

## 附錄二 高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案土地使用分區管制要點

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，特訂定本地區細部計畫土地使用分區管制要點。

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 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。

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 2-1 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。

附表 2-1 土地使用分區管制表

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
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。
第3種特定商業專用區	60	490	
特定商業專用區(中都整體開發區)	50	300	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」中有關商業區之規定辦理。
特定商業專用區(站區及站東)	60	630	依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。
車站專用區	50	840	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.供鐵路、高速鐵路、捷運及其他大眾運輸之車站及其附屬設施開發使用為主。</li> <li>2.建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。</li> <li>3.車站專用區內非屬車站及其附屬設施之商業使用建築總樓地板面積，不得超過其建築總樓地板面積二分之一。</li> <li>4.車站專用區容積之計算以建築樓地板面積之全部計算之，不適用「建築技術規則」中有關免計容積之規定。車站專用區一、二、三、四、五之容積得互相調配，惟第一期申請開發之容積不得超過其開發基地之法定容積。</li> </ol>
第一種電信專用區	40	400	<p>第一種電信專用區(電專一)內以供下列電信事業之建築物及其附屬設施之使用為主：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.經營電信事業所需設施(無樓地板面積限制)：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</li> <li>2.電信必要附屬設施(不得超過六分之一總樓地板面積限制)： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</li> <li>(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</li> </ol> </li> </ol>

附表 2-1 土地使用分區管制表(續)

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
			(3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經高雄市政府審查核准之必要設施。
園道用地(兼供鐵路使用)	10	30	1.園道及捷運化通勤車站定義如下： (1) 園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 (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。 2.地面下供鐵道及其相關設施使用，地面上供人行、自行車、綠地為主，車行為輔之道路使用為原則。其容許使用項目包括： (1) 交通機能：道路、鐵路、捷運化車站及其相關設施之使用。 (2) 綠地機能：休憩、遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪及生態保育等相關設施之使用。 3.零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積的三分之一。
文(院)32用地	40	285.52	1.文(院)32用地(高雄醫學大學)容積率為285.52%，若高雄醫學大學依未來校區發展興建計畫於107年底前申請建造執照則容積率為295.86%，108年底前申請建造執照則容積率為356.15%，112年底前申請建造執照則容積率為385.92%。 2.若未依各該期限申請建造執照，其容積率依已核定之前期容積率辦理。 3.考量本案開發後將對周邊交通造成衝擊，故本案申請建築開發時，應提出交通衝擊改善方案(包括提供基地外停車位)，送請都市設計審議委員會及建築物交通影響評估審議會審查。

註：站區及站東範圍內，原屬私有第五種商業區土地，於土地分配成果公告後其所分配之土地容積率為840%。

第 3 條 計畫區內經高雄市主要計畫變更之特定商業專用區，於開發時需依下列規定辦理：

1. 依「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之特定商業專用區回饋規定辦理。
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時再予回饋。

第 4 條 學校用地得兼供國小、國中及高中使用。

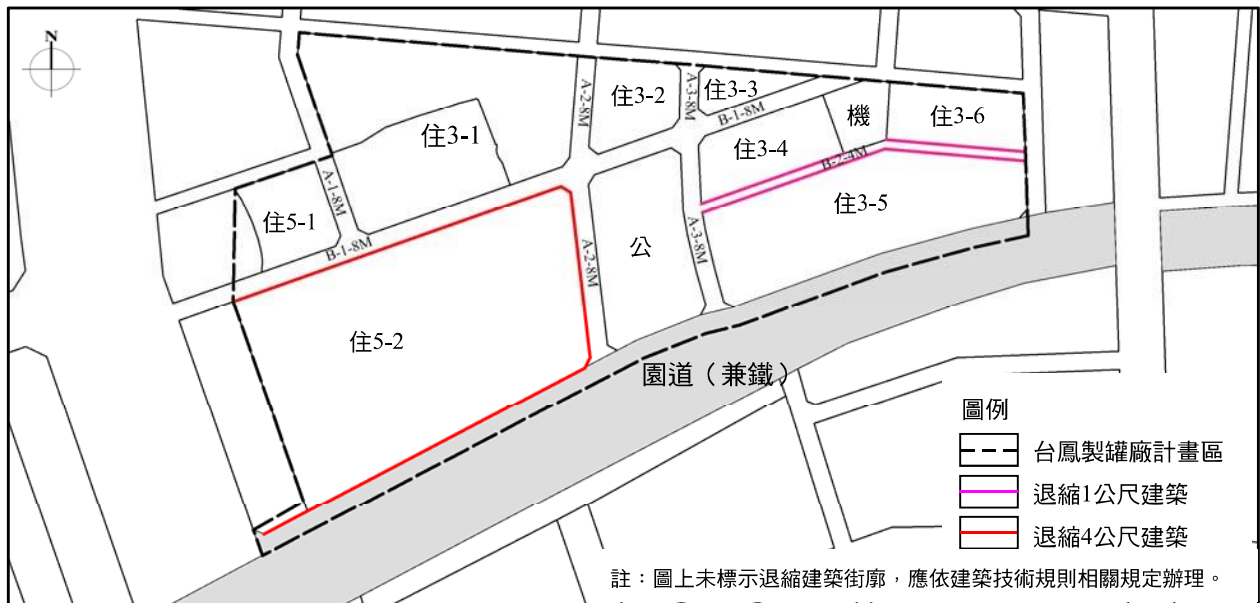
第 5 條 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。

第 6 條 本計畫區內之公共設施用地內應自建築線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自建築線至少退縮三公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。但另有規定者，從其規定辦理。

第 7 條 本計畫區特殊規定地區之建築基地退縮如附圖 2-5 所示，其退縮建築及公共開放空間均得計入法定空地，說明如下：

1. 台鳳製罐廠計畫區（如附圖 2-1 所示）

- (1) 公園用地東側 B-2-4M 道路未來兩旁建築改建時應自行各退縮 1 公尺，俟兩旁建物全部更新改建後，連同 4 公尺計畫道路寬度，以維持 6 公尺通路。
- (2) 住 5-2 街廓臨 A-2-8M、B-1-8M 計畫道路及園道用地（兼供鐵路使用）應向內退縮至少 4 公尺，並自建築線設置 1.5 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。



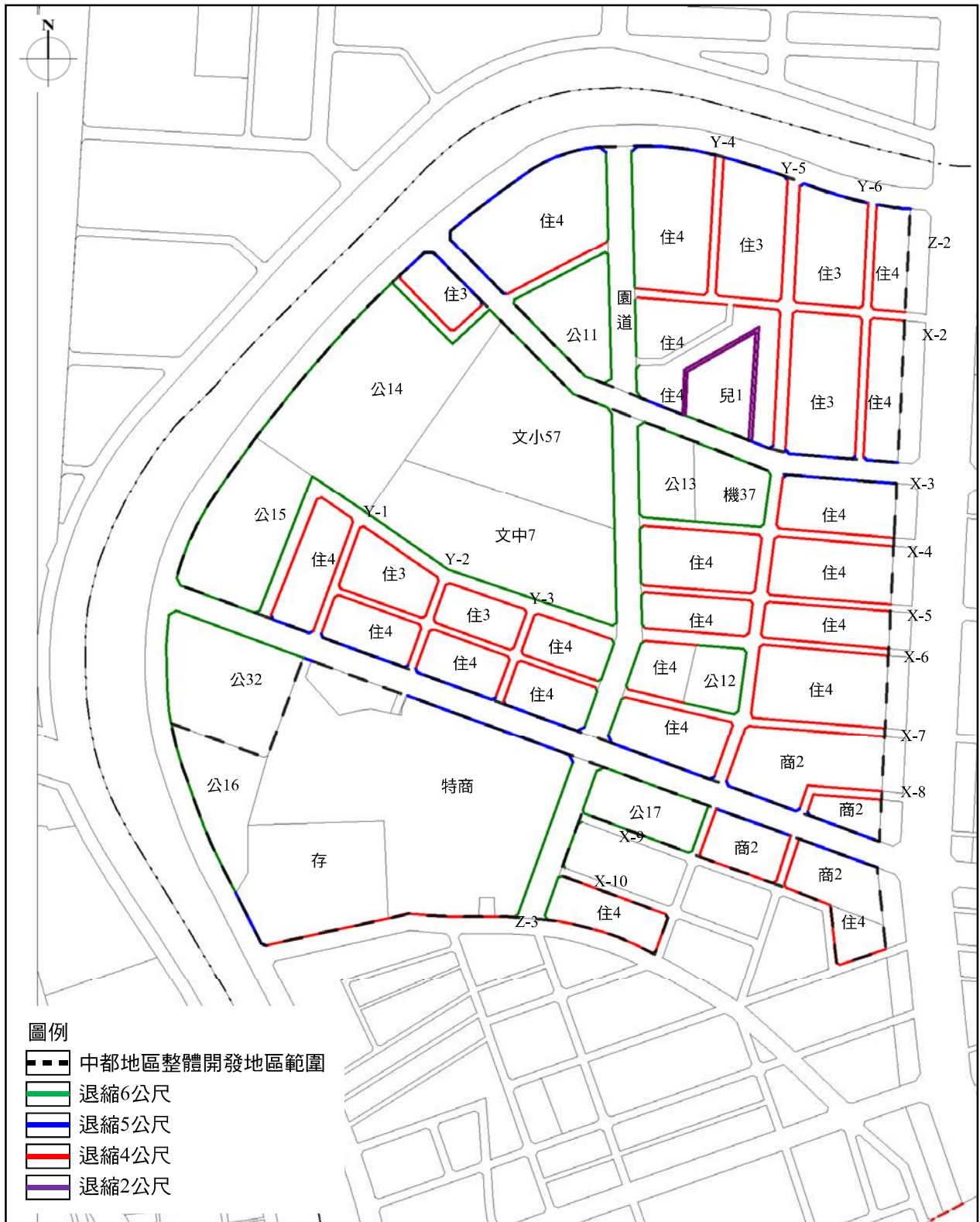
附圖 2-1 台鳳製罐廠計畫區退縮建築示意圖

2. 中都地區整體開發地區建築基地臨接計畫道路之建築基地退縮規定依附表 2-2 及附圖 2-2 規定辦理；指定退縮建築部分，得計入法定空地。

附表 2-2 中都地區整體開發地區道路退縮建築規定

指定道路編號	退縮寬度
30米園道	6M
同盟三路、九如三路、十全三路（部分路段，如附圖2-2）	5M
15米、10米、8米計畫道路、中華橫路（如附圖2-2）	4M

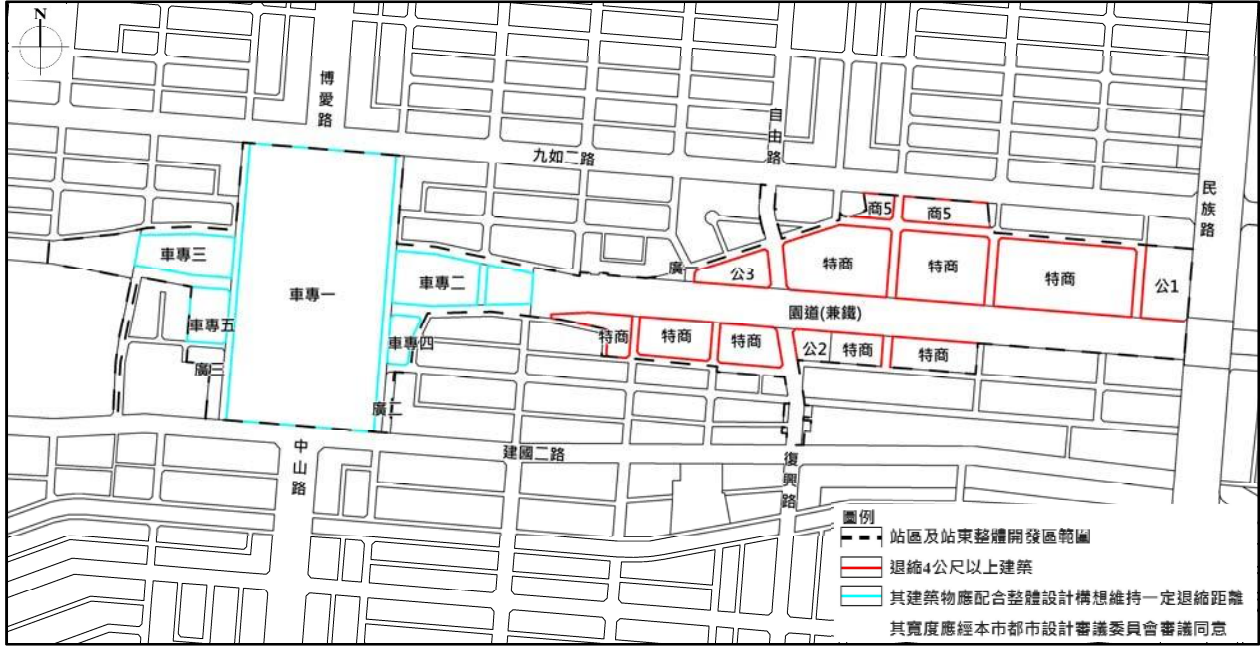
基地為街廓角地，應於臨接計畫道路兩側依附表 2-2 規定退縮建築；兒 1 用地及其界線周圍之住宅區各退縮 2 公尺建築。



附圖 2-2 中都地區整體開發地區面臨 10 公尺以上道路及兒 1 用地周圍建築退縮示意圖

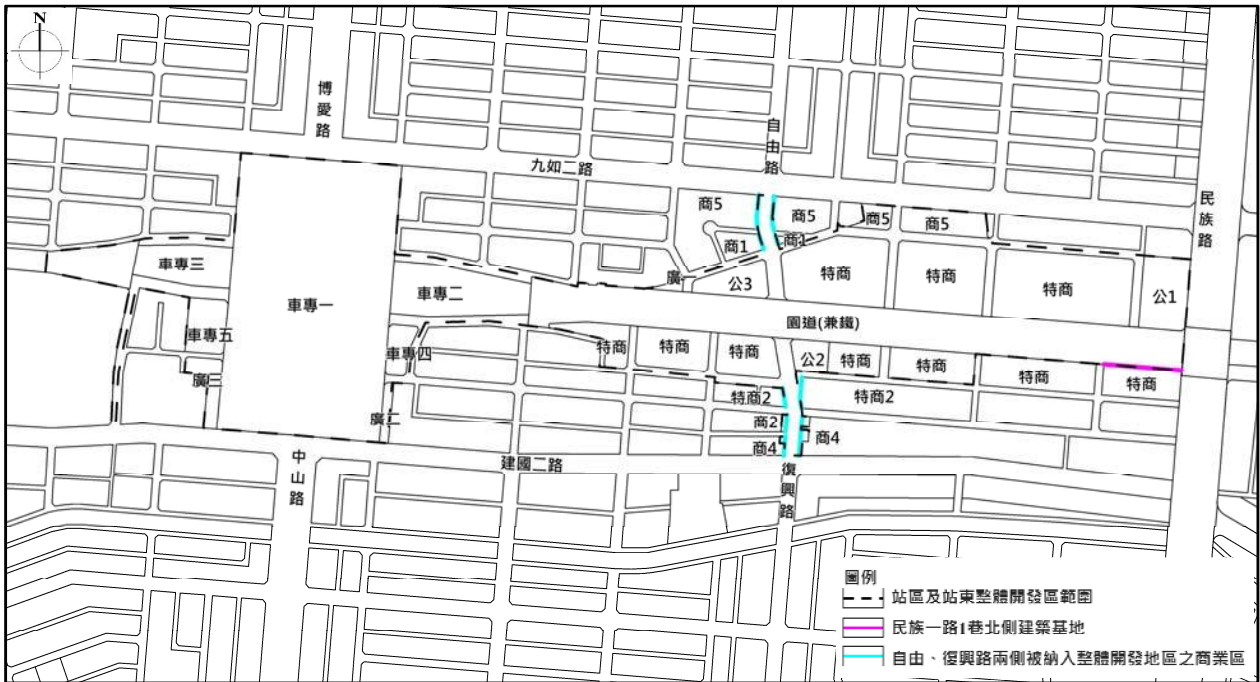
3. 站區及站東整體開發區內各街廓應依下列規定退縮建築：

- (1) 車站專用區街廓，其建築物臨道路用地及指定車道部分，應配合整體設計構想維持一定退縮距離；其寬度應經本市都設會審議同意。
- (2) 其餘街廓應依附圖 2-3 退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。
- (3) 上述退縮規定如屬角地且兩面道路寬度不一時，得以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

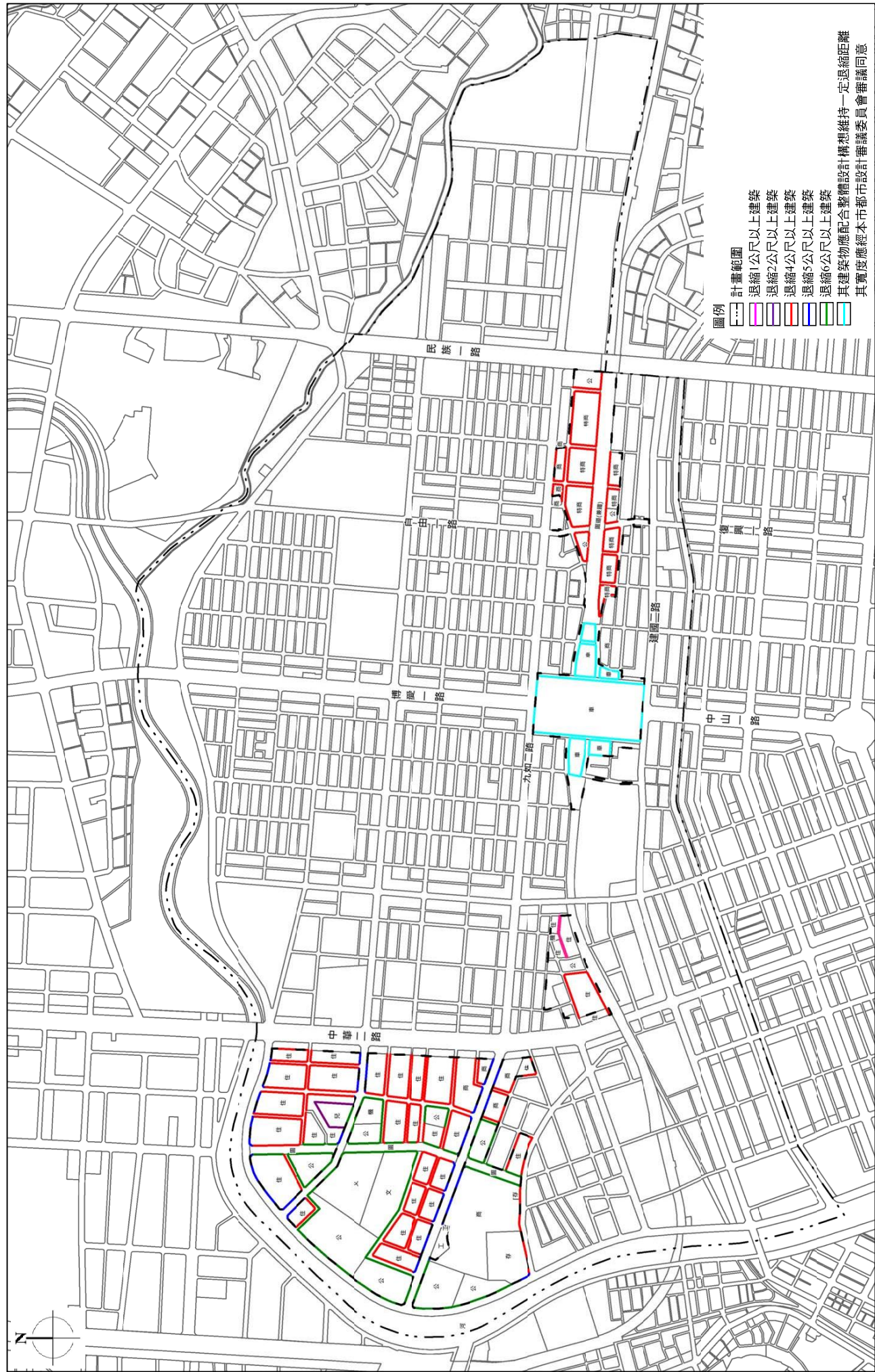


附圖 2-3 站區及站東整體開發地區指定建築退縮示意圖

4. 民族一路 1 巷北側建築基地及自由、復興路兩側被納入整體開發地區之商業區畸零地，得免依「高雄市建築管理自治條例」規定留設騎樓。



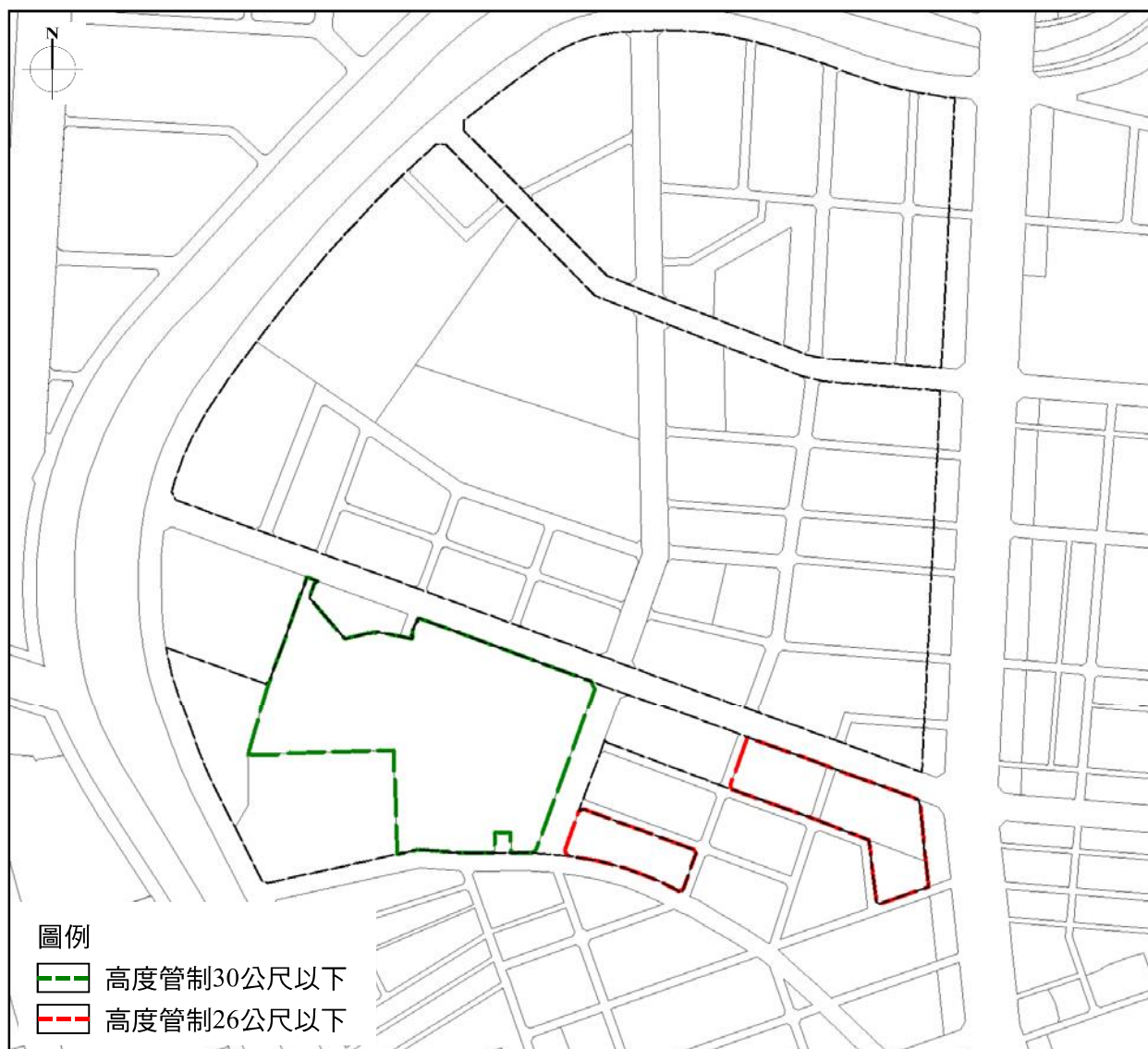
附圖 2-4 民族一路 1 巷北側建築及自由復興路兩側納入整體開發地區之商業區免留設騎樓示意圖



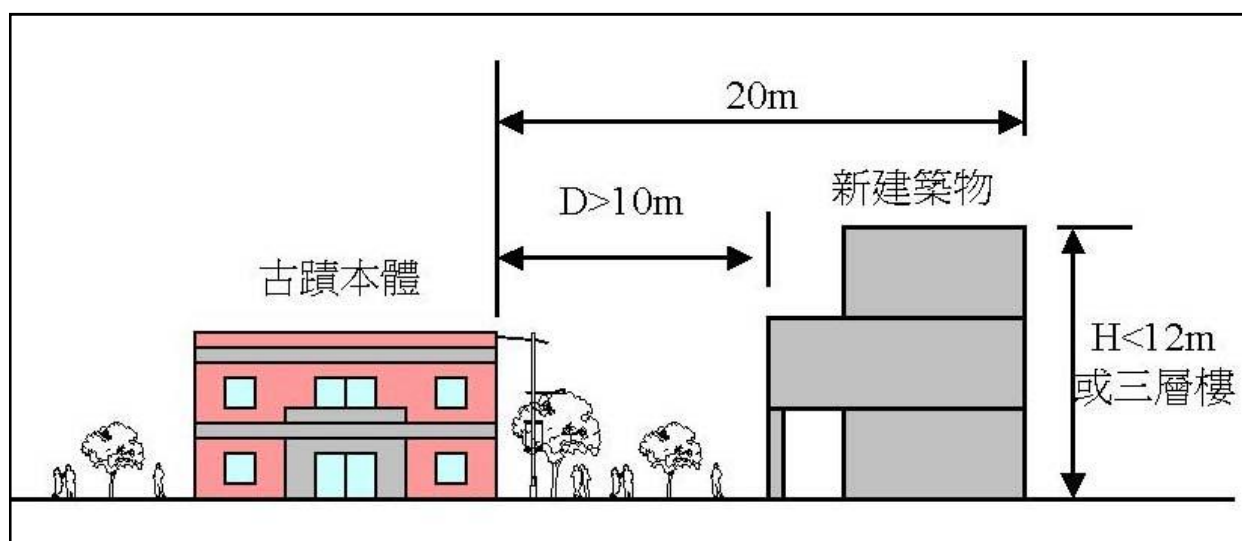
附圖 2-5 本計畫區指定建築退縮建築示意圖

## 壹、中都地區整體開發地區

- 第 8 條 保存區之管理、維護、開發及利用應依文化資產保存法有關規定辦理。其容積移轉得依「古蹟土地容積移轉辦法」之規定辦理，並得將可移轉之容積移至本地區內特定商業專用區或依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」規定指定之容積移轉接受地區。
- 第 9 條 本地區內公園、學校及其他公共設施臨道路側需退縮 6 公尺以上建築，退縮地部分不得作為永久或固定式停車空間
- 第 10 條 本地區內建築基地開發應符合下列建築量體高度管制內容，如附圖 2-6 所示：
1. 壽山地標重點景觀高度管制區：為考量壽山為市區重要方位景觀的引導與呈現。九如路南側商二及住宅區街廓建築基地最大建築高度以不超過 26 公尺為原則，但經本市都設會審議同意者不在此限。
  2. 磚窯煙囪地標重點景觀高度管制區：特定商業專用區街廓建築基地最大建築高度不得超過 30 公尺。
- 第 11 條 為強化唐榮磚窯廠及紅樓的古蹟意象，其周圍建築需與古蹟本體距離 10 公尺（淨尺寸）以上方得建築，且距離 20 公尺（淨尺寸）內的建築高度不得高於 3 層樓或 12 公尺，如附圖 2-7 所示。其古蹟本體認定依高雄市政府文化局指認之建築為主。
- 第 12 條 特定商業專用區採整體規劃分期開發方式進行，基地最小開發規模不得小於 3,000 m<sup>2</sup>。
- 第 13 條 下列開發量體規模，為確保鄰棟間距得適度通風採光與兼顧私密性與防災安全性，提升整體地區居住環境品質及建築物價值，其臨接基地境界線（非屬臨接建築線側）退縮尺寸規定如下，但因基地條件特殊經本市都設會審議同意者不在此限。
1. 樓層數達 6 層至 12 層者，其地面以上各層與基地境界線需退縮 2 公尺以上淨距離。
  2. 樓層數達 13 層至 15 層者，其地面以上各層與基地境界線需退縮 2.5 公尺以上淨距離。
  3. 樓層數達 16 層以上者，其地面以上各層與基地境界線，退縮淨距離以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於 4 公尺。
- 第 14 條 裝卸車位設置規定為建築基地設置之停車數量達 100 部以上者，應於地面層留設卸貨空間乙處，但商業區設置之停車數量達 200 部以上者增設乙處。



附圖 2-6 中都地區整體開發地區建築量體高度管制示意圖



附圖 2-7 古蹟周圍建築管制示意圖



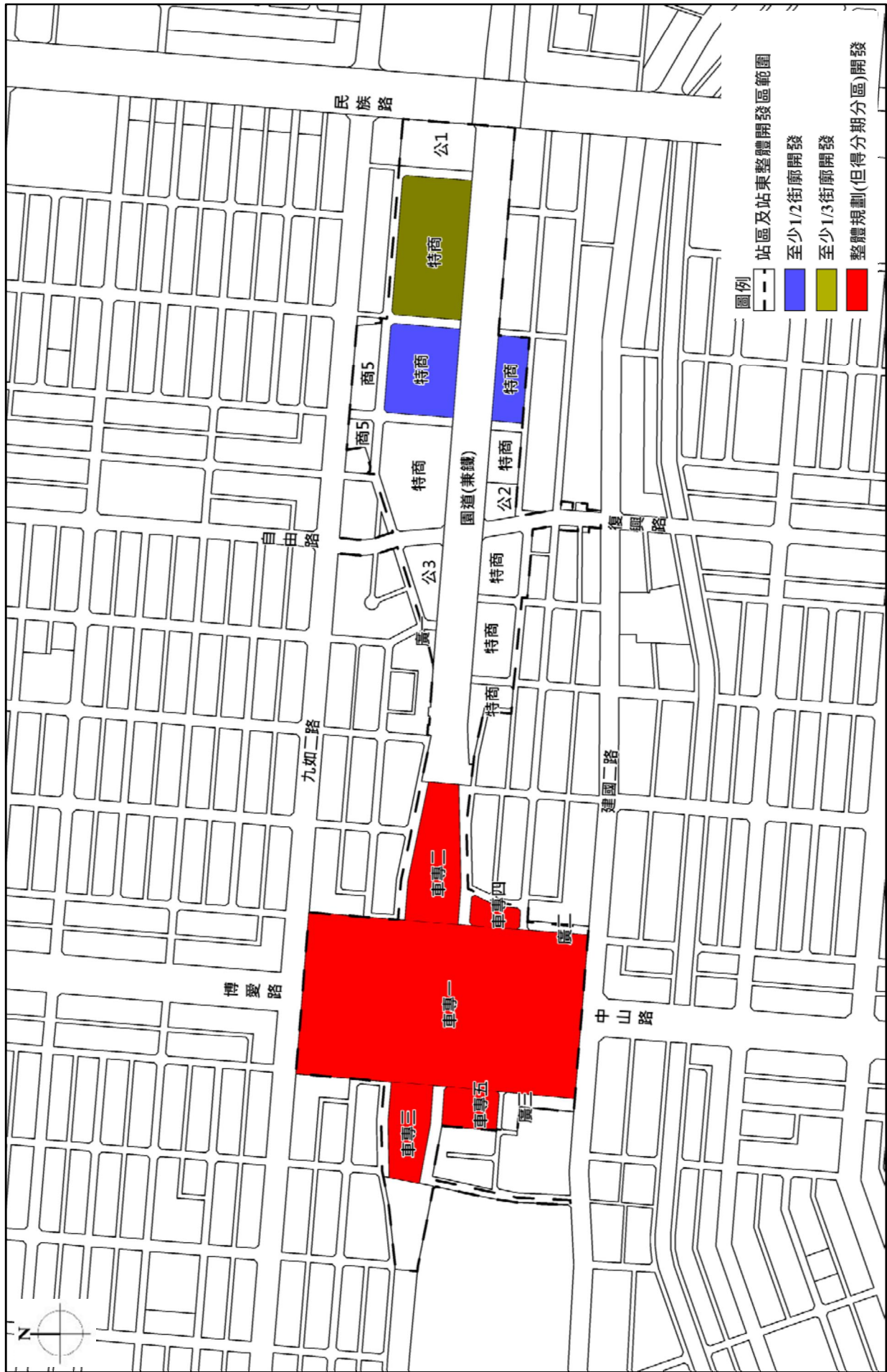
## 貳、站區及站東整體開發區管制要點

- 第 15 條 本地區內各種土地使用分區及公共設施用地，得配合鐵路地下化後必要之出入口、通道、通風口、冷卻塔及共同管溝等需要，提供地面或地下做為施工及其相關設施使用。
- 第 16 條 本地區內各街廓之每宗基地最小面積，依附圖 2-8 辦理所示。車站專用區應全區整體規劃，但得分期分區開發，其每宗基地最小面積需 5,000 平方公尺以上。
- 第 17 條 為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 15 公尺、10 公尺、12 公尺寬通道作為通行車道，原則依附圖 2-9 所示。
- 第 18 條 本地區內建築物附設停車空間，依下列規定辦理：
1. 車站專用區及依第 16 條規定指定街廓每宗基地最小面積之特定商業專用區，其開發基地建築物興建附設停車空間應依附表 2-3 規定標準設置。
  2. 其他開發基地建築物興建附設停車空間應以「建築技術規則」相關規定辦理。
  3. 基於發展大眾運輸政策，經提出交通轉運配套改善措施，並經高雄市政府道路交通安全督導會報審議通過者，得酌予減設。

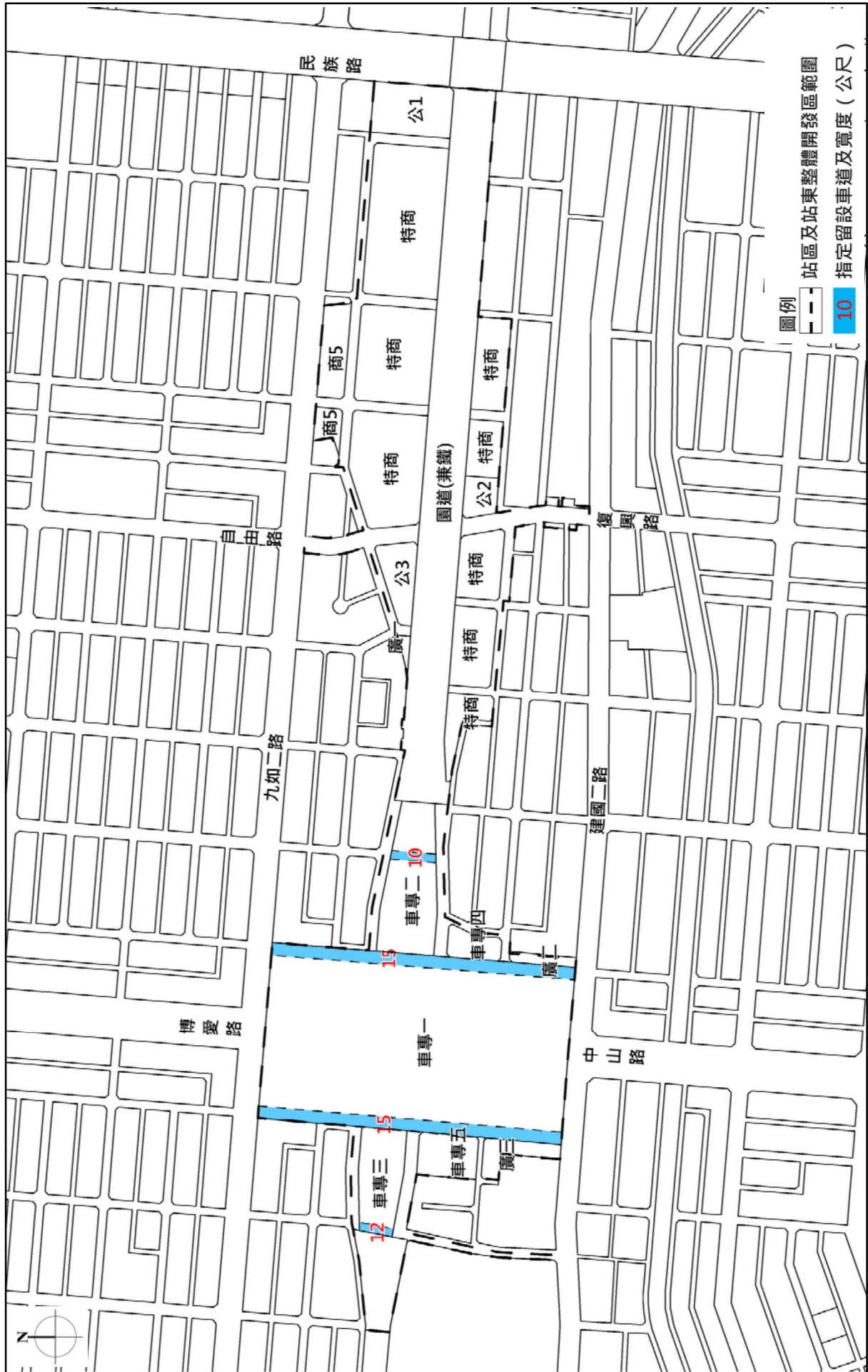
附表 2-3 站區及站東整體開發區內各分區建築物附設停車空間設置標準表

土地使用分區	停車空間類別	應附設停車位標準
車站專用區	汽車	每滿150平方公尺設置1輛
	機車	每滿120平方公尺設置1輛
特定商業專用區	汽車	每滿150平方公尺設置1輛
	機車	每滿120平方公尺設置1輛

- 第 19 條 本地區內建築物附設離街裝卸車位，依下列規定辦理：
1. 建築物內商業使用總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺者，應設置 1 裝卸停車位。
  2. 建築物內商業使用總樓地板面積超過 3,000 平方公尺者，每增加 3,000 平方公尺應另增設 1 裝卸停車位。
- 第 20 條 本地區內土地申請建築，不得適用「都市更新條例」及其相關法規之獎勵規定。



附圖 2-8 站區及站東整體開發地區每宗基地最小面積示意圖



附圖 2-9 站區及站東整體開發地區指定留設車道示意圖