

擬定高雄市南星計畫區（配合南 星自由貿易港區）細部計畫書

高雄市政府

中華民國 102 年 06 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	擬定高雄市南星計畫區（配合南星自由貿易港區）細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條、第22條
擬定都市計畫機關	高雄市政府
申請擬定都市計畫機關	臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司
本案公開展覽起訖日期	自民國 100 年 12 月 30 日起至民國 101 年 02 月 08 日止 （刊登 100 年 12 月 30 日中華日報、101 年 01 月 04 日台灣時報）
本案舉辦說明會日期	民國 101 年 01 月 17 日（小港區大林蒲地區康樂活動中心）
人民團體對本案之反映意見	詳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	高雄市都市計畫委員會 101 年 08 月 16 日第 20 次、101 年 09 月 20 日第 21 次會議決議：「修正通過」。

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫位置與範圍.....	3
參、上位及相關計畫.....	4
肆、實質發展現況.....	13
伍、整體規劃構想.....	19
陸、實質計畫.....	24
柒、事業及財務計畫.....	45
捌、其他.....	47

附件 1：高雄市都市計畫委員會 101 年 08 月 16 日第 20 次會議記錄。

附件 2：高雄市都市計畫委員會 101 年 09 月 20 日第 21 次會議記錄。

圖 目 錄

圖2-1	本計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖3-1	擴大及變更高雄市主要計畫大林蒲農業區、保護區、公園用地、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地為特定倉儲轉運專用區、住宅區、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地（配合紅毛港遷村及南星計畫）計畫示意圖.....	5
圖3-2	擴大及變更高雄市主要計畫（紅毛港地區配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫）示意圖.....	5
圖3-3	擴大及變更高雄市主要計畫（配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫填築用地）示意圖.....	7
圖3-4	變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場用地（貨櫃停車場）為特定倉儲轉運專用區、綠地用地及停車場兼廣場用地（配合南星自由貿易港區）示意圖.....	9
圖3-5	變更高雄市都市計畫大林蒲地區細部計畫（第三次通盤檢討）案示意圖.....	10
圖3-6	擬定高雄市南星計畫地區細部計畫（配合遊艇專區設置）案（第一階段）示意圖（草案）.....	11
圖3-7	南星土地開發計畫示意圖.....	12
圖4-1	計畫區現況照片示意圖.....	14
圖4-2	計畫區土地使用現況示意圖.....	15
圖4-3	計畫區鄰近道路系統現況示意圖.....	16
圖4-4	計畫範圍土地權屬分布示意圖.....	18
圖5-1	規劃構想示意圖.....	21
圖5-2	南星自由貿易港區模擬配置示意圖.....	23

圖6-1	擬定細部計畫內容示意圖.....	26
圖6-2	集中留設開放空間位置示意圖.....	27
圖6-3	開放空間系統示意圖.....	29
圖6-4	區內道路系統示意圖.....	31
圖6-5	區內動線規劃示意圖.....	32
圖6-6	區外動線系統示意圖.....	33
圖6-7	停車場兼廣場用地停車空間配置示意圖.....	34
圖6-8	都市防災系統示意圖.....	37
圖6-9	高雄港緊急應變組織架構圖.....	38

表 目 錄

表3-1	土地使用計畫面積分配表.....	8
表4-1	計畫範圍土地權屬面積分配表.....	17
表6-1	擬定細部計畫土地使用面積表.....	25
表6-2	公共設施及開放空間變更前後面積對照表.....	28
表6-3	區內道路系統功能定位說明表.....	30
表6-4	高雄港務分公司港區各類災害應變主協辦單位列表.....	40
表6-5	各類型災害中央與高雄市防救災業務各主管機關分工表.....	41
表7-1	開發事業計畫進度表.....	45
表7-2	事業及財務計畫表.....	46

壹、計畫緣起

一、前言

高雄市擁有海空雙港優越條件，同時也是南台灣產業發展重鎮，加上本市之加工出口區與小港航空特倉區等皆毗鄰國際海空雙港，成為自由貿易港區發展實體要件，為延續此發展優勢，近年來高雄市政府一直致力於交通系統整合改善、土地使用區位調整與整體產業發展定位等相關議題之研究，期盼能透過各項計畫之推動，在發展全球運籌管理營運模式之架構下，提昇高雄市整體發展。

鑑於 ECFA 簽訂後，我國機場、港口之營運量將隨兩岸貨運流通而激增，且可能吸引國外大型企業或物流業來台投資，高雄港為因應港口營運量之增加及進出口產業、物流相關業者之投資，高雄港區之腹地勢將擴展，且近期高雄港務局屢接獲廠商詢問租賃港區土地經營事宜，惟高雄港目前並無多餘土地可提供使用，無法招徠新業者進駐營運，以行政院「高雄海空經貿城整體發展綱要計畫」之分區發展計畫所述，高雄南區應以海港為主，空港為輔，建設洲際貨櫃中心、聯外道路，發展海空港自由貿易港區，引進運籌增值等港埠關聯產業，高雄海空經貿城舊港區及其關聯性產業發展，計有下列 5 項發展計畫：1. 金屬關聯性產業發展計畫 2. 石化關聯性產業發展計畫 3. 自由貿易港區及產業專區發展計畫 4. 大南星填海造陸發展計畫 5. 區域路網發展計畫。

前述自由貿易港區及產業專區發展計畫，高雄港洲際貨櫃中心預期 102 年完成 4 座碼頭、後線土地及已填海完成之南星計畫區申設自由貿易港區為應擬定之計畫，行政院經濟建設委員會並於 99 年 04 月 14 日召開之「高雄海空經貿城整體發展綱要計畫」工作會議決議「南星計畫自由貿易港區計畫」列為執行計畫之一項。

另南星計畫起於民國 85 年至 89 年間陸續完成大林蒲填海計畫近程與中程計畫，其主要計畫業已於 94 年 02 月 23 日高市府都二字第

0940009023 號函公告實施，後因應高雄港第六貨櫃中心（高雄港洲際貨櫃中心第一期計畫）99 年已完成 2 席貨櫃碼頭，及預定 102 年底前完成全部 4 席貨櫃碼頭並全面營運，將南星自由貿易港區完整土地作為後線。

因此高雄市政府並於 98 年 12 月 30 日、99 年 02 月 09 日、99 年 03 月 02 日邀集港務局及市府相關單位召開「南星計畫自由貿易港區開發主體可行性會議」，以貨櫃停車場用地以北至大林蒲發電廠之溫排水口處之土地，共約 105.55 公頃土地規劃為自由貿易港區，並以 100 年 07 月 25 日行政院核定之「南星土地開發計畫」作為主要規劃設置藍圖。

爰此，為期使南星計畫土地開發完成後能落實主要計畫之指導原則、因應港區產業發展與招商需求、擴大發揮自由貿易港區效應及確保該地區之土地資源合理有效利用等目標，乃依循主要計畫內容擬定本案之細部計畫作業，以利後續南星計畫土地開發及自由貿易港區招商營運事宜。

二、法令依據

本次擬定「高雄市南星計畫區（配合南星自由貿易港區）細部計畫」係依「變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場用地（貨櫃停車場）為特定倉儲轉運專用區及綠地用地案」辦理，為配合南星自由貿易港區計畫所規劃設置之物流倉儲專區、儲轉基地及綠能產業加工製造需求，爰依都市計畫法第 17 條暨第 22 條擬定本案細部計畫內容。

貳、計畫位置與範圍

本計畫係位於高雄市西南側小港區之南星計畫區，配合高雄港務局南星自由貿易港區土地開發計畫，規劃範圍北至大林蒲發電廠之溫排水口，東側緊鄰南星路，西至南星計畫填築完成之海埔新生地，南以停車場用地與倉儲區為界延伸至南星路，計畫面積為 105.55 公頃，本案計畫位置與範圍如圖 2-1 所示。

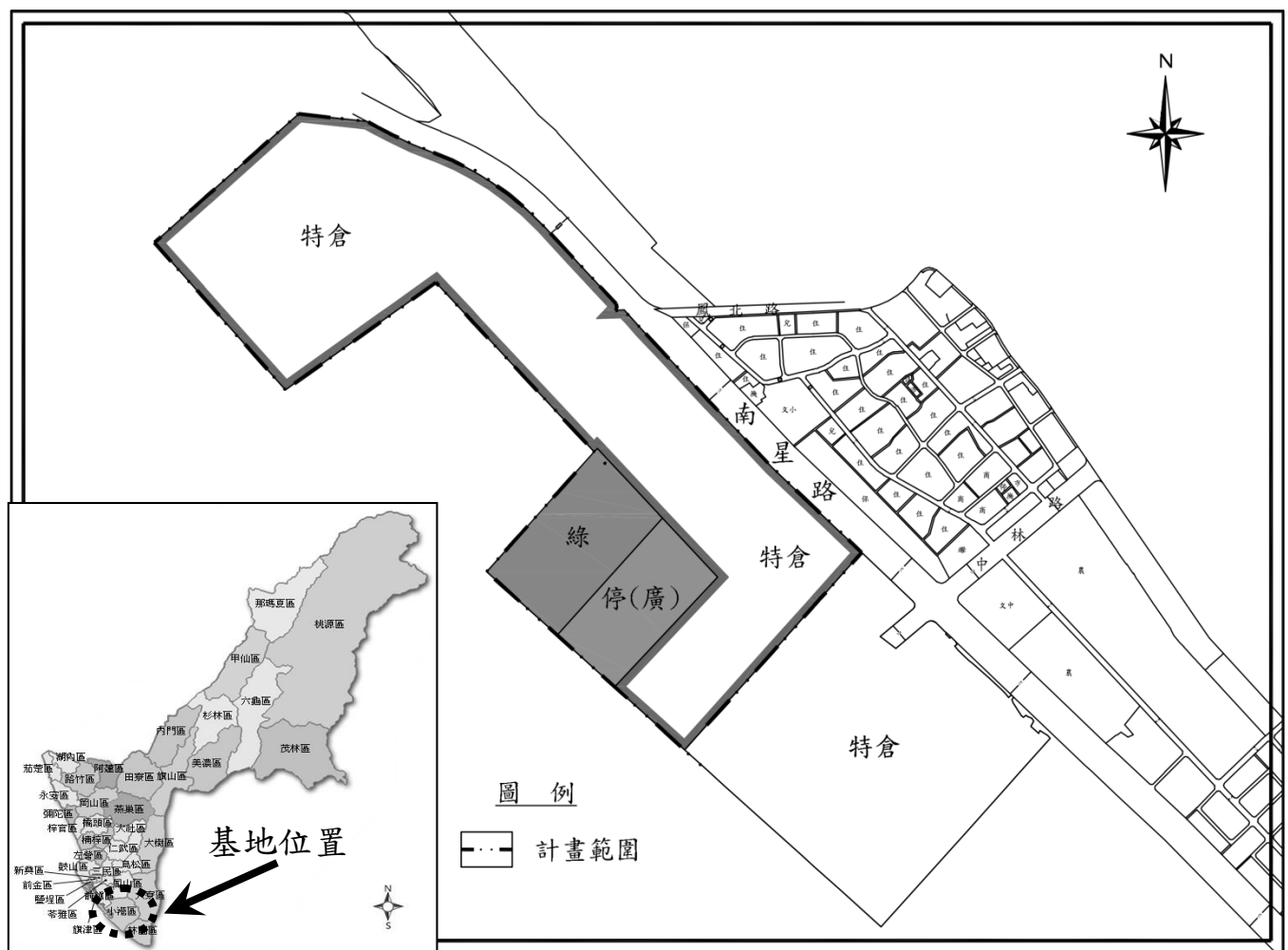


圖 2-1 本計畫位置與範圍示意圖

參、上位及相關計畫

一、高雄市主要計畫

現行之高雄市主要計畫，係以民國 85 年完成之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」為執行依據。而主要計畫對本案計畫範圍內主要之規劃構想為：大林蒲外海新生地，部份可考慮設置為工業區容納市區內之工業集中設置或作為其他產業使用。

二、擴大及變更高雄市主要計畫大林蒲農業區、保護區、公園用地、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地為特定倉儲轉運專用區、住宅區、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地（配合紅毛港遷村及南星計畫）

本計畫位於高雄市西南側，計畫範圍西至南星計畫填築完成之海埔新生地；東至沿海四路西側之 60 米綠地西界；北至大林蒲發電廠之溫排水口；南至鳳鼻頭漁港北側，總面積約 224.71 公頃，涵蓋台電大林蒲火力發電廠與大林蒲聚落外海，南星計畫近程計畫第一期工程與中程計畫第二工區南區填築完成之新生地，以及大林蒲農業區、保護區、鳳林國中、大林蒲植物公園等，相關計畫內容如圖 3-1 所示。

三、擴大及變更高雄市主要計畫（紅毛港地區配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫）

本計畫範圍北至高雄港二港口南側岸線；南則至現行大林蒲地區都市計畫北側之部分特定倉儲轉運專用區及綠地用地內；東以現有岸線為東界；西至現有台電公司大林儲煤場西側，計畫面積為 144.23 公頃，相關計畫內容如圖 3-2 所示。

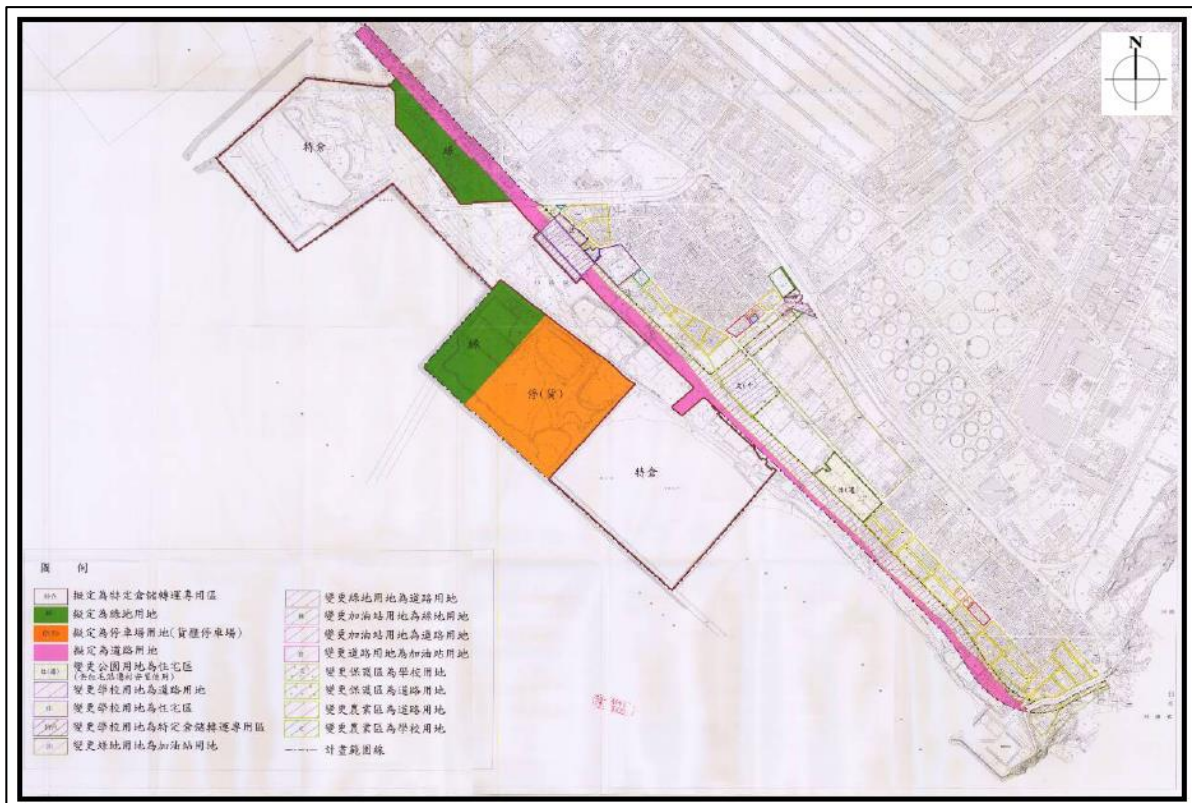


圖 3-1 擴大及變更高雄市主要計畫大林蒲農業區、保護區、公園用地、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地為特定倉儲轉運專用區、住宅區、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地（配合紅毛港遷村及南星計畫）計畫示意圖

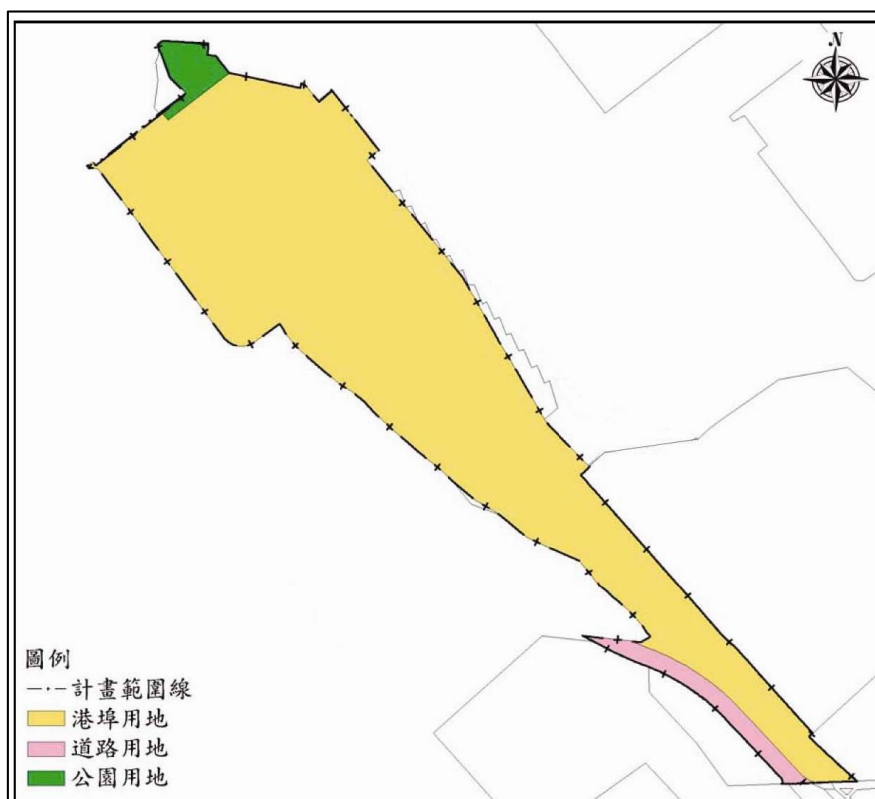


圖 3-2 擴大及變更高雄市主要計畫（紅毛港地區配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫）示意圖

四、擴大及變更高雄市主要計畫（配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫填築用地）

本案位於高雄市小港區，臨接高雄港第二港口、大林火力發電廠及台電南部燃煤儲運中心，屬「高雄港洲際貨櫃中心計畫」第一期工程計畫範圍，第一期業經行政院於 93 年 12 月 3 日核定辦理工程施設，並辦理都市計畫變更作業，惟因部分範圍係屬海域，故高雄市政府於 96 年 12 月 13 日發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（紅毛港地區配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫）案」中僅就陸域部分辦理都市計畫擴大及變更，即第一期工程計畫分為二階段辦理，第一階段主要為陸域納編都市計畫；第二階段主要為海域填築用地納編都市計畫。

本案之整體規劃構想係依循「高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫（第二次修正計畫）」，調整計畫道路並變更第一階段範圍都市計畫土地使用分區，其計畫範圍為延續第二階段道路規劃設計之延伸至現況大林儲煤場；於第二階段海域填築用地納編都市計畫，其計畫範圍由高雄港第 111 號煤輪碼頭延伸至大林火力發電廠北側，計畫範圍總面積為 142.21 公頃，相關計畫內容如圖 3-3 所示

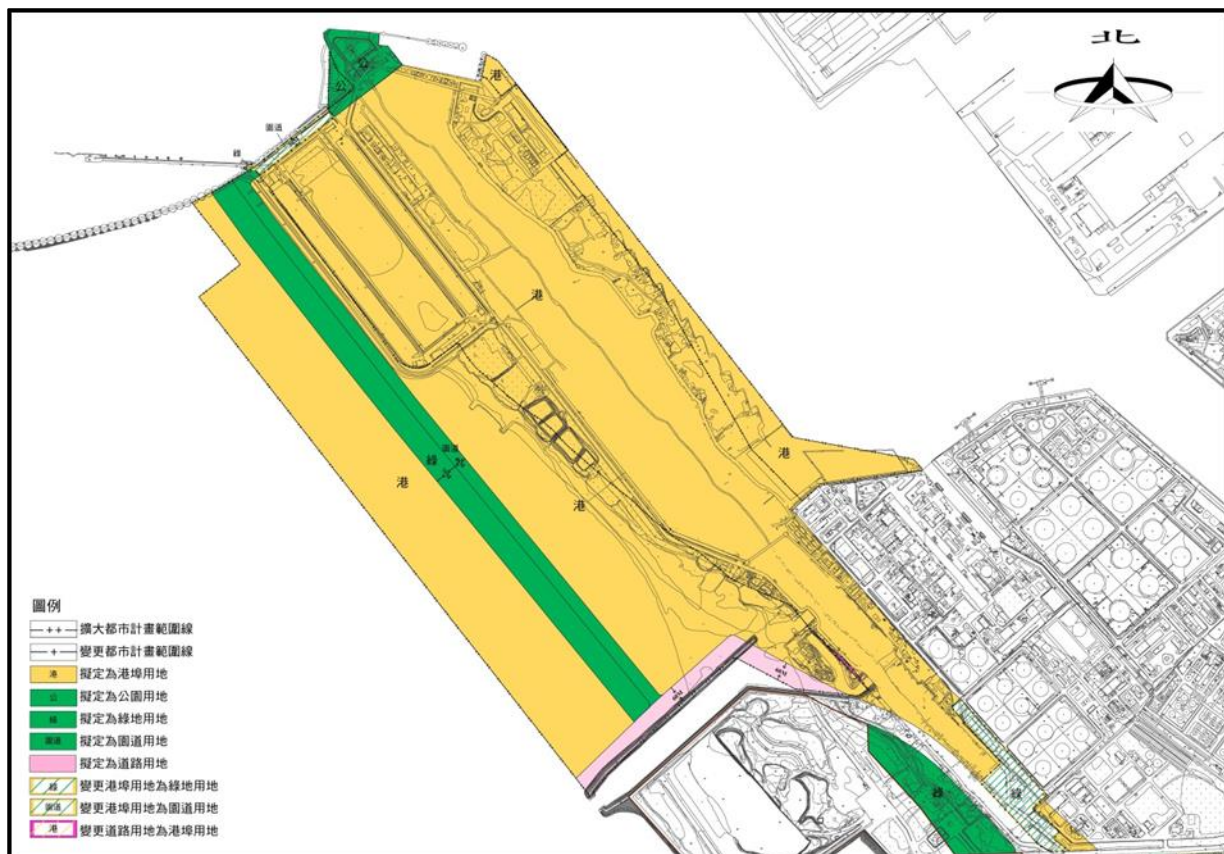


圖 3-3 擴大及變更高雄市主要計畫（配合高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫填築用地）示意圖

五、變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場用地（貨櫃停車場）為特定倉儲轉運專用區、綠地用地及停車場兼廣場用地（配合南星自由貿易港區）

本案係屬高雄市主要計畫南星計畫區之個案變更案件，計畫面積共計 105.55 公頃，主要目的為配合「南星計畫自由貿易港區計畫」重新規劃與配置區內土地使用型態，以個案變更之方式將區內部分之綠地用地與停車場用地舊址調整變更為特定倉儲轉運區、綠地及停車場兼廣場用地，以因應港區產業發展與招商需求，擴大發揮自由貿易港區效應，其相關計畫內容如表 3-1、圖 3-4 所示：

表 3-1 土地使用計畫面積分配表

	計畫面積（公頃）	百分比（％）
特定倉儲轉運專用區	86.60	82.05
綠地	10.56	10.00
停車場兼廣場用地	8.39	7.95
合計	105.55	100.00

資料來源：變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場用地（貨櫃停車場）為特定倉儲轉運專用區、綠地用地及停車場兼廣場用地（配合南星自由貿易港區）案。

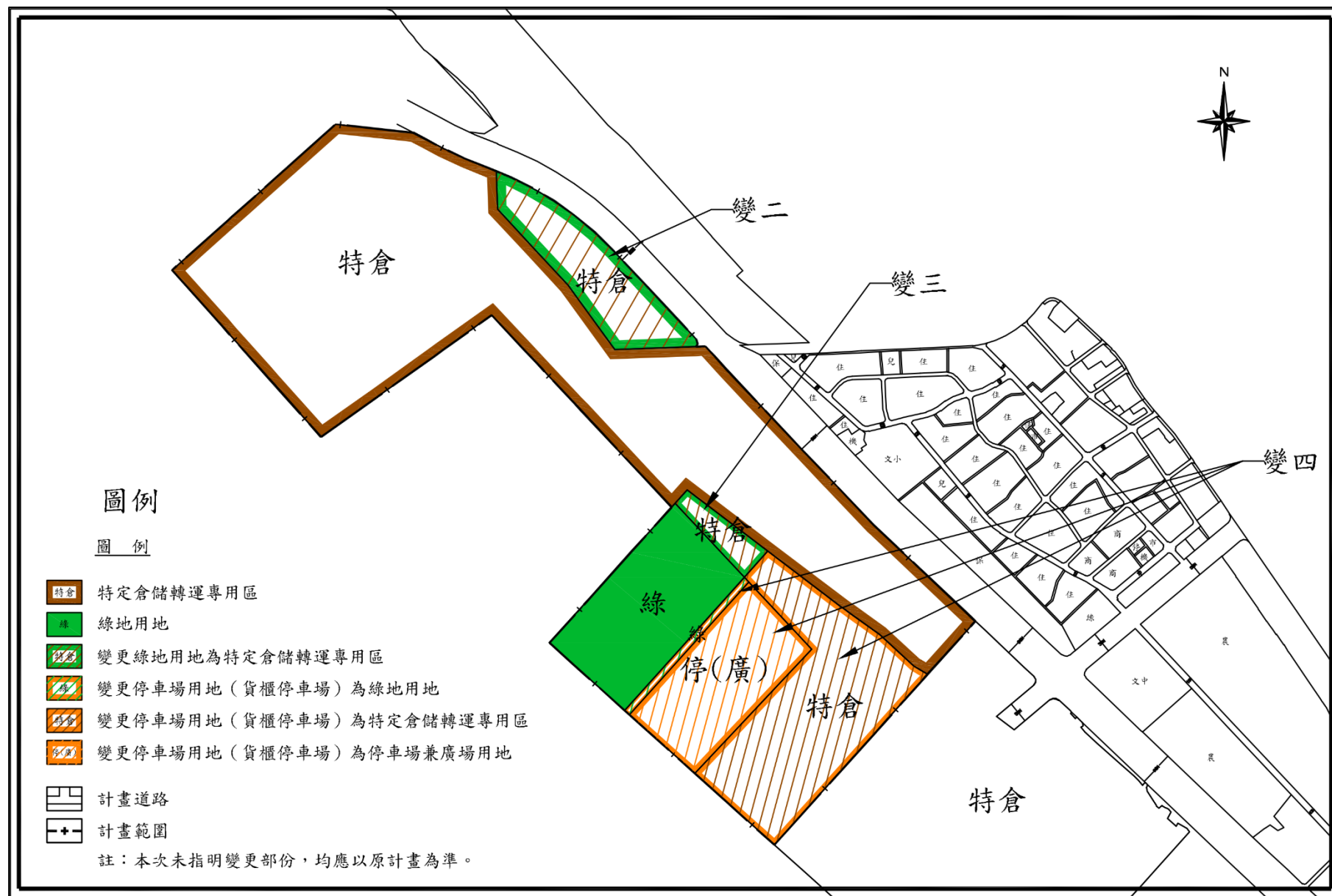


圖 3-4 變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場用地（貨櫃停車場）為特定倉儲轉運專用區、綠地用地及停車場兼廣場用地（配合南星自由貿易港區）示意圖

六、大林蒲地區細部計畫（第三次通盤檢討）

大林蒲地區都市計畫於民國 63 年擬定完成並公告實施，並於 96 年完成第三次通盤檢討。大林蒲地區細部計畫範圍北至鳳北路，南至高雄縣交界，東以沿海四路與臨海工業區相鄰，西至沿海地區，面積約 140 公頃。配合 94 年 2 月 23 日公告實施之「擴大及變更高雄市主要計畫大林蒲農業區、保護區、公園用地、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地為特定倉儲轉運專用區、住宅區、學校用地、綠地用地、道路用地及加油站用地（配合紅毛港遷村及南星計畫）案」，將上開都市計畫案中擬定都市計畫部份之道路用地納入範圍內，如圖 3-5 所示，此次通盤檢討面積約 155 公頃。

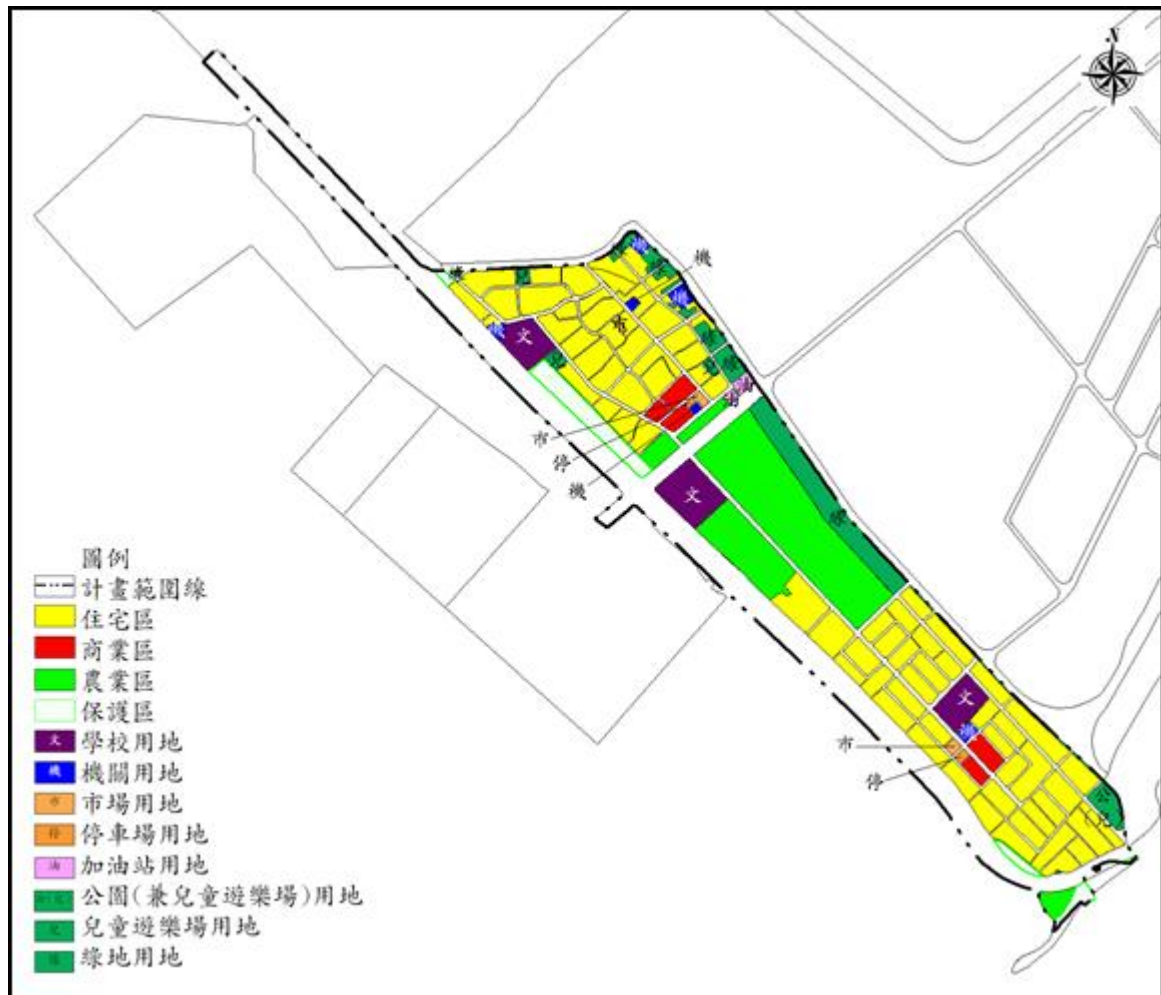


圖 3-5 變更高雄市都市計畫大林蒲地區細部計畫（第三次通盤檢討）案示意圖

七、擬定高雄市南星計畫地區細部計畫（配合遊艇專區設置）案（第一階段）（草案）

因應未來遊艇大型化發展的趨勢，目前南部地區遊艇廠商因巨型遊艇製造亟需大型廠房建造空間，並應具備臨水線環境條件，以克服遊艇建造完成後下水測試的陸運運送問題。爰此，高雄市政府為提供遊艇產業最佳投資環境並創造就業機會，擬配合愛台 12 建設之「高雄港市再造計畫方案」及「高雄海空經貿城整體發展綱要計畫」，於高雄市南星計畫區海埔新生地，即本計畫區東南側規劃遊艇產業專區。

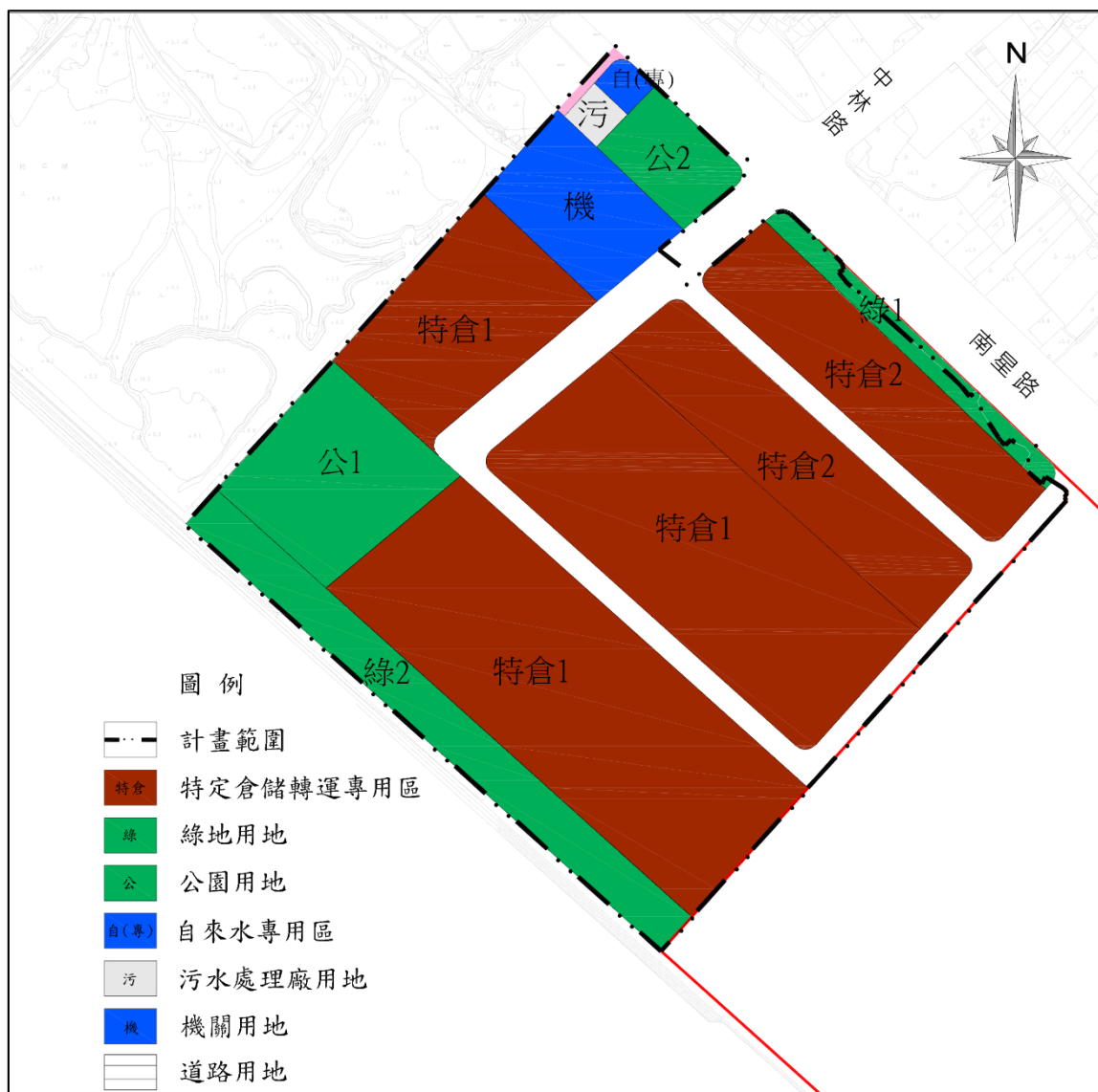


圖 3-6 擬定高雄市南星計畫地區細部計畫（配合遊艇專區設置）案（第一階段）示意圖（草案）

八、南星土地開發計畫

南星自由貿易港區計畫面積共計 107.17 公頃，依其現行都市計畫範圍內之土地使用，區分為特定倉儲轉運專用區面積約 64.95 公頃、停車場用地（貨櫃停車場）面積約 24.10 公頃、綠地用地面積約 18.12 公頃；高雄港務局為開闢自由貿易港區公共基礎建設工程，特編列 25 億 7,336 萬元費用，工程項目囊括：連絡橋工程、基礎設施工程、公共設施工程、附屬建築物及設施、地盤改良工程，預定劃設為 7 個自由貿易港區基地區塊及綠能產業區，作為高雄港務局提供予民間業者投資興建自由貿易港區產業使用，如圖 3-7 所示。

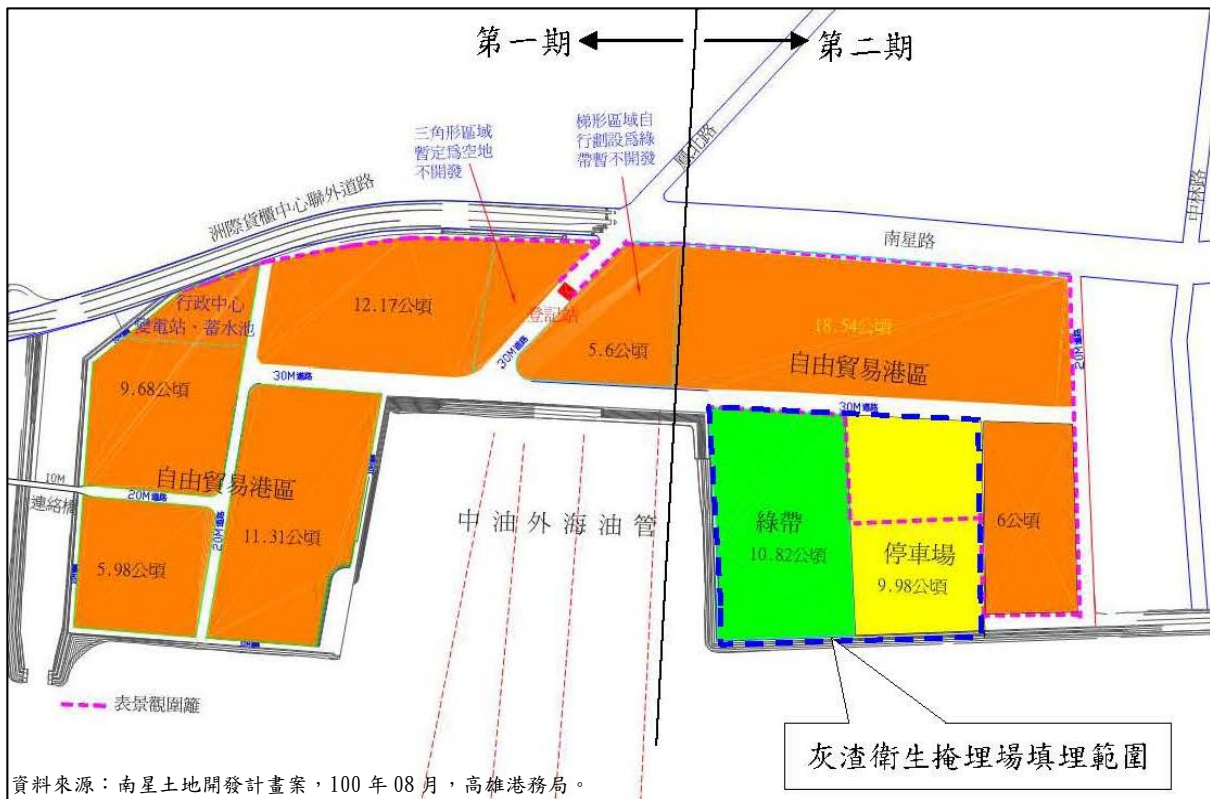


圖 3-7 南星土地開發計畫示意圖

肆、實質發展現況

一、土地使用現況

本計畫範圍東側為台電、中油等國營事業用地及大林蒲聚落，南側為南星計畫遊艇專用區，其餘雙面環海，面積總計 105.55 公頃。目前多作為空地，僅小部份土地作簡易綠化，並設有雕塑(紀念碑)、植栽、鋪面、欄杆等景觀設施，以及供內部車輛進出使用之環場道路等，另東北側有一臨時建築供大林蒲填海計畫管理中心使用。

範圍內之土地使用分區為綠地、特定倉儲轉運專用區、停車場，目前現況多為閒置堆放砂石及水泥土塊使用，經詢問高雄市環保局後表示，該土地因屬填海造陸故堆放砂石及水泥土塊，作為長期壓實回填土方作用。基地內現況使用情形，請詳圖 4-1 及圖 4-2 所示。

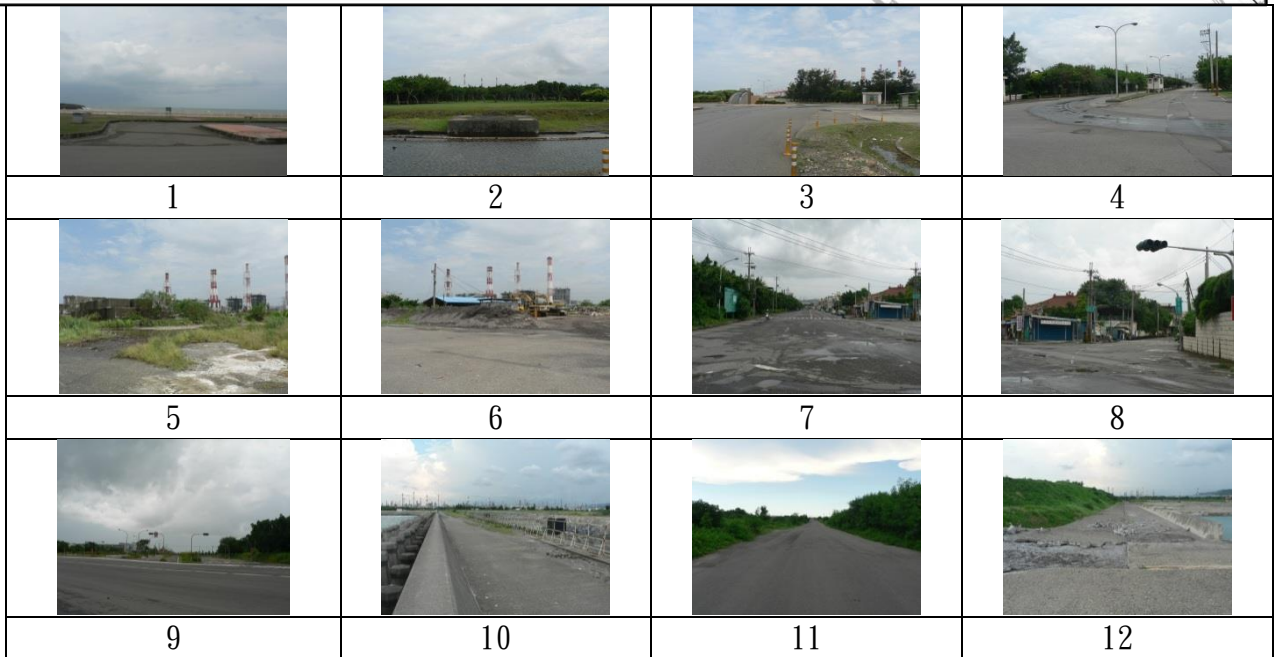
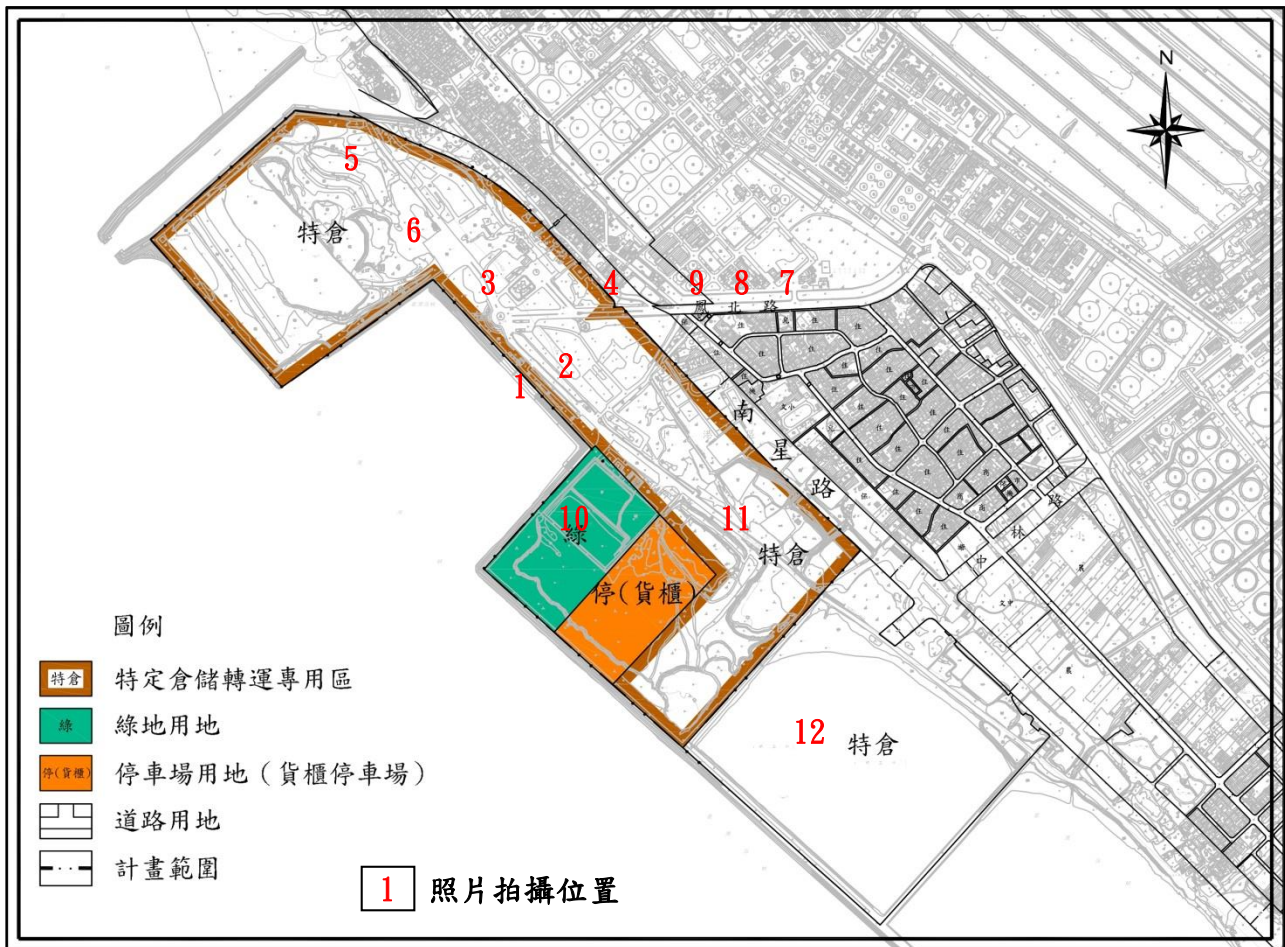


圖 4-1 計畫區現況照片示意圖



圖 4-2 計畫區土地使用現況示意圖

二、道路運輸現況

計畫區對外連接主要道路網以鳳北路(20 米)、中林路(50 米)及南星路(80 米)為主，可銜接省道台 17 線，聯繫高雄市內之小港國際機場、中山高速公路及臨海工業區等，另可透過洲際貨櫃中心聯外道路(60 米)銜接洲際貨櫃中心，各道路目前均已開闢完成，如圖 4-3 所示。

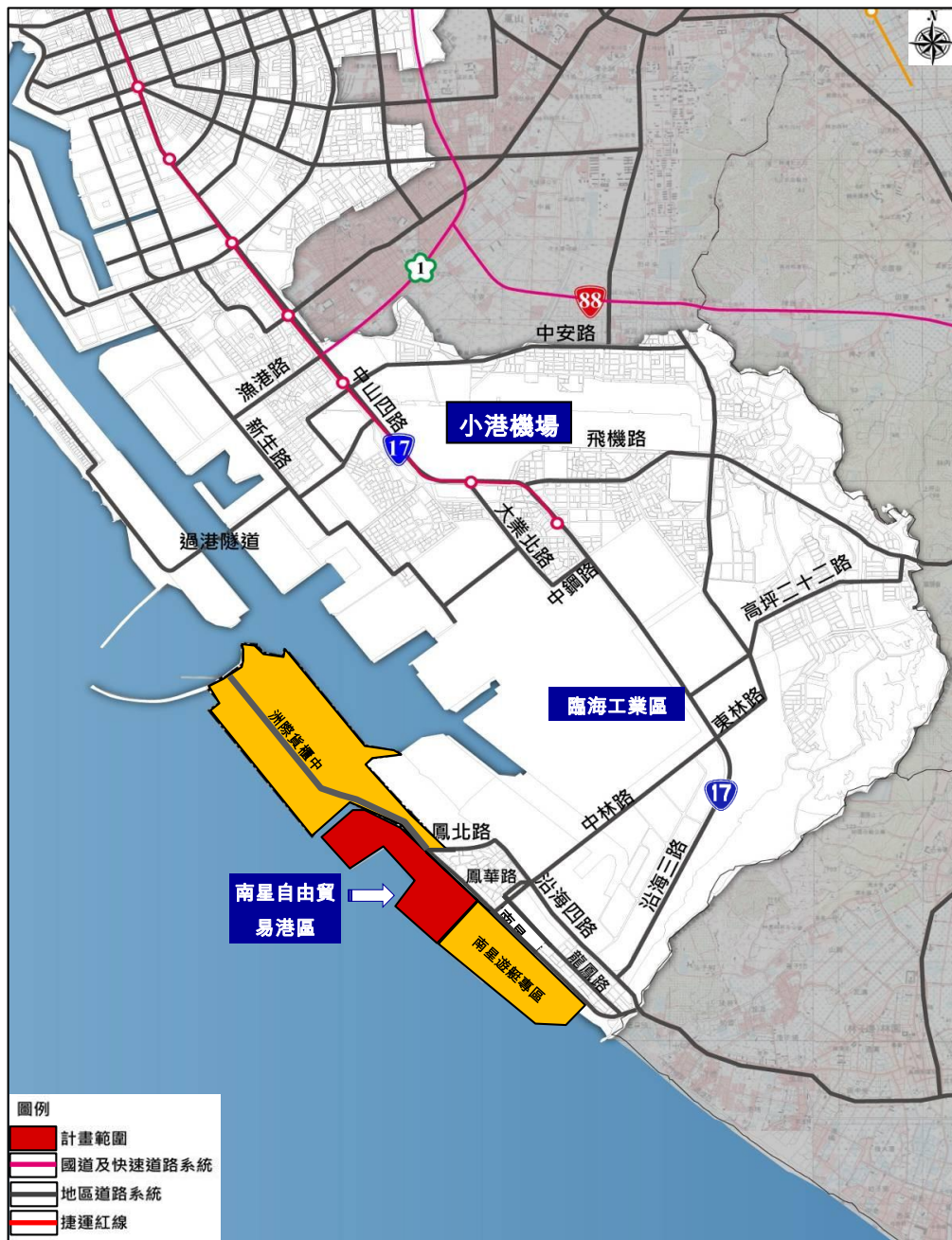


圖 4-3 計畫區鄰近道路系統現況示意圖

三、公共設施現況

公共設施用地現規劃有停車場兼廣場用地及綠地用地，目前皆未開闢完成。

四、土地產權分析

本計畫開發範圍轄屬高雄市紅毛港段及南星段，除紅毛港段之土地為交通部航港局屬管外，餘南星段之土地係為高雄市政府與財政部國有財產署屬管土地，相關土地權屬與分布說明如下：

表 4-1 計畫範圍土地權屬面積分配表

段別	面積 (公頃)	百分比 (%)	權屬別
紅毛港	7.59	7.19	交通部航港局
南星	48.26	45.72	高雄市政府
	49.70	47.09	高雄市政府(4/5)、國有財產署(1/5)
合計	105.55	100.00	

註：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

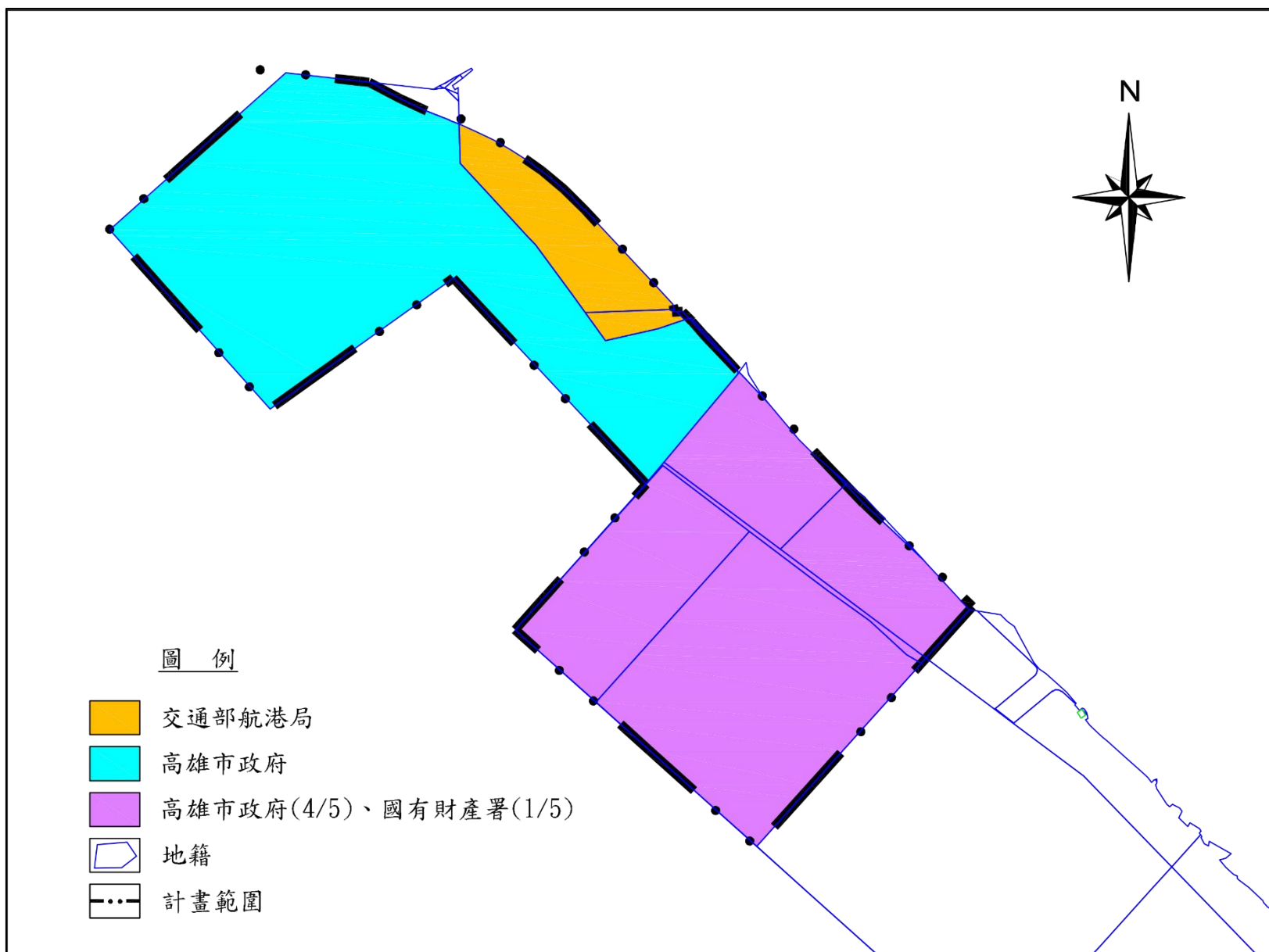


圖 4-4 計畫範圍土地權屬分布示意圖

伍、整體規劃構想

高雄港於民國 94 年起開始推動自由貿易港區，均係於既有港區申請自由貿易區，港區內缺乏完整之土地，無法提供產業設廠進行淺層加工及生產製造，僅能發展運輸型自由貿易港區；然配合本計畫之推動，不僅可以快速取得完整土地作為高雄港自由貿易港區之發展腹地，並可規劃部分區域引進產業進行生產與製造業務，同時也藉由高雄港之物流、運輸機能，創造該產業成為國際物流供應鏈之重要節點，提供物流銷配體系，藉以提升高雄港碼頭作業及船舶運輸能量。

爰此，本計畫配合高雄港自由貿易港區業務推動及發揮最大開發效益之需求，茲將計畫區分別規劃為物流倉儲、綠能產業及產業製造與海水淡化廠等三大主要機能分區，其中為配合引進產業製造業務之需求，於綠能產業及產業製造機能專區將配合廠商整體廠房規劃分別設置蓄水池、污水處理廠及變電站，以提供計畫區內廠商用水、排水及用電需求，相關土地使用規劃構想如圖 5-1 所示並說明如下：

一、物流倉儲機能

物流倉儲機能配置於南星路南側，緊鄰停車場兼廣場用地以方便裝卸貨物及貨櫃停車使用，主要係因應高雄港申請加入倫敦金屬交易中心（LME）遞交港後，引進國際倉儲業者進駐投資興建大型國際物流倉儲設施使用，期以建立非鐵金屬物流中心與倉儲基地。

二、綠能產業及產業製造機能

計畫區北側部分規劃為綠能產業及產業製造機能專區，為配合國家綠能產業發展政策，規劃引進新能源產業等相關綠能設備產業進駐，並以結合港口、新能源產業、再生能源發電廠、研發中心及觀光等概念之新興

產業園區使用；現階段招商成果，已有一家新能源廠商表明進駐設廠意願，所需用地面積約為 27 公頃，並已與高雄港務分公司簽署合作意向書，其餘用地則提供綠能產業成型後作為關連性產業進駐之腹地使用，並結合自由貿易港區淺層加工及生產製造，藉以創造產業波及效果，帶動關連性產業發展。

三、關聯產業製造機能

因近年臨海工業區工業用水供給頻受威脅，每年旱季或雨季均可能有限水之危機，98 年 8 月 8 日水災時自來水公司供水不足造成廠商損失嚴重；爰配合區內綠能產業製造、臨海工業區及中鋼公司等用水需求，積極開發第二水源，於計畫區東南側臨海處設置海水淡化廠，以 50,000CMD 產製除礦水為目標，滿足鄰近廠區工業生產用水需求。

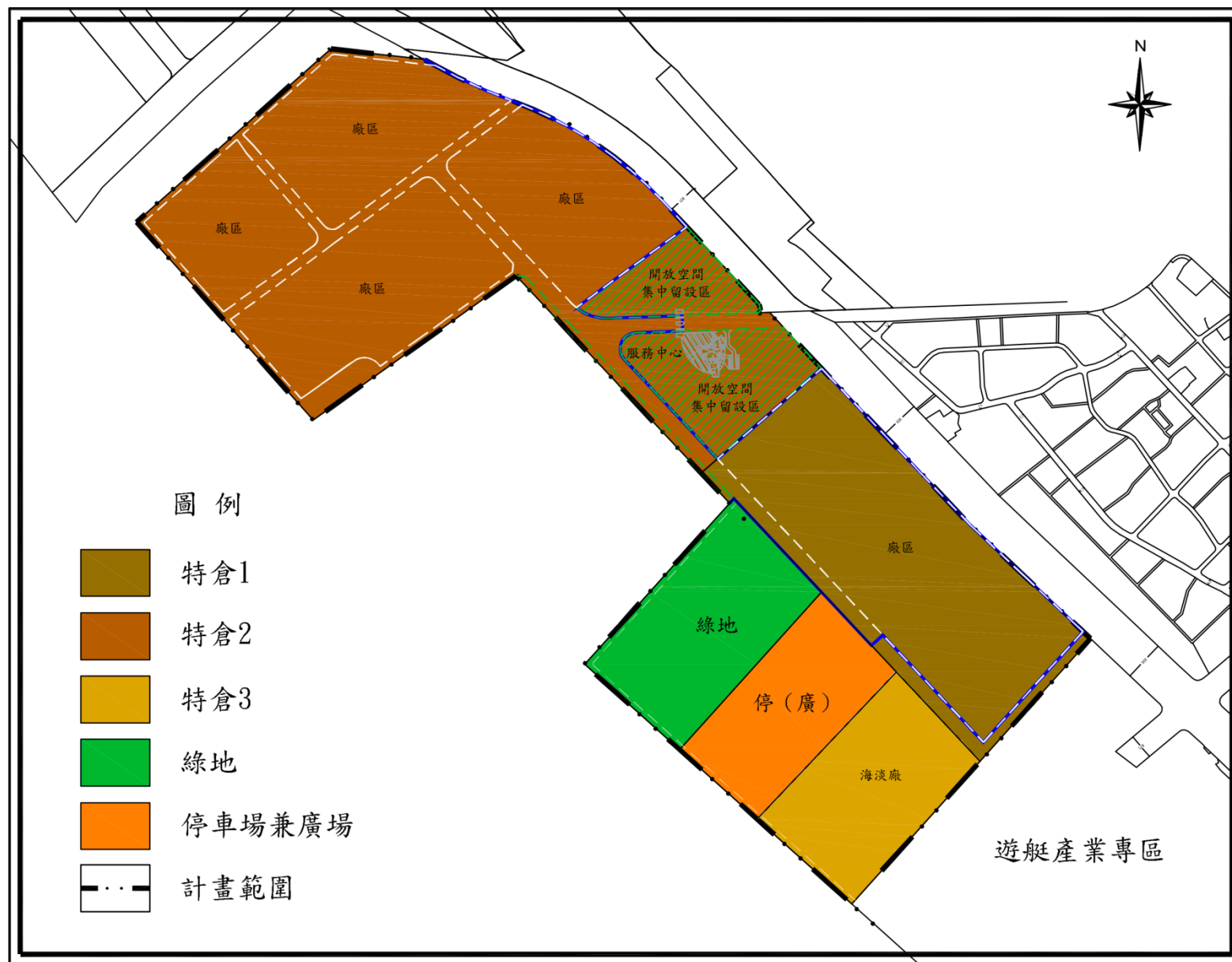
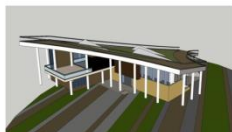


圖 5-1 規劃構想示意圖

依行政院核定之「南星土地開發計畫」內容，整體南星自由貿易港區範圍內將預定供港埠關聯產業專區（估計畫總面積約 60%）、停車空間（估計畫總面積約 8%）、公共開放空間（估計畫總面積約 19%）、行政中心（估計畫總面積約 1%）及聯絡道路（估計畫總面積約 12%）等相關使用；整體公共設施配置面積比例以不低於計畫區總面積 38%為原則，且公共開放空間設置比例亦應符合都市計畫法第 45 條之相關內容規定；另為利自由貿易港區之人員車輛進出管制及考量區內公共開放空間使用之便利性，將於計畫區周界設置圍牆與管制站，並於計畫區東南側留設供公眾出入使用之聯絡道路與停車場，增加民眾使用區內開放空間之便利性，全區模擬配置如圖 5-2 所示。



1. 南星自由貿易港區入口



4. 行政中心建築外觀



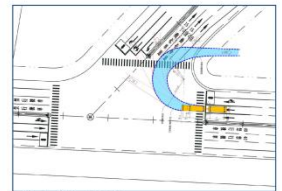
7. 現有觀音像及周邊綠地開放民眾使用



10. 民眾可自20M窗外道路通達海堤邊(開放區)



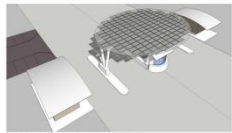
13. 海水淡化廠



16. 夾角路口轉向圖



2. 行政中心區設施及綠地開放民眾使用



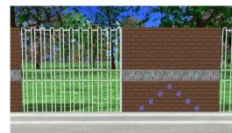
5. 南星自由貿易港區管制站



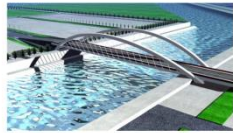
8. 現有樹林開放民眾自由進出



11. 30M道路(開放區)



14. 景觀圍牆具有通透性設計, 視覺無壓迫感



3. 南星計畫區聯絡橋(管制區)



6. 南星自由貿易港區變電站外觀(管制區)



9. 原有道路改為小汽車停車場



12. 生態公園開放民眾使用



15. 20M隔離綠帶設置林蔭步道開放民眾使用



圖 5-2 南星自由貿易港區模擬配置示意圖

陸、實質計畫

一、土地使用計畫

本計畫區位處洲際貨櫃中心（第六貨櫃中心）南側，高雄港務分公司將申設為自由貿易港區，未來與北側洲際貨櫃中心二期之自由貿易港區將透過聯絡橋串連全區，並將以圍籬封閉管制，綜整前述有關本案之計畫緣起、上位及相關建設計畫、自由貿易港區之產業發展策略，並考量整體發展需求及空間機能特性，擬定本細部計畫之土地使用計畫如表 6-1 及圖 6-1 所示，並說明如下。

- （一） 依高雄港務分公司自由貿易港區推動業務之需求，以物流倉儲、綠能產業與產業製造及關聯產業製造等三大主要機能分區劃設各所需用地範圍。

- （二） 特倉 1（物流倉儲）：

考量高雄港申設倫敦金屬交易中心(LME)儲轉基地之需求，將位於南側 23.33 公頃之部分特定倉儲轉運專用區擬定為特倉 1，以供國際倉儲業者進駐興建 LME 倉儲設施使用。

- （三） 特倉 2（綠能產業與產業製造）

因應國家綠能產業發展，規劃引進太陽能等相關綠能設備產業業者進駐，並考量帶動關連性產業發展需求，於計畫區北側擬定部分特定倉儲轉運專用區為特倉 2，主供綠能產業區及產業製造區機能專區發展，面積共計 53.93 公頃，並配合廠商整體廠房規劃分別設置蓄水池、污水處理廠及變電站，以提供計畫區內產業製造用水、排水及用電需求。另為因應南星自由貿易港區

之境外封閉性質，依其後續基地實質規劃設計配置，於本區面鳳北路之主要對外出入口設置有行政中心及管制站俾利整體港區管理及車輛、人員管制之所需。

(四) 特倉 3 (關聯產業製造)

配合區內綠能產業製造、臨海工業區及中鋼公司等用水需求，於計畫區東南側擬定部分特定倉儲轉運專用區為特倉 3，以供設置海水淡化廠關聯產業使用，面積共計 9.34 公頃。

表 6-1 擬定細部計畫土地使用面積表

使用分區		擬定後面積(公頃)	百分比(%)
特定倉儲轉運 專用區	特倉 1	23.33	22.10
	特倉 2	53.93	51.10
	特倉 3	9.34	8.85
	小計	86.60	82.05
綠 地		10.56	10.00
停車場兼廣場用地		8.39	7.95
計畫總面積		105.55	100.00

註：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。

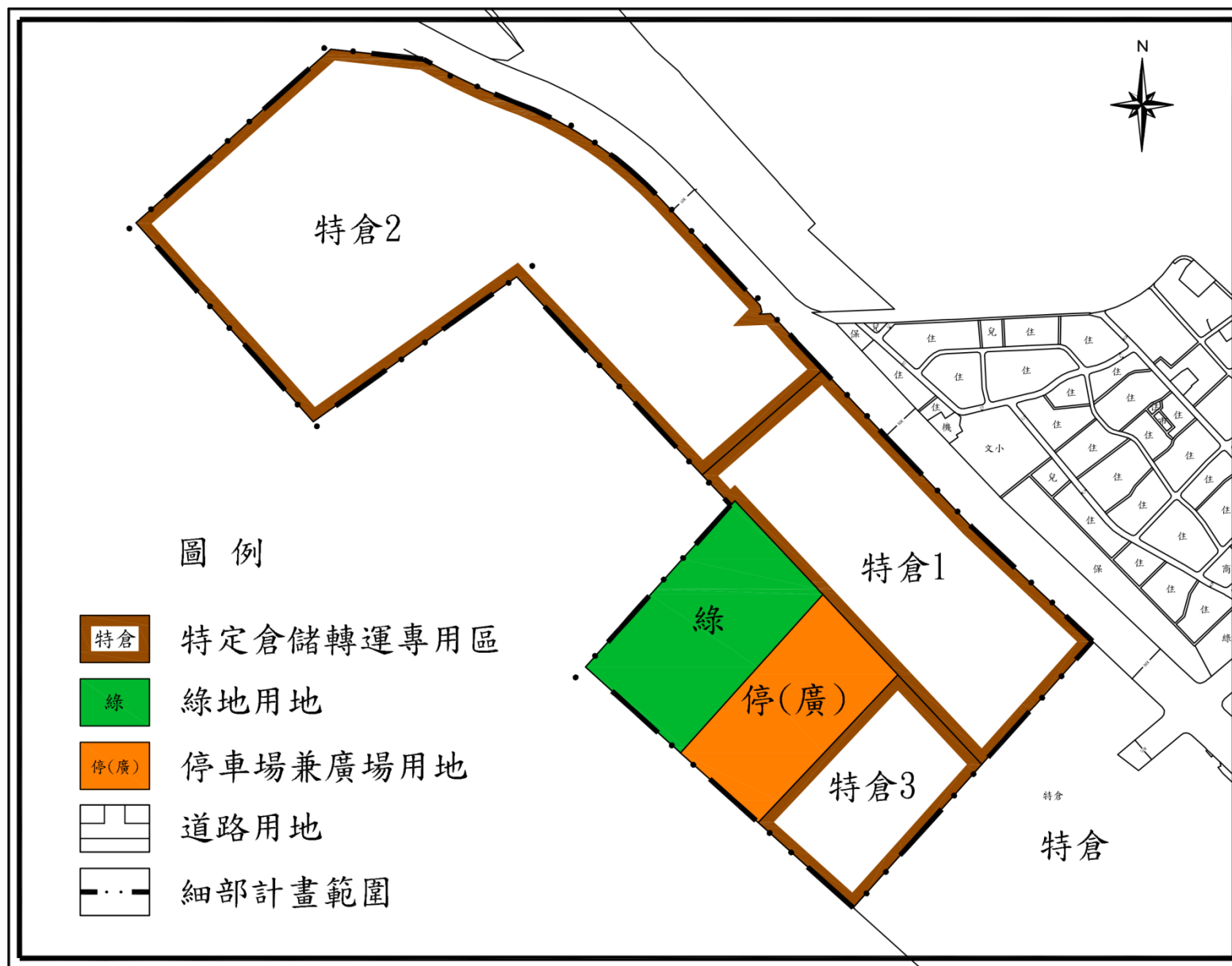


圖 6-1 擬定細部計畫內容示意圖

二、開放空間系統

(一) 開放空間集中留設部分

為求南星自由貿易港區開發效益最大化、避免影響廠區整體配置、利於土地集中利用與生態維護之考量，爰配合現有林地及中油外海油管位置，集中留設作為開放空間並作為候鳥棲息地之保存使用，目前擬於鳳北路與南星路交叉口之自貿區出入口處兩側集中留設二處開放空間，相關區位及面積如圖 6-2 所示。

另為提升整體南星自由貿易港區之開放空間比例、串連區內開放空間系統與型塑整體景觀意象，另於土地使管制要點訂定相關建築退縮、綠化與開放空間留設規定。

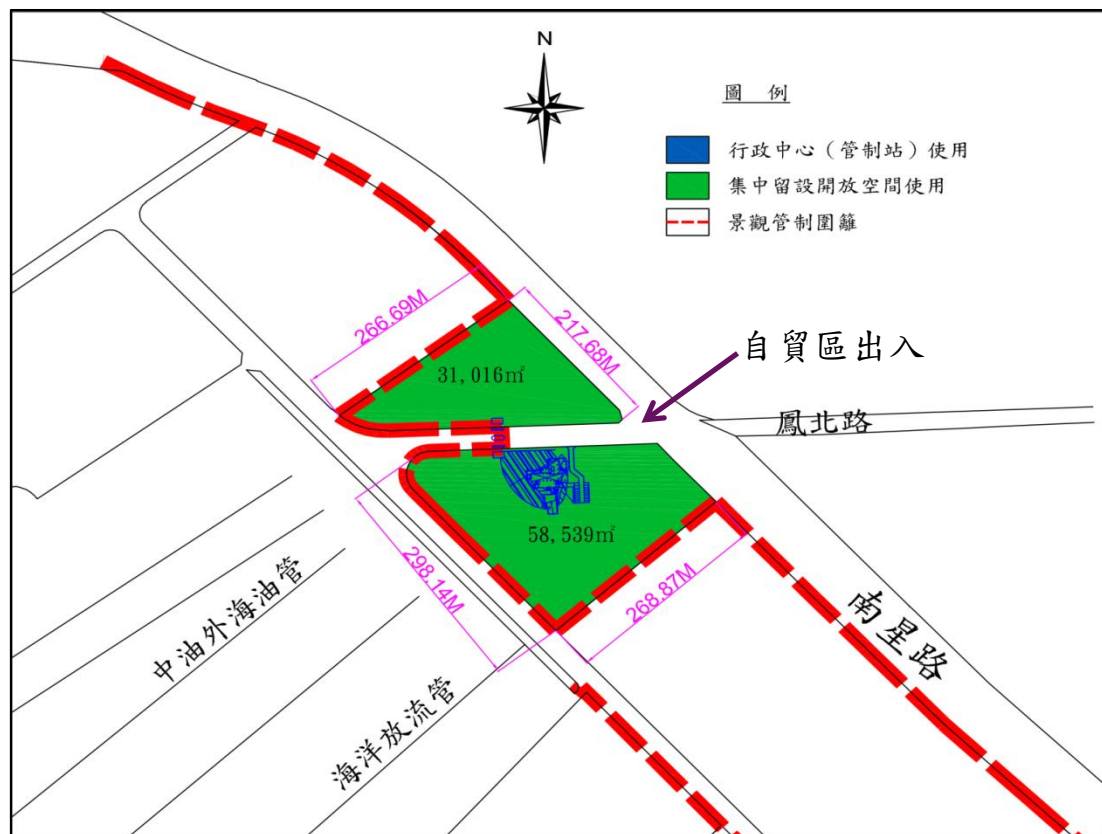


圖6-2 集中留設開放空間位置示意圖

（二） 變更前後公共設施開放空間增減情形

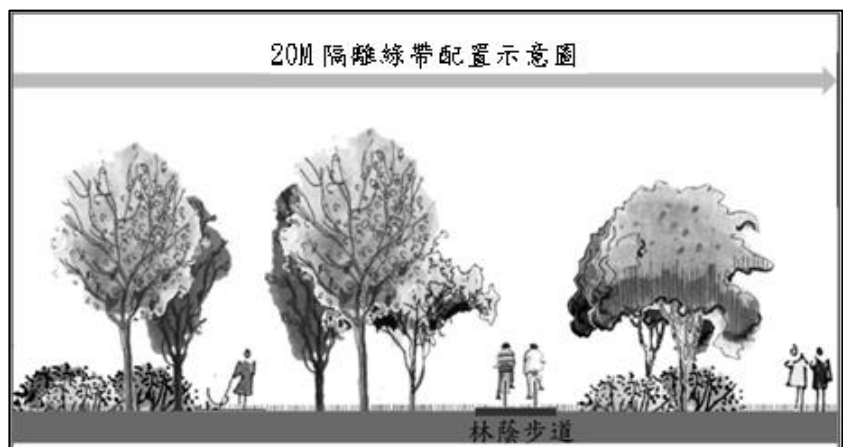
本案規劃範圍內原劃設綠地用地面積 18.06 公頃，而為配合整體自貿區土地規劃利用，遂變更部分綠地用地為特倉區，另配合現況及整體港區規劃配置，集中留設約 8.96 公頃之開放空間，以補足整體公共設施比例與需求，相關面積變更前後情形如表 6-2 所示。

表 6-2 公共設施及開放空間變更前後面積對照表

計畫區 項目	變更前面積（公頃）	變更後面積（公頃）
綠地	18.06	10.56
集中留設開放空間	0.00	8.96
合計	18.06	19.52

（三） 景觀步道系統

為提供居民多樣性休憩活動空間，除於計畫區入口處集中留設二處開放空間外，將利用南星路與東南側計畫邊界之退縮地植栽大型喬木，改善整體道路景觀，並將沿南星路、計畫區留設之區外道路及海堤道路等，規劃整體景觀步道系統，串連計畫區內整體之開放空間、綠地及海岸等休憩據點，並於停車場兼廣場用地西南處配置部分小行車與機車停車空間，以滿足觀海、賞景與垂釣等不同使用性質之遊客停車需求，區內整體林蔭步道與開放空間系統佈設情形如圖 6-3 所示。



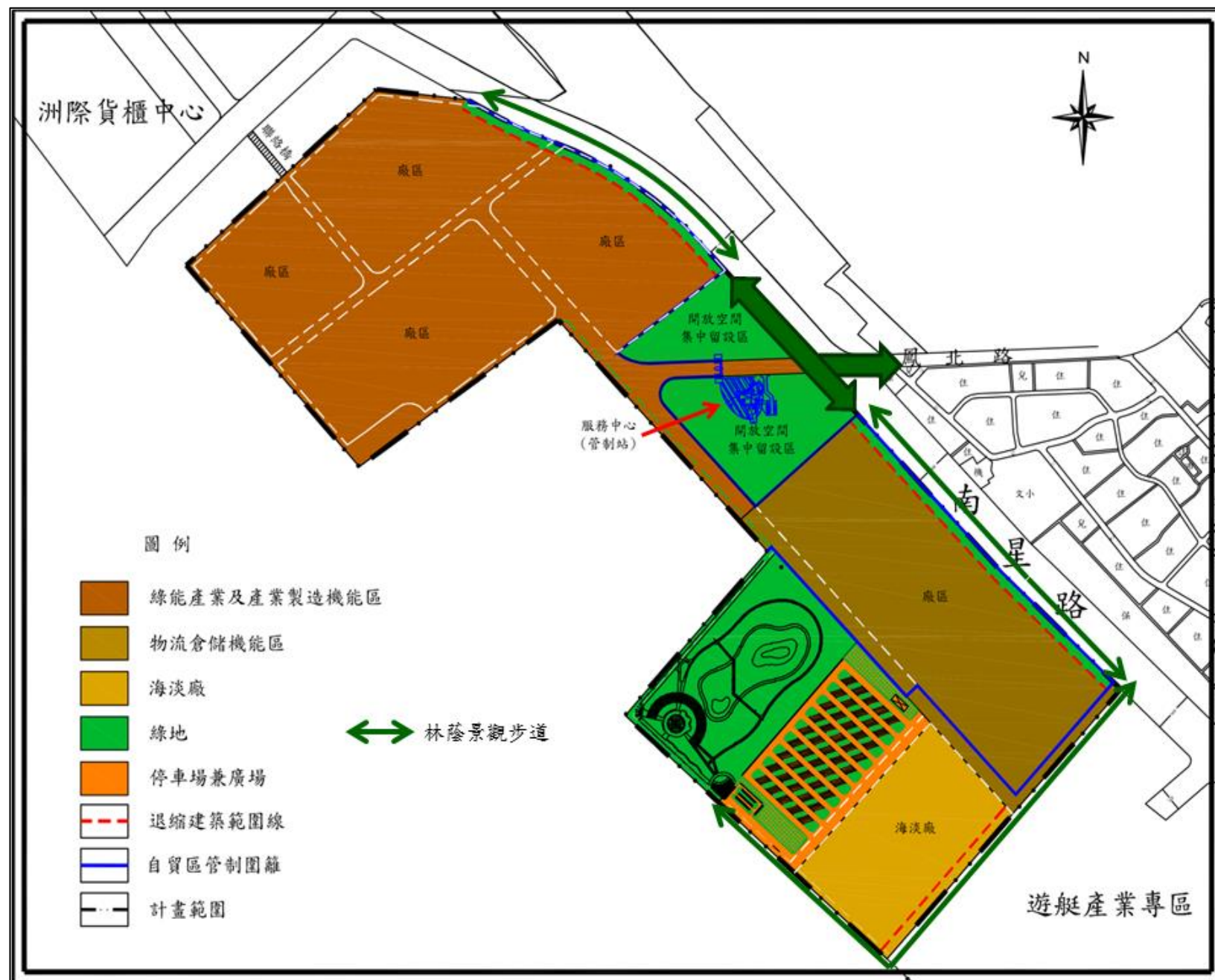


圖 6-3 開放空間系統示意圖

三、交通動線系統

(一) 區內動線系統

本計畫區約有 90% 之貨櫃量將利用洲際貨櫃中心輸出入，因此為加強與洲際貨櫃中心之產業連結，提升貨物進出本區域的安全與順暢，降低對南星路交通旅次之衝擊影響，同時節省運輸費用與時間，有效提升物流作業效率，遂與洲際貨櫃中心設置聯絡橋（寬度 14 公尺），以利貨物運輸作業。

整體自由貿易港區內行車動線透過南北縱向貫通全區的主要道路（30 公尺），連繫行政管理中心及大部份倉儲區，並另規劃港區北側次要道路（20 公尺）橫向連結其他部份倉儲區，而一般民眾與遊客則可透過區外道路（20、30 公尺）進入海岸綠地空間遊憩，相關區內道路系統與行車動線如圖 6-4 及圖 6-5 所示。

表 6-3 區內道路功能定位說明表

道路等級	道路寬度(m)	說 明
主要道路	30	為進出港區主要幹道，配合管制站進行人員車輛管制作業，可直接聯繫南星路，再進入中林路或沿海路。 作為港區主要道路，連結港區行政管理、非鐵金屬、倉儲、國際倉儲、生產、加工及轉運等機能分區。
次要道路	20	提供貨運車輛進出各倉儲區，進行裝卸、生產、加工等作業。另靠近港區南側之開放區亦利用次要道路提供民眾進出公共設施區。
聯絡橋 連接道路	10 或 14	提供本港區與洲際貨櫃中心的貿易聯絡通道，係另一具聯外功能道路。
海堤維護道路	10	為既有海堤維護道路。
區外道路	20	臨鄰基地南側，提供海淡廠、貨櫃停車場及民眾利用周邊休閒相關設施之出入使用。

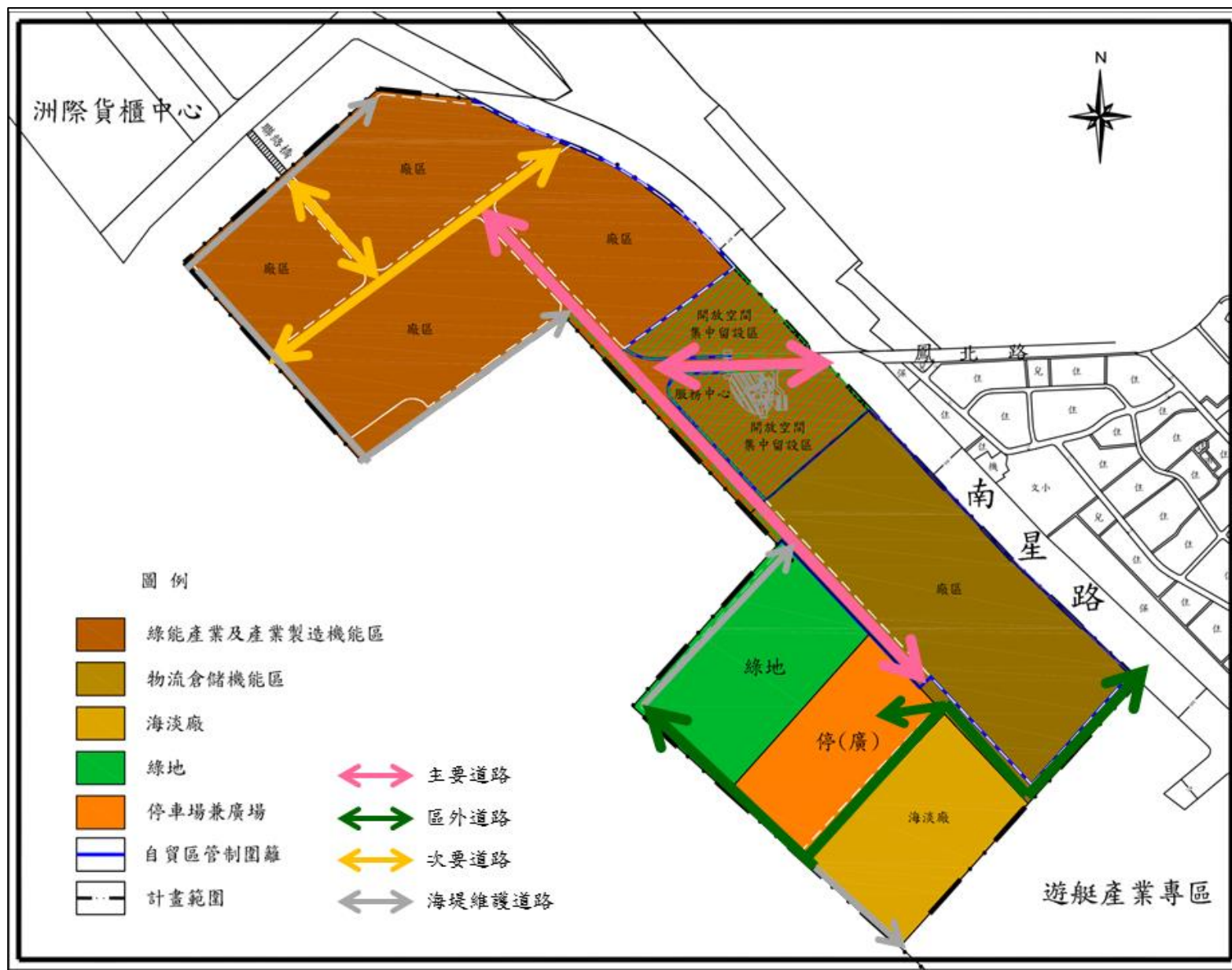


圖 6-4 區內道路系統示意圖

90%之貨櫃量將利用區內道路由洲際貨櫃中心輸出入。

10%之貨櫃量將利用南星路輸出入。

80 米南星路



圖 6-5 區內動線規劃示意圖

(二) 區外動線系統

本計畫區現行聯外行車動線約略以南星路、中林路及沿海路為主要之聯外交通行車動線，提供員工通勤及少部分之貨櫃交通量使用，未來遠程交通量將在國道 7 號興闢後，由南星端銜接國道 7 號串連台 88 線與國道 10 號作為未來主要遠程旅運動線，並透過港區聯外道路系統改善計畫有效解決整體高雄港區與臨海工業區之交通旅運需求，相關道路動線系統如圖 6-6 所示。

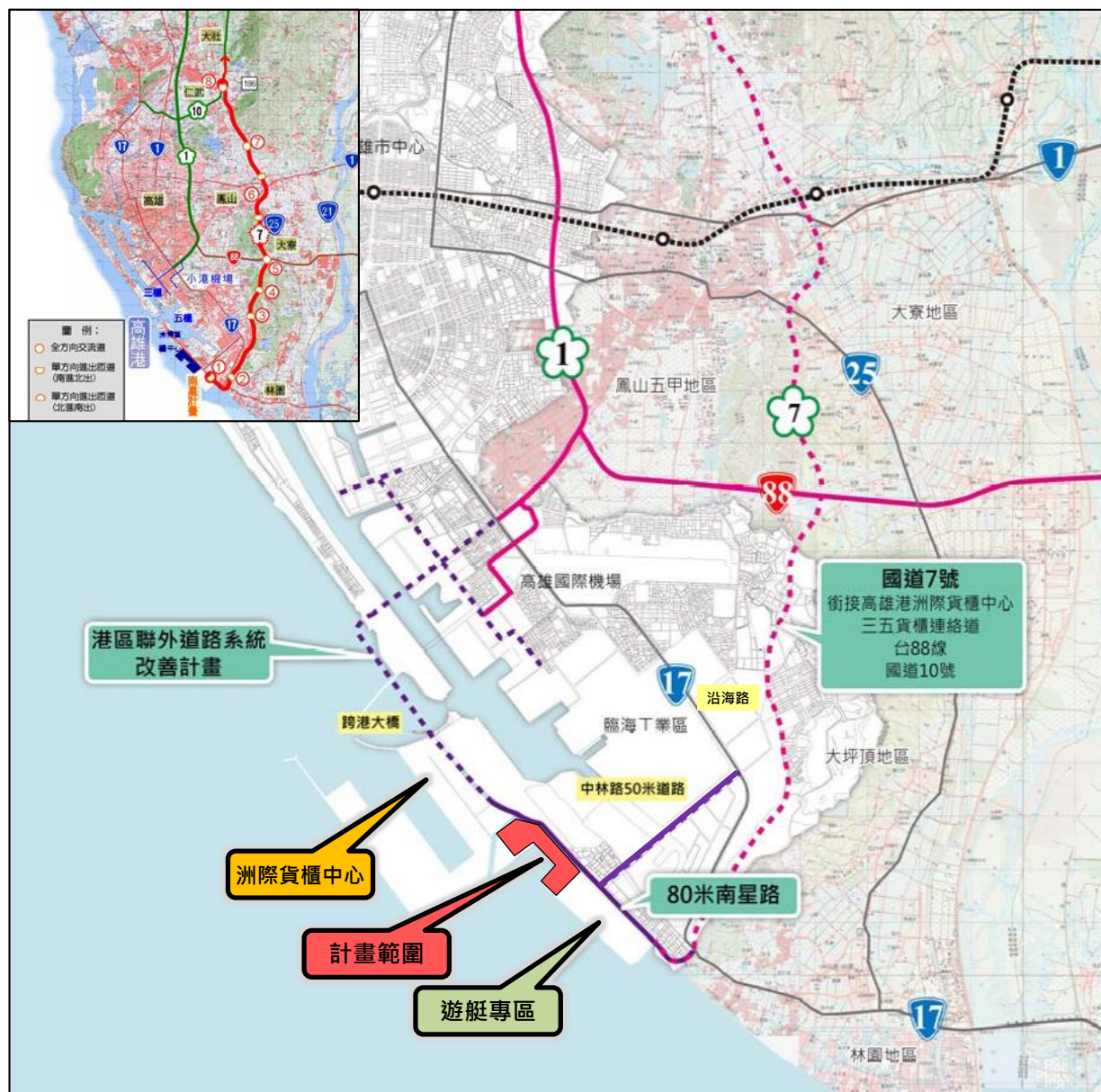


圖 6-6 區外動線系統示意圖

四、停車空間

本計畫留設停車場兼廣場用地面積約 8.39 公頃，為滿足自由貿易港區貨櫃車輛與民眾遊憩之停車需求，增加區內整體開放空間比例與景觀串連效果，停車場兼廣場用地共計配置聯結車停車位 225 席、小客車 59 席及機車 55 席，並配合留設約 2.15 公頃植栽綠化空間，佔停（廣）用地面積之 25.63%，以融合整體景觀意象，並達到降噪、減碳、保水與串連休憩據點之效果，整體停車空間數量及配置區位如圖 6-7 所示。

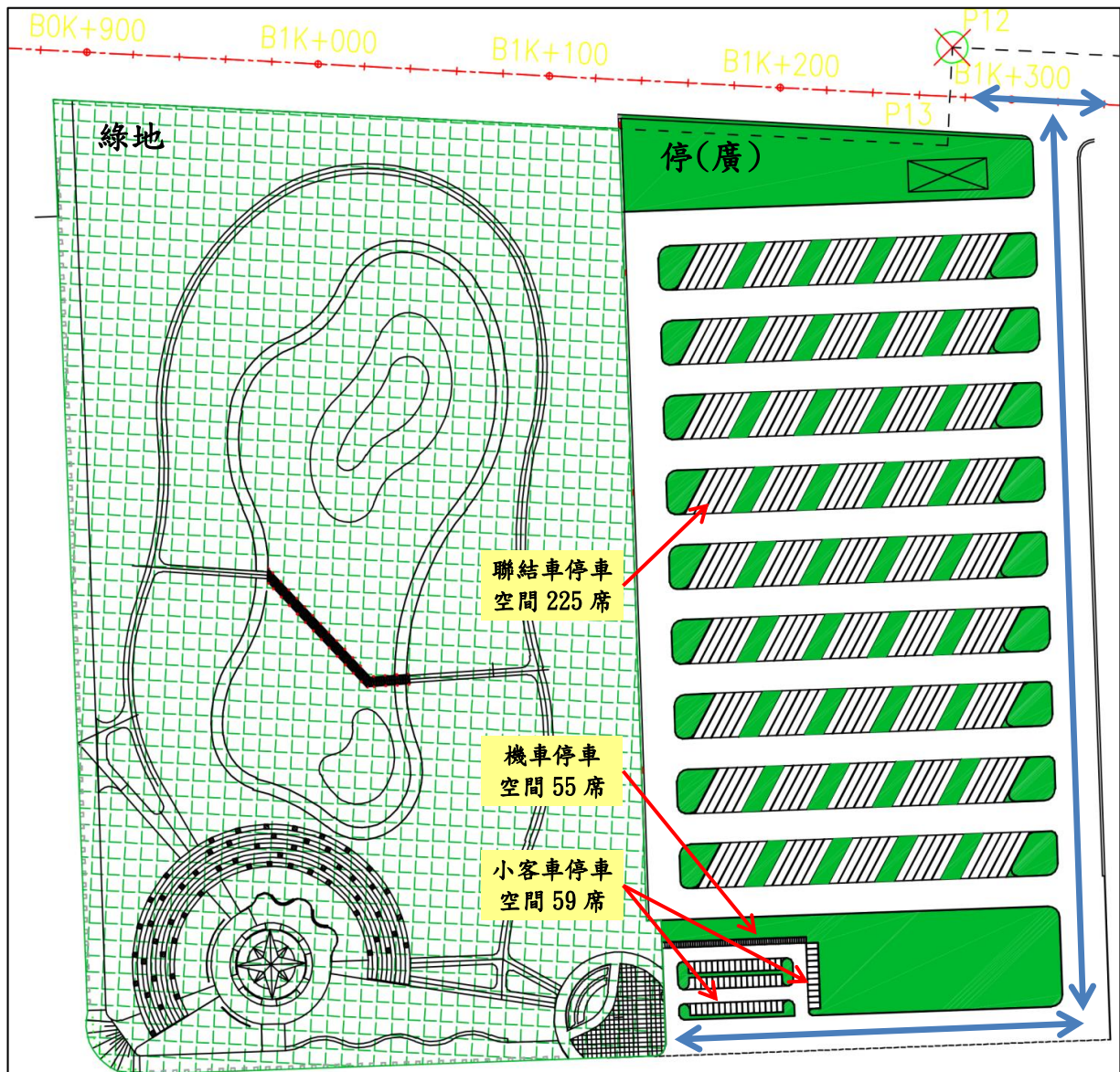


圖 6-7 停車場兼廣場用地停車空間配置示意圖

五、都市防災計畫

（一） 整體都市防災規劃構想

本計畫區緊鄰高雄港洲際貨櫃中心，屬於高雄港重要進出門戶之一，故配合港灣地區防救災體系與土地使用型態調整，建立有效率之都市防災系統，以降低災害事件之影響與衝擊，乃確保本計畫區與港區安全之重要關鍵。

本計畫區之都市防災目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害（如火災、水災、颱風、地震…等）發生時，發揮疏散、救助、避難及復舊的機能，故本計畫配合實質發展情形，結合鄰近地區道路系統及公共設施，規劃本計畫區之緊急避難據點、緊急疏散動線、中長期收容場所及緊急醫療據點等都市防災系統。

另本計畫區位於高雄港區範圍內，故除空間面之規劃構想外，未來亦可配合高雄港務分公司行政防災編組，進一步提升本計畫區之對於火災、地震、颱風及水災等防救災效能，並依「高雄港防颱作業規定」、「化學災害緊急事故相互支援協議書」及「高雄市防災計畫」等規定辦理。

（二） 鄰近生活圈系統與防救災據點

考量本區與大林蒲地區救災資源分佈狀況後，將整合為一個獨立防災圈，並以區內之綠地、停車場及大林蒲地區之消防站、綠地、兒童遊樂場、公園、學校等公共設施用地與農業區作為緊急避難據點與防災據點。

1. 緊急避難據點

在考量整體救災資源分佈狀況後，選擇計畫區內之綠地、停車場等設施用地及大林蒲地區之綠地、兒童遊樂場、公園等公共設施

用地與農業區作為緊急避難之據點，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，因此具備緊急避難與防救災之機能，並藉由防災道路系統之導引，使之串連以形成都市防救災系統之一部份。

2. 緊急疏散動線

主要道路設定為緊急疏散動線，且與開放空間相串連，形成一交通疏散網路；並確保緊急疏散動線之暢通，以確保消防救災交通之順暢，本計畫擬規劃 80 公尺南星路、50 公尺中林路及 20 公尺鳳北路為主要救災道路及救援輸送道路使用。

3. 中長期收容場所、緊急醫療據點

中長期收容場所所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，本計畫擬規劃大林蒲計畫區內文 1 用地（鳳林國小）、文 2 用地（鳳鳴國小）、文中用地（鳳林國中）等為中長期收容場所及緊急醫療據點使用。

有關本計畫區之防災系統如圖 6-8 所示。

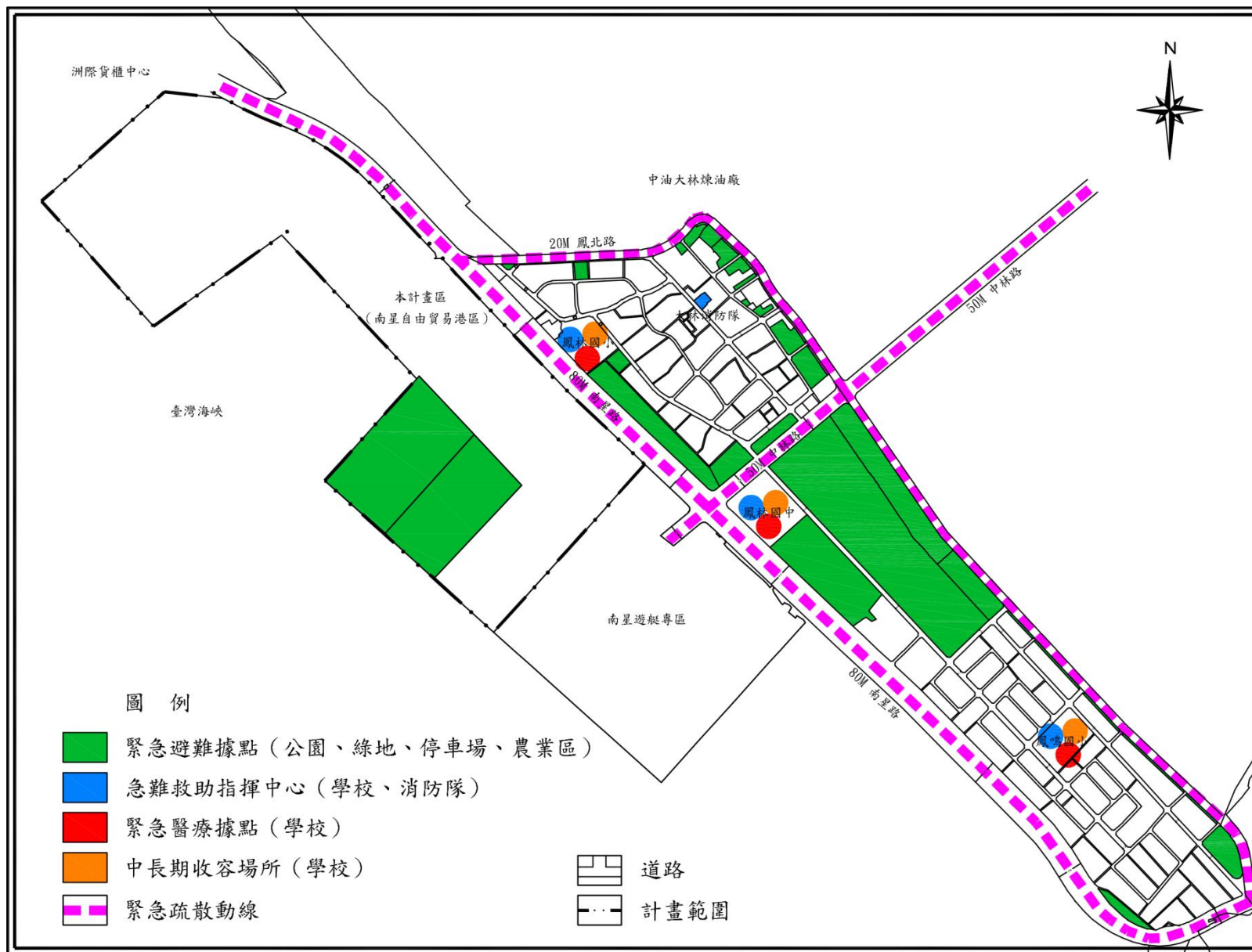
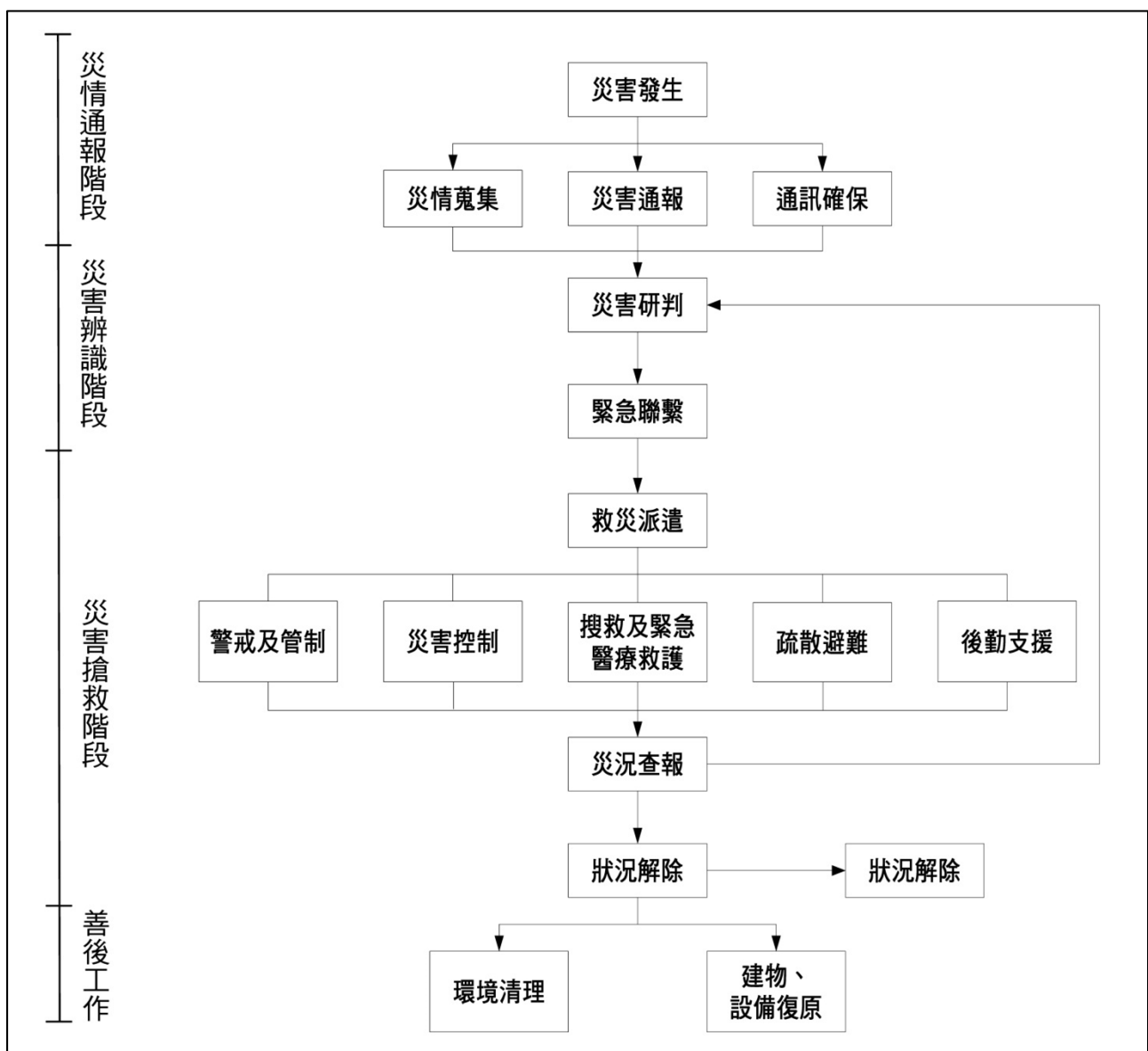


圖 6-8 都市防災系統示意圖

（三）高雄港區災害緊急應變組織

依高雄港務分公司災害防救業務計畫規定，為發揮高雄港務分公司組織力量及統合功能，迅速、確實有效處理船舶或港區內外之各種突發性災害，確保港埠設施及船舶安全，均依災害防救業務計畫規定，賦予高雄港務消防隊、高雄港務警察局、港務處、棧埠處、維護管理處、勞安處、建設工程處、秘書處、政風處等單位應負之權責。其組織架構如圖 6-9 所示。



資料來源：臺灣港務（股）公司高雄港務分公司。

圖 6-9 高雄港緊急應變組織架構圖

1. 港務處聯絡中心接獲災情通報後，通知災害事故主辦單位主管至事故現場處理，人員到達現場後應立即回報。並初步研判災情之嚴重性，以為啟動災害應變小組之依據；如已知重大災害事故時，立即報由港務處聯絡中心通報成立災害應變小組。
2. 各單位查處人員到達事故現場後，每隔三十分鐘回報災情、處理作為及請求支援事項；傳報災況以電話傳報為優先。
3. 港務處聯絡中心依據行政院『災害緊急通報作業規定』、交通部『災害緊急通報作業要點』規定負責傳報中央災害防救委員會及交通部航政司、交通動員委員會、總公司；調查報告由主辦單位專案報交通部。
 - (1) 電話或簡訊通報：立即通報。
 - (2) 傳真通報：一小時內傳送『災害通報單』。
 - (3) 後續通報：應變小組未成立前，有重大災情視狀況隨時通報或應上級需要通報外，原則上每隔 4 小時傳送通報 1 次。
4. 警務、消防、政風、職災各自循其系統陳報上級單位或災害防救業務主管機關。

另外，災害發生時，高雄港務分公司可依災害類型與組織中各單位之權責分工，分派相關救災工作事項，相關各類災害事故主協辦單位如表 6-4 所示。

表 6-4 高雄港務分公司港區各類災害應變主協辦單位列表

災害類型	災害內容	主辦單位	協辦單位
火災及爆炸	指港區海、陸上發生火警或危險品、船舶、倉庫、機電設備或其他設施發生爆炸破壞	港務消防隊	港警局、港務處、棧埠處、維護管理處、勞安處
港區船舶、空難事故	指港區內發生船舶碰撞觸礁擱淺沉沒及民航器墜落或迫降港區災害	港務處	建設工程處、維護管理處、高市海洋局、消防隊、勞安處、港警局
颱風豪雨海嘯	天然災害	港務處、建設工程處	消防隊、港警局、維護管理處、棧埠處
地震災害	天然災害	港務處、建設工程處	港務處、消防隊、港警局、棧埠處、勞安處
隧道災害	天然及人為災害	維護管理處	消防隊、港警局、建設工程處、港務處、勞安處
毒性化學物質災害	—	勞安處	消防隊、港警局、港務處、棧埠處
非毒性化學物質災害	—	勞安處	消防隊、港警局、棧埠處、港務處
港區抗爭危害破壞事件	—	港警局	政風處及各相關單位
重大職業災害	—	勞安處	消防隊、港警局、棧埠處、港務處
疫病災害及輻射事件	—	港務處	勞安處（作業衛生科）、消防隊、港警局、棧埠處
商港區域外船舶海難通報聯繫	包括碰撞、觸礁、擱淺、沉沒、爆炸、失火、機件故障	港務處	各相關單位
新聞公關組	—	秘書處	各相關單位

資料來源：臺灣港務（股）公司高雄港務分公司。

(四) 高雄市災害防救之任務分工現況

為爭取救災之時效及增進救災之效能，遇本市有重大災害發生或有發生之虞時，各災害主管機關應本諸權責並依據「高雄市災害應變中心作業要點」於第一時間成立災害應變中心統籌指揮、調度各機關執行救災工作，並視災害規模大小於現場成立救災前進指揮所，本府各相關防救災編組單位亦應配合進駐災害應變中心，協助救災工作。

高雄市災害防救任務分工方式是以災防法所定業務主管機構分類為主，再以主辦及協辦方式辦理災害防救業務，其任務分工方式如下表所述：

表 6-5 各類型災害中央與高雄市防救災業務各主管機關分工表

災害類別	中央主管機關	高雄市防救災業務主管機關
風災、重大火災、爆炸災害	內政部	消防局
震災、水災	內政部、經濟部	工務局
旱災、土石流災害	行政院農業委員會	經濟發展局
公用氣體與油料管線、輸電線路災害	經濟部	經濟發展局
海難（漁港區、漁船海難）、海嘯	交通部	海洋局
空難、海難（渡輪、觀光船海難）	交通部	交通局
陸上交通事故	交通部	警察局
毒性化學物質災害	行政院環境保護署	環保局
捷運營運災害	交通部	捷運工程局
疫災	行政院衛生署	衛生局
職業災害	行政院勞工委員會	勞工局

資料來源：高雄市政府。

六、土地使用分區管制要點

為落實本計畫區細部計畫之規劃與健全地區發展，並考量本計畫區未來申設自由貿易港區之土地使用型態、擬引進產業項目需求及位處商港區等因素，特訂定本細部計畫全區土地使用分區管制要點。

計畫區內有關土地使用分區之管制依本要點規定辦理，其餘未規定事項應依「都市計畫法高雄市施行細則」及有關法令規定辦理。

第1條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。

第2條 本計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

計畫分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
特倉 1	60%	240%	依本要點第 3 條之規定辦理。
特倉 2	60%	300%	依本要點第 4 條之規定辦理。
特倉 3	70%	210%	依本要點第 5 條之規定辦理。

第3條 本計畫區內特倉 1 容許下列性質使用：

1. 國際貿易業 (F401010)
2. 倉儲業 (G801010)
3. 海運承攬運送業 (G402011)
4. 汽車貨櫃貨運業 (G101081)
5. 船舶運送業 (G301011)
6. 船務代理業 (G401011)
7. 貨櫃集散站經營業 (G404011)
8. 商港區船舶貨物裝卸承攬業 (G406061)
9. 商港區裝卸業 (G406011)

10. 商港區倉棧業 (G406021)
11. 商港區棧埠設施業 (G406031)
12. 其他運輸輔助業 (G799990)
13. 汽車貨運業 (G101061)
14. 報關業 (G701011)
15. 理貨包裝業 (IZ06010)
16. 其他經自由貿易港區主管機關(交通部)同意之使用項目。

第4條 本計畫區內特倉2容許下列性質使用：

1. 其他非金屬礦物製品製造業 (C901990)
2. 其他金屬製品製造業 (CA02990)
3. 機械設備製造業 (CB01010)
4. 電子零組件製造業 (CC01080)
5. 發電、輸電、配電機械製造業 (CC01010)
6. 模具製造業 (CQ01010)
7. 非屬公用之發電業 (D101040)
8. 汽電共生業 (D101050)
9. 照明設備安裝工程業 (E603090)
10. 機械安裝業 (E604010)
11. 自動控制設備工程業 (E603050)
12. 電子材料批發業 (F119010)
13. 精密儀器批發業 (F113030)
14. 能源技術服務業 (IG03010)
15. 電子資訊供應服務業 (I301030)
16. 資訊軟體服務業 (I301010)
17. 管理顧問業 (I103060)
18. 企業經營管理顧問業 (I103010)
19. 廢棄物清除業 (J101030)

20. 廢棄物處理業 (J101040)
21. 廢 (污) 水處理業 (J101060)
22. 資源回收業 (J101080)
23. 廢棄物清理業 (J101090)
24. 行政中心、管制站、變電站、蓄水池及污水處理廠等設施。
25. 其他經自由貿易港區主管機關(交通部)同意之使用項目。

第5條 本計畫區內特倉3供海水淡化廠關聯產業使用並容許下列性質使用：

1. 自來水經營業 (D301010)
2. 未分類其他工業製品製造業(CZ99990)
3. 水處理工程業 (E301010)
4. 自來水管承裝商 (E501011)
5. 配管工程業 (E599010)

第6條 本計畫區之建築基地面臨南星路及東南側計畫邊界線之基地，應退縮 20 公尺以上建築，其退縮部份得計入法定空地，退縮地並應以大型喬木植栽綠化為主。

第7條 特倉一、特倉二、特倉三之建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理，並應考量現有林地區位（詳圖 4-2）集中留設為開放空間，其留設面積總和不得小於 6 公頃。

柒、事業及財務計畫

本計畫預定之開發事業進度，預定於民國101年底完成都市計畫細部計畫擬定與土地撥用作業，並依行政院核准之南星土地開發計畫內容，進行相關公共基礎建設開發作業，預定於民國101年至103年完成相關公共基礎建設開闢，並同時進行相關招商作業，其進度請詳表7-1所示。

表 7-1 開發事業計畫進度表

工作項目		工作時程(民國/年)		
		101	102	103
都市計畫細部計畫擬定作業				
撥用土地	高雄市政府土地			
	國有財產署土地			
公共基礎 建設工程	公共工程計畫審議核定			
	連絡橋工程			
	基礎設施工程			
	公共設施工程			
	附屬建築物及設施			
	地盤改良工程			
招商作業	吸引製造業、運籌業投資興建 物流設施			

備註：表內進度得依主辦單位實際辦理情形調整。

資料來源：南星土地開發計畫案，100年08月，高雄港務分公司。

另本計畫以臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司為開發主體，有關本計畫之事業及財務計畫說明如下。

本計畫區內皆屬公有土地，相關之公共設施，如綠地用地、停車場用地，皆由需地機關航港局依法辦理撥用後，由港務公司設定地上權依商港法相關規定辦理開發、經營與管理，開發總經費為40億8015萬，包括土地撥用款約新台幣15億679萬元，公共設施用地開發與基礎工程設計施做費用約25億7336萬，相關事業及財務計畫內容，請詳下表7-2所示。

表 7-2 事業及財務計畫表

設施項目 種類	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費			主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
		撥用	其他	土地撥 用款	工程設 計與施 作費	合計			
特定倉儲 專用區	86.6	V	V	15億 679萬	25億 7336萬	40億 8015萬	臺灣港務 股份有限公司高雄 港務分公司	民國 103 年底	航港建設 基金、高 雄港務分 公司營業 基金
綠地	10.56	V							
停車場 兼廣場	8.39	V							

資料來源：南星土地開發計畫案，100 年 08 月，高雄港務分公司。

捌、其他

- 一、 立即成立工作坊，將未來開發計畫與臨海綠地等開放空間規劃設計，充分與社區民眾溝通，回應民眾對於環境品質的訴求（港務公司已發包辦理工作坊及大型解說看板設置作業，預定 102 年 06 月底完成）。
- 二、 本案臨海綠地規劃設計時應考量減量及民眾觀海休憩功能，並納入「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。

附件 1：高雄市都市計畫委員會 101 年 08 月 16 日第 20 次會議記錄。

高雄市都市計畫委員會 101 年 8 月 16 日第 20 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 8 月 16 日（星期四）下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉主任委員世芳

記錄：蒲茗慧

四、出席委員：

何副主任委員東波、吳委員濟華(請假)、盧委員維屏、楊委員明州(鐘萬順代)、謝委員福來(黃進雄代)、王委員國材(林弘慎代)、藍委員健菖(黃益雄代)、李委員賢義(廖哲民代)、蕭委員丁訓、黃委員肇崇(請假)、吳委員欣修(請假)、施委員邦興、賴委員文泰、陳委員啟中、賴委員碧瑩、吳委員彩珠、陸委員曉筠(請假)、黃委員文玲、黃委員清山、許委員玲齡

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、林彥廷、黃孟申、陳惠美

六、列席單位：

(一) 列席單位

交通部航港局

陳厚銘

高雄市政府地政局

莊仲甫、林育詳、楊銘仁、
張哲賓

高雄市政府工務局新建工程處

鄭淑芬

高雄市政府工務局(建築管理處)

吳佩玲

高雄市政府法制局

陳裕凱

高雄市政府財政局

陸奇峯

高雄市政府交通局

李國正

高雄市政府環境保護局

曾安麗、萬國榮、周復仁、
劉怡君

高雄市政府海洋局

陳文超

臺灣港務股份有限公司

鍾英鳳

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 陳榮信、張展榮、

李豐旗

中國鋼鐵股份有限公司

曾震雄、朱正培

高雄市六龜區公所

許炯華

高雄市政府都市發展局

張文欽、郝道玲、王智聖、

萬美娟、李薇、蔡宙蓉

鳳興里洪富賢里長

洪富賢

許順良君

許順良

張文如君

張文如

王冠人君

王冠人、陳玉西

(二) 高雄市議會：【列席議員】

市議員鍾盛有

市議員陳明澤

市議員洪平朗

七、審議案件：

第一案：撤銷「新訂六龜都市計畫案」審議案。

決 議：本案經六龜區公所表示，因考量六龜地區歷經八八風災後地形地貌已明顯改變，原公展計畫書內容已不符六龜發展現況及使用需求，且民眾對計畫公平性、計畫內容及開發方式仍有不同意見，故同意撤銷本案。

第二案：「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」審議案。

決 議：除請提案單位依下列意見修正外，餘照案通過。

一、有關計畫書中誤繕部分，請更正如下：

（一）肆、地區發展現況（一）變更高雄市中華一、二路都市計畫案之公告日期，請更正為68.06.22。

（二）P7.土地權屬表所列中都段一小段276-2地號，請更正

為276-3地號。

二、計畫書中樁號之編碼請修正一致，以避免混淆。

第三案：「本市容積移轉審查許可條件」審議案。

決 議：除容積移轉接受基地之適用範圍及移入容積上限修正如下外，餘照專案小組初步建議意見(如附錄)通過。

- 一、大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府核定六大轉運中心為中心半徑四百公尺範圍內土地，可移入容積以該基地基準容積之百分之三十為限，「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之容積獎勵以該基地基準容積之百分之十為限。
- 二、前款以外，大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府核定六大轉運中心為中心半徑八百公尺範圍內土地，可移入容積以該基地基準容積之百分之十五為限，「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之容積獎勵以該基地基準容積之百分之十為限。
- 三、大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府核定六大轉運中心為中心半徑八百公尺範圍外土地，可移入容積以該基地基準容積之百分之十為限，但都市計畫說明書另有規定者，上限可提高至百分之十五，「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之容積獎勵以該基地基準容積之百分之十為限。

附錄：專案小組初步建議意見如下：

原「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，請依下列意見修正：

- (一) 第四點：配合內政部修正「都市計畫容積移轉實施辦法」，將第一款：經本府公告之歷史建築所定著之「私有土地」，修正為「土地」；另於第三款增列「園道」，以擴大送出基地適用範圍。
- (二) 第六點：依市府積極推動輕軌捷運場站及六大轉運中

心交通政策，保留前開場站未來可為容積移轉接受基地之彈性，故修正第一項第一、二款條文「大眾捷運場站或臺鐵捷運化車站為中心」部分修正為「大眾捷運場站或臺鐵捷運化車站，及本府核定六大轉運中心為中心」。

(三) 增列下列三點：

1. 建築基地申請法定容積以外之額外容積，應符合下列要件之一後，始得申請容積獎勵：

(1) 都市計畫書規定實施增額容積之地區應優先適用增額容積並達增額容積上限。

(2) 前款以外地區應優先適用容積移轉並達容積移轉上限。

前項容積獎勵以該基地基準容積之百分之二十為限，其中依「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之容積獎勵不得超過法定容積百分之十。

2. 接受基地可移入容積之五成應以折繳代金方式移入容積，折繳代金計算公式如下：

折繳代金金額＝ 增加之樓地板面積×三家以上專業估價者查估後評定金額×風險及利潤折算比例＝（基地面積×增額容積率）×（出售金額－興建成本）×風險及利潤折算比例

前項風險及利潤折算比例為 0.5。

第一項專業估價者查估評定及作業方式得由本府另訂相關規定。

3. 申請容積獎勵或容積移轉之建築基地，各該都市計畫已訂定地下室開挖率及建築物設計規定者，從其規定，未規定者，依下列規定辦理：

(1) 建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得針對基地保

水及植栽綠化等提出具體對策，並經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，地下室開挖率得酌予提高，以不超過百分之八十五為限

(2) 建築基地應設置雨水貯集設施及綠能設施（立體綠化或太陽光電發電設施），並依「高雄市綠建築自治條例」有關之設置規定辦理。

(3) 建築物退縮建築設計應符合下列規定：

a. 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上。距離其他地界線淨距離應在四十五公分以上。

b. 建築物興建樓層數為十二層以下者，地面以上各層與境界線之淨距離應在二公尺以上。

c. 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在三公尺以上。

d. 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 $\sqrt{H}/2$ 公尺以上（H：建築技術規則規定之建築物高度），且不得小於四公尺。

e. 基地若符合下列情形之一並經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定：

(a) 因基地形狀不規則或特殊者。但其淨距離不得小於一點五公尺。

(b) 建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者。但其淨距離不得小於二公尺。

(四) 原第七點修正「接受基地…且面積超過五百平方公尺」部分為「接受基地…且面積達一千平方公尺以上」。

第四案：「變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場（貨櫃停車場）用地為特定倉儲轉運專用區及綠地用地（配合南星自由貿易港區）案」、「擬定高雄市南星計畫區（配合南星自由貿易港區）細部計畫案」審議案。

決議：為降低未來開發之阻力，請提案單位依下列意見補充資料後，續提下次會議審議：

- 一、請於當地成立工作坊，加強與社區民眾溝通。
- 二、請於南星路植栽大型喬木，改善道路整體景觀。
- 三、為便利居民進入計畫區內海岸休憩，請妥善規劃人、車動線，並加強進出道路景觀之塑造、增設人行步道、串聯開放空間與臨海公園綠地。
- 四、請將停車場用地變更為廣停用地，並研擬增加綠化空間之方案。
- 五、為降低噪音影響，請研擬海水淡化廠噪音改善對策。

八、散會：下午 7 時 40 分。

附件 2：高雄市都市計畫委員會 101 年 09 月 20 日第 21 次會議記錄。

高雄市都市計畫委員會 101 年 9 月 20 日第 21 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 9 月 20 日（星期四）下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉主任委員世芳

記錄：陳惠美

四、出席委員：

何副主任委員東波、吳委員濟華(請假)、盧委員維屏、楊委員明州(鐘萬順代)、謝委員福來(黃進雄代)、王委員國材(林弘慎代)、藍委員健菖(呂德育代)、李委員賢義、蕭委員丁訓、黃委員肇崇(請假)、吳委員欣修(請假)、施委員邦興、賴委員文泰、陳委員啟中、賴委員碧瑩、吳委員彩珠(請假)、陸委員曉筠(請假)、黃委員文玲、黃委員清山、許委員玲齡

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、林彥廷、蒲茗慧、黃孟申

六、列席單位：

(一) 列席單位

交通部航港局

張博彥、陳厚銘

經濟部水利署

陳文正、鄭政雄、郭美利、
黃柏彰、蕭嘉則、孫子安、
王政一

臺灣港務股份有限公司

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 羅基松

中國鋼鐵股份有限公司

朱正培、吳聯芳

台灣水泥股份有限公司

高雄美國學校

張玟琳

台灣橡膠股份有限公司

陳重裕

高雄市政府交通局

薛聖弘

高雄市政府環境保護局	林燦銘、萬國榮、陳高鳳
高雄市政府海洋局	黃瑞財
高雄市政府教育局	吳佳文
高雄市政府水利局	張世傑、黃柏棻、蕭博勳
高雄市政府地政局	劉文玲、林世松
高雄市政府經濟發展局	林建良
高雄市政府民政局	蔡翹鴻
高雄市政府觀光局	鄒文俊
高雄市政府工務局(建築管理處)	曾品杰
高雄市政府工務局新建工程處	蔡耀德
高雄市政府工務局養護工程處	
高雄市鼓山區公所	黃耀德
高雄市政府都市發展局	張文欽、郝道玲、唐一凡、 張蓓瑜、曹秋河、邵月鳳

(二) 高雄市議會：【列席議員】

張豐藤議員辦公室	謝政憲代
蔡金晏議員辦公室	特助蔡育紘

七、審議案件：

第一案：「變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場(貨櫃停車場)用地為特定倉儲轉運專用區及綠地用地(配合南星自由貿易港區)案」、「擬定高雄市南星計畫區(配合南星自由貿易港區)細部計畫案」審議案。

決 議：請臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司依下列意見修正，餘照專案小組初步建議意見(如附錄)通過。

(一)請立即成立工作坊，將未來開發計畫與臨海綠地等開放空間規劃設計，充分與社區民眾溝通，回應居民對於環境品質的訴求。

(二)本計畫區於南星路及東南側計畫邊界線之退縮地應栽植大型喬木，改善道路整體景觀。

- (三)本案臨海綠地規劃設計時應考量減量及民眾觀海休憩功能，並納入「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。
- (四)停車場用地變更為停車場兼廣場用地，以增加開放空間。
- (五)聯結車與小客車、機車之車道與人行動線分流劃設應依本府交通局及環評之交通影響評估意見辦理。
- (六)有關綠覆率之規定，請修正為：建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- (七)海水淡化廠噪音改善對策照修正資料通過。
- (八)公開展覽期間公民或團體陳情意見決議如附綜理表(表一)。

附錄：專案小組初步建議意見如下：

1. 為避免設置自由貿易港區影響居民生活品質，請就本計畫區交通量分派，及未來其與周邊洲際貨櫃中心、南星遊艇專區開發後產生噪音影響之詳實數據，檢核比對噪音管制相關法規標準，擬具具體有效之改善策略。
2. 請補充本案名稱採用「自由貿易港區」之論述，並將本計畫區鳳北路兩側現有林地集中留設為開放空間之實際面積予以量化並以圖面表示。
3. 請就本案(不含南星遊艇專區)變更前後公共設施用地及現有林地作開放空間面積增減情形補充說明。
4. 請說明本案變更減少綠地用地、停車場用地之原因，並請評估及劃設足夠之貨櫃車及汽、機車之停車格位，暨補充其配置圖，以確認是否滿足本區之停車需求。
5. 請說明本計畫區及周邊洲際貨櫃中心、南星遊艇專區之關聯性，並評估該三個開發案對影響範圍內環境、交通所產生之累積衝擊及擬具改善方案。
6. 防災計畫方面修正意見如下：

- (1) 防災計畫除火災之防災規劃，應再納入如地震、水災、風災等之防災計畫，以求周全；另除救災規劃外，應再補充如海嘯、地震災害發生之應變規劃及緊急避難據點逃生動線、出入口。
- (2) 本計畫區未劃設區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂設施等用地，故緊急避難據點部分請刪除「區域公園、…、兒童遊樂設施」。
- (3) 防災單位應再納入市府相關機關。
7. 本案應與周邊南星遊艇專區等相關計畫做整體規劃，另請都市發展局分析比較本案與周邊各計畫土地使用分區管制要點，供委員審議參考。
8. 請將本案變更負擔比例辦理方式納入計畫書中說明，暨配合修正事業及財務計畫；並請將環境影響評估及協商會議紀錄之相關資料納入計畫書中，以利查考。
9. 本案應配合南星遊艇專區予以妥善規劃候鳥棲息地，並於候鳥棲息地與特倉區之交界處做較細緻之規劃，避免土地使用之衝突。
10. 為配合變電站區位由特倉 1 調整至特倉 2，請修正細部計畫書之陸「一、土地使用計畫」中特倉 1、特倉 2 之內容。
11. 因應供中鋼使用之海水淡化廠土地劃設為特倉 3(原特倉 1)，請將細部計畫書內伍「整體規劃構想」及陸「一、土地使用計畫」中增列特倉 3 供海水淡化廠關聯產業使用之相關內容。
12. 土地使用分區管制要點第 6 點(原第 5 點)修正為「…應退縮 20 公尺以上建築…，退縮地以植栽綠化為主」；並增列特倉 3 南側應退縮 20 公尺以上建築之規定。
13. 請補充未來計畫區內規劃之道路系統、施工期間貨櫃車之交通量分析資料，暨貨櫃車行駛港區專屬道路之路線圖

，說明貨櫃車流對外部之交通影響；另請補充本計畫區人、車進出之動線規劃示意圖。

14. 本案交通改善策略主要以國道7號建設計畫為解決方案，而國道7號預估於110年後始建設完成，故請就本案開發至國道7號建設完成前之空窗期，補充交通改善計畫。

第二案：「變更高雄市都市計畫主要計畫(左營區)部分學校用地(文5用地)為文教區案」審議案。

決 議：照案通過。

第三案：「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)案」審議案。

決 議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過。

- 一、變更內容第五案：考量防洪治水空間、加速公共設施取得，並解決地區低度利用之情形，將「公五-3」及高鐵路南側農業區納入變更內容第五案列為通檢保留續審案，由專案小組繼續討論。

- 二、都市設計基準條文依規劃單位會中所提修正內容通過(詳表六)。

專案小組初步建議意見詳如附表。

有關變更內容(詳表二)。

公開展覽期間公民或團體陳情意見(詳表三)。

公開徵求意見期間公民或團體陳情意見(詳表四)。

土地使用分區管制要點(詳表五)。

第四案：「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(第三次通盤檢討)案」-典寶溪規劃方案再審議案。

決 議：本案同意採截彎取直方案，並請水利單位補充典寶溪流域整體整治計畫內容相關資料(含水文水理分析、實施期程、經費來源等)，供內政部都委會審議參考。有關採截彎取直方案之考量說明如下：

- (一)依水利單位說明，按典寶溪排水整體流域系統觀點分析，截彎取直段承納上游集水區水量之防洪功能

表一

「變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場（貨櫃停車場）用地為特定倉儲轉運專用區及綠地用地（配合南星自由貿易港區）案」、「擬定高雄市南星計畫區（配合南星自由貿易港區）細部計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
1	陳玉西	反對南星計畫地區規劃倉儲轉運專用區，以免影響居民健康。	我是居住大林蒲60幾年的居民，因大林蒲地區辦理都市計畫變更案而多次開會，結果都令人失望，這裡是大林蒲人民唯一能夠呼吸新鮮空氣的權利，請不要再將倉儲轉運專用區設於大林蒲，如要在此辦理相關計畫案時不要忽視我們三百多年部落近二萬居民的生命安全，請先辦理遷村，資訊公開或上網讓居民能了解及關心自身的生命安全。	1. 因本計畫已留設10%之綠地面積，且土地使用分區管制要點已訂建築基地面臨南星路及東南側計畫邊界線之基地退縮建築及植栽綠化、綠覆率之規定，以維護本地區環境品質及減少噪音，故維持公展草案。 2. 請港務公司持續與大林蒲居民溝通，作好敦親睦鄰。	請港務公司立即成立工作坊，將未來開發計畫與臨海綠地等開放空間規劃設計，充分與社區民眾溝通，回應居民對於環境品質的訴求。
2	中國鋼鐵股份有限公司	請變更2公頃停車場用地為特定倉儲轉運專用區	本公司計畫於高雄港務局自由貿易港區設置容量50,000CMD的海水淡化廠，建廠土地需求面積6公頃，唯因特倉區建蔽率60%，故土地總需求面積須達10公頃。由於高雄港務局僅能提供8公頃特倉區土地，故必須將緊鄰其北側2公頃的停車場用地變更為特倉區，以滿足建廠土地的需求。	本案將供中鋼使用之海水淡化廠土地劃設為特倉3，提高建蔽率為70%，及調降容積率為210%，整體樓地板面積未增加，故無需再回饋負擔，以解決海水淡化廠建廠土地不足之問題。	照專案小組初步建議意見通過。
3	鳳興里洪富賢里長	建議在大林蒲遷村案尚未執行前，南星計畫全區設置公園綠地。	1. 南星計畫靠近臨海工業區，周邊已有大量工廠使的社區在各種污染威脅下，早已不適人居，此一計畫之土地使用變更係為開發綠能產業工廠與非鐵金屬倉儲區，對於附近環境污染會有加乘效應。近日環保署新增大林煉油廠土壤及地下水污染場址，暨大林煉油廠爆炸事件還只是冰山一角，若在南星計畫繼續興建工廠，一個被工廠孤立的村莊，將成國際笑柄，居民會誓死反抗。 2. 依法南星計畫填土之砂石車不得進入社區及學校附近，業者卻長期違法穿越社區，造成重大交通問題，政府查緝不力，直到居民包圍南星計畫區，才暫時迫使砂石車繞道，未來此區若開發，勢必有大量貨櫃車出入，將會製造噪音及威脅居民安全。 3. 官方一直放出大林蒲及鳳鼻頭遷村的風聲，卻以經費無著落為由而無動作，附近開發案則一直增加，故建議		請港務公司立即成立工作坊，將未來開發計畫與臨海綠地等開放空間規劃設計，充分與社區民眾溝通，回應居民對於環境品質的訴求。

			在南星計畫設置公園，讓居民有一個喘息的空間。		
4	許順良	建議取消開發案，設置公園。	我家世代都是大林蒲人，我從小即居住在這裡，從前美麗的沙灘，可以牽罾、抓螃蟹，而南星填海造陸工程雖將之完全破壞，海風仍能吹散工廠的廢氣，如今看到美麗的沙灘變成死寂的樣子，過去的農田被以極低價錢徵收來設工廠，現在又把屬於公共的海岸賣給港務公司，大林蒲及鳳鼻頭人絕不答應，請駁回開發案，改設為公園，以重建海岸。		請港務公司立即成立工作坊，將未來開發計畫與臨海綠地等開放空間規劃設計，充分與社區民眾溝通，回應居民對於環境品質的訴求。
5	張文如	希望開發案能暫緩通過，重新在社區說明開發計畫，讓居民有機會表達意見。	南星計畫開發案舉辦的說明會，並未做好足夠的宣傳，且安排於上班時間開會，讓有工作的居民若不請假即無法參加，而說明會安排於1月17日，一般家庭主婦也多忙於春節的準備，加上計畫案名稱無法使一般居民瞭解，開發計畫書又放在小港區公所，離社區很遠，居民不常去，據說社區說明會居民出席率極低。故針對此開發計畫，希望主管機關能重新做好社區溝通，以避免引發居民抗爭。		請港務公司立即成立工作坊，將未來開發計畫與臨海綠地等開放空間規劃設計，充分與社區民眾溝通，回應居民對於環境品質的訴求。
6	王冠人 (台灣 影音展 演藝術 產業工 會秘書 長)	希望此案能重新審議，重啟與在地居民和市民的對話，切莫草率通過。	1. 我是高雄市民，雖未曾長居在大林蒲，但因近年來參與大林蒲社區的各式活動（包括今年1月於大林蒲舉行的金甘蔗影展），對此案十分憂慮。被多間工廠包圍的大林蒲生活環境極為惡劣。此案所提南星計畫周邊地區變更，包括綠能產業或非鐵金屬倉儲的規劃，及未來可能的開發，不僅無法滿足當地人的生活需求，長遠來看，對高雄市民、甚至台灣整體經濟亦無利益可言。 2. 我的專長是影像和文字的傳播與記錄，深知環境、地景、或場域因素，和「人的生活」關係非常密切。好的故事常常與人對土地的記憶、認同和親近有關。在已然過度開發的小港區，海岸和港灣這些珍貴的自然環境資源，不僅提供休憩的功能，也是其他市民以及影音工作者就地取材、敘說在地故事的寶庫，若被破壞，再奢談事後的補償也無濟於事。		請港務公司立即成立工作坊，將未來開發計畫與臨海綠地等開放空間規劃設計，充分與社區民眾溝通，回應居民對於環境品質的訴求。

擬定機關：高雄市政府

主管人員：

業務承辦：