

變更原高雄市主要計畫(部分住宅區、工業區、
綠地用地及交通用地為住宅區、特定文化休閒
專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案
(第二次公開展覽)

高雄市政府

中華民國 112 年 3 月

都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更原高雄市主要計畫(部分住宅區、工業區、綠地用地及交通用地為住宅區、特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	第一次：民國 103 年 10 月 9 日起至 103 年 11 月 10 日止，公告公開展覽三十天，並刊登於 103 年 10 月 9~11 日臺灣導報、民眾日報周知。
		第二次：
	說 明 會	第一次：民國 103 年 10 月 29 日上午 10 時(於本市苓雅區公所)、民國 103 年 10 月 29 日下午 3 時(於本市前鎮區公所)。
		第二次：
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	1. 高雄市都市計畫委員會 111 年 4 月 27 日第 101 次會議決議：「修正通過」。
	內 政 部	

目錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置、整體規劃範圍及計畫範圍.....	2
貳、上位及相關計畫	3
一、上位計畫.....	3
二、相關政策與計畫.....	7
參、歷次及現行都市計畫	12
一、歷次都市計畫.....	12
二、現行都市計畫概要.....	13
肆、發展現況分析	16
一、自然環境.....	16
二、土地使用現況及權屬.....	18
三、交通運輸.....	24
伍、發展構想	33
一、高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明.....	33
二、發展定位.....	36
三、規劃構想.....	39
陸、變更計畫內容	41
一、變更原則.....	41
二、變更理由.....	42
三、變更計畫內容.....	42
四、防災計畫.....	50
柒、實施進度及經費	52
一、變更回饋比例.....	52
二、開發方式.....	52
三、開發期程.....	55
附件一、依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更同意文件	
附件二、都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表	
附件三、高雄市政府地政局市地重劃負擔評估	
附件四、土地清冊	

圖目錄

圖 1-3-1	本計畫位置與範圍示意圖.....	2
圖 2-1-1	高雄市空間發展架構示意圖.....	4
圖 2-1-2	臺鐵潮州計畫範圍示意圖.....	6
圖 2-2-1	高雄市區鐵路地下化示意圖.....	8
圖 2-2-2	高雄環狀輕軌捷運路網示意圖.....	9
圖 3-2-1	高雄市主要計畫土地使用計畫示意圖.....	15
圖 4-1-1	高雄市平均雨量氣溫示意圖.....	17
圖 4-2-1	整體規劃範圍及周邊地區土地使用現況圖	18
圖 4-2-2	臺鐵高雄機廠及周邊土地使用現況鳥瞰圖	19
圖 4-2-3	臺鐵高雄機廠內既有設施分布位置及現況圖	20
圖 4-2-4	臺鐵高雄機廠內特定紀念樹木分布圖.....	21
圖 4-2-5	整體規劃範圍內土地權屬分布圖.....	23
圖 4-3-1	整體規劃範圍周邊道路系統示意圖.....	24
圖 4-3-2	整體規劃範圍周邊平日道路服務水準示意圖	26
圖 4-3-3	整體規劃範圍周邊假日道路服務水準示意圖	26
圖 4-3-4	整體規劃範圍周邊路外停車場分布圖.....	29
圖 4-3-5	整體規劃範圍周邊停車供需比示意圖.....	30
圖 4-3-6	整體規劃範圍周邊公車站牌位置圖.....	31
圖 4-3-7	高雄環狀輕軌捷運路線圖.....	32
圖 5-1-1	高雄市現有工業區未來發展策略.....	35
圖 5-1-2	高雄市現有工業區及產業專用區未來調整方向示意圖 ...	36
圖 5-2-1	整體規劃範圍發展轉型策略構想示意圖.....	37
圖 5-2-2	捷運系統與整體規劃範圍周邊發展機能區位示意圖	38
圖 5-2-3	鳳山中城發展機能區位示意圖.....	39
圖 5-3-1	本計畫整體規劃構想示意圖.....	40
圖 6-3-1	本計畫變更內容示意圖.....	47
圖 6-3-2	本計畫變更第四案、第六案及第九案變更內容示意圖 ...	48
圖 6-3-3	本計畫變更後土地使用計畫示意圖.....	49
圖 6-4-1	本計畫都市防災系統示意圖.....	51
圖 7-2-1	開發方式示意圖.....	53
圖 7-2-2	劃定更新地區範圍圖.....	54

表目錄

表 3-1-1	原高雄市主要計畫歷次都市計畫變更綜理表	12
表 3-2-1	高雄市主要計畫土地使用計畫面積表.....	13
表 4-1-1	高雄市近 10 年月均溫表(2012-2022).....	16
表 4-1-2	高雄市近 10 年平均雨量表(2012-2022).....	17
表 4-2-1	整體規劃範圍內土地權屬統計表.....	22
表 4-3-1	道路路段幾何設計及停車管制現況.....	25
表 4-3-2	整體規劃範圍周邊路段服務水準分析表(平日).....	27
表 4-3-3	整體規劃範圍周邊路段服務水準分析表(假日).....	27
表 4-3-4	本計畫區周邊路外停車場停車供需表.....	28
表 4-3-5	現況公車營運資訊一覽表.....	30
表 5-1-1	一核雙心、三軸、六大功能分區發展功能定位表	33
表 5-1-2	現行工業土地使用分區面積.....	34
表 6-3-1	變更內容明細表.....	43
表 6-3-2	變更前後土地使用面積對照表.....	46
表 7-3-1	實施進度及經費說明表.....	55

壹、緒論

一、計畫緣起

本計畫區係屬「原高雄市主要計畫」之範圍，於44年5月19日公告之「實施本市都市計畫分區計畫」案中未劃設使用分區，直至62年9月3日公告之「崗山仔五塊厝等地區都市計畫」案才劃設為工業區及綠地。由於基地鄰近鳳山都市計畫區之「工六」工業區，且上開工業區目前作為鐵路配修廠使用，後為配合行政院「臺鐵捷運化－高雄市區鐵路地下化計畫」及交通部98年8月26日召開「研商『高雄機廠遷建可行性研究及廠址評選報告相關事宜』會議」所作結論：「一、為配合『高雄市區鐵路地下化』完工通車後臨港線停駛，高雄機廠勢須遷建他處，舊址土地可配合當地發展作高度開發利用，促進都市地區繁榮並改善臺鐵局財務，且可達成臺鐵車輛維修技術及品質提升與永續經營之目標，爰高雄機廠之遷建有其必要性與迫切性。…三、另請臺鐵局應先行妥慎規劃舊址騰空土地之開發模式..及財源籌措方式..，並應及早與地方政府協商都計變更(暨都市設計)相關事宜，以利結合周邊土地進行整體開發，帶動地區經濟繁榮。…」故行政院業於101年4月2日有條件通過「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究報告」，原則同意高雄機廠遷建屏東潮州，並核示將高雄機廠原址土地開發之淨收益，優先挹注遷建潮州之相關建設經費。該綜合規劃並於102年10月3日經行政院同意。

另因本市於103年8月1日發生嚴重石化氣爆事件，此一事件造成市區主要幹道(三多一路、三多二路、凱旋三路、一心一路等)及沿線建物嚴重損壞，影響市容景觀及地區商圈活動發展，為掌握重建時效，儘速恢復災區商業復甦與提供大型公園等公共設施，提升整體環境品質，經檢視災區周邊區域，因臺鐵高雄機廠緊鄰災區，且107年起開始遷移至屏東潮州，經與臺鐵局協商後，由本府主動規劃及整併西北側閒置工業區一起納入都市計畫變更。全區(含原高雄市及鳳山都計區)面積共約36.41公頃，分高雄市鳳山主要計畫區及原高雄市主要計畫區等二處計畫區變更主要計畫及擬定細部計畫。

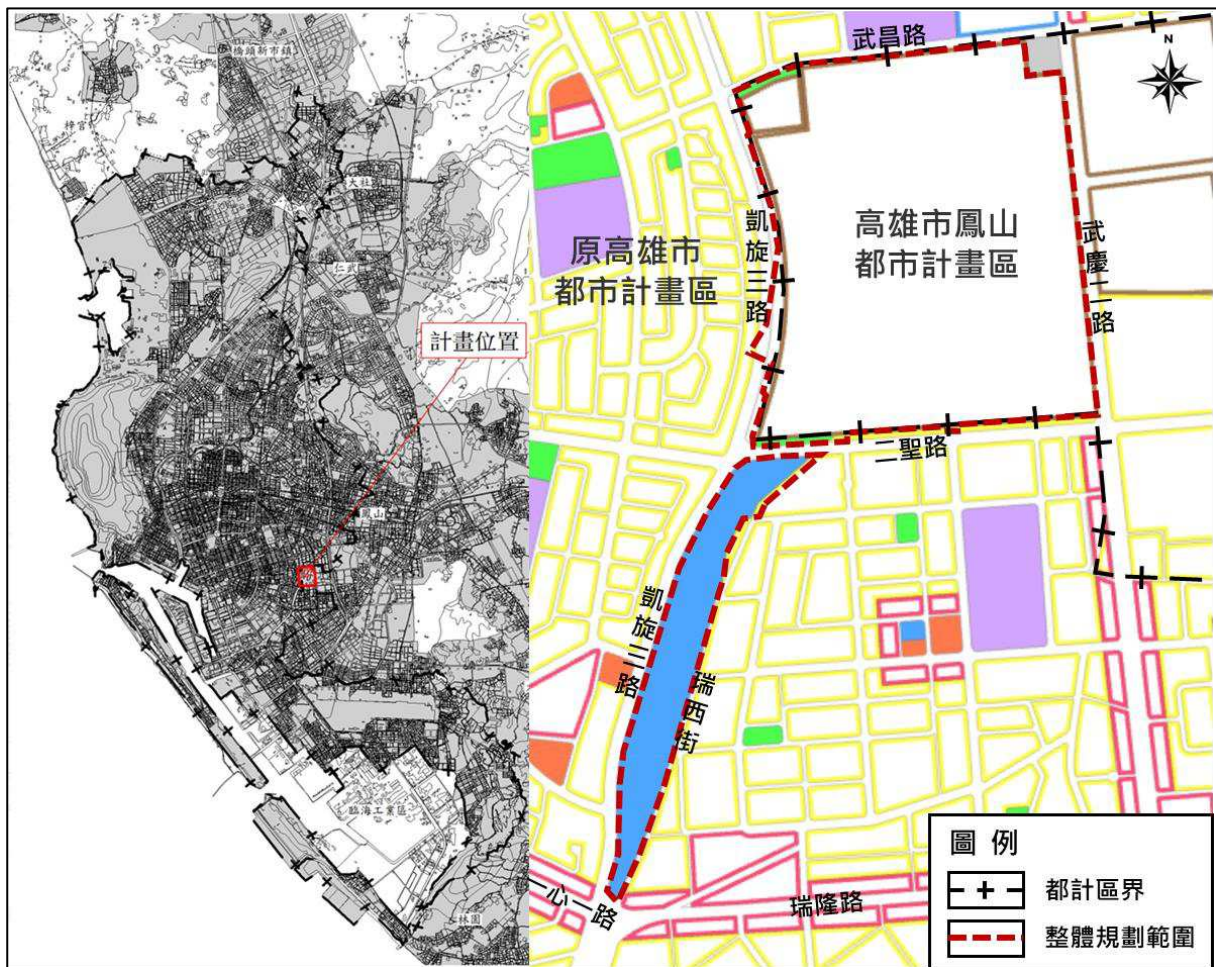
本案已列入本府重大設施建設計畫，於103年9月29日簽奉市府同意，並依都市計畫法第27條：「為配合…直轄市或縣(市)興建之重大設施，當地直轄市政府應視實際情況迅行變更」，故爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更。

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理：「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」。

三、計畫位置、整體規劃範圍及計畫範圍

本計畫位於原高雄市與高雄市鳳山二都市計畫區交界處，整體規劃範圍以二聖路區分為南北兩側，二聖路北側區域西至凱旋三路、北至武昌路、東至武慶二路，二聖路南側區域西至凱旋三路、南至一心一路/瑞隆路、東至瑞西街，全區採整體規劃，行政區包括本市苓雅區(朝陽里、福隆里、英明里)鳳山區(武慶里)、前鎮區(瑞誠里)，並於二都市計畫區同時變更主計及擬定細計之方式辦理，整體規劃面積共約 36.41 公頃。本計畫範圍屬原高雄市都市計畫區內，面積約 5.48 公頃，詳圖 1-3-1 所示。



貳、上位及相關計畫

一、上位計畫

本案彙整上位計畫，藉由都市發展層面與環境永續經營層面之探討，瞭解其對本案基地之發展定位與政策指導，重點包含高雄市國土計畫、擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案，以及高雄－潮州鐵路捷運化建設計畫(簡稱臺鐵潮州計畫)等計畫，其內容摘要如下：

(一)高雄市國土計畫

高雄市處南部區域核心，擁有南部最大空港及海港優勢，從整體南部區域空間結構觀之，北臨嘉南平原、南接屏東平原，擁有廣大的發展腹地與能量，依循 105 年 5 月 1 日公告施行之「全國國土計畫」指導擬定其妥適的產業、運輸與空間策略發展等相關計畫，與周邊都市成為更緊密的合作夥伴，以強化其全球化發展過程中競爭力，與本計畫相關之指導內容如說明下。

1. 高雄市苓雅區屬經貿都會核心

依本市國土計畫(核定本)空間發展計畫構想，高雄市苓雅區區屬經貿都會核心區，周邊近年持續投入多項重大建設與土地開發，提升本市都會核心能量，服務範圍涵蓋嘉南及屏東平原，並透過區內的海空雙港與國際接軌，積極推動招商引資計畫。未來將持續以強化都會區中心都市之區域中心功能，以大眾運輸導向型開發(TOD)，引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。

2. 對本計畫指導

爰依本市國土計畫政策規劃指導，都會核心區將朝新興商業中心、創造就業機會、提高土地利用效益，土地複合使用及創造就業機會提昇捷運運量發展。而本案以聯合開發模式將捷運場站與商業活動有效結合，提升土地價值並挹注捷運建設之財務。此外，透過聯合開發之整體設計，有計畫的為鳳山地區提供商業與住宅設施，活絡大東文化藝術中心周邊之商業機能，往西與衛武營都會公園串聯為藝文軸帶；往北則可擴大並結合鳳山火車站商圈，與蓬勃發展之高雄火車站商圈共同發揮經貿都會核心之機能。



圖 2-1-1 高雄市空間發展架構示意圖

(二)擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)

1.計畫內容概述

高雄市(原高雄市轄區)主要計畫於民國 85 年通盤檢討，對原高雄市轄區各地區都市計畫從事全盤分析檢討，作為都市發展之指導。近年面對全球化浪潮，無論是產業經濟或交通系統與土地使用，都產生極大的變化，尤其在高速鐵路及捷運之通車後，高雄市正式進入軌道運輸的時代，從台北到高雄已成為一日生活圈，再加上縣市合併後之區域版圖重整，亦牽動人口流動與產業區位之調整。其次，面對 21 世紀全球生態環境之議題下，建構節能低碳及永續生態的都市理念已成為規劃主流，在此時空背景下，考量市政建設推動及維護民眾權益，以分階段審議及核定辦理高雄市都市計畫通盤檢討，第四階段於民國 109 年 9 月 7 日發布實施。

2.對本計畫之指導

本次通盤檢討承民國 85 年「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討」之實質空間發展特性，並配合現今都市地區生活、產業等活動特性強調維持住宅容積發展總量、強化 T.O.D.之都市發展構想、產業轉型與工業用地再發展，使都市土地利用效能最大化同時考量都市活動特性，以規劃建設一更宜居之都市環境。

(三)高雄－潮州鐵路捷運化建設計劃(簡稱臺鐵潮州計畫)

1.計畫內容概述

由於高雄車站計畫改建為地下化車站，使得南部地區車輛調度作業必須遷至他處，原先計劃是將臺鐵高雄機務段西部幹線北上發車的部份移至六塊厝車站附近，規劃為屏東新站與車輛基地，並與計劃中的高鐵屏東站共站。但經行政院評估離屏東車站有一站之隔，花費雖鉅但便利性與意義不大，經檢討後，將屏東新站與車輛基地採個案方式報請核准，更名為「**高雄－潮州鐵路捷運化建設計劃**」，將屏東至潮州段納入臺鐵捷運化範圍，以密集班次接駁旅客至新左營車站換乘高鐵；其主要項目如下：

- (1)屏東 $\leftrightarrow$ 潮州高架化、擴建雙軌與電氣化，除經國道三號及台 88 線部份採橋下穿越外，均為高架路段。

(2)屏東車站至潮州車站間均改建為高架車站，西正線已於 2013 年 6 月 24 日切換。

(3)新建潮州車輛基地(潮州調車場)。

2.計畫範圍

屏東六塊厝至潮州鐵路雙軌電氣化(全線高架)，長約 19.3 公里及潮州車輛基地。



圖 2-1-2 臺鐵潮州計畫範圍示意圖

3.整體效益

- (1)高雄至屏東潮州臺鐵捷運化後，可大幅縮短通勤時間，所有西部幹線列車皆自潮州站始發，可直接連結至左營轉乘高鐵。
- (2)沿線平交道 24 處鐵路高架全部消除，可改善地區性交通及避免事故發生。
- (3)屏東站及潮州站高架化後，站場及橋下空間配合都市計畫有效利用促進地方發展。
- (4)計畫完工後，配合未來鐵路系統改善(如潮枋電化)，進一步帶動屏東地區觀光事業發展。

4.對本計畫之影響

「高雄－潮州鐵路捷運化建設計劃」對於本計畫最大的影響在於調整計畫區內原臺鐵機廠之使用定位，因此，本計畫未來將依據週邊地區之發展狀況、都市防救災規劃需求、都市更新指標性案件等外部因素，重新調整本計畫之土地使用分區配置，搭配都市設計、公共空間多目標使用及促進民間參與公共建設法之精神，期許建構依據安全、舒適及便利的複合性居住場域。

二、相關政策與計畫

本案蒐集基地周邊之相關重大建設，包括鐵路地下化及輕軌等重大交通建設、臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發計畫、高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究、多功能經貿園區等帶狀環境改造及個別開發案；整理其對本案之影響如次：

(一)臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫

1.計畫內容摘要

高雄市區鐵路地下化計畫(簡稱高雄市鐵路地下化)為臺鐵捷運化暨立體化改建計畫，實際上執行分為主辦機關為交通部鐵路改建工程局。本計畫包含高雄計畫、左營計畫以及鳳山計畫。範圍北起高雄市左營區新左營車站，南達高雄市鳳山區大智陸橋前方(不包含大智陸橋)止，施工路段總長度約 15.37 公里。原台鐵左營、高雄、鳳山等三站改為地下化車站。其中高雄計畫設置 7 處捷運化通勤站及高雄車站地下化，第一階段已於 107 年 10 月 14 日切換通車，第二階段工程則預計 114 年完工。



圖 2-2-1 高雄市區鐵路地下化示意圖

2.預期效益

- (1)消除高雄市區共 7 處平交道及 16 處立體交叉路口，改善道路壅塞及事故發生。
- (2)消除鐵路沿線兩側地區發展之阻礙、均衡都市發展。
- (3)改善鐵路行車所產生之噪音、震動等環境公害問題。
- (4)改善市容景觀，提昇都會區環境生活品質。
- (5)提昇都市土地利用價值及經濟活動力。

鐵路地下化完工通車後臨港線將停駛，無法連通原高雄機廠（本基地）繼續擔任維修車輛工作，致機廠需遷建他處，因此本區土地則可騰空再利用。

(二)高雄市臨港環狀輕軌計畫

1.計畫內容摘要

高雄環狀輕軌捷運線規劃路線行經凱旋二～四路－成功路－海邊路－第三船渠旁計畫道路－七賢三路－臨港自行車道－西臨港線鐵路景觀用地－鐵路園道－美術館路－大順一～三路，形成一連結南、北高雄的環狀路網。路線長度約 22.1 公里，規劃

設置 36 座車站（如圖 2-2-2 所示）。建造形式為平面式輕軌，除路口由號誌控制路權之外，其他非號誌路段輕軌捷運擁有完全路權，不允許其他人車使用或跨越軌道，屬於 B 型路權之型態。

輕軌計畫預計效益包括對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，有正面效益。與捷運紅、橘線形成大眾運輸路網，提升運量，同時可帶動產業發展，促進產業升級。

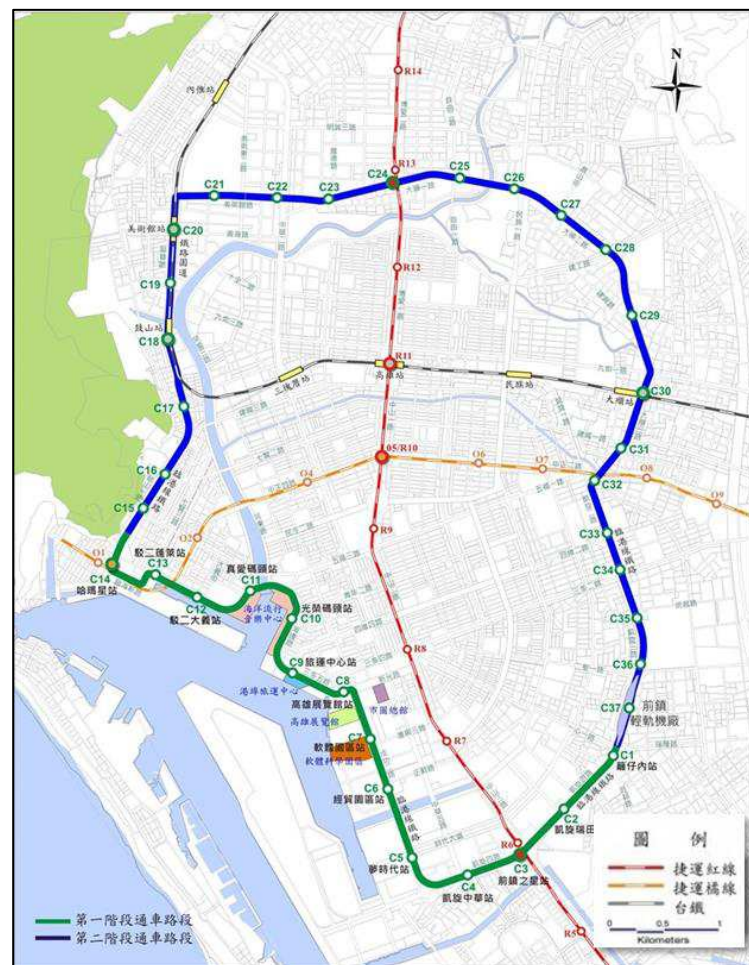


圖 2-2-2 高雄環狀輕軌捷運路網示意圖

(三)臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發計畫

本都市更新再開發計畫的整體計畫範圍包括：臨港線沿線都市計畫之鐵路用地、道路用地及高雄港站、前鎮調車場、中島調車場、草衙調車場等，行政轄區涵蓋苓雅區、三民區、鼓山區、鹽埕區、前鎮區及小港區等六處。計畫總面積約為 44.4567 公頃，計畫範圍如下。本計畫將計畫區分二部分：

1.臨港線沿線

面積約 23.4398 公頃；第一臨港線更新範圍起於鼓山站南側與臺鐵縱貫線交會處，逆時針方向沿愛河二岸路廊、高雄港站、第三船渠至高雄橋，另由新光路園道起，轉至成功路往南，於擴建路口轉往北，沿凱旋路東側接到前鎮調車場及高雄車站東側之民族路，全長約 12.46 公里，並以中山路為界，分為東、西臨港線二段。

2.二臨港線

面積約 8.3929 公頃；第二臨港線更新範圍自前鎮調車場沿第一臨港線東側往南，至中山四路轉向東南而行，沿中山路穿越漁港路、銜接至草衙調車場，再轉入平和東路後，進入第五貨櫃中心(第 72 貨櫃線)，全長約 3.24 公里；另含有中鋼支線，約 2.82 公里，現況為道路用地。

(四)高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究

該計畫主要係將高雄機廠負責客貨車檢修及製造部分備品之功能與台北機廠「新建推拉式(PP)客車維修廠」遷移至屏東潮州基地，行政院業於 101 年 4 月 2 日有條件通過「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究報告」，原則同意高雄機廠遷建屏東潮州地區，並核示將高雄機廠原址土地開發之淨收益，全數優先挹注遷建潮州之相關建設經費。本機廠開發之財務效益將作為挹注該計畫之財源之一。

(五)衛武營藝術文化中心設置

衛武營區原是戒備森嚴軍事營區，於 91 年 12 月 19 日經高雄縣政府(91 府)府建字第 091022596 號函發布實施之「變更鳳山都市計畫(部分機關用地為公園用地、特定休閒商業專用區、道路用地)案」變更為公園用地、

特定休閒商業專用區及道路用地。後因此區交通便捷之環境條件，文建會於此區設置衛武營藝術文化中心，高雄縣政府並於 97 年 5 月 2 日府建都字 0970091096 號公告「變更鳳山市主要計畫(部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地)(配合衛武營藝術中心設置)案」，衛武營藝術文化中心於 107 年 10 月 13 日啟用開幕，積極發展南臺灣的表演藝術環境，成為接軌國際的重要藝術基地。

參、歷次及現行都市計畫

一、歷次都市計畫

本計畫區屬「原高雄市主要計畫」之範圍，計畫區內土地使用分區屬工業區及綠地。於44年5月19日發布實施之「實施本市都市計畫分區計畫」案中納入都市計畫區但未劃設使用分區，直至62年9月3日發布實施之「崗山仔五塊厝等地區都市計畫」案才劃設為工業區及綠地。

另凱旋三路以西係44年實施實施本市都市計畫分區計畫之未設定地區，61年1月17日高市府建都字第148042號原都市計畫分區使用檢討案擬定為住宅區，後於93年鳳山主要計畫，依行政範圍調整後，納入鳳山都市計畫並劃設為工業區。

表 3-1-1 原高雄市主要計畫歷次都市計畫變更綜理表

項次	編號	案名	公告字號	公告實施日期
1	010	實施本市都市計畫分區計畫	高市府建土字第14605號	44.05.19
2	830	原都市計畫分區使用檢討	高市府建都字第148042號	61.01.17
3	102	崗山仔五塊厝等地區都市計畫	高市府建都字第074336號	62.09.03
4	320	擬定及變更高雄市原都市計畫(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	高市府工都字第039529號	82.01.15

資料來源：高雄市政府都市發展局。

二、現行都市計畫概要

(一)計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

(二)計畫人口

計畫人口為 1,800,000 人。

(三)土地使用計畫

土地使用計畫劃設住宅區、商業區(特定商業專用區)、工業區、行政區、文教區、漁業區、特定經貿核心專用區、特定倉儲轉運專用區、特定文化休閒專用區、特定專用區、特定觀光發展專用區、倉儲區、電信專用區、車站專用區、社會福利專用區、產業服務專用區、貨物轉運專用區、觀光旅館區、其他專用區、農業區、保護區、保存區、宗教專用區、葬儀業區及河川區等土地使用分區，面積共計 7,906.22 公頃，詳表 3-2-1 所示。

(四)公共設施計畫

公共設施用地劃設公園用地(自然公園用地)、綠地、廣場用地/廣(停)用地、體育場用地、市場用地(批發)、學校用地、機關用地、醫療用地、港埠用地、鐵路用地/鐵路景觀用地、道路用地/園道用地、交通用地、河道用地、海濱浴場用地、動物園用地、殯儀館用地、社教用地、變電所用地、世貿用地、汙水處理廠用地、貨櫃停車場用地、墓地用地、機場用地、水庫用地及其他主要計畫公共設施用地等，面積共計 7,239.10 公頃，詳表 3-2-1 所示。

表 3-2-1 高雄市主要計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	占計畫總面積比例(%)
土地 使用 分 區	住宅區	4,417.08	29.16
	商業區(特定商業專用區)	1,369.21	9.04
	工業區	857.27	5.66
	行政區	1.00	0.01
	文教區	31.50	0.20
	漁業區	21.21	0.14
	特定經貿核心專用區	160.03	1.06
	特定倉儲轉運專用區	297.64	1.97
	特定文化休閒專用區	55.06	0.36
	特定專用區	11.55	0.08

項目		現行計畫面積(公頃)	占計畫總面積比例(%)
	特定觀光發展專用區	3.24	0.02
	倉儲區	2.11	0.01
	電信專用區	6.76	0.04
	車站專用區	19.58	0.13
	社會福利專用區	10.20	0.07
	產業服務專用區	9.16	0.06
	貨物轉運專用區	3.24	0.02
	觀光旅館區	15.04	0.10
	其他專用區	4.35	0.03
	農業區	290.15	1.92
	保護區	304.69	2.01
	保存區	12.23	0.08
	宗教專用區	2.69	0.02
	葬儀業區	1.11	0.01
	河川區	0.12	0.00
	小計	7,906.22	52.20
公共設施用地	公園用地(自然公園用地)	1,703.05	11.24
	綠地	256.08	1.69
	廣場用地/廣(停)用地	5.57	0.04
	體育場用地	98.24	0.65
	市場用地(批發)	13.14	0.09
	學校用地	844.43	5.58
	機關用地	1,378.11	9.10
	醫療用地	31.42	0.21
	港埠用地	850.19	5.60
	鐵路用地/鐵路景觀用地	39.49	0.26
	道路用地/園道用地	1,317.39	8.70
	交通用地	40.35	0.27
	河道用地	169.48	1.12
	海濱浴場用地	0.61	0.00
	動物園用地	50.37	0.33
	殯儀館用地	17.59	0.12
	社教用地	2.90	0.02
	變電所用地	9.20	0.06
	世貿用地	4.50	0.03
	汙水處理廠用地	14.99	0.10
	貨櫃停車場用地	35.65	0.24
	墓地用地	15.85	0.10
	機場用地	268.30	1.77
	水庫用地	66.30	0.44
	其他主要計畫公共設施用地	5.90	0.04
	小計	7,239.10	47.80
	合計	15,145.32	100.00

資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案，109年9月。

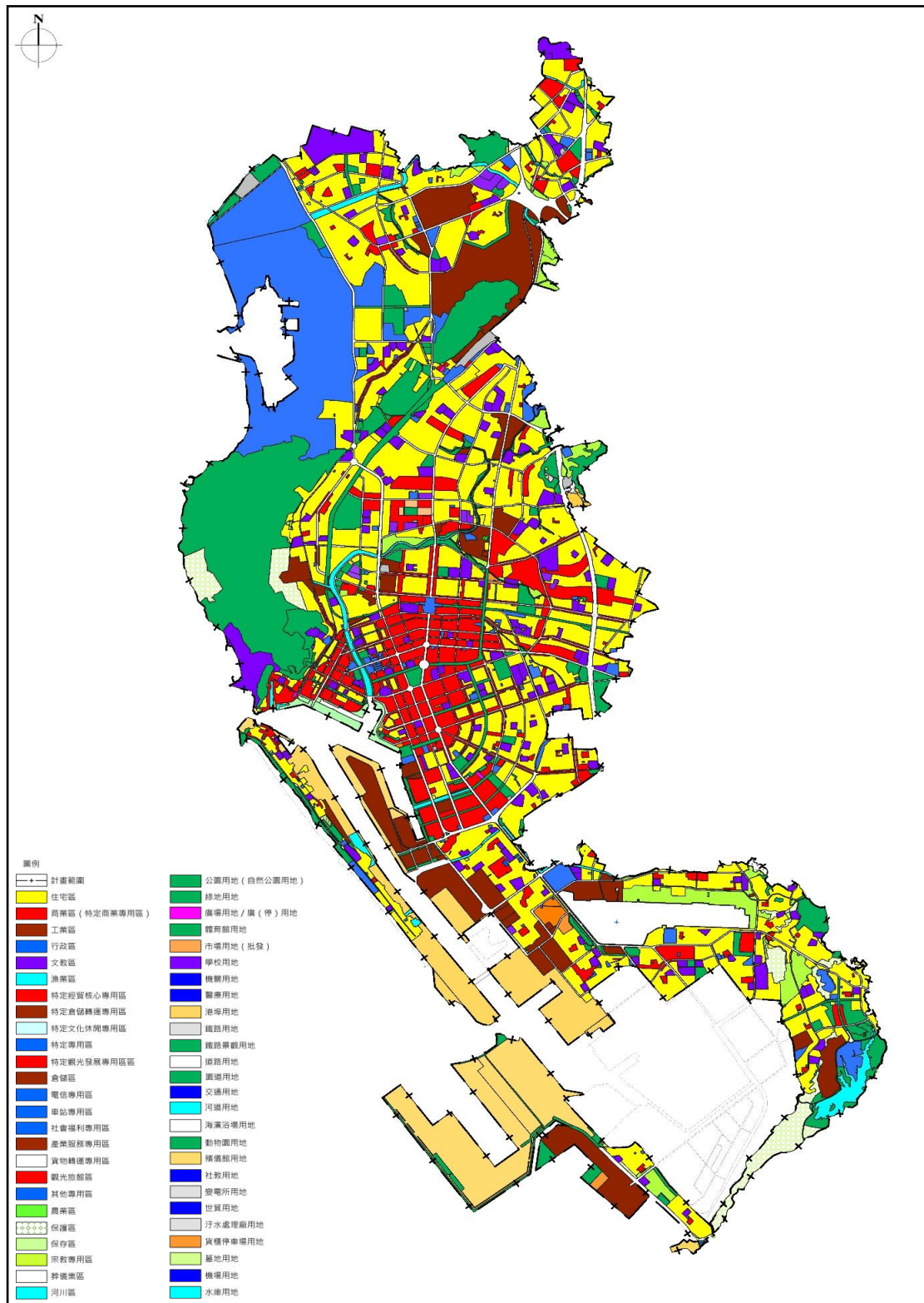


圖 3-2-1 高雄市主要計畫土地使用計畫示意圖

肆、發展現況分析

一、自然環境

(一)地形

整體大高雄地區的地形走向大致是呈東高西低的分布，整體規劃範圍為一平野之長方形地勢，東側自灣子頭至小港鳳鼻頭一帶的為丘陵地形，餘為平原，鳳山溪流經計畫區東側。

整體規劃範圍大多屬鳳山主要計畫區，而鳳山主要計畫區內其平均坡度也僅有 1.14%，有 92.87%的土地皆為一級坡，其餘土地坡度所佔比例低，最陡坡度不超過四級坡，整體而言地形起伏平緩。

(二)地質與土壤

整體規劃範圍位於原高雄市轄區與鳳山區之交會處，東近高屏溪，西南鄰高雄港砂流，土壤構成大多為沖積土所形成，土質良好，為臺灣地區之主要耕地土壤。

(三)氣候

1.溫度

整體規劃範圍位於臺灣南部之原高雄市轄區與鳳山區交會處，屬於熱帶氣候區，高雄市每年日照時數長，而冬季不甚顯著，歷年統計月均溫最高溫為 7 月 29.5 度，最低溫為二月 19.7 度，年均溫為 25.5 度。

表 4-1-1 高雄市近 10 年月均溫表(2012-2022)

項目 \ 月	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	年均溫(°C)
歷年月均溫(°C)	20.0	19.7	23.3	25.4	27.1	29.0	29.5	28.7	28.4	26.8	25.1	20.3	25.5

資料來源：中央氣象局

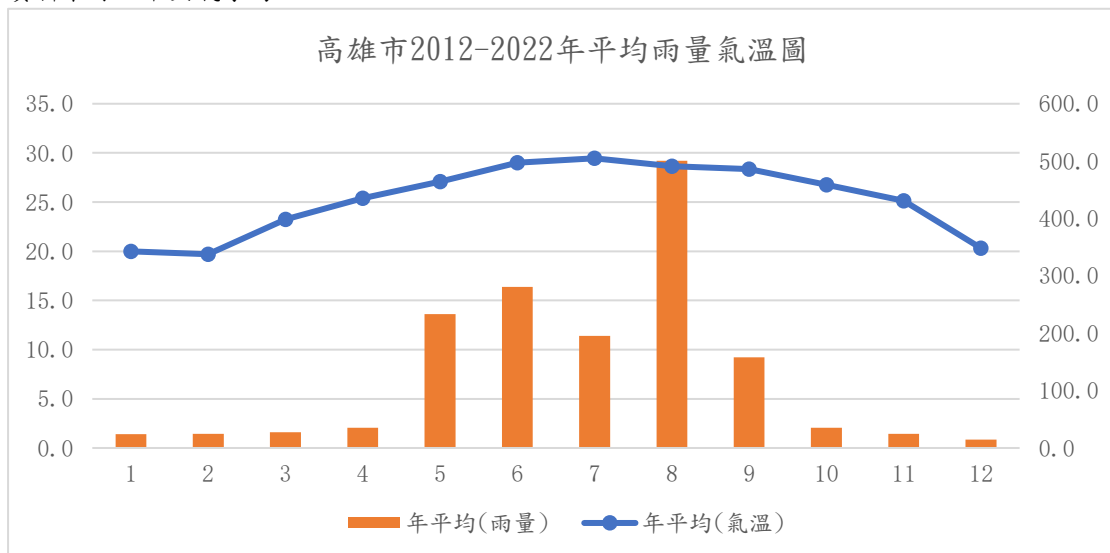
2.雨量

依據中央氣象局觀測近 10 年雨量觀測值資料顯示，高雄市歷史降水量平均為每年 1529.1 毫米，受梅雨季及颱風影響，降雨主要分布於五月至九月間，冬季則顯著較少。整體氣候而言呈現夏季高溫多雨，冬季則呈乾冷的氣候型態。

表 4-1-2 高雄市近 10 年平均雨量表(2012-2022)

項目 \ 月	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	總計 (mm)
歷年降水量 (mm)	23.9	24.5	27.3	35.3	233.2	281.0	195.3	500.5	157.9	35.0	24.8	14.7	1529.1

資料來源：中央氣象局



資料來源：本計畫繪製

圖 4-1-1 高雄市平均雨量氣溫示意圖

二、土地使用現況及權屬

(一) 土地使用現況

1. 整體規劃範圍及周邊土地使用現況

整體規劃範圍內二聖路以北主要為臺鐵高雄機廠，以南主要為輕軌捷運機廠使用；周邊以住宅使用為主，僅零星商業使用，東側武慶二路周邊因毗鄰鳳山工業區，故有部分汽車修配業。二聖路兩側除公正路口及瑞祥街口為二層鐵皮外，其餘為公寓大廈為主。另考量周邊停車供需問題，臺鐵局於整體規劃範圍二聖路以北之西南側已提供部分空地供市府作公共停車場使用。計畫範圍西北側公、私有混雜土地，現況部分作為停車使用，其餘為閒置空地。整體規劃範圍及周邊土地使用現況詳圖 4-2-1。



圖 4-2-1 整體規劃範圍及周邊地區土地使用現況圖

2. 臺鐵高雄機廠使用現況

整體規劃範圍內之臺鐵高雄機廠原為臺鐵局維修無動力客車及貨車車廂之檢修廠房，已於 111 年 6 月完成遷至潮州，更名為「潮州機廠」，故臺鐵高雄機廠目前屬低度利用狀態。詳圖 4-2-2、圖 4-2-3。



圖 4-2-2 臺鐵高雄機廠及周邊土地使用現況鳥瞰圖



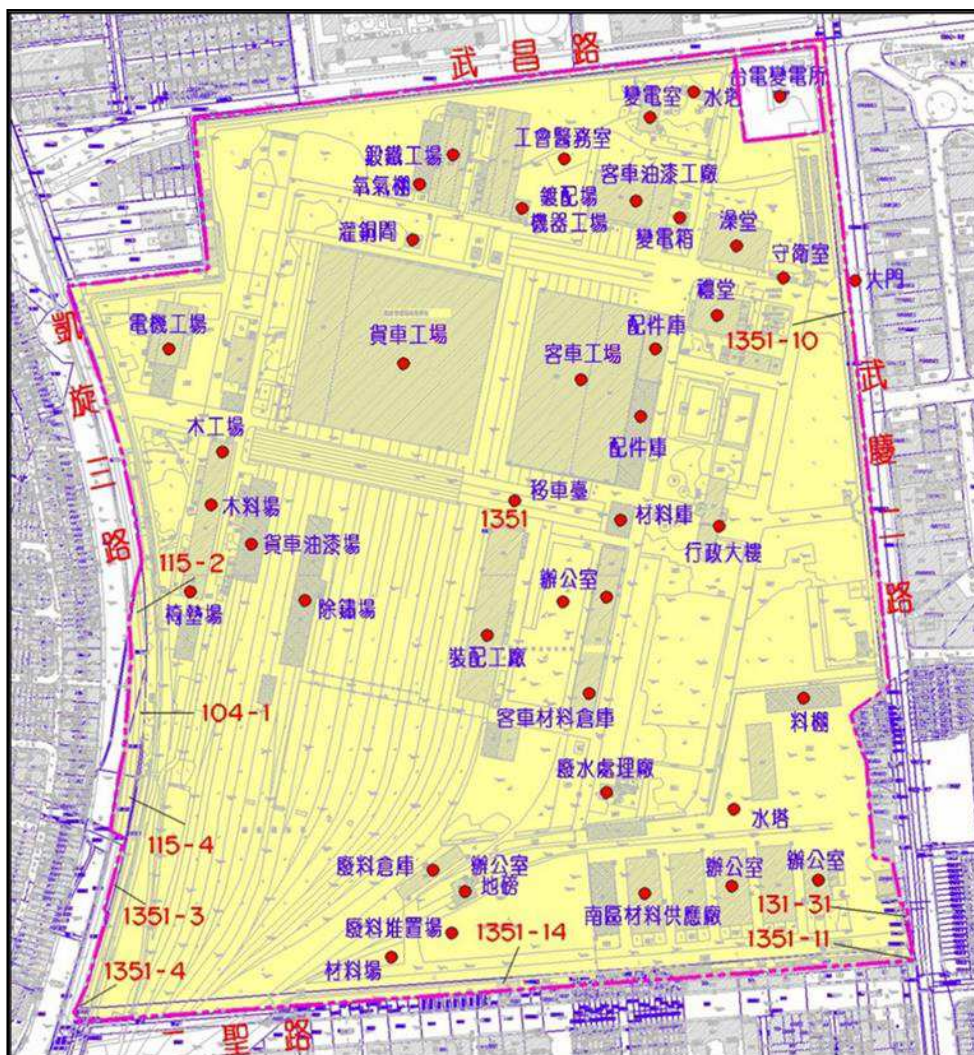
貨車工場



客車工場



大門



區內鐵道



除鏽場



裝配工場

圖 4-2-3 臺鐵高雄機廠內既有設施分布位置及現況圖

3. 臺鐵高雄機廠內樹木植栽現況

臺鐵高雄機廠內現況種植有喬木、灌木、果樹及花草等，依高市府農植字第 11230193800 號函，本計畫範圍內共增列特定紀念樹木 18 株，尚有新增 15 株樹木待審議，共計 33 株，如圖 3-1-4 所示。



圖 4-2-4 臺鐵高雄機廠內特定紀念樹木分布圖

(二)土地權屬分析

整體規劃範圍內之土地多為公有土地，主要為臺鐵局管有之土地，其餘公有土地則分別屬高雄市政府、財政部國有財產署及行政院農委會農田水利署管有土地，餘為私有土地，如表 4-2-1 及圖 4-2-5 所示。

表 4-2-1 整體規劃範圍內土地權屬統計表

土地權屬		面積(公頃)	百分比 (%)	備註
公有土地	中華民國	35.06	96.29	管理機關：交通部臺灣鐵路管理局 (含輕軌抵換之交通用地 3.88 公頃)
		0.02	0.05	管理機關：財政部國有財產署 (位於西北側工業區)
		0.08	0.22	管理機關：行政院農委會農田水利署 (位於西北側工業區、二聖路北側綠地及瑞西街拓寬範圍)
	高雄市	0.33	0.91	管理機關：高雄市政府 (位於西北側綠地(帶)、凱旋三路、二聖路北側綠地用地、瑞西街拓寬範圍)
	小計	35.49	97.47	--
私有土地		0.92	2.53	
合計		36.41	100.00	--

註：實際面積仍應以土地分割測量及土地登記簿載面積為準。



圖 4-2-5 整體規劃範圍內土地權屬分布圖

三、交通運輸

(一)道路幾何特性

1.道路系統

本計畫區周邊主要道路系統為三多一路、三多二路、凱旋二路、凱旋三路等道路；次要道路系統為武營路、武慶二路、二聖(一)路、新富路等道路，其個別道路特性彙整如表 4-3-1 所示。

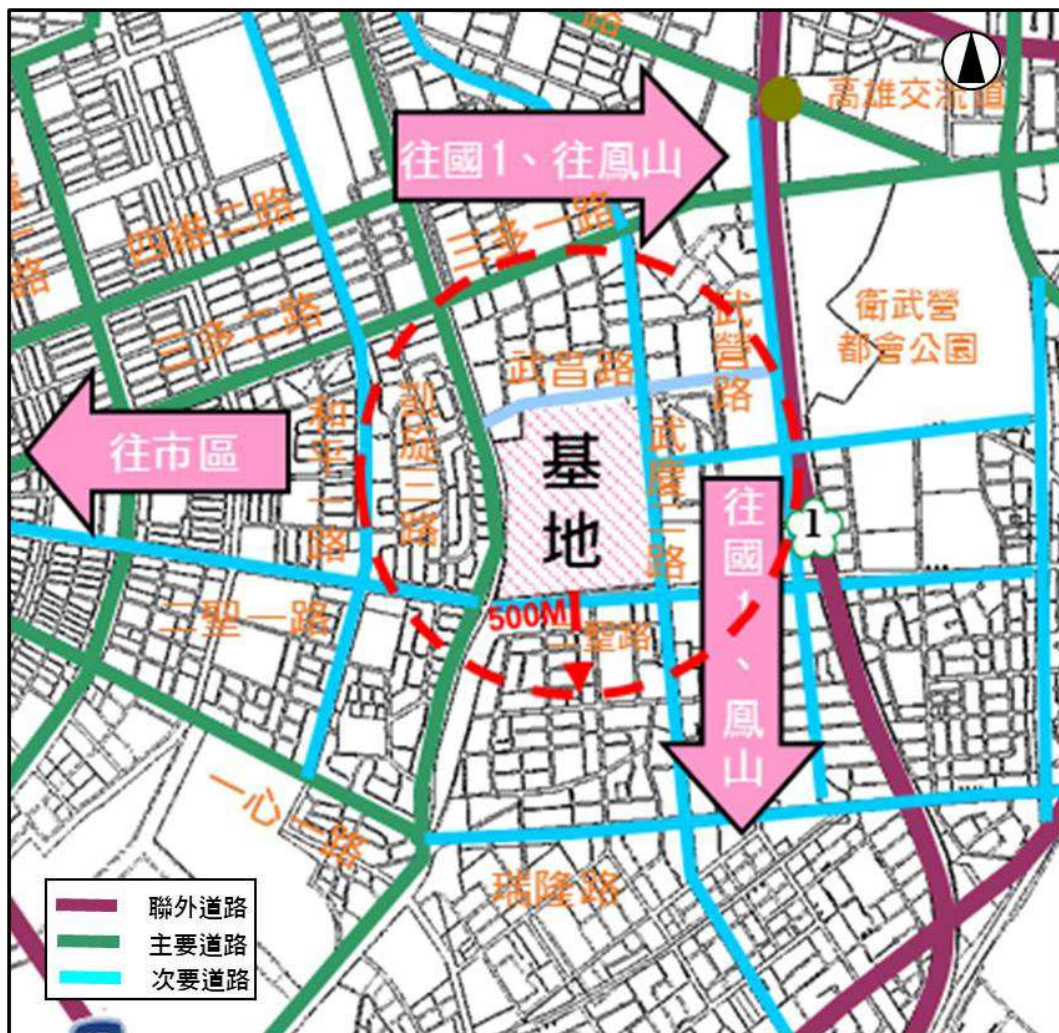


圖 4-3-1 整體規劃範圍周邊道路系統示意圖

表 4-3-1 道路路段幾何設計及停車管制現況

道路名稱	路段起迄	路寬(M)	道路功能分類	分隔設施	車道數(單向)	停車管制	人行道寬度
三多一、二路	武營路-和平二路	18-20	主要道路	中央標線	2混	路邊停車格位	2.5公尺
武昌路	武營路-凱旋三路	12-18	地區道路	中央標線	1混	無停車管制	2.5-3公尺
輜汽路	國道一號-武慶二路	10	地區道路	中央標線	1混	無停車管制	無
新富路	國道一號-武慶二路	12-15	次要道路	中央標線	1混	路邊停車格位	無
二聖路	武慶二路-凱旋三路	15-20	次要道路	中央標線	1混	無停車管制	無
二聖一路	凱旋三路-和平二路	15	次要道路	中央標線	1混	路邊停車格位	1.5公尺
武營路	三多一路-瑞隆路	10	次要道路	中央標線	1混	無停車管制	無
武慶二、三路	武昌路-崗山北街	12-15	次要道路	中央標線	1混	路邊停車格位	西側5公尺
凱旋二、三路	三多二路-一心一路	12-15	主要道路	中央標線	1快1機慢	路邊停車格位	2公尺
永豐路	武慶二路-崗山東街	26	次要道路	中央實體	1快1混	無停車管制	3公尺

資料來源：本計畫彙整。

2.道路服務水準

路段服務水準，平常日旅行速率調查結果以及服務水準評估如圖 4-3-2 所示。三多二路、二聖(一)路、新富路與永豐路服務水準為 D 級；其餘路段多介於 B~C 之間。假日旅行速率調查結果以及服務水準評估如圖 4-3-3 所示。普遍而言，假日晨峰現象與平日晨峰相比，特性較不明顯。假日路段除二聖(一)路東巷與新富路服務水準 D 級，其餘路段皆介於之 B-C 級。



表 4-3-2 整體規劃範圍周邊路段服務水準分析表(平日)

路名	路段 起 - 迄	方向	速限 KM/HR	晨峰時段				昏峰時段			
				流量 PCU/HR	$\bar{V}/V_L$	旅行 速率 km/hr	服務 水準	流量 PCU/HR	$\bar{V}/V_L$	旅行 速率 km/hr	服務 水準
三多一 /二路	武營路-光 華二路	東向	50	1,324	0.50	24.9	D	1,267	0.50	24.9	D
		西向	50	1,583	0.46	22.8	D	1,626	0.49	24.3	D
武昌路	武營路-凱 旋三路	東向	50	548	0.57	28.4	C	692	0.54	26.8	C
		西向	50	801	0.52	26.1	C	684	0.59	29.5	C
輜汽路	武慶二路- 南京路	東向	50	545	0.50	24.9	D	785	0.40	20.2	D
		西向	50	829	0.44	22.0	D	647	0.42	21.1	D
新富路	南京路-武 慶二路	東向	50	1,061	0.48	24.0	D	1,105	0.49	24.6	D
		西向	50	1,116	0.47	23.6	D	1,067	0.55	27.3	C
二聖 (一)路	武慶二路- 光華二路	東向	50	903	0.51	25.7	C	1,457	0.45	22.3	D
		西向	50	1,385	0.48	23.8	D	1,011	0.50	24.9	D
武營路	三多一路- 瑞隆路	南向	50	557	0.50	25.0	C	576	0.54	26.8	C
		北向	50	500	0.62	31.0	B	635	0.51	25.3	C
武慶二 /三路	三多一路- 崗山北街	南向	50	741	0.59	29.5	C	1,109	0.51	25.6	C
		北向	50	1,042	0.53	26.3	C	963	0.58	28.8	C
凱旋二 /三路	四維一路- 一心一路	南向	50	768	0.52	26.2	C	931	0.52	25.8	C
		北向	50	866	0.57	28.5	C	795	0.57	28.4	C
永豐路	武慶二路- 瑞北路	南向	50	866	0.60	30.0	C	1,360	0.49	24.5	D
		北向	50	1,353	0.50	24.8	D	1,159	0.53	26.4	C

資料來源：本計畫彙整。

表 4-3-3 整體規劃範圍周邊路段服務水準分析表(假日)

路名	路段 起 - 迄	方向	速限 KM/HR	晨峰時段				昏峰時段			
				流量 PCU/HR	$\bar{V}/V_L$	旅行 速率 km/hr	服務 水準	流量 PCU/HR	$\bar{V}/V_L$	旅行 速率 km/hr	服務 水準
三多一 /二路	武營路-光 華二路	東向	50	1,144	0.53	29.7	C	1,368	0.58	34.0	B
		西向	50	1,298	0.51	29.2	C	1,268	0.58	34.4	B
武昌路	武營路-凱 旋三路	東向	50	419	0.61	30.4	B	551	0.60	30.2	B
		西向	50	481	0.58	29.0	C	610	0.57	28.5	C
輜汽路	武慶二路- 南京路	東向	50	380	0.52	25.8	C	533	0.53	26.7	C
		西向	50	466	0.48	24.0	D	540	0.52	25.8	C
		東向	50	596	0.54	26.8	C	839	0.50	24.8	D

路名	路段 起 - 迄	方向	速限 KM/HR	晨峰時段				昏峰時段			
				流量 PCU/HR	$\bar{V}/V_L$	旅行 速率 km/hr	服務 水準	流量 PCU/HR	$\bar{V}/V_L$	旅行 速率 km/hr	服務 水準
新富路	南京路-武	西向	50	692	0.51	25.3	C	863	0.47	23.7	D
二聖 (一)路	武慶二路- 光華二路	東向	50	828	0.53	26.7	C	1,136	0.46	22.9	D
		西向	50	844	0.52	26.0	C	893	0.50	25.0	C
武營路	三多一路- 瑞隆路	南向	50	464	0.55	27.3	C	663	0.52	26.1	C
		北向	50	548	0.54	26.8	C	519	0.56	28.1	C
武慶二 /三路	三多一路- 崗山北街	南向	50	686	0.58	29.1	C	1,015	0.52	25.9	C
		北向	50	931	0.53	26.6	C	1,049	0.51	25.7	C
凱旋二 /三路	四維一路- 一心一路	南向	50	514	0.63	31.4	B	689	0.58	28.9	C
		北向	50	428	0.68	34.0	B	545	0.65	32.6	B
永豐路	武慶二路- 瑞北路	南向	50	803	0.60	30.2	B	1,021	0.57	28.7	C
		北向	50	864	0.59	29.7	C	885	0.60	30.1	B

資料來源：本計畫彙整。

3. 周邊停車供需比

本案基地 500 公尺範圍內之路邊停車供需調查結果顯示，停車場使用率隨費率高低成反向關係，在日間收費期間，路外停車場使用率介於 5-8 成之間。周邊路邊停車之小汽車部分已趨近飽和，其平日需供比介於 0.79~1.02，假日需供比介於 0.72~1.19；機車部分則是供給遠低於需求，機車停放無格位、騎樓與違規停車之數量非常高，其平日需供比介於 0.76~63.30，假日需供比介於 0.88~73.20。

表 4-3-4 本計畫區周邊路外停車場停車供需表

停車場名稱	供給		平日				假日			
			需求		需供比		需求		需供比	
	汽車	機	汽車	機	汽車	機車	汽車	機	汽車	機車
TIMES 高雄漢泰街	19	-	11	-	0.58	-	13	-	0.68	-
福裕停車場	114	-	58	-	0.51	-	70	-	0.61	-
自由停車場	100	-	42	-	0.42	-	63	-	0.63	-
叭叭房英明停車場	96	-	55	-	0.57	-	68	-	0.71	-
俾亭英明停車場	46	-	21	-	0.46	-	32	-	0.70	-
寶盛停車場	34	-	8	-	0.24	-	21	-	0.62	-
凱旋三路公有停車場	24	-	24	-	1.00	-	24	-	1.00	-
瑞北停車場	37	-	18	-	0.49	-	15	-	0.41	-
輜汽停車場	45	-	31	-	0.69	-	33	-	0.73	-

停車場名稱	供給		平日				假日			
			需求		需供比		需求		需供比	
	汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車
俾亭停車武智停車場	88	-	44	-	0.50	-	69	-	0.78	-
俾亭金馬停車場	172	-	172	-	1.00	-	159	-	0.92	-
英德街公有民營停車場	85	26	43	20	0.51	0.77	61	24	0.72	0.92
CityParking 二聖站	116	-	88	-	0.76	-	101	-	0.87	-
寶聖英明路	47	-	35	-	0.74	-	30	-	0.64	-
TIMES 三多一路	69	-	47	-	0.68	-	51	-	0.74	-
EZ park 中正運動停車場	95	-	85	-	0.89	-	78	-	0.82	-
寶聖凱旋路	80	-	63	-	0.79	-	72	-	0.90	-

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國 110 年 9 月 23 日(四)、9 月 25 日(六))。

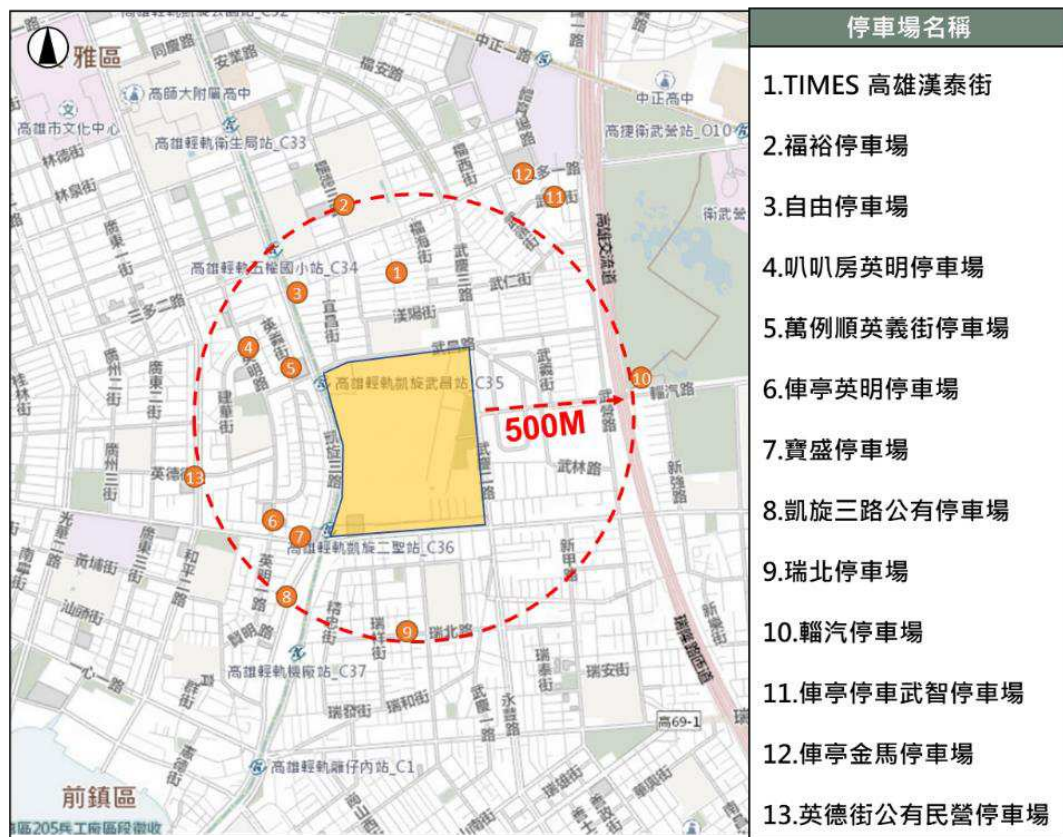


圖 4-3-4 整體規劃範圍周邊路外停車場分布圖

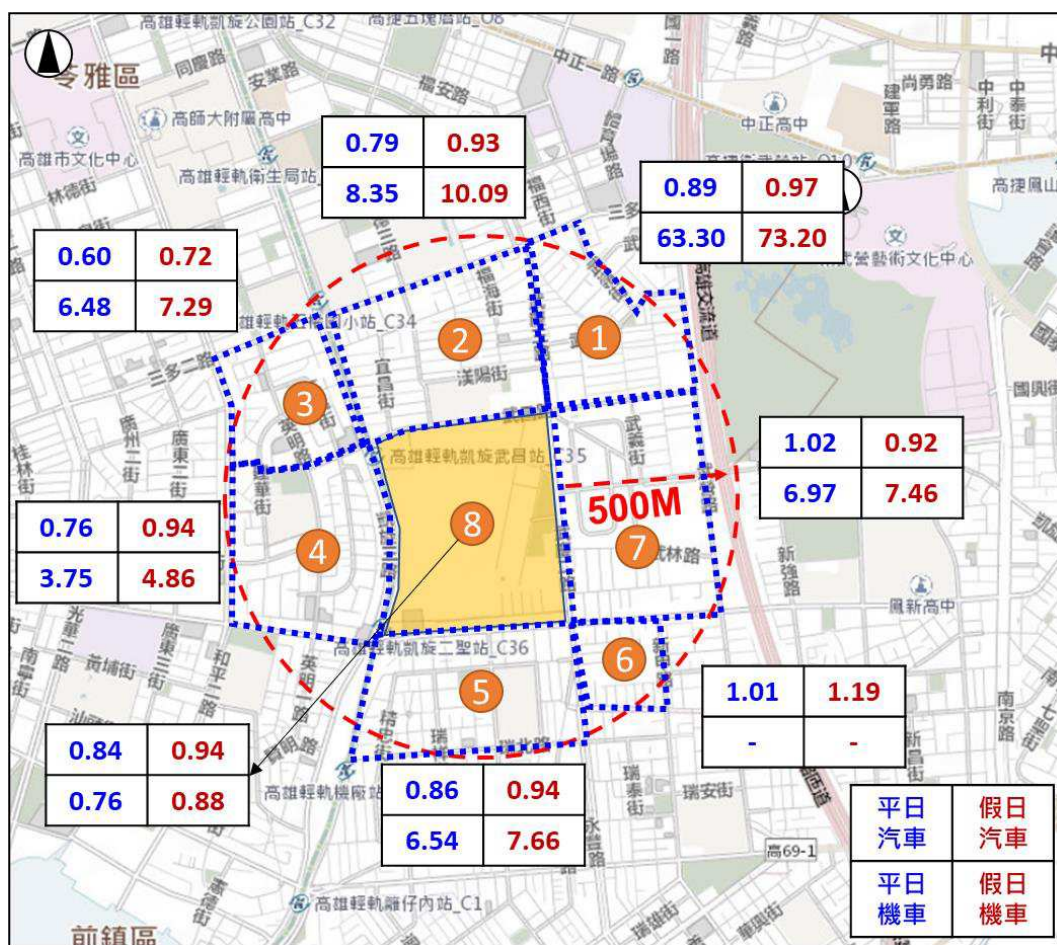


圖 4-3-5 整體規劃範圍周邊停車供需比示意圖

(二)大眾運輸系統

1.公車系統

基地 500 公尺範圍內之公車站位置及營運資訊詳圖 4-3-6 及表 4-3-5。

表 4-3-5 現況公車營運資訊一覽表

營運路線 路線起迄	路線類別	營運時間		班距(分鐘)	
		首班	末班	尖峰	離峰
統聯客運 11 瑞豐站-捷運鹽埕站	市區公車	平日 05:55 假日 06:15	平日 21:55 假日 22:30	15-40	20-70
統聯客運 26 瑞豐站-火車站	市區公車	平日 05:20 假日 05:20	平日 22:00 假日 22:00	10-30	20-40
東南客運 37 前鎮站-育英醫專	市區公車	平日 06:00 假日 06:10	平日 21:40 假日 21:00	15-25	30-70
港都客運 52 建軍站-火車站	市區公車	平日 05:50 假日 06:00	平日 22:00 假日 22:00	15-20	30-40
港都客運 70(A/B/D) 前鎮站-長庚醫院(70A/70B)	市區公車	平日 05:55 假日 06:00	平日 22:20 假日 22:20	10-15	20-30

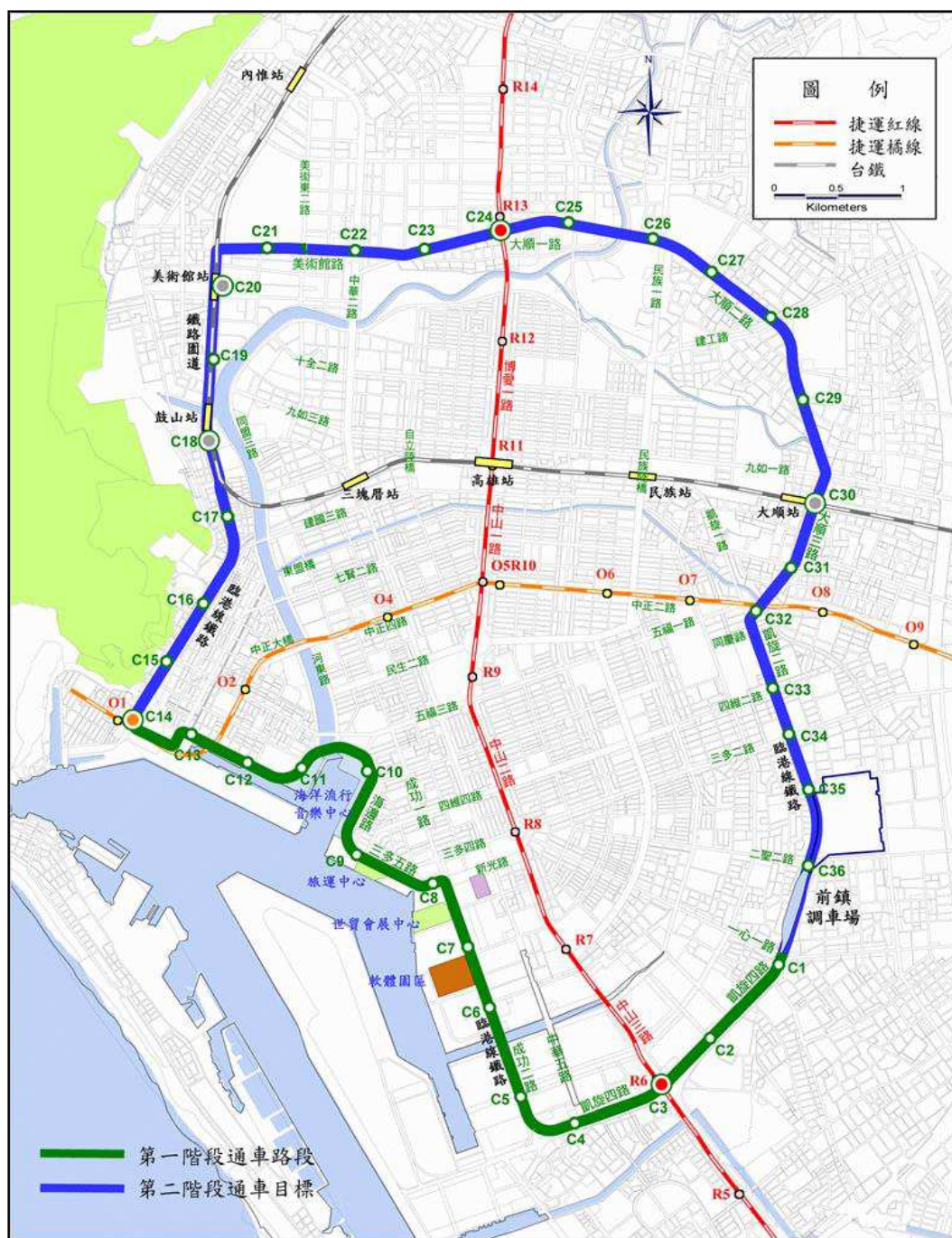


圖 4-3-7 高雄環狀輕軌捷運路線圖

伍、發展構想

一、高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明

(一)大高雄地區以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核、雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構發展

高雄市位居亞太海空交通樞紐，擁有國際機場及國際商港的資源，在高雄縣市合併後，納入豐富的自然山林資產，為引導整體區域永續發展，因應全球化、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展變化，大高雄地區以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構發展，其涵蓋行政區、劃設原則及與三軸之關係等資訊，請參見表 5-1-1 所示。

- 1.一核：以原高雄市舊市區為經貿核心，沿著紅橘雙線捷運廊道發展，核心規模擴展至北達凹子底，東至鳳山、鳥松。
- 2.雙心：以岡山為北高雄再發展之生活、生產中心；另以旗山作為山區與平原區銜接之轉運、觀光遊憩服務與防救災中心。
- 3.三軸：包括以山林資源與農業生產為主之「特色山城保育軸」、以城鄉發展為主之「產業新鎮創新軸」及兼具濱海遊憩與港灣支援產業之「濱海城區加值軸」。

表 5-1-1 一核雙心、三軸、六大功能分區發展功能定位表

空間發展架構		六大發展分區	涵蓋行政區	功能定位
一核	都會經貿核心	經貿都會核心區	左營、鼓山、三民、鳳山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、旗津	行政、商務、經貿、居住、轉運
三軸	農業慢活保育發展軸	慢活生態景觀區	田寮、大樹、內門、旗山、美濃、杉林、那瑪夏、桃源、茂林、甲仙、六龜	農業生產、山城聚落、自然資源保育、原民文化保存
	產業新鎮創新軸	科技創新走廊	岡山、橋頭、路竹、阿蓮、燕巢	北高雄生產與生活中心
		產業新鎮創新區	楠梓、大社、仁武、鳥松	基礎產業、居住
	濱海加值軸	海岸休憩廊帶	茄萣、永安、彌陀、梓官、湖內	海洋觀光、漁村聚落
		雙港運籌加值區	小港、林園、大寮	臨港產業、生活新鎮

資料來源：104 年高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明。

(二)高雄市工業發展現況

高雄市現行工業土地包含都市計畫工業區、倉儲區、特倉區、產業專用區、非都市土地工業區、非都市土地其他分區編定丁種建築用地，共計約 6,833 公頃，佔全市總面積 2.32%，如表 5-1-2 所示。

表 5-1-2 現行工業土地使用分區面積

分區	合計(公頃)
工業區	3,202
倉儲區、特倉區、產業專用區	444
非都市土地工業區(含臨海工業區)	2,748
非都市土地其他分區編定丁種建築用地	439
合計	6,833

註：臨海工業區面積約 1,582 公頃、全市土地面積為 294,762 公頃。

資料來源：104 年高雄市政府都市發展局及地政局統計資料。

高雄港區位良好，具備運籌、轉運、進出口便利等優勢條件，民國 50 年代起，中央政府在高雄地區投入包含造船廠、煉鋼廠、石化煉油廠等重大產業建設、設立加工出口區與編定工業區，民國 80 年代，為引入半導體、晶圓、太陽能、生物科技等高科技產業，設立南科高雄園區。至今，高雄市共設有科學園區 1 處、加工出口區 5 處，以及 8 處政府編定工業區、12 處民間編定工業區，產業類別涵蓋機電、金屬、電子、鋼鐵、化學、運輸等重要工業，土地目前多已出售(租)完畢。

另前述以外之都市計畫工業區大多開發 7 成以上，僅美濃區使用率未達五成，及小部分市區之都市計畫工業區因產業型態改變而閒置；其他半屏山及壽山沿線供水泥產業發展工業區因採礦權到期而閒置，刻配合遷廠辦理都市計畫變更(如台泥工業區，嘉新水泥則尚需另案檢討)，市中心民族路兩側、中都及十全里工業區小之傳統產業，因全球化衝擊下遷廠、關廠或倒閉，僅餘半數仍做生產使用，考量其緊鄰市中心精華地區，周邊亦有住商工機能干擾情形，未來宜因應市中心商業核心機能進行土地適度規劃與調整。

(三)工業區未來發展策略

本案範圍隸屬中高雄市中心區，未來之發展策略為隨著都市發展密集、產業與經濟結構轉型，或原工業使用目的不復存在，部份位於都市發展密集地區(如左營、鼓山、三民、鳳山等)之工業區土地呈現閒置使用，或已

轉型如汽車維修兼展示工廠、觀光工廠等工商服務業，工業使用機能漸微，土地使用分區欲待檢討調整。本案後續之調整方向係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及本市主要計畫通盤檢討案工業區變更原則辦理，並以高雄市及內政部都市計畫委員會之審議決議為準。

圖 5-1-1 高雄市現有工業區未來發展策略

1. 建立產業空間發展秩序，引導區域內各項活動適地適性發展，避免工業使用與住商活動相互干擾，提升都市生活環境品質。
2. 透過工業區變更引入適宜機能，促進都市土地活化，帶動地方經濟發展，並藉由分區變更之用地回饋機制，健全地區所需公共設施用地。
3. 配合工業區升級或轉型，厚實傳統產業基礎，並引進新興產業，以帶動全市產業結構轉型。

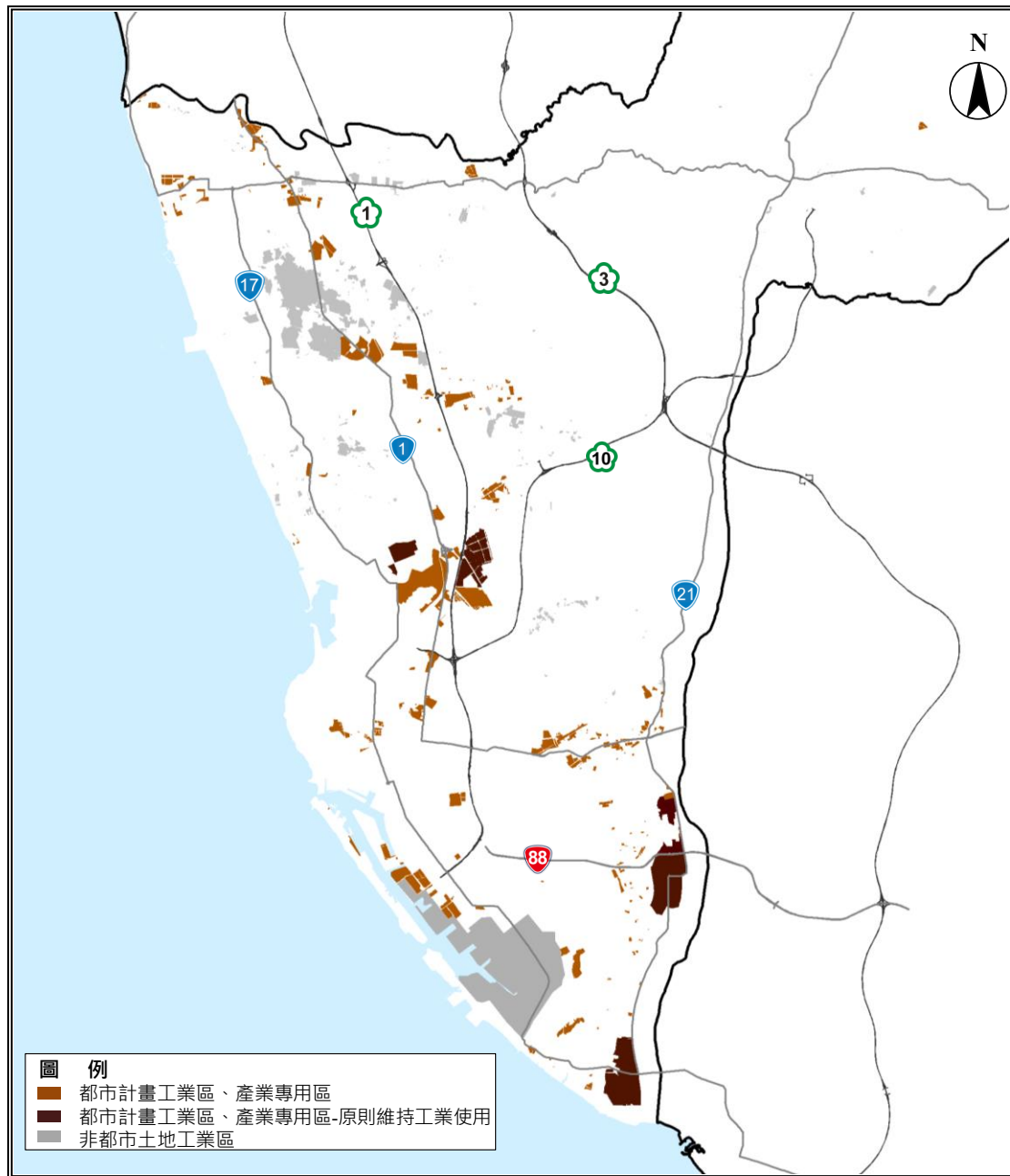


圖 5-1-2 高雄市現有工業區及產業專用區未來調整方向示意圖

二、發展定位

高雄市擁有豐富的河、港、海資源，且為臺灣擁有海岸線與港口直轄市之一，加上國際機場形成雙港優勢，在高鐵、捷運、輕軌形成一日生活圈的完善交通路網，高雄市之空間結構及土地使用機能，均進行全面轉型與成長中，並持續朝海洋首都之目標前進。

本案位於高雄都會區南北軸與東西軸交會之核心區，位處高雄市都會

經貿核心區範圍內，具有極佳的區位優勢，考量基地已配合高雄市區鐵路地下化工程，將原高雄機廠、南區供應廠及高雄港檢車分段遷建至屏東潮州，以維持客、貨車維修及配件材料修製供應順遂，使潮州基地成為南部車輛維修中心。未來高雄機廠原屬之工業區將已不適合繼續存在。

檢視周邊發展設施，基地與科學工藝館、文化中心、衛武營藝文空間形成重要核心地帶，成為舊高雄市區及鳳山區的核心位置，構築出孕育高雄嶄新的深度文化。因此在發展定位上，將以「大高雄都會區藝文生活圈新核心-高雄新中城」為發展主軸及願景，結合商業、文化、休閒及居住等功能，形塑核心藝文生活圈的啟動計畫，期望本案為帶動週邊地區再發展的觸媒計畫(Catalyst Plan)，具有以下的願景定位：

(一)機能策略構想-提供具完整都市生活機能之新創生活區域

本計畫透過考量衛武營發展定位與捷運生活圈優勢，工業區轉型將朝向商業及新創產業服務機能為主。主要之發展主軸以促進地區文化流通、知識流通及生活流通等為主，藉由開發引入數位多媒體與設計人才交誼、多元產業跨域聯盟及工作、生活、消費、娛樂共融之類商業之使用型態，作為青世代之新創生活圈，呼應衛武營之發展，輔助延伸文化創意發展機能並提供具完整都市生活機能之生活區域。

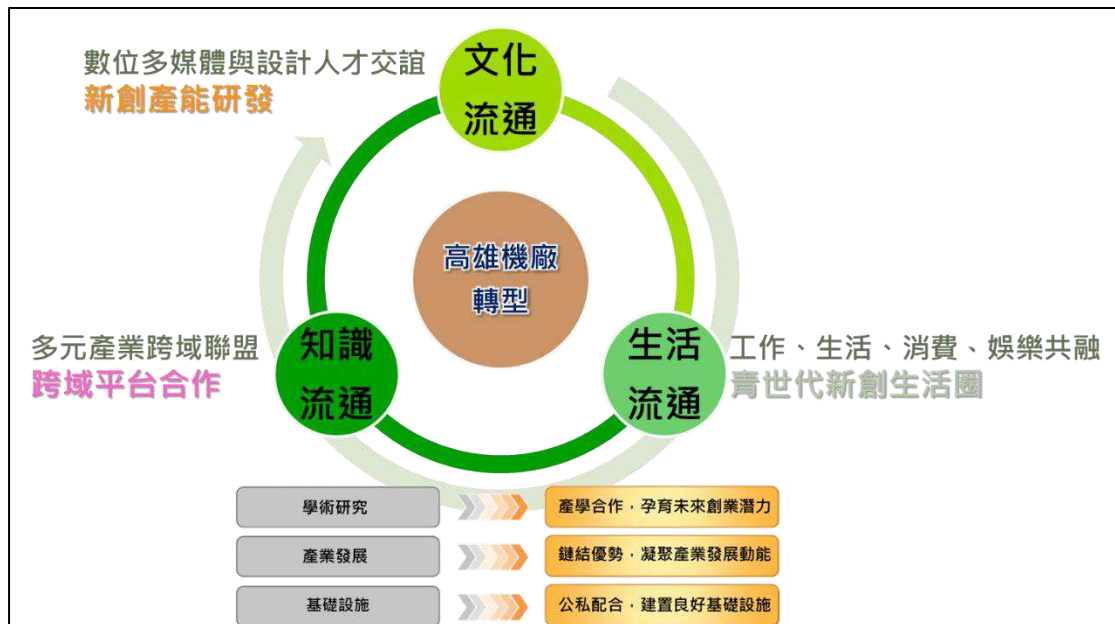


圖 5-2-1 整體規劃範圍發展轉型策略構想示意圖



圖 5-2-3 鳳山中城發展機能區位示意圖

三、規劃構想

為創造鮮明、獨特及又能保留發展彈性的規劃方案，在規劃構想方面，未來引進產業將與衛武營有所呼應，共啟雙城 Twin-Midtown 大計畫，推動本計畫與衛武營成為國際設計與文化藝術中心。主要係採複合型類商業使用，發展電影、影音動畫、遊戲設計及產品設計等文創商圈。道路系統則與周邊既有道路系統結合，對接周邊既有道路。植栽計畫部分則將特定紀念樹木予以保留，配合公共設施及部分機廠設施活化再利用，合適區域作為利用現有特色重新思考計畫區生態機會及創造新的公共空間。

- (一)加強整體規劃範圍與周邊之紋理連貫發展，促進都市縫合。
- (二)串聯輕軌運輸系統留設開放空間，朝向大眾運輸導向發展。
- (三)引進類商業使用性質為主，提供完整都市生活及發展機能。
- (四)東側與區外變電所及工業區間留設開放性公共設施作為緩衝空間。
- (五)結合開放空間及道路系統，落實行人友善及人本交通規劃。

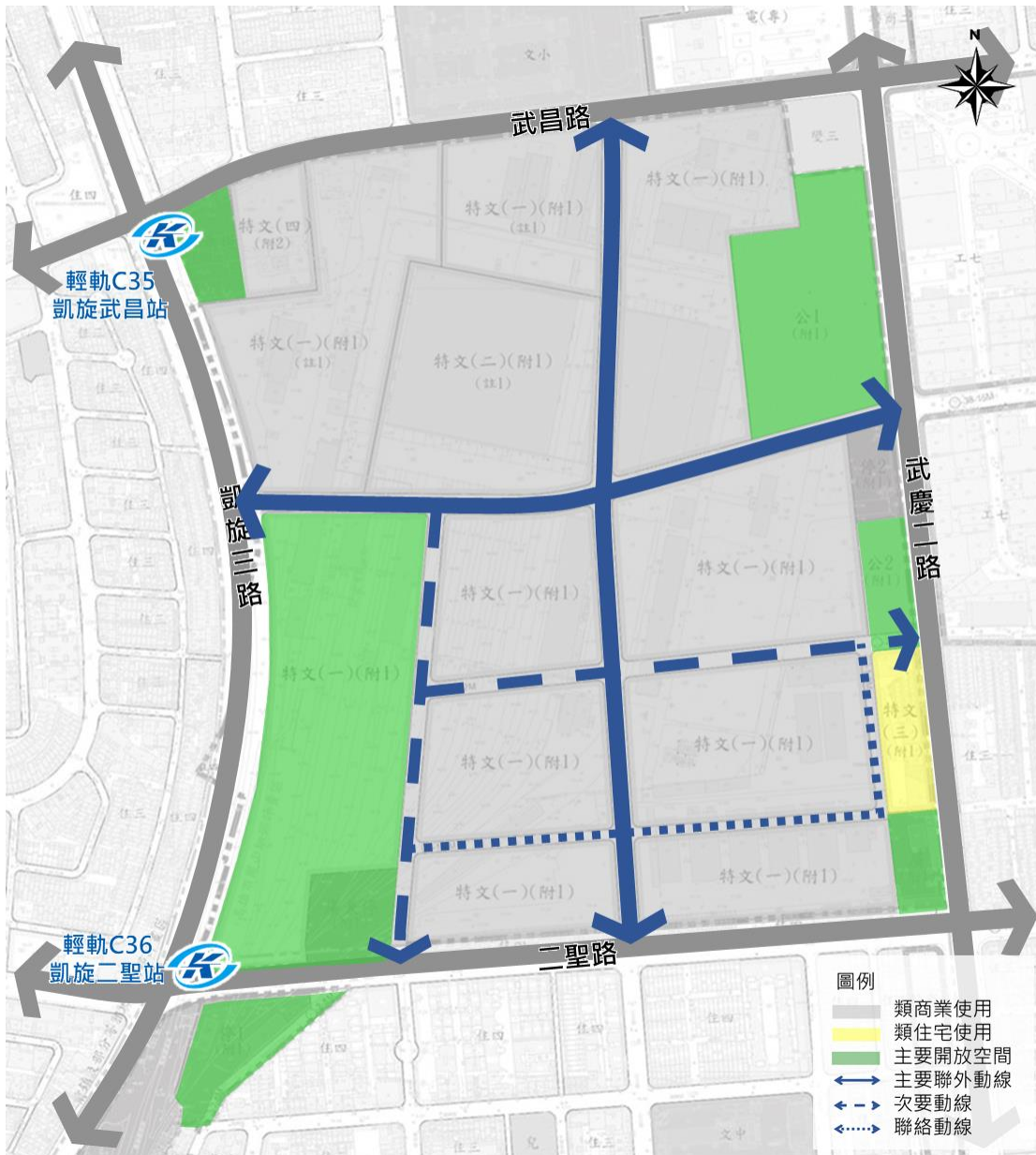


圖 5-3-1 本計畫整體規劃構想示意圖

陸、變更計畫內容

一、變更原則

(一)土地使用分區調整原則

- 1.配合捷運輕軌站區周邊朝大眾運輸導向之土地使用發展(T.O.D.)，臨近車站周邊規劃具文創特色之特定文化休閒專用區，開發後得引進電影、影音動畫、遊戲設計及產品設計等文創設計產業，以類商業之使用性質為主。
- 2.計畫區東南側，考量現況及產權屬已建築使用之私有土地，配合全區整體規劃變更為特定文化休閒專用區，並以安置性質之類住宅使用性質為主。
- 3.為利計畫區東西方向串聯及都市縫合，將輜汽路向西延伸，於計畫區內留設連接凱旋三路及武慶二路之東西向主要道路強化本計畫區周邊空間之連結。

(二)細部計畫指導原則

為使本計畫與周邊發展緊密結合，訂定細部計畫指導原則如下：

- 1.計畫區內東北隅毗鄰區外變電所及工業區一側，建議規劃為公園等開放性公共設施用地，並以整體規劃集中留設為原則。
- 2.參依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之捐贈土地比例規定，本計畫變更工業區應捐贈之公共設施用地及可建築土地於主要計畫尚未滿足者，應於擬定細部計畫時予以補足。
- 3.考量與區外既有道路系統整合連結，應於細部計畫劃設串聯武昌路及二聖路之南北向次要道路，及串聯凱旋三路及武慶二路之東西向次要道路，道路系統並以正交為宜，其出口與周邊既有路口整合留設為原則。
- 4.配合大眾運輸導向之土地使用發展(T.O.D.)規劃完善之人行空間，以捷運輕軌車站為交通運輸中心，規範退縮建築以留設完整且連續的人行動線系統，落實人本交通，提高區內步行友善性、便利性及可及性。

(三)開發方式

除工業區變更負擔捐贈及抵換輕軌機廠之可建築土地、東南側街廓、二聖路北側二處新增路口、跨區回饋輕軌機廠土地、瑞西街拓寬道路用地及凱旋三路西側既有住宅區外，餘採市地重劃方式整體開發；另依都市更

新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，針對臺鐵機廠範圍及其東南側私有土地劃定為更新地區，並於細部計畫劃定新單元。更新地區內經重劃完成後之土地及東南側街廓均得依都市更新條例規定實施都市更新。

二、變更理由

(一)配合行政院核定鐵路地下化及臺鐵機廠遷建潮州之建設政策及符合高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，調整土地使用機能。

以「大高雄都會區藝文生活圈新核心-高雄新中城」為發展主軸及願景，結合商業、文化、休閒及居住等功能，形塑核心藝文生活圈的啟動計畫，期望本案成為帶動週邊地區再發展的觸媒計畫。

(二)因應大眾運輸導向都市發展方向及周邊發展建設，整體規劃引入類住商機能，復甦地區商機，形塑鳳山地區新商圈。

考量衛武營發展定位與捷運生活圈優勢，工業區轉型將朝向商業及新創產業服務機能為主。主要之發展主軸以促進地區文化流通、知識流通及生活流通等為主，藉由開發引入數位多媒體與設計人才交誼、多元產業跨域聯盟及工作、生活、消費、娛樂共融之類商業之使用型態，作為青世代之新創生活圈。

(三)於整體規劃範圍東側劃設公園用地，提升地區環境品質及休閒空間。優美樹種盡量採區內移植保留，配合公共設施及部分機廠設施活化再利用，提升地區環境品質並帶動周邊成為再發展典範。

三、變更計畫內容

依據前述整體規劃構想與變更原則，將本計畫內之住宅區、工業區、綠地用地及交通用地變更為特定文化休閒專用區(附)、住宅區及道路用地等。詳細變更內容及位置如表 6-3-1、表 6-3-2、圖 6-3-1 及圖 6-3-2 所示。

表 6-3-1 變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫		新計畫				
		使用分區	面積(公頃)	使用分區	面積(公頃)			
一	苓雅區福東段	綠地用地	0.11	範圍外(鳳山都市計畫)特定文化休閒專用區(附2)	0.11	1.現行都市計畫範圍係以行政區地籍線為界，為因應縣市合併，並配合107年2月2日公告之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」變更第三-2案已調整之都市計畫區界，現況凱旋路東側道路境界線以東屬鳳山都市計畫區，調整計畫區界，以利於都市計畫之整合管理。 2.原屬本計畫範圍內之工業區及綠地用地，因現況低度利用，配合全區整體規劃並因應區界調整，變更為範圍外之特定文化休閒專用區。	附帶條件(附2)： 1.以市地重劃方式整體開發。劃為市地重劃區2。 2.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應於細部計畫劃設變更土地面積40.5%之公共設施用地，並捐贈予高雄市政府。	1.變更為範圍內：本計畫發布實施後，納入本計畫範圍之土地立即依本計畫之內容實施管制。 2.變更為範圍外：現行計畫屬本計畫範圍之土地，於本計畫變更為範圍外者，應併入毗鄰都市計畫(鳳山都市計畫)以利管制。
二		工業區	0.71	範圍外(鳳山都市計畫)特定文化休閒專用區(附2)	0.71			
三	鳳山區新甲段	範圍外(鳳山都市計畫)工業區	0.72	道路用地	0.72	1.現行都市計畫範圍係以行政區地籍線為界，為因應縣市合併，並配合107年2月2日公告之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」變更第三-2案已調整之都市計畫區界，現況凱旋路東側道路境界線以西納入本計畫區，調整計畫區界，以利於都市計畫之整合管理。 2.原鳳山都市計畫區內之部分工業區對齊本計畫之原土地使用分區，調整為住宅區及道路用地；其中住宅區係回復為61年1月17日「原都市計畫分區使用檢討案」劃定之分區，故免依相關規定辦理回饋。	土地權屬為臺鐵路局管有之國有土地者納入變更回饋計算，但因現況已開闢作道路及輕軌路廊使用，故不納入整體開發範圍。 本次變更係回復原分區，免辦理回饋，且因現況已供合法建築使用，故不納入整體開發範圍。	
四		範圍外(鳳山都市計畫)工業區	0.01	住宅區	0.01			

變更 編號	位 置	變更內容				變更理由	附帶條件 或說明	備註
		原計畫		新計畫				
		使用 分區	面積 (公頃)	使用 分區	面積 (公頃)			
五	前鎮區 瑞隆段 一小段	綠地 用地	0.11	特定文化 休閒專用 區(附1)	0.11	1.配合行政院核定鐵路 地下化及臺鐵機廠遷 建潮州之建設政策及 符合高雄市都市計畫 都市發展暨工業區變 更策略，調整土地使用 機能。 2.因應大眾運輸導向都 市發展方向及周邊發 展建設，整體規劃引入 類住商機能，復甦地區 商機，形塑鳳山地區新 商圈。	附帶條件(附1)： 1.以市地重劃方 式整體開發。劃 為市地重劃區1 。 2.應於細部計畫 劃設公共設施 用地或可建築 土地之面積比 例，在變更前屬 工業區者，依「 都市計畫工業 區檢討變更審 議規範」規定， 變更為類商業 使用為為變更 土地面積之 40.5%，變更為 類住宅使用為 37%；變更前屬 公共設施用地 者，依「高雄市 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」為變 更土地面積 48.58%，並捐贈 予高雄市政府。	
六	前鎮區 瑞隆段 一小段	住宅區	0.04	特定文化 休閒專用 區(附3)	0.04	1.配合行政院核定鐵路 地下化及臺鐵機廠遷 建潮州之建設政策及 符合高雄市都市計畫 都市發展暨工業區變 更策略，調整土地使用 機能。 2.因應大眾運輸導向都 市發展及周邊發展建 設，整體規劃引入類 住商機能，並考量完 善整體道路系統之 必要性，配合調整 土地使用。	附帶條件(附3)： 於細部計畫劃 設為道路用地， 配合市地重劃 區1開發時程， 由高雄市政府 以徵收方式開 闢。	

變更編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件 或說明	備註
		原計畫		新計畫				
		使用分區	面積 (公頃)	使用分區	面積 (公頃)			
七	前鎮區瑞隆段一小段	交通用地	0.52	特定文化休閒專用區(附1)	0.52	1.配合行政院核定鐵路地下化及臺鐵機廠遷建潮州之建設政策及符合高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，調整土地使用機能。 2.因應大眾運輸導向都市發展方向及周邊發展建設，引入類住商機能，並考量完善整體道路系統及提高公共設施服務水準之必要性，配合調整土地使用。	附帶條件(附1)： 1.以市地重劃方式整體開發。劃為市地重劃區1。 2.應於細部計畫劃設公共設施用地或可建築土地之面積比例，在變更前屬工業區者，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更為類商業使用為為變更土地面積之40.5%，變更為類住宅使用為37%；變更前屬公共設施用地者，依「高雄市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」為變更土地面積48.58%，並捐贈予高雄市政府。	
八	前鎮區瑞隆段一小段	住宅區	0.13	特定文化休閒專用區(附1)	0.13			
九	前鎮區瑞隆段一小段	交通用地	0.07	住宅區	0.07	基於完善整體道路系統，提升周邊鄰里單元交通便利性與防救災安全性，於細部計畫劃設道路用地以拓寬現況瑞西街(瑞北路至精忠街133巷路段)至8公尺寬具有必要性，故配合於本計畫變更為住宅區。	屬細部計畫道路，土地權屬為非高雄市管有之公有土地，由高雄市政府以撥用方式取得並開闢，不納入整體開發範圍。	

註：1.現行計畫為 109 年 9 月 7 日公告之擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案。

2.實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

表 6-3-2 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	增減面積	變更後面積 (公頃)	比例
土地 使用 分區	住宅區	0.17	-0.09	0.08	1.46%
	工業區	0.71	-0.71	0.00	0.00%
	特定文化休閒專用區(附)	0.00	+0.80	0.80	14.60%
	小計	0.88	0.00	0.88	16.06%
公共 設施 用地	綠地用地	0.22	-0.22	0.00	0.00%
	道路用地	0.00	+0.72	0.72	13.14%
	交通用地	4.47	-0.59	3.88	70.80%
	小計	4.69	-0.09	4.60	83.94%
合計		5.57	-0.09	5.48	100.00%
範圍外		0.73	+0.09	0.82	--

註：實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

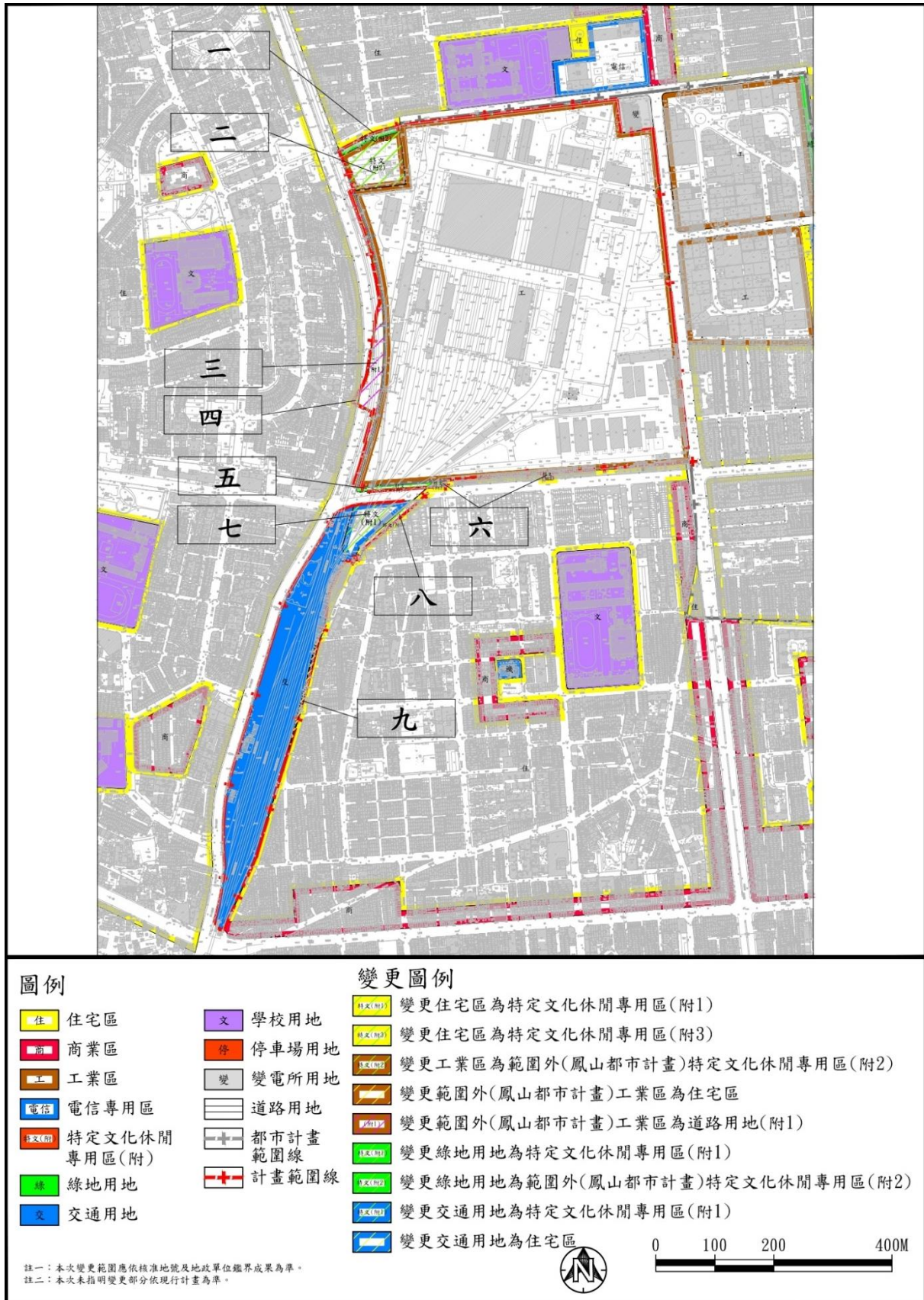


圖 6-3-1 本計畫變更內容示意圖

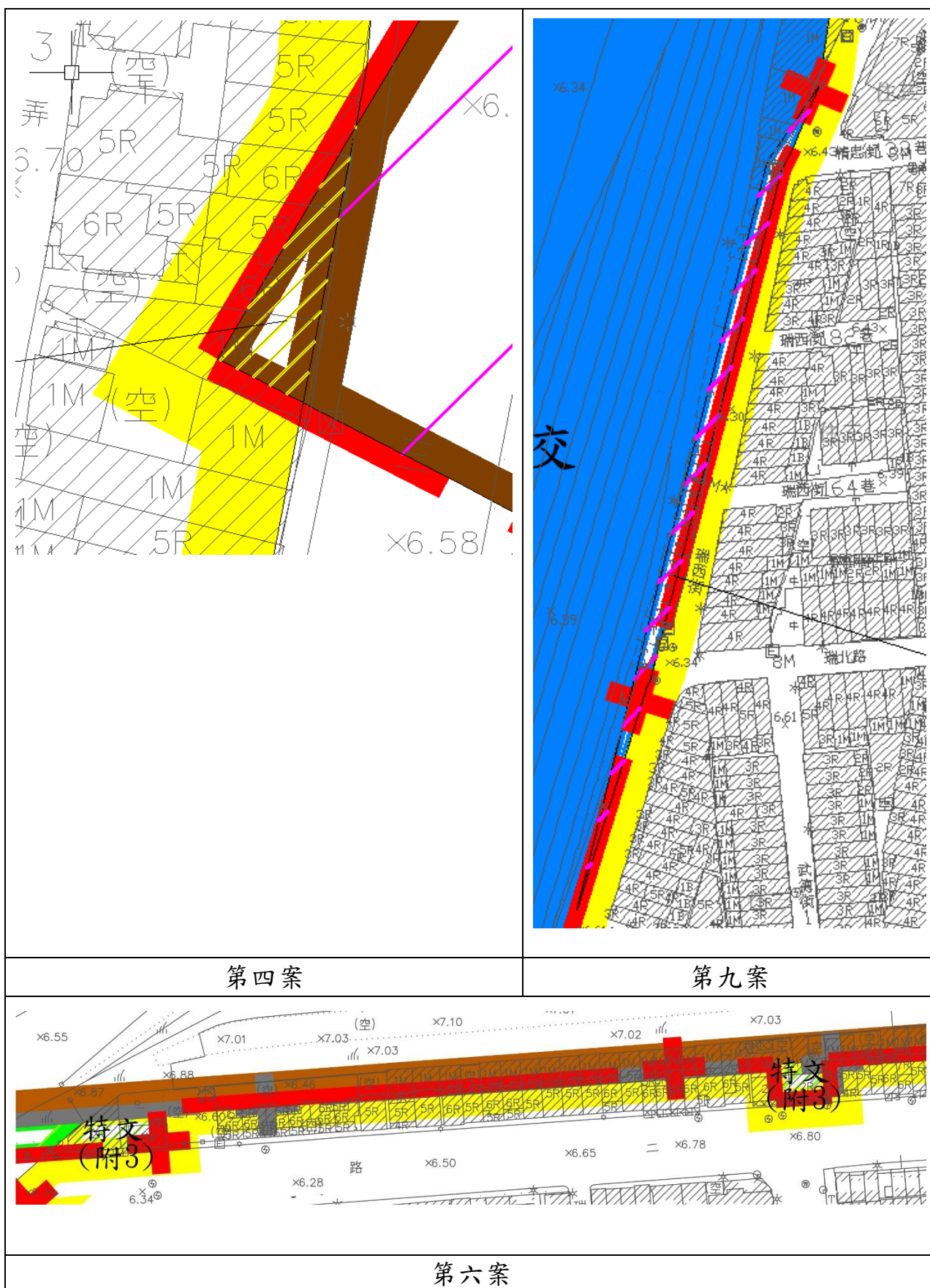


圖 6-3-2 本計畫變更第四案、第六案及第九案變更內容示意圖

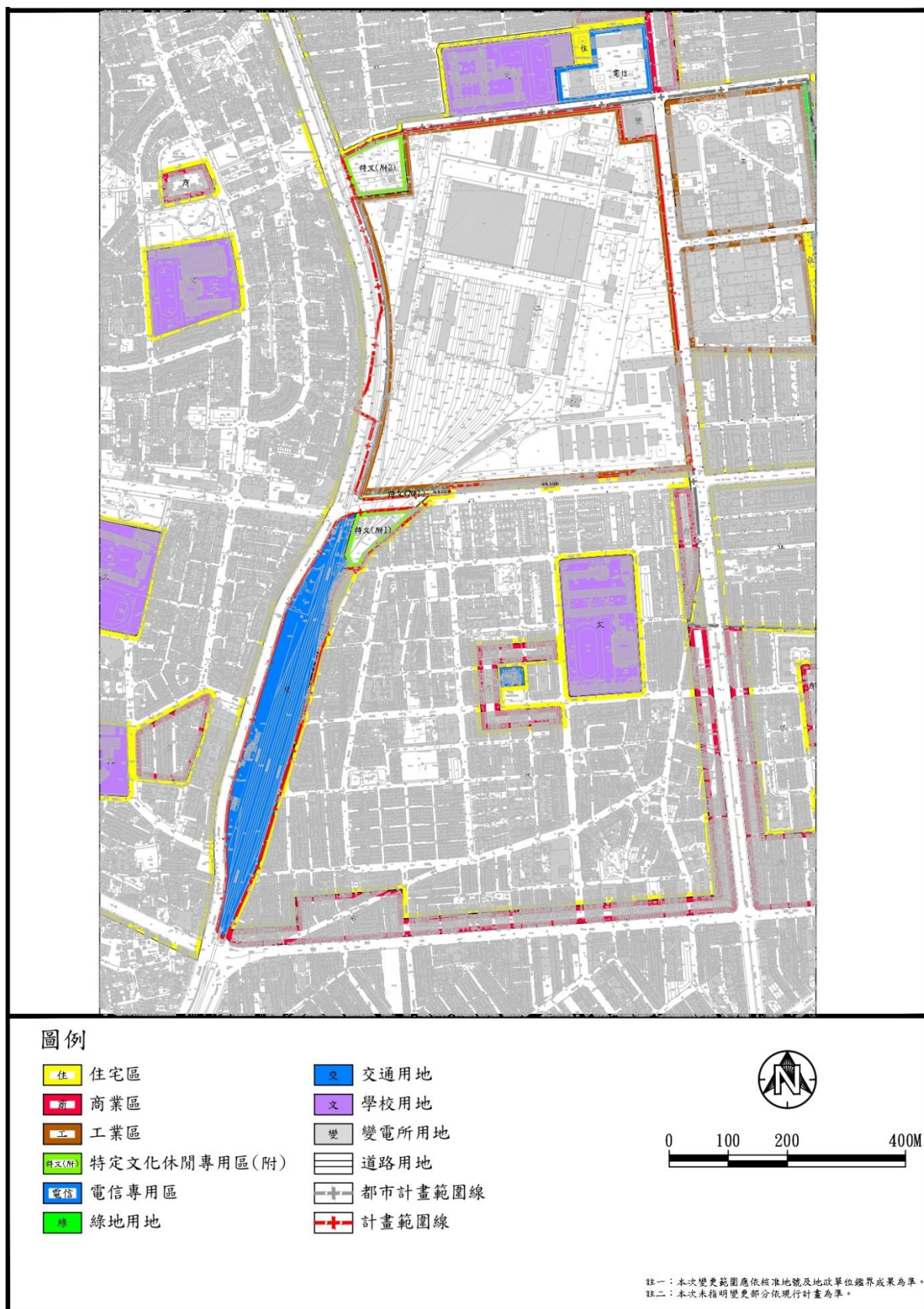


圖 6-3-3 本計畫變更後土地使用計畫示意圖

四、防災計畫

(一)防災避難地區

本計畫區之防災避難地區除以安全性高之公、私有建築用地外，指定依細部計畫指導原則留設之公園、停車場和廣場等開放空間公共設施用地，作為本計畫避難防災場所和緊急疏散地區使用。

(二)防災路線

本計畫區考量未來建築物主次要出入口，配合計畫區內之計畫道路規劃防災路線，提供人員緊急疏散外，並結合防災避難地區，以確保公共安全。另本計畫區內與區外現有巷道鄰接者，不得設置圍牆，以利防災疏散。指定本計畫留設之寬度 12 公尺以上計畫道路作為救援道路使用；本計畫留設之寬度未達 12 公尺道路作為避難道路使用。

(三)火災延燒防止地帶

本計畫區內劃設之道路、公共設施以及建築基地留設之法定空地與廣場空間等，將規劃防災路線配合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離功用。

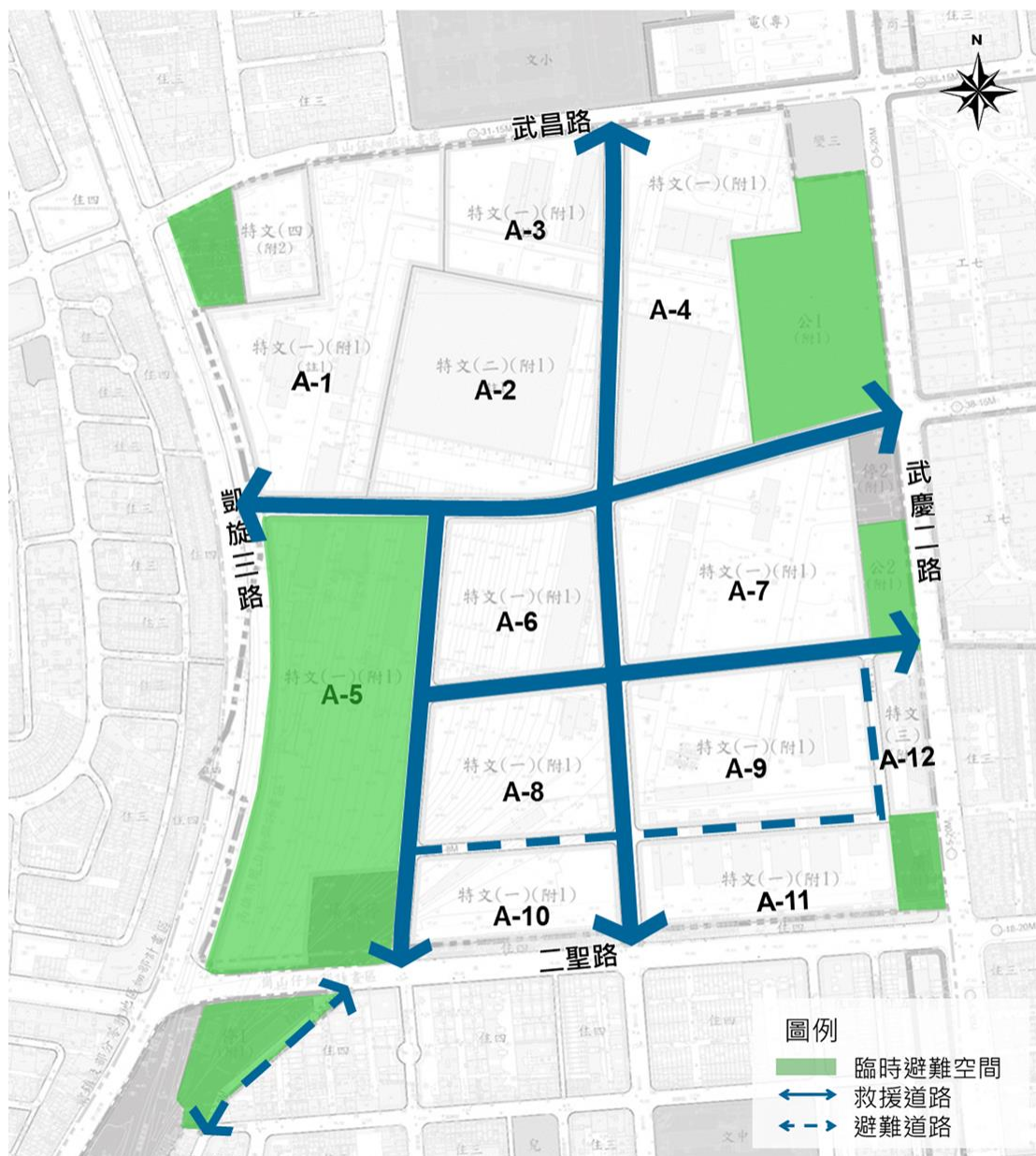


圖 6-4-1 本計畫都市防災系統示意圖

柒、實施進度及經費

一、變更回饋比例

- (一)本計畫變更前屬工業區部分，參依內政部 100 年 12 月 23 日台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，自願捐地及提供公共設施用地之比例，變更為特定文化休閒專用區且主要供類商業使用性質者為 40.5%，主要供類住宅使用性質者為 37%。
- (二)本計畫變更前屬公共設施用地部分，依「高雄市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」，變更為特定文化休閒專用區之回饋比例參照變更後使用強度，回饋比例為 48.58%。

二、開發方式

- (一)市地重劃：除工業區變更負擔捐贈及抵換輕軌機廠之可建築土地、東南側街廓、二聖路北側二處新增路口、跨區回饋輕軌機廠土地、瑞西街拓寬道路用地及凱旋三路西側既有住宅區外，餘採市地重劃方式整體開發，其開發範圍如圖 7-2-1(部分屬高雄市鳳山主要計畫區)。
本計畫變更內容明細表第五案、第七案及第八案與鳳山都市計畫區內部分範圍劃為市地重劃區 1，第一案及第二案劃為市地重劃區 2。
- (二)都市更新：為利後續辦理招商開發及私有土地整合，依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，針對臺鐵機廠範圍及其東南側私有土地劃定為更新地區(詳圖 7-2-2)，區內經重劃完成後之土地及東南側街廓均得依都市更新條例規定實施都市更新。後續俟內政部核定市地重劃計畫書後，於重劃工程興闢之同時，臺鐵局得併行依都市更新條例辦理都市更新實施者評選作業，並應於重劃點交土地後，始得由臺鐵局及投資人辦理實質開發。
- (三)徵收：本計畫變更內容明細表第六案，其中位於細部計畫道路用地內之私有土地，以徵收(協議價購)方式辦理，由高雄市政府工務局及地政局配合市地重劃期程辦理徵收開闢。
- (四)撥用：本計畫變更內容明細表第九案(瑞西街拓寬道路用地)，其中非屬高雄市政府管有之其他公有土地，由高雄市政府工務局採撥用方式取得並開闢。
- (五)其他：本計畫區西南側臺鐵局管有之國有土地(輕軌維修機廠之交通用地 3.88 公頃)屬跨區回饋之土地，該部分以本計畫變更後可建築土地(圖 7-2-

1 所示抵換輕軌機廠土地)之公告現值總額等值全部抵換，跨區回饋土地並得納入本計畫工業區變更回饋負擔計算。

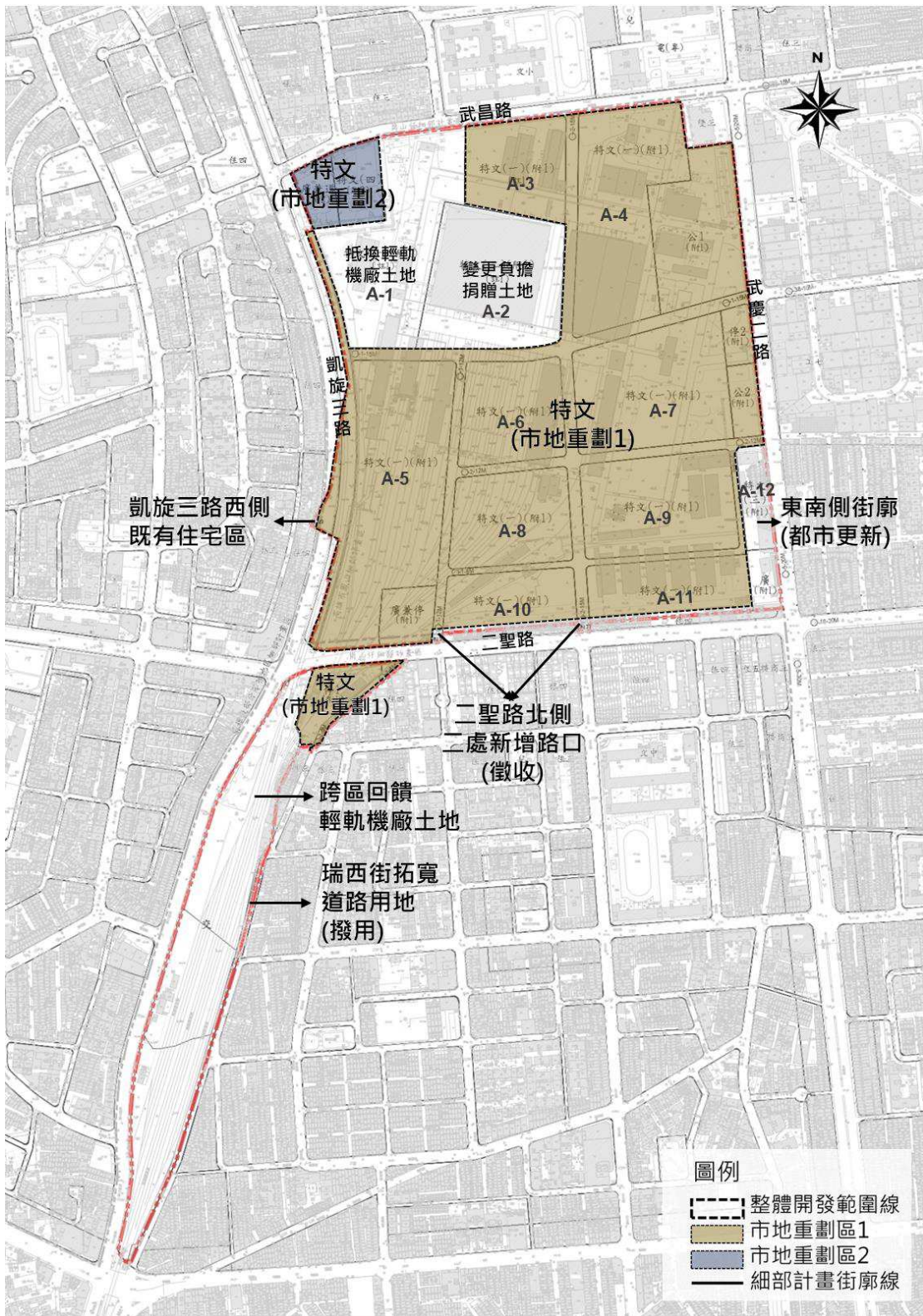


圖 7-2-1 開發方式示意圖

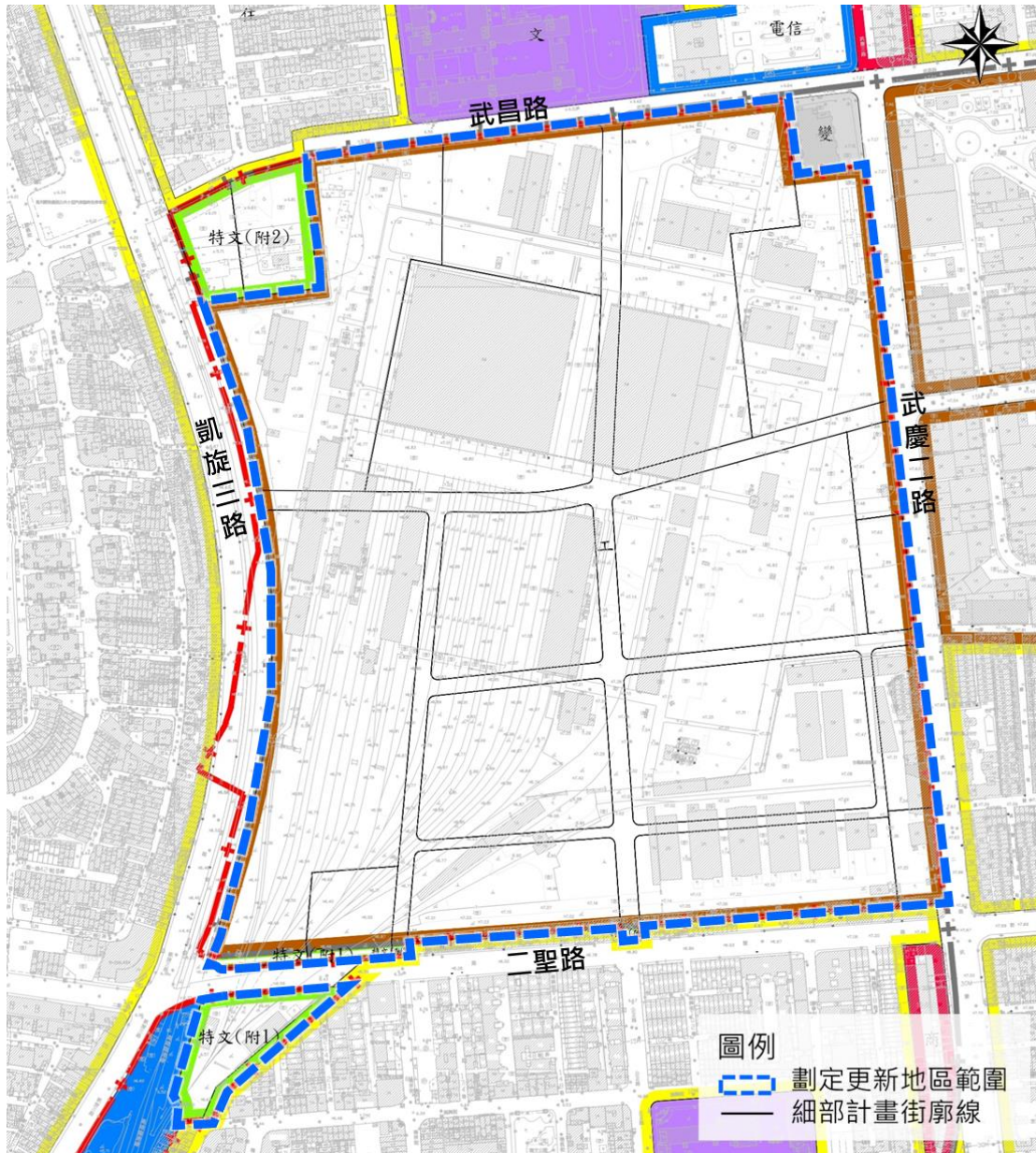


圖 7-2-2 劃定更新地區範圍圖

三、開發期程

本計畫開發期程如表 7-3-1 所示。

表 7-3-1 實施進度及經費說明表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				主辦單位	完成期限 (年)	經費來源
		徵收	撥用	市地重劃	其他			
停車場用地	0.50			✓		高雄市政府	112-116年	市地重劃方式 共同負擔
廣場兼停車場用地	0.06			✓				
道路用地	0.86			✓				
道路用地 (二聖路口)	0.03	✓				高雄市政府	112-113年	市府府編列預算
道路用地 (瑞西街)	0.07		✓			高雄市政府	112-113年	市府府編列預算
交通用地	3.88				✓	高雄市政府	112-113年	臺鐵局以本計畫變更後可建築土地之公告現值總額等值全部抵換，捐贈予高雄市政府

註：1.實際面積應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

2.完成期限以實際辦理進度為準。

附件一、依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更同意文件

簽 於 都市發展局

日期：103年9月23日

主旨：為公告公開展覽「變更原高雄市主要計畫（部分工業區、住宅區、綠地用地及道路用地為商業區、公園用地及道路用地）（配合^{台鐵}高雄機廠遷建）案」及「擬定高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（配合台鐵高雄機廠遷建）案」都市計畫書、圖事宜，簽請 鑒核。

說明：

- 一、依據都市計畫法第15條、第19條、第22條及第27條第1項第4款辦理（附件1）。
- 二、本市八一石化氣爆事件，重創凱旋三路等道路及沿線地區，影響市容景觀及地區商圈活動發展，為掌握重建時效，儘速恢復災區往日榮景，促進災區商業復甦，災區道路復建工程預定今年11月20日^{台鐵}通車。經檢視災區周邊區域及大面積公有土地後，因台鐵高雄機廠（含原高雄市及鳳山都計區）面積約31.5公頃之工業區緊鄰凱旋路，且經行政院102年10月3日同意「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫」，屬^{配合}中央及本市重大建設計畫，其開發亦有助於本市土地活化及提供優質安全生活空間，爰依都市計畫法第27條第1項第4款：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」辦理個案變更。
- 三、另本案採全區整體規劃，分二處計畫區變更主計及擬定細計之方式辦理（另案同步簽辦），並透過配合留設原鐵道紋理、大型優美喬木，而規劃為大型公園用地及銜接輕軌路線、凱旋路，以創造出優質都市生活環境，提供民眾休憩空間，爰依都市計畫法第15條變更主要計畫、第22條擬定細部計畫，劃設公園及道路用地等公共設施。
- 四、檢陳本案計畫書、圖（附件2），擬依都市計畫法第19條規定，



於都市計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應公開展覽30天及舉行說明會，公開展覽及說明會之日期及地點登報周知，並參照相關規定通知土地所有權人，同時請地政主管機關出席說明市地重劃作業相關內容；任何公民或團體得於公開展覽期間提出意見，供都市計畫委員會審議時參考。

擬辦：

- 一、依說明二，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。
- 二、依說明四，計畫書、圖加蓋府印後辦理公開展覽程序，並於公展結束後，請本市都市計畫委員會逕行提會審議。

敬陳

市長

簽 於 都市發展局

日期：103年9月23日

主旨：為公告公開展覽「變更鳳山市都市計畫工業區(工六)為商業區、住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地(配合台鐵高雄機廠遷建)案」及「擬定鳳山市都市計畫(原工六)細部計畫(配合台鐵高雄機廠遷建)案」都市計畫書、圖事宜，簽請 鑒核。

說明：

- 一、依據都市計畫法第15條、第19條、第22條及第27條第1項第4款辦理(附件1)。
- 二、本市八一石化氣爆事件，重創凱旋三路等道路及沿線地區，影響市容景觀及地區商圈活動發展，為掌握重建時效，儘速恢復災區往日榮景，促進災區商業復甦，災區道路復建工程預定今年11月20日完工通車。經檢視災區周邊區域及大面積公有土地後，因台鐵高雄機廠(含原高雄市及鳳山都計區)面積約31.5公頃之工業區緊鄰凱旋路，且經行政院102年10月3日同意「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫」，屬配合中央及本市重大建設計畫，其開發亦有助於本市土地活化及提供優質安全生活空間，爰依都市計畫法第27條第1項第4款：「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」辦理個案變更。
- 三、另本案採全區整體規劃，分二處計畫區變更主計及擬定細計之方式辦理(另案同步簽辦)，並透過留設原鐵道紋理、大型優美喬木，而規劃為大型公園用地及銜接輕軌路線、凱旋路，以創造出優質都市生活環境，提供民眾休憩空間，爰依都市計畫法第15條變更主要計畫、第22條擬定細部計畫，劃設公園、綠地用地及道路用地等公共設施。
- 四、檢陳本案計畫書、圖(附件2)，擬依都市計畫法第19條規定，



於都市計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應公開展覽30天及舉行說明會，公開展覽及說明會之日期及地點登報周知，並參照相關規定通知土地所有權人，同時請地政主管機關出席說明市地重劃作業相關內容；任何公民或團體得於公開展覽期間提出意見，供都市計畫委員會審議時參考。

擬辦：

- 一、依說明二，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。
- 二、依說明四，計畫書、圖加蓋府印後辦理公開展覽程序，並於公展結束後，請本市都市計畫委員會逕行提會審議。

敬陳

市長

附件二、都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表

附件二、都市計畫工業區檢討變更審議規範查核表

審議規範	查核結果	辦理情形說明
一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。		
二、本規範之適用範圍如下：		
(一)依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。 (二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	◎符合	本案係適用(二)為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更，並依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。
三、本規範之辦理程序如下：		
(一)通盤檢討 1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。	--	--
(二)個案變更 1.都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。	◎符合	本案簽准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

審議規範	查核結果	辦理情形說明
四、工業區變更之基本要件如下：		
(一)生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定时，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。	◎ 符合	1.本案現況主要為交通部臺灣鐵路管理局之高雄機廠，包括高雄機廠與高雄材料廠。除了行政大樓提供辦公使用外，主要為大型維修廠房，提供各級列車之車廂檢修。本案並非屬供生產之工廠，亦無工廠登記。 2.本案業已奉行政院核定，高雄機廠並已於 110 年 11 月完成全體人員機具搬遷至屏東潮州作業，續維各級列車之車廂檢修功能。
(二)生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。	◎ 符合	同上。
(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。	◎ 符合	本案以市地重劃方式整體開發。
(四)工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。	◎ 符合	本案非屬開發行為應實施環境影響評估之範疇，無須辦理環境影響評估。
(五)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。	◎ 符合	同上。
五、工業區檢討變更原則如下：		
(一)區位 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。	◎ 符合	本案已奉行政院核定高雄市區鐵路地下化，將高雄機廠將遷建至屏東潮州，又鄰近石化氣爆地區，急需重建以提供公共設施及建設，帶動地區發展，且計畫區西側為捷運輕軌場站，都市發展結構已產生改變，故予以檢討變更。
(二)總量管制 1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。 2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。	◎ 符合	本案係變更為特定文化休閒專用區，並供類商業、類住宅使用為主，符合住宅區、商業區檢討基準之規定。

審議規範	查核結果	辦理情形說明
(三)編定工業區之檢討 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。	◎ 符合	本案非依獎勵投資條例或促進產業升級條例所編定為工業區。
六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：	--	本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，無須簽定協議書。
(一)變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，並應符合下列規定： 1.變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。 2.前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。	◎ 符合	本案變更工業區部分依規定應捐贈之面積分為四類型： 1.類型 1：應捐贈土地面積為 12.15 公頃(占該區面積 40.5%，不含非工業區變更部分)，實際劃設公共設施 7.14 公頃、捐贈可建築土地 2.65 公頃及跨區回饋交通用地 3.88 公頃，符合規範規定。 2.類型 2：應捐贈土地面積為 0.29 公頃(占該區面積 40.5%)，實際劃設公共設施 0.29 公頃，符合規範規定。 3.類型 3：屬回復原分區，免依規範規定辦理回饋。 4.類型 4：應捐贈土地面積為 0.26 公頃(占該區面積 37%)，實際劃設公共設施 0.26 公頃，符合規範規定。 本案變更工業區部分實際劃設公共設施用地面積為 11.68 公頃(含跨區回饋交通用地，占變更工業區部分面積 37%)，符合規範規定。
(二)前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。	◎ 符合	已納入本案細部計畫土地使用管制要點規定。
(三)變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣	◎ 符合	1.本案已併同擬定細部計畫。 2.本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，重劃範圍內公共設施用地之開發及維護，均由高雄市政府辦

審議規範	查核結果	辦理情形說明
(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。		理；另廣場用地非屬重劃範圍，將由都市更新實施者負責開闢。
(四)工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。	◎符合	本案依市地重劃相關規定辦理，重劃負擔區內必要公共設施用地之建設費及樁位測定費。
(五)細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。	--	本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，無須簽定協議書。
七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。		
工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積） 工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。 工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。	◎符合	1.本計畫於變更高雄市鳳山都計工業區部分，擬定細部計畫共劃設11.02公頃之公共設施用地，依本條規定所核算工業區變更後容積率為326.98%；變更原高雄市都計工業區部分，擬定細部計畫共劃設0.29公頃之公共設施用地，核算工業區變更後容積率為507.14%。 2.本計畫區毗鄰原高雄市之住宅區(住4、住3)容積率為300%、240%、商業區(商3)容積率為490%，鳳山都計區之住宅區容積率為240%、商業區為420%。 3.本計畫針對變更高雄市鳳山都計工業區為特文區部分，包括供類住宅及類商業使用，容積率訂為300%，符合規範規定；針對變更原高雄市都計工業區為特文區部分，係供類商業使用，容積率訂為450%，符合規範規定。
八、工業區變更之開發方式如下：		
(一)捐贈土地 1.以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2.前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，	--	本案已劃足規範規定所需劃設之公共設施用地及可建築土地。

審議規範	查核結果	辦理情形說明
並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積 3.直轄市、縣（市）政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。		
(二)自辦市地重劃 申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	--	本案擬由高雄市政府辦理市地重劃開發。
九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。	◎符合	本案捐贈之可建築土地為完整可供建築土地，並已於計畫圖標示。
計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。	◎符合	1.本案業依規範規定推算計畫人口。 2.本案依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，檢討劃設所需設置之公共設施用地面積，符合規範標準。
計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	◎符合	本計畫範圍緊鄰輕軌 C35 站、C36 站，符合高雄市推動大眾運輸導向政策，因應推動大眾運輸系統，本計畫類商業使用部分以停車需求內部化之原則，另本區公園用地亦得規劃停車空間或依多目標規定作停車場使用(本案共規劃 1.20 公頃)。
變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。	--	--

審議規範	查核結果	辦理情形說明
十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	--	--
十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：		
(一)土地使用變更同意書(並註明擬變更用途)。 (二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。 (三)未來之開發使用計畫。 (四)工廠登記證明文件。 (五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 (六)土壤及地下水污染評估調查資料。 未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。	--	本案擬由高雄市政府辦理變更及市地重劃開發。
十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：		
(一)政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。	--	擬由高雄市政府辦理市地重劃開發，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部份之規定。
(二)屬配合國家重大建設，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。	--	--
(三)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。	--	--
(四)變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。	--	--

附件三、高雄市政府地政局市地重劃負擔評估

檔 號：
保存年限：

高雄市政府地政局 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號7樓
承辦單位：土地開發處(分配科)
承辦人：陳信瑜
電話：07-3368333分機2604
傳真：07-3314862
電子信箱：hy7621@kcg.gov.tw

受文者：交通部臺灣鐵路管理局

發文日期：中華民國111年1月24日
發文字號：高市地政發字第11130178900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(43336163_11130178900A0C_ATTCH5.pdf)

主旨：檢送高雄機廠都市計畫變更案重劃負擔評估資料1份，請
查照。

說明：依據市府111年1月11日高市府都發審字第11130187900號
函辦理(正本諒達)。

正本：交通部臺灣鐵路管理局
副本：本局土地開發處(分配科)



111/02/08



G21110003316 111/01/24

台鐵高雄機廠案

1. 重劃區總面積：25.64 公頃
2. 公共設施面積：7.38 公頃 （公共設施負擔比率：28.78%）
3. 預估重劃總費用：2,257,389,928 元
4. 預估重劃後平均地價：108,900 元/平方公尺（360,000 元/坪）
5. 重劃費用負擔比率：

$$\frac{2,257,389,928}{108,900 \times 256,436.54} \times 100\% = 8.08\%$$

6. 重劃負擔比率：

公共設施負擔比率 + 重劃費用負擔比率

$$= 28.78\% + 8.08\% = 36.86\%$$

公共設施用地約：7.38 公頃

台鐵可配回土地約：16.19 公頃

附件四、土地清冊

土地清冊

編號	行政區	地段	地號	使用面積 (m ²)	所有權人	管理單位	使用分區	備註
1	鳳山區	新甲段	1351	297, 221	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
2	鳳山區	新甲段	1351-14	5, 120	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
3	鳳山區	新甲段	131-31	55	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
4	苓雅區	福東段	3012	20	中華民國	高雄市政府工務局	綠地	
5	苓雅區	福東段	3013	1, 055	中華民國	高雄市政府工務局	綠地	
6	苓雅區	福東段	3020	346	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	乙種工業區	
7	苓雅區	福東段	3018	989	公私共有	中華民國(財政部國 有財產署)	乙種工業區	
8	苓雅區	福東段	3014	1, 275	私有		乙種工業區	
9	苓雅區	福東段	3014-1	244	私有		乙種工業區	
10	苓雅區	福東段	3014-2	244	私有		乙種工業區	
11	苓雅區	福東段	3014-3	245	私有		乙種工業區	
12	苓雅區	福東段	3014-4	244	私有		乙種工業區	
13	苓雅區	福東段	3014-5	245	私有		乙種工業區	
14	苓雅區	福東段	3015	880	私有		乙種工業區	
15	苓雅區	福東段	3016	1, 046	私有		乙種工業區	
16	苓雅區	福東段	3017	1, 375	私有		乙種工業區	
17	鳳山區	新甲段	131-1	91	私有		乙種工業區	
18	鳳山區	新甲段	131-9	210	私有		乙種工業區	
19	鳳山區	新甲段	131-10	652	私有		乙種工業區	
20	鳳山區	新甲段	131-13	88	私有		乙種工業區	
21	鳳山區	新甲段	131-14	162	私有		乙種工業區	
22	鳳山區	新甲段	131-16	39	私有		乙種工業區	
23	鳳山區	新甲段	131-17	33	私有		乙種工業區	
24	鳳山區	新甲段	131-18	34	私有		乙種工業區	
25	鳳山區	新甲段	131-19	34	私有		乙種工業區	
26	鳳山區	新甲段	131-20	34	私有		乙種工業區	
27	鳳山區	新甲段	131-21	34	私有		乙種工業區	
28	鳳山區	新甲段	131-22	47	私有		乙種工業區	
29	鳳山區	新甲段	131-23	61	私有		乙種工業區	
30	鳳山區	新甲段	131-24	60	私有		乙種工業區	
31	鳳山區	新甲段	131-25	57	私有		乙種工業區	
32	鳳山區	新甲段	131-26	53	私有		乙種工業區	
33	鳳山區	新甲段	131-27	50	私有		乙種工業區	

編號	行政區	地段	地號	使用面積 (m ²)	所有權人	管理單位	使用分區	備註
34	鳳山區	新甲段	131-28	47	私有		乙種工業區	
35	鳳山區	新甲段	131-29	44	私有		乙種工業區	
36	鳳山區	新甲段	131-30	189	私有		乙種工業區	
37	鳳山區	新甲段	131-46	129	私有		乙種工業區	
38	鳳山區	新甲段	131-50	94	私有		乙種工業區	
39	鳳山區	新甲段	104-1	537	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
40	鳳山區	新甲段	104-2	1	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
41	鳳山區	新甲段	115-2	910	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
42	鳳山區	新甲段	115-4	455	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
43	鳳山區	新甲段	115-7	14	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
44	鳳山區	新甲段	1351-3	220	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
45	鳳山區	新甲段	1351-4	34	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	乙種工業區	
46	鳳山區	新甲段	115	651	中華民國	高雄市政府工務局	乙種工業區	
47	鳳山區	新甲段	115-3	785	中華民國	高雄市政府工務局	乙種工業區	
48	鳳山區	新甲段	115-12	44	中華民國	高雄市政府工務局	乙種工業區	
49	鳳山區	新甲段	115-10	29	私有		第四種住宅區	
50	鳳山區	新甲段	115-11	45	私有		第四種住宅區	
51	鳳山區	新甲段	115-6	1	私有		第四種住宅區	
52	前鎮區	瑞隆段一小段	661	18	中華民國	高雄市政府工務局	綠地	
53	前鎮區	瑞隆段一小段	660	392	中華民國	高雄市政府工務局	綠地	
54	前鎮區	瑞隆段一小段	659	685	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	綠地	
55	前鎮區	瑞隆段一小段	660-1	39	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	第四種住宅區	
56	前鎮區	瑞隆段一小段	659-1	86	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	第四種住宅區	
57	前鎮區	瑞隆段一小段	644	25	私有		第四種住宅區	
58	前鎮區	瑞隆段一小段	1-34	30	私有		第四種住宅區	
59	前鎮區	瑞隆段一小段	643	60	私有		第四種住宅區	
60	前鎮區	瑞隆段一小段	600	72	私有		第四種住宅區	
61	前鎮區	瑞隆段一小段	600-1	72	私有		第四種住宅區	
62	前鎮區	瑞隆段一小段	1-25	66	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	第四種住宅區	
63	前鎮區	瑞隆段一小段	656-2	5,179	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	

編號	行政區	地段	地號	使用面積 (m ²)	所有權人	管理單位	使用分區	備註
64	前鎮區	瑞隆段一小段	656	1,297	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	第四種住宅區	
65	前鎮區	瑞隆段一小段	657	3	中華民國	高雄市政府地政局	交通用地	
66	前鎮區	瑞隆段一小段	670	18	中華民國	高雄市政府工務局	第四種住宅區	部分使用
67	前鎮區	光華段	4	12,350	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
68	前鎮區	光華段	9	11,046	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
69	前鎮區	光華段	10	7,370	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
70	前鎮區	光華段	11	6,025	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
71	前鎮區	光華段	11-1	375	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
72	前鎮區	光華段	1	931	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
73	苓雅區	林聖	1218-3	260	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
74	苓雅區	林聖	1218-4	104	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
75	前鎮區	瑞隆段一小段	665	161	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	交通用地	輕軌抵換土地
76	前鎮區	瑞隆段一小段	666	273	中華民國	高雄市政府工務局	交通用地	部分使用 瑞西街變更
77	前鎮區	瑞隆段一小段	671-3	6	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	交通用地	部分使用 瑞西街變更
78	前鎮區	瑞隆段一小段	935	281	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	交通用地	部分使用 瑞西街變更
79	前鎮區	瑞隆段四小段	1484	137	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署	交通用地	部分使用 瑞西街變更

都市計畫技師圖記頁

有關交通部臺灣鐵路管理局委辦之變更原高雄市主要計畫(部分住宅區、工業區、綠地用地及交通用地為住宅區、特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：蔣於佑	技師執業執照證號：技執字第 007959 號
技師公會名稱：台北市都市計畫技師公會	公會會員證號：北都計字第 0160 號
技師執業機構名稱：中興工程顧問股份有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____