

擬定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（一）（配合  
行政院亞灣 2.0-智慧科技創新園區推  
動方案）案  
計畫書

高雄市政府

中華民國 113 年 8 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                      | 擬定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（一）（配合行政院亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案）案 |  |
| 變更都市計畫法令依據                  | 依都市計畫法第 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                  | 臺灣港務股份有限公司  |  |
| 座 談 會                       | 民國 113 年 7 月 29 日上午 10 時 30 分假臺灣港務股份有限公司港史館第一會議室          |  |
| 本案公開展覽起訖日期                  |   |  |
| 本案舉辦說明會日期                   |   |  |
| 人民團體對本案之反映意見                |   |  |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果           | 市 級   |  |

# 目 錄

## 第一章 緒論

|                   |      |
|-------------------|------|
| 第一節 計畫緣起 .....    | 1-01 |
| 第二節 法定依據 .....    | 1-02 |
| 第三節 計畫位置及範圍 ..... | 1-02 |

## 第二章 相關計畫

|                     |      |
|---------------------|------|
| 第一節 相關及重大建設計畫 ..... | 2-01 |
| 第二節 都市計畫辦理歷程 .....  | 2-06 |
| 第三節 主要計畫變更內容 .....  | 2-08 |

## 第三章 發展現況分析

|                    |      |
|--------------------|------|
| 第一節 自然環境現況 .....   | 3-01 |
| 第二節 土地使用現況 .....   | 3-02 |
| 第三節 公共設施用地分析 ..... | 3-03 |
| 第四節 土地權屬分析 .....   | 3-04 |
| 第五節 交通運輸現況 .....   | 3-05 |

## 第四章 規劃構想

|                |      |
|----------------|------|
| 第一節 發展願景 ..... | 4-01 |
| 第二節 發展定位 ..... | 4-01 |

## 第五章 實質變更內容

|                |      |
|----------------|------|
| 第一節 擬定原則 ..... | 5-01 |
| 第二節 擬定內容 ..... | 5-01 |

## 第六章 事業及財務計畫.....6-01

## 第七章 土地使用分區管制及都市設計基準

|                    |      |
|--------------------|------|
| 第一節 土地使用分區管制 ..... | 7-01 |
| 第二節 都市設計 .....     | 7-02 |

## 附件一、高雄市政府同意辦理個案變更函

## 附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

## 圖 目 錄

|         |   |      |
|---------|---|------|
| 圖 1-3-1 | 本計畫位置區位圖 .....                                  | 1-02 |
| 圖 2-1-1 | 亞灣 2.0 計畫範圍示意圖 .....                            | 2-02 |
| 圖 2-1-2 | 「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<br>作法示意圖 ..... | 2-02 |
| 圖 2-1-3 | 高雄港發展藍圖 .....                                   | 2-03 |
| 圖 2-1-4 | 高雄捷運輕軌線分布圖 .....                                | 2-05 |
| 圖 2-3-1 | 主要計畫變更內容示意圖 .....                               | 2-09 |
| 圖 3-2-1 | 本計畫土地使用現況圖 .....                                | 3-02 |
| 圖 3-3-1 | 本計畫範圍內及周邊公共設施用地分布示意圖 .....                      | 3-04 |
| 圖 3-4-1 | 本計畫權屬示意圖 .....                                  | 3-04 |
| 圖 3-5-1 | 計畫範圍周邊交通動線示意圖 .....                             | 3-06 |
| 圖 3-5-2 | 計畫範圍周邊停車場位置示意圖 .....                            | 3-07 |
| 圖 4-2-1 | 本計畫基地規劃構想圖 .....                                | 4-02 |
| 圖 5-2-1 | 擬定細部計畫內容示意圖 .....                               | 5-01 |
| 圖 7-2-1 | 立體連通系統人行空間尺度示意圖 .....                           | 7-03 |
| 圖 7-2-2 | 立體連通系統設置示意圖 .....                               | 7-03 |

## 表 目 錄

|         |                                   |      |
|---------|-----------------------------------|------|
| 表 2-2-1 | 歷次主要計畫通盤檢討及涉及計畫範圍都市計畫變更案一覽表 ..... | 2-06 |
| 表 2-3-1 | 主要計畫實質變更內容綜理表 .....               | 2-08 |
| 表 3-3-1 | 本計畫範圍內及周邊公共設施用地現況彙整表 .....        | 3-03 |
| 表 3-4-1 | 本計畫範圍地籍資料彙整表 .....                | 3-05 |
| 表 3-5-1 | 計畫範圍周邊停車場資訊表 .....                | 3-06 |
| 表 5-2-1 | 擬定細部計畫綜理表 .....                   | 5-01 |

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

本計畫區位屬高雄多功能經貿園區特定區（又稱亞洲新灣區），位於苓雅區苓南前路、永平路及海邊路間，自民國88年「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」劃設為綠地用地（綠2），並指定其地下作為自來水配水池使用。查本計畫土地主要為台灣港務股份有限公司（以下簡稱本公司）所有土地，其餘為台灣中油股份有限公司（以下簡稱中油公司）、中華民國及高雄市有土地，惟迄今未開闢亦未有徵收計畫，現況作為臨時停車場使用。

考量本計畫緊鄰環狀輕軌C9旅運中心站，亦鄰接高雄港、港埠旅運中心及黃線Y15站，為亞洲新灣區之國際門戶重要核心區域，亦為促進大高雄都會區朝向大眾運輸導向發展（Transit Oriented Development, TOD），打造30分鐘生活圈的大眾運輸環境的關鍵場域之一，以TOD發展理念來看，港埠旅運中心及21號碼頭將成為港灣新興商業區，未來集中停靠國際郵輪，直接提供轉乘大眾運輸系統之服務，故本計畫應有更高強度之土地使用計畫，發揮區位優勢結合港埠商業設施及水岸遊憩設施帶動商圈繁榮發展，同時配合亞洲新灣區的發展，提供輔助、具加乘效果的機能，因此在空間上應延續其商業行為，延長人流在計畫區的駐留時間，擴大TOD樞紐效益。

此外，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」，選定於亞洲新灣區規劃發展5G AIoT新科技，形塑南台灣科技產業發展聚落，並於民國112年5月11日再核定「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」，將計畫年期延長至民國116年，經費加碼至170億，加速亞洲新灣區用地合作開發。高雄市政府亦配合訂定「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」（民國118年3月2日屆期），藉由中央與地方合作加速亞洲新灣區成為我國5G AIoT重鎮，積極建設亞洲新灣區。本計畫緊鄰亞灣2.0智慧科技創新園區，高雄市政府業於民國113年1月11日公告發布實施「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」，並指定本計畫鄰近之特貿1、特貿2、特貿3及特倉3等得依都市更新條例第8條規定劃定或變更策略性更新地區。考量本計畫區位條件可與前開基地整體規劃，共塑亞灣2.0智慧科技創新園區，惟考量行政院計畫推動期程於民國116年屆期、高雄市政府獎勵企業總部進駐期程於民國118年屆期，本計畫需加速都市計畫變更程序以響應產業腹地擴大需求，避免延宕最佳共榮發展時機，無法納入一般或專案通盤檢討辦理用地變更，爰考量本計畫具有辦理個案變更之急迫性與必要性，且具活化低度利用土地及確保亞灣2.0智慧科技創新園區發展必要腹地之公益性，經高雄市政府以113年7月31日高市府經招字第11334302200號函認定為適應經濟發展之需要，同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理主要計畫個案變更並配合擬定細部計畫個案變更，並已依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」於民國113年7月29日辦理座談會完竣。

## 第二節 法定依據

本計畫經高雄市政府113年7月31日高市府經招字第11334302200號函同意依都市計畫法第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，另根據第22條訂定相關計畫內容。

## 第三節 計畫位置及範圍

本計畫位於高雄市苓雅區苓安路南側，臨高雄港旅運中心及輕軌C9旅運中心站。本次計畫東界為苓南路，路寬30公尺；西界為永平路，路寬20公尺；南界為海邊路，路寬30公尺，土地面積0.69公頃。有關本次計畫位置詳如圖1-3-1所示。



圖 1-3-1 本計畫位置區位圖

## 第二章 相關計畫

### 第一節 相關及重大建設計畫

#### 一、亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案（行政院，112年）

##### （一）計畫內容

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。

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」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，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。

##### （二）對本計畫影響

本計畫緊鄰亞灣2.0智慧科技創新園區，為中央及地方政府重點投資場域，產業發展樂觀。未來計畫區東側之特貿1將引入企業總部等策略性產業活動，結合本計畫區之開發，將近一步強化亞灣地區之產業發展，亞灣2.0之計畫範圍與計畫內容，詳圖2-1-1及圖2-1-2所示。



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 2-1-1 亞灣 2.0 計畫範圍示意圖



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 2-1-2 「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

## 二、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）

### （一）計畫內容

臺灣為高度倚靠國際貿易海島型國家，位處亞太地區海上運輸之主要樞紐，為提升臺灣整體國際商港競爭力，將朝向「創量增值」方向發展。針對臺灣港群之發展，提出發展五大面向，分別為國際貨櫃貨運輸、國際散雜貨運輸、國際客運運輸、港埠經營管理及永續與綠色港埠。

依據行政院核定臺灣國際商港未來發展及建設計畫，賦予高雄港之定位為洲際貨櫃樞紐港、智慧物流運籌港、客運及觀光遊憩港，其發展對策詳述如下，本計畫區內高雄港區發展將依循下列發展策略，其港區發展計畫如圖2-2-2所示。

#### 1. 洲際貨櫃樞紐港

- (1) 最大進港計畫船型調整，外廓、航道及水域設施調整。
- (2) 新增與改建大型貨櫃碼頭。
- (3) 港區內外交通改善。

#### 2. 智慧物流運籌港

- (1) 倉棧及後線場地改善，提升智慧物流倉儲設施。
- (2) 開發新港區，增加港區土地及碼頭。
- (3) 營運使用分區調整。

#### 3. 客運及觀光遊憩港

- (1) 鄰近市區散雜貨及石化碼頭遷移。
- (2) 旅運設施更新，舊港區再開發。

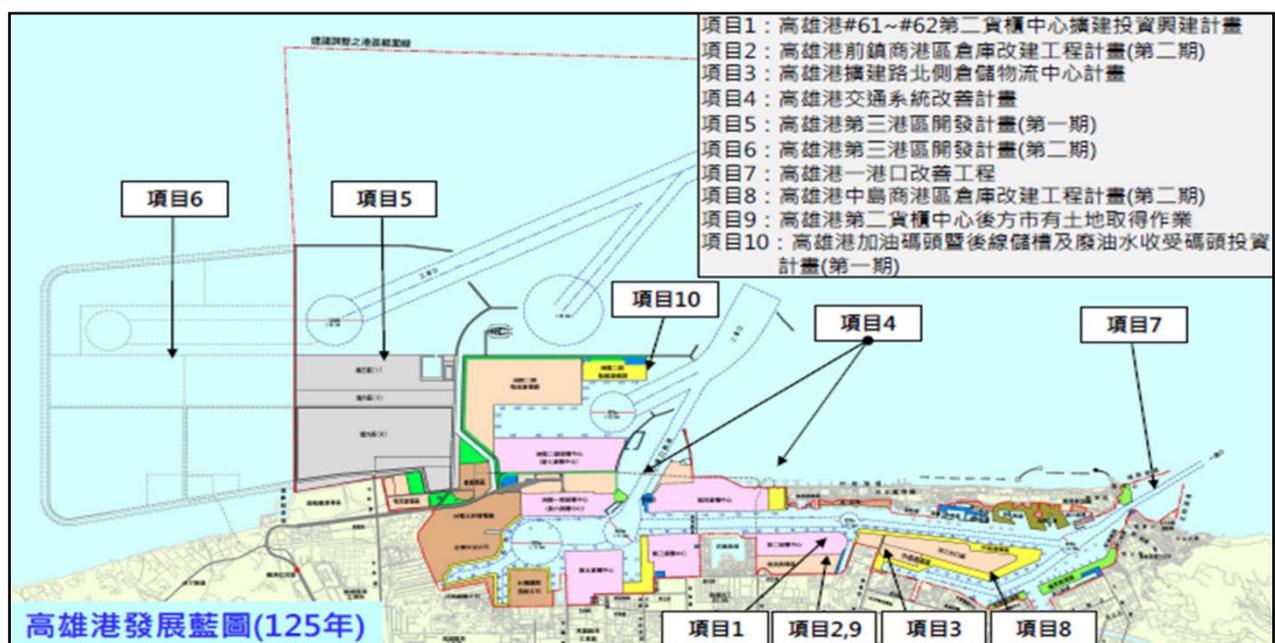


圖 2-1-3 高雄港發展藍圖

## (二) 對本計畫影響

本計畫基地緊鄰高雄港灣，基地東南側即為高雄港埠旅運中心，為亞洲新灣區之國際門戶重要核心區域，屬臺灣港務股份有限公司所有之資產。配合高雄港區發展策略，將於本基地引入智慧物流、港務貨運相關之商辦空間，提升高雄港於國際之競爭力。

## 三、高雄環狀輕軌捷運建設

### (一) 計畫內容

為提升捷運紅、橘線之運輸效率、強化大眾運輸間之連結，建構環狀輕軌貫穿南、北高雄商業中心及人口密集區，以完善高本市交通路網。其規劃路線全長達22.1公里，共設有37站，其中C9旅運中心站，即位於本計畫區南側交叉路口處。

全線自凱旋三路旁台鐵臨港線路廊往南佈設至凱旋四路後，銜接成功二路西側台鐵路廊至新光路口，並進入高雄港區腹地，沿海邊路、第三船渠旁計畫道路、蓬萊路、臨海新路、西臨港線鐵路廊帶、美術館路、大順一至三路，最後於中正路口西南隅之凱旋公園東緣佈設銜接凱旋二路路旁之台鐵臨港線路廊後，沿路廊接回起點，形成一連結南、北高雄的環狀路網。全線已於民國113年1月1日完成全線通車。

### (二) 對本計畫影響

本計畫區鄰近捷運輕軌C9旅運中心站，為促進大高雄都會區朝向大眾運輸導向發展，應檢討周邊閒置用地及土地使用，延續周邊大眾運輸商業行為，以發揮大眾運輸轉運之區位優勢，延長人流在計畫區的駐留時間，擴大TOD樞紐效益。

## 四、港埠旅運中心

### (一) 計畫內容

港埠旅運中心位於高雄港第19至20號碼頭後方土地，因原高雄港之客運設施較為簡陋，其辦公廳舍不足且老舊，致各港務相關單位未能集中一處，不便於服務洽公民眾、旅客及航商，故為改善高雄港旅運設施、提升港埠服務品質並增進土地利用，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。

## (二) 對本計畫影響

本基地鄰近高雄港埠旅運中心，為國際海運旅客之門戶，配合周邊相關輕軌建設及重大建設，為重要海陸轉運樞紐，極具與周圍港區土地整合推動亞灣2.0開發潛力。同時，透過本次計畫之開發可有效活化國營企業資產，加強企業之運營，並支援港區內相關業務單位辦公支腹地，以提昇商港服務，進而增進國際交流、提升高雄港區於國際之競爭力。



圖 2-1-4 高雄捷運輕軌線分布圖

## 第二節 都市計畫辦理歷程

本計畫範圍隸屬原高雄市主要計畫範圍。於民國44年實施都市計畫至今，共歷經三次主要計畫通盤檢討案及一次公共設施用地專案通盤檢討，而有關計畫範圍土地使用部分，依據民國61年1月17日公告發布實施之「原都市計畫分區使用檢討」，將計畫範圍劃定為工業區；民國88年12月20日公告發布實施之「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」納入特定區計畫範圍，並與鄰接土地劃定為綠地用地（綠2），預計作為自來水配水池使用，相關都市計畫辦理歷程詳見表2-2-1所示。

表 2-2-1 歷次主要計畫通盤檢討及涉及計畫範圍都市計畫變更案一覽表

| 項次 | 編號  | 時序       | 公告字號                 | 事項  | 相關內容摘要   |
|----|-----|----------|----------------------|---|--|
| 1  | 001 | 44.5.19  | 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  | 083 | 61.1.17  | 高市府建都字第 148042 號     | 原都市計畫分區使用檢討   | 劃定計畫範圍為工業用地。   |
| 3  | 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地區主要計畫(通盤檢討)計畫案  | 考量「都市計畫通盤檢討實施辦法」實施，故整合個別都市計畫辦理通盤檢討，並標示包含計畫範圍在內之成功國小西南側土地為特種工業區（工39）。 |
| 4  | 357 | 85.11.1  | 高市府工都字第 28050 號      | 擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案   | 考量自民國 71 年起陸續發布計畫缺乏整體性考慮，故統合研究、檢討分析，並適應國際港都角色之外來發展趨勢進行都市計畫通盤檢討。      |
| 5  | 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   | 擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫，並劃定計畫範圍及南側土地為綠地用地（綠 2），預計作為自來水配水池，供本特定區之供水需求。       |
| 6  | 465 | 94.1.12  | 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 | 為配合商港地區再開發並強化計畫道路系統之周延，變更部分綠地用地（綠 2）為道路用地及特定經貿核心專用區。                 |

表 2-2-1 歷次主要計畫通盤檢討及涉及計畫範圍都市計畫變更案一覽表 (續)

| 項次 | 編號   | 時序       | 公告字號                   | 事項                              | 相關內容摘要  |
|----|------|----------|------------------------|---------------------------------|---|
| 8  | 660  | 102.6.04 | 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    | 高雄多功能經貿園區特定區計畫於民國 88 年 12 月 20 日公告發布實施,該特定區計畫係依循都市計畫法第 12 條規定所訂定,其計畫性質為主要計畫與細部計畫合併辦理之特定區計畫。因應民國 91 年都市計畫法修法後主要計畫、細部計畫分層核定,本次通盤檢討將主要計畫及細部計畫分別辦理。 |
| 8  | 824  | 106.9.22 | 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   | 依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定其通盤檢討實施辦法第二條辦理通盤檢討,並以原高雄市行政轄區為原則,作為本次通盤檢討範圍,目的建構南部區域生態及永續發展首要都市,強化海洋文化、知識經濟等目標。  |
| 9  | 892  | 108.6.20 | 高市府都發規字第 10832310800 號 | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案   | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案於民國 106 年 9 月 22 日發布實施。本階段依內政部都市計畫委員會第 890 次、924 次會議決議辦理公開展覽作業及審議後,續辦理發布實施。  |
| 10 | 919  | 109.1.31 | 高市府都發規字第 10900300201 號 | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案   | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案於民國 108 年 6 月 20 日發布實施。本階段依內政部都市計畫委員會第 956 次會議審決後,爰辦理本階段發布實施。  |
| 11 | 939  | 109.9.7  | 高市府都發規字第 10934228201 號 | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案   | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案於民國 109 年 1 月 31 日發布實施。本階段依內政部都市計畫委員會會議決議辦理公開展覽作業及審議後,續辦理發布實施。   |
| 12 | 976  | 111.5.12 | 高市府都發規字第 11132092301 號 | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第五階段)案   | 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案於民國 109 年 9 月 7 日發布實施。本階段依內政部都市計畫委員會會議決議辦理公開展覽作業及審議後,續辦理發布實施。  |
| 13 | 998  | 111.12.7 | 高市府都發規字第 11135839501 號 | 變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案 | 針對公共設施用地,考量部分未表明事業及財務計畫衍生多處公共設施保留地未能依循取得,故辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討,就無須補辦公開展覽、擬具市地重劃計畫書審議、簽訂協議書之變更案件,辦理第一階段核定。  |
| 14 | 1044 | 113.1.23 | 高市府都發規字第 11330145301 號 | 變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案 | 爰依據內政部都市計畫委員會第 1017 次會議紀錄「(六)本案經本會審決後,得視實際發展需要,檢具變更都市計畫書、圖,分階段報請本部核定,依法公告發布實施」以分階段核定方式辦理,第二階段辦理核定案件。  |

### 第三節 主要計畫變更內容

#### 一、變更原則

- (一) 呼應行政院及高雄市政府推動亞灣 2.0 智慧科技創新園區政策，延續港埠旅運中心及周邊港務發展效益，提供科技公司設廠投資衍生之商辦發展腹地並配合周邊捷運黃線、水岸輕軌 TOD 發展，配合鄰近分區變更劃設本計畫區為特定經貿核心專用區。
- (二) 本計畫範圍綠地用地經需地機關表示無用地取得及開闢需求，惟計畫區北側毗鄰已綠化開闢之綠地用地，為提升地區開放空間品質，本計畫以提升地區強化周邊生態串聯為原則，於計畫區北側劃設 10% 之主要計畫綠地用地與地區綠帶串聯，並計入都市計畫變更負擔。
- (三) 考量特定經貿核心專用區之整體機能與景觀規劃一致性，應於細部計畫訂定土地使用分區管制及都市設計規定。

#### 二、變更內容

本計畫變更綠地為特定經貿核心專用區（附）及綠地用地（附），詳如表 2-3-1 及圖 2-3-1 所示。

表 2-3-1 主要計畫實質變更內容綜理表

| 變更位置           | 原計畫 |            | 新計畫              |            | 變更理由  | 附帶條件內容  |
|----------------|-----|------------|------------------|------------|---|---|
|                | 項目  | 面積<br>(公頃) | 項目               | 面積<br>(公頃) |   |   |
| 海邊路與苓南路<br>交叉口 | 綠地  | 0.77       | 特定經貿核心專用區<br>(附) | 0.69       | 1. 本計畫自民國 88 年擬定迄今皆為公共設施保留地，經需地機關表示無用地取得及開闢需求，為維護土地所有權人權益、活化國有土地、國營事業之資產，加強企業之運營，爰呼應行政院及高雄市政府推動亞灣 2.0 智慧科技創新園區政策，延續港埠旅運中心及周邊港務發展效益，提供科技公司設廠投資衍生之商辦發展腹地並配合周邊捷運黃線、水岸輕軌 TOD 發展，配合鄰近分區變更劃設本計畫區為特定經貿核心專用區。<br>2. 考量計畫區北側毗鄰已綠化開闢之綠地用地，為提升地區開放空間品質，以強化周邊生態串聯為原則，優先於計畫區北側劃設 10% 之主要計畫綠地用地與地區綠帶串聯，並計入都市計畫變更負擔。 | 本計畫應負擔回饋比例為 51.64%，應提供或捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地予高雄市政府。 |
|                |     |            | 綠地<br>(附)        | 0.08       |   |   |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

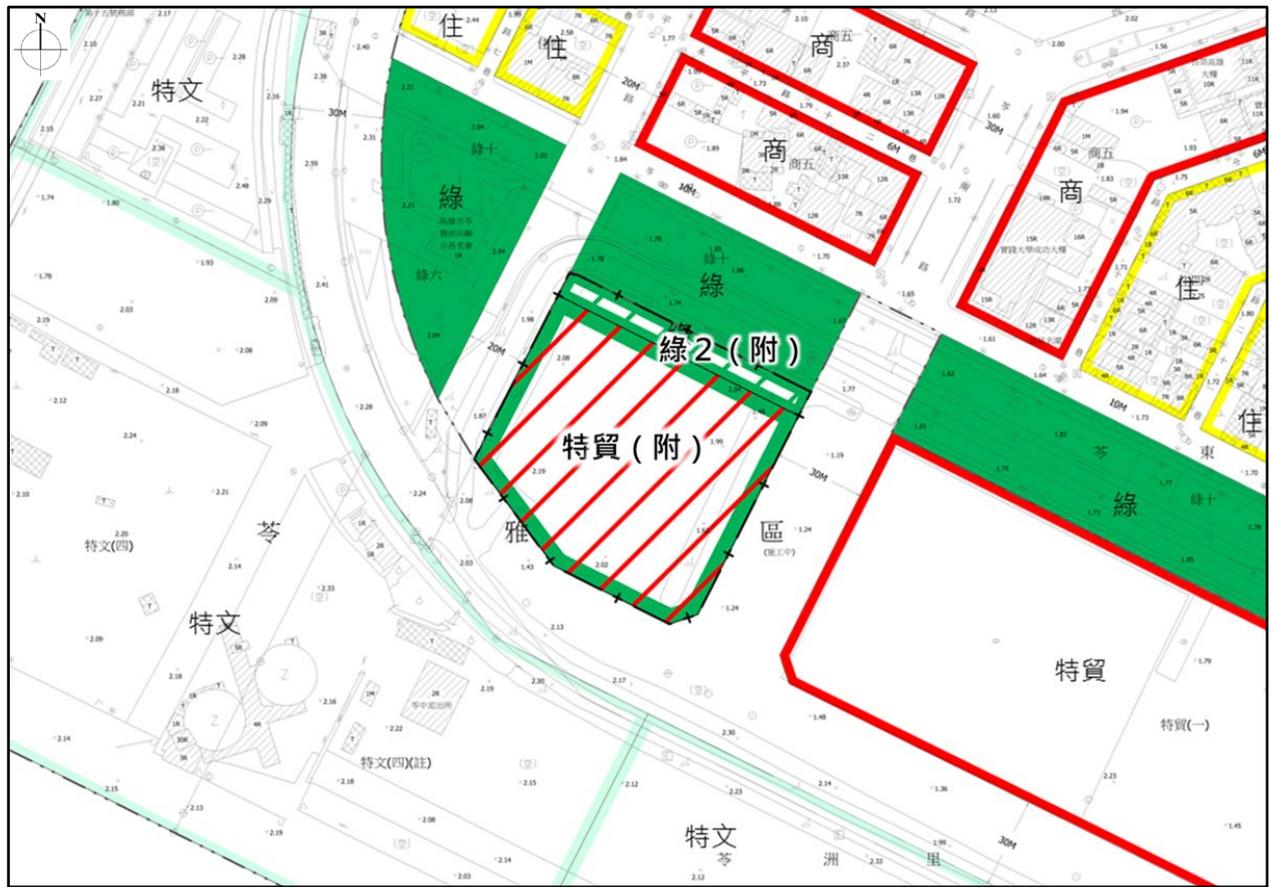


圖 2-3-1 主要計畫變更內容示意圖

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境現況

#### 一、地形地勢

本計畫區範圍位於高雄沖積平原，地勢低平，高度均在15公尺以下，坡度亦介於0~5%之間。

#### 二、地質與土壤

除壽山、半屏山、鳳山臺地外，高雄市地質以沉積土壤為主，地質年代較新，多為第三季末期與第四季地層，主要露出的地層為覆蓋於高雄市大部份低平地地區之現代沖積層。本計畫區地質為現代世沖積扇堆積層，主要由礫砂及黏土組合而成，表土層約2公尺均屬黏土層，2公尺以下即為砂層。

#### 三、氣候

高雄市位於北回歸線以南，屬熱帶海洋性氣候，依據中央氣象局高雄氣象站之氣象觀測資料說明如下：

##### （一）氣溫

高雄市屬冬季溫暖，夏季較為炎熱之氣候類型，年均溫為攝氏25.40°C，全年平均氣溫皆不低於攝氏10°C，夏季高溫經常超過攝氏30°C。七月均溫攝氏29.40°C為全年度最高；1月均溫攝氏19.70°C則為全年度最低。

##### （二）降雨量

高雄市年均降雨量1,968.20毫米，高於全球陸地平均降雨量900毫米約兩倍之多，屬於高度潮濕氣候類型。整體降雨量集中於5至9月，降雨日也多集中於這五個月內，其餘月份降雨量及降雨日數較少，乾濕季分明，為典型東亞熱帶季風乾濕季分明之氣候型態。

##### （三）風向、風速

高雄市平均風向主要為西北風及東南風，冬季12~2月風向為西北風與北風，夏季6~8月則為東南風，其餘月份風向分布較為平均。根據中央氣象局「臺灣西部春夏海陸風雨對流雲」研究報告指出，臺灣西南部沿海地區因海陸熱差異，於早晚有海陸風交替之情形；本計畫區因臨近高雄港臨海特性，於地方微氣候上具備研究所述之海陸風交替氣象特徵，因此上午易出現西風，下午易出現東風。高雄市終年受到東北及西南季風交替吹拂，全年平均風速介於2.40至2.10（公尺/秒）之間。

## 第二節 土地使用現況

本次計畫區，計畫面積合計約為0.69公頃，自民國88年劃設為綠地用地，規劃其地下作為自來水配水池使用，迄今未開闢亦未有徵收計畫。現況為停車場使用，地上無建物，詳如圖3-2-1所示。

本計畫鄰近亞灣2.0智慧科技創新園區，周邊多為已重劃完成之土地，南側鄰近高雄港埠旅運中心，供國際郵輪停靠，為高雄新興海上門戶、國際重要觀光人潮進出港口；東側基地為特貿一用地，屬60期公辦重劃區，現況已重劃完成。北側為帶狀綠地，南側則有捷運輕軌線行經，鄰近C9旅運中心站，大眾運輸便利。周邊另有85大樓、高雄軟體園區、高雄展覽館、高雄流行音樂中心鯨魚堤岸等商務及藝文展覽空間。

爰上述現況環境與區位條件，本計畫未來結合TOD發展導向，並配合亞灣2.0經貿園區及港埠旅運中心之發展，提供港務辦公、商務機能新據點。

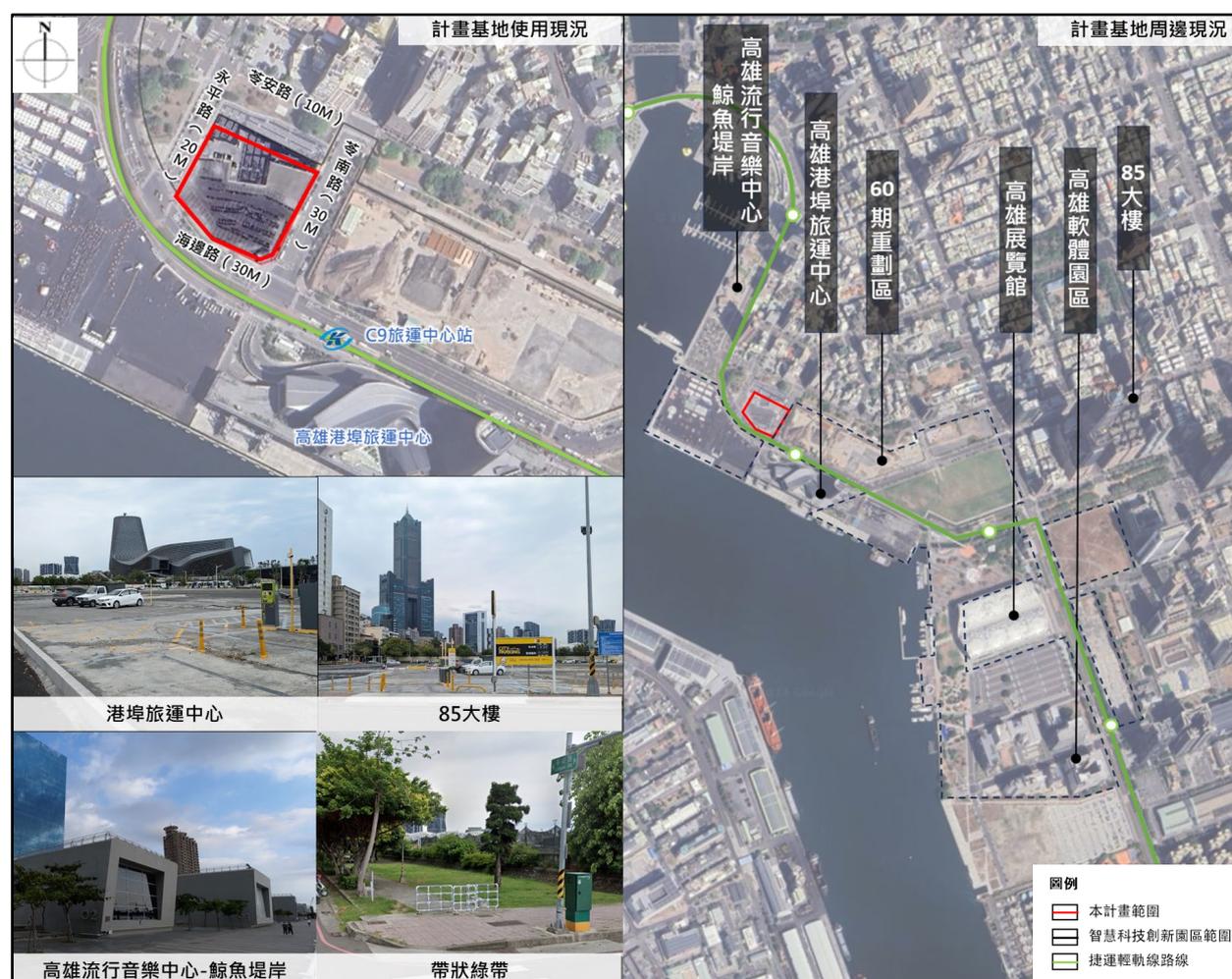


圖 3-2-1 本計畫土地使用現況圖

### 第三節 公共設施用地分析

本計畫周邊500公尺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、廣場兼停車場用地、世貿用地、港埠用地、變電所用地、綠地用地（兼供道路使用）及河道用地等公共設施用地。本計畫周邊之公共設施用地多已開闢完成，並透過綠園道與公園綠地串聯水岸空間，提供居民與遊客充足之休憩空間。周邊公共設施用地開闢及使用現況如表3-3-1所示，分布情形如圖3-3-1所示。

表 3-3-1 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<br>(公頃) | 開闢情形 | 使用現況  |
|--------------|----------|--------------|------|---|
| 機關用地         | 機關       | 2.00         | 已開闢  | 高雄市立圖書館總館                                     |
| 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 14 (高) | 4.55         | 已開闢  | 高雄女中  |
|              | 文 (特殊)   | 0.26         | 未開闢  | 高雄市立成功特殊教育學校                                  |
|              | 文 62     | 2.08         | 部分開闢 | 高雄市立成功特殊教育學校                                  |
| 公園用地         | 公 1      | 5.74         | 已開闢  | 星光公園  |
|              | 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  |
| 兒童遊樂場<br>用地  | 兒 11     | 0.17         | 已開闢  | 苓雅兒童遊樂場                                       |
| 綠地           | 綠 6      | 0.16         | 已開闢  | 綠地  |
|              | 綠 10     | 1.89         | 已開闢  | 綠地  |
|              | 綠 8      | 0.49         | 已開闢  | 必忠街公園、公園二路旁                                   |
|              | 綠地       | 1.47         | 已開闢  | 鹽埕綠 8 廊道公園<br>輕軌真愛碼頭站旁綠地<br>市港河濱公園<br>觀海大廈旁綠地 |
| 綠（園道）<br>用地  | 綠（園道）1   | 0.24         | 已開闢  | 新光綠園道   |
|              | 園道 6     | 5.14         | 已開闢  | 新光綠園道   |
|              | 園道 7     | 1.93         | 已開闢  | 愛河西側  |
|              | 園道 8     | 2.13         | 已開闢  | 愛河東側  |
| 世貿用地         |          | 4.50         | 已開闢  | 高雄展覽館   |
| 廣場用地         | 廣 2      | 0.20         | 已開闢  | 新光公有停車場                                       |
| 綠地用地（兼供道路使用） |          | 0.20         | 已開闢  | 21 號碼頭東北側                                     |
| 港埠用地         |          | 79.26        | 已開闢  | 工業使用  |
| 鐵路景觀用地       |          | 0.39         | 已開闢  | 輕軌軌道  |
| 變電所用地        |          | 0.08         | 已開闢  | 變電站   |
| 綠地用地（兼供道路使用） |          | 0.20         | 未開闢  | 輕軌軌道  |
| 河道           |          | 7.96         | 已開闢  | 愛河  |

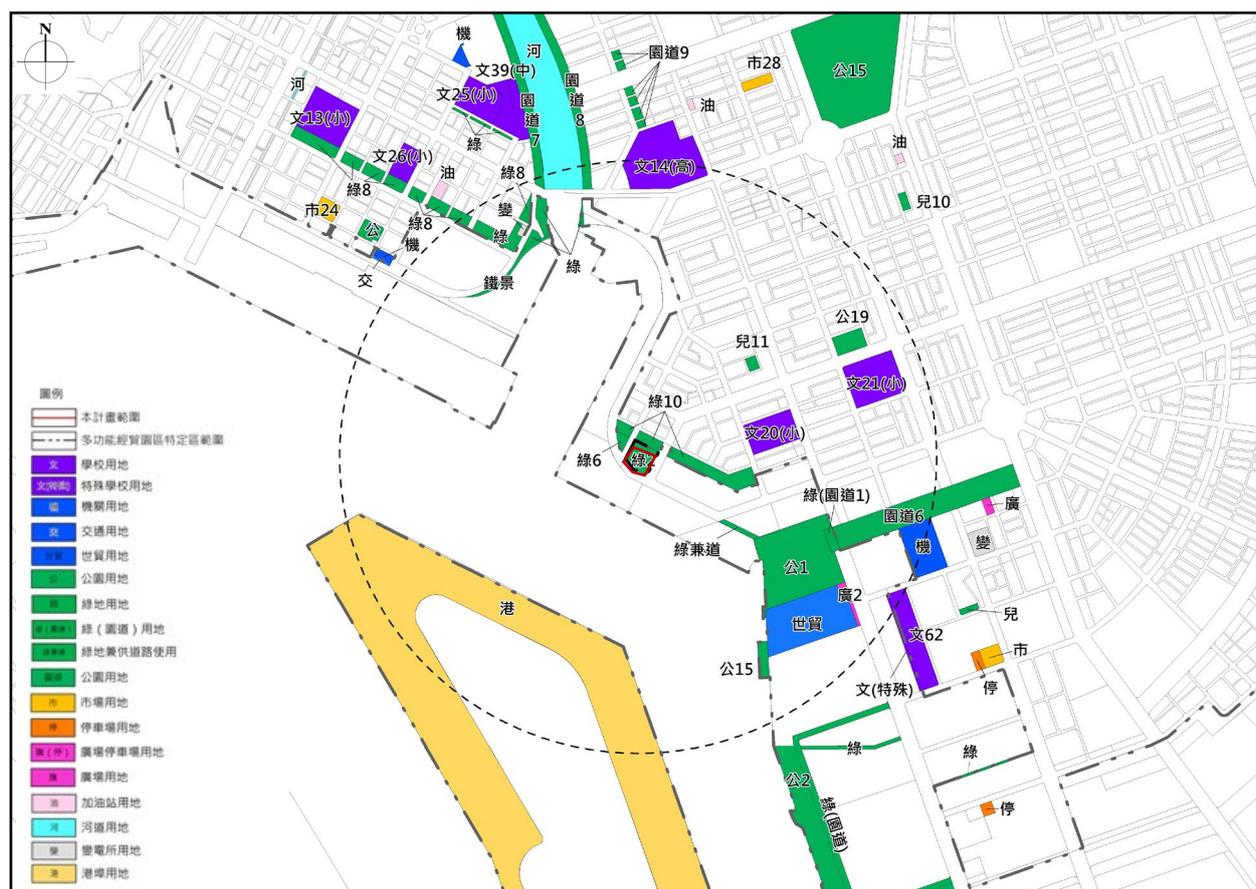


圖 3-3-1 本計畫範圍內及周邊公共設施用地分布示意圖

#### 第四節 土地權屬分析

本計畫位於苓雅區苓西段段267地號等9筆地號，合計權屬面積為7,384.00平方公尺，使用面積共計6,891.30本計畫除本公司土地外，考量土地坵塊完整性及都市計畫變更時效，亦包括綠地用地之國有地、市有地及國營事業土地；其中以本公司土地站計畫面積78.14%為最高，其次依序為國有地（12.10%）、台灣中油股份有限公司（9.28%）及市有地（0.48%），詳表3-4-1及圖3-4-1所示。



圖 3-4-1 本計畫權屬示意圖

表 3-4-1 本計畫範圍地籍資料彙整表

| 項次 | 行政區        | 地段  | 地號    | 權屬面積<br>(平方公尺) | 使用面積<br>(平方公尺) | 權屬             | 管理單位         | 占總面積<br>比例<br>(%) |
|----|------------|-----|-------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------------|
| 1  | 苓雅區<br>苓東里 | 苓西段 | 267   | 688.00         | 639.38         | 台灣中油股份<br>有限公司 | -            | 9.28              |
| 2  |            |     | 237-3 | 2.00           | 2.00           | 臺灣港務股份<br>有限公司 | -            | 78.14             |
| 3  |            |     | 273   | 697.00         | 695.13         |                |              |                   |
| 4  |            |     | 291   | 4,536.00       | 4,536.00       |                |              |                   |
| 5  |            |     | 292   | 152.00         | 152.00         |                |              |                   |
| 6  |            |     | 274   | 728.00         | 596.14         | 中華民國           | 高雄市政府<br>工務局 | 12.10             |
| 7  |            |     | 288   | 354.00         | 230.04         |                |              |                   |
| 8  |            |     | 294-2 | 8.00           | 8.00           |                |              |                   |
| 9  |            |     | 272   | 219.00         | 32.62          | 高雄市            | 高雄市政府<br>工務局 | 0.48              |
| 總計 |            |     |       | 7,384.00       | 6,891.30       | -              | -            | 100.00            |

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

## 第五節 交通運輸現況

本計畫區臨永平路、海邊路及苓南前路，並透過周圍道路連結本市南北向之成功一路；東西向之三多四路及四維四路，區內有輕軌與建設中之捷運路線，未來可透過便捷之道路系統與大眾運輸串聯本計畫區，朝向TOD趨勢發展。

### 一、道路系統

本計畫區周邊鄰接海邊路、苓南前路為30公尺道路；永平路為20公尺道路，並可連接南北向之50公尺主要道路成功一路，周圍道路詳圖3-5-1所示。

### 二、大眾運輸系統

#### (一) 捷運、輕軌

本計畫區500公尺範圍含蓋輕軌場站及建設中之捷運場站，未來將可透過便利的大眾運輸路網，串聯本計畫區之工商業活動，並串聯其他鄰近區域，本計畫區周邊之輕軌、捷運路線，如圖3-5-1所示。

#### 1. 輕軌捷運

高雄輕軌由民國 104 年開始營運，並已於 113 年全線通車，其中本計畫區 500 公尺範圍內含蓋光榮碼頭站 (C10) 及旅運中心站 (C9)。

#### 2. 捷運黃線 (建設中)

捷運黃線路線起於烏松神農路，經本館路、建工路、民族路、三多路迄於亞洲新灣區，另由澄清路、南京路、五甲二路迄於鎮中路前鎮區公所，路線總長度為 22.91 公里，目前規劃之 Y15 站為一地下車站，位於本計畫區 500 公尺範圍內，未來捷運黃線將連結計畫區東側之交通路網，透過東西向與南北向的捷運串聯，使計畫區具有便利的大眾運輸優勢。



圖 3-5-1 計畫範圍周邊交通動線示意圖

### 三、停車空間

本計畫區周邊停車空間主要包含海洋音樂中心停車場、苓安海邊停車場、永平苓安停車場、華新成功停車場、永成路停車場、旅運中心地下停車場、高雄展覽館站停車場，共計小型車車位數達1560格，計畫範圍周邊停車場位置及車位數詳表3-5-1及圖3-5-2所示。

表 3-5-1 計畫範圍周邊停車場資訊表

| 編號 | 停車場站名稱    | 小型車車位數 (格) |
|----|-----------|------------|
| 1  | 海洋音樂中心停車場 | 281        |
| 2  | 苓安海邊停車場   | 15         |
| 3  | 永平苓安停車場   | 40         |
| 4  | 華新成功停車場   | 76         |
| 5  | 永成路停車場    | 46         |
| 6  | 旅運中心地下停車場 | 700        |
| 7  | 高雄展覽館站停車場 | 402        |
| 總計 |           | 1560       |



圖 3-5-2 計畫範圍周邊停車場位置示意圖

## 第四章 規劃構想

### 第一節 發展願景

為擴大行政院「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」效益，響應產業腹地擴大需求，及考量高雄港埠旅運中心與輕軌C9站等大眾運輸場站周邊應有高強度之土地使用，本計畫參酌周邊土地使用，檢討閒置無需用之公共設施用地為特定經貿核心專用區，並配合亞灣2.0智慧科技創新園區發展，結合高雄港永續智慧港灣之規劃以港務辦公、國際企業總部、商業機能及住宅規劃，提供人才宜居場域為本次計畫之發展願景，串聯周邊相關商辦資源，提升高雄港附加價值，帶動航港相關產業發展更具有創新競爭優勢，作為高雄港及亞洲新灣區之「海陸經貿樞紐」。

### 第二節 發展定位

#### 一、亞灣2.0智慧科技創新園區

配合亞灣2.0計畫打造「智慧經貿新灣區」之願景，積極於高雄港水岸周邊導入經貿商業、產業、會展等機能，發展智慧、科技海灣。本計畫配合周邊土地發展，變更閒置綠地用地為特定經貿核心專用區，並結合港岸特性與優勢，引入港務辦公室、金融產業、商業服務等機能，推動舊港區開發，以加值亞灣2.0智慧科技創新園區。

#### 二、亞洲新灣區之國際門戶

本計畫坐落於高雄港灣一帶，水岸遊憩資源豐富，周邊設有高雄港旅運中心，可接應國際豪華郵輪，為南臺灣國際旅運之重要海上門戶。隨著高雄港灣周邊大眾運輸及遊憩機能日漸完善，觀光旅客大幅成長。本基地位處海陸運輸轉運之重要樞紐，極具交通區位優勢，屬海陸重要之節點，應結合TOD發展策略，藉港埠商業設施及水岸遊憩設施帶動商圈繁榮發展，延長旅客在計畫區的駐留時間。

#### 三、高雄港永續智慧港灣

因應全球AI產業發展趨勢，本公司已投入 7.3 億元發展多項智慧港口專案，並積極運用人工智慧及新興科技，推動高雄智慧港灣發展，包含提升船舶航行安全、船舶到靠監控、提供聯外交通便捷服務及智慧旅運服務等，未來亦將導入多元應用，結合國內外資通訊產業研發能量，開創港區營運附加價值，帶動航港產業轉型創新，提升臺灣國際競爭力。



圖 4-2-1 本計畫基地規劃構想圖

## 第五章 實質變更內容

### 第一節 擬定原則

- 一、配合行政院及高雄市府大力推動亞灣 2.0 智慧科技創新園區，近兩年吸引許多海內外科技公司設廠投資，產業發展樂觀，為強化亞灣地區產業發展，依循主要計畫指導，擬定特定經貿核心專用區為特定經貿核心專用區（一）（附）。
- 二、考量本計畫係為配合亞灣 2.0 智慧科技創新園區產業腹地擴大需求及 TOD 發展使用，為使景觀發展與管制內容一致，故增訂相關土地使用管制規則與都市設計基準。

### 第二節 擬定內容

本計畫配合主要計畫並參酌鄰近土地使用分區，擬定特定經貿核心專用區為特定經貿核心專用區（一）（附），如表 5-2-1 所示。

表 5-2-1 擬定細部計畫綜理表

| 都市計畫分區 |                     | 計畫面積（公頃） | 百分比（%） | 附帶條件內容   |
|--------|---------------------|----------|--------|--|
| 土地使用分區 | 特定經貿核心專用區<br>（一）（附） | 0.69     | 100.00 | 依循主要計畫指導，本計畫應負擔回饋比例為 51.64%，其中已於主要計畫劃設 0.08 公頃綠地用地，故其餘部分以本計畫範圍內之可建築土地捐贈予高雄市政府。 |
| 總計     |                     | 0.69     | 100.00 |  |

註：實際面積仍以未來分割測量後面積為準。



圖 5-2-1 擬定細部計畫內容示意圖

## 第六章 事業及財務計畫

### 第一節 都市計畫變更負擔規定

依民國102年之「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」公共設施用地及都市發展用地負擔取得方式，本計畫應負擔回饋比例為51.64%，應提供或捐贈變更範圍內約3,711.88平方公尺之公共設施用地或可建築土地予高雄市政府，詳表6-1-1所示，其中765.70平方公尺已於主要計畫劃設為綠地用地（附），其餘2,946.18平方公尺應以本計畫範圍內之可建築土地捐贈予高雄市政府；另依「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」貳、（三）之第2點規定「都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔」。

本計畫區由綠地用地變更為特定經貿核心專用區（附）之土地分屬臺灣港務股份有限公司、台灣中油股份有限公司、中華民國及高雄市所有，其中除市有地得免負擔外，其餘土地皆應依循都市計畫變更負擔標準計算，其負擔詳表6-1-2所示。

表 6-1-1 變更負擔比例計算表

| 原計畫  | 變更後計畫            | 非屬市有地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 變更負擔比例                   | 應負擔面積<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------|------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 綠地用地 | 特定經貿核心<br>專用區（附） | 7,188.00                     | 47.8%+1.827%*ΔF = 51.64% | 3,711.88                   |

註1： $\Delta F = (\text{變更後計畫容積率}) - (\text{以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率})$   
 $= 630\% (\text{變更後計畫容積率}) - 420\% (\text{第5種住宅區容積率}) = 210\%$

註2：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

表 6-1-2 各土地所有權人變更負擔比例計算表

| 土地所有權人     | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 變更負擔比例 | 應負擔面積 (m <sup>2</sup> ) | 佔比 (%) |
|------------|----------------------|--------|-------------------------|--------|
| 臺灣港務股份有限公司 | 5,391.00             | 51.64% | 2,783.91                | 75.00  |
| 台灣中油股份有限公司 | 688.00               |        | 355.28                  | 9.57   |
| 中華民國       | 1,109.00             |        | 572.69                  | 15.43  |
| 總計         | 7,188.00             |        | 3,711.88                | 100.00 |

## 第二節 事業及財務計畫

本計畫開發後特定經貿核心專用區（一）（附）之各土地所有權人土地使用分區面積分配詳如表6-2-1所示。

本計畫無未取得或未開闢之公共設施用地，惟本計畫開發方式得以自建、都市更新、捷運聯合開發、重劃抵費地標售、標租、設定地上權等方式辦理；如採都市更新方式辦理，得視實際需要併同毗鄰街廓整體規劃，並依都市更新條例第35條規定，涉及主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第32條規定辦理都市更新事業計畫程序發布實施都市更新事業計畫，再配合辦理細部計畫。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。

表 6-2-1 變更後各土地所有權人土地使用分區面積分配一覽表

| 土地所有權人<br>分區 | 特定經貿核心專用區<br>(附)        |           | 綠地用地(附)                 |           | 總計                      |           |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
|              | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 佔比<br>(%) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 佔比<br>(%) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 佔比<br>(%) |
| 臺灣港務股份有限公司   | 2,607.09                | 37.83     | -                       | -         | 2,607.09                | 34.05     |
| 台灣中油股份有限公司   | 332.72                  | 4.83      | -                       | -         | 332.72                  | 4.35      |
| 中華民國         | 536.31                  | 7.78      | -                       | -         | 536.31                  | 7.00      |
| 高雄市          | 3,415.18                | 49.56     | 765.70                  | 100.00    | 4,180.88                | 54.60     |
| 總計           | 6,891.30                | 100.00    | 765.70                  | 100.00    | 7,657.000               | 100.00    |

註1：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

註2：表列綠地用地為主要計畫公共設施。

## 第七章 土地使用分區管制及都市設計基準

本計畫特定經貿核心專用區（特貿1）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，除下列規定外，其餘未規定事項適用「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」、「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」、「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」及其他法定規定辦理。本計畫針對特定經貿核心專用區部分內容規定如下：

### 第一節 土地使用分區管制

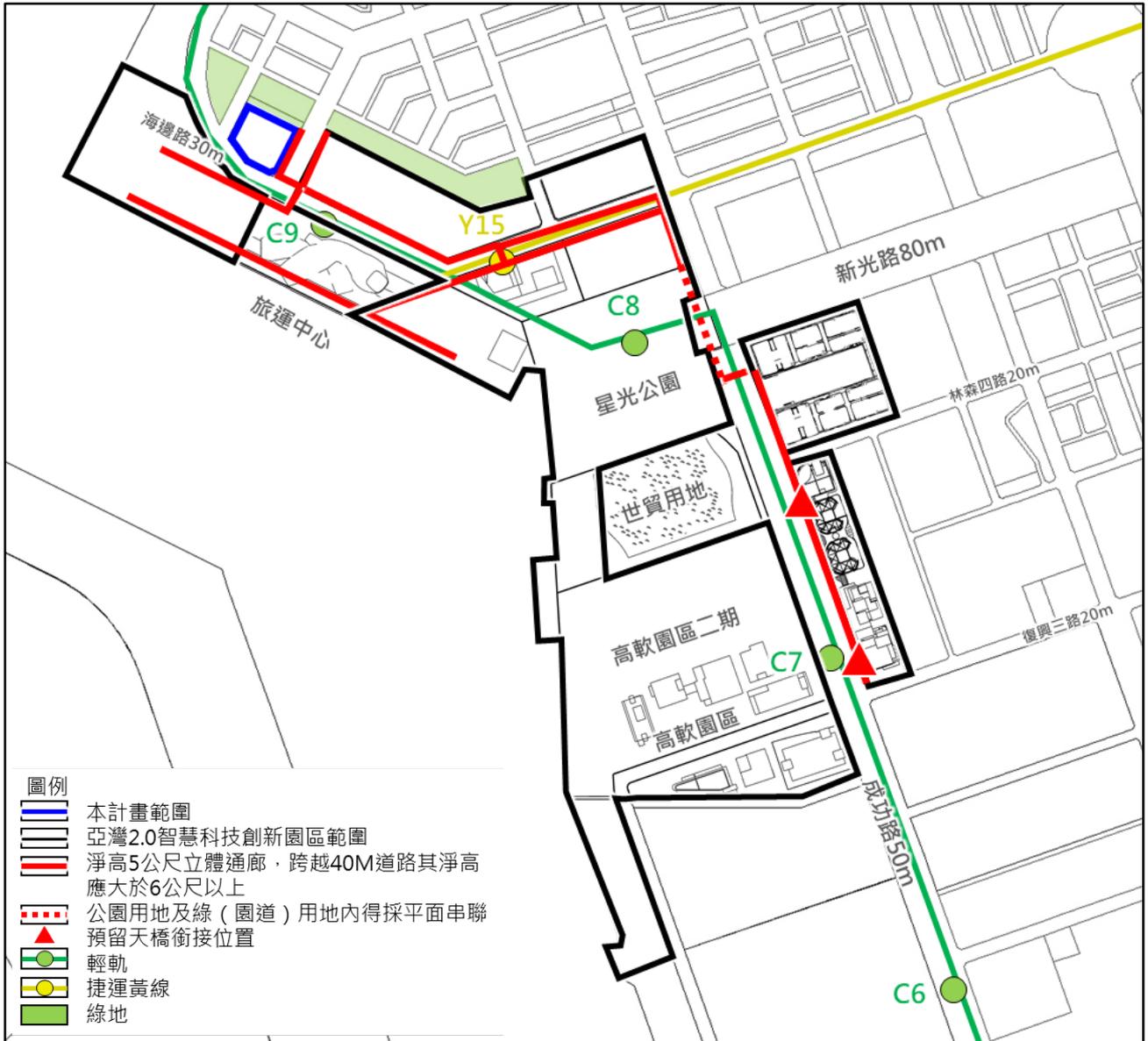
- 一、本計畫特定經貿核心專用區（一）為促進策略性產業發展，引入「高雄市促進產業發展自治條例」規定之策略性產業者或依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」規定之企業總部、其相關組織等，得獎勵基準容積乘 20%，全數由投資人取得後參與分配，其增加之容積樓地板面積不得作住宅使用。前項投資人係指依「高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點」第七條審議會審認合格並決議獎勵之廠商。
- 二、本計畫區容許使用項目根據「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」土地使用分區管制要點使用原則規定表，惟第1組允許土地使用類別（雙拼住宅、多戶住宅、商務住宅）於本計畫區得直接申請開發之樓地板面積上限不得超過基準容積乘 20%；其餘條件式允許土地使用類別（△）之開發樓地板面積（除該表第1組外），不得超過總法定容積樓地板之三分之一。
- 三、本計畫之土地使用為鼓勵產業進駐及引導計畫區內產業發展，申請開發基地於取得非供住宅使用之使用執照後（樓地板面積不得低於基準容積乘 70%），得給予基準容積住宅使用類別之開發樓地板，惟最高仍不得超過總基準容積乘 30%。
- 四、有關本計畫停車空間規定如下：
  - （一）建築基地停車位數留設標準依建築技術規則辦理。
  - （二）捷運及輕軌場站周邊 400 公尺內，基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得以實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
  - （三）建築基地停車空間應依據『電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法』辦理。

## 第二節 都市設計

### 一、本計畫區立體通廊應依下列原則設計：

- (一) 立體連通系統留設位置如圖 7-2-1 所示，本計畫應於臨周邊綠地側留設地面出入口。除上述留設位置外，如開發者為促進土地使用效益與人車動線順暢提出立體連通系統規劃，得提經都設會審議同意後設置之。
- (二) 立體連通系統造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，並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之空間，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口。
- (三) 提供舒適人行環境，人行立體連通系統，應以有頂蓋之規劃，且應符合內政部頒建築物無障礙設施設計規範。人行立體連通系統原則保持無償開放供公眾使用，惟旅運中心涉及邊境進出管制，依相關管制措施辦理，配合時段性開放。
- (四) 人行立體連通系統寬度至少 4 公尺，其中人行通行淨寬至少 2.5 公尺及當層高度應達 4 公尺以上，其橋底淨高度至少 5 公尺以上，並留設垂直動線，如圖 7-2-2 所示。
- (五) 人行立體連通系統未與申請開發基地之建築物銜接整合或受開發基地條件限制者，其人行通行淨寬應達 3 公尺以上。
- (六) 人行立體連通系統穿越建築內部時，通行淨寬應達 6 公尺、當層高度應達 5.5 公尺以上或兩層樓並設有垂直動線，以提供舒適且方向性清晰之步行環境。
- (七) 立體連通系統跨越道路時，須依道路設計規範等相關規定辦理。跨越 40 公尺以上道路時，其橋底淨高度應大於 6 公尺以上，以保持視覺穿透性，避免對路上通行之人車產生視覺壓迫感。另世貿用地以南設置時，應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。
- (八) 人行立體連通系統之地面應保持順平，遇高程差應以斜坡處理，坡度不超過 1/12，且地坪鋪面應有防滑處理，以維持人行安全。
- (九) 建物 2 層樓臨人行立體連通系統側應設置店舖或可供市民休憩活動之公益性設施為原則，且前開店舖或公益性設施主要開口應朝向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。
- (十) 人行立體連通系統具視覺穿透性，透空率應達立面 70% 以上，自當層樓地板面至結構下緣為高度計算範圍。
- (十一) 人行立體連通系統之量體設計以簡潔、輕巧、通透性為規劃原則，鼓勵與建築物整合設計，並與周邊環境相調和。
- (十二) 人行立體連通系統應考量夜間活動之延續，兼顧都市美學、節能等原則，對人行空間規劃適當之照明設計，創造良好夜間步行環境，尤以接近公共設施如捷運站等周邊應加強公共安全照明。
- (十三) 為提升都市景觀與都市活動，於維持人行順暢原則下，得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅，提供人行休憩、停留使用。

(十四) 垂直連通設施空間應具公開與明亮之視覺穿透性，且於各層出入口處，預留寬度及深度均大於 6 公尺之緩衝空間；地面層出入口處應與地面層開放空間整合以供人潮集散，並與周邊公共人行動線銜接，如圖 7-2-3 所示。



註：本立體連通系統實際留設之造型、量體與位置以都設會審訂為準。

圖 7-2-1 立體連通系統設置位置示意圖

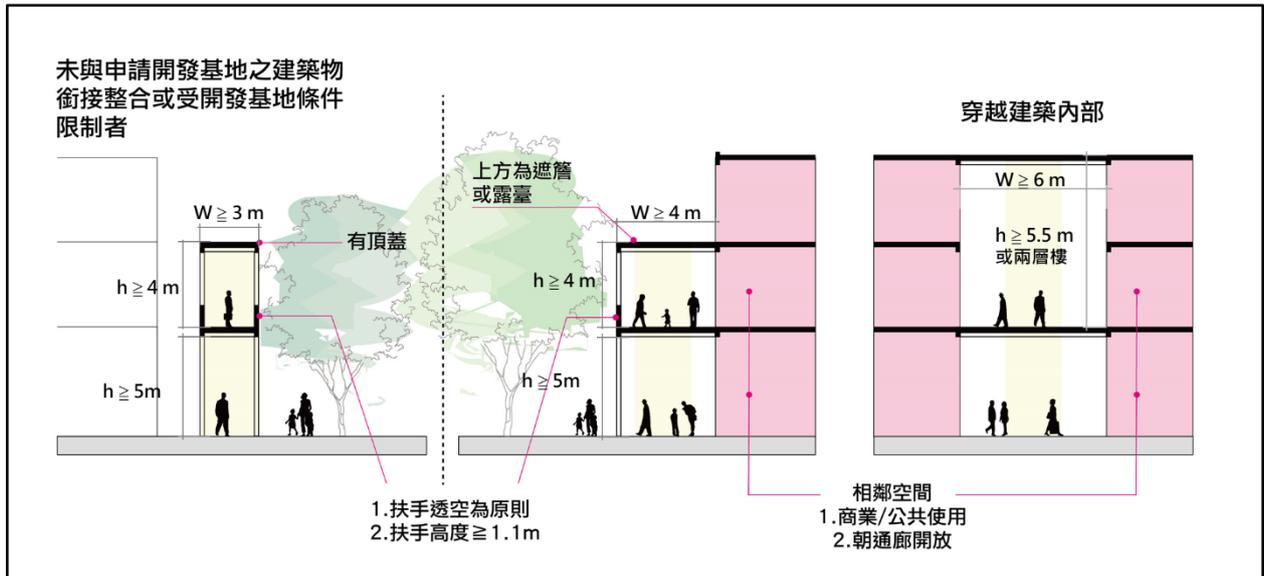


圖 7-2-2 立體連通系統人行空間尺度示意圖

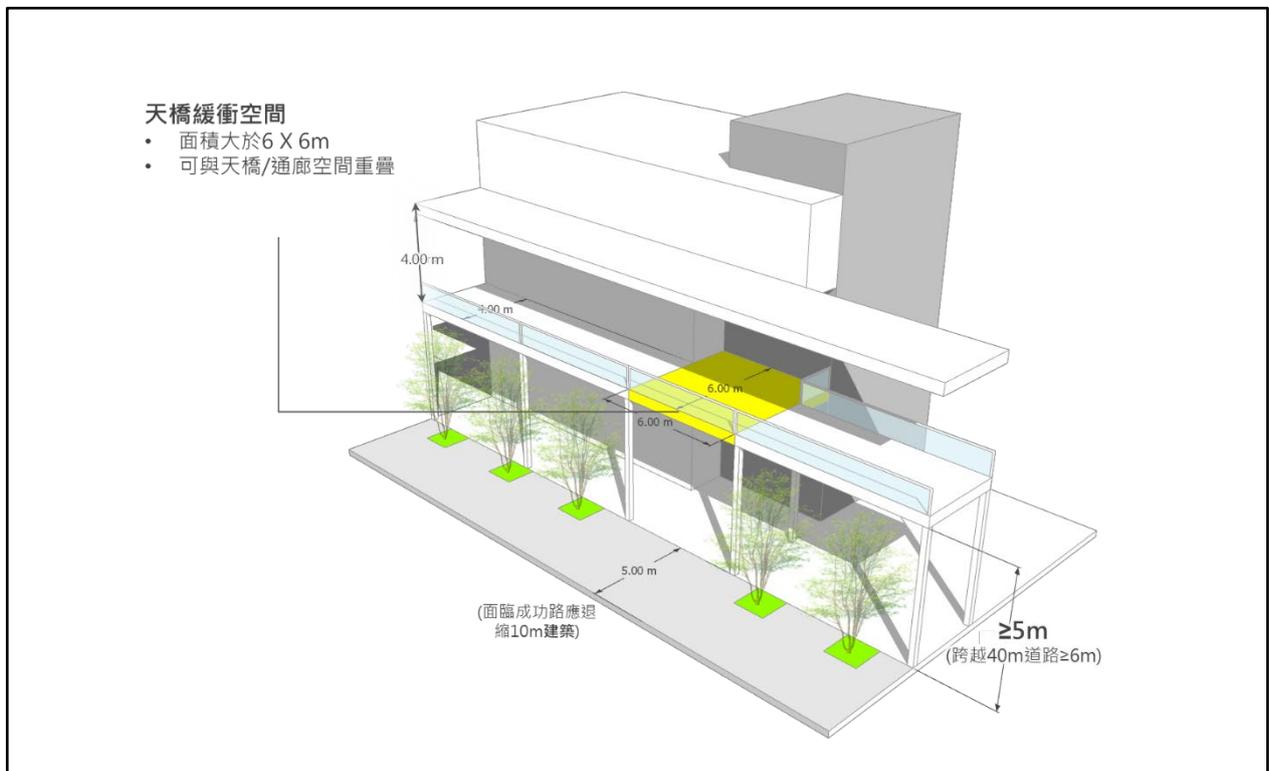


圖 7-2-3 立體連通系統設置示意圖

## 二、本計畫區建築物量體應採分段處理分為裙樓與塔樓兩部分規範如下：

- (一) 裙樓：為呼應港埠旅運中心地標建築之景觀視野，新建建築物之裙樓高度以不超過 39 公尺為原則。
- (二) 塔樓：本計畫區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，超過部分應以量體轉折或透空等規劃手法減低量體感，得經都設會就實際情形同意調整。

## 三、開發基地應設置低衝擊開發設施且應符合永續水環境生態指標之規定。

- (一) 基地緊鄰計畫道路人行道及基地內留設之人行空間或鋪面（含車道）等應設置透水鋪面等低衝擊開發設施。
- (二) 綠化空間之通道除必要之車道設施及出入口外，應設置雨水花園或生態滯留單元之低衝擊開發設施。
- (三) 綠化空間緊鄰人行空間側應設置草溝之低衝擊開發設施，且其坡降方向應朝向草溝方向傾斜，以收集綠化空間及人行空間雨水。

## 四、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，並考慮周邊水岸環境及建築體之夜間照明設計，並依下列原則設計：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

附件一、高雄市政府同意辦理個案變更函

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號  
承辦單位：經濟發展局招商處  
承辦人：鄭盛文  
電話：(07)336-8333#3358  
傳真：(07)535-0611  
電子信箱：mirror@kcg.gov.tw

受文者：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

發文日期：中華民國113年7月31日  
發文字號：高市府經招字第11334302200號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴公司所提「高雄多功能經貿園區特定區綠2用地變更為特貿區」案，經市府113年7月31日同意依都市計畫第27條第1項第3款規定辦理迅行變更，請循都市計畫法相關程序辦理。

說明：復貴公司113年7月17日高港港字第1136213938號函。

正本：臺灣港務股份有限公司、臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司  
副本：本府經濟發展局、都市發展局



市長 陳其邁

總收文 113.07.31



1136215100

## 附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

# 高雄多功能經貿園區特定區綠2用地都市計畫變更公展前 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：113年7月29日(二)上午10時30分

參、會議地點：港史館第一會議室

肆、會議主持人：郭研究員光輝 紀錄：徐牧謙

伍、出席人員：如後附簽到簿。

陸、港務公司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。

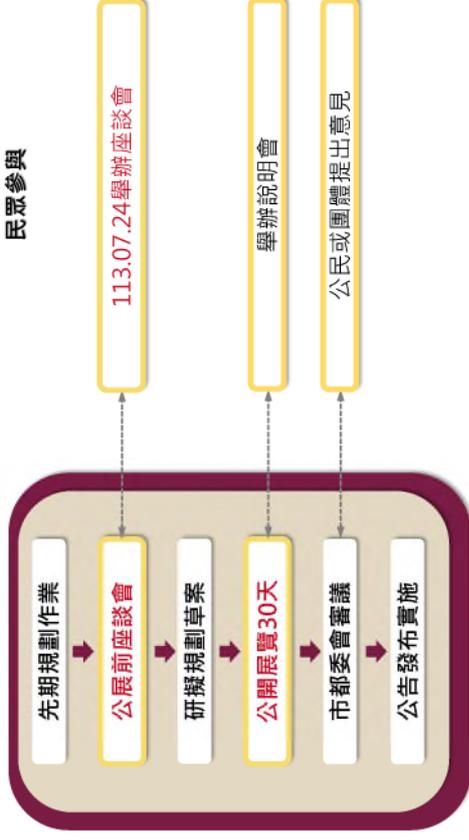
捌、臨時動議：無。

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：上午11時

## 都市計畫個案變更程序

民眾參與



3

## 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) 綠地用地(綠2)

公展前座談會

113年7月24日(星期三)上午10時00分

## 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

- 請依參考格式填寫敘明內容、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。

4

## 法令依據及議程

## 都市計畫草案辦理公開展覽前座談會

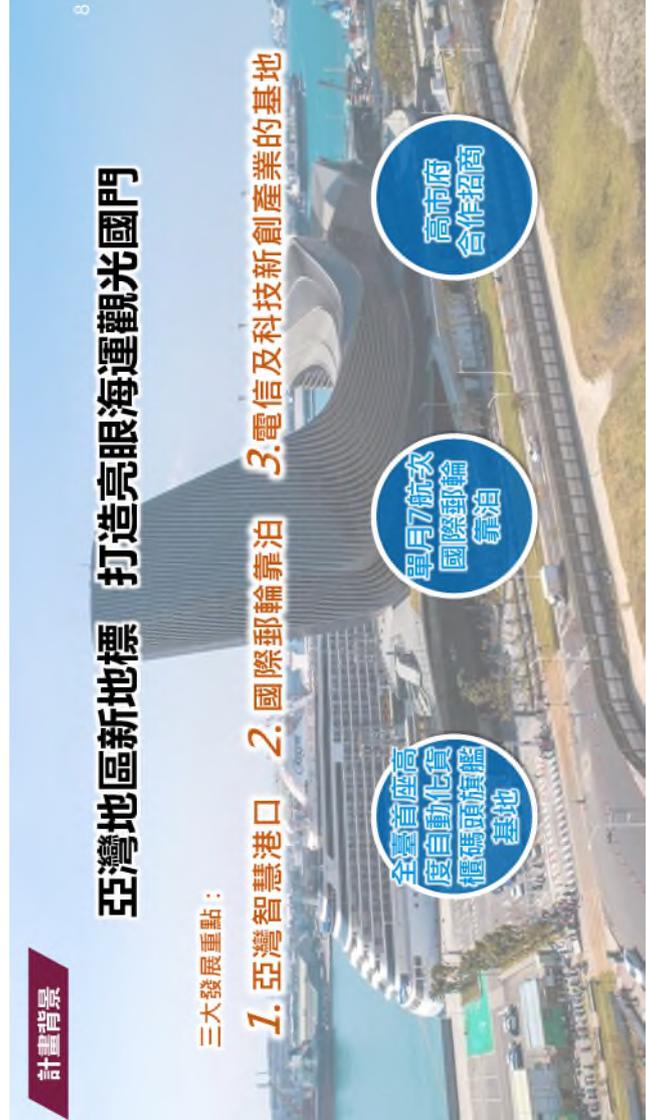
- 都市計畫法第27條第1項第3款：「...為適應國防或經濟發展之需要時」
- 都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4條  
申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款辦理迅行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

| 時間          | 議程        | 說明         |
|-------------|-----------|------------|
| 09：50-10：00 | 簽到        | -          |
| 10：00-10：20 | 規劃單位簡報    | 臺灣港務股份有限公司 |
| 10：20-11：20 | 意見交流及初步回應 | 請出席者依序發言   |
| 11：20       | 會議結束      | -          |

2



# 01 計畫背景



## 計畫背景

三大發展重點：

1. 亞灣智慧港口
2. 國際郵輪靠泊
3. 電信及科技新創產業的基地

全臺首座高度自動化貨櫃碼頭旗艦基地

單月7航次國際郵輪靠泊

高市府合作招商

# 亞灣5G AIoT創新園區推動方案

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

## 願景

- 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

## 目標

透過實證場域，淬鍊技術落地

建構產業生態，科技商轉推廣

## 策略

### 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

## 基地周邊土地使用現況

| 分區    | 建築率 | 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 |
| 特賢1-2 | 60% | 630% | 2. 特賢區得允許住宅使用                                     |



# 02 基地發展現況

## 土地權屬

### 現行計畫為綠地用地 基地周邊三面臨路北臨綠地

- 區位：苓西段267地號等17筆土地
- 面積：7,657平方公尺
- 土地權屬：國市、國營事業用地共有，台灣港務股份有限公司佔70.41%

| 地段                | 地號    | 權屬         | 占總面積比例 (%) |
|-------------------|-------|------------|------------|
| 苓西區<br>苓東里<br>苓西段 | 267-2 | 台灣石油股份有限公司 | 8.92       |
|                   | 268   | 台灣港務股份有限公司 | 70.41      |
|                   | 273   |            |            |
|                   | 291   |            |            |
|                   | 292   |            |            |
|                   | 268-2 |            |            |
|                   | 274   |            |            |
|                   | 277-1 | 中華民國       | 14.48      |
|                   | 288   |            |            |
|                   | 294-2 |            |            |
|                   | 269-2 |            |            |
|                   | 272   |            |            |
|                   | 278   |            |            |
|                   | 287-1 |            |            |
|                   | 266-2 | 高雄市        | 6.12       |
|                   | 266-5 |            |            |
|                   | 合計    |            |            |

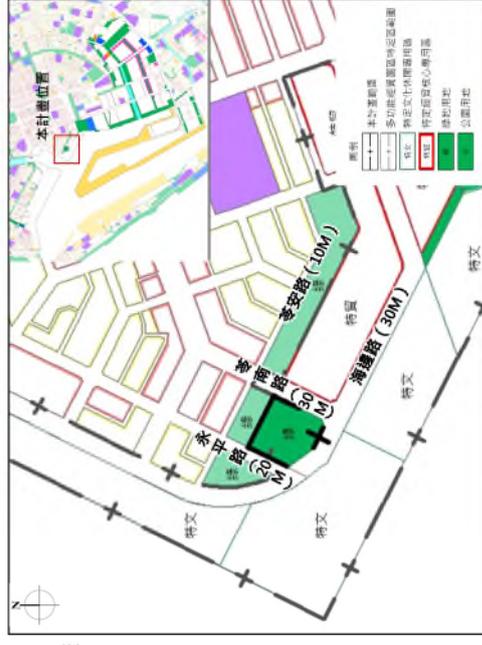
註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割圖冊為準。



## 現行都市計畫

### 現行計畫為綠地用地 基地周邊三面臨路北臨綠地

- 都市計畫區：
  - > 高雄多功能經貿園區特定區主要計畫
- 土地使用分區：
  - > 綠地用地 (綠2)
- 土地使用強度：
  - > 建築率0%、容積率0%
- 周邊土地使用計畫：
  - > 北臨綠地 (綠10)
  - > 東臨30M苓南路
  - > 南臨30M海邊路
  - > 西臨20M永平路



## 計畫範圍鄰近大眾運輸捷運輕軌線C9站、捷運黃線Y15站



### ■ 道路系統

- > 本計畫區周邊鄰接海邊路、苓南前路為30公尺道路；永平路為20公尺道路，並可連接南北向之50公尺主要道路成功一路。

### ■ 大眾運輸系統

- > 輕軌：計畫區500公尺範圍內含蓋光榮碼頭站 (C10) 及旅運中心站 (C9)
- > 捷運黃線 (建設中)

# 03 相關規範

## 本計畫用地變更應負擔相對應比例

- 「修正『擴大及變更高雄主要計畫 (通盤檢討) 案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」通案規定之負擔比例辦理。

| 負擔比例 (D)                 |                                   | 本計畫發布之使用分區與容積率    |                           |
|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|
| 本計畫88.12.20發布前<br>原使用分區別 | 特文1、特文4 (490%)、<br>特文2、特文3 (390%) | 特買1~特買5<br>(630%) | 特買7、特倉區<br>科專3A<br>(490%) |
| 工 (特) (160%)             | -                                 | 38.8%+2.142%*ΔF   | 38.8%+2.142%*ΔF           |
| 工 (甲) (200%)             | -                                 | 38.8%+2.142%*ΔF   | 38.8%+2.142%*ΔF           |
| 工 (乙) (300%)             | -                                 | 38.8%+2.142%*ΔF   | 38.8%+2.142%*ΔF           |
| 機關、公共設施用地<br>(含港埠用地)     | 52%                               | 47.8%+1.827%*ΔF   | 47.8%+1.827%*ΔF           |
|                          |                                   |                   | 52%                       |

註：ΔF(變更後計畫容積率)減(該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

## 周邊分布帶狀綠地空間、公園用地、綠園道用地等開放空間

### ■ 基地半徑500M內公共設施用地：

- > 多功能區內：公園用地、綠地用地、綠 (園道) 用地、卮園用地、廣場用地、港埠用地、鐵路景觀用地、變電所用地、學校用地
- > 多功能區外：兒童遊樂場用地、公園用地、綠地用地、綠 (園道) 用地、學校用地



## 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

- 請依參考格式填寫敘明內容、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。

臺南市都市計畫委員會審議都市計畫案增加附屬設施(增加附屬設施2坪寬度)都市計畫案(附屬設施(附2)案)  
 公開展覽說明會發言單

事項：(一) 增加附屬設施  
 (二) 說明內容：

113年7月24日  
 (星期二)  
 上午 10:00  
 第一會議室

姓名： 時間： 地點：  
 113年7月24日 上午 10:00 第一會議室

發言內容：

發言人： 日期：  
 簽名： 日期：

發言內容：

發言人： 日期：  
 簽名： 日期：

感謝聆聽 簡報結束  
**THANK YOU**

 臺灣港務股份有限公司

附件二

高雄多功能經貿園區特定區綠2用地都市計畫變更座談會  
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  | 台灣中油股份有限公司   | 本變更範圍內之本公司持有土地已納入回饋標的，並與高雄市政府簽訂回饋協議書，刻正由高雄市政府辦理用印作業，預定8月底完成土地移轉程序，後續將由工務局接管。  | 本分公司將配合於都市計畫書圖草案內載明中油公司土地刻正辦理回饋移轉程序，土地移轉完成後將配合修正計畫書、圖內容。   |
| 2  | 高雄市政府工務局     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫區內中油公司土地原則依該公司說明，於完成回饋移轉後由本局接管。</li> <li>2. 本局已完成本計畫區周圍綠地用地開闢，綠2用地已無開闢計畫，原則同意配合本案所提都市計畫變更構想。</li> </ol>         | 敬悉。  |
| 3  | 台灣自來水股份有限公司  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原計畫綠2公園綠地設置地下水池，經本處評估現地狀況無設置地下水池需求。</li> <li>2. 計畫用地變更後，請確認是否屬「用水計畫書審核管理辦法」第2條之開發行為，且達依定規模之行為(300CMD)。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 有關開發行為涉及依「用水計畫書審核管理辦法」第2條提報用水計畫書審查部分，將於本案都市計畫變更經審議通過且公告實施，進入實質招商開發階段配合辦理。</li> </ol> |

|   |            |   |       |
|---|------------|---|-------|
|   |            | 3. 若屬上述之行為且大於該水量，請依該辦法提報用水計畫書審查，並設置總表，以總分表模式供水，屆時則須於區內設置水池。   |       |
| 4 | 財政部國有財產署   | <p>1. 依案附都變申請書及洽據貴公司承辦單位表示，旨述綠地用地位於高雄多功能經貿園區特定區範圍內，包含貴公司、臺灣石油股份有限公司所有土地、高雄市政府工務局（下稱工務局）經管高雄市有及國有土地；因該等土地迄今未開闢亦未有徵收計畫，貴公司為維護權益，爰擬配合亞灣 2.0 計畫產業發展腹地需求申辦都變，部分變更為特定經貿核心專用區，部分維持劃設為綠地。</p> <p>2. 本案工務局經管國有綠地用地是否配合辦理都變，應由該局本土地管理機關權責就變更之必要性及合理性表示意見並依都市計畫法等相關規定妥處。</p> | 敬悉。   |
| 5 | 高雄市政府都市發展局 | 請港務公司就本次座談會議紀錄、照片及各單位所填發言單納入都市計畫書草案，並提送都委會審議參考。   | 配合辦理。 |

|   |            |  |     |
|---|------------|--|-----|
| 6 | 高雄市政府財政局   | 本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點規定辦理，為促進土地開發利用及經濟發展，本局予以尊重，本局無意見。 | 敬悉。 |
| 7 | 高雄市政府經濟發展局 | 本基地緊鄰亞灣 2.0 基地，未來若有招商需求，本局配合。  | 敬悉。 |

### 附件三



# 都市計畫技師圖記頁

臺灣港務股份有限公司辦理之擬定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(一)(配合行政院亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| 都市計畫技師姓名：許伊文              | 技師執業執照證號：技執字第 008416 號 |
| 技師公會名稱：高雄市都市計畫技師公會        | 公會會員證號：高都技師員第 0029 號   |
| 技師執業機構名稱：城都國際開發規劃管理顧問有限公司 |                        |

技師圖記

技師簽章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

|        |  |
|--------|--|
| 業務承辦人員 |  |
| 業務主管人員 |  |

中 華 民 國 1 1 3 年 8 月

