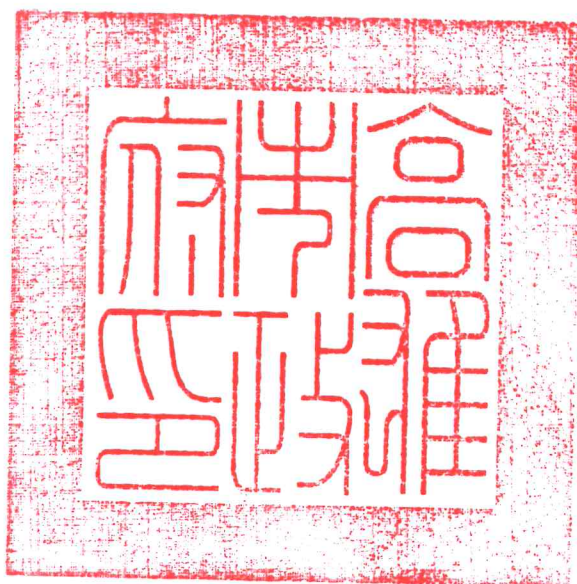


「變更高雄多功能經貿園區特定區  
細部計畫(第三次通盤檢討)案」

公開徵詢意見說明書



辦理機關：高雄市政府

中華民國 109 年 3 月

公開徵求意見



# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1-1
貳、法令依據.....	1-1
參、計畫區位、範圍與面積.....	1-1
肆、現行都市計畫概述	
一、計畫年期.....	2-1
二、計畫人口與居住密度.....	2-1
三、計畫面積.....	2-1
四、土地使用分區計畫.....	2-1
五、公共設施用地計畫.....	2-3
六、道路系統計畫.....	2-4
七、事業及財務計畫.....	2-7
八、土地使用分區管制要點.....	2-12
九、都市設計基準.....	2-24

## 圖目錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖 .....	1-2
圖 2-4-1	現行都市計畫示意圖 .....	2-2
圖 2-5-1	現行公共設施配置示意圖 .....	2-3
圖 2-6-1	現行交通運輸系統示意圖 .....	2-5
圖 2-7-1	開發工區示意圖 .....	2-9
圖 2-7-2	開發許可作業流程示意圖 .....	2-11
圖 2-8-1	適用容積獎勵地區分佈區位示意圖 .....	2-14
圖 2-8-2	期限內條件允許住宅使用之分區分佈區位示意圖 .....	2-19
圖 2-8-3	沿街退縮開放空間留設寬度示意圖 .....	2-20
圖 2-9-1	都市設計審議範圍示意圖 .....	2-24
圖 2-9-2	視覺端點分布示意圖 .....	2-28

## 表目錄

表 2-4-1	現行都市計畫土地使用分區一覽表 .....	2-1
表 2-6-1	現行計畫道路編號表 .....	2-6
表 2-7-1	開發許可所需公共設施用地及都市發展用地負擔比例規定表 .....	2-8
表 2-7-2	原開發許可所需公共設施用地及都市發展用地負擔比例規定表 .....	2-8
表 2-8-1	特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表 .....	2-12
表 2-8-2	容積獎勵及法定負擔比例調降表 .....	2-13
表 2-8-3	土地使用分區管制要點允許使用原則對照表 .....	2-18
表 2-8-4	沿街退縮開放空間留設寬度規定表 .....	2-20
表 2-8-5	非住宅使用附設裝卸車位規定表 .....	2-21
表 2-8-6	住宅使用附設裝卸車位規定表 .....	2-22
表 2-8-7	建築物附設裝卸車位規定表 .....	2-22

---

## 壹、計畫緣起

為配合亞太營運中心之發展、高雄港區轉型計畫，並整合加工出口區、整合高雄港區水岸及都市空間資源，本府於民國88年12月20日劃設臨港地區土地為高雄多功能經貿園區，並公告發布實施「擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫」，區內土地使用由原先之工業區、加工出口區、港埠用地等規劃為特定倉儲轉運專用區、特定文化休閒專用區與特定經貿核心專用區，以促進舊港區及周邊地區整體轉型開發。

本計畫歷經民國94年12月第一次通盤檢討、民國102年6月第二次通盤檢討，至今已達檢討年期，另目前計畫區內公辦市地重劃將陸續完成土地整備，高雄流行音樂文化中心及高雄國際旅運大樓也都將完工啟用，故為加速本特定區之開發及因應重大建設，修訂合宜之土地使用規定，爰依都市計畫相關規定辦理通盤檢討。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第26條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」。本計畫於民國102年6月公告完成第二次通盤檢討，至今已逾6年，有進行通盤檢討之必要，故依法進行第三次通盤檢討。

## 參、計畫區位、範圍與面積

本計畫範圍自鼓山一路、濱海一路以東，五福路、公園路以南，沿高雄港第二船渠、第四船渠至前鎮河、凱旋路以北，一心路以東之區域，涵蓋區域大略包括高雄港鐵路機廠、鹽埕港埠商業區及蓬萊商港碼頭、至苓雅商港碼頭、中島加工出口區與現有前鎮工業區一帶，隸屬鹽埕區、苓雅區、鼓山區及前鎮區，行政區劃分包括鹽埕區之沙地里、江西里、新豐里、新化里、南端里，苓雅區之苓洲里、苓昇里、苓中里、苓東里，鼓山區峰南里、維生里、麗興里，以及前鎮區之振興里、建隆里、忠純里、鎮北里、良和里、興邦里、竹南里、瑞竹里、忠誠里等，全區計畫面積約為590.22公頃。詳如圖1-3-1所示。

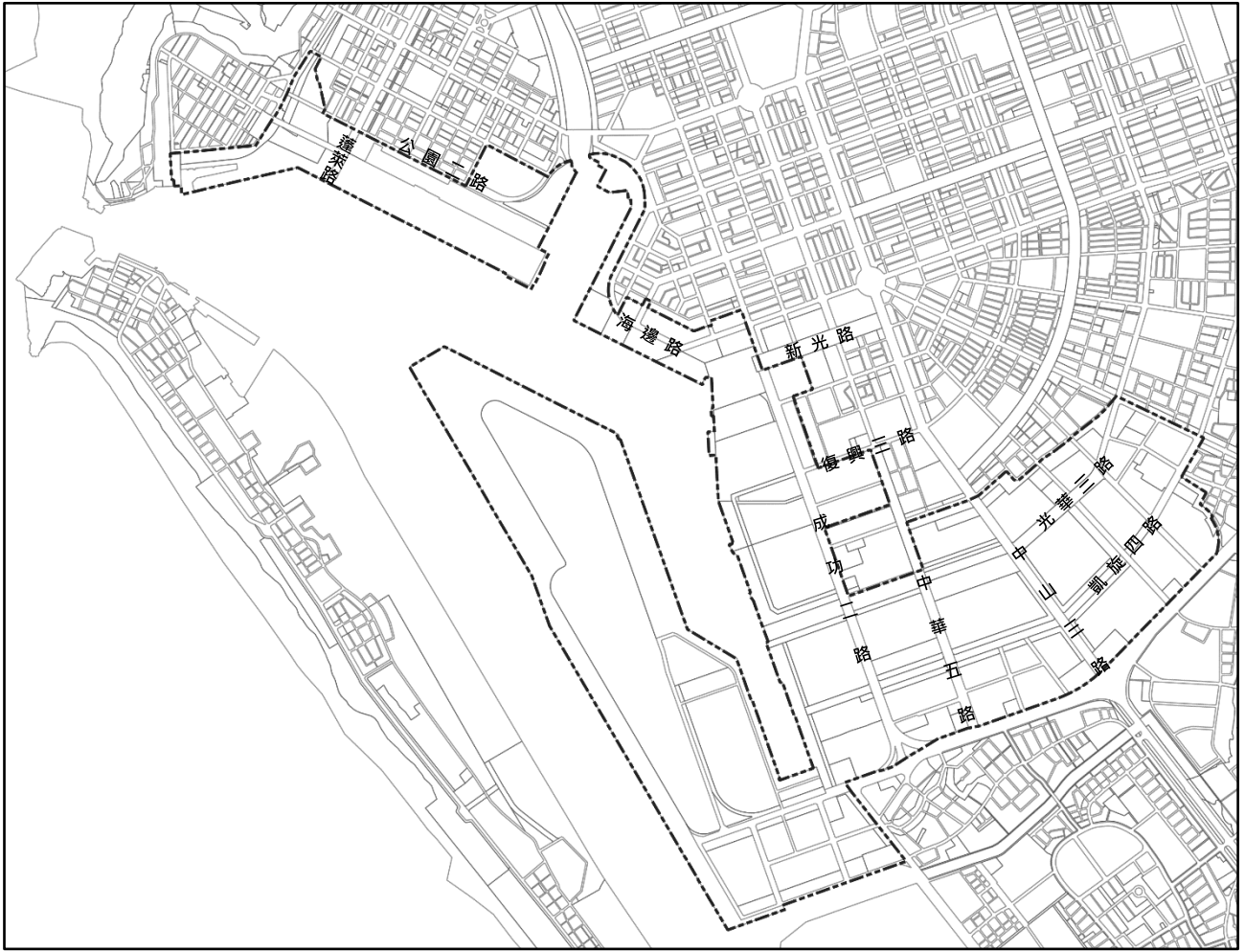


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

## 肆、現行都市計畫概述

一、計畫年期：以民國 110 年為計畫目標年

二、計畫人口與居住密度：13,000 人，居住密度約為 22 人/公頃。

三、計畫面積：590.22 公頃

四、土地使用分區計畫

土地使用計畫劃設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、港埠商業區、商業區、工業區、電力事業專用區、公共設施用地等土地使用分區，詳如表 2-4-1、圖 2-4-1 所示。

表 2-4-1 現行都市計畫土地使用分區一覽表

土地使用類別		面積 (公頃)	估計畫面積百分比 (%)	
土地 使用 分區	特定文化休閒 專用區	特文 1	2.3	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		
小計	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	

表 2-4-1 現行都市計畫土地使用分區一覽表 (續)

土地使用類別	面積 (公頃)	估計畫面積百分比 (%)
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
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

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  
 註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

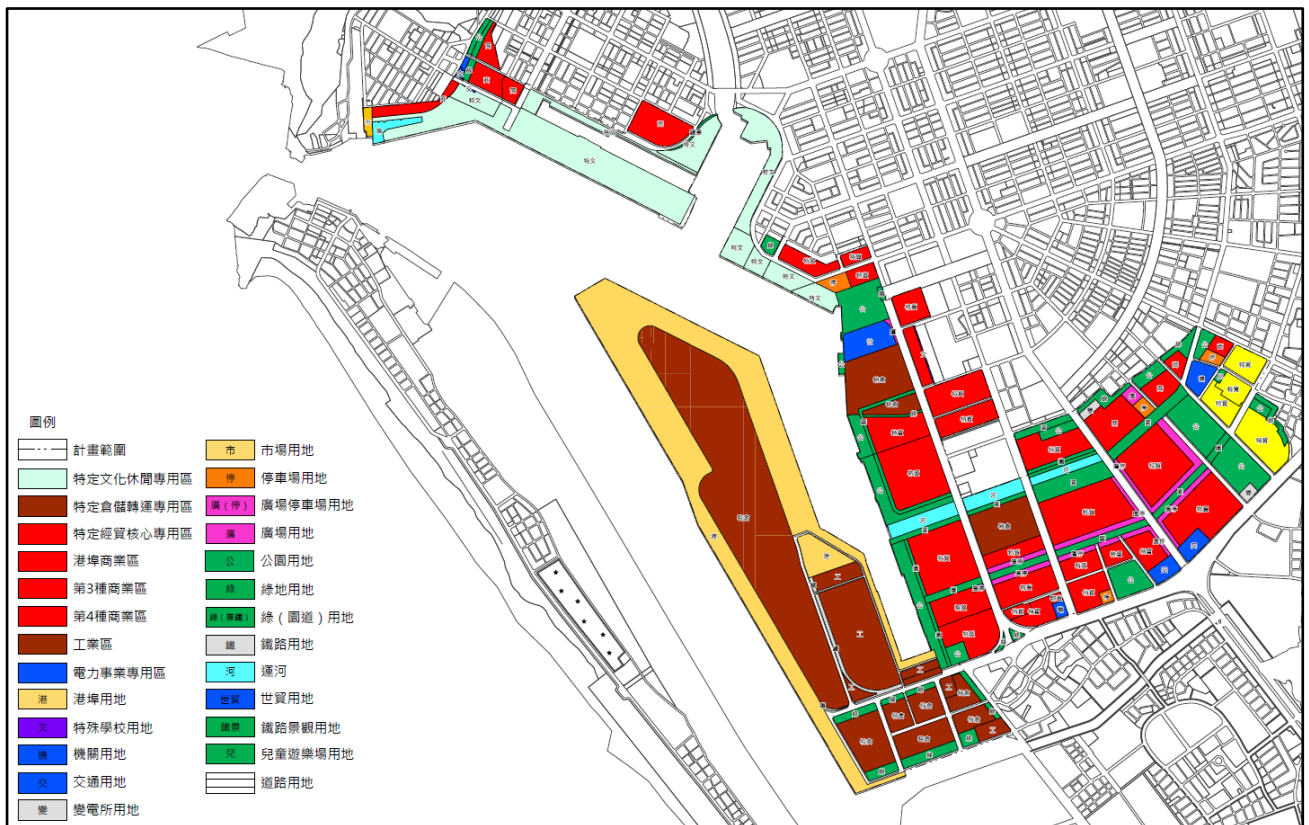


圖 2-4-1 現行都市計畫示意圖



## 五、公共設施用地計畫

本計畫劃設有港埠用地、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、鐵路景觀用地、運河及世貿用地等公共設施用地。本次通盤檢討後公園、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%，符合都市計畫法第45條之法定標準，通盤檢討後各公共設施用地情形詳如圖2-5-1所示。

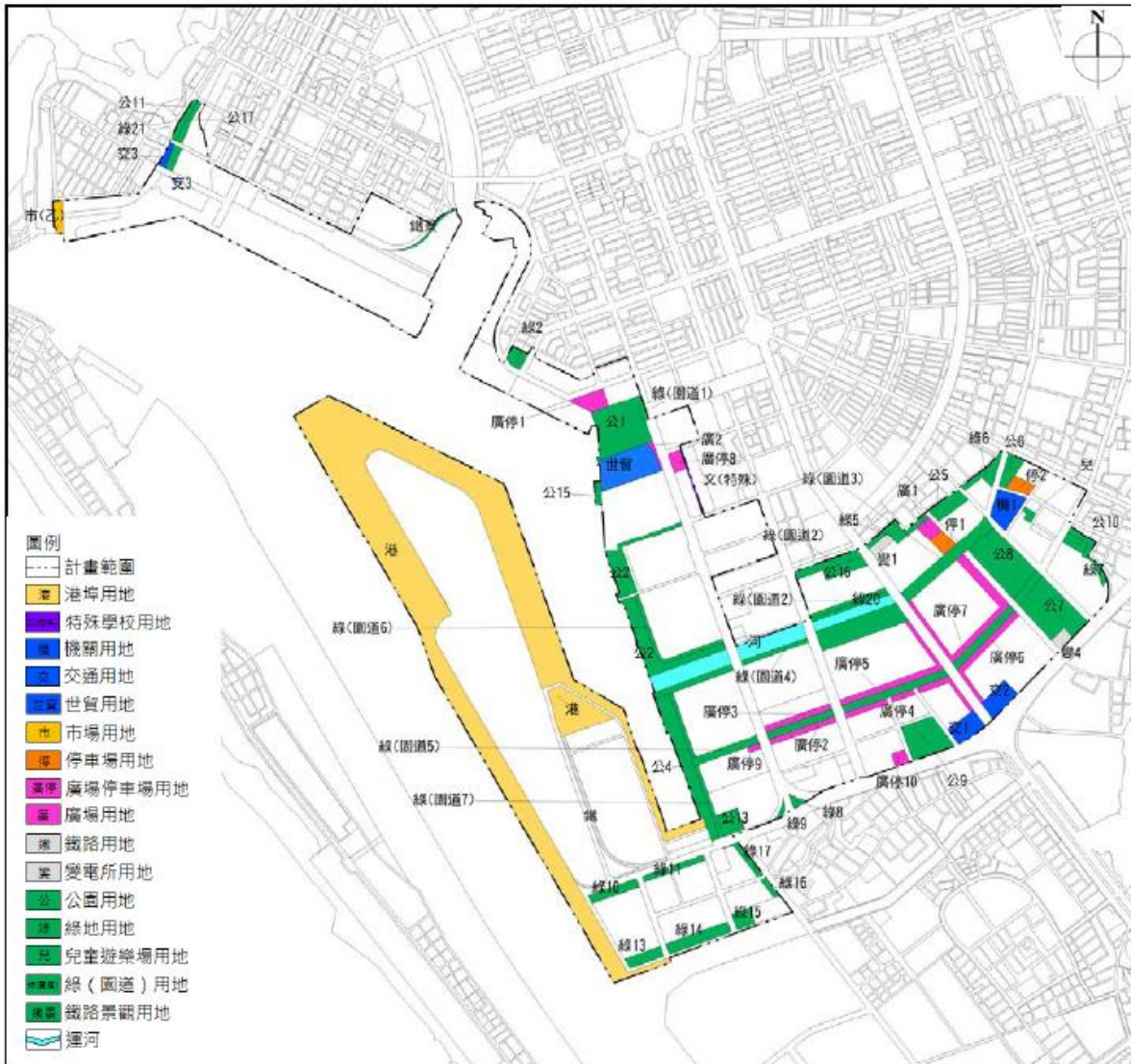


圖2-5-1 現行公共設施配置示意圖

## 六、道路系統計畫

為改善計畫區內現存之道路系統問題及考慮未來發展需求，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，詳如表2-6-1及圖2-6-1所示，其功能分述如下：

### (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。

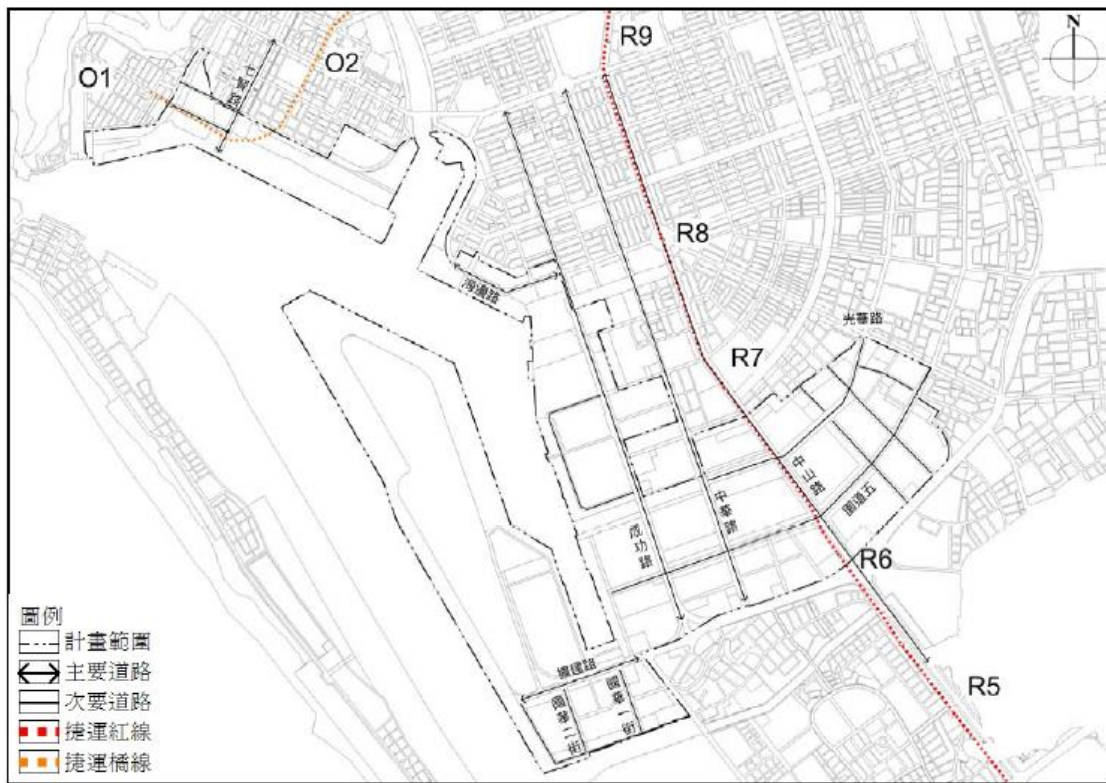


圖 2-6-1 現行交通運輸系統示意圖

表 2-6-1 現行計畫道路編號表

計畫分區	道路編號	長度 (M)	寬度 (M)	備註
特定倉儲轉運 專用區	道C7	2,130	12~20	大華一路、建基街
	道C8	270	12	立業街
	道C9	850	50	擴建路
	道C10	440	20	
	道C11	420	30	國華二街
	道C12	420	30	國華一街
	道C13	870	20	
	道C14	200	12	
	道C15	326	20	
特定經貿核心 專用區	道B1	780	30	海邊路
	綠 (園道5)	400	40	
	道B2	2,020	50	成功路
	道B3	60	20	林森四路
	道B4	60	20	復興三路
	綠 (園道5)	350	40	時代大道
	道B7	750	50	中華路
	綠 (園道5)	550	40	時代大道
	道B12	1,100	50	中山路
	綠 (園道5)	1,120	40	
	道B16	235	20	
	道B17	340	30	
	道B18	300	30	
	道B19	185	20	
	道B20	310	30	
	道B21	315	30	
	道B22	330	30	光華路
	道B23	366	15	
	道B24	210	20	
	道B25	350	20	
	道B26	350	10~20	
	道B27	342	20	
	道B28	356	20	
	道B29	162	10	
	道B30	235	10	
	道B31	610	20	
	道B32	380	20	
	道B33	700	20	
	道B34	330	20	
	道B35	370	20	
	綠 (園道1)	240	50	新光園道
	綠 (園道2)	400	60	
	綠 (園道3)	600	60	光華三路
	綠 (園道4)	430	25~35	
	特定文化休閒 專用區	道A1	420	30
道A2		500	20~40	
道A3		270	40	七賢路
綠 (園道6)				

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

---

## 七、事業及財務計畫

### (一)事業興辦方式

為有效取得高雄多功能經貿園區公共設施所需用地，並確保高雄多功能經貿園區的發展，本都市計畫之開發方式以開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式任選辦理，並採整體規劃分區開發。

計畫開發申請人申請開發許可開發，應依本計畫規定檢具開發許可計畫書圖、回饋負擔計畫等相關文件向高雄市政府提出申請；至於以市地重劃、區段徵收等方式辦理開發者，悉依平均地權條例等相關法令規定辦理。

#### 1. 開發主體

- (1) 屬於經濟部加工出口區倉儲轉運專區範圍內所需公共設施，由加工出口區管理處依規定辦理興闢。另該範圍內都市計畫所劃定之公共設施用地，亦由該處依規定辦理興闢後，提供高雄市市民使用。（或土地無償交由高雄市政府開發，由該處按土地比例依規定負擔興闢費用。）
- (2) 多功能經貿園區有關港區之規劃是為一長程目標，目前屬於商港法劃定的鹽埕、苓雅、蓬萊等商港由該港務機關主導，並依本特定區計畫之內容執行相關的規劃及使用。
- (3) 本計畫區基於整體考量所規劃之公共設施由高雄市政府主導興辦，在不影響全區管理及公共設施開發時程下，得核准人民或團體申請之開發許可。
- (4) 有關公用設備相關設施若屬政府辦理開發範圍，則由政府負責興闢；若屬人民或團體主動申請開發許可範圍者由申請者興闢之。

#### 2. 公共設施用地及都市發展用地負擔取得方式

本計畫公共設施用地之取得及負擔回饋土地，係以開發許可、市地重劃、區段徵收或其它法令規定之開發方式辦理開發，有關規定如下：

- (1) 考量負擔回饋之公平性與可行性，訂定計畫開發及開發許可之公共設施負擔標準詳如表 2-7-1 所示。
- (2) 開發者（含公部門）申請計畫開發許可時，應按不同土地使用分區別與容積率提供公共設施與相關回饋協議並載於開發計畫書圖內容，業經於主要計畫書劃為公共設施之用地得自開發許可負擔比例中扣除。
- (3) 本計畫區依據「加工出口區設置管理條例」所劃設加工出口區，辦理規劃、設計、開發及管理，經濟部加工出口區管理處依據「加工出口區設置管理條例」相關規定辦理。
- (4) 為鼓勵各開發工區如期開發，考量負擔回饋之公平性與可行性，各開發工區除已依都市計畫法定程序辦理個案變更並經公告實施者或已核發開發許可者，仍依其公告實施都市計畫書或以簽訂開發許可協議書之負擔規定辦理；如於本都市計畫公告實施後 6 年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，則其變更負擔比例依表 2-7-1 辦理，

如未於本都市計畫公告實施後 6 年內完成者，則恢復依 94 年 12 月 9 日公告實施都市計畫規定辦理，如表 2-7-2。另土地權利關係人為促進其土地利用，得依都市計畫法定程序，重新檢討變更細部計畫，調降負擔比例。

- (5)因港區土地涉及碼頭遷建，特定文化休閒專用區回饋數量計算以特文 2、特文 3、特文 4 開發區之總面積為分母，非前述區域土地不納入分母計算。
- (6)特定文化休閒專用區回饋內容應以多功能經貿園區範圍內公共設施用地為原則，相關回饋內容請相關機關繼續協商後，納入細部計畫或協議書，依法作適當規定。
- (7)特文 2、特文 3、特文 4 得採分期分區開發及依開發期程分階段完成回饋方式辦理。

表 2-7-1 開發許可所需公共設施用地及都市發展用地負擔比例規定表

負擔比例 (D)	本計畫發布之使用分區與容積率			
本計畫 88.12.20 發布前原使用分區別	特文 1、特文 4 (490%)、特文 2、特文 3 (300%)	特貿 1~特貿 5 (630%)	特貿 7、特倉區 (490%)	特貿 6 (300%)
工(特)(160%)	—	39.3%	33.3%	34.8%
工(甲)(200%)	—	39.3%	33.3%	34.8%
工(乙)(300%)	—	39.3%	33.3%	34.8%
機關、公共設施用地(含港埠用地)	42%	39.3%	33.3%	34.8%

註1：上表比例為負擔基地面積佔申請基地面積之數值，不含開發負擔。

註2. 基地內有數種使用分區時，分別計算其負擔比例。

註3. 由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積。

註4.  $\Delta F$ ：表(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

註5. 特文2、特文3之容積率為410%，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開發，如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。

表 2-7-2 原開發許可所需公共設施用地及都市發展用地負擔比例規定表

負擔比例 (D)	本計畫發布之使用分區與容積率			
本計畫 88.12.20 發布前原使用分區別	特文 1、特文 4 (490%)、特文 2、特文 3 (300%)	特貿 1~特貿 5 (630%)	特貿 7、特倉區 (490%)	特貿 6 (300%)
工(特)(160%)	—	$38.8\%+2.142\%*\Delta F$	$38.8\%+2.142\%*\Delta F$	38.8%
工(甲)(200%)	—	$38.8\%+2.142\%*\Delta F$	$38.8\%+2.142\%*\Delta F$	38.8%
工(乙)(300%)	—	$38.8\%+2.142\%*\Delta F$	$38.8\%+2.142\%*\Delta F$	38.8%
機關、公共設施用地(含港埠用地)	52%	$47.8\%+1.827\%*\Delta F$	$47.8\%+1.827\%*\Delta F$	52%

註1：上表比例為負擔基地面積佔申請基地面積之數值，不含開發負擔。

註2：基地內有數種使用分區時，分別計算其負擔比例。

註3：由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積。



註4： $\Delta F$ ：表（變更後計畫容積率）減（以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率）。

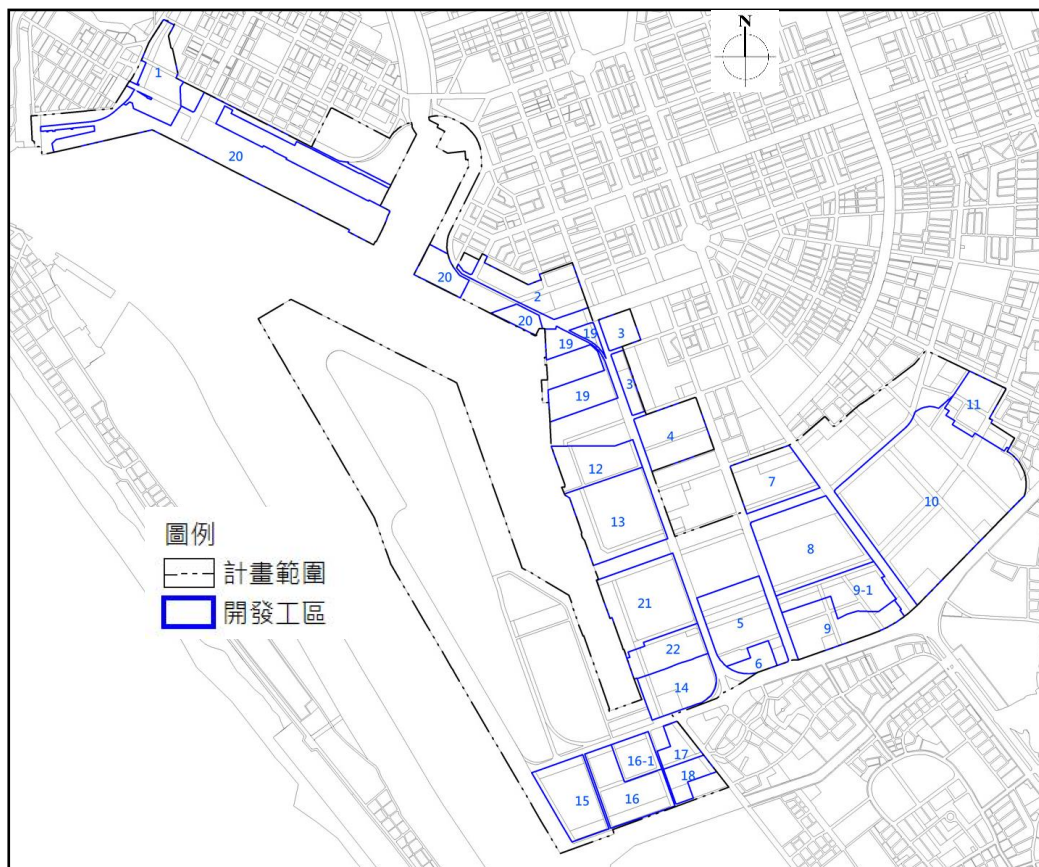
註5：特文2、特文3之容積率為410%，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開發，如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。

## （二）財務計畫

本計畫之開發方式主要係以開發許可、市地重劃、區段徵收、都市更新為主，區內之公共設施用地及負擔回饋土地係經由各開發計畫分區依據開發許可審議規範之規定完成興闢或完成市地重劃、區段徵收後移轉予市府。

## （三）開發工區劃設

1. 開發工區劃設以主要道路劃設為主，並以土地使用分區界線為輔，如中山路、中華路、成功路及新光路等，分為新光路以北、中山路以東、中山路與中華路之間、成功路以西等區，進行開發工區之面積與負擔調整。
2. 申請開發時，原則上以一個完整開發工區為一開發範圍，若開發工區內土地所有權人協調整合困難者，得申請由本府協商。
3. 必要時得提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形進行調整工區範圍。



註：上圖所列各開發工區得以開發許可、市地重劃、區段徵收或其他法令規定之方式辦理開發。

圖 2-7-1 開發工區示意圖

---

(四) 開發許可審議規範

多功能經貿園區特定區開發許可申請應依據「高雄多功能經貿園區開發許可審議規範」規定辦理。



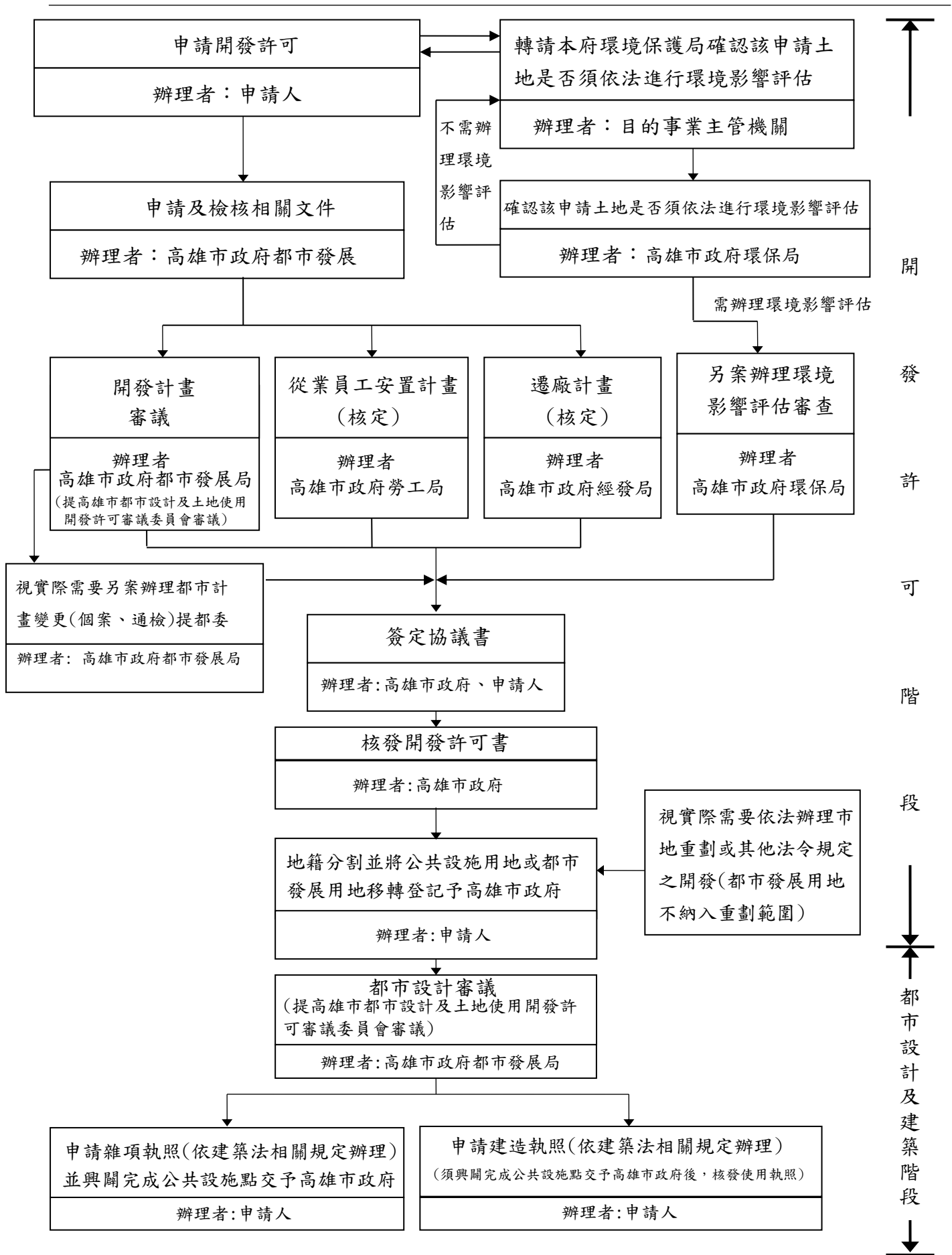


圖2-7-2 開發許可作業流程示意圖

## 八、土地使用分區管制要點

為落實本計畫區都市計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特修訂高雄多功能經貿園區特定區土地使用分區管制要點。本要點自計畫公告實施之日起生效，區內有關土地使用分區管制一律以本要點為規範依據。

高雄多功能經貿園區內土地使用管制應依下列規定辦理：

- 第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。
- 第 2 條 本要點未規定事項，適用其他相關法令辦理。
- 第 3 條 本要點所稱之法定容積，係指依本計畫或都市計畫法高雄市施行細則規定之容積率上限乘土地面積所得積數。
- 第 4 條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率依下表規定管制，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

表 2-8-1 特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表

計畫分區	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	390
	特文3	60	390
	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(交3)	40	400
	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(交1及交2)	80	960
	廣場停車場用地	10	20

註1：特貿5E為建蔽率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。

註3：特文2、特文3如自本計畫本次通盤檢討核定公告之日起三年內，由臺灣港務股份有限公司分期分區辦理招商開發，其容積率為410%，若自本次通盤檢討核定公告之日起，三年內特文2、特文3、特文4均未有任開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。

第 5 條 本計畫區內特貿區及特倉區部分土地（詳如圖 2-8-1 所示）符合下列規定者，得給予容積獎勵：

1. 為獎勵土地提早開發建築，於本次都市計畫通盤檢討案公告發布實施之日起 6 年內（含 6 年），得依表 2-8-2 給予調降法定負擔比例及容積獎勵：

表 2-8-2 容積獎勵及法定負擔比例調降表

分區	百分比	負擔比例調降 (%) (註1)	獎勵容積增量 (%) (註2)
可供住宅使用分區 (特貿1~特貿6)		4	20 (註3)
不供住宅使用分區 ((特倉變特貿)特貿7)		7	15
不供住宅使用分區 (特倉區)		7	15
不供住宅使用分區 (特文1~特文4)		10	0

註1：有關負擔比例調降之適用，應符合本案事業及財務計畫（細計第九章）之規定。  
（如於本都市計畫公告實施後6年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，則其負擔比例依上表辦理；如未於本都市計畫公告實施後6年內完成者，則依94年12月9日公告實施之現行都市計畫書規定辦理。獎勵容積增量規定係適用於本都市計畫公告實施後6年內領得建照之建築基地。

註2：原於94年12月9日公告實施都市計畫特貿區允許作住宅使用容積不受此限。

註3：特貿1~特貿5提早開發可申請獎勵供住宅使用樓地板面積計算公式如下：

$$\Delta F = (2V_o / V_s) \times R (\%) , V_o / V_s \text{ 超過 } 0.5 , \text{ 以 } 0.5 \text{ 計。}$$

$$F = \Delta F \times V_s$$

$\Delta F$ ：獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積比例

F：獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積

$V_o$ ：開發非供住宅使用之樓地板面積（以使用執照或部分使用執照之容積樓地板面積為準）

$V_s$ ：法定容積樓地板面積

R：提早開發獎勵容積比例（20%）

上開公式應以同宗建築基地計算，但特貿4A、特貿5C、特貿5D等已依本計畫工區完成開發許可案件，得以同一工區範圍計算之，其非供住宅使用之樓地板面積，應扣除本案公告實施前已取得建築執照者。

註4：特貿1~特貿5申請案件應先取得非住使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照；供住宅使用之建築物，除地下室可連通外，地面層以上須為獨幢建築。

2. 建築基地如符合都市更新條例及都市計畫容積移轉實施辦法規定者，從其法令規定辦理。
3. 本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定不得適用「建築技術規則」建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計及本府民國 99 年 1 月 14 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」規定辦理。
4. 建築基地如同時辦理容積移轉、都市更新及符合本條第 1 款規定給予容積獎勵者，其容積增量總和以不超過該基地法定容積之 50% 為原則。

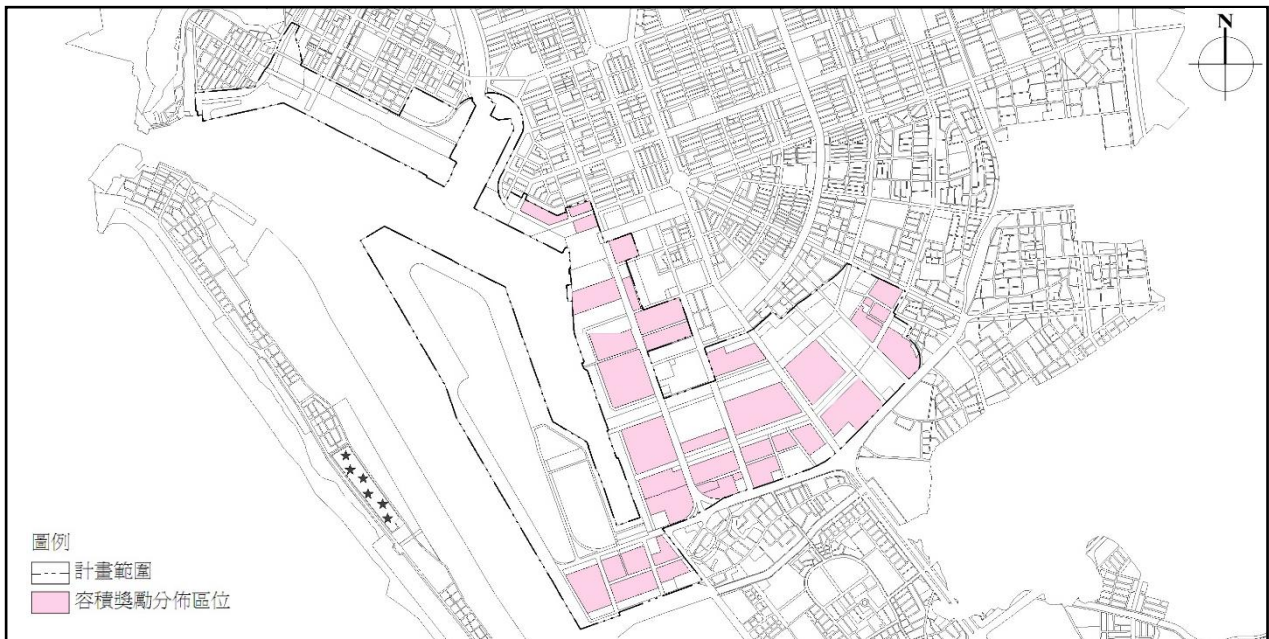


圖 2-8-1 適用容積獎勵地區分佈區位示意圖

第 6 條 為加速計畫區內重劃開發進度，第 65 期、70 期重劃區於本案事業及財務計畫有關變更負擔比例調降規定生效期間，因無法適用該規定，所致分區允建容積差額，得依下列計算公式，給予各分區容積率增量補足之，並免計入相關容積獎勵規定總額：

容積率增量 = (現行都市計畫負擔回饋比例 - 本都市計畫公告實施後 6 年內應負擔回饋比例) ÷ (1 - 現行都市計畫負擔回饋比例) × 法定容積率

前項所指現行都市計畫負擔回饋比例，第 65 期重劃區為 43.3%，第 70 期重劃區則為 38.8%

依第二項規定給予之容積率增量，於本都市計畫公告實施之次日起超過 6 年（不含 6 年），各分區仍未申請建照並申報開工者，則停止適用。

惟基於公平原則，如土地權利關係人為促進其土地利用，得依都市計畫法定程序，重新檢討變更變更細部計畫，調降負擔比例。

第 7 條 本要點用語，定義如下：

多功能經貿園區特定區各使用分區範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途，分為下列各組：

1. 住宅

第 1 組：雙併住宅、多戶住宅、商務住宅

2. 文教設施

第 2 組：學前教育設施

第 3 組：教育設施

第 4 組：社教設施

圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館。

第 5 組：文康設施

---

音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院。

3. 社服設施

- 第 6 組：社區遊憩設施
- 第 7 組：醫療保健服務業
- 第 8 組：社會福利設施
- 第 9 組：公共通訊設施
- 第 10 組：公共安全設施
- 第 11 組：大型遊憩設施
- 第 12 組：水岸遊憩設施
- 第 13 組：公用事業設施
- 第 14 組：公務機關
- 第 15 組：人民團體

4. 商業

- 第 16 組：批發業 (F1)
- 第 17 組：零售業 (F2)
- 第 18 組：綜合零售業 (F3)  
百貨超市業、大型購物中心
- 第 19 組：國際貿易業 (F4)
- 第 20 組：餐飲業 (F5)
- 第 21 組：智慧財產權業 (F6)

5. 運輸、倉儲及通信業

- 第 22 組：陸上、水上、航空及其他運輸業 (G1~G7)
- 第 23 組：倉儲業 (G8)
- 第 24 組：電信業 (G9)

6. 工商、社會及個人服務業

- 第 25 組：金融、保險及不動產業 (H)
- 第 26 組：顧問服務業 (I1)
- 第 27 組：資訊服務業 (I3)
- 第 28 組：廣告業 (I4)
- 第 29 組：設計業 (I5)
- 第 30 組：電信業務門號代辦業 (IE)
- 第 31 組：研究發展服務業 (IG)
- 第 32 組：訓練服務業 (J2)
- 第 33 組：出版事業 (J3)
- 第 34 組：電影事業 (J4)、廣播電視服務業 (J5)
- 第 35 組：藝文業 (J6)
- 第 36 組：休閒、娛樂服務業 (J7)

第 37 組：運動服務業 (J8)

第 38 組：觀光及旅遊服務業 (J9)

第 39 組：專門技術服務業 (律師、會計師…等)

第 40 組：租賃業 (JE)

7. 其它

第 41 組：會議中心

小型會議中心、國際會議中心。

第 42 組：工商展覽中心

第 43 組：世界貿易展覽中心

第 44 組：物流加工業

第 45 組：加工出口區設置管理條例所規定之區內事業

第 46 組：企業營運總部

第 8 條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 2-8-3 所示：

1. 下表中，「○」表允許使用，「X」表禁止使用，「△」表應經都設會審查通過後方允許使用。
2. 港埠用地依商港法管制使用。
3. 參照都市計畫圖，屬於經濟部加工出口區特定倉儲轉運專用區範圍之土地（特倉 1A、特倉 2A、特倉 3A、特倉 3B）準用本表規定。
4. 位於鼓山區捷運橘線 01 車站東移地區之交通用地，依 90 年 6 月 11 日「變更高雄捷運系統橘線 01 車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案」計畫書規定辦理。
5. 本表使用組別認定如有疑義者，另參爰都市計畫法高雄市施行細則、經濟部「公司行號營業項目代碼表」送由本市都市計畫委員會審定。
6. 特文 5 之高雄港港務大樓及國際旅運大樓基地（19~20 號碼頭），係供港務大樓、旅運大樓及其相關附屬設施、事業使用；另海洋文化及流行音樂中心基地（11~15 號碼頭），係供海洋文化及流行音樂及其相關附屬設施、事業使用。另有關前述基地其附屬設施及附屬事業之使用內容得依據特文區之使用內容辦理。
7. 世貿用地係供世界貿易展覽中心及國際會議中心與其附屬設施使用為主，其允許之土地使用項目為展覽、展示、會議、表演及金融商務辦公、國際經貿、資訊交流、餐飲服務、公共服務及其他經主管機關核准之必要性使用。若依「促進民間參與公共建設法」核准由民間參與公共建設者，得作附屬事業使用。
8. 電力事業專用區係供電業有關之辦公處所及變電設施使用，其變電設施應採地下變電所設計，且開挖率不得大於 80%，變電所設於地下層時得免計算容積。  
電力事業專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」變電所用地立體多目標使用之准許使用項目規定作使用，依前開多目標使用辦法做商場、旅館、餐飲服務及銀行之總樓地板面積不得超過法定容積 1/3。

- 
9. 世貿用地係西側及第五船渠以南之新增公園用地於高雄港區碼頭機能遷移前，得維持原有港埠機能及設施之使用，惟應於本計畫公告發佈實施之日起 6 年內完成遷移。

表 2-8-3 土地使用分區管制要點允許使用原則對照表

使用分區		特文 1 至 4	特文 5	特倉 1	特倉 2	特倉 3	特貿 1	特貿 2	特貿 3	特貿 4	特貿 5	特貿 6	特貿 7	
第1組	雙併住宅、多戶住宅、商務住宅	×	供港務大樓、旅運大樓、海洋文化及流行音樂中心及其相關附屬設施、事業使用	×	×	×	△	△	△	△	△	○	×	
第2組	學前教育設施	△		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
第3組	教育設施	△		△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第4組	社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第5組	文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第6組	社區遊憩設施	○		○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第7組	醫療保健服務業	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第8組	社會福利設施	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第9組	公共通訊設施	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第10組	公共安全設施	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第11組	大型遊憩設施	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	○
第12組	水岸遊憩設施	○		△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	○
第13組	公用事業設施	△		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
第14組	公務機關	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第15組	人民團體	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第16組	批發業（F1）	△		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第17組	零售業（F2）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第18組	綜合零售業（F3） （百貨超市業、大型購物中心）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第19組	國際貿易業（F4）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第20組	餐飲業（F5）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第21組	智慧財產權業（F6）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第22組	陸上、水上、航空及其他運輸業（G1-G7）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第23組	倉儲業（G8）	×		○	○	○	△	△	△	△	△	△	×	△
第24組	電信業（G9）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第25組	金融、保險及不動產業（H）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第26組	顧問服務業（I1）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第27組	資訊服務業（I3）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第28組	廣告業（I4）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第29組	設計業（I5）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第30組	電信業務門號代辦業（IE）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第31組	研究發展服務業（IG）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第32組	訓練服務業（J2）	△		○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第33組	出版事業（J3）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第34組	電影事業（J4）、廣播電視服務業（J5）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	○
第35組	藝文業（J6）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第36組	休閒、娛樂服務業（J7）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	△	○
第37組	運動服務業（J8）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	×	○
第38組	觀光及旅遊服務業（J9）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第39組	專門技術服務業（律師、會計師…等）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第40組	租賃業（JE）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第41組	會議中心（小型會議中心、國際會議中心）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第42組	工商展覽中心	△		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第43組	世界貿易展覽中心	△		△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	△
第44組	物流加工業	×		○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
第45組	加工出口區設置管理條例所規定之區內事業	×		○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
第46組	企業營運總部	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

說明：○表允許使用、×表不允許使用、△表條件式允許使用。



第 9 條 計畫區內之部分特貿區（詳如圖 2-8-2 所示）符合規定者，得依本要點第 5 條第 1 項第 1 款之規定作住宅使用，不受本要點第 8 條表 2-8-2 規定限制。上開範圍內特貿四 A、特貿五 C、特貿五 D 依本條規定申請作住宅使用時，仍應循開發許可審議規範申請變更原核准之開發計畫。

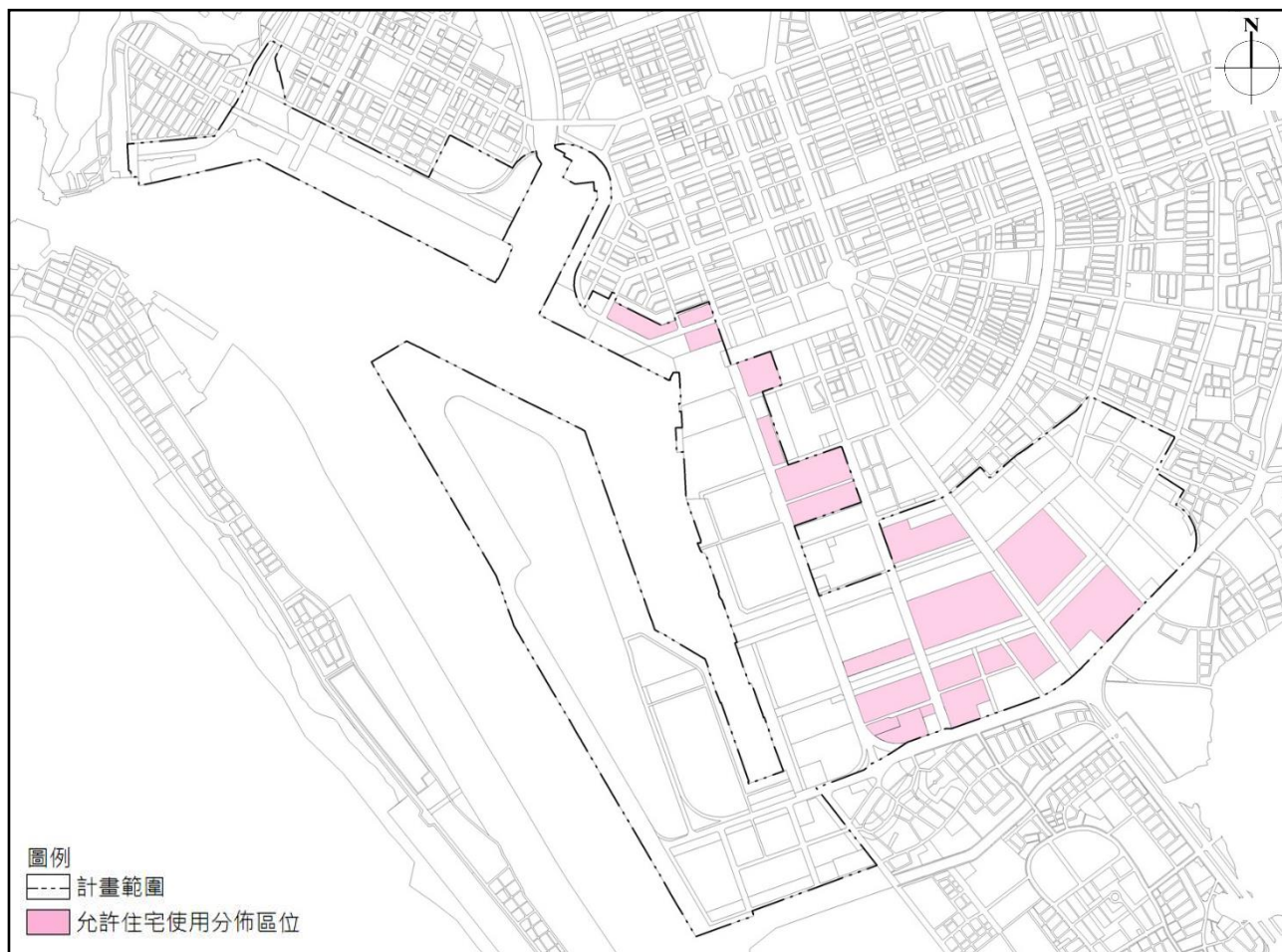


圖 2-8-2 期限內條件允許住宅使用之分區分佈區位示意圖

第 10 條 為促進多功能經貿園區特定區之開發，本特定區內之各開發許可申請案之都市發展用地區位、開發許可書圖及條件式允許使用類別許可由都設會審查。

第 11 條 退縮建築規定

本計畫區建築基地除下列規定者外，其餘建築基地需自基地境界線退縮 5 公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。

1. 第 3 種商業區、第 4 種商業區、甲種工業區依「高雄市建築管理自治條例」規定。
2. 硫酸銦重劃地區、70 期重劃區依其各該都市計畫說明書規定。
3. 世貿用地原臨接成功路留設開放空間寬度部分，本次通盤檢討變更為廣場用地後，世貿用地得以變更後廣場用地邊界線為指定建築線，並得供車行及人行使用。臨水線退縮以 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，得經都設會審議通過，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。

4. 變電所用地（變 1 用地）相鄰建築基地，應於鄰變電所用地（變 1 用地）之一側退縮 10 米建築。
5. 成功路以西加工出口區範圍之土地，應自臨水線退縮 85 公尺作為公共開放空間，提供公眾使用。
6. 臨水岸建築基地應自基地與綠（園道）用地境界線退縮 15 公尺建築。
7. 特倉 1C 臨南北向 12 公尺寬計畫道路東側之土地，面臨南北向 12 公尺寬計畫道路應退縮 10 公尺建築，退縮空間應作車行道路提供公眾使用，並得計入法定空地。
8. 臨接下列指定道路之建築基地所需留設之沿街開放空間寬度如下表 2-8-4 及圖 2-8-3 所示。

表 2-8-4 沿街退縮開放空間留設寬度規定表

指定道路編號	沿街開放空間寬度
綠（園道5）（部份）	15M
綠（園道2）、綠（園道3）、綠（園道4）、中山路、中華路、成功路、凱旋路	10M
B17、B18、七賢路	6M

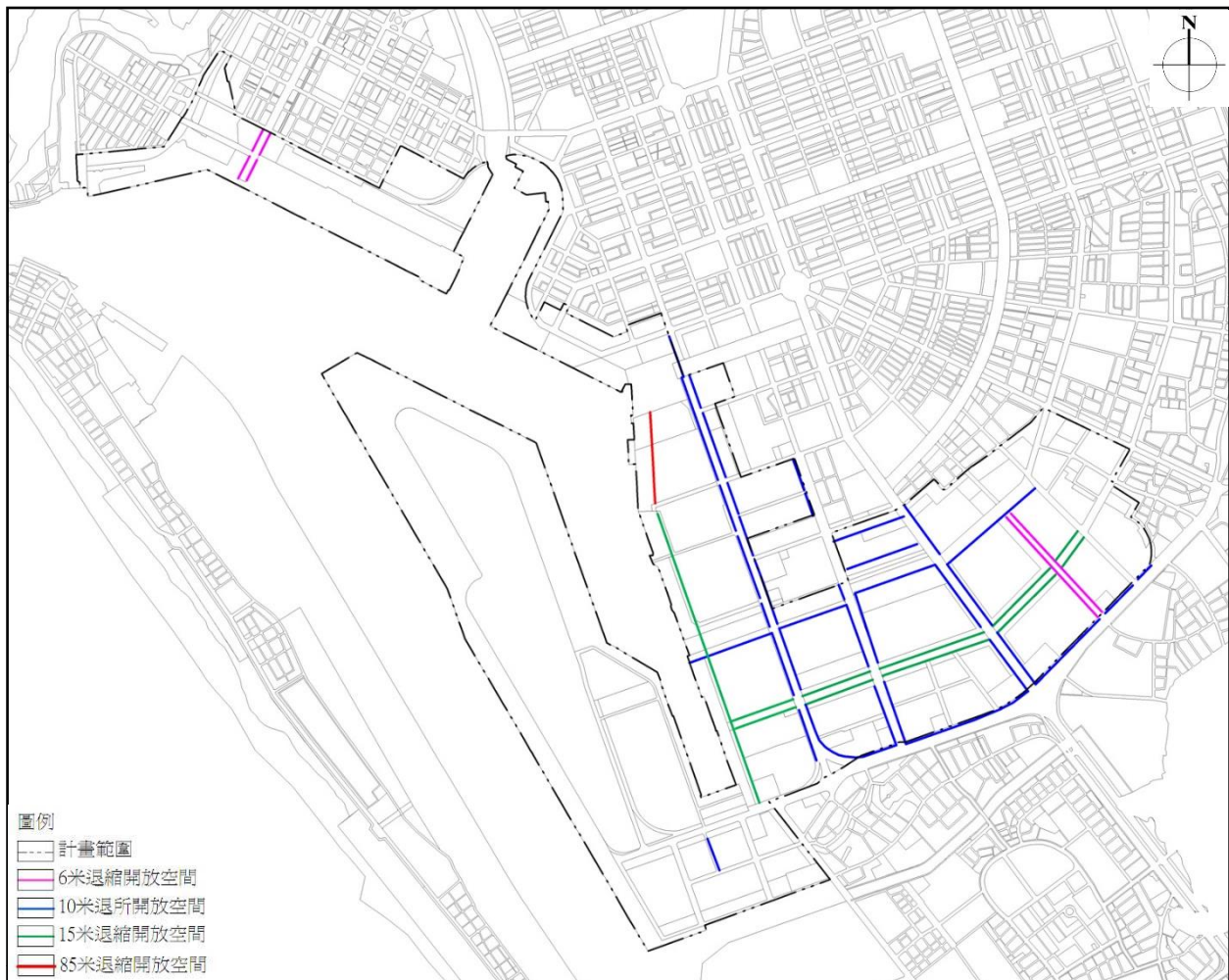


圖 2-8-3 沿街退縮開放空間留設寬度示意圖

## 第 12 條 其他規定事項

### 1. 連通設施

- (1) 為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供公共通行，並得為商業使用。
- (2) 建築物、停車場等之連通準用第一點規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。
- (3) 各連通設施之通道除商業使用外，其餘供公眾通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。
- (4) 連通設施之規劃應載明於都市設計申請書件，並送都設會審查。

### 2. 停車空間

- (1) 停車位數留設標準，原則為容積樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間。有關計算停車空間總樓地板面積之檢討，依建築技術規則規定辦理。
- (2) 申請都市設計審議時，應依土地使用性質與其樓地板面積，計算所應提供之停車位數。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得排除前點規定。
- (3) 依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入本款附設停車位數計算。

### 3. 建築物附設裝卸車位規定

- (1) 高雄硫酸銹地區商業區內建築物應依下列規定設置裝卸車位。

#### A. 非住宅使用

表 2-8-5 非住宅使用附設裝卸車位規定表

計入法定容積之非住宅使用 總樓地板面積（平方公尺）	應附設裝卸車位數（個）
1000以下	1
超過1000，未滿2000部份	2
超過2000，未滿3000部份	3
超過3000部份	每增加2000平方公尺增設一個 一大貨車裝卸車位得以二個標準裝卸車位計算之。
備註： 裝卸空間標準 1. 標準裝卸車位尺度：長度6.0公尺，寬度2.5公尺，淨高2.7公尺。大貨車裝卸位長度13公尺，寬度4公尺，淨高4.2公尺。 2. 前述最小空間不包括車道操作空間及裝卸平臺等空間。 3. 裝卸空間之四周鄰街其他基地時，應設置適當之景觀綠化遮蔽處理。 4. 裝卸空間不得佔用指定留設之帶狀式公共開放空間。 5. 非住宅使用之裝卸車位設置標準，依計入法定容積之總樓地板面積計算附設之。	

## B. 住宅使用

表 2-8-6 住宅使用附設裝卸車位規定表

計入法定容積之住宅（含1F店舖）總樓地板面積（平方公尺）	應附設裝卸車位數（個）
2000以下	0
超過2000，未滿30000	1
超過30000	2
備註： 裝卸空間標準	
1. 標準裝卸車位尺度：長度6.0公尺，寬度2.5公尺，淨高2.7公尺。大貨車裝卸位長度13公尺，寬度4公尺，淨高4.2公尺。	
2. 前述最小空間不包括車道操作空間及裝卸平臺等空間。	
3. 裝卸空間之四周鄰街其他基地時，應設置適當之景觀綠化遮蔽處理。	
4. 裝卸空間不得佔用指定留設之帶狀式公共開放空間。	
5. 住宅使用之裝卸車位設置標準，依計入法定容積之總樓地板面積計算附設之。	

(2) 除高雄硫酸銹地區外之建築物應依下列規定設置裝卸車位。

- A. 本都市計畫區內之建築物非屬住宅與文教設施者，其裝卸車位不得少於表 2-8-7 所列標準：
- B. 區內之建築物除依前款設置裝卸車位外，需設置垃圾車進出、停放與垃圾分類儲存空間。

表 2-8-7 建築物附設裝卸車位規定表

建物總樓地板面積（平方公尺）	應附設裝卸車位數（個）
1000以下	0
超過1000，未滿2000部份	1
超過2000，未滿4000部份	2
超過4000，未滿6000部份	3
超過6000部份	每增加6000平方公尺增設一個
備註：1. 每滿10個裝卸車位應於其中設置一個大貨車裝卸車位。	
2. 最小裝卸車位尺度：	
(1) 小貨車裝卸車位長6公尺、寬2.5公尺、淨高2.7公尺。	
(2) 大貨車裝卸車位長13公尺、寬4公尺、淨高4.2公尺。	
3. 同一基地內之建築物，其設置裝卸車位標準應分別就各該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。	

4. 高雄硫酸銹地區除有關裝卸車位依前項規定辦理外，應依該都市計畫說明書規定，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

5. 港埠商業區依下列規定辦理。

- (1) 本案港埠商業區採整體規劃、並得以分期分區請照開發建築方式進行，其使用性質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、零售業。
  - E. 第五組使用區：文化設施及康樂服務設施、大眾傳播業及醫療保健服務業、文化創意產業發展法所稱文化創意產業。



---

(2) 容積管制：港埠商業區規定建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 1,000%。

(3) 其他規定：

A. 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需整體規劃設計，並得分期分區請照開發建築，且本案都市計畫變更公告實施之日起三年內，應取得前期（舊倉庫活化利用）使用執照事宜，若逾期未取得，得依法檢討恢復原都市計畫一宗基地整體開發建築之規定；如有特殊情形者，得經本市都市計畫委會就實際情形審決。

B. 建築退縮管制：

(A) 建築退縮管制係指建築物之牆面應至少退縮至此界線，其退縮部分應供作連續公共開放空間之使用，並得計入法定空地。

(B) 應自基地境界線退縮 5 公尺建築，退縮空間應留設無遮簷人行道。

(C) 退縮建築供人行使用之帶狀公共開放空間之鋪面，應配合所臨接計畫道路之人行道設計鋪面、形式、色彩、材質及紋理，以塑造整體鋪面之延續性。

C. 停車空間及法定空地設置

(A) 前期開發若屬舊建物再利用，其依規定所需之停車空間得設置於基地尚未開發之土地。

(B) 全區基地之法定空地，原則集中留設於基地東南側並應予綠美化，上開集中留設之法定空地面積不得低於基地總面積 20%。

(C) 停車位數留設標準，原則為開發總樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間。

(D) 申請開發時，可依土地使用性質與其樓地板面積，提出交通衝擊分析，及以大眾運輸系統為主之改善策略下，計算所應提供之停車位數，經都市設計審議委員會審議同意後，得排除前項規定。

(E) 依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入前項公共停車位數計算。

## 九、都市設計基準

為落實本計畫區之都市規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提昇環境品質，特訂定本計畫區內之建築申請案應經都市設計審議，並訂定都市設計基準。本要點自計畫公告實施之日起生效，區內有關都市設計管制一律以本基準為規範依據。

### 壹、總論

一、本設計規範旨在塑造本計畫範圍內之建物及大型公共建築為高雄地區之國際轉運經貿核心，並傳達其國際化、現代化之都市意象。

甲種工業區、港埠用地、鼓山區之商四免經都市設計審議外，餘本計畫區內之建築申請案及公共設施用地開闢，應經都市設計審議（如圖 2-9-1 所示）。

二、本設計基準依據都市計畫法高雄市施行細則第 3 條規定辦理之。

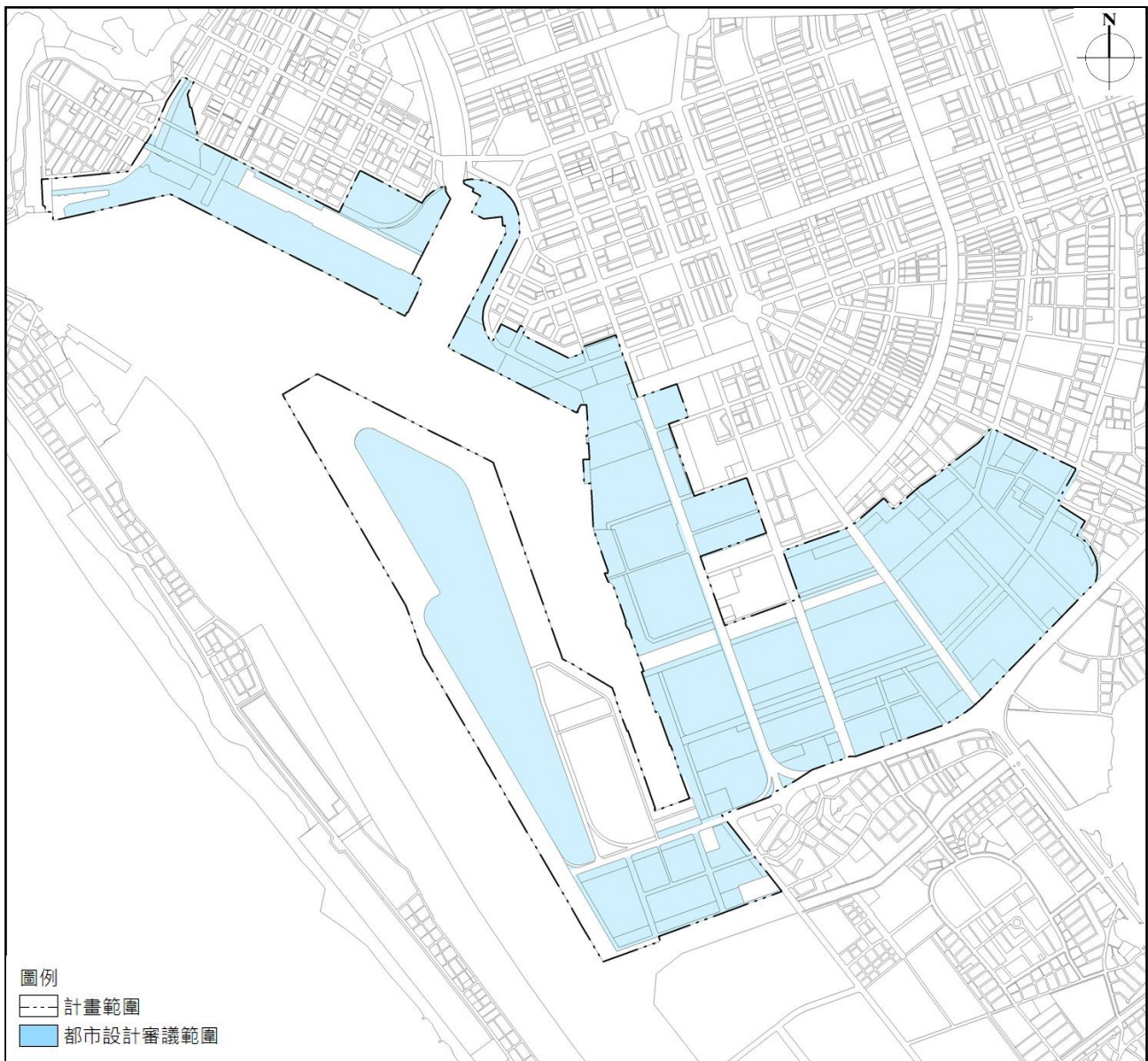


圖 2-9-1 都市設計審議範圍示意圖

- 
- 三、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時，應依照現行都市設計審議規範及高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）之相關規定與決議事項辦理。
  - 四、一宗建築基地面積在 5,000 平方公尺以上之建築開發，應提出包括設計目標、設計構想及必要的環境影響分析，環境影響分析應視個案提出有關交通、景觀或其他之影響說明。
  - 五、建築設計如有益都市景觀、建築藝術者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或部份之規定。
  - 六、本基準得經都設會審議後修訂之。
  - 七、高雄市都市設計管制法令公佈後，本計畫區內都市設計基準從其規定實施管制。都市設計基準係對開放空間、地標建築、立體連通設施做原則性規範。
  - 八、為強化都市設計審議功能，並縮短審議時程，本地區一定規模範圍以下之申請案件得授權建築師依本基準及土地使用分區管制要點所規定之項目，簽證檢查負責後逕行申請建築，並請其所屬公會協助查核。  
前項一定規模範圍以下之建築師簽證相關規定，由本府訂定之。
  - 九、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、道路系統及停車場設置

- 十、聯外道路：道 B12（中山路）、道 B3（成功路）、一心路，以過境性車流為主，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。
- 十一、主要道路：道 B7（中華路）、道 B17、道 B18。為區內基地之服務性道路，允許設置基地停車場出入口及該基地之必要服務性出入口。
- 十二、次要道路：園道五，若需於廣停部份留設停車場出入口，須經都設會審查通過，始得留設。
- 十三、園道應予以適度綠化。
- 十四、基地開發建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
  - （一）同一街廓內不同建築基地之地下停車場得合併使用，以減少地下停車場出入口，若為不同時期開發，得預留空間以供連結。
  - （二）本計畫區之建築基地其基地面積小於 3,000 平方公尺者，不得設置二處以上供雙向進出之汽機車停車場出入口，但可採兩處單向出入口之設計，但若大於 3,000 平方公尺或該基地之停車數量大於 150 輛以上，且規劃二處以上供雙向進出之汽機車停車場出入口者，應經都設會審議同意後始得設置。
  - （三）除基地條件限制外，汽機車停車場出入口不得設置於下列道路及場所：
    1. 自道路交叉截角線之距離 10 公尺範圍內。

---

2. 學校校門口距離 20 公尺範圍內。

3. 丁字路口及其他有公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

(四) 每宗建築基地申請建築時，應至少留設與建築技術規則所訂法定汽車停車數等量之機車停車位，提供民眾停放機車之用。機車停車位面積以每個 2 公尺×0.9 公尺計算，其設置區位應配合汽車停車空間之區位，不得利用基地內其他形式之開放空間，且以集中留設為原則。

(五) 汽車停車數量達 150 部以上之停車場，需於停車場出入口前之建築基地內設置汽車入場之等候空間，以減少車輛進場佔用面前道路空間之交通衝擊，其空間需可供該停車場之六十分之一數量之車輛排隊等候。該空間得計入法定空地，但不得影響人行動線之延續性。

十五、基地中設置停車位之區位不得阻斷人行動線系統、自行車道、廣場、鄰里公園及兒童遊樂場等空間。

十六、裝卸貨空間及裝卸車位應在基地內留設，避免利用主要道路或佔用公共空間進行裝卸貨。

十七、裝卸貨空間之設置應考量最短距離，且須與建築物之其他相關設施密切配合，如月台、貨運電梯、運貨通道等並需與人行分隔等。

十八、申請建築之基地若經公車主管機關考量公車路線需設公車站時，得配合留設順向停車彎。

### 參、開放空間系統

十九、本計畫區依退縮建築所留設之法定空地稱為開放空間，開放空間應依下列原則設計：

(一) 應儘量面臨道路及水岸留設。

(二) 應考慮能與現有公園、廣場或步道等銜接。

(三) 應與鄰地留設之空地充分配合。

(四) 應以集中留設為原則。

二十、指定留設之沿街開放空間不得加設任何圍籬，且需留設人行步道，人行步道之淨寬不得小於 2 公尺，退縮建築達 10 公尺（含）以上者，另須留設連續性之自行車道，其餘部份得綠化，並得與公有人行步道共構。

二十一、綠帶園道需保持其視覺軸線之穿透性。

二十二、指定留設之沿街開放空間原則得設置必要之街道家具，並提供公眾使用。

二十三、全區退縮地鋪面以同一街廓採整體性設計為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份，其鋪面應考慮透水性。

二十四、本區建築基地留設之開放空間應予以綠化，且其綠覆率應達 75%以上，公園綠地應達 80%以上，學校應達 60%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議作業程序」及都設會相關決議事項辦理。



---

二十五、本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%（含）。退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。

二十六、於本計畫區內之建築申請案（住宅建築除外）及公共設施用地開闢地區應提出夜間照明計畫。

二十七、為水岸之公共性、連續性及開放性，11~21 號碼頭開發基地臨水線部分應留設穿透性水岸開放空間或通行廊道，並提供公眾使用。

#### **肆、人行動線系統**

二十八、區內指定街廓（特貿區之 4B、4C、4D、5A、5B、5C）需設置一連續且人車分道之人行步道，必要穿越道路道 B12（中山路）及愛河時得以立體連通方式為之，但其設置位置及面積需經都設會審議通過。

二十九、沿街型開放空間需配置與其他類型開放空間或公共設施相連接之人行步道，以共同形成一完整之人行及活動系統。

三十、本計畫區內退縮空間設置之人行步道得與道路路權範圍內設置之公共人行道共構。若採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟原公共人行道之公共設備機能（地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌）應予以保留。

三十一、1~10 號碼頭（蓬萊商港）特文區基地應配合基地兩側臨水岸公園用地之人行步道及自行車道設施寬度與區位，留設可連通之人行步道，並採無障礙設計，以串接水岸活動動線至基地內部。

#### **伍、建築量體管制**

三十二、本區之建築需整體考量愛河及高雄港水岸景觀與港灣城市意象，並表達多功能經貿園區之國際性。

三十三、區內以臨道 B12（中山路）之區域為主要商業活動地區，特貿 5A、特貿 5B、特貿 4C、特貿 4D 為指定地標建築地區。將主體建築配置於道 B12（中山路）側。

三十四、為塑造進入第一港口之景觀意象，特貿一區、特貿二區指定為港口地標建築。

三十五、視覺軸線端景設計：為形塑海洋文化及流行音樂中心預定基地之周邊整體景觀意象，以及凸顯高雄港 1~22 號碼頭周邊主要動線之視覺軸線端點，本計畫區七賢路底、第 13、19~20 號碼頭及世貿用地所在街廓應依指定位置（詳圖 2-9-2 所示）設置臨水岸公共開放空間端景，其端景設計應考量高雄港門戶焦點、海洋文化及流行音樂中心建築設計，展現國際水岸景觀之整體意象。

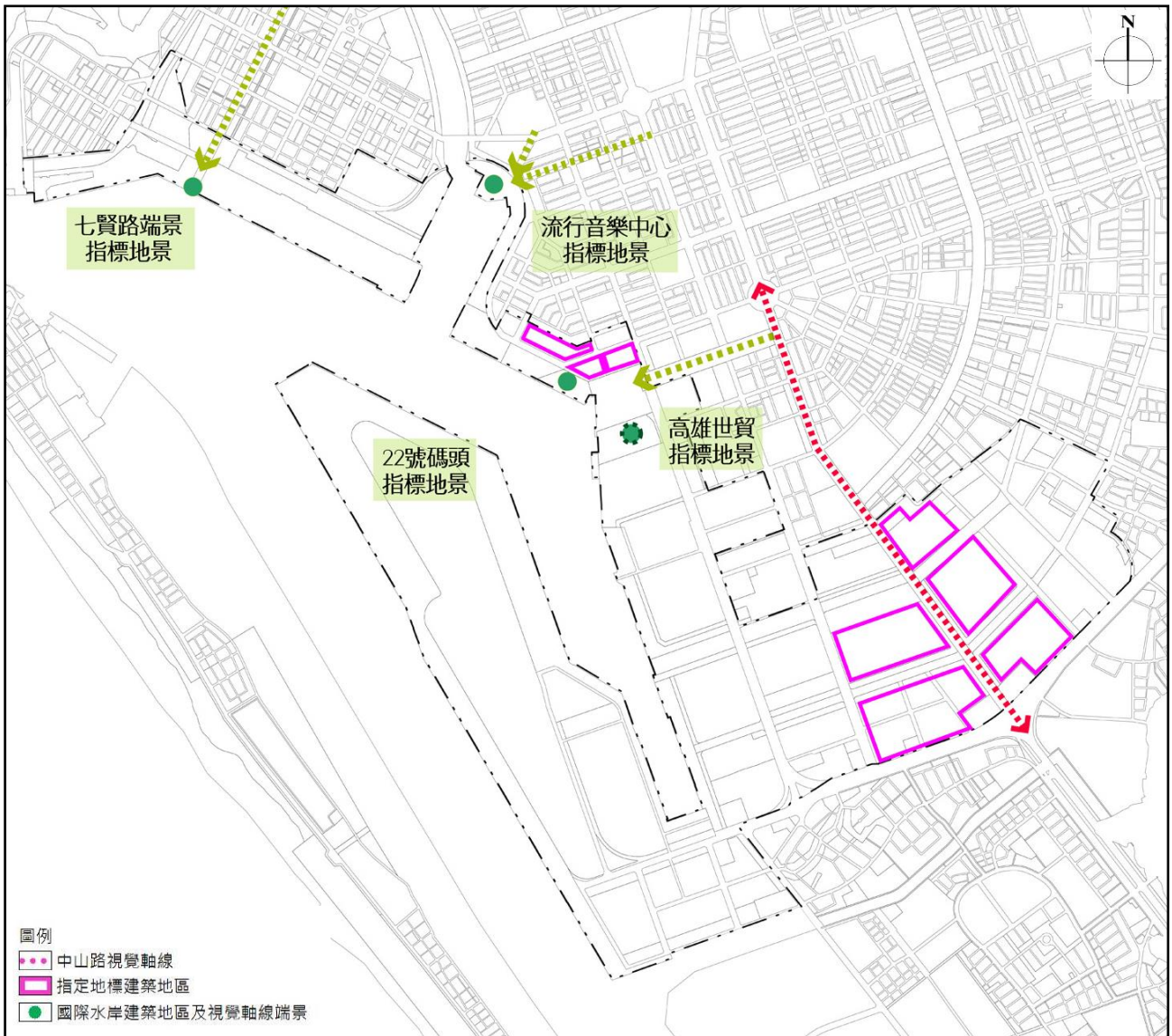


圖 2-9-2 視覺端點分布示意圖

三十六、本計畫區建築申請案應考量建築物整體節能設計。

三十七、建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定

為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應依下列規定：

(一) 建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔（D）計算如下：

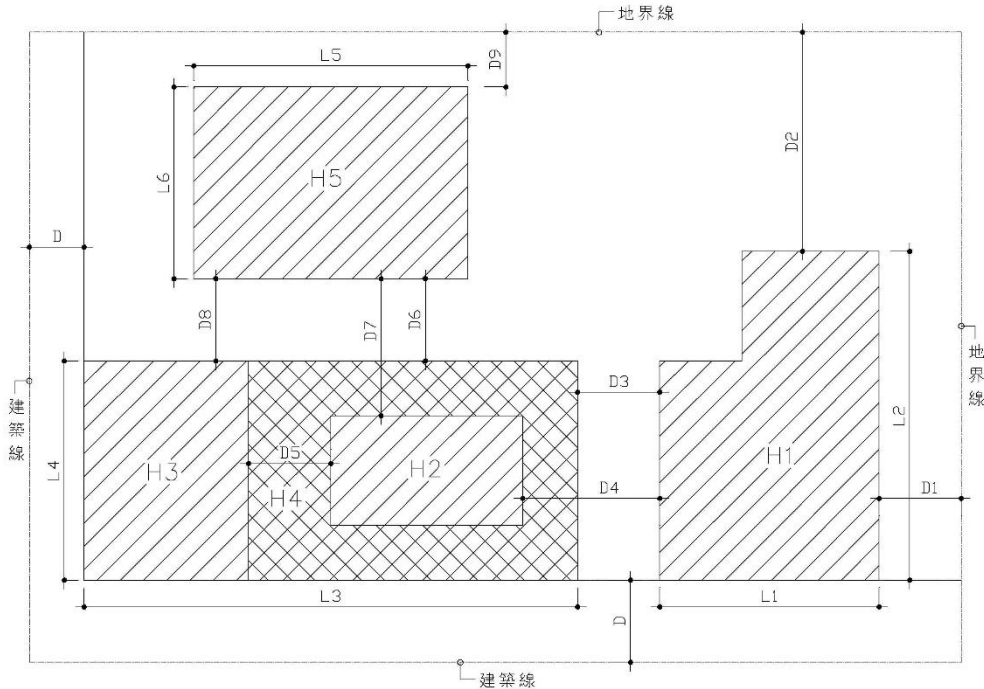
$$D=3+\sqrt{h}/2$$

h=建築物高度

單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。

(二) 單幢建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過 100 公尺。

(三) 經行政院核定之重大建設計畫或經本府指定之公有建築物得不受上開規定之限制。



1. D 為依土地使用分區管制要點規定應退縮建築之距離。
2. H1、H2、H3、H4、H5 為各建築物之建築高度。
3. L1、L2、L3、L4、L5、L6 為各幢建築物最大投影平面尺寸。
4.  $L1、L2、L3、L4、L5、L6 \leq 100m$
5. 依  $D \geq 3 + \sqrt{H}/2$  計算之鄰幢間隔不一時，以最大者為鄰幢間隔。
  - ①  $D1、D2 \geq 3 + \sqrt{H1}/2$
  - ②  $D3 \geq 3 + \sqrt{H}/2$  (H1、H4 取大者)
  - ③  $D4 \geq 3 + \sqrt{H}/2$  (H1、H2 取大者)
  - ④  $D5 \geq 3 + \sqrt{H}/2$  (H2、H3 取大者)
  - ⑤  $D6 \geq 3 + \sqrt{H}/2$  (H4、H5 取大者)
  - ⑥  $D7 \geq 3 + \sqrt{H}/2$  (H2、H5 取大者)
  - ⑦  $D8 \geq 3 + \sqrt{H}/2$  (H3、H5 取大者)
  - ⑧  $D9 \geq 3 + \sqrt{H5}/2$

三十八、計畫區內建築物符合下列條件之一者，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標：

(一) 基地面積達 1,500 平方公尺（含）以上之六層（含）以上建築物。

(二) 引用相關容積獎勵規定之建築物。

(三) 高度在 50 公尺（含）或樓層在 16 層（含）以上之建築物。

(四) 基地臨接寬度 20 公尺（含）以上道路，且基地面積達 1,500 平方公尺（含）以上之建築物。

(五) 計畫區範圍內之公共建築。

---

## 陸、高雄硫酸銹地區都市設計規定

三十九、高雄硫酸銹地區除依本都市設計基準之規定辦理外，並應依下列規定辦理。

- (一) 鄰接廣場之建築基地，其建築物至少需有一出入口面對廣場，應配合開放空間及人行步道之整體設計。
- (二) 本計畫區之一宗建築基地面積達 5,000 平方公尺以上，其所需留設之法定空地須有一面積達所需留設法定空地面積之 1/5，短邊寬度至少為 20 米，並設通路與公共道路、廣場或綠地相連通，作為開放空間，以供公眾使用。
- (三) 依第 39 條之（一）規定所留設之開放空間達 400 平方公尺以上時，其空間設計之穿越動線應集中設置，以保持開放空間之完整。
- (四) 本計畫區鄰接 20 公尺以上道路或鄰接綠地之建築基地，需設置騎樓或有遮簷人行步道，但於鄰接綠地側不須強制留設騎樓。單面臨街之建築基地其應設騎樓長度至少為該沿街面長之 80%，二面臨街者其應設騎樓長度至少為該沿街面長之 60%。騎樓寬度及構造依高雄市騎樓設置標準規定辦理。

本計畫區騎樓設置時需整併公有人行步道共構設計，並設置必要之機車停車彎與綠化設施。為考量與鄰地或騎樓人行步道連接順暢，營造本區平坦順暢人行步道系統，騎樓與公有人行步道共構部分不得有階梯與凹凸物設置。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，並預留與鄰地高程差銜接部分需採緩斜面處理所需空間及明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。

- (五) 本計畫區建築基地之法定空地綠覆率應達 75%以上。
- (六) 本計畫區停車場用地採平面無頂蓋形式者綠覆率應達 35%以上。
- (七) 建築基地前院或側院留設 4 公尺帶狀式開放空間者應自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內栽植開展型喬木行道樹。
- (八) 停車場與場外道路連通的通路需有供人行的步道。
- (九) 照明設施應整體規劃，供公眾使用之開放空間，夜間照明不得小於 6 勒克斯。
- (十) 廢氣排出口、通風口及其他有礙觀瞻之設施，不得面對主要道路、廣場、綠帶設置。若在基地條件不許可下，需以植栽對器械設施做美化工作。
- (十一) 本計畫區建築申請案應考量屋頂節能設計。

## 柒、港埠商業區都市設計規定

四十、港埠商業區都市設計規定如下：

- (一) 港埠商業區內任何申請建築執照、雜項執照之工程，依本地區細部計畫土地使用分區管制要點規定應送都市設計審議。
- (二) 建築物設計原則：
  1. 建築設計時應考慮量體間的比例平衡，高、低建築量體的對比說明空間之主從性，並創造地標性的話題，增添天際線的趣味性，豐富高雄市之都市景觀。

---

2. 整體材質色系走向，為與海岸良好景觀協調，用色以海洋、大地色系為主，低彩度、高明度為原則。

3. 建物屋頂突出物或屋脊裝飾物，應配合整體建物造型作設計。

4. 建築物附屬設施：

建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市都市景觀。並於都審送審時或建照送審圖中詳細標示其設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。

### （三）照明計畫原則：

1. 建物照明計畫應配合建築物整體造型、風格及廣告招牌作整體設計，並設置建築大樓夜間照明，或串聯其他水岸建築。照明方式以投射燈方式處理時，應考量避免投射燈產生眩光，影響行車安全。

2. 商業區使用之人行空間夜間基本照明，以不造成光害與眩光為原則，出入口周邊需設置供行人使用之夜間照明燈。

3. 照明設計應使用節能燈具，並於都審送審時或建照送審圖說提出說明。

### （四）開放空間規劃：

1. 本計畫區應集中留設帶狀式、廣場式公共開放空間，與港埗其他之水岸空間連結，依高雄多功能經貿園區特定區都市設計基準要點，基地綠覆率應達 75%以上，並依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議辦理。

2. 退縮地開放空間原則應與公有人行道共構設計或配合已完成之公有人行道部份整合設計。公共開放空間之配置設計應使其易於供公眾使用，並能與相鄰接之計畫道路、公園及人行道等開放空間系統連續。

3. 若設置平面停車場，規劃上應兼顧生態、景觀等考量，採用透水鋪面，密植大型喬木大量綠化，以滿足綠覆面之相關規定。並配合植栽、地景予以遮蔽，將停車場公園化，成為開放空間的一部份。

### （五）交通系統設計原則：

1. 商場應設置專屬計程車招呼站供商場使用，以避免對交通造成衝擊。

2. 基地內汽機車動線，與公有人行空間交會介面處，應留設緩衝距離、設置車阻，進出口鋪面應變化設計，並加裝警示裝置，以提醒行人注意，提高安全性。

3. 本案亦鄰近捷運路線，基地內應規劃清楚的捷運導引設施。

### （六）附則：

本設計準則為原則性之規定，若執行有疑義或有益於都市景觀、建築藝術或具環境公益者，經都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部份之規定。

---

## 捌、世貿用地都市設計規定

四十一、世貿用地除依本都市設計基準之規定辦理外，並應依下列規定辦理。

- (一) 高雄世貿展覽中心（以下簡稱本會展中心）為本市重大公共建設之一，必須考量遊艇、重機械等特殊展覽性質，但不以此為限，展場必須具備地面層高彈性展示空間、直達展館的運輸水道、遊艇和水上計程車碼頭、裝卸貨臨時停車等機能需求，並使高雄世貿基地水岸優勢得到最大發揮及建築彈性創意設計。另戶外空間之規劃亦為本會展中心之設計重點，其中基地西側臨水線 85 公尺範圍(以下簡稱本範圍)更應妥善設計，以導入市民日夜之休憩活動，為水岸引入更豐富的活動型態。
- (二) 建築與水岸景觀設計，需有利強化水岸活動及不阻礙公共利益與動線通行。
- (三) 本範圍內應設置南北向可連續通行之開放空間，其寬度及設計型式，應能充分滿足各時段之公共開放性、各種休憩活動使用方便性及通行之使用需求。
- (四) 本範圍應建構與鄰地平順銜接串聯之完整人行步道及自行車專用道之動線系統。
- (五) 本範圍應適度植栽綠化，以創造舒適的休憩空間；植栽應選用原生樹種為原則，以塑造地區特色。
- (六) 為確保本範圍之水岸休憩空間品質，本地區地面層不得作為永久性或固定性停車場使用。
- (七) 為增進水岸活動強度及豐富水岸活動型態，本範圍得興建部分建築物，但應維持原水岸活動動線順暢，並應避免大型量體建築物佔據空間。
- (八) 建築物可突出本範圍，惟地面層應挑高以供通行或提供活動使用需要。建築物間得設置走廊連接。
- (九) 為提供展場特殊展覽需求及發揮基地水岸優勢，本範圍得設置人工水域，提供港灣水岸活動及戲水空間。
- (十) 本範圍之建築設計，應積極考量生態、綠建築、智慧建築與在地性設計手法之運用。