

變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部
分公園用地、保存區(蓮潭路西側)為住宅
區、公園用地案計畫書

高 雄 市 政 府

中華民國 96 年 8 月

公開展覽

壹、緒論

一、計畫緣起

本市為興辦 2009 世界運動會，選定蓮池潭作為世界運動會滑水場地。蓮池潭於民國 95 年過年期間被觀光單位認定為全國人氣指數(人潮)第一名之場域，且本次舉辦 2009 世界運動會滑水競賽，將吸引國內外重要貴賓、媒體記者、參賽隊伍及選手聚集於蓮池潭周邊地區，因此蓮池潭周邊地區將成為代表台灣及本市展現於世界之重要地點。

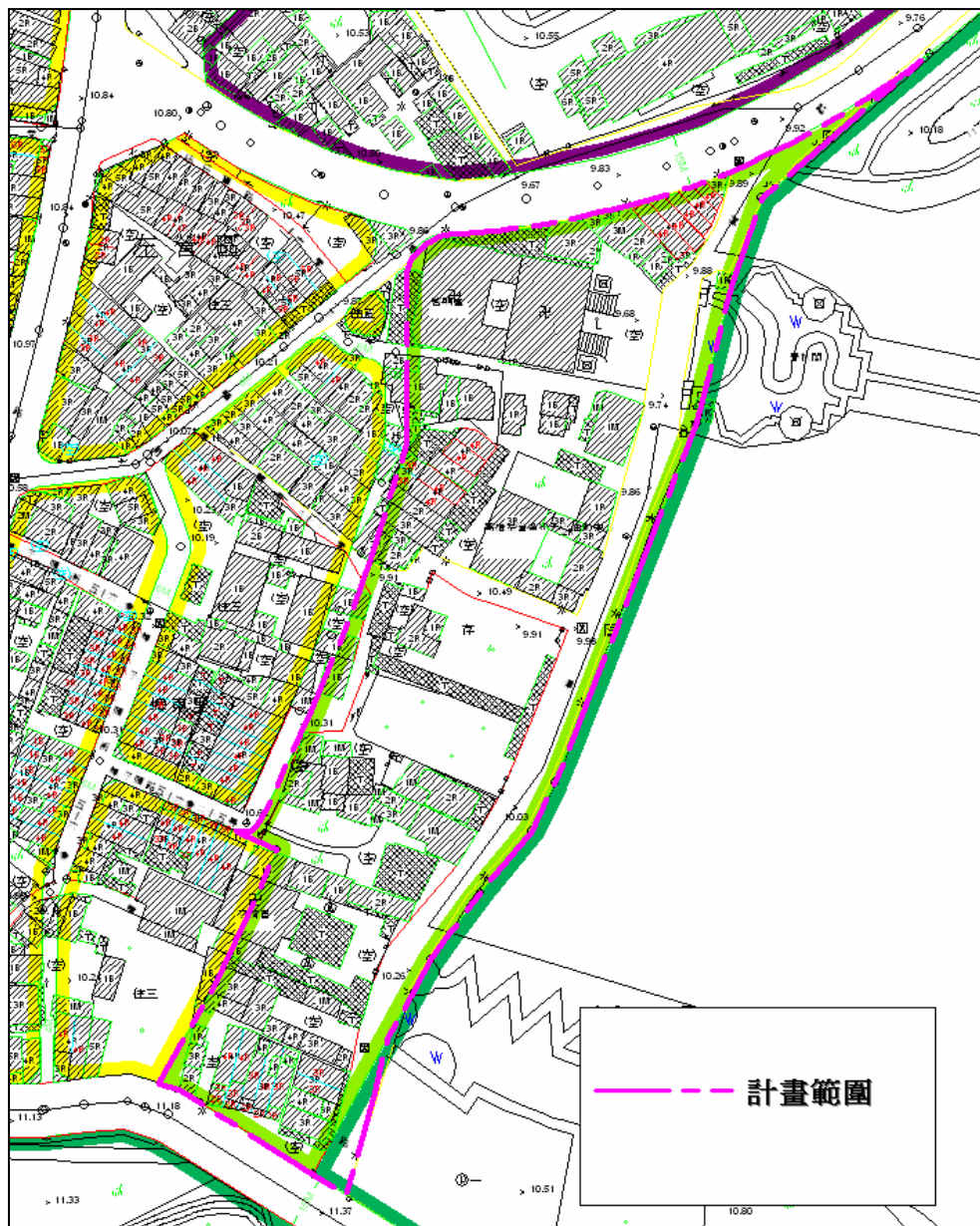
為提升本市國際形象，本府相關機關亦積極展開建設計畫如蓮池潭風景區環境改善計畫、蓮池潭浚深暨水質改善計畫、夜間照明改善計畫、藝術造街計畫、古蹟及歷史建築物復舊計畫…等。而相對連池潭西側之保存區，其範圍內除啟明堂、慈濟宮二處寺廟較符合原劃設保存區之精神外，其餘保存區範圍內之土地現況大部份為住宅使用，且部分係原都市計畫發布實施以前已有之住戶，惟受限於都市計畫法高雄市施行細則第 23 條「保存區內以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為限」及同法第 27 條「原有住宅使用之建築物除得為原來或改為妨礙分區使用外，不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用」之規定，不利改建，現部分土地仍屬於舊有聚落，土地使用型態複雜，建物座落位置與形式不一，大多已經老舊不堪，致使其窳陋的都市景觀與蓮池潭風光難以和諧一致，影響 2009 世界運動會滑水場地周邊整體景觀及土地所有權人的發展權益，故本案保存區實為迫需檢討其土地使用，以配合本府進行 2009 世界運動會場地周邊整體景觀之改善及建設工作。綜上，本案之變更係配合蓮池潭 2009 世界運動會滑水競賽之場地重大設施建設並改善周邊環境景觀，維護住宅使用土地所有權人權益，本案經 96 年 8 月 8 日簽報市府核准爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，配合本市興建之重大設施辦理個案變更。

二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫位置、範圍與面積

本計畫區位於高雄市左營區蓮池潭西側，面積約 19,250 平方公尺，現行都市計畫屬保存區及公園用地。計畫區北接蓮潭路、埤子頭街，西銜接蓮池潭，南接勝利路，東側緊鄰埤東里住宅區。有關本計畫範圍及位置詳見圖一、圖二。



圖二 本計畫範圍及位置圖

貳、上位及相關計畫

一、計畫範圍歷次都市計畫概述

本計畫範圍位於左營都市計畫地區，民國 58 年 4 月 30 日公告發布實施之「左營都市計畫」劃為公園用地，民國 79 年 5 月 2 日公告發布實施之「高雄市都市計畫公共設施用地（民國 62 年 9 月 6 日以前公告部分）通盤檢討案」部分公園用地變更為保存區。

表一 計畫區歷次相關都市計畫案綜理表

編號	公告日期	公告字號	事項
058	58.04.30	高市府建土字第038348號	高雄市左營都市計畫(劃設為公園用地)
093	61.09.02	高市府建都字第095483號	左營都市計畫通盤檢討
184	71.12.30	高市府建都字第103576號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫
253	77.06.10	高市府工都字第014703號	擬定及變更高雄市左營細部計畫(通盤檢討並配合變更主要計畫案)
276	79.05.02	高市府工都字第013869號	高雄市都市計畫公共設施用地(民國62年9月6日以前公告部分)通盤檢討案(部分公園用地變更為保存區)
357	85.11.01	高市府工都字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案
393	88.09.16	高市府工都字第26842號	變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案

二、上位計畫

(一)高雄市主要計畫通盤檢討案(草案)

- 1.計畫年期：民國 110 年。
- 2.發展目標：

依據正進行之高雄市主要計畫研究定位，高雄市係以發展定位為「海洋首都」，整體都市發展機能構想係以「四區（左楠科技研發生活區、北高雄副都心文化生活區、城中經貿金融消費中心區、港鎮海空門戶綠色生活區）、二港（左營軍港、高雄港）、一軸帶（山水區域公園休憩生活軸帶）」為主，並建構以 TOD 之都市發展架構加以聯結。

3. 與本計畫之關聯性

本計畫所屬行政區之定位與發展方向為：左營區—舊城觀光生活區。本計畫除配合 2009 世界運動會運動項目龍舟、滑水舉辦地點蓮池潭景觀改善計畫，亦能促進蓮池潭周邊觀光發展。

三、相關重大建設計畫

（一）變更高雄市左營區部分機關用地(原勝利園區)為體育場用地案

為因應本市 2009 主辦世界運動會，以及為使國內各項運動訓練資源獲得有效整合，行政院體育委員會申請於本市左營區中海路與軍校路交叉路口之海軍陸戰隊營區(勝利營區)機關用地為體育場用地，計畫委託本府於勝利營區北側興建一座可容納 40,000~55,000 席位之國際標準 400 公尺田徑場，另未來將勝利營區南側現有的左訓中心轉化作為「國家運動訓練中心」，以提供完善設施之支援環境。本案都市計畫變更業於 95 年 3 月 2 日公告發布實施。

（二）變更高雄市左營區主要計畫機關用地、社教用地、鐵路用地、綠地用地、公園用地為道路用地(配合高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段改善)案

本市翠華路原即屬高雄都會區快速道路系統第一期路網，現因緊鄰高速鐵路左營車站，考量未來高速鐵路通車、現有左營站區周遭開發、大中快速道路於翠華路匯入下地工程完成後

引進大量車流，將造成翠華路(明潭路至中華陸橋段)現有寬度不足，故需辦理道路拓寬，以因應未來相關建設開發引發之交通量。本案都市計畫變更業於95年5月18日公告發布實施。

(三)高雄左營一號公園整體規劃案

1. 發展目標：

蓮池潭東岸綠地與洲子社區發展方向，建議結合舊時水圳意象與區域綠意需求，營造一處「生態野趣的科技園區」，其建構構想如下：

- (1) 環潭路東側公園預定地，應考量都會門戶意象、對岸文化性水岸、半屏山與重大交通建設，因此基於高雄工業科技形象建議宜朝大面積主題式綠地方向發展。
- (2) 結合舊有灌溉水路與菱角/荷花田，營造區內自然溼地，引進都市生態營造技術，創造都市生態觀察體驗環境。
- (3) 綠地主題性質可結合都市生物棲地主題之綠地發展潮流，以自然、生態及潔淨能源利用為展示主題，增添遊憩吸引力與風貌。
- (4) 以輕巧現代感的設計風格，重新營造輕鬆自由的水岸碼頭；並利用水域及四周環境特色，發展水、陸活動並塑造夜間景觀，展現夜間浪漫與休閒風情。
- (5) 基於洲子社區未來的發展可能性，建議都市計畫宜廢除整體開發限制，而應朝輔導轉業（如觀光服務業）及鼓勵自發性營造生態示範社區形象更新。

2. 與本計畫之關聯性

本計畫建議結合舊時水圳意象與區域綠意需求，營造一處「生態野趣的科技園區」，帶動及提升左營地區休閒遊憩品質。因此未來需考量應否配合計畫內容，變更調整都市計畫分區。

參、實質發展現況分析

一、現行都市計畫

本計畫區於民國 58 年劃定為公園用地(左公一)。根據民國 58 年擬定的高雄市左營都市計畫綱要計畫說明書內容，其中有關公園綠地系統之規劃原意：「…為將來蓮池之發展成一觀光區域，蓮池四周之綠地計畫上則定為綠地使用。池西與龜山交界之綠地，為春秋閣等名勝之所在，但原有居民建物已不少，擴大利用將有所限。故蓮池東北側一帶之綠地則成為將來觀光事業發展之主要地區。將來觀光事業之於本社區之發展，將有莫大之裨益。」故本計畫區原係為蓮池潭觀光區域之一隅，而於當時規劃為公園用地。

然而民國 79 年高雄市都市計畫公共設施用地(民國 62 年 9 月 6 日以前公告部份)通盤檢討案中，為處理公共設施保留地無法取得之困境，因此「辦理本項都市計畫公共設施通盤檢討，視地方實際發展情況，對非必要之保留地本諸公平、公開、合理之原則，即于檢討撤銷變更為其他使用，不受通盤檢討時間及標準之限制，以減輕財政負擔…」，故於該通盤檢討計畫案中逕行將本計畫區部份公園用地變更為保存區，相關變更內容如下：

- (一)變更公園用地為保存區，面積一·五〇四八公頃。
- (二)「左公一」公園用地內啟明堂、慈濟宮等廟宇用地依新工處「蓮池潭風景區開發案」所規劃設之廟宇區範圍變更為保存區，並應注意廟宇建築之使用及美觀。
- (三)為保存民間信仰經市都委會 111 次會議研議通過納入本通盤檢討案一併變更，復經內政部都委會 328 次會議決議：「原則同意，惟應請高雄市政府注意廟宇建築之使用及美觀」。

二、土地使用現況

(一本計畫區內使用現況

本計畫區面臨蓮潭路與蓮池潭風景區，形成住商混合的居住型

態，但其建築物新舊雜陳於其間，當中以啟明堂與慈濟宮較高，南側與北側建物約在 3-4 樓，而中間地帶建築物高度均為 2 樓以下。形成南北較高而中間地帶較低的天際線。有關建築物使用狀況詳見圖五所示。

1. 土地使用

(1) 住宅使用

計畫區內為住宅使用的建物共有 29 棟，總面積為 2,744.69 平方公尺，其中又多數為住商混合使用的型態居多，主要的商業業種也因應周邊的觀光景點發展觀光型的商業販賣紀念品與手工藝品，另外在左營區老人活動中心後面的建物以服務老人的業種為主如茶藝館，最後則是部分位於計畫區內西側住宅由於僅面臨 6 米與 6 米以下巷道，因此多為單純的住宅使用。

(2) 商業使用

計畫區內商業使用的建物共有 19 棟，總面積為 1,686.01 平方公尺，主要都集中於計畫區的南側位於整個觀光地區的入口處，也因此受到觀光客需求的影響發展觀光型的商業販賣紀念品及手工藝品，主要消費對象為外地遊客與香客為主，是計畫區內商業活動頻繁的地區。

(3) 宗教使用

計畫區內宗教使用的建物共有 6 棟，總面積為 2,291.8 平方公尺，分別為年代久遠的慈濟宮及啟民堂，是地方居民重要的宗教信仰中心，也是計畫區內活動最為密集的據點，每逢假日香客與遊客進廟與觀光的人數絡繹不絕，與蓮池潭上的龍虎塔與五里亭成為觀光活動的主要景點。

(4) 機關使用

計畫區內機關使用的建物共有 2 棟，總面積為 740.88 平方公尺，為左營區老人活動中心，是當地老人平時休閒遊憩的去處。平日老人聚集的景象可瞭解到此活動中心與後方的茶藝館成為地方銀髮族最常聚集的場所。

(5)其他使用

計畫區內其他使用的建物共有 7 棟，總面積為 810.28 平方公尺，閒置的老舊建物散落整個計畫區內，另外也包含了其他使用類型如公廁、洗車場等。

表二 土地使用統計表

使用別	棟數(數)	面積(m ²)
住宅使用	29	2744.69
商業使用	19	1686.01
宗教使用	6	2291.8
機關使用	2	740.88
其他使用	7	810.28
總計	63	8273.66

2.建物結構

本計畫區建物共有 63 座，類型以加強磚造、磚造、輕鋼架與其他類型為主，分佈的區域南北側以加強磚造、磚造為最多，中間區塊部分建物較為破舊，結構大多為輕鋼架或著其他無法歸類。

表三 建物結構統計表

建物結構	棟數
加強磚造	36
磚造	21
輕鋼架	4
其他	2
合計	63

3.建物樓層

整體建物高度呈現南北兩端較高，中間較為低矮的狀況，建物密集區約在慈濟宮南側、啟明堂北側與老人活動中心以西的部分，南北兩側以三、四層樓，中間部分以一、二層樓為主，一樓有 17 棟、二樓 12 棟、三樓 18 棟、四樓有 16 棟，建物年代大多為民國五、六十年以前所建置，建物歷史大約在四十年左右。

表四 建物樓層統計表

樓層數	棟數
1 樓	17
2 樓	12
3 樓	18
4 樓	16
合計	63

(二)計畫區週邊發展現況

本計畫區周邊主要發展現況為古色古香的廟宇，蓮池潭四周五百公尺內就擁有二十餘座，可謂「無處不是廟」，處處是梵語靈跡。而各寺廟的建築型式，無論是石雕、泥塑、銅鑄、繪畫、剪貼、擺設、塗漆都顯露出閩南及台灣地方性的風俗民情，表達出台灣宗教生活中的思想觀念，而其藝術技巧，也道地的表現了台灣在藝術上的真正成就。總括基地周邊廟宇與城廓古蹟等略有以下數處：

1. 蓮池潭

風光明媚、水域廣闊的蓮池潭是高雄市名聞遐邇的風景區。蓮池潭原名蓮花潭，係為康熙四十四年鳳山知縣宋永清所濬修。位於高雄市左營區的東側，南近龜山、北接半屏山，潭長 1.4 公里，寬約 400 公尺，潭面原有 75 公頃(現今僅餘 42 公頃)。往昔潭中遍植綠荷，每逢盛開，花香四溢，清代鳳山八景中的「泮水荷香」即指此地。蓮池潭西岸廟宇林立，五百公尺內擁有二十餘座寺廟，分別有孔子廟、北極玄天上帝、啟明堂、春秋閣、五里亭、慈濟宮、龍虎塔等。各廟的建築形式，無論是石雕、泥塑、銅鑄、繪畫、剪貼、擺設、塗漆都顯露出閩南系統及台灣地方性的風俗民情，而這幾座廟宇的藝術技巧，也道地的表現出台灣在藝術上的真正成就，並形成此地著名的寺廟觀光勝地。

2. 左營舊城

左營為高雄市最早開發的一區，舊城始建於清康熙六十一年(1722)。道光六年(1826)擴建為石城，內擁龜山，外接蛇山，闢有四個城門各置城樓，東門「鳳儀」、西門「奠海」、南門「啟文」、北門「拱辰」。今僅存東門、南門與北門供後人懷舊，尤以位於蓮池潭西南側的北門景觀較具瞻仰價值，

北門的特殊之處為城門外壁兩側各有一尊門神，左為「神荼」、右為「鬱壘」，以螺殼花浮塑為底，外施油漆彩繪而成，為少見的門神像特例，雖飽受風雨摧殘，以致斑剝陳舊，但其細膩的筆觸與刻工卻為難得一見的古城門。左營舊城與北門附近的拱辰井、鎮福社同於民國 74 年 8 月列為國家一級古蹟，統稱「鳳山縣舊城」。

3. 啟明堂

位於埤仔頭東巷 48 號，創建於光緒廿二年，初名明德堂，主祀五公菩薩；光緒廿九年(1903)，改名啟明堂，易主祀武聖關公。民國六十二年拆除重建為三樓宮殿式建築，銜稱「東南帝闕樂善社啟明堂」，主祀文武二聖，副神為民族英雄岳武穆及開台延平郡王鄭成功，香火鼎盛，為蓮池潭畔最雄偉的寺廟。

4. 春秋閣與五里亭

民國四十二年地方人士在啟明堂對面潭畔，興建了兩座中國式樓閣，各有九曲橋相通，中間為半月池，兩座樓閣統稱春秋御閣；潭水的兩閣，各為四層八角，雕樑畫棟，臨風玉立，宛如兩個風姿綽約的古典美女，與龜山腳下的舊城殘垣，相互輝映。這二座富麗堂皇的樓閣，命名為「春秋卸閣」。用以紀念孔夫子作春秋，武聖關老爺志在春秋，做為求道處世的門徑，用以闡揚正義，啟發人心向上善，篤行大道，實踐三綱五常為標的。春秋卸閣的古拙造型，為國內寺廟寶塔中的翹楚。「屏山塔影」的詩韻畫面，為中外觀光客鏡頭爭獵的焦點，也是臺灣觀光海報的典型代表，替湖山增色不少。爾後於春秋二閣的曲橋中央興建一座仿古長橋，向潭中延伸，盡頭有一座三層亭閣，名為「五里亭」。

5. 慈濟宮

原址位於舊城內大道公街，重修縣志云：「慈濟宮，在縣署前大街」，采訪冊載：「保生大帝廟在舊城內，屋三間，額慈濟宮，道光廿八年(1848)陳瓊募修。」爾後，七七事變中日兩國開戰，左營萬丹港建軍港作為南進基地，舊城被劃為軍區，城內居民被迫遷出，慈濟宮之保生大帝神像，得暫安置於內惟鎮安宮，虎爺則移遷至鳳山五甲周安心處奉祀。民國四十九年重建於蓮潭路九號，主祀保生大帝，俗稱老祖廟。廟內的藥簽是在左營所有廟宇中獨樹一格，昔日還有「大道公甕菜把」的傳統習俗，目前慈濟宮則進行改建工程中。

6. 龍虎塔

龍虎塔為慈濟宮於民國六十五年所興建，與堤岸間有九曲橋相銜接，塔前分別塑有巨型龍虎，遊客可由龍口進入從虎口走出，與一般塔閣大異其趣，有入龍喉出虎口之逢凶化吉之意。龍虎塔不但外觀造型生動明亮，內部刻畫浮雕更別樹一格，內容彩繪十八地獄、孔子七十二賢人，以及三十六天罡塑像，徐徐如生。

三、土地權屬

(一)土地權屬狀況

本計畫範圍內共有 71 筆土地，分屬國有、市有、高雄水利會、私有與其他等權屬。其中水利會約佔總面積之 10.56%。國有與市有土地共計有 6,889 平方公尺，約佔總面積之 35.78%，包含現作為道路使用之蓮潭路。私有土地共計有 9,473 平方公尺，約佔總面積之 49.21%；其餘公私共同持份之土地約有 855 平方公尺。詳細土地權屬狀況如表五所示。

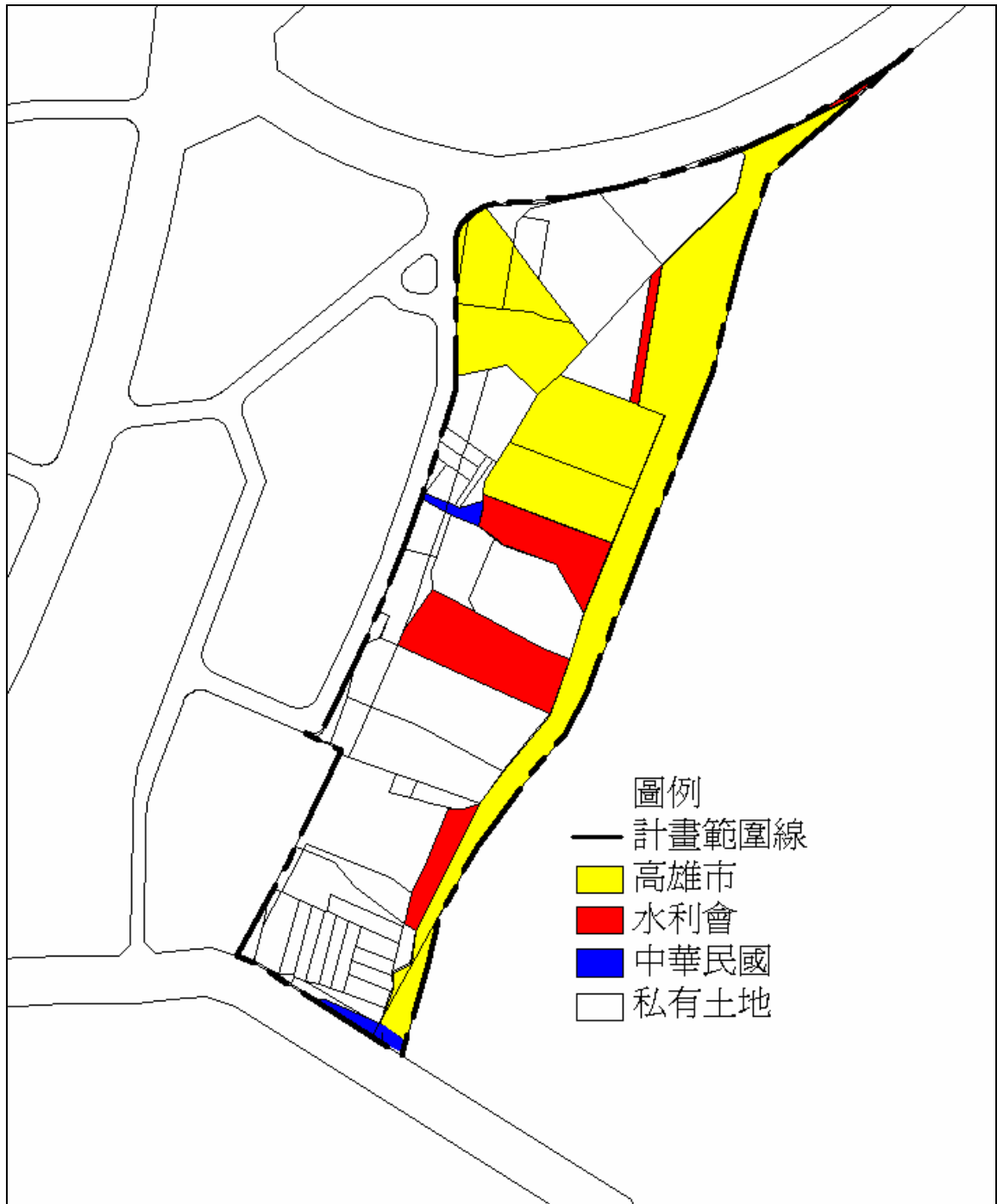
表五 土地權屬分析表

權屬	筆數(筆)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
國有	5	7.04	170	0.88
市有	10	14.08	6,719	34.90
水利會	5	7.04	2,033	10.56
私有	49	69.01	9,473	49.21
公私共有	2	2.82	855	4.44
合計	71	100.00	19,250	100.00

註：表內面積係供參考，實際面積應依地籍分割為準。

(二)各權屬土地分佈狀況

在土地分佈狀況方面，目前本保存區內公有土地多半是作為道路使用、老人活動中心以及部分目前由啟明堂使用中；水利會土地則為區內最大之空地。土地分佈狀況概略如圖六所示。



圖六 土地使用權屬示意圖

肆、計畫定位與構想

- 一、為塑造蓮池潭周邊地區文化廟宇特色，將現況廟宇使用範圍維持保存區之使用分區。
- 二、除現況廟宇適用範圍外之部分，因考量整體更新改建之必要及鄰近地區住宅使用現況，變更為住宅區。
- 三、為延續潭濱界面空間發展的特色、配合蓮池潭觀光遊憩再造細部計畫應訂定土地使用分區管制及都市設計相關規定。

伍、變更原則及內容

一、變更原則：

本計畫區考量現況土地使用與現況保存區使用，茲訂定下列變更原則：

- (一) 現況廟宇使用範圍維持保存區之使用分區。
- (二) 現況為住宅使用及道路使用部分，為維護住宅使用土地所有權人權益，將其變更為住宅區，並於細部計畫劃設適當公共設施。
- (三) 為避免本計畫區未來開發影響蓮池潭景觀，蓮池潭及現況道路間部分變更為公園用地，與蓮池潭連為一體，以塑造緩衝空間。
- (四) 依高雄市土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，本案變更應負一定比例之公共設施用地。

二、變更計畫內容：

本案依上述變更原則考量，本計畫區部分保存區變更為住宅區、公園用地，變更計畫內容如下：

表六 都市計畫變更內容綜理表

變更位置	變更內容		面積(平方公尺)	變更理由	備註
	變更前分區	變更後分區			
蓮池潭西側	保存區	住宅區	12,743 平方公尺	為配合蓮池潭為 2009 世界運動會滑水競賽之場地而急須改善周邊環境景觀，並促進觀光產業經濟發展，並維護住宅使用土地所有權人權益。	1.現況供蓮潭路使用部分，係市有地，於細部計畫時依現況使用擬定為道路用地，不納入都市更新範圍內，由本府主管機關依法辦理撥用。 2.變更都市計畫之公共設施負擔比例將參照本市公共設施用地變更為風景區、住宅區之差額比例計算，故負擔比例為 20%。
		公園用地	1,356 平方公尺	為避免本計畫區未來開發影響蓮池潭景觀，本計畫區鄰近蓮池潭部分保存區變更為公園用地，以塑造緩衝空間。	由主管機關辦理撥用。
	公園用地	住宅區	247 平方	基於道路系統及道路使	現況供蓮潭路使

			公尺	用需要，依程序於主要計畫先變更為住宅區，未來於細部計畫時擬定為道路用地。	用部分，係市有地及國有地，於細部計畫時依現況使用擬定為道路用地，不納入都市更新範圍內，由本府主管機關依法辦理撥用。
	小計		14,346 平方公尺		

備註：表內面積係供參考，實際面積應依地籍分割為準。

表七 變更前後土地使用分區面積表

土地使用分區	變更前		變更後	
	面積 (平方公尺)	百分比 (%)	面積 (平方公尺)	百分比 (%)
保存區	19,003	98.72	4,904	25.48
住宅區	0	0.00	12,990	67.48
公園用地	247	1.28	1,356	7.04
小計	19,250	100.00	19,250	100.00

陸、實施進度及經費

- 一、 本案主要計畫公告實施後，依都市計畫法第 17 條規定，擬定細部計畫後，進行開發。
- 二、 保存區變更為公園用地部分，由本府主管機關依法辦理撥用。
- 三、 本計畫區保存區變更為住宅區

(一) 負擔比例說明如下：

按本市「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」計畫書表中未匡列保存區變更為住宅區之負擔比例，依高雄市土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，變更應負擔一定比例之公共設施用地。故考量本案土地之變更歷程(原為公園用地，後變更為保存區)、基地係為本市蓮池潭風景區之特性、原都市計畫發布實施以前已有之部分住戶及可利用區內公有土地提供公共設施等特性，本案變更由保存區(基地屬性為風景區)變更為住宅區，故其負擔比例參照前該規定公共設施用地變更為住宅區(42%)與風景區(20%)之相對容積差額研訂，故本案負擔比例建議訂為 20%，以降低地主重建成本、提高地主開發意願，亦達成蓮池潭周邊環境改善之目的。

- ### (二) 保存區變更為住宅區部分，於擬定細部計畫後以都市更新方式辦理開發。現況供蓮潭路使用部分，係市有地，於細部計畫時依現況使用擬定為道路用地，不納入都市更新範圍內，由本府主管機關依法辦理撥用。

四、公園用地變更為住宅區部分，現況供蓮潭路使用部分，係市有地及國有地，於細部計畫時依現況使用擬定為道路用地，不納入都市更新範圍內，由本府主管機關依法辦理撥用。

表八 高雄市土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表

公共設施用地及其他發展用地負擔比例		原使用分區				
		農業區	保護區	工業區	住宅區	公共設施用地
變更後使用分區	工業區	40%	—	—	—	32%
	住宅區	50%	—	32%	—	42%
	商業區	60%	—	42%	—	52%
	行政區	—	—	—	—	—
	文教區	—	—	—	—	—
	風景區	20%	—	—	—	20%

註：1. 本表規定之負擔比例，係指產權無償提供為高雄市所有，其為下限之基準，但重大及特殊之個案可提都委會決定之。

2.“—”表依實際發展需求提供必要之公共設施用地。

3. 由私人自行開發者，依上表之規定辦理。

4. 由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積比例。

5. 重大經建計畫之開發，則另案辦理。

柒、其他

本案地區係屬容積管制地區，有關細部計畫內容及管制事項，應依法另行擬定細部計畫並檢討執行。