

第二章 歷次暨現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

本計畫區自最早發布都市計畫實施至今，已歷經26次擬定及變更，其公告實施、日期文號及名稱說明如表2-1-1，其相關變更位置詳如圖2-1-1、2-1-2所示。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
1	001	44.05.19	高市府建土字第14605號	實施本市都市計畫分區計畫	本案為實施本市都市計畫分區計畫。
2	018	50.12.28	高市府建土字第57507號	本市設立工業區	1. 設定商業專用地區範圍於：本市火車站面前建國二、三路兩邊一部份、中山一、二路兩邊一部份（但第15號公園對面除外）、中正三、四路兩邊（自林森路至自強路）、中華二路兩邊（自小圓環至三塊厝鐵路邊）、七賢二、三路兩邊、五福四路、大公路等路旁兩邊各一部份，由建築線起30公尺之範圍為商業專用地區。 2. 獅甲一帶工業地區及高雄川以北縱貫鐵路以東未設地區變更為工業專用地區。
3	078	60.07.26	高市府建都字第078731號	設定港埠用地	將高雄港港埠設施需要區域原都市計畫之商業區、工業區部份，按照都市計畫法設定為港埠用地，其面積共計166.30公頃。
4	082	61.03.27	高市府建都字第027601號	設定中島地區都市計畫	1. 計畫範圍：本計畫總面積為214.80公頃，其中原列為都市計畫部分為5.70公頃；都市計畫區域外面積為209.10公頃，則本市都市計畫總面積為55.10平方公里。 2. 設定港埠用地面積83.20公頃。 3. 設定工業區面積53.60公頃。 4. 設定鐵路用地面積5.50公頃。 5. 設定計畫道路面積1.30公頃。 6. 設定機關用地面積2.10公頃。 7. 設定綠地面積0.10公頃。 8. 設定高雄加工出口區面積69公頃。
5	113	64.08.20	高市府工都字第067849號	本市中島地區都市計畫變更案（擴建路部分）	將擴建路改為路寬30公尺之道路。
6	184	71.12.30	高市府工都字第034424號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫（通盤檢討）案	加工區北尖端之大華路港埠用地變更為道路用地。
7	234	76.05.04	高市府工都字第010329號	變更高雄市原都市計畫（鹽埕區）乙種工業區、道路用地為港埠商業區、商業區、機關用地及道路用地案	1. 將乙種工業區變更為港埠商業區及機關用地。 2. 為創造港埠商業區獨特風格，規定本區使用性質管制及容積管制。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
8	375	87.01.12	高市府工都字第1401號	「變更高雄市主要計畫(部分)(前鎮工業區四十六(甲)、運河、綠地、道路用地為商業區、綠地、公園、機關、道路用地)」案暨「擬定高雄市高雄硫酸銹及鄰近地區細部計畫案」	1. 運河及工業區用地一部份變更作為15公尺至30公尺主要道路，並配合保留部分道路用地。 2. 南側部分綠帶配合拓寬民瑞街、民裕街為15公尺道路所需，向區內退縮5公尺。並將原綠帶向南延伸至變電所即向北增加至一心路口部分。另將原綠帶配合工業區作為公園使用，並於一心路口部分原道路、運河及工業區變更以增設一處公園。 3. 原工業區除前項變更外，於計畫區內東北側劃設機關用地一處，重劃後發回聯勤總部使用，其餘變更為商業區用地。
9	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	詳P.2-8~P.2-9說明。
10	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」	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。
11	413	90.06.11	高市府工都字第21410號	變更高雄捷運系統橘線O1車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案	1. 變更0.17公頃商四為交通用地。 2. 變更0.0054公頃特文1為交通用地、變更0.04公頃特文1為交通用地。 3. 本計畫區捷運O1車站地區所需交通用地依其機能係供設置捷運系統車站出入口、通風井、冷卻水塔之使用，建蔽率規定為40%，容積率規定為180%。
12	415	90.08.27	高市府工都字第32037號	變更高雄多功能經貿園區特定區計畫(特倉區、綠地、道路用地為甲種工業區、綠地及道路用地案)	變更0.34公頃綠地為甲種工業區；變更0.82公頃特定倉儲轉運專用區為綠地。
13	424	91.06.14	高市府工都字第0910025309號	變更高雄市都市計畫部分地區書圖不符檢討案	1. 變更中島都市計畫之計畫圖道路為機關用地及住宅區。 2. 變更多功能經貿園區特定區計畫之計畫圖上案位置港埠用地為特定倉儲轉運專用區(特倉1)及修正變電所用地與綠地之正確位置與範圍。
14	456	92.06.18	高市府都二字第0920028867號	變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區為道路用地、綠地用地為特定經貿核心專用區、變電所用地為電力事業專用區暨土地使用分區管制要點及開發作業流程案	1. 變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿專用區為道路用地、綠地用地為特定經貿核心專用區、變電所用地為電力事業專用區。 (1) 變更0.59公頃之特定經貿核心專用區(特貿5)為道路用地。 (2) 變更0.60公頃之變電所用地為電力事業專用區。 (3) 變更0.81公頃之綠地用地(綠4)為特定經貿核心專用區(特貿4)。 2. 修訂土地使用分區管制要點及開發作業流程。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
15	465	94.01.12	高市府都二字 第 0930066560 號	變更高雄多功能經貿園 區特定區特定經貿核心 專用區、特定文化休閒 專用區、綠地用地、廣 停用地、道路用地、綠 (園道) 用地為特定經 貿核心專用區、公園用 地、廣停用地、道路用 地並配合變更高雄市主 要計畫綠地用地為特定 經貿核心專用區及道路 用地案	詳P.2-11說明。
16	483	94.12.09	高市府都二字 第 0940062018 號	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	詳P.2-12說明。
17	501	95.10.16	高市府都二字 第 0950050310 號	變更高雄多功能經貿園 區特定區計畫部分特定 倉儲轉運專用區 (特倉 三A) 為世貿用地案	變更4.50公頃特定倉儲轉運專用區 (特倉3A) 為世貿用地。
18	530	97.09.25	高市府都開字 第 0970044954 號	變更高雄多功能經貿園 區特定區計畫 (配合臺 鐵高雄港站及臨港沿線 都市更新再開發) 案 (第一階段)	1. 考量與都市發展界面綠化景觀的 需要, 變更0.66公頃特定文化休閒 專用區 (特文3) 為鐵路景觀用 地。 2. 配合場站更新計畫及輕軌路廊取 得變更開發方式。
19	542	98.06.24	高市府都開字 第 0980036788 號	變更高雄多功能經貿園 區特定區計畫 (配合臺 鐵高雄港站及臨港沿線 都市更新再開發) 案 (第二階段)	1. 變更0.54公頃商業區為公園用地。 2. 變更0.12公頃綠地為公園用地。 3. 變更2.56公頃綠地為商業區。 4. 變更0.27公頃商業區為交通用地。 5. 變更2.88公頃特定文化休閒專用區 (特文1) 為商業區。 6. 變更0.82公頃鐵路用地為特定倉儲 轉運專用區 (特倉1)。
20	553	98.12.31	高市府都開字 第 0980077108 號	變更高雄多功能經貿園 區特定區部分特定經貿 核心專用區及廣場停車 場用地為公園用地及道 路用地細部計畫案	1. 變更0.13公頃廣場停車場用地 (廣 停4) 為道路用地。 2. 變更1.52公頃特定經貿核心專用區 (特貿5B) 為道路用地。 3. 變更1.02公頃特定經貿核心專用區 (特貿5B) 為公園用地 (公 九)。 4. 本開發計畫區 (20.88公頃) 由全 區整體開發, 調整為分期分區開 發。調整後公辦重劃開發範圍約 9.67 公頃, 其餘開發範圍約11.21 公頃, 由申請者依照高雄多功能 經貿園區特定區開發許可審議規 範辦理開發。 5. 增訂土地使用分區管制要點條 文。
21	555	99.01.14	高市府都二字 第 0990002502 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。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
22	558	99.03.12	高市府都開字第0990014008號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫用地部分土地使用分區管制要點案	本計畫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，成路留設開放空間寬度部份，自建線退縮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。
23	561	99.05.18	高市府都開字第0990028277號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫部分特定文化休閒專用區（特文三、特文四）為特定文化休閒專用區（特文五）案	1. 變更11.89公頃特定文化休閒專用區（特文3、4）為特定文化休閒專用區（特文5）。 2. 變更2.35公頃特文4為特文5。 3. 增列特定文化休閒專用區（特文五）於申請計畫開發及開發許可時，免再負擔公共設施用地及其他都市發展用地。
24	562	99.06.08	高市府都開字第0990032959號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案	1. 變更0.30公頃特定經貿核心專用區（特貿6B）為兒童遊樂場用地。 2. 變更0.70公頃特定經貿核心專用區（特貿6C）為公園用地。 3. 變更0.29公頃特定經貿核心專用區（特貿6B）為道路用地。 4. 變更0.0027公頃特定經貿核心專用區（特貿6A）為道路用地。 5. 增修土地使用分區管制要點。
25	570	99.10.28	高市府都開字第0990064926號	擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區高雄港站及中島調車場地區細部計畫（配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案	1. 本案係配合「臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發案」辦理，計畫範圍與原多功能經貿園區細部計畫有重疊，為利後續管制之執行，爰修訂土地使用分區管制要點及增訂都市設計基準。 2. 訂定計畫人口數約2,234人。 3. 考量高雄港站鐵道文化之活化利用與整體活動系統連結，再予以配設公共設施如公10、綠16、劃設一東西向之細部計畫道路。
26	572	99.10.28	高市府都開字第0990064928號	變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（配合擬定及變更台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫）案	1. 為維持主要計畫道路寬度（20公尺）之一致性，故將現行計畫道路15公尺往南拓寬5公尺，變更0.01公頃公九為道路用地、變更0.02公頃商業區為道路用地。 2. 為避免穿越歷史建築登錄範圍，細部計畫道路劃設與計畫區進出需求，將原有主要計畫之交通用地及公園用地變更為商業區，並於擬定細部計畫時劃設道路用地，變更0.03公頃公九為商業區、變更0.03公頃交3為商業區。 3. 跨區變更範圍內公共設施用地之取得方式。

註：變更面積以實際測量地籍分割面積為準，原則上表示至小數點後二位為準，惟部分面積因數值過小，以實際位數表示。

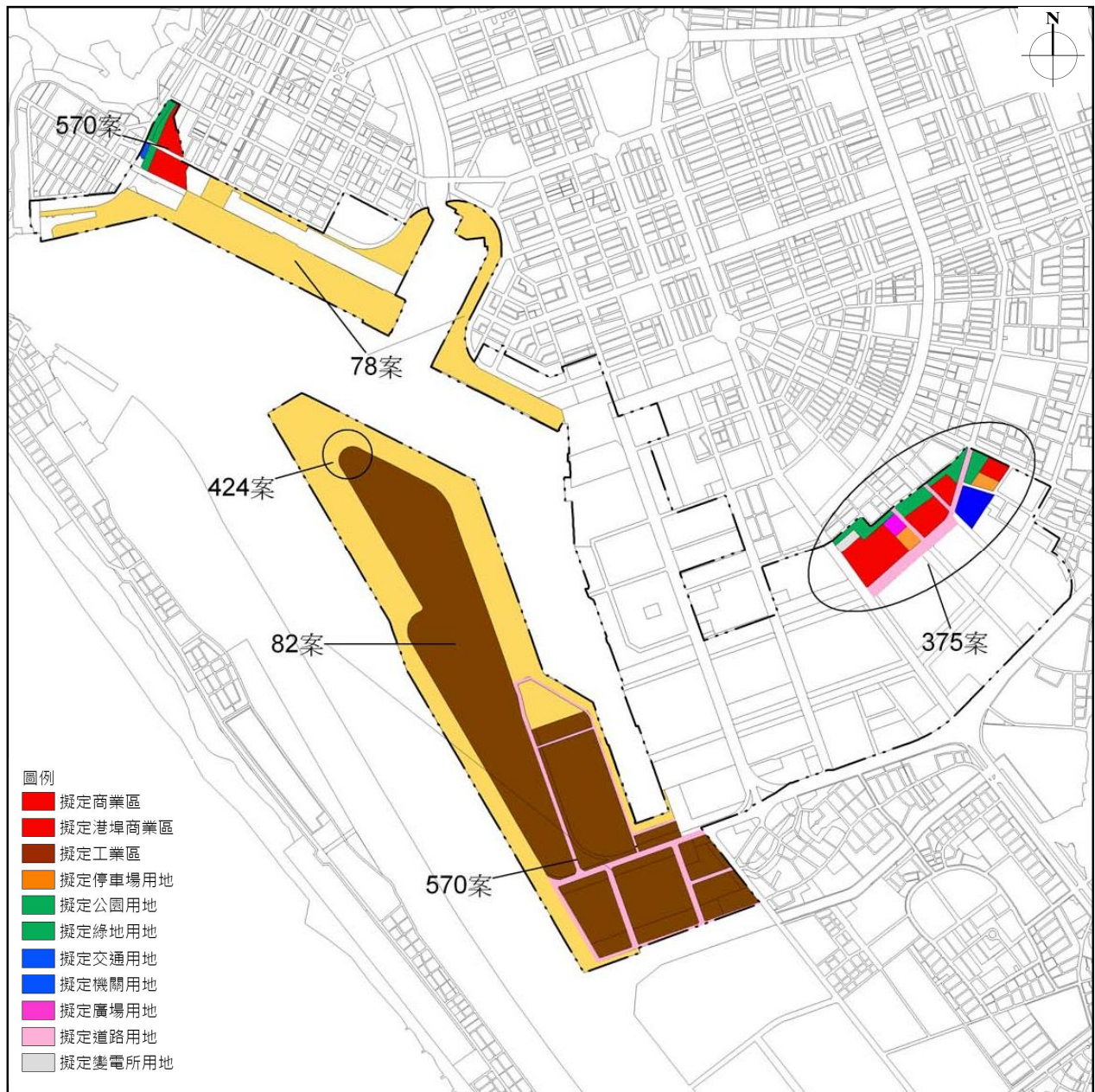


圖 2-1-1 歷次都市計畫變更案位置示意圖（一）

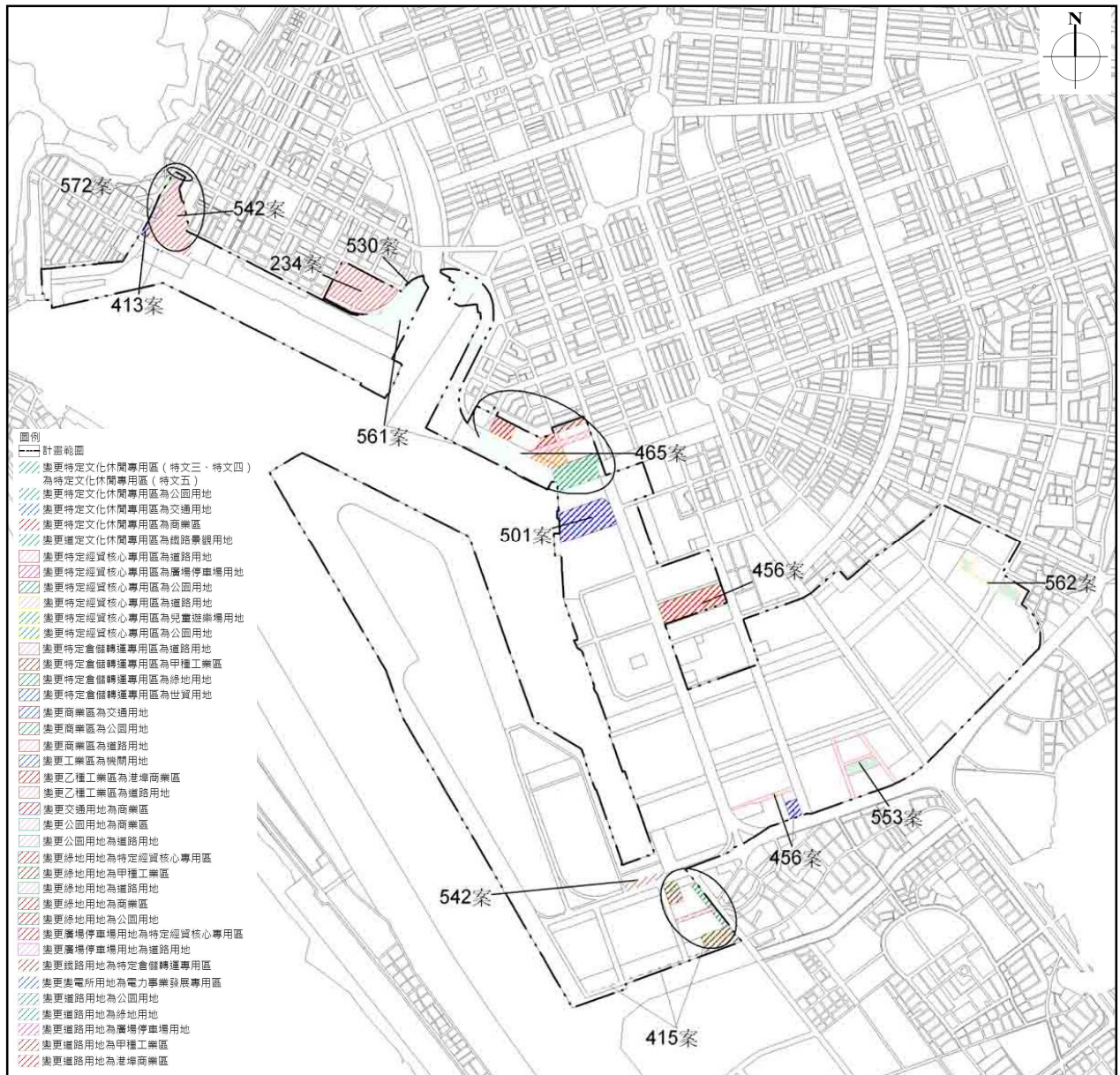


圖 2-1-2 歷次都市計畫變更案位置示意圖(二)

一、實施本市都市計畫分區計畫（44.05.19）

本案係實施本市都市計畫分區計畫，為本市最早實施之都市計畫案。其獅甲一帶大部分係擬定為工業地區，另蓬萊碼頭及苓雅部分碼頭地區擬定為商業地區。

二、本市設立工業區（50.12.28）

本市都市計畫尚無商業及工業專用地區之應有限制，實有影響都市計畫分區使用和發展，故須訂定商業及工業專用地區配合分區使用。

（一）商業專用地區

設定商業專用地區範圍於下：本市火車站面前建國二、三路兩邊一部份、中山一、二路兩邊之一部份（但第十五號公園對面除外）、中正三、四路兩邊（自林森路至自強路）、中華二路兩邊（自小圓環至三塊厝鐵路邊）、七賢二、三路兩邊、五福四路、大公路等路旁兩邊各一部份，由建築線起30公尺之範圍為商業專用地區。

（二）工業專用地區

獅甲一帶工業地區及高雄川以北縱貫鐵路以東未設地區變更為工業專用地區。

三、設定港埠用地（60.07.26）

本案將高雄港港埠設施需要區域原都市計畫之商業區及工業區部份，按照都市計畫法設定為港埠用地，其面積共計166.30公頃。

四、設定中島地區都市計畫（61.03.27）

相關內容如下：

（一）計畫範圍

本計畫總面積為214.8公頃，其中原列為都市計畫部分為5.7公頃、都市計畫區域外面積209.10公頃，則本市都市計畫總面積為55.10平方公里。

（二）土地使用計畫

1. 設定港埠用地面積 83.20 公頃。
2. 設定工業區面積 53.60 公頃。
3. 設定鐵路用地面積 5.50 公頃。
4. 設定計畫道路面積 1.30 公頃。
5. 設定機關用地面積 2.10 公頃。
6. 設定綠地面積 0.10 公頃。
7. 設定高雄加工出口區面積 69.00 公頃。

五、本市中島地區都市計畫變更案（擴建路部分）（64.08.20）

本案關於中島地區都市計畫變更案，與本計畫有關之變更為擴建路部分，其變更內容將擴建路改為路寬30公尺之道路。

六、擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫（通盤檢討）案（71.12.30）

本案與本計畫區有關之變更內容為將加工區北尖端之大華路港埠用地變更為道路用地。

七、變更高雄市原都市計畫（鹽埕區）乙種工業區、道路用地為港埠商業區、商業區、機關用地及道路用地案（76.05.04）

為提升高雄港發展潛力，創造港埠商業獨特風格及意象，本府乃研討港埠商業區都市計畫，藉以匡導港埠商業活動之發展，茲就依土地使用、道路系統、土地分區使用管制以及其他規定等說明計畫內容：

（一）土地使用計畫

1. 在本市鹽埕區大義街以東部份乙種工業區變更為港埠商業區面積 5.12 公頃，至於大義街以西之 3.-52 號道路以北之乙種工業區變更為商業區，面積 0.40 公頃，3-52 號道路以南之乙種工業區為解決本市鹽埕區排水之需，配合本府工務局下水道工程處變更為機關用地，面積 0.25 公頃，供下水道工程處及港務局使用。
2. 貫穿台機舊廠區之大成街（20 公尺寬）道路用地變更為港埠商業區，以利整體開發，面積 0.38 公頃，合計港埠商業區面積 5.50 公頃。

（二）道路系統

1. 與臨港線鐵路重疊之 18.18 公尺寬計畫道路維持原計畫配合現況之需要，仍供鐵路局使用。
2. 另為保持本區四周道路暢通，計畫在距離鐵路邊線 3.16 公尺處劃設 20 公尺寬計畫道路，此道路至大成街以西處則與原有 18.18 公尺道路銜接，並將其拓寬為 20 公尺寬，至於新設 20 公尺道路與鐵路邊線之間長條地帶係屬鐵路安全距離，變更為道路用地，換言之，即變更部份乙種工業區為道路用地，面積 0.69 公頃。

（三）土地分區使用管制

為創造港埠商業區獨特意象，有效控制土地使用以及建築行為，並確保良好都市環境及景觀，本區將實施分區使用管制：使用性質管制及容積管制等二項。

1. 本案大義路以東港埠商業區為整體發展目標應採整體開發方式進行，其分區使用管制如下：

（1）使用性質管制：編定為以下五組使用區，其允許使用如下：A.第一組使用區：國際貿易、陸上、水上、航空運輸業、運輸服務業、倉儲業、通信業、

郵政業、電信業、金融業、保險業、商品經紀業、資訊服務業、機械設備租賃業等辦公室。B.第二組使用區：國際機構及外國駐在機構、公共行政服務業之辦公室。C.第三組使用區：國際貿易展示中心。D.第四組使用區：百貨公司及市場業、飲食業、旅館業、洗染業。E.第五組使用區：文化設施及康樂服務業、大眾傳播業及醫療保健服務業。

(2) 大義街以西之商業區其使用性質應依都市計畫法高雄市施行細則管理。

2. 容積管制

為確保良好商業環境及視覺意象，本區採取建蔽率、容積率管制。港埠商業區規定建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%。大義街以西之商業區規定建蔽率 70%，容積率 560%。

(四) 其他規定

1. 本港埠商業區興建之建築物除建築技術規則規定應附建防空避難設備外，應再附建地下一層作為停車空間之使用，本停車空間得允作建築之法定停車空間。
2. 建築法規定空地除作環境美化植栽外，至少應保留空地 30% 規劃為停車空間。
3. 為塑造良好建築景觀及避免土地細分使用，本計畫之港埠商業區應以一宗基地整體開發建築，否則不准予建築使用。
4. 為利本案港埠商業區整體開發建築應成立本案都市設計審查單位審核其綜合設計有關事宜，其審查分為基地配置設計審查及建築設計審查兩階段。

八、「變更高雄市主要計畫（部分）（前鎮工業區四十六（甲）、運河、綠地、道路用地為商業區、綠地、公園、機關、道路用地）」案暨「擬定高雄市高雄硫酸銹及鄰近地區細部計畫案」（87.01.12）

高雄市政府及民意皆希望高硫公司進行遷廠，一方面可減少工業污染，另者可延續南向發展主軸。因此高雄市政府乃於81年7月提議將高硫公司現址廠區及鄰近土地變更使用，計畫範圍為高雄硫酸銹公司廠區現址及其週邊地區，計畫區總面積約23.64公頃。計畫區內土地主要分為第4種商業區、機關用地、道路、公園、綠地、停車場、廣場等。變更內容如下：

- (一) 運河及工業區用地一部份變更作為 15 公尺至 30 公尺主要道路，並配合保留部分道路用地。
- (二) 南側部分綠帶配合拓寬民瑞街、民裕街為 15 公尺道路所需，向區內退縮 5 公尺。並將原綠帶向南延伸至變電所即向北增加至一心路口部分。另將原綠帶配合工業區作為公園使用，並於一心路口部分原道路、運河及工業區變更以增設一處公園。
- (三) 原工業區除前項變更外，於計畫區內東北側劃設機關用地一處，重劃後發回聯勤總部使用，其餘變更為商業區用地。

九、擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案（88.12.20）

（一）計畫人口：計畫區總配置居住人口 13,000 人，就業人口為 160,000 人，粗居住密度約為 22 人/公頃，淨居住密度約 580 人/公頃。

（二）計畫目標年：民國 100 年。

（三）土地使用計畫

本計畫土地使用面積分配表，如表 2-1-2 所示。

1. 特定文化休閒專用區：本區以水岸遊憩、地區商業與文化設施為主。
2. 特定倉儲轉運專用區：本區以物流倉儲、加工轉運等足以提高境外轉運中心貨物之附加價值之前後段製造產業，與部分工商服務等關連性產業活動為主。
3. 特定經貿核心專用區：本區活動以經貿周邊輔助機能為主，在空間區劃上以引入適用投資減抵的大型購物中心、複合辦公大樓、住宅、文教服務為主。

（四）公共設施計畫：本計畫規劃學校用地（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。

表 2-1-2 第 398 案土地使用面積分配表

土地使用類別	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	面積（公頃）	百分比（%）
特文1	5.64	—	—	5.64	0.96
特文2、3	40.12	—	—	40.12	6.82
特文4	15.29	—	—	15.29	2.60
特倉1	—	90.25	—	90.25	15.35
特倉2	—	35.76	—	35.76	6.08
特倉3	—	32.41	—	32.41	5.51
特貿1	—	—	1.32	1.32	0.22
特貿2	—	—	4.92	4.92	0.84
特貿3	—	—	3.10	3.10	0.53
特貿4	—	—	35.78	35.78	6.09
特貿5	—	—	43.60	43.60	7.42
特貿6	—	—	15.17	15.17	2.58
港埠商業區	5.65	—	—	5.65	0.96
港埠用地	—	74.58	—	74.58	12.69
商3、商4	5.16	—	10.50	15.66	2.66
學校用地（文）	—	—	2.14	2.14	0.36
機關用地	—	—	2.37	2.37	0.40
交通用地	—	—	3.27	3.27	0.56
電信用地	—	—	0.43	0.43	0.07
變電所用地	—	0.52	2.09	2.61	0.44
市場用地	0.77	—	—	0.77	0.13
停車場用地	—	—	1.52	1.52	0.26
廣停用地	—	—	12.42	12.42	2.11
廣場用地	—	—	0.63	0.63	0.11
工業區	—	24.91	—	24.91	4.24
鐵路用地	—	2.67	—	2.67	0.45
公園用地	—	12.54	13.69	26.23	4.46
綠地（綠（園道））	2.09	9.83	26.66	37.88	6.57
道路用地	2.65	16.64	30.76	50.05	8.51
總計	77.37	300.11	207.37	587.85	100.00

十、「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」(89.04.21)

本案主要在於擬定高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫及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。

十一、變更高雄捷運系統橘線 O1 車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案(90.06.11)

本案因捷運施工之需要、順應O1車站附近地區之民意配合多功能經貿園區及秉持儘量使用公有土地或公共設施用地原則之情況下，東移O1車站至台鐵舊火車站第4種商業區及特文1，故提變更該用地為交通用地計畫，以利後續捷運工程之推展。

其相關內容如下：變更捷運O1車站地區設施用地由原第4種商業區及特文1為交通用地，面積合計0.22公頃。

十二、變更高雄多功能經貿園區特定區計畫(特倉區、綠地、道路用地為甲種工業區、綠地及道路用地案)(90.08.27)

本案之變更內容為：變更0.34公頃綠地為甲種工業區；變更0.82公頃特定倉儲轉運專用區為綠地。

十三、變更高雄市都市計畫部分地區書圖內容不符檢討案(91.06.14)

與本案相關部分為：變更中島都市計畫之計畫圖道路為機關用地及住宅區；變更多功能經貿園區特定區計畫之計畫圖上案相關位置港埠用地為特定倉儲轉運專用區(特倉1)及修正變電所用地與綠地之正確位置與範圍。

十四、變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區為道路用地、綠地用地為特定經貿核心專用區、變電所用地為電力事業專用區暨土地使用分區管制要點及開發作業流程案(92.06.18)

(一) 變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區為道路用地、綠地用地為特定經貿核心專用區、變電所用地為電力事業專用區

本特定區目前已提出或審查通過定案之開發許可案件(第五開發區)，考量其土地使用及公共設施配置計畫，增設細部性計畫道路之必要性，爰配合調整變更部分都市發展用地為都市計畫道路。另申請開發許可中之第四開發區，為配合中央訂定之挑戰2008國發計畫之文化產業發展計畫，爰配合變更計畫區內綠地用地(綠4)為特定經貿核心專用區，以配合數位藝術館等文化產業發展之需求。本特定區之變電所用地(變3)，係為供應區內電力需要而規劃，惟依91年8月8日公告實施之「都市計畫法高雄市施行細則」修法後，本市變電所用地容積率僅120%，基於園區供電需求及現有容積率規定無法提供台電公司多目標使用，及基於都市景觀因素及台電民營化之可能，爰併同辦理都市計畫變更作業。

- 1.變更 0.59 公頃之特定經貿核心專用區（特貿 5）為道路用地。
- 2.變更 0.60 公頃之變電所用地為電力事業專用區。
- 3.變更 0.81 公頃之綠地用地（綠 4）為特定經貿核心專用區（特貿 4）。

（二）土地使用分區管制要點及開發作業流程

為加速園區開發，簡化審議程序，提升行政作業效率，簡化之開發作業流程，應整併由高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後辦理開發。未來開發許可案，其經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議確定負擔土地位置後，如涉及計畫之變更，即應另循都市計畫法令規定之程序辦理變更。

有關本特定區之土地使用分區管制要點之規定，基於特定區公告實施後，部分條文執行困難或避免產生開發之爭議，並訂定合理之管制規定考量，爰併同辦理都市計畫變更作業。

十五、變更高雄多功能經貿園區特定區特定經貿核心專用區、特定文化休閒專用區、綠地用地、廣停用地、道路用地、綠（園道）用地為特定經貿核心專用區、公園用地、廣停用地、道路用地並配合變更高雄市主要計畫綠地用地為特定經貿核心專用區及道路用地案（94.01.12）

為防止客、貨車混流集中至成功路與新光路口避免產生衝擊，並改善鄰近路網，建構三多、四維之完整交通系統，搭配河港觀光交通轉運系統（藍色公路、愛河觀光、環港觀光、纜車及R8車站之轉運），集中增加新光園道濱海公園空間，以利未來發展，並使周邊開發基地易於開發利用，爰變更本案都市計畫。

其變更內容包括：

- （一）變更綠地用地（綠 2 及綠 10）、綠地用地（綠 3）、特定經貿核心專用區（特貿 1）、（特貿 2）、廣停用地為道路用地。
- （二）變更特定經貿核心專用區（特貿 2）、綠地用地（綠 2）為特定經貿核心專用區（特貿 1）。
- （三）變更廣停用地（廣停 1）為特定經貿核心專用區。
- （四）變更綠地用地（綠 10）為特定經貿核心專用區（特貿 2）。
- （五）變更部分特定經貿核心專用區（特貿 2）、道路用地為廣停用地（廣停 1）。
- （六）變更特定經貿核心專用區（特貿 2）、特定文化休閒專用區（特文 4）、綠地用地（綠 3）、綠（園道）用地、道路用地為公園用地（公 1）。

十六、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（94.12.09）

為加速本特定區之開發，並訂定合理土地使用分區管制及建立都市設計基準，且依據都市計畫法第26條—都市計畫經發布實施後，每三年內或五年內至少應通盤檢討一次之規定，本案已達檢討年期，遂進行細部計畫通盤檢討。變更內容如下：

- （一）變更0.5公頃特定貿易核心專用區（特貿4A）為道路用地。
- （二）計畫案範圍修正，將臨水域之計畫範圍依地籍界線調整，並劃設原計畫範圍外土地之使用分區。
- （三）修訂土地使用分區管制。
 - 1.修正高雄市土地使用開發許可審議委員會名稱
 - 2.配合經濟部商業代碼組別修改使用組別代碼(租賃業由I6修改為JE)
 - 3.刪除第36組加油站項目
 - 4.比照高雄市內惟埤地區修改建築物附設裝卸停車位相關規定
 - 5.刪除容積獎勵規定、聯勤總司令四五運指部於特文4區十三號碼頭之運補基地相關規定及公1用地得供快速道路使用規定
 - 6.增訂原納入都市設計規定之建築退縮規定
 - 7.增列硫酸銹地區修改之土地使用分區管制要點內容，並增訂硫酸銹地區供非住宅及住宅使用設置裝卸車位規定
 - 8.增訂港埤商業區用地之原通盤檢討書圖規定
 - 9.新增容積移轉相關規定
- （四）修訂都市設計要點為都市設計基準。
 - 1.配合都市計畫法高雄市施行細則第32條規定修改為都市設計基準
 - 2.新增都市設計審議範圍規定及示意圖
 - 3.增訂細部性規範，如基地綠覆率、保水、夜間照明規定
 - 4.增訂硫酸銹地區修改之都市設計規範內容
 - 5.考量實務執行可行性及比照其他地區規定配合修改部分文字

十七、變更高雄多功能經貿園區特定區計畫部分特定倉儲轉運專用區（特倉三A）為世貿用地案（95.10.16）

為提昇高雄國際化意象與城市競爭力，除積極發展製造、海運、倉儲等產業外，對於觀光、休閒等服務業之升級與轉型更是不遺餘力，而會議展覽產業的推動不但能促進高雄地區的產業發展、強化國際貿易平台，更能夠帶動高雄市國際化發展，故變更高雄多功能經貿園區特定區計畫部分特定倉儲轉運專用區（特倉三A）為世貿用地，與高雄港之國際地位相互呼應。

十八、變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（第一階段）（97.09.25）

本計畫主要在彌補鐵路兩側因長期阻隔所造成之發展差異，完整串聯沿線路廊景觀綠美化與機能再造，配合輕軌捷運建設工程推動並使市政建設順利進行，擬就本案範圍不涉及擬訂都市更新事業計畫及建築使用地區，即屬公共設施用地之台鐵臨港線路廊（中島站至新光路園道間及愛河口西側至公園二路東側間之鐵路廊道）、草衙調車場及前鎮調車場等部份之都市計畫變更書、圖先行報內政部核定後依法公告實施，以爭取市政建設時效。變更內容如下：

- （一）變更 0.66 公頃特定文化休閒專用區（特文 3）為鐵路景觀用地。
- （二）配合場站更新計畫及輕軌路廊，將原規定採開發許可、徵收或有償撥用方式變更為跨區變更負擔方式取得。

十九、變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（第二階段）（98.06.24）

本計畫依 98 年 2 月 10 日內政部都市計畫委員會第 700 次會議內容，並配合高雄市政府「臺鐵高雄港站及臨港沿線再開發都市更新計畫案」之推動時程，考量其開發計畫及建設時程之需要，遂辦理第二階段高雄港站場站計畫變更內容之報核，以下為本次變更內容。

- （一）變更 0.53 公頃商業區、0.12 公頃綠地為公園用地。
- （二）變更 2.56 公頃綠地、2.88 公頃特定文化休閒專用區（特文 1）為商業區。
- （三）變更 0.27 公頃商業區為交通用地。
- （四）變更 0.82 公頃鐵路用地為特定倉儲轉運專用區（特倉 1）。
- （五）道路用地開發方式由開發許可變更為都市更新。
- （六）特定文化休閒專用區（特文 1）開發方式由開發許可變更為都市更新。
- （七）特定文化休閒專用區（特文 1）開發方式由開發許可變更為與特文 2 合併辦理開發。

二十、變更高雄多功能經貿園區特定區部分特定經貿核心專用區及廣場停車場用地為公園用地及道路用地細部計畫案（98.12.31）

為加速本區開發，考量土地污染情形、土地所有權人意願、重劃範圍完整性、開發效益及公共設施用地負擔法定項目等因素，調整原公辦重劃範圍，並配合變更計畫區細部計畫內容，以下為本次變更內容。

- （一）變更 0.13 公頃廣場停車場用地（廣停 4）為道路用地。
- （二）變更 1.52 公頃特定經貿核心專用區（特貿 5B）為道路用地。
- （三）變更 1.02 公頃特定經貿核心專用區（特貿 5B）為公園用地（公 9）。
- （四）本開發計畫區（20.88 公頃）由全區整體開發，調整為分期分區開發。調整後公辦重劃開發範圍約 9.67 公頃，其餘開發範圍約 11.21 公頃，由申請者依照高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範辦理開發。
- （五）增訂土地使用分區管制要點條文。

二十一、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（99.01.14）

為鼓勵建築基地申請建築時多留設停車及開放空間供公眾使用，本計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「建築技術規則建築設計施工篇」「第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理，停車獎勵得依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。依照前項獎勵辦法規定增加建築容積時，其額外增加之總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率之 0.3 倍，以維護計畫區環境品質。上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起 5 年內，逾前開期限，本計畫區則停止適用「建築技術規則建築設計施工篇」「第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」及「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定，並視未來容積總發展情形及國內經濟暨本市房地產營建景氣情況再行檢討。

二十二、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（99.03.12）

在不違背 85 公尺臨水線退縮地應留設連續性綠帶空間供公眾使用之前提下調整原退縮規定，使建築空間創造更多的可能性，同時保留 85 公尺臨水線退縮空間之公共性、開放性、通透性、連續性等效益，以下為本次變更內容：本計畫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。

二十三、變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫部分特定文化休閒專用區（特文三、特文四）為特定文化休閒專用區（特文五）案（99.05.18）

配合「海洋文化及流行音樂中心計畫」與「高雄港港務大樓及國際旅運大樓」開發案，循都市計畫法定程序調整所在基地細部計畫分區，由特文三、特文四變更為特文五，並規定其開發免再負擔公共設施用地及都市發展用地，以利其順利興建。

- （一）變更 11.89 公頃特定文化休閒專用區（特文 3、特文 4）為特定文化休閒專用區（特文 5）。
- （二）變更 2.35 公頃特定文化休閒專用區（特文 4）為特定文化休閒專用區（特文 5）。
- （三）增列特定文化休閒專用區（特文 5）於申請計畫開發及開發許可時，免再負擔公共設施用地及其他都市發展用地。

二十四、變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫部分特定經貿核心專用區為公園用地、兒童遊樂場用地及道路用地案（99.06.08）

為加速本區開發，第11開發區由本市地政處擬具「高雄市第70期市地重劃區」整體計畫書報經本府核定在案，依市地重劃實施辦法第9條規定，應完成細部計畫後，再行辦理重劃，以下為本次變更內容。

- （一）變更 0.30 公頃特定經貿核心專用區（特貿 6B）為兒童遊樂場用地。
- （二）變更 0.70 公頃特定經貿核心專用區（特貿 6C）為公園用地。
- （三）變更 0.29 公頃特定經貿核心專用區（特貿 6B）為道路用地。
- （四）變更 0.0027 公頃特定經貿核心專用區（特貿 6A）為道路用地。
- （五）增修土地使用分區管制要點條文。

二十五、擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區高雄港站及中島調車場地細部計畫（配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（99.10.28）

- （一）為辦理都市更新及鐵道保存，修訂土地使用分區管制及增訂都市設計規定，以利管制及執行。
- （二）本細部計畫區計畫人口數約 2,234 人。
- （三）土地使用計畫：劃設第三種商業區、特定文化休閒專用區（特文 1）、特定倉儲轉運專用區（特倉四），細部計畫考量高雄港站鐵道文化之活化利用與整體活動系統連結，再予以配設公共設施如公園用地（公 10）、帶狀綠地（綠 16），細部計畫中另與劃設一條東西向之細部計畫道路。

(四) 土地使用分區管制要點

第一條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 31 條規定訂定。

第二條 本計畫區內土地及建築物使用應依本要點規定辦理；其餘未規定事項，悉依「都市計畫法高雄市施行細則」及高雄多功能經貿園區特定區細部計畫等有關規定辦理。

第三條 使用強度

各項分區及用地之使用強度不得超過下列規定：

1. 特定文化休閒專用區：建蔽率 60%，容積率 490%。
2. 特定倉儲轉運專用區：建蔽率 60%，容積率 490%。
3. 第三種商業區：建蔽率 60%，容積率 490%。
4. 交通用地：建蔽率 40%，容積率 400%。

第四條 使用性質

交通用地(交三) 僅供以下項目使用：

1. 配合鐵道文化保存及社區發展所設置之博物館、展示館、遊客中心、文康活動中心及其必要附屬服務設施。
2. 配合捷運及纜車系統所設置的場站及其必要附屬服務設施。
3. 交通轉乘設施：包括公共汽車轉運站、計程車招呼站、停車場等。
4. 其他經主管機關核定之必要設施。

第五條 退縮建築

本計畫區內之土地申請建築時，除下列規定之基地外，其它基地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築：

1. 為保存高雄港站商業區內具歷史意涵之鐵道紋理，下列二處應配合鐵道保存退縮建築(如圖 20)：
 - (1) 「扇型區段」：公園路(2-22)以南、細部計畫道路(B-1)以北商業區街廓，區內鐵道應依本案都市設計基準規定予以保留，並自公園用地(公 10)境界線退縮 15 公尺建築。
 - (2) 「帶狀區段」：公園路(2-22)以北商業區街廓，應自綠地(綠 34)境界線退縮 10 公尺建築；另為利本基地整體之規劃利用，其應與其東側計畫範圍外之臺鐵局管有商業區土地合併開發與退縮建築。
2. 為延續公園路北側綠地活動系統，公園路(2-22)以北商業區街廓，應自臨公園路(2-22)境界線退縮 10 公尺建築。

前項基地建築退縮空間得計入法定空地；有關退縮空間內之圍牆線、人行步道設置尺寸及地下室外牆線之規定詳如表所示。

表 2-1-3 建築退縮空間設計基準說明表

類型	5公尺 建築退縮空間	10公尺 建築退縮空間	扇型區段與帶狀區段 建築退縮空間
圍牆線	退縮空間不得設置圍牆及停車位	退縮空間不得設置圍牆及停車位	退縮空間不得設置圍牆及停車位
地下室外牆線及空權	地下室外牆應與建築線保持3.5公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。	地下室外牆應與建築線保持5公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。	1.地下室外牆無限制，惟若涉及鐵道空間之地下室開挖，應於完工後復原。 2.臨接扇型區段之建築物10公尺以上部分（含人工地盤）得突出跨越於軌道範圍。
退縮地留設人行道	須留設淨寬大於2公尺之人行步道，並開放供公眾使用。	須留設淨寬大於5公尺之人行步道，並開放供公眾使用。	-

第六條 最小建築基地面積

為促進都市更新效益及環境品質，商業區及特文區之最小建築基地面積為4,000平方公尺。

第七條 人工地盤及連通設施

計畫區內鼓勵設置空橋、地下道、人工地盤等立體連通設施，其如有助行人通行與公共利益者，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」（以下簡稱本市都設會）審議通過，該部份設施面積得免計容積。

第八條 為鼓勵基地開發保留鐵道設施及提供鐵道復駛空間，得依下列規定再予容積獎勵；另為降低高雄港站地區開發之環境衝擊，本計畫區商業區及特文區不適用建築基地綜合設計及增設停車空間容積獎勵：

- 1.商業區及特文區基地開發，依本要點及都市設計基準規定，於指定之鐵道紋理保存區內，以集中留設法定空地或採建築物與鐵軌共構方式保存鐵道者，經本市都設會審議通過，得依其保存範圍給予相等面積之容積獎勵；保存範圍採與建築物共構者，共構範圍並得免計容積。
- 2.商業區及特文區基地，若配合未來濱線及臨港線鐵道復駛，無償提供復駛使用之空間，經本市都設會審議通過，得依提供使用面積之一·五倍給予容積獎勵；提供使用空間採與建築物共構者，共構範圍並得免計容積。

第九條 基地位於本府公告登錄之「歷史建築」範圍者，開發前應依文化資產保存法等相關規定辦理。

第十條 基地位於「高雄都會區大眾捷運系統禁限建範圍」者，開發前應依大眾捷運法等相關規定辦理。

第十一條 都市設計審議規定

本計畫區內各項建築基地與公共設施用地之開發行為應依本案所訂「都市設計基準」之規定辦理。

（五）都市設計基準

壹、導言

- 一、為確切掌握細部計畫之規劃精神，便於「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」（以下簡稱本市都設會）之審議作業，特制定本設計基準。
- 二、本基準未規定者，則依「高雄多功能經貿園區特定區計畫」之規定辦理。
- 三、計畫區內任何土地及建築物之建築申請案，應依土地使用分區管制要點之規定送都市設計審議。
- 四、有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及本市都設會相關規定與決議事項辦理。
- 五、為縮短公共設施用地審議時程，公共設施用地得由目的事業主管機關訂定都市設計規範送本市都設會審查通過，執行時由各目的事業主管機關依該規範檢查負責，並逕行申請建築或開發。

貳、整體發展構想

- 一、商業區與特文區之開發建築，應整合歷史建築、月台與鐵道設施之保存展示，維持本區特有的空間記憶與鐵道場域特色。
- 二、配合交通用地之捷運場站與觀光纜車場站，規劃開發腹地及 T.O.D.發展區位，結合轉運、商業、休閒、展示、停車與場站文化保存的複合機能特性。
- 三、本區位於壽山山腳，應維持壽山往高雄港區視覺通視性特色，並成為連結山、海及港區活動重要的焦點意象區位，商業區及特文區建築基地之建築高度與量體，應提出景觀衝擊分析，提經都設會審議通過。

參、鐵道空間之保存利用原則

一、鐵道空間保存與更新再發展共融原則

基於高雄港站鐵道設施保存及保留未來動態行駛之可能性，站區內現存之北號誌樓、月台及濱線、臨港線鐵道，與動態復駛所涉北號誌樓連動關節及轉轍器之鐵軌範圍等，應予以優先保留；已拆除之月台、南號誌樓、圓形轉盤、扇形車庫等意象，於建築設計時應納入考量，與其餘鐵道在尋求引入土地開發活化經營之前提下作最大化保存。

二、商業區、特文區內鐵道空間保存原則

- （一）基於保留鐵道空間意象與保存鐵道設施元素，鐵道保留除以指定退縮建築方式外，另商業區及特文區內經本基準指定之「鐵道紋理保存空間」（如圖 22），應以集中留設法定空地或採建築物與鐵軌共構方式納入興建設計，保留鐵道意象。
- （二）細部計畫道路（B-1）以北之「鐵道紋理保存空間」內現有鐵道應予保留；另細部計畫道路（B-1）以南之「鐵道紋理保存空間」內現有鐵道，經本市都設會審議通

過者，得於同一基地內調整或移置，以納入建築、公共藝術等形式，表現鐵道元素及意象。

- (三) 「鐵道紋理保存空間」內現有鐵道設施，採集中留設法定空地或採建築物與鐵軌共構方式納入建築設計者，得依本計畫土地使用分區管制要點規定，給予容積獎勵。
- (四) 建築退縮空間及指定「鐵道紋理保存空間」範圍內之鐵道設施，得在維持鐵道紋理之前提下，將鐵道設施與相鄰之綠地及公園用地之地面整合、整平設計，並植栽綠化，成為開放式廣場供公眾使用。
- (五) 建築退縮空間及指定「鐵道紋理保存空間」範圍內之鐵道設施之使用，均應採可逆式工法進行施工，以配合未來濱線及臨港線鐵道復駛，恢復提供為運行路廊之使用。

三、公共設施用地內鐵道空間保存原則

- (一) 公共設施用地範圍內之鐵道以原貌保存為原則；另得在維持鐵道紋理之前提下，與地面整合、整平設計，並植栽綠化，成為開放式廣場供公眾使用。
- (二) 公共設施用地範圍內之鐵道設施之使用，均應採可逆式工法進行施工，以配合未來濱線及臨港線鐵道復駛，恢復提供為運行路廊之使用。
- (三) 配合公共工程實際需要，除歷史建築範圍外；其餘軌道設施經本市都設會審議通過者，得進行局部範圍之移置、調整或重新佈設。

肆、開放空間與活動系統設計原則

- 一、自壽山山腳為起點至捷運 O1 站，包括沿鼓山一路東側帶狀公園（公 9、公 10）、綠地（綠 16）等用地範圍，園區內現有高雄港站站體，月台及濱線、臨港線現有鐵道，往北亦可延伸連結綠地（綠 34）之北號誌樓及其附屬連動關節及轉轍器，形成完整的鐵道文化場域。
- 二、為強化壽山與高雄港及鹽埕舊市區之動線連結，計畫區內商業區、特文區，應於基地內規劃留設區內南北連通之人行空間，開放供公眾使用。人行空間系統可由法定空地、建物內部通道、人工地盤或立體連通道等方式留設，應加強人行空間的連續性，並於節點開放空間加強綠化與動線引導效果。
- 三、主要林蔭道路（A1-30M 道路）：臨海二路為計畫區內東西向通往港區的主要林蔭道路，並強化綠化休憩機能與視覺引導的複合效果。
- 四、主要綠化道路（B-1-18.18M 道路）：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應提供林蔭及複層植栽效果，並應配合本市既有自行車道進行銜接設計。
- 五、節點廣場：捷運 O1 出口與臨海二路路口為區內主要節點，緊鄰之特文區、商業區基地，應各自提供至少 200 平方公尺之開放節點廣場。
- 六、各建築基地內所留設之開放空間（含鐵道保存空間），入口需有明顯的標示，強化入口意象，達成開放空間之公眾性。

伍、非鐵道保存範圍之建築退縮空間設計原則

- 一、各基地面臨道路之建築退縮空間內，得設置必要之街道傢俱，提供公眾使用。
- 二、退縮空間及法定空地應予綠化，且其綠覆率應達 70%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。
- 三、退縮空間植栽喬木時，除車道及出入口外，每隔 4~6 公尺需植樹一株，可視實際設施彈性調配栽植位置，其米高徑應大於 6 公分以上，或樹高以 3 公尺以上為原則，樹冠自然展開達 1.5 公尺以上之容器苗(如圖 24 所示)，樹種建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。
- 四、退縮空間其他規定如表 12 所示，為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，確實與鄰地高程差銜接，並明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。

表 2-1-4 退縮地相關規定說明表

項 目	設計準則
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm ² ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）
植 栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分 2.喬木植栽之處理方式： 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。

陸、公共設施設計原則

- 一、公園及綠地設計原則：
 - （一）公園及綠地應採開放式設計，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過 70 公分。
 - （二）公園及綠地之鋪面設施應以透水性或生態工法進行施作為原則。
 - （三）公園及綠地得併同公有人行道喬木之設置，栽植雙排喬木，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊，提供更舒適之人性化步行空間。
 - （四）公園及其他公共設施臨道路側需退縮 5 公尺以上建築，退縮地部份不得作為永久或固定式停車空間。
 - （五）公園及綠地內現有鐵道及關聯設施應適度保留並與新設施整合設計，以突顯鐵道文化之主題性意象。

(六) 非鐵道保存範圍之公園及綠地應予綠化，且其綠覆率應達應達 80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。

二、交通用地設計原則：為提供交通場站間方便的人行動線連結，跨港纜車站與捷運 O1 站間必需以地面、地下或天橋式之遮簷人行道加以連結，並應符合無障礙設施之相關規定。

三、本計畫區公共工程或公共建築以綠籬代替圍牆設置，除特殊理由並經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者得設置圍牆，且需繪製詳細圖面送審，並須於建造執照圖面中表示。

柒、照明計畫

為強化夜間照明效果，本計畫區內之建築申請案及公共設施用地應依下列原則提出夜間照明計畫：

一、為強化重點節點地區之建築的引導性意象，鼓山一路、臨港二路交會處街角建築之建築照明方式以附設屋頂層夜間照明設計，並以由下而上之投射式燈具為主。

二、為強化地區人行與自行車動線的引導性與安全性，區內公共設施之人行道與自行車道應有完整的夜間照明設計，並以低眩光、由上而下之投射式燈具，採節點韻律式之佈設方式為主。

捌、停車場設置及交通系統配置事項

一、中島調車場考量擴建路車流快速且繁忙，規範基地進出口動線應集中，並由西側建基街出入為主。

二、停車場出入口設置

(一) 中島調車場：擴建路以過境性車流服務為主，路段上任何區位除基地僅單面臨接上開道路者外，非經都設會審議通過不得設置建築基地停車場出入口，臨該路段之建築基地建築物需以臨該道路面為建築物正立面。

(二) 高雄港站區：臨海二路、公園路以過境性車流服務為主，路段上任何區位除基地僅單面臨接上開道路者外，非經都設會審議通過不得直接設置緩衝車道低於 30 公尺之建築基地停車場出入口。

三、裝卸車位規定：

(一) 建築基地設置之停車數量達 100 部以上者，應於地面層留設卸貨空間乙處。

(二) 每一裝卸位寬度不得小於 2.5 公尺，長度不得小於 6 公尺，有頂蓋者之淨高度度不得少於 2.7 公尺。

玖、其他設施

一、建築物之設計應考慮廣告物、標誌、招牌、霓虹閃光及照明設置，應於設計時一併考慮。

- 二、建築物窗戶及地面層出入口之設計如需遮陽及雨庇設施，應於設計時一併考慮。
- 三、汽車、機車、腳踏車及裝卸貨物等之停車設施應配合建築物整體設計。
- 四、地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則。
- 五、本計畫區範圍內建築開發案，其工作陽台需由開發商、起造人或建設公司統一設計或施作景觀遮蔽設施物（如百葉窗、格柵等）。

拾、附則

- 一、為環境整體發展及持續成長，基地退縮地與公有人行道整併、街角廣場設置及週鄰建築物立面造型，得依相關規定由主管機關或開發者辦理整體規劃、設計、施工與認養維護管理。相關管理維護計畫應於提送都市設計審議時併案提出。
- 二、建築設計如有益都市景觀、建築藝術及本區鐵道設施保存者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或部份之規定。
- 三、本案透過公開競圖等方式提出整體開發策略與設計概念等，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，得免受本計畫全部或部分之規定；必要時，並得由本府配合辦理都市計畫變更程序。

二十六、變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（配合擬定及變更高雄台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫）案（99.10.28）

配合「臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發」細部計畫規劃方案，須配合調整原主要計畫內容，變更內容說明如下：

（一）商業區、公園用地變更為道路用地

本案位於高雄港站腹地北側，現行公園陸橋下方，係配合公園陸橋拆除後，為維持主要計畫道路寬度（20公尺）之一致性，故將現行計畫道路15公尺往南拓寬5公尺，合計變更面積0.03公頃，包括：

1. 變更 0.01 公頃公園用地（公九）為道路用地。
2. 變更 0.02 公頃商業區為道路用地。

（二）交通用地、公園用地變更為商業區

本案位於高雄港站腹地西側，高雄港車站站體北側，為避免穿越歷史建築登錄範圍，細部計畫道路劃設與計畫區進出需求，將原有主要計畫之交通用地及公園用地變更為商業區，並於擬定細部計畫時劃設道路用地，合計變更面積 0.06公頃，包括：

1. 變更 0.03 公頃公園用地（公九）為商業區。
2. 變更 0.03 公頃交通用地（交三）為商業區。

(三) 跨區變更範圍內公共設施用地之取得方式

本案之整體跨區變更負擔範圍面積約17.73公頃，跨越本案細部計畫區及「擬定及變更高雄市鹽埕等四處細部計畫(配合台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發)案」等二案細部計畫，跨區變更負擔範圍包括：高雄港站區（不含「交三」交通用地）、中島調車場，以及沿凱旋路側(成功路至中正路間)之道路用地（未來開闢為捷運輕軌系統）之土地。其中共需負擔公共設施用地合計8.67公頃，應由土地所有權人負責興闢並無償移轉範圍內公共設施用地產權予本市。

依照原98年6月公告實施之主要計畫規定，跨區變更負擔範圍內所規劃公共設施用地之取得方式原則上係採「跨區辦理都市更新」方式。經檢討後，為利於本案後續都市更新開發之實際執行，擬將公共設施用地之開發與取得方式，增列「協議捐贈」方式。

第二節 現行都市計畫內容概要

高雄多功能經貿園區現行之都市計畫係以民國94年12月9日公告實施之「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」為主體，同時經歷前述501、530、542、553、555、558、561、562、570、572等案之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫目標年：民國 110 年

二、計畫容納人口：13,000 人

高雄多功能經貿園區特定區係配合亞太營運中心政策、倉儲轉運專區計畫、高雄港整體發展計畫等之整體發展計畫，未來以發展倉儲、經貿、休閒活動為主，故原計畫所指計畫容納人口係指商務活動人口。

三、計畫面積：590.22 公頃

四、土地使用計畫

本計畫為高雄市配合亞太營運中心政策，並整合加工出口區轉型發展之倉儲轉運專區計畫、高雄港整體發展計畫、高雄市周邊土地使用計畫等，以發展製造、海運、倉儲、及相關經貿、休閒等特定目的之整體發展計畫。因此本計畫之都市計畫分區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、商業區、工業區、電力事業專用區等。有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表2-2-1、圖2-2-1所示。

五、公共設施

本計畫區劃設有機關、學校、公園、港埠、電信、廣場停車場、綠地、廣場、市場、停車場、變電所、道路、運河、鐵路、世貿、鐵路景觀、兒童遊樂場用地等公共設施，詳如表2-2-1所示。

六、道路系統

本計畫主要道路有南北向之中華路、中山路、成功路等，東西向則以綠（園道）為主，其道路功能為社區間之通路或社區與中心商業區之道路，其餘之區內進出道路，寬度則在10至15公尺之間。

表 2-2-1 計畫區現行都市計畫土地使用計畫分配表

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
特定文化休閒專用區	特文1	2.39	0.41
	特文2	29.95	5.07
	特文3	0.38	0.06
	特文4	8.65	1.47
	特文5	14.24	2.41
	小計	55.61	9.42
特定倉儲轉運專用區	特倉1	93.20	15.79
	特倉2	34.62	5.87
	特倉3	27.25	4.62
	小計	155.07	26.28
特定經貿核心專用區	特貿1	2.79	0.47
	特貿2	2.74	0.47
	特貿3	3.12	0.53
	特貿4	37.66	6.38
	特貿5	41.00	6.95
	特貿6	13.79	2.34
	小計	101.10	17.14
港埠商業區		5.67	0.96
商業區		5.68	0.96
第3種商業區		1.31	0.22
第4種商業區		13.16	2.23
工業區		24.18	4.10
電力事業專用區		0.61	0.10
港埠用地		79.26	13.43
學校用地 (文)		2.47	0.42
機關用地		2.43	0.41
交通用地		3.85	0.65
電信用地		0.48	0.08
變電所用地		1.67	0.28
市場用地		0.78	0.13
停車場用地		1.61	0.27
廣場停車場用地		12.68	2.15
廣場用地		0.73	0.13
公園用地		32.17	5.45
綠地用地		15.01	2.54
綠 (園道) 用地		17.19	2.91
道路用地		41.83	7.09
鐵路用地		2.15	0.36
鐵路景觀用地		0.39	0.07
世貿用地		4.50	0.76
運河		8.33	1.41
兒童遊樂場用地		0.30	0.05
總計		590.22	100.00

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量地籍分割面積為準。

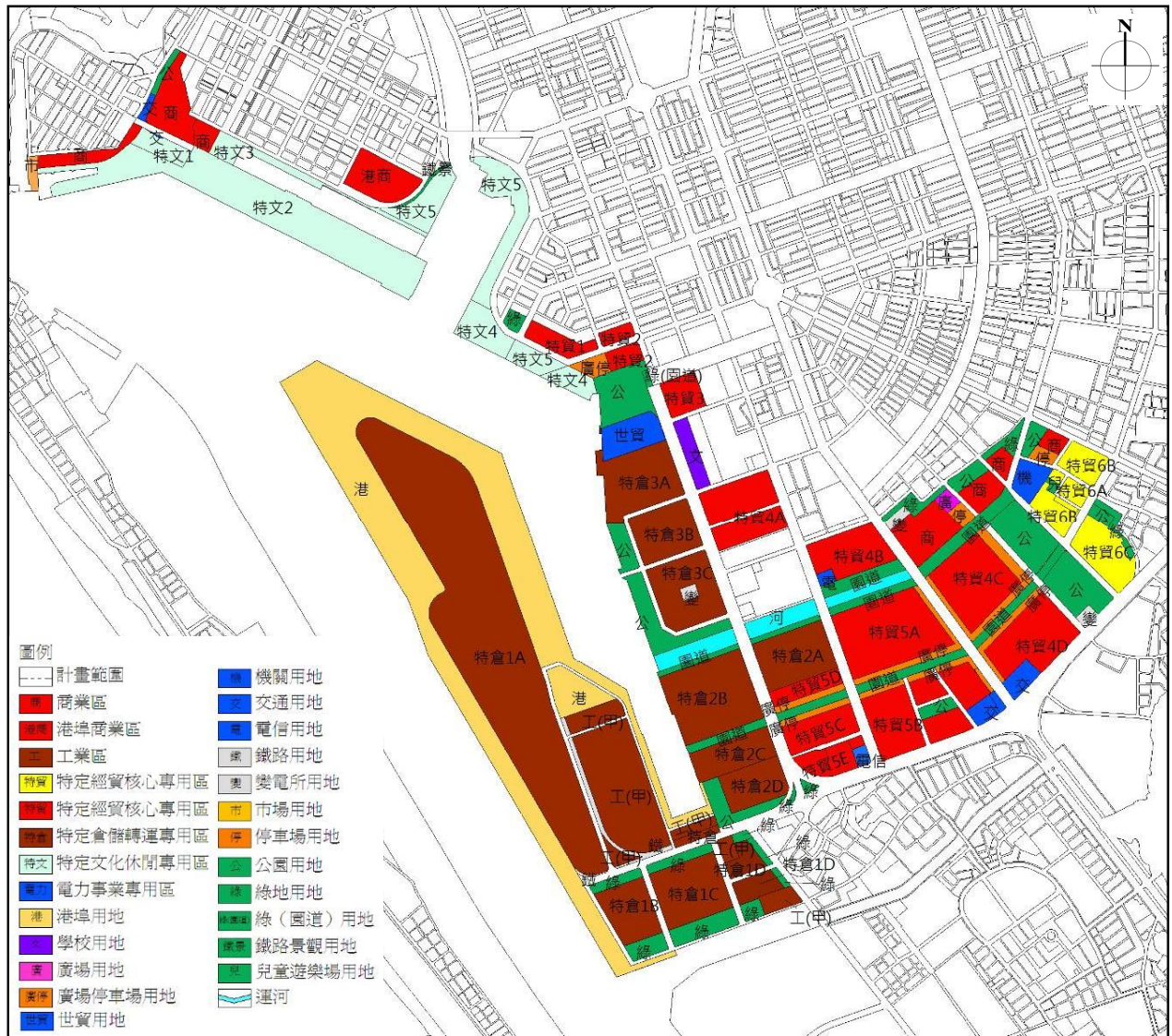


圖 2-2-1 現行都市計畫示意圖