

第七章 土地使用分區管制要點與都市設計基準

第一節 土地使用分區管制要點變更內容

本計畫因應大林蒲遷村安置需求，變更土地使用分區管制要點內容，詳表7-1-1所示。凡本次變更未指明者，均應以原計畫為準。

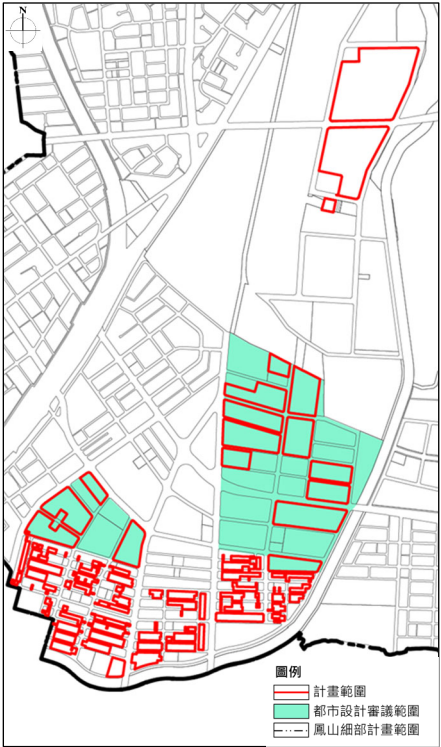
表 7-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	修正後條文	說明									
-	一、變更高雄市鳳山細部計畫（配合大林蒲遷村安置計畫）案 （一）本範圍各類土地使用分區之建蔽率、容積率，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第四之一種住宅區（特）</td><td>60%</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>第二之三種商業區（特）</td><td>80%</td><td>350%</td></tr> </tbody> </table> （二）為鼓勵居民在搬遷後儘早申請開發建築、加速遷村進程，第四之一種住宅區（特）及第二之三種商業區（特）之建築基地得予容積獎勵，以機關發函通知簽訂協議價購之日起算，2年以內申請建照執照者，容積獎勵比率為20%。 （三）第四之一種住宅區（特）應自建築線退縮2公尺建築（角地之基地擇一退縮），退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。前開退縮地應予適度植栽綠化，且以透水性鋪面處理。惟前開基地若符合「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」中之「綠能設施」建築，可不受「退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線」之限制。	使用分區名稱	建蔽率	容積率	第四之一種住宅區（特）	60%	300%	第二之三種商業區（特）	80%	350%	1.配合變更內容增訂大林蒲遷村安置地區之第四之一種住宅區（特）及第二之三種商業區（特）分區使用強度，均比照鳳山都市計畫既有使用分區強度。 2.依據經濟部同意之遷村計畫內容，為鼓勵居民在搬遷後儘早於安置地區申請開發建築、加速遷村進程，訂定時程獎勵，並依照<u>都市計畫法高雄市施行細則</u>規定，容積獎勵上限為20%。 3.為顧及抽籤配地的公平性、環境品質維護及空間使用權益，調整安置土地退縮建築規定應調整為一致；同時考量大林蒲遷村安置土地與部分原紅毛港遷村土地鑲嵌間雜，為確保街區建築風貌一致性，將退縮規定參採鄰接紅毛港遷村土地之建築退縮規定統一規範。 4.另為引導基地申請高雄厝「綠能設施」設計，實質增加室內使用面積外，提升應對氣候變遷之能力，故符合「<u>高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法</u>」中「綠能設施」建築，可不受「退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線」之限制。
使用分區名稱	建蔽率	容積率									
第四之一種住宅區（特）	60%	300%									
第二之三種商業區（特）	80%	350%									

第二節 都市設計基準變更內容

本計畫僅涉及107年12月公告之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫第三次通盤檢討案（第四階段）」之都市設計管制範圍編號14部份，故摘錄與本計畫相關規定如下，詳表7-2-1所示。凡本次變更未指明者，均應以原計畫為準。

表 7-2-1 都市設計基準變更前後對照表

現行條文	修正後條文	說明
<u>二、 管制範圍</u> 本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區如表 8-1 及圖 8-6： (略) 表 8-1  圖8-6 都市設計管制範圍示意圖（摘錄）	<u>二、 管制範圍</u> 本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區如表 8-1 及圖 8-6： (略) 表 8-1  圖8-6 都市設計管制範圍示意圖（摘錄）	1. 本計畫範圍中屬原紅毛港遷村使用住宅區無納入都市設計審議範圍，鳳山南成里及保安里台糖土地仍納入都市設計審議範圍。 2. 為執行大林蒲遷村「土地一坪換一坪」安置作法，維持抽籤配地公平性，故刪除原鳳山南成里及保安里台糖土地之都市設計管制，使安置地區土地使用條件相同，故修正都市設計審議範圍示意圖。

第三節 土地使用分區管制要點

本次變更新訂下列條文，餘悉依107年12月公告之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫第三次通盤檢討案（第四階段）」計畫書之土地使用分區管制規定辦理。

- （一）本範圍各類土地使用分區之建蔽率、容積率，如下表所示，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
第四之一種住宅區（特）	60%	300%
第二之三種商業區（特）	80%	350%

- （二）為鼓勵居民在搬遷後儘早申請開發建築、加速遷村進程，第四之一種住宅區（特）及第二之三種商業區（特）之建築基地得予容積獎勵，以機關發函通知簽訂協議價購之日起算，2年以內申請建照執照者，容積獎勵比率為20%。
- （三）第四之一種住宅區（特）應自建築線退縮 2 公尺建築（角地之基地擇一退縮），退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於 2 公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。前開退縮地應予適度植栽綠化，且以透水性鋪面處理。惟前開基地若符合「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」中之以「綠能設施」建築，可不受「退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於 2 公尺退縮建築線」之限制。