

變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫
(電信一用地為住商混合區)書

內政部

中華民國 95 年 6 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）	
變更都市計畫依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
擬定都市計畫機構	內政部	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自民國 94 年 12 月 5 日起至 95 年 1 月 3 日止 30 天於高雄縣政府、橋頭鄉公所辦理公開展覽 刊登於民國 94 年 12 月 7、8、9 日台灣日報
	公開說明會	日期：民國 94 年 12 月 13 日 地點：高雄縣橋頭鄉公所
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部都市計畫委員會 95 年 3 月 7 日第 628 次會議通過	

目 錄

一、計畫緣起.....	01
二、法令依據.....	02
三、現行都市計畫.....	02
四、相關建設計畫.....	06
五、變更位置及範圍.....	10
六、變更理由.....	11
七、變更內容.....	14
八、變更後實質計畫.....	14
九、土地使用分區管制.....	15
十、事業及財務計畫.....	18
附件 1 中華電信股份有限公司 91.3.25 信建工字第 91B9000350 號函	
附件 2 中華電信股份有限公司台灣南區電信分公司 93.4.20 南規三字第 93C7500082 號函	
附件 3 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(電信一用地為住商混合區)示意 圖	

圖表目錄

圖 1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行計畫示意圖.....	06
圖 2 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(電信一用地為住商混合區) 變更位置示意圖.....	10
圖 3 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(電信一用地為住商混合區) 變更範圍地籍示意圖.....	11
圖 4 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(電信一用地為住商混合區) 變更後土地使用計畫示意圖.....	18
表 1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫歷次都市計畫變更綜理表.....	02
表 2 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行計畫土地使用面積分配表.....	05
表 3 相關建設計畫指導表.....	09
表 4 交通方面所產生之影響與因應措施一覽表.....	13
表 5 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(電信一用地為住商混合區) 變更內容綜理表.....	14
表 6 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(電信一用地為住商混合區) 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	17

一、計畫緣起

高雄新市鎮特定區主要計畫於民國83年2月發布實施，同年6月發布實施之「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」，為本細部計畫實施之開始。期間於民國86年7月1公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）」案中，為配合電信事業主管機關之用地需求，於示範社區內劃設一處電信用地，供作電信事業主管機關使用。

本電信用地劃設緣起於民國83年8月5日交通部原岡山電信局來函表示擬於高雄新市鎮第一期發展區洽購機房用地及路線中心用地面積約3,400坪（約1.33公頃）。后經內政部營建署邀請規劃單位、原岡山電信局、原南區電信管理局等相關單位研商確認位址後，配合於民國86年7月1日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）」案，劃設電信用地一處（面積1.23公頃），以供中華電信股份有限公司使用。

期間於民國90年4月因高雄新市鎮第一期發展區區段徵收開發作業已初步完成，內政部營建署爰函請中華電信依原需求辦理洽購事宜，惟經中華電信於民國91年3月25日以信建工字第91B9000350號函表示略以：「....本案因確無購置需求，已列入取消案並報經交通部核定在案....」（詳見附件1）。

前述電信用地開發完成至今已逾4年，因高雄新市鎮第一期發展區內之公共設備電信管道部分，已由中華電信佈設完成，如其他電信業者取得該電信用地，必須向中華電信租用該電信管道，造成購置意願低落。基此，原劃設電信用地已不合實際需求。

綜合上述及依據中華電信股份有限公司台灣南區電信分公司於民國93年4月20日函文告知，確定該公司目前已無用地使用需求，無須購置（詳見附件2）。基於原使用主管機關實際上已無用地之需求，並期兼顧高雄新市鎮第一期發展區之未來發展，及減輕新市鎮開發基金財務負擔，達到開發自償平衡之目標，故依法辦理都市計畫變更作業。

二、法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第3款。

三、現行都市計畫

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫自民國83年6月公告實施至今，以民國86年7月公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）」為主體，配合民國86年12月1日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（廣停五為都會公園及公五為廣停五案）」、89年1月5日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」、90年5月8日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）」、92年12月25日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（原文中三、文小四用地為機關用地、部分第六種住宅區變更為文中小用地及原文小十七用地變更為第六種住宅區）案」及94年2月24日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第三種住宅區、第五種住宅區為機關用地）案」中將有關變更內容納入，即為本特定區第一期細部計畫現行之都市計畫。有關歷次都市計畫變更之公告日期、計畫名稱及變更內容詳見表1所示。

表 1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫歷次都市計畫變更綜理表

項次	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	83.06.26	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	1. 本細部計畫之平均容積率為240%，計畫人口為49,000人。 2. 本細部計畫規劃住宅區、商業區、安養中心區、環保設施專用區、變電所專用區、天然氣儲氣專用區、行政區及河川區等八種分區。其中住宅區再細分為五種住宅區。
2	86.07.02	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）	為因應都市設計整體規劃及公共工程細部規劃設計需要變更部分住宅區、住商混合區、道路、人行步道等用地，以創造良好之社區環境。

表 1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫歷次都市計畫變更綜理表（續）

項次	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
3	86.12.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（廣停五為都會公園及公五為廣停五案）	1.變更2.72公頃之廣場兼停車場用地為都會公園用地。 2.變更1.35公頃之公園用地為廣場兼停車場用地。
4	89.01.05	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	本次主要計畫通盤檢討涉及第一期細部計畫範圍之變更內容如下： 1.將原橋頭都市計畫之農業區納入，並變更為0.39公頃之污水場理場用地及0.16公頃之河川區。 2.變更0.18公頃之文高用地為道路用地。 3.變更0.21公頃及0.06公頃之住宅區為綠地用地及道路用地；變更0.51公頃及0.01公頃之農業區為住宅區及道路用地；變更2.53公頃及3.42公頃之機關用地為公園用地及住宅區；將範圍外的土地納入，並變更為0.58公頃之住宅區、0.03公頃之道路用地及0.39公頃之公園用地。 4.變更1.17公頃之公園用地為公園兼自來水設施用地。
5	90.05.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）	1.變更0.12公頃之第六種住宅區為道路用地。 2.變更0.11公頃之第六種住宅區為道路用地。 3.修正土地使用分區管制要點。
6	92.12.25	「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（原文中三、文小四用地為機關用地、部分第六種住宅區變更為文中小用地及原文小十七用地變更為第六種住宅區）案」	1.變更2.07公頃之文中用地、2.66公頃之文小用地為機關用地。 2.變更3.15公頃之第六種住宅區為文中小用地。 3.變更2.01公頃之文小用地為第六種住宅區。
7	94.02.24	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第三種住宅區、第五種住宅區為機關用地）	1.變更6.74公頃之第三種住宅區為機關用地。 2.變更0.67公頃之第五種住宅區為機關用地。

(一) 計畫年期與人口

依據民國83年6月公告之「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」之計畫年期自民國81年至86年止，共計6年，而計畫人口為49,000人。

(二) 土地使用計畫

為調整高雄都會區之空間結構，引導高雄都會區向北發展，高雄新市鎮整體發展構想將以強調塑造都市整體發展意象、興建完善之都市服務設施、創設生活化之鄰里單元設計、提供高品質之住宅區等面向，而規劃土地使用計畫。

本細部計畫依主要計畫之構想，規劃有第1種住宅區、第2種住宅區、第3種住宅區、第4種住宅區、第5種住宅區、第6種住宅區、住商混合區、社區商業區、行政區、環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、車站專用區及河川區等。有關現行細部計畫各種土地使用分區面積詳如表2，現行都市計畫詳圖1所示。

(三) 公共設施用地

本細部計畫之公共設施劃設機關用地、廣場兼停車場用地、公園用地、文小用地、文中用地、文中小用地、文高用地、綠地用地、污水處理場用地、人行步道用地、道路用地、墓地用地、批發市場用地、公園（都會公園）用地、公園兼自來水設施用地、園道用地、電信用地及變電所用地等，其中以公園（都會公園）用地佔公共設施用地比例最高，詳如表2所示。

表 2 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行計畫土地使用面積分配表

土地使用分區別		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	第1種住宅區	0.68	0.20
	第2種住宅區	5.44	1.61
	第3種住宅區	37.24	11.01
	第4種住宅區	9.74	2.88
	第5種住宅區	17.24	5.10
	第6種住宅區	16.71	4.94
	住商混合區	8.07	2.39
	社區商業區	12.57	3.72
	行政區	1.41	0.42
	環保設施專用區	7.14	2.11
	天然氣儲氣專用區	0.62	0.18
	車站專用區	0.99	0.29
	河川區	14.90	4.41
	小計	132.75	39.25
公共 設施 用地	機關用地	12.14	3.59
	廣場兼停車場用地	1.35	0.40
	公園用地	6.20	1.83
	文小用地	4.70	1.39
	文中用地	5.23	1.55
	文中小用地	3.15	0.93
	文高用地	3.32	0.98
	綠地用地	1.29	0.38
	污水處理場用地	5.14	1.52
	人行步道用地	1.01	0.30
	道路用地	58.04	17.16
	墓地用地	2.62	0.77
	批發市場用地	1.86	0.55
	公園(都會公園)用地	94.31	27.88
	公園兼自來水設施用地	1.17	0.35
	園道用地	2.18	0.64
	電信用地	1.23	0.36
	變電所用地	0.54	0.16
小計	205.48	60.75	
總計		338.23	100.00

註：表內面積依據核定圖實地分割測量面積為準。

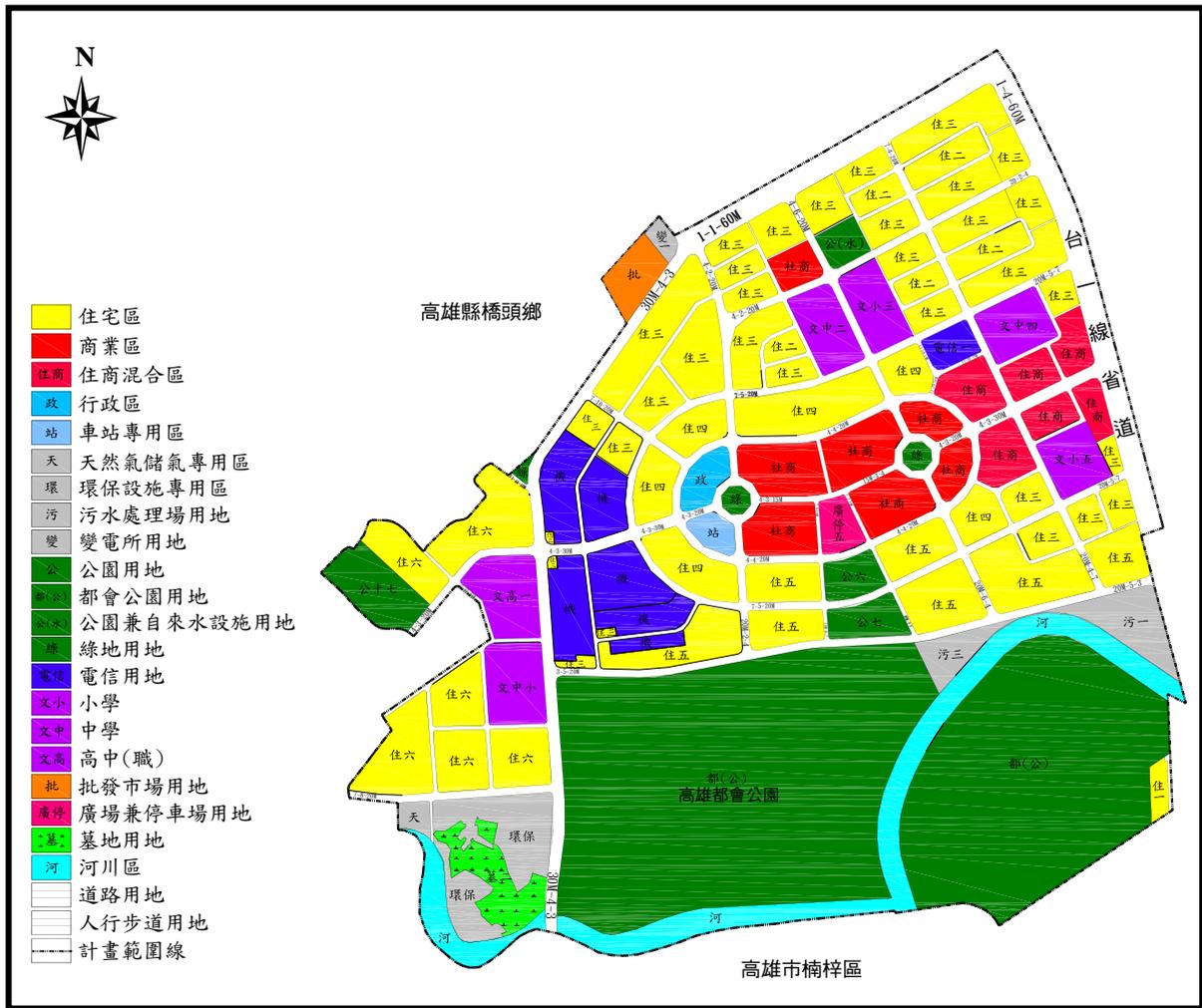


圖 1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行計畫示意圖

四、相關建設計畫

政府之重大建設影響今後區域經濟發展及地方建設甚鉅，故於新市鎮規劃時，應了解重大建設計畫對新市鎮所帶來的影響。茲將區域內重大建設對高雄新市鎮發展之影響分述如下：

(一) 西部走廊高速鐵路發展計畫

高速鐵路由台北車站經桃園、新竹、台中、嘉義、台南至高雄，計七站，全長約334公里，採鋼輪式鐵路系統，營運速度每小時300公里，南北運輸時間縮短為90分鐘，可大幅縮短西部都會間之旅運時間，並促進人口、產業合理分配。對本新市鎮之主要影響為：

-
- 1、高速鐵路路線穿越本新市鎮東緣，將對新市鎮向東發展產生阻隔作用。
 - 2、高鐵橋頭維修機廠緊臨新市鎮，將帶來鄰近居住環境之衝擊。
 - 3、高雄終站設於本計畫區南方八公里處，未來路網規劃應考慮與高鐵車站之串連。
 - 4、透過新市鎮路網規劃與高鐵車站可方便連接，提昇新市鎮之發展潛力。

(二) 高雄都會區大眾捷運系統第一期發展計畫

高雄都會區大眾捷運系統建設計畫以民國109年為目標年，其目的在提供安全、便利、舒適之大眾運輸系統，以因應都市蓬勃發展之需要。

第一期發展計畫包括紅、橘、藍、棕四線，全長77.7公里，聯絡高雄縣市並服務都市內通勤旅次，未來再配合區域發展需要延伸路線。其中捷運紅、橘線總長41.3公里，紅線由自橋頭起站至小港區沿海路、漢民路口，全長28.3公里，共設23站。主要之工業區及高雄新市鎮、國際機場皆位於此路線上。

本捷運系統能提高市民使用大眾運輸的比率，減少市中心交通負荷量，導引人口遷往郊區，降低市中心人口密度，達成人口與產業合理分布，並可配合國家經濟建設之需要。對本新市鎮之主要影響為：

- 1、紅線之終站，設於橋頭，有助於新市鎮聯外交通之紓解。
- 2、捷運維修機場設於區內，將會帶來鄰近環境衝擊。
- 3、捷運車站所帶來之人潮有助鄰近地區之開發。
- 4、捷運車站之旅客接駁工作，應詳加考量。

(三) 高雄捷運紅線延伸路竹計畫

本計畫將採BOT方式推動，總建設經費約134億元，工期預估9年。由高雄橋頭的捷運紅線R24車站起，由南往北共設岡山、岡山農工、岡山工業區、路竹科學園區、高苑技術學院、東豐站等六個車站。對本新市鎮之主要影響為：

- 1、藉由捷線路竹延伸線計畫，將有助於高雄新市鎮與鄰近岡山工業區及路竹科學園區之連結。
- 2、新市鎮將成為集交通便捷樞紐、產業發展核心與新興住宅區之功能定位。

(四) 輕軌捷運系統計畫

利用輕軌捷運系統橫向串連各大專院校與文化休閒據點，並利用都會地區台鐵捷運化或北向延伸高雄捷運紅線，以縱向連接各工業區、本州環保科學園區與路竹科學園區。對本新市鎮之主要影響為：

- 1、使新市鎮成為集合休閒、研發、學習、生態、能源及成果展示／發展等資訊轉換與實踐的人文與科技新核心。
- 2、促進新市鎮永續經營，深具發展之潛力。

茲將高雄新市鎮特定區計畫相關建設計畫綜整如表3所示。

表 3 相關建設計畫指導表

計畫名稱	計畫概述	對本計畫案之指導
西部走廊高速鐵路發展計畫	<p>高速鐵路由台北車站經桃園（青埔）、新竹（六家）、台中（烏日）、嘉義（太保）、台南（沙崙）、高雄（左營）共計七站，全長約334公里。</p> <p>其計畫目的為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.縮短西部都會間之旅運時間。 2.促進人口、產業、都市空間合理分佈。 3.配合新市鎮及區域之均衡發展。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.高速鐵路路線穿越新市鎮東北緣，對新市鎮向東延續發展產生阻隔作用。 2.高鐵橋頭維修機廠緊鄰新市鎮，新市鎮雖可就近提供所需之住宅需求，但對鄰近居住環境亦將產生衝擊。 3.高雄終站設於新市鎮南方八公里處，未來路網規劃應考慮高鐵車站之串連，可增加新市鎮發展誘因，提昇新市鎮之發展潛力。
高雄都會區大眾捷運系統第一期發展計畫	<p>目前已開始建設紅線與橘線，其計畫目的為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.促進高雄都會區都市、經濟發展。 2.整合高雄都會區交通運輸系統。 3.提供高雄都會區便捷運輸。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.紅線之起站設於橋頭，將可紓解新市鎮與高雄市間之交通量。 2.捷運維修機場設於新市鎮範圍內，對鄰近環境品質將產生衝擊。 3.捷運車站帶來之人潮有助於鄰近地區開發與商業中心之形成。 4.應考量捷運車站之旅客接駁事宜。
高雄捷運紅線延伸路竹計畫	<p>本計畫將採BOT方式推動，總建設經費約134億元，工期預估九年。由高雄橋頭的捷運紅線R24車站起，由南往北共設岡山、岡山農工、岡山工業區、路竹科學園區、高苑技術學院、東豐站等六個車站。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.藉由捷線路竹延伸線計畫，將有助於高雄新市鎮與鄰近岡山工業區及路竹科學園區之連結。 2.新市鎮將成為集交通便捷樞紐、產業發展核心與新興住宅區之功能定位。
輕軌捷運系統計畫	<p>利用輕軌捷運系統橫向串連各大專院校與文化休閒據點，並利用都會地區台鐵捷運化或北向延伸高雄捷運紅線，以縱向連接各工業區、本州環保科學園區與路竹科學園區。</p>	<p>使新市鎮成為集合休閒、研發、學習、生態、能源及成果展示／發展等資訊轉換與實踐的人文與科技新核心，促進新市鎮永續經營，深具發展之潛力。</p>

五、變更位置及範圍

本案變更位置位於特定區第一期發展區內，為文中4用地西側，編號7-5之20公尺計畫道路南側之電信一用地，鄰近土地使用分區分別為文小3、文中4、第3種住宅區、第4種住宅區、社區商業區及住商混合區（詳見圖2）。其變更範圍為高雄縣橋頭鄉後壁田段135地號土地（詳見圖3），土地權屬為內政部營建署，面積為1.23公頃。

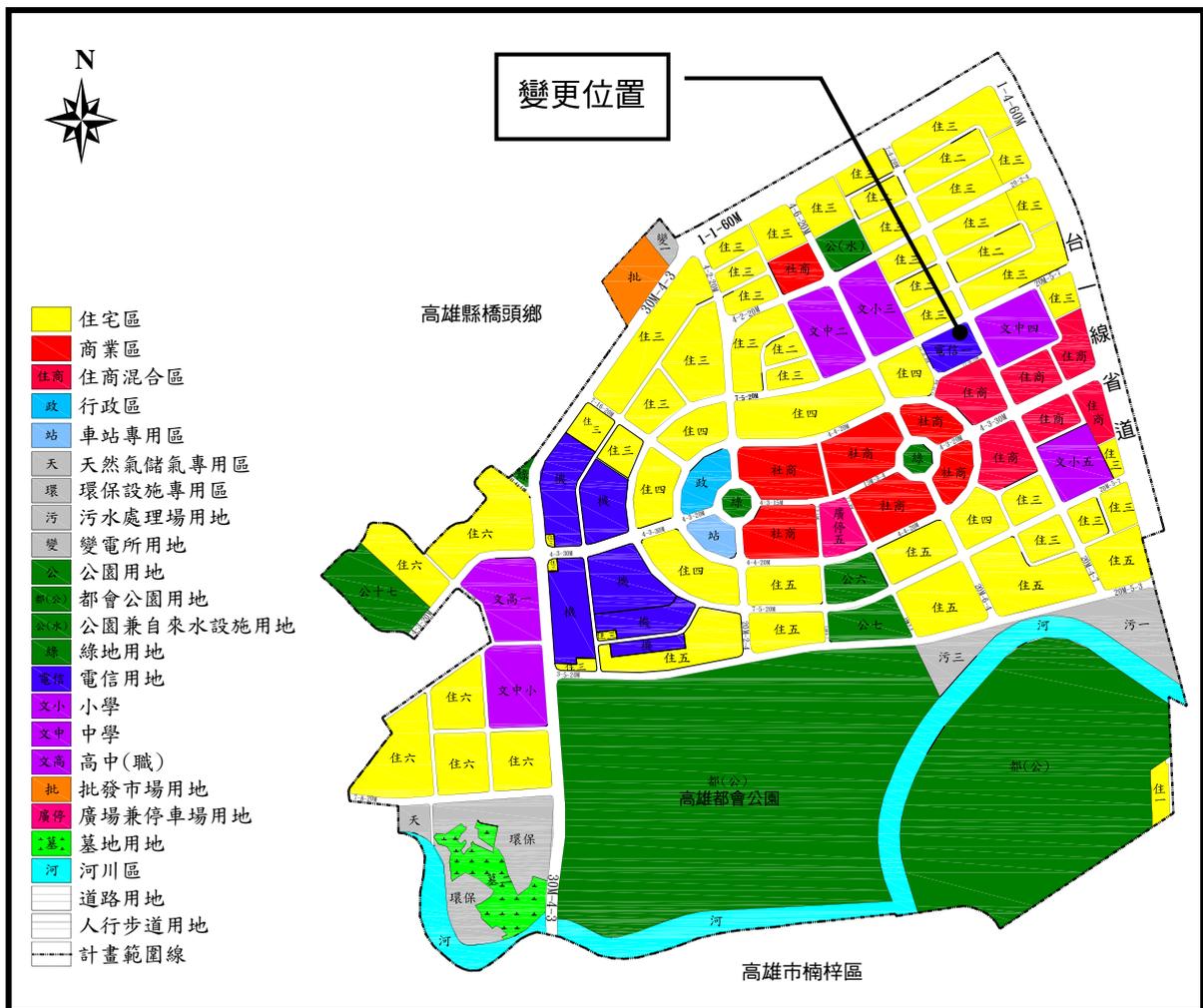


圖 2 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）
變更位置示意圖



圖 3 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）
變更範圍地籍示意圖

六、變更理由

（一）原規劃意旨及劃設用途已改變

依據民國86年7月1日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）」案，其原規劃之意旨如下：

- 1、根據公用事業用地需求考量及配合電信事業主管機關之需求，劃設電信用地一處供中華電信股份有限公司購置使用。
- 2、規劃內容及面積：於第一期發展區規劃電信用地一處，面積為1.23公頃。

基於原使用主管機關實際上已無用地之需求，並期兼顧高雄新市鎮第一期發展區之未來發展，及減輕新市鎮開發基

金財務負擔，達到開發自償平衡之目標，本案之電信一用地依法辦理都市計畫變更作業。依據該電信一用地所在區位，其周邊土地使用分區規劃為住宅區、住商混合區及文中用地、文小用地。爰此，該電信一用地變更後之土地使用分區應考量與周邊土地使用之配合狀況及未來發展之需求。

(二) 目前需地機關已無需求

依據中華電信股份有限公司臺灣南區電信分公司意見（南規三字第93C7500082號函）：有關本分公司原計畫於高雄新市鎮第一期發展區內購置電信用地乙案，因目前仍無使用需求，無須購置。

爰此，本案電信一用地經中華電信公司表示已無購置意願，且其他電信業者須向中華電信租用該電信管道，其取得該電信一用地之意願低落。基此，原劃設電信一用地已不合實際需求，擬重新檢討該用地並配合辦理都市計畫變更。

(三) 考量新市鎮之發展趨勢

而以整體區位考量而言，本案用地緊鄰第一期發展區之社區商業區範圍，若配合變更為住商混合使用應符合現地土地發展需求。在顧及第一期發展區之未來發展及增加第一期發展區土地標售利基之考量前提下，本案變更該電信用地為住商混合區。

(四) 考量電信用地變更後之影響與因應措施

1、交通方面

電信用地與住商混合區對周邊地區均因引入之洽公或鄰里購物人潮而產生交通影響，建議可以鄰近之R22捷運站提供大眾運輸服務解決交通衝擊問題，詳如表4所示。

表 4 交通方面所產生之影響與因應措施一覽表

用地類別	電信用地	住商混合區
引入活動	洽公及工務	鄰里性購物（一般零售業）
影響時間	集中於日間辦公時段	較為平均
建議解決方案	透過大眾捷運系統 （R22捷運站）	透過大眾捷運系統 （R22捷運站）

2、居住環境品質方面

依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）書」之人口密度管制計畫，住商混合區之容積率120%提供作為居住使用。

高雄縣市目前之戶數約為936,053戶，人口數約為2,751,602人，由此可計算出目前戶量為2.94人/每戶。依據「高雄新市鎮都市設計急迫性準則」所訂定之「最小開發面積」為60坪，可推計每人平均樓地板面積為67平方公尺，而本計畫未來擬以優質住宅社區、生產者服務業及消費者服務業形塑綠色精緻生活區為發展目標，故將每人平均樓地板面積調整為70平方公尺。

若配合周邊土地使用將本案之電信用地變更為住商混合區，依據上述推估基準，以每人使用樓地板面積為70平方公尺估算，未來電信用地變更為住商混合區後將增加計畫區人口約211人。而電信用地與住商混合區之容積率均為320%，且其位於第一期發展區內，有非常完善之土地使用管制、都市設計之管制規定，應可將其對居住環境品質方面所產生之影響降至最低。

由上述分析，在考量未來高雄新市鎮發展需求，及該土地與周邊土地使用配合情形，與為避免土地閒置，造成資源浪費，並期兼顧第一期發展區之未來發展，及減輕新市鎮開發基金財務負擔，達到開發自償平衡之目標，建議將前述不合實際需求之電信用地變更為住商混合區。

七、變更內容

該電信一用地原規劃作為電信事業主管機關使用，位於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區內之電信一用地，因中華電信公司目前已無使用需求，無需購買該用地。基此，爰依都市計畫法第27條第1項第3款之規定辦理都市計畫變更。

本次變更內容係將位於文中4用地西側，編號7-5之20公尺計畫道路南側之電信一用地（面積為1.23公頃）變更為住商混合區（面積為1.23公頃），其變更內容詳見表5、附件3所示。

表 5 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）
變更內容綜理表

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	位於第一期發展區內，文中4用地西側，編號7-5之20公尺計畫道路南側（高雄縣橋頭鄉後壁田段135地號土地）	電信一用地 (1.23公頃)	住商混合區 (1.23公頃)	在考量未來高雄新市鎮發展需求，及該土地與週邊土地使用配合情形，與為避免土地閒置，造成資源浪費，並期兼顧第一期發展區之未來發展，及減輕新市鎮開發基金財務負擔，達到開發自償平衡之目標。	

註：本計畫凡本次變更案未指明變更部份，均應以原有計畫為準。

八、變更後實質計畫

本次變更後之實質計畫為住商混合區面積增加為9.30公頃，電信用地減少為0公頃。變更前後土地使用分區對照表詳如表6所示，變更後之土地使用計畫詳如圖4所示。

九、土地使用分區管制

本案變更位置位處細部計畫區內，其土地使用分區管制應依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」規定辦理，主要說明如下。

(一) 允許使用組別

1、二樓以下之建築物

住商混合區內二樓以下之建築物得為下列規定之使用：

- (1) 第三組：電業、通訊業設施。
- (2) 第四組：社區安全設施。
- (3) 第五組：衛生設施。
- (4) 第六組：福利設施。
- (5) 第七組：一般遊憩設施。
- (6) 第八組：社區教育設施。
- (7) 第九組：文教設施。
- (8) 第十組：公用設施。
- (9) 第十二組：旅館及招待所。
- (10) 第十三組：宗祠及宗教設施。
- (11) 第十四組：日用品零售或服務業。
- (12) 第十五組：一般零售或服務業。
- (13) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (14) 第十七組：金融、保險機構。
- (15) 第十八組：旅遊及運輸服務業。
- (16) 第二十組：特定服務業。
- (17) 第二十一組：娛樂及健身服務業。
- (18) 第二十二組：一般批發業。
- (19) 第三十組：公害較輕微之工業。

2、三樓以上之建築物

住商混合區內三樓以上之建築物得為下列規定之使

用：

(1) 主要使用

- A.第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- B.第二組：多戶住宅。

(2) 附屬使用

- A.第三組：電業、通訊業設施，限設於第三層。
- B.第四組：社區安全設施，限設於地面五層以下。
- C.第五組：衛生設施，限設於地面四層以下。
- D.第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- E.第八組：社區教育設施，限設於地面四層以下。
- F.第九組：文教設施，限集會堂、文康活動中心、社區活動中心、經主管機關核准之其他文教設施，限設於地面五層以下。
- G.第十二組：旅館及招待所，限招待所或寄宿舍，且限設於地面五層以下。
- H.第十四組：日用品零售或服務業，限設於第三層。
- I.第十六組：事務所及工商服務業，但影片圖書館、營業性補習班、職業介紹所、廣播公司及電視公司、錄音、錄影公司除外，且限設於地面四層以下。
- J.其他經主管機關核准之公益設施。

(二) 建蔽率、容積率

住商混合區內建築物之建蔽率不得超過60%，但三樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過30%，容積率不得超過320%。

表 6 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）
變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
第1種住宅區	0.68	0.00	0.68
第2種住宅區	5.44	0.00	5.44
第3種住宅區	37.24	0.00	37.24
第4種住宅區	9.74	0.00	9.74
第5種住宅區	17.24	0.00	17.24
第6種住宅區	16.71	0.00	16.71
住商混合區	8.07	+1.23	9.30
社區商業區	12.57	0.00	12.57
行政區	1.41	0.00	1.41
環保設施專用區	7.14	0.00	7.14
天然氣儲氣專用區	0.62	0.00	0.62
車站專用區	0.99	0.00	0.99
河川區	14.90	0.00	14.90
土地使用分區小計	132.75	+1.23	133.98
機關用地	12.14	0.00	12.14
廣場兼停車場用地	1.35	0.00	1.35
公園用地	6.20	0.00	6.20
文小用地	4.70	0.00	4.70
文中用地	5.23	0.00	5.23
文中小用地	3.15	0.00	3.15
文高用地	3.32	0.00	3.32
綠地用地	1.29	0.00	1.29
污水處理場用地	5.14	0.00	5.14
人行步道用地	1.01	0.00	1.01
道路用地	58.04	0.00	58.04
墓地用地	2.62	0.00	2.62
批發市場用地	1.86	0.00	1.86
公園（都會公園）用地	94.31	0.00	94.31
公園兼自來水設施用地	1.17	0.00	1.17
園道用地	2.18	0.00	2.18
電信用地	1.23	-1.23	0.00
變電所用地	0.54	0.00	0.54
公共設施用地小計	205.48	-1.23	204.25
合計	338.23	0.00	338.23

註：表內面積依據核定圖實地分割測量面積為準。

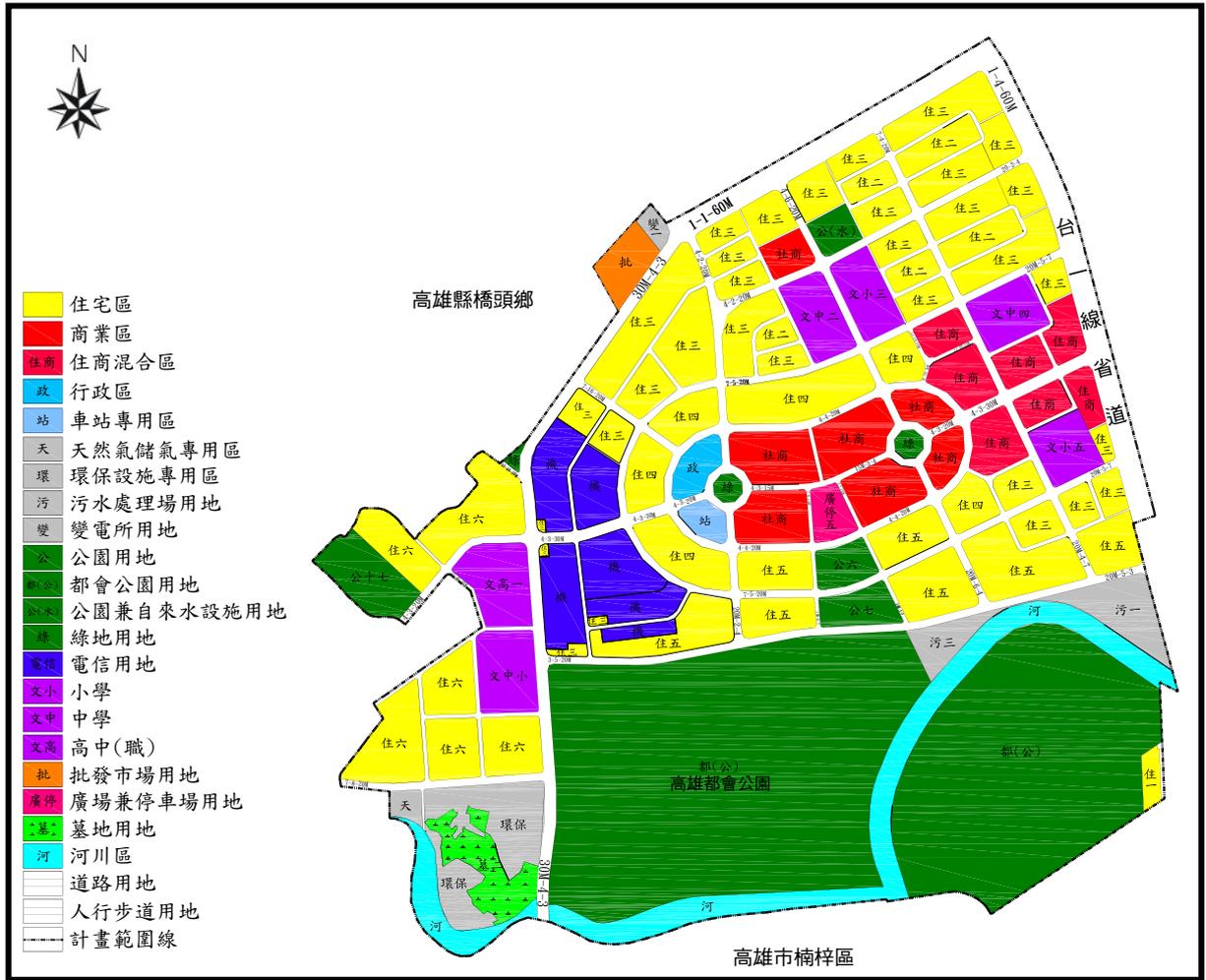


圖 4 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）
變更後土地使用計畫示意圖

十、事業及財務計畫

本案係由電信一用地變更為住商混合區，因土地為內政部營建署所有，故不涉及土地取得問題。本變更位置未來開發方式係配合第一期發展區之開發時程，以土地標售方式處理土地，以增加新市鎮之財源。