

公告時間		案 名
442	91.12.18	變更高雄市楠梓區高速公路以東及土庫一帶細部計畫（第二次通盤檢）案
	80.05.23	變更高雄市楠梓區土庫段四一七號等土地為機關用地〈供高雄簡易法庭及高雄地區行政法院使用〉

變更高雄市楠梓區〈高速公路以東及土庫一帶〉細部計畫通盤檢案

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，特訂定楠梓區高速公路以東及土庫一帶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 本計畫區內設置下列土地使用分區及公共設施用地：

1. 住宅區
2. 觀光旅館區
3. 特定商業專用區
4. 農業區
5. 公共設施用地
 - (1) 機關用地
 - (2) 學校用地
 - (3) 公園用地
 - (4) 道路用地
 - (5) 河道用地
 - (6) 市場用地

(7)兒童遊樂場用地

(8)停車場用地

(9)下水道用地

上列各項土地使用分區允許使用性質除觀光旅館區外，依都市計畫法高雄市施行細則之規定管制，而特定商業專用區則依施行細則中所定義之商業區加以規範。

第三條 第三種住宅區之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

建蔽率(%)	50
容積率(%)	240

第四條 計畫區內經高雄市主要計畫變更之特定商業專用區依主要計畫之規定進行容積管制，並於開發時比照主要計畫之回饋規定辦理：

(一)容積管制

計畫區內之特定商業專用區屬第二種特定商業專用區，其建蔽率為50%，容積率為300%。

(二)回饋負擔方式

1. 建物停車空間除依建築技術規則建築設計施工篇第59條之規定外，應再提供停車空間：

$$\text{回饋停車位} = [A - (A/T * 300)] / 150 * 12\%$$

A：建物用途為非住宅區容許使用之樓地板面積

T：指建築技術規則建築設計施工篇第59條停車空間計算表說明(一)之總樓地板面積。(二)建物附設停車空間規定之總樓地板面積小於300平方公尺者，免回饋負擔。(三)停車位計算至小數點後第2位，並採繳納代金方式回饋。繳納代金及管理使用規則適用「高雄市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」之規定。但基地為空地且其回饋面積及土地規定仍符合最小建築基地面積者，得以提供土地為回饋方式。

2. 回饋以一次為限，回饋後若再變更該商業區容許之用途時得免再回饋。

3. 建物用途變更為住宅區容許之使用項目者得免回饋，俟變更為非原住宅容許之使用實再予回饋。

第五條 觀光旅館區之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

使用分區	觀光旅館區
建蔽率(%)	40
容積率(%)	300

第六條 觀光旅館區之設置，除依交通部觀光局所訂相關規定外，僅得作下列之使用：

1. 觀光旅館及其附屬設施。
2. 國際會議廳。
3. 其他有助觀光之使用，經高雄市都市設計審議委員會審議同意之使用項目。

第七條 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。

第八條 本計畫範圍位於三十三、三十四期重劃區之土地，除另有規定外，未來開發時，面臨道路部分應退縮三公尺，作為無遮簷人行步道使用，並應予綠化，不得圍籬，其退縮部分得計入法定空地比率。若兩面臨街之角地因退縮致使留設步道土地之總面積超過法定空地規定，則可增加「多留設空地面積乘以容積之半」之樓地板面積。

前項無遮簷人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓，且應能與鄰地形成整體感。

第九條 計畫區內公共設施符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之相關規定者，得作多目標使用。

貳、容積率獎勵規定

第十條 為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時留設開放空間供公眾使用，本計畫區建築得依內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。而停車獎勵部分則依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。

此外，為維護計畫區環境品質，依照前項獎勵辦法規定增加建築容積時，其獎勵增加之總樓地板面積，不得超過本申請建築基地法定容積率之 0.15 倍。

參、公共開放空間系統

第十一條 為建立計畫區公共開放空間系統，塑造整體都市意象，並創造舒適之生活環境，土庫北路、3-5 號道路、楠梓新路及創新路兩側建築物前之人行道得設置適當之街道傢俱、植栽或路燈，其外型、材質、顏色等應配合人行道之鋪面。

第十二條 計畫區內公園、兒童遊樂場等開放空間可興建必要附屬設施，並作鋪面或照明等設計，以提高開放空間利用價值，但基地之綠覆率仍應維持在 80% 以上。

肆、人車共存道路

第十三條 為增加住宅區居民活動空間，並保護居民活動安全，且減少不必要之外來通過性車流穿越住宅社區，未來道路或路面調整時，得將住宅集中路段規劃為「人車共存道路」。

第十四條 第十三條所謂之人車共存道路，係指第八章第四節中所述次要道路等級(不含)以下之社區道路，經面臨該道路土地所有權人認定不必要之穿越性車流已影響其平日進出者。

第十五條 本計畫區內人車共存道路之規劃得透過下列方式：

1. 藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折道路，降低機動車輛行車速度。
2. 於人車共存道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。
3. 得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質。

以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。

伍、景觀道路

第十六條 為塑造計畫區特殊意象，並配合區內整體規劃開發區之都市設計，將創新路規劃為計畫區之景觀道路。

第十七條 面臨第十六條所劃設之景觀道路，其兩側基地需退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆，並留設淨寬大於 3.5 公尺之人行步道與道路兩側人行道作整體規劃，同時透過植栽綠化、鋪面、街椅、燈光照明等之設計，強化景觀道路風格意象。

陸、其他管制規定

第十八條 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。

第十九條 有關計畫區內廣告物除住宅區三層樓(含)以上不得設置外，其餘則依內政部頒「廣告物管理辦法」之規定辦理。

第二十條 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。

第廿一條 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。

如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。

整體規劃開發區都市設計規範

第一條 為創造良好居住環境，同時避免零星建設影響計畫區整體景觀，圖 10.4-1 斜線區域內土地之開發、建造，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定，同時需依本計畫都市設計規範之各項管制進行規劃設計，並送高雄市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審核後，始可申請建築。

第二條 圖 10.4-1 斜線區域除編號 8 之街廓外，其餘需辦理整體規劃開發。

第三條 第一條所指區域申請都市設計審查所應檢具之資料及一切審查程序，均比照現行高雄市都市設計審議規範之規定辦理。

第四條 第二條所指定之整體規劃開發區中，住宅區及特定商業專用區之開發除需符合本計畫區土地使用分區管制要點之相關管制規定外，在規劃設計時亦需依照下列原則：

1. 配合創新路景觀道路之設計，面臨創新路之部分應退縮5公尺建築，且車輛出入口儘量避免設於創新路。
2. 建築基地置主要道路出入口應配合面前道路整體設計。
3. 建築基地之綠覆率不得小於70%，綠覆率之計算方式依「高雄市綜合設計及高層建築實施綠化規定審查要點」第三、四點之規定辦理。
4. 建築物外牆以單純、柔和、穩定之色彩為原則。
5. 建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、鐵窗、空調、視訊、機械、給水等設施，應自牆面線或簷口退縮設置，同時配合建築物造型作整體設計，並予以景觀美化處理。

第五條 觀光旅館區之開發除需符合本計畫區土地使用分區管制要點之相關管制規定外，在規劃設計時亦需依照下列原則：

1. 配合創新路景觀道路之設計，面臨創新路部分應退縮5公尺建築，且車輛出入口儘量避免設於創新路。
2. 建築基地主要出入口應配合面前道路整體設計。
3. 建築物色彩應委託專家辦理配色計畫，包括屋頂顏色及強調色，並與環境互相調和及創造形象。
4. 臨街道路或人行步道之1樓立面，應配合周邊環境作細部設計。
5. 建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、鐵窗、空調、視訊、機械、給水等設施，應自牆面線或簷口退縮設置，同時配合建築物造型作整體設計，並予以景觀美化處理。
6. 建築基地法定空地之綠覆率不得小於75%。

第六條 其他補充事項

1. 主管機關認為有必要時，得指定第一條所指地區內之基本設計元素。
2. 建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經都設會之審查同意，得不適用本規範全部或一部分之規定。
3. 既經都設會審查通過之案件，其內容應依都設會通過者為準；若需要變更設計時，應先行送請都設會審查通過後方可辦理。（其程序同新申請案件）。
4. 為促進本地區之生活環境，都設會得隨時修正本設計規範及審查辦法。
5. 違反本設計規範及審查辦法者，依都市計畫相關法令辦理。



圖 10.4-1 計畫區內需辦理整體規劃開發及送都市設計審議地區示意圖

變更高雄市楠梓區土庫段四一七號等土地為機關用地〈供高雄簡易法庭及高雄地區行政法院使用〉

土地使用分區管制

變更後機關用地建蔽率為四〇%，容積率為四〇〇%。