

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 106 年 2 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	
本案公開展覽起訖日期	民國 105 年 10 月 7 日起至 105 年 11 月 7 日 (10 月 8 日~10 月 10 日刊登於自由時報、台灣導報)	
本案舉辦說明會日期	民國 105 年 10 月 14 日（本市左營區公所 5 樓會議室） 民國 105 年 10 月 14 日（本市三民區公所 5 樓會議室） 民國 105 年 10 月 28 日（本市鼓山區公所 3 樓簡報室）	
人民團體對本案之反映意見	詳見公開展覽期間公民或團體異議案綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	105 年 12 月 30 日本市都市計畫委員會第 59 次會議決議：「修正通過」。

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	03
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	
附件三、高雄市都市計畫委員會 105 年 12 月 30 日第 59 次會議紀錄	

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	土地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。

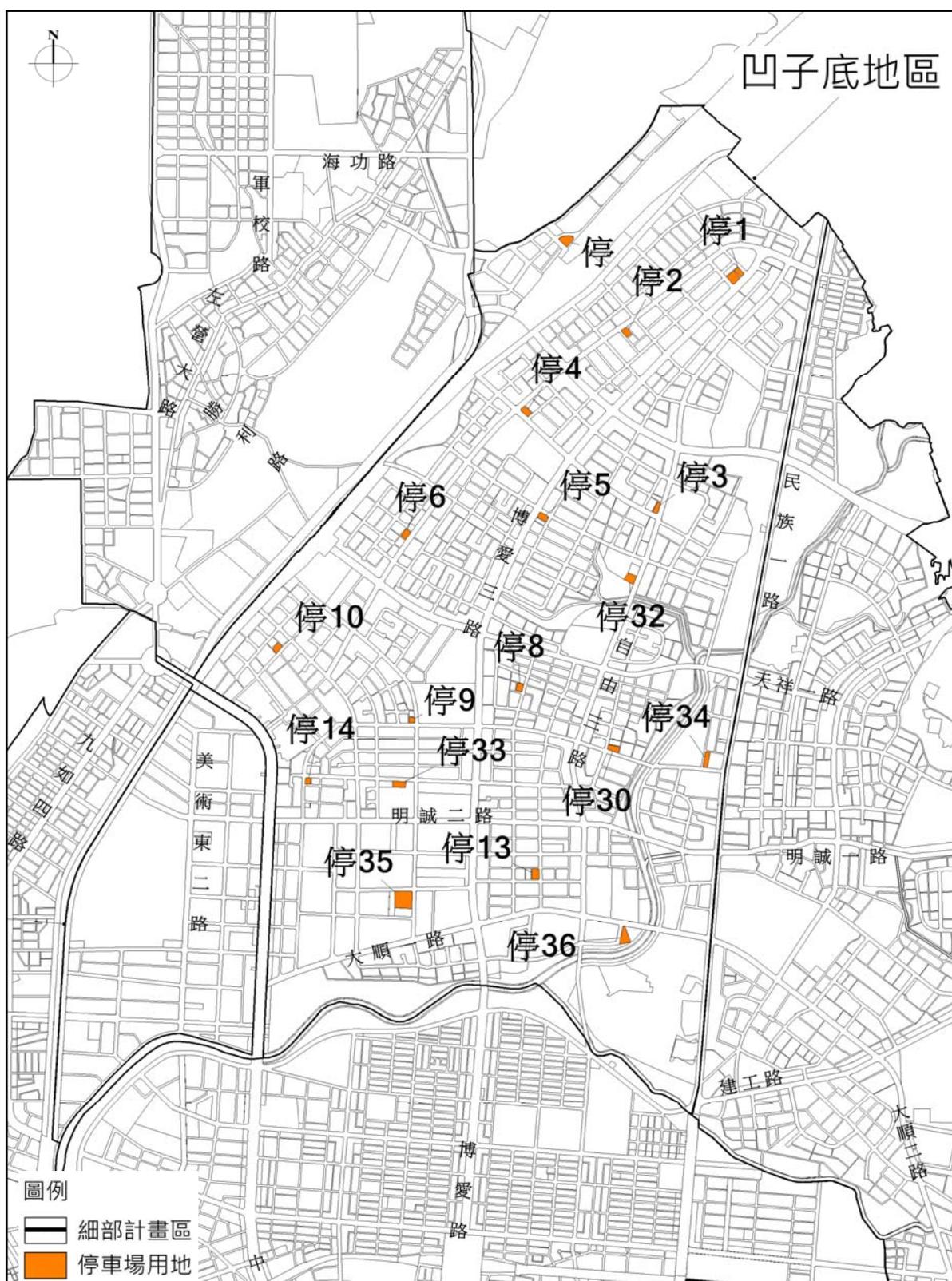


圖1 本計畫範圍位置示意圖

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。

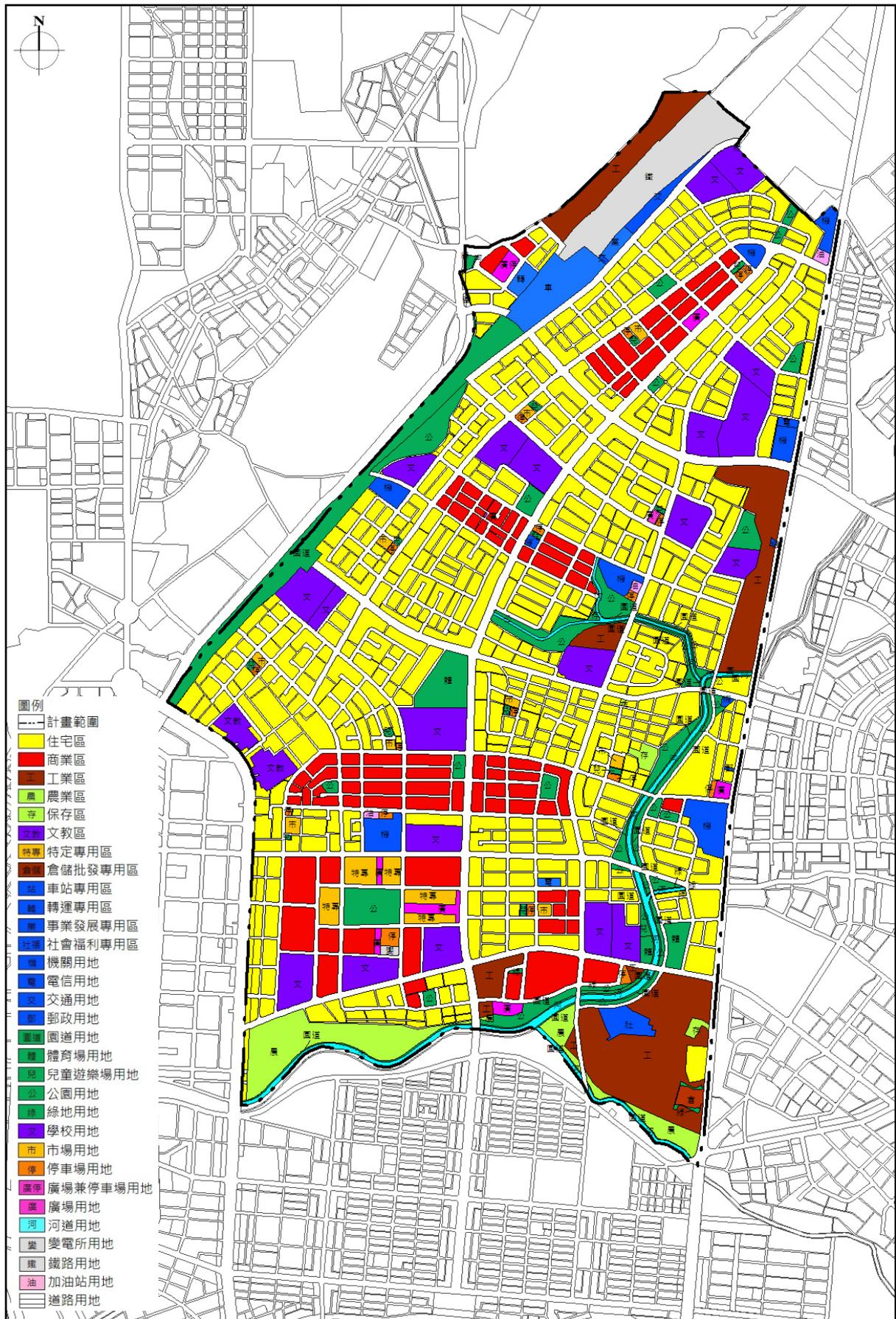


圖 2 凹子底地區現行計畫示意圖

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	0.00	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	0.00	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	0.00	空地使用	裕誠路與南屏路路口	瑞豐夜市空 地
停 10	0.16	0.00	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	0.00	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	0.00	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	-	-	-

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	-

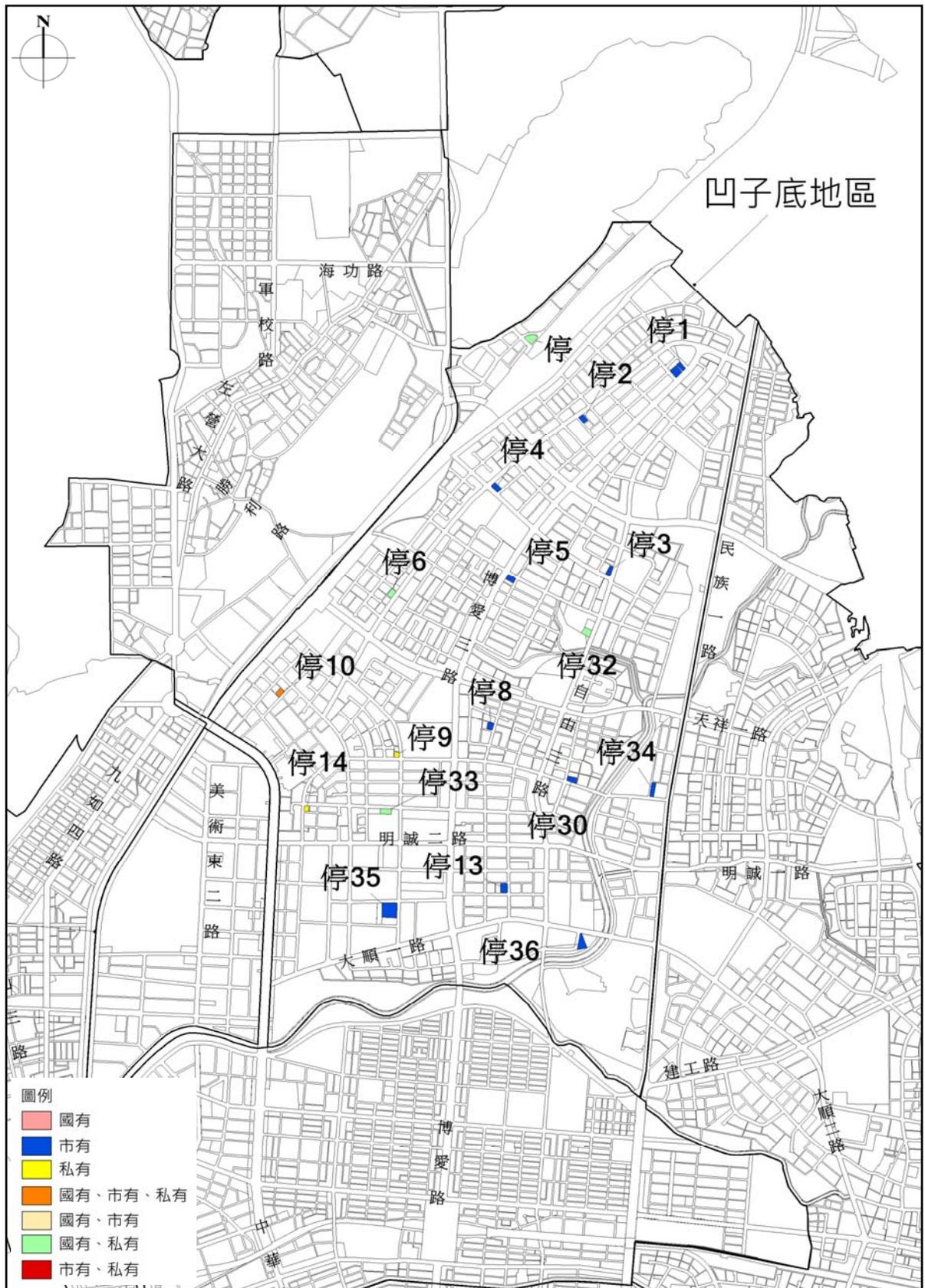


圖 4 土地權屬示意圖

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	0.70	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。

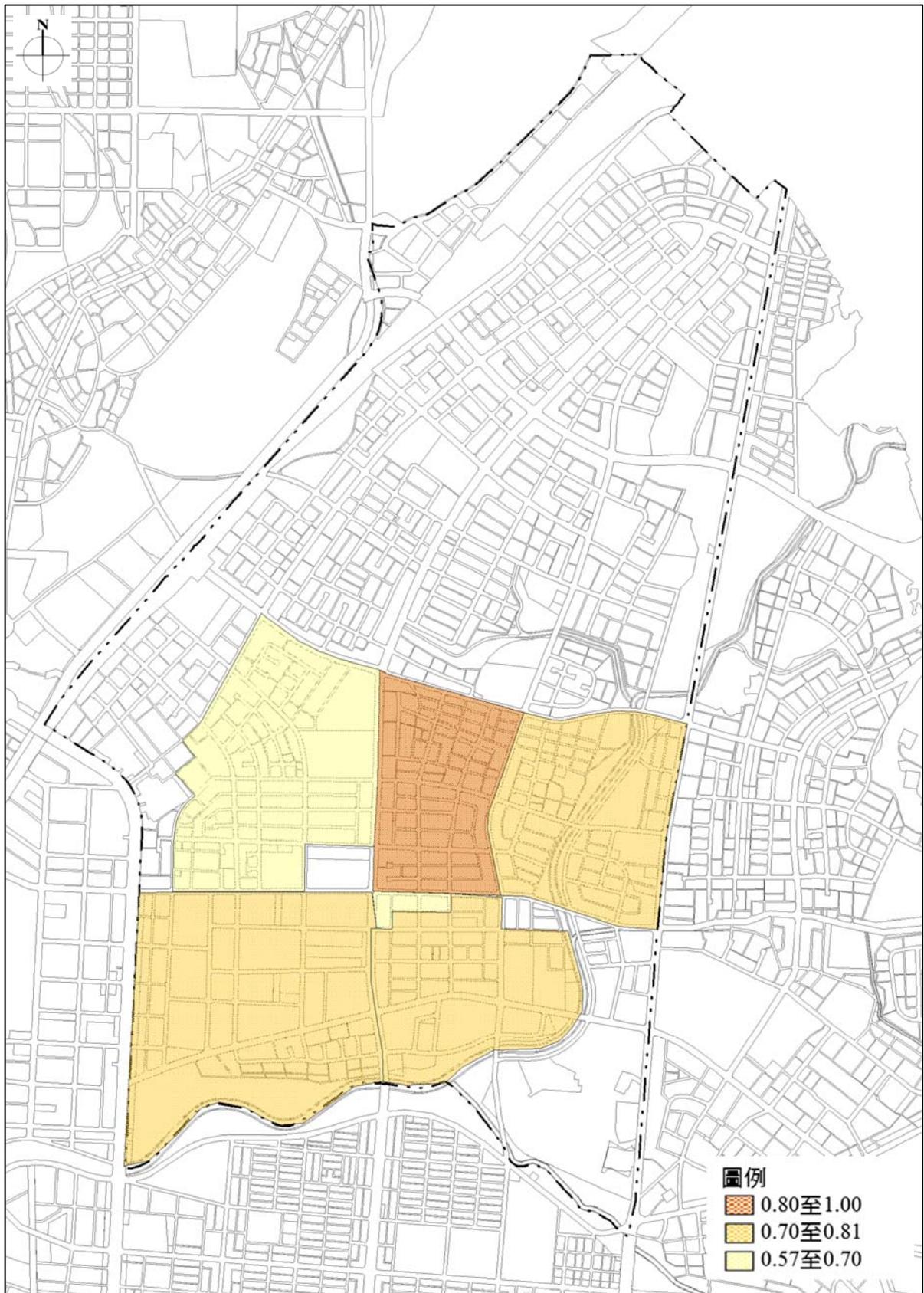


圖 5 凹子底地區 13 處節點平日平均需供比示意圖

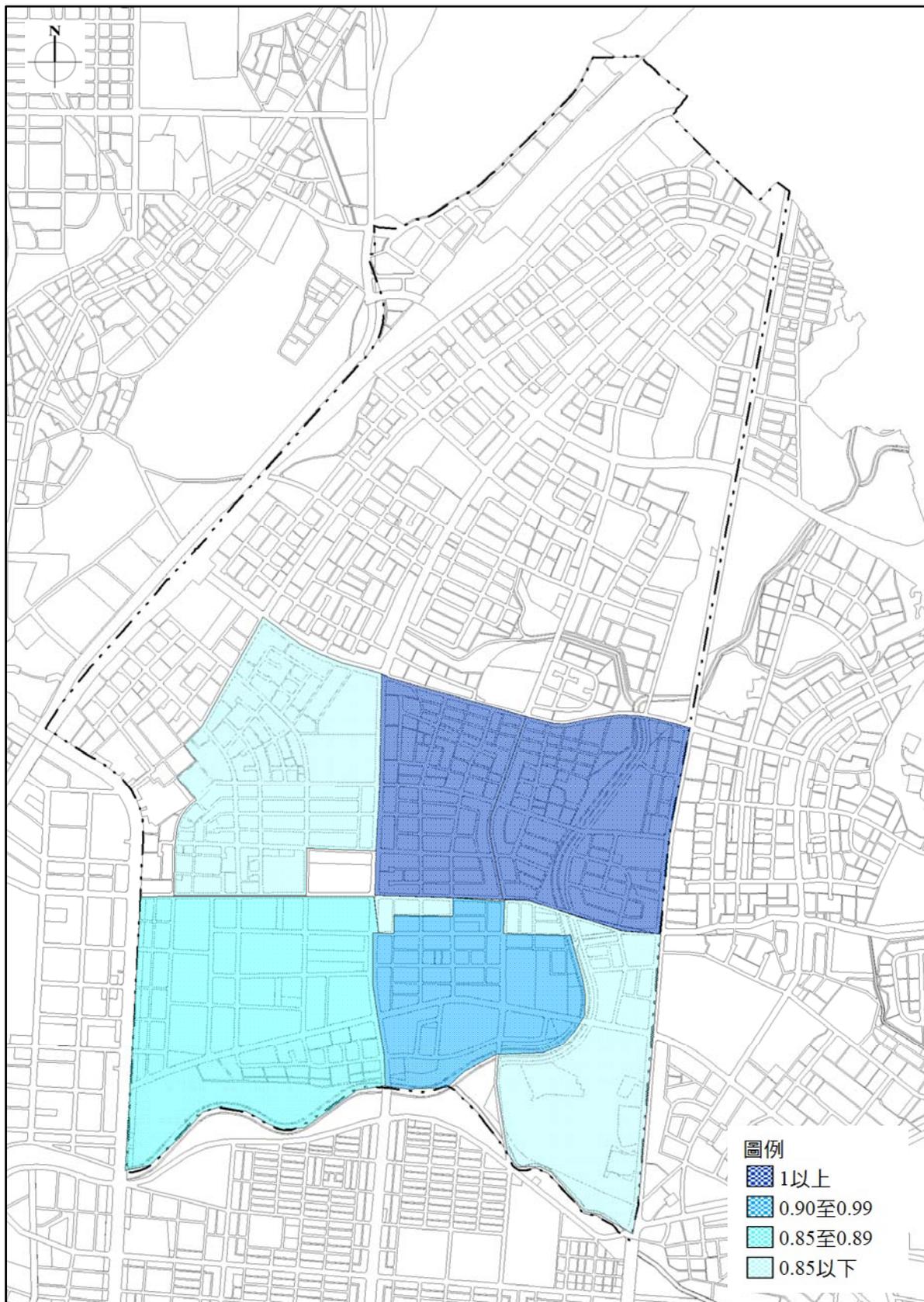


圖 6 凹子底地區 13 處節點平日尖峰需供比示意圖

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例。

退縮後之剩餘可建築基地除停32、停33、停35、停36用地之外，其餘皆無法滿足法定建蔽率。以此4處用地進行分析，顯示於退縮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者。

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)	3,362.65	532.20	2,830.45	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用地未達法定建蔽率外，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)	3,362.65	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。

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：臨路退縮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，建蔽率不足 80%者，得申請縮減退縮寬度

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，訂定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，得申請縮減退縮至2公尺之規定。

(二) 為維持人行空間與都市景觀，申請縮減退縮寬度需提經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議

為建構良好都市景觀，經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築。

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 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。	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。 <u>第5-1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，經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，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5-1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 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。
第5-1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，經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，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。