

變更高雄市原都市計畫區（三民區部  
分）細部計畫（第三次通盤檢討）並配  
合變更主要計畫案  
計畫書

高雄市政府

中華民國 104 年 7 月

變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）並配合變更主要計畫案計畫書

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	變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）並配合變更主要計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條	
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	公開展覽	民國 103 年 6 月 3 日起至 103 年 7 月 3 日共計 30 天，公告於本府都市發展局都市計畫公告欄及本市三民區公所公告欄（103 年 5 月 31 日~103 年 6 月 2 日刊登於民眾日報、臺灣導報）
	公開說明會	民國 103 年 6 月 17 日（星期二）下午 2 時 30 分，本市三民區公所 5 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」公開展覽期間公民或團體異議案綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	本市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議決議：「修正通過」。
	部 級	

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b>	
第一節 計畫緣起 .....	1-01
第二節 法令依據 .....	1-01
第三節 計畫範圍與位置 .....	1-01
<b>第二章 現行計畫概要</b>	
第一節 歷次都市計畫檢討變更概要 .....	2-01
第二節 現行都市計畫內容概要 .....	2-11
<b>第三章 社會、經濟及實質發展現況</b>	
第一節 上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫 .....	3-01
第二節 人口發展分析 .....	3-16
第三節 產業經濟發展分析 .....	3-18
第四節 土地使用現況 .....	3-36
第五節 土地權屬現況 .....	3-39
<b>第四章 都市發展願景</b>	
第一節 都市發展定位 .....	4-01
第二節 規劃構想 .....	4-05
第三節 鐵路地下化後都市發展契機 .....	4-07
<b>第五章 實質檢討變更內容</b>	
第一節 檢討變更內容 .....	5-01
第二節 變更後實質計畫 .....	5-06
<b>第六章 實施進度與經費</b>	
第一節 負擔回饋及開發方式 .....	6-01
第二節 實施進度 .....	6-02
<b>第七章 後續應辦理事項</b>	

附錄一 本市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1-3-1	變更位置區位示意圖 .....	1-02
圖 2-2-1	現行都市計畫示意圖 .....	2-13
圖 2-2-2	現行容積管制分布示意圖 .....	2-14
圖 2-2-3	變更位置一現行都市計畫示意圖 .....	2-15
圖 2-2-4	變更位置二現行都市計畫示意圖 .....	2-16
圖 2-2-5	變更位置三現行都市計畫示意圖 .....	2-17
圖 2-2-6	變更位置四現行都市計畫示意圖 .....	2-18
圖 3-1-1	環狀輕軌路線示意圖 .....	3-03
圖 3-1-2	「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」計畫示意圖 .....	3-04
圖 3-1-3	高雄計畫東段工程高雄車站工程範圍示意圖 .....	3-06
圖 3-1-4	高雄車站交通轉乘規劃示意圖 .....	3-07
圖 3-1-5	高雄車站開發量體示意圖 .....	3-07
圖 3-1-6	高雄車站穿越性車流服務及轉乘空間配置示意圖 .....	3-09
圖 3-1-7	民族社區更新範圍示意圖 .....	3-11
圖 3-1-8	重大建設計畫示意圖 .....	3-14
圖 3-1-9	鄰近都市計畫示意圖 .....	3-15
圖 3-2-1	人口成長趨勢示意圖 .....	3-17
圖 3-3-1	大高雄地區主力產業群聚發展態勢分布圖 .....	3-20
圖 3-3-2	大高雄地區中堅產業群聚發展態勢分布圖 .....	3-21
圖 3-3-3	大高雄地區新興產業群聚發展態勢分布圖 .....	3-23
圖 3-3-4	大高雄地區編定工業區發展分布示意圖 .....	3-24
圖 3-3-5	大高雄地區產業園區發展分布示意圖 .....	3-26
圖 3-3-6	南部區域工業區及產業園區分布、產值示意圖 .....	3-28
圖 3-3-7	北高雄合法登記廠家使用現況示意圖 .....	3-31
圖 3-3-8	中高雄合法登記廠家使用現況示意圖 .....	3-33
圖 3-3-9	南高雄合法登記廠家使用現況示意圖 .....	3-34
圖 3-4-1	變更位置一土地使用現況示意圖 .....	3-36
圖 3-4-2	變更位置二土地使用現況示意圖 .....	3-37
圖 3-4-3	變更位置三土地使用現況示意圖 .....	3-38
圖 3-4-4	變更位置四土地使用現況示意圖 .....	3-38
圖 3-5-1	變更位置一地籍分布示意圖 .....	3-39
圖 3-5-2	變更位置二土地權屬示意圖 .....	3-40
圖 3-5-3	變更位置三土地權屬示意圖 .....	3-41
圖 3-5-4	變更位置四土地權屬示意圖 .....	3-42
圖 4-1-1	本計畫於高雄市空間發展之定位 .....	4-01
圖 4-1-2	通勤車站區位示意圖 .....	4-03
圖 4-1-3	本計畫區發展策略示意圖 .....	4-04
圖 4-2-1	本計畫區規劃構想示意圖 .....	4-06
圖 4-3-1	鐵路地下化後都市發展模擬示意圖（以三塊厝站為例） .....	4-07
圖 4-3-2	三塊厝站道路剖面模擬示意圖 .....	4-07
圖 4-3-3	鐵路地下化後之鐵路沿線空間發展模擬示意圖 .....	4-08

圖 5-1-1	實質變更內容示意圖 .....	5-03
圖 5-1-2	變更編號一變更內容示意圖 .....	5-04
圖 5-1-3	變更編號二變更內容示意圖 .....	5-04
圖 5-1-4	變更編號三變更內容示意圖 .....	5-05
圖 5-1-5	變更編號四變更內容示意圖 .....	5-05
圖 5-2-1	變更編號一變更後都市計畫示意圖 .....	5-06
圖 5-2-2	變更編號二變更後都市計畫示意圖 .....	5-07
圖 5-2-3	變更編號三變更後都市計畫示意圖 .....	5-07
圖 5-2-4	變更編號四變更後都市計畫示意圖 .....	5-08
圖 7-1-1	公開覽草案變更編號第 3 案變更內容示意圖 .....	7-01

## 表目錄

表 2-1-1	歷年都市計畫檢討、變更綜理表 .....	2-01
表 3-1-1	高雄車站建築各樓層主要使用用途 .....	3-06
表 3-1-2	本計畫範圍內之陸橋拆遷時程 .....	3-10
表 3-1-3	上位、重大及相關建設計畫對本計畫之關聯性 .....	3-12
表 3-2-1	歷年人口數、戶數統計分析表 .....	3-16
表 3-2-2	各年齡結構統計表 .....	3-17
表 3-3-1	大高雄地區產業發展概況 .....	3-19
表 3-3-2	大高雄地區產業涵蓋範疇一覽表 .....	3-19
表 3-3-3	大高雄地區編定工業區綜整表 .....	3-25
表 3-3-4	大高雄地區產業園區綜整表 .....	3-27
表 3-3-5	原高雄市主要計畫工業區合法登記廠家產業類別說明表 .....	3-30
表 3-3-6	北高雄地區合法登記廠家使用現況綜整表 .....	3-32
表 3-3-7	中高雄地區合法登記廠家使用現況綜整表 .....	3-32
表 3-3-8	南高雄地區合法登記廠家使用現況綜整表 .....	3-34
表 3-3-9	原高雄市都市計畫區內合法登記廠家使用現況說明表 .....	3-35
表 3-5-1	變更位置二土地權屬一覽表 .....	3-40
表 3-5-2	變更位置三土地權屬一覽表 .....	3-41
表 3-5-3	變更位置四土地權屬一覽表 .....	3-42
表 5-1-1	實質變更內容綜理表 .....	5-01
表 5-2-1	變更後土地使用計畫面積對照表 .....	5-06
表 6-1-1	實施進度與經費表 .....	6-01
表 7-1-1	公開展覽草案變更編號第 3 案實質計畫變更內容綜理表 .....	7-01

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫分別於82年2月18日及91年8月26日辦理二次通盤檢討，自辦理第二次通盤檢討後至今已逾通盤檢討年限規定。近年來高雄市發展迅速，各項重大建設計畫亦陸續推動及完成，如高雄都會區大眾捷運系統紅橘線、高鐵、高雄環狀輕軌捷運建設及高雄市區鐵路地下化計畫等，而本計畫區位於凹子底地區與原高雄市中心商業區之間，為原高雄市交通中樞，高雄都會區內多項重大交通及建設計畫均行經本計畫區或與本計畫區相鄰，且因應高雄縣市合併，實有必要配合整體空間結構之改變，適當調整原計畫內容以符都市發展之實際需要。

因此，本次通盤檢討除將依據現行都市計畫法之規定，進行細部計畫地區居住密度之檢討，以及鄰里性公共設施配置規劃、道路系統之調整工作，亦將綜合考量計畫區各項建設與活動特性，研提整體發展構想，同時彙整區、里長及民意代表、居民等各界意見，使通盤檢討成果更符合當地居民之需求及細部計畫規劃之內涵。

依據刻正辦理之細部計畫第三次通盤檢討作業中，涉及調整土地使用分區以及主要計畫劃設之公共設施用地，因屬主要計畫辦理範疇，故依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條「辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第15條或第22條所規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。」配合辦理變更主要計畫。

## 第二節 法令依據

本計畫係配合三民區部分細部計畫通盤檢討而辦理之變更案，其法令依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條辦理。

## 第三節 計畫範圍與位置

本計畫區位於高雄市中心，為高雄市交通樞紐，距高雄國際機場約10公里，隸屬於三民區，整體交通非常便捷。本計畫區範圍北及西瀕臨仁愛河，東以仁愛河支流及六號公園為界，南至河北路及鐵路，總面積約606.68公頃。本次涉及主要計畫變更共計4處地區，其變更總面積約為2.62公頃，有關變更位置詳見圖1-3-1所示。

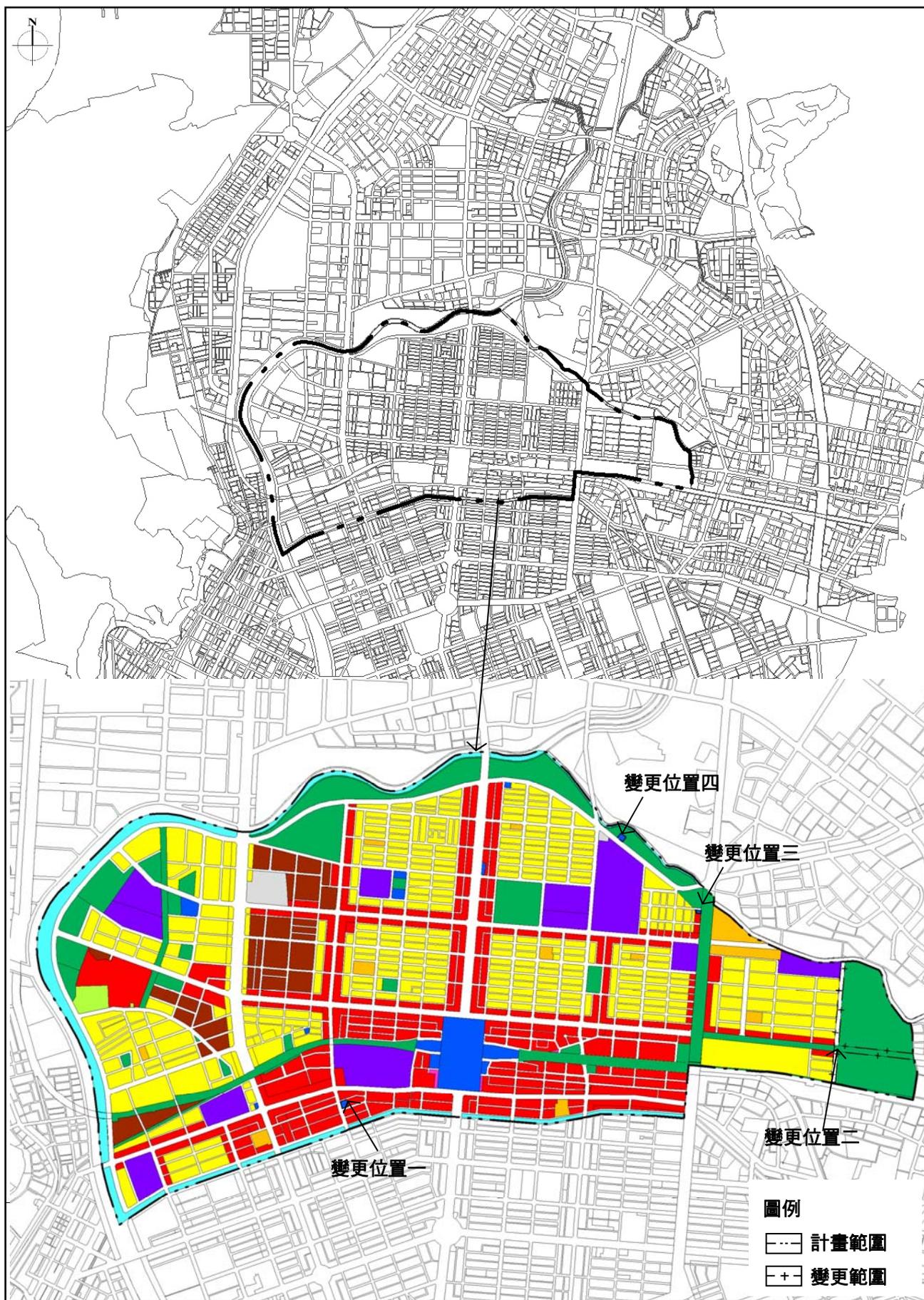


圖 1-3-1 變更位置區位示意圖

## 第二章 現行計畫概要

## 第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

本地區都市計畫自民國44年高雄市都市計畫分區計畫案公告至今，共歷經78次相關計畫之擬定、檢討與變更，已修訂都市計畫與現況無法配合之處，其公告實施、名稱及相關內容摘要說明如表4-1所示。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
1	1	44.05.19	高市府建土字第14605號	實施本市都市計畫分區計畫	本計畫以高雄市轄境內劃分10個行政區域，總面積約116.749平方公里，都市計畫地域分為住居地區、商業地區、工業地區、未設定區及無設定區。
2	2	44.11.03	高市府建土字第44437號	擴建女子師範及變更中華二路	1.女子師範學校原面積為43.22平方公尺，向北鄰擴張敷地15.88公尺，並將敷地內中間道路廢止，另設一15公尺寬計畫道路於該校北端。 2.將中華路橫過三塊厝舊部落寬90公尺、兩邊寬10公尺小街路廢止；其路西側保留為三民國民學校擴張預定地。
3	4	50.04.28	高市府建土字第20912號	第一批細部計畫（全市）	擬定本市都市計畫細部計畫圖呈請核定，俾便公佈實施。
4	18	50.12.28	高市府建土字第57507號	為訂定本市商業及工業專用地區以配合分區使用	與本計畫有關為火車站前建國二、三路兩側、中山一、二路兩側、中華二路兩側由建築線起30公尺範圍設定為商業專用地區。
5	19	51.01.20	高市府建土字第14860號	新台灣農業機械公司申請變更	將平等路及十全路交叉口之6公尺防火巷廢止，並將該地區段商業區變更為工業區。
6	22	51.01.25	高市府建土字第2242號	後火車站用地列入都市計畫預定地	將鐵路局高雄站用地、機務設備用地及增設之細部計畫道路列為都市計畫預定地。
7	24	51.05.09	高市府建土字第27030號	內惟三塊厝鼓岩部份都市計畫	1.增加公園園道等預定地。 2.增設運河及排水道。 3.未經設定計畫地區之部分變更為工業地區。 4.劃設區域內道路系統最大寬度為40公尺、最小寬度為4公尺。
8	27	51.07.14	高市府建土字第43595號	火車站左右及獅甲等地區細部計畫（師院及獅甲附近綠地）	修正既有道路寬，將已完成分割並建設完成之道路補繪後列入計畫預定地。
9	28	51.12.12	高市府建土字第75405號	廢除私立高雄醫學院用地計畫道路	1.將校區內寬20公尺計畫道路東邊線與寬10公尺計畫道路西邊線以調換位置方式變更，而原有20公尺道路變更為10公尺道路，再將原寬10公尺道路向東擴展20公尺。 2.將校區內小路廢止。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
10	32	52.06.16	高市府建土字第37132號	高雄市鐵路局申請變更都市計畫	將538號土地及通往三塊厝火車站間之舊路(包括535-2、508-1、509-1等三筆土地)併列入計畫道路,路寬為15公尺。
11	37	53.01.22	高市府建土字第1736號	高雄合板公司申請變更計畫道路	將高雄合板工廠區內寬10公尺之計畫道路一段廢止;由廠外東面原計畫道路起,沿工廠東面騎樓位置新開闢10公尺寬之道路以連接力行路。
12	39	54.02.18	高市府建土字第7540號	變更三民區一六二號防火巷	將高雄汽車客運總站預定地內防火巷一段廢止,其預定地外南面末端之土地得讓出6公尺之防火巷通至漢口街。
13	40	54.02.18	高市府建土字第7541號	三塊厝遷建號誌變更都市計畫道路、綠地	1.將鐵路邊寬6公尺道路廢止,部份變更為平交道號誌樓遷建用地,其餘變更為綠地。 2.將綠地部份廢止,新設寬6公尺道路一段。 3.新設寬6公尺路、寬10公尺丁字路口。
14	42	54.09.18	高市府建土字第61532號	變更前金區二號防火巷	將貫穿三鳳亭廟預定地之防火巷一段廢止;原預定地東西側防火巷則改為L型通至河北路。
15	43	54.11.11	高市府建土字第76717號	補訂都市計畫公共設施保留地	增設編號18號(30公尺)、第42號(20公尺)道路用地,增設第32號公園用地,增設第12號、第32號、第33號、第34號綠地用地。
16	44	55.04.05	高市府建土字第21425號	第二運河一帶未設定地區分區使用	1.中華三路兩邊未設定使用分區地區變更為商業區;中華三路以東、建國三路北面路邊起40公尺變更為商業區。 2.中華三路以東、建國三路南面路邊起30公尺及中華三路以西、建國三路兩面路邊起37公尺住宅區變更為商業區。 3.其餘原有未設定計畫地區全部變更為住宅區。
17	46	55.06.22	高市府建土字第42803號	擴大「文三」市立九中變更都市計畫	1.廢止本計畫區38、50號防火巷及寬15、20公頃及原十全路邊之商業區為學校用地。 2.變更後文3用地面積由3.08公頃增加為4.90公頃。
18	47	55.06.23	高市府建土字第42802號	設立三民區二二九、二三〇號防火巷	於本計畫區中都街與中華橫路交叉口西南側街廓劃設第229號(6公尺)、第230號(4公尺)二條防火巷。
19	48	56.02.16	高市府建土字第07844號	變更三民區一五九號防火巷	將159號防火巷廢止;改在該地東側離地界6公尺之位置新設置寬6公尺、長65.86公尺之防火巷。
20	49	56.02.16	高市府建土字第09084號	修正都市計畫總圖分區使用	1.修正平等路(現自由一路)東面街廓一半為商業區,後面一半為住宅區,路西面2號公園為住宅區。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
					2.修正十全路北面街廓一半為商業區一半為住宅區。 3.修正平等路(現自由一路)以西、三塊厝鐵路以東、九如二路以南地區為工業地區。 4.修正建國二路南邊路邊一半街廓為商業區,其餘為住宅區。
21	52	55.06.14	高市府建土字第44214號	變更三民區一四九號防火巷	1.廢止149號防火巷。 2.將原計畫防火巷改由天津街向西至三塊厝段1143及1144地號內,向南至錦州街。
22	60	58.12.27	高市府建都字第121945號	設定後火車站地區天橋變更都市計畫	於恒豐街北移一段並與天津街連接處增設天橋出入口廣場一處。
23	71	59.10.13	高市府建都字第101912號	變更六號公園保留地一部份為市場用地	變更6號公園保留地5.60公頃為市場保留地。
24	79	60.09.10	高市府建都字第100753號	設定第五期土地重劃區道路及巷路	1.設立寬10公尺道路三條。 2.設立第231號巷路(寬4公尺)及第232、233、234巷道(寬6公尺)。
25	83	61.01.17	高市府建都字第148042號	原都市計畫區分區使用通盤檢討	1.變更川東、鎮西里一帶之153,690平方公尺工業區為住宅區。 2.變更德北里一帶之30,240平方公尺工業區為住宅區。 3.變更德北里一帶之4,380平方公尺工業區為商業區。 4.變更港南、港北里一帶之63,600平方公尺商業區為住宅區。
26	89	61.08.09	高市府建都字第083350號	高雄市設定三民區三塊厝舊部落計畫道路(三鳳中街)	1.設定11公尺寬計畫道路1條,延長370公尺,面積4,070平方公尺。 2.設定8公尺寬計畫道路2條,延長220公尺,面積1,760平方公尺。 3.設定6公尺寬(第235號)計畫巷路1條,延長95公尺,面積570平方公尺。 4.上述計畫道路及巷路均予以截角。
27	110	59.10.13	高市府建都字第101915號	本市申請變更三民區九三號防火巷部份倒置變更案	將第93號防火巷中央部份長24公尺巷道廢止,向北延伸另行設同寬度防火巷兩條與第92號防火巷相接,以保持該地區原有防火巷功用。
28	116	65.01.15	高市府工都字第114127號	本市三民區二三四號巷道原寬六公尺變更為四公尺案	將第234號巷道寬6公尺由中心樁變更縮小為寬4公尺,變更後原道路用地變更為商業區。
29	117	65.05.10	高市府工都字第033856號	本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討變更案	涉及本計畫變更為: 1.變更0.93公頃公2用地為污水處理場用地。 2.變更32.67公頃公6用地為住宅區;另沿縱貫鐵路北側縱深

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
					10公尺保留為綠帶，II-9號道路跨越公6一段保留為園林道路，面積計算於公6用地內。 3.變更0.20公頃公7用地為住宅區。
30	120	66.01.25	高市府工都字第007191號	本市都市計畫「公三」部份變更為電信用地案	變更0.33公頃公3用地為電信用地。
31	127	66.08.31	高市府工都字第072758號	本市大港段都市計畫住宅區及巷道等地變更為鐵路用地	大港段484等8筆地號土地由住宅區及道路用地變更為鐵路用地。
32	134	68.06.22	高市府工都字第065922號	本市中華一、二路都市計畫變更案	1.將中華一、二路原計畫寬度110公尺縮小為60公尺，變更廢除之計畫道路為住宅區。 2.變更16.09公頃綠帶為住宅區。
33	154	70.01.29	高市府工都字第001726號	第十批細部計畫並配合變更主要計畫案	1.變更27.99公頃公6用地為住宅區。 2.劃設市場用地(市16)。
34	159	70.06.15	高市府工都字第014704號	配合高雄市仁愛河幹支線整治計畫擴大及變更局部原市區及灣子內凹子底地區都市計畫	河道沿線計畫係參照現有河道取直，用地儘量使用現有農業區，部份使用都市計畫外之土地。
35	162	70.06.05	高市府工都字第013461號	變更高雄市灣子內地區內凱旋路道路寬度	原計畫寬度為21公尺，於遠離鐵路之側單邊縮小為20公尺。
36	164	70.06.05	高市府工都字第013614號	變更高雄市原都市計畫區市場用地(通盤檢討)案	涉及本計畫變更為： 1.變更0.26公頃住宅區為市10用地。 2.變更0.29公頃住宅區為市11用地。 3.變更0.14公頃住宅區為市12用地。 4.變更0.17公頃住宅區為市13用地。 5.變更0.65公頃住宅區、道路用地為市14用地。 6.變更0.42公頃住宅區、道路用地為市15用地。 7.變更0.21公頃住宅區為市16用地。 8.變更0.75公頃住宅區、商業區為市18用地。 9.變更0.51公頃商業區、道路用地為市19用地。
37	177	71.04.26	高市府工都字第010287號	變更高雄市原都市計畫部份六號公園用地及灣子內凹子底等地區部份農業區為學校(國小)用地案	變更2.57公頃公6用地及灣子內凹子底地區0.10公頃農業區為國小用地。
38	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)案	1.變更12.69公頃工業區為住宅區。 2.變更0.29公頃住宅區、0.56公頃商業區及2.07公頃工業區為變電所用地。 3.變更3.52公頃住宅區、3.12公頃商業區為學校用地。 4.變更15.15公頃商業區為機關用地(供交通單位使用)。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
					5.變更2.16公頃住宅區為商業區。 6.變更0.53公頃河道用地、公園用地及園道用地為道路用地。 7.變更0.11公頃道路用地為公園用地。
39	198	73.05.09	高市府工都字第011885號	擬定高雄市第十三批細部計畫並配合變更主要計畫案	1.變更公39西面為0.15公頃住宅區、0.02公頃道路用地。 2.變更0.002公頃公39西側寬10公尺道路用地為公園用地、0.08公頃為住宅區；部分路段縮小為8公尺，縮小部份併營區土地0.03公頃變更為住宅區。 3.變更0.03公頃10公尺寬計畫道路用地為市場用地；部分配合營區街廓之調整0.11公頃變更為住宅區。 4.變更0.53公頃綠34為住宅區、0.01公頃為道路用地。 5.變更0.01公頃陸軍營區西北角住宅區為工業區；變更0.03公頃道路用地為工業區。
40	231	76.04.08	高市府工都字第007158號	變更原高雄市都市計畫(部分三號公園用地為機關用地)案(三民區行政中心)	變更0.23公頃3號公園用地北側土地為機關用地。
41	236	76.05.18	高市府工都字第011520號	變更高雄市都市計畫部份(原)文32(高雄醫學院)用地為變電所用地案	變更0.19公頃(原)文32學校用地為變電所用地。
42	244	77.02.03	高市府工都字第003215號	變更高雄市原都市計畫部分公園用地(公(一))為機關用地案	變更0.10公頃原公(一)公園用地為機關用地,並限制用途為電纜連接用地。
43	246	77.04.18	高市府工都字第009697號	變更高雄市原都市計畫部份學校用地(文小五)(三民國小)為機關用地案	變更0.05公頃原文小五部分學校用地為機關用地。
44	263	78.04.12	高市府工都字第009338號	變更高雄市原都市計畫一號公園用地鄰近地區都市計畫案	1.變更0.04公頃原公(一)公園用地為10公尺寬道路用地。 2.變更0.03公頃原公(一)公園用地及0.01公頃住宅區為機關用地,提供作為里集會所及老人活動中心。 3.變更0.01公頃原公(一)公園用地為住宅區。 4.原裏地及原公園用地變更為住宅區部份,建蔽率不得超過60%,容積率不得超過420%。 5.變更公園用地及住宅區為機關用地部份,建蔽率不得超過40%,容積率不得超過400%。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
45	276	79.05.02	高市府工都字第013869號	高雄市都市計畫公共設施用地(民國六十二年九月六日以前公告部分)通盤檢討案	1.變更0.67公頃國小用地為住宅區。 2.變更0.09公頃公園用地為道路用地。 3.變更0.43公頃廣場用地為商業區。
46	307	81.04.29	高市府工都字第010485號	變更原高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案	1.變更0.12公頃(三塊厝段1080-5、1080-12地號土地)商業區為機關用地,使用單位為高雄市政府。 2.機關用地建蔽率不得超過40%,容積率不得超過400%。
47	327	82.02.18	高市府工都字第003603號	擬定及變更高雄市原都市計畫區(三民區部份)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫	本地區第一次細部計畫通盤檢討。
48	357	85.11.01	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	與本計畫有關為: 1.變更0.24公頃商業區為學校用地(文高)。 2.變更128.45公頃住宅區為特定商業專用區。
49	374	87.01.12	高市府工都字第01163號	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	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。
50	386	87.12.01	高市府工都字第40143號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定,建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案	1.為獎勵大基地開發提昇環境品質,另行增列容積獎勵規定。 2.廢除本市各細部計畫說明書中有關建物附設停車空間設置標準,並依建築技術規則建築設計施工篇第59條等相關規定辦理。
51	400	89.03.13	高市府工都字第6572號	變更高雄市原都市計畫三民區部分市場用地為道路用地案	變更0.81公頃市場用地(市甲)為道路用地。
52	403	89.04.18	高市府工都字第11248號	變更高雄市原都市計畫三民區部分第四種住宅區(大港段二八二一及二八二一之一地號)為機關用地(本府警察局相關單位用地)案	變更0.10公頃第4種住宅區為機關用地,供本府警察局相關單位用地使用。
53	410	90.03.29	高市府工都字第10350號	變更高雄市都市計畫(高雄捷運系統紅線R5、R12車站地區部分第四種住宅區、第五種商業區為交通用地案)	與本計畫有關為變更0.11公頃第5種商業區為交通用地(R12)。
54	428	91.08.26	高市府工都字第0910040933號	變更高雄市原都市計畫區(三民區部份)細部計畫(第二次通盤檢討)案	本地區第二次細部計畫通盤檢討。
55	429	91.08.28	高市府工都字第0910039446號	變更高雄市都市計畫(原台鳳製罐廠整體開發地區)案	整體開發地區面積由原計畫4.10公頃調整為2.64公頃。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
56	438	91.10.17	高市府工都字第0910051168號	變更高雄市原都市計畫(三民區部分)細部計畫綠地用地、道路用地、公園用地為住宅區；道路用地為公園用地、綠地用地；公園用地為道路用地；住宅區為公園用地、道路用地案	1.變更0.06公頃綠地用地為住宅區。 2.變更0.3633公頃道路用地為0.2851公頃住宅區、0.0767公頃公園用地及0.0015綠地用地。 3.變更0.07公頃公園用地為0.02公頃住宅區及0.05公頃道路用地。 4.變更0.05公頃住宅區為0.01公頃公園用地及0.04公頃道路用地。
57	457	92.06.18	高市府都二字第0920028300號	變更高雄市都市計畫主要計畫公共設施用地(公園用地、綠地用地、廣場用地、體育場用地及兒童遊樂場用地)通盤檢討並配合變更第四種住宅區為道路用地案	變更0.92公頃污水處理場用地為公園用地。
58	462	93.01.28	高市府都二字第0930004610號	變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫綠地用地、道路用地為機關用地案	變更0.02公頃道路用地及0.05公頃綠地用地為機關用地。
59	489	95.02.08	高市府都二字第0950003472號	高雄市中都地區工業區及第四十二期重劃區配合變更都市計畫禁建案	實施禁建2年，範圍為中華二路17期重劃區以西、環狀之愛河及同盟路東南側、以及中華橫路、力行路以北所圍成地區，包括工26、工27、工28(部分)及42期重劃區，面積約59.15公頃。
60	498	95.07.11	高市府都二字第0930027364號	變更高雄市都市計畫主要計畫公園用地、綠地用地、機關用地為鐵路用地(配合台鐵捷運化計畫工博館站新建工程)案	與本計畫有關為變更0.38公頃公6用地為鐵路用地。
61	506	96.05.10	高市府都二字第0960022747號	變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第一階段：園道用地)	變更1.04公頃住宅區、0.02公頃商業區、0.43公頃工業區、0.62公頃機關用地、2.98公頃鐵路用地及0.11公頃道路用地為園道用地(兼供鐵路使用)。
62	507	96.07.24	高市府都二字第0960036065號	高雄市區鐵路地下化沿線土地配合變更都市計畫禁建案	實施禁建2年，範圍為愛河東岸至民族路之鐵路地下化計畫土地，包含愛河東岸工業區、其沿線都市計畫道路、高雄車站、高雄車站東側機檢段土地、愛河東岸之工業區以及九如路南側臺鐵持有之商業區土地，面積約27.97公頃。
63	510	96.08.01	高市府都二字第0960039749號	變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫部分第五種住宅區為道路用地、部分道路用地為第四種住宅區及機關用地(第48期重劃區)案	1.變更29.70平方公尺道路用地為第四種住宅區。 2.變更51.25平方公尺第五種住宅區為道路用地。 3.變更22.00平方公尺道路用地為機關用地。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
64	521	97.02.29	高市府都二字第0970009621號	變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫(第一階段)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更16.26公頃工業區、0.52公頃公園用地及1.24公頃道路用地為住宅區。</li> <li>2.變更2.86公頃工業區及0.11公頃道路用地為商業區。</li> <li>3.變更2.18公頃工業區為保存區。</li> <li>4.變更0.02公頃住宅區、0.55公頃工業區、0.01公頃綠地用地及0.11公頃道路用地為機關用地。</li> <li>5.變更1.82公頃工業區、0.02公頃道路用地為學校用地(文小)。</li> <li>6.變更0.20公頃住宅區、1.05公頃工業區及0.07公頃道路用地為學校用地(文中)。</li> <li>7.變更0.32公頃住宅區、5.39公頃工業區及0.32公頃道路用地為公園用地。</li> <li>8.變更0.62公頃住宅區、1.24公頃工業區及0.36公頃道路用地為園道用地。</li> <li>9.變更0.45公頃住宅區、0.61公頃工業區、0.04公頃公園用地及0.02公頃綠地用地為道路用地。</li> </ol>
65	522	97.03.14	高市府都二字第0970013026號	擬定及變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區(第一階段)及第四十二期重劃區細部計畫	<p>配合主要計畫審核通過之範圍進行細部擬定及變更,含中都重劃區、第42期重劃區、公有土地撥用地區及保存區,擬定及變更內容如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.擬定住宅區、商業區為11.61公頃第3種住宅區、4.28公頃第4種住宅區、2.87公頃第2種商業區。</li> <li>2.擬定2.54公頃住宅區為1.80公頃道路用地、0.74公頃兒童遊樂場用地。</li> <li>3.擬定0.12公頃商業區為道路用地。</li> <li>4.變更0.73公頃道路用地為住宅區。</li> <li>5.變更0.35公頃住宅區為道路用地。</li> <li>6.變更0.64公頃公園用地為住宅區。</li> <li>7.變更0.05公頃市場用地為道路用地。</li> <li>8.變更0.13公頃市場用地為住宅區。</li> </ol>
66	523	97.04.02	高市府都一字第0970016688號	訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地:大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案	鐵路地下化完成後,對於沿線土地使用與景觀有很大影響,爰訂定本土地使用管制要點及都市設計基準,以確保園道範圍內都市綠廊整體機能。綠帶通廊(園道用地)範圍則為左營區大中路至苓雅區正義路之鐵路廊道,面積57.48公頃。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
67	529	97.08.19	高市府都開字第0970038259號	變更高雄市都市計畫主要計畫(配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發)(第一階段)案	變更0.74公頃鐵路用地為鐵路景觀用地。
68	543	98.07.03	高市府都二字第0980036578號	變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫案(第二階段)	1.變更5.32公頃工業區及1.13公頃道路用地為特定商業專用區。 2.變更0.99公頃工業區及0.46公頃道路用地為學校用地(文小)。 3.變更1.56公頃工業區及0.12公頃道路用地為學校用地(文中)。 4.變更2.923公頃工業區、0.52公頃道路用地為公園用地。 5.變更0.34公頃工業區及0.10公頃道路用地為園道用地。
69	544	98.07.03	高市府都二字第0980038967號	擬定高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區細部計畫案(第二階段)	依循主要計畫規劃內容擬定細部計畫,內容如下: 1.擬定6.44公頃特定商業專用區。 2.擬定3.40公頃公園用地(公4、公6)。 3.擬定1.25公頃學校用地(文小)。 4.擬定1.79公頃學校用地(文中)。 5.擬定0.58公頃園道用地。
70	555	99.01.14	高市府都二字第0990002502號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案	1.計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「建築技術規則建築設計施工篇」之規定辦理,停車獎勵得依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。 2.依照前項獎勵辦法規定增加建築容積時,其額外增加之總樓地板面積,合計不得超過申請建築基地法定容積率之0.3倍。 3.上開獎勵規定適用期間限為本計畫公告發布實施日起5年內,逾前開期限,本計畫則停止適用前開規定。
71	556	99.03.01	高市府都一字第0990010000號	變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段:站區及站東)	1.變更0.82公頃商業區、5.22公頃機關用地及4.23公頃廣場用地為車站專用區。 2.變更4.42公頃機關用地、2.28公頃鐵路用地為特定商業專用區。 3.變更0.71公頃商業區為商業區,以市地重劃方式辦理整體開發,並免計公共設施負擔。 4.變更0.41公頃機關用地及0.69公頃鐵路用地為公園用地。 5.變更0.20公頃商業區、4.38公頃機關用地及0.24公頃鐵路用

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
					地為園道用地(兼供鐵路使用)。 6.變更0.33公頃商業區、0.13公頃學校用地(文高6)、0.76公頃機關用地及0.17公頃鐵路用地為道路用地。
72	557	99.03.02	高市府都一字第0990011479號	擬定高雄市都市計畫細部計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段:站區及站東)	計畫範圍內新增擬定15條15公尺以下之細部計畫道路,面積約為1.30公頃;並配合車站整體發展與活動需求,於車站專用區、特定商業專用區內,劃設約0.36公頃之廣場用地。
73	559	99.05.06	高市府都二字第0990025748號	訂定高雄市原都市計畫(三民區部分)公園用地(公2-新客家文化園區)土地使用管制案	依據新客家文化園區發展定位及園區規劃構想,訂定使用管制項目及環境綠美化之土地使用管制要點,說明如下: 1.用地以供興建文教設施及其附屬設施使用為主,並得為文教設施、商業、藝文資訊、休閒觀光等類別使用。 2.建築物屋頂、牆面栽種植栽;停車場、廣場、通道等開放空間以具有透水性之植草磚方式鋪設,增加綠化。
74	560	99.05.06	高市府都二字第0990025828號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(小基地設置升降機)通盤檢討案	住宅區及商業區5層樓以下建築物,一宗基地內每棟建築物建築面積在70平方公尺以下,該棟設有升降機者,其各層樓地板面積10平方公尺部分,得不計入建築面積及容積。
75	582	100.05.25	高市府都二字第1000046816號	變更高雄市主要計畫園道用地(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段)第二次變更	與本計畫有關為: 1.變更0.06公頃工業區、0.21公頃園道用地、0.29公頃鐵路用地為園道用地(兼供鐵路使用)。 2.變更0.14公頃道路用地為道路用地(兼供鐵路使用)。 3.變更0.14公頃河道用地為河道用地(兼供鐵路使用)。
76	639	101.12.11	高市府都發規字第10135189802號	變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區(配合第17期、第68期重劃區道路線型調整)案	變更74.87平方公尺道路用地為60.10平方公尺第4種住宅區、14.77平方公尺第5種住宅區;變更59.71平方公尺第4種住宅區、14.64平方公尺第5種住宅區為道路用地。
77	666	102.6.26	高市府都發規字第10232872202號	變更高雄市(原高雄市地區)都市計畫細部計畫部分地區書圖不符通檢案	認定位於中庸街165巷0.05公頃之道路用地為82年2月18日公告發布實施之「擬定及變更高雄市原都市計畫區(三民區部份)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫」劃設之,以符法合法定程序並維護民眾權益。
78	681	102.10.4	高市府都發規字第10234160803號	變更高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討)案(第一階段)	與本計畫有關為變更市12用地(0.13公頃)及市13用地(0.16公頃)為第4種住宅區。

註：變更面積以核定圖分割測量面積為準。

## 第二節 現行都市計畫內容概要

### 一、三民區部分地區細部計畫

三民區部分地區現行之都市計畫係以民國91年8月26日公告發佈實施之「變更高雄市原都市計畫（三民區部份）細部計畫（第二次通盤檢討）案」（第428案）為主體，後續經歷前述429、438、457、462、489、498、506、507、510、521、522、523、529、543、544、555、556、557、559、560、582、639、666、681等案之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

（一）計畫目標年：民國 100 年

（二）計畫人口與居住密度：140,000 人，居住密度為 600 人/公頃

（三）計畫面積：606.68 公頃

（四）土地使用計畫

本計畫範圍因位於原高雄市中心，且有高雄火車站之大型交通節點，故為高雄市都市發展程度較密集地區，並以住宅區所佔比例較高。商業區主要集中於高雄火車站，再往九如路、十全路、博愛路等延伸規劃，有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表2-2-1、圖2-2-1所示。

現行計畫對於住宅區與商業區之使用強度部份，目前住宅區分別以第3種住宅區、第4種住宅區、第5種住宅區，商業區分別以第1種商業區、第2種商業區、第3種商業區、第4種商業區、第5種商業區、特定商業專用區（中都工業區地區）、特定商業專用區（站區及站東地區）、第2種特定商業專用區、第3種特定商業專用區之建蔽率與容積率加以規範。有關現行住、商用地之容積管制如圖2-2-2所示。

（五）公共設施

本計畫範圍劃設有機關、學校、公園、綠地、兒童遊樂場、市場、廣場、交通、變電所、鐵路景觀、園道、園道用地（兼供鐵路使用）、河道、河道用地（兼供鐵路使用）、道路、道路用地（兼供鐵路使用）等公共設施用地，均為歷年所劃設。

（六）道路系統

本計畫範圍之聯外道路以中華二路、中華三路、民族一路、中山一路、博愛路、九如一路、九如二路、九如三路、十全一路、十全二路、建國一路、建國二路、同盟一路、同盟二路、力行路為主；區內主要道路有市中一路、自強一路、自立一路、林森一路、復興一路、自由一路、河北路及中華橫路；區內次要道路有興安街、嫩江街、哈爾濱街、大連街、吉林街、瀋陽街、合江街、山東街、北平街、察哈爾街及熱河街等。

表 2-2-1 計畫範圍現行都市計畫土地使用面積分配表

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	比例 (%)	
土地使 用分區	住宅區	第 3 種住宅區	27.18	4.48
		第 4 種住宅區	107.18	17.67
		第 5 種住宅區	19.81	3.27
		小計	154.17	25.41
	商業區	第 1 種商業區	0.68	0.11
		第 2 種商業區	14.48	2.39
		第 3 種商業區	5.36	0.88
		第 4 種商業區	27.67	4.56
		第 5 種商業區	27.35	4.51
		小計	75.54	12.45
	特 定 商 業 專 用 區	特定商業專用區 (站區及站東整體開發區)	5.21	0.86
		特定商業專用區 (中都整體開發區)	6.85	1.13
		第 2 種特定商業專用區	9.62	1.59
		第 3 種特定商業專用區	9.28	1.53
	小計	30.96	5.10	
	工業區	25.42	4.19	
	車站專用區	9.86	1.63	
	保存區	2.18	0.36	
	小計	298.13	49.14	
公共設 施用地	機關用地	1.74	0.29	
	學校用地	41.06	6.77	
	公園用地	62.73	10.34	
	綠地用地	0.24	0.04	
	兒童遊樂場用地	0.74	0.12	
	市場用地	7.63	1.26	
	廣場用地	0.36	0.06	
	交通用地	0.11	0.02	
	變電所用地	3.43	0.57	
	鐵路景觀用地	0.74	0.12	
	園道用地	11.12	1.83	
	園道用地 (兼供鐵路使用)	10.69	1.76	
	河道用地	23.16	3.82	
	河道用地 (兼供鐵路使用)	0.14	0.02	
	道路用地	144.56	23.82	
	道路用地 (兼供鐵路使用)	0.10	0.02	
小計	308.55	50.86		
總計	606.68	100.00		

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

2.位於高雄中學北側之園道用地(兼供鐵路使用)係於民國96年5月10日公告實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第一階段：園道用地)」(第506案)由機關用地變更。惟該案之計畫圖漏列該變更內容，故本計畫將於第八章檢討修正之，現行計畫書圖則標示為園道用地(兼供鐵路使用)。

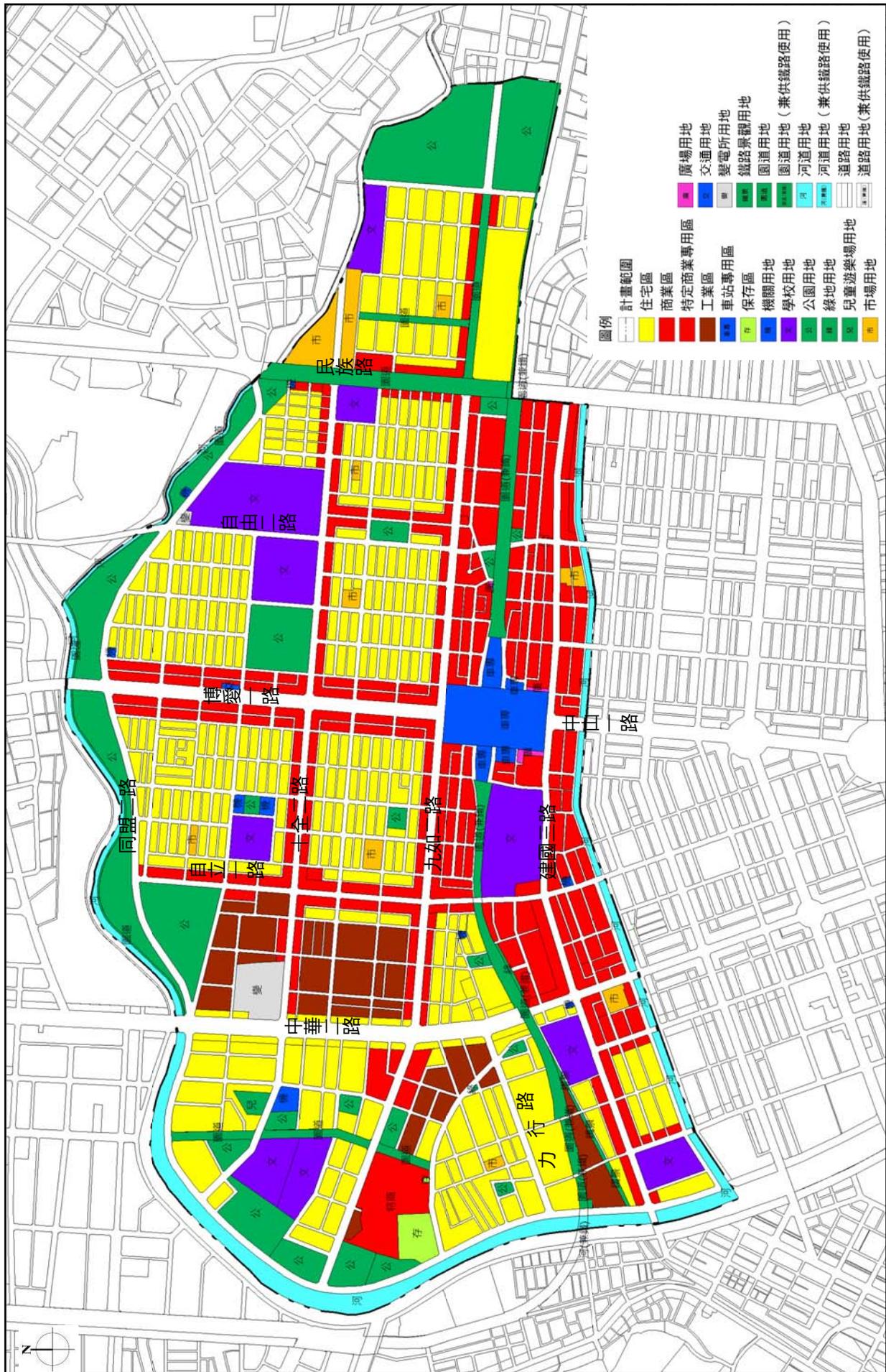


圖 2-2-1 現行都市計畫示意圖

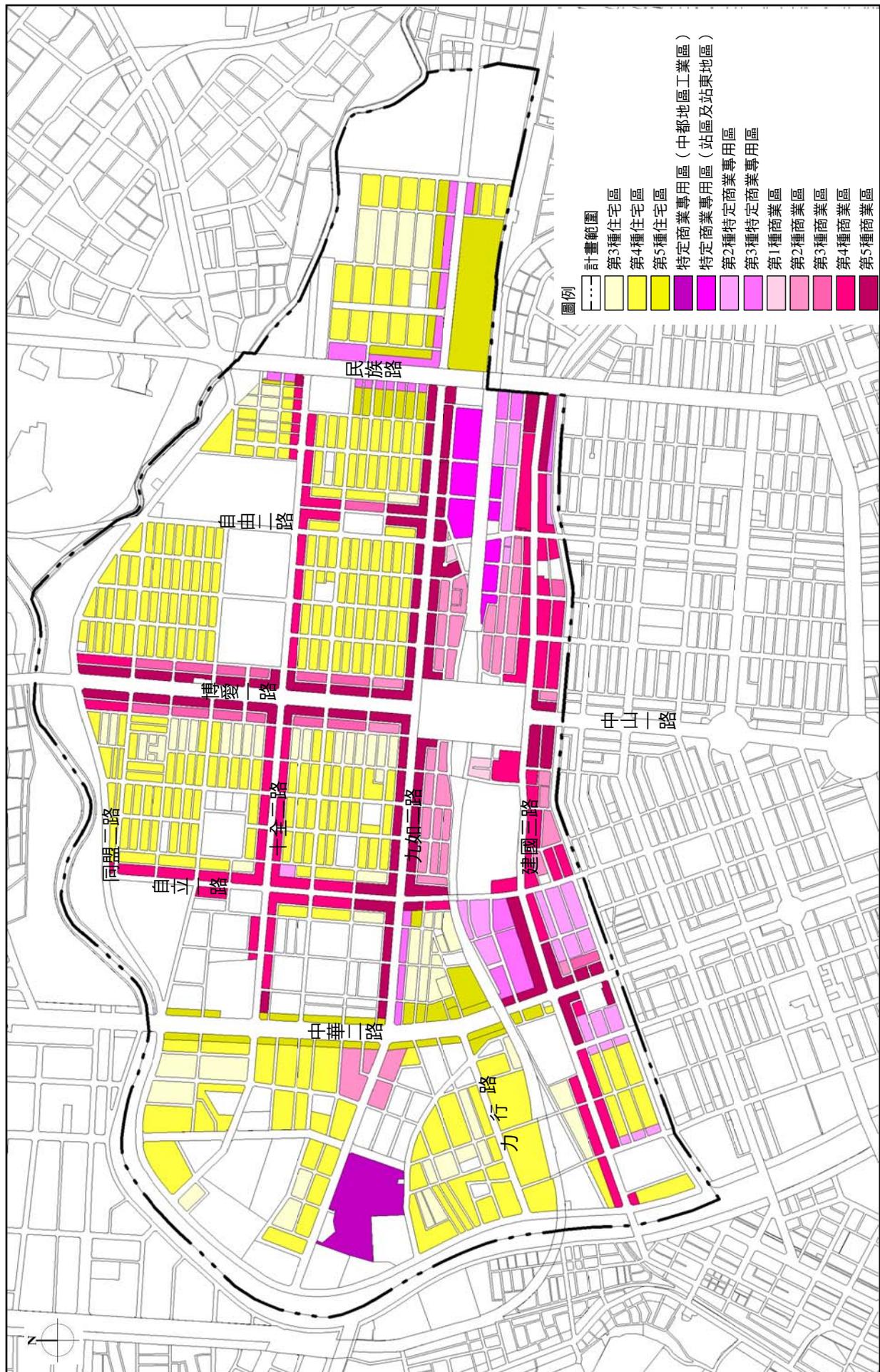


圖 2-2-2 現行容積管制分布示意圖

## 二、變更範圍現行都市計畫

### (一) 自立一路與南台路 195 巷交叉口東側機關用地

位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更原高雄市都市計畫三民區部份商業區（原區公所）為機關用地案」（第307案）變更0.12公頃商業區為機關用地，供高雄市政府使用，其現行都市計畫詳圖2-2-3所示。

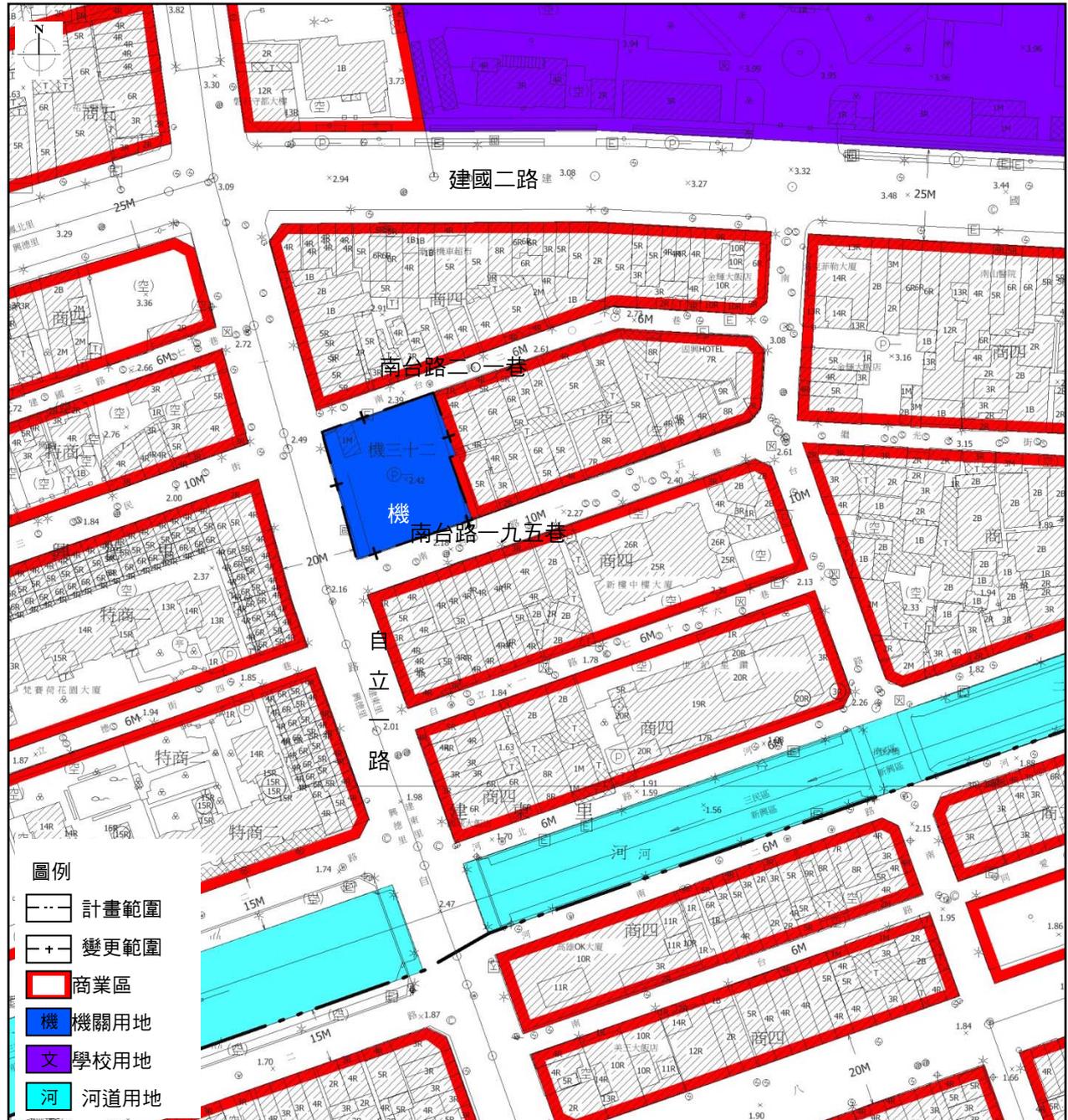


圖 2-2-3 變更位置一現行都市計畫示意圖

## (二) 南北向平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側）及民族國小東南側截角

編號二為平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側）及民族國小東南側截角，該地區於91年8月26日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫區（三民區部份）細部計畫（第二次通盤檢討）案」（第428案）計畫書、圖均標示為道路用地，計畫面積約2.36公頃；然經查本地區之歷次都市計畫變更，於民國65年6月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」（第177案）變更南北向平等路西側部分公園用地為住宅區，其餘地區仍保留做為公園用地，故平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側）及民族國小東南側截角應屬公園用地，將於本計畫後續進行書圖不符修正，其現行都市計畫詳圖2-2-4所示。

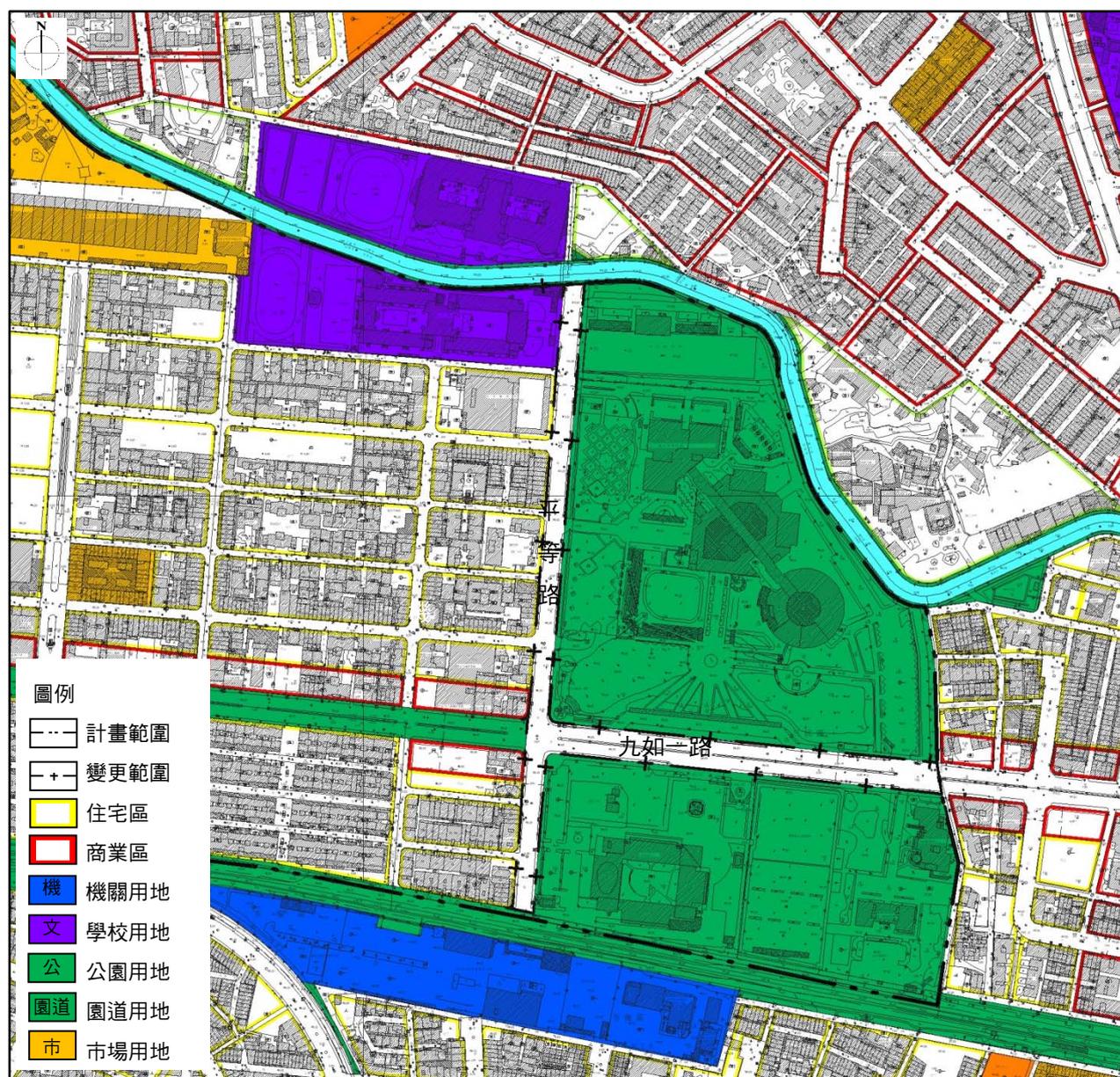


圖 2-2-4 變更位置二現行都市計畫示意圖

### (三) 民族一路與自忠街交叉口之 01-2-機 03 用地

編號三位於民族一路與自忠街交叉口之01-2-機03用地，該機關用地於民國44年5月19日公告發布實施之「實施本市都市計畫分區計畫」（第1案）中，原為公園用地，後於民國78年4月12日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫一號公園用地鄰近都市計畫案」（第263案）中變更0.04公頃公園用地為機關用地，以供興建集會所及老人活動中心。惟三民區公所於本次通盤檢討表示對該用地無使用計畫，且面積狹小不易利用，建議辦理變更，故納入通盤檢討辦理。其現行都市計畫詳圖2-2-5所示。

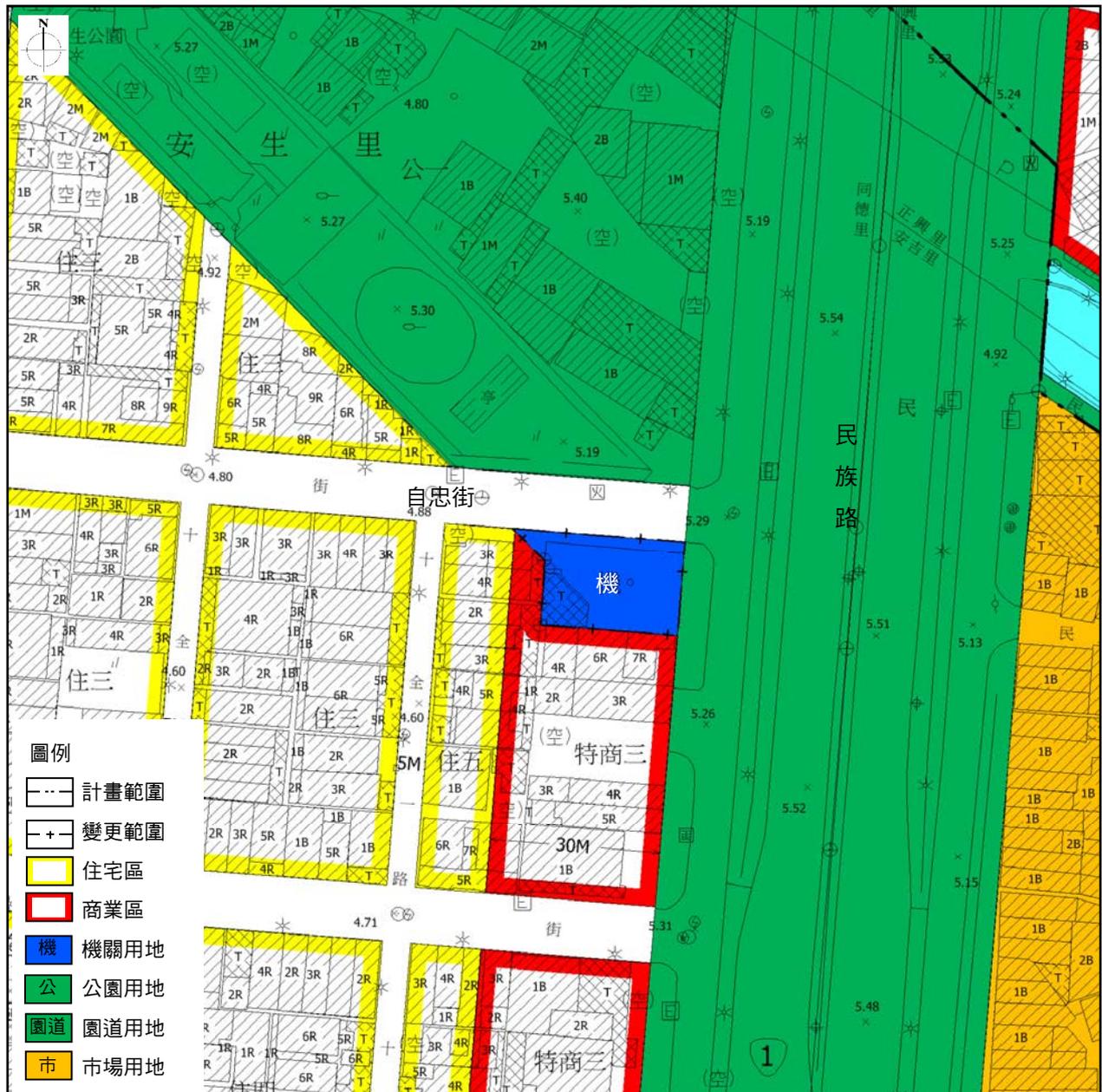


圖 2-2-5 變更位置三現行都市計畫示意圖

#### (四) 高雄醫學院北側之 01-2-機-01 用地

編號四位於高雄醫學院北側之01-2-機01用地，該機關用地於民國44年5月19日公告發布實施之「實施本市都市計畫分區計畫」（第1案）中，原為公園用地，後於民國77年2月3日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫部分公園用地（公（一））為機關用地案」（第244案）變更0.10公頃公園用地為機關用地，並限制用途為電纜連結站使用。惟臺灣電力公司於本次通盤檢討表示該用地已無設置電纜連接站之必要，建議辦理變更，故納入通盤檢討辦理。其現行都市計畫詳圖2-2-6所示。

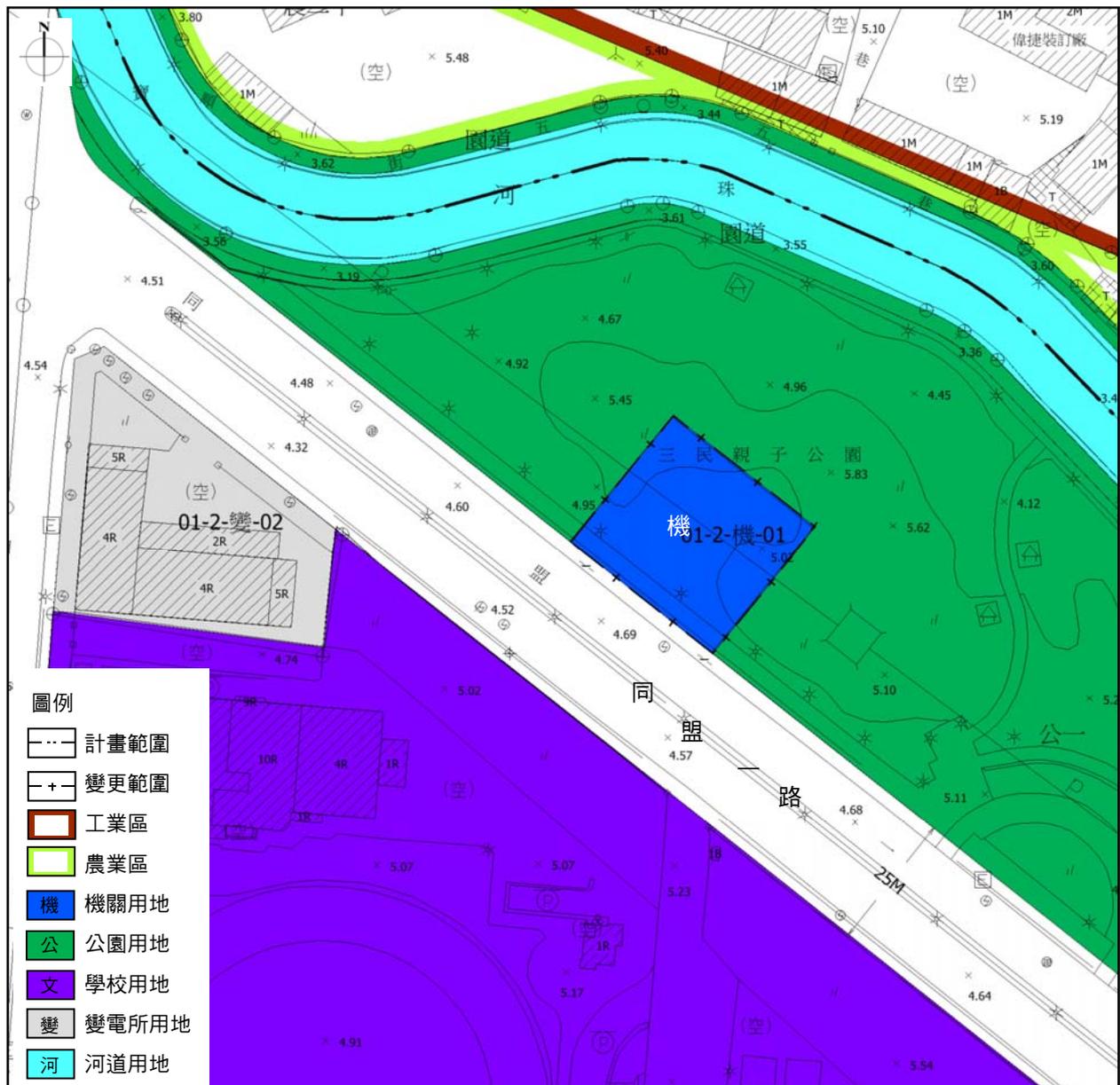


圖 2-2-6 變更位置四現行都市計畫示意圖

## 第三章 社會、經濟及實質發展現況

### 第一節 上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫

#### 一、上位計畫

本計畫之上位指導為全國區域計畫、臺灣北、中、南、東部區域計畫（第二次通盤檢討）及高雄主要計畫，說明如后。

##### （一）全國區域計畫（內政部，102年）

為因應全球氣候變遷趨勢、維護國內糧食安全需求、建立海域使用秩序及追求城鄉永續發展，實施「全國區域計畫」以作為國土保育及發展之上位指導原則。其空間發展基本原則如下：

1. 研擬氣候變遷之土地使用調適策略，配合公布災害潛勢地圖，要求都市計畫及非都市土地開發許可計畫後續均應將災害潛勢納入規劃考量。
2. 增加環境敏感地區項目，從 41 項擴大為 51 項，並建立分級管理機制，使土地使用管制細緻化。
3. 公告直轄市、縣（市）海域區管轄範圍，建立海域區容許使用審查機制，規範未來不得任意使用海域資源。
4. 將沿海自然保護區及一般保護區法制化，並修正土地使用管制規定，檢討限縮海岸保護區之使用項目。
5. 依據糧食安全需求，訂定農地需求總量，以為農地得否變更轉用之參考。
6. 正視新訂或擴大都市計畫問題，要求直轄市、縣（市）政府審慎整體規劃，不得零星個案提出申請。
7. 明確要求直轄市、縣（市）區域計畫應排除環境敏感地區及優良農地後，劃設得申請開發許可區位，以確保國土永續發展，並提高投資明確性。
8. 尊重原住民族權益，研擬因地制宜之土地使用管制規定。
9. 落實政府「輔導未登記工廠合法經營方案」及「自由經濟示範區」等政策，於環保優先前提下，務實研擬土地使用配套措施。
10. 提出直轄市、縣（市）區域計畫應配合事項，要求直轄市、縣（市）區域計畫辦理政策環評，並應辦理公民參與。

##### （二）臺灣北、中、南、東部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）（內政部營建署，101年）

因應大高雄地區具發展山水觀光、國際運籌與貿易之潛力，配合高雄海空雙港擴大投資建設，扶植精緻農漁、觀光、綠能與文化創意等產業，將高屏地區發展定位為「海洋都會及國際經貿運籌中心」。本計畫區即具備有完善之大眾運輸服務，以促進地區貿易之發展。

### （三）高雄市主要計畫案

#### 1. 擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案之原發展定位

高雄市主要計畫歷經民國 71 年底公告發布實施之「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」後，陸續又有多處都市計畫發布實施，而自民國 78 年 11 月起，本府開始辦理擴大及變更高雄市（主要計畫）通盤檢討案，並於民國 85 年 11 月 2 日公告發布實施，以民國 100 年為計畫目標年。

根據該次通盤檢討之規劃內容，增設 147.50 公頃之商業用地，以符合高雄市商業發展需求。而在工業區方面則傾向發展為精密工業區，一般性工業將儘量採集中管理方式，對於重化工業之發展則仍予適度保留或輔導搬遷市區。此外，公共設施用地之劃設則以都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定為標準，公園、綠地、廣場等用地原則上將予以保留。

#### 2. 高雄市主要計畫研究規劃案之發展定位

依據正進行之高雄市主要計畫通盤檢討研究定位，未來應朝向可居高雄、永續高雄的目標邁進，創造適宜的生活品質與就業條件，以確立高雄市邁向南部區域生態及永續發展領導都市，並強化大眾運輸為導向的都市發展模式，發展高雄建立以大眾運輸為導向的空間結構，以各場站節點為核心，連結不同發展定位的都市區塊，形成新都市發展走廊。

三民區部分地區於高雄市主要計畫中定位為「都會金融商貿生活新核心」，利用鐵路地下化縫合都市隙地，以鐵路地下化新生廊帶空間釋出都市更多活動、對話的空間，使其再生結構化，利用都市設計連接原理，在都會空間中加入水體、綠廊，使都市空間成為一個有機體，利用自明性的空間勾勒出高雄市都市紋理。

在前述發展定位下，與三民區部分地區有關之未來構想策略為：重塑都會生活商業新核心，調整商業空間機能，特定區同步結合商務、辦公、金融、休憩、娛樂、商業及居住等內涵；推動大眾運輸村計畫，調整捷運場站周邊土地使用，以高強度及高效率的空間經營，創造都市混合機能與交通樞紐整合為新高雄之心。

### 二、重大及相關建設計畫

本計畫範圍內重大及相關建設計畫包含大眾捷運系統、高雄環狀輕軌捷運建設計畫、鐵路地下化計畫及因應都市紋理轉型之路橋拆遷建設等交通運輸類型；並有鐵路地下化新增捷運站區週邊都市更新策略計畫案及因應鐵路地下化發展契機並考量民眾意見，選定本計畫範圍東南側之民族社區進行都市更新計畫研擬規劃作業等土地規劃類型等文化展演空間類型等相關建設計畫，說明如后。

### (一) 高雄都會區大眾捷運系統第一期發展計畫

高雄都會區大眾運輸系統係為促進高雄都會區都市、經濟發展，整合高雄都會區交通運輸系統，並提供高雄都會區便捷運輸。紅線在本計畫區之博愛一路設有R11、R12等車站，R11站因具鐵路與捷運轉乘機能，為本地區重要交通節點。大眾捷運系統對於本計畫區運輸系統服務水準之提昇助益頗大，本計畫區應考量大眾捷運系統所行經等車站對周邊區域之土地發展之影響，進而調整其都市計畫分區以符發展所需，詳如圖3-1-8所示。

### (二) 高雄環狀輕軌捷運建設計畫

為發揮捷運紅橘線運輸效益、提昇市區路網覆蓋率、強化大眾運輸服務及因應整體都市發展，高雄環狀輕軌捷運建設計畫路線規劃貫穿南、北高雄之人口稠密區及商業中心，並配合台鐵（台鐵捷運化）、捷運、公車等轉運站與轉乘設施規劃，建構完整市區交通網路。

如圖3-1-1所示，依據高雄市政府捷運工程局報核行政院之環狀輕軌路線，其為一環狀路線，路線自凱旋三路—凱旋四路—成功二路—三多五路—海邊路—第三船渠旁計畫道路—七賢三路—臨海二路—西臨港線鐵路廊帶—美術館路—大順一～三路—凱旋二路路旁之台鐵臨港線路廊，沿路廊接回起點，形成一連結南、北高雄的環狀路網，路線長度約為22.1公里，設置36處候車站，並與捷運紅線凱旋站(R6)、凹子底站(R13)、捷運橘線哈瑪星站(O1)及台鐵科工館站、鼓山站、美術館站等6站相互轉乘。

未來環狀輕軌系統建立，對於沿線之大型公共建設，包括多功能經貿園區特定區、台鐵高雄機廠開發、高雄車站特定區等計畫，以及民間投資等大型開發計畫等均有助益；該環狀路線於本計畫範圍內雖未劃設站區，然因行經計畫範圍外周邊，對交通運輸仍有其正面效益，與計畫範圍內之高雄火車站、捷運紅線等交通設施建構便利大眾運輸系統。

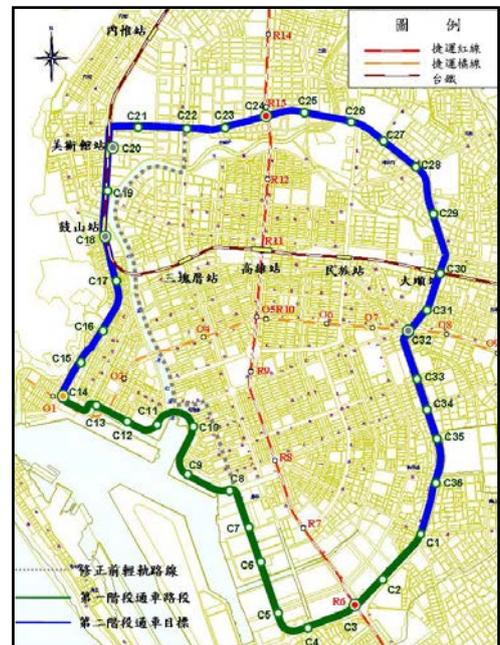


圖 3-1-1 環狀輕軌路線示意圖

### (三) 臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫

「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」計畫為交通部「擴大公共建設投資計畫」之一。計畫範圍為臺鐵西幹線—高雄左營車站以南蔴禎路至正義路，長約9.75公里，主要工程內容為單孔雙軌隧道一座、高雄車站地下化工程（含高雄捷運R11永久站），並增設內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族及大順站等6座通勤車站（詳如圖3-1-2所示）。



圖 3-1-2 「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」計畫示意圖

### 1. 計畫目標

- (1) 高雄市區鐵路地下化並建立6處通勤車站，建構捷運化大眾運輸路網。
- (2) 消彌高雄都會區鐵路兩側阻隔，縫合南北高雄發展紋理。
- (3) 車站周邊土地重新整合與利用，創造都市再契機。

### 2. 發展策略

- (1) 結合臺鐵及高雄捷運共構介面，並預留高鐵銜接空間介面，提供三鐵共站基礎，整合高雄都會區短、中、長程交通運輸機能。
- (2) 現有車站、場站及路廊下地後土地騰空，創造都市再發展之契機，提供公共設施及開放空間，串連都市綠帶系統，延續都市活動。
- (3) 縫合高雄市南北分割發展紋理，結合南北高雄發展，車站周邊土地整合與利用，提升鐵路沿線土地價值。
- (4) 塑造高雄車站周邊地區入口門戶意象，改善都市景觀，提升環境品質。

### 3. 執行現況

#### (1) 都市計畫變更

- A. 變更為「園道用地兼供鐵路使用」：高雄市政府於民國 97 年 4 月 2 日公告發布實施。

- B.高雄車站站區及站東：內政部都委會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議審決通過，並於 99 年 2 月 12 日臺內營字第 0990029306 號函核定，高雄市政府於 99 年 3 月 1 日公告發布實施。
- C.園道用地（第一階段暨第三階段）第二次變更案：內政部都委會 100 年 3 月 1 日第 750 次會議審議通過，100 年 5 月 4 日台內營字第 1000086042 號函核定，高雄市政府於 100 年 5 月 25 日公告發布實施。

(2) 施工中工程：至101年3月31日止進度

- A.西段工程：愛河段鐵路地下化（明挖覆蓋）工程、中華三路段臺鐵鐵路地下化（明挖覆蓋）工程、青海路段及九如段臺鐵鐵路地下化（明挖覆蓋）工程、新左營站場附屬營運設施新建工程。
- B.東段工程：民族路段臺鐵鐵路地下化（明挖覆蓋）工程、大順路段臺鐵鐵路地下化（明挖覆蓋）工程。
- C.高雄車站：高雄車站臨時軌及擋土壁工程、高雄車站段先期工程之電梯電扶梯工程、高雄車站段臨時軌電車線改善及拆除工程、高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程。

(3) 已竣工工程

臨時軌道路基工程（二）、九如路段臺鐵隧道先期工程、高雄計畫西段植栽處理工程、行車調度無線電話系統工程、新左營站場電車線系統工程、高雄車站先期工程（一）、高雄計畫東段植栽處理工程、新左營站場號誌及電聯鎖設備增設工程、高雄車站段先期工程（二）、新左營站場增設工程。

4. 與本計畫之關聯性

本計畫區之高雄車站與鐵路廊帶為該計畫重點實施地區。鐵路地下化計畫完工後，對本計畫區主要影響為消彌鐵路兩側阻隔之都市發展現象、解決現有鐵路平交道衍生交通擁塞、完整串聯高鐵左營車站至高雄車站間園道系統，且可活絡原高雄車站周邊老舊地區都市發展情形，並藉由前述影響，重新注入新興商業機能並強化運輸生活圈理念；因此本此通盤檢討主要工作內容為檢視鐵路地下化後之都市縫合、周邊環境整合議題以及整合相關土地使用管制規則與都市設計基準；有關鐵路地下化範圍詳如圖 3-1-8 所示。

(四) 臺鐵捷運化－高雄市區鐵路地下化計畫 ACL212 標高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程都市設計審議報告（核備版）

為進行高雄車站段工程，由交通部鐵路改建工程局南部工程處申請並提送「高雄計畫」東段工程高雄車站新建工程都市設計審議案，其工程內容主要包含興建臺鐵地下化雙軌隧道及高雄車站，長約1,250公尺，捷運R11永久車站（非申請範圍）與中博地下道（非申請範圍），另包括道路工程、站區景觀設施、舊站遷移工程等，範圍如圖3-1-3所示，以下簡要說明高雄車站相關規劃內容。



圖 3-1-3 高雄計畫東段工程高雄車站工程範圍示意圖

1. 車站建築概述

高雄車站建築主要包括地下 4 層及地上 4 棟 4 層商辦大樓，各樓層主要使用用途如表 3-1-1 所示。

表 3-1-1 高雄車站建築各樓層主要使用用途

樓層	使用類組	主要使用用途
RF		機房、樓梯間、水箱、機電設施、巨型拱架。
G+4F	B-2商場百貨、G-2辦公場所	商場百貨、臺鐵辦公室、臺鐵廚房。
G+3F	B-2商場百貨、G-2辦公場所	商場百貨、辦公室。
G+2F	B-3餐飲場所、G-2辦公場所	餐飲店、辦公室、自行車道空中通廊。
G+1F	B-3餐飲場所、G-2辦公場所	餐飲店、舊車站、廣場景觀綠化、通風井、緊急逃生梯等。
U-1AF U-1F	A-2運輸場所、B-3餐飲場所 G-2辦公場所、G-3店鋪診所	下沉式廣場（主要車站入口空間）、餐飲店、店鋪、臺鐵大廳、售票區、付費區、站務辦公室、機房、機車停車場、汽車停車場等。
U-2F	A-2運輸場所、B-3餐飲場所	餐飲店、臺鐵車站軌道、月臺區、機房、捷運R11站
U-3F	A-2運輸場所、B-3餐飲場所	轉乘非付費區、餐飲店、臺鐵附費區、捷運R11站
U-4F	A-2運輸場所	捷運R11站永久車站

## 2. 動線規劃

考量高雄車站需乘載各類型交通轉運機能，以供汽車、公車、客運、機車、自行車及捷運轉運等綜合使用動線規劃含有交通轉乘規劃、人行動線規劃、停車場規劃、計程車排班區、自行車停車規劃、長途客運停靠空間規劃等；其交通轉乘如圖 3-1-4 所示。



圖 3-1-4 高雄車站交通轉乘規劃示意圖

## 3. 未來開發量體 (如圖 3-1-5 所示)



資料來源：高雄市政府交通局。

圖 3-1-5 高雄車站開發量體示意圖

#### 4. 與本計畫之關聯性

高雄車站為本計畫區重點開發地區，為高雄市中心最重要的鐵路車站、高雄都會區首要的交通轉運樞紐，亦為本計畫區都市發展核心。近年高雄火車站周邊商業使用型態主要多為補習業、旅館業、成衣買賣及電腦設備買賣為主，後續因應高雄火車站鐵路地下化工程，重新打造高雄火車站意象，將提昇與活絡本計畫區都市景觀與產業活動。

#### (五) 推動鐵路地下化工程暨周邊場域縫合規劃案

該計畫為辦理高雄市區鐵路地下化計畫及周邊整體縫合發展規劃，並進行相關場站、園道細部設計提送都市設計審議事宜，並針對台鐵高雄港站地區文化保存、都市開發之發展規劃，進行相關發展計畫之研擬。

與本計畫有關部份為配合高雄市政府為辦理高雄市區鐵路地下化園道用地都市設計審議事項，以補充「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」（第523案），特訂定園道用地都市設計審議原則，若該園道用地都市設計審議原則實施後，本計畫區內約有10.69公頃園道用地（兼供鐵路使用）於後續辦理土地開發時均需依據該審議原則辦理都市設計作業。其內容規範項目如下：

1. 送審文件圖說製作原則
2. 園道生態設計原則
  - (1) 園道生態設計目標
  - (2) 中央綠帶設計原則
  - (3) 植栽樹種選取原則
  - (4) 生態指標之設計原則
  - (5) 水資源管理
3. 人行步道與自行車道系統設計原則
4. 節點廣場設計原則
5. 通勤車站區設計原則
6. 街道傢具設計原則

#### (六) 高雄車站中博平面化

位於高雄車站東側之中博高架橋經98年10月本府捷運局基於捷運軌道營運安全，提出「研商中博地下道取消改走平面道路後續處理」報告，後經多次邀集專家學者研商評估後，綜合考量車站整體意象完整性，及防洪、捷運軌道風險、都市景觀及公共運輸形象等因素，決議高雄車站中山路、博愛路南北連通方式採平面化辦理，不以設置中博地下道方案辦理。

中博地下道取消後，為審慎因應處理站區周邊交通運輸規劃，經綜合研析高雄車站站區發展、都市計畫景觀及城市記憶、穿越性車流服務、車站轉乘空間配置、車站設計施工及通車期程等因素，未來高雄車站中博平面化之南北連通方式將採「站區運輸優化方案」辦理，各主要評估因素如下：

1. 高雄車站站區發展：站區土地未被穿越切割，地面層可創造大型都市活動場所，且站體建築物集中配置，可形塑鮮明之車站站體意象。
2. 都市計畫景觀及城市記憶：舊火車站歷史建築可遷回廣場中央，周邊腹地寬廣，亦形塑明顯城市地標意象。
3. 穿越性車流服務：車站二側站東路、站西路以「反曲線」方式連接中山路、博愛路，南北向穿越道路簡化為中山/建國、博愛/九如 2 處路口，南北向穿越性車流尚可順暢通行。
4. 車站轉乘空間配置：轉乘區集中於站北道路周邊，台鐵、捷運、公車及公路客運旅客轉乘步行距離最短，且臨停接送區車輛不影響站東路、站西路南北穿越車流通行，轉乘動線及區位均為最佳配置。
5. 車站設計施工及通車期程：地面層規劃對鐵路地下化工程影響較小，且不影響 106 年鐵路地下化通車之工程進度。

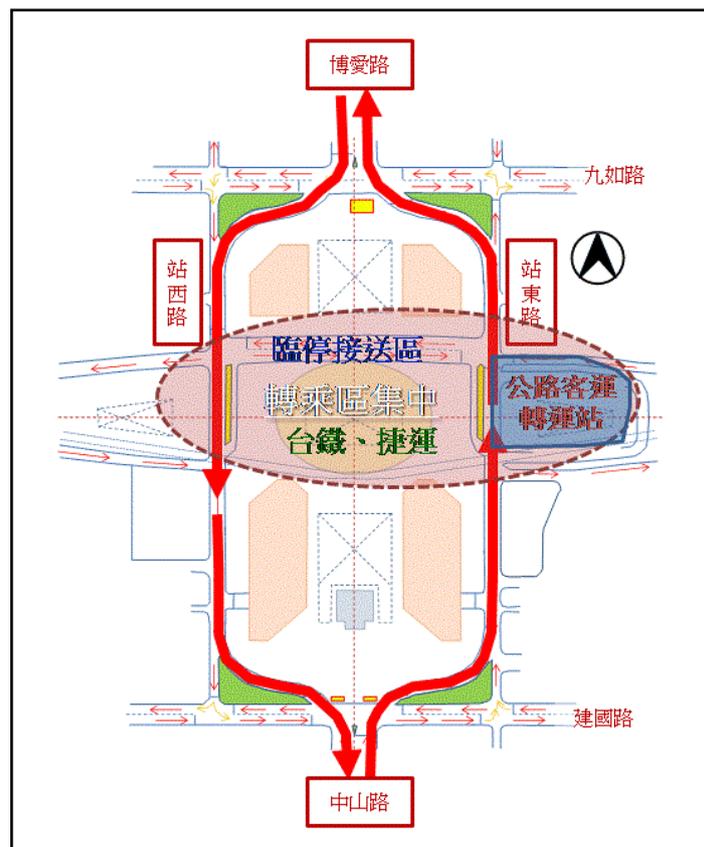


圖 3-1-6 高雄車站穿越性車流服務及轉乘空間配置示意圖

### (七) 配合鐵路地下化後之市區平交道、高架橋、陸橋拆遷相關工程

因應鐵路地下化計畫實施後之都市市容與都市紋理變遷，本府工務局預計於鐵路地下化通車後，將高雄市區之7處平交道、14處高架橋、陸橋與地下道進行拆除作業，讓平面道路貫穿市區，有利於建立生活圈便捷性，增加南北向道路亦有助於道路順暢，可同時提升原有橋樑等周邊住宅價值，活絡城市發展。有關本計畫範圍內之陸橋拆遷時程如表3-1-2所示。

表 3-1-2 本計畫範圍內之陸橋拆遷時程

編號	名稱	預計拆除時程
1	自立陸橋	107年1月至9月
2	中華地下道	108年7月至109年3月
3	中博高架橋	109年3月後
4	民族陸橋	109年4月至12月

資料來源：本計畫整理。

### (八) 高雄市區台鐵鐵路地下化新增捷運站區週邊都市更新策略計畫案

依據高雄市政府都市發展局於民國97年之規劃，鐵路地下化後，利用都市更新理念，促進高雄車站及鐵路廊帶沿線周邊地區之都市改造再生，位於三民區部分地區十全路以南、中華路以西區域。本案藉由都市更新策略計畫導入生態、生活、生產、公共設施及交通運輸更新策略，提出四大機能分區作為整體發展策略：藍、綠軸線發展－自然文化生活城區（Cultural Town）、工業用地更新再發展－水岸生活創意產業城區（Waterfront Town）、老舊市中心商業區更新－城中經貿綠都心（Downtown Green Center）、住宅更新－人本智慧城區（Ubiquitous Town）等，本計畫區位於水岸生活創意產業城區、城中經貿綠都心、人本智慧城區，應考量在上述整體發展策略之下，對本計畫區高雄車站、中都地區等之土地發展影響，進而調整其都市計畫分區以符發展所需，詳如圖3-2-8所示。

### (九) 高雄市推動都市更新整建維護計畫案

高雄市政府近年欲於發展老舊地區推動都市更新，選定本計畫區東南側之民族社區作為都市更新推動示範地區。民族社區為民國65年由高雄市政府興建之大型國民住宅社區，現因屋況老舊，鄰近鐵路地下化計畫設置之民族通勤車站之因素，成為民族社區推動都市更新之發展契機；本案預期發揮推動民族社區都市更新計畫與執行方案之規劃目的如下：

1. 檢視高雄鐵路地下化通勤車站對地區再發展影響與產業轉型效用，強化民族社區再發展的機遇與潛力。
2. 因應民族社區發展條件與經濟特性，透過產權、實質環境、居民意願及不動產市場特性分析，了解社區再發展的潛力與限制條件。
3. 檢討重建與整建等不同類型都市更新方法在民族社區適用的可行性與預期效益，並透過財務方案的模擬與分析，配合都市更新計畫之研擬，作為後續方案執行依據。

4. 由創新概念與執行機制的法令配套著眼，發掘南方城市在都市更新制度下可行的獎補助策略，以落實都市更新之行銷與推廣。

綜合上述，提出整建維護與拆除重建分析方案，其系統性定位為「生態型住商複合生活中心」，發揮1.改善社區風貌，提升地區活化發展、2.與周圍商業活動結合，創造更新價值、3.配合都市計畫調整，提供社區整合更新、4.配合周圍開放空間，創造新的景觀環境等目標；主題性定位為「延續站區站東商業更新活力進而創造更新利基」，由建築立面、屋頂空間綠美化及公共空間著手。更新後期望以改善社區風貌、結合周圍商業活動、配合周圍開放空間之發展方式，提供整體社區整合更新，並提高使用價值，其都市更新範圍如圖3-1-7所示。



圖 3-1-7 民族社區更新範圍示意圖

#### (十) 新客家文化園區

新客家文化園區位於本計畫範圍公1及公2用地內，其特色為鄰近愛河畔愛河之心、光之塔、客家文物館等景點，為全台灣首座都會型客家文化園區；全區以自然生態導向，保留原有的樹木，融入客家意象為規劃理念，園內設置客家花香步道，全長約1.05公里，步道兩旁佈滿桂花、夜合花，呈現客家人愛花的生活文化。另光之塔周邊表演廣場，已改善美化作為戶外小型表演舞台，每月辦理一場藝文展演活動，宣揚客家文化。

「高雄市新客家文化園區」，除了是各界接觸、認識客家的「窗口」，也是各族群文化交流的「平台」。不只是客家的社區，也是市民共同的資產，期望「高雄市新客家文化園區」能成為高雄客家具指標性建設之一，南台灣文化網絡中耀眼的一環。

### 三、鄰近地區都市計畫

本細部計畫區位於高雄市中心地區，北側為凹子底地區細部計畫、內惟埤文化園區特定區計畫，東側為灣子內地區細部計畫，西側為鼓山地區細部計畫，南側為鹽埕地區細部計畫及前金、新興、苓雅細部計畫。依據前述各計畫現行都市計畫之規劃，本細部計畫相鄰都市計畫之土地使用分區以住宅區及商業區為主，詳如圖3-1-9所示。

### 四、綜合分析

綜合前述上位及相關建設計畫內容，本計畫區內主要推動之建設計畫為交通運輸類別之捷運系統、輕軌系統、鐵路地下化計畫，民族社區都市更新計畫、都市計畫工業區檢討及觀光類別之新客家文化園區，因此未來本計畫內應配合前述計畫，進行都市發展用地檢討、土地使用管制規定內容之增修等工作內容；其各計畫與本計畫之關聯性如表3-1-3所示。

表 3-1-3 上位、重大及相關建設計畫對本計畫之關聯性

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
1	全國區域計畫	為因應全球氣候變遷趨勢、維護國內糧食安全需求、建立海域使用秩序及追求城鄉永續發展，實施「全國區域計畫」，係為規範為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，指導直轄市、縣(市)區域計畫進行實質土地規劃，係屬實質計畫。	依據全國區域計畫指導，未來本計畫應配合高雄市擬定之區域計畫進行都市計畫檢討。
2	臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)	為承續「國土空間發展策略計畫」精神提升臺灣整體競爭力、以策略性的空間規劃做為直轄市及縣市區域計畫指導原則、以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理等重點，以達到自然資源與生態環境永續、城市區域產業創新與轉型整合、城鄉永續發展及國土美質提升等三大目標。	將高屏地區定位為熱帶海洋都會及國際經貿運籌中心，故本計畫應發揮高雄車站之三鐵共構機能，加速經濟貿易發展。
3	高雄市主要計畫案	高雄市都市計畫規劃之上位指導計畫，定位高雄市未來應朝向可居高雄、永續高雄的目標邁進，並強化大眾運輸為導向的都市發展模式，建立空間結構。	將本計畫定位為「都會金融商貿生活新核心」，利用鐵路地下化縫合都市隙地，以鐵路地下化新生廊帶空間釋出都市更多活動、對話的空間。
4	高雄都會區大眾捷運系統第一期發展計畫	為促進高雄都會區都市、經濟發展，整合高雄都會區交通運輸系統，並提供高雄都會區便捷運輸，目前紅線、橘線已興建完成。	紅線在本計畫區博愛一路設有R11、R12等車站，R11站因具鐵路與捷運轉乘機能，為本地區重要交通節點，有助於提升本計畫區運輸系統服務水準。
5	高雄環狀輕軌捷運建設計畫	高雄環狀輕軌捷運建設計畫路線規劃貫穿南、北高雄之人口稠密區及商業中心，並配合台鐵(台	該環狀路線於本計畫範圍內雖未劃設站區，然因行經計畫範圍外周邊，對交通運輸仍有其正面效

表 3-1-3 上位、重大及相關建設計畫對本計畫之關聯性（續）

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
		鐵捷運化)、捷運、公車等轉運站與轉乘設施規劃，建構完整市區交通網路。	益，與計畫範圍內之高雄火車站、捷運紅線等交通設施建構便利大眾運輸系統。
6	臺鐵捷運化－高雄市區鐵路地下化計畫	為交通部「擴大公共建設投資計畫」之一，主要工程內容為單孔雙軌隧道一座、高雄車站地下化工程，並增設內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族及大順站等6座通勤車站。	本計畫區之高雄車站與鐵路廊帶為該計畫重點實施地區，未來應考量鐵路廊帶地下化後之都市縫合、周邊環境整合議題。
7	臺鐵捷運化－高雄市區鐵路地下化計畫ACL212標高雄車站段地下化(明挖覆蓋)工程都市設計審議報告	為高雄車站明挖覆蓋工程計畫，說明申請都市設計審議範圍與工程內容。	該高雄車站興建工程為本計畫區內主要建設項目之一，後續應持續檢討與周邊土地使用分區競合關係。
8	推動鐵路地下化工程暨周邊場域縫合規劃案	為辦理高雄市區鐵路地下化計畫及周邊整體縫合發展規劃，並進行相關場站、園道細部設計提送都市設計審議事宜，並針對台鐵高雄港站地區文化保存、都市開發之發展規劃，進行相關發展計畫之研擬。	本計畫區內約有10.69公頃園道用地(兼供鐵路使用)於後續辦理土地開發時均需依據該審議原則辦理都市設計作業。
9	高雄車站中博平面化	綜合考量車站整體意象完整性，及防洪、捷運軌道風險、都市景觀及公共運輸形象等因素，後續高雄車站中山路、博愛路南北連通方式採平面化辦理。	位於高雄車站東側，連結中正路及博愛路之中博高架橋未來以平面化方式辦理後，配合鐵路地下化規劃，建立完善運輸體系，並可提升都市景觀。
10	配合鐵路地下化後之市區平交道、高架橋、陸橋拆遷相關工程	因應鐵路地下化計畫實施後之都市市容與都市紋理變遷，本府工務局預計於鐵路地下化通車後，將高雄市區之7處平交道、14處高架橋、陸橋與地下道進行拆除作業，讓平面道路貫穿市區，有利於建立生活圈便捷性，增加南北向道路亦有助於道路順暢，可同時提升原有橋樑等周邊住宅價值，活絡城市發展。	本計畫範圍內之2處陸橋、2處地下道及1處高架橋預計於107年開始辦理拆遷作業，未來增加之南北巷道路將促進都市發展空間之融合。
11	高雄市區台鐵鐵路地下化新增捷運站區週邊都市更新策略計畫案	以都市更新理念，促進高雄車站及鐵路廊帶沿線周邊地區之都市改造再生，以都市更新策略計畫導入生態、生活、生產、公共設施及交通運輸更新策略，提出四大機能分區作為整體發展策略。	本計畫區位於水岸生活創意產業城區、城中經貿綠都心、人本智慧城區。
12	高雄市推動都市更新整建維護計畫案	因應社區老舊、鄰近鐵路地下化計畫將於民族社區設置之民族通勤車站之因素，將民族社區作為都市更新推動示範地區。	民族社區實施都市更新後，將可作為本計畫區老舊地區實施都市更新範例。
13	新客家文化園區	建設新客家文化園區為全台灣首座都會型客家文化園區。	配合打造「高雄市新客家文化園區」，成為高雄客家具指標性建設之一，將該土地使用管制規則納入本計畫內。

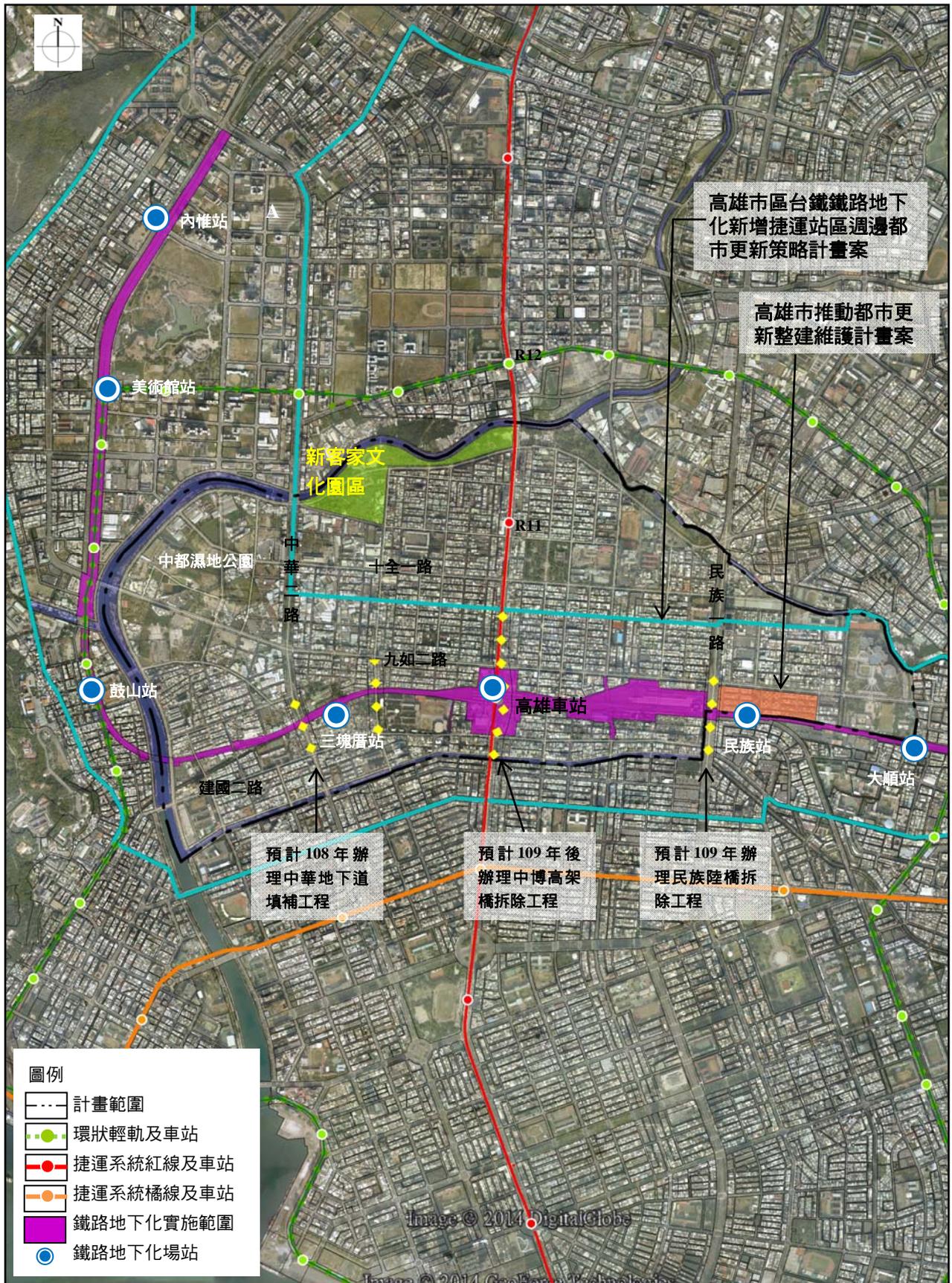


圖 3-1-8 重大建設計畫示意圖

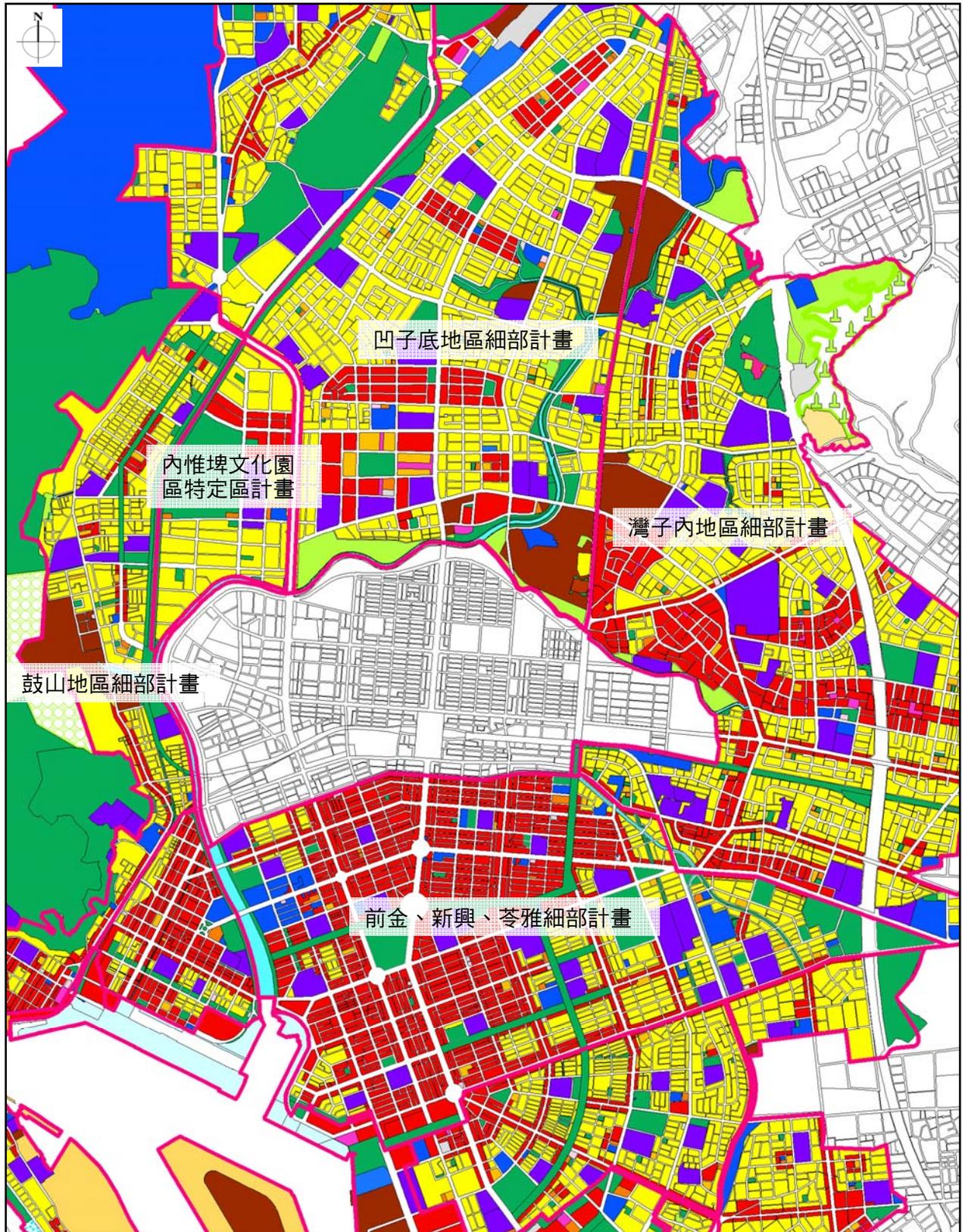


圖 3-1-9 鄰近都市計畫示意圖

## 第二節 人口發展分析

### 一、人口成長

三民區部分地區自民國93年至102年間之人口數由106,646人減少至94,101人，減少15,545人，成長率約為-1.67%至-1.04%，年平均成長率約為-1.18%。本地區人口減少之除因本地區為三民區舊市區，發展已呈飽和，且外圍新興社區開發影響外，尚有因應眷村改建與交通部台灣鐵路管理局依行政院函頒「國有宿舍涉及眷舍房地加強處理方案」，收回退休員工及配偶宿舍之因素，分別於民國95年裁撤九如里、民國99年裁撤港北里，造成本地區人口負成長。

戶數與戶量均為逐年減少之趨勢，戶數由民國93年的37,580戶減少至民國102年的37,489戶，戶數無明顯增減，僅小幅度減少91戶；戶量則由民國93年的2.84人/戶降至民國102年的2.51人/戶，顯示本計畫區因應整體人口組成趨勢，家庭型態已由大家庭漸轉變為小家庭。有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表3-2-1及圖3-2-1所示。

表 3-2-1 歷年人口數、戶數統計分析表

年別	人口數 (人)	成長率 (%)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	男 (人)	女 (人)	性別比例 (%)
93	106,646	—	37,580	2.84	53,872	52,774	102.08
94	104,963	-1.58	37,612	2.79	52,925	52,038	101.70
95	103,312	-1.57	37,363	2.77	52,015	51,297	101.40
96	101,756	-1.51	37,277	2.73	51,129	50,627	100.99
97	100,588	-1.15	37,458	2.69	50,441	50,147	100.59
98	99,271	-1.31	37,653	2.64	49,640	49,631	100.02
99	98,165	-1.11	37,881	2.59	48,984	49,181	99.60
100	96,526	-1.67	37,746	2.56	47,979	48,547	98.83
101	95,087	-1.49	37,582	2.53	47,102	47,985	98.16
102	94,101	-1.04	37,489	2.51	46,602	47,499	98.11
近10年平均成長率							-1.18%
近5年平均成長率							-1.04%

註：統計時間為民國103年。

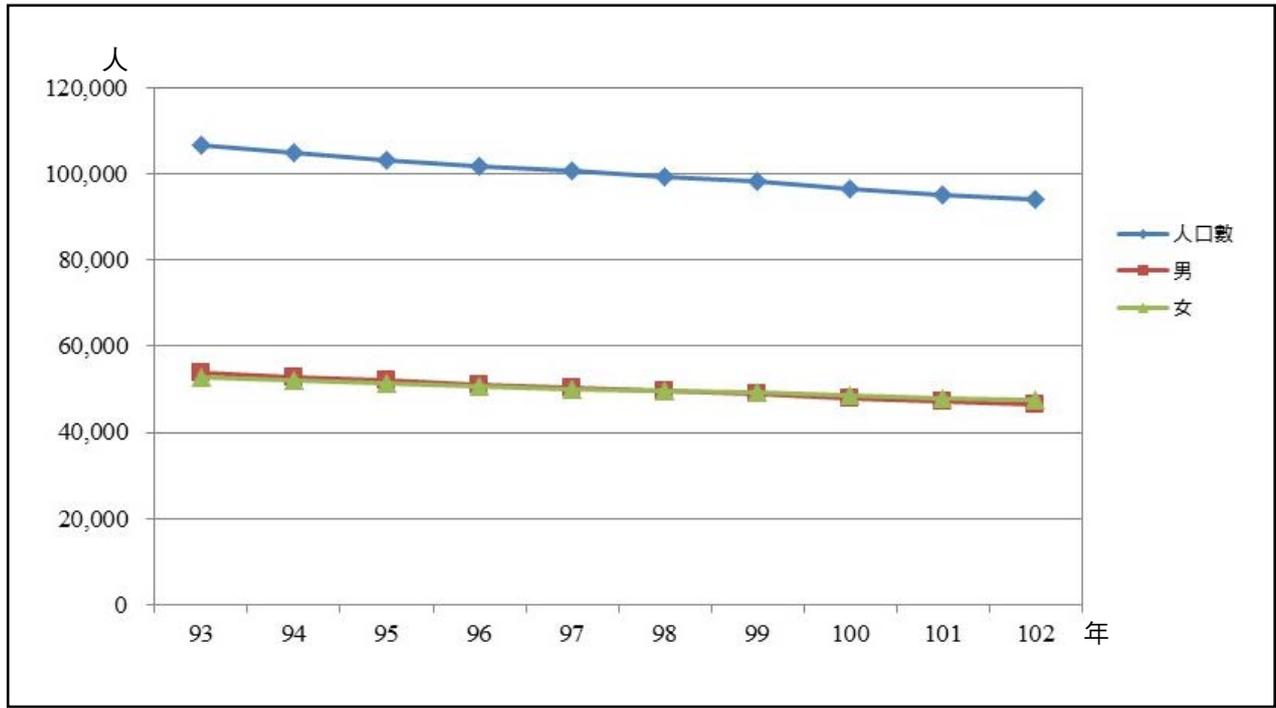


圖 3-2-1 人口成長趨勢示意圖

## 二、人口年齡組合

本計畫區之人口年齡以55~59歲所占比例為最高，為8.47%，其次為30~34歲、35~39歲及50~54歲之年齡人口約為8.45%、8.07%、7.95%，顯示以年齡層以30~59歲人口占大多數，詳表3-2-2所示。

表 3-2-2 各年齡結構統計表

年齡別	性別		合計	比例 (%)	年齡別	性別		合計	比例 (%)
	男 (人)	女 (人)				男 (人)	女 (人)		
0~4歲	1,587	1,434	3,021	3.21	55~59歲	3,786	4,189	7,975	8.47
5~9歲	1,645	1,520	3,165	3.36	60~64歲	3,514	3,872	7,386	7.85
10~14歲	2,184	1,922	4,106	4.36	65~69歲	2,162	2,339	4,501	4.78
15~19歲	2,648	2,426	5,074	5.39	70~74歲	1,884	2,042	3,926	4.17
20~24歲	2,891	2,815	5,706	6.06	75~79歲	1,291	1,585	2,876	3.06
25~29歲	3,393	3,028	6,421	6.82	80~84歲	786	896	1,682	1.79
30~34歲	3,990	3,963	7,953	8.45	85~89歲	403	482	885	0.94
35~39歲	3,799	3,798	7,597	8.07	90~94歲	100	170	270	0.30
40~44歲	3,473	3,510	6,983	7.42	95~99歲	17	27	44	0.06
45~49歲	3,469	3,574	7,043	7.48	100歲以上	1	2	3	0.01
50~54歲	3,579	3,905	7,484	7.95	合計	46,602	47,499	94,101	100.00

註：統計時間為民國103年。

## 第三節 產業經濟發展分析

### 一、縣市合併後高雄市產業空間發展趨勢及政策

#### (一) 產業群聚態勢與政策走向

本市已於民國99年12月25日合併升格，根據本府經濟發展局「高雄地區重點產業與策略性產業招商引資策略之研究」總結成果報告書，為掌握大高雄地區產業之發展特色，將高雄地區產業概況分為原高雄市、原高雄縣產業發展概況及高雄地區工業區及產業園區概況，以掌握大高雄地區產業發展優勢及潛力，茲說明大高雄地區產業發展概況如下：

#### 1. 金屬、化材等製造業占有支撐地區經濟發展之重要地位

就原高雄市地區而言，以石油及煤製品製造、基本金屬製造、電子零組件製造業為主，占全國該業比重分別為 28.10%、26.34%及 6.30%，以 95 年原高雄市地區工商業場所單位全年生產總額為 1 兆 7,770 億元來看，原高雄市地區三大產業約占地區生產總額之 46.01%。就原高雄縣地區而言，則以化學材料製造、基本金屬製造、金屬製品製造產業為主，占該全國該業比重分別為 28.09%、22.65%及 14.94%，以 95 年原高雄縣地區工商業場所單位全年生產總額為 1 兆 2,824 億元來看，原高雄縣地區三大產業約占地區生產總額之 58.55%。綜觀大高雄地區產業結構，是以基本金屬製造、化學材料製造、石油及煤製品製造業為主，占大高雄地區產業 40.15%，如表 3-3-1 所示。

此外，原高雄市地區產值居全國首位之產業包含：基本金屬製造業，占全國 26.34%；其他運輸工具製造業，占全國 20.29%。原高雄縣地區產值居全國首位之產業包含：化學材料製造業，占全國 28.09%；廢棄物清除、處理及資源回收業，占全國 15.20%。綜合上述，顯示金屬、化材等製造業占有支撐大高雄地區經濟發展之重要地位。

#### 2. 主力、中堅、新興產業群聚發展態勢與發展概況調查與分析

根據本府經濟發展局「高雄地區重點產業與策略性產業招商引資策略之研究」總結成果報告書，其內容藉由產值及就業人數觀點，歸納出主力及中堅產業可能選項，並對照主力、中堅產業之定義，選定主力產業為化學、金屬產業，中堅產業為觀光旅遊、運籌物流產業。另選定大高雄地區發展之新興產業，包含有綠色環保、數位文創及精緻農業。該報告所歸納出大高雄地區適合發展之主力、中堅、新興產業及其產業涵蓋範圍如表3-3-2所示，並分別說明如下：

表 3-3-1 大高雄地區產業發展概況

原高雄市前十大產業			原高雄縣前十大產業			高雄市合併後前十大產業		
產業別	生產總額 (百萬元)	占全國 該業 比重 (%)	產業別	生產總額 (百萬元)	占全國 該業 比重 (%)	產業別	生產總額 (百萬元)	占全國 該業 比重 (%)
石油及煤 製品製造業	310,670	28.10	化學材料 製造業	344,477	28.09	基本金屬 製造業	573,054	48.99
基本金屬 製造業	308,090	26.34	基本金屬 製造業	264,964	22.65	化學材料 製造業	344,477	28.09
電子零組 件製造業	198,887	6.30	金屬製品 製造業	141,404	14.94	石油及煤 製品製造業	310,670	28.10
批發業	98,853	5.95	批發業	41,167	2.48	電子零組 件製造業	223,379	7.08
零售業	66,100	6.28	機械設備 製造業	38,329	5.34	金屬製品 製造業	183,312	27.08
專門營造 業	59,603	10.64	專門營造 業	37,812	6.75	批發業	140,020	8.43
金融中介 業	54,037	4.05	零售業	32,894	3.13	零售業	98,994	9.41
其他運輸 工具製造業	48,422	20.29	塑膠製品 製造業	28,570	6.78	專門營造 業	97,415	17.39
金屬製品 製造業	41,908	4.43	醫療保健 服務業	26,810	5.00	醫療保健 服務業	67,254	12.55
醫療保健 服務業	40,444	7.55	電子零組 件製造業	24,492	0.78	金融中介 業	54,037	4.05

資料來源：行政院主計處，「工商及服務業普查」，2011年。

表 3-3-2 大高雄地區產業涵蓋範疇一覽表

分類	產業	產業鏈缺口	策略
主力產業	石化	電子光電特用化學品 土水整治化學品	高雄特用化學品廠商切入 TFT-LCD 產業供應鏈之材料端 促進研發進入量產
	金屬	精微模具	規劃「創新金屬科技專區」發展腹地以協助模具廠商進駐
中堅產業	運籌物流	物流中心 生產者服務	針對國內外物流廠商型態、提供對應的物流中心廠區選擇 引進國內外關鍵性廠商營運總部設立
新興產業	綠色環保	環境規劃 諮詢服務 資源管理軟體 太陽能系統	將中鋼聞名的節能 know-how 挹入他業 協助廠商成為旗艦系統整合商
	數位文創產業	數位內容 專利產業化	發展金融貿易、營運總部、科技研發

資料來源：高雄市政府經濟發展局，「高雄地區重點產業與策略性產業招商引資策略之研究」總結成果報告書，2011年。

(1) 主力產業（如圖3-3-1所示）

A. 石化產業—集中於楠梓及原高雄縣工業區（大社、仁武、林園）

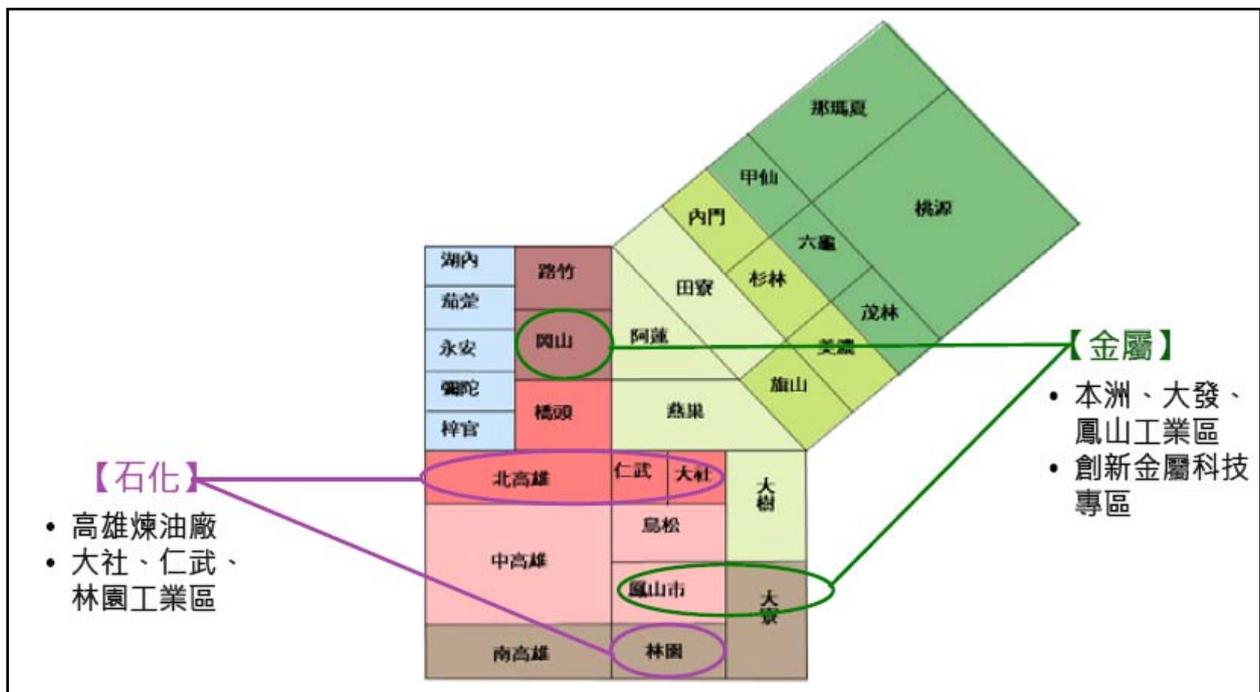
石化產業部分，上中游產業多集中於大高雄地區，以本市楠梓區乃至林園區、大社區、仁武區等為石化重工業區，但近十多年來的環保工安事件以及製程落後所帶來的污染，尤其是左楠地區的後勁民眾對石化產業失去信心。

觀察新加坡裕廊島、荷蘭鹿特丹以及比利時安特衛普等石化園區，也都位在人口相當密集的都會區發展，未來在中油高雄煉油廠於 105 年遷廠之後，未來大高雄地區石化產業的發展，考驗主事者（中油）能否與其中、下游業者有誠意的做好環保工作，引進新技術、新設備、加上好管理，故上游如前述可由環保技術或新能源開發著手作為未來方向，中下游則可開發特用化學品以提升附加價值，藉由上中下游共同朝環保減耗、高附加價值方向發展，使高雄石化業轉型再創高峰。

B. 金屬產業—集中於原高雄縣工業區（岡山本洲、大發、鳳山）

金屬產業部分，本市現有鋼鐵金屬產業成熟度高，相關產業 80% 落於本市，形成重要聚落。中鋼、中船是少數將企業總部放置在本市的大型公司，二家的公司核心都與金屬有關，除中船外，螺絲、螺帽、汽車零組件等亦是鋼鐵重要的下游業，而集中於本洲、大發、鳳山工業區等。

此外，規劃於大發工業區北側及和春技術學院北側基地設置創新金屬科技專區，並以鋼鐵金屬設備產業為重點發展項目，希望每年需求高達 600 億之鋼鐵金屬設備能逐步本土化，進而拓展外銷，以創造更多的產值與就業機會。



資料來源：高雄市政府經濟發展局，「高雄地區重點產業與策略性產業招商引資策略之研究」總結成果報告書，2011年。

圖 3-3-1 大高雄地區主力產業群聚發展態勢分布圖

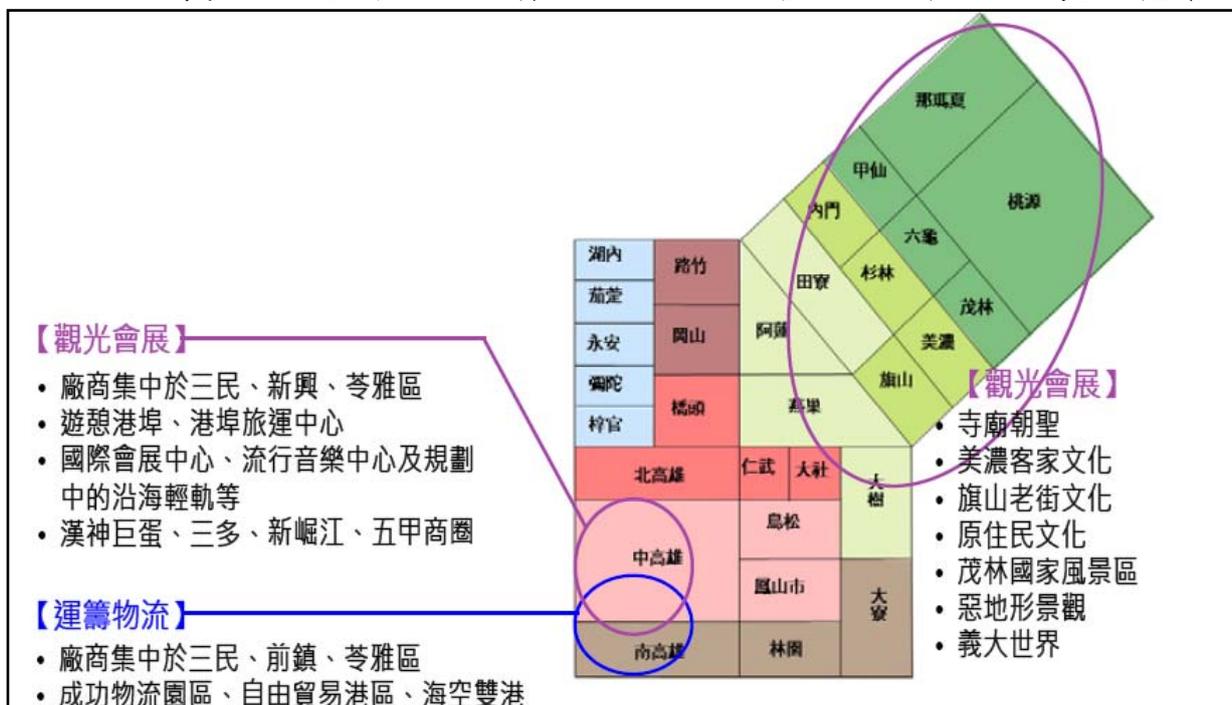
## (2) 中堅產業（如圖3-3-2所示）

## A. 觀光旅遊產業—集中於中高雄

觀光旅遊產業方面，會展產業聚集中於中高雄地區，此外包含特色觀光夜市、水岸及港口遊憩、知性文化巡禮等，為遊客較常造訪之處，市政府也積極投入休閒港口建設、自行車步道、生態景觀等，為本市增添不同風采；高雄東側則擁有自然景觀、地方文化等觀光資源，包含寺廟朝聖、老街文化、地方風俗文化等豐沛資源，另外義大世界為全國唯一擁有休閒、渡假、養生、教育、藝術、文化、購物與地產等八大主題內容之整合遊憩地，由於大高雄地區歷年發展就較少遊樂園經營團體投資，故在義大世界之設立對於提升本市觀光競爭力有許多助益。

## B. 運籌物流業—集中於南高雄

運籌物流業方面，現有產業群聚集中於南高雄。大高雄地區運籌物流產業，以高雄港為中心而水運興盛，成功物流園區、自由貿易港區之設置，也著實提升物流競爭力。高雄港自由貿易港區在 93 年 12 月 17 日取得營運許可，94 年 1 月 1 日正式營運，申設範圍包括 5 個貨櫃儲運中心，申設面積共計 397 公頃，除持續經營貨櫃相關業務之外，更將大力拓展國際物流業務，未來將結合高雄港臨近區域，包含高雄多功能經貿園區、經濟部加工出口區、高雄小港國際機場及各內陸貨櫃集散站等，產生功能群聚支援的相乘效益。之後高雄港自由貿易港區可增加投資額約新台幣 30.1 億元，並創造 500 個就業機會，而區內廠商產值也將提昇到 12 億元。成功物流園區，為政府核定之國際綜合型物流園區，園區內並結合「倉儲物流中心」、「加工轉運中心」、「國際會議中心」、「展覽中心」、及「商務中心」等多項功能，其占地面積約 8.4 公頃，以倉儲、運輸、物流為重點產業。



資料來源：高雄市政府經濟發展局，「高雄地區重點產業與策略性產業招商引資策略之研究」總結成果報告書，2011年。

圖 3-3-2 大高雄地區中堅產業群聚發展態勢分布圖

### (3) 新興產業 (如圖3-3-3所示)

#### A. 綠色環保產業—岡山本洲工業區、高雄軟體科技園區

大高雄地區環保節能產業，以環保科技園區為發展核心，將研發成果運用於解決周邊金屬、石化工業區長年所致污染，並與本洲工業區在生態鏈結的發展上已有一定成效，尤其在廢棄物回收的發展，具有在地優勢。根據先前鴻海與 IBM 在 98 年 3 月的結盟儀式中所透露的訊息，未來高雄軟體科學園區研發中心的角色將以軟體應用及環保節能的做為研發方向，包括安全監視系統、雲端計算分時節能系統、碳排放量監控及認證系統、醫院療效統計以及分析系統等，若此計畫順利實現，鴻海將能帶動在環保節能領域的研發能量。

#### B. 數位文創產業

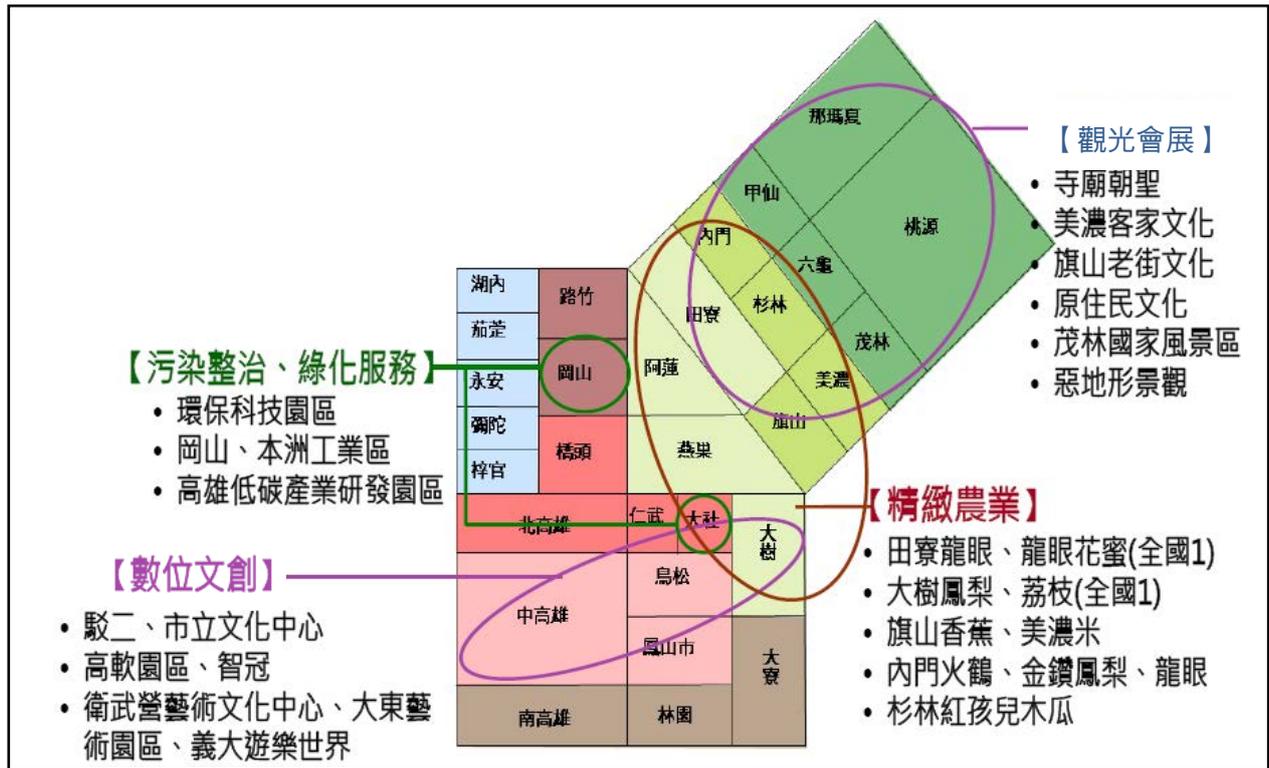
數位文創產業，現有群聚包含流行音樂、藝術創作、休閒遊憩業等，未來可朝數位文創產業平台發展，補足下游數位加值及支援性之雲端運算、專利產業化，產業價值鏈之建構將更為完整，吸引相關業者前進高雄，為本市數位、軟體、及資訊產業引發一股風潮。20 多年前，台灣的第一家遊戲軟體商、也是目前台灣遊戲軟體產業的龍頭智冠科技，以高雄為總部，為當地遊戲軟體產業奠定根基；20 多年後，「小學館」入駐高雄軟體科學園區，進行數位教育平台的系統開發，將和台灣的軟體產業、數位內容產業、硬體廠商等合作，進駐正式宣告本市數位內容及軟體文創產業將進入國際合作的階段。

在駁二特區設置研測中心的索尼集團所屬的「台灣索尼電腦娛樂 (SCET)」，目前正在本市推動「新世代數位內容合作計畫」，包含數位內容教育課程培訓講座及提供技術器材等，希望透過在地人才的培育，未來能共同研發遊戲技術。按照 SCET 的計畫，於 99 年進駐本市之後，將在 3 年內與台灣業者合作開發 20 款遊戲機線上遊戲，預估產值至少新台幣 18 億元，未來玩家有機會在 SCET 遊戲機 PS3 上玩到台灣製造的當紅線上遊戲。

#### C. 精緻農業

由於本市農業發達，擁有豐饒的農產與特色地景，境內出產的番石榴、棗子和荔枝，年產量居台灣第一位；亦盛產鳳梨、木瓜、龍眼、香蕉、蓮霧和金煌芒果，尤其是「黑鑽石蓮霧」及「玉荷包荔枝」，更是遠近馳名。同時，境內農產加工品種類繁多，諸如筍類、芋頭、梅子加工品等，尤其是岡山龍眼蜂蜜，深受消費者喜愛。

再者，可本於大高雄地區在運籌物流、批發零售領域的優勢，定位為南部農業產銷中心，帶動休閒觀光商機。精緻農業的發展，使得農民在有限的土地上創造出無限的生機，而包括觀光農園、市民農園、教育農園、休閒農場在內的創意農業，也成為調整農業結構、提升農業競爭力、增進農民所得的重要一環。



資料來源：高雄市政府經濟發展局，「高雄地區重點產業與策略性產業招商引資策略之研究」總結成果報告書，2011年。

圖 3-3-3 大高雄地區新興產業群聚發展態勢分布圖

3. 編定工業區及加工出口區形成產業群聚，原高雄市主要計畫工業區產業遷移至南北產業聚落

楠梓加工出口區、高雄煉油廠、中島加工出口區與臨海工業區長年在地耕耘，致鋼鐵、造船及煉油等產業均位居全國重要地位；林園、大社、仁武工業區坐擁石化業，本洲、大發、鳳山工業區則為金屬、機械業群聚分布所在。

(1) 編定工業區分布狀況

大高雄地區編定工業區共有9處，總面積約達6,120公頃，其分布如圖3-3-4所示。以編定工業區劃設依據而言，原高雄縣編定工業區全數以促進產業升級條例所設置，面積約1,206公頃，目前使用率幾乎達100%，除岡山本洲工業區部分用地尚未出售；高雄市臨海工業區係依據獎勵投資條例進行設置，面積廣達1,582公頃，目前使用率達100%。有關大高雄地區各編定工業區面積、使用率及產值等相關資料如表3-3-3所示。

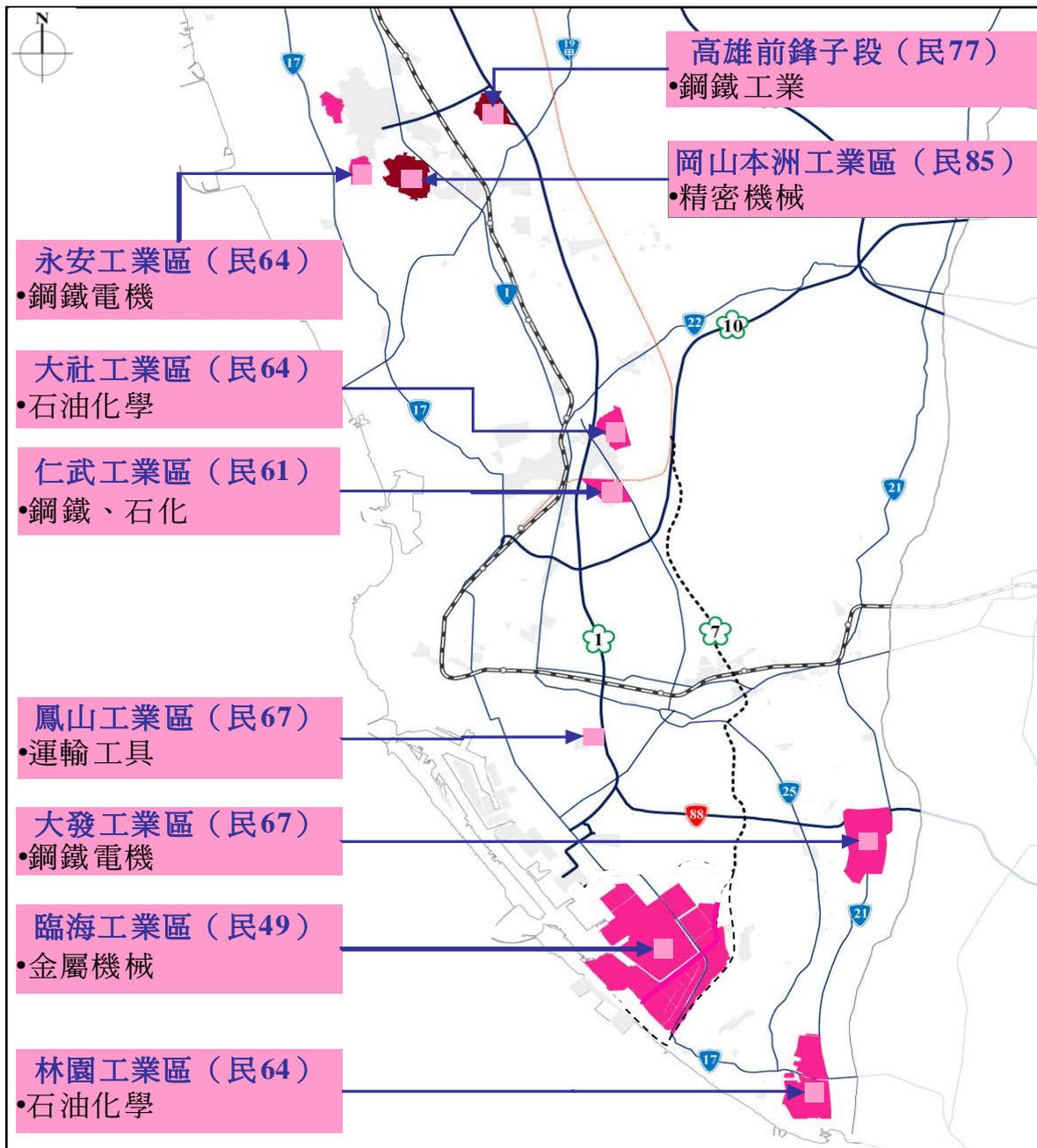


圖 3-3-4 大高雄地區編定工業區發展分布示意圖

## (2) 編定工業區生產總額

大高雄地區編定工業區一年生產總額約達1兆2,939億元，產值約占南高屏工業區生產總額74.5%；其次為台南市（約占21.3%）、屏東縣（約占4.1%）。總計吸引1,111家廠商投資設廠，從業員工人數約6萬人，如表3-3-3所示。

以單一工業區而言，產值首位為臨海工業區，其年生產總額有6,732億元，主因有中國鋼鐵(股)公司等大型廠商設廠；其次為林園工業區生產總額有3,386億元（約占17.4%），主因有中國石油及相關上下游石油化學業設廠所致，臨海工業區加計林園工業區約占大高雄地區編定工業區生產總額6成以上。

表 3-3-3 大高雄地區編定工業區綜整表

區位	面積 (公頃)	業種業態	劃設 依據	管理機關	產值 (億元)	使用率 (租售)	廠家數 (家)	員工數 (人)
永安工業區	73	鋼鐵電機業	促產	工業局	270	100	67	3,451
大社工業區	110	石油化學業	促產	工業局	1,000	100	12	2,893
仁武工業區	21	鋼鐵電機業	促產	工業局	118	100	40	1,426
鳳山工業區	11	運輸工具業	促產	工業局	14	100	87	1,236
林園工業區	376	石油化學業	促產	工業局	3,386	100	28	4,519
大發工業區	375	鋼鐵電機業	促產	工業局	1,210	100	259	11,369
岡山本洲 工業區	207	精密機械業	促產	原高雄縣政 府、台灣土地 開發公司	682	100	27	4,000
高雄前 鋒子段	53	鋼鐵工業	促產	燁聯鋼鐵	—	100	1	—
臨海工業區	1,582	金屬機械業	獎投	工業局	6,732	100	590	34,313
總計	2,808	—	—	—	13,412	—	1,111	63,270

資料來源：1.各工業區服務網；2.台灣工業用地供給與服務資訊網；3.經濟部加工出口區管理處；4.國科會。

### (3) 產業園區類別及分布狀況

大高雄地區產業園區共有8處，總面積約達2,867公頃，一年生產總額約達2,330億元，總計吸引441家廠商投資設廠，從業員工人數約2萬人。產業園區所創造生產總額之前幾名，皆以發展高科技產業及高附加價值產業為主。排行第一係以發展液晶顯示製造業為主之楠梓加工出口區，一年可創造約1,418億元產值（約占18.4%）。而以電子零組件製造業為主之高雄加工出口區排行第二，一年可創造約650億元產值（約占8.4%）。

依類別屬性，概分科學園區、加工出口區、環保科技園區及自由貿易港區等四大類，其主管機關依序為行政院國家科學委員會、經濟部加工出口管理處、行政院環境保護署及臺灣港務公司，綜整大高雄地區產業園區類別如表3-3-4所示，相關產業園區分布示意如圖3-3-5所示。以園區面積而言，高雄科學園區約570公頃面積規模最大，排名第二為高雄港自由貿易港區約有415公頃。以下亦針對低碳及太陽能產業及高雄科學園區產業專區發展趨勢作一分析：

#### A. 低碳及太陽能產業園區

目前高雄市政府正積極推動低碳產業園區之設置，包括高雄低碳產業研發園、高聚光太陽能發電（HCPV）路竹示範場及台電興達矽晶太陽能發電廠，其面積分別為25公頃、2公頃及9.3公頃，未來引入之產業將以低碳、綠色電子產品研發及太陽能發電為主要方向。

#### B. 高雄科學園區生技醫療器材及電信園區

生技醫療器材產業專區位於高雄科學園區南端，總面積30公頃。發展高雄園區生技醫療器材專區，規劃進行5年（98-102年）產業發展計畫，計畫包括：成立學研服務平台、成立臨床資訊平台，強化臨床資訊產品化效率、成立驗證服務平台，協助產品快速上市、協助產品行銷等。廠商進

駐狀況：已核准進駐之廠商有王纏科技、醫百科技、鴻君模具、安拓實業、亞鑫科技、弘邦科技、承賢等 7 家。

為掌握電信科技與電信產業發展動向，政府特別於高雄科學園區規劃設置電信技術中心，自 93 年開始營運。電信技術中心係以電信技術、資訊通路、安全技術及廣播電視技術為發展主軸，提供國內「一次驗證，全球通關」之功能，為高雄科學園區創造年產值達新台幣 2,000 億元以上。因電信技術中心屬於研發基地，未來將產生磁吸效應，吸引電信資訊相關中下游廠商進駐，有助提升國內電信產業技術水準。行動高縣建置廠商-大同公司與監造廠商-惠普科技股份有限公司皆已獲准進駐電信園區。



圖 3-3-5 大高雄地區產業園區發展分布示意圖

表 3-3-4 大高雄地區產業園區綜整表

區位	面積 (公頃)	業種業態	劃設依據	管理機關	產值 (億元)	出租率 (%)	廠家數 (家)	員工數 (人)
高雄科學 園區	569.99	光電業及 精密機械 業	科學工業園區 設置管理條例	國科會	111.34	90.55%	45	4,479
高雄環保 科技園區	40.11	環境保護 科技業	環保科技園區 推動計畫	原高雄縣政府(行 政院環保署)	103	80.21%	27	1,300
高雄加工 出口區	72.3	電子零組 件製造業	加工出口區設 置管理例	加工出口區管理處	650	99.67%	82	5,016
楠梓加工 出口區	97.8	液晶顯示 製造業	加工出口區設 置管理例	加工出口區管理處	1,418	100%	130	10,788
楠梓加工 出口區第 二園區	8.49	光電業	加工出口區設 置管理例	加工出口區管理處	—	4.46%	—	—
臨廣加工 出口區	17.4	液晶顯示 製造業	加工出口區設 置管理例	加工出口區管理處	48	100%	45	648
高雄軟體 科技園區	7.90	數位科技	加工出口區設 置管理例	加工出口區管理處	—	72.71%	82	—
高雄港自 由貿易港 區	415.41	物流倉儲 業	自由貿易港區 設置管理條例	高雄港務局	—	100%	25	—
總計	1,229.40	—	—	—	2,330.34	—	441	19,413

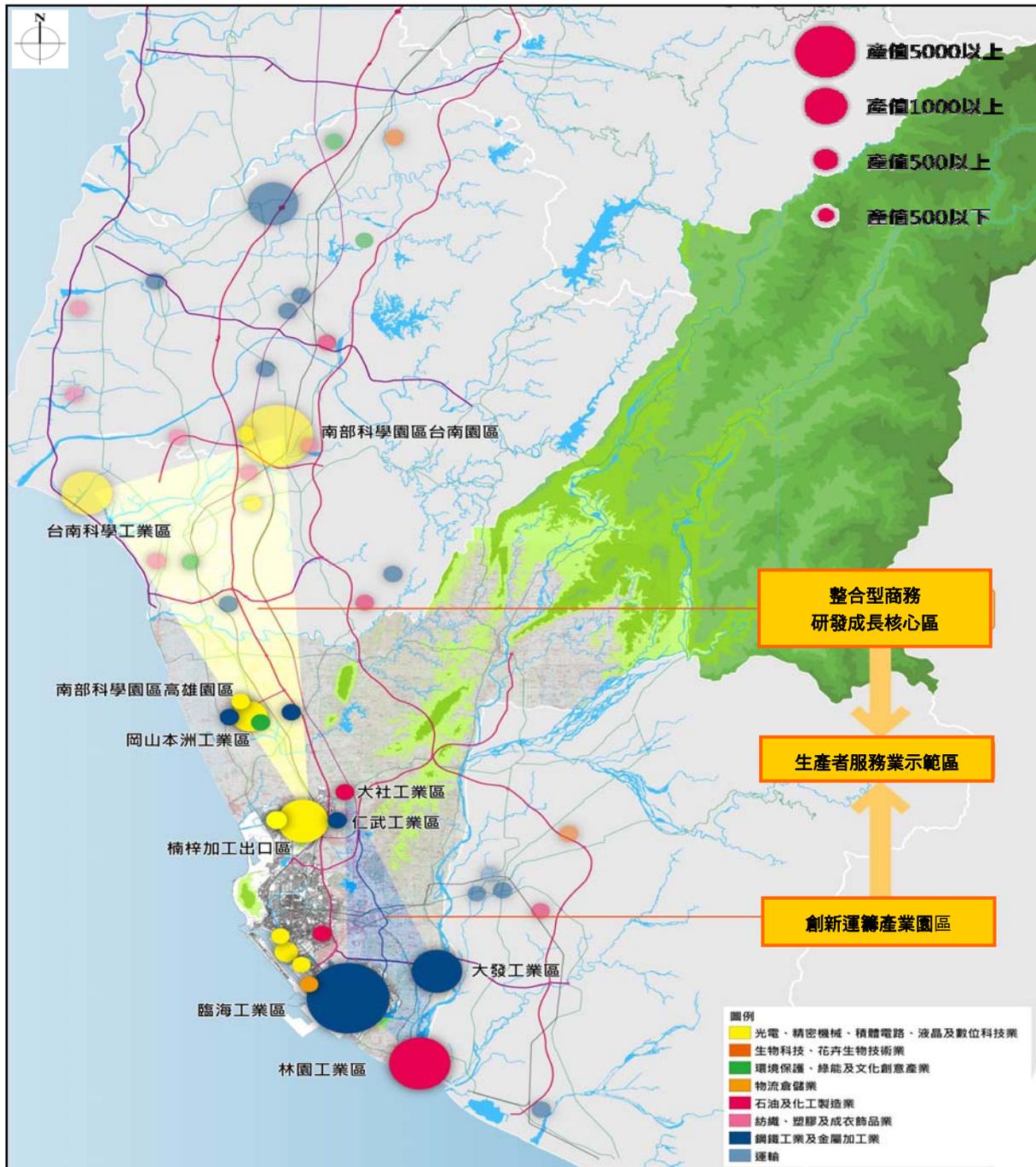
資料來源：1.各工業區服務網；2.台灣工業用地供給與服務資訊網；3.經濟部加工出口區管理處；4.國科會。

#### (4) 產業用地需求

綜合國際產業發展趨勢及台灣重點發展產業展望之觀察，未來仍以資訊電子、金屬機電為主力基礎產業，依據經濟部工業局及工研院IEK之預測，半導體、平面顯示、金融服務皆有5%以上之年複合成長率，而因應人口結構高齡化與能源競爭現象，生醫產業、資源化產業（太陽能、綠能等）亦是未來新興成長產業之重點。分析南南高高屏產業聚落之現況，除了南部科學工業園區、高雄軟體科技園區以高科技產業為主以外，大多仍以傳統製造業為主，如電子零組件、石化、鋼鐵、紡織、金屬、化學材料、食品等；而高雄地區因有海空雙港之區位優勢，運輸工具製造業（船舶及其零件製造業）產值居全國第一。由表3-3-3及表3-3-4各編定工業區及產業園區土地利用及歇業面積分析，可知目前高雄地區產業發展用地除南科高雄園區外，其餘工業區及加工出口區多已顯示用地不足之狀況。

## (二) 產業空間特性 (詳圖 3-3-6)

分析南部區域產業聚落之現況，除了南部科學工業園區、高雄軟體科技園區以高科技產業為主外，大多仍以傳統製造業為主，如電子零組件、石化、鋼鐵、紡織、金屬、化學材料、食品等；而高雄地區因有海空雙港之區位優勢，運輸工具製造產（船舶及其零件製造業）產值居全國第一。由產業區分布現象可知，南部區域北側由南科台南園區至高雄加工出口區已形成一完整之光電產業廊帶，而南部區域南側則是依附高雄港形成鋼鐵、石化及機械製造業之產業群聚現象。



資料來源：經濟部工業局。

圖 3-3-6 南部區域工業區及產業園區分布、產值示意圖

未來南部區域產業之發展，應運用既有核心特色產業朝向高值化發展，並以符合國際潮流趨勢及在地獨特資源優勢之生醫、資源化產業為新興核心產業主軸。以大高雄地區而言，參考98年行政院經濟建設委員會之「高雄地區產業再生策略規劃」之研究結論，以鋼鐵、石化為基礎核心產業，優先推動鋼鐵、石化高值化發展之轉型，強調與中下游關鍵產業合作，例如石化朝向研發高附加價值的塑膠製品，並以綠能產業及遊艇製造業與應用作為新興核心產業推動主軸，並整合倉儲物流、生醫材料及軟體科技三大重點新興產業聚落，以帶動地區關聯製造業及服務產業之投資擴張。

### (三) 小結

綜觀南部區域產業發展趨勢，對高雄地區產業發展提出以下3點發展趨勢：

#### 1. 左營高鐵站周邊工業區 - 發展為整合型商務研發成長中心

配合中油高雄楠梓煉油廠 104 年遷建後發展能源科技園區，以及高雄地區加工出口區由紡織、金屬加工業轉型為光電製造及研發產業，與南科台南園區、高雄園區及台南科技工業區形成創新光電科技廊帶。以左營高鐵站為核心周邊工業區發展商務服務及蓄積知識能量之左營高鐵核心園區。

#### 2. 高雄海空港周邊工業區 - 轉型為創新運籌產業園區

鋼鐵、石化及造船製造業等原料皆需依賴高雄港進口之重工業，以高雄港為核心，發展出臨海、林園、大發工業區，形成鋼鐵、石化產業廊帶。目前海空港區推動與海空港依存度高的加工出口區、自由貿易港區，臨海工業區、大發工業區、林園工業區逐漸轉型為高值化優勢運籌型產業。

#### 3. 民族路及十全路兩側市區型工業區 - 邁向生產者服務業

高雄地區製造業逐漸朝向南北兩側發展，都市核心中高雄地區，配合捷運場站 TOD 發展概念及經貿商業發展，工業區微轉型為跨區域整合創新應用之生產者服務業。

## 二、原高雄市主要計畫工業區發展現況分析

本節將針對原高雄市主要計畫工業區之發展現況，以經濟部統計資料為主要依據，分別就其工廠分佈、產業園區及產業空間發展需求等項目進行分析，以期瞭解大高雄地區產業空間之整體態勢，做為後續產業發展用地檢討以及策略研析之依據。

### (一) 產業發展現況分析

整體而言，原高雄市都市計畫區內工業區之合法登記廠家之產業型態，係以金屬機械工業為主要產業，總計廠家數達430家，占總廠家數之比例約為32.45%，其中機械設備製造業之廠家數達153家，目前仍有72.33%維持營運。其次是民生工業，總計廠家數達233家，在整體產業中占總廠家數之比例約為17.58%，其中食品製造業居多。其他化學及資訊電子業等統計資料如表3-3-5所示。

表 3-3-5 原高雄市主要計畫工業區合法登記廠家產業類別說明表

四大行業	行業別	家數	占總家數比例	廠地面積 (公頃)	廠房面積 (公頃)	仍生產 中比例
化學工業	化學材料製造業	20	1.51	40.15	6.65	80.00
	化學製品製造業	51	3.85	65.79	8.82	80.39
	石油及煤製品製造業	9	0.68	649.95	13.16	77.78
	塑膠製品製造業	40	3.02	12.93	12.11	60.00
	非金屬礦物製品製造業	39	2.94	80.31	13.96	84.62
	橡膠製品製造業	7	0.53	1.45	0.66	85.71
	<b>小計</b>	<b>116</b>	<b>12.53</b>	<b>850.58</b>	<b>55.36</b>	<b>76.51</b>
金屬機械工業	汽車及其零件製造業	16	1.21	8.36	3.73	87.50
	其他運輸工具製造業	74	5.58	178.33	37.60	79.73
	金屬製品製造業	141	10.64	53.92	119.24	72.34
	基本金屬製造業	46	3.47	795.91	256.03	76.09
	機械設備製造業	153	11.55	40.21	17.55	66.01
	<b>小計</b>	<b>430</b>	<b>32.45</b>	<b>1,076.73</b>	<b>434.15</b>	<b>72.33</b>
民生工業	木竹製品製造業	12	0.91	19.52	3.62	50.00
	皮革、毛皮及其製品製造業	3	0.23	0.17	0.07	33.33
	印刷及資料儲存媒體複製業	60	4.53	6.28	3.67	75.00
	成衣及服飾品製造業	7	0.53	0.94	0.19	71.43
	食品製造業	113	8.53	37.51	13.93	84.07
	家具製造業	5	0.38	1.15	0.63	40.00
	紙漿及紙及紙製品製造業	11	0.83	13.58	2.58	72.73
	紡織業	11	0.83	2.29	1.55	72.73
	飲料製造業	7	0.53	0.21	0.13	57.14
	藥品製造業	4	0.30	0.24	0.06	75.00
	<b>小計</b>	<b>233</b>	<b>17.58</b>	<b>81.89</b>	<b>26.43</b>	<b>75.97</b>
資訊電子業	電力設備製造業	49	3.70	5.74	4.57	63.27
	電子零組件製造業	52	3.92	3.06	3.25	53.85
	電腦、電子產品及光學製品製造業	56	4.23	3.57	1.98	71.43
	<b>小計</b>	<b>157</b>	<b>11.85</b>	<b>12.37</b>	<b>9.80</b>	<b>63.06</b>
其他	其他製造業(零星)	34	2.57	5.65	2.34	50.00
	已歇業或公告廢止廠商	305	23.02	107.39	39.86	0.00
<b>總計</b>		<b>1,325</b>	<b>100.00</b>	<b>2,134.62</b>	<b>567.92</b>	<b>55.17</b>

資料來源：高雄市政府經濟發展局，102年12月。

## (一) 各主要工業區經營狀況分析

### 1. 本市合法登記廠家使用現況

本計畫依據本市經發局提供之合法工廠登記資料，以最新的核准日期為選擇條件，進行統計並分析原高雄市都市計畫區內各工廠廠家營運狀況。透過門牌號碼連結各工廠地址去呈現各工廠之營業空間分佈狀況，依北、中、南三區說明分述如下：

#### (1) 北高雄生產中廠家分佈於楠梓加工出口區與中油高雄煉油廠

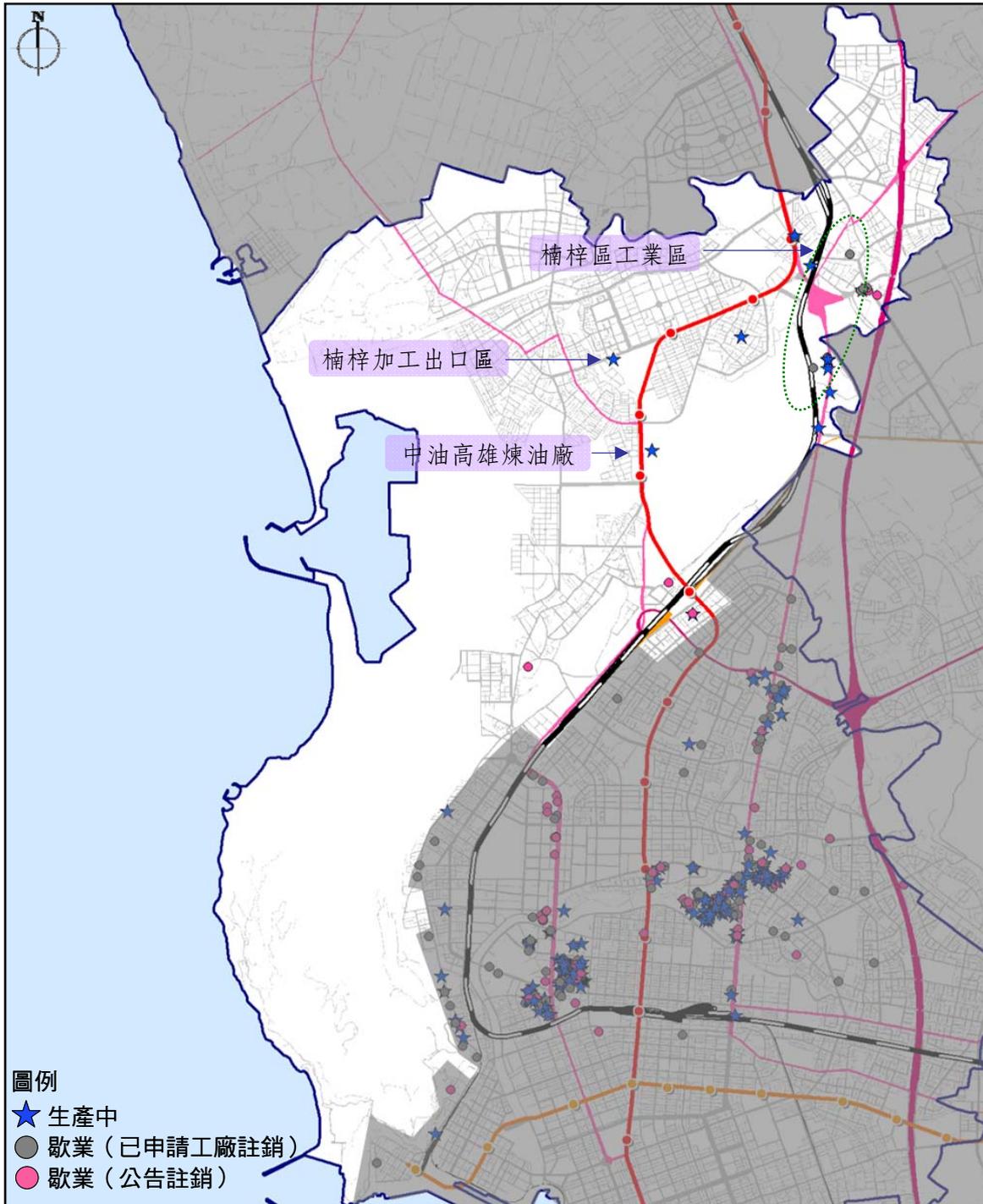


圖 3-3-7 北高雄合法登記廠家使用現況示意圖

由圖3-3-7可知，在北高雄地區部分，尚在生產經營之廠家主要分佈在楠梓加工出口區以及中油高雄煉油廠，其產業類別屬於金屬製品製造業與石油及煤製品製造業，其中中油高雄煉油廠預定於104年正式遷廠，將可能衝擊此區域之產業分布，行成產業轉型的壓力；此外，並有部分廠家零星分佈於中油高雄煉油廠周邊之楠梓區工業區，其行業類別除了石化關聯之中下游產業之外，尚包含紙漿、紙及紙製品製造業、藥品製造業等民生工業。

而歇業之廠家主要位於左營半屏山南麓之建台水泥工業區，於96年正式歇業後，面積約11公頃之土地已閒置多年，已於103年2月25日公告實施「擬定高雄市都市計畫凹仔底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」；其他尚有零星歇業廠家分散於楠梓區工業區，其產業類別包含有家具製造業、汽車及其零件製造業與機械設備製造業等行業。整體來說，北高雄地區生產中廠家與歇業廠家（含公告廢止）之比例各占38.41%與61.59%，如表3-3-6所示。

表 3-3-6 北高雄地區合法登記廠家使用現況綜整表

工廠現況	家數		廠地		廠房	
	數量(家)	比例(%)	面積(平方公尺)	比例(%)	面積(平方公尺)	比例(%)
生產中	63	38.41	3,740,446	85.68	196,013	54.15
歇業	49	29.88	140,138	3.21	46,781	12.92
公告廢止	52	31.71	485,145	11.11	119,172	32.93
總計	164	100.00	4,365,729	100.00	361,966	100.00

資料來源：高雄市政府經濟發展局，102年12月。

## (2) 中高雄地區廠家僅半數仍作生產使用

位於市區之民族路兩側工業區、中都工業區及十全里工業區，其現況仍作生產使用與已呈歇業(含公告廢止)狀態之廠家各占52.24%與47.76%之比例(如圖3-3-8所示)，在仍生產經營中之廠家部分，其產業類別大部分屬於汽車及其零件製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業，另有少數之非金屬礦物製品製造業、食品製造業、塑膠製品製造業廠家；而在歇業之廠家方面，其產業類別亦以金屬製品製造業、機械設備製造業為主(如表3-3-7所示)。

表 3-3-7 中高雄地區合法登記廠家使用現況綜整表

工廠現況	家數		廠地		廠房	
	數量(家)	比例(%)	面積(平方公尺)	比例(%)	面積(平方公尺)	比例(%)
生產中	187	52.24	276,545	74.24	130,579	64.72
歇業	88	24.58	52,219	14.02	25,488	12.63
公告廢止	83	23.18	43,752	11.74	45,697	22.65
總計	358	100.00	372,516	100.00	201,764	100.00

資料來源：高雄市政府經濟發展局，102年12月。

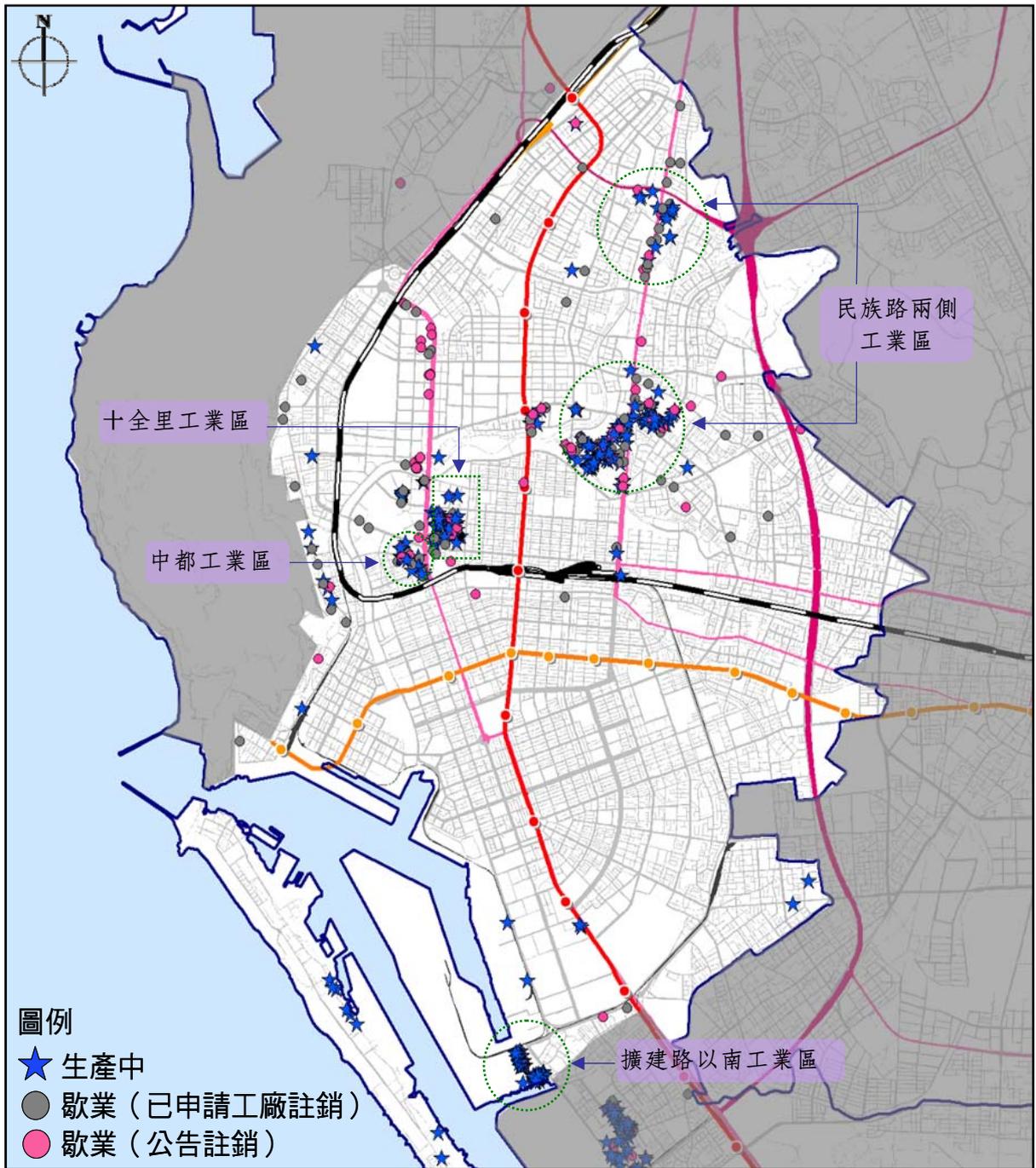


圖 3-3-8 中高雄合法登記廠家使用現況示意圖

(3) 南高雄之廠家少有歇業情形

透過表3-3-8可知，南高雄地區之廠家大部分現況仍為生產使用，占了59.90%，少有歇業情形，其廠家分佈主要集中在臨海工業區、前鎮區乙種工業區以及小港區甲種工業區，如圖3-3-9所示。臨海工業區主要為基本金屬製造業、金屬製品製造業以及機械設備製造業。前鎮區乙種工業區產業類別最多為電腦、電子產品及光學製品製造業，其次為機械設備製造業，再其次為金屬製品製造業。

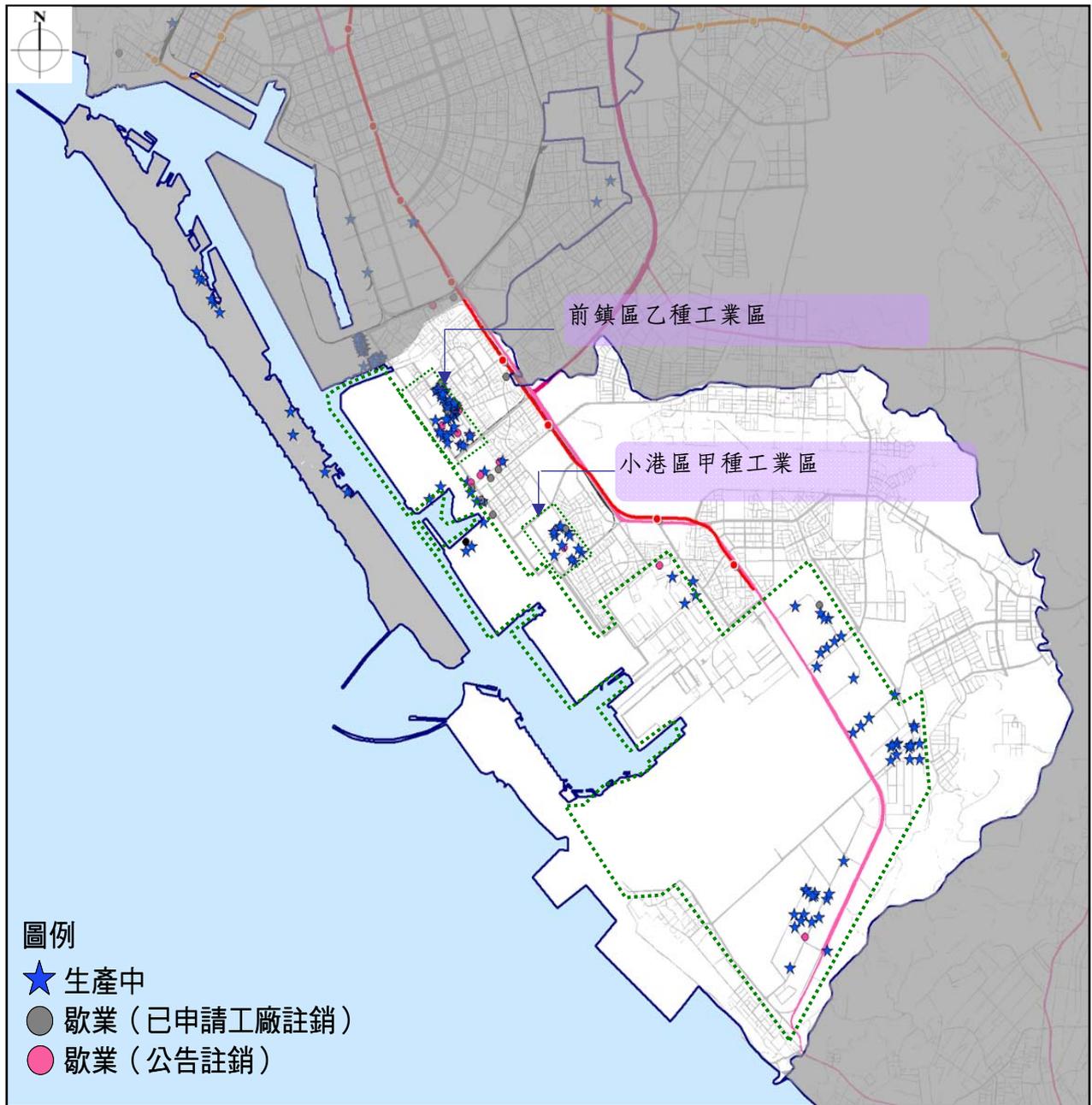


圖 3-3-9 南高雄合法登記廠家使用現況示意圖

表 3-3-8 南高雄地區合法登記廠家使用現況綜整表

工廠現況	家數		廠地		廠房	
	數量 (家)	比例 (%)	面積 (平方公尺)	比例 (%)	面積 (平方公尺)	比例 (%)
生產中	481	59.90	14,464,337	87.68	3,477,303	68.60
歇業	203	25.28	1,449,231	8.78	1,449,231	28.59
公告廢止	119	14.82	583,607	3.54	198,178	3.91
總計	803	100.00	16,497,175	100.00	5,069,051	100.00

資料來源：高雄市政府經濟發展局，102年12月。

## (4) 現況為生產使用者僅占50%五左右，未有效發揮工業區之產業功能

整體來說，目前原高雄市都市計畫工業區之合法工廠家數總計1,325家，其中尚在經營生產者有731家，其廠地面積為1,848公頃；已呈歇業（含公告廢止）狀態之工廠為594家，廠地面積為275公頃，如表3-3-9所示。

表 3-3-9 原高雄市都市計畫區內合法登記廠家使用現況說明表

工廠現況	家數		廠地		廠房	
	數量（家）	比例（%）	面積（平方公尺）	比例（%）	面積（平方公尺）	比例（%）
生產中	731	55.17	18,481,328	87.03	3,803,895	67.53
歇業	340	25.66	1,641,587	7.73	1,465,839	26.02
公告廢止	254	19.17	1,112,504	5.24	363,047	6.45
總計	1325	100.00	21,235,420	100.00	5,632,781	100.00

註：「公告廢止」：依據工廠管理輔導法連續2.未參加校正暨營運調查工廠登記證之廠家，主管機關得予以公告廢止其工廠登記證。

資料來源：高雄市政府經濟發展局，102年12月。

綜觀而言，尚在經營生產使用者約占 50%五左右，顯示約半數之廠區土地閒置或轉作其他使用，未有效發揮工業區其原本之產業功能。而以北中南高雄來看，原高雄市主要計畫工業區內目前仍舊生產使用中者多集中在南高雄的各類工業區；北高雄方面，因採礦權到期而閒置未利用之台泥工業區與台泥鼓山廠即占地 32.2 公頃，接近總歇業廠地面積之 15%，大幅影響了土地資源之運用效率；中高雄地區廠家多以小規模工廠經營勞力密集型態之傳統產業，在全球化衝擊下往往因缺乏競爭力而遷廠、關廠或倒閉，而中高雄現階段係為高雄市最為精華之地區，民族路兩側工業區及十全里工業區除了緊臨住宅區與商業區之外，工業區街廓內亦普遍有住宅與商業使用之情形，造成住、商、工機能之相互干擾，若能因應中高雄其商業核心機能之空間構想與發展定位，並對閒置之工業區土地適度地規劃與調整，將有助於舒緩其商業可發展腹地相對有限之困境。

## 第四節 土地使用現況

有關變更範圍土地使用現況情形說明如后。

### 一、變更位置一

經查現況使用情形，其現況為簡易停車場使用中，詳如圖3-4-1所示。



圖 3-4-1 變更位置一土地使用現況示意圖

## 二、變更位置二

經查現況使用情形，平等路已開闢為20公尺寬道路，北至覺民路、南至鐵路綠廊；九如一路（平等路至計畫範圍東側路段）則已開闢為30公尺寬道路，東至灣子內細部計畫區；另民族國小東南側，現況已開闢為道路截角使用，故後續將以道路系統一致性、現況使用進行檢討；其現況使用詳如圖3-4-2所示。

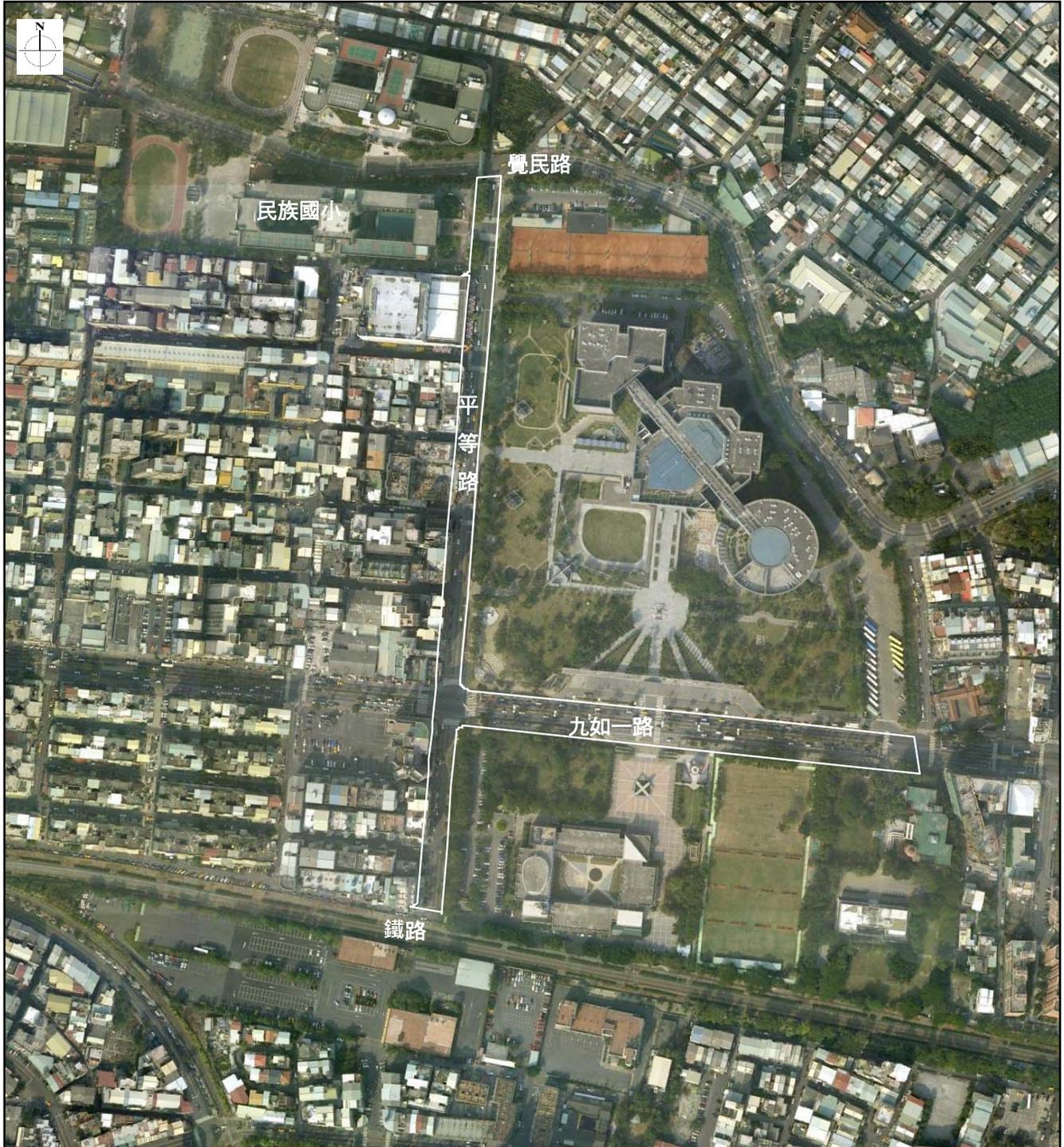


圖 3-4-2 變更位置二土地使用現況示意圖

### 三、變更位置三

經查現況使用情形，01-2-機-03用地現況為綠地使用中，詳如圖3-4-3所示。



圖 3-4-3 變更位置三土地使用現況示意圖

### 四、變更位置四

經查現況使用情形，01-2-機-01用地位於三民親子公園內，現況為公園使用，詳如圖3-4-4所示。



圖 3-4-4 變更位置四土地使用現況示意圖

## 第五節 土地權屬現況

### 一、變更位置一

機32用地為三民區三塊厝段一小段1080-5、1080-12、1080-46等3筆地號土地，均為單一私人地主所有，土地權屬單純，其地籍位置詳如圖3-5-1所示。

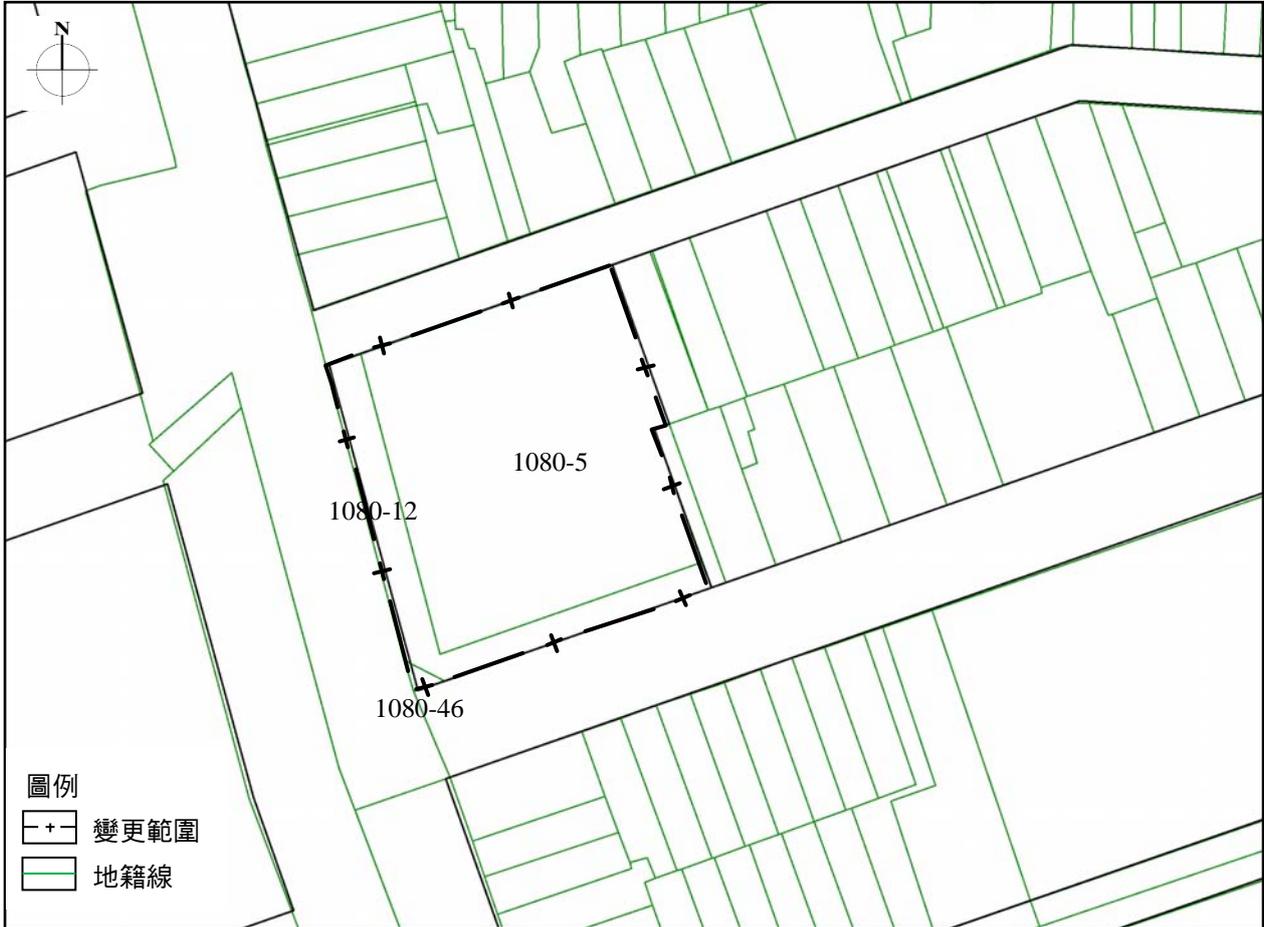


圖 3-5-1 變更位置一地籍分布示意圖

## 二、變更位置二

南北向平等路及九如一路（平等路自計畫範圍東側路段）、民族國小東南側截角土地為三民區大港段3393-102、3394-1、3394-11（部分）、3622-1、3647-1、3394-17等6筆地號土地，土地均為公有地，為高雄市政府工務局經管之國有地與市有地及高雄市民族國小經管之市有地，故變更後未涉及私人權益，其土地權屬與位置詳如表3-5-1及圖3-5-2所示。

表 3-5-1 變更位置二土地權屬一覽表

地段	地號	土地權屬/管理機關	面積（平方公尺）
大港段	3393-102	中華民國/高雄市政府工務局	73.00
	3394-1	高雄市/高雄市政府工務局	51.00
	3394-11（部分）		20,330.00
	3622-1		8.00
	3647-1		3,092.81
	3394-17		8.00
	合計		23,562.81

註：表內面積應以實際分割面積為準。



圖 3-5-2 變更位置二土地權屬示意圖

### 三、變更位置三

01-2-機-03用地土地為三民區大港段一小段80-523、80-527、80-534、80-590（部分）及三民區建生段73-4、76-4等6筆地號土地，其中大港段一小段80-523、建生段地號為私人所有，面積合計為72平方公尺；其餘土地均為高雄市三民區公所經管之市有地，其土地權屬與位置詳如表3-5-2及圖3-5-3所示。

表 3-5-2 變更位置三土地權屬一覽表

地段	地號	土地權屬/管理機關	面積（平方公尺）
大港一小段	80-523	私人	1.00
	80-527	高雄市/高雄市三民區公所	56.00
	80-534		131
	80-590（部分）		14.15
建生段	73-4		138.00
	76-4	私人	71.00
合計			411.15

註：表內面積應以實際分割面積為準。

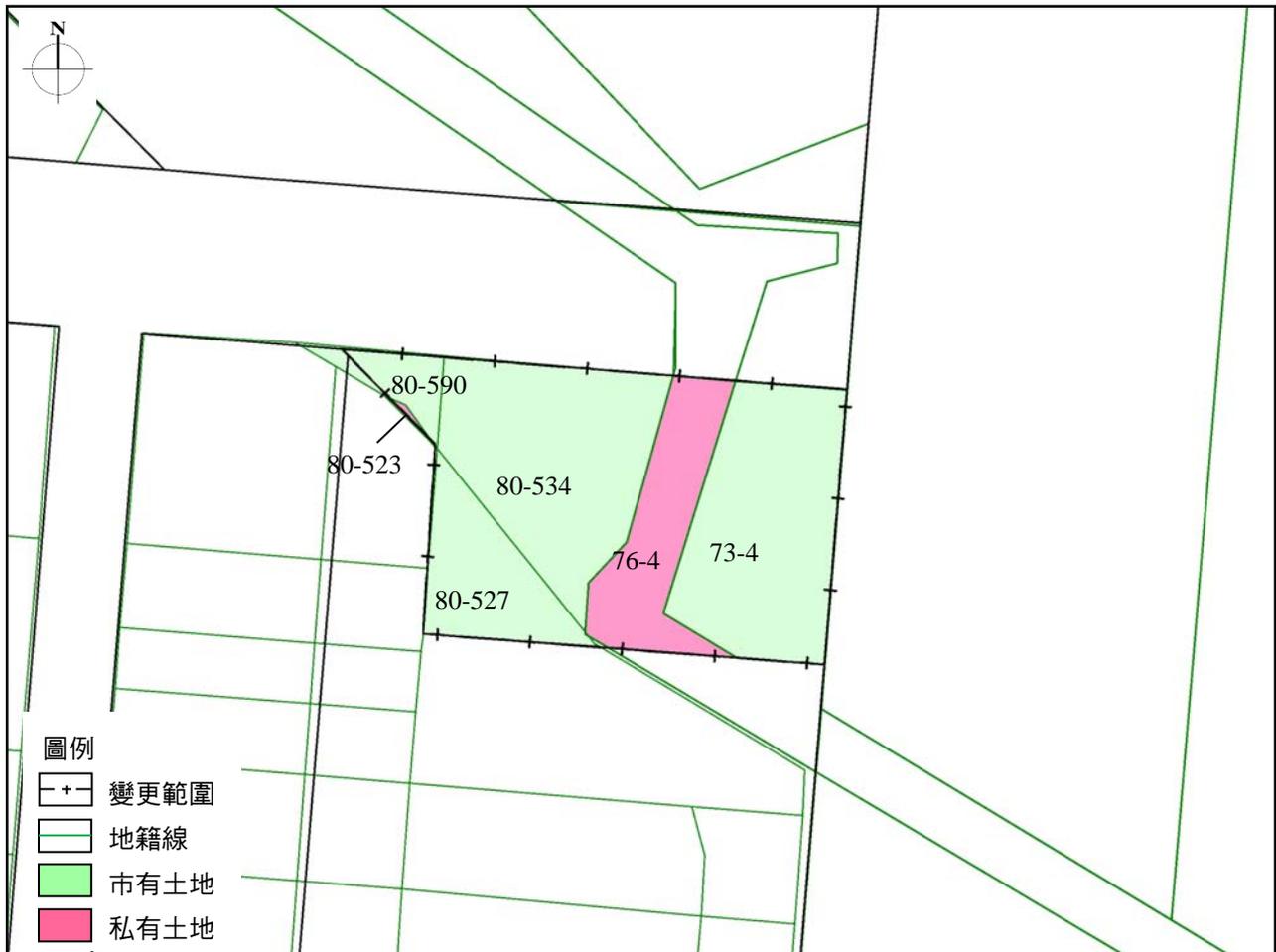


圖 3-5-3 變更位置三土地權屬示意圖

#### 四、變更位置四

01-2-機-01用地土地為三民區建生段52-1、55-1、56-1、60-1等4筆地號土地，其中52-1地號土地為私人所有，其餘均為高雄市政府工務局經營之市有地，其土地權屬與位置詳如表3-5-3及圖3-5-4所示。

表 3-5-3 變更位置四土地權屬一覽表

地段	地號	土地權屬/管理機關	面積（平方公尺）
建生段	52-1	私人	783.00
	55-1	高雄市/高雄市政府工務局	54.00
	56-1		67.00
	60-0		91.00
	合計		995.00

註：表內面積應以實際分割面積為準。



圖 3-5-4 變更位置四土地權屬示意圖

## 第四章 都市發展願景

### 第一節 都市發展定位

#### 一、發展定位與目標

三民地區早期因具有愛河、鐵路之經濟發展區位優勢，發展為高雄市之商業、工業活動熱絡地區，遂成經濟發展核心；近年本計畫區內之高雄火車站及其周邊土地亦已陸續完成變更為車站專用區及特定商業專用區，提昇整體土地使用強度與增加商業使用空間，促進高雄火車站與周邊商業發展模式升級發展；因應主要計畫以「都會金融商貿生活新核心」做為中高雄地區空間結構與發展策略指導，且本計畫位處中高雄精華地區，顯示本計畫區更具產業經濟之都市發展條件優勢。

因應高雄鐵路地下化計畫，高雄車站將發展為大眾運輸共構之車站專用區，且本計畫區內另設有三塊厝站、民族站等通勤車站，將加速三民地區交通運輸發展軸線與地方生活圈之建構，加速金融貿易成長；綜合前述都市發展條件與優勢，將本計畫區發展定位為「都會商貿暨轉運中心」，強化商業中心與交通轉運中心之發展。

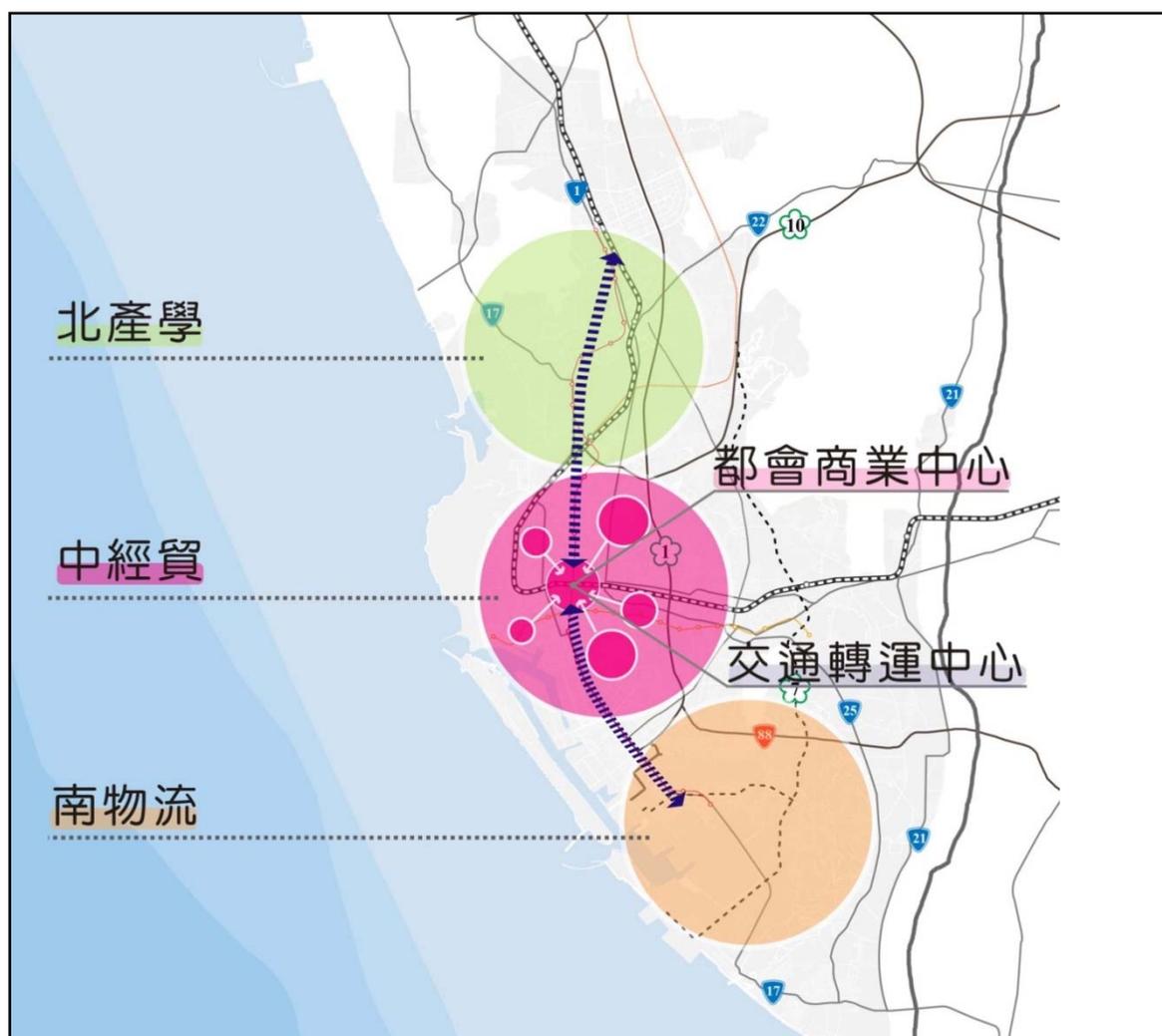


圖 4-1-1 本計畫於高雄市空間發展之定位

依據「都會商貿暨轉運中心」之都市發展定位，本計畫擬定下列發展目標，依序說明如後。

### (一) 以都會交通轉運及商業中心形塑高雄城中城

高雄火車站現為公路運輸、大眾運輸捷運網路結合鐵路運輸之交通轉運節點，且本府已於99年3月2日公告發布實施「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」（第557案），重新檢討站區及站東土地使用規劃，提高原機關用地為較高強度之車站專用區，強化高雄車站快速轉運效率及大眾運輸機能，並將轉運與商業活動結合，形塑為都市發展新興核心。

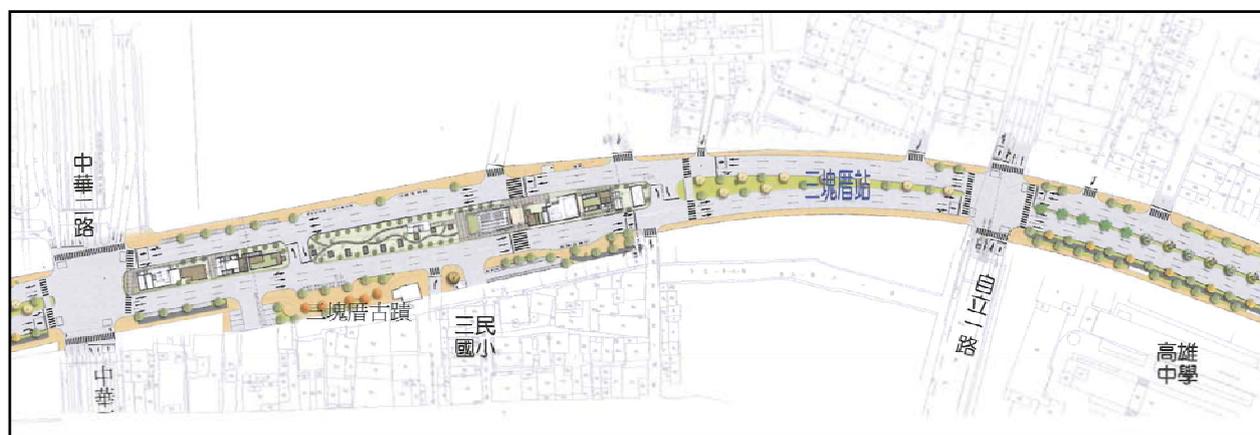
### (二) 以水與綠網絡建構優質生活圈

本計畫範圍周邊均係由水（愛河、二號運河）與綠網（三民親子公園、中都濕地公園、鐵路綠廊、國立科學工藝博物館）交織而成之生態生活空間；且配合近年位於中華路西側之中都地區工業區已因應原有工業發展空間轉型，逐步分階段辦理工業區變更，周邊之工業發展空間亦已研擬變更，釋出住宅與公共設施發展空間，因此本計畫之水與綠網絡與各新興發展社區、舊有紋理社區、文化教育社區等生活空間，形成更緊密之串連，建構本計畫區為兼具生活、生產及生態之優質生活圈。



### (三) 以公園化的都市綠色廊道鏈結大眾運輸村

鐵路地下化計畫之鐵路騰空鐵道係為消弭縱貫鐵路兩側阻隔所造成的發展失衡現況，並鼓勵綠色運具發展，騰空鐵道以綠地、人行、自行車為主，車行為輔之園道設計，增加居民開放空間；因此本計畫區未來將續強化綠色廊道與綠色運輸之連結關係，充分落實大眾運輸村與生態城市發展型態。



資料來源：交通部鐵路改建工程局，101年7月。

## 二、發展策略

### (一) 運用鐵路地下化發展契機，重塑本計畫鐵路沿線與火車站周邊空間發展模式

藉由鐵路地下化發展契機結合左營區之台灣高鐵發展，強化原有鐵路運輸與附屬商業設施發展模式；另強調鐵路地下化騰空綠廊與周邊商業區之發展，提昇周邊土地活化發展速度；除目前本府已完成鐵路地下化沿線之土地變更作業外，本次通盤檢討亦將強化相關土地使用分區管制與都市設計基準內容，除鐵路地下化站體所需之管制條文外，更重視人行空間、自行車之綠色運輸所需空間形塑。

### (二) 檢討本計畫區內待轉型與提昇生活機能之都市空間

經檢討本計畫區內之空間發展歷程、特色及都市發展趨勢，本計畫區西側之中都工業區、台鳳製罐廠、高雄合板等地區均已檢討變更為住宅區，故本次通盤檢討亦配合全市性工業區發展，進行十全二路周邊工業區檢討。

另本府考量鐵路地下化工程與民眾意見，刻正辦理「高雄市推動都市更新整建維護計畫案」評估作業，未來本計畫區西側之民族社區可做為都市更新推動地區。

### (三) 將鐵路地下化增設之通勤車站周邊地區，緊密發展為大眾運輸村，並提供系統性之開放空間

為發展密集之大眾運輸村，未來鐵路地下化範圍之鐵路沿線增設內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族及大順站等6座通勤車站，除可促進周邊土地空間佈局、強化交通節點機能性，並加強大眾運輸村之落實，形塑為交通系統機能便捷之生態城市。



圖 4-1-2 通勤車站區位示意圖



## 第二節 規劃構想

本計畫區以「都會商貿暨轉運中心」定位及三大發展策略，將本計畫區空間機能發展概分為4大地區，說明如下。

### 一、鐵路地下化廊帶再發展商圈：高雄火車站與新生廊帶周邊地區

高雄火車站為鐵路與捷運運輸大型節點。配合刻正辦理之高雄市區鐵路地下化規劃，型塑為高雄之心（central hub），使高雄市連結台灣國土一日生活圈。空間規劃包括多功能交通轉運中心、樞紐經濟機能、中心商業區、都市政經核心，再配合鐵路綠廊劃設，建構完善大眾運輸系統，促使舊市區再發展、整合強化原有商業機能，並透過再開發進行周邊環境更新，可望成為新交通運輸亮點。未來本計畫應配合高雄市區鐵路地下化計畫，透過相關管制規定，縫合園道用地兩旁居民之土地使用，建構新興生活環境。

### 二、高醫大學城住商混合區：高醫大學城、國立科學工藝博物館周邊地區

高雄醫學大學為本計畫區重要教育機能之一，聯結十全一路、自由一路、同盟一路之住宅區、三民國中及三民公園；另本計畫區東側國立科學工藝博物館，係屬國家12項建設計畫之一，為本計畫區最大之文化藝術設施；故本生活圈可提昇本計畫區整體文化氣息，另具有高度運動休閒機能、商業機能與觀光效益，故後續應持續維護周邊生活機能與空間發展。

### 三、中都水岸優質住宅區：愛河及中都濕地公園周邊地區

本計畫區北側及西側為藍綠帶交織之都市生態發展軸帶，由愛河、運河、三民親子公園、中都濕地公園、新客家文化園區等大型藍、綠生態及文化景點組成，使本計畫西側形成高度綠化之都市生態發展軸帶；故在此高質量之開放空間形塑下，更強化中都地區居住機能並形成人口移入拉力，可望創造生活、生態相結合的水岸住宅區。

### 四、產業優化轉型發展區：十全路乙種工業區周邊地區

近年來市區隨著捷運、高鐵通車而快速開發擴張，都市住商用地發展需求與市民環境生態保育意識逐漸升高，而本計畫十全路與中華路附近工業區，逐漸轉型為製造業服務化發展趨勢，因應此趨勢並配合都市發展有效轉型，產業發展重點以朝向產業優化創新應用（2.5級生產者服務業）。

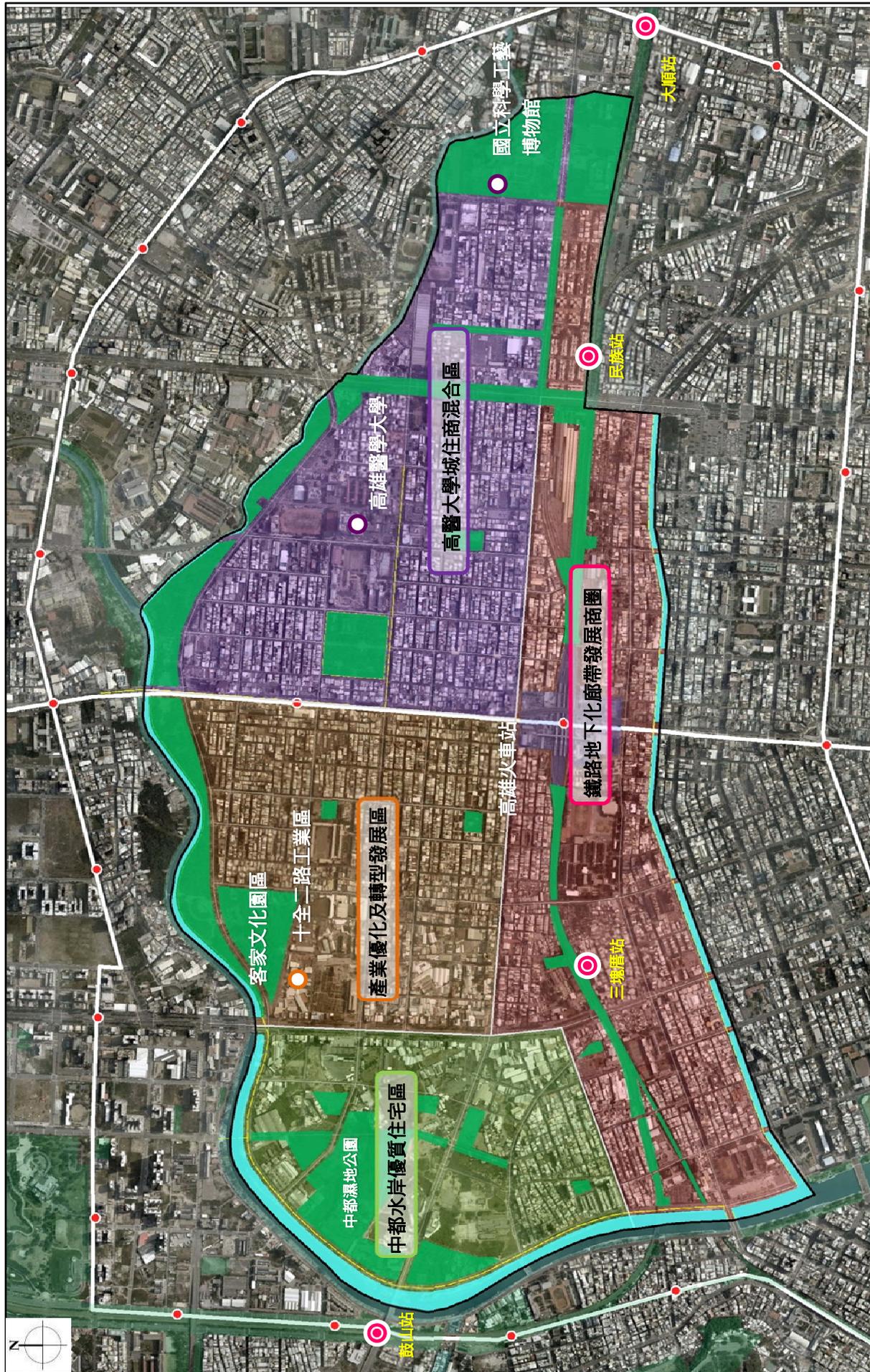


圖 4-2-1 本計畫區規劃構想示意圖

### 第三節 鐵路地下化後都市發展契機

#### 一、發展契機：軸線翻轉—重塑高雄城中城

為消弭鐵路兩側阻隔所造成之都市發展不均、完整串聯高鐵左營車站至高雄車站間之園道系統、徹底解決現有鐵路平交道所衍生之交通擁塞問題，交通部已進行鐵路地下化延伸至高鐵左營車站規劃作業，未來擬將地面上軌道路網產生之界線翻轉為縫合都市發展之開放空間，重塑鐵路兩側都市新風貌。



圖 4-3-1 鐵路地下化後都市發展模擬示意圖（以三塊厝站為例）



資料來源：交通部鐵路改建工程局，101年7月。

圖 4-3-2 三塊厝站道路剖面模擬示意圖

## 二、土地使用規劃發展目標

### (一) 目標一：轉化都市負面空間帶動沿線潛力地區發展，推動住、商混合發展

藉由鐵路地下化推動，可活化車站周邊與鐵路沿線土地，進行增進土地開發意願，並可進行容積移轉，提高鐵路沿線土地發展強度。

### (二) 目標二：打破原有都市發展紋理，增加開放空間，提昇公共服務空間

鐵路阻隔消弭後，新增騰空廊帶園道與連通道路，改善市中心區不連貫路網結構，藉由綠色都市生活廊帶植入生態景觀綠軸，提昇開放空間服務品質。

### (三) 目標三：美化沿線都市景觀

藉由園道用地之開闢，強化都市綠帶空間，沿線土地之都市景觀再造應與以特別重視，應鼓勵並誘使周邊土地進行景觀美化。



圖 4-3-3 鐵路地下化後之鐵路沿線空間發展模擬示意圖

## 第五章 實質檢討變更內容

## 第一節 檢討變更內容

本次變更都市計畫之計畫面積約為2.62公頃，包括變更公共設施用地及調整書圖不符，其變更內容詳如表5-1-1及圖5-1-1、圖5-1-2、圖5-1-3、圖5-1-4及圖5-1-5所示。

表 5-1-1 實質變更內容綜理表

編號	公展編號	位置	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	1	自立一路與南台路195巷交叉口東側機關用地(機12用地)	機關用地	0.12	商業區	0.12	<p>1.位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更原高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案」(第307案)變更0.12公頃商業區為機關用地，供高雄市政府使用。</p> <p>2.經查該土地均為臺灣土地銀行股份有限公司所有，現況為停車場使用。</p> <p>3.依本府於102年9月4日召開之機關協調會，三民區公所表示案地已無使用計畫，故恢復為原商業區，依本市變更負擔之通案性規定，本案係屬回復為原使用分區，免變更負擔。</p>
2	2	平等路、九如一路(平等路至計畫範圍東側)及民族國小東南側截角)	公園用地	2.36	住宅區	1.16	<p>1.修正書圖不符部分</p> <p>(1)經查民國65年6月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」(第177案)變更南北向平等路西側部分公園用地為住宅區，其餘地區仍保留做為公園用地，故南北向平等路及東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)及民族國小東南側截角應屬公園用地。</p> <p>(2)後至本計畫區第一次通盤檢討，將前述道路位置標示為道路用地，惟期間均未進行都市計畫變更，故係屬誤繕，修正前述道路用地為2.36公頃公園用地。</p> <p>2.實質變更內容部分</p> <p>(1)因應南北向平等路及民族國小東南側截角為市有地，並已作為道路使用，故於主要計畫層級將南北向平等路及民族國小東南側截角由為公園用地變更為住宅區，再於細部計畫變更為1.16公頃道路用地。</p> <p>(2)東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)部分，則考量該路段西側現行計畫為園道用地，基於規劃之一致性原則，變更公園用地為1.20公頃園道用地。</p>
					園道用地	1.20	

表 5-1-1 實質變更內容綜理表（續）

編號	公展編號	位置	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)	
3	細 11	民族一路、自忠街交叉口西側之 01-2-機-03 用地	機關用地	0.04	特定商業專用區	0.04	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.位於民族一路與自忠街交叉口之01-2-機03用地為民國78年4月12日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫一號公園用地鄰近都市計畫案」（第263案）中變更0.04公頃公園用地為機關用地，以供興建集會所及老人活動中心。</li> <li>2.經查該土地為本市三民區公所管有之0.03公頃市有地及0.01公頃私有地，現況為綠地使用。</li> <li>3.惟該用地經三民區公所表示目前無使用計畫，且面積狹小不易利用，建議辦理變更。</li> <li>4.綜合上述，考量需地機關已無使用計畫，且土地已大抵取得，故參考毗鄰土地使用分區，於主要計畫層級變更為特定商業專用區，於細部計畫劃設為綠地用地。</li> </ol>
4	細 12	高雄醫學院北側之 01-2-機-01 用地	機關用地	0.10	公園用地	0.10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.位於高雄醫學院北側之01-2-機01用地為民國77年2月3日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫部分公園用地（公（一））為機關用地案」（第244案）變更0.10公頃公園用地為機關用地，並限制用途為電纜連結站使用。</li> <li>2.經查該土地0.02公頃為本府工務局經管之市有地、0.08公頃為臺灣土地銀行股份有限公司所有之土地，故臺灣電力公司尚未取得土地。</li> <li>3.該用地現況為公園使用，且經臺灣電力公司表示「（略以）已無設置電纜連結站之必要。」。</li> <li>4.綜合上述，考量需地單位已無使用計畫，故恢復為原公園用地。</li> </ol>

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

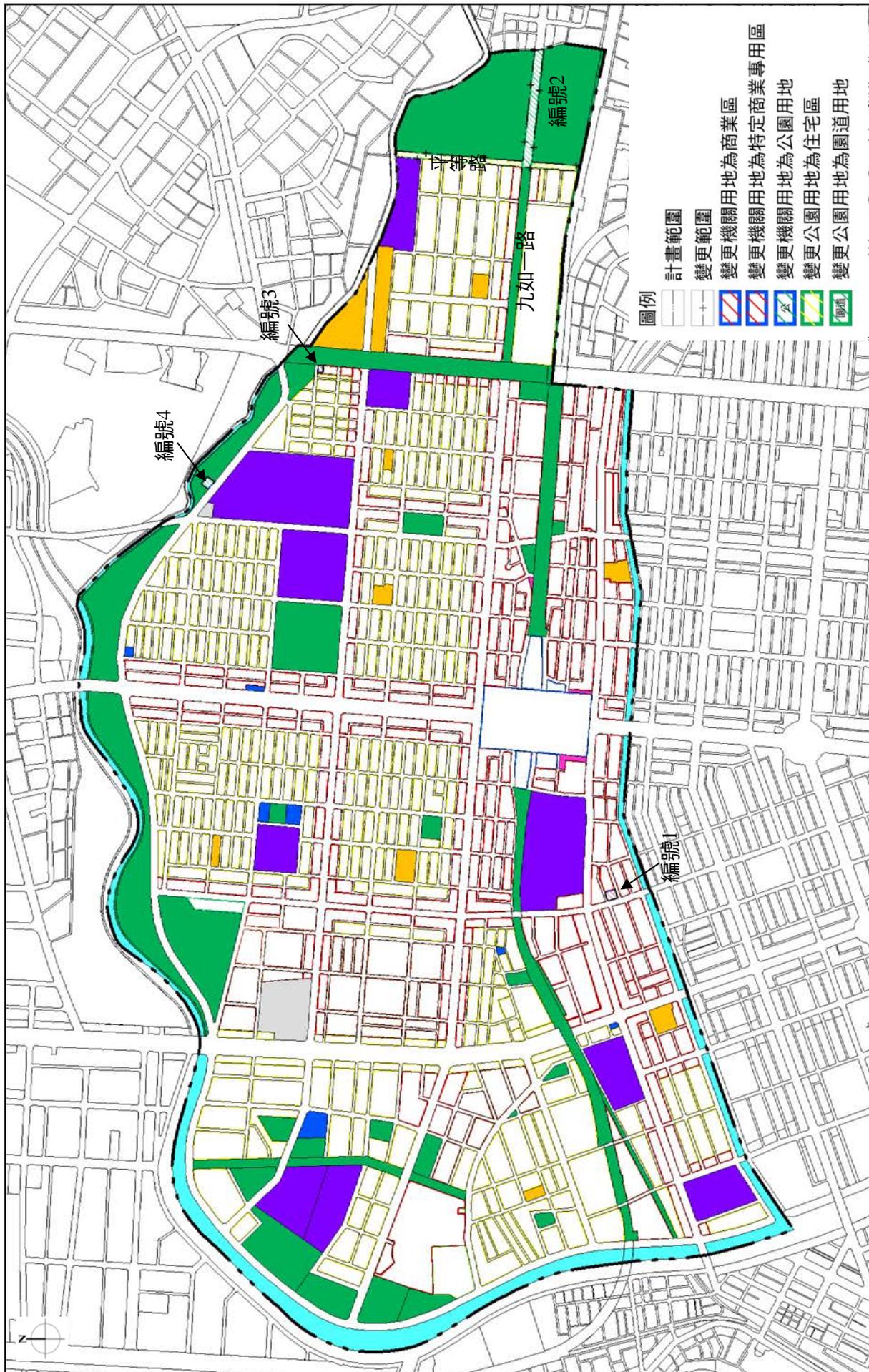


圖 5-1-1 實質變更內容示意圖



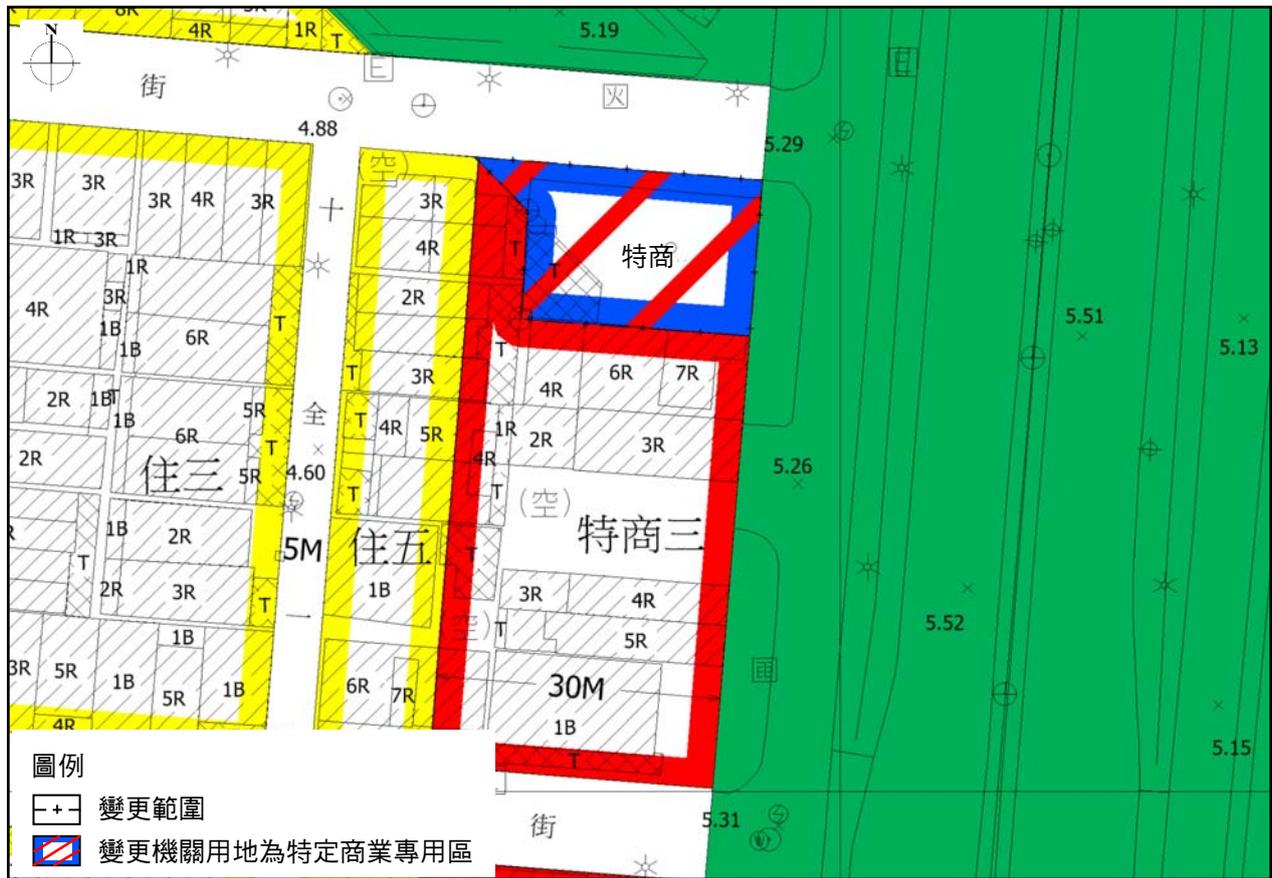


圖 5-1-4 變更編號三變更內容示意圖

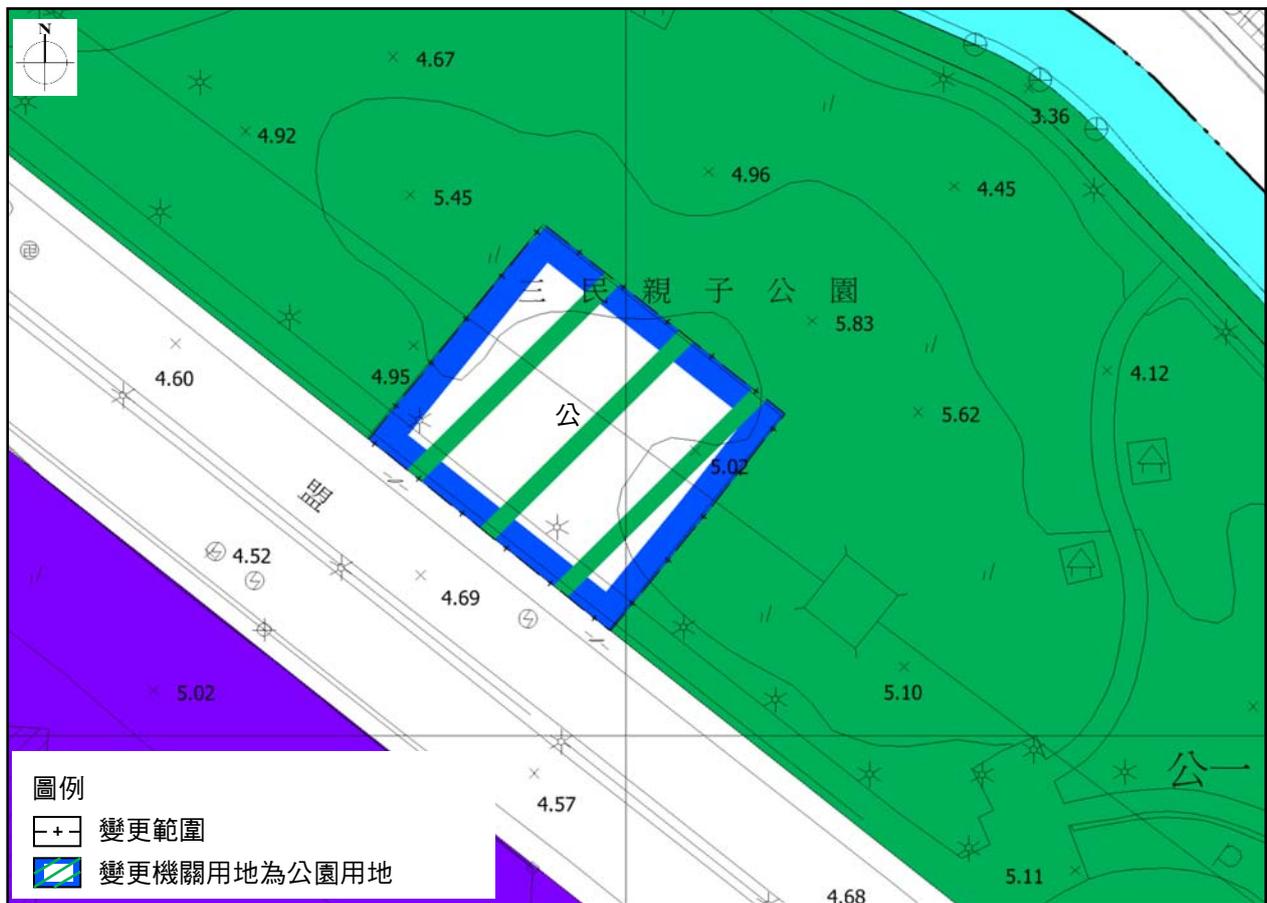


圖 5-1-5 變更編號四變更內容示意圖

## 第二節 變更後實質計畫

變更前後土地使用計畫面積對照表、變更後示意圖詳如表5-2-1、圖5-2-1、圖5-2-2、圖5-2-3、圖5-2-4所示。

表 5-2-1 變更後土地使用計畫面積對照表

都市計畫分區		變更前面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	0.00	+1.16	1.16
	商業區	0.00	+0.12	0.12
	特定商業專用區	0.00	+0.04	0.04
	小計	0.00	+1.32	1.32
公共設施用地	機關用地	0.26	-0.26	0.00
	公園用地	2.36	-2.26	0.10
	園道用地	0.00	+1.20	1.20
	小計	2.62	-1.32	1.30
總計		2.62	+0.00	2.62

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2.表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



圖 5-2-1 變更編號一變更後都市計畫示意圖



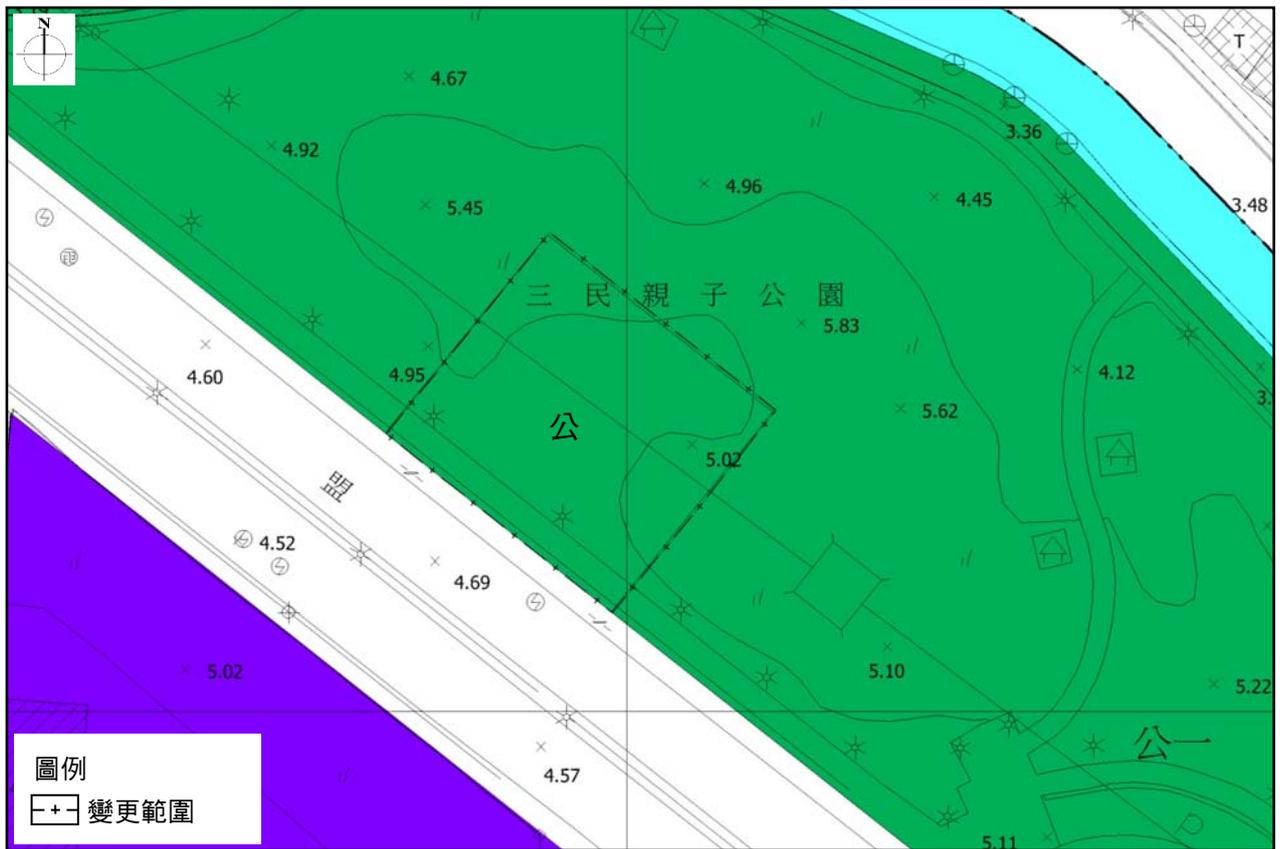


圖 5-2-4 變更編號四變更後都市計畫示意圖

## 第六章 實施進度與經費

### 第一節 負擔回饋及開發方式

#### 一、變更編號一

變更編號一係變更機關用地為商業區。該機關用地係由「變更原高雄市都市計畫三民區部份商業區（原區公所）為機關用地案」（第307案）變更0.12公頃商業區為機關用地，經查本機關用地第一次公告發布實施為商業區，本次恢復為原使用分區，故依據民國87年1月12日公告發布實施之「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」（第374案），免負擔回饋。

#### 二、變更編號二

變更編號二係變更公園用地為住宅區、園道用地。因變更為住宅區部份，於細部計畫係變更為道路用地，故免予負擔回饋；變更為園道用地部分，因土地均屬高雄市政府工務局、高雄市民族國小經營之市有地，現況已為道路使用，故免徵收及開闢費用。

#### 三、變更編號三

變更編號三係於主要計畫層級變更機關用地為特定商業專用區，細部計畫係變更為綠地用地，因此免予負擔回饋，惟變更範圍內仍有0.0072公頃私有土地尚未取得，應由工務單位逐年編列預算取得；變更範圍現況已開闢為綠地使用，故免開闢費用。

#### 四、變更編號四

變更編號四變更機關用地為公園用地，因此免予負擔回饋，惟變更範圍內仍有0.0783公頃私有土地尚未取得，應由工務單位逐年編列預算取得；變更範圍現況已開闢為公園使用，故免開闢費用。

表 6-1-1 實施進度與經費表

項目	計畫面積 (公頃)	土地取得情形		土地取得方式		開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成年度	經費來源
		已取得 (公頃)	未取得 (公頃)	徵收	其他	徵收費	整地費	工程費	總計			
道路用地	1.16	1.16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
園道用地	1.20	1.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
綠地用地	0.04	0.0339	0.0072	V	—	648	—	—	648	高雄市政府工務局	104 ~ 105	高雄市政府逐年編列預算
公園用地	0.10	0.0212	0.0783	V	—	12,528	—	—	12,528			
合計	2.50	2.4151	0.0855	—	—	13,176	—	—	13,176	—	—	—

註：1.徵收費用以103年鄰近土地交易價格為單價；2.表內道路用地及綠地用地係指細部計畫內容；3.估算表內經費僅供參考，實際開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

## 第二節 實施進度

依據都市計畫法第17條第1項規定：「第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫...」之規定，本案即依上開之規定辦理細部計畫變更及相關開發之作業。

## 第七章 後續應辦理事項

本次通盤檢討中原公開展覽草案變更編號第3案（詳如表7-1-1及圖7-1-1所示），依104年5月1日高雄市都委會第45次大會決議：「1.有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下：（1）本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。（2）若土地所有權人於本案辦理下次通盤檢討前，依都市計畫法第24條規定向市府提出自行擬定細部計畫申請，則同意視為延續案件進行續審。2.有關工業區及6公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。」故涉及公園用地變更為住宅區部分，應依前述決議辦理。

表 7-1-1 公開展覽草案變更編號第 3 案實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	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)	
3	公2用地東側部份公園用地、工31(乙)地區	工業區	1.39	住宅區(附)	2.11	1.本次變更之工31(乙)土地目前多非屬工業使用，故配合本市工業區檢討政策，納入通盤檢討辦理。 2.另工31(乙)北側之公2用地東側尚有0.72公頃公園用地之土地尚未取得與開闢，為公共設施保留地。 3.為促進都市整體發展，並解決公共設施保留地取得問題，本案變更範圍內附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發。
		公園用地	0.72			

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

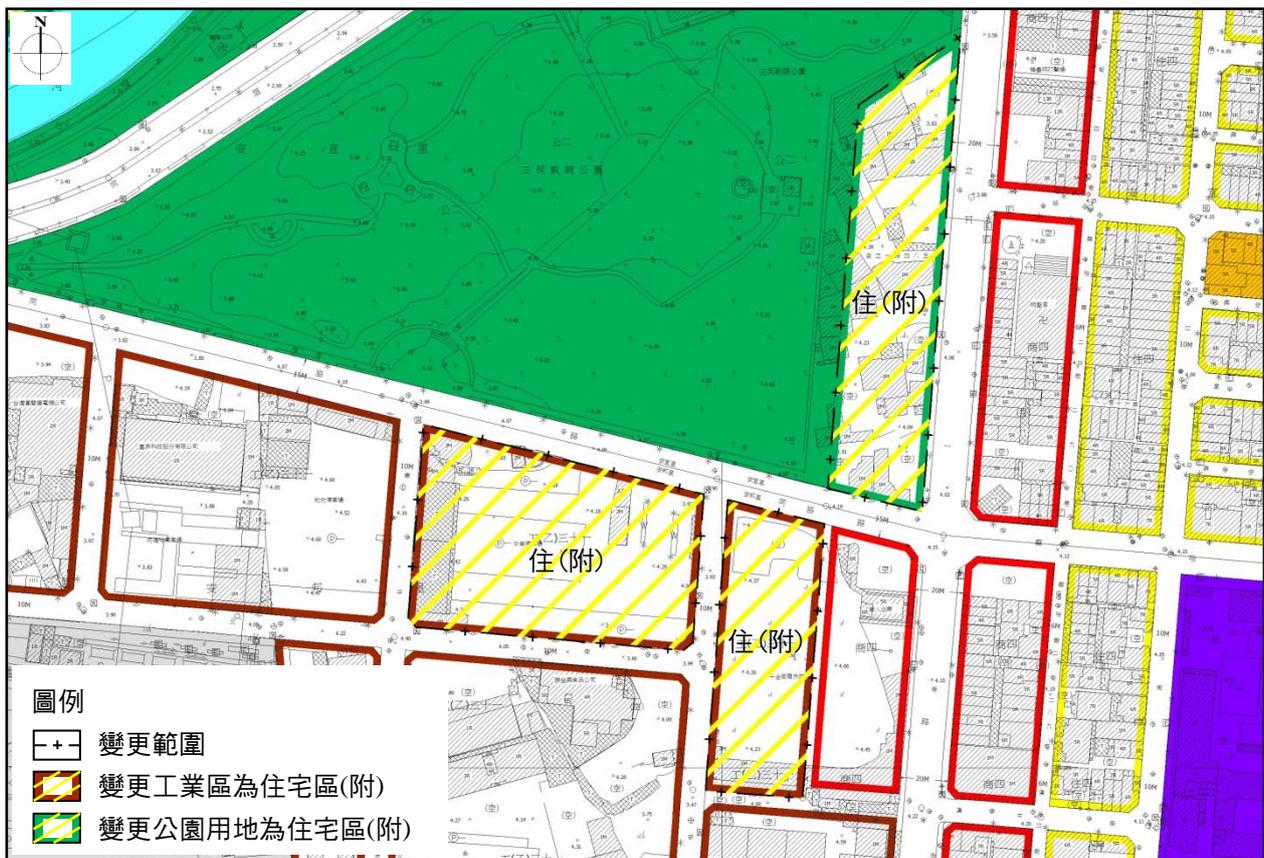


圖 7-1-1 公開覽草案變更編號第 3 案變更內容示意圖

**附錄一 本市都市計畫委員會104年5月1日第45次會議紀錄**

# 高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日 第 45 次會議紀錄

一、時間：民國104年5月1日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳秀凌

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華(請假)、詹委員達穎(請假)、賴委員文泰、楊委員欽富、徐委員中強(請假)、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、丁委員澈士(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、楊委員明州(蘇志勳代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(張世傑代)、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、胡怡鶯、  
蒲茗慧、陳惠美、  
黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

高雄市政府經濟發展局	王志仁
高雄市政府法制局	莊烈權
高雄市政府交通局	黃信穎、蘇傳翔
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、王然興、宋佳霖、 曹秋河
高雄市政府衛生局	林柏勳、張甫年、楊佳霖
高雄市政府地政局	唐瑤茹、謝瑛民
高雄市政府觀光局	陳奕棠
高雄市政府農業局	楊孝治

高雄市政府工務局新建工程處	李賢能、馮悻慈
高雄市政府工務局養護工程處	
高雄市政府工務局(建管處)	王亮文
高雄市體育處	詹天維
交通部臺灣鐵路管理局	
交通部鐵路改建工程局南區工程處	李懷谷、林國榮
華榮電線電纜股份有限公司	劉秀美
臺灣時報社股份有限公司	
高雄醫學大學	洪純正、鄭尊仁
高雄市政府都市發展局	王啟川、唐一凡、陳淑媛、 李薇、劉建良、陳智帆、 王璽權

#### 七、審議案件：

第一案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案、變更高速公路楠梓交流道附近特定區細部計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案

#### 決 議：

一、本案考量華榮電線電纜股份有限公司繳納捐獻金及代金之龐大負擔壓力及尊重專案小組與前次大會決議，除照下列意見修正外，餘照第二次公展草案通過。

（一）分期分區計畫修正為：

1. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起2年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程；若依法令規定需申請雜項執照者，應於都市計畫發布實施之日起2年內申請雜項執照。
2. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起3年內申請工商綜合專用區（綜2）之旅館建造執照。

（二）繳納捐獻金及代金時機修正為應於都市計畫發布實施

之日起2年內完成繳納。

二、華榮電線電纜股份有限公司若未依前述期限辦理，則依都市計畫程序回復為原使用分區。

三、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表一。

第二案：變更高雄市主要計畫（前金區）部分機關用地及交通用地為商業區（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案、擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案

決議：本案照公展草案通過，惟為加強大眾運輸導向發展理念，未來開發前於都市設計審議階段應將綠色運輸功能融入規劃內容。

第三案：變更鳳山市細部計畫機關用地（機十七）部分土地(配合鳳山醫院擴建)使用分區管制案

決議：本案照公展草案通過。

第四案：變更高雄市主要計畫(原高雄市地區)體育場用地(通盤檢討)案、擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫案(配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討)案

決議：本案照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 變更案編號1凹體二東側體育場用地，基於解決公共設施保留地問題，將毗鄰計畫區東側道路截角之三民區灣內段582-1地號等8筆土地納入計畫範圍，一併辦理市地重劃開發；變更案編號2凹體二西側體育場用地考量周邊居民休憩需求、降低對學校的衝擊，於臨新上國小乙側留設8公尺綠地空間，並參酌交通局建議縮減道路寬度為8公尺。
2. 變更案編號3左營區世運主場館東北側體育場用地變更後土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積，符合本市通案規定其變更負擔得以代金方

式繳納，其代金繳納之數額依本市都市計畫變更負擔回饋比例及代金繳交通案規定辦理，計畫書涉及變更負擔部分請依現行規定修正。

3. 公開展覽期間公民或團體建議案、土地使用分區管制要點審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表二~四)。

第五案：變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案、變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案

決 議：

- 一、本案除公開展覽期間公民或團體建議案未審決部分照下列意見修正外，餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過，後續涉及補辦公展部分請依相關程序辦理，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。

(一) 編號2：考量本案相關土地所有權人未全數同意變更，且工務局新工處刻辦理道路用地徵收作業(目前於內政部土地徵收審議小組審議)，爰維持原計畫。

(二) 編號6：考量本地區有劃設停車場用地之需求，又基地99.43%均屬公有土地，依據都市計畫法第42條公共設施用地應儘先利用適當公有土地之原則，依陳情人建議意見，變更第二種特定商業專用區為停車場用地。

(三) 編號7：高雄醫學大學容積率先依教育部核定285.52%修正，至於其所提建議增加容積率至385.92%部分，因涉及實際使用需求及具體計畫之審查，退請專案小組審查後再提會討論。

- 二、本案涉及主要計畫變更部分先行報內政部核定，另細部計畫經審定部分，有關計畫內容請規劃單位視實際發展需要，分階段報請市府核定後，依法公告發布實施。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 請於計畫書中檢討變更原則，增列恢復原使用分區免變更負擔之規定，以符合公平正義原則。
2. 計畫書內文字授權規劃單位釐正。
3. 主要計畫及細部計畫案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議案審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表五~八)。

第六案：變更月世界特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案

決議：本案除計畫書內容誤繕部分，授權規劃單位釐正外，餘照公展草案通過。

八、散會：下午 5 時 10 分

附表五 變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案實質變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
		變更前		變更後				
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)			
1	自立一路與南台路195巷交叉口東側機關用地(機12用地)	機關	0.12	商業區	0.12	<p>1. 位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案」(第307案)變更0.12公頃商業區為機關用地,供高雄市政府使用。</p> <p>2. 經查該土地均為臺灣土地銀行股份有限公司所有,現況為停車場使用。</p> <p>3. 依本府於102年9月4日召開之機關協調會,三民區公所表示案地已無使用計畫,故恢復為原商業區。</p>	照案通過,並請於變更理由敘明本案恢復原使用分區免變更負擔所依據之檢討變更原則。	照專案小組建議意見通過。
2	平等路、九如一路(平等路至計畫範圍東側)及民族國小東南側截角)	公園	2.36	住宅區	1.16	<p>1. 修正書圖不符部分</p> <p>(1) 經查民國65年6月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」(第177案)變更南北向平等路西側部分公園用地為住宅區,其餘地區仍保留做為公園用地,故南北向平等路及東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)及民族國小東南側截角應屬公園用地。</p> <p>(2) 後至本計畫區第一次通盤檢討,將前述道路位置標示為道路用地,惟期間均未進行都市計畫變更,故係屬誤繕,修正前述道路用地為2.36公頃公園用地。</p> <p>2. 實質變更內容部分</p> <p>(1) 因應南北向平等路及民族國小東南側截角為本府工務局經營之市有地,並已作為道路使用,故於主要計畫層級將南北向平等路及民族國小東南側截角由為公園用地變更為住宅區,再於細部計畫變更為1.16公頃道路用地。</p> <p>(2) 東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)部分,則考量該路段西側現行計畫為園道用地,基於規劃之一致性原則,變更公園用地為1.20公頃園道用地。</p>	本案經規劃單位查明都市計畫變更歷程,照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

3	公2 用地東側部份公園用地、工31 (乙) 地區	工業區	1.39	住宅區 (附)	2.11	<p>1. 本次變更之工31 (乙) 土地目前多非屬工業使用，故配合本市工業區檢討政策，納入通盤檢討辦理。</p> <p>2. 另工31 (乙) 北側之公2 用地東側尚有0.72公頃公園用地之土地尚未取得與開闢，為公共設施保留地。</p> <p>3. 為促進都市整體發展，並解決公共設施保留地取得問題，本案變更範圍內附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發。</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下：</p> <p>(1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。</p> <p>(2) 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p> <p>2. 有關工業區及6公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。</p>	照專案小組建議意見通過。
		公園用地	0.72					

附表六 變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案實質變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 建議意見	市都委會決 議
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
1	計畫年期調整	計畫年期為民國100年		計畫年期為民國115年		配合高雄市主要計畫通盤檢討(草案)之計畫目標年修正。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	土地使用分區管制要點、都市設計基準	詳第10章土地使用分區管制要點與都市設計基準				為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，塑造計畫區都市意象、提昇環境品質，強化土地使用分區管制要點與都市設計基準可行性，並充實其管制內容，將歷次變更案土地使用分區管制要點與都市設計基準納入檢討，並新增園道用地(兼供鐵路使用)周邊管制規定。	1. 照案通過。 2. 為易於理解，請於簡報內容標示各地區土管、都設規定之案名、案號並說明其特殊規定。	照專案小組建議意見通過。
3	修正歷次變更產生截角不符情形(1974、2073、2174、2175、2274、2374、2375)	修正書圖不符及誤繕(於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正截角。				1. 經比對本計畫區歷次都市計畫變更書圖後，共計8處地區產生截角不符情形。 2. 經修正8處地區截角不符後，均未涉及面積調整，其位置及修正情形如附錄六所示。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
4	忠孝一路、建國二路交叉口東南側之市19用地(2274)	修正書圖不符及誤繕(於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正道路用地為市場用地。				1. 經查民國70年6月5日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫區市場用地(通盤檢討)案」(第164案)，變更部分道路用地為市場用地。 2. 次查本計畫區第一次、第二次通盤檢討案，均未配合第164案修正道路用地為市場用地，且期間均未辦理都市計畫變更。 3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正市場用地範圍；並修正市19用地面積由0.52公頃為0.56公頃，道路用地減少0.04公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
5	文高6北側(2174)	修正第506案計畫實質變更內容(第一階段：園道用地)變更內容明細表與計畫圖不符部分。				1. 經查民國96年5月10日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第一階段：園道用地)」(第506案)，其計畫書之變更範圍及計畫實質變更內容(第一階段：園道用地)變更內容明細表已將文高6用地北側之機關用地變更為園道用地(兼供鐵路使用)。 2. 惟該案之計畫圖未將文高6北側之機關用地列入變更範圍內，	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

			計畫圖仍標示為機關用地。 3. 綜合上述，經對照該計畫書變更範圍與計畫目標，該機關用地係屬書圖不符，故於本次通盤檢討修正計畫圖。		
6	堯山街 (2375)	修正書圖不符及誤繕(於第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正園道用地為道路用地。	1. 經查堯山街係於民國70年1月29日公告發布實施之「第十批細部計畫並配合變更主要計畫」(第154案)劃設為道路用地，期間均未辦理都市計畫變更。 2. 惟民國91年8月26日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫(三民區部份)細部計畫(第二次通盤檢討)案」(第428案)之計畫圖將堯山街標示為園道用地。 3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正該園道用地為道路用地，並未涉及計畫面積變更。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
7	三鳳中街38巷 (2074)	修正書圖不符及誤繕(於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正第五種商業區為道路用地。	1. 經查三鳳中街38巷於民國61年8月9日公告發布實施之「設定本市三民區三塊厝舊部落計劃道路及二三五號巷路」(第89案)中，為使該區段內能適應開發建築之用，故設定三民區第二三五號6公尺寬計劃巷路一條延長95公尺(至三鳳中街既成巷路)，面積570平方公尺。 2. 惟本計畫區之歷次通盤檢討，未依第89案之規劃原意劃設該計畫道路(三鳳中街38巷)，且期間均未辦理都市計畫變更。 3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正道路用地、第五種商業區範圍；修正後道路用地面積增加0.01公頃，第五種商業區面積減少0.01公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
8	自由一路、察哈爾一街交叉口西側之文中3、文小3用地 (2275、2276)	修正書圖不符及誤繕(於第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正使用分區名稱。	1. 經查文小3用地係為55年6月22日公告發布實施之「擴大『文三』市立九中變更都市計畫」(第46案)中，為擴建文3用地而變更之。 2. 惟現行計畫書將文3用地分為文中3及文小3兩處公共設施用	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

						地，計畫圖則未繪製兩處學校之分區界線，故屬書圖不符。 3. 依據中小學用地檢討變更原則C，應修正為文3用地，以符合學校用地使用需求。		
9	廣2用地 (2174、 2274)	修正書圖不符及誤繕（於第556案、557案誤繕），修正部分廣2用地為第四種商業區。				1. 經查廣2用地原都市計畫係為廣場用地，後於民國79年5月2日公告發布實施之「高雄市都市計畫公共設施用地（民國六十二年九月六日以前公告部分）通盤檢討案」（第276案），變更部分原廣2用地為商業區，該廣場用地深度維持100公尺，廣場東西兩側以地籍線認定為商業區。 2. 其餘廣場用地再經民國99年3月1日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」（第556案）變更為車站專用區、民國99年3月1日公告發布實施之「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」（第557案）擬定部分車站專用區為廣2用地，計畫面積0.10公頃。 3. 綜合上述，該廣2用地東側與第276案變更廣場用地為商業區之分區界線，應以地籍線為認定依據；然因現行計畫之廣2用地已部份誤植於第四種商業區上，故於本次通盤檢討修正該廣2用地東側應依地籍線為界線，計畫面積減少0.02公頃，第四種商業區計畫面積則增加0.02公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
10	平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側段）及民族	公園用地	2.36	道路用地	1.16	1. 修正書圖不符部分 (1) 經查民國65年5月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」（第117案）變更南	本案經規劃單位查明都市計畫變更歷程，照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

	國小東南側截角 (2474、2475)			園道用地	1.20	<p>北向平等路西側部分公園用地為住宅區，其餘地區仍保留做為公園用地，故南北向平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側路段）及民族國小東南側截角應屬公園用地。</p> <p>(2)至本計畫第一次通盤檢討，將前述公園用地標示為道路用地；至第二路通盤檢討時，則將民族國小東南側截角標示為學校用地，惟期間均未進行都市計畫變更，查係屬計畫書圖誤繕，故於本次通盤檢討修正前述道路用地為2.36公頃公園用地。</p> <p>2.實質變更內容部分</p> <p>(1)因應南北向平等路及民族國小東南側截角為本府工務局、民族國小經管之市有地，並已作為道路使用，故於主要計畫層級將南北向平等路及民族國小東南側截角由公園用地變更為住宅區，再於細部計畫變更為1.16公頃道路用地。</p> <p>(2)九如一路（平等路至計畫範圍東側路段）部分，則考量該路段西側現行計畫為園道用地，且現況之路型相同，基於規劃之一致性原則，變更公園用地為1.20公頃園道用地。</p>		
11	民族一路、自忠街交叉口西側之01-2-機-03用地 (2375)	機關用地	0.04	綠地用地	0.04	<p>1.位於民族一路與自忠街交叉口之01-2-機03用地為民國78年4月12日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫一號公園用地鄰近都市計畫案」（第263案）中變更0.04公頃公園用地為機關用地，以供興建集會所及老人活動中心。</p> <p>2.經查該土地為本市三民區公所管有之0.03公頃市有地及0.01公頃私有土地，現況為綠地使用。</p> <p>3.惟該用地經三民區公所表示目前無使用計畫，且面積狹小不易利用，建議辦理變更。</p> <p>4.綜合上述，考量需地機關已無使用計畫，且土地已大抵取得，故變更為綠地用地。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
12	高雄醫學院北側之01-2-機-01用地（建生段52-1、55-1、56-1、60	機關用地	0.10	公園用地	0.10	<p>1.位於高雄醫學院北側之01-2-機01用地為民國77年2月3日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫部分公園用地（公（一））為機關用地案」（第</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

	地號土地) (2276)					<p>244案)變更0.10公頃公園用地為機關用地，並限制用途為電纜連結站使用。</p> <p>2. 經查該土地0.02公頃為本府工務局經管之市有地、0.08公頃為臺灣土地銀行股份有限公司所有之土地，故臺灣電力公司尚未取得土地。</p> <p>3. 該用地現況為公園使用，且經臺灣電力公司表示「(略以)已無設置電纜連接站之必要。」。</p> <p>4. 綜合上述，考量需地單位已無使用計畫，故恢復為原公園用地。</p>		
13	自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地 (2174)	機關用地	0.12	第四種商業區	0.12	<p>1. 位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更原高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案」(第307案)變更0.12公頃商業區為機關用地，供高雄市政府使用。</p> <p>2. 經查該土地均為臺灣土地銀行股份有限公司所有，現況為停車場使用。</p> <p>3. 考量需地機關已無使用計畫，故檢討恢復為商業區，依本市變更負擔之通案性規定，係屬回復為原使用分區，故免變更負擔。</p>	照案通過，並請於變更理由敘明本案恢復原使用分區免變更負擔所依據之檢討變更原則。	照專案小組建議意見通過。
14	公2用地東側部份公園用地、工31(乙)地區(2075、2076、2175、2176)	工業區	1.34	第四種住宅區(附)	1.29	<p>1. 考量工31(乙)土地目前多非屬工業使用，故配合本市工業區檢討政策，納入通盤檢討辦理。</p> <p>2. 另工31(乙)北側之公2用地東側尚有0.72公頃公園用地之土地尚未取得與開闢，為公共設施保留地。</p> <p>3. 為促進都市整體發展，並解決公共設施保留地取得問題，本案變更範圍內附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發。</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下： (1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 (2) 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p>	照專案小組建議意見通過。
		公園用地	0.72	公園用地(附)	0.72			
		道路用地	0.05	道路用地(附)	0.05			

							2. 有關工業區及6公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

附表七 「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	董素真等2人	陳情人董素貞、鄭沁香所有土地位於高雄市三民區中都段3小段94地號，毗鄰唐榮公司廢墟磚窯煙囪旁，本筆土地民國35年7月25日即為私有土地，73年12月19日經市府重測地目為建築用地(如登記簿謄本、土地所有權狀影本等附件)，奈經高雄市政府文化局劃定為古蹟保留區，本筆土地使用只能限於政府單位所稱之「容積移轉獎勵實施辦法」中之優渥條件補償，實則不然，依市場上之容積移轉只能拿到的只有四成之多，更直接影響私有土地所有權人所擁有面積權益甚鉅(土地面積減少六成)，顯與政府獎勵政策差距甚大，土地所有人無法充分使用土地，未能達到平均地權宗旨「地盡其用」，人民之財產權完全喪失無遺，冀望高雄市政府相關單位能將此保留區予以廢止，並以辦理土地開發方式，以提高當地土地充分利用價值，創造地方經濟繁榮，還給市民生活品質空間，並保障土地所有權人之財產權。	如左。	1. 陳情土地坐落於94年3月11日台內民字第0940002943號公告之國定古蹟「台灣煉瓦會社打狗工場(中都唐榮磚窯廠)」範圍內，該古蹟範圍土地於97年2月29日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫(第一階段)」案內變更工業區為保存區。 2. 依據高雄市政府文化局103年6月16日高市文資字第10330837100號函示，該土地並非無法買賣、無法使用，惟需依《文化資產保存法》相關規定辦理；另依據《文化資產保存法》第35條及《古蹟土地容積移轉辦法》相關規定，因古蹟之指定而劃定保存區，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用。除此之外，並可依據《文化資產保存法》第91條、	1. 依文化部出席代表說明陳情土地位於國定古蹟保存區中央，劃出保存區範圍有其困難。本案經討論後，考量保存區範圍之完整性，維持原計畫。 2. 惟為維護土地所有權人權益，除可適用古蹟土地容積移轉實施辦法外，請文化部及市府文化局協助唐榮公司及本案土地所有權人研提土地活化利用計畫，促進土地利用。	照專案小組建議意見通過。

				第 92 條及第 93 條之規定，享有相關房屋稅、地價稅、遺產稅等減免優惠。 3. 案地可依文化資產保存法及相關法令規定辦理再利用，建議請文化局協助地主提送再利用計畫。		
2	富侖企業有限公司蘇麗玲等 11 人	貴府開闢「三民區遼寧二街 330-1 號前 6 米巷道工程」，須徵收座落本市三民區中華段一小段 838、839、848、852、856、857、867、870、871、873 地號等 10 筆土地及拆除富侖企業等九棟領有合法申請之工廠，並造成工廠關閉後，勞工失業等情形，敬請通盤檢討此 6 米都市計畫巷道是否有廢止之必要。	1. 貴府都市計畫劃定之 6 米巷道，係屬乙種工業區，該 6 米巷道東側邊 20 公尺處即有 10 米通化街(已通行)，西側 50 公尺處即為 60 米寬的中華路，該通化街平時含尖峰時間車流量極少，不知為何貴府規劃該巷道，又急需開闢該巷道，即使開闢後，根本無經濟及公眾效益。又既屬乙種工業區，如欲強行開闢時，勢必又造成富侖企業等九棟工廠從中間切割工廠一分為二，造成機器遷移、冷凍庫破壞，甚至工廠遷移亦或關廠，關廠後勢必又造成勞工的失業情況及地主極大的損失，可謂茲事體大。 2. 我們絕不反對政府開闢道路，我們反對政府黑箱作業(工務局規劃開闢該巷道前，先期作業有無慎重的調查，該地區經濟性、效益性、交通流量、開闢須拆除多少建物？是否有不肖人士關說及介入？就把我們犧牲了)，卻執意不顧我們群集反對，強行土地徵收及地上物拆除，請政府不要浪費公帑，重新檢討在這煙鮮少經過的地方，此巷道是否急迫開闢，何況東臨 20 公尺處又有通化街，西臨 50 公尺處有中華路，我們真的不知道開闢該巷道的用意為何？請政府把這五十幾年前「乙種工業區」劃定的都市計畫 6 米巷道存在意義，已無太大作用，故想申請提都市計畫委員會重新審議是否	1. 陳情位置為 6 公尺計畫道路，面積為 810 平方公尺，其中 169 平方公尺為本府工務局所管有之市有土地外，餘為私有土地。 2. 相關單位意見： (1) 本府工務局新建工程處 103 年 6 月 26 日高市工新土設字第 10371892700 號函表示，有關本案陳情意見「三民區遼寧二街 330-1 號前 6 米巷道工程」都市計畫道路是否有廢止之必要，本處目前正報府研議開闢該巷道。 (2) 本府交通局 103 年 7 月 15 日高市交運規字第 10334303700 號函表示，旨揭道路為 6 公尺南北向計畫道路，屬地區服務型道路，臨該計畫道路東側已有 10 公尺通化街，西側已有 60 公尺中華二路，週邊遼寧二街、熱河二街現況交	本案 6 公尺計畫道路就地區發展、工業區土地利用及整體道路系統而言，尚無開闢之需求，且市府交通局表示該計畫道路目前暫無開闢以疏解交通之急迫性，故可考量予以廢止，惟因陳情人未能就該道路廢止取得全部相關土地所有權人同意書，且規劃單位徵詢土地所有權人意願部分未回復，請規劃單位再洽工務局新工處瞭解土地所有權人對道路廢止之意見，併同本案提請大會討論。	考量本案相關土地所有權人未全數同意變更，且工務局新工處刻辦理道路用地徵收作業(目前於內政部土地徵收審議小組審議)，爰維持原計畫。

			符合現代都市建設發展亦或廢止該巷道。 3. 檢附該地區都市計畫及地籍圖影本各乙份及土地所有權人同意書，茲同意本案道路用地變更為工業區及同意依都市計畫法第 27 條之 1 及本市通案負擔規定，公共設施用地變更為工業區應負擔 32% 之公共設施用地或都市發展用地捐贈予高雄市政府。	通量低，爰該計畫道路目前暫無開闢以疏解交通之迫切性。 3. 為避免取消該道路將影響地主爾後申請指定建築線之權益，建議由陳情人取得該道路用地及相鄰土地之全部土地所有權人同意變更文件後，提專案小組討論。		
3	吳素珠 黃光博 黃陳招	三民二號公園南側工業區及公園用地變更案。	1. 徵收年限已過很久(20 幾年了)，請速處理。 2. 請按市價徵收。 3. 原地保留為住宅區或商業區。	陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案，併陳情意見第 5 案討論。	1. 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 2. 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。	照專案小組建議意見通過。
4	萬利來 股份有限公司	本公司所有位於高雄市三民區中華段一小段 218-1 號公共設施保留地(6m 巷道)，不同意參與本次本市三民區都市計畫主要計畫及細部計畫變更案。	本公司所有中華段一小段 218-1 號土地，請市府依法辦理土地徵收開闢，不同意「市地重劃方式整體開發」至土地縮水，倘辦理市地重劃方式整體開發後將土地分配至不適宜人民永久居住之「高幅射電磁波污染區」權益受損！所以不同意市府之變更案，並請市府相官單位依法辦理 6m 巷道土地徵收、開闢，以維權益。	1. 陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案。陳情位置座落於三民區中華段一小段 218-1 地號土地，面積為 319 平方公尺，現行計畫為 6 公尺計畫道路，現況尚未開闢使用。 2. 相關單位意見： (1) 經本府地政局 103 年 7 月 14 高市地政發字	依陳情人意見，本案 6 公尺計畫道路維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。

				<p>第 10370982300 號函表示，有關萬利來股份有限公司陳情公共設施保留地（6 米巷道）不同意參與本都市計畫變更內容（公 2 用地東側部分公園用地及工 31（乙）地區）指定為整體開發區附帶規定應以市地重劃方式乙節，考量土地建築及道路通行需要，及增進市地重劃開發效益，建議仍應納入整體開發範圍，惟該巷道如另有興闢計畫擬剔除於範圍外，改採一般徵收方式開闢。</p> <p>(2) 本府工務局新建工程處 103 年 7 月 14 日高市工新土設字第 10372143800 號函表示目前暫無開闢徵收計畫。</p> <p>3. 因涉及整體開發範圍，併陳情意見第 5 案討論。</p>		
5	<p>旺博股份有限公司 金旺元股份有限公司 南和興產股份有限公司</p>	<p>本公司所有位於高雄市三民區中華段一小段 213、214、218、218-2、124、125、150、151、157、215、216、228、231、310、230、230-1、230-2、232 地號等乙種工業區土地及公共設施保留地（6m 巷道、公園用地），不同意參與本次本都市三民區都市計畫主要計畫及細部計畫變更案，即土地使用分區從現乙種工業區用地變更為第四種住宅區案。</p>	<p>1. 適當保有三民區都市計畫區內低污染之乙種工業區是有其必要性，因依都市計畫法第十四條之規定，乙種工業區內以「供公害輕微之工廠」使用為主，故於本地區依法所設置之工廠均符合政府規定為較低污染及公害輕微之工廠，無礙區域性生活居住環境，況工廠亦有其存在之必要。</p> <p>2. 本區域之土地不適宜變更為供人民永久居住之住宅用</p>	<p>1. 陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案。</p> <p>2. 相關單位意見： (1) 本府地政局 103 年 7 月 14 日高市地政發字第 10370984900 號函表示，按旺博股份有限公司等陳情，係周圍環境似有</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下： (1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 (2) 若土地所有</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>陳田植 等 7 人</p>		<p>地，因位於本變更範圍之西南側緊臨台灣電力公司之一次變電所僅約一街之隔(50~60 公尺左右)，該變電所係永久性之公共設施，周圍為「台電高幅射電磁波污染區」，多年來因「高幅射電磁波」問題影響本地區居民身體健康甚鉅，故爆發數次的安邦里與十全里等里里民群起向台電公司嚴重抗議，足見本地區根本較不適宜人民長期居住，故仍應保留為乙種工業區為宜。</p> <p>3. 另本工(31)乙種工業區範圍東南側鄰十全二路與自立一路三角窗之工業區土地(現為假日玉市)應較適合納入本次都市計畫主要計畫變更第十四案之範圍內辦理整體開發，將土地由乙種工業區變更為第四種商業區及第四種住宅區用地，因本街廓面鄰 25 公尺寬之十全二路與 20 公尺寬之自立一路，此帶原本即商店林立，更符合被變更為商、住混合用地之條件，又本街廓離台灣電力公司一次變電所約有 170 公尺左右之遠，「較無高幅射電磁波之污染疑慮」，亦較符合供人民長期居住之要件。</p> <p>4. 中華段一小段 213、214 地號 2 筆土地近期正規劃與鄰地共同合作開闢為「大型汽車修復廠房之工業城」以符乙種工業區土地之使用效益；218 地號土地近期正計畫擬與鄰地合作，共同開闢大型廠房以符乙種工業區土地之使用效益；215、216、310 地號等 3 筆土地，本公司近期正規劃擬與鄰地合作，共同開闢成一「大型汽車修復廠房之工業城」；</p> <p>5. 中華段一小段 218-2、124、125、150、151、157，市府早應依法辦理土地徵收開闢，未料竟利用本次之通檢擬變更主要計畫與細部計畫方式將其列入變更</p>	<p>『台電高幅射電磁波污染區』疑慮，而不同意變更為住宅區，此一部分涉及專業事項，建請考量，若需調整整體開發區範圍，併請貴局研酌。</p> <p>(2) 本府工務局新建工程處 103 年 7 月 16 日高市工新土設字第 10372151900 號函表示，旨案提出意見內之三民區中華段一小段 218-2、230-2 地號等 2 筆土地及 228 地號土地位於本市都市計畫道路，寬度各為 6 公尺及 10 公尺，本處目前暫無開闢徵收計畫。本陳情案涉及交通系統調整、交通動線之整體評估，請貴局洽交通局考量。</p> <p>(3) 本府經濟發展局 103 年 7 月 14 日高市經發工字第 10333224000 號函表示，本案基地已有工業使用之用地需求，可與鄰近之乙種工業區產生群聚效益，以發揮土地之使用效率，故是否將本基地由乙種工業區變更為住宅區，請</p>	<p>權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p> <p>2. 有關工業區及 6 公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。</p>
----------------------	--	---	---	--

			<p>範圍區內，並附帶必須以「市地重劃方式整體開發」造成土地所有權人土地嚴重縮水，倘辦理市地重劃整體開發後又將土地分配至不適宜人民永久居住之「高幅射電磁波污染區」內，造成土地所有權人權益受損！故不同意市府之變更案，並請市府相關單位儘速依法辦理徵收、開闢，以維權益；綜上提出陳情抗議說明，敬請依主文異議內容，撤銷本變更案是祈！</p>	<p>貴局考量產業用地需求及整體都市規劃卓處。</p> <p>(4) 本府工務局養護工程處 103 年 7 月 16 日高市工養處園字第 10373247400 號函表示，本案陳情有關公園用地部分，依本次通盤檢討計畫內容，擬併周邊工業區整體開發，囿於市府財政拮据，為加速公園用地開闢，本處同意以市地重劃方式辦理。</p> <p>3. 基於本案變更範圍之 95.63% 土地所有權人提出異議，並表示工業區仍有使用計畫、公展草案規劃之第四種住宅區鄰近變電所用地較不適宜住宅使用等，建議本公展草案屬工業區及道路用地部分剔除變更範圍及整體開發範圍外，維持現行計畫，為解決公園用地取得問題，則以減額使用方式變更為住宅區以市地重劃方式辦理開發，並請地政局協助評估辦理市地重劃之可行性，提專案小組討論。</p>	
--	--	--	--	--	--



		<p>建地，以目前市價可售得 30 億元以上，如此規劃雖減少公園面積，但打通覺民路恢復寶珠溝滯洪池原貌，則該地段增加公園面積更大，藉此修訂都市計畫檢討可增加市庫進帳 30 億以上，建請權責單位積極推動。</p>		<p>規定應負擔變更回饋，將涉及土地所有權人變更意願，建議維持現行計畫。</p> <p>2. 有關檢討變更三民區九如一路婦幼館土地部分：</p> <p>(1) 經查陳情土地為公園用地，係本府工務局經管之市有土地，現已開闢使用中。</p> <p>(2) 經本府工務局養工處 103 年 7 月 25 日高市工養處園字第 10373538100 號函表示，本案建議地點平等路至九如一路 611 巷間之公園用地，目前除為社會局婦幼館使用，亦提供市民一處優質的休憩空間，同時，依都市計畫法第 45 條規定，本區都市計畫區內公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場用地尚不足計畫總面積之百分之十，爰此，有關變更為「商業區」乙節，本處不同意。</p> <p>(3) 考量該公園用地已開闢使用及開放空間之完整性，建議維持現行計畫。</p>	持原計畫。	
3	三民區公所	<p>為提昇市有土地使用效益，建請貴會審議取消本所經管大港段一小段 80-534 號、同段同小段 80-527 號及建生段 73-4 號等 3 筆土地之機關用地及綠地編訂。</p>	<p>1. 查旨揭機關用地座落本區大港段一小段 80-527 號（面積：56 平方公尺；經管機關：三民區公所）、同段同小段 80-534 號（面積：150 平方公尺；經管機關：三民區公所）、建生段 73-4 號（面積：138 平方公尺；經管機關：三民區公所）、同段 76-4 號（面積：71 平方公</p>	<p>1. 本案涉及公展草案實質變更第 11 案，陳情土地為 0.04 公頃之機關用地，其中 0.03 公頃為三民區公所經管之市有地為，0.01 公頃為私有土地。</p> <p>2. 本案前經 102 年 9 月 4 日召開之「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第</p>	<p>考量陳情基地現況已做綠地使用，維持公展草案。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>尺；經管機關：高農田水利會），計有 4 筆土地，面積合計 415 平方公尺（約 125 坪）；次查旨揭用地前經市府工務局於 78 年 4 月 12 日以高市府工都字 9338 號函公告實施，將本用地由原公園用地變更為機關用地，指定用途為里集會所及老人活動中心用地，合先敘明。</p> <p>2. 按市府民政局前於 89 年 12 月 5 日召開「高雄市三民區安生里轄內臨同盟一路與民族一路交叉口處機關土地使用規劃事宜會議」決議：「活動中心建築面積狹隘，將限制其使用功能且徵收私有地興建活動中心亦不符經濟效益，為此，該機關用地建請取消作為里集會所及老人活動中心之指定用途，並請工務局變更都市計畫或另改其他機關使用」在案；次按，本機關用地經評估結果，因旨揭用地建築面積狹隘，在地安生里辦公處並無興建里集會所之意願；又旨揭用地臨佔地面積達二十二公頃之三民一號公園，僅數百公尺之距，似應無作為綠地之必要。</p> <p>3. 綜上，考量目前市府財源拮据狀況下，旨揭用地已無編訂機關用地或綠地之必要，為避免市有土地閒置，惠請貴委員會審議取消旨揭機關用地或綠地之編定，以提高市有土地使用效能。</p>	<p>三次通盤檢討）案（草案）機關協調會」研商，經與會單位表示無保留機關用地之需求，爰於公展草案變更機關用地為綠地用地。</p> <p>3. 建議維持原公展草案。</p>		
--	--	--	---	---	--	--

4	交通部鐵路改建工程局南部工程處	<p>1. 本處刻正辦理「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」高雄車站地面建築概念設計、配合車站概念設計造型及站區交通配置調整，規劃取消高雄車站車專一北側 15 公尺寬車行道路，以維持車站基地開發完整性，並提升站區活動空間品質，合先敘明。</p> <p>2. 查貴府 99 年 3 月 2 日公告實施「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」之土地使用分區管制要點第十一條及都市設計基準(三)、9. 規定，車專一北側需留設 15 公尺寬之車行道路，爰請貴局協助辦理都市計畫相關變更程序，並取消上開 15 公尺寬之指定留設車行道路規定，俾以預留設計之彈性，以利後續車站規劃設計工作持續推動。</p>	同左。	<p>1. 依本府交通局 103 年 11 月 6 日高市交運規字第 10338102100 號表示：</p> <p>(1) 依據本府 103 年 10 月 21 日高市府都發審字第 10334878800 號函副本辦理。</p> <p>(2) 有關「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」高雄車站段中博南北穿越平面化方式，業由交通部 102 年 7 月 3 日「高雄市區鐵路地下化建設計畫都市發展專案小組第 7 次會議」決議，採「站區運輸優化方案」辦理，先以敘明。</p> <p>(3) 依據「站區運輸優化方案」之高雄車站道路系統規劃，設置站北路係綜合考量右側下車之臨停接送需求、避免中博平面穿越車流對站區轉乘車輛之干擾，及集中臺鐵、捷運、公車、計程車、汽機車等轉乘區域，並同時提供車輛進出站區之東西向繞行動線，爰規劃保留原都市計畫之站北路，並由原 15 公尺道路拓寬為 22 公尺，以提供良好之站區轉乘環境。</p> <p>(4) 基上，考量站北路提供站區轉乘及東西向連通等重要功能，取消站北路轉乘車輛進出須繞行車專一，將嚴重衝擊中山/建國、博愛/九如兩處瓶頸路口之運作，爰</p>	<p>1. 照交通部鐵路改建工程局南部工程處建議內容通過，並請其補充論述取消站北路之理由。</p> <p>2. 土地使用管制及都市設計基準規定修正如附表、圖。</p>	照專案小組建議意見通過。
---	-----------------	---	-----	--	---	--------------

				<p>本案以維持「站區運輸優化方案」之道路系統規劃，保留站北路為宜，以確保高雄車站整體站區交通環境暨轉乘設施之運作順暢。</p> <p>2. 為利高雄車站整體站區規劃設計之彈性，建議該項土地使用管制及都市設計基準規定修正如下表：</p>		
5	高雄市政府地政局	為確保合法建物土地所有權人權益，建請調整林森一路358巷都市計畫道路樁位，使都市計畫道路用地範圍與土地重劃取得之道路範圍一致。	<p>1. 旨揭道路係位於本市43年公告辦理之第二地區土地區劃整理區內（相當於目前之市地重劃），由土地所有權人共同負擔提供，當時依土地法第41條規定免予編號登記，後由本局進行土地複丈，並於99年4月23日登記權屬予本市所有，管理機關為本府工務局，合先敘明。</p> <p>2. 其後，貴局以99年8月6日高市都發開字第0990019656號函檢送「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化(第二階段：站區及站東)案，檢、補設都市計畫樁位點交紀錄」予本局，本局據以於99年11月18日完成旨開都市計畫道路大港段6小段680等地號逕為分割，分割後發現都市計畫道路範圍與說明二重劃取得之道路權屬範圍不一致，使現存商業區合法建物由臨路變為不臨路。</p> <p>3. 為保障土地所有權人權益，落實土地重劃之精神，建請調整旨開都市計畫道路樁位，使道路範圍與工</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>1. 本府地政局於辦理大港段六小段680地號逕為分割後，造成該道路南側之第二種商業區之土地未直接臨路，影響民眾指認建築線之權益。</p> <p>2. 大港段六小段680地號土地為本府工務局經管市有地，現行計畫為第二種商業區，係屬本市43年公告辦理之第二地區土地區劃整理區內（相當於目前之市地重劃），由土地所有權人共同負擔提供土地；大港段494-30、494-32等地號為交通部台灣鐵路管理局經管之道路用地。</p> <p>3. 為保障土地所有權人指定建築線權益及土地區劃成果，建議依地籍線調整道路用地範圍；調整大港段六小段680地號土地之第二種商業區為道路用地，另調整大港段六小段494-30、494-32土地之道路</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

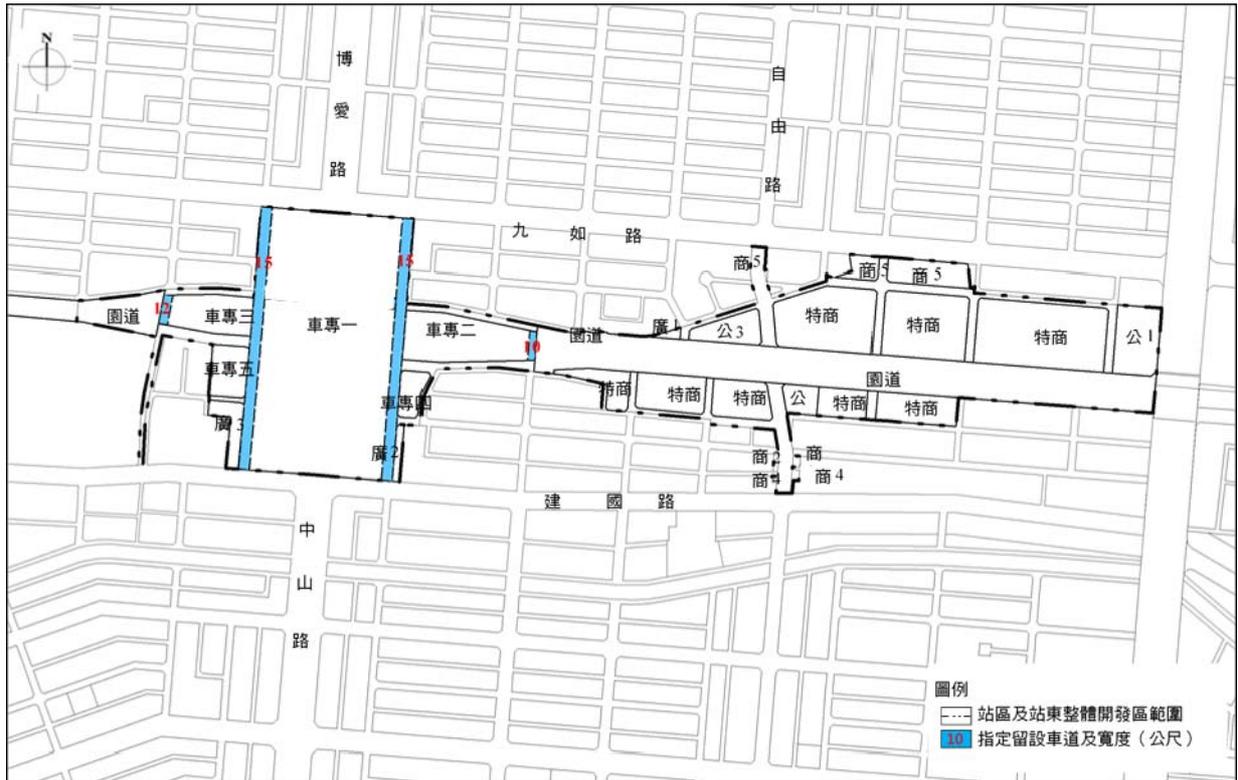
			務局管有現況作道路使用之市有地範圍一致，以避免日後爭議，檢附調整示意圖供參。	用地為特定商業專用區，併入原站區及站東整體開發市地重劃範圍（第71期市地重劃）。		
6	鳳北里里長鄭健村等2人	有關高雄市三民區中華段二小段 693、694、695、702、705、713 等地號應重新規劃為公共停車用地。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳地號原為台鐵舊宿舍，土地使用分區現為商業用地，因鐵路地下化工程周遭土地皆因工程所需租用相關業者。</li> <li>2. 現址所處位置為火車站相鄰高雄中學、且為南北往來交通要道，高雄知名三鳳中街商圈更因年節慶典時常造成周遭交通打結，且平日周遭居民與往來旅客停車需求極大。</li> <li>3. 本里自立路橋下與德西街間(原鐵路宿舍舊址)之空地，長期因民眾隨意停置自用小客車，無人管理以致於到處丟置垃圾，嚴重影響本里環境清潔。</li> <li>4. 建請貴局考量是否變更土地使用分區為停車場用地，並由交通單位規劃為公用停車空間，俾便居民生活環境改善。</li> </ol>	<p>建議提請審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地現行計畫為第二種特定商業專用區，面積合計為 7,871 平方公尺，其土地均為交通部台灣鐵路管理局經管之國有土地；惟該街廓內尚有 46 平方公尺私有土地。</li> <li>2. 相關單位建議意見： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本府交通局表示：「... (略)，基於該地點位居鄰近火車站及三鳳中街商圈，倘整體開闢可規劃容納約 260 輛小型車，對於增加上開二商圈之停車供給將有助益，且目前土地管理機關亦委託民間經營停車場，刻正向本局申辦停車場登記證作業中，故該用地建議變更為停車場用地，本局無意見。」。</li> <li>(2) 交通部臺灣鐵路管理局表示：「... (略)，查該 6 筆土地俟鐵路地下化工程完竣後，本局尚有相關開發使用計畫，爰建請維持原使用分區，請查照。」。</li> </ol> </li> <li>3. 現況使用說明如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 陳情土地之南側（約佔整體街廓 50%）已開闢作為收費停車場使用，且東南側亦有設置一處小規模公園綠</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交通局會中表 示依 97 年停車 供需比調查報 告顯示，本區 停車需供比經 常大於 1，尤 以三鳳中街附 近為停車困難 地區。</li> <li>2. 考量地區停車 需求及兼顧交 通部台鐵局權 益，在容積總 量不變之原則 下，將陳情基 地部分檢討變 更為第三種特 定商業專用區 ，並劃設部 分停車場用 地，台鐵局若 有異議，請於 大會審議前 提出。</li> </ol>	<p>考量本地區 有劃設停車 場用地之需 求，又基地 99.43%均屬 公有土地， 依據都市計 畫法第 42 條 公共設施用 地應儘先利 用適當公有 土地之原 則，依陳情 人建議意 見，變更第 二種特定商 業專用區為 停車場用 地。</p>

				地，開放空間維護尚屬整潔。 (2)陳情土地西北側為鐵改局辦公處所使用中，東北側則為管制中之工地。 3. 綜合前述，本案涉及停車需求及土地所有權人權益，為均衡考量，建議提請審議。		
7	高雄醫學大學	本校在學術與醫療服務上總計需要 35000 坪樓地板面積方能在此基地上繼續肩負醫學高等教育與守護南臺灣及高雄市民健康的使命，請於三民區都市計畫通盤檢討期間，能審酌將本校現址建築之容積放寬至 400%。	1. 本校地處高雄市區核心位置，僅距高雄火車站 2 公里，周邊土地均屬精華區段，且附設醫院建置於校區以供學子實習、研究之用，本校院環境與國內其他私立醫學院校相較係屬難得。 2. 本校在發展上依據國內人口結構之轉變與趨勢，擬定未來朝向老人醫療照護為發展主軸，故亟需下列空間： (1)增加老人醫學與長照所需之教學與研究空間。 (2)為強化與貴局重點發展生技、醫技領域產業之合作，需增加產學實習、實驗、展示之場所及推廣育成中心。 (3)附設醫院為能服務更多老年人口，需增設老人友善整合門診、復健中心、癌症中心及因應未來增加之老年人口住院所需之特殊病床。 (4)為因應老人亞急性醫療需求，擬增設安養機構實習場所。 3. 本校為因應未來醫療趨勢發展高端科技醫療大樓、配合亞太新灣區發展國際觀光醫療、招收國際學生以及運動醫學系結合左訓中心發展運動人因	建議予以採納。 1. 陳情位置為高雄醫學大學，其現行計畫為學校用地。 2. 依據 103 年 10 月 23 日發布之都市計畫法高雄市施行細則規定，學校用地之容積率原為不予規定，經都市計畫法高雄市施行細則修正後，將大專以上之學校用地之容積率訂定為 250%。 3. 原都市計畫法高雄市施行細則容積率不予規定者，係由各目的事業主管機關就事實核認，故高雄醫學大學原核定容積率 285.52%（實際使用容積率為 282.37%），其餘高雄市大專院校均現行規定之 250% 容積率。 4. 基於高雄醫學大學係屬市中心之小規模校地，為同時滿足學校用地有效利用，且考慮校園整體規劃時需經教育部同意，故建議於土地使用分區管制要點增列高雄醫學大學之容積率為 250%，惟經目的事業主管機關（教育部）同意者，不在此限。	1. 基於信賴保護原則，本案依教育部核定高雄醫學大學之容積率 285.52% 修正，並於土地使用分區管制要點增列上述規定。 2. 有關高雄醫學大學建議提高容積率乙節，若該校能提出明確使用需求及具體計畫則併提大會討論。	高雄醫學大學容積率先依教育部核定 285.52% 修正，至於其所提建議增加容積率部分，因涉及實際使用需求及具體計畫之審查，退請專案小組審查後再提會討論。

			<p>工學需建置體育館等皆有新設空間之必要。</p> <p>4. 依據貴局於 103 年 10 月 23 日所發布之都市計畫施行細則規定，將大學用地容積由不予規定修訂為 250%，實限縮了本校在醫學教育與臨床醫療未來之發展與精進的空間，故請求此次通盤檢討能惠予提高容積之機會。</p>			
8	蔡宗賢等 5 人	有關北大開發公司申辦高雄市三民區 68 期中都段四小段自辦市地重劃，區內地主反對乙案。	<p>三民區中都段四小段地號 85、85-1、85-2、87 等四筆地號為家族間親人共有資產，土地所有權為持分登記，北大開發公司突來告知籌備自辦市地重劃，著實造成困擾，反對理由如下。</p> <p>1. 如前言之家族資產土地所有權為持分登記且 85、85-1、85-2 等地號親人間尚有財產分配之疑慮及糾紛，故倘若開發公司再介入則增生極大困擾。</p> <p>2. 籌辦重畫區內將原 85 地號無端分割劃分計畫畫道路迫使地主們蒙受極大損失。</p> <p>3. 85、85-1、87 等 4 筆地號之土地使用分區是為住三，其鄰地土地使用分區皆為住四或住五，為何獨留一小部分土地編定為住三，土地開發價值大為降低迫使本地主們深感不平導致民怨，亦請市府都市發展局及相關局處官員代為發聲能秉持公平原則，將本住三分區土地編定為與鄰地相同，以疏民困。</p>	<p>建議維持現行計畫。</p> <p>1. 經查中都段四小段地號 85 為第四種住宅區、85-1 及 87 為第三種住宅區、85-2 則為道路用地。</p> <p>2. 陳情位置係屬原興亞鋼鐵公司場地位置，係由工業區變更為住宅區，並規定以整體開發方式辦理；另有關劃設為第三種住宅區乙節，係依據本市容積劃設標劃設之。</p> <p>3. 綜合前述，陳情範圍係屬應整體開發辦理之住宅區，且其容積率規定符合本市容積率訂定之通案性規定，故建議維持現行計畫辦理。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

附表 修正條文對照表  
 土地使用管制

公开展覽條文	修正後條文
第 18 條： 為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 10 公尺、12 公尺、15 公尺寬通道作為通行車道，依圖 10-3-10 所示。	第 18 條： 為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 15 公尺、10 公尺、12 公尺寬通道作為通行車道，原則依圖 10-3-10 所示。



都市設計基準

公开展覽條文	修正後條文
陸、站區及站東整體開發地區 十六、車站專用區設計準則： (九) 車專一北側應指定留設東西向 15 公尺寬之車行道路，並於該道路南側留設適當規模、舒適安全之公車停靠空間。	陸、站區及站東整體開發地區 十六、車站專用區設計準則： (九) 車專一北側應指定留設東西向 15 公尺寬之車行道路，並於該道路南側留設適當規模、舒適安全之公車停靠空間。