

## 第七章 主要計畫通盤檢討摘要

依據本次主要計畫通盤檢討之內容及變更原則，作為本次細部計畫通檢討實質計畫擬定之依據。

### 第一節 主要計畫變更原則及內容

#### (一) 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。

1. 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。
2. 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地籍界線，並併相鄰土地使用分區規劃。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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 年期限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。
10. 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。
11. 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。

(二) 變更內容

本次主要計畫通盤檢討變更內容彙整如表7-1-1，變更位置詳如圖7-1-1所示。

表 7-1-1 主要計畫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，計畫線鄰其範圍之界址，並依其使用分區。2. 參考本市主要計畫及有關問題處理原則，依據本案變更計畫點，調整計畫範圍。3. 計畫範圍涵蓋高雄、鼓山、苓雅、中區、內部分區，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	負擔比例 (D)		本計畫發布之使用分區與容積率		負擔比例 (D)		本計畫發布之使用分區與容積率		為促進多功能經貿開發，同時考量公共設施服務品質(如岸線帶及成功路50米期限內辦理開發工區，提出調降規定)		
		本計畫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%)	本計畫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%+2.14 42%*ΔF	38.8%	工(特) (160%)	-	39.3%		33.3%	34.8%
		工(甲) (200%)	-	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.14 42%*ΔF	38.8%	工(甲) (200%)	-	39.3%		33.3%	34.8%
		工(乙) (300%)	-	38.8%+2.14 2%*ΔF	38.8%+2.14 42%*ΔF	38.8%	工(乙) (300%)	-	39.3%		33.3%	34.8%
		機關、公共設施用地(含港埠用地)	52%	47.8%+1.82 7%*ΔF	47.8%+1.82 27%*ΔF	52%	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(蓬萊港區)之特文區 0623	特定文化休閒專用區	1.32	道路用地	1.32	為延續壽山綠廊軸水活動空間之可及性，及依據檢討原則第3點，延伸七賢路及臨海二既有道路系統，更為七賢路部分為40公尺，銜接臨海二公路部分為30公尺)，並增訂特區開放空間規劃區位及原則(見第七章，7-2頁)。						

表 7-1-1 主要計畫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. 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。
		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	
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，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			
		特定倉儲轉運專用區	0.61	公園用地	0.61	

表 7-1-1 主要計畫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）	
4-4	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，原計畫範圍外土地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 7-1-1 主要計畫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。</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 7-1-1 主要計畫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，考量現階段已無 該項工程需求，且圍 於本府財政能力，無 法配合成功二路西側 各工區開發時程完 全線道路開闢，為避 免影響各工區之建築 開發與基地進出，爰 於旨揭計畫案縮減道 路寬度為50公尺，並 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 專用區、公園用地、 綠地用地、運河、綠 （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 用地部分，則與相鄰 公園用地一併變更為 廣場用地，世貿用地 得以變更後廣場用地 邊界線指定建築線， 並得供車行及人行使 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 多功能經貿園區特定 區計畫」係屬主、細 併擬特定區計畫，因 應91年都市計畫法修 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 本計畫實施進度與經 費。

表 7-1-1 主要計畫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)	
						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，應以原有計畫為準。

2. 表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

3. 變更內容編號 4-1 案變更範圍屬細部計畫開發工區編號 12 部分，為妥善處理勞資雙方對於勞工權益之歧見及兼顧主要計畫完整性，於開發許可階段，由本府經濟發展局及勞工局核定之遷廠計畫及從業員工安置計畫，需於本府核定細部計畫前辦理。

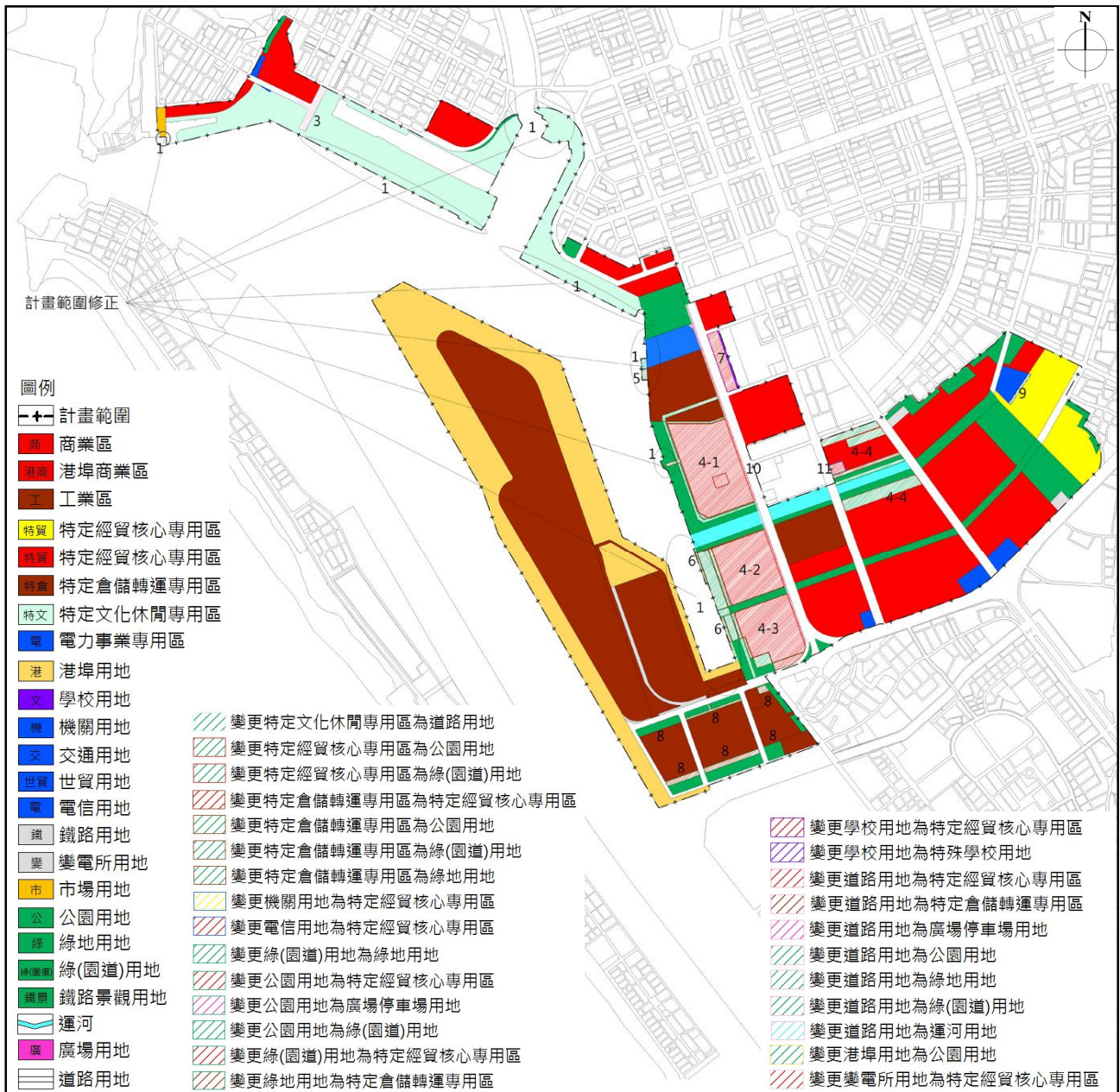


圖 7-1-1 主要計畫變更位置示意圖

## 第二節 主要計畫通盤檢討後實質計畫

### (一) 計畫年期及計畫人口

#### 1. 計畫年期

本特定區之原計畫目標年為民國 100 年，本次檢討將配合刻正辦理檢討之高雄市主要計畫通盤檢討之計畫目標年，修正為民國 110 年。

#### 2. 計畫人口

高雄多功能經貿特定區未來以發展倉儲、經貿、休閒活動為主，依據原計畫之計畫人口數為 13,000 人，原計畫所指計畫容納人口係指商務活動人口，本次通盤檢討配合特文一之土地使用管制規定調整取消作住宅使用，修正各分區計畫人口總量管制詳如表 7-2-1 所示，各區按分派人口由各工區、基地開發時提出申請，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行審議及核定。

表 7-2-1 各分區計畫人口總量管制表

計畫分區	特定文化休閒專用區							
使用分區	特文一	特文二 及三	特文四	特文五	港埠 商業區	商四	商三	小計
居住人口	--	--	--	--	628	289	160	1,077
計畫分區	特定倉儲轉運專用區							
使用分區	特倉一		特倉二		特倉三		公園	港埠用地
居住人口	--		--		--		--	--
計畫分區	特定經貿核心專用區							
使用分區	特貿一	特貿二	特貿三	特貿四	特貿五	特貿六	特貿七	商四
居住人口	104	223	326	3,757	2,289	4,551	--	551

另為促進土地及早開發，帶動整體產業發展，本案將另於細部計畫土地使用分區管制要點規定，特貿區可於本計畫公告實施後六年內完成建築開發者，將可獲得住宅容積獎勵，其中特貿6部分最高可達40,000平方公尺，而特貿1~特貿5則最高可達760,000平方公尺。全部特貿區土地若可於六年內完成建築開發，依本計畫土地使用分區管制要點規定，除特貿6容積獎勵可作住宅使用外，特貿1~特貿5部分若符合「先產業、後住宅」之開發原則，該部分獎勵容積亦可提供住宅使用，全區最大獎勵容積達800,000平方公尺，以平均每人居住樓地板面積50平方公尺計算，最高再增加容納居住人口16,000人，惟特貿區土地若未能於六年期間完成建築開發，即不再適用上述容積獎勵與住宅使用規定。



## (二) 土地使用計畫

區內土地使用分區之劃設目的及使用性質分述如下，通盤檢討前後土地使用分區面積表詳如表7-2-2所示，通盤檢討後都市計畫圖詳如圖7-2-2所示。

### 1. 特定文化休閒專用區

通盤檢討後特定文化休閒專用區計畫面積為 55.07 公頃，減少 1.14 公頃。特定文化休閒專用區以發展港岸休閒遊憩商業與文化展演設施為主，並容許旅館飯店等使用項目，提高該地區之新發展潛能。為導引舊港區水岸土地開發，未來特文區整體規劃原則為 1~10 號碼頭沿三面海岸線原則應集中留設至少一處面積 2 公頃之方形公園用地，以及臨水線應留設至少 10~30 公尺寬之帶狀開放空間供公共設施使用（詳如圖 7-2-1 所示）；惟未來之開發規劃設計有利於增進水岸活動強度，以及無礙於公共利益與通行之條件下，得經高雄市都市設計及土地使用開發審議委員會審議通過，調整上開公園及公共設施區位及配置。



圖 7-2-1 特文區公共設施配置原則示意圖

### 2. 特定倉儲轉運專用區

特定倉儲轉運專用區發展加工製造、物流倉儲、研發中心、貿易展示等屬於中上游產業之機能。通盤檢討後特定倉儲轉運專用區計畫面積為 117.87 公頃，減少 39.64 公頃。

### 3. 特定經貿核心專用區

特定經貿核心專用區發展為一般工商貿易、金融、國際會議中心、展覽中心、辦公大樓、觀光旅館、住宅、購物休閒等服務為主之活動機能。通盤檢討後特定經貿核心專用區計畫面積為 160.99 公頃，增加 37.52 公頃。

#### 4. 商業區

通盤檢討後商業區計畫面積不變，維持現行計畫之 23.33 公頃，商業區之使用管制係依本市都市計畫法施行細則管制其使用。

#### 5. 港埠商業區

通盤檢討後港埠商業區計畫面積不變，維持現行計畫之 5.67 公頃，屬於 76 年既定之都市計畫，故發展強度與容許性質維持不變，由於其發展類型限於商場、國際會議中心、國際觀光旅館等大型活動，且限制以整體建築方式開發，故未來應與相鄰之水岸發展區作較密切的活動串聯。

#### 6. 工業區

通盤檢討後工業區計畫面積不變，維持現行計畫之 28.32 公頃，工業區之使用管制係依本市都市計畫法施行細則管制其使用。

#### 7. 電力事業專用區

通盤檢討後電力事業專用區計畫面積不變，維持現行計畫之 0.61 公頃，位於中華路及凱旋路口西北側，主要係供作電業有關之辦公處所及變電設施使用，並得比照「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做使用，其變電設施應採地下變電所設計。

#### 8. 公共設施用地

通盤檢討後公共設施用地計畫面積為 198.36 公頃，增加 4.85 公頃。

表 7-2-2 通盤檢討前後土地使用計畫面積表

使用分區	原主要計畫		通盤檢討增減面積 (公頃)	通盤檢討後主要計畫	
	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)
特定文化休閒專用區	56.21	9.55	-1.14	55.07	9.33
特定倉儲轉運專用區	157.51	26.62	-39.64	117.87	19.97
特定經貿核心專用區	123.47	21.00	37.52	160.99	27.28
商業區	23.33	3.78	—	23.33	3.95
港埠商業區	5.67	0.96	—	5.67	0.96
工業區	28.32	4.81	—	28.32	4.80
電力事業專用區	0.61	0.10	—	0.61	0.10
港埠用地	79.23	13.46	0.03	79.26	13.43
學校用地	2.47	0.42	-2.47	0.00	0.00
特殊學校用地	0	0.00	0.26	0.26	0.04
機關用地	2.43	0.41	-0.30	2.13	0.36
交通用地	3.82	0.65	—	3.82	0.65
電信用地	0.48	0.08	-0.48	0.00	0.00
變電所用地	1.67	0.29	-0.47	1.20	0.20
市場用地	0.78	0.13	+0.0009	0.7809	0.13
公園用地	31.11	5.39	+2.79	33.90	5.74
綠地用地	13.87	2.45	-0.93	12.94	2.19
綠(園道)用地	17.05	2.89	+6.72	23.77	4.03
道路用地	25.41	4.32	-0.59	24.82	4.21
鐵路用地	2.13	0.47	—	2.13	0.36
運河	8.17	1.39	+0.08	8.25	1.40
世貿用地	4.50	0.76	+0.00	4.50	0.76
鐵路景觀用地	0.39	0.07	—	0.39	0.07
廣場用地	0.00	0.00	+0.21	0.21	0.04
總計	588.63	100.00	1.5909	590.2209	100.00

註：1.原計畫面積為588.63公頃，經本次通盤檢討依地籍界線調整計畫範圍後，計畫面積為590.2209公頃。

2.表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

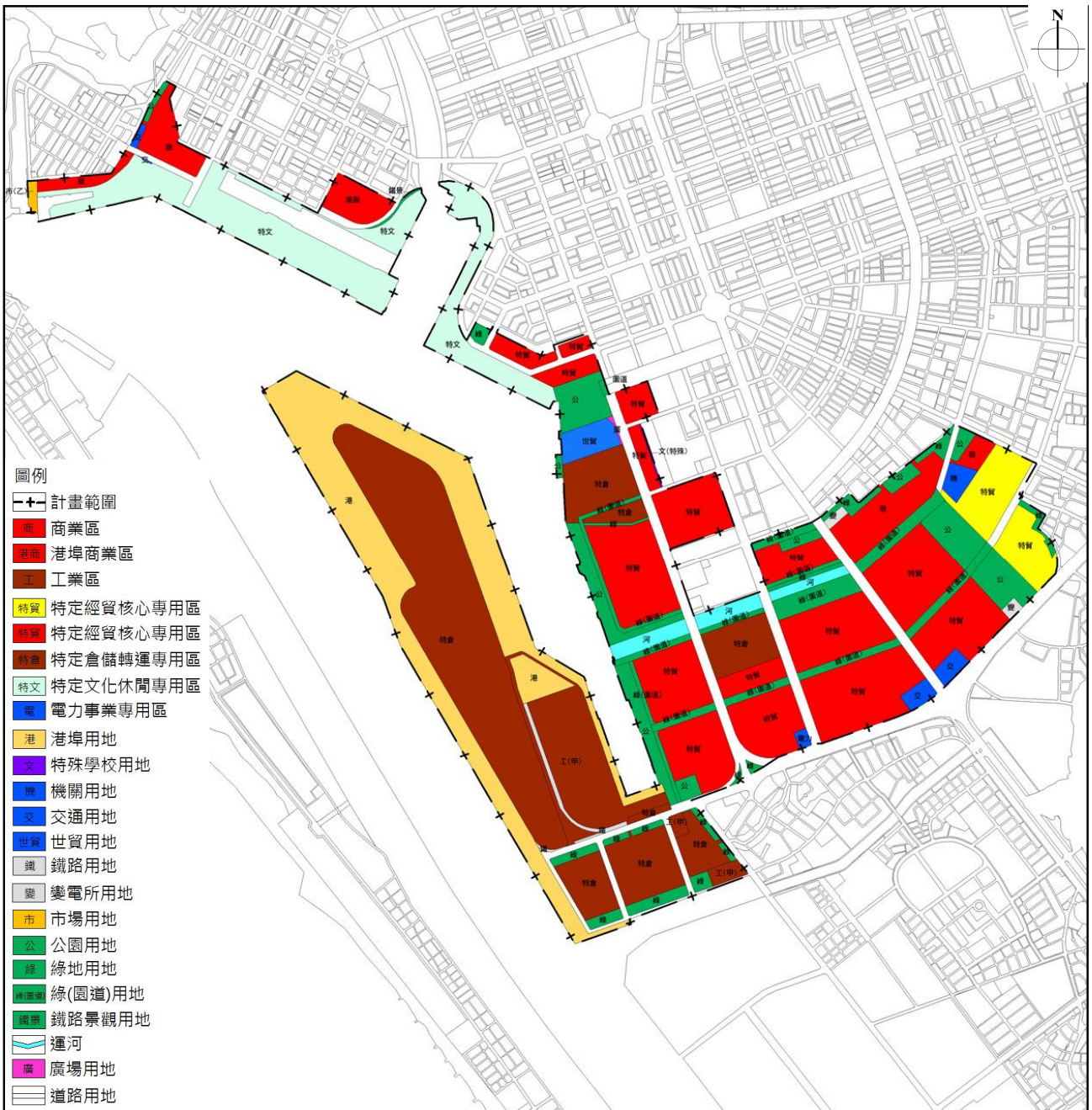


圖 7-2-2 通盤檢討後主要計畫示意圖