

# 陸、都市計畫及其圖說

## 一、相關都市計畫

本都市更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂名稱、日期文號及與基地相關之說明事項，詳表 6-1 所示。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	日期文號	與本案相關
1	實施本市都市計畫分區計畫	44/5/19 高市府建土字第 14605 號	規範本基地為商業使用
4	第一批細部計畫(全市)	50/4/28 高市府建土字第 20912 號	指定範圍內建築線
83	原都市計畫分區使用檢討	61/1/17 高市府建都字第 148042 號	維持本基地商業使用
184	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫(通盤檢討)案	71/12/30 高市府工都字第 034424 號	說明土地使用管制規定
436	變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫第二次通盤檢討案	91/10/14 高市府工都字第 0910050355 號	說明土地使用管制規定
512	變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	96/10/2 高市府都二字第 0960051008 號	說明本案土地使用管制規定適用都市計畫高雄市施行細則
619	變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)土地使用分區管制部分(屋頂設置太陽光電設施)通盤檢討案	101/5/24 高市府都發規字第 10132152501 號	若本案依此規定申設之太陽能光電設施且符該辦法規定，得不計建物高度及容積。
649	變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫案(主要計畫部分)	102/3/18 高市府都發規字第 10231208901 號	維持本案商業使用
661	變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案	102/6/10 高市府都發規字第 10232579301 號	說明本案土地使用管制內容
718	變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第二次通盤檢討)案	103/10/22 高市府都發規字第 10334746101 號	說明於本計畫公告三年內申請留設開放空間及增設停車空間獎勵之規定(本案無)
—	都市計畫法高雄市施行細則(修正)	106/6/19 高市府都發規字第 10632241900 號令修正發布	說明本案依高雄厝設計之相關設施得免計入建築物高度、容積及面積等
824	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	106/9/22 高市府都發規字第 10633209200 號	維持本案商業使用
839	變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案	107/1/26 高市府都發規字第 10730360701 號	說明於本計畫公告五年內申請留設開放空間及增設停車空間獎勵之規定(本案無)

## 二、土地使用說明

### (一) 使用強度

本更新單元之土地使用分區屬第五種商業區，基地面積 1,108.00 m<sup>2</sup>。依據《都市計畫法高雄市施行細則》規定，建蔽率為 70%，容積率 840%。詳表 6-2 土地使用分區面積表、圖 6-1 土地使用分區圖所示。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	土地面積	建蔽率	容積率	法定容積
第五種商業區	1,108.00 m <sup>2</sup>	70%	840%	9,307.20 m <sup>2</sup>

### (二) 土地使用類別

依《高雄市都市計畫土地使用分區管制項目一覽表》，本更新單元內使用分區其容許組別《都市計畫法高雄市施行細則》相關規定辦理。更新後本案地上 1、2 層為商業使用、地上 3 至 29 層為住宅使用。

### (三) 土地使用分區管制措施內容

依《變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)都市計畫區第四次通盤檢討》管制措施說明，為確保管制內容之一致性、避免在計畫執行時產生疑義，將依《都市計畫法高雄市施行細則》之規定辦理。

### (四) 土地使用分區管制要點

依《變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)都市計畫區第四次通盤檢討》土地使用分區管制說明，為落實細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定前金區細部計畫地區土地使用分區要點，與本案相關之重點摘要如下：

第 1 條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之，未規定事項，適用其他法令規定。

第2條 說明本計畫區各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等依《都市計畫法高雄市施行細則》規定辦理。

第3條 本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用本府99年1月14日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」之規定辦理。

第6條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理

1. 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
2. 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
4. 本細部計畫第三次通盤檢討公告實施生效日前(94年12月8日)，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。

#### **(五) 都市設計基準：**

因計畫區含有捷運建設，配合捷運建設，將捷運站周邊之公共設施用地納入管制範圍，配合捷運建設規劃開放空間與轉乘設施及串連計畫區大型開放空間及園道系統，經查本案非屬都市設計審議範圍。

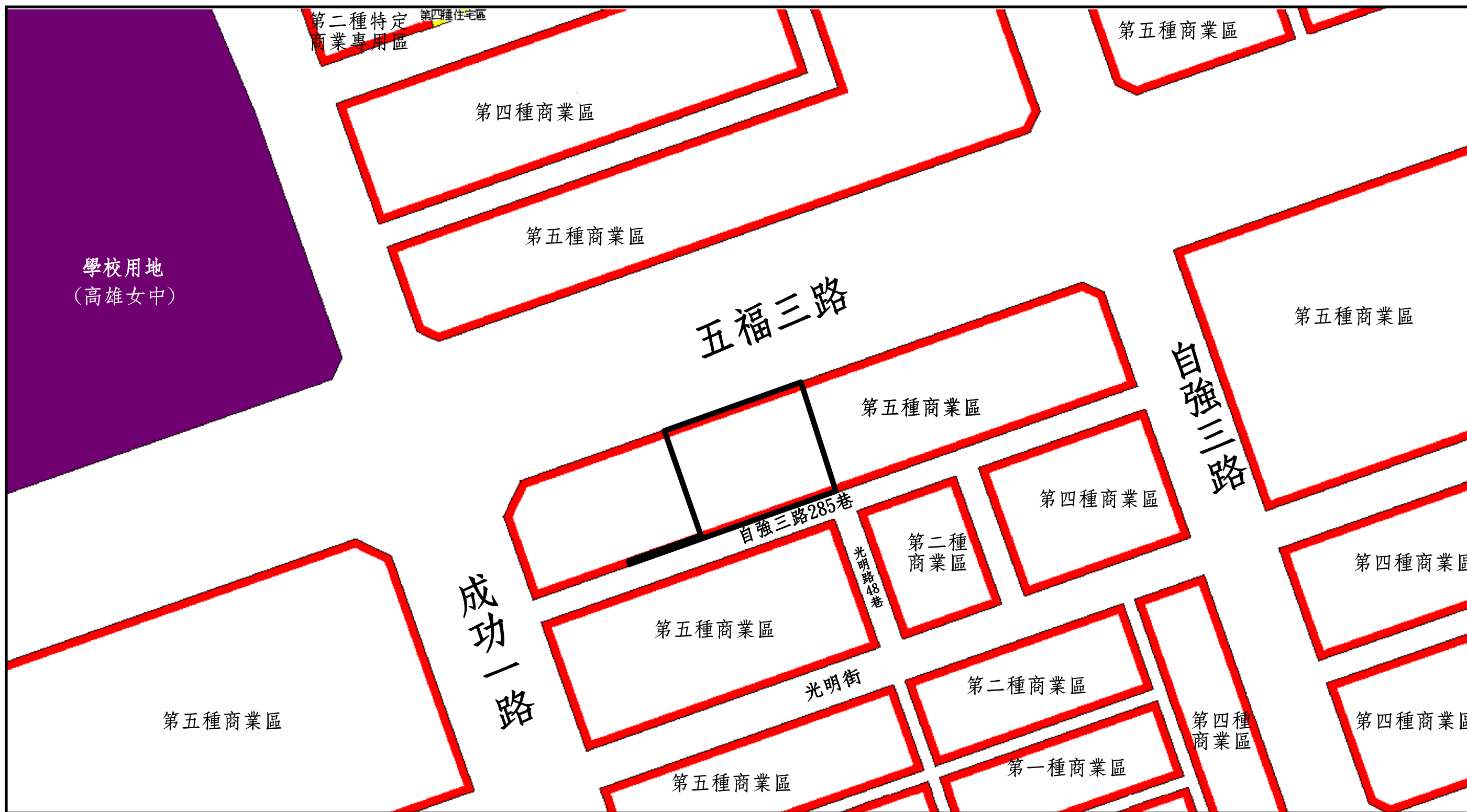


圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍
  商業區
  學校用地

比例尺：1/1000



圖 6-1 土地使用分區圖