

變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部
計畫(第三次通盤檢討)案

公告實施

高雄市政府

中華民國九十五年二月

95.3.1

第十章 土地使用分區管制與都市設計

土地使用分區管制與都市設計為實施都市計畫不可或缺的工具之一，透過土地使用分區管制中建築容積、高度等開發強度及獎勵措施之訂定，並配合計畫區特性，將公共開放空間系統、景觀意象、人車動線系統等規劃融入都市設計理念，將可達成下列目標：

1. 增進生活環境之安全、衛生、便利、舒暢、寧靜。
2. 控制人口成長速率及空間分佈，以降低公共服務成本及提高公共服務水準。
3. 保護自然資源。
4. 促進都市生活之豐富性。
5. 促進各種土地使用活動之有效運作。

由此可知，都市計畫基本之土地使用與都市設計管制內容一般包括：

1. 發展強度(容量)之管制—含建蔽率、容積率或空地比等。
2. 通風採光與私密性管制—如高度限制、庭院規定、鄰幢間隔、最小基地規定等。
3. 獎勵制度—空地、開放空間留設較多時，給予較高之容積率。
4. 景觀管制—如透過植栽、鋪面、圍牆、廣告物、招牌等佈設方式及材質之規範，創造特殊視覺效果。
5. 開放空間管制—如以不透水層比例、附屬設施配置原則及鄰近建物法定空地留設方式等規範，突顯開放空間特色。

而灣子內地區，除鄰近榮民總醫院之31期重劃區外，大部分地區屬於早期發展形成之住宅社區，目前區內土地開闢及使用強度已超過80%，且建物密集、公共活動空間不足，如何透過適當之土地使用分區管制措施，配合公共開放空間與景觀意象之塑造，改善計畫區環境品質，實為灣子內地區未來土地使用分區管制要點之檢討重點。此外，如何藉由都市設計基準之訂定，規範旅館別墅區未來發展並塑造金獅湖地區風格意象，亦是本次通盤檢討作業之重要議題。以下各節將從現行計畫土地使用分區管制要點之分析與檢討著手；其次就計畫區整體發展定位與活

動特性，進行管制措施內容與發展強度之規劃；最後提出土地使用分區管制要點及都市設計基準。

第一節 現行計畫土地使用分區等相關管制規定分析與檢討

灣子內地區細部計畫第二次通盤檢討於民國86年8月公告，並實施容積管制，將全區住宅區及商業區參考內政部第353次會議決議、及鄰近已實施容積管制都市計畫區之標準，劃設為第二、三、四、五種住宅區及第二、三、四、五種商業區，其中住宅區之建蔽率為50%~60%、容積率為150%~420%；而商業區之建蔽率為50%~70%、容積率為300%~840%。此外，民國85年公告實施之高雄市主要計畫通盤檢討，將計畫區內部分住宅區變更為第一、二、三種特定商業專用區，並比照第一、二、三種商業區之建蔽率與容積率規定加以管制，建蔽率與容積率分別在40%~60%及240%~490%之間，同時需依開發使用性質，提供必要之負擔回饋。至於其他土地使用分區，在現行計畫之土地使用分區管制要點中，亦訂定區內各項公共設施用地與其他分區之建蔽率與容積率上限，同時給予申請建築時多留設空地之住、商建築基地一定之容積獎勵。茲簡述現行計畫土地使用分區管制要點之重要規定如下：

- 1.計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率規定(土地使用分區管制要點第一條~第四條)
- 2.不同土地使用分區之停車空間留設標準(土地使用分區管制要點第五條)
- 3.實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，可依規定給予容積獎勵(容積率獎勵規定)
- 4.道路交叉口退讓截角依「高雄市建築管理規則」第20條規定辦理(其他管制事項第一點)
- 5.建武路及正忠路口交角處應比照道路直角截角之方式，退縮其建築牆面線，其退縮部分得計入法定空地(其他管制事項第二點)
- 6.一定規模以上之重大工程、公共建築與公共設施，大規模開發之建築物等，俟全市性之都市設計審議規範擬定後，須依該規範進行都市設計管制及審議事宜

。(其他管制事項第三點)

綜觀現行計畫所訂定之管制要點，較偏重計畫區建蔽率與容積率等開發強度之管制，對於計畫區整體環境品質之維護及公共空間景觀之塑造，仍無明確之規範，尤其是計畫區內特定地區風格之型塑，缺乏具體之管制措施，因此未來在修正訂定計畫區之土地使用分區管制要點與都市設計基準時，應針對前述缺失增訂條文補充，而對於不適當之條文則予以刪除或修正，以提高訂定管制要點之實質意義及執行效率。

綜合以上有關灣子內地區土地使用分區相關管制規定之檢討分析，有關原條文之修正及適用情形，請參見表10.1-1，而增訂條文內容請參見表10.1-2。

表 10.1-1 現行計畫管制要點檢討修正情形彙整表

管制項目	條文別	主要內容	保留/刪除	說明
土地使用分區 管制要點	一	各類住宅區之建蔽率與容積率規定	修正後保留	依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理
	二	各類商業區之建蔽率與容積率規定	修正後保留	依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理
	三	各項公共設施用地之建蔽率與容積率規定	修正後保留	依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理
	四	工業區、文教區、保存區等使用分區之建蔽率與容積率規定	修正後保留	依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理
	五	各類土地使用分區留設停車空間標準	刪除	依建築技術規則建築設計施工篇第59條等相關規定管制
	六	住宅區與商業區之管制規定，俟本市施行細則訂定容許使用規定後，應從其規定	刪除	管制要點未規定事項，須依相關法令辦理
容積率 獎勵規定	一~六	建築基地申請建築時多留設空地，或無償提供公共設施用地並捐獻高雄市政府所有者，得增加樓地板面積	廢止	基於本計畫區公共設施服務水準不足，現行容積容納人口總量已逾計畫人口，為鼓勵發展大眾運輸政策及推動容積移轉政策之考量，有關現行容積獎勵規定(包含「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計、「高雄市鼓勵建築物增設停車空間自治條例」及原都市計畫說明書內之容積獎勵規定)經檢討後，應不再適用。

表 10.1-1 現行計畫管制要點檢討修正情形彙整表(續)

管制項目	條文別	主要內容	保留/刪除	說明
其他管制規定	一	計畫區道路交叉口退讓截角方式依「高雄市建築管理規則」第20條規定辦理	修正後保留	1.「高雄市建築管理規則」已更名為「高雄市建築管理自治條例」，且條文已修正。 2.配合都市計畫書圖規定與道路系統設計需求，釐清管制內容。
	二	建武路與正忠路口交角比照道路直角截角方式，需退縮其建築牆面線，退縮部分得計入法定空地	保留	
	三	計畫區一定規模之重大公共工程、公共建築與公共設施、大規模開發地區之建築物、特種建築物，俟高雄市擬定全市性之都市設計審議規範後，依該規範之規定進行都市設計管制及審議事宜	保留	待本市重大公共工程、公共建築與公共設施、大規模開發地區建築物、特種建築物之認定標準及都市設計規範訂定後，即可依規定進行都市設計管制。

表 10.1-2 土地使用分區管制要點增(修)訂條文彙整表

管制項目	條文別	主要內容	說明
旅館別墅區管制規定	三~四	使用項目、使用強度及退縮規定	1.將71年(184案)、79年(281案)變更擬定之主、細部計畫管制內容納入，並增加退縮規定，以配合金獅湖周邊景觀，留設帶狀開放空間 2.將區內水域不得填土或作其他類似建築使用之規定刪除，以保留設計彈性。
緩街車道規定	九	規範機關、學校主要出入口緩街車道設置	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定訂定
退縮規定	十	規範公共設施及公用事業用地退縮	依內政部都市計畫地區各類土地使用分區退縮規定辦理

第二節 計畫區管制措施內容與發展強度規劃

一、土地使用與都市設計相關管制措施內容

為達成土地使用與都市設計相關管制措施訂定之目標，創造計畫區優良之環境品質，在綜合第一節有關現行計畫管制要點之檢討分析後，

未來計畫區管制措施內容之修定重點包括：

(一)一般地區之管制回歸全市規定

都市計畫法高雄市施行細則已公告實施，為確保管制內容之一致性、避免在計畫執行時產生疑義，對於一般地區之管制，將依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，以減少不必要之爭議。

(二)特殊地區管制內容之檢討納入

灣子內地區細部計畫擬定後，區內又陸續發布實施多處個案變更，如旅館別墅區等地，前述地區為配合都市特定發展需要，除在土地使用分區管制內容增加特殊規定外，大部分地區亦納入高雄市都市設計管制範圍，為確保民眾權益，宜在本次通盤檢討時適當將其特殊管制內容檢討後納入，並於計畫說明書內述明，以利計畫執行。

(三)容積獎勵規定之檢討

基於本計畫區公共設施服務水準不足，現行容積容納人口總量已逾計畫人口，為鼓勵發展大眾運輸政策及推動容積移轉政策之考量，有關現行容積獎勵規定（包含「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計、「高雄市鼓勵建築物增設停車空間自治條例」及原都市計畫說明書內之容積獎勵規定）經檢討後，應不再適用。

二、發展強度規劃

考量計畫區整體發展之容受力，訂定各類土地使用分區之間發強度，主要以建蔽率與容積率規範之，以下分別就不同使用分區說明之。

(一)住宅區及商業區

依據現行計畫管制要點之規範，本計畫區各類住宅區之建蔽率與容積率，需符合第二、三、四、五種住宅區之相關規定，而商業區則需符合第二、三、四、五種商業區之相關管制規定，因大部分為住四、住五及商四、商五，故屬於中高強度發展管制，但若區內住宅區及

商業區完全依容積規定開闢，則實際容納人口將達348,960人，遠超過本計畫區之計畫人口(請參見表10.2-1)。由於計畫區內各項實質規劃係以計畫人口為基礎，因此為維護計畫區之環境品質，對於住宅區及商業區之使用強度應在不違反施行細則管制精神之情況下，適當予以調整，儘量使完全開發後之可容納人口符合計畫人口之要求。

表 10.2-1 現行計畫各類住商用地容積管制下可容納人口一覽表

項目分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	每人平均樓地板面積(m ²)	供居住用比率(%)	可容納人口	實際人口
住2	137,230	50	150	35	100	5,881	4,705
住3	1,482,546	50	240	35	100	101,660	81,328
住4	1,867,683	50	300	35	100	160,087	128,070
住5	606,111	60	420	35	100	72,733	58,187
商2	49,596	50	300	35	40	1,700	1,360
商3	264,830	60	490	35	40	14,831	11,864
商4	620,467	60	630	35	30	33,505	26,804
商5	387,625	70	840	35	30	27,909	22,327
特商1	3,478	40	240	35	40	95	76
特商2	274,317	50	300	35	40	9,405	7,524
特商3	149,861	60	490	35	40	8,392	6,714
合計	5,843,743	—	—	—	—	436,200	348,960

若進一步從剩餘可開發之住宅區及商業區規模觀之，以目前住宅區平均容積284%計算(介於住三與住四之間)，未來住宅區尚可容納38,589人(475,571*2.84/35)，而商業區部分，假設其供住宅使用之樓地板面積占總開發樓地板面積之40%，則可容納2,440人(36,740*5.81/35*0.4)，若考量基地本身條件限制及合理之空屋率等因素，一般實際容納人口約為法定可開發強度之80%，以此推估，加上目前計畫區內之居住人口，未來計畫區之總人口數約為329,717人，亦高於計畫人口。由於本次通盤檢討已增設三處公園用地及兩處綠地用地，可改善計畫區部分設施不足問題，此外，依據現行容積管制標

準，推估未來計畫區剩餘可發展用地之容納人口，加上目前計畫區之人口數，已較全區依容積管制開發之可容納人口減少約兩萬人，若配合其他適當之管制措施將區內人口有效引導至相鄰之凹子底等新市區，應可使區內人口儘量符合計畫人口。故本次通盤檢討仍維持現行計畫之容積管制標準，即：

1.住宅區街廓

- 面臨計畫道路寬度未達8公尺者為住二。
- 面臨計畫道路寬度8公尺(含)以上未達20公尺者為住三。
- 面臨計畫道路寬度20公尺(含)以上未達30公尺者為住四。
- 面臨計畫道路寬度達30公尺(含)以上為住五。

2.商業區街廓

- 面臨計畫道路寬度未達15公尺者為商二。
- 面臨計畫道路寬度15公尺(含)以上未達20公尺者為商三。
- 面臨計畫道路寬度20公尺(含)以上未達30公尺者為商四。
- 面臨計畫道路寬度達30公尺(含)以上為商五。

有關本次通盤檢討後，灣子內地區住宅及商業區之容積管制分布如圖10.2-1所示。

(二)旅館別墅區

現行計畫(民國79年12月公告)有關旅館別墅區之建蔽率與容積率規定分別為40%及200%，本次通盤檢討仍維持原計畫之管制標準，將旅館別墅區之建蔽率與容積率訂為40%及200%。

(三)其他土地使用分區與公共設施用地

因都市計畫法高雄市施行細則已公告實施，故計畫區內其他土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率等開發強度，除本計畫土地使用分區管制要點另有規定外，應依照施行細則之規定辦理。

第三節 土地使用分區管制要點

綜合前述各項分析，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，特訂定灣子內地區土地使用分區與都市設計管制要點，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及都市設計之管制一律以本要點為依據。

壹、土地使用分區管制規定

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。本要點未規定者依其他相關法令辦理。

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，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
第一種特定商業專用區	40	240	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「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之特定商業專用區回饋規定辦理。
第二種特定商業專用區	50	300		
第三種特定商業專用區	60	490		

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 旅館別墅區內之土地僅得為旅館(包括飯店)、別墅(含出租別墅)及其附設之運動、休憩、餐飲設施；建蔽率及容積率不得超過40%及200%。

第四條 旅館別墅區面臨6公尺計畫道路之建築基地，需自道路境界線退縮4公尺以上建築，退縮部分應予綠化供作人行步道使用，且不得圍籬，其退縮部分得計入法定空地。

第五條 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。

貳、容積獎勵

第六條 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」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計。
2. 「高雄市鼓勵建築物增設停車空間自治條例」。
3. 本府 87 年 12 月 2 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。

參、其他管制規定

第七條 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。

第八條 建武路及正忠路口交角處應比照道路直角截角之方式，退縮其建築牆面線，其退縮部分得計入法定空地。

第九條 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 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。

第十條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺(旅館別墅區旁之停 36 用地，圍牆需自道路境界線至少退縮 4 公尺)。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

第十一條 本計畫書內實質變更第 13 案變更土地(明正段 349 號)於申請建築前，需依全市性通案規定計算其分區變更負擔，得以繳交代金方式辦理。