

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」及「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）案」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」及「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）案」之公告公開展覽自民國113年09月13日起至113年10月15日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市左營區公所、鼓山區公所、三民區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：

（一）主要計畫書、圖（比例尺五千分之一）各1份。

（二）細部計畫書、圖（比例尺一千千分之一）各1份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或郵寄至高雄市政府都市發展局（802711高雄市苓雅區四維三路2號6樓）。若有相關問題，請於本府辦公時間向都市發展局都市規劃科承辦人張小姐聯繫：（07）336-8333分機3520

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
113年9月24日（星期二）	上午10時0分	左營區公所8樓會議室
113年9月24日（星期二）	下午3時0分	鼓山區公所7樓會議室
113年9月27日（星期五）	上午10時0分	三民區公所9樓會議室

公開展覽案件線上陳情可至下列網址或掃描QR Code(點選本計畫案名)



<https://reurl.cc/7kyYR9>

公開展覽計畫書圖可至下列網址或掃描QR Code下載(點選本計畫案名)



<https://reurl.cc/qvvnRn>

「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」及「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）案」公告公開展覽期間公民或團體意見書

主旨

理由

略圖及補充事項

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

本次通盤檢討內容概要

壹、計畫緣起

凹子底地區為北高雄之重要發展中心，隨區內高鐵左營站及捷運紅線各場站交通樞紐地位的逐步成熟，並配合近年高雄市區鐵路地下化和環狀輕軌的陸續通車，該地區已成為高雄市對外連接及市內轉乘之重要交通節點，其都市商業機能也日益繁榮，伴隨高雄城市轉型之科技S廊帶系列計畫推行，凹子底地區在高雄整體都市空間結構之定位亦不斷變遷，實有根據當前發展趨勢調整原計畫內容之必要。

本計畫範圍自民國66年擬定「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」，分別於民國73年、86年、94年及99年辦理通盤檢討。由於都市計畫通盤檢討需與時俱進，本次通盤檢討將依據現行都市計畫法之規定，檢討細部計畫地區之居住密度，以及鄰里性公共設施配置規劃、道路系統等，亦將綜合考量近年各項建設計畫之推動與在地活動特性，檢視都市災害潛勢情形，以人口承載、土地使用、公共設施、大眾運輸、空間紋理以及都市防災等作為檢討主軸，研提整體發展構想，並配合本市國土計畫「一核、雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構，彰顯凹子底都會經貿核心之區域角色，推動大眾運輸村計畫，調整捷運場站周邊土地使用，強化商業空間機能。

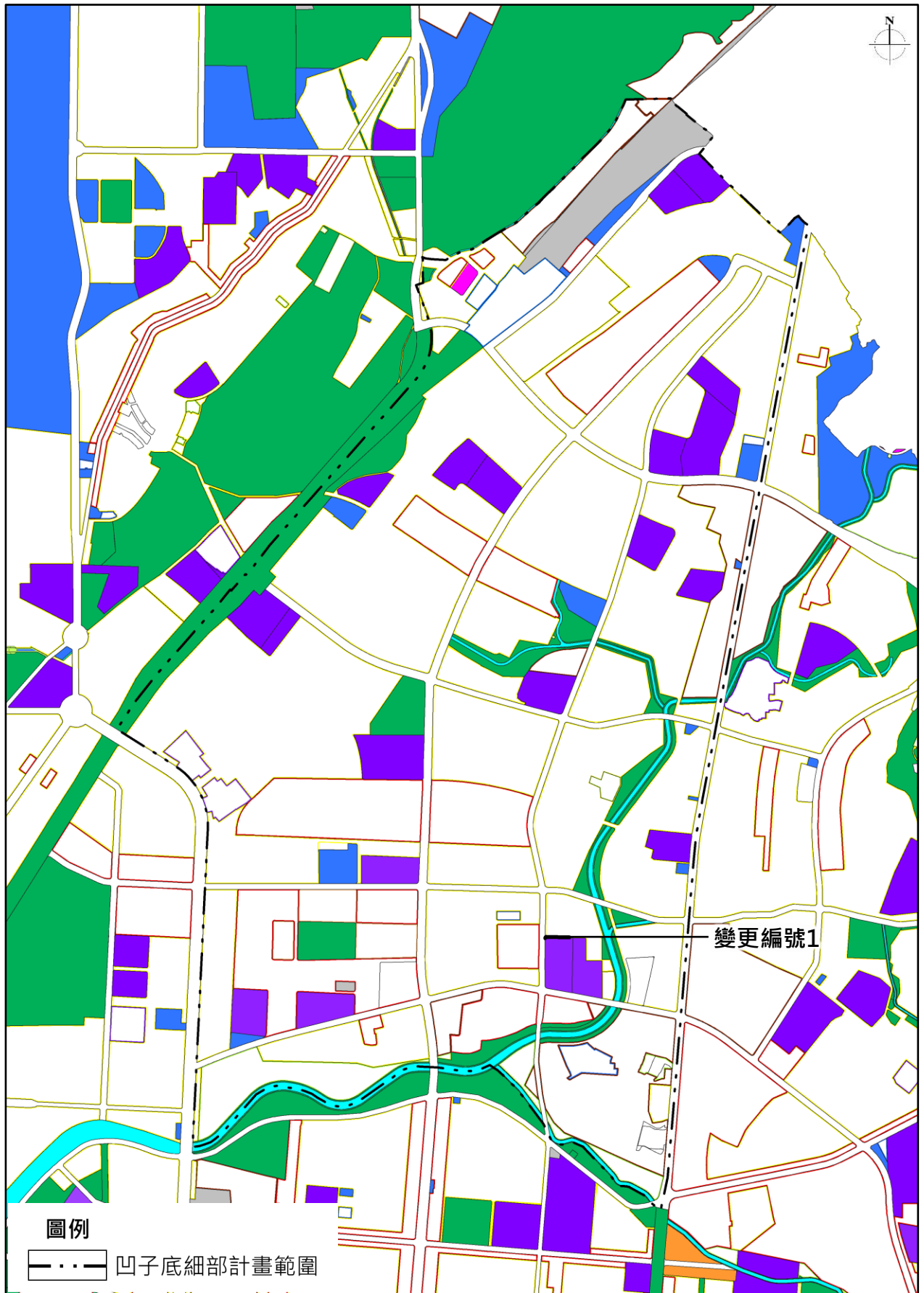
綜上，本次通盤檢討將依據凹子底地區發展現況，並參酌公告徵求意見期間人民陳情、整體政策規劃趨勢，適當調整土地使用分區及土地使用分區管制規則，以符合整體高雄市及凹子底地區之未來發展實際需求。

貳、「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」變更內容概要

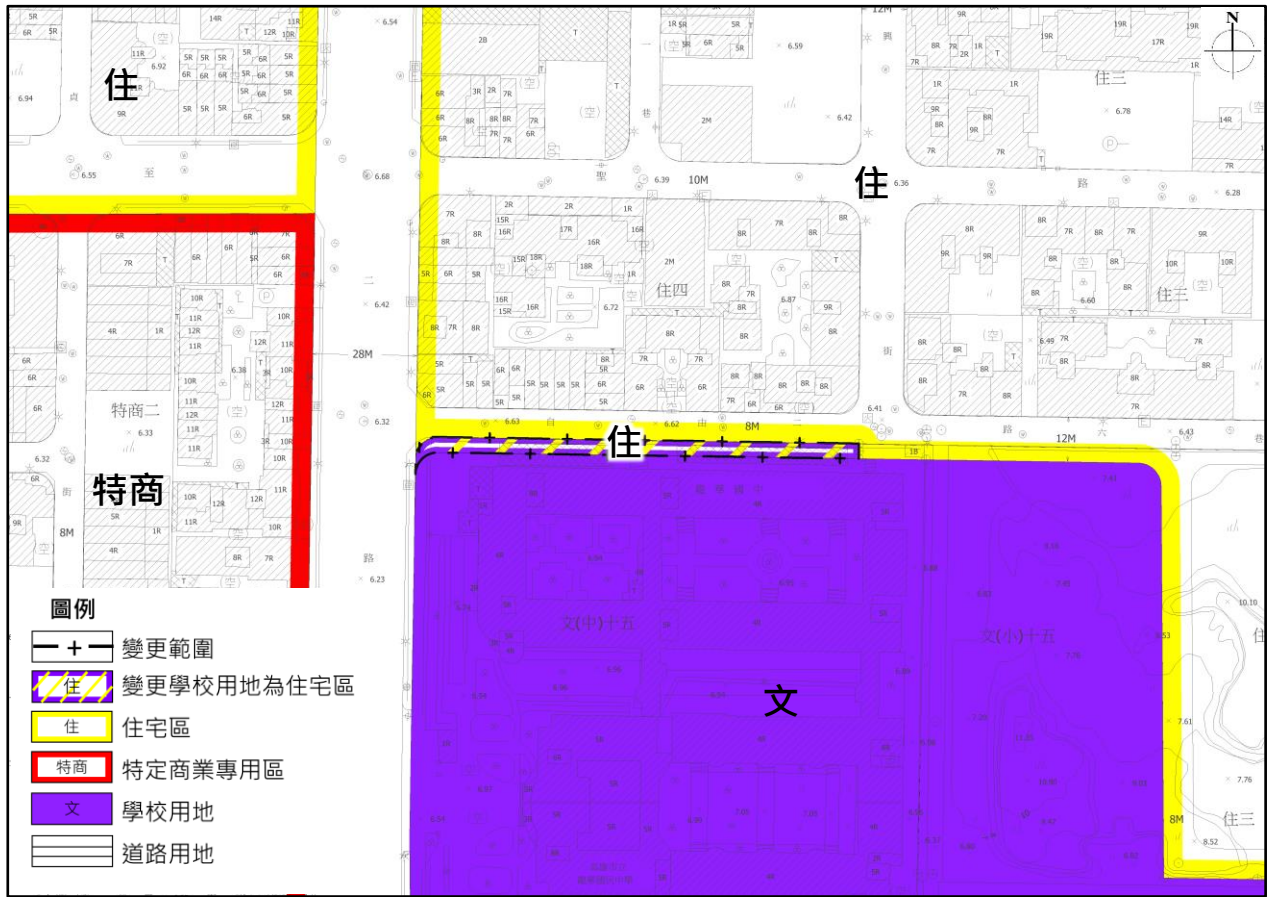
「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」（以下簡稱主要計畫）實質計畫變更內容詳下表及各示意圖。

主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	龍華國中北側	學校用地 (文中 15)	0.05	住宅區	0.05	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案（自由路二段 6 巷）原計畫規劃為 8 公尺寬計畫道路，於民國 90 年 9 月 20 日公告發布實施「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」考量行車安全，經協調龍華國中，將部分路寬調整為 12 公尺。 2. 依民國 104 年 5 月 25 日召開之「研商左營區自由二路 6 巷龍華國中北側道路拓寬事宜會議」，考量全段拓寬為 12 公尺道路可消除道路不等寬所產生之視覺死角，故決議新工處即進行道路拓寬作業，並請都發局配合細部計畫通盤檢討納入變更。 3. 考量前述緣由及現況道路已進行拓寬工程，故主要計畫配合變更 0.05 公頃學校用地為住宅區。 	配合細部計畫變更內容變更案第 11 案



主要計畫實質變更內容位置示意圖



主要計畫變更編號1 變更內容示意圖

參、「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）案」變更內容概要

「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）案」（以下簡稱細部計畫）實質計畫變更內容詳下表及各示意圖。

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	計畫人口		213,000 人		230,000 人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本計畫區現況人口 204,248 人，高於計畫人口；本計畫區劃設之住宅區及商業區可容納人口約為 270,144 人。 2. 以各類數學模式及世代生存法推估至民國 125 年，人口為 205,086 人及 226,139 人。主要計分派至本計畫區人口約為 237,204 人。 3. 因應目前住宅區及商業區之開闢率尚未飽和，考量環狀輕軌第二階段行經大順一路，且農 16 周邊新開發案，以及尚未檢討開發之農本 21 土地皆可促進本計畫區人口成長，故依循主要計畫分派，為保留都市未來發展彈性與機會，故於本次通盤檢討將計畫人口升為 230,000 人。 	-
2-1	大中路以北至明潭路 (2183)	左營地區 細部計畫	-	綠地用地	0.34	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量細部計畫範圍與土地使用分區完整性及明確性，以翠華路邊界線及都市計畫街廓線為基準，調整大中路以北計畫範圍邊界。 2. 配合左營地區細部計畫劃出 0.34 公頃綠地用地、0.19 公頃道路用地並納入本計畫範圍；另將本計畫 0.03 公頃道路用地劃出計畫範圍並納入左營地區細部計畫。 3. 本計畫面積檢討後為 1,043.03 公頃。 	-
			-	道路用地	0.19		
		道路用地	0.03	左營地區 細部計畫	-		
2-2	大中路至中華一路 (2079) (2080) (2081) (2181) (2182) (2183)	左營地區 細部計畫	-	園道用地 (兼供鐵路使用)	2.89		

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
3	明潭路與翠華路交界區左東段地號(2183)	綠地用地	0.01	道路用地	0.01	<ol style="list-style-type: none"> 配合變2-1案納入本計畫範圍。 經查本綠地用地現況部分為明潭路使用，所有權人為本市，管理機關為本府工務局；查民國98年12月25日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫(左營地區)第三次通盤檢討案」本基地為綠地用地，爾後無相關變更案件。 考量現況使用與土地使用分區之完整性，故於本次通盤檢討變更左東段22-6地號部分綠地用地為道路用地。 	
4	鼓山區龍華段三小段680、682、683、684及684-4地號(2177)	農業區	0.05	道路用地	0.05	<ol style="list-style-type: none"> 本案係本府工務局新建工程處配合龍心橋改建工程所提之機關陳情案。 經查所陳土地為私人所有，考量龍心橋已於97年9月竣工，所陳土地現況已作8公尺道路通行使用，且已由本府新建工程處與土地所有權人辦理土地租賃事宜，為保障該段道路之通行使用及明確其管理維護歸屬，故於本次通盤檢討變更為0.05公頃農業區為道路用地。 	公告徵求期間陳見人號編3
5	左營區新庄段七小段582、589-1地號(2180)	第三種住宅區	0.001	道路用地	0.001	<ol style="list-style-type: none"> 本案係本府地政局所提之機關陳情案，土地係屬高雄市第46期自辦地重劃範圍。 本案2筆土地原為私人所有，惟依本府地政局108年12月12日高市地政發字第10833565000號函，本案2筆土地業經重劃會依地評會105年第5次會議第6案決議：「上述都市計畫程 	公告徵求期間陳見人號編9

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
						<p>序完成前，自辦重 劃會仍應將本案土 地以道路截角方 式，繼續辦理重劃 相關作業。」完成 重劃土地分配作業 在案，重劃後編為 新勝段79地號，所 有權人為高雄市， 管理機關為本府工 務局。</p> <p>3. 配合地政局辦理重 劃新設道路，依市 地重劃實施辦法第 28條之規定，故於 本次通盤檢討變更 0.001公頃第三種 住宅區為道路用 地。</p>	
6-1	大中二路 711巷 道路截角 (2283)	第五種 住宅區	0.001	道路用地	0.001	<p>1. 經查左營區左屏段 8-1、8-2、8-3、8- 4地號(大中二路 711巷)所有權人 為高雄市，管理機 關為本府工務局。</p> <p>2. 該等土地於66年6 月15日公告發布 實施之「高雄市灣 子內與凹子底等 區細部計畫案」無 截角，惟又99年7 月29日公告發布 實施之「變更高雄 市都市計畫(凹子 底地區)細部計畫 (第四次通盤檢 討)案」有截角， 然查無變更內容， 故本次考量土地均 為本府工務局經管 市有地，且現況已 為道路截角退讓使 用，故於本次通盤 檢討變更第二種住 宅區、第五種住宅 區為道路用地，變 更面積0.002公 頃。</p>	-
		第二種 住宅區	0.001	道路用地	0.001		
6-2	文川路57 巷道路截 角 (2282)	第三種 住宅區	0.001	道路用地	0.001	<p>1. 經查左營區新光段 427-20地號(文川 路57巷)所有權 人為高雄市，管理 機關為本府工務 局。</p> <p>2. 該等土地於66年6 月15日公告發布 實施之「高雄市灣 子內與凹子底等 區細部計畫案」劃</p>	

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
		第四種 住宅區	0.002	道路用地	0.002	設為直角，惟地籍 為圓弧角，故本 為考土地，為市 有現況，已為府 截角，退讓使道 於本通盤檢，故 更第三種住宅區 第四種住宅區變 路用地，變更面 積共 0.003 公頃。	
6-3	鼓山區中 華路沿線 (2076) (2077) (2078) (2079)	第五種 住宅區	0.03	道路用地	0.03	1. 本案係本府都 展局都市開發 提之機關陳情 經查係屬第 17 市地重劃區 內，所有權人 雄市，管理機 本府工務局。 2. 其土地於民 3 月 30 日由土 劃大隊辦理將 線截角更正為 截角，且考量 年 2 月 15 日 布實施「變更 市都市計畫 底地區)細部 (土地使用分 制要點暨都市 基準)通盤檢 之土地使用分 制要點第 7 條 或區段徵收之 分配截角為準 於本次通盤檢 更第五種住宅 道路用地，變 積共 0.03 公頃。	公 求 期 陳 31 告 意 間 編 徵 見 人 號

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
6-4	左營區菜公段五小段 1597-1、1597-2 地號 (立大路 377 巷 22 弄南側) (2081)	第四種住宅區	0.001	道路用地	0.001	左營區菜公段五小段 1597-1、1597-2 地號分別為高雄市及私人所有，經查該土地 73 年 9 月 27 日公告發布實施之「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」有截角，惟又 99 年 7 月 29 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫 (凹子底地區) 細部計畫 (第四次通盤檢討) 案」無截角，故雖然查無變更內容，故本次考量土地部分為本府工務局經管市地，且現況已為道路截角退讓使用，故納入本次通盤檢討，回復為道路用地。	-
7	勝利國小西側 (2080) (2181)	學校用地 (文中 17)	4.67	學校用地 (文小 17)	4.67	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係本府教育局所提之機關陳情案，經查文中用地所有權人為高雄市，管理機關為本府教育局及勝利國民小學，現況為勝利國小使用中。 2. 依據本府教育局 113 年 1 月 16 日高市教秘字第 11330490900 號函：「左營區文中 17 (原高雄市主要計畫區、凹子底細部計畫區)：因應北高雄新興社區及建築林立，人口成長可期，惟因本文中土地與大義國中僅 200 公尺 (隔一條道路)，且目前大義國中校舍空間充足，經評估緊鄰之勝利國小未來有擴增之需求，爰變更使用分區為文小用地」。 3. 考量本細部計畫區文中、文小用地劃設面積尚可滿足需求，故依據本府教 	徵見人號 公告期間 陳編 28

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
						育主管機關意見變更學校用地(文中17)為學校用地(文小17)。	
8	左營區新福段11小段1地號(2379)	第二種住宅區	0.02	道路用地(附)	0.02	1. 經查左營區新福段十小段1地號為私人所有，土地使用分區為第二種住宅區。 2. 依據陳情意見編號11、12，考量開發效益及周邊道路通行能力，本局採行檢討建議，拓寬天祥路61巷6公尺道路為8公尺道路，並於本次通盤檢討第二種住宅區為道路(附)。	1. 公告徵求期間見人號11、12 2. 附帶條件：土地所有權人請於建築執照或變更執照前，應自基地境界線退縮2公尺之土地為道路用地。
9	龍華段一小段532地號之6公尺道路(2080)	第四種住宅區	0.002	道路用地	0.002	1. 本案係本府都市發展局都市開發處提之機關陳情案。 2. 鼓山區龍華段一小段532地號之6公尺計畫道路，經查現都市計畫圖、地籍圖、地籍圖套疊不一致。為促進土地相關圖資整合，配合本府都市開發處修正都市計畫圖。	公告徵求期間見人號27
		道路用地	0.002	第三種住宅區	0.002		
10	左營區新庄段四小段631、632、633、633-1、644-1、644-3、644-4七筆地號(2279)	第三種住宅區	0.08	第三種住宅區(附)	0.08	1. 本案為4-23號計畫區之土地(民國86年公告之「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)，新庄段四小段)，應由土地所有權人於臨路側(新下街)捐贈	附帶條件：土地所有權人請於建築執照或變更執照前，應自基地面積42%之公共

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
						<p>原變更面積42%予本府。</p> <p>2. 前述土地為私有土地，並為109年2月15日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計基準）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第8條規範，考量土地使用分區管制要點係管制使用性質與強度，而該條文內容屬特定土地辦理回饋項目，故於本次通盤檢討該條文之回饋規定，並改列為變更案，將第三種住宅區變更為第三種住宅區（附）賡續管制。</p> <p>3. 參酌本府113年1月23日公告發布實施本市都市計畫「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第二階段）案」之態樣6：變更為住宅區、商業區或其他分區，依通案性原則變更負擔比例回饋規定。</p> <p>4. 本案改採「以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等值公共設施保留地做為回饋」，俾利符合本市通案性變更負擔比例回饋原則。</p>	<p>設施用並納或本區共保之辦繳金算，項代計準，依據113年1月23日公布實施之「變更高雄主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第二階段）案」之態樣6回饋原則辦理。</p>

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

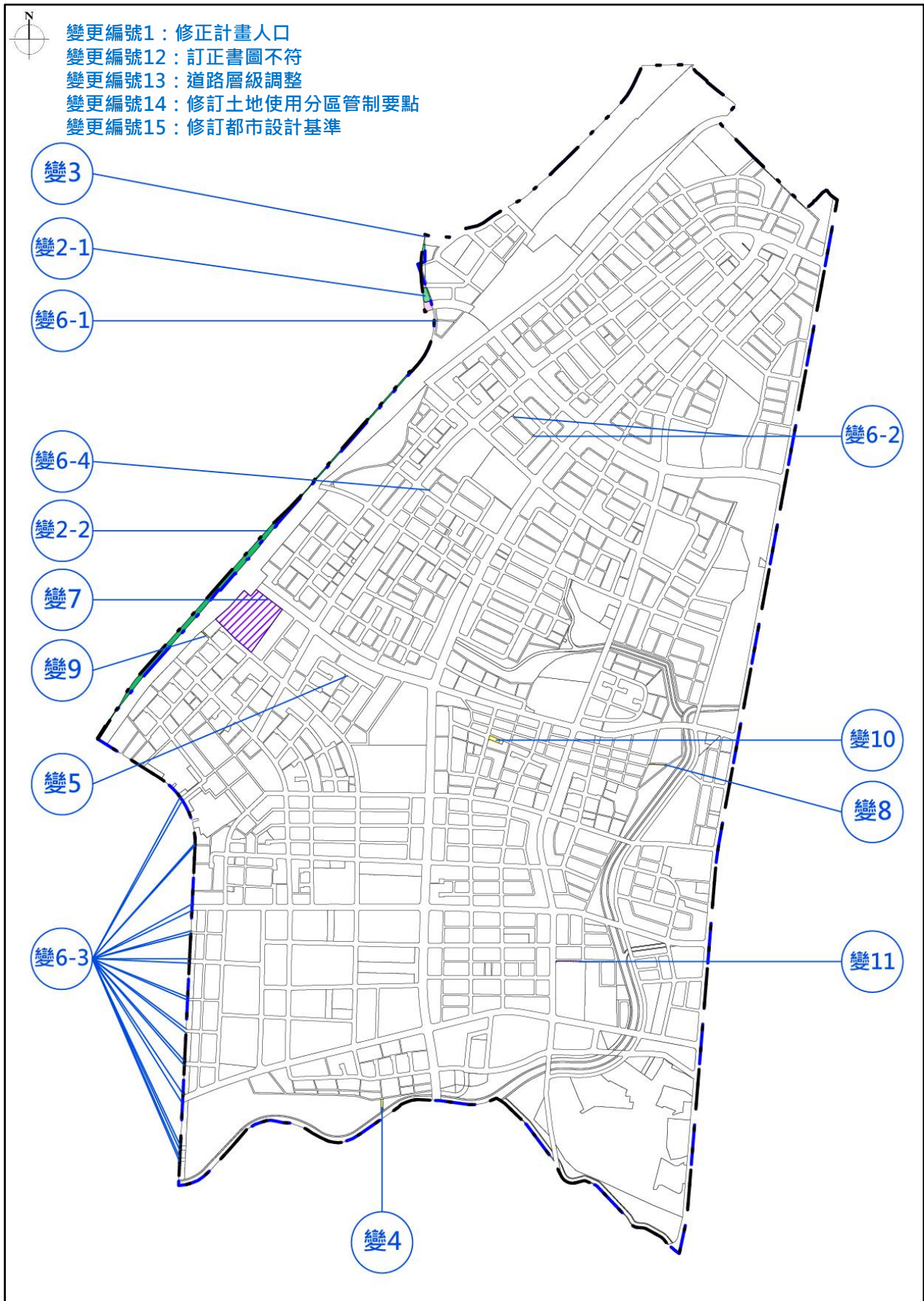
編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
11	龍華國中 北側 (2278)	學校用地	0.05	道路用地	0.05	1. 經查（自由路二段6巷）原計畫規劃為8公尺寬計畫道路，於民國90年9月20日公告發布實施「變更高雄市凹子底都市計畫部分住宅區、學校用地（文中十五）、道路用地（第四十九期市地重劃區）為道路用地、學校用地及住宅區案」考量行車安全，經協調龍華國中，將部分路寬調整為12公尺。 2. 依民國104年5月25日召開之「研商左營區自由二路6巷龍華國中北側道路拓寬事宜會議」，考量全段拓寬為12公尺道路可消除道路不等寬所產生之視覺死角，故決議新工處即進行道路拓寬作業，並請都發局配合細部計畫通盤檢討納入變更。 3. 考量前述緣由及現況道路已進行拓寬工程，故辦理細部計畫變更0.05公頃學校用地為道路用地。	公告徵求意見期間 陳編4 號
12	第107期 市地重劃 區之公園 用地（龍 德新路 民 族路側） (2377)	1. 訂正書圖不符。 2. 經查第107期市地重劃係屬112年9月23日公告發布實施「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設-龍德新路拓寬及東延）案」範圍，該市地重劃區公共設施用地為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範規定」應劃設40.50%公共設施用地，並於重劃區劃設公園、停車場、綠地及道路用地等面積為1.5242公頃，公園用地面積應為0.1343公頃；而數值圖資面積經查為0.1710公頃，確屬書圖不符，本次通盤檢討作業予以訂正計畫圖，其餘維持現行計畫。					公告徵求意見期間 陳編30 號

細部計畫實質計畫變更內容綜理表

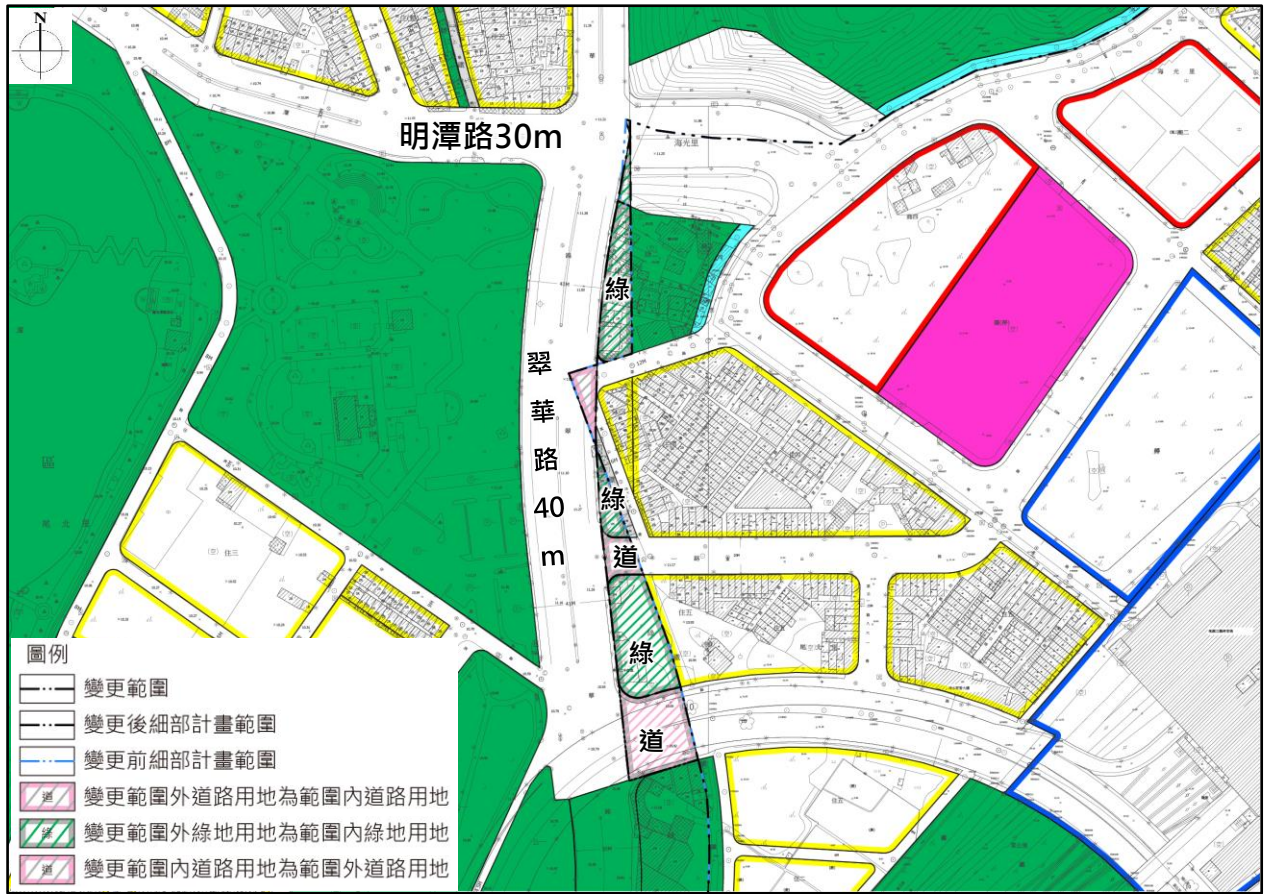
編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
13	道路層級 調整 (2280) (2279) (2379) (2479)	新莊一路	主要道路	新莊一路	聯外道路	1. 新莊一路之道路層級為主要道路，向東連接新庄仔路，向西連通左營地區勝利路；新莊一路計畫寬度為40公尺，勝利路屬左營地區細部計畫之聯外道路。 2. 考量計畫寬度、聯外功能等因素，將新莊一路道路層級提升為聯外道路。	-
14	土地使用 分區管制 要點	已訂定		修訂		為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特都市意象、提升居住環境品質，本區次檢討土地使用分區管制要點與都市設計基準可行性，並充實其管制內容。	-
15	都市設計 基準	已訂定		修訂			-

註1：凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

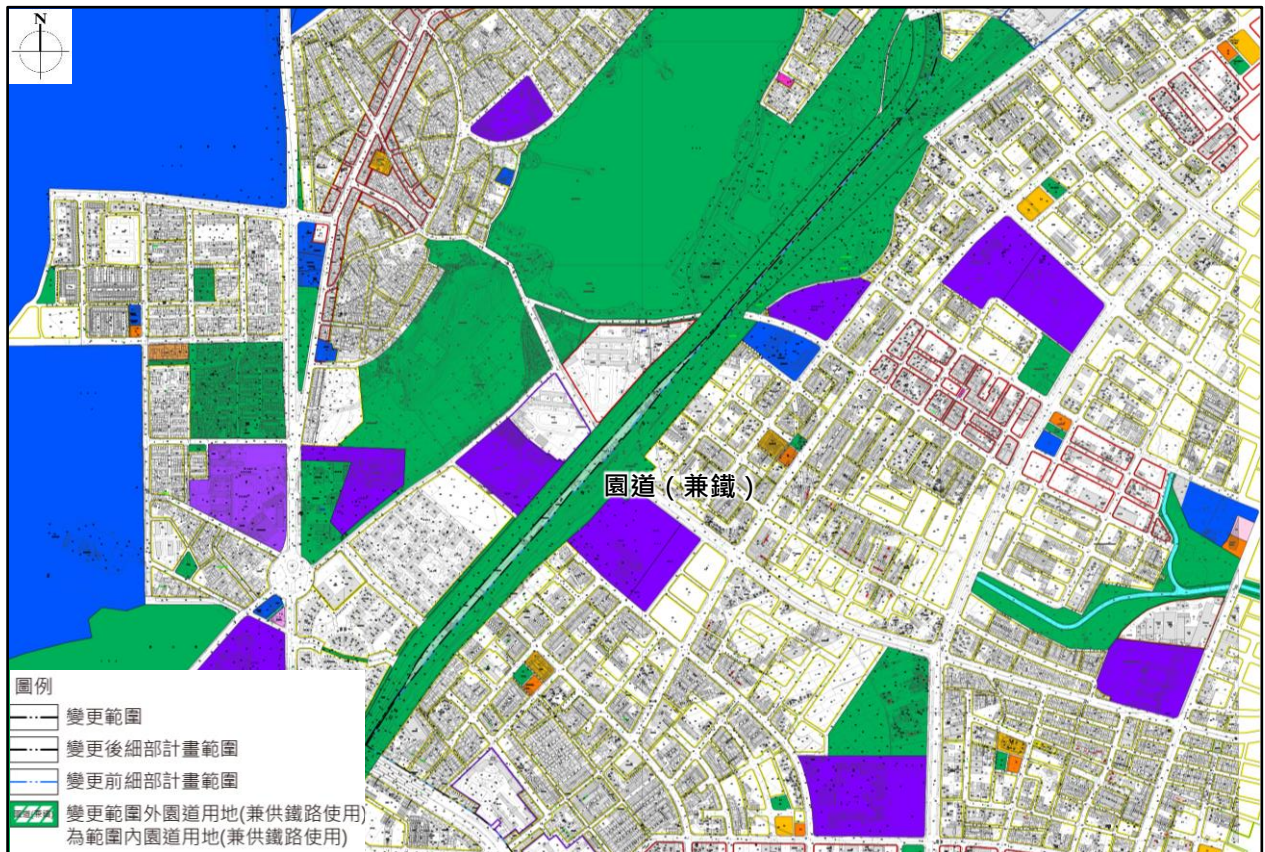
註2：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



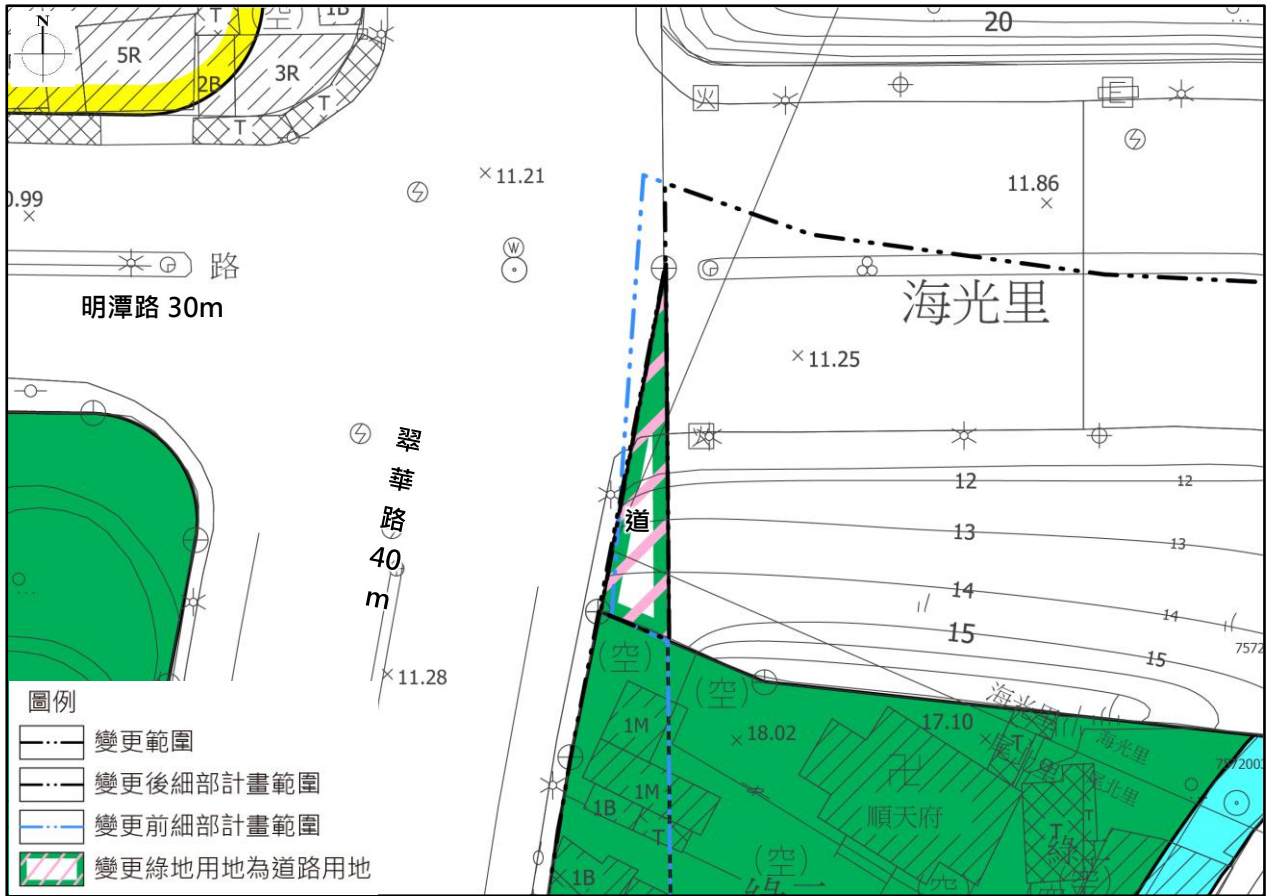
細部計畫變更位置示意圖



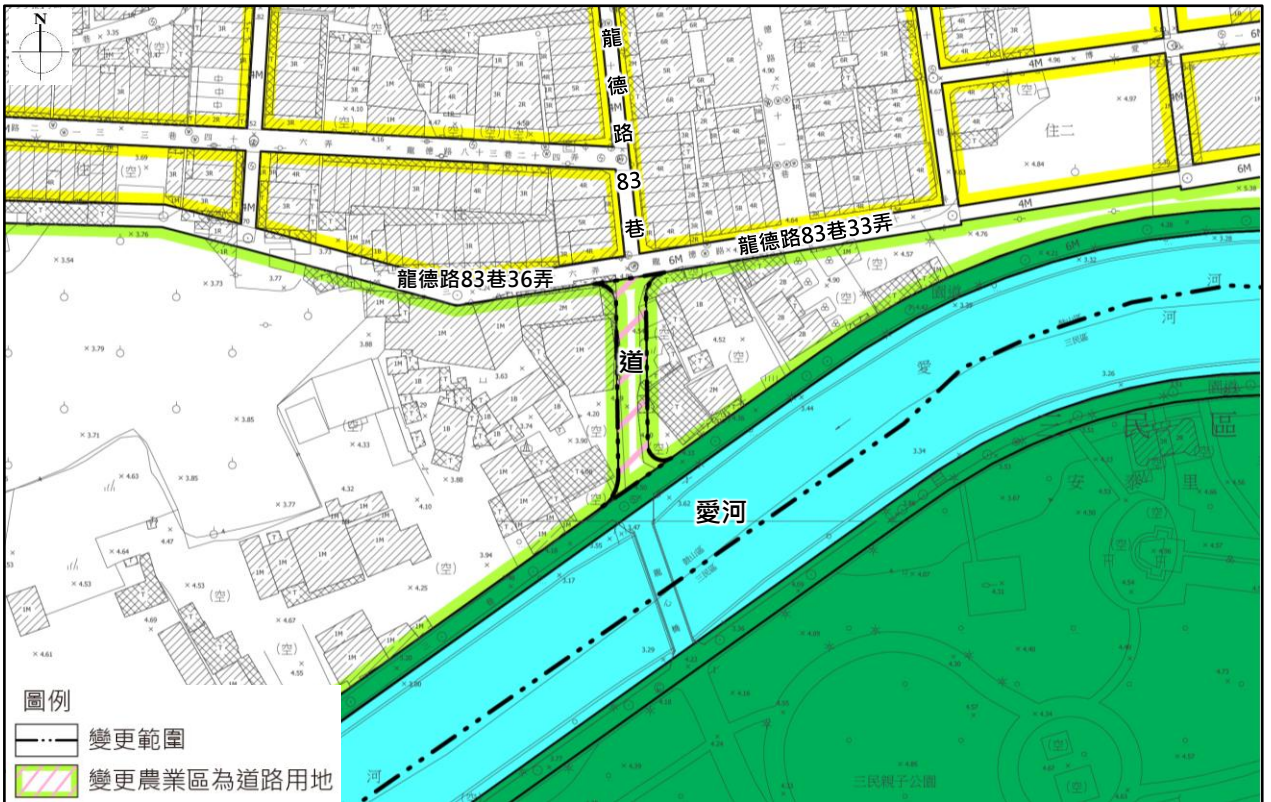
細部計畫變更第 2-1 案示意圖



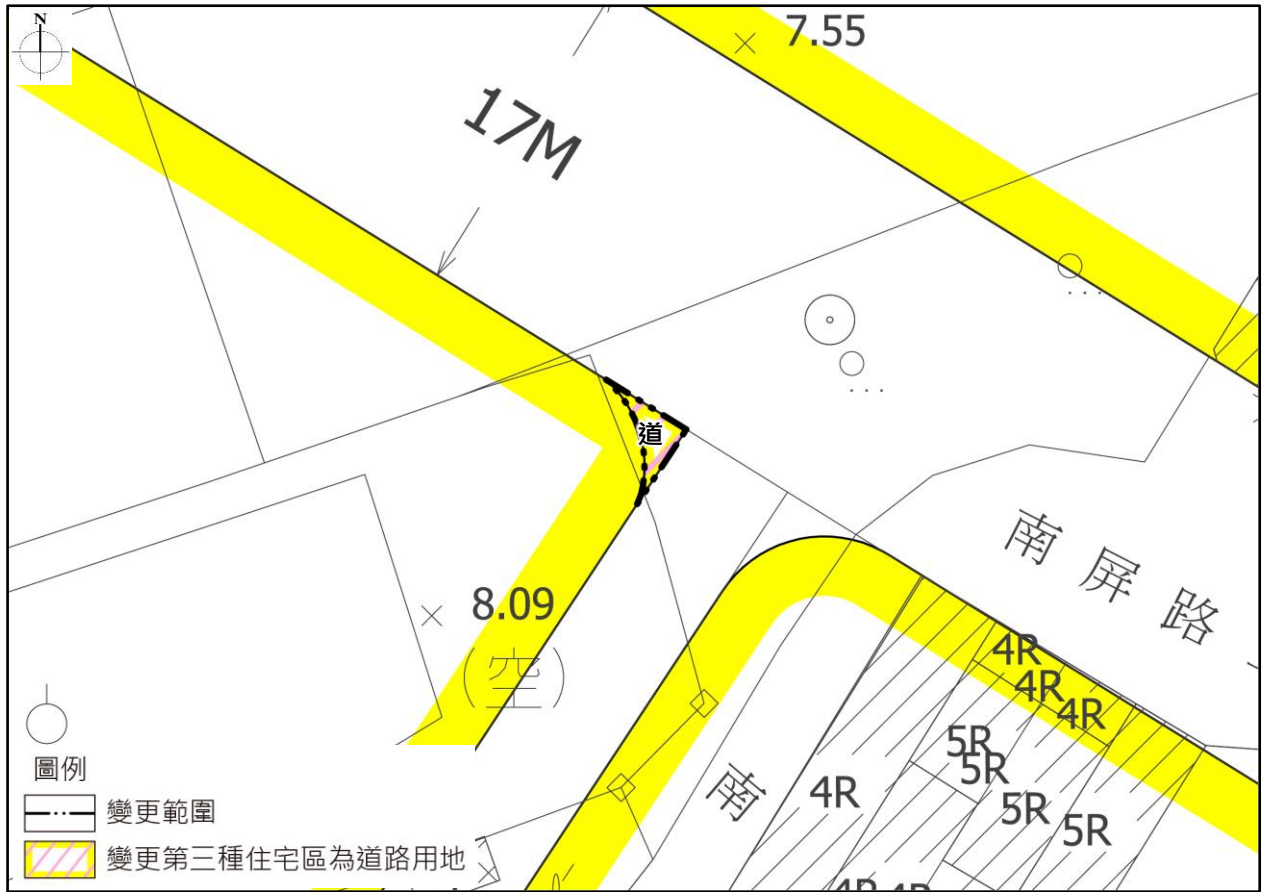
細部計畫變更第 2-2 案示意圖



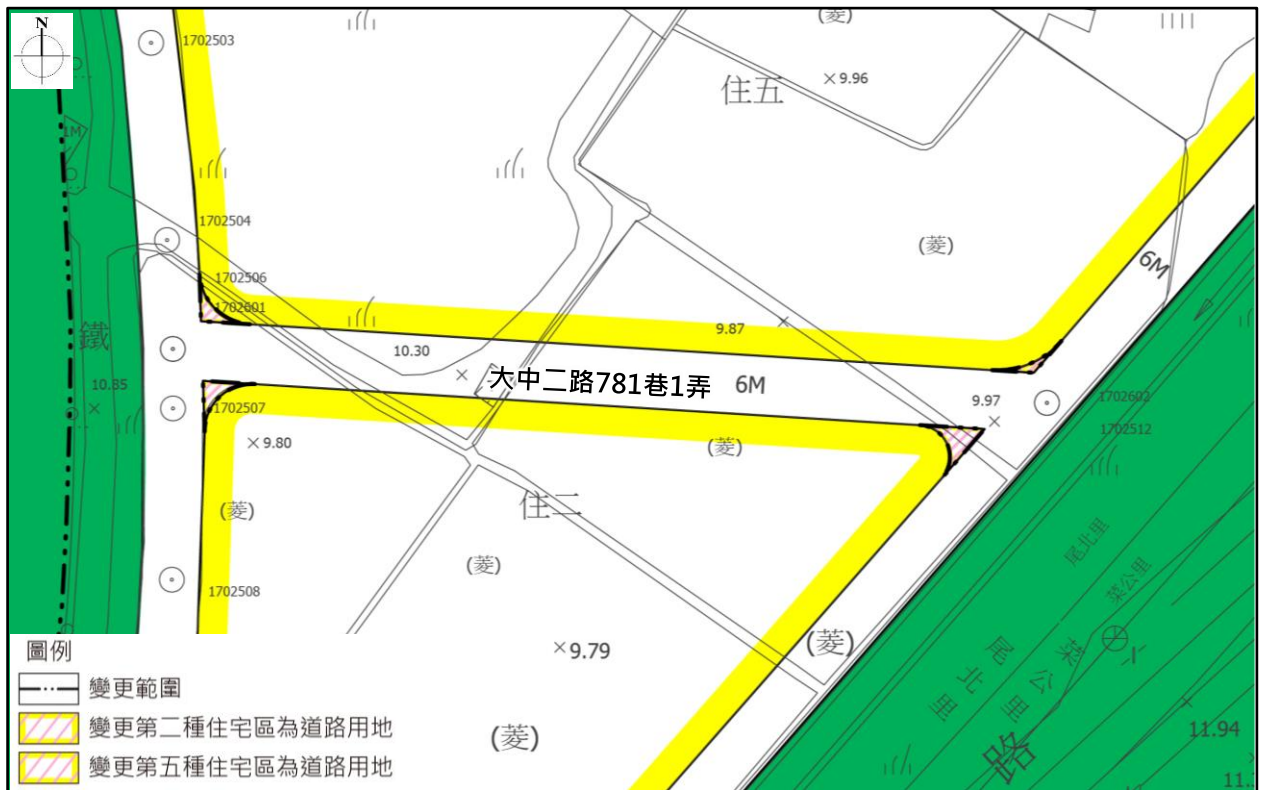
細部計畫變更第 3 案示意圖



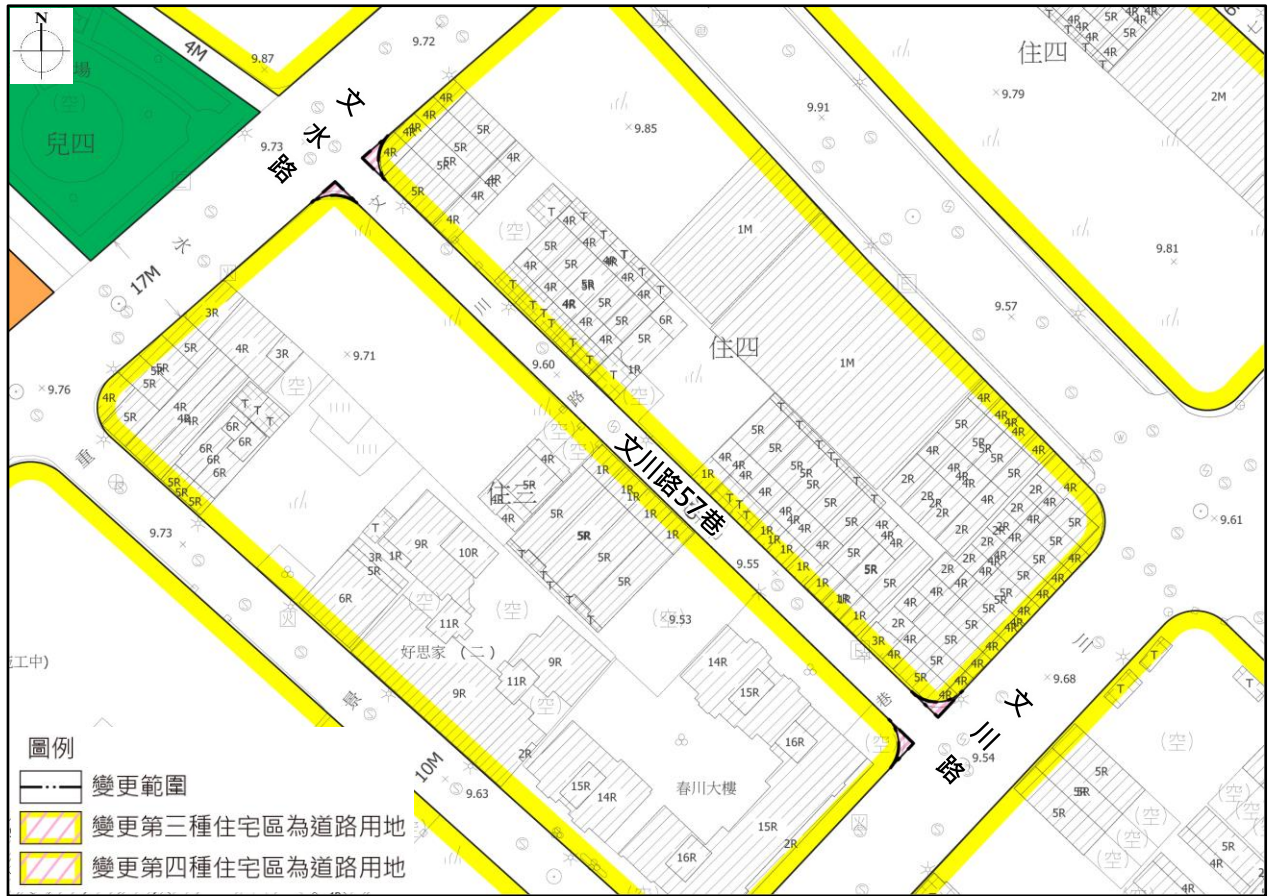
細部計畫變更第 4 案示意圖



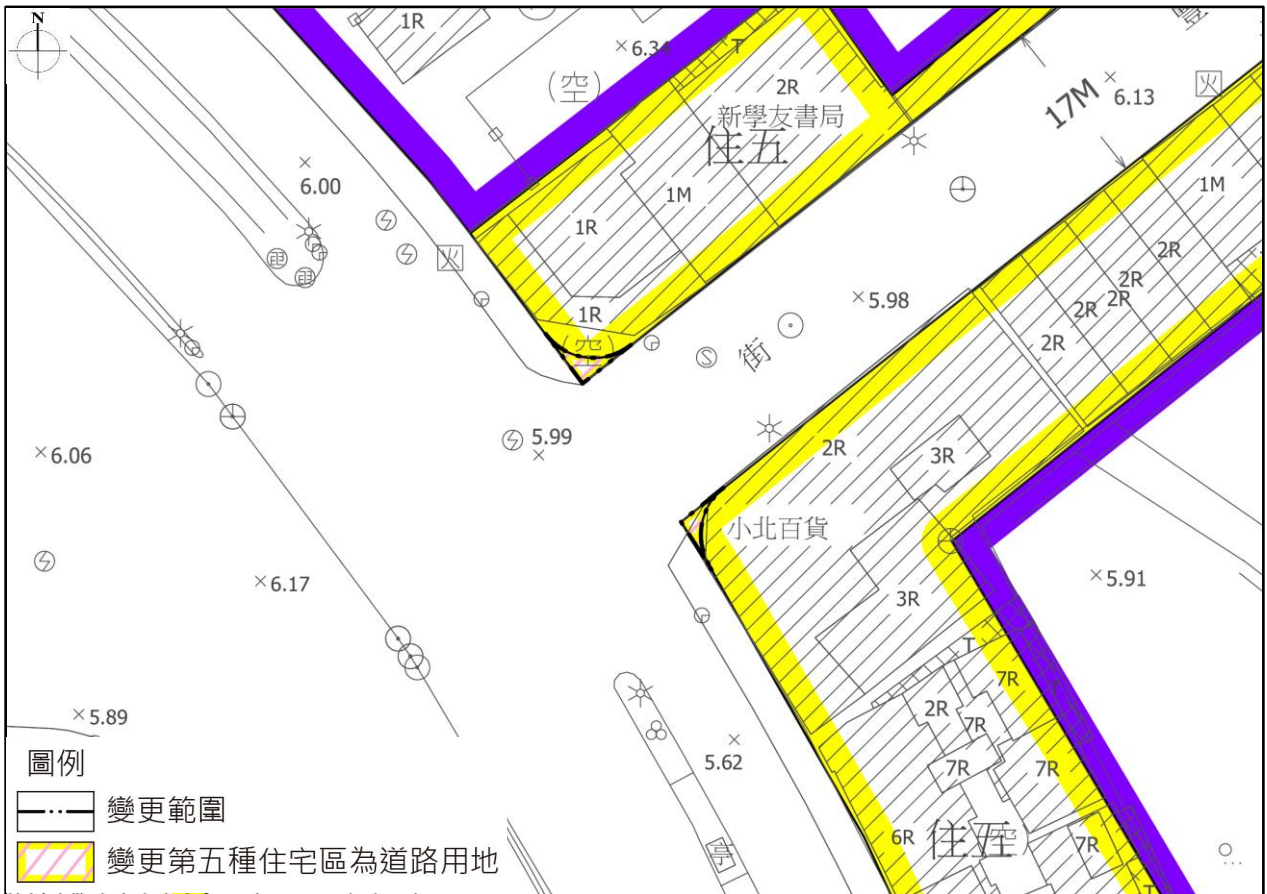
細部計畫變更第 5 案示意圖



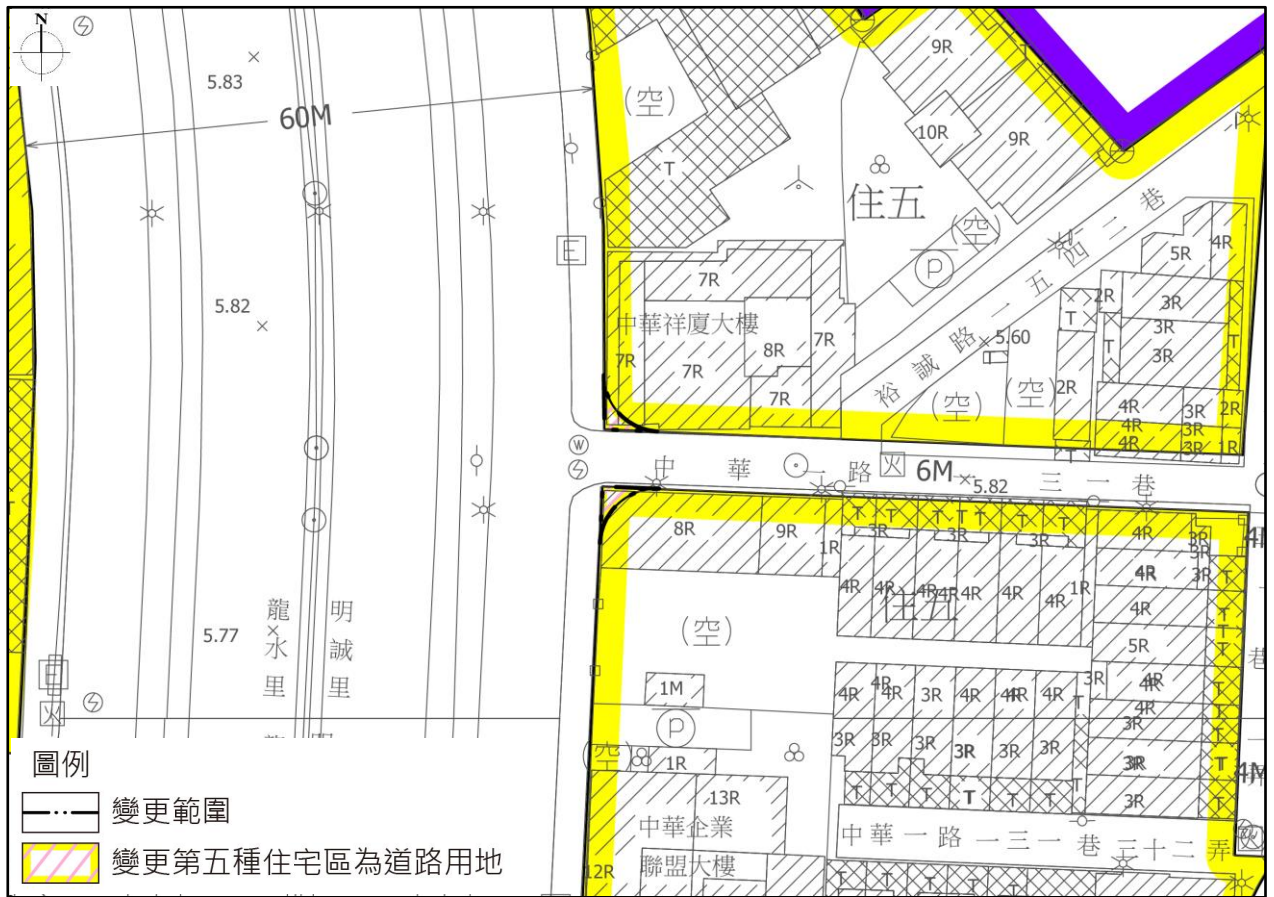
細部計畫變更第 6-1 案示意圖



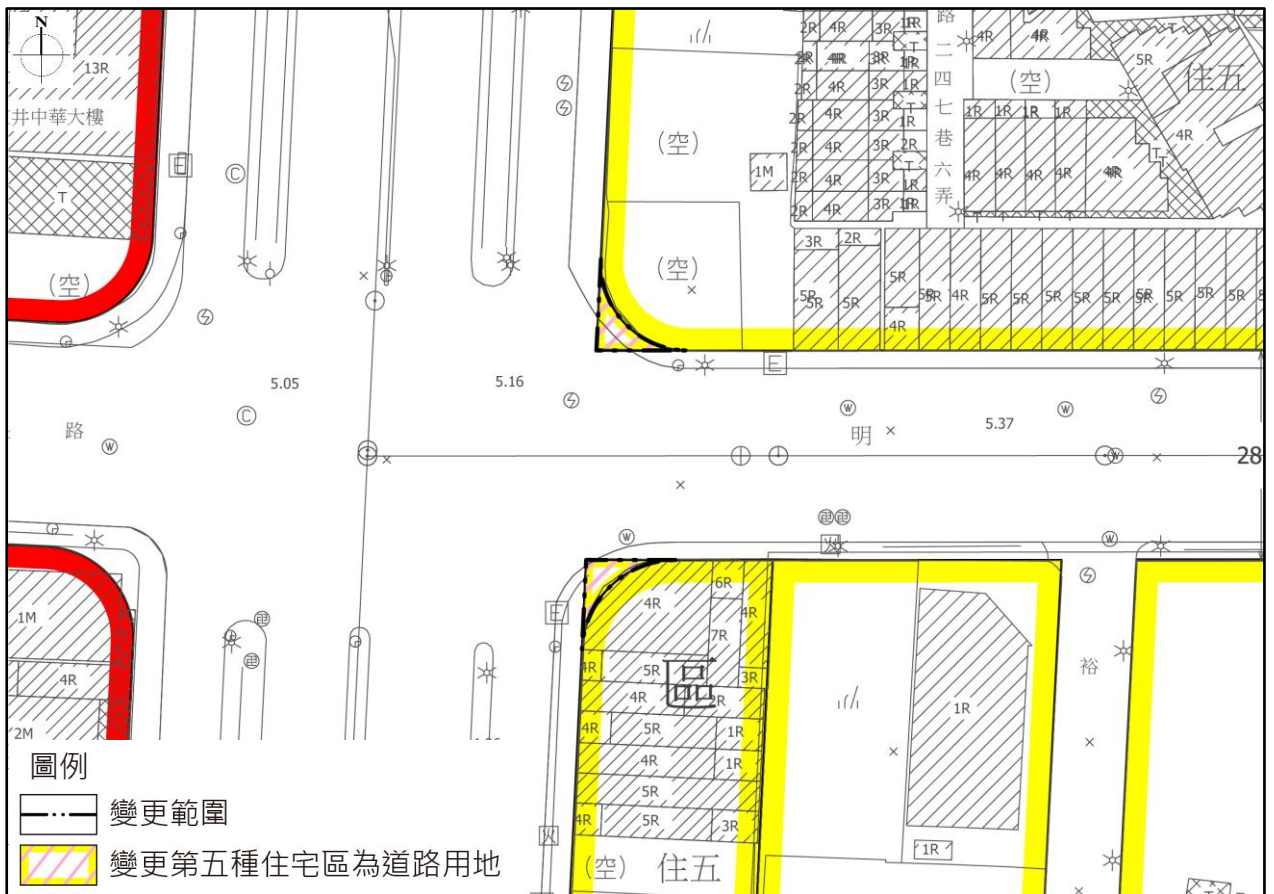
細部計畫變更第 6-2 案示意圖



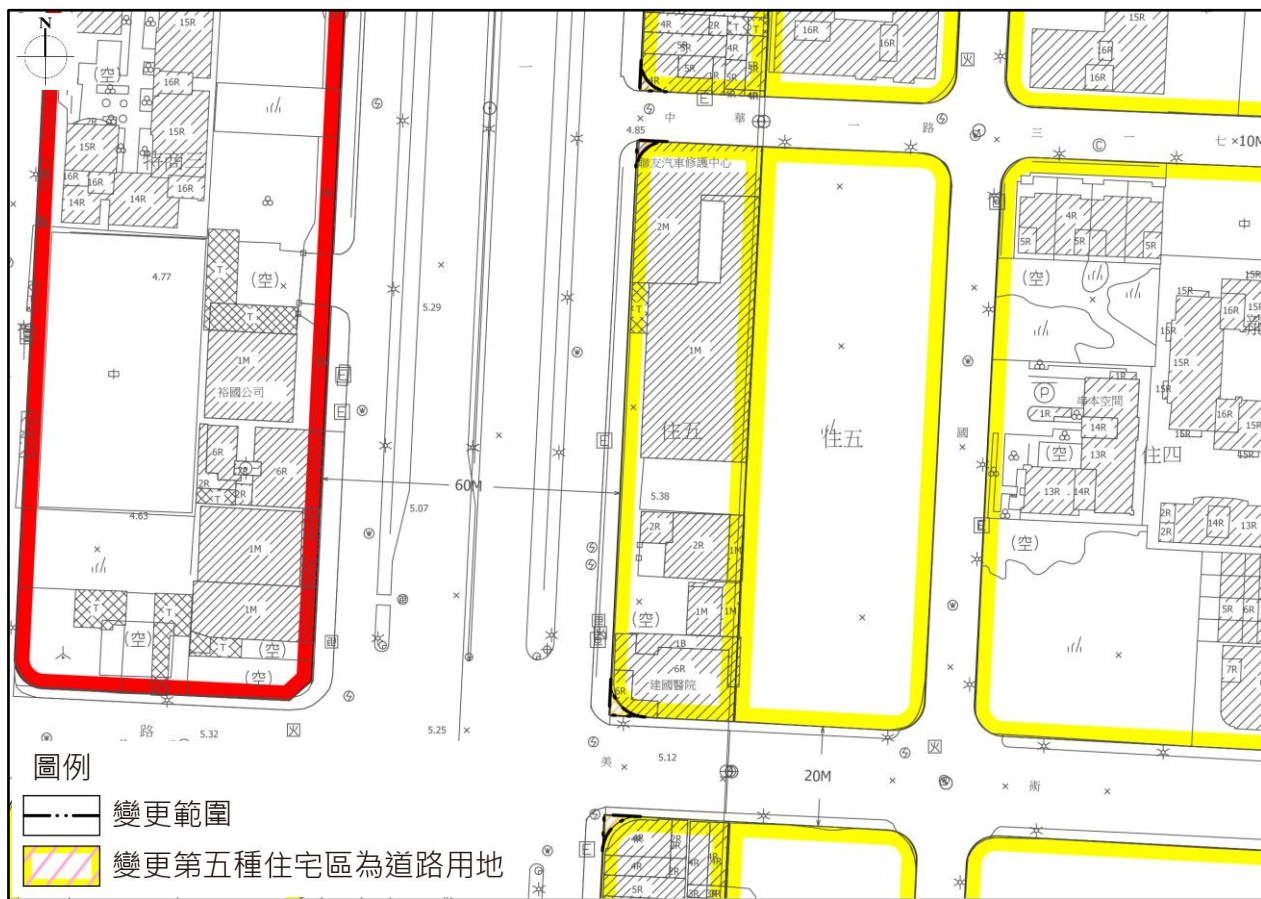
細部計畫變更第 6-3 案示意圖 (1)



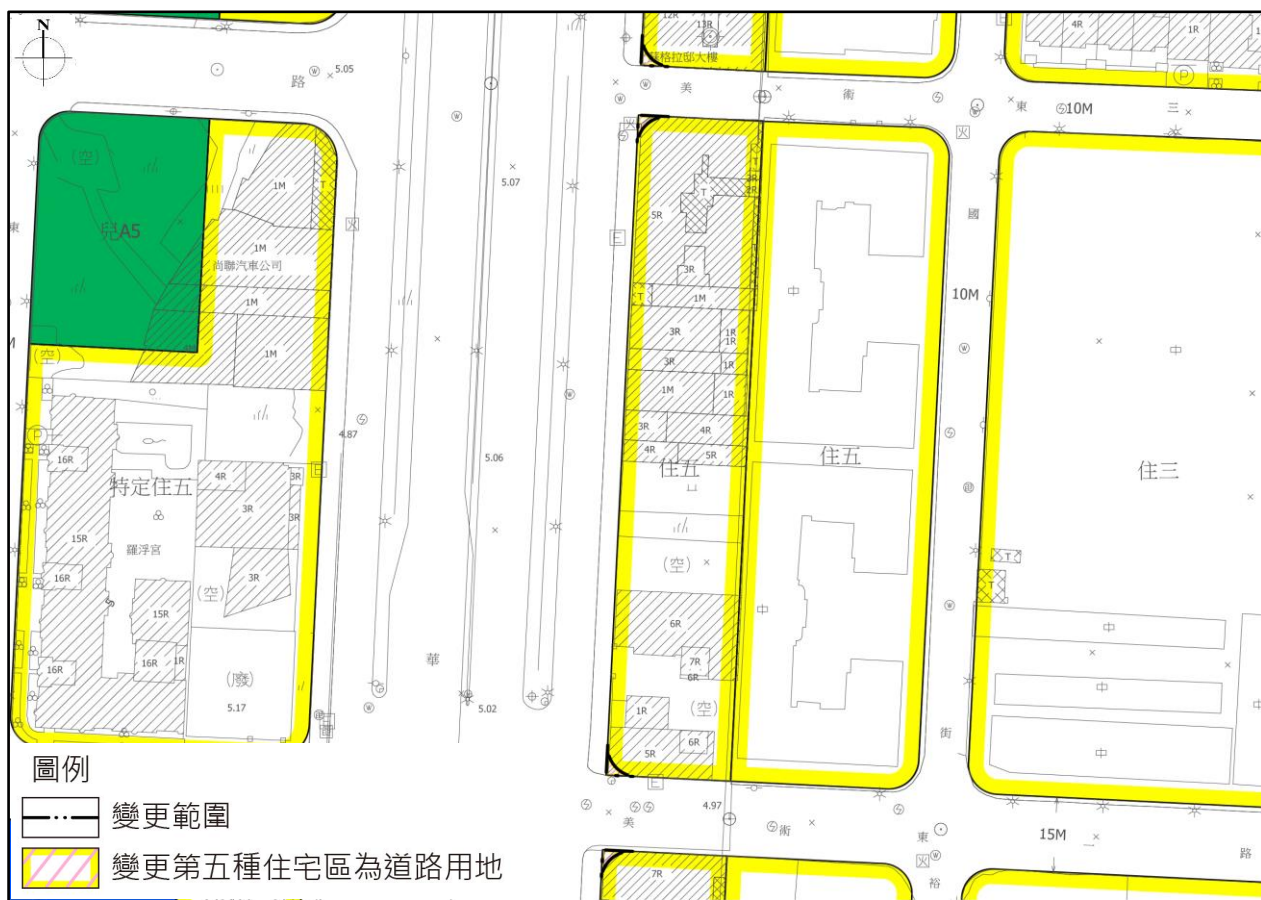
細部計畫變更第 6-3 案示意圖 (2)



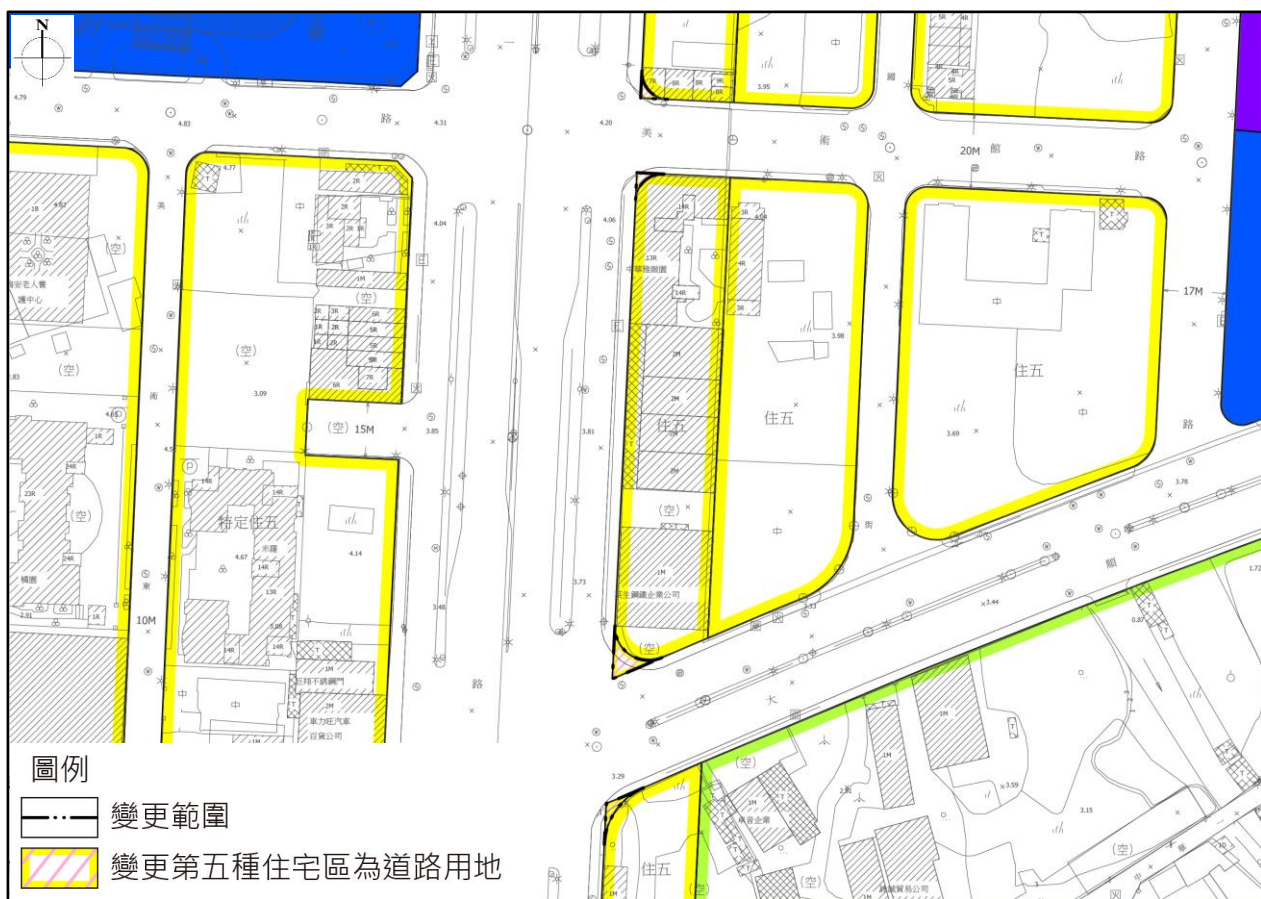
細部計畫變更第 6-3 案示意圖 (3)



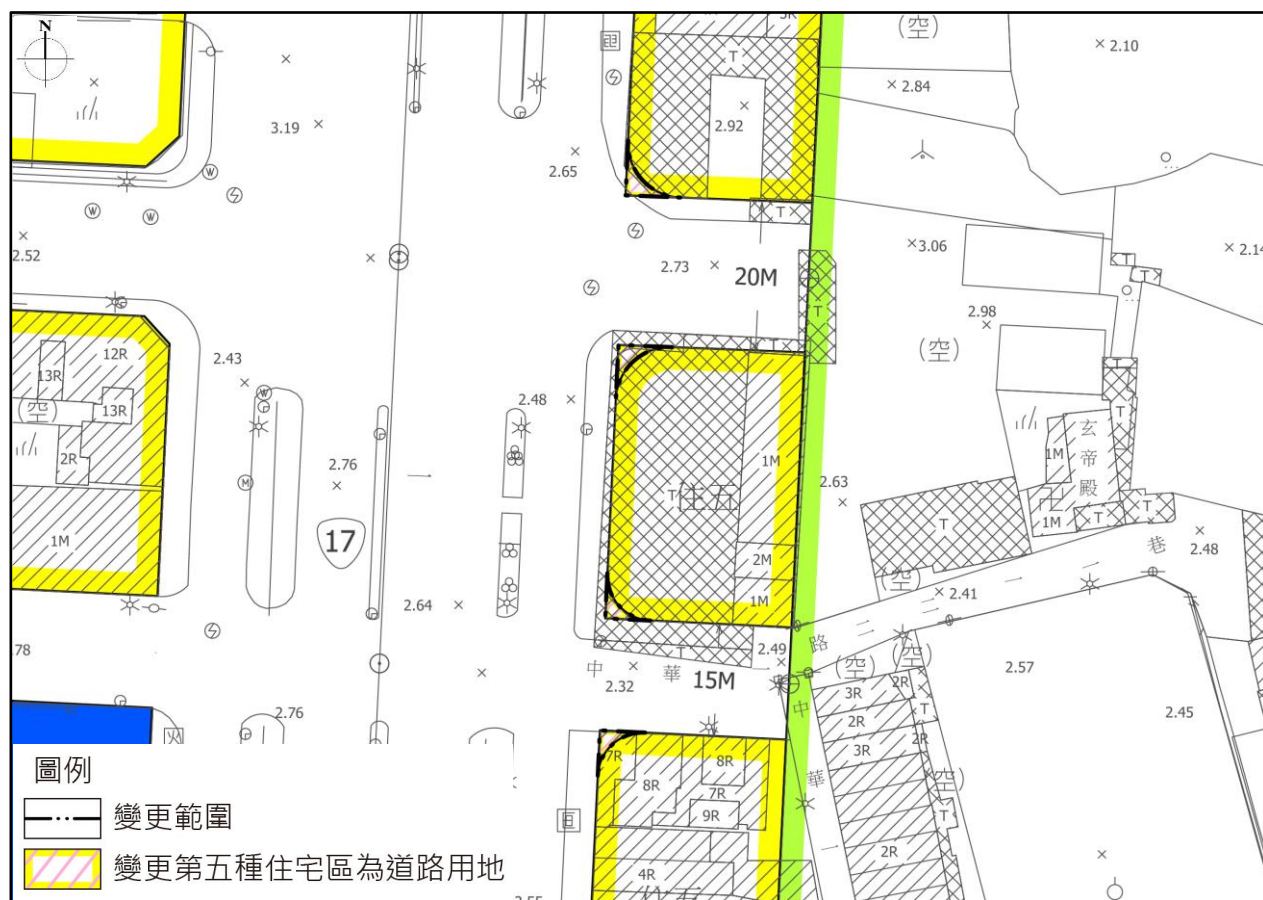
細部計畫變更第 6-3 案示意圖 (4)



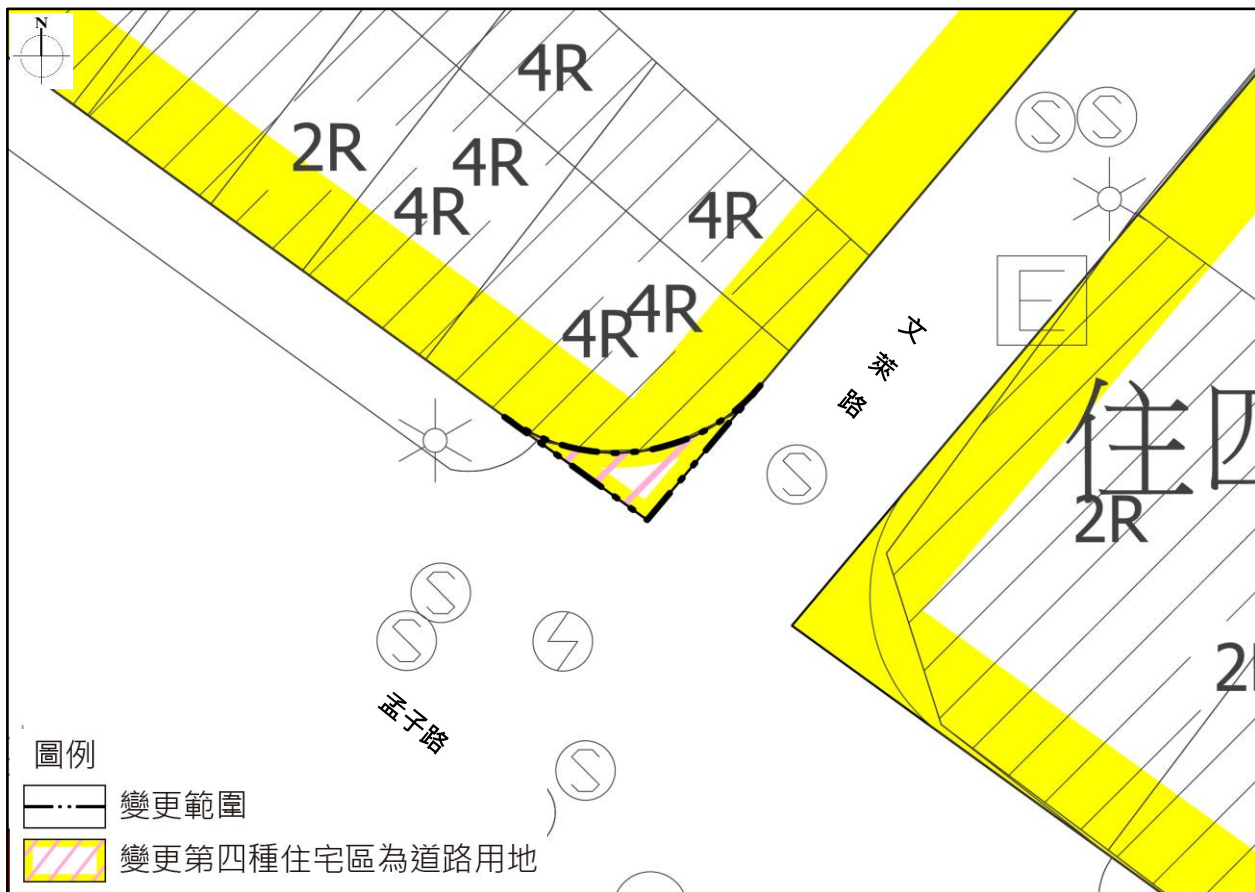
細部計畫變更第 6-3 案示意圖 (5)



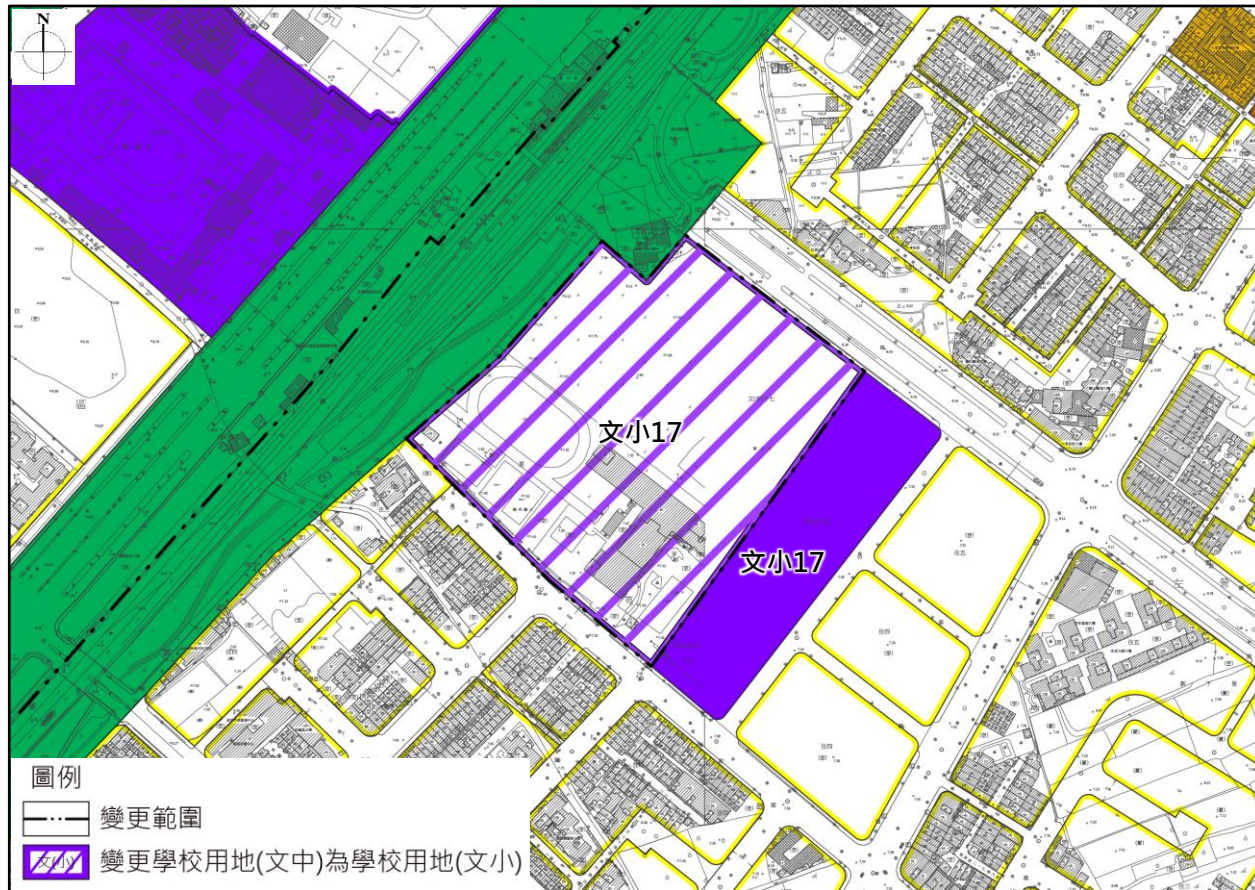
細部計畫變更第 6-3 案示意圖 (6)



細部計畫變更第 6-3 案示意圖 (7)



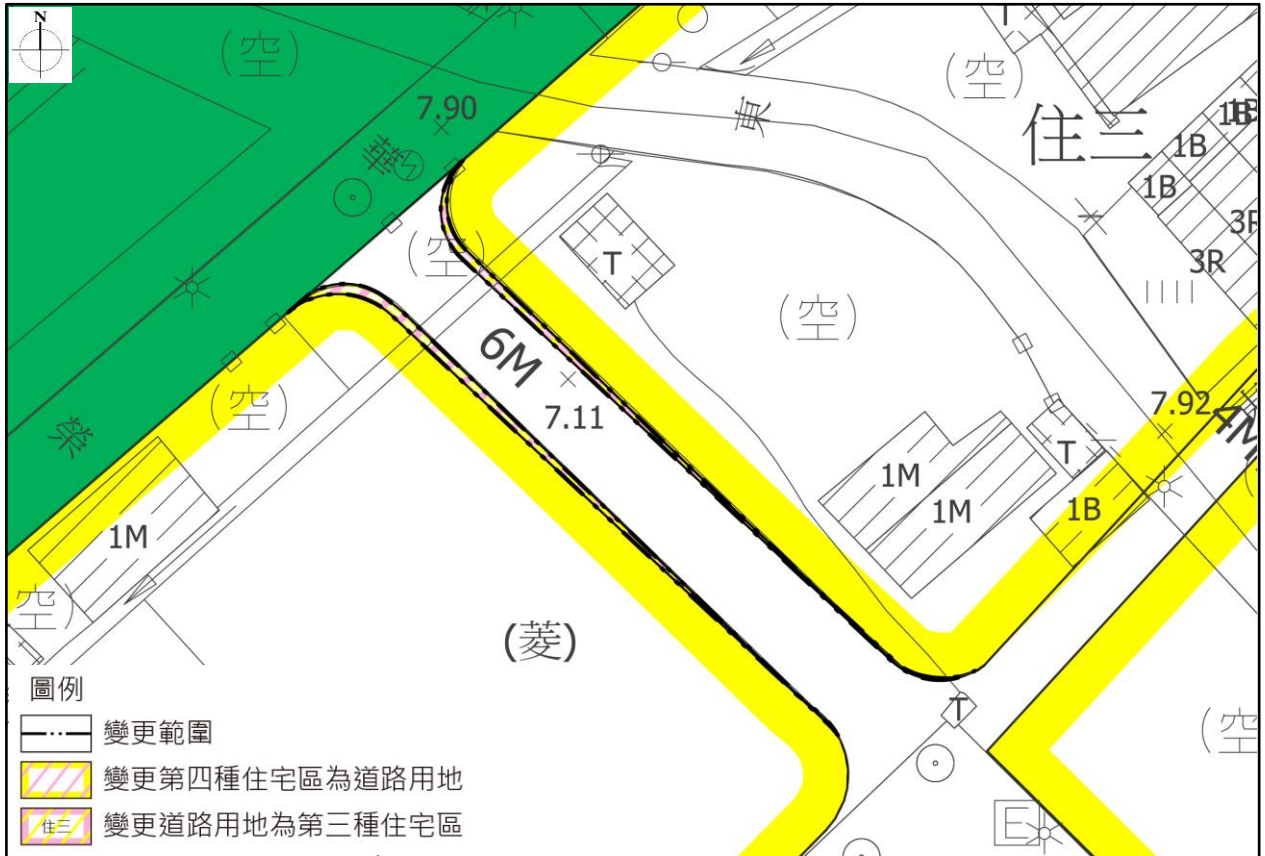
細部計畫變更案第 6-4 案示意圖



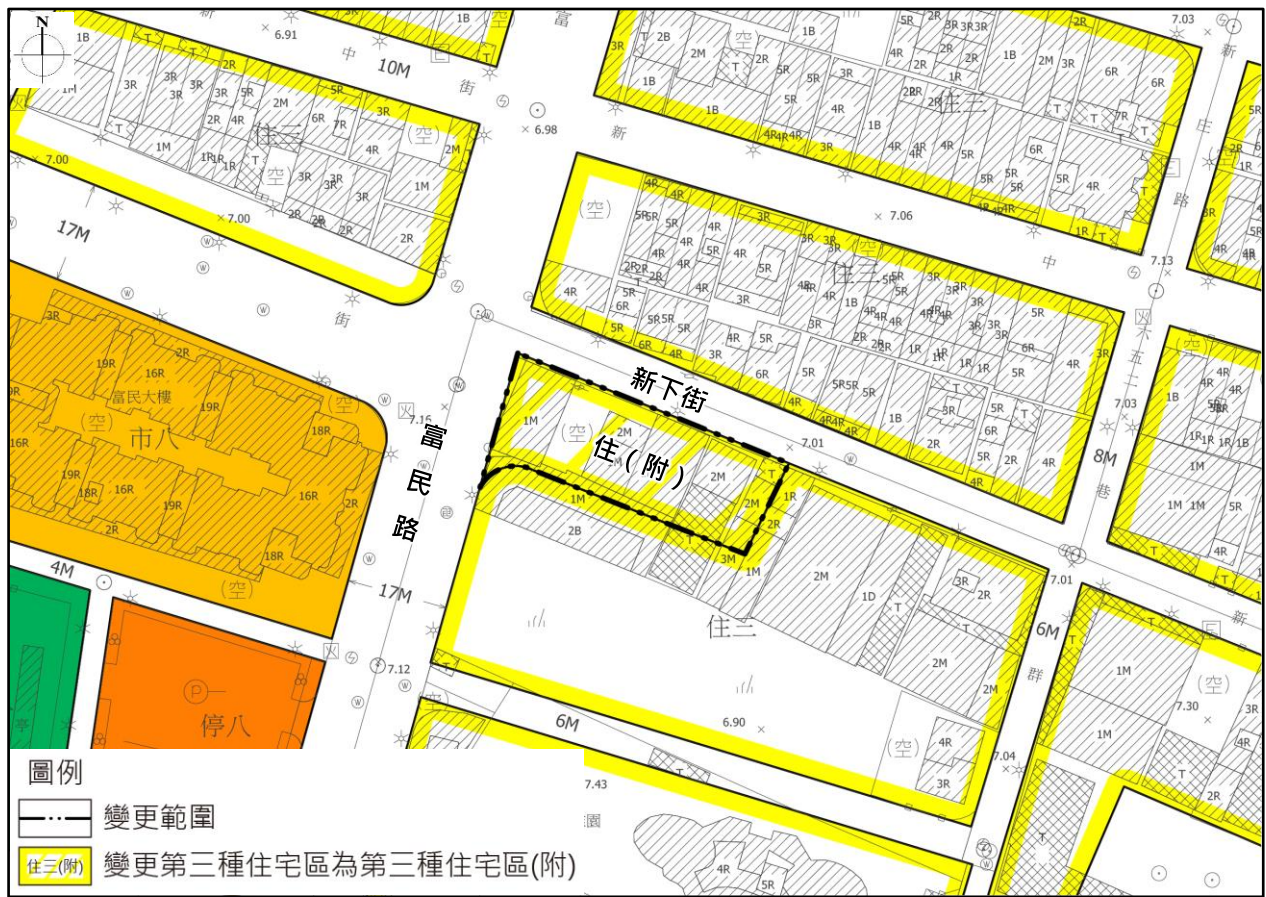
細部計畫變更第 7 案示意圖



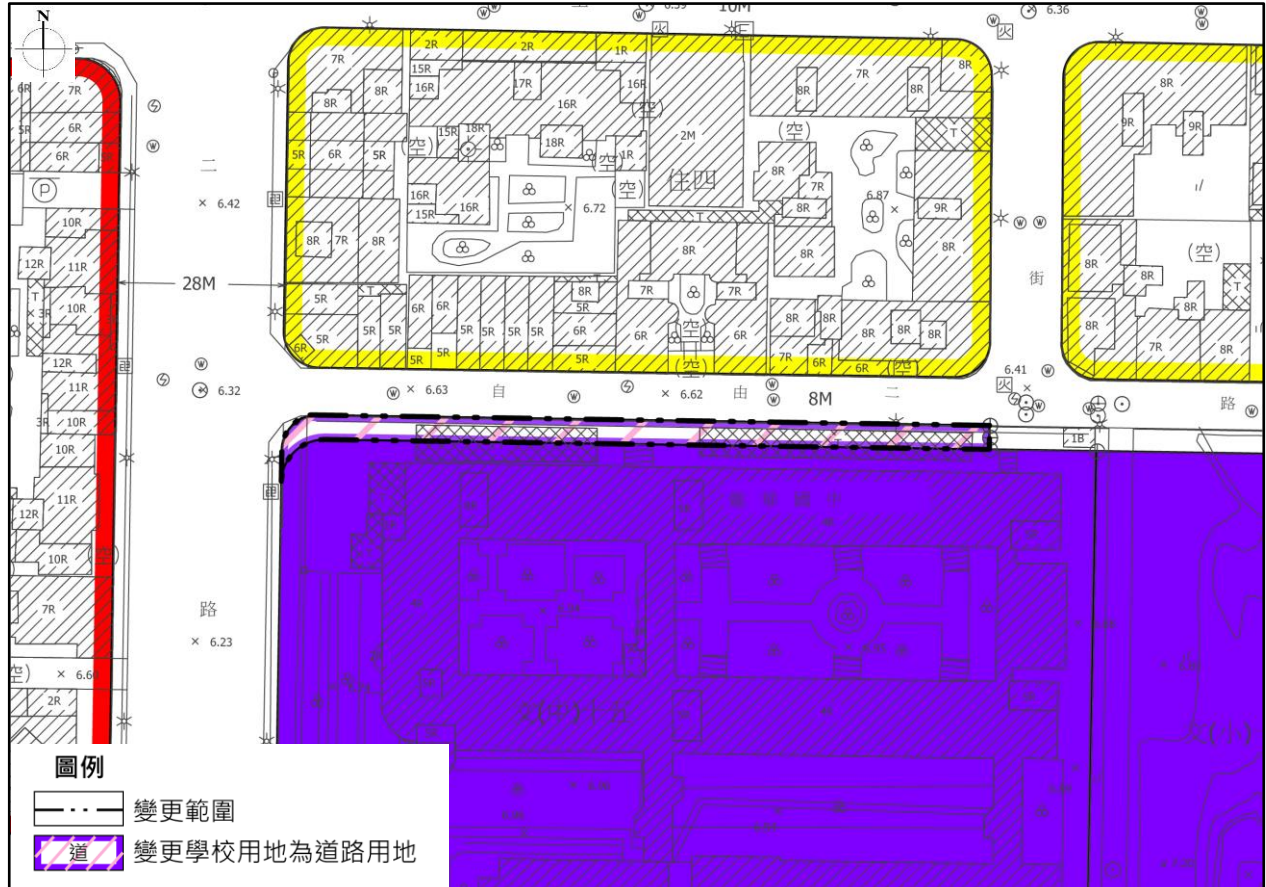
細部計畫變更第8案示意圖



細部計畫變更第9案示意圖



細部計畫變更第 10 案示意圖



細部計畫變更第 11 案示意圖

肆、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 9-2-1 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 (原工 10 農 20 地區)	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 (附)	60	504	使用項目依本案第壹拾捌點規定辦理。	
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	40	240	轉運專用區之使用應依下列規定辦理： 1. 主要目的係供轉運之長、中程客運及公車站、道路、輕軌、停駐車場等多項運輸系統之相關設施使用。 2. 配合服務大量轉運人潮之需求，得提供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公等使用項目，該使用之總樓地板面積不得超過 3,300 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	

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
				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30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。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
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)	60	400	1.配合〈國家重點領域校際研教園區〉計畫，供半導體製程與材料創新、人工智慧、循環經濟與淨零碳排科技及智慧城市應用與創新科技等研究中心設施、教育設施、育成中心設施、公務服務公用設備使用，並提供研究相關之旅館及其附屬餐廳、運動休閒設施等使用，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。	
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：		使用項目依本案第壹拾陸點規定辦理。	
	10	附屬設施 20		
	立體使用：			
	80	700		
第一種電信 專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾壹點規定辦理。	
第二種電信 專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾壹點規定辦理。	
機關用地 (機十)	60	400	1.機關用地(供公務機關使用)。 2.供社會住宅及住宅法第33條規定之使用。	

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。

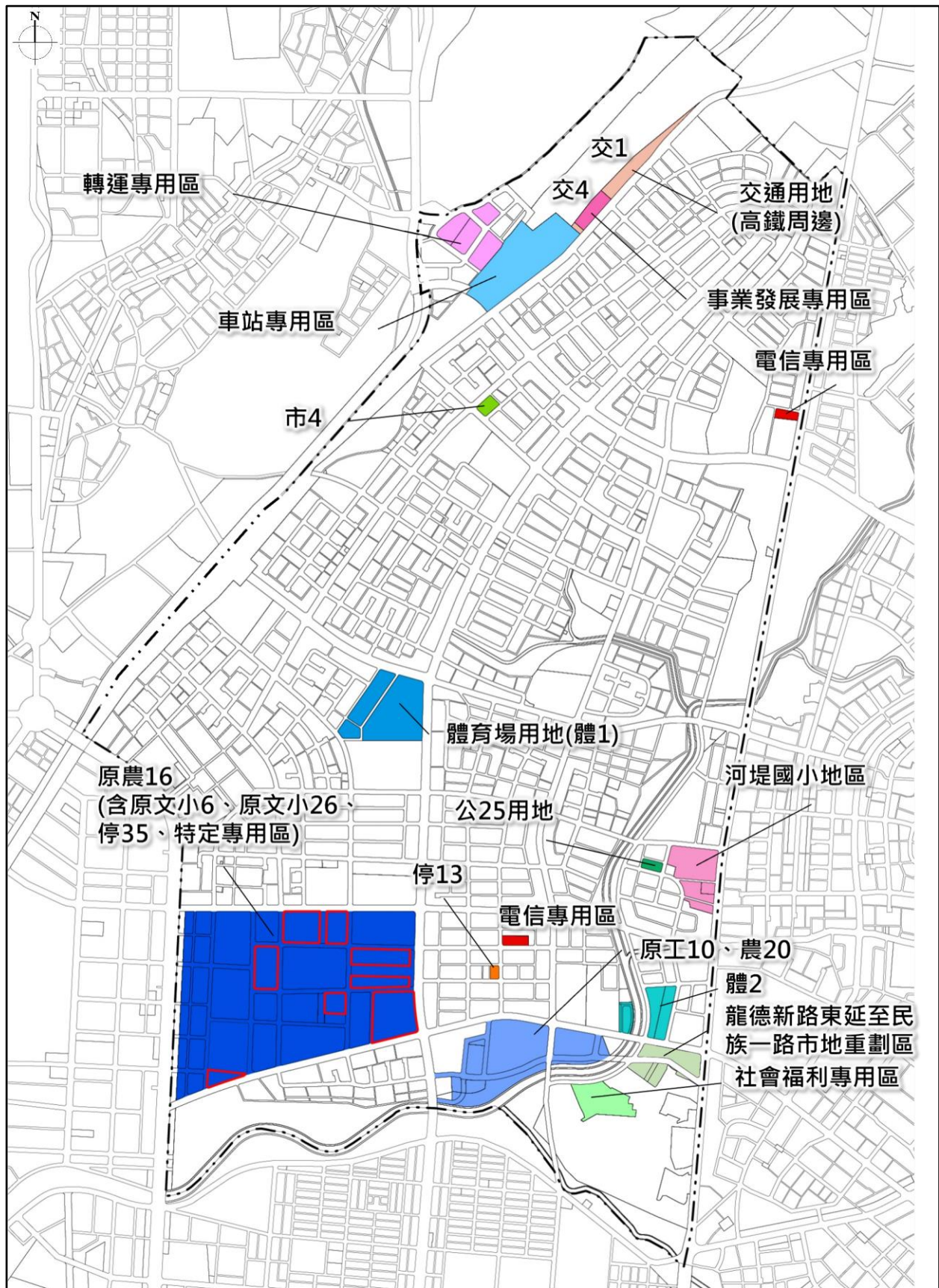


圖 9-2-1 凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖

-
- 第 3 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 4 條 本計畫區之住宅區與商業區面臨 6 公尺寬以下道路申請建築時，應以該道路中心線為準，兩旁均等退讓，以合計達到 6 公尺寬度之邊界線作為建築線，其退讓部分應供公眾通行使用，退縮部分得計入法定空地，其道路截角均依 6 公尺計畫道路處理。
- 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 21 條、第 25 條、第 29 條、第 33 條、第 34 條、第 35 條、第 40 條、第 46 條、第 51 條、第 54 條及 58 條之規定外（詳如圖 9-2-2 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。
-

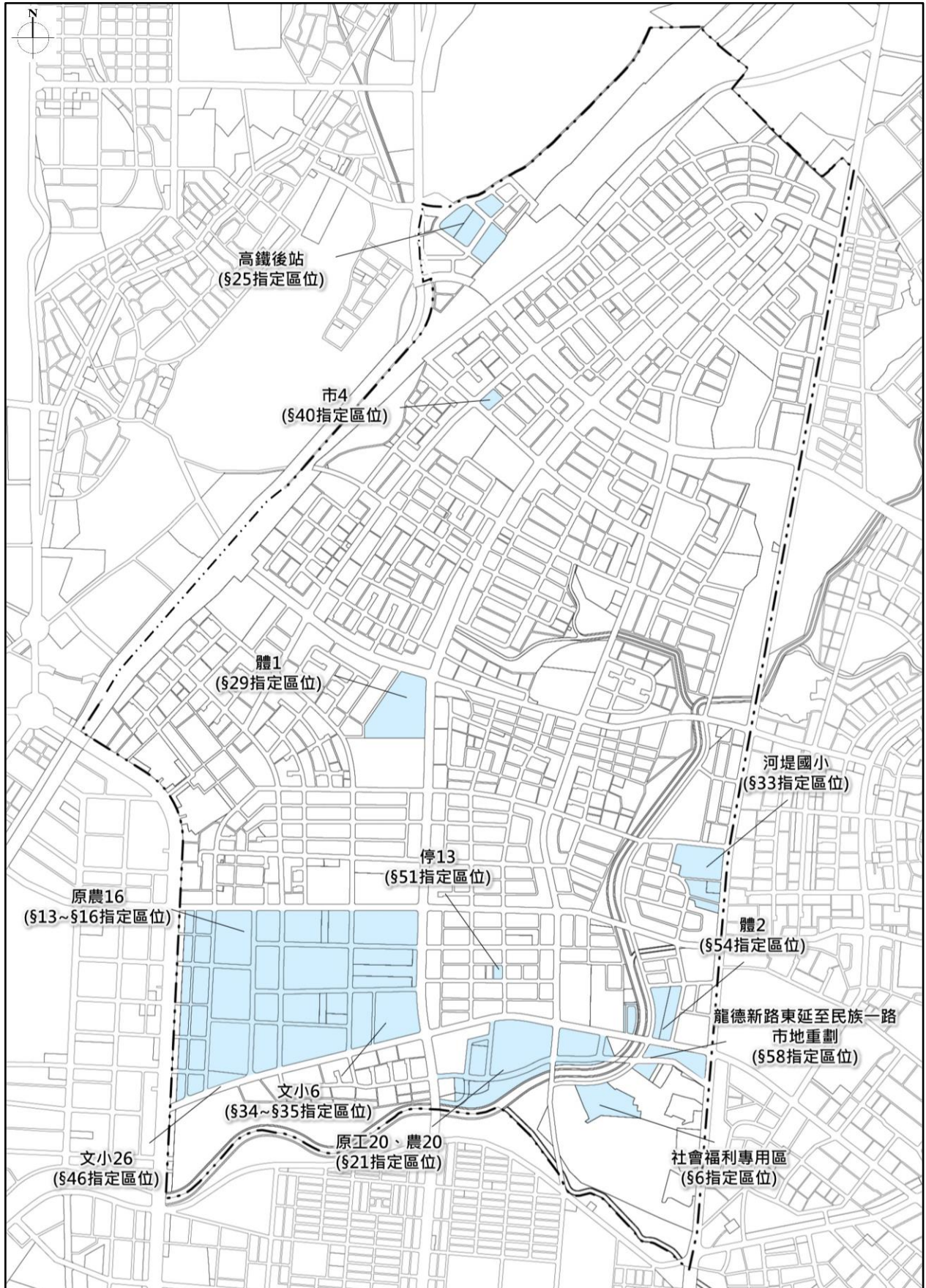


圖 9-2-2 特殊退縮規定之區位分佈示意圖

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 5-2 條 鐵路用地如經高鐵工程設計需要調整退縮規定，得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決定。

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 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 9-2-3 公 25 位置示意圖

第 9 條 為兼顧供公共通行與地主開發者權益，有關本要點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。

(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應為下列土地及建築物之使用：（詳表 9-2-1 及圖 9-2-4 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終身學習機構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。
- B. 國際觀光旅館。

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 9-2-1 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	終身學習機構	一、社會教育機構：社會教育館、圖書館、科學教育館或科學類博物館、兒童及青少年育樂場館、其他經主管機關核准之具社會教育功能之機構、其他具社會教育功能之機構。 二、文化機構：文化類博物館或展覽場館、文化中心、藝術中心或表演場館、生活美學館、其他經主管機關核准之具文化功能之機構。
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 國際會議中心	發展觀光條例訂定之國際觀光旅館及設施。 會議中心及相關服務設施。



圖 9-2-4 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。惟特定專用區一、二、三，除第 10 條允許之使用外，得於各使用分區土地總面積之 50% 內，作飲料店業（F501030）、餐館業（F501060）、其他餐飲業（F501990）、食品什貨、飲料零售業（F203010）、文教、樂器、育樂用品零售業（F209060）使用，其每宗申請建築面積不得大於 1,500 平方公尺，並僅得興建地上一層樓，基地臨計畫道路之面寬需大於 40 公尺，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。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 9-2-2 辦理，而裝卸場不得移作他種用途或被佔用。

表 9-2-2 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 9-2-4 所示）。

2. 原文小 6 退縮規定依第拾規定辦理。

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 9-2-5 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 9-2-3。

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 9-2-3 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 ≥ 2.5 公尺之人行步道。	需留設淨寬 ≥ 2.5 公尺之人行步道。	需留設淨寬 ≥ 1.5 公尺之人行步道。
可突出退縮線之 構造物規定	突出退縮線之構造物淨高需 ≥ 3.5 公尺。	1. 頂蓋淨高需 ≥ 3.5 公尺。 2. 地面高程需依照本市騎樓規定。	1. 陽台不得超出圍牆外緣。 2. 深度 ≤ 50 公分之雨遮及花台。

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。

第 18 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 19 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 20 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 21 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 9-2-5 所示，其規定如下：

1. 特定商業專用區編號 A 及 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. 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. 特定商業專用區編號 B 及 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

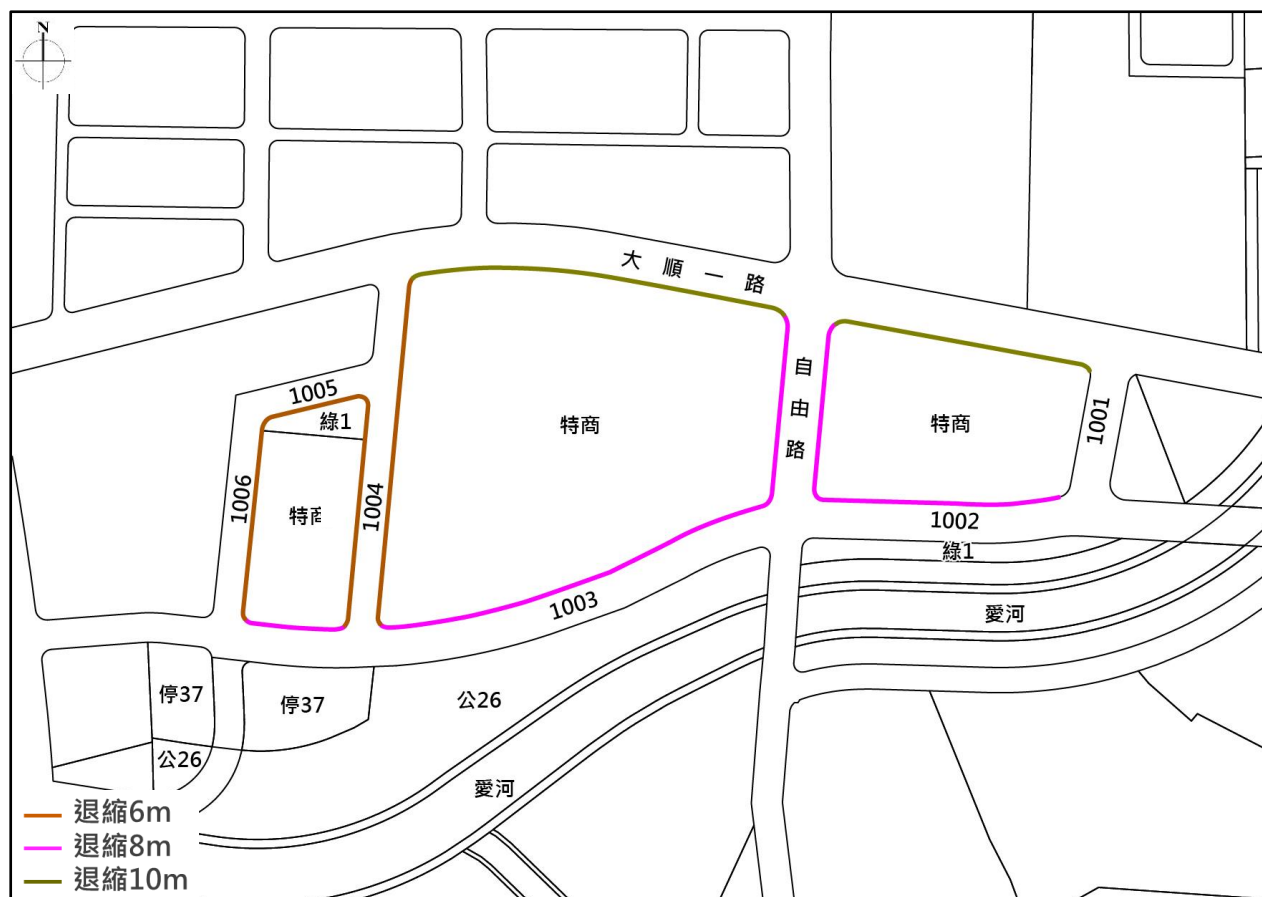


圖 9-2-5 原工 10、農 20 地區退縮規定示意圖

第 22 條 建築基地內汽車、機車之停車空間應設置於室內。

第 23 條 為創造優質商購空間，特定商業專用區編號 A 及 B 之基地應整體規劃設計。其中編號 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 24 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 9-2-6 所示）。

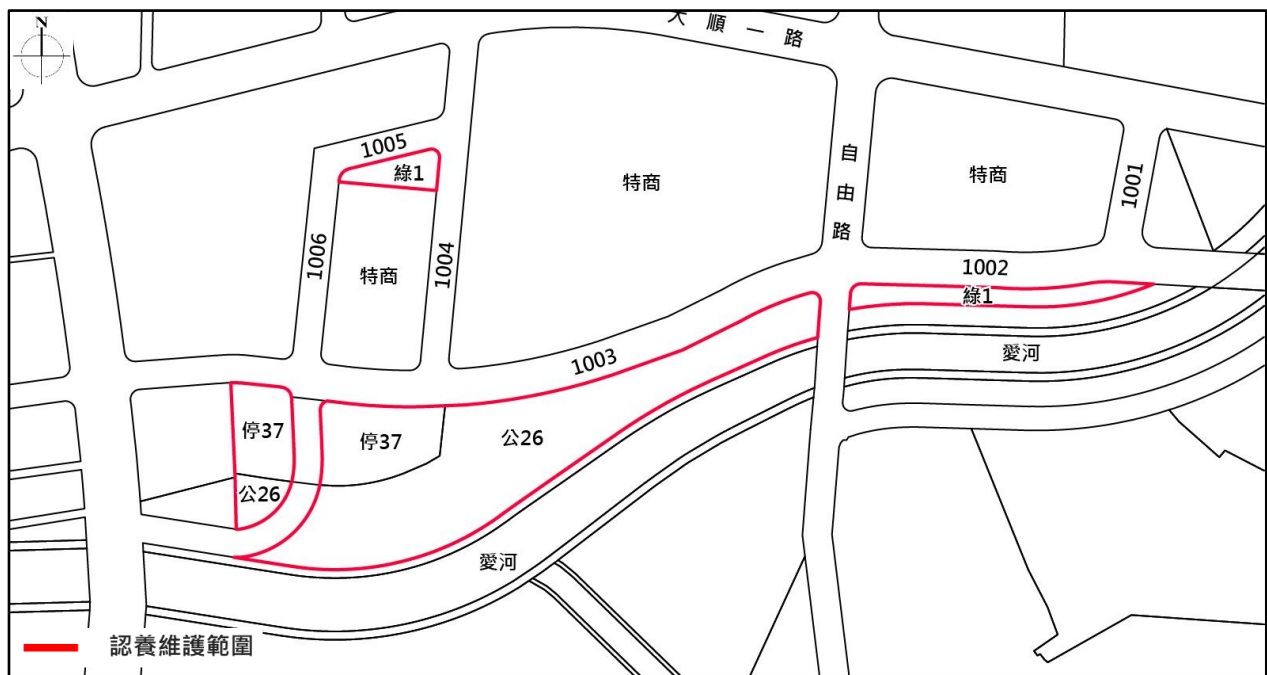


圖 9-2-6 原工 10、農 20 地區認養維護範圍示意圖

(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 25 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、位置及規模說明如下（詳如圖 9-2-7 所示）。

1. 第 4 種商業區基地開放空間應集中留設，面積至少 1,500 平方公尺，原則優先設置於 3-4 計畫道路（約 25 米）側。（開放空間面積負擔依土地所有權人持有之土地面積比例計算。）
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，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。

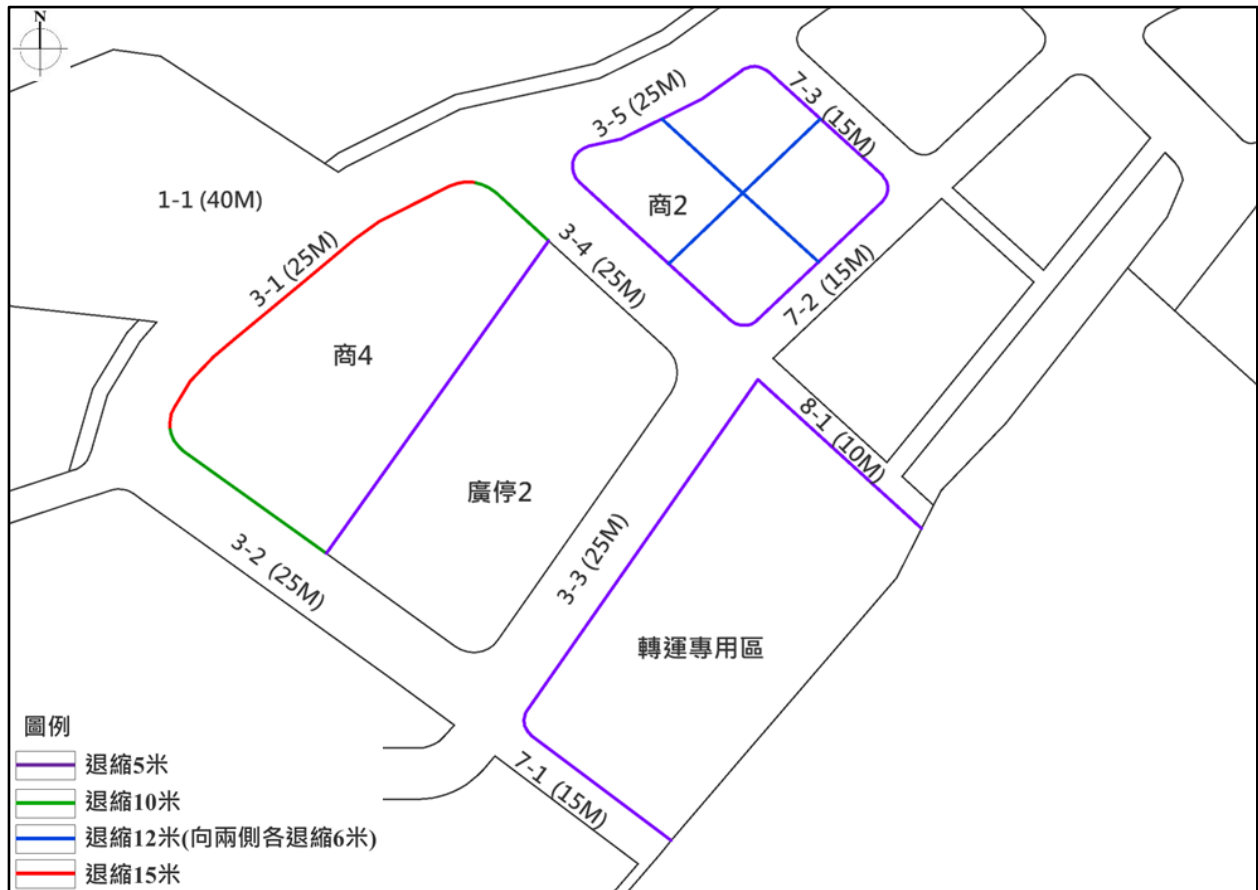


圖 9-2-7 轉運專用區、第 2 種商業區、第 4 種商業區、廣場兼停車場用地退縮規定示意圖

伍、交通用地（高速鐵路左營車站周邊地區）之管制要點

第 26 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 27 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 28 條 本案建築須符合綠建築標章之規定。

第 29 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 30 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 31 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 32 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 33 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) 原文小 6 地區管制要點

第 34 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 35 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 9-2-4 所示。

表 9-2-4 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	退縮 6 公尺無頂蓋人行步道	6 公尺有頂蓋人行步道
圍牆線	基地自建築線 4 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。	不得設置圍牆。
人行步道尺寸	需留設淨寬 ≥ 2.5 公尺之人行步道。	需留設淨寬 ≥ 2.5 公尺之人行步道。
可突出退縮線之構造物規定	突出退縮線之構造物淨高需 ≥ 3.5 公尺。	1. 頂蓋淨高需 ≥ 3.5 公尺。 2. 地面高程需依照本市騎樓規定。



圖 9-2-8 原文小 6 地區退縮規定示意圖

第 36 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。

(壹拾壹) 電信專用區管制規定

第 37 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。

(壹拾貳) 市四用地管制規定

第 38 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、社區大學、公務機關辦公室、民眾活動中心及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「長期照顧服務法」、「兒童及少年福利與權益保障法」等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 9-2-5 之規定：

表 9-2-5 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。	<ol style="list-style-type: none">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。	<ol style="list-style-type: none">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">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：以社區大學、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。	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">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 39 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 40 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。

第 41 條 為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。

第 42 條 本案應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及高雄市政府建築物交通影響評估審議會審議通過後，始得申請建築開發。

(壹拾參) 部分文小 26 管制規定

第 43 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 44 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 45 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 46 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 9-2-9 所示。

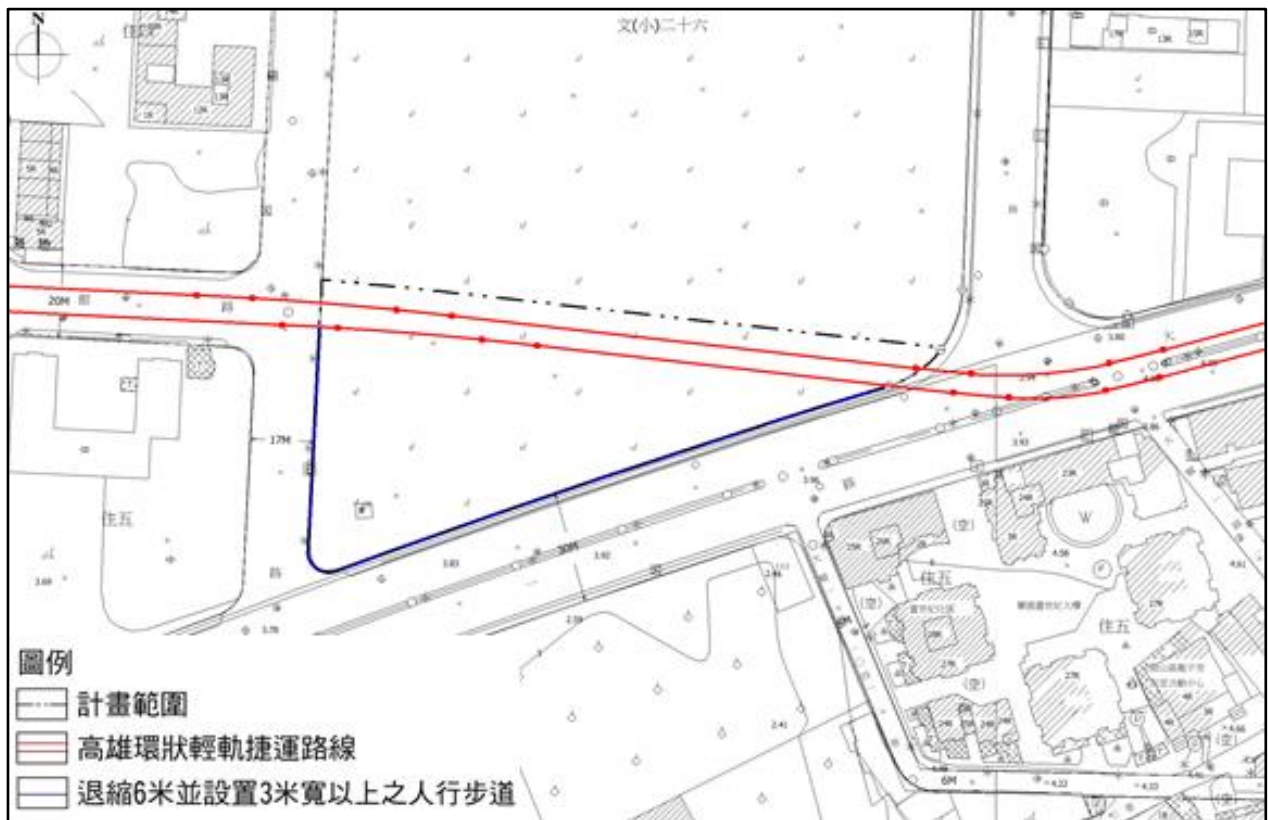


圖 9-2-9 文小 26 地區退縮空間示意圖

(壹拾肆) 停 35 管制規定

第 47 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 48 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) 環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積規定

第 49 條 依 109 年 12 月 9 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）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」規定辦理。

(壹拾陸) 停 13 管制規定

第 50 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 51 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 52 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。

（壹拾柒）體 2 管制規定

第 53 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 54 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 55 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。

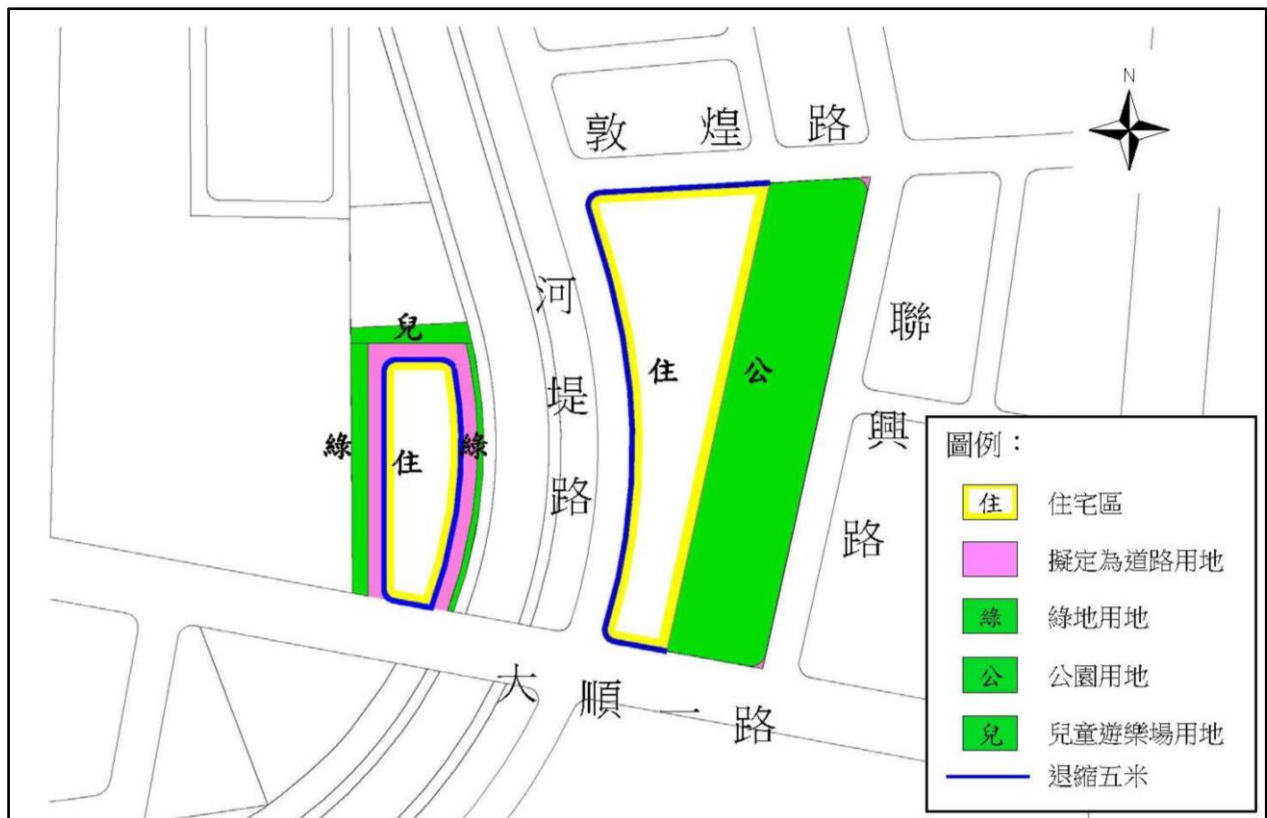


圖 9-2-10 體二用地建築物退縮管制線示意圖

(壹拾捌) 龍德新路東延至民族一路市地重劃區之管制規定

第 56 條 市地重劃區之綠地用地（附）得兼供道路使用，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

第 57 條 本計畫回饋之公共設施用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。

第 58 條 特定商業專用區（附）應自面臨計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。如屬角地，應依下列規定辦理：

1. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。
2. 五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

上述退縮規定如基地情形特殊者（如損及建蔽率權益者），得由高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上述退縮之規定。

伍、都市設計基準

(壹) 總則

一、實施都市設計審議建造執照、雜項執照申請案及鐵路地下化園道用地（兼鐵路使用）之申請案，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使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始得申請建築。（如表 9-3-1 及圖 9-3-1 所示）

表 9-3-1 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	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	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)
	2-2：高速鐵路左營站周邊地區 （車站專用區）	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)
	2-3：高速鐵路左營站周邊地區 （交通用地）	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	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)
10	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)
11	市場用地（市 4）	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（部分停車場用地（停 4）、道路用地為市場用地、部分市場用地（市 4）為道路用地）案 (111.12.15)
12	特定商業專用區（附）	擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設—龍德新路拓寬及東延）案 (112.09.22)

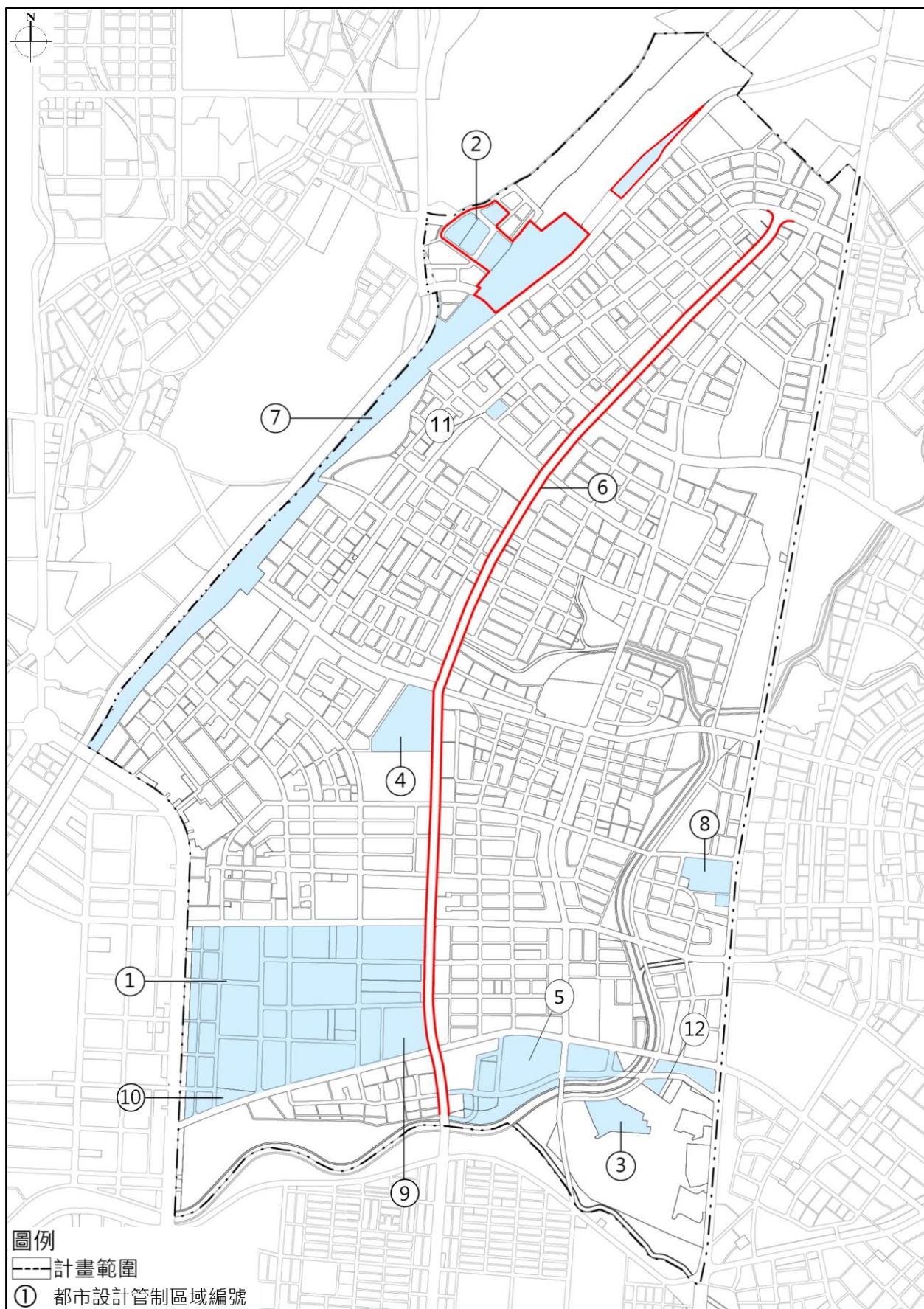


圖 9-3-1 凹子底地區都市設計管制範圍分布位置示意圖

-
- 二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、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、實施都市設計範圍之基地申請開發，適用「高雄市都市設計審議原則」規定。
 - 四、因基地條件限制或實際需求而無法執行者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，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
 - 五、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) 管制內容

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	<p data-bbox="603 875 1326 909">圖9-3-2 凹子底原農16實施都市設計管制範圍示意圖</p> <p data-bbox="528 981 1428 1267">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，訂定都市設計基準內容及範圍（詳如圖 9-3-2 所示）。</p> <p data-bbox="528 1283 979 1317">二、設計構想（參見圖 9-3-3）</p> <p data-bbox="539 1332 1428 1518">（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 data-bbox="539 1534 1428 1619">（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 data-bbox="539 1635 1428 1720">（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 data-bbox="539 1736 1428 1872">（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 data-bbox="539 1888 1428 1973">（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>

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

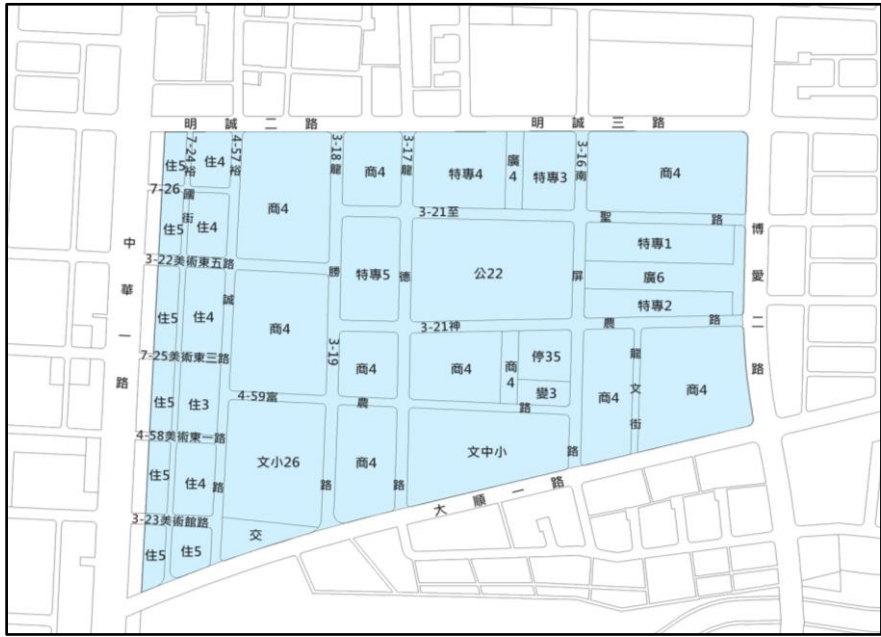


圖9-3-3 凹子底原農16細部計畫區都市設計構想示意圖

三、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喬木，其配置和樹種如圖9-3-4，建議以台灣原生植物為優先選擇樹種。

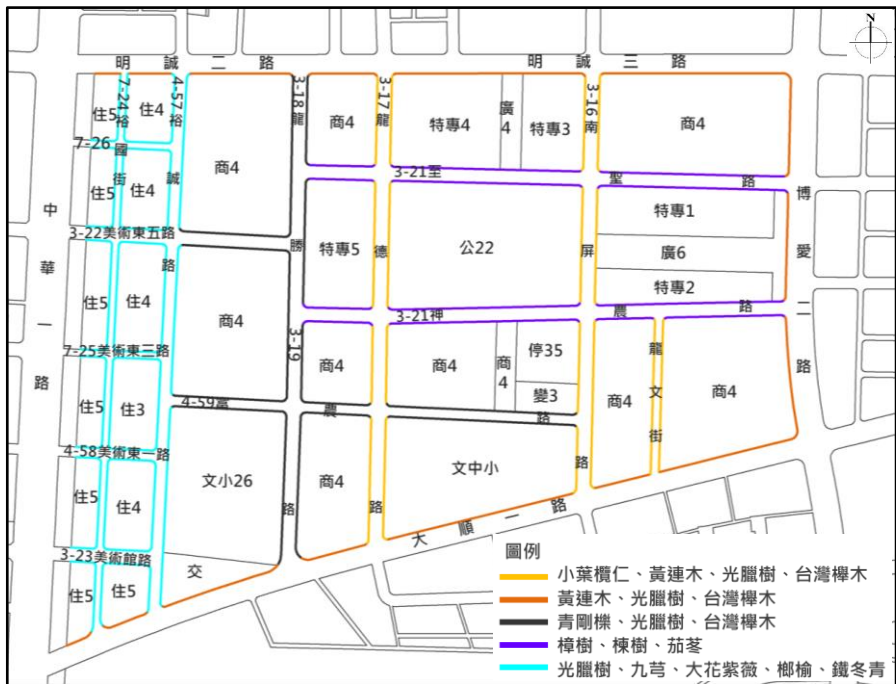


圖9-3-4 凹子底原農16地區植栽系統示意圖

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	<p>(二) 本區學校 6 公尺退縮地部份不得作為永久或固定式停車空間。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 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>(五) 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>(六) 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 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。</p> <p>(七) 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>(八) 開發案量體超過 5 層（不含）部分，為確保鄰棟間距得適度通風採光與兼顧私密性與防災安全性，提升整體都設地區居住環境品質及建築物價值，其臨接基地境界線（非屬臨接建築線側）退縮尺寸規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物在 6 層至 12 層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在 2 公尺以上。 2. 建築物在 13 層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。

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	<p>3. 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，不受第 1 款及第 2 款規定之限制。但不得小於 2 公尺。</p> <p>4. 建築物之過樑、車道頂蓋或其他經本府公告之構造物，得不受第 1 款及第 2 款規定之限制。</p> <p>5. 考量基地之特殊性及地下停車場樓層間連接車道迴轉半徑之合理性，基地面寬 25 公尺以下，且滿足基地境界線兩側退縮淨距離加總與基地面寬比超過 1/10 以上者，得不受前開之規定限制。</p> <p>四、公共設施</p> <p>(一) 公園之綠覆率應達 75%。</p> <p>(二) 廣場綠覆率應達 30% 以上。 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。</p> <p>(三) 學校管制規定 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>五、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 2 公尺以上（永久性擋土設施 2 公尺以上淨寬範圍內）。</p> <p>2. 地下室開挖率須 80% 以下，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，經本市都設會審議通過者，開挖率得提高至 85% 以下。</p> <p>(二) 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。</p> <p>六、裝卸車位規定</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p> <p>七、附則</p> <p>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設會審查通過，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>

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、交通用地)	<p>一、應實施都市設計管制之範圍如圖 9-3-5 所示。</p> <p>圖9-3-5 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	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>二、都市設計原則—整體都市設計原則如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。 (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。 (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。 (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>三、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>(一) 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> <ol style="list-style-type: none"> 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9-3-6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

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)	<p>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 9-3-6 所示)。</p> <p>(二) 轉運專用區 本區應以一宗基地整體開發建築。</p>  <p>圖9-3-6 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</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、位置及規模如圖 9-3-7，並一律以透水鋪面，以配合綠建築考量。</p>  <p>圖9-3-7 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
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)	<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1,500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> <div data-bbox="512 786 1422 1379" data-label="Diagram"> </div> <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> <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>

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)	<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為500平方公尺及留設位置原則詳如圖9-3-7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> <p>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。</p> <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，其位置及形式參考圖9-3-8。</p> <div data-bbox="507 1485 1417 1850" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">立體連通示意圖</p> </div>

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)	<div data-bbox="517 241 1410 913" style="text-align: center;"> </div> <p data-bbox="715 936 1214 969" style="text-align: center;">圖9-3-8 人行系統與立體連通示意圖</p> <p data-bbox="539 1037 1422 1261">(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="595 1283 1422 1574" style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p data-bbox="528 1592 943 1626">六、建築高度、量體及造型</p> <p data-bbox="595 1648 1422 1783">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 9-3-9「建築物高度與量體配置構想原則」。</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)

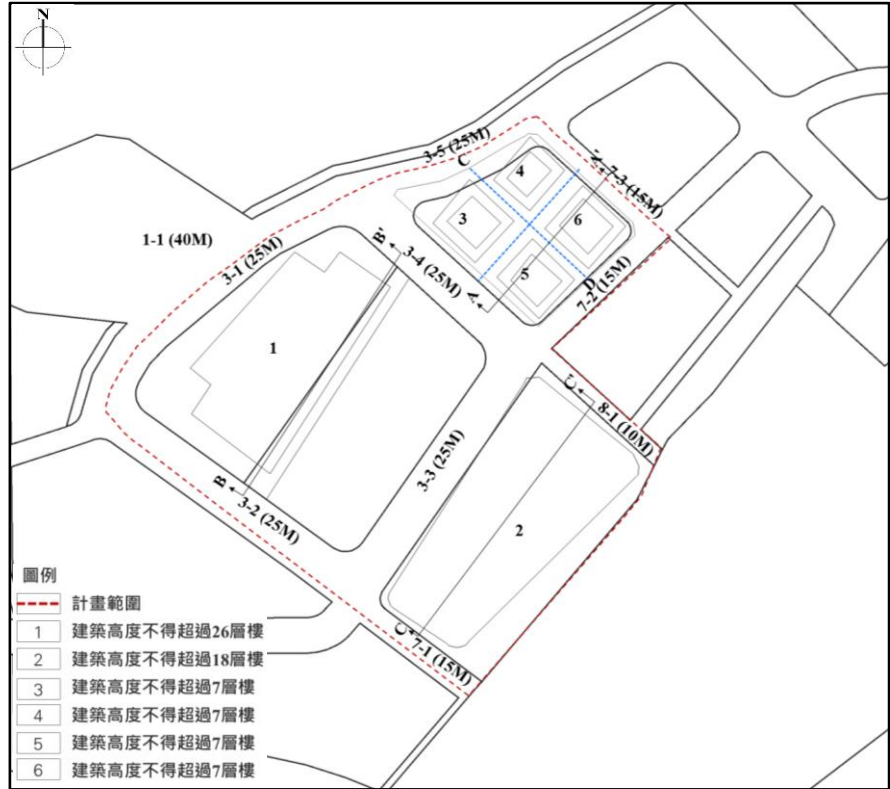


圖9-3-9 建築物高度與量體配置構想原則示意圖

- (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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

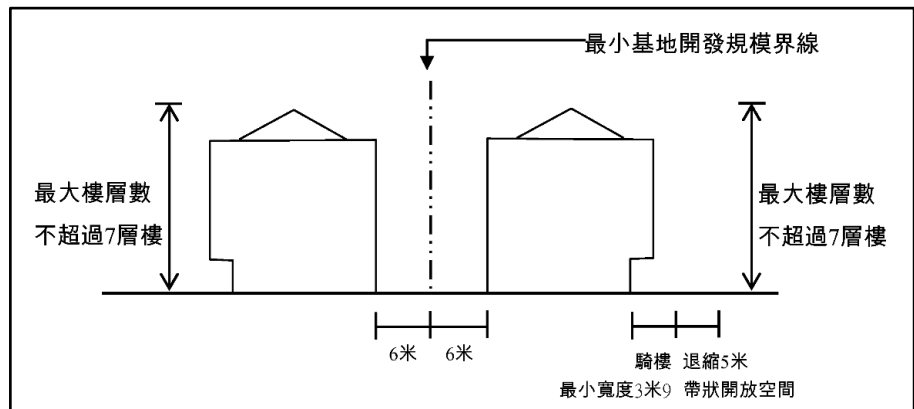


圖9-3-10 第2種商業區A-A'剖視圖

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)	<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，應參考圖 9-3-11 與圖 9-3-12 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"> 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。 <div data-bbox="507 842 1422 1361" data-label="Diagram"> </div> <p style="text-align: center;">圖9-3-11 車行動線與停車場出入口規劃原則示意圖</p> <div data-bbox="507 1435 1422 1977" data-label="Diagram"> </div> <p style="text-align: center;">圖9-3-12 禁止設置停車場出入口範圍示意圖</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)	<p>八、景觀及街道家具設置原則</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>九、其他</p> <p>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)	依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)，都市設計各項管制規定辦理。
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。
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>一、計畫地區實施都市設計審議範圍如圖9-3-13所示。</p>  <p>圖9-3-13 原工10、農20地區實施都市設計管制範圍示意圖</p> <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"> 1. 除基地面積超過3,000平方公尺或停車數量總和達150部以上者外，不得設置兩個以上之汽車出入口。

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	<p>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。</p> <p>3. 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，其空間需可供該停車場之 1/60 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) 特定商業專用區街廓編號 A、B、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。 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。</p> <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，供公眾使用，其規定如下（詳圖 9-3-14 所示）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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）。 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。

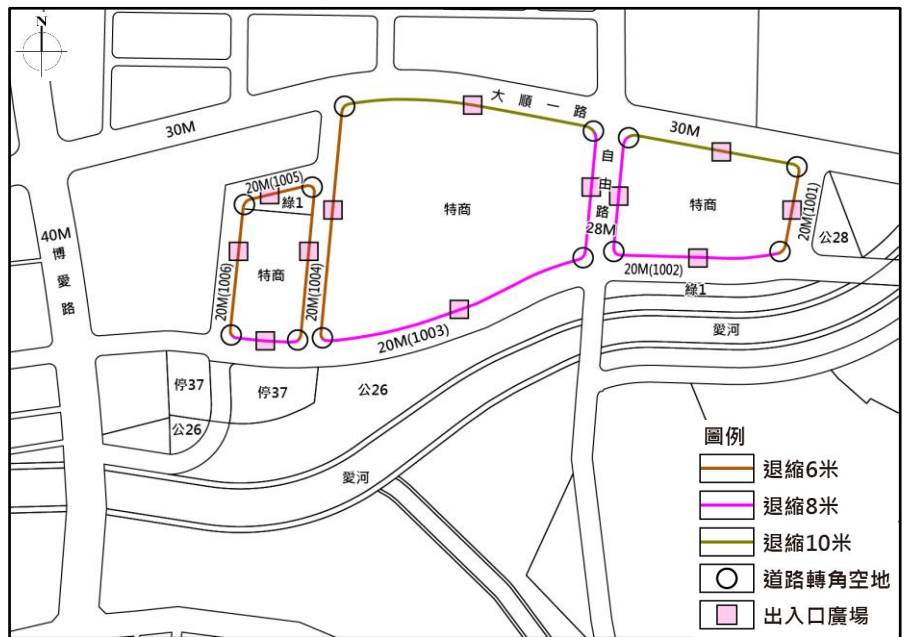
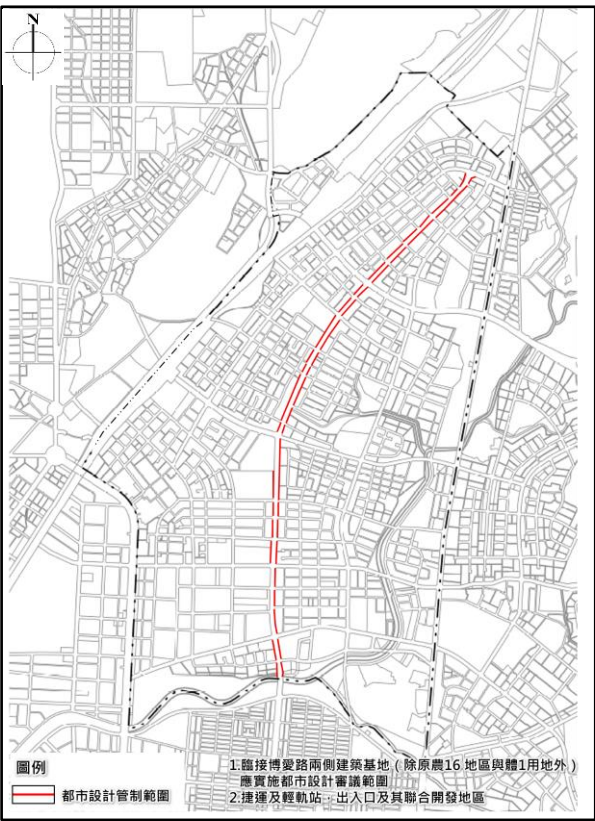


圖9-3-14 原工10、農20地區出入廣場區位示意圖

(二) 各指定退縮留設沿街開放空間：

人行步道淨寬度不得小於 3 公尺。

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	<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"> 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. 公園用地綠覆率以80%以上為原則。 3. 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。 4. 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>(二) 廣停1</p> <ol style="list-style-type: none"> 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80%以上。 4. 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。 5. 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。 6. 廣停用地不得作為裝卸貨停車空間使用。 7. 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。 8. 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>六、附屬設施</p> <p>(一) 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>(二) 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>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
6	博愛路沿線地區	<p>一、本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖 9-3-15 所示。</p>  <p>圖9-3-15 博愛路沿線地區都市設計管制範圍分布位置示意圖</p> <p>二、建築物設計</p> <p>(一) 照明計畫</p> <p>商業區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>三、交通系統設計</p> <p>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>四、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>五、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>
7	園道用地 (兼供鐵路使用)	<p>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。</p>
8	河堤國小地區	<p>考量本案變更範圍東側民族一路之交通服務水準為 E 級，未來於校園規劃時，應注意噪音對校園及學生上課之影響；另有關接送區之規劃，應與附近社區合作，提高兒童步行上學比率，以減少學生家長以汽車接送所造成之交通衝擊影響。</p>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
9	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。
10	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 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 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) 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 9-3-16 所示。</p> <div data-bbox="635 999 1299 1420" data-label="Image"> </div> <p>圖9-3-16 街角廣場防災空間指認位置示意圖</p> <p>(二) 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>

編號	管制區域名稱	都市設計基準內容
11	市場用地（市4）	<div data-bbox="507 226 1422 824" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p style="text-align: center;">圖9-3-17 市4用地都市設計管制範圍示意圖</p> </div> <p data-bbox="528 952 1422 1742"> 一、本區都市設計管制範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，都市設計管制範圍如圖 9-3-17 所示。 二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、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、實施都市設計範圍之基地申請開發，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。 四、建築基地綠覆率應達 75% 以上，退縮地綠化方式依「高雄市都市設計審議原則」規定辦理。 五、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。 六、因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。 七、為使本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經本市都設會決議修正或補充之。 </p>