

## 第二節 土地使用分區管制要點

### 一、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，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：

| 項目     |     | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目 | 備註                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|-----|------------|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區 | 住宅區 | 第二之一種      | 60         | 150-   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|        | 住宅區 | 第二之二種      | 60         | 180    | 1. 「擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東北側原農業區變更為住宅區）細部計畫」內住宅區建蔽率其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，如不大於50%，則容積率得予以提高至210%。<br>2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫-灣子頭地區）」、「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫-過埤子地區）」容積率不得超過160%之建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至180%：<br>（1）設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。<br>（2）設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 |

| 項目             |     |              | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目 | 備註                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|-----|--------------|------------|------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地<br>使用<br>分區 |     |              |            |            |        | (3) 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。                                                                                                                                                                                |
|                |     | 第二之三種        | 60         | 200-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第三種          | 50         | 240-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第三之一種        | 60         | 240-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第三之二種        | 60         | 270-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第四之一種        | 60         | 300-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第四之一種<br>(特) | 60         | 300        | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第五種          | 60         | 420-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 住宅區<br>(註1)  | 60         | 380-       | -      | 鳳山區竹子腳段304-3地號為容積調派接受基地，調派後容積率為380%，且不得再作為容積移轉接受基地。                                                                                                                                                                                   |
|                |     | 住宅區<br>(註2)  | 60         | 350-       | -      | 鳳山區竹子腳段298-51地號為容積調派接受基地，調派後容積率為350%，且不得再作為容積移轉接受基地。                                                                                                                                                                                  |
|                | 商業區 | 第二種          | 50         | 300-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第二種<br>(特)   | 70         | 300-       | -      | 1. 原鳳山區華泰段11、14、15、17地號土地，建蔽率70%、容積率300%。<br>2. 應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。<br>3. 提送都市設計審議時，應就下列事項加強審查：<br>(1) 停車空間需求內部化。<br>(2) 出入口設計應將車輛停等空間內部化，以減少對周邊道路（自由路、國泰路、議會路）之影響。<br>(3) 強化基地保水。<br>(4) 結合捷運大眾運輸導向發展。<br>(5) 沿街建築退縮規劃。 |
|                |     | 第二之一種        | 80         | 330-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第二之二種        | 70         | 350-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第二之三種        | 80         | 350-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |     | 第二之四種        | 70         | 480-       | -      | -                                                                                                                                                                                                                                     |

| 項目                         |         | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                                                                         | 備註                                                                |
|----------------------------|---------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 用<br>分<br>區                | 第二之五種   | 70         | 420        | -                                                                                              | -                                                                 |
|                            | 第二之六種   | 50         | 450        | -                                                                                              | -                                                                 |
|                            | 第三之一種   | 60         | 540        | -                                                                                              | -                                                                 |
|                            | 第三之二種   | 60         | 600        | -                                                                                              | -                                                                 |
|                            | 特定商業區   | 60         | 490        | 依都市計畫法高雄市施行細則「商業區」管制，惟不得作住宅、酒家（吧）業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳（場）業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業等使用。 | -                                                                 |
|                            | 工業區     | 70         | 210        | -                                                                                              | 乙種工業區                                                             |
|                            |         | 60         | 300        | -                                                                                              | 乙種工業區<br>（高雄市苓雅區福東段3014、3014-1~3014-5、3015、3016、3017、3018、3020地號） |
|                            | 文教區     | 50         | 250        | -                                                                                              | -                                                                 |
|                            | 保存區     | 60         | 160        | -                                                                                              | 保存區內原有建物已超過者不在此限。                                                 |
|                            | 捷運開發區   | 70         | 630        | 1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區規定辦理。<br>2. 供捷運設施使用部分（捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井等相關設施）不計入容積計算。            | -                                                                 |
| 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區 | 宗教專用區   | 60         | 160        | 僅供宗教建築使用。                                                                                      | -                                                                 |
|                            | 農會專用區   | 50         | 250        | 依農會法之規定使用內容辦理。                                                                                 | -                                                                 |
|                            | 電信專用區   | 50         | 250        | 依都市計畫法高雄市施行細則第18條附表1之15款電信專用區第一至四目內容。                                                          | -                                                                 |
|                            | 社會福利專用區 | 50         | 300        | 1. 社會福利專用區為供社會福利相關事業而劃設，得為下列之使用：<br>（1）社區志工培訓、急難救助志工培訓等相關使用。<br>（2）幼兒園及幼教園區使用。                 | 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。        |
|                            |         |            |            |                                                                                                |                                                                   |

| 項目     |              | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                                                                                                                                                                   | 備註 |
|--------|--------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|        |              |            |            | (3) 社區圖書館、社區教育、文藝展覽及其相關使用。<br>(4) 老人長期照護關懷、幼兒福利推動、婦女權益關懷暨推動。<br>(5) 救災物資儲存所。<br>(6) 資源回收示範暫存區。<br>(7) 其他有關社會福利事業相關設施。<br>2. 變更社會福利專用區，其土地及建築物之使用應以非營利之社會福利相關設施為限，未來相關興辦事業應依社會福利相關法令規定辦理。 |    |
| 車站專用區  | 車專一、二、三      | 50         | 250        | 以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。                                                                           |    |
|        | 車專一-1        | 70         | 420        | 供屬原商業區之地主為原則，土地使用管制規定依車站專用區一內容辦理。                                                                                                                                                        |    |
|        | 車專四、五        | 60         | 240        | 依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關住宅區之土地使用管制規定辦理。                                                                                                                                                        |    |
| 土地使用分區 | 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                                                                                                                       |    |

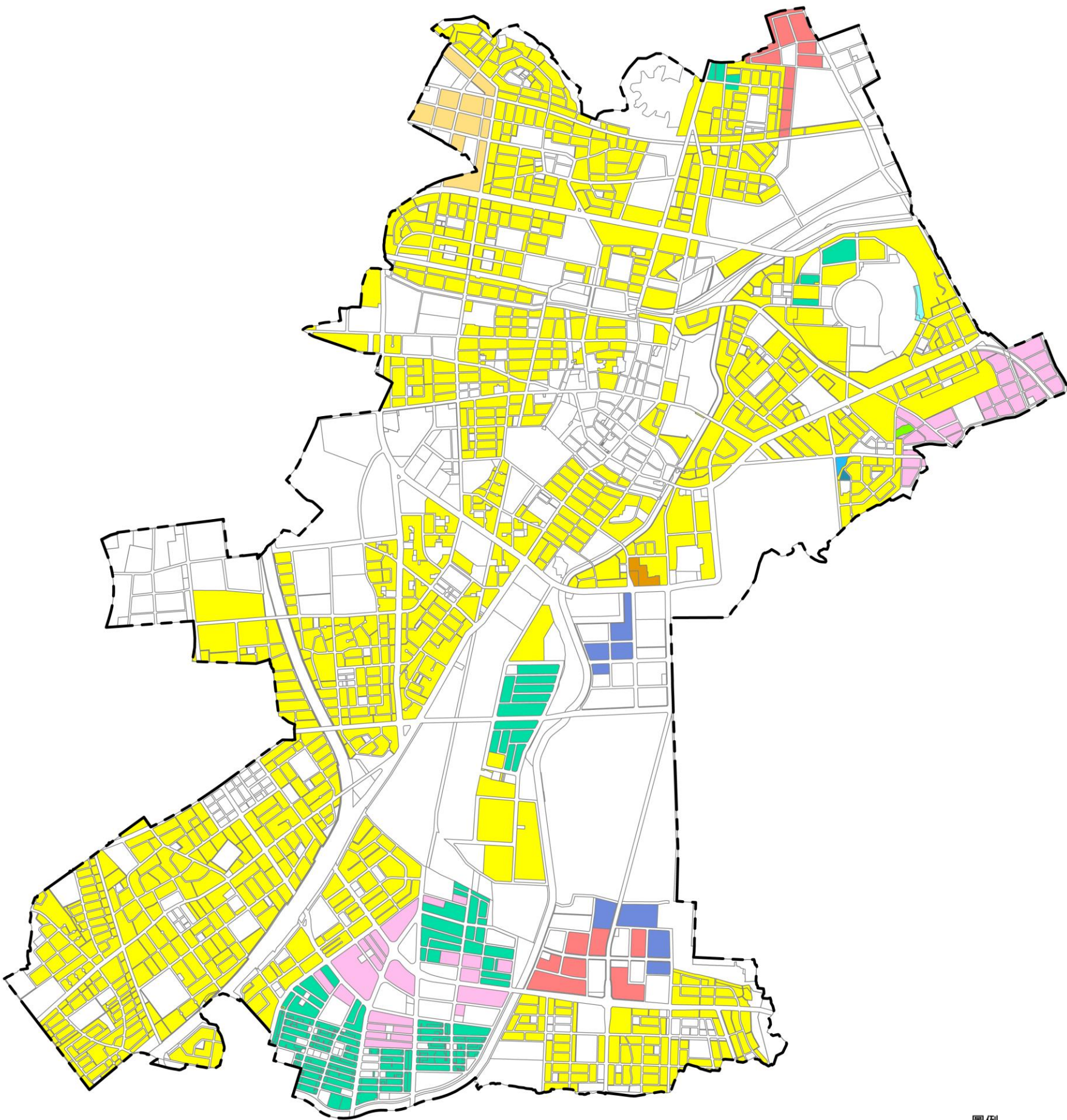
| 項目     |                                                                                              | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                                                                 | 備註 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
|        |                                                                                              |            |            | 業區之管制規定辦理。<br>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。 |    |
| 公共設施用地 | 高中職使用                                                                                        | 40         | 200-       |                                                                                        | -  |
|        | 國中（含國中）以下使用                                                                                  | 40         | 150-       |                                                                                        | -  |
|        | 學校用地<br>文（小）二十、文（小）二十一、文（小）二十三、文（小）二十四、文（小）二十七、文（中）九、文（中）十、（中）十一、文（中）十三、文（中小）一、文（中小）三、文（中小）四 | 50         | 150-       |                                                                                        | -  |
|        | 公園用地、公園兼兒童遊樂場                                                                                | 15         | 45         |                                                                                        |    |
|        | 五公頃以下者                                                                                       | 12         | 36         |                                                                                        | -  |

| 項目     |                                                          | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                                                                                   | 備註 |
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 公共設施用地 | 用地                                                       |            |            |                                                                                                          |    |
|        | 市場用地                                                     | 60         | 240        | -                                                                                                        | -  |
|        | 停車場平面                                                    | 10         | 20         |                                                                                                          |    |
|        | 立體                                                       | 60         | 320        |                                                                                                          |    |
|        | 停八、停九<br>(作立體使用)                                         | 80         | 380        |                                                                                                          |    |
|        | —                                                        | 50         | 250        | -                                                                                                        | -  |
|        | 機關用地<br>機十七(竹子腳段 1-6、1-7、12、33-1、1-54、10-1、10-2 地號等 7 筆) | 60         | 400        | 除供指定使用外，得供其他公務機關使用。                                                                                      | -  |
|        | 公用事業用地                                                   | 50         | 250        | -                                                                                                        | -  |
|        | 變電所用地                                                    | 40         | 250        | 以供興建室內型變電所使用為限                                                                                           |    |
|        | 變五                                                       | 50         | 200        |                                                                                                          |    |
|        | 加油站用地、加油站專用區                                             | 40         | 80         | 依加油站、加氣站設置管理規則規定之加油站或加氣站主體及其附屬設施。                                                                        |    |
|        | 運動場用地                                                    | 40         | 120        | -                                                                                                        | -  |
| 公共設施   | 電力事業用地                                                   | 50         | 250        | 頂庄段 694-4 地號除作冷卻設施或設備及相關附屬設施使用外，應適當回饋設置圖書室、集會所、民眾活動中心、停車空間、休閒運動設施、社會福利設施等室內空間及設施提供當地居民使用，並設置專用出入口、樓梯及通道。 | -  |
|        | 「瓦一」瓦斯事業用地                                               | 20         | 40         | 僅得供瓦斯槽及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。                                         |    |
|        | 液化天然氣開關站用地                                               | 20         | 40         | 僅得供液化天然氣專用區及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，                                                       |    |

| 項目     |                              | 建蔽率<br>(%)                                       | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                                                                                                                                | 備註 |
|--------|------------------------------|--------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 用地     |                              |                                                  |            | 經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。                                                                                                                                   |    |
|        | 綠地（帶）用地                      | —                                                | —          | 綠地（帶）用地得供人行步道使用                                                                                                                                       |    |
|        | 社教機構用地                       | 50                                               | 250        |                                                                                                                                                       | -  |
|        | 廣兼停九                         | —                                                | —          | 不得作多目標使用。                                                                                                                                             | -  |
|        | 社教機構用地<br>（兼供學校使用）           | 50                                               | 250        | 配合大東文化藝術園區建設計畫，以供下列使用為主：<br>1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。<br>2. 學校。<br>3. 體育場所、集會所。<br>4. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。                                      | -  |
|        | 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。<br>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。<br>3. 經主管機關認定之社會福利設施使用。 |    |
| 捷運系統用地 | 捷 12、捷 12-1、捷 12-2、捷 14、捷 15 | 40                                               | 180        | 1. 主要作為設置捷運構造體、出入口、通風井、冷卻水塔等捷運設施使用。<br>2. 為顧及捷運用地土地所有權人權益，在該土地剩餘部份或結合毗鄰土地後可作有效                                                                        | -  |

| 項目     |              |  | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                                                                                                             | 備註 |
|--------|--------------|--|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 公共設施用地 |              |  |            |            | 使用情況下，土地所有權人可依「大眾捷運系統土地開發辦法」向捷運工程主管機關申請辦理聯合開發，其建蔽率、容積率及使用項目仍依變更前之使用分區規定辦理，並依前開辦法規定放寬建物總樓地板面積與高度限制。                                 |    |
|        |              |  |            |            | 3. 變更後與捷運系統用地鄰接之土地之建築線得以其鄰接捷運系統用地境界線指定之，並於申請建築執照時，會捷運工程主管機關審查。                                                                     |    |
|        | 捷 16         |  | 60         | 320        | 捷運系統用地以供捷運車站及其出入口、通風口、轉乘設施、停車場等相關設施使用為主；惟如依獎勵民間參與交通建設條例或促進民間參與公共建設法進行開發時，得作百貨零售業、百貨公司、超市業、餐飲業、服務業、金融保險業、娛樂、健身服務業、旅遊及運輸服務業、旅館業等之使用。 |    |
|        | 鐵路用地（兼供園道使用） |  | 10         | 30         | 1. 園道為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。                                                                                  |    |
|        | 公園用地（兼供鐵路使用） |  | 10         | 30         | 2. 計畫區內鐵路用地（兼供園道使用）、公園用地（兼供鐵路使用）其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括：<br>(1) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及                      |    |

| 項目 |      | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) | 容許使用項目                                                                                                                                                                              | 備註 |
|----|------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|    |      |            |            | 相關附屬設施之使用。<br>(2) 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。                                                                                                                     |    |
|    | 交通用地 | 40         | 400        | 除供捷運、公車轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用外，僅得作為下列項目使用：<br>(1)批發業(F1)；<br>(2)零售業(F2)；<br>(3)綜合零售業(F3)；<br>(4)餐飲業(F5)；<br>(5)文化、運動、休閒及其他服務業(J)；<br>(6)金融、保險及不動產業(H)；<br>(7)廣告業(I4)；<br>(8)設計業(I5)。 |    |



- 圖例
- 住宅區(附)
  - 住宅區(註1)
  - 住宅區(註2)
  - 第二種住宅區
  - 第二之一種住宅區
  - 第二之二種住宅區
  - 第二之三種住宅區
  - 第三種住宅區
  - 第三之一種住宅區
  - 第三之二種住宅區
  - 第四之一種住宅區
  - 第五種住宅區

圖 10-2-1 住宅區分布位置示意圖

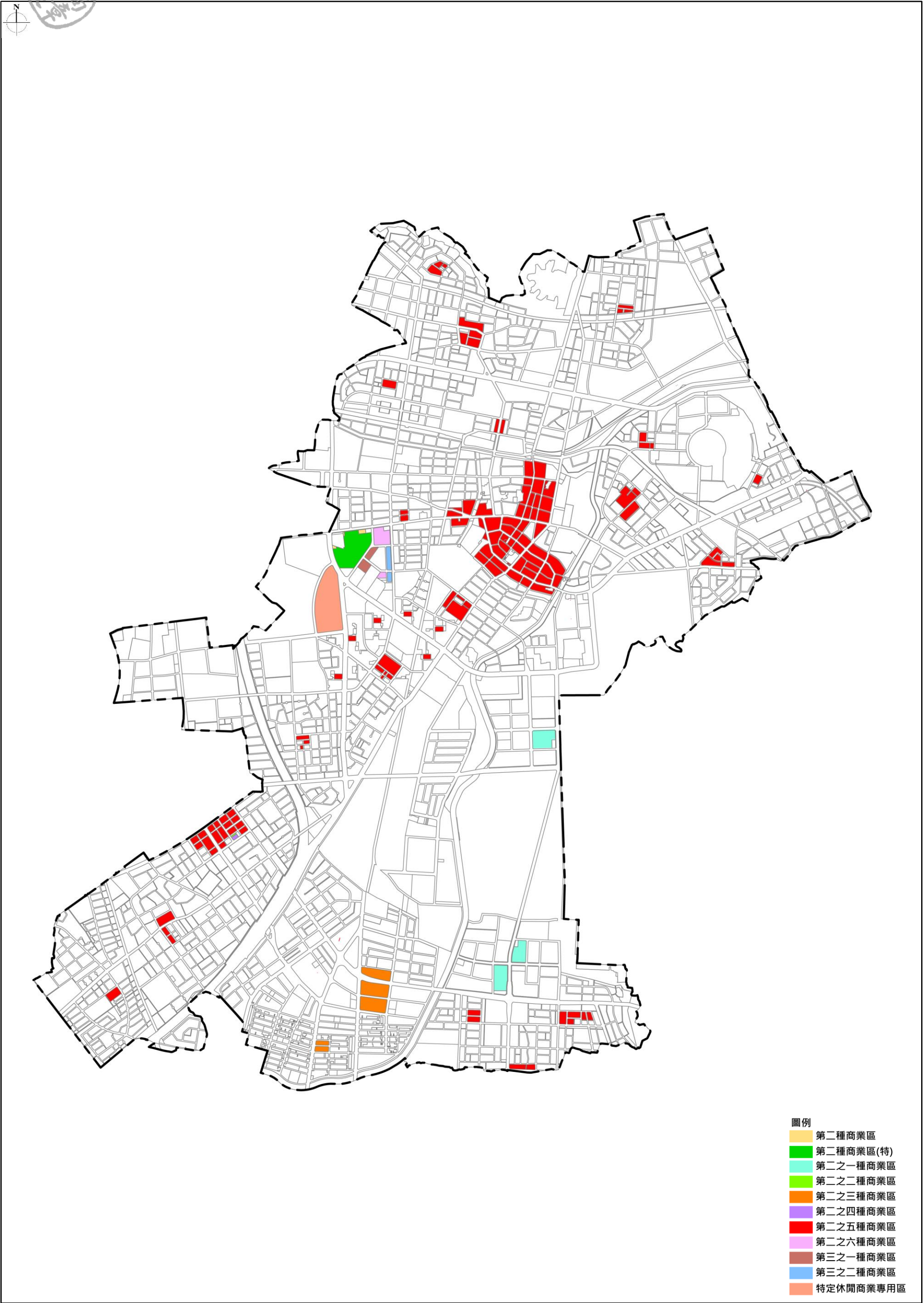


圖 10-2-2 商業區分布位置示意圖

第三條 以下特定地區內之土地使用分區退縮管制如下表及特定地區退縮管制分布示意圖所示：

| 特定地區                                                                                                                                                                                                       | 退縮距離<br>(M) | 備註                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫<br>2.「擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫」案<br>3.擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫<br>4.擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫                                            | 4           | 1.如屬角地，應依下列規定辦理：<br>（1）五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。<br>（2）五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。<br>2.面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。                                  |
| 5.擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫<br>6.擬定鳳山市細部計畫（原聯勤205兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案<br>7.變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案）<br>8.變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案 | 5           | 3.面臨綠地之建築基地，其退縮規定如下：<br>（1）非屬道路兩側綠地：自綠地境界線起退縮 1.5 公尺建築，該退縮部分應作為人行步道。<br>（2）道路兩側綠地：其退縮及留設人行步道寬度依本計畫區面臨計畫道路或重劃區增設道路之退縮規定辦理。                                                                       |
| 變更鳳山市都市計畫細部計畫（配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」）（廊帶部分）案                                                                                                                                                                    | 4           | 臨鐵路用地（兼供園道使用）之住宅區得指定建築線。                                                                                                                                                                        |
| 變更鳳山市細部計畫（原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地）土地使用分區管制要點（容積獎勵規定）                                                                                                                                                      | 2           | 1.供紅毛港遷村使用之住宅區，於申請建築時應自建築線退縮 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。<br>2.前開退縮地應予應植栽綠化（含喬木或灌木），退縮地以透水性鋪面處理。                                                |
| 擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）細部計畫                                                                                                                                                                           | 10          | 第二種商業區：臨自由路、國泰路及豆-16-18M 等道路應自道路境界線退縮 10 公尺建築。<br>第二之六種商業區：臨自由路應自道路境界線退縮 10 公尺建築，臨青年路、豆-16-18M 等道路應自道路境界線退縮 5 公尺建築。<br>第三之一種商業區：北側第三之一種商業區臨豆-16-18M、豆-17-18M 等道路應自道路境界線退縮 5 公尺建築，另南側第三之一種商業區臨豆- |
|                                                                                                                                                                                                            | 5           |                                                                                                                                                                                                 |

| 特定地區                     | 退縮距離<br>(M) | 備註                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |             | 16-18M 道路應自道路境界線退縮 5 公尺建築。<br>第三之二種商業區：臨五-16-18M、臨五-17-18M 等道路應自道路境界線退縮 5 公尺建築。                                                                                                                                                                                              |
| 擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案 | 10          | 1.自道路境界線起應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道。如屬「變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案」基地，位於退縮 10 公尺規定範圍者，至少留設 5 公尺之無遮簷人行步道，位於退縮 8 公尺規定範圍者，至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道（詳圖 10-2-4）。<br>2.如屬角地，應依下列規定辦理：<br>（1）5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。<br>（2）5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 |
|                          | 8           |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                          | 5           | 1.自道路境界線起應至少留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道。如屬「變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案」基地，位於退縮 5 公尺規定範圍者，至少留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道（詳圖 10-2-4）。<br>2.如屬角地，應依下列規定辦理：<br>（1）5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。<br>（2）5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。                               |
|                          | 1.5         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| 特定地區                                                        | 退縮距離<br>(M)       | 退縮規定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| 擬定鳳山市都市計畫<br>(車站專用區)細部計畫案                                   |                   | <table><tr><th>分區範圍</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>車站專用區<br/>一、一-1</td><td>1. 應自道路境界線退縮 6 公尺建築。<br/>2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。<br/>3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。</td></tr><tr><td>車站專用區<br/>二</td><td>1. 南側臨ㄊ-11-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨ㄊ-2-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨ㄣ-23-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。<br/>2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。<br/>3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。</td></tr><tr><td>車站專用區<br/>三</td><td>1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。<br/>2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。<br/>3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如圖 10-2-5 所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。</td></tr><tr><td>車站專用區<br/>四、五</td><td>應自道路境界線退縮 4 公尺建築。</td></tr></table> | 分區範圍 | 退縮規定 | 車站專用區<br>一、一-1 | 1. 應自道路境界線退縮 6 公尺建築。<br>2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。<br>3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。 | 車站專用區<br>二 | 1. 南側臨ㄊ-11-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨ㄊ-2-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨ㄣ-23-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。<br>2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。<br>3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。 | 車站專用區<br>三 | 1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。<br>2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。<br>3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如圖 10-2-5 所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。 | 車站專用區<br>四、五 | 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 |
|                                                             | 分區範圍              | 退縮規定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
|                                                             | 車站專用區<br>一、一-1    | 1. 應自道路境界線退縮 6 公尺建築。<br>2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。<br>3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
|                                                             | 車站專用區<br>二        | 1. 南側臨ㄊ-11-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨ㄊ-2-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨ㄣ-23-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。<br>2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。<br>3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
|                                                             | 車站專用區<br>三        | 1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。<br>2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。<br>3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如圖 10-2-5 所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
| 車站專用區<br>四、五                                                | 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
| 擬定高雄市鳳山細部計畫(捷運開發區)(配合 O13 土地開發)土地使用分區管制暨都市設計案               | 8                 | 捷運開發區：基地南側應自道路境界線退縮 8 公尺建築，其餘法定空地應儘量集中留設。退縮部分得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆，作為光遠路與基地開發緩衝空間及人行使用。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
| 變更高雄市鳳山細部計畫(配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配)案            |                   | (一) 黃埔二村接受基地之住五(附)：本基地臨國泰路一段、光華東路及光華南路側，自道路境界線退縮 8 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。<br>(二) 實踐四村接受基地之住四之一(附)：本基地臨中正路側，自道路境界線退縮 5 公尺建築；臨鳳誠路側，自道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。<br>(三) 上述退縮規定(詳圖 10-2-6、圖 10-2-7)如基地情形特殊者(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，得不受上述退縮之規定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |
| 變更高雄市鳳山細部計畫(部分市場用地(市十九)為第三之一種住宅區、道路用地及廣場用地)(配合拉瓦克部落異地安置計畫)案 | 2                 | 基地北側臨中崙三路及南側臨住宅區者，應自基地境界線退縮 2 公尺建築(詳圖 10-2-8)，退縮部分得計入法定空地。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |      |                |                                                                               |            |                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                   |              |                   |

| 特定地區                            | 退縮距離<br>(M) | 退縮規定                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 變更高雄市鳳山細部計畫（配合大林蒲遷村安置計畫）（第一階段）案 | 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。                                                                                              |
| 擬定高雄市鳳山細部計畫（配合臺鐵高雄機廠遷建）（第一階段）案  |             | <p>（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。</p> <p>（二）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 街廓指定處之交角處(如圖 10-2-9)，應規劃街角廣場，延續人本交通與視覺。</p> <p>（三）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。</p> |
| 擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案  | 5           | 住宅區(註 1)、住宅區(註 2)：本基地應自臨計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築計入法定空地。                                                                                                                                                                                                                                                         |

上述退縮規定尚需依下列事項辦理。

- （一）退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。
- （二）上述退縮規定如基地情形特殊者（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，得不受上表退縮之規定。



圖 10-2-3 臨鐵路用地（兼供園道使用）之住宅區退縮建築範圍示意圖

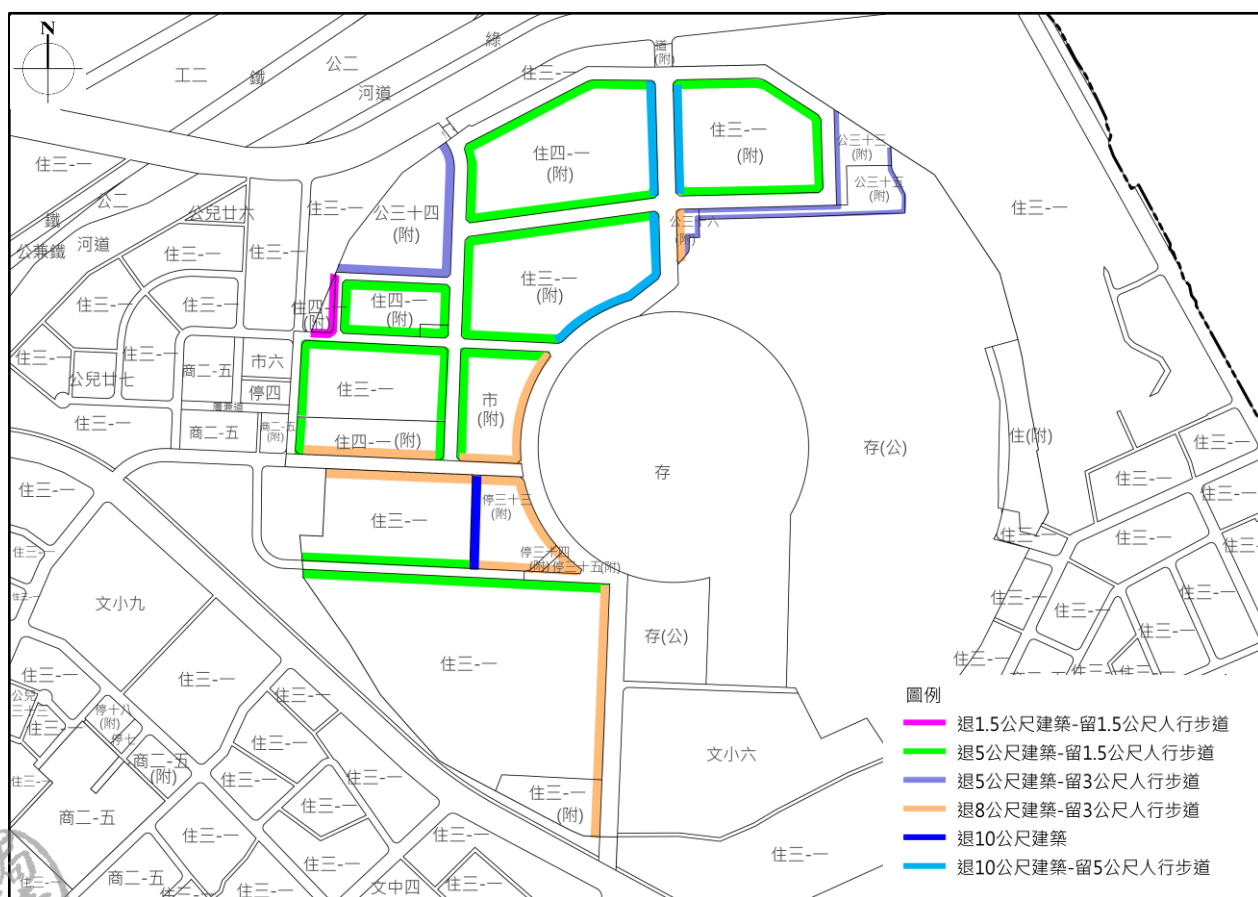


圖 10-2-4 原工協新村周圍地區退縮建築範圍示意圖



圖 10-2-5 車站專用區建築基地建物退縮線示意圖

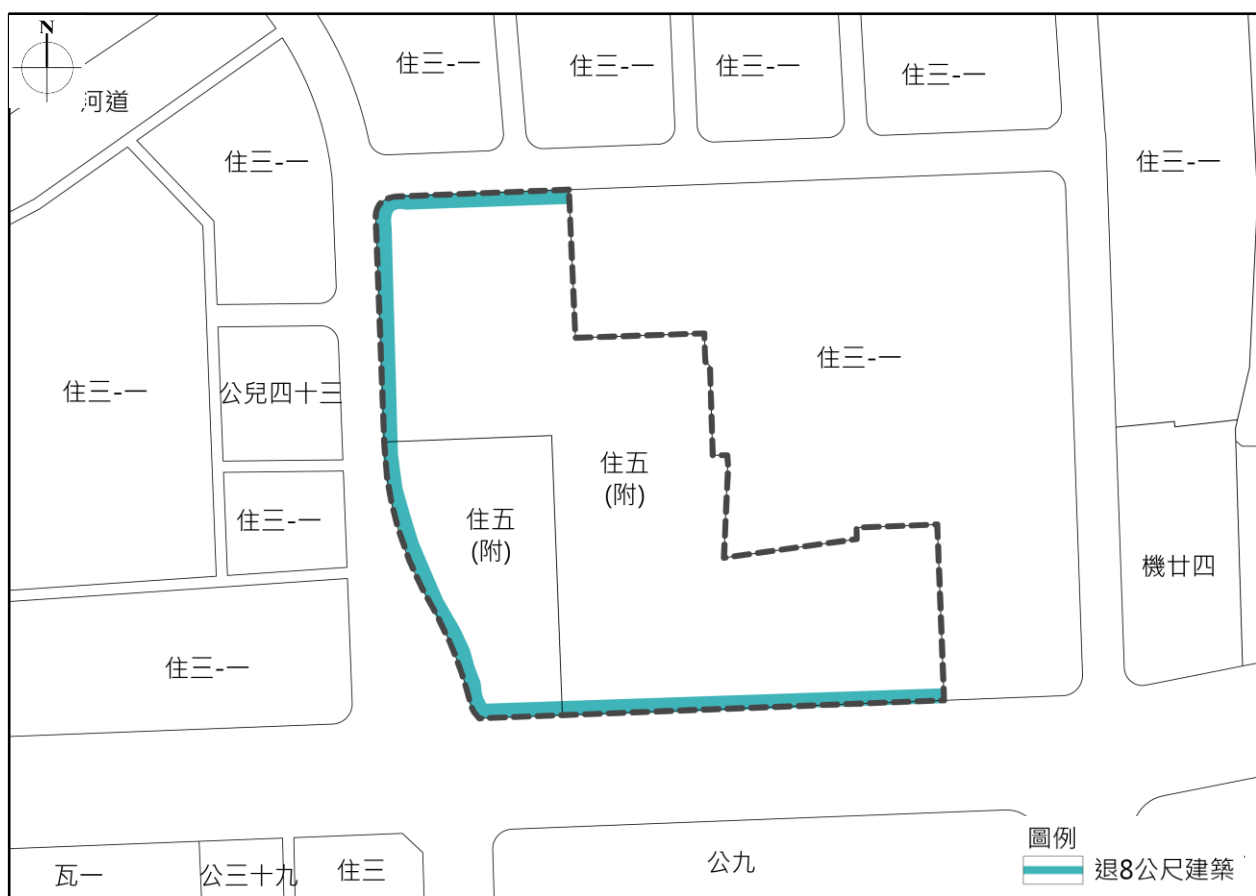


圖 10-2-6 黃埔二村接收基地退縮建築範圍示意圖

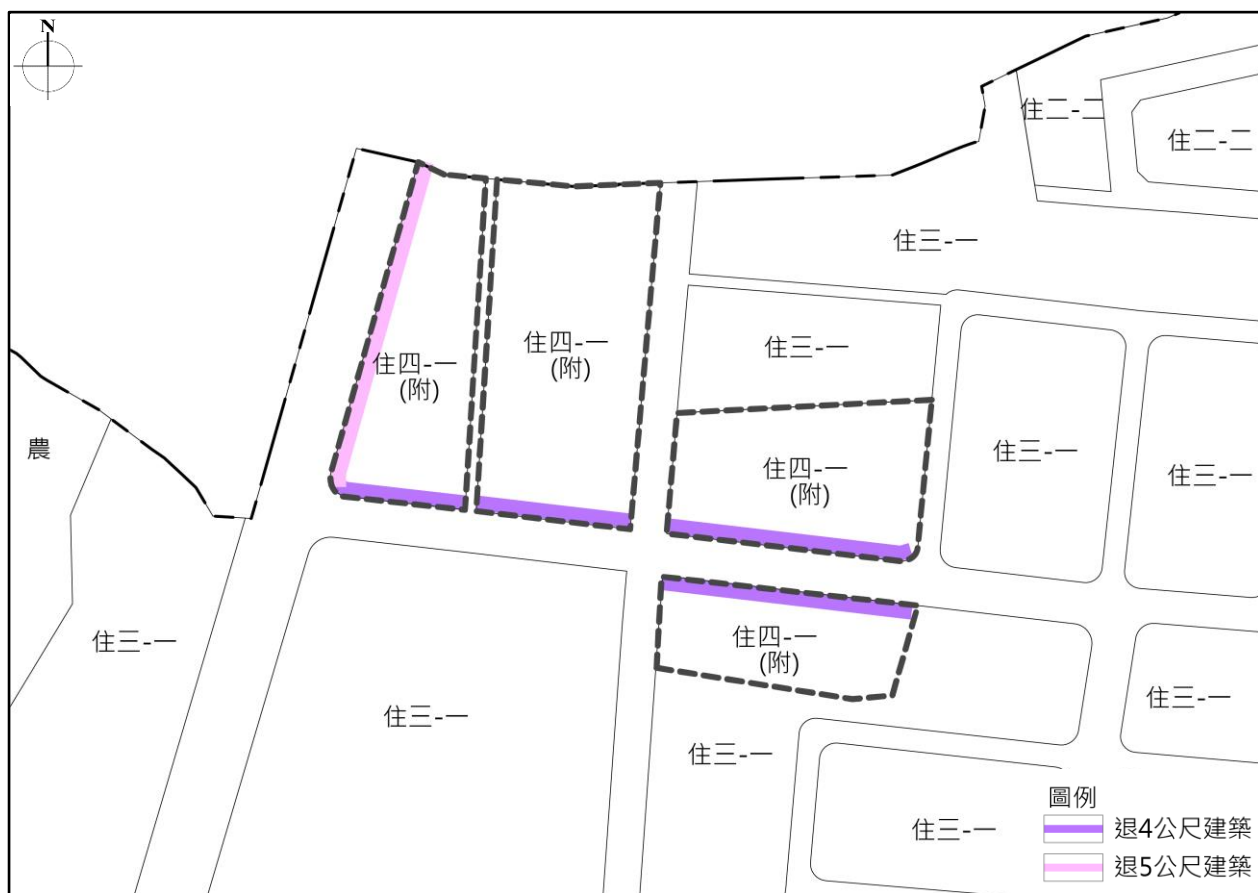


圖 10-2-7 實踐四村接收基地退縮建築範圍示意圖



圖 10-2-8 拉瓦克部落異地安置基地退縮建築示意圖



圖 10-2-9 臺鐵機廠建築退縮範圍示意圖

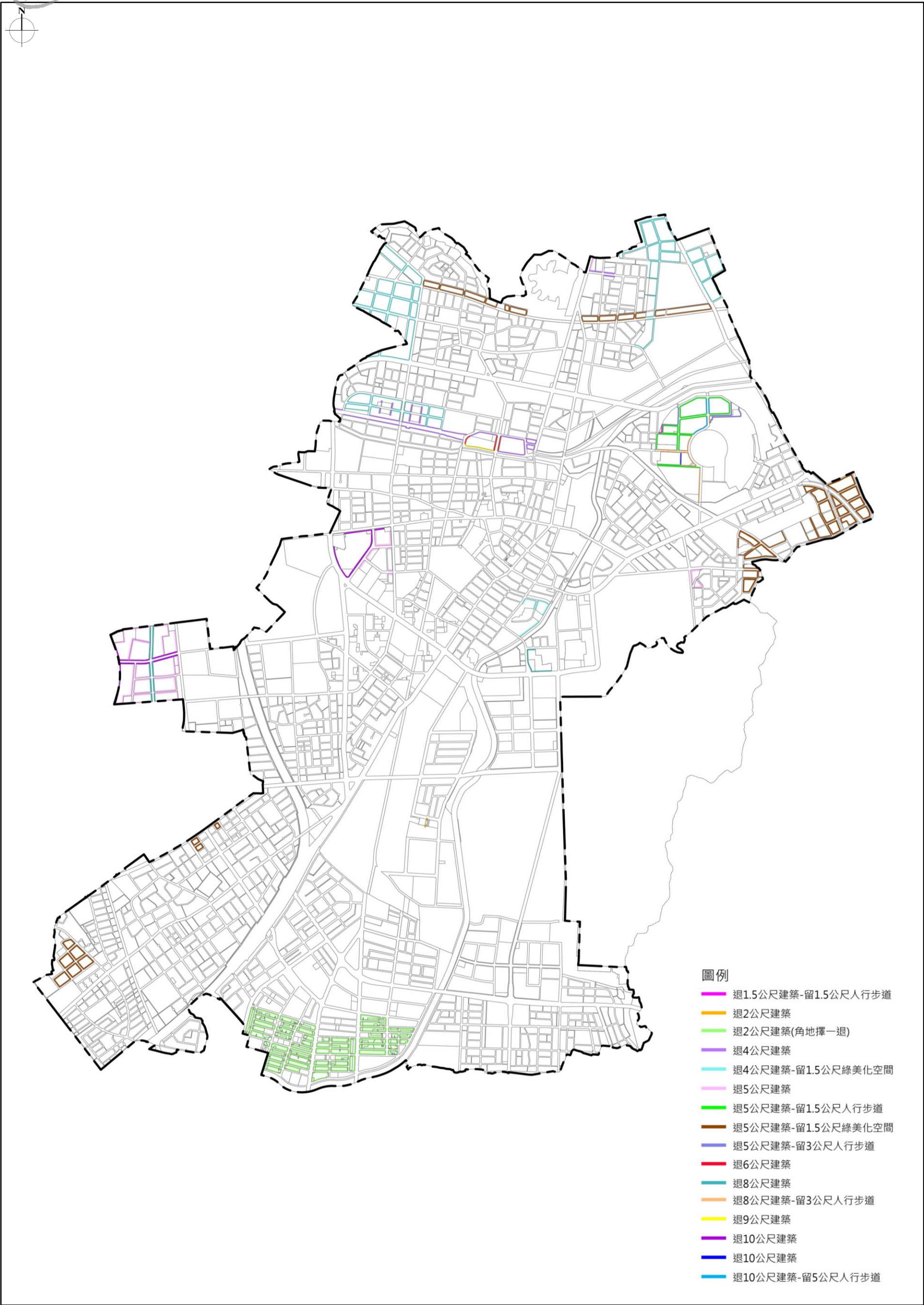


圖 10-2-10 特定地區退縮管制分布示意圖

第四條 以下特定地區內之公共設施用地自道路境界線之退縮管制及留設無遮簷人行行道如下表，並得計入法定空地：

| 特定地區                                                               | 退縮距離<br>(M)                                                   | 無遮簷人行道<br>(M) | 備註                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、<br>「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫                          | 4                                                             | —             |                                                                                                  |
| 「擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區<br>變更住宅區）細部計畫」案                               |                                                               |               |                                                                                                  |
| 擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北<br>原農業區變更為住宅區）細部計畫                            |                                                               |               |                                                                                                  |
| 擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側<br>原農業區變更為住宅區）細部計畫                            |                                                               |               |                                                                                                  |
| 擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關<br>用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用<br>地、停車場用地、道路用地）案 | 5                                                             | 3             | 臨前鎮河等永久開放空間<br>一側，應自道路境界線<br>（或分區界線）退縮 10<br>公尺。                                                 |
| 變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予<br>保留案（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃<br>案）                 |                                                               |               |                                                                                                  |
| 變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣<br>都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再<br>提會討論）案          |                                                               |               |                                                                                                  |
| 擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍<br>地區）案                                       | 10                                                            | 3             |                                                                                                  |
|                                                                    | 8                                                             |               |                                                                                                  |
|                                                                    | 5                                                             |               |                                                                                                  |
| 擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商<br>業區、機關用地）細部計畫                               | 10                                                            | —             | 1. 停八、公十五臨自由<br>路、國泰路及豆-16-<br>18M 等道路應自道路<br>境界線退縮 10 公尺<br>建築，，停八臨青年<br>路應自道路境界線退<br>縮 5 公尺建築。 |
|                                                                    | 5                                                             |               |                                                                                                  |
| 擬定高雄市鳳山細部計畫（配合臺鐵高雄機廠<br>遷建）（第一階段）案                                 | 臨武慶二路、二聖路、12 公尺(含)以下計畫道<br>路側自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分<br>得計入法定空地。 |               |                                                                                                  |

第五條 本計畫區除特定地區外之公共設施用地及土地使用分區之退縮規定如下表所示：

| 項目     |                | 退縮規定                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區 | 社會福利專用區        | 1. 鄰接自由路之 3 公尺道路用地，應配合鄰近商業區，設置避車用道路。<br>2. 面臨國泰路之基地，須自道路境界線退縮 10 米做為綠化空間（退縮部分得計入法定空地）。                                                                                                                                                                                                       |
|        | 特定商業區          | 申請建築時應自建築線退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 公共設施用地 | 公園用地           | 鳳山細部計畫第二次通盤檢討辦理前公園用地已作為垃圾掩埋使用時，應自基地境界線規劃 5 公尺隔離綠帶，以維護鄰近地區權益，日後興闢公園亦不得於原掩埋場上方興建任何建物。                                                                                                                                                                                                          |
|        | 「市三十八」市場用地     | 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。                                                                                                                                                                                                                                                               |
|        | 變電所用地          | 應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，惟高雄市鳳山細部計畫第三次通盤檢討前已劃設完成，且經都市計畫主管機關核准者，得視個案要求適當之退縮。                                                                                                                                                                                                                       |
|        | 加油站用地、加油站專用區   | 除面臨計畫道路外，與其他毗鄰分區或用地間應留設 3 公尺綠化空間。                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        | 電力事業用地         | 除臨北側及南側道路及東側綠地（水利地）部分，應自基地境界線退縮 5 公尺建築外，其餘西側部分應比照「變電所專用區」規定，自基地境界線至少退縮 10 公尺建築；如基地面積規模不足，經主管機關核准者，不在此限，其退縮部分得納入法定空地計算。                                                                                                                                                                       |
|        | 社教機構用地（兼供學校使用） | 1. 光遠路部分應自道路境界線退縮 12 公尺建築，其中鄰道路之 6 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬須自道路境界線至少退縮 6 公尺；面臨大東一路及南側 4 米人行步道部分應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中鄰道路之 4 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬須自道路境界線至少退縮 4 公尺。但基地情形特殊經高雄市都市設計與土地開發許可審議委員會審議同意者不在此限。<br>2. 自鳳山溪西界起至少留設 15 公尺以上規劃作綠地使用外，並適當集中留設並補足本計畫面積 10% 作為開放空間之綠地系統。 |
|        | 社教機構用地         | 1. 本基地面臨自由路及國泰路部分應自道路境界線退縮 12 公尺建築，其中鄰道路之 6 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬需自道路境界線至少退縮 6 公尺。但基地情形特殊者經高雄市都市設計與土地開發許可審議委員會同意者不在此限。<br>2. 本基地開發時與「公十」公園用地相鄰接部分不得設置圍牆或圍籬，其法定空地應與衛武營公園開放空間作整體規劃設計與銜接，並以整體性思維串連公園用地及社教機構用地之開放空間。                                                                 |
|        | 「捷十六」捷運系統用地    | 1. 其建築基地面臨中山東路部分將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應予以綠美化。<br>2. 基地南側應自境界線退縮 4 公尺，並且基地西側應自境界線退縮 2 公尺後，使始得建築。                                                                                                                                                                            |
|        | 「污二」污水處理場用地    | 污二範圍內，除必要出入口外週邊應留設至少 20 公尺寬之綠帶。                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        | 「瓦一」瓦斯設施用地     | 鄰接計畫道路部分應自道路境界線退縮 5 公尺以上始得建築，其餘應自境界線退縮 20 公尺以上始得建築，其退縮部分並應加以綠化。                                                                                                                                                                                                                              |

| 項目                                                     | 退縮規定                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 液化天然氣開關站用地                                             | 鄰接計畫道路部分應自道路境界線退縮 5 公尺以上始得建築，其餘應自境界線退縮 20 公尺以上始得建築，東側、南側臨瓦斯用設施用地境界線不用退縮，其退縮部分並應加以綠化。 |
| 「機四十」機關用地                                              | 應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。               |
| 「機二十六」機關用地                                             | 應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺。                                    |
| 「機十七」(竹子腳段 1-6、1-7、12、33-1、1-54、10-1、10-2 地號等 7 筆)機關用地 | 機關用地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。                                |

第六條 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

第七條 各特定地區之停車空間規定如下表所示：

| 特定地區                                                                                                | 停車空間規定                                                                                                                                                                                                       |       |      |             |     |                                |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------------|-----|--------------------------------|-----|
| 擬定鳳山都市計畫(原「市二十」零售市場用地為商業區)細部計畫案                                                                     | 應留設之停車空間，需為建築技術規則之二倍。                                                                                                                                                                                        |       |      |             |     |                                |     |
| 擬定鳳山都市計畫(鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區)細部計畫案                                                                | 「第二之三種住宅區」<br>建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺時，則每超過 130 平方公尺及其零數應留設一部停車空間。                                                                                                                        |       |      |             |     |                                |     |
| 擬定鳳山都市計畫(青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區)細部計畫                                                                 | 本計畫住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，超過 100 平方公尺時，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。                                                                                                                                |       |      |             |     |                                |     |
| 擬定鳳山都市計畫(「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區)細部計畫                                                                 | 本計畫住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，超過 100 平方公尺時，則每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。                                                                                                                                |       |      |             |     |                                |     |
| 變更鳳山市細部計畫(工協新村部分住宅區(附)為住宅區及道路用地)案細部計畫、變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)(縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論)案、「捷十六」捷運系統用地 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下者</td><td>1 部</td></tr> <tr> <td>超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td>1 部</td></tr> </tbody> </table> | 樓地板面積 | 設置標準 | 250 平方公尺以下者 | 1 部 | 超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數 | 1 部 |
| 樓地板面積                                                                                               | 設置標準                                                                                                                                                                                                         |       |      |             |     |                                |     |
| 250 平方公尺以下者                                                                                         | 1 部                                                                                                                                                                                                          |       |      |             |     |                                |     |
| 超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數                                                                      | 1 部                                                                                                                                                                                                          |       |      |             |     |                                |     |

| 特定地區                                                          | 停車空間規定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------|--------------|-------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--------|-------------|---------------------------|--|--|---------------------------|--|--|
| 擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案    | <table><tr><th colspan="3">汽車</th></tr><tr><td>樓地板面積</td><td></td><td>設置標準</td></tr><tr><td>250 平方公尺以下者</td><td></td><td>1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td></td><td>1 部</td></tr></table>                                                                                                                                                       | 汽車          |                   |          | 樓地板面積        |       | 設置標準              | 250 平方公尺以下者 |                   | 1 部         | 超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數 |             | 1 部    |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 汽車                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 樓地板面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             | 設置標準              |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 250 平方公尺以下者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | 1 部               |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | 1 部               |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | <table><tr><th colspan="3">機車</th></tr><tr><td rowspan="2">1.停車空間設置標準</td><td>樓地板面積</td><td>設置標準</td></tr><tr><td>每滿 150 平方公尺</td><td>1 部</td></tr><tr><td rowspan="2">2.停車位尺寸</td><td>長</td><td>寬</td></tr><tr><td>1.8 公尺</td><td>0.8 公尺</td></tr><tr><td colspan="3">■ 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。</td></tr><tr><td colspan="3">■ 建築物機車位應儘量集中設置於地面層或地下一層。</td></tr></table> | 機車          |                   |          | 1.停車空間設置標準   | 樓地板面積 | 設置標準              | 每滿 150 平方公尺 | 1 部               | 2.停車位尺寸     | 長                              | 寬           | 1.8 公尺 | 0.8 公尺      | ■ 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。 |  |  | ■ 建築物機車位應儘量集中設置於地面層或地下一層。 |  |  |
|                                                               | 機車                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 1.停車空間設置標準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 樓地板面積       | 設置標準              |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 每滿 150 平方公尺 | 1 部               |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 2.停車位尺寸                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 長           | 寬                 |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| 1.8 公尺                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.8 公尺      |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| ■ 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| ■ 建築物機車位應儘量集中設置於地面層或地下一層。                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| (一) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 1.5 公尺。    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| (二) 機車與汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| 擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫                                          | (一) 本計畫區內建築物附設停車空間，依下列規定辦理：<br>1. 開發基地建築物興建附設停車空間應依下表規定標準設置：                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | <table><tr><th>土地使用分區</th><th>停車空間類別</th><th>應附設停車位標準</th></tr><tr><td rowspan="2">車站專用區一、一-1、三</td><td>汽車</td><td>每滿 150 平方公尺設置 1 部</td></tr><tr><td>機車</td><td>每滿 120 平方公尺設置 1 部</td></tr><tr><td rowspan="2">車站專用區二</td><td>汽車</td><td>至少應設置 250 部</td></tr><tr><td>機車</td><td>至少應設置 400 部</td></tr></table>                                                           | 土地使用分區      | 停車空間類別            | 應附設停車位標準 | 車站專用區一、一-1、三 | 汽車    | 每滿 150 平方公尺設置 1 部 | 機車          | 每滿 120 平方公尺設置 1 部 | 車站專用區二      | 汽車                             | 至少應設置 250 部 | 機車     | 至少應設置 400 部 |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 土地使用分區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 停車空間類別      | 應附設停車位標準          |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 車站專用區一、一-1、三                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 汽車          | 每滿 150 平方公尺設置 1 部 |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 機車          | 每滿 120 平方公尺設置 1 部 |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 車站專用區二                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 汽車          | 至少應設置 250 部       |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 機車          | 至少應設置 400 部       |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 2. 其他開發基地建築物興建附設停車空間應依「建築技術規則」相關規定辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 3. 基於發展大眾運輸政策，經提出交通轉運配套改善措施，並經高雄市政府道路交通安全督導會報審議通過者，得酌予減設。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | (二) 本計畫區內建築物附設離街裝卸車位，依下列規定辦理：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| 1. 建築物內商業使用總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺者，應設置 1 裝卸停車位。   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| 2. 建築物內商業使用總樓地板面積超過 3,000 平方公尺以上者，每增加 3,000 平方公尺應另增設 1 裝卸停車位。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| 擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案                                      | <table><tr><th colspan="3">汽車</th></tr><tr><td>樓地板面積</td><td></td><td>設置標準</td></tr><tr><td>250 平方公尺以下者</td><td></td><td>1 部</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                            |             |                   | 汽車       |              |       | 樓地板面積             |             | 設置標準              | 250 平方公尺以下者 |                                | 1 部         |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 汽車                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
|                                                               | 樓地板面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             | 設置標準              |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |
| 250 平方公尺以下者                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 部         |                   |          |              |       |                   |             |                   |             |                                |             |        |             |                           |  |  |                           |  |  |

| 特定地區                                          | 停車空間規定                                                                |      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|
|                                               | 超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數                                        |      |
|                                               | 1 部                                                                   |      |
|                                               | 機車                                                                    |      |
|                                               | 樓地板面積                                                                 | 設置標準 |
|                                               | 120 平方公尺以下者                                                           | 1 部  |
| 擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發區）（配合 O13 土地開發）土地使用分區管制暨都市設計案 | 考量基地位於大眾運輸場站，捷運開發區基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。 |      |

二、擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫、擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫、擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫、「擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫」案、擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫、變更鳳山市細部計畫（工協新村部分住宅區（附）為住宅區及道路用地）案細部計畫、擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案（詳特定地區分布位置圖）

第八條 每一居住單元使用土地面寬不得小於下列規定：

| 住宅區種類 | 最小寬度（公尺） |
|-------|----------|
| 獨立住宅  | 8.5      |
| 雙併住宅  | 8        |
| 連棟住宅  | 7.5      |

三、擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案（詳特定地區分布位置圖）

第九條 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，得配合鐵路地下化後必要之出入口、通道、通風口、逃生梯、冷卻塔及共同管溝等需要，提供地面或地下做為施工及其相關設施使用。

第十條 為配合鐵路地下化鳳山火車站站區改建計畫，本計畫區車專二經市地重劃主管機關同意後，得先行申請建築使用。



四、變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案（詳特定地區分布位置圖）

第十一條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。

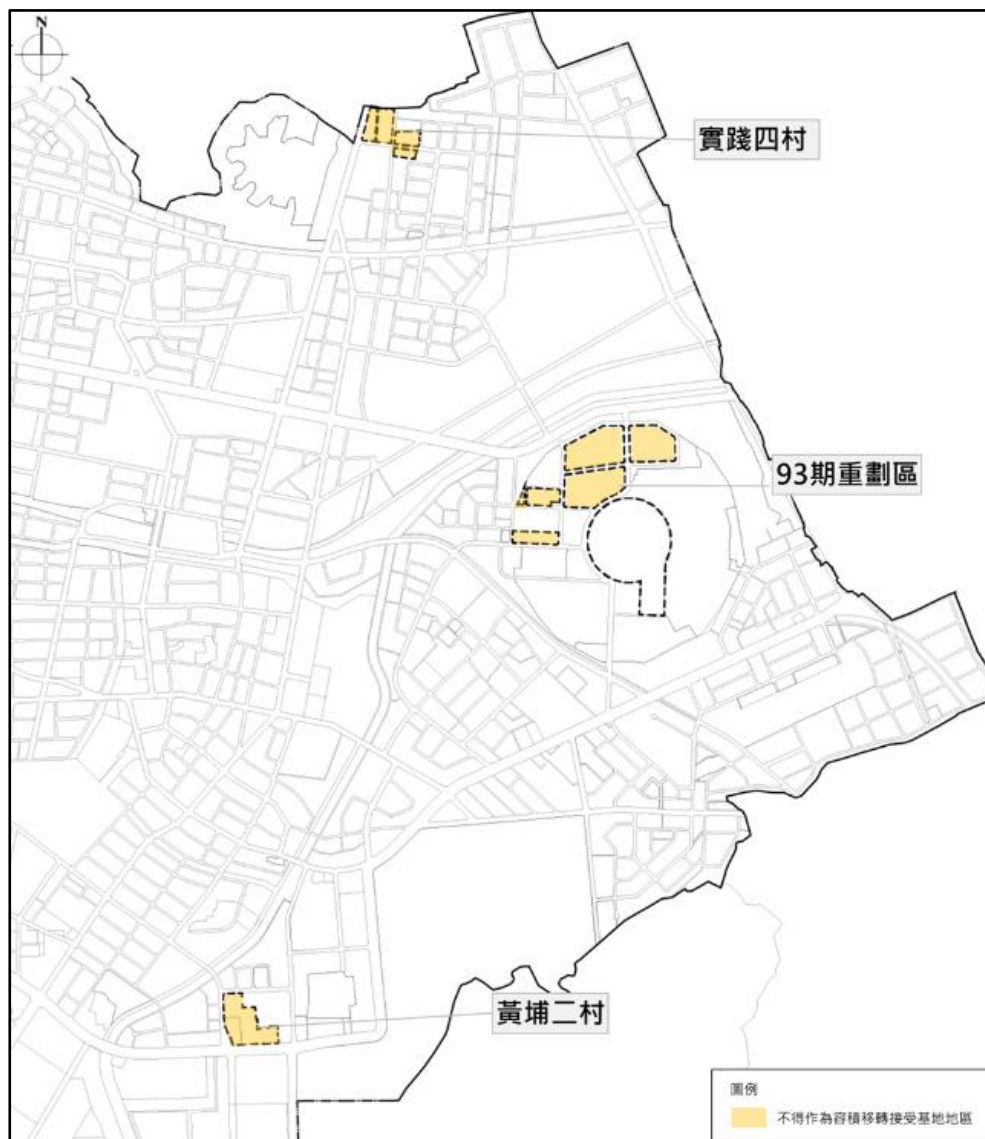


圖 10-2-11 不得作為容積移轉接收基地分布位置圖

五、變更鳳山市細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積）土地使用分區管制案、變更高雄市鳳山細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案

第十二條 高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。相關規定如下：

1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款、第二款及第八點第一款、第二款之規定辦理。

實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達 30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之 30%。

2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉。申請增額容積之基地，其申請增加之容積應優先以代金折繳，折繳比率不得低於申請增額容積價值之 50%；扣除代金折繳後，剩餘之增額容積則得以申請基地所在同一都市計畫區公共設施保留地折抵之。前開以公共設施保留地折抵之增額容積計算公式比照「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定計算。

前項捐贈之公共設施保留地，以「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第四點指定公共設施保留地項目及停車場用地、捷運設施（系統）用地為限。

建築基地申請增額容積者，應俟申請增加容積額度達可申請上限後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限，但容積總量不得超過原基準容積 2 倍。

3. 申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。
4. 申請建築者於支付增額容積代金或捐贈公共設施保留地後，得於鳳山鐵路地下化增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。

5. 增額容積代金之計算方式如下：

申請增額容積代金=（含增額容積之申請基地價格—未含增額容積之申請基地價格）× 折繳代金比率。

前項容積代金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。

6. 申請增額容積基地其基準容積達 630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之 15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。

7. 有關增額容積之申請及代金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。



六、變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）  
 土地使用分區管制案、變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運  
 建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案、變  
 更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）  
 （配合本市容移要點變更土地使用分區管制）案

第十三條 本計畫土地使用分區管制應依下列增列之規定辦理，其餘未規定事項，適  
 用其他法令規定：

1. 環狀輕軌增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依  
 原都市計畫規定辦理。
2. 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，其實施範圍準用  
 「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範  
 圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可  
 要點」第七點第一款、第二款及第八點第一款、第二款之規定辦理。  
 實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達 30%者，為不損及民眾既有權益，其  
 申請增額容積上限維持基準容積之 30%。
3. 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉。申請環狀輕軌增額容積之  
 基地，其申請增加之容積應優先以代金折繳，折繳比率不得低於申請增額容積價  
 值之 50%；扣除代金折繳後，剩餘之增額容積則得以申請基地所在同一都市計畫  
 區公共設施保留地折抵之。前開以公共設施保留地折抵之增額容積計算公式比照  
 「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定計算。  
 前項捐贈之公共設施保留地，以「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」  
 第四點指定公共設施保留地項目及停車場用地、捷運設施（系統）用地為限。  
 建築基地申請增額容積者，應俟申請增加容積額度達可申請上限後，始得申請高  
 雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但  
 依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，  
 不在此限，但容積總量不得超過原基準容積 2 倍。
4. 申請環狀輕軌增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許  
 可要點」第八點之規定辦理。
5. 申請建築者於支付或捐贈增額容積代金或捐贈公共設施保留地後，得於環狀輕軌  
 增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。
6. 增額容積代金之計算方式如下：  
 申請增額容積代金 = (含增額容積之申請基地價格 - 未含增額容積之申請基地價  
 格) × 折繳代金比率。  
 前項容積代金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案  
 件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。
7. 申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達 630%以上且申請增額容積達基準容積  
 之 15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得  
 發照建築。
8. 有關環狀輕軌增額容積之申請及代金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另  
 訂之。

## 七、變更高雄市鳳山細部計畫（配合大林蒲遷村安置計畫）（第一階段）案

第十四條 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%。

## 八、擬定高雄市鳳山細部計畫（配合臺鐵高雄機廠遷建）（第一階段）案

第十五條 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。

第十六條 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。

第十七條 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。

第十八條 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。

第十九條 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。

第二十條 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。



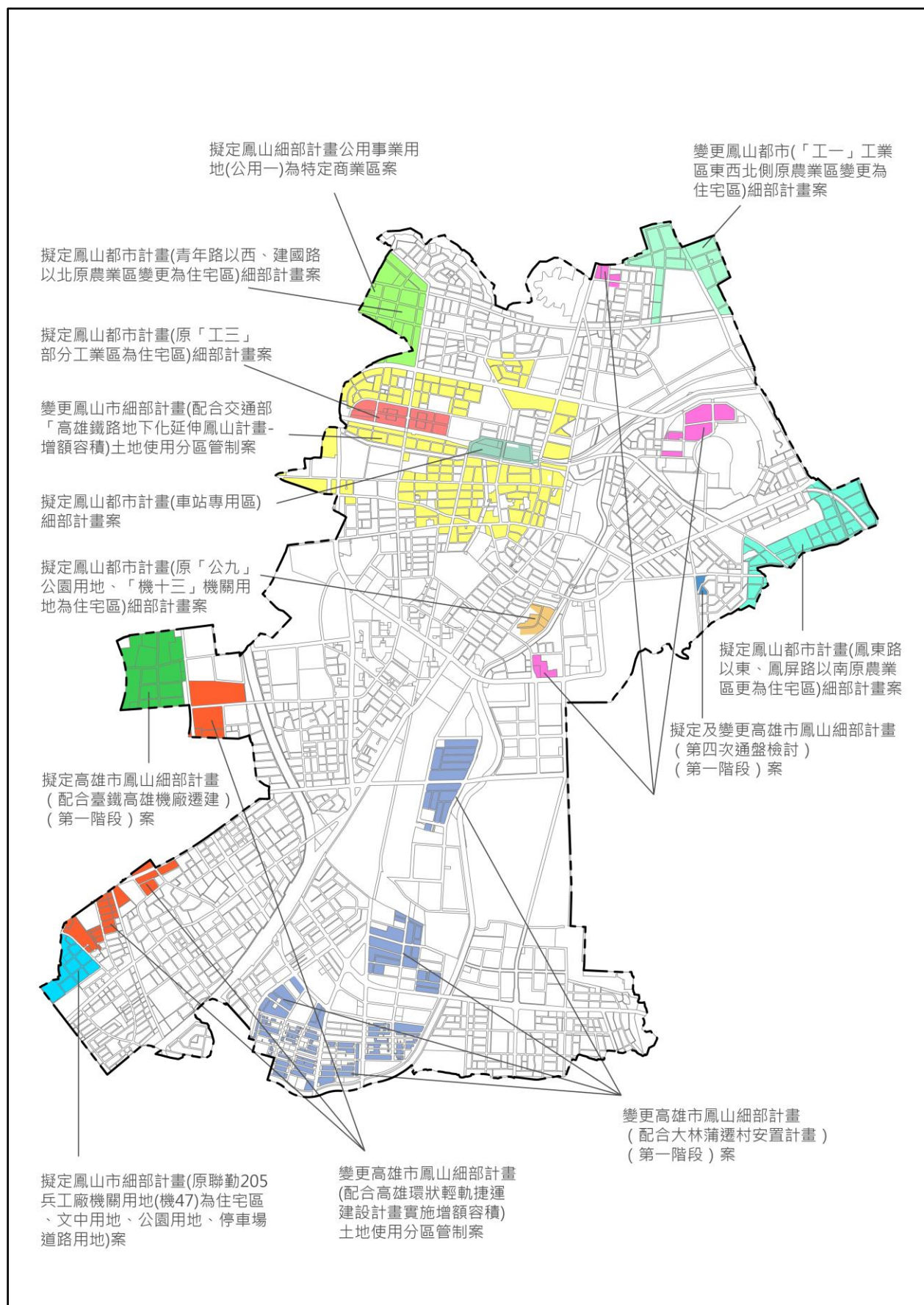


圖 10-2-12 特定地區分布位置圖