

第七章 土地使用分區及都市設計管制要點

第一編 總則

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。
- 二、本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經高雄縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。
- 三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第二編 土地使用分區管制事項

- 四、本計畫區內各分區之建蔽率、容積率規定如下表：

種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	60	180	
第二種住宅區	40	120	
第三種住宅區	50	200	
商業區	50	250	
產業專用區	50	200	
醫療專用區	60	200	
文教區	50	200	
宗教專用區	40	160	
加油站專用區	40	120	

- 五、產業專用區之容許使用項目如下：

(一) 會議及展覽設施

(二) 批發業

(三) 零售業

(四) 智慧財產業

(五) 其他與產業發展相關，經高雄縣政府審查核准之使用。

- 六、公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定。且本計畫區內公共設施用地得依都市計畫公共設施多目標使用辦法作多目標使用。

種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園用地	15	60	
文中小用地	40	150	
停車場用地	80	40	

七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，並加速本計畫區之開發，訂定容積獎勵措施如下：

(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工篇第二百八十一條規定辦理。

(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供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(四) 為鼓勵大街廓整體發展，訂定容積獎勵如下表：

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
1000 m ² 至 3000 m ²	5%	0%
超過 3000 m ² 至 5000 m ²	10%	10%
超過 5000 m ²	15%	20%
超過 5000 m ² 之全街廓開發	40%	40%

註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。

(五) 住宅區及商業區基地面積超過五千平方公尺，得視開發時程獎勵容積如下表：

開發時程	獎勵容積佔基準容積率之比例
二年內	80%
三年內	50%
五年內	20%

註：開發時程自本案區段徵收作業完成日起算，計至申請建照日止。自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，開發時程應重行計算。

(六) 各分區獎勵依本條第一、二、四款規定獎勵之容積合計不得超過基準容積率之百分之五十。

八、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提高高雄縣都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

九、離街裝卸場：商業區內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。

土地及建築物用途	應附設裝卸位數	備註
一、商場、超級市場、餐廳、商業事務所、展覽交易設施	總樓地板面積在 1500 平方公尺以上、3000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3000 平方公尺者，每超過 3000 平方公尺，應增設一裝卸位。	每一裝卸位面積，平均以 35 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者，高度不得少於 4.2 公尺。
二、旅館	總樓地板面積在 2500 平方公尺以上、7500 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 7500 平方公尺者，每超過 2000 平方公尺，應增設一裝卸位。	

十、為塑造優良的人行及公共空間，本計畫區建築時應自道路境界線起退縮設置綠軸如下表：

道路編號	退縮綠軸寬度(M)
園道	8
I-1、I-2、I-3	6
其餘 12 公尺以下計畫道路	5

附註：

1. 臨二條道路之基地(角地)，因前述退縮規定致無法單獨建築者，其中一側之退縮，得經都市設計審議委員會審查同意後，以地面層透空方式留設之。
2. 前述退縮面積皆得計入法定空地。有關退縮綠軸之綠覆率及樹種、植栽等綠化設計、公共步道設計等規定，由都市設計審議委員會決定之。