

第九章 土地使用分區管制與都市設計

土地使用分區與都市設計管制為實施都市計畫不可或缺的工具之一，經由土地使用管制之建築容積、建物高度等開發強度及獎勵措施之訂定，並配合計畫區之特性，將公共開放空間系統、景觀意象、人車動線系統等之規劃融入都市設計理念，將可達到下列目標：

- 一、控制人口成長速率及空間分佈，以降低公共服務成本，並提高公共服務水準。
- 二、促進居民生活環境之安全、衛生、便利、舒暢、寧靜。
- 三、促進各種土地使用活動之有效運作。
- 四、促進都市生活之豐富性。
- 五、保護自然資源。

爰此，都市計畫基本之土地使用管制內容一般包括：

- 一、發展強度之管制，包括建蔽率、容積率或空地比等。
- 二、通風、採光與私密性管制，包括高度限制、庭院規定、鄰幢間隔、最小基地規定等。
- 三、獎勵制度—空地、開放空間留設較多時，給予較高之容積率。

本計畫區屬高雄市較早期開發之地區，區內以住宅使用為主，南側為鼓山地區細部計畫區，東側為凹子底地區細部計畫區。

以下各節就現行計畫土地使用分區管制及都市設計之分析與檢討著手，就計畫區整體發展定位與活動特性進行管制措施內容與發展強度之規劃，最後提出檢討後土地使用分區管制要點及都市設計基準。

第一節 現行計畫土地使用分區管制要點及都市設計分析與檢討

一、土地使用分區管制要點

左營地區細部計畫之住宅區依其性質細分為建蔽率40%、容積率80%之第一種住宅區；建蔽率50%、容積率150%之第二種住宅區；建蔽率50%、容積率240%之第三種住宅區；建蔽率50%、容積率300%之第四種住宅區；建蔽率60%、容積率420%之第五種住宅區；建蔽率30%、容積率450%特定住宅區等。

商業區依其性質細分為建蔽率60%、容積率630%之第四種商業區；建蔽率70%、容積率840%之第五種商業區；建蔽率50%、容積率300%之第二種特定商業專用區等。

表 9-1-1 都市計畫住宅區、商業區土地使用分區管制要點綜整表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	40	80
第二種住宅區	50	150
第三種住宅區	50	240
第四種住宅區	50	300
第五種住宅區	60	420
特定住宅區	30	450
第四種商業區	60	630
第五種商業區	70	840
第二種特定商業專用區	50	300

在原計畫之土地使用分區管制要點中，亦訂定區內各項公共設施用地與其他用地之建蔽率與容積率上限、相關退縮規定、容積率獎勵規定等，茲簡述原土地使用分區管制要點之重要規定如後：

- (一) 各項土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率規定。
- (二) 公共設施用地及公用事業設施退縮建築相關規定。

左營地區細部計畫現行係依照114年6月30日「擬定及變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」管制內容辦理，本次修正土地使用分區管制要點時，將配合檢討後土地使用計畫進行調整，針對有缺失之條文增訂或補充，不適當之條文則予以刪除，以提高訂定管制要點之實質意義及執行效率，經檢討後詳如表9-1-1所示。

二、都市設計基準

114年6月30日「擬定及變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」已整併左營地區其他細部計畫都市設計基準案，如洲仔村舊部落地區（第373案）、原蓮潭路西側保存區（第547案）、原觀光發展特定專用區（第724案）、洲仔村舊部落地區（第373案）、明德新村眷村文化保存計畫第一階段（第1024案）等內容。本次配合檢討後土地使用計畫進行調整之條文經檢討後詳如表9-1-2所示。

三、發展強度規劃

在考量計畫區整體發展之承载力下，應訂定各種土地使用分區之開發強度，一般主要以建蔽率與容積率加以規範之。就各土地使用分區之發展強度規劃說明如下：

（一）住宅區、商業區

依據現行計畫管制要點之規範，本計畫區住宅區、商業區之建蔽率與容積率劃設標準說明如下：

1. 住宅區

- （1）住宅區街廓面臨未達8公尺計畫道路者劃設為第二種住宅區。
- （2）住宅區街廓面臨8公尺（含）以上未達20公尺計畫道路者劃設為第三種住宅區。
- （3）住宅區街廓面臨20公尺（含）以上未達30公尺計畫道路者劃設為第四種住宅區。
- （4）住宅區街廓面臨30公尺（含）以上計畫道路者劃設為第五種住宅區。

2. 商業區

- （1）商業區街廓面臨計畫道路未達15公尺計畫道路者劃設為第二種商業區。
- （2）商業區街廓面臨計畫道路15公尺（含）以上未達20公尺計畫道路者劃設為第三種商業區。
- （3）商業區街廓面臨20公尺（含）以上未達30公尺計畫道路者劃設為第四種商業區。
- （4）商業區街廓面臨30公尺（含）以上計畫道路者劃設為第五種商業區。

（二）其他土地使用分區與公共設施用地

都市計畫法高雄市施行細則已公告實施，為確保管制內容之一致性，本計畫區內其他使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率等開發強度，應依照其施行細則之規定辦理。

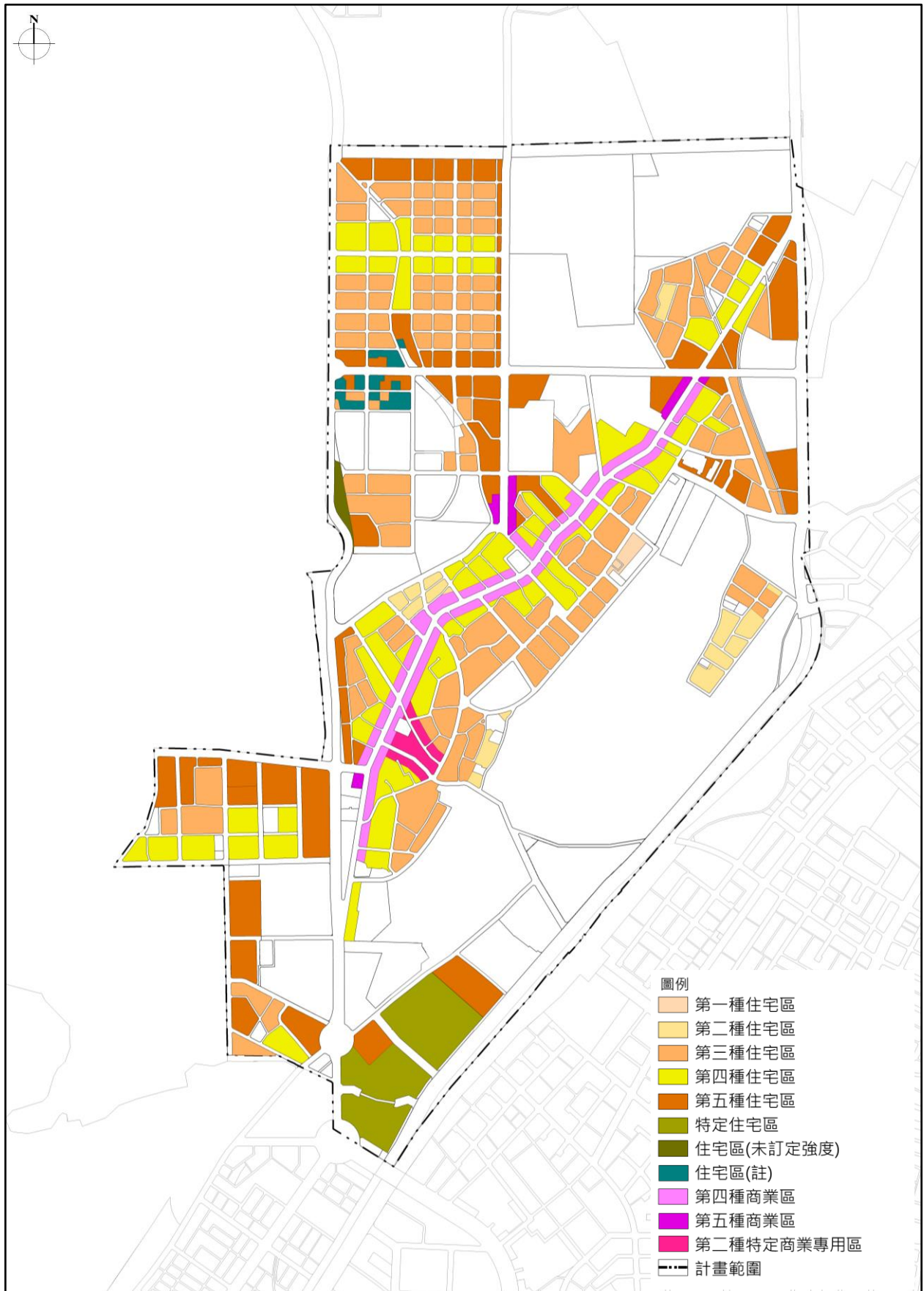


圖 9-1-1 容積管制分布示意圖

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表

修正後條文	現行條文	變更理由																													
<p>為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定本計畫區分區管制要點。</p> <p>本計畫範圍土地使用分區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>為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定本計畫區分區管制要點。</p> <p>本計畫範圍土地使用分區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>	-																													
壹、一般地區	壹、一般地區	-																													
<p>第1條</p> <p>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。</p>	<p>第1條</p> <p>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。</p>	-																													
<p>第2條</p> <p>計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示（分布位置詳圖9-2-1），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。</p>	<p>第2條</p> <p>計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示（分布位置詳圖9-2-1），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。</p>	<p>1. 依民國115年3月5日高雄市都市計畫委員會第139次會議決議（詳附件二），訂正第一種電信專用區誤繕內容：</p> <p>(1) 第一種電信專用區現行規範之使用強度，依據114年6月30日「擬定及變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」內容，建蔽率50%，容積率300%。</p> <p>(2) 惟查104年3月24日「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」，第一種電信專用區之建蔽率為40%，容積率為400%。故本次訂正誤</p>																													
<table border="1" data-bbox="181 958 673 1704"> <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>特定住宅區</td> <td>30</td> <td>450</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。</td> <td>原左營地區國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。</td> </tr> <tr> <td>住宅區（註）（附2）</td> <td>60</td> <td>120</td> <td>以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。</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	特定住宅區	30	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。	原左營地區國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。	住宅區（註）（附2）	60	120	以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。		<table border="1" data-bbox="692 958 1184 1704"> <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>特定住宅區</td> <td>30</td> <td>450</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。</td> <td>原左營地區國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。</td> </tr> <tr> <td>住宅區（註）（附2）</td> <td>60</td> <td>120</td> <td>以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。</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	特定住宅區	30	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。	原左營地區國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。	住宅區（註）（附2）	60	120	以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註																											
特定住宅區	30	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。	原左營地區國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。																											
住宅區（註）（附2）	60	120	以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。																												
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註																											
特定住宅區	30	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。	原左營地區國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。																											
住宅區（註）（附2）	60	120	以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。																												

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

修正後條文					現行條文					變更理由
使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	
第二種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定辦理。	申請建築時，須依85年11月1日「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之特定商業專用區回饋規定辦理。	第二種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定辦理。	申請建築時，須依85年11月1日「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之特定商業專用區回饋規定辦理。	<p>繕部分為建蔽率40%，容積率400%。</p> <p>(3) 考量第一種電信專用區已規範使用強度，惟特殊管制區位，故修正圖9-2-1「特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖」，將第一種電信專用區納入特殊管制範圍。</p> <p>2. 本次通盤檢討後已將觀光發展特定專用區等變更為學校用地，檢討後本計畫區已無觀光發展特定專用區，故刪除觀光發展特定專用區之使用強度規範。</p> <p>3. 配合本次通盤檢討後土地使用內容，更新圖9-2-1「特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖」。</p>
宗教專用區	40	160	以寺廟、教堂或宗教主管機關之宗教設施為限。	不適用開放空間容積獎勵。	宗教專用區	40	160	以寺廟、教堂或宗教主管機關之宗教設施為限。	不適用開放空間容積獎勵。	
第一種電信專用區(電專一)	40	400	1. 經營電信事業所需設施(無樓地板面積限制)：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他		第一種電信專用區(電專一)	50	300	1. 經營電信事業所需設施(無樓地板面積限制)：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他		

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

修正後條文					現行條文					變更理由
使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	
			必要設施。 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)： (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍 (場所) 及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經高雄市政府審查核准之必要設施。					必要設施。 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)： (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍 (場所) 及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經高雄市政府審查核准之必要設施。		
					觀光發展特定專用區	50	300	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。	不適用獎勵都市計畫容積移轉相關規定。	

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 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)


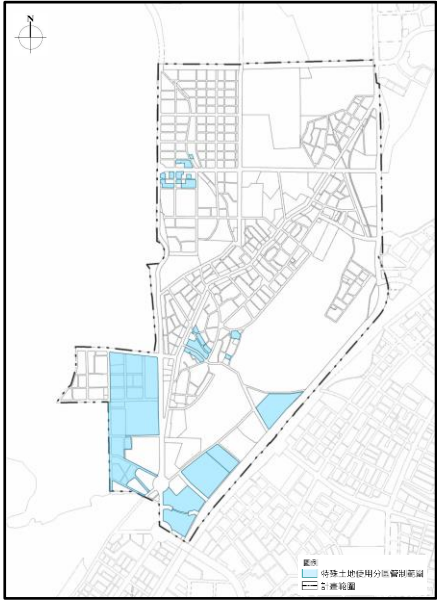
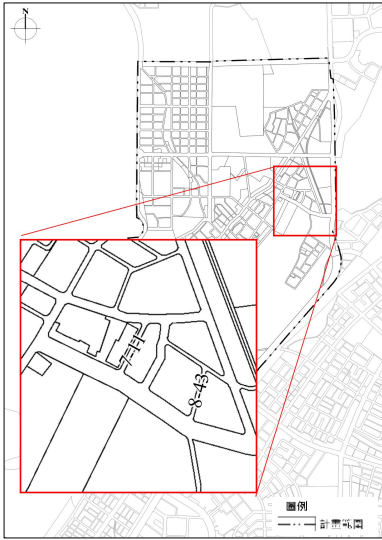
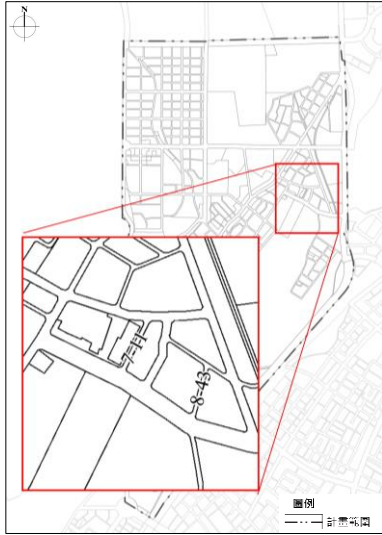
修正後條文	現行條文	變更理由
 <p>圖9-2-1 特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖</p>	 <p>圖9-2-1 特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖</p>	
<p>第3條 本計畫區蓮池潭北側7-11與8-43計畫巷道間之住宅區，經本市都市計畫委員會第九十六次會議決議，申請建築時應將法定空地留設於前面，以維持都市景觀，並局部提供停車位（詳圖9-2-2）。</p>  <p>圖9-2-2 蓮池潭北側7-11與8-43計畫巷道間之住宅區位置示意圖</p>	<p>第3條 本計畫區蓮池潭北側7-11與8-43計畫巷道間之住宅區，經本市都市計畫委員會第九十六次會議決議，申請建築時應將法定空地留設於前面，以維持都市景觀，並局部提供停車位（詳圖9-2-2）。</p>  <p>圖9-2-2 蓮池潭北側7-11與8-43計畫巷道間之住宅區位置示意圖</p>	-

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

修正後條文	現行條文	變更理由
<p>第4條</p> <p>本計畫區內除洲仔村舊部落地區外之公共設施用地及公用事業設施申請建築時應依下列規定退縮建築：應自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4條</p> <p>本計畫區內除洲仔村舊部落地區外之公共設施用地及公用事業設施申請建築時應依下列規定退縮建築：應自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</p> <p>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5條</p> <p>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6條</p> <p>計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。 4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，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。 <p>另將左營8-43號道路東南側與30公尺道路相交之截角部分，依據原截角與增設道路境界線銜接留設，以免影響原土地所有權人權益。</p>	<p>第6條</p> <p>計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。 4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，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。 <p>另將左營8-43號道路東南側與30公尺道路相交之截角部分，依據原截角與增設道路境界線銜接留設，以免影響原土地所有權人權益。</p>	-

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

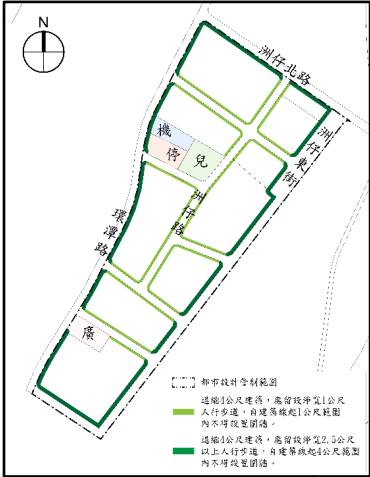
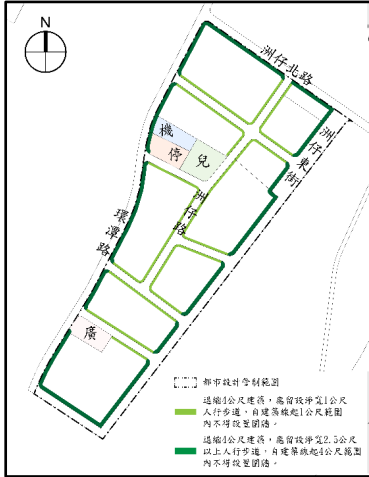
修正後條文	現行條文	變更理由
<p>貳、洲仔村舊部落地區（第373案）</p> <p>第7條 退縮及留設人行步道規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨洲仔路、環潭路及6-23號道路境界線之建築基地，應退縮4公尺建築，且自建築線起4公尺範圍內不得設置圍牆，其中應留設淨寬2.5公尺以上人行步道，其餘為植栽綠化空間。 2. 面臨其餘計畫道路之建築基地，退縮4公尺建築應留設淨寬1公尺人行步道，且自建築線起1公尺範圍內不得設置圍牆（詳圖9-2-3所示），人行步道並得計入法定空地。  <p>圖9-2-3 洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖</p>	<p>貳、洲仔村舊部落地區（第373案）</p> <p>第7條 計退縮及留設人行步道規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨洲仔路、環潭路及6-23號道路境界線之建築基地，應退縮4公尺建築，且自建築線起4公尺範圍內不得設置圍牆，其中應留設淨寬2.5公尺以上人行步道，其餘為植栽綠化空間。 2. 面臨其餘計畫道路之建築基地，退縮4公尺建築應留設淨寬1公尺人行步道，且自建築線起1公尺範圍內不得設置圍牆（詳圖9-2-3所示），人行步道並得計入法定空地。  <p>圖9-2-3 洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖</p>	<p>-</p> <p>依民國115年3月5日高雄市都市計畫委員會第139次會議決議（詳附件二），刪除「『計』退縮及留設人行步道規定」說明中贅字「計」。</p>
<p>參、原蓮潭路西側保存區（第547案）</p> <p>第8條 計畫區內住宅區如以20%回饋負擔比例繳交代金（代金計算方式如下），得比照住三，提高容積率至不大於240%。繳交時機點為申請都市設計審議前完成繳交。</p> <p>代金計算方式：土地面積×20%（負擔比例）×繳交當期公告現值×1.4（加四成）</p>	<p>參、原蓮潭路西側保存區（第547案）</p> <p>第8條 計畫區內住宅區如以20%回饋負擔比例繳交代金（代金計算方式如下），得比照住三，提高容積率至不大於240%。繳交時機點為申請都市設計審議前完成繳交。</p> <p>代金計算方式：土地面積×20%（負擔比例）×繳交當期公告現值×1.4（加四成）</p>	<p>-</p> <p>-</p>

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）



修正後條文	現行條文	變更理由
<p>肆、學校用地（文大12）</p> <p>第9條 為塑造良好都市景觀及舒適之人行動線系統，學校用地（文大12）申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬（詳圖9-2-4）。</p> <p>1. 學校用地（文大12）臨勝利路、翠華路側應自基地境界線至少退縮5公尺建築。</p> <p>2. 學校用地（文大12）臨新庄仔路側及公園用地側應自基地境界線至少退縮10公尺建築。</p>  <p>圖9-2-4 退縮建築與帶狀開放空間示意圖</p>	<p>肆、原觀光發展特定專用區（第724案）</p> <p>第9條 為塑造良好都市景觀及舒適之人行動線系統，本計畫區申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬（詳圖9-2-4）。</p> <p>1. 觀光發展特定專用區臨計畫道路及公園用地側應自基地境界線至少退縮5公尺建築。</p> <p>2. 觀光發展特定專用區臨綠地用地側應自基地境界線至少退縮10公尺建築。</p>  <p>圖9-2-4 退縮建築與帶狀開放空間示意圖</p>	<p>1. 本次通盤檢討變更觀光發展特定專用區、部分公園用地（公8）、綠地用地（綠8）等為學校用地（文大12），變更後本計畫區內已無觀光發展特定專用區。</p> <p>2. 考量學校用地周邊環境及都市景觀、人行動線，增列學校用地建築退縮規範。</p>
<p>伍、明德新村眷村文化保存計畫第一階段（第1024案）</p> <p>第10條 本計畫之送出基地以外之住宅區與公共設施用地面臨計畫道路境界線申請建築時，應自道路境界線退縮5公尺以上建築，並應至少留設2公尺之人行空間，如屬角地兩面均應退縮，詳圖9-2-5所示。</p>	<p>伍、明德新村眷村文化保存計畫第一階段（第1024案）</p> <p>第10條 本計畫之送出基地以外之住宅區與公共設施用地面臨計畫道路境界線申請建築時，應自道路境界線退縮5公尺以上建築，並應至少留設2公尺之人行空間，如屬角地兩面均應退縮，詳圖9-2-5所示。</p>	<p>-</p> <p>1. 經查112年6月26日「變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫（第一階段））案」公園用地（公9）西側為停車場用地（停9）。</p> <p>2. 前述停9用地，現行計畫書之圖9-2-5「道路退縮分布區位示意圖」誤繕為公9（公園用地），故本</p>

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

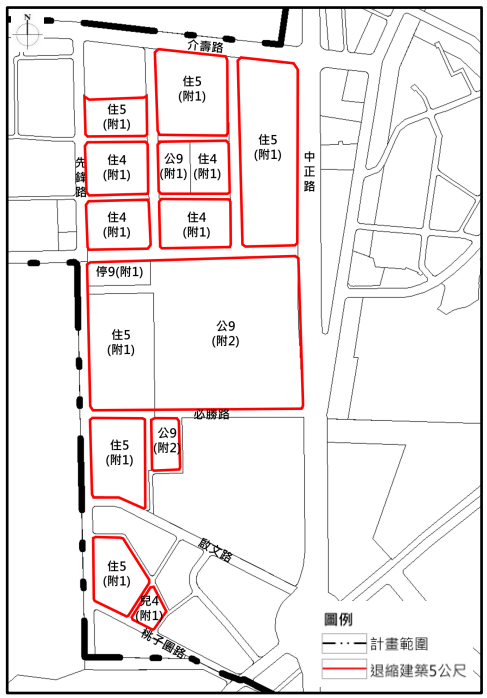
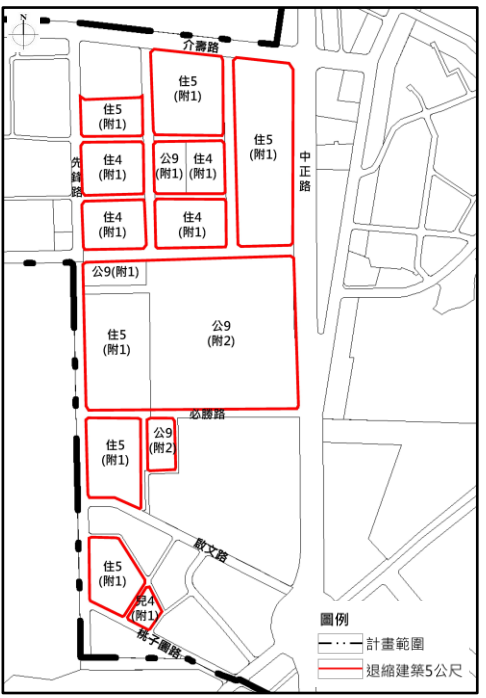
修正後條文	現行條文	變更理由
 <p>圖9-2-5 道路退縮分布區位示意圖</p>	 <p>圖9-2-5 道路退縮分布區位示意圖</p>	<p>次依民國115年3月5日高雄市都市計畫委員會第139次會議決議(詳附件二)。</p>
<p>第11條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。</p>	<p>第11條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。</p>	-
<p>第12條 本計畫之送出基地以外之住宅區，其停車空間設置規定如下： 1. 建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間。 2. 建築樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>第12條 本計畫之送出基地以外之住宅區，其停車空間設置規定如下： 1. 建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間。 2. 建築樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	-
<p>第13條 本計畫區內已公告之特定紀念樹木及具有歷史意涵之防空洞，於公辦市地重劃施工時應妥適保存。</p>	<p>第13條 本計畫區內已公告之特定紀念樹木及具有歷史意涵之防空洞，於公辦市地重劃施工時應妥適保存。</p>	-

表 9-1-2 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)


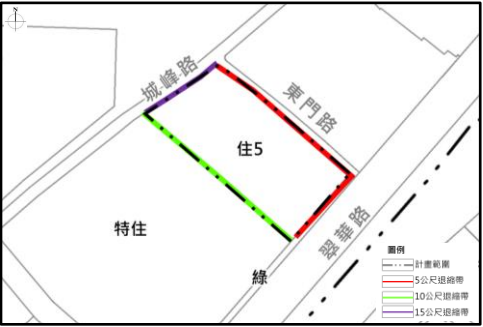
修正後條文	現行條文	變更理由
<p>陸、東門路南側第五種住宅區 (原翠華三期國宅預定地)</p>	<p>陸、東門路南側第五種住宅區 (原翠華三期國宅預定地)</p>	-
<p>第14條 第五種住宅區建築退縮規定如下，詳如圖9-2-6所示。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨城峰路側應自道路境界線至少退縮15公尺建築，退縮地以留設視野遼闊之開放空間為原則，其退縮部分得計入法定空地。 2. 臨特定住宅區側應自基地境界線退縮至少10公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。 3. 臨東門路側應自道路境界線退縮至少5公尺建築，退縮地以留設為林蔭步道為原則，並提供適當之休憩設施，退縮部分得計入法定空地面積。 4. 臨翠華路側應自綠地用地境界線退縮至少5公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。  <p>圖9-2-6 東門路南側第五種住宅區 (原翠華三期國宅預定地) 建築退縮規範示意圖</p>	<p>第14條 第五種住宅區建築退縮規定如下，詳如圖9-2-6所示。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨城峰路側應自道路境界線至少退縮15公尺建築，退縮地以留設視野遼闊之開放空間為原則，其退縮部分得計入法定空地。 2. 臨特定住宅區側應自基地境界線退縮至少10公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。 3. 臨東門路側應自道路境界線退縮至少5公尺建築，退縮地以留設為林蔭步道為原則，並提供適當之休憩設施，退縮部分得計入法定空地面積。 4. 臨翠華路側應自綠地用地境界線退縮至少5公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。  <p>圖9-2-6 東門路南側第五種住宅區 (原翠華三期國宅預定地) 建築退縮規範示意圖</p>	-
<p>第15條 第五種住宅區建築物樓層高度規範如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於15層樓或45公尺 (含屋突)。 2. 面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於11層樓或33公尺 (含屋突)。 3. 同時面臨城峰路及東門路之轉角處，以面臨東門路而定。 	<p>第15條 第五種住宅區建築物樓層高度規範如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於15層樓或45公尺 (含屋突)。 2. 面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於11層樓或33公尺 (含屋突)。 3. 同時面臨城峰路及東門路之轉角處，以面臨東門路而定。 	-

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表

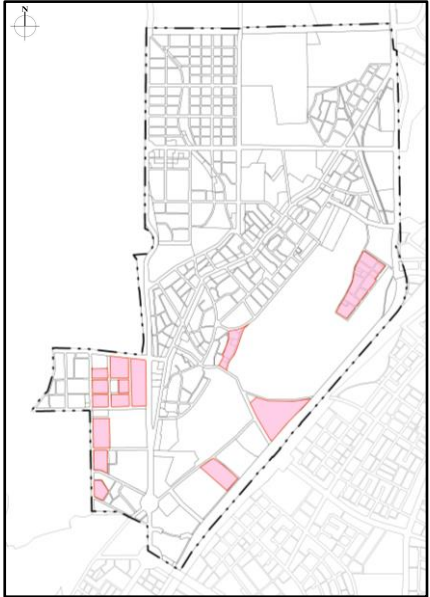
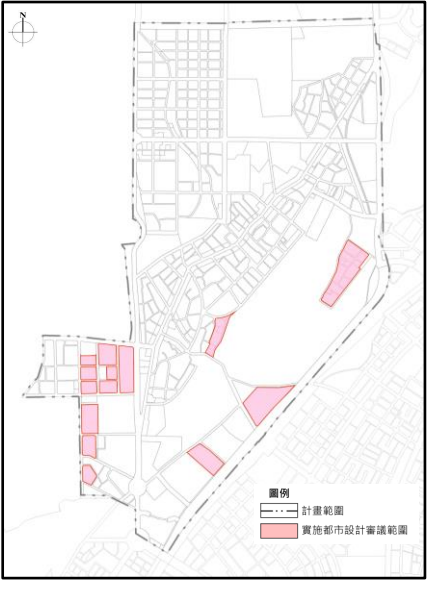
修正後條文	現行條文	變更理由
<p>壹、總則</p> <p>第1條 本計畫應實施都市設計審議範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築（如圖9-3-1）。</p>  <p>圖9-3-1 都市設計審議範圍示意圖</p>	<p>壹、總則</p> <p>第1條 本計畫應實施都市設計審議範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築（如圖9-3-1）。</p>  <p>圖9-3-1 都市設計審議範圍示意圖</p>	-
<p>第2條 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查規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>	<p>第2條 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查規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>	-
<p>第3條 實施都市設計審議範圍之基地申請開發，適用「高雄市政府都市設計審查規範」規定。</p>	<p>第3條 實施都市設計審議範圍之基地申請開發，適用「高雄市政府都市設計審查規範」規定。</p>	-
<p>第4條 因基地條件限制而無法執行者或申請案有益於都市景觀或具環境公益性者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。</p>	<p>第4條 因基地條件限制而無法執行者或申請案有益於都市景觀或具環境公益性者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。</p>	-

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 (續)

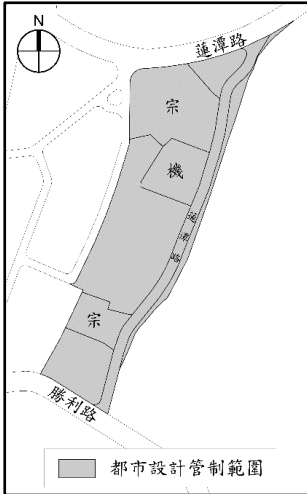
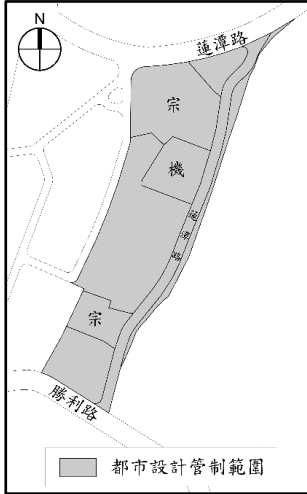
修正後條文	現行條文	變更理由
第5條 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正之。	第5條 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正之。	-
貳、原蓮潭路西側保存區 (第547案)	貳、原蓮潭路西側保存區 (第547案)	-
第6條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖9-3-2所示。  <p>圖9-3-2 原蓮潭路西側保存區都設管制範圍示意圖</p>	第6條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖9-3-2所示。  <p>圖9-3-2 原蓮潭路西側保存區都設管制範圍示意圖</p>	-
第7條 本計畫區建築物高度不得超過25公尺，若經都設會審議同意者，不在此限。	第7條 本計畫區建築物高度不得超過25公尺，若經都設會審議同意者，不在此限。	-
第8條 本區建築物色彩與鄰近宗教與旅遊景觀色彩相調和為原則。	第8條 本區建築物色彩與鄰近宗教與旅遊景觀色彩相調和為原則。	-
第9條 建築基地綠覆率應達75%以上。	第9條 建築基地綠覆率應達75%以上。	-
第10條 建築物屋頂造型住宅區建築物高度在18公尺或五層樓以下建築物，應設置斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定： <ol style="list-style-type: none"> 1. 斜屋頂形式之通則：建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於三分水，但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不在此限。 2. 建築物斜屋頂之設置面積規定：各棟建築物斜屋頂之設置應按建築面積之投影總面積至少70%設置，建築面積之認定依建築技術規則之相關規定辦理。 	第10條 建築物屋頂造型住宅區建築物高度在18公尺或五層樓以下建築物，應設置斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定： <ol style="list-style-type: none"> 1. 斜屋頂形式之通則：建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於三分水，但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不在此限。 2. 建築物斜屋頂之設置面積規定：各棟建築物斜屋頂之設置應按建築面積之投影總面積至少70%設置，建築面積之認定依建築技術規則之相關規定辦理。 	-

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

修正後條文	現行條文	變更理由
參、學校用地（文大12）	參、原觀光發展特定專用區（第724案）	
<p>第11條</p> <p>為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對蓮池潭之景觀衝擊與大小龜山的協調性，全區開發應以維持高度管制、景觀通透性、低密度、低強度使用及文化資產保留為規劃原則。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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 學校用地（文大12）內之建築物高度以不超過50公尺為原則，其中得有10%建築面積允許超高，但建築高度不得超過60公尺，且須檢附自蓮池潭水域適當視點與視角之視覺模擬圖說及天際線之檢討，經本市都設會審查通過。 2. 建築物高度7層以上部分，應避免光害材質之使用。 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>第11條</p> <p>為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對蓮池潭之景觀衝擊與大小龜山的協調性，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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光發展特定專用區內之建築物高度以不超過50公尺為原則，其中得有10%建築面積允許超高，但建築高度不得超過60公尺，且須檢附自蓮池潭水域適當視點與視角之視覺模擬圖說及天際線之檢討，經本市都設會審查通過。 2. 建築物高度7層以上部分，應避免光害材質之使用。 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）。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次通盤檢討變更觀光發展特定專用區、部分公園用地（公8）、綠地用地（綠8）等為學校用地（文大12），變更後本計畫區內已無觀光發展特定專用區。 2. 考量學校用地周邊環境及都市景觀、人行動線，增列學校用地建築退縮規範。 3. 為確保學校用地與蓮池潭天際線及周邊景觀和諧、維持觀光品質，依據主要計畫指導，增訂全區開發應以維持高度管制、景觀通透性、低密度、低強度使用及文化資產保留為規劃原則。
<p>第12條</p> <p>停車空間設計原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車空間車道出入口不應設置於臨綠地用地側。 2. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位、公共腳踏車租賃系統。 	<p>第12條</p> <p>停車空間設計原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車空間車道出入口不應設置於臨綠地用地側。 2. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位、公共腳踏車租賃系統。 	
<p>第13條</p> <p>開放空間設計原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法定空地除指定帶狀退縮部分外，應予集中留設並作整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，建議於基地臨道路路口處留設為街角廣場。 2. 應優先保留基地內既有植栽。 3. 地下室外牆應與建築線保持3.5公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。 4. 建築基地綠覆率應達80%以上。 5. 建築基地地下室開挖率須小於70%，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並經都設會之審議同意等，得不受此限。 	<p>第13條</p> <p>開放空間設計原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法定空地除指定帶狀退縮部分外，應予集中留設並作整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，建議於基地臨道路路口處留設為街角廣場。 2. 應優先保留基地內既有植栽。 3. 地下室外牆應與建築線保持3.5公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。 4. 建築基地綠覆率應達80%以上。 5. 建築基地地下室開挖率須小於70%，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並經都設會之審議同意等，得不受此限。 	

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 (續)

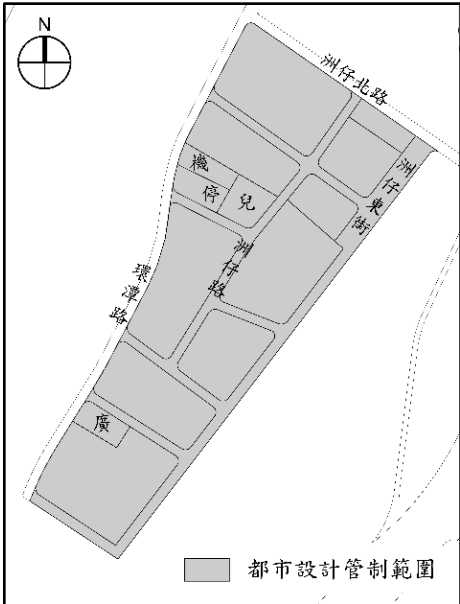
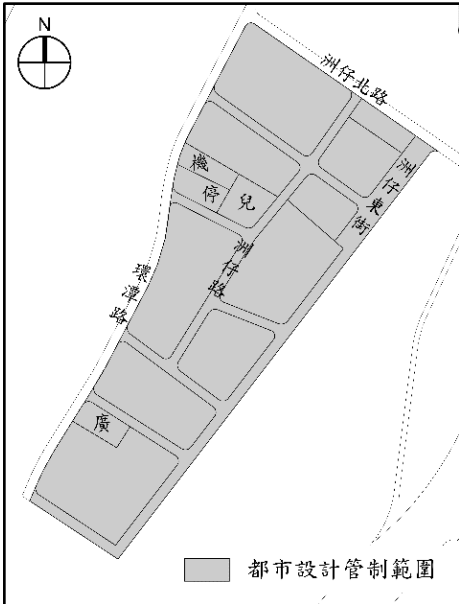
修正後條文	現行條文	變更理由
<p>第14條</p> <p>人行步道設計原則： 退縮地須設置一連續且人車分道之人行步道，留設淨寬須大於2公尺，得與其他類型開放空間及公共設施之人行通道間相互連接，以共同構成一完整連續之人行動線系統。</p>	<p>第14條</p> <p>人行步道設計原則： 退縮地須設置一連續且人車分道之人行步道，留設淨寬須大於2公尺，得與其他類型開放空間及公共設施之人行通道間相互連接，以共同構成一完整連續之人行動線系統。</p>	-
<p>肆、洲仔村舊部落地區 (第373案)</p> <p>第15條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖9-3-3所示。</p>  <p>圖9-3-3 洲仔村舊部落地區都市設計審議範圍示意圖</p>	<p>肆、洲仔村舊部落地區 (第373案)</p> <p>第15條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖9-3-3所示。</p>  <p>圖9-3-3 洲仔村舊部落地區都市設計審議範圍示意圖</p>	-
<p>第16條 建築基地地下室開挖率需小於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，經都設會審議通過者，開挖率得提高至85%以下。</p>	<p>第16條 建築基地地下室開挖率需小於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，經都設會審議通過者，開挖率得提高至85%以下。</p>	-

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）


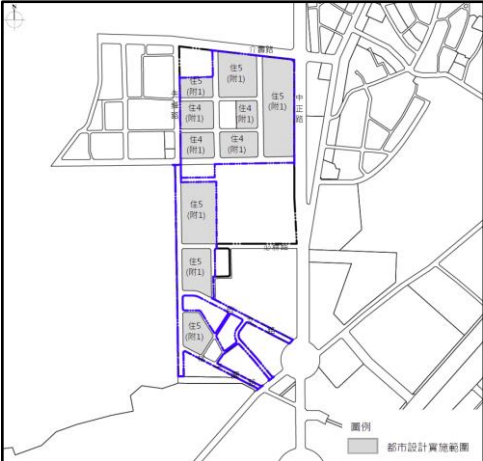
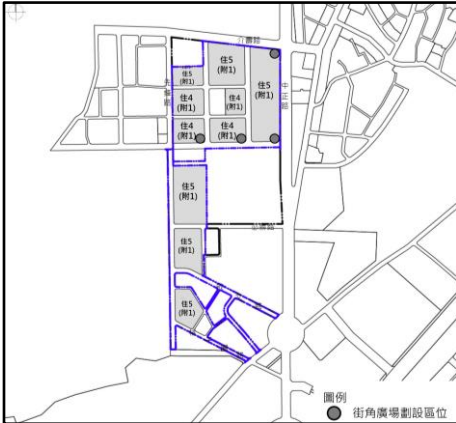
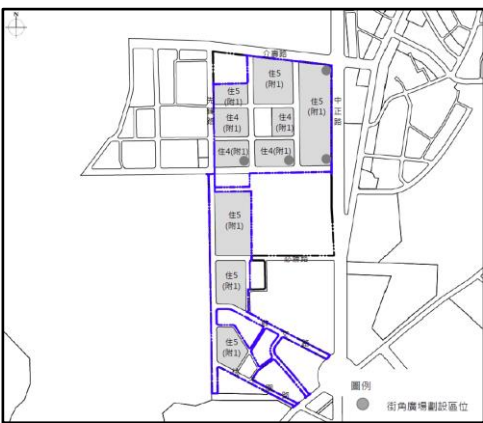
修正後條文	現行條文	變更理由
<p>伍、明德新村眷村文化保存計畫第一階段（第1024案）</p>	<p>伍、明德新村眷村文化保存計畫第一階段（第1024案）</p>	-
<p>第17條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖9-3-4所示。</p>  <p>圖9-3-4 明德新村眷村文化保存計畫第一階段都市設計審議範圍示意圖</p>	<p>第17條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖9-3-4所示。</p>  <p>圖9-3-4 明德新村眷村文化保存計畫第一階段都市設計審議範圍示意圖</p>	-
<p>第18條 建築基地應留設街角廣場，其街角廣場不含退縮地範圍，不得小於50平方公尺（其任一邊寬度至少5公尺），開放空間得計入法定空地，其位置詳圖9-3-5所示。以作為公眾活動空間，並兼具紓緩人潮、防災疏散之功能，以及降低建築開發對周邊環境及鳳山縣舊城西門遺址公園之影響。</p>  <p>圖9-3-5 街角廣場劃設分布示意圖</p>	<p>第18條 建築基地應留設街角廣場，其街角廣場不含退縮地範圍，不得小於50平方公尺（其任一邊寬度至少5公尺），開放空間得計入法定空地，其位置詳圖9-3-5所示。以作為公眾活動空間，並兼具紓緩人潮、防災疏散之功能，以及降低建築開發對周邊環境及鳳山縣舊城西門遺址公園之影響。</p>  <p>圖9-3-5 街角廣場劃設分布示意圖</p>	

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

修正後條文	現行條文	變更理由
<p>第19條</p> <p>為調和本計畫區容積調配基地與周邊環境之和諧性，營造優質綠意景觀軸帶，退縮地設計依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 退縮建築5公尺側，應自道路境界線起留設至少2公尺以上之人行空間及1.5公尺以上之綠美化空間使用，其配置詳圖9-3-6所示。 2. 退縮地不得設置圍牆、側牆及停車位或其他阻隔性設施物。 3. 綠美化空間以種植本地適種之開展性樹型之喬木為主，除車道及出入口外，植栽間距以不大於6公尺為原則，以創造連續性遮陰效果，喬木覆土深度應達150公分，樹徑應大於10公分。另為促進生物多樣性，植栽得選用多樣化、複層式設計且具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間。  <p>圖9-3-6 接受基地退縮建築示意圖</p>	<p>第19條</p> <p>為調和本計畫區容積調配基地與周邊環境之和諧性，營造優質綠意景觀軸帶，退縮地設計依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 退縮建築5公尺側，應自道路境界線起留設至少2公尺以上之人行空間及1.5公尺以上之綠美化空間使用，其配置詳圖9-3-6所示。 2. 退縮地不得設置圍牆、側牆及停車位或其他阻隔性設施物。 3. 綠美化空間以種植本地適種之開展性樹型之喬木為主，除車道及出入口外，植栽間距以不大於6公尺為原則，以創造連續性遮陰效果，喬木覆土深度應達150公分，樹徑應大於10公分。另為促進生物多樣性，植栽得選用多樣化、複層式設計且具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間。  <p>圖9-3-6 接受基地退縮建築示意圖</p>	-
<p>第20條</p> <p>本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十一點（地下室開挖率）、第十二點（雨水貯集設施）規定。</p>	<p>第20條</p> <p>本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十一點（地下室開挖率）、第十二點（雨水貯集設施）規定。</p>	-
<p>第21條</p> <p>本計畫區建築基地綠覆率應達75%以上。</p>	<p>第21條</p> <p>本計畫區建築基地綠覆率應達75%以上。</p>	-
<p>第22條</p> <p>本計畫區內符合「高雄市特定紀念樹木保護自治條例」特定紀念樹木者（樹木清冊如表9-3-1所示，分布示意如圖9-3-7所示），依該自治條例及相關規定辦理。除因建築配置、基地面寬、人車進出安全、景觀品質等考量者除外，以原地保留為原則。</p>	<p>第22條</p> <p>本計畫區內符合「高雄市特定紀念樹木保護自治條例」特定紀念樹木者（樹木清冊如表9-3-1所示，分布示意如圖9-3-7所示），依該自治條例及相關規定辦理。除因建築配置、基地面寬、人車進出安全、景觀品質等考量者除外，以原地保留為原則。</p>	-

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

修正後條文						現行條文						變更理由
表9-3-1 計畫範圍內特定紀念樹木一覽表						表9-3-1 計畫範圍內特定紀念樹木一覽表						-
編號	樹種	樹齡	地段地號	監管單位	地址	編號	樹種	樹齡	地段地號	監管單位	地址	
左營006	椴果	90	興隆段811地號	國防部政治作戰局	高雄市左營區自助新村159號之3（白色牌柱對過來的巷子中間）	左營006	椴果	90	興隆段811地號	國防部政治作戰局	高雄市左營區自助新村159號之3（白色牌柱對過來的巷子中間）	
左營007	雀榕	75	興隆段811地號		高雄市左營區自助新村168號（巷口旁）	左營007	雀榕	75	興隆段811地號		高雄市左營區自助新村168號（巷口旁）	
左營008	印度菩提樹	60	興隆段813-8地號		高雄市左營區自助新村73號（自助新村入口牌樓左圍牆中）	左營008	印度菩提樹	60	興隆段813-8地號		高雄市左營區自助新村73號（自助新村入口牌樓左圍牆中）	
左營081	榕樹	90	興隆段788-9地號		高雄市左營區崇實新村西6巷84號	左營081	榕樹	90	興隆段788-9地號		高雄市左營區崇實新村西6巷84號	
左營082	榕樹	90	興隆段788-9地號		高雄市左營區崇實新村西6巷85號	左營082	榕樹	90	興隆段788-9地號		高雄市左營區崇實新村西6巷85號	

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

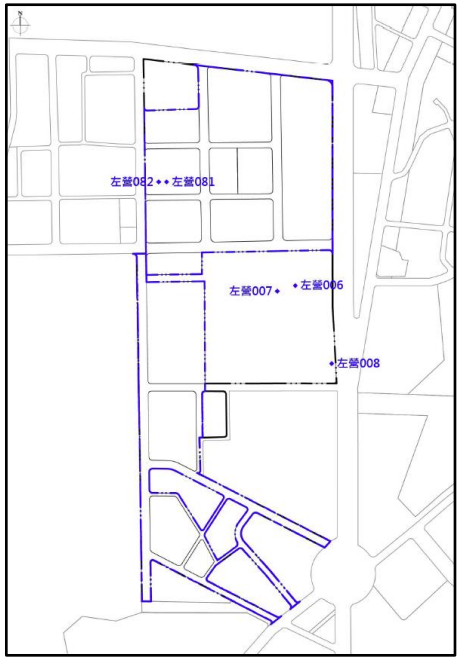
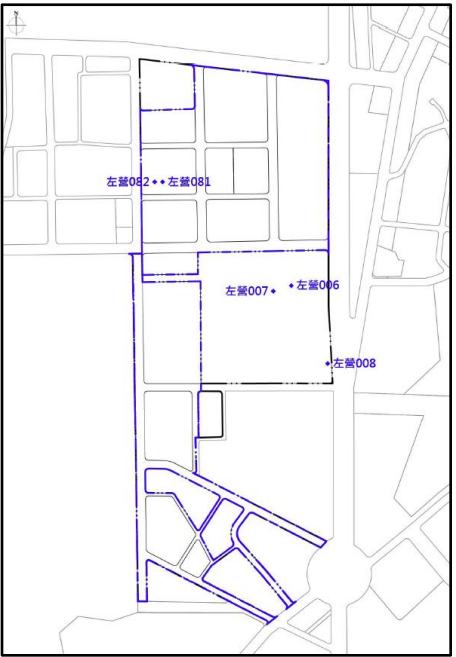
修正後條文	現行條文	變更理由
 <p>資料來源：高雄市特定紀念樹木保護自治條例－特定紀念樹木清冊。</p> <p>圖9-3-7 計畫範圍內特定紀念樹木分布位置示意圖</p>	 <p>資料來源：高雄市特定紀念樹木保護自治條例－特定紀念樹木清冊。</p> <p>圖9-3-7 計畫範圍內特定紀念樹木分布位置示意圖</p>	-
<p>陸、東門路南側第五種住宅區（原翠華三期國宅預定地）</p>	<p>陸、東門路南側第五種住宅區（原翠華三期國宅預定地）</p>	-
<p>第23條</p> <p>為促進東門段之景觀意象，第五種住宅區鄰近古蹟之主要建築立面設計，立面應以簡單幾何形為主；建築物外牆顏色應與鄰近古蹟之色彩協調配合，降低建築之量體感。建議立面優先色彩以磚紅、褐、橙、黃（土黃或米黃）、灰、白以及上述各原色混和之顏色進行搭配；鋪面應以能與舊城馬道呼應之風格材質為主，如採紅色透水磚為人行道鋪面。</p>	<p>第23條</p> <p>為促進東門段之景觀意象，第五種住宅區鄰近古蹟之主要建築立面設計，立面應以簡單幾何形為主；建築物外牆顏色應與鄰近古蹟之色彩協調配合，降低建築之量體感。建議立面優先色彩以磚紅、褐、橙、黃（土黃或米黃）、灰、白以及上述各原色混和之顏色進行搭配；鋪面應以能與舊城馬道呼應之風格材質為主，如採紅色透水磚為人行道鋪面。</p>	-
<p>第24條</p> <p>為提升整體景觀意象，第五種住宅區廣告招牌設置規範如表9-3-2所示。</p>	<p>第24條</p> <p>為提升整體景觀意象，第五種住宅區廣告招牌設置規範如表9-3-2所示。</p>	-

表 9-1-3 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 (續)

修正後條文		現行條文		變更理由
表9-3-2 第五種住宅區招牌廣告物設置規範		表9-3-2 第五種住宅區招牌廣告物設置規範		-
項目	規定	項目	規定	
招牌廣告 正面及側懸	1. 廣告物上端不得高於建築物二樓(底板)，且自地面層高程(GL)起算不得超過5公尺。 2. 含固定支撐物、構架及維修設施突出建築物外牆應在1公尺以下。 3. 面古蹟側及東門路側，不得為側懸式招牌。	招牌廣告 正面及側懸	1. 廣告物上端不得高於建築物二樓(底板)，且自地面層高程(GL)起算不得超過5公尺。 2. 含固定支撐物、構架及維修設施突出建築物外牆應在1公尺以下。 3. 面古蹟側及東門路側，不得為側懸式招牌。	
豎立廣告 空地	1. 每宗建築基地得集中設置1處。 2. 高度不得超過2.5公尺，且不得影響通行。 3. 水平投影面積不得超過0.3平方公尺。但基地內建築物無其他招牌廣告，水平投影面積以不超過2平方公尺為限。	豎立廣告 空地	1. 每宗建築基地得集中設置1處。 2. 高度不得超過2.5公尺，且不得影響通行。 3. 水平投影面積不得超過0.3平方公尺。但基地內建築物無其他招牌廣告，水平投影面積以不超過2平方公尺為限。	
屋頂	不得設置。	屋頂	不得設置。	
其他	不得設置電子式、閃爍廣告物或相關設備。	其他	不得設置電子式、閃爍廣告物或相關設備。	

第二節 土地使用分區管制要點

為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定本計畫區分區管制要點。

本計畫範圍土地使用分區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：

壹、一般地區

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 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示（分布位置詳圖 9-2-1），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
特定住宅區	30	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。	原左營地區之果貿國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。
住宅區（註） （附2）	60	120	以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。	
第二種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定辦理。	申請建築時，須依85年11月1日「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」之特定商業專用區回饋規定辦理。
宗教專用區	40	160	以寺廟、教堂或宗教主管機關允許之宗教設施為限。	不適用開放空間容積獎勵。
第一種電信專用區 （電專一）	40	400	1. 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 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）：	

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
			(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經高雄市政府審查核准之必要設施。	

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。

第 3 條 本計畫區蓮池潭北側 7-11 與 8-43 計畫巷道間之住宅區，經本市都市計畫委員會第九十六次會議決議，申請建築時應將法定空地留設於前面，以維持都市景觀，並局部提供停車位（詳圖 9-2-2）。

第 4 條 本計畫區內除洲仔村舊部落地區外之公共設施用地及公用事業設施申請建築時應依下列規定退縮建築：應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

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

第 6 條 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；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，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。

另將左營 8-43 號道路東南側與 30 公尺道路相交之截角部分，依據原截角與增設道路境界線銜接留設，以免影響原土地所有權人權益。

貳、洲仔村舊部落地區（第 373 案）

第 7 條 退縮及留設人行步道規定：

1. 面臨洲仔路、環潭路及 6-23 號道路境界線之建築基地，應退縮 4 公尺建築，且自建築線起 4 公尺範圍內不得設置圍牆，其中應留設淨寬 2.5 公尺以上人行步道，其餘為植栽綠化空間。
2. 面臨其餘計畫道路之建築基地，退縮 4 公尺建築應留設淨寬 1 公尺人行步道，且自建築線起 1 公尺範圍內不得設置圍牆（詳圖 9-2-3 所示），人行步道並得計入法定空地。

參、原蓮潭路西側保存區（第 547 案）

第 8 條 計畫區內住宅區如以 20% 回饋負擔比例繳交代金（代金計算方式如下），得比照住三，提高容積率至不大於 240%。繳交時機點為申請都市設計審議前完成繳交。

代金計算方式：土地 x20%（負擔比例）x 繳交當期公告現值 x1.4（加四成）

肆、學校用地（文大 12）

第 9 條 為塑造良好都市景觀及舒適之人行動線系統，學校用地（文大 12）申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。（詳圖 9-2-4）。

1. 學校用地（文大 12）臨勝利路、翠華路側應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。
2. 學校用地（文大 12）臨新庄仔路側及公園用地側應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築。

伍、明德新村眷村文化保存計畫第一階段（第 1024 案）

第 10 條 本計畫之送出基地以外之住宅區與公共設施用地面臨計畫道路境界線申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並應至少留設 2 公尺之人行空間，如屬角地兩面均應退縮，詳圖 9-2-5 所示。

第 11 條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。

第 12 條 本計畫之送出基地以外之住宅區，其停車空間設置規定如下：

1. 建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間。
2. 建築樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

第 13 條 本計畫區內已公告之特定紀念樹木及具有歷史意涵之防空洞，於公辦市地重劃施工時應妥適保存。

陸、東門路南側第五種住宅區（原翠華三期國宅預定地）

第 14 條 第五種住宅區建築退縮規定如下，詳如圖 9-2-6 所示。

1. 臨城峰路側應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築，退縮地以留設視野遼闊之開放空間為原則，其退縮部分得計入法定空地。

2. 臨特定住宅區側應自基地境界線退縮至少 10 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。
3. 臨東門路側應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築，退縮地以留設為林蔭步道為原則，並提供適當之休憩設施，退縮部分得計入法定空地面積。
4. 臨翠華路側應自綠地用地境界線退縮至少 5 公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。

第 15 條 第五種住宅區建築物樓層高度規範如下：

1. 面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於 15 層樓或 45 公尺（含屋突）。
2. 面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於 11 層樓或 33 公尺（含屋突）。
3. 同時面臨城峰路及東門路之轉角處，以面臨東門路而定。

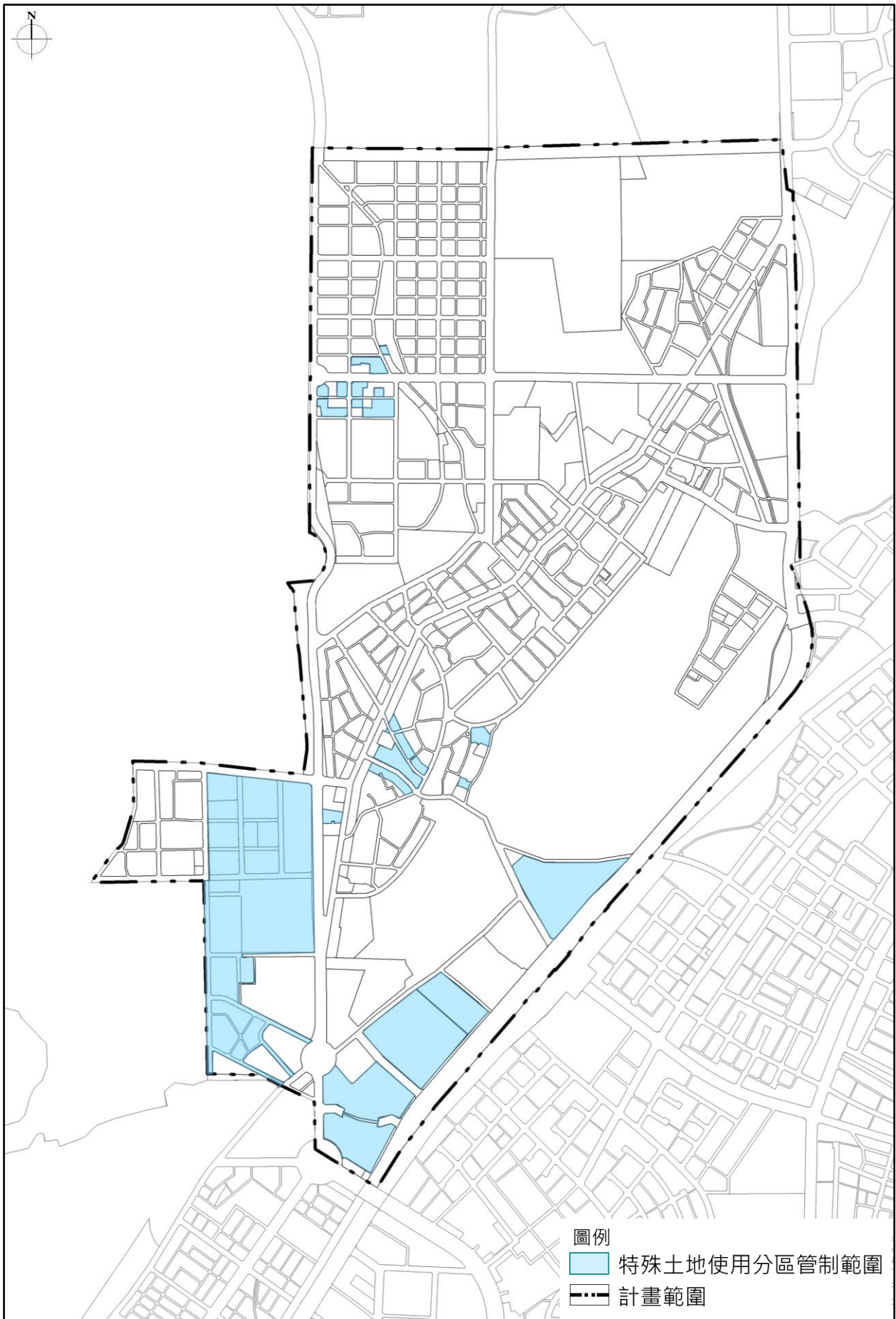


圖 9-2-1 特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖

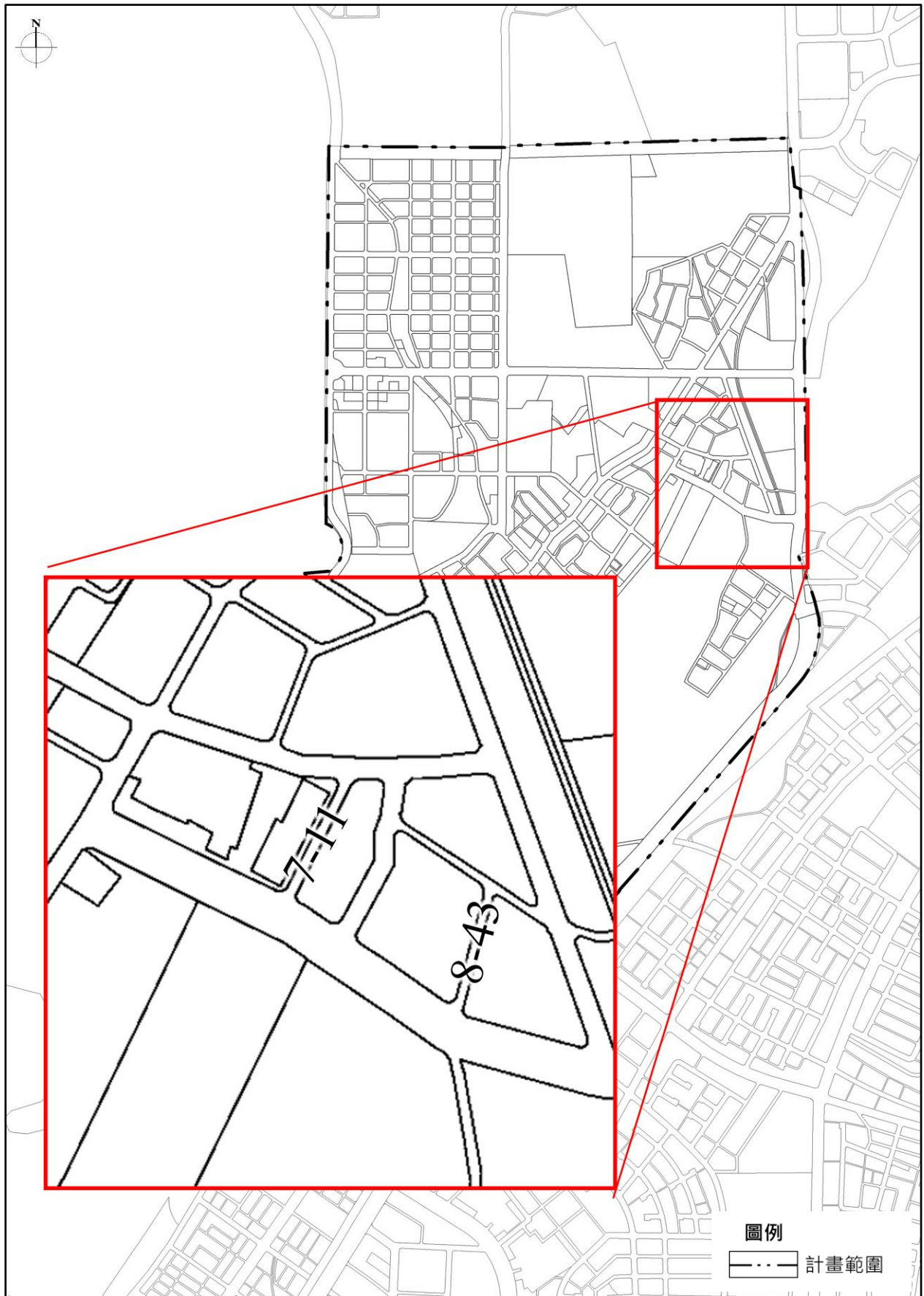


圖 9-2-2 蓮池潭北側 7-11 與 8-43 計畫巷道間之住宅區位置示意圖

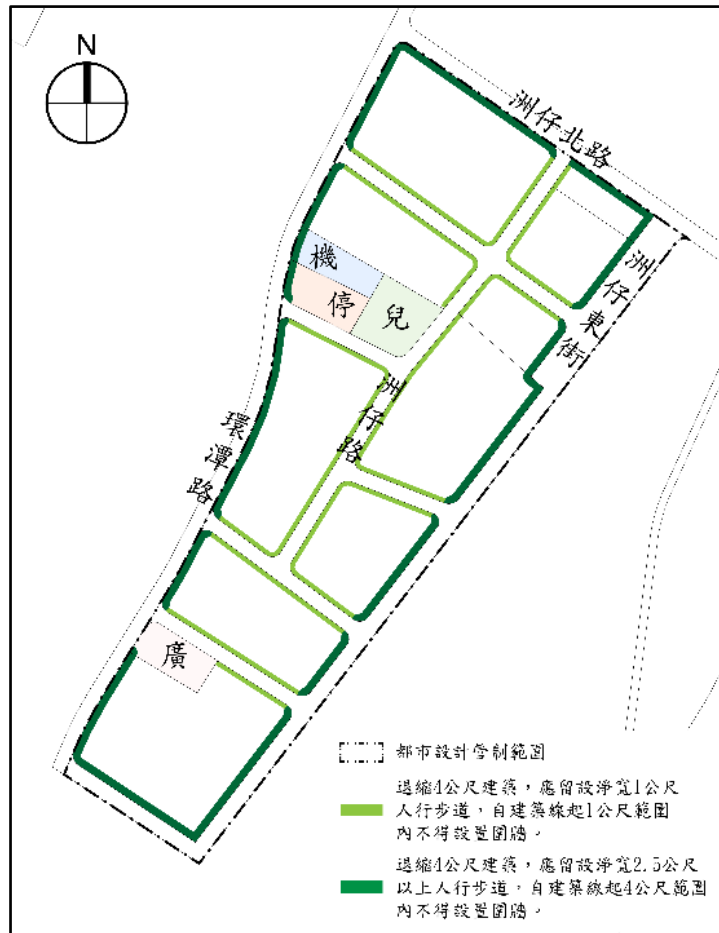


圖 9-2-3 洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖



圖 9-2-4 退縮建築與帶狀開放空間示意圖

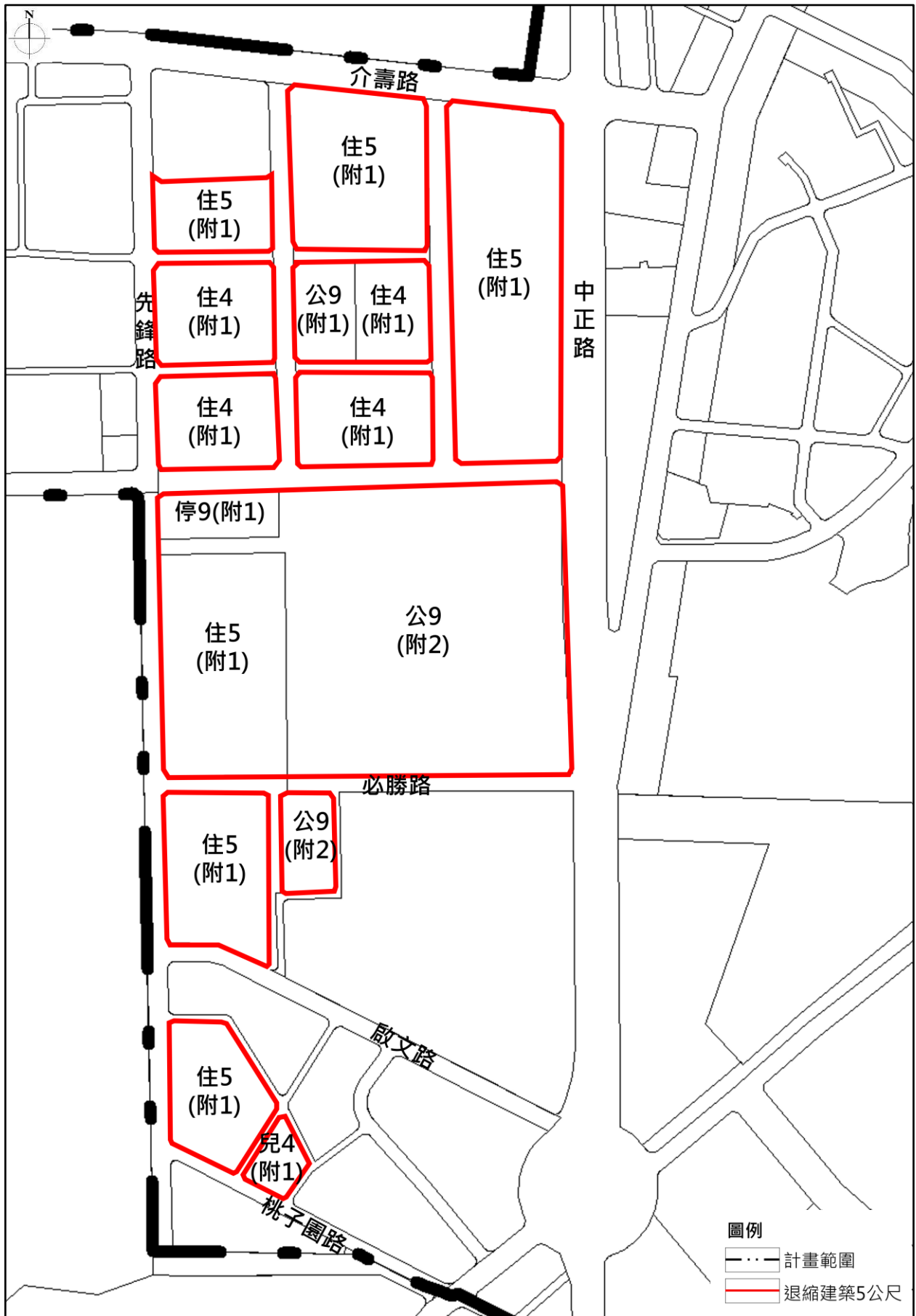


圖 9-2-5 道路退縮分布區位示意圖

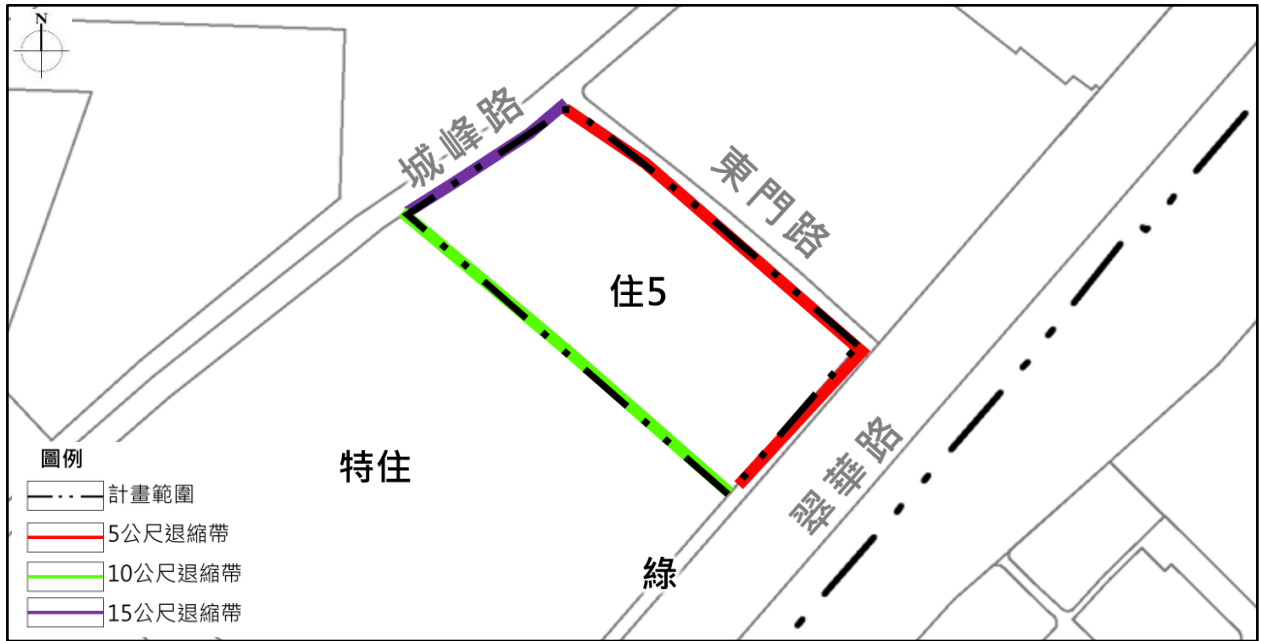


圖 9-2-6 東門路南側第五種住宅區（原翠華三期國宅預定地）建築退縮規範示意圖

第三節 都市設計基準

壹、總則

- 第 1 條 本計畫應實施都市設計審議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，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）審議通過後，始得申請建築（如圖 9-3-1）。
- 第 2 條 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。
- 第 3 條 實施都市設計審議範圍之基地申請開發，適用「高雄市政府都市設計審查規範」規定。

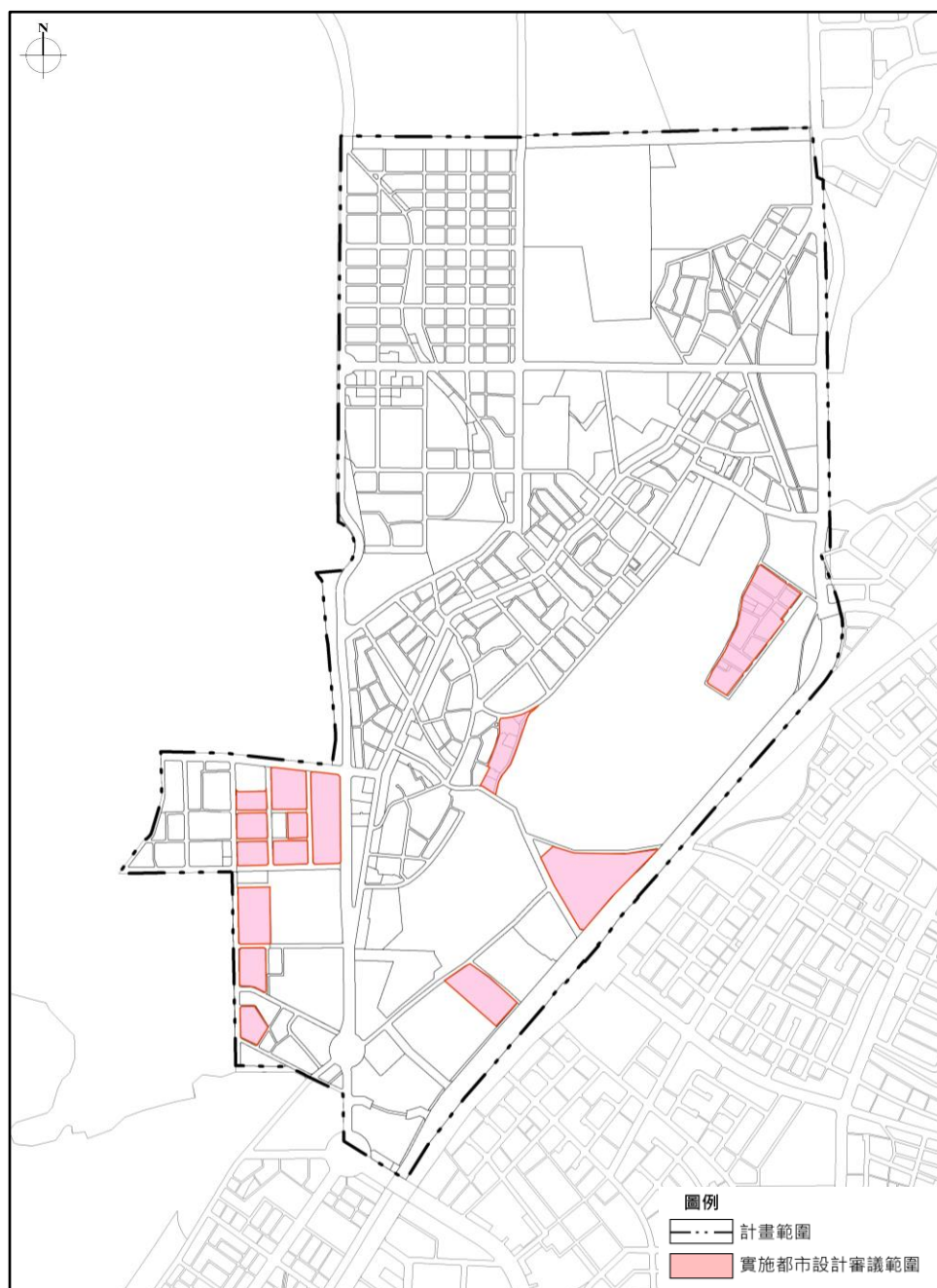


圖 9-3-1 都市設計審議範圍示意圖

第 4 條 因基地條件限制而無法執行者或申請案有益於都市景觀或具環境公益性者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。

第 5 條 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之。

貳、原蓮潭路西側保存區（第 547 案）

第 6 條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖 9-3-2 所示。

第 7 條 本計畫區建築物高度不得超過 25 公尺，若經都設會審議同意者，不在此限。

第 8 條 本區建築物色彩與鄰近宗教與旅遊景觀色彩相調和為原則。

第 9 條 建築基地綠覆率應達 75% 以上。

第 10 條 建築物屋頂造型住宅區建築物高度在 18 公尺或五層樓以下建築物，應設置斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定：

1. 斜屋頂形式之通則：建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於三分水，但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不在此限。
2. 建築物斜屋頂之設置面積規定：各棟建築物斜屋頂之設置應按建築面積之投影總面積至少 70% 設置，建築面積之認定依建築技術規則之相關規定辦理。

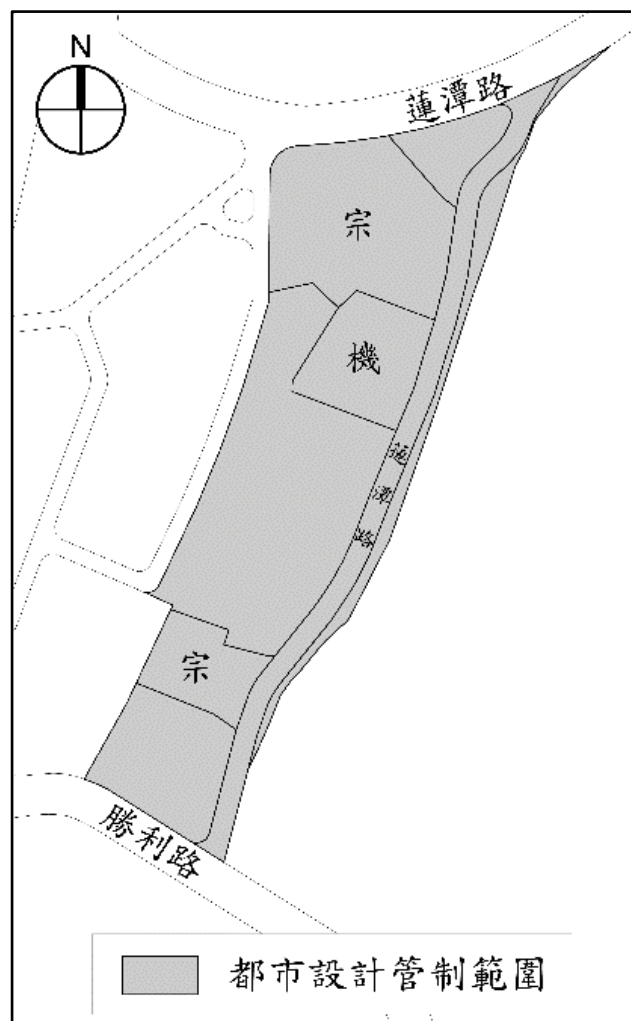


圖 9-3-2 原蓮潭路西側保存區都市設計審議範圍示意圖

參、學校用地（文大 12）

第 11 條 為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對蓮池潭之景觀衝擊與大小龜山的協調性，全區開發應以維持高度管制、景觀通透性、低密度、低強度使用及文化資產保留為規劃原則。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. 學校用地（文大 12）內之建築物高度以不超過 50 公尺為原則，其中得有 10% 建築面積允許超高，但建築高度不得超過 60 公尺，且須檢附自蓮池潭水域適當視點與視角之視覺模擬圖說及天際線之檢討，經本市都設會審查通過。
2. 建築物高度 7 層以上部分，應避免光害材質之使用。
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 12 條 停車空間設計原則：

1. 停車空間車道出入口不應設置於臨綠地用地側。
2. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位、公共腳踏車租賃系統。

第 13 條 開放空間設計原則：

1. 法定空地除指定帶狀退縮部分外，應予集中留設並作整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，建議於基地臨道路路口處留設為街角廣場。
2. 應優先保留基地內既有植栽。
3. 地下室外牆應與建築線保持 3.5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。
4. 建築基地綠覆率應達 80% 以上。
5. 建築基地地下室開挖率須小於 70%，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並經都設會之審議同意等，得不受此限。

第 14 條 人行步道設計原則：

退縮地須設置一連續且人車分道之人行步道，留設淨寬須大於 2 公尺，得與其他類型開放空間及公共設施之人行通道間相互連接，以共同構成一完整連續之人行動線系統。

肆、洲仔村舊部落地區（第 373 案）

第 15 條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖 9-3-3 所示。

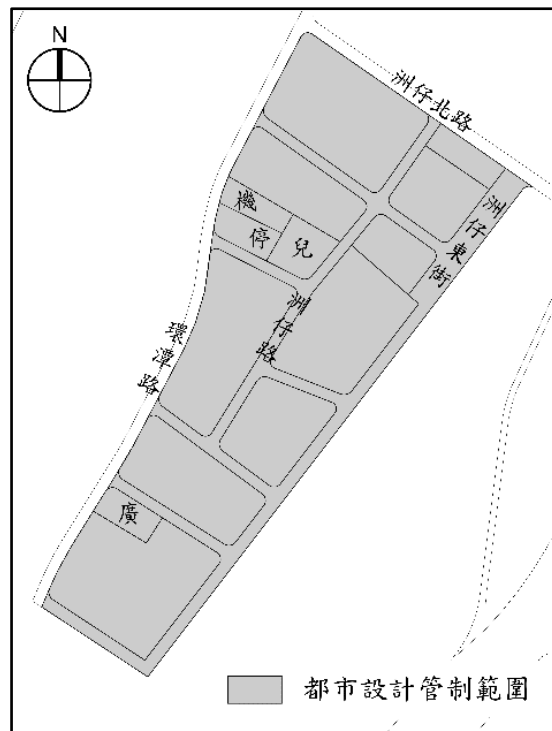


圖 9-3-3 洲仔村舊部落地區都市設計審議範圍示意圖

第 16 條 建築基地地下室開挖率需小於 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，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 85% 以下。

伍、明德新村眷村文化保存計畫第一階段（第 1024 案）

第 17 條 本計畫地區實施都市設計審議範圍如圖 9-3-4 所示。

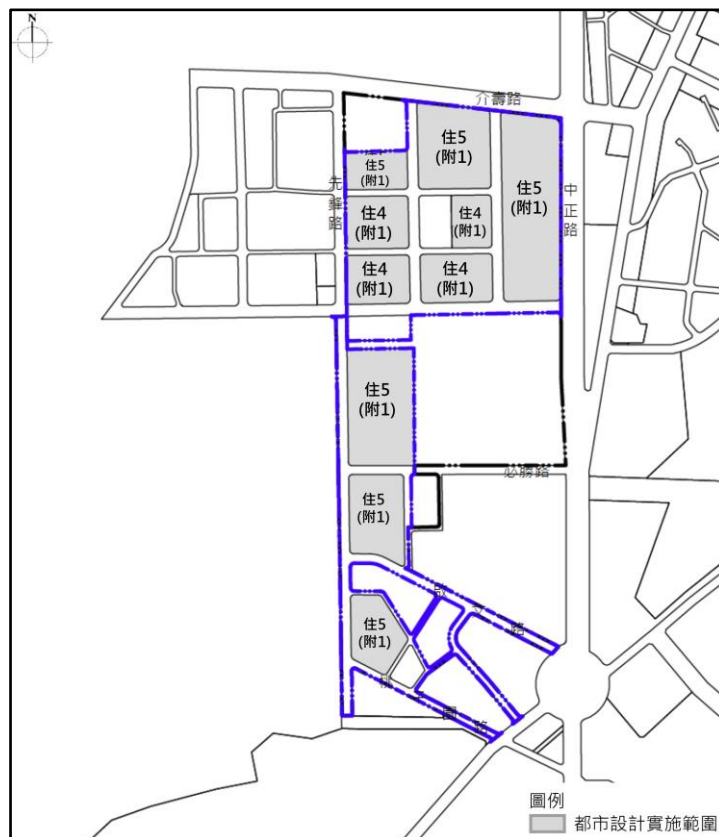


圖 9-3-4 明德新村眷村文化保存計畫第一階段都市設計審議範圍示意圖

第 18 條 建築基地應留設街角廣場，其街角廣場不含退縮地範圍，不得小於 50 平方公尺（其任一邊寬度至少 5 公尺），開放空間得計入法定空地，其位置詳圖 9-3-5 所示。以作為公眾活動空間，並兼具舒緩人潮、防災疏散之功能，以及降低建築開發對周邊環境及鳳山縣舊城西門遺址公園之影響。

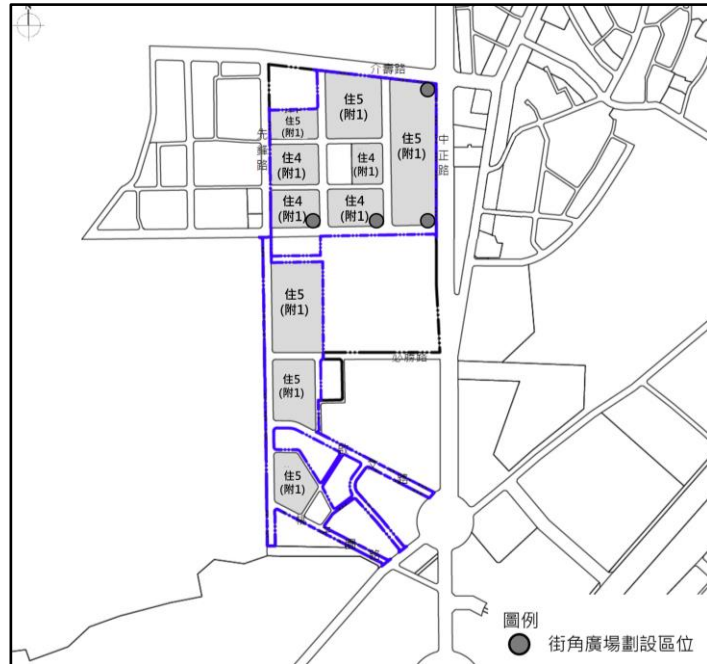


圖 9-3-5 街角廣場劃設分布示意圖

第 19 條 為調和本計畫區容積調配基地與周邊環境之和諧性，營造優質綠意景觀軸帶，退縮地設計依下列規定：

1. 退縮建築 5 公尺側，應自道路境界線起留設至少 2 公尺以上之人行空間及 1.5 公尺以上之綠美化空間使用，其配置詳圖 9-3-6 所示。
2. 退縮地不得設置圍牆、側牆及停車位或其他阻隔性設施物。
3. 綠美化空間以種植本地適種之開展性樹型之喬木為主，除車道及出入口外，植栽間距以不大於 6 公尺為原則，以創造連續性遮陰效果，喬木覆土深度應達 150 公分，樹徑應大於 10 公分。另為促進生物多樣性，植栽得選用多樣化、複層式設計且具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間。

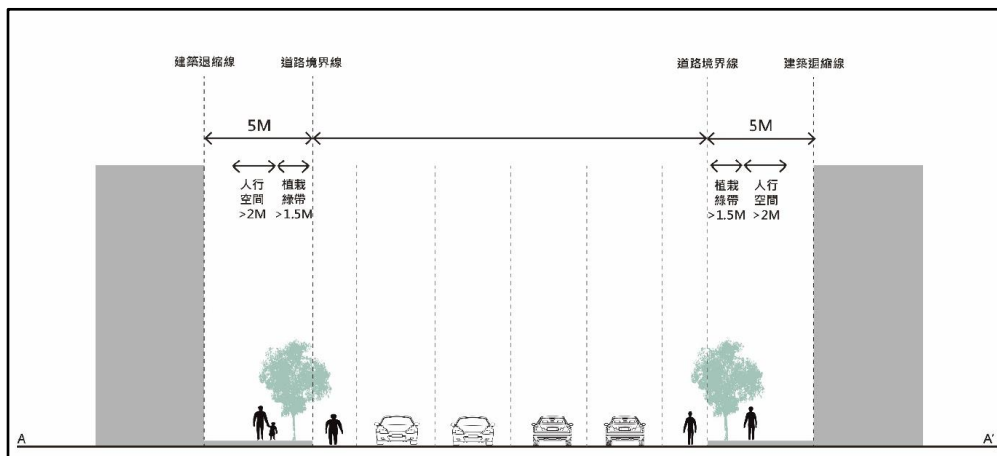
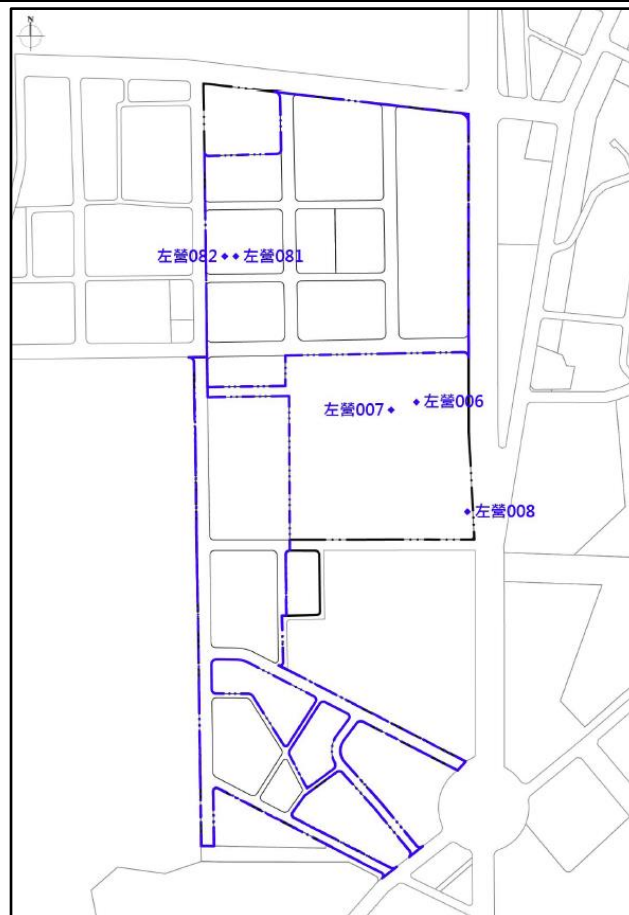


圖 9-3-6 接受基地退縮建築示意圖

- 第 20 條 本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十一點（地下室開挖率）、第十二點（雨水貯集設施）規定。
- 第 21 條 本計畫區建築基地綠覆率應達 75% 以上。
- 第 22 條 本計畫區內符合「高雄市特定紀念樹木保護自治條例」特定紀念樹木者（樹木清冊如表 9-3-1 所示，分布示意如圖 9-3-7 所示），依該自治條例及相關規定辦理。除因建築配置、基地面寬、人車進出安全、景觀品質等考量者除外，以原地保留為原則。

表 9-3-1 計畫範圍內特定紀念樹木一覽表

編號	樹種	樹齡	地段地號	監管單位	地址
左營 006	椴果	90	興隆段811地號	國防部 政治作戰局	高雄市左營區自助新村159號之3 (白色牌柱對過來的巷子中間)
左營 007	雀榕	75	興隆段811地號		高雄市左營區自助新村168號 (巷口旁)
左營 008	印度 菩提樹	60	興隆段813-8地號		高雄市左營區自助新村73號 (自助新村入口牌樓左圍牆中)
左營 081	榕樹	90	興隆段788-9地號		高雄市左營區崇實新村西6巷84號
左營 082	榕樹	90	興隆段788-9地號		高雄市左營區崇實新村西6巷85號



資料來源：高雄市特定紀念樹木保護自治條例－
特定紀念樹木清冊。

圖 9-3-7 計畫範圍內特定紀念樹木分布位置示意圖

陸、東門路南側第五種住宅區（原翠華三期國宅預定地）

第 23 條 為促進東門段之景觀意象，第五種住宅區鄰近古蹟之主要建築立面設計，立面應以簡單幾何形為主；建築物外牆顏色應與鄰近古蹟之色彩協調配合，降低建築之量體感。建議立面優先色彩以磚紅、褐、橙、黃（土黃或米黃）、灰、白以及上述各原色混和之顏色進行搭配；鋪面應以能與舊城馬道呼應之風格材質為主，如採紅色透水磚為人行道鋪面。

第 24 條 為提升整體景觀意象，第五種住宅區廣告招牌設置規範如表 9-3-2 所示。

表 9-3-2 第五種住宅區招牌廣告物設置規範

項目		規定
招牌廣告	正面及側懸	1. 廣告物上端不得高於建築物二樓（底板），且自地面層高程（GL）起算不得超過5公尺。 2. 含固定支撐物、構架及維修設施突出建築物外牆應在1公尺以下。 3. 面古蹟側及東門路側，不得為側懸式招牌。
豎立廣告	空地	1. 每宗建築基地得集中設置1處。 2. 高度不得超過2.5公尺，且不得影響通行。 3. 水平投影面積不得超過0.3平方公尺。但基地內建築物無其他招牌廣告，水平投影面積以不超過2平方公尺為限。
	屋頂	不得設置。
其他		不得設置電子式、閃爍廣告物或相關設備。