

附錄四 高雄硫酸銨地區原計畫土地使用分區管制要點與都市設計規範

壹、土地使用分區管制規定

為促進本計畫區土地之合理使用，並引導南高雄市健全發展，特訂定本要點。

第一條 本要點依都市計畫法高雄市施行細則第三十及三十一條規定訂定之。

第二條 本規則用語定義如下：

- 一、本計畫區：本細部計畫公告實施管制範圍內之地區。
- 二、停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。
- 三、裝卸車位：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
- 四、使用組：為土地及建築物各種相容或相同之使用彙成之組別。
- 五、附條件允許使用：土地及建築物之使用，須經高雄市政府核准者。
- 六、其餘未在此要點定義之用語，依建築法、都市計畫法、建築技術規則等相關法令為準。

第三條 本計畫區內商業區依使用性質及強度劃分為第四種商業區，詳如附圖。

第四條 本計畫內土地及建築物之使用組別如下：

- 一、第一組：教育設施
 - 1.學前教育設施
 - 2.學術研究機構
- 二、第二組：社區遊憩設施
本組限供社區之下列非營業性遊憩活動設施
 - 1.戶外遊憩設施
 - 2.公園、兒童遊樂場
 - 3.籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場
- 三、第三組：醫療保健服務業
 - 1.醫院、診所、助產室，但不包括傳染病及精神病院
 - 2.衛生所（站）
 - 3.醫事技術業
- 四、第四組：社會福利設施
 - 1.兒童、少年、殘障、老人福利機構
 - 2.其他公益性社會機構
- 五、第五組：社區通訊設施
 - 1.郵政支局、代辦所
 - 2.電信分支局、辦事處
- 六、第六組：社區安全設施
 - 1.消防隊（分隊部）

-
2. 警察分局、派出（分駐）所
 3. 民防指揮中心
- 七、第七組：公用事業設施
1. 公共汽車或其他公眾運輸場站設施
 2. 捷運場站設施
 3. 無線電或電視設施、有線電視
 4. 電信機房
 5. 自來水配水設備
 6. 其他公用事業設施
- 八、第八組：公務機關
1. 各級行政機關
 2. 各級民意機關
 3. 外國政府駐華機關或辦事處
 4. 其他公務機關
- 九、第九組：人民團體
1. 職業團體
 2. 社會團體
 3. 政治團體
- 十、第十組：社教、展示設施
1. 圖書館
 2. 社會教育館
 3. 藝術館、美術館
 4. 紀念性建築物、陳列展示館、展覽交易設施
- 十一、第十一組：文康設施
1. 音樂廳
 2. 集會場所
 3. 文康活動中心
 4. 區民及社區活動中心
 5. 其他文康設施
- 十二、第十二組：百貨零售業
1. 飲食成品
 2. 日用百貨
 3. 糧食
 4. 獸肉、蔬果（應符合分級包裝完畢）
 5. 中西藥品
 6. 書籍、紙張、文具及體育用品
 7. 化妝美容用品及清潔器材
-

- 8.水電器材
 - 9.古玩、藝品
 - 10.地毯
 - 11.鮮花、禮品
 - 12.鐘錶、眼鏡
 - 13.照像器材
 - 14.縫紉用品
 - 15.珠寶、首飾
 - 16.獵具、釣具
 - 17.呢絨、綢緞及其他布料
 - 18.皮件及皮箱
 - 19.一般環境衛生用藥
 - 20.茶葉及茶具
 - 21.集郵、錢幣
 - 22.種子、園藝及其用品
 - 23.觀賞魚類
 - 24.瓷器、陶器、搪器
 - 25.空氣調節工程器材
 - 26.電器、自行車其零件等零售或展示
 - 27.音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影節目帶
 - 28.汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示（不包括修理）
 - 29.科學儀器
 - 30.打字機及其他事業用機器
 - 31.傢俱、裝潢、木器、籐器
 - 32.手工藝品
 - 33.玩具、電視遊樂器及其軟體
 - 34.資訊器材及週邊設備
- 十三、第十三組：量販、超市業
- 1.量販店
 - 2.便利商店、超級市場
 - 3.百貨公司
- 十四、第十四組：餐飲業
- 1.冰果店
 - 2.糕餅、點心店
 - 3.飲食店
 - 4.自助餐廳
 - 5.餐廳
 - 6.咖啡館

7. 茶藝館

十五、第十五組：特種零售業

1. 瓦斯爐、熱水器及其廚具
2. 油漆、塗料、顏料、染料
3. 建築材料
4. 觀賞鳥類
5. 飼料
6. 觀賞動物類
7. 醫療用品及特殊環境衛生用藥
8. 農藥

十六、第十六組：服務業

1. 洗衣
2. 理髮、美容
3. 織補
4. 傘、皮鞋修補及擦鞋
5. 修配鎖
6. 自行車修理
7. 小說、錄影節目帶出租
8. 職業介紹所、僱工介紹所
9. 禮服及其他物品出租
10. 裱褙（藝品裝裱）
11. 橋棋社
12. 照相及軟片沖印業
13. 招牌廣告物及模型製作業

十七、第十七組：事務業

1. 買賣、租賃、經紀業
2. 建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所
3. 開發、投資公司
4. 貿易業
5. 經銷代理業
6. 通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業
7. 廣告業
8. 徵信社及服務業
9. 資訊業
10. 顧問服務業
11. 速記、打字、晒圖、影印、複印、油印及刻印業
12. 翻譯業
13. 代書、公證業
14. 星象堪輿業

- 15.計程車客運服務業
- 16.其他工商管理服務業
- 17.律師
- 18.建築師
- 19.會計師
- 20.技師

十八、第十八組：金融保險業

- 1.銀行、合作金庫
- 2.信用合作社
- 3.農會信用部
- 4.證券經紀業
- 5.信託投資業
- 6.保險業
- 7.證券交易所

十九、第十九組：娛樂、健身服務業

- 1.戲院、劇院、電影院
- 2.歌廳
- 3.夜總會、俱樂部
- 4.廣播公司、電視公司
- 5.兒童樂園
- 6.電動玩具店
- 7.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業
- 8.舞場
- 9.籃球、網球、桌球、羽毛球等運動比賽練習場地
- 10.國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房
- 11.保齡球館、撞球房
- 12.溜冰場、游泳池
- 13.營業性浴室（含三溫暖）

二十、第二十組：特種服務業

- 1.酒店、酒家、酒吧
- 2.舞廳
- 3.特種咖啡室
- 4.按摩院

二十一、第二十一組：旅遊及運輸服務業

- 1.貨櫃、貨運業辦事處
- 2.公路、市區汽車客運業辦事處
- 3.旅遊業及遊覽車客運公司辦事處

- 4.航空、海運、內河運輸公司辦事處
- 5.報關行、快遞辦事處
- 6.船務代理業

二十二、第二十二組：批發業

- 1.疋頭、服飾品
- 2.日用飲食品
- 3.金屬器材
- 4.機械及電氣器材
- 5.建築材料

二十三、第二十三組：旅館業

- 1.旅館
- 2.觀光旅館
- 3.國際觀光旅館

二十四、第二十四組：住宅

- 1.獨戶住宅
- 2.連棟住宅
- 3.集合住宅

第五條 本計畫區內第四種商業區為供全市及區域性之主要商業、服務業、零售業、休閒娛樂業及有關商業活動使用所劃定之商業區。其容許使用組別如下：

一、第四種商業區（編號一）以供百貨公司、商店街、商務旅館、商務大樓使用。其允許使用組別：

第五組：社區通訊設施

第六組：社區安全設施

第十組：社教、展示設施

第十二組：百貨零售業

第十三組：量販、超市業

第十四組：餐飲業

第十六組：服務業

第十七組：事務業

第十八組：金融保險業

第十九組：娛樂、健身服務業（附條件允許使用，須經高雄市都市設計審議委員會審查同意）

第二十一組：旅遊及運輸服務業

第二十三組：旅館業

二、第四種商業區（編號二、三、四作為區域性商業使用）

（一）允許使用組別

1.第一組：教育設施

- 2.第二組：社區遊憩設施
- 3.第三組：醫療保健服務業
- 4.第四組：社會福利設施
- 5.第五組：社區通訊設施
- 6.第六組：社區安全設施
- 7.第八組：公務機關
- 8.第九組：人民團體
- 9.第十組：社教、展示設施
- 10.第十一組：文康設施
- 11.第十二組：百貨零售業
- 12.第十三組：量販、超市業
- 13.第十四組：餐飲業
- 14.第十六組：服務業
- 15.第十七組：事務業
- 16.第十八組：金融保險業
- 17.第二十一組：旅遊及運輸服務業
- 18.第二十三組：旅館業
- 19.第二十四組：住宅

(二) 附條件允許使用 (須經高雄市都市設計審議委員會審查同意)

- 1.第七組：公用事業設施
- 2.第十五組：特種零售業
- 3.第十九組：娛樂、健身服務業
- 4.第二十組：特種服務業
- 5.第二十二組：批發業

第六條 本計畫區第四種商業區內之建築基地應按下列規定留設停車位。若設置標準與相關法律相異者，依較嚴格之法令從之。

一、汽車停車位依下表標準設置：

類別	使用組別	設置標準
第一類	第十三組、第十四組、第十九組、第二十組、第二十三組	100m ² 一輛
第二類	第十組、第十一組、第十二組、第十五組、第十六組、第十七組、第二十二組、第二十四組	150m ² 一輛
第三類	第一組、第二組、第三組、第四組、第五組、第六組、第七組、第八組、第九組、第十八組、第二十一組	200m ² 一輛

註：1.汽車車位尺寸按相關法規規定

二、機車停車位

1.機車停車位之數量

按前項規定設置汽車停車位之 2 倍計算該宗建築基地所需設置之機車停車位。

2.機車停車位尺寸

最小長度為二·二公尺，寬度為九十公分。

第七條 本計畫區內之都市計畫停車場用地及面積達 5000 平方公尺以上之一宗建築基地，其停車空間之出入口臨接二十米以上道路者，不得直接以該道路為車輛進出場等候空間，需留設長度不得小於十二米，寬度不得小於六米之等候空間。

第八條 本計畫區內商業區建築物應依下列規定設置離街裝卸場：

一、裝卸車位數量

按總樓地板面積未達 1000 平方公尺者，設置一標準裝卸車位；在 1000 平方公尺以上，未達 2000 平方公尺者，設置二標準裝卸車位；在 2000 平方公尺以上，未達 3000 平方公尺者，設置三標準裝卸車位；超過 3000 平方公尺以上者，每增加 2000 平方公尺，應增加一標準裝卸車位。一大貨車裝卸車位得以二個標準裝卸車位計算之。

二、裝卸空間標準

- 1.標準裝卸車位尺度：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。大貨車裝卸位長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
- 2.前述最小空間不包括車道操作空間及裝卸平臺等空間。
- 3.裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應設置適當之景觀綠化遮蔽處理。
- 4.裝卸空間不得佔用指定留設之帶狀式公共開放空間。

第九條 本要點未規定之事項依都市計畫及建築相關法令有關規定辦理。

高雄市土地使用分區管制法令公佈后，本計畫區內土地使用從其規定實施管制。

都市設計規範

為確保本計畫區未來開發品質及維護都市景觀及環境，並引導南高雄市健全發展，特訂定本要點。

第一條 本設計規範依據都市計畫法高雄市施行細則第三十二條規定辦理之。

第二條 本規範用語定義如下：

- 一、本計畫區：本細部計畫公告實施管制範圍內的地區。
- 二、開放空間：建築基地內連通道路供公眾通行或休憩之空間。
- 三、停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。
- 四、其餘未在此規則定義之用語，依建築技術規則為準。

第三條 申請人申請都市設計審查時，應具備申請書、設計委託書、建築開發計畫書及設計圖樣。

第四條 申請書應載明下列事項：

- 一、申請人之姓名、年齡、住址及簽章。
- 二、設計人之姓名、地址、營(開)業證書字號及簽章。
- 三、設計標的的座落及用途。

第五條 一宗建築基地面積在 5,000 平方公尺以上之建築開發，應提出建築開發計畫書，包括設計目標、設計構想及必要的環境影響分析，環境影響分析應視個案提出有關交通、景觀或其他之影響說明。

第六條 設計圖說應能清楚表達設計概念，所需內容如下：

- 一、設計標的位置圖。
- 二、配置圖：比例尺不得小於三百分之一，表達建築物和周圍建築關係，說明建築外部空間處理，並解釋出入口、通道、圍籬、停車場等候空間位置與周圍道路動線之連繫關係。
- 三、量體關係圖：比例尺不得小於二百分之一，以簡單透視圖、模型，表達建築物量體之組合方式與主從關係，並表達與周圍建築物之和諧關係。
- 四、建築圖：比例尺不得小於二百分之一，以平面、立面或剖面圖表達建築物內部之動線連繫、空間組織、形式及其與周圍建築立面層次之相互配合關係，並說明外部材料之質地與色調方案，與門窗開口方式。
- 五、主要開放空間設計圖：比例尺一百分之一，說明開放空間中供活動、停留的地點，並解釋其與建築物之關係，以及說明其鋪面與植生材料。

第七條 高雄市政府工務局為受理申請都市設計審查機關，進行審查時，得通知設計人來局說明其設計構想，審查完竣後，即提高雄市都市設計審查主管單位審核。

- 第八條 高雄市政府都市設計審查主管單位審核時，得請設計人列席說明。
- 第九條 高雄市政府都市設計審查主管單位認為申請案偉不合本地區都市環境者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提複審。
- 第十條 申請人應於六月個月內依照通知改正事項，送請複審；逾期或複審仍不合規定者，工務局得將該申請案件予以註銷。
- 第十一條 計畫區內將來建築發展時，建築量體配置應考量公共安全及都市防災，量體集中之街廓規定其沿街面退縮及騎樓管制，並應儘量貼近停車場用地，以利有效疏散交通動線。其建築設計應先提都市設計審議委員會審議通過。
- 第十二條 開放空間之設置應依下列規定辦理：
- 一、開放空間應儘量面臨道路留設。
 - 二、開放空間之留設應考慮能與現有公園、廣場或步道等連接。
 - 三、開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。
- 第十三條 鄰接廣場之建築基地，其建築物至少需有一出入口面對廣場，應配合開放空間及人行步道之整體設計。
- 第十四條 本計畫區之一宗建築基地面積達 5,000 平方公尺以上，其所需留設之法定空地須有一面積達所需留設法定空地面積之 1/5，短邊寬度至少為二十米，並設通路與公共道路、廣場或綠地相連通，作為開放空間，以供公眾使用。
- 第十五條 依第十三條規定所留設之開放空間達 400 平方公尺以上時，其空間設計之穿越動線應集中設置，以保持開放空間之完整。
- 第十六條 本計畫區內鄰接二十米以上道路之建築用地，其無指定人行道之部份須退縮四米作為人行空間以供公眾使用，退縮部份得計入法定空地面積。
- 第十七條 在本計畫區內鄰接二十米以上道路及鄰接綠地之建築基地，需設置騎樓或有遮簷人行步道，單面臨街之建築基地其應設騎樓長度至少為該沿街面長之 80%，二面臨街者其騎樓長度至少為沿街面長之 60%。騎樓寬度及構造依高雄市騎樓設置標準規定辦理。
- 第十八條 一宗建築基地面積達 2,000 平方公尺以上者，其超過 2,000 平方公尺部份，所留設法定空地綠覆率應達 50%以上，未達 2,000 平方公尺者，其所留設法定空地綠覆率應達 35%以上。一宗基地應分別計算，整體規劃。
- 第十九條 本計畫區內停車空間為平面停車型式者，其綠覆率應達 35%以上。
- 第二十條 建築基地前院或側院留設四公尺帶狀式開放空間者應自相鄰道路境界線起算一·五公尺範圍內栽植開展型喬木行道樹。
- 第二十一條 停車場與場外道路連通的通路需有供人行的步道。

- 第二十二條 本區設置之招牌廣告及樹立廣告，除廣告物管理辦法另有規定外，應都市設計委員會審議通過後始得設置。
- 第二十三條 申請開發之一宗土地面積達 2,000 平方公尺以上之建築用地，面臨 20 米以上道路之一樓臨街面需有 30%以上的牆面為有照明之櫥窗。
- 第二十四條 申請開發之一宗土地面積達 2,000 平方公尺以上者，需在開放空間上每 160 平方公尺設置垃圾桶及座椅各一，及其他必要設施，以供公眾使用。
- 第二十五條 照明設施應整體規畫，供公眾使用之開放空間，夜間照明不得小於 6 勒克斯。
- 第二十六條 廢氣排出口、通風口及其他有礙觀瞻之設施，不得面對主要道路、廣場、綠帶設置。若在基地條件不許可下，需以植栽對器械設施做美化工作。
- 第二十七條 屋頂水箱、冷卻塔之造型與色彩應考慮配合建築物設計為原則。
- 第二十八條 變電站周圍之建築基地應退縮十米建築。
- 第二十九條 建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經審查主管機關審查同意，得不適用本規則全部或部份之規定。
- 第三十條 為促進本地區之生活環境，審查主管機關得隨時修正補充本設計規則。
高雄市都市設計管制法令公佈后，本計畫區內都市設計從其規定實施管制。