

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號

聯絡人：歐庭奴

聯絡電話：02-87712434

電子郵件：otinewn@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年4月28日

發文字號：營署更字第1091087460號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署109年4月16日召開楠梓區中油高雄煉油廠宏南及
右沖宿舍區都市更新整體規劃與招商計畫案工作會議紀錄
乙份，請查照。

說明：依據本署109年4月9日營署更字第1091070816號開會通知
單續辦。

正本：陳委員永森、張委員桂鳳、劉委員曜華、國家發展委員會、財政部國有財產署
、高雄市政府都市發展局、台灣中油股份有限公司、台灣中油股份有限公司煉
製事業部、國家住宅及都市更新中心

副本：立法委員劉世芳國會辦公室、本署都市更新組(以上均含附件)

楠梓區中油高雄煉油廠宏南及右沖宿舍區都市更新整體規劃與招商
計畫案工作會議紀錄

- 一、會議時間：109年4月16日(星期四)下午2時30分
- 二、開會地點：高雄煉油廠總辦公廳225會議室(當日改至102會議室)
- 三、主持人：王組長武聰
- 四、出席單位：如簽到單
紀錄：陳柏翰、歐庭奴
- 五、委員及各單位發言要點：

(一) 陳委員永森

1. 台灣中油股份有限公司(以下簡稱中油公司)高雄煉油廠(以下簡稱高煉廠)後續產業用地轉型作業涉主要計畫變更及擬定細部計畫，另右沖宿舍區則僅涉細部計畫變更，建議本案將高煉廠及右沖宿舍區分案辦理都市計畫變更，以落實空間規劃分級管理機制及加速都市更新進程。
2. 有關右沖宿舍區都市計畫變更方案，在保有地區既有紋理及照顧員工的前提下，請高雄市政府再與中油公司積極協商，期成為市府與國營事業合作推動公辦都更之示範案例。

(二) 張委員桂鳳

1. 建議規劃團隊以大事紀方式紀錄本案重要辦理過程，俾比對預計辦理工作項目與實際執行進度之差異。
2. 請高雄市政府與中油公司再協調都市計畫變更方案內容，俾與市府建議之都市更新單元劃定原則相符合。

(三) 劉委員曜華

考量中油公司屬國營事業，除需顧及企業營運效益外，建議可積極思考如何創造本案都更開發之公益性，如透過公辦都更開發取得社會住宅，以優惠租金出租予當地年輕人或從外地至高雄工作者，讓高雄市及整個臺灣看到中油公司的社會貢獻。

(四) 高雄市政府都市發展局

1. 本案將先以右沖宿舍區作為都市更新示範點，市府取得之土地朝興建社會住宅方向規劃，後續涉都市計畫變更乙節，市府同意將高煉廠及右沖宿舍區分案辦理，並積極提供右沖宿舍區細部計畫變更協助。

2. 市府所提方案內停車場用地配置區位乙節，主要考量大基地開發，停車問題應內化，兼顧服務捷運周邊及附近民眾停車需求，以符合大眾運輸導向發展理念。

(五) 台灣中油股份有限公司

1. 右沖宿舍區僅涉細部計畫變更；而高煉廠則涉辦理變更主要計畫及擬定細部計畫。建議分案處理。
2. 為配合都市更新條例修正，本案都市更新容積獎勵除中央容積獎勵辦法可申請項目外，並將參考高雄市政府後續發布之地方更新獎勵內容，檢討其他適用獎勵項目，以增加本案可建築容積，維護本公司權益。
3. 本公司所建議之細部計畫方案，係參考市府都發局方案，並考量既有都市紋理、地區特色及需求後提出，後續將參酌會議中各方意見，與本公司委託團隊討論後，再提送高雄市政府辦理審查。
4. 高雄市政府所提後續權利變換或協議合建方式辦理，因涉本公司資產處分與財務收益，仍需雙方審慎評估與縝密研商討論，並提報本公司董事會決議。

(六) 財政部國有財產署 (提供書面意見)

本案依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第6點、第8點第1項、第9點及國有非公用土地參與都市更新注意事項第9點規定表達以下意見：

1. 本分署前於歷次會議已表示，本案國有土地依本署相關規定，應以權利變換方式參與都更，不同意以協議合建方式辦理。
2. 本署經管國有非公用土地參與都市更新案，於本分署獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫舉辦公聽會，依規定應限期實施者提供預計更新後可分配樓地板面積等資料，倘更新單元範圍內之國有非公用土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺者，應優先評估作中央機關辦公廳舍；倘未達二千平方公尺或經評估不作中央機關辦公廳舍者，再函中央及地方住宅主管機關評估作社會住宅，倘該主管機關有作社會住宅需求，應由需求機關於事業計畫核定前辦竣撥用，及後續再由該機關依規定參與都市更新。

如經評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者，則由本分署參與選擇分配更新後房地或權利金。本案市府未提出作社會住宅之需求，歎難同意市府撥用，爰會議簡報關於撥用乙節，請予修正。

(七) 營建署都市更新組

1. 細部計畫草案內停車場用地建議可評估變更為公園用地並以公共設施用地多目標使用辦理(如地面為公園，地下做停車場使用)，俾兼顧地區景觀及停車需求;另左楠路側長條型之公園用地建議市府可評估以訂定都市設計準則要求基地開發後留設開放空間方式辦理，以兼顧地區景觀活動需求及土地所有權人權益。
2. 考量高煉廠尚有開發、文資及土污處理等議題需再釐清確定，故為促進右沖宿舍區推動都市更新工作，建議兩者都市計畫分開辦理為原則。
3. 雙方歧見源於都市變更方案、回饋比例及都市更新共同負擔比例，建議由高雄市政府說明計算原則後，儘速討論可行方案並進行法定程序。

(八) 國家社會住宅及都市更新中心

1. 依都市更新條例第 12 條規定，高雄市政府可自行實施或同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委都市更新事業機構為實施者實施。
2. 以本中心與臺北市政府合作經驗，同樣遇到公共設施不足無法支撐計畫區環境品質的問題，處理方式為直接變更為社福用地再指定作為社會住宅，對中油公司資產減損的比例亦會減低。

六、會議結論

- (一) 請高雄市政府參酌委員與相關單位意見修正計畫內容，鑑於本案都市計畫變更，高煉廠涉及主要計畫變更並另擬細部計畫，右沖宿舍區僅涉及細部計畫變更，為掌握都更時效，請市府先行辦理右沖宿舍區都更事宜。
- (二) 本署補助推動都市更新地區範圍為右沖宿舍區，後續請高雄市政府依都市更新第 9 條規定由市府將該區劃為更新地區，並就優先更新單元積極推動都更作業。
- (三) 中油同意由市府擔任實施者，惟請市府積極協調中油公

司提出細部計畫內容，並儘速進行法定程序。如需住都中心技術協助，再由該中心協助。

- (四) 有關權利變換內容，尚需視細部計畫方案確認，後續由市府研擬都市更新事業及權利變換計畫，經高雄市都市更新及爭議處理審議會通過，始得確認。

七、散會（下午 4 時 00 分）