

## 第五節 土地使用分區管制要點

一、本要點依「都市計畫法」第 22 條之規定訂定之。

二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
土地使用分區	住宅區	60	200	
	住宅區 (附) (註1)	60	250	
	商業區	70	330	
	商業區 (附) (註1)	70	400	
公共設施用地	公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用
	機關用地	50	250	-
	停車場用地	10	20	-

註：(註)係指住宅區、商業區之建蔽率及容積率規定，住宅區(附)(註1)之建蔽率為60%、容積率為250%；商業區(附)(註1)之建蔽率為70%、容積率為400%。

三、容積移轉規定：

- (一) 本細部計畫區之大寮區忠義段地號 20、22、40、43、44、47、54、57、59、65、部分 67、79、83、85 及 87 等地號土地，已供容積調配不得作為容積移轉接受基地(詳圖 6-5-1 所示)。
- (二) 本細部計畫區除上述土地外之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。

四、退縮建築規定：

- (一) 各公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (二) 住宅區及商業區，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，惟鳳林四路以外基地如情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。
- (三) 建築基地兩側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。
- (四) 退縮地應自計畫道路境界線設置 3 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。
- (五) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。

五、臨園道之街廓內(詳圖 6-5-2 所示)最小基地開發單元為 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。

六、市地重劃區內之停車規定如下：

- (一) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積超過 250 平方公尺未達 500 平方公尺者，應留設 1 部停車空間；超過 500 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- (二) 商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

- 七、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 八、計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

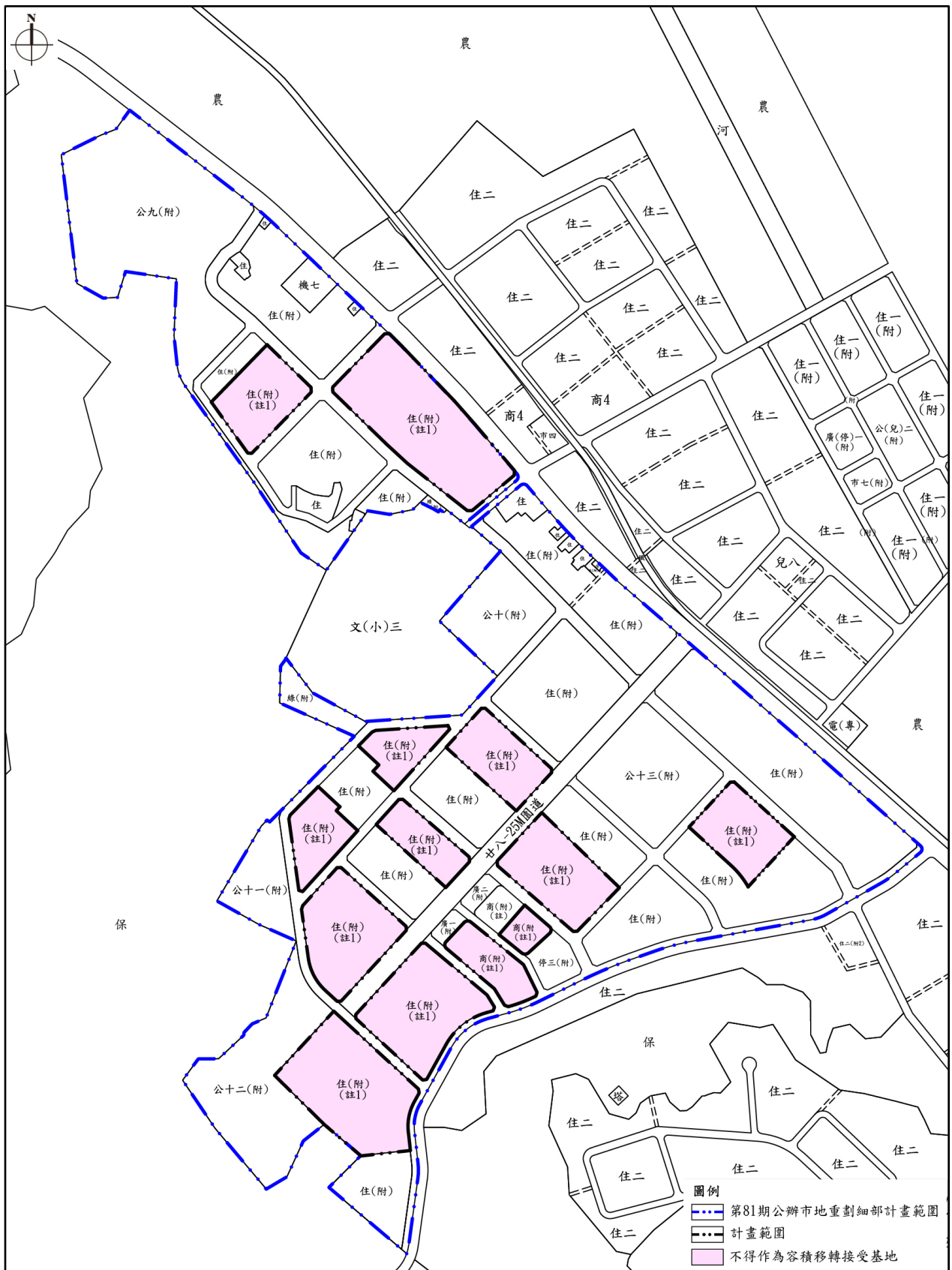


圖 6-5-1 已供容積調配不得作為容積移轉接受基地分布位置圖

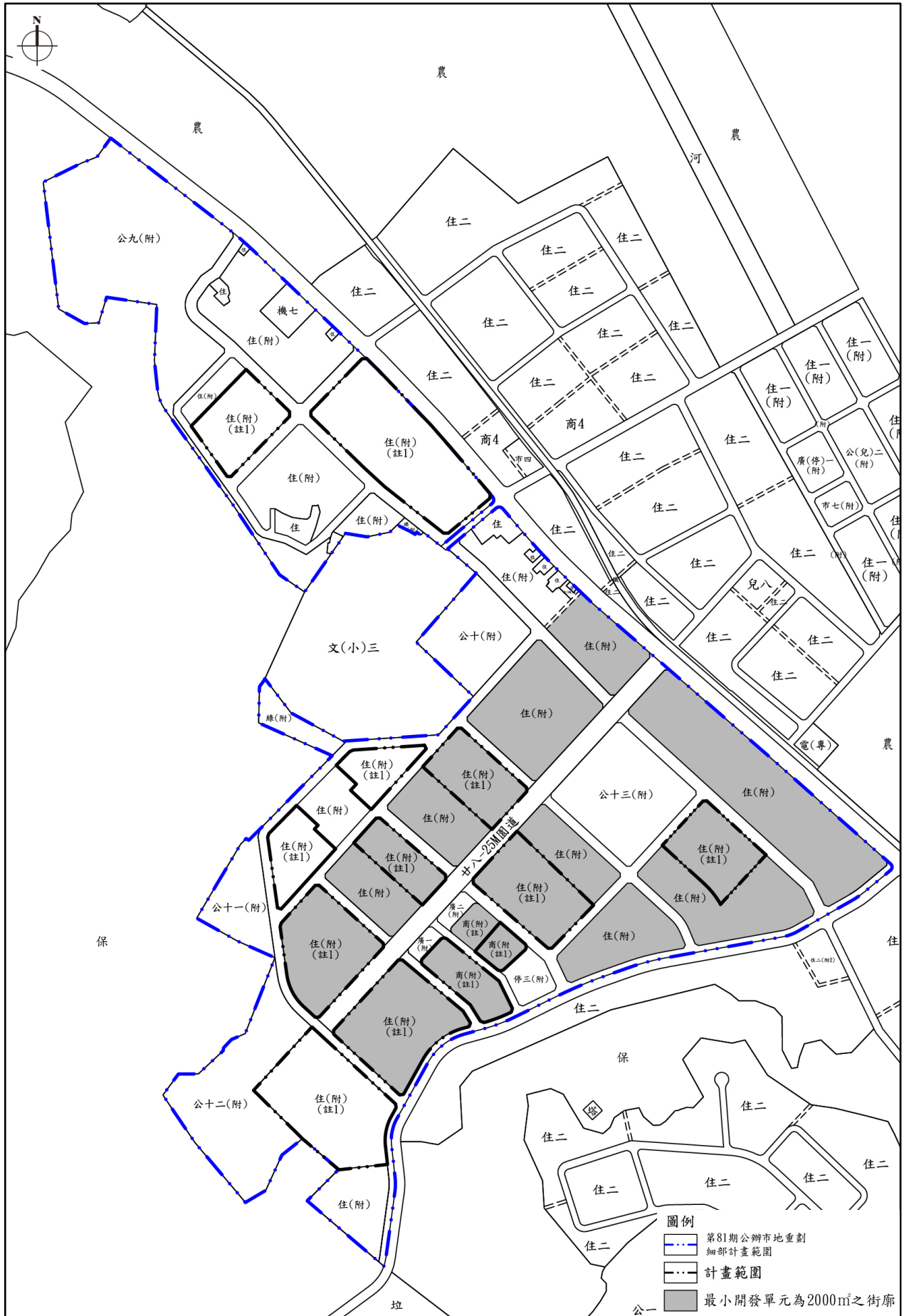


圖 6-5-2 最小開發單元示意圖