

變更高雄多功能經貿園區都市計畫通盤檢討案

公開徵求意見座談會

4月14日 (星期二) 上午10時0分假本市鼓山區公所

4月14日 (星期二) 下午15時0分假本市鹽埕區公所

4月15日 (星期三) 上午10時0分假本府四維行政中心

4月15日 (星期三) 下午15時0分假本市前鎮區公所

公告徵詢意見作業

■法令依據：

- 1.都市計畫法第26條
- 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條
- 3.都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3條

■公告事項：

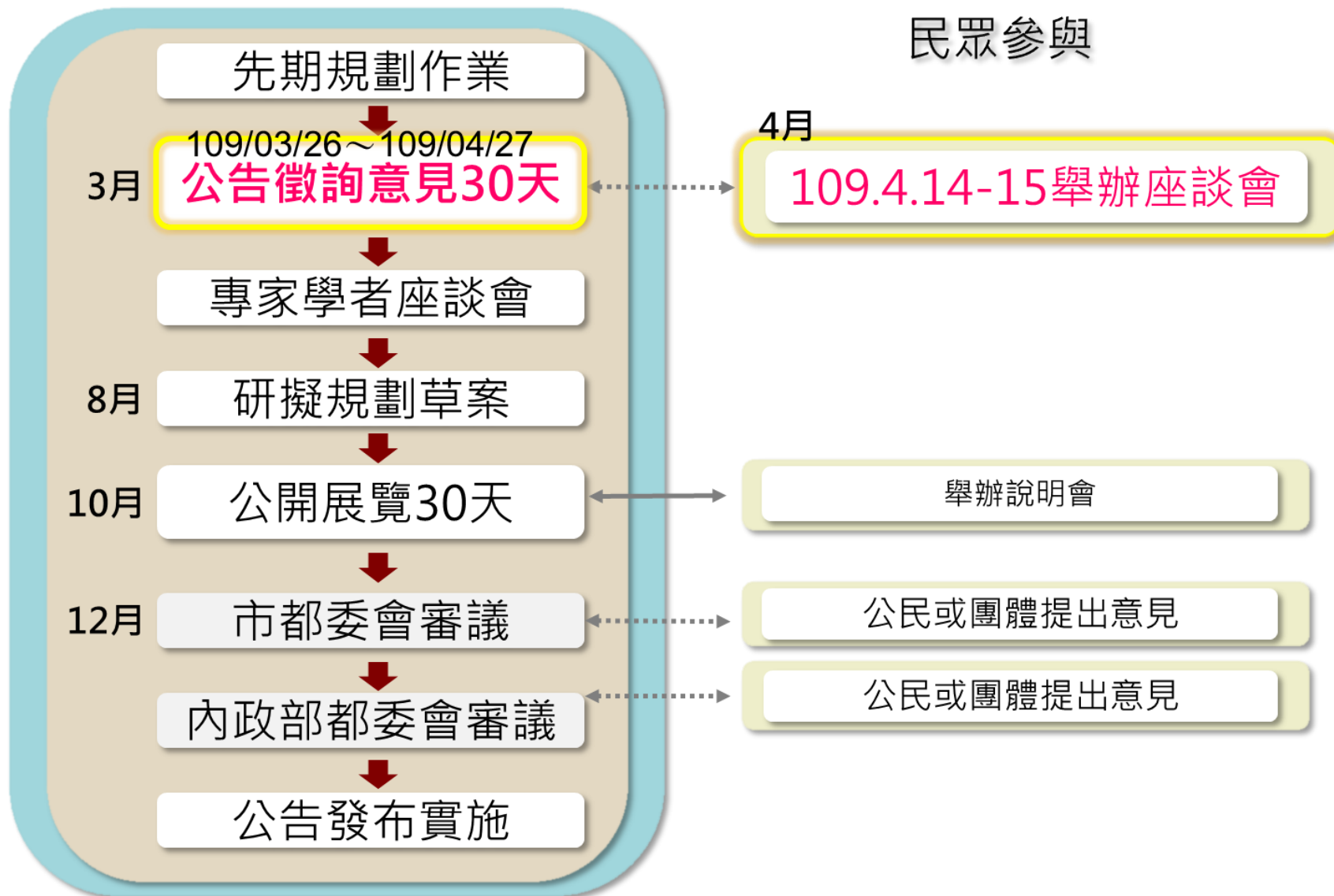
■公告徵求意見時間：民國109年3月26日起至109年4月27日止

■公告徵求意見地點：

- 本府都市發展局都市計畫公告欄
- 本市前鎮、鼓山、苓雅、鹽埕區公所公告欄
- 高雄市政府都市發展局網站<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開徵詢意見」

■公告內容：通盤檢討範圍示意圖及相關書件各1份

都市計畫通盤檢討程序



公民或團體提出意見方式

■ 公開徵求意見期間任何公民或團體如有意見

- 請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址
- 向本府都市發展局提出，俾供辦理通盤檢討時納入本案參考
- 未能參加座談會者，歡迎會後至高雄市政府都市發展局網站<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開徵詢意見」→本計畫案名，下載座談會簡報及觀賞錄影檔。

■ 郵寄受理單位

- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓
- 總機 07 -3368333

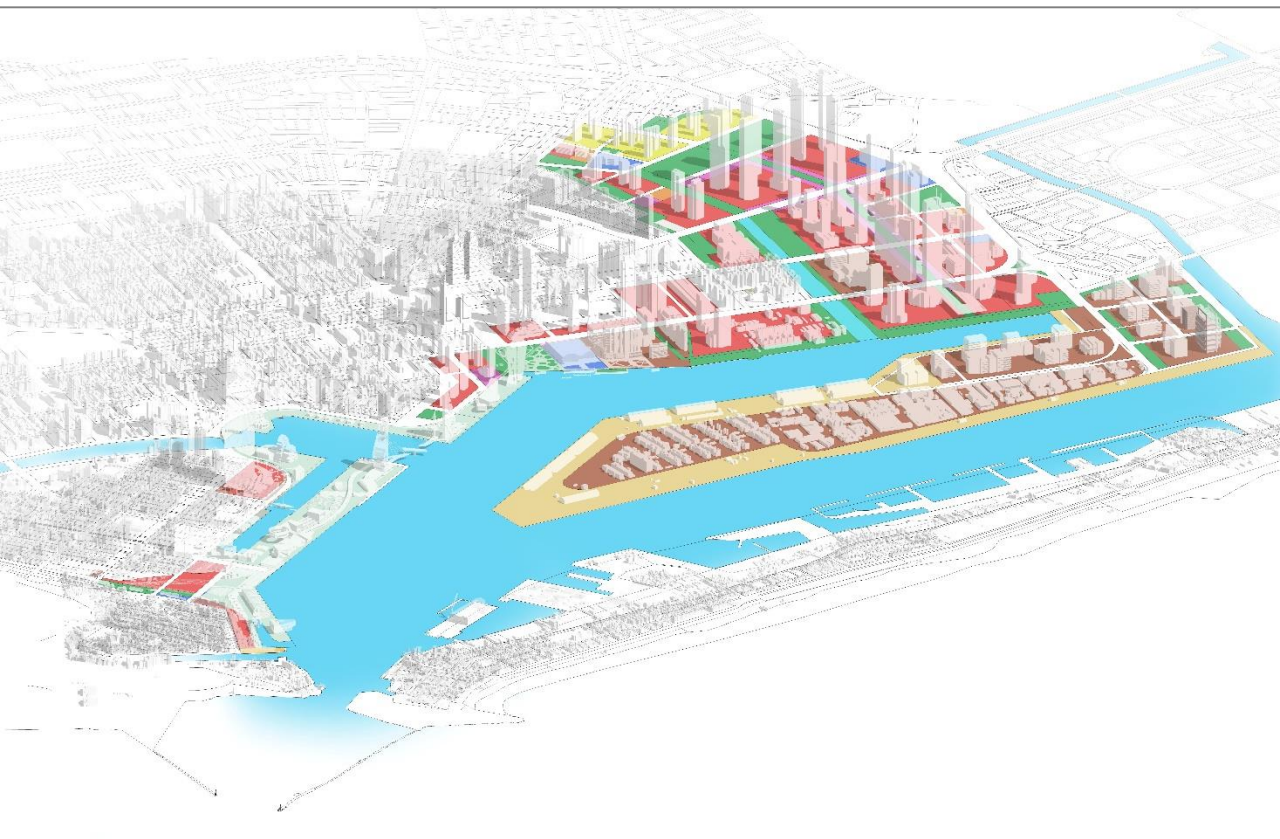
「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第三次通盤檢討）案」 公告公開徵詢意見期間公民或團體意見書	
編號	
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號
陳情理由	
建議事項	
備註	

申請人或其代表：
電話：
蓋章
地址：

中 華 民 國 年 月 日

簡報大綱

- 一、計畫概述
- 二、檢討方向

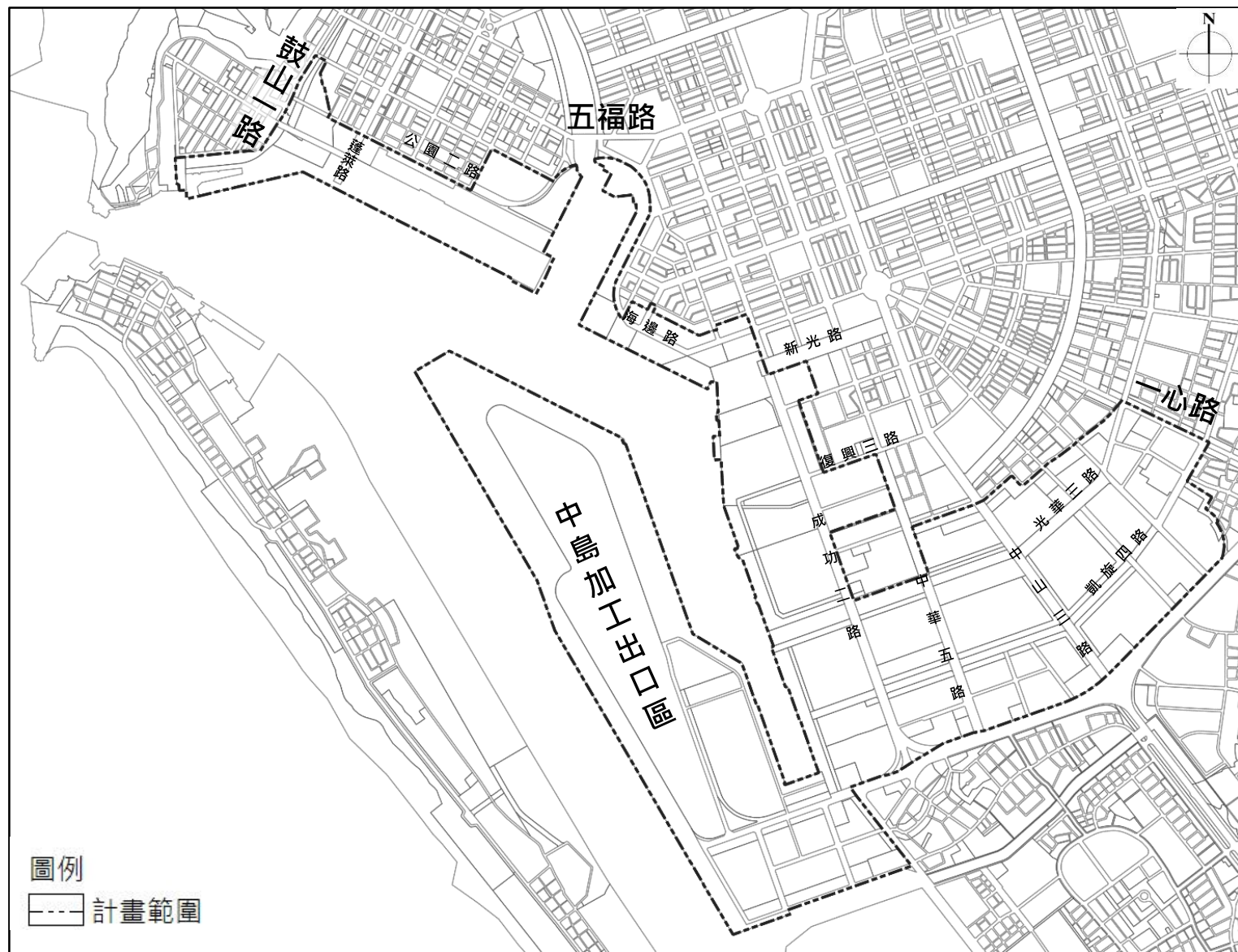


一、計畫概述

- 計畫範圍
- 現行都市計畫
- 事業及財務計畫
- 土地使用分區管制要點
- 都市設計基準

計畫範圍

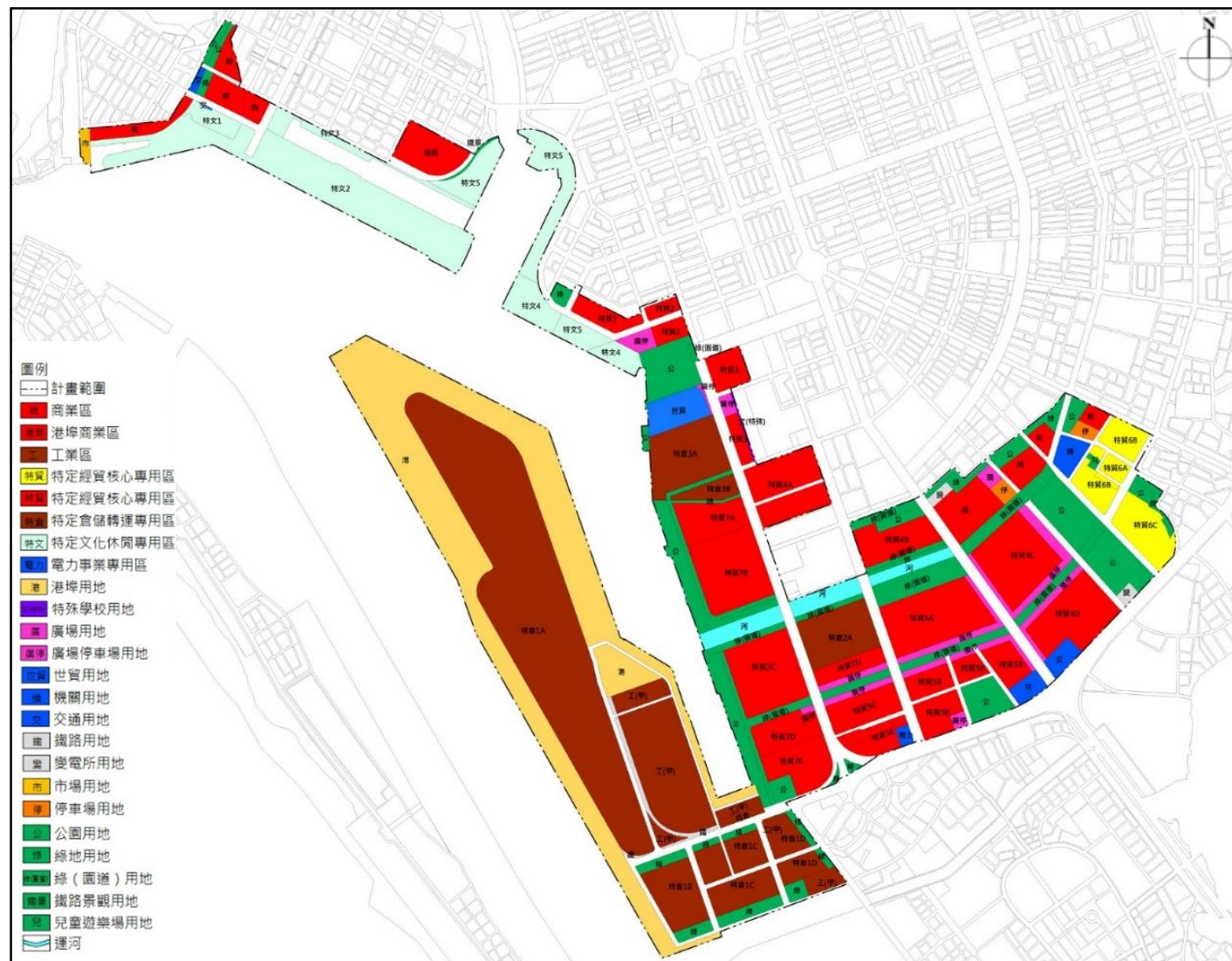
- 鼓山一路以東，五福路、公園二路以南，沿高雄港第二船渠、第四船渠至前鎮河、凱旋路以北，一心路以東之區域，
- 涵蓋區域大略包括高雄港鐵路機廠、鹽埕港埠商業區及蓬萊商港碼頭、至苓雅商港碼頭、中島加工出口區與現有前鎮工業區一帶。



現行都市計畫

使用分區		現行計畫面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	特定文化休 閒專用區	特文1	2.3	0.39
		特文2	29.18	4.94
		特文3	3.31	0.56
		特文4	6.38	1.08
		特文5	13.89	2.35
	特定倉儲轉 運專用區	特倉1	93.74	15.88
		特倉2	8.58	1.45
		特倉3	12.74	2.16
	特定經貿核 心專用區	特貿1	2.80	0.47
		特貿2	2.74	0.46
		特貿3	5.32	0.90
		特貿4	36.35	6.16
		特貿5	39.82	6.75
		特貿6	14.05	2.38
		特貿7	39.01	6.61
	港埠商業區	5.67	0.96	
	第3種商業區	5.31	0.90	
	第4種商業區	13.14	2.23	
	工業區	24.18	4.10	
電力事業專用區	0.60	0.10		
公共設施用地	231.10	39.15		
總計	590.22	100.00		

計畫目標年：民國110年
計畫人口：13,000人



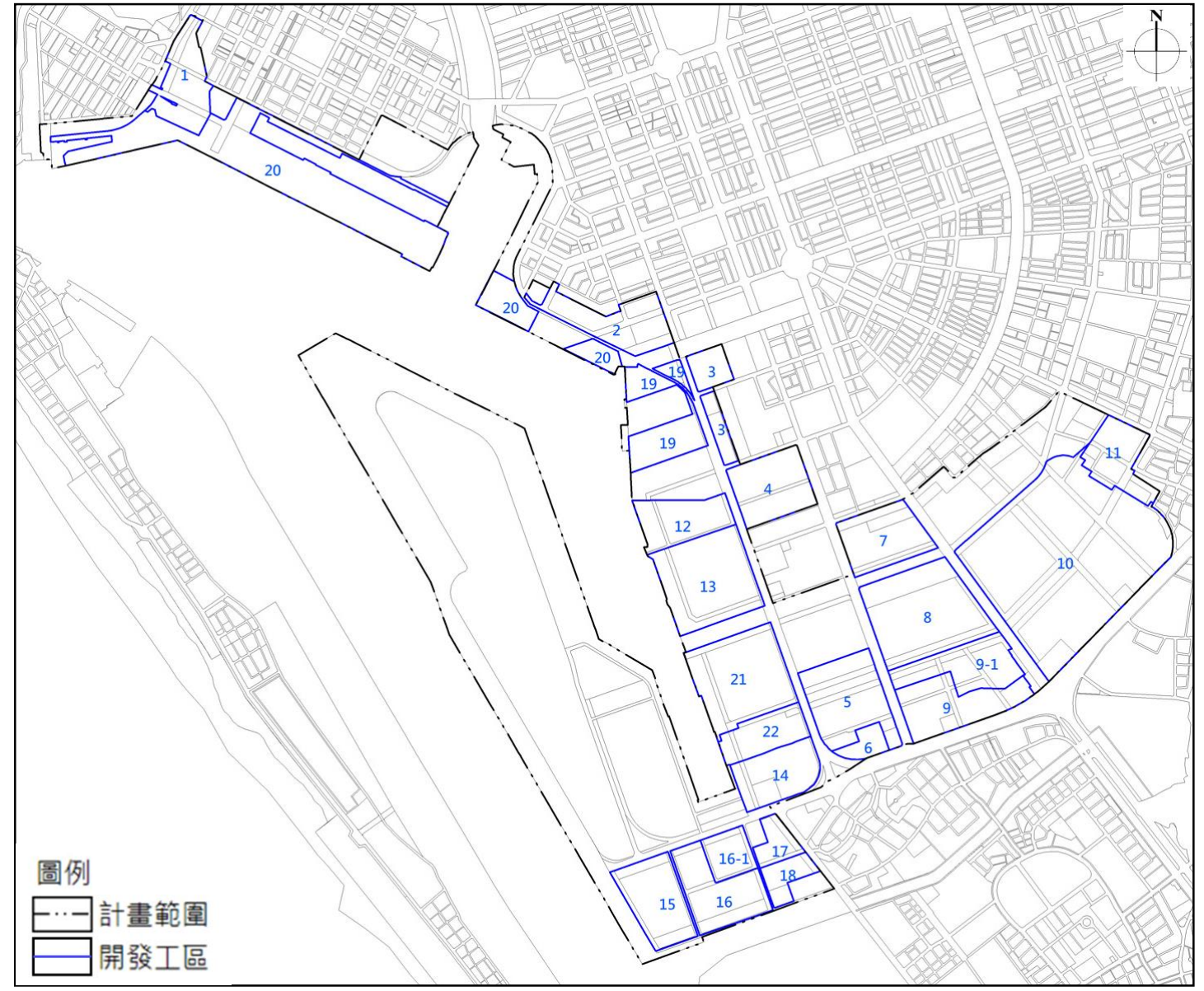
事業及財務計畫

■開發方式

開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式任選辦理並採整體規劃分區開發

■開發工區劃設

共劃分為24個開發工區，申請開發時，原則上以一個完整開發工區為一開發範圍



事業及財務計畫

■ 時程獎勵

為鼓勵各開發工區如期開發，如於本都市計畫公告實施後6年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，則其變更負擔比例依表1辦理

如未於本都市計畫公告實施後6年內完成者，則恢復依94年12月9日公告實施都市計畫規定辦理，如表2。

負擔比例 (D)	(表1) 本計畫發布之使用分區與容積率			
本計畫88.12.20發布前原使用分區別	特文1、特文4 (490%)、特文2、特文3 (300%)	特貿1~特貿5 (630%)	特貿7、特倉區 (490%)	特貿6 (300%)
工(特)(160%)	-	39.3%	33.3%	34.8%
工(甲)(200%)	-	39.3%	33.3%	34.8%
工(乙)(300%)	-	39.3%	33.3%	34.8%
機關、公共設施用地 (含港埠用地)	42%	39.3%	33.3%	34.8%

負擔比例 (D)	(表2) 本計畫發布之使用分區與容積率			
本計畫88.12.20發布前原使用分區別	特文1、特文4 (490%)、特文2、特文3 (300%)	特貿1~特貿5 (630%)	特貿7、特倉區 (490%)	特貿6 (300%)
工(特)(160%)	-	38.8%+2.142%*ΔF	38.8%+2.142%*ΔF	38.8%
工(甲)(200%)	-	38.8%+2.142%*ΔF	38.8%+2.142%*ΔF	38.8%
工(乙)(300%)	-	38.8%+2.142%*ΔF	38.8%+2.142%*ΔF	38.8%
機關、公共設施用地 (含港埠用地)	52%	47.8%+1.827%*ΔF	47.8%+1.827%*ΔF	52.0%

土地使用分區管制要點

■ 第 1 條

本要點依「都市計畫法」第22條規定訂定之。

■ 第 2 條

本要點未規定事項，適用其他相關法令辦理。

■ 第3條

本要點所稱之法定容積，係指依本計畫或都市計畫法高雄市施行細則規定之容積率上限乘土地面積所得積數。

■ 第4條

計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率依下表規定管制，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

計畫分區	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
特定文化休閒專用區	特文1	60	490
	特文2	60	390
	特文3	60	390
	特文4	60	490
	特文5	60	490
	港埠商業區	50	1,000
	公園用地	5	36
	交通用地(交3)	40	400
	鐵路景觀用地	20	個案認定
特定倉儲轉運專用區	特倉1	60	490
	特倉2	60	490
	特倉3	60	490
	世貿用地	70	280
	公園用地	5	36
特定經貿核心專用區	特貿1	60	630
	特貿2	60	630
	特貿3	60	630
	特貿4	60	630
	特貿5	60	630
	特貿6	50	300
	特貿7	60	490
	電力事業專用區	40	400
	特殊學校用地	40	限6層樓以下
	公園用地	12	36
	交通用地(交1及交2)	80	960
	廣場停車場用地	10	20

土地使用分區管制要點

■ 第 5 條

本計畫區內特貿區及特倉區部分土地符合下列規定者，得給予容積獎勵：為獎勵土地提早開發建築，於本次都市計畫通盤檢討案公告發布實施之次日起6年內（含6年），得依右表給予調降法定負擔比例及容積獎勵：

分區	負擔比例調降 (%)	獎勵容積增量 (%)
可供住宅使用分區 (特貿1~特貿6)	4	20
不供住宅使用分區 (特倉變特貿) 特貿7)	7	15
不供住宅使用分區 (特倉區)	7	15
不供住宅使用分區 (特文1~特文4)	10	0

土地使用分區管制要點

■ 第 8 條

本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如右表所示：

「○」表允許使用，「X」表禁止使用，「△」表應經都設會審查通過後方允許使用。

使用分區		特文		特倉			特貿							
		1至4	5	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	
第18組	綜合零售業 (F3) (百貨超市業、大型購物中心)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第19組	國際貿易業 (F4)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第20組	餐飲業 (F5)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第21組	智慧財產權業 (F6)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第22組	陸上、水上、航空及其他運輸業 (G1~G7)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	X	○
第23組	倉儲業 (G8)	X		○	○	○	△	△	△	△	△	△	X	△
第24組	電信業 (G9)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第25組	金融、保險及不動產業 (H)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第26組	顧問服務業 (I1)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第27組	資訊服務業 (I3)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第28組	廣告業 (I4)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第29組	設計業 (I5)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第30組	電信業務門號代辦業 (IE)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第31組	研究發展服務業 (IG)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第32組	訓練服務業 (J2)	△		○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第33組	出版事業 (J3)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第34組	電影事業 (J4)、廣播電視服務業 (J5)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	X	○

供港務大樓、旅運大樓、海洋文化及流行音樂中心及其相關附屬設施、事業使用

土地使用分區管制要點

■ 第 11 條 退縮建築規定

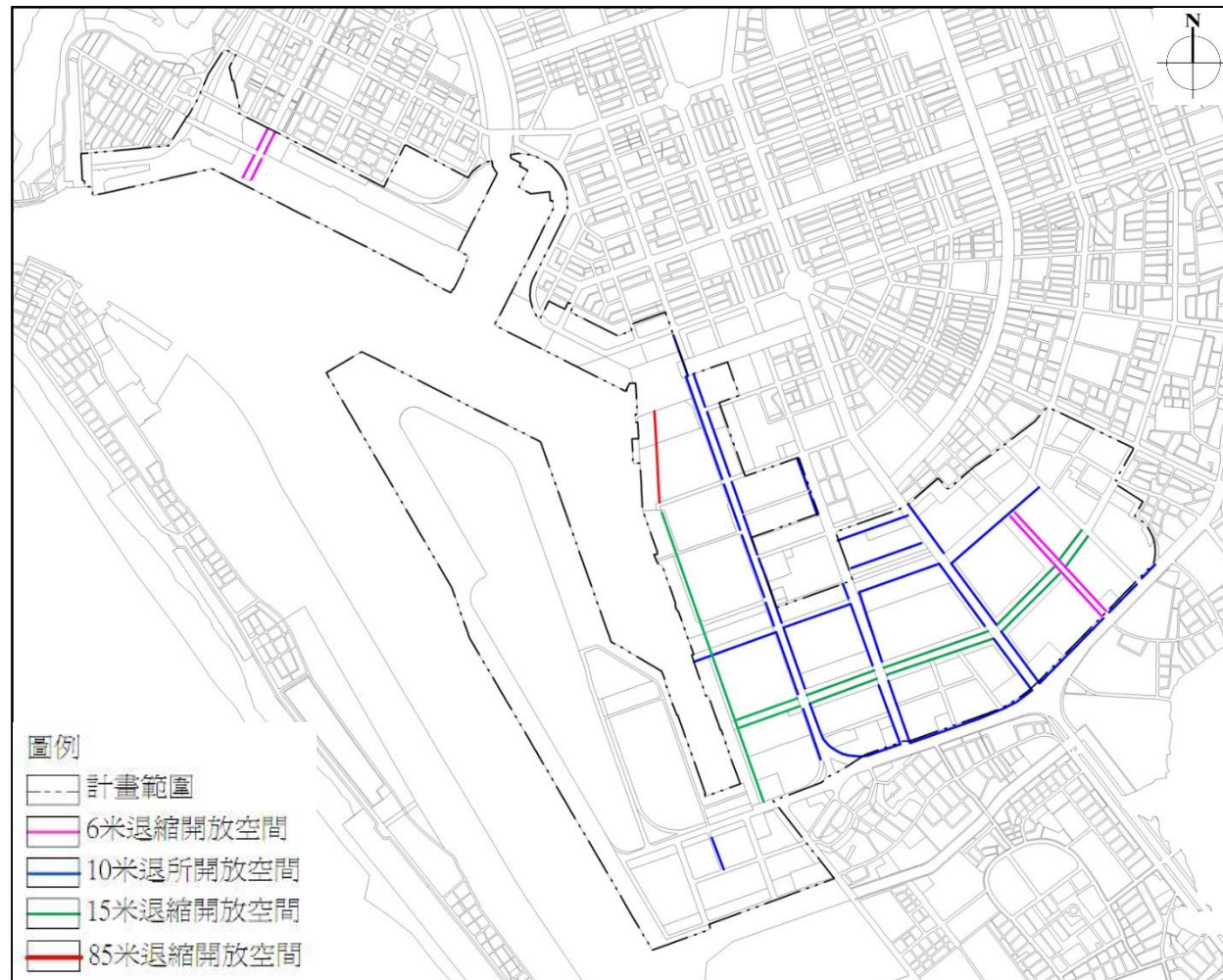
本計畫區建築基地除下列規定者外，其餘建築基地需自基地境界線退縮5公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。

成功路以西加工出口區範圍之土地，應自臨水線退縮85公尺作為公共開放空間，提供公眾使用。

臨水岸建築基地應自基地與綠（園道）用地境界線退縮15公尺建築。

臨接下列指定道路之建築基地所需留設之沿街開放空間寬度如下表及右圖所示。

指定道路編號	沿街開放空間寬度
綠（園道5）（部份）	15M
綠（園道2）、綠（園道3）、綠（園道4） 中山路、中華路、成功路、凱旋路	10M
B17、B18、七賢路	6M



土地使用分區管制要點

■ 第12條 其他規定事項

1. 連通設施

- 為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供公共通行，並得為商業使用。
- 建築物、停車場等之連通準用第一點規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。
- 各連通設施之通道除商業使用外，其餘供公眾通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。
- 連通設施之規劃應載明於都市設計申請書件，並送都設會審查。

2. 停車空間

- 停車位數留設標準，原則為容積樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間。有關計算停車空間總樓地板面積之檢討，依建築技術規則規定辦理。
- 申請都市設計審議時，應依土地使用性質與其樓地板面積，計算所應提供之停車位數。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得排除前點規定。
- 依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入本款附設停車位數計算。

都市設計基準

■ 壹、總論

本設計規範旨在塑造本計畫範圍內之建物及大型公共建築為高雄地區之國際轉運經貿核心，並傳達其國際化、現代化之都市意象。

甲種工業區、港埠用地、鼓山區之商四免經都市設計審議外，餘本計畫區內之建築申請案及公共設施用地開闢，應經都市設計審議。

■ 貳、道路系統及停車場設置

■ 參、開放空間系統

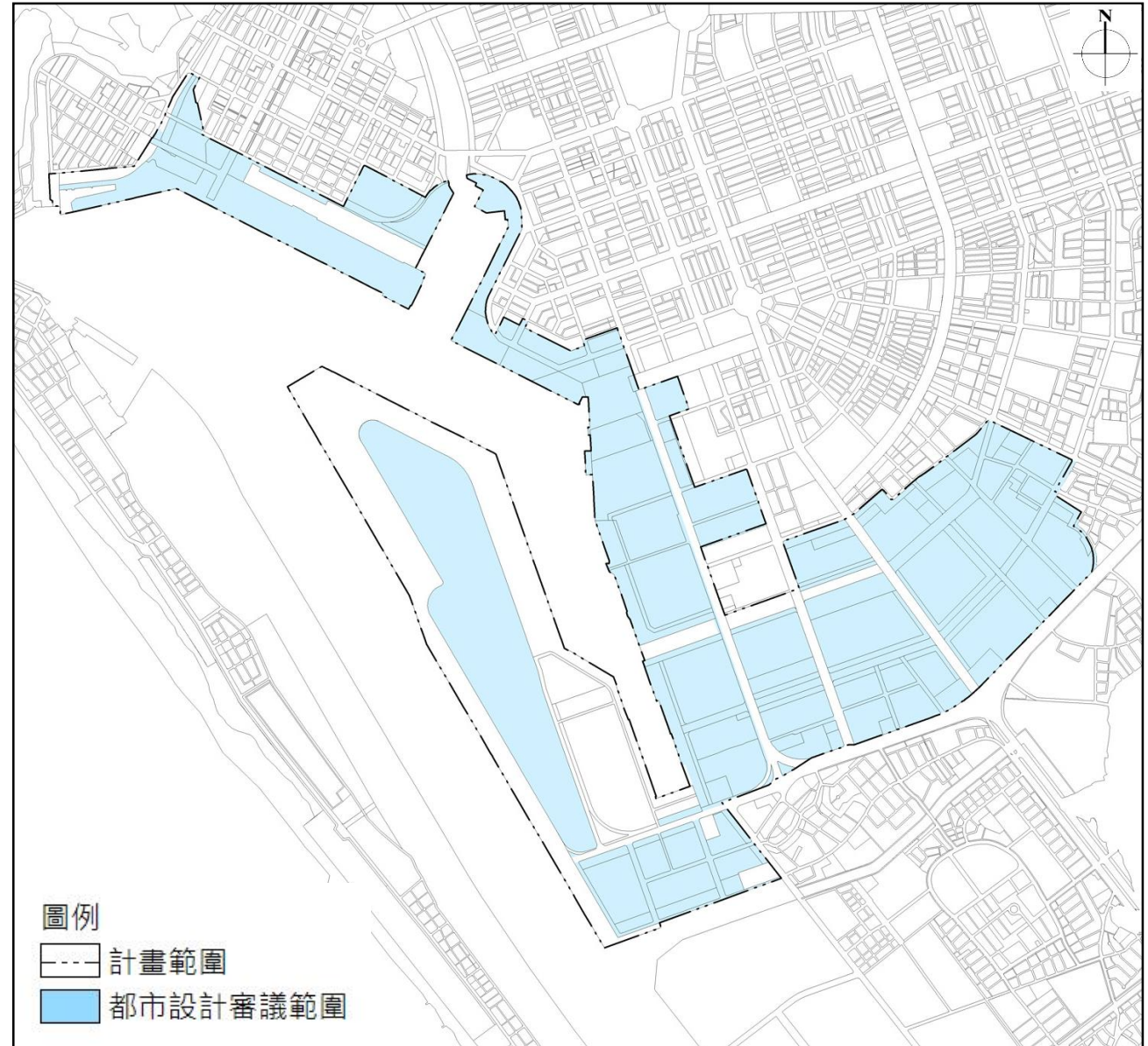
■ 肆、人行動線系統

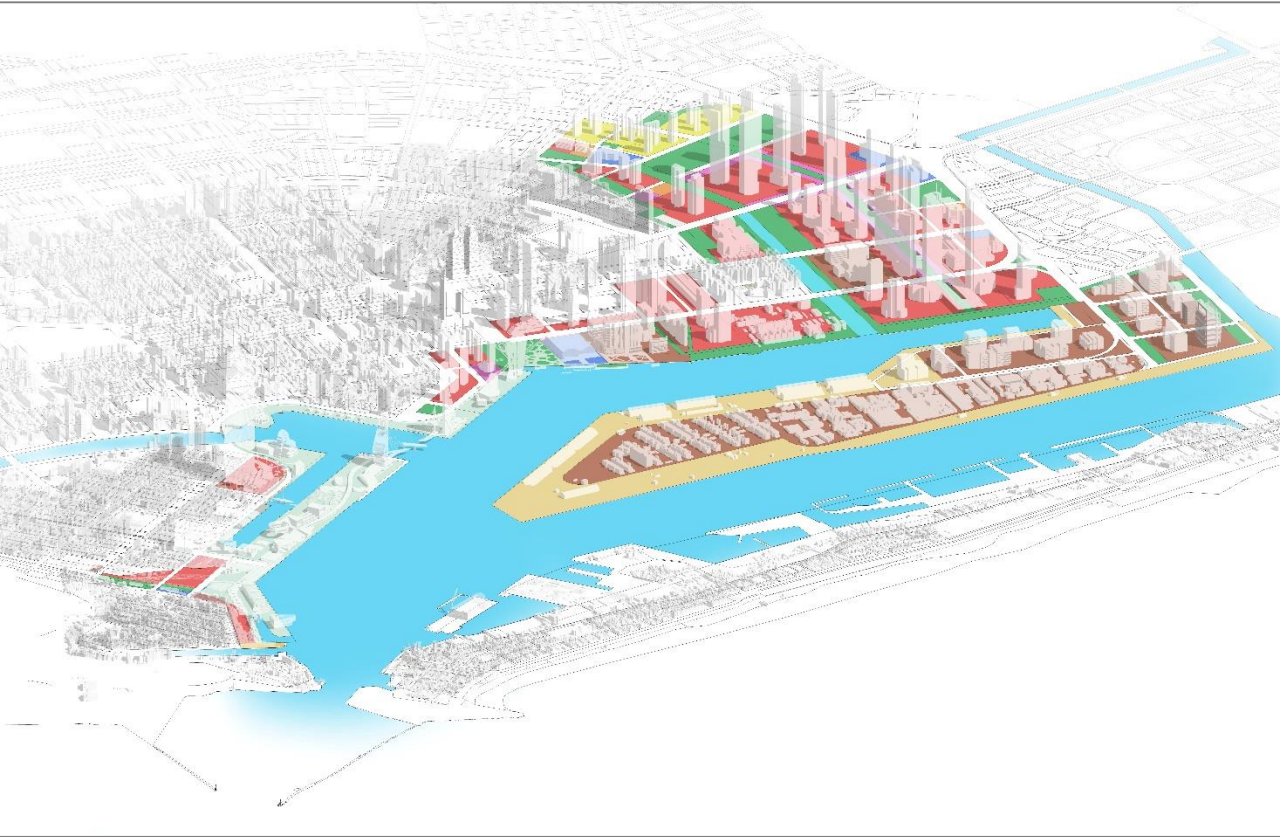
■ 伍、建築量體管制

■ 陸、高雄硫酸銨地區都市設計規定

■ 柒、港埠商業區都市設計規定

■ 八、世貿用地都市設計規定





二、檢討方向

- 住商綜合開發
- 因應新興產業需求，調整土地使用管制
- 研擬開發獎勵機制

檢討方向

住商綜合開發

- 檢討現行都市計畫「住宅人口」及「住宅容積」的總量管制
- 以合理規劃產業發展帶來的居住需求，通盤檢討「水岸住宅」整體開發的合理性。



資料來源：Royal seaport

檢討方向

因應新興產業需求，調整土地使用管制

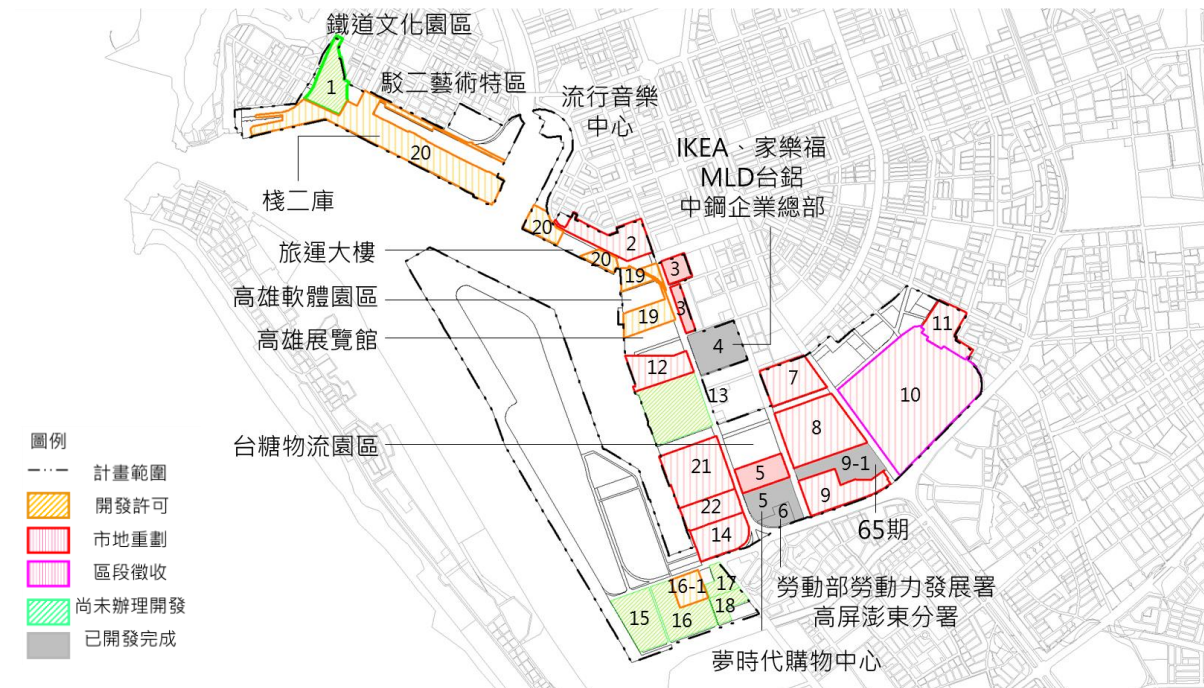
- 因應新興產業需求，調整土地使用分區
- 發展體感園區、會展、以及數位內容等新興產業



資料來源：<https://www.ntown.com.tw/tw/sale>

研擬開發獎勵機制

- 考量現行都市計畫開發期程獎勵已期滿
- 將再評估研訂有效的「獎勵機制」誘因，以鼓勵地主加速開發之意願。





簡報結束 · 敬請指教