

變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫公園用地
(公四) 土地使用分區管制暨都市設計基準案
計畫書

高雄市政府

中華民國 112 年 5 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	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫公園用地(公四)土地使用分區管制暨都市設計基準案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	促進民間參與公共建設法第 14 條 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 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	高雄市政府海洋局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	座 談 會	本案無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點規定，免辦理座談會。
	公 開 展 覽	自民國 112 年 3 月 10 日起至 4 月 17 日止 (民國 112 年 3 月 10、11、12 日刊登於自由時報、臺灣導報)。
	公 開 說 明 會	民國 112 年 3 月 24 日(高雄市前鎮區公所 4 樓會議室)。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳附件五高雄市都市計畫委員會 112 年 4 月 27 日第 112 次會議紀錄	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	112 年 4 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 112 次：「修正後通過」。

目 錄

壹、緒論.....	1
貳、現行都市計畫摘要	3
參、發展現況分析	15
肆、規劃構想.....	20
伍、變更理由及內容	26
陸、變更後計畫	34
柒、事業及財務計畫	40

附 件

- 附件一、本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「配合直轄市興建之重大設施」辦理同意文件
- 附件二、公有土地管理機關同意變更文件
- 附件三、高雄市政府工務局同意使用所轄管土地文件
- 附件四、土地登記簿謄本及地籍圖謄本
- 附件五、高雄市都市計畫委員會 112 年 4 月 27 日第 112 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	變更位置及範圍示意圖	2
圖 2	現行高雄多功能經貿園區特定區細部計畫示意圖	14
圖 3	變更範圍周邊土地使用現況圖	15
圖 4	變更範圍周邊公共設施用地示意圖	16
圖 5	基地周邊交通系統示意圖	17
圖 6	本案土地權屬示意圖	19
圖 7	BOT 案委外範圍示意圖	21
圖 8	民間申請人規劃海洋休憩集會所建築外觀示意圖	22
圖 9	民間申請人規劃海洋休憩集會所及戶外公共空間配置示意圖 ..	23
圖 10	民間申請人規劃基地內人行步道及車行動線示意圖	24

表目錄

表 1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表	3
表 2	現行都市計畫土地使用分區面積表	13
表 3	基地周邊公共設施現況彙整表	16
表 4	本案土地權屬綜理表	18
表 5	民間申請人規劃財務可行性評估一覽表	25
表 6	土地使用分區管制要點變更內容綜理表	28
表 7	都市設計基準變更內容綜理表	33
表 8	特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表	34
表 9	土地使用分區管制要點允許使用原則對照表	37
表 10	事業及財務計畫表	40

壹、緒論

一、計畫緣起

因應近年遊艇觀光熱潮及使用需求，並考量高雄港整體開發及遊艇停泊所需，高雄市第五船渠及前鎮區公四用地業由高雄市政府海洋局依促參法辦理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」，未來擬興建並營運海洋休憩集會所及第五船渠遊艇碼頭及泊位之附屬事業，活化周邊土地利用，打造市民親水綠地服務公共設施空間，並促進高雄市海洋遊憩休閒產業發展。

為發揮公共設施用地完整功能與契合民眾親水遊憩活動及投資廠商所需，需調整現行都市計畫中有關公四用地建蔽率、容積率，及土地使用分區管制要點，開放遊艇碼頭周邊服務（包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等）、餐飲、商場等使用，以切合 BOT 案實際執行，爰依「促進民間參與公共建設法」第 14 條辦理都市計畫迅行變更，及依「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。」辦理個案變更。

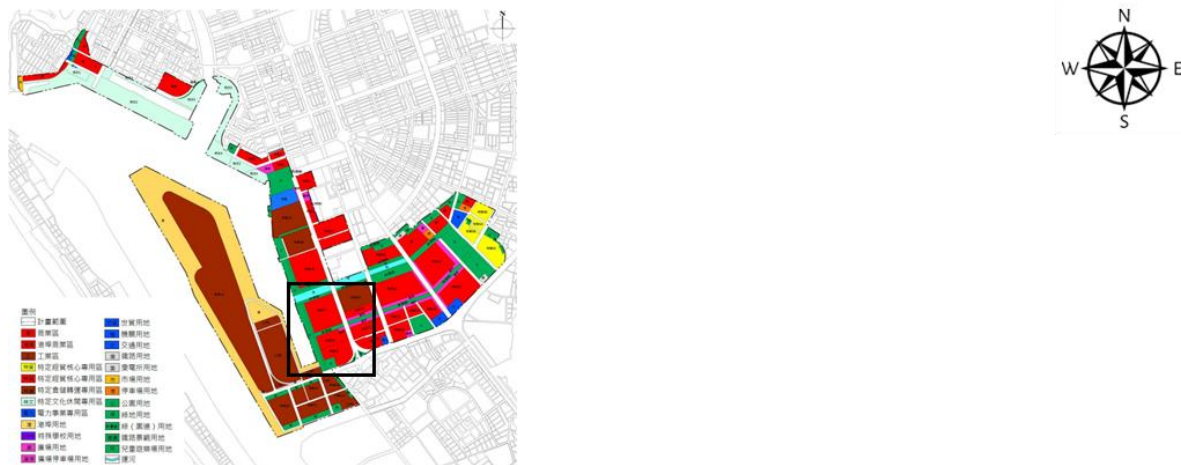
二、法令依據

本案係配合「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」，屬配合直轄市政府興建之重大設施之情事，爰依「促進民間參與公共建設法」第 14 條辦理都市計畫迅行變更，及依「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。」辦理個案變更（個案變更核准函詳附件一）。

三、變更位置與範圍

本案變更位置位處高雄市多功能經貿園區特定區計畫內之公園用地（公四），緊臨高雄港區 25 號碼頭、第五船渠及第 90 期市地重劃區，為亞洲新灣區臨水岸公園之一，並鄰近夢時代購物中心、台糖物流園區及迪卡儂運動用品旗艦店等大型商場，距離高雄輕軌 C5 夢時代站僅約 400 公尺，整體交通區位及生活機能佳。

本案變更範圍為高雄市前鎮區經貿段七小段 6 地號、經貿段三小段 12 地號、經貿段二小段 14 地號及興邦段 190-4、190-6、365、365-1 地號等 7 筆土地，土地總面積約 48,142.75 平方公尺（約 4.81 公頃），詳如圖 1。



圖例

- 本案範圍
- 特貿 特定經貿核心專用區
- 特商 特定商業區
- 特倉 特定倉儲轉運專用區
- 工 工業區
- 綠(園道) 綠(園道)用地
- 公 公園用地
- 港 港埠用地
- 河 河道用地
- 廣停 廣場停車場用地
- 機 機關用地
- 油 加油站用地
- 住三 第三種住宅區



圖 1 變更位置及範圍示意圖

貳、現行都市計畫摘要

本案區位於高雄多功能經貿園區特定區細部計畫內，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

「高雄多功能經貿園區特定區計畫」於民國 88 年 12 月發布實施擬定都市計畫，迄今歷經 38 次擬定及變更，其公告實施、日期文號及名稱說明如表 1 所示。

表 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。

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
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。
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	1. 為配合經濟部加工出口區之轉型發展與高雄商港地區再開發,特制定「高雄多功能經貿園區特定區計畫」以整合相關計畫,規劃符合亞太營運計畫之製造中心、海運中心所需服務機能。 2. 計畫人口配置居住人口13,000人,就業人口為160,000人。 3. 土地使用計畫分為特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區及特定經貿核心專用區,公共設施規劃學校用地(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、綠地與道路等。

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
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	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）	1. 變更0.34公頃綠地為甲種工業區。 2. 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圖之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。
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	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。

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
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	1. 變更0.5公頃特定貿易核心專用區（特貿4A）為道路用地。 2. 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。 3. 修訂土地使用分區管制。 4. 修訂都市設計要點為都市設計基準。
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。

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世貿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。
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	<ol style="list-style-type: none"> 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。
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	<ol style="list-style-type: none"> 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(配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發)案	<ol style="list-style-type: none"> 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。

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
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（配合擬定及變更臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫）案	<ol style="list-style-type: none"> 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9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。
27	660	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	<ol style="list-style-type: none"> 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管合一原則，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。 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(如劃設水岸綠帶及成功路維持50米)，對可於6年期限內辦理開發單元，提出調降負擔規定。 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。 6. 區內道路系統調整。
28	659	102.06.04	高市府都發規字第10232379802號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修訂土地使用分區管制要與都市設計基準。 2. 修訂事業及財務計畫，調整開發負擔比例、開發單元面積、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。 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。
29	665	102.06.24	高市府都發規字第10232713102號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（臺糖港埠商業區土地使用分區管制要點）案	為加速港埠商業區之投資開發，落實水岸都市發展目標，調整部分土地使用分區管制要點，並予增訂都市設計基準。

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
30	675	102.08.16	高市府都發規字第10204481000號	變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設需用土地調整計畫範圍）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合高雄環狀輕軌捷運建設調整計畫範圍，將需用交通部航港局管理公共設施用地納入高雄多功能經貿特定區計畫範圍，並作為原港埠用地變更為特定文化休閒專用區之回饋負擔土地。 2. 將現行高雄市主要計畫（原高雄市轄區）部分道路用地、綠地用地、機關用地及商業區調整納入「高雄多功能經貿園區特定區計畫」，面積約7.06公頃。 3. 變更大義街西側機關用地0.06公頃為交通用地。
31	754	104.09.24	高市府都發規字第10433909901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）暫予保留案（開發工區編號12）案	本計畫區主要計畫先行核定為特定經貿核心專用區、公園用地、綠地用地、綠（園道）用地及道路用地，惟細部計畫尚未公告發布實施，故目前無法作為特貿區相關允許使用。因此本次變更係於細部計畫增列特貿7A土地使用分區管制要點與都市設計基準。
32	791	105.07.26	高市府都發企字第10532756801號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（部分道路用地為特定經貿核心專用區、部分兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區、部分特定經貿核心專用區為兒童遊樂場用地）案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更道路用地為特定經貿核心專用區（特貿六B）0.29公頃。 2. 變更兒童遊樂場用地為特定經貿核心專用區（特貿六B）0.20公頃。 3. 變更特定經貿核心專用區（特貿六B）為兒童遊樂場用地0.21公頃。
33	804	106.02.06	高市府都發企字第10630140302號	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量未來將以綠色載具打造人本交通之政策目標，鼓勵旅客多搭乘水岸輕軌等大眾運輸系統，變更廣場停車場用地為特定經貿核心專用區（特貿三）0.64公頃。 2. 本開發單元包含特定經貿核心專用區（特貿3）及部分特殊學校用地，考量土地權屬及使用分區之一致性，調整開發單元編號3範圍，面積由5.59公頃調整為5.3公頃。 3. 為加速土地開發，並考量負擔回饋之公平性與可行性，本計畫應負擔回饋之公共設施用地及都市發展用地，增列以都市更新方式辦理者，亦得適用現行計畫時程獎勵規定。

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
34	824	106.09.22	高市府都發規字第10633209200號	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應全球化浪潮、軌道運輸發展及科技轉變，將原高雄市轄區土地納入檢討範圍，共涵蓋多能經貿園區特定區等18個都市計畫區。 2. 計畫面積約為15,219.62公頃，調整計畫人口為180萬人並依據各行政區人口密度進行人口分派。 3. 計畫重新檢討元高雄市轄區整體之發展優勢、空間架構與定位，並訂個細部計畫之指導原則等，期望透過通盤檢討，建構結合都會、生態、海洋文化與都市經濟，建構生態永續之城市。
35	875	107.12.22	高市府都發企字第10734738202號	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合重大建設開發，舒緩停車需求，並增加公共設施多目標使用彈性，提升民間廠商投資自償性，變更廣場停車場用地(廣停1)為停車場用地。 2. 變更廣場停車場用地(廣停1)1.33公頃為停車場用地(停3)。 3. 增訂停車場用地(停3)土地使用分區管制要點。
36	947	110.02.03	高市府都發企字第11030341900號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 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。

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
37	988	111.09.05	高市府都發企字第11134137301號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫）停車場用地（停3）為特定經貿核心專用區（二）、綠地用地（兼供道路使用）暨增訂土地使用分區管制要點案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應捷運輕軌、黃線交會站之TOD發展，並考量周邊地區屬海灣重要國門，具發展 5G、AIoT、經濟貿易及 TOD 之潛力，加速多功能經貿園區發展，並活化市有土地之利用。 2. 考量多功能經貿園區未來應以綠色載具打造人本交通之政策目標，同時規劃捷運黃線Y15 站與本計畫共構，通車後可提供都會核心區間之便捷密集大眾運輸服務，提昇整體軌道運輸效益，降低私有運具使用量。因應地區交通特性改變，故變更1.33公頃停車場用地為1.13公頃特定經貿核心專用區（二）及0.196公頃綠地用地（兼供道路使用）。 3. 土地使用分區管制要點之建蔽率、容積率、允許使用項目及建築退縮、都市設計等相關規定皆依現行計畫規定辦理，增訂有關適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理，以及停車、人行立體通廊等規定。
38	—	112.04.18	高市府都發企字第1123160080號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣5G AIoT創新園區推動方案）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合行政院亞灣5G AIoT創新園區推動方案，創造5G AIoT產業進駐投資誘因並兼顧開發財務可行性；同時亦為促進住商辦綜合使用效益，吸引國內外新創產業、優質人才及休閒娛樂服務設施。 2. 變更亞灣5G AIoT創新園區範圍之特貿1、特貿2、特貿3、特倉3、特文4、公1、公2（部分）、公15及85公尺臨水岸退縮帶（部分特倉3及世貿用地）規定，擴大中央部會推動亞灣5G AIoT創新園區之資源投入效益，以帶動產業發展、塑造計畫區獨特都市意象及提升居住環境品質。

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。

二、現行計畫概述

高雄多功能經貿園區現行都市計畫係以民國 102 年 6 月 4 日公告實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案」為主體，同時經歷前述第 665、675、754、791、804、824、875 及 988 等案之調整，即為本計畫之現行都市計畫內容，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) 計畫人口：13,000 人。

(三) 計畫面積：597.27 公頃。

於民國 102 年公告發布實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設需用土地調整計畫範圍)案計畫書」將部分道路用地、綠地用地、機關用地及商業區面積共約 7.06 公頃調整納入本計畫，故於本計畫之現行計畫面積由 590.22 公頃，調整為 597.27 公頃。

(四) 土地使用計畫

本計畫劃設有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、電力事業專用區與公共設施用地，共計 597.27 公頃，有關本計畫各土地使用面積及現行計畫圖如表 2 及圖 2 所示。

(五) 公共設施計畫

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、綠地用地(兼供道路使用)、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，共計 236.84 公頃，各公共設施用地面積與分布情形詳如表 2 所示。

表 2 現行都市計畫土地使用分區面積表

土地使用類別		現行計畫面積(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	3.87	0.65	
		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	141.22	23.64	
	港埠商業區		5.67	0.95	
	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		360.43	60.35	
	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		1.61	0.27		
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		
綠地用地(兼供道路使用)		0.20	0.03		
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		
運河		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		236.84	39.65		
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。

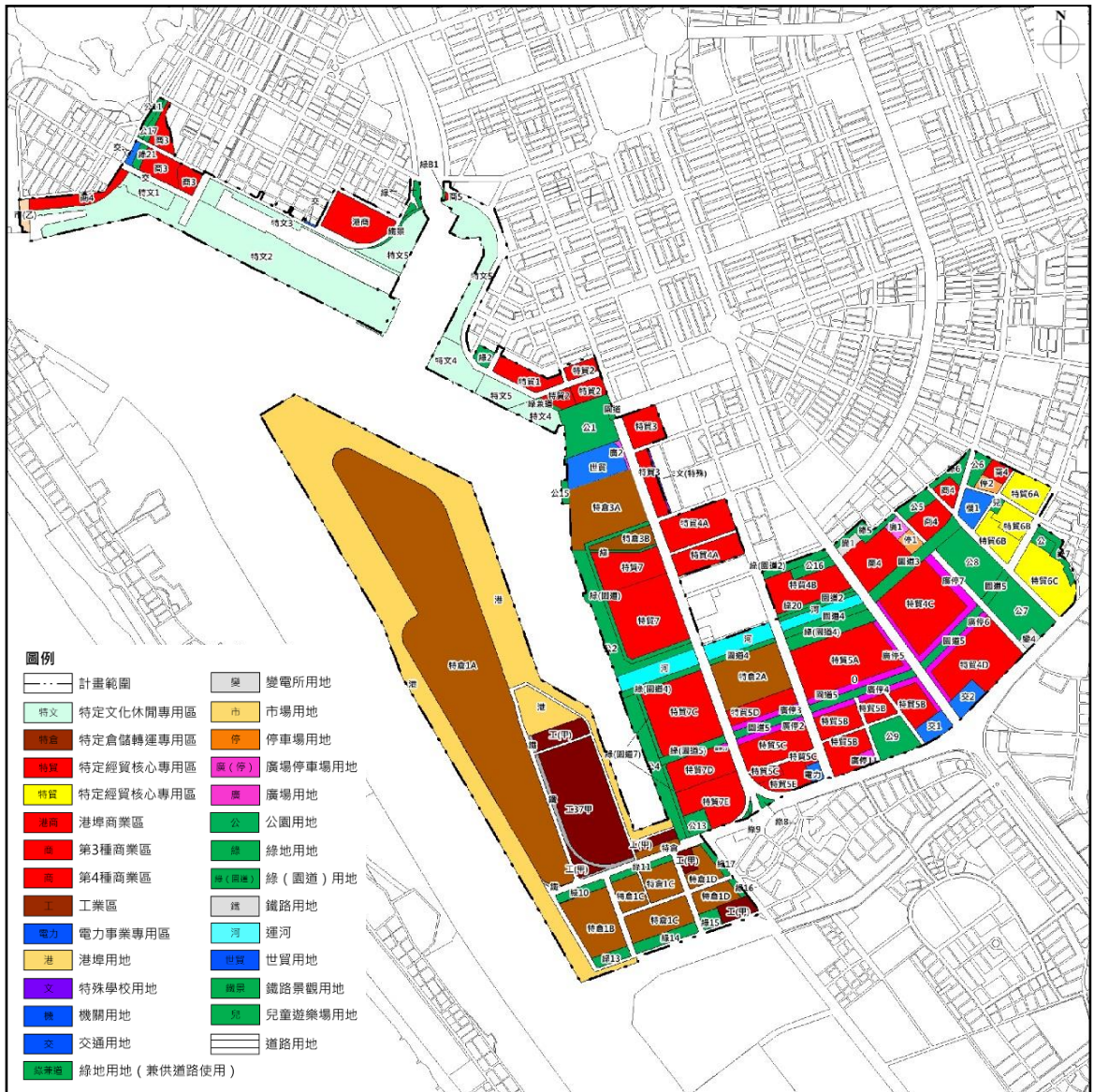


圖 2 現行高雄多功能經貿園區特定區細部計畫示意圖

參、發展現況分析

一、土地使用發展現況

本案基地東側為第 90 期市地重劃區，都市計畫分區為特定經貿核心專用區（特貿七），業於民國 110 年 3 月動土，刻正辦理重劃工程；北接高雄港第五船渠，後續擬結合本案部分公四用地以 BOT 促參方式委託民間機構開發海洋休憩集會所及附屬事業；西側緊鄰高雄港區 25 號碼頭，現由臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司經營管理；基地南側之公園，都市計畫分區同為公園用地（公 13），已進行景觀綠美化，屬高雄市政府工務局養護工程處維護管理。而本案基地內南側部分土地現況已開闢作為公園，並供市民休憩使用。基地內北側部分土地（經貿段七小段 6 地號）現況則為空地，目前由高雄市政府工務局養護工程處管理，詳如圖 3 所示。



圖 3 變更範圍周邊土地使用現況圖

二、區內及周邊公共設施現況

本案基地周邊公共設施包含公園用地、綠（園道）用地、港埠用地、運河及廣場停車場用地等公共設用地，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海洋休憩活動發展，周邊公設設施用地開闢及使用現況綜整詳表 3 及圖 4 所示。

表 3 基地周邊公共設施現況彙整表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	開闢情況	備註
運河		8.25	已開闢	5 號船渠
公園用地	公 2	5.76	未開闢	空地、臺電南部發電廠
	公 13	1.22	已開闢	現作為公園使用
綠（園道）用地	綠（園道 4）	6.92	未開闢	5 號船渠南側
	綠（園道 5）	7.61	已開闢	時代大道
	綠（園道 6）	2.56	部分開闢	道路、臺電南部發電廠
	綠（園道 7）	1.48	部分開闢	鄰特貿 7C 及特貿 7D
廣場停車場用地	廣停 9	0.20	已開闢	83 期重劃區內
港埠用地		79.26	已開闢	中島地區

資料來源：本案整理。

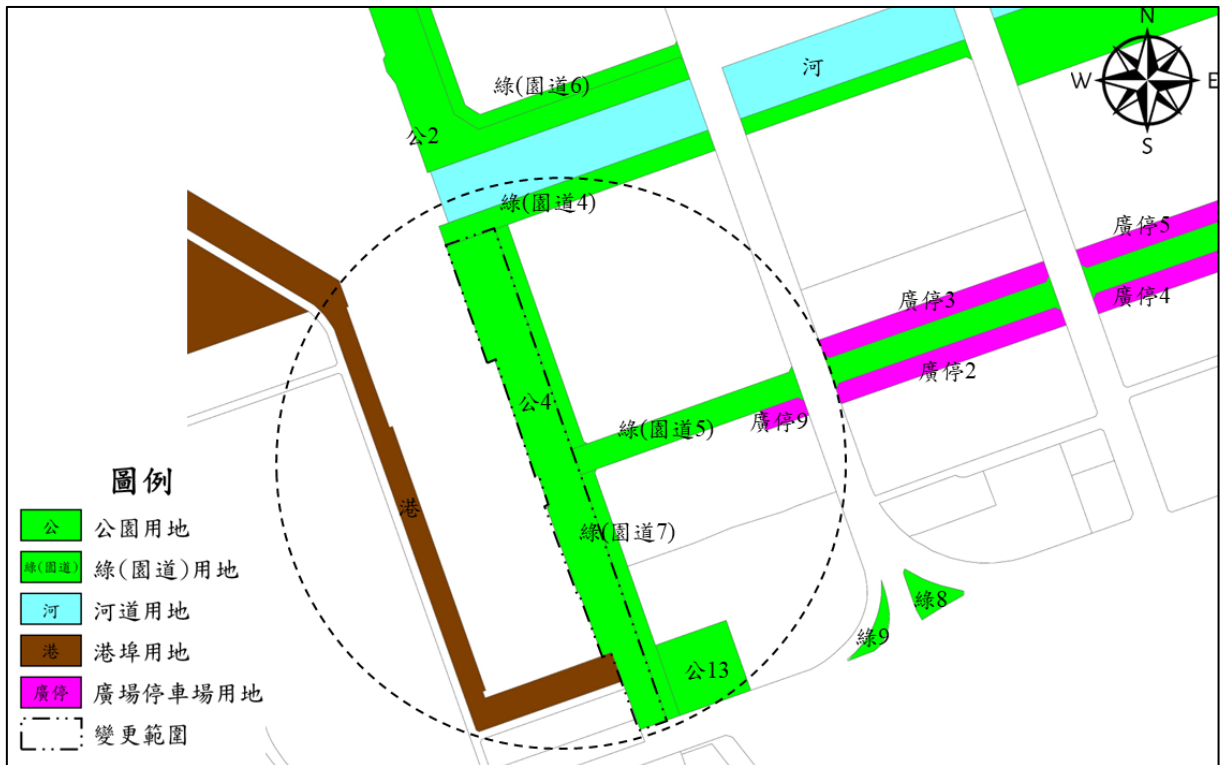


圖 4 變更範圍周邊公共設施用地示意圖

三、交通運輸現況

主要可分為道路系統及大眾運輸，詳如圖 5 所示並說明如下。

(一) 道路系統

本案基地主要道路為時代大道，路寬 40 公尺，乃四線道。起訖端分為中山三路，及高雄多功能經貿園區第 83 期重劃區與第 90 期重劃區之間。

(二) 大眾運輸

本案基地距離高雄輕軌夢時代站 C5 僅約 400 公尺，可藉輕軌系統轉搭捷運紅線及捷運橘線，大眾運輸可及性高。

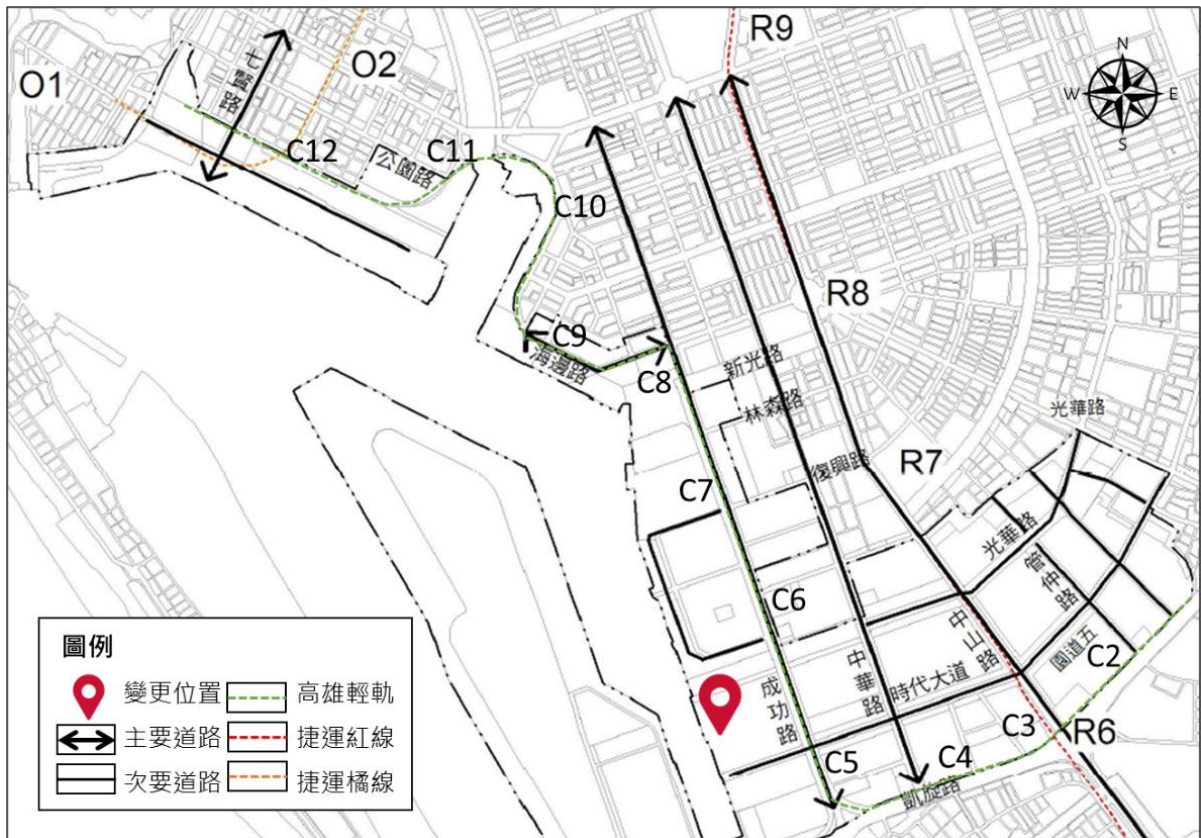


圖 5 基地周邊交通系統示意圖

四、土地權屬

本案基地位於高雄市前鎮區經貿段七小段 6 地號、經貿段三小段 12 地號、經貿段二小段 14 地號及興邦段 190-4、190-6、365、365-1 地號等 7 筆土地，面積總計約 48,142.75 平方公尺（約 4.81 公頃），所有權人為高雄市及中華民國，管理者為高雄市政府工務局、高雄市政府捷運工程局及交通部航港局，詳如表 4 及圖 6 所示，另本案公有土地管理機關同意變更文件詳如附件二所示。

表 4 本案土地權屬綜理表

項次	行政區	地段	地號	使用分區	所有權人	管理者	面積 (平方公尺)	備註
1	前鎮區	經貿段七小段	6	公園用地	高雄市	高雄市政府工務局	27,166.97	BOT 開發基地 (未開闢)
2		經貿段三小段	12		高雄市	高雄市政府工務局	8,617.99	現作公園 使用 (已開闢)
3		經貿段二小段	14		高雄市	高雄市政府工務局	10,319.79	
4		興邦段	190-6		中華民國	交通部航港局	1,642	
5			190-4		中華民國	交通部航港局	50	
6			365		高雄市	高雄市政府 捷運工程局	316	
7			365-1		高雄市	高雄市政府 捷運工程局	30	
總計							48,142.75	—

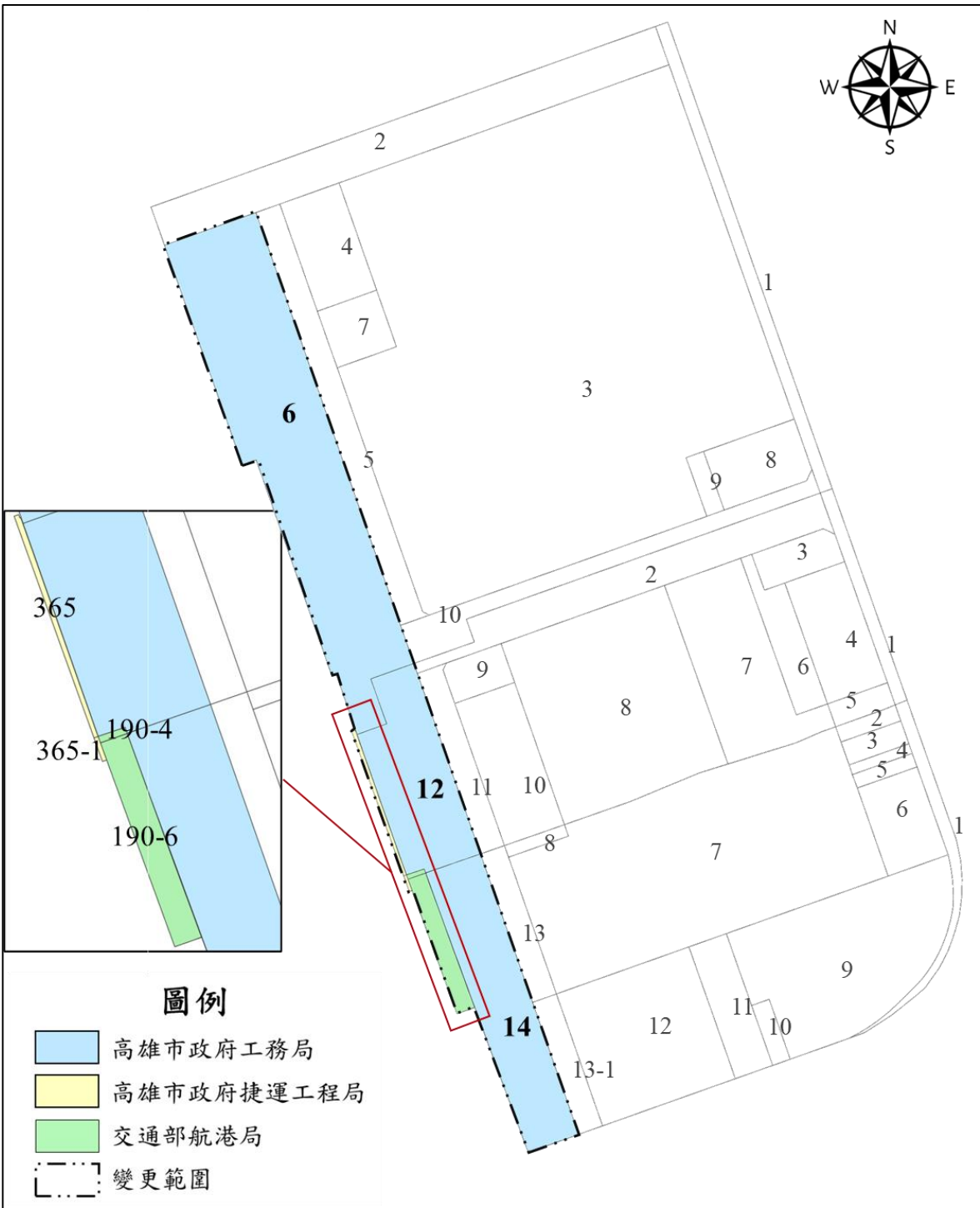


圖 6 本案土地權屬示意圖

肆、規劃構想

一、發展願景

高雄港擁有獨特港灣條件，坐擁山和海城市美景，具發展海洋休憩及遊艇活動潛能。隨著亞洲新灣區重大建設陸續完工，結合港灣水岸景觀、百貨商圈與捷運交通，躍升為最受矚目之新興地區。

為了全力推動高雄遊艇停泊空間開發，打造樂活水岸風貌，吸引民間企業投資並拓展遊艇停泊區域，高雄市政府海洋局擬於前鎮區公四用地興建並營運海洋休憩集會所及第五船渠遊艇碼頭及泊位之附屬事業，活化周邊土地利用，打造親水綠地服務公共設施空間，並促進本市海洋遊憩休閒產業發展。

二、開發構想

考量高雄港市整體開發及遊艇停泊所需，高雄市政府海洋局依據促進民間參與公共建設法相關規定，規劃辦理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」，擬於前鎮區部分公四用地（經貿段七小段 6 地號土地）引入民間機構興建並營運海洋休憩集會所，並結合「第五船渠」開發經營遊艇碼頭及泊位之附屬事業，打造市民親水綠地服務公共空間，並促進高雄市海洋遊憩休閒產業發展。該案未來規劃開發項目說明如下：

（一）主體事業：海洋休憩集會所

由民間機構投資興建營運部分公四用地（經貿段七小段 6 地號土地）之海洋休憩集會所。

（二）附屬事業：遊艇碼頭及其周邊商業服務等

民間機構於本案用地經營附屬事業，須符合土地使用管制相關法令及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條及附表所定為立體及（或）平面使用之前提下，提供遊艇碼頭周邊服務（包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等）、餐飲、商場等使用，並結合第五船渠（興邦段 150、151 地號土地），

得規劃為以 30 至 51 個船席位（須包含部分公共臨停泊位）為遊艇碼頭。

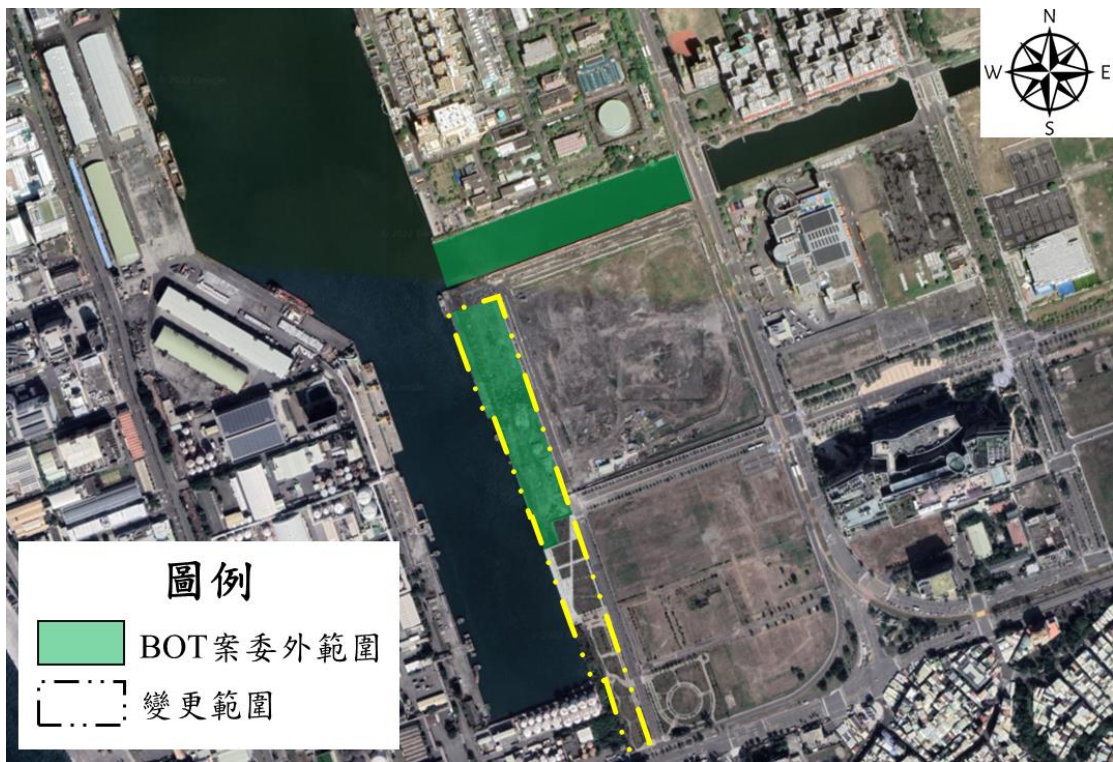


圖 7 BOT 案委外範圍示意圖

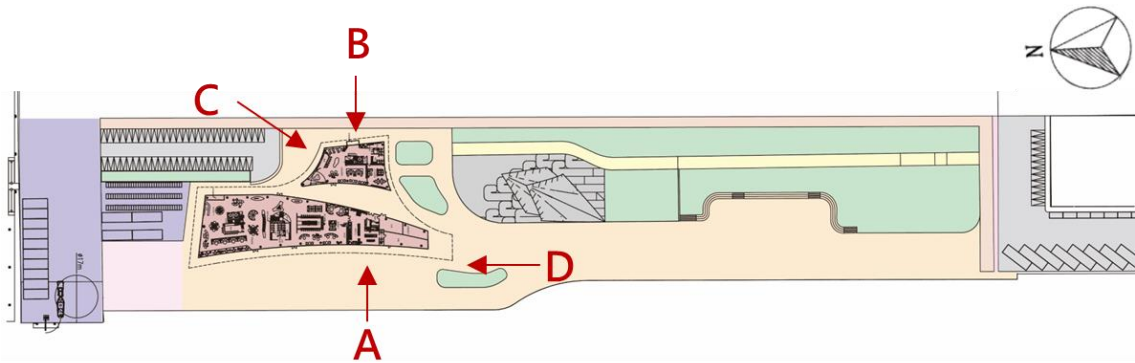
三、建築設計及空間配置構想

(一) 建築設計構想

依民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書內容，海洋休憩集會所規劃為地上 3 層之建築物，建築面積約為 3,368.50 平方公尺，總樓地板面積約為 5,887.42 平方公尺。而海洋休憩集會所之建築規劃包含遊艇俱樂部、遊艇駕訓教學區、獨木舟艇庫、創生基地、餐飲及商場等遊艇碼頭周邊服務設施。

依現行計畫土地使用分區管制要點之公園用地建蔽率 12%、容積率 36%規定，允建建築面積為 3,260.04 平方公尺，法定容積總樓地板面積為 9,780.11 平方公尺，故本案之土地使用強度得適當調整以符適法性，惟未來仍應依當時發布實施之都市計

畫土管規定辦理，實際建築設計構想內容則以民間申請人依法自行提出之投資計畫書，並經主辦機關同意為準。



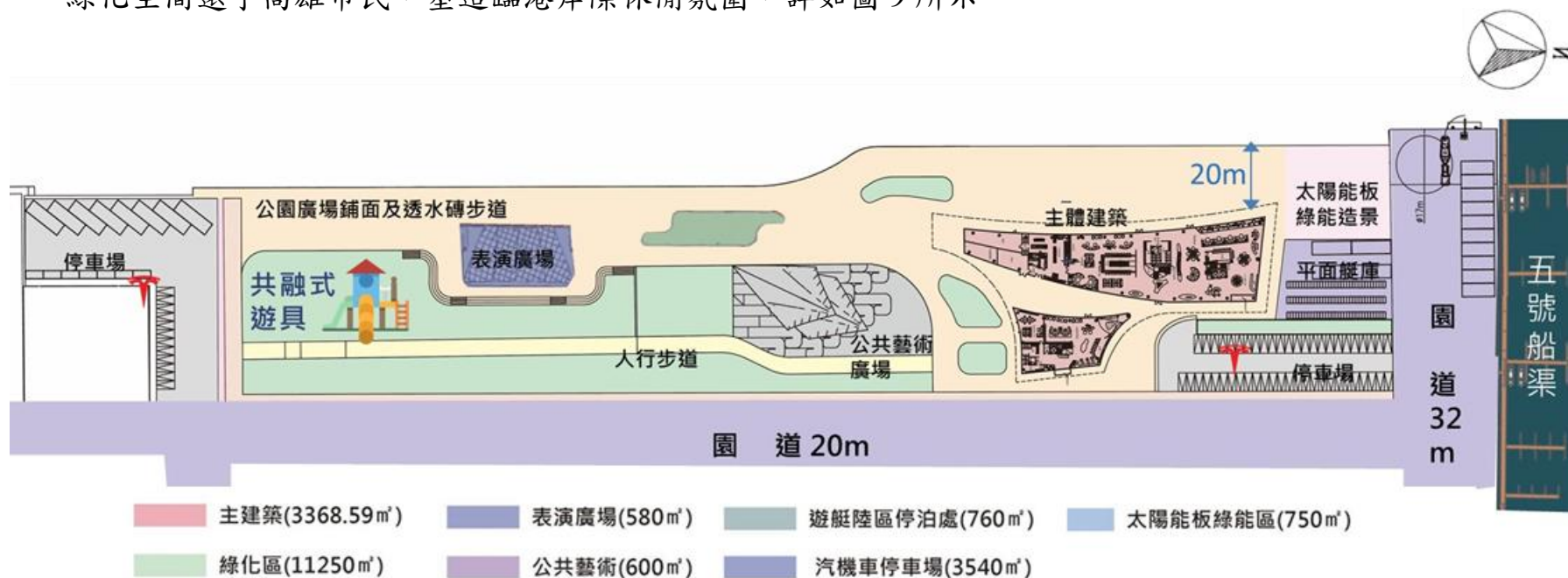
註：本圖為建築外觀構想示意圖，實際應以建築工程竣工圖為準。

資料來源：民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書。

圖 8 民間申請人規劃海洋休憩集會所建築外觀示意圖

(二) 空間配置構想

依民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書內容，基地空間配置構想以全齡無障礙場域之綠色園區為設計概念，規劃緩坡綠屋頂眺景平臺以及提高綠覆率比例，將港區岸際綠化空間還予高雄市民，塑造臨港岸際休閒氛圍，詳如圖 9 所示。



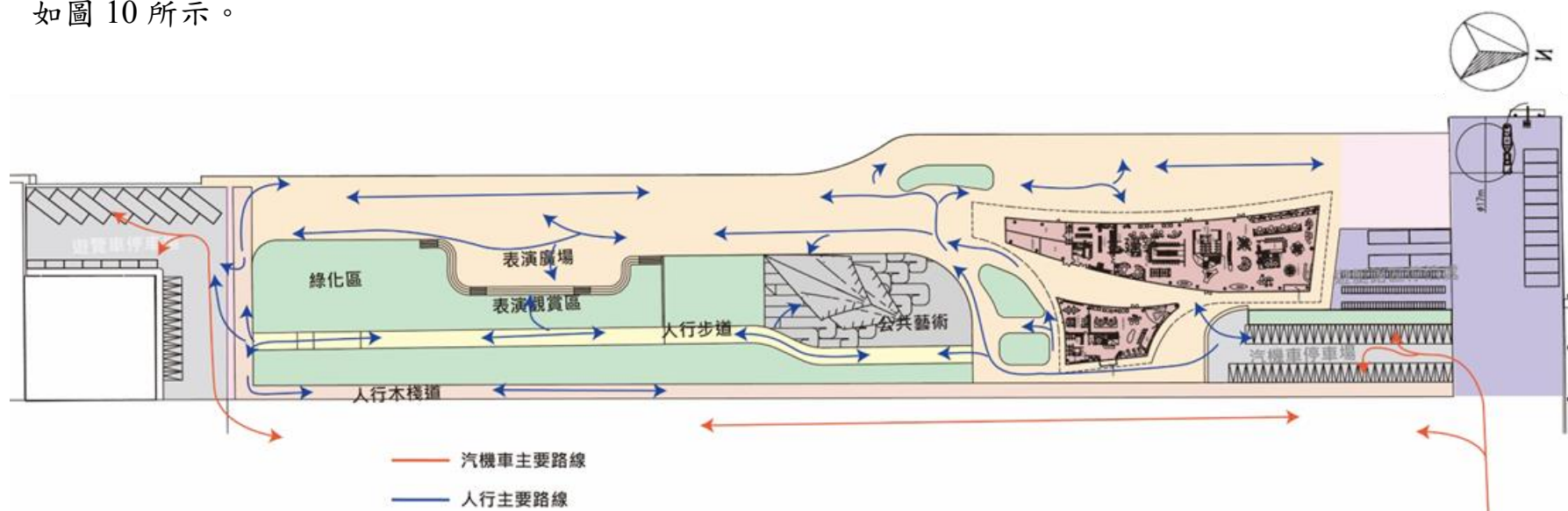
註：本圖為空間配置構想示意圖，實際應以建築工程竣工圖為準。

資料來源：民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書。

圖 9 民間申請人規劃海洋休憩集會所及戶外公共空間配置示意圖

(三) 人車動線規劃

依民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書內容，基地距離高雄環狀輕軌線夢時代站及夢時代公車站均約為 450 公尺。高雄市民及遊客可搭乘於高雄環狀輕軌線至夢時代站下車後，沿時代大道（綠（園道 5））步行約 5 分鐘即可到達。於車行動線及停車場規劃，將於基地內南北兩側設停車場供汽機車停放，分兩側使汽機車分流避免道路擁塞，南側停車場設有遊覽車大型車輛停放。而人行動線規劃則於基地內設置連續性之人行步道及休憩停留空間，並採無障礙設計，以串接水岸活動之動線，詳如圖 10 所示。



資料來源：民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書。

圖 10 民間申請人規劃基地內人行步道及車行動線示意圖

四、財務可行性分析

(一) 財務可行性評估

依民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書之財務可行性評估具有可行性。

表 5 民間申請人規劃財務可行性評估一覽表

項目	說明	
財務評估指標	內部報酬率 (IRR)	9.06% > 2.5% (預期報酬率)
	淨現值 (NPV)	\$61,832 元 > 0
	自償能力 (PI)	1.81 > 1
	回收年限 (PB)	特許第 11 年回收
	財務評估結果	可行

資料來源：依民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書。

(二) 財務效益分析

從市府效益而言，公四用地以促參 BOT 委外引入民間機構興建並營運海洋休憩集會所，並結合「第五船渠」開發經營遊艇碼頭及泊位之附屬事業，可增加市府約 7.57 億元收益（含權利金 0.21 億元及土地租金 7.36 億元），可符合完全自主營運要求，同時提升公共設施服務品質及營運效率。

五、公益回饋規劃

依民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書內容，公益回饋規劃包含設施使用回饋構想及人力規劃構想等，說明如下：

(一) 設施使用回饋構想

依民間申請人所提基地範圍內的設施設備，未來將提供當地居民及高雄市民使用優惠，並配合政府機關之政策需求得無償使用。另基地範圍內開放空間免費提供高雄在地藝文團體一定場次（或時段）表演使用，且定期舉辦海洋教育課程供親子市民體驗。

(二) 人力規劃構想：在人員招募將優先聘用高雄市民。

伍、變更理由及內容

一、變更理由

(一) 必要性：高雄市政府重大設施，具政策推動之必要與急迫性

依高雄市政府海洋局統計資訊顯示，目前高雄地區可提供遊艇停泊之席位共計 181 席，而設籍於高雄之遊艇共計 229 艘，為因應近年遊艇觀光熱潮及使用需求，並考量高雄港整體開發及遊艇停泊所需，高雄市第五船渠及前鎮區公四用地業由高雄市政府海洋局已依促參法辦理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」政策公告，並已有民間廠商遞件，考量公園用地建蔽率、容積率及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法建設類別之限制於前述 BOT 案實務規劃之使用有窒礙難行之處，進而限制民間投資人興辦公共建設及影響民眾使用需求，為發揮公共設施用地完整功能及契合地方活動的使用需求，有辦理公四用地土地使用分區管制要點變更之必要性。

(二) 公益性：優化水岸公園親水設施，打造市民親水綠地公共空間

依交通部航港局統計，於民國 111 年國內擁有遊艇駕照者總計 2 萬 4,971 位，平均成長 20.9%；遊艇登記總計 1,336 艘，平均成長 32.7%，顯示臺灣遊艇觀光休閒市場具有開發的潛能。本案除建構完善海洋休憩服務設施，優化水岸公園親水設施、夜間照明及友善人行步道環境，並擴大民眾水域休憩及拓展遊艇泊靠據點，以期藉由串聯多功能經貿園區水陸環境，形成該區域內新的景觀休憩點，打造市民親水綠地服務公共設施空間，同時促進海洋遊憩休閒產業發展，創造政府、社會、民眾三贏局面，具指標性與公益性。

(三) 適當性：為落實市府政策，管理機關同意變更發揮開發綜效

高雄市政府海洋局擬利用高雄市政府工務局所管理公四用地辦理促參 BOT 委外開發海洋休憩集會所，並已與高雄市政府工務局取得共識同意提供土地。另開發範圍內應無涉及環境敏感

地帶，且本案公四用地委外開發後，有助於活化周邊土地利用，並落實市府政策且具有社會之正面效益，同時強化高雄市海洋遊憩休閒設施資源，滿足民眾需求，發揮土地開發綜效，具變更適當性。

(四) 合法性：建構高雄完善海洋服務設施，符合都計等適法性

本案為配合政策推動「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」，擬建置增設遊艇碼頭周邊服務（包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等）、餐飲、商場等使用項目，並提高該區建蔽率及容積率，符合都市計畫法 27 條第 1 項第 4 款規定，後續將由民間機構依建築相關法令設置，建構完善高雄海洋休憩服務設施，滿足民眾親水休憩需求，及加值該區經濟商業發展，基此，辦理公四用地土地使用分區管制要點變更，以符合適法性。

二、變更原則

(一) 土地使用分區管制

1. 土地使用強度

促進亞洲新灣區臨水岸公園多元利用，本案公四水岸公園用地之建蔽率及容積率，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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」土地使用分區管制第 4 條規定限制，以營造遊艇友善環境，並帶動遊艇休閒風氣，以及推動陸域觀光服務及海洋活動的共榮發展。

2. 土地使用項目

公四用地除供公園使用外，並可容許水上運輸業（G3）、藝文業（J6）、休閒、娛樂服務業（J7）、觀光及旅遊服務業（J9）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）及經高雄市政府目的事業主管機關核准之遊艇碼頭周邊服務（包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等）必要性使用。

3.退縮建築規定

- (1) 臨水線退縮以 20 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，或為臨時性建築物，免受前開退縮規定，另有關臨水線退縮地得計入法定空地。
- (2) 建築物設施之高度限制為 10.5 公尺。

(二) 都市設計基準

公四用地為亞洲新灣區臨水岸公園之一，為兼顧水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透之公益性，公四用地規劃設計應符合以下列規定：

- 1.本範圍開發應提出夜間照明計畫。
- 2.退縮空間需設置連續之人行步道，並採無障礙設計，以串接水岸活動動線。
- 3.建築物需整體考量愛河及高雄港水岸景觀與港灣城市意象。

三、變更內容

本案變更內容彙整詳如表 6 及表 7 所示。

表 6 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

現行計畫				變更後計畫				變更理由
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 10-3-1 特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表				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 10-3-1 特殊分區及用地之建蔽率、容積率一覽表				1.必要性：為配合高雄市政府興建之重大設施，具政策推動之必要與急迫性 2.公益性：優化水岸公園親水設施，打造市民親水綠地公共空間 3.適當性：為落實市府政策，管理機關已同意變
計畫分區	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	計畫分區	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
特定文化休閒	特文 1	60	490	特定文化休閒	特文 1	60	490	
	特文 2	60	390		特文 2	60	390	
	特文 3	60	390		特文 3	60	390	
	特文 4	60	490		特文 4	60	490	

現行計畫				變更後計畫				變更理由
專用區	特文 5	60	490	專用區	特文 5	60	490	更,業以發揮土地開發綜效 4.合法性:建構高雄完善海洋休憩服務,滿足民眾需求,符合都計等適法性
	港埠商業區	50	1,000		港埠商業區	50	1,000	
	公園用地	5	36		公園用地	5	36	
	交通用地(交 3)	40	400		交通用地(交 3)	40	400	
	鐵路景觀用地	20	— (註 2)		鐵路景觀用地	20	— (註 2)	
特定倉儲轉運專用區	特倉 1	60	490	特定倉儲轉運專用區	特倉 1	60	490	
	特倉 2	60	490		特倉 2	60	490	
	特倉 3	60	490		特倉 3	60	490	
	世貿用地	70	280		世貿用地	70	280	
	公園用地	5	36		公園用地	5	36	
特定經貿核心專用區	特貿 1	60	630	特定經貿核心專用區	特貿 1	60	630	
	特貿 2	60	630		特貿 2	60	630	
	特貿 3	60	630		特貿 3	60	630	
	特貿 4	60	630		特貿 4	60	630	
	特貿 5(註 1)	60	630		特貿 5(註 1)	60	630	
	特貿 6	50	300		特貿 6	50	300	
	特貿 7	60	490		特貿 7	60	490	
	電力事業專用區	40	400		電力事業專用區	40	400	
	特殊學校用地	40	限 6 層樓以下		特殊學校用地	40	限 6 層樓以下	
	公園用地	12	36		公園用地	12	36	
	交通用地(交 1 及交 2)	80	960		交通用地(交 1 及交 2)	80	960	
廣場停車場用地	10	20	廣場停車場用地	10	20			
註 1：特貿 5E 為建蔽率 40%，容積率 400%。				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 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%。				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%。				
註 4：公 1、公 2 及公 15 水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦				註 4：公 1、公 2 及公 15 水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦				

現行計畫	變更後計畫	變更理由
<p>註 4：公 1、公 2 及公 15 水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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）」案土地使用分區管制第 4 條規定限制。</p>	<p>理，不受「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）」案土地使用分區管制第 4 條規定限制。</p> <p>註 5：公 4 水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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「土地使用分區管制第 4 條規定限制」。</p>	
<p>第 8 條</p> <p>本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 6-1-2 所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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。 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 	<p>第 8 條</p> <p>本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 6-1-2 所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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。 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 	

現行計畫	變更後計畫	變更理由
<p>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。</p> <p>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.公1、公2及公15用地具水岸休憩與港區設施機能混合使用機能，允許使用供作第12組（水岸遊憩設施）、零業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）、陸上、水上、航空及其他運輸業（G1~G7）、設計業（I5）、藝文業（J6）、休閒、娛樂服務業（J7）、觀光及旅遊服務業（J9）、會議及展覽服務業（JB）、互動式情境體驗業（JI）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。</p> <p>10.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)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。</p>	<p>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。</p> <p>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.公1、公2及公15用地具水岸休憩與港區設施機能混合使用機能，允許使用供作第12組（水岸遊憩設施）、零業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）、陸上、水上、航空及其他運輸業（G1~G7）、設計業（I5）、藝文業（J6）、休閒、娛樂服務業（J7）、觀光及旅遊服務業（J9）、會議及展覽服務業（JB）、互動式情境體驗業（JI）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。</p> <p>10.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)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。</p> <p>11.配合高雄市政府依促參法辦理「<u>高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所BOT案</u>」，公4用地除供公園使用外，並可容許水上運輸業（G3）、藝文業（J6）、休閒、娛樂服務業（J7）、觀光及旅遊服務業（J9）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）及經高雄市政府目的事業主管機關核准之<u>遊艇碼頭周邊服務（包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等）必要性使用。</u></p>	

現行計畫	變更後計畫	變更理由
<p>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。</p> <p>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. 硫酸銹重劃地區、70 期重劃區依其各該都市計畫說明書規定。 3. 特倉 3A 及世貿用地臨水線退縮以 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者，得經都設會審議通過後申請建築，並應符合下列規定：</p> <p>(1) 申請建築允許第 12 組（水岸遊憩設施）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）、陸上、水上、航空及其他運輸業（G1~G7）、設計業（I5）、藝文業（J6）、休閒、娛樂服務業（J7）、觀光及旅遊服務業（J9）、會議及展覽服務業（JB）、互動式情境體驗業（JI）、其他服務業（JZ）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之設施。 (2) 屬科技產業園區者，其使用尚應依經濟部加工出口區管理處相關法令規定管制及審議。 (3) 建築物應考量既有植栽錯落，且不影響整體水岸景觀，惟如有特殊情形經都設會審議通過，得免受前開限制。 (4) 建築物之投影面積應不得大於 85 公尺臨水退縮空間之 50%，且整體土地使用強度不得大於特倉 3、世貿用地之法定容積率及建蔽率。</p>	<p>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。</p> <p>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. 硫酸銹重劃地區、70 期重劃區依其各該都市計畫說明書規定。 3. 特倉 3A 及世貿用地臨水線退縮以 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者，得經都設會審議通過後申請建築，並應符合下列規定：</p> <p>(1) 申請建築允許第 12 組（水岸遊憩設施）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）、陸上、水上、航空及其他運輸業（G1~G7）、設計業（I5）、藝文業（J6）、休閒、娛樂服務業（J7）、觀光及旅遊服務業（J9）、會議及展覽服務業（JB）、互動式情境體驗業（JI）、其他服務業（JZ）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之設施。 (2) 屬科技產業園區者，其使用尚應依經濟部加工出口區管理處相關法令規定管制及審議。 (3) 建築物應考量既有植栽錯落，且不影響整體水岸景觀，惟如有特殊情形經都設會審議通過，得免受前開限制。 (4) 建築物之投影面積應不得大於 85 公尺臨水退縮空間之 50%，且整體土地使用強度不得大於特倉 3、世貿用地之法定容積率及建蔽率。 (5) 建築物高度不得大於 12 公尺，並應保持適當之建築棟距。</p>	

現行計畫	變更後計畫	變更理由
<p>(5)建築物高度不得大於 12 公尺，並應保持適當之建築棟距。</p> <p>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。</p> <p>5. 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。</p> <p>6.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。</p> <p>7.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 6-1-3 及圖 6-1-1 所示。</p>	<p>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。</p> <p>5. 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。</p> <p>6.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。</p> <p>7.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 6-1-3 及圖 6-1-1 所示。</p> <p>8.公4用地規劃設計應符合以下列規定： <u>(1)公4用地臨水線退縮以20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，或為臨時性建築物，免受前開退縮規定，另有關臨水線退縮地得計入法定空地。</u> <u>(2)建築物設施之高度限制為10.5公尺。</u></p>	

註：非屬本表所列變更者，應以現行計畫為準。

表 7 都市設計基準變更內容綜理表

現行計畫	變更後計畫	變更理由
(無)	<p>拾壹、配合高雄市政府依促參法辦理「<u>高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案</u>」，公 4 用地都市設計規定</p> <p>四十五、公 4 用地為亞洲新灣區臨水岸公園之一，為兼顧水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透之公益性，公 4 用地規劃設計應符合以下列規定：</p> <p><u>(一)本範圍開發應提出夜間照明計畫。</u></p> <p><u>(二)退縮空間需設置連續之人行步道，並採無障礙設計，以串接水岸活動動線。</u></p> <p><u>(三)建築物需整體考量愛河及高雄港水岸景觀與港灣城市意象。</u></p>	<p>1.必要性：為配合高雄市政府興建之重大設施，具政策推動之必要與急迫性</p> <p>2.公益性：優化水岸公園親水設施，打造市民親水綠地公共空間</p> <p>3.適當性：為落實市府政策，管理機關已同意變更，業以發揮土地開發綜效</p> <p>4.合法性：建構高雄完善海洋休憩服務，滿足民眾需求，符合都計等適法性</p>

註：非屬本表所列變更者，應以現行計畫為準。

陸、變更後計畫

本次變更針對特定經貿核心專用區之公園用地（公四）部分內容調整詳如表 7 及表 8 所示，餘悉依民國 110 年 2 月公告「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（三）土地使用分區管制要點暨都市計畫基準」案，以及民國 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）」案之計畫書規定辦理。

一、土地使用管分區管制要點

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 8 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

計畫分區	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
	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：特質 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%。

註 4：公 1、公 2 及公 15 水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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）」案土地使用分區管制第 4 條規定限制。

註 5：公 4 水岸公園用地之建蔽率、容積率依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，不受「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）」案土地使用分區管制第 4 條規定限制。

第 8 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。

本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如表 9 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 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。
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. 公 1、公 2 及公 15 用地具水岸休憩與港區設施機能混合使用機能，允許使用供作第 12 組(水岸遊憩設施)、零業(F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業(F5)、陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)、設計業(I5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)、觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、互動式情境體驗業(JI)及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之遊憩設施。
10. 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)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。
11. 配合高雄市政府依促參法辦理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」，公 4 用地除供公園使用外，並可容許水上運輸業(G3)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業

(J7)、觀光及旅遊服務業 (J9)、零售業 (F2)、綜合零售業(F3)、餐飲業 (F5) 及經高雄市政府目的事業主管機關核准之遊艇碼頭周邊服務 (包括設備販售、管理站、遊艇俱樂部、艇庫等) 必要性使用。

表 9 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	△		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○

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47組	高雄市促產業發展自治條例所規定之策略性產業	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

說明：○表允許使用、×表不允許使用、△表條件式允許使用。

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. 硫酸銹重劃地區、70 期重劃區依其各該都市計畫說明書規定。
3. 特倉 3A 及世貿用地臨水線退縮以 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者，得經都設會審議通過後申請建築，並應符合下列規定：

- (1) 申請建築允許第 12 組（水岸遊憩設施）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）、陸上、水上、航空及其他運輸業（G1~G7）、設計業（I5）、藝文業（J6）、休閒、娛樂服務業（J7）、觀光及旅遊服務業（J9）、會議及展覽服務業（JB）、互動式情境體驗業（JI）、其他服務業（JZ）及其他經高雄市政府目的事業主管機關許可之設施。
- (2) 屬科技產業園區者，其使用尚應依經濟部加工出口區管理處相關法令規定管制及審議。
- (3) 建築物應考量既有植栽錯落，且不影響整體水岸景觀，惟如有特殊情形經都設會審議通過，得免受前開限制。
- (4) 建築物之投影面積應不得大於 85 公尺臨水退縮空間之

50%，且整體土地使用強度不得大於特倉 3、世貿用地之法定容積率及建蔽率。

(5) 建築物高度不得大於 12 公尺，並應保持適當之建築棟距。

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. 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。

6. 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。

7. 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 6-1-3 及圖 6-1-1 所示。

8. 公 4 用地規劃設計應符合以下列規定：

(1) 公 4 用地臨水線退縮以 20 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，或為臨時性建築物，免受前開退縮規定，另有關臨水線退縮地得計入法定空地。

(2) 建築物設施之高度限制為 10.5 公尺。

二、都市設計基準

拾壹、配合高雄市政府依促參法辦理「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」，公 4 用地都市設計規定

四十五、公 4 用地為亞洲新灣區臨水岸公園之一，為兼顧水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透之公益性，公 4 用地規劃設計應符合以下列規定：

(一) 本範圍開發應提出夜間照明計畫。

(二) 退縮空間需設置連續之人行步道，並採無障礙設計，以串接水岸活動動線。

(三) 建築物需整體考量愛河及高雄港水岸景觀與港灣城市意象。

柒、事業及財務計畫

本案變更範圍南側部分土地已開闢為公園供市民休憩使用，另北側部分土地則為海洋休憩集會所民間自提 BOT 案開發範圍（經貿段七小段 6 地號），其為市有土地，管理機關為高雄市政府工務局。本案已於 110 年 8 月 4 日取得土地使用同意函（詳如附件三所示），將依促進民間參與公共建設法規定辦理招商作業，委由民間專業團隊經營。事業及財務計畫詳如表 10 所示。

表 10 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源
		徵購	無償 撥用	其他	土地 徵購 費及 地上 物補 償費	工 程 費	合計			
公 4 用地之北 側土地 (經貿段 七小段 6 地號)	2.71	—	—	—	—	81,999	81,999	高雄 市 政 府 海 洋 局	民國 116 年	採促進民間 參與公共建 設法辦理， 由民間機構 負擔。
公 4 用地之南 側土地 (經貿段 三小段 12 地號、經 貿段二小 段 14 地 號及興邦 段 190- 4、190- 6、365、 365-1 地 號)	2.10	—	—	—	—	—	—	高雄 市 政 府 工 務 局	—	已完成開闢 作業。

註：1.表列面積應依核定之計畫圖實地地籍分割測量面積為準。

2.表列開發經費及預定完成期限，係按民間申請人所提「高雄市前鎮區公四用地海洋休憩集會所 BOT 案」規劃構想書所提整體範圍預估共約 8.19 億元。實際投資費用及完成期限視民間機構提列，並經主辦單位同意為主。

附件一、本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第
4 款「配合直轄市興建之重大設施」
辦理同意文件

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府海洋局 函

地址：830201高雄市鳳山區光復路2段132號3樓(後棟)

承辦單位：海洋產業科

承辦人：陳鉉

電話：07-7995678#1824

傳真：07-7406375

電子信箱：hungc@kcg.gov.tw

80453

高雄市鼓山區明華路347號12樓

受文者：十方都市開發顧問有限公司

發文日期：中華民國111年11月1日

發文字號：高市海洋產字第11133231100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（公四用地）土地使用分區管制要點案」，業於111年10月11日經市府核准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理，請查照。

正本：十方都市開發顧問有限公司

副本：本局海洋產業科

局長張漢雄

附件二、公有土地管理機關同意變更文件

交通部航港局 函

地址：106248臺北市和平東路3段1巷1號
聯絡人：歐家榮
聯絡電話：072620755
傳真：075213302
電子信箱：kjou@motcmpb.gov.tw

受文者：高雄市政府海洋局

發文日期：中華民國111年9月2日
發文字號：航南字第1110066328號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

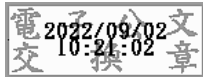
主旨：本局同意將經管前鎮區興邦段190-4、190-6地號之土地納入貴局辦理公4用地都市計畫個案變更作業，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年8月2日高市海洋產字第11132262901號函，並依據臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司111年8月18日高港港字第1118103635號函辦理。
- 二、旨案地號土地因經高雄市多功能經貿園區特定區計畫，被劃設為公4用地作為公園開發使用。本案既經貴府都發局函復旨揭變更並無涉土地使用分區變更，仍具公園用地性質，與上開規劃方向相同，爰本局同意旨案都市計畫個案變更作業。

正本：高雄市政府海洋局

副本：



海洋局 1110902



11132615000

檔 號：
保存年限：

高雄市政府工務局 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號5樓

承辦單位：養護工程處(公園工程科)

承辦人：黃淑梅

電話：07-3373321

傳真：07-3315397

電子信箱：e3228479@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府海洋局

發文日期：中華民國111年7月14日

發文字號：高市工養處字第11175360300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

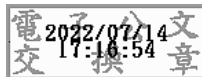
主旨：為配合「高雄市前鎮區公4用地海洋休憩集會所民間自提BOT案」所需，擬辦理公4用地都市計畫個案變更作業1案，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年7月6日高市海洋產字第11131987900號函。
- 二、前鎮區公4位於本市第90期市地重劃區範圍內，本局養護工程處代為辦理公4開闢工程，目前工程尚未發包，本局配合政策所需，同意辦理用途變更。

正本：高雄市政府海洋局

副本：本局養護工程處(公園工程科)



海洋局 1110715



11132107300

檔 號：
保存年限：

高雄市政府捷運工程局 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：開發路權科

承辦人：張伯瑋

電話：07-3368333*2869

傳真：07-3314366

電子信箱：aq9688@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府海洋局

發文日期：中華民國111年8月9日

發文字號：高市捷開字第11131264800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

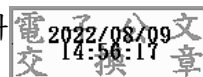
主旨：為貴局辦理「高雄市前鎮區公4用地海洋休憩集會所民間自提BOT案」之都市計畫個案變更作業，涉及前鎮區興邦段365、365-1地號等2筆土地一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年8月2日高市海洋產字第11132262900號函。
- 二、旨揭2筆土地之土地使用分區為公園用地，市府已於111年3月2日以高市府財公產字第11100894800號函重新指定管理機關為本府工務局，現階段該局刻正辦理管理機關變更程序中；為利旨揭本府重大BOT案招商時效，本案本局原則支持。
- 三、副本抄送本府公園主管機關工務局。

正本：高雄市政府海洋局

副本：高雄市政府工務局、本局開發路權科



海洋局 1110809



11132391100

附件三、高雄市政府工務局同意使用所轄管
土地文件

檔 號：
保存年限：

高雄市政府工務局 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號5樓

承辦單位：養護工程處公園工程科

承辦人：陳美君

電話：07-3368333#3320

電子信箱：chen2014@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府海洋局

發文日期：中華民國110年8月4日

發文字號：高市工養處字第11037009100號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局辦理「高雄市前鎮區公4用地海洋休憩集會所BOT案」使用本局轄管土地(前鎮區經貿段七小段6地號)一案，復請查照。

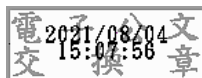
說明：

一、復貴局110年7月23日高市海洋產字第11031968701號函辦理。

二、查旨案業經市長簽准辦理，本局同意貴局使用(前鎮區經貿段七小段6地號)。

正本：高雄市政府海洋局

副本：本局養護工程處(公園工程科)



海洋局 1100804



11032071700

附件四、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）
前鎮區經貿段七小段 0006-0000地號



列印時間：民國111年07月08日14時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印
謄本種類碼：XJC9K633NGA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
前鎮地政事務所 主任 王玉玲
前鎮電謄字第096664號
資料管轄機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年05月19日 登記原因：面積更正
面積：***27,166.97平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：***40,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（一般註記事項）第90期市地重劃區土地
（一般註記事項）公共設施用地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國108年05月22日
原因發生日期：民國108年05月16日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住 址：（空白）
管 理 者：高雄市政府工務局
統一編號：81167401
住 址：高雄市苓雅區四維三路2號五樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月***13,500.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
前鎮區經貿段三小段 0012-0000地號



列印時間：民國111年07月08日14時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印
謄本種類碼：XJC9K633NGA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
前鎮地政事務所 主任 王玉玲
前鎮電謄字第096664號
資料管轄機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年09月17日 登記原因：土地重劃
面積：****8,617.99平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：***40,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（一般註記事項）公共設施用地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國107年09月17日
原因發生日期：民國105年08月20日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住 址：（空白）
管 理 者：高雄市政府工務局
統一編號：81167401
住 址：高雄市苓雅區四維三路2號五樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月***13,500.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



8B

土地登記第二類謄本（地號全部）
前鎮區經貿段二小段 0014-0000地號



列印時間：民國111年07月08日14時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印
謄本種類碼：XJC9K633NGA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
前鎮地政事務所 主任 王玉玲
前鎮電謄字第096664號
資料管轄機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國104年12月28日 登記原因：土地重劃
面積：***10,319.79平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：***40,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（一般註記事項）第79期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國104年12月28日
原因發生日期：民國104年08月28日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住址：（空白）
管理者：高雄市政府工務局
統一編號：81167401
住址：高雄市苓雅區四維三路2號五樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月***13,500.0元／平方公尺
其他登記事項：（一般註記事項）依平均地權條例第60條規定共同負擔之公共設施用地
申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

前鎮區興邦段 0190-0004地號



列印時間：民國111年07月08日14時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印

謄本種類碼：XJC9K633NGA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

前鎮地政事務所 主任 王玉玲

前鎮電謄字第096664號

資料管轄機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年10月29日 登記原因：逕為分割

面積：*****50.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月 公告土地現值：***20,100元/平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：190地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國088年09月09日

登記原因：接管

原因發生日期：民國087年12月21日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：（空白）

管理者：交通部航港局

統一編號：31823206

住址：臺北市大安區和平東路三段1巷1號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****5,700.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年09月 *****131.6元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

前鎮區興邦段 0190-0006地號



列印時間：民國111年07月08日15時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印

謄本種類碼：VM24!PRSA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

前鎮地政事務所 主任 王玉玲

前鎮電謄字第096681號

資料管轄機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年10月13日 登記原因：逕為分割

面積：****1,642.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***20,100元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：0190-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國088年09月09日

登記原因：接管

原因發生日期：民國087年12月21日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：（空白）

管理者：交通部航港局

統一編號：31823206

住址：臺北市大安區和平東路三段1巷1號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****5,700.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年09月 *****131.6元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

相關他項權利登記次序：0001-000

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0001-000

收件年期：民國101年

登記日期：民國102年01月16日

權利種類：普通地上權

字號：鎮登字第098086號

登記原因：設定

權利人：臺灣港務股份有限公司

統一編號：53026486

住址：高雄市鼓山區麗興里蓬萊路10號

權利範圍：全部 ***1分之1***

設定目的：興建建築改良物或其他工作物。

權利價值：新台幣*****172,599,000元正

存續期間：70年（自民國102年1月1日起至171年12月31日止）

地租：由雙方定期檢討後支付（權利價值新台幣172599000元）

預付地租情形：無。

使用方法：本地上權供權利人開發、興建、營運使用。

讓與或設定抵押權限制：1、本地上權經義務人同意後得讓與。2、以本地上權為擔保設定抵押權時，應報經義務人核轉主管機關核定後辦理。

權利標的：所有權

標的登記次序：0002

設定權利範圍：---,---,---平方公尺

（全部*****1分之1*****）

證明書字號：102前證字第000382號

其他登記事項：（一般註記事項）契約終止或地上權存續期間屆滿後，地上物有使用價值者
（續次頁）



前鎮區興邦段 0190-0006地號

列印時間：民國111年07月08日15時03分

頁次：2

，除配合國家重大政策需要者，按時價補償權利人外，其餘地上物所有權應無償移轉為國有，地上物無使用價值者，權利人應自行拆除地上物。

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

高雄市政府地政事務所



RE

土地登記第二類謄本（地號全部）

前鎮區興邦段 0365-0000地號



列印時間：民國111年07月08日14時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印

謄本種類碼：XJC9K633NGA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

前鎮地政事務所 主任 王玉玲

前鎮電謄字第096664號

資料管轄機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國096年05月30日 登記原因：逕為分割

面積：*****316.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月 公告土地現值：***39,503元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：因分割增加地號：365-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國110年04月29日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國110年04月19日

所有權人：高雄市

統一編號：0006400000

住址：（空白）

管理者：高雄市政府捷運工程局

統一編號：08215715

住址：高雄市苓雅區四維三路2號十樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***13,305.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

110年04月 ***37,553.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



B0



土地登記第二類謄本（地號全部）

前鎮區興邦段 0365-0001地號



列印時間：民國111年07月08日14時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印

謄本種類碼：XJC9K633NGA，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

前鎮地政事務所 主任 王玉玲

前鎮電謄字第096664號

資料管轄機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局前鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國096年05月30日 登記原因：逕為分割

面積：*****30.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月 公告土地現值：***20,100元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：365地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國110年04月29日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國110年04月19日

所有權人：高雄市

統一編號：0006400000

住址：（空白）

管理者：高雄市政府捷運工程局

統一編號：08215715

住址：高雄市苓雅區四維三路2號十樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****5,700.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

110年04月 ***20,100.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



B0

地籍圖謄本

前鎮電謄字第097673號

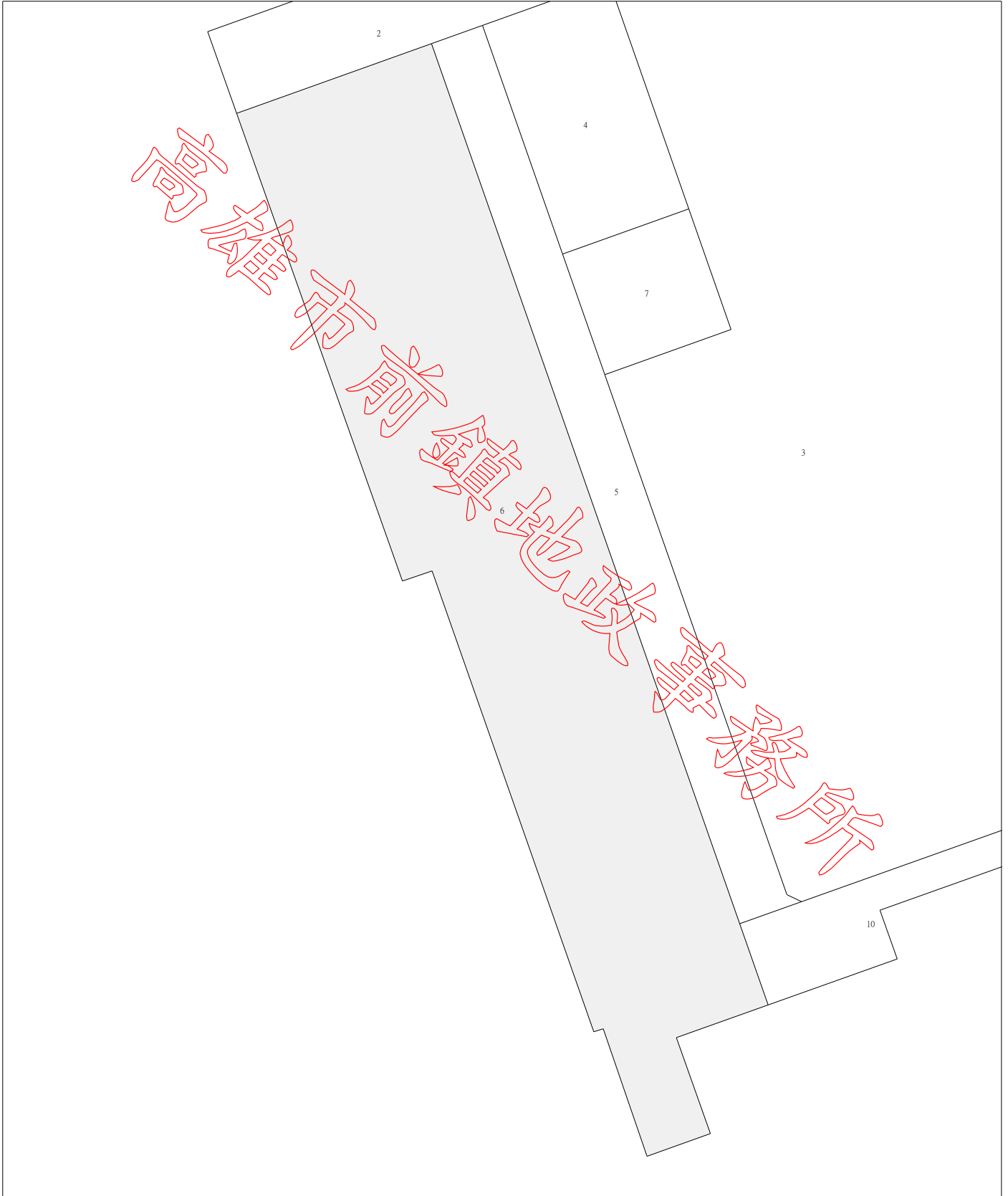
土地坐落：高雄市前鎮區經貿段七小段6地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
中華民國 111年07月12日09時50分

主任：王玉玲



比例尺：1/2000

原比例尺：1/500

地籍圖謄本

前鎮電謄字第097673號

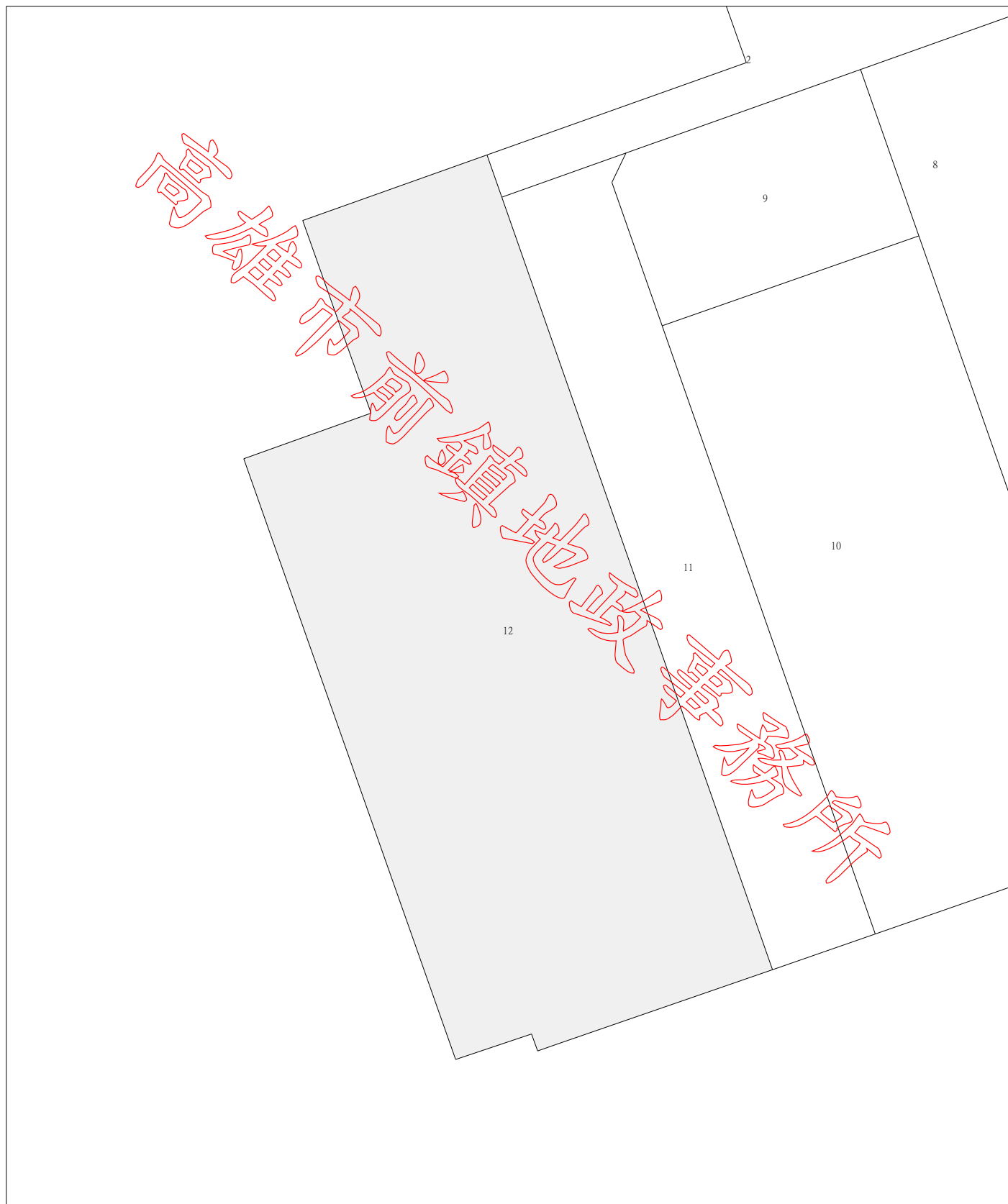
土地坐落：高雄市前鎮區經貿段三小段12地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
中華民國 111年07月12日09時50分

主任：王玉玲



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印
謄本種類碼：JLUEJJJP，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



地籍圖謄本

前鎮電謄字第097673號

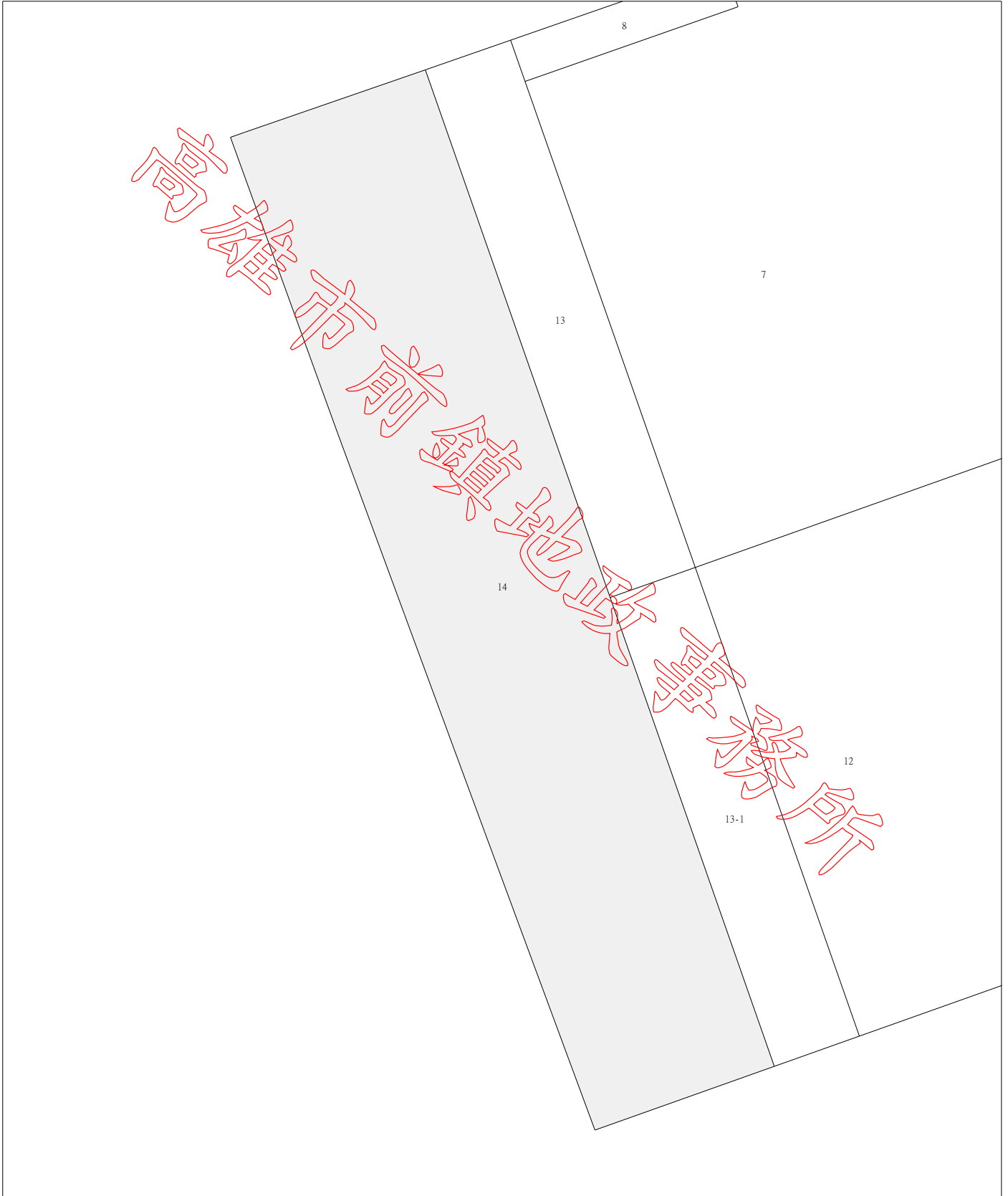
土地坐落：高雄市前鎮區經貿段二小段14地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
中華民國 111年07月12日09時50分

主任：王玉玲



比例尺：1/1200

原比例尺：1/500



60



95

地籍圖謄本

前鎮電謄字第097673號

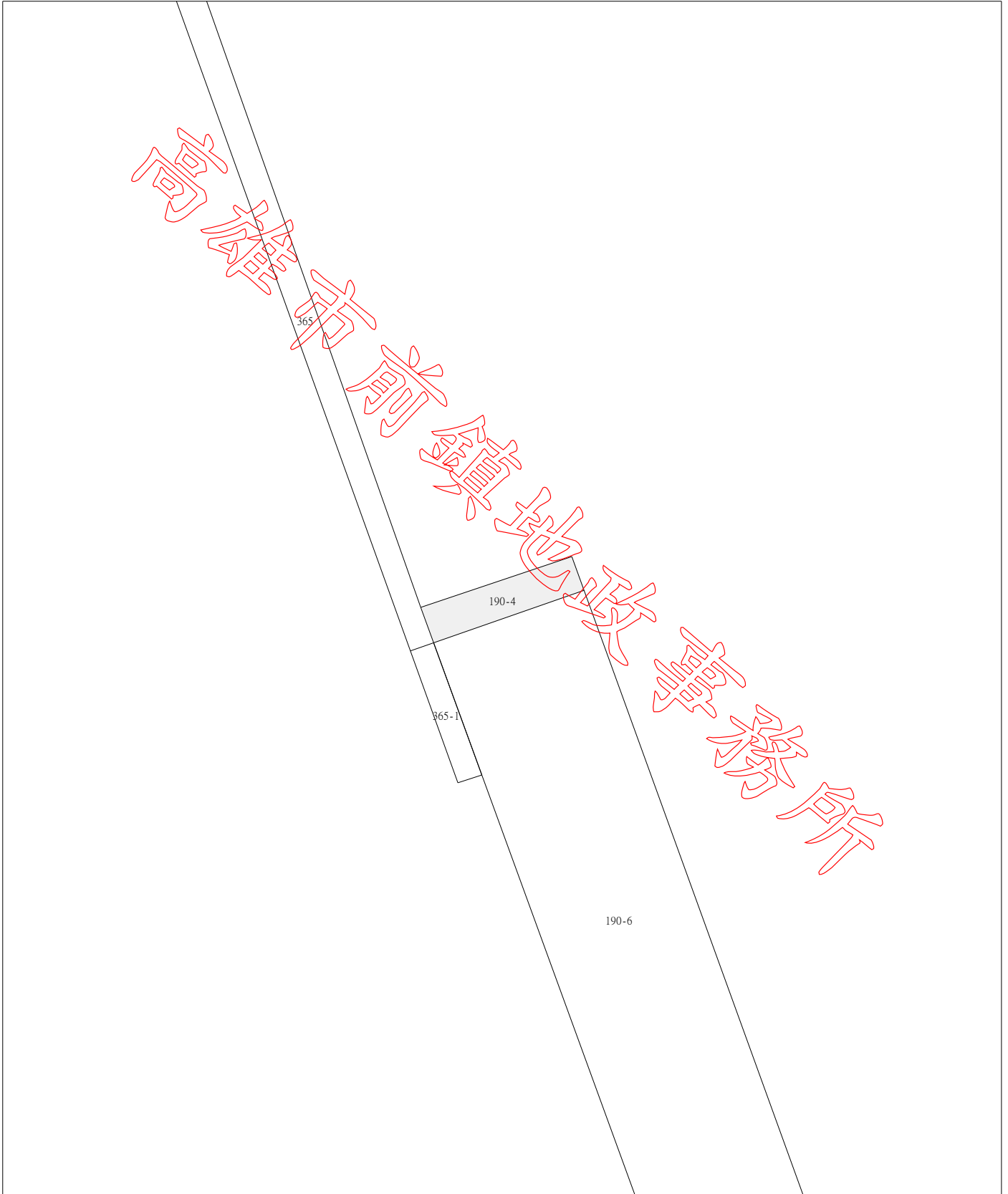
土地坐落：高雄市前鎮區興邦段190-4地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局前鎮地政事務所
中華民國 111年07月12日09時50分

主任：王玉玲



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印
謄本種類碼：JLUEJJJP，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



31



63


地籍圖謄本

前鎮電謄字第097673號

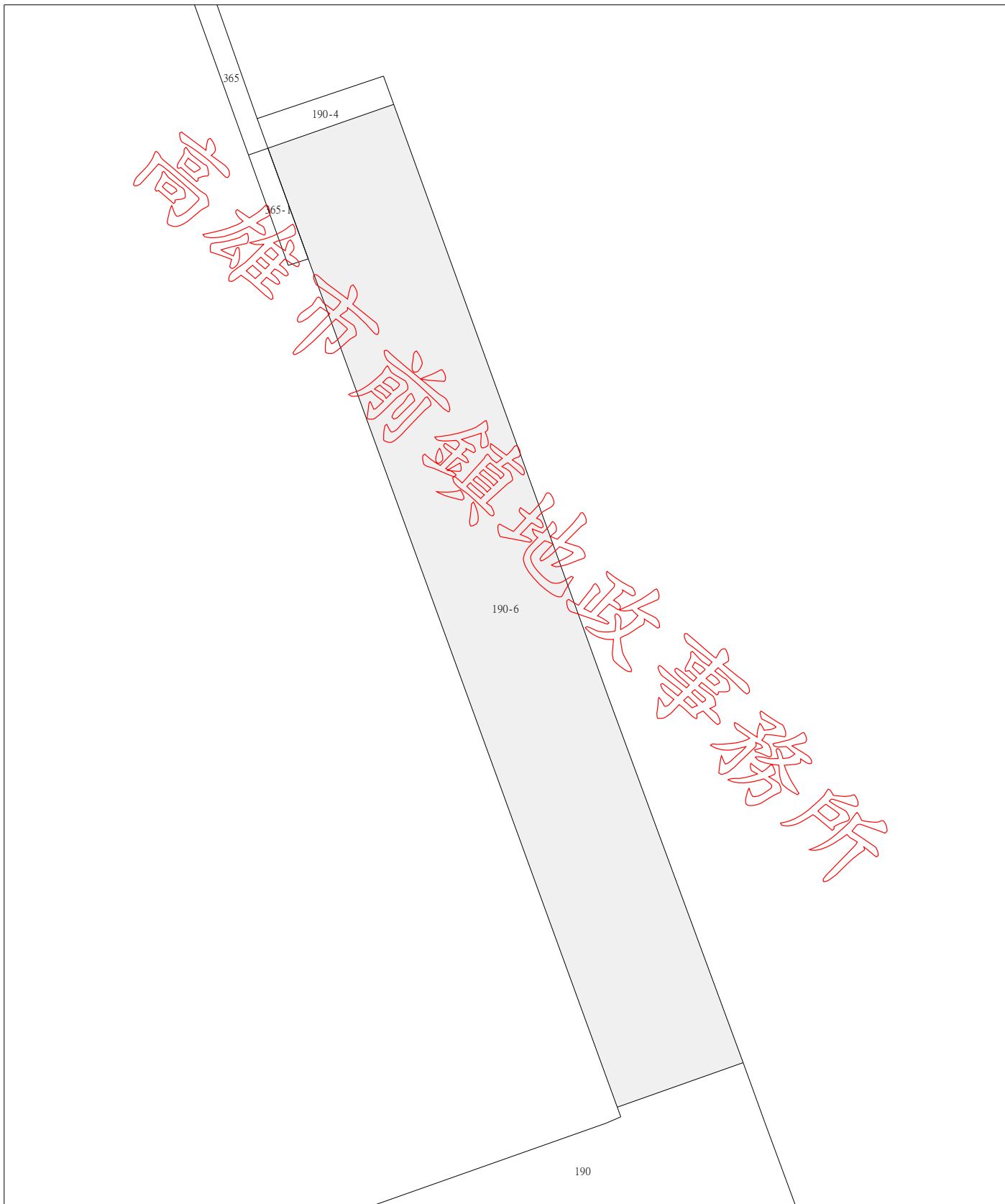
土地坐落：高雄市前鎮區興邦段190-6地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：	高雄市政府地政局前鎮地政事務所
	本謄本核發機關：	高雄市政府地政局前鎮地政事務所
	中華民國	111年07月12日09時50分

主任：王玉玲



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印
 謄本種類碼：JLUEJJJP，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



08



63


地籍圖謄本

前鎮電謄字第097673號

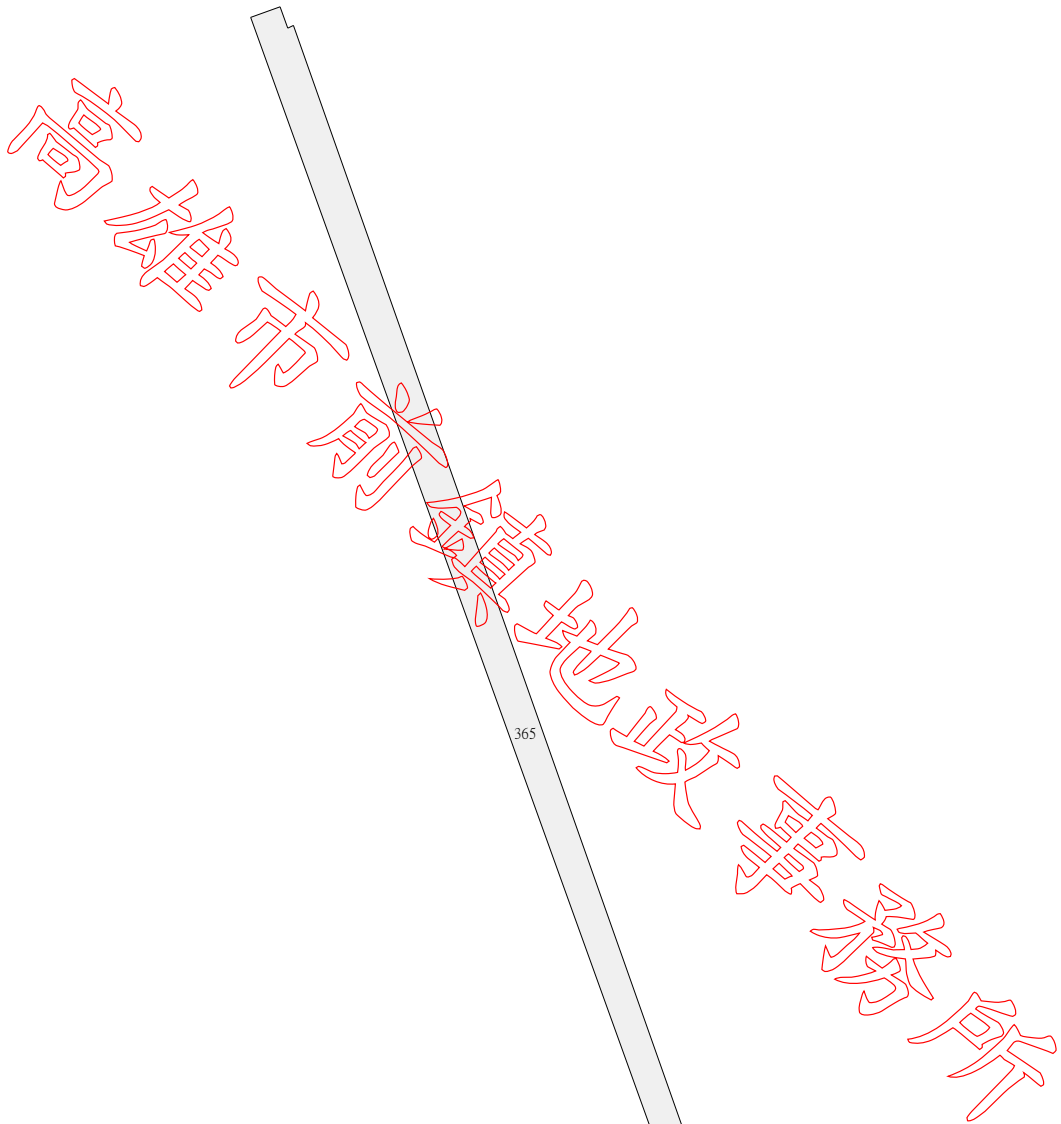
土地坐落：高雄市前鎮區興邦段365地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：	高雄市政府地政局前鎮地政事務所
	本謄本核發機關：	高雄市政府地政局前鎮地政事務所
	中華民國	111年07月12日09時50分

主任：王玉玲



比例尺：1/600

原比例尺：1/500



83



93


地籍圖謄本

前鎮電謄字第097673號

土地坐落：高雄市前鎮區興邦段365-1地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：	高雄市政府地政局前鎮地政事務所
	本謄本核發機關：	高雄市政府地政局前鎮地政事務所
	中華民國	111年07月12日09時50分

主任：王玉玲



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印
 謄本種類碼：JLUEJJJP，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

42

附件五、高雄市都市計畫委員會 112 年 4 月 27 日
第 112 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局區審科

承辦人：陳秀凌

電話：07-3368333分機2564

傳真：07-3363937

電子信箱：slchen@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府海洋局

發文日期：中華民國112年5月11日

發文字號：高市府都發審字第11232009200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

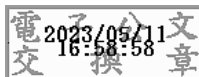
附件：會議紀錄1份 (49954533_11232009200A0C_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本府112年4月27日召開高雄市都市計畫委員會第112次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府112年4月20日高市府都發審字第11231671400號開會通知單續辦。

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、國防部政治作戰局、國防部軍備局、交通部臺灣鐵路管理局、交通部航港局、高雄市政府文化局、高雄市政府地政局、高雄市政府交通局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局養護工程處、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府農業局、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府海洋局、高雄市政府都市發展局（都規科、綜企科、都更科、都設科）

副本：市長室、高雄市政府都市發展局（區審科）



海洋局 1120511



11231413700

高雄市都市計畫委員會 112 年 4 月 27 日 第 112 次 會議紀錄

一、時間：112年4月27日（星期四）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴、王委員啓川、鄭委員泰昇、鄭委員安廷、張委員桂鳳、陳委員彥仲、曾委員憲嫻、詹委員達穎、戴委員佐敏、張委員貴財、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、趙委員子元(請假)、洪委員曙輝(請假)、陳委員啓仁(請假)、張委員淑貞(請假)、蔣委員曉梅(請假)、陳委員奎宏(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部政治作戰局	(未出席)
國防部軍備局	吳明庭
交通部臺灣鐵路管理局	朱來順、許裕億、 陳姿君、蔣於佑
交通部航港局	(請假)
高雄市政府文化局	林尚瑛、曾宏民、 郭瑞麟
高雄市政府地政局	蔡維倫、唐瑤茹、 林雅惠
高雄市政府交通局	劉力銘
高雄市政府工務局(建管處)	趙慶昇
高雄市政府水利局	張育豪、鄭竣宇

高雄市政府工務局養護工程處
高雄市政府捷運工程局
高雄市政府農業局
高雄市政府工務局新建工程處
高雄市政府海洋局

高雄市政府新聞局
高雄市政府都市發展局

王妙珍、林意翔
吳嘉昌、陳宇新
鄭清福、戴于琪
黃振發、陳柏存
黃登福、莊士鋒、
張港中、陳 鎰
葉郁琪
王屯電、郭進宗、
唐一凡、陳昌盛、
鍾坤利、施旭原、
薛淵仁、曾思凱、
薛政洋、黃嘉怡、
陳智帆、李季持、
林相伯、郭祖安、
楊徨仁、莊惠棋、
陳惠美、陳秀凌

第一案陳情人：

左營區崇實里里長吳武雄
邱秋來
江 鶯

吳武雄
邱秋來、黃美珠
江 鶯

第二案陳情人：

莊耀智
杜明鳳
莊洵婷
行政院農業委員會農田水利署高雄管理
處
簡得益

莊耀智
杜明鳳
陳嘉輝代
(請假)
簡得益

楊慶仲	(請假)
方昭華	(請假)
方昭偉	方昭偉
方伯曰	方伯曰
方伯川	方伯川、方金龍、 方麗秀
方伯涵	方伯涵
方榮照	方榮照
方豐助	方豐助、方順隆
王筱芸	王筱芸
黃鈺涵	黃鈺涵、陳央子
莊傑任	莊傑任、趙美玲、 連宏珠
高雄市鳳山工業區廠商協進會	劉泳麟、李得勝、 王厚仁、江楠樟、 王雯雯
鄧承平	(請假)
自救會聯絡人林振隆	林振隆、王明賢、 王麒惠、李瑛惠、 李麗珠
第三案陳情人：	
台灣肥料股份有限公司	(請假)
(二)高雄市議會：	
陳麗娜議員	陳麗娜
湯詠瑜議員	湯詠瑜
張博洋議員服務處	王姿陵

李雅慧議員服務處
黃捷議員服務處
李雅靜議員服務處
李柏毅議員服務處

郭原甫
吳京翰
鄒廣諺
陳律妃

(三)公民或團體列席人員：

自媒體
林亮好

丁福祥
林亮好

(四)旁聽登記發言人員：

森林城市協會
黃捷議員服務處
綠色協會
陳麗娜議員
高雄市公民監督公僕聯盟
張博洋議員服務處

郭敬宇
吳京翰
楊吉壽
陳麗娜
陳銘彬
王姿陵

六、審議案件：

第一案：變更高雄市(左營地區)細部計畫(配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫(第一階段))案(第二次公開展覽)

決 議：

本案業經 111 年 12 月 14 日第 109 次市都委會審議修正通過，因變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公展草案差異甚大，故辦理第二次公開展覽作業；因第二次公展期間接獲陳情案件，故再提會就陳情案件予以審議。本案除依下列意見修正外，其餘照第二次公展草案通過。

(一)為強化本案都市計畫規劃論述，請補充眷村文化保存計畫、見城計畫內容，另為維持開發後之社區環境品質，應予適當的容積管控。

議，提出全區喬木植栽復育及運用計畫，納入計畫書附件，如涉及特定紀念樹木保護須微調道路部分，則併同本案計畫書圖修正後報內政部都委會審議。

(三)公展計畫書圖誤繕部分，授權提案單位台鐵局檢核更正，並請都發局詳予檢核。

第三案：變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫公園用地（公四）土地使用分區管制暨都市設計基準案

決 議：

本案考量高雄港整體開發及遊艇停泊需求，選定多功能經貿園區之公四用地，透過結合第五船渠遊艇碼頭規劃，引入民間資源興建及營運海洋休憩集會所，本案調整公四用地之建蔽率、容積率、容許使用項目及都市設計基準等，以兼顧水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透，本案除下列內容修正外，其餘照公展草案通過。

(一)配合 112 年 4 月 17 日公告發布實施多功能亞灣 2.0 都市計畫變更案調整土地使用分區管制要點、都市設計基準項次及增列容許使用—綜合零售業(F3)。

(二)有關臨水線退縮建築及建築物高度限制規定，由都市設計條文調整至土地使用分區管制要點。

(三)公開展覽期間公民或團體建議意見，除修正為部分採納外，其餘照市府研析意見通過(詳如附表四)。

第四案：修正「高雄市都市更新自治條例」第 3 至 7 條

決 議：

本案係依都市更新條例第 23 條規定就更新單元劃定基準，即本市都市更新自治條例第 3 至 7 條有關都市更新單元規模、既有建物面積占都市更新單元土地總面積比率、自行劃定都市更新單元標準、審議程序等提都委會審議，同意照所

提內容通過，後續請循法制程序報中央主管機關轉行政院備查。

附帶建議：

本次與會委員所提建議意見，請都發局納供本市都市更新自治條例後續修法參考。

七、散會：下午6時30分

附表四、「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫公園用地（公四）土地使用分區管制暨都市設計基準案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	台灣肥料股份有限公司	建議公4建築量體應不超過7米與兩層樓為原則，避免造成水岸後側建築遮擋。應規定僅能於公四北側基地縱身較寬處進行建築，公四南側較窄處僅能作為公共開放空間使用。規範建築平行水岸面之最大面寬(長度)不得超過現行BOT規劃構想書所提出之長度。注意臨水岸之最小退縮距離，保持公共開放空間使用。	<p>1. 參考鄰近駁二、愛河兩側與哨船頭之河濱公園，鮮少有高於2層樓之量體，建議公4建築量體應不超過7米與兩層樓為原則，避免造成水岸後側建築遮擋，建築物量體高度應配合整體規劃設計並應注重臨水岸公園整體景觀與視覺焦點設計。</p> <p>2. 本公司高雄廠土地，經公辦重劃分配土地後，較具價值之西北側、東南側角地，皆非配回本公司所有，倘旨案於公園用地所建築之量體，造成本公司土地視野阻擋，將再減低本公司土地價值，有失公平性，建議應規定僅能於公四北側基地縱身較寬處(相鄰經貿段4、7地號抵費地與國有地前)進行建築，公四南側較窄處僅能作為公共開放空間使用。</p> <p>3. 應規範建築平行水岸面之最大面寬(長度)不得超過現行BOT規劃構想書所提出之長度，避免阻擋視野穿透性及阻隔步行親近水岸之</p>	<p>酌予採納，理由：</p> <p>1. 本案係為推動本市遊艇觀光產業，依促參法引入民間機構興建海洋休憩集會所，並結合第五船渠，優化水岸公園親水設施、打造市民親水綠地公共空間。</p> <p>2. 依據「高雄市前鎮區公4用地海洋休憩集會所民間自提BOT案」政策公告內容之陸域範圍，僅限於本案公四用地北側（經貿段七小段6地號土地），其餘南側已開闢公園使用部分，均將維持公共開放空間使用。</p> <p>3. 另為兼顧本案公四用地水岸空間多元使用與確保市民親近水岸、景觀視覺通透之公益性，本案已於土管及都設條文規範，臨水線以退縮20公尺為原則；退縮空間需設置連續之人行步道，並採無障礙設計，以串接水岸活動動線；建築物需整體考量愛河及高雄港水岸景觀與港灣城市意象。</p> <p>4. 本案公園用地之使用強度係回歸都市計畫法高雄市施行</p>	除修正為部分採納外，其餘照市府研析意見通過。

			<p>可及性，建築應盡量採用可透視之建材做為立面，應規定建築立面應具有透視性(50%)，避免造成鄰近街廓建築物之遮擋，廣告招牌及廣告燈、廣告立牌等皆應規定一定面寬長度，應採可透視設計、避免造成阻擋。</p> <p>4. 原都市計畫設置水岸公園，自臨水線退縮 80M 為公共開放空間，倘若為遊艇俱樂部、會館、餐廳抑或艇庫等收費設施，更應特別注意臨水岸之最小退縮距離，保持公共開放空間使用，避免圍塑為付費私人化場域，應規定公共開放空間不得以圍牆(籬)、植栽或以建築設計等方式進行圍塑，非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。</p>	<p>細則之全市性規定並無逾越，且在兼顧後續基地開發彈性及水岸景觀下，規範建築物設施之高度限制為 10.5 公尺。</p> <p>5. 考量「高雄市前鎮區公 4 用地海洋休憩集會所民間自提 BOT 案」後續將採公開徵求方式徵求民間投資，為保留民間機構興建營運實際需求，整體規劃設計彈性，爰有關陳情涉建築區位、形式及材質等建議，將研議納入後續招商規劃參考。且後續本案相關建築行為，亦均將經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後始得申請建築。</p>	
--	--	--	--	--	--