

---

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

高雄多功能經貿園區經歷工業轉型期、公共建設期之醞釀，現處於開發黃金期之開發時序，將以亞灣新灣區提升高雄市策略發展之格局，作為整合智慧、經貿、科技發展之核心；因此高雄市政府（以下簡稱本府）推動高雄展覽館、高雄流行音樂中心、高雄港埠旅運中心、高雄市立圖書館總館、高雄環狀輕軌等重大建設後，期望透過重大公共建設興建，帶動周邊國公營事業及私有土地之開發，朝向經貿智慧新灣區發展，並引入創新產業、國際旅遊與濱海智慧生活等機能。

為因應高雄展覽館之會展需求及高雄軟體園區之科技發展，引進5G及AIoT等高科技產業，提供「端對端測試驗證環境」，使國際跨領域之科技產業，得於技術概念驗證、服務設計驗證與商業模式驗證等產業鏈於本市順利發展，選定位處高雄核心策略發展地區之特貿3，其區位因鄰近新光碼頭、中鋼大樓、IKEA、家樂福、台鋁MLD商圈、高雄市立圖書館、高雄展覽館及環狀輕軌系統，具交通、產業發展與國際門戶之優勢；故本計畫以發展具有結合工作、居住、遊樂及休憩複合機能之世貿會展及金融科技創新服務為定位，並為加速開發，由本府與台電公司合作以公辦都更方式辦理公開徵求實施者作業。

本計畫為落實特貿3之經貿核心發展機能，並帶動土地多元使用，作為建構融合產業、住宅及生活機能之開發示範基地；其策略係透過產業與居住人口之引入，增加都市夜間文化及經濟活動與活力，並透過大眾運輸導向之都市發展引導，以減少通勤旅次及所帶來之交通汙染及能源消耗。

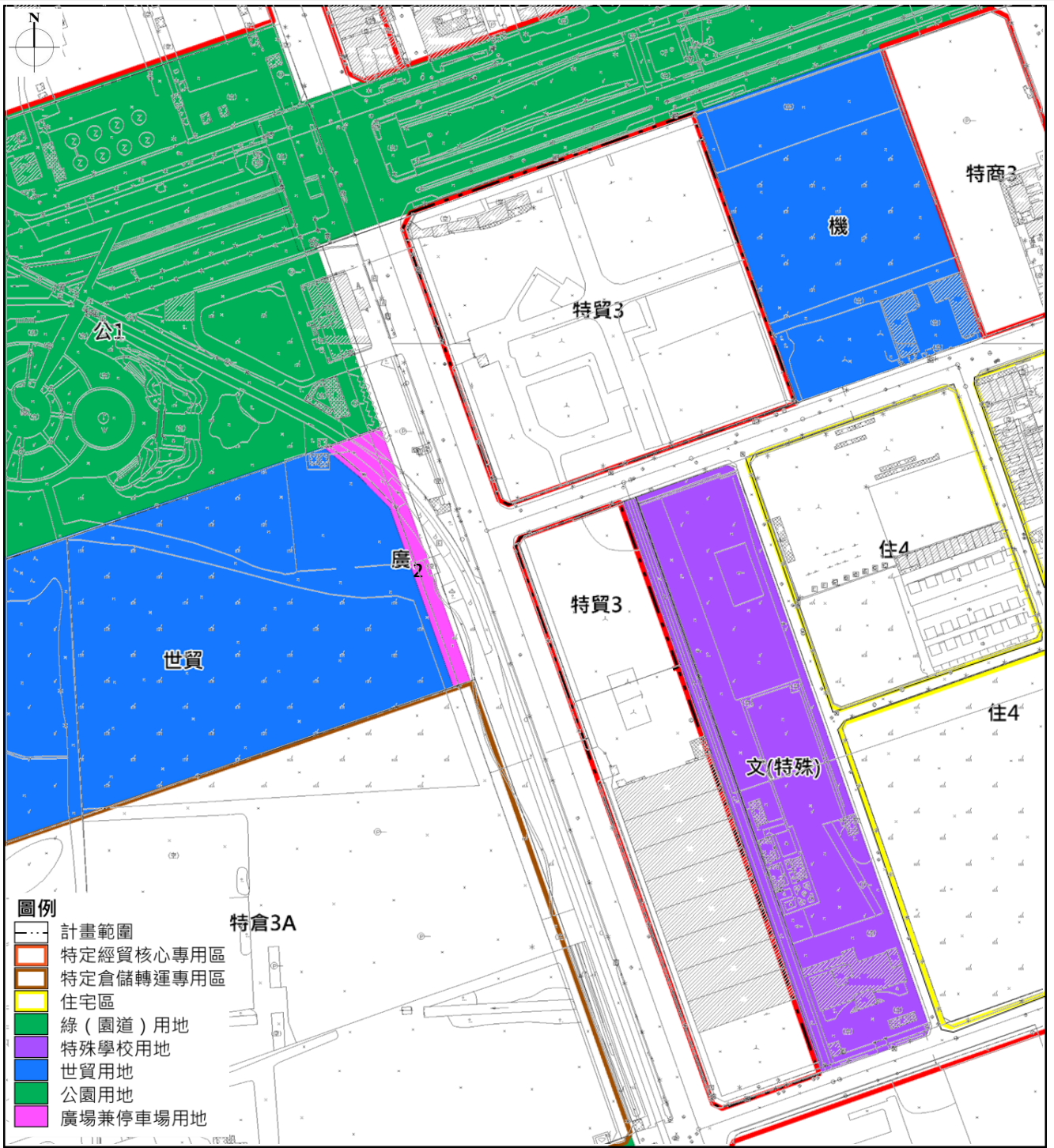
本計畫透過變更特貿3之土地使用分區管制要點及都市設計基準規定，以促進本計畫區內土地開發利用、帶動整體產業發展、串連周邊公共建設及商業軸帶之視覺景觀，以作為高雄多功能經貿園區開發示範基地。

## 二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」辦理個案變更。

## 三、計畫位置與範圍

本計畫區位置位於高雄市前鎮區成功二路和林森四路鄰接處，現行都市計畫土地使用分區為第三種特定經貿核心專用區，計畫面積約5.31公頃，詳如圖1-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖1-1 計畫範圍示意圖

## 貳、相關計畫

### 一、現行都市計畫

本計畫區位於高雄多功能經貿園區特定區計畫內，以下針對本計畫區歷次都市計畫變更與現行計畫進行說明。

#### (一) 都市計畫變更歷程

本計畫區於民國88年12月20日發布實施擬定都市計畫，彙整本計畫相關歷年都市計畫變更內容，如表2-1所示。

表 2-1 本計畫相關之都市計畫變更歷程綜理表

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	1. 訂定計畫人口為 13,000 人。 2. 訂定計畫目標年為民國 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	高市府都開第 990014008 號	變更高雄多功能經貿園區特定區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	1. 變更部分特定倉儲轉運專用區為特定經貿核心專用區及必要公共設施用地。 2. 計畫範圍修正，將臨水域之計畫範圍依地籍界線調整，並依毗鄰土地使用劃設其使用分區。 3. 考量加速園區開發時程及為落實管合合一原則，變更毗鄰成功啟智學校之學校用地為特殊學校用地及特定經貿核心專用區。

表 2-1 本計畫相關之都市計畫變更歷程綜理表（續）

項次	公告實施	公告字號	事項	相關內容摘要
				<ol style="list-style-type: none"> <li>4. 為促進多功能經貿園區特定區之開發，同時考量公共設施服務水準與環境品質，對可於 6 年期限內辦理開發工區，提出調降負擔規定。</li> <li>5. 調整水岸之特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區為公園用地。</li> <li>6. 區內道路系統調整。</li> </ol>
6	102.06.04	高市府都發規字第 102323798 00 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"> <li>1. 修訂土地使用分區管制要與都市設計基準。</li> <li>2. 修訂事業及財務計畫，調整開發負擔比例、開發工區面積、原開發許可審議作業流程等，取消原分期開發之規定，並增列公辦市地重劃、區段徵收開發流程及開發許可審議規範，以加速本計畫區土地開發。</li> <li>3. 為提升地區生活環境品質，配合區內公共設施需求，變更計畫區內特定經貿核心專用區廣場停車場用地、道路用地、公園用地。</li> </ol>
7	106.02.06	高市府都發企字第 106301403 02 號	變更高雄多功能經貿園區特定區開發工區範圍、廣場停車場用地（八）為特定經貿核心專用區（三）案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量多功能經貿園區未來將以綠色載具打造人本交通之政策目標，為鼓勵旅客多搭乘水岸輕軌等大眾運輸系統（C7 站、C8 站已如期通車），變更廣場兼停車場用地為特貿 3。</li> <li>2. 變更廣場停車場用地為特定經貿核心專用區（特貿 3）0.64 公頃。</li> <li>3. 調整開發工區編號 3 範圍，面積由 5.59 公頃調整為 5.3 公頃。</li> <li>4. 事業及財務計畫增訂以公辦都更辦理開發，於民國 108 年 6 月 4 日前完成簽訂土地回饋捐贈協議書者，其變更負擔比例以 39.3% 計算。</li> <li>5. 土地使用分區管制及都市設計基準增訂於民國 110 年 6 月 4 日前核定更新事業計畫者，得適用現行計畫獎勵容積增量規定。</li> </ol>

資料來源：本計畫整理。

## （二）現行多功能經貿園區特定區計畫概要

高雄多功能經貿特定區以發展倉儲、經貿、休閒活動為主，依據民國 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」，其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一帶，全區計畫面積約為 597.27 公頃，計畫範圍如圖 2-1 所示。

## 1. 計畫年期

以民國110年為計畫目標年。

## 2. 計畫人口

計畫人口為13,000人。

## 3. 土地使用計畫

現行計畫之土地使用分區共計7類，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、商業區、港埠商業區、工業區及電力事業專用區，詳如表2-2及圖2-1所示。

## 4. 公共設施計畫

現行計畫之公共設施用地共計18類，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、鐵路景觀用地、河道用地、世貿用地及兒童遊樂場用地，詳如表2-2及圖2-1所示。

## 5. 事業及財務計畫

為加速土地開發，原則採開發許可、市地重劃、區段徵收或其他法令規定並行，且配合提早開發之期程容積獎勵，取消原分期開發之規定。有關開發之程序依高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範有關規定辦理。

## 6. 土地使用分區管制及都市設計基準

為加速園區土地開發，就期程獎勵及依「高雄市空地空屋管理自治條例」規定辦理者，訂定相關容積獎勵規定，且為達成混合使用規劃之目標，增列允許使用項目組別，並放寬各土地使用分區允許使用項目，有條件放寬特貿區及特文區允許作住宅使用，採住宅樓地板面積總量管制方式誘發投資。

表 2-2 現行細部計畫土地使用分區面積表

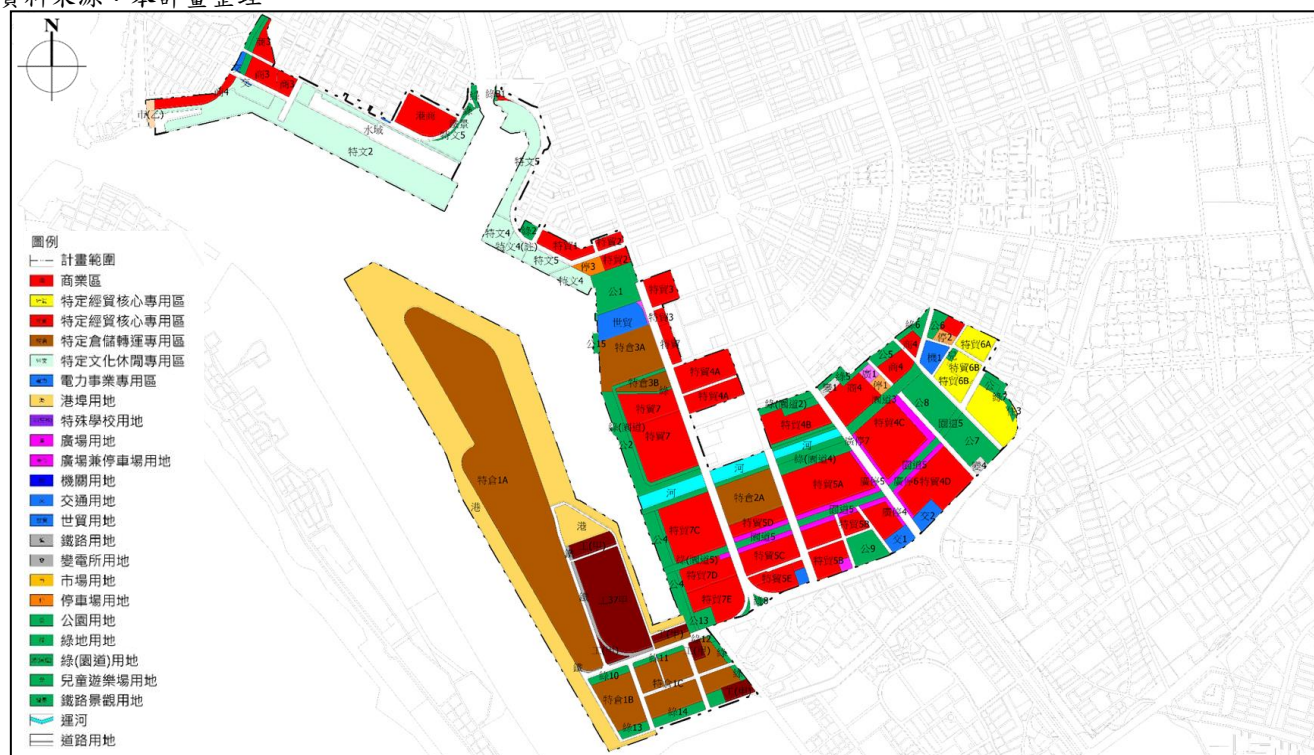
使用分區		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	特定文化休閒專用區	特文 1	2.31	0.39
		特文 2	29.18	4.89
		特文 3	3.31	0.55
		特文 4	6.38	1.07
		特文 5	13.89	2.33
		小計	55.07	9.22
	特定倉儲轉運專用區	特倉 1	93.74	15.69
		特倉 2	8.58	1.44
		特倉 3	12.73	2.13
		小計	115.05	19.26
	特定經貿核心專用區	特貿 1	2.80	0.47
		特貿 2	2.74	0.46
		特貿 3	5.31	0.89
		特貿 4	36.35	6.09
		特貿 5	39.82	6.67
		特貿 6	14.05	2.35
		特貿 7	39.02	6.53
		小計	140.10	23.46
	港埠商業區		5.67	0.95

表 2-2 現行細部計畫土地使用分區面積表 (續)

使用分區		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	第 3 種商業區	5.31	0.89
	第 4 種商業區	13.14	2.20
	第 5 種商業區	0.18	0.03
	工業區	24.18	4.05
	電力事業專用區	0.61	0.10
	合計	359.31	60.16
公共 設施 用地	港埠用地	79.26	13.27
	特殊學校用地	0.26	0.04
	機關用地	2.13	0.36
	交通用地	3.88	0.65
	變電所用地	1.20	0.20
	市場用地	0.78	0.13
	停車場用地	2.94	0.49
	廣場停車場用地	11.89	1.99
	廣場用地	0.94	0.16
	公園用地	38.01	6.36
	綠地用地	14.14	2.37
	綠(園道)用地	23.77	3.98
	道路用地	43.19	7.23
	鐵路用地	2.13	0.36
	河道用地	8.25	1.38
	世貿用地	4.50	0.75
	鐵路景觀用地	0.39	0.07
	兒童遊樂場用地	0.31	0.05
	合計	237.97	39.84
總計	597.27	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。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 2-1 現行計畫土地使用分區示意圖

## 二、上位及相關計畫

本計畫位於高雄多功能經貿園區特定區計畫，並位於高雄市未來發展之核心，近年來政府及民間皆積極於多功能經貿園區與周邊區域投入建設，本計畫分析上位及相關計畫，歸納本計畫區之定位與未來發展目標。

### (一) 上位計畫

本計畫區鄰近高雄港與高雄機場，具有鄰近海空雙港之特色，並扮演高雄市與國際接軌之重要門戶，在未來發展上被定位為國際貿易之重點發展區域，並配合多功能經貿園區特定區計畫之發展，未來將提供串聯整體多功能經貿園區之產業、居住、觀光與休閒遊憩之機能，針對上位計畫對本計畫區之指導，如表2-3所示。

表 2-3 上位計畫綜整表

計畫名稱	與本計畫相關之重要內容
「大南方、大發展」南臺灣發展計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 用聚落帶動發展、交通連結世界、行銷撐新農業、觀光創造繁榮等 4 大策略，引導產業佈局投資中南部，帶動中南部整體發展，促使區域均衡發展。</li> <li>2. 高雄市定位為國際金融、材料科技、海洋科技及循環經濟中心，本計畫區並列為重點發展聚落之一。</li> </ol>
高雄市國土計畫(草案)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以「大高雄 PLUS」作為本市整體發展願景，在四大國土功能分區基礎下，提出動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」。另依據地理位置及發展優勢，將本市分為四大策略分區，包括生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心等。</li> <li>2. 本計畫區位於經貿都會核心，為城市發展的動力引擎，以結合港埠旅運中心、高雄流行音樂中心、高雄展覽館、駁二藝術特區及高雄軟體園區，推動休閒觀光、文創會展、數位研發、郵輪遊艇等新興產業，並藉由市地重劃、區段徵收釋出土地，與高雄港區土地開發公司及國營事業地主合作招商開發，活化舊港區及周邊土地，吸引產業投資開發。</li> </ol>
擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以「人本、永續、創新大高雄」為發展願景，並以北產學、中經貿、南物流的空間結構佈局，將高雄分為經貿都會核心區、科技創新走廊、產業新鎮創新區、雙港運籌加值區、海岸休憩廊帶、慢活生態景觀區等六大發展區。</li> <li>2. 本計畫區位於經貿都會核心區，以強化商業核心機能為主，並推動本計畫區及高雄港區為自由經濟示範區，發展智慧物流、國際健康、農業加值、金融服務及教育創新等產業，並推動為觀光郵輪母港。</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國際角度：亞太營運計畫之加值製造產業運籌基地與海運中心；高雄市角度：文化、觀光、經貿、產業及國際化的海洋都心。</li> <li>2. 計畫區應具備基本機能，包含經貿、產業、居住、觀光與交通等機能；附加機能包含休閒、文化、展覽、會議與生態等機能。</li> <li>3. 以高雄國際商辦之副都心角色為定位，提供推動高雄地區產業發展腹地，依空間機能屬性，分為經貿核心區、加值運籌園區及水岸休閒生活區等 3 大分區</li> </ol>

資料來源：本計畫整理。

## (二) 相關計畫

本計畫區位於高雄多功能經貿園區特定區內並鄰近高雄港，近年來有捷運與輕軌規劃、高雄流行音樂中心、高雄市立圖書館總館與高雄軟體園區等相關計畫及重大建設之投入，帶動本計畫區與周邊區域之整體發展，相關計畫與重大建設綜整如表2-4所示。

表 2-4 相關計畫與重大建設綜整表

計畫名稱	與本計畫相關之重要內容
高雄多功能經貿園區都市更新先期計畫	本案之都市更新先期規劃範圍，以五號船渠以南、成功路以西、前鎮河以北之地區。主要是配合「愛台十二項建設」指導高雄自由貿易與生態港發展方向，擴大高雄軟體園區成為創新科技研發園區，並進行高雄市愛河口港區水岸再發展計畫，以及「2015年經濟發展願景」之產業發展願景及策略，以高雄國際商辦之副都心角色為定位，提供推動高雄地區產業發展腹地。並依其空間機能屬性，再予以細分為經貿營運特區、創新研發園區、數位科技生活城以及水岸休閒生活區等四大分區。
臨海新都心實質發展與開發計畫規劃	計畫範圍以高雄多功能經貿園區為核心，包括鹽埕地區、哈瑪星地區與旗津地區，形塑成高雄臨海新都心，面積約 1,155 公頃，針對多功能經貿園區提出「高雄新經濟引擎」定位作為發展構想。
臺灣國際商港未來發展及建設計畫	依據臺灣國際商港未來發展及建設計畫（民國 106~110 年），隨著國際海運市場的演變與鄰近國家港口的崛起，臺灣國際商港未來五年面臨國際港埠樞紐港地位的維護與競爭，亟需從已有的基礎上再度出發，確保臺灣國際商港未來之發展。臺灣為高度倚靠國際貿易海島型國家，經貿活動主要依賴海上運輸以促進發展，同時臺灣位處亞太地區海上運輸之主要樞紐，為提升臺灣整體國際商港競爭力，將朝向「創量增值」方向發展。針對台灣港群之發展，提出發展五大面向，分別為國際貨櫃貨運輸、國際散雜貨運輸、國際客運運輸、港埠經營管理及永續與綠色港埠。
高雄港埠旅運中心	港埠旅運中心位於高雄港第 19 至 20 號碼後方土地，依照高雄港整體規劃及未來發展計畫，並參酌高雄多功能經貿園區特定區計畫，擬定高雄港客運專區建設計畫，以改善現有客運設施及周邊環境、提供來港旅客便捷與舒適之旅運空間，並整合港區範圍內各相關業務單位之辦公空間，以提昇商港服務，進而增進國際交流、促進觀光產業之發展。
高雄流行音樂中心	高雄流行音樂中心於民國 98 年經行政院核定，由文化部委託高雄市政府規劃、設計、興建，並以行政法人模式營運，其位於高雄港 11-15 號碼頭，占地約 11.89 公頃，打造音樂休閒新基地，提供南臺灣流行音樂創作與表演交流觀摩平台、培育國內流行音樂人才，連結音樂與文創產業，構築門戶新地標。
高雄展覽館	高雄展覽館於民國 103 年開館，為台灣第一座多功能臨港會展中心，其基地位於多功能經貿園區中之台灣中油成功廠區 4.5 公頃土地，後方為高雄港 22 號碼頭，鄰近輕軌 C7 軟體園區站及 C8 高雄展覽館站，為一座可容納 1,500 個標準攤位的展覽館，並具有展示場碼頭、戶外大型顯示螢幕。於開館至今已承接多項指標性專業大型展覽、演唱會，作為高雄會展產業發展領航角色，其整合 MICE 產業發展資源，積極爭取國際會展活動，發展區域性品牌展覽，加強產業競爭力，並協助會展產業人才培訓，吸引企業及廠商進駐高雄，帶動產業升級，未來並可結合周邊之高雄流行音樂中心、港埠旅運中心，增進台灣國際形象。



表 2-4 相關計畫綜整表 (續)

計畫名稱	與本計畫相關之重要內容
高雄軟體園區	為促進高雄市軟體科技產業之發展，經濟部於民國 89 年購置 7.9 公頃土地設置高雄軟體園區，並由經濟部加工出口區管理處負責進行開發及管理。其定位為知識型產業園區，致力於發展亞太地區資訊軟體、數位影音、電腦通訊等產業，與加工區其他園區之性質不同，主要設置目標乃期連結臺中軟體園區、臺北南港園區，形塑西部產業之創新走廊，促進高雄市資訊及新興產業發展，及平衡南、中、北部之經濟發展。
交通系統建設計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>捷運紅線、橘線 目前已通車之捷運紅線與橘線，為串連高雄之重要工商發展之路網，並提供高雄市民便捷之大眾運輸工具，其中鄰近本計畫區之捷運站點為三多商區站 (R8) 與獅甲站 (R7 站)，串聯計畫區周邊之南北向交通發展。</li> <li>輕軌捷運 輕軌路線貫穿多功能特定經貿園區，鄰近本計畫區之站點為高雄展覽館站與軟體園區站，未來可透過環狀輕軌串聯本計畫區周邊重大建設，帶動整體水岸休閒遊憩與經濟貿易發展。</li> <li>捷運黃線 捷運黃線目前尚在規劃中，捷運黃線將行經本計畫區北側，未來將可串連本計畫區周邊之東西向發展。</li> </ol>

資料來源：本計畫整理。

### (三) 周邊開發計畫

本計畫區目前已投入之重大建設包含高雄展覽館、高雄軟體園區、高雄港埠旅運中心與高雄流行音樂中心等，並透過本計畫區上位計畫指導及相關計畫之投入，吸引周邊多元商業及住宅開發投入，加強本計畫經濟貿易之發展定位，計畫區周邊之開發建設計畫如表 2-5 所示。

表 2-5 區內開發建設計畫彙整表

計畫名稱	主要項目與面積
高雄軟體園區 (鴻海及智崙)	鴻海集團：數據中心及研發大樓 智崙資訊：研發大樓 園區面積約：7.9 公頃
夢時代二期開發案	旅館、住宅、辦公室、商場 面積約 2.8 公頃
中欣開發三期開發案	集合住宅大樓 (29F) 面積約 8.0 公頃
MLD 台鋁生活商場開發案	餐飲、宴會、書屋、影城、展演廳 面積約 4.0 公頃
中油特倉三 (規劃中)	會議、購物、旅館、科技創意中心 面積約 5.7 公頃
迪卡儂	體育用品、體育體驗設施 面積約 1.3 公頃

資料來源：本計畫整理。

## 參、發展現況分析

### 一、土地使用現況

本計畫基地西側為高雄展覽館、高雄軟體科學園區、高雄港區，東側緊鄰高雄市立圖書總館、總圖二期文創會館、星光綠園道，北接85大樓，南接中鋼總部大樓、台鋁MLD商場及大型量販店等購物中心。本計畫基地現況為空地及台電公司高雄區營業處材料倉庫使用，如圖3-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-1 基地周邊土地使用現況示意圖

## 二、周邊公共設施用地現況

本計畫基地周邊公共設施用地包含世貿用地、廣場用地、公園用地、綠地用地及綠（園道）用地等公共設施用地，透過綠園道與公園綠地之規劃串聯基地與水岸空間，以打造親水環境，活絡多功能經貿園區之國際會展活動發展，周邊公共設施用地開闢及使用現況如表3-1所示，分布情形如圖3-2所示。

表 3-1 基地周邊公共設施用地現況彙整表

公共設施用地		計畫面積（公頃）	開闢情形	備註
停車場用地	停 3	1.33	未開闢	公 1 用地北側
廣場用地	廣 2	0.21	已開闢	世貿用地東側
公園用地	公 1	6.13	部分開闢	新光公園
	公 15	0.40	未開闢	遊艇碼頭使用
世貿用地		4.50	已開闢	高雄展覽館
綠（園道 6）用地		2.08	部分開闢	特倉 3B 北側部分已開闢

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-2 本計畫周邊公共設施用地示意圖

### 三、交通運輸現況

本計畫區東鄰成功二路為連結南北高雄之主要道路，並透過周邊之新光路與復興三路等東西向道路與市區串聯，周邊有輕軌與捷運行經，未來可透過便捷之道路系統與大眾運輸串聯本計畫區內之產業發展、就業、居住與休閒遊憩之機能，達成吸引外來人口與產業活動之目標，後續也將因應TOD發展趨勢，檢討本計畫區內之停車空間規範。

#### (一) 道路系統

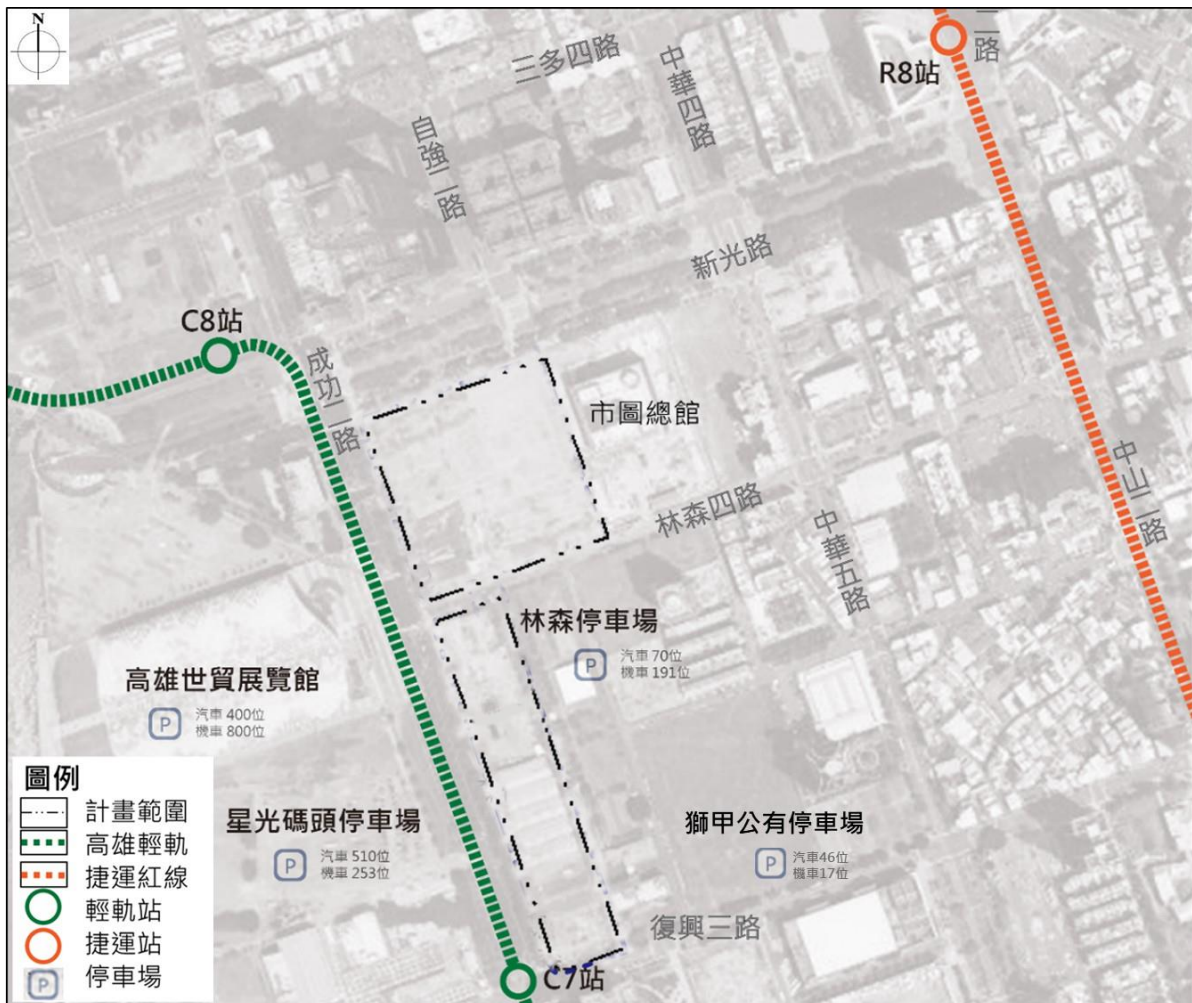
本基地周邊鄰接新光路為60公尺計畫道路；成功二路為50公尺計畫道路；復興三路為20公尺計畫道路；林森路為20公尺計畫道路及中華五路為50公尺計畫道路。

#### (二) 大眾運輸系統

本基地鄰近高雄捷運及高雄輕軌二大系統，基地周邊鄰近之捷運站為紅線三多商圈站，由三多商圈站至本基地步行時間約10~15分鐘；輕軌行經基地西側之成功路設有C7軟體科學園區站及C8高雄展覽館站，如圖3-3所示。

#### (三) 停車空間

基地周邊現況停車空間主要包括高雄展覽館停車場（汽車400席/機車800席）、新光停車場（汽車510席/機車253席）、林森停車場（汽車70席/機車191席）等，有基地周邊停車場位置如圖3-3所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-3 大眾運輸系統及周邊停車場位置示意圖

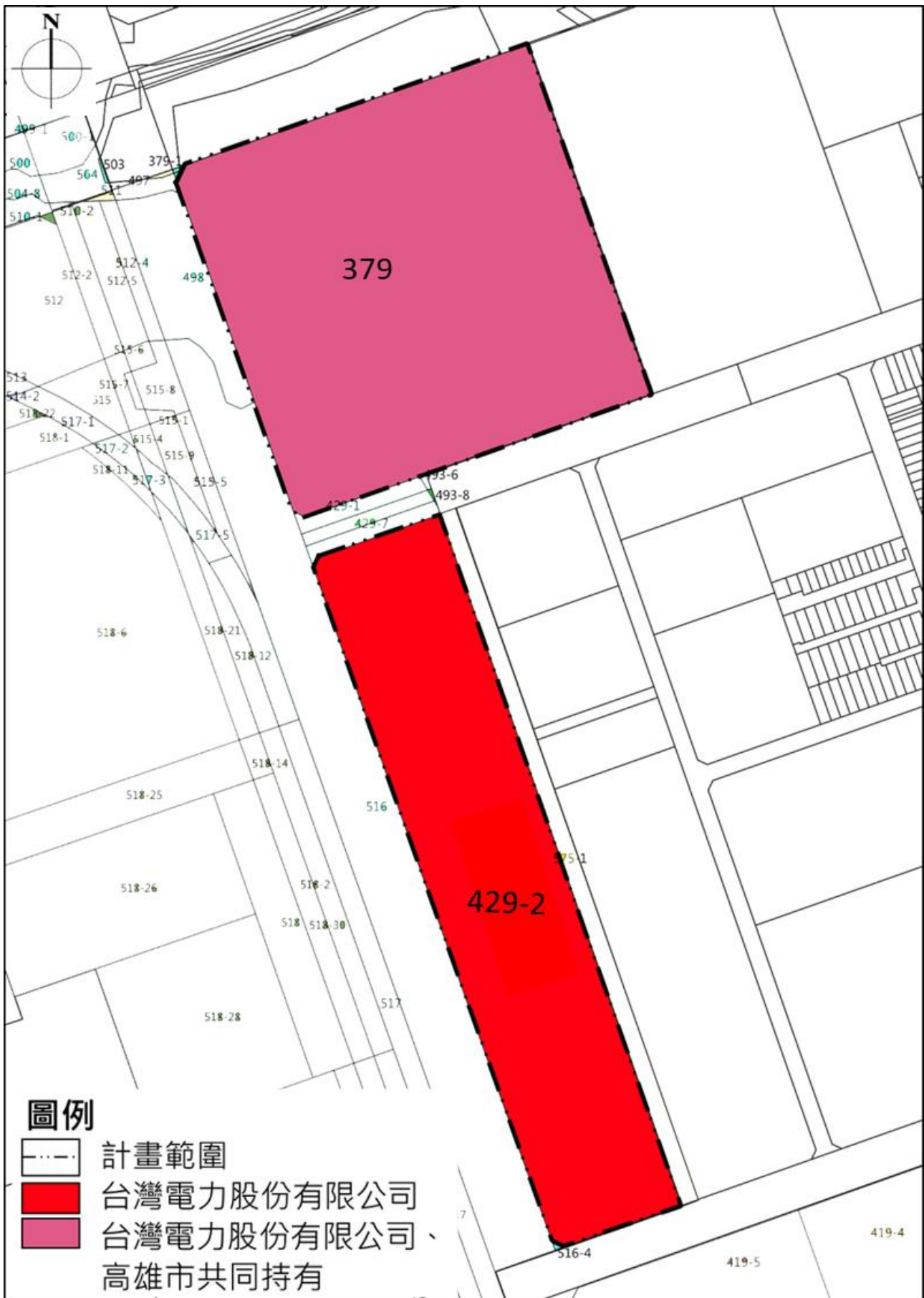
#### 四、土地權屬

本計畫位於高雄市前鎮區獅甲段379地號等2筆土地，面積共約為5.31公頃，土地權屬為台灣電力股份有限公司及高雄市（管理機關為高雄市政府都市發展局）所有，詳如表3-2及圖3-4所示。

表 3-2 土地清冊綜理表

行政區	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告 現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告 地價 (元/m <sup>2</sup> )	分區	權屬情形
前鎮區	獅甲段	379	31,031	56,000	16,000	特貿 3	台灣電力股份有限公司、 高雄市（管理機關為高雄 市政府都市發展局）
	獅甲段	429-2	22,067	56,000	16,000	特貿 3	台灣電力股份有限公司
合計			53,098	—			

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-4 土地權屬示意圖

## 肆、規劃構想

### 一、發展願景

多功能經貿園區以發展經貿智慧新灣區為願景，並以引入創新產業、國際旅遊與濱海智慧生活等機能為目標。基於此目標下，土地使用應朝向零售、旅館、居住、娛樂等多元混合使用，提供城市具有愉快之購物、工作、訪友之功能；故特貿區以會展經貿生活服務為定位，發展會議會展、商務金融科技及就業居住服務機能為主，藉由混合使用發展建構優質都市環境。

本計畫基地位處港灣水岸第一排關鍵位置，坐落多功能經貿園區之精華區位，並緊鄰輕軌C7及C8站，扮演串連人流、物流及金流匯集據點。本計畫配合高雄展覽館之會展需求及高雄軟體園區之科技發展，引進5G及AIoT等高科技產業，提供「端對端測試驗證環境」，使國際跨領域之科技產業，得於技術概念驗證（PoC）、服務設計驗證（PoS）與商業模式驗證（PoB）等一條龍式於本市順利發展。爰此，配合周邊高雄展覽館、市立圖書館總館及高雄軟體園區，本計畫以發展集聚會展、金融之相關產業鏈為主，打造國際會展及金融科技發展示範基地。

### 二、空間配置構想

基地北側為新光碼頭（又稱海洋之心）及港埠旅運中心，為海洋觀光遊憩新景點，其餘周邊為高雄85大樓、高雄展覽館、圖書館總館、中鋼大樓等地標，因此本基地位居本區商業之核心區位，未來開發應串連周邊水岸景點、重要地標及商業開發。

- （一）加強與水岸連結：配合中山二路及新光路之景觀園道，透過相關景觀規劃與設計，以友善的人行環境，將人至中山二路捷運站，導引至水岸碼頭。
- （二）維護圖書館總館視覺景觀：考量圖書館總館為本區之代表性都市意象，故應適度維護圖書館之整理視覺景觀，並參酌周邊既有建物，串聯水岸視覺景觀。
- （三）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，串聯特貿3商業設施及周邊商業開發，以立體通廊連通至水岸廣場、遊艇碼頭等水岸設施，成為一完整且連續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 空間配置示意圖

## 伍、變更內容

### 一、檢討變更原則

- (一) 為利都市更新事業推動彈性、加強投資誘因，以公辦都市更新開發，給予建築獎勵容積增量為原則。
- (二) 因應5G、AIoT產業進駐發展及住商混合多元土地使用效益，提升特貿3容積獎勵及住宅使用之樓地板面積，以吸引國內外新創產業及優質人才同步進駐。
- (三) 為形塑整體水岸視覺意象，臨林森四路之開放空間與建築設計以配合臨海視覺穿透性為原則，以提升計畫區水岸意象及開放空間之公共性與公益性。

### 二、檢討變更內容

由前述各項有關本計畫區實質發展分析，並考量計畫區土地使用及開發現況，本次檢討變更內容彙整如表5-1所示。

表 5-1 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容	變更理由
1	土地使用分區管制要點	變更理由與內容詳如表 5-2 所示。	
2	都市設計基準	變更理由與內容詳如表 5-3 所示。	



表 5-2 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

變更後計畫	現行計畫	變更理由
<p>第 5 條之 1 本計畫區內特貿 3 土地以公辦都市更新方式辦理開發時，得獎勵增加住宅容積樓地板面積之使用，並應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>特貿 3 基地獎勵增加住宅容積樓地板面積之建築使用時，應先取得非住宅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。</u></li> <li>2. <u>特貿 3 基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)之二分之一。</u></li> </ol>	<p>(新增)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為落實 5G 亞洲新灣區智慧城市政策，加速高雄市立圖書館總館、高雄展覽館、高雄軟體園區及周邊腹地整合發展，市府與台電公司以公辦都市更新合作開發特貿 3 基地，期望打造國際級會展、5G+AIOT 創新園區及智慧產業聚落示範區。</li> <li>2. 原計畫獎勵土地提早開發建築之現行都市計畫土地使用分區管制第 5 條，即訂定特貿區、特倉區等相關容積獎勵規定，業於民國 108 年 6 月 4 日屆期落日。考量公辦都市更新案件具有政府主導、示範開發及產業政策等綜效，以及參考國際港灣城市產、住混合開發之推動作法，並參酌都市更新建築容積獎勵精神，爰訂定得獎勵增加住宅容積樓地板始用，促使民間研提具創新性綜合開發計畫，鼓勵引導具規模都市更新開發。</li> <li>3. 本次公辦都市更新計畫配套訂定特貿 3 引入產業得申請住宅樓地板之容積獎勵規定，以利引入國內外產業人才同時，得轉化就業人口為常住人口，促使都市全時使用創造活動能量，並降低交通旅次、提升住商混合之多元土地使用效益。</li> <li>4. 為產、住有序發展並兼顧產業使用機能，特貿 3 基地應於申請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。</li> </ol>
<p>第 8 條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 10-3-3 所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 下表中，「○」表允許使用，「X」表禁止使用，「△」表經都設會審查通過後方允許使用，<u>惟本條其他另有規定者從其規定。</u></li> <li>2. 港埠用地依商港法管制使用。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>第 8 條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 10-3-3 所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 港埠用地依商港法管制使用。</li> <li>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。</li> <li>4. 位於鼓山區捷運橋線 O1 車站東</li> </ol>	<p>配合新增第五條之一，補充第八條內容。</p>

<p>4. 位於鼓山區捷運橘線 O1 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 O1 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>10. <u>特貿 3 基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)之二分之一。</u></p>	<p>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 O1 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
--	--	--

<p>第 12 條 其他規定事項</p> <p>2. 停車空間</p> <p>(1) 停車位數留設標準，原則為總樓地板面積每 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><u>(4) 停車位數留設標準，特貿 3 依建築技術規則辦理，不適用(1)、(2)規定。</u></p>	<p>第 12 條 其他規定事項</p> <p>2. 停車空間</p> <p>(1) 停車位數留設標準，原則為總樓地板面積每 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>1. 本計畫鄰近捷運紅線、黃線（規劃中），並有輕軌行經本計畫區，輕軌路線由北而南串通多功能經貿園區水岸周邊地區，共計有 10 處輕軌停靠場站皆位於本計畫區內；故於配合大眾運輸導向發展及行政院綠色運輸政策，交通運輸型態已逐漸改變，大幅提昇本計畫之交通可及性及大眾運輸服務機能，降低停車空間之需求。</p> <p>2. 調整停車空間設置標準回歸至建築技術規則辦理，有利於減低開發基地建築之開挖率，降低建築成本並利於韌性城市發展。</p>
<p>變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號 3 工區範圍、廣場停車場用地（八）為特定經貿核心專用區（三）案</p> <p>陸、事業及財務計畫</p> <p>一、開發方式及變更負擔比例</p> <p>增訂以公辦都更辦理開發，並於 108 年 6 月 4 日前將應負擔都市發展用地完成簽訂土地回饋捐贈協議書者，其變更負擔比例以 39.3% 計算。</p>	<p>變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號 3 工區範圍、廣場停車場用地（八）為特定經貿核心專用區（三）案</p> <p>陸、事業及財務計畫</p> <p>一、開發方式及變更負擔比例</p> <p>增訂以公辦都更辦理開發，並於 108 年 6 月 4 日前將應負擔都市發展用地完成簽訂土地回饋捐贈協議書者，其變更負擔比例以 39.3% 計算；<u>於 110 年 6 月 4 日前核定都市更新事業計畫者，得適用現行計畫獎勵容積增量之相關規定。</u></p>	<p>因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第 5 條之一已新訂獎勵期程及方式，爰有關適用獎勵容積增量之規定予以刪除。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>柒、土地使用分區管制及都市設計基準</p> <p>一、<u>以公辦都更辦理開發，於 110 年 6 月 4 日前核定更新事業計畫者，得適用現行計畫獎勵容積增量之相關規定。</u></p>	<p>同上開說明</p>

表 5-3 都市設計基準變更內容綜理表

變更後計畫	現行計畫	變更理由
<p>二、都市設計基準 (新增)</p> <p>玖、特貿3都市設計規定</p> <p>三十九、考量成功路兩側臨海視覺軸線連續性，面對高雄展覽館之直線視覺軸線需留設具視覺穿透性之端景，特貿三基地規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一) 為利都市風廊環境流通，降低都市熱島效應，以及避免單棟建築量體過大而影響視覺穿透性，特貿三基地申請建築時，其各基地建築物造型量體，應依底層、高層之建築量體形式設計，其底層量體高度不得超過 20 公尺，高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度以不得大於 60 公尺為原則，其長度得經都市設計委員會審議後調整之。</p> <p>(二) 特貿 3 南基地申請建築時，其法定空地應以集中留設於圖 6-1 指定區位為原則。建築基地北側指定留設於鄰接成功二路側之法定空地最小面寬 (<math>\Delta W_n</math>)，以不得少於基地北側境界線至世貿用地南側基地境界線長度為原則 (68 公尺)；前開指定留設法定空地最小面積，以不小於 68 公尺 X64 公尺之 50%，集中留設於林森路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化；特貿 3 南基地面臨復興三路側之申請建築基地留設法定空地最小面積，以不小於 20 公尺 X64 公尺之 50%，集中留設於復興路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化，特貿三南基地餘得經都市設計委員會同意後，配置建築量體，且其圖 6-1 指定區位範圍內配置量體高度不得高於 20 公尺。</p> <p>(三) 特貿 3 北基地申請建築基地時，應自基地境界線退縮 10 公尺為原則，退縮部分並種植植栽予以綠化。</p> <p>(四) 特貿三基地申請建築時，應依下列規定提出夜間照明計畫：</p> <p>1. 建築物外觀照明應依視覺對應尺度分段設置夜間照明設施，以表示建築物夜間地標</p>		<p>1. 為利都市風廊環境流通，降低都市熱島效應，以及避免單棟建築量體過大而影響視覺穿透性，就建築底層高度及高層對角線最大長度予以限制。</p> <p>2. 考量成功路兩側臨海視覺軸線連續性，面對高雄展覽館之直線視覺軸線需留設具視覺穿透性之端景，且應採開放式設計供公眾通行。</p>

<p><u>性及臨港天際建築景觀。</u></p> <p>2. <u>面臨計畫道路之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造人行之舒適光環境，其於夜間平均照度以不低於10勒克斯為原則。</u></p> <p>3. <u>建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，並應考量使用者之舒適性。</u></p>		
<p>(刪除)</p>	<p>變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號 3 工區範圍、廣場停車場用地(八)為特定經貿核心專用區(三)案</p> <p>柒、土地使用分區管制及都市設計基準</p> <p><u>二、為確保開放空間品質，特定經貿核心專用區(特貿3)開發應於法定空地留設至少等面積(0.64公頃)之開放空間，並提供予公眾使用，以維持其公共性與公益性。</u></p>	<p>配合新增都市設計基準第三十九點，爰有關都市設計基準部分予以刪除。</p>
<p>四十、<u>特貿三周邊之立體連通系統相關規定悉依原都市計畫規定辦理，原都市計畫未規定者，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 指定連接立體連通系統之建築基地，應於建築物第 2 層以上之空間留設有頂蓋之人行空橋為原則，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，立體連通系統詳圖 6-2 所示。</u></p> <p><u>(二) 本計畫範圍內立體連通系統涉及跨越道路情形，尚須依道路設計規範等相關規定辦理。</u></p> <p><u>(三) 人行空橋(含垂直動線結構體)得不計建蔽率及容積率，但須 24 小時無償開放供公眾使用。</u></p> <p><u>(四) 人行空橋系統之人行通行淨寬應達 2.5 公尺以上，坡度不超過 1/12，淨高達 4 公尺為原則。</u></p> <p><u>(五) 建物 2 層樓臨人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道，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。</u></p> <p><u>(六) 人行空橋立面透空率應達立面 70% 以上。</u></p>	<p>(無)</p>	<p>考量大眾運輸系統與計畫區內之高雄展覽館、高雄軟體園區等重大建設串接，本計畫指定特貿三周邊立體連通系統以串聯大眾運輸系統、高雄展覽館、特倉三及高雄軟體園區等，提供人本友善交通系統。</p>

## 陸、變更後計畫

### 一、事業及財務計畫

#### (一)開發方式及變更負擔比例

增訂以公辦都更辦理開發，並於108年6月4日前將應負擔都市發展用地完成簽訂土地回饋捐贈協議書者，其變更負擔比例以39.3%計算。

#### (二)增列負擔回饋方式

本計畫地主應負擔之公共設施用地及都市發展用地，增訂本案基地得採共同持分方式辦理捐贈。

#### (三)實施進度

考量本案僅涉及細部計畫變更程序，預計於109年辦理都市計畫變更作業，並於110年辦理公辦都市更新開發招商相關事宜。

### 二、土地使用分區管制及都市設計準則

本次變更針對特定經貿核心專用區(三)部分內容調整如下，餘悉依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。

#### (一)土地使用分區管制

**第 5 條之 1 本計畫區內特貿 3 土地以公辦都市更新方式辦理開發時，得獎勵增加住宅容積樓地板面積之使用，並應依下列規定辦理：**

- 1.特貿3基地獎勵增加住宅容積樓地板面積之建築使用時，應先取得非住宅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。
- 2.特貿3基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)之二分之一。

**第 8 條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 10-3-3 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，惟本條其他另有規定者從其規定。
- 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.位於鼓山區捷運橋線 O1 車站東移地區之交通用地，依 90 年 6 月 11 日「變更高雄捷運系統橋線 O1 車站東移地區部分第四種商業區、特文一為交通用地案」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。
10. 2.特貿3基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)之二分之一。

表 10-3-3 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	×	×	×	×	△	△	△	△	△	○	×
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 12 條 其他規定事項

### 2. 停車空間

- (1) 停車位數留設標準，除特貿3依建築技術規則辦理外，其餘原則為總樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間。
- (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。
- (4) 停車位數留設標準，特貿3依建築技術規則辦理，不適用(1)、(2)規定。

### (二)都市設計基準

#### 玖、特貿3都市設計規定

三十九、考量成功路兩側臨海視覺軸線連續性，面對高雄展覽館之直線視覺軸線需留設具視覺穿透性之端景，特貿三基地規劃設計應符合下列規定：

- (一) 為利都市風廊環境流通，降低都市熱島效應，以及避免單棟建築量體過大而影響視覺穿透性，特貿三基地申請建築時，其各基地建築物造型量體，應依底層、高層之建築量體形式設計，其底層量體高度不得超過20公尺，高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度以不得大於60公尺為原則，其長度得經都市設計委員會審議後調整之。
- (二) 特貿3南基地申請建築時，其法定空地應以集中留設於圖6-1指定區位為原則。建築基地北側指定留設於鄰接成功二路側之法定空地最小面寬( $\Delta wn$ )，以不得少於基地北側境界線至世貿用地南側基地境界線長度為原則(68公尺)；前開指定留設法定空地最小面積，以不小於68公尺X64公尺之50%，集中留設於林森路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化；特貿3南基地面臨復興三路側之申請建築基地留設法定空地最小面積，以不小於20公尺X64公尺之50%，集中留設於復興路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化，特貿三南基地餘得經都市設計委員會同意後，配置建築量體，且其圖6-1指定區位範圍內配置量體高度不得高於20公尺。
- (三) 特貿3北基地申請建築基地時，應自基地境界線退縮10公尺為原則，退縮部分並種植植栽予以綠化。
- (四) 特貿三基地申請建築時，應依下列規定提出夜間照明計畫：
  1. 建築物外觀照明應依視覺對應尺度分段設置夜間照明設施，以表示

建築物夜間地標性及臨港天際建築景觀。

2. 面臨計畫道路之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造人行之舒適光環境，其於夜間平均照度以不低於10勒克斯為原則。
3. 建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，並應考量使用者之舒適性。



圖6-1 特貿3南北基地指定留設法定空地區位及最小面寬示意圖

四十、特貿三周邊之立體連通系統相關規定悉依原都市計畫規定辦理，原都市計畫未規定者，依下列規定辦理：

- (一) 指定連接立體連通系統之建築基地，應於建築物第2層以上之空間留設有頂蓋之人行空橋為原則，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，立體連通系統詳圖6-2所示。
- (二) 本計畫範圍內立體連通系統涉及跨越道路情形，尚須依道路設計規範等相關規定辦理。
- (三) 人行空橋（含垂直動線結構體）得不計建蔽率及容積率，但須24小時無償開放供公眾使用。
- (四) 人行空橋系統之人行通行淨寬應達2.5公尺以上，坡度不超過1/12，淨高達4公尺為原則。

(五) 建物2層樓臨人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道，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。

(六) 人行空橋立面透空率應達立面70%以上。



註：本立體連通系統實際留設之造型、量體與位置以都設會審訂為準。

圖 6-2 特貿 3 周邊立體連通系統示意圖

### 三、附則

本計畫申請建築時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，提供比例以不低於原廣場兼停車場用地之車位供給數量，且須與專用停車位區隔為原則。