

柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之，本要點未規定事項，依「都市計畫法高雄市施行細則」及其他相關法令規定辦理。

二、計畫範圍發展強度與允使使用項目規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率	允許使用項目
特定文化休閒專用區(一)	70%	300%	1.主要供文化創意產業及休閒產業使用，因登記營業項目偏向服務業性質，屬類商業使用，故允許使用項目比照「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之管制規定辦理。 2.各宗建築基地總樓地板面積其住宅使用比例不得超過30%，作為社會住宅使用者或依市地重劃分配結果登記完竣時之臺鐵公司以外私有土地，不在此限。
社會福利設施用地	既有建築物活化再利用時，建蔽率得放寬為80%，若未來重建時則應比照特文(一)建蔽率回復為70%。	300%	1.供兒童及少年、婦女、老人、身心障礙者等全齡及各類社會福利對象之親子遊樂園、公眾休憩、遊戲、運動、服務等設施及其附屬設施之使用。 2.供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用，並得依住宅法第33條規定之項目使用。 3.經主管機關認定之社會福利設施使用。

三、本計畫區汽車停車位依「建築技術規則」規定、機車停車位依「高雄市建造執照預審審議原則」規定檢討設置。

四、建築退縮規定如下(詳圖 7-1-1)：

(一)臨凱旋路側及東西向 15 公尺計畫道路兩側(含公共設施用地)退縮 10 公尺，臨南北向 15 公尺計畫道路兩側退縮 8 公尺，其餘特定文化休閒專用區則自道路境界線及分區界線退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(二)公共設施用地，其臨武慶二路、二聖路、12 公尺(含)以下計畫道路側自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(三)特定文化休閒專用區臨接兩條路寬均達 15 公尺以上道路及 A-5、A-6 街廓指定處(如圖 7-1-1)之交角處，應規劃街角廣場，延續人本交通與視覺

穿透性。

(四)依市地重劃分配結果登記完竣時之臺鐵公司以外私有土地者，倘因基地情形特殊（如損及建蔽率權益者），得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，不受上述退縮之規定。

五、依市地重劃分配結果登記完竣時之臺鐵公司土地，其最小開發規模不得小於 0.5 公頃。

六、本細部計畫區之公共設施用地均得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理。

七、為鼓勵臺鐵機廠內既有建築物活化再利用，倘有活化再利用之臺鐵機廠內既有建築物時，既有建築物得不計入建築面積；且在維持全區容積總量不變之原則下，計畫區內各街廓得將不超過其基準容積 30% 部分，移至本計畫區其他街廓，進行全區容積調節。

八、為保存機廠軌道地景，指定街廓編號 A-5 為本計畫區容積調節機制之送出基地，送出容積不受前項容積調節 30% 之限制，以利形塑全街廓為公共開放空間；惟容積接受基地以位於本計畫區內之可建築土地為限。

九、本細部計畫區之建築基地，其獎勵容積、轉移容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之 0.5 倍。

十、為有效控制基地開發所衍生之地表逕流增量，本計畫於市地重劃階段應提出流管制計畫，配置所需之出流管制設施，排入周邊下水道系統；另未來區內可建築土地建築開發時，亦應依水利法及相關規定辦理。

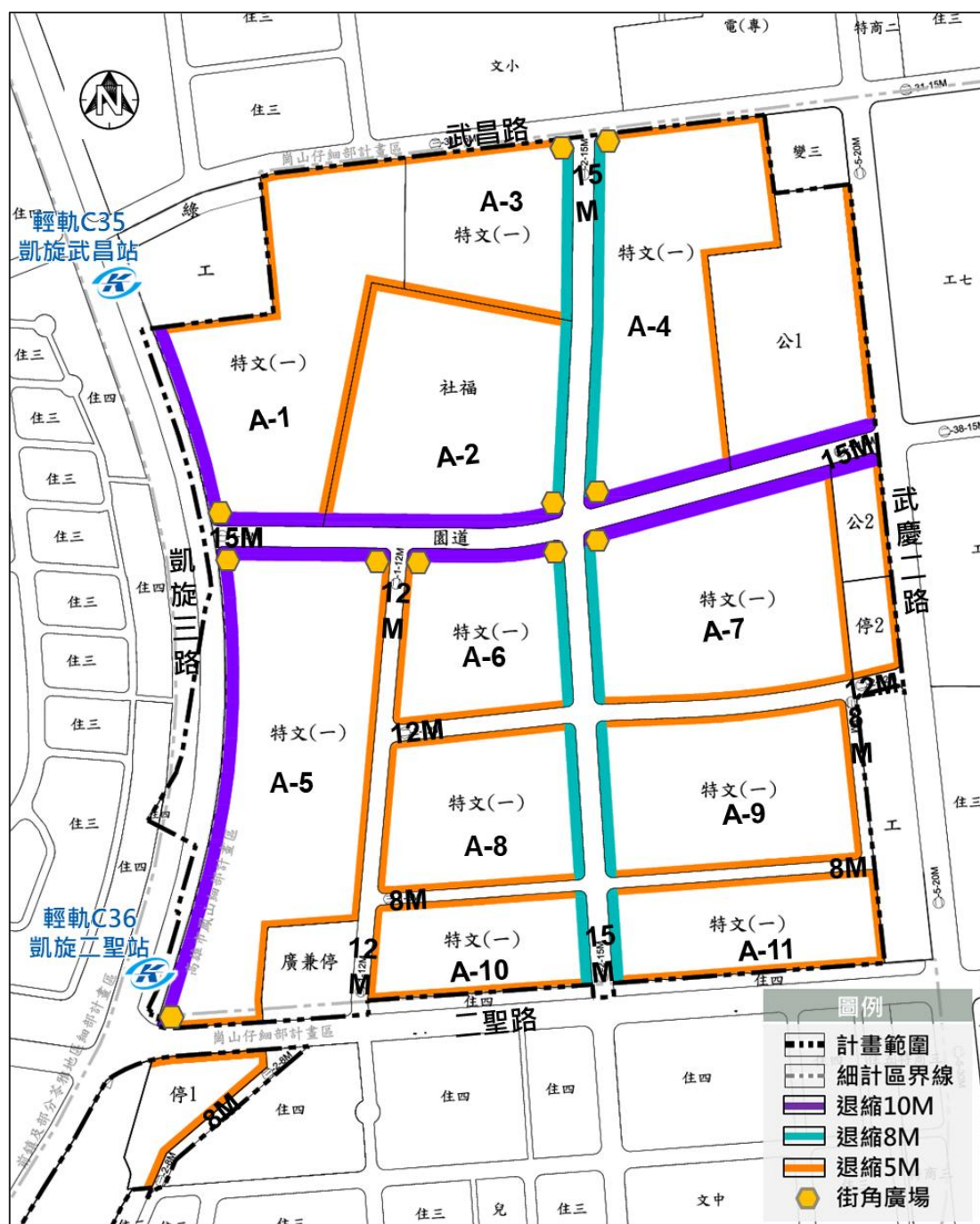


圖 7-1-1 建築退縮示意圖