

第五章 實質計畫檢討分析

第一節 實質計畫課題與對策

本節擬針對實質發展課題與對策與一般性課題進行說明，茲說明如下：

一、實質發展課題與對策

- (一) 課題一：特貿區部分土地依「土壤與地下水污染整治法」及「開發行為環境影響評估作業準則」規定，必須進行土壤復育工程，影響廠商開發意願，延宕整體開發效益

說明：

第60期市地重劃區內之台灣中油公司苓雅寮儲運所特貿2南場址，該場址依土水法第46條規定，不得變更編定。高雄市政府環境保護局公告之土壤、地下水污染控制場址、整治場址資訊中，區內特貿1、特貿2、特貿2北側、特貿2南側、特貿5A均屬於高污染且需土壤復育之地區。該等地區依規定須進行污染整治後始得開發，將影響本計畫區的開發時程、環境品質、與廠商進駐意願。

對策：

檢討修正分區開發計畫內容，以利開發。

- (二) 課題二：國公有土地未能積極開發，影響園區整體開發時程

說明：

多功能經貿園區內國公有土地約佔69%，惟其未能積極開發，以帶動園區的發展，致影響區內其他土地所有權人開發意願，造成開發情形未如預期。

對策：

1. 公共建設或獎勵民間投資開發所需之土地，以國公有土地為優先考量，藉以帶動整體開發。
2. 配合市場、立地及法令條件，研擬土地開發模式（如出售、出租、設定地上權、BOT、土地信託等方式），獎勵民間參與開發。
3. 透過容積獎懲等促進開發措施，刺激地主加速開發時程，並美化環境景觀。

- (三) 課題三：特倉區工廠未轉型開發，缺乏基礎產業之消費需求，使特貿區之開發變得更不容易

說明：

由於特倉區工廠未轉型開發，呈現開發遲緩、閒置狀況，造成高雄多功能經貿園區缺乏基礎產業引擎，無法有效帶動相關服務業、及衍生休閒觀光業等產業波及效應。

對 策：

檢討特定倉儲轉運專用區產業機能定位及產業類別：

1.特倉二區倉儲轉運機能之強化：結合高雄商港產業鏈需求，積極發展物流、自由貿易港區機能。

(1) 配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程開發暨招商成功。

(2) 因應商港對於物流轉運及流通服務業之產業鏈需求，媒合國際海運航商及物流業者，積極發展倉儲物流園區。

(3) 考量自由貿易港區及雙港計劃之推動，及高雄港區內空間不足問題，結合目前自由貿易港區內國際物流業與路竹科學園區、高雄加工出口區、高雄多功能經貿園區之產業整合，以加強其運輸效率，並降低物流成本。發展特倉二為自由貿易港區之後備倉儲空間。

2.特倉三區土地機能多元發展。

(1) 適度調整功能屬性，引入會展及商務產業支持高雄世貿發展。

(2) 配合高雄六大旗艦產業計畫，運用軟體園區研發產業之資源帶動，引入綠能（太陽能光電、綠色運輸、高效能源裝置、節能設備等研發技術產業）、電信產業進駐。

3.積極促進傳統、閒置廠房轉型。

建議採取積極管理手段，促使園區內土地所有權人參與開發，例如訂定傳統廠房限期使用辦法、引入延遲開發加重公共設施回饋負擔機制。

(四) 課題四：如何加速多功能經貿園區的發展

說 明：

多功能經貿園區的開發，比原訂時程的時間慢了許多，以整體發展而言，主要還是由政府部門在推動，民間開發方面是屬於落後的狀態。且依開發許可規定，全區公共設施係依申請之開發區開發時程逐一開闢，基礎建設無法立即建設完成，影響投資者開發意願，成為市府如何推動高雄市民間產業投資進駐之一大課題。

對 策：

應於本次通盤檢討變更特定經貿核心專用區為廣場停車場用地，以利世貿中心、高雄軟體科技園區之發展。

1.利用容積獎懲制度加速開發時程。

(1) 檢討以開發期程、光纖建築、空地綠美化等獎勵方式，增加開發誘因。

(2) 逾期未開發者，為激勵其開發則給予適當的容積折減，至其開發為止。

2. 透過獎勵投資措施，提升開發商參與意願。

目前高雄市政府之獎勵民間投資條例單行法規尚未具有很大的吸引力，應配合提供相關之獎勵投資措施，例如：降低各項稅率或免稅、協助辦理低利貸款及簡化並加速進出口物資通關手續等，將有助於園區之高度發展。

3. 建設完善機能之服務設施，增加廠商進駐誘因。

於各區實質開發前，盡快完成所需之各項公共設施（如電力、電信、道路...等）以配合發展，並可規定由開發商負責興闢之公共設施，應於主體工程興建同時開闢完成，藉由公共設施的提供，增加投資商開發之便利性，進而提高其進駐開發之意願。

（五）課題五：土地使用分區管制要點有關住宅部分管制較嚴格

說明：

高雄市1~22號碼頭之水岸空間透過水岸改造策略規劃，擬以混合使用的規劃方式，引進住宅、旅館、商務辦公、餐飲、零售商業、綜合百貨、會議中心等多樣化使用項目，塑造該水岸空間形塑成一兼具休閒、住宿、商務、辦公、消費、訊息交流等機能之門戶空間。惟依據高雄多功能經貿園區特定區之特定文化休閒專用區之容許使用項目，並無包括符合住宅需求之第1組：雙併住宅、多戶住宅、商務住宅之使用項目，住宅機能無法落實於特文區之虞。

對策：

1. 為促進產業引入、增加土地使用項目之多樣化，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。
2. 為達成混合使用規劃並誘發投資目標，結合開發期程，針對優先開發者適度放寬住宅使用，以採住宅樓地板面積總量管制方式放寬本計畫區允許住宅使用之規定。

二、一般性課題

依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，細部計畫應就計畫人口、居住密度、道路系統、地區性公共設施、土地使用分區管制、都市防災等相關內容進行檢討，說明如下：

（一）計畫人口及居住密度之檢討擬定

計畫人口為都市計畫通盤檢討之基礎，用以檢討各項公共設施用地及土地使用需求量，而都市計畫每三年內或五年內至少應通盤檢討一次之目的，係為適時掌握地區發展趨勢，以作為適當之調整修正。

（二）地區性公共設施用地之檢討配置

細部計畫公共設施用地是以滿足地區居民基本活動需求為目的，為達到各單元自足自給之目標，基本上將以鄰里單元為基礎進行配置。故本計畫將以所

擬定之計畫人口，重新檢討區內之市場、兒童遊樂場、公園等鄰里性公共設施之劃設配置，必要時增設公共設施用地，以滿足居民基本需求。

整體而言，依據現行法令規定，本計畫區現行計畫所劃設之公共設施之兒童遊樂場用地未達法定檢討標準。因此，本次通盤檢討作業將綜合前述所掌握各項資料，選擇適當土地增設不足或必要公共設施用地。

（三）細部計畫道路系統之檢討

原則上細部計畫之道路系統係依據主要計畫之規劃，同時配合道路功能之劃分與地區居民之使用需求作整體考量，並以服務鄰里單元居民進出為目的，必須兼顧人、車之便利性。因此本次通盤檢討作業有關道路系統之檢討，將著重於細部計畫道路之檢討規劃。

（四）土地使用分區管制內容檢討

目前計畫區已依土地使用分區之規劃實施管制，本次通盤檢討有關土地使用分區管制內容檢討重點包括：

1. 為促進產業引入、增加土地使用項目之多樣化，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。
2. 為達成混合使用規劃並誘發投資目標，結合開發期程，針對優先開發者適度放寬住宅使用，以採住宅樓地板面積總量管制方式放寬本計畫區允許住宅使用之規定。
3. 本計畫區為加速土地開發本次就土地提早開發（期程獎勵）、申請並取得光纖建築（社區）開發規定辦理者，訂定容積獎勵相關規定，並訂定容積獎勵之總和上限；對於土地延遲開發者，亦訂定容積折減相關規定。
4. 將 99 年 3 月 12 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世貿用地部分土地使用分區管制要點案」內容納入，並修正原計畫土地使用分區管制要點中有關世貿用地之相關規定。
5. 將「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」中，特文 5 免負擔回饋之規定納入管制要點中說明。
6. 將 97 年 9 月 25 日公告發布實施「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）」內容中有關鐵路景觀用地及本次多功能經貿園區特定區主要計畫通盤檢討變更之特殊學校用地之使用強度規定納入管制。

（五）都市防災系統之檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。因此，本次通盤檢討就現有都市防災系統，如學校、公園或大型機關用地等公共設施作為其避難場所或收容場所作一通盤檢討。

第二節 實質計畫分析建議

依據前述歷次都市計畫檢討變更、實質發展現況分析、計畫人口之檢討及計畫課題之闡述分析結果，本次通盤檢討之實質計畫分析建議如下所述：

一、公共設施

- (一) 應於本次通盤檢討變更特定經貿核心專用區為廣場停車場用地，以利世貿中心、高雄軟體科技園區之發展。
- (二) 落實書圖校核之結果，修正第 483 案第一次細部計畫通盤檢討計畫書、計畫圖誤繕漏列之綠（園道 1）用地部分，以維原規劃之旨意及符合實際。

二、道路系統

- (一) 為提高都市親水活動空間之可及性並串連道路系統，考量特定文化休閒專用區地籍概況及土地權屬，合理劃設計畫道路，以促進發展。
- (二) 配合臨水岸帶狀公園尺度調整，原於公 2 用地相鄰計畫道路應配合往西側調整。
- (三) 為建構完善之道路系統，本次通盤檢討於機關用地（機 1）南側劃設 15 公尺寬之計畫道路，打通至一心路與現有道路系統銜接。
- (四) 為建構完善之道路系統，本次通盤檢討於特倉區、特貿區劃設 10 與 20 公尺寬之計畫道路，打通至擴建路與現有道路系統銜接。

三、土地使用分區管制

- (一) 為促進產業引入、增加土地使用項目之多樣化，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。
- (二) 為達成混合使用規劃並誘發投資之目標，結合開發期程，針對優先開發者適度放寬住宅使用，以採住宅樓地板面積總量管制方式有條件放寬本計畫區允許住宅使用之規定。
- (三) 本計畫區為加速土地開發本次就土地提早開發（期程獎勵）、申請並取得光纖建築（社區）開發辦理者，訂定容積獎勵相關規定，並訂定容積獎勵之總和上限；對於土地延遲開發者，亦訂定容積折減相關規定。
- (四) 將 99 年 3 月 12 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世貿用地部分土地使用分區管制要點案」內容納入，並修正原計畫土地使用分區管制要點中有關世貿用地之相關規定。
- (五) 將「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」中，特文 5 免負擔回饋之規定納管制要點中說明。

- (六) 將 97 年 9 月 25 日公告發布實施「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）」內容中有關鐵路景觀用地及本次多功能經貿園區特定區主要計畫通盤檢討變更之特殊學校用地之使用強度規定納入管制。
- (七) 為加速計畫區內重劃開發進度，第 65 期、70 期重劃區於本案事業及財務計畫有關變更負擔比例調降規定生效期間，給予容積率增量補足之，並免計入相關容積獎勵規定總額。