

變更高雄多功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
計畫書

高雄市政府

中華民國 113 年 1 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄多功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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案舉辦公展前座談會日期	民國 112 年 2 月 7 日（高雄市政府四維行政中心）	
本案公開展覽起訖日期	自民國 112 年 10 月 31 日起至民國 112 年 12 月 1 日止（10 月 31 日至 11 月 2 日刊登於自由時報、台灣導報）	
本案舉辦說明會日期	民國 112 年 11 月 13 日（上午 11：00，苓雅區公所 5 樓第一會議室 下午 03：30，前鎮區公所 4 樓會議室）	
人民團體對本案之反映意見	詳附件八 高雄市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 118 次會議紀錄	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	112 年 12 月 14 日高雄市都市計畫委員會第 118 次會議：「修正通過」。

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1-01
第二節 法令依據.....	1-01
第三節 變更範圍與位置.....	1-02

第二章 都市計畫概述

第一節 歷次都市計畫概述.....	2-01
第二節 現行計畫概述.....	2-10
第三節 上位與相關重大建設計畫.....	2-13

第三章 實質發展現況

第一節 土地使用發展現況.....	3-01
第二節 區內及周邊公共設施現況.....	3-02
第三節 交通運輸現況.....	3-04
第四節 土地權屬.....	3-05

第四章 發展願景及空間規劃構想

第一節 發展願景.....	4-01
第二節 空間規劃構想.....	4-03

第五章 變更內容

第一節 變更原則.....	5-01
第二節 變更內容.....	5-02

第六章 變更後計畫

第一節 土地使用分區管制要點.....	6-01
第二節 都市設計基準.....	6-09

第七章 事業及財務計畫

第一節 開發方式.....	7-01
第二節 實施進度.....	7-03

- 附錄一 行政院亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案核定函
- 附錄二 個案變更同意函
- 附錄三 土地使用同意函
- 附錄四 土地清冊
- 附錄五 高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點
- 附錄六 「變更高雄多功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」公展前座談會會議紀錄
- 附錄七 高市府都發設字第 10133904100 號函
- 附錄八 高雄市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 118 次會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	本計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-2-1	現行都市計畫示意圖	2-12
圖 3-1-1	基地周邊土地使用現況示意圖	3-01
圖 3-2-1	本計畫範圍內及周邊公共設施用地分布示意圖	3-03
圖 3-3-1	地區交通動線及停車場位置示意圖	3-04
圖 3-4-1	土地權屬分布示意圖	3-06
圖 3-4-2	公有土地管理機關分布示意圖	3-07
圖 4-1-1	「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」發展藍圖	4-02
圖 4-1-2	「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」方案願景、目標、策略與作法示意圖	4-02
圖 4-2-1	本計畫三大發展核心區位空間示意圖	4-04
圖 4-2-2	本計畫三大發展核心區位空間斷面示意圖	4-04
圖 4-2-3	本計畫立體廊道及人行動線示意圖	4-05
圖 4-2-4	本計畫立體廊道及人行動線模擬示意圖	4-05
圖 6-1-1	沿街退縮開放空間留設寬度示意圖	6-08
圖 6-2-1	建築配置模擬示意圖	6-09
圖 6-2-2	建築剖面示意圖	6-10
圖 7-1-1	國公營土地開發坵塊示意圖	7-02

表 目 錄

表 2-1-1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-01
表 2-2-1	現行都市計畫土地使用分區面積表	2-11
表 2-3-1	上位計畫綜整表	2-13
表 2-3-2	相關及重大建設計畫綜整表	2-14
表 3-2-1	本計畫範圍內及周邊公共設施用地現況彙整表	3-02
表 3-4-1	本計畫土地權屬綜理表	3-05
表 5-2-1	變更內容明細表	5-02
表 5-2-2	土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表	5-03
表 5-2-3	都市設計基準檢討修正情形綜理表	5-11
表 6-1-1	特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表	6-01
表 6-1-2	土地使用分區管制要點允許使用原則對照表	6-05
表 6-1-3	沿街退縮開放空間留設寬度規定表	6-08
表 7-1-1	國公營土地開發坵塊及開發方式綜理表	7-01

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

高雄多功能經貿園區之發展由起初配合亞太營運中心，帶動舊港區轉型，至第二階段透過公辦重劃，投入公共基礎建設，刻正來到第三階段的開發黃金期，在高雄展覽館、高雄市立圖書館總館、高雄捷運環狀輕軌（第一階段）、高雄流行音樂中心、高雄港埠旅運中心等五大公共基礎建設陸續到位後，區內10處公辦重劃亦將陸續完工，將釋出可立即開發招商之熟地，係多功能經貿園區（又稱亞洲新灣區）全速發展的高峰期，亦為本市經濟發展的重要引擎。

行政院於民國110年5月21日核定「亞灣5G AIoT創新園區推動方案」，配合國家六大核心戰略產業推動，以5G、AI、IoT科技發展結合創新應用，選定於亞洲新灣區投入5年資源，後鑑於國際大廠對亞灣地區之進駐詢問絡繹不絕，為持續擴大推動效果，行政院延續前述計畫精神於民國112年5月11日核定「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」（附件一），年期延長至116年，經費加碼至170億，以完善實證環境、成立新創園、群聚產業與人才、智慧科技方案共創及對接新南向市場等五大目標，透過擴大用地、擴大群聚、擴大創新及擴大輸出等四大做法，加速亞灣區用地合作開發，扶植IC設計產業群聚發展、智慧石化永續發展服務及發展智慧港灣等。

另為吸引產業投資，高雄市政府針對高科技廠商的需求，亦多管齊下建構優質產業投資環境，除有多項優惠配套措施招商，包含加碼提供融資利息政策、房地租金006688優惠、房屋稅5年200萬元之補助及提供勞工25%薪資補貼等，更以高雄港埠旅運中心、世貿展覽館、高雄軟體科技園區周邊之大型水岸基地為主，打造兼具水岸活動、企業總部、科技廠商旗艦中心聚落之水岸廊帶，同時為鼓勵企業於高雄多功能經貿園區統籌5G AIoT等智慧科技產業，進行研發、營運、人才管理訓練等業務，以發展產業聚落、創造就業機會及繁榮地方經濟，研擬「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」，使各機關能以周延且完整之作業機制，提供企業相關協助事項，藉由中央與地方協力合作加速港灣再造，讓亞洲新灣區成為我國重要的5G AIoT重鎮，翻轉南部產業新價值，形塑一條在地的5G AIoT產業供應鏈。

本計畫係配合行政院之「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」，延續第一階段112年4月27日發布之「亞灣5G AIoT創新園區推動方案」之精神，以扶植產業群聚、加速國公營土地合作開發及水岸多元發展為目標，並參酌前次變更迄今於計畫執行上之實務經驗，更精確的界定土地使用分區管制及都市設計規範與納入開發獎勵期限，另為配合高雄軟體園區分期興建需求及廠商設置彈性，爰辦理本次都市計畫個案變更。

第二節 法令依據

依都市計畫法第27條第1項第3款規定：「為適應國防或經濟發展之需要時。」辦理個案變更（個案變更核准函詳附件二）。

第三節 變更範圍與位置

本計畫區位於高雄多功能經貿園區特定區細部計畫內，範圍涵蓋特貿1、特貿2及其周邊道路、特文4、公1（星光公園）、公2（80重劃區）、公15、部份世貿用地、特倉3（高雄軟體園區）、特貿3及綠（園道），面積約43.54公頃，詳圖1-3-1所示。

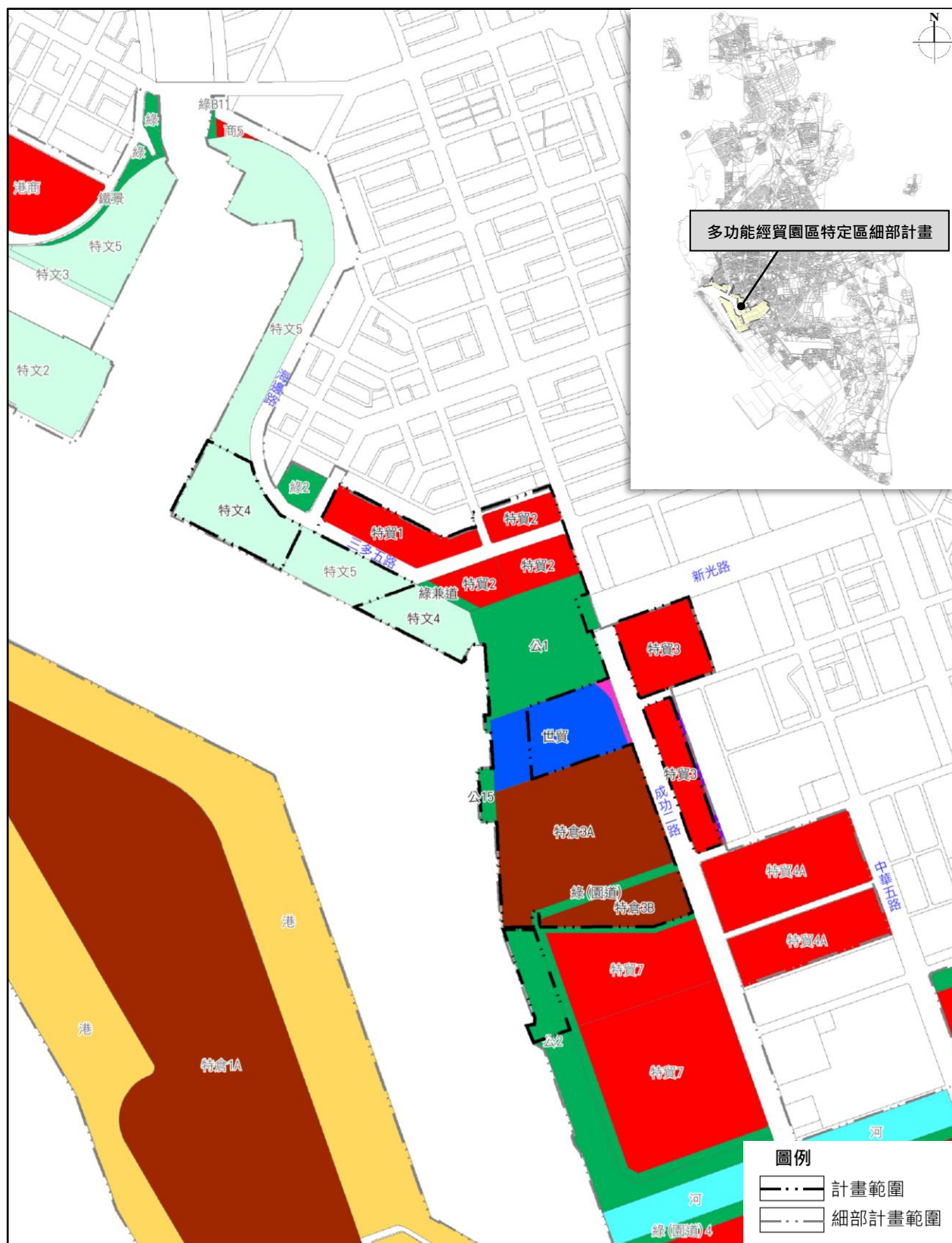


圖 1-3-1 本計畫範圍示意圖

第二章 都市計畫概述

第一節 歷次都市計畫概述

本計畫區位於高雄多功能經貿園區特定區細部計畫內，以下針對本計畫區歷次都市計畫變更與現行計畫進行說明。

本計畫區於民國88年12月20日發布實施擬定都市計畫，迄今歷經37次擬定及變更，其公告實施、日期文號及名稱說明如表2-1-1所示。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
1	001	44.05.19	高市府建土字第14605號	實施本市都市計畫分區計畫	本案為實施本市都市計畫分區計畫。
2	018	50.12.28	高市府建土字第57507號	本市設立工業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設定商業專用地區範圍於：本市火車站面前建國二、三路兩邊一部份、中山一、二路兩邊一部份（但第15號公園對面除外）、中正三、四路兩邊（自林森路至自強路）、中華二路兩邊（自小圓環至三塊厝鐵路邊）、七賢二、三路兩邊、五福四路、大公路等路旁兩邊各一部份，由建築線起30公尺之範圍為商業專用地區。 2. 獅甲一帶工業地區及高雄川以北縱貫鐵路以東未設地區變更為工業專用地區。
3	078	60.07.26	高市府建都字第078731號	設定港埠用地	將高雄港港埠設施需要區域（原都市計畫之商業區、工業區部份）按照都市計畫法設定為港埠用地，其面積共計166.30公頃。
4	082	61.03.27	高市府建都字第027601號	設定中島地區都市計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫範圍：本計畫總面積為214.80公頃，其中原列為都市計畫部分為5.70公頃；都市計畫區域外面積為209.10公頃，則本市都市計畫總面積為55.10平方公里。 2. 設定港埠用地面積83.20公頃。 3. 設定工業區面積53.60公頃。 4. 設定鐵路用地面積5.50公頃。 5. 設定計畫道路面積1.30公頃。 6. 設定機關用地面積2.10公頃。 7. 設定綠地面積0.10公頃。 8. 設定高雄加工出口區面積69公頃。
5	113	64.08.20	高市府工都字第067849號	本市中島地區都市計畫變更案（擴建路部分）	將擴建路改為路寬30公尺之道路。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
6	184	71.12.30	高市府工都字第034424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(通盤檢討)案	加工區北尖端之大華路港埠用地變更為道路用地。
7	234	76.05.04	高市府工都字第010329號	變更高雄市原都市計畫(鹽埕區)乙種工業區、道路用地為港埠商業區、商業區、機關用地及道路用地案	1. 將乙種工業區變更為港埠商業區及機關用地。 2. 為創造港埠商業區獨特風格,規定本區使用性質管制及容積管制。
8	375	87.01.12	高市府工都字第1401號	「變更高雄市主要計畫(部分)(前鎮工業區四十六(甲)、運河、綠地、道路用地為商業區、綠地、公園、機關、道路用地)」案暨「擬定高雄市高雄硫酸銹及鄰近地區細部計畫案」	1. 運河及工業區用地一部份變更作為15公尺至30公尺主要道路,並配合保留部分道路用地。 2. 南側部分綠帶配合拓寬民瑞街、民裕街為15公尺道路所需,向區內退縮5公尺。並將原綠帶向南延伸至變電所即向北增加至一心路口部分。另將原綠帶配合工業區作為公園使用,並於一心路口部分原道路、運河及工業區變更以增設一處公園。 3. 原工業區除前項變更外,於計畫區內東北側劃設機關用地一處,重劃後發回聯勤總部使用,其餘變更為商業區用地。
9	398	88.12.20	高市府工都字第40198號	擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案	1. 為配合經濟部加工出口區之轉型發展與高雄商港地區再開發,特制定「高雄多功能經貿園區特定區計畫」以整合相關計畫,規劃符合亞太營運計畫之製造中心、海運中心所需服務機能。 2. 計畫人口配置居住人口13,000人,就業人口為160,000人。 3. 土地使用計畫分為特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區及特定經貿核心專用區,公共設施規劃學校用地(文)、港埠用地、機關用地、市場用地、交通用地、電信用地、變電所用地、廣場及停車場用地、鐵路用地、公園用地、綠地與道路等。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
10	398-1	89.04.21	高市府工都字第12791號	「高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫」、「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」	擬定「高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫」、「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」，作為開發許可申請者辦理申請之依據。
11	413	90.06.11	高市府工都字第21410號	變更高雄捷運系統橘線O1車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更0.17公頃商四為交通用地。 2. 變更0.0054公頃特文1為交通用地、變更0.04公頃特文1為交通用地。 3. 本計畫區捷運O1車站地區所需交通用地依其機能係供設置捷運系統車站出入口、通風井、冷卻水塔之使用，建蔽率規定為40%，容積率規定為180%。
12	415	90.08.27	高市府工都字第32037號	變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（特倉區、綠地、道路用地為甲種工業區、綠地及道路用地案）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更0.34公頃綠地為甲種工業區。 2. 變更0.82公頃特定倉儲轉運專用區為綠地。
13	424	91.06.14	高市府工都字第0910025309號	變更高雄市都市計畫部分地區書圖不符檢討案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更中島都市計畫之計畫圖道路為機關用地及住宅區。 2. 變更多功能經貿園區特定區計畫圖之港埠用地為特定倉儲轉運專用區（特倉1）及修正變電所用地與綠地之正確位置與範圍。
14	456	92.06.18	高市府都二字第0920028867號	變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區為道路用地、綠地用地為特定經貿核心專用區、變電所用地為電力事業專用區暨土地使用分區管制要點及開發作業流程案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿專用區為道路用地、綠地用地為特定經貿核心專用區、變電所用地為電力事業專用區。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 變更0.59公頃之特定經貿核心專用區（特貿5）為道路用地。 (2) 變更0.60公頃之變電所用地為電力事業專用區。 (3) 變更0.81公頃之綠地用地（綠4）為特定經貿核心專用區（特貿4）。 2. 修訂土地使用分區管制要點及開發作業流程。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
15	465	94.01.12	高市府都二字 第0930066560號	變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、特定文化休閒專用區、綠地用地、廣停用地、道路用地、綠(園道)用地為特定經貿核心專用區、公園用地、廣停用地、道路用地並配合變更高雄市主要計畫綠地用地為特定經貿核心專用區及道路用地案	為防止客、貨車混流集中至成功路與新光路口避免產生衝擊，並改善鄰近路網，建構三多、四維之完整交通系統，搭配河港觀光交通轉運系統(藍色公路、愛河觀光、環港觀光、纜車及R8車站之轉運)，集中增加新光園道濱海公園空間，以利未來發展，並使周邊開發基地易於開發利用，爰變更本案都市計畫。
16	483	94.12.09	高市府都二字 第0940062018號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更0.5公頃特定貿易核心專用區(特貿4A)為道路用地。 2. 計畫案範圍修正，將臨水域之計畫範圍依地籍界線調整，並劃設原計畫範圍外土地之使用分區。 3. 修訂土地使用分區管制。 4. 修訂都市設計要點為都市設計基準。
17	501	95.10.16	高市府都二字 第0950050310號	變更高雄多功能經貿園區特定區計畫部分特定倉儲轉運專用區(特倉三A)為世貿用地案	變更4.50公頃特定倉儲轉運專用區(特倉3A)為世貿用地。
18	530	97.09.25	高市府都開字 第0970044954號	變更高雄多功能經貿園區特定區計畫(配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發)案(第一階段)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量與都市發展界面綠化景觀的需要，變更0.66公頃特定文化休閒專用區(特文3)為鐵路景觀用地。 2. 配合場站更新計畫及輕軌路廊取得變更開發方式。
19	542	98.06.24	高市府都開字 第0980036788號	變更高雄多功能經貿園區特定區計畫(配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發)案(第二階段)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更0.54公頃商業區為公園用地。 2. 變更0.12公頃綠地為公園用地。 3. 變更2.56公頃綠地為商業區。 4. 變更0.27公頃商業區為交通用地。 5. 變更2.88公頃特定文化休閒專用區(特文1)為商業區。 6. 變更0.82公頃鐵路用地為特定倉儲轉運專用區(特倉1)。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
20	553	98.12.31	高市府都開字第0980077108號	變更高雄多功能經貿園區特定區部分特定經貿核心專用區及廣場停車場用地為公園用地及道路用地細部計畫案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更0.13公頃廣場停車場用地(廣停4)為道路用地。 2. 變更1.52公頃特定經貿核心專用區(特貿5B)為道路用地。 3. 變更1.02公頃特定經貿核心專用區(特貿5B)為公園用地(公九)。 4. 本開發計畫區(20.88公頃)由全區整體開發,調整為分期分區開發。調整後,公辦重劃開發範圍約9.67公頃,其餘開發範圍約11.21公頃,由申請者依照高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範辦理開發。 5. 增訂土地使用分區管制要點條文。
21	555	99.01.14	高市府都二字第0990002502號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案	獎勵停車及開放空間而增加建築容積,額外增加總樓地板面積,合計不得超過申請建築基地法定容積率0.3倍,以維護計畫區環境品質。
22	558	99.03.12	高市府都開字第0990014008號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫世貿用地部分土地使用分區管制要點案	本計畫建築基地依高雄多功能經貿園區特定區計畫書之退縮規定,成功路留設開放空間寬度部份,自建築線退縮10公尺。臨水線退縮仍以85公尺為原則,惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行,得經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過,或臨時性建築物,免受前開退縮規定,有關成功路及臨水線退縮地得計入法定空地。
23	561	99.05.18	高市府都開字第0990028277號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫部分特定文化休閒專用區(特文三、特文四)為特定文化休閒專用區(特文五)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更11.89公頃特定文化休閒專用區(特文3、4)為特定文化休閒專用區(特文5)。 2. 變更2.35公頃特文4為特文5。 3. 增列特定文化休閒專用區(特文5)於申請計畫開發及開發許可時,免再負擔公共設施用地及其他都市發展用地。
24	562	99.06.08	高市府都開字第0990032959號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更0.30公頃特定經貿核心專用區(特貿6B)為兒童遊樂場用地。 2. 變更0.70公頃特定經貿核心專用區(特貿6C)為公園用地。 3. 變更0.29公頃特定經貿核心專用區(特貿6B)為道路用地。 4. 變更0.0027公頃特定經貿核心專用區(特貿6A)為道路用地。 5. 增修土地使用分區管制要點。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
25	570	99.10.28	高市府都開字第0990064926號	擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區高雄港站及中島調車場地區細部計畫(配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係配合「臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發案」辦理，計畫範圍與原多功能經貿園區細部計畫有重疊，為利後續管制之執行，爰修訂土地使用分區管制要點及增訂都市設計基準。 2. 訂定計畫人口數約2,234人。 3. 考量高雄港站鐵道文化之活化利用與整體活動系統連結，再予以配設公共設施如公10、綠16、劃設一東西向之細部計畫道路。
26	572	99.10.28	高市府都開字第0990064928號	變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫(配合擬定及變更高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為維持主要計畫道路寬度(20公尺)之一致性，故將現行計畫道路15公尺往南拓寬5公尺，變更0.01公頃公九為道路用地、變更0.02公頃商業區為道路用地。 2. 為避免穿越歷史建築登錄範圍，細部計畫道路劃設與計畫區進出需求，將原有主要計畫之交通用地及公園用地變更為商業區，並於擬定細部計畫時劃設道路用地，變更0.03公頃公9為商業區、變更0.03公頃交3為商業區。 3. 跨區變更範圍內公共設施用地之取得方式。
27	660	102.06.04	高市府都發規字第10202928801號	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更部分特定倉儲轉運專用區為特定經貿核心專用區及必要公共設施用地。 2. 計畫範圍修正，將臨水域之計畫範圍依地籍界線調整，並依毗鄰土地使用劃設其使用分區。 3. 考量加速園區開發時程及為落實管用合一原則，變更毗鄰成功啟智學校之學校用地為特殊學校用地及特定經貿核心專用區。 4. 為促進多功能經貿園區特定區之開發，同時考量公共設施服務水準與環境品質(如劃設水岸綠帶及成功路維持50米)，對可於6年期限內辦理開發單元，提出調降負擔規定。 5. 調整水岸之特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區為公園用地。 6. 區內道路系統調整。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
28	659	102.06.04	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修訂土地使用分區管制要與都市設計基準。 2. 修訂事業及財務計畫,調整開發負擔比例、開發單元面積、原開發許可審議作業流程等,取消原分期開發之規定,並增列公辦市地重劃、區段徵收開發流程及開發許可審議規範,以加速本計畫區土地開發。 3. 為提升地區生活環境品質,配合區內公共設施需求,變更計畫區內特定經貿核心專用區廣場停車場用地、道路用地、公園用地。
29	665	102.06.24	高市府都發規字第10232713102號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(臺糖港埠商業區土地使用分區管制要點)案	為加速港埠商業區之投資開發,落實水岸都市發展目標,調整部分土地使用分區管制要點,並予增訂都市設計基準。
30	675	102.08.16	高市府都發規字第10204481000號	變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設需用土地調整計畫範圍)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合高雄環狀輕軌捷運建設調整計畫範圍,將需用交通部航港局管理公共設施用地納入高雄多功能經貿特定區計畫範圍,並作為原港埠用地變更為特定文化休閒專用區之回饋負擔土地。 2. 將現行高雄市主要計畫(原高雄市轄區)部分道路用地、綠地用地、機關用地及商業區調整納入「高雄多功能經貿園區特定區計畫」,面積約7.06公頃。 3. 變更大義街西側機關用地0.06公頃為交通用地。
31	754	104.09.24	高市府都發規字第10433909901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)暫予保留案(開發工區編號12)案	本計畫區主要計畫先行核定為特定經貿核心專用區、公園用地、綠地用地、綠(園道)用地及道路用地,惟細部計畫尚未公告發布實施,故目前無法作為特貿區相關允許使用。因此本次變更係於細部計畫增列特貿7A土地使用分區管制要點與都市設計基準。
32	791	105.07.26	高市府都發企字第10532756801號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更道路用地為特定經貿核心專用區(特貿六B)0.29公頃。 2. 變更兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區(特貿六B)0.20公頃。 3. 變更特定經貿核心專用區(特貿六B)為兒童遊樂場用地0.21公頃。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
33	804	106.02.06	高市府都發企字第10630140302號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號3工區範圍、廣場停車場用地(八)為特定經貿核心專用區(三)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量未來將以綠色載具打造人本交通之政策目標，鼓勵旅客多搭乘水岸輕軌等大眾運輸系統，變更廣場停車場用地為特定經貿核心專用區(特貿三)0.64公頃。 2. 本開發單元包含特定經貿核心專用區(特貿3)及部分特殊學校用地，考量土地權屬及使用分區之一致性，調整開發單元編號3範圍，面積由5.59公頃調整為5.3公頃。 3. 為加速土地開發，並考量負擔回饋之公平性與可行性，本計畫應負擔回饋之公共設施用地及都市發展用地，增列以都市更新方式辦理者，亦得適用現行計畫時程獎勵規定。
34	824	106.09.22	高市府都發規字第10633209200號	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應全球化浪潮、軌道運輸發展及科技轉變，將原高雄市轄區土地納入檢討範圍，共涵蓋多能經貿園區特定區等18個都市計畫區。 2. 計畫面積約為15,219.62公頃，調整計畫人口為180萬人並依據各行政區人口密度進行人口分派。 3. 計畫重新檢討元高雄市轄區整體之發展優勢、空間架構與定位，並訂個細部計畫之指導原則等，期望透過通盤檢討，建構結合都會、生態、海洋文化與都市經濟，建構生態永續之城市。
35	875	107.12.22	高市府都發企字第10734738202號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地(廣停1)為停車場用地案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合重大建設開發，舒緩停車需求，並增加公共設施多目標使用彈性，提升民間廠商投資自償性，變更廣場停車場用地(廣停1)為停車場用地。 2. 變更廣場停車場用地(廣停1)1.33公頃為停車場用地(停3)。 3. 增訂停車場用地(停3)土地使用分區管制要點。
36	947	110.02.03	高市府都發企字第11030341900號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為利都市更新事業推動彈性、加強投資誘因，以公辦都市更新開發，給予建築獎勵容積增量為原則。 2. 因應5G、AIoT產業進駐發展及住商混合多元土地使用效益，提升特貿3容積獎勵及住宅使用之樓地板面積，以吸引國內外新創產業及優質人才同步進駐。 3. 為形塑整體水岸視覺意象，臨林森四路之開放空間與建築設計以配合臨海視覺穿透性為原則，以提升計畫區水岸意象及開放空間之公共性與公益性。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
37	988	111.09.05	高市府都發企字第11134137301號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)停車場用地(停3)為特定經貿核心專用區(二)、綠地用地(兼供道路使用)暨增訂土地使用分區管制要點案	<ol style="list-style-type: none"> 因應捷運輕軌、黃線交會站之TOD發展，並考量周邊地區屬海灣重要國門，具發展5G、AIoT、經濟貿易及TOD之潛力，加速多功能經貿園區發展，並活化市有土地之利用。 考量多功能經貿園區未來應以綠色載具打造人本交通之政策目標，同時規劃捷運黃線Y15站與本計畫共構，通車後可提供都會核心區間之便捷密集大眾運輸服務，提昇整體軌道運輸效益，降低私有運具使用量。因應地區交通特性改變，故變更1.33公頃停車場用地為1.13公頃特定經貿核心專用區(二)及0.196公頃綠地用地(兼供道路使用)。 土地使用分區管制要點之建蔽率、容積率、允許使用項目及建築退縮、都市設計等相關規定皆依現行計畫規定辦理，增訂有關適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理，以及停車、人行立體通廊等規定。
38	999	111.12.12	高市府都發規字第11135902300號函	變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案	配合內政部民國107年4月30日公告實施之全國國土計畫，變更計畫年期為民國125年。
39	1016	112.4.17	高市府都發企字第11231600802號	變更高雄多功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	配合行政院之「亞灣5G AIoT創新園區推動方案」，形塑兼具休閒觀光與金融經濟的開放水岸廊帶，透過變更特文4、特質1、特質2、水岸公園及臨水岸85公尺退縮帶等範圍之土地使用分區管制及都市設計基準，提升水岸整體發展彈性及日夜間活動活力，滿足前瞻科技人才培育環境，刺激新創產業進駐及形塑國際觀光水岸長廊，作為本市之企業總部旗艦中心聚落。
40	1023	112.05.31	高市府都發企字第11232380802號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫公園用地(公四)土地使用分區管制暨都市設計基準案	<ol style="list-style-type: none"> 因應近年遊艇觀光熱潮及遊艇停泊所需，高雄市第五船渠及公4用地由高雄市政府海洋局依促參法辦理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所BOT案」。 變更公4土地使用分區管制要點，包括土地使用強度、使用項目及建築退縮規定。 因應公4用地為亞洲新灣區臨水岸公園之一，為兼顧水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透之公益性，新增都市設計基準包括夜間照明計畫、人行步道設置及建築物設計原則。

註：變更面積以實際測量地籍分割面積為準，原則上表示至小數點後二位為準，惟部分面積因數值過小，以實際位數表示。

第二節 現行計畫概述

高雄多功能經貿園區現行之都市計畫係以民國102年6月4日公告實施之「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」為主體，同時經歷前述第665、675、754、791、804、824、875及988等案之調整，即為本計畫之現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫目標年：民國 125 年

二、計畫人口：13,000 人

三、計畫面積：597.27 公頃

於民國102年公告發布實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設需用土地調整計畫範圍）案計畫書」將部分道路用地、綠地用地、機關用地及商業區面積共約7.06公頃調整納入本計畫，故於本計畫之現行計畫面積由590.22公頃，調整為597.27公頃。

四、土地使用計畫

本計畫劃設有特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區、港埠商業區、商業區、工業區、電力事業專用區與公共設施用地，共計597.27公頃，有關本計畫各土地使用面積及現行計畫圖如表2-2-1與圖2-2-1所示。

五、公共設施計畫

本計畫劃設有港埠用地、特殊學校用地、機關用地、交通用地、變電所用地、市場用地、停車場用地、廣場停車場用地、廣場用地、公園用地、綠地用地、綠地用地（兼供道路使用）、綠（園道）用地、道路用地、鐵路用地、鐵路景觀用地、運河及世貿用地等公共設施用地，共計236.84公頃。各公共設施用地面積與分布情形詳如表2-2-1及圖2-2-1所示。

六、土地使用分區管制及都市設計基準

為加速園區土地開發，就期程獎勵訂定相關容積獎勵規定，惟於都市計畫公告實施六年後屆期；且為達成混合使用規劃之目標，增列允許使用項目組別，並放寬各土地使用分區允許使用項目，有條件放寬特貿區及特文區允許作住宅使用，採住宅樓地板面積總量管制方式誘發投資。

表 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區面積表

土地使用類別		現行計畫面積 (公頃)	百分比 (%)		
土地 使用 分區	特定文化休閒專用區	特文1	2.31	0.39	
		特文2	29.18	4.89	
		特文3	3.31	0.55	
		特文4	6.38	1.07	
		特文5	13.89	2.33	
		小計	55.07	9.22	
	特定倉儲轉運專用區	特倉1	93.74	15.69	
		特倉2	8.58	1.44	
		特倉3	12.73	2.13	
		小計	115.05	19.26	
	特定經貿核心專用區	特貿1	2.80	0.47	
		特貿2	3.87	0.65	
		特貿3	5.31	0.89	
		特貿4	36.35	6.09	
		特貿5	39.82	6.67	
		特貿6	14.05	2.35	
		特貿7	39.02	6.53	
		小計	141.22	23.64	
	港埠商業區		5.67	0.95	
	第3種商業區		5.31	0.89	
	第4種商業區		13.14	2.20	
	第5種商業區		0.18	0.03	
	工業區		24.18	4.05	
	電力事業專用區		0.61	0.10	
	合計		360.43	60.35	
	公共 設施 用地	港埠用地		79.26	13.27
		特殊學校用地		0.26	0.04
		機關用地		2.13	0.36
交通用地		3.88	0.65		
變電所用地		1.20	0.20		
市場用地		0.78	0.13		
停車場用地		1.61	0.27		
廣場停車場用地		11.89	1.99		
廣場用地		0.94	0.16		
公園用地		38.01	6.36		
綠地用地		14.14	2.37		
綠地用地 (兼供道路使用)		0.20	0.03		
綠 (園道) 用地		23.77	3.98		
道路用地		43.19	7.23		
鐵路用地		2.13	0.36		
運河		8.25	1.38		
世貿用地		4.50	0.75		
鐵路景觀用地		0.39	0.07		
兒童遊樂場用地		0.31	0.05		
合計		236.84	39.65		
總計		597.27	100.00		

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量地籍分割面積為準。

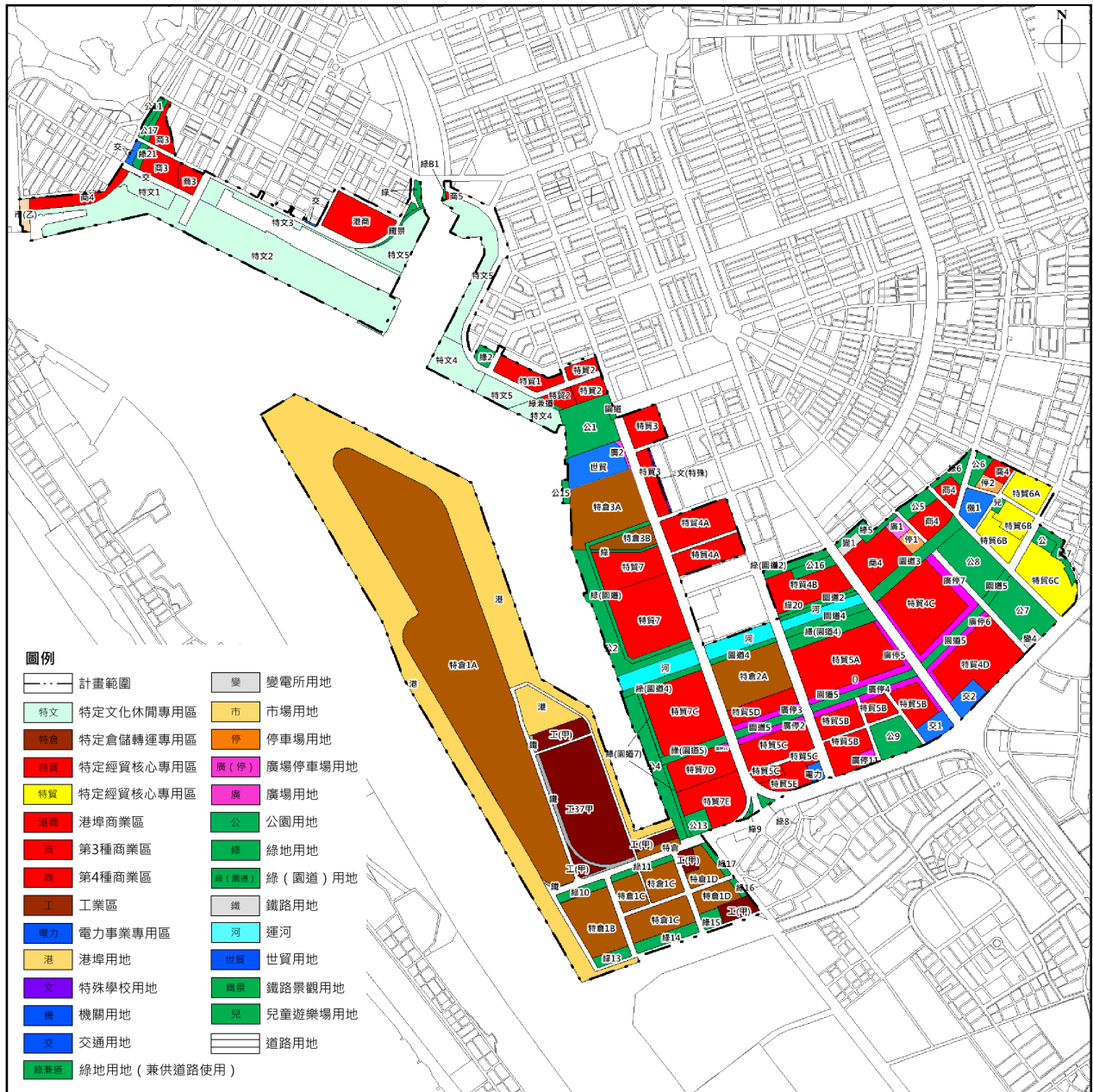


圖 2-2-1 現行都市計畫示意圖

第三節 上位與相關重大建設計畫

高雄多功能經貿園區特定區位處高雄市發展核心，本計畫及其周邊區域更為近年中央、地方政府及民間積極投入建設地區，本計畫分析上位及相關計畫，以歸納本計畫區之定位與未來發展目標。

一、上位計畫

本計畫區兼具海、空雙港區位優勢，並扮演高雄市與國際接軌之重要門戶，在未來發展上被定位為國際貿易之重點發展區域，針對上位計畫對本計畫區之指導，如表2-3-1所示。

表 2-3-1 上位計畫綜整表

計畫名稱	與本計畫相關之重要內容
亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案 (行政院，112年)	本計畫為延續「亞灣5G AIoT創新園區」之精神，以打造亞灣區成為下世代科技應用先驅者，帶領產業與人才南向，使南北均衡發展，並發展為國際型產業聚落為願景，透過五大目標、四大策略及五項擴大作法，建構創新產業生態系及價值鏈、重點扶植關鍵產業並帶動高雄在地就業，吸引國際型業者串聯上下游供應鏈落地於高雄亞灣設立研訓基地，促進高雄產業加值及經濟發展。
亞灣5G AIoT創新園區推動方案 (行政院，110年)	配合國家六大核心戰略產業推動，以5G、AI、IoT科技發展結合創新應用，促成5G AIoT應用場域實證與商用，以維持臺灣ICT技術領先之優勢，決議以高雄亞洲新灣區規劃發展5G AIoT新科技結合周邊高雄港整體開發，快速形塑南台灣重要科技產業發展聚落搭配相關配套措施，吸引產業至南部地區擴大投資，輔導在地產業數位轉型，藉由中央及地方的合作，發展亞洲新灣區為新科技之核心場域，吸引大廠與新創進駐及增加青年就業人口。
高雄市國土計畫 (高雄市政府，110年)	本計畫位屬經貿都會核心，係以本計畫區作為城市發展的動力引擎，定位為接軌國際之門戶，結合高雄港埠旅運中心、高雄流行音樂中心、高雄展覽館、駁二藝術特區及軟體科學園區，推動休閒觀光、文創會展、數位研發、郵輪遊艇等新興產業，並藉由市地重劃、區段徵收釋出土地，與高雄港區土地開發公司及國營事業地主合作招商開發，活化舊港區及周邊土地，吸引產業投資開發，推動本市成為與國際接軌之重要門戶。
「大南方、大發展」 南臺灣發展計畫 (國家發展委員會，108年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 用聚落帶動發展、交通連結世界、行銷撐新農業、觀光創造繁榮等4大策略，引導產業佈局投資中南部，帶動中南部整體發展，促使區域均衡發展。 2. 高雄市定位為國際金融、材料科技、海洋科技及循環經濟中心，本計畫區並列為重點發展聚落之一。
擴大及變更原高雄市主要計畫 (第三次通盤檢討)案 (高雄市政府，108年)	本計畫區位於主要計畫之計畫範圍內，未來本計畫將依循主要計畫指導原則，針對本計畫區內都市機能、產業空間發展、居住環境與大眾運輸等進行土地使用調配，以增進本計畫區內發展。
全國國土計畫 (內政部營建署，107年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 需考量鄰近大眾運輸機能，並積極推動產業土地活化與再發展，落實老舊工業區之更新、穩定產業用地供給等具體措施，促使土地能因應產業需求及時提供。 2. 提出以文化觀光為主，整合各區域文化觀光資源、博物場館、人文傳統場域、生態資源等進行整體規劃，由既有點狀觀光據點經營出發，逐漸轉型朝文化觀光廊帶、觀光城市、觀光區域等方向邁進。 3. 需考量鄰近大眾運輸機能，並積極推動產業土地活化與再發展，落實老舊工業區之更新、穩定產業用地供給等具體措施，促使土地能因應產業需求及時提供。

資料來源：本計畫整理。

二、相關及重大建設計畫

隨著計畫區周邊包括高雄展覽館、高雄市立圖書館總館、高雄捷運環狀輕軌（第一階段）、高雄流行音樂中心、高雄港埠旅運中心等五大公共基礎建設陸續完工啟用，帶動本計畫區與周邊區域之整體發展，相關計畫與重大建設綜整如表2-3-2所示。

表 2-3-2 相關及重大建設計畫綜整表

計畫名稱	與本計畫相關之重要內容
高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點（高雄市政府，112年）	為打造企業集團旗艦中心聚落，邀請國際級企業進駐設置總部或研發基地，發展國際研訓及應用技術管理人才創新聚落，形塑兼具休閒觀光與金融經濟的開放水岸廊帶，以發展本市產業聚落、創造就業機會及繁榮地方經濟，特訂定本要點。
五加二產業創新計畫（經濟部，105年）	本計畫區主要產業機能符合五加二產業創新計畫之推動重點，後續應藉由布局關鍵前瞻技術及引進高階人才，持續形塑產業創新聚落，吸引國內外投資、連結創新能量，提升本市產業國際競爭力與計畫區之生活品質，實現智慧城市之理想。
臺灣國際商港未來發展及建設計畫（111~115年）（臺灣港務股份有限公司，110年）	因應國際海運及港口發展趨勢，探討航港產業內外部營運環境、港埠需求及前期執行成效檢討，於110年10月12日奉行政院核定，據以推動各項港灣工程計畫及公共設施。持續推動港區資產活化，並推動觀光經濟，結合港口所在地方政府及在地產業觀光發展規劃，擬定招商策略及運用多元招商模式，積極創造港區收益。
高雄都會區大眾捷運系統黃線綜合規劃（108年6月啟動綜合規劃作業）	高雄都會區大眾捷運系統黃線行經烏松、三民、新興、苓雅、鳳山及前鎮區等6個行政區域，屬前瞻基礎建設之軌道建設計畫。預計於民國111年動工、民國117年全線完工通車，位於本計畫區之Y15站，具與環狀輕軌C9旅運中心站轉乘之功能，完工後將擴充本計畫區之大眾運輸路網，連接本市東側地區。
高雄環狀輕軌捷運建設	環狀輕軌分兩階段，其中第一階段已完工通車，營運路段為C1籬仔內站至C14哈瑪星站，其中C5夢時代站至C13駁二蓬萊站共12站設置於多功能經貿園區內，串聯區內高雄流行音樂中心、高雄港埠旅運中心、高雄展覽館、高雄軟體園區、駁二藝術特區等重点觀光場域，提供遊客、辦公人士便捷之交通方式，市區可藉由環狀輕軌直接抵達本計畫區內之重點觀光場域，為本計畫區發展大眾運輸導向觀光之重要契機。
高雄展覽館	高雄展覽館於民國103年開館，為臺灣第一座多功能臨港會展中心，其基地位於本計畫區內之臺灣中油成功廠區4.5公頃土地，後方為高雄港22號碼頭，鄰近輕軌C7軟體園區站及C8高雄展覽館站，為一座可容納1,500個標準攤位的展覽館，並包含可容納2,000人、800人及20至40人等不同大小之會議室。開館至今已承接多項指標性專業大型展覽、演唱會，為高雄會展產業發展領航角色，其整合MICE產業發展資源，積極爭取國際會展活動，發展區域性品牌展覽，並協助會展產業人才培訓，吸引企業進駐高雄，帶動產業升級，未來可結合周邊之高雄流行音樂中心、港埠旅運中心，增進臺灣國際形象。

表 2-3-2 相關計畫與重大建設綜整表（續）

計畫名稱	與本計畫相關之重要內容
高雄軟體園區	為促進本市軟體科技產業之發展，經濟部於民國89年購置7.9公頃土地設置高雄軟體園區，並由經濟部產業園區管理局負責進行開發及管理。其定位為知識型產業園區，致力於發展亞太地區資訊軟體、數位影音、電腦通訊等產業，與加工區其他園區性質不同，主要設置目標為連結臺中軟體園區、臺北南港園區，形塑西部產業之創新走廊，促進本市資訊及新興產業發展，及平衡南、中、北部之經濟發展。至民國108年，進駐廠商已達308家，投資金額約新臺幣186.87億元，目前員工約3,900人，形成資訊軟體、研發設計及數位內容等知識密集型產業聚落。
高雄流行音樂中心	高雄流行音樂中心於民國98年經行政院核定，由文化部委託本府規劃、設計、興建，並以行政法人模式營運，其位於高雄港11-15號碼頭，占地約11.89公頃，其主體包括可容納1萬2千名觀眾之戶外表演場地、6,800席之室內大型表演場館，及容納200至1,000席不等之6間小型展演空間、流行音樂展示館、海洋文化展覽中心、渡輪碼頭、親水公園、腳踏車道和文創市集，打造音樂休閒新基地，提供南臺灣流行音樂創作與表演交流觀摩平臺、培育國內流行音樂人才，連結音樂與文創產業。
高雄港埠旅運中心	港埠旅運中心位於高雄港第19至20號碼後方土地，依照高雄港整體規劃及未來發展計畫，並參酌高雄多功能經貿園區特定區計畫，擬定高雄港客運專區建設計畫，以改善現有客運設施及周邊環境、提供來港旅客便捷與舒適之旅運空間，並整合港區範圍內各相關業務單位之辦公空間，以提昇商港服務，進而增進國際交流、促進觀光產業之發展。 計畫內容包含港務辦公、旅運服務之複合建築物1棟及相關附屬設施，以發展港岸之商業、休閒機能，預計未來為臺灣港務公司總部、高雄市海上客運出入境中心，可同時停泊2艘22.5萬噸大型郵輪，約能承載5,400名旅客及2,400名船員，最大旅客服務水準每小時可達2,000人。
高雄市立圖書館總館與總館二期	高雄市立圖書館總館二期除延伸圖書總館之閱讀活動，並設置書局、文創商店、電影視聽娛樂設施及會議室空間，增進周邊購物、娛樂機能；而會館之人文旅店也能填補住宿、會展產業之需要。其結合圖書館藝文氛圍與文化集聚效應，發展文創及文教產業，並搭配周邊多功能經貿園區影視聚落，規劃相關展演與展覽空間，建立本市文創產業發展據點，以拓展文創產業通路及經營銷售平臺等。

資料來源：本計畫整理。

第三章 實質發展現況

第一節 土地使用發展現況

本計畫基地南側為80期市地重劃區及臺灣電力公司南部發電廠，北側有高雄港埠旅運中心、85大樓，西側為高雄港區及前鎮科技產業園區等，東接中鋼總部大樓、高雄市立圖書總館、總圖二期文創會館、星光綠園道。本計畫基地現況除高雄展覽館、高雄軟體科學園區、中油海洋天堂公園使用外，其餘多為空地，如圖3-1-1所示。



圖 3-1-1 基地周邊土地使用現況示意圖

第二節 區內及周邊公共設施現況

本計畫範圍內及周邊公共設施用地包含機關用地、(特殊)學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、綠(園道)用地、園道用地、運河、停車場用地、市場用地、廣場用地、加油站用地、變電所用地、世貿用地、港埠用地及綠地用地(兼供道路使用)等公共設施用地。透過綠園道與公園綠地之規劃串聯基地與水岸空間,以打造親水環境,活絡多功能經貿園區之國際會展活動發展,周邊公共設施用地開闢及使用現況如表3-2-1所示,分布情形如圖3-2-1所示。

表 3-2-1 本計畫範圍內及周邊公共設施用地現況彙整表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	開闢情形	使用現況
機關用地	機33	1.46	已開闢	自來水公司南區工程處
	機36	2.01	已開闢	圖書總館、總圖二期文創會館
學校用地	文小20	1.76	已開闢	成功國小
	文小21	2.59	已開闢	苓洲國小
	文小43	1.98	已開闢	獅甲國小
	文中42	3.26	已開闢	獅甲國中
特殊學校用地(多功能內)		0.26	已開闢	成功啟智學校
特殊學校用地(多功能外)		2.08	已開闢	成功啟智學校
公園用地	公1	6.13	已開闢	星光公園
	公2	5.76	未開闢	空地、臺電南部發電廠
	公15	0.40	未開闢	22號碼頭及相關附屬設施
	公19	0.68	已開闢	四維公園
	公20	1.62	已開闢	生日公園
	公22	1.08	已開闢	盛興公園
	公23	0.17	已開闢	獅甲公園
	公25	6.91	已開闢	勞工公園
兒童遊樂場用地	兒11	0.17	已開闢	苓雅兒童遊樂場
	兒13	0.13	已開闢	振興兒童遊戲場
綠地用地	綠2	0.77	未開闢	空置地
	綠19	0.45	未開闢	空置地
	綠6	0.16	已開闢	綠地
	綠10	1.89	已開闢	綠地
	綠42	0.28	已開闢	綠地
綠(園道)用地	綠(園道)1	0.24	已開闢	新光綠園道
	綠(園道)6	2.56	部分開闢	道路、臺電南部發電廠
園道用地	園道5	8.11	已開闢	四維路
	園道6	5.14	已開闢	新光綠園道
運河		8.25	已開闢	五號船渠
停車場用地	停10	0.51	已開闢	正勤停車場
	停11	0.17	已開闢	君毅停車場
	停12	0.19	已開闢	獅甲停車場

表 3-2-1 本計畫範圍內及周邊公共設施用地現況彙整表 (續)

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	開闢情形	使用現況
市場用地	市39	0.62	已開闢	興中市場
	市48	0.44	未開闢	空置地
	市49	0.65	已開闢	中山市場
廣場用地	廣1	0.15	已開闢	文林廣場
	廣2	0.21	已開闢	廣場
加油站用地	油7	0.14	已開闢	中油三多三路站
變電所用地	變1	0.60	已開闢	變電所
世貿用地		4.50	已開闢	高雄展覽館
港埠用地		79.26	已開闢	工業使用
綠地用地 (兼供道路使用)		0.20	未開闢	輕軌軌道

資料來源：本計畫整理。

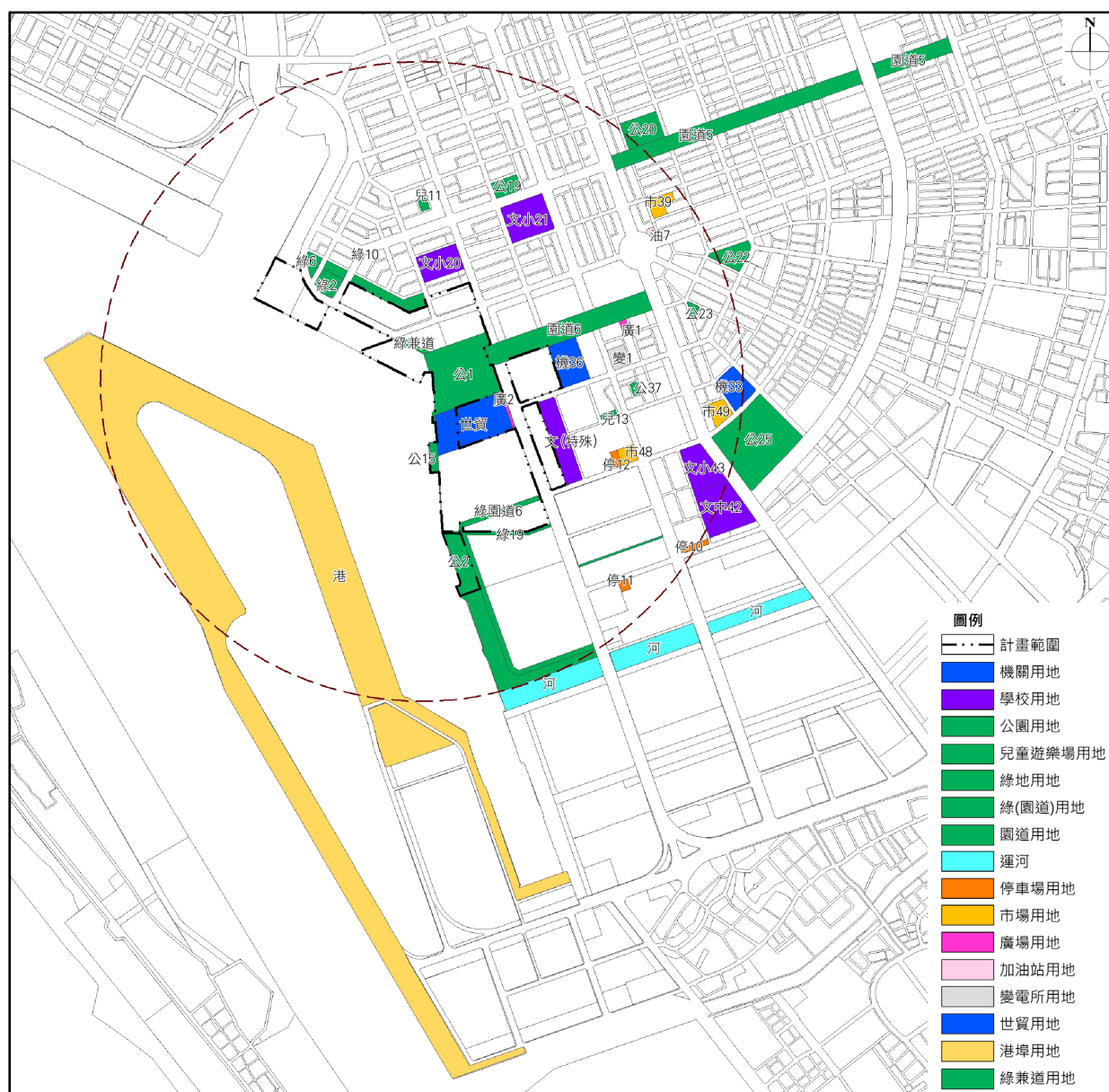


圖 3-2-1 本計畫範圍內及周邊公共設施用地分布示意圖

第三節 交通運輸現況

本計畫區東鄰成功二路為連結南北高雄之主要道路，並透過周邊之新光路與復興三路等東西向道路與市區串聯，區內有輕軌與捷運行經，未來可透過便捷之道路系統與大眾運輸串聯本計畫區內之產業發展、就業、居住與休閒遊憩之機能，達成吸引外來人口與產業活動之目標，後續也將因應TOD發展趨勢，檢討本計畫區內之人行動線規劃。

一、道路系統

本基地周邊鄰接新光路為80公尺圍道；成功二路為50公尺計畫道路；三多路、苓南路、海邊路為30公尺計畫道路；復興三路及林森四路則為20公尺計畫道路。

二、大眾運輸系統

本基地內含蓋高雄捷運及高雄輕軌二大系統，基地周邊鄰近之捷運站為紅線三多商圈站，由三多商圈站至本基地步行時間約10~15分鐘；另黃線Y15站將設站於本計畫區內三多五路南側之特貿2。

輕軌行經基地西側之成功路及北側之海邊路，設有C7軟體園區站、C8高雄展覽館站及C9旅運中心站等，如圖3-3-1所示。

三、停車空間

基地及其周邊現況停車空間主要包括高雄展覽館停車場、新光公有停車場、中華新光停車場、鴻海高軟地下停車場、鋼堡之星成功停車場、台鋁停車場及寶盛停車場等多處停車場，基地周邊停車場位置如圖3-3-1所示。

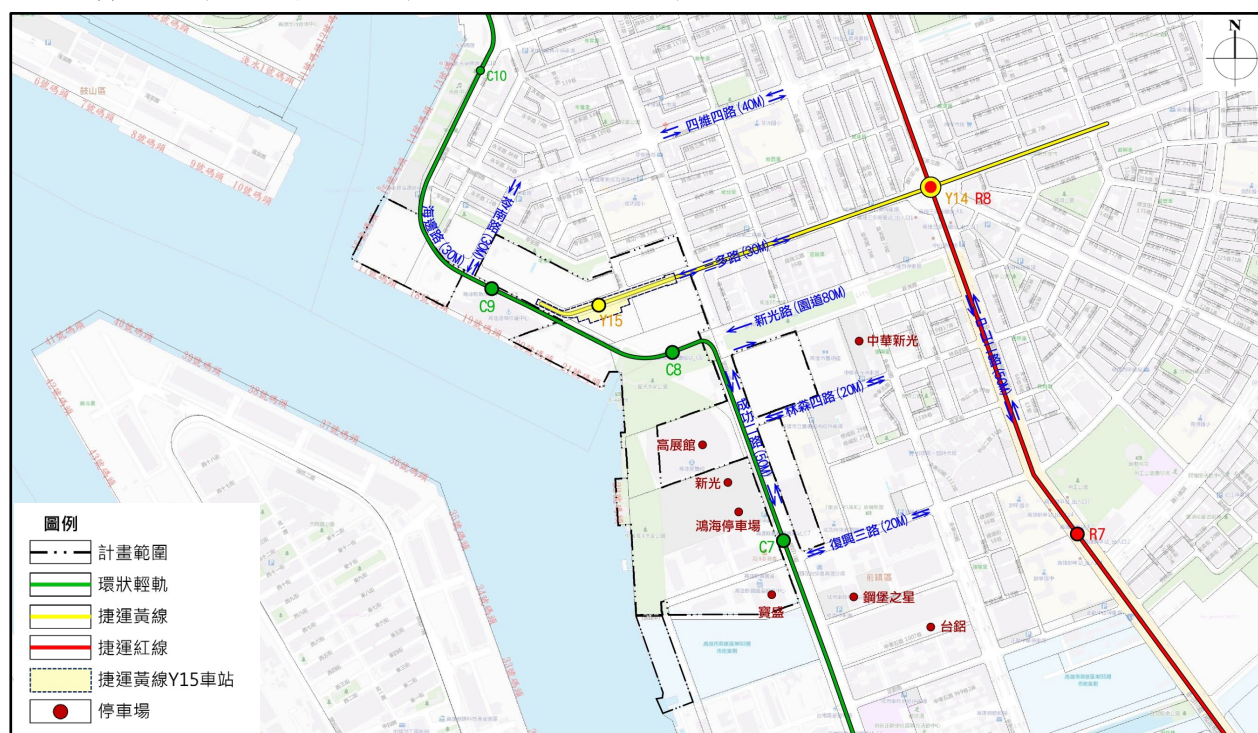


圖 3-3-1 地區交通動線及停車場位置示意圖

第四節 土地權屬

本計畫位於高雄市苓雅區苓西段227地號~344-4地號等57筆土地、苓港段1地號~35地號等35筆土地、前鎮區獅甲段379地號~520地號等64筆土地，以及前鎮區經貿段四小段6地號，面積共約為43.54公頃。

土地權屬以國有為最大宗，面積合計約15.04公頃，占計畫區面積34.54%，其次為臺灣中油股份有限公司，面積合計約14.00公頃，占計畫區面積32.14%，市有土地面積合計約7.96公頃，占計畫區面積18.28%，臺灣電力股份有限公司與市府共有之土地面積合計約5.31公頃（特貿3），占計畫區面積12.20%；其餘土地所有權人包括臺灣港務股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司及一般私有所有權人，面積分別為1.16公頃、0.01公頃及0.01公頃，占計畫區面積2.67%、0.03%及0.02%，詳表3-4-1及圖3-4-1、圖3-4-2所示。

表 3-4-1 本計畫土地權屬綜理表

權屬	管理機關	面積（公頃）	比例（%）
中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	0.21	0.48
	交通部航港局	6.78	15.56
	財政部國有財產署	0.15	0.35
	高雄市政府工務局	0.27	0.61
	經濟部產業園區管理局	7.63	17.54
	小計	15.04	34.54
高雄市	高雄市政府工務局	5.32	12.21
	高雄市政府交通局	1.14	2.61
	高雄市政府地政局	0.53	1.22
	高雄市政府財政局	0.02	0.05
	高雄市政府捷運工程局	0.95	2.19
	小計	7.96	18.28
中華民國與高雄市（工務局）共有		0.05	0.12
臺灣中油股份有限公司		14.00	32.14
臺灣港務股份有限公司		1.16	2.67
臺灣土地銀行股份有限公司		0.01	0.03
臺灣電力股份有限公司與高雄市（都發局）共有		5.31	12.20
其他私有		0.01	0.02
合計		43.54	100.00

資料來源：本計畫整理。



圖 3-4-1 土地權屬分布示意圖

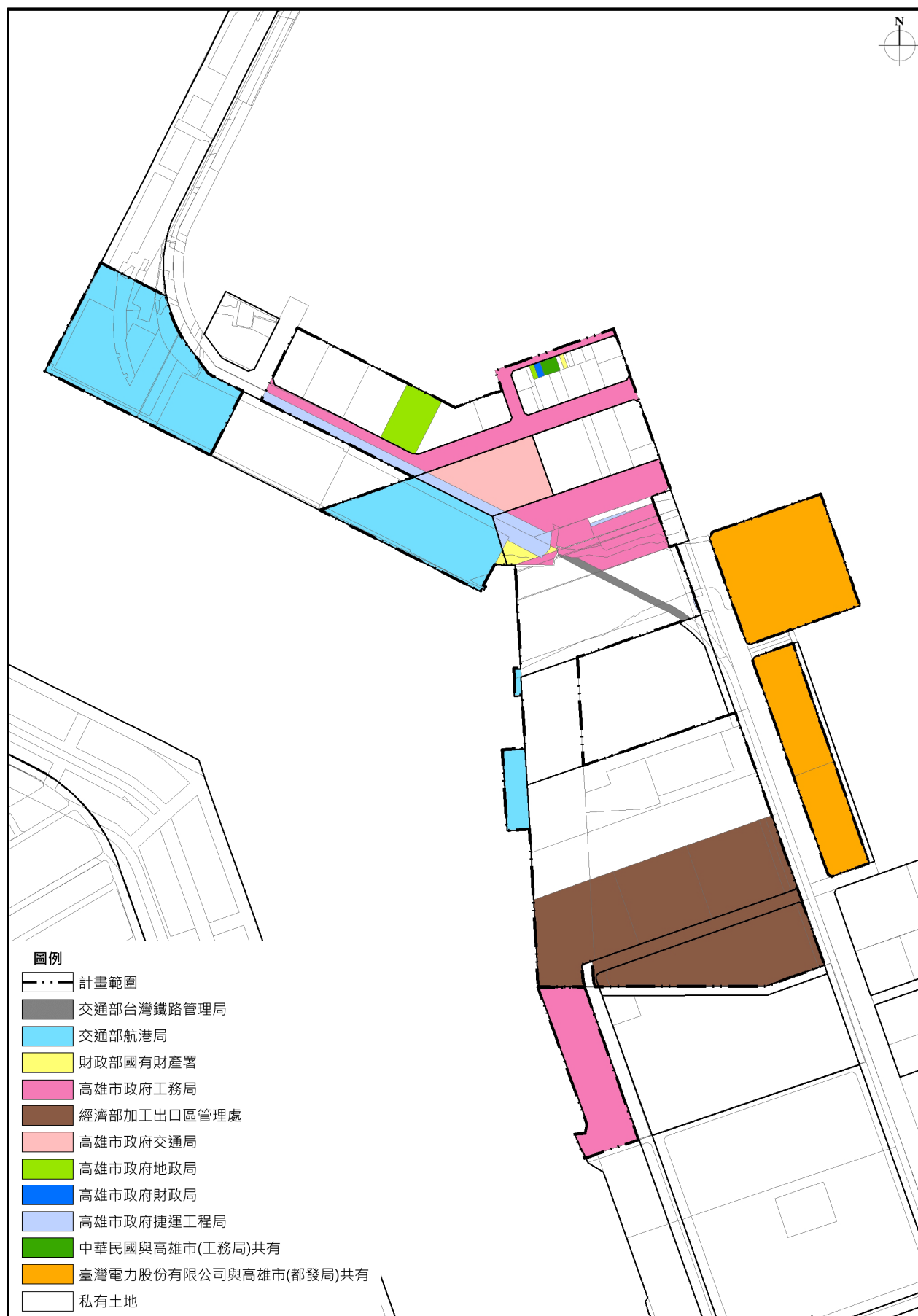


圖 3-4-2 公有土地管理機關分布示意圖

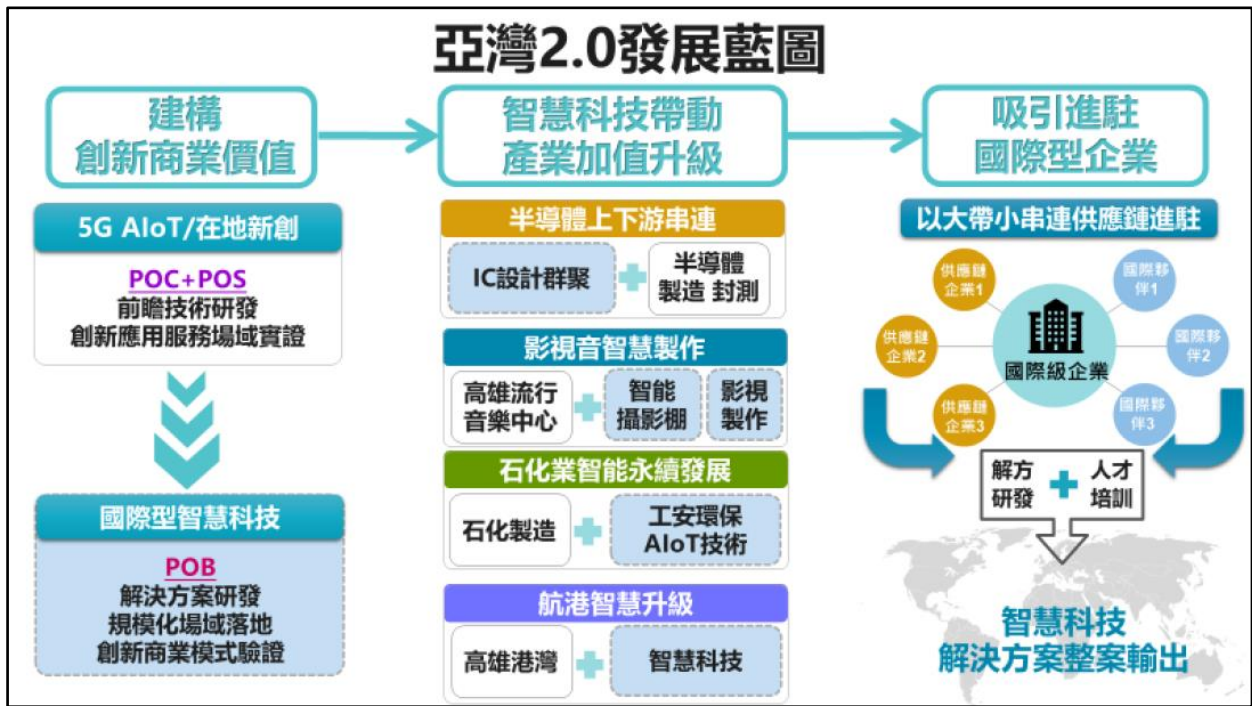
第四章 發展願景及空間規劃構想

第一節 發展願景

行政院112年5月11核定之「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」，係將5G AIoT與在地新創公司推向國際型智慧科技，加速產品與服務落地，建構創新之商業價值，並導入智慧科技應用方案於不同研發應用，如：半導體上下游串連、影視音智慧製作、石化業智能永續發展及航港智慧升級，鎖定國際型企業進駐亞灣，以大帶小串聯供應鏈進駐，帶動上下游廠商於亞灣投入研發培訓基地，共同推動國際型智慧科技解決方案與創新商業模式驗證，將智慧科技解決方案輸出海外市場，促成智慧科技應用場域實證與商轉，吸引相關產業的擴大投資，進而帶動臺灣智慧產業生態系之完整發展，以維持臺灣 ICT 技術領先之優勢（如圖4-1-1所示）。

為加速產業引入及提供產業人才優質環境，「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」延續上一階段「亞灣5G AIoT創新園區推動方案」之精神，以打造亞灣區成為下世代科技應用先驅者，帶領產業與人才南向，使南北均衡發展並發展為國際型產業聚落之願景，透過實踐完善實證環境、成立新創園、群聚產業與人才、智慧科技方案共創及對接新南向市場等五大目標及打造亞灣為5G AIoT生活實踐場域、建構高雄5G AIoT產業鏈、推動旗艦產業行業別智慧科技解決方案及接軌國際強化南向市場鏈結等四大策略，以擴大用地、擴大創新、擴大群聚及擴大輸出等四大做法，扶植IC設計群聚發展、智慧石化永續發展服務、智慧影視製作平台及智慧港灣發展（如圖4-1-2所示），偕同上下游供應鏈夥伴共同於亞灣設立國際研訓基地，規模化商業驗證智慧科技解決方案，輸出海外市場。

本計畫以國際型產業聚落為發展願景，另結合高雄展覽館國際會展機能、85公尺退縮水岸廊帶及捷運、輕軌等交通建設串連等，透過土地使用分區管制及都市設計檢討變更，促進土地利用彈性、加速智慧產業引入、提升水岸景觀及多元使用，提供產業發展及人才培育的優質環境，打造產業發展、國際人才宜居及水岸休閒遊憩場域。



資料來源：亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案（行政院112年5月11日）。

圖 4-1-1 「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」發展藍圖



資料來源：亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案（行政院112年5月11日）。

圖 4-1-2 「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」方案願景、目標、策略與作法示意圖

第二節 空間規劃構想

本計畫透過臨水岸前線、中線及後線規劃三大核心區，結合捷運黃線Y15站TOD發展、特貿3公辦都更及高雄軟體園區二期招商，引入國際企業總部、IC設計、智慧石化、智慧影視及智慧港灣，融合工作、居住、遊樂及休憩用途，完善國際型產業聚落發展，透過立體通廊系統、水岸建築量體及夜間照明規範串聯水岸景觀，將建築地面層與水岸規劃為公眾活動節點與複合使用潛力空間。本計畫期透過三大核心區規劃構想，落實「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」之完善實證環境、成立新創園、群聚產業與人才、智慧科技方案共創及對接新南向市場等五大發展目標。如圖4-2-1及圖4-2-2所示，空間規劃構想說明如下。

一、前線：水岸遊憩園道

- (一) 特文4：引入研發設計或新創事業營運總部，建築採低量體、小規模規劃
- (二) 85公尺退縮帶空間及臨水岸公園：尊重地方環境紋理，保留現況大型喬木及地形地貌，引入商業、餐飲或藝文展演多元彈性使用，打造建築與樹群錯落的濱灣設施

二、中線：企業總部及研發訓練聚落

- (一) 捷運黃線Y15站及第60期重劃區國公營土地：國際企業總部及住宅規劃，提供人才宜居場域
- (二) 特倉3及高雄軟體園區：結合「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」發展目標，引入IC設計、智慧製造及國際企業總部，另配合高雄軟體園區分期興建需求，調整退縮管制規定，做為產業創新基地帶動本計畫區產業發展

三、後線：經貿商務支援

- (一) 特貿2：引入金融電子資訊營運總部，建築採裙樓、塔樓量體規劃，促進大規模混合使用
- (二) 特貿3：公辦都市更新，發展企業總部、集聚會展、金融之相關產業鏈，規劃優質產住環境。

四、立體廊道及人行動線規劃

透過開放空間及空橋系統等連通設施，促進企業總部及新創產業交流發展，並連通至水岸廣場、遊艇碼頭等水岸設施，成為完整且連續之立體開放空間系統，並透過開放空及人行動線規劃強化都市防災，提供安全舒適之永續環境，如圖4-2-3及圖4-2-4所示。

五、綠建築及智慧建築構想

- (一) 導入綠建築設計，以基地綠化、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、生物多樣性及室內環境等九大指標，建立舒適、健康、環保之居住環境，提升本計畫水岸綠化景觀及促進永續發展。

(二) 導入智慧建築設計，以「智動化」過程來控制建築物運行系統，透過綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、健康舒適、貼心便利及節能管理等八大指標，將建築物內設備系統與空間使用之運轉、維護管理予以自動化，以達到建築之安全、健康、節能、便利與舒適等目的，落實計畫區內智慧宜居生活及永續發展。



圖 4-2-1 本計畫三大發展核心區位空間示意圖

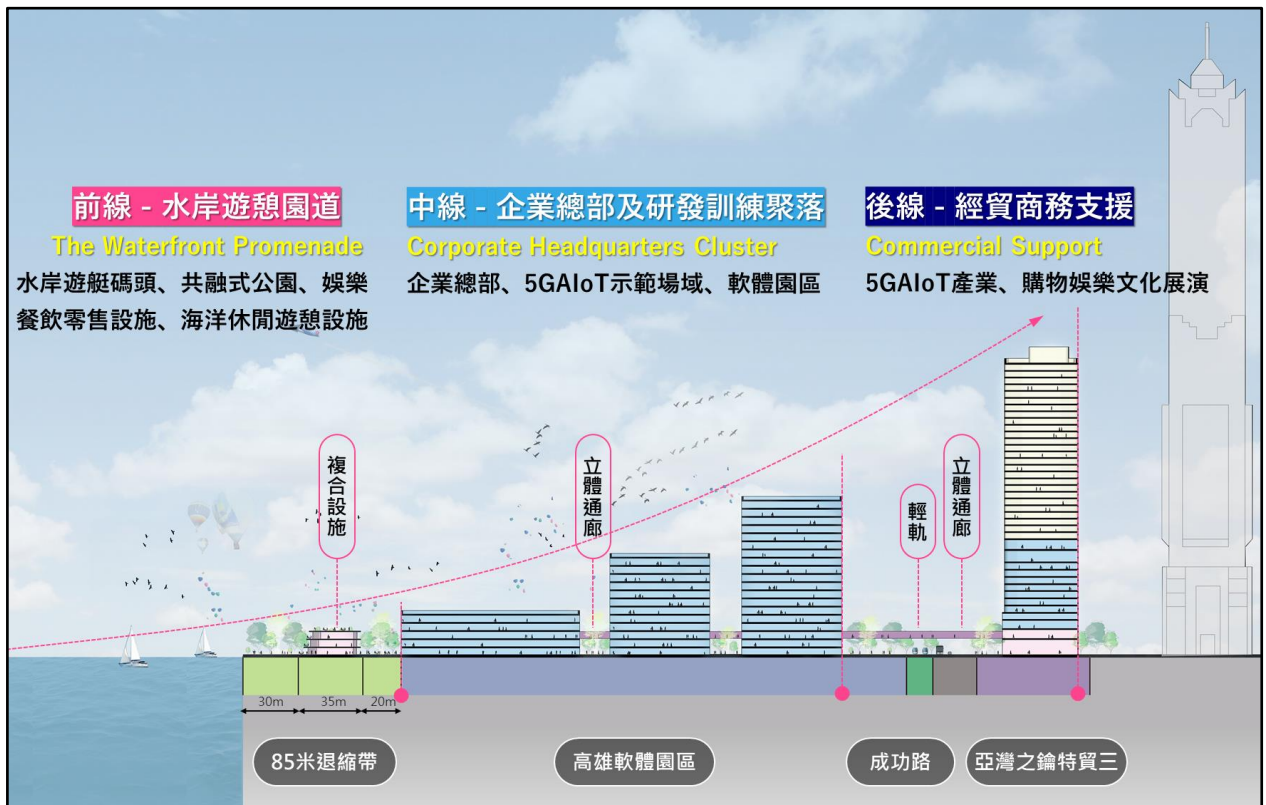


圖 4-2-2 本計畫三大發展核心區位空間斷面示意圖



圖 4-2-3 本計畫立體廊道及人行動線示意圖

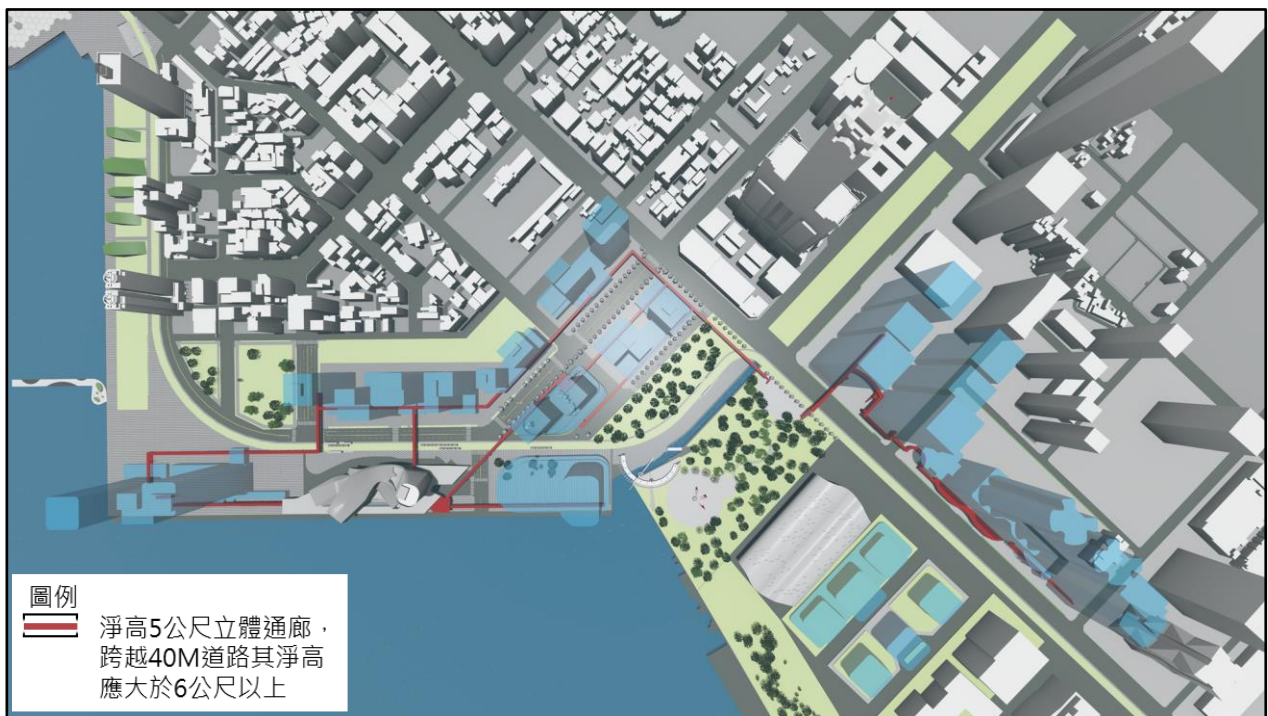


圖 4-2-4 本計畫立體廊道及人行動線模擬示意圖

第五章 變更內容

因應行政院「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」以打造亞洲新灣區為國際型產業聚落之願景，透過企業總部研訓中心、金融新創園區及水岸生活夜經濟等三大發展主軸，推動水岸前線、中線及後線企業總部引入及公共空間規劃，形塑產業發展、國際人才宜居及水岸休閒遊憩場域，故為利本計畫水岸整體發展，塑造多功能經貿園區水岸及都市景觀軸線整體意象，提升日夜間活動活力、刺激新創產業進駐及形塑國際觀光水岸長廊，檢討變更特貿1、特貿2、特貿3、特倉3、特文4、公1、公2（80期重劃區）、公15及85公尺臨水岸退縮帶（部分特倉3及世貿用地）土地使用分區管制及都市設計基準，以呼應行政院「行政院亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」之園區開發、智慧設施、新創鏈結、場域應用、人才培育與產業群聚六大重點工作，計畫變更原則與實質變更內容分別說明如下：

第一節 變更原則

一、土地使用分區管制要點變更原則

- （一）因應行政院「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」及工業 4.0 等產業政策發展，放寬第三種特定倉儲轉運專用區建蔽率為 70%、並配合高雄軟體園區分期興建需求酌予調整退縮管制規定，促進高雄軟體園區第二園區產業引入、預留廠商廠區設計彈性，形塑具競爭力之產業環境。
- （二）呼應國際水岸城市發展趨勢及促進水岸空間多元利用，為利公 2 用地（80 期重劃區）之招商彈性，放寬公 2 用地（80 期重劃區）土地使用強度。
- （三）為明確特貿 3 都市更新事業計畫之履行，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。
- （四）依第 5 條之 3 策略性產業及企業總部進駐容積獎勵規定，為明確化投資人資格審查，增訂投資人資格審定依據。
- （五）配合行政院「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」為扶植 IC 設計群聚發展、智慧石化永續發展服務、智慧影視製作平台及智慧港灣發展等，增訂電信工程業、其他專業、科學及技術服務業、會議及展覽服務業及互動式情境體驗業等土地及建築物之允許使用組別，以加速產業發展。

二、都市設計基準變更原則

配合行政院「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」，為維護本計畫臨水岸景觀通透性與整體性，呼應愛河灣國際水岸流行音樂中心、港埠旅運中心等水岸重大建設景觀，營造具特色之水岸遊憩環境，增訂特文4建築量體規定。

三、為促進國公營土地合作開發，於事業及財務計畫增訂國公營土地開發坵塊及開發方式。

第二節 變更內容

本次檢討依前述計畫背景、現行都市計畫概要、發展定位及空間規劃構想等研擬具體變更事項，詳表5-2-1所示。凡本次變更未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表 5-2-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
1	土地使用分區 管制要點	詳表5-2-2		配合行政院「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」，為實踐完善實證環境、成立新創園、群聚產業與人才、智慧科技方案共創及對接新南向市場等五大目標，扶植IC設計群聚發展、智慧石化永續發展服務、智慧影視製作平台及智慧港灣發展等，檢討變更亞灣5G AIoT創新園區範圍之特貿1、特貿2、特貿3、特倉3、特文4、公2（80期重劃區）等規定，並由經濟部及交通部所屬國營事業參與高雄市政府成立之招商平台，共同合作招商開發，擴大中央部會推動亞灣智慧科技創新園區之資源投入效益，帶動產業發展、塑造計畫區獨特都市意象及提升居住環境品質。
2	都市設計基準	詳表5-2-3		
3	事業及財務計畫	詳表5-2-4		

表 5-2-2 土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表

變更後計畫				現行計畫				變更理由
第4條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率依下表規定管制，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。 表6-1-1 特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表				第4條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率依下表規定管制，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。 表6-1-1 特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表				1. 高雄軟體園區係以軟體研發、雲端運算產業、文化創意產業等為主，因應國家產業政策轉型、工業4.0發展、5G+AIoT等智慧製造技術發展，本計畫為促進產業引入、廠商設廠彈性，及結合85公尺臨海退縮帶多元發展，形塑優質之就業環境，提供水岸遊憩機能，檢討變更第三種特定倉儲轉運專用區建蔽率為70%。 2. 為延續85公尺臨水岸開放空間，促進公2（80期重劃區）招商彈性，考量臨水岸公眾通行需求及退縮建築規定，實際核算可建築基地面積約為6,600平方公尺，亦為延續85公尺水岸廊帶整體發展，建築高度以12公尺為限，建蔽率約38%、容積率約116%，考量水岸整體景觀及環境品質，調整建蔽率為35%、容積率為105%。
計畫分區	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	計畫分區	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	
特定文化休閒專用區	特文1	60	490	特定文化休閒專用區	特文1	60	490	
	特文2	60	390		特文2	60	390	
	特文3	60	390		特文3	60	390	
	特文4	60	490		特文4	60	490	
	特文5	60	490		特文5	60	490	
	港埠商業區	50	1,000		港埠商業區	50	1,000	
	公園用地	5	36		公園用地	5	36	
	交通用地(交3)	40	400		交通用地(交3)	40	400	
	鐵路景觀用地	20	—(註2)		鐵路景觀用地	20	—(註2)	
特定倉儲轉運專用區	特倉1	60	490	特定倉儲轉運專用區	特倉1	60	490	
	特倉2	60	490		特倉2	60	490	
	特倉3	70	490		特倉3	60	490	
	世貿用地	70	280		世貿用地	70	280	
	公園用地	5	36		公園用地	5	36	
特定經貿核心專用區	特貿1	60	630	特定經貿核心專用區	特貿1	60	630	
	特貿2	60	630		特貿2	60	630	
	特貿3	60	630		特貿3	60	630	
	特貿4	60	630		特貿4	60	630	
	特貿5(註1)	60	630		特貿5(註1)	60	630	
	特貿6	50	300		特貿6	50	300	
	特貿7	60	490		特貿7	60	490	
	電力事業專用區	40	400		電力事業專用區	40	400	
	特殊學校用地	40	限6層樓以下		特殊學校用地	40	限6層樓以下	
	公園用地	12	36		公園用地	12	36	
	交通用地(交1及交2)	80	960		交通用地(交1及交2)	80	960	
	廣場停車場用地	10	20		廣場停車場用地	10	20	
註1：特貿5E為建蔽率40%，容積率400%。				註1：特貿5E為建蔽率40%，容積率400%。				
註2：表中「—」係指容積率視個案特性予以認定，並經本府核定。				註2：表中「—」係指容積率視個案特性予以認定，並經本府核定。				
註3：特文2、特文3如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起三年內，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開				註3：特文2、特文3如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起三年內，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開				

表 5-2-2 土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

變更後計畫	現行計畫	變更理由
<p>發，其容積率為410%，若自本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。</p> <p>註4：公1及公15水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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」土地使用分區管制第4條規定限制。</p> <p>註5：公4水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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」土地使用分區管制第4條規定限制。</p> <p>註6：訂定公2（80期重劃區）水岸公園之建蔽率、容積率為35%、105%。</p>	<p>發，其容積率為410%，若自本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。</p> <p>註4：公1、公2及公15水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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」土地使用分區管制第4條規定限制。</p> <p>註5：公4水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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」土地使用分區管制第4條規定限制。</p>	
<p>第5條之1</p> <p>本計畫區內特貿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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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，方得核發住宅部分之使用執照。 2. 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。 3. 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>第5條之1</p> <p>本計畫區內特貿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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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，方得核發住宅部分之使用執照。 2. 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>為利特貿3都市更新開發彈性及確保都市更新計畫之履行，以明確區別不同用途住宅之實施者，針對實地棟，明訂限制作為住宅使用之相關規定。</p>
<p>第5條之3</p> <p>特貿1、特貿2、特倉3及特文4土地為促進策略性產業發展，引入「高雄市促進產業發展自治條例」規定之策略性產業者或依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」規定之企業總部、其相關組織等，得獎勵20%之基準容積，全數由投資人取得後參與分配，其增加之容積樓地板面積不得作為住宅使用。</p> <p>前項投資人係指依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」第七條審議會審認合格並決議獎勵之廠商。</p>	<p>第5條之3</p> <p>特貿1、特貿2、特倉3及特文4土地為促進策略性產業發展，引入「高雄市促進產業發展自治條例」規定之策略性產業者或依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」規定之企業總部、其相關組織等，得獎勵20%之基準容積，全數由投資人取得後參與分配，其增加之容積樓地板面積不得作為住宅使用。</p>	<p>依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」規定，第7條審議會審認合格並決議獎勵之廠商，故增訂投資人之資格審認依據，以資明確。</p>

表 5-2-2 土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

變更後計畫	現行計畫	變更理由
<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。 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 第13組：公用事業設施 第14組：公務機關 第15組：人民團體</p> <p>4. 商業 第16組：批發業（F1） 第17組：零售業（F2） 第18組：綜合零售業（F3） 百貨超市業、大型購物中心 第19組：國際貿易業（F4） 第20組：餐飲業（F5） 第21組：智慧財產權業（F6）</p> <p>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23組：倉儲業（G8） 第24組：電信業（G9）</p> <p>6. 工商、社會及個人服務業</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。 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 第13組：公用事業設施 第14組：公務機關 第15組：人民團體</p> <p>4. 商業 第16組：批發業（F1） 第17組：零售業（F2） 第18組：綜合零售業（F3） 百貨超市業、大型購物中心 第19組：國際貿易業（F4） 第20組：餐飲業（F5） 第21組：智慧財產權業（F6）</p> <p>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23組：倉儲業（G8） 第24組：電信業（G9）</p> <p>6. 工商、社會及個人服務業</p>	<p>配合行政院「亞 灣2.0-智慧科技創 新園區推動方案 」，為實踐完善 實證環境、成立 新創園、群聚產 業與人才、智慧 科技方案共創及 對接新南向市場 等五大目標，扶 植IC設計群聚發 展、智慧石化永 續發展服務、智 慧影視製作平台 及智慧港灣發展 等，檢核現行條 文土地及建築物 之使用組別所規 定可引入之允許 使用項目共計14 組，為第9組公共 通訊設施、第21 組智慧財產權業 （F6）、第24組 電信業（G9）、 第26組顧問服 務業（I1）、第27 組資訊服務業（ I3）、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34 組電影事業（J4 ）、廣播電視服 務業（J5）、第 39組專門技術服 務業（律師、會 計師…等）、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46組企業營 運總部，惟部分 行業類別尚無明</p>

表 5-2-2 土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

變更後計畫	現行計畫	變更理由
第25組：金融、保險及不動產業 (H) 第26組：顧問服務業 (II) 第27組：資訊服務業 (I3) 第28組：廣告業 (I4) 第29組：設計業 (I5) 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32組：訓練服務業 (J2) 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35組：藝文業 (J6) 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：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 <u>第48組：電信工程業 (E7)</u> <u>第49組：其他專業、科學及技術服務業 (IZ)</u> <u>第50組：會議及展覽服務業 (JB)</u> <u>第51組：互動式情境體驗業 (JI)</u>	第25組：金融、保險及不動產業 (H) 第26組：顧問服務業 (II) 第27組：資訊服務業 (I3) 第28組：廣告業 (I4) 第29組：設計業 (I5) 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32組：訓練服務業 (J2) 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35組：藝文業 (J6) 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：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	列於土地使用管制要點，故新增共計4組使用組別，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 (IZ)、第50組會議及展覽服務業 (JB)、第51組互動式情境體驗業 (JI)，以配合發展需求。

表 5-2-2 土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

變更後計畫	現行計畫	變更理由
<p>第8條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表6-1-2所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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區範圍之土地（特倉1A、特倉2A、特倉3A、特倉3B）準用本表規定。 4. 位於鼓山區捷運橘線O1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O1車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案」計畫書規定辦理。 5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參爰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。 	<p>第8條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表6-1-2所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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區範圍之土地（特倉1A、特倉2A、特倉3A、特倉3B）準用本表規定。 4. 位於鼓山區捷運橘線O1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O1車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案」計畫書規定辦理。 5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參爰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。 	<p>配合本計畫第7條土地允許使用項目修訂，檢討變更本計畫表6-1-2土地使用分區管制要點允許使用原則對照表。</p>

表 5-2-2 土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

變更後計畫	現行計畫	變更理由
<p>第11條 退縮建築及高度規定 本計畫區建築基地除下列規定者外，其餘建築基地需自基地境界線退縮5公尺建築。 若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。</p> <p>1. 第3種商業區、第4種商業區、甲種工業區依「高雄市建築管理自治條例」規定。</p> <p>2. 硫酸銹重劃地區、70期重劃區依其各該都市計畫說明書規定。</p> <p>3. 特倉3A及世貿用地範圍內各宗基地申請建築時，非臨接水岸側應自基地境界線退縮5公尺建築，惟因基地情形特殊，經都設會審議同意，得酌予放寬退縮深度規定。 <u>基地臨接水岸側應自臨水線側基地境界線退縮建築，退縮深度以85公尺為原則，惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行者，得經都設會審議同意縮減或免除臨水線側退縮建築管制，並應符合下列規定：</u></p> <p>(1) 申請建築允許第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）、其他服務業（JZ）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之設施。</p> <p>(2) 屬科技產業園區者，其使用尚應依經濟部加工出口區管理處相關法令規定管制及審議。</p> <p>(3) 建築物應考量既有植栽錯落，且不影響整體水岸景觀，惟如有特殊情形經都設會審議通過，得免受前開限制。</p> <p>(4) 建築物之投影面積應不得大於85公尺臨水退縮空間之50%，且整體土地使用強度不得大於特倉3、世貿用地之法定容積率及遮蔽率。</p> <p>(5) 建築物高度不得大於12公尺，並應保持適當之建築棟距。</p>	<p>第11條 退縮建築規定 本計畫區建築基地除下列規定者外，其餘建築基地需自基地境界線退縮5公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用。 若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。</p> <p>1. 第3種商業區、第4種商業區、甲種工業區依「高雄市建築管理自治條例」規定。</p> <p>2. 硫酸銹重劃地區、70期重劃區依其各該都市計畫說明書規定。</p> <p>3. 特倉3A及世貿用地臨水線退縮以85公尺為原則，惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行者，得經都設會審議通過後申請建築，並應符合下列規定：</p> <p>(1) 申請建築允許第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）、其他服務業（JZ）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之設施。</p> <p>(2) 屬科技產業園區者，其使用尚應依經濟部加工出口區管理處相關法令規定管制及審議。</p> <p>(3) 建築物應考量既有植栽錯落，且不影響整體水岸景觀，惟如有特殊情形經都設會審議通過，得免受前開限制。</p> <p>(4) 建築物之投影面積應不得大於85公尺臨水退縮空間之50%，且整體土地使用強度不得大於特倉3、世貿用地之法定容積率及遮蔽率。</p> <p>(5) 建築物高度不得大於12公尺，並應保持適當之建築棟距。</p>	<p>為塑造多功能經貿園區水岸及都市景觀軸線整體意象，並配合高雄軟體園區分期興建需求，酌予調整建築退縮規定，另訂定公2用地、特倉3A及世貿用地內各申請基地建築臨水線及非臨水線退縮管制文字規定或建築物高度限制，在確保適度公眾開放空間留設前提下，授權都設會視個案基地設計特色酌予放寬退縮深度並調整管制文字及修改圖6-1-1誤示說明以利明確規範語意，預留進駐廠商設計彈性，打造多元水岸活動意象。</p>

表 5-2-2 土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

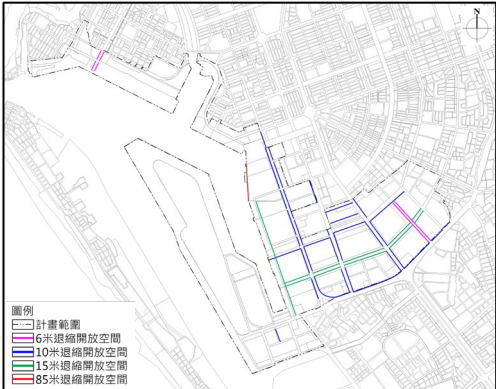
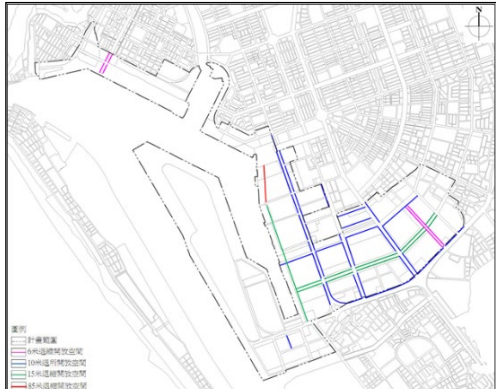
變更後計畫	現行計畫	變更理由																
<p>4. 變電所用地(變1用地)相鄰建築基地,應於鄰變電所用地(變1用地)之一側退縮10米建築。</p> <p>5. 臨水岸建築基地應自基地與綠(園道)用地境界線退縮15公尺建築。</p> <p>6. 特倉1C臨南北向12公尺寬計畫道路東側之土地,面臨南北向12公尺寬計畫道路應退縮10公尺建築,退縮空間應作車行道路提供公眾使用,並得計入法定空地。</p> <p>7. 臨接下列指定道路之建築基地所需留設之沿街開放空間寬度如下表6-1-3及圖6-1-1所示。</p> <p>8. 公4用地規劃設計應符合以下列規定: (1)公4用地臨水線退縮20公尺為原則,惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行,得經都設會審議通過,或為臨時性建築物,免受前開退縮規定,另有關臨水線退縮地得計入法定空地。 (2)建築物設施之高度限制為10.5公尺。</p> <p>9. 公2用地建築物設施之高度限制為12公尺。</p> <p>表6-1-3 沿街退縮開放空間留設寬度規定表</p>	<p>4. 變電所用地(變1用地)相鄰建築基地,應於鄰變電所用地(變1用地)之一側退縮10米建築。</p> <p>5. 臨水岸建築基地應自基地與綠(園道)用地境界線退縮15公尺建築。</p> <p>6. 特倉1C臨南北向12公尺寬計畫道路東側之土地,面臨南北向12公尺寬計畫道路應退縮10公尺建築,退縮空間應作車行道路提供公眾使用,並得計入法定空地。</p> <p>7. 臨接下列指定道路之建築基地所需留設之沿街開放空間寬度如下表6-1-3及圖6-1-1所示。</p> <p>8. 公4用地規劃設計應符合以下列規定: (1)公4用地臨水線退縮20公尺為原則,惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行,得經都設會審議通過,或為臨時性建築物,免受前開退縮規定,另有關臨水線退縮地得計入法定空地。 (2)建築物設施之高度限制為10.5公尺。</p> <p>表6-1-3 沿街退縮開放空間留設寬度規定表</p>																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>指定道路編號</th> <th>沿街開放空間寬度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠(園道5)(部份)</td> <td>15 M</td> </tr> <tr> <td>綠(園道2)、綠(園道3)、綠(園道4)、中山路、中華路、成功路、凱旋路</td> <td>10 M</td> </tr> <tr> <td>B17、B18、七賢路</td> <td>6 M</td> </tr> </tbody> </table>	指定道路編號	沿街開放空間寬度	綠(園道5)(部份)	15 M	綠(園道2)、綠(園道3)、綠(園道4)、中山路、中華路、成功路、凱旋路	10 M	B17、B18、七賢路	6 M	<table border="1"> <thead> <tr> <th>指定道路編號</th> <th>沿街開放空間寬度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠(園道5)(部份)</td> <td>15 M</td> </tr> <tr> <td>綠(園道2)、綠(園道3)、綠(園道4)、中山路、中華路、成功路、凱旋路</td> <td>10 M</td> </tr> <tr> <td>B17、B18、七賢路</td> <td>6 M</td> </tr> </tbody> </table>	指定道路編號	沿街開放空間寬度	綠(園道5)(部份)	15 M	綠(園道2)、綠(園道3)、綠(園道4)、中山路、中華路、成功路、凱旋路	10 M	B17、B18、七賢路	6 M	
指定道路編號	沿街開放空間寬度																	
綠(園道5)(部份)	15 M																	
綠(園道2)、綠(園道3)、綠(園道4)、中山路、中華路、成功路、凱旋路	10 M																	
B17、B18、七賢路	6 M																	
指定道路編號	沿街開放空間寬度																	
綠(園道5)(部份)	15 M																	
綠(園道2)、綠(園道3)、綠(園道4)、中山路、中華路、成功路、凱旋路	10 M																	
B17、B18、七賢路	6 M																	
																		
<p>圖6-1-1 沿街退縮開放空間留設寬度示意圖</p>	<p>圖6-1-1 沿街退縮開放空間留設寬度示意圖</p>																	

表 5-2-3 都市設計基準檢討修正情形綜理表

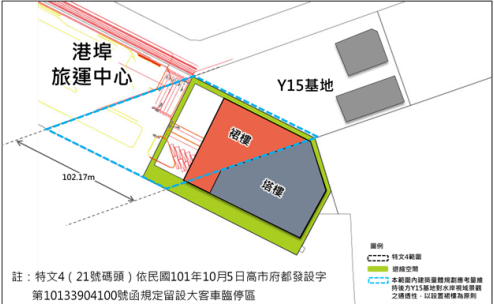
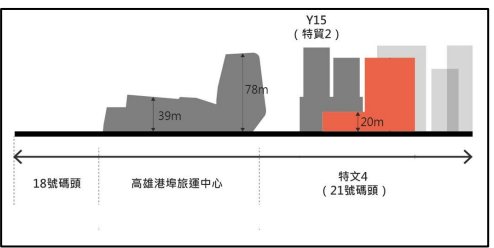
變更後計畫	現行計畫	變更理由
<p>拾貳、配合行政院亞灣2.0-智慧科技創新園區推動範圍都市設計規定</p> <p>四十六、為呼應愛河灣國際水岸流行音樂中心、港埠旅運中心等水岸第一排之地標建築景觀，維護臨水岸景觀通透性與整體性，特文4基地申請建築時，應以打造地標建築為設計目標，其量體造型應考量水岸第一排地標建築天際線調和與鄰地開放空間之串連，並以塔樓及裙樓之建築量體形式設計。</p> <p>1. 裙樓高度以不超過20公尺為原則；塔樓水平投影面積之最大對角線長度以不超過60公尺為原則。建物配置臨水岸側退縮須考量與港埠旅運中心臨水岸20公尺退縮帶連結設計及與周邊調和，本計畫特文4（21號碼頭）建築模擬如圖6-2-1及圖6-2-2所示，得經都設會就實際情形同意調整。</p> <p>2. 另須依民國101年10月5日高市府都發設字第10133904100號函規定留設大客車臨停區。</p>	<p>(新增)</p>	<p>1. 為維護本計畫臨水岸景觀通透性與整體性，呼應愛河灣國際水岸流行音樂中心、港埠旅運中心等水岸重大建設景觀，營造具特色之水岸遊憩環境，增訂特文4（21號碼頭）都市設計規定。</p> <p>2. 依民國101年10月5日高市府都發設字第10133904100號函說明三，「高雄港客運專區-港埠旅運中心新建工程」應請工務局配合於開發案建造執照加註：「21號碼頭基地外設置大客車臨停區應一併完成興闢，並於申請使用執照時，應由交通局確認該臨停區完成32席大客車停車位設置，以利正式營運時同步對外開放供大客車停車使用」，特文4基地應依上述規定留設留設大客車臨停區供對外開放停車使用。</p>
 <p>圖6-2-1 建築配置模擬示意圖</p>		
 <p>圖6-2-2 建築剖面示意圖</p>		

表 5-2-4 事業及財務計畫檢討修正情形綜理表

變更後計畫	現行計畫	變更理由																																																																														
<p>第一節 開發方式</p> <p>一、<u>港區外土地（包括特貿一、特貿二、特貿三及特倉三等），由經濟部及交通部所屬國營事業參與高雄市政府成立之招商平台，臺灣港務股份有限公司及台灣中油股份有限公司皆同意共同合作招商開發，其開發方式建議以自建、都市更新、捷運聯合開發、重劃抵費地標售、標租（產業園區管理局出租）、設定地上權等方式辦理，開發坵塊及開發方式如表7-1-1。</u></p> <p>二、<u>各權責機關分別依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」規定辦理。</u></p> <p>三、<u>各級主管機關得視實際需要，依都市更新條例第8條規定劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。</u></p> <p>四、<u>本區國公營土地開發坵塊及開發方式</u> <u>為利國公營土地開發招商，開發坵塊及開發方式建議如表7-1-1及圖7-1-1所示。</u></p> <p><u>表7-1-1 國公營土地開發坵塊及開發方式綜理表</u></p>	<p>第一節 開發方式</p> <p>依據「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」，分別由各權責機關辦理。</p> <p>一、經濟發展局：訂定申請廠商資格條件與申請文件格式、受理廠商申請並進行文件審查與彙整申請案件資料及報請高雄市政府企業總部進駐亞洲新灣區審議會審議。</p> <p>二、地政局：抵費地公開招標案件之處理。</p> <p>三、都市發展局：公辦都市更新案件之處理。</p> <p>四、捷運工程局：辦理大眾捷運系統土地開發案件之處理。</p>	<p>1. 為配合行政院「<u>亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案</u>」區土地開發，並依「<u>高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點</u>」增列權責建議開發坵塊及開發方式，並明訂本計畫第5條之3容積獎勵規定之落日日期。</p> <p>2. 為有效開發利用並符合市場需求，各級主管機關得視實際需要，依都市更新條例第8條規定劃定或變更策略性更新地區，以擴大推動亞灣智慧科技創新園區之資源投入效益。</p>																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>位置</th> <th>面積 (公頃)</th> <th>權屬</th> <th>開發方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">特貿2</td> <td>Y15</td> <td>1.13</td> <td>高雄市政府捷運工程局</td> <td>聯合開發</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>1.58</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>0.29</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>0.29</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td>B3</td> <td>0.29</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">特貿1</td> <td>B4</td> <td>0.29</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>0.22</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>0.42</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>0.52</td> <td>高雄市政府地政局</td> <td>現況標售或都市更新</td> </tr> <tr> <td>C4</td> <td>0.58</td> <td>臺灣港務股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">特倉4</td> <td>C5</td> <td>0.58</td> <td>臺灣港務股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td>C6</td> <td>0.49</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權或都市更新</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">特倉3</td> <td>D</td> <td>1.69</td> <td>交通郵航港局</td> <td>設定地上權</td> </tr> <tr> <td>E1</td> <td>0.41</td> <td>臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)</td> <td>產業園區管理局自建</td> </tr> <tr> <td>E2</td> <td>0.41</td> <td>臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)</td> <td>產業園區管理局出租</td> </tr> <tr> <td>E3</td> <td>0.41</td> <td>臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)</td> <td>產業園區管理局出租</td> </tr> <tr> <td></td> <td>E4</td> <td>2.44</td> <td>臺灣中油股份有限公司</td> <td>設定地上權</td> </tr> </tbody> </table>	項目	位置	面積 (公頃)	權屬	開發方式	特貿2	Y15	1.13	高雄市政府捷運工程局	聯合開發	A	1.58	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	B1	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	B2	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	B3	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	特貿1	B4	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	C1	0.22	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	C2	0.42	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	C3	0.52	高雄市政府地政局	現況標售或都市更新	C4	0.58	臺灣港務股份有限公司	設定地上權或都市更新	特倉4	C5	0.58	臺灣港務股份有限公司	設定地上權或都市更新	C6	0.49	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新	特倉3	D	1.69	交通郵航港局	設定地上權	E1	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局自建	E2	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局出租	E3	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局出租		E4	2.44	臺灣中油股份有限公司	設定地上權		
項目	位置	面積 (公頃)	權屬	開發方式																																																																												
特貿2	Y15	1.13	高雄市政府捷運工程局	聯合開發																																																																												
	A	1.58	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
	B1	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
	B2	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
	B3	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
特貿1	B4	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
	C1	0.22	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
	C2	0.42	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
	C3	0.52	高雄市政府地政局	現況標售或都市更新																																																																												
	C4	0.58	臺灣港務股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
特倉4	C5	0.58	臺灣港務股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
	C6	0.49	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新																																																																												
特倉3	D	1.69	交通郵航港局	設定地上權																																																																												
	E1	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局自建																																																																												
	E2	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局出租																																																																												
	E3	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局出租																																																																												
	E4	2.44	臺灣中油股份有限公司	設定地上權																																																																												
<p>註：<u>土地開發坵塊係屬招商示意，地主得視實際需求辦理開發或調整適宜坵塊以加速招商開發。</u></p>																																																																																

表 5-2-4 事業及財務計畫檢討修正情形綜理表 (續)

變更後計畫	現行計畫	變更理由
 <p>圖7-1-1 國公營土地開發坵塊示意圖</p> <p>第二節 實施進度</p> <p>考量本計畫係配合行政院民國112年5月11日核定之「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」訂定相關獎勵機制，以加速土地活化、鼓勵企業總部進駐，故依本計畫第5條之3申請獎勵企業總部進駐部份，若未能於「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」屆期前(118年3月2日)申請建造執照者，即不再適用本條文之容積獎勵規定。</p>	<p>第二節 實施進度</p> <p>考量本案僅涉及細部計畫變更程序，預計於112年辦理都市計畫變更作業，惟有關獎勵企業總部進駐部份，係自該要點函頒施行之日起六年為限。</p>	

第六章 變更後計畫

第一節 土地使用分區管制要點

第4條

計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率依下表規定管制，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

表 6-1-1 特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表

計畫分區	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
特定文化休閒專用區	特文1	60	490
	特文2	60	390
	特文3	60	390
	特文4	60	490
	特文5	60	490
	港埠商業區	50	1,000
	公園用地	5	36
	交通用地(交3)	40	400
	鐵路景觀用地	20	—(註2)
特定倉儲轉運專用區	特倉1	60	490
	特倉2	60	490
	特倉3	70	490
	世貿用地	70	280
	公園用地	5	36
特定經貿核心專用區	特貿1	60	630
	特貿2	60	630
	特貿3	60	630
	特貿4	60	630
	特貿5(註1)	60	630
	特貿6	50	300
	特貿7	60	490
	電力事業專用區	40	400
	特殊學校用地	40	限6層樓以下
	公園用地	12	36
	交通用地(交1及交2)	80	960
	廣場停車場用地	10	20

註1：特貿5E為建蔽率40%，容積率400%。

註2：表中「—」係指容積率視個案特性予以認定，並經本府核定。

註3：特文2、特文3如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起三年內，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開發，其容積率為410%，若自本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。

註4：公1及公15水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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」土地使用分區管制第4條規定限制。

註5：公4水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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」土地使用分區管制第4條規定限制。

註6：訂定公2(80期重劃區)水岸公園之建蔽率、容積率為35%、105%。

第 5 條之 1

本計畫區內特貿 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：

1. 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，方得核發住宅部分之使用執照。
2. 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。
3. 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。

第 5 條之 3

特貿 1、特貿 2、特倉 3 及特文 4 土地為促進策略性產業發展，引入「高雄市促進產業發展自治條例」規定之策略性產業者或依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」規定之企業總部、其相關組織等，得獎勵 20% 之基準容積，全數由投資人取得後參與分配，其增加之容積樓地板面積不得作住宅使用。

前項投資人係指依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」第七條審議會審認合格並決議獎勵之廠商。

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：

1. 住宅

第 1 組：雙併住宅、多戶住宅、商務住宅

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。

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。

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
- 第 13 組：公用事業設施
- 第 14 組：公務機關
- 第 15 組：人民團體

4. 商業

- 第 16 組：批發業 (F1)
- 第 17 組：零售業 (F2)
- 第 18 組：綜合零售業 (F3)
百貨超市業、大型購物中心
- 第 19 組：國際貿易業 (F4)
- 第 20 組：餐飲業 (F5)
- 第 21 組：智慧財產權業 (F6)

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 23 組：倉儲業 (G8)
- 第 24 組：電信業 (G9)

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 26 組：顧問服務業 (I1)
- 第 27 組：資訊服務業 (I3)
- 第 28 組：廣告業 (I4)
- 第 29 組：設計業 (I5)
- 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 32 組：訓練服務業 (J2)
- 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 35 組：藝文業 (J6)
- 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：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（IZ）

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 8 條

本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 6-1-2 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，屬於經濟部加工出口區特定倉儲轉運專用區範圍之土地（特倉 1A、特倉 2A、特倉 3A、特倉 3B）準用本表規定。
4. 位於鼓山區捷運橘線 O1 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 O1 車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案」計畫書規定辦理。
5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參爰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。
9. 公 1、公 2（80 期重劃區）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. 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。
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。

表 6-1-2 土地使用分區管制要點允許使用原則對照表

使用分區		特 文 1 至 4	特 文 5	特 倉 1	特 倉 2	特 倉 3	特 貿 1	特 貿 2	特 貿 3	特 貿 4	特 貿 5	特 貿 6	特 貿 7	
第1組	雙併住宅、多戶住宅、商務住宅	×	供 港 務 大 樓 、 旅 運 大 樓 、	×	×	×	△	△	△	△	△	○	×	
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）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	○

表 6-1-2 土地使用分區管制要點允許使用原則對照表 (續)

使用分區		特 文 1 至 4	特 文 5	特 倉 1	特 倉 2	特 倉 3	特 貿 1	特 貿 2	特 貿 3	特 貿 4	特 貿 5	特 貿 6	特 貿 7																																						
第12組	水岸遊憩設施	○	海 洋 文 化 及 流 行 音 樂 中 心 及 其 相 關 附 屬 設 施 、 事 業 使 用	△	△	△	×	×	×	×	×	×	○																																						
第13組	公用事業設施	△		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△																																					
第14組	公務機關	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第15組	人民團體	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第16組	批發業 (F1)	△		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○																																					
第17組	零售業 (F2)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第18組	綜合零售業 (F3) (百貨超市業、大型購物中心)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第19組	國際貿易業 (F4)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第20組	餐飲業 (F5)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第21組	智慧財產權業 (F6)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
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24組	電信業 (G9)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第25組	金融、保險及不動產業 (H)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第26組	顧問服務業 (I1)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
第27組	資訊服務業 (I3)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																					
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)	×	海 洋 文 化 及 流 行 音 樂 中 心 及 其 相 關 附 屬 設 施 、 事 業 使 用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																						
		(特文1至3) (註)												×	×	×	×	×	×	×																															
第49組	其他專業、科學及技術服務業 (IZ)	○												海 洋 文 化 及 流 行 音 樂 中 心 及 其 相 關 附 屬 設 施 、 事 業 使 用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																											
		(特文4)																							×	×	×	×	×	×	×																				
第50組	會議及展覽服務業 (JB)	×																							海 洋 文 化 及 流 行 音 樂 中 心 及 其 相 關 附 屬 設 施 、 事 業 使 用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																
		(特文1至3) (註)																																		×	×	×	×	×	×	×									
第51組	互動式情境體驗業 (JI)	○																																		海 洋 文 化 及 流 行 音 樂 中 心 及 其 相 關 附 屬 設 施 、 事 業 使 用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
		(特文4)																																													×	×	×	×	×

說明：○表允許使用、×表不允許使用、△表條件式允許使用。

註：本管制要點僅針對本次計畫範圍內之土地使用分區。

第 11 條 退縮建築及高度規定

本計畫區建築基地除下列規定者外，其餘建築基地需自基地境界線退縮 5 公尺建築。

若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。

1. 第 3 種商業區、第 4 種商業區、甲種工業區依「高雄市建築管理自治條例」規定。
2. 硫酸銹重劃地區、70 期重劃區依其各該都市計畫說明書規定。
3. 特倉 3A 及世貿用地範圍內各宗基地申請建築時，非臨接水岸側應自基地境界線退縮 5 公尺建築，惟因基地情形特殊，經都設會審議同意，得酌予放寬退縮深度規定。

基地臨接水岸側應自臨水線側基地境界線退縮建築，退縮深度以 85 公尺為原則，惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行者，得經都設會審議同意縮減或免除臨水線側退縮建築管制，並應符合下列規定：

- (1) 申請建築允許第 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）、其他服務業（JZ）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之設施。
 - (2) 屬科技產業園區者，其使用尚應依經濟部加工出口區管理處相關法令規定管制及審議。
 - (3) 建築物應考量既有植栽錯落，且不影響整體水岸景觀，惟如有特殊情形經都設會審議通過，得免受前開限制。
 - (4) 建築物之投影面積應不得大於 85 公尺臨水退縮空間之 50%，且整體土地使用強度不得大於特倉 3、世貿用地之法定容積率及建蔽率。
 - (5) 建築物高度不得大於 12 公尺，並應保持適當之建築棟距。
4. 變電所用地（變 1 用地）相鄰建築基地，應於鄰變電所用地（變 1 用地）之一側退縮 10 米建築。
 5. 臨水岸建築基地應自基地與綠（園道）用地境界線退縮 15 公尺建築。
 6. 特倉 1C 臨南北向 12 公尺寬計畫道路東側之土地，面臨南北向 12 公尺寬計畫道路應退縮 10 公尺建築，退縮空間應作車行道路提供公眾使用，並得計入法定空地。
 7. 臨接下列指定道路之建築基地所需留設之沿街開放空間寬度如下表 6-1-3 及圖 6-1-1 所示。
 8. 公 4 用地規劃設計應符合以下列規定：

(1) 公 4 用地臨水線退縮 20 公尺為原則，惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行，得經都設會審議通過，或為臨時性建築物，免受前開退縮規定，另有關臨水線退縮地得計入法定空地。

(2) 建築物設施之高度限制為 10.5 公尺。

9. 公 2 用地建築物設施之高度限制為 12 公尺。

表 6-1-3 沿街退縮開放空間留設寬度規定表

指定道路編號	沿街開放空間寬度
綠 (園道5) (部份)	15 M
綠 (園道2)、綠 (園道3)、綠 (園道4)、中山路、中華路、成功路、凱旋路	10 M
B17、B18、七賢路	6 M

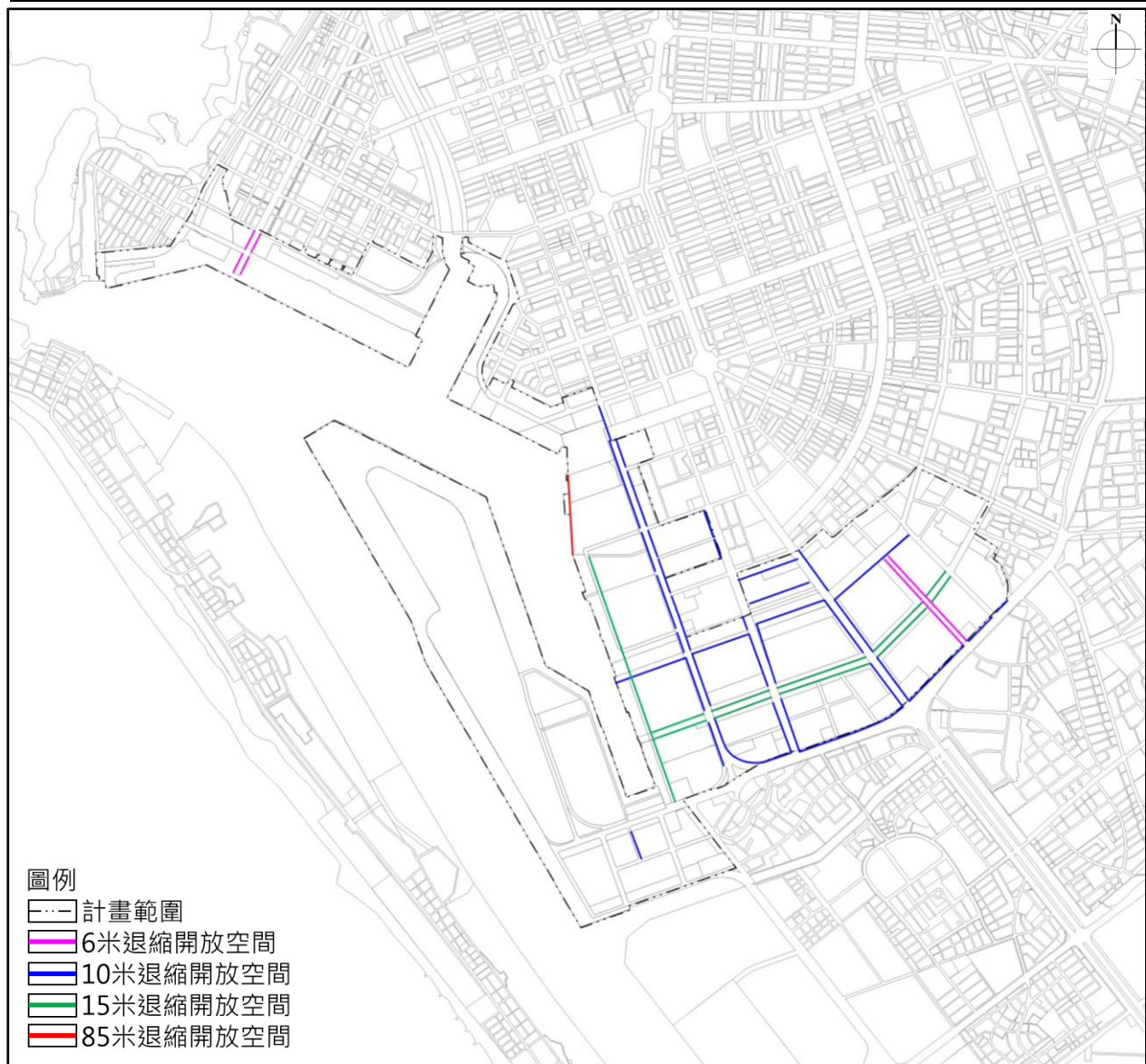


圖 6-1-1 沿街退縮開放空間留設寬度示意圖

第二節 都市設計基準

拾壹、配合行政院亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動範圍都市設計規定

四十六、為呼應愛河灣國際水岸流行音樂中心、港埠旅運中心等水岸第一排之地標建築景觀，維護臨水岸景觀通透性與整體性，特文 4 基地申請建築時，應以打造地標建築為設計目標，其量體造型應考量水岸第一排地標建築天際線調和與鄰地開放空間之串連，並以塔樓及裙樓之建築量體形式設計。

1. 裙樓高度以不超過 20 公尺為原則；塔樓水平投影面積之最大對角線長度以不超過 60 公尺為原則。建物配置臨水岸側退縮須考量與港埠旅運中心臨水岸 20 公尺退縮帶連結設計及與周邊調和，本計畫特文 4 (21 號碼頭) 建築模擬如圖 6-2-1 及圖 6-2-2 所示，得經都設會就實際情形同意調整。
2. 另須依民國 101 年 10 月 5 日高市府都發設字第 10133904100 號函規定留設大客車臨停區。

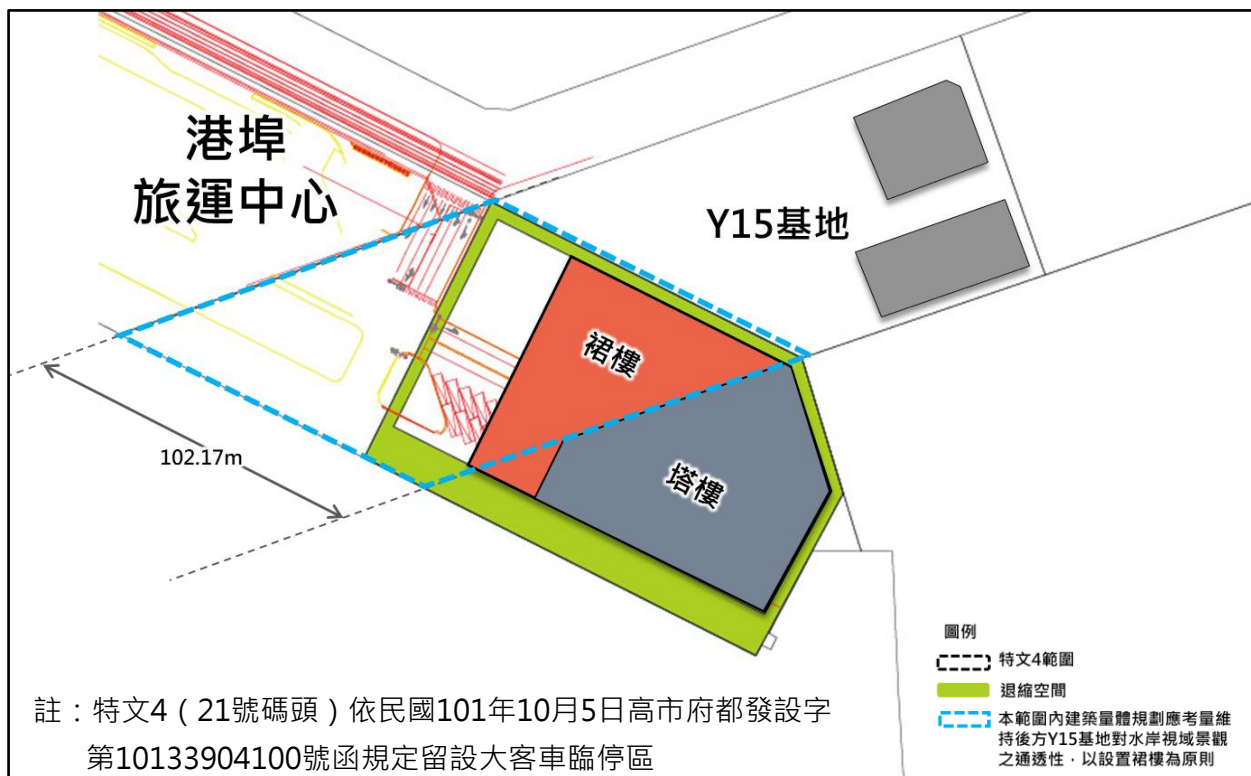


圖 6-2-1 建築配置模擬示意圖

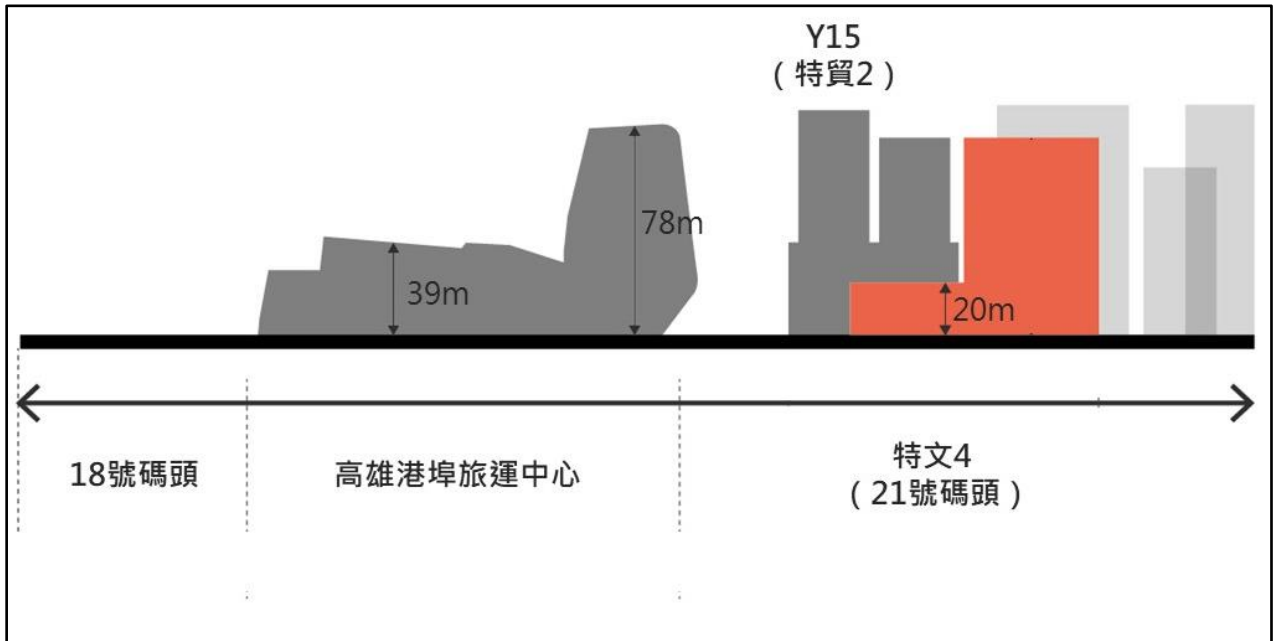


圖 6-2-2 建築剖面示意圖

第七章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

- 一、港區外土地（包括特貿一、特貿二、特貿三及特倉三等），由經濟部及交通部所屬國營事業參與高雄市政府成立之招商平台，臺灣港務股份有限公司及台灣中油股份有限公司皆同意共同合作招商開發，其開發方式建議以自建、都市更新、捷運聯合開發、重劃抵費地標售、標租（產業園區管理局出租）、設定地上權等方式辦理，開發坵塊及開發方式如表7-1-1。
- 二、各權責機關分別依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」規定辦理。
- 三、各級主管機關得視實際需要，依都市更新條例第8條規定劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。
- 四、本區國公營土地開發坵塊及開發方式

為利國公營土地開發招商，開發坵塊及開發方式建議如表7-1-1及圖7-1-1所示。

表 7-1-1 國公營土地開發坵塊及開發方式綜理表

項目	位置	面積 (公頃)	權屬	開發方式
特貿2	Y15	1.13	高雄市政府捷運工程局	聯合開發
	A	1.58	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
	B1	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
	B2	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
	B3	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
	B4	0.29	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
	C1	0.22	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
特貿1	C2	0.42	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
	C3	0.52	高雄市政府地政局	現況標售或都市更新
	C4	0.58	臺灣港務股份有限公司	設定地上權或都市更新
	C5	0.58	臺灣港務股份有限公司	設定地上權或都市更新
	C6	0.49	臺灣中油股份有限公司	設定地上權或都市更新
特文4	D	1.69	交通部航港局	設定地上權
	E1	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局自建
特倉3	E2	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局出租
	E3	0.41	臺灣中油股份有限公司 (高軟二期)	產業園區管理局出租
	E4	2.44	臺灣中油股份有限公司	設定地上權

註：土地開發坵塊係屬招商示意，地主得視實際需求辦理開發或調整適宜坵塊以加速招商開發。

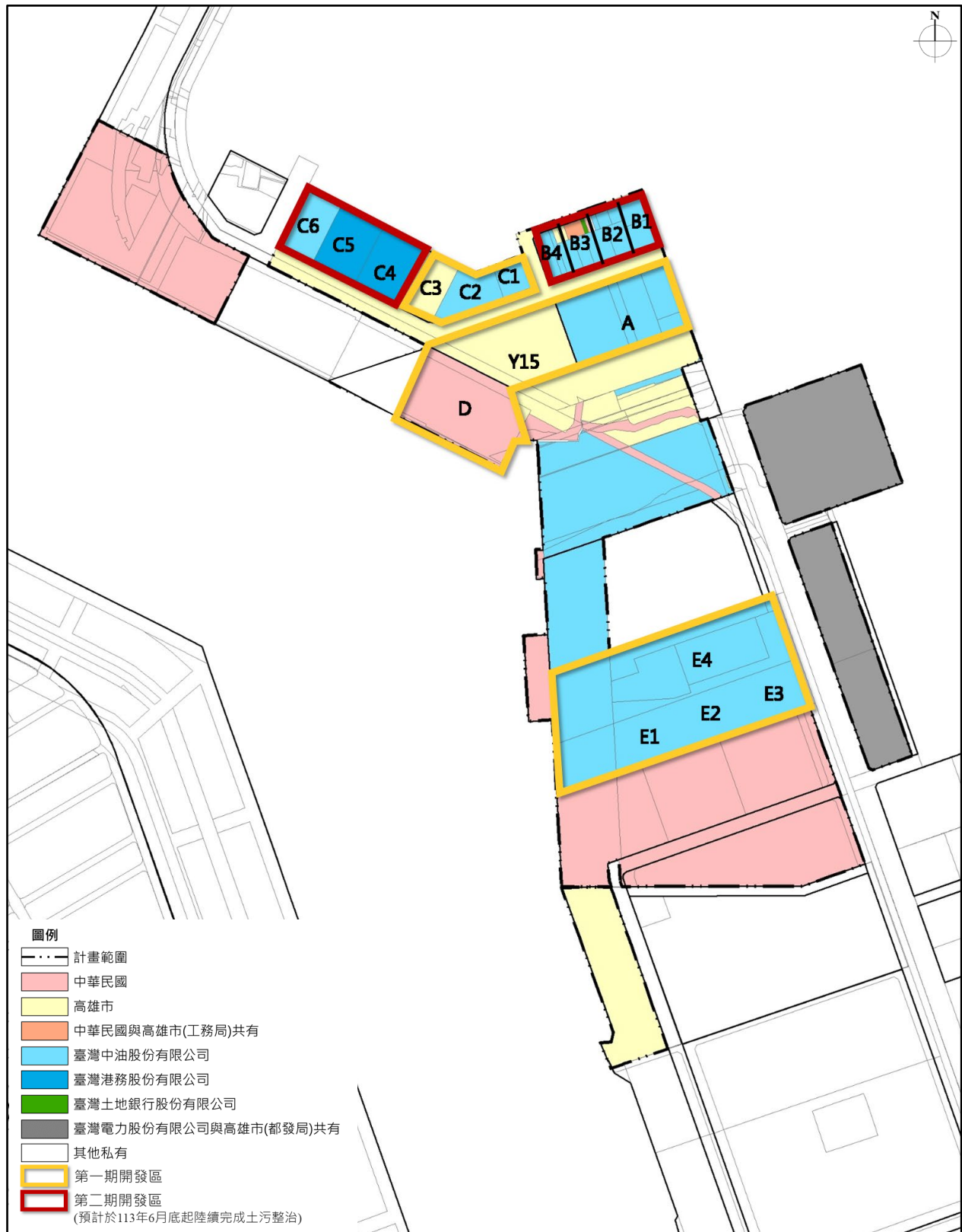


圖 7-1-1 國公營土地開發坵塊示意圖

第二節 實施進度

考量本計畫係配合行政院民國112年5月11日核定之「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」訂定相關獎勵機制，以加速土地活化、鼓勵企業總部進駐，故依本計畫第5條之3申請獎勵企業總部進駐部份，若未能於「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」屆期前（118年3月2日）申請建造執照者，即不再適用本條文之容積獎勵規定。

附錄一 行政院亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案
核定函

行政院 函

地址：100009臺北市忠孝東路1段1號

傳真：02-23949309

受文者：經濟部

發文日期：中華民國112年5月11日

發文字號：院臺經字第1121022052號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(1022052A00_ATTCH1.docx)

主旨：所報「亞灣智慧科技創新園區推動方案」（草案）一案，准予依核定本分行有關機關積極推動辦理，名稱並修正為「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」。

說明：

- 一、復112年3月28日經工字第11251007430號函。
- 二、檢附「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」（核定本）1份。

正本：經濟部

副本：國家發展委員會(含附件)(含附件)

電 2023/05/11 文
交 10:02:34 章



附錄二 個案變更同意函

正本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

802721
高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局綜合企劃科
承辦人：莊惠棋
電話：07-3368333#3522
傳真：07-3315080
電子信箱：huici73@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年10月27日
發文字號：高市府都發企字第11234561600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「變更高雄多功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」經本府認定為適應經濟
發展之需要，准依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都
市計畫個案變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局
副本：高雄市政府經濟發展局、高雄市政府都市發展局（區審科）、高雄市政府都市發
展局（都設科）、高雄市政府都市發展局（綜企科）

市長陳其邁

附錄三 土地使用同意函

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 函

地址：804 高雄市鼓山區臨海二路62號
聯絡人：黃得殷
聯絡電話：07-5622147
電子郵件：T03811@twport.com.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國112年7月12日
發文字號：高港業字第1126213261號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關行政院核定亞灣2.0科技產業創新園區範圍內本公司
土地開發方式案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年7月11日高市府都發企字第11233258100號
函。
- 二、貴府為加速開發，函請本分公司同意於行政院核定亞灣2.0
科技產業創新園區範圍內本公司所屬土地（來函附件坵塊
圖C4及C5土地）以設定地上權或公辦都更方式開發，本分
公司原則同意；惟本案開發仍應依行政程序提報本公司董
事會決議，後續辦理招商開發事宜。

正本：高雄市政府

副本：臺灣港務股份有限公司、本分公司港務處、業務處



台灣中油股份有限公司 函

地址：81126高雄市楠梓區左楠路2號
傳真：(02)8789-9028
聯絡人：周孟萱
電話：(07)582-4141分機5924
電子信箱：633364@cpc.com.tw

受文者：高雄市政府經濟發展局

發文日期：中華民國112年8月7日
發文字號：油資產發字第11201979080號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關行政院核定「亞灣2.0-智慧科技創新園區」範圍內本公司土地，原則同意以設定地上權或公辦都市更新方式辦理招商開發，請查照。

說明：

- 一、依據貴府112年7月26日高市府經招字第11234062900號函辦理。
- 二、原則同意本公司於旨案範圍之特定倉儲轉運專用區土地以設定地上權、特定經貿核心專用區土地以設定地上權或公辦都市更新方式辦理招商；惟本公司土地皆應以集中、不與私有產權夾雜之適宜面積坵塊進行招商開發。
- 三、後續個案土地於招商條件訂定及廠商遴選程序，本公司應保有主導權及最終審決權，並應提報本公司董事會同意。

正本：高雄市政府經濟發展局

副本：電子公文
2023/08/07
17:15:13
交換印章



附錄四 土地清冊

附表 1 土地清冊綜理表

行政區	地段	地號	面積 (m ²)	權屬	管理機關
苓雅區	苓西段	227	7.00	高雄市	高雄市政府工務局
		228	921.00	台灣中油股份有限公司	-
		228-2	18.00	台灣中油股份有限公司	-
		228-3	298.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		229	1777.00	高雄市	高雄市政府工務局
		230	1546.00	高雄市	高雄市政府工務局
		233	97.00	中華民國	財政部國有財產署
		233-1	265.00	中華民國	高雄市政府工務局
		233-3	474.00	中華民國	高雄市政府工務局
		233-4	126.00	中華民國	高雄市政府工務局
		233-5	697.00	中華民國	財政部國有財產署
		233-7	373.00	中華民國	財政部國有財產署
		233-11	29.00	中華民國	財政部國有財產署
		233-12	7.00	中華民國	財政部國有財產署
		233-13	172.00	中華民國	財政部國有財產署
		234	245.00	中華民國	交通部航港局
		235-2	244.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		235-3	7844.00	中華民國	交通部航港局
		235-4	530.00	中華民國	交通部航港局
		235-5	18630.00	中華民國	交通部航港局
		235-6	707.00	中華民國	交通部航港局
		236-1	12.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		236-2	1723.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		236-3	992.00	中華民國	交通部航港局
		236-4	1994.00	中華民國	交通部航港局
		237	3908.28	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		237-6	284.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		237-7	1960.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		237-8	1032.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		299	98.00	中華民國	交通部航港局
		302	1317.00	中華民國	交通部航港局
		302-1	1260.00	中華民國	交通部航港局
		302-2	37.00	中華民國	交通部航港局
		303-3	1319.00	中華民國	交通部航港局
		303-4	3552.00	中華民國	交通部航港局
		303-5	178.00	中華民國	交通部航港局
		303-6	1575.00	中華民國	交通部航港局
		303-7	5.00	中華民國	交通部航港局
		303-8	8.00	中華民國	交通部航港局
		304	12354.00	中華民國	交通部航港局
304-1	1467.00	中華民國	交通部航港局		

附表 1 土地清冊綜理表(續)

行政區	地段	地號	面積 (m ²)	權屬	管理機關
苓雅區	苓西段	304-2	127.00	中華民國	交通部航港局
		305-1	2873.00	中華民國	交通部航港局
		307-1	43.00	中華民國	交通部航港局
		309-1	465.00	中華民國	交通部航港局
		310	1813.00	中華民國	交通部航港局
		311	1019.00	中華民國	交通部航港局
		312-1	1183.00	中華民國	交通部航港局
		313	49.00	中華民國	交通部航港局
		314-1	232.00	中華民國	交通部航港局
		316-1	106.00	中華民國	交通部航港局
		317-1	13.00	中華民國	財政部國有財產署
		318-1	4.00	中華民國	交通部航港局
		344	126.00	中華民國	交通部航港局
		344-2	145.00	中華民國	交通部航港局
	344-3	1.00	中華民國	交通部航港局	
	344-4	951.00	中華民國	交通部航港局	
	苓港段	1	1242.18	台灣中油股份有限公司	-
		2	331.32	台灣中油股份有限公司	-
		3	384.38	台灣中油股份有限公司	-
		4	149.90	台灣中油股份有限公司	-
		5	87.26	許丙	-
		6	130.50	中華民國	財政部國有財產署
		7	125.16	台灣土地銀行股份有限公司	-
		8	543.61	中華民國等2人	高雄市政府工務局等2人
9		222.40	高雄市	高雄市政府財政局	
10		159.73	高雄市	高雄市政府地政局	
苓港段	11	167.22	台灣中油股份有限公司	-	
	12	762.35	台灣中油股份有限公司	-	
	13	4854.62	台灣中油股份有限公司	-	
	14	5942.08	臺灣港務股份有限公司	-	
	15	5685.56	臺灣港務股份有限公司	-	
	16	5152.85	高雄市	高雄市政府地政局	
	17	4191.49	台灣中油股份有限公司	-	
	18	2177.03	台灣中油股份有限公司	-	
	19	811.53	台灣中油股份有限公司	-	
	20	297.78	台灣中油股份有限公司	-	
	21	1108.57	台灣中油股份有限公司	-	
	22	778.55	台灣中油股份有限公司	-	
	23	1495.22	台灣中油股份有限公司	-	
	24	1139.78	台灣中油股份有限公司	-	

附表 1 土地清冊綜理表(續)

行政區	地段	地號	面積 (m ²)	權屬	管理機關
苓雅區	苓港段	25	1466.35	台灣中油股份有限公司	-
		26	2787.78	台灣中油股份有限公司	-
		27	1013.94	台灣中油股份有限公司	-
		28	3417.33	台灣中油股份有限公司	-
		29	1255.59	台灣中油股份有限公司	-
		30	7379.38	台灣中油股份有限公司	-
		31	11349.59	高雄市	高雄市政府交通局
		32	10627.69	高雄市	高雄市政府工務局
		33	41.00	高雄市	高雄市政府工務局
		34	188.00	高雄市	高雄市政府工務局
		35	17078.62	高雄市	高雄市政府工務局
前鎮區	獅甲段	379	31031.00	台灣電力股份有限公司等2人	高雄市政府都市發展局等1人
		429-2	10000.00	台灣電力股份有限公司等2人	高雄市政府都市發展局等1人
		429-11	12067.00	台灣電力股份有限公司等2人	高雄市政府都市發展局等1人
		499	888.00	高雄市	高雄市政府工務局
		499-1	71.00	高雄市	高雄市政府工務局
		500	1292.00	高雄市	高雄市政府工務局
		501	380.00	高雄市	高雄市政府工務局
		501-1	43.00	高雄市	高雄市政府工務局
		502	49.00	高雄市	高雄市政府工務局
		504-1	26.00	中華民國	高雄市政府工務局
		504-2	0.90	中華民國	財政部國有財產署
		504-3	160.00	中華民國	高雄市政府工務局
		504-4	2.00	中華民國	高雄市政府工務局
		504-5	0.10	中華民國	財政部國有財產署
		504-6	38.00	中華民國	高雄市政府工務局
		504-8	1562.00	中華民國	高雄市政府工務局
		505	11.00	中華民國	交通部台灣鐵路管理局
		505-1	8.00	中華民國	交通部台灣鐵路管理局
		506	6.40	台灣中油股份有限公司	-
		506-1	10.60	台灣中油股份有限公司	-
		507	84.00	台灣中油股份有限公司	-
		507-1	41.00	台灣中油股份有限公司	-
		508	168.00	台灣中油股份有限公司	-
		508-1	3473.00	台灣中油股份有限公司	-
509	17.00	中華民國	交通部台灣鐵路管理局		
509-1	518.00	中華民國	交通部台灣鐵路管理局		
510	100.00	高雄市	高雄市政府工務局		

附表 1 土地清冊綜理表 (續)

行政區	地段	地號	面積 (m ²)	權屬	管理機關
前鎮區	獅甲段	510-1	2054.00	高雄市	高雄市政府工務局
		512	5240.00	台灣中油股份有限公司	-
		512-2	723.00	台灣中油股份有限公司	-
		512-3	20.00	台灣中油股份有限公司	-
		513	1070.00	中華民國	交通部台灣鐵路管理局
		514	25.00	台灣中油股份有限公司	-
		514-1	450.00	台灣中油股份有限公司	-
		514-2	14730.00	台灣中油股份有限公司	-
		515	666.00	台灣中油股份有限公司	-
		515-3	65.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
		515-7	296.00	台灣中油股份有限公司	-
		517-1	471.00	中華民國	交通部台灣鐵路管理局
		518	5718.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-1	4361.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-3	22133.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-4	1088.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-5	6618.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-7	13132.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-8	13133.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-9	6121.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-10	11606.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-13	8552.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-14	201.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-15	1002.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-16	1160.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-18	348.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
		518-19	13630.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-22	769.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-23	6.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-25	5355.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-26	7173.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-27	5641.00	台灣中油股份有限公司	-
		518-31	8.00	中華民國	經濟部產業園區管理局
	518-33	18509.00	台灣中油股份有限公司	-	
518-34	5952.00	台灣中油股份有限公司	-		
519	157.00	中華民國	交通部航港局		
519-1	283.00	中華民國	交通部航港局		
520	4080.00	中華民國	交通部航港局		
	經貿段 四小段	6	17027.97	高雄市	高雄市政府工務局
合計			435399.59	-	-

附錄五 高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區
作業要點

高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點

中華民國 112 年 3 月 3 日高市府經招字第 11230896000 號函訂定

- 一、為鼓勵企業於亞洲新灣區統籌 5G AIoT 等智慧科技產業，進行研發、營運、人才管理訓練等業務，以發展產業聚落、創造就業機會及繁榮地方經濟，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為本府經濟發展局。
本要點所定事項涉及主管機關以外本府其他機關之權責者，由各相關機關辦理，其權責劃分如下：
 - (一)經濟發展局(以下簡稱經發局):訂定申請廠商資格條件與申請文件格式、受理廠商申請並進行文件審查與彙整申請案件資料及報請高雄市政府企業總部進駐亞洲新灣區審議會(以下簡稱審議會)審議。
 - (二)地政局:抵費地公開招標案件之處理。
 - (三)都市發展局(以下簡稱都發局):公辦都市更新案件之處理。
 - (四)捷運工程局(以下簡稱捷運局):辦理大眾捷運系統土地開發案件之處理。
- 三、本要點所稱亞洲新灣區，其範圍如附件一。
- 四、依本要點申請進駐亞洲新灣區之企業總部，應符合經濟部營運總部認定標準；直屬企業總部之區域服務中心、應用服務中心、技術支援中心、創新研發中心及人才培育中心等組織亦得申請進駐之。

前項以外經審議會審認者，得申請進駐亞洲新灣區。

- 五、本要點受理申請期間，為自本要點函頒施行之日起六年為限。
廠商得檢附申請書及附件二所列文件，依附件三程序向主管機關提出申請，經主管機關提請審議會初審通過後，主管機關得辦理政策公告，徵求其他廠商提出申請，併予報請審議會審議決定後通知廠商審查結果。但主管機關認有必要時，得主動依職權辦理政策公告，徵求廠商提出申請。
前項文件有欠缺者，主管機關應通知申請人限期補正；屆期未完成補正者，得不受理之。
- 六、審議會任務如下：
 - (一)審認進駐企業總部及其附屬設施之廠商資格。
 - (二)審認企業總部之附屬設施範圍。
 - (三)定期追蹤廠商企業總部及其附屬設施進駐之辦理進度。
 - (四)其他與廠商企業總部進駐相關之事項。

審議會置委員十一人，其中一人為召集人，由市長指派副市長

一人兼任；其他委員由本府就下列人員聘(派)兼之，並由召集人指派一人為副召集人：

- (一)經發局局長。
- (二)都發局局長。
- (三)捷運局局長。
- (四)財政局局長。
- (五)地政局局長。
- (六)法制局局長。
- (七)學者專家四人。

前項委員任期一年，期滿得續聘(派)兼之，任期內出缺時，得補聘(派)兼至原任期屆滿之日止。但機關代表職務異動時，各機關應依程序改派，其任期至原任期屆滿之日止。

審議會由召集人視業務需要不定期召集會議並擔任主席，召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由召集人指定委員一人代理之。

申請人應由代表人親自出席審議會進行簡報；如不能親自出席時，應出具委任書委任代理人出席；申請人未出席簡報者，視為撤回申請。

申請案涉及國公營事業轄管土地者，得邀請業管土地國公營事業代表出席協助審議。

審議會中應有過半數委員之出席，始得開會；審議會委員除本府機關代表之委員外，應親自出席審議會會議及參與表決，不得代理。但委員對於議案有利害關係者，應自行迴避，不得參與開會及表決。迴避之委員，不計入出席及表決委員之人數。

審議會幕僚作業由主管機關派兼人員辦理之。

- 七、經審議會審認合格並決議獎勵之廠商，主管機關得協助其向本府提出亞洲新灣區相關補助計畫或依規定取得容積獎勵。
- 八、經審議會審認合格並決議獎勵之廠商，主管機關得協助其向本府依高雄市促進產業發展自治條例申請取得融資利息、房地租金、房屋稅、新增進用勞工之薪資及勞工職業訓練費用之補助。
- 九、本府得以下列方式提供企業總部及其附屬設施所需之不動產：
 - (一)抵費地公開標售、標租或設定地上權：由地政局依第十點規定辦理。
 - (二)公辦都更：由都發局依第十一點規定辦理。
 - (三)大眾運輸系統土地開發案之土地開發建築物：由捷運局依第十二點規定辦理。

本府提供企業總部及其附屬設施所需之不動產予廠商時，廠商應於目的事業主管機關通知期限內，與目的事業主管機關簽訂買賣契約、租賃契約或設定地上權；逾期未簽訂或設定者，視為拋棄簽約及設定權利。

前項買賣契約，除一般事項外，應增列約定下列事項：

- (一) 廠商使用之不動產不得違反相關法令規定。
- (二) 廠商自簽約日起六年內不得將不動產作企業總部與其附屬設施以外用途使用。但廠商轉售或轉讓予下列之一者作企業總部與其附屬設施使用時，不在此限：

- 1、關係企業間之移轉。
- 2、經審議會審認符合第四點資格之廠商。

- (三) 違反前二款、其他契約約定之相關罰則及必要時，目的事業主管機關得以原得標價格買回土地及以折舊價格買回地上物。

前項第二款期間經審議會審議延長使用限制期間者，依其期間。

第二項之地上權設定，應由該目的事業主管機關與廠商簽訂設定地上權契約，約定下列事項，並辦理地上權登記：

- (一) 廠商應依地上權設定目的及約定使用方法為使用收益，不得作興建企業總部及其附屬設施以外之用途。
- (二) 廠商不得將地上權讓與他人。
- (三) 廠商於地上權存續期間屆滿後，應辦理塗銷登記，並依該目的事業主管機關所定期限，拆除地上建物並返還土地。但經該目的事業主管機關同意保留建物者，不在此限。
- (四) 廠商不得將企業總部及其附屬設施轉售他人。

廠商與目的事業主管機關辦理買賣標的所有權移轉或地上權登記時，應同時依土地法第七十九條之一規定辦理預告登記。

十、地政局辦理抵費地之公開標售，以投標價金最高價且不低於底價者為得標人；最高價有二標以上時，當場以公開抽籤方式決定之。

十一、廠商選定本府自行實施或參與辦理都市更新事業所取得之不動產，規劃作為企業總部及其附屬設施者，得依都市更新條例第四十七條等規定辦理，其廠商僅為一家者，經本府核准後，以本府名義依市場正常交易價格讓售或出租予該廠商；如為數家者，以標售或標租方式辦理。

前項市場正常交易價格，由目的事業主管機關委託不動產估價師擬訂，提經本府市有財產審議會審定後，報請本府核定。

十二、廠商除為大眾捷運法或大眾捷運系統土地開發辦法所定之合作開發者外，本市大眾捷運系統土地開發案之土地開發建築物，本

府得視需要於招標文件訂一定比例，要求投資人優先讓售予依本要點進駐之廠商。

廠商選定本府辦理大眾捷運系統土地開發案所取得之不動產規劃作為企業總部及其附屬設施者，得依高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點及相關規定辦理。其廠商僅為一家者，經本府核准後，以本府名義出售予該廠商；如為數家者，以標售方式辦理。

十三、本府以外之其他機關(構)或國公營事業提供其位於亞洲新灣區之經營土地予廠商進駐企業總部者，其廠商資格得提請主管機關依本要點規定之程序，由審議會審認之。

十四、本府各機關對企業總部及其附屬設施進駐所涉及都市計畫、建築管理、消防、文化資產保存、環境保護、水土保持、下水道等事項，得於法令範圍內給予相關行政協助。

主管機關應全程追蹤企業總部及其附屬設施進駐之辦理進度，必要時應進行跨局處協調整合，持續給予申請人流程簡化等相關協助。

十五、地政局對於抵費地之得標廠商，得協助其依高雄市政府地政局抵費地及標售地得標人申請貸款作業要點向金融機構申請貸款。

附件一

適用範圍：

北起高雄流行音樂中心。

往東沿海邊路、苓南前路、三多路、新光路、中山二路至市立圖書總館。

西至高雄展覽館、港埠旅運中心。

南至高雄軟體科技園區。



附件二

高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業申請書

壹、基本資料

公司名稱		負責人		統一編號	
公司地址				聯絡人	
聯絡人電話			聯絡人手機		
電子信箱			傳真		

貳、申請進駐亞洲新灣區資格

- 要點第四點第一項(達經濟部營運總部認定標準資格)
要點第四點第二項(未達經濟部營運總部認定標準資格)

參、申請進駐亞洲新灣區項目(可複選)

- 企業總部
直屬企業總部之：
區域服務中心 應用服務中心 技術支援中心 創新研發中心
人才培育中心

肆、申請進駐亞洲新灣區之不動產需求方式(可複選)

- 抵費地公開標售、標租或設定地上權
合作開發大眾捷運系統土地開發案之土地開發建築物
取得市府公辦都更分回房地
取得市府依大眾捷運系統土地開發案之分回土地開發建築物

伍、附繳資料

- 企業進駐亞洲新灣區使用計畫書電子檔 1 份
請 mail 至 INVESTKAOHSIUNG3360888@gmail.com

此 致

高雄市政府經濟發展局

申請人

公司名稱：

負責人：

中華民國

年

月

日

企業申請進駐亞洲新灣區使用計畫書

申請企業名稱

公 司：

負 責 人：

中 華 民 國 年 月 日

目 錄

摘 要

頁 次

第一篇 基本資料

一、公司簡介	第	頁
二、公司登記證明文件	第	頁
三、公司最近一年之營運規模	第	頁

第二篇 新增投資計畫

一、新增投資說明	第	頁
----------	---	---

企業申請進駐亞洲新灣區使用計畫書撰擬參考原則

一、字體：標楷體、標題字體 16 號字、內容字體 14 號字。

二、行距：固定行高 25。

篇節		內容
第一篇 基本資料	一、公司簡介	請簡要說明公司沿革、經營團隊、負責人、現有產品及服務…等
	二、公司登記證明文件	檢附經核准之公司(變更)登記公文及(變更)登記事項表影本
	三、公司最近一年之營運規模	請參考「經濟部營運總部認定辦法」內容(附註)並簡要條列說明
第二篇 新增投資計畫	一、新增投資說明 (一)新增投資內容 (二)不動產使用規劃 (三)應檢附文件 (四)其他	請簡要說明以下事項及檢附相關資料： 1. 新增投資之產業別、目的、投資計畫之起訖期間、投資項目、投資金額、創造就業機會、年產值與創造產業供應鏈之重要性。 2. 申請進駐亞洲新灣區之不動產使用規劃。(企業總部、直屬企業總部之區域服務中心、應用服務中心、技術支援中心、創新研發中心、人才培育中心)

附註：

公司最近一年之營運規模符合下列條件者，得申請進駐亞洲新灣區：

一、僱用國內員工人數每月至少達五十人；其中大專以上畢業人員，月平均達二十五人。

二、年營業收入淨額達新臺幣五億元。

三、年營業費用達新臺幣二千五百萬元。

四、其國外關係企業至少於一個境外國家或地區設立登記，且具實質營運活動。

五、其國外關係企業之年營業收入淨額，合計達新臺幣五千萬元。

六、應至少掌控下列十項營運範圍中之三項：

(一) 經營策略訂定。

(二) 智慧財產管理。

(三) 財務管理。

(四) 國際採購。

(五) 市場調查研究或行銷。

(六) 資訊或共通性服務之後勤支援。

(七) 人力資源管理。

(八) 核心技術、製造工程技術、產品、勞務或服務之創新、改進、設計或其他研究開發。

(九) 新產品、高單價產品或高附加價值產品之生產。

(十) 品牌商標或商業模式之營運管理或授權管理。

七、第二點營業收入淨額之計算，公司與關係企業間交易所產生之營業收入，不得重複計算。

八、外國公司在國內設有子公司符合下列條件者，亦得申請進駐亞洲新灣區：

(一) 僱用國內員工人數每月至少達二十五人。

(二) 在我國之年營業費用達新臺幣二千五百萬元。

(三) 對亞太地區至少一個國家或地區，提供人才、知識、製造加工、商情或試點等五項運籌功能至少一項。

九、前點第三款所稱運籌功能應符合下列各款規定內至少一項營運範圍：

(一) 人才運籌：人力資源管理或人力培訓。

(二) 知識運籌：設計、研發或商業服務模式之研發創新及管理、經營策略管理、財務管理或智慧財產營運管理。

(三) 製造加工運籌：採購、檢測、維修、組裝、製造加工或物流配送銷。

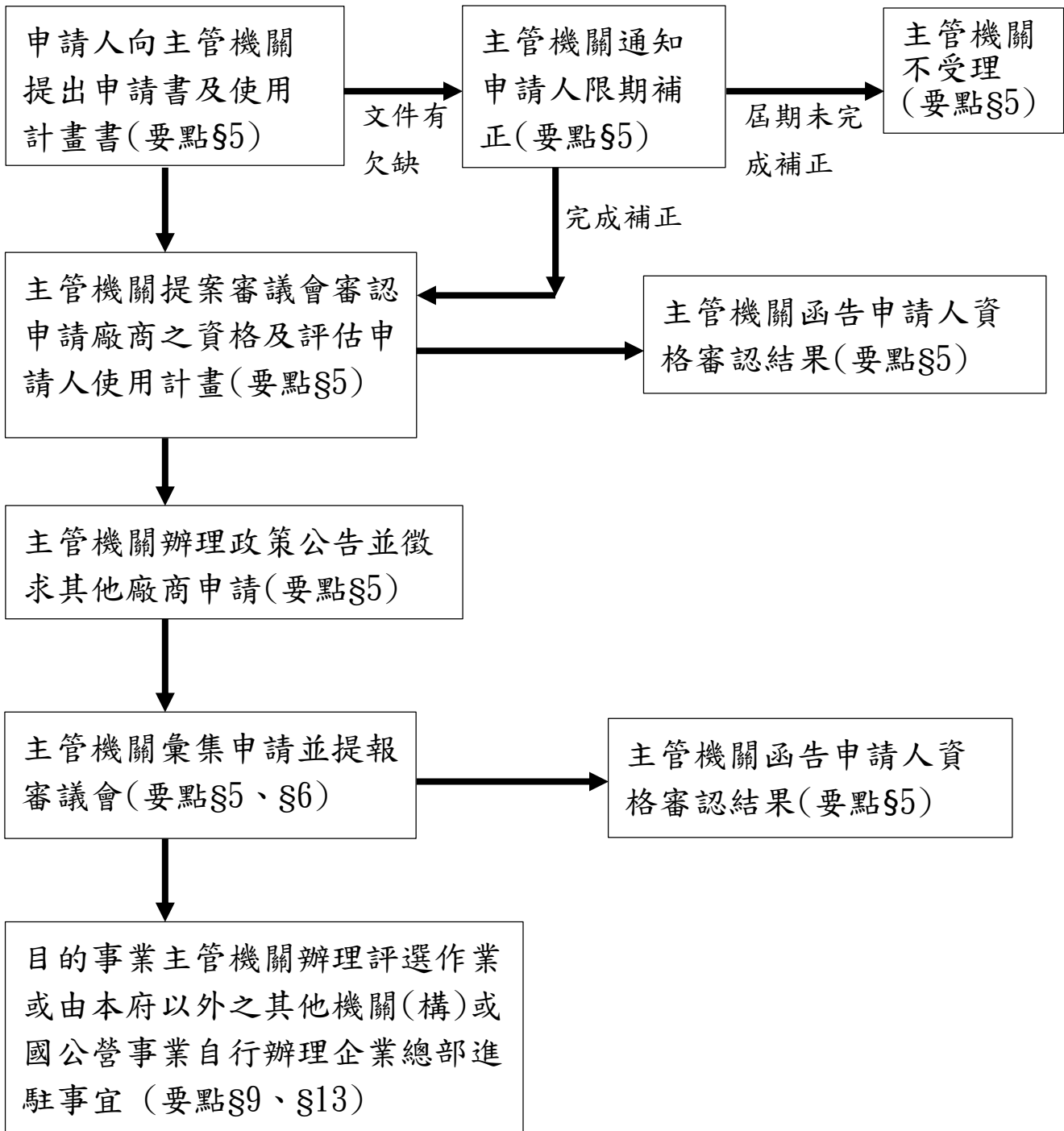
(四) 商情運籌：市場調查研究或營運資訊後勤支援。

(五) 試點運籌：試量產或市場行銷。

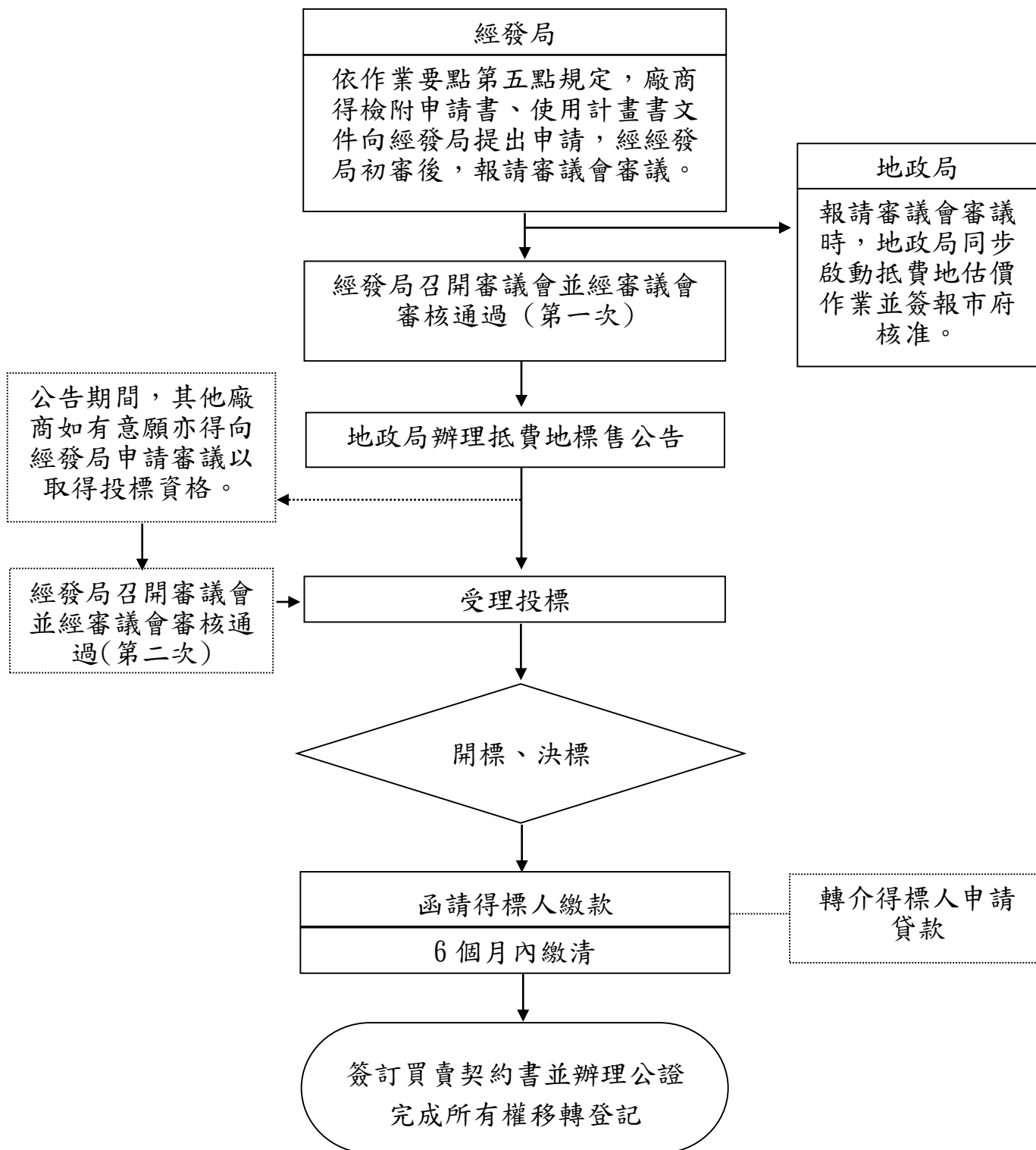
附件三

高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區

作業流程圖

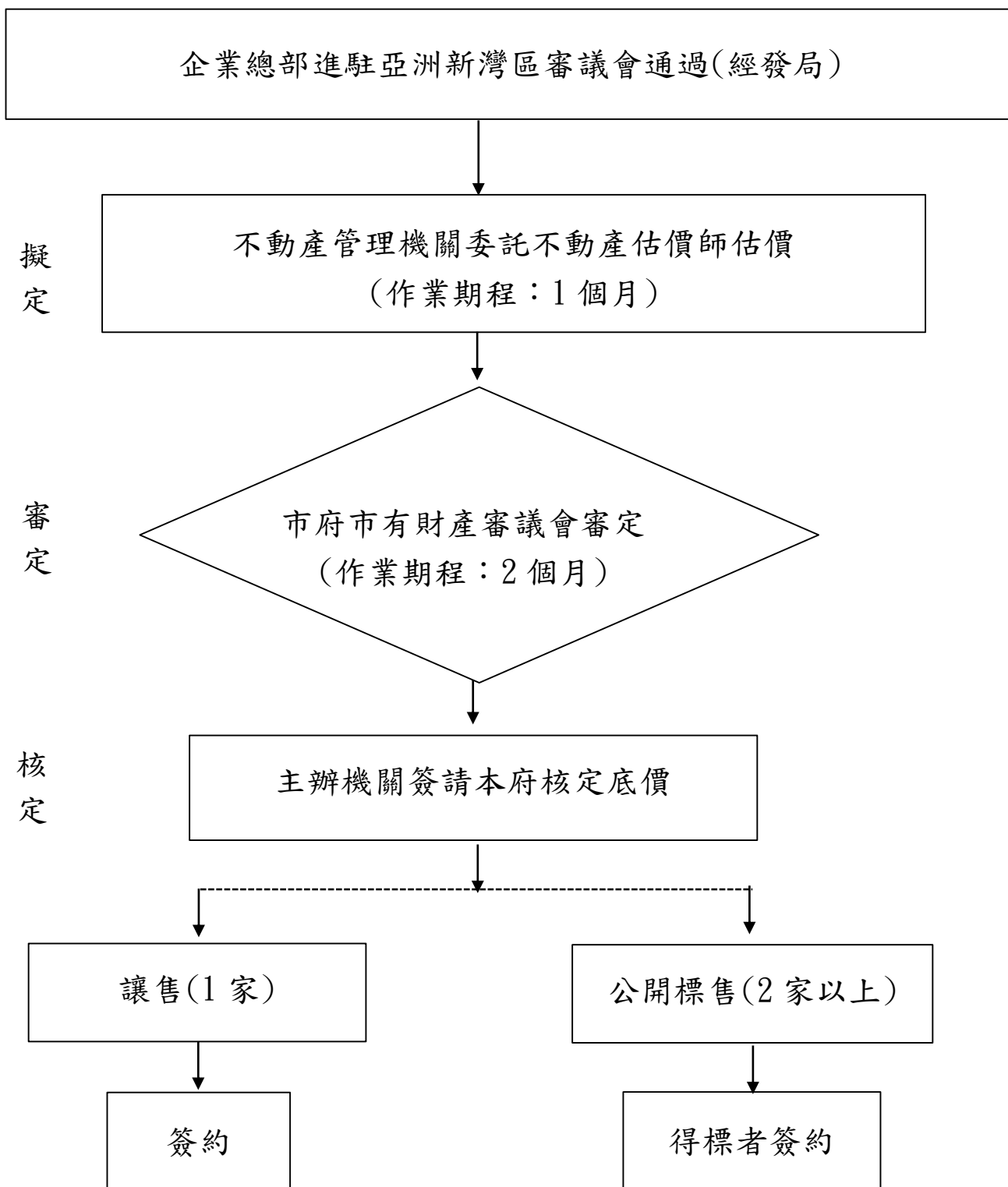


高雄市政府地政局所屬土地適用企業總部進駐亞灣平台作業流程



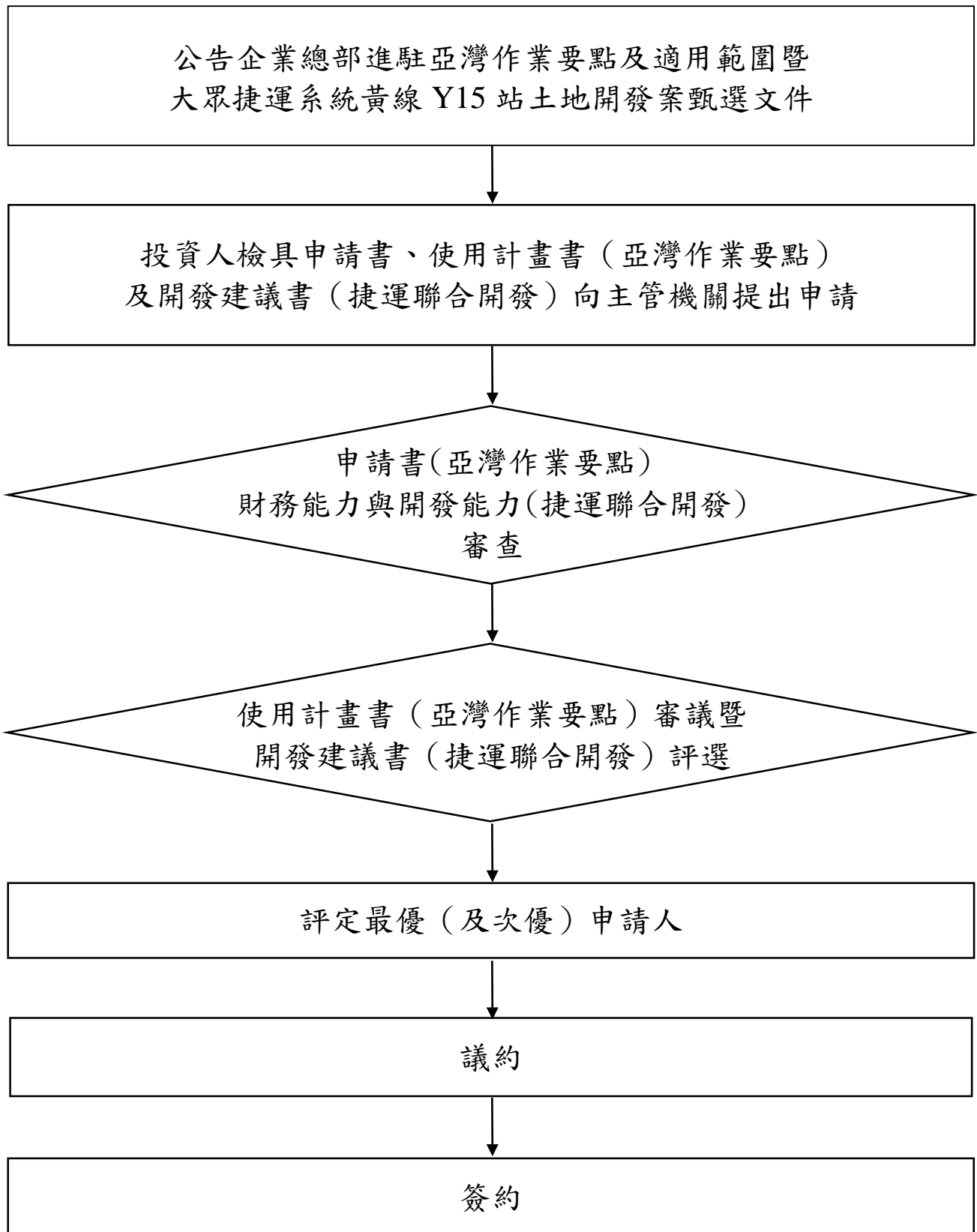
- 註：1. 適用範圍為第 60 期市地重劃區抵費地(位於苓雅區苓港段 16 地號)。
 2. 本筆土地屬本府環境保護局公告之土壤污染控制場址，污染行為人為台灣中油股份公司，採現況標售。

高雄市政府都市發展局所屬房地適用企業總部進駐亞灣平台作業流程



註：特貿三公辦都更土地地號為獅甲段 379、429-11、429-2 地號等，市府預估分回約 4 萬坪產業樓地板面積，預計於 116 年至 118 年後分階段取得使用執照，其規劃作為企業總部及其附屬設施者，得依都市更新條例第 47 條等規定辦理標售或標租。

高雄市政府捷運工程局所屬土地適用企業總部進駐亞灣平台作業流程



註：適用標的為捷運黃線 Y15 站開發基地（苓雅區苓港段 31 地號 1 筆土地，面積約 11,349.59 平方公尺），應依大眾捷運法等相關法令辦理土地（聯合）開發。

附錄六 「變更高雄多功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」公展前座談會會議紀錄

「變更高雄多功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」公展前座談會

會議紀錄

壹、會議事由：

依內政部營建署訂定「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第4點規定，本案依都市計畫法第27條第1項第3款(為適應經濟發展)規定辦理迅行變更，於申請都市計畫主管機關同意辦理迅行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

貳、會議時間：112年2月7日（二）下午2時

參、會議地點：本府第四會議室

肆、會議主持人：王副局長屯電

紀錄：林瑞美

伍、出席人員：如後附簽到簿。

陸、都發局(綜企科)說明本次座談會簡報，簡報資料詳附件一。

柒、出席單位意見(含現場發言及書面意見)及其處理回復情形：
出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形回應表如附件二，座談會辦理照片如附件三。

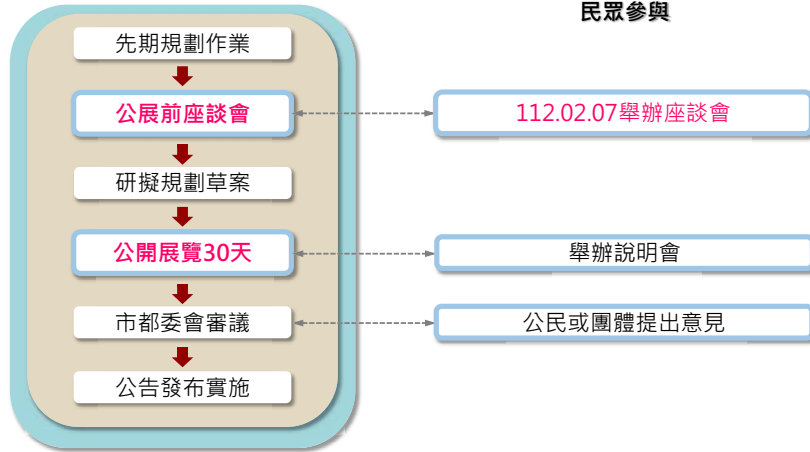
捌、臨時動議：無。

玖、結論：感謝與會單位提供意見，本案後續將依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定將座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送本府都委會審議參考。

壹拾、散會：下午16時

都市計畫細部計畫個案變更程序

民眾參與



提出意見方式

請於會後提供發言單，以作為都市計畫草案審議參考

- 請依參考格式填妥敘明內容、理由，載明姓名或名稱及通聯地址。
- 於本次會議提出，會議中將依序請出席者發言，俾供辦理個案變更時納入本案參考。

法令依據及議程

都市計畫草案辦理公開展覽前座談會

- 都市計畫法第27條第1項第3款：「...為適應國防或經濟發展之需要時」
- 都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4條

申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款辦理迅行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

時間	議程	說明
13: 40-14: 00	簽到	-
14: 00-14: 15	辦理緣由及法令依據	高雄市政府都市發展局 說明辦理依據、計畫背景及細部計畫規劃構想
14: 15-14: 30	計畫草案說明	
14: 30-16: 30	意見交流及初步回應	請出席者依序發言
16: 30	會議結束	-

5G AIoT大聯盟

打造高雄亞洲新灣區成為

台灣5G AIoT創新園區

投資110億元 預計5年內：

引進 50家國內外廠商
120家新創公司

帶動 300億元投資
1,200億元產值

01 計畫背景

亞灣5G AIoT創新園區推動方案

願景

打造亞灣區成為下世代科技應用先驅者
帶領產業與人才南向，使南北均衡發展

目標

- 一. 完善實證環境 創新轉型
- 二. 成立新創園 培育新創
- 三. 群聚產業與人才 建構生態鏈

策略

透過實證場域。淬鍊技術落地

建構產業生態。科技商轉推廣

六大做法

- 1 新創鏈結
- 2 場域應用
- 3 人才培育
- 4 產業群聚
- 5 園區開發
- 6 智慧設施

電子公文

權 號：
保存年限：

行政院 函

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920

受文者：經濟部
發文日期：中華民國110年5月21日
發文字號：院臺經字第1100013412號
類別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：所報「亞灣5G AIoT創新園區推動方案(草案)」一案，准予依核定本分行有關機關積極推動辦理。各年度具體工作計畫之實際經費需求，仍請循年度預算程序核實編列。

說明：

- 一、復110年3月23日經科字第11003454330號函。
- 二、檢附「亞灣5G AIoT創新園區推動方案」(核定本)1份。

正本：經濟部
副本：國家發展委員會(含附件) 2021/05/21 16:09:25

亞灣 5G AIoT 創新園區推動方案
(核定本)

110 年 5 月

建構5G AIoT創新園區啟動亞灣2.0, 吸引營運總部、研訓中心

三大亮點主軸：

- 1. 企業總部研訓中心
- 2. 金融新創園區
- 3. 水岸生活夜經濟



具體作法

啟動亞灣2.0水岸個變

研擬獎勵企總進駐作業要點

經發/地政/財政
捷運/都發局/
國公營事業地主
合作招商

5G供應鏈企業 群聚亞灣

融資利息

限引進 5G AIoT 等數位科技運用設備之設備貸款

投資 **4億** **5年** **0利率**

房地租金

限新設立於高雄並進駐於亞灣區

第1、2年 **0元** 第3、4年 **6折** 第5、6年 **8折**

房屋稅

限新建置廠辦

五年最高 **200萬**

勞工薪資

限新聘員工 最高200人 80%高雄市籍

最高補助 **25%**



經發局展延 006688 租金補助

02

計畫範圍及現行都市計畫



<p>中華電信成功大樓</p>	<p>85大樓</p>	<p>台壽BOT大樓</p>	<p>鴻海大樓</p>	<p>國城大樓</p>
-----------------	-------------	----------------	-------------	-------------

亞灣5G AIoT創新園區推動方案 獲中央、國公營事業地主共識合作推動



計畫面積與範圍

涵蓋16碼頭 (特文4) 至高軟二期 (特倉3)、特貿3等分區

- 計畫範圍：特文4、特貿1、特貿2、特貿3、公1、公15、世貿用地、特倉3、綠兼道、園道、道路用地
- 計畫面積：41.84公頃

使用分區		面積(ha)	比例(%)
使用分區	特貿1	2.80	6.69
	特貿2	3.87	9.25
	特貿3	5.31	12.69
	特文4	6.35	15.18
	特倉3	12.73	30.43
小計		31.06	74.24
公共設施	公園用地	6.53	15.61
	世貿用地	1.36	3.25
	綠兼道用地	0.20	0.48
	園道用地	0.66	1.58
	道路用地	2.03	4.85
小計		10.78	25.77
合計		41.84	100.00



星光公園以北土地使用現況

分區	建蔽率	容積率	可開發項目
特文4	60%	490%	1. 得作企業總部、大型購物中心、工商展覽中心、休閒娛樂服務、國際貿易、金融業、藝文業、觀光服務業
特貿1、2	60%	630%	2. 特貿區得允許作住宅使用(惟有總量管制上限,且使用面積不得超過1/3樓地板)

註：屬輕軌周邊開發地，得向捷運局申請環狀輕軌增額容積，上限為基準容積之30%



土地權屬

公有及國公營事業土地共佔99.98%，利於計畫推動

權屬	管理機關	面積 (公頃)	比例 (%)
中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	0.21	0.50
	交通部航港局	6.78	16.20
	財政部國有財產署	0.15	0.36
	高雄市政府工務局	0.27	0.64
	經濟部加工出口區管理處	7.63	18.25
	小計	15.04	35.95
高雄市	高雄市政府工務局	3.62	8.64
	高雄市政府交通局	1.14	2.71
	高雄市政府地政局	0.53	1.27
	高雄市政府財政局	0.02	0.05
	高雄市政府捷運工程局	0.95	2.28
	小計	6.26	14.95
中華民國與高雄市 (工務局) 共有		0.05	0.13
臺灣中油股份有限公司		14.00	33.45
臺灣港務股份有限公司		1.16	2.78
臺灣土地銀行股份有限公司		0.01	0.03
臺灣電力股份有限公司與高雄市 (都發局) 共有		5.31	12.69
其他私有		0.01	0.02
合計		41.84	100.00



亞灣2.0願景三大核心區位

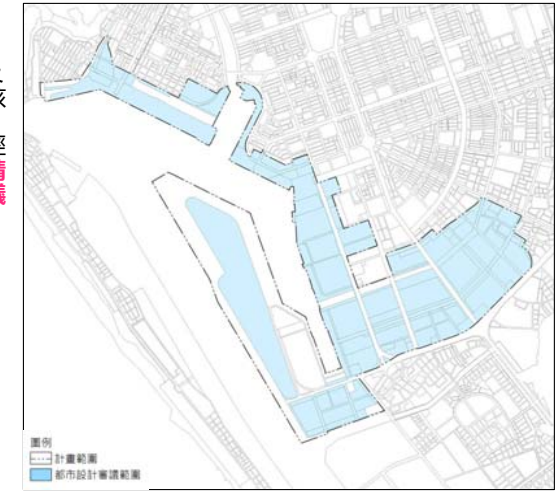


都市設計基準 (摘錄)

都市設計基準-都市設計審議範圍

壹、總論

- 一、本設計規範旨在塑造本計畫範圍內之建物及大型公共建築為高雄地區之國際轉運經貿核心，並傳達其國際化、現代化之都市意象。甲種工業區、港埠用地、鼓山區之商四免經都市設計審議外，**餘本計畫區內之建築申請案及公共設施用地開闢，應經都市設計審議**（如圖所示）。



亞灣2.0 水岸前、中、後線_多元複合使用

前線 - 水岸遊憩圓道

The Waterfront Promenade

水岸遊艇碼頭、共融式公園、娛樂餐飲零售設施、海洋休閒遊憩設施

中線 - 企業總部及研發訓練聚落

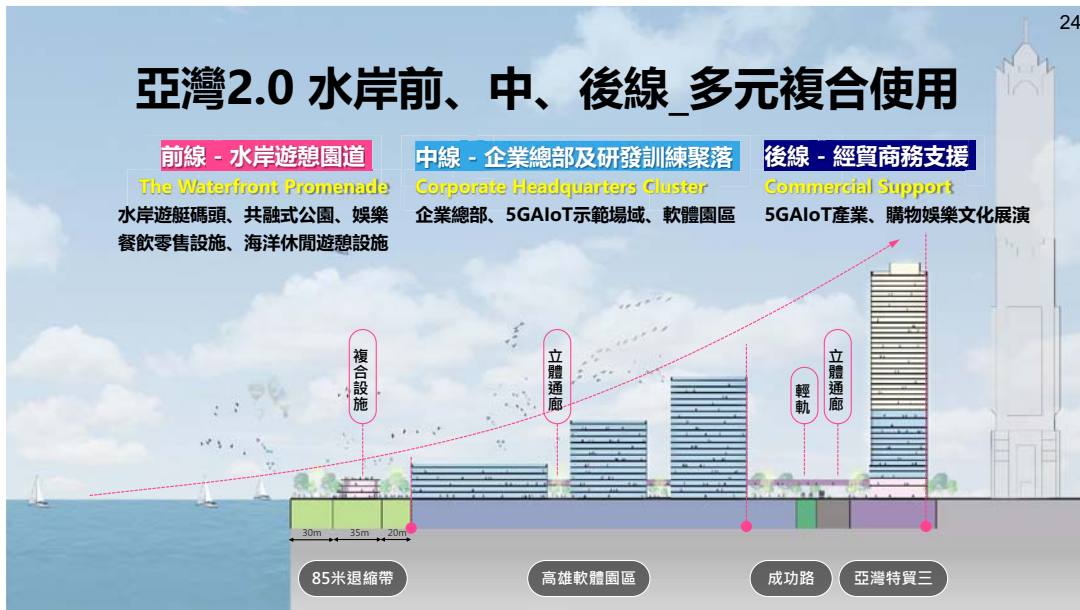
Corporate Headquarters Cluster

企業總部、5GAIoT示範場域、軟體園區

後線 - 經貿商務支援

Commercial Support

5GAIoT產業、購物娛樂文化展演



03 細部計畫規劃構想

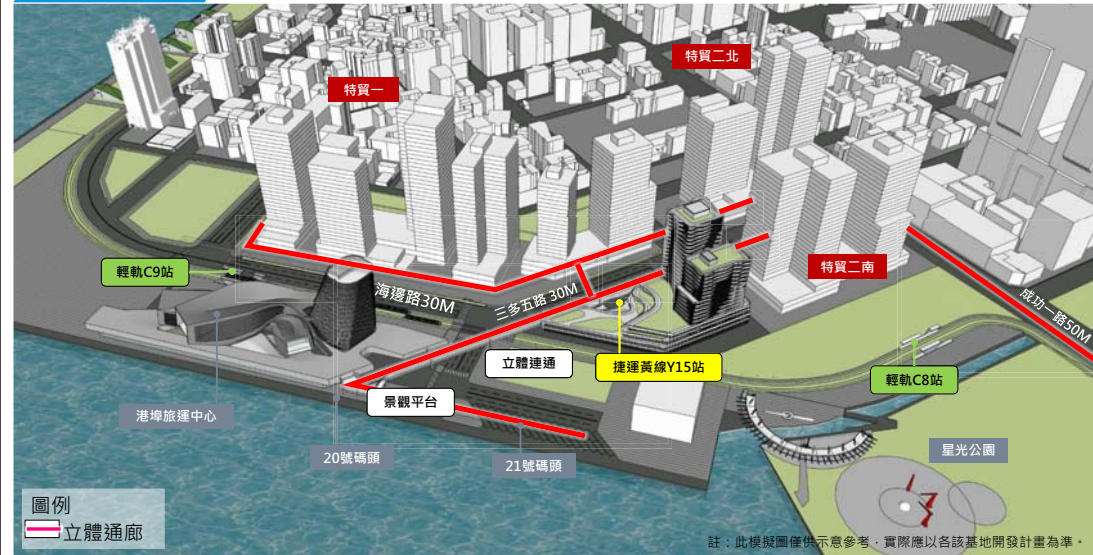
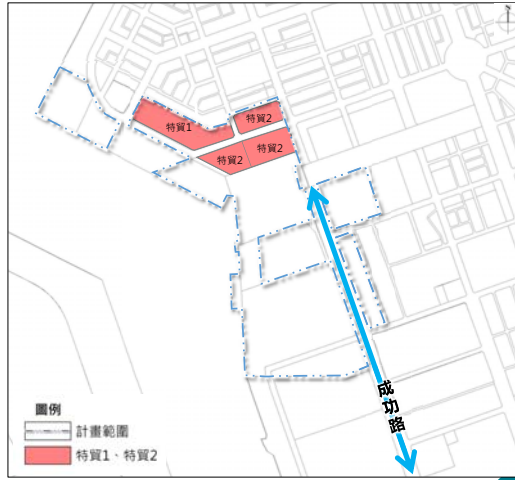
營運總部或研訓中心等進駐特貿區，衍生產業安家需求

1. 配合行政院亞灣5G AIoT創新園區推動方案，創造5G AIoT產業進駐投資誘因 (incentive)；同時促進住商辦綜合使用效益，吸引國內外新創產業、優質人才及休閒娛樂服務設施
2. 目前細部計畫特貿區允許住宅使用，如引入企業營運總部或研發訓練等面積達法定容積樓地板面積之70%者，評估給予適當比重基準容積作為住宅使用，以鼓勵引導具規模投資開發

基準容積
630%

評估適當住宅比例
原12%允許住宅使用

產業使用
樓地板面積
(70%以上得申請適用)



獎勵投資本市策略性產業，適度給予容積獎勵

屬本市促進產業發展自治條例所列之策略性產業範圍者或亞灣2.0產業旗艦總部、研訓技術等中心者，給予開發基地基準容積外，適度比例容積獎勵，惟其中已完成公辦都更簽約之特貿三基地 不予適用。

獎勵
基準容積

策略性產業投資
獎勵樓地板面積

評估適當住宅比例
原12%允許住宅使用

產業使用
樓地板面積
(70%以上得申請適用)

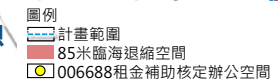
- 策略性產業之範圍如下：
- 一、文化創意產業
 - 二、綠色能源產業
 - 三、精緻農業產業
 - 四、會議展覽產業
 - 五、生物科技產業
 - 六、醫療照護產業
 - 七、觀光休閒產業
 - 八、國際物流產業
 - 九、海洋遊艇產業
 - 十、智慧電子產業
 - 十一、資通訊產業
 - 十二、高附加值金屬製品製造業
 - 十三、其他經本府推動輔導之產業



配合亞灣5G AIoT 創新園區推動方案辦理細部計畫個案變更

變更法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款：「...為適應國防或經濟發展之需要時」

- 1 因應企業及人才進駐，檢討特貿區住宅比例
- 2 鼓勵投資本市策略性產業，適度給予容積獎勵
- 3 臨水岸公園85米退縮帶，開放多元使用可行性
- 4 透過都市設計立體通廊，串接捷運場站與開發基地
- 5 設置夜間照明，營造日夜間水岸遊憩



引入商業辦公居住及遊憩活動，強化水岸活力

立體通廊串聯水岸空間及商業活動，打造國際門戶活動廊帶

本計畫區立體通廊應依下列原則設計：

- 區內須配合留設人行立體連通系統，並規劃公共通行動線連接至地面層出入口，特質2應於臨星光公園側留設地面出入口
- 立體連通系統得不計入建蔽率及容積率
- 其造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，由開發者負責興建與維護，留設位置得經都設會同意調整之，其上之建築物應預為留設供連接使用空間，留設位置如圖3所示
- 為提供舒適人行環境，人行立體連通系統，應以有頂蓋規劃，保持24小時無償開放供公眾使用，且符合建築物無障礙設施設計規範
- 建物2層樓臨立體連通側應設置店舖或可供市民休憩活動之公益性設施為原則



促進臨水岸公園多元利用，土地使用強度回歸全市性規範

現行計畫規定	本次新訂內容																			
<p>第4條 退縮建築規定</p> <p>計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率依下表規定管制，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。</p> <p>表 10-3-1 特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計畫分區</th> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定倉儲轉運專用區</td> <td>公園用地</td> <td>5</td> <td>36</td> </tr> </tbody> </table>	計畫分區	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	特定倉儲轉運專用區	公園用地	5	36	<p>第1條 土地使用強度</p> <p>公1、公15水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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)」案土地使用分區管制第4條規定辦理。</p> <p>都市計畫法高雄市施行細則：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>五公頃以內</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td></td> <td>超過五公頃</td> <td>12</td> <td>36</td> </tr> </tbody> </table> <p>第2條 公園用地允許使用項目</p> <p>公1用地具水岸休憩與港區設施功能混合使用機能，允許使用供水上運輸業(G3)、零售業(F2)、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>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公園用地	五公頃以內	15	45		超過五公頃	12	36
計畫分區	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																	
特定倉儲轉運專用區	公園用地	5	36																	
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)																		
公園用地	五公頃以內	15	45																	
	超過五公頃	12	36																	



增訂臨水岸夜間照明規範，創造24小時水岸視覺饗宴

現行計畫規定	本次新訂內容
<p>二十六、於本計畫區內之建築申請案(住宅建築除外)及公共設施用地開闢地區應提出夜間照明計畫。</p>	<p>第2條 本計畫範圍內之臨水岸景觀應考慮周邊環境及建築體之夜間照明設計，並依下列原則設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物外觀照明應依視覺對應尺度分段設置夜間照明設施，以表示建築物夜間地標性及臨港天際建築景觀。 面臨計畫道路之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造人行之舒適光環境，其於夜間平均照度以不低於10勒克斯為原則。 建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，並應考量使用者之舒適性。



促進水岸多元活動、擴大公眾使用效益，檢討臨水線退縮85公尺規定

現行計畫規定	本次新訂內容
<p>第11條 退縮建築規定</p> <p>3.世貿用地原臨接成功路留設開放空間寬度部分，本次通盤檢討變更為廣場用地後，世貿用地得以變更後廣場用地邊界線為指定建築線，並得供車行及人行使用。世貿用地臨水線退縮以85公尺為原則，惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行，得經都設會審議通過，或臨時性建築物，免受前開退縮規定，有關成功路及臨水線退縮地得計入法定空地。</p> <p>5.成功路以西加工出口區範圍之土地，應自臨水線退縮85公尺作為公共開放空間，提供公眾使用。</p>	<p>第11條 退縮建築規定</p> <p>5.特倉3A及世貿用地臨水線退縮以85公尺為原則(如圖1所示)，惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行，得經都設會審議通過，有關成功路及臨水線退縮地得計入法定空地，並應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 申請建築允許水上運輸業(G3)、零售業(F2)、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設施。 建築物應考量既有植栽錯落，且不影響整體水岸景觀，惟如有特殊情形經都設會審議通過，得免受前開限制。 建築物之投影面積不得大於85米臨水退縮空間之50%，且整體土地使用強度不得大於特倉三、世貿用地之法定容積率及建蔽率。 建築物高度不得大於12公尺，並應保持適當之建築樓距。



民眾參與

請於會後提供發言單，以作為都市計畫草案審議參考

- 請依參考格式填妥敘明內容、理由，載明姓名或名稱及通聯地址。
- 於本次會議提出，會議中將依序請出席者發言，俾供辦理個案變更時納入本案參考。

「變更高雄多功能體育園區特定區都市計畫（配合高雄2.0計畫）案」都市計畫草案
公開展覽期滿後發言單

一、法令依據：
內政部等建管行政「都市計畫草案公開展覽期間處理作業要領」。

二、說明內容：
依據都市計畫法第二十七條第一項第三段(內政部函開查核)規定辦理。本計畫草案經都市計畫委員會審議通過後，將送請都市計畫委員會審議。送請都市計畫委員會審議時，本會將依都市計畫法第二十七條第一項第三段辦理。除送請都市計畫委員會審議外，其餘部分將由本會逕行辦理。

日期	姓名	地址
112年12月1日 (星期三)	李中興 0908 黃國志	高雄市政府都市計畫委員會 會議室

發言內容

六、頁 碼

發言人：
職 稱：
電 話：



附件二

「變更高雄多功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」公展前座談會

與會單位陳述意見及相關回應處理情形一覽表

編號	所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
1	陳彥仲委員	<ol style="list-style-type: none">1. 亞灣有很好的發展條件，應積極塑造城市自明性如：地標建築，除為市民增加對高雄的認同感與驕傲感，亦有立於未來招商作業推動。2. 支持盡量開放多元使用的可能性，如新加坡 Marina Bay Sands 的案例，即透過飯店、遊樂產業、地標建築的結合，打造高度自明性及吸引力的環境，延長活動及人流時間。3. 建議評估未來引入產業之空間需求，建議由地主或開發商提出開發財務可行性，以作為容積獎勵之參考。	<ol style="list-style-type: none">1. 本次個案變更考量水岸整體規劃，已納入夜間照明之都市設計檢討，其他如地標建築等塑造城市自明性議題已納入「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。2. 謝謝指教。3. 配合行政院核定之亞灣 5G AIoT 創新園區推動方案，本計畫為提供新創產業及本市策略性產業進駐多功能經貿園區之產業空間，故以容積獎勵方式作為複合使用及新興產業進駐誘因，期望能發揮群聚效益，透過企業以大帶小及提供新創產業發展環境，擴大產業、就業整體效益。

		<p>4. 參考其他國外案例，建議立體連通道除了雨遮功能外，其他如預留包括綠化、自行車等需求規劃。</p> <p>5. 就亞灣的長遠發展來看，考量小港機場的夜間管制及跑道長度限制皆可能限制了夜經濟發展，也許未來市府可再向交通部建議評估遷移可行性。</p>	<p>4. 本計畫之立體通廊相關規定係參考南港軟體園區，規範立體通廊之最小淨高、淨寬等相關尺度，未來如有其他綠化需求可視細部設計階段予以規劃，以供行人通行為主，並可適度結合綠化等。</p> <p>5. 謝謝指教。</p>
2	張桂鳳委員	<p>1. 考量亞灣的絕佳區位及周邊包括港埠旅運中心、世貿展覽館等重大建設，支持本計畫多功能發展，並適度放寬。</p> <p>2. 水岸沿線土地多為國有及國公營事業有土地，本身即具有公共性，應都市設計時考量東西向空間通廊及視覺穿透如：道路、廣場、綠地等。</p> <p>3. 因應本計畫之未來產業、觀光及住宅發展引入之人口，基地停車需求需滿足開發基地停車需求內化，並適時結合大眾交通運輸系統，現行計畫已有停車空間減免規定，故建議回歸原計畫辦理。</p> <p>4. 參酌與會單位及未來招商可行性，支持一定比例引入住宅，惟 50%住宅比例情形下，建議需於開發時研提相應之公益性或公共服務回饋；另特倉 3 考量</p>	<p>1. 謝謝委員支持。</p> <p>2. 本次個案變更增修有關立體通廊管制，即係期望透過通廊與開放空間及人行步道串連，提高水岸可及性，未來即便臨水岸公園 85 米退縮帶開放多元使用，其容積率及建蔽率仍應受該基地整體強度規範，以確保開放空間留設。</p> <p>3. 謝謝指教，有關停車規定係屬全區交通規劃，建議納入後續「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。</p> <p>4. 本計畫有關住宅比例調整係因應產業進駐衍生之商務或居住需求，同時兼顧產業開發財務可行及鼓勵在地就業就養，爰朝評</p>

	<p>其區位及性質，不宜提供住宅引入。</p> <p>5. 目前土管檢討方向朝連結「鼓勵投資本市策略性產業」及「檢討特貿區住宅比例」尚具可行，尚有強化論述產業、投資與住宅使用關連性。</p> <p>6. 臨水岸公園 85 米退縮帶開放多元使用部份，建議臨水岸一定距離內，仍保留適度開放空間，以維持安全性及開放空間</p> <p>7. 支持都市設計立體通廊整合水岸前、中、後線發展。</p> <p>8. 有關夜間照明規範屆時可結合周邊未來基地開發時細部規劃，如與港埠旅運中心既有燈光照明結合。</p>	<p>估給予適當比重基準容積作為住宅使用。</p> <p>5. 本次個案變更係配合行政院亞灣 5G AIoT 創新園區推動，故係以產業發展為核心理念，而為鼓勵產業進駐及引導計畫區內產業發展，特貿區之申請開發基地應非供住宅使用之使用執照後（樓地板面積比例不得低於法定容積樓地板面積之 70%），方得申請一定比例之住宅使用；同時為鼓勵本市策略性產業進駐，爰訂定策略性產業之獎勵容積，期望促成多元產業複合的園區環境。</p> <p>6. 有關臨水岸公園 85 米退縮帶多元使用構想，其容積率及建蔽率仍應受該基地整體強度規範，以維持開放空間留設，並考量現況基地之既有植栽保存與地景設計。</p> <p>7. 謝謝委員支持。</p> <p>8. 本計畫係針對夜間照明訂立原則性規範，目前多功能經貿園區特定區全區皆屬都市設計審議範圍，未來仍可視周邊重大建設發展或公共建設，於都設會時予以整合。</p>
--	---	--

3	詹達穎委員	<ol style="list-style-type: none"> 1. 認同亞灣水岸前、中、後線之多元複合使用及天際線規劃（簡報 p.24），建議納入計畫書。 2. 有關與會單位提出希望將住宅比例放寬至 50%一事持保留態度，應在產業需求並兼顧市場開發財務下調整，一般較適合的比例約為住宅 30%、消費 20%、產業 50%的規劃。 3. 考量現行計畫已有停車空間經都設會審議後調降之規定，故考量應預留充足停車空間，建議停車規定維持原計畫不予變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已納入本計畫空間規劃構想一節。 2. 本計畫有關住宅比例調整係因應產業進駐衍生之商務或居住需求，同時兼顧產業開發財務可行及鼓勵在地就業就養，爰朝評估給予適當比重基準容積作為住宅使用。 3. 有關停車規定係屬全區交通規劃，建議納入後續「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。
4	台灣中油股份有限公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司土地為計畫範圍內特貿 1、特貿 2、特倉 3A 基地，及公 1（星光公園）用地，位屬高雄多功能經貿園區之核心地帶，惟本案土地開發受到整體市場環境影響，刻需市府協助提供有效開發獎勵機制予以支持，故建請比照特貿 3 基地得容許 50%容積做住宅使用，藉以引入居住人口支撐本案未來商業活動，促進土地加速發展。 2. 依現行土地使用管制規定，區內建築總樓地板面積每 100 平方公尺應設置一部停車空間，惟本公司土地鄰近捷運輕軌及未來捷運黃線沿線，將逐步轉型為大眾運輸導向交通，且位於成功路以西之特倉 3A 基地面臨輕軌路線阻隔，亦降低私人運具可及性，爰建議依建築技術規則相關規定檢討放寬停車位數留設標準。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關特貿 1、特貿 2 屬現行得供住宅使用分區，故朝產業開發誘因調整住宅使用比例，而特倉 3 非屬特貿區，爰以容積獎勵，增加引入策略性產業合作契機。 2. 有關停車規定係屬全區交通規劃，建議納入後續「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。

		3. 中油公司就市府所提亞灣 2.0 計畫樂觀其成，惟如由本公司主導之土地招商須以公開招商為原則，爰請市府協助有關亞灣 2.0 招商平台與中油公司土地招商規定之嫁接。	3. 有關招商部份刻由本府經濟發展局研擬相關作業要點，預計由副市長層級以上領銜組成媒合平台，屆時亦會邀請各國公營事業地主共同參與。
5	經濟部加工出口區管理處	<p>現行臨海線退縮 85 米綠帶範圍相關議題及建議內容，臚列如下：</p> <p>(一)高雄軟體園區北坵塊範圍扣除 85 米綠帶後之建蔽及容積率</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率:35.98%。 2. 容積率:206.11%。 <p>(二)進駐產業別部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄軟體園區以產業發展為主，在區內營業之事業須符合准許設立在區內營業之事業之種類，區內事業需經投資計畫審查，營業或聯絡處所以提供園區員工生活機能為主，並經審查核准。 2. 目前高市府規劃引進下列產業：「水上運輸業、零售業、餐飲業、設計業、藝文業、休閒娛樂服務業、觀光及旅遊服務業、議及展覽服務業、互動式情境體驗業」；經初步檢視引進之產業，其中「水上運輸業」、「休閒娛樂服務業」、「觀光及旅遊服務業」尚不符園區事業種類規定，建議應設立在區外，以符合園區設 	<p>(一)</p> <p>已納入臨水岸公園 85 米退縮帶開放多元使用參考，其容積率及建蔽率仍應受該基地整體強度規範，以確保開放空間留設。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已納入土地使用管制要點修正。 2. 已納入土地使用管制要點修正。

	<p>立以產業發展之意旨，其餘規劃引進產業，須依前述規定進行投資計畫審查。</p> <p>3. 另餐飲業屬准許在區內設有營業或聯絡處所之事業種類範疇。</p> <p>(三)海堤破損情形：</p> <p>1. 85 米綠帶海堤因受海水沖刷與潮汐變化，堤岸土壤有孔洞、掏空之情況，造成路基土壤流失、地表下陷，本處已用混凝土灌漿處理，但仍有局部塌陷情形。</p> <p>2. 堤岸旁木頭欄杆低矮老舊，常有民眾跨越欄杆至岸邊休憩、釣魚。如要提高利用強度，營造高人流景觀遊憩場所，建請協調高雄港海堤主管機關(航港局及港務公司)辦理結構強度改善工程。</p> <p>(四)交通動線：</p> <p>1. 目前 85 米臨海退縮空間，部分區域為園區員工機車停車場使用約 300 格機車位)；未來倘開放招商開發，需考量停車空間是否足夠或有周邊空地替代使用。</p> <p>2. 高雄軟體園區一期目前僅有復興四路聯外至成功路，上、下班時段車流，容易塞車，未來二期開發招商後，亦有相同情況，建請高雄市政府能規劃 85 米臨海退縮空間之道路可設置環狀聯</p>	<p>(三)</p> <p>1. 臺灣港務股份有限公司已於會中回覆，待會勘釐清塌陷區位之管理權責後，責成相關單位盡速辦理。</p> <p>2. 謝謝指教。</p> <p>(四)</p> <p>1. 有關停車規定係屬全區交通規劃，建議納入後續「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。</p> <p>2. 後續通盤檢討階段將再邀集交通局及經濟部加工出口區管理處共商周邊交通課題。</p>
--	---	--

		<p>外(一期南側及二期北側)至成功路之道路，以紓解交通。</p> <p>(五)開發環境影響評估：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案開發進駐規模似未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條規定：「位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。」 2. 惟是否涉及應辦理環評作業，仍以請環保主管機關判定為宜。 <p>(六)都市設計及土地使用管制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前本處規劃興建高軟第二期第 1 幢大樓，涉及都市設計規範部分，請高市府協助提供「立體通廊都市設計基準」及「臨水岸夜間照明規範」等資料供參。 2. 建議前鎮園區建蔽率修正為 70%，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)前鎮園區早期為工業區，興建為工廠之建蔽率為 70%；後續變更為倉儲轉運專區，建蔽率修正為 60%。 (2)本處於推動前鎮園區更新、拆除舊廠房重建時廠商表示因工廠特性需求，1 樓積能擴大使用；然因拆除重建後之建蔽率變低，減少可使 	<p>(五)謝謝指教。</p> <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屆時提供「立體通廊都市設計基準」及「臨水岸夜間照明規範」等都市計畫公展資料。 2. 有關前鎮園區部份非屬本次個案變更範圍，將納入「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。
--	--	--	--

		<p>用範圍並影響產線配置，造成廠商減少配合拆除重建意願。</p> <p>(3)建請前鎮園區建蔽率修正為 70%，俾利推動園區更新拆除重建。</p>	
6	高雄市經貿發展協會	<p>1. 敬請依照聯合國 SDG18 項永續展目標及 TW2050 大轉型領域，全面通盤檢討「高雄多功能經貿園區特定區計畫」，建立可持續展的計與願景，中央政府 2018 年提出的 TW2050 六大轉型領域述如下：</p> <p>(1)智慧城市-合宜住宅、低碳運輸、永續基礎建設、無汙染環境</p> <p>(2)去碳與能源綠色能源普及與效率、電氣化、合宜服務</p> <p>(3)數位革命—人工智慧、生物科技、自動化系統、奈米科技大數運用</p> <p>(4)健康食物、多元生態系與永續水資源</p> <p>(5)人才與人口-教育提升、健康生命、性別與勞動平等、老年化照護</p> <p>(6)消費與生產—資源永續、循環經濟、適足消費與生產無汙染</p> <p>高雄多功能經貿園區特定區計畫自 87 年公告，歷經 25 年的實施，開發率甚低，一方面是全球經貿</p>	<p>1. 謝謝指教，「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」亦將納入最新趨勢檢討特定區計畫之發展定位。</p>

與科技發展快速，計畫趕不上變化。另一方面台灣的經濟發展結構已經有了質的改變，對於 25 年前所提出的發展目標定位「亞太營運中心—海運物流特區」，已經完全脫離全球經貿展現況。所以建議高雄市政府應就聯合國 SDG18 項永續發展目標 TW2050 大轉型領域，全面通盤檢討「高雄多功能經貿園區特定區計畫」擬定可持續發展的計畫與願景。

2. 建請設立「高雄亞洲新灣區碳中和暨永續發展目標」，立實質並且可行的都市計畫，讓「高雄多功能經貿園區特定區計畫」成為亞太地區首座國際化的綠色模範城市中心特區。

高雄市經貿發展協會於 2022 年經由多次產、官、學界的會議，提出依照聯合國 SDGs18 項永續發展目標，訂立「高雄亞洲新灣區碳中和永續發展」的階段 6 項永續發展目標與 29 項建議方案，如附件一。簡述如下：

- (1) 商住混合的低碳環境—走路上班、減少移動具使用的生活環境
- (2) 零碳排的公共運輸系統—2030 年園區全面電化與氫能化公共運輸系統
- (3) 零污染的循環生產與消費—以循環經濟模式達到零污染的產業導入與參與
- (4) 公共設數位與自動化—公共運輸、停車場、充

2. 有關永續發展目標之訂定非屬本次個案變更範疇，惟本計畫亦針對產住合宜複合使用及人行動線串連等議題，研擬相關變更土地使用管制要點及都市設計基準內容。

電樁、交通誌、路燈、警政監控、空氣及下水道監測、公共安全與防災等系統數位化自動化

(5)綠色建築普及化—獎勵容積與放寬使用項目，導入高雄及綠建築規範

(6)教育普及與健康照護—社區導入綠色生活教育、老年健康照護數位化

由於高質量的環境發展目標訂立，將可避免發生公共安全的危害(2014年石化管線爆炸)並落實陳其邁市長「亞灣2.0計畫」的目標，讓高雄亞洲新灣區成為亞太地區首座國際化的綠色模範城市中心特區。

3. 陳其邁市長提出「亞灣城市轉型主引擎-智慧經貿新灣區20項專案」更需要在聯合國SDG18項永續發展目標下，提出合宜、多元的住宅與綠色服務空間配套措施與內容2021年8月市政府專案報告指出，高雄具有海空港優勢，借助中央產業交通政策轉向區域均衡發展，成就高雄轉型發展的契機。亞洲新灣區未來結合5G、AIT產業人才與知識創新等面向展，中央地方力推20項專案，預期創造1,372億年產值，增加16,770個就業機會。而上述20項專案多屬公共事業項目的推動，少有私部門的經濟項目參與，建議二點：

(1)增加合宜住宅、複合商業、綜合醫療、多元教育、先進研發、經貿展場(博物館)等私部門領域

3. 本次個案變更係配合行政院核定之亞灣5G AIoT創新園區推動，新增5G AIoT、本市策略性產業等多元產業項目，並提供適當比例住宅使用，其他商業、醫療、教育、研發、經貿展場等皆屬現行計畫允許使用項目。

的參與及投入，方能創造公私部門 1+1 大於 2 的經濟效益。

這是計畫擬定的必要性考量，才能促使亞灣 2.0 計畫擴大成為跨國性企業選擇的指標。臺電特貿三都市更新案(如附件二的招商成功，即是陳市長團隊領導下，本協會共同參與協助的成功案例，導入了上述產複合性的大型企業參與，創造高達 800 億新台幣的投資，希望能通盤適用本園區相的計畫規範。

(2)國際化的必要性-歐美日國家的主要國際都市都有中國城，台北市的士林天母信義計畫區也都是國際人士活動的主要區域，亞洲新更要納入多元的國際產業元素與機能構想，放土地使用分區管制的 39 項內容，在永續發展的目標下，才能導入國際大型機構的青睞與入駐。例如聯合國三千多個 NGO 組織的邀請參與等。

否則人口流失、老齡化嚴重，將促使高雄市經濟朝向負增長的路徑發展。

4. 陳其邁市長「公平正義的施政理念，建立「高雄多功能經貿園區特定區計畫」實施與開發規範的公平性與合理性(如附件三)

(1)計畫開發規範的訂定必須要有公開合理的財務試算為基礎，否則偏離市場公平合理的機制(如附件四)，再如何美好的目標，均是空中樓閣，反而

4. 有關特倉 1 之建議非屬本次個案變更範疇，將納入「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。

抹煞陳其邁市長團隊為民謀福利的施政決心。如同先前所提 25 年來，園區發展牛步化成為國際投資者的趣談，例如特倉區的前鎮加工出口區都市計規範，竟與加工出口區外圍區的其他特倉區不同，特倉 1-B、C、D 需要土地重劃捐出 40.3% 的公共設施用地(本區 25 年未曾真正開發)，加工出口區不需市地重劃，豈不合理。

(2) 園區同性質計區，土地使用規範適用需一致性，以符合中央行政法第六條之規定。除前述特倉區土地因公私所有權的差異，有土地使用管制規範差異外，特貿三土地開發專案條件也應適用於本特定計畫區的其他工區，方能整體快速帶動亞洲新灣區的全面發展，利國也利民。

(3) 促進投資發展，訂立階段獎勵方案，應符合投資者的財務合理性、競爭公平性與運行可行性。目前亞灣 2.0 多數中央補助 5 年 110 億的經費支撐招商入駐的各項固定支出，如租金、水電與公共辦公設備之使用，如果五年後經費用罄，投資者將如何因應? 計構想應考量投資者的財務合理、競爭公平與運行永續可行性。方能吸引更多的國際優質廠商投資高雄亞洲新灣區。

5. 代新生段 1709 等 8 筆地號土地地主陳述意見：

陳情理由

(1) 由於擴建路以南地區內(下稱:本區)遍佈化工

5. 有關新生段之建議非屬本次個案變更範疇，將納入「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。

油槽，且西側及北側分別鄰近加工出口區及甲種工業區，導致招商意願低落，開發效益有限，與擴建路以北地區不同。

(2)本區土地使用分區管制以作商業使用為主，但面主要道路部份卻規劃縱深長達 32 米之綠地遮擋，再加上位於飛航管制區，商息及樓高均受影響。

建議事項

(1)開發期限應依區域情況調整：於本區受限於前揭不可抗力之區域因素，建議本區開發應不設期限，或開發期限應以區域內所有油槽暨其管線完全遷移後起算十年。

(2)開發獎勵不受用：本區因囿於航高限制，即便於開發許可協議書期限內完成開發取得 15%容積獎勵，僅有約一半的獎勵值可被使用，建議以其他獎勵項目取代。

(3)現已取得開發許可者權益不變：現已取得開發許可者，若因前揭不可抗力之區域因素，未及於開發許可協議書期限內完成開發，於第三次通盤檢討期間應仍有容積獎勵及 33.3%公設負擔比例。

(4)綠地應重新規劃：鑒於臨路考量及飛航管制區限高，建議本區綠地應改為平均分配於次要道路或其他方式規劃；且因該綠地非屬建築基地之法

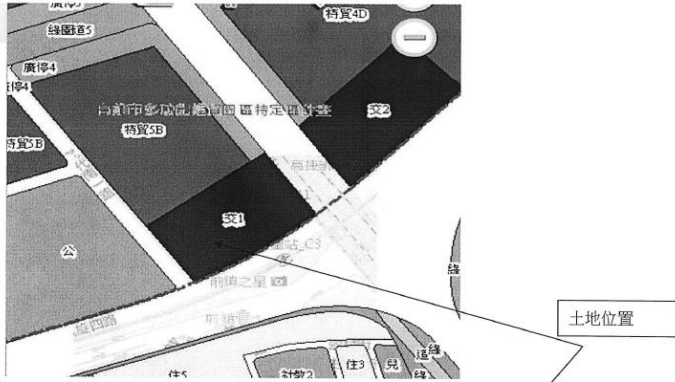
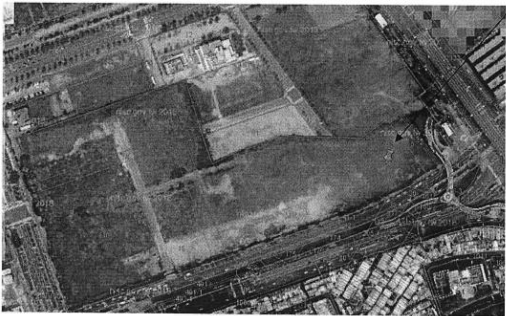
定空地，完工興闢移交後應由市府負養護責任，非為開發單位。

(5)公告地價應降低調整費率：本區公告地價自民國 88 年由 6,200 元一路調升至 13,500 元/m，調幅遠高於同時期捷運中央公園站路段的 6%及美麗島站的 1.92%，惟囿於前揭不可抗力之區域因素，本區並未蒙其利，故建議在油槽遷移以前，本區公告地價及地價稅率應仍以工業區評議，酌情下調。

6. 代台塑公司陳述意見

台塑公司所有前鎮區經貿 6 小段 9 地號 (6197.21M²)，土地位置位於中山路凱旋路口，土地使用分區為交通用地(交 1)本公司為化學製造，交通用地容許使用項目：(一)供鐵路路線場、場、站及相關附屬設施使用。(二)供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。(三)供道路使用，與本公司營業項目較無相關，盼請由市府統籌開發，或改配特貿用地。

6. 有關交 1 用地之建議非屬本次個案變更範疇，將納入「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。

		<p>都市計畫圖</p>  <p>地籍現況套繪圖</p> 	
7	臺灣港務股份有限公司	<p>本案都市設計準則所涉及與港埠旅運大樓立體連通，需配合旅運大樓管制區及郵輪到港邊境管制作業進行管制，建請比照貴府 111 年 9 月核定捷運 Y15 站個案變更之都市設計準則所訂「旅運中心涉及邊境進出管制，依相關管制措施辦理，配合時段性開」一節，納入本細部計畫敘明。</p>	已納入計畫書修正。
8	高雄展覽館股份有限公司	<p>高雄展覽館有大型機具、遊艇等展品展出，故請簡報 P31 提及之立體通廊淨高應在 12 米以上立體通廊，避</p>	有關立體通廊之都市設計基準，成功路世貿用地以北立體通廊高度規範，跨越 40 米道

		免運輸困擾。	路橋底淨高度應大於 6 公尺以上，另世貿用地以南立體通廊實際設置將考量高雄展覽館展場之大型機具及遊艇陸運需求，並經本市都設會審議通過後設置。
9	亞灣遊艇開發(股)公司	<p>「海洋遊艇產業」為本次計畫之策略性產業之一，遊艇製造業是高雄極具代表的海洋產業，更是高雄展覽館重要的國際大展之一。本司提出以下意見：</p> <p>1. 有關「立體通廊」串聯水岸空間設置之必要性？</p> <p>此廊道僅 4.6m 高，加上設置位置將高雄展覽館包圍住，將阻斷遊艇運輸進入展覽館之可能性。</p> <p>遊艇公會業於 109 年 12 月 3 日發文說明此問題之嚴重性，但反應並未獲得採納，此（廊道）將扼殺遊艇展之未來。</p> <p>2. 高雄都市計畫欲鼓勵及發展遊艇產業，應將水岸碼頭連通道路規劃納入考量（或開放開發商能自設便道）。</p> <p>因為道路用途不僅僅為了運補、維修、養護……，更為了消防、緊急救災之需，且也為了營造真正的無障礙環境。</p> <p>亞灣碼頭於十年前建造，十年內經過好幾次溝通協調，目前僅靠「向高雄展覽館及養工處借道」方式方能有車輛進入，有幾次救護車、消防車、海巡警備車、垃圾車都不得其門而入，無法執行公務或緊</p>	<p>1. 有關立體通廊之都市設計基準，成功路世貿用地以北立體通廊高度規範，跨越 40 米道路橋底淨高度應大於 6 公尺以上，另世貿用地以南立體通廊實際設置將考量高雄展覽館展場之大型機具及遊艇陸運需求，並經本市都設會審議通過後設置。</p> <p>2. 有關道路用地需求已納入「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。</p>

		<p>急救災任務。</p> <p>難道公園就毋需道路嗎？綠廊道的樹木都不需要水車澆灌？都不用貨車、垃圾（瓜子）車修剪樹木或養護設施嗎？</p>	
10	高雄港土地開發公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄多功能經貿園區法定停車為每 100 平方公尺一台，多數前來評估高雄投資廠商對於設置停車場能夠促進商業便利皆樂觀期程，惟單一法定停車數量檢討對於大型開發量體之財務投資效益並不友善，且過多之停車空間設置亦造成空間閒置使用效率不佳，建議參考台北市自治條例，控制樓地板面積外，樓地板面積越高應附設小汽車位數應可增加設置級距，如樓地板面積 2000 至 4000 平方公尺每滿 150 平方公尺設置一輛、4000 至 10000 平方公尺每滿 200 平方公尺設置一輛，透過級距設置來回應不同量體開發，是對於投資環境事出友善的方式，建議納入個變和通檢考量。 2. 因應高雄港國際港及亞灣遊艇產業發展，目前愛河灣遊艇碼頭、22 號遊艇碼頭及高雄展覽館國際遊艇展等需求，建議 31 頁立體通廊於成功路及周邊主要道路淨高應酌予考量提升，以利遊艇陸運、高雄展覽館使用。 3. 呼應高雄國際商港轉型國際遊憩觀光，簡報 29 及 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 謝謝指教，有關停車規定係屬全區交通規劃，建議納入後續「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第三次通盤檢討案」研議。 2. 有關立體通廊之都市設計基準，成功路世貿用地以北立體通廊高度規範，跨越 40 米道路橋底淨高度應大於 6 公尺以上，另世貿用地以南立體通廊實際設置將考量高雄展覽館展場之大型機具及遊艇陸運需求，並經本市都設會審議通過後設置。 3. 為型塑休閒觀光娛樂之開放水岸廊帶，提

		<p>30 頁建議公 1 及 85 米綠廊增列允許施用項目如下，以利未來整體營運發展：</p> <p>(1) 第 12 組 水岸遊憩設施</p> <p>(2) 第 18 組 綜合零售業（百貨、購物中心）</p> <p>(3) 第 34 組 電影事業</p> <p>(4) 港埠泊靠作業使用岸肩：為提供船舶出入、停泊、貨物裝卸、駁運作業、服務旅客之水面、陸上、遊艇碼頭及其他相關設施之使用。</p>	<p>供水岸遊憩需提供船舶泊靠等相關設施使用，及考量招商實際經營需要可統一管理維持品質，公 1、公 15 及臨水線退縮 85 公尺土地放寬第 12 組(水岸遊憩設施)及第 18 組(綜合零售業)及第 22 組(陸上、水上、航空及其他運輸業等土管規定，惟後續量體開發需經本市都設會審議通過。</p>
11	高雄市政府地政局	<p>為配合亞灣 2.0 計畫推動產業經濟發展，本局在第 60 期市地重劃區內有二筆抵費地。位於本府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區輔導作業要點（草案）規劃之範圍，為配合上開作業要點之需求，建議於細部計畫土地使用分區管制明確規範適用對象及土地使用內容。</p>	<p>本次個案變更範圍涵蓋第 60 期市地重劃區之特質 1 及特質 2。</p>

附件三 座談會辦理照片





附錄七 高市府都發設字第10133904100號函

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局

承辦人：靳錫嫻

電話：07-3368333轉3526

電子信箱：jinna@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年10月5日

發文字號：高市府都發設字第10133904100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市設計審議許可書及核准圖說乙份

主旨： 貴所申請於本市苓雅區苓西段235地號等12筆土地臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司「高雄港客運專區-港埠旅運中心新建工程」都市設計審議乙案，復請 查照。

說明：

- 一、依貴所101年9月27日都市設計審議申請書及本府101年8月16日高市府都發設字第10133158600號函辦理。
- 二、本案經提101年7月19日本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第25次會議暨建造執照預審小組聯席會議，就會議決議事項修正後通過，准予核發都市設計審議許可書。
- 三、本案請工務局配合於開發案建造執照加註：「於21號碼頭基地外設置之大客車臨停區應一併完成興闢，並於申請使用執照時，應由交通局確認該臨停區完成32席大客車停車位設置，以利正式營運時同步對外開放供大客車停車使用」。
- 四、本開發案退縮地與相臨輕軌路線2.6米自行車道範圍予以整併，斷面設計原則以於輕軌路線側設置人行道動線，於旅運中心退縮地側設置自行車道動線，請捷運工程局配合辦理。
- 五、本案都市設計審議許可有效期限12個月，請於有效期限內依規定申請建築，若有涉及其他相關法令之特別規定或專屬規定者，從其規定。

正本：宗邁建築師事務所(2份)

副本：臺灣港務股份有限公司(高雄港務分公司)、高雄市政府工務局(建築管理處)、
高雄市政府捷運工程局、高雄市政府都市發展局(都市設計科)、高雄市政府交通
局

市長 陳菊

本案依分層負責規定授權機關首長判發



**附錄八 高雄市都市計畫委員會112年12月14日第118
次會議紀錄**

高雄市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日 第 118 次會議紀錄

一、時間：112年12月14日（星期四）下午2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：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴、陳委員彥仲、張委員桂鳳、戴委員佐敏、詹委員達穎、洪委員曙輝、張委員貴財、陳委員奎宏、吳委員文彥(王屯電代)、楊委員欽富(黃榮慶代)、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、王委員啓川(請假)、陳委員啓仁(請假)、鄭委員泰昇(請假)、曾委員憲嫻(請假)、趙委員子元(請假)、張委員淑貞(請假)、鄭委員安廷(請假)、蔣委員曉梅(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

交通部鐵道局

(請假)

交通部航港局

歐家榮

交通部公路局南區公路新建工程分局

李昀芳

經濟部產業園區管理局

(未出席)

經濟部林園產業園區服務中心

林佑民

高雄市政府工務局新建工程處

龔國禎、傅俊榮、

游高杰、林柏翰、

林育亘

高雄市政府經濟發展局

王宏榮、陳亮志、

陳如意

高雄市政府農業局

林彥岑、顏暉佳

高雄市政府運動發展局

倪亮傑

高雄市政府交通局

(未出席)

高雄市政府水利局

蔡耀德、陳瑞韓

高雄市政府捷運工程局

曾品杰、黃俊翰、

吳思賢、吳亞庭、

黃俊軒、陳春志

高雄市政府工務局公園處

許文豪

高雄市政府工務局(建管處)

趙慶昇

台灣電力股份有限公司

林志昌、李俊祥

台灣自來水股份有限公司

李坤益、李晉達、

陳尉宗

臺灣港務股份有限公司高雄港分公司

徐牧謙

高雄市政府都市發展局

薛淵仁、陳昌盛、

鍾坤利、曾思凱、

李季持、黃嘉怡、

謝瑞婷、陳秀凌、

李偉誠、陳佳琦、

莊惠棋、陳惠美

審議第一案編號1：李金福君

李金福

審議第一案編號2：攸紘企業股份有限公司 (請假)

審議第一案編號3：高雄市政府水利局 蔡耀德

審議第一案編號4：亞東軸封股份有限公司 (請假)

審議第三案編號1：台灣中油股份有限公司 陳俊彥、周孟萱、

曾建穎、鄭光亨

(二)高雄市政府：無

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（配合台 39 線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程）案

決 議：

(一)「台 39 線高鐵橋下道路延伸線優先路段工程」，業經行政院 111 年 6 月 7 日核定同意納入「橋頭科學園區聯外交通整體計畫」辦理，開闢後有利北高雄產業發展，串聯路科、橋科等重要產業園區及其關聯聚落，完善橋科及周邊聯外交通路網，平衡區域發展，本案除公展計畫書實施進度及經費表調整修正與內容誤繕部分，授權提案單位工務局新工處檢核更正，並請都發局詳予檢核外，其餘照公展草案通過。

(二)公開展覽期間公民或團體建議意見，除編號 3 因水利局表示大遼排水治理範圍線中央尚未核定，參考其意見，同意予以撤案外，其餘案件同意依市府研析意見通過(如附表一)。

第二案：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設計畫）（RL4、RL5、RL6、RL7 站）案、擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設計畫）（RL4、RL5、RL6、RL7 站）案

決 議：

(一)「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」業經行政院 111 年 9 月 23 日核定同意，未來通車後除串聯臨海工業區，新材料循環產業園區、林

園工業區三大產業聚落，提供就業員工便捷的大眾運輸服務外，更可延伸高雄市中心區生活機能至林園地區，藉由TOD聯合開發帶動地方發展，提昇整體軌道運輸效益。

案經召開 2 次專案小組會議討論，並對所提變更內容充分討論提出具體建議意見，經提案單位捷運局修正及補充資料，本案除下列意見外，其餘同意照本次會議簡報所提內容(規劃配置詳附圖)及專案小組建議意見修正通過(詳附錄一)。

- 1、現階段 RL4、RL5 站變更範圍內土地所有權人同意變更及參與開發比例雖未達百分之百，惟考量推動國家重大交通建設之必要性、捷運場站開發促進周邊發展之效益、維護土地所有權人參與場站建設開發之權益，爰同意捷運局參據變更範圍內土地所有權人參與意願之土地區位分布及毗鄰要件，經適當調整變更範圍後所提修正方案，分別變更為捷運開發區、捷運系統用地。
- 2、本案捷運系統用地之取得方式除採協議價購或徵收，請於本案「實施進度與經費」及「事業與財務計畫」補註說明得依相關法令採取其他措施，如跨區聯合開發等方式，俾充分維護土地所有權人權益，並依大眾捷運法相關法令規定辦理。
- 3、有關委員所提加強捷運系統用地變更之公益性及必要性論述、捷運開發區未來引入活動及人口量化數據、各站劃設面積不等說明、開發量體模擬、RL4 站兩處捷運開發區如何連通、RL5 站東北角剩餘之農業區未來如何處理等，請一併納入計畫書補充修正，另報部前請捷運局再持續協調溝通，以增加土地所有權人同意參與捷運開發區意願。
- 4、本案報內政部核定時，請提案單位捷運局併同通知原公展範圍內土地所有權人，如其對本案修正內容有意見可逕向

內政部提出，供該部審議參考。

5、本案經檢討新增劃設細部計畫公共設施用地，請提案單位配合修正細部計畫草案書圖及案名，並於主要計畫經內政部都委會審竣後，細部計畫再次辦理公開展覽程序。

(二)公開展覽期間公民或團體建議意見，同意依專案小組建議意見及本次會議所提修正市府研析意見通過(如附表二)。

第三案：變更高雄多功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

決 議：

因應行政院 112 年 5 月 11 日核定「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」打造亞洲新灣區為國際型產業聚落，市府提出國營事業土地之特貿 1、特貿 2、特文 4、特倉 3、公 1、公 2、公 15 及 85 公尺臨水岸退縮帶土地使用分區管制要點、都市設計基準、事業及財務計畫變更案，扶植 5G AIoT 產業群聚、加速國公營土地合作開發及水岸多元發展，本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

(一)事業及財務計畫增訂國公營土地開發坵塊及開發方式，參考中油公司陳情意見，修正表 7-1-1 國公營土地開發坵塊及開發方式綜理表之備註為「土地開發坵塊係屬招商示意，地主得視實際需求辦理開發或調整適宜坵塊以加速招商開發」。

(二)公開展覽期間公民或團體陳情案，照市府研析意見通過(如附表三)。

第四案：變更澄清湖特定區計畫(仁武產業園區)細部計畫(配合土地使用分區管制要點調整)案

決 議：

仁武產業園區工程開發刻正進行，進駐廠商亦同步辦理廠房規劃設計與興建工程作業，惟園區內配地後既有未登記工廠之產業用地規模，依現行土地使用管制內容無法作有效之規劃利用，故檢討產業專用區(產 1)裝卸車位及產業專用區退縮空間設置人行道之規定，本案除前開裝卸車位規定修正為「2. 總樓地板面積未達 1,500 平方公尺者，因實際特殊需求或原因及提出相關配套措施，經本園區管理機構同意者，得予免設。」，其餘照公展草案通過。

七、散會(下午4時20分)

附表三、「變更高雄多功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」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	市都委會決議
1	台灣中油股份有限公司	<p>針對「土地使用分區管制要點」第5條之3、第11條，以及「事業及財務計畫」之開發方式一節，本公司意見如下：</p> <p>1. 建議刪除第5條之3所載「全數由投資人取得後參與分配」之文字，或應由投資人自行負擔該獎勵容積所衍生之興建成本及相關費用，並訂定其20%容積獎勵開發成本與房地分配核算之機制。</p> <p>2. 依本次計畫內容，本公司開發方式是否僅限以設定地上權或都市更新方式開發？建議開發方式第一點修正文字為「開發坵塊及開發方式建議如表 7-1-1」、修正表 7-1-1 表名為「國公營土地開發坵塊及開發方式建議綜理表」，並加註「土地開發坵塊係屬招商示意，地主得視實際需求整</p>	<p>1. 本公司土地招商開發方式包含設定地上權、參與市府公辦都更、合建開發等，若採地上權方式開發，投資人所取得容積獎勵是否於期滿後歸於地主？而若採都市更新權利變換或合建方式開發，容積獎勵應係由地主與投資人共享，並視投資人實際出資成本核算房地分配比例，然本條例將20%容積獎勵全數由投資人取得，若仍提列負擔成本，將影響地主房地分配比例，非屬合理，惟其獎勵之興成本亦難拆分，爰請釐清此條例執行機制，以利招商規劃有所依循。</p> <p>2. 事業及財務計畫第一節開發方式： (1) 本公司同意與市府共同合作招商開發，惟未來若公司有出租或業務自建自用等需求，是否可行？亦或計畫僅限定以設定地上權或都市更新方式開發？ (2) 土地開發包含設定地上權、都市更新、合建開發、自建自用及出租等多種方式，本章節內容應僅提供開發建</p>	<p>酌予採納。 理由： 1. 查現行條文第5條之3容積獎勵之訂定目的，係為鼓勵策略性產業暨企業總部進駐，以帶動多功能經貿園區之產業投資與土地使用效益，爰該獎勵對象係為投資人，且地主如有自辦投資興建需求者，亦可適用之，合先敘明。 2. 另本府經發局已訂定「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」，未來將透過市府成立之審議會平台，審認合格並決議獎勵之廠商，續協助其向本府提出亞洲新灣區相關補助計畫或依規定取得容積獎勵；土地所有權人亦得依自身需求，訂定相關招條件，共同促進土地合作開發之契機。 3. 有關事業及財務計畫之開發方式，計畫書已敘明各坵塊建議以自建、都市更新、捷運聯合開發、重劃抵費地標售、標租、設</p>	照市府研析意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
		併或分割適宜大小開發」。	議而非限定開發方式，另考量招商可行性及市場需求等，建議加註地主得視實際需求調整招商坵塊面積等文字。	定地上權等多元方式辦理，另參酌陳情意見，為保留招商開發彈性，爰修正表 7-1-1「國公營土地開發坵塊及開發方式綜理表」之備註為「土地開發坵塊係屬招商示意，地主得視實際需求辦理開發或調整適宜坵塊以加速招商開發」。	