

變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)停車場用地(停3)為特定經貿核心專用區(二)、綠地用地(兼供道路使用)暨增訂土地使用分區管制要點案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 111 年 8 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		變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)停車場用地(停3)為特定經貿核心專用區(二)、綠地用地(兼供道路使用)暨增訂土地使用分區管制要點案計畫書	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據		都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
辦 理 都 市 計 畫 機 關		高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關		高雄市政府捷運工程局	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日	公 開 展 覽 前 座 談 會	計畫範圍屬市有土地，依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定無須辦理。	
	公 開 展 覽	111 年 5 月 9 日-111 年 6 月 10 日	
	公 開 說 明 會	111 年 5 月 27 日於苓雅區公所	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		共 1 件	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果		市 級	民國 111 年 7 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 104 次會議審議通過。

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫範圍.....	3
貳、現行都市計畫概述	4
一、都市計畫變更歷程.....	4
二、計畫年期與人口.....	5
三、土地使用計畫.....	5
四、公共設施計畫.....	5
五、道路系統計畫.....	7
六、細部計畫與主要計畫之關係.....	9
七、原細部計畫構想.....	11
參、實質發展現況	15
一、土地使用現況.....	15
二、周邊公共設施用地發展現況.....	16
三、土地權屬概況.....	18
四、道路系統計畫.....	19
肆、規劃構想	21
一、發展願景.....	21
二、發展定位.....	21
伍、變更理由及內容	24
一、變更理由.....	24
二、變更內容.....	24
陸、事業及財務計畫	30
一、開發方式.....	30
二、變更回饋.....	30
三、實施進度.....	30
柒、土地使用分區管制及都市設計基準.....	31
一、土地使用分區管制.....	31
二、都市設計準則.....	33
附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函.....	附-1
附件二 變更範圍土地登記簿謄本及地籍圖謄本.....	附-5
附件三 第 104 次高雄市都市計畫委員會會議紀錄.....	附-9

圖目錄

圖 1-1	細部計畫範圍圖	3
圖 2-1	高雄多功能經貿園區特定區細部計畫圖.....	10
圖 2-2	空間構想示意圖	12
圖 2-3	退縮建築示意圖	14
圖 3-1	現況使用照片.....	15
圖 3-2	計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖.....	17
圖 3-3	土地權屬示意圖	18
圖 3-4	地區交通動線圖	20
圖 4-1	計畫範圍空間配置示意圖.....	23
圖 7-1	本計畫退縮建築示意圖.....	32
圖 7-2	人行立體連通系統留設位置示意圖	35

表目錄

表 2-1	歷年都市計畫綜理表	4
表 2-2	現行細部計畫土地使用分區面積表	6
表 3-1	計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表	17
表 3-2	變更範圍土地清冊表	18
表 5-1	變更內容明細表	25
表 5-2	變更前後土地使用計畫面積對照表	28

壹、緒論

一、計畫緣起

因應高雄縣市合併後之整體發展，都會區因產業發展與人口遷移之改變，未來大高雄將朝向多元化的大眾運具發展，以「高運量捷運系統」（雙軸：紅線及岡山路竹延伸線、橘線）繫緊高雄城市命脈，以「現代化軌道系統」（雙環與 2 連結：都會水岸環線、都會線（黃線）及鳳山本館連結線、民族高鐵連結線）凝聚灣區經貿發展，如此可建構屬於高雄特有的「雙環雙軸」便捷網路。預計黃線運量於 140 年可達每日 18.6 萬人次，並可提升捷運紅、橘線運量 17.6%至 24.9%，大幅增加大眾運輸使用率，邁向低碳城市發展。

為促進大高雄都會區朝向大眾運輸導向發展 (Transit-Oriented Development, TOD)，打造大高雄地區 30 分鐘生活圈的優質大眾運輸環境，持續推動捷運後續延伸路網建設有其必要性。高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設計畫為接續高雄捷運紅、橘線後之第三條捷運路線，目前已納入行政院「前瞻基礎建設計畫」，為高雄都會區大眾捷運系統整體路網評估之最優先興建路線。

未來高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）可連接亞洲新灣區、都會核心區、澄清湖地區，以及烏松、三民、鳳山、苓雅、新興、前鎮等行政區重要旅次據點，並串連捷運紅、橘線、輕軌及鐵路地下化車站，使都會核心區路網更趨完整。高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）全長 22.91 公里，共設置 23 座車站，分屬烏松（仁美地區）都市計畫、澄清湖特定區計畫、鳳山都市計畫、原高雄市主要計畫等都市計畫區，沿線重要景點有亞洲新灣區、衛武營國家藝術文化中心、長庚醫院、澄清湖風景區等，未來通車後，將迎來人潮帶動地方發展。預計未來黃線 500 公尺範圍活動人口達

48.3 萬人，人口共約 116 萬人，占高雄市總人口約 41.8%。高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）綜合規劃報告於 111 年 3 月 21 日經行政院核定通過。

本計畫原於 107 年「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地（廣停 1）為停車場用地案」，乃鑒於大型會展期間面臨周邊停車位不足課題，且港埠旅運中心完工營運及苓雅商港 21 號碼頭特文區轉型開發，將引入更多停車需求，故辦理細部計畫變更為停車場用地，以增加停車供給，解決地區停車問題。然而隨捷運輕軌、黃線交會站之 TOD 發展，通車後可提供都會核心區間之便捷密集大眾運輸服務，提昇整體軌道運輸效益，降低私有運具使用量，同時周邊重大開發案將衍生停車需求內部化，可適度減少區內停車席位供給，故配合亞洲新灣區發展，適度調整使用分區，加速土地之利用。

本計畫位於亞洲新灣區，鄰接高雄港、港埠旅運中心，為捷運輕軌港埠旅運中心站、高雄展覽館站及捷運黃線 Y15 站之交匯，為國際門戶重要核心區域。高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）綜合規劃報告經行政院於 111 年 3 月 21 日核定，為提供捷運黃線 Y15 站轉乘設施使用，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施，辦理細部計畫變更案，以利辦理後續高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設計畫推行與多功能經貿園區特定區發展。

二、法令依據

本案已於民國 110 年 6 月 21 日簽奉市府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定：「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大建設時」辦理。

貳、現行都市計畫概述

一、都市計畫變更歷程

本計畫範圍自民國 44 年「實施本市都市計畫分區計畫」，歷經多次個案及通盤檢討變更。88 年「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」劃設為「特定經貿核心專用區」之主要計畫土地使用分區，並於 94 年「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第一次通盤檢討）案計畫書」變更特定經貿核心專用區為廣場停車場用地，後於 107 年「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地（廣停 1）為停車場用地案」變更廣場停車場用地為停車場用地，維持分區至今。

表2-1 歷年都市計畫綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	案名
1	1	44.05.19	高市府建土字第 14605 號	實施本市都市計畫分區計畫
2	83	61.01.17	高市府建都字第 148042 號	原都市計畫分區使用檢討
3	128	66.10.18	高市府工都字第 099076 號	本市中油公司設置安全隔離綠帶及變更十八號公園案※苓雅區多公能園區附近
4	398	88.12.20	高市府工都字第 40198 號	擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案
5	398-1	89.04.21	高市府工都字第 12791 號	「高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫」、「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」
6	555	99.01.14	高市府都二字第 990002502 號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案
7	558	99.03.12	高市府都開字第 990014008 號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫世貿

項次	編號	公告日期	公告字號	案名
				用地部分土地使用分區管制要點案
8	659	102.06.04	高市府都發規字第10232379802號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案
9	875	107.12.22	高市府都發企字第10734738202號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地(廣停1)為停車場用地案

資料來源:本計畫彙整

二、計畫年期與人口

依據 88 年 12 月 20 日公告實施之「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」，原計畫之計畫人口數為 13,000 人，原計畫所指計畫容納人口係指商務活動人口。經第二次通盤檢討計畫人口仍維持原計畫之 13,000 人。

三、土地使用計畫

現行計畫劃設之發展用地面積為 359.12 公頃，包括特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區、港埠商業區、第 3 種商業區、第 4 種商業區、工業區、電力事業專用區等。

四、公共設施計畫

公共設施用地面積為 231.10 公頃，包括港埠用地、特殊學校用地、機關用地、交通用地、變電所用地、市場用地、停車場用地、廣場停車場用地、廣場用地、公園用地、綠地用地、綠（園道）用地、道路用地、鐵路用地、運河、世貿用地、鐵路景觀用地、兒童遊樂場用地等分區。其中公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地之計畫面積合計為 75.90 公頃，佔全區計畫總面積 12.86%。現行細部計畫土地使用分區面積詳表 2-2 所示。

表2-2 現行細部計畫土地使用分區面積表

使用項目			面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	特定文化休閒專用區	特文1	2.31	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
		小計	55.07	9.33
	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
		小計	115.06	19.49
	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
		小計	140.09	23.74
	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
	合計		359.12	60.85
公共設施用地	港埠用地		79.26	13.43
	特殊學校用地		0.26	0.04
	機關用地		2.07	0.35
	交通用地		3.88	0.66
	變電所用地		1.20	0.20
	市場用地		0.78	0.13
	停車場用地		2.94	0.50
	廣場停車場用地		11.89	2.01
	廣場用地		0.94	0.16
	公園用地		37.90	6.42
	綠地用地		13.46	2.28
	綠（園道）用地		23.77	4.03
	道路用地		37.17	6.30
	鐵路用地		2.13	0.36
	運河		8.25	1.40

使用項目		面積（公頃）	百分比（%）
	世貿用地	4.50	0.76
	鐵路景觀用地	0.39	0.07
	兒童遊樂場用地	0.31	0.05
	合計	231.10	39.15
總計		590.22	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地（廣停1）為停車場用地案」

五、道路系統計畫

依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，將道路系統分為主要道路及次要道路等二類。

（一）主要道路

1. 路寬 50-60 公尺道路

本區以 50-60 公尺道路作為縱貫高雄多功能經貿園區主要聯外道路，為市中心與社區、或社區與社區間之通路，提供過境性交通及計畫區對外聯繫之功能。本計畫區之主要聯外幹道包括中山路、中華路、成功路等：

（1）中華路

中華路（編號 B7）往北可銜接台 17 線，南迄擴建路，亦為高雄市重要聯外幹道之一，其通過本計畫區之路段，現況寬度為 50 公尺。中山路路寬 50 公尺，往北可聯絡高雄火車站，往南可達高雄機場及臨海工業區，高雄市主要之工、商業均沿中山路呈帶狀發展，為高雄市之工商業重心。中山路貫穿本計畫區，且可聯絡主要運輸場站。

（2）中山路

中山路（編號 B12）路寬 50 公尺，往北可聯絡高雄火車站，往南可達高雄機場及臨海工業區，高雄市主要之工、商

業均沿中山路呈帶狀發展，為高雄市之工商業重心。中山路貫穿本計畫區，且可聯絡主要運輸場站。

(3) 成功路

成功路原計畫寬度 60 公尺係為配合設置港區聯外快速道路，考量現階段已無該項工程需求，且囿於本府財政能力無法配合成功二路西側各工區開發時程完成全線道路開闢，為避免影響各工區之建築開發與基地進出，於主要計畫通盤檢討時縮減道路寬度為 50 公尺。

2. 路寬 40 公尺道路

本級道路作為主要車流集合道。以 40 公尺園道橫貫特定經貿核心專用區並往東銜接和平路，此路段西起成功路段，東至一心路段，道路編號為園道五作為區內往外疏通之主要車行動線。

(二) 次要道路

1. 路寬 30 公尺道路

本區以 30 公尺道路作為各計畫分區之區內道路，次要道路為鄰里各住宅群或開發單元間之聯絡道路，次要道路上之車流可經此匯集至主要幹道，並可提供聯外幹道或主要道路與出入道路間之聯繫功能。其中包括：

- (1) 編號 A1 連通鹽埕區、鼓山區之橫向道路，向西橫交鼓山路。
- (2) 編號 B1（海邊路）道路連通特定經貿核心專用區苓雅寮一帶至新光路，作為本次分區與水岸發展區的區內通道。
- (3) 特定經貿核心專用區內編號 B17、B18、B20、B21 均為南北縱向道路，南自凱旋路，北至綠（園道 4）用地交界。

- (4) 特定倉儲轉運專用區內編號 C11 (國華二街)、C12 (國華一街) 均為南北縱向道路，北自擴建路，南至 C11。

2. 20 公尺路寬道路

此級道路多數土地細分街廓之地方道路，共分：

- (1) 編號 B25、B31、B32、B33 道路作為特定經貿核心專用區及特貿四 A 兩區連絡中華路與成功路至海岸之次要道路。
- (2) 橫向連接特倉三用地之編號 B4 道路。
- (3) 屬於高雄硫酸銨變更案捐地道路之管仲路 (B16)、鄭和路 (B19)。
- (4) 拓寬特定倉儲轉運專用區對外銜接之主要道路，以利重型車輛運行 (編號 C10)。

3. 15 公尺路寬道路

沱江街 (B23) 為社區次級道路，屬於高雄硫酸銨變更案之捐地。

六、 細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係以「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案」劃設之「特定經貿核心專用區」為範圍，並依循本主要計畫之方向及相關實質內容，依都市計畫法第 23 條規定研擬並表明相關事項、擬定土地使用分區管制要點、都市設計準則，以作為計畫區後續開發之依據。

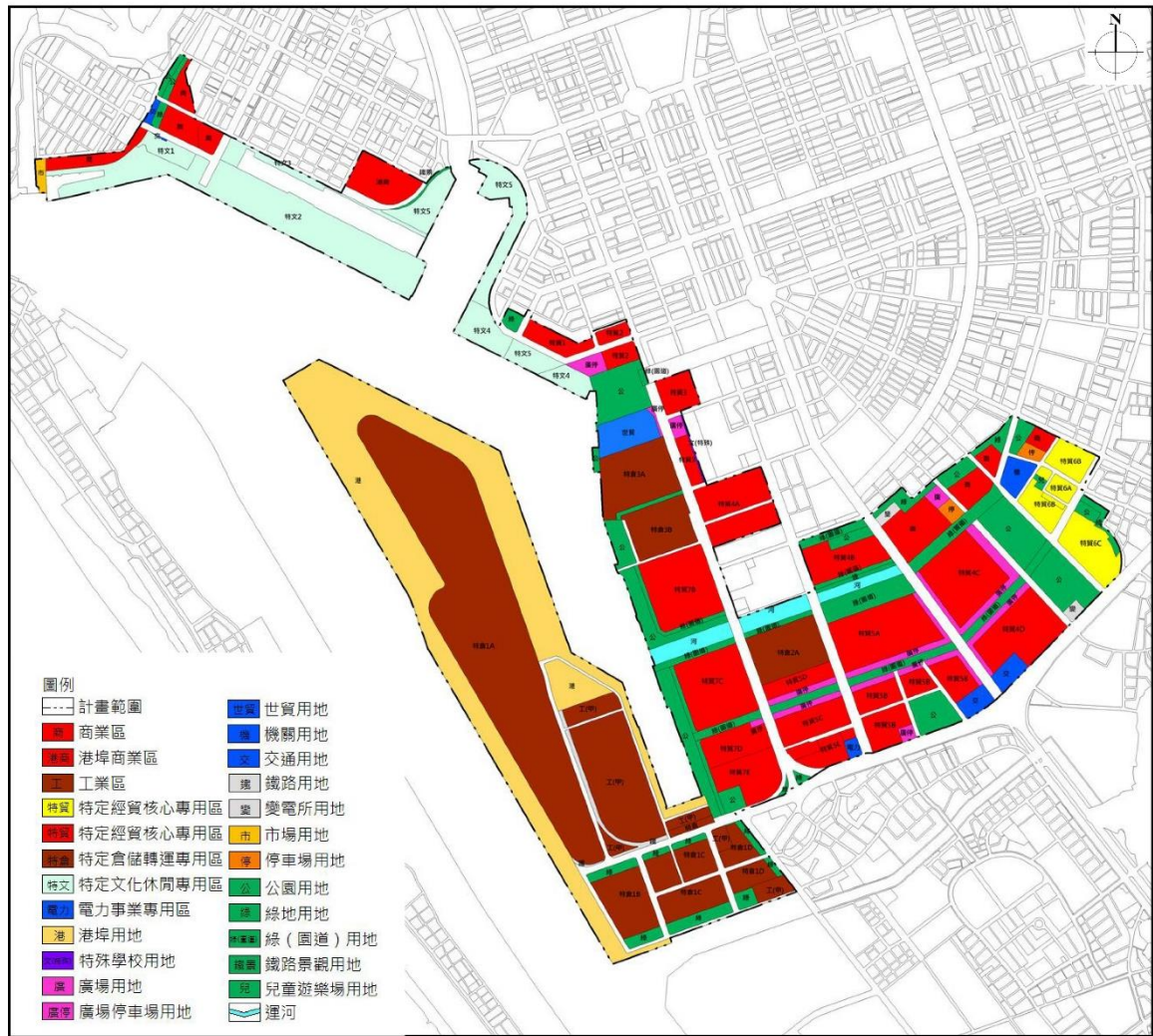


圖2-1 高雄多功能經貿園區特定區細部計畫圖

資料來源：變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案

七、原細部計畫構想

本計畫為 107 年「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地（廣停 1）為停車場用地案」，相關內容分述如下：

（一）發展願景

基地位處於亞洲新灣區旅運中心、高雄展覽館等重大建設匯聚之地，開發後結合高雄環狀輕軌與捷運系統可有效疏導郵輪、會展產業的交通旅運需求。

（二）開發構想

本基地未來將與 21 號碼頭特文區土地聯合招商，未來可藉由立體連通連接 21 號碼頭及旅運大樓，惟考慮公共設施開闢自償性，擬藉由民間投資興建、營運及移轉方式招商開發，以促參方式引進民間資金打造一座兼具停車場、公益空間、商業設施及多功能使用建物，除可增加停車供給，解決地區停車問題，亦可創造更多商機與就業機會，其空間規劃構想說明如下：

1. 停車場空間：主要規劃為立體停車場，停車場空間將以滿足周邊停車需求與交通動線規劃為優先考量。
2. 附屬設施（事業）：本計畫停車場用地供作民間參與公共建設之附屬設施（事業）內容，應符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及未來公告招商文件之相關規定。其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一。



圖2-2 空間構想示意圖

資料來源：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地(廣停1)為停車場用地案」

(三) 土地使用分區管制

本案停車場用地(停 3)依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：

1. 本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。
2. 本計畫停車場用地之建蔽率 80%，容積率 960%。
3. 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：
 - (1) 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。

- (2) 餐飲服務。
 - (3) 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。
 - (4) 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
 - (5) 配電場所、變電所及其必要機電設施。
 - (6) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
 - (7) 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
 - (8) 旅館。
 - (9) 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。
 - (10) 地下興建資源回收站。
 - (11) 自行車、機車租賃業。
 - (12) 電影事業、藝文業。
 - (13) 綜合零售業。
4. 考量交通動線及與周邊開放空間串連，本計畫停車場用地鄰海邊路、第二種特定經貿核心專用區及公園用地(公一)等側，未來建築時應退縮 5 公尺建築。

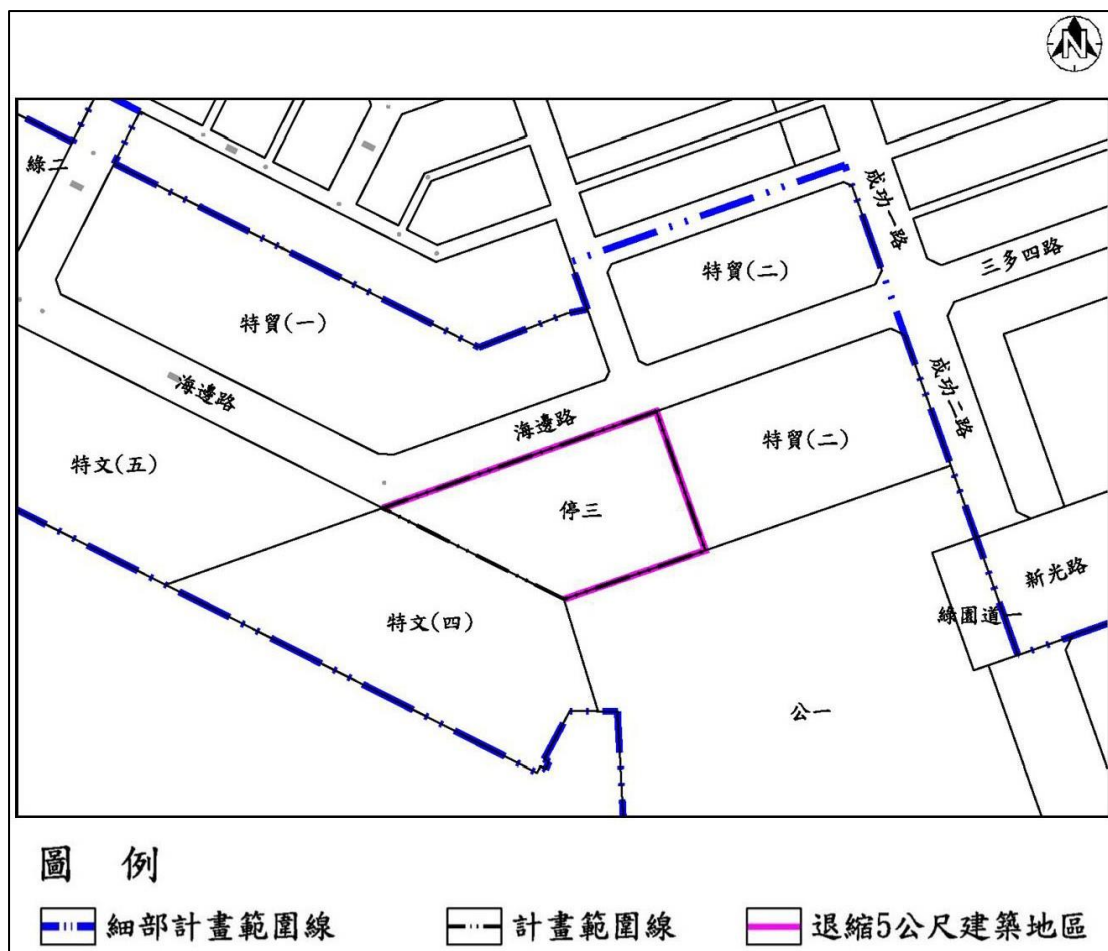


圖2-3 退縮建築示意圖

資料來源：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地(廣停1)為停車場用地案」

參、實質發展現況

一、 土地使用現況

本計畫區自 88 年劃設廣場及停車場用地後即為空地，有待規劃開發。依前述 107 年變更都市計畫案，建議本基地未來將與南側 21 號碼頭特文區土地聯合招商，未來可藉由立體連通連接 21 號碼頭及旅運大樓，打造一座兼具停車場、公益空間、商業設施及多功能使用建物，以增加停車供給，解決地區停車問題。

本計畫位於亞洲新灣區內，周邊多為計畫中或興建中大面積土地。鄰近港埠旅運中心，為高雄重要觀光人潮進出港口，未來將作為大型國際郵輪停靠港埠，建築物規劃旅運服務、免稅商店、辦公空間、親水休閒及海洋觀景戶外廣場等多功能商業機能。東側為重大建設及地標，包含 85 大樓、高雄市立圖書館總館；南側為公園用地，現況作為新光碼頭、亞灣遊艇碼頭、水岸公園及高雄展覽館。

綜上所述，未來本計畫應配合周邊港埠旅運中心、5G+AIoT 創新園區及亞灣經貿發展，結合捷運輕軌及捷運黃線 Y15 站開發契機，串聯周邊活動發展及提供相關機能。



圖3-1 現況使用照片

資料來源：本計畫拍攝

二、 周邊公共設施用地發展現況

有關本計畫範圍周邊 500 公尺內公共設施用地之開闢情形詳如表 3-1、圖 3-2 所示，說明如下：

（一）公園用地

計畫範圍周邊 500 公尺之公園用地包括公 1、公 15，皆已完成開闢。

（二）世貿用地

計畫範圍周邊 500 公尺之世貿用地計有 1 處，已完成開闢。

（三）學校用地

計畫範圍周邊 500 公尺之學校用地計有 1 處，已完成開闢。

（四）園道

計畫範圍周邊 500 公尺之園道計有 1 處，已完成開闢。

（五）綠地用地

計畫範圍周邊 500 公尺之綠地用地包括綠 2、綠 10，其中綠 2 為閒置空地；綠 10 已完成開闢。

（六）廣場用地

計畫範圍周邊 500 公尺之廣場用地計 1 處，已完成開闢。

（七）停車場用地

計畫範圍周邊 500 公尺之停車場用地計 1 處，即本計畫所在之位置，目前為閒置未開闢。

(八) 機關用地

計畫範圍周邊 500 公尺之機關用地計 1 處，已完成開闢。

表3-1 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		計畫面積 (公頃)	使用現況	開闢狀況
公園用地	公 1	6.15	星光水岸公園	已開闢
公園用地	公 15	0.40	亞灣遊艇碼頭	已開闢
世貿用地	世貿	4.50	高雄展覽館	已開闢
國民小學(成功國小)	文 20(小)	1.76	成功國小	已開闢
園道	園道 6	5.15	綠地	已開闢
綠地用地	綠 2	0.77	空地	未開闢
綠地用地	綠 10	1.89	綠地	已開闢
廣場用地	廣	0.21	高雄展覽館	已開闢
停車場用地(本計畫範圍)	停 3	1.33	空地	未開闢
機關用地	機關	2.01	高雄市立圖書館總館	已開闢

資料來源：本計畫彙整

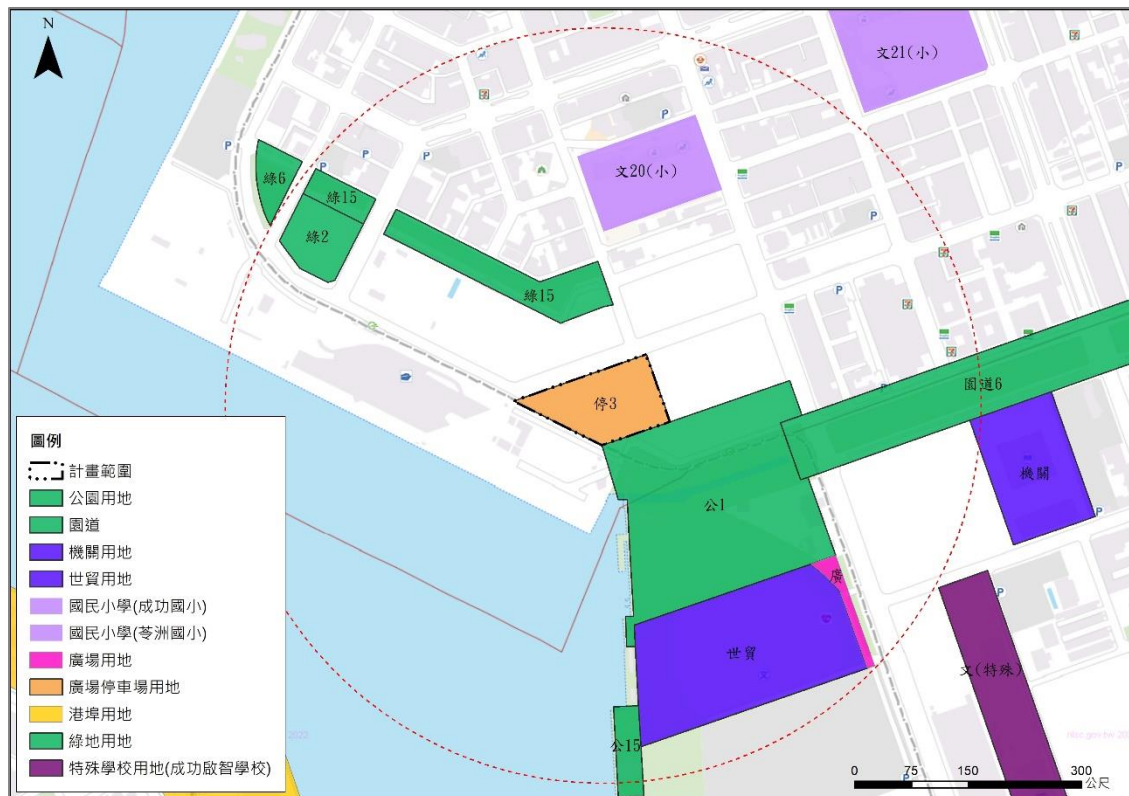


圖3-2 計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖

資料來源：本計畫繪製

三、 土地權屬概況

本計畫區位於苓雅區苓港段 31 地號及苓西段 237-7 地號等 2 筆土地，地籍面積共計 13,309.59 平方公尺，為公有土地，由高雄市政府交通局及捷運工程局管有，詳表 3-2 變更範圍土地清冊表。

表3-2 變更範圍土地清冊表

行政區	地段	地號	面積 (平方公尺)	登記 土地使用分區	公私有	管理者
苓雅區	苓港段	31	11,349.59	停車場用地	公有	高雄市政府 交通局
	苓西段	237-7	1,960.00	停車場用地	公有	高雄市政府 捷運工程局
共計			13,309.59			

資料來源：土地登記第二類謄本

註：實際面積仍以實際分割測量為準。

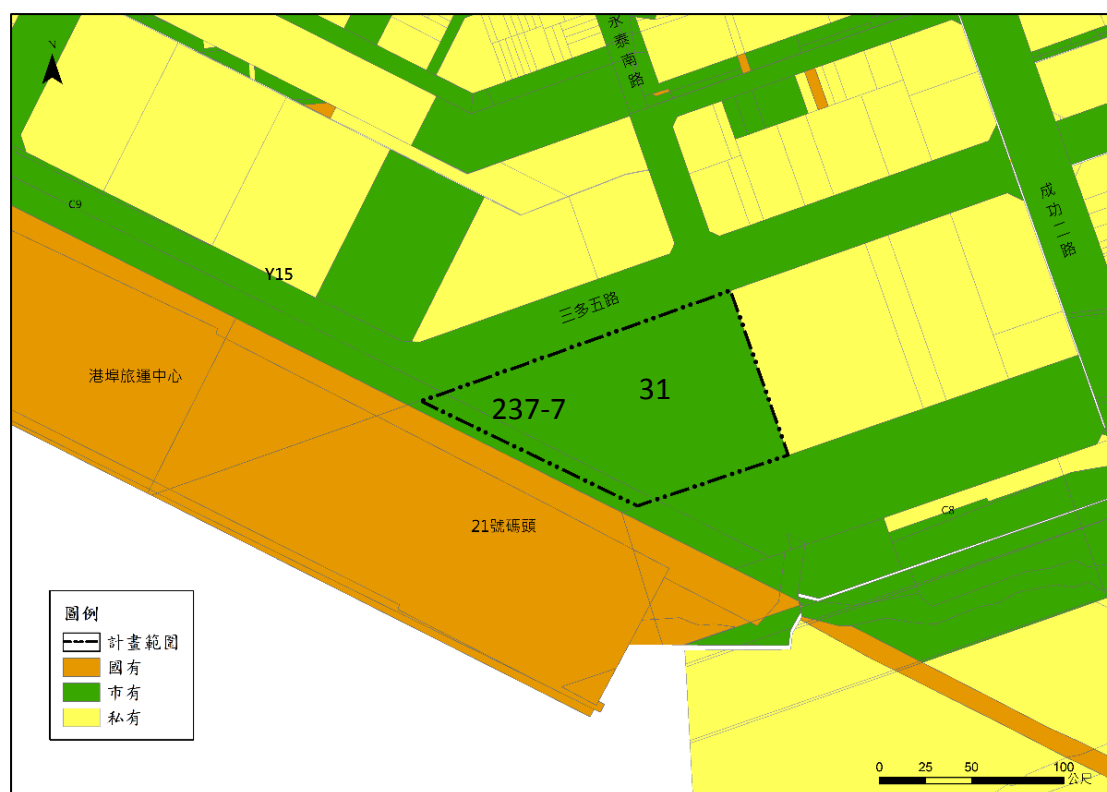


圖3-3 土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製

四、道路系統計畫

(一) 主要道路

本計畫北側鄰接主要幹道為三多五路(30M)，為串聯市中心至港埠旅運中心及碼頭地區之出入道路。其次為東側之成功二路(30M)，主要貫穿南北向動線，至北側前金區至南側高雄軟體科技園區。

(二) 次要道路

本計畫北側永泰路(20M)，為南北向連絡道路，可自本計畫基地往北與四維四路串聯，為區內重要之道路系統。

(三) 地區交通動線

本計畫西北側為高雄港埠旅運中心，預計於 111 年下旬完成，啟用後將成為高雄海上客運出入境中心，規劃最大旅客服務水準每小時可達到 2,000 人次。高雄港埠旅運中心目前在交通進出動線上，考量短時將有大量大客車與私有運具接駁情況，規劃小客車由苓前南路側進入旅運中心，透過引道銜接至二樓出入境大廳提供旅客上下車，續行後再由三多五路側離開旅運中心。在大客車接駁與等候部分，因旅運中心空間有限，另規劃 21 號碼頭提部分大客車臨時停放，即 21 號碼頭開發後肩負旅運中心部分大客車臨時停放任務。



圖3-4 地區交通動線圖

資料來源：本計畫繪製

肆、規劃構想

一、發展願景

參考「高雄都會區大眾捷運系統都會線(黃線)建設及周邊土地開發計畫綜合規劃報告書」，捷運 Y15 站之都市機能發展定位為「海洋流行文化中心」，其鄰近高雄展覽館、高雄港埠旅運中心、高雄市立圖書館總館，並可與輕軌 C9 站採站外轉乘連結。因此本計畫與 Y15 站、旅運中心應共同規劃，以 5G+AIoT、商業、娛樂、辦公、企業總部、停車等複合機能作為搭配，未來在捷運黃線、環狀輕軌及綠色網絡建立後，可將各個文化節點及商業活動進行串連，配合亞洲新灣區之產業轉型，擴展高雄國際能見度，吸引國內外投資進駐，做為國際魅力創新港灣、亞太科技產業門戶與智慧經貿新灣區。

二、發展定位

(一) 5G+AIoT 創新智慧經貿新灣區

以 5G AIoT 智慧創新產業發展為核心，帶動大高雄產業廊帶發展，塑造具智慧城市科技應用、產業發展、觀光遊憩、商業與居住機能之智慧經貿新灣區。

(二) 以 TOD 結合國際觀光門戶發展

計畫範圍位於公有土地居多的高雄經貿園區內，主軸以開發港埠商業區設施以及水岸遊憩設施藉以帶動商圈繁榮發展，港埠旅運中心及 21 號碼頭將成為港灣新興商業區，未來集中停靠國際郵輪，直接提供轉乘大眾運輸系統之服務，並以地區層級混合性商業及娛樂服務設施為主。而本計畫須配合新灣區的發展，提供輔助、具加乘效果的機能，因此在空間上應延續其商業及轉乘行為，讓人流可以在本計畫做為新灣區最初或最終的停留點，成為前往或離開高雄市的端點站。

（三）雙線交會捷運轉乘複合機能及地方停車供給

計畫範圍位處亞洲新灣區旅運中心周邊，開發後結合高雄環狀輕軌與捷運系統可有效疏導郵輪、會展產業的交通旅運需求。配合 5G AIOT 創新園區，規劃國際企業總部、郵輪旅運、休閒、辦公、餐飲等多元商業服務。

（四）空間配置構想

基地西側為港埠旅運中心，為海洋觀光遊憩新景點，為進出之重要國門，考量計畫範圍為亞洲新灣區重要商業核心區位，未來開發應串聯周邊水岸景點及設施、重要地點等。

1. 減設停車位：107 年都市計畫盤點周邊汽車停車供給為 500 席，相較近年大幅增加 1,500 席，考量捷運交會站以提供大眾捷運系統轉乘服務，並引導城市發展。建議減設停車空間，並增加公共服務機能等空間。
2. 加強與水岸連結：配合港埠旅運中心友善人行、新光路之景觀園道，透過相關景觀規劃與設計，以留設開放廣場，將人自捷運場站，導引至周邊開放空間及水岸地區。
3. 連續立體空間串連周邊商辦開發：透過開放空間及空橋系統等連通設施，串聯周邊街廓，成為完整且連續人本交通之立體開放空間系統，引導商業裙樓發展，並使商業及開放空間緊密地結合。



圖4-1 計畫範圍空間配置示意圖

資料來源：本計畫繪製

伍、變更理由及內容

一、變更理由

- (一) 本計畫周邊鄰近高雄港埠旅運中心、新光碼頭、高雄展覽館、成功國小、85 大樓等大型建設及高層住宅，位於港區發展重心之多功能經貿園區特定區。考量本計畫與捷運黃線 Y15 站周邊地區屬海灣重要國門及捷運交會站，具發展 5G、AIoT、經濟貿易及 TOD 之潛力，加速多功能經貿園區發展，並活化市有土地之利用。
- (二) 考量多功能經貿園區未來應以綠色載具打造人本交通之政策目標，並鼓勵旅客多搭乘水岸輕軌等大眾運輸系統（C8 站、C9 站），同時規劃捷運黃線 Y15 站於本計畫範圍北側，通車後可提供都會核心區間之便捷密集大眾運輸服務，提昇整體軌道運輸效益，降低私有運具使用量，經檢討建議變更停車場用地為特定經貿核心專用區。
- (三) 考量輕軌路廊需求，本計畫南側與捷運輕軌併行之路段變更為綠地用地(兼供道路使用)，除可增加本基地內之整體品質外，亦能提昇周邊地區公共設施服務水準。
- (四) 考量特定經貿核心專用區與商業區或捷運開發區之土地使用性質相近，依法均可辦理捷運聯合開發，故主要計畫維持現行使用分區。

二、變更內容

本案變更範圍位於高雄市苓雅區苓港段 31 地號及苓西段 237-7 地號等 2 筆土地，其土地權屬為高雄市所有之停車場用地(停 3)，將變更為「特定經貿核心專用區(二)」、「綠地用地(兼供道路使用)」，

變更面積約 1.33 公頃，其變更內容及理由詳表 5-1 變更內容明細表、表 5-2 變更前後土地使用計畫面積對照表及圖 5-1 變更內容示意圖所示。

表5-1 變更內容明細表

變更位置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫		新計畫			
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
苓港段 31 地號	停車場 用地	1.33	特定經貿 核心專用 區(二)	1.13	1. 本計畫與捷運黃線 Y15 站周邊地區屬海灣重要國門及捷運交會站，具發展 5G、AIoT、經濟貿易及 TOD 之潛力，加速多功能經貿園區發展，並活化市有土地之利用。 2. 考量多功能經貿園區未來應以綠色載具打造人本交通之政策目標，同時規劃捷運黃線 Y15 站與本計畫共構，通車後可提供都會核心區間之便捷密集大眾運輸服務，提昇整體軌道運輸效益，降低私有運具使用量。因應地區交通特性改變，經檢討變更停車場用地為特定經貿核心專用區。	1. 因案址為市有土地，故本次變更免回饋。 2. 依「大眾捷運法」及大眾捷運系統土地開發辦法相關規定辦理開發。
苓西段			綠地用地	0.196	考量輕軌路廊需求，本	

變更位 置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫		新計畫			
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
237-7 地號			(兼供道 路使用)		計畫南側與捷運輕軌 併行之路段擬定為綠 地用地(兼供道路使 用)。	

註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：變更範圍未指明部分，均依原計畫為準。

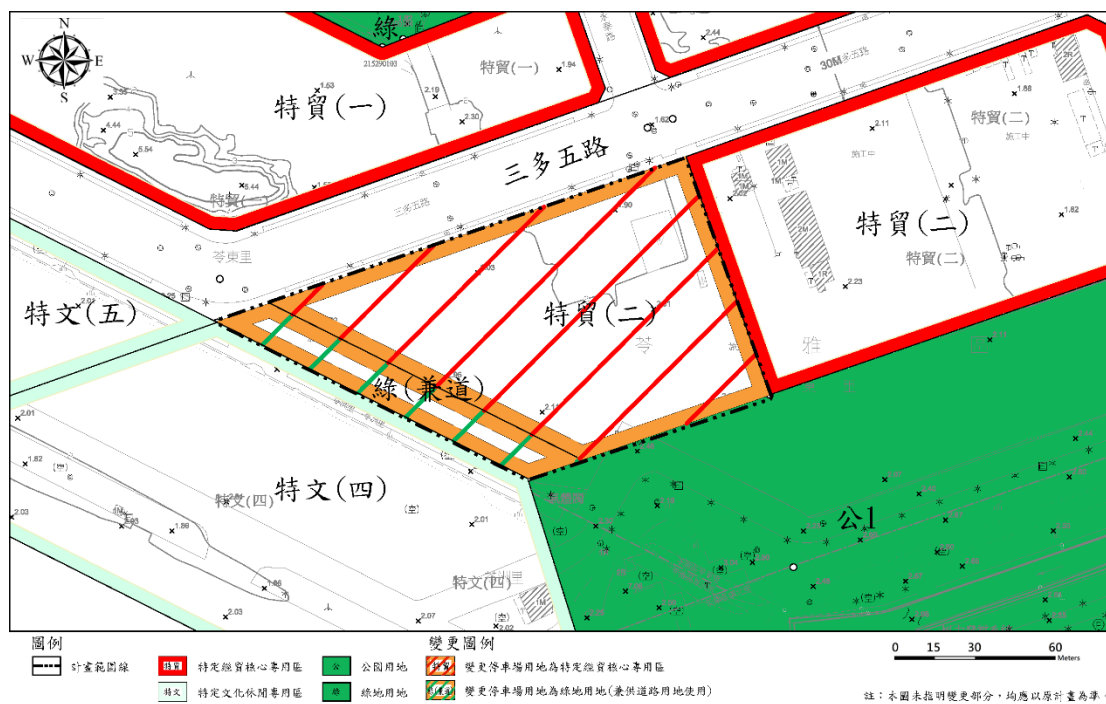


圖5-1 變更內容示意圖

表5-2 變更前後土地使用計畫面積對照表

使用項目			原計畫		本次變更增減 面積（公頃）	本次變更後	
			面積 （公頃）	百分比 （%）		面積 （公頃）	百分比（%）
土地使用 分區	特定文化 休閒專用 區	特文1	2.31	0.39	-	2.31	0.39
		特文2	29.18	4.94	-	29.18	4.94
		特文3	3.31	0.56	-	3.31	0.56
		特文4	6.38	1.08	-	6.38	1.08
		特文5	13.89	2.35	-	13.89	2.35
		小計	55.07	9.33	-	55.07	9.33
	特定倉儲 轉運專用 區	特倉1	93.74	15.88	-	93.74	15.88
		特倉2	8.58	1.45	-	8.58	1.45
		特倉3	12.74	2.16	-	12.74	2.16
		小計	115.06	19.49	-	115.06	19.49
	特定經貿 核心專用 區	特貿1	2.80	0.47	-	2.80	0.47
		特貿2	2.74	0.46	+1.13	3.87	0.66
		特貿3	5.32	0.90	-	5.32	0.90
		特貿4	36.35	6.16	-	36.35	6.16
		特貿5	39.82	6.75	-	39.82	6.75
		特貿6	14.05	2.38	-	14.05	2.38
		特貿7	39.01	6.61	-	39.01	6.61
		小計	140.09	23.74	+1.13	141.22	23.93
	港埠商業區		5.67	0.96	-	5.67	0.96
	第3種商業區		5.31	0.90	-	5.31	0.90
	第4種商業區		13.14	2.23	-	13.14	2.23
	工業區		24.18	4.10	-	24.18	4.10
	電力事業專用區		0.60	0.10	-	0.60	0.10
	合計		359.12	60.85	+1.13	360.25	61.04
公共設 施用地	港埠用地		79.26	13.43	-	79.26	13.43
	特殊學校用地		0.26	0.04	-	0.26	0.04
	機關用地		2.07	0.35	-	2.07	0.35
	交通用地		3.88	0.66	-	3.88	0.66
	變電所用地		1.20	0.20	-	1.20	0.20
	市場用地		0.78	0.13	-	0.78	0.13
	停車場用地		2.94	0.50	-1.33	1.61	0.27
	廣場停車場用地		11.89	2.01	-	11.89	2.01
	廣場用地		0.94	0.16	-	0.94	0.16
	公園用地		37.90	6.42	-	37.90	6.42
	綠地用地		13.46	2.28	-	13.46	2.28
	綠地用地(兼供道路 使用)		-	-	+0.196	0.196	0.03
	綠（園道）用地		23.77	4.03	-	23.77	4.03

使用項目		原計畫		本次變更增減 面積（公頃）	本次變更後	
		面積 （公頃）	百分比 （%）		面積 （公頃）	百分比（%）
	道路用地	37.17	6.30	-	37.17	6.30
	鐵路用地	2.13	0.36	-	2.13	0.36
	運河	8.25	1.40	-	8.25	1.40
	世貿用地	4.50	0.76	-	4.50	0.76
	鐵路景觀用地	0.39	0.07	-	0.39	0.07
	兒童遊樂場用地	0.31	0.05	-	0.31	0.05
	合計	231.10	39.15	-1.13	229.97	38.96
總 計		590.22	100.00	-	590.22	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。



圖5-2 變更後土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫繪製

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

本都市計畫之開發方式以捷運開發或其它法令規定之開發方式辦理。

二、變更回饋

本計畫變更為多功能經貿園區，應依「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」都市計畫變更負擔回饋規定有關變更為商業區之部分辦理。本計畫為市有土地，依規定變更免負擔。惟考量地區公共設施需求與現況使用，本案於細部計畫劃設至少 10%公共設施用地。

三、實施進度

本計畫綠地用地(兼供道路使用)由本市捷運工程局管有，並由高雄市政府捷運局維護管理，目前已部分開闢完成。

表 6-1 實施進度及經費實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)		主辦 單位	預定 完成期限	經費來源
		徵購	區段 徵收	市地重 劃	公地 撥用	土地徵購費 及地上物補 償費	工程費			
綠地用地(兼 供道路使用)	0.196	-	-	-	V	0	200	高雄市 政府	114 年	公務預算或納入特 貿 2 土地開發一 併開闢。

柒、土地使用分區管制及都市設計基準

本計畫特定經貿核心專用區（特貿 2）土地使用分區管制要點之建蔽率、容積率、允許使用項目及建築退縮、都市設計等相關規定，悉依 102 年 6 月公告之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案計畫書規定辦理，特定經貿核心專用區為建蔽率 60%，容積率 630%。本次變更針對特定經貿核心專用區部分內容調整如下：

一、 土地使用分區管制

1. 本計畫特定經貿核心專用區（二）若有提供轉乘設施、捷運連通及相關設施之使用，則應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」相關規定辦理。
2. 綠地用地(兼供道路使用)為本市捷運工程局管有，指定作為輕軌軌道兼道路使用。
3. 本計畫特定經貿核心專用區（特貿二）於申請建築時應至少退縮 5 公尺建築，如圖 7-1，退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，不在此限。
4. 人行立體連通系統得不計入建蔽率及容積率。
5. 考量基地位於大眾運輸場站，本計畫區基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
6. 本計畫申請建築時除法定停車位外，應提供一定比例設置公共停車場開放供公眾使用，以改善當地停車問題，提供至少 227 席車位，開放供公眾使用，且須與法定停車位區隔為宜。

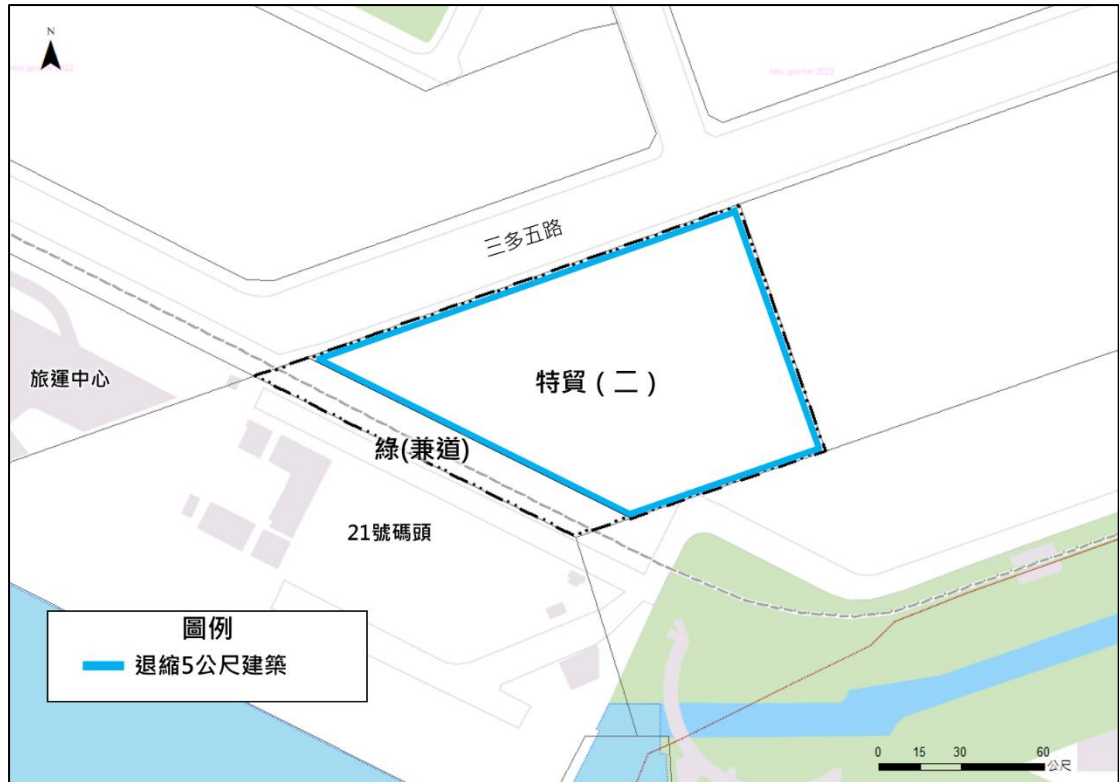


圖7-1 本計畫退縮建築示意圖

資料來源：本計畫繪製

二、都市設計準則

(一) 整體性原則

1. 本計畫特定經貿核心專用區（特貿二）之建造執照、雜項執照申請案，應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築。
2. 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
3. 為本地區環境之有效管理，本設計準則內容得經都設會決議修正或補充之。

(二) 特定經貿核心專用區(二)街廓捷運聯合開發基地內建築，須與旅運中心留設人行立體連通系統，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口，立體連通系統(含垂直動線結構體：樓梯或電梯)留設位置如圖 7-2，其造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，並由開發者負責興建與維護，留設位置得經都設會同意調整之，相關規定說明如下：

1. 為提供舒適人行環境，人行立體連通系統應有頂蓋之規劃，且應符合內政部頒建築物無障礙設施設計規範。旅運中心涉及邊境進出管制，依相關管制措施辦理，配合時段性開放。
2. 人行立體連通系統之人行空間尺度應依下列規定辦理：
 - (1) 人行立體連通系統之人行通行淨寬及當層淨高應達 4 公尺以上，其橋底淨高度至少 4.6 公尺以上，並留設垂直動線。
 - (2) 人行立體連通系統未與申請開發基地之建築物銜接整合或受開發基地條件限制者，其人行通行淨寬應達 3 公尺以上。

- (3) 人行立體連通系統穿越建築內部時，通行淨寬應達 6 公尺、淨高度應達 5.5 公尺以上或兩層樓並設有垂直動線，以提供舒適且方向性清晰之步行環境。
- (4) 人行立體連通系統之地面應保持順平，遇高程差應以斜坡處理，坡度不超過 1/12，且地坪鋪面應有防滑處理，以維持人行安全。
- 3. 建物 2 層樓臨人行立體連通系統側應設置店舖或可供市民休憩活動之公益性設施為原則，且前開店舖或公益性設施主要開口應向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。
- 4. 人行立體連通系統透空率應達立面 70% 以上，自當層樓地板面至結構下緣為高度計算範圍。
- 5. 立體連通系統跨越道路時，須依道路設計規範等相關規定辦理。
- 6. 人行立體連通系統之量體設計以簡潔、輕巧、通透性為規劃原則，鼓勵與建築物整合設計，並與周邊環境相調和。
- 7. 人行立體連通系統應考量夜間活動之延續，兼顧都市美學、節能等原則，對人行空間規劃適當之照明設計，創造良好夜間步行環境，尤以接近公共設施如捷運站等周邊應加強公共安全照明。
- 8. 為提升都市景觀與都市活動，於維持人行順暢原則下則下，得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅，提供人行休憩、停留使用。
- 9. 垂直連通設施空間應具公開與明亮之特性，且於各層出入口處，預留寬度及深度均大於 6 公尺之緩衝空間；地面層出入口處應與地面層開放空間整合以供人潮集散，並與周邊公共人行動線銜接。



圖7-2 人行立體連通系統留設位置示意圖

資料來源：本計畫繪製

附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：開發路權科

承辦人：林琬純

電話：3368333*2726

電子信箱：wanchun@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國111年3月31日

發文字號：高市府捷開字第11130505100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

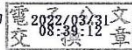
附件：

主旨：檢送變更原高雄市主要計畫(特定經貿核心專用區為捷運開發區)(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案計畫及擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案計畫書圖各1份，請查照。

說明：本案依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理，業於111年3月28日簽准個案變更，請續辦都市計畫變更程序。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府捷運工程局



檔 號:
保存年限:

高雄市政府 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10
樓
承辦單位：捷運工程局開發路權科
承辦人：林琬純
電話：3368333*2726
電子信箱：wanchun@kg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國111年6月15日
發文字號：高市府捷開字第11130877000號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：「變更原高雄市主要計畫(特定經貿核心專用區為捷運開發區)(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案」及「擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案」已簽府同意修正，檢送修正提案表1份，請協助後續審議事宜，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局
副本：高雄市政府捷運工程局



修正「變更原高雄市主要計畫(特定經貿核心專用區為捷運開發區)(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案」及「擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案」提案說明

一、提案單位：高雄市政府捷運工程局

二、計畫範圍及面積：變更範圍位處高雄市苓雅區，北臨三多五路，位於高雄多功能經貿園區內，西臨高雄港21號碼頭，北側鄰「特定經貿核心專用區」，土地面積為 1.33 公頃。

三、修正緣由：

本計畫位於亞洲新灣區，鄰接高雄港、港埠旅運中心，為捷運輕軌港埠旅運中心站、高雄展覽館站及捷運黃線Y15站之交匯，為國際門戶重要核心區域。本計畫原於107年「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地（廣停1）為停車場用地案」，因應周邊郵輪、會展產業之交通需求，變更為停車場用地，以增加停車供給。

為促進高雄都會區大眾運輸導向發展，市府推動高雄都會區大眾捷運系統都會線(黃線)建設計畫，綜合規劃報告行政院111年3月21日核定；為提供捷運黃線Y15站轉乘設施使用，並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發，前於111年3月28日簽府依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理主要及細部計畫迅行變更，並於111年5月9日至111年6月10日辦理公開展覽。

本案經111年5月26日與都市發展局、地政局、財政局等單位討論，考量本案權屬為市有、無地上物、無老樹文資議題，案情單純，公展期間無陳情意見，為加速取得黃線建設經費，建議主要計畫不變更，維持特定經貿核心專用區，細部計畫由停車場用地變更為特定經貿核心專用區。

四、修正重點：

- (一)主要計畫不變更，維持特定經貿核心專用區。
- (二)細部計畫由停車場用地變更為特定經貿核心專用區。
- (三)細部計畫變更後土地使用依據「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點允許使用原則辦理，並配合捷運設施使用，增訂使用項目，另因基地位於捷運及輕軌交會，為鼓勵大眾運輸使用，增訂法定停車位數得酌減。
- (三)細部計畫留設10%以上公共設施用地。
- (四)細部計畫由交通局評估當地需求留設一定數量之公共停車位。
- (六)細部計畫事業及財務計畫開發方式新增依大眾捷運法辦理捷運開發。

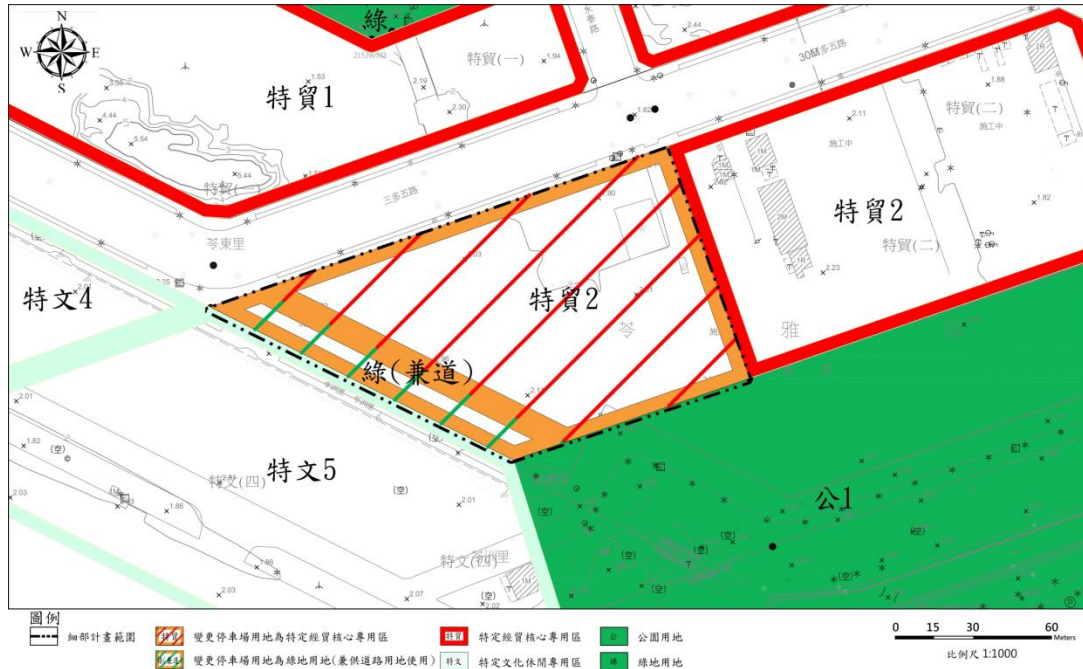


圖 1 本案計畫範圍圖

附件二、 變更範圍土地登記簿謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

苓雅區苓西段 0237-0007地號

列印時間：民國111年03月08日15時18分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由學邑工程技術顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：2GCC7!AWF!，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主 任 李浚昌
新興電謄字第032324號

資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年06月14日 登記原因：逕為分割
面 積：***1,960.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：***47,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：237地號
因分割增加地號：237-10地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國110年04月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國110年04月19日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住 址：（空白）
管 理 者：高雄市政府捷運工程局
統一編號：08215715
住 址：高雄市四維三路2號十樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月***15,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年04月 ***47,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
苓雅區苓港段 0031-0000地號



列印時間：民國111年03月08日15時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由學邑工程技術顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：2GCC7!AWF!，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新興地政事務所 主 任 李浚昌

新興電謄字第032324號

資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國101年06月15日 登記原因：土地重劃
面 積：***11,349.59平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：***86,340元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：一般註記事項）第60期市地重劃
一般註記事項）本筆係重劃取得之公共設施用地（廣停用地）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國101年06月15日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國098年05月07日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住 址：（空白）
管 理 者：高雄市政府交通局
統一編號：15756996
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月***23,217.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈 本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

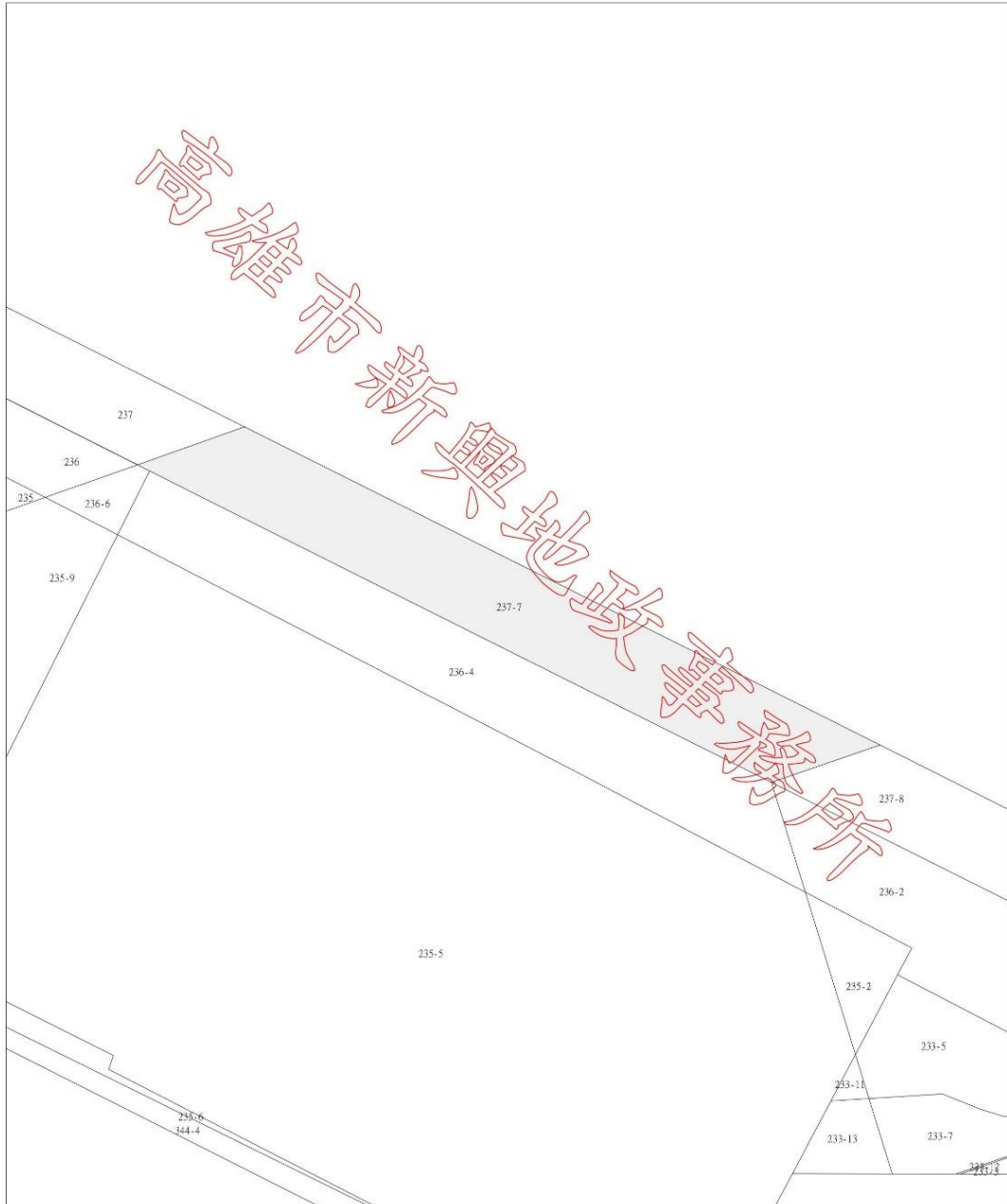
新興電謄字第032324號

土地坐落：高雄市苓雅區苓西段237-7地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所
本謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所
中 華 民 國 111年03月08日15時18分

主任：李浚昌



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路中領之電子謄本，由學邑工程技術顧問股份有限公司自行列印。
謄本種類碼：2G0C715WF6，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性。
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

地籍圖謄本

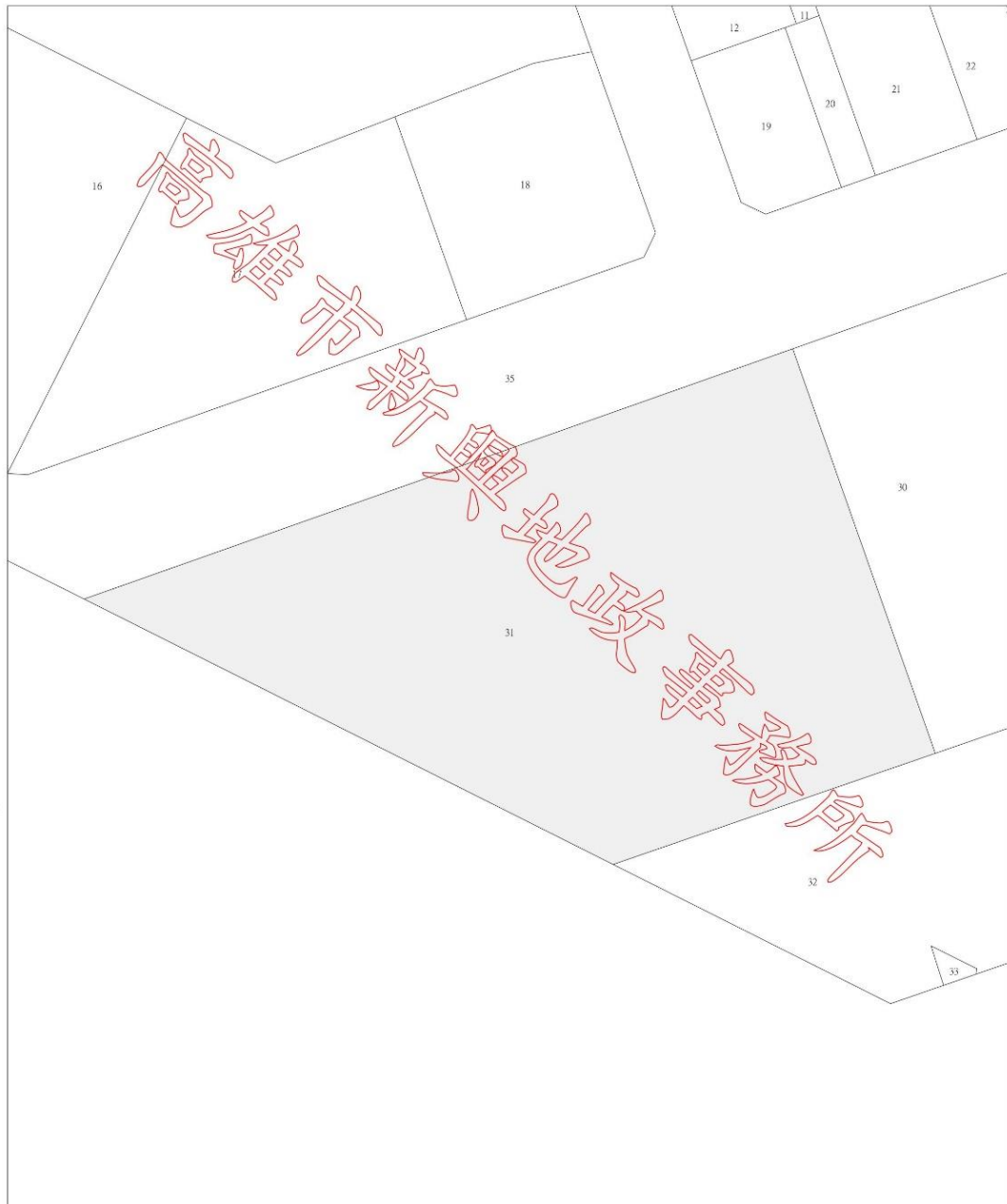
新興電謄字第032324號

土地坐落：高雄市苓雅區苓港段31地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：高雄市政府地政局新興地政事務所
本謄本核發機關：高雄市政府地政局新興地政事務所
中 華 民 國 111年03月08日15時18分

主任：李浚昌



比例尺：1/1200

原比例尺：1/500

本謄本係網路中領之電子謄本，由學邑工程技術顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：2GCC7!SWF6，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

副本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局區審科

承辦人：陳秀凌

電話：07-3368333分機2564

傳真：07-3363937

電子信箱：slchen@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（區審科）

發文日期：中華民國111年8月4日

發文字號：高市府都發審字第11133619700號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府111年7月27日召開高雄市都市計畫委員會第104次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府111年7月20日高市府都發審字第11133316100號開會通知單續辦。

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、國防部政治作戰局、交通部鐵道局、高雄市政府交通局、高雄市政府教育局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市鼓山區鼓岩國民小學、高雄市政府工務局、高雄市政府文化局、高雄市政府地政局、高雄市政府工務局養護工程處、高雄市政府都市發展局（都更科、都規科、綜企科、都設科）

副本：市長室、高雄市政府都市發展局（區審科）

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

附件三 第 104 次高雄市都市計畫委員會會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 111 年 7 月 27 日第 104 次會議紀錄

一、時間：111年7月27日（星期三）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、胡委員太山、賴委員碧瑩、鄭委員泰昇、鄭委員安廷、黃委員偉茹、史委員茂樟、詹委員達穎、丁委員澈士、張委員淑貞、張委員貴財、陳委員奎宏、吳委員文彥、陳委員冠福、張委員淑娟(蔡耀吉代)、王委員啓川(請假)、楊委員欽富(請假)、趙委員子元(請假)、陳委員啓仁(請假)、盧委員圓華(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部政治作戰局

(請假)

交通部鐵道局

周良惠、許峻榮、
余慶豐

高雄市政府交通局

王偉哲、許智詠、
曾是領、宋秉儒

高雄市政府教育局

李黛華、鍾毓英

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、黃俊翰、
隋世民、米克寧

高雄市政府文化局

林尚瑛、盧致禎、

高雄市政府地政局	郭瑞麟、謝恒明
高雄市政府工務局	陳志宏
高雄市政府工務局新建工程處	(未出席)
高雄市政府工務局養護工程處	傅俊榮
高雄市政府工務局養護工程處	(未出席)
高雄市鼓山區鼓岩國民小學	翁志祥、周彥博
葉光彩君	(請假)
鼓岩里里長方國智君	(請假)
河邊里里長曾茂信君	曾茂信
河濱商城都更會理事長郭麗雯君	郭麗雯、洪明賢、
	柯正雄、柯伯麟
林孟璇君	(請假)
社團法人高雄市打狗文史再興會	陳坤毅
高雄市政府都市發展局	王屯電、施旭原、
	唐一凡、蔡宙蓉、
	林相伯、余政澤

(二) 高雄市議會：

市議員蔡金晏服務處	李建賦
市議員吳益政服務處	陳語捷

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

七、審議案件：

第一案：變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）（部分學校用地為住宅區）（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案及擬定原高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案

附帶決議：

請提案單位都發局儘速研擬細部計畫草案，並依法定程序辦理公開展覽，並俟細部計畫提本會審議通過後，主要計畫再報內政部審議核定。

第三案：劃定高雄市前金區原舊市議會更新地區暨擬定都市更新計畫案

決 議：

- (一)舊市議會位處原高雄市發展軸線核心，交通區位條件優越具發展潛力，本案藉由捷運出入口 TOD 契機及保存歷史價值與活化閒置空間，擬透過都市更新方式進行整體空間規劃與改善，引入民間資金與活力，積極活化公有資產，爰劃定都市更新地區，本案同意照公展草案通過。
- (二)公開展覽期間公民或團體建議意見(詳附表三)，請文化局於後續招商規劃及都市更新作業時納入參考。

第四案：變更原高雄市主要計畫(特定經貿核心專用區為捷運開發區)(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15 站捷運開發區)案、擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15 站捷運開發區)案

決 議：

- (一)本案基地位於亞洲新灣區，鄰近高雄港埠旅運中心、高雄展覽館、新光公園等重要設施，為捷運輕軌、黃線交匯處，具捷運聯合開發之潛力，故為加速捷運黃線 Y15 站周邊土地開發利用，依據大眾捷運法相關規定辦理土地開發，配合提出都市計畫變更，以挹注捷運建設經費，提升軌道運輸效益，原則同意。

(二)本案業經召開專案小組會議討論，並作成建議意見(詳附錄二)，除陳情案同意依市府研析意見建議(詳附表四)未便採納外，餘照專案小組建議意見及本次提會簡報修正內容通過。

附帶建議：

為維持本基地建築開發後對港區之通視性，請於多功能經貿園區特定區辦理都市計畫通盤檢討時，檢視周邊21號碼頭土地都市設計基準。

【附錄二】專案小組建議意見：

本案除依下列意見，並授權捷運局就開發方式、土地使用分區管制、都市設計基準與都發局研商修正外，餘照本次提案內容通過。請提案單位捷運局儘速檢送修正後計畫書圖過府，俾提大會審議。

(一)土地使用計畫：

- 1、因特定經貿核心專用區與商業區使用性質相近，依「大眾捷運系統土地開發辦法」即可聯合開發，無須變更土地使用分區為捷運開發區，故為加速取得捷運黃線建設經費，原則同意所提主要計畫維持原計畫為特定經貿核心專用區，細部計畫停車場用地變更為特定經貿核心專用區(二)，並請加強修正理由論述。
- 2、基地周邊 500 公尺範圍內並無其他公共停車場用地，應將原停車場用地可提供停車空間之數量，一併考量周邊大眾運輸環境條件，納入本案建築規劃。
- 3、本基地鄰近高雄港埠旅運中心、21 號碼頭等重大建設，請說明捷運黃線Y15站體及聯合開發其與周邊建築基地、商業活動立體(地上及地下)連通情形，並提出模擬示意圖。

(二)開發方式：

本案係採個案變更並依大眾捷運系統土地開發辦法辦理開發，請敘明其未來開發方式，毋須詳列多功能經貿園區都市計畫書所列之各種開發方式。

(三)土地使用及都市設計準則：

都市設計準則第 6 點，增訂人行空橋設施得免計建蔽率、容積率，改列土地使用分區管制要點；至於增訂設置人行空橋獎勵規定，應比照多功能經貿園區特定區特貿三人行空橋設置之相關規定，不予額外容積獎勵。

(四)陳情意見：

- 1、臺灣港務公司及高雄港區土地開發公司新增陳情，為利 21 號碼頭招商開發及出入交通需求，建議於本基地綠地用地(兼供道路使用)東側闢建 15 公尺道路供 21 號碼頭未來通行。
- 2、承上，考量周邊道路系統，如依所陳意見留設道路，因海邊路旅運中心出入口鄰近彎道，且現況為 Y 字型路口，如於本基地新增 15 公尺道路將形成 K 字型路口，將需新增輕軌過路段，且影響周邊交通及輕軌營運，故請都發局再另行邀集捷運局、交通局、工務局養工處及陳情單位召開會議研商。

(五)其他：

本案停車場用地為本市第 60 期市地重劃區共同負擔之公共設施用地，其變更後土地處分收益，請依內政部 76 年 5 月 25 日台內地字第 505647 號函釋辦理。

八、散會：下午5時30分

附表四、「變更原高雄市主要計畫(特定經貿核心專用區為捷運開發區)(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案」、「擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫)(Y15站捷運開發區)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	建議理由	專案小組建議意見	市府研析意見	市都委會決議
1	臺灣港務股份有限公司、高雄港區土地開發股份有限公司	建議輕軌東北側新增15公尺寬道路供一般車行使用及綠化，並加註「綠地用地(兼供道路使用)」其寬度，以利港務公司合作開發之「高雄港21號碼頭後線土地」及「本案聯合開發土地」間未來交通疏散功能，創造優質交通動線及良好投資環境。	<p>本案南側原有一條8公尺至10公尺寬既有道路(下稱新光路西側既有道路)，屬於都市計畫「公園用地」，早期為港務公司及周邊基地進出通路，爾後於110年1月22日「港市合作平台」第15次會議紀錄由史副市長及陳總經理主持決議「21號碼頭後線土地招商投資案，請郭副秘書長邀集交通局、臺灣港務公司及高雄港區土地開發公司整合與促參案等招商內容及期程，如需港市共同決策者，再提平台討論。」，其中促參案即目前本案開發範圍，先予敘明。另於同年2月3日由郭副秘書長召開「高港21號碼頭及停用地東南側既有道路研商會議」決議「兩基地東南側公園用地內8米既有道路為未來兩基地商業及立體停車場開發紓解海邊路、三多四路及成功路重要第二通路，本次會議決議維持8米既有道路。」，顯見目前新光路西側既有道路連接新光路將有效紓解未來開發之交通通行需求。</p> <p>本次陳請建議新增輕軌東北側道路供一般車行使用及綠化，依照目前草案，僅作為輕軌路廊及未來綠地使用，並無一般車行道路，將使高港21號碼頭土地開發案及捷運聯開案土地僅單側面臨海邊路。若兩基地皆開發完成，加上高雄港旅運大樓郵輪啟用及未來黃線端點站轉乘功能，將使海邊路交通流量加重。因此本次建議加寬「綠地用地(兼供道路使</p>	<p>考量周邊道路系統，如依所陳意見保留設置道路，因海邊路旅運中心出入口鄰近彎道，且現況為Y字型路口，如於本基地新增15公尺道路將形成K字型路口，將需新增輕軌過路，且影響周邊交通及輕軌營運，故請都發局再行邀集捷運局、交通局、工務局及陳情單位召開會議研商。</p>	<p>建議未便採納。理由：按111年7月6日專案小組建議意見，本府都發局於111年7月13日邀集本府捷運局、交通局、工務局及陳情單位召開會議，捷運局表示Y15站原停用地開發後，係以海邊路-三多路作為主要聯外道路，如增設15米寬道路供一般車行及綠化使用，將造成該路段車行動線紊亂及壅塞，經會議討論，陳情運局所提：變更</p>	照市府研析意見通過。

			用)」，可作為包括10公尺寬輕軌使用，並同時闢建15公尺寬一般車行道路及綠化，銜接海邊路（20公尺寬）與新光路西側既有道路（8-10公尺寬），串聯海邊路主要道路功能及兩基地次要道路連通，作為疏散兩開發基地商業服務、裝卸貨、郵輪旅客臨時進出及緊急疏散道路使用。		綠地用地（兼供道路使用），供輕軌路廊、綠化及人行步道使用。至陳情人建議維持三用地東南側公園用地內8米既有道路1節，非本次變更範圍，建議另案研議。	
--	--	--	---	--	--	--