

變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部
計畫土地使用分區管制要點（配合公共路
外立體停車場興建計畫）案
計畫書

高雄市政府

中華民國 105 年 10 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表		
項	目	說 明
都市計畫名稱	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合公共路外立體停車場興建計畫）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府交通局	
本案公開徵求意見起訖日期		
本案公開展覽起訖日期		
本案舉辦說明會日期		
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

目 錄

壹、緒論	01
一、計畫緣起	01
二、法令依據	01
三、計畫範圍	02
貳、現行都市計畫概要	02
一、凹子底地區細部計畫概要	03
二、現行計畫規定概要	06
參、實質發展現況	07
一、土地使用現況	07
二、土地權屬分析	09
三、停車供需情形	11
四、可建築基地分析	14
五、課題與對策	16
肆、變更原則與變更內容	19
一、變更原則	19
二、變更理由與內容	19
伍、檢討後實質計畫	20
附件一、簽准個案變更同意文件	
附件二、凹子底地區細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表	

圖目錄

圖 1	本計畫範圍位置示意圖.....	02
圖 2	凹子底地區現行計畫示意圖.....	05
圖 3	停車場用地現況使用示意圖.....	08
圖 4	土地權屬示意圖.....	10
圖 5	凹子底地區 13 處節點平日平均需供比示意圖.....	12
圖 6	凹子底地區 13 處節點平日尖峰需供比示意圖.....	13

表目錄

表 1	凹子底地區現行都市計畫土地使用面積綜理表.....	04
表 2	停車場用地計畫面積綜理表.....	06
表 3	停車場用地建蔽率及容積率一覽表.....	06
表 4	停車場用地現況使用綜理表.....	07
表 5	停車場用地土地權屬綜理表.....	09
表 6	凹子底地區 13 處節點平日與假日停車供需調查結果.....	11
表 7	停車場用地退縮 5 公尺建築情形綜理表.....	14
表 8	停車場用地退縮 2 公尺建築情形綜理表.....	15
表 9	停車場用地退縮規定綜理表.....	16
表 10	凹子底地區公共設施用地建蔽率及容積率一覽表.....	17
表 11	停 30 用地（四面臨路）退縮後可開發面積模擬計算表.....	18
表 12	停 30 用地（四面臨路）開發後財務可行性估算表.....	18
表 13	使用分區管制要點修訂前後對照表.....	19
表 14	檢討後之土地使用分區管制要點.....	20

壹、緒論

一、計畫緣起

(一) 原高雄市地區尚有 55 處停車場用地未徵收開闢，停車空間不足，故應優先將已取得之停車場用地改為立體化使用，提升停車空間服務容量

為因應原高雄市社會經濟發展、交通運輸狀況、人口結構改變等地方發展需求，本府已劃設146處停車場用地，其中尚有55處尚未徵收開闢使用，故停車場用地之服務效益尚不如預期。

在公共設施保留地徵收速度不及停車需求成長速度之發展情形下，為有效提升停車場服務容量，本府交通局經評估各停車分區之停車供給情形及改善策略後，考量凹子底地區平日及假日停車需供比均趨近1，顯示需求已逐漸大於供給，故擬將既有停車空間發揮至最大化，興闢為立體化停車場使用。

(二) 立體化停車場可有效解決地方停車供給不足，惟考量政府財政負擔，應以引入民間投資為優先興建方式

依立體化後之空間規模計算，將可使原有停車格數提升至6倍以上，用以因應周邊停車空間不足之課題，惟本府經費有限，未來應優先透過促進民間參與公共建設之方式引入民間投資興建，以達到減輕政府財政負擔、提升停車空間服務品質之目的，期以透過增加停車空間，提升停車便利性，進而促進地區優質環境之建立。

(三) 依現行土地使用分區管制之退縮規定檢視，退縮後其立體化建蔽率小於法定規定之 80%，倘增加樓層高度，將造成興建成本增加，因應立體化停車場之需要，故本次調整退縮規定

經檢視停車場用地相關規定後，其現行計畫規定之建築時應自建築線退縮5公尺，將使現有停車場用地建蔽率低於法定規定之80%，並使建築物量體高度增加，進而影響興建成本及停車空間配置。爰此，考量公共設施用地利用效益最大化，建議在維持周邊環境之服務品質前提下，調整退縮規定。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定辦理都市計畫變更（詳附件一所示）。

三、計畫範圍

本計畫範圍係屬凹子底細部計畫範圍，18處停車場用地位置詳圖1所示。

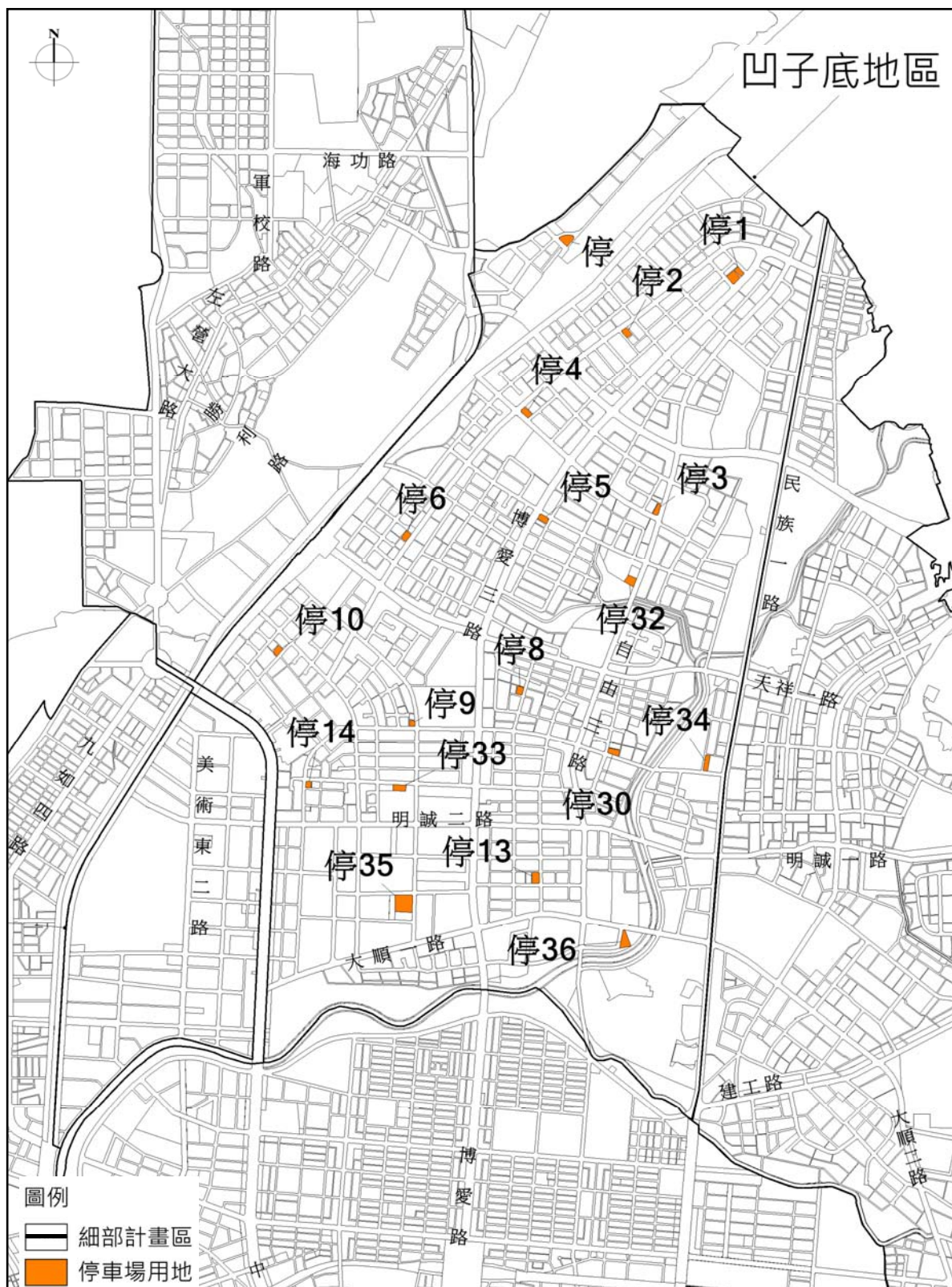


圖1 本計畫範圍位置示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、凹子底地區細部計畫概要

本計畫之現行計畫係以99年07月29日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」為主，其摘要說明如下：

- (一) 計畫年期：民國 110 年
- (二) 計畫容納人口：213,000 人
- (三) 計畫面積：1,040.12 公頃
- (四) 土地使用

本計畫為高雄市都市發展程度較高地區之一，以住宅區所佔比例較高，為本計畫區最主要的土地使用。住宅區平均分佈於全區中，而商業區多分佈於博愛路西側、重惠街、重忠路一帶，博愛路兩側、孟子路、崇德路一帶，博愛路兩側、裕誠路、明誠路一帶，原農16地區等。至於現行計畫對住、商分區之容積管制方面，本計畫區內之住宅區劃設為第2種住宅區、第3種住宅區、第4種住宅區、第5種住宅區，而商業區分別以第2種商業區、第3種商業區、第4種商業區、第5種商業區、第2種特定商業專用區、第3種特定商業專用區、特定商業專用區之建蔽率及容積率規定加以規範。

計畫區劃設有機關、學校、公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、市場、停車場、加油站、變電所、道路、電信、加油站、體育場、廣場兼停車場、園道、郵政、交通、河道及鐵路用地等公共設施，均為歷年所劃設。

主要聯外道路有中華路、博愛路、民族路、大中路、華夏路、新莊路、自由路、大順路、明誠路等，其功能為社區間之通路或社區與中心商業區間之道路，其餘之區內進出道路，寬度則在10至15公尺之間。現行都市計畫及各項土地使用分區詳如表1及圖2所示。

表 1 凹子底地區現行都市計畫土地使用面積綜理表

使用分區		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	365.64	35.15
	商業區	71.95	6.92
	特定商業專用區	13.08	1.26
	工業區	64.99	6.25
	農業區	22.89	2.20
	文教區	5.94	0.57
	保存區	1.97	0.19
	特定專用區	8.55	0.82
	倉儲批發專用區	1.25	0.12
	車站專用區	9.31	0.89
	轉運專用區	1.33	0.13
	事業發展專用區	1.08	0.10
	社會福利專用區	3.10	0.30
	小計	571.08	54.90
	公共 設施 用地	機關用地	16.85
學校用地		76.14	7.32
公園用地		39.23	3.77
體育場用地		8.85	0.85
綠地用地		1.34	0.13
廣場用地		4.15	0.40
市場用地		3.37	0.32
停車場用地		4.02	0.39
兒童遊樂場用地		2.05	0.20
加油站用地		0.98	0.09
變電所用地		0.41	0.04
電信用地		0.91	0.09
郵政用地		0.08	0.01
交通用地		2.20	0.21
鐵路用地		20.45	1.97
廣場兼停車場用地		1.98	0.19
道路用地		250.24	24.06
園道用地		24.55	2.36
河道用地	11.24	1.08	
小計	469.04	45.10	
總計	1,040.12	100.00	

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準；

2.本計畫之現行計畫係以99年07月29日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」為主。

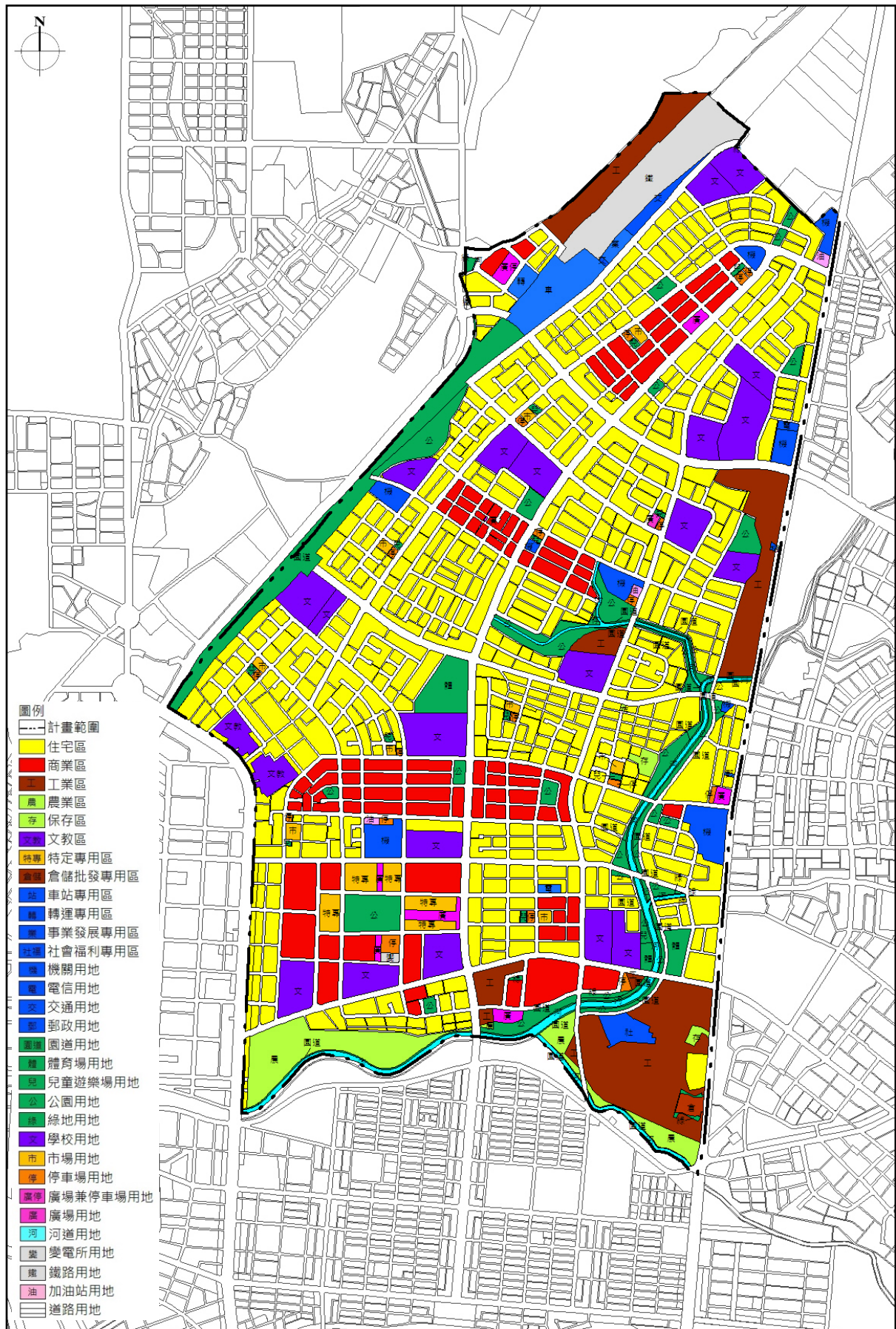


圖 2 凹子底地區現行計畫示意圖

二、現行計畫規定概要

(一) 18 處停車場用地計畫面積

本計畫以凹子底細部計畫區之停車場用地為計畫範圍，共有18處，面積為4.38公頃，各處停車場用地之計畫面積詳表2所示。

表 2 停車場用地計畫面積綜理表

用地編號	計畫面積 (公頃)	合計 (公頃)
停車場用地	0.29	4.38
停 1 用地	0.42	
停 2 用地	0.17	
停 3 用地	0.14	
停 4 用地	0.19	
停 5 用地	0.17	
停 6 用地	0.17	
停 8 用地	0.15	
停 9 用地	0.15	
停 10 用地	0.16	
停 13 用地	0.23	
停 14 用地	0.11	
停 30 用地	0.18	
停 32 用地	0.24	
停 33 用地	0.22	
停 34 用地	0.22	
停 35 用地	0.84	
停 36 用地	0.33	

(二) 現行土地使用管制規定

1. 土地使用強度

如表 3 所示，依據「都市計畫法高雄市施行細則」規定，平面使用建蔽率 10%、容積率 20%；立體使用停車場建蔽率 80%、容積率 960%，故其最少可興建 12 層樓。

表 3 停車場用地建蔽率及容積率一覽表

使用類型	建蔽率 (%)	容積率 (%)
平面使用	10	20
立體使用	80	960

2. 建築退縮規定

依「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」之土地使用分區管制第 5 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計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。」。

參、實質發展現況

本章說明計畫範圍內停車場用地之土地使用現況、土地權屬、停車需供比分布情形、可建築基地之分析及課題與對策說明。

一、土地使用現況

(一) 開闢現況

現況已開闢面積為3.26公頃，開闢率約為74.42%

(二) 使用現況

如表4所示，現況做停車場使用有11處，面積約為2.84公頃；現況為公務機關者有1處，面積約為0.42公頃；現況為空地使用者有3處，面積約為0.60公頃；現況為商業使用者有2處面積約為0.41公頃。

表 4 停車場用地現況使用綜理表

編號	計畫面積 (公頃)	已開闢面 積(公頃)	使用類型	位置	備註
停車場 用地	0.29	0	空地使用	捷運左營站 2 號出口西 北側	建台水泥廠 區
停 1	0.42	0.42	公務機關	重仁路與博愛四路路口	翠華拖吊場
停 2	0.17	0.17	停車使用	重平路與華夏路路口	重平路公共 停車場
停 3	0.14	0.14	停車使用	曾子路與自由三路路口	曾子停車場
停 4	0.19	0.19	停車使用	文水路與曾子路路口	華夏停車場
停 5	0.17	0.17	停車使用	博愛四路與曾子路路口	孟子停車場
停 6	0.17	0	商業使用	華夏路與政德路 78 巷 路口	市場鐵皮屋
停 8	0.15	0.15	停車使用	富民路與太原街路口	富民停車場
停 9	0.15	0	空地使用	裕誠路與南屏路路口	瑞豐夜市空 地
停 10	0.16	0	空地使用	華泰路 185 巷	空地
停 13	0.23	0.23	停車使用	忠言路與富國路路口	富國公有停 車場
停 14	0.11	0	住宅使用	明華路與裕誠路路口	住宅保養廠
停 30	0.18	0.18	停車使用	裕誠路與辛亥路路口	辛亥公有停 車場
停 32	0.24	0	商業使用	自由三路，位於油三與 公三旁	商家空地
停 33	0.22	0.22	停車使用	明華路與南屏路路口	私人停車場
停 34	0.22	0.22	停車使用	裕誠路與鼎瑞街路口	鼎泰停車場
停 35	0.84	0.84	停車使用	神農路與南屏路路口	凹子底公有 停車場
停 36	0.33	0.33	停車使用	神農路南側南屏路西側	龍華停車場
小計	4.38	3.26	-	-	-

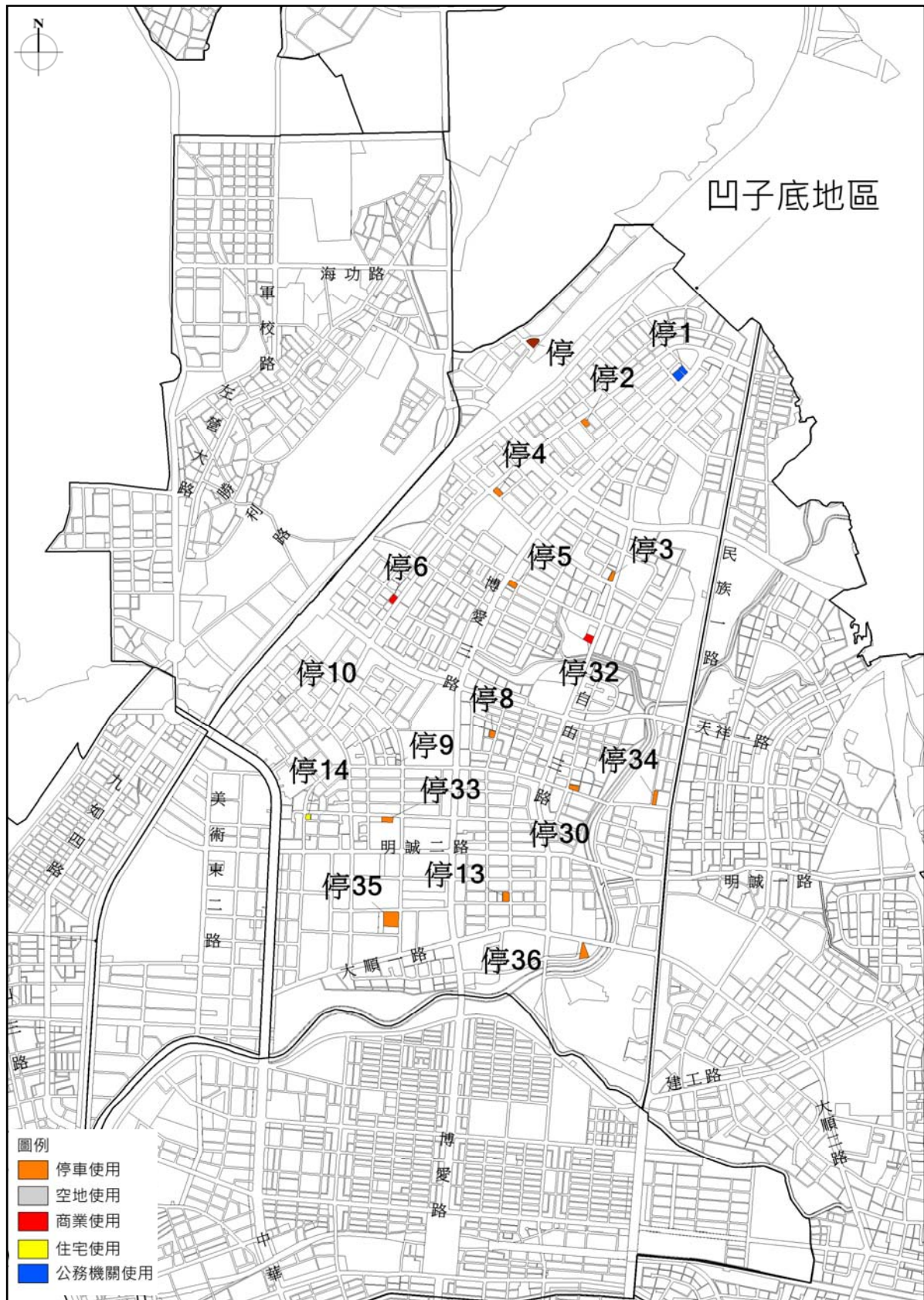


圖 3 計畫範圍停車場用地現況使用示意圖

二、土地權屬分析

土地屬於市有地之停車場用地共11處，面積約為3.04公頃，估計畫地區停車場用地總面積之69.40%，詳如表5所示

表5 停車場用地土地權屬綜理表

編號	市有地面積 (公頃)	市有地比例 (%)	土地權屬
停車場用地	0.00	0.00	國有、私有
停1用地	0.42	100.00	市有
停2用地	0.17	100.00	市有
停3用地	0.14	100.00	市有
停4用地	0.19	100.00	市有
停5用地	0.17	100.00	市有
停6用地	0.00	0.00	國有、私有
停8用地	0.15	100.00	市有
停9用地	0.00	0.00	私有
停10用地	0.00	0.00	國有、市有、私有
停13用地	0.23	100.00	市有
停14用地	0.00	0.00	私有
停30用地	0.18	100.00	市有
停32用地	0.00	0.00	國有、私有
停33用地	0.00	0.00	國有、私有
停34用地	0.22	100.00	市有
停35用地	0.84	100.00	市有
停36用地	0.33	100.00	市有
小計	3.04	61.11	-

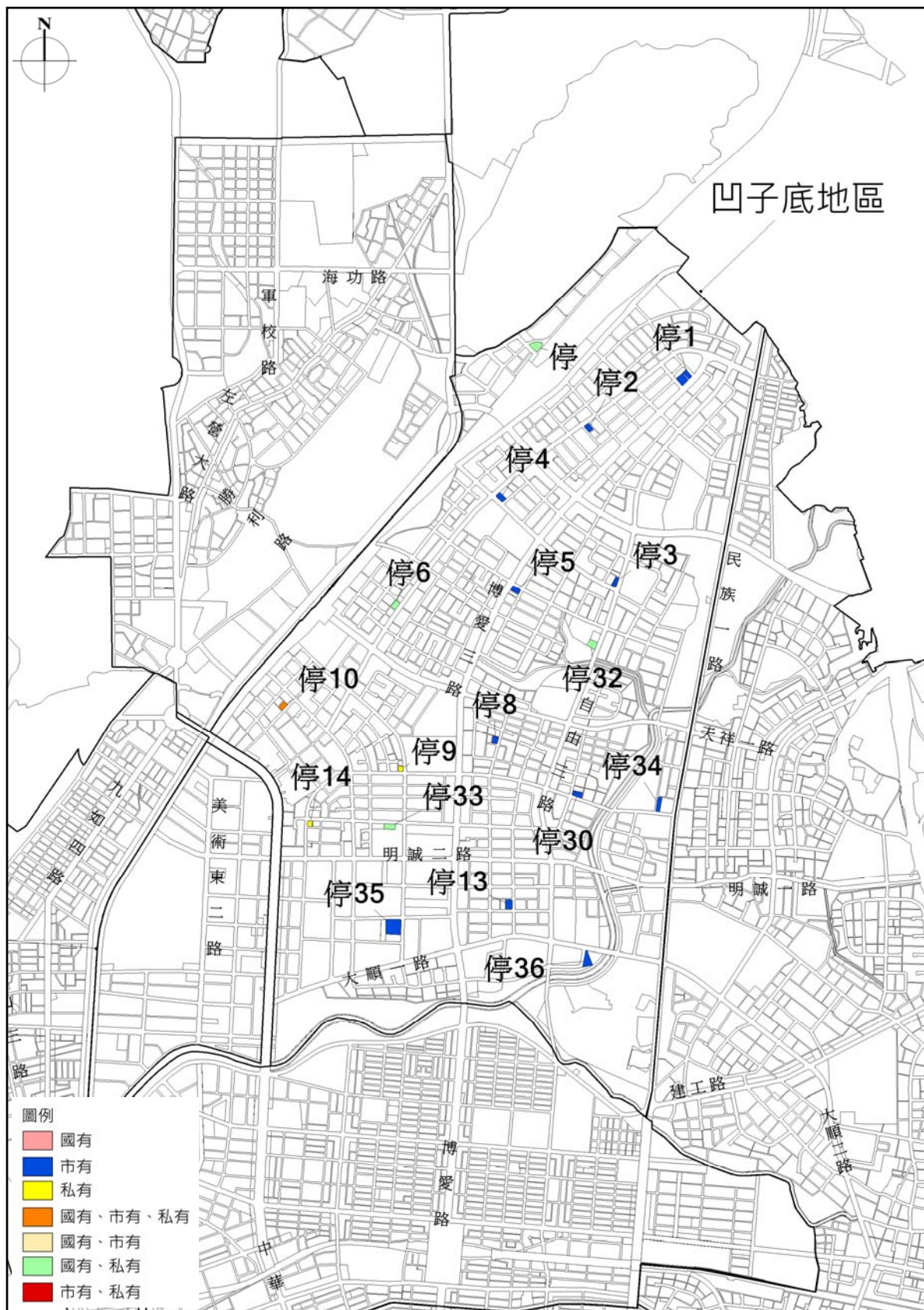


圖 4 土地權屬示意圖

三、停車需供情形

依據交通局針對本計畫區周邊13處停車重點地區調查結果，分析停車需供情形如表6及圖5、圖6所示。

(一) 平日需供情形

依據平日需供情形檢視，平日需供比介於0.57至0.94，尖峰需供比介於0.76至1.03，顯示停車供給逐漸飽和，停車需供趨於飽和者集中於明誠路、裕誠路以及捷運凹子底站。

(二) 假日需供情形

依據假日需供情形檢視，假日需供比介於0.57至0.94間，尖峰需供比介於0.85至1.11，尖峰時段時裕誠路、明誠路、河堤社區、捷運凹子底站需供比皆大於1.0，因此有必要增加停車位的供給。

表6 凹子底地區13處節點平日與假日停車供需調查結果

地點	時間	供給數	平均需求數	平均需供比	尖峰需求數	尖峰需供比	尖峰時段
大樂民族店	平日	2,251	1,503	0.67	1,942	0.86	17~18
	假日	2,251	1,798	0.80	2,190	0.97	18~22
裕誠路	平日	2,964	2,492	0.84	2,634	0.89	18~19
	假日	2,964	3,101	1.05	3,169	1.07	14~18
明誠路	平日	2,421	2,271	0.94	2,492	1.03	15~16
	假日	2,421	2,353	0.97	2,686	1.11	14~18
捷運巨蛋站	平日	3,549	2,166	0.61	2,710	0.76	19~20
	假日	3,549	2,315	0.65	3,237	0.91	20~21
瑞豐夜市	平日	3,283	1,877	0.57	2,560	0.78	19~20
	假日	3,283	2,164	0.66	3,046	0.93	20~21
河堤社區	平日	3,129	2,345	0.75	2,889	0.92	17~18
	假日	3,129	2,771	0.89	3,390	1.08	14~18
大順路(博愛-民族)	平日	3,009	1,758	0.58	2,345	0.78	16~17
	假日	3,009	2,218	0.74	2,568	0.85	18~22
凹子底森林公園	平日	1,844	1,295	0.7	1,525	0.83	20~21
	假日	1,844	1,362	0.74	1,585	0.86	18~22
捷運凹子底站	平日	1,842	1,499	0.81	1,829	0.99	20~21
	假日	1,842	1,581	0.86	1,911	1.04	18~22
COSTCO大順店	平日	1,683	1,329	0.79	1,650	0.98	15~16
	假日	1,683	1,382	0.82	1,668	0.99	18~22
大順路(中華-博愛)	平日	1,650	1,227	0.74	1,435	0.87	20~21
	假日	1,650	1,272	0.77	1,430	0.87	18~22

資料來源：102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫，高雄市政府交通局。

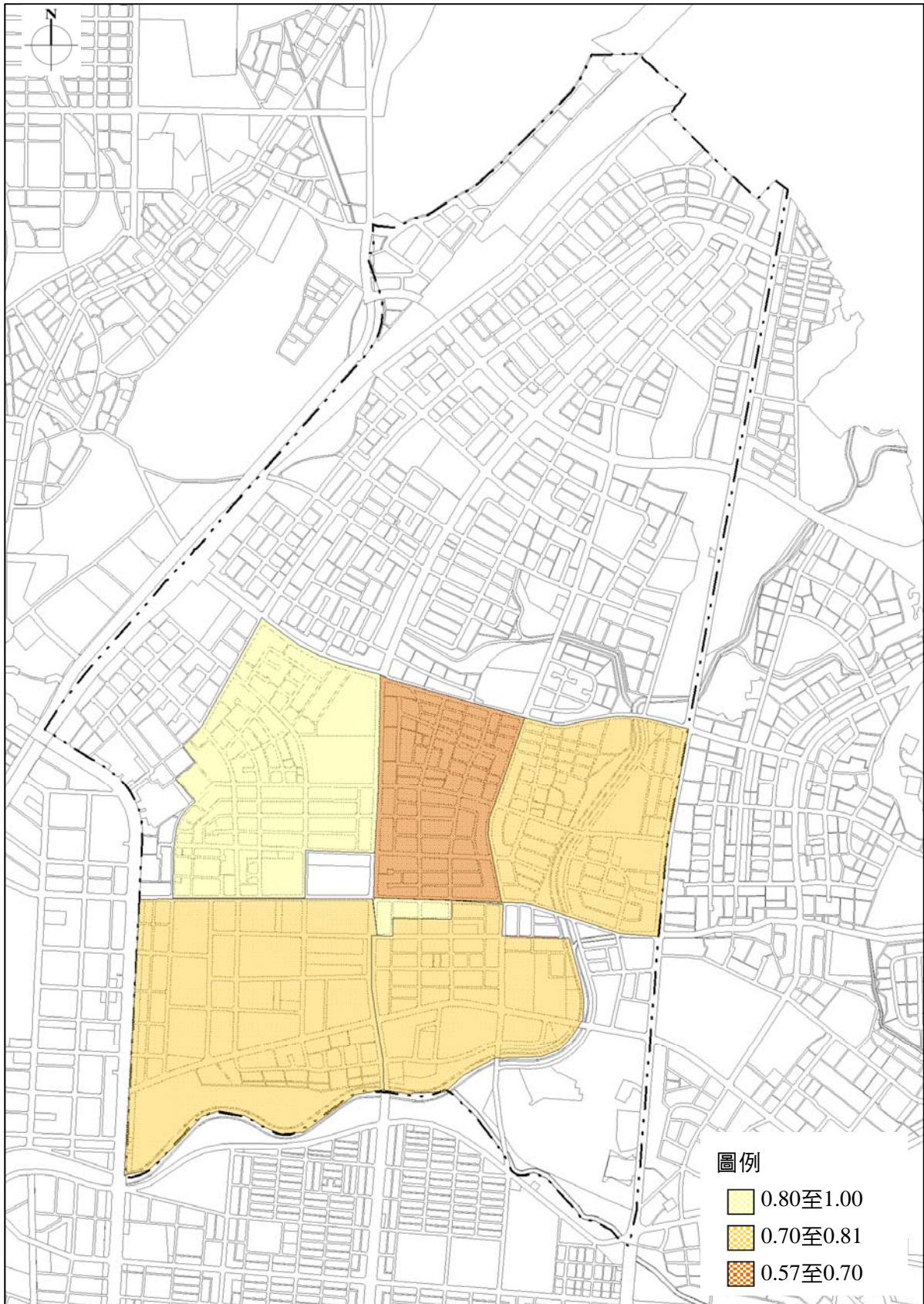


圖 5 凹子底地區 13 處節點平日平均需供比示意圖

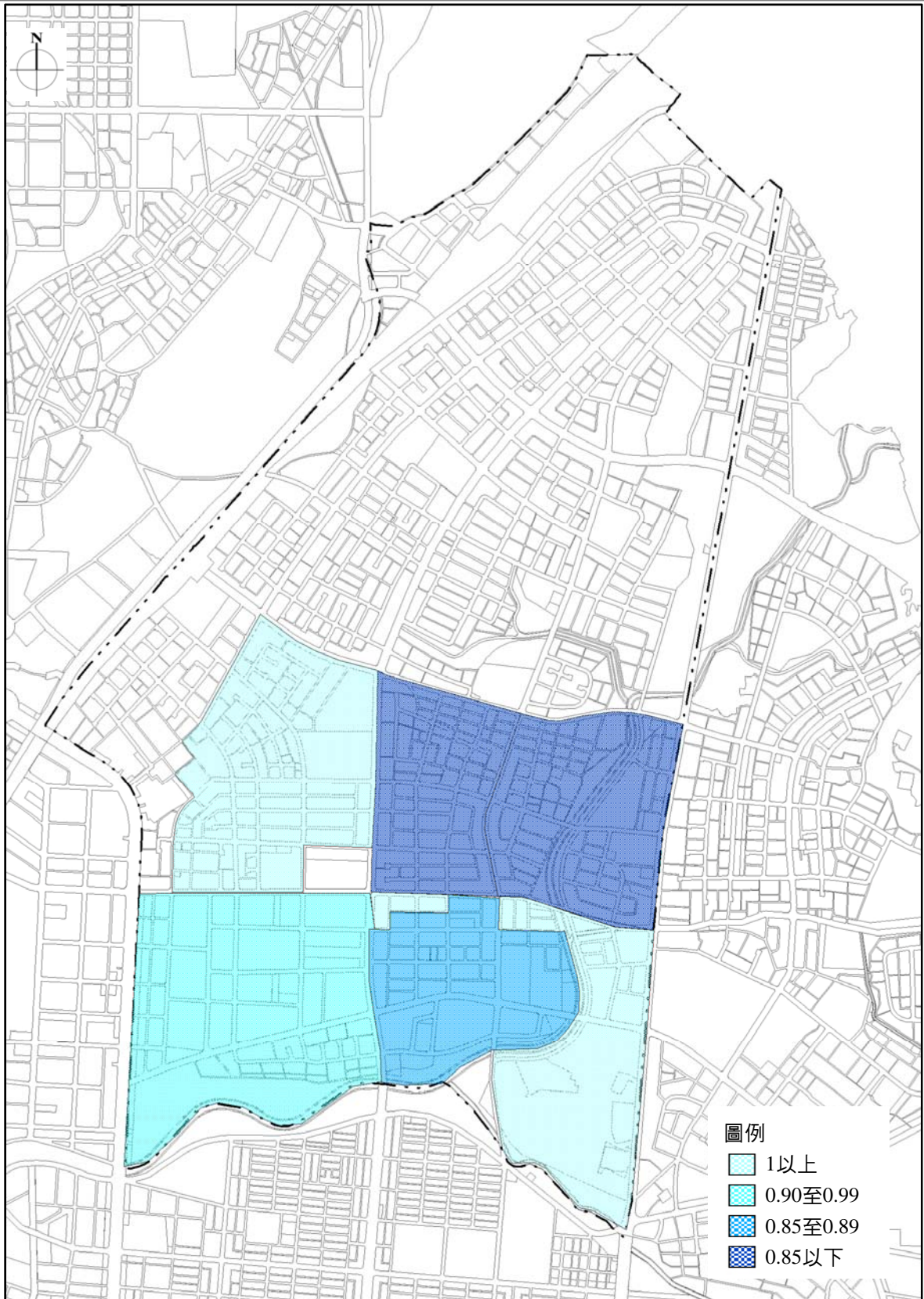


圖 6 凹子底地區 13 處節點平日尖峰需供比示意圖

四、可建築基地分析

(一) 退縮 5 公尺之建築情形

依現行計畫規定：「公共設施用地及公用事業設施於申請建築時建築物應自道路境界線至少退縮5公尺建築，…。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。」下表整理計畫範圍中，停車場用地退縮後，剩餘可建築基地佔基地之比率。

退縮後之剩餘可建築基地除停32、停33、停35、停36之外，其餘皆無法滿足法定建蔽率。以此4處用地進行分析，可發現於退縮5公尺之情況下，建蔽率到達法定建蔽率之基地條件為單面臨路或基地面積相對較大。

表 7 停車場用地退縮 5 公尺建築情形綜理表

項目	計畫面積(m ²)	退縮面積(m ²)	剩餘可建築基地	
			面積(m ²)	佔基地比例(%)
停車場用地 (四面臨路)	2,967.00	986.90	1,980.10	66.73
停 1 用地 (四面臨路)	4,180.60	1,620.90	2,559.70	61.22
停 2 用地 (四面臨路)	1,686.42	731.60	954.82	56.61
停 3 用地 (四面臨路)	1,428.80	736.60	692.20	48.44
停 4 用地 (四面臨路)	1,867.30	777.60	1,089.70	58.35
停 5 用地 (四面臨路)	1,742.23	755.60	986.63	56.60
停 6 用地 (四面臨路)	1,694.10	736.50	957.60	56.49
停 8 用地 (四面臨路)	1,497.71	671.00	826.71	55.19
停 9 用地 (四面臨路)	9,71.08	517.40	453.68	46.71
停 10 用地 (四面臨路)	1,533.73	696.60	837.13	54.58
停 13 用地 (四面臨路)	2,319.20	872.80	1,446.4	62.36
停 14 用地 (四面臨路)	1,052.23	538.90	513.33	48.78
停 30 用地 (四面臨路)	1,826.00	804.00	1,022.00	55.97
停 32 用地 (單面臨路)	2,438.80	250.30	2188.50	89.73
停 33 用地 (單面臨路)	2,204.32	344.50	1,859.82	84.37
停 34 用地 (三面臨路)	2,171.77	625.70	1,546.07	71.19
停 35 用地 (雙面臨路)	8,451.47	899.20	7,552.27	89.36
停 36 用地 (雙面臨路)	3362.65	532.2	2830.45	84.17

(二) 退縮 2 公尺之建築情形

因應依現行規定退縮5公尺，可建築面積多小於法定建蔽率；為改善此問題，研擬退縮2公尺之情境，以檢視是否能達到法定建蔽率。除停3、停9、停14、停34未達法定建蔽率外，其餘用地皆達法定建蔽率。針對未達到之用地進行分析，可得出其基地多為四面臨路或相對面積較小；停34用地則是因基地狹長，退縮面較大，無法達到法定建蔽率。

表 8 停車場用地退縮 2 公尺建築情形綜理表

項目	計畫面積(m ²)	退縮面積(m ²)	剩餘可建築基地	
			面積(m ²)	佔基地比例(%)
停車場用地(四面臨路)	2,967.00	413.70	2,553.30	86.05
停 1 用地(四面臨路)	4,180.60	693.70	3,486.90	83.40
停 2 用地(四面臨路)	1,686.42	315.10	1,371.32	81.31
停 3 用地(四面臨路)	1,428.80	317.0	111.80	77.81
停 4 用地(四面臨路)	1,867.30	332.40	1,534.90	82.19
停 5 用地(四面臨路)	1,742.23	323.80	1,418.43	81.41
停 6 用地(四面臨路)	1,694.10	318.60	1375.50	81.19
停 8 用地(四面臨路)	1,497.71	291.40	1,206.31	80.54
停 9 用地(四面臨路)	9,71.08	229.50	741.58	76.36
停 10 用地(四面臨路)	1,533.73	302.70	1,231.03	80.26
停 13 用地(四面臨路)	2,319.20	370.60	1,948.60	84.02
停 14 用地(四面臨路)	1,052.23	237.00	815.23	77.47
停 30 用地(四面臨路)	1,826.00	344.70	1,481.30	81.12
停 32 用地(單面臨路)	2,438.80	94.30	2,344.50	96.13
停 33 用地(單面臨路)	2,204.32	138.10	2,066.22	93.73
停 34 用地(三面臨路)	2,171.77	506.60	1,665.17	76.67
停 35 用地(雙面臨路)	8,451.47	213.20	8,238.27	97.47
停 36 用地(雙面臨路)	3362.65	352.10	3,010.55	89.52

五、課題與對策

課題一：依本府交通局調查資料，本計畫開闢為平面停車場後，周邊停車供給仍無法滿足需求，故應提升現有停車場用地之停車容量

說明：

依據本府交通局現況停車需求調查資料，凹子底地區13處重點發展地區之平日停車需供比約0.76~1.03，假日停車需供比約0.85~1.11，顯示供給已無法滿足需求。

對策：

為滿足當前所需之停車空間需求，並考量土地劃設利用之合理性與公共設施資產最適化運用，建議將現有之平面停車場立體化，以同樣土地面積提供更多的停車空間。

課題二：經計算停車場立體化後之可建築面積，其退縮 5 公尺後將影響整體量體配置，並增加新建成本，應研擬可行之退縮規定

說明：

1. 依現行計畫規定：「公共設施用地及公用事業設施於申請建築時建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，...。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。」。
2. 依表 9 所示，本計畫以三面臨路之停 34 用地及四面臨路之停 30 用地為例，其建築面積均小於法定建蔽率，且若需提供足數之停車空間，須提高樓層數方式，惟將增加興建成本。
2. 依表 10 所示，依據各公共設施用地劃設面積與建蔽率檢視，停車場用地平均劃設面積約 0.24 公頃，係屬劃設面積小、建蔽率高之類型，因此退縮建築後將影響可建築基地面積，且建築量體呈較窄且高。

表 9 停車場用地退縮規定綜理表

項目	計畫面積(m ²)	退縮面積(m ²)	剩餘可建築基地	
			面積(m ²)	佔基地比例(%)
停30用地(四面臨路)	1,826.00	804	1,022.00	55.97
停34用地(三面臨路)	2,171.77	625.70	1,546.07	71.19

表 10 凹子底地區公共設施用地建蔽率及容積率一覽表

項目		平均劃設面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
停車場用地	平面使用	0.24	10	附屬設施20
	立體使用		80	960
市場用地		0.37	70	420
郵政、電信、機關用地		1.87	60	400
體育場所用地		4.43	60	250
變電所用地		0.41	60	180
學校用地	國小	3.40	40	不予規定
	國中	3.61	40	不予規定
	高中	6.78	40	不予規定
加油站用地		0.33	40	120
交通用地		1.10	40	400
鐵路用地		20.45	20	不予規定
公園用地	五公頃以內	1.24	15	45
	超過五公頃	6.45	12	36
兒童遊樂場用地		0.16	12	30
綠地用地		0.27	—	—
廣場用地		0.69	—	—
廣場兼停車場用地		0.99	—	—
道路用地		250.30	—	—
園道用地		24.55	—	—
河道用地		11.24	—	—

對策：

1. 因停車場用地依現行規定辦理後，其建蔽率多小於 80%，建議調整退縮規定，除可促進土地利用效益外，並可提升停車格位配置容易度。
2. 考量退縮建築有其必要性，建議研擬單面退縮 5 公尺與臨路退縮 2 公尺之使用效益。
3. 剩餘之建蔽率 20%仍須依規定植栽綠化，整體仍可維持景觀綠化之功能。

課題三：為促進土地利用效益，需研擬符合法定建蔽率之可行退縮規定

說明：以停車空間分配可達到最大化，訂定合理之退縮規定，研擬二種情境

對策：透過停車空間模擬、量體分配及財務評估後，建議採用臨路退縮 2 公尺建築方式，達到環境維護與停車容量最大化之目標

1. 興建量體與配置比較

如表 11 所示，情境二可提供之停車空間較情境一多 127 格，且建築高度漸少 5 層樓高度，對環境影響小且土地利用效益高。

2. 財務可行性比較

如表 12 所示，經 IRR、NPV、回收年期等評估後，情境二預期報酬率較高、回收年期較短，對於開發者之投資較為樂觀，且對於市府於稅收效益較高，財務評估為可行。

表 11 停 30 用地（四面臨路）退縮後可開發面積模擬計算表

項目	情境一：臨路退縮5公尺建築	情境二：臨路退縮2公尺建築
土地面積	1,826m ² (552坪)	1,826m ² (552坪)
使用強度	建蔽率 56%、容積率 960%	建蔽率 80%、容積率 960%
樓地板面積	17,529.60m ² (5,303坪)	17,529.60m ² (5,303坪)
主、副業比例	主要設施：67%；附屬設施：33%	主要設施：67%；附屬設施：33%
建築高度	B1F-17F	B1F-12F
量體配置	商業空間：5,843.20m ² (1,768坪)	商業空間：5,843.20m ² (1,768坪)
	汽車停車場：11,686.40m ² (3,535坪)	汽車停車場：11,686.40m ² (3,535坪)
	機車停車場：1,022.56m ² (309坪)	機車停車場：1,460.80m ² (442坪)
停車數量	小客車：425格；機車：170格	小客車：552格；機車：243格

表 12 停 30 用地（四面臨路）開發後財務可行性估算表

項目		情境一：退縮5公尺建築	情境二：臨路退縮2公尺建築	
開發商	IRR	6.04% < 8% (預期報酬率)	8.08% > 8% (預期報酬率)	
	NPV	103,327千元 > 0	271,330千元 > 0	
	回收年期	營運第16年	營運第12年	
	SLR	97.61% < 100%	127.16% > 100%	
	財務可行性	不可行	可行	
政府效益	土開基金	權利金	142,400 千元	156,849 千元
		土地租金	236,880 千元	236,880 千元
		小計	361,280 千元	393,729 千元
	高雄市政府	營業稅	170,672 千元	194,704 千元
		所得稅	167,810 千元	242,073 千元
		房屋稅	498,990 千元	434,558 千元
		小計	837,472 千元	871,335 千元

肆、變更原則與變更內容

一、變更原則

(一) 考量停車場用地規劃配置與興建成本，退縮後仍應維持建蔽率 80%

為增加停車場用地可建築用地面積及停車格位有效率配置，修訂建築退縮規定，停車場用地申請立體化時，若建築物因退縮5公尺而未能達到建蔽率80%者，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築，且不得設置圍牆。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 為維持人行空間與都市景觀，退縮空間應植栽綠化

為建構良好都市景觀，退縮空間均應植栽綠化，以維護公共設施用地服務品質。

二、變更理由與內容

土地使用分區管制要點修訂前後對照詳表13及附件2所示。

表 13 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

項目	原條文	修正後條文	變更理由
土地使用分區管制要點	第五條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 16 條、第 22 條、第 26 條之規定外（詳如附圖二所示），計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	第五條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 16 條、第 22 條、第 26 條之規定外（詳如附圖二所示），計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 <u>第五之一條</u> <u>停車場用地申請立體使用時，若建築物因退縮5公尺而未能達到建蔽率80%者，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u>	1.為配合市政重大政策，解決凹子底地區面臨之停車空間需求不足。 2.因應停車場用地興建為立體化可增加停車場容量，改善地區停車課題並有效增加公共設施用地利用。 3.以現行計畫之退縮規定檢視興建後建築，多無法達到法定建蔽率，將影響停車配置並增加興建成本，故考量土地劃設利用之合理性，與公共設施資產最適化運用，避免增加非必要之興建成本，增列退縮規定。

註：非屬本表所列變更者，仍以現行計畫為準。

伍、檢討後實質計畫

本細部計畫土地使用分區管制要點除於第五條規定增訂第五之一條，其餘仍依現行計畫管制內容辦理（詳見表14所示）。

表 14 檢討後之土地使用分區管制要點

內容
第五條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 16 條、第 22 條、第 26 條之規定外（詳如附圖二所示），計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
第五之一條 停車場用地申請立體使用時，若建築物因退縮5公尺而未能達到建蔽率80%者，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

註：表內未註明者，仍以現行計畫為準。

附件一、簽准個案變更同意文件

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府交通局 函

80203
高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：80054高雄市新興區中正三路25號8樓
承辦單位：停車工程科
承辦人：謝坤樹
電話：2299825-327
傳真：07-2229053
電子信箱：kungshu@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年8月26日
發文字號：高市交停工字第10536659100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫書乙式2份。

主旨：檢送修正後「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫土地
使用分區管制要點(配合公共路外立體停車場興建計畫)案」
計畫書乙式2份，請查照。

說明：

- 一、依據貴局105年7月15日電子信箱建議事項辦理。
- 二、本案係依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理，業經本
局104年7月7日簽奉市府核准辦理個案變更，並依上開來信
意見修正，惠請貴局協助續辦都市計畫個案變更程序。

正本：高雄市政府都市發展局
副本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

局長 陳 勃 甫
本案依分層負責規定授權業務主管判發



附件二、凹子底地區細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

表 1 凹子底地區細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由																												
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：	同左。	—																												
	第1條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第30條規定訂定之。	同左。	—																												
	第2條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如附表及附圖一所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	同左。	—																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種特定商業專用區</td> <td>50</td> <td>300</td> <td rowspan="2">依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td rowspan="2">申請建築時，其負擔回饋須依85.11.01公告「擴大及變更高雄主要計畫（通盤檢討）案」（編號357案）之特定商業專用區回饋規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>第3種特定商業專用區</td> <td>60</td> <td>490</td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區（凹）</td> <td>60</td> <td>630</td> <td>除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定商業專用區（建台）</td> <td>50</td> <td>220</td> <td>本計畫區特定商業專用區容許下列性質使用： 1. 餐飲業（F5）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）。 2. 觀光旅館業（J901011）、一般旅館業（J901020）、旅行業（J902011）。 3. 紀念性建築物、社教設施、文康設施。 4. 休閒、娛樂服務業（J7）。 5. 金融、保險及不動產業（H）。 6. 本計畫區特定住宅專用區容許之性質使用。（住宅開發量依附件環境影響差異分析報告第二次變更規定辦理）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區</td> <td>50</td> <td>220</td> <td>本計畫區特定住宅專用區容許下列性質使用： 1. 住宅、集合住宅。 2. 老人住宅業（H703110）。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	第2種特定商業專用區	50	300	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3種特定商業專用區	60	490	特定商業專用區（凹）	60	630	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。		特定商業專用區（建台）	50	220	本計畫區特定商業專用區容許下列性質使用： 1. 餐飲業（F5）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）。 2. 觀光旅館業（J901011）、一般旅館業（J901020）、旅行業（J902011）。 3. 紀念性建築物、社教設施、文康設施。 4. 休閒、娛樂服務業（J7）。 5. 金融、保險及不動產業（H）。 6. 本計畫區特定住宅專用區容許之性質使用。（住宅開發量依附件環境影響差異分析報告第二次變更規定辦理）		特定住宅專用區	50	220	本計畫區特定住宅專用區容許下列性質使用： 1. 住宅、集合住宅。 2. 老人住宅業（H703110）。			
	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註																										
	第2種特定商業專用區	50	300	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3種特定商業專用區	60	490																												
特定商業專用區（凹）	60	630	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。																												
特定商業專用區（建台）	50	220	本計畫區特定商業專用區容許下列性質使用： 1. 餐飲業（F5）、零售業（F2）、綜合零售業（F3）。 2. 觀光旅館業（J901011）、一般旅館業（J901020）、旅行業（J902011）。 3. 紀念性建築物、社教設施、文康設施。 4. 休閒、娛樂服務業（J7）。 5. 金融、保險及不動產業（H）。 6. 本計畫區特定住宅專用區容許之性質使用。（住宅開發量依附件環境影響差異分析報告第二次變更規定辦理）																												
特定住宅專用區	50	220	本計畫區特定住宅專用區容許下列性質使用： 1. 住宅、集合住宅。 2. 老人住宅業（H703110）。																												

管制項目	現行條文			修正後條文	變更理由	
				3.醫療保健服務業、照顧服務業。 4.社區遊憩設施、社會福利設施、社區通訊設施、公務機關、社區安全設施。 5.營業使用總樓地板面積不超過500平方公尺之商場(店)、超級市場,或營業使用總樓地板面積不超過300平方公尺之飲食店,並限於地面第一層使用。		
	倉儲批發專用區	60	300	--		
	特定專用區	60	630	使用項目依本要點第10條規定辦理。		
	社會福利專用區	50	400	使用限制:僅供財團法人中華民國佛教慈濟慈善基金會及其關係事業體興建幼兒教育、社會教育、社會福利中心、行政中心、文物展示、宿舍及其相關設施。		
	轉運專用區	40	240	轉運專用區之使用應依下列規定辦理: 1.主要目的係供轉運之長、中程客運及公車站、道路、輕軌、停駐車場等多項運輸系統之相關設施使用。 2.配合服務大量轉運人潮之需求,得提供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公等使用項目,該使用之總樓地板面積不得超過3千3百平方公尺。 3.地面至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。 4.區內留設法定空地於扣除道路、車道、公車彎、停車出入口引道及大巴士之月台與調度車位外,其綠覆率應達65%以上,綠覆率依「高雄市綜合設計及高層建築實施綠化規定審查要點」規定計算,並應作整體景觀設計及考慮防災疏散功能。		
	車站專用區	60	120	1.鐵路車站(供高鐵、台鐵及捷運車站之站體與路軌及必要之相關設施)。 2.轉乘設施、公共停車		


管制項目	現行條文			修正後條文	變更理由
			<p>場、人行廣場。</p> <p>3. 污水處理及相關環保設施。</p> <p>4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。</p> <p>5. 得供高鐵車站附屬事業使用，其項目包括商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種服務）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目等，其樓地板面積不得超過16,530平方公尺。</p> <p>6. 得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種行業）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定之使用項目等，其樓地板面積，不得超過9,000平方公尺。</p>		
事業發展專用區	60	570	<p>1. 事業發展專區應配合本計畫地區之特色，以引進前商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目為限。</p> <p>2. 至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。</p> <p>3. 事業發展專用區之建物興建附設停車空間規定應依「建築技術規則」之商業區相關規定辦理。</p>		
體育場地(體1)	60	240	使用項目依本要點第31條規定辦理。		
圓道用	10	30	1.用語定義如下：		

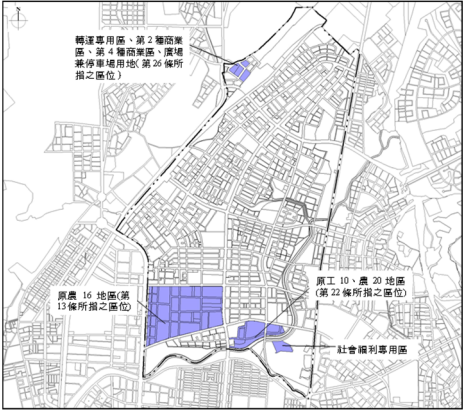
管制項目	現行條文			修正後條文	變更理由						
地 (兼供鐵路使用)			<p>(1) 園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。</p> <p>(2) 捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。</p> <p>2. 其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括：</p> <p>(1) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。</p> <p>(2) 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。</p> <p>3. 零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積三分之一。</p>								
交通用地	40	400	<p>1. 交通用地(交1)兼作交通廣場使用。</p> <p>2. 交通用地(交4)地面層供交通廣場使用並應綠化，地下得供捷運出入口及捷運相關設施、人行通道、逃生及安全相關設施使用。</p>								
鐵路用地	20	--	鐵路用地供高鐵及台鐵之軌道、整備站、調車場及相關設施使用。								
機關用地(機八)	40	400	<p>1. 機8用地以供行政、教育訓練、會議、住宿及其附屬餐廳、運動休閒設施等使用為主，其中附屬設施使用面積應以不超過總樓地板面積40%為限。</p> <p>2. 經依促參法規定，由主辦機關核准後，得委託民間機構經營。</p>								
市場用地(市四)	70	840	<p>1. 本市場用地以供興建市場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。</p> <p>2. 本案市場用地之允許使用項目應符合下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="528 1995 770 2020"> <thead> <tr> <th>使用</th> <th>准許條件</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	使用	准許條件	備註					
使用	准許條件	備註									

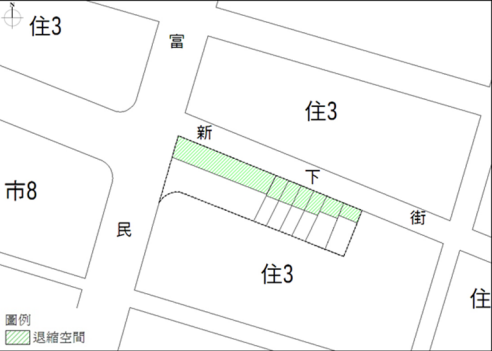
管制項目	現行條文			修正後條文	變更理由						
			<table border="1"> <tr> <td data-bbox="528 255 596 651">項目 一、住宅。</td> <td data-bbox="601 255 699 651"> 1. 地下二樓及樓上者，以下作用一樓使三上。 2. 經營市場。 3. 應設置入口。 </td> <td data-bbox="703 255 794 651"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 658 596 2033">二、共用。</td> <td data-bbox="601 658 699 2033"> 1. 地下二樓及樓上者，以下作用一樓使三上。 2. 應設置入口。 </td> <td data-bbox="703 658 794 2033"> 共用包括：(1) 衛生設施：醫機、護理機構、醫療、物理治療、職治所、牙技所、聽所、語治所、心治所、精神復健機構為限。(2) 辦公：各政機、級意關為限。(3) 社會教育：圖書館、物列、念、童青年樂施 </td> </tr> </table>	項目 一、住宅。	1. 地下二樓及樓上者，以下作用一樓使三上。 2. 經營市場。 3. 應設置入口。		二、共用。	1. 地下二樓及樓上者，以下作用一樓使三上。 2. 應設置入口。	共用包括：(1) 衛生設施：醫機、護理機構、醫療、物理治療、職治所、牙技所、聽所、語治所、心治所、精神復健機構為限。(2) 辦公：各政機、級意關為限。(3) 社會教育：圖書館、物列、念、童青年樂施		
項目 一、住宅。	1. 地下二樓及樓上者，以下作用一樓使三上。 2. 經營市場。 3. 應設置入口。										
二、共用。	1. 地下二樓及樓上者，以下作用一樓使三上。 2. 應設置入口。	共用包括：(1) 衛生設施：醫機、護理機構、醫療、物理治療、職治所、牙技所、聽所、語治所、心治所、精神復健機構為限。(2) 辦公：各政機、級意關為限。(3) 社會教育：圖書館、物列、念、童青年樂施									

管制項目	現行條文					修正後條文	變更理由			
				三、商業使用。 1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2.應設置專用出入口。 3.商業使用時，不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。	為限。 (4)其他公共使用：社會福利設施、會、文、藝、展覽、表演場所、民眾活動中心。					
停車場用地（停四）	80	960		四、停車場及其必要機電設施。 1.作停車場使用限於三樓以上及地下層。 2.應設置專用出入口。		1.本停車場用地以供興建停車場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。 2.本案停車場用地之允許使用項目應符合下表之規定：				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用項目</th> <th>准許條件</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、管理單位辦公場所</td> <td>1.應設置專用出入口。 2.使用樓地板面積不</td> <td>1.休運設施之使用同都</td> </tr> </tbody> </table>	使用項目	准許條件	備註	一、管理單位辦公場所	1.應設置專用出入口。 2.使用樓地板面積不	1.休運設施之使用同都				
使用項目	准許條件	備註								
一、管理單位辦公場所	1.應設置專用出入口。 2.使用樓地板面積不	1.休運設施之使用同都								

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p>計公設用多標用法「園地使類別2.公用包：(1)醫衛設：醫機、理、構、醫檢所物治所職治所牙技所聽所語治所心治所精復機為限(2)公機辦：各政機、級意關為限(3)會育構以書或書室文陳室紀館自</p> <p>市畫共施地目使辦之「園地使類別2.公用包：(1)醫衛設：醫機、理、構、醫檢所物治所職治所牙技所聽所語治所心治所精復機為限(2)公機辦：各政機、級意關為限(3)會育構以書或書室文陳室紀館自</p> <p>過積板之。第、三第使，車，少築規定之。場限用售一售日務不洗、事、餐、服、職務全支及商務區設公機</p> <p>得總樓面三一。作項、項時停間得建術所準二倍。商用常零、零、服(括)般所、業、飲、業、自由事、分構供服社訊、公機</p> <p>服。商超市。電有無設機天。必電。圖。民動。休動。、共。</p> <p>三場級場。四信線線備房線。五要設六書七眾中八開設九公使</p>		

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p data-bbox="715 257 767 790">青年樂施及青少年設施為限(4)其他公使：會利、會、文覽表演場所、民眾中心。</p> <p data-bbox="295 795 785 848">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。</p>  <p data-bbox="295 1556 785 1615">附圖一 凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖</p>		
	<p data-bbox="295 1624 379 1653">第 3 條</p> <p data-bbox="295 1657 774 1825">本計畫區內土地申請建築，有關容積獎勵規定依本府 99 年 1 月 14 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」辦理。</p>	<p data-bbox="813 1624 885 1653">同左。</p>	<p data-bbox="1300 1624 1324 1653">—</p>

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p>第 4 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。</p>	<p>同左。</p>	<p>—</p>
	<p>第 5 條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 16 條、第 22 條、第 26 條之規定外（詳如附圖二所示），計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>  <p>附圖二 特殊退縮規定之區位分佈示意圖</p>	<p>第 5 條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 16 條、第 22 條、第 26 條之規定外（詳如附圖二所示），計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p><u>第五之一條</u> <u>停車場用地申請立體使用時，若建築物因退縮5公尺而未能達到建蔽率80%者，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</u></p>	<p>1. 為配合市政重大政策，解決凹子底地區面臨之停車空間需求不足。 2. 因應停車場用地興建為立體使用可增加停車場容量，改善地區停車課題並有效增加公共設施用地利用。 3. 以現行計畫之退縮規定檢視興建後建築，多無法達到法地建蔽率，將影響停車配置並增加興建成本，故考量土地劃設利用之合理性，與公共設施資產最適化運用，避免增加非必要之興建成本，增列退縮規定。</p>


管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p>第 6 條 社會福利專用區基地面對 18 公尺之綠帶開放空間（公 21），為配合水岸空間營造具連帶系統，以塑造清靜怡人、與外界活動連續的開放空間，申請建築時應自面對 17 公尺計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，以配合整體景觀，塑造連續性之開放空間。</p>	同左。	—
	<p>第 7 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 本細部計畫第三次通盤檢討公告實施生效日前（94 年 12 月 8 日），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。 	同左。	—
	<p>第 8 條 計畫區內 4-23 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（新下街）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（詳如附圖三所示）得計入建築基地之法定空地。</p>  <p>附圖三 退縮空間示意圖</p>	同左。	—


管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由																	
	<p>第 9 條 依本市都市計畫委員會第 302 次與第 303 次決議，公 25 用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，項目僅限作文教設施及圖書館，地下得作停車場使用。</p>	同左。	—																	
<p>貳、凹子底原農 16 地區管制要點</p>	<p>第 10 條 凹子底原農 16 地區內各使用分區及用地，得為下列土地及建築物之使用： 1.凹子底原農 16 地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：（詳附表一及附圖四所示） （1）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： A.國際貿易交易辦公室及展覽設施。 B.金融、保險機構。 C.工商服務事務所。 D.旅遊及運輸服務事務所。 E.電業、通訊分支機構及其必要之設施。 （2）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。 （3）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得為下列之土地及建築物之使用： A.體育運動設施場所。 B.中央或地方公務機關使用。 （4）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： A.國際會議中心及其附屬設施。 B.國際觀光旅館及其附屬設施。 2.凹子底原農 16 地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。</p> <p>附表一 各種特定專用區使用項目表</p> <table border="1" data-bbox="300 1462 783 2011"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>分類項目</th> <th>使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定專用區一、二</td> <td>國際貿易中心</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>特定專用區三</td> <td>社會教育機構</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>特定專用區四</td> <td>體育運動設施場所 中央或地方公務機關之使用</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">特定專用區五</td> <td>國際觀光旅館及其附屬設施</td> <td>發展觀光條例訂定之國際觀光旅館及設施。</td> </tr> <tr> <td>國際會議中心及其附屬設施</td> <td>會議中心及相關服務設施。</td> </tr> </tbody> </table>	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	發展觀光條例訂定之國際觀光旅館及設施。	國際會議中心及其附屬設施	會議中心及相關服務設施。	同左。	—
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	發展觀光條例訂定之國際觀光旅館及設施。																		
	國際會議中心及其附屬設施	會議中心及相關服務設施。																		

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由										
	<p>附圖四 凹子底原農 16 地區退縮規定示意圖</p>												
	<p>第 11 條 凹子底原農 16 地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。</p>	同左。	—										
	<p>第 12 條 凹子底原農 16 地區內建築物應附設裝卸場，除依有關規定外應依附表二辦理，而裝卸場不得移作他種用途或被佔用。</p> <p>附表二 凹子底原農 16 地區內建築物應附設裝卸場規定</p> <table border="1" data-bbox="300 1088 783 1608"> <thead> <tr> <th>土地及建築物使用種類</th> <th>應附設裝卸單位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、百貨公司、商場、超級市場、餐飲場所。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>二、旅館</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>三、醫院</td> <td>總樓地板面積高3,000平方公尺者，應附設一裝卸位。</td> </tr> <tr> <td>四、特定專用區</td> <td>總樓地板面積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。</td> </tr> </tbody> </table>	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	總樓地板面積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。	同左。	—
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	總樓地板面積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。												
	<p>第 13 條 凹子底原農 16 地區位於博愛路西側（除文 6 外）、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 6 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，並不得圍籬（詳附圖四所示）。其餘地區面臨計畫道路之建築基地，需依附圖四退縮建築，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附表三。 另凹子底原農 16 地區範圍內 6 樓（含）以</p>	同左。	—										

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由																
	<p>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。</p> <p>附表三 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定</p> <table border="1" data-bbox="300 394 783 909"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 394 405 477">基地類別項目</th> <th data-bbox="405 394 525 477">退縮6公尺無頂蓋人行步道</th> <th data-bbox="525 394 655 477">6公尺有頂蓋人行步道</th> <th data-bbox="655 394 783 477">退縮4公尺基地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 477 405 611">圍牆線</td> <td data-bbox="405 477 525 611">基地自建築線4公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。</td> <td data-bbox="525 477 655 611">不得設置圍牆。</td> <td data-bbox="655 477 783 611">基地自建築線3公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 611 405 723">人行步道尺寸</td> <td data-bbox="405 611 525 723">需留設淨寬≥ 2.5公尺之人行步道。</td> <td data-bbox="525 611 655 723">需留設淨寬≥ 2.5公尺之人行步道。</td> <td data-bbox="655 611 783 723">需留設淨寬≥ 1.5公尺之人行步道。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 723 405 909">可突出退縮線之構造物規定</td> <td data-bbox="405 723 525 909">突出退縮線之構造物淨高需≥ 3.5公尺。</td> <td data-bbox="525 723 655 909">1.頂蓋淨高需≥ 3.5公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。</td> <td data-bbox="655 723 783 909">1.陽台不得超出圍牆外緣。 2.深度≤ 50公分之雨遮及花台。</td> </tr> </tbody> </table>	基地類別項目	退縮6公尺無頂蓋人行步道	6公尺有頂蓋人行步道	退縮4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	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。		
基地類別項目	退縮6公尺無頂蓋人行步道	6公尺有頂蓋人行步道	退縮4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	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。																
	<p>第 14 條 四子底原農 16 地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（美術東五路）（面臨 3-21 號道路（至聖路、神農路）部份，其地上或地下停車場出入口面臨 3-21 號道路（至聖路、神農路）必須考慮不得阻礙人行安全及交通順暢，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核通過後據以施工。）。</p>	同左。	—																
	<p>第 15 條 四子底原農 16 地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。</p>	同左。	—																
	<p>第 16 條 四子底原農 16 地區變電所用地，其主體建築物應自基地分區界線退縮 8 公尺以上建築屋內型變電所，退縮部分並應予以綠化。</p>	同左。	—																
	<p>第 17 條 四子底原農 16 地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。</p>	同左。	—																
	<p>第 18 條 四子底原農 16 地區公共設施用地除公園、廣場之地上僅得視工程設計所需設施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 6 得配合捷運車站之規劃於地上或地下設置配</p>	同左。	—																

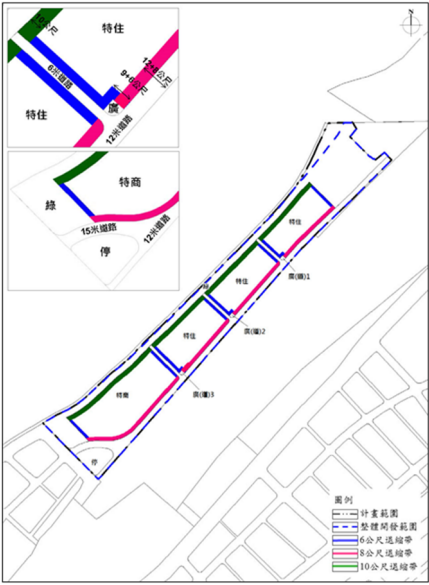
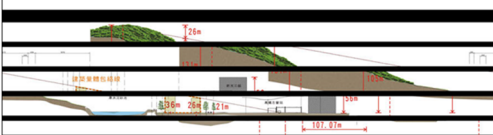
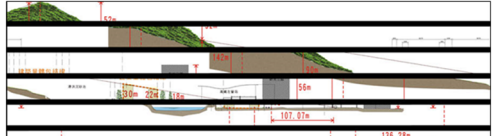
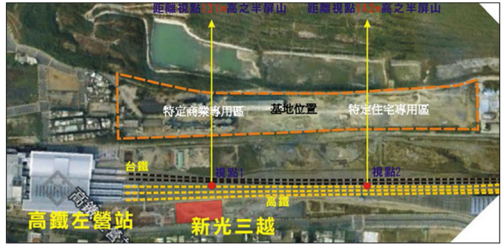
管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由												
	<p>合捷運必要之出入口及通風井等設施。且得視需要設置公車專用停車彎，並加強綠化植栽。</p>														
	<p>第 19 條 本計畫區（原農 16 地區）之商業區依法劃為都市計畫容積移轉移入地區，可依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移入。 前項容積移入之可移入容積（包括大眾捷運場站或臺鐵捷運化車站接受基地範圍內之商業區），以不超過該接受基地基準容積之 30% 為限，另依本府公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分（容積獎勵規定）通盤檢討案」容積獎勵規定加總之上限，不得超過該接受基地基準容積之 60%。</p>	同左。	—												
	<p>第 20 條 原工 10、農 20 地區內公共設施用地不得依照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。</p>	同左。	—												
<p>參、原工 10、農 20 地區之管制要點</p>	<p>第 21 條 特定商業專用區建築物應依以下規定設置裝卸車位： 1.應設置裝卸車位數量標準如下表：</p> <table border="1" data-bbox="300 1173 783 1563"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 1173 520 1234">建築物樓地板面積 (平方公尺)</th> <th data-bbox="520 1173 783 1234">應設置標準裝卸車位數量 (位)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 1234 520 1263">1,000 以下</td> <td data-bbox="520 1234 783 1263">免設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1263 520 1317">超過 (含) 1,000，未滿 2,000 部分</td> <td data-bbox="520 1263 783 1317">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1317 520 1370">超過 (含) 2,000，未滿 4,000 部分</td> <td data-bbox="520 1317 783 1370">2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1370 520 1424">超過 (含) 4,000，未滿 6,000 部分</td> <td data-bbox="520 1370 783 1424">3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1424 520 1563">超過 (含) 6,000 以上</td> <td data-bbox="520 1424 783 1563">(1) 基本位數 3 (2) 超過 6,000 部分，每增加 6,000 增設 1 位 (3) 計算車位數量未達整數時，其零數亦應設置 1 位</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.同一宗基地建築物應設置標準裝卸車位達 10 位以上時，於每 10 個標準裝卸車位中，應至少設置 1 個大裝卸車位。 3.標準裝卸車位，長 6 公尺、寬 2.5 公尺、淨高 2.7 公尺。大裝卸車位，長 13 公尺、寬 4 公尺、淨高 4.2 公尺。</p>	建築物樓地板面積 (平方公尺)	應設置標準裝卸車位數量 (位)	1,000 以下	免設	超過 (含) 1,000，未滿 2,000 部分	1	超過 (含) 2,000，未滿 4,000 部分	2	超過 (含) 4,000，未滿 6,000 部分	3	超過 (含) 6,000 以上	(1) 基本位數 3 (2) 超過 6,000 部分，每增加 6,000 增設 1 位 (3) 計算車位數量未達整數時，其零數亦應設置 1 位	同左。	—
建築物樓地板面積 (平方公尺)	應設置標準裝卸車位數量 (位)														
1,000 以下	免設														
超過 (含) 1,000，未滿 2,000 部分	1														
超過 (含) 2,000，未滿 4,000 部分	2														
超過 (含) 4,000，未滿 6,000 部分	3														
超過 (含) 6,000 以上	(1) 基本位數 3 (2) 超過 6,000 部分，每增加 6,000 增設 1 位 (3) 計算車位數量未達整數時，其零數亦應設置 1 位														
	<p>第 22 條 原工 10、農 20 地區內各街廓均應沿計畫道路境界線起向內依指定之深度退縮，詳如附圖五所示，其規定如下： 1.特商 A 及特商 B 之街廓基地沿大順路側，建築線應向內退縮 10 公尺建築。 2.特商 A、特商 B 及特商 C 之街廓基地，沿計畫道路 1002、1003 及自由路側，建</p>	同左。	—												


管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p>築線應向內退縮 8 公尺建築。</p> <p>3.特商 B 及特商 C 之街廓基地，沿計畫道路 1004、1005 及 1006 側，建築線應向內退縮 6 公尺建築。</p> <p>4.前述指定退縮部分得計入法定空地。</p>		
	<p>第 23 條 建築基地內汽車、機車之停車空間應設置於室內。</p>	同左。	—
	<p>第 24 條 為創造優質商購空間，特商 A 及特商 B 之基地應整體規劃設計。其中特商 B 做商場、遊樂場等收益性樓地板使用，應提供不低於 40%以上比率之樓地板作為非營業性使用之公共走道、廊廳及其他供公眾使用之開敞空間。</p>	同左。	—
	<p>第 25 條 為利於原工 10、農 20 地區公共開放空間之永續管理，計畫區內之公 26、綠 1 及廣停 1 將由申請者認養維護，並不得有商業行為（詳附圖五所示）。</p>  <p>附圖五 原工 10、農 20 地區退縮規定示意圖</p>	同左。	—
肆、轉運專用區、第 2 種商業區、第 4 種商業區、廣場兼停車場用地（原海光二村	<p>第 26 條 為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本地區申請建築時，應建築退縮並供公共開放空間，其退縮規定、形狀、位置及規模說明如下（詳如附圖六所示）。</p> <p>1.第 4 種商業區及轉運專用區之基地應以最小基地開發規模線為中心，由其兩側各退縮 15 米寬之帶狀空間，留設一 30 米帶狀開放空間，塑造中心軸線意象連至高鐵車站。</p> <p>2.第 4 種商業區鄰建築基地 3-1 計畫道路（半屏山後巷，25 米）側，應自道路境界線退縮 15 米以上建築。</p> <p>3.第 2 種商業區街廓內，應以最小基地開發規模線為中心，由其兩側各退縮 6 公尺寬之二條帶狀開放空間，形成十字形系統之 12 米帶狀開放空間。</p> <p>4.第 4 種商業區鄰 3-2（菜公路）及 3-4 兩計畫道路（約 25 米）側，應自基地境界</p>	同左。	—

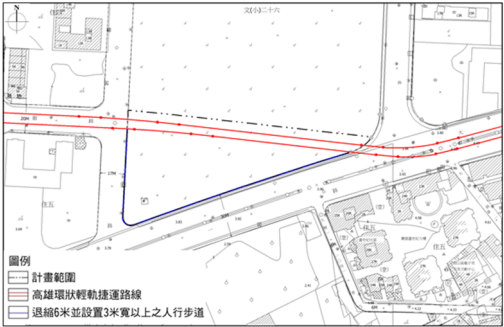
管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
配合 高速 鐵路 左營 車站 建 設) 之 管 制 要 點	<p>線退縮 10 米以上建築，留設一 10 米帶狀開放空間。</p> <p>5.第 4 種商業區鄰廣停 2 用地側、第 2 種商業區及轉運專用區鄰接計畫道路側，均應自基地境界線退縮 5 米以上建築。</p>  <p>附圖六 轉運專用區、第 2 種商業區、第 4 種商業區、廣場兼停車場用地退縮規定示意圖</p>		
伍、 交通 用地 (高 速鐵 路左 營車 站周 邊地 區) 之 管 制 要 點	<p>第 27 條 交通用地（交 1）不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。</p>	同左。	—
陸、 車站 專用 區之 管制 要點	<p>第 28 條 建築物基地應設置適當數量之貨車裝卸空間。</p> <p>1.裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之開放空間。</p> <p>2.裝卸空間之車道出入口與道路交叉口的距離至少在 20 公尺以上。</p>	同左。	—
柒、 體育 場地 (體 1) 管制 要點	<p>第 29 條 本案建築須符合綠建築標章之規定。</p>	同左。	—
	<p>第 30 條 本案應有完整之開放空間，其留設應集中且連續，面積應超過 30%以上，本用地四周各道路除退縮 10 公尺建築外，面臨住宅區側應再退縮 10 公尺作為開放空間，以供鄰近社區活動空間及本基地防災，疏散及避難使用。</p>	同左。	—
	<p>第 31 條 本體育場用地以供興建體育館及其附屬設施使用為主，並得為下列之使用： 1.文教設施業</p>	同左。	—

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p>第一組：教育設施 第二組：社教設施 第三組：文康設施 2.社服設施 第四組：社區遊憩設施 第五組：社區通訊設施 第六組：社區安全設施 第七組：公用事業設施 3.商業 第八組：零售業（F2） 第九組：餐飲業（F5） 第十組：綜合零售業（F3）（百貨公司業除外） 4.工商、社會及個人服務公用事業設施業 第十一組：顧問服務業（I1） 第十二組：資訊服務業（I3） 第十三組：租賃業（I6） 第十四組：訓練服務業（J2） 第十五組：電影事業（J4）、廣播電視服務業（J5） 第十六組：娛樂業（J7） 第十七組：體育運動業（J8） 第十八組：個人服務業（JA） 第十九組：觀光旅遊服務業（J9） 第二十組：金融、保險及不動產業（H）（不動產業除外）</p> <p>上開體育館及附屬設施之樓地板面積不得低於本基地總開發樓地板面積之 60%。</p>		
捌、社會福利專用區管制要點	<p>第 32 條 本案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，劃設申請變更總面積 20%土地作為公園、綠地、公共停車場、環保設施或主要出入道路等必要性服務設施，其產權仍屬開發人所有，並應自行興建、管理、維護。</p>	同左。	—
玖、河堤國小地區管制要點	<p>第 33 條 本案變更後住宅區之使用強度部分，比照周邊住宅區，於細部計畫一併規劃為第五種住宅區，容積率為 420%，惟為避免住宅區開發後入住人口所衍生之交通量嚴重影響周邊交通系統，應於細部計畫中規定本案變更後住宅區之容積率，包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於變更後基準容積之 1.5 倍，且不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。</p>	同左。	—
	<p>第 34 條 考量本案變更範圍東側民族一路之交通服務水準為 E 級，未來於校園規劃時，應注意噪音對校園及學生上課之影響；另有關接送區之規劃，應與附近社區合作，提高兒童步行上學比率，以減少學生家長以汽車接送所造成之交通衝擊影響。</p>	同左。	—

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p>第 35 條 為利未來機關用地民眾洽公進出及預留學校用地通學空間，本案除臨接民族一路乙側之機關用地及學校用地，應自面臨計畫道路境界線退縮 15 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地外，其餘機關用地及學校用地鄰接計畫道路部分，應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。</p>	同左。	—
	<p>第 36 條 本地區不適用都市計畫法及建築相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。</p>	同左。	—
拾、建台水泥原廠區管制要點	<p>第 37 條 本地區綠地用地、停車場用地及道路用地等公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，但以供作非營業性之公共使用者為限。</p>	同左。	—
拾、建台水泥原廠區管制要點	<p>第 38 條 為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，且基地面臨兩條以上建築退縮者均須退縮建築，建築退縮部分得計入法定空地（詳附圖七）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特定住宅專用區及特定商業專用區西側鄰綠地用地側，應自基地境界線退縮 10 公尺建築。 2. 特定住宅專用區及特定商業專用區鄰 12 米計畫道路側，應自道路境界線退縮 8 公尺建築。 3. 特定住宅專用區北側鄰綠地用地側及特定商業專用區南側鄰綠地用地側，均應自基地境界線退縮 6 公尺建築。 4. 特定住宅專用區及特定商業專用區鄰 6 米計畫道路側及廣場用地（兼供道路使用），均應自基地境界線退縮 6 公尺建築。 	同左。	—
拾、建台水泥原廠區管制要點	<p>第 39 條 為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對半屏山之景觀衝擊與左營高鐵車站的協調性，本計畫區之建築物除既存擬保留建築設施外，應採以西側往東側逐漸降低方式規劃設計；同時為維護半屏山景觀視覺之公眾權益與建築量體天際線管控，有關建築物量體高度限制，以通視半屏山景觀為原則，並能供眺望半屏山稜線且以高鐵站區鄰近道路沿線對應視覺正交於計畫區基地側面之配置建築量體高度包絡線內為限高之基準（詳附圖八、附圖九及附圖十），區內建築基地開發應符合下列建築量體高度管制內容，相關規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特定商業專用區（詳附圖八、附圖九及附圖十）特定商業專用區內之建築物高度以不超過 36 公尺，其中專用區內得有 10% 建築面積允許超高，但建築高度以不超過 50 公尺，且須經高雄市都市設計 	同左。	—

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
	<p>及土地使用開發許可審議委員會審查通過。</p> <p>2. 特定住宅專用區（詳附圖八、附圖九及附圖十）特定住宅專用區內之建築物高度以不超過 30 公尺。</p> <p>3. 有關上述建築物高度部分應包含建築技術規則建築設計施工編所定義之屋頂突出物（包括突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物）。</p>  <p>附圖七 退縮建築與帶狀開放空間示意圖</p>  <p>附圖八 特定商業專用區 36M 建築包絡線</p>  <p>附圖九 特定住宅專用區 30M 建築包絡線</p>  <p>附圖十 從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖</p>	<p>修正後條文</p>	<p>變更理由</p>
<p>壹拾壹、</p>	<p>第 40 條 建築基地位於神農路一側之建築使用，應自面臨計畫道路境界線退縮 6 公尺以上建</p>	<p>同左。</p>	<p>—</p>

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由												
原文 小6 地區 管制 要點	<p>築，退縮部分得計入法定空地，並不得圍籬。另基地面臨龍文街一側之建築使用，應自面臨計畫道路境界線退縮 6 公尺以上建築，其中至少 3 公尺作為車道使用。</p> <p>第 41 條 建築基地臨大順一路、博愛二路一側之建築使用，應自面臨計畫道路境界線退縮 6 公尺以上建築，並設置 6 公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道，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，如附表四所示。</p> <p>附表四 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出退縮線之構造物規定</p> <table border="1" data-bbox="300 667 783 1037"> <thead> <tr> <th>基地類別項目</th> <th>退縮6公尺無頂蓋人行步道</th> <th>6公尺有頂蓋人行步道</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>圍牆線</td> <td>基地自建築線4公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。</td> <td>不得設置圍牆。</td> </tr> <tr> <td>人行步道尺寸</td> <td>需留設淨寬≥ 2.5公尺之人行步道。</td> <td>需留設淨寬≥ 2.5公尺之人行步道。</td> </tr> <tr> <td>可突出退縮線之構造物規定</td> <td>突出退縮線之構造物淨高需≥ 3.5公尺。</td> <td>1.頂蓋淨高需≥ 3.5公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。</td> </tr> </tbody> </table>  <p>附圖十一 退縮規定示意圖</p>	基地類別項目	退縮6公尺無頂蓋人行步道	6公尺有頂蓋人行步道	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。	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。	可突出退縮線之構造物規定	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。	同左。	—
基地類別項目	退縮6公尺無頂蓋人行步道	6公尺有頂蓋人行步道													
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。													
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。													
可突出退縮線之構造物規定	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。													
	<p>第 42 條 基地開發應考量與捷運、輕軌及公車等大眾運輸系統之共構接駁設計，並充分考量重要大眾運輸節點所需之活動廣場及人行空間配置。</p>	同左。	—												
	<p>第 43 條 本基地不得作為容積移轉之移入基地，及相關容積獎勵上限最高不得超過法定容積之 0.2 倍。若申請開放空間獎勵部分，開放空間應 24 小時無障礙供公眾通行，且設置相關照明設施。</p>	同左。	—												
壹拾 壹、 停 四、 市 四	<p>第 44 條 停四用地與市四用地，兩宗土地計畫範圍及中間所夾之四米道路用地，得於建築物之地下與地上各樓層設置聯通道，其設置之聯通道以做為車輛、行人通行或停車場為限，不得有其他之營利行為。</p>	同左。	—												

管制項目	現行條文	修正後條文	變更理由
用地管制規定	第 45 條 停四用地與市四用地內建築基地及建築物應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銅級以上。	同左。	—
	第 46 條 停四用地與市四用地申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫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。	同左。	—
壹拾貳、部分文小 26 管制規定	第 47 條 本計畫變更學校用地為交通用地，其建蔽率及容積率應依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	同左。	—
	第 48 條 本計畫區交通用地主要供輕軌捷運、轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用。	同左。	—
	第 49 條 本計畫區交通用地除必要設施使用外，另得作為下列項目使用： (1) 批發業 (F1)。 (2) 零售業 (F2)。 (3) 綜合零售業 (F3)。 (4) 餐飲業 (F5)。 (5) 文化、運動、休閒及其他服務業 (J)。 (6) 金融、保險及不動產業 (H)。 (7) 廣告業 (I4)。 (8) 設計業 (I5)。	同左。	—
	第 50 條 本計畫交通用地之土地申請開發建築時，除輕軌捷運建設主要設施外，應自面臨計畫道路境界線退縮 6 公尺並設置 3 公尺寬以上之人行步道，退縮部分得計入法定空地，並不得圍籬，詳圖十二所示。 	同左。	—
附圖十二 文小 26 地區退縮空間示意圖			