

擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區
暨擬定更新計畫書

申請單位：高雄市政府

中華民國 106 年 11 月

摘要

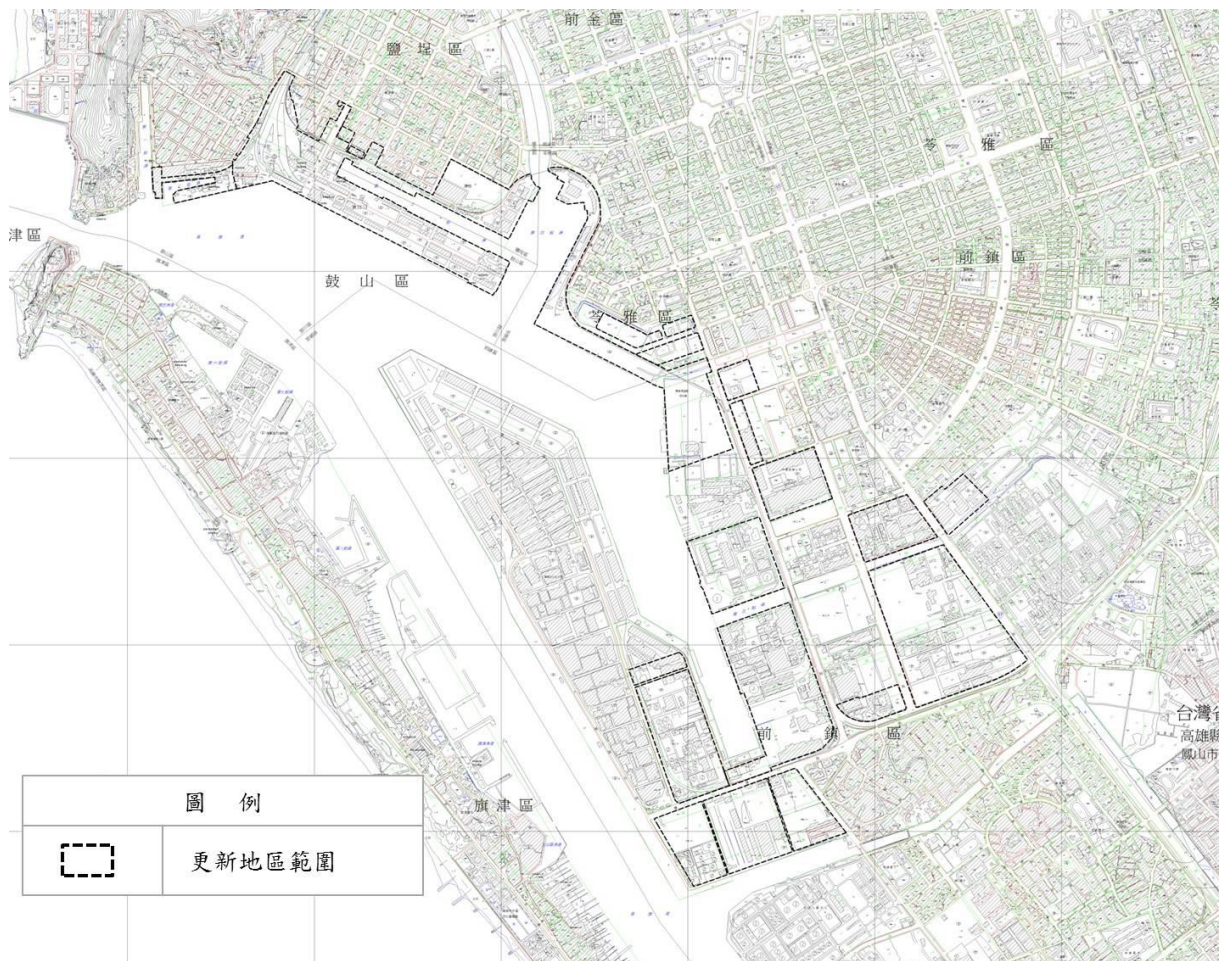
案名：擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫

申請人：高雄市政府都發局

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍與面積：本更新地區位於高雄市舊港區沿岸，涵蓋多功能經貿園區及鼓山、鹽埕區部份範圍。計畫面積約為 285 公頃。

法令依據：依據都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款及第 8 條。



目錄

壹、辦理緣起及目的	1
一、緣起.....	1
二、目的.....	1
三、法令依據.....	2
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	4
一、都市計畫.....	4
二、土地權屬.....	8
三、土地及建物使用.....	9
四、交通系統.....	10
五、公共設施.....	15
六、居民意願.....	16
肆、基本目標與策略	17
一、目標.....	17
二、策略.....	17
伍、實質再發展	18
一、發展定位.....	18
二、整體空間發展構想.....	18
三、土地使用發展構想.....	19
四、開放空間發展計畫.....	21
五、交通系統計畫.....	22
陸、更新單元劃定基準	23
柒、其他	23
附錄 本市都市計畫委員會第 61 次會議紀錄	

圖目錄

圖 2-1	擴大更新地區位置示意圖.....	3
圖 3-1	更新地區都市計畫示意圖.....	7
圖 3-2	更新地區土地權屬示意圖.....	8
圖 3-3	更新地區建物樓層分布示意圖.....	9
圖 3-4	更新地區使用現況示意圖.....	9
圖 3-5	更新地區周邊大眾運輸系統示.....	12
圖 3-6	更新地區周邊道路系統示意圖.....	14
圖 3-7	更新地區周邊公共設施開闢情形示意圖.....	16
圖 4-1	空間發展構想示意圖.....	19
圖 4-2	土地使用發展構想示意圖.....	20
圖 4-3	開放空間發展構想示意圖.....	21
圖 4-4	交通系統構想示意圖.....	22

表目錄

表 2-1	更新地區範圍概況表.....	2
表 3-1	土地使用分區一覽表.....	4
表 3-2	歷年都市計畫案一覽表.....	5
表 3-3	更新地區權屬現況一覽表.....	8
表 3-4	更新地區周邊公車路線服務概況表.....	10
表 3-5	更新地區周邊公共設施一覽表.....	15

壹、辦理緣起及目的

一、緣起

為促進本市城市轉型，高雄市政府配合亞太營運中心計畫，並整合經濟部加工出口區轉型發展、高雄港整體發展計畫，將臨港地區規劃為文化休閒、經貿發展及倉儲轉運使用，於 88 年 12 月公告實施高雄多功能經貿園區特定區計畫，期望將原本以港埠功能為主的舊港區轉型朝向觀光遊憩、商業服務、文化展演、創意研發機能，並為促進水岸地區開發，於 91 年 10 月 1 日公告發布實施「劃定高雄市更新地區範圍（第一期）案」，將多功能經貿園區及其周邊地區劃定為更新地區。

多功能經貿園區面積 590 公頃，國公營事業土地約佔 7 成，惟開發率不到三成。近年為促進多功能經貿園區開發，市府投入多項重大公共建設，包括高雄展覽館、高雄市立圖書館總館、海洋文化及流行音樂中心、高雄港埠旅運中心、環狀輕軌等，希望透過重大建設帶動周邊土地開發，並為促進國公營事業土地開發，加速港區土地轉型，市府業與高雄港務公司合組高雄港區土地開發公司，並仿效港市合組公司精神，積極與各國營事業地主建立合作開發平台，期將區內土地委由市府整體規劃、共同招商，如市府與台電合作開發特貿三，朝公辦都更方式辦理開發。

多功能經貿園區雖於 91 年劃定更新地區，惟未擬定更新計畫，為使後續更新事業有所依循，並促進區內土地開發，因此本案重新梳理區內更新地區，納入重要策略地區，擴大劃定更新地區範圍，並擬定更新計畫，納入空間及產業發展策略，以做為未來更新事業計畫之指導。

二、目的

- (一)促進港區土地有效再開發利用，帶動城市轉型。
- (二)塑造優質港灣城市風貌。
- (三)提升城市韌性度及防災能力。

三、法令依據

依據都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款及第 8 條。

貳、更新地區範圍

本更新地區包含多功能經貿園區及鼓山、鹽埕區部分範圍，面積共約 285 公頃（詳見表 2-1、圖 2-2），其中原劃定更新地區依 91 年 10 月 1 日發布實施之「劃定高雄市更新地區範圍（第一期）案」共 267.49(鼓鹽水岸更新地區約 57.79 公頃、高雄多功能經貿園區更新地區約 209.70 公頃)，本次擴大劃定更新地區面積共約 17.51 公頃（位置如圖 2-1 所示）。

表 2-1 更新地區範圍概況表

類型	地區位置名稱	原劃定面積(公頃)	擴大範圍面積(公頃)	總面積(公頃)	使用分區
水岸更新型	鼓鹽水岸更新地區	約 57.79 公頃	約 4.94 公頃	約 62.73 公頃	特定文化休閒專用區、商業區、港埠商業區、交通用地、市場用地、道路用地
重大建設型	高雄多功能經貿園區更新地區	約 209.70 公頃	約 12.57 公頃	約 222.27 公頃	特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運轉用區、特定經貿核心專用區、甲種工業區、學校用地、公園用地、電信用地、交通用地、廣場停車場用地、綠地、鐵路用地、道路用地

上表數據係都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

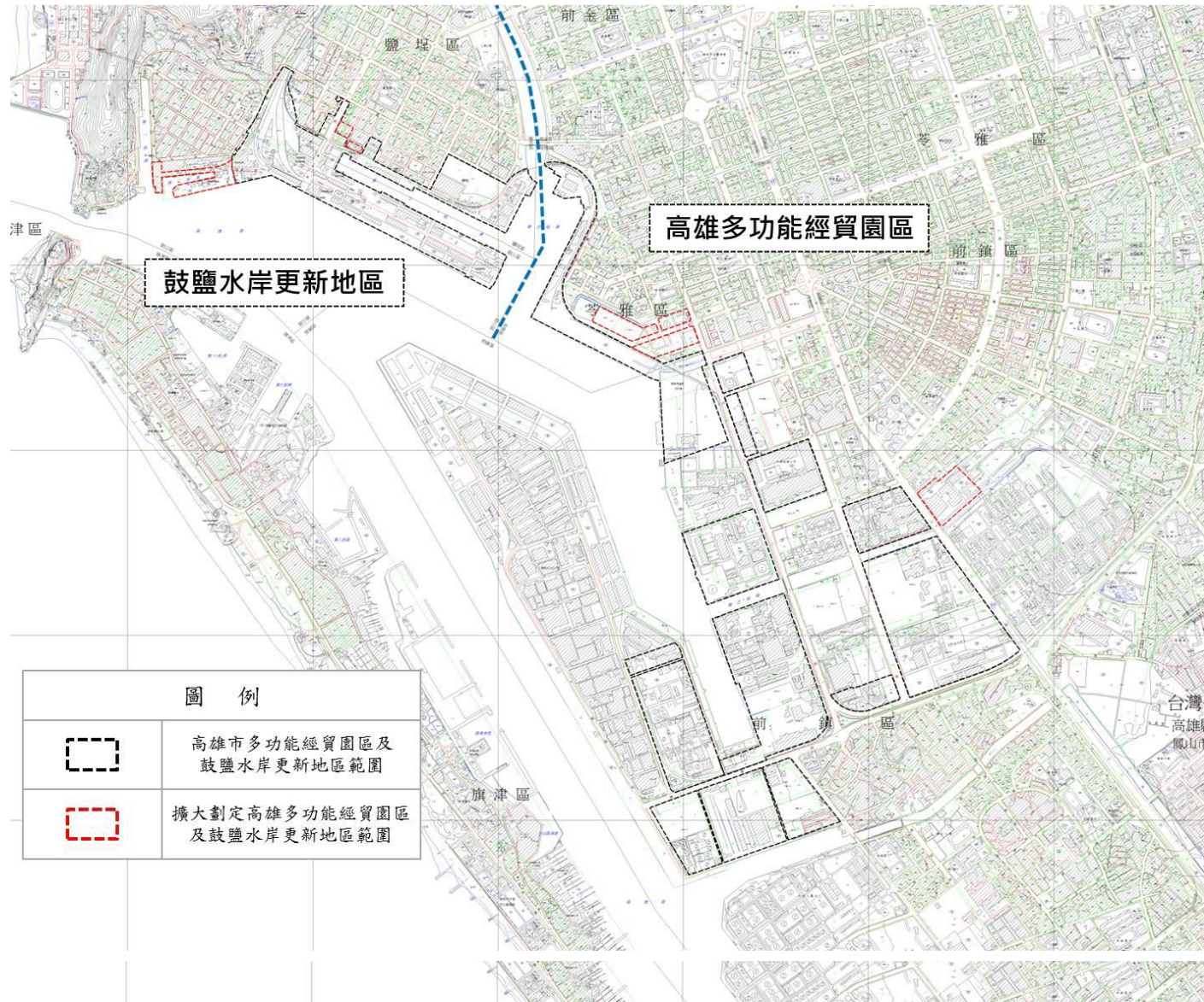


圖 2-1 擴大更新地區位置示意圖

參、發展現況

一、都市計畫

本更新地區位於本府78年3月15日高市府工都字第005961號公告之「擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」及本府102年6月4日高市府都發規字第10232379800號公告之「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）案範圍內，其土地使用分區、建蔽率及容積率詳見下表。

表 3-1 土地使用分區一覽表

使用分區	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
特定文化休閒 專用區	特文1	60	490
	特文2	60	300
	特文3	60	300
	特文4	60	490
	特文5	60	490
	港埠商業區	50	1,000
	公園用地	5	36
	交通用地	40	180
	鐵路景觀用地	20	— (註2)
特定倉儲轉運 專用區	特倉1	60	490
	特倉2	60	490
	特倉3	60	490
	世貿用地	70	280
	公園用地	5	36
特定經貿核心 專用區	特貿1	60	630
	特貿2	60	630
特定經貿核心 專用區	特貿3	60	630
	特貿4	60	630
	特貿5 (註1)	60	630
	特貿6	50	300
	特貿7	60	490
	電力事業專用區	40	400
	特殊學校用地	40	限6層樓以下
	公園用地	12	36
	交通用地	80	960
	廣場停車場用地	10	20
商業區	第三種商業	60	490
	第四種商業	60	630
市場用地	批發市場	50	300

註1：特貿5E建蔽率40%，容積率400%。註2：表中「—」係指容積率視個案特性予以認定，並經本府核定。

表 3-2 歷年都市計畫案一覽表

項次	公告實施	公告字號	事項	相關內容摘要
1	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 訂定計畫人口 13,000 人 2. 訂定計畫目標年民國 100 年 3. 訂定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等土地使用分區，以及學校用地（文）、港埠用地、機關用地、市場用地、交通用地、電信用地、變電所用地、廣場及停車場用地、鐵路用地、公園用地、綠地、道路等公共設施
2	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」	擬定「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」，作為開發許可申請者辦理申請之依據
3	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	獎勵停車及開放空間而增加建築容積，額外增加總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率 0.3 倍，以維護計畫區環境品質
4	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用地部分土地使用分區管制要點案	建築基地依高雄多功能經貿園區特定區計畫書之退縮規定，成功路留設開放空間寬度部份，自建築線退縮 10 公尺。臨水線退縮仍以 85 公尺為原則，惟其設計有利增進水岸活動強度及無礙公共利益與通行，得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，或臨時性建築物，免受前開退縮規定，有關成功路及臨水線退縮地得計入法定空地
5	102.06.04	高市府都發規字第 10202928801 號	變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	修訂土地使用計畫及公共設施計畫
6	102.06.04	高市府都發規字第 10232379800 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修訂土地使用分區管制 2. 修訂都市設計基準
7	50.4.28	高市府建土字第 020912 號	第一批細部計畫	指定鹽埕區、苓雅區、三民區、前金區、新興區、前鎮區之建築線。

項次	公告實施	公告字號	事項	相關內容摘要
8	78.03.15	高市府工都字 第 005961 號	擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更住宅區 0.19 公頃土地為加油站用地。 2. 變更商業區 0.0012 公頃為道路用地，變更道路用地 0.0012 公頃為商業區。 3. 變更商業區 0.0036 公頃為道路用地，變更道路用地 0.0036 公頃為商業區。 4. 變更商業區 0.0245 公頃為道路用地，變更道路用地 0.0129 公頃為商業區。 5. 變更商業區 0.0105 公頃為道路用地，變更道路用地 0.007 公頃為商業區。 6. 變更住宅區 0.006 公頃為道路用地，變更道路用地 0.006 公頃為住宅區。 7. 變更綠地 0.025 公頃為道路用地。 8. 變更商業區 0.175 公頃為道路用地。 9. 變更商業區 0.03 公頃為變電所用地。 10. 變更住宅區 0.08 公頃為變電所用地，變更住宅區 0.183 公頃為商業區。 11. 變更鐵路用地 0.41 公頃為住宅區。 12. 變更鐵路用地 0.69 公頃為閭鄰公園。 13. 變更機關用地 0.026 公頃為道路用地。 14. 變更商業區 0.164 公頃為學校用地。 15. 變更道路用地 0.0083 公頃為學校用地。
9	88.09.28	高市府工都字 第 29184 號	變更高雄市鹽埕地區細部計畫第二次通盤檢討案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更市場用地為第 4 種商業區；增設綠地（兼人行步道）面積約 175 平方公尺。 2. 增設 6 公尺計畫道路長約 400 公尺。
10	97.2.22	高市府都二字第 0970009010 號	變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全面清查計畫區內土地，利用適當公有土地檢討變更為其他不足之公共設施用地。 2. 公共設施保留地除以徵收方式

項次	公告實施	公告字號	事項	相關內容摘要
				<p>取得外，另檢討其他方式之可行性。</p> <p>3. 以數值化面積為依據，檢視各土地使用分區面積，不符者應予以修正，以符實際。</p> <p>4. 配合高雄多功能經貿園區特定區之計畫範圍，調整</p> <p>5. 本細部計畫範圍</p>

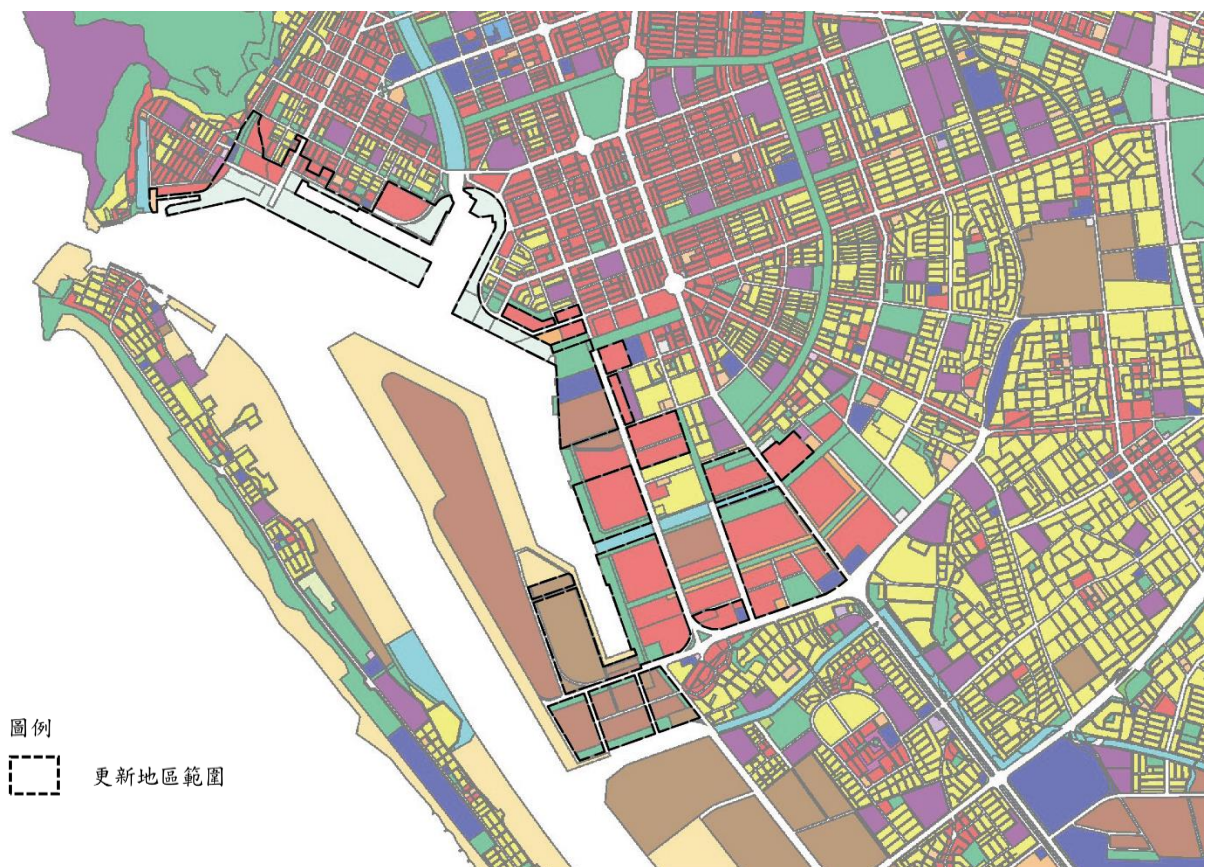


圖 3-1 更新地區都市計畫示意圖

二、土地權屬

本更新地區公有土地面積共 170.94 公頃，約佔 59.98%，其中國有地土地約佔 90.30 公頃，國公營事業土地約佔 65.58 公頃，市有土地約佔 15.06 公頃。另私有土地共 114.06 公頃，約佔 40.02%，多為大型企業集團（夢時代）所有，詳如圖 3-2 及表 3-3 所示。

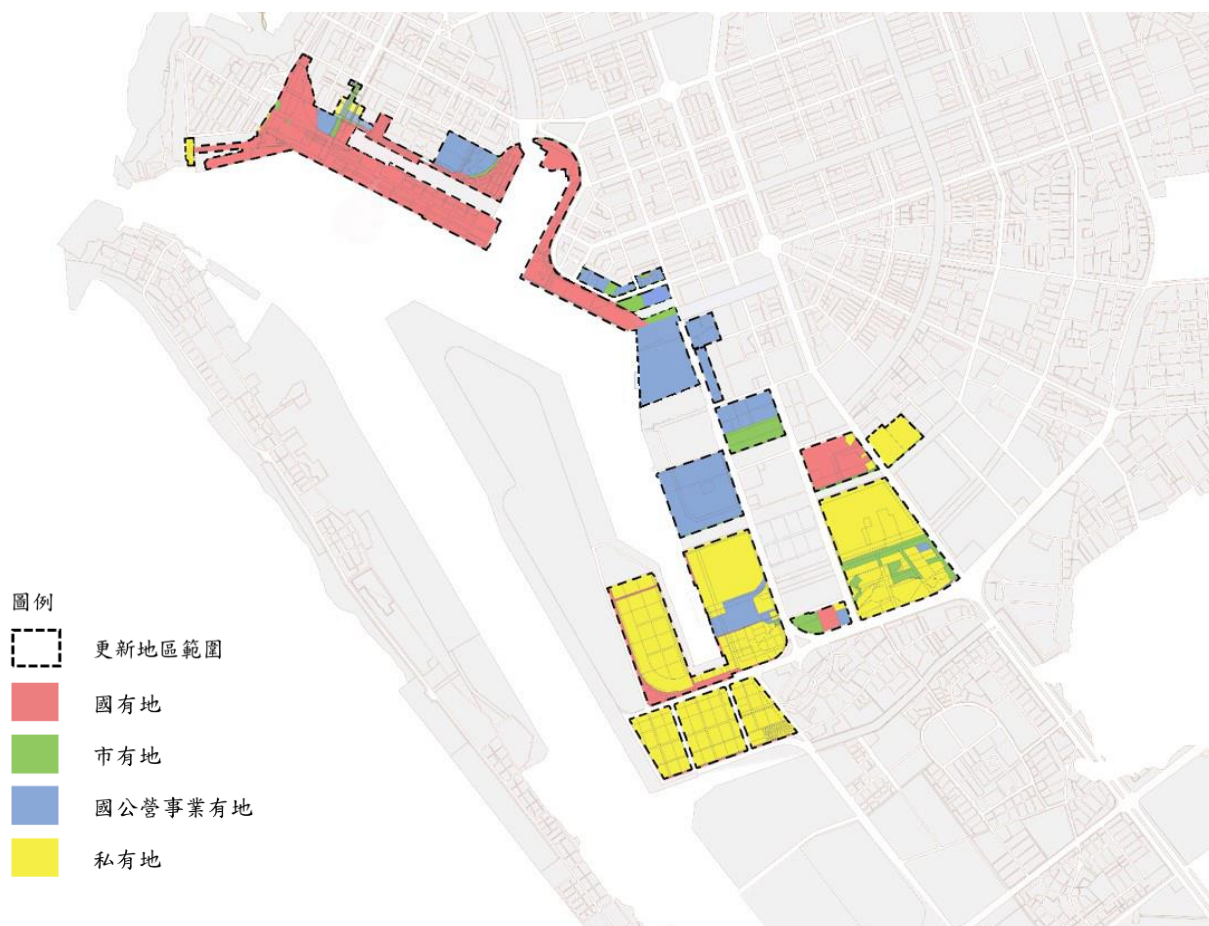


圖 3-2 更新地區土地權屬示意圖

表 3-3 更新地區權屬現況一覽表

更新地區	管理機關	面積(公頃)	比例(%)	
鼓鹽水岸	中華民國	54.97	87.63	97.91
	高雄市	0.79	1.26	
	國營事業	5.66	9.02	
	私人	1.31	2.09	2.09
多功能經貿園區	中華民國	35.33	15.90	49.27
	高雄市	14.27	6.42	
	國營事業	59.92	26.96	
	私人	112.75	50.73	50.73

三、土地及建物使用

本更新地區多為高雄舊港區土地，供港埠設施、軍用碼頭及工業等使用，建物多以 1~3 樓為主(詳如圖 3-3)。隨著產業轉型，市區土地去工業化與水岸空間公共化趨勢，更新地區產業用地大多完成搬遷刻進行土壤污染整治作業，港埠設施及軍用碼頭經管理單位評估無使用需求，目前多為閒置或作堆置場使用，詳如圖 3-4。



圖 3-3 更新地區建物樓層分布示意圖

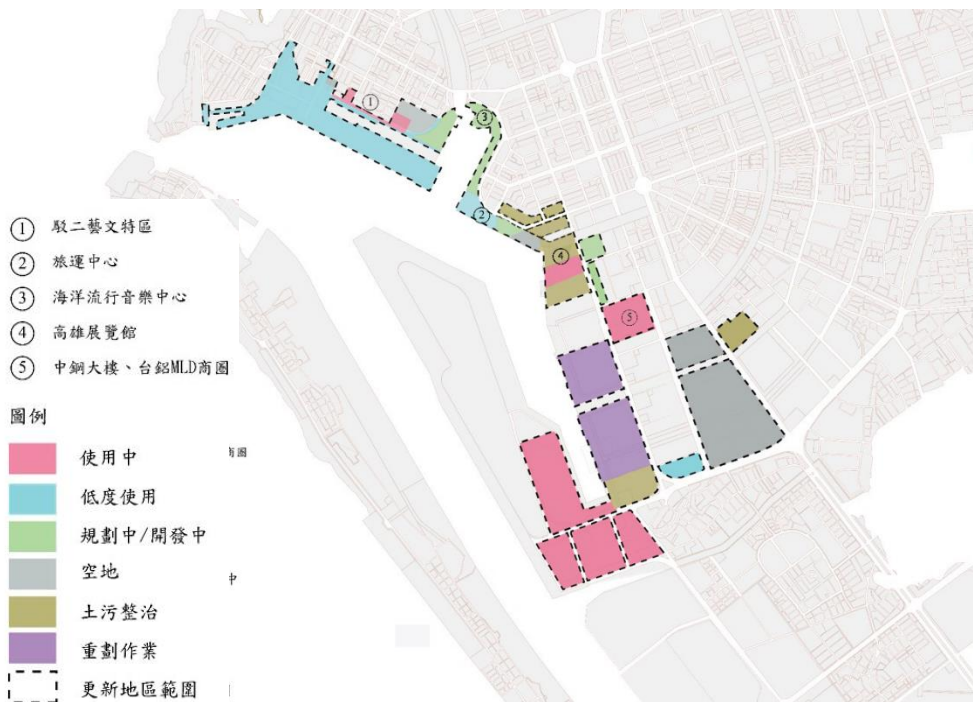


圖 3-4 更新地區使用現況示意圖

四、交通系統

(一) 大眾運輸

本計畫區目前主要大眾運輸系統有捷運、公車與輪船，另為能建構南北與東西向十字相交路網之環狀線，興建輕軌捷運建設（第一階段），詳如圖 3-5 所示。

1. 大眾捷運系統—紅線、橘線

紅線、橘線路線均經過本計畫區。紅線於 R6 站~R7 站路段通過本計畫區，往北可達高雄火車站與高鐵左營站，往南則可接高雄小港國際機場。

橘線西起西子灣，東至大寮，O1 站~O2 站路段通過本計畫區，而 O1 站與輕軌捷運 C14 相鄰。

2. 公車系統

依高雄市政府交通局之公車路線別分類，經過本計畫區者計有快線公車、主幹線、次幹線、社區公車及觀光公車，共 22 線，計畫區內之公車運輸系統相當完善，詳如表 3-4 所示。

表 3-4 更新地區周邊公車路線服務概況表

項次	線別	路線	起迄站	鄰近本計畫區站名
1	快線公車	西城快線	台鐵新左營站-中山大學	哨船頭、捷運西子灣站、高雄港
2	主幹線	五福幹線(50)	建軍站-鼓山渡輪	鼓山市場、港務局(隧道口)、濱海二路、鼓山渡輪站、新濱碼頭、捷運西子灣站
3		三多幹線(70)	前鎮站-長庚醫院	正勤社區、純邦社區、夢時代、南訓中心、前鎮站
4		中華幹線(205)	加昌站-夢時代	新光路口、中華五路、復興路口、正勤社區、時代大道路口、南訓中心、夢時代、台糖物流、純邦社區、正勤路、正勤社區
5		環狀 168 東、西	金獅湖站	輕軌籬仔內站、凱旋四路、輕軌凱旋西站、輕軌凱旋中華站、夢時代、純邦社區、軟體園區、高雄展覽館
6		一心幹線(紅 18)	中崙社區-踐大學	聯勤大樓、和平二路口、輕軌籬仔內站
7	次幹線	12	小港站-高雄火車站	捷運凱旋站、凱旋四路口
8		26	瑞豐站-高雄火車站	一心一路口
9		36	前鎮站-高	鄭和南路口、藝術公園、勞工公園、獅

			雄火車站	甲國小、復興路口、正勤社區、正勤路、純邦社區、台糖物流、孟時代、南訓中心、前鎮站
10		69	小港站-高雄火車站	勞工公園、光華路口、捷運凱旋站、凱旋四路口
11		214	小港站-歷史博物館	捷運鹽埕埔站、圖書總管、中華五路、復興路口、純邦社區、台糖物流、夢時代、南訓中心、前鎮站、前鎮輪渡站
12		紅 9	前鎮站-旗津輪渡站	前鎮站、前鎮輪渡站、前鎮國小、新生路口
13		紅 12	A:瑞豐站-前鎮站 B:瑞豐站-加工區	捷運凱旋西站、輕軌凱旋中華站、南訓中心、前鎮站
14		紅 16	軟體園區-捷運三多商圈站	軟體園區、正勤路口、正勤社區、復興路口、獅甲國小、捷運獅甲站、勞工公園、藝術公園、鄭和南路口
15	社區公車	15	小港站-前鎮站	前鎮站、前鎮輪渡站、南聖街口
16		25	瑞豐站-歷史博物館	勞工公園、光華路口、捷運凱旋站、世貿廣場、輕軌凱旋瑞田站
17		37	前鎮站-育英醫專	一心一路口、輕軌籬仔內站、瑞祥高中、輕軌凱旋瑞田站、世貿廣場、捷運凱旋站、輕軌凱旋中華站、前鎮站
18		72	金獅湖站-中正高工	勞工公園、獅甲國小、軟體園區、正勤路、正勤社區、復興路口
19		83	瑞豐站-高雄火車站	沱江街口、聯勤大樓、和平二路口、輕軌籬仔內站
20		99	捷運鹽埕埔站-柴山	哨船頭、哨船街、港務局(隧道口)、捷運西子灣站、捷運鹽埕埔站
21		橘 1	A:捷運西子灣站-中山大學行政大樓 B:捷運西子灣站-打狗英國領事館	捷運西子灣站、鼓山市場、港務公司(隧道口)、哨船街、哨船頭、濱海二路、鼓山輪渡站、新濱碼頭、高雄港、駁二藝術特區
22		觀光公車	哈瑪星文化公車	打狗鐵道博物館-歷史博物館

3. 捷運環狀輕軌

捷運環狀輕軌行經本計畫範圍站點為 C1 至 C14 站，均為輕軌第一階段開發站點，預計 106 年計畫範圍內輕軌將全面通車。

4. 渡輪及文化遊艇

本計畫區水上運輸有渡輪及遊艇兩種，渡輪分為公共渡輪與觀光遊艇二種，主要停靠站計有鼓山輪渡站、旗津輪渡站、中洲輪渡站、前鎮輪渡站與新光碼頭等站；文化遊艇主要停靠站計有駁二特區專屬碼頭、紅毛港文化園區、英國領事館等站，本計畫範圍營運航線彙整如下：

- (1) 「鼓山輪渡站－旗津輪渡站」航線（公共渡輪）
- (2) 「前鎮輪渡站－中洲輪渡站」航線（公共渡輪）
- (3) 「新光碼頭－旗津輪渡站」航線（公共渡輪）
- (4) 史溫侯探險之旅（文化遊艇）
- (5) 高雄水岸金三角（文化遊艇）
- (6) 駁二-紅毛港（文化遊艇）
- (7) 駁二-英國領事館（浪漫夕陽船班）（文化遊艇）

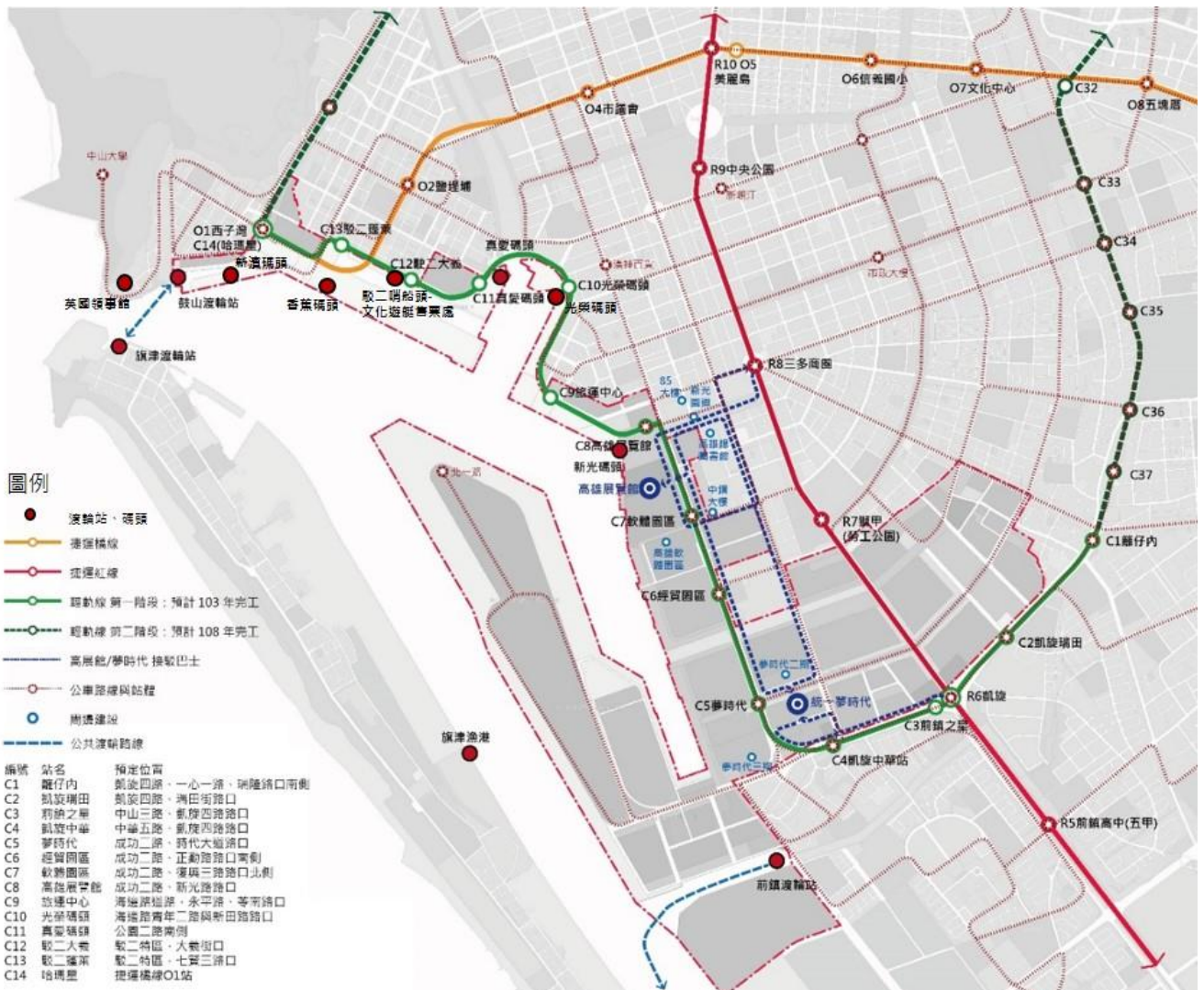


圖 3-5 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖

(二) 道路系統

高雄多功能經貿園區座落於高雄港東側，往東緊鄰苓雅商圈，為高雄市主要的商業發展區，南側鄰接臨海工業區及高雄港之貨櫃中心，該區不僅是高雄市目前最重要工業發展重地，同時亦為未來都會區重要發展軸線之一。

本計畫區現況之道路系統，可分為聯外道路、主要道路、園林道路等三個層級。以下分別就各道路層級所含之道路及其功能進行分析說明，詳如圖 3-6 所示。

1. 聯外道路

中華路為本區通往南北高雄的主要聯外道，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。

2. 主要道路

主要道路係指市中心與各行政區，或行政區與行政區間之通路，提供往來縣市之間、大型港口、機場、重要政經中心之幹線道路。

(1) 中山路

中山路路寬 50 公尺，北起於高雄火車站，南達高雄機場及臨海工業區，高雄市主要之工商業則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，且聯絡主要運輸場站。

(2) 成功二路

目前道路兩側工廠林立，多屬多功能經貿園區發展用地，現況寬度為 30 公尺，為本計畫區之主要出入道路。

(3) 七賢三路

目前路寬為 40 公尺，連接蓬萊路至鼓鹽水岸與市中心，為特文區最重要之南北向道路。

(4) 擴建路/凱旋路

目前路寬為 30 公尺，為緊鄰園區最主要之東西向

道路，擴建路為中島商港區及高雄加工出口區之出入通道，為重要貨運道路。

(5) 臨海新路

臨海新路路寬為 30 公尺，連通鹽埕區、鼓山區之橫向道路，為輕軌捷運路段。

(6) 海邊路

海邊路路寬為 30 公尺，係連接特定文化休閒專用區右側至碼頭，與連通特定經貿核心專用區苓雅寮一帶至新光路。

(7) 新生路

為高雄港周邊最重要之連接道路，北起擴建路，南迄亞太路，路寬為 30 公尺，可聯絡中島商港區及各貨櫃中心。

(8) 大華四路、國華一街、國華二街

大華四路計畫路寬為 20 公尺，國華一街與國華二街計畫路寬為 30 公尺，三者均連接工業區與擴建路，係工業區對外連通要道。

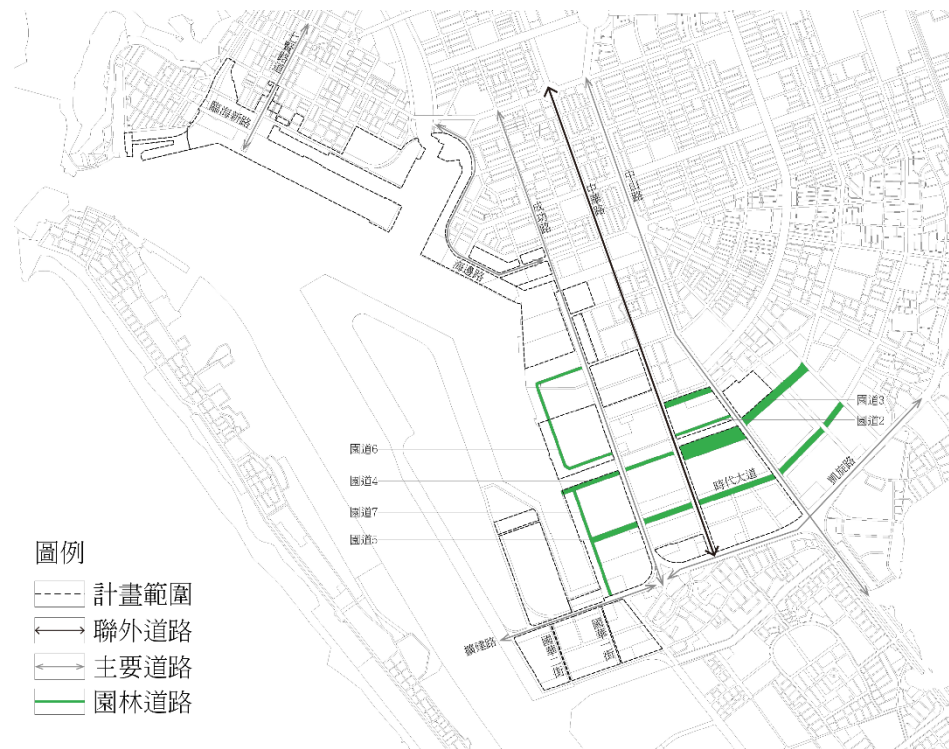


圖 3-6 更新地區周邊道路系統示意圖

五、公共設施

本更新地區周邊劃設公共設施用地共約 239.4 公頃，已開闢面積共約 140.65 公頃，開闢率約 58.74%，其中港埠、特殊學校、市場、停車場、廣場、鐵路、運河、世貿、鐵路景觀等用地已完全開闢，交通、變電所、廣場停車場、公園、綠地、綠(園道)、道路等用地部分開闢，機關、兒童遊樂場等用地尚未開闢，詳如表 3-5、圖 3-7 所示。

表 3-5 更新地區周邊公共設施一覽表

公共設施用地	計畫面積(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)
特殊學校用地	0.26	0.26	100
機關用地	2.13	0	0
交通用地	3.88	1.03	26.55
變電所用地	1.2	0.61	50.83
市場用地	0.78	0.78	100
停車場用地	1.61	1.61	100
廣場停車場用地	13.86	7.54	54.40
廣場用地	0.94	0.94	100
公園用地	38.36	9.8	25.55
綠地用地	14.15	4.05	28.62
綠(園道)用地	23.29	8.9	38.21
道路用地	44.3	22.38	50.52
鐵路用地	2.13	2.13	100
運河	8.25	8.25	100
世貿用地	4.5	4.5	100
鐵路景觀用地	0.39	0.39	100
兒童遊樂場用地	0.31	0	0
合計	239.43	140.65	58.74

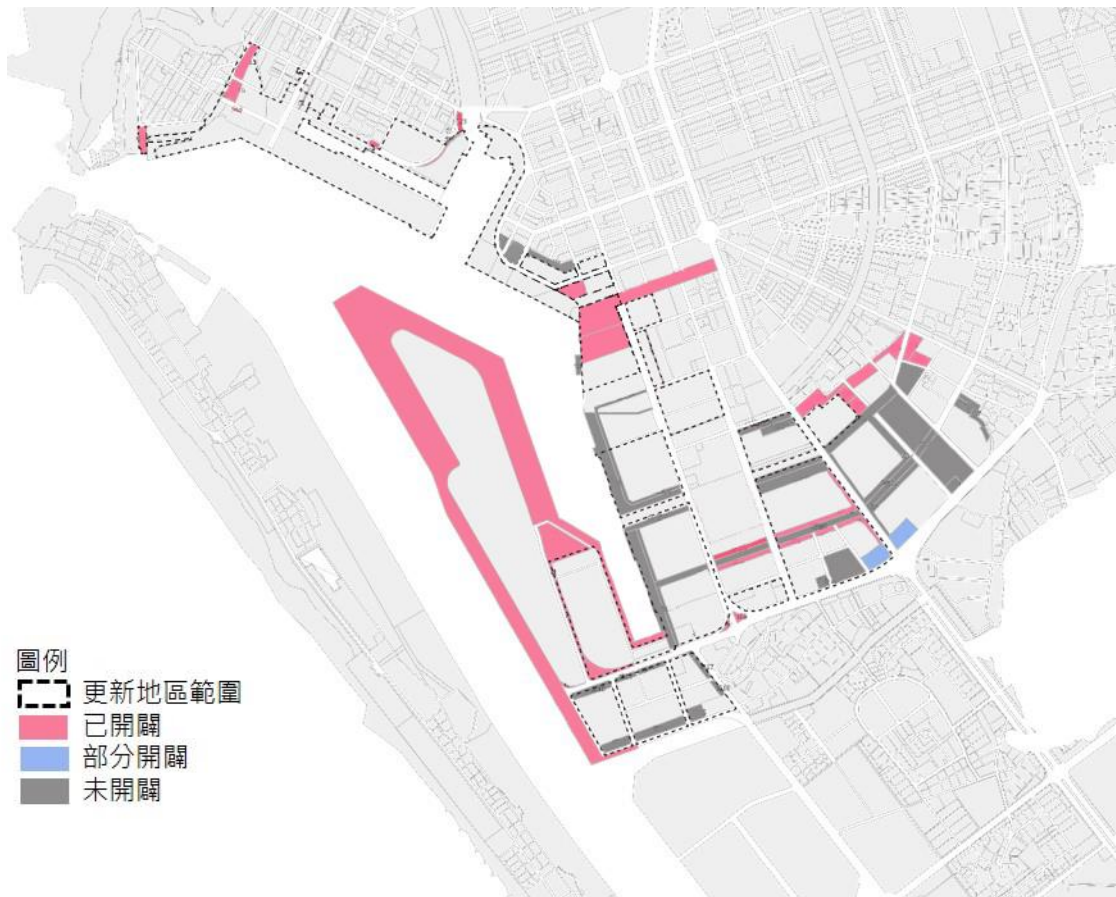


圖 3-7 更新地區周邊公共設施開闢情形示意圖

六、居民意願

本更新地區範圍內土地多為公有，大多為國公營事業所有，目前高雄市政府已和各國公營事業簽訂合作開發意向書，以共同推動高雄港區的發展。

肆、基本目標與策略

一、目標

- (一) 引入觀光、文創、新興及研發型等重點發展產業進駐，調整產業結構，增進城市競爭力。
- (二) 展現高雄港灣城市特色，重塑城市風貌，打造創新港灣城市品牌，增加國際投資及旅遊知名度。
- (三) 導入綠色城市理念，成為濱海生活優質新典範。
- (四) 打造生態宜居環境，提升城市抗災應變力及韌性度。

二、策略

- (一) 以國公營土地釋出領頭，帶動本區轉型開發。
- (二) 建構優質及連續性港埠水域空間，作為城市活動及觀光產業的發展腹地。
- (三) 城市開發整合捷運與輕軌系統，發展低碳運輸，樹立城市品牌，擴大更新效益，達成空間再生、產業再結構、生活優化。
- (四) 建立連續性開放空間網路，以強化全區生態基盤建構，提升本區防治洪功能。

伍、實質再發展

一、發展定位

配合「多功能經貿園區計畫」等重大政策及全球產業競爭浪潮衝擊下，本區未來將逐漸引入具知識及技術的人才流與產業，轉型朝向軟體研發、會議會展、商務辦公、文化創意與休閒旅遊，發展新海洋休閒城市，成為本市城市轉型的引擎，因此在未來將以國際魅力的創新海灣、自由貿易服務樞紐、文化創意輸出港埠為發展定位。

二、整體空間發展構想

(一) 建構濱海水岸與橫向藍綠帶串聯

創造由南至北的連續性水岸開放空間，規劃沿岸水域與陸面的多元使用，做為周邊觀光產業或遊艇業的戶外展示區，並加強與內陸水岸綠帶/園道的橫向連結，讓區內空間都能與水岸連通、呼應。

(二) 打造本區城市活動廊道，強化港灣遊憩機能

水岸地區轉型再發展，依據各區的發展特色，導入不同的遊憩與遊艇為載體的休閒與技術服務，提升旅遊服務功能性及體驗趣味性。

(三) 優化聯外交通與遊憩動線

配合輕軌建設及水岸地區再發展，引入低碳公共運輸，建構完善交通路網與港灣遊憩，並強化與中島的聯繫機能。

(四) 國公營土地帶領示範

整合國公營土地整體規劃，並先行投資開發，以活絡土地，誘發轉型帶領後續投資意願，做為本區產業發展領頭羊與發酵點之角色。



圖 4-1 空間發展構想示意圖

三、土地使用發展構想

(一) 北灣區-濱海創意門戶區

本區以觀光休閒為目標，結合鼓鹽老區豐富的歷史內涵及懷古景觀風貌，並以駁二文創、流行音樂中心為基底，創造連接水岸之新都市公共空間，規劃高品質的海濱公園、公共空間、文化設施及其他促進都市活動的空間項目等。在未來發展上，以活化再利用歷史資產為核心，釋出蓬萊、鹽埕商港區 1-17 號及淺 1-3 等碼頭，帶動港區娛樂遊憩產業與親水商業活動發展，朝觀光遊憩、文創商業發展。

(二) 南灣區-會展旅遊商貿區

以高雄展覽館與港埠旅運中心為基礎，並結合高軟，

發展會展會議、郵輪、總部商務、數位科技園區、旅館之綜合開發。

(三) 南灣區-經貿核心生活城

配合國營企業總部南遷政策，與新南向政策之門戶基地，發展高素質人才驅動的技術服務型產業，作為南台灣創新型服務樞紐與區域辦公總部，並支援高軟及未來科技園區之產業需求，提供住宅、商務、購物休閒機能。

(四) 中島區-海洋休閒智慧城

維持中島加工出口區之營運優勢，並推動加工出口區產業轉型以提升競爭力。另北端廠區結合周邊港埠用地策略性引入海洋休閒相關活動。

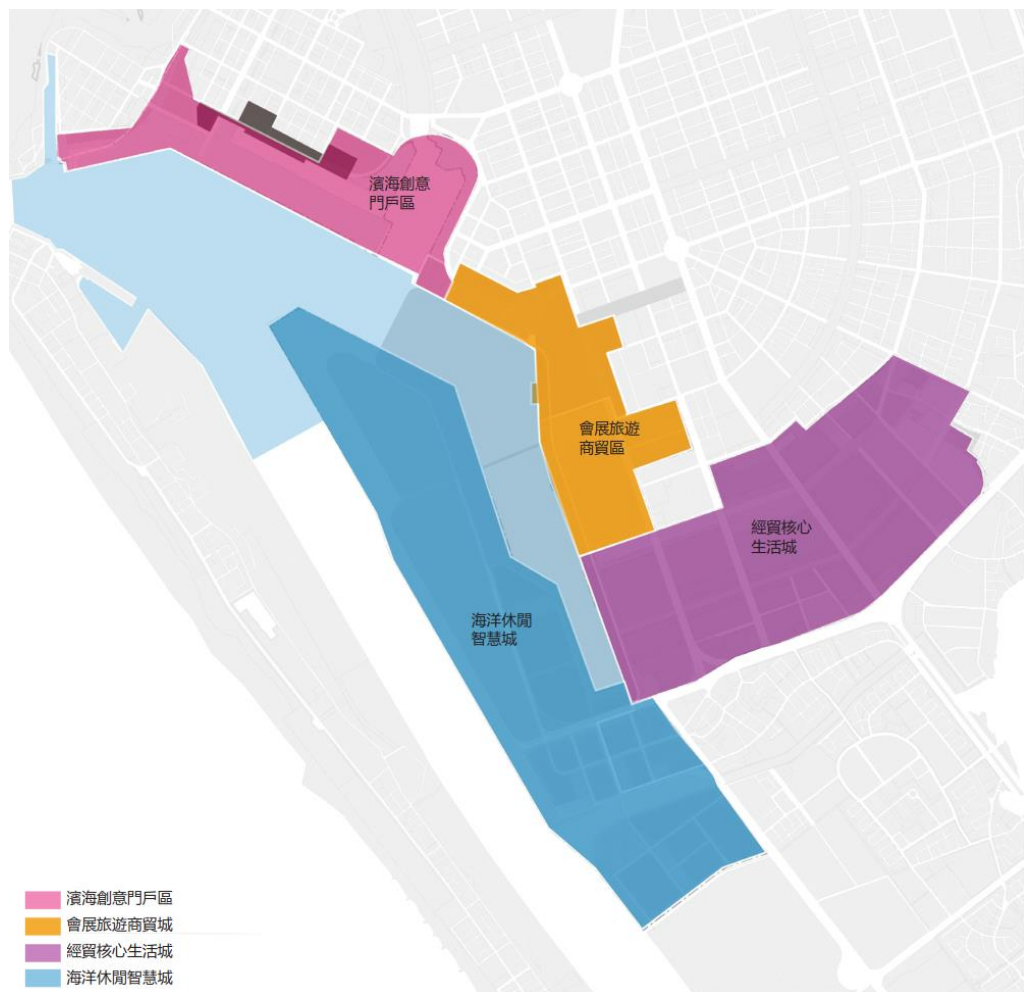


圖 4-2 土地使用發展構想示意圖

四、開放空間發展計畫

本區開放空間發展計畫說明如下(詳圖 5-3 所示)：

(一) 濱海綠廊-港灣活動長廊

濱水港埠及中島未來將作為濱海活動長廊，透過環灣濱水步道、濱水休憩區、親水商業活動、遊艇碼頭及主題園區等開放空間設計，打造多元主題的水岸休閒綠廊。

(二) 城市藍綠軸帶-慢行徒步廊道

以綠園道為基礎，並考量多元的人行徒步空間及活動，與濱海長廊形成連續性的城市體驗系統，引導民眾多採取徒步方式體驗空間。

(三) 主題亮點-重點空間

結合土地使用指認重點空間，型塑區域特色與多元開放空間系統。

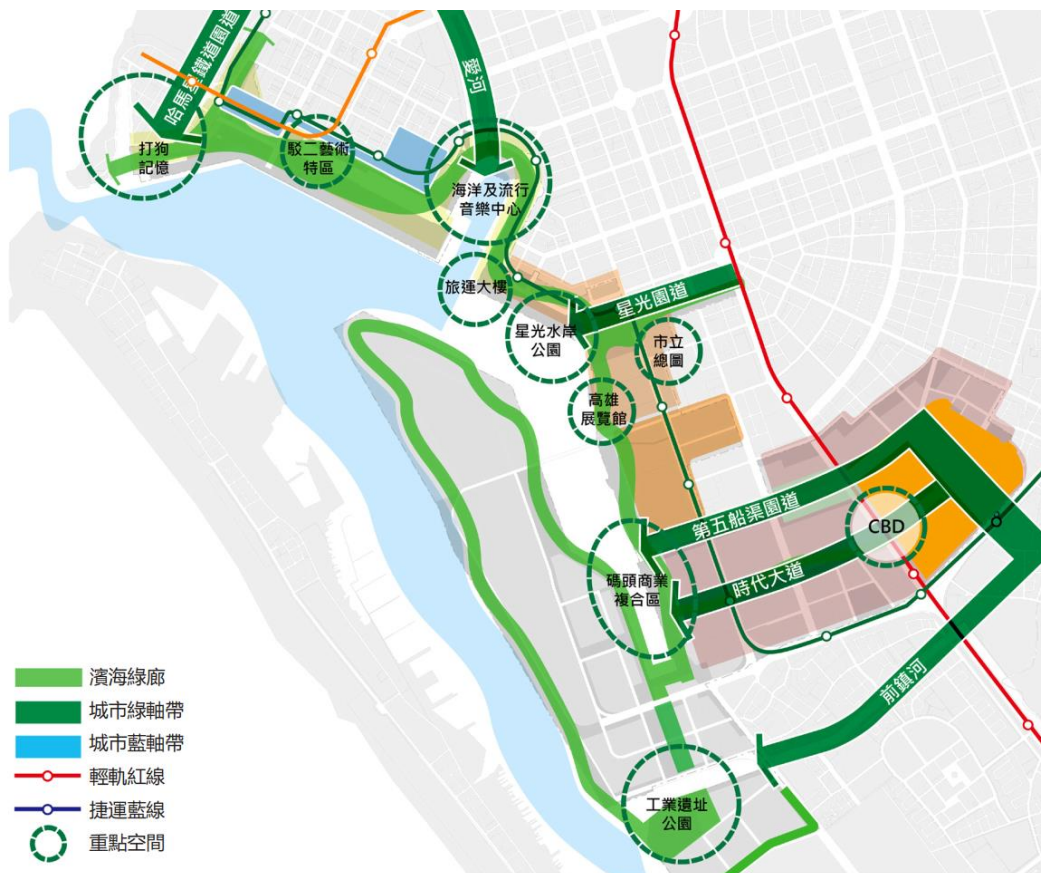


圖 4-3 開放空間發展構想示意圖

五、交通系統計畫

計畫範圍道路及大眾運輸系統建設已發展完備，未來除鼓勵大眾運輸使用、創造連續性的慢行系統外，更新地區開發應該充分建立與既有都市發展地區的良好對接關係，並銜接主要交通動線及公共運輸系統，形成更完善的服務網路，詳如圖 5-4 所示。



圖 4-4 交通系統構想示意圖

陸、更新單元劃定基準

本更新地區參考《高雄市都市更新自治條例》第三條，更新單元劃定基準規定如下：

- (一) 完整街廓。
- (二) 同一街廓內臨接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
- (三) 同一街廓內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。
- (四) 同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。
- (五) 符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。

上述所稱街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等時，其臨接部分之邊界得視為街廓邊界。

柒、其他

- 一、本案原劃定更新地區之法令依據及時程獎勵悉依 91 年 10 月 1 日發布實施之「劃定高雄市更新地區範圍（第一期）案」。
- 二、本案涉及 98 年 5 月 1 日發布實施之「擬定高雄市臺鐵高雄港站及臨港沿線再開發更新地區都市更新計畫案」部分，依其規定辦理。
- 三、本更新計畫未規定事項，悉依都市計畫及相關規定辦理。

附錄

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：陳惠美
電話：07-3373264
傳真：07-3363937
電子信箱：chen1224@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（綜企科）

發文日期：中華民國106年6月16日

發文字號：高市府都發審字第10632069100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份(隨文檢送)

主旨：檢送高雄市都市計畫委員會第61次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府106年5月18日高市府都發審字第10631835100號開會通知單續辦。

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、高雄市議會、經濟部能源局、行政院農業委員會漁業署、財政部國有財產署南區分署、高雄市政府交通局、高雄市政府文化局、高雄市政府財政局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府工務局(建管處)、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府工務局養護工程處、高雄市政府海洋局、高雄市政府環境保護局、高雄市政府水利局、高雄市政府都市發展局

副本：市長室、高雄市政府都市發展局（綜企科、都設科、區審科、住發處）

市長 陳 菊 請假
副市長 許 立 明 代行

高雄市都市計畫委員會 106 年 5 月 26 日第 61 次會議紀錄

一、時間：民國106年5月26日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳副主任委員啟仁

記錄：陳惠美

四、出席委員：

史主任委員哲(請假)、陳副主任委員啟仁、白委員金安(請假)、趙委員子元(請假)、詹委員達穎、陳委員世雷、賴委員文泰、鄭委員永祥、丁委員澈士、黃委員士賓(請假)、麥委員仁華、劉委員富美、謝委員榮祥、郭委員添貴(王錦榮代)、張委員桂鳳(張宛婷代)、李委員怡德、趙委員建喬(邰爾敏代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(黃柏棻代)、曾委員文生(鄭介松代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

唐一凡、曾思凱、
薛政洋、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一) 列席單位

經濟部能源局

吳韋逸

行政院農業委員會漁業署

黃千祐

財政部國有財產署南區分署

(請假)

高雄市政府交通局

陳榮輝、萬羿伶、

陳郁元

高雄市政府文化局

王慧琳

高雄市政府財政局	吳秀員
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、王然興 邱雄裕、陳宇新
高雄市政府工務局(建管處)	余俊民
高雄市政府工務局新建工程處	吳恩兆
高雄市政府工務局養護工程處	許永穆
高雄市政府海洋局	楊文賢、林俊毅
高雄市政府環境保護局	(請假)
高雄市政府水利局	王聖丰
高雄市政府都市發展局	王啟川、張文欽、 賴郁晴、鄭凱仁、 鄭志敏、李季持、 王智聖、李 薇、 吳哲瑋、胡怡鶯
李水發君	(未出席)
興達港區漁會總幹事郭展豪君	郭展豪
鄭增鎰君	(未出席)

(二) 高雄市議會：【列席議員】

市議員陳明澤服務處	陳明澤
市議員曾麗燕服務處	助理陳宇筑

七、審議案件：

第一案：擬定原高雄市細部計畫(原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會)(配合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

決 議：

- 一、計畫書圖誤繕部份授權規劃單位釐整更正外，餘照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見審決如後附綜理表市都委會決議欄(附表一)。

第二案：變更興達港漁業特定區計畫(配合海洋科技產業創新專區)案及擬定興達港漁業特定區計畫(配合海洋科技產業創新專區)土地使用分區管制要點案

決 議：本案除依提案內容及下列意見修正外，餘照公展草案通過。

- 一、本案係行政院核定中央興建之重大設施，有關使用規劃、漁船作業釐清與協調部分，請能源局會同漁業署與海洋局，持續與興達港區漁會溝通協調，避免損及漁民權益。
- 二、計畫書請補充劃設專區選址及面積需求等相關說明，另都市發展歷程引用錯誤與誤繕部份授權規劃單位釐整更正，亦請配合本特定區計畫第三次通盤檢討(第二階段)案修正內容。
- 三、公開展覽期間公民或團體建議意見審決如後附綜理表市都委會決議欄(附表二)。

第三案：變更高雄市都市計畫(灣子內等 12 處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)土地使用分區管制案

決 議：照專案小組建議意見(詳附錄一)修正通過。

【附錄一】專案小組建議意見：請提案單位依下列意見修正

- (一) 本案係依「跨域加值公共建設財務規劃方案」辦理，為本市環狀輕軌挹注財源，惟國發會已終止跨域加值方案、調整增額容積實施範圍是否符合財務需求、與容積移轉及獎勵容積之適用等，故請補充說明實施增額容積之政策及財務背景。
- (二) 土地使用分區管制要點審議建議意見詳如附表三「專案小組建議意見」欄，並請併同修正條文說明欄。
- (三) 後續涉及補辦公展部分經大會審決通過後請依相關程序辦理，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。
- (四) 為避免計畫執行落差，應於捷運工程局完成訂定申請許可要點等相關規定之法定程序後，本案再予核定及實施。

第四案：擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫案

決議：本案除依下列意見修正計畫書內容外，餘照提案內容通過。

- (一) 有關鼓鹽水案更新地區計畫書誤植部分，請依提會簡報修正。
- (二) 請於土地使用發展構想中北灣區部分，補充文化保存發展之相關文字。
- (三) 有關渡輪及文化遊艇之內容，請予以釐清及更新相關說明。

八、臨時動議：無

九、散會：下午 4 時 30 分