

第七章 土地使用管制要點

第一節 土地使用管制要點變更內容

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
第二條 本計畫區各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，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。					第二條 本計畫區各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，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。					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）分區名稱及內容。
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。	申請建築時，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。	申請建築時，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。	
第三種特定商業專用區	60	490			第三種特定商業專用區	60	490			
住宅區（註）	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	實質變更第四案，為維護土地所有權人權益，提高住宅區建蔽率至60%。	住宅區（註）	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	實質變更第四案，為維護土地所有權人權益，提高住宅區建蔽率至60%。	

表 7-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

現行條文					修正後條文					說明
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	
紅毛港遷村住宅區	60	300	依 85.10.02 公告『變更高雄市崗山仔都市計畫（配合紅毛港遷村用地）案』（編號 355 案）、91.09.27『變更高雄市崗山仔地區都市計畫部分住宅區（供紅毛港遷村使用）為住宅區（供原地主領回之抵價地）、變更部分商業區（供原地主領回之抵價地）為商業區（供紅毛港遷村使用）案』（編號 433 案）、91.11.07『變更高雄市前鎮區崗山仔都市計畫部分紅毛港遷村住宅區、道路用地為公園用地（配合紅毛港遷村用地）案』（編號 441 案）之規定辦理。		紅毛港遷村住宅區	60	300	依 85.10.02 公告『變更高雄市崗山仔都市計畫（配合紅毛港遷村用地）案』（編號 355 案）、91.09.27『變更高雄市崗山仔地區都市計畫部分住宅區（供紅毛港遷村使用）為住宅區（供原地主領回之抵價地）、變更部分商業區（供原地主領回之抵價地）為商業區（供紅毛港遷村使用）案』（編號 433 案）、91.11.07『變更高雄市前鎮區崗山仔都市計畫部分紅毛港遷村住宅區、道路用地為公園用地（配合紅毛港遷村用地）案』（編號 441 案）之規定辦理。		
住宅區（遷村案抵價地）	60	300			住宅區（遷村案抵價地）	60	300			
紅毛港遷村商業區	60	490			紅毛港遷村商業區	60	490			
特定倉儲轉運專用區	50	300	依『變更高雄市都市計畫經濟部加工出口區小港特定倉儲轉運專用區（部份特定倉儲轉運專用區、綠地及河道用地為河道用地、綠地及特定倉儲轉運專用區）案』之規定辦理。		特定倉儲轉運專用區	50	300	依『變更高雄市都市計畫經濟部加工出口區小港特定倉儲轉運專用區（部份特定倉儲轉運專用區、綠地及河道用地為河道用地、綠地及特定倉儲轉運專用區）案』之規定辦理。		
					第四之一種住宅區（特）	60	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」－住宅區之規定。		

表 7-1-1 土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

現行 條文	修正後條文	說明
-	第十五條 變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（配合大林蒲遷村安置計畫）案 1. 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）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%。 2. 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。	1. 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，並依照都市計畫法高雄市施行細則規定，容積獎勵上限為 20%。 2. 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。 3. 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「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」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。

第二節 變更後內容

第二條 本計畫區各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，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 (%)	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。	申請建築時，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。
第三種特定商業專用區	60	490		
住宅區（註）	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	實質變更第四案，為維護土地所有權人權益，提高住宅區建蔽率至 60%。
紅毛港遷村住宅區	60	300	依 85.10.02 公告『變更高雄市崗山仔都市計畫（配合紅毛港遷村用地）案』（編號 355 案）、91.09.27『變更高雄市崗山仔地區都市計畫部分住宅區（供紅毛港遷村使用）為住宅區（供原地主領回之抵價地）、變更部分商業區（供原地主領回之抵價地）為商業區（供紅毛港遷村使用）案』（編號 433 案）、91.11.07『變更高雄市前鎮區崗山仔都市計畫部分紅毛港遷村住宅區、道路用地為公園用地（配合紅毛港遷村用地）案』（編號 441 案）之規定辦理。	
住宅區（遷村案抵價地）	60	300		
紅毛港遷村商業區	60	490		
特定倉儲轉運專用區	50	300	依『變更高雄市都市計畫經濟部加工出口區小港特定倉儲轉運專用區（部份特定倉儲轉運專用區、綠地及河道用地為河道用地、綠地及特定倉儲轉運專用區）案』之規定辦理。	
第四之一種住宅區（特）	60	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	-

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。

第十五條 變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（配合大林蒲遷村安置計畫）案

1. 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）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%。
2. 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。