

變更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
要點專案通盤檢討)

內政部

中華民國 95 年 11 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（建築物及土地使用分區與都市設計管制要點專案通盤檢討）	
變 更 都 市 計 畫 依 據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變 更 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 年 月 日起至 月 日止三十天於 辦理公開展覽 刊登於民國 年 月 日
	公 開 說 明 會	日期：民國 年 月 日 地點：
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
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 年 月 日第 次會審議審議通過	

目 錄

壹、緒論	01
一、計畫緣起.....	01
二、法令依據.....	01
三、計畫範圍.....	02
貳、原都市計畫概要	03
一、發佈實施經過.....	03
二、計畫目標年及計畫人口.....	03
三、土地使用計畫.....	04
四、公共設施計畫.....	07
五、道路系統計畫.....	10
六、土地使用分區管制計畫.....	10
參、土地使用管制計畫檢討與分析	11
一、歷次個案變更土地使用管制內容查核.....	11
二、現行計畫土地使用分區管制要點分析與檢討.....	11
三、現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策.....	13
肆、實質變更內容	19
一、實質變更內容.....	19
二、變更後土地使用分區管制要點.....	57
附錄 94.3.16 內授營鎮字第 09400919371 號函	

圖表目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意.....	02
圖 2-3-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用配置示意圖.....	07
表 2-3-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用面積分配表.....	06
表 3-1-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市計畫檢討、變更說明表.....	11
表 3-2-1	高雄新市鎮第一期細部計畫區住宅區、住商混合區及社區商業區現行建蔽率、容積率一覽表.....	12
表 3-3-1	高雄新市鎮鄰近地區停車空間管制內容一覽表.....	16
表 3-3-2	住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例一覽表.....	16
表 3-3-3	高雄新市鎮鄰近地區都市設計審議委員會審議範圍規定一覽表.....	18
表 4-1-1	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要點修正說明綜理表.....	20
表 4-1-2	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要點附表一 停車空間規定修正說明綜理表.....	51
表 4-1-3	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要點附表二 裝卸場規定修正說明綜理表.....	54

壹、緒論

一、計畫緣起

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年1月公告實施後，為促使新市鎮特定區計畫能夠順利開發並創造新市鎮之優良環境，乃於民國83年依主要計畫分期分區發展計畫之指導原則，配合都市設計構想，訂定「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」，並於民國83年6月公告實施。

「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」自民國83年6月公告實施迄今，已逾10年，內政部爰依94.3.16內授營鎮字第09400919371號函公告辦理高雄新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討，期間因高雄新市鎮特定區經行政院經建會95.6.21總字第0950002513號函及行政院95.6.30院臺建字第0950030821號函指示，應將後期發展區劃出新市鎮範圍，並研商後續辦理程序，致使高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討作業迄今尚未定案。

依據通盤檢討作業於94.4.19及95.5.19召開招商會及座談會會議紀錄建議，現行之「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要點」之開發規模、臨路退縮、建築型態、都市設計審議等管制措施多已不符高雄地區市場需求，應予以放寬；且考量第一期細部計畫區土地現正積極辦理標售作業，其土地使用管制要點應配合修正以利新市鎮開發，其相關管制要點之檢討作業確有其急迫性；本計畫爰依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定，先行辦理「變更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要點專案通盤檢討）」作業。

二、法令依據

依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定辦理。

三、計畫範圍

本細部計畫地區屬於高雄新市鎮特定區主要計畫中分期分區發展計畫之第一期發展區，位於特定區西南側，計畫範圍北起1-1-60號計畫道路（橋頭舊市區南界），南至後勁溪及高雄市德民路，西以甲圍社區為界，東至1-4-60號計畫道路（台一省道），面積約為335.74公頃，其計畫區位置詳見圖1-3-1所示。



圖 1-3-1 計畫位置示意圖

貳、原都市計畫概要

一、發佈實施經過

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫於民國83年6月公告實施，期間配合民國86年7月2日公告實施之「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）」、86年12月公告實施之「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）」、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，即為本特定區現行之都市計畫。

二、計畫目標年及計畫人口

（一）計畫目標年

本細部計畫之原計畫年期自民國81年至86年止，共6年。

（二）計畫人口

本計畫於主要計畫劃定之容積率為240%，計畫人口為49,000人，以此計算，本計畫之居住粗密度為每公頃145人，若不含都會公園，其居住粗密度為每公頃205人。

三、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，本細部計畫規劃有第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第六種住宅區、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如下所示（詳見表2-3-1及圖2-3-1）：

（一）住宅區

主要計畫住宅區面積為604.38公頃，其中於第一期發展區劃設部分為94.19公頃。

（二）商業區

主要計畫商業區面積為93.50公頃，其中於第一期發展區劃設部分為13.96公頃，係屬社區商業區。

（三）住商混合區

主要計畫住商混合區面積為14.02公頃，其中於第一期發展區劃設部分為9.08公頃。

（四）行政區

主要計畫行政區面積為11.03公頃，劃設於第一期細部計畫區部分為1.40公頃。

(五) 環保設施專用區

主要計畫環保設施專用區面積為6.25公頃，全部位於第一期細部計畫區。

(六) 天然氣儲氣專用區

主要計畫天然氣儲氣專用區面積為0.49公頃，皆位於第一期細部計畫區。

(七) 車站專用區

主要計畫車站專用區面積為0.97公頃，皆位於第一期細部計畫區。

(八) 河川區

分布於本細部計畫區為楠梓溪，面積為12.54公頃。

表 2-3-1 高雄新市鎮特定區第一期細部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 (%)	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	0.67	0.20	主要計畫於第一期發展區內劃設住宅區、商業區及住商混合區 94.19公頃、13.96公頃及9.08公頃
	第二種住宅區	6.09	1.80	
	第三種住宅區	35.87	10.61	
	第四種住宅區	12.85	3.80	
	第五種住宅區	17.04	5.04	
	第六種住宅區	16.38	4.84	
	住商混合區	8.39	2.48	
	社區商業區	13.81	4.08	
	行政區	1.40	0.41	
	環保設施專用區	6.25	1.85	
	天然氣儲氣專用區	0.49	0.14	
	車站專用區	0.97	0.29	
	河川區	12.54	3.71	
	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	1.32	0.39	
	公園用地	6.13	1.81	
	文小用地	4.82	1.43	
	文中用地	5.15	1.52	
	文中小用地	3.15	0.93	
	文高用地	3.27	0.97	
	綠地用地	1.18	0.35	
	污水處理場用地	4.88	1.44	
	人行步道用地	1.01	0.30	
	道路用地	57.66	17.05	
	墓地用地	3.55	1.05	
	批發市場用地	1.84	0.54	
	公園(都會公園)用地	94.31	27.88	
	公園兼自來水設施用地	1.14	0.34	
	園道用地	2.18	0.64	
	電信用地	1.19	0.35	
	變電所用地	0.56	0.17	
	小計	205.48	60.75	
總計	338.23	100.00		

註：表內面積以核定書圖實地分割測量面積為準。

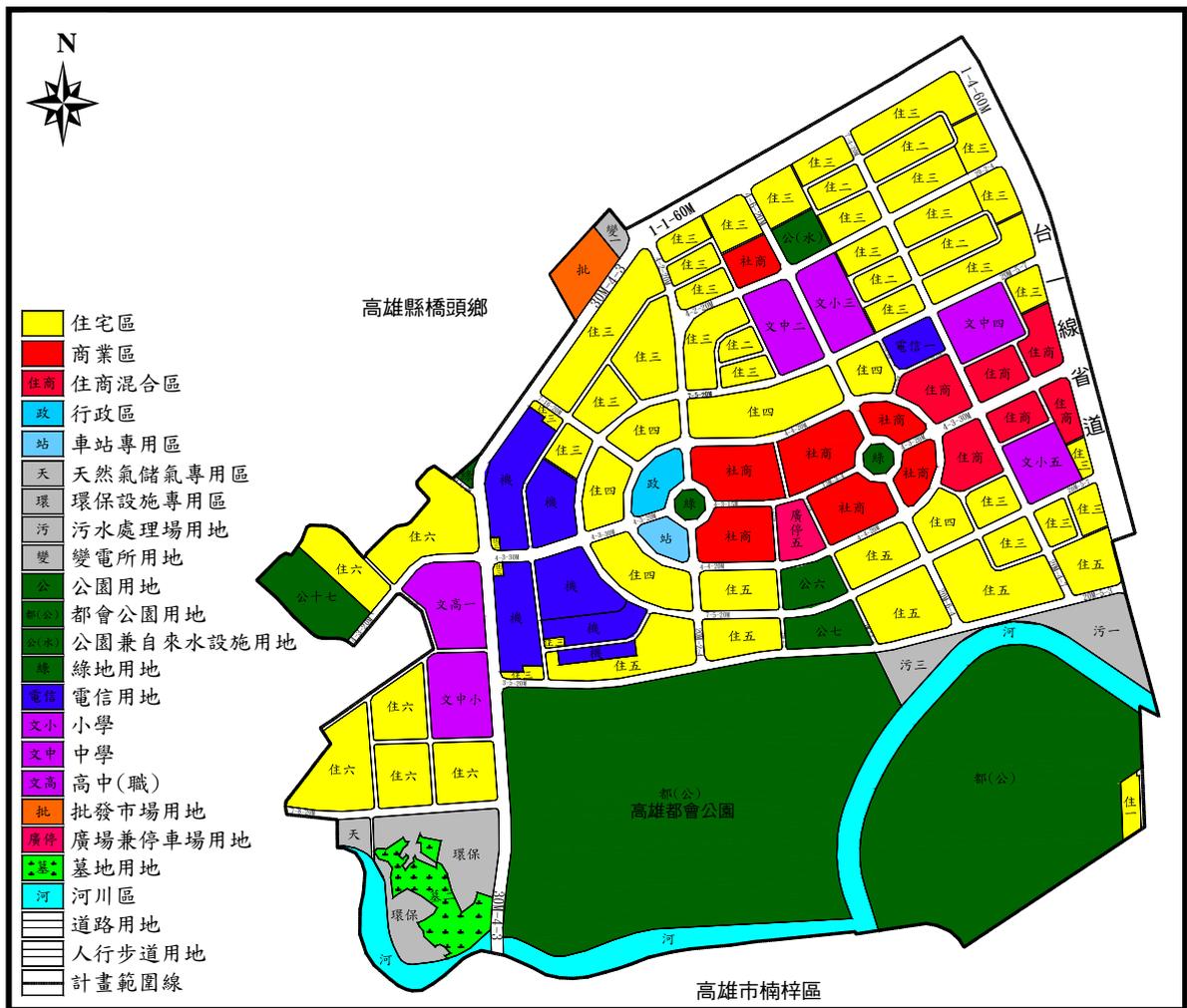


圖 2-3-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用配置示意圖

四、公共設施計畫

(一) 機關用地

為配合增設地方法院暨檢察署用地之所需，劃設三處機關用地，供地方法院暨檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等使用，面積為12.14公頃。

(二) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地一處，面積為1.32公頃。

(三) 公園用地

劃設公園用地三處，面積為6.13公頃。

(四) 公園（都會公園）用地

劃設公園（都會公園）用地一處，面積為94.31公頃。

(五) 公園兼自來水設施用地

劃設公園兼自來水設施用地一處，面積為1.14公頃。

(六) 文小用地

劃設二處文小用地，面積為4.82公頃。

(七) 文中用地

劃設二處文中用地，面積為5.15公頃。

(八) 文中小用地

配合增設地方法院暨檢察署用地之所需及補充學校用地之不足，劃設一處文中小用地，面積為3.15公頃。

(九) 文高用地

劃設文高用地一處，面積為3.27公頃。

(十) 批發市場用地

劃設批發市場用地一處，面積為1.84公頃。

(十一) 綠地用地

劃設三處綠地，面積為1.18公頃。

(十二) 污水處理場用地

區劃設二處污水處理場用地，供處理楠梓溪河水之用，面積為4.88公頃。

(十三) 墓地用地

劃設一處墓地用地，位於都會公園西側，面積為3.55公頃。

(十四) 電信用地

劃設一處電信用地，面積為1.19公頃。

(十五) 變電所用地

劃設一處變電所用地，面積為0.56公頃。

(十六) 園道用地

劃設2.18公頃之園道用地，皆位於本計畫區內。

五、道路系統計畫

本細部計畫之道路層級為60米、30米、20米等三級，且於都會公園北側劃設一20米園道。

六、土地使用分區管制計畫

為期本新市鎮之各種分區及公共設施等各項建設，能發揮其計畫功能及積極有效的經營、管理與維護，以達美化環境、提高生活品質，並塑造成「公園化都市」的意象，本計畫將依細部計畫圖執行各土地使用之管制，並訂定建築物及土地使用分區管制要點，且開發之規劃設計須經過都市設計委員會參考都市設計準則，審查通過，以為開發之依據，期能作為往後新社區開發之典範。

參、土地使用管制計畫檢討與分析

一、歷次個案變更土地使用管制內容查核

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，與土地使用分區管制之變更僅一項，其公告實施日期、名稱及內容說明詳見下表3-1-1所示。

表 3-1-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市計畫檢討、變更說明表

公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
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。

二、現行計畫土地使用分區管制要點分析

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫於民國83年6月公告，並實施容積管制，將全區住宅區分為第一種及第二種住宅區，建蔽率分別為50%及40%、容積率為150%；第三種及第四種住宅區建蔽率分別為40%及35%、容積率分別為210%及240%；第五種及第六種住宅區建蔽率為30%、容積率分別為280%及320%。在住商混合區及社區商業區方面，住商混合區區建蔽率為60%（但三樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過30%），容積率為320%；社區商業區建蔽率為70%（但四樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過20%），容積率為420%。

表 3-2-1 高雄新市鎮第一期細部計畫區住宅區、住商混合區及社區商業區現行建蔽率、容積率一覽表

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種住宅區	50%	150%
第二種住宅區	40%	150%
第三種住宅區	40%	210%
第四種住宅區	35%	240%
第五種住宅區	30%	280%
第六種住宅區	30%	320%
住商混合區	60%，但三樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過30%。	320%
社區商業區	70%，但四樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過20%。	420%

此外，在原土地使用分區管制要點中，亦訂定區內各項公共設施用地與其他用地之建蔽率與容積率上限、相關退縮規定、容積率獎勵規定等，茲簡述原土地使用分區管制要點之重要規定如后：

- (一) 各項土地使用分區及用地之建蔽率與容積率規定。
- (二) 各項土地使用分區及用地之容許使用項目規定。
- (三) 各項土地使用分區及用地之臨路退縮規定。
- (四) 各項土地使用分區之開發規模規定。
- (五) 各項土地使用分區之停車場設置標準及容積獎勵規定。
- (六) 都市設計審議規定。

綜觀原計畫所訂定之管制要點，已大致掌握土地使用分區管制之基本精神，然而因應房地產市場需求及考量土地使用管制之落實執行，本計畫參考高雄新市鎮第一期細部計畫區周邊實施土地使用

管制地區之執行情形進行本土地使用管制要點之檢討修正。

三、現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策

(一) 建蔽率及容積率方面

課題：高雄新市鎮周邊房地產市場產品以透天厝為主，但現行土地使用管制採低建蔽率管制不符產品需求，降低開發商進駐意願。

考量高雄地區現行各種住宅區建蔽率均介於40%~60%間，且高雄新市鎮周邊房地產推案多以透天住宅形式為主，計畫區現行土地使用管制建蔽率約為35%~50%，相對確為較低，不利於透天住宅產品之引入，恐將影響開發商進駐意願並致使第一期細部計畫區發展時程延滯。

對策：放寬住宅區建蔽率以鼓勵開發商進駐投資。

為符合高雄新市鎮周邊房地產市場需求產品趨勢，鼓勵開發商進駐投資，在其他臨道路退縮等相關規定之配合下，參酌鄰近高雄縣市之住宅區建蔽率規定，酌予放寬第二種至第六種住宅區之建蔽率。

(二) 容許使用項目方面

課題1：現行土地使用管制要點訂定之各項分區及建築使用組別、用語等相關內容已不符現行「中華民國行業分類」內容，不利於日後審查之明確性。

現行土地使用管制要點實施迄今已逾10年，其各項分區及建築使用組別及相關用語卻未因應「中華民國行業分類」內容配合修正，導致部分使用組別或用語過為老舊，為避免主管單位審查作業因而產生疑義，應配合更新各項分區及建築使用組別內容。

對策：配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正相關用語、各項分區

及建築使用業種類別。

課題2：現行土地使用管制要點未配合內政部所提出「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」草案內容，訂定相關產業容許使用項目。

本次通盤檢討中，內政部為配合高雄新市鎮之發展趨勢，提出「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」草案，惟現行土地使用管制要點並未配合訂定相關產業容許使用項目，可能導致相關產業優惠獎勵無法落實。

對策：配合內政部所提出「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」草案內容，將各項產業容許使用項目落實於各土地使用分區規定中。

(三) 基地退縮規定方面

課題：未訂定住宅區、住商混合區及社區商業區之側院退縮或後院退縮及鄰棟間隔。

現行土地使用管制要點雖訂定最小開發基地寬度及面積之規定，但並未規範側院退縮或後院退縮；而開發者為達成最大開發效益，往往不提供留設側院或後院，並且未規定鄰棟間隔，將造成開發基地居住品質的降低。

對策：檢討各種住宅產品實施側後院退縮規定及鄰棟間隔規範之可行性與合理性，並配合土地使用分區管制之調整。

(四) 開發規模管制方面

課題：社區商業區及住商混合區整體開發規定提高開發難度

依現行土地使用管制要點之規範，基地內住商混合區及社區商業區幾皆須全街廓整體開發。此規範於都市設計控管層面雖立意甚佳，且較易得到一定成效，卻同時提高了該等用地之開發門檻；以目前該等用地各街廓面積介於0.8公頃至2.7公頃之規模來看，若以標售地價每坪最低7萬元計算，開發者至少須具備2億元以上資金始具備購地開發之能力；這樣的高門檻對於當地業者來說，開發商即便確

實有意願要進場，恐怕也是難以負荷；而住商混合區及社區商業區開發成功與否又係本特定區開發成功的重要關鍵，因此其可行性實有待重新檢討評估。

對策：對當地開發者之市場實際需求、市場接受度、地區特性等作意見調查，據以重新檢討最小開發規模之規範標準

依規定可分成四宗基地開發之社區商業區及住商混合區，其分割後各宗基地之面積介於0.22公頃至0.36公頃範圍內，換算成標售地價約介於4000萬至8000萬之規模，應較能為當地業者所負擔。

因此初步建議以現行土地使用分區管制要點中之規定：「指定之街廓最多可分成四宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之五分之一。」為範本，將其適用範圍由原本之特定街廓，調整為所有社區商業區及住商混合區街廓。

(五) 停車場設置標準管制及容積獎勵方面

課題1：原土地使用管制要點中未考量地區實質生活形態需求，對於機車停車位之規範過於嚴格。

現行土地使用管制要點中，關於住宅區機車停車位之設置標準為「一戶二輛」，與周邊地區都市設計管制多以公眾使用建築物方規定機車停車位數量之情形下，相較更為嚴格，將影響開發意願，且實行不易。

對策：適度調整住宅區機車停車位設置規定。

現行土地使用管制要點中關於住宅區機車停車位之設置為「一戶二輛」，與周邊地區都市設計管制相較之下更為嚴格；為有效提高開發意願，並符合合理公平原則，建議修正為「一戶一輛」。

表 3-3-1 高雄新市鎮鄰近地區停車空間管制內容一覽表

高雄新市鎮鄰近地區 相關管制規定		高雄市捷運場(廠)站 都市設計規範	擬定鳳山都市計畫 (第一次通盤檢 討)(部分農業 區、工業區、公園 用地變更為住宅 區)細部計畫案都 市設計準則條文	擬定大坪頂以東地 區都市計畫(原保 護區變更為住宅 區)細部計畫案都 市設計準則
停車 空間	汽車停車位	未滿100m ² 應留設一 輛，超過100m ² 者每 滿100m ² 或其零數應 設置一輛	未規定	未規定
	機車停車位	未規定	供公眾使用建築物 須設機車停車位， 其標準如下：機車 停車位=建築物總樓 地板面積/150	供公眾使用建築物 須設機車停車位， 其標準如下：機車 停車位=建築物總樓 地板面積/150

課題2：住宅區缺乏整體開發誘因。

現行土地使用管制要點中，住宅區內每宗建築基地寬度不得小於20公尺，面積不得小於600平方公尺之規定，雖能有效控制住宅社區之最小規模，卻未能提供足夠誘因鼓勵開發者提高整體開發規模。

對策：研擬相關容積獎勵規定以鼓勵住宅區整體合併建築

以積極獎勵取代現行之消極規範，促進住宅區之整體合併開發規模；建議補充訂定住宅區合併建築容積獎勵規定，規範住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例如下：

表 3-3-2 住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例一覽表

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例
2000m ² 至3,000m ²	5%
超過3,000m ² 至5,000m ²	10%
超過5000m ² 或全街廓	20%

(六) 都市設計審議方面

課題：所有開發行為均需送審，導致審議期程過長。

現行土地使用管制要點中規範凡計畫區內之各宗基地，開發前均應提送「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議，經審查小組審議通過後，始得申請建照開發。如此規範將嚴重影響基地開發時效，並易於導致審議效率之降低，造成土地所有權人或其他小型業者開發意願低落，進而抑制了高雄新市鎮應有之發展及成長。

依據民國94年6月29日於內政部營建署舉行之「研商『淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業授權地方政府辦理案』可行性會議」，會中決議應檢討修正都市設計審查作業規定，研議縮短並簡化都市設計審查時程；並考量訂定一定規模以上或一定規模以下的申請案件，需提都市設計審查委員會審查之原則。

對策：擬定高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議範圍規定，以簡化本細部計畫開發之審議程序，並兼顧審議效率與品質。

為簡化本細部計畫開發之審議程序，並兼顧審議效率與品質，本計畫參考高雄新市鎮鄰近實施都市設計管制地區審議標準，建議高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議範圍規定如下：

- (1) 住宅區基地開發面積在1500平方公尺（含）以下，開發戶數在40戶以下，樓層數在5層（含）以下，且距離捷運場站超過一定距離以上之申請案件，由設計建築師簽證負責，並送高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組備查。
- (2) 除前項以外之申請案件，須經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過後，始得開發。

表 3-3-3 高雄新市鎮鄰近地區都市設計審議委員會審議範圍規定一覽表

地區別		高雄市内惟埤文化園區特 定區都市設計規範	高雄市捷運場(廠)站 都市設計規範	擬定鳳山都市計畫 (第一次通盤檢討) (部分農業區、工業 區、公園用地變更為 住宅區)細部計畫案 都市設計準則條文	擬定大坪頂以東地 區都市計畫(原保 護區變更為住宅 區)細部計畫案都 市設計準則
都市 設計 審議 委員 會 審 議 範 圍 規 定	都市設 計審議 委員 會 審 議 範 圍	1.基地面積達1500m ² (含)以上之6層(含)以上 建築物。 2.引用相關容積獎勵規定之申請案件。 3.高度在50m(含)或樓層在16層(含)以上之建 築物。 4.建築基地臨接寬度20m(含)以上道路,且基地 面積達1500m ² (含)以上之申請案件。 5.計畫區範圍內之公共設施、公共工程或公共建築 申請案件。 6.其他授權幹事會審議範圍,經幹事會審議決議須 提送委員會審議案件。 7.其他依規定或指定須送委員會審議之特殊案件。		面積達1500m ² 以上, 且容積率在3000m ² 以上;或高度在20m (含)以上;或樓層 在六層(含)以上建 築物、新建之公有建 築物(如學校、公 園)	基地面積達1000 m ² ,且總樓地板面 積2000m ² 以上;或 申請高度在16m (含)以上或樓層 在五層(含)以上 建築物、新建之公 有建築物或公共設 施用地之建築物
	都市設 計審議 委員 會 幹 事 會 審 議 範 圍	1.基地面積在1500m ² (不含)以下,且樓層在6層 (含)至15層(含)者。 2.基地面積達2000m ² (不含)以上,且樓層在五層 (含)以下者。 3.其他授權建築師簽證範圍,經主辦單位簽准需提 送幹事會審議案件及其他特殊案件。		--	--
	設計建 築師 簽 證 負 責	基地面積在2000m ² (含)以下,樓層數在5層 (含)以下及上述須送審議外之案件,授權由建 築師簽證。		上述條件以外之申請 案件	上述條件以外之申 請案件

肆、實質變更內容

一、實質變更內容

綜合前述現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策分析內容，經檢討後有關原條文之延用、增訂及修正情形詳如表4-1-1、4-1-2、4-1-3所示。

表 4-1-1 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管制要點
修正說明綜理表

修正名稱	原名稱	修正說明
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管制要點	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	因應第一期細部計畫區都市設計已另訂「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」專責管制，本要點以土地使用分區管制為主，故修正本要點名稱。
修正條文	原規定	修正說明
第一章 總則	第一章 總則	維持原條文。
第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。	第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。	維持原條文。
<p>第二條 本要點用語定義如下：</p> <p>一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。</p> <p>二、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>三、<u>連棟住宅</u>：含有兩個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。</p> <p>四、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。</p> <p>五、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。</p>	<p>第二條 本要點用語定義如左：</p> <p>一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。</p> <p>二、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>三、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。</p> <p>四、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。</p> <p>五、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。</p> <p>六、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。</p> <p>七、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。</p>	<p>調整條文格式用語，以利閱覽。</p> <p>一、考量南部住宅產品形式以獨戶、連棟及集合住宅為主，為符合市場需求，將「雙拼住宅」、「雙疊住宅」、「連棟住宅」用語統一修正為「連棟住宅」，以簡化住宅形式分類用語，並調整各項次排序。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>六</u>、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。</p> <p><u>七</u>、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</p> <p><u>八</u>、基地線：建築基地之界線。</p> <p><u>九</u>、境界線：相鄰基地之分界線。</p> <p><u>十</u>、道路境界線：基地面臨道路之界線。</p> <p><u>十一</u>、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。</p> <p><u>十二</u>、公共開放空間： (一) 建築基地沿街面或側、後院預留之線形且供公眾使用之開放空間。 (二) 建築基地臨街面預留之廣場式集中形且供公眾使用之開放空間。</p> <p><u>十三</u>、退縮深度： (一) <u>臨道路退縮深度：建築物外牆面自道路境界線退縮之深度。</u> (二) <u>側後院退縮深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度。</u></p> <p><u>建築物外牆面臨計畫道路建築者，應依臨道路退縮規定辦理；建築物牆面未面臨計畫道路者，退縮深度依側後院退縮規定辦理。</u></p> <p><u>十四</u>、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p><u>十五</u>、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。</p> <p><u>十六</u>、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。</p>	<p>八、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。</p> <p>九、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</p> <p>十、基地線：建築基地之界線。</p> <p>十一、境界線：相鄰基地之分界線。</p> <p>十二、道路境界線：基地面臨道路之界線。</p> <p>十三、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。</p> <p>十四、公共開放空間： (一) 建築基地沿街面或側、後院預留之線形且供公眾使用之開放空間。 (二) 建築基地臨街面預留之廣場式集中形且供公眾使用之開放空間。</p> <p>十五、退縮深度：建築物外牆面自道路境界線退縮之深度。</p> <p>十六、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p>十七、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。</p> <p>十八、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。</p>	<p>二、因應新增側後院退縮規定，參考建築技術規則用語定義之相關規定明確定義臨道路退縮深度及側後院退縮深度。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>十七</u>、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼稚園、托兒所、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。</p>	<p>十九、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼稚園、托兒所、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。</p>	
<p>第三條 本計畫區內劃定<u>下列</u>使用分區及用地：</p> <p>一、第一種住宅區。</p> <p>二、第二種住宅區。</p> <p>三、第三種住宅區。</p> <p>四、第四種住宅區。</p> <p>五、第五種住宅區。</p> <p>六、第六種住宅區。</p> <p>七、住商混合區。</p> <p>八、社區商業區。</p> <p>九、行政區。</p> <p>十、車站專用區。</p> <p>十一、環保設施專用區。</p> <p>十二、天然氣儲氣專用區。</p> <p>十三、河川區。</p> <p>十四、公共設施用地：</p> <p>(一) 公園兼自來水設施用地。</p> <p>(二) 小學用地。</p> <p>(三) 中學用地。</p> <p>(四) 高中用地。</p> <p>(五) 綠地。</p> <p>(六) 公園。</p> <p>(七) 都會公園。</p> <p>(八) 批發市場。</p> <p>(<u>九</u>) 污水處理場。</p> <p>(<u>十</u>) 變電所用地。</p> <p>(<u>十一</u>) 廣場兼停車場。</p> <p>(<u>十二</u>) 墓地。</p> <p>(<u>十三</u>) 園道。</p> <p>(<u>十四</u>) 道路用地。</p> <p>(<u>十五</u>) 人行步道。</p>	<p>第三條 本計畫區內劃定<u>左列</u>使用分區及用地：</p> <p>一、第一種住宅區。</p> <p>二、第二種住宅區。</p> <p>三、第三種住宅區。</p> <p>四、第四種住宅區。</p> <p>五、第五種住宅區。</p> <p>六、第六種住宅區。</p> <p>七、住商混合區。</p> <p>八、社區商業區。</p> <p>九、行政區。</p> <p>十、車站專用區。</p> <p>十一、環保設施專用區。</p> <p>十二、天然氣儲氣專用區。</p> <p>十三、河川區。</p> <p>十四、公共設施用地：</p> <p>(一) 公園兼自來水設施用地。</p> <p>(二) 小學用地。</p> <p>(三) 中學用地。</p> <p>(四) 高中用地。</p> <p>(五) 綠地。</p> <p>(六) 公園。</p> <p>(七) 都會公園。</p> <p>(八) 批發市場。</p> <p>(九) 電信用地。</p> <p>(十) 污水處理場。</p> <p>(十一) 變電所用地。</p> <p>(十二) 廣場兼停車場。</p> <p>(十三) 墓地。</p> <p>(十四) 園道。</p> <p>(十五) 道路用地。</p> <p>(十六) 人行步道。</p>	<p>一、調整條文格式用語，以利閱覽。</p> <p>二、配合電信用地已變更為住商混合區，刪除電信用地之使用地別，並調整各款排序。</p>
<p>第四條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：</p> <p>一、<u>第一組：獨戶住宅</u>。</p>	<p>第四條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：</p> <p>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(一) 獨戶住宅。</p> <p>(二) 雙拼住宅。</p> <p>(三) 雙疊住宅。</p>	<p>一、配合第二條第三項之「雙拼住宅」、「雙疊住宅」用語修訂，簡化第一組使用性質及用途為獨戶住宅。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>二、第二組：多戶住宅。</p> <p>(一) 集合住宅。</p> <p>(二) 連棟住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(一) 電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(二) 郵政支局、代辦所。</p> <p>(三) 電信分支局、辦事處。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>(一) 消防站(隊)。</p> <p>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</p> <p>(三) 憲兵隊。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>(一) 衛生所(站)。</p> <p>(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。</p> <p>(三) 病理檢驗院。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>(一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、<u>依老人福利法設置之老人住宅等</u>。</p> <p>(二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(一) 戶內遊憩中心。</p> <p>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</p> <p>(三) 綠地、廣場。</p> <p>(四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>(一) 幼稚園。</p> <p>(二) 托兒所。</p>	<p>二、第二組：多戶住宅。</p> <p>(一) 集合住宅。</p> <p>(二) 連棟住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(一) 電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(二) 郵政支局、代辦所。</p> <p>(三) 電信分支局、辦事處。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>(一) 消防站(隊)。</p> <p>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</p> <p>(三) 憲兵隊。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>(一) 衛生所(站)。</p> <p>(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。</p> <p>(三) 病理檢驗院。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>(一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家等。</p> <p>(二) 其他社會福利服務設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(一) 戶內遊憩中心。</p> <p>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</p> <p>(三) 綠地、廣場。</p> <p>(四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>(一) 幼稚園。</p> <p>(二) 托兒所。</p>	<p>二、配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，新增依老人福利法設置之老人住宅以提供使用。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>九、第九組：文教設施。</p> <p>(一) 圖書館。</p> <p>(二) 博物館。</p> <p>(三) 藝術館。</p> <p>(四) 科學館。</p> <p>(五) 社會教育館。</p> <p>(六) 文物館、陳列館。</p> <p>(七) 水族館。</p> <p>(八) 音樂廳。</p> <p>(九) 集會堂。</p> <p>(十) 文康活動中心。</p> <p>(十一) 社區活動中心。</p> <p>(十二) 文化中心。</p> <p>(十三) 紀念性建築物。</p> <p>(十四) 會議中心。</p> <p>(十五) 國際會議中心。</p> <p>(十六) 研究機構。</p> <p>(十七) 經主管機關核准之其他文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>(一) 大眾運輸車站。</p> <p>(二) 變電所。</p> <p>(三) 無線電或電視塔設施。</p> <p>(四) 電信機房。</p> <p>(五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(六) 加油(氣)站。</p> <p>(七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。</p> <p>(八) 其他經主管機關核准之公用設施。</p> <p>十一、第十一組：行政機關。</p> <p>(一) 各級政府機關。</p> <p>(二) 各級民意機關。</p> <p>(三) 政黨組織或政治團體。</p> <p>(四) 外國駐華機構。</p> <p>十二、第十二組：住宿服務業。</p> <p>(一) 一般旅館業。</p> <p>(二) 觀光旅館業： <u>1. 觀光旅館。</u> <u>2. 國際觀光旅館。</u></p> <p>(三) <u>其他住宿服務業：限招待所、寄宿舍或青年活動中心。</u></p>	<p>九、第九組：文教設施。</p> <p>(一) 圖書館。</p> <p>(二) 博物館。</p> <p>(三) 藝術館。</p> <p>(四) 科學館。</p> <p>(五) 社會教育館。</p> <p>(六) 文物館、陳列館。</p> <p>(七) 水族館。</p> <p>(八) 音樂廳。</p> <p>(九) 集會堂。</p> <p>(十) 文康活動中心。</p> <p>(十一) 社區活動中心。</p> <p>(十二) 文化中心。</p> <p>(十三) 紀念性建築物。</p> <p>(十四) 會議中心。</p> <p>(十五) 國際會議中心。</p> <p>(十六) 研究機構。</p> <p>(十七) 經主管機關核准之其他文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>(一) 大眾運輸車站。</p> <p>(二) 變電所。</p> <p>(三) 無線電或電視塔設施。</p> <p>(四) 電信機房。</p> <p>(五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(六) 加油站。</p> <p>(七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。</p> <p>(八) 其他經主管機關核准之公用設施。</p> <p>十一、第十一組：行政機關。</p> <p>(一) 各級政府機關。</p> <p>(二) 各級民意機關。</p> <p>(三) 政黨組織或政治團體。</p> <p>(四) 外國駐華機構。</p> <p>十二、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>(一) 招待所或寄宿舍。</p> <p>(二) 青年活動中心。</p> <p>(三) 旅館。</p> <p>(四) 觀光旅館。</p> <p>(五) 國際觀光旅館。</p>	<p>三、配合加油站對於加氣設施之設置需求，修正加油站為加油(氣)站。</p> <p>四、配合行政院主計處於民國 90 年 1 月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正第十二組之使用業種類別，其對照情形如下： (一) 一般旅館業：旅館。 (二) 觀光旅館業：觀光旅館、國際觀光旅館。 (三) 其他住宿服務業：招待所、寄宿舍或青年活動中心。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>十三、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(一) 宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>(二) 教堂。</p> <p>(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。</p> <p>十四、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(一) <u>飲料店業、餐館業</u>。</p> <p>(二) <u>食品什貨零售業</u>。</p> <p>(三) <u>家庭電器、設備及用品零售業</u>。</p> <p>(四) <u>連鎖式便利商店業</u>。</p> <p>(五) <u>蔬果零售業、花卉零售業</u>。</p> <p>(六) 藥品及醫療用品零售業。</p> <p>(七) <u>理髮及美容業</u>。</p> <p>(八) <u>洗衣業</u>。</p> <p>(九) <u>書籍、文具零售業</u>。</p> <p>(十) <u>裁縫業</u>。</p>	<p>十三、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(一) 宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>(二) 教堂。</p> <p>(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。</p> <p>十四、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(一) 飲食業。</p> <p>(二) 糧食及日用雜貨。</p> <p>(三) 水果、鮮花。</p> <p>(四) 小型飲食店。(限樓地板面積二九九平方公尺以下者)。</p> <p>(五) 中西藥品。</p> <p>(六) 理髮、美容。</p> <p>(七) 洗衣店。</p> <p>(八) 日用五金及器皿。</p> <p>(九) 日用百貨。</p> <p>(十) 文教用品。</p> <p>(十一) 傘、鞋、帽修理。</p> <p>(十二) 裁縫、織補。</p>	<p>五、同四，修正第十四組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 飲料店業、餐館業：飲食業、小型飲食店。</p> <p>(二) 食品什貨零售業：糧食。</p> <p>(三) 連鎖式便利商店業：日用百貨、日用五金及器皿。</p> <p>(四) 蔬果零售業、花卉零售業：水果、鮮花。</p> <p>(五) 藥品及醫療用品零售業：中西藥品。</p> <p>(六) 理髮及美容業：理髮、美容。</p> <p>(七) 洗衣業：洗衣店。</p> <p>(八) 書籍、文具零售業：文教用品。</p> <p>(九) 裁縫業：裁縫、織補。</p> <p>(十) 刪除傘、鞋、帽修理業。</p> <p>六、同四，修正第十五組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 布疋、衣著、服飾品零售業：成衣及服飾品、呢絨綢緞、布疋、鞋、帽專賣、毛皮、皮革及其製品。</p> <p>(二) 鐘錶、眼鏡零售業：鐘錶、眼鏡。</p> <p>(三) 首飾及貴金屬零售業：珠寶、首飾。</p> <p>(四) 餐飲業：餐館、茶藝館、咖啡廳。</p> <p>(五) 文教、育樂用品零售業：自行車、康樂用品、古玩、字畫、藝術品、禮品、玩具、獵具、釣具。</p> <p>(六) 園藝服務業：種子、園藝及園藝用品。</p> <p>(七) 機械器具零售業：度量衡器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。</p>
<p>十五、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(一) <u>布疋、衣著、服飾品零售業</u>。</p> <p>(二) <u>鐘錶、眼鏡零售業</u>。</p> <p>(三) <u>首飾及貴金屬零售業</u>。</p> <p>(四) <u>餐飲業</u>。</p> <p>(五) <u>文教、育樂用品零售業</u>。</p> <p>(六) <u>園藝服務業</u>。</p> <p>(七) <u>機械器具零售業</u>。</p> <p>(八) <u>藥品、化粧品及清潔用品零售業</u>。</p> <p>(九) <u>汽機車及其零配件、用品零售業</u>。</p> <p>(十) <u>典當業、彩券代理銷售處</u>。</p> <p>(十一) <u>建材零售業</u>。</p> <p>(十二) <u>環境衛生及污染防治服務業</u>。</p> <p>(十三) <u>家事服務業</u>。</p> <p>(十四) <u>冷凍、通風及空調工程業</u>。</p>	<p>十五、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(一) 成衣及服飾品。</p> <p>(二) 呢絨綢緞、布疋。</p> <p>(三) 鐘錶。</p> <p>(四) 眼鏡。</p> <p>(五) 珠寶、首飾。</p> <p>(六) 照相及照相器材。</p> <p>(七) 家具及裝設品。</p> <p>(八) 毛皮、皮革及其製品。</p> <p>(九) 鞋、帽專賣。</p> <p>(十) 家用電器及器材。</p> <p>(十一) 燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具。</p> <p>(十二) 康樂用品。</p> <p>(十三) 古玩、字畫、藝術品、禮品。</p> <p>(十四) 宗教用品。</p> <p>(十五) 清潔用品、化粧品。</p> <p>(十六) 茶葉專賣。</p> <p>(十七) 種子、園藝及園藝用品。</p>	<p>五、同四，修正第十四組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 飲料店業、餐館業：飲食業、小型飲食店。</p> <p>(二) 食品什貨零售業：糧食。</p> <p>(三) 連鎖式便利商店業：日用百貨、日用五金及器皿。</p> <p>(四) 蔬果零售業、花卉零售業：水果、鮮花。</p> <p>(五) 藥品及醫療用品零售業：中西藥品。</p> <p>(六) 理髮及美容業：理髮、美容。</p> <p>(七) 洗衣業：洗衣店。</p> <p>(八) 書籍、文具零售業：文教用品。</p> <p>(九) 裁縫業：裁縫、織補。</p> <p>(十) 刪除傘、鞋、帽修理業。</p> <p>六、同四，修正第十五組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 布疋、衣著、服飾品零售業：成衣及服飾品、呢絨綢緞、布疋、鞋、帽專賣、毛皮、皮革及其製品。</p> <p>(二) 鐘錶、眼鏡零售業：鐘錶、眼鏡。</p> <p>(三) 首飾及貴金屬零售業：珠寶、首飾。</p> <p>(四) 餐飲業：餐館、茶藝館、咖啡廳。</p> <p>(五) 文教、育樂用品零售業：自行車、康樂用品、古玩、字畫、藝術品、禮品、玩具、獵具、釣具。</p> <p>(六) 園藝服務業：種子、園藝及園藝用品。</p> <p>(七) 機械器具零售業：度量衡器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>(十五) <u>建物裝修及裝潢業</u>。</p> <p>(十六) <u>獸醫服務業</u>。</p> <p>(十七) <u>綜合商品零售業</u>。</p> <p>(十八) <u>醫療保健及社會福利服務業</u>。</p>	<p>(十八) 觀賞魚類、鳥類。</p> <p>(十九) 玩具。</p> <p>(二十) 獵具、釣具。</p> <p>(二十一) 度量衡器。</p> <p>(二十二) 假髮。</p> <p>(二十三) 玻璃、鏡框。</p> <p>(二十四) 獎券。</p> <p>(二十五) 集郵、錢幣。</p> <p>(二十六) 雕塑、雕刻。</p> <p>(二十七) 醫療用品及儀器。</p> <p>(二十八) 事務用機具。</p> <p>(二十九) 科學、工業用儀器。</p> <p>(三十) 電子產品及器材。</p> <p>(三十一) 影印、打字、晒圖。</p> <p>(三十二) 汽車及其材料(不包括修理)。</p> <p>(三十三) 自行車及機車(包括零件及修護)。</p> <p>(三十四) 環境衛生服務業。</p> <p>(三十五) 裱褙、刻印。</p> <p>(三十六) 當舖、命相。</p> <p>(三十七) 水、電及空氣調節器材及修理。</p> <p>(三十八) 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。</p> <p>(三十九) 建築、土木修繕。</p> <p>(四十) 家畜醫院。</p> <p>(四十一) 超級市場。</p> <p>(四十二) 餐館、茶藝館、咖啡廳。</p> <p>(四十三) 建築材料。</p> <p>(四十四) 飼料。</p>	<p>(八) 藥品、化粧品及清潔用品零售業：清潔用品、化粧品。</p> <p>(九) 汽機車及其零配件、用品零售業：汽車、機車及其材料(不包括修理)。</p> <p>(十) 典當業、彩券代理銷售處：當舖、獎券。</p> <p>(十一) 建材零售業：玻璃、鏡框。</p> <p>(十二) 環境衛生及污染防治服務業：環境衛生服務業。</p> <p>(十三) 綜合商品零售業業：超級市場、觀賞魚類、鳥類、茶葉。</p> <p>(十四) 家事服務業：裱褙、刻印。</p> <p>(十五) 冷凍、通風及空調工程業：水、電及空氣調節器材及修理。</p> <p>(十六) 建物裝修及裝潢業：油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業、建築、土木修繕。</p> <p>(十七) 獸醫服務業：家畜醫院。</p> <p>(十八) 考量社會行業型態轉變，刪除宗教用品、假髮、集郵、錢幣、雕塑、雕刻、命相、飼料；並將屬於支援服務業範疇之影印、打字、晒圖產業列入第十六組支援服務業中。</p> <p>(十九) 配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，新增醫療保健及社會福利服務業、綜合商品零售業。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>十六、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(一) <u>不動產業</u>。</p> <p>(二) <u>圖書館及檔案保存業</u>。</p> <p>(三) <u>其他教育服務業</u>。</p> <p>(四) <u>法律服務業</u>。</p> <p>(五) <u>建築及工程技術服務業、專門設計服務業</u>。</p> <p>(六) <u>營造業</u>。</p> <p>(七) <u>代書事務服務業</u>。</p> <p>(八) <u>新聞出版業</u>。</p> <p>(九) <u>翻譯服務業</u>。</p> <p>(十) <u>資料處理及資訊供應服務業</u>。</p> <p>(十一) <u>廣告業</u>。</p> <p>(十二) <u>有聲出版業</u>。</p> <p>(十三) <u>宗教、職業及類似組織辦事處</u>。</p> <p>(十四) <u>顧問服務業</u>。</p> <p>(十五) <u>廣播電視業</u>。</p> <p>(十六) <u>支援服務業</u>。</p> <p>(十七) <u>電腦系統設計服務業</u>。</p> <p>(十八) <u>其他專業、科學及技術服務業</u>：需經主管機關同意後設置。</p>	<p>十六、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(一) 土地開發。</p> <p>(二) 房地產買賣、租賃及經紀。</p> <p>(三) 貿易、經銷代理。</p> <p>(四) 法律、會計、審計服務。</p> <p>(五) 建築設計、景觀設計及室內設計。</p> <p>(六) 營造業。</p> <p>(七) 代書。</p> <p>(八) 顧問服務業。</p> <p>(九) 新聞業。</p> <p>(十) 雜誌社。</p> <p>(十一) 廣告業。</p> <p>(十二) 翻譯業。</p> <p>(十三) 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。</p> <p>(十四) 影片圖書館。</p> <p>(十五) 營業性補習班。</p> <p>(十六) 職業介紹所。</p> <p>(十七) 廣播公司及電視公司。</p> <p>(十八) 錄音、錄影公司。</p> <p>(十九) 資訊服務業。</p>	<p>七、同四，修正第十六組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 不動產業：土地開發、房地產買賣、租賃及經紀。</p> <p>(二) 圖書館及檔案保存業：影片圖書館。</p> <p>(三) 其他教育服務業：營業性補習班。</p> <p>(四) 法律服務業：法律、會計、審計服務。</p> <p>(五) 建築及工程技術服務業、專門設計服務業：建築設計、景觀設計及室內設計。</p> <p>(六) 支援服務業：職業介紹所。</p> <p>(七) 代書事務服務業：代書。</p> <p>(八) 新聞出版業：新聞業。</p> <p>(九) 翻譯服務業：翻譯業。</p> <p>(十) 宗教、職業及類似組織辦事處：基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。</p> <p>(十一) 廣播電視業：廣播公司及電視公司。</p> <p>(十二) 有聲出版業：錄音、錄影公司。</p> <p>(十三) 資料處理及資訊供應服務業：資訊服務業。</p> <p>(十四) 顧問服務業：貿易、經銷代理、顧問服務業。</p> <p>(十五) 配合有利發展產業，新增支援服務業、電腦系統設計服務業、其他專業、科學及技術服務業。</p>
<p>十七、第十七組：<u>金融及保險業</u>。</p> <p>(一) <u>金融及其輔助業</u>。</p> <p>(二) <u>證券及期貨業</u>。</p> <p>(三) 保險業。</p>	<p>十七、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(一) 銀行、合作金庫。</p> <p>(二) 農會、信用合作社。</p> <p>(三) 信託投資。</p> <p>(四) 交易所、證券業。</p> <p>(五) 保險業。</p>	<p>八、同四，修正第十七組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 金融及其輔助業：銀行、合作金庫、農會、漁會信用部、農會、信用合作社、信託投資。</p> <p>(二) 證券及期貨業：交易所、證券業。</p> <p>(三) 配合有利發展產業，新增保險業。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>十八、第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u>。</p> <p>(一) <u>計程車客運業</u>。</p> <p>(二) <u>汽車貨運業</u>。</p> <p>(三) <u>儲配運輸物流業</u>。</p> <p>(四) <u>報關業</u>。</p> <p>(五) <u>旅行業</u>。</p> <p>(六) <u>汽車客運業</u>。</p> <p>(七) <u>停車場業及必要之營業及附屬設施</u>。</p> <p>(八) <u>倉儲業</u>。</p> <p>(九) <u>郵政及快遞業</u>。</p>	<p>十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>(一) 計程車行。</p> <p>(二) 貨運行、搬運業。</p> <p>(三) 鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關行。</p> <p>(五) 旅行社及遊覽公司。</p> <p>(六) 汽車客運公司。</p> <p>(七) 停車場或停車庫及必要之附屬設施。</p>	<p>九、同四，修正第十八組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 計程車客運業：計程車行。</p> <p>(二) 汽車貨運業：貨運行、搬運業。</p> <p>(三) 儲配運輸物流業：鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關業：報關行。</p> <p>(五) 旅行業：旅行社及遊覽公司。</p> <p>(六) 汽車客運業：汽車客運公司。</p> <p>(七) 停車場業及必要之營業及附屬設施：停車場或停車庫及必要之附屬設施。</p> <p>(八) 配合有利發展產業，新增倉儲業、郵政及快遞業。</p>
<p>十九、第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(一) <u>漆料、塗料零售業</u>。</p> <p>(二) <u>機械設備租賃業、其他機械器具零售業</u>。</p> <p>(三) <u>技藝表演業</u>。</p> <p>(四) <u>殯葬服務業</u>。</p> <p>(五) <u>燃料零售業：限桶裝瓦斯之零售</u>。</p>	<p>十九、第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(一) 礦油。</p> <p>(二) 蛇類。</p> <p>(三) 觀賞動物、動物標本。</p> <p>(四) 染料、漆料、塗料、顏料。</p> <p>(五) 化學製品。</p> <p>(六) 爆竹煙火。</p> <p>(七) 機械、農用設備（不含修理）。</p> <p>(八) 樂隊、歌舞劇團。</p> <p>(九) 殯葬服務。</p> <p>(十) 瓦斯。</p>	<p>十、同四，修正第十九組之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 漆料、塗料零售業：染料、漆料、塗料、顏料。</p> <p>(二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業：機械、農用設備（不含修理）。</p> <p>(三) 技藝表演業：樂隊、歌舞劇團、雜耍。</p> <p>(四) 殯葬服務業：殯葬服務。</p> <p>(五) 燃料零售業：瓦斯。</p>
	<p>二十、第二十組：特定服務業。</p> <p>(一) 特定營業之茶室。</p> <p>(二) 營業性浴室。</p> <p>(三) 爆竹煙火。</p> <p>(七) 營業性浴室。</p> <p>(八) 按摩院。</p> <p>(九) 夜總會、歌廳。</p> <p>(十) 舞廳。</p>	<p>十一、基於高雄新市鎮環境安全考量，以及配合產業發展現況，刪除第十九組中有礙公共環境安全及不合時宜之礦油、蛇類、觀賞動物、動物標本、化學製品、爆竹煙火等產業類別。</p> <p>十二、第二十組原產業屬特種營業經營類別，不符合高雄新市鎮產業發展之性質，基於高雄新市鎮環境安全考量，以及配合產業發展現況，刪除有礙公共環境安全及不合需求之產業類別。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>二十、第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業。</u></p> <p>(一) <u>休閒服務業。</u></p> <p>(二) <u>運動服務業。</u></p> <p>(三) <u>電影片映演業。</u></p> <p>(四) <u>藝文服務業。</u></p> <p>(五) <u>博物館及類似機構。</u></p>	<p>二十一、第二十一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>(一) 俱樂部。</p> <p>(二) 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。</p> <p>(三) 武術、舞蹈等教練場或健身房。</p> <p>(四) 橋棋社。</p> <p>(五) 戲院、電影院。</p> <p>(六) 兒童樂園。</p> <p>(七) 錄影節目帶播映業及視聽歌唱業。</p> <p>(八) 雜耍、遊藝場。</p>	<p>十三、同四，修正第二十一組之使用業種類別，並配合調整項次及組別排序，其對照情形如下：</p> <p>(一) 休閒服務業：俱樂部、視聽歌唱、錄影節目帶播映業、遊藝場、兒童樂園、橋棋社。</p> <p>(二) 運動服務業：撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場、武術、舞蹈等教練場或健身房。</p> <p>(三) 電影片映演業：戲院、電影院。</p> <p>(四) 配合有利發展產業，新增藝文服務業、博物館及類似機構，以提供優質休閒文化設施。</p>
<p><u>二十一、第二十一組：批發業。</u></p> <p>(一) <u>食品什貨批發業。</u></p> <p>(二) <u>家庭電器、設備及用品批發業。</u></p> <p>(三) <u>布疋、衣著、服飾品批發業。</u></p> <p>(四) <u>藥品、化粧品及清潔用品批發業。</u></p> <p>(五) <u>鐘錶、眼鏡批發業。</u></p> <p>(六) <u>文教、育樂用品批發業。</u></p> <p>(七) <u>電力電子設備批發業。</u></p> <p>(八) <u>精密儀器批發業。</u></p> <p>(九) <u>建材批發業。</u></p>	<p>二十二、第二十二組：一般批發業。</p> <p>(一) 飲食店、雜貨。</p> <p>(二) 水果。</p> <p>(三) 日用百貨。</p> <p>(四) 疋頭、服飾品。</p> <p>(五) 小件五金。</p> <p>(六) 傢俱及裝設品。</p> <p>(七) 化粧品及清潔用品。</p> <p>(八) 鐘錶、眼鏡。</p> <p>(九) 文教、康樂用品。</p> <p>(十) 電器、電子設備。</p> <p>(十一) 儀器。</p> <p>(十二) 藥物、藥材。</p> <p>(十三) 建材。</p> <p>(十四) 化學製品。</p> <p>(十五) 油漆、塗料、顏料。</p> <p>(十六) 燃料。</p>	<p>十四、同四，修正第二十二組之使用業種類別，並配合調整項次及組別排序，其對照情形如下：</p> <p>(一) 食品什貨批發業：雜貨、水果。</p> <p>(二) 家庭電器、設備及用品批發業：日用百貨、小件五金、傢俱及裝設品。</p> <p>(三) 布疋、衣著、服飾品批發業：疋頭、服飾品。</p> <p>(四) 藥品、化粧品及清潔用品批發業：化粧品及清潔用品、藥物、藥材。</p> <p>(五) 鐘錶、眼鏡批發業：鐘錶、眼鏡。</p> <p>(六) 文教、育樂用品批發業：文教、康樂用品。</p> <p>(七) 電力電子設備批發業：電器、電子設備。</p> <p>(八) 精密儀器批發業：儀器。</p> <p>(九) 建材批發業：建材、油漆、塗料、顏料。</p> <p>(十) 基於高雄新市鎮環境安全考量，刪除有礙公共環境安全之化學製品及燃料產業。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>二十二、第二十二組：維修服務業。</u></p>	<p>二十三、第二十三組：修理服務業。</p>	<p>十五、同四，修正第二十三組之使用業種類別，並配合調整項次及組別排序。</p>
<p><u>二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。</u></p>	<p>(一) 汽車之清洗及修護。 (二) 各種機械修理。 (三) 金屬物熔接。</p>	<p>十六、同四，修正第二十四組之使用業種類別，並配合調整項次及組別排序。</p>
<p>(一) <u>電影片製作業：限設電影製片廠。</u></p>	<p>二十四、第二十四組：攝影棚。</p>	<p>(一) 電影片製作業：電影製片廠。</p>
<p>(二) <u>廣播電視業：限設廣播電台、電視攝影棚。</u></p>	<p>(一) 電影製片廠。 (二) 電視攝影棚。</p>	<p>(二) 廣播電視業：廣播電台、電視攝影棚。</p>
<p><u>二十四、第二十四組：遊樂園業、運動場館業：經主管事業單位核准興建者。</u></p>	<p>二十五、第二十五組：大型遊憩設施。</p>	<p>十七、同四，修正第二十五組之使用業種類別，並配合調整項次及組別排序。</p>
<p>(一) 動物園。</p>	<p>(一) 動物園。 (二) 植物園。 (三) 高爾夫球場及其必要之附屬設施。 (四) 射箭場。 (五) 騎馬場。 (六) 禽鳥園、昆蟲園。 (七) 跳傘場、滑翔場。 (八) 露營及野外活動場所。 (九) 其他經主管事業單位核准興建者。</p>	<p>十八、考量大型遊憩設施之開發對環境衝擊影響較大，修正其使用需經主管事業單位核准興建者方可設置。</p>
<p>(二) 植物園。</p>	<p>(一) 汽車駕駛訓練班。 (二) 其他訓練場。</p>	<p>十九、同四，修正第二十七組之使用業種類別，並配合調整項次及組別排序。</p>
<p>(三) 高爾夫球場及其必要之附屬設施。</p>	<p>二十六、第二十六組：訓練服務設施。</p>	<p>(一) 普通倉儲業：倉庫、貨物提存、裝卸場所。</p>
<p>(四) 射箭場。</p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(二) 冷凍冷藏倉儲業：冷凍庫。</p>
<p>(五) 騎馬場。</p>	<p>二十七、第二十七組：包裝及倉儲業。</p>	<p>(三) 原包裝業因產業環境變遷，納入其他產業類別生產程序中，因此並未於「中華民國行業分類」中表述，本條文亦因應產業變遷予以刪除。</p>
<p>(六) 禽鳥園、昆蟲園。</p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(二) 普通倉儲業：倉庫、貨物提存、裝卸場所。</p>
<p>(七) 跳傘場、滑翔場。</p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(二) 冷凍冷藏倉儲業：冷凍庫。</p>
<p>(八) 露營及野外活動場所。</p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(三) 原包裝業因產業環境變遷，納入其他產業類別生產程序中，因此並未於「中華民國行業分類」中表述，本條文亦因應產業變遷予以刪除。</p>
<p>(九) 其他經主管事業單位核准興建者。</p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(三) 原包裝業因產業環境變遷，納入其他產業類別生產程序中，因此並未於「中華民國行業分類」中表述，本條文亦因應產業變遷予以刪除。</p>
<p><u>二十五、第二十五組：訓練服務設施。</u></p>	<p>二十六、第二十六組：訓練服務設施。</p>	<p>(一) 普通倉儲業：倉庫、貨物提存、裝卸場所。</p>
<p>(一) 汽車駕駛訓練班。</p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(二) 冷凍冷藏倉儲業：冷凍庫。</p>
<p>(二) 其他訓練場。</p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(三) 原包裝業因產業環境變遷，納入其他產業類別生產程序中，因此並未於「中華民國行業分類」中表述，本條文亦因應產業變遷予以刪除。</p>
<p><u>二十六、第二十六組：倉儲業。</u></p>	<p>二十七、第二十七組：包裝及倉儲業。</p>	<p>(二) 普通倉儲業：倉庫、貨物提存、裝卸場所。</p>
<p>(一) <u>普通倉儲業。</u></p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(二) 冷凍冷藏倉儲業：冷凍庫。</p>
<p>(二) <u>冷凍冷藏倉儲業。</u></p>	<p>(一) 倉庫。 (二) 冷凍庫。 (三) 貨物提存、裝卸場所。 (四) 包裝業。</p>	<p>(三) 原包裝業因產業環境變遷，納入其他產業類別生產程序中，因此並未於「中華民國行業分類」中表述，本條文亦因應產業變遷予以刪除。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>二十七、二十七組</u>：農舍及農業設施。</p> <p>(一) 農舍。</p> <p>(二) 農作物種植場。</p> <p>(三) 家禽、牲畜舍及孵化室。</p> <p>(四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。</p> <p>(五) 魚池。</p> <p>(六) 蠶室。</p> <p>(七) 牧場、奶場及集乳室。</p> <p>(八) 馬廄。</p> <p>(九) 農用倉庫。</p> <p>(十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣醱酵設備。</p> <p>(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。</p> <p>(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。</p> <p>(十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。</p> <p>(十四) 農路、晒場。</p> <p><u>二十八、第二十八組</u>：妨礙衛生及危險性設施。</p> <p>(一) 火葬場、殯儀館。</p> <p>(二) 墓地。</p> <p>(三) 垃圾處置或轉運場。</p> <p>(四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。</p>	<p><u>二十八、二十八組</u>：農舍及農業設施。</p> <p>(一) 農舍。</p> <p>(二) 農作物種植場。</p> <p>(三) 家禽、牲畜舍及孵化室。</p> <p>(四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。</p> <p>(五) 魚池。</p> <p>(六) 蠶室。</p> <p>(七) 牧場、奶場及集乳室。</p> <p>(八) 馬廄。</p> <p>(九) 農用倉庫。</p> <p>(十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣醱酵設備。</p> <p>(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。</p> <p>(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。</p> <p>(十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。</p> <p>(十四) 農路、晒場。</p> <p><u>二十九、第二十九組</u>：妨礙衛生及危險性設施。</p> <p>(一) 家禽及牲畜屠宰場。</p> <p>(二) 火葬場、殯儀館。</p> <p>(三) 墓地。</p> <p>(四) 垃圾處置或轉運場。</p> <p>(五) 傳染病院、精神病院。</p> <p>(六) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。</p>	<p>二十、第二十九組使用組別之第(一)、(五)目於原土管規定中無規定該組使用實施之使用分區，故配合高雄新市鎮發展現況予以刪除。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。</u> 本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備），不超過15馬力，電熱不超過60瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之總樓地板面積不超過300平方公尺者，但報社印刷廠不在此限，其工廠性質規定如下：</p> <p>(一) <u>糖果及烘焙食品製造業。</u> (二) <u>印刷及其輔助業。</u> (三) <u>紙漿、紙及紙製品製造業。</u> (四) <u>成衣、服飾品及其他紡織製品製造業。</u> (五) <u>木竹製品製造業。</u> (六) <u>紡織業。</u> (七) <u>碾穀業。</u> (八) <u>繩、纜、網製造業。</u> (九) <u>鞋類製造業。</u> (十) <u>文具製造業。</u> (十一) <u>珠寶及貴金屬製品製造業。</u> (十二) <u>紙容器製造業。</u></p>	<p>三十、第三十組：公害較輕微之工業。 本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備），不超過十五馬力，電熱不超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之總樓地板面積不超過三〇〇平方公尺者，但報社印刷廠不在此限，其工廠性質規定如左：</p> <p>(一) 麵包、糖果、糕餅製造業。 (二) 製茶業。 (三) 紙製品製造業。 (四) 手工藝製造業。 (五) 編織業。 (六) 內衣、服裝、棉被（不包括彈棉作業）、蚊帳、枕頭套等製造業。 (七) 編結及刺繡業。 (八) 印刷業。 (九) 製版業。 (十) 裝訂業。 (十一) 紙容器製造業。 (十二) 木、竹、藤、柳器製造業，但不包括家具製造。 (十三) 棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。 (十四) 碾米及穀類研磨加工業。 (十五) 製冰業。 (十六) 帆布加工業。 (十七) 繩、纜、袋、網等製造業。 (十八) 鞋帽製造業，但不包括膠鞋製造。 (十九) 筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。 (二十) 珠寶及貴重金屬製品製造業。</p>	<p>二十一、同四，修正第三十組之使用業種類別，並配合調整項次及組別排序。</p> <p>(一) 糖果及烘焙食品製造業：麵包、糖果、糕餅製造業。 (二) 印刷及其輔助業：印刷業、製版業、裝訂業。 (三) 紙漿、紙及紙製品製造業：紙製品製造業。 (四) 成衣、服飾品及其他紡織製品製造業：內衣、服裝、棉被（不包括彈棉作業）、蚊帳、枕頭套、編結及刺繡業等製造業、帆布加工業。 (五) 木竹製品製造業：木、竹、藤、柳器製造業，但不包括家具製造。 (六) 紡織業：棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。 (九) 碾穀業：碾米及穀類研磨加工業。 (七) 繩、纜、網製造業：繩、纜、袋、網等製造業。 (八) 鞋類製造業。 (九) 文具製造業：筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。 (十) 珠寶及貴金屬製品製造業：珠寶及貴重金屬製品製造業。 (十一) 配合高雄新市鎮產業環境之規劃，刪除製冰業；原鞋帽製造業則配合行業別修正編入成衣、服飾品及其他紡織製品製造業及鞋類製造業。</p>

修正條文	原規定	修正說明
第二章 住宅區	第二章 住宅區	維持原條文。
第五條 第一種住宅區內得為第一組及第二組土地及建築物之使用。	第五條 第一種住宅區內得為第一組及第二組土地及建築物之使用。	維持原條文。
第六條 第二種住宅區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 （一）第一組： <u>獨戶住宅</u> 。 （二）第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 （一）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。 （二）第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。 （三） <u>第十四組：日用品零售或服務業，限第（四）目，限設於地面層及地下二層。</u> （四） <u>第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目使用。</u> （五）其他經主管機關核准之公益設施。	第六條 第二種住宅區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 （一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。 （二）第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 （一）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。 （二）第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。 （三）其他經主管機關核准之公益設施。	一、配合本條文第二條第三項對於雙拼、雙疊住宅用語定義之修正，配合修正本條文。 二、為滿足新市鎮住宅區對於零售產業之需求，新增第十四組第（四）目超級市場業、連鎖式便利商店業及其他綜合商品零售業使用組別，以提供新市鎮居民更便利之生活機能。 三、配合都市設計及交通寧靜區之規劃，並考量高雄新市鎮住宅區對於訪客停車空間之需求，新增第十八組第（七）目停車場及附屬設施使用項目，以利透過市場機制提供停車空間。
第七條 第三種住宅區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 （一）第一組： <u>獨戶住宅</u> 。 （二）第二組：多戶住宅。	第七條 第三種住宅區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 （一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。 （二）第二組：多戶住宅。	一、配合本條文第二條第三項對於雙拼、雙疊住宅用語定義之修正，配合修正本條文。

修正條文	原規定	修正說明
<p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(四) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(五) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(六) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。</p> <p>(七) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，限設於地面二層以下。</p> <p>(八) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(七)目使用。</p> <p>(九) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(四) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(五) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(六) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。</p> <p>(七) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(十四)、(十五)、(十六)、(十七)、(十八)目除外，限設於地面二層以下。</p> <p>(八) 其他經主管機關核准之公益設施。</p> <p>第三組、第十四組及第十六組之使用，限設於附圖一指定街廓內之臨街面。</p>	<p>二、配合本條文第四條第十六項對於事務所及工商服務業使用項目之修正，配合修正本條文。</p> <p>三、配合都市設計及交通寧靜區之規劃，並考量高雄新市鎮住宅區對於訪客停車空間之需求，新增第十八組第(七)目停車場及附屬設施使用項目，以利透過市場機制提供停車空間。</p> <p>四、考量新市鎮土地使用效益、提供便利之生活機能及鼓勵地區產業發展，刪除第七條第二款對於特定組別使用限設於指定街廓臨街面之規定。</p>
<p>第八條 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第一組：獨戶住宅。</p> <p>(二) 第二組：多戶住宅。</p>	<p>第八條 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(二) 第二組：多戶住宅。</p>	<p>一、配合本條文第二條第三項對於雙拼、雙疊住宅用語定義之修正，配合修正本條文。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(七) 第十組：公用設施，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。</p> <p>(八) 第十二組：<u>住宿服務業</u>。</p> <p>1. <u>第四種住宅區</u>：限第(三)目，且限設於地面三層以下。</p> <p>2. <u>第五種住宅區</u>：限第(一)、(三)目及第(二)目之1使用；第(三)目限設於地面三層以下；第(一)目及第(二)目之1之建物應單獨使用。</p> <p>(九) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。</p> <p>(十) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，且限設於地面二層以下。</p> <p>(十一) 第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u>，限第(七)目使用。</p> <p>(十二) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(七) 第十組：公用設施，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。</p> <p>(八) 第十二組：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面三層以下。</p> <p>(九) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。</p> <p>(十) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(十四)、(十五)、(十六)、(十七)、(十八)目除外，且限設於地面二層以下。</p> <p>(十一) 其他經主管機關核准之公益設施。</p> <p>第三組、第十二組、第十四組及第十六組之使用，限設於附圖一指定街廓內之臨街面。</p>	<p>二、配合本條文第四條第十二項對於旅館及招待所使用項目之修正，配合修正本條文。</p> <p>三、考量高雄新市鎮土地使用效益及鼓勵地區旅遊住宿產業發展，依據各旅館住宿設施之設置性質酌予調整其使用樓層與項目。</p> <p>四、配合本條文第四條第十六項對於事務所及工商服務業使用項目之修正，配合修正本條文。</p> <p>五、配合都市設計及交通寧靜區之規劃，並考量高雄新市鎮住宅區對於訪客停車空間之需求，新增第十八組第(七)目停車場及附屬設施使用項目，以利透過市場機制提供停車空間。</p> <p>六、考量新市鎮土地使用效益、提供便利之生活機能及鼓勵地區產業發展，刪除第八條第二款對於特定組別使用限設於指定街廓臨街面之規定。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>第九條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(四) 第六組：福利設施，每一街廓限設一處。</p> <p>(五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(七) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(八) 第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第(一)目並限中途轉運站。</p> <p>(九) <u>第十二組：住宿服務業，限第(一)、(三)目及第(二)目之1使用；第(三)目限設於地面三層以下；第(一)目及第(二)目之1之建物應單獨使用。</u></p> <p>(十) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p> <p>(十一) <u>第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(七)目使用。</u></p> <p>(十二) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第九條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(四) 第六組：福利設施，每一街廓限設一處。</p> <p>(五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(七) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(八) 第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第(一)目並限中途轉運站。</p> <p>(九) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p> <p>(十) 其他經主管機關核准之公益設施。</p> <p>第三組及第十四組之使用限設於附圖一指定街廓內之臨街面。</p>	<p>一、考量高雄新市鎮土地使用效益及鼓勵地區旅遊住宿產業發展，依據各旅館住宿設施之設置性質，新增第六種住宅區內對於住宿服務業設施允許設置之樓層與項目。</p> <p>二、配合都市設計及交通寧靜區之規劃，並考量高雄新市鎮住宅區對於訪客停車空間之需求，新增第十八組第(七)目停車場及附屬設施使用項目，以利透過市場機制提供停車空間。</p> <p>三、考量新市鎮土地使用效益、提供便利之生活機能及鼓勵地區產業發展，刪除第九條第二款對於特定組別使用限設於指定街廓臨街面之規定。</p>

修正條文	原規定	修正說明																																										
<p>第十條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定，且第一種住宅區之高度不得超過 10 公尺。</p> <p>住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>40%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>40%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>40%</td> <td>320%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一種住宅區	50%	150%	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	50%	210%	第四種住宅區	40%	240%	第五種住宅區	40%	280%	第六種住宅區	40%	320%	<p>第十條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定，且第一種住宅區之高度不得超過一〇公尺。</p> <p>住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>五〇%</td> <td>一五〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>四〇%</td> <td>一五〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>四〇%</td> <td>二一〇%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>三五%</td> <td>二四〇%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>三〇%</td> <td>二八〇%</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>三〇%</td> <td>三二〇%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一種住宅區	五〇%	一五〇%	第二種住宅區	四〇%	一五〇%	第三種住宅區	四〇%	二一〇%	第四種住宅區	三五%	二四〇%	第五種住宅區	三〇%	二八〇%	第六種住宅區	三〇%	三二〇%	<p>本次通盤檢討針對高雄新市鎮第一期細部計畫區之各種住宅區建蔽率、容積率與鄰近地區如高雄縣、高雄市等住宅區之現行建蔽率與容積率規定予以比較，並經過招商座談會、鄰近房屋市場調查及當地建商訪談結果，基於新市鎮周邊地區住宅市場以透天房屋為主，且新市鎮於建蔽率之規定確實較為嚴格，考量市場接受度等因素，將高雄新市鎮第一期細部計畫區之建蔽率酌予調高，以提供住宅區發展誘因，活絡新市鎮土地之機能。</p>
住宅區種別	建蔽率	容積率																																										
第一種住宅區	50%	150%																																										
第二種住宅區	50%	150%																																										
第三種住宅區	50%	210%																																										
第四種住宅區	40%	240%																																										
第五種住宅區	40%	280%																																										
第六種住宅區	40%	320%																																										
住宅區種別	建蔽率	容積率																																										
第一種住宅區	五〇%	一五〇%																																										
第二種住宅區	四〇%	一五〇%																																										
第三種住宅區	四〇%	二一〇%																																										
第四種住宅區	三五%	二四〇%																																										
第五種住宅區	三〇%	二八〇%																																										
第六種住宅區	三〇%	三二〇%																																										
<p>第十一條 (最小開發基地) 住宅區內每宗建築基地寬度不得小於 20 公尺，基地面積不得小於 600 平方公尺。但獨戶及連棟住宅每戶建築樓地板面積不得小於 150 平方公尺。</p>	<p>第十一條 (最小開發基地) 住宅區內每宗建築基地寬度不得小於二〇公尺，面積不得小於六〇〇平方公尺。</p>	<p>依據高雄新市鎮都市設計審查小組指示，為符合高雄縣市當地住宅市場開發需求，依南部住宅市場現況、建物造價及人口戶數發展趨勢推估結果，規定最小開發基地之建築樓地板面積以適度管制開發基地及量體規模。</p>																																										
<p>第十二條 臨道路退縮規定：</p> <p>一、住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨道路退縮規定如下：</p> <p>(一) 面臨寬度 50 公尺及以上道路之住宅區應臨道路退縮 10 公尺。</p> <p>(二) 面臨寬度未達 50 公尺道路之住宅區應臨道路退縮 6 公尺。</p> <p>二、側後院退縮及鄰棟間隔規定</p> <p>(一) 住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最小側院寬度以 3 公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度使得小於 3 公尺，其最低仍不得小於 1 公尺。</p>	<p>第十二條 (臨道路退縮) 住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨五十公尺道路之退縮深度最小不得小於十公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於六公尺。</p>	<p>為維持高雄新市鎮住宅環境品質，且使條文規定明確化、統一化，新增側後院及鄰棟間隔規定，以利開發商遵循並利於都市設計審查。</p>																																										

修正條文	原規定	修正說明								
<p>(二) 住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為 3 公尺。</p> <p>(三) 鄰棟間隔規定：住宅區鄰棟間隔計算不得小於下表規定。但同幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之 0.25 倍，並不得小於 3 公尺。</p> <table border="1" data-bbox="124 656 555 880"> <thead> <tr> <th data-bbox="124 656 220 813">鄰棟間隔計算</th> <th data-bbox="228 656 339 813">前後建築物平均高度之倍數</th> <th data-bbox="347 656 459 813">建築物前後之鄰棟間隔 (M)</th> <th data-bbox="467 656 555 813">建築物二端之鄰棟間隔 (M)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="124 824 220 880">計算方式</td> <td data-bbox="228 824 339 880">0.3</td> <td data-bbox="347 824 459 880">3</td> <td data-bbox="467 824 555 880">2</td> </tr> </tbody> </table>	鄰棟間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔 (M)	建築物二端之鄰棟間隔 (M)	計算方式	0.3	3	2		
鄰棟間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔 (M)	建築物二端之鄰棟間隔 (M)							
計算方式	0.3	3	2							
<p>第十三條 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌，其餘住宅區得依「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫區都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。</p>	<p>第十三條 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌，其餘住宅區得依「高雄新市鎮都市設計準則」之規定設置廣告。</p>	<p>配合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫區都市設計規範」之規範內容修正本條文用語。</p>								
<p>第三章 住商混合區</p>	<p>第三章 住商混合區</p>	<p>維持原條文。</p>								
<p>第十四條 住商混合區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：社區安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十二組：住宿服務業。</p> <p>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融及保險</p>	<p>第十四條 住商混合區內二樓以下之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：社區安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p>	<p>一、為增加社區商業區各樓地板使用之效率及組別，以促進第一期細部計畫區之產業發展，提高土地利用彈性，本次通盤檢討酌予將社區商業區可容許之使用項目樓層規定放寬。</p> <p>二、配合本條文第四條第十二項對於旅館及招待所使用項目及組別名稱之修正，配合修正本條文。</p> <p>三、配合本條文第四條第十七項對於金融、保險機構使用項目及組別名稱之修正，配合修正本條文。</p> <p>四、配合本條文第四條第十八項對於旅遊及運輸服務業使用項目及組別名稱之修正，配合修正本條文。</p> <p>五、原產業屬特種營業經營類別，不符合高雄新市鎮產業發展之性質，基於高雄新市鎮環境安全考量，以及配合產業發展現</p>								

修正條文	原規定	修正說明
<p>業。</p> <p>十五、<u>第十八組</u>：<u>運輸、倉儲及通信業</u>。</p> <p>十六、<u>第十九組</u>：<u>文化運動及休閒業與其他服務業</u>。</p> <p>十七、<u>第二十組</u>：<u>批發業</u>。</p> <p><u>十八、第二十七組</u>：<u>公害較輕微之工業</u>。</p>	<p>十四、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十五、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>十六、第二十組：特定服務業。</p> <p>十七、第二十一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十八、第二十二組：一般批發業。</p> <p>十九、第三十組：公害較輕微之工業。</p>	<p>況，刪除有礙公共環境安全及不合需求之產業類別。</p> <p>六、配合本條文第四條第二十一項對於一般批發業使用項目及組別名稱之修正，配合修正本條文。</p>
<p>第十五條 住商混合區內<u>四樓</u>以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於<u>第四層</u>。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面<u>六層</u>以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面<u>五層</u>以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面<u>五層</u>以下。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面<u>六層</u>以下。</p> <p>(七) 第十二組：<u>住宿服務業</u>，限第(三)目，且限設於地面<u>六層</u>以下。</p> <p>(八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於<u>第四層</u>。</p> <p>(九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第<u>(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)</u>目除外，且限設於地面<u>五層</u>以下。</p> <p>(十) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第十五條 住商混合區內<u>三樓</u>以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於<u>第三層</u>。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面<u>五層</u>以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面<u>四層</u>以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面<u>四層</u>以下。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面<u>五層</u>以下。</p> <p>(七) 第十二組：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面<u>五層</u>以下。</p> <p>(八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於<u>第三層</u>。</p> <p>(九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(十四)、(十五)、(十六)、(十七)、(十八)目除外，且限設於地面<u>四層</u>以下。</p> <p>(十) 其他經主管機關核准之公益設施。</p> <p>第三組、第十二組、第十四組及第十六組之使用，限設於附圖一指定街廓內之臨街面。</p>	<p>一、為增加住商混合區各樓地板使用之效率及組別，以促進第一期細部計畫區之產業發展，提高土地利用彈性，本次通盤檢討酌予將住商混合區可容許住宅以外之使用項目樓層規定放寬。</p> <p>二、考量新市鎮土地使用效益、提供便利之生活機能及鼓勵地區產業發展，刪除第十五條第二款對於特定組別使用限設於指定街廓臨街面之規定。</p>

修正條文	原規定	修正說明
第十六條 <u>住商混合區內建築物之建蔽率不得超過 60%。</u>	第十六條 住商混合區內建築物之建蔽率不得超過六〇%，但三樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過三〇%，容積率不得超過三二〇%。	基於住商混合區三樓以上若依原土管規定限制其建築面積及容積率，則恐造成建物不易興建（四樓以上最高高度約為 350 公尺），且與現行土管建物高度限制相抵觸而致使不易遵行，因此刪除三樓以上建築面積及容積率規定。
第十七條 住商混合區內建築物之高度不得超過 65 公尺。	第十七條 住商混合區內建築物之高度不得超過六五公尺。	維持原條文。
第十八條 住商混合區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之 20%。 一、 <u>公益設施應檢具營運計畫並經主管機關核准方得設置，其開放及管理營運應依興建營運計畫內容辦理。</u> 二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。	第十八條 住商混合區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之二〇%。 一、白天營業時間內開放時間至少為每天一〇小時。 二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。 三、樓地板面積之寬度不小於八公尺，深度不小於一五公尺者。	公益設施之設置規定，應考量其營運計畫之完善性方准予興建，因此將本條文第十八條第一款對於營業時間之規定調整為提具營運計畫以確認其設施營運內容及時間，並刪除樓地板寬度及深度規定，以確實掌握公益設施設置之適當性，並鼓勵開發者設置公益設施。
第十九條 <u>（最小開發基地）住商混合區內之建築基地街廓最多可分成 4 宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之 1/5。</u>	第十九條 <u>（最小開發基地）住商混合區內之建築基地除依附圖二指定之街廓外，需全街廓整體開發。</u> 附圖二指定之街廓最多可分成四宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之五分之一。	本次通盤檢討以市場接受度及可行性之觀點，重新檢視基地最小開發規模及全街廓開發之必要性，將最小開發基地修正為全體街廓皆適用最多可分成四宗基地開發之規定，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之五分之一之規定，以放寬新市鎮土地開發之彈性，提高開發商進駐之意願。
第二十條 <u>（臨道路退縮）住商混合區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨 50 公尺寬以上道路之退縮深度不得小於 10 公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於 8 公尺；其中若因退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計</u>	第二十條 <u>（臨道路退縮）住商混合區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨五〇公尺寬以上道路之退縮深度不得小於十公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於八公尺。</u>	為使住商混合區作住宅使用時，仍能維持其環境品質及都市景觀，增列第二十條第二款，以與住宅區側後院退縮規定一致。

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>審查小組審查同意放寬者，其退縮始得小於 10 公尺及 8 公尺，但最低仍不得小於 6 公尺。</u> <u>(側後院退縮) 住商混合區內建物如完全作住宅使用，各基地之後院深度與側院寬度應依第十二條第二項第一、(二)目相關規定辦理。</u></p>		
<p>第四章 社區商業區</p>	<p>第四章 社區商業區</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>第二十一條 社區商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：社區安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十二組：<u>住宿服務業</u>。</p> <p>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：<u>金融及保險業</u>。</p> <p>十五、第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u>。</p> <p>十七、第十九組：<u>文化運動及休閒業與其他服務業</u>。</p> <p>十八、第二十一組：<u>批發業</u>。</p> <p>十九、第二十七組：<u>公害較輕微之工業</u>。</p>	<p>第二十一條 社區商業區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：社區安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十五、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>十六、第二十組：特定服務業。</p> <p>十七、第二十一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十八、第二十二組：一般批發業。</p> <p>十九、第三十組：公害較輕微之工業。</p>	<p>一、為增加社區商業區各樓地板使用之效率及組別，以促進第一期細部計畫區之產業發展，提高土地利用彈性，本次通盤檢討酌予將社區商業區可容許之使用項目樓層規定放寬。</p> <p>二、配合本條文第四條第十七、十八及二十一項對於金融、保險機構、旅遊及運輸服務業及一般批發業使用項目及組別名稱之修正，配合修正本條文。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>第二十二條 社區商業區內五樓以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、<u>獨戶及多戶住宅</u>：如作住宅使用，則應維持其單一使用性質，於同一樓層及該樓層以上不得作商業使用。</p> <p>二、其他使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於<u>第五層</u>。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面<u>七層</u>以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面<u>六層</u>以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於第五層。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面<u>七層</u>以下。</p> <p>(七) 第十二組：<u>住宿服務業</u>，限第(三)目，且限設於地面<u>七層</u>以下。</p> <p>(八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第五層。</p> <p>(九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，且限設於地面<u>六層</u>以下。</p> <p>(十) 第十七組：<u>金融及保險業</u>，限設於地面<u>七層</u>以下；<u>其設置應以無臨櫃臺服務設施、或自動化無人金融服務設施之使用為限</u>。</p> <p>(十一) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第二十二條 社區商業區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(二) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面六層以下。</p> <p>(七) 第十二組：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面六層以下。</p> <p>(八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第四層。</p> <p>(九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(十四)、(十五)、(十六)、(十七)、(十八)目除外，且限設於地面五層以下。</p> <p>(十) 第十七組：金融、保險機構，限設於地面六層以下。</p> <p>(十一) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>一、為增加社區商業區各樓地板使用之效率及組別，以促進第一期細部計畫區之產業發展，提高土地利用彈性，本次通盤檢討酌予將社區商業區可容許之使用項目樓層規定放寬。</p> <p>二、為區分住商混合區以及社區商業區在住宅使用組別屬性之不同，並仍使住宅與商業使用在樓層上有所區隔，以維持高雄新市鎮住宅環境品質，配合修正本條文第二十二條第一項對於住宅使用之規定。</p> <p>三、配合本條文第四條第十二及十七項對於旅館及招待所、金融、保險機構使用項目及組別名稱之修正，配合修正本條文。</p> <p>四、為區別金融及保險業之服務性質，限定高樓層之金融及保險業服務類別應以服務人數較低或非多數公眾進出之事務使用場所為限，以減少出入人數眾多而造成樓層管理之困擾。</p>
<p>第二十三條 社區商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，但四樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過 20%，容積率不得超過 420%。</p>	<p>第二十三條 社區商業區內建築物之建蔽率不得超過七〇%，但四樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過二〇%，容積率不得超過四二〇%。</p>	<p>維持原條文。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>第二十四條 社區商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之20%。</p> <p>一、<u>公益設施應檢具營運計畫並經主管機關核准方得設置，其開放及管理營運應依興建營運計畫內容辦理。</u></p> <p>二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。</p>	<p>第二十四條 社區商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之20%。</p> <p>一、白天營業時間內開放時間至少為每天一小時。</p> <p>二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。</p> <p>三、樓地板面積之寬度不小於八公尺，深度不小於十五公尺者。</p>	<p>公益設施之設置規定，應考量其營運計畫之完善性方准以興建，因此將本條文第十八條第一款對於營業時間之規定調整為提具營運計畫以確認其設施營運內容及時間，並刪除樓地板寬度及深度規定，以確實掌握公益設施設置之適當性，並鼓勵開發者設置公益設施。</p>
<p>第二十五條 <u>(最小開發基地)社區商業區內之街廓最多可分成4宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之1/5。</u></p>	<p>第二十五條 (最小開發基地)社區商業區內之建築基地除依附圖二指定之街廓外，需全街廓整體開發。</p> <p>附圖二指定之街廓最多可分成四宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之五分之一。</p>	<p>本次通盤檢討以市場接受度及可行性之觀點，重新檢視基地最小開發規模及全街廓開發之必要性，將最小開發基地修正為全體街廓皆適用最多可分成4宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之1/5之規定，以放寬新市鎮土地開發之彈性，提高開發商進駐之意願。</p>
<p>第二十六條 (臨道路退縮)社區商業區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。</p>	<p>第二十六條 (臨道路退縮)社區商業區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於八公尺。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>第五章 行政區</p>	<p>第五章 行政區</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>第二十七條 行政區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施。</p> <p>(四) 第六組：福利設施。</p> <p>(五) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(六) 第八組：社區教育設施。</p> <p>(七) 第九組：文教設施。</p> <p>(八) 第十組：公用設施。</p>	<p>第二十七條 行政區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施。</p> <p>(四) 第六組：福利設施。</p> <p>(五) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(六) 第八組：社區教育設施。</p> <p>(七) 第九組：文教設施。</p> <p>(八) 第十組：公用設施。</p>	<p>一、考量高雄新市鎮之行政區之使用性質，係以滿足新市鎮工商行政服務機能為主，因此新增主要使用類別中對於住宿服務業之使用、並將事務所及工商服務業及金融及保險業之使用類別調整至主要使用類別，以滿足新市鎮行政服務機能之需求；於附屬使用方面，則新增住宿服務業之使用。</p> <p>二、配合本條文第四條第十八項對於旅遊及運輸服務業使用項目及組別名稱之修正，配合修正本條文。</p>

修正條文	原規定	修正說明
<p>(九) 第十一組：行政機構。</p> <p><u>(十) 第十二組：住宿服務業；限設置第(一)及第(三)目。</u></p> <p><u>(十一) 第十六組：事務所及工商服務業。</u></p> <p><u>(十二) 第十七組：金融及保險業。</u></p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第十二組：住宿服務業；限設置第(二)目。</p> <p>(二) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(三) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(四) 第十七組：<u>金融及保險業</u>。</p> <p>(五) 第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u>。</p> <p>建築附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之20%。</p>	<p>(九) 第十一組：行政機構。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(二) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(三) 第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(四) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(五) 第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>建築附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之二〇%。</p>	
第二十八條 行政區內建築物之遮蔽率及容積率不得超過60%及360%。	第二十八條 行政區內建築物之遮蔽率及容積率不得超過六〇%及三六〇%。	維持原條文。
第二十九條 (最小開發基地) 行政區內之建築基地需全街廓整體開發。	第二十九條 (最小開發基地) 行政區內之建築基地需全街廓整體開發。	維持原條文。
第三十條 (臨道路退縮) 行政區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。	第三十條 (臨道路退縮) 行政區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於八公尺。	維持原條文。
	第三十一條 行政區之停車空間不得小於一五〇〇平方公尺樓地板面積，並得不計入容積。	有關行政區停車空間之設置，回歸建築技術規則等相關法令規定，不再於本條文中特別規定。
第六章 車站專用區	第六章 車站專用區	維持原條文。
第三十一條 車站專用區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 (一) 第十組：公用設施，限第(一)、(六)、(八)目。 <u>(二) 第十六組：事務所及工商服務業。</u> <u>(三) 第十七組：金融及保險</u>	第三十二條 車站專用區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 (一) 第十組：公用設施，限第(一)、(六)、(八)目。 二、附屬使用 (一) 第三組：電業、通訊業設施。	一、基於促進高雄新市鎮產業活化及鼓勵重大投資及建設進駐，新增本條文第三十一條第一項之第(二)、(三)、(四)目及第二款規定，以提高車站專用區土地使用效能。 二、配合本條文第四條第十二及十八項對於金融、保險機構及旅遊及運輸服務業使用項目及組別

修正條文	原規定	修正說明
<p>業。</p> <p><u>(四) 第十八組：運輸、倉儲及通信業：限作第(一)、(五)、(六)及(七)目使用。</u></p> <p><u>本分區主要使用之各項使用類別，均需提供第(一)目公用設施為必要設施項目。</u></p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施。</p> <p>(三) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(四) <u>第十二組：住宿服務業；限設置第(二)目。</u></p> <p>(五) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(六) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(七) 第十七組：<u>金融及保險業。</u></p> <p>(八) 第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業。</u></p> <p>建築物附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之20%。</p>	<p>(二) 第四組：社區安全設施。</p> <p>(三) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(四) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(五) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(六) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(七) 第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>建築物附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之二〇%。</p>	<p>名稱之修正，配合修正本條文。</p>
<p>第三十二條 車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過50%及360%。</p>	<p>第三十三條 車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過五〇%及三六〇%。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>第三十三條 (最小開發基地)車站專用區內之建築基地需全街廓整體開發。</p>	<p>第三十四條 (最小開發基地)車站專用區內之建築基地需全街廓整體開發。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>第三十四條 (臨道路退縮)車站專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。</p>	<p>第三十五條 (臨道路退縮)車站專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於八公尺。</p>	<p>維持原條文。</p>
	<p>第三十六條 車站專用區之停車空間不得小於一五〇〇〇平方公尺樓地板面積，二〇%得不計入容積。</p>	<p>有關車站專用區停車空間之設置，回歸建築技術規則等相關法令規定，不再於本條文中特別規定。</p>
<p>第七章 環保設施專用區</p>	<p>第七章 環保設施專用區</p>	<p>維持原條文。</p>

修正條文	原規定	修正說明
第三十五條 環保設施專用區係作為興建焚化爐、污水處理廠及其相關附屬設施之使用。	第三十七條 環保設施專用區係作為興建焚化爐、污水處理廠及其相關附屬設施之使用。	維持原條文。
第三十六條 環保設施專用區內建築物之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過40%。	第三十八條 環保設施專用區內建築物之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過四〇%。	維持原條文。
第三十七條 (臨道路退縮) 環保設施專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於10公尺，退縮部分應予以綠化。	第三十九條 (臨道路退縮) 環保設施專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於一〇公尺，退縮部分應予以綠化。	維持原條文。
第八章 天然氣儲氣專用區	第八章 天然氣儲氣專用區	維持原條文。
第三十八條 天然氣儲氣專用區內得為下列規定之使用： 一、第十組：公用設施，限第(七)目。 二、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施，限第(四)目。	第四十條 天然氣儲氣專用區內得為下列規定之使用： 一、第十組：公用設施，限第(七)目。 二、第廿九組：妨礙衛生及危險性設施，限第(六)目。	維持原條文。
第三十九條 天然氣儲氣專用區內建築物之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過40%。	第四十一條 天然氣儲氣專用區內建築物之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過四〇%。	維持原條文。
第四十條 天然氣儲氣專用區內面臨計畫道路部分須退縮10公尺建築，面臨其他境界線部分須退縮5公尺建築，並應予綠化。	第四十二條 天然氣儲氣專用區內面臨計畫道路部分須退縮一〇公尺建築，面臨其他境界線部分須退縮五公尺建築，並應予綠化。	維持原條文。
第九章 河川區	第九章 河川區	維持原條文。
第四十一條 河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經相關主管機關核准。	第四十三條 河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經相關主管機關核准。	維持原條文。
第四十二條 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送相關主管機關核	第四十四條 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送相關主管機關核	維持原條文。

修正條文	原規定	修正說明
准。	准。	
第十章 公共設施用地	第十章 公共設施用地	維持原條文。
第四十三條 批發市場之建蔽率、容積率，不得超過 70% 與 210%。 批發市場興建時應留設不小於西側既有農路(參照附圖一之標示)寬度之通路銜接至 3-4 計畫道路。 前項留設之通路面積得計入法定空地。	第四十五條 批發市場之建蔽率、容積率，不得超過七〇% 與二一〇%。 批發市場興建時應留設不小於西側既有農路(參照附圖三之標示)寬度之通路銜接至 3-4 計畫道路。 前項留設之通路面積得計入法定空地。	配合調整附圖編號。
第四十四條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	第四十六條 學校用地之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過二〇〇%。	維持原條文。
	第四十七條 電信用地之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過三二〇%。	配合電信用地因需地機關已無需求，因此於本次通盤檢討中予以變更，並刪除其相關使用規定。
第四十五條 污水處理場之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。	第四十八條 污水處理場之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過八〇%。	維持原條文。
第四十六條 變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	第四十九條 變電所用地之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%。	維持原條文。
第四十七條 學校用地及變電所用地內面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺建築。	第五十條 學校用地、批發市場、電信用地、污水處理廠及變電所用地內面臨計畫道路部分須退縮一〇公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮五公尺建築。	配合批發市場、電信用地、污水處理廠因需地機關已無需求，因此於本次通盤檢討中予以變更，並刪除其相關使用規定。
第四十七條之一 公園兼自來水設施用地除得供興建自來水設施使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」公園用地有關規定辦理。	第五十條之一 公園兼自來水設施用地除得供興建自來水設施使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」公園用地有關規定辦理。	維持原條文。
第十一章 停車場設置標準	第十一章 停車場設置標準	維持原條文。
第四十八條 除行政區及車站專用區外之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。	第五十一條 除行政區及車站專用區外之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。	維持原條文。
第十二章 容積獎勵規定	第十二章 容積獎勵規定	維持原條文。

修正條文	原規定	修正說明								
<p>第四十九條 凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施並完成土地接管之日為起算日，第一至三年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得予以獎勵，其獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：</p> <table border="1" data-bbox="124 768 555 1081"> <tr> <td data-bbox="124 768 292 936">自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間</td> <td data-bbox="292 768 387 936">第一 年內</td> <td data-bbox="387 768 483 936">第二 年內</td> <td data-bbox="483 768 555 936">第三 年內</td> </tr> <tr> <td data-bbox="124 936 292 1081">容積獎勵計算公式</td> <td data-bbox="292 936 387 1081">建築物原容積率 ×115 %</td> <td data-bbox="387 936 483 1081">建築物原容積率 ×110 %</td> <td data-bbox="483 936 555 1081">建築物原容積率 ×105 %</td> </tr> </table> <p>本細部計畫土地管制要點修正民國 年 月 日修正發佈實施之日前完成土地接管之抵價地及政府標售、讓售之土地，以前開發佈實施日為起算日計算容積獎勵，並適用前項容積獎勵規定。</p>	自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一 年內	第二 年內	第三 年內	容積獎勵計算公式	建築物原容積率 ×115 %	建築物原容積率 ×110 %	建築物原容積率 ×105 %	<p>第五十二條 凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣並完成產權移轉登記日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得增加一五%，第二年至第三年申請開發並建築施工者，獎勵額度逐年減少五%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p>	<p>一、為使容積獎勵計算方式明確化，新增容積獎勵公式計算表格並明確定義起算日。 二、考量第一期細部計畫區因土地接管程序、公共設施及基礎設施用地師工作業時程等因素可能造成土地所有權人開發時程因而延宕，無法享有容積獎勵優惠，基於鼓勵新市鎮開發及公平原則，新增特殊情形之容積獎勵規定。</p>
自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一 年內	第二 年內	第三 年內							
容積獎勵計算公式	建築物原容積率 ×115 %	建築物原容積率 ×110 %	建築物原容積率 ×105 %							
<p>第五十條 為鼓勵住宅區之整體合併開發，住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例如下：</p> <table border="1" data-bbox="124 1574 555 1776"> <tr> <td data-bbox="124 1574 395 1653">基地規模</td> <td data-bbox="395 1574 555 1653">獎勵容積佔基準容積率之比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="124 1653 395 1686">2000m²至3,000m²</td> <td data-bbox="395 1653 555 1686">3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="124 1686 395 1720">超過3,000m²至5,000m²</td> <td data-bbox="395 1686 555 1720">6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="124 1720 395 1776">超過5000m²以上</td> <td data-bbox="395 1720 555 1776">10%</td> </tr> </table>	基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例	2000m ² 至3,000m ²	3%	超過3,000m ² 至5,000m ²	6%	超過5000m ² 以上	10%	<p>--</p>	<p>以積極獎勵取代現行之消極規範，促進住宅區之整體合併開發規模；新增住宅區合併建築容積獎勵規定，規範住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例。</p>
基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例									
2000m ² 至3,000m ²	3%									
超過3,000m ² 至5,000m ²	6%									
超過5000m ² 以上	10%									
<p>第五十一條 凡建築基地符合都市設計準則之規定提供公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積與所提供之公共開放</p>	<p>第五十三條 凡建築基地符合都市設計準則之規定提供公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積與所提供之公共開放</p>	<p>維持原條文。</p>								

修正條文	原規定	修正說明																																
<p>空間面積相等。</p> <p>第五十二條 凡建築基地設置公益設施得予以容積獎勵，其獎勵容積為公益設施之1.5倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。申請容積獎勵之公益設施種類，須由申請開發者經主管機關核定後，依其核定種類開發方可取得容積獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="124 656 555 1048"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>獎勵後最高容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>第一種住宅區</td><td>150%</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>280%</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>360%</td></tr> <tr><td>住商混合區</td><td>400%</td></tr> <tr><td>社區商業區</td><td>450%</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	獎勵後最高容積率	第一種住宅區	150%	第二種住宅區	200%	第三種住宅區	280%	第四種住宅區	320%	第五種住宅區	360%	住商混合區	400%	社區商業區	450%	<p>空間面積相等。</p> <p>第五十四條 凡建築基地設置公益設施得予以容積獎勵，其獎勵容積為公益設施之一·五倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。申請容積獎勵之公益設施種類，須由申請開發者經主管機關核定後，依其核定種類開發方可取得容積獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="595 656 1018 1048"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>獎勵後最高容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>第一種住宅區</td><td>150%</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>280%</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>360%</td></tr> <tr><td>住商混合區</td><td>400%</td></tr> <tr><td>社區商業區</td><td>450%</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	獎勵後最高容積率	第一種住宅區	150%	第二種住宅區	200%	第三種住宅區	280%	第四種住宅區	320%	第五種住宅區	360%	住商混合區	400%	社區商業區	450%	<p>維持原條文。</p>
住宅區種別	獎勵後最高容積率																																	
第一種住宅區	150%																																	
第二種住宅區	200%																																	
第三種住宅區	280%																																	
第四種住宅區	320%																																	
第五種住宅區	360%																																	
住商混合區	400%																																	
社區商業區	450%																																	
住宅區種別	獎勵後最高容積率																																	
第一種住宅區	150%																																	
第二種住宅區	200%																																	
第三種住宅區	280%																																	
第四種住宅區	320%																																	
第五種住宅區	360%																																	
住商混合區	400%																																	
社區商業區	450%																																	
<p>第十三章 其他</p>	<p>第十三章 其他</p>	<p>維持原條文。</p>																																
<p>第五十三條 建築物地面層以下之樓地板面積，除供作室內停車空間、裝卸場空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，供作其他使用者須計入容積計算。</p>	<p>第五十五條 建築物地面層以下之樓地板面積，除供作室內停車空間、裝卸場空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，供作其他使用者須計入容積計算。</p>	<p>維持原條文。</p>																																
<p>第五十四條 都市設計審議規定</p> <p>一、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，審議申請建照之規劃設計。</p> <p>二、住宅區基地開發面積在1500平方公尺(含)以下，開發戶數在30戶以下，樓層數在5層(含)以下，且距離捷運場站超過一定距離以上之申請案件，由設計建築師簽證負責，並送</p>	<p>第五十六條 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，審議申請建照之規劃設計。</p>	<p>一、為簡化都市設計審議時程、提高審查效率，修正放寬審議規定為住宅區基地開發面積、戶數及樓層在一定規模以下之開發案，得由設計建築師簽證，免提都市設計審議。</p> <p>二、依規定透天型態住宅每戶最小樓地板面積為200平方公尺，故經估算後，1500平方公尺以下之住宅區開發透天型態住宅最多僅27戶。</p> <p>2.考量集合住宅戶數較多，故以30戶為基準，超過30戶之住宅開發則應提送都市設計審查小組審議。</p>																																

修正條文	原規定	修正說明
<p><u>高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組備查。</u> <u>除前項以外之申請案件，須經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過後，始得開發。</u></p>		
<p><u>第五十五條</u> 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物後院深度、中庭深度比、鄰棟間隔、單向淨長度、騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口及容積獎勵之規定應以「<u>高雄新市鎮第一期細部計畫區都市設計規範</u>」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。</p>	<p>第五十七條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物後院深度、中庭深度比、鄰棟間隔、單向淨長度、騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口及容積獎勵之規定應以「高雄新市鎮都市設計準則」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。</p>	<p>修正原條文名稱「高雄新市鎮都市設計準則」為「高雄新市鎮第一期細部計畫區都市設計規範」。</p>
<p><u>第五十六條</u> 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>第五十八條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p><u>第五十七條</u> 本要點自發布日施行。</p>	<p>第五十九條 本要點自發布日施行。</p>	<p>維持原條文。</p>

表 4-1-2 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要點附表一停車空間規定修正說明綜理表

修正規定				原規定				修正說明		
附表一 停車空間規定				附表一 停車空間規定				維持原條文。		
各類建築物用途	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明	各類建築物用途	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明	維持原條文。		
第一類	第一組： <u>獨戶住宅</u> 第二組：多戶住宅	每滿 150 平方公尺設置 1 輛且每戶至少設置 1 輛	每戶設置 1 輛	(一)室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。 (二)表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。	第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	每滿一五〇平方公尺設置一輛且每戶至少設置一輛	每戶設置二輛	(一)室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。 (二)表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。 (三)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設	一、獨戶住宅類別簡化，修正本規定用語。 二、住宅區機車停車位需設置「1戶2輛」，與周邊地區都市設計管制相較之下更為嚴格；為有效提高開發意願，並符合合理公平原則，修正為「1戶1輛」。
第二類	第十二組： <u>住宿服務業</u>	每滿 160 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	配合第十二組：旅館及招待所業種類別修正。修正第二類建築物用途為第十二組：住宿服務業。	第二類	第十二組：旅館及招待所	每滿一六〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛		
第三類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：特種零售或服務業	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	一、原第二十組：特定服務業因不符高雄新市鎮產業發展需求，已刪除此組別，並配合於本規定中刪除。 二、配合第二十一組：娛樂及健身服務業業種類別修正。修正第三類建築物用途為第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業。	第三類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：特種零售或服務業	每滿一五〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛		

修正規定				原規定				修正說明		
	<u>第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業</u>			(三)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (四)第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。 (五)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度2公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓		第二十組：特定服務業 第二十一組：娛樂及健身服務業			置標準分別依表列規定計算附設之。 (四)第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。 (五)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。 (六)國際觀光旅館	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組： <u>金融及保險業</u> <u>第二十一組：批發業</u>	每滿 200 平方公尺設置 1 輛	每滿 70 平方公尺設置 1 輛		第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十二組：一般批發業	每滿 200 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛		配合第十七組：金融、保險機構、第二十二組：一般批發業業種類別修正。修正第四類建築物用途為第十七組：金融及保險業、第二十一組：批發業。

修正規定					原規定					修正說明
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿 120 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	(或人行行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行行道)內側境界線起退讓。	第五類 第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿一二〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛	應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大型客車停車位，每設置一輛大型客車停車位得減少上表之三輛停車位。	維持原條文。	
第六類	第十八組： <u>運輸、倉儲及通信業</u> ，但不包括第(一)、(七)及(八)目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--	(六)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位得減少上表之 3 輛停車位。	第六類 第十八組：旅遊及運輸服務業，其中第(二)至第(六)目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--	(七)第六類需於營業登記時提出證明文件。 (八)機車停車位淨長不得小於二·二公尺，淨寬不得小於〇·九公尺。	配合第十八組：旅遊及運輸服務業業種類別修正。修正第六類建築物用途為第十八組：運輸、倉儲及通信業。	
第七類	其他	每滿 280 平方公尺設置 1 輛	每滿 80 平方公尺設置 1 輛	(七)第六類需於營業登記時提出證明文件。 (八)機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。	第七類 其他	每滿二八〇平方公尺設置一輛	每滿八〇平方公尺設置一輛		維持原條文。	

表 4-1-3 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要點附表二裝卸場規定修正說明綜理表

修正規定			原規定			修正說明
附表二 裝卸場規定			附表二 裝卸場規定			維持原條文。
各類建築物用途	應附設之裝卸位數	說明	各類建築物用途	應附設之裝卸位數	說明	維持原條文。
第一類 第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：運輸、倉儲及通信業 第二十五組：大型遊憩設施 第二十九組：妨礙衛生及危險性設施	每滿 10000 平方公尺設置 1 裝卸位	說明： (一)每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。 (二)裝卸位最小規格之規定如下： 1、小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2、大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (三)裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。	第一類 第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：旅遊及運輸服務業 第二十五組：大型遊憩設施 第二十九組：妨礙衛生及危險性設施	每滿一〇〇〇〇平方公尺設置一裝卸位	說明： (一)每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。 (二)裝卸位最小規格之規定如下： 1、小貨車裝卸位長六公尺，寬二·五公尺，淨高二·七公尺。 2、大貨車裝卸位長一三公尺，寬四公尺，淨高四·二公尺。 (三)裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。 (四)同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設	配合第十八組：旅遊及運輸服務業業種類別修正。修正第一類建築物用途為第十八組：運輸、倉儲及通信業。
第二類 第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業	每滿 8000 平方公尺設置 1 裝卸位		第二類 第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業	每滿八〇〇〇平方公尺設置一裝卸位		配合第十七組：金融、保險機構業種類別修正。修正第二類建築物用途為第十七組：金融及保險業。

修正規定			原規定			修正說明		
	第十七組： <u>金融及保險業</u>		(四)同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定(零數均應計算)累加後合併計算。		第十七組：金融、保險機構	置標準應依各類規定(零數均應計算)累加後合併計算。		
第三類	第十二組： <u>住宿服務業</u> 第十九組： <u>特種零售或服務業</u> 第二十組： <u>文化運動及休閒業與其他服務業</u> 第二十三組： <u>電影片製作業、廣播電視業</u>	每滿 6500 平方公尺設置 1 裝卸位		第三類	第十二組：旅館及招待所 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：特定服務業 第二十一組：娛樂及健身服務業 第二十四組：攝影棚		每滿六五〇〇平方公尺設置一裝卸位	一、原第二十組：特定服務業因不符高雄新市鎮產業發展需求，已刪除此組別，並配合於本規定中刪除。 二、配合第十二組：旅館及招待所、第二十一組：娛樂及健身服務業、第二十四組：攝影棚業種類別修正。修正第三類建築物用途為第十二組：住宿服務業、第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。
第四類	第十四組： <u>日用品零售或服務業</u> 第十五組： <u>一般零售或服務業</u> 第二十七組： <u>農舍及農業設施</u>	每滿 5000 平方公尺設置 1 裝卸位		第四類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第二十八組：農舍及農業設施			

修正規定			原規定			修正說明
第五類	<u>第二十一組：批發業</u> <u>第二十六組：倉儲業</u> <u>第二十九組：公害較輕微之工業</u>	每滿 4000 平方公尺設置 1 裝卸位	第五類	第二十二組：一般批發業 第二十七組：包裝及倉儲業 第三十組：公害較輕微之工業	每滿四〇〇〇平方公尺設置一裝卸位	一、配合第二十二組：一般批發業、第二十七組：包裝及倉儲業業種類別修正。修正第五類建築物用途為第二十一組：批發業、第二十六組：倉儲業。 二、配合土管要點組別項次調整順序。

二、變更後土地使用分區管制要點

依據前述針對土地使用分區管制要點之檢討分析及變更修正內容，本次專案通盤檢討後，其土地使用分區管制要點之內容如後：

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管制要點

第一章 總則

第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。

第二條 本要點用語定義如下：

- 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
- 二、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 三、連棟住宅：含有兩個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 四、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
- 五、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
- 六、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- 七、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
- 八、基地線：建築基地之界線。
- 九、境界線：相鄰基地之分界線。
- 十、道路境界線：基地面臨道路之界線。
- 十一、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- 十二、公共開放空間：
 - (一) 建築基地沿街面或側、後院預留之線形且供公眾使用之開放空間。
 - (二) 建築基地臨街面預留之廣場式集中形且供公眾使用之開放空間。
- 十三、退縮深度：
 - (一) 臨道路退縮深度：建築物外牆面自道路境界線退縮之深度。
 - (二) 側後院退縮深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度。建築物外牆面臨計畫道路建築者，應依臨道路退縮規定辦理；建築物牆面未面臨計畫道路者，退縮深度依側後院退縮規定辦理。

-
- 十四、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
 - 十五、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
 - 十六、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。
 - 十七、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼稚園、托兒所、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。

第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

- 一、第一種住宅區。
- 二、第二種住宅區。
- 三、第三種住宅區。
- 四、第四種住宅區。
- 五、第五種住宅區。
- 六、第六種住宅區。
- 七、住商混合區。
- 八、社區商業區。
- 九、行政區。
- 十、車站專用區。
- 十一、環保設施專用區。
- 十二、天然氣儲氣專用區。
- 十三、河川區。
- 十四、公共設施用地：
 - (一) 公園兼自來水設施用地。
 - (二) 小學用地。
 - (三) 中學用地。
 - (四) 高中用地。
 - (五) 綠地。
 - (六) 公園。
 - (七) 都會公園。
 - (八) 批發市場。
 - (九) 污水處理場。
 - (十) 變電所用地。
 - (十一) 廣場兼停車場。
 - (十二) 墓地。
 - (十三) 園道。
 - (十四) 道路用地。
 - (十五) 人行步道。

第四條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：

-
- 一、第一組：獨戶住宅。
 - 二、第二組：多戶住宅。
 - (一) 集合住宅。
 - (二) 連棟住宅。
 - 三、第三組：電業、通訊業設施。
 - (一) 電力公司營業處、服務中心。
 - (二) 郵政支局、代辦所。
 - (三) 電信分支局、辦事處。
 - 四、第四組：社區安全設施。
 - (一) 消防站(隊)。
 - (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。
 - (三) 憲兵隊。
 - 五、第五組：衛生設施。
 - (一) 衛生所(站)。
 - (二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。
 - (三) 病理檢驗院。
 - 六、第六組：福利設施。
 - (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、依老人福利法設置之老人住宅等。
 - (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。
 - 七、第七組：一般遊憩設施。
 - (一) 戶內遊憩中心。
 - (二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
 - (三) 綠地、廣場。
 - (四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - (一) 幼稚園。
 - (二) 托兒所。
 - 九、第九組：文教設施。
 - (一) 圖書館。
 - (二) 博物館。
 - (三) 藝術館。
 - (四) 科學館。
 - (五) 社會教育館。
 - (六) 文物館、陳列館。
-

-
- (七) 水族館。
 - (八) 音樂廳。
 - (九) 集會堂。
 - (十) 文康活動中心。
 - (十一) 社區活動中心。
 - (十二) 文化中心。
 - (十三) 紀念性建築物。
 - (十四) 會議中心。
 - (十五) 國際會議中心。
 - (十六) 研究機構。
 - (十七) 經主管機關核准之其他文教設施。
- 十、第十組：公用設施。
- (一) 大眾運輸車站。
 - (二) 變電所。
 - (三) 無線電或電視塔設施。
 - (四) 電信機房。
 - (五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。
 - (六) 加油（氣）站。
 - (七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。
 - (八) 其他經主管機關核准之公用設施。
- 十一、第十一組：行政機關。
- (一) 各級政府機關。
 - (二) 各級民意機關。
 - (三) 政黨組織或政治團體。
 - (四) 外國駐華機構。
- 十二、第十二組：住宿服務業。
- (一) 一般旅館業。
 - (二) 觀光旅館業：
 - 1. 觀光旅館。
 - 2. 國際觀光旅館。
 - (三) 其他住宿服務業：限招待所、寄宿舍或青年活動中心。
- 十三、第十三組：宗祠及宗教設施。
- (一) 宗祠（祠堂、家廟）。
 - (二) 教堂。
 - (三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。
- 十四、第十四組：日用品零售或服務業。
- (一) 飲料店業、餐館業。
 - (二) 食品什貨零售業。
-

-
- (三) 家庭電器、設備及用品零售業。
 - (四) 連鎖式便利商店業。
 - (五) 蔬果零售業、花卉零售業。
 - (六) 藥品及醫療用品零售業。
 - (七) 理髮及美容業。
 - (八) 洗衣業。
 - (九) 書籍、文具零售業。
 - (十) 裁縫業。
- 十五、第十五組：一般零售或服務業。
- (一) 布疋、衣著、服飾品零售業。
 - (二) 鐘錶、眼鏡零售業。
 - (三) 首飾及貴金屬零售業。
 - (四) 餐飲業。
 - (五) 文教、育樂用品零售業。
 - (六) 園藝服務業。
 - (七) 機械器具零售業。
 - (八) 藥品、化粧品及清潔用品零售業。
 - (九) 汽機車及其零配件、用品零售業。
 - (十) 典當業、彩券代理銷售處。
 - (十一) 建材零售業。
 - (十二) 環境衛生及污染防治服務業。
 - (十三) 家事服務業。
 - (十四) 冷凍、通風及空調工程業。
 - (十五) 建物裝修及裝潢業。
 - (十六) 獸醫服務業。
 - (十七) 綜合商品零售業。
 - (十八) 醫療保健及社會福利服務業。
- 十六、第十六組：事務所及工商服務業。
- (一) 不動產業。
 - (二) 圖書館及檔案保存業。
 - (三) 其他教育服務業。
 - (四) 法律服務業。
 - (五) 建築及工程技術服務業、專門設計服務業。
 - (六) 營造業。
 - (七) 代書事務服務業。
 - (八) 新聞出版業。
 - (九) 翻譯服務業。
 - (十) 資料處理及資訊供應服務業。
-

-
- (十一) 廣告業。
 - (十二) 有聲出版業。
 - (十三) 宗教、職業及類似組織辦事處。
 - (十四) 顧問服務業。
 - (十五) 廣播電視業。
 - (十六) 支援服務業。
 - (十七) 電腦系統設計服務業。
 - (十八) 其他專業、科學及技術服務業：需經主管機關同意後設置。
- 十七、第十七組：金融及保險業。
- (一) 金融及其輔助業。
 - (二) 證券及期貨業。
 - (三) 保險業。
- 十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業。
- (一) 計程車客運業。
 - (二) 汽車貨運業。
 - (三) 儲配運輸物流業。
 - (四) 報關業。
 - (五) 旅行業。
 - (六) 汽車客運業。
 - (七) 停車場業及必要之營業及附屬設施。
 - (八) 倉儲業。
 - (九) 郵政及快遞業。
- 十九、第十九組：特種零售或服務業。
- (一) 漆料、塗料零售業。
 - (二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業。
 - (三) 技藝表演業。
 - (四) 殯葬服務業。
 - (五) 燃料零售業：限桶裝瓦斯之零售。
- 二十、第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業。
- (一) 休閒服務業。
 - (二) 運動服務業。
 - (三) 電影片映演業。
 - (四) 藝文服務業。
 - (五) 博物館及類似機構。
- 二十一、第二十一組：批發業。
- (一) 食品什貨批發業。
 - (二) 家庭電器、設備及用品批發業。
-

-
- (三) 布疋、衣著、服飾品批發業。
 - (四) 藥品、化粧品及清潔用品批發業。
 - (五) 鐘錶、眼鏡批發業。
 - (六) 文教、育樂用品批發業。
 - (七) 電力電子設備批發業。
 - (八) 精密儀器批發業。
 - (九) 建材批發業。
- 二十二、第二十二組：維修服務業。
- 二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。
- (一) 電影片製作業：限設電影製片廠。
 - (二) 廣播電視業：限設廣播電台、電視攝影棚。
- 二十四、第二十四組：遊樂園業、運動場館業：經主管事業單位核准興建者。
- 二十五、第二十五組：訓練服務設施。
- (一) 汽車駕駛訓練班。
 - (二) 其他訓練場。
- 二十六、第二十六組：倉儲業。
- (一) 普通倉儲業。
 - (二) 冷凍冷藏倉儲業。
- 二十七、第二十七組：農舍及農業設施。
- (一) 農舍。
 - (二) 農作物種植場。
 - (三) 家禽、牲畜舍及孵化室。
 - (四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。
 - (五) 魚池。
 - (六) 蠶室。
 - (七) 牧場、奶場及集乳室。
 - (八) 馬廄。
 - (九) 農用倉庫。
 - (十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣發酵設備。
 - (十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。
 - (十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。
 - (十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。
 - (十四) 農路、晒場。
- 二十八、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施。
- (一) 火葬場、殯儀館。
 - (二) 墓地。
 - (三) 垃圾處置或轉運場。
-

(四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。

二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備），不超過 15 馬力，電熱不超過 60 瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之總樓地板面積不超過 300 平方公尺者，但報社印刷廠不在此限，其工廠性質規定如下：

- (一) 糖果及烘焙食品製造業。
- (二) 印刷及其輔助業。
- (三) 紙漿、紙及紙製品製造業。
- (四) 成衣、服飾品及其他紡織製品製造業。
- (五) 木竹製品製造業。
- (六) 紡織業。
- (七) 碾穀業。
- (八) 繩、纜、網製造業。
- (九) 鞋類製造業。
- (十) 文具製造業。
- (十一) 珠寶及貴金屬製品製造業。
- (十二) 紙容器製造業。

第二章 住宅區

第五條 第一種住宅區內得為第一組及第二組土地及建築物之使用。

第六條 第二種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第一組：獨戶住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

- (一) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
- (二) 第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。
- (三) 第十四組：日用品零售或服務業，限第（四）目，限設於地面層及地下一層。
- (四) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目使用。
- (五) 其他經主管機關核准之公益設施。

第七條 第三種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第一組：獨戶住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

-
- (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
 - (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
 - (三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。
 - (四) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
 - (五) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。
 - (六) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。
 - (七) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，限設於地面二層以下。
 - (八) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(七)目使用。
 - (九) 其他經主管機關核准之公益設施。

第八條 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第一組：獨戶住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

- (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
 - (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
 - (三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。
 - (四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
 - (五) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
 - (六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。
 - (七) 第十組：公用設施，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。
 - (八) 第十二組：住宿服務業。
 - 1. 第四種住宅區：限第(三)目，且限設於地面三層以下。
 - 2. 第五種住宅區：限第(一)、(三)目及第(二)目之1使用；第(三)目限設於地面三層以下；第(一)目及第(二)目之1之建物應單獨使用。
 - (九) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。
 - (十) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，且限設於地面二層以下。
-

(十一) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(七)目使用。

(十二) 其他經主管機關核准之公益設施。

第九條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

(一) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。

(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。

(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。

(四) 第六組：福利設施，每一街廓限設一處。

(五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

(六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。

(七) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。

(八) 第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第(一)目並限中途轉運站。

(九) 第十二組：住宿服務業，限第(一)、(三)目及第(二)目之1使用；第(三)目限設於地面三層以下；第(一)目及第(二)目之1之建物應單獨使用。

(十) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。

(十一) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(七)目使用。

(十二) 其他經主管機關核准之公益設施。

第十條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定，且第一種住宅區之高度不得超過10公尺。

住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種住宅區	50%	150%
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	50%	210%
第四種住宅區	40%	240%
第五種住宅區	40%	280%
第六種住宅區	40%	320%

第十一條 (最小開發基地) 住宅區內每宗建築基地寬度不得小於20公尺，基地面積不得小於600平方公尺。但獨戶及連棟住

宅每戶建築樓地板面積不得小於 150 平方公尺。

第十二條 臨道路退縮規定：

一、住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨道路退縮規定如下：

(一) 面臨寬度 50 公尺及以上道路之住宅區應臨道路退縮 10 公尺。

(二) 面臨寬度未達 50 公尺道路之住宅區應臨道路退縮 6 公尺。

二、側後院退縮及鄰棟間隔規定

(一) 住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最小側院寬度以 3 公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度使得小於 3 公尺，其最低仍不得小於 1 公尺。

(二) 住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為 3 公尺。

(三) 鄰棟間隔規定：住宅區鄰棟間隔計算不得小於下表規定。但同幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之 0.25 倍，並不得小於 3 公尺。

鄰棟間隔 計算	前後建築物平 均高度之倍數	建築物前後之 鄰棟間隔 (M)	建築物二端之 鄰棟間隔 (M)
計算方式	0.3	3	2

第十三條 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌，其餘住宅區得依「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫區都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。

第三章 住商混合區

第十四條 住商混合區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：

一、第三組：電業、通訊業設施。

二、第四組：社區安全設施。

三、第五組：衛生設施。

四、第六組：福利設施。

五、第七組：一般遊憩設施。

六、第八組：社區教育設施。

七、第九組：文教設施。

八、第十組：公用設施。

九、第十二組：住宿服務業。

-
- 十、第十三組：宗祠及宗教設施。
 - 十一、第十四組：日用品零售或服務業。
 - 十二、第十五組：一般零售或服務業。
 - 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
 - 十四、第十七組：金融及保險業。
 - 十五、第十八組：運輸、倉儲及通信業。
 - 十六、第十九組：文化運動及休閒業與其他服務業。
 - 十七、第二十組：批發業。
 - 十八、第二十七組：公害較輕微之工業。

第十五條 住商混合區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

- (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。
- (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。
- (三) 第五組：衛生設施，限設於地面五層以下。
- (四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (五) 第八組：社區教育設施，限設於地面五層以下。
- (六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面六層以下。
- (七) 第十二組：住宿服務業，限第(三)目，且限設於地面六層以下。
- (八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第四層。
- (九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，且限設於地面五層以下。
- (十) 其他經主管機關核准之公益設施。

第十六條 住商混合區內建築物之建蔽率不得超過 60%。

第十七條 住商混合區內建築物之高度不得超過 65 公尺。

第十八條 住商混合區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之 20%。

一、公益設施應檢具營運計畫並經主管機關核准方得設置，其開放及管理營運應依興建營運計畫內容辦理。

二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。

第十九條 (最小開發基地)住商混合區內之建築基地街廓最多可分成 4 宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之 1/5。

第二十條 (臨道路退縮)住商混合區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨 50 公尺寬以上道路之退縮深度不得小於 10 公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於 8 公尺；其中若因退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其退縮始得小於 10 公尺及 8 公尺，但最低仍不得小於 6 公尺。

(側後院退縮)住商混合區內建物如完全作住宅使用，各基地之後院深度與側院寬度應依第十二條第二項第(一)、(二)目相關規定辦理。

第四章 社區商業區

第二十一條 社區商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用：

- 一、第三組：電業、通訊業設施。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十組：公用設施。
- 九、第十二組：住宿服務業。
- 十、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十一、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十二、第十五組：一般零售或服務業。
- 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十四、第十七組：金融及保險業。
- 十五、第十八組：運輸、倉儲及通信業。
- 十七、第十九組：文化運動及休閒業與其他服務業。
- 十八、第二十一組：批發業。
- 十九、第二十七組：公害較輕微之工業。

第二十二條 社區商業區內五樓以上之建築物得為下列規定之使用：

- 一、獨戶及多戶住宅：如作住宅使用，則應維持其單一使用性質，於同一樓層及該樓層以上不得作商業使用。
- 二、其他使用
 - (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於第五層。
 - (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面七層以下。
 - (三) 第五組：衛生設施，限設於地面六層以下。
 - (四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
 - (五) 第八組：社區教育設施，限設於第五層。

-
- (六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面七層以下。
 - (七) 第十二組：住宿服務業，限第(三)目，且限設於地面七層以下。
 - (八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第五層。
 - (九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，且限設於地面六層以下。
 - (十) 第十七組：金融及保險業，限設於地面七層以下；其設置應以無臨櫃臺服務設施、或自動化無人金融服務設施之使用為限。
 - (十一) 其他經主管機關核准之公益設施。

第二十三條 社區商業區內建築物之建蔽率不得超過70%，但四樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過20%，容積率不得超過420%。

第二十四條 社區商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之20%。

- 一、公益設施應檢具營運計畫並經主管機關核准方得設置，其開放及管理營運應依興建營運計畫內容辦理。
- 二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。

第二十五條 (最小開發基地)社區商業區內之街廓最多可分成4宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之1/5。

第二十六條 (臨道路退縮)社區商業區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。

第五章 行政區

第二十七條 行政區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第三組：電業、通訊業設施。
- (二) 第四組：社區安全設施。
- (三) 第五組：衛生設施。
- (四) 第六組：福利設施。
- (五) 第七組：一般遊憩設施。
- (六) 第八組：社區教育設施。
- (七) 第九組：文教設施。
- (八) 第十組：公用設施。
- (九) 第十一組：行政機構。

(十) 第十二組：住宿服務業；限設置第(一)及第(三)目。

(十一) 第十六組：事務所及工商服務業。

(十二) 第十七組：金融及保險業。

二、附屬使用

(一) 第十二組：住宿服務業；限設置第(二)目。

(二) 第十四組：日用品零售或服務業。

(三) 第十五組：一般零售或服務業。

(四) 第十七組：金融及保險業。

(五) 第十八組：運輸、倉儲及通信業。

建築附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之20%。

第二十八條 行政區內建築物之建蔽率及容積率不得超過60%及360%。

第二十九條 (最小開發基地)行政區內之建築基地需全街廓整體開發。

第三十條 (臨道路退縮)行政區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。

第六章 車站專用區

第三十一條 車站專用區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

(一) 第十組：公用設施，限第(一)、(六)、(八)目。

(二) 第十六組：事務所及工商服務業。

(三) 第十七組：金融及保險業。

(四) 第十八組：運輸、倉儲及通信業：限作第(一)、(五)、(六)及(七)目使用。

本分區主要使用之各項使用類別，均需提供第(一)目公用設施為必要設施項目。

二、附屬使用

(一) 第三組：電業、通訊業設施。

(二) 第四組：社區安全設施。

(三) 第七組：一般遊憩設施。

(四) 第十二組：住宿服務業；限設置第(二)目。

(五) 第十四組：日用品零售或服務業。

(六) 第十五組：一般零售或服務業。

(七) 第十七組：金融及保險業。

(八) 第十八組：運輸、倉儲及通信業。

建築物附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之20%。

第三十二條 車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過 50% 及 360%。

第三十三條 (最小開發基地) 車站專用區內之建築基地需全街廓整體開發。

第三十四條 (臨道路退縮) 車站專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。

第七章 環保設施專用區

第三十五條 環保設施專用區係作為興建焚化爐、污水處理廠及其相關附屬設施之使用。

第三十六條 環保設施專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 40%。

第三十七條 (臨道路退縮) 環保設施專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 10 公尺，退縮部分應予以綠化。

第八章 天然氣儲氣專用區

第三十八條 天然氣儲氣專用區內得為下列規定之使用：

一、第十組：公用設施，限第(七)目。

二、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施，限第(四)目。

第三十九條 天然氣儲氣專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 40%。

第四十條 天然氣儲氣專用區內面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺建築，面臨其他境界線部分須退縮 5 公尺建築，並應予綠化。

第九章 河川區

第四十一條 河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經相關主管機關核准。

第四十二條 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送相關主管機關核准。

第十章 公共設施用地

第四十三條 批發市場之建蔽率、容積率，不得超過 70% 與 210%。

批發市場興建時應留設不小於西側既有農路(參照附圖一之標示)寬度之通路銜接至 3-4 計畫道路。

前項留設之通路面積得計入法定空地。

第四十四條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。

第四十五條 污水處理場之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。

第四十六條 變電所用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。

第四十七條 學校用地及變電所用地內面臨計畫道路部分須退縮10公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮5公尺建築。

第四十七條之一 公園兼自來水設施用地除得供興建自來水設施使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」公園用地有關規定辦理。

第十一章 停車場設置標準

第四十八條 除行政區及車站專用區外之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。

第十二章 容積獎勵規定

第四十九條 凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施並完成土地接管之日為起算日，第一至三年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得予以獎勵，其獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：

自本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一年內	第二年內	第三年內
容積獎勵計算公式	建築物原容積率×115%	建築物原容積率×110%	建築物原容積率×105%

本細部計畫土地管制要點修正民國 年 月 日修正發佈實施之日前完成土地接管之抵價地及政府標售、讓售之土地，以前開發佈實施日為起算日計算容積獎勵，並適用前項容積獎勵規定。

第五十條 為鼓勵住宅區之整體合併開發，住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例如下：

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例
2000m ² 至3,000m ²	3%
超過3,000m ² 至5,000m ²	6%
超過5000m ² 以上	10%

第五十一條 凡建築基地符合都市設計準則之規定提供公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積與

所提供之公共開放空間面積相等。

第五十二條 凡建築基地設置公益設施得予以容積獎勵，其獎勵容積為公益設施之 1.5 倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。申請容積獎勵之公益設施種類，須由申請開發者經主管機關核定後，依其核定種類開發方可取得容積獎勵。

住宅區種別	獎勵後最高容積率
第一種住宅區	150%
第二種住宅區	200%
第三種住宅區	280%
第四種住宅區	320%
第五種住宅區	360%
住商混合區	400%
社區商業區	450%

第十三章 其他

第五十三條 建築物地面層以下之樓地板面積，除供作室內停車空間、裝卸場空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，供作其他使用者須計入容積計算。

第五十四條 都市設計審議規定

- 一、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，審議申請建照之規劃設計。
- 二、住宅區基地開發面積在 1500 平方公尺（含）以下，開發戶數在 30 戶以下，樓層數在 5 層（含）以下，且距離捷運場站超過一定距離以上之申請案件，由設計建築師簽證負責，並送高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組備查。
除前項以外之申請案件，須經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過後，始得開發。

第五十五條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物後院深度、中庭深度比、鄰棟間隔、單向淨長度、騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口及容積獎勵之規定應以「高雄新市鎮第一期細部計畫區都市設計規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第五十六條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五十七條 本要點自發布日施行。

附表一 停車空間規定

各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明
第一類	第一組：獨戶住宅 第二組：多戶住宅	每滿 150 平方公尺設置 1 輛 且每戶至少設置 1 輛	每戶設置 1 輛	<p>(一)室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。</p> <p>(二)表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(三)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(四)第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。</p> <p>(五)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。</p> <p>(六)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位得減少上表之 3 輛停車位。</p> <p>(七)第六類需於營業登記時提出證明文件。</p> <p>(八)機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。</p>
第二類	第十二組：住宿服務業	每滿 160 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	
第三類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融及保險業 第二十一組：批發業	每滿 200 平方公尺設置 1 輛	每滿 70 平方公尺設置 1 輛	
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿 120 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	
第六類	第十八組：運輸、倉儲及通信業，但不包括第（一）、（七）及（八）目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--	
第七類	其他	每滿 280 平方公尺設置 1 輛	每滿 80 平方公尺設置 1 輛	

附表二 裝卸場規定

各類建築物用途		應附設之裝卸位數	說明
第一類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：運輸、倉儲及通信業 第二十五組：大型遊憩設施 第二十九組：妨礙衛生及危險性設施	每滿 10000 平方公尺設置 1 裝卸位	說明： (一)每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。 (二)裝卸位最小規格之規定如下： 1、小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2、大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (三)裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。 (四)同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定(零數均應計算)累加後合併計算。
第二類	第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融及保險業	每滿 8000 平方公尺設置 1 裝卸位	
第三類	第十二組：住宿服務業 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業 第二十三組：電影片製作業、廣播電視業	每滿 6500 平方公尺設置 1 裝卸位	
第四類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第二十七組：農舍及農業設施	每滿 5000 平方公尺設置 1 裝卸位	
第五類	第二十一組：批發業 第二十六組：倉儲業 第二十九組：公害較輕微之工業	每滿 4000 平方公尺設置 1 裝卸位	

附錄 94.3.16 內授營鎮字第 09400919371 號函

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10017台北市中正區徐州路5號

聯絡人：廖佳展

聯絡電話：02-87712717

電子郵件：kitty@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

受文者：本部營建署新市鎮建設組

發文日期：中華民國94年3月16日

發文字號：內授營鎮字第09400819371號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：為辦理「變更高雄新市鎮特定區計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」暨「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第二次通盤檢討）案」，請貴府依說明二配合辦理，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第26條第1項及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第39條規定辦理。
- 二、檢送旨揭二案公告公開徵詢意見公告文10份、通盤檢討範圍圖各乙份，惠請張貼公告周知。

正本：高雄市政府、高雄縣政府（以上均含公告文10份、通盤檢討範圍圖各1份）

副本：高雄市楠梓區公所、高雄縣橋頭鄉公所、高雄縣岡山镇公所、高雄縣燕巢鄉公所（以上均含公告文2份、通盤檢討範圍圖各1份）、本部營建署都市計畫組、本部營建署新市鎮建設組（以上均含公告文1份）

部長 蔣志全

依權責劃分規定授權業務主管決行

檔 號：

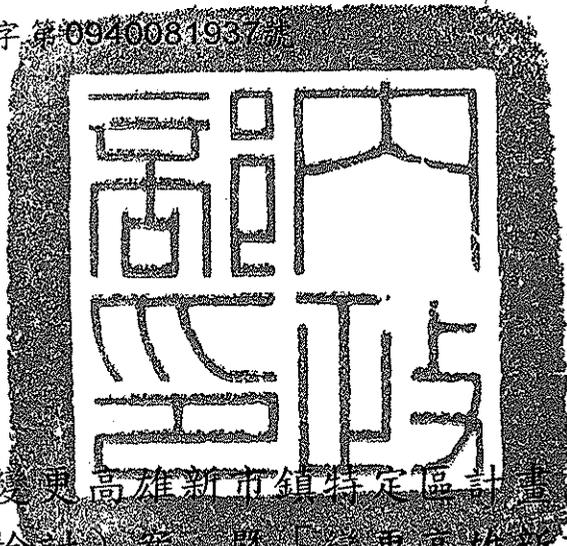
保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國94年3月16日

發文字號：內授營鎮字第0940081937號

附件：如說明



主旨：為辦理「變更高雄新市鎮特定區計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」暨「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第二次通盤檢討）案」公告公開徵詢意見30天。

依據：

- 一、都市計畫法第26條第1項：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第39條規定：都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天，並將公告之日期及地點登報周知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

公告事項：

- 一、公告時間：民國94年3月30日起至94年4月28日止，



共計30天。

- 二、公告地點：高雄市政府及該市楠梓區公所、高雄縣政府及該縣橋頭鄉公所、岡山鎮公所、燕巢鄉公所公告欄。
- 三、公告內容：主要計畫通盤檢討及第一期細部計畫通盤檢討範圍圖各乙份。
- 四、任何公民或團體對於本計畫案如有意見，得於公告公開徵詢意見期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，並依式（如附件）向高雄市政府都市發展局或高雄縣政府建設局提出，公告期滿後，由高雄市政府及高雄縣政府彙報本部，俾供通盤檢討之參考。

部長蘇嘉全



郵寄受理單位：

1.高雄縣政府建設局都計課

地址：高雄縣鳳山市光復路2段132號 電話：07-7477611

2.高雄市政府都市發展局

地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓 總機07-3368333 轉2236、2237

填表時請注意：

1. 本意見不必另備文。
2. 建議理由及辦法請針對公告圖說範圍內儘量以簡要文字條列。
3. 「編號」欄請免填。
4. 請檢附建議修正意見圖及有關資料。
5. 請到公開展覽處參閱通盤檢討範圍示意圖說或描繪所需位置，必要時得要求部分影印（成本費自理）供用。

建議位置及修正意見圖

北

公民或團體對「變更高雄新市鎮特定區計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」暨「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第二次通盤檢討）案」意見表

編 號	
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號 3.陳情人電話：
陳情理由	
建議事項	
備 註	

申請人或其代表：

蓋章

地址：

中 華 民 國

年

月

日