

玖、檢討後土地使用分區管制

為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定崗山仔地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依據。

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

第一條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第三十條規定訂定之。

第二條 本計畫區各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示（各分區分布位置請參見附圖一），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註
第二種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，須依85.11.01公告『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』(編號357案)之特定商業專用區回饋規定辦理。
第三種特定商業專用區	60	490		
住宅區(註)	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	實質變更第四案，為維護土地所有權人權益，提高住宅區建蔽率至60%。
紅毛港遷村住宅區	60	300	依85.10.02公告『變更高雄市崗山仔都市計畫(配合紅毛港遷村用地)案』(編號355案)、91.09.27『變更高雄市崗山仔地區都市計畫部分住宅區(供紅毛港遷村使用)為住宅區(供原地主領回之抵價地)、變更部分商業區(供原地主領回之抵價地)為商業區(供紅毛港遷村使用)案』(編號433案)、91.11.07『變更高雄市前鎮區崗山仔都市計畫部分紅毛港遷村住宅區、道路用地為公園用地(配合紅毛港遷村用地)案』(編號441案)之規定辦理。	
住宅區(遷村案抵價地)	60	300		
紅毛港遷村商業區	60	490		
特定倉儲轉運專用區	50	300	依『變更高雄市都市計畫經濟部加工出口區小港特定倉儲轉運專用區(部份特定倉儲轉運專用區、綠地及河道用地為河道用地、綠地及特定倉儲轉運專用區)案』之規定辦理。	

註：上開都市計畫公告案若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。

- 第 三 條 計畫區內各類公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率，依照都市計畫法高雄市施行細則之規定管制。
- 第 四 條 本計畫區內土地申請建築，不得適用以下容積獎勵規定：
1. 建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定。
 2. 高雄市鼓勵建築物增設停車空間自治條例。
 3. 本府八十七年十二月二日公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案」之獎勵規定。
- 第 五 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。
1. 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
 2. 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
 3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
 4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。
- 第 六 條 供紅毛港遷村使用之住宅區，應自建築線退縮 2 公尺建築（角地之基地擇一退縮），退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於 2 公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。
- 前開退縮地應予適度植栽綠化，且以透水性鋪面處理。
- 第 七 條 武義街位於省市交接處之 4 公尺綠帶得供做道路使用（高雄市都市計畫委員會第 192 會審議通過）。
- 第 八 條 原椿號 1802902 至 1802901 間 4 公尺計畫道路以現有房屋為基準調整劃設 4 公尺計畫道路，其對側建築基地並

應退縮 4 公尺指定建築線，退縮部分得計入法定空地，其前端交叉截角部分街廓，依前述原則配合修正。

- 第九條 漢陽街 50 巷恢復為 6 公尺計畫道路，惟該現有房屋未來更新建築時，應自行退縮 6 公尺建築，退縮部分並應作為道路使用，並得計入法定空地，以利該鄰近商業區出入交通之需要，並符合原計畫道路寬度 12 公尺之劃設意旨。
- 第十條 計畫區停車空間之設置依據「建築技術規則」建築設計施工篇第五十九條之規定辦理。
- 第十一條 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上適當長度之緩衝車道。
- 第十二條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 第十三條 瑞和街依現況使用變更為都市計畫道路用地（實質變更案第 5 案），不劃設道路截角，惟應依『高雄市建築管理自治條例』規定辦理截角退讓。
- 第十四條 瑞隆段四小段 1340 號土地變更為商業區，未來申請建築時，需依規定截角退縮，不得圍籬，其負擔回饋依全市通案規定採繳納代金方式辦理。