

變更高雄市內惟埤文化園區特定區細部計畫
(配合大美術館計畫) 土地使用分區管制要點案
計畫書

高雄市政府

108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		變更高雄市内惟埤文化園區特定區細部計畫（配合大美術館計畫）土地使用分區管制要點案	
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關		高雄市政府	
申請變更都市計畫機關		高雄市政府文化局	
本 案 公 展 起 日 期	座 談 會	日期	民國108年06月12日
		地點	高雄市立美術館演講廳
	公 開 展 覽	自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止（刊登 年 月 日、 日、 日 報、 報）	
	公 開 說 明 會	民國 年 月 日（ ）	
人民團體對本案之反映意見			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		市 級	

目 錄

壹、計畫緣起	01
貳、變更法令依據	01
參、變更範圍與面積	01
肆、現行都市計畫	03
伍、發展現況	10
陸、規劃構想	13
柒、變更理由	23
捌、變更內容	24
玖、變更後土地使用分區管制要點	25
附錄一 規劃座談會建議意見與相關紀錄	
附錄二 「推動藝文專業場館升級計畫」文化部同意函及計畫內容	
附錄三 變更法令依據公文	
附錄四 高雄市政府道路交通安全督導會報 107 年 9 月 21 日高市道 督字第 10700000203 號函	
附錄五 高雄市政府 108 年 3 月 6 日高市府工新字第 10870320300 號函	

圖表目錄

圖 1	計畫範圍示意圖	02
圖 2	現行都市計畫示意圖	05
圖 3	變更範圍地籍概況示意圖	11
圖 4	變更範圍土地使用現況示意圖	12
圖 5	高雄市美術館發展對策示意圖	15
圖 6	大美術館計畫建築量體配置區位示意圖	18
圖 7	新馬卡道路規劃立面示意圖	20
圖 8	新馬卡道路規劃平面示意圖	21
表 1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表	03
表 2	內惟埤文化園區特定區現行計畫土地使用分區面積表	04
表 3	變更範圍地籍清冊綜整表	10
表 4	大美術館計畫建築量體綜整表	19
表 5	開發經費預估綜整表	22
表 6	土地使用分區管制要點修正前後對照表	24

壹、計畫緣起

高雄市美術館園區係北高雄地區重要的核心市鎮，也是該區域價值提升的重要環境因子，美術館的品牌經營及周邊景觀的形塑亦為城市發展及市政建設的重要指標。因應園區西側鐵路地下化，期以都市環境更新的手段，針對美術館園區整體服務設施的提升，透過反省既有美術館與城市之間的關係，與美術館的建築、典藏、展示、教育與休閒服務等策略，重新建構具前瞻性與獨特性「大美術館計畫」，該計畫已申請文化部「推動藝文專業場館升級計畫」並已核准同意備查（詳如附錄二所示），該計畫位於高雄市鼓山區，以美術東二路、馬卡道路、美術館路及明誠四路為界。

為因應園區西側台鐵車站（內惟車站、美術館站）以及馬卡道綠園道的闢建，未來交通與城市發展勢將擴展至園區西側（明誠路與美術館路間）。因此，大美術館計畫擬於西側以街廓式建築群打造典藏多功能展示中心及新設入口門戶，以豐富此區的公共服務機能及入館動線，且馬卡道綠園道納入高美館園區將促成都市紋理縫合，也因而重新連結內惟社區，使地方居民原本被鐵道切割的界面得以開放，並帶動內惟舊街區都市更新之契機。期許能如位於紐約市中央公園的紐約大都會藝術博物館本館，將博物館品牌經營與中央公園周邊環境整合，打造相輔相成的合作關係，提升園區整體服務設施，打造園區更具可及性、易達性與公共性之新風貌。

然大美術館計畫所屬之內惟埤文化園區特定區計畫，其現行土地使用分區管制要點，對於公園用地及園道用地使用之管制，阻限大美術館計畫規劃構想、限制可發展空間與尺度。據此，為配合「推動藝文專業場館升級計畫」之「大美術館計畫」，以及達成親民性的區域型藝術生態園區目標，確有迅行調整土地使用分區管制要點之需要，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。

貳、變更法令依據

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）興建之重大設施時」（於108年7月11日簽准同意），辦理都市計畫個案變更，詳如附錄三所示。

參、變更範圍與面積

變更範圍位於高雄市鼓山區青海段232、233、233-1、234、235、236、237、237-1、237-2、237-3、238、239、706、706-1、706-2、707、707-1、708、709、710、710-1、711、711-1、712、712-1、712-2、713、714、715、部分1、1-2地號等土地，主要為高雄市立美術館所在之公園用地及園道用地，屬高雄市內惟埤文化園區特定區，計畫面積約為41.78公頃，詳如圖1所示。

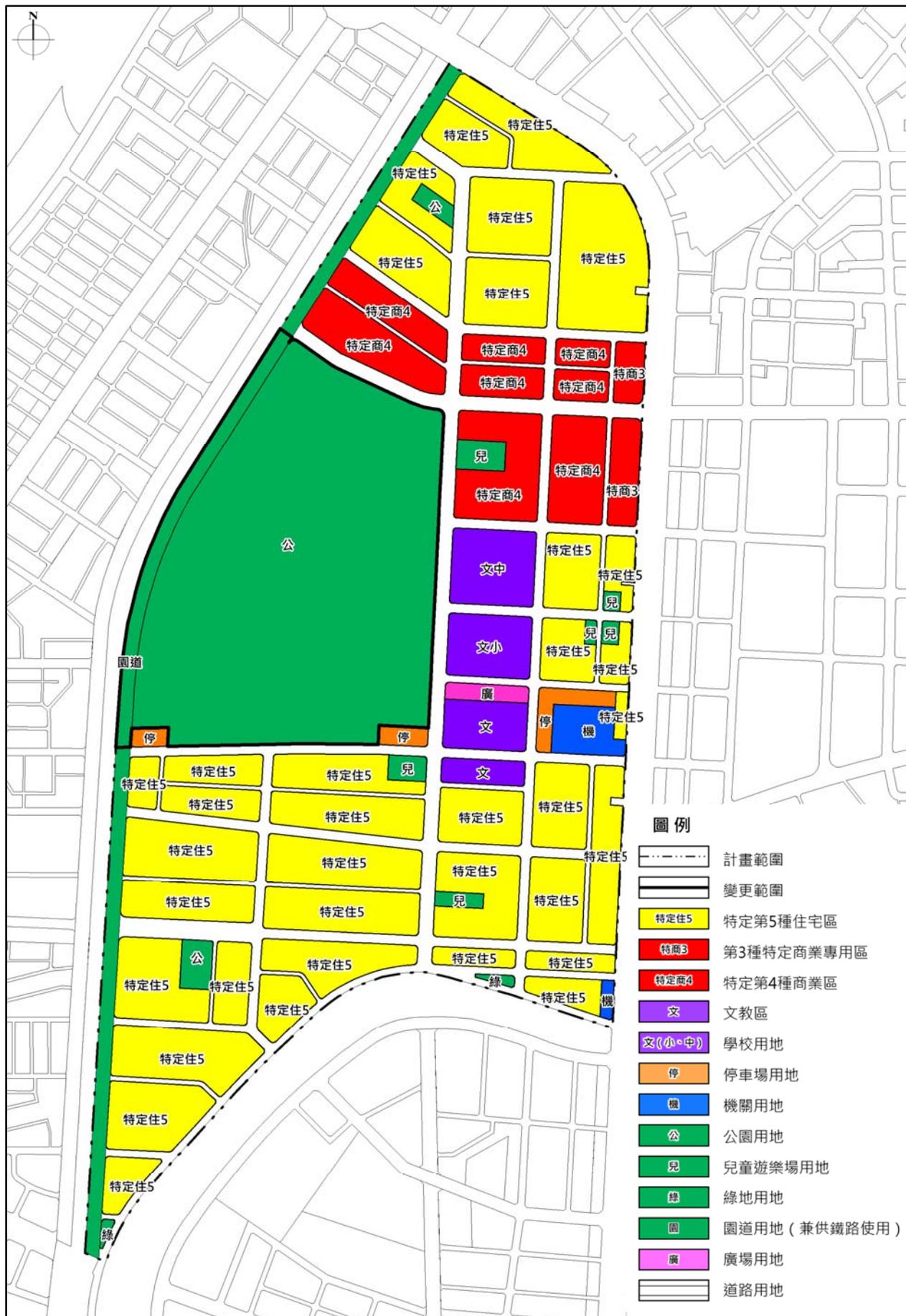


圖 1 計畫範圍示意圖

肆、現行都市計畫

一、都市計畫歷程

變更範圍高美館及馬卡道路係於81年8月17日公告發布實施之「高雄市内惟埤文化園區特定區計畫案」劃設為公園用地及道路用地，之後配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，於96年5月10日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化」）案（第一階段：園道用地）」變更道路用地為園道用地；另於97年4月2日公告發布實施之「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」訂定園道用地之土地使用管制要點及都市設計基準相關規定，其都市計畫歷程詳如表1所示。

表1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	81.08.17	高市府工都字第023712號	高雄市内惟埤文化園區特定區計畫案	劃設為公園用地、停車場用地及道路用地
2	92.03.04	高市府都一字第0920005596號	變更高雄市内惟埤文化園區特定區計畫（通盤檢討）案	維持為公園用地、停車場用地及道路用地
3	96.05.10	高市府都二字第0960022747號	變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化」）案（第一階段：園道用地）	基於高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，變更道路用地為園道用地。
4	96.07.24	高市府都二字第0960036065號	高雄市區鐵路地下化沿線土地配合變更都市計畫禁建案	配合「交通部『台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』案」，將愛河東岸至民族路段之鐵路地下化計畫土地納入禁建範圍。
5	97.04.02	高市府都一字第0970016688號	訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案	基於高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，擬定相關土管及都設相關規定，以確保園道範圍內都市綠廊整體機能。
6	97.04.02	高市府都一字第0970013833號	變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第三階段：園道用地(大中路至葆禎路段)）	基於高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，變更計畫區內鐵路、綠地、交通、機關、道路、停車場及廣場用地為園道用地(大中路至葆禎路)。
7	107.01.26	高市都發規字第10730360701號	變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案	因應開放空間獎勵容積屆期及避免執行爭議，進行容積獎勵規定檢討。
8	107.03.15	高市都發規字第10730879002號	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	為利都市整體容積管控及後續執行一致性，於土地使用分區管制要點中訂定實施增額容積相關規定，原則與本市容積移轉制度一致，包括環狀輕軌增額容積實施之範圍、基地條件、適用條件、價金計算公式及基地退縮建築設計規定等。

二、現行都市計畫

(一) 計畫目標年：民國 100 年

(二) 計畫容納人口：60,000 人，居住密度 743 人／公頃。

(三) 計畫面積：170.12 公頃

(四) 土地使用計畫

本計畫主要在配合美術館以及藝術教育館之設立所劃設，因此除前述兩設施所在之公園用地外，以住宅區所佔比例最高，而商業區則沿甘肅、明誠路一帶劃設，現行都市計畫各類土地使用分區面積及分佈詳表2、圖2所示。

(五) 公共設施

本計畫區劃設有機關、學校、公園、綠地、廣場、停車場、兒童遊樂場、道路及園道用地等公共設施，均為歷年所劃設，其中以公園用地比例最高。

(六) 道路系統

本計畫區道路系統依功能可區分為聯外道路、主要道路及次要道路等三個等級，其中聯外道路為南北向主要幹道之中華路（60公尺）；主要道路包括明誠路（30公尺）、馬卡道路（30公尺）、青海路（20~40公尺）、美術東二路（30公尺）及美術館路（20公尺），為連接中華路及計畫區內各地通往其他地區之重要道路；其他次要道路為計畫區內聯繫各社區、鄰里之重要聯絡道路。

表 2 內惟埤文化園區特定區現行計畫土地使用分區面積表

土地使用類別		計畫面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	特定第五種住宅區	65.29	38.38
	特定第四種商業區	13.38	7.86
	第三種特定商業專用區	2.02	1.19
	文教區	2.57	1.51
公共設施用地	機關用地	1.53	0.90
	學校用地	4.76	2.80
	公園用地	40.32	23.70
	綠地用地	0.22	0.13
	廣場用地	0.59	0.35
	停車場用地	1.51	0.89
	兒童遊樂場用地	1.71	1.00
	道路用地	23.80	13.99
	園道用地（兼供鐵路使用）	12.42	7.30
總計		170.12	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

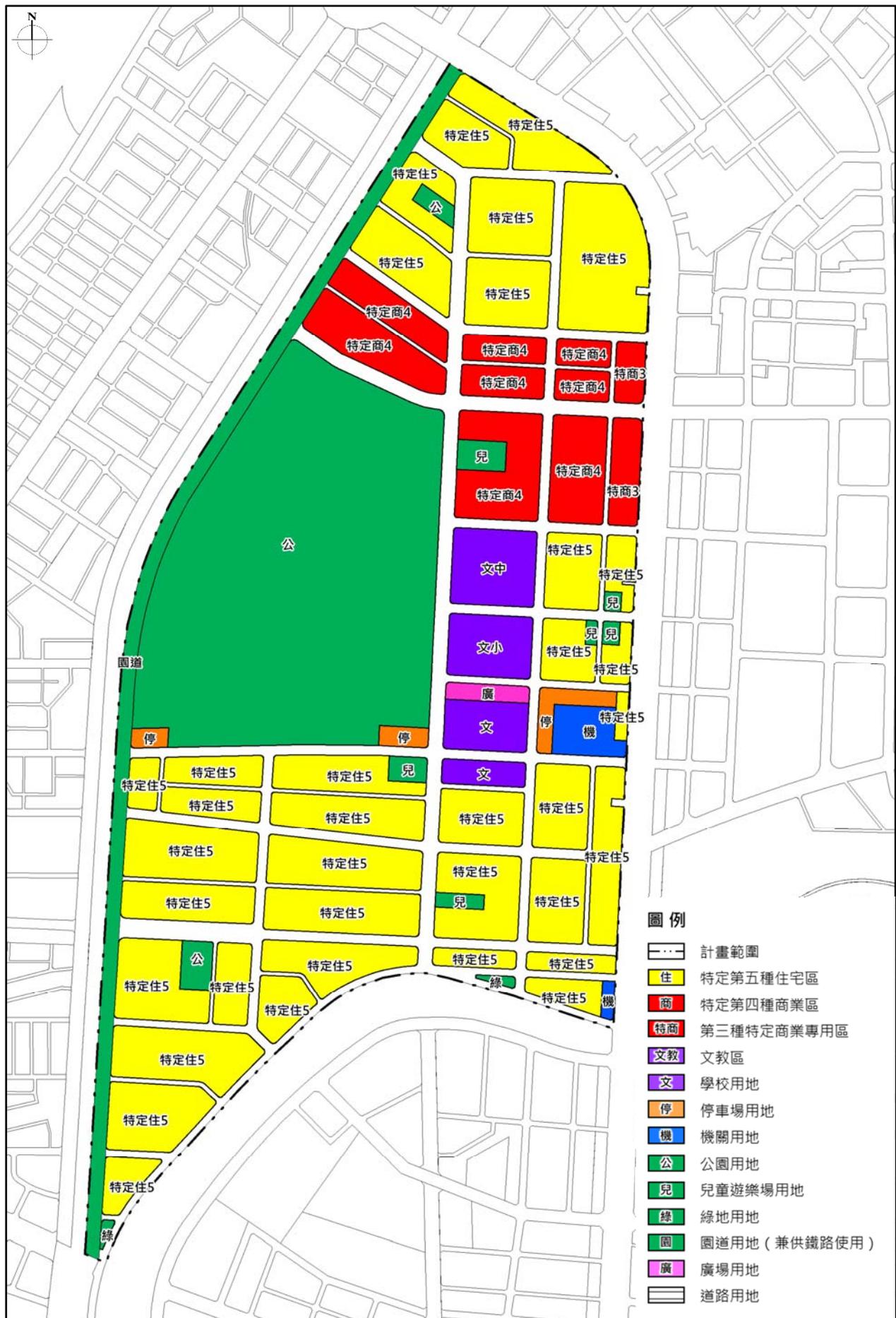


圖 2 現行都市計畫示意圖

(七) 現行土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制規定

本計畫區土地使用管制依下列規定辦理，其餘未規定事項，是用其他法令規定：

- 第一條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第三十條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令規定辦理。
- 第二條 本特定區內設置下列土地使用分區及公共設施用地：
1. 特定第五種住宅區
 2. 特定第四種商業區
 3. 第三種特定商業專用區
 4. 文教區
 5. 公共設施用地
 - (1) 公園用地
 - (2) 兒童遊樂場用地
 - (3) 國中用地
 - (4) 國小用地
 - (5) 機關用地
 - (6) 停車場用地
 - (7) 道路用地
 - (8) 綠地
 - (9) 廣場用地
- 第三條 本特定區內特定第五種住宅區僅容許下列性質使用：
1. 住宅
 2. 文教設施：學前教育設施、教育設施、社教設施。限於地面第一層使用，同時需留設兩向出入口直接通達道路。
 3. 社服設施：社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、社區通訊設施、公務機關、社區安全設施。限於地面第一層使用，同時需留設兩向出入口直接通達道路。
 4. 營業使用總樓地板面積不超過五百平方公尺之商場（店），超級市場，或營業使用總面積不超過三百平方公尺之飲食店，並限於地面第一層使用。
 5. 其他無礙住宅區居住安寧及公共安全與衛生之使用，並符合本特定區發展特色，經本市都市設計審議委員會認可之使用。
- 第四條 本特定區內特定第四種商業區僅容許下列性質使用，且一、二層樓限作商業使用。
1. 本特定區特定第五種住宅區容許之性質使用。
 2. 商場（店）、超級市場、飲食店、餐廳、百貨公司。
-

3. 圖書館、社會教育館、藝術館、紀念性建築物、博物館科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、動物園、植物園、音樂廳、專科學校、學院、大學及研究所、體育場所、集會場所、文康活動中心及其他文教設施。
4. 歌劇院、戲院、電影院、旅館及國際觀光旅館。
5. 金融事業機構或單位之營業場所、辦公場所及相關設施。
6. 公營事業之營業場所、辦公場所及相關設施。
7. 其他無礙商業區之發展及公共安全與衛生之使用，並符合本特定區發展特色，經本市都市設計審議委員會認可之使用。

第五條 本特定區內文教區之容許使用項目依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理。

第六條 本特定區內公共設施除公園用地供高雄市立美術館及其他歷史、文化、教育、藝術等設施及其附屬設施設置外，其他公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。另考量本特定區之特定第四種商業區與特定商業專用區之未來停車需求，美術公園北側六公頃土地整體規劃設計時須考量增設停車空間。

第七條 本特定區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，作多目標使用。

第八條 本特定區內各使用分區，其建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)
特定第五種住宅區	60	420
特定第四種商業區	60	630
第三種特定商業專用區	60	490

第九條 本特定區內經高雄市主要計畫變更之特定商業專用區申請建築時依主要計畫之回饋規定辦理，至於使用性質則依都市計畫法高雄市施行細則商業區之規定。但地面第壹層作商業使用之樓地板面積須達地面積第壹層總開發樓地板面積80%以上。

第十條 本特定區內各類公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率，依照都市計畫法高雄市施行細則之規定管制。

第十一條 本特定區內土地申請建築，不得適用以下容積獎勵規定：

1. 實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法
2. 高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點
3. 本府八十七年十二月二日公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案」之獎勵規定。

貳、人車共存道路與行人徒步區

第十二條 為增加特定第五種住宅區居民活動空間，並保護居民活動安全，且減少不必要之外來通過性車流穿越住宅社區，得於住宅集中路段規劃為「人車共存道路」。

第十三條 第十二條所謂之人車共存道路，係指第八章第四節中所述次要道路等級（20 米以下，不合 20 米）以下之社區道路。

第十四條 本特定區人車共存道路之規劃得透過下列方式：

1. 藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折道路，降低機動車輛行車速度。
2. 於人車共存道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。
3. 得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質。
以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。

第十五條 為提昇本特定區商業活動環境品質，位於特定第四種商業區內之 X-5 計畫道路（Y-3 至 Y-5 間路段）及 Y-5 計畫道路（X-4 至 X-6 間路段）得規劃為行人徒步區，並透過鋪面、街椅及街燈設計，提供舒適安全之行人購物空間。

前項行人徒步區兩側基地申請建築時，應儘量避免於面臨行人徒步區之道路側設置停車出入口。

參、其他管制規定

第十六條 本特定區停車空間之設置依據「建築技術規則」建築設計施工篇第五十九條之規定辦理。

第十七條 本特定區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，設置深度三公尺以上及長度十二公尺以上之停車彎；惟仍應維持人行步道之延續性。

第十八條 為因應防救災需求，計畫區內文中用地面臨 X-7 與 Y-4 計畫道路、文小用地面臨 X-8 與 Y-4 計畫道路部分，除都市設計規範所規定之退縮地外，應留設面積至少 300 平方公尺之出入口用地，供救災車輛與鄰近居民疏散時進出。

(八) 園道用地現行土地使用分區管制要點

園道用地現行土地使用管制要點係依據97年4月2日公告發布實施之「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」相關規定所摘錄，說明如下：

為建設本地區為新生之都市綠廊，並提供設置台鐵捷運化通勤車站使用，以縫合都市紋理，促進都市永續發展，其土地使用性質，除表現最佳化綠廊使用外應結合兩側土地使用並負提升周圍環境品質之責，故特訂定本土地使用管制要點，本要點自計畫公告實施之日起生效，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規定及有關法令規章辦理。

第一條 本要點依據都市計畫法第22條暨同法高雄市施行細則第31條規定訂定之。

第二條 本要點用語定義如下：

- (一) 園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。
- (二) 捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。

第三條 土地使用項目

計畫區內園道用地其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括：

- (一) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。
- (二) 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

第四條 土地使用強度

本計畫區內園道用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%，零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積三分之一。

伍、發展現況

一、地籍概況

變更範圍座落於內惟埤文化園區之公園用地及園道用地，為鼓山區青海段232地號等共計31筆土地，面積約為41.78公頃，土地分別為中華民國與高雄市所有土地，並由教育部、高雄市政府工務局及高雄市政府文化局管有，其管理土地面積分別約為6.46公頃、23.32公頃、12公頃，詳如表3及圖3所示。

表3 變更範圍地籍清冊綜整表

土地使用分區	土地清冊		面積（公頃）	權屬	管理機關		
	地段	地號					
公園用地	青海段	232	1.2108	高雄市	高雄市政府工務局		
		233	1.6455	高雄市	高雄市政府工務局		
		234	0.6286	高雄市	高雄市政府工務局		
		235	0.4283	高雄市	高雄市政府工務局		
		236	0.0650	高雄市	高雄市政府工務局		
		237	7.6477	高雄市	高雄市政府工務局		
		237-1	2.0971	高雄市	高雄市政府工務局		
		237-2	0.2152	高雄市	高雄市政府工務局		
		237-3	0.0278	高雄市	高雄市政府工務局		
		238	1.8348	高雄市	高雄市政府工務局		
		239	4.7272	高雄市	高雄市政府工務局		
		706-1	0.0212	高雄市	高雄市政府工務局		
		706-2	0.0011	高雄市	高雄市政府工務局		
		233-1	0.2479	中華民國	教育部		
		706	2.3948	中華民國	教育部		
		707	3.5409	中華民國	教育部		
		708	0.0026	中華民國	教育部		
		710-1	0.1550	中華民國	教育部		
		711-1	0.0209	中華民國	教育部		
		712-1	0.0519	中華民國	教育部		
		712-2	0.0430	中華民國	教育部		
		707-1	3.0839	高雄市	高雄市政府文化局		
		709	0.0699	高雄市	高雄市政府文化局		
		710	4.7703	高雄市	高雄市政府文化局		
		711	1.3424	高雄市	高雄市政府文化局		
		712	0.6173	高雄市	高雄市政府文化局		
		713	1.9433	高雄市	高雄市政府文化局		
		714	0.1308	高雄市	高雄市政府文化局		
		715	0.0366	高雄市	高雄市政府文化局		
		園道用地	青海段	部分1	2.6950	高雄市	高雄市政府工務局
				1-2	0.0793	高雄市	高雄市政府工務局
總計			41.7761				

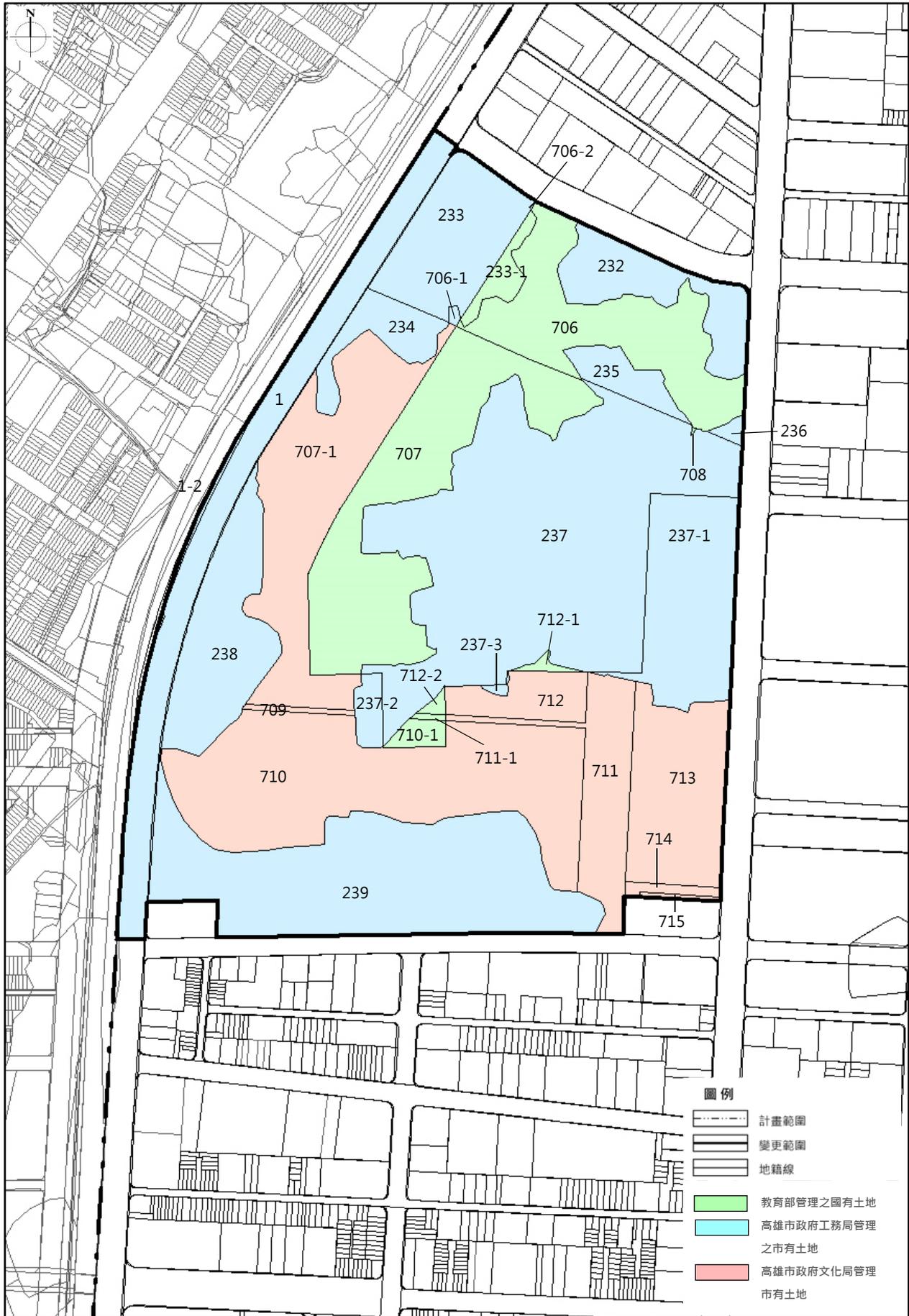


圖 3 變更範圍地籍概況示意圖

二、使用現況

變更範圍現為美術東二路、美術館路、馬卡道路以及明誠四路環抱之區域，現行都市計畫分區為公園用地及園道用地。公園用地現況包含高雄市美術館、兒童美術館、雕塑公園、湖區生態公園及南島文化場域等多元文化空間，係為高雄市藝術發展重鎮及重要觀光景點，詳如圖4及圖5所示。

另變更範圍內園道用地原規劃為寬約30公尺之計畫道路，現況為25公尺寬馬卡道路，部分作為道路、部分為人行道。配合鐵路地下化，馬卡道路（明誠四路至美術館段）係屬「高雄市區鐵路地下化園道開闢工程」優先段，該路段道路路型報告及交維計畫經高雄市政府道安會報107年9月13日審議原則通過。因馬卡道路定位為社區型林蔭道路，僅供當地穿越性車流使用，因民眾陳情並召開協商會議，修正馬卡道路路面寬度為16公尺，道路路型設計以前後路段路幅一致、正交且順接為原則。



圖 4 變更範圍土地使用現況示意圖

陸、規劃構想

一、計畫目標

大美術館計畫主要建構一個具前瞻性與獨特性的區域型藝術生態園區，將新闢典藏多功能推廣展示中心及大典藏庫等，藉由結合本市專業文化機構博物館群－高雄市立美術館、高雄市立歷史博物館、高雄市電影館的三館特色典藏，達到擴充與展現三館典藏能量，形塑大南方重要典藏基地，推動藝術、歷史與影視文化，保存活化地方記憶。同時透過原有門戶整治、水域環境改造、南側新門戶建構及縫合馬卡道綠園道等，以延續原有公眾服務功能，並形塑高美館重要入口意象外，開啟多重門戶，藉此產生都市縫合之效益。此外，鐵路地下化與高雄輕軌建設的引入，將是美術館園區延伸城市、深化在地的的重要鏈結，同時也是接軌國際的重要契機，爰提出大美術館園區之策略行動。

有別於傳統美術館的規劃思維，21世紀的美術館強調公共性，以「人」為重點，美術館不再只是神聖的殿堂，而是融入日常生活，是城市創意的發電機，是接軌國際的平台；從純粹的審美，進展到複合式的串聯；結合土地紋理與在地特色，發展獨具特色的大美術館園區。典藏，在安全無虞的狀態下，適切地開放典藏庫房與修護空間；另外，新型態的展示與教育，轉向地方學、多元史觀的研究，轉向空間體驗、感官的，不再只是靜態的展示場域、被動的參與。新的空間將更具開放性、可近用性及公共性，因此在建築本體美感與功能外，更多的考量在建築與環境與人的關係，並兼具空間運用的多元與靈活性。希冀透過本計畫，深化在地、連結城市進而接軌國際。

二、計畫願景

（一）公共性 Publicity

1. 有別於傳統美術館的規劃思維，21世紀美術館更強調其公共性，即以「人」為關懷的重點。美術館不再是神聖的殿堂，而是居民的日常。
2. 美術館作為平臺，連結城市與國際舞台，成為促進藝術與文化產業鏈結的推手，結合土地紋理與在地特色，發展獨具特色的大美術館園區。

（二）可近用性 Accessibility

1. 典藏的可近用性：規劃看得見的庫房，在安全無虞的前提下，適切地開放典藏庫房，展示部分藏品或修復工作的狀態。
2. 展覽與教育的可近用性：設計適用於多元族群（新住民、原住民、身心障礙或銀髮族等）的特展或活動。

（三）開放的 Open-mindedness

1. 活動類型不設限：美術館並非靜態展示的場域，而是體驗、經驗的場所。
2. 觀眾參與不設限：傳統美術館設計限制觀眾僅能被動的參與，新的美術館空間應更具開放性，民眾在此可以更自在的參與和表達。

基於上述目標與願景，本計畫的硬體設計除了建築體本身的美感與功能之外，亦應考量本建築體與環境，建物與觀眾的關係（休憩與餐飲等需求），並同時兼具空間運用之多元與靈活性。希冀透過大美術館計畫之實施，培養並增加藝文欣賞之人口，持續推動高市專業文化機構法人化後落實「文化有價、教育優先」之使命。

三、計畫執行策略

本計畫主要建構一個具公共性質且開放的美術館園區，計畫第一期將闢建典藏多功能展示中心，並朝向以街廓式館舍群、與環境共構之輕量建築為規劃構想，設置多元展示功能與策展視野的新世代美術館、影視空間及公共服務空間等，提供兒童與青少年展覽、行政服務、典藏與多功能展示、遊客服務等機能，亦融入結合文化/文創特色之商業性設施（如餐飲、商店等），透過新世代（含兒童與青少年）跨域藝術展、開放式典藏庫房暨主題展示、推廣活動等，向下扎根推動，拓展年輕觀眾群，將此區形塑成一具有多元豐富內涵的文化生活場域。

第二期將建立大典藏庫。本市專業文化機構三館（高雄市立美術館、高雄市立歷史博物館及高雄市電影館）典藏各具特色，材質與形式也大不相同，考量目前創作類型之轉變，大型、複合媒材或組件、裝置作品大幅增加，作品存放所需空間也急速暴增。透過共用典藏庫房之新建，將可容納高美館、高史博及電影館專業館藏，以解決三大館舍典藏品日益繁多，原有典藏空間已不敷使用之現況，並強化三館之合作交流，讓民眾能夠一次完整且深入地了解高雄在地各類文化資產與南方各館特色藏品。

透過設置專業典藏空間、展覽空間、研究及推廣空間、技術空間及商業空間等，以結合高雄市專業博物館群建立區域型典藏庫房，賡續深化典藏基楚，精進專業化，並結合互動式的開放典藏空間，讓民眾更加了解屬於本市特有的城市文化財。主題展覽室的規劃，由三館共同或輪番企劃，使三館個別或共通特質之典藏能利用開放式庫房、教育主題活動等方式營運。

同時藉由馬卡道綠園道縫合之周邊景觀營造契機，配以公共藝術作品並與水廊、綠廊融合，構築具全國指標性的藝術文化走廊。

四、大美術館計畫開發及空間規模構想

為因應高雄美術館面臨景觀以及鐵路地下化、捷運設施興設等課題，擬提出相關因應對策及規劃構想，詳圖5所示，說明如下：



圖 5 高雄市美術館發展對策示意圖

(一) 開發定位

以未來25年發展願景為規劃標的，進行整體園區軟硬體計畫之發展綱要，擬定分期分區計畫及成本規劃，期程預定自107年至112年，為6年計畫並分兩期進行。

(二) 建物設施系統

本計畫依園區藝術發展願景提供硬體發展計畫，並就展示、典藏、教育推廣、技術服務及商業設施等提出策略方案。

建物系統之第一期規劃構想包含典藏多功能推廣展示中心及其涵蓋之新世代藝術中心、影廳及公共服務空間；第二期規劃構想主要為增設大典藏庫，強化美術館、博物館及電影館之合作交流，並擴大園區典藏、展覽、研究及推廣空間。相關規劃構想，說明如下。

1. 典藏多功能推廣展示中心：輕量建築群

以年輕觀眾群為主的新世代美術館，欲借助交通翻轉後的區位優勢，將擇鄰近輕軌站-美術館西站地點建造，下站後約步行5分鐘即能抵達之基地（約為現今兒美館附近）為主要選址考量，周邊可配置影廳、公共服務空間（如藝文書店）等商業性設施，強化該基地對於兒童及青少年等觀眾群之吸引力。

(1) 新世代（含兒童與青少年）藝術中心

在這個以藝術教育推廣為功能的新場所，藝術展覽與藝術教育同等重要，因為「以物品學習」是博物館才有的獨家特色，利用展覽展出，推出五花八門體驗型從「遊戲中/玩中學習」的各項活動，是「青少年&兒童展廳」的核心經營特色。規劃有適合兒童與青少年的展覽、青少年交流室、強化外來世代對於影音的需求與學習，設置電影音樂剪輯工作室（含藝術家電影播放室）、劇場工作室、建築/設計工作室、展覽繪本空間、小型演講室、親子工作坊/交流區和咖啡廳。我們的目標在於經由藝術學習、思考，引動下一代的創造性活力。

(2) 影廳

引進民間資源或由電影館經營，規劃大、小各一之特色放映場所，呼應北高雄影視群眾之需求，創造影視觀眾參與度。

(3) 公共服務空間

預計邀請誠品書店進駐，借助商業機制之動能，提供公共性消費型服務空間，串起館舍與內惟社區之商業連結。

2. 大典藏庫：城市聯合典藏庫房

大典藏庫計畫容納行政法人高雄市立美術館、行政法人高雄市立歷史博物館及行政法人高雄市電影館專業館藏，因三大館舍典藏品日益繁多，原有典藏空間已不敷使用。

本案計畫設置專業典藏空間、展覽空間、研究及推廣空間、技術空間等，以結合高雄市專業博物館群建立區域型典藏庫房，賡續深化典藏基楚，精進專業化，並結合互動式的開放典藏空間，讓民眾更加了解屬於本市特有的城市文化財。

考量三館典藏政策與藏品特質不同，為利於專業營運與分散風險，擬以三棟串聯性建築建置區域型蒐藏庫房，讓三館典藏各自擁有獨立的前置作業空間、材質與類型分區庫房及修復室，又相互連結，便於巡檢、管理與強化特色結合。

3. 戶外園區新增商業性公共服務設施

美術館園區廣約 40 公頃，為一大型戶外生態型公園，未來園區環境改造工程完工後，休憩功能將更完善、提高親和性，惟園區範圍遼闊，又南台灣夏季相當炎熱、降雨日多，戶外休閒意願常因氣候因素受阻，為提升民眾遊憩舒適度及意願，爰於園區重要景點及出入口處，擬規劃商業性的公共服務空間，引入餐飲業等商業機制，採臨時性建築方式或輕構造型質的戶外微型商店搭建，提供合適、短暫停留之室內、半室內休憩空間，增加戶外休閒品質及意願，亦提供後續經營之收入來源。

（三）開放空間系統

以未來25年發展願景提供開放空間發展綱要、概念設計、分期分區計畫及成本規劃，不大幅影響既有生態及自然資源為原則，說明如下。

1. 刻正進行之園區工程

民國 106 年起著手規劃新型態美術館園區的方向。包含為打開美術館視線的東側入館門戶調整、為紓解水量不足及長期優養化的人造湖拷潭及水道疏伐、因應輕軌新站所需引導觀眾入館之動線及周邊景觀塑造等，以及相應之軟體規劃。

（1）園區東側（美術東二館側）：原有門戶空間整治

園區東側為原有人潮進出的門戶空間，即為園區生態湖與高美館正面的入口空間，且既有環型構造物與密林區切割了整體視野與動線的通透性。審視現行城市公園綠地發展趨勢，計畫將透過既有混凝土構造物的減量，設置以橋型廣場空間、通透性廊道、熱帶綠廊及親水空間，整合既有服務動線及生態濕地，型塑藍綠交織之新生態大門風貌，並擴大廣場空間尺度與空間品質，以延續原有其公眾服務功能與高美館重要入口意象。

（1）水域環境改造

為改善水域環境及園區景觀，文化局及高美館爭取到前瞻計畫經費補助，並獲市府挹注平均地權基金，將進行湖底泥淤拷潭、引入鐵路地下化後園道水量至內惟埤生態湖、增設銜接馬卡綠園道自行車道環繞生態湖及植栽景觀疏枝整理等重要的環境工程。重整後的內惟埤生態園區，將具備更豐富之綠地及親水環境以及友善的入館動線，提升市民友善、親近、舒適的休閒環境品質。

2. 園區南側

園區南側為進入美術館重要的入口動線之一，在融合於土丘地形中的美術館，以其位於東西景觀軸的交會位置，展示其對於藝術、生態及城市未來的承諾。東南側停車場具備相當優勢的商業地理位置，本計畫將一併思考設立於周邊設立商業性服務空間。

3. 周邊景觀營造兼容公共藝術規劃

此區段因連結馬卡道綠園道及原有之美術園區，為縫合此區之土地紋理，擬透過景觀營造手段，融合既有地景與重新梳理之水廊與綠廊，加入公共藝術、文化創意市集、戶外展示、小型表演所需的戶外設施及空間等，將美術館、博物館之概念延伸至戶外區域，構築成 24 小時全天候生活藝術文化場域，使之成為具全國指標性的藝術文化走廊。

(四) 典藏多功能展示中心設置於園道的必要性

1. 都市景觀的縫合

因應原有馬卡道路將調整 16 公尺道路，道路以東之綠園道範圍即將與美術館園區接壤，本計畫藉由典藏多功能展示中心的設置，以與環境共構的輕量體建築群及週邊景觀的整合，進一步將美術館園區與 60 公尺寬的綠園道進行景觀縫合；此外，美術館園區與綠園道整合後將建構合宜的動線系統，讓鐵路地下化車站(美術館站及內惟車站)出站的人潮，透過舒適的景觀步道及典藏多功能展示中心服務設施，有效引入至美術館園區，促成都市景觀與動線系統的縫合。

2. 打造園道沿線範圍的亮點設施

高雄鐵路地下化後，空間規劃及都市紋理正進行重構中，並依據空間發展定位及都市計畫構想，將現有車站及鐵路廊帶沿線地區進行都市改造再生，綜觀鐵路地下化廊道與未來馬卡道綠園道沿線範圍，高美館園區為最重要的都市景觀資源。未來，典藏多功能展示中心在園道範圍的設立，將使高美館園區鐵路廊帶與綠園道設施的有效縫合，避免形成風格不同的斷裂性景觀風貌。此外，建構與環境共構的輕量體建築群，除補足高美館長期典藏空間與服務空間不足的缺憾，並進一步形塑為綠園道沿線範圍最重要的亮點設施，大幅提高車站地區及其周邊土地價值並促進區域發展。

3. 促成鐵路地下化運輸效益

高雄市立美術館園區為高雄市藝術發展重鎮及重要生態觀光景點，園區內人工湖、水道、密林區等，係高雄市最重要的生態資源，也是市民重要的休憩場所。典藏多功能展示中心在馬卡道園道範圍的設立，除能強化美術館園區西側服務設施的品質，更能吸引人潮利用

台鐵地下化車站進入園區，增加鐵路車站人潮。換言之，美術館園區東側範圍既有活動人潮亦可延伸至鐵路園道，提升鐵路地下化車站之運輸能量，強化軌道建設的運輸收益及綠園道的觀光效益。



圖 6 大美術館計畫建築量體配置區位示意圖

表 4 大美術館計畫建築量體綜整表

	建築面積 (平方公尺)	建築樓地板面積 (平方公尺)	商業使用樓地板 面積(平方公尺)
公園用地(現行)	12,049	27,535	1,758
公園用地(第二期) <ul style="list-style-type: none"> ■ 藝術類蒐藏庫房規劃、歷史類蒐藏庫房、影視類蒐藏庫房 ■ 公共服務及服務串聯區域 ■ 主題特展空間*2、動態體驗空間*1、技術空間(展覽用)*1 ■ 閱讀室／學習室／探索室*1、講座空間*1 ■ 特色餐廳、藝術或設計賣店、影視商業空間、設計選物店、手創體驗空間等 	9,900	19,800	1,200
園道用地(第一期) <ul style="list-style-type: none"> ■ 行政服務與辦公空間 ■ 兒童與青少年展廳 ■ 三館藏品暫存庫房 ■ 三館聯合主題特展各館主題單元特展 ■ 合作策展 ■ 典藏相關作業展出 ■ 小型多功能電影廳或劇院 ■ 公共服務空間 ■ 商業設施-飲食與文創商品販售 	2,670	2,670	242
大美術館計畫擬增建部分	12,570	22,470	1,442
大美術館計畫擬拆除部分廣場及迴廊	1,020	1,020	--
總計	23,599	48,985	3,200

註：未來公園用地之戶外園區擬新增商業性公共服務設施，採臨時性建築方式或輕構造性質的戶外微型商店搭建，預計規劃不定期商業餐飲活動空間為1,652m²，故大美術館計畫未來商業餐飲空間樓地板面積約為4,852 m²。

(五) 馬卡道路調整之說明

1. 新馬卡道路調整為 16 公尺

馬卡道路原為 30 公尺寬計畫道路，配合鐵路地下化，馬卡道路（明誠四路至美術館段）係屬「高雄市區鐵路地下化園道開闢工程」優先段，該路段道路路型報告及交維計畫經高雄市政府道安會報 107 年 9 月 13 日第 21 次會議審議通過在案（107 年 9 月 21 日高市道督字第 1070000203 號函，詳如附錄四所示），已完成相關交通影響評估作業。

107 年 12 月時，復有民眾陳情建議路面寬度調整為 16 公尺四車道，高雄市政府遂於 108 年 1 月 30 日召開「變更馬卡道路（明誠四路至美術館路）路寬及路型可行性研商會議」，出席單位計有高雄市政府交通局、工務局、都市發展局、文化局等單位，該次會議結論為「本案經交通局表示道路路型之設計應以前後路段路幅一致、正交且順接為原則，並就行政程序與工程技術方面討論後，修正馬卡道路路寬為 16 公尺道路」（高雄市政府 108 年 3 月 6 日高市府工新字第 10870320300 號函，詳如附錄五所示），高雄市政府並責請工務局新工處調整新馬卡道路寬度由 10 公尺調整為 16 公尺道路，新方案更能降低交通衝擊及回應民眾陳情意見。

2. 鐵路地下化綠廊帶工程內容及園道介面銜接

高雄市政府工務局新工處正辦理鐵路地下化綠廊帶園道工程，美術館段北起明誠四路、南至美術館路，位於台鐵美術館站及內惟站間，內惟居民將藉由此次園道改造，躍居為毗鄰美術館園區的景觀住宅區，工程範圍長度約 1 公里，園道內含 16 公尺的馬卡道路及綠色廊帶，總經費約 1.98 億元，107 年 7 月底動工，完成後美術館園區綠地將增加達 1.5 萬坪。新馬卡道路前後縮減路寬部分，計有設計 30 米的直線段，立面圖標示與園道用地之介面銜接詳如圖 7 及圖 8 所示。

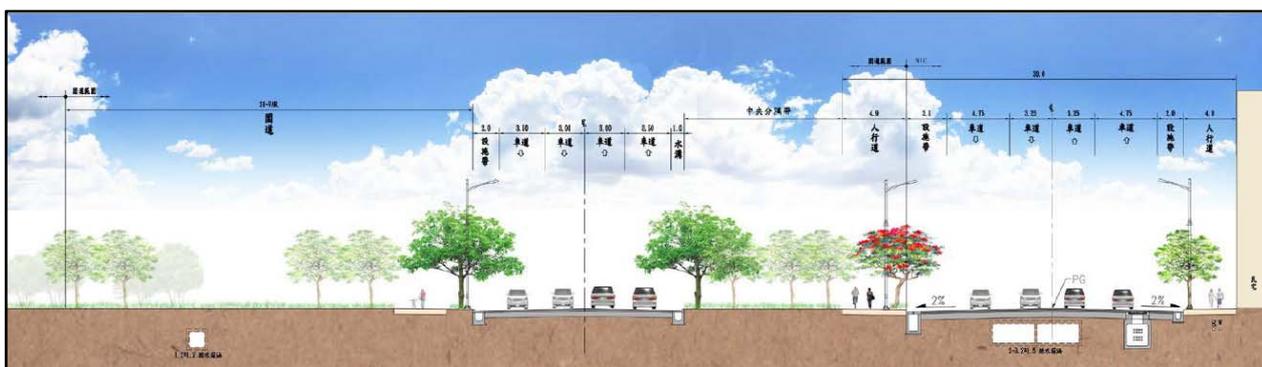


圖 7 新馬卡道路規劃立面示意圖

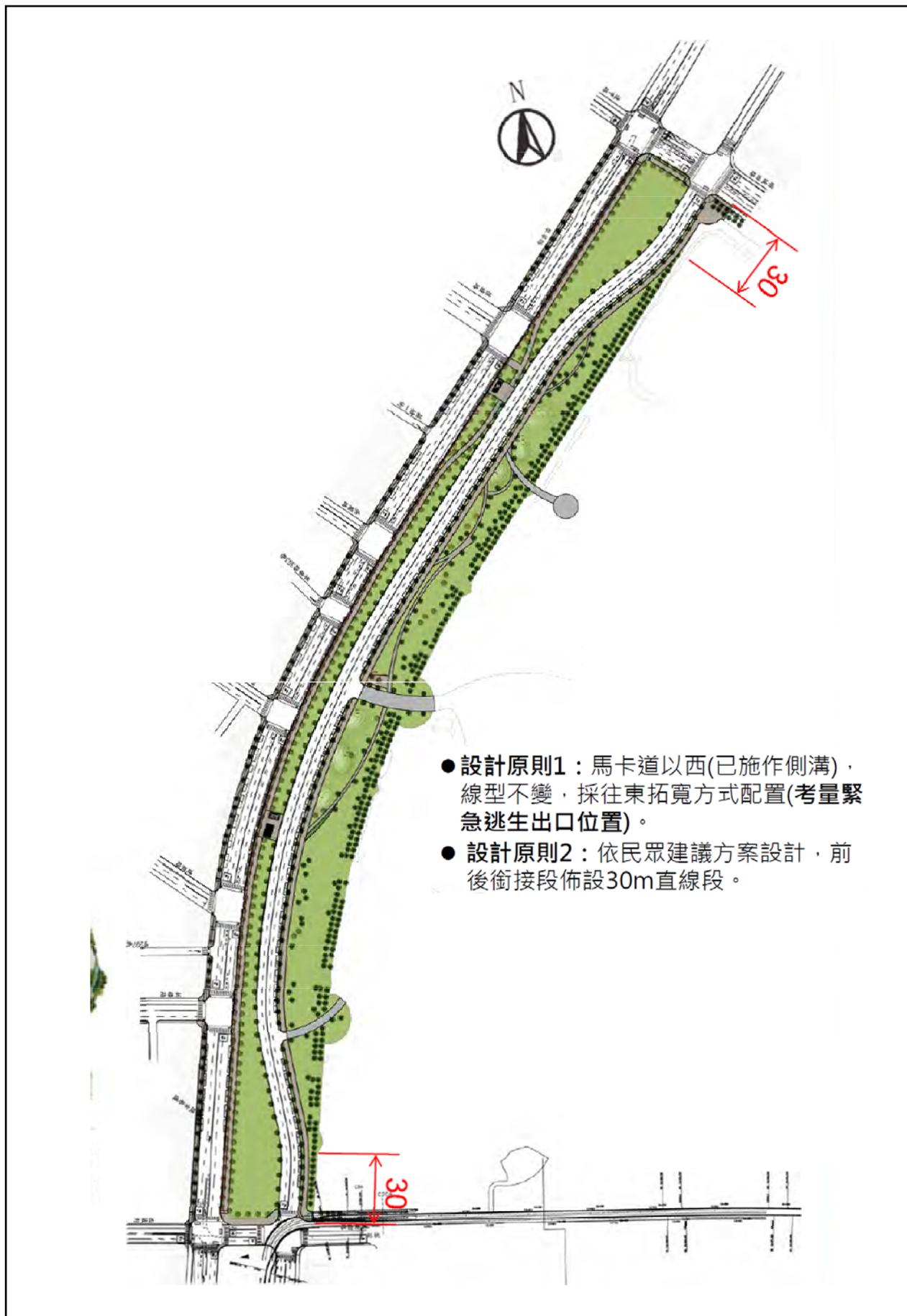


圖 8 新馬卡道路規劃平面示意圖

(六) 開發進度及經費

大美術館計畫以未來25年發展願景為規劃標的，並依開發計畫劃分為兩期，開發期程預定自民國107年至113年。相關預算與預訂時程詳表5所示，說明如下：

表 5 開發經費預估綜整表

分期計畫	規劃內容	預定期程	經費(萬元)
第一期工程	第二館舍	民國109年	13,430
第二期工程	共用典藏庫房	民國113年	95,000

1. 第一期工程：典藏多功能推廣展示中心

本案計畫於美術館園區西側建置一至三棟與環境共構之輕量建築，設置兒童與青少年展廳、行政服務空間、典藏與多功能展示空間、遊客服務暨商業設施，提供展覽、旅遊諮詢及典藏等機能。並預計完成周遭縫合地景之營造，透過土地紋理的再整理，融合既有地景與重新梳理之水廊與綠廊，加入公共藝術、文化創意市集、戶外展示、小型表演所需的戶外空間等。

本項服務標的為實質設計工作，就上述興建需求辦理整體規劃、設計及監造工作，整體工程預定以 109 年工程完工為目標。

本興建計畫預算為新台幣 1 億 3,430 萬元（包含工程間接費用及本工作勞務費用），執行時程預定為民國 107~109 年。

2. 第二期工程：大典藏庫

計畫設置專業典藏空間、展覽空間、研究及推廣空間、技術空間及商業空間等，以結合高雄市專業博物館群建立區域型典藏庫房，賡續深化典藏基楚，精進專業化，並結合互動式的開放典藏空間

第二期工程預算預估新台幣 9 億 5,000 萬元為原則，提供整體規劃、建築概念設計、預算評估方案等，執行時程預定為民國 110~113 年。

柒、變更理由

一、配合園道調整，強化園區西側之服務功能，改善發展不均問題

高雄美術館園區服務核心長期著重於東側，造成東西兩側發展不均。隨鐵路地下化將於原區西側興設車站，園區面臨整體園區西側之服務功能強化、園區南側與交通建設的縫合、園區北側與周邊新興開發的鏈結等急迫性課題，擬透過大美術館計畫，紓解發展不均問題，並建立新入口門戶，以縫合園區與西側區域，並擴大園區服務範圍。

二、規劃商業性活動及設施，將人潮引入園區

依據大美術館計畫擬以輕構造性質戶外微型商店、適當的商業性活動及設施之引入等不同面積尺度之商業及餐飲空間，散置於園區西側服務動線方式，將人潮引入園區內，打造園區更具可及性、易達性與公共性之新風貌。

三、配合大美術館計畫調整土地使用分區管制要點，引入商業

現行土地使用分區管制要點無法引入戶外微型商店，故建議調整公園用地可容許使用項目，新增商業設施、餐飲設施等使用，並增訂商業設施及餐飲設施總樓地板面積上限。

四、增訂園道用地（明誠四路、美術館路間）土地使用分區管制要點規定

另於高雄市内惟埤文化園區特定區之土地使用分區管制要點增訂園道用地（明誠四路、美術館路間）規定，並修訂調整園道用地可容許使用項目，新增商業設施、餐飲設施及文化設施等，並增訂商業餐飲使用總樓地板面積上限。

捌、變更內容

本次變更係配合大美術館計畫，土地使用分區管制要點變更前後對照表詳表6所示。

表 6 土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	變更後條文	變更理由
<p>第六條</p> <p>本特定區內公共設施除公園用地供高雄市立美術館及其他歷史、文化、教育、藝術等設施及其附屬設施設置外，其他公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。另考量本特定區之特定第四種商業區與特定商業專用區之未來停車需求，美術公園北側六公頃土地整體規劃設計時須考量增設停車空間。</p>	<p>第六條</p> <p>本特定區內公共設施除公園用地（公41用地）供高雄市立美術館及其他歷史、文化、教育、藝術等設施、附屬設施（含園內商業餐飲設施，如零售業(F2)、餐飲業(F5)等）設置外，其他公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。另考量本特定區之特定第四種商業區與特定商業專用區之未來停車需求，美術公園北側六公頃土地整體規劃設計時須考量增設停車空間。</p> <p>公41用地之商業餐飲使用樓地板面積不得超過5,000平方公尺。</p>	<p>1.高雄美術館園區服務核心長期著重於東側，造成東西兩側發展不均。隨鐵路地下化將於原區西側興設車站，園區面臨整體園區西側之服務功能強化、園區南側與交通建設的縫合、園區北側與周邊新興開發的鏈結等急迫性課題，擬透過大美術館計畫，紓解發展不均問題，並建立新入口門戶，以縫合園區與西側區域，並擴大園區服務範圍。</p> <p>2.依據大美術館計畫擬以輕構造型質戶外微型商店、適當的商業性活動及設施之引入等不同面積尺度之商業及餐飲空間，散置於園區西側服務動線方式，將人潮引入園區內，打造園區更具可及性、易達性與公共性之新風貌。</p> <p>3.現行土地使用分區管制要點無法引入戶外微型商店，故建議調整公園用地可容許使用項目，新增商業設施、餐飲設施等使用，並增訂商業設施及餐飲設施總樓地板面積上限。</p> <p>4.另於高雄市內惟埤文化園區特定區之土地使用分區管制要點增訂園道用地（明誠四路、美術館路間）規定，並修訂調整園道用地可容許使用項目，新增商業設施、餐飲設施及文化設施等，並增訂商業餐飲使用總樓地板面積上限。</p>
--	<p>第六-1條</p> <p>園道用地（明誠四路、美術館路間）其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括：</p> <p>1.道路、綠帶及相關附屬設施之使用。</p> <p>2.一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。</p> <p>3.供高雄市立美術館及其他歷史、文化、教育、藝術等設施、附屬設施（含區內商業餐飲設施，如零售業(F2)、餐飲業(F5)等）設置使用。</p>	
--	<p>第八-1條</p> <p>園道用地（明誠四路、美術館路間）之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於30%，商業餐飲使用樓地板面積不得超過500平方公尺。</p>	

玖、變更後土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制規定

本計畫區土地使用管制依下列規定辦理，其餘未規定事項，是用其他法令規定：

- 第一條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第三十條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令規定辦理。
- 第二條 本特定區內設置下列土地使用分區及公共設施用地：
1. 特定第五種住宅區
 2. 特定第四種商業區
 3. 第三種特定商業專用區
 4. 文教區
 5. 公共設施用地
 - (1) 公園用地
 - (2) 兒童遊樂場用地
 - (3) 國中用地
 - (4) 國小用地
 - (5) 機關用地
 - (6) 停車場用地
 - (7) 道路用地
 - (8) 綠地
 - (9) 廣場用地
- 第三條 本特定區內特定第五種住宅區僅容許下列性質使用：
1. 住宅
 2. 文教設施：學前教育設施、教育設施、社教設施。限於地面第一層使用，同時需留設兩向出入口直接通達道路。
 3. 社服設施：社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、社區通訊設施、公務機關、社區安全設施。限於地面第一層使用，同時需留設兩向出入口直接通達道路。
 4. 營業使用總樓地板面積不超過五百平方公尺之商場（店），超級市場，或營業使用總面積不超過三百平方公尺之飲食店，並限於地面第一層使用。
 5. 其他無礙住宅區居住安寧及公共安全與衛生之使用，並符合本特定區發展特色，經本市都市設計審議委員會認可之使用。
- 第四條 本特定區內特定第四種商業區僅容許下列性質使用，且一、二層樓限作商業使用。
1. 本特定區特定第五種住宅區容許之性質使用。
 2. 商場（店）、超級市場、飲食店、餐廳、百貨公司。

3. 圖書館、社會教育館、藝術館、紀念性建築物、博物館科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、動物園、植物園、音樂廳、專科學校、學院、大學及研究所、體育場所、集會場所、文康活動中心及其他文教設施。
4. 歌劇院、戲院、電影院、旅館及國際觀光旅館。
5. 金融事業機構或單位之營業場所、辦公場所及相關設施。
6. 公營事業之營業場所、辦公場所及相關設施。
7. 其他無礙商業區之發展及公共安全與衛生之使用，並符合本特定區發展特色，經本市都市設計審議委員會認可之使用。

第五條 本特定區內文教區之容許使用項目依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理。

第六條 本特定區內公共設施除公園用地（公41用地）供高雄市立美術館及其他歷史、文化、教育、藝術等設施、附屬設施（含園內商業餐飲設施，如零售業(F2)、餐飲業(F5)等）設置外，其他公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。另考量本特定區之特定第四種商業區與特定商業專用區之未來停車需求，美術公園北側六公頃土地整體規劃設計時須考量增設停車空間。

公41用地之商業餐飲使用樓地板面積不得超過5,000平方公尺。

第六-1條 園道用地（明誠四路、美術館路間）其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括：

1. 道路、綠帶及相關附屬設施之使用。
2. 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。
3. 供高雄市立美術館及其他歷史、文化、教育、藝術等設施、附屬設施（含區內商業餐飲設施，如零售業(F2)、餐飲業(F5)等）設置使用。

第七條 本特定區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，作多目標使用。

第八條 本特定區內各使用分區，其建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)
特定第五種住宅區	60	420
特定第四種商業區	60	630
第三種特定商業專用區	60	490

第八-1條 園道用地（明誠四路、美術館路間）之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於30%，商業餐飲使用樓地板面積不得超過500平方公尺。

第九條 本特定區內經高雄市主要計畫變更之特定商業專用區申請建築時依主要計畫之回饋規定辦理，至於使用性質則依都市計畫法高雄市施行細則商業區之規定。但地面第一層作商業使用之樓地板面積須達地面積第一層總開發樓地板面積80%以上。

第十條 本特定區內各類公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率，依照都市計畫法高雄市施行細則之規定管制。

第十一條 本特定區內土地申請建築，不得適用以下容積獎勵規定：

1. 實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法
2. 高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點
3. 本府八十七年十二月二日公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案」之獎勵規定。

貳、人車共存道路與行人徒步區

第十二條 為增加特定第五種住宅區居民活動空間，並保護居民活動安全，且減少不必要之外來通過性車流穿越住宅社區，得於住宅集中路段規劃為「人車共存道路」。

第十三條 第十二條所謂之人車共存道路，係指第八章第四節中所述次要道路等級（20米以下，不合20米）以下之社區道路。

第十四條 本特定區人車共存道路之規劃得透過下列方式：

1. 藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折道路，降低機動車輛行車速度。
2. 於人車共存道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。
3. 得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質。

以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過0.6公尺，以免阻礙行車視線。

第十五條 為提昇本特定區商業活動環境品質，位於特定第四種商業區內之 X-5 計畫道路（Y-3 至 Y-5 間路段）及 Y-5 計畫道路（X-4 至 X-6 間路段）得規劃為行人徒步區，並透過鋪面、街椅及街燈設計，提供舒適安全之行人購物空間。前項行人徒步區兩側基地申請建築時，應儘量避免於面臨行人徒步區之道路側設置停車出入口。

參、其他管制規定

第十六條 本特定區停車空間之設置依據「建築技術規則」建築設計施工篇第五十九條之規定辦理。

第十七條 本特定區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，設置深度三公尺以上及長度十二公尺以上之停車彎；惟仍應維持人行步道之延續性。

第十八條 為因應防救災需求，計畫區內文中用地面臨 X-7 與 Y-4 計畫道路、文小用地面臨 X-8 與 Y-4 計畫道路部分，除都市設計規範所規定之退縮地外，應留設面積至少 300 平方公尺之出入口用地，供救災車輛與鄰近居民疏散時進出。