

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

中華民國 99 年 3 月

高雄市政府

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世貿用地部分土地使用分區管制要點案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 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	
本案公開展覽起訖日期	民國 99 年 1 月 1 日起至 99 年 2 月 1 日止共計 30 天，並刊登於 99 年 1 月 6 日民眾日報與 99 年 1 月 7 日青年日報	
本案舉辦說明會日期	民國 99 年 1 月 12 日下午 2 時 30 分前鎮區公所 4 樓會議室	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	高雄市	高雄市都市計畫委員會 99 年 2 月 9 日第 340 次會議審議照案通過

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、變更範圍與位置	2
肆、基地現況與都市計畫規定	4
伍、變更理由及原則	6
陸、實質變更計畫及內容	8

壹、計畫緣起

- 一、為加強我國展覽產業競爭力和增加展覽館之容量與設施，吸引更多外國廠商來我國參展，並因應國內各項產業之迫切需要，行政院將興建世貿會展中心列為 2008 國發計畫之重要政策目標，其目的即為打造台灣成為會議展覽產業重鎮，並期盼藉由會議展覽產業之發展，帶動相關產業發展，增加就業機會，促進國家經濟成長並提昇亞太運籌國際舞台空間，故行政院於 95 年 11 月核定投資 30 億元於本市多功能經貿園區設置「高雄世界貿易展覽中心及國際會議中心」。
- 二、本案基地土地使用分區為世貿用地，面積共計 4.5 公頃。變更後之土地其建蔽率為 70%，容積率為 280%。依高雄多功能經貿園區特定區原有之退縮規定，成功路須自建築線退縮 10 公尺，基地西側臨水線退縮 85 公尺，但成功路及臨水線退縮地得計入法定空地。
- 三、世貿用地係由台灣中油以無償借用予經濟部興建高雄世界貿易展覽中心使用，目前刻辦理新建工程作業。而高雄世界貿易展覽中心為本市重大公共建設之一，未來主要定位為舉辦遊艇展、重機械展等特殊展覽需求，高雄世貿必須具備全數設在地面層的高彈性展示空間、直達展館的運輸水道、遊艇和水上計程車碼頭、裝卸貨臨時停車等機能需求，並使高雄世貿基地水岸優勢得到最大發揮及建築彈性創意設計。另戶外空間之規劃亦為本會展中心之設計重點，其中基地西側 85 公尺退縮地(目前已簡易綠美化供公眾使用)更應妥善設計，期能導入市民日夜之休憩活動，為水岸引入更豐富的活動型態，惟目前臨水線退縮 85 公尺建築之規定，恐限縮本會展中心之特殊水岸優勢。故修訂以較彈性的規定，來重新規範臨水線 85 公尺內之建築行為，使未來開放空間之設計更加彈性多元。
- 四、案經 98 年 12 月 1 日本市都市計畫委員會第 338 次會議研議決議

略以：「高雄多功能經貿園區特定區世貿用地臨水線退縮仍以 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，免受前開退縮規定」，故由本府（工務局）依市都委會研議決議研擬世貿用地都市設計規範，及送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並製作變更都市計畫書圖，依法辦理都市計畫變更。

貳、法令依據

世貿展覽會議中心係經本府列入施政計畫之重大設施建設，故為配合世貿展覽會議中心之興建，修正臨水線 85 公尺退縮地之管制規定，俾維持建築使用彈性。本案於 98 年 12 月 28 日簽奉市府核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

參、變更範圍與位置

本計畫範圍位於高雄市前鎮區，西側緊臨高雄港，東側臨接成功路，南側臨接中油特倉三土地及高雄軟體園區，北側臨接新光路底公園用地(公一)（計畫位置及範圍圖如圖 1、圖 2），其面積約 4.5 公頃。

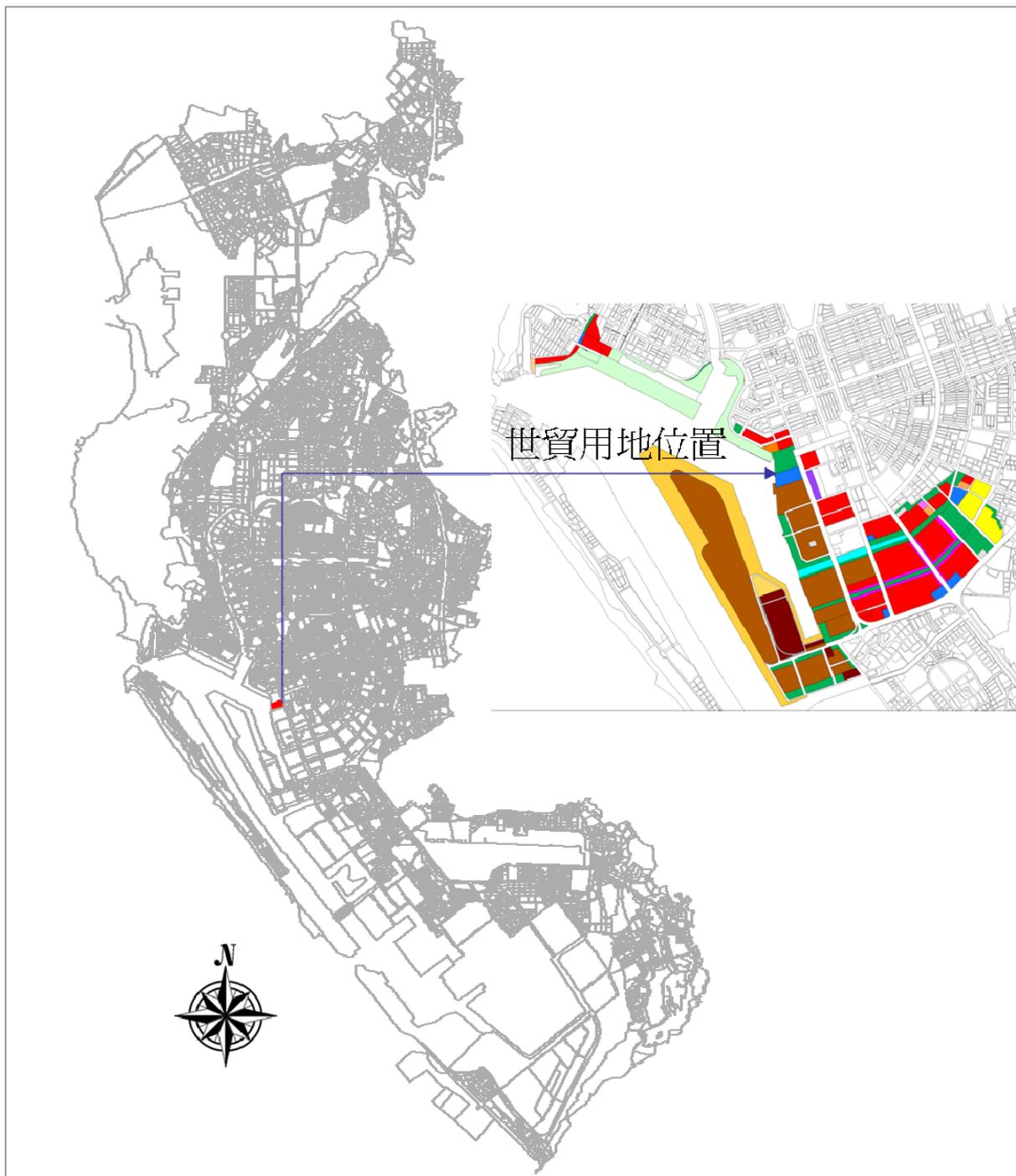


圖 1 計畫位置示意圖

肆、基地現況與都市計畫規定

一、高雄世界貿易展覽會議中心新建工程

(一) 工程概要：

位於高雄多功能經貿園區，屬中油公司成功廠區之 4.5 公頃土地，將興建 1,500 個展覽攤位，2,000 人大型會議室 1 間，800 人中型會議室 2 間，40 人小型會議室 4 間，20 人小型會議室 6 間及其附屬設施之會議展覽中心。

(二) 辦理現況：

「高雄世界貿易展覽會議中心新建工程」於 95 年 11 月底奉行政院核定，並於 96 年 4 月 27 日由經濟部國際貿易局委託本府工務局代為興建，總經費約新台幣 30 億元。

本工程於 96 年 6 月 5 日完成「委託專案管理暨監造技術服務」發包，98 年 10 月 30 日完成「委託基本設計技術服務」發包，現正辦理基本設計作業。

本工程預計 99 年 1 月底前完成基本設計作業，並於 99 年 2 月將 30%設計圖說提送行政院公共工程委員會審議，經工程會審議後將立即辦理後續統包工程招標，預計 99 年 4~6 月辦理統包工程招標，100 年 10 月動工，102 年底完工。

二、基地現況使用

本基地位於成功路西側至臨港水岸間，為中油公司土地，經中油公司無償借用予經濟部興建高雄世界貿易展覽中心使用，刻正由本府辦理新建工程作業中；現階段則供本府作簡易綠美化及舉辦市政活動，開放供公眾使用。

而高雄多功能經貿園區特定區自民國 88 年劃定以來，已成為本市快速發展區域，本基地相臨區域即由公、私部門投資多項重大建設，包含有 85 大樓、新光碼頭、中鋼企業總部、高雄軟體科技園區等，均與本案世貿用地產生相輔相成之效果。

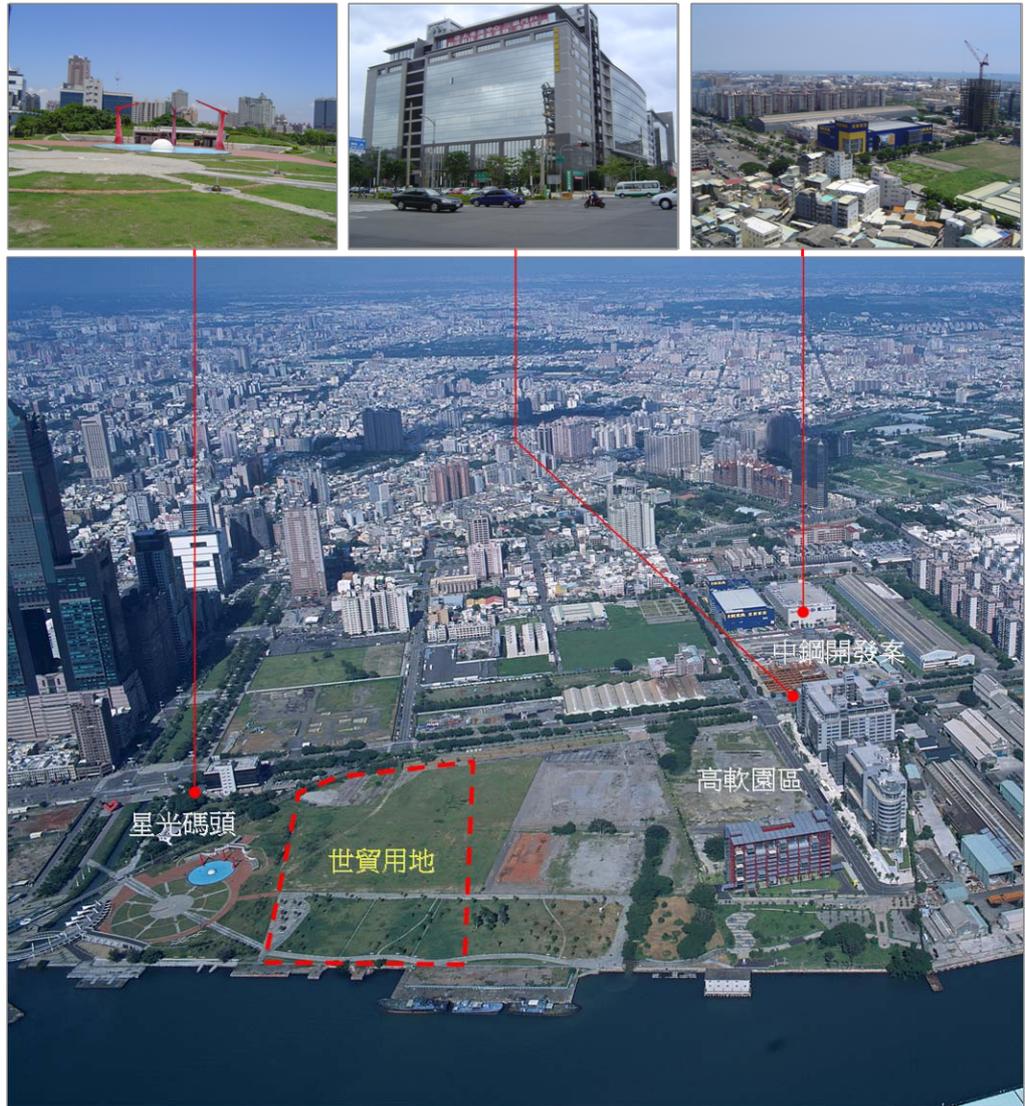


圖 2 基地暨週邊地區現況空拍圖

三、 現行都市計畫規定

本計畫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，故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「促進民間參與建設法」核准由民間參與公共建設者，得作附屬事業使用。另因應展覽館之建築物特性為一樓地面層面積大且樓層高度為挑高使用，故需要較高之建蔽率，因此本計畫世貿用地之建蔽率為 70%，容積率為 280%，由於本公共設施用地係經濟部自行取得土地，故得不列入多功能經貿園區特定區計畫規定之各開發區土地開發許可負擔。相較原使用分區與使用項目、強度，訂定新的使

用項目與強度較符合世貿展覽及會議中心之需求。

其建築基地依計畫說明書規定，成功路留設開放空間寬度部分，自建築線退縮 10 公尺；另基地西側臨水線退縮部分，考量會議展覽場特性，臨水線退縮地仍維持 85 公尺，但成功路及臨水線退縮地得計入法定空地。

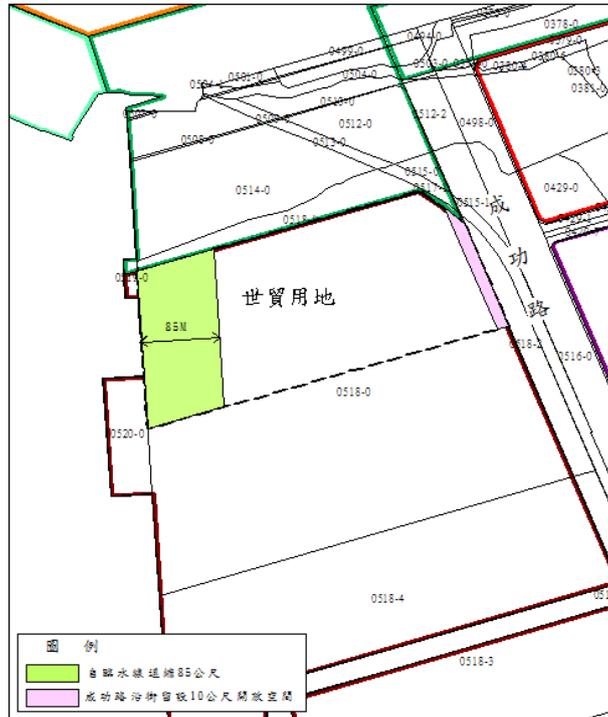


圖 3 退縮地範圍示意圖

伍、變更理由及原則

一、變更理由

依都市計畫規定，本基地建蔽率為 70%，容積率為 280%，基地面積原為 44,929 m²，依據都市計畫退縮後，可建築基地面積為 31,669 m²，建築實質可用面積為法定退縮後面積之 99.3%，已達到飽和點，無法擁有足夠空間讓建築設計作更大的發揮。

高雄世貿基地臨接高雄港且鄰近愛河出海口，地理位置極佳，未來將成為代表高雄市意象建築物之一，另戶外空間之規劃亦為本基地之設計重點，其中基地西側 85 公尺臨水線退縮地更應

妥善規劃設計，期能導入市民日夜之休憩活動，為水岸引入更豐富的活動型態，惟目前臨水線退縮 85 公尺建築之規定，恐限縮本會展中心之特殊水岸優勢，說明略述如下：

- (一) 開發鄰近港岸高強度使用之開放空間供市民休憩，向來為本府努力的施政重點，目前港岸開放空間的使用多為公園綠帶的型態，又公共性並非僅透過留設法定空地來達成，若能藉由臨水岸地標建物之優質空間設計與主動提供多樣開放使用（如：餐飲、消費、展示、人行通廊），亦能為水岸引入更豐富多元的活動型態。
- (二) 目前規定臨水線退縮 85 公尺建築之規定，主要目的係維持「水岸空間之公共化及帶狀延續性」，若在解除現行規定後，透過空間設計將市民日夜休憩活動引入水岸，並滿足開放空間公共性及延續水岸帶狀公共活動之規劃意旨，亦可符合現行臨水線退縮 85 公尺建築規定之原意。
- (三) 僅以臨水線退縮 85 公尺建築之規定，來維持「水岸空間之公共化及帶狀延續性」，似有過於簡單，若能修訂以較彈性的規定如：建蔽率、開放空間淨寬限制、限制高度...等原則，重新規範臨水線 85 公尺內之建築行為，使未來開放空間之設計更加彈性多元。

二、變更原則

在不違背 85 公尺臨水線退縮地應留設連續性綠帶空間供公眾使用之前提下調整原退縮規定，使建築空間創造更多的可能性，同時保留 85 公尺臨水線退縮空間之公共性、開放性、通透性、連續性等效益。

陸、實質變更計畫及內容

基於前述變更理由及原則，針對本案世貿用地之土地使用分區管制規定中有關退縮建築部分辦理變更，其條文變更內容如下表所示。

表 1 細部計畫變更內容綜理表

變更位置	變更內容	
	變更前條文	變更後條文
世貿用地 (前鎮區 獅甲段 518-6地號 土地)	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。另基地西側臨水線退縮部分，依 94 年 12 月 12 日發布實施之高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案計畫書規定：「如作『非商業服務性質使用』時應自臨水線退縮 85 公尺作為法定空地，容積率為 490%，其相對高度限制為 36 公尺；惟其中扣除退縮之法定空地後之剩餘可建築基地 20%，經本委員會審查同意後，其高度得酌予提高。」考量會議展覽場特性，本案臨水線退縮地仍維持 85 公尺，但成功路及臨水線退縮地得計入法定空地。	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。

註：本表未載明變更部分，應依原計畫說明書規定辦理。

**附件：高雄市都市計畫委員會 99 年 2 月 9 日第 340
次會議紀錄**

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203 高雄市四維三路2號4樓
承辦單位：都委會
聯絡電話：07-3368333*2361
聯絡人：謝國同
機關傳真：07-3363937
電子郵件：h1958015@ms1.kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國 99 年 03 月 03 日

發文字號：高市府都委字第 0990011946 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：高雄市都市計畫委員會第 340 次會議紀錄（隨文引入）

主旨：檢送高雄市都市計畫委員會第 340 次會議紀錄乙份（如附件），請查照。

正本：本會全體委員、高雄市議會、高雄市政府都市發展局

副本：市長室、林副市長室、交通部高雄港務局、高雄市政府研究發展考核委員會（高雄市政府都市計畫委員會）

市長 陳 菊

電子公文

99年3月4日 9時
0990011946

高雄市都市計畫委員會 99 年 2 月 9 日 第 340 次 會議 紀錄

一、時間：民國 99 年 2 月 9 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市都委會簡報室

三、主席：林兼主任委員仁益

記錄：謝

國同

四、出席委員：（詳如簽到附冊）

五、會議承辦單位：（詳如簽到附冊）

六、列席單位：（詳如簽到附冊）

七、報告案件：

第一案：本市都市發展業務簡報。

決 定：洽悉。

第二案：本會業務報告：

決 定：（一）有關都市計畫委員會業務報告案：洽悉。

（二）99 年度專案小組：照提案通過，必要時專案小組召集人得邀請其他委員暨專家、學者參與專案小組會議；名單如下：

1. 第一組：

召 集 人：吳副主任委員濟華

副召集人：魯委員台營

委 員：林委員碩彥、賴委員文泰、劉委員富美、黃委員文玲、郭委員敏能、盧委員維屏、謝委員福來。

2. 第二組：

召 集 人：賴委員文泰

副召集人：徐委員弘宇

委 員：林委員碩彥、陳委員啟中、施委員邦興、劉委員富美、張委員永義、劉委員馨正、李委員穆生。

八、審議案件：

第一案：「變更高雄市都市計畫主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定高鐵住宅發展專用區、特定高鐵商業發展專用區、園道用地、綠地用地（建台水泥半屏湖畔香榭綠都開發計畫）案」審議案。

決議：（一）為確保開發之可行性，本案開發申請人自提承諾於都市計畫公告發布實施一定期限內完成各階段土地開發作業之開發期程規定，除將文字修訂為「本案主要計畫發布實施後應辦理整體開發，並於細部計畫案公告實施之日起一年內提出市地重劃申請…。」外，餘照專案小組意見通過；並請配合修正主要計畫書圖後循法定程序辦理。

（二）有關細部計畫之擬定，請配合下列委員意見辦理：

1. 為避免土地過於細分，應增設最小基地開發規模。
2. 本地區不適用都市計畫法及建築法相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。
3. 補充更詳細之整體開發計畫內容：開發項目之內涵（如高鐵住宅發展專用區之科技、生態、銀髮等住宅區之定義及規劃內涵）、公共設施項目及區位配置、災害預防及救災規劃、開放空間留設比例、都市設計審議規範…等。
4. 為維護半屏山景觀視覺之公眾權益與建築量體天際線管控，計畫書有關特定高鐵住宅發展專用區、特定高鐵商業發展專用區之建築高度限制，請予以配合修訂為「建築絕對高度」。

5. 請依行政院 83.08.04 台(83)內第 30252 號函訂頒之「災害防救方案」暨「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條之規定，將防災避難空間、防災避難道路系統、火災延燒防止地帶等相關措施納入計畫書內敘明之。

(三) 有關歷次專案小組會議審查意見請納入計畫書內敘明以利查考。

(四) 公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如附綜理表市都委會決議欄：

編號 1：照專案小組意見通過。(依規劃單位研析意見，本案係為配合傳統產業轉型及閒置工業區再開發利用，申請開發許可辦理都市計畫變更，且鄰近東南、正泰水泥廠於專案小組會議時列席代表亦說明各該公司尚於營運中；另陳情內容涉及未來中油廠區整體規劃範圍，非屬本計畫範圍，故本陳情意見不予採納。)

編號 2：照專案小組意見通過。(綠地用地配置構想採方案 2，將計畫區東側原 15 公尺計畫道路縮減為 12 公尺，以增加綠地用地；該增加之綠地併同原規劃之綠地集中劃設於計畫區北側。上開縮減後社區出入道路，須考量交通安全與人行空間之需求，併同計畫區東側 8 公尺退縮建築開放空間予以整體考量。另有關路外停車空間需求應於基地設置停車空間時併同予以吸納。)

編號 3：照專案小組意見通過。（本案在提出開發計畫前業經 94 年 10 月 5 日市府環境影響評估委員會第 21 次會議有條件審查通過；為落實本案生態社區之規劃理念，相關開發有關水土保持計畫、環評審查之環評承諾事項，開發申請人應依相關法規洽請權責機關【市府經濟發展局、環境保護局】辦理。）

編號 4：照專案小組意見通過。((1) 照研析意見通過，並請加強財務計畫研析說明。(2) 本案為確保開發之可行，請開發申請人參考整體開發相關法令規定及本市開發許可申請案例，自提承諾於都市計畫公告發布實施一定期限內完成各階段土地開發作業；並於重劃完成一定期限內提出建照申請，否則依程序檢討恢復原土地使用分區。)

編號 5：照專案小組意見通過。(本案將計畫區西側國有財產局土地【含保安林】剔除於本案整體開發範圍外，並變更為綠地【作為隔離綠帶】；餘照規劃單位及環保、水土保持主管機關研析意見通過。)

編號 6：照專案小組意見通過。(照研析意見通過。)

編號 7：照專案小組意見通過。((1) 本案為降低開發影響衝擊及維護半屏山景觀視覺公眾權益，將開發建築量體依建築包絡線限高予以管制，同時採國有保安

林剔除於整體開發範圍外並變更為綠地【作為隔離綠帶】及集中劃設綠地相關配套措施。(2) 餘同編號 3 意見。)

編號 8：照專案小組意見通過。(照研析意見；為維護環境景觀，將國有地保安林剔除於整體開發範圍外並變更為綠地【作為隔離綠帶】。)

第二案：「擴大及變更高雄市主要計畫（配合高雄港聯外高架道路計畫）案」審議案。

決議：（一）照案通過。

（二）公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如附綜理表市都委會決議欄：

編號 1~5：照研析意見通過；有關工程細部設計及管線協調事項另請需地機關交通部高雄港務局與道路規劃單位交通部臺灣區國道新建工程局妥與陳情人協商處理。

第三案：「變更高雄市主要計畫部分保護區（壽山公園）、機關用地為自然公園用地、商業區案」審議案。

決議：（一）照專案小組意見修正通過。(本案南側土地（變更部分保護區為商業區）為崩塌地形，具災害潛勢及安全疑慮，故暫予維持原計畫；俟水土保持與環境保護主管機關提供相關地質調查報告與災害監測等資料後，另案再進行都市計畫之檢討變更，餘照公展草案通過。)

（二）公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如附綜理表市都委會決議欄：

編號 1：照專案小組意見通過。(照研析意見，維持公展草案；並請於「研析

意見」欄內補充有關森林法等相關規定對本陳情案之土地使用限制及範圍。)

編號 2.：照專案小組意見通過。(照研析意見，維持公展草案。)

第四案：「變更高雄多功能經貿區特定區計畫細部計畫世貿用地部分土地使用分區管制要點案」審議案。

決議：照案通過。

九、研議案件：

第一案：經濟部加工出口區管理處申請「變更楠梓加工出口區乙種工業區為特定產業專用區」研議案。

決議：先送請專案小組(第一組)討論後再行提會研議。

第二案：「高雄多功能經貿區特定區計畫」通盤檢討策略及方案研議案。

決議：先送請專案小組(第二組)討論後再行提會研議。

十、散會時間：下午 5 時 35 分。