

變更高雄市都市計畫(凹子底地區)
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94年12月

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，特訂定凹子底細部計畫地區土地使用分區要點，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。

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，如下表及附圖一所示，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，其負擔回饋須依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。
第二種特定商業專用區	50	300		
第三種特定商業專用區	60	490		
特定商業專用區(整體開發)	60	630	依93.01.15公告「擬定高雄市凹子底『工十』『農廿』(編號460案)及高雄市主要計畫有關特定商業專用區之各項管制規定辦理。	
倉儲批發業專用區	60	300	依86.08.11公告「變更高雄市凹子底地區都市計畫(部分乙種工業區為倉儲批發業專用區)案」(編號369案)之各項管制規定辦理。	
特定專用區	60	630	依本計畫修正之原農16土地使用分區管制規定辦理。(詳本計畫書第10-12~10-17頁)	
社會福利專用區	50	400	依90.03.07公告「變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案」(編號408案)之各項管制規定辦理。	

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註
轉運專用區	40	240	依92.05公告『變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合變更【高速鐵路左營車站海光二村地區】住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地)計畫書』(編號455案)之各項管制規定辦理。	
車站專用區	60	120	依89.11.13公告『變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)案』(編號407案)之各項管制規定辦理。	
事業發展專用區	60	570		
體育場用地(一)	60	240	依91.10.07公告『訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)體育場用地(一)土地使用管制案』(編號435案)之各項管制規定辦理。	

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。

貳、其他管制規定

第五條 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。

第六條 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。

第七條 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。

第八條 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；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。

第九條 計畫區內四-廿三號計畫囊底路變更為住宅區之土地(民國 86 年公告之「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」(公開展覽期間異議案第 13 案)，新庄段四小段)，應由土地所有權人於臨道路側捐贈原變更面積 42%之土地予本府，供作廣場或開放空間使用，同時完成施工點交本府並依捐贈土地之地籍界作為指定建築線；或得以現金抵繳回饋，並於臨道路側退縮留設原變更面積 42%之開放空間供公益使用且不得圍籬，此退縮空間得計入建築基地之法定空地。

第十條 本計畫書內實質變更第 5 案如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其多目標使用項目僅限作文教設施及圖書館，地下得作停車場使用。

參、凹子底原農16地區管制要點

為期凹子底原農16地區細部計畫區(以下簡稱本計畫區)內各使用分區及公共設施用地之建設能發揮計畫功能，有效經營、管理、維護及美化環境並提高生活品質，本計畫區將依細部計畫書圖執行各土地使用之管制，並訂定特定專用區及其他分區之土地使用分區管制要點，本計畫

區之土地使用分區管制，依土地使用分區管制要點辦理，其他未規定事項適用其他相關法令規定。另本計畫區內依土地使用分區管制要點第廿五條規定應辦理都市設計之建築，須先送高雄市都市設計審議委員會，依據都市設計基準審查通過後始可申請建築。

第十一條 為提昇本計畫區生活品質，創造良好都市景觀及環境，特規定訂定本要點。

第十二條 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定辦理。

第十三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

一、第三、四、五種住宅區

二、第四種商業區

三、特定專用區

四、公共設施用地：

(一)公園用地

(二)廣場用地

(三)國小用地

(四)國中用地

(五)停車場用地

(六)變電所用地

(七)道路用地

前項各使用區及用地得配合都市計畫變更予以調整。

第十四條 本計畫區內各使用分區及用地，得為下列土地及建築物之使用：

一、本計畫區劃設特定專用區一、二、三、四、五等五處，其區內得為下列土地及建築物之使用：(詳表 10.3-1 及附圖二)

(一)特定專用區一、二係為設置資訊、金融、展示功能之設施，得為下列土地及建築物之使用：

1.國際貿易交易辦公室及展覽設施。

2.金融、保險機構。

- 3.工商服務事務所。
- 4.旅遊及運輸服務事務所。
- 5.電業、通訊分支機構及其必要之設施。

(二)特定專用區三係為設置社會教育設施之土地及建築物之使用。

(三)特定專用區四係為設置體育功能設施及政府機關辦公場所為下列之土地及建築物之使用：

- 1.體育運動設施場所。
- 2.中央或地方公務機關使用。

(四)特定專用區五係為設置會議中心功能設施，得為下列之土地及建築物之使用：

- 1.國際會議中心及其附屬設施。
- 2.國際觀光旅館及其附屬設施。

二、本計畫區之商業區於面臨建築線第一使用單元建築物，扣除必要之公共設施（如門廳、管理委員會使用空間、車道…等）外，其餘一、二樓部分需作商業使用。

三、住宅區、前開指定使用範圍以外之商業區及公共設施用地之土地及建築物之使用於本要點未規定事項應依都市計畫法高雄市施行細則辦理。

表 10.3-1 各種特定專用區使用項目表

分區	分類項目	使用項目
特定專用區一、二	國際貿易中心	國際貿易交易辦公室及展覽場地與設施、金融保險機構、工商服務事務所、旅遊及運輸服務業事務所、電業、通訊業、媒體業分支機構及其必要設施。
特定專用區三	社會教育機構	圖書館、博物館、藝術館、科學館、劇院、文物陳列館、音樂廳、紀念館及經主管機關核准之其他社教機構。
特定專用區四	體育運動設施場所 中央或地方公務機關之使用	
特定專用區五	國際觀光旅館及其附屬設施 國際會議中心及其附屬設施	發展觀光條例訂定之國際觀光旅館及設施。 會議中心及相關服務設施。

第十五條 本計畫區建築物之建蔽率、容積率除特定專用區應依下列規定外，其他使用分區及用地適用都市計畫法高雄市施行細則之規定：

分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
特定專用區	60%	630%	

為獎勵特定專用區一、二、五之開發建設並促進本地區之整體發展，開發完成後，第一次取得土地所有權者於完成登記之日起至第一次提出建築執照申請之日止，少於 1,825 日曆天每減少 365 日曆天者，得增加原始容積率之百分之四，其上限為 730%，且應依規定開工，否則不予獎勵且應重新申請。

第十六條 本計畫區特定專用區申請建築時，每宗基地最小面積不得小於 6,000 平方公尺，且特定專用區內各基地間建築物間之銜接得以立體連通方式為之。

第十七條 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。

第十八條 本計畫區內建築物應附設裝卸場，除依有關規定外應依表 10.3-2 辦理，而裝卸場不得移作他種用途或被佔用。

表 10.3-2 裝卸場規定

土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數
一、百貨公司、商場、超級市場、餐飲場所。	總樓地板面積1,500平方公尺以上至3,000平方公尺下者，應附設一裝卸位；超過3,000平方公尺總樓地板面積者，每超過3,000平方公尺或其餘數應添設一裝卸位。
二、旅館	總樓地板面積2,500平方公尺以上至7,500平方公尺下者，應附設一裝卸位；超過7,500平方公尺總樓地板面積者，每超過2,000平方公尺或其餘數應添設一裝卸位。
三、醫院	總樓地板面積高3,000平方公尺者，應附設一裝卸位。
四、特定專用區	總地板面積1,500平方公尺以上至3,000平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過3,000平方公尺總樓地板面積者，每超過3,000平方公尺或其餘數應添設一裝卸位。

第十九條 本計畫區位於博愛路西側、3-21 號道路(現為至聖路、龍勝路及神農路)兩側及特定專用區周圍之建築使用，應自面臨計畫道路境界線退縮六公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，並不得圍籬。

其餘地區面臨計畫道路之建築基地，需依附圖二退縮建築，其退縮地內有關圍牆線、人行步道尺寸及可突出退縮線之構造物規定如 10.3-3。退縮範圍有關植栽、人行步道…等之都市設計基準，授權高雄市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)另訂之。

另本計畫區範圍內 6 樓(含)以上或 20 公尺(含)以上之建築物需距基地境界線淨尺寸 1.5 公尺(含)以上建築。

表 10.3-3 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定

項目	基地類別	退縮六公尺無頂蓋人行步道	六公尺有頂蓋人行步道	退縮四公尺基地
圍牆線		基地自建築線4公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。	不得設置圍牆。	基地自建築線3公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。
人行步道尺寸		需留設淨寬 ≥ 2.5 公尺之人行步道。	需留設淨寬 ≥ 2.5 公尺之人行步道。	需留設淨寬 ≥ 1.5 公尺之人行步道。
可突出退縮線之構造物規定		1.突出退縮線之構造物淨高需 ≥ 3.5 公尺。	1.頂蓋淨高需 ≥ 3.5 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。	1.陽台不得超出圍牆外緣。 2.深度 ≤ 50 公分之雨遮及花台。

第二十條 本計畫區特定專用區五於申請建築時，地面 10 公尺以上應依據 3-22 號道路(現為美術東五路)中心線向東延伸之延長線兩側各 15 公尺退縮建築，並不得於該垂直範圍內設置陽台、花台、屋簷等物，該地區於地面以上 6 公尺以下則應留設供公眾通行之開放空間，以聯繫 3-22 號道路。面臨 3-21 號道路部份，其地上或地下停車場出入口面臨 3-21 號道路必須考慮不得阻礙人行安全及交通順暢，並經都市設計審議委員會審核通過後據以施工。

第廿一條 本計畫區特定專用區內建築物之主要出入口應自計畫道路境界線退縮 10 公尺以上留設。

- 第廿二條 本計畫區變電所用地，其主體建築物應自基地邊界線退縮 8 公尺以上建築屋內型變電所，退縮部分並應予以綠化。
- 第廿三條 本計畫區之廣場用地係屬人行廣場，其兩側建築物得留設出入口，惟不得為車道之進出，其施工之高程應以鄰近人行道之高程為準，並應予以綠化。
- 第廿四條 本計畫區公共設施用地除公園、廣場之地上僅得視工程設計所需施設地上天橋式人工地盤以外，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。另廣六得配合捷運車站之規劃於地上或地下設置配合捷運必要之出入口及通風井等設施。且得視需要設置公車專用停車彎，並加強綠化植栽。
- 第廿五條 為維護環境品質，本計畫區內各建築物、各項公共設施及公用設備、公共工程（含捷運及其附屬設施），均應依本要點及都市設計基準並參考第四節第肆項有關原農 16 地區之都市設計構想，於申請建築時先行辦理都市設計，並經高雄市都市設計審議委員會審查通過後始可申請發照建築或施工。本計畫都市設計未盡事宜，得由高雄市都市設計審議委員會補充規定之。
- 第廿六條 本計畫區(原農 16 地區)之商業區依法劃為都市計畫容積移轉移入地區，可依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移入，惟移入之容積不得作住宅使用。
- 第廿七條 本地區土地及建築物之使用發生疑義時由高雄市都市計畫委會審定之。