

第六章 變更原則及內容

第一節 檢討變更原則

本次通盤檢討考量前述計畫區實質發展課題、土地使用及開發現況，研擬相關檢討變更原則，以作為實質計畫擬定之依據。

- 一、部分原為倉儲轉運需求所規劃之特定倉儲轉運專用區，配合經濟部加工出口區成功專區變更範圍，及為強化整體經貿核心機能，予以檢討變更為特定經貿核心專用區及必要公共設施用地。
- 二、部分水域邊界土地地籍與計畫範圍不符者，為利土地管理執行，調整計畫範圍至現有的地籍界線，並併相鄰土地使用分區規劃。
- 三、特文區依據區內現有聯外道路（臨海二路、七賢路），納入規劃為主要計畫道路。
- 四、基於公平原則，延續本案 92 年公告計畫規定，原港埠用地比照「機關、公共設施用地」之公共設施用地及其它都市發展用地開發負擔規定。
- 五、為串連開放空間系統及確保水岸土地公共開放性，調整及新增成功路西側臨水岸土地（原特倉區範圍）之公園與綠園道用地。
- 六、為配合海洋文化及流行音樂中心之設置，預留本市水岸重要親水活動空間，訂定特文區沿水岸公共開放空間規劃原則，為未來特文區整體開發與規劃依循。
- 七、因應本案細部計畫通盤檢討作業擬增設細部計畫道路用地，配合檢討變更本案主要計畫使用分區。
- 八、保留成功啟智學校實際使用範圍，並考量計畫區周邊現有學校經檢討後已可滿足本區學齡人口就學需求，檢討變更現有學校用地。
- 九、除維持原計畫容納人口 13,000 人外，為加速園區開發，本次細部計畫通盤檢討案擬放寬部分特貿區得 6 年限期內有條件放寬作住宅使用，故配合檢討本案計畫容納人口數。
- 十、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 年期限內辦理開發工區，提出調降負擔規定，並依調降後負擔比例直接劃設必要公共設施用地，縮短申請開發期程。
- 十一、為配合大眾運輸建設規劃及提倡綠色交通，同時考量成功路已無規劃設置港區聯外高架快速道路需求，適度調整成功路計畫寬度。

第二節 實質計畫變更內容

由前述各項有關本計畫區實質發展分析與預測，並考量計畫區土地使用及開發現況，將本次檢討變更內容彙整如表6-2-1，變更位置詳如圖6-2-1及附錄一所示。有關本次通盤檢討各項變更情形分別說明如下：

一、土地使用

本次通盤檢討土地使用分區之規劃檢討及變更，係配合產業發展趨勢、區內公共設施及道路系統之檢討變更，作適當之調整，故本次通盤檢討有關之土地使用分區變更如下：

- (一) 計畫區臨港區部分土地於高雄多功能經貿園區特定區計畫擬定發布實施時，未將其納入範圍內，影響全市土地利用完整性。為便於該部分土地之利用與管理，並避免影響土地所有權人權益，將上述土地納入計畫範圍內，並配合毗鄰土地使用劃設其使用分區。
- (二) 考量加工出口區解編後之特倉區土地倉儲轉運之功能減弱及洲際貨櫃中心完工後，多功能經貿園區內的石化工業將調整轉移到高雄都會區南端，促使港區機能及產業結構性改變，提供完整再生腹地。另配合行政院核定「高雄海空經貿城整體發展綱要計畫」，強化多功能經貿園區商貿核心之機能，吸引國際廠商進駐，需規劃更多特貿區以提供商貿、金融及企業總部生產者服務。同時因應世界水岸城市轉型發展生態、創新研發之趨勢，調整臨水岸之特定倉儲轉運專用區為特定經貿核心專用區。
- (三) 因應負擔回饋比例之調整，適度調整土地使用分區及公共設施用地。
- (四) 配合細部計畫劃設細部計畫道路之需求，調整主要計畫之機關用地及綠地用地為主要計畫範疇之土地使用分區。

二、公共設施

依都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之佈置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。本計畫區之公園、綠地（含綠(園道)）及廣場之計畫面積為72.07公頃，佔計畫總面積之12.21%，達法定標準，應予以維持。本次通盤檢討有關之公共設施用地變更內容如下：

- (一) 為使生態都市水岸開放空間串連並形塑水岸綠帶之視覺意象，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。
- (二) 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。

三、道路系統

- (一) 為建構完善道路系統，本次通盤檢討於道路系統部分考量與既有道路銜接，並延續壽山綠廊，於特定文化休閒專用區劃設1.32公頃之道路用地。
- (二) 成功路道路寬度由60公尺縮減為50公尺，道路用地面積減少為1.91公頃。

表 6-2-1 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/3000 圖幅	變更內容				變更理由																																																																
		變更前		變更後																																																																		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)																																																																	
1	計畫區外 臨港區土地 0523 0623 0721 0722 0723	計畫區外	0.0009	市場用地	0.0009	1. 計畫範圍修正，將臨水地域依地籍界線調整，並依毗鄰土地使用劃設其使用分區。 2. 參考本市主要計畫有關地籍處理原則及依據本案通盤檢討變更原則第2點，劃設土地使用分區。 3. 計畫範圍涵蓋高雄市鼓山、鹽埕、苓雅、前鎮、中島地區及籬仔內部分地區，全區計畫面積由588.63公頃調整為約590.22公頃。 備註：本案部分土地續於本表編號5、6等案調整檢討變更。																																																																
		計畫區外	0.18	特定文化休閒專用區	0.18																																																																	
		計畫區外	0.18	公園用地	0.18																																																																	
		計畫區外	0.70	特定倉儲轉運專用區	0.70																																																																	
		計畫區外	0.23	世貿用地	0.23																																																																	
		計畫區外	0.10	綠(園道)用地	0.10																																																																	
		計畫區外	0.20	港埠用地	0.20																																																																	
2	負擔回饋比例調整	<table border="1"> <thead> <tr> <th>負擔比例 (D)</th> <th colspan="4">本計畫發布之使用分區與容積率</th> </tr> <tr> <th>本計畫 88.12.20 發布前原 使用分區 別</th> <th>特文1、特 文4 (490%) 、特文2、 特文3</th> <th>特買1~特 買5 (630%)</th> <th>特買7、特 倉區 (490%)</th> <th>特買6 (300%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工(特) (160%)</td> <td>—</td> <td>38.8%+2.14 2%*ΔF</td> <td>38.8%+2.1 42%*ΔF</td> <td>38.8%</td> </tr> <tr> <td>工(甲) (200%)</td> <td>—</td> <td>38.8%+2.14 2%*ΔF</td> <td>38.8%+2.1 42%*ΔF</td> <td>38.8%</td> </tr> <tr> <td>工(乙) (300%)</td> <td>—</td> <td>38.8%+2.14 2%*ΔF</td> <td>38.8%+2.1 42%*ΔF</td> <td>38.8%</td> </tr> <tr> <td>機關、公 共設施用 地(含港 埠用地)</td> <td>52%</td> <td>47.8%+1.82 7%*ΔF</td> <td>47.8%+1.8 27%*ΔF</td> <td>52%</td> </tr> </tbody> </table>				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 發布前原 使用分區 別	特文1、特 文4 (490%) 、特文2、 特文3	特買1~特 買5 (630%)	特買7、特 倉區 (490%)	特買6 (300%)	工(特) (160%)	—	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.1 42%*ΔF	38.8%	工(甲) (200%)	—	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.1 42%*ΔF	38.8%	工(乙) (300%)	—	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.1 42%*ΔF	38.8%	機關、公 共設施用 地(含港 埠用地)	52%	47.8%+1.82 7%*ΔF	47.8%+1.8 27%*ΔF	52%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>負擔比例 (D)</th> <th colspan="4">本計畫發布之使用分區與容積率</th> </tr> <tr> <th>本計畫 88.12.20 發布前原 使用分區 別</th> <th>特文1、特 文4 (490%) 、特文2、 特文3</th> <th>特買1~特 買5 (630%)</th> <th>特買7、特 倉區 (490%)</th> <th>特買6 (300%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工(特) (160%)</td> <td>—</td> <td>39.3%</td> <td>33.3%</td> <td>34.8%</td> </tr> <tr> <td>工(甲) (200%)</td> <td>—</td> <td>39.3%</td> <td>33.3%</td> <td>34.8%</td> </tr> <tr> <td>工(乙) (300%)</td> <td>—</td> <td>39.3%</td> <td>33.3%</td> <td>34.8%</td> </tr> <tr> <td>機關、公 共設施用 地(含港 埠用地)</td> <td>42%</td> <td>39.3%</td> <td>33.3%</td> <td>34.8%</td> </tr> </tbody> </table>				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 發布前原 使用分區 別	特文1、特 文4 (490%) 、特文2、 特文3	特買1~特 買5 (630%)	特買7、特 倉區 (490%)	特買6 (300%)	工(特) (160%)	—	39.3%	33.3%	34.8%	工(甲) (200%)	—	39.3%	33.3%	34.8%	工(乙) (300%)	—	39.3%	33.3%	34.8%	機關、公 共設施用 地(含港 埠用地)	42%	39.3%	33.3%	34.8%	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年期限內辦理開發工區，提出調降負擔規定
		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 發布前原 使用分區 別	特文1、特 文4 (490%) 、特文2、 特文3	特買1~特 買5 (630%)	特買7、特 倉區 (490%)	特買6 (300%)																																																																
		工(特) (160%)	—	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.1 42%*ΔF	38.8%																																																																
		工(甲) (200%)	—	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.1 42%*ΔF	38.8%																																																																
工(乙) (300%)	—	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.1 42%*ΔF	38.8%																																																																		
機關、公 共設施用 地(含港 埠用地)	52%	47.8%+1.82 7%*ΔF	47.8%+1.8 27%*ΔF	52%																																																																		
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 發布前原 使用分區 別	特文1、特 文4 (490%) 、特文2、 特文3	特買1~特 買5 (630%)	特買7、特 倉區 (490%)	特買6 (300%)																																																																		
工(特) (160%)	—	39.3%	33.3%	34.8%																																																																		
工(甲) (200%)	—	39.3%	33.3%	34.8%																																																																		
工(乙) (300%)	—	39.3%	33.3%	34.8%																																																																		
機關、公 共設施用 地(含港 埠用地)	42%	39.3%	33.3%	34.8%																																																																		
3	位於 1~10號 頭萊港 商區)之 特文區 0623	特定文化休閒專用區	1.32	道路用地	1.32	為延續壽山綠廊軸線、提高都市親水活動空間之可及性，及依據檢討變更原則第3點，延伸七賢路及臨海二路既有道路系統，變更為道路用地(銜接七賢路部分為40公尺，銜接臨海二路部分為30公尺)，並增訂特文區開放空間規劃區位及原則(見第七章，7-2頁)。																																																																

表 6-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 1/3000 圖幅	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
4-1	位於成功路以西，高雄軟體科技園區以南至第五船渠以北之原特倉區、變電所用地及公園用地 0722	特定倉儲轉運專用區	15.96	特定經貿核心專用區	16.52	1. 為增進園區經貿核心機能及確保水岸空間之公共開放及連續性，依據檢討變更原則第1、5點，變更特定倉儲轉運專用區為特定經貿核心專用區及綠園道、公園用地。 2. 依據檢討變更原則第10點，增設綠地用地。 3. 變電所用地周邊之特倉區將調整為特貿區，且變電所使用不利於整體水岸景觀與公共開放化。為因應本市產業空間發展趨勢，配合港區機能調整，及水岸轉型文創經貿特區，並利本案土地整體規劃使用，故變電所用地配合特倉區一併調整為特貿區。 4. 原基地內變電所設施，如經台電公司檢討未來仍有設置必要，則於特貿區基地範圍內適當位置予以留設，並於細部計畫規定得供變電所使用。
		變電所用地	0.47			
		公園用地	0.09			
		特定倉儲轉運專用區	1.12	綠(園道)用地	2.53	
		公園用地	1.41			
		特定倉儲轉運專用區	0.44	綠地用地	0.44	
		特定倉儲轉運專用區	0.13	公園用地	0.13	
4-2	位於第五船渠以南至綠(園道5)之原特倉區、綠園道 0721、0722	特定倉儲轉運專用區	13.87	公園用地	2.23	1. 為增進園區經貿核心機能及確保水岸空間之公共開放及連續性，依據檢討變更原則第1、5點，變更特定倉儲轉運專用區為特定經貿核心專用區及綠園道、公園用地。 2. 配合成功路計畫路寬縮減，調整綠園道道路截角劃設位置。
				綠(園道)用地	0.70	
				特定經貿核心專用區	10.94	
		綠(園道)用地	0.006	特定經貿核心專用區	0.006	
		綠(園道)用地	0.25	公園用地	0.25	

表 6-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 1/3000 圖幅	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
4-3	位於園道 5 以南至擴建路以北之原特倉區 0721、0722	港埠用地	0.17	公園用地	0.82	1. 為增進園區經貿核心機能及確保水岸空間開放及連續性，依據檢討變更原則第 1、5 點，變更特定倉儲轉運專用區為特定經貿核心專用區及綠園道、公園用地。 2. 依據檢討變更原則第 10 點，調整原公園用地之劃設。
		特定倉儲轉運專用區	0.65			
		特定倉儲轉運專用區	0.31	綠(園道)用地	0.77	
		公園用地	0.46			
		特定倉儲轉運專用區	9.85	特定經貿核心專用區	10.73	
		公園用地	0.88			
4-4	位於中華路東側、中山路西側、運河兩側之特貿區及綠(園道 5)用地 0722	特定經貿核心專用區	4.46	綠(園道)用地	4.46	1. 依據檢討變更原則第 10 點，於正勤路以南及運河南岸增設綠(園道)用地。 2. 為提高運河北岸景觀及親水性，變更臨岸 40 米範圍之綠(園道)用地為綠地，餘綠(園道)範圍則予維持。 3. 推動本市文化觀光產業發展，並建立高雄產業發展文化園區，規劃為公園用地。
		綠(園道)用地	0.87	綠地用地	0.87	
		特定經貿核心專用區	1.13	公園用地	1.13	
		綠(園道)用地	0.80	特定經貿核心專用區	0.80	
5	位於世貿用地以西，原計畫外土地 0722	世貿用地	0.23	公園用地	0.40	考量該土地為高雄航港局管有國有土地，為因應負擔回饋比例調整，調整依變更案編號 1 將臨港區土地納入計畫範圍內並變更為世貿用地及特定倉儲轉運專用區之土地為公園用地，並得納入特文區負擔回饋之公共設施用地。於高雄港區碼頭機能遷移前，得維持原有港埠機能及設施使用。
		特定倉儲轉運專用區	0.17			
6	位於第五船渠以南，沿水岸原計畫範圍外土地 0722	特定倉儲轉運專用區	0.47	公園用地	0.50	為形塑水岸連續帶狀開放空間，調整依變更案編號 1 將臨港區土地納入計畫範圍內並變更為特定倉儲轉運專用區之土地，依據檢討變更原則第 5 點及第 10 點變更為公園用地。該土地屬高雄航港局管有部分，得納入特文區負擔回饋之公共設施用地。於高雄港區碼頭機能遷移前，得維持原有港埠機能及設施之使用。
		綠(園道)用地	0.03			

表 6-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

編號	位置 1/3000 圖幅	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積（公頃）	分區	面積（公頃）	
7	位於成功路以東、復興路以北之學校用地 0722	學校用地	2.47	特定經貿核心 專用區	2.21	<p>1.計畫區為區外周邊9所國小與8所國中服務範圍所涵蓋，且全市近年學齡人口均呈現負成長情形。</p> <p>2.經96年3月22日本府教育局、成功啟智學校及相關單位召開會議，由於本市已增設楠梓特殊學校、高職設特教班、國中普設資源班、啟智班，且身心障礙學生來源逐年減少，依「特殊教育設施及人員設置標準」規定，成功啟智學校現有校地業符合上開法令規定，本案基地已無使用必要。本府教育局並以96年12月11日高市教七字第0960051784號函同意本案調整內容（詳如附錄四所示）。</p> <p>3.依據檢討變更原則第8點，保留成功啟智學校實際使用範圍，比照相鄰都市計畫，改劃為特殊學校用地；餘已無使用需求部分，則配合西側新設世貿會展中心，變更為特定經貿核心專用區。</p>
				特殊學校用地	0.26	
8	位於擴建路南側、新生路西側之綠地用地 0721	綠地用地	2.25	特定倉儲轉運 專用區	2.25	<p>1.依據檢討變更原則第10點，調整綠地劃設寬度。</p> <p>2.考量工區基地銜接北側擴建路之交通需求，本案另案劃設12公尺寬細部計畫道路，依據檢討變更原則第7點配合變更部分綠地為特定倉儲轉運專用區。</p>
9	位於光華路南側之機關用地 0722	機關用地	0.30	特定經貿核心 專用區	0.30	配合本案另案劃設15公尺寬細部計畫道路，依據檢討變更原則第7點變更部分機關用地為特定經貿核心專用區。

表 6-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 1/3000 圖幅	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
10	成功路 (新光 路至擴 建路)、 公園用 地 0721、 0722	道路用地	1.91	特定經貿核心 專用區	1.12	1. 成功二路原計畫寬度60公尺，係為配合設置港區聯外快速道路，考量現階段工程需求，於本府財政能力，配合成功二路西側各工區開發時程，全線道路開闢，為避免影響各工區之開發與基地進出，將縮減道路範圍併入相鄰分區開發使用。 2. 依相鄰計畫分區，道路縮減範圍分別變更為特定經貿核心專用區、特定倉儲轉運用地、公園用地、綠地(園道)用地。 3. 配合本市世貿會展中心之活動需求，道路用地縮減範圍，鄰世貿園道部分，則併變更為公園用地，世貿廣場邊界線指定建築線，並得供車行及人使用。
				特定倉儲轉運 專用區	0.38	
				廣場用地	0.16	
				公園用地	0.04	
				綠地用地	0.01	
				運河	0.08	
				綠(園道) 用地	0.12	
		公園用地	0.05	廣場用地	0.05	
11	位於中 華路東 側、園 道二用 地北側 之電信 用地 0722	電信用地	0.48	特定經貿核心 專用區	0.48	考量目前已無使用需求，變更電信用地為特定經貿核心專用區。
12	實施進 度調整	事業及財務計畫內容包含事業計畫、分期分區開發計畫、財務計畫及整體開發單元與開發作業。	實施進度與經費內容包含開發方式、實施進度、公共設施用地及都市發展用地與實施經費等內容。			1. 原88年12月20日公告發布實施「擬定高雄多機能經貿園區特定區計畫」係屬主、細併擬特定區計畫，法修應91年都市計畫法後，主要計畫與細部計畫應分層核定實施，及同法規定主要計畫應辦項目，提列計畫實施進度與經費。 2. 因本計畫開發工區已屆原定開發期程(99年)，取消原定開發期程外，為鼓勵及促進全區開發，依據檢討變更原則第10點，改為訂定6年期間之開發負擔調降規定。

註：1. 本次通盤檢討未敘明變更部分，應依原有計畫為準。

2. 表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依訂樁測量分割面積為準。

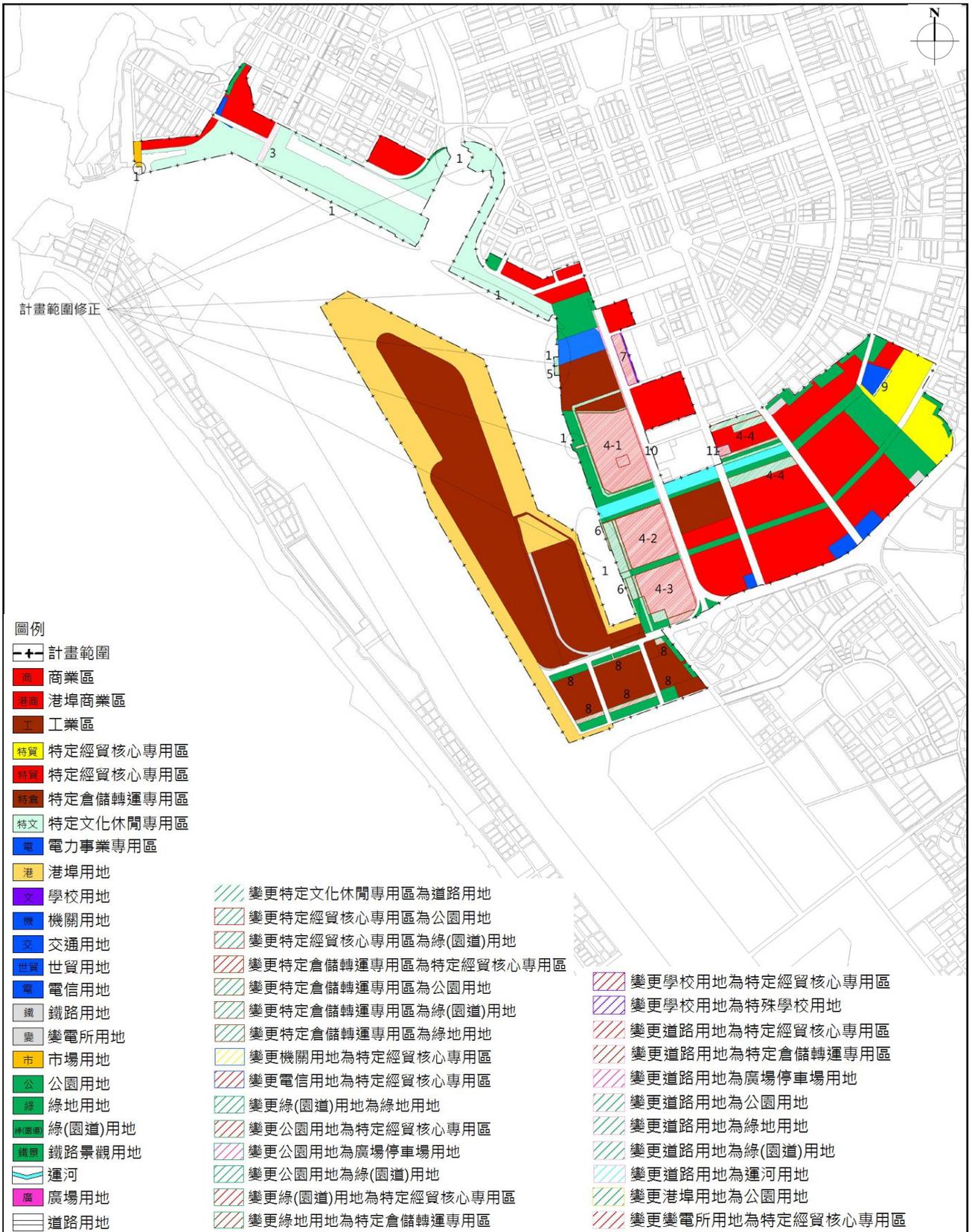


圖 6-2-1 變更位置示意圖