

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

左營地區細部計畫現行係依照115年4月24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）（第一階段續辦）案」管制內容辦理，詳如表9-1-1所示。

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。

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；現行都市設計基準係依照115年4月24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）（第一階段續辦）案」管制內容辦理。

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。

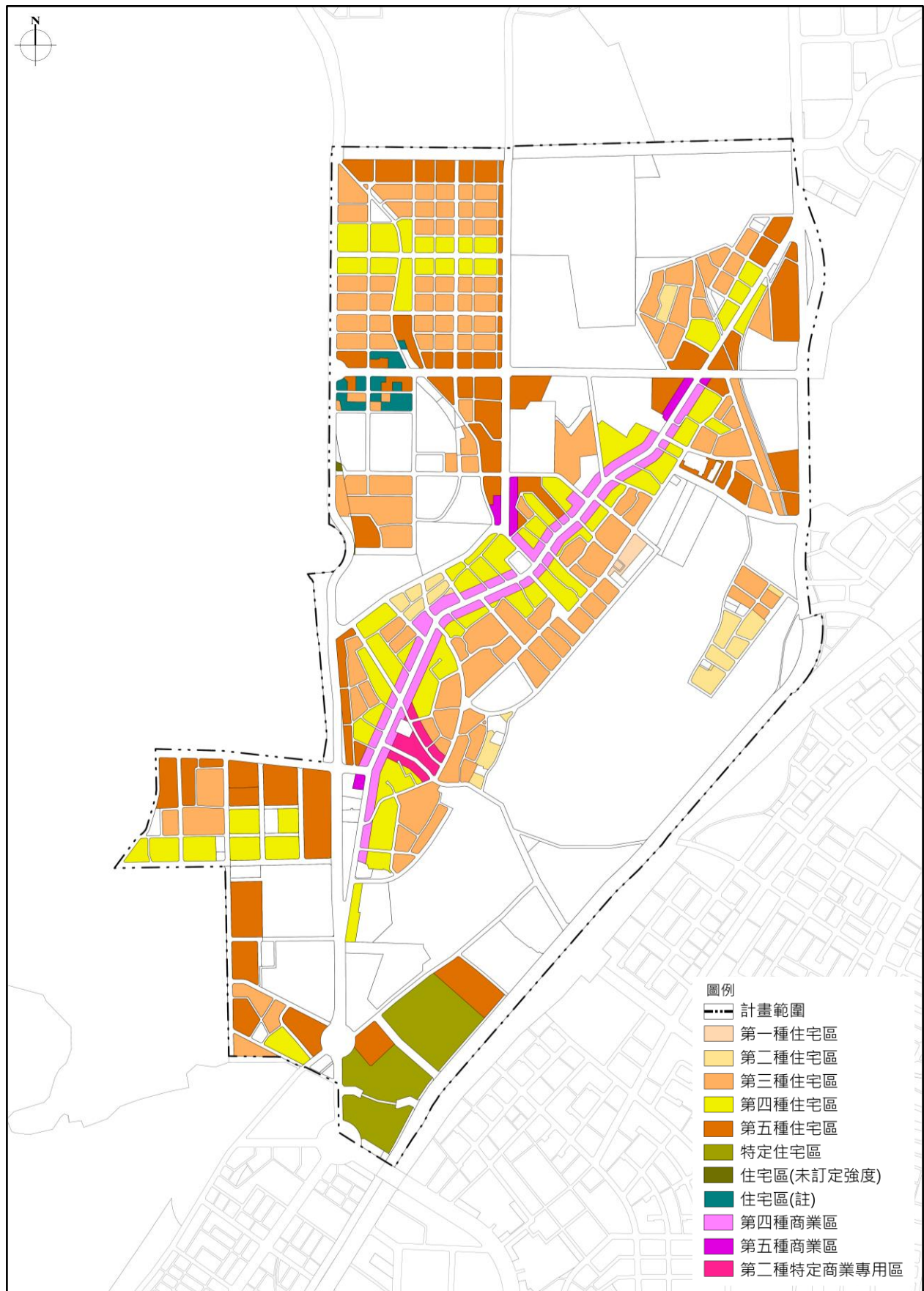


圖 9-1-1 容積管制分布示意圖

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）： （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 9-1-3 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 x 20%（負擔比例）x 繳交當期公告現值 x 1.4（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。

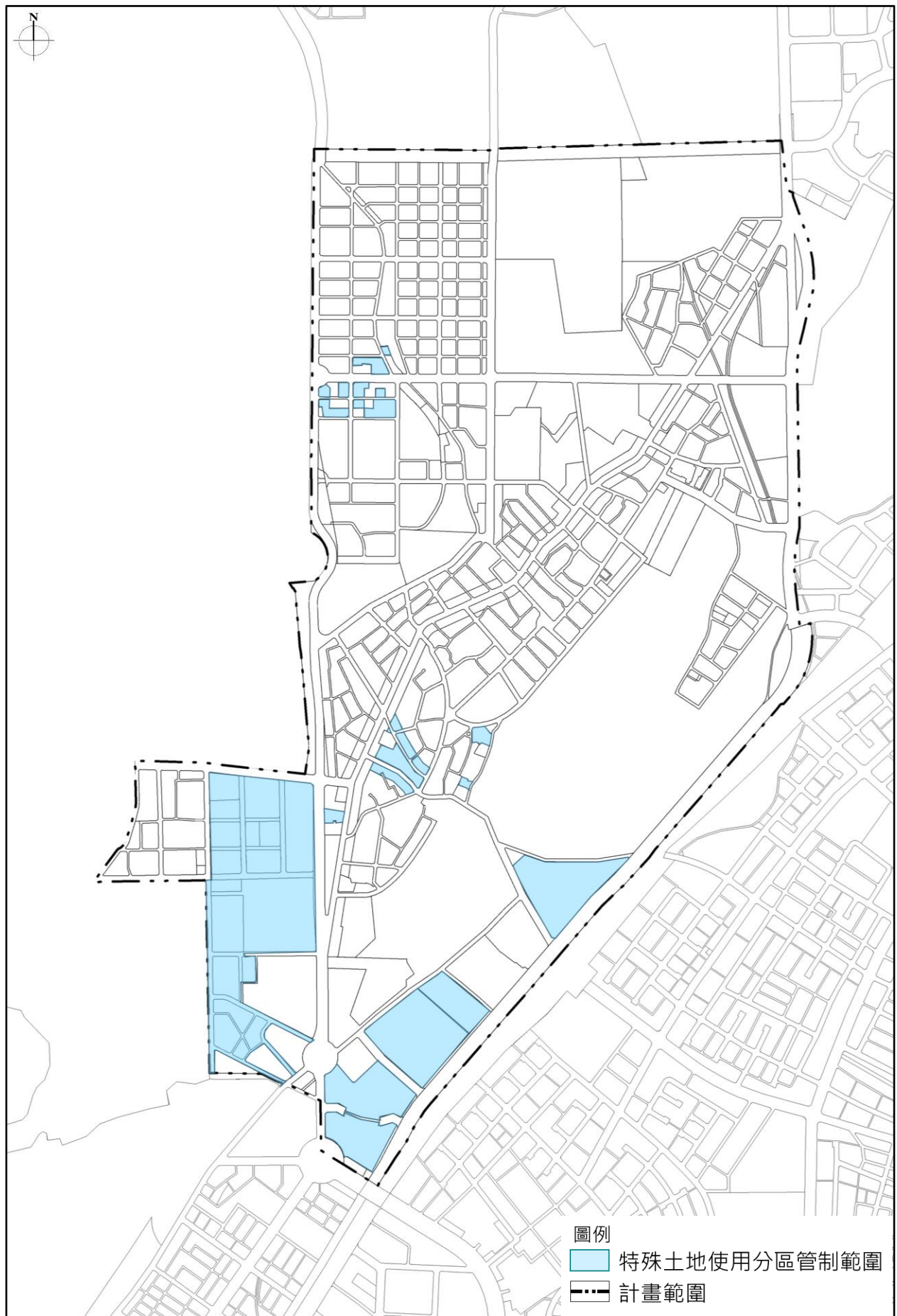


圖 9-2-1 特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖

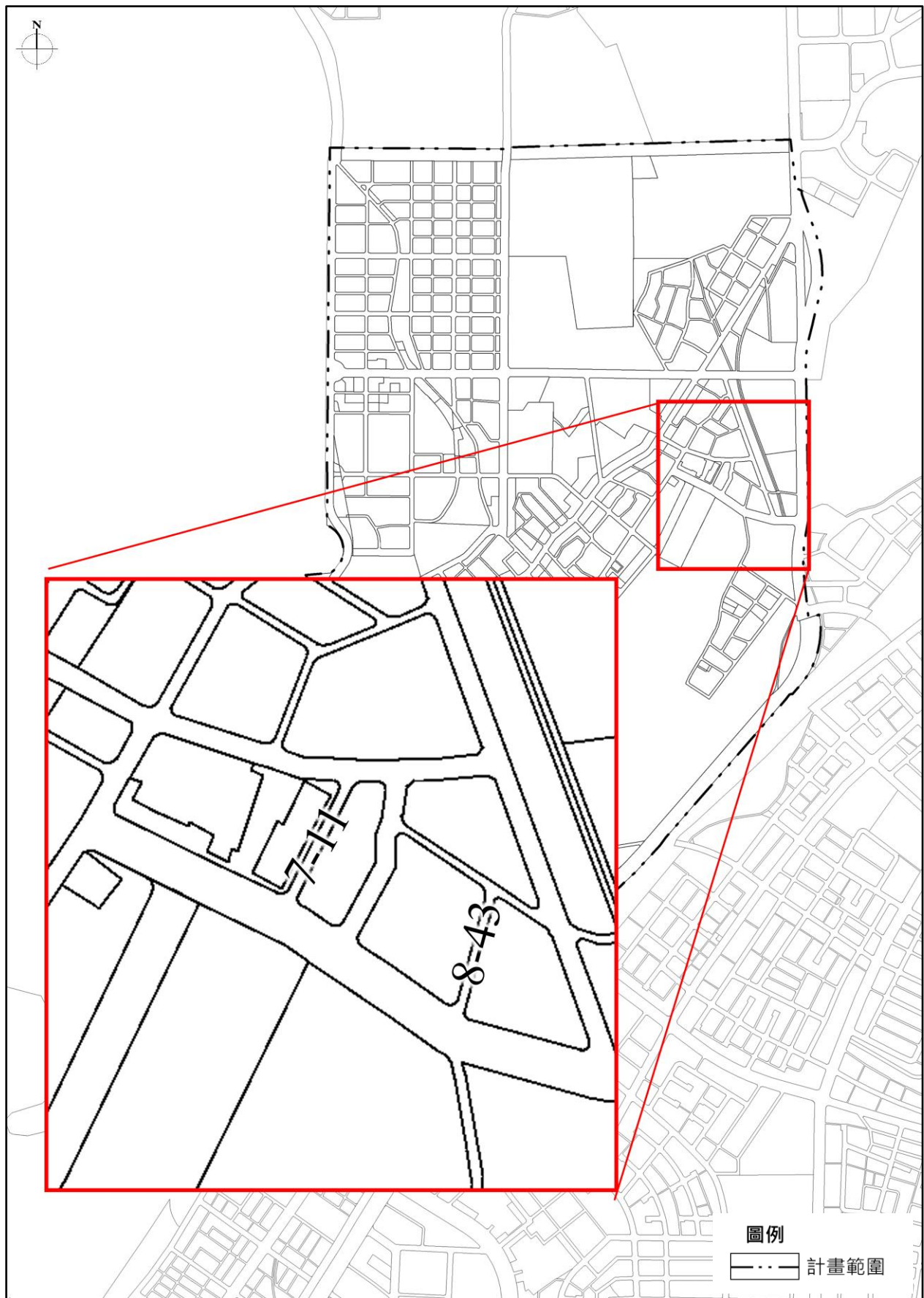


圖 9-2-2 蓮池潭北側 7-11 與 8-43 計畫巷道間之住宅區位置示意圖

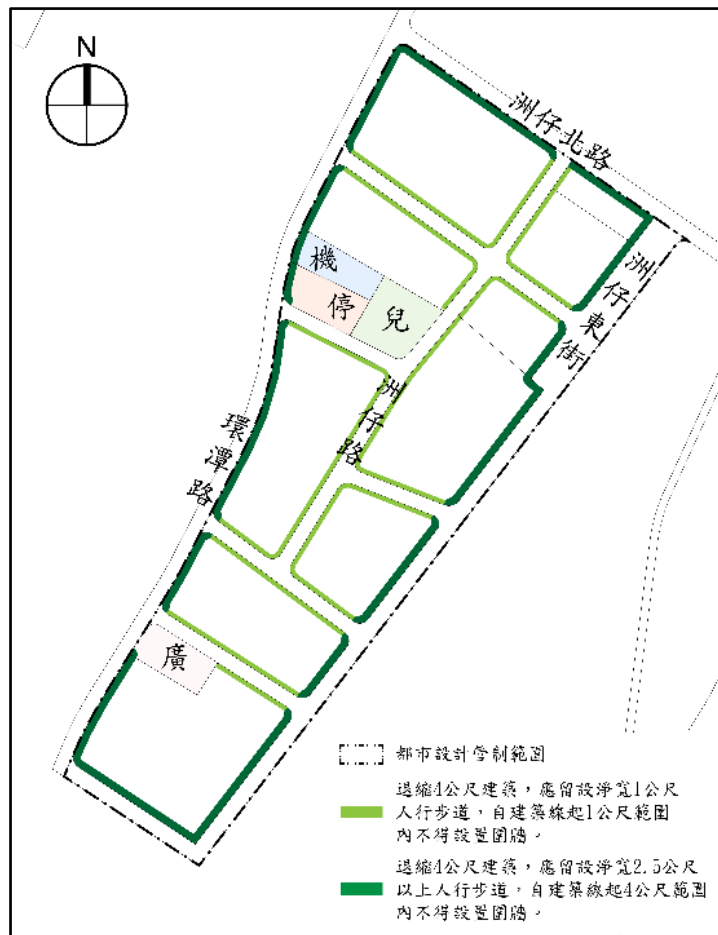


圖 9-2-3 洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖



圖 9-2-4 退縮建築與帶狀開放空間示意圖

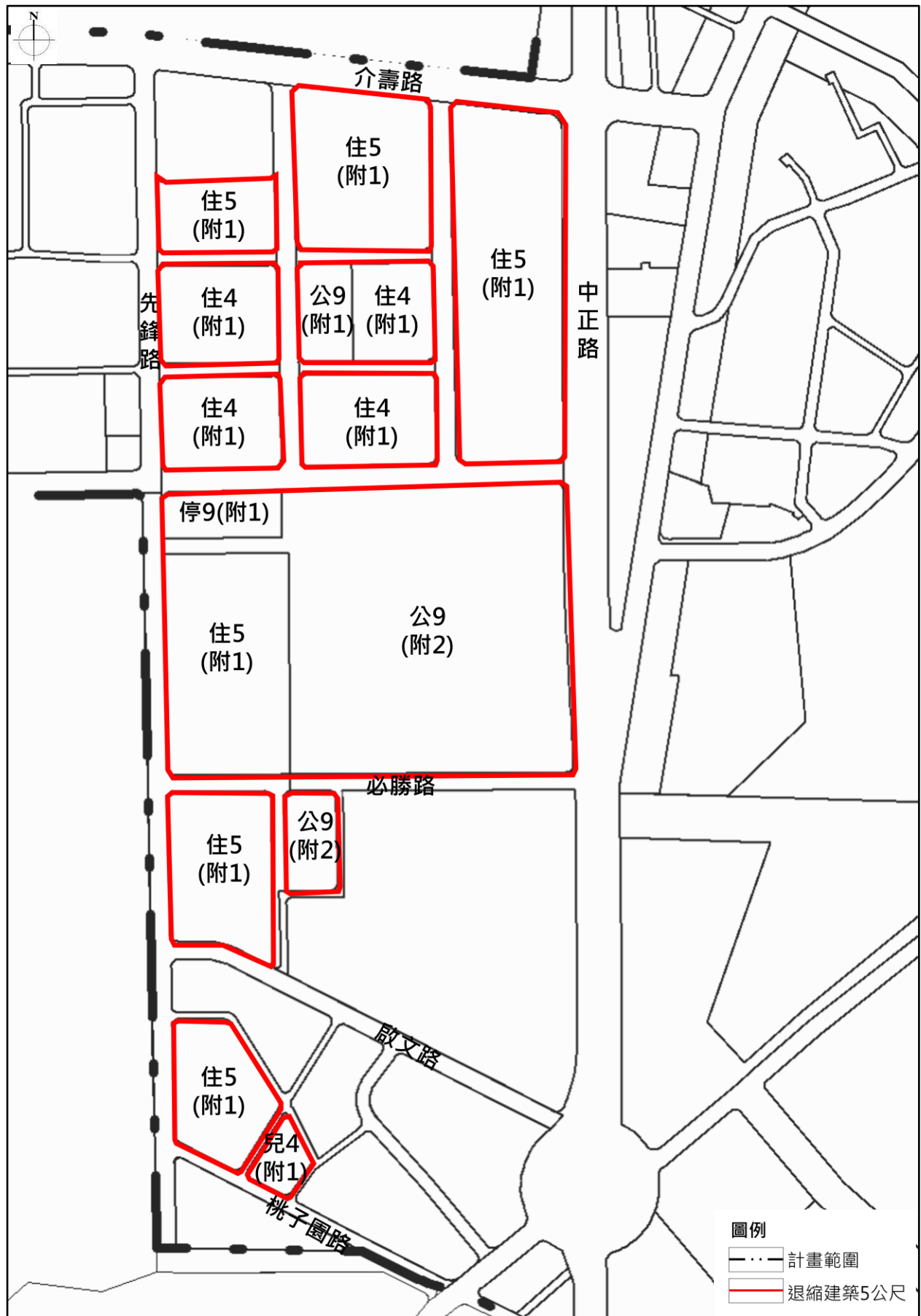


圖 9-2-5 道路退縮分布區位示意圖



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