

擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）
產業專用區（原文中四十）細部計畫案
計畫書

高雄市政府

中華民國 107 年 3 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項	目 說 明	
都市計畫名稱	擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）產業專用區（原文中四十）細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	依據都市計畫法第 17 條及第 22 條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府海洋局	
本案公開展覽起訖日期		
本案舉辦說明會日期		
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的	1-01
第二節 法令依據	1-01
第三節 計畫位置與範圍	1-02

第二章 主要計畫內容摘要

第一節 發展定位及策略	2-01
第二節 變更理由	2-01
第三節 實質計畫內容	2-02

第三章 上位及相關計畫

第一節 歷年都市計畫變更內容	3-01
第二節 現行都市計畫概述	3-02
第三節 上位及相關計畫	3-03

第四章 發展現況分析

第一節 計畫範圍與周邊土地使用發展現況	3-01
第二節 公共設施發展現況	3-03
第三節 土地權屬分析	3-07
第四節 交通運輸發展現況	3-08
第五節 海洋產業發展現況	3-09

第五章 細部計畫內容

第一節 計畫年期	5-01
第二節 計畫人口與居住密度	5-01
第三節 土地使用及公共設施計畫	5-01
第四節 道路系統計畫	5-02
第五節 都市防災計畫	5-03

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式與實施進度	6-01
第二節 事業及財務計畫	6-01
第三節 都市計畫變更負擔規定	6-01

第七章 土地使用分區管制要點.....7-01

附錄 簽准個案變更同意文件

圖 目 錄

圖 1-3-1	本計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-3-1	主要計畫變更內容示意圖	2-02
圖 2-3-2	主要計畫變更後示意圖	2-03
圖 3-2-1	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖	3-02
圖 3-3-1	國家海洋科技能量建置計畫目標示意圖	3-03
圖 3-3-2	前金區學校用地（文中）分布示意圖	3-04
圖 3-3-3	愛河灣遊艇碼頭位置示意圖	3-05
圖 4-1-1	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖	4-01
圖 4-1-2	周邊相關重大建設分布圖	4-02
圖 4-2-1	計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖	4-05
圖 4-2-2	原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫五項公共設施用地分布圖	4-06
圖 4-3-1	計畫範圍土地權屬示意圖	4-07
圖 4-4-1	計畫範圍周邊交通系統示意圖	4-08
圖 4-5-1	世界各國 80 呎以上遊艇製造排名	4-10
圖 4-5-2	全國遊艇出口量及出口金額	4-11
圖 5-3-1	擬定細部計畫示意圖	5-01
圖 5-4-1	交通系統計畫示意圖	5-02
圖 5-5-1	前金區一日暴雨 600mm 淹水潛勢圖	5-03
圖 5-5-2	防災系統計畫示意圖	5-04

表 目 錄

表 2-3-1	主要計畫變更內容明細表	2-02
表 2-3-2	國有土地變更負擔比例計算表	2-03
表 3-1-1	都市計畫歷程一覽表	3-01
表 3-3-1	前金區國中學生人數預測表	3-04
表 3-3-2	愛河灣遊艇碼頭基本資料綜整表	3-05
表 4-2-1	計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表	4-04
表 4-2-2	原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫五項公共設施劃設情形綜理表	3-06
表 4-3-1	本計畫土地清冊綜理表	3-07
表 4-4-1	鄰近公車路線及其起訖站	3-08
表 4-5-1	高雄市漁業產量及產值	3-09
表 4-5-2	高雄港歷年吞吐量	3-09
表 4-5-3	世界各國 80 呎以上遊艇製造排名	3-10
表 4-5-4	全國遊艇出口量及出口金額	3-11
表 4-5-5	高雄市主要觀光遊憩據點遊客人次	3-11
表 5-3-1	土地使用分區及公共設施用地一覽表	5-01
表 6-1-1	事業及財務計畫說明表	6-01
表 6-2-1	國有土地變更負擔比例計算表	6-01
表 7-1-1	產業專用區土地使用分區管制表	7-01

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

科技部主管之國家實驗研究院台灣海洋科技研究中心自民國97年7月正式成立以來，即配合國家針對政策面、環境面、學術面及產業面之需求進行相關海洋科研及海疆調查。因目前海洋中心總部實體設施尚未建置完成，面臨研究空間與實驗設備容量不足之窘境，造成整體研發能量及資源的匱乏，進而影響到對研學產官等面向之服務與拓展。在相關政策指示下，科技部擬推動「國家海洋科技能量建置計畫」，包括「國家海洋研究船隊」及「海洋科學研究專區」二大主軸。科技部與相關部會及高雄市政府，共同規劃在高雄設立國家級的海洋科學研究專區，執行國家海疆科研調查、支援海洋科技國際尖端學術研究、扶持海洋科技產業發展及培育海洋科技研究與產業人才等任務，也能讓「國家海洋研究船隊」有穩固及長期的支持與維持運作，以迅速提升及維持我國海洋研究能量。

而在少子化議題影響下，本市亦面臨調整學區、整併學校或新設置學校用地基準之新課題。本府教育局為平衡北高雄新興社區學齡人口成長壓力，近年已針對既有國中學區重疊問題進行校區整併遷移。原七賢國中即在此政策背景下，自98年起逐步遷移至龍美校區，並於101年完成全部遷校作業，舊校地（文中40用地）東側舊校舍目前由國家實驗研究院台灣海洋科技研究中心（以下簡稱海洋中心）進駐利用，其餘土地則配合市府政策研擬活化利用計畫。

因舊校地土地與建物皆屬公有資產，且其立地條件屬市區核心區塊，同時緊鄰愛河擁有景觀優勢，基於公有資產應積極活化利用之原則，實應針對閒置校地進行活化規劃，並視活化發展需求配合調整都市計畫土地使用分區，俾利公有資產之有效管理利用。本計畫配合105年10月5日行政院院臺科字第1050035169號函核定之「國家海洋科技能量建置計畫（第一次修正）」（詳附錄一），為有效整合政府部會、學研界與產業界之資源，共同實踐我國未來海洋研究與產業永續之發展，建置國家級的海洋科學研究專區，並由本府協助科技部辦理土地調整、分割及都市計畫變更事宜。

配合海洋科學研究專區之進駐，其餘土地預計活化引入具發展潛力之海洋相關產業，並與周邊活動串聯，以多元複合使用、土地開發效益最大化及滿足地方發展需求的原則提高土地使用效率，加值規劃閒置公有土地活化再利用，於促進地方繁榮的同時帶動都市整體發展，進一步增加市政財源。主要計畫爰於106年9月13日簽奉市府同意，依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更（詳附錄二），細部計畫則配合依據都市計畫法第17條及第22條規定辦理。

第二節 法令依據

依都市計畫法第17條及第22條規定辦理。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫區位於市中一路、幸福川（河南二路）、愛河（河東路）與七賢二路間，行政轄區屬高雄市前金區。其計畫範圍包含文中40用地（七賢國中舊校地），總計面積約為3.08公頃，詳圖1-3-1所示。

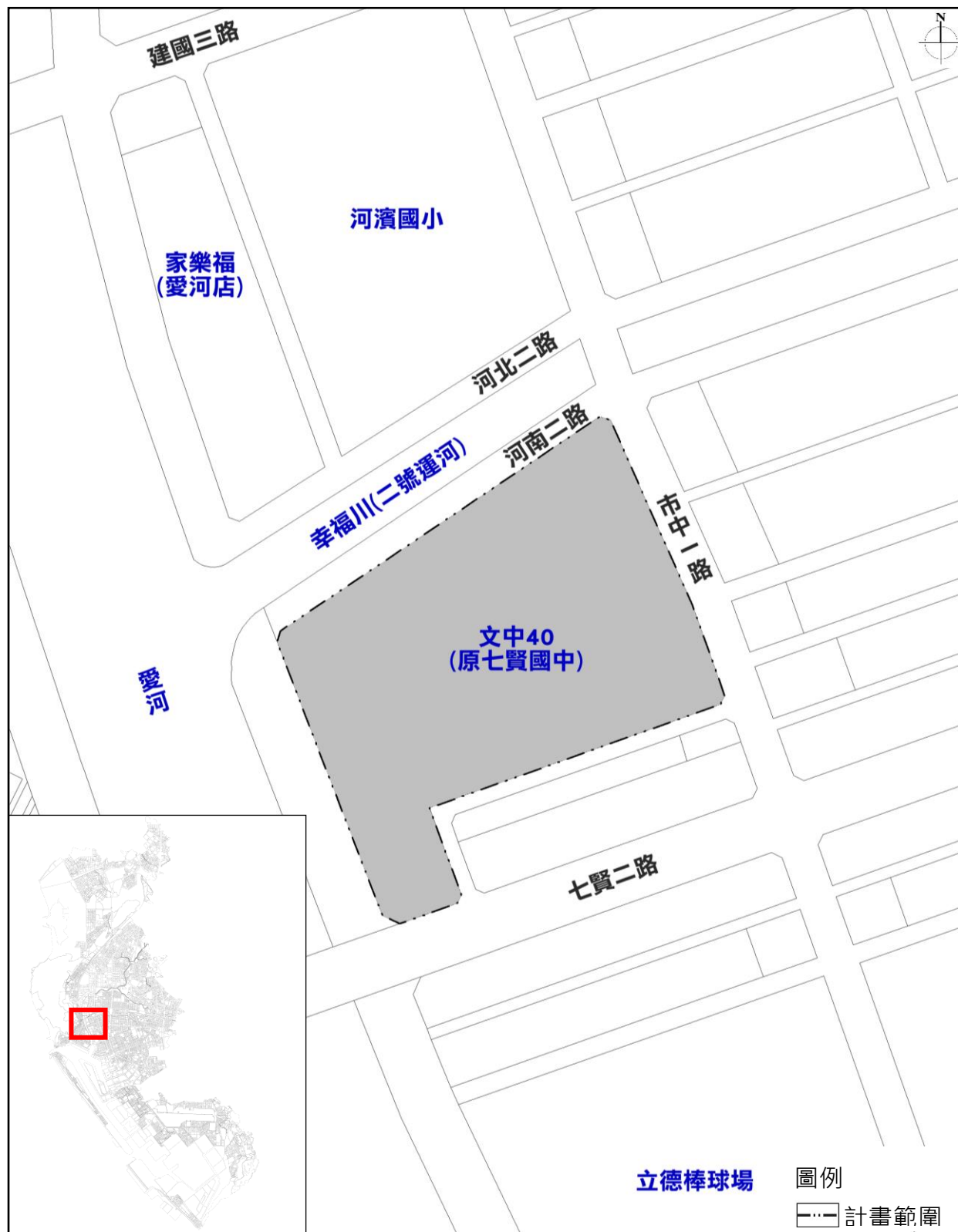


圖 1-3-1 本計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫內容摘要

第一節 發展定位及策略

本案位於七賢國中舊校址，坐落於愛河河畔，西側為鹽埕舊市區，有捷運線與東側高雄車站一帶連結，沿線包括：國立中山大學、高雄海洋科技大學（旗津校區）、歷史博物館、國立科學工藝博物館等機構，富有學術文化資源。南側沿愛河至高雄港一帶海洋相關產業發展歷史悠久，近年來投入海洋文化與流行音樂中心、高雄港埠旅運大樓、亞灣遊艇碼頭等建設，加上海洋中心進駐所引入的研究能量，將帶來產業再升級之機會。配合周圍既有的學術文化、產業資源，本計畫以「海洋產業互動園區」為發展定位，藉此契機整合知識與產業資源，提高產業鏈附加價值，本計畫提出以下兩項目標：

一、透過海洋科技產業之研究與育成，提升我國海洋科技產業效益

配合海洋中心進駐之契機，規劃於園區內設立台灣海洋科技研究中心及海洋科技展示暨產業創新育成大樓。海洋中心將以持續建置之核心能量，一方面支援學研單位及政府部會從事國際尖端研究與國家海洋科技政策，另一方面透過產業的扶持與育成，為台灣打造出綠色的海洋科技產業，營造商機促進經濟發展。同時，結合學校與產業開設實務教學導入產業課程，消除學用落差，創造就業機會。預計在園區內將招攬有意投入海洋科技之育成廠商進駐，並籌劃可充分展示台灣及國際海洋經濟發展前端成果的平台。

二、媒合在地觀光活動與海洋產業鏈，提升地區經濟效益

近年來高雄水岸觀光產業發展繁榮，故一併考量觀光發展之需求，以提升愛河沿岸地區整體觀光服務品質，將海洋科技研究中心之學術研究、科普教育等科技能量與在地觀光活動與海洋產業鏈媒合，提高整體能見度與產業鏈經濟效益，藉此樹立高雄海洋城市形象並作為台灣海洋產業聯結國際市場之窗口。

第二節 變更理由

一、基於國家海洋科技調查及研發的迫切需求，財團法人國家實驗研究院向國家發展委員會申請經費，用以規劃建置「海洋科學研究專區」與「海洋研究船隊」，發展台灣獨特的海洋科技與產業，並落實我國海洋興國政策。

二、七賢國中自 98 年起逐步遷移至龍美校區，並於 101 年完成全部遷校作業，基於公有資產應積極活化利用之原則，舊校地（文中 40 用地）應進一步促進土地利用，故配合台灣海洋科技研究中心用地需求，轉型作為產業發展使用。

三、立基於愛河沿線觀光與河岸藍綠帶之優勢，在提升都市整體發展的考量下，配合海洋中心及亞洲新灣區整體海洋產業發展策略以整體發展之理念串聯愛河周邊景點，活化當地商業及觀光活動機能。

第三節 實質計畫內容

一、變更內容

考量海洋中心使用內容及配合本府未來活化利用之政策方向，變更學校用地為產業專用區以供未來相關產業進駐使用，總變更面積計約3.08公頃，變更內容明細詳見表2-3-1及圖2-3-1、圖2-3-2。

表 2-3-1 主要計畫變更內容明細表

變更位置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
七賢國中舊校地	學校用地	3.08	產業專用區	3.08	一、基於國家海洋科技調查及研發的迫切需求，國家實驗研究院規劃建置海洋科學研究專區與海洋研究船隊，以發展海洋科技與產業，並落實我國海洋興國政策。 二、七賢國中遷校後，舊校地基於公有資產應活化利用之原則，配合台灣海洋科技研究中心用地需求，轉型作為產業發展使用。 三、在提升都市整體發展之考量下，配合海洋中心及亞洲新灣區整體海洋產業發展策略，計畫範圍以整體發展理念串聯愛河周邊景點，活化當地商業及觀光活動機能。	附帶條件： 細部計畫應劃設不低於變更總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地。

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

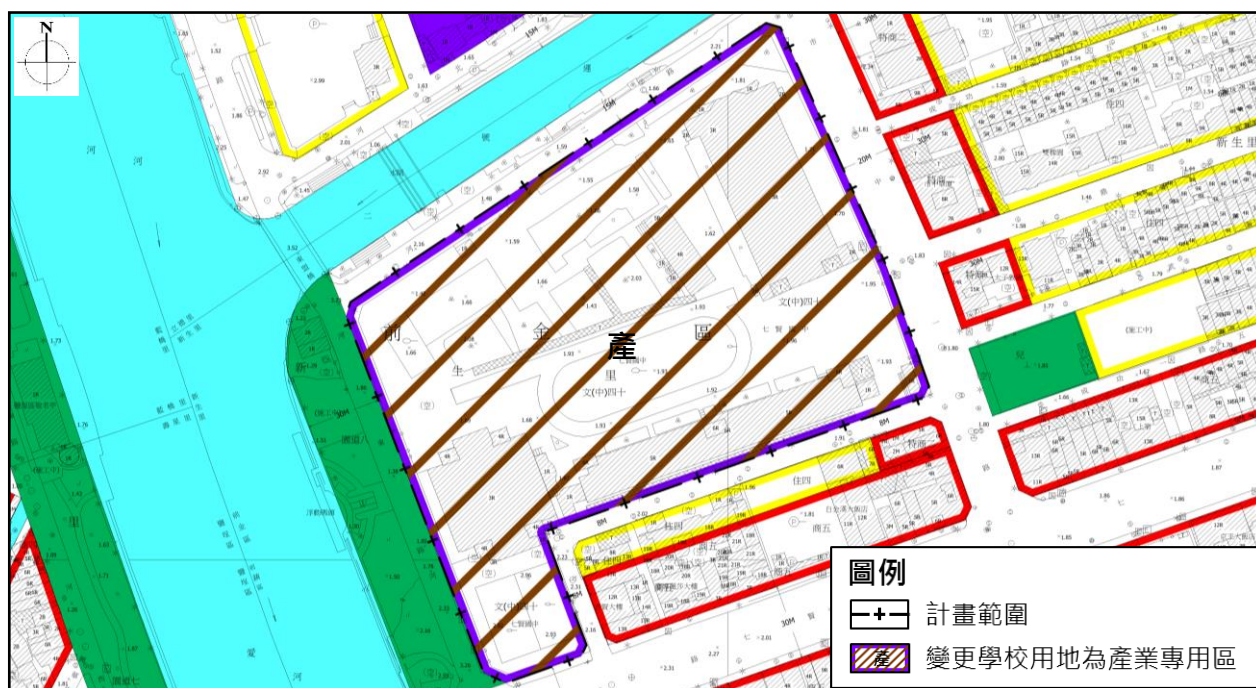


圖2-3-1 主要計畫變更內容示意圖

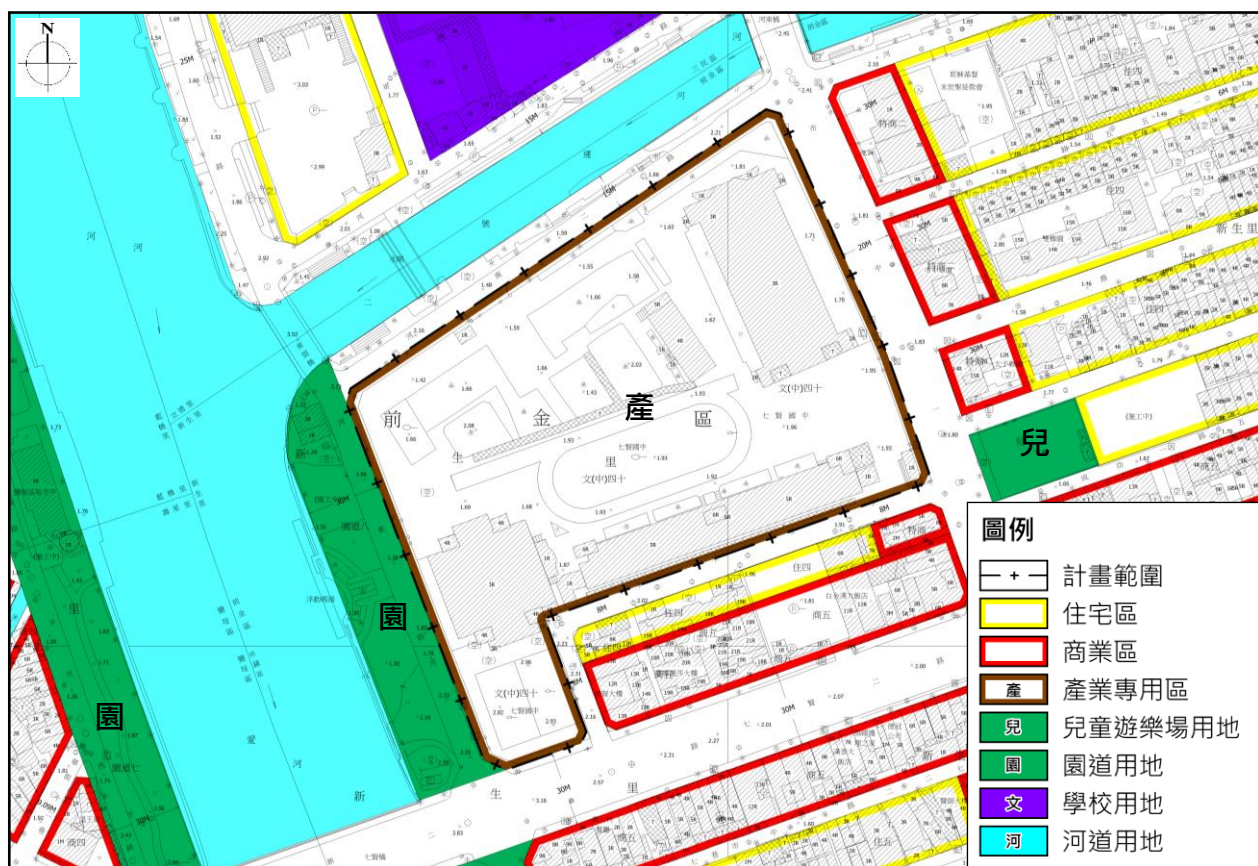


圖 2-3-2 主要計畫變更後示意圖

第三章 上位及相關計畫

第一節 歷年都市計畫變更內容

本計畫範圍係59年8月13日公告發布實施之「設立七賢國中保留地變更都市計畫」劃設為文中40用地，其屬「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」計畫範圍內，歷年都市計畫變更內容如表2-1-1所示。

表 3-1-1 都市計畫歷程一覽表

編號	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容
001	44.05.19	高市府建土字第14605號	實施本市都市計畫分區計畫	1. 都市計畫地域分別劃設為住居地區、商業地區、工業地區、未設定區及無設定區 5 種，本計畫範圍劃定為未設定區及商業地區。 2. 前金區二號運河北岸、南岸入口處分別劃設為綠 1 用地及綠 2 用地。其中本計畫範圍內包括綠 2 用地及部分運河，並於綠 2 用地南側劃設 10 米計畫道路。
005	50.04.28	高市府建土字第21138號	變更三塊厝第二號運河寬度	考量使用運河之需求降低，故縮小運河寬度。變更後於二號運河南側新設 15 公尺道路，並將本計畫範圍內原計畫運河變更為綠地用地，增加綠 2 用地面積。
044	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	由於二號運河一帶未設定地區於土地重劃完成後，興建大批國民住宅及民房而形成住宅地帶。為禁止喧擾確保住宅地區安寧，將本計畫範圍內之未設定區變更為住宅地區，原公共設施用地則予以維持。
070	59.08.13	高市府建都字第078530號	設立七賢國中保留地變更都市計畫	自 57 年底起延長國民教育為九年，即行劃分學區以便學生就近免試分發入學。惟市立中學已不敷容納，故根據「延長九年國教辦理要點」規定及選址評估結果，變更住宅區、商業區、綠 2 用地及道路用地為學校用地，變更範圍內前金段 12 筆土地分屬陸軍、聯勤總部及市府所有。
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區主要計畫（通盤檢討）案	1. 依公共設施現況分析，學校用地面積已不敷需要，原高雄市地區尚不足學校用地（國中）47.33 公頃。 2. 考量文 40 用地（七賢國中）南側住宅街廓實際為七賢國中所使用，配合現況變更部分住宅區及道路用地為學校用地。
512	96.10.02	高市府都二字第0960051008號	變更高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	增訂部分有關公共設施用地建築退縮條文。 1. 公共設施用地及公用事業設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。 2. 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。

表 3-1-1 都市計畫歷程一覽表（續）

編號	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容
661	102.06.10	高市府都二字第10232579301號	變更高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案	修訂、增訂部分有關土地使用分區管制要點與都市計畫基準條文。 1. 本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用本府 99 年 1 月 14 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」之規定辦理。 2. 應都市設計管制範圍為臨河東路之住宅區、商業區及特定商業專用區基地與捷運場站、出入口及其聯合開發地區之住宅區、商業區及特定商業專用區，及捷運車站出入口 300 公尺範圍內完整之都市計畫公共設施用地。

第二節 現行都市計畫概述

本計畫範圍內都市計畫為學校用地（文中40用地），周邊土地使用規劃以學校用地（文小7、文中27用地）、河道用地、園道用地、公園用地（公9用地）、兒童遊樂場用地、商業區及住宅區為主，本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫如圖3-2-1所示。

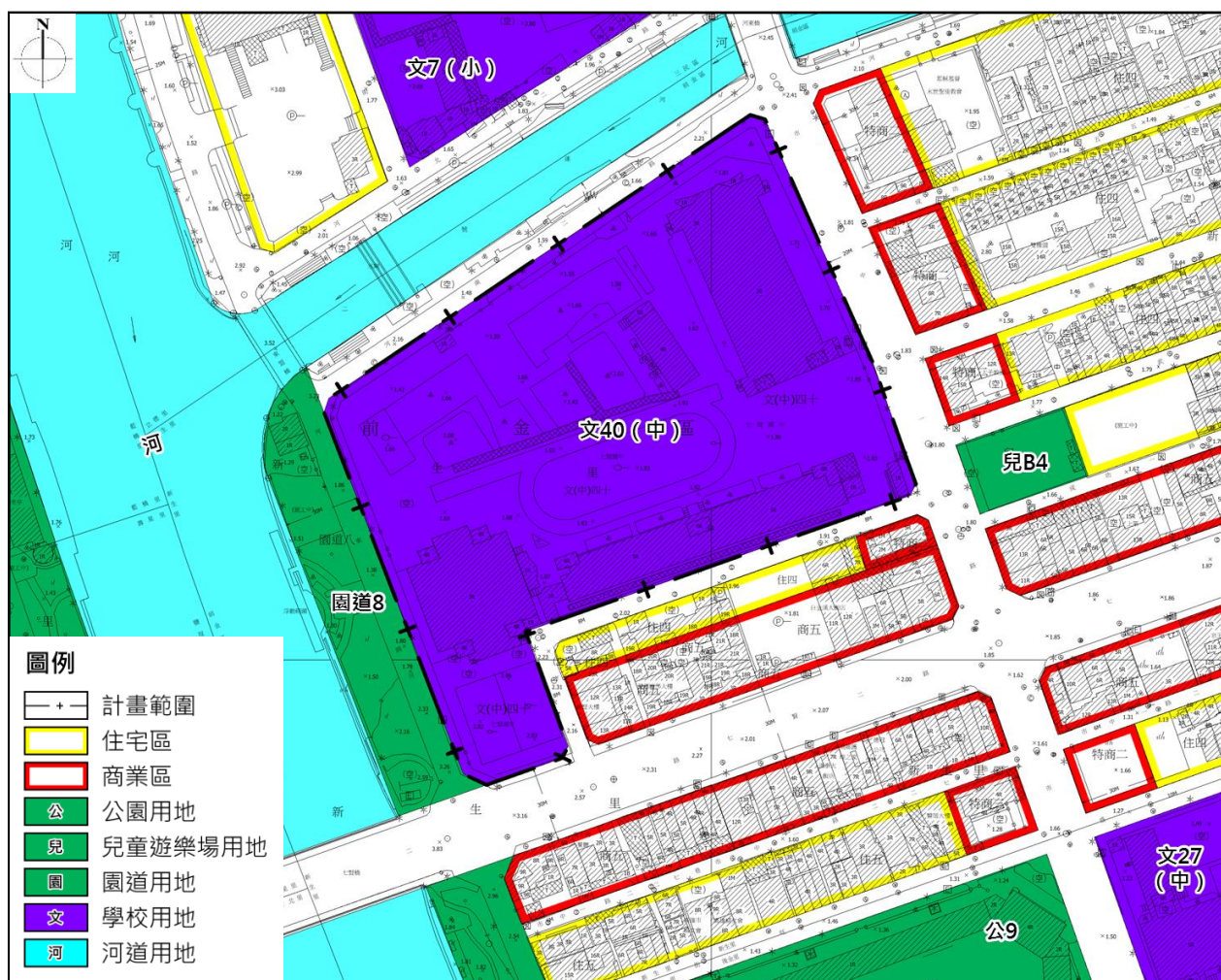


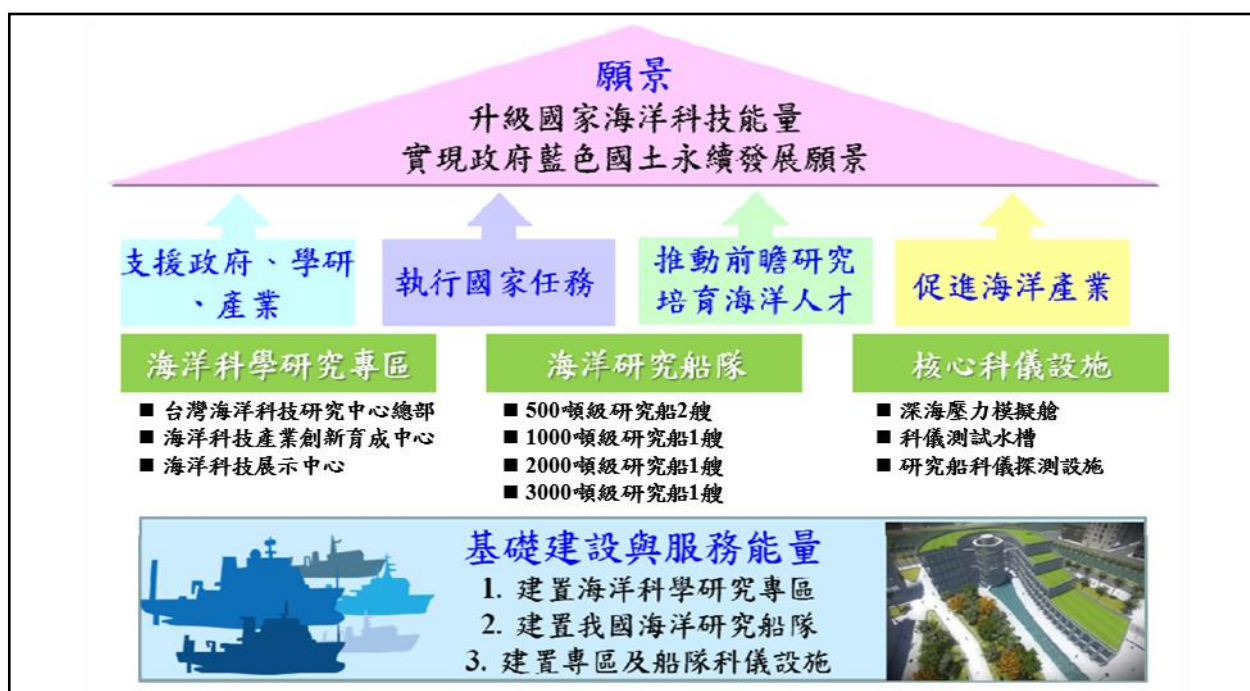
圖 3-2-1 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

第三節 上位及相關計畫

一、國家海洋科技能量建置計畫（第一次修正）（行政院行政院院臺科字第1050035169 號函核定）（民國 105 年）

科技部於民國97年在其所主管之財團法人國家實驗研究院下設立台灣海洋科技研究中心，為當前我國政府體制內唯一的海洋科技研究實體機構，執行「建構海洋科技研發平台」、「維運國家海洋研究船隊」、「執行國家海洋科技政策及海疆資源調查」、「支援海洋科技國際尖端學術研究」、「扶持海洋科技產業發展」、「培育海洋科技研究人才」等六大任務，其計畫目標示意圖詳圖3-3-1。研究範疇包括深海無人遙控載具、深海攝影機、海洋能源、海事工程、風力發電、深海底泥、海洋考古、飽和潛水能量等相關海洋產業，並將技術移轉予有意從事海洋產業之廠商。另外，提供包含物理、生地化、地質與地球物理等相關海洋科儀設備、探勘技術、核心設施儀器之訓練與研習，以及海洋科學人才短期課程培育及可供高中小學教學的海洋科技教育教室等。

國家海洋科技能量建置計畫中規劃將建置「海洋科學研究專區」與「海洋研究船隊」，發展台灣獨特的海洋科技與產業，並落實我國海洋興國政策，其中預定建置之海洋科學研究專區即位於本計畫範圍內，將於專區內設立台灣海洋科技研究中心及海洋科技展示暨產業創新育成中心，以持續建置海洋科技核心能量。



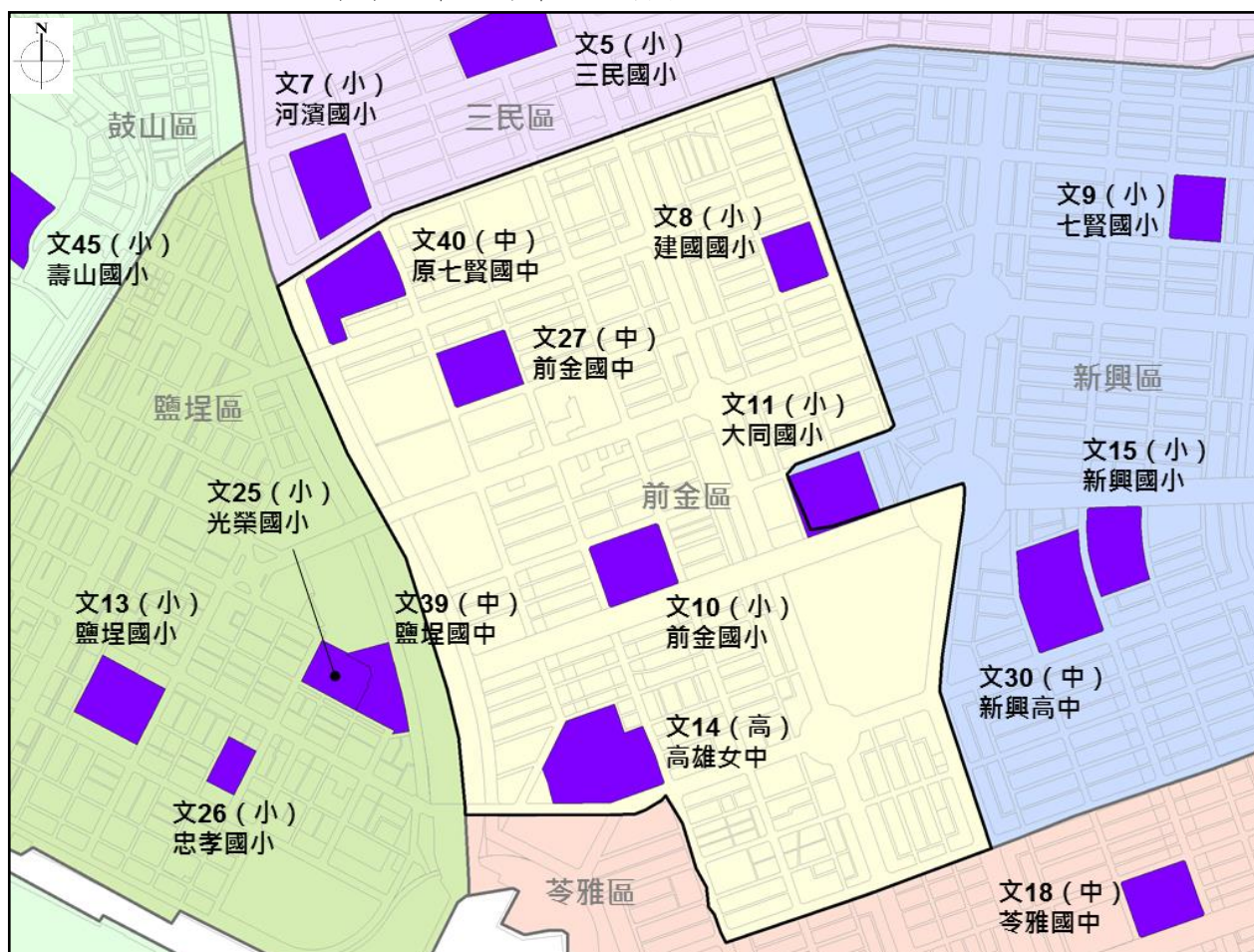
資料來源：國家海洋科技能量建置計畫（第一次修正）（105年）。

圖 3-3-1 國家海洋科技能量建置計畫目標示意圖

二、變更高雄市主要計畫（原高雄市轄區）學校用地（文中）專案通盤檢討案（民國 104 年）

依據104年10月13日高市府都發規字第10434073601號函公告發布實施之「變更高雄市主要計畫（原高雄市轄區）學校用地（文中）專案通盤檢討案」之內容，前金區部份共劃設2處學校用地（文中），面積共計5.40公頃，分布位置，詳如圖3-3-1所示。文40（中）及文27（中）皆已全部開闢完畢，開闢率達100%，分別供七賢國中與前金國中使用。

根據前金區國中生人數預測，前金區國中生人數將由98年度1,848人，逐年下降至110年的892人（詳表3-3-1），文中27用地（前金國中）已足數使用，故文中40用地（七賢國中舊校區）確實已無維持學校用地劃設之需要，已於101年完成全部遷校作業。後續將配合市府政策及需求予以變更，活化再利用公有土地，並促進地方繁榮、帶動都市整體發展。



資料來源：1.變更高雄市主要計畫（原高雄市轄區）學校用地（文中）專案通盤檢討案。2.本計畫整理。

圖 3-3-2 前金區學校用地（文中）分布示意圖

表 3-3-1 前金區國中生人數預測表

年度	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
國中學生數（人）	1,848	1,775	1,676	1,475	1,349	1,270	1,110	1,080	993	911	890	906	892

資料來源：變更高雄市主要計畫（原高雄市轄區）學校用地（文中）專案通盤檢討案。

三、愛河灣遊艇碼頭專區新建計畫（民國 106 年）

目前臺灣遊艇產業位居全世界第4名，且大部分生產基地均位在高雄港區，高雄港具有安全、平穩的灣域、四季如春的氣候，以及便捷的交通運輸等市場優勢條件，為遊艇觀光產業發展之絕佳區域。臺灣港務公司預計斥資5億元，於臺灣最大商港之高雄港13、14、15號碼頭，打造國際級規模的「愛河灣遊艇碼頭專區」，其水域部分可開發面積達10公頃，遊艇碼頭泊位總長度約460公尺，水深約6至8公尺，以興建特殊景緻之遊艇碼頭泊位，預估可停泊遊艇約160席次；陸域部分則結合高雄市海洋文化及流行音樂中心之展演空間及地下停車場共計有500車位，未來估計可容納數千人在此休憩活動。

「愛河灣遊艇碼頭專區新建計畫」預計107年完成，將作為示範型的遊艇基地，及國內最大的遊艇專區，並建立遊艇完整之上、中、下產業鏈，提升遊艇產值，建構具國際知名度之遊艇港，吸引國外資金入駐。本計畫範圍與愛河灣遊艇碼頭專區距離約2公里，未來將於計畫範圍引入海洋遊憩相關產業，並透過河東路沿岸商業活動及「愛河愛之船」之觀光活動串聯，帶動周邊產業發展。

表 3-3-2 愛河灣遊艇碼頭基本資料綜整表

項目	內容
基地位置	高雄市高雄港 13-15 號碼頭
碼頭長度	450 公尺
遊艇碼頭席位數	160 席（以 50 呎中型遊艇估算）
預估出租水域面積	86,850 平方公尺
小鯨魚展演空間樓地板面積	401.27 平方公尺（共二層樓）
小鯨魚展演空間餐廳面積	213.56 平方公尺（挑高 6.2 公尺）
停車空間（小客車）	地下 101 格、平面 171 格，共計 272 格



圖 3-3-3 愛河灣遊艇碼頭位置示意圖

第四章 發展現況分析

第一節 計畫範圍與周邊土地使用發展現況

一、周邊土地使用發展現況

本計畫土地使用現況為七賢國中舊校地，七賢國中於民國98年即開始進行遷校，至民國101年全校遷至「龍美新校區」，民國105年東側原有校舍經活化再利用後，台灣海洋科技研究中心本部使用。

本計畫位於高雄市前金區，東臨市中一路，北接河南二路，西側隔河東路臨愛河，南以七賢二路為界。計畫範圍周邊土地使用詳如圖4-1-1所示，東側以住商混合使用為主，北側為家樂福愛河店，南側有商業群聚、立德棒球場及前金國中。周邊具有學校、住宅和商業各項服務機能，並有愛河沿線綠帶提供良好景觀與休憩空間。未來愛河出海口處將規劃為灣遊艇碼頭專區，輔以區內之台灣海洋科技研究中心，整體發展將逐步導向海洋研究與產業之方向。



圖 4-1-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

第二節 公共設施發展現況

一、周邊公共設施發展現況

本計畫位於「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」計畫範圍之西北側，周邊500公尺內之公共設施用地包括：公園、兒童遊樂場、綠地、機關、學校、市場、加油站、園道、園道（兼供鐵路使用）、鐵路景觀、河道用地等，有關計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形詳如表4-2-1所示，說明如下。

（一）公園用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內共劃設3處公園用地，包括公9、公10、公13用地，3處皆已開闢使用，開闢率為100.00%。

（二）兒童遊樂場用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內劃設1處兒童遊樂場用地，開闢率為0.00%。

（三）綠地用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內劃設5處綠地用地，綠31、綠32、綠40用地已開闢使用，綠45、綠46用地尚未開闢，開闢率為70.59%。

（四）機關用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內劃設8處機關用地，機5、機6、機7、機9、機41用地已開闢使用，機10、機36用地已部分開闢使用，機4用地尚未開闢，開闢率為90.86%。

（五）學校用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內共劃設4處學校用地，包括文5（小）、文7（小）、文27（中）、文40（中）用地皆已開闢使用，開闢率為100.00%。其中文40(中)已遷至龍美校區。

（六）市場用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內劃設1處市場用地，開闢率為0.00%。

（七）加油站用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內劃設1處加油站用地，已開闢使用，開闢率為100.00%。

（八）園道用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內共劃設2處園道用地，皆已開闢使用，開闢率為100.00%。

(九) 園道 (兼供鐵路使用) 用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內共劃設2處園道 (兼供鐵路使用) 用地，皆已開闢使用，開闢率為100.00%。

(十) 鐵路景觀用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內劃設2處鐵路景觀用地，已部分開闢使用，開闢率為89.44%。

(十一) 河道用地

計畫範圍周圍500公尺範圍內劃設4處河道用地，開闢率為98.40%。

表 4-2-1 計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
公園用地	公 9	交通公園	3.00	3.00	100.00
	公 10	10 號公園	0.63	0.63	100.00
	公 13	公園、綠地、體育設施	3.20	3.20	100.00
兒童遊樂場用地	兒 B4	空地、閒置	0.13	-	0.00
綠地用地	綠 31	公園、綠地、體育設施	0.06	0.06	100.00
	綠 32	公園、綠地、體育設施	0.02	0.02	100.00
	綠 40	公園、綠地、體育設施	0.16	0.16	100.00
	綠 45	停車場、廣場	0.03	-	0.00
	綠 46	混合使用、其他	0.07	-	0.00
機關用地	機 4	住宅平房	0.23	-	0.00
	機 5	市立歷史博物館、高雄國際會議中心、高雄市音樂館	2.46	2.46	100.00
	機 6	台灣銀行	2.38	2.38	100.00
	機 7	高雄市警察局、台灣票據交換所	1.55	1.55	100.00
	機 9	高雄市前金區衛生所、高雄地方法院	2.83	2.83	100.00
	機 10	高雄地檢署第二辦公室	1.29	0.22	17.05
	機 36	台灣電力公司高雄區營業處	2.66	2.45	100.00
	機 41	調查局高雄市調查處	0.45	0.45	100.00
學校用地	文 5 (小)	三民國小	2.89	2.89	100.00
	文 7 (小)	河濱國小	2.80	2.80	100.00
	文 27 (中)	前金國中	2.29	2.29	100.00
	文 40 (中)	七賢國中 (已遷校)	3.10	3.10	100.00
市場用地	市 8	停車場、廣場	0.23	-	0.00
加油站用地	油 5	中油中正四路站	0.10	0.10	100.00
河道用地	河	河川、溝渠	23.2	23.16	100.00
	河	河川、溝渠	15.5	15.54	100.00
	河	道路、臨時建築	0.65	-	0.00
	河	河道	1.37	1.37	100.00
園道用地	園道 7	道路、園道	4.45	4.45	100.00
	園道 8	道路、園道	3.76	3.76	100.00
園道用地 (兼供鐵路使用)	園道 (兼鐵)	道路、園道、鐵路	10.69	10.69	100.00

表 4-2-1 計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表（續）

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
鐵路景觀用地	鐵景	交通設施	0.74	0.74	100.00
	鐵景	停車場、廣場	0.63	0.33	52.38
	鐵景	交通設施	1.47	1.47	100.00

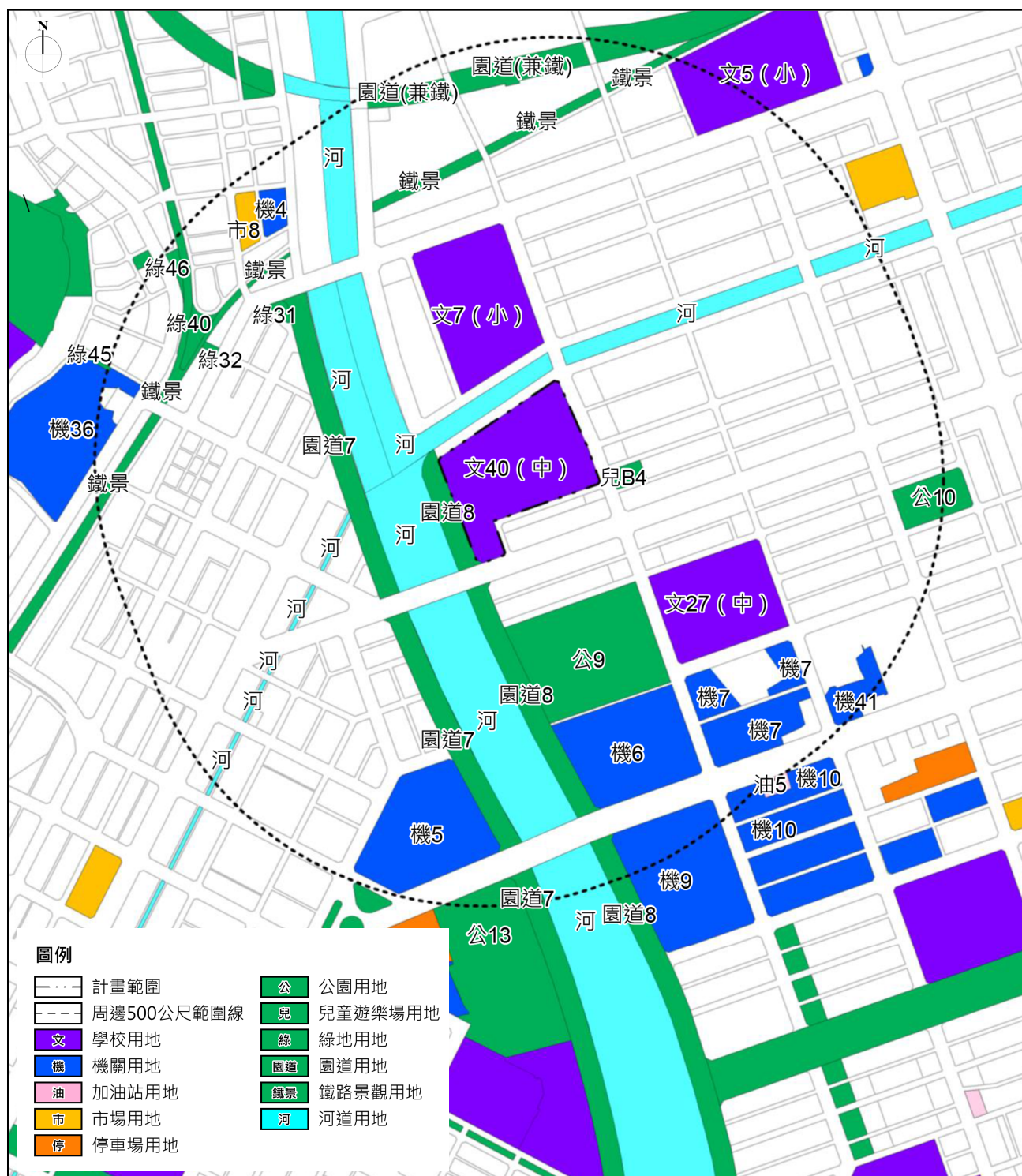


圖 4-2-1 計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖

二、細部計畫區五項公共設施檢討

依都市計畫法第45條規定，除具有特殊情形外，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積10.00%。「原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫」總面積共902.19公頃，五項公共設施用地面積應不得少於90.22公頃，現況五項公共設施用地面積共佔計畫區之6.86%，尚不足28.31公頃。

表 4-2-2 原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫五項公共設施劃設情形綜理表

公共設施用地		面積（公頃）	佔細部計畫區總面積比例（%）
五項公共設施	公園用地	48.43	5.37
	兒童遊樂場用地	1.11	0.12
	綠地用地	6.57	0.73
	廣場用地	-	-
	體育場用地	5.80	0.64
	合計	61.91	6.86
都市計畫區總面積		902.19	100.00

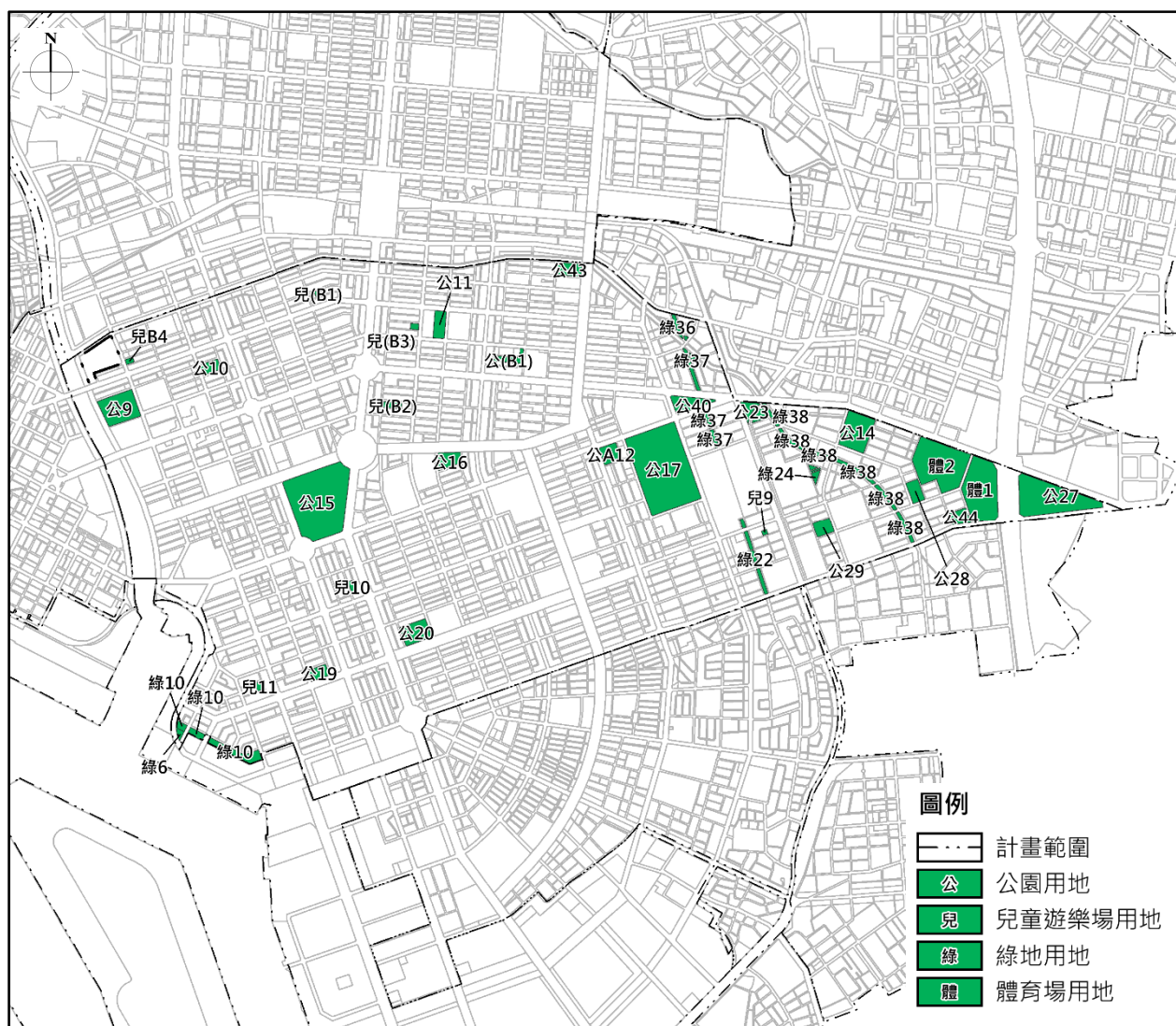


圖 4-2-2 原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫五項公共設施用地分布圖

第三節 土地權屬分析

計畫範圍坐落於前金區前金段693地號及北金段1070、1074、1104地號，4筆土地面積共約3.08公頃，土地權屬均為公有土地。其中公有土地包括高雄市所有面積1.86公頃（約佔60.39%），以及中華民國所有面積1.22公頃（約佔39.61%）。本計畫土地權屬分布詳如圖4-3-1及表4-3-1所示。

表 4-3-1 本計畫土地清冊綜理表

類別	地段	地號	所有權人	管理機關	面積（公頃）	比例（%）
公有土地	前金段	693	高雄市	高雄市立七賢國民中學	1.23	39.94
	北金段	1074	高雄市	高雄市立七賢國民中學	0.63	20.45
	小計				1.86	60.39
	北金段	1070、1104	中華民國	高雄市立七賢國民中學	1.22	39.61
	總計				3.08	100.00

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

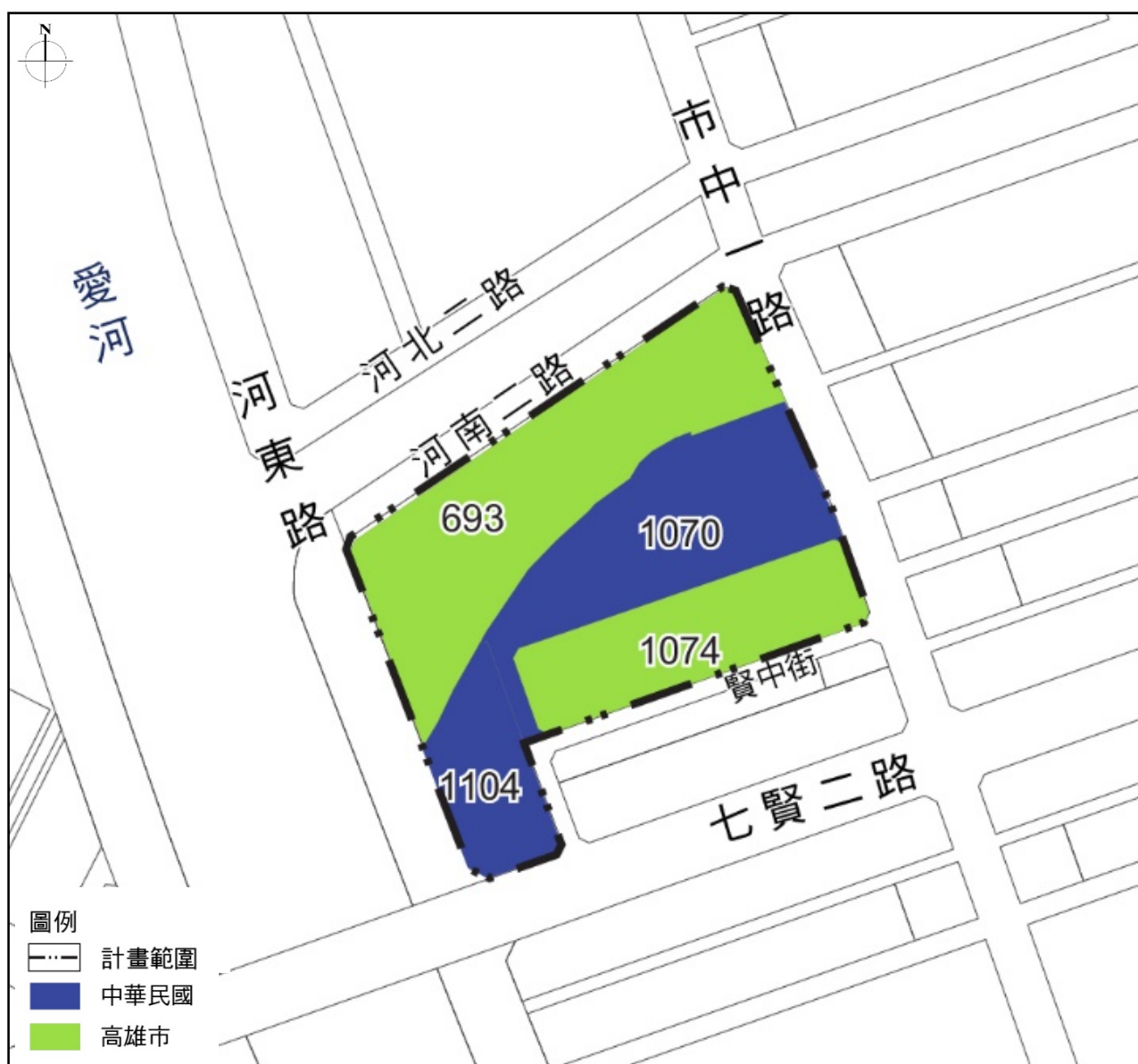


圖 4-3-1 計畫範圍土地權屬示意圖

第四節 交通運輸發展現況

計畫範圍東側接鄰南北向市中一路，南側為東西向之七賢二路，西側為南北向之河東路，北側為東西向之河南二路，並鄰近高雄捷運橘線市議會站（O4）及輕軌C16站，對外交通便利，以下就本計畫周邊之道路及大眾運輸系統現況說明如下。

一、道路系統

計畫範圍周邊鄰近聯外道路包括南北向之中華三路（台17線）（寬度30公尺），以及東西向中正四路（寬度40公尺）；主要道路為南北向之市中一路（寬度22公尺）及東西向之七賢二路（寬度30公尺），可往東銜接至國道1號；市中一路往北可達三民區、往南銜接中正四路至各地區；次要道路為南北向之河東路（寬度10公尺）及東西向之河南二路（寬度6公尺）。

二、大眾運輸系統

計畫範圍距離捷運橘線市議會站（O4）約1.1公里，距離輕軌C16站約1.2公里，距離台鐵三塊厝站（規劃興建中）約1.3公里，步行時間皆在15分鐘左右，便於遊客轉乘大眾運輸工具至市區或他處。並有56路、82路及168西等公車路線行經本計畫範圍，大眾運輸堪稱便利。

表 4-4-1 鄰近公車路線及其起訖站

營運單位	路線名稱	起站	訖站
港都客運	56 路	捷運鹽埕埔站	壽山動物園
漢程客運	82 路（和平七賢幹線）	瑞豐站	歷史博物館
高雄市公共汽車管理處	168 西	金獅湖站	金獅湖站



圖 4-4-1 計畫範圍周邊交通系統示意圖

第五節 海洋產業發展現況

高雄港不僅是台灣最大的深水港，亦為亞太地區主要之貨櫃轉運樞紐港，並立基於此優勢，衍伸出沿海的產業聚落。行政院核定「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106～110年）」賦予高雄港「洲際貨櫃樞紐港、智慧物流運籌港、客運及觀光遊憩港」之定位。計畫範圍鄰近愛河、承接亞洲新灣區，具發展海洋產業之潛力，下就高雄市之漁業、海運業、遊艇產業及海洋觀光遊憩產業現況分析，擬定產業發展策略。

一、漁業

漁業按作業海域區分為：遠洋漁業、近海漁業、沿海漁業及內陸養殖漁業等4類，經統計漁業總產值31,945,909千元，以遠洋漁業26,995,154千元佔總產量84.50%貢獻度最高，內陸養殖漁業的3,480,674千元佔總產值10.90%居次，近海漁業產值則分別有1,090,797千元及沿海漁業產量379,284千元。

表 4-5-1 高雄市漁業產量及產值

業種	漁戶人口數（人）	產量（公噸）	產值（千元）	產值百分比（%）
遠洋漁業	17,340	480,572.05	26,995,154	84.50
近海漁業	17,573	15,264.68	1,090,797	3.41
沿海漁業	60,008	2,211.47	379,284	1.19
內陸養殖漁業	6,420	22,499.93	3,480,674	10.90
總計	101,341	520,548.13	31,945,909	100.00

資料來源：高雄市政府海洋局，106年，高雄市105年漁業年報。

二、海運業

高雄港作為台灣最大的深水港，105年貨物吞吐量達116,621千公噸，臺灣港務股份有限公司預估未來仍有成長空間，108年預估貨物吞吐量可達119,252千公噸。台灣經濟成長仰賴國際貿易，其中海運又為最主要對外運輸途徑。中國現已成為台灣最大貿易國，但國內航運業者受限於政策，無法直接投資佈局，不利於和中國、香港航運商競爭。

表 4-5-2 高雄港歷年吞吐量

年別	進港船舶 （艘次）	貨物吞吐量 （千公噸）	貨物裝卸量 （千計費噸）	貨櫃裝卸量 （TEU）
97 年	17,743	146,729	448,992	9,676,554
98 年	17,529	123,570	397,196	8,581,273
99 年	17,651	124,952	423,074	9,181,211
100 年	17,869	123,932	437,642	9,636,289
101 年	17,250	120,756	440,301	9,781,221
102 年	17,646	115,034	441,453	9,937,719
103 年	17,308	122,951	467,809	10,593,335
104 年	17,210	110,902	450,383	10,264,420
105 年	18,253	116,621	456,377	10,464,860
預測 值	106 年	18,471	117,491	461,817
	107 年	18,691	118,368	467,322
	108 年	18,914	119,252	472,893

資料來源：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司，106年，高雄港統計年報。

三、遊艇產業

國際指標性遊艇雜誌ShowBoats International資料顯示，台灣為全球第四大遊艇製造國（詳表4-5-3、圖4-5-1），105年80呎以上遊艇接單長度共7,375呎，全國遊艇出口金額達54.95億元。我國遊艇主要製造商多聚集於高雄小港、前鎮一帶，包括東哥、嘉鴻、嘉信、強生、宏海及正和等，其接單長度約佔全國之80%。Global Industry Analysts於民國105年針對遊艇產業所出版之全球策略性商務報告中，更將台灣定位為「亞洲遊艇製造業領導地區」，近年來出口量及出口總值皆有成長趨勢（詳表4-5-4、圖4-5-2），主要出口國為美國，美洲市場佔有比重約為74.85%。台灣遊艇接單平均長度約在100呎左右，但平均單價有持續上升之趨勢，民國105年遊艇平均單價為4,696萬元，逐步往豪華遊艇市場拓展。

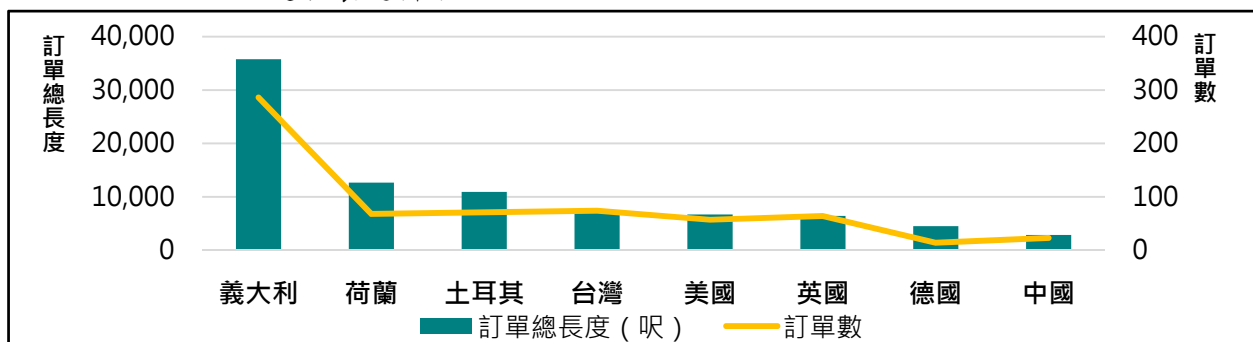
亞洲地區遊艇市場以中國最具潛力，中國正由生產經濟轉為消費經濟，預估至2020年市場規模將達86億美元。相較中國境內本土遊艇製造業，近年來台灣遊艇製造商以客製化豪華遊艇為特色，接單長度漸增且產業鏈相較完整，具佔領亞洲中高階市場潛力之優勢。

表 4-5-3 世界各國 80 呎以上遊艇製造排名

國家	105 年				104 年			
	總長度 (呎)	艘數	平均長度 (呎)	排名	總長度 (呎)	艘數	平均長度 (呎)	排名
義大利	35,784	286	125	1	34,364	269	128	1
荷蘭	12,657	68	186	2	14,009	76	184	2
土耳其	10,909	71	154	3	9,859	68	145	3
台灣	7,375	74	100	4	5,312	53	100	6
美國	6,690	57	117	5	6,877	56	123	5
英國	6,414	64	100	6	7,270	76	96	4
德國	4,520	14	232	7	5,200	17	306	7
中國	2,874	23	125	8	3,461	28	124	8

註：1.數據統計自前年9月1日後至隔年9月1日；2.需80呎以上；3.已簽約且已收取至少10%建造款之遊艇。

資料來源：1. ShowBoats International，105年；2.高雄市政府海洋局，105年，世界各國80呎以上遊艇製造排名。



註：1.數據統計自前年9月1日後至隔年9月1日；2.需80呎以上；3.已簽約且已收取至少10%建造款之遊艇。

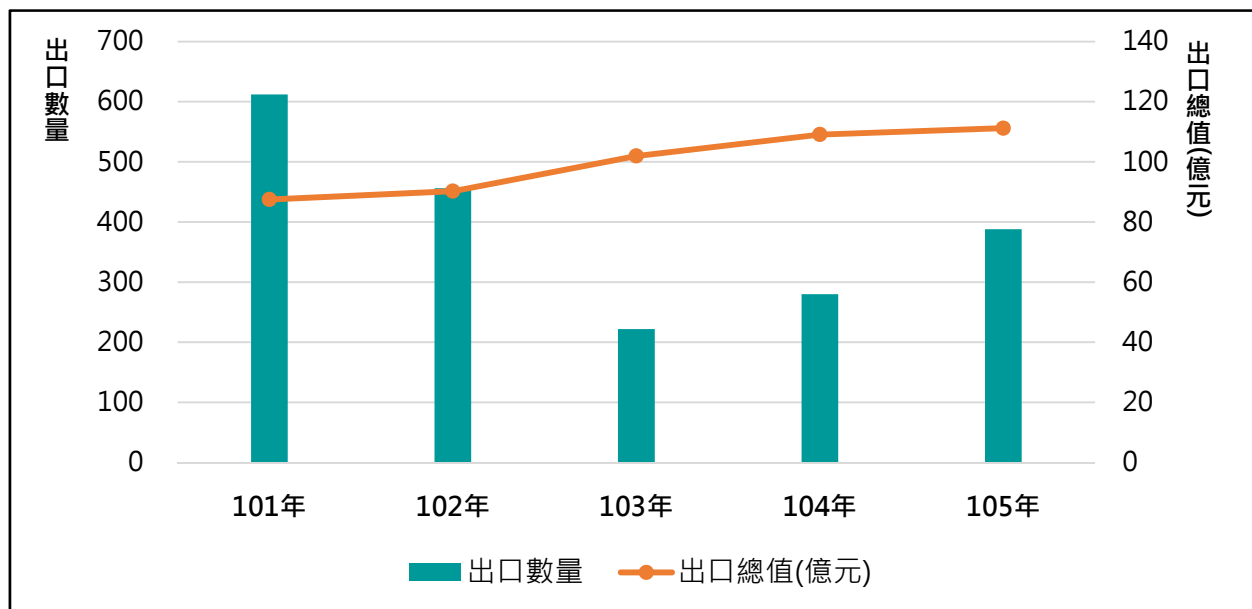
資料來源：1. ShowBoats International，105年；2.高雄市政府海洋局，105年，世界各國80呎以上遊艇製造排名。

圖 4-5-1 世界各國 80 呎以上遊艇製造排名

表 4-5-4 全國遊艇出口量及出口金額

年份	數量（艘）	金額（元）	成長率（%）	美洲市場佔有比重（%）	單價（元／艘）
101	326	4,802,032,600	-1.51	45.73	14,730,161
102	139	4,667,228,900	-2.81	48.66	33,577,186
103	120	5,305,727,500	13.68	56.38	44,214,396
104	164	5,487,901,300	3.43%	78.25	33,462,813
105	117	5,495,392,100	0.14%	74.85	46,969,163

資料來源：財政部關務署，101-105年，進、出口貨物數量、價值查詢。



資料來源：財政部關務署，101-105年，進、出口貨物數量、價值查詢。

圖 4-5-2 全國遊艇出口量及出口金額

四、海洋觀光遊憩產業

高雄市具備港市機能，並坐擁海空雙港利基，水岸觀光遊憩產業發展有成，105年水岸景點觀光遊憩人次共10,871,137人次，約占全市之33.49%，詳表4-5-5。其中以駁二藝術特區遊客人次成長率最高，旗津風景區遊客人次最多，愛河遊客人次流失比率最高。近年來高雄總遊客人次雖有成長，但整體水岸景點遊客人次卻呈現逐漸減少之趨勢。

表 4-5-5 高雄市主要觀光遊憩據點遊客人次

觀光遊憩區		101 年 遊客人次	102 年 遊客人次	103 年 遊客人次	104 年 遊客人次	105 年 遊客人次
水岸景點	駁二藝術特區	2,452,276	3,237,932	4,027,709	3,072,233	4,372,019
	愛河	512,458	529,220	470,071	392,559	286,030
	紅毛港文化園區	-	-	-	237,942	201,083
	打狗英國領事館官邸	1,713,425	1,448,513	1,875,593	1,574,381	904,358
	旗津風景區	5,420,725	5,770,968	5,606,973	5,345,087	5,053,000
	陽明高雄海洋探索館	77,701	85,055	69,073	68,982	54,647
	小計	10,176,585	11,071,688	12,049,419	10,691,184	10,871,137
茂林遊憩區		-	-	-	202,860	207,837
茂林風景區（含情人谷、多納溫泉）		48,897	87,299	93,092	-	-
寶來、不老溫泉區		81,472	64,303	155,304	207,856	198,079

表 4-5-5 高雄市主要觀光遊憩據點遊客人次（續）

觀光遊憩區	101 年 遊客人次	102 年 遊客人次	103 年 遊客人次	104 年 遊客人次	105 年 遊客人次
壽山動物園	785,044	838,844	868,761	702,780	678,353
蓮池潭	2,181,984	3,117,249	1,261,724	3,162,296	4,822,531
國立科學工藝博物館	2,174,953	2,264,799	1,933,777	1,957,579	2,350,452
高雄市立美術館	987,131	1,037,793	830,176	1,038,539	741,868
高雄市立歷史博物館	113,507	102,292	301,452	355,024	297,126
高雄市文化中心	1,706,229	2,961,703	2,695,553	2,320,517	2,307,714
世運主場館	419,808	566,835	894,989	1,053,796	775,698
美濃客家文物館	124,679	101,958	140,571	113,893	116,240
澄清湖	1,344,842	1,574,171	1,739,993	1,578,854	1,344,739
佛光山	9,059,987	8,227,366	7,535,353	5,343,614	7,747,587
高雄休閒農場	18,624	17,637	-	-	-
合計	29,223,742	32,033,937	30,500,164	28,728,792	32,459,361
水岸景點觀光人次比例(%)	34.82	34.56	39.51	37.21	33.49

資料來源：交通部觀光局，101-105年，觀光統計年報。

五、小結

根據高屏海洋產業研究調查結果，高屏地區未來在海洋科技產業發展中，以海事工程、海洋能源與環保工程產業、海洋觀光遊憩產業及遊艇產業有較佳之發展潛力。在科技部與國家實驗研究室共同推動之下，海洋科技暨研究中心已投入海洋科研探測領域，作為海事工程、海洋能源與環保工程等產業之產業升級契機。

計畫範圍鄰近高雄港一帶，交通運輸及觀光資源豐富，海洋觀光遊憩產業現況發展良好，惟水岸景點遊客量漸減。遊艇產業在製造業上極具優勢，但仍以外銷為主，故本案建議結合高屏地區兩項優勢產業，將台灣遊艇設計製造能量與海洋觀光遊憩結合，發展為遊艇一站式服務據點，推廣遊艇娛樂並推動六級化海洋經濟以增加產業效益。亞洲遊艇市場崛起之下，國際間遊艇產業正處於持續快速成長階段，本市作為國內重要遊艇製造核心，應盡速建立完整產業鏈合作模式，輔以觀光行銷推廣，確立我國遊艇產業在亞洲市場之領導地位。

第五章 細部計畫內容

第一節 計畫年期

本案計畫年期配合「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」目標年，訂定為民國110年。

第二節 計畫人口與居住密度

本案不涉及住宅區面積調整，不影響計畫區計畫人口，故參照「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」之內容，維持原計畫人口為200,000人，居住密度為480人/公頃。

第三節 土地使用及公共設施計畫

本案根據主要計畫之指導，細部計畫應劃設不低於變更總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地，為降低產業專用區對周邊住宅區之影響，故於計畫區南側劃設0.31公頃之綠地用地，透過阻隔綠帶維護住宅區居住品質。其餘則劃設為2.77公頃之產業專用區。計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地之面積及分布，詳表5-3-1及圖5-3-1。

表 5-3-1 土地使用分區及公共設施用地一覽表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	產業專用區	2.77	89.94
公共設施用地	綠地用地	0.31	10.06
合計		3.08	100.00

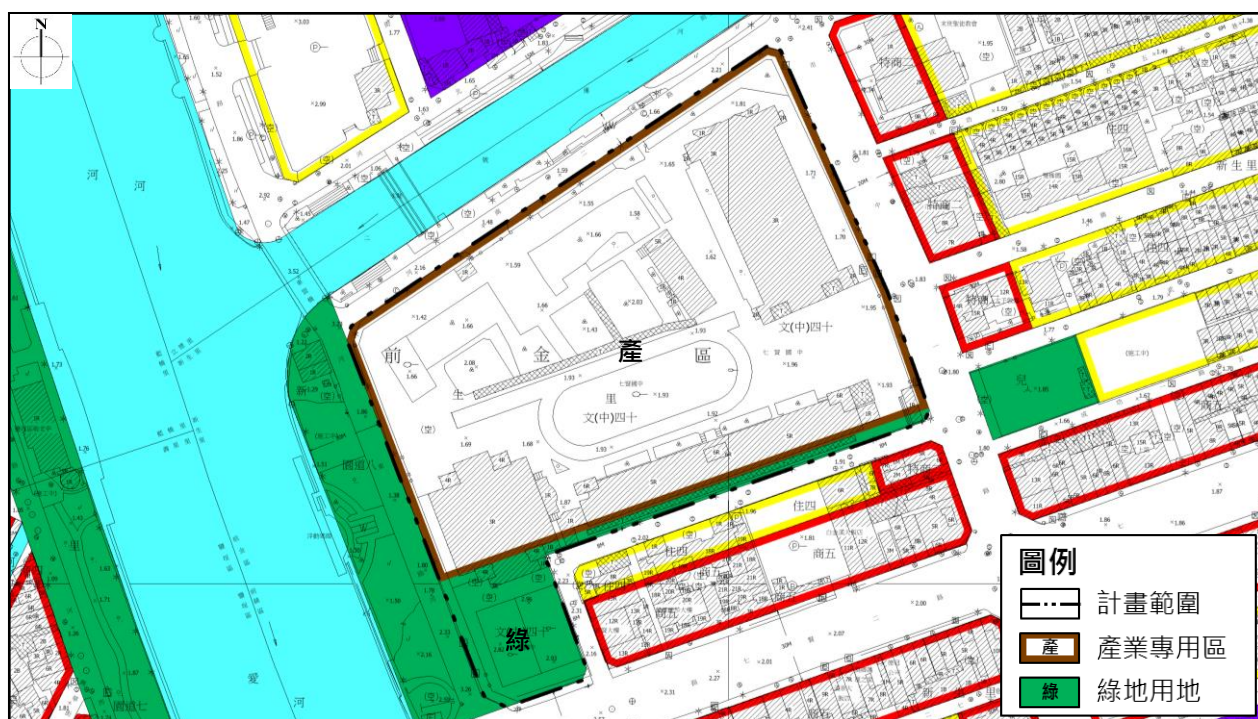


圖 5-3-1 擬定細部計畫示意圖

第四節 道路系統計畫

一、聯外道路

基地以七賢二路（路寬30公尺）與市中一路（路寬20公尺）為主要聯外道路，可快速連接市區重要幹道中山路、建國路與中正路。

二、主要道路

以愛河沿岸之河東路（寬30公尺園道，實際路寬10公尺）與幸福川沿岸之河南二路（路寬15公尺）為區域內主要道路，可藉此快速前往愛河沿岸各景點。

三、服務道路

服務道路包含賢中街（路寬8公尺），服務道路作為人行及車行共存道路，藉以串連區內及區外開放空間。

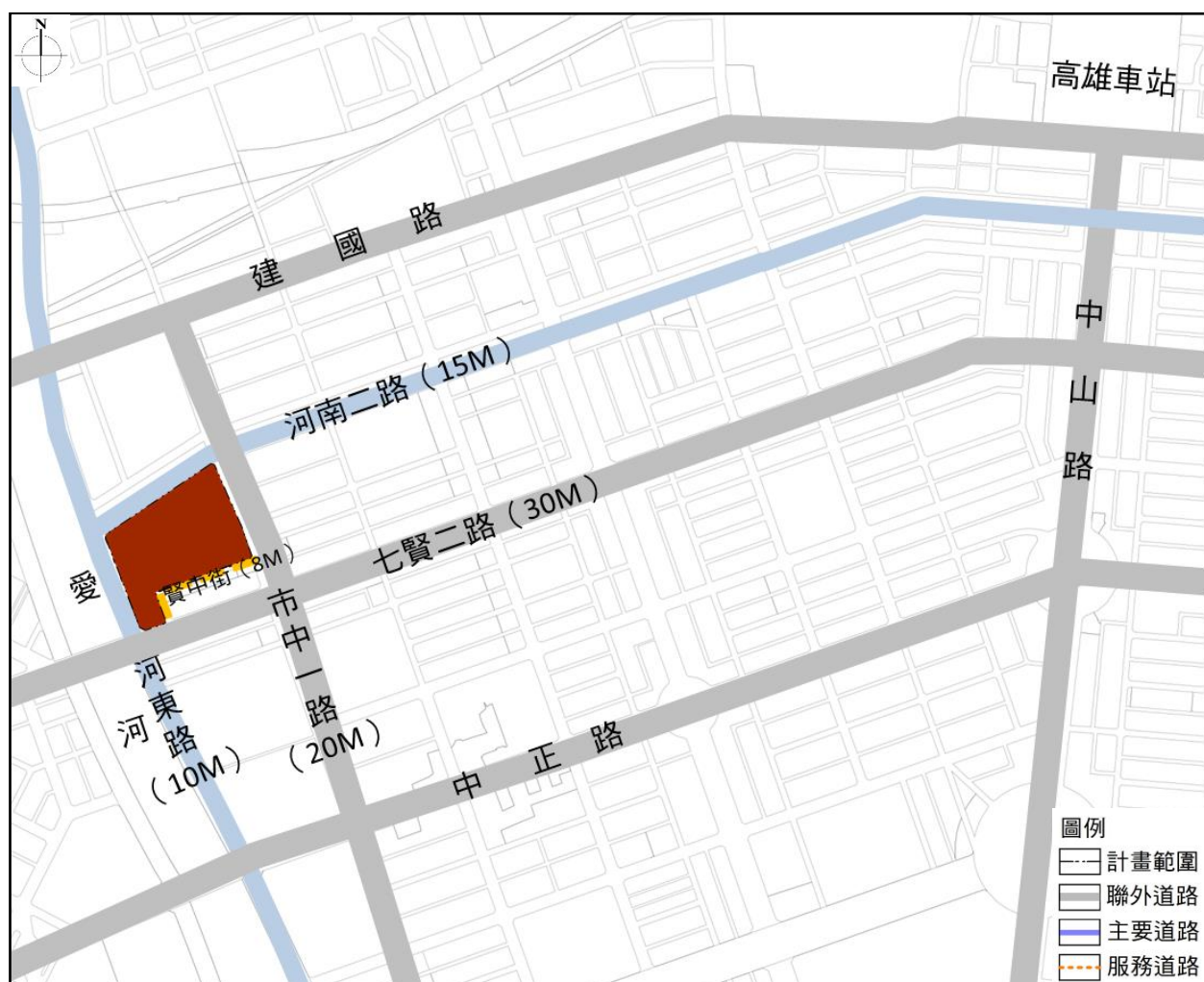
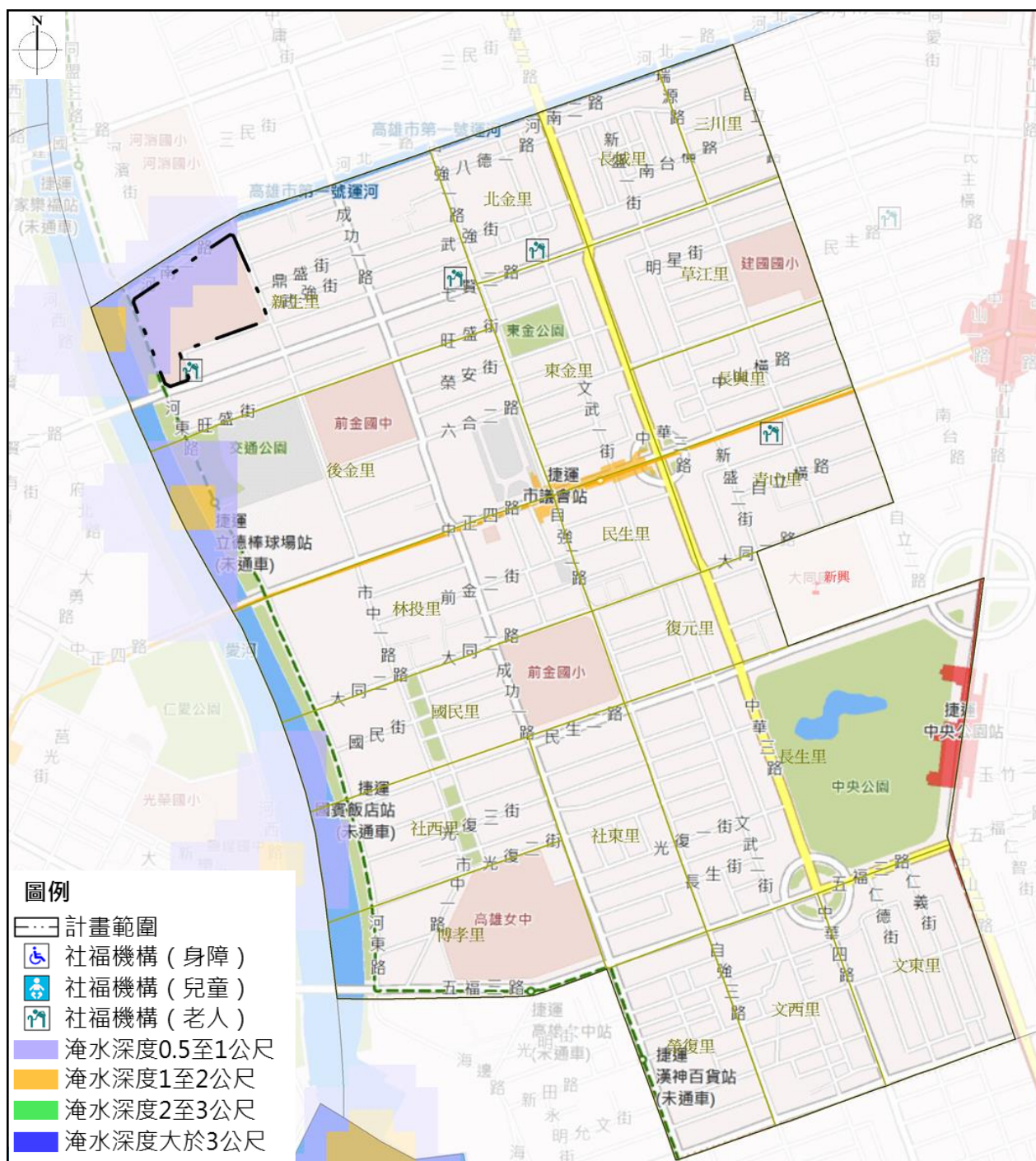


圖 5-4-1 交通系統計畫示意圖

第五節 都市防災計畫

一、災害潛勢分析

據國家災害防救科技研究中心模擬災害潛勢結果，本計畫範圍內並無海嘯溢淹、坡地災害及地震災害之虞。計畫範圍內災害潛勢包括淹水災害及土壤液化之潛勢。在一日暴雨達600mm之極端情境中，計畫範圍內臨愛河一側預測淹水深度在0.5至1公尺之間，防災計畫之防災避難空間或據點及動線應避免；前金區全區皆位於土壤液化高潛勢地區，惟建築相關法規中已包含土壤液化議題之考量，符合建築技術規則之房屋則無安全之虞。



資料來源：國家災害防救科技研究中心，104年，高雄市前金區天然災害潛勢地圖。

圖 5-5-1 前金區一日暴雨 600mm 淹水潛勢圖

二、防災避難空間或據點

前金區之災害應變中心包括高雄市政府警察局及消防局，災害避難收容處所包括：高雄市立高雄高級女子中學、高雄市立前金國民中學、高雄市前金區建國國民小學、前金區公所5樓大禮堂、高雄市前金區前金國民小學。計畫範圍周邊鄰近高雄市政府警察局及高雄市立前金國民中學（文中27用地），其分布位置如圖5-5-1所示，其中前金國中可容納人數約為1,218人，可適用於風水災、地震、海嘯及其他災害類型。

三、避難及救災動線

- （一）本計畫之緊急救援道路（20 公尺寬以上）為七賢二路與市中一路。
- （二）本計畫之救援輸送道路（15 公尺寬以上）為河東路與河南二路。
- （三）本計畫之避難輔助道路（15 公尺寬以下）為本計畫周邊出入道路。



圖 5-5-2 防災系統計畫示意圖

第六章 事業及財務計畫

第一節 事業及財務計畫

本計畫土地皆為國有土地及市有土地，無用地取得經費。區內之綠地用地由高雄市政府逐年編列預算開闢，詳表6-1-1所示。

表 6-1-1 事業及財務計畫說明表

項目	計畫面積 (公頃)	開闢經費(萬元)			主辦單位	經費來源
		補償費	工程費	合計		
綠地用地	0.31	-	620	620	高雄市政府	逐年編列預算辦理

註：1.以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表開闢經及預定完成期限得視本府財務狀況酌予調整之。

第二節 都市計畫變更負擔規定

本計畫由學校用地變更為產業專用區，提高發展強度及容許使用項目，比照「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」規定，其變更負擔比例不得低於52.37%。

屬國有土地者，經試算須負擔面積約0.639公頃，變更後屬國有土地面積為0.581公頃，除優先捐贈基地內之綠地用地外，不足部分應以基地內之產業專用區捐贈予高雄市政府；為增加國有土地負擔回饋位置之彈性，變更負擔回饋得以共有持分方式辦理，詳表6-2-1所示。

表 6-2-1 國有土地變更負擔比例計算表

原分區	變更後分區	國有土地面積 (公頃)	變更負擔比例 (%)	負擔面積 (公頃)	變更後 國有土地面積 (公頃)
學校用地	產業專用區、 綠地用地	1.22	52.37	0.639	0.581

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

第七章 土地使用分區管制要點

第一條 本計畫產業專用區容許之建蔽率、容積率如表 7-1-1 所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

表 7-1-1 產業專用區土地使用分區管制表

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
產業專用區	60	490	詳第二點規定

第二條 本計畫「產業專用區」得容許下列使用項目：

- 1.經科技部同意設置之海洋研究或科技研發相關產業。
- 2.依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。

第三條 考量基地內部動線區隔利用及道路設計之彈性，區內之綠地用地得兼供道路使用。

第四條 本計畫區內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，但本計畫公告發布實施前之既有建築物不在此限。