

變更鳳山市細部計畫（原「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村用地）案」土地使用分區管制要點）案計畫書

辦理機關：高雄縣政府
中華民國 96 年 8 月

變更鳳山市細部計畫（原「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村用地）案」土地使用分區管制要點）案

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更鳳山市細部計畫（原「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村用地）案」土地使用分區管制要點）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項規定及「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」	
變更都市計畫機關	高雄縣政府	
申請變更都市計畫機關	交通部高雄港務局	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自 96 年 5 月 29 日起三十天，並刊登 96 年 5 月 31 日、6 月 1 日及 6 月 2 日中國晨報周刊
	公開說明會	96 年 6 月 14 日上午 10 時於鳳山市公所。
人民及機關團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	96 年 3 月 15 日本縣都委會第 100 次會研議 96 年 7 月 16 日本縣都委會第 103 次會通過	

壹、計畫緣起

- 一、為配合高雄港洲際貨櫃中心計畫用地取得，爰辦理高雄市小港區紅毛港舊聚落遷村。為配合遷村安置用地之規劃及需求，高雄市政府於84.4.15公布實施「變更高雄市崗山仔都市計畫（配合紅毛港遷村用地）案」及高雄縣政府於84.5.10公布實施「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村用地）案」在案。另原高速公路五甲交流道附近特定區計畫經本府93年6月29日府建都字第0930120910號函發布實施之「變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）案」已納入鳳山都市計畫範圍。
- 二、為提供優質環境品質，形塑都市優良景觀，創造紅毛港新社區風貌，本案紅毛港遷村住宅區於84年5月10日公告發佈實施之「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村用地）案」都市計畫書規定：「供紅毛港遷村使用之住宅區建蔽率不得大於60%、容積率不得大於300%，於申請建築時均免設法定騎樓，但應自建築線退縮五公尺指定牆面線（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠地、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。」
- 三、紅毛港遷村用地係採區段徵收方式取得，目前已完成區段徵收作業，刻正辦理土地配售作業。惟於紅毛港遷村住宅區陸續交地後，地區居民多次向本府及交通部高雄港務局抗爭陳情現行退縮規定不合情理，表示前開規定影響紅毛港住戶原有生活方式甚巨，故建請免退縮建築並得設置騎樓地之方式建築。經依內政部於95年9月4日營署都字第0950044916號函：「考量紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要，建議檢討現行都市計畫細部計畫中有關退縮建築規定，以杜紛爭，並利執行。」案經96年3月15日本縣都市計畫委員會第100次會議研議決議，本案退縮2公尺建築，不得興建圍牆等阻隔性設施，陽台及屋簷等不得突出退縮線，其退縮部分做綠地使用並得計入法定空地。因前開為研議性質，依法仍須透過都市計畫法定程序檢討都市計畫書規定，爰將修正都市計畫書規定，以促進土地配售作業之進行，避免影響紅毛港遷村計畫時程。另本案原土地使用管制相關規定一併配合高雄市崗山仔細部計畫區規定予以修正，以確保地區整體發展之協調完整性。

四、本次為執行高雄市紅毛港遷村範圍內住宅區之退縮規定相關事宜，係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，而高雄港洲際貨櫃中心計畫屬「挑戰2008：國家發展重點計畫」及「新十大建設」計畫項目，為國家當前施政重點，確為中央興建之重大設施，且紅毛港遷村預定民國96年6月底完成遷村具急迫性，爰依都市計畫法第27條第1項第4款暨第二項規定及「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」辦理個案變更。

貳、法令依據

交通部高雄港務局為辦理高雄市小港區紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地，依據行政院經濟建設委員會93年10月29日都字第0930004838號函：「高雄港洲際貨櫃中心計畫屬『挑戰2008：國家發展重點計畫』及『新十大建設』計畫項目為國家當前施政重點，應審慎辦理，加速推動」顯示確為中央興建之重大設施，且具急迫性，故依據都市計畫法第27條第1項第4款暨第二項規定及「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」辦理都市計畫變更。

參、變更範圍與位置

本次辦理都市計畫變更案位於紅毛港舊聚落遷村作業安置用地範圍，供紅毛港遷村使用之住宅區（範圍詳圖一）。



圖一 供紅毛港遷村使用住宅區之範圍

肆、現行都市計畫規定

紅毛港遷村範圍現行之都市計畫規定係本府84年5月10日發布實施之「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合紅毛港遷村用地）案」，土地使用分區管制內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、住宅區（供紅毛港遷村使用之住宅區除外）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三五〇。
- 四、保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 五、國小之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 六、國中之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、
 - （一）凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者得依第十點規定增加興建樓地板面積。
 - 1、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
 - 2、基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上者，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。
 - （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
 - 1、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - 2、建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

- 十、依第九點第一項規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十。

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區： $I = (2.89\sqrt{S/A}) - 1.0$

2. 住宅區： $I = (2.04\sqrt{S/A}) - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦理」之規定。

- 十一、依第九點第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。
- 十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 十三、本計畫供紅毛港遷村使用之住宅區（範圍如圖一），建蔽率不得大於60%、容積率不得大於300%，於申請建築時均免設法定騎樓，但應自建築線退縮五公尺指定牆面線（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠地、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。
- 十四、本計畫之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定申請作多目標使用。
- 十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。
- 十六、本計畫區之住宅區及商業區（除供紅毛港遷村使用之住宅區外），申請建築時，應經地方都市設計委員會審核通過後，始可發照建築。

伍、本計畫區土地使用分區管制退縮建築發展、現況及課題

- 一、84年本地區退縮規定：供紅毛港遷村使用之住宅區於申請建築時均免設法定騎樓，但應自建築線退縮 5公尺指定牆面線（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠地、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。

- 二、依內政部91.6.13都市計畫細部計畫審議原則規定：已實施區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，依下列規定退縮建築。但直轄市、縣（市）政府已訂定相關規定者，從其規定。住宅區及商業區：應自道路境界線至少退縮5公尺建築，且不得設置圍籬…。依前項規定退縮建築所留設之空地，應予植栽綠化，並得計入法定空地。
- 三、經郭立委玟成向內政部陳情結果，內政部於95年9月4日營署都字第0950044916號函（略以）：考量紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要，建議檢討現行都市計畫細部計畫中有關退縮建築規定。
- 四、本案遷村地區經本府地政局表示其基地基本規模為26坪，基地平均寬度約4.83m、平均深度約18.44m，考量建築使用行為與紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要，檢討現行退縮建築規定。

陸、變更原則

- 一、為創造優質環境品質，提供都市開放空間，形塑都市優良景觀風貌，本地區仍應退縮建築。
- 二、退縮部分不得興建圍牆等阻隔性設施，陽台及屋簷等不得突出退縮線，其退縮部分做綠化使用並得計入法定空地。

柒、變更理由

- 一、**高雄市小港區紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，確為中央興建之重大設施**

高雄市小港區紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，依據行政院經濟建設委員會於民國93年10月29日指示：「高雄港洲際貨櫃中心計畫屬『挑戰2008：國家發展重點計畫』及『新十大建設』計畫項目，為國家當前施政重點，應審慎辦理，加速推動」顯示確為中央興建之重大設施。高雄港洲際貨櫃中心計畫完成後，將提升高雄港競爭力，使其發展成為一綜合性多功能之國際轉運樞紐港埠，並於未來全球經濟及海運市場中扮演更積極之角色。

二、高雄市小港區紅毛港舊部落遷村作業擬於遷村預算核撥後2年內（民國96年6月底）完成，且具急迫性

紅毛港地區早於民國68年即定位為高雄港洲際貨櫃中心，並須辦理遷村作業，後因各種因素延宕，經高雄市政府、交通部及各界努力，行政院終於民國94年通過「高雄港洲際貨櫃中心第一期工程計畫」，將紅毛港遷村經費納入，並列入「五年五千億新十大建設」之特別預算中編列，經費已於民國94年7月中旬核撥，高雄市政府與交通部高雄港務局擬於預算核撥後2年內（民國96年6月底）全力執行完成遷村作業。

捌、實質變更計畫及內容

本次主要針對土地使用管制事項進行檢討，經研析後實質變更如下表所示：

編號	原計畫內容	變更內容	變更理由
一	<p>條文九</p> <p>(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者得依第十點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1、 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>2、 基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上者，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1、 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公</p>	<p><u>本計畫區內土地申請建築，不得適用以下容積獎勵規定：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>2.高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點</u></p>	<p>高雄市供紅毛港遷村範圍所屬計畫「變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」，於95.02.07.高市府都二字第0950006317號公告發布實施，取消容積獎勵規定。本案原土地使用管制條文九至條文十一亦屬容積獎勵範疇，考量地區發展協調整體性，一併取消容積獎勵規定</p>

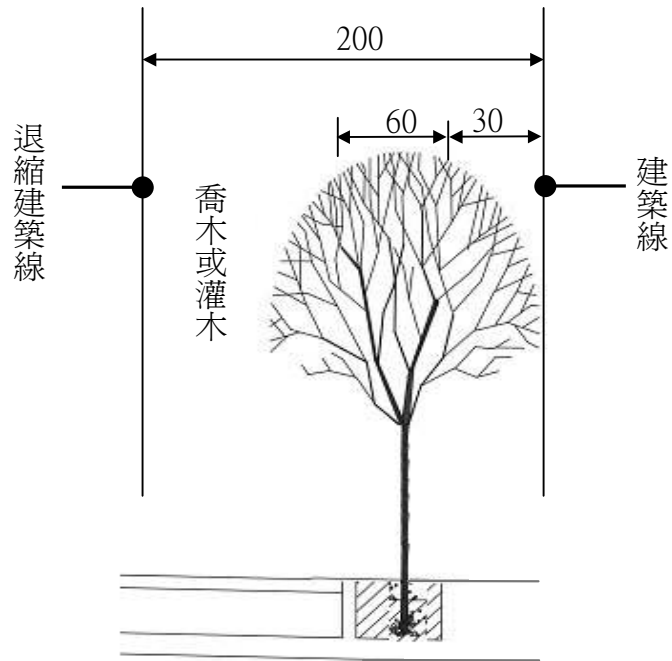
<p>尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2、建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>條文十</p> <p>依第九點第一項規定所得增加之樓地板面積（△FA）按左核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十。</p> <p>$\Delta FA = S \cdot I$</p> <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：$I = (2.89\sqrt{S/A}) - 1.0$ 2. 住宅區：$I = (2.04\sqrt{S/A}) - 1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦理」之規定。</p> <p>條文十一</p> <p>依第九點第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、</p>		
--	--	--

	<p>○○○平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>		
二	<p>條文十三 本計畫供紅毛港遷村使用之住宅區，建蔽率不得大於60%、容積率不得大於300%，於申請建築時均免設法定騎樓，但應自建築線退縮五公尺指定牆面線（角地之基地擇一退縮），作為停車空間、綠地、人行步道使用，不得興建圍牆等阻隔性設施，其退縮部分並得計入法定空地。</p>	<p><u>供紅毛港遷村使用之住宅區，建蔽率不得大於60%、容積率不得大於300%，於申請建築時應自建築線退縮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。</u> <u>前開退縮地應予植栽綠化（含喬木或灌木，如附圖），退縮地以透水性鋪面處理。</u></p>	<p>1. 為兼顧住宅環境品質、市民需求與依法行政，並落實建築退縮訂定之目的與精神，考量紅毛港遷村住戶民眾生活習慣、安置土地之特殊性及因地制宜需要。 2. 紅毛港舊部落遷村係為配合取得高雄港洲際貨櫃中心計畫用地而辦理，為中央興建之重大設施，遷村作業擬於遷村預算核撥後2年內（民國96年6月底）完成，且具急迫性。</p>
三	<p>條文十四 本計畫之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定申請作多目標使用。</p>	<p>本計畫之公共設施用地得依「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」規定申請作多目標使用。</p>	<p>原院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」業經內政部九十二年七月一日臺內營字第○九二○八七五五二號函報奉行政院九十二年七月十七日院臺內字第○九二○三八三二○號函准予停止適用</p>

玖、檢討後土地使用分區管制

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條訂定之。
- 二、住宅區（供紅毛港遷村使用之住宅區除外）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三五〇。
- 四、保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 五、國小之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 六、國中之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、公園用地五公頃以下建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。
- 十、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. 高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點
- 十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 十二、供紅毛港遷村使用之住宅區，建蔽率不得大於60%、容積率不得大於300%，於申請建築時應自建築線退縮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。前開退縮地應予植栽綠化（含喬木或灌木，如附圖），退縮地以透水性鋪面處理。
- 十三、本計畫之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定申請作多目標使用。
- 十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。
- 十五、本計畫區之住宅區及商業區（除供紅毛港遷村使用之住宅區

外)，申請建築時，應經地方都市設計委員會審核通過後，始可發照建築。



植栽示意圖