

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暨都市  
設計基準）通盤檢討案

計畫書

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暨都市設計基準）通盤檢討案計畫書

高雄市政府

## 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暨都市設計基準）通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
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	
本案公開展覽起訖日期	公開徵求意見	自民國 107 年 5 月 29 日起至 107 年 6 月 27 日止 座談會時間及地點： 107 年 6 月 14 日假左營區公所 8 樓會議室 107 年 6 月 14 日假鼓山區公所 3 樓簡報室 107 年 6 月 15 日假三民區 5 樓會議室
	公開展覽	
	公開說明會	
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	
	部 級	

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1-01</b>
第一節 計畫緣起.....	1-01
第二節 法令依據.....	1-01
第三節 計畫區位與範圍.....	1-01
<b>第二章 歷次及現行都市計畫概要</b> .....	<b>2-01</b>
第一節 歷次都市計畫檢討變更概要.....	2-01
第二節 歷次土地使用分區管制要點規定彙整暨現行計畫條文.....	2-70
第三節 歷次都市設計基準彙整暨現行計畫條文.....	2-95
<b>第三章 公民或團體陳情意見綜理</b> .....	<b>3-01</b>
<b>第四章 檢討課題與現況</b> .....	<b>4-01</b>
第一節 檢討課題與現況.....	4-01
<b>第五章 變更內容</b> .....	<b>5-01</b>
第一節 土地使用分區管制要點修正.....	5-01
第二節 都市設計基準修正.....	5-27
<b>第六章 實質發展計畫</b> .....	<b>6-01</b>
第一節 土地使用分區管制要點.....	6-01
第二節 都市設計基準.....	6-27
<b>附件一 公開徵詢意見座談會議紀錄</b>	



## 圖目錄

圖 1-3-1	地理位置及計畫範圍示意圖.....	1-02
圖 2-1-1	歷年都市計畫變更案位置示意圖（一）.....	2-14
圖 2-1-2	歷年都市計畫變更案位置示意圖（二）.....	2-15
圖 2-1-3	歷年都市計畫變更案位置示意圖（三）.....	2-16
圖 2-1-4	歷年都市計畫變更案位置示意圖（四）.....	2-17
圖 2-1-5	歷年都市計畫變更案位置示意圖（五）（第 184 案）.....	2-18
圖 2-1-6	歷年都市計畫變更案位置示意圖（六）（第 204 案）.....	2-19
圖 2-1-7	歷年都市計畫變更案位置示意圖（七）.....	2-20
圖 2-1-8	歷年都市計畫變更案位置示意圖（八）（第 739、740 案）..	2-21
圖 2-1-9	退縮建築與帶狀開放空間示意圖.....	2-49
圖 2-1-10	特定商業專用區 36M 建築包絡線.....	2-50
圖 2-1-11	特定住宅專用區 30M 建築包絡線.....	2-50
圖 2-1-12	從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖.....	2-51
圖 2-1-13	植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖.....	2-53
圖 2-1-14	文小 26 地區退縮空間示意圖.....	2-61
圖 2-1-15	街角廣場防災空間指認位置示意圖.....	2-62
圖 2-1-16	凹子底體二用地建築物退縮管制線示意圖.....	2-69
圖 2-2-1	凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖.....	2-73
圖 2-2-2	特殊退縮規定之區位分佈示意圖.....	2-74
圖 2-2-3	退縮空間示意圖.....	2-76
圖 2-2-4	凹子底原農 16 地區退縮規定示意圖.....	2-77
圖 2-2-5	原工 10、農 20 地區退縮規定示意圖.....	2-81
圖 2-2-6	原工 10、農 20 地區認養維護範圍示意圖.....	2-81
圖 2-2-7	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.....	2-82
圖 2-2-8	退縮建築與帶狀開放空間示意圖.....	2-86
圖 2-2-9	特定商業專用區 36M 建築包絡線.....	2-87
圖 2-2-10	特定住宅專用區 30M 建築包絡線.....	2-87
圖 2-2-11	從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖.....	2-88
圖 2-2-12	退縮規定示意圖.....	2-89
圖 2-2-13	文小 26 地區退縮空間示意圖.....	2-92
圖 2-2-14	體二用地建築物退縮管制線示意圖.....	2-94
圖 2-3-1	高速鐵路左營站周邊地區應實施都市設計管制區位示意圖..	2-95
圖 2-3-2	最小建築基地規模示意圖.....	2-97
圖 2-3-3	指定留設之公共開放空間系統示意圖.....	2-99
圖 2-3-4	人行系統與立體連通示意圖.....	2-100
圖 2-3-5	建築物高度與量體配置構想原則示意圖.....	2-102
圖 2-3-6	第 4 種商業區 B-B 剖面圖.....	2-102
圖 2-3-7	第 2 種商業區 A-A' 剖視圖.....	2-103
圖 2-3-9	禁止設置停車場出入口範圍示意圖.....	2-104

圖 2-3-10	園道用地（兼供鐵路使用）實施都市設計管制範圍與節點廣場區位示意圖.....	2-109
圖 2-3-11	凹子底原農 16 實施都市設計管制範圍示意圖.....	2-113
圖 2-3-12	凹子底原農 16 細部計畫區都市設計構想示意圖.....	2-114
圖 2-3-13	凹子底原農 16 地區植栽系統示意圖.....	2-115
圖 2-3-14	凹子底原農 16 地區植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖.....	2-117
圖 2-3-15	原工 10、農 20 地區實施都市設計管制範圍示意圖.....	2-120
圖 2-3-16	原工 10、農 20 地區出入廣場區位示意圖.....	2-122
圖 2-3-17	博愛路沿線地區都市設計管制範圍分布位置示意圖.....	2-126
圖 2-3-18	凹子底地區都市設計管制範圍分布位置示意圖.....	2-130
圖 2-3-19	植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖.....	2-132
圖 2-3-20	街角廣場防災空間指認位置示意圖.....	2-136
圖 6-1-1	凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖.....	2-04
圖 6-1-2	特殊退縮規定之區位分佈示意圖.....	2-05
圖 6-1-3	退縮空間示意圖.....	2-07
圖 6-1-4	公 25 位置示意圖.....	2-07
圖 6-1-5	凹子底原農 16 地區退縮規定示意圖.....	2-09
圖 6-1-6	原工 10、農 20 地區退縮規定示意圖.....	2-12
圖 6-1-7	原工 10、農 20 地區認養維護範圍示意圖.....	2-13
圖 6-1-8	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.....	2-14
圖 6-1-9	退縮建築與帶狀開放空間示意圖.....	2-17
圖 6-1-10	特定商業專用區 36M 建築包絡線.....	2-18
圖 6-1-11	特定住宅專用區 30M 建築包絡線.....	2-18
圖 6-1-12	從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖.....	2-19
圖 6-1-13	原文小 6 地區退縮規定示意圖.....	2-20
圖 6-1-14	文小 26 地區退縮空間示意圖.....	2-24
圖 2-2-14	體二用地建築物退縮管制線示意圖.....	2-26
圖 6-2-1	凹子底地區都市設計管制範圍分布位置示意圖.....	2-29
圖 6-2-3	凹子底原農 16 細部計畫區都市設計構想示意圖.....	2-31
圖 6-2-4	凹子底原農 16 地區植栽系統示意圖.....	2-32
圖 6-2-5	高速鐵路左營站周邊地區應實施都市設計管制區位示意圖.....	2-37
圖 6-2-6	最小建築基地規模示意圖.....	2-39
圖 6-2-8	人行系統與立體連通示意圖.....	2-42
圖 6-2-9	建築物高度與量體配置構想原則示意圖.....	2-43
圖 6-2-12	車行動線與停車場出入口規劃原則示意圖.....	2-45
圖 6-2-14	原工 10、農 20 地區實施都市設計管制範圍示意圖.....	2-47
圖 6-2-15	原工 10、農 20 地區出入廣場區位示意圖.....	2-49
圖 6-2-16	博愛路沿線地區都市設計管制範圍分布位置示意圖.....	2-53
圖 6-2-17	街角廣場防災空間指認位置示意圖.....	2-60

## 表目錄

表 2-1-1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表.....	2-01
表 2-1-2	第 88 案土地使用計畫一覽表.....	2-22
表 2-1-3	309 案變更內容表.....	2-28
表 2-1-4	變更前後計畫面積一覽表.....	2-29
表 2-1-5	367 案變更內容一覽表.....	2-30
表 2-1-6	負擔比例表.....	2-31
表 2-1-7	376 案主要計畫變更後土地使用面積表.....	2-32
表 2-1-8	376 案細部計畫土地使用面積表.....	2-33
表 2-1-9	407 案變更前後各項土地使用分區面積一覽表.....	2-34
表 2-1-10	453 案變更前後土地使用面積一覽表.....	2-38
表 2-1-11	459 案變更前後土地使用面積一覽表.....	2-40
表 2-1-12	482 案變更內容一覽表.....	2-41
表 2-1-13	退縮地其他規定說明表.....	2-52
表 2-1-14	退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定.....	2-56
表 2-1-15	各案土地使用分區及建蔽率、容積率列表.....	2-57
表 2-1-16	市四用地允許使用項目與准許條件表.....	2-58
表 2-1-17	停四用地允許使用項目與准許條件表.....	2-59
表 2-2-1	各種特定專用區使用項目表.....	2-77
表 2-2-2	凹子底原農 16 地區內建築物應附設裝卸場規定.....	2-78
表 2-2-3	退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定.....	2-78
表 2-2-4	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....	2-88
表 2-2-5	本市場用地允許使用項目與准許條件表.....	2-89
表 2-2-6	本停車場用地允許使用項目與准許條件表.....	2-90
表 2-3-1	凹子底原農 16 地區退縮地設計準則.....	2-116
表 2-3-2	退縮地其他規定說明表.....	2-132
表 3-1-1	土地使用分區管制及都市設計基準陳情意見綜理表.....	3-01
表 5-1-1	土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	5-01
表 5-2-1	都市設計基準變更前後對照表.....	5-27
表 6-1-1	各種特定專用區使用項目表.....	6-08
表 6-1-2	凹子底原農 16 地區內建築物應附設裝卸場規定.....	6-09
表 6-1-3	退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定.....	6-10
表 6-1-4	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....	6-19
表 6-1-5	本市場用地允許使用項目與准許條件表.....	6-21
表 6-1-6	本停車場用地允許使用項目與准許條件表.....	6-22
表 6-2-1	本計畫範圍內都市設計管制案名一覽表.....	6-28
表 6-2-2	凹子底原農 16 地區退縮地設計準則.....	6-33
表 6-2-3	退縮地其他規定說明表.....	6-56

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起

本計畫自民國66年擬定「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」，爾後歷經73年、86年、94年、99年辦理四次通盤檢討，近年來高雄市發展迅速，各項市政重大設計畫亦陸續推動及完成，而本計畫位處凹子底地區，為左營地區與三民地區之間，屬北高雄商業發展主要區域，其使用分區發展趨勢日益穩定飽和，惟執行分區容許使用項目、強度項目、退縮及都市設計規範等情形，屢因過時之土地使用分區管制要點與都市設計基準而窒礙難行，爰應適當調整原計畫內容以符都市發展之實際需要，針對土地使用分區管制要點與都市設計基準，辦理本次專案通盤檢討，檢視並配合社會趨勢發展調整適宜之條文規範。

### 第二節 法令依據

- 一、依都市計畫法第22、23、26條規定辦理。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

### 第三節 計畫區位與範圍

本計畫區行政劃分隸屬左營區、鼓山區及三民區。計畫區位於高雄市之中北部，省道台1線行經計畫區東側，為高雄市中心區往北至橋頭、台南等地必經之地。計畫區往北可達半屏山與仁武區，往西可通高雄市鼓山區與左營區，往東可通高雄市三民區，整體交通非常便捷，其地理位置詳見圖1-3-1所示。本計畫區範圍東至民族路（省道台1線），西至半屏山山麓及台鐵縱貫線與中華路，北與仁武區為鄰，南以仁愛河為界，總面積約1,040公頃，有關本細部計畫範圍詳見圖1-3-1所示。

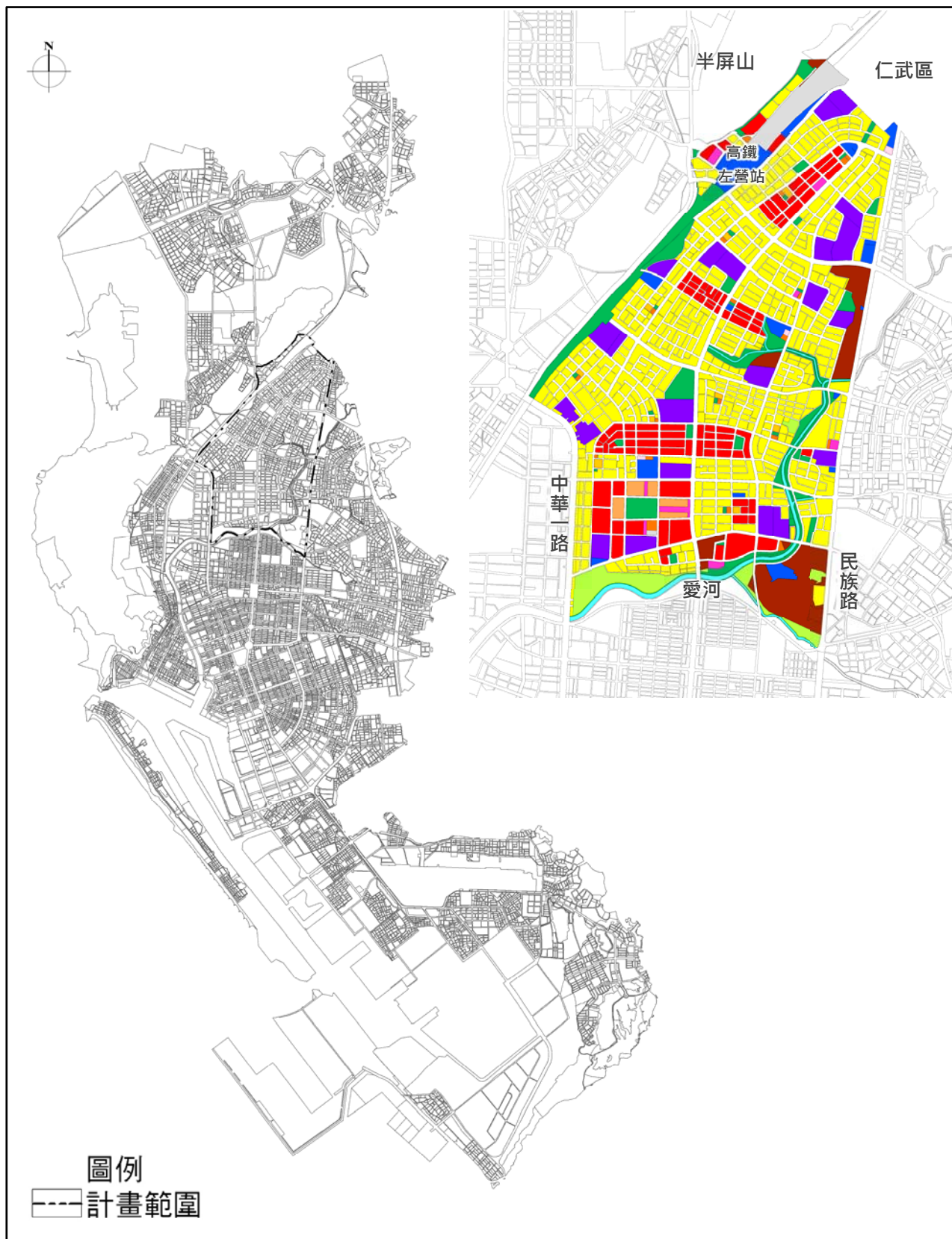


圖 1-3-1 地理位置及計畫範圍示意圖



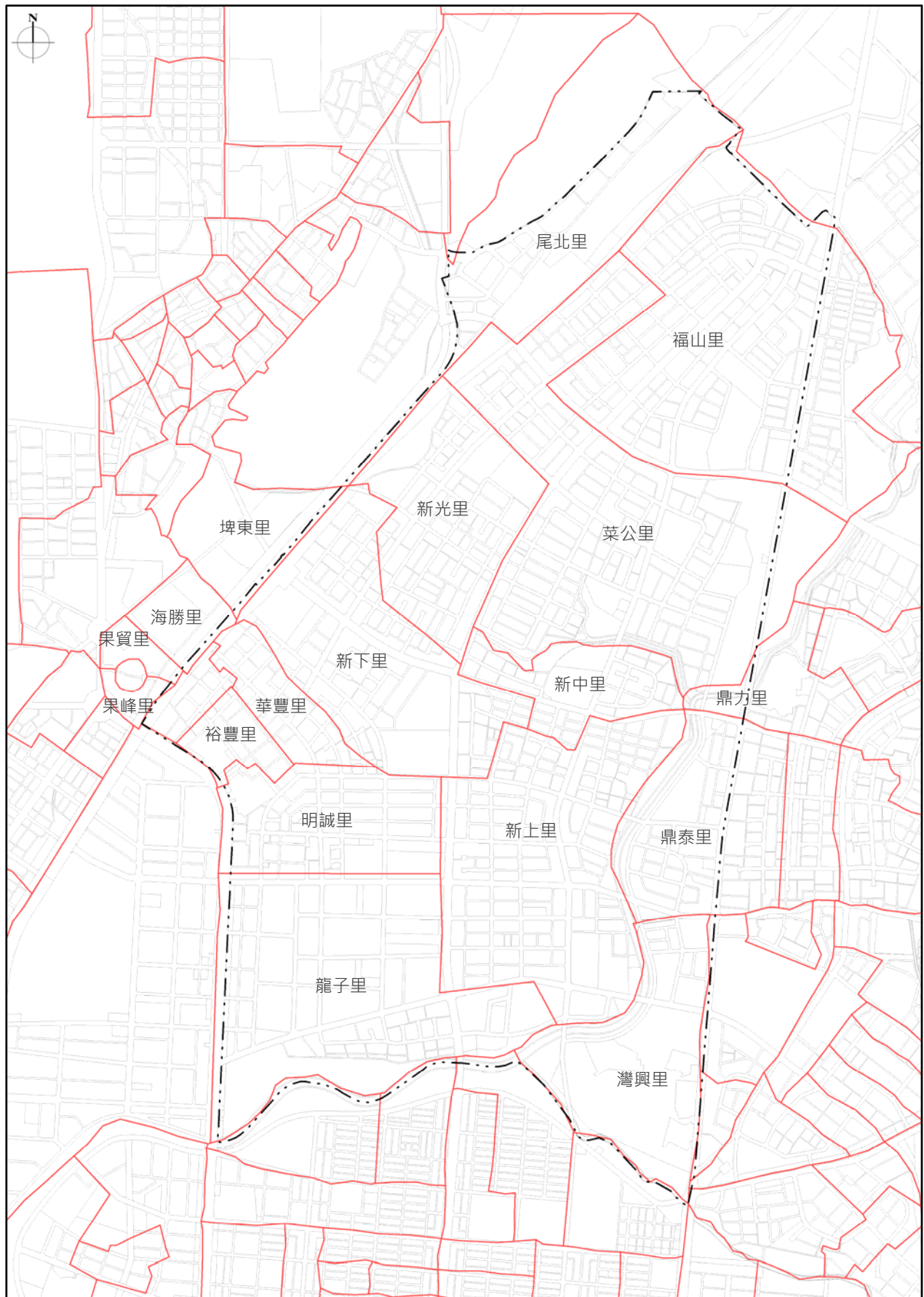


圖 1-3-2 本計畫區行政里界示意圖

## 第二章 歷次及現行都市計畫概要

## 第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

凹子底地區都市計畫自民國60年9月與灣子內地區合併發布公告實施主要計畫後，共經歷64次相關計畫之擬定及變更。其先後分別於民國73年辦理第一次通盤檢討作業、民國86年第二次通盤檢討作業、民國94年第三次通盤檢討作業，以及於民國99年第四次完成通盤檢討作業，爾後歷經且涉及土地使用分區管制及都市設計內容計有11次個案變更，詳如表2-1-1所示。

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
1	88	60.09.20	高市府建都字第106565號	高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫	1.計畫面積2,286公頃，居住密度每公頃310人至420人。 2.計畫目標年78年。
2	111	64.05.08	高市府工都字第040516號	高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討	1.省公路(0-1)號由原計畫路寬70公尺縮小為40公尺。 2.廢除沿省公路之兩立體交叉道I1及I2。 3.1-1計畫道路為避免拆除廠房，改道向北偏移，並由原計畫寬度40公尺縮小為30公尺。 4.將本市半屏山東南麓原都市計畫外地區設定為住宅區(面積約13公頃)、工業區(面積約10.50公頃)。 5.2-1號計畫道路南段(瑞豐新村內至中華一路)廢止，於未來辦理細部計畫時按實際情形縮小寬度為10公尺。
3	124	66.06.15	高市府工都字第052684號	高雄市灣子內與凹子底等地區都市計畫部分農業區變更為機關(遊民收容所)用地	將本市覆鼎金段覆鼎金小段381-1、386-6、386-7等地，面積約0.25公頃之農業區變更為機關用地(遊民收容所)。
4	125	66.06.15	高市府工都字第057058號	高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫	擬定細部計畫，詳P.2-22說明。
5	157	70.03.02	高市府工都字第003944號	擬定高雄市灣子內凹子底等地區暫予保留部份細部計畫及變更主要計畫案	1.2-4號道路東段與文20北側之路段向南偏移。 2.2-4主要計畫道路偏移後之保留區擬定細部計畫。
6	159	70.06.15	高市府工都字第014704號	配合高雄市仁愛河幹支線整治計畫擴大及變更局部原市區及灣子內與凹子底地區都市計畫	仁愛河沿線計畫係參照現有河道截彎取直，用地儘量使用現有農業區，部份使用都市計畫外之土地，原都市計畫區部份公園、果菜市場用地及灣子內、凹子底都市計畫區之部份商業區及工業區。

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
7	184	71.12.30	高市府工都字第034424號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫(通盤檢討)案	與本計畫有關內容為變更灣子內凹子底地區部分工業區、農業區及綠地為住宅區、公園、體育場及道路用地。
8	201	73.04.18	高市府工都字第010464號	變更高雄市灣子內與凹子底都市計畫(部份國中用地(文十九)為國小用地及部份國小用地(文廿九)為國中用地)案	將文 29 國小用地(2.65 公頃)、文 19 國中用地(4.41 公頃)之使用對換,即文 19 用地變更為國小用地,而文 29 用地變更為國中用地。
9	204	73.09.24	高市府工都字第026663號	擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	詳 P.2-23~24 說明。
10	219	75.01.16	高市府工都字第000060號	變更高雄市凹子底地區都市計畫(20 號機關用地為電信用地及一般機關用地)案	變更 2.32 公頃機 20 用地(高雄市堆肥場)為 0.38 公頃電信用地、1.94 公頃為一般機關用地,供各需要之機關使用。
11	238	76.10.30	高市府工都字第027918號	變更高雄市凹子底地區油(2)用地為機關用地案	變更機 8 東北側之油 2 用地(0.17 公頃)為機關用地,供公訓中心使用。
12	281-1	80.02.08	高市府工都字第04201號	變更高雄市凹子底地區都市計畫(四-五三號、八-五五號、八-五六號、八-五七號、八-五八號、九-二七三號、九-二七四號及九-二七五號道路)案	變更河道、園道為道路用地、住宅區、綠地。
13	282	80.01.03	高市府工都字第040365號	變更高雄市私立學校校地為文教區案	變更中華路與華泰路一帶面積約 2.78 公頃之住宅區、0.03 公頃道路用地為文教區。
14	305	81.04.28	高市府工都字第010433號	變更高雄市灣子內及凹子底地區都市計畫(部份住宅區、農業區、學校用地、機關用地、醫療用地、公園用地、園道、河道用地為道路用地)案	變更部分學校用地、機關用地及住宅區為道路用地,面積共 0.24 公頃。
15	308	81.05.04	高市府工都字第010452號	變更高雄市凹子底地區都市計畫(廢止五-十九、九-一七六、九-一七七號道路並增設十二公尺計畫道路)案	1.將原 5-19 號及 9-176 號道路取消,而於原位置增設 12 公尺計畫道路取代,東自 4-29 號道路起,西至自由路。 2.變更後住宅區面積減少 0.02 公頃,道路面積增加 0.02 公頃。



表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
16	309	81.06.02	高市府工都字第013564號	變更高雄市已實施容積率地區細部計畫(高中(職)、國中、小樓層限建高度)說明書通盤檢討案	規定學校用地之樓層限建高度。
17	338-1	83.03.07	高市府工都字第005279號	變更高雄市凹子底地區都市計畫(九-二五一號四公尺計畫道路南移一三五公尺)案	原 9-251 號 4 公尺計畫道路南移 1.35 公尺。
18	346	84.06.05	高市府工都字第17866號	變更高雄市都市計畫(凹子底都市計畫文小十五、文中小十七、體一、文中十六、文小六用地及苓雅都市計畫公廿用地減額使用並實施市地重劃開發案)	變更凹子底地區之文小 15、文中小 17、體 1、文中 16、文小 6 用地面積(減額使用),並以市地重劃方式開發。
19	348	84.10.23	高市府工都字第36277號	變更高雄市凹子底都市計畫主要計畫部份農業區(農十六)為商業區、住宅區、特定專用區、公園用地、廣場用地、學校用地、停車場用地、變電所用地、道路用地及部份學校用地為特定專用區、道路用地、廣場用地案	配合副都市中心構想,變更農業區為住宅區、商業區、特定專用區、學校用地、道路用地、公園用地、停車場用地、變電所用地、廣場用地等。
20	357	85.11.01	高市府工都字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案	變更大順、自由等道路兩側 8 處住宅街廓為特定商業專用區。
21	367	86.08.12	高市府工都字第17363號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案	詳 P.2-29 說明。
22	369	86.08.11	高市府工都字第17690號	變更高雄市凹子底地區都市計畫(部分乙種工業區為倉儲批發專用區)案	變更乙種工業區 1.56 公頃為倉儲批發專用區(1.25 公頃)與必要性服務設施(0.31 公頃)之綠地用地。
23	371	86.10.01	高市府工都字第22552號	變更高雄市凹子底都市計畫(部分機關用地及部份公園用地為住宅區)案	變更 300 平方公尺之機關用地及 307.17 平方公尺之公園用地為住宅區。
24	374	87.01.12	高市府工都字第01163號	修正「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案	土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定。

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
25	376	87.02.23	高市府工都字第05439號	擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫案	擬定凹子底新行政中心(原農16)案細部計畫。
26	386	87.12.02	高市府工都字第40143號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定,建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案	全市性容積獎勵及建物附設停車空間設置標準檢討。
27	404	89.06.02	高市府工都字第16857號	本市都市計畫「增訂『變更高雄市都市計畫(凹子底都市計畫文中小十七、體一、文中十六、文小六用地及苓雅都市計畫公二十減額使用並實施市地重劃開發)』之土地使用分區管制規定案」	凹子底地區仍依84.06.05公告案(346案)之規定辦理,僅增訂苓雅公20公共設施用地減額使用案之土地使用分區管制及容積管制內容。
28	405	89.09.28	高市府工都字第34772號	變更高雄市凹子底地區都市計畫(文中小二十面積、位置案)案	1.凹子底都市計畫區內文中小20學校用地總面積7.38公頃,原預定興建國中4.93公頃,國小2.45公頃。 2.本次變更將國小校地劃為3.26公頃,國中校地劃為4.07公頃,並調整中小學用地位置。
29	407	89.11.13	高市府工都字第41625號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)	本案係配合高速鐵路左營車站之興闢,辦理車站地區與相關配合設施、聯外道路系統及部分周邊地區之變更。
30	408	90.03.07	高市府工都字第6351號	變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案	變更部分乙種工業區(工9)為社會福利專用區(慈濟志業中心),面積約3.10公頃。
31	416	90.09.12	高市府工都字第34155號	變更高雄市凹子底都市計畫部分住宅區、學校用地(文中十五)、道路用地(第四十九期市地重劃區)為道路用地、學校用地及住宅區案	1.住宅區北側道路及龍華國中轉光興街口之用地退縮4公尺,變為12公尺道路,並須於道路南側施作2公尺人行道。 2.住宅區街廓調整為南北座向之街廓,使用強度仍維持為第3種住宅區,建蔽率為50%、容積率為240%。 3.部分住宅區變更為8公尺道路。 4.緊鄰變更範圍西側之住宅區變更為學校用地。

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
32	435	91.10.07	高市府工都字第0910049182號	訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)體育場用地(一)土地使用管制案	訂定凹子底都市計畫區體育場用地(體1)之土地使用管制要點、都市設計相關規定、環境影響說明及改善策略。
33	439	91.10.21	高市府工都字第0910048977號	變更高雄市都市計畫(配合高速鐵路左營車站建設)(部分交通用地(一)、交通用地(四)、事業發展專用區為鐵路用地;部分鐵路用地為交通用地(一)及事業發展專用區)案	變更部分交通用地、事業發展專用區為鐵路用地;部分鐵路用地為交通用地、事業發展專用區等用地。
34	453	92.04.24	高市府都二字第0920016822號	變更高雄市主要計畫(高速鐵路左營車站海光二村地區)住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地案	因應車站及鄰近地區之交通運輸、土地使用、產業發展及觀光遊憩等機能需要,擴大轉運專用區規模,並劃設第2及第4種商業區,同時調整道路系統,使車流動線順暢。
35	455	92.06.02	高市府都二字第0920030037號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合變更【高速鐵路左營車站海光新二村地區】住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地)案	為塑造高鐵站區都市意象、促進地區健全發展,同時提昇環境品質,修正原土地使用分區管制要點,同時增訂最小建築基地及退縮建築、開放空間系統、人行系統、立體連通、建築高度與量體等都市設計規範。
36	458	92.08.11	高市府都二字第0920043082號	訂定高雄市左營地區細部計畫部分綠地用地土地使用管制(得供大中路快速道路匝道及落墩使用)案	配合高鐵左營站區聯外道路系統改善工程,調整土地使用分區管制,訂定曾子路與翠華路口東北側綠地得供高架匝道及落墩使用,俾利匝道工程進行。
37	459	92.10.13	高市府都二字第0920050789號	變更高雄市凹子底都市計畫主要計畫《部分工業區(工十)為特定商業專用區、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地、公園用地、道路用地及部分農業區(農廿)為廣場兼停車場、公園用地、道路用地》案	1.範圍涵蓋仁愛河以北、大順路以南及博愛路以東所圍區域內大部分之工10及農20土地,計畫面積約15.06公頃。 2.將計畫範圍內工業區及農業區變更為特定商業專用區及停車場、道路用地等,並於仁愛河沿岸劃設公園用地及綠地。

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
38	460	93.01.15	高市府都二字第0930003242號	擬定高雄市凹子底「工十」「農二十」部分地區細部計畫案	訂定「工10」與「農20」部分地區土地使用分區管制及都市設計要點。
39	470	94.06.17	高市府都二字第0940029352號	訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)機關用地(八)土地使用管制案	現行機關用地係以公教人員訓練及辦公廳舍為主,為有效利用公共建設用地,擴大服務對象至一般民眾,並增加事業收入,增訂土地使用管制規定。
40	482	94.12.08	高市府都二字第0940061675號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	詳P.2-37~38說明。
41	496	95.04.06	高市府都二字第0950017506號	變更高雄市都市計畫主要計畫(凹子底農16地區)學校用地(文中30)為學校用地(文中、文小)案	配合龍華國小遷建預定時程,將面積約3.95公頃之文中30用地變更為國中、小用地,以符合使用需求。
42	497	98.05.18	高市府都二字第0950025635號	變更高雄市左營區主要計畫機關用地、社教機構用地、鐵路用地、綠地用地、公園用地為道路用地(配合高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段改善)案	配合國家重大建設—高速鐵路(左營站區),以及本市重大建設—高雄都會區快速道路系統,故辦理道路拓寬,以因應未來相關建設開發引發之交通量,疏解車潮。實質變更計畫面積合計6.23公頃。
43	500	95.10.12	高市府都二字第0950050309號	變更高雄市左營區主要計畫部分住宅區、工業區及鐵路用地為道路用地(配合高鐵左營站西側增闢聯外道路案)	為因應左營站區作為後高鐵路時代之交通運輸轉運樞紐,有效及迅速紓解站區所衍生之龐大車潮與人潮,維持周邊地區順暢交通動線。變更0.67公頃之住宅區、工業區及鐵路用地為道路用地。
44	509	96.08.01	高市府都二字第0960039764號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案	因應高鐵路興建營運後所產生旅運服務衝擊及為服務旅客,提出增加台鐵車站商業樓地板面積約2,000平方公尺,並於「土地使用分區管制要點」增列旅運服務設施之營業使用項目,以利到站旅客之休憩與消費。
45	523	97.04.02	高市府都一字第0970016688號	訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地:大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案	因鐵路地下化完成後,對於沿線土地使用與景觀有很大影響,爰訂定本土地使用管制要點及都市設計基準,以確保園道範圍內都市綠廊整體機能。綠帶通廊(園道)範圍則為左營區大中路至苓雅區正義路之鐵路廊道,面積約57.48公頃。有關土地使用管制要點及

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
					都市設計基準詳 P.2-39 說明。
46	524	97.04.02	高市府都一字第 0970013833 號	變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第三階段:園道用地(大中路至葆禎路段))	1.為配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展,提供兼具綠美化景觀及鐵路使用與運輸機能之綠帶通廊,變更鐵路用地、綠地用地、交通用地、機關用地、道路用地、停車場用地、廣場用地為 26.65 園道用地(兼供鐵路使用)。 2.涉及本計畫區變更內容為:變更 3.38 公頃機關用地、4.34 公頃綠地用地、0.65 公頃廣場用地、0.28 公頃停車場用地、4.07 公頃交通用地、8.45 公頃鐵路用地及 3.75 公頃道路用地為園道用地(兼供鐵路使用)。
47	532	97.12.09	高市府都二字第 0970065770 號	變更高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫部分第四種住宅區為第五種住宅區〔配合高雄市政府第 29 期重劃區增設巷道以容積補償案〕	配合高雄市政府第 29 期重劃區留設巷道,同意高雄市政府重新調整土地,致其原購地權益及申請建造執照容積減損,故以都市計畫變更方式補償其容積,變更第 4 種住宅區為第 5 種住宅區,面積約 0.10 公頃。
48	537	98.02.05	高市府都二字第 0980006806 號	變更高雄市凹子底細部計畫部分第三種住宅區為道路用地、部分道路用地為第三種住宅區(第 59 期重劃區)案	因囊底路不符合實際所需,以不影響第 59 期重劃區外合法建物權益為原則,變更部分第 3 種住宅區為道路用地、部分道路用地為第 3 種住宅區,面積約 0.05 公頃。
49	539	98.04.30	高市府都二字第 0980025379 號	變更高雄市都市計畫凹子底地區部分特定商業專用區(特商 C)為綠地用地案	為促使工業區轉型及該地區市地重劃作業進行,並符合工業區變更負擔回饋規定,將特定商業專用區變更為綠地用地,面積約 0.13 公頃。
50	540	98.05.25	高市府都二字第 0980030235 號	高速鐵路高雄市路段毗鄰地區限建範圍	公告發布實施交通部、內政部辦理「高速鐵路高雄市路段毗鄰地區限建範圍圖」,與本計畫有關之相關內容為自文中 22 用地至崇德路之高速鐵路兩側地區實施限建。
51	551	98.12.30	高市府都二字第 0980076499 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫市場用地(市五)為機關用地(配合左營分局廳舍新建工程)案	配合興建分局暨派出所廳舍工程,且可同時解決本府警察局左營分局、文自派出所、保安大隊迅雷隊及交通大隊第十分隊等辦公廳舍問題,變更市場

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
					用地為機關用地。
52	555	99.01.14	高市府都二字第0990002502號	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	為鼓勵建築基地申請建築時多留設停車及開放空間供公眾使用，本計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「建築技術規則建築設計施工篇」「第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理，停車獎勵得依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。依照前項獎勵辦法規定增加建築容積時，其額外增加之總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率之0.3倍，以維護計畫區環境品質。上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起五年內，逾前開期限，本計畫區則停止適用「建築技術規則建築設計施工篇」「第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」及「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定，並視未來容積總發展情形及國內經濟暨本市房地產營建景氣情況再行檢討。
53	560	99.05.06	高市府都二字第0990025828號	「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(小基地設置升降機)通盤檢討案」	為因應老年化趨勢所產生對住宅的潛在安全需求，並解決本市實施容積率管制後小基地改建困難問題，爰檢討放寬小基地設置升降機免計入建築面積及容積之獎勵措施，以期建構一個安全、便利、適合高齡者居住的友善住宅環境。變更內容說明如下：本市住宅區及商業區5層樓以下(含)建築物，一宗基地內，每棟建築物建築面積在70平方公尺以下，該棟設有升降機者，其各層樓地板面積10平方公尺部分，得不計入建築面積及容積。
54	567	99.07.29	高市府都二字第0990044572號	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	詳P.2-41~42說明。

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
55	586	100.06.27	高市府四維都發規字第1000067104號	變更高雄市都市計畫主要計畫（三民區）部分機關用地（凹機五）為學校用地、住宅區及道路用地（配合河堤國小設校）案	1.計畫範圍北側 2.84 公頃機關用地變更為學校用地(文小)。 2.計畫範圍南側約 1.22 公頃機關用地變更為住宅區。 3.計畫範圍東北側現況道路截角約 0.0012 公頃變更機關用地為道路用地，並於學校用地南側及住宅區內各劃設一條寬 8 公尺主要計畫道路，約 0.24 公頃。計畫區內共變更約 0.24 公頃機關用地為道路用地。
56	587	100.06.27	高市府四維都發規字第1000067463號	擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（配合河堤國小設校）案	本計畫區依循主要計畫之指導原則擬定及變更細部計畫： 1.擬定約 1.22 公頃之住宅區為第五種住宅區。 2.變更約 0.30 公頃之機關用地（供軍事使用）為機關用地（一般機關使用）。 3.擬定約 0.0008 公頃之住宅區為道路用地（道路截角）。
57	631	101.08.27	高市府都發規字第1013333902號	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合臺鐵新左營車站建設）車站專用區土地使用計畫分區管制案	修正「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」說明書第十章第三節土地使用分區管制要點，其中車站專用區容許使用項目第 6 點內容，將車站專用區供臺鐵車站附屬事業使用之樓地板面積修正為不得超過 9,000 平方公尺，其容許使用項目調整為與高鐵車站容許使用項目一致。
58	686	102.12.24	高市府都發規字第10235957401號	變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案	1.考量本計畫區水泥廠已於民國 90 年停止生產，依高雄市主要計畫（第二次通盤檢討草案）指導，原址得視附近地區發展情形，提出整體開發計畫變更為其他使用分區。 2.本計畫區鄰近三鐵共構左營車站及半屏山綠地，為配合大眾運輸導向都市發展模式（TOD）及生態保育之前提下，調整土地使用分區並強化大高雄之門戶意象。 3.將本計畫區工業區與部分鐵路用地變更為特定住宅專用區（面積 4.7593 公頃）、特

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
					定商業專用區(面積 3.1385 公頃)與綠地用地(面積 2.7571 公頃)。
59	693	103.02.24	高市府都發規字第 10330578602 號	擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案	本計畫係配合主要計畫範圍進行細部計畫之擬定,為因應補充不足之公共設施,細計擬定為: 1.擬定約 0.9434 公頃之特定住宅專用區為道路用地。 2.擬定 0.0218 公頃之特定住宅專用區為廣場用地(兼供道路使用)。 3.擬定約 0.5143 公頃之特定商業專用區為道路用地。 4.擬定約 0.2967 公頃之特定商業專用區為停車場用地。
60	715	103.10.13	高市府都發規字第 10334854901 號	變更高雄市都市計畫主要計畫學校用地(凹子底地區文小6)為商業區案	1.考量本計畫區因少子化現象,國小新生數逐年下降,及計畫區內公共設施用地已足數使用。 2.配合本市施政方針,活化市有土地及提升公有資產價值,以籌措財源支應市政建設。 3.為促進大眾運輸場站節點周邊發展,考量校地緊鄰博愛路沿線商圈,位處捷運紅線凹子底站及輕軌捷運重要交通樞紐,具商業發展潛力。 4.變更 3.85 公頃學校用地為商業區。
61	716	103.10.13	高市府都發規字第 10334957302 號	擬定高雄市都市計畫凹子底地區(原文小6)細部計畫案	1.本案依循主計之指導原則擬定細部計畫,擬定面積約 3.85 公頃第四種商業區。 2.訂定相關土管退縮規定,與都設圍牆線、人行步道尺寸及可突出退縮線之構造物規定。 3.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。 4.本基地不得作為容積移轉之移入基地,及相關容積獎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



表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
					障礙供公眾通行，且設置相關照明設施。
62	739	104.03.24	高市府都發規字第 10431114701 號	變更高雄市主要計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	涉及本計畫區內容： 1.變更 0.42 公頃電信用地(電1)為第1種電信專用區(民族機房) 2.變更 0.49 公頃電信用地(電2)為第2種電信專用區(至聖綜合大樓) 3.變更 0.02 機關用地(機10)為機關用地(機10)(供高雄市政府警察局使用)(福山段空地)
63	740	104.03.24	高市府都發規字第 10431115302 號	擬定高雄市細部計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	本案依循主計之指導原則擬定細部計畫，分別訂定各基地土地使用強度規定、土地及建物使用規定、都市設計管制要點，以及變更負擔回饋規定。詳P.2-55~56說明。
64	746	104.06.12	高市府都發規字第 10432408301 號	訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)停車場用地(停4)及市場用地(市4)土地使用管制案	1.為配合高雄市重大建設北長青綜合福利中心之整體規劃，因應長青綜合福利服務中心之多元規劃空間需求。 2.市場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。因應規劃銀髮族住宅之需求，排除市場用地住、商不得混合使用之准許條件。 3.停車場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。另增加得作為社會福利及其附屬設施之允許使用項目；並排除立體停車場設立高度限制之准許條件。
65	770	105.02.18	高市府都發規字第 10530575101 號	變更高雄市主要計畫部分學校用地(文小26)為交通用地(配合高雄環狀輕軌捷運建設)案	因應高雄環狀輕軌捷運建設路權需用土地，本計畫位於第二階段路線 C22(聯合醫院站)及 C23(龍德路站)間，第二階段配合 106 年市區鐵路地下化完工時程，預定於 108 年全線完工通車，需取得環狀輕軌捷運設施用地，配合變更 0.72 公頃學校用地為交通用地。

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
66	771	105.02.18	高市府都發規字第 10530577302 號	擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)交通用地(原部分文小26)細部計畫案	1.主要計畫變更 0.72 公頃之學校用地為交通用地，細部計畫則配合擬定為交通用地，並於土地使用分區管制及都市設計基準增訂建蔽率及容積率規定、容許使用項目、退縮及都市設計等規定。 2.詳 P.2-58~60 說明。
67	781	105.05.04	高市府都發規字第 10531644601 號	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(配合工十農廿開發)案	本案係配合「高雄市凹子底地區工十農廿部份地區變更都市範圍整體開發計畫環境影響差異分析報告(第三次變更)」審定內容，就停車數量部分，變更現行土地使用分區管制要點第 23 條規定，改依「建築技術規則」相關規定辦理，不另訂定標準，屬土地使用分區管制要點之修訂，不涉及計畫面積之增減。
68	806	106.03.01	高市府都發規字第 10630403901 號	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	1.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。 2.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審議通過後，得自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺建築。
69	824	106.09.22	高市府都發規字第 10633209200 號	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	本案為原高雄市主要計畫通盤檢討案，其變更內容涉及本計畫區內容為： 1.變更 1.25 公頃倉儲批發專用區、0.33 公頃綠地用地為工業區。 2.變更 0.0003 公頃工業區為學校用地。 3.變更 0.64 公頃工業區、0.62 公頃保存區為宗教專用區。
70	827	106.10.31	高市府都發規字第 10634085301 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(轉運專用區土地使用分區管制要點暨都市設計基準調整)案	1.修訂土地使用分區管制要點有關建蔽率、轉運專用區附屬事業設施容許使用之總樓地板面積不得超過 3,300 平方公尺之規定，增訂退縮空間上方得作空橋、連通使用，以及涉及轉運專用區內 30 米

表2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
					<p>帶狀開放空間留設位置等條文內容調整。</p> <p>2.配合現行法令修正相關適用規定，並呼應建蔽率之提升，調整綠覆率為75%、新增屋頂綠化規定等補償性友善措施。</p> <p>3.修訂都市設計基準有關轉運專用區建築高度相關規定，以增加未來建築設計彈性。</p>
71	832	106.11.20	高市府都發規字第10634177701號	訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停35)土地使用管制案	詳P.2-62說明。
72	839	107.01.26	高市都發規字第10730360701號	變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案	詳P.2-63說明。
73	848	107.03.15	高市都發規字第10730879002號	變更高雄市都市計畫(灣子內等12處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)土地使用分區管制案	詳P.2-63~65說明。
74	850	107.03.19	高市府都發規字第10730926101號	訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停13)土地使用管制案	<p>1.訂定停13用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，解決凹子底地區停車問題與增加土地開發收入的雙重目標。</p> <p>2.本案停車場立體使用時建蔽率不得超過80%、容積率不得超過700%，基地北側及南側鄰接住宅區部分，各至少退縮6公尺及4公尺建築，東側及西側鄰接公共設施用地部分，各至少退縮4公尺及2公尺建築。</p>
75	—	108.06.20	高市府都發規字第10832315100號	擬定高雄市凹子底地區細部計畫(原凹體二)(配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討—第二階段))案	依循主要計畫之指導原則擬定細部計畫：第五種住宅區1.47公頃、公園用地1.16公頃、兒童遊戲場用地0.13公頃、綠地用地0.06公頃、道路用地0.2225公頃，並訂定相關土地使用分區管制規定。

註：以上表格內容僅供參考，依公告內容為準。

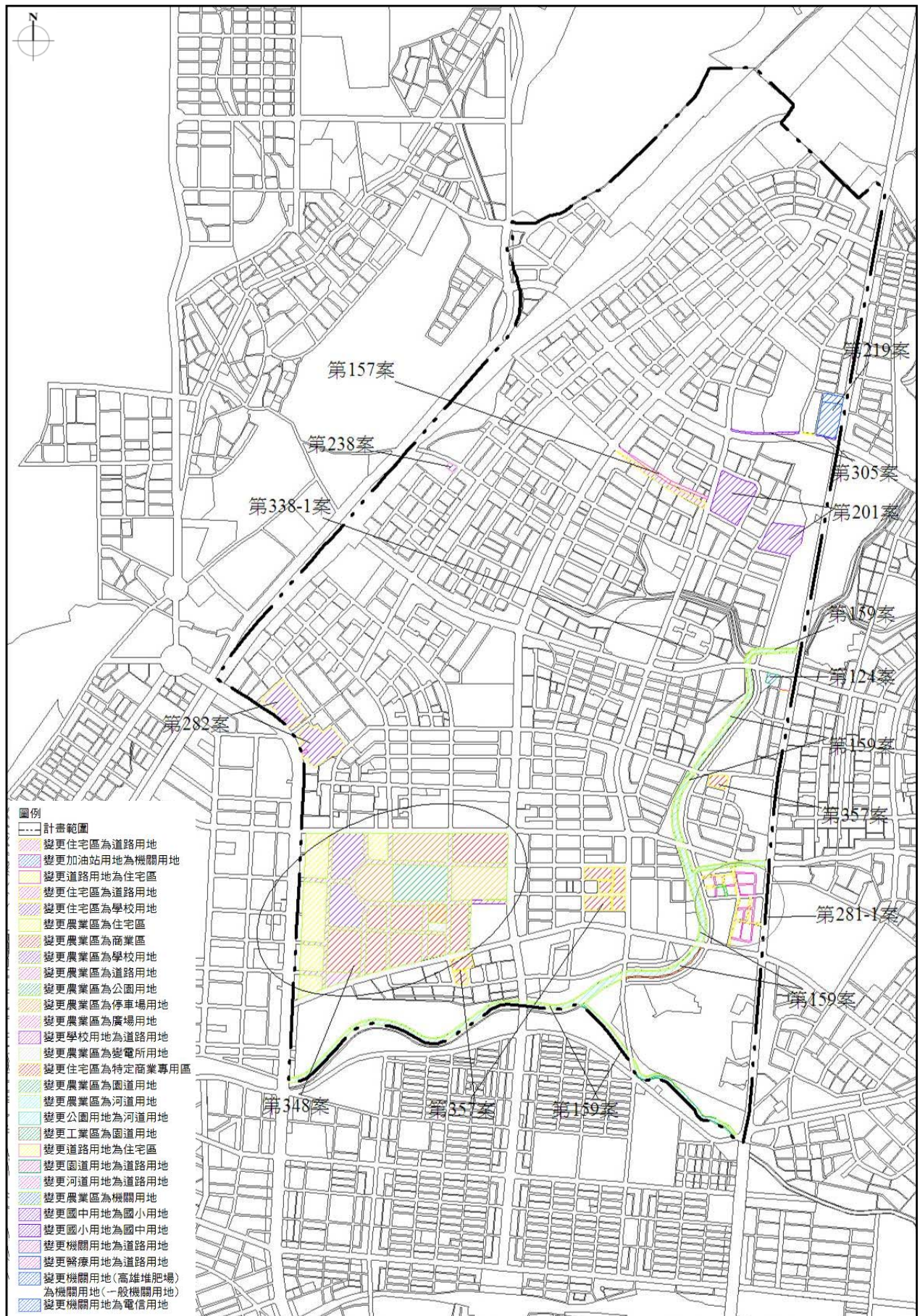


圖2-1-1 歷年都市計畫變更案位置示意圖（一）



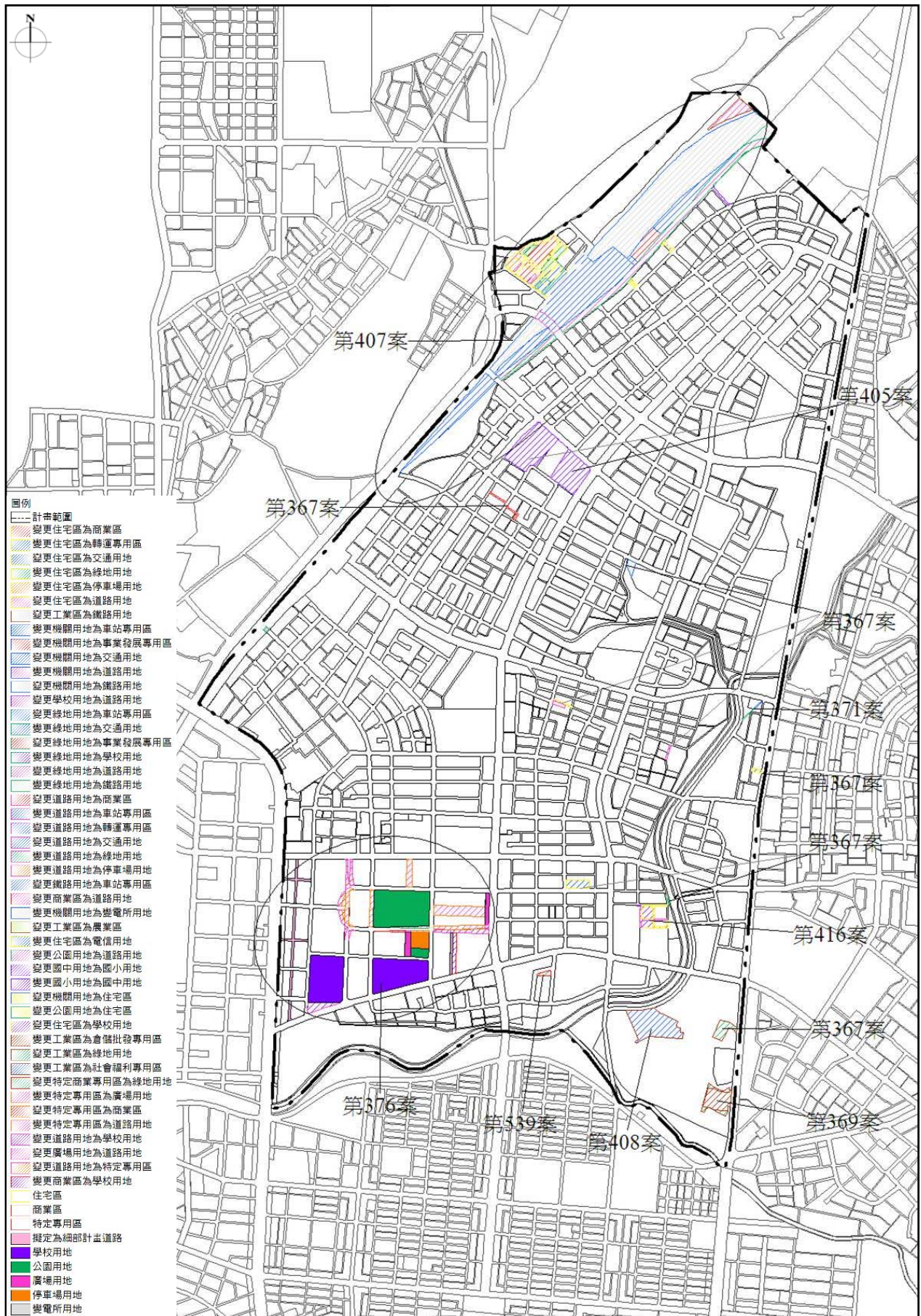


圖2-1-2 歷年都市計畫變更案位置示意圖（二）



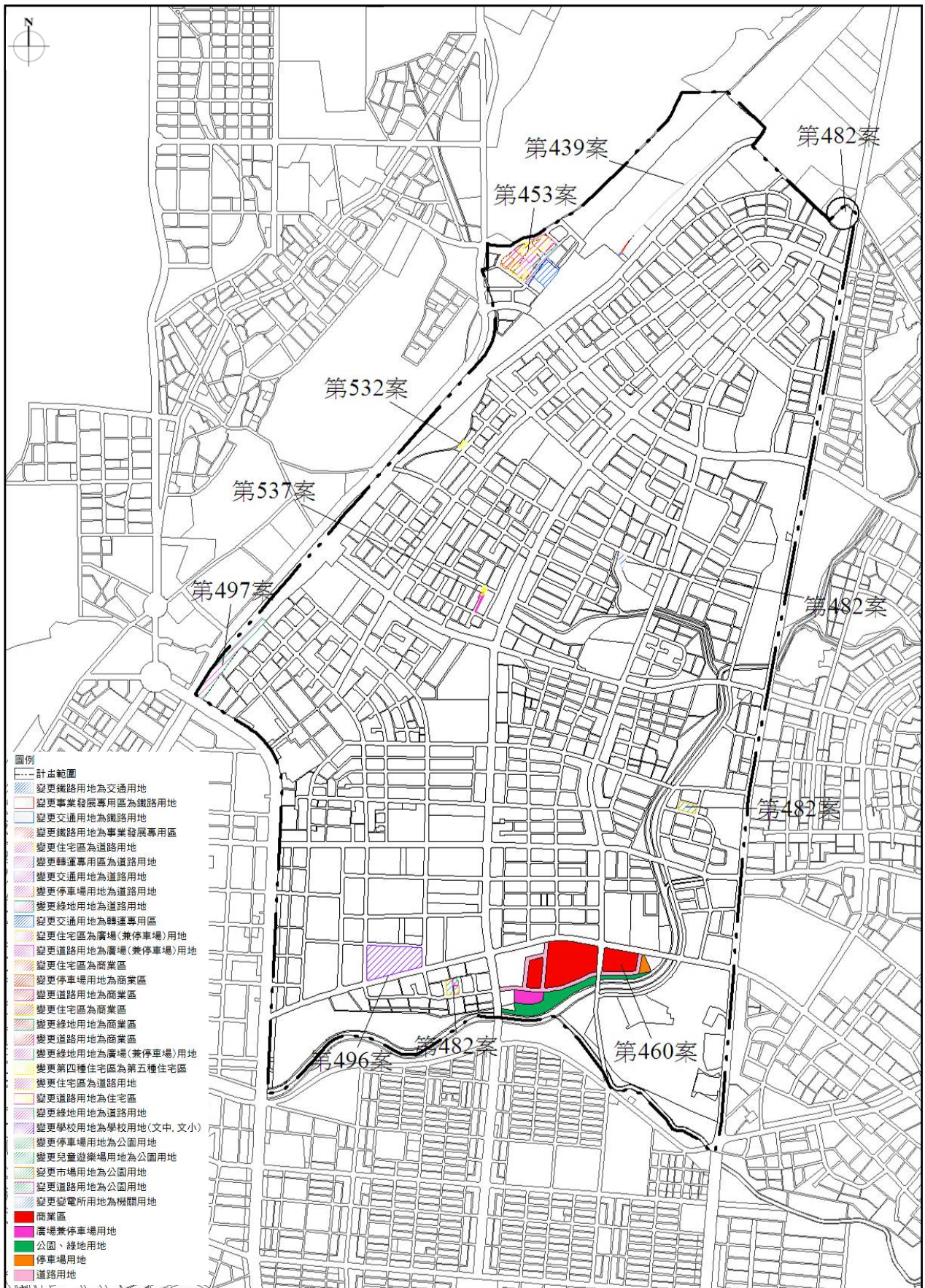


圖2-1-3 歷年都市計畫變更案位置示意圖 (三)



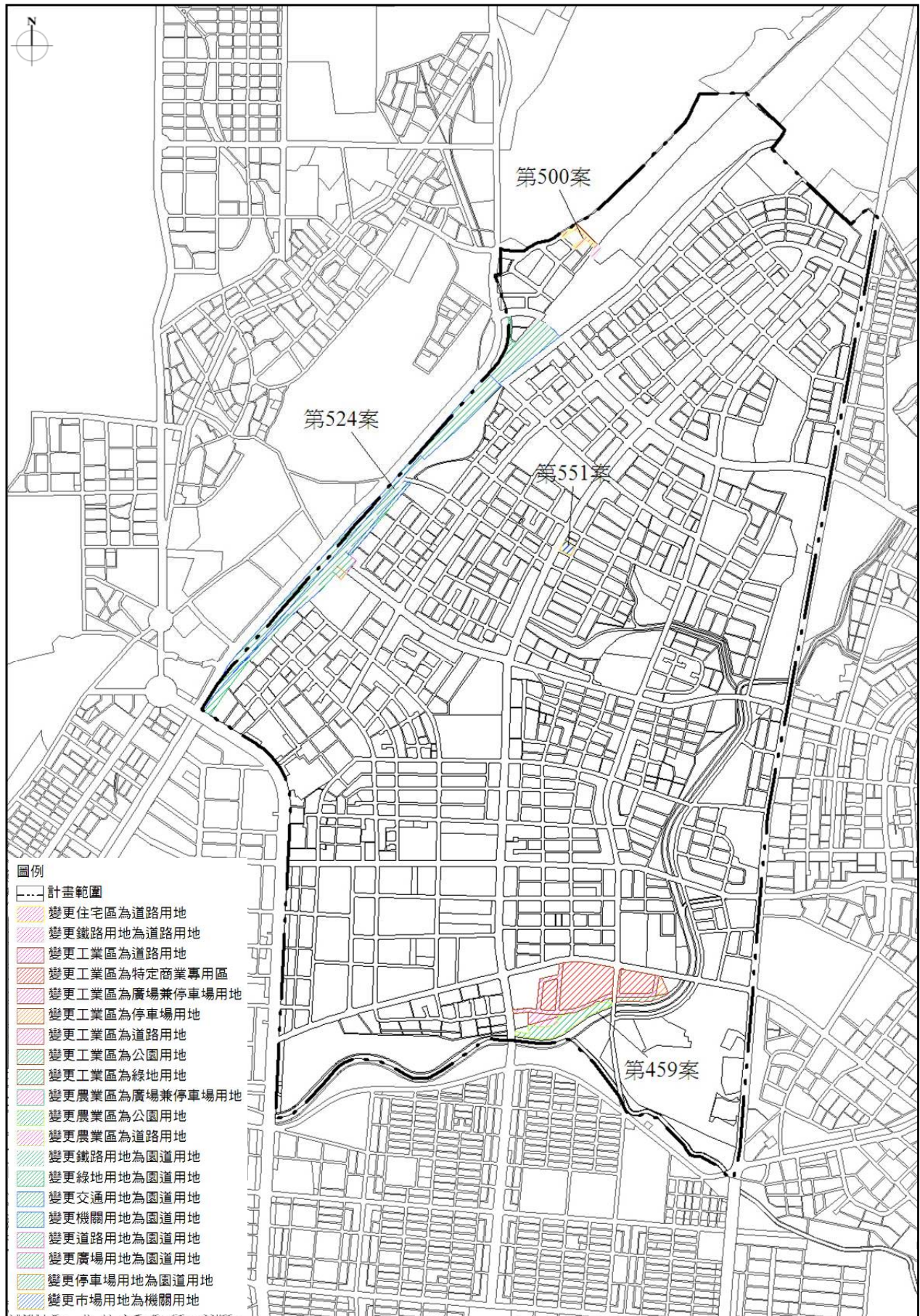


圖2-1-4 歷年都市計畫變更案位置示意圖（四）



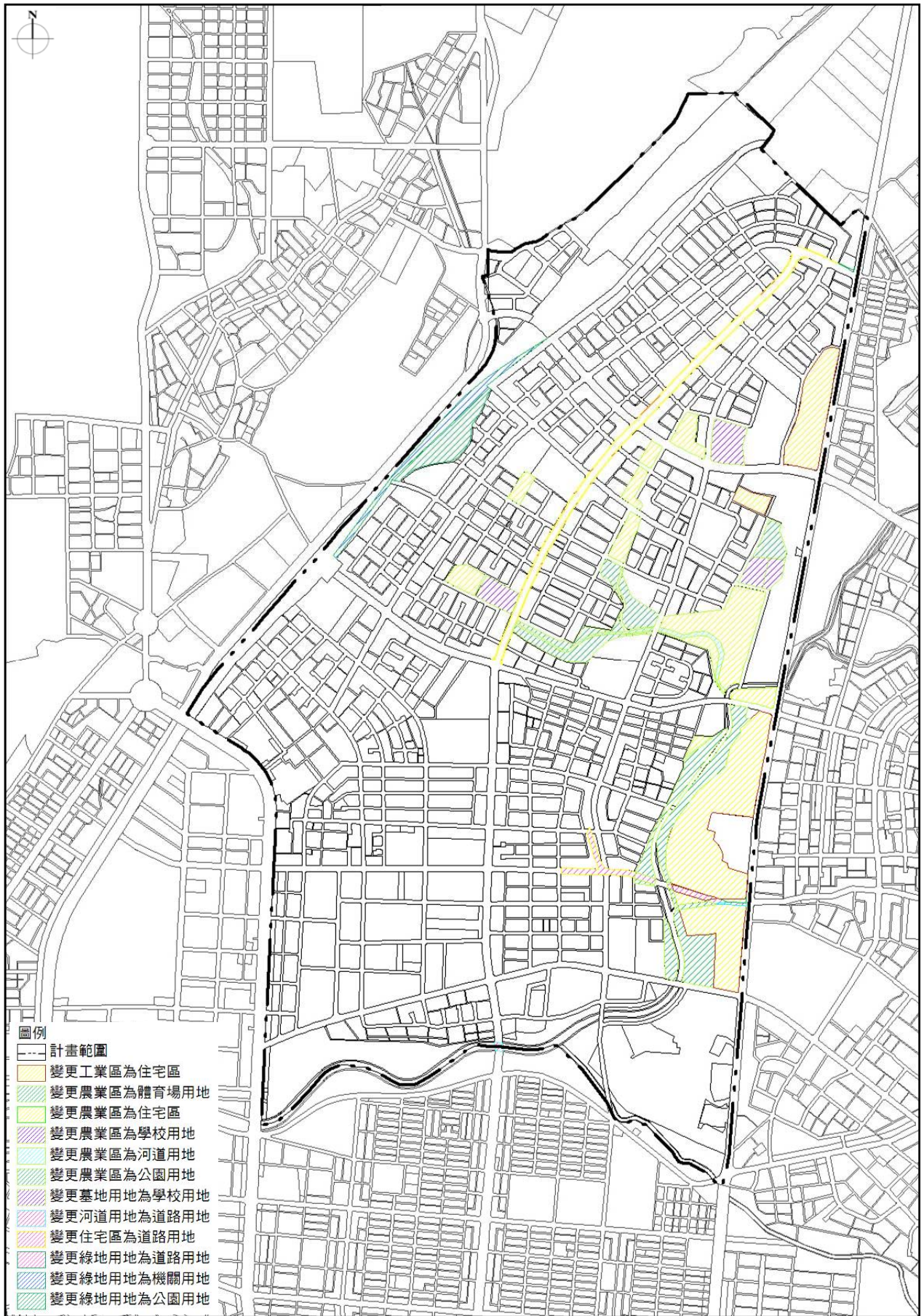


圖2-1-5 歷年都市計畫變更案位置示意圖（五）（第184案）



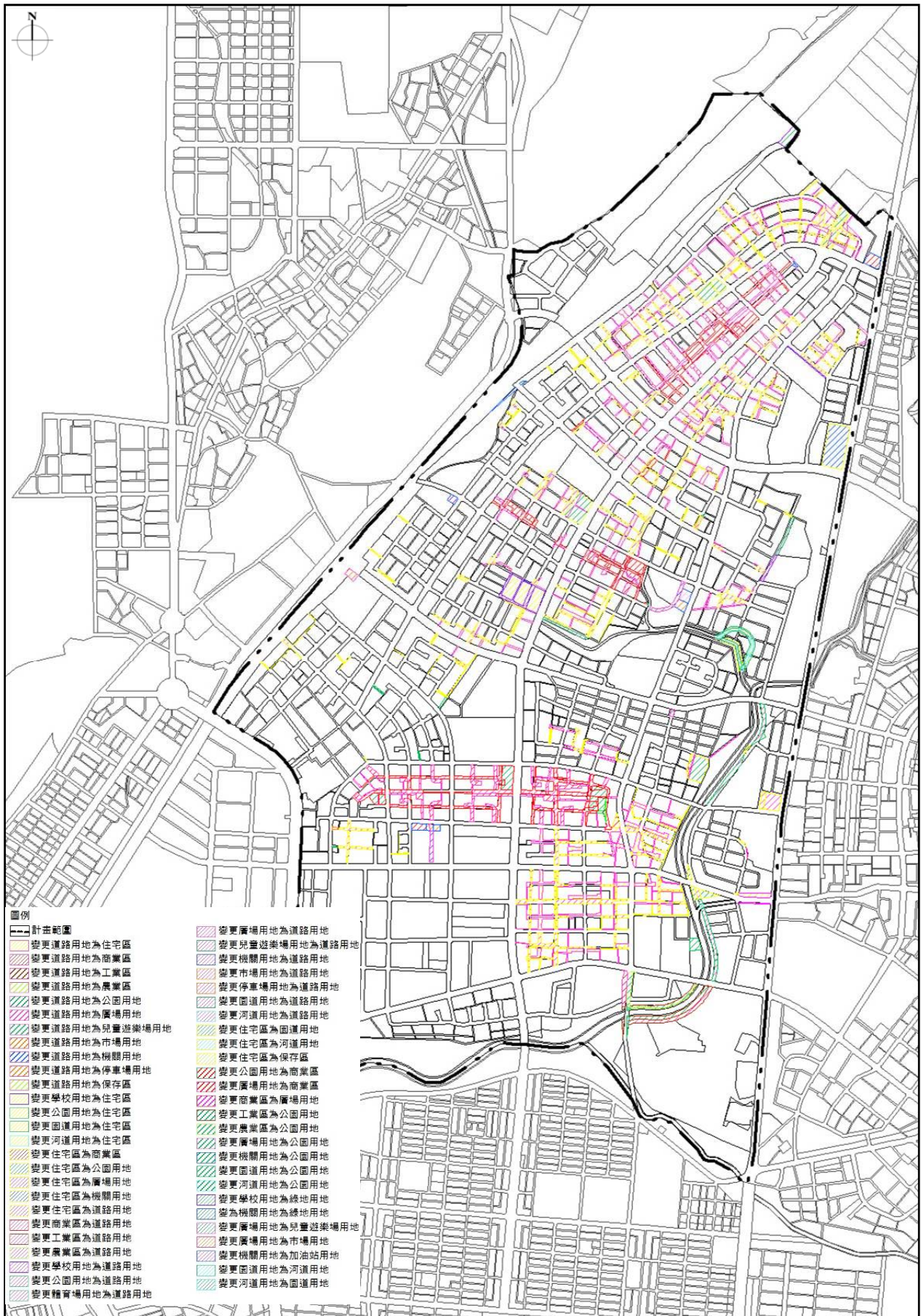


圖2-1-6 歷年都市計畫變更案位置示意圖（六）（第204案）



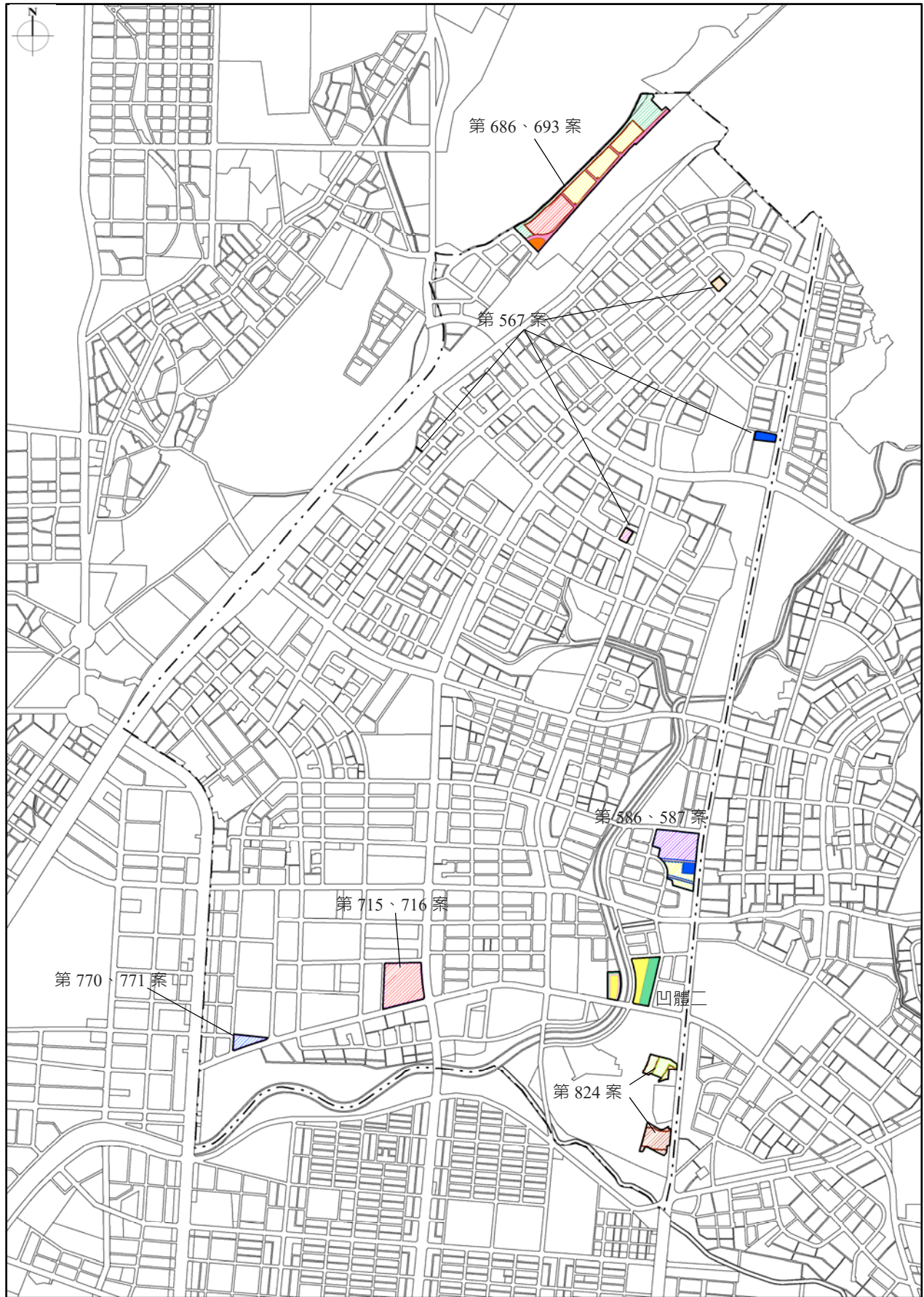


圖2-1-7 歷年都市計畫變更案位置示意圖 (七)

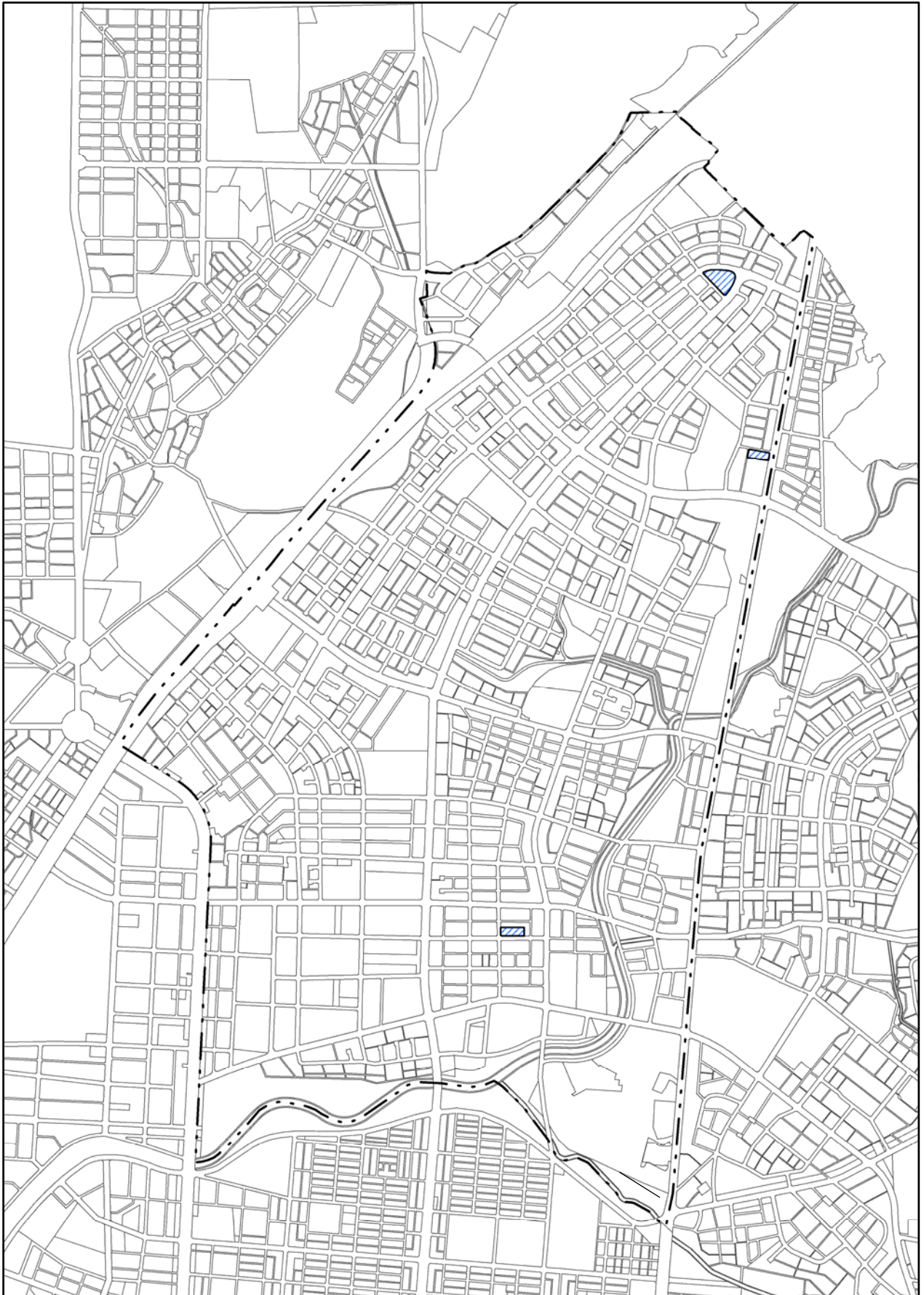


圖2-1-8 歷年都市計畫變更案位置示意圖（八）（第739、740案）

## 一、高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫（60.09.20）

（一）計畫面積：2,286 公頃

（二）計畫人口：預計容納人口 40 萬~54 萬人

（三）土地使用

土地使用分區面積主要為住宅區約1,067.71公頃，佔46.50%，分為七個居住社區，有關詳細之土地使用分區面積詳如表2-1-2所示。

表2-1-2 第88案土地使用計畫一覽表

使用類別	第一期 計畫面積 (公頃)	第二期 計畫面積 (公頃)	第三期 計畫面積 (公頃)	總計 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	430.25	97.60	539.86	1,067.71	46.50
商業區	115.00	8.00	102.12	225.12	10.00
工業區	—	—	—	138.85	6.10
農業區	—	—	—	315.78	13.80
道路用地	41.09	6.00	122.30	169.39	7.40
學校用地	48.27	14.57	98.52	161.36	7.10
機關用地	18.54	1.74	53.78	74.06	3.30
墓地用地	—	—	—	34.50	1.50
公園綠地用地	—	—	—	42.17	1.80
高速公路用地	—	—	—	47.41	2.10
鐵路用地	—	—	—	2.85	0.10
運動場用地	—	—	—	6.80	0.30
合計	653.15	127.91	916.58	2,286.00	100.00

（四）道路系統

- 1.主要幹道：聯絡本地區與其他各區，其中凹子底地區共有 4 條，包括 1-1、1-2、1-3、1-4 號計畫道路，寬度為 40 公尺。
- 2.主要道路：聯絡本地區內之主要道路，其中凹子底地區共 4 條，包括 2-1、2-2、2-4、2-5 計畫道路，寬度為 28 公尺。

（五）公共設施

- 1.公園與綠地：面積共 42 公頃。
- 2.學校：包括凹子底地區已設立之兩所小學（道明國小、新莊國小）及一所高中（明誠中學）。
- 3.機關用地：包括警察局、郵局、電信局、消防隊等。
- 4.墓地

## 二、高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討（64.05.08）

（一）省公路（0-1）號由原計畫路寬 70 公尺縮小為 40 公尺。

（二）廢除沿省公路之兩立體交叉道 I1 及 I2。



- (三) 1-1 計畫道路為避免拆除廠房，改道向北偏移，並由原計畫寬度 40 公尺縮小為 30 公尺。
- (四) 將本市半屏山東南麓原都市計畫外地區設定為住宅區（面積約 13 公頃）、工業區（面積約 10.50 公頃）。
- (五) 2-1 號計畫道路南段（瑞豐新村內至中華一路）廢止，於未來辦理細部計畫時按實際情形縮小寬度為 10 公尺。

### 三、高雄市灣子內與凹子底等地區都市計畫部分農業區變更為機關（遊民收容所）用地（66.06.15）

依都市計畫法第27條之規定，將覆鼎金段覆鼎金小段381-1、386-6、386-7等農業區（面積約0.25公頃）變更為機關用地（遊民收容所），以收容部分病患。

### 四、高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫（66.06.15）

依據灣子內與凹子底地區主要計畫之規劃而擬定細部計畫，主要增設區內細部計畫道路系統、兒童遊樂場、停車場、市場等鄰里性公共設施用地，其中與凹子底地區相關者如下：

#### （一）實質計畫

本計畫係採取聯合里鄰單位模式，故市場、兒童遊樂場、停車場以里鄰單位之適當位置設定，共劃設12處並規定三者一律合併開發。另規劃細部道路系統並於部分街廓內劃設囊底路作為出入道路之用。

#### （二）土地使用分區管制

##### 1.住宅區

住宅區內平均街廓長度在 300 公尺左右，深度 100 公尺以上，街廓內以囊底路與外界聯絡，一方面可以節省道路用地，二方面減少通過性車輛進入，以保居民之安寧。

##### 2.商業區

本計畫之商業區採集中之型態，商業區之中心地區建築物第一層應全作商業用，第二層以上可作住家，邊緣地區則第一層可作商業或住宅用，中心地區之大百貨公司二層樓以上各層亦可作商業使用。中心地區之中間劃設 10 公尺寬之步道，並於適當地點劃出小型廣場，兩側地區則劃設至少 4 公尺寬步道。步道與廣場應與商店基地同高且高於四周道路至少 20 公分，以禁止任何車輛進入。

### 五、擬定高雄市灣子內凹子底等地區暫予保留部份細部計畫及變更主要計畫案（70.03.02）

位於凹子底地區之變更內容為大中路、華夏路、崇德路、民族路四條道路所圍區域，將2-4號道路東段與文20北側之路段向南偏移，以及2-4主要計畫道路偏移後之保留區擬定細部計畫。相關變更內容概述如下：變更0.16公頃之道路用地為農業區、變更0.20公頃之農業區為道路用地、變更0.65公頃之道路用地為住

宅區、變更1.01公頃之住宅區為道路用地、變更0.16公頃之道路用地為市場用地、變更0.07公頃之道路用地為停車場用地等。

#### 六、配合高雄市仁愛河幹支線整治計畫擴大及變更局部原市區及灣子內與凹子底地區都市計畫（70.06.15）

仁愛河沿線計畫係參照現有河道截彎取直，用地儘量使用現有農業區，部份使用都市計畫外之土地，原都市計畫區部份公園、果菜市場用地及灣子內、凹子底都市計畫區之部份商業區及工業區。本計畫除河道用地外，尚於其兩側劃設園道。

#### 七、擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）案（71.12.30）

（一）計畫年期：民國 90 年

（二）計畫人口：計畫人口修正為 47 萬人，平均居住密度每公頃 400 人

（三）實質計畫

本次通盤檢討各都市計畫用地面積變更幅度較大者有：灣子內凹子底地區、原高雄市都市計畫地區之未設定地區、工業區及商業區，與本計畫有關之變更內容為灣子內凹子底地區工業區、農業區及綠地變更為住宅區、公園、體育場及道路用地。

#### 八、變更高雄市灣子內與凹子底都市計畫（部份國中用地（文十九）為國小用地及部份國小用地（文廿九）為國中用地）案（73.04.18）

凹子底地區全區中，國小面積略為不足（少3.91公頃），而國中用地面積卻超出3.21公頃。因此本案將文29國小用地（2.65公頃）與文19國中用地（4.41公頃）之使用對換，即文19變更為國小用地，而文29則變更為國中用地，以紓解未來國小用地不足之困境及解決新庄國小學童長途跋涉就學之問題。

#### 九、擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案（73.09.24）

（一）計畫年期：民國 90 年

（二）計畫人口及密度：計畫容納人口為 213,000 人，居住密度每公頃 330 人

（三）土地使用

##### 1.住宅區

本次細部計畫通盤檢討後住宅區面積共 388.81 公頃，較主要計畫通盤檢討後面積 402.44 公頃減少約 13.63 公頃，減少部分係住宅區內增設鄰里性公共設施（鄰里公園等），以及整體開發地區（即主要計畫通盤檢討案中將農業區、工業區更為住宅區的部分）增設道路及鄰里性公共設施之故。

## 2.商業區

本次通盤檢討後面積共 53.66 公頃，較主要計畫通盤檢討後面積 53.78 減少約 0.12 公頃，減少部分主要為鄰里公園、廣場之增設及道路系統之調整。

## 3.工業區

本次通盤檢討後面積 78.94 公頃，較主要計畫通盤檢討後面積 81.79 公頃減少約 2.85 公頃，減少部分為工 9、工 10 內增設道路及河濱公園。

### (四) 公共設施

細部計畫通盤檢討後，共劃設9所國民小學（面積約29.60公頃）、7所國民中學（面積約29.70公頃）、2所高中（職）（面積約13.83公頃）、15處公園用地（面積約29.57公頃）、2處體育場用地（面積約11.39公頃）、14處兒童遊樂場用地（面積約2.22公頃）、4處綠地（面積約9.44公頃）、14處市場用地（面積約4.86公頃）、17處停車場用地（面積約3.01公頃）以及9處機關用地（面積約51.25公頃）。

### 十、變更高雄市凹子底地區都市計畫（20 號機關用地為電信用地及一般機關用地）案（75.01.16）

本府於辦理「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案中將1~6、1~4、7~4、9~63等道路所圍之高雄堆肥場（住宅區）變更為編號機20之機關用地，面積約2.32公頃，並於凹子底地區機關用地面積表內註明用途為高雄市堆肥場。

而本案辦理期間，灣機20北面之土地由電信局取得，並興闢電信大樓完成，同時堆肥場之土地交由本市養護工程處做保養場使用，且計畫於機關用地內興建保養大樓乙棟。由於本案計畫說明書中註明堆肥場使用，無法興建保養大樓，故辦理個案變更增列用途，爰依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，變更後面積約2.32公頃之機20用地（原註明作高雄市堆肥場），部分為電信用地（面積約0.38公頃）及一般機關用地（面積約1.94公頃），以符合使用現況同時可供需地單位使用。

### 十一、變更高雄市凹子底地區油（2）用地為機關用地案（76.10.30）

本府公訓中心預定地係凹子底都市計畫區內之機8用地，面積僅1.68公頃，略為不足。而公訓中心用地（機8）係由計畫道路所圍成之完整街廓，惟其東北角為加油站用地（油2），故為求本府公訓中心基地完整，遂變更加油站用地（油2），面積約0.17公頃為機關用地（供公訓中心使用）。

## 十二、變更高雄市凹子底地區都市計畫（四-五三號、八-五五號、八-五六號、八-五七號、八-五八號、九-二七三號、九-二七四號及九-二七五號道路）案（80.02.08）

### （一）計畫範圍

東以1-6號道路（民族路）西側邊界線為界，南以1-1號道路（大順路）北側邊界線為界，西以體2東側界線左轉4-53號計畫道路南側界線向北接4-21號計畫道路西側界線為界。北以2-13號計畫道路中心為界，向西順延仁愛河南側綠帶南邊至4-21號計畫道路之西側為界。

### （二）變更理由及原則

原有都市計畫道路系統規劃，大部分為8公尺及6公尺計畫道路，無法紓解未來所產生之交通量，且不利於整體性大規模之開發；而變更後之道路系統，以拆除最少建物為原則，可符合土地所有權人參加整體開發之意願，有助於重劃業務之推展。

### （三）變更內容

- 1.4-53 號計畫道路（17 公尺），自 4-53 之 3 號樁位起往東逐漸向南偏移，至 1-6 號道路（40 公尺民族路）中心止，約南移 2 公尺，使 4-53 號道路儘量垂直於 1-6 號道路。
- 2.原計畫道路編號 8-55 號、8-56 號、8-57 號 8 公尺計畫道路及 9-273 號、9-274 號、9-275 號 6 公尺計畫道路全部廢止。重新規劃一條 17 公尺及五條 12 公尺道路系統取代之。
- 3.沿著體 2 邊界，自 1-1 號道路起劃設 17 公尺計畫道路，穿越 4-53 號道路，北接 2-13 號道路止，並與北面 4-49 號道路（17 公尺）相銜接，編號為 4-57 號道路。而 4-57 號道路東側之河道用地及圍道變更為綠地，面積約為 75m<sup>2</sup>。（註：4-57 號與 4-49 號銜接，係以道路中心對中心銜接）
- 4.平行 1-1 號道路，自 4-57 號道路起向東劃設 12 尺計畫道路，至 1-6 號道路止，編號為 6-17 號道路。
- 5.於 1-6 號道路與 4-57 號道路間，劃設一條南北向 12 公尺計畫道路，北起 4-53 號道路，南止於 6-17 號道路，編號為 6-18 號道路。
- 6.仁愛河 K 支線南側，基地深 26 公尺處，劃設一條東西向 12 公尺計畫道路，東起於 4-57 號道路，西止於 4-21 號道路，編號為 6-19 號道路。
- 7.4-57 號道路與 4-21 號道路間，劃設一條南北向 12 公尺計畫道路，北起於 6-19 號道路，南止於 4-53 號道路，編號為 6-20 號道路。
- 8.6-17 號道路與 4-53 號道路間，劃設一條東西向 12 公尺計畫道路，東起於 6-20 號道路，西止於 4-21 號道路，編號為 6-21 號道路。



### 十三、變更高雄市私立學校校地為文教區案（80.01.03）

本市私立學校長久以來推動教育為地方培育人才，貢獻卓越，功不可沒；然現有私立學校皆位於住宅區或工業區，在教學管理及建築使用上易造成混亂，影響學校正常教育，為求整體管理宜統一變更為學校用地。私立學校為教育事業一部分，為鼓勵私人興學，並避免影響學校正常教育，本案同意辦理，惟為符合行政院對於私立學校校地變更之規定，應依以下原則辦理：

- （一）符合內政部 61 年 3 月 25 日台內地字第 461298 號函轉行政院規定所訂四項要件者，予以變更為「私立××學校用地」。
- （二）若該私立學校範圍內有非該核財團法人所有土地，其屬私有者：
  - 1.若私地位於學校周邊，予以劃除並不影響學校正常教學者，則以該校所有校地部分變更為「私立××學校用地」，其餘維持原計畫。
  - 2.如私地位於學校中間或面積佔學校校地半數以上者，同意變更為文教區，並請高雄市政府通知該校儘速取得該等私地後，於該地區都市計畫通盤檢討時再予變更為「私立××學校用地」。
- （三）若該私立學校範圍內非學校所有校地係屬公有土地者，因公地並不讓售予私人，故同意變更為文教區。

其中與凹子底地區相關變更內容為：變更中華路與華泰路一帶2.78公頃住宅區、0.03公頃道路用地為文教區。

### 十四、變更高雄市灣子內與凹子底地區都市計畫（部份住宅區、農業區、學校用地、機關用地、醫療用地、公園用地、園道、河道用地為道路用地）案（81.04.28）

第二高速公路後續計畫高雄環線優先路段，係沿高雄縣II-2號道路（寬45公尺）高架跨越中山高速公路，進入高雄市灣子內凹子底都市計畫區內編號1-4號道路（原計畫寬40公尺），以高架共構佈設，地面層仍維持道路使用。

為符合高架高速公路路幅設計標準、交流道相關附屬設施，將1-4號道路向北拓寬為45公尺寬，而二高與中山高速公路相交之系統交流道，則依交通工程設計之標準而予加大。因此擬變更部份住宅區、農業區、學校用地、機關用地、醫療用地、公園用地、園道、河道用地為道路用地，其中與凹子底地區相關變更內容為：變更學校用地0.16公頃為道路用地、變更住宅區0.03公頃為道路用地、變更機關用地0.05公頃為道路用地。

### 十五、變更高雄市凹子底地區都市計畫（廢止五-十九、九-一七六、九-一七七號道路並增設十二公尺計畫道路）案（81.05.04）

本市第50期重劃區實施作業中發現重劃區內都市計畫編號5-19號17公尺囊底路及其囊底所銜接之9-176及9-177號6公尺計畫道路路線曲折不整，非但有礙交通之順暢及土地經濟有效利用，更影響重劃分配作業。

基於前述之原因，遂將原5-19號及9-176、9-177號道路取消，而於原位置增設12公尺計畫道路取代，東自4-29號道路起，西至自由路止。本重劃區內原道路面積為0.24公頃，變更後增為0.26公頃，約增加195平方公尺。

#### 十六、變更高雄市已實施容積率地區細部計畫（高中（職）、國中、小樓層限建高度）說明書通盤檢討案（81.06.02）

市府教育局於80.04.29提案，（略以）都市土地取得不易，高中（職）、國中、國小學校用地宜作有效率使用，以原有限建五層、四層高度，無以適應新發展地區學校校舍增建需求，建議放寬高中、國中、國小學校用地建物樓層高度限制為國中、國小限建六層以下，高中（職）限建八層以下。案經市都委會125次會研議，決議：一、放寬學校用地樓層數限制規定，國中、國小限建六層以下，高中（職）限建八層以下。二、已實施容積率地區，循程序採通案整批報請修訂都市計畫通盤檢討計畫說明書，未實施容積率地區於前開修訂計畫說明書經陳報內政部核定後，就未實施容積率地區於通盤檢討案時併同修訂之。就本市已實施容積管制地區細部計畫說明書之土地使用分區管制，有關學校用地之樓層高度限制變更詳如表2-1-3規定：

表2-1-3 309案變更內容表

原限建高度規定				變更後限建高度規定			
管制項目 用地	高中(職) 用地	國中用地	國小用地	管制項目 用地	高中(職) 用地	國中用地	國小用地
建蔽率	40%	40%	40%	建蔽率	40%	40%	40%
容積率	不予規定 限五層樓 以下	不予規定 限五層樓 以下	不予規定 限四層樓 以下	容積率	不予規定 限八層樓 以下	不予規定 限六層樓 以下	不予規定 限六層樓 以下

#### 十七、變更高雄市凹子底地區都市計畫（九-二五一號四公尺計畫道路南移一·三五公尺）案（83.03.07）

第25期三民區鼎泰段自辦市地重劃區工程作業中發現區內9-251號4公尺計畫道路與合法建築物相抵觸，為避免拆除合法建物，並免除畸零土地，遂經由該重劃會第三次會員大會決議將該4公尺計畫道路南移1.35公尺，提出都市計畫變更。將原9-251號4公尺計畫道路南移1.35公尺，東自民族路起，西至8-33號8公尺道路止。因僅係道路之南移，變更前後之面積亦未變動（變更688平方公尺住宅區為道路用地，變更688平方公尺道路用地為住宅區）。

#### 十八、變更高雄市都市計畫（凹子底都市計畫文小十五、文中小十七、體一、文中十六、文小六用地及苓雅都市計畫公廿用地減額使用並實施市地重劃開發案）（84.06.05）

本市凹子底都市計畫文小15、文中小17、體1、文中16、文小6用地及苓雅都市計畫公20用地，係屬本市都市計畫第一期公共設施保留地，本府原擬以跨區重劃方式辦理開發取得，然跨區重劃計畫因無法達成中央核示之條件，且逢第一期公共設施保留地取得期限在即，爰先行依行政院核准徵收計畫執行，惟該用地土地所有權人陳情本府履行原市地重劃開發之承諾，並提出減額使用之

同意文件，案經依照業主提出之減額使用方案研析評估結果，遂採行減額使用方式辦理都市計畫變更，其屬公共設施用地部分由原計畫用地內全體土地所有權人共同負擔，並限定整體開發，變更前後之各項面積詳表2-1-4所示。

表2-1-4 變更前後計畫面積一覽表

使用分區		學校面積 (公頃)	體育場面積 (公頃)	住宅區面積 (公頃)	道路面積 (公頃)	合計面積 (公頃)
文小15用地	變更前	4.12	—	0.00	0.00	4.12
	變更後	2.50	—	1.37	0.25	4.12
文中小17用地	變更前	8.92	—	0.00	0.00	8.92
	變更後	6.24	—	2.20	0.48	8.92
體1用地	變更前	—	8.72	0.00	0.00	8.72
	變更後	—	5.73	2.48	0.51	8.72
文中16用地	變更前	5.3-	—	—	0.00	5.39
	變更後	3.82	—	—	1.57	5.39
文小6用地	變更前	0.93	—	—	0.00	0.93
	變更後	0.93	—	—	0.00	0.93

十九、變更高雄市凹子底都市計畫主要計畫部份農業區（農十六）為商業區、住宅區、特定專用區、公園用地、廣場用地、學校用地、停車場用地、變電所用地、道路用地及部份學校用地為特定專用區、道路用地、廣場用地案（84.10.23）

（一）計畫年期：民國 100 年

（二）計畫人口：本地區計畫人口為 12,000 人，粗密度每公頃 180 人

（三）變更內容

1. 變更農業區面積 9.03 公頃為住宅區。
2. 變更農業區面積 20.73 公頃為商業區。
3. 變更農業區面積 11.43 公頃為特定專用區（資訊、金融、展示、會議中心、文教功能設施、體育設施）。
4. 變更農業區面積 3.96 公頃為學校用地（國中用地編號文中 30）。
5. 變更農業區面積 4.34 公頃為學校用地（國小用地編號文小 26），其中部分 0.37 公頃屬龍華國小。
6. 變更農業區面積 9.23 公頃為道路用地。
7. 變更農業區面積 5.37 公頃為公園用地（公 22）。
8. 變更農業區面積 0.69 公頃為停車場用地（停 35）。
9. 變更農業區面積 0.41 公頃為變電所用地（變 3）。
10. 變更農業區面積 1.33 公頃為廣場用地（廣 4、廣 5、廣 6）。
11. 變更學校用地面積 0.05 公頃為特定專用區。
12. 變更學校用地面積 0.23 公頃為道路用地。

13.變更學校用地面積 0.02 公頃為廣場用地。

## 二十、擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案（85.11.01）

本次通盤檢討與本計畫相關之變更內容如下：變更大順路、自由路等道路兩旁共八處住宅區為特定商業專用區，總面積約5.11公頃。

## 二十一、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫通盤檢討案（86.08.12）

表2-1-5 367案變更內容一覽表

項次	變更位置	變更內容
1	文15（小）東北側之公四狹長部份。 （2378）	變更公園用地0.02公頃為道路用地。
2	第29期重劃區（2181） （2281）（2383）	將重劃增設及現有道路納入計畫，並撤銷部份4公尺計畫道路；共計變更住宅區0.02公頃為道路用地，變更商業區0.20公頃為道路用地，變更商業區0.02公頃為廣場用地。（重劃區部份依重劃地籍分割線執行）
3	新庄2小段1120、1121、1122號地（ 2278）	變更住宅區0.48公頃為電信用地。
4	—	取銷原計畫說明書中有關人行步道、商業區內10公尺道路與廣場限制車輛使用，以及工程設計之限制。
5	9-54號計畫道路（2383） （2483）（2382）	將原6公尺計畫道路單邊拓寬為12公尺，變更住宅區0.06公頃為道路用地（依重劃地籍分割線執行）
6	機6西北側部份（2280、2281）	變更機關用地0.23公頃為變電所用地。 （其範圍依假分割地籍線為準）
7	灣興段331、332地號土地 （2377）	變更乙種工業區約0.63公頃為保存區。
8	鼎泰段1406號地（2379）	變更住宅區0.08公頃為郵政用地。
9	3-10號計畫道路（2080）	變更0.05公頃綠地、0.05公頃鐵路用地為道路用地。
10	新庄段3小段201號地（2280）	變更0.02公頃（約60坪）公園用地為保存區。
11	四-23號計畫囊底路（2279）	變更0.11公頃道路用地為住宅區0.07公頃住宅區為道路用地。（註）變更為住宅區部分需留設42%永久性空地。
12	新庄段壹小段1190及1208號地（2379、 2279）	變更0.17公頃住宅區、0.07公頃道路用地為保存區，0.02公頃住宅區為道路用地。（註）由道路變更為保存區之部份（扣除住宅區變道路）面積480m <sup>2</sup> 應留設為永久性空地。

## 二十二、變更高雄市凹子底地區都市計畫（部分乙種工業區為倉儲批發專用區）案（86.08.11）

本案基地座落於高雄市三民區民族一路旁工9乙種工業區，申請變更之土地（高雄市三民區灣興段651、652、653、654、655號等5筆土地並扣除畸零保留地），總面積為1.57公頃。依據「物流中心業倉儲批發業軟體工業財物及事業計畫審核要點」第7點第4款所規定自願捐贈之部分以當年度公告現值加四成捐予市府。依據前述審核要點第7點第5款規定：「應提供申請變更總面積20%土地作

為公園綠地、公共停車場、環保設施、主要出入道路等必要性服務設施」。本案變更乙種工業區（1.57公頃）為倉儲批發專用區（1.25公頃）與必要性服務設施（0.32公頃）之綠地用地。

### 二十三、變更高雄市凹子底都市計畫（部分機關用地及部分公園用地為住宅區）案（86.10.01）

本案變更後該分區界線約西移314公尺間，計變更300平方公尺機關用地為住宅區，307.17平方公尺公園用地為住宅區，而其容積管制則比照其東側相鄰之住宅區辦理。

### 二十四、修正「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案（87.01.12）

高雄市其土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地時，應負擔之比例規定詳如表2-1-6所示：

表2-1-6 負擔比例表

原使用分區	變更為住宅區負擔比例 (I)	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例 (C)	剩餘商業區容積增加負擔比例 (F)	負擔比例總計 D=I+C+F	適用變更後使用分區
農業區 保護區	50%	5.0%	1.125% $\times\Delta F$	55%+1.125% $\times\Delta F$	商1、商2
			1.575% $\times\Delta F$	55%+1.575% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
工業區	32%	6.8%	1.530% $\times\Delta F$	38.8%+1.53% $\times\Delta F$	商1、商2
			2.142% $\times\Delta F$	38.8%+2.142% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
公共設施	42%	5.8%	1.305% $\times\Delta F$	47.8%+1.305% $\times\Delta F$	商1、商2
			1.827% $\times\Delta F$	47.8%+1.827% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
住宅區	I+C=10%		2.250% $\times\Delta F$	10%+2.25% $\times\Delta F$	商1、商2
			3.15% $\times\Delta F$	10%+3.15% $\times\Delta F$	商3、商4、商5
商業區	I+C=0		2.500% $\times\Delta F$	2.5% $\times\Delta F$	商1、商2
			3.5% $\times\Delta F$	3.5% $\times\Delta F$	商3、商4、商5

註：D=I+C+F

C=(100%-I) $\times$ 10%

F=〔100%-(I+C)〕 $\times$ 2.5% $\times\Delta F$ (商三(含)以上，2.5%改3.5%)

D：土地負擔比例 (%)

I：1.若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則I=0，(I+C)為10%，F=2.25%

(商3(含)以上為3.15%) $\times\Delta F$ ，商業區則(I+C)為0，F=2.5%(商3(含)以上為3.5%) $\times\Delta F$ 。

2.工業區則I等於32%。

3.公共設施用地則I等於42%。

4.農業區、保護區則I等於50%。

$\Delta F$ ：住宅區、商業區變更前後容積增量(變更後計畫容積率)減(變更前容積率)。

農業區、保護區、工業區、公共設施用地：(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

## 二十五、擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫案 (87.02.23)

本地區於高雄市主要計畫通盤檢討71年奉內政部核定公告實施之農業區規劃變更原則為配合副都市中心規劃構想仍予保留，並專案辦理其規劃變更工作。

### (一) 配合變更主要計畫部分 (詳如表 2-1-7 所示)

1. 主要計畫發展建議臨博愛路西側及明誠路以南之特定專用區於都市設計構想中，以中央公園東西向中心線兩側各 30 公尺、南北向兩側各 15 公尺留設開放空間以收視覺景觀之效果，其開放空間除廣場外可視為各項土地使用之法定空地，為達到一致性，故變更為廣場用地。
2. 龍華國小原依市地重劃方式辦理整體開發地區與主要計畫將龍華國小北側學校用地納入區段徵收範圍，前後開發方式不一，為顧及開發之公平性且能儘速執行，本案整體開發範圍重疊部分不納入農 16 區段徵收範圍。故原變更為部分道路用地及特定專用區、廣場用地再恢復為學校用地，面積各約 0.31 公頃、0.05 公頃及 0.01 公頃，依原協議分配比率採市地重劃方式辦理整體開發。
3. 原 3-21 號環狀道路南段臨博愛路出口部分，配合現有市地重劃界線予以調整，故需變更原特定專用區、廣場用地面積各約 0.49 及 0.04 公頃為道路用地。
4. 為因應路線之調整，變更原道路用地面積約 0.15 公頃為商業區、約 0.05 公頃為學校用地。為維持學校用地之完整，變更原龍華國小西側南北向 20 公尺商業區為學校用地，面積約 0.41 公頃。另路線調整後，變更中央公園約 0.18 公頃為道路用地，而公園南邊部分則變更原 3-21 號道路用地為商業區、廣場、停車場，其面積各約 0.06 公頃、0.02 公頃、0.10 公頃。
5. 計畫區西南側國小用地以南、大順路以北之廣場用地面積 0.59 公頃，因管理維護之一致性併鄰近分區，變更為國小用地，惟為配合日後捷運路線順利通過，規定該地區不得興建地上、地下之固定建築物，並保留為開放空間。
6. 為聯繫南北向之交通，將原計畫道路 3-17 號與 3-20 號道路連通，故需變更特定專用區 0.40 公頃為道路用地，而原 3-20 號道路編號則予以取消，僅保留 3-17 號道路之編號。
7. 為考量特定專用區 5 鄰近道路系統之順暢，變更部份特定專用區 5 及鄰近之商業區為道路用地，面積各約 0.31 公頃及 0.39 公頃，並變更部分特定專用區 5 及道路用地為商業區，面積各約 0.04 公頃及 0.41 公頃，以及變更部份道路用地為特定專用區，面積約 0.08 公頃。

表2-1-7 376案主要計畫變更後土地使用面積表

土地使用分區		計畫面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區		9.03	13.52
商業區		20.52	30.71
特定專用區		8.56	12.81
學校用地	國小用地	5.76	8.62
	國中用地	3.96	5.93

表2-1-7 376案主要計畫變更後土地使用面積表（續）

土地使用分區	計畫面積（公頃）	比例（%）
公園用地	5.19	7.76
停車場用地	0.79	1.19
廣場用地	2.71	4.06
變電所用地	0.41	0.62
道路用地	9.88	14.79
合計	66.83	100.000

註：1.實際面積以地籍測量為準。

2.表列面積0.37公頃（變更內容2）恢復原龍華國小市地重劃整體開發範圍不列入區段徵收整體開發範圍。

## （二）擬定細部計畫部分

1.計畫年期：民國 100 年

2.計畫人口：12,000 人，居住粗密度為每公頃 180 人

3.土地使用計畫（詳如表 2-1-8 所示）

表2-1-8 376案細部計畫土地使用面積表

土地使用分區	計畫面積（公頃）	比例（%）	
住宅區	第3種住宅區	0.94	1.40
	第4種住宅區	4.15	6.22
	第5種住宅區	2.89	4.32
第4種商業區	20.34	30.43	
特定專用區	8.65	12.95	
學校用地	國小用地	5.76	8.62
	國中用地	3.96	5.93
公園用地	5.19	7.76	
停車場用地	0.79	1.19	
廣場用地	2.35	3.52	
變電所用地	0.41	0.62	
道路用地	11.39	17.04	
合計	66.82	100.000	

## 二十六、變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分規定（容積獎勵規定、建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案（87.12.02）

本市自民國76年起，配合內政部實施容積管制之策略，於各細部計畫辦理通盤檢討擬定新訂細部計畫時，均於計畫書中對土地使用分區管制以專章規範之；惟因各細部計畫擬定或檢討之時程不同，故所訂之規定均有差異，致使執行遭遇許多困擾，亦常與申請者及建築師在認定上產生許多爭議，為使民眾權益及控制良好環境品質之目的能得以兼顧，本府工務局乃展開全面檢討修正之工作。

為考量本市各細部計畫說明書中有關容積獎勵之因地制宜及執行可行性將所有規定（包括「綜合設計放寬規定」、「綜合設計獎勵規定」、「容積獎勵規定」、增設停車空間（場）獎勵容積規定、公共設施捐贈獻容積獎勵規定等），採內政部頒定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及

「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」之可行技術，配合本市各部計畫區原訂定目的修正各細部計畫區容積獎勵規定，其他則依相關法令規定辦理，另有關本市將依都市設計規定規劃之水岸地區、古蹟或歷史建築地區、大型風景區、公園等計畫地區得排除本案之適用。

廢除本市各細部計畫說明書有關建物附設停車空間設置標準，並依建築技術規則建築設計施工篇第59條等相關規定辦理。

## 二十七、本市都市計畫「增訂『變更高雄市都市計畫（凹子底都市計畫文中小十七、體一、文中十六、文小六用地及苓雅都市計畫公二十減額使用並實施市地重劃開發）』之土地使用分區管制規定案」（89.06.02）

凹子底地區之文中小17、體1、文中16及文小6用地減額使用案，仍依84.06.05公告之346案辦理，相關變更內容概述如下：為維持計畫的一致性與公平性，本案土地使用分區管制及容積管制劃定標準比照「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫通盤檢討並配合主要計畫案」之土地使用分區管制之規定辦理，面臨15米（含）以上道路者編定為第4種住宅區（建蔽率不得超過50%，容積率不得超過300%）。

## 二十八、變更高雄市凹子底地區都市計畫（文中小二十面積、位置案）（89.09.28）

凹子底都市計畫區內文中小20學校用地總面積推估7.38公頃，預定興建國中4.93公頃，國小2.45公頃。本次變更僅係面積、位置調整，國小校地劃為3.26公頃，國中校地劃為4.07公頃。

## 二十九、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）（89.11.13）

本案係配合高速鐵路左營車站之興闢，辦理車站地區與相關配合設施、聯外道路系統及部分周邊地區之變更，以利土地取得與工程建設之進行，並促進車站周邊地區環境之改善與發展。有關變更前後各項土地使用分區面積詳如表2-1-9所示：

表2-1-9 407案變更前後各項土地使用分區面積一覽表

土地使用分區		變更前計畫面積 (公頃)	增加或減少計畫面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	5.32	-5.32	0.00
	商業區（第4種商業區）	0.00	1.76	1.76
	工業區	2.18	-2.18	0.00
	車站專用區	0.00	9.46	9.46
	轉運專用區	0.00	0.44	0.44
	事業發展專用區	0.00	1.12	1.12
公共 設施 用地	機關用地	33.65	-33.65	0.00
	綠地用地	5.30	-4.83	0.47
	交通用地	0.00	7.39	7.39
	道路用地	1.02	6.15	7.17
	停車場用地	0.00	0.30	0.30
	學校用地	0.22	-0.10	0.12
	鐵路用地	0.78	19.46	20.24
合計		48.47	0.00	48.47



### 三十、變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）案（90.03.07）

本案基地位於高雄市凹子底都市計畫區之工9範圍內，以高雄市三民區灣興段187地號土地為變更範圍。變更部分乙種工業區（工9）為社會福利專用區（慈濟志業中心），面積3.10公頃，專供慈濟慈善事業基金會及其相關事業體興辦社會福利、慈善、教育、文化、大愛電視台、幼兒托育等會務使用。

### 三十一、變更高雄市凹子底都市計畫部分住宅區、學校用地（文中十五）、道路用地（第四十九期市地重劃區）為道路用地、學校用地及住宅區案（90.09.12）

本案基地位於高雄市凹子底地區自由路以東、仁愛河支線以西、明誠二路以南、大順一路以北所圍區域之緊鄰龍華國中右側及新上國小北側二街廓，其變更計畫範圍面積約為1.63公頃。變更部分說明如下：

- （一）住宅區北側道路及龍華國中轉光興街口之用地退縮4公尺，變為12公尺道路，並須於道路南側施作2公尺人行道。
- （二）住宅區街廓調整為南北座向之街廓，使用強度仍維持為第3種住宅區，建蔽率為50%、容積率為240%。
- （三）部分住宅區變更為8公尺道路，緊鄰變更範圍西側之住宅區變更為學校用地。

### 三十二、訂定高雄市都市計畫（凹子底都市計畫區）體育場用地（一）土地使用管制案（91.10.07）

為符合未來體育館開發方向及方式，針對凹子底都市計畫區體育場用地（1）訂定土地使用管制要點、都市設計相關規定、環境影響說明及改善策略等內容。與本計畫相關內容說明如下：

- （一）土地使用管制要點
  - 1.建蔽率部份：不得超過60%。容積率部份：不得超過240%。
  - 2.本案建築須符合綠建築標章之規定。
  - 3.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。
  - 4.本案申請建築執照前應先提高雄市都市設計審議委員會審議。
  - 5.使用管制：本體育場用地以供興建體育館及其附屬設施使用為主，並得為文教設施業、社服設施、商業、工商、社會及個人服務公用事業設施業等使用，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%。

6.有關本案都市設計方面與土地使用分區管制若有疑義，授權高雄市都市設計審議委員會審定，惟涉及量體（建蔽率及容積率）與增加使用項目者，則須經高雄市都市計畫委員會審定。

## （二）都市設計

訂定有關開放空間及植栽計畫準則、建築量體與外觀設計準則（如建築物量體管制、退縮、建築立面設計準則、疏散平台、材質和色彩計畫等）規定。

### 三十三、變更高雄市都市計畫（配合高速鐵路左營車站建設）（部分交通用地（一）、交通用地（四）、事業發展專用區為鐵路用地；部分鐵路用地為交通用地（一）及事業發展專用區）案（91.10.21）

為配合台灣高鐵公司左營站興建而辦理之原逕為變更「高雄都市計畫（配合高速鐵路左營車站建設）案」都市計畫範圍分割後之土地與擬交付台灣高鐵公司之用地路權差異，部分地區需修正用地範圍，故辦理都市計畫變更，以利土地交付及工程施工。相關變更內容概述如下：

- （一）變更部分交通用地為鐵路用地，面積約 1,472 平方公尺。
- （二）變更部分交通用地為鐵路用地，面積約 188 平方公尺。
- （三）變更部分事業發展專用區為鐵路用地，面積約 418 平方公尺。
- （四）變更部分鐵路用地為交通用地，面積約 38 平方公尺。
- （五）變更部分鐵路用地為事業發展專用區，面積約 23 平方公尺。

### 三十四、變更高雄市主要計畫（高速鐵路左營車站海光二村地區）住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地案（92.04.24）

因應車站及鄰近地區交通運輸、土地使用、產業發展等機能需要，擴大轉運專用區規模，並增設商業區，同時配合調整道路系統，相關變更內容概述如下，有關變更前後土地使用面積詳如表2-1-10所示。

- （一）交通上：環狀道路系統配合動線調整及轉運站、快速道路的結合，有效增進整體運輸效能，針對轉運站、大小客車動線提出配套措施，改善高鐵左營站附近交通。
- （二）景觀上：合併佈設大型車站兩廣場空間，配套都市設計管制，強化站區景觀意象。並藉由都市設計規範站前廣場及商業區之退縮規定，使該地區有較佳景觀。
- （三）土地使用上：配設商業區以滿足購物服務需求，並適當減少容積以降低環境衝擊。商業區總樓地板面積減少約 2.20 公頃，除兼顧站區需求及原內政部都委員之要求外，亦考慮到交通容受力，避免造成交通衝擊。

表2-1-10 453案變更前後土地使用面積一覽表

原計畫 \ 新計畫	商業區 (商4)	商業區 (商2)	轉運專用區	廣(停)	道路	合計
住宅區	0.39	0.39	--	0.55	0.33	1.66
轉運專用區	--	--	0.35	--	0.09	0.44
交通用地(3)	--	--	0.97	--	0.17	1.14
停車場用地	0.25	--	--	--	0.05	0.30
綠地用地	--	0.11	--	0.05	0.31	0.47
道路用地	0.41	0.20	--	0.47	0.89	1.97
合計	1.05	0.70	1.32	1.07	1.84	5.98

註：單位為公頃。

### 三十五、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合變更【高速鐵路左營車站海光二村地區】住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地）案（92.06.02）

為塑造高鐵站區都市意象，除修正土地使用分區管制要點外，亦增訂最小建築基地與退縮建築、開放空間系統、人行系統、立體連通、建築高度與量體等都市設計規範。

### 三十六、訂定高雄市左營地區細部計畫部分綠地用地土地使用管制（得供大中路快速道路匝道及落墩使用）案（92.08.11）

為配合高鐵左營站區聯外道路系統改善工程，於綠地上興建大中路快速道路高架匝道及落墩，故配合調整土地使用分區管制，俾利匝道工程進行。有關土地使用分區管制內容修訂如下：（一）為配合高鐵左營站區聯外道路系統改善工程，於綠地上興建大中路快速道路高架匝道及落墩（實際使用範圍約445平方公尺），本計畫綠地用地得供大中路快速道路高架匝道及落墩使用。（二）本案快速道路高架匝道及落墩工程規劃設計，應將周邊綠地景觀環境一併納入考量。

### 三十七、變更高雄市凹子底都市計畫主要計畫《部分工業區（工十）為特定商業專用區、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地、公園用地、道路用地及部分農業區（農廿）為廣場兼停車場、公園用地、道路用地》案（92.10.13）

為改善地方性商業中心服務機能不足、商業活動零散不均之情形，將大順路以南、博愛路與自由路間，總面積約15.06公頃之工10及農20變更為特定商業專用區及公園、綠地、停車場、道路等公共設施用地，變更前後面積詳如表2-1-11所示：

表2-1-11 459案變更前後土地使用面積一覽表

土地使用分區		變更前計畫面積 (公頃)	增加或減少計畫面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	工業區	12.32	-12.32	0.00
	農業區	2.74	-2.74	0.00
	特定商業專用區	0.00	+7.98	7.98
公共 設施 用地	公園用地	0.00	+3.07	3.07
	綠地用地	0.00	+0.47	0.47
	停車場用地	0.00	+0.33	0.33
	廣場兼停車場用地	0.00	+0.75	0.75
	道路用地	0.00	+2.44	2.44
合計		15.06	0.00	15.06

### 三十八、擬定高雄市凹子底「工十」「農二十」部分地區細部計畫案 (93.01.15)

擬定工10、農20部分地區細部計畫，訂定計畫區土地使用分區管制及都市設計要點，包括各類土地使用分區之建蔽率、容積率管制、特定商業專用區之裝卸車位設置標準及退縮規定等，同時將計畫區納入都市設計管制範圍內，以型塑區內都市空間與建築量體。

### 三十九、訂定高雄市都市計畫（凹子底地區）機關用地（八）土地使用管制案（94.06.17）

為改善現有部分設施設備閒置現象，並擷節人發局相關管理費用，計畫開放原本專屬供作本府公教人員訓練之場地與設施設備，藉由委外經營，發揮空間最大效用。其土地使用管制要點如下：

- (一) 機關用地（機8）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。
- (二) 前項之使用經依促參法規定，由主辦機關核准後，得委託民間機構經營。
- (三) 本案機關用地（機8）之建蔽率及容積率，依都市計畫法高雄市施行細則規定，建蔽率不得超過40%，容積率不得超過400%。

### 四十、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案 (94.12.08)

- (一) 計畫年期：民國100年
- (二) 計畫人口：計畫人口為213,000人
- (三) 細部計畫範圍

經重新校核土地面積及調整市、縣界計畫範圍後，本案細部計畫總面積由原來的1,069.13公頃調整為1,040.12公頃。

## (四) 變更內容

本次通盤檢討僅配合公共設施機能調整，將市20（約0.27公頃）、停20（約0.10公頃）、兒20（約0.08公頃）及其間之道路用地（約0.04公頃）合併，變更為公園用地（0.49公頃），並將市37及變1用地變更為公園及機關用地，以因應地區發展需求、擴大公共開放空間規模、提升設施開發效益，詳如表2-1-12所示。

表2-1-12 482案變更內容一覽表

編號	位置 1/1000圖幅	變更內容		
		變更前	面積（公頃）	變更後
1	--	土地使用分區管制要點及都市設計基準		
2	--	計畫案範圍修正，將計畫範圍依地籍縣、市界調整，並劃設原計畫範圍外土地之使用分區		
3	--	土地使用分區及公共設施計畫面積修正		
4	孟子路南側原蓮池變電所 預定地（2280）（2281）	變電所用地	0.23	機關用地
5	河堤社區內原市37預定地 （2378）	市場用地	0.39	公園用地
6	博愛路以西、龍德路北側 （2177）	停車場用地	0.10	公園用地
		兒童遊樂場用地	0.08	
		市場用地	0.27	
		道路用地	0.04	

#### 四十一、變更高雄市都市計畫主要計畫（凹子底農16地區）學校用地（文中30）為學校用地（文中、文小）案（95.04.06）

配合市府重大建設計畫以及龍華國小遷建預定時程以符合使用需求，變更學校用地（文中30）為學校用地（文中、文小）。

#### 四十二、變更高雄市左營區主要計畫機關用地、社教機構用地、鐵路用地、綠地用地、公園用地為道路用地（配合高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段改善）案（95.05.18）

為配合高速鐵路通車、高鐵站周遭開發、大中路段第二標下地工程完成後引進之車流將造成現有翠華路路寬不足及配合高鐵匝道、大中路段第二標工程落墩所需，故需將崇德路以北至明潭路之現行計畫30公尺翠華路拓寬為49公尺、35公尺及41公尺不等寬，並為疏解大中二路、翠華路之交通及維護機慢車之行車安全，於該路口另設置機車專用道繞道銜接。另為配合高雄都會區快速道路系統建設計畫延續工程，疏導大中路段高架橋下地後車流量，爰需利用公有土地將翠華路由30公尺拓寬變更為50公尺，以提供高雄都會區更有效率之運輸服務品質。

其變更內容如下：將左營區翠華路周邊地區之機關用地（3.19公頃）、鐵路用地（0.0002公頃）、綠地用地（0.08公頃）、公園用地（1.46公頃）、社教機構用地（0.04公頃）變更為道路用地（4.7702公頃）。

#### 四十三、變更高雄市左營區主要計畫部分住宅區、工業區及鐵路用地為道路用地（配合高鐵左營站西側增闢聯外道路案）（95.10.12）

為因應左營站區作為後高鐵時代之交通運輸轉運樞紐，有效及迅速紓解站區所衍生之龐大車潮與人潮，維持周邊地區順暢交通動線。相關變更內容如下—變更0.67公頃之住宅區、工業區及鐵路用地為道路用地。

#### 四十四、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）車站專用區土地使用計畫分區管制案（96.08.01）

配合原車站專用區所允許之商業樓地板面積總量已為高鐵車站附屬事業使用，變更原附屬事業面積以供台鐵車站使用，相關變更內容說明如下。

- （一）供附屬事業用地之樓地板面積自原計畫 1.65 公頃變更為 1.85 公頃。
- （二）車站專用區使用項目中自原計畫得供「附屬事業使用」變更為得供「高鐵車站附屬事業使用」，其樓地板面積，不得超過 1.65 公頃。
- （三）增列「得供台鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業使用設施『餐飲零售（不得設置中央廚房）、百貨零售、金融服務、一般服務、通訊服務、旅遊服務』，其樓地板面積，不得超過 2,000 平方公尺。」

#### 四十五、訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案（97.04.02）

配合96年5月10日公告實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第一階段：園道用地）案」，因鐵路地下化完成後，對於沿線土地使用與景觀有很大影響，爰訂定本土地使用管制要點及都市設計基準，以確保園道範圍內都市綠廊整體機能。相關內容說明如下。

##### （一）土地使用管制要點

為建設本地區為新生之都市綠廊，並提供設置台鐵捷運化通勤車站使用，以縫合都市紋理，促進都市永續發展，其土地使用性質，除表現最佳化綠廊使用外應結合兩側土地使用並負提升周圍環境品質之責，故特訂定本土地使用管制要點，本要點內容包括訂定依據、園道與捷運化通勤車站用語定義、園道用地容許使用項目及土地使用強度（建蔽率不得大於10%，容積率不得大於30%，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）等。

##### （二）本計畫區都市設計基準

都市設計基準則訂定有關道路斷面設計原則、人行步道與自行車系統、停車與轉乘設施、節點廣場、水資源管理、綠質量管理、各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築設計、列管歷史性建築物、溝渠、老樹應依規定保存、穿越性道路等相關規定。



四十六、變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第三階段：園道用地（大中路至葆禎路段））（97.04.02）

為配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，提供兼具綠美化景觀及鐵路使用與運輸機能之綠帶通廊，變更鐵路用地、綠地用地、交通用地、機關用地、道路用地、停車場用地、廣場用地為26.65公頃之園道用地（兼供鐵路使用），與本計畫區有關者為變更3.38公頃機關用地、4.34公頃綠地用地、0.65公頃廣場用地、0.28公頃停車場用地、4.07公頃交通用地、8.45公頃鐵路用地及3.75公頃道路用地為園道用地（兼供鐵路使用）。

四十七、變更高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫部分第四種住宅區為第五種住宅區〔配合高雄市第29期重劃區增設巷道以容積補償案〕（97.12.09）

為配合高雄市第29期重劃區留設巷道供重立路793巷1、2弄兩側居民通行，高雄市政府重新調整土地，致其原購地權益及申請建造執照容積減損，故以都市計畫變更方式補償其容積。相關變更內容為：變更第4種住宅區（建蔽率50%，容積率300%）為第5種住宅區（建蔽率60%，容積率420%）。

四十八、變更高雄市凹子底細部計畫部分第三種住宅區為道路用地、部分道路用地為第三種住宅區（第59期重劃區）案（98.02.05）

為反應民意—重劃區內多數土地所有權人表示囊底路不符合地方民情及生活型態，恐造成環境髒亂及妨礙消防救災，以及順利完成第59期重劃區之開發，故將0.10公頃囊底路調整為一般道路，變更都市計畫。相關變更內容為：變更部分第3種住宅區為道路用地、部分道路用地為第3種住宅區。

四十九、變更高雄市都市計畫凹子底地區部分特定商業專用區（特商C）為綠地用地案（98.04.30）

為配合補足變更回饋負擔不足之部分，提升生活環境品質，考量鄰近工業區與特商區之隔離，依重劃後地籍界線變更，惟分割後地籍面積不得少於0.13公頃。相關變更內容為：變更0.13公頃特定商業專用區（特商C）為綠地用地。

五十、高速鐵路高雄市路段毗鄰地區限建範圍（98.05.25）

公告發布實施交通部、內政部辦理「高速鐵路高雄市路段毗鄰地區限建範圍圖」，依「獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法」，交通建設毗鄰地區之限建係指在限建範圍內為下列行為（如建築物之建造、障礙物之堆置、土石方工程或蓄水圍堤之開挖、廣告物之設置、其他足以妨礙交通興建及營運安全之行為等），應經當地直轄市或縣（市）政府會同主管機關之審核，與本計畫有關之相關內容為自文中22用地至崇德路之高速鐵路兩側地區實施限建。

五十一、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫市場用地（市五）為機關用地（配合左營分局廳舍新建工程）案（98.12.30）

配合興建分局暨派出所廳舍工程，且可同時解決本府警察局左營分局、文自派出所、保安大隊迅雷隊及交通大隊第十分隊等辦公廳舍問題，變更0.31公頃市場用地（市5）為機關用地。

## 五十二、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（99.01.14）

為鼓勵建築基地申請建築時多留設停車及開放空間供公眾使用，本計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「建築技術規則建築設計施工篇」「第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理，停車獎勵得依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。依照前項獎勵辦法規定增加建築容積時，其額外增加之總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率之0.3倍，以維護計畫區環境品質。上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起5年內，逾前開期限，本計畫區則停止適用「建築技術規則建築設計施工篇」「第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」及「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定，並視未來容積總發展情形及國內經濟暨本市房地產營建景氣情況再行檢討。

## 五十三、變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分（小基地設置升降機）通盤檢討案（99.05.06）

為因應老年化趨勢所產生對住宅的潛在安全需求，並解決本市實施容積率管制後小基地改建困難問題，爰檢討放寬小基地設置升降機免計入建築面積及容積之獎勵措施，以期建構一個安全、便利、適合高齡者居住的友善住宅環境。變更內容說明如下：本市住宅區及商業區5層樓以下（含）建築物，一宗基地內，每棟建築物建築面積在70平方公尺以下，該棟設有升降機者，其各層樓地板面積10平方公尺部分，得不計入建築面積及容積。

## 五十四、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（99.07.29）

- （一）計畫年期：民國 110 年
- （二）計畫人口：計畫人口為 213,000 人
- （三）計畫面積：1,040.12 公頃
  - 1. 檢討後土地使用分區：571.08 公頃。
    - （1）住宅區：365.64公頃。
    - （2）商業區：71.95公頃。
    - （3）特定商業專用區：13.08公頃。
    - （4）工業區：64.99公頃。
    - （5）農業區：22.89公頃。
    - （6）文教區：5.94公頃。

- (7) 保存區：1.97公頃。
- (8) 特定專用區：8.55公頃。
- (9) 倉儲批發專用區：1.25公頃。
- (10) 車站專用區：9.31公頃。
- (11) 轉運專用區：1.33公頃。
- (12) 事業發展專用區：1.08公頃。
- (13) 社會福利專用區：3.10公頃。

2.公共設施用地：469.04 公頃。

- (1) 機關用地：16.85公頃。
- (2) 學校用地：76.14公頃。
- (3) 公園用地：39.23公頃。
- (4) 體育場用地：8.85公頃。
- (5) 綠地用地：1.34公頃。
- (6) 廣場用地：4.15公頃。
- (7) 市場用地：3.37公頃。
- (8) 停車場用地：4.02公頃。
- (9) 兒童遊樂場用地：2.05公頃。
- (10) 加油站用地：0.98公頃。
- (11) 變電所用地：0.41公頃。
- (12) 電信用地：0.91公頃。
- (13) 郵政用地：0.08公頃。
- (14) 交通用地：2.20公頃。
- (15) 鐵路用地：20.45公頃。
- (16) 廣場兼停車場用地：1.98公頃。
- (17) 道路用地：250.24公頃。
- (18) 園道用地：24.55公頃。
- (19) 河道用地：11.24公頃。

## (四) 變更內容

編號	位置 (1/1000圖幅)	變更內容			
		變更前 分區	面積 (公頃)	變更後 分區	面積 (公頃)
1	計畫範圍修正 (2384、2483、2484)	修正第三次細部計畫通盤檢討計畫圖漏繕之計畫範圍部分。			
2	博愛四路與重仁路間之市1 用地(2383)	市場用地	0.28	停車場用地	0.28
3	位於曾子路與文莊路間之 市3用地(2381)	市場用地	0.27	廣場用地	0.27
4	公2用地與政德路間之9-79 號道路(2182)	修正第二次細部計畫通盤檢討與第三次細部計畫通盤檢討計畫圖漏繕之9-79號道路已變更為6米計畫道路部分。			
5	民族一路與大中二路間之 電信用地(2382、2482)	修正第三次細部計畫通盤檢討計畫書圖漏繕之電信用地部分。			

#### 五十五、變更高雄市都市計畫主要計畫（三民區）部分機關用地（凹機五）為學校用地、住宅區及道路用地（配合河堤國小設校）案（100.06.27）

- (一) 為減緩鄰近學區新莊國小、新上國小之班級人數飽和問題，及考量國小設校最小面積規模所需，於本計畫範圍北側規劃 2.83 公頃學校用地，供河堤國小設校使用。
- (二) 配合財政部高雄市國稅局新建辦公廳舍所需，本計畫區東側約 0.3 公頃維持機關用地，原指定用途作為「軍事機關」之限制，於細部計畫時變更為「一般機關」使用。
- (三) 為利當地土地利用，學校用地南側及住宅區間，各劃設一條寬 8 公尺主要計畫道路用地。
- (四) 計畫範圍南側土地朝「變產置產」方式辦理，變更為住宅區，以供後續處分所得抵充鼎新營區拆遷費用。
- (五) 變更內容：

1. 計畫範圍北側 2.84 公頃機關用地變更為學校用地（文小）。
2. 計畫範圍南側約 1.22 公頃機關用地變更為住宅區。
3. 計畫範圍東北側現況道路截角約 0.0012 公頃變更機關用地為道路用地，並於學校用地南側及住宅區內各劃設一條寬 8 公尺主要計畫道路，約 0.24 公頃。計畫區內共變更約 0.24 公頃機關用地為道路用地。

#### 五十六、擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（配合河堤國小設校）案（100.06.27）

- (一) 本計畫區依循主要計畫之指導原則擬定及變更細部計畫：
  1. 擬定約 1.22 公頃之住宅區為第五種住宅區。
  2. 變更約 0.30 公頃之機關用地（供軍事使用）為機關用地（一般機關使用）。

3.擬定約 0.0008 公頃之住宅區為道路用地（道路截角）。

（二）擬定土地使用分區管制要點：

- 第 1 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。
- 第 2 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。
- 第 3 條 為利未來機關用地民眾洽公進出及預留學校用地通學道空間，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。

五十七、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合臺鐵新左營車站建設）車站專用區土地使用計畫分區管制案（101.08.27）

（一）修正「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」說明書第十章第三節土地使用分區管制要點，其中車站專用區容許使用項目第 6 點內容，將車站專用區供臺鐵車站附屬事業使用之樓地板面積修正為不得超過 9,000 平方公尺，其容許使用項目調整為與高鐵車站容許使用項目一致。

（二）檢討後車站專用區容許使用項目為：

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。

五十八、變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案（102.12.24）

- （一）考量本計畫區水泥廠已於民國 90 年停止生產，依高雄市主要計畫（第二次通盤檢討草案）指導，原址得視附近地區發展情形，提出整體開發計畫變更為其他使用分區。
- （二）本計畫區鄰近三鐵共構左營車站及半屏山綠地，為配合大眾運輸導向都市發展模式（TOD）及生態保育之前提下，調整土地使用分區並強化大高雄之門戶意象。

(三) 將本計畫區工業區與部分鐵路用地變更為特定住宅專用區(面積4.7593公頃)、特定商業專用區(面積3.1385公頃)與綠地用地(面積2.7571公頃)。

#### 五十九、擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案(103.02.24)

(一) 本計畫係配合主要計畫範圍進行細部計畫之擬定，為因應補充不足之公共設施，細計擬定為：

1. 擬定0.9434公頃之特定住宅專用區為道路用地。
2. 擬定0.0218公頃之特定住宅專用區為廣場用地(兼供道路使用)。
3. 擬定0.5143公頃之特定商業專用區為道路用地。
4. 擬定0.2967公頃之特定商業專用區為停車場用地。

(二) 擬定土地使用分區管制要點：

第3條 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. 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)

第4條 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)。
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。

第5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。

第6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。

第7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(詳圖2-1-9所示)。

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。

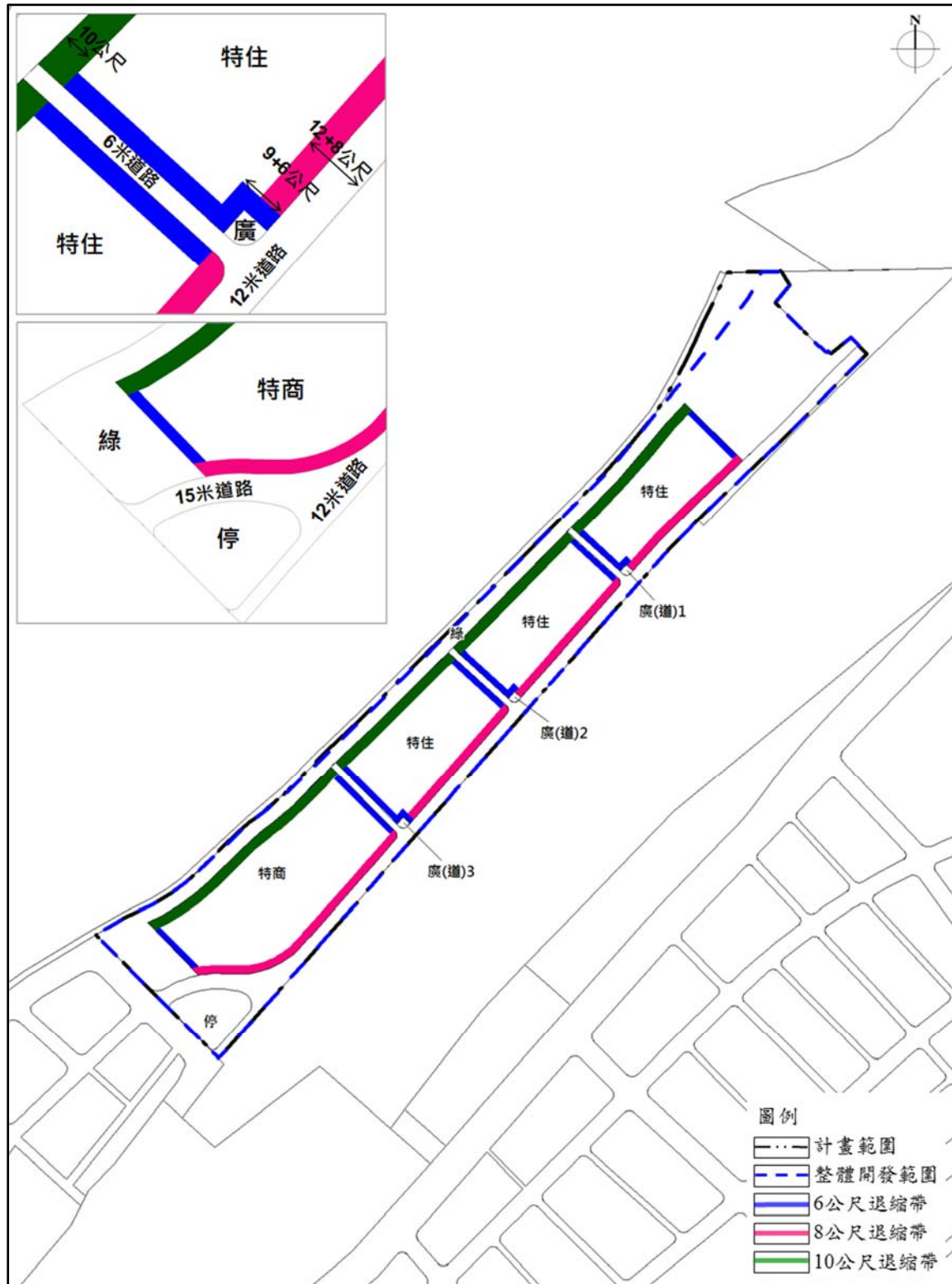


圖2-1-9 退縮建築與帶狀開放空間示意圖

第 8 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（詳圖2-1-10~圖2-1-12），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：

1. 特定商業專用區（詳圖2-1-10~圖2-1-12）

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及土地使用開發許可審議委員會審查通過。

2. 特定住宅專用區（詳圖2-1-10~圖2-1-12）

特定住宅專用區內之建築物高度以不超過30公尺。

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）。

第 9 條 考量開發基地未來開放空間集中留設，基地最小基地開發規模不得小於3,000平方公尺。

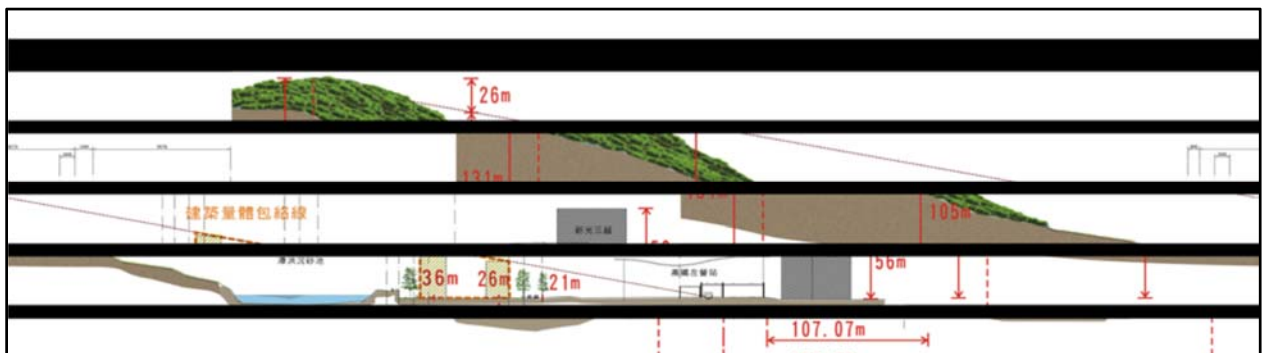


圖2-1-10 特定商業專用區36M建築包絡線

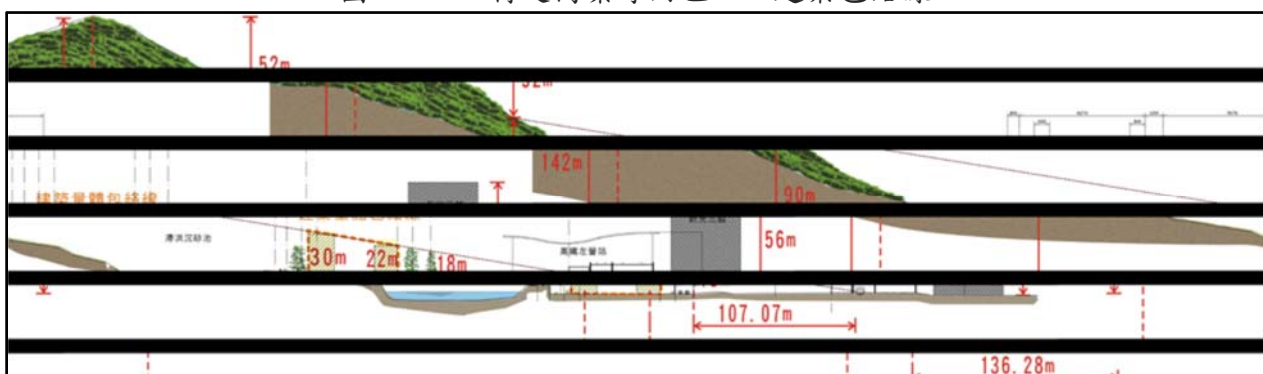


圖2-1-11 特定住宅專用區30M建築包絡線

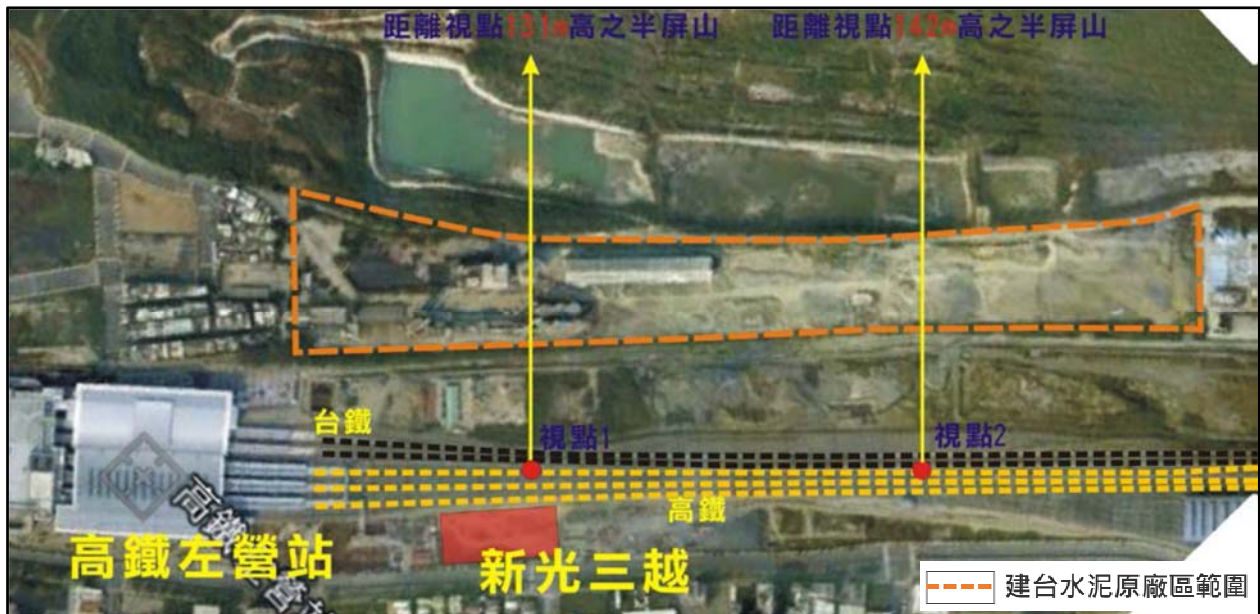


圖2-1-12 從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖

### (三) 擬定都市設計基準：

#### 一、導言

- (一) 為使本區未來之建設能配合日趨提高之生活水準、創造舒適宜人之都市環境、增進土地利用價值、確保環境生態永續發展、並配合重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計基準予以管制，期能確切掌握本計畫區之計畫精神及提昇審議效益。
- (二) 本計畫區內任何土地（含公共設施）及建築物之開發、建造時，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，需先送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審查通過後，始可申請建築。
- (三) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

#### 二、退縮地與開放空間系統設計規定

為配合左營新站的整體景觀與門戶意象，本計畫區計畫道路之植栽種類，應配合車站專用區做整體規劃，並依循下列原則辦理：

##### (一) 退縮地人行及自行車動線系統

1. 基地退縮 6 公尺及 8 公尺建築至少設置 2.5 公尺以上人行及自行車混合使用車道。
2. 基地退縮 10 公尺建築至少設置 6 公尺以上人行及自行車混合使用車道。
3. 北側綠地用地鄰接特定住宅專用區部分至少設置設置 2.5 公尺以上人行及自行車混合使用車道，並考量生態廊道之連通性，採用架高式木棧道形式進行設計。

4. 上述退縮建築部分需與其他類型開放空間及公共設施之間配置可相互連接之人行及自行車通道，以共同構成一完整連續之人行動線系統。
- (二) 退縮地植栽系統：臨接 12 公尺計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，應採透水鋪面或綠化方式辦理並植栽高大喬木一株形成林蔭大道，其米高徑應大於 6 公分以上，或樹高以 3 公尺以上為原則，樹冠自然展開達 1.5 公尺以上之容器苗，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。
- (三) 建築基地之法定空地植栽系統：本計畫區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設，該空地應栽植喬木。
- (四) 退縮地其他規定：退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等配合半屏山公園及周邊景觀，以營造和諧之視覺效果提出準則，如表 2-1-13 所示。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。
- (五) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，確實與鄰地高程差銜接，並明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。

表2-1-13 退縮地其他規定說明表

項目	設計準則
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）
植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，如圖2-1-13所示，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。
鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。



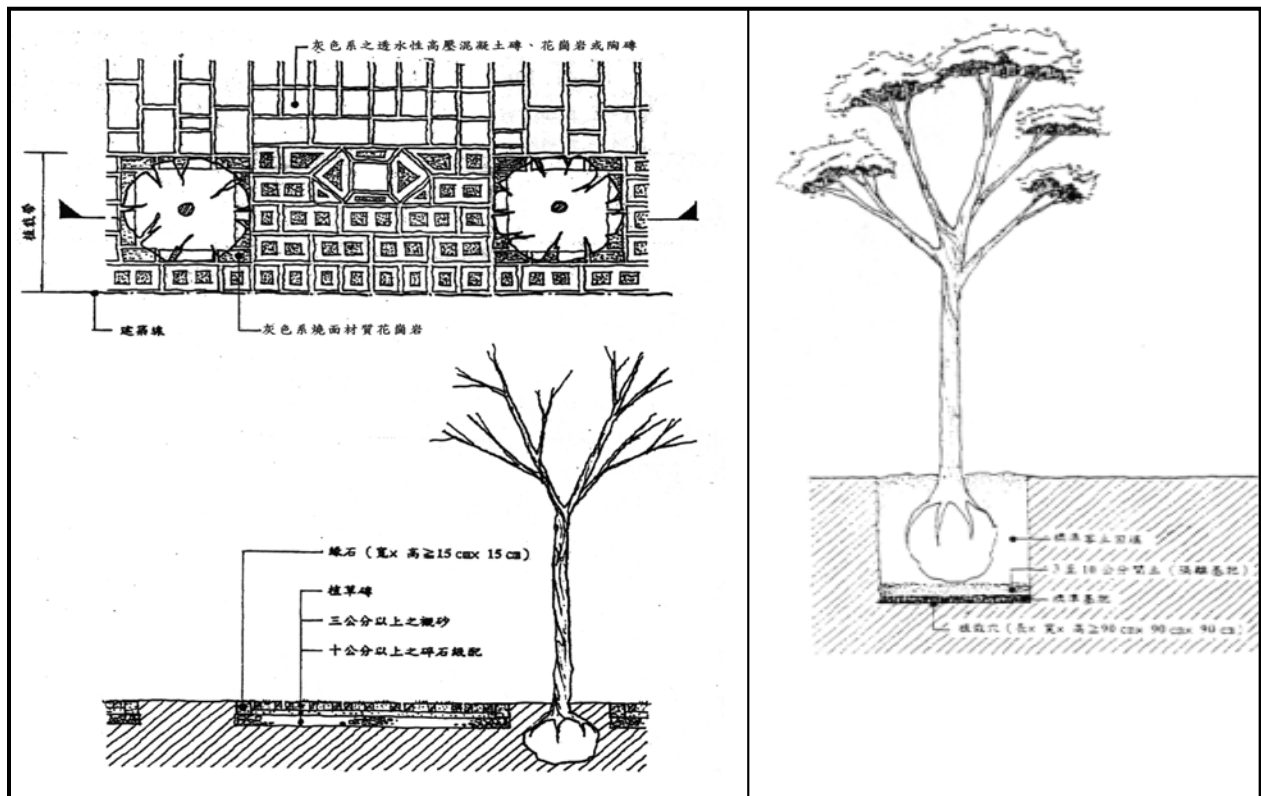


圖2-1-13 植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖

### 三、開放空間系統設計原則

- (一) 半屏山開放空間：為呈現半屏山自然公園的生態特色，此段自然公園入口處應強化生態自然特色，避免大型硬鋪面廣場，並強調生態多樣性。現有的水渠埤塘應儘量加以保留，並作為未來主要開放空間及步道串連系統。
- (二) 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。
- (三) 綠帶：建立綠帶與半屏山綠帶的開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。
- (四) 主要街巷綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。
- (五) 廣場用地（兼供道路使用）：計畫區內廣場用地（兼供道路使用）應作為提供消防車或其他救災車輛出入與迴轉半徑，禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與周邊道路用地與建築退縮之人行道、人行步道及自行車道相連繫。

### 四、建築物外表材質與色彩

為塑造本特定區獨特之景觀風貌，區內建築物之面材與色彩應創造整體環境意象，其處理準則如下：

- (一) 本區之建築物，為塑造本特定區之特殊風格，其外牆之顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調。
- (二) 建築物高度7層以上部分，應避免光害材質之使用。

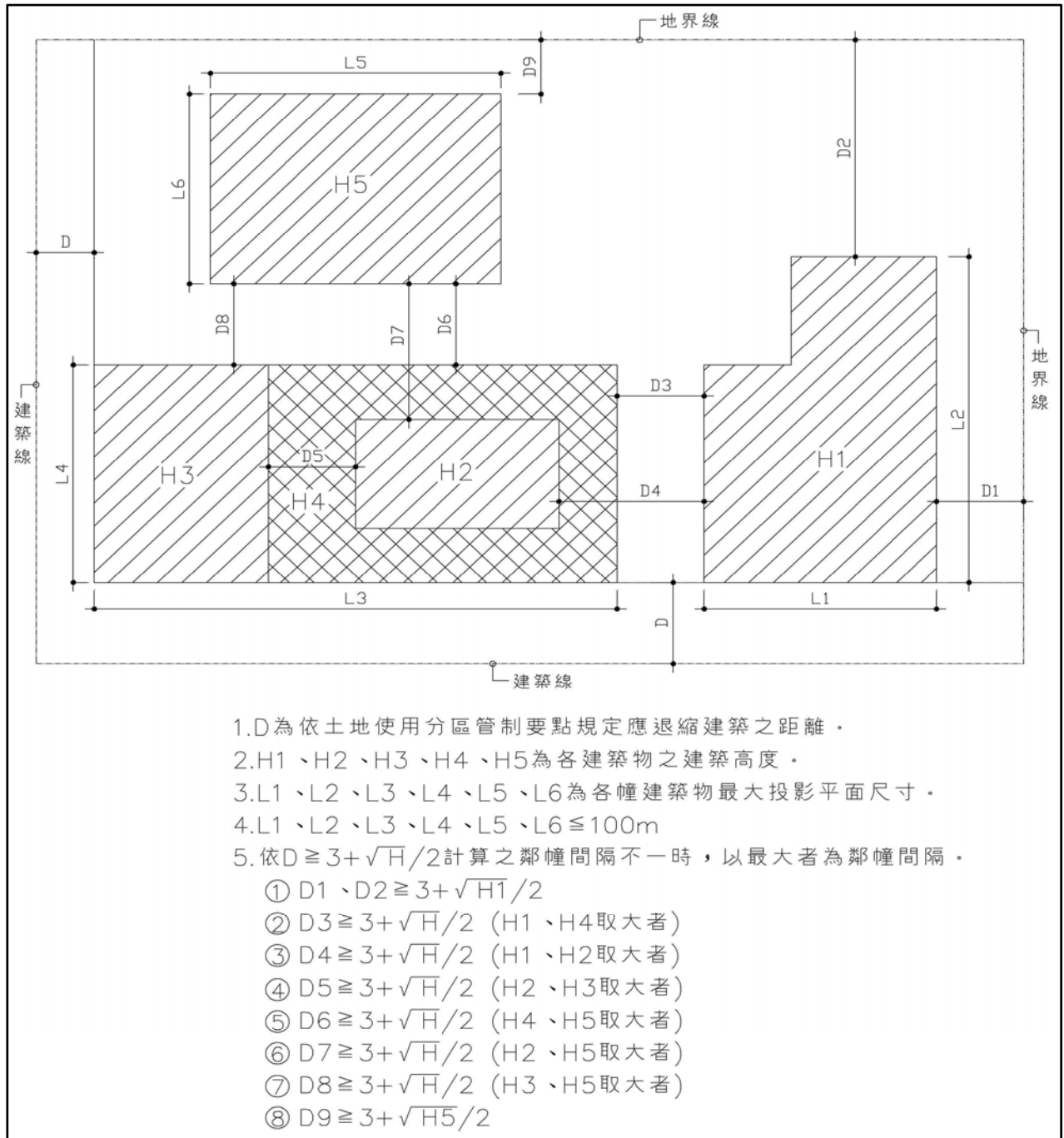
### 五、建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定

為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應以建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔（D）計算如下：

$$D=3+\sqrt{h}/2$$

h=建築物高度

單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。



### 六、圍牆及垃圾儲存空間

(一) 圍牆：計畫區退縮地範圍內及道路用地邊界不得設置任何形式圍牆。

- (二) 垃圾分類儲存空間：商業建築建築物樓層達 10 層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積= $\sqrt{\text{總樓地板面積}/8}$ ，且不得小於 10 平方公尺，並留設適當之服務動線，並應予美化。

#### 七、基地綠化與保水

- (一) 建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75% 以上，綠地應達 80% 以上，有關綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。
- (二) 基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於 60%。

#### 八、街道傢俱

退縮地自建築線起 2 公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設施設置之街道傢俱及設施物包括：

- (一) 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。
- (二) 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。
- (三) 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計。且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。

#### 九、綠建築規範

區內建築物之規劃設計，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合五項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標。

#### 十、附則

- (一) 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，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。
- (二) 為本區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。

#### 六十、變更高雄市都市計畫主要計畫學校用地（凹子底地區文小 6）為商業區案（103.10.13）

- (一) 考量本計畫區因少子化現象，國小新生數逐年下降，及計畫區內公共設施用地已足數使用。
- (二) 配合本市施政方針，活化市有土地及提升公有資產價值，以籌措財源支應市政建設。
- (三) 為促進大眾運輸場站節點周邊發展，考量校地緊鄰博愛路沿線商圈，位處捷運紅線凹子底站及輕軌捷運重要交通樞紐，具商業發展潛力。

(四) 變更 3.85 公頃學校用地為商業區。

#### 六十一、擬定高雄市都市計畫凹子底地區（原文小 6）細部計畫案（103.10.13）

- (一) 本案依循主計之指導原則擬定細部計畫，擬定面積約 3.85 公頃第四種商業區。
- (二) 訂定相關土管退縮規定，與都設圍牆線、人行步道尺寸及可突出退縮線之構造物規定。
- (三) 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。
- (四) 本基地不得作為容積移轉之移入基地，及相關容積獎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。
- (五) 檢討後土地使用分區管制要點及都市設計基準：
1. 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。
  2. 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，如表 2-1-14 所示。
  3. 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。
  4. 本基地不得作為容積移轉之移入基地，及相關容積獎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。

表2-1-14 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定

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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。

#### 六十二、變更高雄市主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案（104.03.24）

檢討目前全市 16 處中華電信股份有限公司之機關用地及電信用地，除參照內政部函釋，並考量中華電信股份有限公司多角化經營服務之營運型態調整，同時配合鄰近地區發展現況重新檢討。

- (一) 第一類型：未來以繼續提供電信營運需求為主者，變更為第一種電信專用區。
- (二) 第二類型：未來使用除以經營電信本業為主外，並得附加其他商業使用者，變更為第二種電信專用區。
- (三) 第三類型：變更基地周邊非中華電信股份有限公司權屬之電信用地或機關用地。
- (四) 有關回饋負擔規定，依「『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例案辦理」。

### 六十三、擬定高雄市細部計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案（104.03.24）

#### (一) 土地使用強度（涉及本計畫區範圍者）

表2-1-15 各案土地使用分區及建蔽率、容積率列表

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種電信專用區（電專一）	40	400
第二種電信專用區（電專二）	40	400
機關用地（機十）（供高雄市政府警察局使用）	60	400

#### (二) 土地及建物使用規定

1. 訂定電專一得供電信事業建築物及其附屬設施之使用為主。
  - (1)經營電信事業所需設施(無樓地板面積限制)。
  - (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)。
2. 訂定電專二得供電信事業建築物及其附屬設施之使用外，並得附加其他商業使用。
  - (1)經營電信事業所需設施(無樓地板面積限制)。
  - (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)。
  - (3)其他商業使用(不得超過二分之一總樓地板面積)。
3. 本計畫案除「電信專用區」外，悉依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定管制。
4. 本計畫案未規定細項依「都市計畫法高雄市施行細則」及各基地原所屬細部計畫說明書或相關規定辦理。



### (三) 訂定都市設計管制要點

本計畫案各基地均依原所屬細部計畫(如表二)之規定辦理。其原所屬細部計畫書規定須經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始准依法申請開發建築者，及有關停車空間、建築退縮等規範，悉依其相關規定辦理。

### 六十四、訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)停車場用地(停4)及市場用地(市4)土地使用管制案(104.06.12)

- (一) 為配合高雄市重大建設北長青綜合福利中心之整體規劃，因應長青綜合福利服務中心之多元規劃空間需求。
- (二) 市場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。因應規劃銀髮族住宅之需求，排除市場用地住、商不得混合使用之准許條件。
- (三) 停車場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。另增加得作為社會福利及其附屬設施之允許使用項目；並排除立體停車場設立高度限制之准許條件。
- (四) 增訂市四使用管制規定：
  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。
  2. 本市場用地之允許使用項目應符合表 2-1-16 之規定：

表2-1-16 市四用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、住宅。	1. 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. 經營型態應為超級市場。 3. 應設置專用出入口。	
二、公共使用	1. 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。	公共使用包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。</li> <li>(2) 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</li> <li>(3) 社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</li> <li>(4) 其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</li> </ol>

表2-1-16 市四用地允許使用項目與准許條件表（續）

使用項目	准許條件	備註
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.作商業使用時，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。	
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。	

（四）增訂停四使用管制規定：

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.本停車場用地之允許使用項目應符合表 2-1-17 之規定：

表2-1-17 停四用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、管理單位辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1.應設專用出入口。 2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。 3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。 2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 (2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。

（五）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。

（六）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。

- (七) 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。

#### 六十五、變更高雄市主要計畫部分學校用地（文小 26）為交通用地（配合高雄環狀輕軌捷運建設）案（105.02.18）

因應高雄環狀輕軌捷運建設路權需用土地，本計畫位於第二階段路線C22（聯合醫院站）及C23（龍德路站）間，第二階段配合 106 年市區鐵路地下化完工時程，預定於 108 年全線完工通車，需取得環狀輕軌捷運設施用地，配合變更0.72公頃學校用地為交通用地。

#### 六十六、擬定高雄市都市計畫（凹子底地區）交通用地（原部分文小 26）細部計畫案（105.02.18）

- (一) 主要計畫變更 0.72 公頃之學校用地為交通用地，細部計畫則配合擬定為交通用地，並於土地使用分區管制及都市設計基準增訂建蔽率及容積率規定、容許使用項目、退縮及都市設計等規定。

(二) 增訂土地使用區管制要點：

- 第 1 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。
- 第 2 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。
- 第 3 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）。
- 第 4 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2-1-14所示。

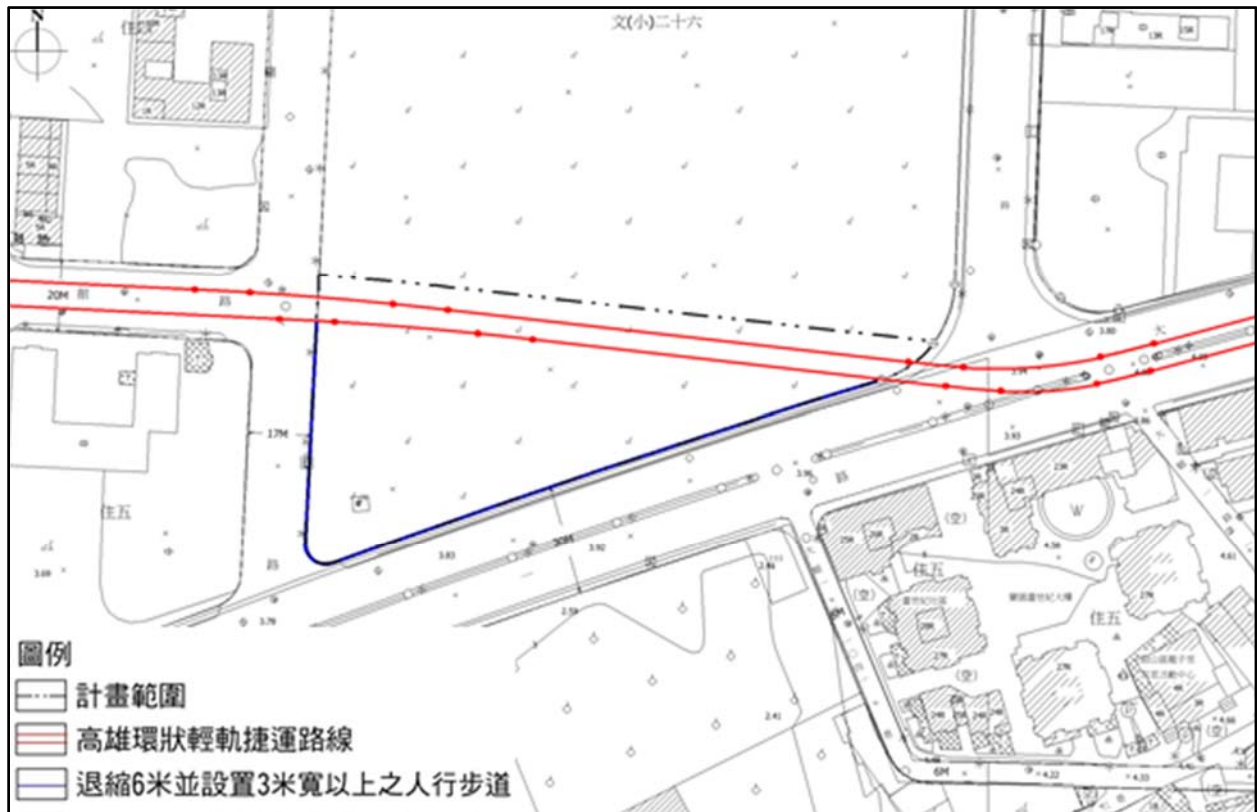


圖2-1-14 文小26地區退縮空間示意圖

### (三) 增訂都市設計基準：

1. 為本計畫交通用地將納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計基準，其餘未規定之事項，依本計畫所屬細部計畫區計畫書之規定辦理，且建築物開發須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）核可後始得發照建築。
2. 鼓勵低碳運輸原則：
  - (1) 設置人行步道及自行車道系統
 

為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，應於本計畫區內設置人行步道及自行車道系統，其動線佈設應以安全、無障礙與連續性為原則，並結合綠帶營造舒適的步行及騎行環境。
  - (2) 輕軌及公車系統共構接駁設計
 

基地開發應考量與輕軌設施及公車系統等大眾運輸工具之共構接駁設計，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。
3. 都市防災設計原則：
  - (1) 建置防災系統
 

開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，建立明確的逃生指標系統，並於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。
  - (2) 指認街角廣場為防災空間
 

本計畫街角廣場應指認為防災空間並做整體規劃設計，除提供轉角緩衝

之功能，應增加綠美化，使臨街之人行步道有較好的綠蔭品質，以提升都市景觀品質及增設防災避難空間，詳圖2-1-15所示。

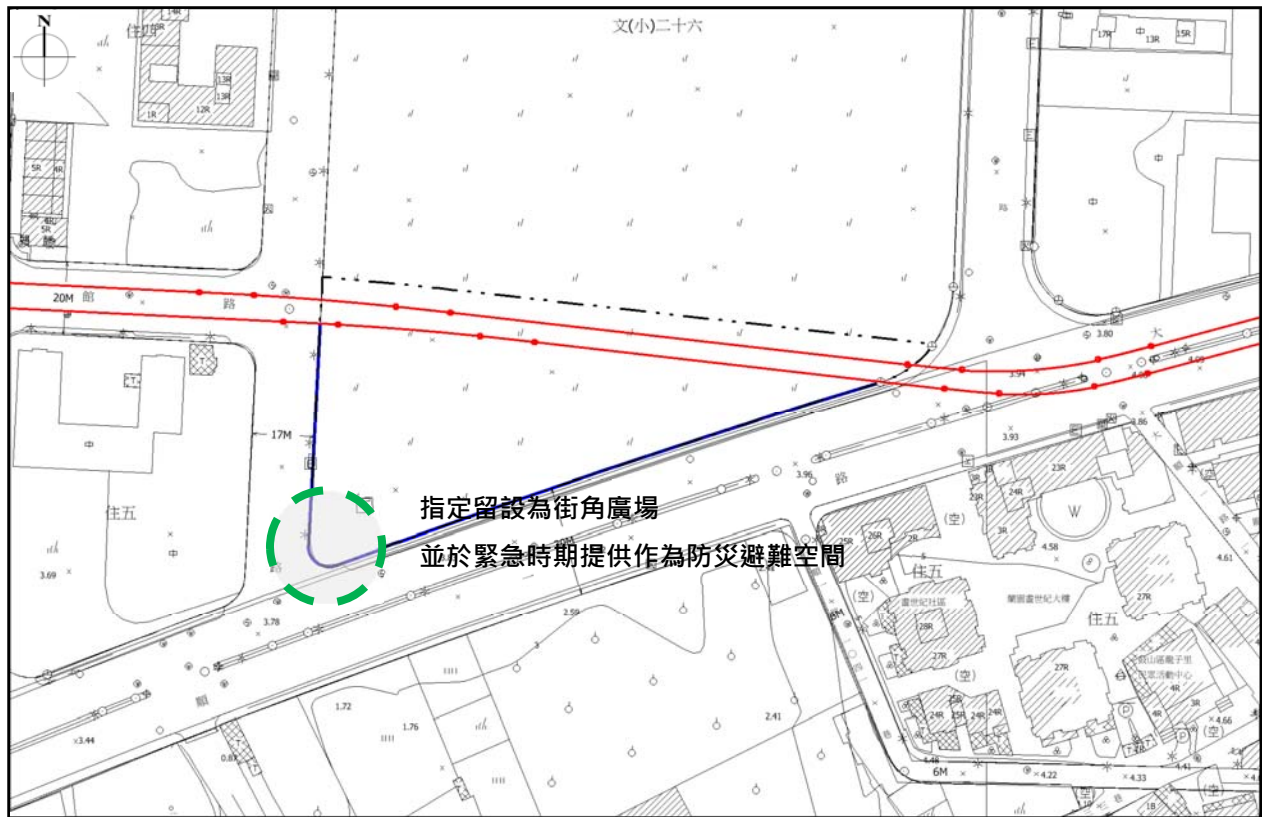


圖2-1-15 街角廣場防災空間指認位置示意圖

### 六十七、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（配合工十農廿開發）案（105.05.04）

#### （一）因應大眾運輸導向及配合環評修正

1. 本案都市計畫書停車位規定係依據 88 年環境影響說明書訂定，現配合 104 年環境影響差異分析報告修正。
2. 配合大眾運輸系統日益便捷，依上開環境影響差異分析報告審定內容，停車數量依「建築技術規則」相關規定辦理已足需求。

#### （二）積極促成複合式商業之產業發展

1. 依據重大投資案件督導會報決議積極推動地區複合式商業發展。
2. 促進整體開發效益：促進地區發展、完備商業休閒機能及增進經濟效益與社會效益。

#### （三）配合「高雄市凹子底地區工十農廿部份地區變更都市範圍整體開發計畫環境影響差異分析報告(第三次變更)」審定內容，就停車數量部分，變更現行土地使用分區管制要點第 23 條規定，改依「建築技術規則」相關規定辦理，不另訂定標準，屬土地使用分區管制要點之修訂，不涉及計畫面積之增減。

#### （四）檢討後條文：

- 第 23 條 建築基地內汽車、機車之停車空間應設置於室內。



### 六十八、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（106.03.01）

- （一）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審議通過後，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築。
- （三）檢討後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（詳如圖2-2-2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。

### 六十九、擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案(106.09.22)

本案為原高雄市主要計畫通盤檢討案，其變更內容涉及本計畫區內容為：

- 1.變更 1.25 公頃倉儲批發專用區、0.33 公頃綠地用地為工業區。
- 2.變更 0.0003 公頃工業區為學校用地。
- 3.變更 0.64 公頃工業區、0.62 公頃保存區為宗教專用區。

### 七十、變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（轉運專用區土地使用分區管制要點暨都市設計基準調整）案（106.10.31）

本計畫實質變更內容為修訂高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫轉運專用區之土地使用分區管制要點及都市設計基準。土地使用分區管制要點部分提升附屬事業設施容許使用之總樓地板面積(轉運專用區總容積不變)，以增加投資誘因；都市設計基準部分放寬建築高度及量體，並有效串聯整體轉運動線。涉及土地使用分區管制要點及都市設計基準之條文修正部分如下：

- （一）修訂土地使用分區管制要點有關建蔽率、轉運專用區附屬事業設施容許使用之總樓地板面積不得超過3千3百平方公尺之規定，增訂退縮空間上方得作空橋、連通使用，以及涉及轉運專用區內30米帶狀開放空間留設位置等條文內容調整。
- （二）配合現行法令修正相關適用規定，並呼應建蔽率之提升，調整綠覆率為75%、新增屋頂綠化規定等補償性友善措施。

(三) 修訂都市設計基準有關轉運專用區建築高度相關規定，以增加未來建築設計彈性。

### 七十一、訂定高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫停車場用地（停 35）土地使用管制案（106.11.20）

本案依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：

- (一) 本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。
- (二) 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：
  1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。
  2. 加油（氣）站。
  3. 餐飲服務。
  4. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。
  5. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
  6. 配電場所、變電所及其必要機電設施。
  7. 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
  8. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
  9. 旅館。
  10. 天然氣整壓站及遮斷設施。
  11. 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。
  12. 地下興建資源回收站。
  13. 自行車、機車租賃業。
  14. 電影片映演業。

## 七十二、變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第三次通盤檢討）案（107.01.26）

- （一）為鼓勵建築基地申請建築時留設開放空間供公眾通行或休憩使用，除「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」、「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」、「擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫（配合機十二機關用地）細部計畫案」等3案依其都市計畫書規定，其餘本計畫範圍內之建築基地，得依內政部公布「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，惟住宅區不得申請適用廣場式開放空間。
- （二）依照上開內政部法令規定允許留設開放空間之建築基地，容積獎勵累計上限值應依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，即獎勵容積值不得超過申請建築基地法定容積率之0.2倍，以維護地區環境品質。
- （三）上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起五年內，逾期停止適用「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。
- （四）適用上開獎勵規定建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經建造執照預審小組審議通過後，酌予提高開挖率。
- （五）適用上開獎勵規定建築基地之退縮建築設計，應符合下列規定：
  1. 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。
  2. 建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。
  3. 建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。
  4. 建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。
  5. 建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。

## 七十三、變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案（107.03.15）

### （一）增額容積規劃原則

1. 以環狀輕軌場站半徑0至400公尺、400至800公尺為增額容積實施範圍

為利都市整體容積管控及後續執行一致性，如此得以簡政便民，將環狀輕軌增額容積實施方式與本市容積移轉制度一致，並規劃以環狀輕軌捷運車站半徑0至400公尺、400至800公尺地區為增額容積實施範圍。

## 2. 增額容積增量以原基準容積之30%、15%為上限

現行高雄市都市計畫各土地使用分區容積率之訂定，原則係參考基地面臨道路寬度而定，其基地容積率與面臨道路寬度與成正比關係，此原則已有考量交通運輸服務容受力精神，建議本計畫容積增量仍維持該精神，以各使用分區基準容積之30%（0至400公尺）、15%（400至800公尺）為增額容積上限，惟範圍內原得實施容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。

## 3. 增額容積地區排除容積移轉適用

增額容積實施範圍與高雄市大眾運輸場站周邊之容積移轉實施範圍重疊處，依據「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六條之規定，容積移轉接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，將以未實施增額容積之土地為限。

另考量實施增額容積與現行容積移轉、容積獎勵之需求有市場競爭性，為提高增額容積之實現率，與本市容積移轉制度一致，本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達可移入容積之80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。

## 4. 以範圍內住宅區、商業區、特定專用區為環狀輕軌增額容積適用對象

基於大眾運輸導向（TOD）住商混合使用之發展型態，以住宅區、商業區及特定專用區為本計畫增額容積適用對象。惟為維護生活環境服務品質，申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達630%以上者，且申請上限達基準容積之15%者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。

### （二）增額容積實施範圍

計畫範圍係以環狀輕軌捷運建設車站為中心，半徑0至400公尺及400至800公尺之範圍，其實施範圍涵蓋原高雄市12處特定區及細部計畫區（灣子內地區、凹子底地區、內惟埤文化園區特定區、鼓山地區、三民區部分、鹽埕地區、前金、新興、苓雅地區、前鎮及苓雅部分地區、崗山仔地區、高雄多功能經貿園區特定區、籬子內舊部落地區及臨海特定區等計畫區）內之住宅區、商業區及特定專用區，計畫範圍總面積為1,279.63公頃。

### （三）土地使用分區管制要點

本計畫（凹子底地區、灣子內地區、內惟埤文化園區特定區、鼓山地區、三民區部分、鹽埕地區、前金、新興、苓雅地區、前鎮及苓雅部分地區、崗山

仔地區、高雄多功能經貿園區特定區、籬子內舊部落地區及臨海特定區) 土地使用分區管制應依下列增列之規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

1. 環狀輕軌增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。
2. 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。

實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達 30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之 30%。

3. 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達 80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。
4. 申請環狀輕軌增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。
5. 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於環狀輕軌增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。
6. 增額容積價金之計算方式如下：  
申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)。
7. 申請環狀輕軌增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。
8. 申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達 630%以上且申請增額容積達基準容積之 15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
9. 有關環狀輕軌增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。

#### 七十四、訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停 13)土地使用管制案(107.03.19)

擬訂定停13用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，期達成解決凹子底地區停車問題與增加土地開發收入的雙重目標。

1. 解決地區停車空間不足，增加立體停車場投資誘因，以提高停車供給。
2. 配合市府政策，提升土地開發效益、維持基金自償性，充實捷運建設財源，促進高雄捷運建設永續發展。



3. 為立體停車場完全自主營運財務自償，訂定使用項目面積比例，以提高公共設施營運效率及效能。
4. 為降低開發後對周邊住宅區環境衝擊，本案停車場立體使用時建蔽率不得超過 80%、容積率不得超過 700%，基地北側及南側鄰接住宅區部分，各至少退縮 6 公尺及 4 公尺建築，東側及西側鄰接公共設施用地部分，各至少退縮 4 公尺及 2 公尺建築，並應於後續開發及建築設計階段，妥予周邊民眾協調溝通。

停 13 用地土地使用分區管制要點訂定：

- 第 1 條 本用地係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，立體使用時其建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 700%。
- 第 2 條 基地北側及南側鄰接住宅區部分，各至少退縮 6 公尺及 4 公尺建築，東側及西側鄰接公共設施用地部分，各至少退縮 4 公尺及 2 公尺建築。
- 第 3 條 本用地得供下列項目之使用，惟其使用項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一。
  1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。
  2. 餐飲服務。
  3. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。
  4. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
  5. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
  6. 旅館。
  7. 自行車、機車租賃業。

七十五、擬定高雄市凹子底地區細部計畫（原凹體二）（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第二階段））案（108.06.20）

（一）土地使用計畫

1. 大順路愛河東岸體二用地依循主要計畫變更為住宅區，於細部計畫依其街廓之特性擬定為第五種住宅區、公園用地、道路用地。第五種住宅區面積約 1.09 公頃；公園用地面積約 1.16 公頃；道路用地面積約 0.0025 公頃。

2. 大順路愛河西岸體二用地依循主要計畫變更為住宅區，於細部計畫依其街廓之特性擬定為第五種住宅區、兒童遊戲場用地、綠地用地及道路用地。

第五種住宅區面積約 0.38 公頃；兒童遊戲場用地面積約 0.13 公頃；綠地用地面積約 0.06 公頃；道路用地面積約 0.22 公頃。

3. 另為使西岸體二用地北側兒童遊戲場之使用更具效益，及考量其住宅區北側之消防救災、指定建築線，擬定寬度 8 公尺，面積約 0.22 公頃之環狀道路用地。

## (二) 土地使用分區管制

本計畫區土地使用分區管制計畫應依下列規定辦理，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。本要點未規定者依其他相關法令辦理。
- 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，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。
- 第 3 條 本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。  
但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。
- 第 4 條 建築基地之停車出入口應避免設置於大順一路，如因基地條件限制有執行困難者，經交通主管機關審查通過者，不受前項規定之限制。

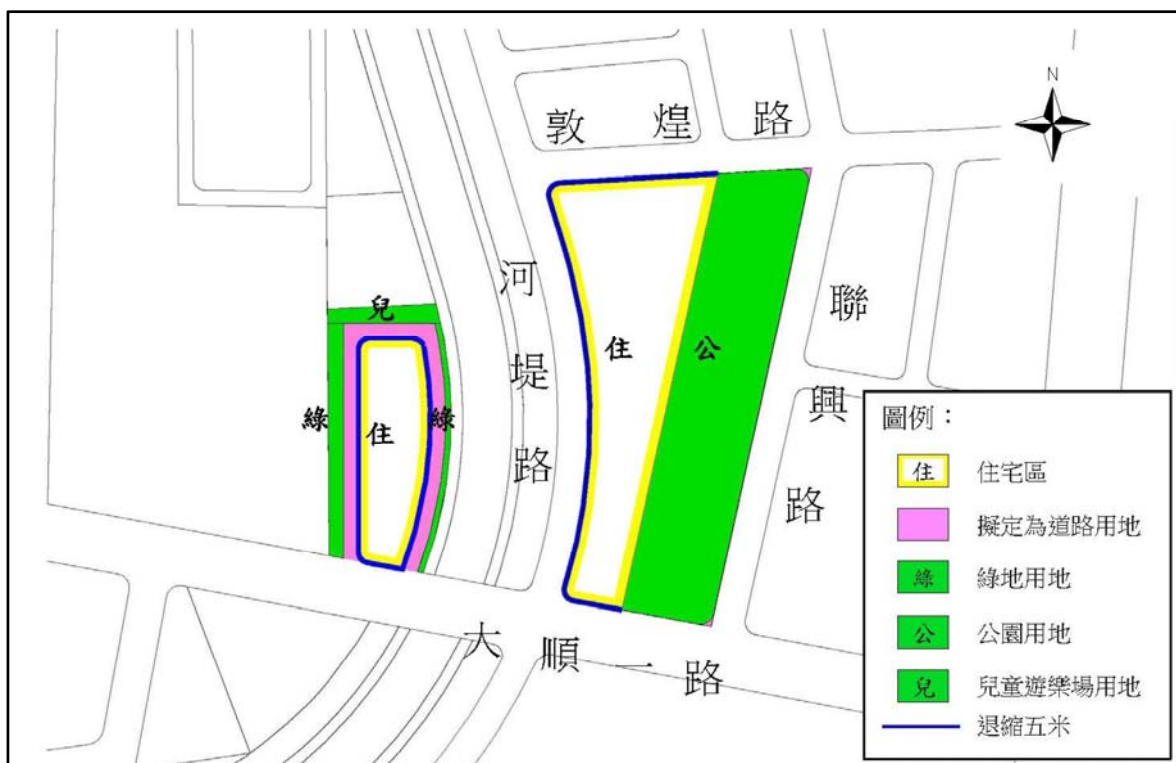


圖2-1-16 凹子底體二用地建築物退縮管制線示意圖

## 第二節 歷次土地使用分區管制要點規定彙整暨現行計畫條文

### 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 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。

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，如附表及圖 2-2-1 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。

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「擴大及變更高雄市主要計畫（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	使用項目依本要點第拾點規定辦理。	
特定住宅專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。	
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	50	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 18,000 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。	
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、公共停車場、人行廣場。 3. 污水處理及相關環保設施。 4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。 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。	

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
				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。
事業發展專用區	60	570		1.事業發展專用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。 2.至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。 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。
體育場用地 (體1)	60	240		使用項目依本要點第31條規定辦理。
園道用地 (兼供鐵路使用)	10	30		1.用語定義如下： (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.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： (1) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (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。 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。
交通用地	40	400		1.交通用地(交1)兼作交通廣場使用。 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。
交通用地 (原部分文小26)	40	400		使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。
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		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。 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。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
市場用地 (市四)	70	840		使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。
停車場用地 (停四)	80	960		使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。
停車場用地 (停35)	平面使用：			使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。
	10	附屬 設施 20		
	立體使用：			
	80	960		
停車場用地 (停13)	平面使用：			使用項目依本案第壹拾伍點規定辦理。
	10	附屬 設施 20		
	立體使用：			
	80	700		

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。



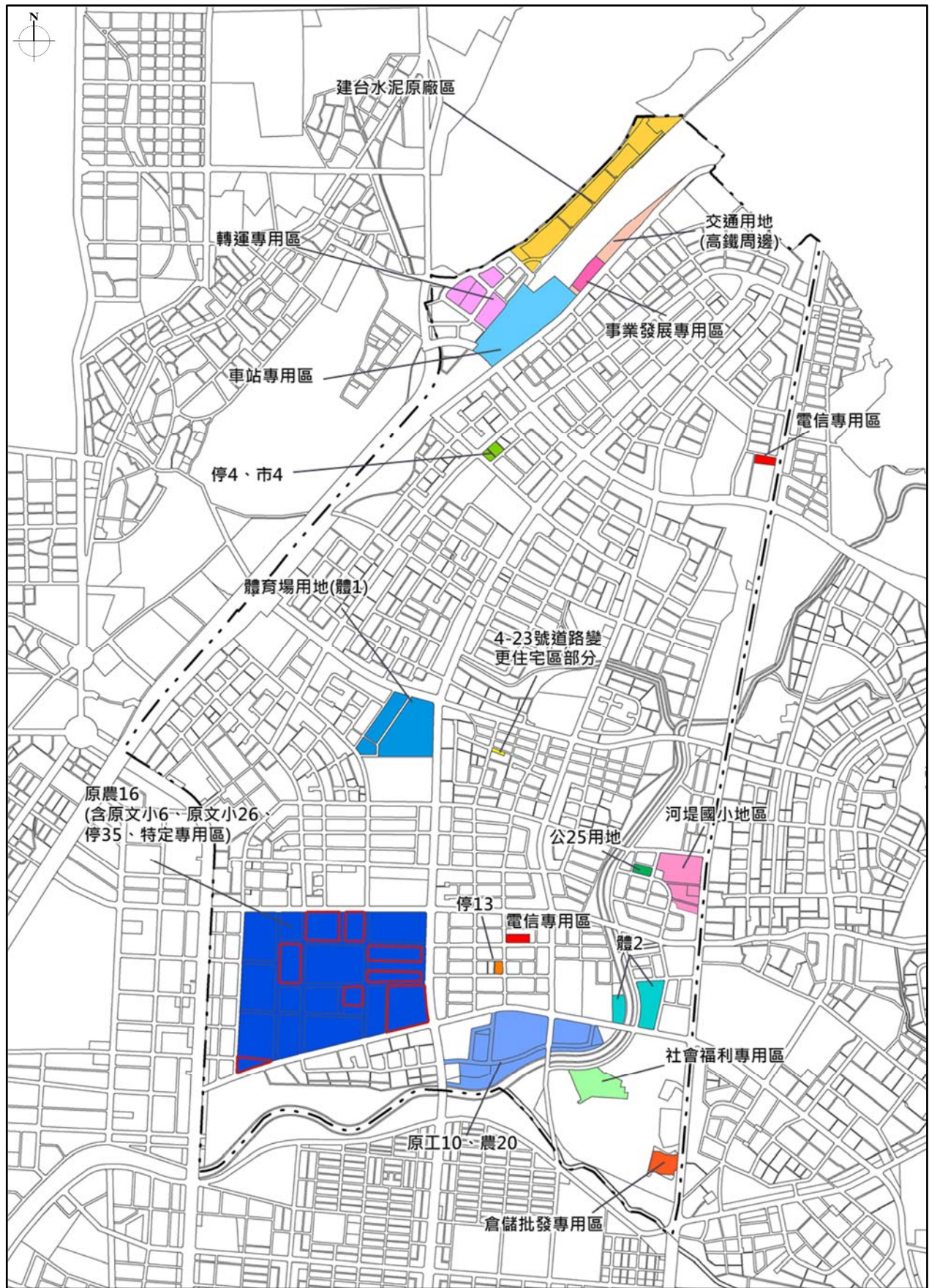


圖2-2-1 凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖



- 第 3 條 本計畫區內土地申請建築，有關容積獎勵規定依本府 107 年 1 月 26 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第三次通盤檢討）案」辦理。
- 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。
- 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（詳如圖 2-2-2 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。

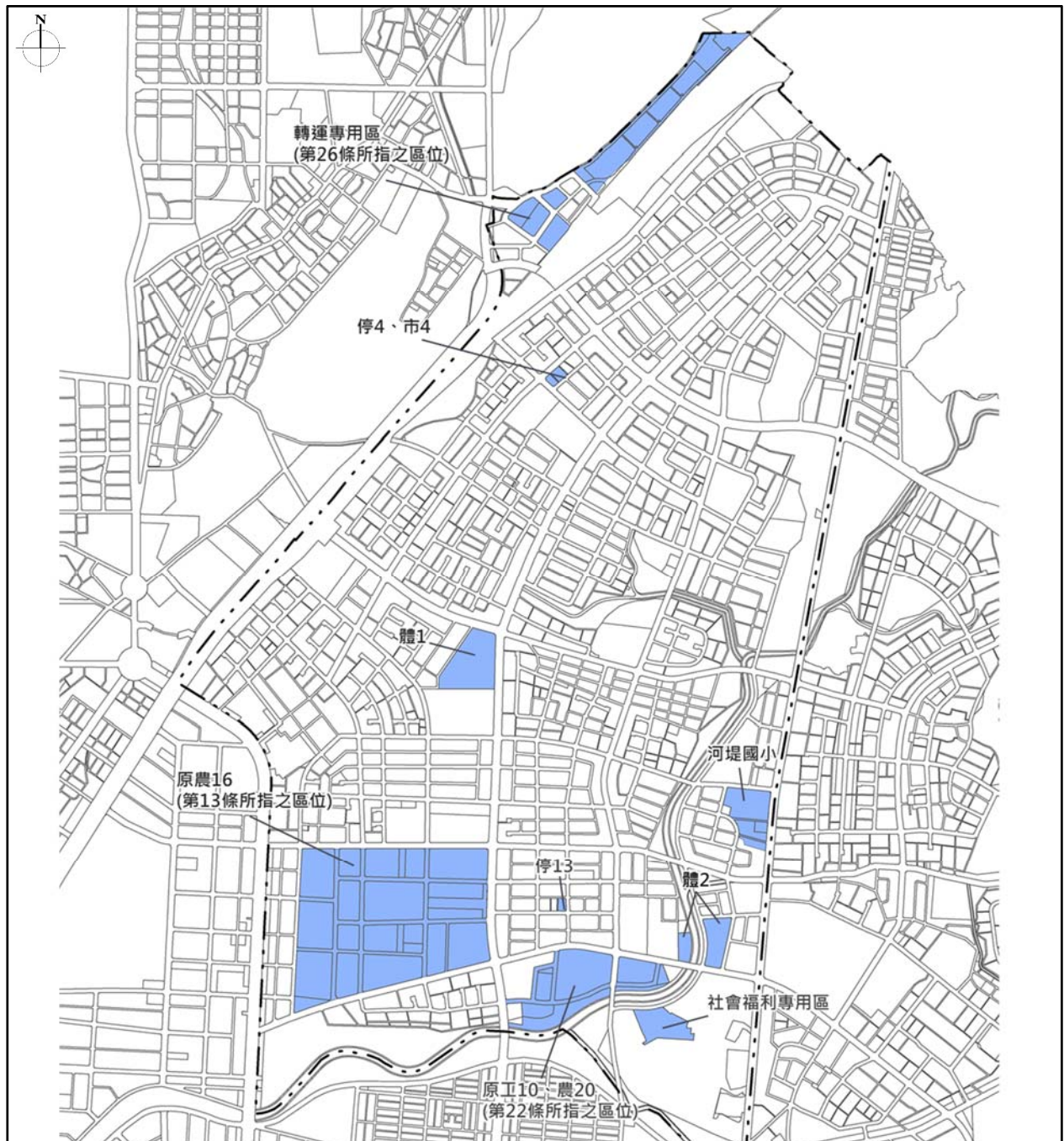


圖2-2-2 特殊退縮規定之區位分佈示意圖

- 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。
- 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。
- 第 7 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。
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。
- 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（詳如圖 2-2-3 所示）得計入建築基地之法定空地。
- 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。

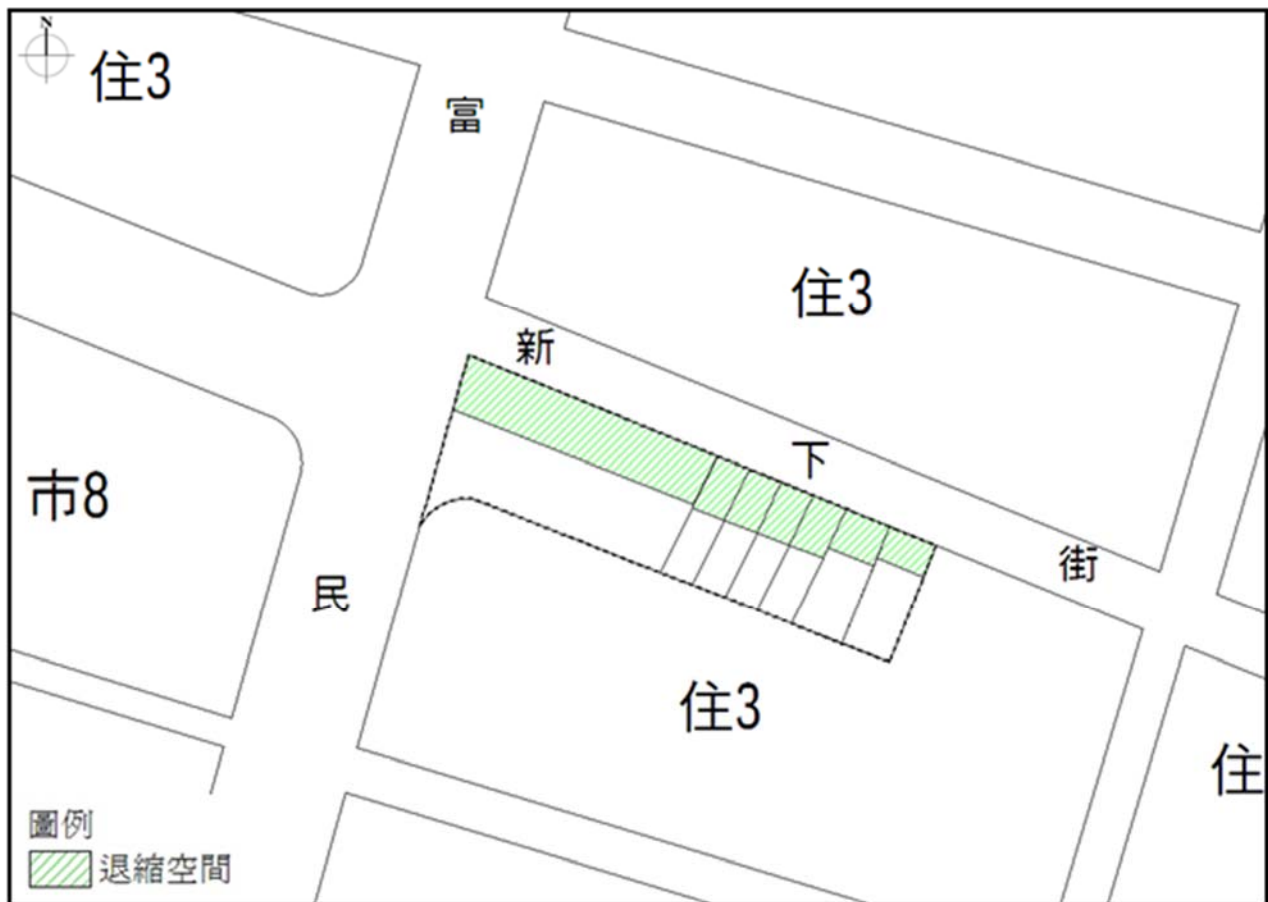


圖2-2-3 退縮空間示意圖

## 貳、凹子底原農 16 地區管制要點

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：（詳表 2-2-1 及圖 2-2-4 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。







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。

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表 2-2-2 辦理，而裝卸場不得移作他種用途或被佔用。

表 2-2-2 凹子底原農 16 地區內建築物應附設裝卸場規定

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。

第 13 條 1. 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（詳圖 2-2-4 所示）。

2. 原文小 6 退縮規定依第壹拾壹規定辦理。

3. 原文小 26 退縮規定依第壹拾參規定辦理。

4. 其餘地區面臨計畫道路之建築基地，需依圖 2-2-4 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表 2-2-3。

5. 另凹子底原農 16 地區範圍內 6 樓（含）以上或 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。

表 2-2-3 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定

項目	基地類別	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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 1.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1. 頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 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 $\leq 50$ 公分之雨遮及花台。

- 第 14 條 凹子底原農 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。）。
- 第 15 條 凹子底原農 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。
- 第 16 條 凹子底原農 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。
- 第 17 條 凹子底原農 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。
- 第 18 條 凹子底原農 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施設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。
- 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%。

### 參、原工 10、農 20 地區之管制要點

- 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。

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：

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

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。

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，詳如圖 2-2-5 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，建築線應向內退縮 8 公尺建築。

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。

4. 前述指定退縮部分得計入法定空地。

第 23 條 建築基地內汽車、機車之停車空間應設置於室內。

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。

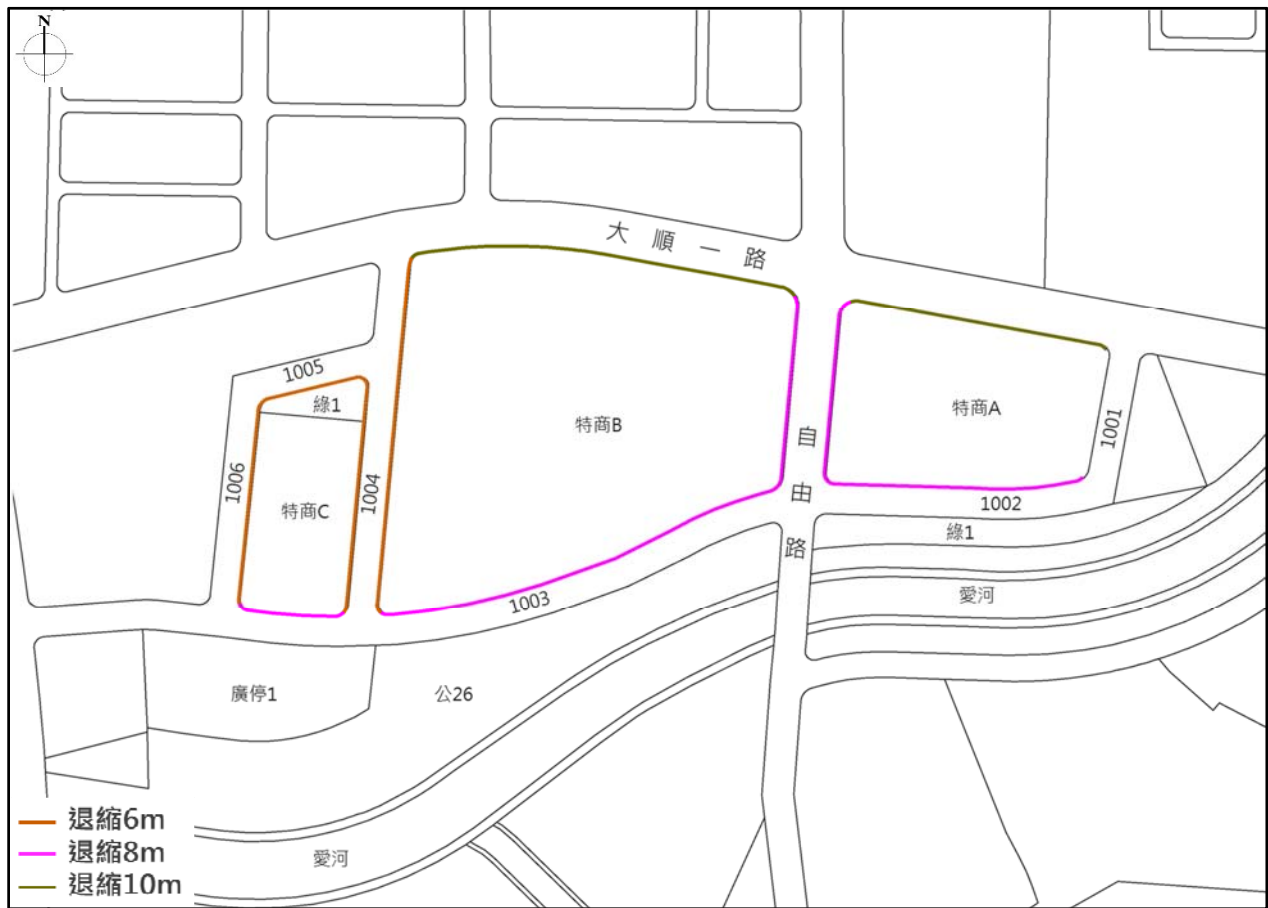


圖2-2-5 原工10、農20地區退縮規定示意圖

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、線 1 及廣停 1 將由申請者認養維護，並不得有商業行為（詳圖 2-2-6 所示）。



圖2-2-6 原工10、農20地區認養維護範圍示意圖

## 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（原海光二村配合高速鐵路左營車站建設）之管制要點

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（詳如圖 2-2-7 所示）。

1. 第 4 種商業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。
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。
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。
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，應自基地境界線退縮 10 米以上建築，留設一 10 米帶狀開放空間。
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。
6. 退縮空間上方得作為空橋、連通使用，不受退縮規定之限制。

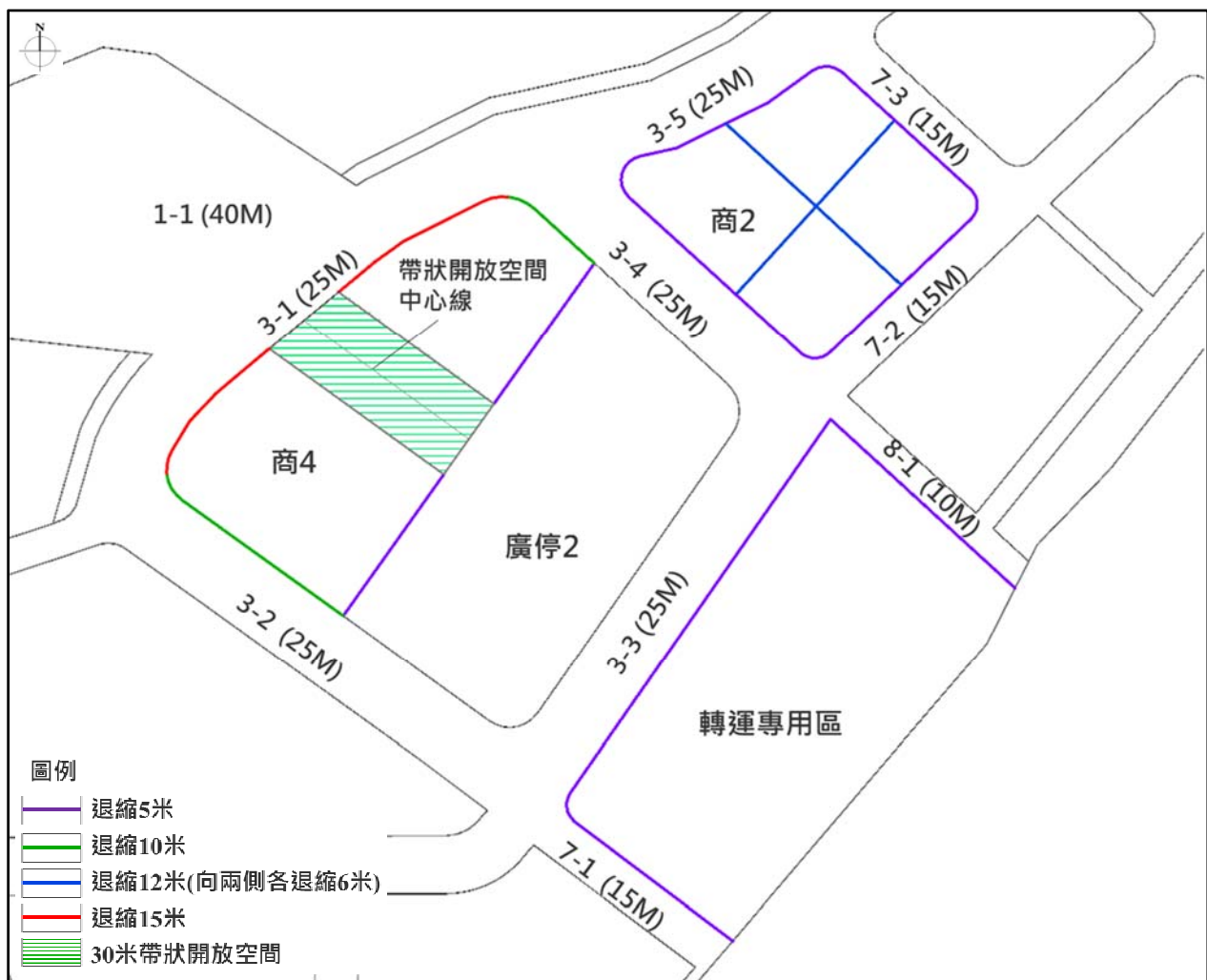


圖2-2-7 轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣場兼停車場用地退縮規定示意圖



### 伍、交通用地（高速鐵路左營車站周邊地區）之管制要點

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」。

### 陸、車站專用區之管制要點

第 28 條 建築物基地應設置適當數量之貨車裝卸空間。

1. 裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之開放空間。
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。

### 柒、體育場用地（體 1）管制要點

第 29 條 本案建築須符合綠建築標章之規定。

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。

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

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）

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%。

### 捌、社會福利專用區管制要點

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。

### 玖、河堤國小地區管制要點

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。

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。

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道空間，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。

### 拾、建台水泥原廠區管制要點

第 36 條 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. 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）

第 37 條 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）。
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。

第 38 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。

第 39 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。

第 40 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（詳圖 2-2-8）。

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。

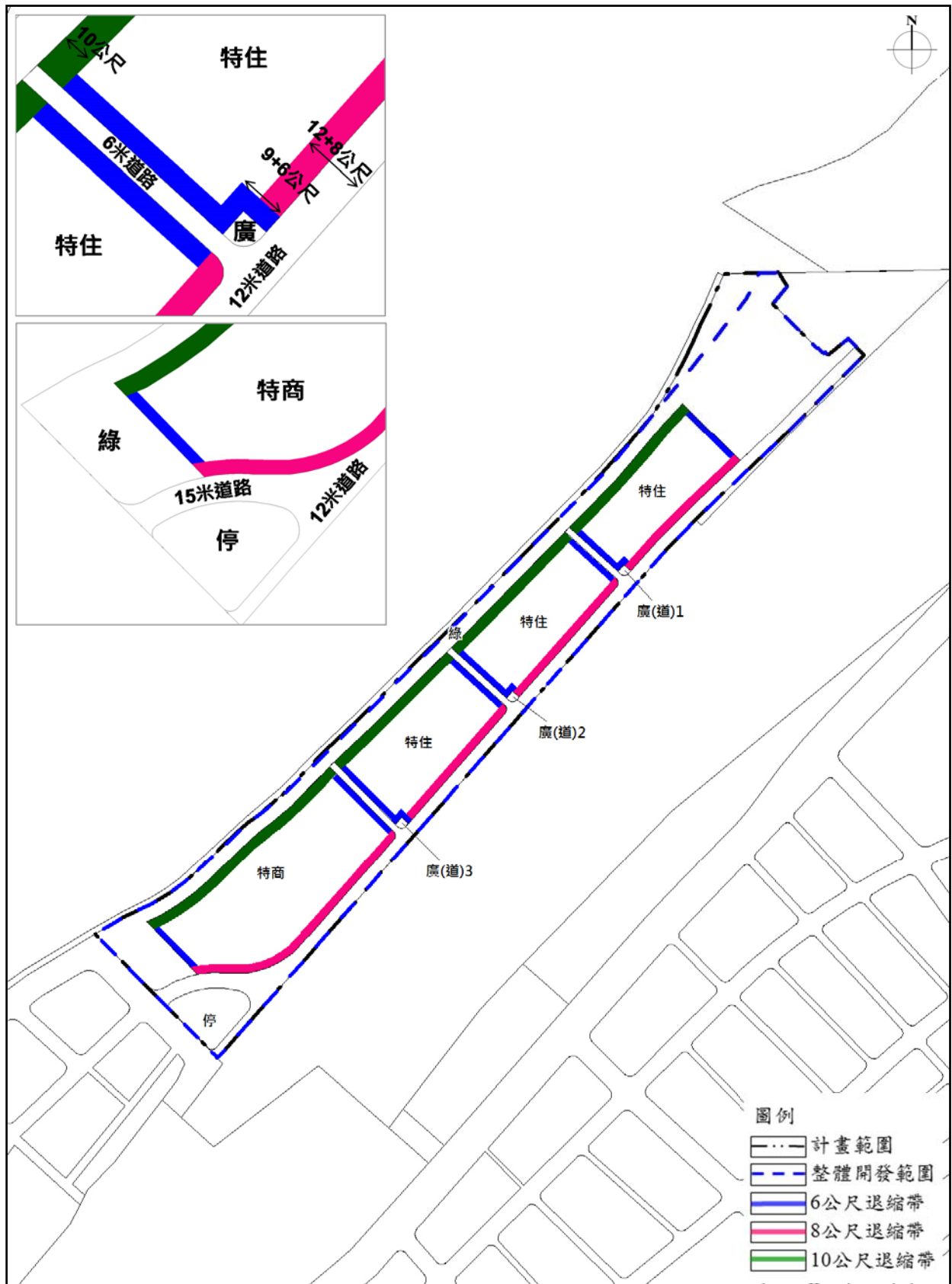


圖2-2-8 退縮建築與帶狀開放空間示意圖

第 41 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（詳圖 2-2-9~圖 2-2-11），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：

1. 特定商業專用區（詳圖 2-2-9~圖 2-2-11）

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及土地使用開發許可審議委員會審查通過。

2. 特定住宅專用區（詳圖 2-2-9~圖 2-2-11）

特定住宅專用區內之建築物高度以不超過30公尺。

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）。

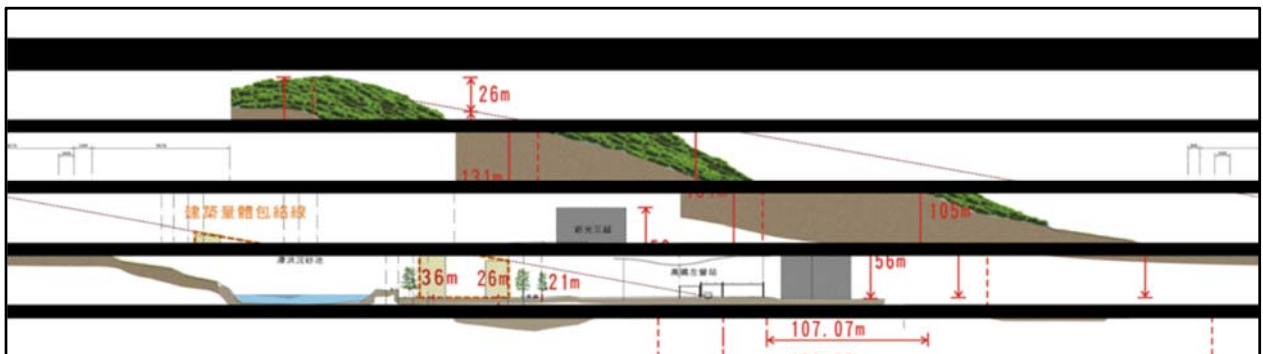


圖2-2-9 特定商業專用區36M建築包絡線

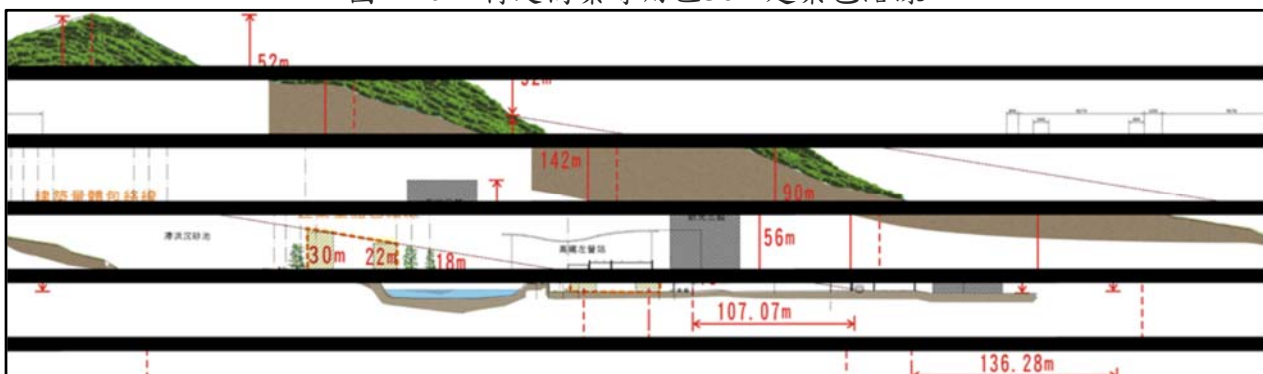


圖2-2-10 特定住宅專用區30M建築包絡線

第 42 條 考量開發基地未來開放空間集中留設，基地最小基地開發規模不得小於 3,000 平方公尺。



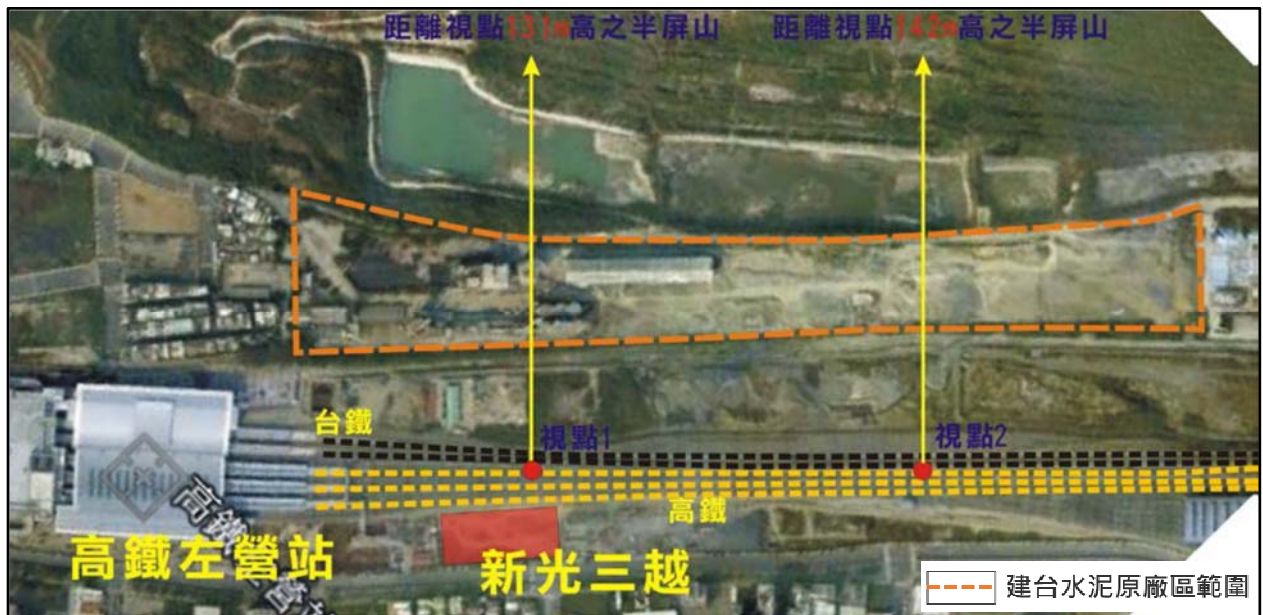


圖2-2-11 從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖

### 壹拾壹、原文小 6 地區管制要點

第 43 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。

第 44 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，如表 2-2-4 所示。

表2-2-4 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

項目	基地類別	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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。

第 45 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。

第 46 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。



圖2-2-12 退縮規定示意圖

## 壹拾貳、停四及市四用地管制規定

第 47 條 市 4 使用管制規定：

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。
2. 本市場用地之允許使用項目應符合表 2-2-5 之規定：

表2-2-5 本市場用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、住宅。	1. 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. 經營型態應為超級市場。 3. 應設置專用出入口。	
二、公共使用	1. 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。	公共使用包括： (1) 醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 (2) 公務機關辦公室：以各級政府機

表2-2-5 本市場用地允許使用項目與准許條件表（續）

使用項目	准許條件	備註
		關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。
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.作商業使用時，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。	
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。	

## 第 48 條 停 4 使用管制規定：

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. 本停車場用地之允許使用項目應符合表 2-2-6 之規定：

表2-2-6 本停車場用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、管理單位辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1.應設專用出入口。 2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。 3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。 2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 (2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。

- 第 49 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。
- 第 50 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。
- 第 51 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。

### 壹拾參、部分文小 26 管制規定

- 第 52 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。
- 第 53 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。
- 第 54 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)。
- 第 55 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 2-2-13 所示。



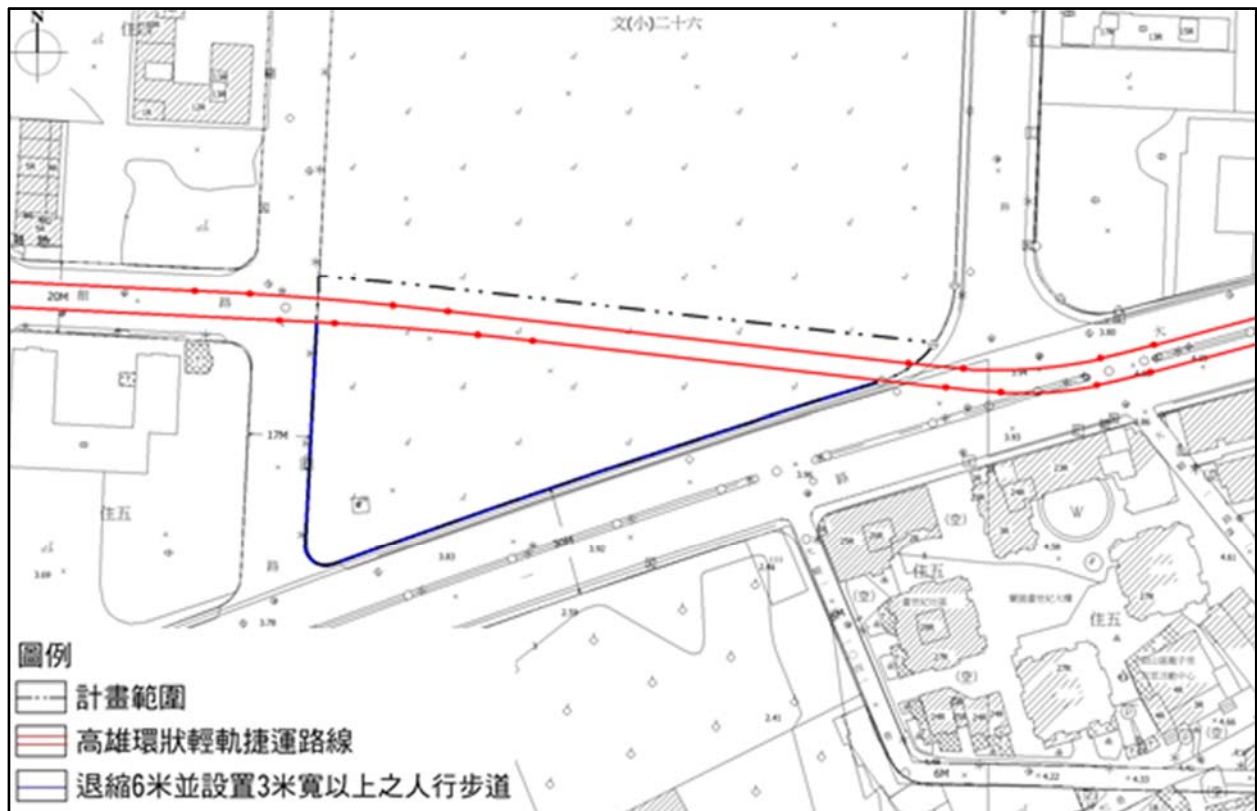


圖2-2-13 文小26地區退縮空間示意圖

### 壹拾肆、停 35 管制規定

第 56 條 本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。

第 57 條 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：

1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。
2. 加油（氣）站。
3. 餐飲服務。
4. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。
5. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
6. 配電場所、變電所及其必要機電設施。
7. 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
8. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、



籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。

9. 旅館。
10. 天然氣整壓站及遮斷設施。
11. 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。
12. 地下興建資源回收站。
13. 自行車、機車租賃業。
14. 電影片映演業。

### 壹拾伍、停 13 管制規定

- 第 58 條 本用地係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，立體使用時其建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 700%。
- 第 59 條 基地北側及南側鄰接住宅區部分，各至少退縮 6 公尺及 4 公尺建築，東側及西側鄰接公共設施用地部分，各至少退縮 4 公尺及 2 公尺建築。
- 第 60 條 本用地得供下列項目之使用，惟其使用項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一。
1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。
  2. 餐飲服務。
  3. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。
  4. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
  5. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
  6. 旅館。
  7. 自行車、機車租賃業。

### 壹拾陸、體 2 管制規定

- 第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。
- 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，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

第 3 條 本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。

第 4 條 建築基地之停車出入口應避免設置於大順一路，如因基地條件限制有執行困難者，經交通主管機關審查通過者，不受前項規定之限制。

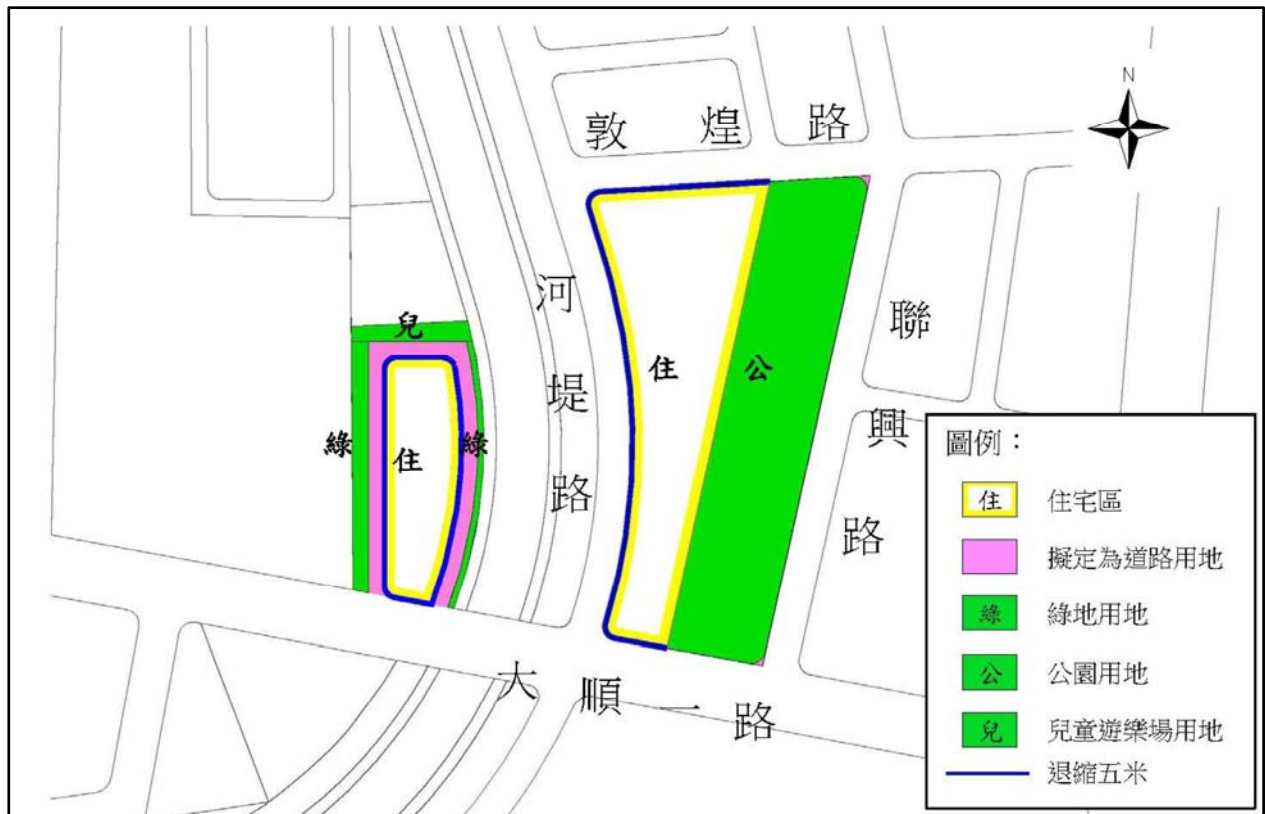


圖2-2-14 體二用地建築物退縮管制線示意圖

### 第三節 歷次都市設計基準彙整暨現行計畫條文

壹、計畫區內列入本市重大公共工程、公共建築與公共設施、大規模開發地區之建築物、特種建築物都市設計管制範圍者，其申請建築開發時，須依高雄市政府都市設計審議作業程序相關規定辦理。

貳、高速鐵路左營站周邊地區（407 案、455 案、509 案，詳如圖 2-3-1 所示）



圖2-3-1 高速鐵路左營站周邊地區應實施都市設計管制區位示意圖

原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地（455案）

一、都市設計原則—整體都市設計原則如下：

- （一）由 40 米道路延伸，經第 4 種商業區、廣停 2 用地及轉運專用區配置帶狀開放空間，串聯高鐵車站，以塑造中心軸線意象。
- （二）第 2 種商業區街廓設置十字型帶狀開放空間通廊，連繫周圍住宅區及廣停 2 用地等街廓之通視性。
- （三）為塑造本地區良好都市景觀，本地區指定站前街廓應建築退縮留設帶狀公共開放空間。
- （四）於第 2 種及第 4 種商業區鄰接 25 米環狀計畫道路轉角處，共設置 3 處廣場式開放空間，豐富本地區景觀。
- （五）本地區間得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，使人行動線更為完整連繫。

(六) 第 2 種及第 4 種商業區街廓 內建築高度由西側往東側逐漸降低，以呼應半屏山山勢。

二、本地區內建物申請建照執照前，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過。

### 三、最小建築基地

(一) 本地區內各分區最小基地開發規模應依下列原則辦理。

#### 1. 第 4 種商業區

本區開發規模原則分為二小區塊，以各區塊街廓線與最小基地開發規模界線所圍之範圍為最小基地開發規模。本區最小基地開發規模界線乃以本區鄰接廣(停)用地之分區線，以及本區鄰接 3-2 計畫道路(菜公一路，25 米)之分區線交叉樁位點為基點(a 點)。再以 a 點由垂直本區鄰接 3-2 計畫道路(25 米)之分區線作延伸線，取本線段長度 75 米處端點(b 點)，由 b 點作水平於本區鄰接 3-2 計畫道路(25 米)之分區線之延伸線，所交分區線分別為 A、B 兩點。此 AB 線段即為第 4 種商業區最小基地開發規模界線(詳如圖 2-3-2 所示)

#### 2. 第 2 種商業區

本區開發規模原則分為四小區塊，以各區塊街廓線與最小基地開發規模界線所圍之範圍為最小基地開發規模。本區最小基地開發規模界線劃定如下：

- (1) 南北最小基地開發規模界線(CD 段)以本區鄰接 7-2 計畫道路(菜公一路，15 米)之分區線與鄰接 3-4 計畫道路(25 米)之分區線，兩線之延伸線交叉點(d 點)，以 d 點由垂直本區鄰接 3-4 計畫道路(25 米)之分區線作延伸線，取本線段長度 41 米處端點(e 點)，由 e 點作水平於本區鄰接 3-4 計畫道路(25 米)之分區線之延伸線，所交分區線分別為 C、D 兩點。此 CD 線段即為本區南北最小基地開發規模界線(詳如圖 2-3-2 所示)
- (2) 東西最小基地開發規模界線(EF 段)以本區鄰接 7-3 計畫道路(15 米)之分區線與鄰接 7-2 計畫道路(菜公一路，15 米)之分區線，兩線之延伸線交叉點(f 點)，以 f 點由垂直本區鄰接 7-2 計畫道路(15 米)之分區線作延伸線，取本線段長度 43 米處端點(g 點)，由 g 點作垂直於 CD 線段之延伸線，所交分區線分別為 E、F 兩點。此 EF 線段即為本區東西最小基地開發規模界線(詳如圖 2-3-2 所示)

#### 3. 轉運專用區

本區應以一宗基地整體開發建築。



圖2-3-2 最小建築基地規模示意圖

#### 四、退縮地與開放空間系統設計規定

(一) 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，應建築退縮不得設置圍牆及側牆並供公共開放空間，其退縮規定、形狀、位置及規模如圖 2-3-3，並一律以透水鋪面，以配合綠建築考量。

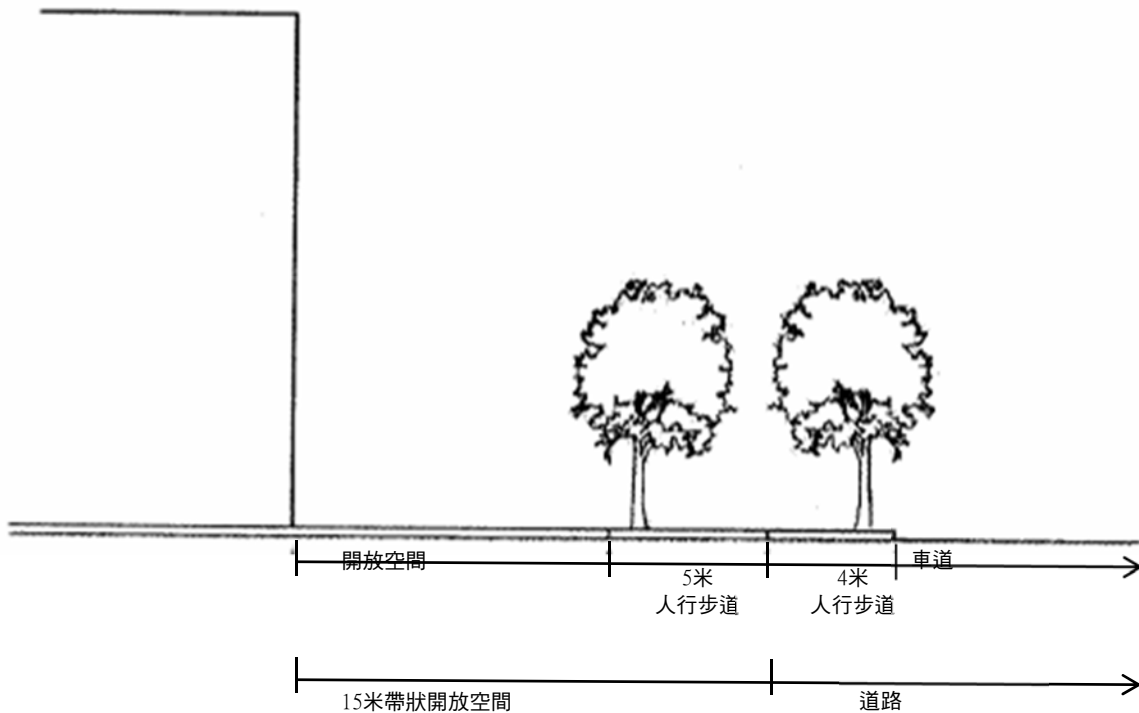
##### 1. 30 米帶狀開放空間

- (1) 第 4 種商業區基地之 30 米帶狀開放空間應以最小基地開發規模線為中心，相關植栽、街道家具及鋪面之設計，與該軸線呈現平行方向之佈設，得供人行及車行使用。
- (2) 轉運專用區應集中留設 30 米帶狀開放空間，相關植栽、街道家具及鋪面設計，與該軸線呈現平行方向之佈設，得供人行及車行使用。

##### 2. 15 米帶狀開放空間

第 4 種商業區鄰建築基地 3-1 計畫道路（半屏山後巷，25 米）側留設之 15 米帶狀開放空間，以硬鋪面及雙排列狀高大喬木開展入口門面之意象，並設置 5 米寬人行步道做公眾使用。





### 3. 12 米帶狀開放空間

第 2 種商業區街廓內之 12 公尺寬帶狀開放空間，應以最小基地開發規模線為中心，形成十字形之系統，作為連繫鄰近住宅區與其他分區間之活動空間及商業區服務車行動線，配合留設騎樓部分可作為人行道使用。

### 4. 10 米帶狀開放空間

第 4 種商業區鄰 3-2 (菜公路) 及 3-4 兩計畫道路 (25 米) 側之 10 米帶狀開放空間主作為緩衝綠帶使用，因此除必要之 5 米寬人行步道外，應以透水鋪面為主，並沿開放空間植種雙排喬木加強綠化。

### 5. 5 米帶狀開放空間

第 4 種商業區鄰廣 (停) 側、第 2 種商業區及轉運專用區鄰接計畫道路側，應留設之 5 米帶狀開放空間主要作 5 米寬人行步道使用，並沿開放空間植種單排喬木。

### 6. 廣場式開放空間

第 2 種及第 4 種商業區鄰接 25 米計畫道路轉角處，共設置三處廣場式開放空間，有關本開放空間之最小面積規模及寬度限制原則詳如圖 2-3-2 規定外，其功能須可提供人潮聚集之使用，並設置適當街道家具及設施，以豐富本開放空間之景觀。

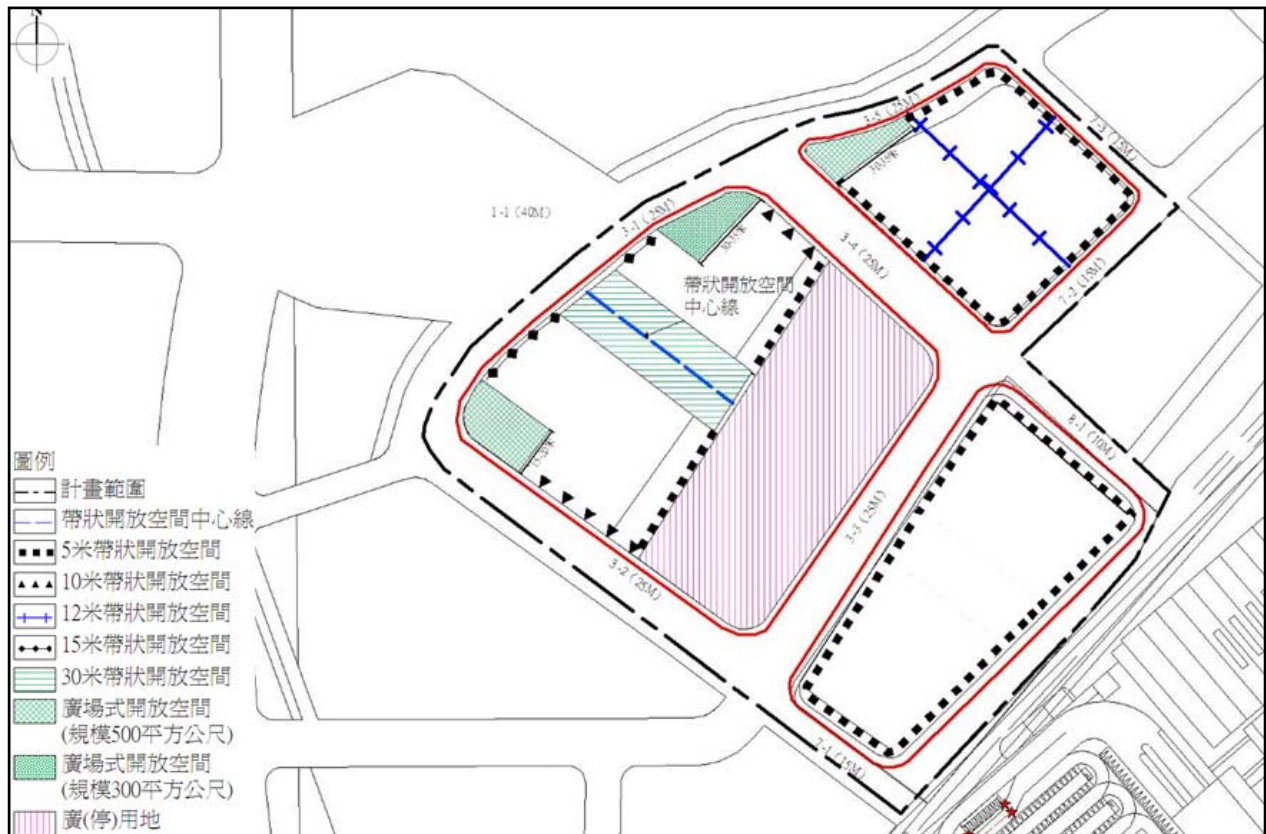


圖2-3-3 指定留設之公共開放空間系統示意圖

(二) 廣場（兼停車場）用地乃為形塑高鐵左營車站西側站前廣場意象，並因應轉運專用區與車站之串聯、轉乘及商業區商業活動所產生之停車需求。本用地之平面應作為綠化、美化之公共開放空間使用，地下得作為停車場使用。

### (三) 開放空間系統設計原則

1. 建築基地所留設之法定空地應作整體景觀設計，其綠覆率應達 75%以上，其中轉運專用區之法定空地得扣除道路、車道、公車彎、停車出入口引道及大巴士之月台與調度車位後計算，綠覆率依「高雄市都市設計審議原則」規定計算，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用，且基地平面應以與相鄰道路之人行道高程齊平。
2. 建築基地個別開發時，其沿街規定退縮供人行使用之帶狀式開放空間及所留設之騎樓之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。
3. 公共開放空間之地盤面設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應作防滑處理。
4. 公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應作防止土壤沖刷流失之處理。

5. 轉運專用區應設置屋頂綠化設施，相關設置依「高雄市綠建築自治條例」規定辦理。

#### 五、人行系統及立體連通

- (一) 為構成本區完整、通暢之人行空間，於各街廓內指定留設各項人行空間及立體連通設施，其位置及形式參考圖 2-3-4。
- (二) 本地區應加強各地區間人行動線之整體連繫配合，各地區內建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理。
1. 供公眾使用之立體人工地盤、架空走道及人行地下道穿越計畫道路者，需經主管機關同意及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後，其構造物得穿越計畫道路者並得不計入建蔽率及容積率。
  2. 為都市交通、都市安全及都市景觀之需要，地面層、地下層及地上高架人行空間系統銜接處，建築物應預留設供連通使用之空間。

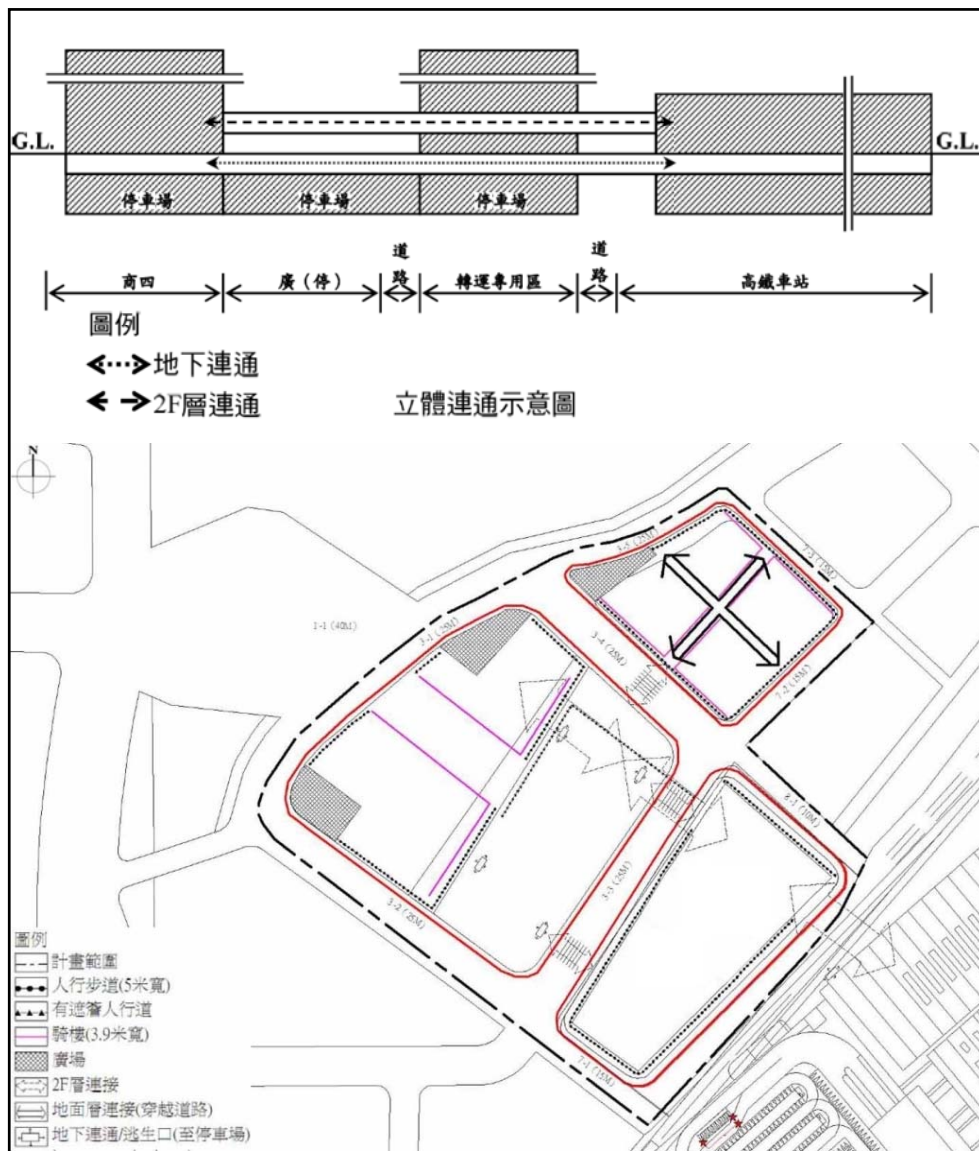


圖2-3-4 人行系統與立體連通示意圖

### (三) 人行道相關設施設置標準

1. 區內人行道或建築基地依法留設之騎樓、有遮簷人行道、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，有步道鋪面應齊平設置，以利殘障者通行使用。
2. 為塑造本地區無障礙步道系統之整體性，下列地區與設施所臨接人行道如設有無障礙導盲步道，則應予連接：
  - (1) 第 2 種、第 4 種商業區、廣（停）用地、轉運專用區等大型開放空間。
  - (2) 人行通道、天橋、地下道、無遮簷人行道、有遮簷人行道、騎樓。
  - (3) 公有建築物，供公眾使用建築物之出入口。
3. 供殘障者使用之坡道其坡度不得高過 1 比 12。道路交叉口及各類步道轉角處等其他高低差未達 75 公分者，其坡度不得超過下表之規定。

高差 (公分)	75以下	50以下	35以下	25以下	20以下	12以下	8以下	6以下
坡度	10分之1	9分之1	8分之1	7分之1	6分之1	5分之1	4分之1	3分之1

### 六、建築高度、量體及造型

為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，有關各街廓建築高度及量體規定參考圖 2-3-5「建築物高度與量體配置構想原則」。

- (一) 以半屏山為背景，建築高度以西側往東側逐漸降低，並與地區山勢相呼應。
- (二) 第 4 種商業區以中心帶狀空間為界，兩側建築三層樓以下之牆面透視面積比例須達 70%以上，並構築成光廊之形式。
- (三) 轉運專用區建築三層樓以下之牆面透視面積比例須達 70%以上，並構築成光廊之形式。
- (四) 第 2 種商業區建築造型除依法留設之避難屋頂平台外，應依各幢建築物頂層之樓地板面積 20%以上設置斜屋頂。
- (五) 本地區建築外牆之顏色，應與地區山景及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。

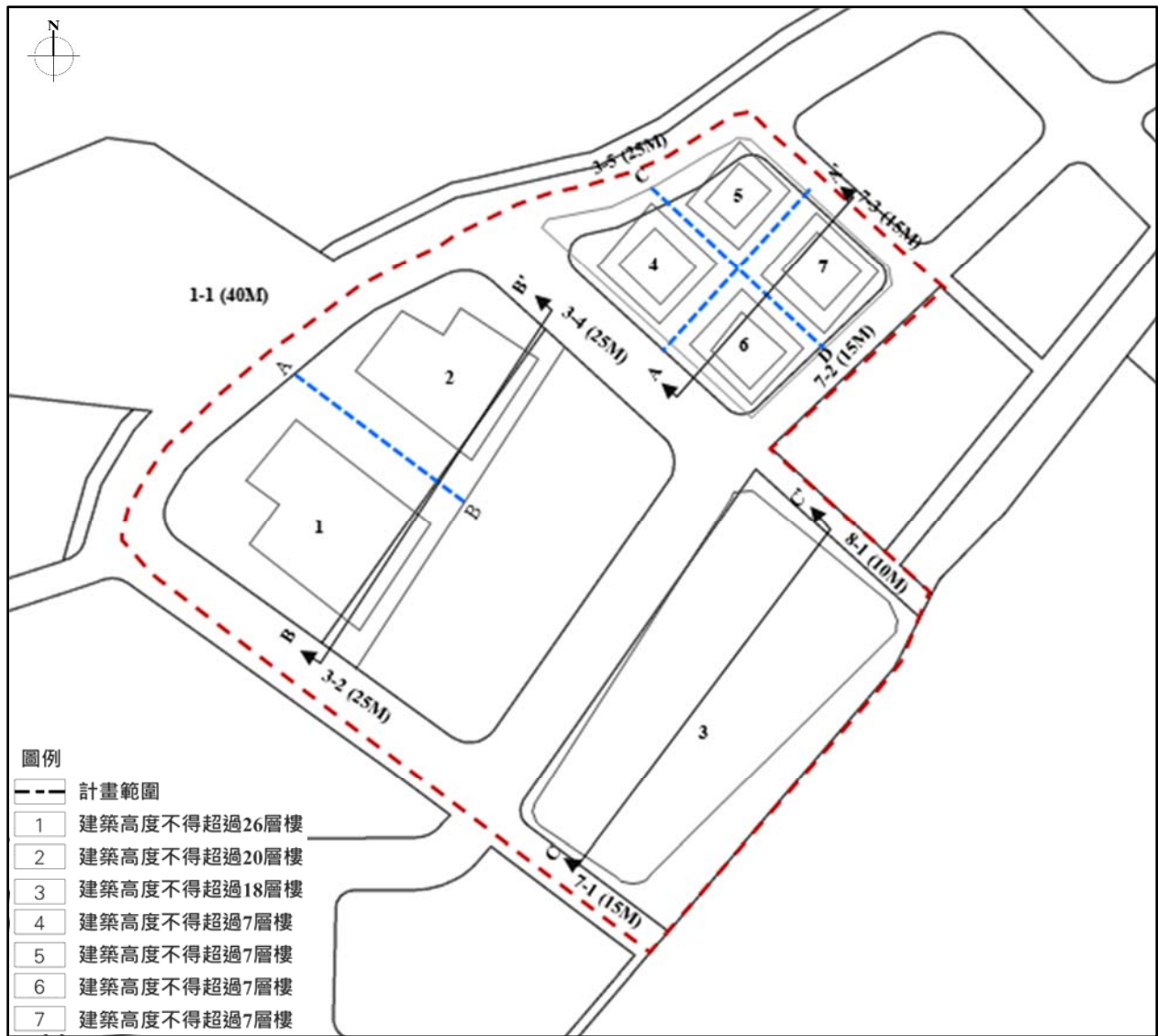


圖2-3-5 建築物高度與量體配置構想原則示意圖

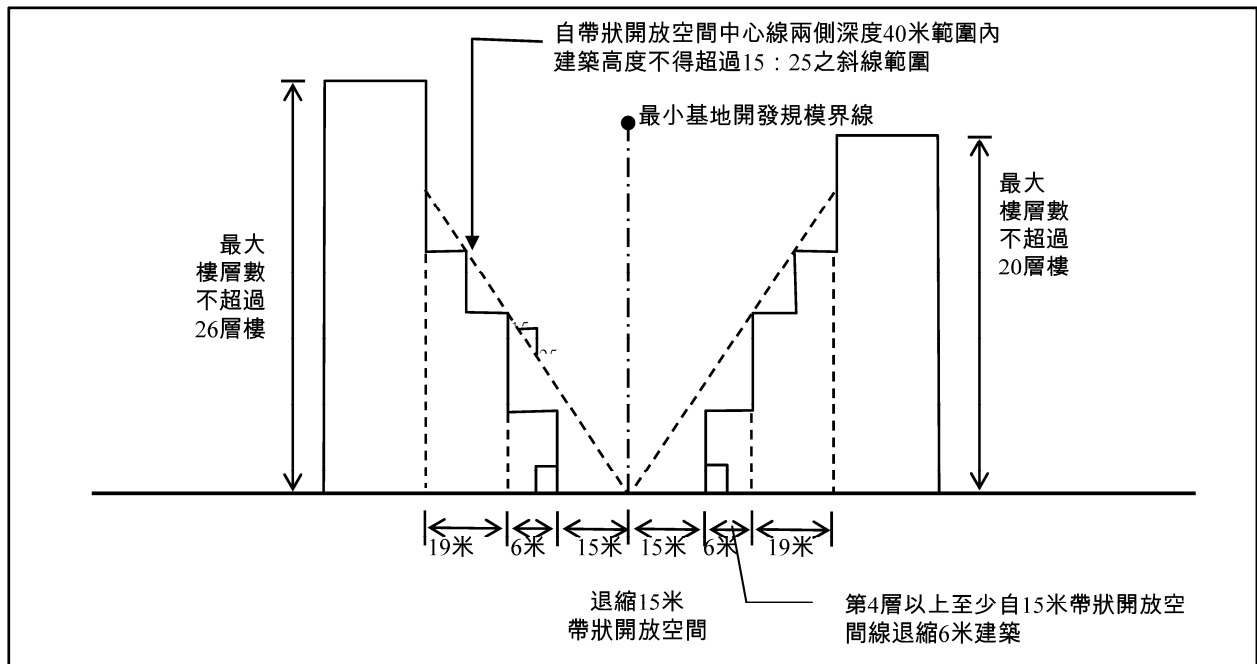


圖2-3-6 第4種商業區B-B剖面圖



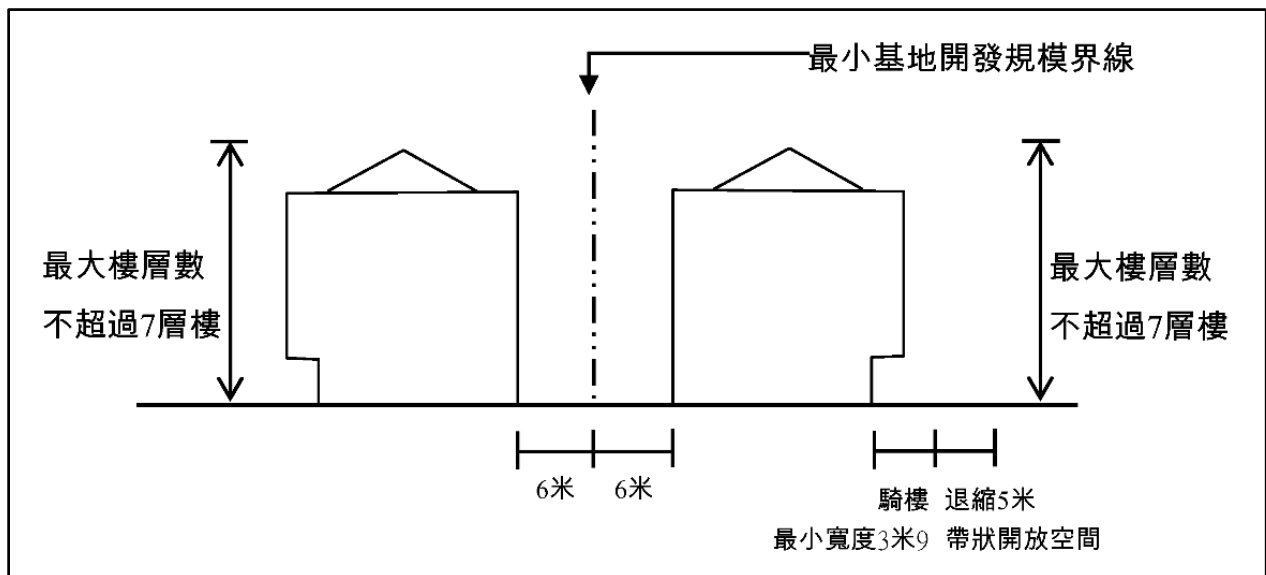


圖2-3-7 第2種商業區A-A'剖視圖

### 七、車行系統與停車場出入管制

(一) 為建立良好行車秩序及交通順暢度，有關本地區內道路、停車場與出入口、車行及服務動線等，應參考圖 2-3-8 與圖 2-3-9 所示之原則辦理。

(二) 建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：

1. 建築物附屬停車位以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線。
2. 建築物基地不得設置二個（含）以上之汽車出入口，但基地面積超過 3,000 平方公尺以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 平方公尺或停車數量以上者總和達 100 部以上者，不在此限。同一汽車出入口之停車數總計超過 200 部者，其入口處應於基地內設置等候車道至少 30 公尺。

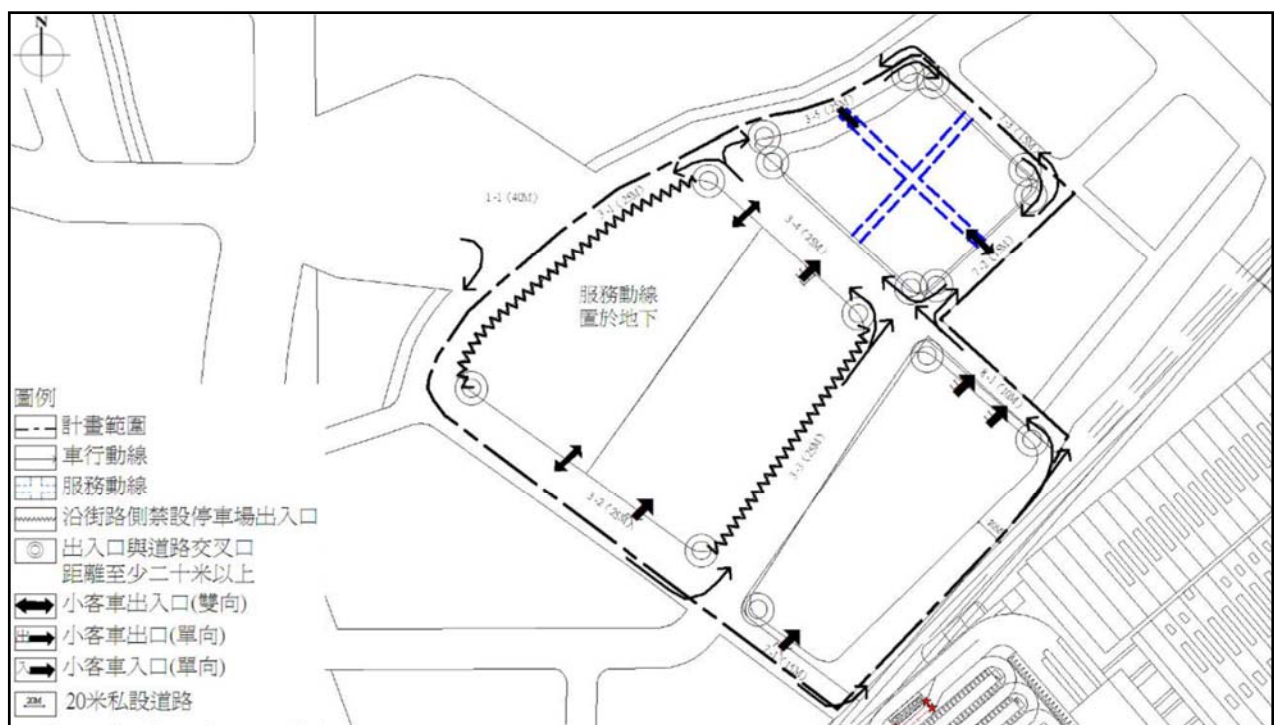


圖 2-3-8 車行動線與停車場出入口規劃原則示意圖

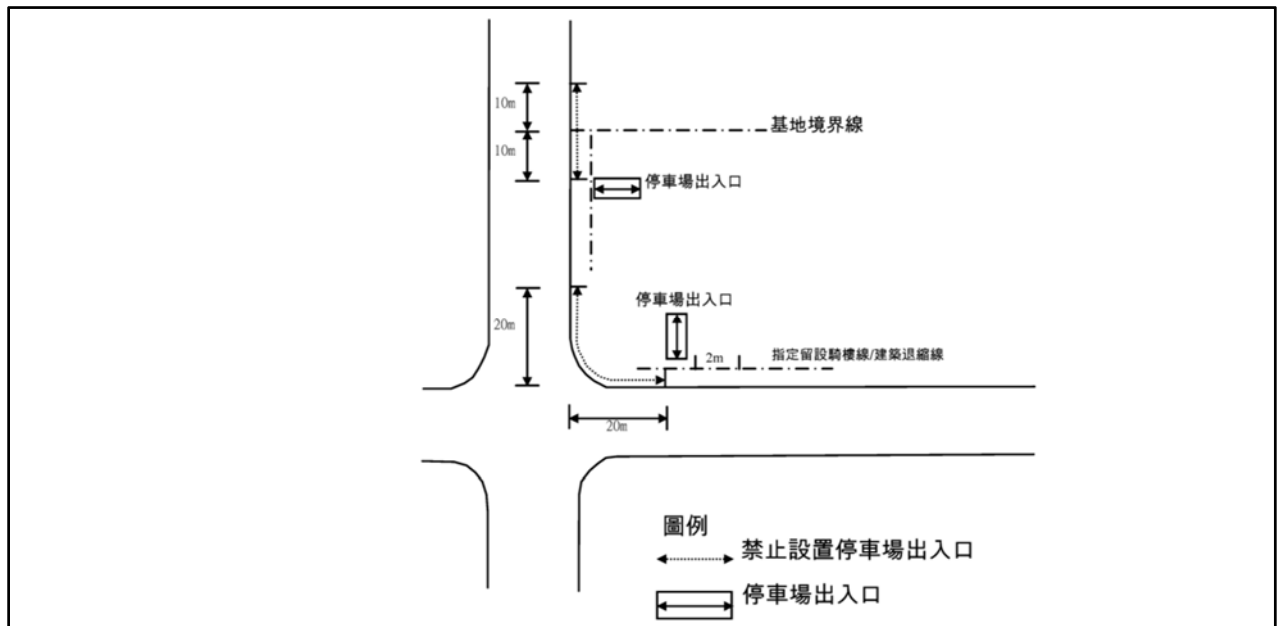


圖2-3-9 禁止設置停車場出入口範圍示意圖

## 八、景觀及街道家具設置原則

### (一) 景觀及綠化原則

1. 五樓以下建築物屋頂美化為屋頂花園，且不搭蓋臨時性棚屋等構造物。
2. 本地區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設。該空地面積每滿 50 平方公尺，應至少栽植喬木一株，樹冠底離地淨高 1.8 公尺以上。
3. 25 米道路兩側栽植高大喬木形成林蔭大道，惟不阻隔行車視線。
4. 廣（停）用地之通口風、出入口，應配合整體規劃設計予以調整，以塑造並提昇整體廣（停）之功能與特色。

### (二) 街道家具設置原則

公有路權範圍內人行通道臨接車道部分之二分之一為街道家具設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道家具及設施物應整體設置於街道家具設施帶範圍。允許於街道家具設施帶上設置之街道家具及設施物包括：

1. 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道家具及設施物等，並應整體規劃設計。
2. 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。
3. 建築基地內建築物之給排水管線。例如：給水管線、排水管線、瓦斯管線、有線電視配線、消防水管、污水處理管線、共同管構支管等。
4. 建築基地內建築物電訊及電力設施之連外管線。例如：電腦網路、光纖、電話線、電力線等。
5. 管線設施帶之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。

## 九、其他

- (一) 本地區內每宗建築基地，其基地面積達 600 平方公尺或總樓地板面積達 1,200 平方公尺以上者，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾貯存空間一處，且需避開建築物主要出入口及避免破壞景觀。
- (二) 下水道系統應為分流式下水道、其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。
- (三) 3-1 號道路（半屏山後巷）與商 4 基地有高程落差（15.08 至 10.70）達 3 至 4 公尺，於整體規劃設計時應特別注意。
- (四) 本地區建築申請案如情形特殊，得經本市都市設計及土地開發委員會審議通過者，不適用本要點一部份之規定。

## 車站專用區(509案)

為發揮高速鐵路運輸機能，整合左營車站及周邊地區的交通、都市設施，以提昇車站地區整體之運作效率，並創造優美的都市景觀及其獨特的都市意象，車站專用區內土地之開發建築，應依下列規定辦理。

- 一、為達成高鐵左營車站專用區之目的，並落實車站專用區都市設計規定事項，應由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依據下列規定進行審議。
- 二、車站專用區之規劃設計應符合下列原則：
  - (一) 土地使用
    1. 車站站體東側，應於面臨站體之一側以退縮集中留設站前廣場為原則，其面積不得少 2,000 平方公尺。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能。
    2. 車站站體西側，應於面臨站體之一側以退縮集中留設站前廣場為原則，其面積不得少 1,500 平方公尺。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮及防災疏散之功能。
    3. 轉運站應規劃足夠之候車月台及車輛調度空間，並應規劃便捷之人行動線連接至鐵路車站。
    4. 車站專用區與站體西側之轉運專用區應合併提供公眾使用之小汽車停車位 1,400 個以上，及機車停車位 1,600 個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，原則上應整體考量配置於鐵路車站站體上方或下方、站體西側之轉運專用區下方，並考量旅客轉乘之便利性。若考慮設置立體停車場時，應注意其建築造型、外觀不致破壞整體都市景觀。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內自行留設足夠之停車空間。
    5. 車站站體周邊應提供 20 輛以計程車排班待候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。
    6. 捷運車站站體及捷運路軌不得妨礙車站專用區車行動線及人行動線系統之功能及通暢。

7. 前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期、分區設置。

(二) 人行動線

1. 車站專用區內地上或地下的人行動線規劃應與鐵路車站、轉運專用區、停車場、交通用地（交 4）以及事業發展專用區等站區主要建築與設施物順暢銜接。
2. 人行動線應構成連續之系統。
3. 車站站體與西側站前廣場及東側站前廣場之間的人行動線應連續，並注意人行與車行動線的適當分離處理。

(三) 交通系統

1. 車站專用區內之道路系統應與周邊之計畫道路順暢銜接。
2. 車站站體周邊應依交通計畫之運量分析，配合足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。

(四) 景觀意象

1. 車站專用區應創造其地標意象。
2. 車站專用區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反應當地文化特色與傳統。

三、車站專用區範圍內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在 40% 以上。

四、車站專用區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：

- (一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。
- (二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連接，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。
- (三) 法定空地內得留設適當數量的自行車停車位。

五、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋），供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建築蔽率及容積率。

六、車站專用區建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 車站專用區內建築基地的停車場出入口之位置應避免影響車站進出或妨礙重要道路之車流及人行動線。
- (二) 除基地條件限制外，停車場出入口不得設置於下列道路及場所：
  1. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 20 公尺範圍內。
  2. 丁字路口及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

七、建築物基地應設置適當數量之貨車裝卸空間。

- (一) 裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之開放空間。
- (二) 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。

八、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第 10 章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

- (一) 人行廣場、交通廣場等開放空間。
- (二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

九、車站專用區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施應整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。

#### 十、圍牆之管制

車站專用區內建築基地一律不得設置圍牆，但基於景觀、安全之必要所設置之圍籬不在此限。

#### 十一、垃圾貯存空間

建築基地應集中收集處理垃圾，其垃圾貯存空間應至少一處，其位置之考慮下列因素：

- (一) 與服務動線相互結合。
- (二) 不得破壞景觀或污染環境。
- (三) 避開建築物主要出入口。

十二、車站專用區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。

#### 十三、其他規定事項

- (一) 大樓空調設備及其他相關設備之廢氣排出口通風口，以及其他地面層部分中有礙市容景觀之設施，不得設置於站區主要道路沿街面，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。
- (二) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響立面設施物，應考慮整體景觀而共同設計。
- (三) 建築物或其他工程興建時，施工期間之假設工程，應重點式美化處理，施工圍籬、大樓各層之施工防護網、工地事務所、宿舍等也應美化處理。
- (四) 車站專用區當未開發使用之空地應以簡易鋪面處理，並適當植栽綠化。
- (五) 車站專用區之綠化應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

### 交通用地

一、交通用地（交 1）綠覆率儘量達百分之百。

### 參、園道用地（兼供鐵路使用）

一、總論



- (一) 為落實園道用地（兼供鐵路使用）之都市規劃、健全地區發展，並塑造園道用地（兼供鐵路使用）獨特之都市意象、提升環境品質，依據都市計畫法高雄市施行細則第 32 條規定，特訂定本都市設計基準。
- (二) 本基準用語定義如下
1. 中央分隔島綠帶：兩側臨接車道。
  2. 人行道綠帶：一側臨接車道，一側接鄰建物、公園、綠地、廣場、機關、學校、鐵道、水岸、山麓等。
  3. 道路綠化比：綠帶寬度佔道路路權總寬度比。  
公式： $(\text{綠帶寬度} - \text{不透水鋪面寬度}) \div \text{道路路權總寬度} \times 100\%$
- (三) 園道用地（兼供鐵路使用）各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築開發，應經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。

## 二、園道用地（兼供鐵路使用）都市設計基準

### (一) 道路斷面設計原則

園道用地（兼供鐵路使用）內各路段園道用地之斷面設計，應以考量周邊環境整體規劃設計為原則。

### (二) 人行步道與自行車系統

1. 人行步道與自行車道系統之佈設應以安全、無障礙與連續性為原則，並結合綠帶營造舒適的微氣候環境。
2. 園道用地全線均須佈設主要人行步道與自行車道。愛河以西與大順三路以東路段，主要人行步道與自行車道建議以佈設於中央分隔島綠帶為原則；愛河以東～大順三路建議於園道南北側人行道綠帶擇一佈設為原則。
3. 主要人行步道與自行車道之設置應考量與既有或未來可能之人行步道與自行車道路線銜接為原則。
4. 主要人行步道與自行車道於園道路權範圍內之淨寬應達 2.5 公尺以上。
5. 劃設於人行道綠帶內之人行步道與自行車道，其鄰接車道側應劃設至少寬度 2 公尺之設施帶，以提供行道樹、植栽槽或相關公共設備之使用為原則。

### (三) 停車與轉乘設施

1. 各捷運化通勤車站應依據旅運需求設置適當數量之停車空間。
2. 停車與轉乘設施之設置應以大眾運輸轉運需求為優先考量。

### (四) 節點廣場

1. 園道沿線與寬度 15 公尺以上之道路及其他主要道路交會處，應設置入口節點廣場，提供人行或自行車停等穿越之開放空間，型塑入口視覺景觀效果；其設置地點如圖 2-3-10 所示，其規模應依各區段開放空間面積作適當配置。
2. 節點廣場之設計原則如下：
  - (1) 儘量採用自然鋪面或透水性佳的地磚鋪設。

- (2) 盡量塑造視覺通透與空間開放感。
  - (3) 盡量以公共藝術手法美化公共空間及公共設施，提供社區活動多功能使用，並有效聯繫周邊不同發展紋理之都市空間。
  - (4) 盡量以多樣化的植栽結合遮陽設計，提供通暢舒適的人行步道與自行車道串連路徑。
3. 園道沿線應考量結合鄰近社區主要生活路徑，於中央分隔島綠帶適當設置開放空間廣場，以作為鄰里社區活動、市民休憩或戶外展演、公共藝術展示等之使用。

#### (五) 水資源管理

1. 本地區都市設計，須以生物棲地概念來營造，例如西園道可考量結合周邊水系或適當方式引入活水、園道植栽均應有永續性生態考量。
2. 園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並盡量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計，其設計降雨強度以採5年發生一次之降雨頻率為原則。
3. 寬度30公尺以上之園道，其車道兩側應設置道路雨水集水淨化設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流速度與淨化水質之目標。
4. 園道沿線車道鋪面盡量採用透水性材料（如再生瀝青混凝土、玻璃瀝青混凝土等），以增加滲透保水之能力。



圖2-3-10 園道用地（兼供鐵路使用）實施都市設計管制範圍與節點廣場區位示意圖

## （六）綠質量管理

1. 寬度 30 公尺以上之園道用地路段，其道度綠化比至少維持 1/3 以上。
2. 為達都市生物多樣性之目標，園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則，提高生態廊道的面積與連接度，以增加生物棲息地與隱蔽性，提高生物生存的可能性。
3. 園道沿線中央分隔島綠帶設置寬度以下列規定為原則：
  - （1）青海路～九如橋：寬度 50 公尺以上。
  - （2）大中路～青海路、大順路～正義路：寬度 30 公尺以上。
  - （3）九如橋～河西一路：寬度 10 公尺以上。
4. 園道沿線中央分隔島綠帶植栽以大喬木為主、灌木與蔓性植物為輔，並採雙排、多樣樹種、複層之配置原則，以營造具生態性之綠色廊道空間，提升綠美化質量，過濾污染空氣、隔離噪音與降低溫度。大喬木栽植幹距至少為 4~6 公尺以上，以利生長。另為改善通視品質，植栽配置不得產生視覺死角。
5. 園道沿線人行道最小寬度為 3.5 公尺，原則上應種植行道樹，其植穴以隨騎樓柱位調整，並儘量以連續植生帶進行人行道綠化，提升生態綠廊道品質，過濾污染空氣、隔離噪音與降低溫度，加強綠帶複層植栽以及後續維護管理，以提供人行舒適之綠蔭空間。
6. 園道沿線人行道之綠帶植穴內徑最小為 1.5 公尺。植穴覆土應大於植物生長最小土壤厚度，大喬木至少 1.5 公尺以上，灌木至少 0.5 公尺以上。
7. 園道沿線綠化植栽種類宜選用適應當地環境潛在植被樹種或原生種、馴化種植栽為原則，並考慮日後維護之難易。樹種應多選用誘鳥、誘蝶之植栽，以增加生物物種之多樣性。

## （七）園道用地（兼供鐵路使用）內各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築設計

1. 園道用地（兼供鐵路使用）內各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築開發應依照內政部訂頒「公有建築物綠建築標章暨候選綠建築證書推動使用作業要點」之規定辦理。
2. 捷運化通勤車站之車站廣場，應結合整體景觀設計設置一定面積規模之地表雨水貯留設施，發揮微氣候調節改善之效益。
3. 捷運化通勤車站之造型設計，原則上應反映園道沿線分段屬性，建立與週遭環境資源特色之聯繫，強化都市空間意象。
4. 捷運化通勤車站之站區景觀環境，原則上應結合園道中央分隔島綠帶整體規劃設計，維持其連續性及一致性。
5. 捷運化通勤車站原則上應適當運用太陽能發電技術。

6. 捷運化通勤車站之建築材料，原則上應適當採用可回收之鋼材、玻璃或回收鋁材等環保建材。
  7. 有關捷運化通勤車站相關設施應比照捷運車站，除車站出入口、通風口等外，其餘設施應儘量地下化。
- (八) 針對本地區內，依目的事業主管機關列管之歷史性建築物、溝渠、老樹等，應依相關規定妥為保存，並於送都市設計審議之計畫書中載明處理情形。
- (九) 穿越性道路
1. 為保持園道空間完整性與延續性，應儘量避免設置穿越性道路，穿越園道之道路寬度至少應超過 20m。
  2. 穿越園道之道路規劃設計應送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

#### 肆、體育場用地（體 1）

一、本案申請建築執照前應先提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

二、開放空間及植栽計畫準則如下：

- (一) 提供動線流暢的人行步道系統，創造適意的遊憩者空間。
- (二) 預留充裕的人潮集散廣場空間。
- (三) 塑造戶外無障礙空間。
- (四) 合乎人性尺度之騎樓空間延續於基地內。
- (五) 整合街道家具與建築風格的一致性。
- (六) 運用夜間照明提供景觀效果及安全上的功能。
- (七) 避免產生死角空間，強化安全監控系統。
- (八) 利用植栽等元素強化環境季節性變化的特色及視覺上的美感。

三、建築量體與外觀設計準則

(一) 建築物量體管制

體育館及周邊輔助設施建築群之量體必須能對其公共空間予以界定並賦予意義，以塑造出獨特的主題運動文教及娛樂中心之特質。

(二) 退縮

建築基地內應自計畫道路之境界線退縮 10 公尺，以留設公共的人行空間系統或車輛使用。在維持親密人性尺度且愉悅的人行道環境的同時，建築物的退縮亦能容許較高的量體發展。體育館的尺度明顯地不同於既有的都市紋理，而其退縮無形地提供視覺上另一層的空間轉換。

(三) 建築立面設計準則

1. 結合地區容積管制，將建築物由底部、中間層及頂部，建立一套井然有序的系統，一些水平設計元素的維護，如柱廊的高度（有頂蓋的廊道）、挑簷、退縮以及高度管制，將可為建築物提供一套完整的原則來規範建築物外觀的協調。
2. 建築物外圍的街牆應為界定空間而設計，並依照以下幾點空間設定的定義：連續性的垂直牆面；重複性的街牆要素（如窗戶、柱子）；及連續的牆面。
3. 至於窗戶的種類及外型，應符合垂直連續性的外觀並能重複使用相同元素。
4. 主要外牆的細部材質應維持體育館運動娛樂建築群的風格。

#### （四）疏散平台

在體育館與周邊輔助設施建築群間有系統地規劃人潮集散的廣場及平台，其功能如下：

1. 大幅度擴大上層觀眾安全疏散空間。
2. 觀眾可直接由平台出入館內各區座席。
3. 以開放式之人行步道串連新莊一路和博愛二路兩條幹道。
4. 人車分道。
5. 創造更多的商業空間面積。
6. 東側紀念性廣場可舉行各類重要慶典。

#### （五）建築物造型

##### 1. 體育館

體育館由於其大量體之本質，造型上將以簡單而有力之線條勾劃出現代建築之個性。

##### 2. 周邊輔助設施

建築群的設計應該將大量體分散，同時頂端不可太厚重。層層相疊的形體，先有迎接行人的地面平台，隨著建築物的高度上升而逐漸縮小。沿著地面層及平台層，行人步行動線上都會加設有頂蓋的廊道，遮蓬及其他遮蔭的設計元素，沿街行人廊道必須連續的，建築細部及生動的櫥窗設計將提供地面層的店面視覺上的趣味性。

#### （六）材質和色彩計畫

新建築群的材質及色彩必須與周邊環境協調，同時仍然賦予新建築物個別的特色，本區材質及色彩計畫如下：

1. 與既有建築物及周遭環境的平衡。
2. 提供一個愉悅、舒適的參與運動、休閒娛樂及購物的環境。
3. 亮麗及自然色彩的混合運用。

### 伍、凹子底原農 16 地區

#### 一、導言



- (一) 為配合原農 16 地區內之重大建設計畫，使原農 16 地區內未來之建設能配合日趨提昇之生活水準，創造舒適宜人的都市環境，並增進當地之土地利用價值，因此依「凹子底原農十六地區」（以下簡稱本區）土地使用分區管制要點之規定，訂定都市設計基準，對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。
- (二) 原農 16 地區內任何土地及建築物之開發、建造，依本地區土地使用分區管制要點規定應送都市設計審議（詳如圖 2-3-11 所示）。

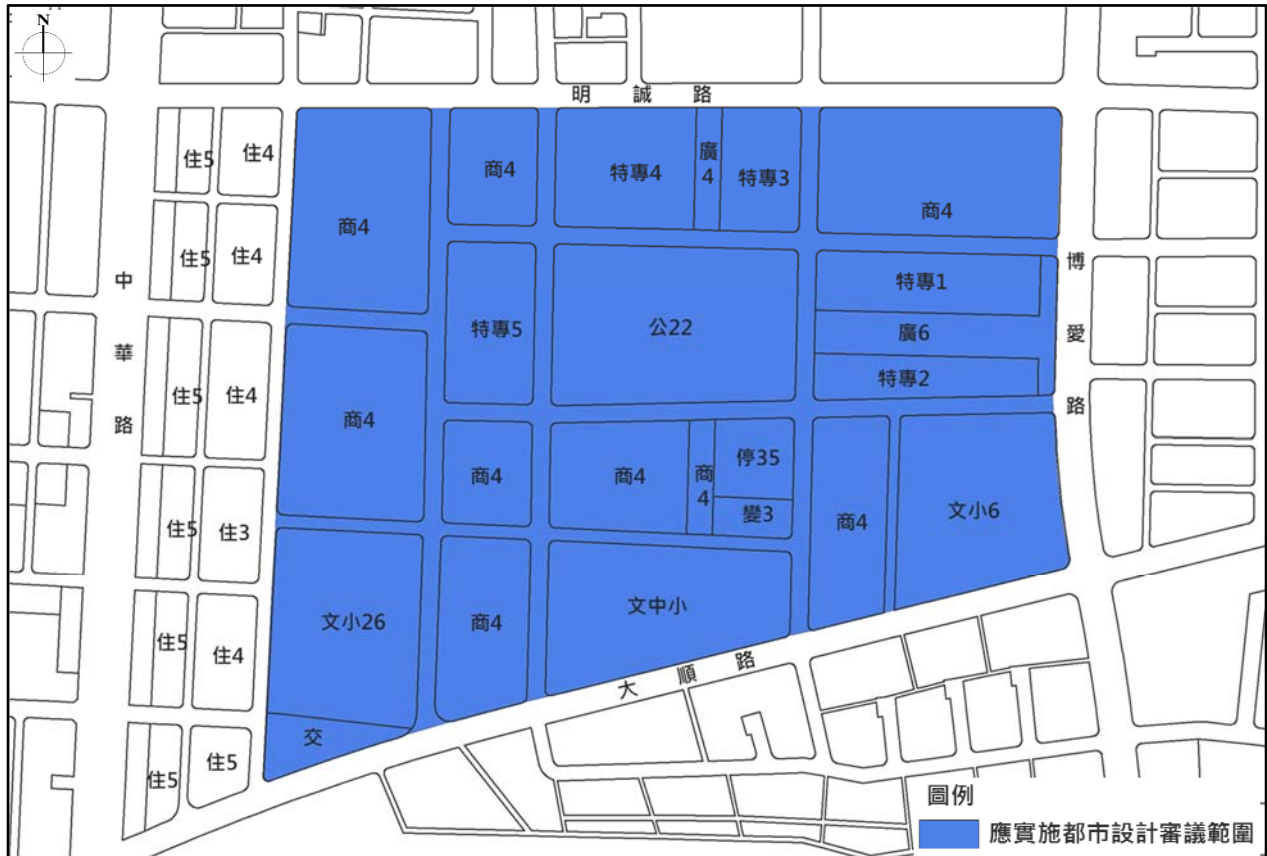


圖2-3-11 凹子底原農16 實施都市設計管制範圍示意圖

## 二、整體構想

配合捷運系統及都會區發展核心成為新商業中心，並結合具備藝術、文化、休閒功能之內惟埤文化園區，強化都市意象，使成為高雄都會區之新行政中心。其整體構想如下：

- (一) 建立獨特的新行政中心意象以適當之開放空間與人行步道退縮創造新行政中心之獨特意象。
- (二) 創造一多元化之商業中心建立一個多元化的新商業活動中心，並結合多樣化開放空間，提供都會區居民購物、休閒、商務、國際會議、公共活動相融合之多元化活動空間。
- (三) 創造一個內部吸納環境影響之寧適空間依使用者付費原則，使本區內產生之負面環境影響因素對周邊地區之干擾減至最低，以建立完善之生活寧適空間。

### 三、設計構想(參見圖 2-3-12)

- (一) 以公園為中心點，東西向、南北向均以適當開闊之開放空間連貫全區，並作為徒步休憩空間，其工程之設計應加強動線與綠化之考量，以達到優美開放空間之系統串連效果。
- (二) 環道系統外側及博愛路西側街廓之建築物應依建築線退縮建築，以增加人行步道之空間並加強綠化。
- (三) 為強化公園及廣場等開放空間意象，環狀道路兩側之建築物除公園、體育設施外均應退縮建築。
- (四) 臨公園西側之特定專用區應保留適當之開放空間，使博愛路與中華路間視線通暢通視萬壽山，並應建築設計使建築物均與公園通視。
- (五) 本區廣場之設計應以公園為近景之視覺焦點，會議中心及萬壽山為遠景之視覺焦點。

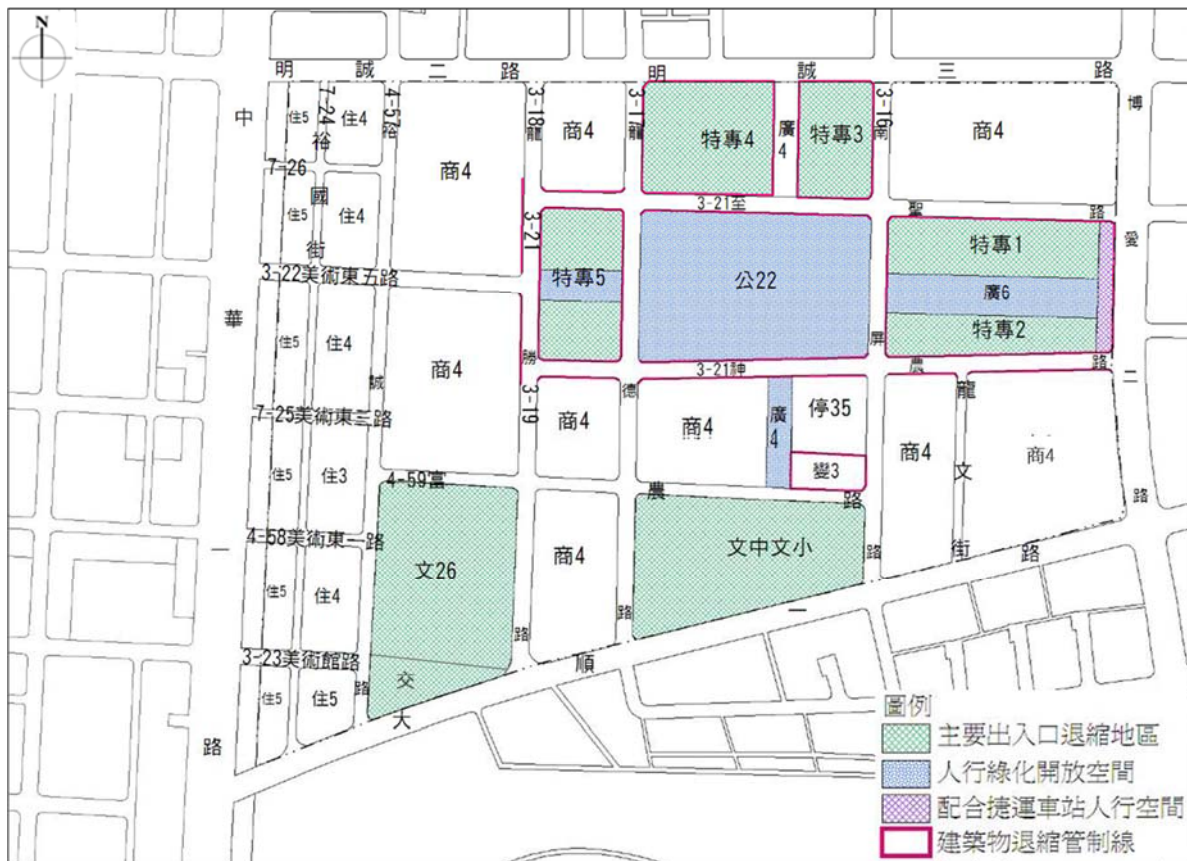


圖2-3-12 凹子底原農16 細部計畫區都市設計構想示意圖

### 四、退縮地及人行步道地區相關規定

#### (一) 退縮地植栽系統之訂定

臨接計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，每隔 4~6 公尺需植一株，其米高徑應大於 6 公分以上，或樹高以 3~5 公尺以上為原則，樹冠自然展開達 1.5 公尺以上之容器苗，除植栽配置和樹種如圖 2-3-13，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。

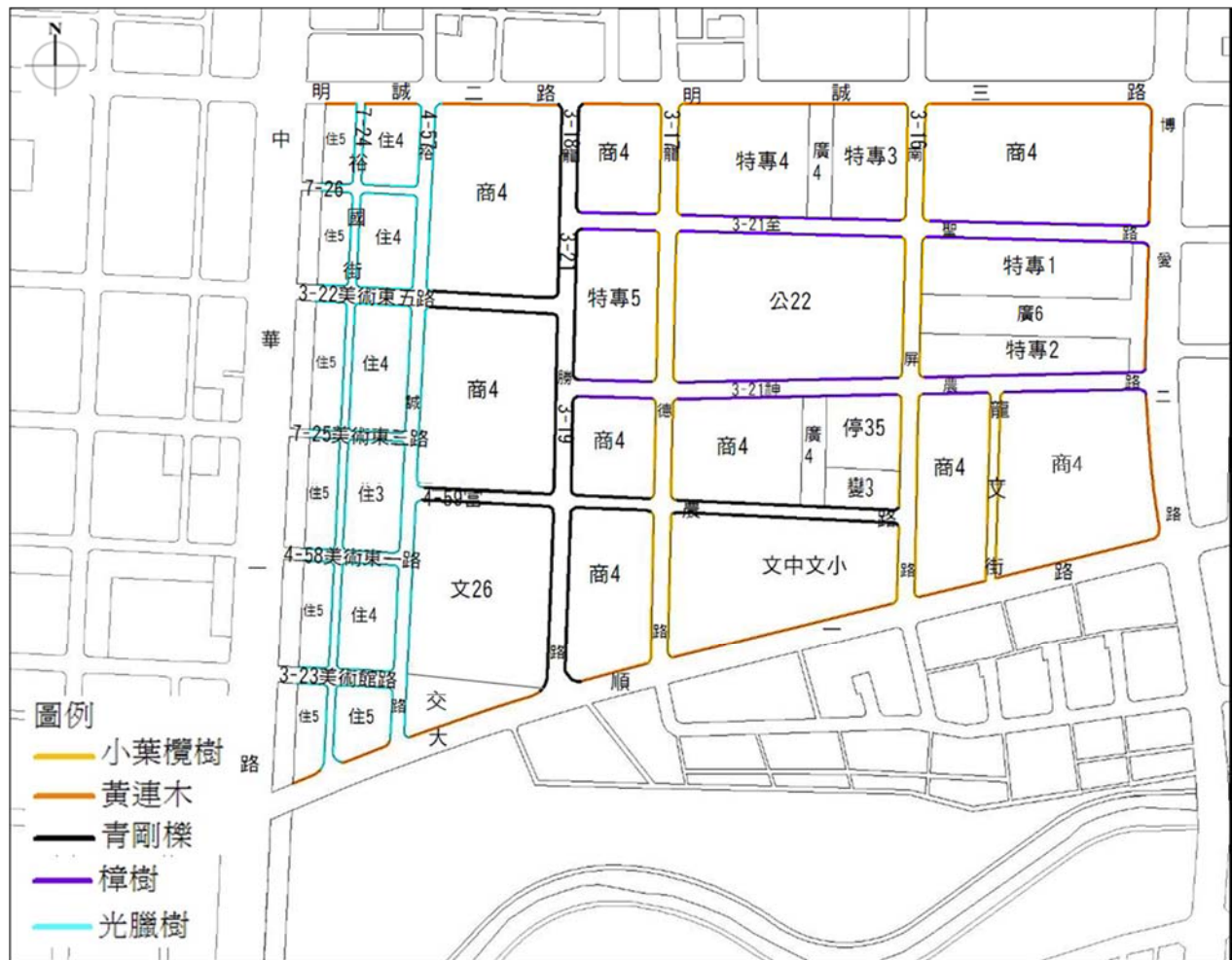


圖2-3-13 凹子底原農16 地區植栽系統示意圖

## (二) 退縮地其他規定

退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等提出準則，如表2-3-1。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱

## (三) 本區學校 6m 退縮地部份不得作為永久或固定式停車空間。

## (四) 設置 6 公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區

1. 設置 6 公尺有頂蓋人行步道地區比照本市騎樓規定須留設 2.5 公尺淨尺寸人行步道供公眾通行，且須與鄰地人行步道相連通，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。
2. 設置 6 公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區，有關基地寬、深度依本市建築管理自治條例第 8 條之 3.9 公尺騎樓地及本市畸零地使用自治條例規定辦理。
3. 設置 6 公尺有頂蓋或無頂蓋之人行步道區域，其臨接建築物側或設置有頂蓋部分，為考量與鄰地或騎樓人行道連接順暢，原則該部分可設置人行空間，且該人行空間部分高程需與鄰地順接，不得有階梯與凹凸物設置。



表2-3-1 凹子底原農16 地區退縮地設計準則

項目	設計準則
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招等。）
植栽	1.退縮地喬木植栽時，樹徑應大於6公分，全區退縮地植栽系統如圖2-3-13。 2.喬木植栽之處理方式： 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，如圖2-3-14，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。
鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部分之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。

- (五) 除依上條以外者需依本市建築管理自治條例規定留設 3.9 公尺法定騎樓地或無遮簷人行道之商業區，該 3.9 公尺如設計騎樓，則該騎樓之構造應依本市建築管理自治條例有關規定辦理，如規劃為無遮簷人行道，則該無遮簷人行道除須留設 2.5 公尺淨尺寸人行步道供公眾通行外，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。
- (六) 原農 16 地區學校與都市計畫說明書規定 3-21 號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）退縮 6 公尺區域之退縮部分，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊為原則，提供更舒適之人性化步行空間，提昇新市政中心區之整體環境品質。
- (七) 原農 16 地區位於博愛路西側、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應退縮 6 公尺以上建築留設為無遮簷人行道之地區，其自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內應植栽喬木行道樹（除車道及出入口外，每株間距不得大於 8 公尺）或座椅、垃圾桶等街道家具，其自退縮 6 公尺線起算 4.5 公尺範圍內應專供人行使用，並得栽植花壇、灌木或造景。其鋪面應為防滑材質之連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平。
- (八) 依土地使用分區管制要點第 15 條規定，原農 16 地區特定專用區內建築物應自計畫道路境界線退縮 10 公尺留設之主要出入口，其垂直上方興建建築物時，其淨高度不得低於 6 公尺，其寬度不得少於 20 公尺，並應留設適當之進出引道，以作為臨時停車之需。各機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處規劃設置深度 10 公尺以上，寬度 30 公尺以上之適當緩衝車道。上項保留之空間得依相關法令規定計入法定空地。另 3-23 號道路（美術館路）東側文小用地於 3-23 號道路北側道路境界線向東之延長線以南部份除

校門、圍牆、花台、傳達室、雕塑品以外不得於地上或地下施作固定建築物。

- (九) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，並預留與鄰地高程差銜接部分需採緩斜面處理所需空間及明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。
- (十) 為兼顧供公共通行與地主開發者權益，有關本基準要求留設之有頂蓋人行步道部分，得依建築技術規則第 28 條及圖 2-3-14 辦理。

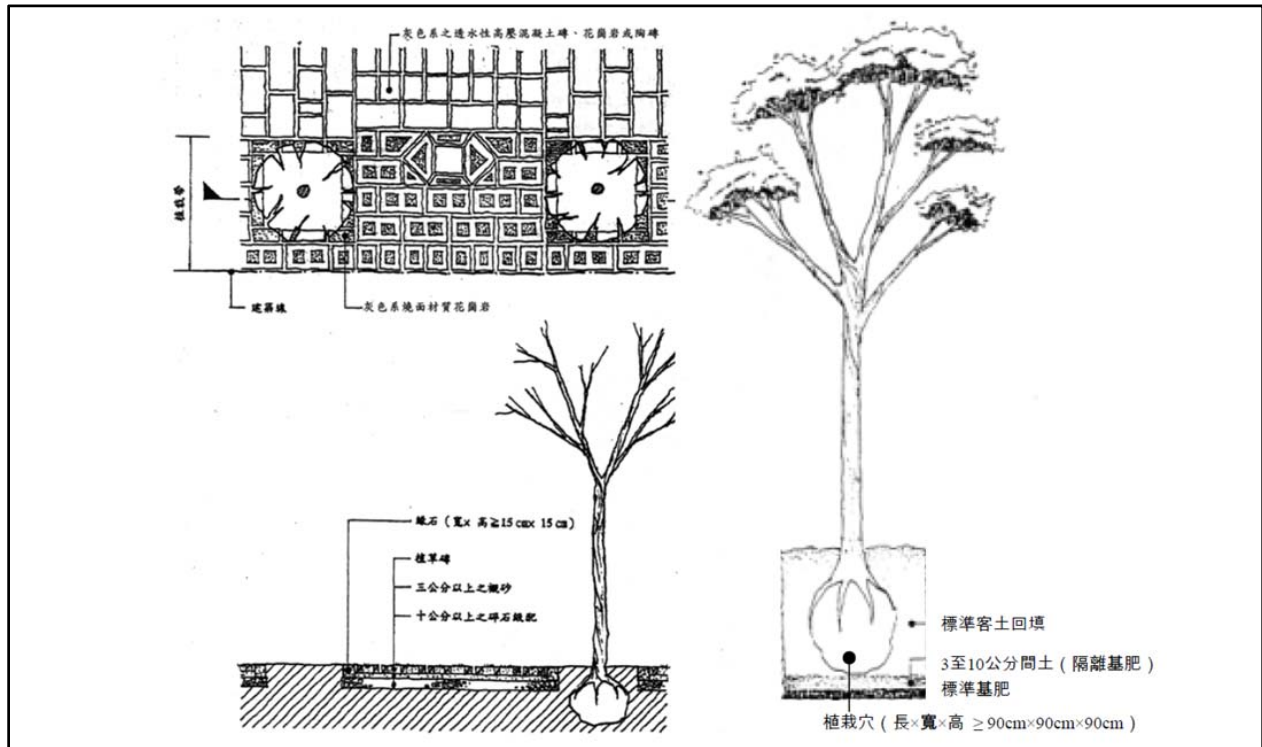


圖2-3-14 凹子底原農16 地區植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖

## 五、公共設施

- (一) 公園之綠覆率不得小於 75%。
- (二) 公園、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。
- (三) 廣場綠覆率應達 30%以上。
- (四) 廢氣排出口、通風口，應予以美化，並儘量避免面對公園、綠地、人行步道及廣場設置。
- (五) 學校與公園管制規定

### 1. 學校

- (1) 新設學校須提出完整校園規劃與發展計畫經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後，以利各期分區建築時遵循。
- (2) 學校應視家長接送學生需要，於校門口處周邊內縮廣場作為接送區，並得於適當區位設置家長接送區臨時汽機車停車彎。



(3) 學校用地內應設置收集地表逕流之雨水再利用系統，以達到基地保水及教育意義之效果。

(4) 學校退縮地與周邊公有人行道須整併為通學道，其相關設置內容，須提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

## 2. 公園

(1) 公園不得設置圍牆，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過 50 公分。

(2) 公園應注意基地內地表逕流之雨水再利用。鋪面設施採透水性或生態工法施作為原則。

(六) 原農 16 地區公共工程或公共建築以綠籬代替圍牆設置，除特殊理由並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者得設置圍牆，且需繪製詳細圖面送審，並須於建造執照圖面中表示出來。

## 六、基地保水及綠化

### (一) 地下室之開挖規定

1. 本設計基準要求強制退縮之區域，其基地地下未開挖部份以留設於臨接最寬道路側為原則，地下室外牆至少應距建築線淨尺寸 2m 以上（永久性擋土設施亦不得位於 2m 淨寬範圍內）。

2. 地下室開挖率須小於 80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，開挖率得提高至 85% 以下。

3. 退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。

### (二) 基地綠化

1. 本區建築基地綠覆率應達 75% 以上。

2. 綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會相關決議事項辦理。

## 七、照明計畫

3-21 號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）旁商業區之 1、2 樓與頂樓及本區內特定專用區、公共設施及公共建築於設計時妥善規劃夜間照明。

## 八、其他設施

(一) 建築物之設計應考慮廣告物、標誌、招牌、霓虹閃光及照明設置，應於設計時一併考慮。

(二) 建築物窗戶及地面層出入口之設計如需遮陽及庇雨設施，應於設計時一併考慮。

(三) 汽車、機車、腳踏車及裝卸貨物等之停車設施應配合建築物整體設計。

(四) 屋頂水箱、冷卻塔須以景觀遮蔽物美化，其造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。另冷氣機孔之設置，其立面設計應考慮整體景觀，並兼顧機械效益之配合。

- (五) 地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則。
- (六) 原農 16 地區範圍內建築開發案，其工作陽台需由開發商、起造人或建設公司統一設計或施作景觀遮蔽設施物（如百葉窗、格柵等）。
- (七) 垃圾處理
1. 垃圾分類儲存空間設置比照本市開放空間預審小組決議之設置標準。
  2. 學校附設垃圾分類儲存空間面積不得小於 25 平方公尺。
- (八) 本區路口轉角斜坡道部分，為利行人及行動不便者通行，須以轉角扇形斜坡方式設置為原則。
- (九) 本區內建築物應留設機車停車位，其設置比照本市開放空間預審小組決議之機車設置標準，但公有建築物設置數量及標準須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意。
- (十) 本區設置圍牆及大門，其設置標準如下：
1. 一般圍牆高度以 2.5 公尺為原則，供汽車出入或主要人行出入口大門處高度以 3.5 公尺為原則，並得免檢討其透空性。
  2. 圍牆一般採透視性設計或設置綠籬為原則，沿街面無特殊原因者，圍牆須以視覺穿透性為主，並得採搭配綠化處理。
  3. 有關原農 16 地區公共開放空間系統及人行動線系統退縮規定，針對圍牆線後至法定退縮部分空間，得設置側面圍牆，但高度仍應符合 2.5 米限制。
- (十一) 裝卸車位規定
1. 每一裝卸位寬度不得小於 3.5 公尺，長度不得小於 9 公尺，有頂蓋者之淨高度不得少於 3 公尺。
  2. 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供兩類以上用途使用者，設置標準分別計算附設之。
  3. 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算依建築技術規則相關規定辦理。

## 九、附則

- (一) 本區不得興建任何未經都市設計審議申請之建築物。
- (二) 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術或具環境公益性者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- (三) 為促進本地區之生活環境，本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會得隨時修正補充本都市設計基準。
- (四) 為強化都市設計審議功能，並縮短審議時程，本地區申請案件之審議作業依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」辦理。其審議授權範圍由本府訂定另行公告之。

- (五) 為縮短公共設施用地審議時程，公共設施用地得由目的事業主管機關訂定都市設計規範送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，執行時由各目的事業主管機關依該規範檢查負責，並逕行申請建築或開發。
- (六) 為強化都市設計審議功能，並縮短審議時程，本地區一定規模範圍以下之申請案件得授權建築師依本基準及土地使用分區管制要點所規定之項目，簽證檢查負責後逕行申請建築，並請其所屬公會協助查核。前項一定規模範圍以下之建築師簽證相關規定，由本府訂定之。

#### 陸、凹子底原工 10、農 20 地區

##### 一、總則

- (一) 本基準旨在形塑本計畫區內之都市空間與建築物體，使其能在原工 10、農 20 地區發展成一個複合的國際性大型購物中心、科技遊樂城、國際性觀光旅館及旅遊中心、文化及藝術表演中心、休閒育樂中心、金融商務及資訊傳播中心等，能具備豐富的地區特色與都市意象。
- (二) 原工 10、農 20 地區內之建築申請案應經都市設計審查。申請都市設計審查時，應依據本要點暨高雄市都市設計審議作業要點及相關規定辦理。
- (三) 申請都市設計審議案件，如有益於公眾利益、都市景觀、建築藝術及地區之整體發展與管理者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，得不適用本基準相關部分之規定。
- (四) 本基準得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審議修定之。
- (五) 本基準管制範圍為原工 10、農 20 地區全部，原工 10、農 20 地區之街廓與道路編號示如圖 2-3-15。

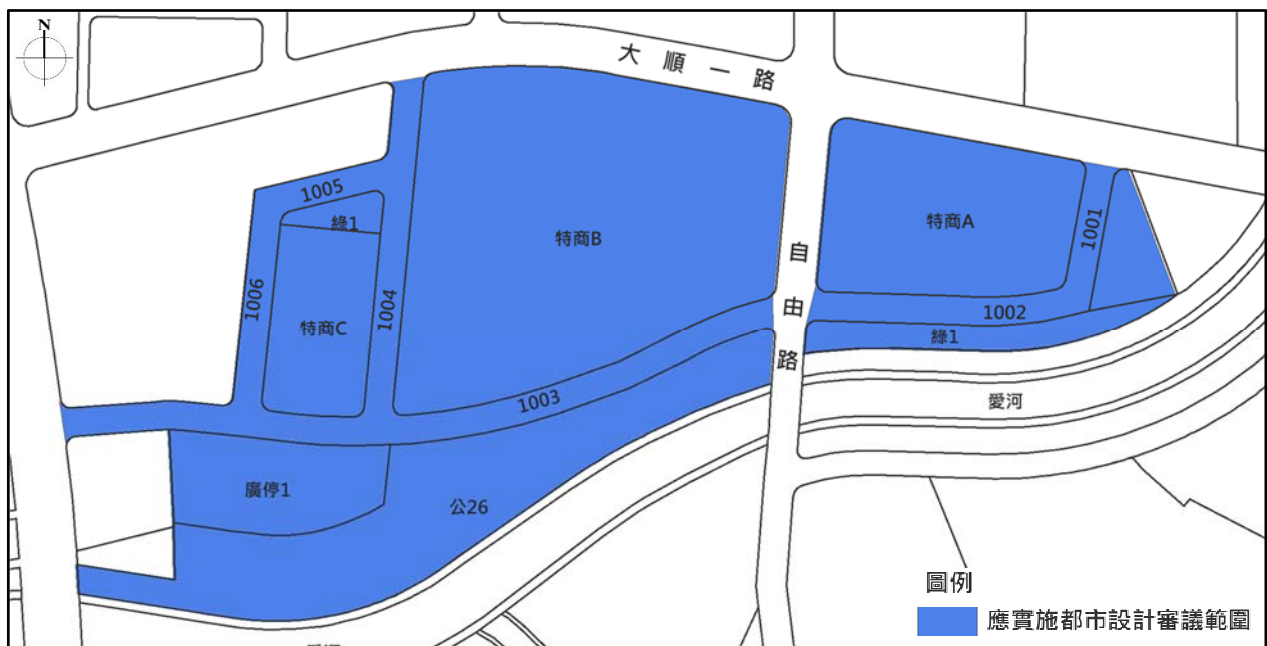


圖2-3-15 原工10、農20 地區實施都市設計管制範圍示意圖

## 二、車行動線及停車空間之設置

(一) 原工 10、農 20 地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定辦理：

1. 除基地面積超過 3,000m<sup>2</sup> 或停車數量總和達 150 部以上者外，不得設置兩個以上之汽車出入口。
2. 同一街廓內不同建築物基地之地下停車空間及其出入口得合併使用，不同時期開發建築物欲合併使用時，應妥善處置預留空間。
3. 停車場出入口之設計，必須考慮停車場之規模、設置區位、鄰接道路交通狀況、路口轉向限制及與行人的衝突量，並應注意降低出入場的危險性及避免阻礙通過性交通。
4. 汽車數量達 150 部以上之停車場需於基地內停車場管制點之前留設汽車出入場之等候空間，其空間需合計可供該停車場之 60 分之 1 數量汽車排隊等候。同一基地應設等候空間分佈於一個以上出入口時，應予平均妥善分配且不得影響人行動線之延續性。該空間須於建築基地範圍內設置，其無頂蓋部分得計入法定空地。

(二) 街廓編號為特商 A、特商 B、特商 C 等街廓基地上之建築物附設裝卸空間之設置，應依下列規定及土地使用分區管制要點之規定辦理。

1. 裝卸位以設置在基地內建築物地下之裝卸停車空間為原則，設置於地面之裝卸位不得設於聯外道路兩側，且不得影響人行動線之延續性。
2. 裝卸空間之設置必須與建築物之其他相關設施如月台、運貨通道、貨用升降機等，密切配合且與人行動線區隔。

(三) 申請建築基地上需設公車站時，應配合留設順向停車彎。

## 三、開放空間系統及景觀設計

(一) 原工 10、農 20 地區內各街廓基地之出入口廣場應設開放空間（詳如圖 2-3-16 所示），供公眾使用，其規定如下：

1. 面積達 5,000 平方公尺以上之建築基地其至少一處主要出入口外應設退縮留設出入口廣場，其深度及寬度各不小於 12 公尺（包括依土地使用分區管制要點規定留設之退縮部分在內）。
2. 各街廓基地建築地下室之外牆（含永久性擋土安全設備）不得超出各指定退縮沿街開放空間中線以外，以利地層透水。
3. 各街廓基地指定退縮留設之沿街開放空間配置，所有設置設施均須符合無障礙環境設計之需求。

(二) 各指定退縮留設沿街開放空間之實質設施規定如下：

### 1. 植栽

每隔 4~6 公尺間距種植喬木一棵，植栽穴至少長×寬×高須大於 90 公分×90 公分×90 公分，樹穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分（寬度）×15 公分（深度）以上，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。

## 2.人行步道

人行步道應保持與左右鄰地步道具延續性及整體感，淨寬度不得小於3公尺，地面需無階梯及無阻礙通行之凸出物及凹縫，鋪面應平整、防滑，鋪面基地應密實，鋪面材料之抗壓強度應在 $210\text{kg}/\text{cm}^2$ 以上。

## 3.景觀性元素

除植栽及人行步道外，退縮留設之沿街開放空間內得設置燈具、座椅、花台、標示牌及公共藝術品等景觀性元素。

## 4.人行道共構

退縮人行步道應與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。

(三) 原工10、農20地區內建築基地之綠覆率需大於70%，其計算基準及實施均依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」之規定辦理。

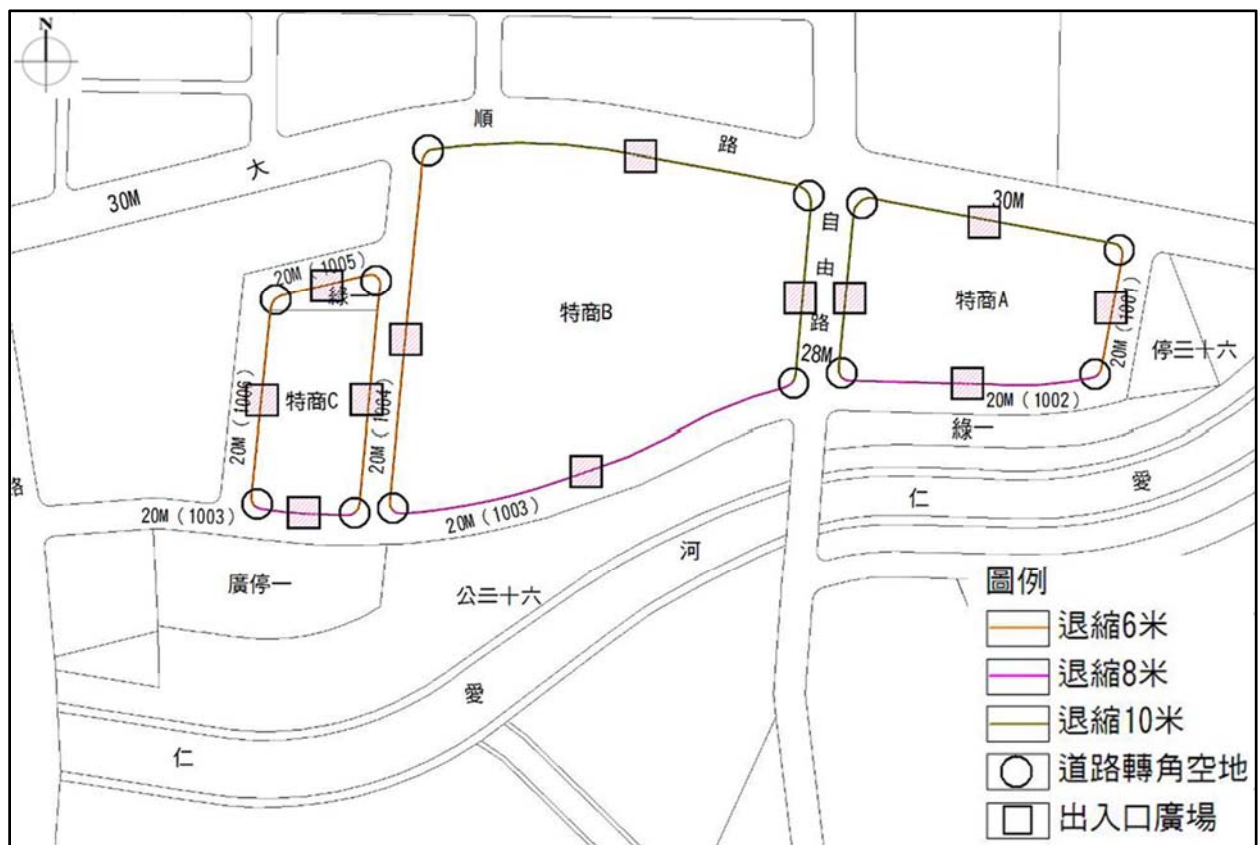


圖2-3-16 原工10、農20地區出入廣場區位示意圖

## 四、人行動線

(一) 各基地之沿街型開放空間與該基地開發設置之其他類型開放空間及公共設施之間，應配置可相互連接之人行通道，以共同構成一完整連續之人行活動系統。



- (二) 為銜接捷運或輕軌車站，疏解本區大量活動人口，必要時得採行適當形式，以 1001、1002、1003 道路或其他適當通路之沿線空間，與捷運站連通，俾促成人潮快速流通，與捷運站之連通需經相關主管機關之核可。
- (三) 為促成行人跨越包括自由路、大順路及 1001~1006 計畫道路等主要幹道的人行活動之連續，本區內基地經道路主管機關會同相關主管機關同意後得於適當地點及設置行人穿越道、天橋、地下道或其他立體通道。
- (四) 人行通道與穿越道路設施，立體通道及捷運連通等之設置應確保能開放供公眾通行，通路之設計需有明確標示以方便識別，且須符合無障礙環境之需求。

## 五、公園用地及綠地、廣停 1 設置準則

### (一) 公園用地及綠地

1. 公園用地及綠地之規劃以朝向建立具環境保育、景觀遊憩、都市防災與生態教育之綠地空間發展為主。
2. 公園用地及綠地原則不設置硬體圍牆，但得以樹籬等適當圍護物界定公園範圍。若因有設置圍牆之必要者，應經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後始得設置，且需自基地境界線退縮 4 公尺後設置，沿街退縮空間中應區分為植栽帶、設施帶及人行通道空間，其中設施帶與植栽帶得以重疊使用。
3. 公園用地及綠地所選用的樹種以本土性植物為主，且應設定特定主題，植栽選擇以配合主題挑選。在經費許可下採用容器苗植栽，避免移植大型植栽。覆土層土壤不得選用建築廢棄土，以確保植栽順利成長。
4. 公園用地綠覆率以不得低於 80% 為原則。
5. 公園用地及綠地內選用的鋪面材質以透水性為主，不得使用大量硬底不透水鋪面，減少鋪面行走之不順感。
6. 公園用地內如有地下開挖做為其他使用之區域，其地面層覆土厚度至少應達 1.2 公尺以上，栽植喬木區域需覆土至少 2 公尺以上。
7. 公園用地內建築物之顏色選擇需與綠色基調及周邊建築色調之相融合。
8. 公園用地內應以指標及地圖適當設置明確、簡潔之標示系統、導覽系統、及設施使用說明等。
9. 公園用地及綠地內不得設置任何形式之商業性質招牌廣告物。
10. 公園用地及綠地內及其沿街退縮空間所設置之街道家具其造型與色彩應融合公園主題意象設計。
11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，公園用地及綠地應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六 lux。並需於主要進出動線出入口提高照度至十 lux。燈具選用採用庭園式之造型藝術燈具，不採用道路常用形式燈具。另需注意燈光設計避免影響周邊建築物與植栽生長。

- 12.公園用地應設置公共藝術，公共藝術之設置地點、尺寸應不妨礙通行順暢，並與夜間照明配合設計，其主題設定需配合公園主題設計。
  - 13.公園用地及綠地面臨道路若設有公車站牌，應配合留設公車彎，避免妨礙道路車流順暢。
  - 14.公園用地及綠地之設施物與構造，宜採用生態綠化與生態工法建構，應儘量減少硬體人造物設置，以自然植栽與休憩空間規劃為主。
  - 15.公園用地及綠地得被指定於天災發生時成為居民避難的暫居場所，並依高雄市之地區災害防救本區分為以下層級設置相關防災救災設施：
    - (1) 大型防（救）災公園需設置消防車、直升機停機坪、夜間照明設備、飲用水兼救災用之耐震性儲水槽、消防撤水設備、播音系統、防火樹林及公園設置配置圖、避難路線位置之標示及使用說明等。與其配合之防災中心應具有耐震、防火功能並備有自主發電設備、無線電通訊系統及物資倉庫等。
    - (2) 小型防災公園則需設置防火樹林、夜間照明設備、耐震性儲水槽、以及備有自用發電機及無線電通訊系統之地區集會場所兼通訊防災中心。
  - 16.公園用地內應考量整體景觀設計，設置防洪之滯洪池。
  - 17.公園用地及綠地應配合仁愛河景觀拓寬工程整體規劃，並配合仁愛河之自行車道銜接。
- (二) 廣停 1
1. 本條文所訂定之設置準則係專指原工 10、農 20 地區內「廣停 1」用地內所規劃使用之廣場或停車場。
  2. 廣停用地之平面做廣場使用，地下做停車場使用，其地面設計應與公園整體規劃考量。
  3. 廣停用地之綠覆率不得低於 80%。
  4. 廣停用地之植栽選種應考量地區環境條件、配合廣場主題性質，以本土性植栽為主。
  5. 廣停用地平面之鋪面設計應配合廣場主題，並妥善連接周邊人行道與道路鋪面。
  6. 廣停用地之指標系統應以集中、明確及融入地區風格與廣場主題為主，並配合簡易圖樣設計，創造趣味風格。
  7. 廣停用地平面需設置公共藝術，主題需配合廣場使用特性，且需設置公共藝術說明主題牌，搭配週邊環境整體設計。
  8. 廣停用地原則不設置圍牆，但得以植栽矮籬或建築物等作廣場範圍之適當界定。
  9. 廣停用地之地下停車場出入口之設置區位不得鄰近廣場之主要人行動線。

10. 廣停用地如有設置器械設備之需要時，應避免器械裸露於地面，並應考量其運轉時所產生的影響。器械設備如需設置於地面層時，應與環境整體規劃設計，並設計適當遮蔽物或綠化處理，以降低視覺衝擊。
11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，廣停用地平面上指定留設開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六 lux，且不得影響周邊使用。
12. 廣停用地不得作為裝卸貨停車空間使用。但得設置供大眾運輸、自行車道、人行步道與街道家具設施帶、相關綠美化設施等。
13. 廣停用地面臨道路若設有大眾運輸站牌，應配合劃設公車彎或槽化設計，避免妨礙道路車流順暢。若因有遮陽需要者得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意設置具造型設計之遮棚。
14. 廣停用地得兼具都市防災避難機能，配合公園用地之防災規劃，於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。並得以劃設直昇機臨時停機坪，配合立體三度空間救難使用。
15. 廣停用地之空間設計考慮所在區位之特殊性並為提高使用率，在相關法規允許下，並得本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後，與其相鄰或相接之大型商業開發及公園用地等公共場所，得設置相連通之地上或地下通道。
16. 廣停用地之應建，須經地區民眾參與程序，並將其紀錄併案提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時參考。
17. 廣停用地應於地下化使用之電梯內、樓梯間、停車空間等設置安全監視系統，並與地區性警察、消防系統連線，以確保安全與救災之功能。

#### 六、附屬設施

- (一) 原工 10、農 20 地區內之建築設備通風口、廢氣排出口及其他地面設施等，對景觀會造成影響的部份，應在景觀之整體規劃考量下，予以美化或綠化。
- (二) 原工 10、農 20 地區內建築物之附屬設備或形體對立面造型會造成影響的部份，應在景觀的整體規劃考量下，予以適當配置，並不得妨礙緊急逃生及救難處理。
- (三) 每一宗開發基地應自行集中處理垃圾，垃圾儲存空間應至少一處並應足敷處理需要，其位置應與服務動線相結合。
- (四) 申請建築基地面積達一千平方公尺以上，其垃圾設置標準需符合內政部綠建築之規定標準申設。
- (五) 每一宗開發基地應整體規劃建築物，開發空間、人行道、車道及景觀區點等之夜間照明設施。照明設施之設置須顧及有效節約能源。
- (六) 本開發案應遵循內政部所頒佈之「綠建築」指標，作為設計原則。以人類的健康、舒適為基礎，追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展為目標。

- (七) 各開發基地之建築物及開放空間，為美化建築物與環境而設置公共藝術品時，依「文化藝術獎助條例」規定辦理。

### 柒、博愛路沿線地區

#### 一、導言

- (一) 博愛路為高雄市區主要的南北向道路，在都市發展上得以作為全市性之景觀軸線。配合捷運紅線的興建，進行博愛路沿線道路與人行道的改造工程。為延續公領域空間之改造，應再進一步擬定沿線私領域建築及其介面空間新建或改造處理之都市設計管制基準，以形塑沿線景觀整體意象，創造優質之都市空間品質。
- (二) 本管制區內任何申請建築執照、雜項執照之工程，依本地區細部計畫土地使用分區管制要點規定應送都市設計審議。

#### 二、管制範圍（詳如圖 2-3-17 所示）

- (一) 臨接博愛路兩側建築線基地（除原農 16 地區與體育場用地（體 1）外）。
- (二) 捷運及輕軌場站、出入口及其聯合開發地區。

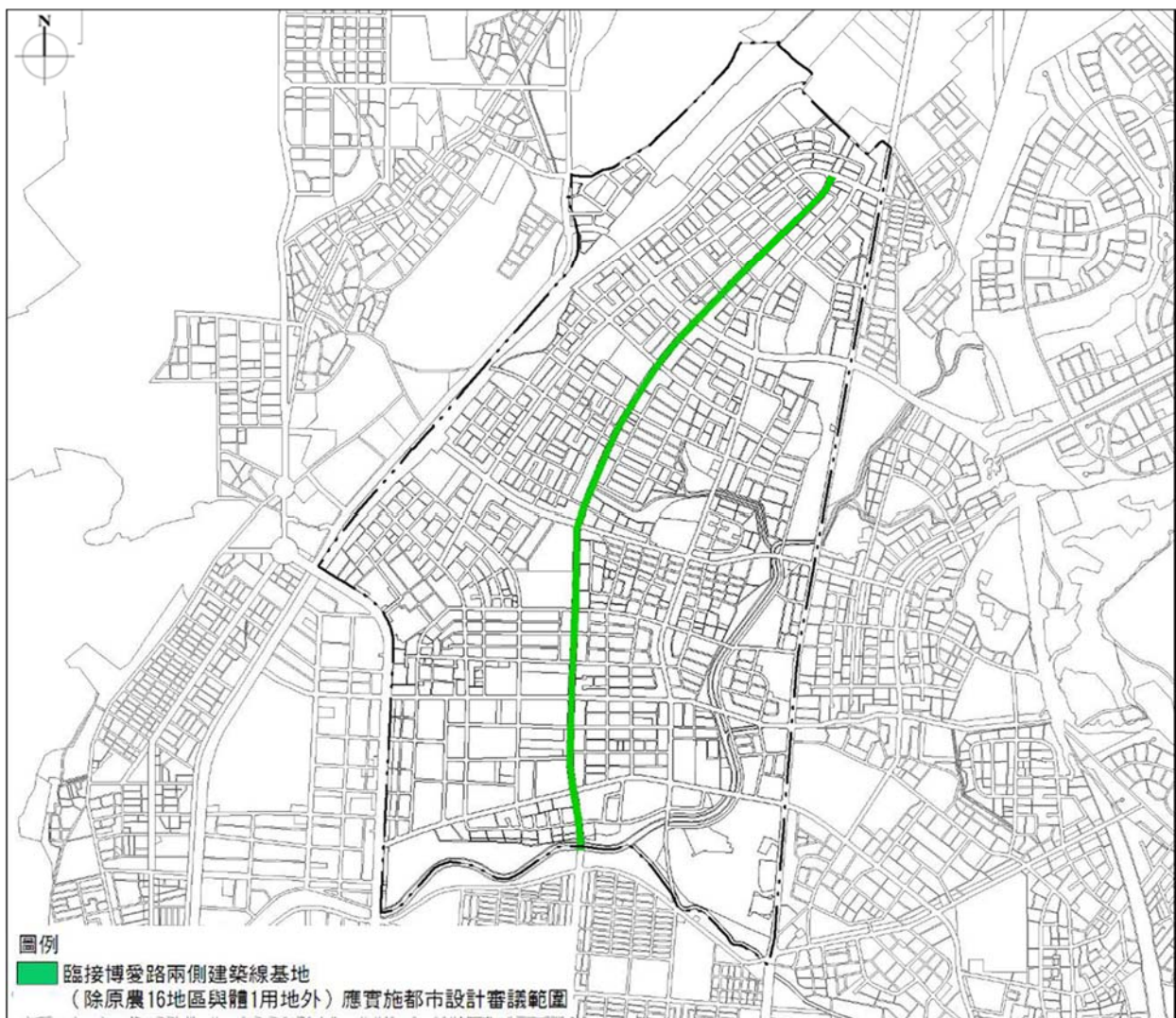


圖2-3-17 博愛路沿線地區都市設計管制範圍分布位置示意圖

### 三、附屬設施整體構想

- (一) 國際級景觀大道：博愛路為高雄市的主要幹道，在 2009 世運會期間更扮演了聖火傳遞路線角色。透過沿線建築外觀與風貌改善，並配合博愛世運大道以及捷運工程的興建，將博愛路塑造成為如香榭大道般國際大道。
- (二) 串聯式都市緞帶：中山路與博愛路為重要市區幹道，更是都市版圖骨幹，可串聯高雄市其他主要的藍帶、綠帶。因此在都市發展與政策上，皆以發展與博愛路成為高雄市之景觀軸線。
- (三) 便捷化交通動脈：博愛路為高雄市重要的交通幹道，未來高雄捷運紅線通車後，將分擔沿線交通旅次，且透過捷運場站興設將變更沿線路型，透過都市設計手法，改造沿線行車空間與停車空間、以及兩側建築景觀，減少交通衝突，將提供用路者、公車使用者一嶄新視覺觀感。

### 四、建築物設計

- (一) 建築物附屬設施：建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市都市景觀。並於都審送審時或建照送審圖中詳細標示其設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。
- (二) 照明計畫
  1. 建物照明計畫應配合建築物整體造型、風格及廣告招牌作整體設計。
  2. 本區內商業區用地之騎樓人行空間維持夜間基本照明，以不造成光害與眩光為原則，並鼓勵利用騎樓或立面櫥窗兼作人行空間之夜間照明。捷運場站及出入口周邊需設置供行人使用之夜間照明或立面櫥窗燈。
  3. 本區內住宅區用地內照明以夜間人行空間活動使用及粧點使用為目的。但不得設置聚焦投射及閃爍式之照明器具，以避免造成光害或眩光。

### 五、開放空間設計

- (一) 退縮地開放空間：退縮地開放空間原則應與公有人行道共構設計或配合已完成之公有人行道部份整合設計。
- (二) 圍牆：公有建築物原則以不設置圍牆為原則，但可以綠籬等方式設置。其餘建築物之圍牆設置以視覺穿透或局部透空為原則。

### 六、交通系統設計

- (一) 有關騎樓設計之相關規定，遵照「建築技術規則」及「高雄市建築管理自治條例」等規定辦理，有關與鄰地高程現況及順平銜接方式須圖示說明。
- (二) 人車動線與交通衝突點
  1. 建築基地主要車道出入口應配合博愛世運大道人行道工程及原有人行道設計。原則基地二側以上臨接道路之建築基地，其車道出入口原則設置於非博愛路之道路上。



2. 基地內汽機車動線，與公有人行空間交會介面處，應留設緩衝距離、設置車阻，進出口鋪面應變化設計，並加裝警示裝置，以提醒行人注意，提高安全性。

### (三) 停車與卸貨空間

1. 博愛路沿線兩側之停車與卸貨空間設計，配合現有博愛世運大道工程規劃設計與現有人行道設計內容規定。
2. 本管制區之機車位及自行車位合併檢討設置數量，依本市開放空間預審小組決議之機車設置標準附設。自行車位規格同機車位，透天案無須附設本類停車位。

七、廣告招牌：本管制區內嚴禁設置任何 T 壩 (T-Bar) 型式之大型廣告物。

### 八、植栽景觀設計

- (一) 建築基地之綠化植栽規定依照建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築第二節建築基地綠化相關條文辦理。
- (二) 透天類型建築物以每戶種植一棵喬木為原則，採總量管制自由配置，惟基地無法種植喬木者，得改以立面或屋頂綠化方式辦理；立面作綠化者，其花台設計或盆栽使用應加強固定，並設計截水設施。
- (三) 喬木樹種宜與現有行道樹種相同或相容。

### 九、文教歷史資源或具歷史紀念意義之建物

- (一) 建築物附屬設施得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後設置，且不得破壞原有建物風貌。
- (二) 文教、歷史或具有歷史意義之建物，其改建與增建時應納入都市設計審議，其設計應以符合原有建物風貌為主，並於送審時檢附圖說。
- (三) 於建築立面作綠化者，以不影響原有建物風貌為原則。

十、捷運及輕軌場(廠)站、出入口及其聯合開發地區：依照「高雄市捷運場(廠)站都市設計規範」及相關規定辦理。

### 十一、公共工程設計

- (一) 道路及橋樑屬長久性構造物，故應採構造物藝術化、美觀化方式處理。重要道路交叉口部份路段，橋體下方及隔音牆外側均應加強美綠化效果。
- (二) 景觀橋照明方式以投射燈方式處理時，應考量避免投射燈產生眩光，影響行車安全。

### 十二、附則

- (一) 送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之新建個案，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議者，須於基地或建築物上適當位置設置該案開發者及設計人名稱，以確保基地開發設計品質。
- (二) 都市設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。為促

進本地區之生活環境，本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會得隨時修正本都市設計基準。有關凹子底地區都市設計管制範圍請參見圖 2-3-18。

### 十三、都市設計簡化授權規定

為強化都市設計審議功能並縮審議時程，審議作業依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」及「高雄市都市設計審議授權範圍規定」辦理。

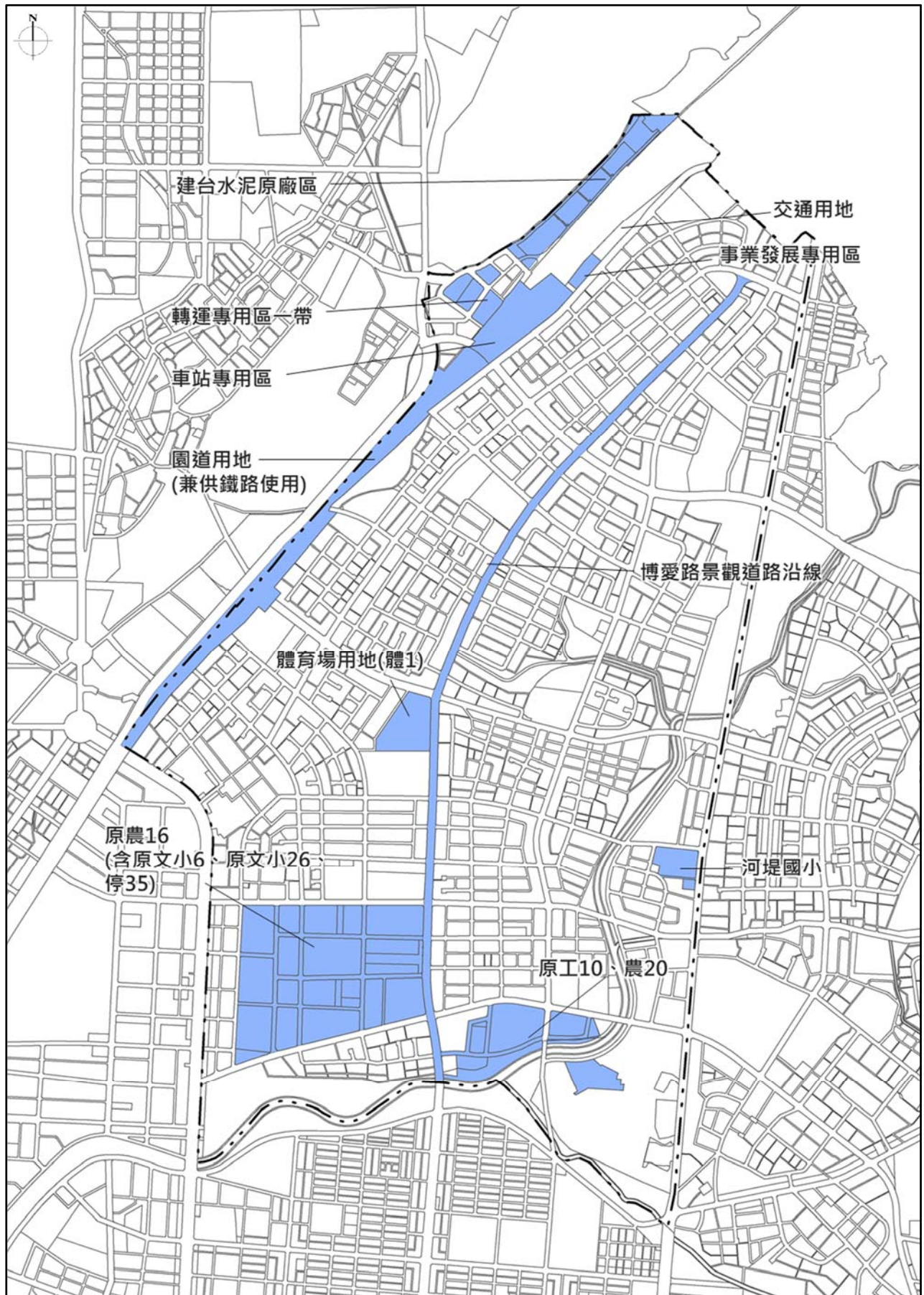


圖2-3-18 凹子底地區都市設計管制範圍分布位置示意圖

## 捌、建台水泥原廠區

### 一、導言

- (一) 為使本區未來之建設能配合日趨提高之生活水準、創造舒適宜人都市環境、增進土地利用價值、確保環境生態永續發展、並配合重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計基準予以管制，期能確切掌握本計畫區之計畫精神及提昇審議效益。
- (二) 本計畫區內任何土地（含公共設施）及建築物之開發、建造時，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，需先送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審查通過後，始可申請建築。
- (三) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

### 二、退縮地與開放空間系統設計規定

為配合左營新站的整體景觀與門戶意象，本計畫區計畫道路之植栽種類，應配合車站專用區做整體規劃，並依循下列原則辦理：

#### (一) 退縮地人行及自行車動線系統

1. 基地退縮 6 公尺及 8 公尺建築至少設置 2.5 公尺以上人行及自行車混合使用車道。
2. 基地退縮 10 公尺建築至少設置 6 公尺以上人行及自行車混合使用車道。
3. 北側綠地用地鄰接特定住宅專用區部分至少設置設置 2.5 公尺以上人行及自行車混合使用車道，並考量生態廊道之連通性，採用架高式木棧道形式進行設計。
4. 上述退縮建築部分需與其他類型開放空間及公共設施之間配置可相互連接之人行及自行車通道，以共同構成一完整連續之人行動線系統。

(二) 退縮地植栽系統：臨接 12 公尺計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，應採透水鋪面或綠化方式辦理並植栽高大喬木一株形成林蔭大道，其米高徑應大於 6 公分以上，或樹高以 3 公尺以上為原則，樹冠自然展開達 1.5 公尺以上之容器苗，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。

(三) 建築基地之法定空地植栽系統：本計畫區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設，該空地應栽植喬木。

(四) 退縮地其他規定：退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等配合半屏山公園及周邊景觀，以營造和諧之視覺效果提出準則，如表 2-3-2 所示。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。

(五) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，確實與鄰地高程差銜接，並明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。

表2-3-2 退縮地其他規定說明表

項目	設計準則
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（ $210\text{kg}/\text{cm}^2$ ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）
植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，如圖2-3-19所示，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。
鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。

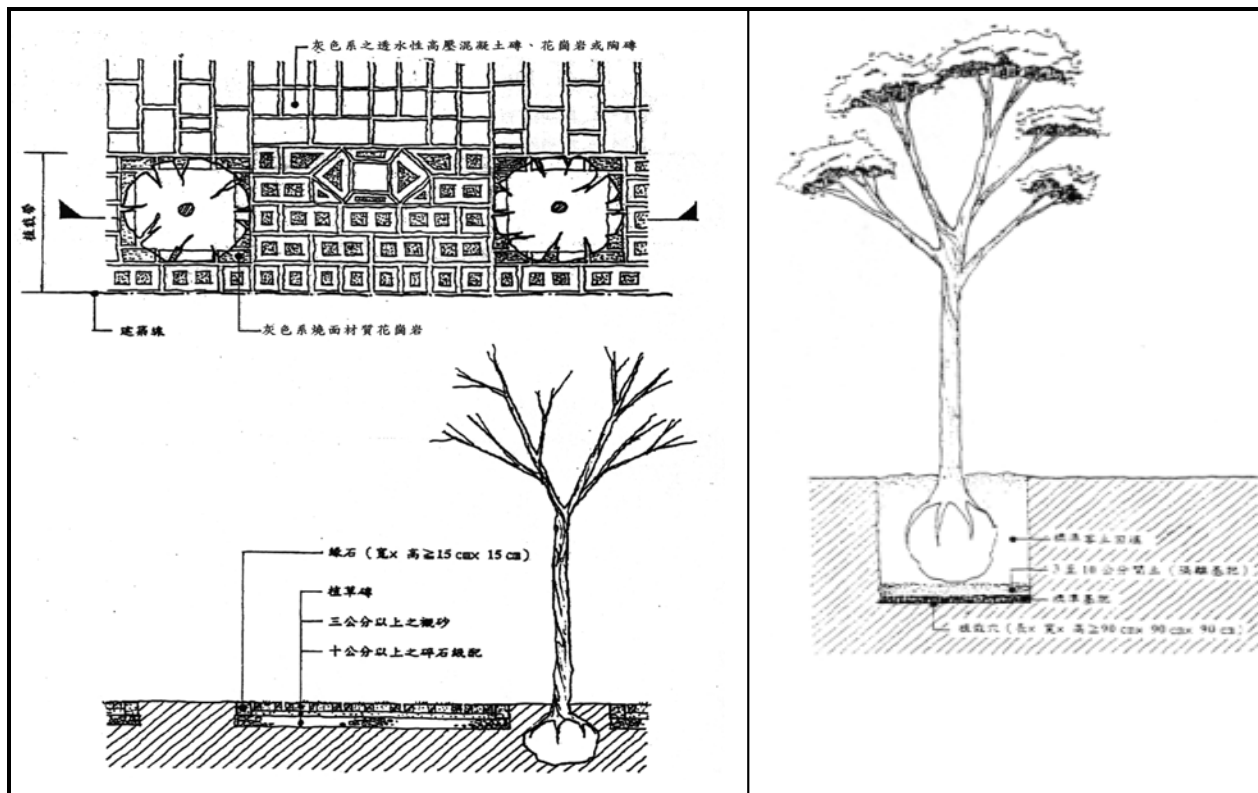


圖2-3-19 植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖



### 三、開放空間系統設計原則

- (一) 半屏山開放空間：為呈現半屏山自然公園的生態特色，此段自然公園入口處應強化生態自然特色，避免大型硬鋪面廣場，並強調生態多樣性。現有的水渠埤塘應儘量加以保留，並作為未來主要開放空間及步道串連系統。
- (二) 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。
- (三) 綠帶：建立綠帶與半屏山綠帶的開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。
- (四) 主要街巷綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。
- (五) 廣場用地（兼供道路使用）：計畫區內廣場用地（兼供道路使用）應作為提供消防車或其他救災車輛出入與迴轉半徑，禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與周邊道路用地與建築退縮之人行道、人行步道及自行車道相連繫。

### 四、建築物外表材質與色彩

為塑造本特定區獨特之景觀風貌，區內建築物之面材與色彩應創造整體環境意象，其處理準則如下：

- (一) 本區之建築物，為塑造本特定區之特殊風格，其外牆之顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調。
- (二) 建築物高度7層以上部分，應避免光害材質之使用。

### 五、建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定

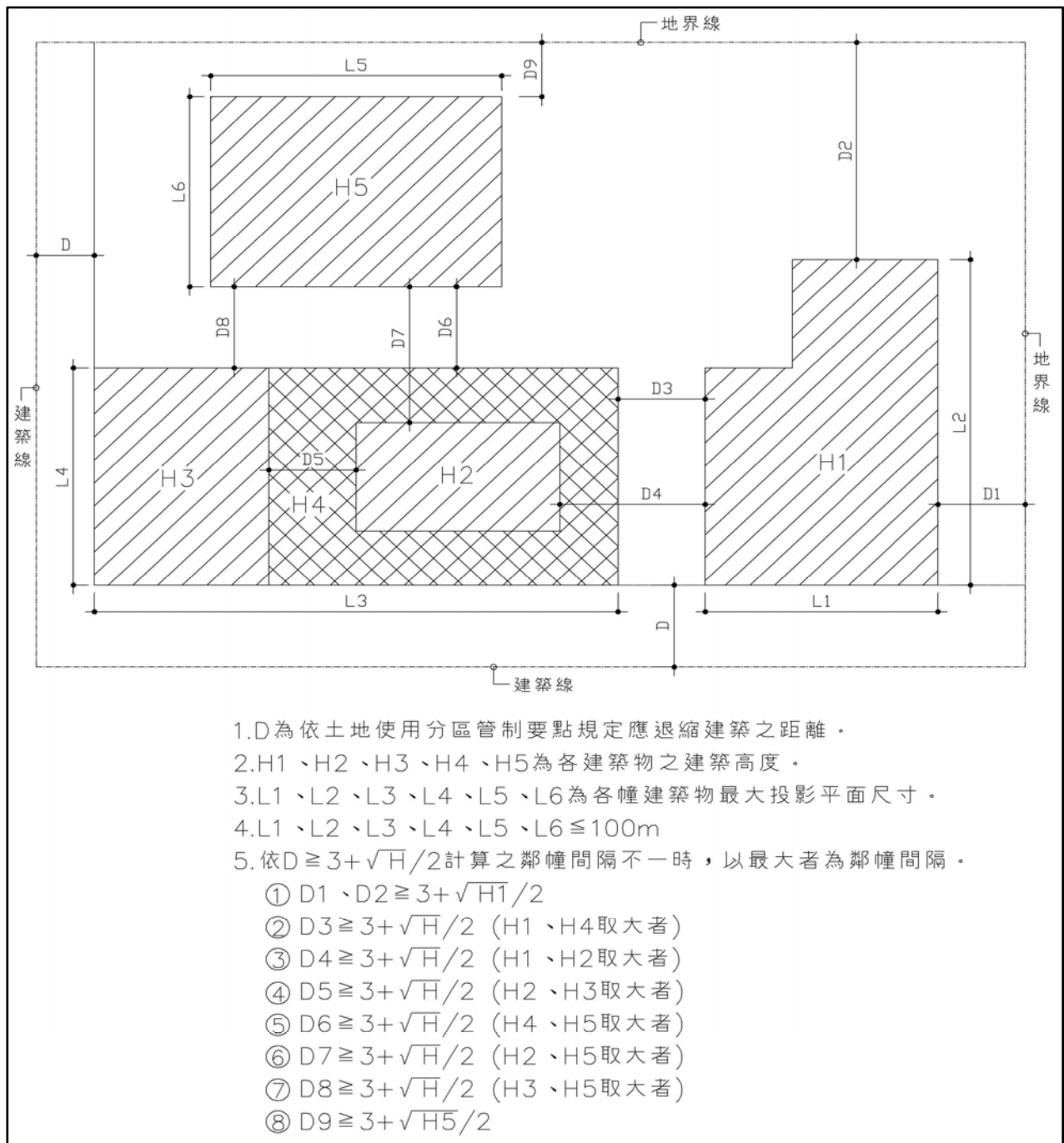
為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應以建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔

(D) 計算如下：

$$D=3+\sqrt{h}/2$$

h=建築物高度

單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。



## 六、圍牆及垃圾儲存空間

- (一) 圍牆：計畫區退縮地範圍內及道路用地邊界不得設置任何形式圍牆。
- (二) 垃圾分類儲存空間：商業建築建築物樓層達 10 層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積 =  $\sqrt{\text{總樓地板面積}/8}$ ，且不得小於 10 平方公尺，並留設適當之服務動線，並應予美化。

## 七、基地綠化與保水

- (一) 建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75% 以上，綠地應達 80% 以上，有關綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。
- (二) 基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於 60%。

## 八、街道傢俱

退縮地自建築線起 2 公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設施設置之街道傢俱及設施物包括：

- (一) 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。
- (二) 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。
- (三) 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計。且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。

## 九、綠建築規範

區內建築物之規劃設計，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合五項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標。

## 十、附則

- (一) 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，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。
- (二) 為本區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。

## 玖、部分文小 26 地區

一、為本計畫交通用地將納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計基準，其餘未規定之事項，依本計畫所屬細部計畫區計畫書之規定辦理，且建築物開發須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）核可後始得發照建築。

### 二、鼓勵低碳運輸原則：

#### (一) 設置人行步道及自行車道系統

為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，應於本計畫區內設置人行步道及自行車道系統，其動線佈設應以安全、無障礙與連續性為原則，並結合綠帶營造舒適的步行及騎行環境。

#### (二) 輕軌及公車系統共構接駁設計

基地開發應考量與輕軌設施及公車系統等大眾運輸工具之共構接駁設計，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。

### 三、都市防災設計原則：

#### (一) 建置防災系統

開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，建立明確的逃生指標系統，並於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。

#### (二) 指認街角廣場為防災空間

本計畫街角廣場應指認為防災空間並做整體規劃設計，除提供轉角緩衝之功能，應增加綠美化，使臨街之人行步道有較好的綠蔭品質，以提升都市景觀品質及增設防災避難空間，詳圖 2-3-20 所示。

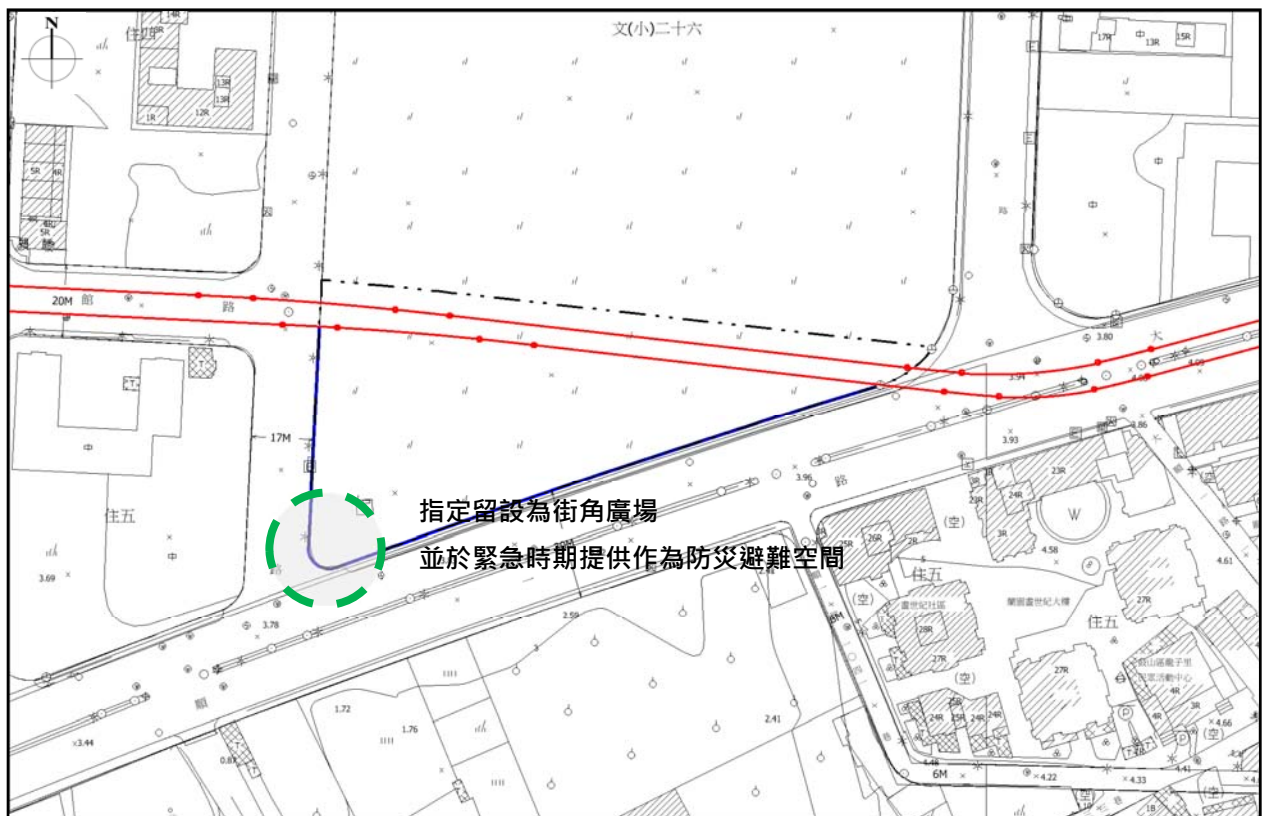


圖2-3-20 街角廣場防災空間指認位置示意圖

#### (三) 留設防災動線

本計畫建築圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間，並應考慮防災與緊急救護通行之需求，法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連通，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用。

### 四、本計畫停車需求應以內化為原則，且須經都設會審查通過，停車空間留設標準如下：

停車位數留設標準，原則為樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得不受前述規定之限制。

- 五、建築設計如有益於都市景觀，建築藝術者，經都設會審議通過，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。
- 六、為使計畫區環境有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。



### 第三章 公民或團體陳情意見綜理

依據本計畫第四次通盤檢討後至今之土地使用分區管制及都市設計基準陳情事項內容，與本計畫區相關之建議案內容主要有住商區樓層使用限制、退縮限制、開發限制、營業總樓地板面積限制等執行上之疑慮，其建議案內容詳如表3-1-1所示。

表3-1-1 土地使用分區管制及都市設計基準陳情意見綜理表

編號	類別/類型		分類編號	陳情人及陳情日期	陳情內容摘要	研析結論
1	一、 土地 使用 分區 管制 要點	1.住商區 容許使 用項 限制	一-1-1	工務局	左營區福山段305地號(商四)土地是否可申請資源回收站。	1.依都市計畫法高雄市施行細則規定商業區不得作回收廢棄物回收處理業之使用，爰不予採納。
2			一-1-2	三大聯合 建築師 事務所	「變更高雄市都市計劃(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)案」內事業發展專用區得否設置電影院等疑義。	1.現行計畫書及都市計畫省、市施行細則並無規定娛樂事業使用土地分區管制條例及考量事業專用區規劃原意，電影院等行業應比照視為計畫書允許之娛樂事業使用。
3			一-1-3	義饗樂股 份有限公 司及富通 開發股份 有限公司	「義大亞洲帝國大樓新建工程」計畫規劃內容與「招待所」定義與屬性。	1.現行計畫書規定除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法商業區之規定」。
4		2.退縮限 制	一-2-1	工務局	高雄市立圖書館左新分館大門前(左營區新光段195-1地號)退縮地是否得設置自行車架及停放機車。(土管未規定)	1.現行計畫書僅規定公共設施用地建築退縮之空地應植栽綠化，未規定設置自行車架及停放機車，按計畫退縮原意旨，應不得設置並停放車輛。
5			一-2-2	建管會辦	本市左營區新庄段九小段1408、1408-1、1410、1410-1地號等4筆土地申請建造執照案，是否仍有66.6.15本市灣子內及凹子底地區：「鄰接4公尺道路於申請建築時應向兩旁各退1公尺，退縮牆面線，退縮部分計入法定空地...」相關規定之適用。	1.現行計畫書僅規定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退縮建築3至5米相關規定，有關住宅區退縮規定應依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

表3-1-1 土地使用分區管制及都市設計基準陳情意見綜理表(續)

編號	類別/類型	分類編號	陳情人及陳情日期	陳情內容摘要	研析結論
6		一-2-3	建管會辦 (106.9.25)	<p>1. 本案位於左營區新庄段十一小段1478地號土地，詢問「六公尺以下計畫道路」與66年6月15日高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫劃設之「六公尺以下計畫步道」差異疑義，是否應依規定牆面線退縮至總寬度保持六公尺以上。</p> <p>2. 另同段1499-1地號使用分區屬「道路用地」或「人行步道用地」?</p>	<p>1. 有關「六公尺以下計畫道路」與「六公尺以下計畫步道」，查均屬道路系統設施，於分區屬性尚歸屬道路用地性質，爰應無所差異。</p> <p>2. 查新庄段十一小段1499-1地號土地使用分區為道路用地。</p>
7		一-2-4	陳秀靖 (106.3.20)	<p>左營轉運專用區變更案屬「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(原海光二村配合高速鐵路左營車站建設)」範圍，故此案變更相關規定時，應同時全盤考量區域內其他用地，以塑造完整之都市開放空間。</p> <p>建議調整條文如下：            1. 土地使用管制規則第26條：開放空間及退縮地規定            2. 都市設計基準三：最小建築基地            3. 都市設計基準四：退縮地與開放空間系統設計規定            4. 都市設計基準六：建築高度、量體及造型</p>	<p>1. 查第4種商業區、廣場兼停車場用地與轉運專用區原規劃最小基地，以線為中心兩側各退縮15米，帶狀開放空間，塑造中心軸線意象，連至高鐵車站。</p> <p>2. 轉運專用區於106年10月31日發布實施「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(轉運專用區土地用途暨都市設計基準調整)案」調整空間留設位置至都設設計基準規範，並為保留開發彈性，留設位置修正以集中留設為原則，刪除原指留設區位。爰此，原規劃意象之中心軸線已無存廢之考量。</p> <p>3. 考量第4種商業區之現行開放空間及退縮地規定，將未能與轉運專用區集中留設空間一致，整體開放空間將無法串連，為此區域整體退縮開放空間一致性並得串連規劃，建議開放空間退縮地規定一併調整至都市設計基準規範，其集中留設區須與轉運專用區相同為留設區位。</p>

表3-1-1 土地使用分區管制及都市設計基準陳情意見綜理表（續）

編號	類別/類型	分類編號	陳情人及陳情日期	陳情內容摘要	研析結論
8	3.開發限制	一-3-1	都開處	<p>1.左營區新華段40、47地號等2筆土地，經查前開地號土地依60年9月20日發布高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫書圖使用分區為「住宅區」，未發布細計前是否有附帶條件及該土地是否可做為住宅使用。</p> <p>2.上開土地位於分期分期區發展地區（第三期發展區），第二期發展區未建設完成時，第三期發展區「建議」不得做任何建設。</p>	1.查該土地開發方式為整體開發區，現為已完竣開闢之第64期市地重劃區，有關附帶條件規定建議依整體開發方式辦理。
9		一-3-2	住發處	都更基金經管之左營區新庄段四小段627-1及629-2地號，依據102年7月18日高雄市都市更新基金管理委員會第7次審議案第一案決議，變更負擔42%永久性空地已於94年8月12日完成捐贈，擬變更解除作開放空間使用之限制後讓售，俾辦理後續都更基金土地活化，請納入凹子底第五次通盤檢討一併辦理。	1.考量土地所有權人已完成現行計畫規定該地區須捐贈原變更面積42%之土地予本府，供作廣場或開放空間使用；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%之開放空間等相關規定，爰予以刪除其回饋土地捐贈或現金抵繳之規定。
10	4.營業總樓地板面積限制	一-4-1	工務局	申請本市左營區福山段448地號土地（第三種住宅區）申請建造執照於地上一層連照申請共11戶11照，店舖面積合計1700.91平方公尺，已為混凝土或磚造材料區劃建築隔間，是否符合貴管規定。	1.查該地號使用分區第三種住宅區，建蔽率50%，容積率240%，可使用之樓地板面積應為850.46平方公尺，尚未符合規定。
11	二、都市設計基準 1.都市設計區都市設計條文調整	二-1-1	陳秀靖 (106.3.20)	<p>左營轉運專用區變更案屬「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（原海光二村配合高速鐵路左營車站建設）」範圍，故此案變更相關規定時，應同時全盤考量區域內其他用地，以塑造完整之都市開放空間。</p> <p>建議調整條文如下： 1.土地使用管制規則第26條：開放空間及退縮地規定</p>	<p>1.查第4種商業區、廣場兼停車場用地與轉運專用區原規劃退縮意旨為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.轉運專用區於106年10月31日發布實施「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（轉運專用區土</p>

表3-1-1 土地使用分區管制及都市設計基準陳情意見綜理表（續）

編號	類別/類型	分類 編號	陳情人及 陳情日期	陳情內容摘要	研析結論
				2.都市設計基準三：最小建築基地 3.都市設計基準四：退縮地與開放空間系統設計規定 4.都市設計基準六：建築高度、量體及造型	土地使用分區管制要點暨都市設計基準調整)案」調整其開放空間留設位置至都市設計基準規範，並為保留開發彈性，留設位置修正以集中留設為原則，刪除原指定留設區位。 爰此，原規劃意旨之中心軸意象已無存廢之考量。 3.考量第4種商業區之現行開放空間及退縮地規定，將未能與轉運專用區集中留設空間一致，整體開放空間將無法串連，為此區域整體退縮開放空間一致性並得以串連規劃，建議開放空間與退縮地規定一併調整至都市設計基準規範，其集中留設區位須與轉運專用區相同為原則，刪除原指定留設區位。

## 第四章 檢討課題與現況

### 第一節 檢討課題與現況

#### 課題一：特殊分區容許使用項目限制

說明：

計畫區內事業發展專用區依現行規定容許使用項目為商業設施、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、辦公等項目，惟娛樂事業使用項目尚有討論空間其定義，建議本次檢討敘明娛樂事業使用項目。

現況：

調查現況為新光三越百貨公司，其作娛樂事業項目為電影視廳劇場之設置尚屬允許範圍，建議可對特殊分區容許使用項目限制正面列舉事業項目。

對策：

為釐清事業發展專用區原規劃意旨，依本府104年1月8日高市府都發規字10336263100號函釋，其娛樂事業應允許得作戲院、劇院、劇場、電影院等事業項目，爰建議土地使用分區管制要點第2條之娛樂事業項目明列允許上開事業內容。

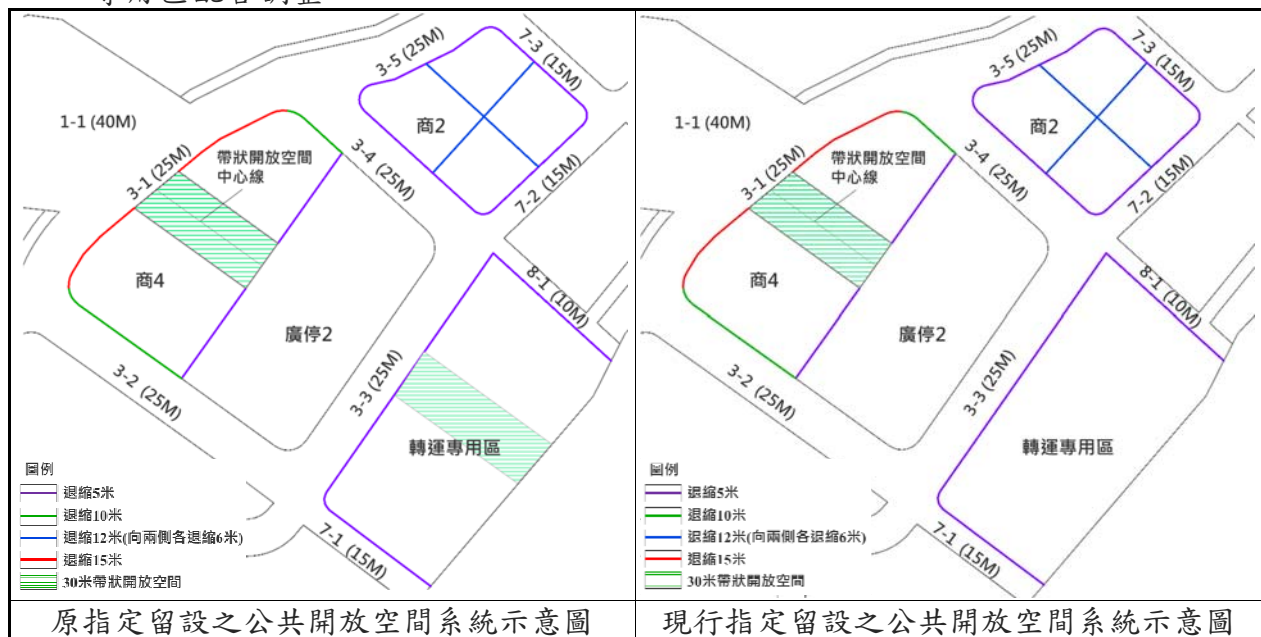
#### 課題二：轉運專用區與第4種商業區之開放空間及退縮地規定

說明：

原計畫為該地區規劃提出開放空間中心軸線之意象，惟因應轉運專用區取消留設30米帶狀空間退縮地，第4種商業區留設30米帶狀空間退縮之規定，須考量是否維持現行規定，或配合轉運專用區調整其退縮規定。

現況：

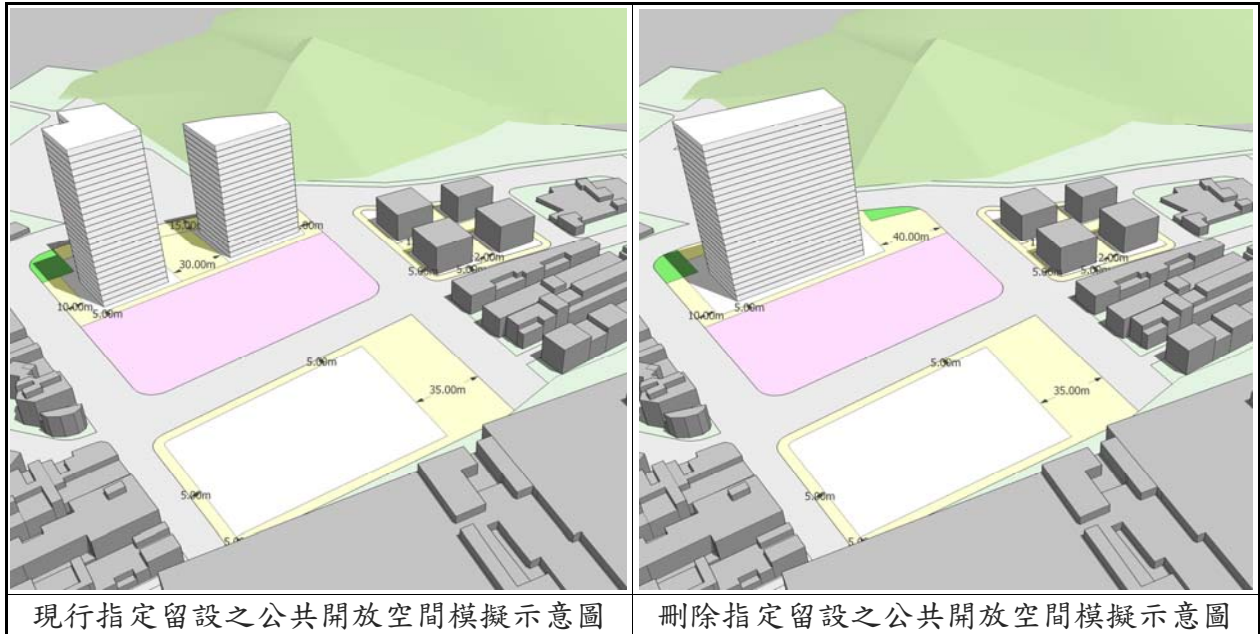
轉運專用區與第4種商業區之開放空間及退縮地規定於原規劃意旨為一整體發展區域，遂原規劃留設30米帶狀開放空間，塑造中心軸線意象連至高鐵車站，惟現行轉運專用區之30米帶狀開放空間及其兩側各退縮15米寬之帶狀空間已取消，檢視第4種商業區留存30米帶狀開放空間之情形，與轉運專用區集中留設開放空間與退縮規定現已無連結關係，考量其現行開放空間及退縮地規定，將未能與轉運專用區集中留設空間一致，整體開放空間將無法串連，為使此區域整體退縮開放空間一致性並得以串連規劃，建議開放空間與退縮地規定應與轉運專用區配合調整。





## 對策：

依現況發展情形，第4種商業區留設30米帶狀空間雖與原規劃中心軸線尚無直接連結關係，考量其現行開放空間及退縮地規定，將未能與轉運專用區集中留設空間一致，整體開放空間將無法串連提供人行通道，為使此區域整體退縮開放空間一致性並得以串連規劃，建議開放空間與退縮地規定一併調整至都市設計基準規範，其集中留設區位須與轉運專用區相同為原則，刪除原指定留設區位。



## 課題三：開發限制之負擔回饋規定

## 說明：

依陳情意見有關「都更基金經管之左營區新庄段四小段627-1及629-2地號，依據102年7月18日高雄市都市更新基金管理委員會第7次審議案第一案決議，變更負擔42%永久性空地已於94年8月12日完成捐贈，擬變更解除作開放空間使用之限制後讓售，俾辦理後續「都更基金土地活化」乙案，建議予以放寬現行規定。

## 對策：

考量土地所有權人已完成現行計畫規定該地區須捐贈原變更面積42%土地或現金繳納回饋代金，遂建議刪除原捐贈規定，並得依捐贈土地之地籍界作為指定建築線。

#### 課題四：收益性樓地板使用定義

##### 說明：

現行規定工十農二十開發特商B時須規劃收益性樓地板使用，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，惟收益性樓地板之使用定義尚待釐清。

##### 對策：

考量收益性樓地板面積無認定標準，建議調整為原則性規定，予以刪除收益性樓地板之文字。

#### 課題五：植栽種類調整

##### 說明：

現行都市設計基準規範植栽樹種類過於單一，如遇樹種產生蟲害易致全部死亡，使沿街樹種將同時重新植栽並投入大量社會成本再造景觀風貌，。

##### 對策：

為避免上述樹種產生蟲害致全部死亡情形發生，建議依據106年11月29日第111次委員會決議增加喬木樹種多樣性，避免單一樹種產生蟲害而全部死亡，並同時可維護景觀特色。

#### 課題六：都審地區都設條文調整

##### 說明：

現行都市設計基準部分文字距今已無規範意涵，都市設計基準規定應與時並進，建議調整部分文字規定論述。

##### 對策：

- 1.檢視都市設計基準已與時勢不符之文字規範，予以修正。
- 2.針對現況已發展地區之使用情形應予以明訂；未來預測可能性發展之規定，須予以明訂。

## 第五章 變更內容

## 第一節 土地使用分區管制要點修正

依據前章檢討課題，修訂本計畫區土地使用分區管制要點，變更前後對照表詳表5-1-1所示。

表5-1-1 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	變更後條文	修正理由																																																																																
壹、土地使用分區管制規定	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <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>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>申請建築時，其負擔回饋須依 85.11.01 公告「擴大及變更高雄市主要計畫（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> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>申請建築時，其負擔回饋須依 85.11.01 公告「擴大及變更高雄市主要計畫（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>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>使用項目依本要點第拾點規定辦理。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區（建台）</td> <td>50</td> <td>220</td> <td>使用項目依本要點第拾點規定辦理。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>倉儲批發專用區</td> <td>60</td> <td>300</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定專用區</td> <td>60</td> <td>630</td> <td>使用項目依本要點第10條規定辦理。</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「擴大及變更高雄市主要計畫（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	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「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號 357 案）之特定商業專用區回饋規定辦理。	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	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		特定住宅專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		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。		<p>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：</p> <p>第 1 條 本要點依「<u>都市計畫法</u>」第22條規定訂定之。</p> <p>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。</p> <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>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>申請建築時，其負擔回饋須依 85.11.01 公告「擴大及變更高雄市主要計畫（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> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>申請建築時，其負擔回饋須依 85.11.01 公告「擴大及變更高雄市主要計畫（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>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>使用項目依本要點第拾點規定辦理。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定住宅專用區（建台）</td> <td>50</td> <td>220</td> <td>使用項目依本要點第拾點規定辦理。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>倉儲批發專用區</td> <td>60</td> <td>300</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特定專用區</td> <td>60</td> <td>630</td> <td>使用項目依本要點第10條規定辦理。</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「擴大及變更高雄市主要計畫（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	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「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號 357 案）之特定商業專用區回饋規定辦理。	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	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		特定住宅專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		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。		<p>—</p> <p>配合102年都市計畫法高雄市施行細則修法，回歸都市計畫法第22條。</p> <p>1.依據104年1月8日高市府都發規字第10336263100號函示增修。</p> <p>2.現行計畫書及都市計畫法高雄市施行細則均無規定娛樂事業使用項目，參考「台北市土地使用分區管制條例」及考量事業專用區規劃專意，電影院等行業應比照視為計畫書允許之娛樂事業使用。</p> <p>3.為避免重覆規範，有關社會福利專用區容許使用項目回歸遵循90年3月7日公告第408案規定辦理。</p>
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「擴大及變更高雄市主要計畫（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	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「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號 357 案）之特定商業專用區回饋規定辦理。																																																																															
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	使用項目依本要點第拾點規定辦理。																																																																																
特定住宅專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。																																																																																
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。																																																																																
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「擴大及變更高雄市主要計畫（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	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「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號 357 案）之特定商業專用區回饋規定辦理。																																																																															
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	使用項目依本要點第拾點規定辦理。																																																																																
特定住宅專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。																																																																																
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。																																																																																

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文				變更後條文				修正理由
壹、土地使用分區管制規定	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。	社會福利專用區	50	400	使用項目依90.03.07公告「變更高市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）案（編號408案）之各項管制規定辦理。	
	轉運專用區	50	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1,800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。	轉運專用區	50	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1,800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。	
	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、公共停車場、人行廣場。 3.污水處理及相關環保設施。 4.供平面、高架及地下穿越道路使用。 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。 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	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、公共停車場、人行廣場。 3.污水處理及相關環保設施。 4.供平面、高架及地下穿越道路使用。 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。 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	

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文				變更後條文				修正理由
壹、土地使用分區管制規定	車站專用區	60	120	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。	車站專用區	60	120	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。	
	事業發展專用區	60	570	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。 2.至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。 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。	事業發展專用區	60	570	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、 <u>電影片映演業</u> 、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。 2.至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。 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。	
	體育場用地(體1)	60	240	使用項目依本要點第31條規定辦理。	體育場用地(體1)	60	240	使用項目依本要點第31條規定辦理。	
	園道用地(兼供鐵路使用)	10	30	1.用語定義如下： (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.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： (1)道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (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	園道用地(兼供鐵路使用)	10	30	1.用語定義如下： (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.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： (1)道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (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	



表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文				變更後條文				修正理由
壹、土地使用分區管制規定	園道用地 (兼供鐵路使用)	10	30	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三分之一。	園道用地 (兼供鐵路使用)	10	30	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三分之一。	
	交通用地	40	400	1.交通用地(交1)兼作交通廣場使用。 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。	交通用地	40	400	1.交通用地(交1)兼作交通廣場使用。 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。	
	交通用地(原部分文小26)	40	400	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	交通用地(原部分文小26)	40	400	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	
	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。	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	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。 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。	機關用地(機八)	40	400	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。 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。	
	市場用地(市四)	70	840	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。	市場用地(市四)	70	840	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	
	停車場用地(停四)	80	960	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。	停車場用地(停四)	80	960	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	
	停車場用地(停35)	平面使用:		使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。 (註:*為附屬設施)	停車場用地(停35)	平面使用:		使用項目依本案第壹拾伍點規定辦理。 (註:*為附屬設施)	
		10	20*						
	停車場用地(停13)	立體使用:		使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。 (註:*為附屬設施)	停車場用地(停13)	立體使用:		使用項目依本案第壹拾柒點規定辦理。 (註:*為附屬設施)	
		80	960						
	停車場用地(停13)	平面使用:		使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。 (註:*為附屬設施)	停車場用地(停13)	平面使用:		使用項目依本案第壹拾柒點規定辦理。 (註:*為附屬設施)	
		10	20*						
停車場用地(停13)	立體使用:		使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。 (註:*為附屬設施)	停車場用地(停13)	立體使用:		使用項目依本案第壹拾柒點規定辦理。 (註:*為附屬設施)		
	80	700							
第一種電信專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。	第一種電信專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。		
第二種電信專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。	第二種電信專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。		
機關用地(機十)	60	400	維持原機關用地使用,做為都市計畫變更回饋土地,供高雄市政府警察局使用	機關用地(機十)	60	400	維持原機關用地使用,做為都市計畫變更回饋土地,供高雄市政府警察局使用		

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。

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。

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）



管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
壹、土地使用分區管制規定	 <p>附圖一 凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖</p>	 <p>附圖一 凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖</p>	
	<p>第 3 條 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>第 3 條 本計畫區內土地申請建築，有關容積獎勵規定依本府 107 年 1 月 26 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第三次通盤檢討）案」辦理。</p>	<p>原條文已於 107 年 1 月公告第三次通盤檢討案，配合調整。</p>
	<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>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>—</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>第 5 條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、<u>第 15 條</u>、第 16 條、第 22 條、<u>第 24 條</u>、第 26 條、<u>第 28 條</u>、<u>第 32 條</u>、<u>第 37 條</u>、<u>第 40 條</u>、<u>第 48 條</u>、<u>第 52 條</u>、<u>第 57 條</u>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>本計畫區土地使用管制條文已訂定退縮規定條文者，彙整補充至本條文敘明。</p>





表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

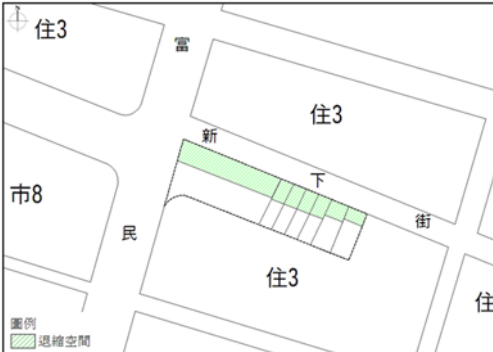


管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
壹、土地使用分區管制規定	<p>第 8 條 計畫區內 4-23 號計畫囊底路變更為住宅區之土地 (民國 86 年公告之「變更高雄市都市計畫 (凹子底地區) 細部計畫 (第二次通盤檢討) 案」 (公開展覽期間異議案第 13 案), 新庄段四小段), 應由土地所有權人於臨道路 (新下街) 側捐贈原變更面積 42% 之土地予本府, 供作廣場或開放空間使用, 同時完成施工點交本府並依捐贈土地之地籍界作為指定建築線; 或得以現金抵繳回饋, 並於臨道路側退縮留設原變更面積 42% 之開放空間供公益使用且不得圍籬, 此退縮空間 (詳如附圖三所示) 得計入建築基地之法定空地。</p>  <p>附圖三 退縮空間示意圖</p>	<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, 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>	<p>1. 高雄市城鄉發展及都市更新基金經管之左營區新庄段四小段 627-1 及 629-2 地號, 依據 102 年 7 月 18 日高雄市都市更新基金管理委員會第 7 次審議案第一案決議: 「變更負擔 42% 永久性空地已於 94 年 8 月 12 日完成捐贈, 擬變更解除作開放空間使用之限制後讓售, 俾辦理後續都更基金土地活化。」</p> <p>2. 刪除「供作廣場或開放空間使用, 同時完成施工點交本府」等文字。</p>
	<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>	<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>  <p>附圖四 公 25 位置示意圖</p>	<p>新增公 25 位置示意圖。</p>

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由																																				
貳、凹子底原農 16 地區管制要點	<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：</p> <p>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：（詳附表一及附圖五所示）</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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"> <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>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></td> <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。	<p>第 10 條 凹子底原農 16 地區內各使用分區及用地，應為下列土地及建築物之使用：</p> <p>1. 凹子底原農 16 地區劃設特定專用區一、二、三、四、五等五處，其區內容許使用項目得為下列土地及建築物之使用，且不得為一般商業使用：（詳附表一及附圖五所示）</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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"> <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>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></td> <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。	<p>1. 為免申請建築時造成容許使用項目疑義，建議修正文字明確定義容許使用項目內容以符原規劃意旨，即規範不得作一般商業使用。</p> <p>2. 調整退縮規定示意圖說。</p>
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。																																					
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。																																					



表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）



管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由																				
貳、凹子底原農16地區管制要點	 <p>附圖五 凹子底原農16地區退縮規定示意圖</p>	 <p>附圖五 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>	<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>	—																				
	<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。 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="284 1104 762 1713"> <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。	<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。 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="794 1104 1273 1713"> <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。	—
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。																						
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 1.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（詳附圖五所示）。 2.原文小 6 退縮規定依第壹拾壹規定辦理。</p>	<p>第 13 條 1.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（詳附圖五所示）。 2.原文小 6 退縮規定依第壹拾壹規定辦理。</p>	—																				

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表(續)

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由																																
貳、凹子底原農16地區管制要點	3.原文小 26 退縮規定依第壹拾參規定辦理。 4.其餘地區面臨計畫道路之建築基地，需依附圖五退縮建築，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。 5.另凹子底原農16地區範圍內6樓(含)以上或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。 附表三 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定	3.原文小 26 退縮規定依第壹拾參規定辦理。 4.其餘地區面臨計畫道路之建築基地，需依附圖五退縮建築，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。 5.另凹子底原農16地區範圍內6樓(含)以上或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。 附表三 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定																																	
	<table border="1"> <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> <th>退縮4公尺基地</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> <td>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>人行步道尺寸</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 2.5</math>公尺之人行步道。</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 2.5</math>公尺之人行步道。</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 1.5</math>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<math>\geq 3.5</math>公尺。</td> <td>1.頂蓋淨高需<math>\geq 3.5</math>公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。</td> <td>1.陽台不得超出圍牆外緣。 2.深度<math>\leq 50</math>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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 1.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 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 $\leq 50$ 公分之雨遮及花台。	<table border="1"> <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> <th>退縮4公尺基地</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> <td>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>人行步道尺寸</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 2.5</math>公尺之人行步道。</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 2.5</math>公尺之人行步道。</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 1.5</math>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<math>\geq 3.5</math>公尺。</td> <td>1.頂蓋淨高需<math>\geq 3.5</math>公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。</td> <td>1.陽台不得超出圍牆外緣。 2.深度<math>\leq 50</math>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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 1.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 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 $\leq 50$ 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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 1.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 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 $\leq 50$ 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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 1.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 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 $\leq 50$ 公分之雨遮及花台。																																
第 14 條 凹子底原農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。)	第 14 條 凹子底原農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。)	—																																	
第 15 條 凹子底原農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。	第 15 條 凹子底原農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。	—																																	
第 16 條 凹子底原農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。	第 16 條 凹子底原農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。	—																																	

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由																								
貳、凹子底原農16地區管制要點	第 17 條 凹子底原農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。	第 17 條（刪除）	廣場用地規劃屬設計準則，故調整至都市設計基準條文。																								
	第 18 條 凹子底原農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。	第 17 條 凹子底原農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。	調整條次。																								
	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%。	第 19 條（刪除）	農16地區之容積移轉規定依107年3月15日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案」相關規定辦理。																								
參、原工10、農20地區之管制要點	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。	第 18 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。	調整條次。																								
	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：	第 19 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：	調整條次。																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物樓地板面積 (平方公尺)</th> <th>應設置標準裝卸車位數量 (位)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000以下</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>超過(含)1,000， 未滿2,000部分</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>超過(含)2,000， 未滿4,000部分</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>超過(含)4,000， 未滿6,000部分</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>超過(含)6,000以上</td> <td>(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>	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物樓地板面積 (平方公尺)</th> <th>應設置標準裝卸車位數量 (位)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000以下</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>超過(含)1,000， 未滿2,000部分</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>超過(含)2,000， 未滿4,000部分</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>超過(含)4,000， 未滿6,000部分</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>超過(含)6,000以上</td> <td>(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>	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	
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																										
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																										

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

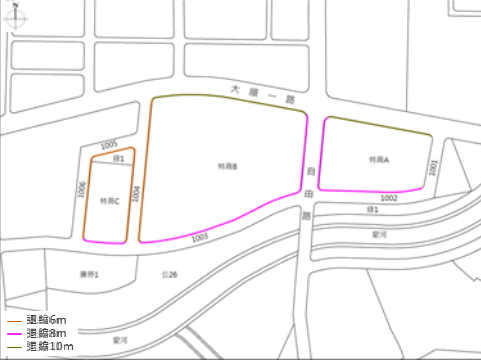

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
參、原工 10、農 20 地區之管制要點	<p>2.同一宗基地建築物應設置標準裝卸車位達 10 位以上時，於每 10 個標準裝卸車位中，應至少設置 1 個大裝卸車位。</p> <p>3.標準裝卸車位，長 6 公尺、寬 2.5 公尺、淨高 2.7 公尺。大裝卸車位，長 13 公尺、寬 4 公尺、淨高 4.2 公尺。</p>	<p>2.同一宗基地建築物應設置標準裝卸車位達 10 位以上時，於每 10 個標準裝卸車位中，應至少設置 1 個大裝卸車位。</p> <p>3.標準裝卸車位，長 6 公尺、寬 2.5 公尺、淨高 2.7 公尺。大裝卸車位，長 13 公尺、寬 4 公尺、淨高 4.2 公尺。</p>	
	<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，詳如附圖六所示，其規定如下：</p> <p>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。</p> <p>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>附圖六 原工 10、農 20 地區退縮規定示意圖</p>	<p>第 20 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，詳如附圖六所示，其規定如下：</p> <p>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。</p> <p>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>附圖六 原工 10、農 20 地區退縮規定示意圖</p>	調整條次。
	<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>	<p>第 21 條 建築基地內汽車、機車之停車空間應設置於室內。</p>	調整條次。
	<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>	<p>第 22 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>	調整條次。

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)



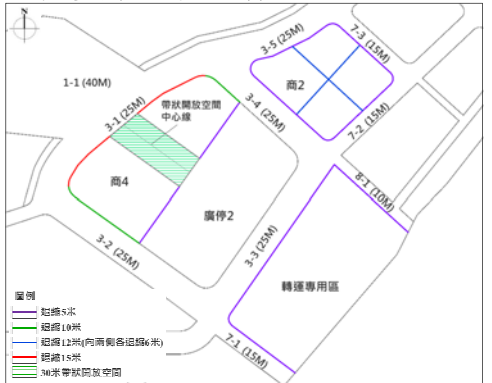
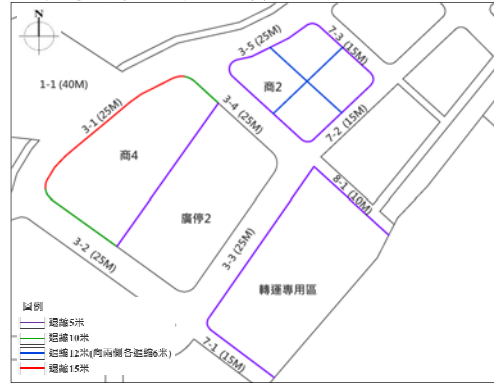
管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
參、原工 10、農 20 地區之管制要點	<p>第 25 條 為利於原工 10、農 20 地區公共開放空間之永續管理，計畫區內之公 26、綠 1 及廣停 1 將由申請者認養維護，並不得有商業行為 (詳附圖七所示)。</p>  <p>附圖七 原工 10、農 20 地區認養維護範圍示意圖</p>	<p>第 23 條 為利於原工 10、農 20 地區公共開放空間之永續管理，計畫區內之公 26、綠 1 及廣停 1 將由申請者認養維護，並不得有商業行為 (詳附圖七所示)。</p>  <p>附圖七 原工 10、農 20 地區認養維護範圍示意圖</p>	調整條次。
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 (原海光二村配合高速鐵路左營車站建設) 之管制要點	<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 (詳如附圖八所示)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>第 4 種商業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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>第 4 種商業區鄰 3-2 (菜公路) 及 3-4 兩計畫道路 (約 25 米) 側，應自基地境界線退縮 10 米以上建築，留設一 10 米帶狀開放空間。</li> <li>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。</li> <li>退縮空間上方得作為空橋、連通使用，不受退縮規定之限制。</li> </ol>  <p>附圖八 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>	<p>第 24 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 (詳如附圖八所示)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>第 4 種商業區基地開放空間應集中留設，面積至少 2000 平方公尺，原則優先設置於 3-4 計畫道路 (約 25 米) 側。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>第 4 種商業區鄰 3-2 (菜公路) 及 3-4 兩計畫道路 (約 25 米) 側，應自基地境界線退縮 10 米以上建築，留設一 10 米帶狀開放空間。</li> <li>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。</li> <li>退縮空間上方得作為空橋、連通使用，不受退縮規定之限制。</li> </ol>  <p>附圖八 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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>調整條次</li> <li>配合轉運專用區 30 米帶狀空間軸線意象已取消，第 4 種商業區原應留設之 30 米帶狀空間已無指定位置之必要，應留設之開放空間建議比照轉運專用區調整為等面積集中留設、不指定位置。</li> <li>為利高鐵後站地區整體景觀塑造，第 4 種商業區開放空間留設位置應配合高鐵局規劃預計留設位置整體考量。</li> </ol>



表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
伍、交通用地（高速鐵路左營車站周邊地區）之管制要點	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」。	第 25 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」。	調整條次。
陸、車站專用區之管制要點	第 28 條 建築物基地應設置適當數量之貨車裝卸空間。 1.裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之開放空間。 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。	第 26 條 建築物基地應設置適當數量之貨車裝卸空間。 1.裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之開放空間。 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。	調整條次。
柒、體育場地（體 1）管制要點	第 29 條 本案建築須符合綠建築標章之規定。	第 27 條 本案建築須符合綠建築標章之規定。	調整條次。
	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。	第 28 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。	調整條次。
	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 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 29 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 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）	調整條次。

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
柒、體育場地（體1）管制要點	<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：</p> <p>1.文教設施業 第一組：教育設施 第二組：社教設施 第三組：文康設施</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>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>	<p>第 29 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：</p> <p>1.文教設施業 第一組：教育設施 第二組：社教設施 第三組：文康設施</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>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>	調整條次。
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>	<p>第 30 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>	調整條次。
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>	<p>第 31 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>	調整條次。
	<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</p>	第 34 條（刪除）	本條文係屬都市設計範疇，調整至都市設計基準。

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
玖、堤國小區管制要點	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。		
	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道空間，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。	第 32 條 為利未來機關用地民眾洽公進出及預留學校用地通學道空間，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。	調整條次。
拾、建台水泥廠區管制要點	第 36 條 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）	第 33 條 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）	調整條次。
	第 37 條 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）。 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。	第 34 條 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）。 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。	調整條次。
	第 38 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。	第 35 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。	調整條次。
	第 39 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。	第 36 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。	調整條次。
	第 40 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（詳附圖九）。 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	第 37 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（詳附圖九）。 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	調整條次。

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

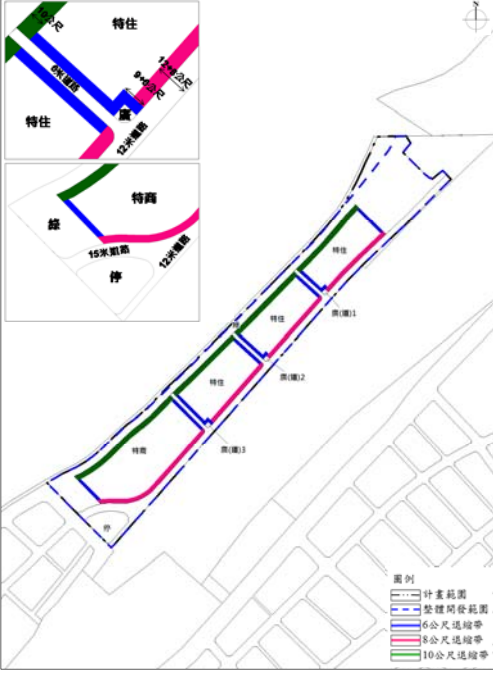
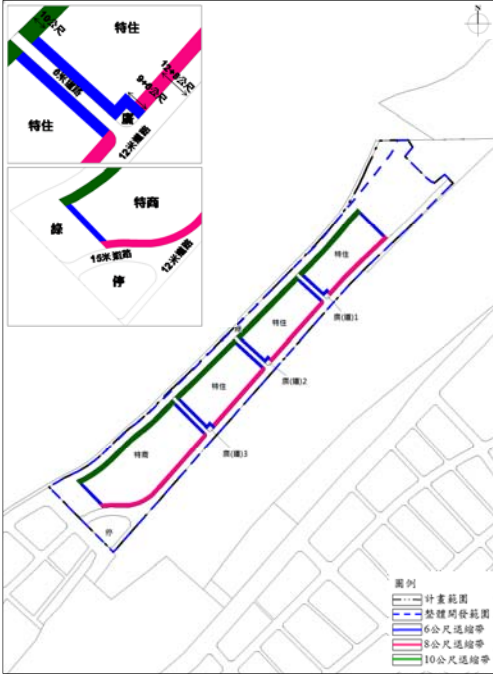
管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
拾、 建台 水泥 原廠 區管 制要 點	<p>米計畫道路側，應自道路境界線退縮 8 公尺建築。</p> <p>3.特定住宅專用區北側鄰綠地用地側及特定商業專用區南側鄰綠地用地側，均應自基地境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>4.特定住宅專用區及特定商業專用區鄰 6 米計畫道路側及廣場用地（兼供道路使用），均應自基地境界線退縮 6 公尺建築。</p>  <p>附圖九 退縮建築與帶狀開放空間示意圖</p>	<p>米計畫道路側，應自道路境界線退縮 8 公尺建築。</p> <p>3.特定住宅專用區北側鄰綠地用地側及特定商業專用區南側鄰綠地用地側，均應自基地境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>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。</p>  <p>附圖九 退縮建築與帶狀開放空間示意圖</p>	
	<p>第 41 條</p> <p>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（詳附圖十、附圖十一及附圖十二），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> <p>1.特定商業專用區（詳附圖十、附圖十一及附圖十二）</p> <p>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（詳附圖十、附圖十一及附圖十二）</p>	<p>第 38 條</p> <p>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（詳附圖十、附圖十一及附圖十二），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> <p>1.特定商業專用區（詳附圖十、附圖十一及附圖十二）</p> <p>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（詳附圖十、附圖十一及附圖十二）</p>	<p>調整條次。</p>

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

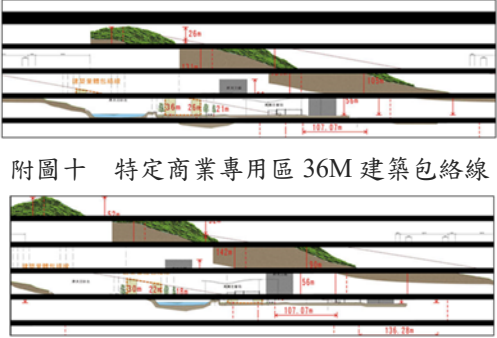
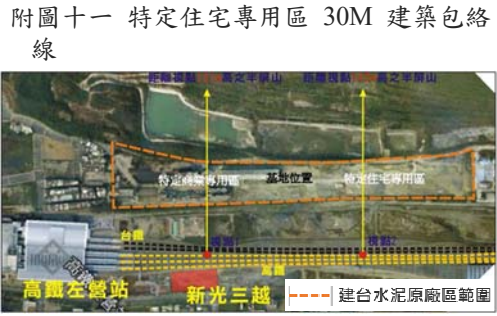
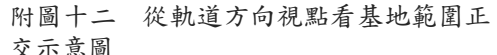
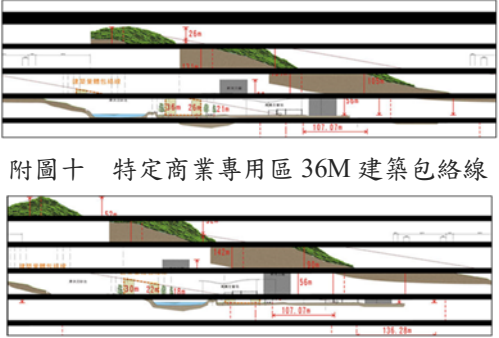
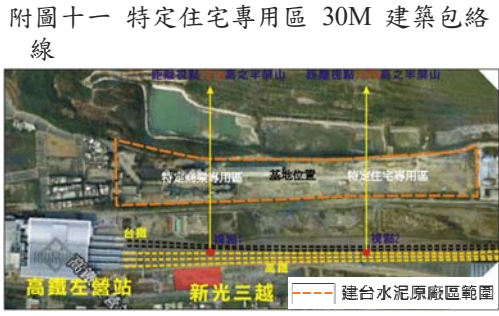
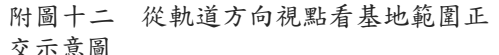
管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
拾、建台水泥廠區管制要點	<p>特定住宅專用區內之建築物高度以不超過 30 公尺。</p> <p>3.有關上述建築物高度部分應包含建築技術規則建築設計施工編所定義之屋頂突出物（包括突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物）。</p>  <p>附圖十 特定商業專用區 36M 建築包絡線</p>  <p>附圖十一 特定住宅專用區 30M 建築包絡線</p>  <p>附圖十二 從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖</p>	<p>特定住宅專用區內之建築物高度以不超過 30 公尺。</p> <p>3.有關上述建築物高度部分應包含建築技術規則建築設計施工編所定義之屋頂突出物（包括突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物）。</p>  <p>附圖十 特定商業專用區 36M 建築包絡線</p>  <p>附圖十一 特定住宅專用區 30M 建築包絡線</p>  <p>附圖十二 從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖</p>	
	<p>第 42 條 考量開發基地未來開放空間集中留設，基地最小基地開發規模不得小於 3,000 平方公尺。</p>	<p>第 39 條 考量開發基地未來開放空間集中留設，基地最小基地開發規模不得小於 3,000 平方公尺。</p>	調整條次。
壹拾壹、原文小 6 地區管制要點	<p>第 43 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 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>	調整條次。
	<p>第 44 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>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>1.調整條次。 2.為使圖名完整配合調整。</p>



表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由																								
<p>壹拾壹、原文小6地區管制要點</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="284 331 762 712"> <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<math>\geq 2.5</math>公尺之人行步道。</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 2.5</math>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<math>\geq 3.5</math>公尺。</td> <td>1.頂蓋淨高需<math>\geq 3.5</math>公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>附圖十三 退縮規定示意圖</p> <p>第 45 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> <p>第 46 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>	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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。	<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="794 331 1273 712"> <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<math>\geq 2.5</math>公尺之人行步道。</td> <td>需留設淨寬<math>\geq 2.5</math>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<math>\geq 3.5</math>公尺。</td> <td>1.頂蓋淨高需<math>\geq 3.5</math>公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>附圖十三 原文小6地區退縮規定示意圖</p> <p>第 45 條 (刪除)</p> <p>第 42 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>	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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。	<p>修正理由</p> <p>本條文係屬都市設計範疇，調整至都市設計基準。</p> <p>調整條次。</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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。																									
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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。																									
<p>壹貳、電專區管制</p>	<p>—</p>	<p>第 43 條 電信專用區使用管制規定：</p> <table border="1" data-bbox="794 1541 1273 1630"> <thead> <tr> <th>使用項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種電信專用區</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>第二種電信專用區</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 土地及建物使用規定</p> <p>(1)第一種電信專用區以供下列電信事業之建築物及其附屬設施之使用為主：</p> <p>A. 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。</p>	使用項目	建蔽率	容積率	第一種電信專用區	40%	400%	第二種電信專用區	40%	400%	<p>將104.3.24公告「擬定高雄巿細部計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」涉及本計畫區範圍相關規定納入。</p>															
使用項目	建蔽率	容積率																									
第一種電信專用區	40%	400%																									
第二種電信專用區	40%	400%																									

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由												
壹拾貳、電專區管制要點		<p>B. 電信必要附屬設施(不得超過六分之一總樓地板面積限制):</p> <p>(A)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(B)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(C)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。</p> <p>(D)其他經高雄市政府審查核准之必要設施。</p> <p>(2)第二種電信專用區除供下列電信事業之建築物及其附屬設施之使用外，並得附加其他商業使用：</p> <p>A. 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。</p> <p>B. 電信必要附屬設施(不得超過六分之一總樓地板面積限制):</p> <p>(A)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(B)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(C)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。</p> <p>(D)其他經高雄市政府審查核准之必要設施。</p> <p>C. 其他商業使用(不得超過二分之一總樓地板面積):</p> <p>比照「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之使用規範。</p>													
壹拾參、停四、市四用地管制規定	<p>第 47 條 市 4 使用管制規定：</p> <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.本市場用地之允許使用項目應符合附表五之規定：</p> <p>附表五 本市場用地允許使用項目與准許條件表</p> <table border="1" data-bbox="284 1803 762 2016"> <thead> <tr> <th>使用項目</th> <th>准許條件</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、住宅。</td> <td>1.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</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用項目	准許條件	備註	一、住宅。	1.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		<p>第 44 條 市 4 使用管制規定：</p> <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.本市場用地之允許使用項目應符合附表五之規定：</p> <p>附表五 本市場用地允許使用項目與准許條件表</p> <table border="1" data-bbox="794 1803 1273 2016"> <thead> <tr> <th>使用項目</th> <th>准許條件</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、住宅。</td> <td>1.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</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用項目	准許條件	備註	一、住宅。	1.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		調整條次。
使用項目	准許條件	備註													
一、住宅。	1.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														
使用項目	准許條件	備註													
一、住宅。	1.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														

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文			變更後條文			修正理由
壹拾參、停、四、市用地管制規定		<p>一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>2.經營型態應為超級市場。</p> <p>3.應設置專用出入口。</p>			<p>一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>2.經營型態應為超級市場。</p> <p>3.應設置專用出入口。</p>		
	<p>二、公共使用。</p>	<p>1.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。</p> <p>2.應設置專用出入口。</p>	<p>公共使用包括：</p> <p>(1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。</p> <p>(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>(3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</p> <p>(4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p>	<p>二、公共使用。</p>	<p>1.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。</p> <p>2.應設置專用出入口。</p>	<p>公共使用包括：</p> <p>(1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。</p> <p>(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>(3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</p> <p>(4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p>	
	<p>三、商業使用。</p>	<p>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。</p> <p>2.應設置專用出入口。</p> <p>3.作商業使用時，不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、</p>		<p>三、商業使用。</p>	<p>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。</p> <p>2.應設置專用出入口。</p> <p>3.作商業使用時，不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、</p>		

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文			變更後條文			修正理由																														
<p>壹拾參、停四、市四地管制規定</p>		<p>夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。</p>			<p>夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。</p>																																
	<p>四、停車場及其必要機電設施。</p>	<p>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。</p>		<p>四、停車場及其必要機電設施。</p>	<p>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。</p>																																
	<p>第 48 條 停4使用管制規定： 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.本停車場用地之允許使用項目應符合附表六之規定： 附表六 本停車場用地允許使用項目與准許條件表</p>			<p>第 45 條 停4使用管制規定： 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.本停車場用地之允許使用項目應符合附表六之規定： 附表六 本停車場用地允許使用項目與准許條件表</p>			<p>調整條次。</p>																														
	<table border="1" data-bbox="272 891 783 2042"> <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.應設專用出入口。</td> <td>1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地</td> </tr> <tr> <td>二、餐飲服務。</td> <td>2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。</td> <td>多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。</td> </tr> <tr> <td>三、商場、超級市場。</td> <td>3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</td> <td>2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力治療所、心理治療所及精神復健機構為限。</td> </tr> <tr> <td>四、電信、有線、無線設備、機房及天線。</td> <td>4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</td> <td>(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念</td> </tr> </tbody> </table>			使用項目	准許條件	備註	一、管理單位辦公場所。	1.應設專用出入口。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地	二、餐飲服務。	2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。	多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。	三、商場、超級市場。	3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。	2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力治療所、心理治療所及精神復健機構為限。	四、電信、有線、無線設備、機房及天線。	4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念	<table border="1" data-bbox="783 891 1294 2042"> <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.應設專用出入口。</td> <td>1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地</td> </tr> <tr> <td>二、餐飲服務。</td> <td>2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。</td> <td>多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。</td> </tr> <tr> <td>三、商場、超級市場。</td> <td>3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</td> <td>2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力治療所、心理治療所及精神復健機構為限。</td> </tr> <tr> <td>四、電信、有線、無線設備、機房及天線。</td> <td>4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</td> <td>(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念</td> </tr> </tbody> </table>			使用項目	准許條件	備註	一、管理單位辦公場所。	1.應設專用出入口。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地	二、餐飲服務。	2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。	多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。	三、商場、超級市場。	3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。	2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力治療所、心理治療所及精神復健機構為限。	四、電信、有線、無線設備、機房及天線。	4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念	
使用項目	准許條件	備註																																			
一、管理單位辦公場所。	1.應設專用出入口。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地																																			
二、餐飲服務。	2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。	多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。																																			
三、商場、超級市場。	3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。	2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力治療所、心理治療所及精神復健機構為限。																																			
四、電信、有線、無線設備、機房及天線。	4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念																																			
使用項目	准許條件	備註																																			
一、管理單位辦公場所。	1.應設專用出入口。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地																																			
二、餐飲服務。	2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。	多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。																																			
三、商場、超級市場。	3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。	2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力治療所、心理治療所及精神復健機構為限。																																			
四、電信、有線、無線設備、機房及天線。	4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念																																			

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文			變更後條文			修正理由
壹拾參、停四、市四地管制規定			館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。			館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。	
	第 49 條	停車場用地與市場用地，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。		第 46 條	停車場用地與市場用地，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。		調整條次。
	第 50 條	本計畫範圍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。		第 47 條	本計畫範圍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。		調整條次。
	第 51 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呎。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		第 48 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呎。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。		調整條次。
壹拾肆、部分文小 26 管規定	第 52 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。		第 49 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。		調整條次。
	第 53 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。		第 50 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。		調整條次。
	第 54 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)。		第 51 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)。		調整條次。
	第 55 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，詳附圖十四所示。		第 52 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，詳附圖十四所示。		調整條次。



表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

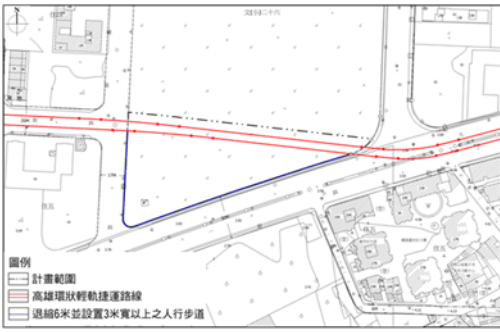
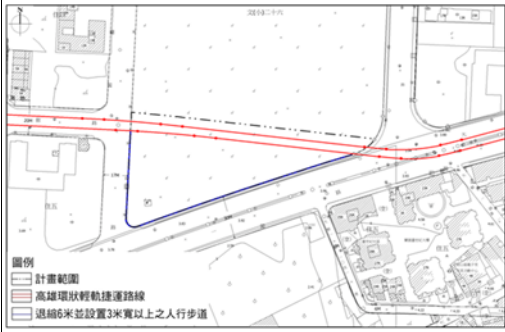
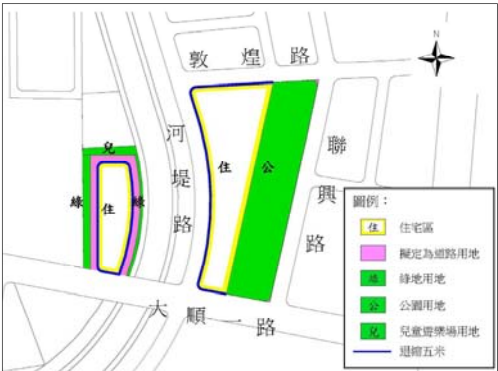
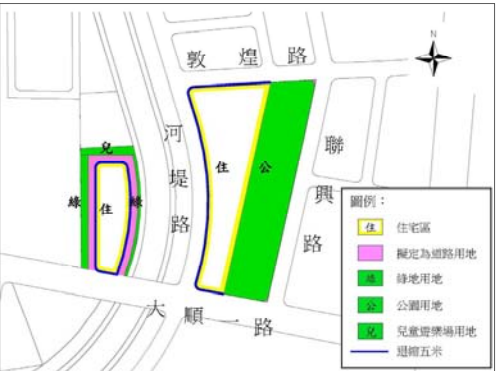
管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
壹拾肆、分小管規定	 <p>附圖十四 文小 26 地區退縮空間示意圖</p>	 <p>附圖十四 文小 26 地區退縮空間示意圖</p>	
壹拾伍、停35管制規定	<p>第 56 條 本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。</p> <p>第 57 條 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。</li> <li>2. 加油（氣）站。</li> <li>3. 餐飲服務。</li> <li>4. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。</li> <li>5. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。</li> <li>6. 配電場所、變電所及其必要機電設施。</li> <li>7. 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</li> <li>8. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</li> <li>9. 旅館。</li> <li>10. 天然氣整壓站及遮斷設施。</li> <li>11. 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。</li> <li>12. 地下興建資源回收站。</li> <li>13. 自行車、機車租賃業。</li> <li>14. 電影片映演業。</li> </ol>	<p>第 53 條 本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。</p> <p>第 54 條 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。</li> <li>2. 加油（氣）站。</li> <li>3. 餐飲服務。</li> <li>4. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。</li> <li>5. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。</li> <li>6. 配電場所、變電所及其必要機電設施。</li> <li>7. 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</li> <li>8. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</li> <li>9. 旅館。</li> <li>10. 天然氣整壓站及遮斷設施。</li> <li>11. 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。</li> <li>12. 地下興建資源回收站。</li> <li>13. 自行車、機車租賃業。</li> <li>14. 電影片映演業。</li> </ol>	<p>調整條次。</p> <p>調整條次。</p>
壹拾陸、環狀輕軌捷運	—	<p>第 55 條 依 107 年 3 月 15 日公告之「變更高雄市都市計畫（灣子內等 12 處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案（第 848 案</p>	<p>本計畫區內涉有環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積規定</p>

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
建設計畫實施增額容積規定		)」規定辦理。	，建議依循相關增額容積規定依據，避免重複規範，以利遵循。
壹拾柒、停13管制規定	第 58 條 本用地係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，立體使用時其建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 700%。	第 56 條 本用地係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，立體使用時其建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 700%。	調整條次。
	第 59 條 基地北側及南側鄰接住宅區部分，各至少退縮 6 公尺及 4 公尺建築，東側及西側鄰接公共設施用地部分，各至少退縮 4 公尺及 2 公尺建築。	第 57 條 基地北側及南側鄰接住宅區部分，各至少退縮 6 公尺及 4 公尺建築，東側及西側鄰接公共設施用地部分，各至少退縮 4 公尺及 2 公尺建築。	調整條次。
	第 60 條 本用地得供下列項目之使用，惟其使用項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一。 1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。 2. 餐飲服務。 3. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。 4. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 5. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。 6. 旅館。 7. 自行車、機車租賃業。	第 58 條 本用地得供下列項目之使用，惟其使用項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一。 1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。 2. 餐飲服務。 3. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。 4. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 5. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。 6. 旅館。 7. 自行車、機車租賃業。	調整條次。
壹拾捌、體2管制規定	第 61 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，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	第 59 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，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	調整條次。
	第 62 條 本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市	第 60 條 本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市	調整條次。

表5-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

管制項目	現行條文	變更後條文	修正理由
<p>壹拾捌、體2管制規定</p>	<p>設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>  <p>附圖十五 體2用地建築物退縮管制線示意圖</p> <p>第 63 條 建築基地之停車出入口應避免設置於大順一路，如因基地條件限制有執行困難者，經交通主管機關審查通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>  <p>附圖十五 體2用地建築物退縮管制線示意圖</p> <p>第 61 條 建築基地之停車出入口應避免設置於大順一路，如因基地條件限制有執行困難者，經交通主管機關審查通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>調整條次。</p>

## 第二節 都市設計基準修正

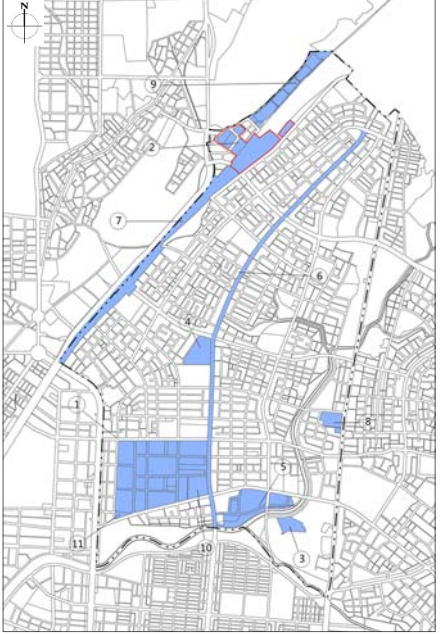

依據前章檢討課題，修訂本計畫區都市設計基準，變更前後對照表詳表5-2-1所示。


表5-2-1 都市設計基準變更前後對照表


條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容									
壹	計畫區內列入本市重大公共工程、公共建築與公共設施、大規模開發地區之建築物、特種建築物都市設計管制範圍者，其申請建築開發時，須依高雄市政府都市設計審議作業程序相關規定辦理。	1. 統整各分區都市設計審議作業程序，新增本條文二、三、四。	壹、總則	<p>一、計畫區內（如附圖十五）建築物之建造執照、雜項執照申請案及鐵路地下化園道用地（兼鐵路使用），除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。</p> <p>二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p> <p>三、本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。</p> <p>四、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。</p>									
—	—	<p>1. 統整計畫區內都市設計審議範圍一至十一，及配合公告計畫發布時表列各都市設計審議地區。</p> <p>2. 調整附圖四十九至總則條文之後，並修改圖編號為附圖十五。</p>	貳、都市設計管制地區範圍	<p>本計畫範圍內實施都市設計管制地區如下十一區及附表六與附圖十五所示。</p> <p>一、凹子底原農16地區（第376案）</p> <p>二、高速鐵路左營站周邊地區（原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地、車站專用區）（第407、455、509案）</p> <p>三、社會福利專用區（第408案）</p> <p>四、體育場用地(體1)（第435案）</p> <p>五、凹子底原工10、農20地區（第460案）</p> <p>六、博愛路沿線地區（第482案）</p> <p>七、園道用地（兼供鐵路使用）（第523案）</p> <p>八、河堤國小地區（第587案）</p> <p>九、建台水泥原廠區（第693案）</p> <p>十、原文小6地區（第716案）</p> <p>十一、部分文小26地區（第771案）</p> <p>附表六 本計畫範圍內都市設計管制案名一覽表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>案名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>凹子底原農16</td> <td>擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫案(87.02.23)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>高速鐵路左營站周邊</td> <td>1.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	案名	1	凹子底原農16	擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫案(87.02.23)	2	高速鐵路左營站周邊	1.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建
編號	管制區域名稱	案名											
1	凹子底原農16	擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫案(87.02.23)											
2	高速鐵路左營站周邊	1.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建											

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文	
	內容			內容	
				<p><u>地區</u> (原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣(停)用地、交通用地、車站專用區)</p>	<p>設) (89.11.13)</p> <p>2.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合變更【<u>高速鐵路左營車站海光新二村地區</u>】住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地)案(92.06.02)</p> <p>3.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合<u>高速鐵路左營車站建設</u>)車站專用區土地使用計畫分區管制案(96.08.01)</p>
			3	<p><u>社會福利專用區</u></p>	<p>變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案(90.03.07)</p>
			4	<p><u>體育場用地(體1)</u></p>	<p>訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)體育場用地(一)土地使用管制案(91.10.07)</p>
			5	<p><u>凹子底原工10、農20地區</u></p>	<p>1.擬定高雄市凹子底「<u>工十</u>」「<u>農二十</u>」部分地區細部計畫案(93.01.15)</p> <p>2.變更高雄市都市計畫凹子底地區部分特定商業專用區(特商C)為綠地用地案(98.04.30)</p>
			6	<p><u>博愛路沿線地區</u></p>	<p>1.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案(94.12.08)</p> <p>2.訂定本市都市計畫凹子底地區博愛路沿線兩側建築基地都市設計基準(97.04.17)</p>
			7	<p><u>園道用地(兼供鐵路使用)</u></p>	<p>訂定高雄市都市計畫(配合交通部「<u>臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫</u>」)(園道用地:大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案(97.04.02)</p>
			8	<p><u>河堤國小地區</u></p>	<p>擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案(100.06.27)</p>
			9	<p><u>建台水泥原廠區</u></p>	<p>擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案(103.02.24)</p>
			10	<p><u>原文小6地區</u></p>	<p>擬定高雄市都市計畫凹子底地區(原文小6)細部計畫案(103.10.13)</p>
			11	<p><u>部分文小26地區</u></p>	<p>擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)交通用地(原部分文小26)細部計畫案(105.02.18)</p>



條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容						
				 <p>附圖十五 凹子底地區都市設計管制範圍分布位置示意圖</p>						
		<p>依據各管制區域原公告計畫發布時間，調整順序及增列本節都市設計基準內容，並表格化綜整條文，俾利閱覽。</p>		<p>參、都市設計基準內容</p>						
伍	<p>凹子底原農16地區</p> <p>一、導言 (一) 為配合原農16地區內之重大建設計畫，使原農16地區內未來之建設能配合日趨提昇之生活水準，創造舒適宜人的都市環境，並增進當地之土地利用價值，因此依「凹</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合公告計畫發布時間調整編號順序，由原編號伍，調整為編號1。</li> <li>2.為利檢視管制範圍，調整附圖十六至本條文首。</li> <li>3.刪除不合時宜文字。</li> <li>4.本條文一(二)統整後，刪除。</li> </ol>		<table border="1" data-bbox="1038 1189 1465 1429"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>凹子底原農16地區 (詳如附圖十六所示)</td> <td>詳下述內容。</td> </tr> </tbody> </table>  <p>附圖十六 凹子底原農16實施都市設計管制範圍示意圖</p> <p>一、導言 使原農16地區內未來之建設能配合日趨提昇之生活水準，創造舒適宜人的都市環境，並增進當地之土地利用價值，因此依「凹子底原農十六地區」(以下簡稱本區)土地使用分</p>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	1	凹子底原農16地區 (詳如附圖十六所示)	詳下述內容。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
1	凹子底原農16地區 (詳如附圖十六所示)	詳下述內容。								

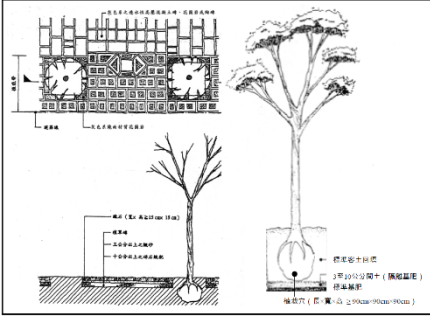
條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>子底原農十六地區」(以下簡稱本區)土地使用分區管制要點之規定,訂定都市設計基準,對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。</p> <p>(二)原農16地區內任何土地及建築物之開發、建造,依本地區土地使用分區管制要點規定應送都市設計審議(詳如附圖十五所示)。</p>  <p>附圖十六 凹子底原農16實施都市設計管制範圍示意圖</p> <p>二、整體構想</p> <p>配合捷運系統及都會區發展核心成為新商業中心,並結合具備藝術、文化、休閒功能之內惟埤文化園區,強化都市意象,使成為高雄都會區之新行政中心。其整體構想如下:</p> <p>(一)建立獨特的新行政中心意象以適當之開放空間與人行步道退縮創造新行政中心之獨特意象。</p> <p>(二)創造一多元化之商業中心建立一個多元化的新商業活動中心,並結合多樣化開放空間,提供都會區居民購物、休閒、商務、國際會議、公共活動相融合之多元化活動空間。</p> <p>(三)創造一個內部吸納環境影響之寧適空間依使用者付費原則,使本區內產生之負面環境影響因素對周邊地區之干擾減至最低,以建立完善之生活寧適空間。</p> <p>三、設計構想(參見附圖十七)</p> <p>(一)以公園為中心點,東西向、南北向均以適當開闊之開放空間連貫全區,並作為徒步休憩空間,其工程之設計應加強動線與綠化之考量,以達到優美開放空間之系統串連效果。</p> <p>(二)環道系統外側及博愛路西側</p>			<p>區管制要點之規定,訂定都市設計基準,對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。</p> <p>二、整體構想</p> <p>配合捷運系統及都會區發展核心成為新商業中心,並結合具備藝術、文化、休閒功能之內惟埤文化園區,強化都市意象。其整體構想如下:</p> <p>(一)以適當之開放空間與人行步道退縮創造較佳步行空間。</p> <p>(二)創造一多元化之商業中心建立一個多元化的新商業活動中心,並結合多樣化開放空間,提供都會區居民購物、休閒、商務、國際會議、公共活動相融合之多元化活動空間。</p> <p>(三)創造一個內部吸納環境影響之寧適空間依使用者付費原則,使本區內產生之負面環境影響因素對周邊地區之干擾減至最低,以建立完善之生活寧適空間。</p> <p>三、設計構想(參見附圖十七)</p> <p>(一)以公園為中心點,東西向、南北向均以適當開闊之開放空間連貫全區,並作為徒步休憩空間,其工程之設計應加強動線與綠化之考量,以達到優美開放空間之系統串連效果。</p> <p>(二)環道系統外側及博愛路西側</p>

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>街廓之建築物應依建築線退縮建築，以增加人行步道之空間並加強綠化。</p> <p>(三) 為強化公園及廣場等開放空間意象，環狀道路兩側之建築物除公園、體育設施外均應退縮建築。</p> <p>(四) 臨公園西側之特定專用區應保留適當之開放空間，使博愛路與中華路間視線通暢通視萬壽山，並應建築設計使建築物均與公園通視。</p> <p>(五) 本區廣場之設計應以公園為近景之視覺焦點，會議中心及萬壽山為遠景之視覺焦點。</p>  <p>附圖十七 四子底原農16 細部計畫區都市設計構想示意圖</p>			<p>街廓之建築物應依建築線退縮建築，以增加人行步道之空間並加強綠化。</p> <p>(三) 為強化公園及廣場等開放空間意象，環狀道路兩側之建築物除公園、體育設施外均應退縮建築。</p> <p>(四) 臨公園西側之特定專用區應保留適當之開放空間，使博愛路與中華路間視線通暢通視萬壽山，並應建築設計使建築物均與公園通視。</p> <p>(五) 本區廣場之設計應以公園為近景之視覺焦點，會議中心及萬壽山為遠景之視覺焦點。</p>  <p>附圖十七 四子底原農16 細部計畫區都市設計構想示意圖</p>
	<p>四、退縮地及人行步道地區相關規定</p> <p>(一) 退縮地植栽系統之訂定</p> <p>臨接計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，每隔4~6公尺需植一株，其米高徑應大於6公分以上，或樹高以3~5公尺以上為原則，樹冠自然展開達1.5公尺以上之容器苗，除植栽配置和樹種如附圖十八，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。</p>  <p>附圖十八 四子底原農16 地區植栽系統示意圖</p>	<p>為避免單一樹種產生蟲害而全部死亡，增加喬木樹種多樣性，依106.11.29 第111次都設會決議修正原植栽樹種配置，故調整附圖四十四。</p>		<p>四、退縮地及人行步道地區相關規定</p> <p>(一) 退縮地植栽系統之訂定</p> <p>臨接計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，每隔4~6公尺需植一株，其米高徑應大於6公分以上，或樹高以3~5公尺以上為原則，樹冠自然展開達1.5公尺以上之容器苗，除植栽配置和樹種如附圖十八，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。</p>  <p>附圖十八 四子底原農16 地區植栽系統示意圖</p>

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文																
	內容			內容																
	<p>(二) 退縮地其他規定 退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等提出準則，如附表七。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。</p> <p>(三) 本區學校6m退縮地部份不得作為永久或固定式停車空間。</p> <p>(四) 設置6公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置6公尺有頂蓋人行步道地區比照本市騎樓規定須留設2.5公尺淨尺寸人行步道供公眾通行，且須與鄰地人行步道相連通，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。</li> <li>2. 設置6公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區，有關基地寬、深度依本市建築管理自治條例第8條之3.9公尺騎樓地及本市畸零地使用自治條例規定辦理。</li> <li>3. 設置6米有頂蓋或無頂蓋之人行步道區域，其臨接建築物側或設置有頂蓋部分，為考量與鄰地或騎樓人行道連接順暢，原則該部分可設置人行空間，且該人行空間部分高程需與鄰地順接，不得有階梯與凹凸物設置。</li> </ol> <p>附表七 凹子底原農16 地區退縮地設計準則</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>設計準則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人行步道設計</td> <td>應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm<sup>2</sup>），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</td> </tr> <tr> <td>公有人行道共構</td> <td>退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。</td> </tr> <tr> <td>景觀性元素</td> <td>除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招</td> </tr> </tbody> </table>	項目	設計準則	人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。	景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招			<p>(二) 退縮地其他規定 退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等提出準則，如附表七。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。</p> <p>(三) 本區學校6m退縮地部份不得作為永久或固定式停車空間。</p> <p>(四) 設置6公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置6公尺有頂蓋人行步道地區比照本市騎樓規定須留設2.5公尺淨尺寸人行步道供公眾通行，且須與鄰地人行步道相連通，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。</li> <li>2. 設置6公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區，有關基地寬、深度依本市建築管理自治條例第8條之3.9公尺騎樓地及本市畸零地使用自治條例規定辦理。</li> <li>3. 設置6米有頂蓋或無頂蓋之人行步道區域，其臨接建築物側或設置有頂蓋部分，為考量與鄰地或騎樓人行道連接順暢，原則該部分可設置人行空間，且該人行空間部分高程需與鄰地順接，不得有階梯與凹凸物設置。</li> </ol> <p>附表七 凹子底原農16 地區退縮地設計準則</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>設計準則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人行步道設計</td> <td>應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm<sup>2</sup>），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</td> </tr> <tr> <td>公有人行道共構</td> <td>退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。</td> </tr> <tr> <td>景觀性元素</td> <td>除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招</td> </tr> </tbody> </table>	項目	設計準則	人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。	景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招
項目	設計準則																			
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。																			
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。																			
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招																			
項目	設計準則																			
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。																			
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。																			
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招																			

條文別	現行條文		修正情形	條文別	變更後條文	
		內容				內容
	植栽	<p>等。)</p> <p>1.退縮地喬木植栽時，樹徑應大於6公分，全區退縮地植栽系統如附圖十八。</p> <p>2.喬木植栽之處理方式： 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。</p>		植栽	<p>等。)</p> <p>1.退縮地喬木植栽時，樹徑應大於6公分，全區退縮地植栽系統如附圖十八。</p> <p>2.喬木植栽之處理方式： 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。</p>	
	鋪面材質及色調	<p>全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部分之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。</p>		鋪面材質及色調	<p>全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部分之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。</p>	
	<p>(五) 除依上條以外者需依本市建築管理自治條例規定留設3.9公尺法定騎樓地或無遮簷人行道之商業區，該3.9公尺如設計騎樓，則該騎樓之構造應依本市建築管理自治條例有關規定辦理，如規劃為無遮簷人行道，則該無遮簷人行道除須留設2.5公尺淨尺寸人行步道供公眾通行外，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。</p> <p>(六) 原農16地區學校與都市計畫說明書規定3-21號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）退縮6公尺區域之退縮部分，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊為原則，提供更舒適之人性化步行空間，提昇新市政中心區之整體環境品質。</p> <p>(七) 原農16地區位於博愛路西側、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應退縮6公尺以上建築留設為無遮簷人行道之地區，其自相鄰道路境界線起算1.5公尺範圍內應植栽喬木行道樹（除車道及出入口外，每株間距不得大於8公尺）或座椅、垃圾桶等街道家具，其自退縮6公尺線起算4.5公尺範圍內應專供人行使用，並得栽植花壇、灌木或造景。其鋪面應為防滑</p>			<p>(五) 除依上條以外者需依本市建築管理自治條例規定留設3.9公尺法定騎樓地或無遮簷人行道之商業區，該3.9公尺如設計騎樓，則該騎樓之構造應依本市建築管理自治條例有關規定辦理，如規劃為無遮簷人行道，則該無遮簷人行道除須留設2.5公尺淨尺寸人行步道供公眾通行外，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。</p> <p>(六) 原農16地區學校與都市計畫說明書規定3-21號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）退縮6公尺區域之退縮部分，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊為原則，提供更舒適之人性化步行空間，提昇新市政中心區之整體環境品質。</p> <p>(七) 原農16地區位於博愛路西側、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應退縮6公尺以上建築留設為無遮簷人行道之地區，其自相鄰道路境界線起算1.5公尺範圍內應植栽喬木行道樹（除車道及出入口外，每株間距不得大於8公尺）或座椅、垃圾桶等街道家具，其自退縮6公尺線起算4.5公尺範圍內應專供人行使用，並得栽植花壇、灌木或造景。其鋪面應為防滑</p>		





條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>材質之連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平。</p> <p>(八) 依土地使用分區管制要點第15條規定，原農16地區特定專用區內建築物應自計畫道路境界線退縮10公尺留設之主要出入口，其垂直上方興建建築物時，其淨高度不得低於6公尺，其寬度不得少於20公尺，並應留設適當之進出引道，以作為臨時停車之需。各機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處規劃設置深度10公尺以上，寬度30公尺以上之適當緩衝車道。上項保留之空間得依相關法令規定計入法定空地。另3-23號道路（美術館路）東側文小用地於3-23號道路北側道路境界線向東之延長線以南部份除校門、圍牆、花台、傳達室、雕塑品以外不得於地上或地下施作固定建築物。</p> <p>(九) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，並預留與鄰地高程差銜接部分需採緩斜面處理所需空間及明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。</p>			<p>材質之連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平。</p> <p>(八) 依土地使用分區管制要點第15條規定，原農16地區特定專用區內建築物應自計畫道路境界線退縮10公尺留設之主要出入口，其垂直上方興建建築物時，其淨高度不得低於6公尺，其寬度不得少於20公尺，並應留設適當之進出引道，以作為臨時停車之需。各機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處規劃設置深度10公尺以上，寬度30公尺以上之適當緩衝車道。上項保留之空間得依相關法令規定計入法定空地。另3-23號道路（美術館路）東側文小用地於3-23號道路北側道路境界線向東之延長線以南部份除校門、圍牆、花台、傳達室、雕塑品以外不得於地上或地下施作固定建築物。</p> <p>(九) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，並預留與鄰地高程差銜接部分需採緩斜面處理所需空間及明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。</p>
	<p>(十) 為兼顧供公共通行與地主開發者權益，有關本基準要求留設之有頂蓋人行步道部分，得依建築技術規則第28條及附圖十九辦理。</p>  <p>附圖十九 凹子底原農16地區植栽穴綠石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖</p>	<p>考量各基地特性及退縮地設計多樣性，取消退縮地一致性景觀配置設計，故刪除附圖十九。</p>		<p>(十) 為兼顧供公共通行與地主開發者權益，有關本基準要求留設之有頂蓋人行步道部分，得依建築技術規則第28條辦理。</p>
	<p>五、公共設施</p> <p>(一) 公園之綠覆率不得小於75%。</p> <p>(二) 公園、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。</p> <p>(三) 廣場綠覆率應達30%以上。</p>	<p>廣場用地兩側建築物出入口、車道進出及人行道等規定屬都市設計基準內容，故將土管要點原第</p>		<p>五、公共設施</p> <p>(一) 公園之綠覆率不得小於75%。</p> <p>(二) 公園、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。</p> <p>(三) 廣場綠覆率應達30%以上。</p>

條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容
	<p>(四) 廢氣排出口、通風口，應予以美化，並儘量避免面對公園、綠地、人行步道及廣場設置。</p> <p>(五) 學校與公園管制規定</p> <p>1. 學校</p> <p>(1) 新設學校須提出完整校園規劃與發展計畫經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後，以利各期分區建築時遵循。</p> <p>(2) 學校應視家長接送學生需要，於校門口處周邊內縮廣場作為接送區，並得於適當區位設置家長接送區臨時汽機車停車彎。</p> <p>(3) 學校用地內應設置收集地表逕流之雨水再利用系統，以達到基地保水及教育意義之效果。</p> <p>(4) 學校退縮地與周邊公有人行道須整併為通學道，其相關設置內容，須提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>2. 公園</p> <p>(1) 公園不得設置圍牆，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過50公分。</p> <p>(2) 公園應注意基地內地表逕流之雨水再利用。鋪面設施採透水性或生態工法施作為原則。</p> <p>(六) 原農16地區公共工程或公共建築以綠籬代替圍牆設置，除特殊理由並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者得設置圍牆，且需繪製詳細圖面送審，並須於建造執照圖面中表示出來。</p>	<p>17條調整至本條文五-(三)。</p>		<p><u>凹子底原農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。</u></p> <p>(四) 廢氣排出口、通風口，應予以美化，並儘量避免面對公園、綠地、人行步道及廣場設置。</p> <p>(五) 學校與公園管制規定</p> <p>1. 學校</p> <p>(1) 新設學校須提出完整校園規劃與發展計畫經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後，以利各期分區建築時遵循。</p> <p>(2) 學校應視家長接送學生需要，於校門口處周邊內縮廣場作為接送區，並得於適當區位設置家長接送區臨時汽機車停車彎。</p> <p>(3) 學校用地內應設置收集地表逕流之雨水再利用系統，以達到基地保水及教育意義之效果。</p> <p>(4) 學校退縮地與周邊公有人行道須整併為通學道，其相關設置內容，須提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>2. 公園</p> <p>(1) 公園不得設置圍牆，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過50公分。</p> <p>(2) 公園應注意基地內地表逕流之雨水再利用。鋪面設施採透水性或生態工法施作為原則。</p> <p>(六) 原農16地區公共工程或公共建築以綠籬代替圍牆設置，除特殊理由並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者得設置圍牆，且需繪製詳細圖面送審，並須於建造執照圖面中表示出來。</p>
	<p>六、基地保水及綠化</p> <p>(一) 地下室之開挖規定</p>	<p>考量都設地區綠化執行一致性，</p>		<p>六、基地保水及綠化</p> <p>(一) 地下室之開挖規定</p>

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	<p>1. 本設計基準要求強制退縮之區域，其基地地下未開挖部份以留設於臨接最寬道路側為原則，地下室外牆至少應距建築線淨尺寸2m以上（永久性擋土設施亦不得位於2m淨寬範圍內）。</p> <p>2. 地下室開挖率須小於80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，開挖率得提高至85%以下。</p> <p>3. 退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。</p> <p>(二) 基地綠化</p> <p>1. 本區建築基地綠覆率應達75%以上。</p> <p>2. 綠覆率之計算依「<u>高雄市建築基地實施綠化審查辦法</u>」及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會相關決議事項辦理。</p> <p>七、照明計畫</p> <p>3-21號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）旁商業區之1、2樓與頂樓及本區內特定專用區、公共設施及公共建築於設計時妥善規劃夜間照明。</p>	<p>針對對綠覆率計算依「<u>建築基地綠化設計技術規範</u>」辦理，調整本條文六-(二)法令依據。</p>		<p>1. 本設計基準要求強制退縮之區域，其基地地下未開挖部份以留設於臨接最寬道路側為原則，地下室外牆至少應距建築線淨尺寸2m以上（永久性擋土設施亦不得位於2m淨寬範圍內）。</p> <p>2. 地下室開挖率須小於80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，開挖率得提高至85%以下。</p> <p>3. 退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。</p> <p>(二) 基地綠化</p> <p>1. 本區建築基地綠覆率應達75%以上。</p> <p>2. 綠覆率之計算依「<u>建築基地綠化設計技術規範</u>」及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會相關決議事項辦理。</p> <p>七、照明計畫</p> <p>3-21號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）旁商業區之1、2樓與頂樓及本區內特定專用區、公共設施及公共建築於設計時妥善規劃夜間照明。</p>
	<p>八、其他設施</p> <p>(一) 建築物之設計應考慮廣告物、標誌、招牌、霓虹閃光及照明設置，應於設計時一併考慮。</p> <p>(二) 建築物窗戶及地面層出入口之設計如需遮陽及庇雨設施，應於設計時一併考慮。</p> <p>(三) 汽車、機車、腳踏車及裝卸貨物等之停車設施應配合建築物整體設計。</p> <p>(四) 屋頂水箱、冷卻塔須以景觀遮蔽物美化，其造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。另冷氣機孔之設置，其立面設計應考慮整體景觀，並兼顧機械效益之配合。</p> <p>(五) 地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則。</p> <p>(六) 原農16地區範圍內建築開發案，其工作陽台需由開發商、起造人或建設公司統一</p>	<p>1.調整條次。</p> <p>2.本府工務局已訂定「<u>高雄市廣告物管理自治條例</u>」規定，有關附屬設施廣告招牌回歸主管機關權責，刪除本條文(一)。</p> <p>3.建築技術規則第162條針對遮陽及庇雨設施物等設計，已有明確規範，故刪除本條文(二)。</p> <p>4.本府工務局訂有「<u>建築物遮蔽設施設置原則</u>」，有關景觀遮蔽設施物規範，回歸工務局權管條</p>		<p>八、其他設施</p> <p>(一) 汽車、機車、腳踏車及裝卸貨物等之停車設施應配合建築物整體設計。</p> <p>(二) 地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則。</p>


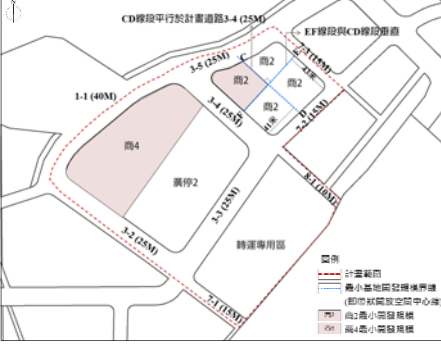


條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>設計或施作景觀遮蔽設施物（如百葉窗、格柵等）。</p> <p>(七) 垃圾處理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 垃圾分類儲存空間設置比照本市開放空間預審小組決議之設置標準。</li> <li>2. 學校附設垃圾分類儲存空間面積不得小於25平方公尺。</li> </ol> <p>(八) 本區路口轉角斜坡道部分，為利行人及行動不便者通行，須以轉角扇形斜坡方式設置為原則。</p> <p>(九) 本區內建築物應留設機車停車位，其設置比照本市開放空間預審小組決議之機車設置標準，但公有建築物設置數量及標準須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意。</p> <p>(十) 本區設置圍牆及大門，其設置標準如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般圍牆高度以2.5公尺為原則，供汽車出入或主要人行出入口大門處高度以3.5公尺為原則，並得免檢討其透空性。</li> <li>2. 圍牆一般採透視性設計或設置綠籬為原則，沿街面無特殊原因者，圍牆須以視覺穿透性為主，並得採搭配綠化處理。</li> <li>3. 有關原農16地區公共開放空間系統及人行動線系統退縮規定，針對圍牆線後至法定退縮部分空間，得設置側面圍牆，但高度仍應符合2.5米限制。</li> </ol> <p>(十一) 裝卸車位規定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之淨高度不得少於3公尺。</li> <li>2. 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供兩類以上用途使用者，設置標準分別計算附設之。</li> <li>3. 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算依建築技術規則相關規定辦理。</li> </ol>	<p>文，本條文(六)刪除。</p> <p>5.有關垃圾分類儲存空間本市開放空間預審小組已無相關規範，本工務局另訂有「高雄市綠建築自治條例」針對一定開發規模及特定用途類別，規範垃圾分類儲存空間設置方式建議，擬以「高雄市綠建築自治條例」規範，本條文(七)-(2)文字修正。</p> <p>6.配合對齊法規名稱為「高雄市建造執照預審審議原則」，本條文(九)文字修正。</p>		<p>(三) 垃圾處理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 垃圾分類儲存空間設置比照高雄市綠建築自治條例之規定辦理。</li> <li>2. 學校附設垃圾分類儲存空間面積不得小於25平方公尺。</li> </ol> <p>(四) 本區路口轉角斜坡道部分，為利行人及行動不便者通行，須以轉角權全扇方式設置為原則。</p> <p>(五) 本區內建築物應留設機車停車位，其設置比照「高雄市建造執照預審審議原則」之機車設置標準，但公有建築物設置數量及標準須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意。</p> <p>(六) 本區設置圍牆及大門，其設置標準如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般圍牆高度以2.5公尺為原則，供汽車出入或主要人行出入口大門處高度以3.5公尺為原則，並得免檢討其透空性。</li> <li>2. 圍牆一般採透視性設計或設置綠籬為原則，沿街面無特殊原因者，圍牆須以視覺穿透性為主，並得採搭配綠化處理。</li> <li>3. 有關原農16地區公共開放空間系統及人行動線系統退縮規定，針對圍牆線後至法定退縮部分空間，得設置側面圍牆，但高度仍應符合2.5米限制。</li> </ol> <p>(七) 裝卸車位規定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之淨高度不得少於3公尺。</li> <li>2. 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供兩類以上用途使用者，設置標準分別計算附設之。</li> <li>3. 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算依建築技術規則相關規定辦理。</li> </ol>
	<p>九、附則</p> <p>(一) 本區不得興建任何未經都市設計審議申請之建築物。</p> <p>(二) 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建</p>	<p>1.調次調整</p> <p>2.配合調整至總則一致性規範，故刪除本條文(二)、</p>		<p>九、附則</p> <p>(一) 本區不得興建任何未經都市設計審議申請之建築物。</p>

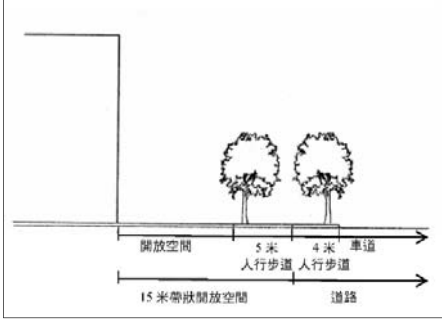
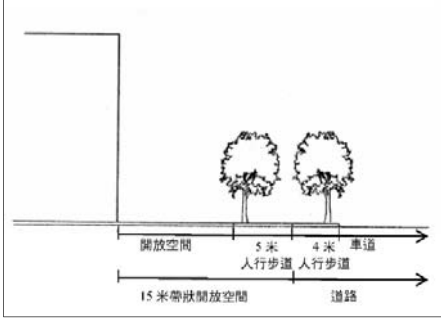
條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容						
	<p>建築藝術或具環境公益性者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。</p> <p>(三) 為促進本地區之生活環境，本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會得隨時修正補充本都市設計基準。</p> <p>(四) 為強化都市設計審議功能，並縮短審議時程，本地區申請案件之審議作業依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」辦理。其審議授權範圍由本府訂定另行公告之。</p> <p>(五) 為縮短公共設施用地審議時程，公共設施用地得由目的事業主管機關訂定都市設計規範送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，執行時由各目的事業主管機關依該規範檢查負責，並逕行申請建築或開發。</p> <p>(六) 為強化都市設計審議功能，並縮短審議時程，本地區一定規模範圍以下之申請案件得授權建築師依本基準及土地使用分區管制要點所規定之項目，簽證檢查負責後逕行申請建築，並請其所屬公會協助查核。前項一定規模範圍以下之建築師簽證相關規定，由本府訂定之。</p>	<p>(三)、(四)、(六)。</p>		<p>(二) 為縮短公共設施用地審議時程，公共設施用地得由目的事業主管機關訂定都市設計規範送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，執行時由各目的事業主管機關依該規範檢查負責，並逕行申請建築或開發。</p>						
貳	<p>高速鐵路左營站周邊地區（407案、455案、509案，詳如附圖二十所示）</p>  <p>附圖二十 高速鐵路左營站周邊地區應實施都市設計管制區位示意圖</p>	<p>1. 配合依公告計畫發布時間調整編號順序，由原編號貳，調整為編號2。</p> <p>2. 統整高速鐵路左營站周邊地區範圍，並刪除相關計畫案流水編號。</p> <p>3. 原條文分為三處區域規定，配合本次條文表格化呈現，將本管制地區分別註明各項使用分區，以利釐清。</p>		<table border="1" data-bbox="1038 1375 1458 1648"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>高速鐵路左營站周邊地區（原海光三村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地；交通用地；車站專用區）</td> <td>如附圖二十。</td> </tr> </tbody> </table>  <p>附圖二十 高速鐵路左營站周邊地區應實施都市設計管制區位示意圖</p>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	2	高速鐵路左營站周邊地區（原海光三村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地；交通用地；車站專用區）	如附圖二十。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
2	高速鐵路左營站周邊地區（原海光三村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地；交通用地；車站專用區）	如附圖二十。								



條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文						
	內容			內容						
	<p><b>原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地（455案）</b></p> <p>一、都市設計原則—整體都市設計原則如下：</p> <p>（一）由40米道路延伸，經第4種商業區、廣停2用地及轉運專用區配置帶狀開放空間，串聯高鐵車站，以塑造中心軸線意象。</p> <p>（二）第2種商業區街廓設置十字型帶狀開放空間通廊，連繫周圍住宅區及廣停2用地等街廓之通視性。</p> <p>（三）為塑造本地區良好都市景觀，本地區指定站前街廓應建築退縮留設帶狀公共開放空間。</p> <p>（四）於第2種及第4種商業區鄰接25米環狀計畫道路轉角處，共設置3處廣場式開放空間，豐富本地區景觀。</p> <p>（五）本地區間得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，使人行動線更為完整連繫。</p> <p>（六）第2種及第4種商業區街廓內建築高度由西側往東側逐漸降低，以呼應半屏山山勢。</p>	<p>1.為利檢視管制範圍，配合依公告計畫發布時間調整編號順序，調整本條文為編號2-1。</p> <p>2.調整條次。</p> <p>3.本條文（一）、（六）配合轉運專用區30米帶狀開放空間留設區之調整，故刪除相關軸線意象文字論述。</p>		<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2-1</td> <td>高速鐵路左營站周邊地區（原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地）</td> <td>詳下述內容。</td> </tr> </tbody> </table> <p>一、都市設計原則—整體都市設計原則如下：</p> <p>（二）第2種商業區街廓設置十字型帶狀開放空間通廊，連繫周圍住宅區及廣停2用地等街廓之通視性。</p> <p>（三）為塑造本地區良好都市景觀，本地區指定站前街廓應建築退縮留設帶狀公共開放空間。</p> <p>（四）於第2種及第4種商業區鄰接25米環狀計畫道路轉角處，共設置3處廣場式開放空間，豐富本地區景觀。</p> <p>（五）本地區間得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，使人行動線更為完整連繫。</p>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	2-1	高速鐵路左營站周邊地區（原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地）	詳下述內容。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
2-1	高速鐵路左營站周邊地區（原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地）	詳下述內容。								
	<p>二、本地區內建物申請建照執照前，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過。</p>	<p>刪除，本條文整併至條文壹總則篇。</p>		<p>二、（刪除）</p>						
	<p>三、最小建築基地</p> <p>（一）本地區內各分區最小基地開發規模應依下列原則辦理。</p> <p>1. 第4種商業區</p> <p>本區開發規模原則分為二小區塊，以各區塊街廓線與最小基地開發規模界線所圍之範圍為最小基地開發規模。本區最小基地開發規模界線乃以本區鄰接廣（停）用地之分區線，以及本區鄰接3-2計畫道路（菜公一路，25米）之分區線交叉樁位點為基點（a點）。再以a點由垂直本區鄰接3-2計畫道路（25米）之分區線作延伸線，取本</p>	<p>1.調整條次。</p> <p>2.為配合轉運專用區米帶狀開放空間調整，刪除商四最小建築基地開發規模相關規定，以適度保留未來建築規劃設計之彈性。</p> <p>3. 配合條文內容變更，調整附圖二十一示意圖。</p>		<p>二、最小建築基地</p> <p>本地區內各分區最小基地開發規模應依下列原則辦理。</p>						

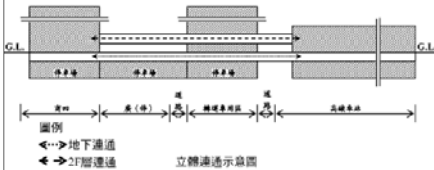

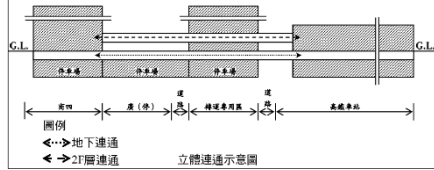

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>線段長度75米處端點（b點），由b點作水平於本區鄰接3-2計畫道路（25米）之分區線之延伸線，所交分區線分別為A、B兩點。此AB線段即為第4種商業區最小基地開發規模界線（詳如附圖二十一所示）</p> <p>2. 第2種商業區</p> <p>本區開發規模原則分為四小區塊，以各區塊街廓線與最小基地開發規模界線所圍之範圍為最小基地開發規模。本區最小基地開發規模界線劃定如下：</p> <p>(1) 南北最小基地開發規模界線（CD段）以本區鄰接7-2計畫道路（菜公一路，15米）之分區線與鄰接3-4計畫道路（25米）之分區線，兩線之延伸線交叉點（d點），以d點由垂直本區鄰接3-4計畫道路（25米）之分區線作延伸線，取本線段長度41米處端點（c點），由c點作水平於本區鄰接3-4計畫道路（25米）之分區線之延伸線，所交分區線分別為C、D兩點。此CD線段即為本區南北最小基地開發規模界線（詳如附圖二十一所示）</p> <p>(2) 東西最小基地開發規模界線（EF段）以本區鄰接7-3計畫道路（15米）之分區線與鄰接7-2計畫道路（菜公一路，15米）之分區線，兩線之延伸線交叉點（f點），以f點由垂直本區鄰接7-2計畫道路（15米）之分區線作延伸線，取本線段長度43米處端點（g點），由g點作垂直於CD線段之延伸線，所交分區線分別為E、F兩點。此EF線段即為本區東西最小基地開發規模界線（詳如附圖二十一所示）</p>			<p>1. 第2種商業區</p> <p>本區開發規模原則分為四小區塊，以各區塊街廓線與最小基地開發規模界線所圍之範圍為最小基地開發規模。本區最小基地開發規模界線劃定如下：</p> <p>(1) 南北最小基地開發規模界線（CD段）以本區鄰接7-2計畫道路（菜公一路，15米）之分區線與鄰接3-4計畫道路（25米）之分區線，兩線之延伸線交叉點（d點），以d點由垂直本區鄰接3-4計畫道路（25米）之分區線作延伸線，取本線段長度41米處端點（c點），由c點作水平於本區鄰接3-4計畫道路（25米）之分區線之延伸線，所交分區線分別為C、D兩點。此CD線段即為本區南北最小基地開發規模界線（詳如附圖二十一所示）</p> <p>(2) 東西最小基地開發規模界線（EF段）以本區鄰接7-3計畫道路（15米）之分區線與鄰接7-2計畫道路（菜公一路，15米）之分區線，兩線之延伸線交叉點（f點），以f點由垂直本區鄰接7-2計畫道路（15米）之分區線作延伸線，取本線段長度43米處端點（g點），由g點作垂直於CD線段之延伸線，所交分區線分別為E、F兩點。此EF線段即為本區東西最小基地開發規模界線（詳如附圖二十一所示）</p>

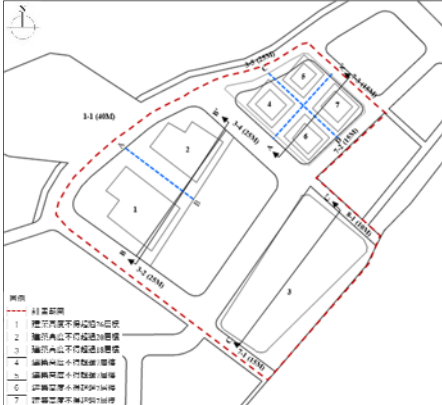

條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容
	<p>3. 轉運專用區 本區應以一宗基地整體開發建築。</p>  <p>附圖二十一 最小建築基地規模示意圖</p>			<p>2. 轉運專用區 本區應以一宗基地整體開發建築。</p>  <p>附圖二十一 最小建築基地規模示意圖</p>
	<p>四、退縮地與開放空間系統設計規定 (一) 為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本地區申請建築時，應建築退縮不得設置圍牆及側牆並供公共開放空間，其退縮規定、形狀、位置及規模如附圖二十二，並一律以透水鋪面，以配合綠建築考量。</p>  <p>附圖二十二 指定留設之公共開放空間系統示意圖</p> <p>1. 30米帶狀開放空間 (1) 第4種商業區基地之30米帶狀開放空間應以最小基地開發規模線為中心，相關植栽、街道家具及鋪面之設計，與該軸線呈現平行方向之佈設，得供人行及車行使用。 (2) 轉運專用區應集中留設30米帶狀開放空間，相關植栽、街道家具及鋪面設計，與該軸線呈現平行方向之佈設，得供人行及車行使用。 2. 15米帶狀開放空間 第4種商業區鄰建築基地3-1</p>	<p>1.調整條次。 2.為配合轉運專用區米帶狀開放空間調整，及保留第4種商業區30米帶狀開放空間開發彈性（面積約2000平方公尺），刪除原指定留設位置，明訂開放空間最小設置面積，以適度保留未來建築設計彈性；另考慮為避免採廣場配置，降低公益性，開放空間原則應集中留設於臨3-4號計畫道路側，爰修訂退縮地與開放空間系統設計規定及附圖二十六：指定留設之公共開放空間系統示意圖。 3.本第4種商業區部分土地為國有財產署所有，需研提一宗基地整體開發構想並取得國有財產署同意。 4.考量都設地區執行一致性，針對對綠覆率</p>		<p>三、退縮地與開放空間系統設計規定 (一) 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，應建築退縮不得設置圍牆及側牆並供公共開放空間，其退縮規定、形狀、位置及規模如附圖二十二，並一律以透水鋪面，以配合綠建築考量。</p>  <p>附圖二十二 指定留設之公共開放空間系統示意圖</p> <p>1. 帶狀開放空間留設 (1) 第4種商業區其留設之開放空間應優先配合轉運專用區開發構想集中留設於臨3-4號計畫道路側，總面積不得小於2000平方公尺（不含依規定退縮面積）。 (2) 轉運專用區應集中留設30米帶狀開放空間，相關植栽、街道家具及鋪面設計，與該軸線呈現平行方向之佈設，得供人行及車行使用。 2. 15米帶狀開放空間 第4種商業區鄰建築基地3-1</p>

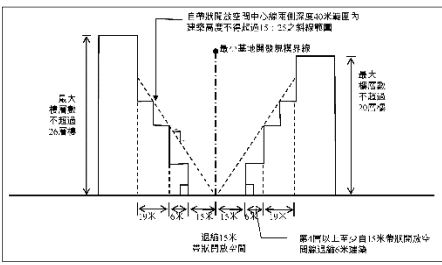
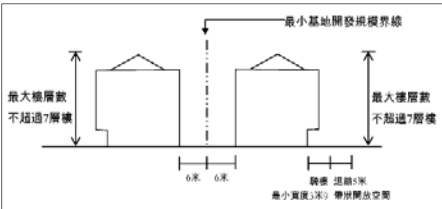
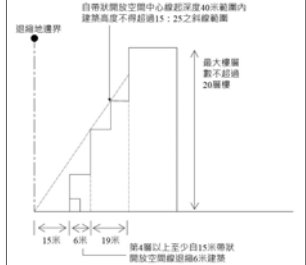
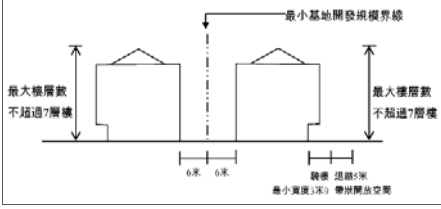
條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>計畫道路（半屏山後巷，25米）側留設之15米帶狀開放空間，以硬鋪面及雙排列狀高大喬木開展入口門面之意象，並設置5米寬人行步道做公眾使用。</p>  <p>3. 12米帶狀開放空間 第2種商業區街廓內之12公尺寬帶狀開放空間，應以最小基地開發規模線為中心，形成十字形之系統，作為連繫鄰近住宅區與其他分區間之活動空間及商業區服務車行動線，配合留設騎樓部分可作為人行道使用。</p> <p>4. 10米帶狀開放空間 第4種商業區鄰3-2（菜公路）及3-4兩計畫道路（25米）側之10米帶狀開放空間主要作為緩衝綠帶使用，因此除必要之5米寬人行步道外，應以透水鋪面為主，並沿開放空間植種雙排喬木加強綠化。</p> <p>5. 5米帶狀開放空間 第4種商業區鄰廣（停）側、第2種商業區及轉運專用區鄰接計畫道路側，應留設之5米帶狀開放空間主要作5米寬人行步道使用，並沿開放空間植種單排喬木。</p> <p>6. 廣場式開放空間 第2種及第4種商業區鄰接25米計畫道路轉角處，共設置三處廣場式開放空間，有關本開放空間之最小面積規模及寬度限制原則詳如附圖二十二規定外，其功能須可提供人潮聚集之使用，並設置適當街道家具及設施，以豐富本開放空間之景觀。</p> <p>(二) 廣場（兼停車場）用地乃為形塑高鐵左營車站西側站前</p>	<p>計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理，並取消其綠覆率應達75%以上，修正文字及調整本條文三-(三)-1法令依據。</p>		<p>計畫道路（半屏山後巷，25米）側留設之15米帶狀開放空間，以硬鋪面及雙排列狀高大喬木開展入口門面之意象，並設置5米寬人行步道做公眾使用。</p>  <p>3. 12米帶狀開放空間 第2種商業區街廓內之12公尺寬帶狀開放空間，應以最小基地開發規模線為中心，形成十字形之系統，作為連繫鄰近住宅區與其他分區間之活動空間及商業區服務車行動線，配合留設騎樓部分可作為人行道使用。</p> <p>4. 10米帶狀開放空間 第4種商業區鄰3-2（菜公路）及3-4兩計畫道路（25米）側之10米帶狀開放空間主要作為緩衝綠帶使用，因此除必要之5米寬人行步道外，應以透水鋪面為主，並沿開放空間植種雙排喬木加強綠化。</p> <p>5. 5米帶狀開放空間 第4種商業區鄰廣（停）側、第2種商業區及轉運專用區鄰接計畫道路側，應留設之5米帶狀開放空間主要作5米寬人行步道使用，並沿開放空間植種單排喬木。</p> <p>6. 廣場式開放空間 第2種及第4種商業區鄰接25米計畫道路轉角處，共設置三處廣場式開放空間，有關本開放空間之最小面積規模及寬度限制原則詳如附圖二十二規定外，其功能須可提供人潮聚集之使用，並設置適當街道家具及設施，以豐富本開放空間之景觀。</p> <p>(二) 廣場（兼停車場）用地乃為形塑高鐵左營車站西側站前</p>

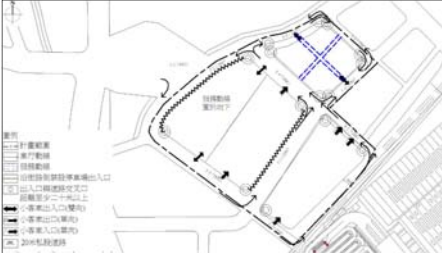
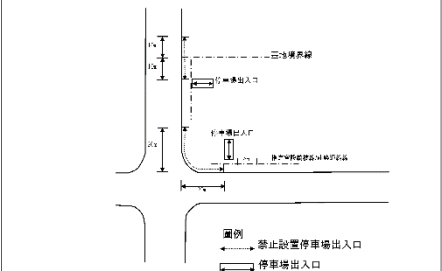
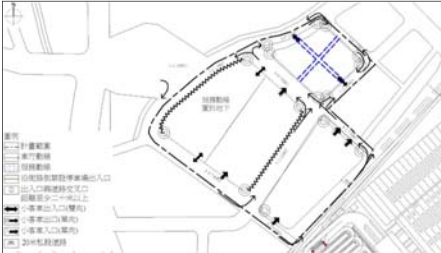
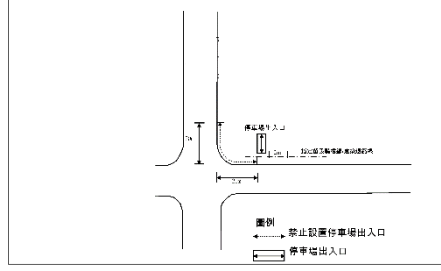
條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	<p>廣場意象，並因應轉運專用區與車站之串聯、轉乘及商業區商業活動所產生之停車需求。本用地之平面應作為綠化、美化之公共開放空間使用，地下得作為停車場使用。</p> <p>(三) 開放空間系統設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地所留設之法定空地應作整體景觀設計，其綠覆率應達75%以上，其中轉運專用區之法定空地得扣除道路、車道、公車彎、停車出入口引道及大巴士之月台與調度車位後計算，綠覆率依「<u>高雄市都市設計審議原則</u>」規定計算，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用，且基地平面應以與相鄰道路之人行道高程齊平。</li> <li>2. 建築基地個別開發時，其沿街規定退縮供人行使用之帶狀式開放空間及所留設之騎樓之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。</li> <li>3. 公共開放空間之地盤面設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應作防滑處理。</li> <li>4. 公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應作防止土壤沖刷流失之處理。</li> <li>5. 轉運專用區應設置屋頂綠化設施，相關設置依「<u>高雄市綠建築自治條例</u>」規定辦理。</li> </ol>			<p>廣場意象，並因應轉運專用區與車站之串聯、轉乘及商業區商業活動所產生之停車需求。本用地之平面應作為綠化、美化之公共開放空間使用，地下得作為停車場使用。</p> <p>(三) 開放空間系統設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地所留設之法定空地應作整體景觀設計，其中轉運專用區之法定空地得扣除道路、車道、公車彎、停車出入口引道及大巴士之月台與調度車位後計算，綠覆率依「<u>建築基地綠化設計技術規範</u>」規定計算，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用，且基地平面應以與相鄰道路之人行道高程齊平。</li> <li>2. 建築基地個別開發時，其沿街規定退縮供人行使用之帶狀式開放空間及所留設之騎樓之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。</li> <li>3. 公共開放空間之地盤面設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應作防滑處理。</li> <li>4. 公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應作防止土壤沖刷流失之處理。</li> <li>5. 轉運專用區應設置屋頂綠化設施，相關設置依「<u>高雄市綠建築自治條例</u>」規定辦理。</li> </ol>
	<p>五、人行系統及立體連通</p> <p>(一) 為構成本區完整、通暢之人行空間，於各街廓內指定留設各項人行空間及立體連通設施，其位置及形式參考附圖二十三。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整條次。</li> <li>2. 本條文五-(二)-1，涉及立體連通設施係屬本府工務局權管，回歸權管單位，故刪除須經本市都設會審議同意文字。</li> <li>3. 本條文五-(三)-3涉及無障礙坡</li> </ol>		<p>四、人行系統及立體連通</p> <p>(一) 為構成本區完整、通暢之人行空間，於各街廓內指定留設各項人行空間及立體連通設施，其位置及形式參考附圖二十三。</p>



條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容
	  <p>附圖二十三 人行系統與立體連通示意圖</p> <p>(二) 本地區應加強各地區間人行動線之整體連繫配合，各地區內建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 供公眾使用之立體人工地盤、架空走道及人行地下道穿越計畫道路者，需經主管機關同意及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後，其構造物得穿越計畫道路者並得不計入建蔽率及容積率。</li> <li>2. 為都市交通、都市安全及都市景觀之需要，地面層、地下層及地上高架人行空間系統銜接處，建築物應預留設供連通使用之空間。</li> </ol> <p>(三) 人行道相關設施設置標準</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 區內人行道或建築基地依法留設之騎樓、有遮簷人行道、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，有步道鋪面應齊平設置，以利殘障者通行使用。</li> <li>2. 為塑造本地區無障礙步道系統之整體性，下列地區與設施所臨接人行道如設有無障礙導盲步道，則應予連接：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 第2種、第4種商業</li> </ol> </li> </ol>	<p>道規範，內政部營建署依建築技術規則第169條第二項另訂有「建築物無障礙設施設計規範」，故回歸該規範規定及工務局權管，予以刪除。</p>		  <p>附圖二十三 人行系統與立體連通示意圖</p> <p>(二) 本地區應加強各地區間人行動線之整體連繫配合，各地區內建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 供公眾使用之立體人工地盤、架空走道及人行地下道穿越計畫道路者，需經主管機關同意，其構造物得穿越計畫道路者並得不計入建蔽率及容積率。</li> <li>2. 為都市交通、都市安全及都市景觀之需要，地面層、地下層及地上高架人行空間系統銜接處，建築物應預留設供連通使用之空間。</li> </ol> <p>(三) 人行道相關設施設置標準</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 區內人行道或建築基地依法留設之騎樓、有遮簷人行道、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，有步道鋪面應齊平設置，以利殘障者通行使用。</li> <li>2. 為塑造本地區無障礙步道系統之整體性，下列地區與設施所臨接人行道如設有無障礙導盲步道，則應予連接：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 第2種、第4種商業</li> </ol> </li> </ol>

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容																		
	<p>區、廣(停)用地、轉運專用區等大型開放空間。</p> <p>(2) 人行通道、天橋、地下道、無遮簷人行道、有遮簷人行道、騎樓。</p> <p>(3) 公有建築物，供公眾使用建築物之出入口。</p> <p>3. 供殘障者使用之坡道其坡度不得高過1比12。道路交叉口及各類步道轉角處等其他高低差未達75公分者，其坡度不得超過下表之規定。</p> <table border="1" data-bbox="264 741 707 801"> <thead> <tr> <th>高差 (公分)</th> <th>75以下</th> <th>50以下</th> <th>35以下</th> <th>25以下</th> <th>30以下</th> <th>12以下</th> <th>8以下</th> <th>4以下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>坡度</td> <td>10分之1</td> <td>9分之1</td> <td>8分之1</td> <td>7分之1</td> <td>6分之1</td> <td>5分之1</td> <td>4分之1</td> <td>3分之1</td> </tr> </tbody> </table>	高差 (公分)	75以下	50以下	35以下	25以下	30以下	12以下	8以下	4以下	坡度	10分之1	9分之1	8分之1	7分之1	6分之1	5分之1	4分之1	3分之1			<p>區、廣(停)用地、轉運專用區等大型開放空間。</p> <p>(2) 人行通道、天橋、地下道、無遮簷人行道、有遮簷人行道、騎樓。</p> <p>(3) 公有建築物，供公眾使用建築物之出入口。</p>
高差 (公分)	75以下	50以下	35以下	25以下	30以下	12以下	8以下	4以下														
坡度	10分之1	9分之1	8分之1	7分之1	6分之1	5分之1	4分之1	3分之1														
	<p><b>六、建築高度、量體及造型</b></p> <p>為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，有關各街廓建築高度及量體規定參考附圖二十四「建築物高度與量體配置構想原則」。</p>  <p>附圖二十四 建築物高度與量體配置構想原則示意圖</p> <p>(一) 以半屏山為背景，建築高度以西側往東側逐漸降低，並與地區山勢相呼應。</p> <p>(二) 第4種商業區以中心帶狀空間為界，兩側建築三層樓以下之牆面透視面積比例須達70%以上，並構築成光廊之形式。</p>	<p>1.調整條次。</p> <p>2.配合轉運專用區30米帶狀開放空間留設區之調整、基地開發規模調整，以增加未來建築設計之彈性，提升整體空間利用效率與品質，調整商四建築高度不得超過26層，配合調整附圖二十四建物高度與兩體配置構想長原則是意圖。</p> <p>3.本條文六-(三)配合轉運專用區30米帶狀開放空間留設區之調整，基地建物之細部設計配合調整刪除，另第4種商業區B-B'剖面圖，配合調整。</p>		<p><b>五、建築高度、量體及造型</b></p> <p>為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，有關各街廓建築高度及量體規定參考附圖二十四「建築物高度與量體配置構想原則」。</p>  <p>附圖二十四 建築物高度與量體配置構想原則示意圖</p> <p>(一) 以半屏山為背景，建築高度原則西側往東側降低，並與地區山勢相呼應。</p> <p>(二) 第4種商業區以中心帶狀空間為界，建築三層樓以下之牆面透視面積比例須達70%以上，並構築成光廊之形式。</p>																		

條文別	現行條文 內容	修正情形	變更後條文 內容
	 <p>自帶狀開放空間中心線起算40米範圍內 建築高度不得超過15:25之斜線範圍</p> <p>最大樓層數 不得超過 26層樓</p> <p>最大樓高 不得超過 70公尺</p> <p>最小基地開發邊界線</p> <p>退縮15米 帶狀開放空間</p> <p>第4層以上至少自15米帶狀 開放空間縮減6米建築</p> <p>附圖二十五 第4種商業區B-B'剖面圖</p> <p>(三) 轉運專用區建築三層樓以下之牆面透視面積比例須達70%以上，並構築成光廊之形式。</p> <p>(四) 第2種商業區建築造型除依法留設之避難屋頂平台外，應依各幢建築物頂層之樓地板面積20%以上設置斜屋頂。</p> <p>(五) 本地區建築外牆之顏色，應與地區山景及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。</p>  <p>最小基地開發邊界線</p> <p>最大樓層數 不得超過7層樓</p> <p>最大樓層數 不得超過7層樓</p> <p>退縮5米</p> <p>最小寬度3米 帶狀開放空間</p> <p>附圖二十六 第2種商業區A-A'剖視圖</p>		 <p>自帶狀開放空間中心線起算40米範圍內 建築高度不得超過15:25之斜線範圍</p> <p>最大樓層數 不得超過 26層樓</p> <p>退縮15米</p> <p>6米</p> <p>15米</p> <p>第4層以上至少自15米帶狀 開放空間縮減6米建築</p> <p>附圖二十五 第4種商業區B-B'剖面圖</p> <p>(三) 轉運專用區建築三層樓以下之牆面透視面積比例須達70%以上，並構築成光廊之形式。</p> <p>(四) 第2種商業區建築造型除依法留設之避難屋頂平台外，應依各幢建築物頂層之樓地板面積20%以上設置斜屋頂。</p> <p>(五) 本地區建築外牆之顏色，應與地區山景及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。</p>  <p>最小基地開發邊界線</p> <p>最大樓層數 不得超過7層樓</p> <p>最大樓層數 不得超過7層樓</p> <p>退縮5米</p> <p>最小寬度3米 帶狀開放空間</p> <p>附圖二十六 第2種商業區A-A'剖視圖</p>
	<p>七、車行系統與停車場出入管制</p> <p>(一) 為建立良好行車秩序及交通順暢度，有關本地區內道路、停車場與出入口、車行及服務動線等，應參考附圖二十七與附圖二十八所示之原則辦理。</p> <p>(二) 建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物附屬停車位以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線。</li> <li>2. 建築物基地不得設置二個(含)以上之汽車出入口，但基地面積超過3,000平方公尺以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達3,000平方公尺或停車數量以上者總和達100部以上者，不在此限。同一汽車出入口之停車數總計超過200部者，其入口處應於基地內設置等候車道至少30公尺。</li> </ol>	<p>1.調整條次。</p> <p>2.參酌歷年都市設計申請案件，相鄰基地車道出入口均採集中留設方式設計，以避免車道出入口過於分散設置影響人行步行安全，故本條文七，附圖十四，配合修正刪除圖示相鄰基地側車道出入口應保持10公尺後設置，車道出入口應採集中留設，修正附圖二十八。</p>	<p>六、車行系統與停車場出入管制</p> <p>(一) 為建立良好行車秩序及交通順暢度，有關本地區內道路、停車場與出入口、車行及服務動線等，應參考附圖二十七與附圖二十八所示之原則辦理。</p> <p>(二) 建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物附屬停車位以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線。</li> <li>2. 建築物基地不得設置二個(含)以上之汽車出入口，但基地面積超過3,000平方公尺以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達3,000平方公尺或停車數量以上者總和達100部以上者，不在此限。同一汽車出入口之停車數總計超過200部者，其入口處應於基地內設置等候車道至少30公尺。</li> </ol>

條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容
	 <p>附圖二十七 車行動線與停車場出入口規劃原則示意圖</p>  <p>附圖二十八 禁止設置停車場出入口範圍示意圖</p>			 <p>附圖二十七 車行動線與停車場出入口規劃原則示意圖</p>  <p>附圖二十八 禁止設置停車場出入口範圍示意圖</p>
	<p>八、景觀及街道家具設置原則</p> <p>(一) 景觀及綠化原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>五樓以下建築物屋頂美化為屋頂花園，且不搭蓋臨時性棚屋等構造物。</li> <li>本地區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設。該空地面積每滿50平方公尺，應至少栽植喬木一株，樹冠底離地淨高1.8公尺以上。</li> <li>25米道路兩側栽植高大喬木形成林蔭大道，惟不阻隔行車視線。</li> <li>廣(停)用地之通口風、出入口，應配合整體規劃設計予以調整，以塑造並提昇整體廣(停)之功能與特色。</li> </ol> <p>(二) 街道家具設置原則</p> <p>公有路權範圍內人行通道臨接車道部分之二分之一為街道家具設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道家具及設施物應整體設置於街道家具設施帶範圍。允許於街道家具設施帶上設置之街道家具及設施物包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道家具及設施物等，並應整體規劃設計。</li> <li>電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>調整條次。</li> <li>參考其他都市設計地區相關設施帶設置規範後，為避免退縮地設計過於制式僵化，刪除植栽帶設置設置方式，調整文字內容，修正本條文八-(二)文。</li> </ol>		<p>七、景觀及街道家具設置原則</p> <p>(一) 景觀及綠化原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>五樓以下建築物屋頂美化為屋頂花園，且不搭蓋臨時性棚屋等構造物。</li> <li>本地區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設。該空地面積每滿50平方公尺，應至少栽植喬木一株，樹冠底離地淨高1.8公尺以上。</li> <li>25米道路兩側栽植高大喬木形成林蔭大道，惟不阻隔行車視線。</li> <li>廣(停)用地之通口風、出入口，應配合整體規劃設計予以調整，以塑造並提昇整體廣(停)之功能與特色。</li> </ol> <p>(二) 街道家具設置原則</p> <p>有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道家具及設施物應整體設置於街道家具設施帶範圍。允許於街道家具設施帶上設置之街道家具及設施物包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道家具及設施物等，並應整體規劃設計。</li> <li>電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、</li> </ol>

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文						
	內容			內容						
	<p>消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。</p> <p>3. 建築基地內建築物之給排水管線。例如：給水管線、排水管線、瓦斯管線、有線電視配線、消防水管、污水處理管線、共同管構支管等。</p> <p>4. 建築基地內建築物電訊及電力設施之連外管線。例如：電腦網路、光纖、電話線、電力線等。</p> <p>5. 管線設施帶之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。</p>			<p>消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。</p> <p>3. 建築基地內建築物之給排水管線。例如：給水管線、排水管線、瓦斯管線、有線電視配線、消防水管、污水處理管線、共同管構支管等。</p> <p>4. 建築基地內建築物電訊及電力設施之連外管線。例如：電腦網路、光纖、電話線、電力線等。</p> <p>5. 管線設施帶之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。</p>						
	<p>九、其他</p> <p>(一) 本地區內每宗建築基地，其基地面積達600平方公尺或總樓地板面積達1,200平方公尺以上者，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾貯存空間一處，且需避開建築物主要出入口及避免破壞景觀。</p> <p>(二) 下水道系統應為分流式下水道，其兩下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。</p> <p>(三) 3-1號道路(半屏山後巷)與商4基地有高程落差(15.08至10.70)達3至4公尺，於整體規劃設計時應特別注意。</p> <p>(四) 本地區建築申請案如情形特殊，得經本市都市設計及土地開發委員會審議通過者，不適用本要點一部份之規定。</p>	<p>1.調整條次。</p> <p>2.為避免垃圾貯存空間設置於地面層，破壞整體周邊景觀並產生異味，參酌其他都市設計地區規範，調整設置於地下層文字，修正本條文九-(一)。</p> <p>3.有關下水道系統規劃，本府水利局權管，另訂有「高雄市污水下水道使用管理自治條例」，回歸權管單位水利局，刪除九-(二)。</p> <p>4.九-(四)條文調整至壹、總則統一規範。</p>		<p>八、其他</p> <p>(一) 本地區內每宗建築基地，其基地面積達600平方公尺或總樓地板面積達1,200平方公尺以上者，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾貯存空間一處並設置地下層。</p> <p>(二) 3-1號道路(半屏山後巷)與商4基地有高程落差(15.08至10.70)達3至4公尺，於整體規劃設計時應特別注意。</p>						
	<p><b>車站專用區(509案)</b></p> <p>為發揮高速鐵路運輸機能，整合左營車站及周邊地區的交通、都市設施，以提昇車站地區整體之運作效率，並創造優美的都市景觀及其獨特的都市意象，車站專用區內土地之開發建築，應依下列規定辦理。</p> <p>一、為達成高鐵左營車站專用區之目的，並落實車站專用區都市設計規定事項，應由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依據下列規定進行審議。</p>	<p>1.為利檢視管制範圍，配合依公告計畫發布時間調整編號順序，調整本條文為編號2-2。</p> <p>2.本用地已開發完成，相關都設規範回歸原細部計畫內容，不再羅列相關內容。本條文刪除。</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2-2</td> <td>高速鐵路左營站周邊地區(車站專用區)</td> <td>變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案(第509案)</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	2-2	高速鐵路左營站周邊地區(車站專用區)	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案(第509案)
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
2-2	高速鐵路左營站周邊地區(車站專用區)	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案(第509案)								

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>二、車站專用區之規劃設計應符合下列原則：</p> <p>(一) 土地使用</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車站站體東側，應於面臨站體之一側以退縮集中留設站前廣場為原則，其面積不得少2,000平方公尺。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能。</li> <li>2. 車站站體西側，應於面臨站體之一側以退縮集中留設站前廣場為原則，其面積不得少1,500平方公尺。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮及防災疏散之功能。</li> <li>3. 轉運站應規劃足夠之候車月台及車輛調度空間，並應規劃便捷之人行動線連接至鐵路車站。</li> <li>4. 車站專用區與站體西側之轉運專用區應合併提供公眾使用之小汽車停車位1,400個以上，及機車停車位1,600個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，原則上應整體考量配置於鐵路車站站體上方或下方、站體西側之轉運專用區下方，並考量旅客轉乘之便利性。若考慮設置立體停車場時，應注意其建築造型、外觀不致破壞整體都市景觀。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內自行留設足夠之停車空間。</li> <li>5. 車站站體周邊應提供20輛以計程車排班待候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。</li> <li>6. 捷運車站站體及捷運路軌不得妨礙車站專用區車行動線及人行動線系統之功能及通暢。</li> <li>7. 前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期、分區設置。</li> </ol> <p>(二) 人行動線</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車站專用區內地上或地下的人行動線規劃應與鐵路車站、轉運專用區、停車場、交通用地(交4)以及事業發展專用區等站區主要建築與設施物順暢銜</li> </ol>			




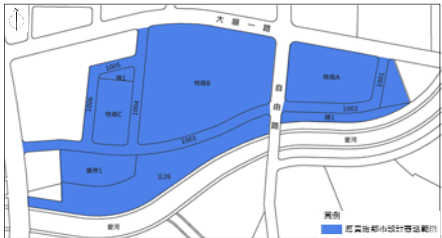
條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>接。</p> <p>2. 人行動線應構成連續之系統。</p> <p>3. 車站站體與西側站前廣場及東側站前廣場之間的人行動線應連續，並注意人行與車行動線的適當分離處理。</p> <p>(三) 交通系統</p> <p>1. 車站專用區內之道路系統應與周邊之計畫道路順暢銜接。</p> <p>2. 車站站體周邊應依交通計畫之運量分析，配合足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。</p> <p>(四) 景觀意象</p> <p>1. 車站專用區應創造其地標意象。</p> <p>2. 車站專用區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反應當地文化特色與傳統。</p> <p>三、車站專用區範圍內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在40%以上。</p> <p>四、車站專用區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。</p> <p>(二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連接，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。</p> <p>(三) 法定空地內得留設適當數量的自行車停車位。</p> <p>五、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在4.6公尺以上，必要時可設置頂蓋），供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。</p> <p>六、車站專用區建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 車站專用區內建築基地的停車場出入口之位置應避免影響車站進出或妨礙重要道路之車流及人行動線。</p> <p>(二) 除基地條件限制外，停車場出入口不得設置於下列道路及場所：</p> <p>1. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離20公尺範圍內。</p>			

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>2. 丁字路口及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>七、建築物基地應設置適當數量之貨車裝卸空間。</p> <p>(一) 裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之開放空間。</p> <p>(二) 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> <p>八、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第10章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：</p> <p>(一) 人行廣場、交通廣場等開放空間。</p> <p>(二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。</p> <p>九、車站專用區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施應整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。</p> <p>十、圍牆之管制 車站專用區內建築基地一律不得設置圍牆，但基於景觀、安全之必要所設置之圍籬不在此限。</p> <p>十一、垃圾貯存空間 建築基地應集中收集處理垃圾，其垃圾貯存空間應至少一處，其位置之考慮下列因素：</p> <p>(一) 與服務動線相互結合。</p> <p>(二) 不得破壞景觀或污染環境。</p> <p>(三) 避開建築物主要出入口。</p> <p>十二、車站專用區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。</p> <p>十三、其他規定事項</p> <p>(一) 大樓空調設備及其他相關設備之廢氣排出口通風口，以及其他地面層部分中有礙市容景觀之設施，不得設置於站區主要道路沿街面，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。</p> <p>(二) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響立面設施物，應考慮</p>			

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文						
	內容			內容						
	<p>整體景觀而共同設計。</p> <p>(三) 建築物或其他工程興建時，施工期間之假設工程，應重點式美化處理，施工圍籬、大樓各層之施工防護網、工地事務所、宿舍等也應美化處理。</p> <p>(四) 車站專用區當未開發使用之空地應以簡易鋪面處理，並適當植栽綠化。</p> <p>(五) 車站專用區之綠化應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。</p>									
	<p><b>交通用地</b></p> <p>一、交通用地(交1)綠覆率儘量達百分之百。</p>	<p>為利檢視管制範圍，配合依公告計畫發布時間調整編號順序，調整本條文為編號2-3。</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2-3</td> <td>高速鐵路左營站周邊地區(交通用地(交1))</td> <td>交通用地(交1)綠覆率儘量達百分之百。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	2-3	高速鐵路左營站周邊地區(交通用地(交1))	交通用地(交1)綠覆率儘量達百分之百。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
2-3	高速鐵路左營站周邊地區(交通用地(交1))	交通用地(交1)綠覆率儘量達百分之百。								
	—	<p>1. 本次檢討將歷次變更案納入，本用地已開發完成相關都設規範回歸原細部計畫內容，不再羅列相關內容。</p> <p>2. 新增編號3。</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>社會福利專用區</td> <td>依變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案(第408案)，都市設計各項管制規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	3	社會福利專用區	依變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案(第408案)，都市設計各項管制規定辦理。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
3	社會福利專用區	依變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案(第408案)，都市設計各項管制規定辦理。								
肆	<p><b>體育場用地(體1)</b></p> <p>一、本案申請建築執照前應先提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>二、開放空間及植栽計畫準則如下：</p> <p>(一) 提供動線流暢的人行步道系統，創造適意的遊憩者空間。</p> <p>(二) 預留充裕的人潮集散廣場空間。</p> <p>(三) 塑造戶外無障礙空間。</p> <p>(四) 合乎人性尺度之騎樓空間延續於基地內。</p> <p>(五) 整合街道家具與建築風格的一致性。</p> <p>(六) 運用夜間照明提供景觀效果及安全上的功能。</p> <p>(七) 避免產生死角空間，強化安全監控系統。</p> <p>(八) 利用植栽等元素強化環境季節性變化的特色及視覺上的美感。</p> <p>三、建築量體與外觀設計準則</p> <p>(一) 建築物量體管制</p> <p>體育館及周邊輔助設施建築群之量體必須能對其公共空</p>	<p>1. 本用地已開發完成，相關都設規範回歸原細部計畫內容，不再羅列相關內容。本條文刪除。</p> <p>2. 新增編號4。</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>體育場用地(體1)</td> <td>依「訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)體育場用地(一)土地使用管制案」(第435案)土地使用管置要點及都市設計相關規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	4	體育場用地(體1)	依「訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)體育場用地(一)土地使用管制案」(第435案)土地使用管置要點及都市設計相關規定辦理。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
4	體育場用地(體1)	依「訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)體育場用地(一)土地使用管制案」(第435案)土地使用管置要點及都市設計相關規定辦理。								

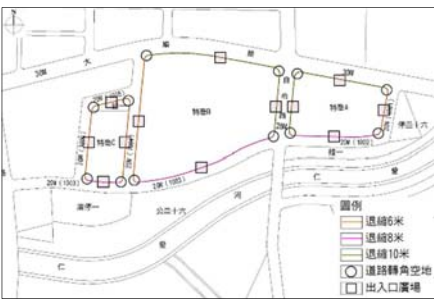
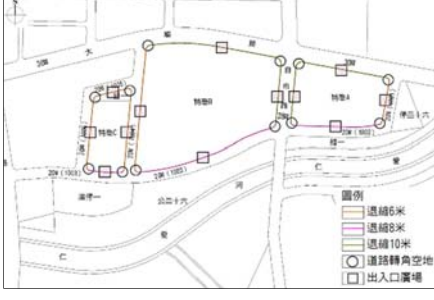
條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	<p>間予以界定並賦予意義，以塑造出獨特的主題運動文教及娛樂中心之特質。</p> <p>(二) 退縮 建築基地內應自計畫道路之境界線退縮10公尺，以留設公共的人行空間系統或車輛使用。在維持親密人性尺度且愉悅的人行道環境的同時，建築物的退縮亦能容許較高的量體發展。體育館的尺度明顯地不同於既有的都市紋理，而其退縮無形地提供視覺上另一層的空間轉換。</p> <p>(三) 建築立面設計準則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 結合地區容積管制，將建築物由底部、中間層及頂部，建立一套井然有序的系統，一些水平設計元素的維護，如柱廊的高度（有頂蓋的廊道）、挑簷、退縮以及高度管制，將可為建築物提供一套完整的原則來規範建築物外觀的協調。</li> <li>2. 建築物外圍的街牆應為界定空間而設計，並依照以下幾點空間設定的定義：連續性的垂直牆面；重複性的街牆要素（如窗戶、柱子）；及連續的牆面。</li> <li>3. 至於窗戶的種類及外型，應符合垂直連續性的外觀並能重複使用相同元素。</li> <li>4. 主要外牆的細部材質應維持體育館運動娛樂建築群的風格。</li> </ol> <p>(四) 疏散平台 在體育館與周邊輔助設施建築群間有系統地規劃人潮集散的廣場及平台，其功能如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大幅度擴大上層觀眾安全疏散空間。</li> <li>2. 觀眾可直接由平台出入館內各區座席。</li> <li>3. 以開放式之人行步道串連新莊一路和博愛二路兩條幹道。</li> <li>4. 人車分道。</li> <li>5. 創造更多的商業空間面積。</li> <li>6. 東側紀念性廣場可舉行各類重要慶典。</li> </ol>			

條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容						
	<p>(五) 建築物造型</p> <p>1.體育館 體育館由於其大量體之本質，造型上將以簡單而有力之線條勾劃出現代建築之個性。</p> <p>2.周邊輔助設施 建築群的设计應該將大量體分散，同時頂端不可太厚重。層層相疊的形體，先有迎接行人的地面平台，隨著建築物的高度上升而逐漸縮小。沿著地面層及平台層，行人步行動線上都會加設有頂蓋的廊道，遮蓬及其他遮蔭的设计元素，沿街行人廊道必須連續的，建築細部及生動的櫥窗设计將提供地面層的店面視覺上的趣味性。</p> <p>(六) 材質和色彩計畫 新建築群的材質及色彩必須與周邊環境協調，同時仍然賦予新建築物個別的特色，本區材質及色彩計畫如下：</p> <p>1. 與既有建築物及周遭環境的平衡。</p> <p>2. 提供一個愉悅、舒適的參與運動、休閒娛樂及購物的環境。</p> <p>3. 亮麗及自然色彩的混合運用。</p>									
陸	凹子底原工10、農20地區	<p>1.配合依公告計畫發布時間調整編號順序，由原編號陸，調整為編號5。</p> <p>2.為利檢視管制範圍，調整圖示至本條文首。</p>		<table border="1" data-bbox="1038 1249 1461 1361"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>凹子底原工10、農20地區</td> <td>詳下述內容。</td> </tr> </tbody> </table>  <p>附圖二十九 原工10、農20地區實施都市設計管制範圍示意圖</p>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	5	凹子底原工10、農20地區	詳下述內容。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
5	凹子底原工10、農20地區	詳下述內容。								
	<p>一、總則</p> <p>(一) 本基準旨在形塑本計畫區內之都市空間與建築物體，使其能在原工10、農20地區發展成一個複合的國際性大型購物中心、科技遊樂城、國際性觀光旅館及旅遊中心、文化及藝術表演中心、休閒育樂中心、金融商務及資訊傳播中心等，能具備豐富的地區特色與都市意象。</p>	<p>1.有關都市設計審議相關作業規定及程序，配合調整至總則一致性規範，本條文(二)、(三)、(四)等內容，調整後刪除。</p> <p>2.統一調整管制範圍示意圖至本條文首，本</p>		<p>一、總則</p> <p>本基準旨在形塑本計畫區內之都市空間與建築物體，使其能在原工10、農20地區發展成一個複合的國際性大型購物中心、科技遊樂城、國際性觀光旅館及旅遊中心、文化及藝術表演中心、休閒育樂中心、金融商務及資訊傳播中心等，能具備豐富的地區特色與都市意象。</p>						

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>(二) 原工10、農20地區內之建築申請案應經都市設計審查。申請都市設計審查時，應依據本要點暨高雄市都市設計審議作業要點及相關規定辦理。</p> <p>(三) 申請都市設計審議案件，如有益於公眾利益、都市景觀、建築藝術及地區之整體發展與管理者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，得不適用本基準相關部分之規定。</p> <p>(四) 本基準得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審議修定之。</p> <p>(五) 本基準管制範圍為原工10、農20地區全部，原工10、農20地區之街廓與道路編號示如附圖二十九。</p>  <p>附圖二十九 原工10、農20地區實施都市設計管制範圍示意圖</p>	條文(五)調整後刪除。		
	<p>二、車行動線及停車空間之設置</p> <p>(一) 原工10、農20地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除基地面積超過3,000m<sup>2</sup>或停車數量總和達150部以上者外，不得設置兩個以上之汽車出入口。</li> <li>2. 同一街廓內不同建築物基地之地下停車空間及其出入口得合併使用，不同時期開發建築物欲合併使用時，應妥善處置預留空間。</li> <li>3. 停車場出入口之設計，必須考慮停車場之規模、設置區位、鄰接道路交通狀況、路口轉向限制及與行人的衝突量，並應注意降低出入場的危險性及避免阻礙通過性交通。</li> <li>4. 汽車數量達150部以上之停車場需於基地內停車場管制點之前留設汽車出入場之等候空間，其空間需合計可供該停車場之60分之1數量汽車排隊等候。同一</li> </ol>	—		<p>二、車行動線及停車空間之設置</p> <p>(一) 原工10、農20地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除基地面積超過3,000m<sup>2</sup>或停車數量總和達150部以上者外，不得設置兩個以上之汽車出入口。</li> <li>2. 同一街廓內不同建築物基地之地下停車空間及其出入口得合併使用，不同時期開發建築物欲合併使用時，應妥善處置預留空間。</li> <li>3. 停車場出入口之設計，必須考慮停車場之規模、設置區位、鄰接道路交通狀況、路口轉向限制及與行人的衝突量，並應注意降低出入場的危險性及避免阻礙通過性交通。</li> <li>4. 汽車數量達150部以上之停車場需於基地內停車場管制點之前留設汽車出入場之等候空間，其空間需合計可供該停車場之60分之1數量汽車排隊等候。同一</li> </ol>



條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>基地應設等候空間分佈於一個以上出入口時，應予平均妥善分配且不得影響人行動線之延續性。該空間須於建築基地範圍內設置，其無頂蓋部分得計入法定空地。</p> <p>(二) 街廓編號為特商A、特商B、特商C等街廓基地上之建築物附設裝卸空間之設置，應依下列規定及土地使用分區管制要點之規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 裝卸位以設置在基地內建築物地下之裝卸停車空間為原則，設置於地面之裝卸位不得設於聯外道路兩側，且不得影響人行動線之延續性。</li> <li>2. 裝卸空間之設置必須與建築物之其他相關設施如月台、運貨通道、貨用升降機等，密切配合且與人行動線區隔。</li> </ol> <p>(三) 申請建築基地上需設公車站時，應配合留設順向停車彎。</p>			<p>基地應設等候空間分佈於一個以上出入口時，應予平均妥善分配且不得影響人行動線之延續性。該空間須於建築基地範圍內設置，其無頂蓋部分得計入法定空地。</p> <p>(二) 街廓編號為特商A、特商B、特商C等街廓基地上之建築物附設裝卸空間之設置，應依下列規定及土地使用分區管制要點之規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 裝卸位以設置在基地內建築物地下之裝卸停車空間為原則，設置於地面之裝卸位不得設於聯外道路兩側，且不得影響人行動線之延續性。</li> <li>2. 裝卸空間之設置必須與建築物之其他相關設施如月台、運貨通道、貨用升降機等，密切配合且與人行動線區隔。</li> </ol> <p>(三) 申請建築基地上需設公車站時，應配合留設順向停車彎。</p>
	<p>三、開放空間系統及景觀設計</p> <p>(一) 原工10、農20地區內各街廓基地之出入口廣場應設開放空間（詳如附圖三十所示），供公眾使用，其規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面積達5,000平方公尺以上之建築基地其至少一處主要出入口外應設退縮留設出入口廣場，其深度及寬度各不小於12公尺（包括依土地使用分區管制要點規定留設之退縮部分在內）。</li> <li>2. 各街廓基地建築地下室之外牆（含永久性擋土安全設備）不得超出各指定退縮沿街開放空間中線以外，以利地層透水。</li> <li>3. 各街廓基地指定退縮留設之沿街開放空間配置，所有設置設施均須符合無障礙環境設計之需求。</li> </ol>	<p>考量都設地區執行一致性，針對對綠覆率計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理，修正本條文（三）法令依據。</p>		<p>三、開放空間系統及景觀設計</p> <p>(一) 原工10、農20地區內各街廓基地之出入口廣場應設開放空間（詳如附圖三十所示），供公眾使用，其規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面積達5,000平方公尺以上之建築基地其至少一處主要出入口外應設退縮留設出入口廣場，其深度及寬度各不小於12公尺（包括依土地使用分區管制要點規定留設之退縮部分在內）。</li> <li>2. 各街廓基地建築地下室之外牆（含永久性擋土安全設備）不得超出各指定退縮沿街開放空間中線以外，以利地層透水。</li> <li>3. 各街廓基地指定退縮留設之沿街開放空間配置，所有設置設施均須符合無障礙環境設計之需求。</li> </ol>

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	 <p>附圖三十 原工10、農20 地區出入廣場區位示意圖</p> <p>(二) 各指定退縮留設沿街開放空間之實質設施規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 植栽 每隔4~6公尺間距種植喬木一棵，植栽穴至少長×寬×高須大於90公分×90公分×90公分，樹穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。</li> <li>2. 人行步道 人行步道應保持與左右鄰地步道具延續性及整體感，淨寬度不得小於3公尺，地面需無階梯及無阻礙通行之凸出物及凹縫，鋪面應平整、防滑，鋪面基地應密實，鋪面材料之抗壓強度應在210kg/cm<sup>2</sup>以上。</li> <li>3. 景觀性元素 除植栽及人行步道外，退縮留設之沿街開放空間內得設置燈具、座椅、花台、標示牌及公共藝術品等景觀性元素。</li> <li>4. 人行道共構 退縮人行步道應與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。</li> </ol> <p>(三) 原工10、農20地區內建築基地之綠覆率需大於70%，其計算基準及實施均依「<u>高雄市建築基地實施綠化審查辦法</u>」之規定辦理。</p>			 <p>附圖三十 原工10、農20 地區出入廣場區位示意圖</p> <p>(二) 各指定退縮留設沿街開放空間之實質設施規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 植栽 每隔4~6公尺間距種植喬木一棵，植栽穴至少長×寬×高須大於90公分×90公分×90公分，樹穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。</li> <li>2. 人行步道 人行步道應保持與左右鄰地步道具延續性及整體感，淨寬度不得小於3公尺，地面需無階梯及無阻礙通行之凸出物及凹縫，鋪面應平整、防滑，鋪面基地應密實，鋪面材料之抗壓強度應在210kg/cm<sup>2</sup>以上。</li> <li>3. 景觀性元素 除植栽及人行步道外，退縮留設之沿街開放空間內得設置燈具、座椅、花台、標示牌及公共藝術品等景觀性元素。</li> <li>4. 人行道共構 退縮人行步道應與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。</li> </ol> <p>(三) 原工10、農20地區內建築基地之綠覆率需大於70%，其計算基準及實施均依「<u>建築基地綠化設計技術規範</u>」之規定辦理。</p>
	<p>四、人行動線</p> <p>(一) 各基地之沿街型開放空間與該基地開發設置之其他類型開放空間及公共設施之間，應配置可相互連接之人行通道，以共同構成一完整連續之人行活動系統。</p>	—		<p>四、人行動線</p> <p>(一) 各基地之沿街型開放空間與該基地開發設置之其他類型開放空間及公共設施之間，應配置可相互連接之人行通道，以共同構成一完整連續之人行活動系統。</p>

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	<p>(二) 為銜接捷運或輕軌車站，疏解本區大量活動人口，必要時得採行適當形式，以1001、1002、1003道路或其他適當通路之沿線空間，與捷運站連通，俾促成人潮快速流通，與捷運站之連通需經相關主管機關之核可。</p> <p>(三) 為促成行人跨越包括自由路、大順路及1001~1006計畫道路等主要幹道的人行活動之連續，本區內基地經道路主管機關會同相關主管機關同意後得於適當地點及設置行人穿越道、天橋、地下道或其他立體通道。</p> <p>(四) 人行通道與穿越道路設施，立體通道及捷運連通等之設置應確保能開放供公眾通行，通路之設計需有明確標示以方便識別，且須符合無障礙環境之需求。</p>			<p>(二) 為銜接捷運或輕軌車站，疏解本區大量活動人口，必要時得採行適當形式，以1001、1002、1003道路或其他適當通路之沿線空間，與捷運站連通，俾促成人潮快速流通，與捷運站之連通需經相關主管機關之核可。</p> <p>(三) 為促成行人跨越包括自由路、大順路及1001~1006計畫道路等主要幹道的人行活動之連續，本區內基地經道路主管機關會同相關主管機關同意後得於適當地點及設置行人穿越道、天橋、地下道或其他立體通道。</p> <p>(四) 人行通道與穿越道路設施，立體通道及捷運連通等之設置應確保能開放供公眾通行，通路之設計需有明確標示以方便識別，且須符合無障礙環境之需求。</p>
	<p>五、公園用地及綠地、廣停1設置準則</p> <p>(一) 公園用地及綠地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公園用地及綠地之規劃以朝向建立具環境保育、景觀遊憩、都市防災與生態教育之綠地空間發展為主。</li> <li>公園用地及綠地原則不設置硬體圍牆，但得以樹籬等適當圍護物界定公園範圍。若因有設置圍牆之必要者，應經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後始得設置，且需自基地境界線退縮4公尺後設置，沿街退縮空間中應區分為植栽帶、設施帶及人行通道空間，其中設施帶與植栽帶得以重疊使用。</li> <li>公園用地及綠地所選用的樹種以本土性植物為主，且應設定特定主題，植栽選擇以配合主題挑選。在經費許可下採用容器苗植栽，避免移植大型植栽。覆土層土壤不得選用建築廢棄土，以確保植栽順利成長。</li> <li>公園用地綠覆率以不得低於80%為原則。</li> <li>公園用地及綠地內選用的鋪面材質以透水性為主，不得使用大量硬底不透水</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>修正文字。</li> <li>本區內設置具造型設計之遮棚均應提送都設會同意，本市已訂有審議授權規定，回歸該授權規定辦理，故修正五-(二)-13，刪除「經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意」文字。</li> <li>本府依「高雄市市區道路管理自治條例」有關設置相連通之地尚及地下通道係屬本府工務局權管，擬回歸權管單位辦理。故刪除五-(二)-15「經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意」等文字。</li> <li>有關安全監視系統回歸土地所有權單位依</li> </ol>		<p>五、公園用地及綠地、廣停1設置原則</p> <p>(一) 公園用地及綠地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公園用地及綠地之規劃以朝向建立具環境保育、景觀遊憩、都市防災與生態教育之綠地空間發展為主。</li> <li>公園用地及綠地原則不設置硬體圍牆，但得以樹籬等適當圍護物界定公園範圍。若因有設置圍牆之必要者，應經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後始得設置，且需自基地境界線退縮4公尺後設置，沿街退縮空間中應區分為植栽帶、設施帶及人行通道空間，其中設施帶與植栽帶得以重疊使用。</li> <li>公園用地及綠地所選用的樹種以本土性植物為主，且應設定特定主題，植栽選擇以配合主題挑選。在經費許可下採用容器苗植栽，避免移植大型植栽。覆土層土壤不得選用建築廢棄土，以確保植栽順利成長。</li> <li>公園用地綠覆率以不得低於80%為原則。</li> <li>公園用地及綠地內選用的鋪面材質以透水性為主，不得使用大量硬底不透水</li> </ol>

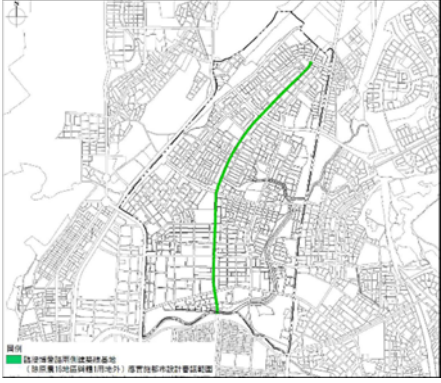
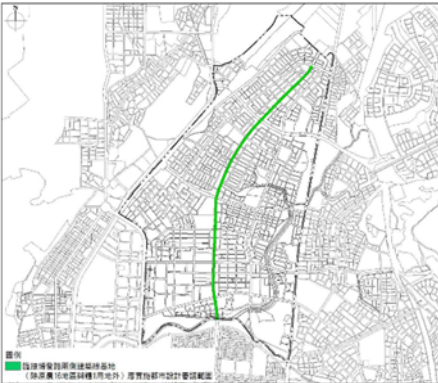
條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>鋪面，減少鋪面行走之不順感。</p> <p>6. 公園用地內如有地下開挖做為其他使用之區域，其地面層覆土厚度至少應達1.2公尺以上，栽植喬木區域需覆土至少2公尺以上。</p> <p>7. 公園用地內建築物之顏色選擇需與綠色基調及周邊建築色調之相融合。</p> <p>8. 公園用地內應以指標及地圖適當設置明確、簡潔之標示系統、導覽系統、及設施使用說明等。</p> <p>9. 公園用地及綠地內不得設置任何形式之商業性質招牌廣告物。</p> <p>10. 公園用地及綠地內及其沿街退縮空間所設置之街道家具其造型與色彩應融合公園主題意象設計。</p> <p>11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，公園用地及綠地應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六lux。並需於主要進出動線出入口提高照度至十lux。燈具選用採用庭園式之造型藝術燈具，不採用道路常用形式燈具。另需注意燈光設計避免影響周邊建築物與植栽生長。</p> <p>12. 公園用地應設置公共藝術，公共藝術之設置地點、尺寸應不妨礙通行順暢，並與夜間照明配合設計，其主題設定需配合公園主題設計。</p> <p>13. 公園用地及綠地面臨道路若設有公車站牌，應配合留設公車彎，避免妨礙道路車流順暢。</p> <p>14. 公園用地及綠地之設施物與構造，宜採用生態綠化與生態工法建構，應儘量減少硬體人造物設置，以自然植栽與休憩空間規劃為主。</p> <p>15. 公園用地及綠地得被指定於天災發生時成為居民避難的暫居場所，並依高雄市之地區災害防救本區分為以下層級設置相關防災救災設施： (1) 大型防(救)災公園需設置消防車、直升機停機坪、夜間照明</p>	<p>實際需求設置，故予以刪除五-(二)-17。</p>		<p>鋪面，減少鋪面行走之不順感。</p> <p>6. 公園用地內如有地下開挖做為其他使用之區域，其地面層覆土厚度至少應達1.2公尺以上，栽植喬木區域需覆土至少2公尺以上。</p> <p>7. 公園用地內建築物之顏色選擇需與綠色基調及周邊建築色調之相融合。</p> <p>8. 公園用地內應以指標及地圖適當設置明確、簡潔之標示系統、導覽系統、及設施使用說明等。</p> <p>9. 公園用地及綠地內不得設置任何形式之商業性質招牌廣告物。</p> <p>10. 公園用地及綠地內及其沿街退縮空間所設置之街道家具其造型與色彩應融合公園主題意象設計。</p> <p>11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，公園用地及綠地應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六lux。並需於主要進出動線出入口提高照度至十lux。燈具選用採用庭園式之造型藝術燈具，不採用道路常用形式燈具。另需注意燈光設計避免影響周邊建築物與植栽生長。</p> <p>12. 公園用地應設置公共藝術，公共藝術之設置地點、尺寸應不妨礙通行順暢，並與夜間照明配合設計，其主題設定需配合公園主題設計。</p> <p>13. 公園用地及綠地面臨道路若設有公車站牌，應配合留設公車彎，避免妨礙道路車流順暢。</p> <p>14. 公園用地及綠地之設施物與構造，宜採用生態綠化與生態工法建構，應儘量減少硬體人造物設置，以自然植栽與休憩空間規劃為主。</p> <p>15. 公園用地及綠地得被指定於天災發生時成為居民避難的暫居場所，並依高雄市之地區災害防救本區分為以下層級設置相關防災救災設施： (1) 大型防(救)災公園需設置消防車、直升機停機坪、夜間照明</p>

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>設備、飲用水兼救災用之耐震性儲水槽、消防撒水設備、播音系統、防火樹林及公園設置配置圖、避難路線位置之標示及使用說明等。與其配合之防災中心應具有耐震、防火功能並備有自主發電設備、無線電通訊系統及物資倉庫等。</p> <p>(2) 小型防災公園則需設置防火樹林、夜間照明設備、耐震性儲水槽、以及備有自用發電機及無線電通訊系統之地區集會場所兼通訊防災中心。</p> <p>16. 公園用地內應考量整體景觀設計，設置防洪之滯洪池。</p> <p>17. 公園用地及綠地應配合仁愛河景觀拓寬工程整體規劃，並配合仁愛河之自行車道銜接。</p> <p>(二) 廣停1</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條文所訂定之設置準則係專指原工10、農20地區內「廣停1」用地內所規劃使用之廣場或停車場。</li> <li>2. 廣停用地之平面做廣場使用，地下做停車場使用，其地面設計應與公園整體規劃考量。</li> <li>3. 廣停用地之綠覆率不得低於80%。</li> <li>4. 廣停用地之植栽選種應考量地區環境條件、配合廣場主題性質，以本土性植栽為主。</li> <li>5. 廣停用地平面之鋪面設計應配合廣場主題，並妥善連接周邊人行道與道路鋪面。</li> <li>6. 廣停用地之指標系統應以集中、明確及融入地區風格與廣場主題為主，並配合簡易圖樣設計，創造趣味風格。</li> <li>7. 廣停用地平面需設置公共藝術，主題需配合廣場使用特性，且需設置公共藝術說明主題牌，搭配週邊環境整體設計。</li> <li>8. 廣停用地原則不設置圍牆，但得以植栽矮籬或建</li> </ol>			<p>設備、飲用水兼救災用之耐震性儲水槽、消防撒水設備、播音系統、防火樹林及公園設置配置圖、避難路線位置之標示及使用說明等。與其配合之防災中心應具有耐震、防火功能並備有自主發電設備、無線電通訊系統及物資倉庫等。</p> <p>(2) 小型防災公園則需設置防火樹林、夜間照明設備、耐震性儲水槽、以及備有自用發電機及無線電通訊系統之地區集會場所兼通訊防災中心。</p> <p>16. 公園用地內應考量整體景觀設計，設置防洪之滯洪池。</p> <p>17. 公園用地及綠地應配合仁愛河景觀拓寬工程整體規劃，並配合仁愛河之自行車道銜接。</p> <p>(二) 廣停1</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條文所訂定之設置準則係專指原工10、農20地區內「廣停1」用地內所規劃使用之廣場或停車場。</li> <li>2. 廣停用地之平面做廣場使用，地下做停車場使用，其地面設計應與公園整體規劃考量。</li> <li>3. 廣停用地之綠覆率不得低於80%。</li> <li>4. 廣停用地之植栽選種應考量地區環境條件、配合廣場主題性質，以本土性植栽為主。</li> <li>5. 廣停用地平面之鋪面設計應配合廣場主題，並妥善連接周邊人行道與道路鋪面。</li> <li>6. 廣停用地之指標系統應以集中、明確及融入地區風格與廣場主題為主，並配合簡易圖樣設計，創造趣味風格。</li> <li>7. 廣停用地平面需設置公共藝術，主題需配合廣場使用特性，且需設置公共藝術說明主題牌，搭配週邊環境整體設計。</li> <li>8. 廣停用地原則不設置圍牆，但得以植栽矮籬或建</li> </ol>

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	<p>建築物等作廣場範圍之適當界定。</p> <p>9. 廣停用地之地下停車場出入口之設置區位不得鄰近廣場之主要人行動線。</p> <p>10. 廣停用地如有設置器械設備之需要時，應避免器械裸露於地面，並應考量其運轉時所產生的影響。器械設備如需設置於地面層時，應與環境整體規劃設計，並設計適當遮蔽物或綠化處理，以降低視覺衝擊。</p> <p>11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，廣停用地平面上指定留設開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六lux，且不得影響周邊使用。</p> <p>12. 廣停用地不得作為裝卸貨停車空間使用。但得設置供大眾運輸、自行車道、人行步道與街道家具設施帶、相關綠美化設施等。</p> <p>13. 廣停用地面臨道路若設有大眾運輸站牌，應配合劃設公車彎或槽化設計，避免妨礙道路車流順暢。若因有遮陽需要者得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意設置具造型設計之遮棚。</p> <p>14. 廣停用地得兼具都市防災避難機能，配合公園用地之防災規劃，於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。並得以劃設直昇機臨時停機坪，配合立體三度空間救難使用。</p> <p>15. 廣停用地之空間設計考慮所在區位之特殊性並為提高使用率，在相關法規允許下，並得本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後，與其相鄰或相接之大型商業開發及公園用地等公共場所，得設置相連通之地上或地下通道。</p> <p>16. 廣停用地之應建，須經地區民眾參與程序，並將其紀錄併案提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時參考。</p>			<p>建築物等作廣場範圍之適當界定。</p> <p>9. 廣停用地之地下停車場出入口之設置區位不得鄰近廣場之主要人行動線。</p> <p>10. 廣停用地如有設置器械設備之需要時，應避免器械裸露於地面，並應考量其運轉時所產生的影響。器械設備如需設置於地面層時，應與環境整體規劃設計，並設計適當遮蔽物或綠化處理，以降低視覺衝擊。</p> <p>11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，廣停用地平面上指定留設開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六lux，且不得影響周邊使用。</p> <p>12. 廣停用地不得作為裝卸貨停車空間使用。但得設置供大眾運輸、自行車道、人行步道與街道家具設施帶、相關綠美化設施等。</p> <p>13. 廣停用地面臨道路若設有大眾運輸站牌，應配合劃設公車彎或槽化設計，避免妨礙道路車流順暢。若因有遮陽需要者得以設置具造型設計之遮棚。</p> <p>14. 廣停用地得兼具都市防災避難機能，配合公園用地之防災規劃，於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。並得以劃設直昇機臨時停機坪，配合立體三度空間救難使用。</p> <p>15. 廣停用地之空間設計考慮所在區位之特殊性並為提高使用率，在相關法規允許下，並得與其相鄰或相接之大型商業開發及公園用地等公共場所，得設置相連通之地上或地下通道。</p> <p>16. 廣停用地之興建，須經地區民眾參與程序，並將其紀錄併案提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時參考。</p>



條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文						
	內容			內容						
	17.廣停用地應於地下化使用之電梯內、樓梯間、停車空間等設置安全監視系統，並與地區性警察、消防系統連線，以確保安全與救災之功能。									
	<p>六、附屬設施</p> <p>(一) 原工10、農20 地區內之建築設備通風口、廢氣排出口及其他地面設施等，對景觀會造成影響的部份，應在景觀之整體規劃考量下，予以美化或綠化。</p> <p>(二) 原工10、農20 地區內建築物之附屬設備或形體對立面造型會造成影響的部份，應在景觀的整體規劃考量下，予以適當配置，並不得妨礙緊急逃生及救難處理。</p> <p>(三) 每一宗開發基地應自行集中處理垃圾，垃圾儲存空間應至少一處並應足敷處理需要，其位置應與服務動線相結合。</p> <p>(四) 申請建築基地面積達一千平方公尺以上，其垃圾設置標準需符合內政部綠建築之規定標準申設。</p> <p>(五) 每一宗開發基地應整體規劃建築物，開發空間、人行道、車道及景觀區點等之夜間照明設施。照明設施之設置須顧及有效節約能源。</p> <p>(六) 本開發案應遵循內政部所頒佈之「綠建築」指標，作為設計原則。以人類的健康、舒適為基礎，追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展為目標。</p> <p>(七) 各開發基地之建築物及開放空間，為美化建築物與環境而設置公共藝術品時，依「文化藝術獎助條例」規定辦理。</p>	—		<p>六、附屬設施</p> <p>(一) 原工10、農20 地區內之建築設備通風口、廢氣排出口及其他地面設施等，對景觀會造成影響的部份，應在景觀之整體規劃考量下，予以美化或綠化。</p> <p>(二) 原工10、農20 地區內建築物之附屬設備或形體對立面造型會造成影響的部份，應在景觀的整體規劃考量下，予以適當配置，並不得妨礙緊急逃生及救難處理。</p> <p>(三) 每一宗開發基地應自行集中處理垃圾，垃圾儲存空間應至少一處並應足敷處理需要，其位置應與服務動線相結合。</p> <p>(四) 申請建築基地面積達一千平方公尺以上，其垃圾設置標準需符合內政部綠建築之規定標準申設。</p> <p>(五) 每一宗開發基地應整體規劃建築物，開發空間、人行道、車道及景觀區點等之夜間照明設施。照明設施之設置須顧及有效節約能源。</p> <p>(六) 本開發案應遵循內政部所頒佈之「綠建築」指標，作為設計原則。以人類的健康、舒適為基礎，追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展為目標。</p> <p>(七) 各開發基地之建築物及開放空間，為美化建築物與環境而設置公共藝術品時，依「文化藝術獎助條例」規定辦理。</p>						
柒	博愛路沿線地區	<p>1. 配合依公告計畫發布時間調整編號順序，由原編號柒，調整為編號6。</p> <p>2. 為利檢視管制範圍，將原第二點敘明本管制區範圍說明及圖示，調整至本條文首。</p>		<table border="1" data-bbox="1038 1664 1461 1749"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>博愛路沿線地區</td> <td>詳下述內容。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(一) 臨接博愛路兩側建築線基地(除原農16地區與體育場地(體1)外)。</p> <p>(二) 捷運及輕軌場站、出入口及其聯合開發地區。</p>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	6	博愛路沿線地區	詳下述內容。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
6	博愛路沿線地區	詳下述內容。								

條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容
				 <p>附圖三十一 博愛路沿線地區都市設計管制範圍分布位置示意圖</p>
	<p>一、導言</p> <p>(一) 博愛路為高雄市區主要的南北向道路，在都市發展上得以作為全市性之景觀軸線。配合捷運紅線的興建，進行博愛路沿線道路與人行道的改造工程。為延續公領域空間之改造，應再進一步擬定沿線私領域建築及其介面空間新建或改造處理之都市設計管制基準，以形塑沿線景觀整體意象，創造優質之都市空間品質。</p> <p>(二) 本管制區內任何申請建築執照、雜項執照之工程，依本地區細部計畫土地使用分區管制要點規定應送都市設計審議。</p>	<p>1.本條文(一)刪除不合時宜之文字。</p> <p>2.有關都市設計審議相關作業規定及程序，配合調整至總則統一規範，本條文(二)調整後刪除。</p>		<p>一、導言</p> <p>博愛路為高雄市區主要的南北向道路，在都市發展上得以作為全市性之景觀軸線。建築及其介面空間新建或改造處理應納入都市設計管制基準，以形塑沿線景觀整體意象，創造優質之都市空間品質。</p>
	<p>二、管制範圍(詳如附圖三十一所示)</p> <p>(一) 臨接博愛路兩側建築線基地(除原農16地區與體育場用地(體1)外)。</p> <p>(二) 捷運及輕軌場站、出入口及其聯合開發地區。</p>  <p>附圖三十一 博愛路沿線地區都市設計管制範圍分布位置示意圖</p>	<p>統一調整管制範圍示意圖至本條文首，本條文(二)調整後刪除。</p>		<p>二、(刪除)</p>
	<p>三、附屬設施整體構想</p> <p>(一) 國際級景觀大道：博愛路為高雄市的主要幹道，在2009世運會期間更扮演了聖火傳</p>	<p>本條文屬整體構想概念，且部分論述已不合時宜，且與導言內</p>		<p>三、(刪除)</p>

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>遞路線角色。透過沿線建築外觀與風貌改善，並配合博愛世運大道以及捷運工程的興建，將博愛路塑造成為如香榭大道般國際大道。</p> <p>(二) 串聯式都市緞帶：中山路與博愛路為重要市區幹道，更是都市版圖骨幹，可串聯高雄市其他主要的藍帶、綠帶。因此在都市發展與政策上，皆以發展與博愛路成為高雄市之景觀軸線。</p> <p>(三) 便捷化交通動脈：博愛路為高雄市重要的交通幹道，未來高雄捷運紅線通車後，將分擔沿線交通旅次，且透過捷運場站興設將變更沿線路型，透過都市設計手法，改造沿線行車空間與停車空間、以及兩側建築景觀，減少交通衝突，將提供用路者、公車使用者一嶄新視覺觀感。</p>	容重覆，故刪除本條文。		
	<p>四、建築物設計</p> <p>(一) 建築物附屬設施：建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市都市景觀。並於都審送審時或建照送審圖中詳細標示其設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p> <p>(二) 照明計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物照明計畫應配合建築物整體造型、風格及廣告招牌作整體設計。</li> <li>2. 本區內商業區用地之騎樓人行空間維持夜間基本照明，以不造成光害與眩光為原則，並鼓勵利用騎樓或立面櫥窗兼作人行空間之夜間照明。捷運場站及出入口周邊需設置供行人使用之夜間照明或立面櫥窗燈。</li> <li>3. 本區內住宅區用地內照明以夜間人行空間活動使用及粧點使用為目的。但不得設置聚焦投射及閃爍式之照明器具，以避免造成光害或眩光。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整條次。</li> <li>2. 建照送審圖件工務局另訂有相關規範，回歸權單位，本條文(一)文字修正。</li> <li>3. 本府工務局已訂定「高雄市廣告物管理自治條例」規定，有關廣告招牌回歸主管機關權管，調整本條文(二)-1文字。</li> </ol>		<p>二、建築物設計：</p> <p>(一) 建築物附屬設施：建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市都市景觀。並於都審送審時詳細標示其設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p> <p>(二) 照明計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物照明計畫應配合建築物整體造型、風格整體設計。</li> <li>2. 本區內商業區用地之騎樓人行空間維持夜間基本照明，以不造成光害與眩光為原則，並鼓勵利用騎樓或立面櫥窗兼作人行空間之夜間照明。捷運場站及出入口周邊需設置供行人使用之夜間照明或立面櫥窗燈。</li> <li>3. 本區內住宅區用地內照明以夜間人行空間活動使用及粧點使用為目的。但不得設置聚焦投射及閃爍式之照明器具，以避免造成光害或眩光。</li> </ol>
	<p>五、開放空間設計</p> <p>(一) 退縮地開放空間：退縮地開放空間原則應與公有人行道</p>	調整條次。		<p>三、開放空間設計</p> <p>(一) 退縮地開放空間：退縮地開放空間原則應與公有人行道</p>


條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	共構設計或配合已完成之公有人行道部份整合設計。 (二) 圍牆：公有建築物原則以不設置圍牆為原則，但可以綠籬等方式設置。其餘建築物之圍牆設置以視覺穿透或局部透空為原則。			共構設計或配合已完成之公有人行道部份整合設計。 (二) 圍牆：公有建築物原則以不設置圍牆為原則，但可以綠籬等方式設置。其餘建築物之圍牆設置以視覺穿透或局部透空為原則。
	六、交通系統設計 (一) 有關騎樓設計之相關規定，遵照「建築技術規則」及「高雄市建築管理自治條例」等規定辦理，有關與鄰地高程現況及順平衡接方式須圖示說明。 (二) 人車動線與交通衝突點 1. 建築基地主要車道出入口應配合博愛世運大道人行道工程及原有人行道設計。原則基地二側以上臨接道路之建築基地，其車道出入口原則設置於非博愛路之道路上。 2. 基地內汽機車動線，與公有人行空間交會介面處，應留設緩衝距離、設置車阻，進出口鋪面應變化設計，並加裝警示裝置，以提醒行人注意，提高安全性。 (三) 停車與卸貨空間 1. 博愛路沿線兩側之停車與卸貨空間設計，配合現有博愛世運大道工程規劃設計與現有人行道設計內容規定。 2. 本管制區之機車位及自行車位合併檢討設置數量，依本市開放空間預審小組決議之機車設置標準附設。自行車位規格同機車位，透天案無須附設本類停車位。	1.調整條次。 2.有關騎樓設計之相關規定，回歸權管機關，本條文(一)予以刪除。 3.本條文(二)文字修正。 4.博愛路沿線兩側公共設施均已開闢完成，已無規範停車與卸貨空間設計之必要，爰予以刪除本條文(三)-1。 5.對齊現有法令名稱，本條文(三)-2文字修正。		四、交通系統設計 (一) 建築基地主要車道出入口應配合博愛路現況人行道設計。原則基地二側以上臨接道路之建築基地，其車道出入口原則設置於非博愛路之道路上。 (二) 基地內汽機車動線，與公有人行空間交會介面處，應留設緩衝距離、設置車阻，進出口鋪面應變化設計，並加裝警示裝置，以提醒行人注意，提高安全性。 (三) 停車空間：本管制區之機車位及自行車位合併檢討設置數量，依「 <u>高雄市建造執照預審審議原則</u> 」設置標準附設。透天案無須附設本類停車位。
	七、廣告招牌：本管制區內嚴禁設置任何T壩(T-Bar)型式之大型廣告物。	調整條次。		五、廣告招牌：本管制區內嚴禁設置任何T壩(T-Bar)型式之大型廣告物。
	八、植栽景觀設計 (一) 建築基地之綠化植栽規定依照建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築第二節建築基地綠化相關條文辦理。 (二) 透天類型建築物以每戶種植一棵喬木為原則，採總量管制自由配置，惟基地無法種植喬木者，得改以立面或屋頂綠化方式辦理；立面作綠化者，其花台設計或盆栽使	1.調整條次。 2.修正本條文(一)，考量都設地區綠化執行一致性，取消綠覆率75%規定。綠覆率計算依「 <u>建築基地綠化設計技術規範</u> 」辦理。 3.本條文八一		六、植栽景觀設計 (一) 建築基地之綠覆率計算依照「 <u>建築基地綠化設計技術規範</u> 」辦理。

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	<p>用應加強固定，並設計截水設施。</p> <p>(三) 喬木樹種宜與現有行道樹種相同或相容。</p>	<p>(二)於高雄市都市設計審議原則第貳一二(九)已有規範，回歸上開原則辦理，故予以刪除。</p>		<p>(二) 喬木樹種宜與現有行道樹種相同或相容。</p>
	<p>九、文教歷史資源或具歷史紀念意義之建物</p> <p>(一) 建築物附屬設施得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後設置，且不得破壞原有建物風貌。</p> <p>(二) 文教、歷史或具有歷史意義之建物，其改建與增建時應納入都市設計審議，其設計應以符合原有建物風貌為主，並於送審時檢附圖說。</p> <p>(三) 於建築立面作綠化者，以不影響原有建物風貌為原則。</p>	<p>經檢視本府文化局文資地圖，計畫範圍內，無文教歷史資源或具歷史紀念意義之建物，因無適用之基地，故刪除本條文。</p>		<p>九、(刪除)</p>
	<p>十、捷運及輕軌場(廠)站、出入口及其聯合開發地區：依照「高雄市捷運場(廠)站都市設計規範」及相關規定辦理。</p> <p>十一、公共工程設計</p> <p>(一) 道路及橋樑屬長久性構造物，故應採構造物藝術化、美觀化方式處理。重要道路交叉口部份路段，橋體下方及隔音牆外側均應加強美綠化效果。</p> <p>(二) 景觀橋照明方式以投射燈方式處理時，應考量避免投射燈產生眩光，影響行車安全。</p>	<p>調整條次。</p>		<p>七、捷運及輕軌場(廠)站、出入口及其聯合開發地區：依照「高雄市捷運場(廠)站都市設計規範」及相關規定辦理。</p> <p>八、公共工程設計</p> <p>(一) 道路及橋樑屬長久性構造物，故應採構造物藝術化、美觀化方式處理。重要道路交叉口部份路段，橋體下方及隔音牆外側均應加強美綠化效果。</p> <p>(二) 景觀橋照明方式以投射燈方式處理時，應考量避免投射燈產生眩光，影響行車安全。</p>
	<p>十二、附則</p> <p>(一) 送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之新建個案，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議者，須於基地或建築物上適當位置設置該案開發者及設計人名稱，以確保基地開發設計品質。</p> <p>(二) 都市設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。為促進本地區之生活環境，本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會得隨時修正本都市設計基準。有關凹子底地區都市設計管制範圍請參見附圖十五。</p>	<p>刪除，本條文及附圖十五整併至壹、總則內容。</p>		<p>十二、(刪除)</p>

條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容						
	 <p>附圖十五 凹子底地區都市設計管制範圍分布位置示意圖</p>									
	<p>十三、都市設計簡化授權規定 為強化都市設計審議功能並縮審議時程，審議作業依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」及「高雄市都市設計審議授權範圍規定」辦理。</p>	<p>刪除，本條文整併至壹、總則內容。</p>		<p>十三、(刪除)</p>						
<p>參</p>	<p>園道用地(兼供鐵路使用)</p> <p>一、總論</p> <p>(一) 為落實園道用地(兼供鐵路使用)之都市規劃、健全地區發展，並塑造園道用地(兼供鐵路使用)獨特之都市意象、提升環境品質，依據都市計畫法高雄市施行細則第32條規定，特訂定本都市設計基準。</p> <p>(二) 本基準用語定義如下</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中央分隔島綠帶：兩側臨接車道。</li> <li>2. 人行道綠帶：一側臨接車道，一側接鄰建物、公園、綠地、廣場、機關、學校、鐵道、水岸、山麓等。</li> <li>3. 道路綠化比：綠帶寬度佔道路路權總寬度比。 公式：<math>(\text{綠帶寬度} - \text{不透水鋪面寬度}) \div \text{道路路權總寬度} \times 100\%</math></li> </ol> <p>(三) 園道用地(兼供鐵路使用)各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築開發，應經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合依公告計畫發布時間調整編號順序，由原編號參，調整為編號7。</li> <li>2. 本條文係截取97年4月2日公告之「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化一高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案(第523案)部分條文，建議本條文回歸該區規定辦理，避免重複規範，以利遵循。</li> </ol>		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1038 1155 1086 1211">編號</th> <th data-bbox="1086 1155 1198 1211">管制區域名稱</th> <th data-bbox="1198 1155 1461 1211">都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1038 1211 1086 1536">7</td> <td data-bbox="1086 1211 1198 1536">園道用地(兼供鐵路使用)</td> <td data-bbox="1198 1211 1461 1536">依「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化一高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案(第523案)，區內之園道用地(兼供鐵路使用)申請案應配合辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	7	園道用地(兼供鐵路使用)	依「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化一高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案(第523案)，區內之園道用地(兼供鐵路使用)申請案應配合辦理。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
7	園道用地(兼供鐵路使用)	依「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化一高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案(第523案)，區內之園道用地(兼供鐵路使用)申請案應配合辦理。								



條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>二、園道用地（兼供鐵路使用）都市設計基準</p> <p>（一）道路斷面設計原則</p> <p>園道用地（兼供鐵路使用）內各路段園道用地之斷面設計，應以考量周邊環境整體規劃設計為原則。</p> <p>（二）人行步道與自行車系統</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人行步道與自行車道系統之佈設應以安全、無障礙與連續性為原則，並結合綠帶營造舒適的微氣候環境。</li> <li>2. 園道用地全線均須佈設主要人行步道與自行車道。愛河以西與大順三路以東路段，主要人行步道與自行車道建議以佈設於中央分隔島綠帶為原則；愛河以東～大順三路建議於園道南北側人行道綠帶擇一佈設為原則。</li> <li>3. 主要人行步道與自行車道之設置應考量與既有或未來可能之人行步道與自行車道路線銜接為原則。</li> <li>4. 主要人行步道與自行車道於園道路權範圍內之淨寬應達2.5公尺以上。</li> <li>5. 劃設於人行道綠帶內之人行步道與自行車道，其鄰接車道側應劃設至少寬度2公尺之設施帶，以提供行道樹、植栽槽或相關公共設備之使用為原則。</li> </ol> <p>（三）停車與轉乘設施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各捷運化通勤車站應依據旅運需求設置適當數量之停車空間。</li> <li>2. 停車與轉乘設施之設置應以大眾運輸轉運需求為優先考量。</li> </ol> <p>（四）節點廣場</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 園道沿線與寬度15公尺以上之道路及其他主要道路交會處，應設置入口節點廣場，提供人行或自行車停等穿越之開放空間，型塑入口視覺景觀效果；其設置地點如附圖三十二所示，其規模應依各區段開放空間面積作適當配置。</li> <li>2. 節點廣場之設計原則如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）儘量採用自然鋪面或透水性佳的地磚鋪設。</li> </ol> </li> </ol>			

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>(2) 盡量塑造視覺通透與空間開放感。</p> <p>(3) 盡量以公共藝術手法美化公共空間及公共設施，提供社區活動多功能使用，並有效聯繫周邊不同發展紋理之都市空間。</p> <p>(4) 盡量以多樣化的植栽結合遮陽設計，提供通暢舒適的人行步道與自行車道串連路徑。</p> <p>3. 園道沿線應考量結合鄰近社區主要生活路徑，於中央分隔島綠帶適當設置開放空間廣場，以作為鄰里社區活動、市民休憩或戶外展演、公共藝術展示等之使用。</p>  <p>附圖三十二 園道用地（兼供鐵路使用）實施都市設計管制範圍與節點廣場區位示意圖</p> <p>(五) 水資源管理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地區都市設計，須以生物棲地概念來營造，例如西園道可考量結合周邊水系或適當方式引入活水、園道植栽均應有永續性生態考量。</li> <li>2. 園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計，其設計降雨強度以採5年發生一次之降雨頻率為原則。</li> <li>3. 寬度30公尺以上之園道，其車道兩側應設置道路雨水集水淨化設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流</li> </ol>			

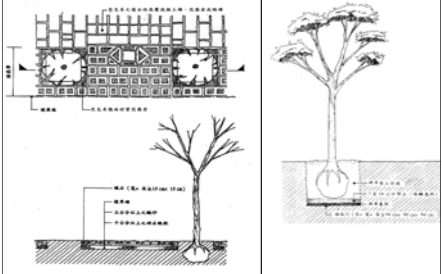
條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>速度與淨化水質之目標。</p> <p>4. 園道沿線車道鋪面儘量採用透水性材料（如再生瀝青混凝土、玻璃瀝青混凝土等），以增加滲透保水之能力。</p> <p>(六) 綠質量管理</p> <p>1. 寬度30公尺以上之園道用地路段，其道度綠化比至少維持1/3以上。</p> <p>2. 為達都市生物多樣性之目標，園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則，提高生態廊道的面積與連接度，以增加生物棲息地與隱蔽性，提高生物生存的可能性。</p> <p>3. 園道沿線中央分隔島綠帶設置寬度以下列規定為原則：</p> <p>(1) 青海路～九如橋：寬度50公尺以上。</p> <p>(2) 大中路～青海路、大順路～正義路：寬度30公尺以上。</p> <p>(3) 九如橋～河西一路：寬度10公尺以上。</p> <p>4. 園道沿線中央分隔島綠帶植栽以大喬木為主、灌木與蔓性植物為輔，並採雙排、多樣樹種、複層之配置原則，以營造具生態性之綠色廊道空間，提升綠美化質量，過濾污染空氣、隔離噪音與降低溫度。大喬木栽植幹距至少為4~6公尺以上，以利生長。另為改善通視品質，植栽配置不得產生視覺死角。</p> <p>5. 園道沿線人行道最小寬度為3.5公尺，原則上應種植行道樹，其植穴以隨騎樓柱位調整，並儘量以連續植生帶進行人行道綠化，提升生態綠廊道品質，過濾污染空氣、隔離噪音與降低溫度，加強綠帶複層植栽以及後續維護管理，以提供人行舒適之綠蔭空間。</p> <p>6. 園道沿線人行道之綠帶植穴內徑最小為1.5公尺。植穴覆土應大於植物生長最小土壤厚度，大喬木至少1.5公尺以上，灌木至少0.5公尺以上。</p>			

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>7. 園道沿線綠化植栽種類宜選用適應當地環境潛在植被樹種或原生種、馴化種植栽為原則，並考慮日後維護之難易。樹種應多選用誘鳥、誘蝶之植栽，以增加生物物種之多樣性。</p> <p>(七) 園道用地（兼供鐵路使用）內各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築設計</p> <p>1. 園道用地（兼供鐵路使用）內各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築開發應依照內政部訂頒「公有建築物綠建築標章暨候選綠建築證書推動使用作業要點」之規定辦理。</p> <p>2. 捷運化通勤車站之車站廣場，應結合整體景觀設計設置一定面積規模之地表雨水貯留設施，發揮微氣候調節改善之效益。</p> <p>3. 捷運化通勤車站之造型設計，原則上應反映園道沿線分段屬性，建立與週遭環境資源特色之聯繫，強化都市空間意象。</p> <p>4. 捷運化通勤車站之站區景觀環境，原則上應結合園道中央分隔島綠帶整體規劃設計，維持其連續性及一致性。</p> <p>5. 捷運化通勤車站原則上應適當運用太陽能發電技術。</p> <p>6. 捷運化通勤車站之建築材料，原則上應適當採用可回收之鋼材、玻璃或回收鋁材等環保建材。</p> <p>7. 有關捷運化通勤車站相關設施應比照捷運車站，除車站出入口、通風口等外，其餘設施應儘量地下化。</p> <p>(八) 針對本地區內，依目的事業主管機關列管之歷史性建築物、溝渠、老樹等，應依相關規定妥為保存，並於送都市設計審議之計畫書中載明處理情形。</p> <p>(九) 穿越性道路</p> <p>1. 為保持園道空間完整性與延續性，應儘量避免設置穿越性道路，穿越園道之道路寬度至少應超過</p>			

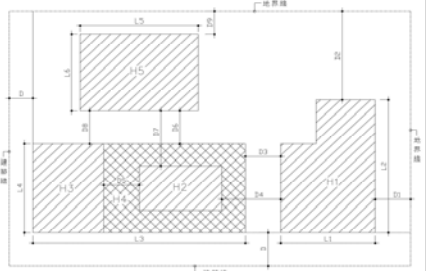
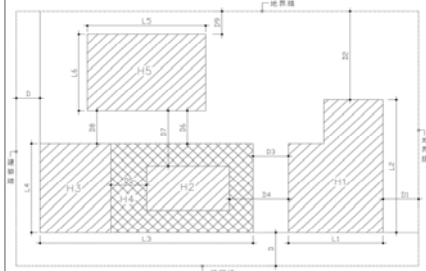
條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文						
	內容			內容						
	20m。 2. 穿越園道之道路規劃設計應送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。									
—	—	1. 本次檢討將歷次變更案涉及土管及都設部分一併納入，故增列河堤國小地區涉及都市設計基準條文。 2. 新增編號8。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td>河堤國小地區</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	8	河堤國小地區	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。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
8	河堤國小地區	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。								
	捌、建台水泥原廠區  一、導言 (一) 為使本區未來之建設能配合日趨提高之生活水準、創造舒適宜人都市環境、增進土地利用價值、確保環境生態永續發展、並配合重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計基準予以管制，期能確切掌握本計畫區之計畫精神及提昇審議效益。 (二) 本計畫區內任何土地(含公共設施)及建築物之開發、建造時，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，需先送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審查通過後，始可申請建築。 (三) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。	1. 配合依公告計畫發布時間調整編號順序，由原編號捌，調整為編號9。 2. 有關都市設計審議相關作業規定及程序，配合調整至總則統一規範，刪除本條文一(二)、(三)。 3. 本府工務局已訂定「高雄市廣告物管理自治條例」規定，有關附屬設施廣告招牌回歸主管機關權責，刪除相關文字。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>建台水泥原廠區</td> <td>詳如下述。</td> </tr> </tbody> </table> <p>一、為使本區未來之建設能配合日趨提高之生活水準、創造舒適宜人都市環境、增進土地利用價值、確保環境生態永續發展、並配合重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計及活動系統等事項，特擬定都市設計基準予以管制，期能確切掌握本計畫區之計畫精神及提昇審議效益。</p>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	9	建台水泥原廠區	詳如下述。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
9	建台水泥原廠區	詳如下述。								
	二、退縮地與開放空間系統設計規定 為配合左營新站的整體景觀與門戶意象，本計畫區計畫道路之植栽種類，應配合車站專用區做整體規劃，並依循下列原則辦理： (一) 退縮地人行及自行車動線系統	1. 考量各基地特性及退縮地設計多樣性，取消退縮地統一景觀配置設圖三十三。		二、退縮地與開放空間系統設計規定 為配合左營新站的整體景觀與門戶意象，本計畫區計畫道路之植栽種類，應配合車站專用區做整體規劃，並依循下列原則辦理： (一) 退縮地人行及自行車動線系統						

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文
	內容			內容
	<p>1. 基地退縮6公尺及8公尺建築至少設置2.5公尺以上人行及自行車混合使用車道。</p> <p>2. 基地退縮10公尺建築至少設置6公尺以上人行及自行車混合使用車道。</p> <p>3. 北側綠地用地鄰接特定住宅專用區部分至少設置設置2.5公尺以上人行及自行車混合使用車道，並考量生態廊道之連通性，採用架高式木棧道形式進行設計。</p> <p>4. 上述退縮建築部分需與其他類型開放空間及公共設施之間配置可相互連接之人行及自行車通道，以共同構成一完整連續之人行動線系統。</p> <p>(二) 退縮地植栽系統：臨接12公尺計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，應採透水鋪面或綠化方式辦理並植栽高大喬木一株形成林蔭大道，其米高徑應大於6公分以上，或樹高以3公尺以上為原則，樹冠自然展開達1.5公尺以上之容器苗，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。</p> <p>(三) 建築基地之法定空地植栽系統：本計畫區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設，該空地應栽植喬木。</p> <p>(四) 退縮地其他規定：退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等配合半屏山公園及周邊景觀，以營造和諧之視覺效果提出準則，如附表八所示。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。</p> <p>(五) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，確實與鄰地高程差銜接，並明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。</p>			<p>1. 基地退縮6公尺及8公尺建築至少設置2.5公尺以上人行及自行車混合使用車道。</p> <p>2. 基地退縮10公尺建築至少設置6公尺以上人行及自行車混合使用車道。</p> <p>3. 北側綠地用地鄰接特定住宅專用區部分至少設置設置2.5公尺以上人行及自行車混合使用車道，並考量生態廊道之連通性，採用架高式木棧道形式進行設計。</p> <p>4. 上述退縮建築部分需與其他類型開放空間及公共設施之間配置可相互連接之人行及自行車通道，以共同構成一完整連續之人行動線系統。</p> <p>(二) 退縮地植栽系統：臨接12公尺計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，應採透水鋪面或綠化方式辦理並植栽高大喬木一株形成林蔭大道，其米高徑應大於6公分以上，或樹高以3公尺以上為原則，樹冠自然展開達1.5公尺以上之容器苗，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。</p> <p>(三) 建築基地之法定空地植栽系統：本計畫區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設，該空地應栽植喬木。</p> <p>(四) 退縮地其他規定：退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等配合半屏山公園及周邊景觀，以營造和諧之視覺效果提出準則，如附表八所示。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。</p> <p>(五) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，確實與鄰地高程差銜接，並明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。</p>

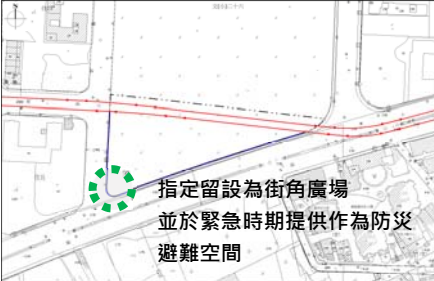
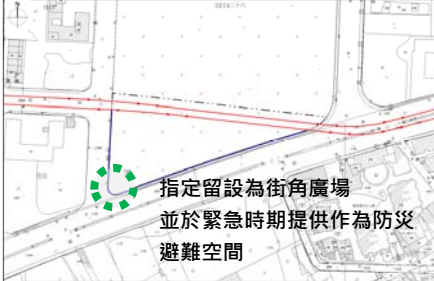


條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容																								
	<p>附表八 退縮地其他規定說明表</p> <table border="1" data-bbox="272 259 707 1603"> <thead> <tr> <th data-bbox="272 259 384 293">項目</th> <th data-bbox="384 259 707 293">設計準則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="272 293 384 551">人行步道設計</td> <td data-bbox="384 293 707 551">應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm<sup>2</sup>），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 551 384 741">公有人行道共構</td> <td data-bbox="384 551 707 741">退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 741 384 864">景觀性元素</td> <td data-bbox="384 741 707 864">除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 864 384 1346">植栽</td> <td data-bbox="384 864 707 1346">1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，如附圖三十三所示，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1346 384 1603">鋪面材質及色調</td> <td data-bbox="384 1346 707 1603">全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。</td> </tr> </tbody> </table> <div data-bbox="264 1615 707 1888">  <p>附圖三十三 植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意圖</p> </div>	項目	設計準則	人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。	景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）	植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，如附圖三十三所示，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。	鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。	—		<p>附表八 退縮地其他規定說明表</p> <table border="1" data-bbox="1038 259 1473 1570"> <thead> <tr> <th data-bbox="1038 259 1150 293">項目</th> <th data-bbox="1150 259 1473 293">設計準則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1038 293 1150 551">人行步道設計</td> <td data-bbox="1150 293 1473 551">應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm<sup>2</sup>），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1038 551 1150 741">公有人行道共構</td> <td data-bbox="1150 551 1473 741">退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1038 741 1150 864">景觀性元素</td> <td data-bbox="1150 741 1473 864">除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1038 864 1150 1312">植栽</td> <td data-bbox="1150 864 1473 1312">1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1038 1312 1150 1570">鋪面材質及色調</td> <td data-bbox="1150 1312 1473 1570">全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	設計準則	人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。	景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）	植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。	鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。
項目	設計準則																											
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。																											
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。																											
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）																											
植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，如附圖三十三所示，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。																											
鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。																											
項目	設計準則																											
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。																											
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。																											
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）																											
植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： （1）植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 （2）樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。																											
鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。																											
	<p>三、開放空間系統設計原則 （一）半屏山開放空間：為呈現半屏山自然公園的生態特色，</p>	—		<p>三、開放空間系統設計原則 （一）半屏山開放空間：為呈現半屏山自然公園的生態特色，</p>																								

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>此段自然公園入口處應強化生態自然特色，避免大型硬鋪面廣場，並強調生態多樣性。現有的水渠埤塘應儘量加以保留，並作為未來主要開放空間及步道串連系統。</p> <p>(二) 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。</p> <p>(三) 綠帶：建立綠帶與半屏山綠帶的開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。</p> <p>(四) 主要街巷綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。</p> <p>(五) 廣場用地（兼供道路使用）：計畫區內廣場用地（兼供道路使用）應作為提供消防車或其他救災車輛出入與迴轉半徑，禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與周邊道路用地與建築退縮之人行道、人行步道及自行車道相連繫。</p> <p>四、建築物外表材質與色彩 為塑造本特定區獨特之景觀風貌，區內建築物之面材與色彩應創造整體環境意象，其處理準則如下：</p> <p>(一) 本區之建築物，為塑造本特定區之特殊風格，其外牆之顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調。</p> <p>(二) 建築物高度7層以上部分，應避免光害材質之使用。</p> <p>五、建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定 為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應以建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔（D）計算如下：</p> $D=3+\sqrt{h}/2$ <p>h=建築物高度</p> <p>單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。</p>			<p>此段自然公園入口處應強化生態自然特色，避免大型硬鋪面廣場，並強調生態多樣性。現有的水渠埤塘應儘量加以保留，並作為未來主要開放空間及步道串連系統。</p> <p>(二) 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。</p> <p>(三) 綠帶：建立綠帶與半屏山綠帶的開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。</p> <p>(四) 主要街巷綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。</p> <p>(五) 廣場用地（兼供道路使用）：計畫區內廣場用地（兼供道路使用）應作為提供消防車或其他救災車輛出入與迴轉半徑，禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與周邊道路用地與建築退縮之人行道、人行步道及自行車道相連繫。</p> <p>四、建築物外表材質與色彩 為塑造本特定區獨特之景觀風貌，區內建築物之面材與色彩應創造整體環境意象，其處理準則如下：</p> <p>(一) 本區之建築物，為塑造本特定區之特殊風格，其外牆之顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調。</p> <p>(二) 建築物高度7層以上部分，應避免光害材質之使用。</p> <p>五、建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定 為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應以建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔（D）計算如下：</p> $D=3+\sqrt{h}/2$ <p>h=建築物高度</p> <p>單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。</p>

條文別	現行條文內容	修正情形	條文別	變更後條文內容
	 <p>1.D為依土地使用分區管制要點規定應退縮建築之距離。 2.H1+H2+H3+H4+H5為各建築物之建築高度。 3.L1+L2+L3+L4+L5+L6為各建築建築物最大投影平面尺寸。 4.L1+L2+L3+L4+L5+L6≦100m 5.第D≧3+√H/2計算之距離取整數，以較大者為準。 ①D1+D2≧3+√H/2 ②D3≧3+√H/2 (H1+H4取大者) ③D4≧3+√H/2 (H1+H2取大者) ④D5≧3+√H/2 (H2+H3取大者) ⑤D6≧3+√H/2 (H4+H5取大者) ⑥D7≧3+√H/2 (H2+H5取大者) ⑦D8≧3+√H/2 (H3+H5取大者) ⑧D9≧3+√H5/2</p> <p>六、圍牆及垃圾儲存空間 (一) 圍牆：計畫區退縮地範圍內及道路用地邊界不得設置任何形式圍牆。 (二) 垃圾分類儲存空間：商業建築建築物樓層達10層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積=√總樓地板面積/8，且不得小於10平方公尺，並留設適當之服務動線，並應予美化。</p>			 <p>1.D為依土地使用分區管制要點規定應退縮建築之距離。 2.H1+H2+H3+H4+H5為各建築物之建築高度。 3.L1+L2+L3+L4+L5+L6為各建築建築物最大投影平面尺寸。 4.L1+L2+L3+L4+L5+L6≦100m 5.第D≧3+√H/2計算之距離取整數，以較大者為準。 ①D1+D2≧3+√H/2 ②D3≧3+√H/2 (H1+H4取大者) ③D4≧3+√H/2 (H1+H2取大者) ④D5≧3+√H/2 (H2+H3取大者) ⑤D6≧3+√H/2 (H4+H5取大者) ⑥D7≧3+√H/2 (H2+H5取大者) ⑦D8≧3+√H/2 (H3+H5取大者) ⑧D9≧3+√H5/2</p> <p>六、圍牆及垃圾儲存空間 (一) 圍牆：計畫區退縮地範圍內及道路用地邊界不得設置任何形式圍牆。 (二) 垃圾分類儲存空間：商業建築建築物樓層達10層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積=√總樓地板面積/8，且不得小於10平方公尺，並留設適當之服務動線，並應予美化。</p>
	<p>七、基地綠化與保水 (一) 建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達75%以上，綠地應達80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。 (二) 基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於60%。</p> <p>八、街道傢俱 退縮地自建築線起2公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設施設置之街道傢俱及設施物包括： (一) 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。 (二) 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。</p>	<p>1. 本條文七 - (一) 考量都設地區綠化執行一致性，針對綠覆率計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理，調整法令依據。 2. 本條文十，配合調整至總則統一規範，故刪除本條文。</p>		<p>七、基地綠化與保水 (一) 建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達75%以上，綠地應達80%以上，有關綠覆率之計算依「<u>建築基地綠化設計技術規範</u>」及都設會相關決議事項辦理。 (二) 基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於60%。</p> <p>八、街道傢俱 退縮地自建築線起2公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設施設置之街道傢俱及設施物包括： (一) 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。 (二) 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。</p>

條文別	現行條文	修正情形	條文別	變更後條文						
	內容			內容						
	<p>(三) 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計。且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。</p> <p>九、綠建築規範 區內建築物之規劃設計，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合五項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標。</p> <p>十、附則 (一) 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，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。 (二) 為本區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。</p>			<p>(三) 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計。且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。</p> <p>九、綠建築規範 區內建築物之規劃設計，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合五項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標。</p>						
-	-	將原文小6涉及都設基準條文調整至本條文，並增列編號10。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>原文小6地區</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	10	原文小6地區	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。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
10	原文小6地區	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。								
玖	<p>部分文小26地區</p> <p>一、為本計畫交通用地將納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計基準，其餘未規定之事項，依本計畫所屬細部計畫區計畫書之規定辦理，且建築物開發須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）核可後始得發照建築。</p> <p>二、鼓勵低碳運輸原則： (一) 設置人行步道及自行車道系統 為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，應於本計畫區內設置人行步道及自行車道系統，其動線佈設應以安全、無障礙與連續性為原則，並結合綠帶營造舒適的步行及騎行環境。 (二) 輕軌及公車系統共構接駁設計 基地開發應考量與輕軌設施及公車系統等大眾運輸工具之共構接駁設計，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>	<p>1.調整條次。 2.配合依公告計畫發布時間調整編號順序，由原編號玖，調整為編號11。 3.本條文配合調整至總則統一規範，故刪除一、五、六條文。</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>管制區域名稱</th> <th>都市設計基準內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11</td> <td>部分文小26地區</td> <td>詳如下述。</td> </tr> </tbody> </table> <p>一、鼓勵低碳運輸原則： (一) 設置人行步道及自行車道系統 為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，應於本計畫區內設置人行步道及自行車道系統，其動線佈設應以安全、無障礙與連續性為原則，並結合綠帶營造舒適的步行及騎行環境。 (二) 輕軌及公車系統共構接駁設計 基地開發應考量與輕軌設施及公車系統等大眾運輸工具之共構接駁設計，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>	編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	11	部分文小26地區	詳如下述。
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容								
11	部分文小26地區	詳如下述。								

條文別	現行條文 內容	修正情形	條文別	變更後條文 內容
	<p>三、都市防災設計原則：</p> <p>(一) 建置防災系統 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，建立明確的逃生指標系統，並於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。</p> <p>(二) 指認街角廣場為防災空間 本計畫街角廣場應指認為防災空間並做整體規劃設計，除提供轉角緩衝之功能，應增加綠美化，使臨街之人行步道有較好的綠蔭品質，以提升都市景觀品質及增設防災避難空間，詳附圖三十四所示。</p>  <p>附圖三十四 街角廣場防災空間指認位置示意圖</p> <p>(三) 留設防災動線 本計畫建築圍塑之中庭或開放空間應留設2處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間，並應考慮防災與緊急救護通行之需求，法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連通，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用。</p> <p>四、本計畫停車需求應以內化為原則，且須經都設會審查通過，停車空間留設標準如下： 停車位數留設標準，原則為樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得不受前述規定之限制。</p> <p>五、建築設計如有益於都市景觀，建築藝術者，經都設會審議通過，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。</p> <p>六、為使計畫區環境有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。</p>			<p>二、都市防災設計原則：</p> <p>(一) 建置防災系統 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，建立明確的逃生指標系統，並於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。</p> <p>(二) 指認街角廣場為防災空間 本計畫街角廣場應指認為防災空間並做整體規劃設計，除提供轉角緩衝之功能，應增加綠美化，使臨街之人行步道有較好的綠蔭品質，以提升都市景觀品質及增設防災避難空間，詳附圖三十四所示。</p>  <p>附圖三十四 街角廣場防災空間指認位置示意圖</p> <p>(三) 留設防災動線 本計畫建築圍塑之中庭或開放空間應留設2處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間，並應考慮防災與緊急救護通行之需求，法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連通，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用。</p> <p>三、本計畫停車需求應以內化為原則，且須經都設會審查通過，停車空間留設標準如下： 停車位數留設標準，原則為樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得不受前述規定之限制。</p>

## 第六章 實質發展計畫

## 第一節 土地使用分區管制要點

## 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 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，如附表及圖 6-1-1 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。

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「擴大及變更高雄市主要計畫（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	使用項目依本要點第拾點規定辦理。	
特定住宅專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。	
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	使用項目依 90.03.07 公告「變更高市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）案」（編號 408 案）之各項管制規定辦理。	
轉運專用區	50	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 18,000 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。	
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、公共停車場、人行廣場。 3. 污水處理及相關環保設施。 4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。 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	



使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
				定之使用項目等，其樓地板面積不得超過16,530平方公尺。 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。
事業發展專用區	60	570		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、電影片映演業、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。 2.至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。 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。
體育場用地 (體1)	60	240		使用項目依本要點第31條規定辦理。
園道用地 (兼供鐵路使用)	10	30		1.用語定義如下： (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.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： (1)道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (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。 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。
交通用地	40	400		1.交通用地(交1)兼作交通廣場使用。 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。
交通用地 (原部分文小26)	40	400		使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。
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		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

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
				積應以不超過總樓地板面積40%為限。 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。
市場用地 (市四)	70	840	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	
停車場用地 (停四)	80	960	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	
停車場用地(停 35)	平面使用：		使用項目依本案第壹拾伍點規定辦理。	
	10	附屬 設施 20		
	立體使用：			
	80	960		
停車場用地(停 13)	平面使用：		使用項目依本案第壹拾柒點規定辦理。	
	10	附屬 設施 20		
	立體使用：			
	80	700		
第一種電信專用 區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。	
第二種電信專用 區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。	
機關用地(機 十)	60	400	維持原機關用地使用，做為都市計畫變更回饋土地，供 高雄市政府警察局使用	

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。

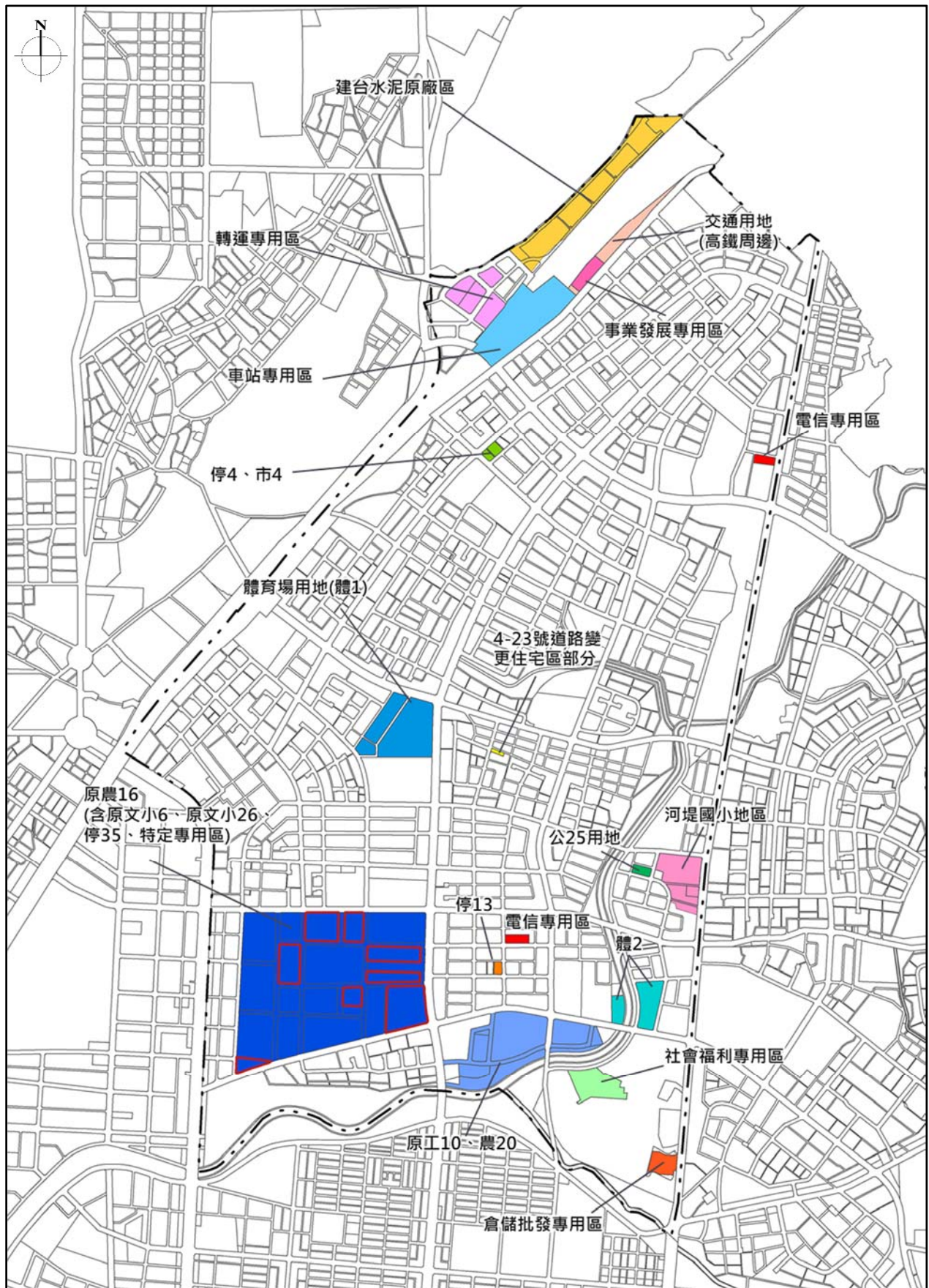


圖6-1-1 凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖



- 第 3 條 本計畫區內土地申請建築，有關容積獎勵規定依本府 107 年 1 月 26 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第三次通盤檢討）案」辦理。
- 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。
- 第 5 條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 15 條、第 16 條、第 22 條、第 24 條、第 26 條、第 28 條、第 32 條、第 37 條、第 40 條、第 48 條、第 52 條、第 57 條之規定外（詳如圖 6-1-2 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。

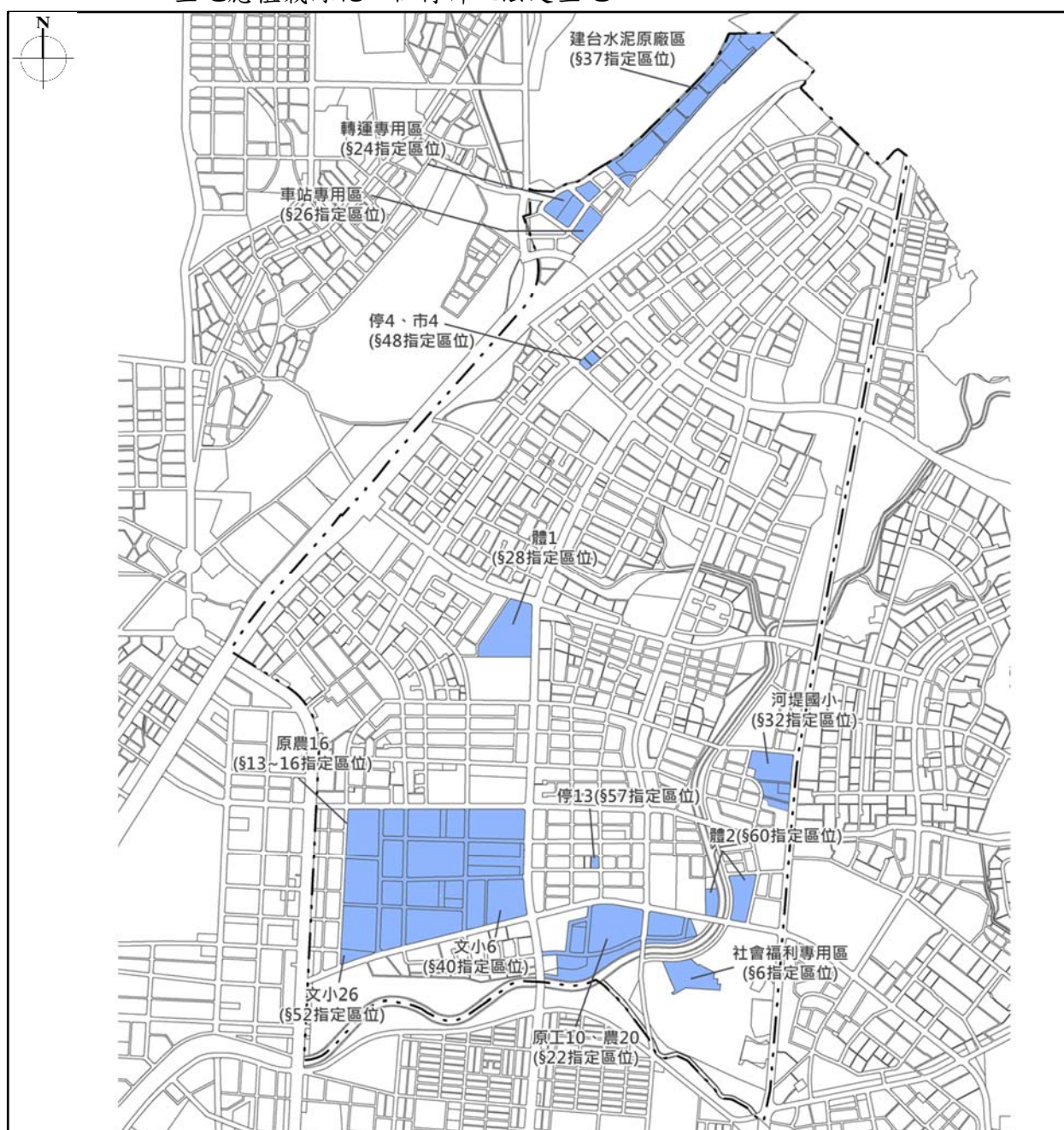


圖6-1-2 特殊退縮規定之區位分佈示意圖

- 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。
- 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。
- 第 7 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。
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。
- 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，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（詳如圖 6-1-3 所示）得計入建築基地之法定空地。
- 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。

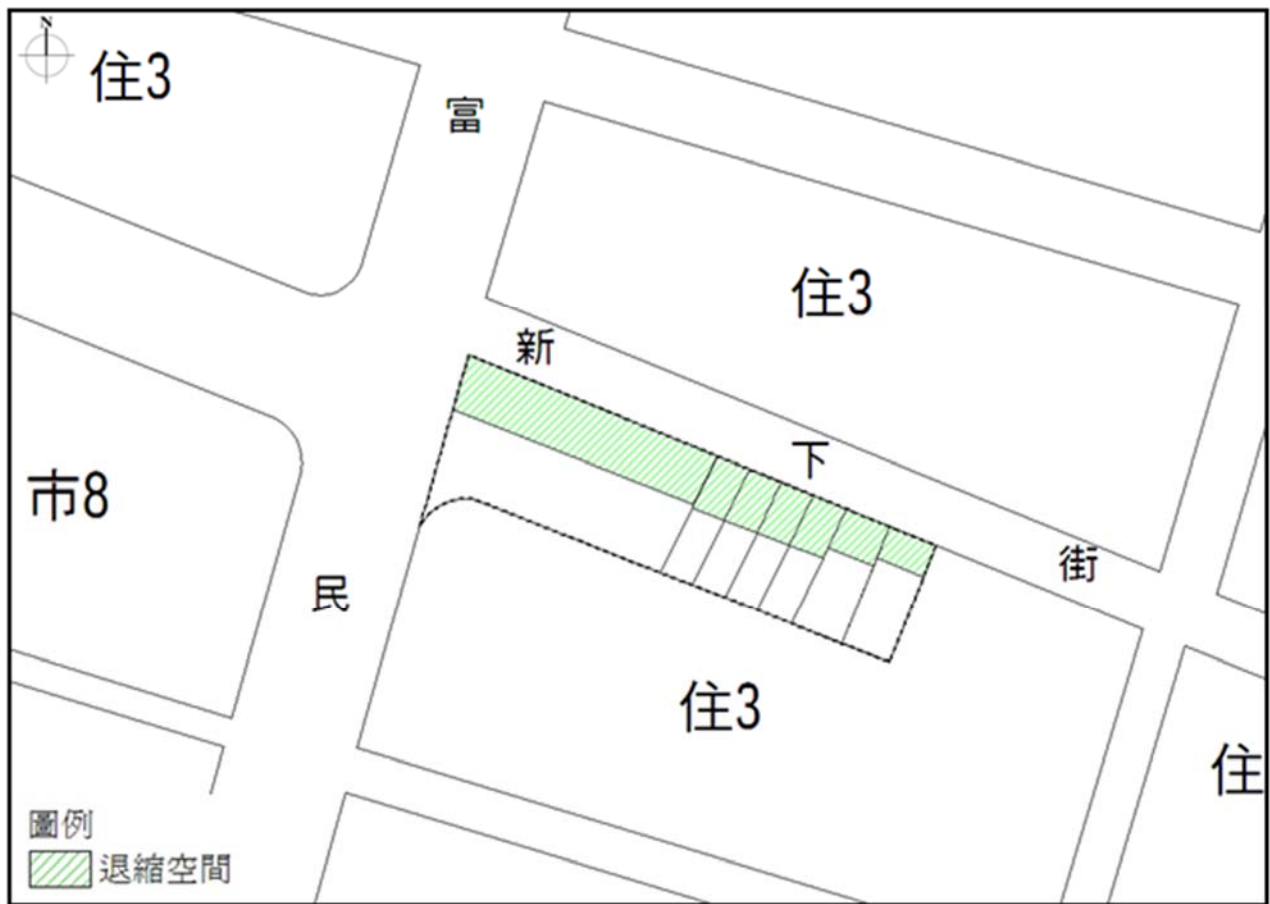


圖6-1-3 退縮空間示意圖



圖6-1-4 公25位置示意圖



## 貳、凹子底原農 16 地區管制要點

第 10 條 凹子底原農 16 地區內各使用分區及用地，應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，其區內容許使用項目得為下列土地及建築物之使用，且不得為一般商業使用：（詳表 6-1-1 及圖 6-1-5 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。

表6-1-1 各種特定專用區使用項目表

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。



圖6-1-5 凹子底原農16地區退縮規定示意圖

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。

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表 6-1-2 辦理，而裝卸場不得移作他種用途或被佔用。

表6-1-2 凹子底原農16地區內建築物應附設裝卸場規定

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。

- 第 13 條 1. 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（詳圖 6-1-5 所示）。
2. 原文小 6 退縮規定依第壹拾壹規定辦理。
3. 原文小 26 退縮規定依第壹拾肆規定辦理。
4. 其餘地區面臨計畫道路之建築基地，需依圖 6-1-5 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表 6-1-3。
5. 另凹子底原農 16 地區範圍內 6 樓（含）以上或 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。

表6-1-3 退縮地圍牆線、人行步道尺寸及可突出構造物規定

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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 1.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 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 $\leq 50$ 公分之雨遮及花台。

第 14 條 凹子底原農 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。）。

第 15 條 凹子底原農 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。

第 16 條 凹子底原農 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。

第 17 條 凹子底原農 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施設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。

### 參、原工 10、農 20 地區之管制要點

第 18 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。

第 19 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：

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

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。

第 20 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，詳如圖 6-1-6 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，建築線應向內退縮 8 公尺建築。
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。
4. 前述指定退縮部分得計入法定空地。



圖6-1-6 原工10、農20地區退縮規定示意圖

- 第 21 條 建築基地內汽車、機車之停車空間應設置於室內。
- 第 22 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
- 第 23 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（詳圖 6-1-7 所示）。



圖6-1-7 原工10、農20地區認養維護範圍示意圖

#### 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（原海光二村配合高速鐵路左營車站建設）之管制要點

第24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（詳如圖6-1-8所示）。

1. 第4種商業區基地開放空間應集中留設，面積至少2000平方公尺，原則優先設置於3-4計畫道路（約25米）側。
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。
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。
4. 第4種商業區鄰3-2（菜公路）計畫道路及3-4兩計畫道路（約25米）側，應自基地境界線分別退縮10米、5米以上建築，留設一10米帶狀開放空間。
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。
6. 退縮空間上方得作為空橋、連通使用，不受退縮規定之限制。

#### 伍、交通用地（高速鐵路左營車站周邊地區）之管制要點

第25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」。



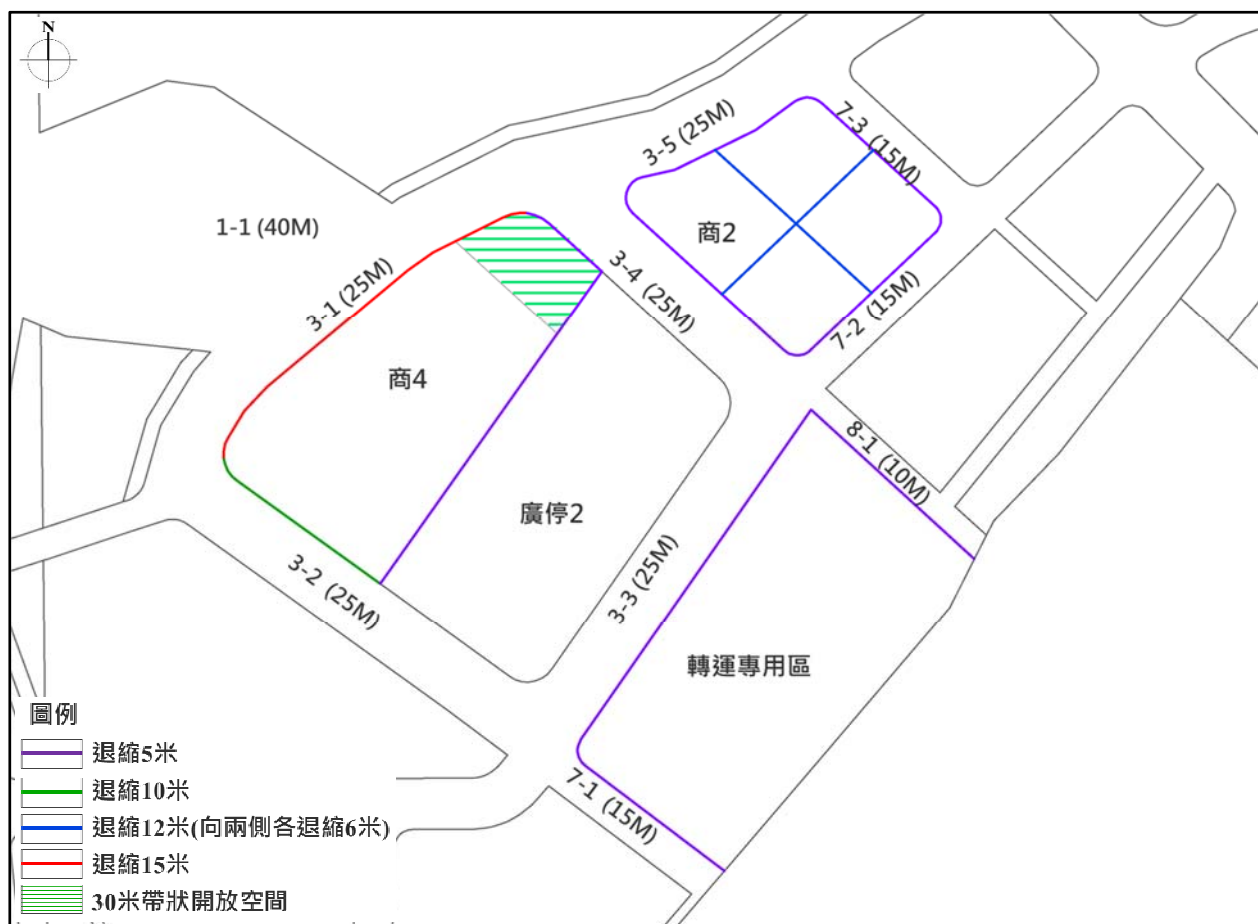


圖6-1-8 轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣場兼停車場用地退縮規定示意圖

### 陸、車站專用區之管制要點

第 26 條 建築物基地應設置適當數量之貨車裝卸空間。

1. 裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之開放空間。
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。

### 柒、體育場用地（體 1）管制要點

第 27 條 本案建築須符合綠建築標章之規定。

第 28 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。

第 29 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
  - 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)

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%。

## 捌、社會福利專用區管制要點

第 30 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。

## 玖、河堤國小地區管制要點

第 31 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成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。

第 32 條 為利未來機關用地民眾洽公進出及預留學校用地通學道空間，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。

## 拾、建台水泥原廠區管制要點

第 33 條 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）

第 34 條 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）。
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。

第 35 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。

第 36 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。

第 37 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（詳圖 6-1-9）。

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。

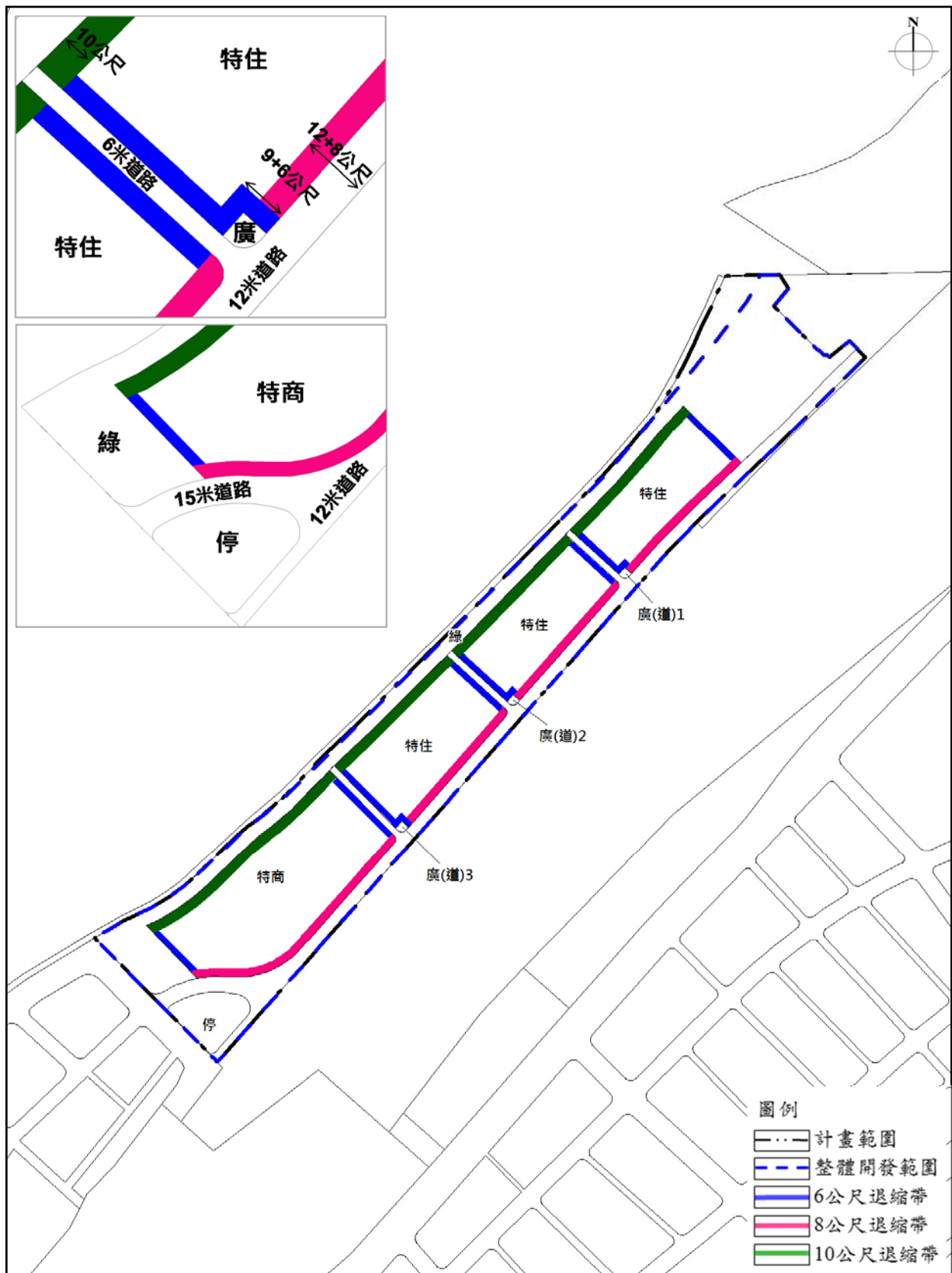


圖6-1-9 退縮建築與帶狀開放空間示意圖

第 38 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（詳圖 6-1-10~圖 6-1-12），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：

1. 特定商業專用區（詳圖 6-1-10~圖 6-1-12）

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及土地使用開發許可審議委員會審查通過。

2. 特定住宅專用區（詳圖 6-1-10~圖 6-1-12）

特定住宅專用區內之建築物高度以不超過30公尺。

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）。

第 39 條 考量開發基地未來開放空間集中留設，基地最小基地開發規模不得小於 3,000 平方公尺。

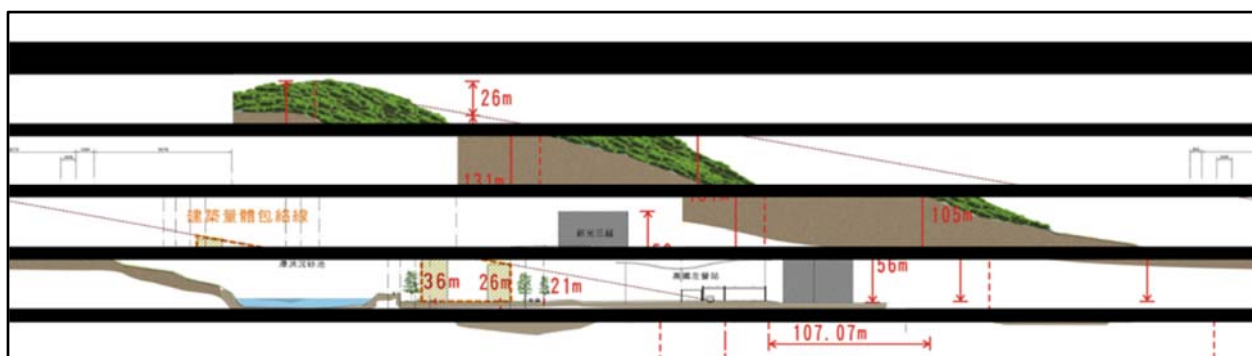


圖6-1-10 特定商業專用區36M建築包絡線

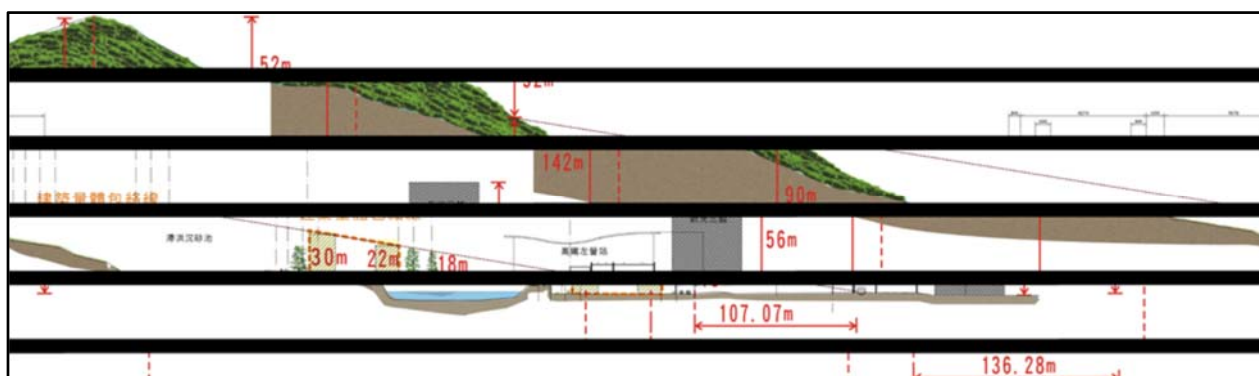


圖6-1-11 特定住宅專用區30M建築包絡線



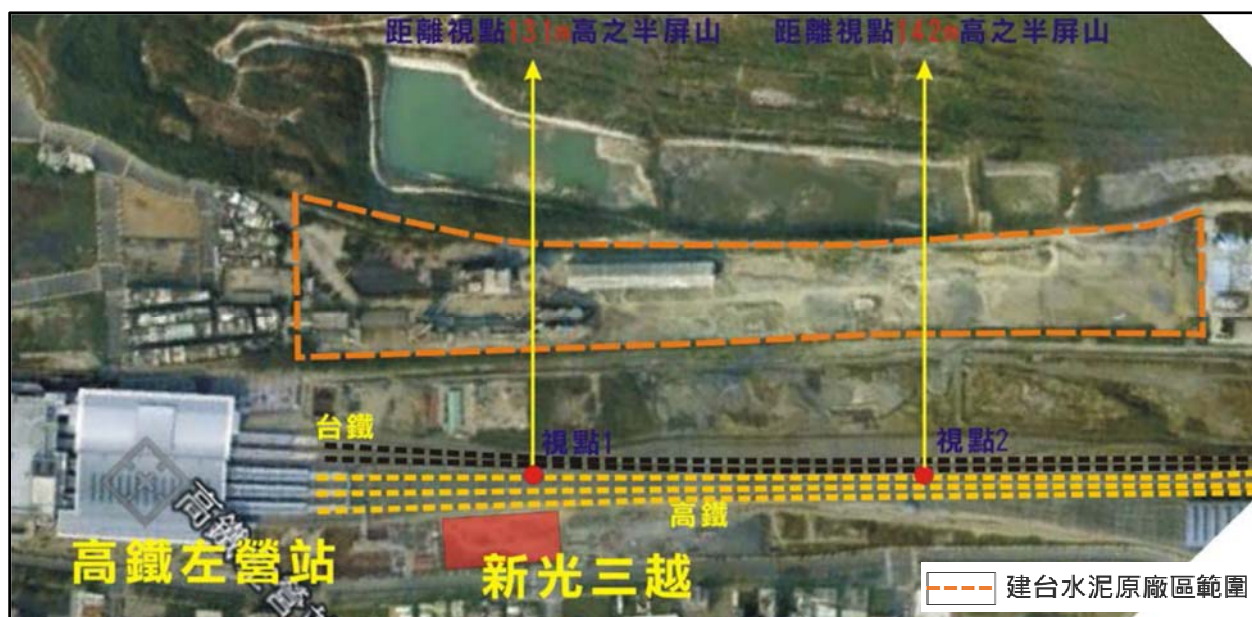


圖6-1-12 從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖

### 壹拾壹、原文小 6 地區管制要點

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。

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，如表 6-1-4 所示。

表6-1-4 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

項目	基地類別	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 $\geq 2.5$ 公尺之人行步道。	需留設淨寬 $\geq 2.5$ 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 $\geq 3.5$ 公尺。	1.頂蓋淨高需 $\geq 3.5$ 公尺。 2.地面高程需依照本市騎樓規定。

第 42 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。





圖6-1-13 原文小6地區退縮規定示意圖

## 壹拾貳、電信專用區管制規定

第 43 條 電信專用區使用管制規定：

### 1. 土地使用強度

使用項目	建蔽率	容積率
第一種電信專用區	40%	400%
第二種電信專用區	40%	400%

### 2. 土地及建物使用規定

(1)第一種電信專用區以供下列電信事業之建築物及其附屬設施之使用為主：

- A. 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。
- B. 電信必要附屬設施(不得超過六分之一總樓地板面積限制)：
  - (A)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
  - (B)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
  - (C)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。
  - (D)其他經高雄市政府審查核准之必要設施。

- (2)第二種電信專用區除供下列電信事業之建築物及其附屬設施之使用外，並得附加其他商業使用：
- A. 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。
  - B. 電信必要附屬設施(不得超過六分之一總樓地板面積限制)：
    - (A)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
    - (B)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
    - (C)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。
    - (D)其他經高雄市政府審查核准之必要設施。
  - C. 其他商業使用(不得超過二分之一總樓地板面積)：
 

比照「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之使用規範。

### 壹拾參、停四及市四用地管制規定

第 44 條 市 4 使用管制規定：

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。
2. 本市場用地之允許使用項目應符合表 6-1-5 之規定：

表6-1-5 本市場用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、住宅。	1.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.經營型態應為超級市場。 3.應設置專用出入口。	
二、公共使用。	1.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。	公共使用包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。</li> <li>(2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</li> <li>(3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</li> <li>(4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</li> </ol>

表6-1-5 本市場用地允許使用項目與准許條件表（續）

使用項目	准許條件	備註
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.作商業使用時，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。	
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。	

## 第 45 條 停 4 使用管制規定：

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. 本停車場用地之允許使用項目應符合表 6-1-6 之規定：

表6-1-6 本停車場用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、管理單位辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1.應設專用出入口。 2.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。 3.作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 4.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	1.休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。 2.公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 (2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。

- 第 46 條 停車場用地與市場用地，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。
- 第 47 條 本計畫範圍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。
- 第 48 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。

#### 壹拾肆、部分文小 26 管制規定

- 第 49 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。
- 第 50 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。
- 第 51 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)。
- 第 52 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 6-1-14 所示。

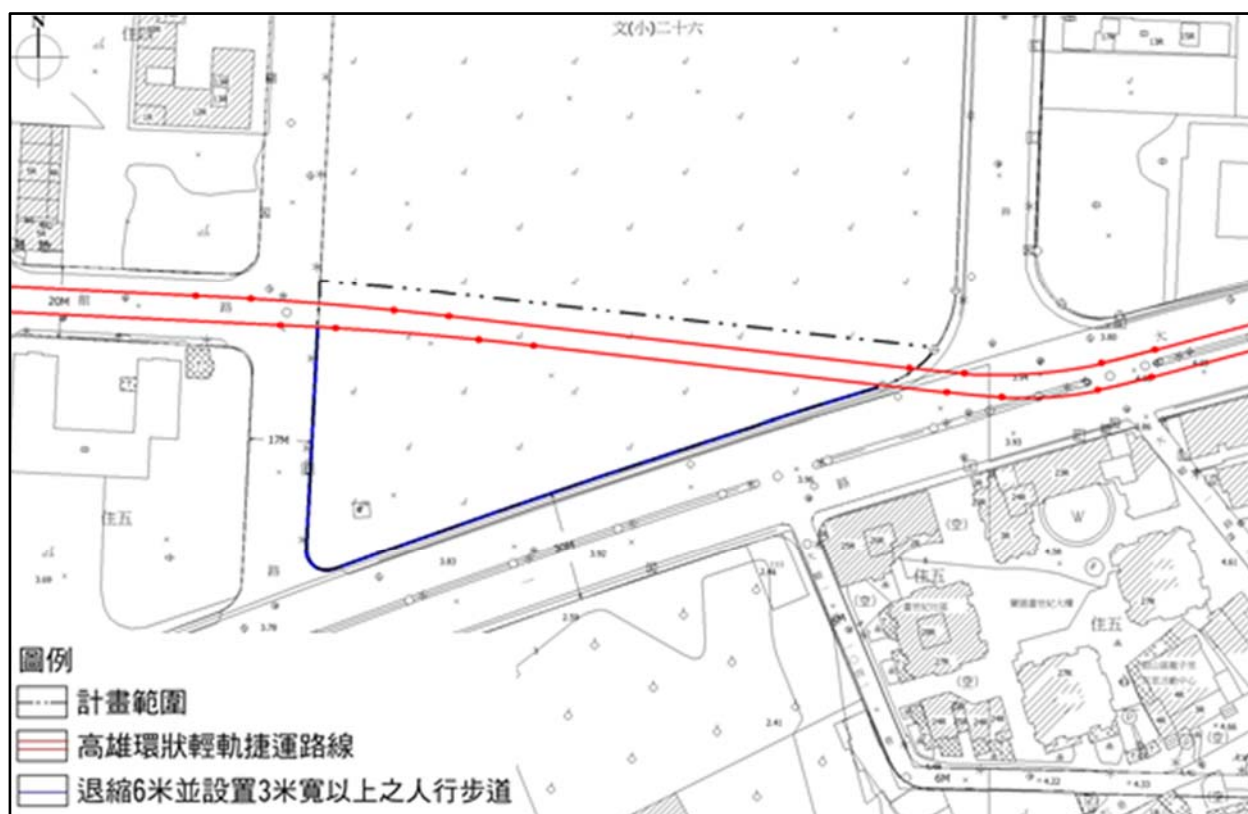


圖6-1-14 文小26地區退縮空間示意圖

### 壹拾伍、停 35 管制規定

第 53 條 本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。

第 54 條 其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：

1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。
2. 加油（氣）站。
3. 餐飲服務。
4. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。
5. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
6. 配電場所、變電所及其必要機電設施。
7. 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
8. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、

網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。

9. 旅館。
10. 天然氣整壓站及遮斷設施。
11. 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。
12. 地下興建資源回收站。
13. 自行車、機車租賃業。
14. 電影片映演業。

### 壹拾陸、環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積規定

第 55 條 依 107 年 3 月 15 日公告之「變更高雄市都市計畫（灣子內等 12 處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案（第 848 案）」規定辦理。

### 壹拾柒、停 13 管制規定

第 56 條 本用地係供停車及其附屬設施使用，做平面使用時其建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，立體使用時其建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 700%。

第 57 條 基地北側及南側鄰接住宅區部分，各至少退縮 6 公尺及 4 公尺建築，東側及西側鄰接公共設施用地部分，各至少退縮 4 公尺及 2 公尺建築。

第 58 條 本用地得供下列項目之使用，惟其使用項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一。

1. 公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用（社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心）等。
2. 餐飲服務。
3. 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。
4. 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
5. 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
6. 旅館。
7. 自行車、機車租賃業。

### 壹拾捌、體 2 管制規定

第 59 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，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。



第 60 條 本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。

第 61 條 建築基地之停車出入口應避免設置於大順一路，如因基地條件限制有執行困難者，經交通主管機關審查通過者，不受前項規定之限制。

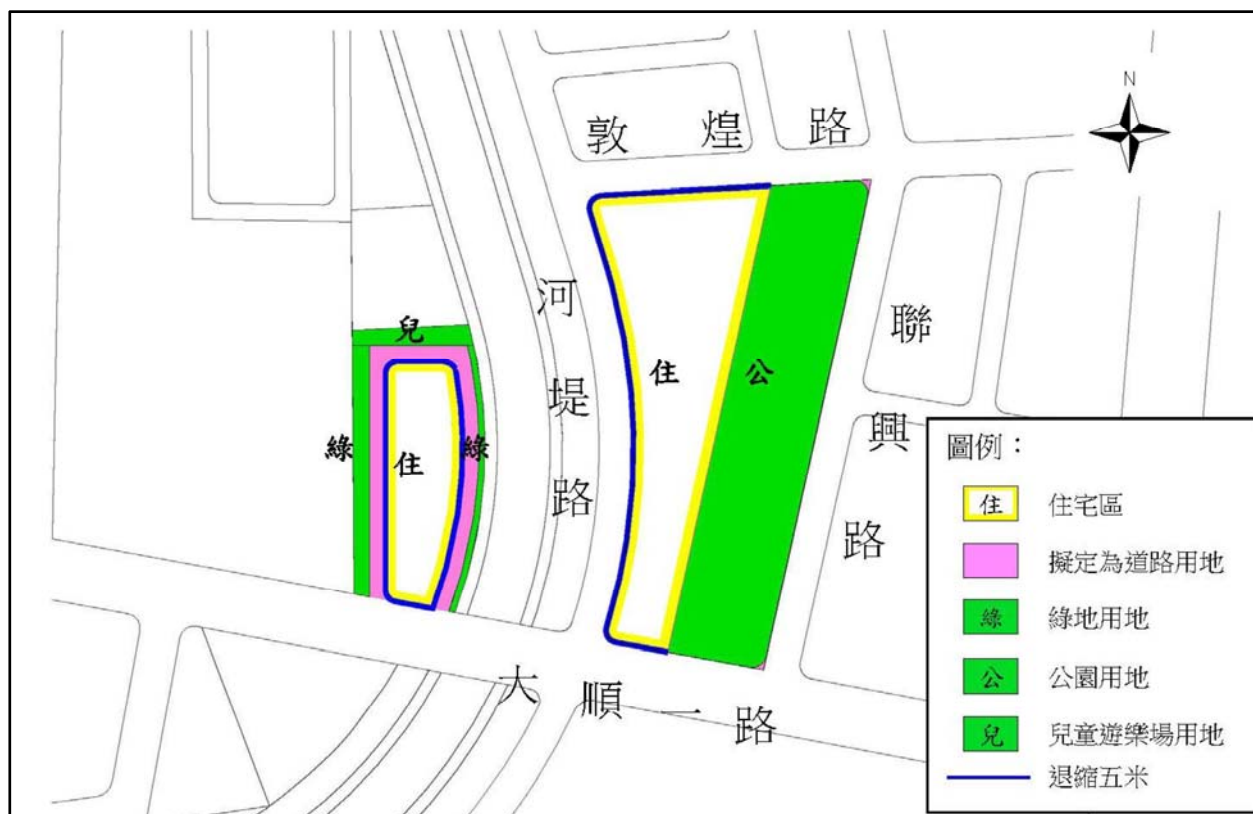


圖2-2-14 體二用地建築物退縮管制線示意圖

## 第二節 都市設計基準

### 壹、總則

- 一、計畫區內（如圖 6-2-1）建築物之建造執照、雜項執照申請案及鐵路地下化園道用地（兼鐵路使用），除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。
- 二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 三、本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- 四、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

### 貳、都市設計管制地區範圍

本計畫範圍內實施都市設計管制地區如下十一區及表6-2-1與圖6-2-1。

- 一、凹子底原農16地區（第376案）
- 二、高速鐵路左營站周邊地區（原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣（停）用地、車站專用區）（第407、455、509案）
- 三、社會福利專用區（第408案）
- 四、體育場用地(體1)（第435案）
- 五、凹子底原工10、農20地區（第460案）
- 六、博愛路沿線地區（第482案）
- 七、園道用地（兼供鐵路使用）（第523案）
- 八、河堤國小地區（第587案）
- 九、建台水泥原廠區（第693案）
- 十、原文小6地區（第716案）
- 十一、部分文小26地區（第771案）

表6-2-1 本計畫範圍內都市設計管制案名一覽表

編號	管制區域名稱	案名
1	凹子底原農16地區	擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫案(87.02.23)
2	高速鐵路左營站周邊地區 (原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣(停)用地、交通用地、車站專用區)	1.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)(89.11.13) 2.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合變更【高速鐵路左營車站海光新二村地區】住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地)案(92.06.02) 3.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案(96.08.01)
3	社會福利專用區	變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案(90.03.07)
4	體育場用地(體1)	訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)體育場用地(一)土地使用管制案(91.10.07)
5	凹子底原工10、農20地區	1.擬定高雄市凹子底「工十」「農二十」部分地區細部計畫案(93.01.15) 2.變更高雄市都市計畫凹子底地區部分特定商業專用區(特商C)為綠地用地案(98.04.30)
6	博愛路沿線地區	1.變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案(94.12.08) 2.訂定本市都市計畫凹子底地區博愛路沿線兩側建築基地都市設計基準(97.04.17)
7	園道用地(兼供鐵路使用)	訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地:大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案(97.04.02)
8	河堤國小地區	擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案(100.06.27)
9	建台水泥原廠區	擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案(103.02.24)
10	原文小6地區	擬定高雄市都市計畫凹子底地區(原文小6)細部計畫案(103.10.13)
11	部分文小26地區	擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)交通用地(原部分文小26)細部計畫案(105.02.18)

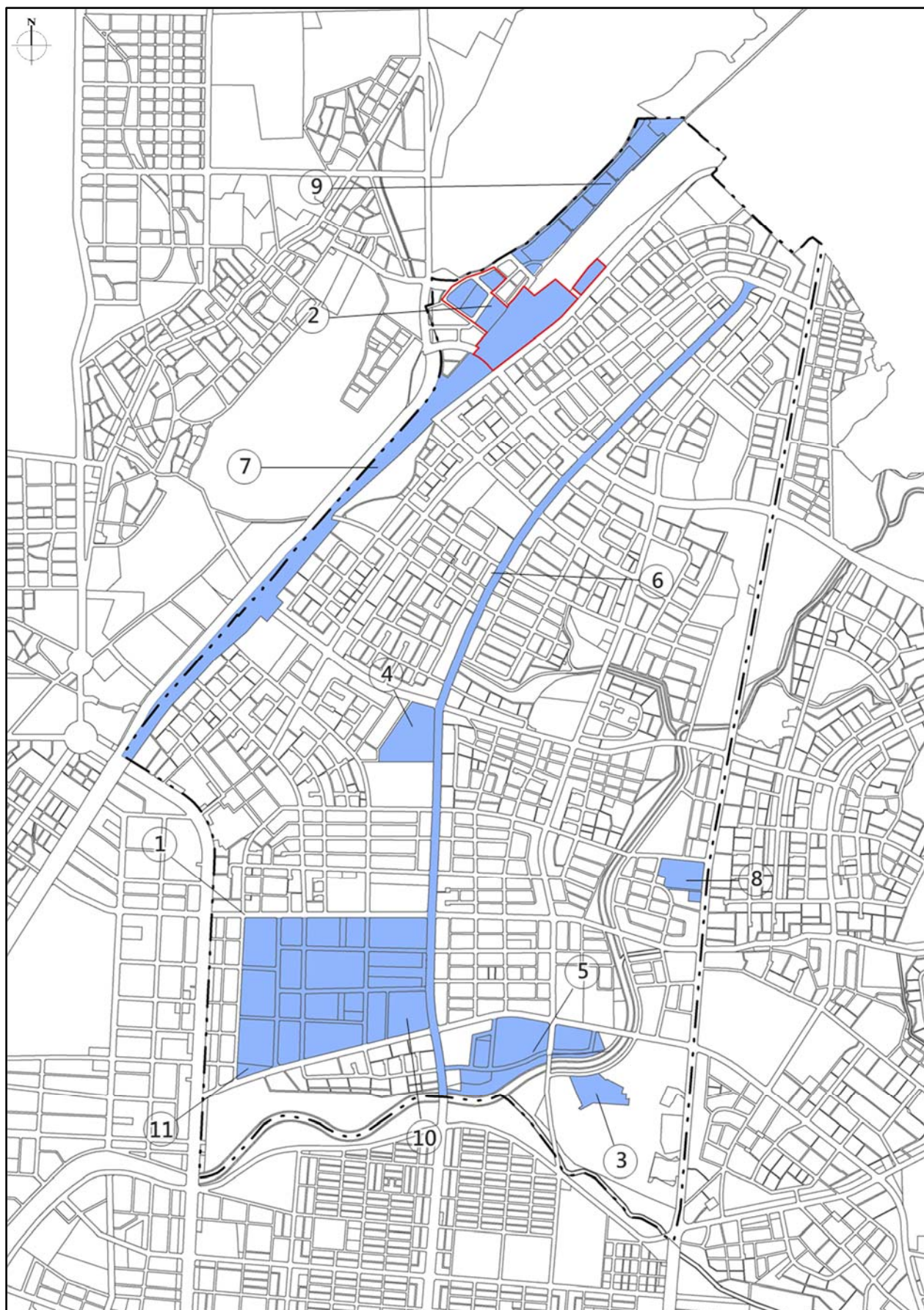


圖6-2-1 凹子底地區都市設計管制範圍分布位置示意圖




## 參、都市設計基準內容

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
1	凹子底原農16地區（詳如圖6-2-2所示）	<p data-bbox="512 282 635 311">一、導言</p> <p data-bbox="512 338 1422 562">使原農16地區內未來之建設能配合日趨提昇之生活水準，創造舒適宜人的都市環境，並增進當地之土地利用價值，因此依「凹子底原農十六地區」（以下簡稱本區）土地使用分區管制要點之規定，訂定都市設計基準，對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。</p>  <p data-bbox="587 1218 1342 1249">圖6-2-2 凹子底原農16 實施都市設計管制範圍示意圖</p> <p data-bbox="512 1279 699 1308">二、整體構想</p> <p data-bbox="512 1335 1422 1458">配合捷運系統及都會區發展核心成為新商業中心，並結合具備藝術、文化、休閒功能之內惟埤文化園區，強化都市意象。其整體構想如下：</p> <ul data-bbox="539 1487 1422 1877" style="list-style-type: none"> <li>(一) 以適當之開放空間與人行步道退縮創造較佳步行空間。</li> <li>(二) 創造一多元化之商業中心建立一個多元化的新商業活動中心，並結合多樣化開放空間，提供都會區居民購物、休閒、商務、國際會議、公共活動相融合之多元化活動空間。</li> <li>(三) 創造一個內部吸納環境影響之寧適空間依使用者付費原則，使本區內產生之負面環境影響因素對周邊地區之干擾減至最低，以建立完善之生活寧適空間。</li> </ul> <p data-bbox="512 1899 938 1928">三、設計構想（參見圖6-2-3）</p> <ul data-bbox="539 1957 1422 2033" style="list-style-type: none"> <li>(一) 以公園為中心點，東西向、南北向均以適當開闊之開放空間連貫全區，並作為徒步休憩空間，其工程之設計應</li> </ul>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>加強動線與綠化之考量，以達到優美開放空間之系統串連效果。</p> <p>(二) 環道系統外側及博愛路西側街廓之建築物應依建築線退縮建築，以增加人行步道之空間並加強綠化。</p> <p>(三) 為強化公園及廣場等開放空間意象，環狀道路兩側之建築物除公園、體育設施外均應退縮建築。</p> <p>(四) 臨公園西側之特定專用區應保留適當之開放空間，使博愛路與中華路間視線通暢通視萬壽山，並應建築設計使建築物均與公園通視。</p> <p>(五) 本區廣場之設計應以公園為近景之視覺焦點，會議中心及萬壽山為遠景之視覺焦點。</p> <p>圖6-2-3 四子底原農16 細部計畫區都市設計構想示意圖</p> <p>四、退縮地及人行步道地區相關規定</p> <p>(一) 退縮地植栽系統之訂定</p> <p>臨接計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，每隔4~6公尺需植一株，其米高徑應大於6公分以上，或樹高以3~5公尺以上為原則，樹冠自然展開達1.5公尺以上之容器苗，除植栽配置和樹種如圖6-2-4，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。</p>



編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		 <p style="text-align: center;">圖6-2-4 凹子底原農16 地區植栽系統示意圖</p> <p>(二) 退縮地其他規定</p> <p>退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等提出準則，如表6-2-2。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。</p> <p>(三) 本區學校6m退縮地部份不得作為永久或固定式停車空間。</p> <p>(四) 設置6公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置6公尺有頂蓋人行步道地區比照本市騎樓規定須留設2.5公尺淨尺寸人行步道供公眾通行，且須與鄰地人行步道相連通，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。</li> <li>2. 設置6公尺無頂蓋或有頂蓋人行步道地區，有關基地寬、深度依本市建築管理自治條例第8條之3.9公尺騎樓地及本市畸零地使用自治條例規定辦理。</li> <li>3. 設置6公尺有頂蓋或無頂蓋之人行步道區域，其臨接建築物側或設置有頂蓋部分，為考量與鄰地或騎樓人行道連接順暢，原則該部分可設置人行空間，且該人行空間部分高程需與鄰地順接，不得有階梯與凹凸物設置。</li> </ol>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容												
		<p style="text-align: center;">表6-2-2 凹子底原農16 地區退縮地設計準則</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 248 754 304">項目</th> <th data-bbox="754 248 1422 304">設計準則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 304 754 472">人行步道設計</td> <td data-bbox="754 304 1422 472">應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm<sup>2</sup>），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 472 754 640">公有人行道共構</td> <td data-bbox="754 472 1422 640">退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 640 754 730">景觀性元素</td> <td data-bbox="754 640 1422 730">除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招等。）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 730 754 987">植栽</td> <td data-bbox="754 730 1422 987">           1.退縮地喬木植栽時，樹徑應大於6公分。            2.喬木植栽之處理方式：            樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。         </td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 987 754 1155">鋪面材質及色調</td> <td data-bbox="754 987 1422 1155">全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部分之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="539 1211 1422 1536">（五）除依上條以外者需依本市建築管理自治條例規定留設3.9公尺法定騎樓地或無遮簷人行道之商業區，該3.9公尺如設計騎樓，則該騎樓之構造應依本市建築管理自治條例有關規定辦理，如規劃為無遮簷人行道，則該無遮簷人行道除須留設2.5公尺淨尺寸人行步道供公眾通行外，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招）。</p> <p data-bbox="539 1559 1422 1738">（六）原農16地區學校與都市計畫說明書規定3-21號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）退縮6公尺區域之退縮部分，以營造雙排樹列之遮蔭綠廊為原則，提供更舒適之人性化步行空間，提昇新市政中心區之整體環境品質。</p> <p data-bbox="539 1760 1422 2029">（七）原農16地區位於博愛路西側、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應退縮6公尺以上建築留設為無遮簷人行道之地區，其自相鄰道路境界線起算1.5公尺範圍內應植栽喬木行道樹（除車道及出入口外，每株間距不得大於8公尺）或座椅、垃圾桶等街道家具，其自退縮6公尺線起算4.5公尺範圍內應專供人</p>	項目	設計準則	人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。	景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招等。）	植栽	1.退縮地喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。	鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部分之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。
項目	設計準則													
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。													
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌等。													
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招等。）													
植栽	1.退縮地喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）以上，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。													
鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部分之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。													

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>行使用，並得栽植花壇、灌木或造景。其鋪面應為防滑材質之連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平。</p> <p>(八) 依土地使用分區管制要點第15條規定，原農16地區特定專用區內建築物應自計畫道路境界線退縮10公尺留設之主要出入口，其垂直上方興建建築物時，其淨高度不得低於6公尺，其寬度不得少於20公尺，並應留設適當之進出引道，以作為臨時停車之需。各機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處規劃設置深度10公尺以上，寬度30公尺以上之適當緩衝車道。上項保留之空間得依相關法令規定計入法定空地。另3-23號道路（美術館路）東側文小用地於3-23號道路北側道路境界線向東之延長線以南部份除校門、圍牆、花台、傳達室、雕塑品以外不得於地上或地下施作固定建築物。</p> <p>(九) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，並預留與鄰地高程差銜接部分需採緩斜面處理所需空間及明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。</p> <p>(十) 為兼顧供公共通行與地主開發者權益，有關本基準要求留設之有頂蓋人行步道部分，得依建築技術規則第28條辦理。</p> <p>五、公共設施</p> <p>(一) 公園之綠覆率不得小於75%。</p> <p>(二) 公園、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。</p> <p>(三) 廣場綠覆率應達30%以上。</p> <p>凹子底原農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> <p>(四) 廢氣排出口、通風口，應予以美化，並儘量避免面對公園、綠地、人行步道及廣場設置。</p> <p>(五) 學校與公園管制規定</p> <p>1. 學校</p> <p>(1) 新設學校須提出完整校園規劃與發展計畫經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後，以利各期分區建築時遵循。</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>都市設計基準內容</p> <p>(2) 學校應視家長接送學生需要，於校門口處周邊內縮廣場作為接送區，並得於適當區位設置家長接送區臨時汽機車停車彎。</p> <p>(3) 學校用地內應設置收集地表逕流之雨水再利用系統，以達到基地保水及教育意義之效果。</p> <p>(4) 學校退縮地與周邊公有人行道須整併為通學道，其相關設置內容，須提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</p> <p>2. 公園</p> <p>(1) 公園不得設置圍牆，若有必要設置綠籬時，綠籬高度不得超過 50 公分。</p> <p>(2) 公園應注意基地內地表逕流之雨水再利用。鋪面設施採透水性或生態工法施作為原則。</p> <p>(六) 原農16地區公共工程或公共建築以綠籬代替圍牆設置，除特殊理由並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者得設置圍牆，且需繪製詳細圖面送審，並須於建造執照圖面中表示出來。</p> <p>六、基地保水及綠化</p> <p>(一) 地下室之開挖規定</p> <p>1. 本設計基準要求強制退縮之區域，其基地地下未開挖部份以留設於臨接最寬道路側為原則，地下室外牆至少應距建築線淨尺寸2m以上（永久性擋土設施亦不得位於2m淨寬範圍內）。</p> <p>2. 地下室開挖率須小於80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，開挖率得提高至85%以下。</p> <p>3. 退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。</p> <p>(二) 基地綠化</p> <p>1. 本區建築基地綠覆率應達75%以上。</p> <p>2. 綠覆率之計算依「建築基地綠化設計技術規範」及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會相關決議事項辦理。</p>

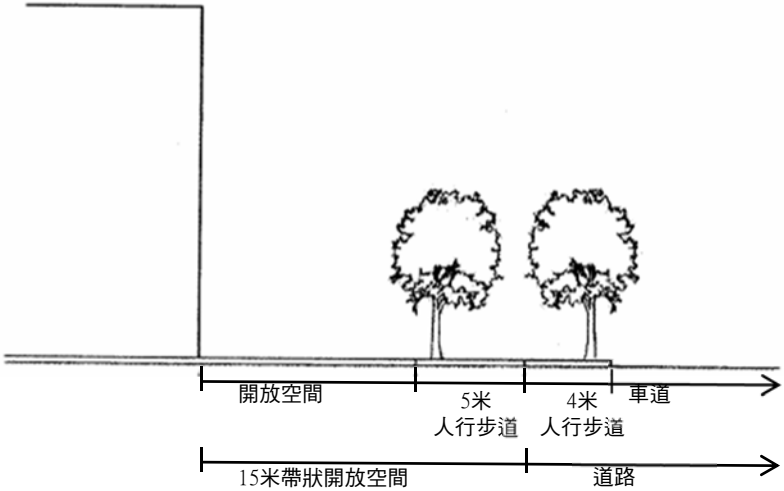
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>七、照明計畫</p> <p>3-21號道路（現為至聖路、龍勝路及神農路）旁商業區之1、2樓與頂樓及本區內特定專用區、公共設施及公共建築於設計時妥善規劃夜間照明。</p> <p>八、其他設施</p> <p>（一）汽車、機車、腳踏車及裝卸貨物等之停車設施應配合建築物整體設計。</p> <p>（二）地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則。</p> <p>（三）垃圾處理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 垃圾分類儲存空間設置比照高雄市綠建築自治條例之規定辦理。</li> <li>2. 學校附設垃圾分類儲存空間面積不得小於25平方公尺。</li> </ol> <p>（四）本區路口轉角斜坡道部分，為利行人及行動不便者通行，須以轉角權全扇方式設置為原則。</p> <p>（五）本區內建築物應留設機車停車位，其設置比照「高雄市建造執照預審審議原則」之機車設置標準，但公有建築物設置數量及標準須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意。</p> <p>（六）本區設置圍牆及大門，其設置標準如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般圍牆高度以2.5公尺為原則，供汽車出入或主要人行出入口大門處高度以3.5公尺為原則，並得免檢討其透空性。</li> <li>2. 圍牆一般採透視性設計或設置綠籬為原則，沿街面無特殊原因者，圍牆須以視覺穿透性為主，並得採搭配綠化處理。</li> <li>3. 有關原農16地區公共開放空間系統及人行動線系統退縮規定，針對圍牆線後至法定退縮部分空間，得設置側面圍牆，但高度仍應符合2.5米限制。</li> </ol> <p>（七）裝卸車位規定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之淨高度不得少於3公尺。</li> <li>2. 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供兩類以上用途使用者，設置標準分別計算附設之。</li> <li>3. 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算依建</li> </ol>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>築技術規則相關規定辦理。</p> <p>九、附則</p> <p>(一) 本區不得興建任何未經都市設計審議申請之建築物。</p> <p>(二) 為縮短公共設施用地審議時程，公共設施用地得由目的事業主管機關訂定都市設計規範送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，執行時由各目的事業主管機關依該規範檢查負責，並逕行申請建築或開發。</p>
2	<p>高速鐵路左營站周邊地區 (原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣(停)用地；交通用地；車站專用區) (如圖6-2-5)</p>	 <p>圖6-2-5 高速鐵路左營站周邊地區應實施都市設計管制區位示意圖</p>
2-1	<p>高速鐵路左營站周邊地區： 原海光二村地區轉運專用區、第2種商業區、第4種商業區、廣(停)用地</p>	<p>一、都市設計原則—整體都市設計原則如下：</p> <p>(一) 第2種商業區街廓設置十字型帶狀開放空間通廊，連繫周圍住宅區及廣停2用地等街廓之通視性。</p> <p>(二) 為塑造本地區良好都市景觀，本地區指定站前街廓應建築退縮留設帶狀公共開放空間。</p> <p>(三) 於第2種及第4種商業區鄰接25米環狀計畫道路轉角處，共設置3處廣場式開放空間，豐富本地區景觀。</p> <p>(四) 本地區間得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，使人行動線更為完整連繫。</p>



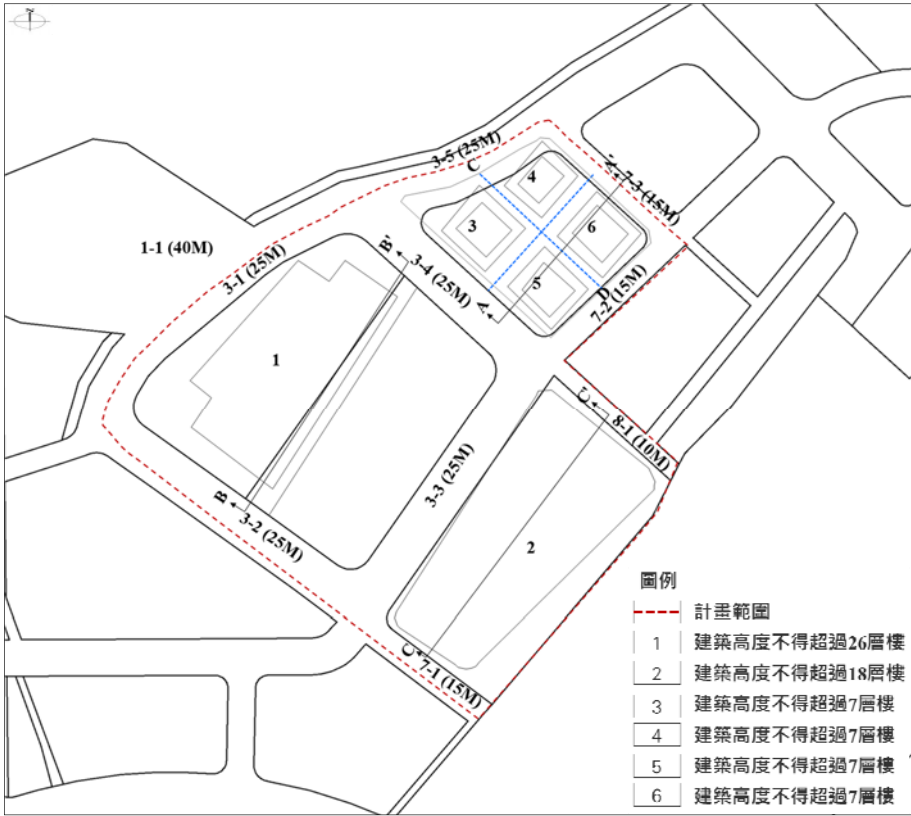
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>二、最小建築基地</p> <p>本地區內各分區最小基地開發規模應依下列原則辦理。</p> <p>1.第2種商業區</p> <p>本區開發規模原則分為四小區塊，以各區塊街廓線與最小基地開發規模界線所圍之範圍為最小基地開發規模。本區最小基地開發規模界線劃定如下：</p> <p>(1) 南北最小基地開發規模界線（CD 段）以本區鄰接 7-2 計畫道路（菜公一路，15 米）之分區線與鄰接 3-4 計畫道路（25 米）之分區線，兩線之延伸線交叉點（d 點），以 d 點由垂直本區鄰接 3-4 計畫道路（25 米）之分區線作延伸線，取本線段長度 41 米處端點（e 點），由 e 點作水平於本區鄰接 3-4 計畫道路（25 米）之分區線之延伸線，所交分區線分別為 C、D 兩點。此 CD 線段即為本區南北最小基地開發規模界線（詳如圖 6-2-6 所示）</p> <p>(2) 東西最小基地開發規模界線（EF 段）以本區鄰接 7-3 計畫道路（15 米）之分區線與鄰接 7-2 計畫道路（菜公一路，15 米）之分區線，兩線之延伸線交叉點（f 點），以 f 點由垂直本區鄰接 7-2 計畫道路（15 米）之分區線作延伸線，取本線段長度 43 米處端點（g 點），由 g 點作垂直於 CD 線段之延伸線，所交分區線分別為 E、F 兩點。此 EF 線段即為本區東西最小基地開發規模界線（詳如圖 6-2-6 所示）。</p> <p>2.轉運專用區</p> <p>本區應以一宗基地整體開發建築。</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		 <p style="text-align: center;">圖6-2-6 最小建築基地規模示意圖</p> <p>三、退縮地與開放空間系統設計規定</p> <p>(一) 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，應建築退縮不得設置圍牆及側牆並供公共開放空間，其退縮規定、形狀、位置及規模如圖6-2-7，並一律以透水鋪面，以配合綠建築考量。</p>  <p style="text-align: center;">圖6-2-7 指定留設之公共開放空間系統示意圖</p>

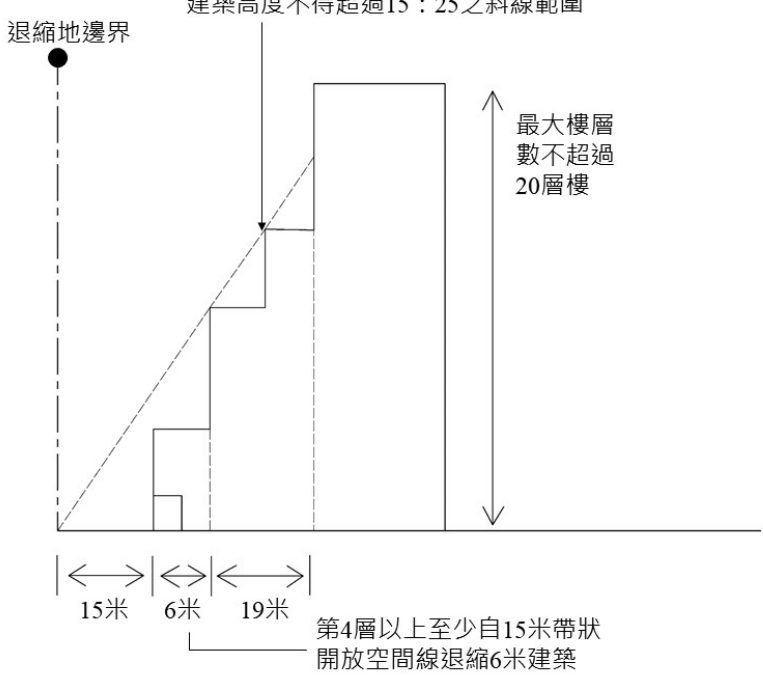
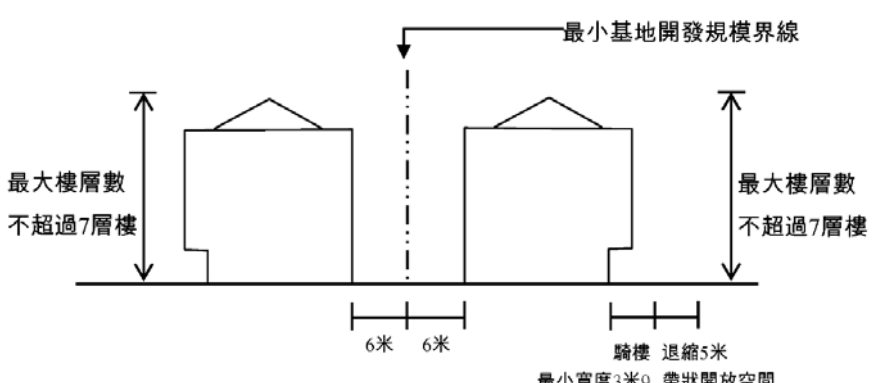
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>1. 帶狀開放空間留設</p> <p>(1) 第 4 種商業區其留設之開放空間應優先配合轉運專用區開發構想集中留設於臨 3-4 號計畫道路側，總面積不得小於 2000 平方公尺（不含依規定退縮面積）。</p> <p>(2) 轉運專用區應集中留設 30 米帶狀開放空間，相關植栽、街道家具及鋪面設計，與該軸線呈現平行方向之佈設，得供人行及車行使用。</p> <p>2. 15米帶狀開放空間</p> <p>第4種商業區鄰建築基地3-1計畫道路（半屏山後巷，25米）側留設之15米帶狀開放空間及以最小基地開發規模線為中心各退縮15米帶狀開放空間，以硬鋪面及雙排列狀高大喬木開展入口門面之意象，並設置5米寬人行步道做公眾使用。</p>  <p>3. 12米帶狀開放空間</p> <p>第2種商業區街廓內之12公尺寬帶狀開放空間，應以最小基地開發規模線為中心，形成十字形之系統，作為連繫鄰近住宅區與其他分區間之活動空間及商業區服務車行動線，配合留設騎樓部分可作為人行道使用。</p> <p>4. 10米帶狀開放空間</p> <p>第4種商業區鄰3-2（菜公路）計畫道路（25米）側之10米帶狀開放空間主作為緩衝綠帶使用，因此除必要之5米寬人行步道外，應以透水鋪面為主，並沿開放空間植種雙排喬木加強綠化。</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>都市設計基準內容</p> <p>5. 5米帶狀開放空間</p> <p>第4種商業區鄰廣（停）側、第2種商業區及轉運專用區鄰接計畫道路側，應留設之5米帶狀開放空間主要作5米寬人行步道使用，並沿開放空間植種單排喬木。</p> <p>6. 廣場式開放空間</p> <p>第2種及第4種商業區鄰接25米計畫道路轉角處，共設置三處廣場式開放空間，有關本開放空間之最小面積規模及寬度限制原則詳如圖6-2-6規定外，其功能須可提供人潮聚集之使用，並設置適當街道家具及設施，以豐富本開放空間之景觀。</p> <p>(二) 廣場（兼停車場）用地乃為形塑高鐵左營車站西側站前廣場意象，並因應轉運專用區與車站之串聯、轉乘及商業區商業活動所產生之停車需求。本用地之平面應作為綠化、美化之公共開放空間使用，地下得作為停車場使用。</p> <p>(三) 開放空間系統設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地所留設之法定空地應作整體景觀設計，其中轉運專用區之法定空地得扣除道路、車道、公車彎、停車出入口引道及大巴士之月台與調度車位後計算，綠覆率依「建築基地綠化設計技術規範」規定計算，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用，且基地平面應以與相鄰道路之人行道高程齊平。</li> <li>2. 建築基地個別開發時，其沿街規定退縮供人行使用之帶狀式開放空間及所留設之騎樓之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。</li> <li>3. 公共開放空間之地盤面設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應作防滑處理。</li> <li>4. 公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應作防止土壤沖刷流失之處理。</li> <li>5. 轉運專用區應設置屋頂綠化設施，相關設置依「高雄市綠建築自治條例」規定辦理。</li> </ol> <p>四、人行系統及立體連通</p> <p>(一) 為構成本區完整、通暢之人行空間，於各街廓內指定留</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p data-bbox="624 215 1422 293">設各項人行空間及立體連通設施，其位置及形式參考圖6-2-8。</p> <div data-bbox="504 315 1425 678"> <p data-bbox="863 645 1038 674">立體連通示意圖</p> </div> <div data-bbox="504 696 1425 1350"> <p data-bbox="703 1384 1222 1417">圖6-2-8 人行系統與立體連通示意圖</p> </div> <p data-bbox="539 1447 1422 1671">(二) 本地區應加強各地區間人行動線之整體連繫配合，各地區內建築物間人行動線之連接得設置供公眾使用之立體人工地盤、架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理。</p> <ol data-bbox="592 1693 1422 1977" style="list-style-type: none"> <li>1. 供公眾使用之立體人工地盤、架空走道及人行地下道穿越計畫道路者，需經主管機關同意，其構造物得穿越計畫道路者並得不計入建蔽率及容積率。</li> <li>2. 為都市交通、都市安全及都市景觀之需要，地面層、地下層及地上高架人行空間系統銜接處，建築物應預留設供連通使用之空間。</li> </ol>

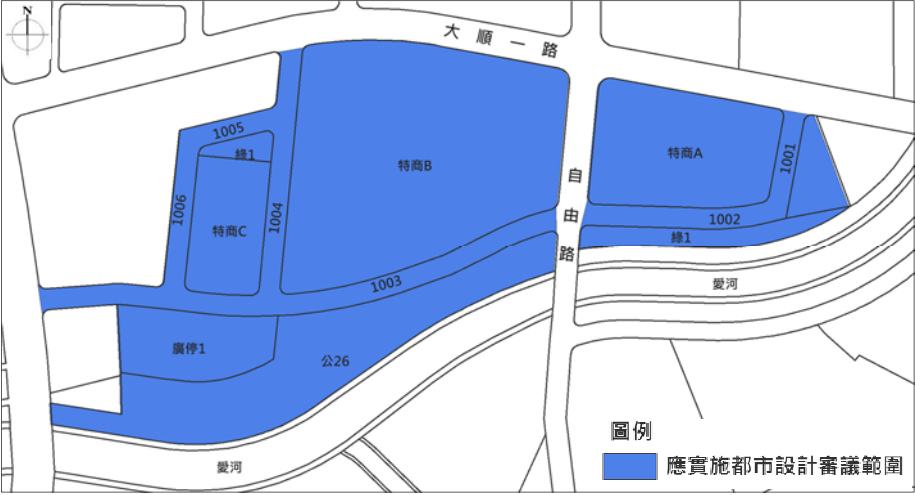
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>(三) 人行道相關設施設置標準</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 區內人行道或建築基地依法留設之騎樓、有遮簷人行道、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，有步道鋪面應齊平設置，以利殘障者通行使用。</li> <li>2. 為塑造本地區無障礙步道系統之整體性，下列地區與設施所臨接人行道如設有無障礙導盲步道，則應予連接： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 第2種、第4種商業區、廣（停）用地、轉運專用區等大型開放空間。</li> <li>(2) 人行通道、天橋、地下道、無遮簷人行道、有遮簷人行道、騎樓。</li> <li>(3) 公有建築物，供公眾使用建築物之出入口。</li> </ol> </li> </ol> <p>五、建築高度、量體及造型</p> <p>為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，有關各街廓建築高度及量體規定參考圖6-2-9「建築物高度與量體配置構想原則」。</p>  <p>圖6-2-9 建築物高度與量體配置構想原則示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 以半屏山為背景，建築高度原則西側往東側逐漸降低，並與地區山勢相呼應。</li> <li>(二) 第4種商業區以中心帶狀空間為界，建築三層樓以下之牆</li> </ol>



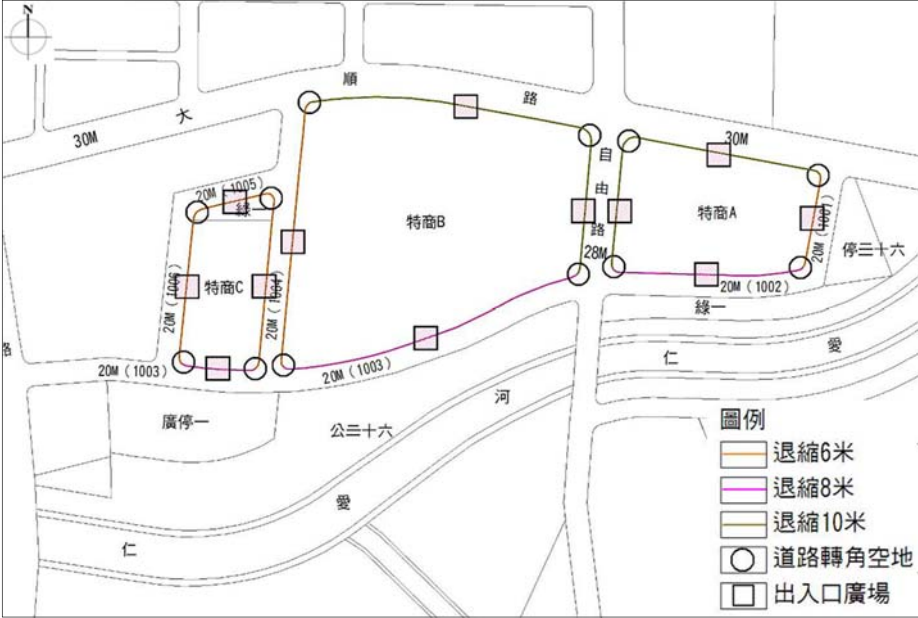
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>面透視面積比例須達70%以上，並構築成光廊之形式。</p> <p>自帶狀開放空間中心線起深度40米範圍內 建築高度不得超過15：25之斜線範圍</p>  <p>退縮地邊界</p> <p>最大樓層數不超過20層樓</p> <p>15米 6米 19米</p> <p>第4層以上至少自15米帶狀開放空間線退縮6米建築</p> <p>圖6-2-10 第4種商業區B-B'剖面圖</p> <p>(三) 轉運專用區建築三層樓以下之牆面透視面積比例須達70%以上，並構築成光廊之形式。</p> <p>(四) 第2種商業區建築造型除依法留設之避難屋頂平台外，應依各幢建築物頂層之樓地板面積20%以上設置斜屋頂。</p> <p>(五) 本地區建築外牆之顏色，應與地區山景及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。</p>  <p>最小基地開發規模界線</p> <p>最大樓層數不超過7層樓</p> <p>最大樓層數不超過7層樓</p> <p>6米 6米</p> <p>騎樓 退縮5米 最小寬度3米9 帶狀開放空間</p> <p>圖6-2-11 第2種商業區A-A'剖視圖</p> <p>六、車行系統與停車場出入管制</p> <p>(一) 為建立良好行車秩序及交通順暢度，有關本地區內道路、停車場與出入口、車行及服務動線等，應參考圖6-2-12與圖6-2-13所示之原則辦理。</p> <p>(二) 建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>1. 建築物附屬停車位以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線。</p> <p>2. 建築物基地不得設置二個（含）以上之汽車出入口，但基地面積超過3,000平方公尺以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達3,000平方公尺或停車數量以上者總和達100部以上者，不在此限。同一汽車出入口之停車數總計超過200部者，其入口處應於基地內設置等候車道至少30公尺。</p> <div data-bbox="504 611 1425 1133" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> </div> <p style="text-align: center;">圖6-2-12 車行動線與停車場出入口規劃原則示意圖</p> <div data-bbox="504 1182 1425 1731" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> </div> <p style="text-align: center;">圖6-2-13 禁止設置停車場出入口範圍示意圖</p> <p>七、景觀及街道家具設置原則</p> <p>(一) 景觀及綠化原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 五樓以下建築物屋頂美化為屋頂花園，且不搭蓋臨時性棚屋等構造物。</li> <li>2. 本地區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留</li> </ol>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>設。該空地面積每滿50平方公尺，應至少栽植喬木一株，樹冠底離地淨高1.8公尺以上。</p> <p>3. 25米道路兩側栽植高大喬木形成林蔭大道，惟不阻隔行車視線。</p> <p>4. 廣（停）用地之通口風、出入口，應配合整體規劃設計予以調整，以塑造並提昇整體廣（停）之功能與特色。</p> <p>（二）街道家具設置原則</p> <p>有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道家具及設施物應整體設置於街道家具設施帶範圍。允許於街道家具設施帶上設置之街道家具及設施物包括：</p> <p>1. 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道家具及設施物等，並應整體規劃設計。</p> <p>2. 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。</p> <p>3. 建築基地內建築物之給排管線。例如：給水管線、排水管線、瓦斯管線、有線電視配線、消防水管、污水處理管線、共同管構支管等。</p> <p>4. 建築基地內建築物電訊及電力設施之連外管線。例如：電腦網路、光纖、電話線、電力線等。</p> <p>5. 管線設施帶之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。</p> <p>八、其他</p> <p>（一）本地區內每宗建築基地，其基地面積達600平方公尺或總樓地板面積達1,200平方公尺以上者，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾貯存空間一處並設置地下層。</p> <p>（二）3-1號道路（半屏山後巷）與商4基地有高程落差（15.08至10.70）達3至4公尺，於整體規劃設計時應特別注意。</p>
2-2	高速鐵路左營站周邊地區（車站專用區）	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合高速鐵路左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案（第509案）
2-3	高速鐵路左營站周邊地區（交通用地（交1））	交通用地（交 1）綠覆率儘量達百分之百。

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
3	社會福利專用區	依變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）案（第408案），都市設計各項管制規定辦理。
4	體育場用地（體1）	依「訂定高雄市都市計畫（凹子底都市計畫區）體育場用地（一）土地使用管制案」（第435案）土地使用管置要點及都市設計相關規定辦理。
5	凹子底原工10、農20地區	 <p data-bbox="544 1003 1385 1039">圖6-2-14 原工10、農20 地區實施都市設計管制範圍示意圖</p> <p data-bbox="528 1066 655 1102">一、總則</p> <p data-bbox="592 1122 1422 1350">本基準旨在形塑本計畫區內之都市空間與建築物體，使其能在原工10、農20地區發展成一個複合的國際性大型購物中心、科技遊樂城、國際性觀光旅館及旅遊中心、文化及藝術表演中心、休閒育樂中心、金融商務及資訊傳播中心等，能具備豐富的地區特色與都市意象。</p> <p data-bbox="528 1373 975 1408">二、車行動線及停車空間之設置</p> <p data-bbox="539 1429 1422 1509">(一) 原工10、農20地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定辦理：</p> <ol data-bbox="592 1532 1422 2033" style="list-style-type: none"> <li>1. 除基地面積超過3,000m<sup>2</sup>或停車數量總和達150部以上者外，不得設置兩個以上之汽車出入口。</li> <li>2. 同一街廓內不同建築物基地之地下停車空間及其出入口得合併使用，不同時期開發建築物欲合併使用時，應妥善處置預留空間。</li> <li>3. 停車場出入口之設計，必須考慮停車場之規模、設置區位、鄰接道路交通狀況、路口轉向限制及與行人的衝突量，並應注意降低出入場的危險性及避免阻礙通過性交通。</li> <li>4. 汽車數量達150部以上之停車場需於基地內停車場管制</li> </ol>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>點之前留設汽車出入場之等候空間，其空間需合計可供該停車場之60分之1數量汽車排隊等候。同一基地應設等候空間分佈於一個以上出入口時，應予平均妥善分配且不得影響人行動線之延續性。該空間須於建築基地範圍內設置，其無頂蓋部分得計入法定空地。</p> <p>(二) 街廓編號為特商A、特商B、特商C等街廓基地上之建築物附設裝卸空間之設置，應依下列規定及土地使用分區管制要點之規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 裝卸位以設置在基地內建築物地下之裝卸停車空間為原則，設置於地面之裝卸位不得設於聯外道路兩側，且不得影響人行動線之延續性。</li> <li>2. 裝卸空間之設置必須與建築物之其他相關設施如月台、運貨通道、貨用升降機等，密切配合且與人行動線區隔。</li> </ol> <p>(三) 申請建築基地上需設公車站時，應配合留設順向停車彎。</p> <p>三、開放空間系統及景觀設計</p> <p>(一) 原工10、農20地區內各街廓基地之出入口廣場應設開放空間（詳如圖6-2-15所示），供公眾使用，其規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面積達5,000平方公尺以上之建築基地其至少一處主要出入口外應設退縮留設出入口廣場，其深度及寬度各不小於12公尺（包括依土地使用分區管制要點規定留設之退縮部分在內）。</li> <li>2. 各街廓基地建築地下室之外牆（含永久性擋土安全設備）不得超出各指定退縮沿街開放空間中線以外，以利地層透水。</li> <li>3. 各街廓基地指定退縮留設之沿街開放空間配置，所有設置設施均須符合無障礙環境設計之需求。</li> </ol> <p>(二) 各指定退縮留設沿街開放空間之實質設施規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 植栽 <p>每隔4~6公尺間距種植喬木一棵，植栽穴至少長×寬×高須大於90公分×90公分×90公分，樹穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）×15公分（深度）</p> <p>以上，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。</p> </li> <li>2. 人行步道 <p>人行步道應保持與左右鄰地步道具延續性及整體感，淨</p> </li> </ol>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>寬度不得小於3公尺，地面需無階梯及無阻礙通行之凸出物及凹縫，鋪面應平整、防滑，鋪面基地應密實，鋪面材料之抗壓強度應在<math>210\text{kg}/\text{cm}^2</math>以上。</p> <p>3.景觀性元素</p> <p>除植栽及人行步道外，退縮留設之沿街開放空間內得設置燈具、座椅、花台、標示牌及公共藝術品等景觀性元素。</p> <p>4.人行道共構</p> <p>退縮人行步道應與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。</p> <p>(三) 原工10、農20地區內建築基地之綠覆率需大於70%，其計算基準及實施均依「建築基地綠化設計技術規範」之規定辦理。</p>  <p>圖6-2-15 原工10、農20 地區出入廣場區位示意圖</p> <p>四、人行動線</p> <p>(一) 各基地之沿街型開放空間與該基地開發設置之其他類型開放空間及公共設施之間，應配置可相互連接之人行通道，以共同構成一完整連續之人行活動系統。</p> <p>(二) 為銜接捷運或輕軌車站，疏解本區大量活動人口，必要時得採行適當形式，以1001、1002、1003道路或其他適當通路之沿線空間，與捷運站連通，俾促成人潮快速流通，與捷運站之連通需經相關主管機關之核可。</p> <p>(三) 為促成行人跨越包括自由路、大順路及1001~1006計畫道</p>



編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>路等主要幹道的人行活動之連續，本區內基地經道路主管機關會同相關主管機關同意後得於適當地點及設置行人穿越道、天橋、地下道或其他立體通道。</p> <p>(四) 人行通道與穿越道路設施，立體通道及捷運連通等之設置應確保能開放供公眾通行，通路之設計需有明確標示以方便識別，且須符合無障礙環境之需求。</p> <p>五、公園用地及綠地、廣停1設置原則</p> <p>(一) 公園用地及綠地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園用地及綠地之規劃以朝向建立具環境保育、景觀遊憩、都市防災與生態教育之綠地空間發展為主。</li> <li>2. 公園用地及綠地原則不設置硬體圍牆，但得以樹籬等適當圍護物界定公園範圍。若因有設置圍牆之必要者，應經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意後始得設置，且需自基地境界線退縮4公尺後設置，沿街退縮空間中應區分為植栽帶、設施帶及人行通道空間，其中設施帶與植栽帶得以重疊使用。</li> <li>3. 公園用地及綠地所選用的樹種以本土性植物為主，且應設定特定主題，植栽選擇以配合主題挑選。在經費許可下採用容器苗植栽，避免移植大型植栽。覆土層土壤不得選用建築廢棄土，以確保植栽順利成長。</li> <li>4. 公園用地綠覆率以不得低於80%為原則。</li> <li>5. 公園用地及綠地內選用的鋪面材質以透水性為主，不得使用大量硬底不透水鋪面，減少鋪面行走之不順感。</li> <li>6. 公園用地內如有地下開挖做為其他使用之區域，其地面層覆土厚度至少應達1.2公尺以上，栽植喬木區域需覆土至少2公尺以上。</li> <li>7. 公園用地內建築物之顏色選擇需與綠色基調及周邊建築色調之相融合。</li> <li>8. 公園用地內應以指標及地圖適當設置明確、簡潔之標示系統、導覽系統、及設施使用說明等。</li> <li>9. 公園用地及綠地內不得設置任何形式之商業性質招牌廣告物。</li> <li>10. 公園用地及綠地內及其沿街退縮空間所設置之街道家具其造型與色彩應融合公園主題意象設計。</li> <li>11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，公園用地及綠地應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六</li> </ol>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>lux。並需於主要進出動線出入口提高照度至十lux。燈具選用採用庭園式之造型藝術燈具，不採用道路常用形式燈具。另需注意燈光設計避免影響周邊建築物與植栽生長。</p> <p>12.公園用地應設置公共藝術，公共藝術之設置地點、尺寸應不妨礙通行順暢，並與夜間照明配合設計，其主題設定需配合公園主題設計。</p> <p>13.公園用地及綠地面臨道路若設有公車站牌，應配合留設公車彎，避免妨礙道路車流順暢。</p> <p>14.公園用地及綠地之設施物與構造，宜採用生態綠化與生態工法建構，應儘量減少硬體人造物設置，以自然植栽與休憩空間規劃為主。</p> <p>15.公園用地及綠地得被指定於天災發生時成為居民避難的暫居場所，並依高雄市之地區災害防救本區分為以下層級設置相關防災救災設施：</p> <p>(1) 大型防(救)災公園需設置消防車、直升機停機坪、夜間照明設備、飲用水兼救災用之耐震性儲水槽、消防撒水設備、播音系統、防火樹林及公園設置配置圖、避難路線位置之標示及使用說明等。與其配合之防災中心應具有耐震、防火功能並備有自主發電設備、無線電通訊系統及物資倉庫等。</p> <p>(2) 小型防災公園則需設置防火樹林、夜間照明設備、耐震性儲水槽、以及備有自用發電機及無線電通訊系統之地區集會場所兼通訊防災中心。</p> <p>16.公園用地內應考量整體景觀設計，設置防洪之滯洪池。</p> <p>17.公園用地及綠地應配合仁愛河景觀拓寬工程整體規劃，並配合仁愛河之自行車道銜接。</p> <p>(二) 廣停1</p> <p>1. 本條文所訂定之設置準則係專指原工10、農20地區內「廣停1」用地內所規劃使用之廣場或停車場。</p> <p>2. 廣停用地之平面做廣場使用，地下做停車場使用，其地面設計應與公園整體規劃考量。</p> <p>3. 廣停用地之綠覆率不得低於80%。</p> <p>4. 廣停用地之植栽選種應考量地區環境條件、配合廣場主題性質，以本土性植栽為主。</p> <p>5. 廣停用地平面之鋪面設計應配合廣場主題，並妥善連接</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>都市設計基準內容</p> <p>周邊人行道與道路鋪面。</p> <p>6. 廣停用地之指標系統應以集中、明確及融入地區風格與廣場主題為主，並配合簡易圖樣設計，創造趣味風格。</p> <p>7. 廣停用地平面需設置公共藝術，主題需配合廣場使用特性，且需設置公共藝術說明主題牌，搭配週邊環境整體設計。</p> <p>8. 廣停用地原則不設置圍牆，但得以植栽矮籬或建築物等作廣場範圍之適當界定。</p> <p>9. 廣停用地之地下停車場出入口之設置區位不得鄰近廣場之主要人行動線。</p> <p>10. 廣停用地如有設置器械設備之需要時，應避免器械裸露於地面，並應考量其運轉時所產生的影響。器械設備如需設置於地面層時，應與環境整體規劃設計，並設計適當遮蔽物或綠化處理，以降低視覺衝擊。</p> <p>11. 為創造都市景觀兼顧夜間安全，廣停用地平面上指定留設開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六lux，且不得影響周邊使用。</p> <p>12. 廣停用地不得作為裝卸貨停車空間使用。但得設置供大眾運輸、自行車道、人行步道與街道家具設施帶、相關綠美化設施等。</p> <p>13. 廣停用地面臨道路若設有大眾運輸站牌，應配合劃設公車彎或槽化設計，避免妨礙道路車流順暢。若因有遮陽需要者得以設置具造型設計之遮棚。</p> <p>14. 廣停用地得兼具都市防災避難機能，配合公園用地之防災規劃，於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。並得以劃設直昇機臨時停機坪，配合立體三度空間救難使用。</p> <p>15. 廣停用地之空間設計考慮所在區位之特殊性並為提高使用率，在相關法規允許下，並得與其相鄰或相接之大型商業開發及公園用地等公共場所，得設置相連通之地上或地下通道。</p> <p>16. 廣停用地之興建，須經地區民眾參與程序，並將其紀錄併案提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時參考。</p> <p>六、附屬設施</p> <p>(一) 原工10、農20 地區內之建築設備通風口、廢氣排出口及</p>

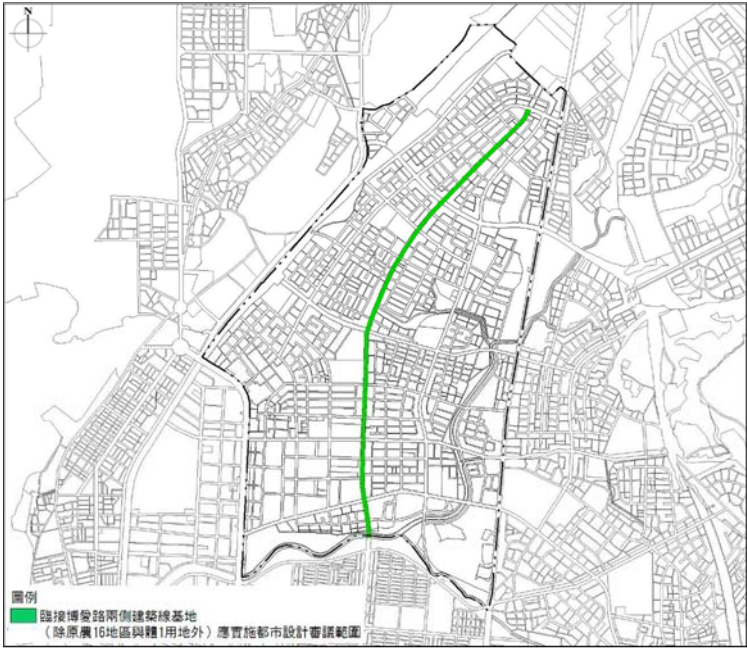
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>其他地面設施等，對景觀會造成影響的部份，應在景觀之整體規劃考量下，予以美化或綠化。</p> <p>(二) 原工10、農20 地區內建築物之附屬設備或形體對立面造型會造成影響的部份，應在景觀的整體規劃考量下，予以適當配置，並不得妨礙緊急逃生及救難處理。</p> <p>(三) 每一宗開發基地應自行集中處理垃圾，垃圾儲存空間應至少一處並應足敷處理需要，其位置應與服務動線相結合。</p> <p>(四) 申請建築基地面積達一千平方公尺以上，其垃圾設置標準需符合內政部綠建築之規定標準申設。</p> <p>(五) 每一宗開發基地應整體規劃建築物，開發空間、人行道、車道及景觀區點等之夜間照明設施。照明設施之設置須顧及有效節約能源。</p> <p>(六) 本開發案應遵循內政部所頒佈之「綠建築」指標，作為設計原則。以人類的健康、舒適為基礎，追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展為目標。</p> <p>(七) 各開發基地之建築物及開放空間，為美化建築物與環境而設置公共藝術品時，依「文化藝術獎助條例」規定辦理。</p>
6	博愛路沿線地區	<p>(一) 臨接博愛路兩側建築線基地（除原農16地區與體育場用地（體1）外）。</p> <p>(二) 捷運及輕軌場站、出入口及其聯合開發地區。</p>  <p>圖例  <span style="color: green;">█</span> 臨接博愛路兩側建築線基地  (除原農16地區與體1用地外) 應實施都市設計審議範圍</p>

圖6-2-16 博愛路沿線地區都市設計管制範圍分布位置示意圖

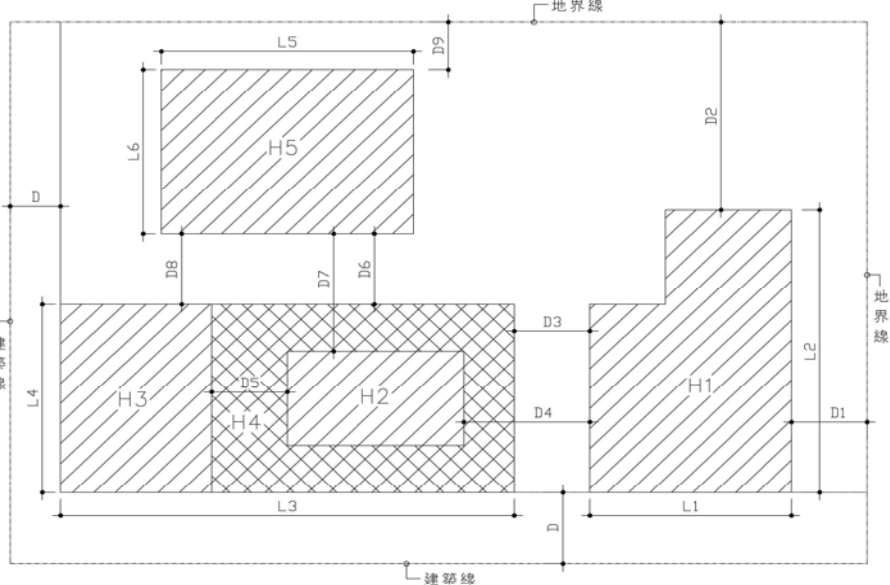
編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>都市設計基準內容</p> <p>一、導言</p> <p>博愛路為高雄市區主要的南北向道路，在都市發展上得以作為全市性之景觀軸線。建築及其介面空間新建或改造處理應納入都市設計管制基準，以形塑沿線景觀整體意象，創造優質之都市空間品質。</p> <p>二、建築物設計：</p> <p>(一) 建築物附屬設施：建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市都市景觀。並於都審送審時詳細標示其設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p> <p>(二) 照明計畫</p> <p>1. 建物照明計畫應配合建築物整體造型、風格整體設計。</p> <p>2. 本區內商業區用地之騎樓人行空間維持夜間基本照明，以不造成光害與眩光為原則，並鼓勵利用騎樓或立面櫥窗兼作人行空間之夜間照明。捷運場站及出入口周邊需設置供行人使用之夜間照明或立面櫥窗燈。</p> <p>3. 本區內住宅區用地內照明以夜間人行空間活動使用及粧點使用為目的。但不得設置聚焦投射及閃爍式之照明器具，以避免造成光害或眩光。</p> <p>三、開放空間設計</p> <p>(一) 退縮地開放空間：退縮地開放空間原則應與公有人行道共構設計或配合已完成之公有人行道部份整合設計。</p> <p>(二) 圍牆：公有建築物原則以不設置圍牆為原則，但可以綠籬等方式設置。其餘建築物之圍牆設置以視覺穿透或局部透空為原則。</p> <p>四、交通系統設計</p> <p>(一) 建築基地主要車道出入口應配合博愛路現況人行道設計。原則基地二側以上臨接道路之建築基地，其車道出入口原則設置於非博愛路之道路上。</p> <p>(二) 基地內汽機車動線，與公有人行空間交會介面處，應留設緩衝距離、設置車阻，進出口鋪面應變化設計，並加裝警示裝置，以提醒行人注意，提高安全性。</p> <p>(三) 停車空間：本管制區之機車位及自行車位合併檢討設置數量，依「高雄市建造執照預審審議原則」設置標準附設。透天案無須附設本類停車位。</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>五、廣告招牌：本管制區內嚴禁設置任何T壩（T-Bar）型式之大型廣告物。</p> <p>六、植栽景觀設計</p> <p>（一）建築基地之綠覆率需大於75%，綠覆率計算依照「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</p> <p>（二）喬木樹種宜與現有行道樹種相同或相容。</p> <p>七、捷運及輕軌場（廠）站、出入口及其聯合開發地區：依照「高雄市捷運場（廠）站都市設計規範」及相關規定辦理。</p> <p>八、公共工程設計</p> <p>（一）道路及橋樑屬長久性構造物，故應採構造物藝術化、美觀化方式處理。重要道路交叉口部份路段，橋體下方及隔音牆外側均應加強美綠化效果。</p> <p>（二）景觀橋照明方式以投射燈方式處理時，應考量避免投射燈產生眩光，影響行車安全。</p>
7	園道用地（兼供鐵路使用）	依97年4月2日公告之「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案（第523案），區內之園道用地（兼供鐵路使用）申請案應配合辦理。
8	河堤國小地區	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。
9	建台水泥原廠區	<p>一、為使本區未來之建設能配合日趨提高之生活水準、創造舒適宜人之都市環境、增進土地利用價值、確保環境生態永續發展、並配合重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計及活動系統等事項，特擬定都市設計基準予以管制，期能確切掌握本計畫區之計畫精神及提昇審議效益。</p> <p>二、退縮地與開放空間系統設計規定</p> <p>為配合左營新站的整體景觀與門戶意象，本計畫區計畫道路之植栽種類，應配合車站專用區做整體規劃，並依循下列原則辦理：</p> <p>（一）退縮地人行及自行車動線系統</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地退縮6公尺及8公尺建築至少設置2.5公尺以上人行及自行車混合使用車道。</li> <li>2. 基地退縮10公尺建築至少設置6公尺以上人行及自行車</li> </ol>

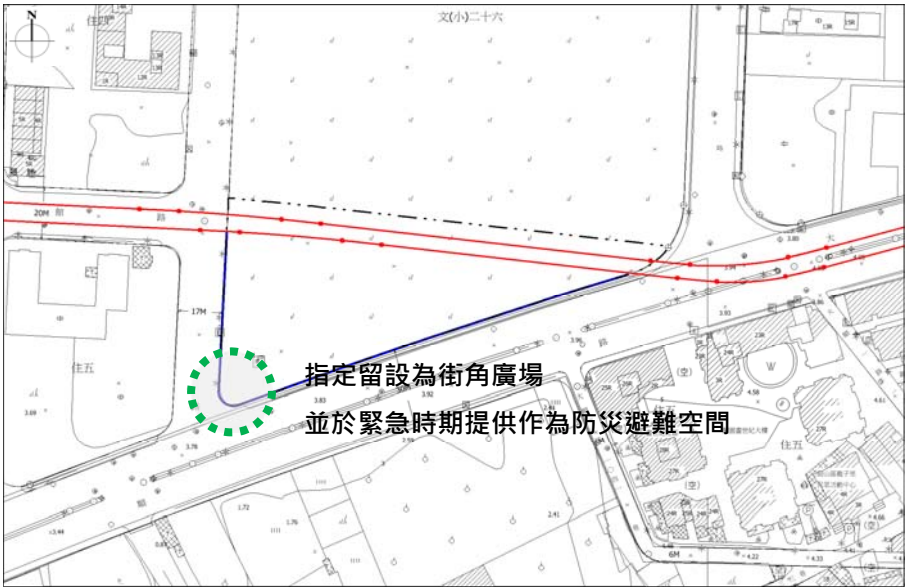


編號	管制區域名稱	都市設計基準內容										
		<p>混合使用車道。</p> <p>3. 北側綠地用地鄰接特定住宅專用區部分至少設置設置2.5公尺以上人行及自行車混合使用車道，並考量生態廊道之連通性，採用架高式木棧道形式進行設計。</p> <p>4. 上述退縮建築部分需與其他類型開放空間及公共設施之間配置可相互連接之人行及自行車通道，以共同構成一完整連續之人行動線系統。</p> <p>(二) 退縮地植栽系統：臨接12公尺計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，應採透水鋪面或綠化方式辦理並植栽高大喬木一株形成林蔭大道，其米高徑應大於6公分以上，或樹高以3公尺以上為原則，樹冠自然展開達1.5公尺以上之容器苗，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。</p> <p>(三) 建築基地之法定空地植栽系統：本計畫區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設，該空地應栽植喬木。</p> <p>(四) 退縮地其他規定：退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等配合半屏山公園及周邊景觀，以營造和諧之視覺效果提出準則，如表6-2-3所示。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。</p> <p>(五) 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，確實與鄰地高程差銜接，並明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。</p> <p style="text-align: center;">表6-2-3 退縮地其他規定說明表</p> <table border="1" data-bbox="507 1346 1433 2054"> <thead> <tr> <th data-bbox="513 1355 730 1400">項目</th> <th data-bbox="730 1355 1426 1400">設計準則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="513 1400 730 1570">人行步道設計</td> <td data-bbox="730 1400 1426 1570">應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm<sup>2</sup>），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="513 1570 730 1697">公有人行道共構</td> <td data-bbox="730 1570 1426 1697">退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="513 1697 730 1803">景觀性元素</td> <td data-bbox="730 1697 1426 1803">除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="513 1803 730 2054">植栽</td> <td data-bbox="730 1803 1426 2054">           1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。            2.喬木植栽之處理方式：            (1) 植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。            (2) 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，以灰色系燒面         </td> </tr> </tbody> </table>	項目	設計準則	人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。	景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）	植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： (1) 植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 (2) 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，以灰色系燒面
項目	設計準則											
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210kg/cm <sup>2</sup> ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。											
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。											
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）											
植栽	1.退縮喬木植栽時，樹徑應大於6公分。 2.喬木植栽之處理方式： (1) 植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 (2) 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分（寬度）x15公分（深度）以上，以灰色系燒面											

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容	
			材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。
		鋪面材質及色調	全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。
		<p>三、開放空間系統設計原則</p> <p>(一) 半屏山開放空間：為呈現半屏山自然公園的生態特色，此段自然公園入口處應強化生態自然特色，避免大型硬鋪面廣場，並強調生態多樣性。現有的水渠埤塘應儘量加以保留，並作為未來主要開放空間及步道串連系統。</p> <p>(二) 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。</p> <p>(三) 綠帶：建立綠帶與半屏山綠帶的開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。</p> <p>(四) 主要街巷綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。</p> <p>(五) 廣場用地（兼供道路使用）：計畫區內廣場用地（兼供道路使用）應作為提供消防車或其他救災車輛出入與迴轉半徑，禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與周邊道路用地與建築退縮之人行道、人行步道及自行車道相連繫。</p> <p>四、建築物外表材質與色彩</p> <p>為塑造本特定區獨特之景觀風貌，區內建築物之面材與色彩應創造整體環境意象，其處理準則如下：</p> <p>(一) 本區之建築物，為塑造本特定區之特殊風格，其外牆之顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調。</p> <p>(二) 建築物高度7層以上部分，應避免光害材質之使用。</p> <p>五、建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定</p> <p>為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應以建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔（D）計算如下：</p> $D=3+\sqrt{h}/2$ <p>h=建築物高度</p> <p>單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。</p>	

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		 <p>1. D 為依土地使用分區管制要點規定應退縮建築之距離。</p> <p>2. H1、H2、H3、H4、H5 為各建築物之建築高度。</p> <p>3. L1、L2、L3、L4、L5、L6 為各種建築物最大投影平面尺寸。</p> <p>4. L1、L2、L3、L4、L5、L6 <math>\leq 100\text{m}</math></p> <p>5. 依 <math>D \geq 3 + \sqrt{H}/2</math> 計算之鄰幢間隔不一時，以最大者為鄰幢間隔。</p> <p>① <math>D1、D2 \geq 3 + \sqrt{H1}/2</math></p> <p>② <math>D3 \geq 3 + \sqrt{H}/2</math> (H1、H4 取大者)</p> <p>③ <math>D4 \geq 3 + \sqrt{H}/2</math> (H1、H2 取大者)</p> <p>④ <math>D5 \geq 3 + \sqrt{H}/2</math> (H2、H3 取大者)</p> <p>⑤ <math>D6 \geq 3 + \sqrt{H}/2</math> (H4、H5 取大者)</p> <p>⑥ <math>D7 \geq 3 + \sqrt{H}/2</math> (H2、H5 取大者)</p> <p>⑦ <math>D8 \geq 3 + \sqrt{H}/2</math> (H3、H5 取大者)</p> <p>⑧ <math>D9 \geq 3 + \sqrt{H5}/2</math></p> <p><b>六、圍牆及垃圾儲存空間</b></p> <p>(一) 圍牆：計畫區退縮地範圍內及道路用地邊界不得設置任何形式圍牆。</p> <p>(二) 垃圾分類儲存空間：商業建築建築物樓層達10層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積 = <math>\sqrt{\text{總樓地板面積}/8}</math>，且不得小於10平方公尺，並留設適當之服務動線，並應予美化。</p> <p><b>七、基地綠化與保水</b></p> <p>(一) 建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達75%以上，綠地應達80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。</p> <p>(二) 基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於60%。</p> <p><b>八、街道傢俱</b></p> <p>退縮地自建築線起2公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設施設置之街道傢俱及設施物包括：</p> <p>(一) 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。</p> <p>(二) 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。</p> <p>(三) 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計。且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。</p> <p>九、綠建築規範</p> <p>區內建築物之規劃設計，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合五項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標。</p>
10	原文小6地區	<p>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>
11	部分文小26地區	<p>一、鼓勵低碳運輸原則：</p> <p>(一) 設置人行步道及自行車道系統</p> <p>為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，應於本計畫區內設置人行步道及自行車道系統，其動線佈設應以安全、無障礙與連續性為原則，並結合綠帶營造舒適的步行及騎行環境。</p> <p>(二) 輕軌及公車系統共構接駁設計</p> <p>基地開發應考量與輕軌設施及公車系統等大眾運輸工具之共構接駁設計，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> <p>二、都市防災設計原則：</p> <p>(一) 建置防災系統</p> <p>開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，建立明確的逃生指標系統，並於適當區位設置防災設備儲放空間與廣播設備，以應緊急情況使用。</p> <p>(二) 指認街角廣場為防災空間</p> <p>本計畫街角廣場應指認為防災空間並做整體規劃設計，除提供轉角緩衝之功能，應增加綠美化，使臨街之人行步道</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
		<p>有較好的綠蔭品質，以提升都市景觀品質及增設防災避難空間，詳圖6-2-17所示。</p>  <p>指定留設為街角廣場 並於緊急時期提供作為防災避難空間</p> <p>圖6-2-17 街角廣場防災空間指認位置示意圖</p> <p>(三) 留設防災動線</p> <p>本計畫建築圍塑之中庭或開放空間應留設2處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間，並應考慮防災與緊急救護通行之需求，法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連通，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用。</p> <p>三、本計畫停車需求應以內化為原則，且須經都設會審查通過，停車空間留設標準如下：</p> <p>停車位數留設標準，原則為樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得不受前述規定之限制。</p>