿、產</p>	<p>未便採納 理由：</p> <p>1. 有關陳情理由第1點，本計畫以5G AIoT智慧創新增產業結合發展，並結合高雄港埠旅運中心、高雄音樂中興館、高雄軟體園區、高雄重大建設投入淨零排放之能源活型發產業、社會動力，帶動故宜5G AIoT產業引入及就業人口。本次計畫以設特區、專用業科及地產預面積細部估容，酌予提升為並各本計畫分單元。計畫發構定位與顧慮產業、生活與環境之智慧經貿新灣區，建</p>	<p>請再檢視住宅代金計算公式之可行性，並提出相關說明，例如說明有調整代金計算公式，再正研析意外，其餘照研析意見通過。</p>	<p>除特貿7住宅使用比例調入本續案外，照研議意見過。</p>

		<p>業、觀光、生態、水岸特色遊憩與生活之智慧經貿新灣區。</p> <p>2. 建請延長住宅代金申請獎勵年限</p> <p>考量都市發展屬長遠之計，且本計畫土地規模較大，於籌措國內外鉅額投資、辦理招商等時間較長，故為維持開發彈性及穩定都市發展，建議獎勵年限參酌高雄市國土計畫、原高雄市主要計畫及本計畫之計畫年期皆為民國125年，建請延長獎勵年限至民國125年。</p> <p>3. 建請酌減住宅代金回饋係數</p> <p>考量原物料、人力成本逐年攀升之開發壓力，繳納鉅額住宅代金將提升投資風險，不利本計畫加速開發；另因公開展覽草案之代金機制係以周邊住宅及商辦市價之差額計算，其不確定性亦提升開發風險。故建議代金回饋係數比照「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，取其最高係數0.25並逐年遞增0.05，以鼓勵提早開發。</p>	<p>議維持特貿7住宅比例30%。</p> <p>2. 有關陳情理由</p> <p>第2點，考量本計畫新增之「多區代工能定申為或人開訂勵代金乙事，參法第26條都法定發未檢體動獎勵規促進開維公展案規定。</p> <p>3. 有關陳情理由</p> <p>第3點，為鼓勵開發者或土地所有權人開發增加面積，住戶申請地代付。考增加共財由其容積質，故或土地付者權人一定比例之代金建設預算。另考量本計畫係為引入5G AIoT產業之產業發展目的及本計畫規範於盤整趨勢開發，以彈原規範定期，視發展來討發獎勵規定，開維持公展案規定。</p>	
--	--	---	--	--

			特 殊 盤 委 執 估 報 畫 住 地 差 漲 高 符 並 提 益 並 符 。計 畫 本 代 金 計 畫 之 住 宅 代 公 益 性 ，故 建 議 維 持 原 公 展 草 案 。	
112.12.12 意見： 陳情復興四路(綠園道6)向北延伸至世貿用地，並增設東西向聯絡路，作為各開發單元之聯外動線。	本計畫位於成功路以西、第五船渠以北之區域，計有公1用地、公15用地、公2用地、世貿用地、廣場用地、科專3A、科專3B、特貿7A及特貿7B等。依據本計畫第三次通盤檢討(草案)、「變更高雄多機能經貿園區特定區細部計畫(配合行政院亞灣5G AIoT 創新園區推動方案)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」及「變更高雄多機能經貿園區特定區細部計畫(配合行政院亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案)土地使用分區管制要點、都市設計基準暨事業及財務計畫案」(草案)，本區域將整合前述土地使用分區及公共設施用地，引入創新產業使本區成為 5G AIoT 創新園區，並發展水岸多元混合使用以創造獨特港灣文化體驗。故本區域應	未便採納 理由： 1.查台灣中油股份有限公司113年1月2日油資產發字第11203491110號函，有關關心影地規劃量、覽館園區、辦理時段可交量另園區擴圍連與區內接成功二路之負擔未來園區衍生之交通流量，建		

		<p>有健全交通動線導引區內車流進出，供本市市民至5GAIoT創新園區遊憩、就業、居住時得有多元運具選擇可能。</p> <p>綜上所述，本公司建請復興四路(綠園道6)向北延伸至世貿用地，並增設東西向聯絡道路，作為成功路以西各開發單元聯外動線之一，陳情建議方案如下：</p> <p>方案一：科專3A劃設20公尺寬之綠地用地(兼供道路使用)</p> <p>方案二：土地使用分區管制要點增加規定：科專3A指定區位留設20公尺寬之帶狀開放空間供車行使用</p>	<p>議復興南路7土地後續開發時，應於基地內增設東西向道路以內化交通需求。</p> <p>2.查經濟部產業園區管理局112年12月28日經園開地字第1120017189號函，高雄軟體園區第一期北坵塊及第二期範之建築基地，均以一宗基地進行檢討，倘將綠園道6向北延伸至世貿用地，將切割原核准之法定空地範圍，影響第一期北益期權，另復興四路上下班尖峰時段，交通相當壅塞，建議於80期市地重劃範圍自行劃設東西向聯外通道。</p> <p>3.考量現況成功路以西、第五船渠以北區域之東西向聯絡道路既有智科路、復興四路(綠園道6)等，其皆配合輕軌過路段以聯絡各開發單元之東西向動線連結至成功</p>	
--	--	--	---	--

		<p>性。</p> <p>新單元內特貿7D開發基地(前鎮區經貿段三小段4、6地號)臨時代大道面寬受廣停9用地(前鎮區經貿段三小段3地號)影響，僅約9.3公尺可供出入，且查高雄多定能經貿園區特定細部計畫規定，基地停車場出入口非經都設會審議通過不得設置於成功二路側，整體規劃设计彈性受限，無法滿足設置A級商總需求，且易造成開後基地與廣停9用地車行動線重疎之交通堵塞問題，故及土地利用效益，實有必要透過都市計畫變更調整都市更新單元內之土地使用配置。</p> <p>三、本案之公益性</p> <p>1. 產業面向：配合政策引入2.1萬坪產業樓地板，為高雄帶動至少113億之投資</p> <p>本都市更新單元區位與行政院核定亞灣2.0計畫同屬一都市計畫區，基地周邊1公里僅有成功物流園區(主要為倉儲、物流產業使用)及前鎮科技產業園區(以高附加價值的電子產業之廠房為主)，尚無新建商辦大樓以支援未來產業發展。本公司為積極響應5G AIoT產業發展空間建</p>	<p>，地車地廣興取用，擔面場營間運，市依檢更廣地及內成停及層之、使照負平車止期營失則得序變原用落。整通及運廣地貿車入得於路以大設為並交響及設土用許年完下場面場建得執及原停停運之損否府程討為停坐範圍。於交全軌，用特之出不置功，代側，經影估市及使發</p> <p>設府洽書建、關議。於建司7D基都畫後地有加案市法定盟公承建贈後用地車地廣，不原用車汽機供量承固停至、管理</p> <p>御公司內商協事1. 基盟公貿築於計更土值增本都畫27-1規御設需興捐更停9用地依各規定計畫變事宜。</p> <p>2. 次按所陳事項及其擬投資辦企業總部進駐之計畫，係與本灣業一本區正本於113年9月3日9用意本案廣停該主辦變更事宜。</p> <p>3. 有關開發內容，請說明事項再專議討論：</p> <p>(1)有關基地擬開發地下7層乙節，未符本府都會設計審議原則第49條規定，請調整。</p> <p>(2)考量所陳土地(前鎮區經貿段三小段3、4及6地號)倘變更後，其接觸時代大道之面寬由9.3公尺變為39.58公尺，特體規劃開發後價值會有所提升，爰請申請人應依都市計</p>
--	--	---	---

		<p>置，規劃投資額約113億，打造一幢一棟地上39層，地下7層，結合銀行、企業辦公、會議中心、餐飲零售之智慧商辦大樓，共計引入產業容積樓地板約2.1萬坪，預估可增加就業人口約4,000人，每年可增加約11億元消費支出，除配合國營企業總部南遷政策，發展創新服務樞紐與區域辦公總部，並與夢時代商業機能加乘發展，促進南高雄整體區域發展。</p> <p>2. 環境面向</p> <p>(1) 導入多層次綠化景觀設計及智慧低碳商辦大樓，提升整體市容風貌</p> <p>以「森林之中有辦公室、辦公室之中有森林」結合「放眼未來5G辦公大樓」作為理念，本都市更新單元規劃期望成為綠色生態建築並利用5G技術來打造智慧化辦公環境，不僅能夠提供員工舒適便利之工作環境，也能夠改善空氣品質、減少熱島效應，為高雄帶來新的人流匯聚點。調整後特貿7D基地於臨時代大道面寬增加至39.58公尺，有助於規劃多層次綠化空間連結商圈及輕軌人流，並規劃景觀廣場創造綠蔭提供民眾駐足乘涼。</p>	<p>議方請執審，申築。確停轉，的效饋共，書條項修：方證變案新增之開發價值於回都共益，並完成市變應本計畫更後。</p> <p>3.</p> <p>2. 畫法第27-1條規定提出辦理事宜，並參考113年10月14日研商決議之建議「請評估廣停9及特7D土地整併開發可行性，如評估可設置車輛停口，以降低線衝擊等，並以路口、公共空間、複合式景觀等多體規畫利計定實後市再布施」，及公共利益項目，提出具體作法，再詳予討論審議。</p> <p>(3) 另請就交通衝击分析及停車場出入口規劃等，補充以下其他具體內容供審議討論：</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 基地開發衍生交通量。 B. 開發後周邊交通路段服務水準與路口服務水準。 C. 汽車格位數建建築基地停車位數留設標準請依建築技術規則辦理。 D. 因應基地位於輕軌場站周邊400公尺內，基地法定停車位數量如經本府
--	--	--	--

		<p>(2) 規劃完善人行系統提升道路及轉乘安全，打造亞灣國際級地標建築</p> <p>配合基地限制退縮做為行人通行完善人行動線，並創造綠蔭提供人們駐足乘涼，打造友善人行系統，同時連結輕軌與夢時代之軌道活動；捷運輕軌站點位於基地側，考量行人穿越馬路風險，建議於成功二路增設行人穿越道，提高便利性與安全性。另於建築一整合國際建築—日本三菱地所、瀚亞设计，加速推動成為产业廊带A级办公空间供给领头羊之一，建立水岸第一排企业总部地标建筑意象。</p> <p>3. 社会面向</p> <p>(1) 增加广停9用地转乘、停等空间，提升原公共设施用地服务品质</p> <p>广停9用地现况提供63席汽车及31席机车停车位，由轻轨梦时代站(C5)西侧之8公尺道路进出(南向单行)；其经调整配置后，除面积不变外，汽、机停停车场距离轻轨梦时代站最远步行距离缩短为70公尺，大幅增加转乘易行性，且调整后汽车入口车道东侧至时代大道行人穿越道</p>	<p>E. 谨补充说明输送如立体行人车停停车场等措施。</p> <p>F. 特发7D用地开设大楼停车口设置于大车出入口规划于成功二路西侧10米道路，请就向右动线(含轻轨路口)效率、安全评估停车场出入口地點。</p>	<p>交通主管机关，得审查通过者，惟需以其得减设数额大于百分之三十。</p> <p>4. 为利人、或之停及层后划下场面场规则请人筑阶与局通认绿铺停之内再工。</p>
--	--	---	---	--

		<p>緩衝距離調整為20公尺，增加廣停9用地停車等待進場之停等空間，亦解決時代大道行人穿越道過近之問題，避免時代大道往中華五路方向直行或右彎停等車輛，與排隊停入停車場車輛交織。</p> <p>(2)無償協助廣停用地重新設計配置、調整出入口並重建，並納入綠化景觀設計及後續認養維護，提升整體都市意象</p> <p>都市更新事業計劃開發後將留設足量之汽、機車停車需求完全內部化，規劃符合規範之進出停等空間，降低路口影響周邊道路及路口水準，同時提供優質開放空間及人行空間串聯至東側環狀輕軌，鼓勵大眾運動使用；另調整廣停9用地配置後，由實施者無規劃不低於原停車位數之席次，並納入綠化景觀設計及後續認養維護；另開發大樓預計申請綠建築標章，打造低碳永續創新ESG之商辦新地標，加乘政府淨零政策。</p> <p>另本都市更新事業計畫預計以『權利變換』方式</p>		
--	--	--	--	--

		<p>實施，由本公司擔任實施者，廣停用地興關後擬依都市更新權利變換計畫內容所載，以公共設施公有土地抵充方式，列冊送請主管機關關囑託該管登記機關辦理權利變換登記，並登記為高雄市所有。</p> <p>(3)特貿7D基地出入口設置於時代大道，並調整臨道路面寬，為商辦大樓及停車場創造最佳交通進出方案</p> <p>特貿7D基地出入口若設置於成功二路側，成功路北往南車輛需隨同成功路左(右)轉專用號誌方得進入，路口較為複雜，而廣停9用地停車場與基地停車場動線將產生交織現象，且以現況8公尺寬道路路口至基地停車場入口亦無足夠之停等空間；除停車場出入口車流交會衝突問題，更須利用相關標誌、號誌及交通安全設備，以減低車輛行駛之衝突點、視覺死角等安全問題。</p> <p>而特貿7D基地出入口設置於時代大道側，汽車於成功路/時代大道路口，無須進入時代大道後即左彎8公尺寬道路。且基地屬南北場、東西向短之格局，進出口設於時代大道，場內</p>		
--	--	--	--	--

		<p>空間可提供較為適當之停等空間，且經廣停9用地配置調整後，特貿7D基地臨時代大道面寬增加，有助於規劃多層次綠化空間連結商圈及捷運人流；除開發後仍需配合部分道路設計與車流指揮調整，相對設置出入口於成功二路，本都市更新事業計畫之調整建議為考量交通動線、成本因素後，為未來開發後之整體環境謀求最優解決方案。</p> <p>四、變更建議</p> <p>考量依都市更新單元現況進行規劃設計，易造成開發後與廣停9用地之交通動線瓶頸，爰此都市更新事業計畫將廣停9用地併同作規劃設計，為不影響原公共設施用地服務水準，同時提升其服務品質，並考量現況停車場出入動線、高雄環狀輕軌設站位址，經相關交通分析及建築配置規劃，建議以等面積為原則調整廣停9用地配置，將有效提高公眾停車轉乘輕軌之易行性及整體出入口安全性。</p> <p>本都市更新事業計畫及土地使用配置調整建議係有利土地開發利用彈性與公共設施服務水準提升，為高雄</p>		
--	--	--	--	--

		<p>市創造良好產業發展空間吸引國際級集團進駐、提升地方就業機會及活絡周邊商圈經濟；另本案變更建議業經高雄市政府都市發展局於113年10月14日召開研商會議，並依113年10月24日高市都發企字第11335041900號函會議結論第（一）點略以：「...查本都市計畫地區多功能經貿園區特定區細部計畫辦理第三次通盤檢討審議中，經御盟公司出席人員表示同意評估本案納入都市計畫通盤檢討辦理，請御盟公司研提變更建議內容及理由函送本局憑辦。」，故為有效建立5GAIoT相關產業鏈空間，促進南高雄整體區域發展，懇請高雄市政府相關主管機關協助變更都市計畫。</p> 		
9	臺灣塑膠工業股份有限公司	建請同意經貿段一小段6、7地號土地面前開口6米，以利開發使用。	經貿段一小段6、7地號等2筆土地，現況面前係捷運紅線凱旋站3號出口及廣場停車場用地，懇請市政府同意自6、7地號間地籍線兩側各開口3米，合計6米，以利土地得連接至中山三路開發建築使用。	有關陳情所提於前鎮區經貿段一小段6、7地號土地面前規劃出入口以連接中山三路之意見，

					基於土地發 建築原則，惟 利用同意，涉及設 因其開留與出 前開路規納延 通口，故檢延 入續案件審 通議。	
--	--	--	--	--	---	--

附表五、審議案第一案主要計畫公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	高雄市經貿發展協會暨地主共11位高雄市經貿發展協會	112.9.18 意見： 陳請高雄市政府單位，就高雄多能經貿園區特倉1-B、C、D土地，依照土地財務度價公平性，合理編定土地使用類別，以增進土地利用、增加政府收入、創造就業機會、改善環境、活化成永續發展的目標。	1. 政府土地開發延宕，損害地主利益 高雄多功能經貿園區主要計畫於民國88年(1999年)公告後，迄今24年，僅剩特倉區1-B、C、D三工區尚未進行市地重劃。不僅因限制建築規定，造成土地業者無法擴增營業，更因公共設施用地劃設，造成40.3%土地無法進行銀行融資，引發土地業者經營資金風險及成本增加。 2. 一區兩制、造成地主營運條件不足，無法有效開發 本區土地未在經濟部加工出口區(科技產業園區)範圍內，無法適用經濟部加工出口區事業優惠規定，且特倉1-A無須負擔公共設施及都市發展用地，但特倉1-B、C、D卻需要負擔40.3%公共設施用地，造成土地開發上的成本負擔相較於加工出口區為高，對於特倉1-B、C、D工區，實屬「不公平的懲罰性」土地使用規定。 3. 24年來全球產業變化劇烈，都市計畫未與時俱進及迅速調整 本區周邊工業土地需求暢旺，24年來土地成本上漲，政府變更原有工業區為特倉區，造成土地價值下降，可發展產業受限(倉儲業)，不僅無法符合產業需求，反造成地主土地無法符合	未便採納。 理由： 1. 查特倉區係以原有基礎創倉業提供產游發轉中產業，惟貨櫃化、污使地人及計員計檢整評等，以利轉型發展。 2. 依本府經發局113.05.13高市經發招字第11332626400號函，前鎮科技產業園區(中島)部分，未來為『三密』(資本密集、知識密集)高科技產業園區。特倉1-B、C、D區具提供前鎮科技產業園	第1次專案小組會議邀請主計陳情編號1、7、8、9、10、11陳述經完整權調主維儲區核心變工負意涉議政局。情項如下：1. 都市使用變更地強地所權事，依政部114年7月11日內授國都字第	照專案小組建議意見通過。

		<p>時代潮流有效利用土地，創造企業產業升級。</p> <p>4. 不當都市計畫規定，導致地主土地價值損失，政府應當負責賠償 本區週邊工業區土地成交價格34萬/坪(112年3月)，但是本區周邊特倉區成交價格為25萬/坪(86期重劃區)，故地主因都市計畫使用分區編定不當，未考慮土地重劃前後土地財務價值強度的公平性與合理性，造成地主在土地價值上的損失，本區基於憲法保障人民財產之規定，應由政府負起賠償或補償之責任。</p> <p>5. 建請參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」原則；檢討本區(特倉區1-B、C、D)土地重劃財務價值強度，參照上述法規之住宅區及商業區強度規定進行編定，合理保障地主土地開發權益</p> <p>(1) 本區域原為臨海工業區甲種工業用地，民國88年檢討變更為特倉區，除此之外，亦可依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，檢討本區土地使用編定為住宅區及商業區相近之土地利用，以符合本區土地價值強度。</p> <p>(2) 高雄市中都工業區都市計畫變更為住宅區及商業區案(68期重劃區)，亦是依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」原則，檢討變更為第四種住宅區(容積率300%與建蔽率60%)、第五種住宅區(容積率420%與</p>	<p>貨品需應產伸或高空不原續性業；土88高經定畫原更亦計檢議適議原 在備儲，並周帶活遷環故復區危工使所民擬功區計，區倉都業更之建持用。 區與倉求未業經總雄間宜工供等進另地年雄貿區案工為已畫討規用本分區依民4月公多園分發第發回屬，負 3. 另年「能特分區計畫」，開擔係標準地皆查及公司新資產和鋼鐵公司依民國102年</p> <p>114080900 7號函及都法施第規市討及施取發負取土關同簽議符畫條法現地人不議持儲用開開、重市。述有張儲用定心及業地區 市計雄細條，畫更共地或務，所權人書協，市第1之神段有見，予定運及方許地、新量地人定運、貿用種等用 市高行11定計變公用得義擔得地係意訂書都法之精階所意一暫特轉區發發市劃更新考土權特轉區經專甲區使</p>
--	--	--	--

		<p>建蔽率60%)及商業區。</p> <p>(3)特倉1-B、C、D工區的公共設施土地負擔比例為40.3%，幾乎與「都市計畫工業區檢討變更審議規範」原則；變更工業區土地使用為住宅區(公設土地負擔比例37%)及商業區(公設土地負擔比例40.5%)所規定的公共設施土地負擔比例相近，本區更高的公設土地負擔比例，亦可適用該法規，將特倉1-B、C、D工區檢討變更為第四種、第五種住宅區及商業區的土地使用編定與土地價值強度。</p> <p>(4)惟不辦理主要計畫檢討變更程序，僅以細部計畫通盤檢討放寬本區住宅使用種類、調整容積率及建蔽率之規定。</p> <p>6.增加市政府稅收、創造就業機會，增進環境永續發展</p> <p>(1)如按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」原則，土地使用編定為住宅區及商業區相近之土地利用，以及土地價值強度。本區30公頃土地將增加155億土地價值，達310億元以上，除了符合土地合理實際地價，更增加高雄市政府地價稅收入，每年達3億元/年以上。更何況開發後房屋稅，創造市庫稅收，每年達15億元/年以上之房屋稅，以50年估算，房屋稅高達750億的收入，對高雄市政府財政提供重大貢獻。</p> <p>(2)由於合理且符合環境、生活與產業需求的土地</p>	<p>盤第二次通盤檢討於民國107年核准第16工區案，惟因協商未完成，該議程已於民國109年11月10日廢止。另查未開成地案，所有開得許可證依規定發地他方式亦所有重申為維持比例規定。</p> <p>4.有關住宅容積放寬至30%及增量建議，考量本第102年盤獎屆期，為加速計畫區土地整體開發、落實5G AIoT新創產業發</p>	<p>相促合利地人發2就分列由供助檢案件辦理。</p> <p>(1)變更為特定經貿核專甲區工種者，全所意提供地人都同都變構含構體變、容試內(發量、擬草案內容分析予市府)。</p> <p>(2)維持以特定倉儲轉運開發者，由各工區</p>
--	--	---	---	---

		<p>使用編定，增進土地業者開發意願，將創造高達3,500人/年的就業機會，也維持5,000戶小康家庭的生計。</p> <p>(3)由於本區提供住宅商業的機能，為180公頃的中島科技產業園區的員工提供近距離的居住生活環境，減少因長距離交通所產生的碳排放數量達3.5萬噸/年，有效達成高雄市2050年減排減碳的氣候環保目標</p>	<p>兼力打造活力居宜經貿故口家業才智慧區，人口安新以之需求居住所式住宅許比例，故建議維持原住宅比例。</p>	<p>內有現行開發方式開畫特轉區體開發，必要依有發意願協助調整範圍，或協助辦理公地重劃。</p>
112.11.27 意見(一): 陳請高雄 市政府， 就高雄多 功能經貿 園區特定 區特倉1- B、C、D 土地，依 照土地重 劃之財務 價值強度 公平性， 依照「都 市計畫法」 「都市更 新條例」 及「都 市計 畫工 業 區 檢討變 更審議規 範」重新 檢討並編 定土地使 用類別為 「工業區」 或「住商混 合使用區」， 以增進土地 利用、增	<p>1.政府土地開發延宕，損害地主利益 高雄多功能經貿園區主要計畫於民國88年(1999年)公告後，按該都市計畫公告目標年為民國110年。</p> <p>(1)迄今民國112年止，不僅超過前述計畫目標年，已達24年，依都市計畫法第五條規定，都市計畫目標25年，應視實際發展情形，重新進行主要計畫檢討，本特倉區1-B、C、D三工區都市計畫發布實施24年來，高雄市政府未進行任何市地重劃、都市更新、區段徵收等土地開發作業。</p> <p>(2)依都市計畫法第十七條規定，「…主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布實施後，最多五年完成公共設施…」，本計畫實施已逾24年，上述法令規定，公共設施無一落實，損害地主權益甚大。</p> <p>(3)因限制建築之規定，造成土地業者24年來，甚至無法修繕屋舍擴增營</p>	<p>有關住宅放寬回饋代金係數，考量本計畫以條件式住宅允許規定酌予放寬住宅比例，提升投資者開發效益，應考量住宅代金之公益性及開發效益共享等，已針對回饋係數予以放寬，故所陳建議不予採納。</p>		

		<p>加政府稅收、創造就業機會、改善生活環境、達成永續發展的目標。</p> <p>業，反而造成營業損失。</p> <p>(4)更因公共設施用地劃設，造成40.3%土地無法進行銀行融資，引發土地業者經營資金風險及成本增加。</p> <p>2.一區兩制、造成地主營運條件不足，無法有效開發</p> <p>目前高雄多功能經貿園區特倉區特倉1-A，屬經濟部加工出口區範圍，其他特倉區屬國營事業土地之中油(特倉2-A)與台糖公司(特倉2-B)均納入加工出口區(科技產業園區)範圍，上述土地適用經濟部加工出口區事業優惠規定，且無須負擔公共設施及都市發展用地。但特倉1-B、C、D屬私有土地，無法納入加工出口區(科專區)，卻需要負擔40.3%公共設施用地，造成土地開發上的成本負擔相較於加工出口區為高，對於特倉1-B、C、D工區，實屬「不公平的懲罰性」土地使用規定。</p> <p>3.24年來全球產業變化劇烈，都市計畫未與時俱進及迅速調整</p> <p>(1)本區周邊工業土地需求暢旺，24年來土地成本上漲，政府變更原有工業區為特倉區，造成土地價值下降，可發展產業受限(倉儲業)，不僅無法符合產業需求，反造成地主土地無法符合時代潮流有效利用土地，創造企業產業升級。</p> <p>(2)依都市計畫法第26條規定「…擬定計畫之機關</p>		
--	--	--	--	--

		<p>每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更。」，特倉1-B、C、D三工區24年來的計畫內容及土地使用規定，均未有變更，地主升級發展無法實施，實屬無奈。</p> <p>(3)高雄多功能經貿園區特定區計畫範圍規劃為優先發展區，依都市計畫法第一章第七條第四款「優先發展區，係指預計十年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區。」本區延宕24年未實施建設發展，顯示原有依據之「亞太營運中心計畫」實已不符合當前本區經濟發展之方向。須重新檢討本區主要計畫之方向。</p> <p>4.不當都市計畫規定，導致地主土地價值損失，政府應當負責賠償</p> <p>(1)本區週邊工業區土地成交價格34萬/坪(112年3月)，但是本區周邊特倉區成交價格為25萬/坪(86期重劃區)，故本區土地地主因都市計畫使用分區編定不當，未考慮土地重劃前後土地財務價值強度的公平性與合理性，造成地主在土地價值上的損失。</p> <p>(2)依都市計畫法第四十一條規定，「都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物部和土地使用分區者，除修繕外，不得增建或改建。…；其因變更使用或遷移所受之損害，應與適當之補償，補償金額由雙方協議之；…」本案基於憲</p>		
--	--	---	--	--

		<p>法及都市計畫法之規定，保障人民財產之規定，應由政府負起賠償或補償之責任。</p> <p>5. 建請都市計畫單位參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」原則；檢討本區(特倉區1-B、C、D)土地重劃財務價值強度，參照上述法規之住宅區及商業區強度規定進行編定，合理保障地主土地開發權益</p> <p>(1) 本區域原為臨海工業區甲種工業用地，民國88年檢討變更為特倉區，除此之外，亦可依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三條(一)款通盤檢討辦理，檢討本區土地使用編定為住宅區及商業區相近之土地利用，以符合本區土地價值強度。如高雄多機能經貿園區特定區之特貿六專區即屬住宅使用分區。</p> <p>(2) 高雄市原有之鼓山區「中都工業區」(68期重劃區)，亦是依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三條(一)款通盤檢討辦理原則，檢討變更為第四種住宅區(容積率300%與建蔽率60%)、第五種住宅區(容積率420%與建蔽率60%)及商業區。</p> <p>(3) 本案特倉1-B、C、D工區規定的公共設施土地負擔比例為40.3%，幾乎與「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條第一項第1款規定；「變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地間之合計占變更工業區土地</p>		
--	--	---	--	--

		<p>總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；…」前述規定的公共設施土地負擔比例相近，本區更高的公設土地負擔比例，亦可適用該法規，將特倉1-B、C、D工區檢討變更為第四種、第五種住宅區及商業區的土地使用編定與土地價值強度，實屬合理。</p> <p>(4)建請都市計畫單位依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第三條(一)款通盤檢討，放寬本區住宅使用種類、調整容積率及建蔽率之規定，本區土地使用強度不需要490%的容積率。</p> <p>6. 學區內國中、小學設施設備足夠提供新住宅社區增加學生員</p> <p>(1)本社區學區國小為前鎮國小(新生路200號)，校地面積36,957平方公尺，現有班級數為11班，學生數175員。依教育部「國民小學與國民中學設施設備基準」之規定，都市計畫區內之國民小學校地面積34,400平方公尺以上，可設置班級數為48班，以前鎮國小校地面積計算，可增加37班，每班29人(國民小學與國民中學設施設備基準)，前鎮國小可增加1,073員小學入學生。其次，最近相鄰之仁愛國小(新衙路93號)，校地面積22,637平方公尺，現有班級數為11班，學生數191員，依規定可設置24班，可增加13班，可增加377員小學入學生。兩校合計現有校地</p>		
--	--	---	--	--

		<p>可增加1,450員學生數。</p> <p>(2)本社區學區國中為前鎮國中(新衙路17號)，校地面積為61,649平方公尺。現有班級數為22班，學生數為545員。依教育部「國民小學與國民中學設施設備基準」之規定，都市計畫區內之國民小學校地面積43,400平方公尺以上，可設置班級數為48班，每班30人，因此，前鎮國中尚可增加26班，可增加780員國中入學生。</p> <p>(3)以目前台灣地區每位適婚婦女子出生率0.97估算，本社區可引進3,000個家庭，平均3人(父母及一位子女)，約計9,000人，上述學區內兩個國小及國中設施與設備足以提供完善之教學條件。</p> <p>7. 高雄夢時代購物中心可提供全天候之完善商業服務設施</p> <p>(1)高雄夢時代購物中心與本社區距離一公里內，該商業服務設施為全天候之多功能設施，包括娛樂、餐飲、服飾、零售等全方位商業設施，足以滿足本社區各種消費需求。</p> <p>(2)本住宅社區之開發僅需設置社區型商業服務設施，以及社區管理公共服務，不僅不造成土地使用之混雜，也能創造低碳生活之環境，補強高雄夢時代購物中心的市場需求。</p> <p>8. 規劃建設本社區為「WTI2050」暨「高雄市SDGs18項永續發展目</p>		
--	--	--	--	--

		<p>標」的「碳中和指標社區」</p> <p>(1)依據</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 高雄市政府2021年完成『高雄市關鍵永續發展策略與行動』 B. 聯合國COP27之『18項永續發展項目(SDGs)』內容 C. 歐盟委員會2022年2月提出之『歐洲地平線(Horizon of Europe)包浩斯計畫構想』。 D. 依照『台灣2050淨零排放路徑及策略總說明』分四階段(2025年、2030年、2035年置2050年)配合完成相關規定。 <p>(2)構想</p> <p>本社區地主協會提出『高雄亞洲新灣區碳中和暨永續發展計畫初步構想』以本會所提出之『高雄亞洲新灣區碳中和暨永續發展計畫構想』為基礎，按SDGS目標1、3、6、9、11、12、13、17及18等9目標，規劃開發特倉1-BCD開發工區都市計畫通盤檢討為高雄市碳中和指標社區。包括有以下六方案</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 社區交通設施節能減碳構想方案 B. 社區建築開發行為減碳減排構想方案 C. 社區內垃圾與廢棄物回收再利用構想方案 D. 社區醫療、救難及健康資源整合與節能構想方案 E. 社區推動節能減碳教育工作構想方案 F. 社區數位科技運用增進人類福祉構想方案 		
--	--	--	--	--

		<p>以達成建設本社區為高雄市「碳中和指標社區」。</p> <p>9. 增加市政府稅收、創造就業機會，增進環境永續發展</p> <p>(1)如按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」原則，土地使用編定為住宅區及商業區相近之土地利用，以及土地價值強度。本區30公頃土地將增加155億土地價值，達310億元以上，除了符合土地合理實際地價，更增加高雄市政府地價稅收入，每年達3億元/年以上。更何況開發後房屋稅，創造市庫稅收，每年達15億元/年以上之房屋稅，以50年估算，房屋稅高達750億的收入，對高雄市政府財政提供重大貢獻。</p> <p>(2)由於合理且符合環境、生活與產業需求的土地使用編定，增進土地業者開發意願，將創造高達3,500人/年的就業機會，也維持5,000戶小康家庭的生計。</p> <p>(3)由於本區提供住宅商業的機能，為180公頃的中島科技產業園區的員工提供近距離的居住生活環境，減少因長距離交通所產生的碳排放數量達3.5萬噸/年，有效達成高雄市2050年減排減碳的氣候環保目標。</p>		
	112.11.27 意見(二): 陳請高雄 市政府依 據聯合國 COP27SDG S18 永續	高雄亞洲新灣區計畫自民國88年公告以來，以歷經24年的六任市長。該計畫一直是全國矚目的重大都市發展計畫，但截至目前為止卻開發成果寥寥可數，總面積		

		<p>發展目標、工研院2035年台灣產業發展願景及WTI2050淨零碳排12項戰略型產業發展內容，進行高雄多功能經貿園區特定區計畫主要計畫第二次通盤檢討工作，以增進高雄市產業轉型，創造下一世代居住、就業、生活的新環境。</p> <p>不到20%。最近「高雄亞洲新灣區2.0計畫」的推出，除台電特貿三以外，在實務上總體計畫或目標上脫離國際方向，更未考慮到「企業投資風險性」、「開發產品市場合理性」與『財務執行面的可行性』。</p> <p>1. 都市計畫通盤檢討需提供企業投資風險的基本保障</p> <p>高雄多功能經貿園區都市計畫的土地使用管制項目變更，造成土地價值低於原本土地使用變更前的價值時，土地擁有者將不會投入開發的進程，因為投入開發將造成企業的損失，對股東及董事會是無法負責或接受的。目前美國跨國企業嘉吉公司在本園區土地(特貿7-C)進行第二次標售，即對園區開發條件與經營環境不足、未來營運風險高，退出高雄市場。</p> <p>(1)亞灣區通盤檢討「工業區」變更為「特倉區」偏離市場價格，計畫檢討應充分反映土地價值的合理性與公平性</p> <p>位於亞灣區中島地區的甲種工業用地為例，於112年2月成交34萬/坪，其相鄰的工業區變更為特倉區土地價格僅17萬/坪，重劃後的特倉區土地價值也僅有25萬/坪，更何況還要捐出45%以上的公共設施用地。這表示都市計畫變更的內容是不符合市場需求，且造成企業潛在損失風險，所以放寬使用類別，重新檢討</p>		
--	--	---	--	--

		<p>有其必要。</p> <p>(2) 中島專區周邊特倉區土地使用規定形成「一區兩制」，對區外土地業者不公平，應有所彌補。</p> <p>高雄亞灣區非加工出口區的特倉區土地(特倉區1-B、C、D開發工區)需要捐出公共設施用地40.3%方能開發使用。但加工出口區內的特倉區土地，不需要捐出公共設施用地40.3%，即可以隨時開發。形成「一區兩制」，對區外土地業者不公平，應有所彌補。</p> <p>(3) 高雄亞灣2.0版細部計畫特貿區住宅容積放寬不公平，不是造成中油第一、二特貿區無人投資，就是台電特貿三的招標條件有圖利之嫌。</p> <p>第三特貿區(台電)放寬住宅容積上限為50%，並成功完成投資招標工程。但第一、二特貿區(中油)與第三特貿區(台電)相同的使用規範，但住宅區僅放寬上限為30%，同樣也造成「一區兩制」的不公平現象，不是造成中油第一、二特貿區無人投資(相較特貿三為差)，就算是有人投資中油特貿一、二土地，卻形成台電特貿三的招標條件有圖利之嫌。</p> <p>2. 放寬住宅使用容積50%，增加長期住宅居住人口，才能維繫亞洲新灣區商業、服務業發展的基礎</p> <p>包括85大樓、高雄軟體園區及鄰近的三多商圈</p>		
--	--	--	--	--

		<p>辦公室，以及觀光飯店、商場近於供給超量，但因都市計畫內容依然以商用土地規劃為多，缺乏長期居住的生活人口，導致上述的商用產品沒有住宅市場的支撐，產生經營困境與財務虧損的窘境。高雄統一夢時代購物中心就是一例，更別說高雄地標85大樓的商用產品長期空置。</p> <p>3. 土地開發工作的財務執行面，必須有可行性，要做財務試算與評估工作，使得土地使用計畫能夠在開發期程內落實高雄多功能經貿園區都市計畫於過去25年做的開發財務計畫，已經與當前的產業發展模式（國際化）、技術、人才水平（數位化），甚至國際先進居住標準（SDGs）有極大的脫節，所以都市計畫檢討要做財務試算與評估，才能規劃出合理的都市計畫。</p> <p>4. 加速高雄亞洲新灣區的開發投資，創造高雄市就業機會、並獲得房屋稅的財政收入，有助於增進高雄市的經濟發展與財政紀律</p> <p>都市計畫的規劃設計，應該要能實踐為重要，如果不符合企業財政條件、不符合市場需求、不能保障企業投資風險，空有目標未能地盡其利，反倒促使土地浪費，政府也未創造就業，以及未稅收增加，此乃政府之失責。</p> <p>5. 建議修正方案與公共效益說明</p>				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th><th>內容</th><th>效益說明</th></tr> </thead> </table>	項次	內容	效益說明	
項次	內容	效益說明				

			1	放宅寬容率占為 30%+20% =50% (最 上 限)	目前土地市場水資者分 析，高雄市新洲地開發板面積，經 專家評估財務試算才能， 損益兩平，或股東會才會通過投資案。		
1.	1	30%住宅容積放寬為基本條件	鼓勵開發商投資、增加投資意願。				
1.	2	可評估再增20%住宅容積為獎勵容積條件： (1)5%住宅容積增加作為社會住宅選項。 (2)5%住宅容積增加作為青年首次購屋住宅選項。 (3)10%住宅容積增加作為獎資投開者上所述政策獎勵。	1. 社會住宅可由高雄市政府支付市場價格租金，回租20年，再轉租給符合社會住宅條件之本市市民，完善社會住宅政策。市府不需花費土地與興建成本投入社宅興建。 2. 青年首次購屋住宅，是提供給本市青年，和於首次購屋之青年低利貸款條件市民，減輕青年購屋負擔。 3. 房屋坪數為80~120平方公尺(含公共設施)住房面積為2~3房小坪數房屋，有利於社宅與青年首購負擔。				
1.	3	特貿四、五、七住宅放寬回饋	原本特貿四、五區之土地住宅獎勵即有20%容積之獎勵興				

工程進行。		
3. 2	加速高 雄亞洲 新灣區 公共設施 取得。	包括特 貿區 4B、特 倉庫 1-B、C、D開 發工區。
4	特倉區 1-B、 C、D開 轉商住混 合區成與 業宅和案 為城展勢 合都業發 展。	新地台計優高經體目聯之目研台展及淨項業內主盤，多園計畫盤，雄轉下居、環 洲土同義樣整能總展1.亞的如信一調功區發以1.產行通作雄貿區計通作高業造新 雄區位市區，多園業，標合國COP27 SDGs18 項標、2.工年發業景 北畫越雄貿產標院灣願3.TWI2050 發換業宅和案為城展勢合都業發 展。
4. 1	落實國 際因應變 化氣候協 議	和少外及化為加招良 方區交減碳高國商條 混減、，氧。增資優 住案域通少排雄際的件。 「SDGs1 8項永續目 發標」設亞 洲區國善 建雄新為 際都指標。
4.	改善並	高雄亞洲新

			2	原業區成安風盡整原碼頭。去本石所的危險速石料頭。	市，生就料調重所變使土利公安危害。		
112.12.13 意見(三)： 陳請高雄市政府，就高雄多能經貿園區特定區特倉1-B、C、D土地未依都市計畫法及都市計畫書之規定年限(25年)完成土地開發事業計畫，造成地主權益失，建請回復工業分區，以維護地主權益。	1. 高雄多功能經貿園區特定區計畫於88年12月20日公告，此前陳情人土地使用規定為工業區，依計畫變更為特定倉儲轉運區，計畫完成目標年為110年。上述陳情人土地在該都市計畫目標年(110年)前，並未完成細部計畫之土地開發事業計畫(市地重劃、都市更新、區段徵收及開發許可)，至今年112年，也已超過24年之久，已將違反都市計劃相關法令。更由於規定開發方式須採取整體開發，並限制建築，導致土地所有權人無法更新廠房設備，增進營運作業，造成營運損失嚴重。此一土地使用分區逕為變更擬定使用分區，嚴重違反憲法保障人民的財產權。 2. 高雄市都市計畫審議委員會於102年12月9日完成主要計畫第一次通盤檢討並公告實施，至今112年12月13日，已超過十年。 (1)依都市計畫法第26條規定「擬定計畫機關每三年內或五年內至少通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議做必要之變更，…」，以						

		<p>及依該都市計畫第二次細部計畫書規定特倉區1-B、C、D為優先發展區，須於計畫公告10年內完成土地實質開發事業，但至今高雄市政府相關單位均未依法行政，導致地主繳交千分之六十之地價稅，並且部分公共設施保留地(40.3%)之土地無法做為金融資產使用，造成地主業者營運困境。</p> <p>(2)參照司法院釋字第400號、709號、732號、747號解釋，及憲法第15條、第23條及第143條等，亦有明定其對於私有財產權保障之內涵。另都市計畫法第5條、第15條第2項規定：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。」、「前項主要計畫書，…其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。」</p> <p>3.本次擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案，經濟部科技產業園區、台糖及台灣中油公司所屬之特倉1-A、特倉2A及特倉3A及3B等四個國公營土地，逕行變更為科技產業專區。但過去24年來，特倉1-B、C、D土地仍維持為特定倉儲轉運專區，而政府國公營土地之特倉區納入科技產業專區外，其餘民間土地均已於第一次主要計畫通盤檢討(102年12月9日公告)，變更為特貿區並完成土地開發事業計</p>		
--	--	--	--	--

		<p>畫。唯獨特倉1-B、C、D未進行土地開發事業計畫，也未變更為特貿區或科專區，依本次都市計畫主要計畫通盤檢討結果，顯示特倉區不符合高雄多功能經貿園區產業發展目標。</p> <p>4. 依照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及經濟部、內政部公告，九十年五月二十三日經（九〇）商字09002061664號、台九〇內營字第9083504號文，「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業審核要點」自即日起停止適用。工業區土地即可做倉儲物流使用。</p> <p>本案特倉區1-B、C、D土地應於第一次都市計畫主要計畫通盤檢討（102年12月9日公告）時，即應恢復為工業區土地使用分區，按工業用地稅率課徵地價稅，符合以產業發展所需之土地需求，維護地主權益。</p>		
113.5.23 意見： 陳請放寬 高雄多功 能經貿園 區特貿區 （第二、 四、五、 七區）住 宅容積率 至法定容 積50%。		<p>1. 高雄多功能經貿園區第三次細部計畫通盤檢討案公展內容，特貿二、四、五及七區僅放寬30%住宅容積。但同為特貿區的特貿三卻是放寬50%住宅容積。</p> <p>2. 特貿三土地由高雄市政府主辦都市更新，並採取「權利變換」方式辦理招商成果在案。</p> <p>3. 本會邀集特貿二、四、五及七等區地主代表，陳請立法院林岱樺立法委員召開高雄多功能經貿園區特貿區（第二、四、五、七區）住宅容</p>		

		<p>積放寬至法定容積50%之請求協調會。</p> <p>4. 本會聘請專業顧問機構，就高雄多功能經貿園區進行特貿區開發放寬住宅容積率財務評估，特貿區土地須放寬住宅容積達50%，方符合開發投資之可行性。</p> <p>5. 本會依協調會議結論，做以下請求意見：</p> <p>(1)特貿二、四、五、七等區住宅容積率比照特貿三放寬住宅容積率占比為$30\%+20\%=50\%$（最上限）。</p> <p>(2)特貿二、四、五、七等區住宅放寬回饋代金計算係數應降低為：第一年至第五年為0；第六年為0.10；第七年為0.15；第八年為0.20；第九年為0.25；第十年以上為0.30。</p> <p>(3)鼓勵投資者於計畫公告五年內進行請照開發，給予獎勵措施包括可以興建住宅與商業（含公共設施），允許住宅與商業使用之建照可同時核發。</p>		
	113.5.28 意見： 敬請准予 高雄多功 能經貿園 特倉1-B、 C、D工區 土地所有 權人聯署 陳情回復 工業區之 請求。	<p>1. 依本會於113年3月11日(一)14時，陳情林岱樺立法委員召開「有關高雄多功能經貿園區第一種特倉轉運區變更議題會議結論」辦理，會議紀錄如附件「變更高雄多功能經貿園特定區計畫特倉1B、特倉1C、特倉1D陳情意見書」所示。</p> <p>2. 高雄多功能經貿園區特倉1-B、C、D工區土地所有權人計35人，總計土地面積為324,099平方公尺。上述會議紀錄辦理土地所有權人完成聯署</p>		

		<p>總計28人，聯署人數占總人數80%。聯署土地面積總計為272,418平方公尺，占土地總面積84.05%。聯署表如「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫特倉1B、特倉1C、特倉1D陳情意見書」附件（特倉1B、1C、1C地主變更意願聯</p>  <p>3. 依98年5月8日內政部台內營字第0980804103號函「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七點規定「七、恢復原來使用分區：土地所有權配合開發意願低，且當地都市發展無切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。」。</p> <p>(1) 高雄市政府都市發展局於本次高雄多功能經貿園區都市計畫通盤檢討案未依上述方案做合理檢討，導致過去24年來，特倉1-B、C、D工業區土地所有權人蒙受重大經營損失，不僅無法擴大營運，更因高雄市政府無法進行土地整體開發作業，地主無法獲得應有土地使用價值。</p> <p>(2) 原有高雄多功能經貿園區特倉區均已於此次通盤檢討變更為「科技產業專區」，卻排除特倉區1-B、C、D土地，對本區多為製造業的土地所有權人，上述通盤檢討內容實屬不公平的檢</p>		
--	--	--	--	--

		<p>討方案，更何況依據112年高雄市政府經濟發展局統計，高雄市尚不足製造業土地達300公頃，工業使用土地需求甚殷。</p> <p>(3)依據99年7月29日高雄市政府修正「都市計畫法高雄市施行細則」發布實施；「…工業區土地即可做為倉儲物流產業使用…」，特倉1-B、C、D土地依法已無設置倉儲轉運專區之必要。</p> <p>4. 基於維護園區特倉區1-B、C、D土地所有權人之權益，敬請貴會及內政部依陳情聯署人之請求，回復原來使用分區，不勝感禱！</p>		
113.12.26 意見	1. 高雄多 功能經 貿園區 特倉區 1-BCD土 地，85% 之地主 均「無 整體開 發意願， 且都 市發 展無迫 切需 要」， 請土 地使 用復 原來使 分， 以維 廠商正 常營 運！	<p>1. 「高雄亞洲新灣區」立案已25年「特倉區」已不符合科技產業發展需求！</p> <p>當前國家產業政策已朝向人工智慧(AI)、遠距服務，及淨零碳排(ESG)等產業目標發展。高雄市政府經濟發展局長於2023年4月在高雄市議會業務報告時，表明高雄市尚不足300公頃的工業土地需求，要加快工業土地的供給量，以滿足工業發展的需求。「特倉區回復工業區」，回歸讓企業熟悉的工業營運，特別是科技產業土地日漸不足的情形下，給予廠商順利營運的合法規範，才是創造高雄市就業機會、增加稅收的正確做法。</p> <p>2. 都市計畫限制「整體開發」，但整體街廓廠商多數地主及廠商商業者，開發意願低，難以整合</p>		

		<p>2. 恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再討都計畫。行檢更變都計畫。</p>	<p>進行「整體開發」作業，且當地都市發展無迫切需要。</p> <p>根據內政部98年5月8日公告「都市計畫整體開發地區處理方案」(如附件三)之規定，第三條第七點-『恢復原來使用分區：土地所有權人配合開發意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。』，辦理高雄多功能經貿園區特倉區1-BCD工區土地「恢復原使用分區」，土地所有權人已完成聯署陳情作業。</p> <p>(1)『土地所有權人配合開發意願偏低』。陳情人等為高雄多功能經貿園區特倉1-BCD工區土地所有權人計33人，總計土地面積為317,888.93平方公尺。依上述法令規定，辦理土地所有權人聯署。不同意整體開發者，總計28人，占總人數84.84%。不同意整體開發之土地面積為270,424.93平方公尺，占土地總面積85.07%。</p> <p>(2)『當地都市發展無迫切需要者』。此次高雄市政府辦理「高雄多功能經貿園區特定區計畫第三次細部計畫暨配合高雄市主要計畫通盤檢討」：1、陳情人特倉區1-BCD周邊鄰地(同為工業區)，未通盤檢討及要求整體開發，都市發展無迫切需要。2、特倉區1-BCD工區土地公告實施25年，政府無</p>		
--	--	---	--	--	--

		<p>實施開發，都市發展亦無迫切需要。</p> <p>3. 陳情人之土地使用分區在金融財稅(地價稅)未符合「公平正義」：</p> <p>(1) 高雄市都市計畫「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」，高雄市政府業於88年12月20日以高市府工都字第40198號公告發布實施，並自民國88年12月21日零時起生效，地主繳納地價稅已達25年的時間。</p> <p>(2) 政府實施都市計畫並未考量地主的稅務問題，影響到地主在金融財稅受到重大損失，依現況案例，周邊鄰地(同為工業區)在民國113年公告地價5,700元/平方公尺，特倉區在民國113年公告地價13,300元/平方公尺，兩者地價相較之下，特倉區公告地價和周邊鄰地工業區公告地價相差2.3倍，地主要繳納更多不合理稅負。</p> <p>4. 簿請高雄市政府相關單位辦理特倉1-BCD工區整體開發可行性評估。</p> <p>依同法第五條第一項規定：「各級政府於辦理都市計畫新訂、擴大或變更時，如擬於都市計畫書規定以市地重劃、區段徵收或其他方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關或其他相關機關評估可行性，以避免無法辦理整體開發之都市計畫案件增加。」敬請國土管理署依法要求高雄市政府相關單位辦理特倉1-BCD工區整體開發可行性評</p>		
--	--	---	--	--

		<p>估，並函報內政部備案，各階段辦理情形予以列管。</p> <p>5. 敬請高雄市政府相關單位依上述方案規定，基於維護園區特倉區1-BCD土地所有權人之憲法保障人民財產權益，敬請貴會依陳情聯署人之請求，籲請高雄市政府「恢復原來使用分區」，不勝感禱！</p> <p>6. 民國102年(2013年)第一次主要計畫通盤檢討後，特貿區增加特貿七(成功路以西至碼頭範圍土地)。減少特倉區土地。僅剩特倉區1-B、C、D三工區尚未進行市地重劃。</p>		
114.3.11 意見 基於維護 特倉區1- BCD的土地 所有權人 之憲法保 障人民財 產權益， 依陳情請 求，解除 「整體開 發」之限 制，「恢 復原來使 用分區」- 「中島地 區都市計 畫」工業 用地、容 積率 200%、建 蔽率 50%)，該 都 市 計 畫 工 业 区 已		<p>一、特倉區整體開發適法性：1. 本會依都市計畫整體開發地區處理方案恢復原來使用分區陳情作業。2. 土地所有權人配合開發意願低，連署表如附件；因臨海工業區(更正：應為中島地區都市計畫工業區-擴建路北側甲種工業區)未通盤檢討即要求整體開發，故都市發展之特倉區無迫切需要。</p> <p>(一)依高雄市政府102年6月4日高市府都發規字第10202928801號公告發布實施本市都市計畫「變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」都市計畫說明書，第二章歷次暨現行都市計畫概要第一節，「本主要計畫區最早發布都市計畫實施至今，已歷19次擬定及變更，其公告實</p>		

	<p>負擔有公用設施，無須負擔另公設施，陳依得原畫都計畫之辦理，土地相關開發建造成之申請，避免再遇風災及地成公共危險及財產損失。</p>	<p>施、日期文號及名稱說明如表2-1-1，歷次都市計畫檢討、變更綜理表(如附件1-1)...。」，說明本案自民國44年以來至102年依都市計畫法辦理19次檢討變更紀錄在案。敘明「有關本案都市計畫之檢討變更均係按都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條規定辦理都市計畫檢討與變更。」，法制局所釋「擬定」之意思，含有「廢止」本案71年原都市計畫，純屬臆測，此非都市計畫法所表達之法意。</p> <p>(二)依都市計畫法之規定，「都市計畫廢止」必須採取法定審議程序與公告方式辦理。另依都市計畫法第12條，為發展工業或為保持優美風景或其他目的而劃定之特定地區，應「擬定特定區計畫」。本案主要計畫乃依上述第12條規定辦理特定區計畫，係為「擴大整合特定區域，發展特定地區之產業所進行之「擬定暨變更」都市計畫之作為，並無「廢止」先前原都市計畫之法意。</p> <p>(三)本會提出之陳情法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法第26條之規定。 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條之規定。 3. 都市計畫整體開發地 		
--	--	--	--	--

		<p>區處理方案第三條第七點之規定。</p> <p>陳請辦理「恢復原來使用分區：土地所有權配合開發意願低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。」之請求，依法有據，法制局回應之說明非法理之本意。</p> <p>二、特倉區產業發展合理性-通盤檢討適用分區調整公平性：1. 本次第三次通盤檢討僅維持(更正：保留)特倉區1-BCD，未進行土地事業計畫(更正：未進行土地使用分區變更)，其他特倉區1A、2A3A、3B逕行變更為科專區。2. 特倉區不符合產業發展目標。</p> <p>三、特倉區產業合理性一工業用地適足性：1、因引進半導體及ESG產業，尚不足工業用地300公頃以上。2、建議恢復原有土地使用分區(甲種工業區)，利於智慧製造產業持續擴大營運並配合投資。</p> <p>(一)本案陳情人之陳情法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法第26條之規定。 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條之規定。 3. 都市計畫整體開發地區處理方案(附件1-2)第三條第七點之規定。 <p>(二)陳請辦理「恢復原來使用分區：土地所有</p>		
--	--	--	--	--

		<p>權配合開發意願低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。」之請求，非申請都市計畫辦理使用分區「變更」之請求。如高雄市政府都市計畫單位依通盤檢討之作業規定，進行都市計畫檢討，亦應納入「都市計畫整體開發地區處理方案」之規定，體恤民情，於本次都市計畫通盤檢討案，「恢復原使用分區，當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。</p> <p>(三)依前述法令依據為「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七點之規定，陳請辦理「恢復原來使用分區」，故陳情人就都市發展局所提三替代方案以特倉區「變更」甲種工業區、其他分區會維持原特倉區之替代方案，均採「變更」之模式，有違陳情人依「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七點之規定「恢復原使用分區，當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫」之本意。</p> <p>(四)另高雄市政府108年5月公告「變更澄清湖特定區計劃(工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區)案」(附件1-3)，係高雄市都市計畫審議委</p>		
--	--	---	--	--

		<p>員會108年4月19日第74次會議審查通過在案。上述都市計劃說明書第柒章、事業及財務計劃，「本計畫範圍恢復為原使用分區後，甲種工業區由所有權人華榮電纜股份有限公司與台灣時報社股份有限公司自行依工廠營運需求及相關規定辦理開發。」此案敘明本會陳情人之土地與上述土地使用分區雷同，該案可恢復原使用分區，本案陳情人之請求亦應比照辦理。</p> <p>四、颱風與地震造成廠房設備損壞引發公共安全疑慮：113年颱風及114年1月20日台南地震造成廠房及設備嚴重毀損。</p> <p>(一)本案陳情人之特倉區1-BCD土地依都市計劃之規定為「整體開發」地區，依法限制新建、增建及改建，僅得為原建築使用修繕。</p> <p>(二)由於本案部分建築物屋齡已達50年以上，已無法以修繕方式維護安全，須全面解除特倉區1-BCD工區之「整體開發」之限制，方能依建築法第77條第1項之規定，申請合法建築執造進行增建、改建與重建。</p> <p>(三)敬請都市計畫單位依「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七點之規定，解除本區全部「整體開發」之限制，「恢復原來使用分區」，以</p>		
--	--	--	--	--

		<p>便陳情人履行維護建築物構造及設備之安全之責任。</p> <p>五、陳情人長期投資與經營：為響應政府智慧製造及信賴策略產業政策，本區應允許半導體材料、無塵室材料、AI伺服器亞洲維修中心等5GAIoT及ESG產業土地使用。</p> <p>(一)都發局前述86年至88年期間舉辦11次會議，應該為高雄市都市計畫審議委員會(含小組會議)，以及內政部都市計畫審議委員會議(含小組會議)，且出席會議之地主以國公營事業單位為主。本區地主實際參予進行座談會僅1~2次，且為「配合設置亞太營運中心計畫擬定高雄多功能經貿園區特定區計劃」說明會形式。</p> <p>(二)都市發展局88年12月20日公告實施「高雄多功能經貿園區特定區計畫」，「高雄市促進產業發展自治條例」為101年7月2日公告實施，112年7月7日修正實施。特倉區產業類別與現行高雄市鼓勵投資之策略性產業內容，完全不符事實現況，且長達24年之久，顛倒產業政策與都市計畫間的因果關係。都市發展局應配合112年7月7日修正實施之「高雄市促進產業發展自治條例」策略性產業項目，解除本區「整體開發」之限制，恢復土地所</p>		
--	--	--	--	--

		<p>有權人使用分區-工業區，以符合上述「高雄市促進產業發展自治條例」之鼓勵目的。</p> <p>(三)前述「高雄市促進產業發展自治條例」之策略性產業，其中綠色農園、精緻農業等產業屬農業使用分區。文化創意、觀光休閒及海洋遊艇等產業屬特定文化休閒區使用分區。會議展覽、醫療照護及資訊等產業屬特貿區土地使用分區，而智慧電子、半導體、電動車及均可在甲、乙種工業區設置投資。特倉區僅有國際物流一項符合策略性產業政策，何來多元、彈性及產業未來性？！</p> <p>(四)2018年中美貿易戰以來，兩岸貿易額已下降25%，加以高雄港從88年排名世界第三大港，退居至今為第22名。可見「亞太營運中心-高雄成為海運中心」之策略與計畫完全失敗，國際物流之特倉區無發展之前景。</p> <p>(五)敬請都市發展局參酌經濟發展局之意見，以及配合112年7月7日修正實施之「高雄市促進產業自治條例」，辦理陳情人土地「解除整體開發限制、恢復原使用分區」-工業區，以利本區土地所有權人響應政府產業政策。</p> <p>六、都市計畫劃設的使用分區，為何不考量私</p>		
--	--	---	--	--

		<p>人財產的金融價值？現行沒有使用分區怎麼開發？希望事業財務計畫要可行。</p> <p>(一)民國91年7月16日內政部發布「都市計畫整體開發地區處理方案」實施之目的，係為都市計畫之實施後，因未達到都市計畫法第1條立法目的—未改善居民生活，更造成區域不均衡發展。所以，要求都市計畫單位應依「都市計畫整體開發地區處理方案」逕為解除不適當之市計畫整體開發之限制，並辦理「財務可行性評估」，方得進行開發事業計畫。此立法之意，乃在於促使都市計畫之合理訂定，方能達成城市計畫法第1條之立法目的。</p> <p>(二)本案之特倉區部分所有權人分別於91年(山建工業)及107年(東○嘉○)提出開發許可案核准通過，但均已於110年底前廢止原開發許可案，可見本特倉區使用類別及容積490%，並不符合產業需求，加以「高雄市促進產業發展自治條例」多非特倉區土地使用分區產業類別，且98年「高雄市都市計畫施行細則」修正通過，將倉儲、物流、運輸、醫療及軟體等產業納入甲、乙種工業區，導致特倉區更無人問津。故特倉區土地資產估值相較其他土地使用為</p>		
--	--	--	--	--

		<p>低。</p> <p>(三)本區特倉1-BCD土地所有權人於113年5月28日依「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七點：陳請辦理「恢復原來使用分區：土地所有權配合開發意願低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。」之請求。全區高達85%土地所有權人及土地面積不願意整體開發(包括市地重劃、開發許可或其他法令之開發方式)，併為解除整體開發之限制，恢復原來使用分區，以利土地所有權人整建或重建廠房，並配合政府策略性產業進行投資，促進本區經濟發展。</p> <p>(四)都市發展局所言：預計10年內完成各工區開發之文意，已在過去25年未進行開發作業，造成土地所有權人財產損失甚久，完全不符事實。</p>		
114.3.19 意見 請依內政部國土管理署函覆 本會為高雄多能經貿園區特倉區1-BCD土地， 依都市計畫整體開發地區處理方案規	一、依內政部國土管理署114年3月12日國署都字第1140015480號函辦理。 二、依國土管理署函覆說明三，「有關旨揭附帶條件整體開發地區是否有檢討變更之必要，應由高雄市政府依說明二相關規定於通盤檢討辦理實作必要之檢討」。請貴府參照該署之說明，於本次高雄都功能經貿			

		<p>定恢復原分區事疑義一案。</p> <p>園區特地區計畫通盤檢討作業程序中，辦理陳情人特倉1-BCD「恢復原使用分區」之請求。</p> <p>三、依國土管理署函覆說明三，「至於前揭處理方案所揭示之各項解決對策能應由高雄市政府評估整體開發地區辦理之可行性、必要性及整體計畫發展之合理性後，研提適當之檢討方式，循都市計畫法定程序辦理。」本案陳情人依上述說明內容，已於114年2月12日座談會聯署再次陳情意見如下：</p> <p>(一)特倉1-BCD土地整體開發不具可行性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特倉區1-BCD土地所有權人共33人，總計土地面積為317,888.93平方公尺。依上述法令規定，辦理土地所有權人聯署。不同意整體開發者，總計28人占總人數84.84%。不同意整體開發之土地面積為270,424.93平方公尺，占土地總面積85.07%。 2. 特倉區第17-1工區及第16-1工區分別於民國92年及107年由山○工業及東○嘉○等兩公司，分別申請「開發許可」核准在案，但分別於95年及109年廢止該兩案「開發許可」，即顯示特倉區土地開發不具可行性。 3. 高雄市政府25年來從未辦理特倉1-BCD土地市地重劃或都市更新財務可行性評估，顯示特倉區整體開發不具可行性。 		
--	--	---	--	--

		<p>(二)特倉1-BCD土地整體開發不具必要性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 貴府都市計畫委員會108年4月19日第74次會議審查通過，「變更澄清湖特定區計畫(工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區)案」，該都市計畫變更案乃因工商綜合專用區之產業性質，已不符合產業政策與發展之需要，故逕為回復原使用分區甲種工業區及農業區。陳情人特倉區1-BCD土地使用屬性同前述工商綜合專區(都市發展局座談會議紀錄敘明在案)，特倉區1-BCD土地整體開發不具必要性。 2. 另高雄多功能園區內之高雄台糖物流園區，尚有4公頃倉儲區土地25年未有開發，足見特倉區1-BCD土地整體開發不具必要性。 3. 依99年7月29日公告發布實施「都市計畫法高雄市施行細則」，且即日起得為物流、倉儲、汽車貨運、醫療保健業等行業可於甲、乙種工業區設置…。本案擴建路以北之「中島工業區」即可適用，足見特倉區1-BCD設置不具必要性。 <p>(三)整體計畫發展之不具合理性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特倉區1-BCD工區土地(含公共設施保留地)公告實施25年限制「整體開發」，而政府無意實施開發，且因限制整建、改建與修建，廠房因過於老舊，受颱風地震導致房舍倒塌，造成設備房舍受損嚴重，無法整建，恐引發公共危 		
--	--	--	--	--

		<p>險之虞！整體計畫開發不具合理性。</p> <p>2. 本次通盤檢討案，有關特倉區1-A(前鎮加工出口區)、特倉2A(台糖物流園區)、特倉3A(中油)及3B(高雄軟科)均變更為「科技產業專區」，且不需辦理整體開發，唯獨陳情人特倉區1-BCD未做檢討，實不具合理性。</p> <p>3. 更何況高雄市政府經濟發展局曾於112年4月表示，高雄市目前尚不足300公頃工業區土地，可見特倉區1-BCD整體計畫發展之不合理性。</p> <p>四、依前述檢討可證，特倉區1-BCD土地整體開發不具可行性、不具必要性及整體發展構想不具合理性。敬請高雄市政府就陳情人特倉區1-BCD土地，依「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七點規定，「恢復原來使用分區：土地所有權配合開發意願低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。」，體恤陳情人長期損失及公平正義，辦理高雄多功能經貿園區變更特倉區1-BCD工區土地使用分區計畫，解除「整體開發」之限制並「恢復原來使用分區」。陳情人原土地使用分區為「中島都市計畫」工業區，該都市計畫工業區已負擔有公共設施用地，無須再另行負擔公共設施，陳情人得依原都市計畫工業區</p>		
--	--	---	--	--

		之規定，辦理相關開發建造之申請。如往後都市發展確有需要，再行檢討變更都市計畫。		
114.6.24 意見 有關高雄市多功經貿園區擬定特倉區 1-BCD[擬定特倉區及擬定地](附開發整體帶發),原用分區為業近26年未定體發貴政管示市體案定,辦恢復使事宜以給員議。	一、本案基地「擬定特倉區1-BCD」原使用分區「甲種工業區」(土地面積32公頃)自民國88年12月20日起即公告納入擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫範圍，土地使用分區編定「擬定特倉區」及「擬定公設用地」，係依據都市計畫圖劃設標示而草定之分區，依據都市計畫書相關規定，附帶整體開發，尚須依據都市計畫相關法規辦理整體開發計劃之審議與核定，並完成重劃工程加減帳、回饋地(40.3%)及抵費地(重劃負擔)權變之處理程序，始為特倉之使用分區，惟該都市計畫未做可行性評估，致土地整體開發困難，迄今未能有效推動，惟查目前尚未啟動整體開發，尚不具法定分區使用效力，土地使用分區強度仍為甲種工業區，該土地因受限於「擬定」用地身份，近26年來無實質使用分區，只有「擬定」的使用分區，至今土地使用分區仍被限制管制中。 二、本案所涉土地於都市計畫為「擬定特倉區」及「擬定公設用地」，惟其性質屬於草案性分區，未經整體開發權變程序，非			

		<p>為特倉使用分區，自亦無適用「特倉使用分區變更案」審查程序之依據，非陳情事項。</p> <p>三、查目前該基地土地已「擬定」分區近26年尚未啟動整體開發程序，土地所有權人长期无法依其使用權正常利用土地，並因都市計畫管制效力，仍須受土地使用限制，已構成對人民財產權之重大侵害，違反憲法保障人民財產權之基本原則，陳情只應以「都市計畫整體開發地區處理方案」相關規定辦理，恢復為原來使用分區做為審議。</p>		
114.7.3 意見 有關高雄經多貿易園區特定區擴建南種工業擬定倉區1-BCD 恢復原地分區除整發候有要行更畫興計畫書案，敬請	高能特 計畫以 甲區 種工 擬定 倉區 為原 廢開 體開 ，確 需再 變計 補充 業關 事項 ，敬 請	<p>一、本會依98年「都市計畫整體開發地區處理方案第三條第七項規定」及都市計畫通盤檢討相關規定，陳情貴委員會就高雄多機能經貿園區特定區計畫擴建路以南原甲種工業區之擬定特倉區1-BCD恢復為原使用分區乙案。</p> <p>二、由於本計畫區地主原為工業之廠商，自民國71年起，原土地使用分區均為甲種工業區。目前自身企業之投資及合作項目亦是工業項目，原既已有合法執照並維持營運中。為保障地主企業升級發展與擴大營運，希望恢復原有使用分區土地之使用為優先，以利於企業永續發展，為高雄市創造更多的就業機會，</p>		

	<p>將本文納入都市計畫審議委員會陳情意見表，並提供為委員會審議唯一陳情依據。</p>	<p>而非長達26年限制土地整體開發，產生未盡地利，造成廠商與高雄市民的雙輸局面。敬請貴委員會多所了解並協助辦理恢復原土地使用分區合法權益。</p> <p>三、依98年「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項規定，恢復原來使用分區：土地所有權人配合開發意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。敬請貴委員會考量當前經濟發展情況及地主企業永續發展之需求，期先廢除本區「整體開發」限制及「擬定」使用分區，並恢復原甲種工業區之擬定特倉區1-BCD為原土地使用分區，俟本地區確有其他產業發展需要時，再行檢討變更都市計畫。</p> <p>四、敬請貴委員會加速辦理「高雄多功能經貿園區特定區計畫通盤檢討」之進程，期盡速完成高雄市政府都市計畫審議委員會審議，並於114年8月呈送內政部進行第二階段審議作業。不勝感禱！</p>		
	<p>114.8.11 意見 關於貴府 函轉內政 部114年7 月11日有</p>	<p>一、陳情人土地使用分區「擬定特倉區1-BCD」原為中島地區都市計畫工業區於63年畫定實施，該年既已有計畫道路之主要</p>		

		<p>道路擴建路(30米寬)、新生路(30米寬)，以及次要道路國華一街(10米)、國華二街(10米)、大華四路(15米)及新生高架道路供區內交通使用。上述主要道路亦有依工業區相關規定，留設有人行步道及隔離綠帶1~6米寬。</p> <p>二、陳情人所申請「恢復原土地使用分區」，即已按原都市計畫之工業區規定開發使用中，且已有都市計畫道路及人行步道與隔離綠帶，理應無需捐贈公共設施用地。</p> <p>三、另同為高雄多功能經貿園區，位於擴建路以北、建基路以西於63年劃定之甲種工業區(附圖三)，於88年上述都市計畫區劃設與實施至今，亦無提供任何公共設施用地。</p> <p>四、貴府來函所指都市計畫法第27-1條規定「土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。」但陳情人於本案申請「恢復原土地</p>		
--	--	--	--	--

		<p>使用分區」之訴求，非屬第24條「自行擬定或變更細部計劃」之作為，而是依照「都市計畫整體開發地區處理方案」(附件一)於都市計畫通盤檢討期間，陳情都市計畫委員會，依第26條規定，「依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」辦理「恢復原土地使用分區」之訴求。敬請都市計畫委員會審酌陳情人建議係維護現有企業經營所需要之本意，同意陳情人上訴之請求。</p> <p>五、按都市計畫整體開發地區處理方案第三條第七項之規定，恢復原土地使用分區，仍可於後續都市發展之需要時，再做都市計畫通盤檢討變更之作業。</p> <p>六、敬請委員會委員維護陳情人企業經營所需之權益，並衡酌當前產業發展之需求，以及社會公平正義，同意陳情人當前之訴求—「恢復原土地使用分區」，待下次都市計畫通盤檢討時，再依都市發展之需要，辦理土地使用分區變更事宜。</p>		
7	頂元有限公司	<p>本公司依「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項之規</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依114年2月12日高雄市政府都市發展局召開「高雄多功能經貿園區擴建路以南特倉區土地地主座談會」會議結論辦理。 2. 本公司位於特倉1-D(第 	<p>1. 經彙整114年4月至114年7月相關土地所有權人提出陳情意見，及陳情變更為甲種工業區之興辦事</p> <p>同主要計畫陳情編號1第2點。</p>	照專案小組建議意見通過。

	<p>定，申辦特倉區1-C工區（第16-1工區）特倉區及其附屬公共設施保留地「恢復原來使用分區」（甲種工業區）。</p> <p>17工區)土地, 前鎮區新生段 1687、1687-1、1687-2、1688-6、1688-10、1688-11、1688-12、1688-13 等 8 筆地號，土地面積7,748平方公尺。</p> <p>3.本公司特倉區(含附屬公共設施保留地)土地申辦恢復原使用分區免回饋之法律理由說明書如下：</p> <p>(1)前言</p> <p>高雄市政府都市發展局於都市計畫通盤檢討期間，針對位於特倉區1-BCD區段，該區土地因擬定特倉區(含附屬公共設施保留地)之規劃，因25年來尚未整體開發、且長期課徵地價稅(稅籍總歸戶)，造成地主承受過重的稅負與不必要的經濟負擔。本案旨在依據「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項規定，請求「恢復原來使用分區」並主張不應負擔回饋條件。本文將依據法律原則及具體事實，提出免回饋之法律理由。</p> <p>(2)法規依據與政策原則</p> <p>A. 都市計畫整體開發地區處理方案第三條第七項規定：</p> <p>根據《都市計畫整體開發地區處理方案》第三條第一項規定，「恢復原來使用分區：土地所有權配合開發意願低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計</p>	<p>業計畫，就土地使用分區之劃設，各土地所有權人之意見存有差異。</p> <p>2.依內政部114年7月11日內授國都字第1140809007號函，有關變更為甲種工業區之合理性及是否得免除其開發義務，應釐清原計畫之規劃意旨、開發價值及其敘設理由，並敘明檢討變更之合理性，視個案計畫沿革與脈絡及檢討結果，擇定適當之處理方案納入計畫書規定，循都市計畫法定程序辦理」，爰本案需整合各方意見後，方能擇定一項適當之處理方案。</p> <p>3.本案建議納通盤檢討延續案件，後續土地所有權人倘完成整合申請變更，可備妥變更方案及擬興辦事業計畫再提都委會續審。</p>	
--	---	---	--

		<p>畫。」，並未明文規定在此情形下需要強制附帶回饋條件。此一規定賦予地方政府調整或恢復使用分區的裁量權，且回饋條件並非必然要求。另依該方案定義，「整體開發地區」係指；整體開發範圍內之所有土地使用分區權利為平等且無分割性。故「恢復原使用分區」係指該整體開發範圍內之特倉區及附屬公共設保留地，皆應恢復原使用分區。</p> <p>B. 都市計畫通盤檢討實施辦法第40條第1項規定：</p> <p>該條文指出，在「都市計畫通盤檢討過程中，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估開發之可行性，做必要之檢討變更。…並且考量區域發展、土地利用變遷等多重因素，進行合理的土地使用規劃調整」。本案土地在未實施的情況下，依據此規定可檢討恢復原來使用分區。</p> <p>C. 計畫法第19條與第20條規定：</p> <p>都市計畫法明確指出，土地在未實施或未開發期間，應維持原有分區的有效性，且應避免因公權力擬定規劃而對地主造成過度不利影響。若土地未被有效開發或徵收，則應依土地原公告用途進行回</p>		
--	--	--	--	--

		<p>復，並且避免不必要的負擔。</p> <p>(3) 實體理由分析</p> <p>A. 土地長期未開發及未使用分區事實：</p> <p>擬定特倉區1-BCD工區及其附設之公共設施保留地，已經在25年間未進行實質開發。土地長期未被有效使用且處於停滯狀態，形同凍結資產，造成地主無法開發或使用該土地。因此，「恢復原使用分區」乃是對地主的合理保障，並符合法治之比例原則、信賴保護原則及現行土地利用規範的精神。</p> <p>B. 課徵高額地價稅與財產權保護：</p> <p>該區土地在此期間每年仍以「擬定特倉區」高額稅率，課徵高於原「工業區」七倍地價稅(稅籍總歸戶)，實質上未獲得實際開發效益。此一做法不但增加地主的負擔，亦可能構成對土地所有權的非法過度侵害。根據憲法保障的財產權原則，當都市計畫無法實施時，應根據原使用分區進行調整，避免不合理的財產侵害。</p> <p>C. 無新增開發權益及容積移轉：</p> <p>本案之「恢復原使用分區」並非新增開發權益或增設容積移轉，而僅是恢復原來公告的用途。且原使用分區(周邊工業區)土地價值(公告現值5,700元/平方公</p>		
--	--	---	--	--

		<p>尺)，遠低於擬定特倉區土地價值(公告現值13,750元／平方公尺)，並未因恢復原分區而產生額外的經濟利益，因此不應要求地主負擔額外的回饋義務。</p> <p>D. 公共設施保留地的法律處理：</p> <p>雖然該區包括公共設施保留地，但該保留地並未進行徵收或設施建設，實際上對於該區地主並未造成實質性利益或利用。另根據「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，公共設施保留地若未實施，也應依合理規範進行調整回復，並且無需附帶回饋要求。</p> <p>(4)案例參照與實務運作</p> <p>A. 過去案例：</p> <p>以下案例均依「都市計畫通盤檢討實施辦法」第40條第1項之規定，以及「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項規定辦理恢復為原使用分區之案例。</p> <p>1、變更澄清湖特定區計畫(工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區)案(高雄市都市計畫委員會108年4月19日第74次會議審查通過)。</p> <p>2、變更新營都市計畫(第三次通盤(第一階段)案(經濟部台灣紙業公司-工商綜合區、綠地為甲種工業區)，台南市政府於109年4月24日</p>		
--	--	---	--	--

		<p>發布實施生效。</p> <p>3、其他，例如桃園航空城、台中港特定區等地，均依「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，在土地長期未開發的情況下，將土地恢復為原使用分區，並未強制要求地主負擔回饋條件。這些案例表明，恢復原使用分區並不等於要求土地所有人付出額外的回饋。</p> <p>B. 實務操作：根據內政部國土管理署及各地都市計劃的實施經驗，對於「長期未開發且無新增經濟效益」的區域，通常在恢復原分區後，不要求土地所有者負擔額外的回饋或義務，除非有重大公共利益或規劃上的特殊需要。</p> <p>(5)結論</p> <p>綜上所述，依據「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第一項規定及相關法規精神，本案恢復原使用分區之申請，應依法進行且不應附加回饋條件。該區土地長期未開發，且土地價值未因規劃變更而提升，應保障地主財產權，並避免加重其經濟負擔。因此，本案所有土地申請「恢復原使用分區」應不附回饋條件。</p> <p>4. 敬請貴府依「都市計畫法」第19條與第20條、「都市計畫通盤檢討實施辦法」第40條第1項、「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第</p>		
--	--	--	--	--

			七項之規定，以及25年無法進行整體開發之事實，並體恤陳情人之公平合法之財產保障權，同意陳情人之土地使用區恢復原使用分區(甲種工業區)，不勝感禱！			
8	奇美實業股份有限公司	本公司依「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項之規定，申辦特倉區1-C工區（第16-1工區）特倉區及其附屬公共設施保留地「恢復原來使用分區」（甲種工業區）。	<p>1. 依114年2月12日高雄市政府都市發展局召開「高雄多功能經貿園區擴建路以南特倉區土地地主座談會」會議結論辦理。</p> <p>2. 本公司位於特倉1-D(第17工區)土地，前鎮區新生段1764、1764-1、1764-2、1764-3、1764-4、1764-5、1765、1765-1、1765-2、1766、1766-1、1766-2、1766-3、1766-4、1766-5等15筆地號，土地面積18,290平方公尺。</p> <p>3. 本公司特倉區(含附屬公共設施保留地)土地申辦恢復原使用分區免回饋之法律理由說明書如下：</p> <p>(1) 前言</p> <p>高雄市政府都市發展局於都市計畫通盤檢討期間，針對位於特倉區1-BCD區段，該區土地因擬定特倉區(含附屬公共設施保留地)之規劃，因25年來尚未整體開發、且長期課徵地價稅(稅籍總歸戶)，造成地主承受過重的稅負與不必要的經濟負擔。本案旨在依據「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項規定，請求「恢復原使用分區」並主張不應負擔回饋條件。本文將依據法律原則及具體事實，</p>	<p>1. 經彙整114年4月至114年7月相關土地所有權人提出陳情意見，及陳情變更為甲種工業區之興辦事業計畫，就土地使用分區之劃設，各土地所有權人之意見存有差異。</p> <p>2. 依內政部114年7月11日內授國都字第1140809007號函，有關變更為甲種工業區之合理性及是否得免除其開發義務，應釐清原計畫之規劃意旨、開發方式之使用價值差異及其劃設理由，並敘明檢討變更之合理性，視個案計畫沿革與脈絡及檢討結果，擇定適當之處理方案納入計畫書規定，循都市計畫法定程序辦理」，爰本案需整合各方意見後，方能擇定一項適當之處理方案。</p>	同主要計畫 陳情編號1。	照專案小組建議意見通過。

		<p>提出免回饋之法律理由。</p> <p>(2)法規依據與政策原則</p> <p>A. 都市計畫整體開發地區處理方案第三條第七項規定：</p> <p>根據《都市計畫整體開發地區處理方案》第三條第一項規定，「恢復原來使用分區：土地所有權配合開發意願低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。」，並未明文規定在此情形下需要強制附帶回饋條件。此一規定賦予地方政府調整或恢復使用分區的裁量權，且回饋條件並非必然要求。另依該方案定義，「整體開發地區」係指；整體開發範圍內之所有土地使用分區權利為平等且無分割性。故「恢復原使用分區」係指該整體開發範圍內之特倉區及附屬公共設保留地，皆應恢復原使用分區。</p> <p>B. 都市計畫通盤檢討實施辦法第40條第1項規定：</p> <p>該條文指出，在「都市計畫通盤檢討過程中，應就都市計畫書附帶條件規定辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估開發之可行性，做必要之檢討變更。…並且考量區域發展、土地利用變遷等多重因素，進</p>	<p>3.本案建議納通盤檢討延續案件，後續土地所有權人倘完成整合申請變更，可備妥變更方案及擬興辦事業計畫再提都委會續審。</p>	
--	--	--	--	--

		<p>行合理的土地使用規劃調整」。本案土地在未實施的情況下，依據此規定可檢討恢復原來使用分區。</p> <p>C. 計畫法第19條與第20條規定：</p> <p>都市計畫法明確指出，土地在未實施或未開發期間，應維持原有分區的有效性，且應避免因公權力擬定規劃而對地主造成過度不利影響。若土地未被有效開發或徵收，則應依土地原公告用途進行回復，並且避免不必要的負擔。</p> <p>(3) 實體理由分析</p> <p>A. 土地長期未開發及未使用分區事實：</p> <p>擬定特倉區1-BCD工區及其附設之公共設施保留地，已經在25年間未進行實質開發。土地長期未被有效使用且處於停滯狀態，形同凍結資產，造成地主無法開發或使用該土地。因此，「恢復原使用分區」乃是對地主的合理保障，並符合法治之比例原則、信賴保護原則及現行土地利用規範的精神。</p> <p>B. 課徵高額地價稅與財產權保護：</p> <p>該區土地在此期間每年仍以「擬定特倉區」高額稅率，課徵高於原「工業區」七倍地價稅(稅籍總歸戶)，實質上未獲得實際開發效益。此一做法不但增加地主的負擔，亦可能構成對土</p>		
--	--	--	--	--

		<p>地所有權的非法過度侵害。根據憲法保障的財產權原則，當都市計畫無法實施時，應根據原使用分區進行調整，避免不合理的財產侵害。</p> <p>C. 無新增開發權益及容積移轉：</p> <p>本案之「恢復原使用分區」並非新增開發權益或增設容積移轉，而僅是恢復原來公告的用途。且原使用分區(周邊工業區)土地價值(公告現值 5,700 元 / 平方公尺)，遠低於擬定特倉區土地價值(公告現值 13,750 元 / 平方公尺)，並未因恢復原分區而產生額外的經濟利益，因此不應要求地主負擔額外的回饋義務。</p> <p>D. 公共設施保留地的法律處理：</p> <p>雖然該區包括公共設施保留地，但該保留地並未進行徵收或設施建設，實際上對於該區地主並未造成實質性利益或利用。另根據「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，公共設施保留地若未實施，也應依合理規範進行調整回復，並且無需附帶回饋要求。</p> <p>(4)案例參照與實務運作</p> <p>A. 過去案例：</p> <p>以下案例均依「都市計畫通盤檢討實施辦法」第40條第1項之規定，以及「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第</p>		
--	--	--	--	--

		<p>七項規定辦理恢復為原使用分區之案例。</p> <p>1、變更澄清湖特定區計畫(工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區)案(高雄市都市計畫委員會108年4月19日第74次會議審查通過)。</p> <p>2、變更新營都市計畫(第三次通盤(第一階段)案(經濟部台灣紙業公司-工商綜合區、綠地為甲種工業區)，臺南市政府於109年4月24日發布實施生效。</p> <p>3、其他，例如桃園航空城、台中港特定區等地，均依「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，在土地長期未開發的情況下，將土地恢復為原使用分區，並未強制要求地主負擔回饋條件。這些案例表明，恢復原使用分區並不等於要求土地所有人付出額外的回饋。</p> <p>B. 實務操作：根據內政部國土管理署及各地都市計劃的實施經驗，對於「長期未開發且無新增經濟效益」的區域，通常在恢復原分區後，不要求土地所有者負擔額外的回饋或義務，除非有重大公共利益或規劃上的特殊需要。</p> <p>(5)結論</p> <p>綜上所述，依據「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第一項規定及相關法規精</p>		
--	--	--	--	--

		<p>神，本案恢復原使用分區之申請，應依法進行且不應附加回饋條件。該區土地長期未開發，且土地價值未因規劃變更而提升，應保障地主財產權，並避免加重其經濟負擔。因此，本案所有土地申請「恢復原使用分區」應不附回饋條件。</p> <p>4. 敬請貴府依「都市計畫法」第19條與第20條、「都市計畫通盤檢討實施辦法」第40條第1項、「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項之規定，以及25年無法進行整體開發之事實，並體恤陳情人之公平合法之財產保障權，同意陳情人之土地使用區恢復原使用分區(甲種工業區)，不勝感禱！</p>		
9	冠驛企業股份有限公司	<p>本公司依「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項之規定，申辦特倉區1-C工區（第16-1工區）特倉區及其附屬公共設施保留地「恢復原來使用分區」(甲種工業區)。</p>	<p>1. 依114年2月12日高雄市政府都市發展局召開「高雄多功能經貿園區擴建路以南特倉區土地地主座談會」會議結論辦理。</p> <p>2. 本公司位於特倉1-D(第17工區)土地，前鎮區新生段1714、1714-1、1714-2、1715、1715-1等5筆地號，土地面積7,741平方公尺。</p> <p>3. 本公司特倉區(含附屬公共設施保留地)土地申辦恢復原使用分區免回饋之法律理由說明書如下：</p> <p>(1)前言</p> <p style="text-indent: 2em;">高雄市政府都市發展局於都市計畫通盤檢討期間，針對位於特倉區1-BCD區段，該區土地因擬定特倉區(含附屬公共設施保留地)之</p>	<p>1. 經彙整114年4月至114年7月相關土地所有權人提出陳情意見，及陳情變更為甲種工業區之興辦事業計畫，就土地使用分區之劃設，各土地所有權人之意見存有差異。</p> <p>2. 依內政部114年7月11日內授國都字第1140809007號函，有關變更為甲種工業區之合理性及是否得免除其開發義務，應釐清原計畫之規劃意旨、開發方式之使用價</p> <p>同主要計畫陳情編號1。照專案小組建議意見通過。</p>

		<p>規劃，因25年來尚未整體開發、且長期課徵地價稅(稅籍總歸戶)，造成地主承受過重的稅負與不必要的經濟負擔。本案旨在依據「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項規定，請求「恢復原使用分區」並主張不應負擔回饋條件。本文將依據法律原則及具體事實，提出免回饋之法律理由。</p> <p>(2)法規依據與政策原則</p> <p>A. 都市計畫整體開發地區處理方案第三條第七項規定：</p> <p>根據《都市計畫整體開發地區處理方案》第三條第一項規定，「恢復原來使用分區：土地所有權配合開發意願低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。」，並未明文規定在此情形下需要強制附帶回饋條件。此一規定賦予地方政府調整或恢復使用分區的裁量權，且回饋條件並非必然要求。另依該方案定義，「整體開發地區」係指；整體開發範圍內之所有土地使用分區權利為平等且無分割性。故「恢復原使用分區」係指該整體開發範圍內之特倉區及附屬公共設保留地，皆應恢復原使用分區。</p> <p>B. 都市計畫通盤檢討實施辦法第40條第1項規</p>	<p>其劃設理由，並敘明檢討變更之合理性，視個案計畫沿革與脈絡及檢討結果，擇定適當之處理方案納入計畫書規定，循都市計畫法定程序辦理」，爰本案需整合各方意見後，方能擇定一項適當之處理方案。</p> <p>3. 本案建議納通盤檢討延續案件，後續土地所有權人倘完成整合申請變更，可備妥變更方案及擬興辦事業計畫再提都委會續審。</p>	
--	--	--	---	--

		<p>定：</p> <p>該條文指出，在「都市計畫通盤檢討過程中，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估開發之可行性，做必要之檢討變更。…並且考量區域發展、土地利用變遷等多重因素，進行合理的土地使用規劃調整」。本案土地在未實施的情況下，依據此規定可檢討恢復原來使用分區。</p> <p>C. 計畫法第19條與第20條規定：</p> <p>都市計畫法明確指出，土地在未實施或未開發期間，應維持原有分區的有效性，且應避免因公權力擬定規劃而對地主造成過度不利影響。若土地未被有效開發或徵收，則應依土地原公告用途進行回復，並且避免不必要的負擔。</p> <p>(3) 實體理由分析</p> <p>A. 土地長期未開發及未使用分區事實：</p> <p>擬定特倉區1-BCD工區及其附設之公共設施保留地，已經在25年間未進行實質開發。土地長期未被有效使用且處於停滯狀態，形同凍結資產，造成地主無法開發或使用該土地。因此，「恢復原使用分區」乃是對地主的合理保障，並符合法治之比例原則、信賴保護原則及現行土地利用規</p>		
--	--	---	--	--

		<p>範的精神。</p> <p>B. 課徵高額地價稅與財產權保護：</p> <p>該區土地在此期間每年仍以「擬定特倉區」高額稅率，課徵高於原「工業區」七倍地價稅(稅籍總歸戶)，實質上未獲得實際開發效益。此一做法不但增加地主的負擔，亦可能構成對土地所有權的非法過度侵害。根據憲法保障的財產權原則，當都市計畫無法實施時，應根據原使用分區進行調整，避免不合理的財產侵害。</p> <p>C. 無新增開發權益及容積移轉：</p> <p>本案之「恢復原使用分區」並非新增開發權益或增設容積移轉，而僅是恢復原來公告的用途。且原使用分區(周邊工業區)土地價值(公告現值 5,700 元 / 平方公尺)，遠低於擬定特倉區土地價值(公告現值 13,750 元 / 平方公尺)，並未因恢復原分區而產生額外的經濟利益，因此不應要求地主負擔額外的回饋義務。</p> <p>D. 公共設施保留地的法律處理：</p> <p>雖然該區包括公共設施保留地，但該保留地並未進行徵收或設施建設，實際上對於該區地主並未造成實質性利益或利用。另根據「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，公共設</p>		
--	--	--	--	--

		<p>施保留地若未實施，也應依合理規範進行調整回復，並且無需附帶回饋要求。</p> <p>(4)案例參照與實務運作</p> <p>A. 過去案例：</p> <p>以下案例均依「都市計畫通盤檢討實施辦法」第40條第1項之規定，以及「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項規定辦理恢復為原使用分區之案例。</p> <p>1、變更澄清湖特定區計畫(工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區)案(高雄市都市計畫委員會108年4月19日第74次會議審查通過)。</p> <p>2、變更新營都市計畫(第三次通盤(第一階段)案(經濟部台灣紙業公司-工商綜合區、綠地為甲種工業區)，台南市政府於109年4月24日發布實施生效。</p> <p>3、其他，例如桃園航空城、台中港特定區等地，均依「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，在土地長期未開發的情況下，將土地恢復為原使用分區，並未強制要求地主負擔回饋條件。這些案例表明，恢復原使用分區並不等於要求土地所有人付出額外的回饋。</p> <p>B. 實務操作：根據內政部國土管理署及各地都市計畫的實施經驗，對於</p>		
--	--	--	--	--

		<p>「長期未開發且無新增經濟效益」的區域，通常在恢復原分區後，不要求土地所有者負擔額外的回饋或義務，除非有重大公共利益或規劃上的特殊需要。</p> <p>(5)結論</p> <p>綜上所述，依據「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第一項規定及相關法規精神，本案恢復原使用分區之申請，應依法進行且不應附加回饋條件。該區土地長期未開發，且土地價值未因規劃變更而提升，應保障地主財產權，並避免加重其經濟負擔。因此，本案所有土地申請「恢復原使用分區」應不附回饋條件。</p> <p>4. 敬請貴府依「都市計畫法」第19條與第20條、「都市計畫通盤檢討實施辦法」第40條第1項、「都市計畫整體開發地區處理方案」第三條第七項之規定，以及25年無法進行整體開發之事實，並體恤陳情人之公平合法之財產保障權，同意陳情人之土地使用區恢復原使用分區(甲種工業區)，不勝感禱！</p>			
10	壘橋建設開發股份有限公司	<p>高雄市市政府以「擬定特倉1-BCD區」計畫，限制使用分區超過25年，造成地主無土地使用分區，應儘快還地主</p>	<p>1. 本案土地位於高雄多功能經貿園區內，屬擬定特倉1-BCD區塊，係依據都市計畫擬定為「特倉區」，惟自計畫核定迄今已逾25年，均未實施整體開發，亦無具體使用效益，實已不符當前土地利用之需求與現況。</p> <p>2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第40條第1項規</p>	<p>1. 經彙整114年4月至114年7月相關土地所有權人提出陳情意見，及陳情變更為甲種工業區之興辦事業計畫，就土地使用分區之劃設，各土地所有權人之意見存有差異。</p> <p>同主要計畫陳情編號1。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

		<p>土地分區請據開對三項規助協雄多經內特倉區」原分區利後法發用與發展。</p> <p>使用，敬局都整處」第七，高能園區「擬定1-BCD恢復用俾利後續依與發展。</p>	<p>定，都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。應依據內政部「都市計畫整體開發地區處理方案」提出七項解決對策，第三條第七項規定「恢復為原使用分區」還於人民土地使用分區之權利，以保障人民的生命財產權。</p> <p>3.陳情人基於合法使用土地、改善環境品質及促進地區發展之立場，懇請貴局依據該處理對策精神，協助推動本案地區使用分區之恢復，以利合乎現況之有效發展。</p> <p>4.敬請市府受理並協助辦理，至盼早日恢復原使用分區。</p>	<p>2.依內政部114年7月11日內授國都字第1140809007號函，有關變更甲種工業區是否得免除開發義務，應釐清原計畫之規劃意旨、開發價值差異及其敘設理由，並敘明檢討變更之合理性，視個案計畫沿革與脈絡及檢討結果，擇定適當之處理方案納入計畫書規定，循都市計畫法定程序辦理」，爰本案需整合各方意見後，方能擇定一項適當之處理方案。</p> <p>3.本案建議納通盤檢討延續案件，後續土地所有權人倘完成整合申請變更，可備妥變更方案及擬興辦事業計畫再提都委會續審。</p>	
11	嘉新資產管理開發股份有限公司	<p>1.本公司考量本基地進出動線均以擴建主，但擴建北側及西北側</p>	如左。	<p>酌予採納 1.有關陳情理由第2點建議本區增加土地容許使用項目乙節，配合產業發展，本區土地已於本次通盤檢討草案增訂第47至49組</p>	<p>同主要計畫陳情編號1。</p> <p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>許工，近工，使限受，招願，效有擬持，域有及線遷，劃事 有化槽鄰種區地受息響，致意落發，維狀區所槽管全後規發。基特土一隔、業先縣地通地廠建區土許 仍多油且甲業土用商影導商低開益限先現俟內油其完移再開宜。本與區僅之且儲流優擇土交紐設故本加容用目比照</p> <p>允許使用，爰建議同意採納。</p> <p>2.另有關建議變更為特區土地之意見存有差異，通盤檢討延續案件，後權人倘申請變更，可備妥擬興辦方案，並申請變更方案，由委會續審。</p> <p>3.有關陳情理由第3點調降地價及屬都市計畫範疇，仍請市府地政局及稅捐處評估後復陳情人。</p>	
--	--	--	--	--

		<p>開方區，引人流商貿發式進增息。</p> <p>3. 另於不力域，未其故在槽以公價價應業評酌下調。</p>		
114.6.12 建請本公司於高功能園區之區為	變更位多經定內倉地貿區	<p>1. 本基地都市計畫分區為「特定倉儲轉運專用區」，依旨揭計畫內容，本分區以物流、加工轉運等足以提高境外轉運中心貨物之附加價值之前後段製造產業，與部分工商服務等關聯性產業活動為主，先予敘明。</p> <p>2. 本基地係位於擴建路以南之特倉區土地，擴建路以東區域多已變更為特貿區。原規劃作為倉儲物流產業用地，然因倉儲、物流業者多優先選擇原縣區土地或交通樞紐地區設廠，且本基地北側與西北側鄰近仍有多座化工油槽設施，涉及公安風險，並緊鄰甲種工業區，與倉儲區</p>		

		<p>定位不符，導致潛在承租人或投資者對區域環境存有疑慮，進而影響投資意願。再者，本區域目前商業機能缺乏、無明顯人流與商業氣息，土地開發效益不彰，招商意願低落，整體發展潛力有限。故建議變更為特貿區開發方式，以引進人流並提升商業氛圍與土地價值。</p> <p>3. 建請變更都市計畫土地使用分區為特貿區，重新規劃開發，促進土地有效利用及經貿活動，藉由鄰近已開發之高雄軟體科技園區、統一夢時代、IKEA、家樂福、好市多等人潮熱點，作為帶動該地區開發之動力，結合高雄展覽館、高雄市立圖書館總館、中鋼集團總部大樓等設施資源，進一步發展水岸特色經濟。</p>		
--	--	--	--	--