

# 變更新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（專案通盤檢討）書

內政部

中華民國 96 年 9 月

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管制要点（專家評盤檢討）書

內政部

## 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管制要點（專案通盤檢討）書
變更都市計畫依據	都市計畫法第 26 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	內政部
本案公開展覽起迄日期	公開 展覽  自 95 年 11 月 27 日起至 95 年 12 月 26 日止 於高雄縣政府、橋頭鄉公所、高雄市政府 及高雄市楠梓區公所辦理公開展覽 30 天  高雄縣政府於民國 95 年 11 月 25、26、27 日刊登於民眾日報；高雄市政府於民國 95 年 11 月 24、25、26 日刊登於中國時報
	公開 說明 會  日期：民國 95 年 11 月 30 日 地點：高雄市楠梓區公所、高雄縣橋頭鄉 公所
人民團體對本案之反映意見	詳公民團體陳情意見綜理表
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 96 年 6 月 26 日第 661 次會 審議通過

# 二 三 編

---

<b>壹、緒論</b>	<b>01</b>
一、計畫緣起	01
二、法令依據	02
三、計畫範圍	02
四、高雄新市鎮周邊相關及重大建設計畫	03
<b>貳、原都市計畫概要</b>	<b>06</b>
一、原主要計畫概述	06
二、細部計畫發布實施經過	12
三、計畫目標年及計畫人口	12
四、土地使用計畫	13
五、公共設施計畫	15
六、道路系統計畫	16
七、土地使用分區管制計畫	19
<b>參、土地使用管制計畫檢討與分析</b>	<b>20</b>
一、歷次個案變更土地使用管制內容查核	20
二、現行計畫土地使用分區管制要點分析與檢討	20
三、現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策	22
<b>肆、實質變更內容</b>	<b>31</b>
一、實質變更內容	31
二、變更後土地使用分區管制要點	70
<b>伍、後續辦理事項</b>	<b>99</b>
附錄一 94.3.16 內授營鎮字第 09400919371 號函	
附錄二 公民或團體陳情意見綜理表	
附錄三 高雄新市鎮第一期細部計畫區各宗地側院及後院退縮模擬測試成 果分析	

## 圖表三錄

---

圖 1-3-1 計畫位置示意圖 .....	02
圖 1-4-1 相關重大建設計畫區位示意圖 .....	05
圖 2-1-1 大眾運輸系統服務網 .....	09
圖 2-1-2 計畫道路系統服務網 .....	09
圖 2-1-3 高雄新市鎮特定區整體發展構想示意圖 .....	11
圖 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖 .....	15
圖 2-6-1 第一期細部計畫區道路系統示意圖 .....	19
圖 3-3-1 第一期細部計畫區住宅區側後院退縮 3 公尺模擬成果示意圖 .....	26
圖 3-3-1 計畫區內住宅區地籍分佈示意圖 .....	29
表 1-4-1 相關建設計畫指導內容表 .....	03
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 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫土地使用面積分配表 .....	13
表 2-6-1 計畫道路編號明細表 .....	17
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 .....	20
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 .....	21
表 3-3-1 民國 94 年高雄新市鎮週邊住宅推案表 .....	23
表 3-3-2 高雄新市鎮第一期細部計畫區預計引入發展之產業 .....	24
表 3-3-3 住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例一覽表 .....	28
表 3-3-4 獎勵前後之住宅區容積變化表 .....	28
表 4-1-1 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管制要點（專案通盤檢討）變更內容綜理表 .....	32
表 4-1-2 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管制要點（專案通盤檢討）附表一停車空間規定修正說明綜理表 .....	63
表 4-1-3 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管制要點（專案通盤檢討）附表二裝卸場規定修正說明綜理表 .....	67

---

## 壹、結語

### 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，惟行政院秘書長復於96.2.13院臺建字第0960004549號函指示，研議維持原新市鎮都市計畫，採多元開發方式之可行性，因前後函示並不一致，使主要及細部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管制要點（專案通盤檢討）」作業。

## 二、法會依據

都市計畫法第26條。

三、詩書篆體

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，西以甲園社區為界，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。

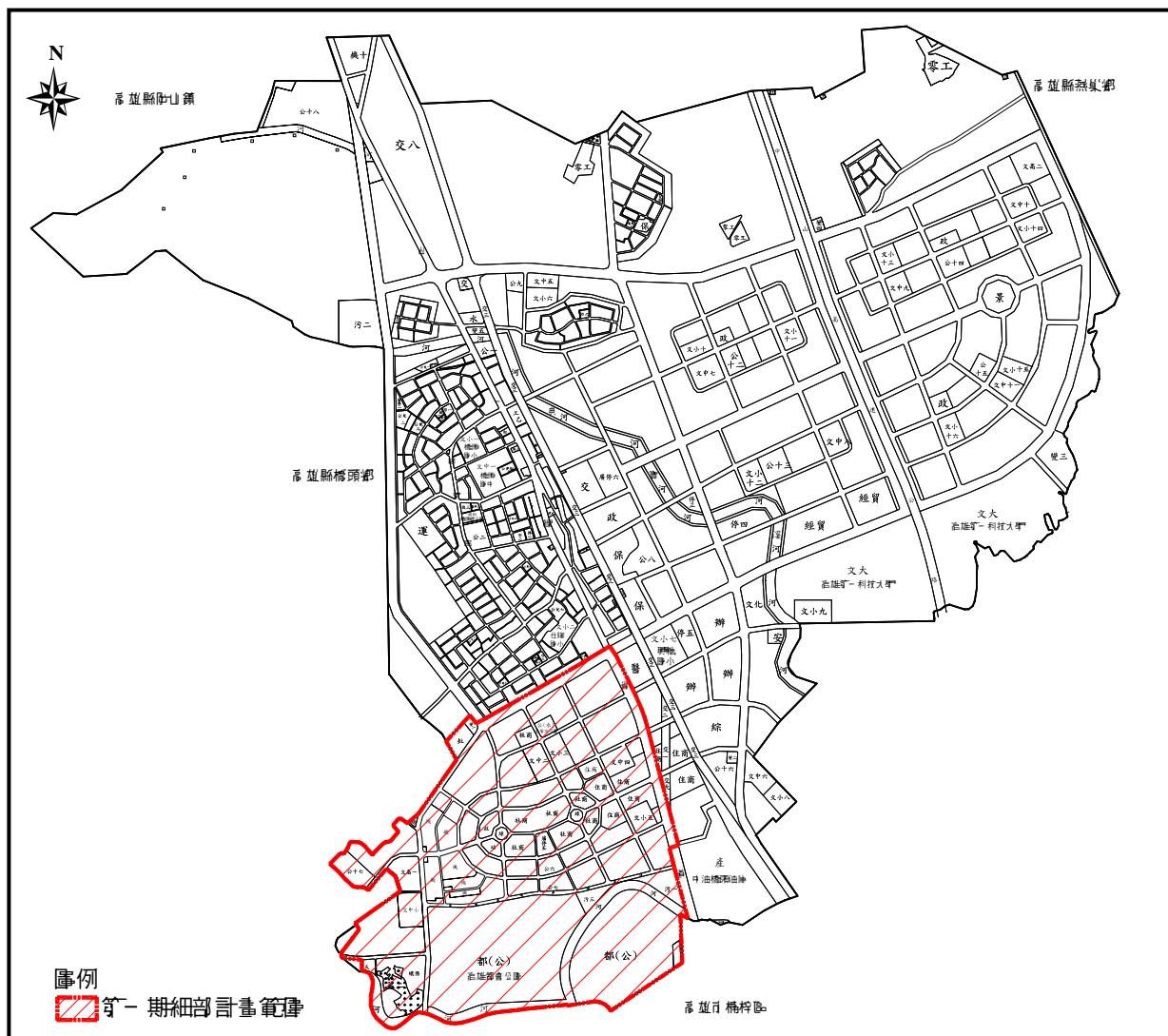


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

## 八、各新市鎮周邊重大建設計畫

有關高雄新市鎮周邊相關及重大建設計畫內容與區位分佈說明  
如表1-4-1、圖1-4-1。

表 1-4-1 相關建設計畫指導內容表

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"><li>1.縮短西部都會間之旅運時間。</li><li>2.促進人口、產業、都市空間合理分佈。</li><li>3.配合新市鎮及區域之均衡發展。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol>
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"><li>1.促進高雄都會區都市、經濟發展。</li><li>2.整合高雄都會區交通運輸系統。</li><li>3.提供高雄都會區便捷運輸。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>4.應考量捷運車站之旅客接駁事宜。</li></ol>
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。	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li></ol>
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。	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。
高雄第一科技大学計畫	由高雄市、高雄縣分別提供約30、40公頃校地，採區段徵收方式取得土地開發，以達到教育機會均等理想、提升教育水準與教學環境品質，及培育高層技術人力，帶動縣市工商發展與進步等目的。	<ol style="list-style-type: none"><li>1.有助於新市鎮人口引進，促進新市鎮發展與建設。</li><li>2.在開發階段，校園的開發建設可提供大量二級產業之就業機會。開發完成後，亦可提供商業與服務業之就業機會。</li><li>3.經濟活動將隨著消費需求之不同朝向多元與精緻化。</li></ol>

表 1-4-1 相關建設計畫指導內容表（續）

計畫名稱	計畫概述	對本計畫案之指導
國立高雄大學計畫	設立目標在於提供一個培育高層人才，均衡教育發展與提高學術研究風氣，增進地區文化氣息之校園環境，以提升南部地區高等教育品質與文化水準。	1. 高雄大學設立後並導引大學社區發展，由於具備完善之公共設施、休閒及居住條件，又緊鄰新市鎮，將與新市鎮產生密切之活動關聯性。 2. 大學社區之發展，短期內與新市鎮發展有潛藏之競爭效應；中長期則可與高雄都會公園、高雄技術學院之開發，共創鄰近地區整體發展。
高雄都會公園計畫	以「都市森林休閒公園」為目標，提供都會居民高品質、大面積活動之多樣化休憩場所保護環境資源，改善都市化地區之微氣候改善地區環境與都市景觀提供都市防災空間，面積約90公頃。	1. 本區原屬都市發展之邊緣，經都會化發展後，都市特性隨之改變。未來新市鎮發展應考量吸引遊客對該地區土地使用所造成之衝擊。 2. 都會公園吸引之遊客交通量必相對帶來停車空間需求，除將造成公園本身停車場設置需求外，亦影響附近地區之停車空間配置，未來計畫之開發規劃，應及早因應。
新訂燕巢大學城特定區計畫案申請書	發展構想以容納3萬人為原則，提供適當之都市發展用地，以創造燕巢大學城特定區舒適環境。	1. 應考量「新訂燕巢大學城特定區計畫案」對本案之影響，而檢討修正其土地使用計畫。 2. 該計畫區內規劃之住宅與商業型態，恐與本案產生競爭效應。
岡山工業區開發計畫	屬綜合性工業區，其開發目標為： 1. 引導民間投資，提高生產力。 2. 提供就業機會。 3. 改善岡山產業結構。 4. 加速產業升級。 5. 提升土地利用效益。 6. 解決現有需遷廠及污染廠商需求。	1. 該工業區開發後短期將促進岡山地區之工業發展及人口聚集，其短期發展將與本計畫區之發展產生競合現象。 2. 就長期而言，由於該區之開發將促進岡山地區進一步發展，從而增進本地區之發展潛力及空間需求，從聚集經濟角度來看有利於本計畫區之發展。
高雄科技園區計畫	路竹智慧型工業園區屬於專業園區，其引進之產業包含：金屬製品業、機械設備業、運輸工具業及新興工業等四類。	1. 短期內將促進岡山、路竹地區之工業發展及人口聚集，其短期發展將與本計畫區之發展產生競合現象。 2. 長期而言，該區之開發將促進岡山、路竹地區發展，增進地區發展潛力及空間需求，從聚集經濟角度來看有利於本計畫區之發展。
台灣高雄地方法院及地方法院檢察署都市計畫變更案	高雄地方法院暨檢察署為解決目前辦公及民眾洽公飽和及擁擠問題，分二階段向內政部申請變更高雄新市鎮特定區第一期發展區之「文中三」、「文小四」用地及部分住宅區為機關用地，以滿足用地需求。	未來高雄縣之地方法院及檢察署興建完成啓用後，將引進相關週邊產業，有效帶動土地開發的市場景氣，對於高雄新市鎮之發展具指標性之意義，對於地方發展亦有極大助益。

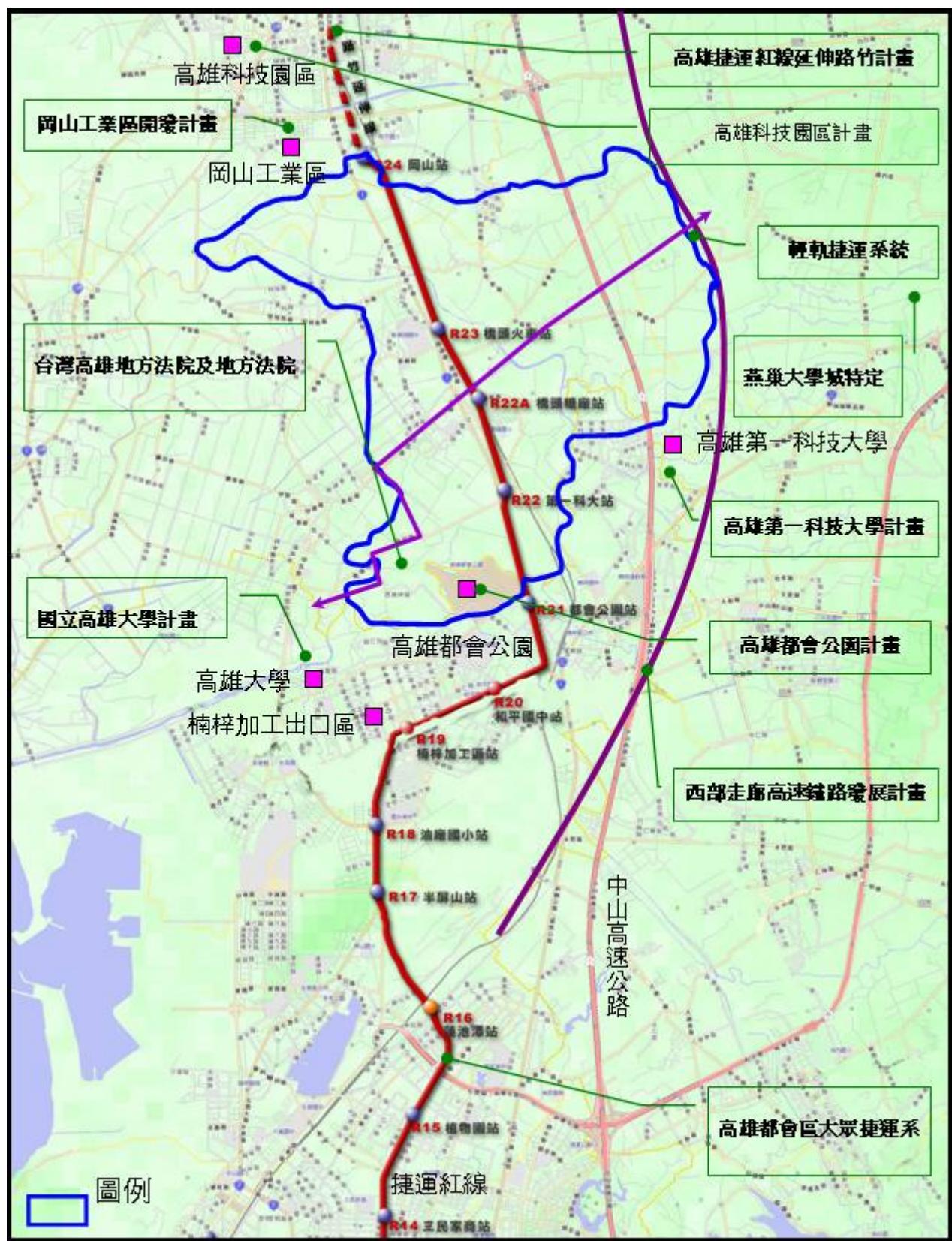


圖 1-4-1 相關重大建設計畫區位示意圖

# 貳、~~總~~~~都~~市計畫概述

## 一、~~總~~~~主~~要計畫概述

本計畫區前次通盤檢討為民國88年辦理之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」，其原主要計畫通盤檢討摘要說明如后。

### (一) 計畫立期與計畫內容

計畫年期自民國81年至106年止，共計25年，計畫人口為26萬人。

### (二) 發展定位

#### 1、短期功能定位

##### (1) 提供部份之中低收入住宅

民國83年時房屋市場不管是預售或成屋市場之銷售情形都不甚理想，但是南部區域及高雄縣之住宅短缺情形仍日益嚴重，受此影響最大者莫過於中低收入者，可藉此新市鎮開發，提供中低收入住宅。

##### (2) 配合區內高雄都會公園、高雄第一科技大學及區外高雄大學之建設，引導周圍地區有秩序發展

高雄都會公園及高雄第一科技大學乃配合地方整體需要正積極建設中之計畫，對於新市鎮開發更具有正面效益，本新市鎮在開發時程上應與該兩計畫配合，以引導周圍地區作有秩序發展。區外之高雄大學亦將闢建，將使示範社區及高雄第一科技大學附近地區具有極佳發展遠景。

##### (3) 提供高居住品質之示範社區

配合解決南部區域及高雄縣住宅短缺問題，一方面

---

由政府推動興建中低收入住宅，另方面提供高居住品質之住宅土地，以提高南部地區居住水準，並透過市場機制，由私部門進行開發。

## 2、長期功能定位

### (1) 發展半衛星型新市鎮

以本新市鎮之區位條件及計畫規模，發展定位宜調整為半衛星型新市鎮，部份供作高雄市之衛星都市，以順應高雄市人口往市郊遷移趨勢及減輕高雄市發展亞太海運中心後之人口壓力。另一方面，本新市鎮鄰近地區，諸如岡山工業區、路竹智慧型工業園區及農地釋出方案釋放產業用地之開發所提供之就業機會，其引申之居住需求亦可由本新市鎮提供，以減輕本新市鎮與高雄市間之交通衝擊。

### (2) 發展二、三級產業並重發展模式

本市鎮除應配合鄰近地區的產業發展趨勢外，本新市鎮相對於高雄市之都市規模與階層，以及本新市鎮的發展條件，都適合發展三級產業及二級產業，以二、三級產業並重發展模式最為適當。本新市鎮直接設立工業區之必要性將俟岡山工業區、路竹智慧型工業園區及農地釋出方案釋放產業用地之開發情形，於下次都市計畫定期通盤檢討時再行檢討。

### (3) 作為南部區域住宅市場之調節池

本次通檢時房地產市場景氣雖已不若擬定本新市鎮開發政策時，但是房地產市場仍將面對不可避免之景氣循環周期。偶遇房地產市場景氣過熱時，可以本新市鎮之開發作為房宅政策調節之用。本新市鎮可先完成主要計畫，及分期分區發展計畫，俟景氣周期需要研擬細部計畫並完成開發，以調節南部區域住宅市場，達成解決區域住宅問題之政策目標。

---

### (三) 分區發展構想

依據「高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」所規劃之分區機能、計畫區現況及未來發展願景，高雄新市鎮係以「都會休閒新都心」為發展定位，整體都市發展機能構想係以「一心、雙網、三帶、四區」為主（詳圖2-1-1、圖2-1-2、圖2-1-3），並建構以TOD之都市發展架構加以連結。其各分區之功能定位及發展構想如下：

#### 1、一心：新興旗艦產業核心

以新市鎮計畫範圍內2-3-50m道路與1-1-60m道路交叉之服務道路沿線商業區、經貿園區、辦公園區、工商綜合專用區及台糖文化園區為成長核心，形塑本區為新市鎮之新興旗艦產業核心。

本核心之發展機能主要以專門服務業、健康與健身休閒文化產業、工商綜合服務業為主，其發展目標在於引導未來新市鎮之高階商業服務機能於計畫區之主要道路網商圈沿線。

#### 2、雙網：大眾運輸系統服務網與計畫道路系統服務網

##### (1) 大眾運輸系統服務網

高雄新市鎮內之大眾運輸系統目前共有台鐵、公路客運、捷運紅線以及高雄縣已規劃之燕巢輕軌系統等四種系統，提供新市鎮良好的大眾運輸發展條件。

##### (2) 計畫道路系統服務網

為建立新市鎮完善之交通系統架構，除妥善佈設大眾運輸系統服務網，以提高計畫區交通可及性外，本計畫亦透過省道台1線、國道1號、省道台22線及縣道186線等聯外道路系統之佈設與改善，配合區內主要道路系統之規劃，銜接聯外道路系統並紓解主要幹道之服務性車流，構成高雄新市鎮環狀與網格狀之計畫道路系統服務網。

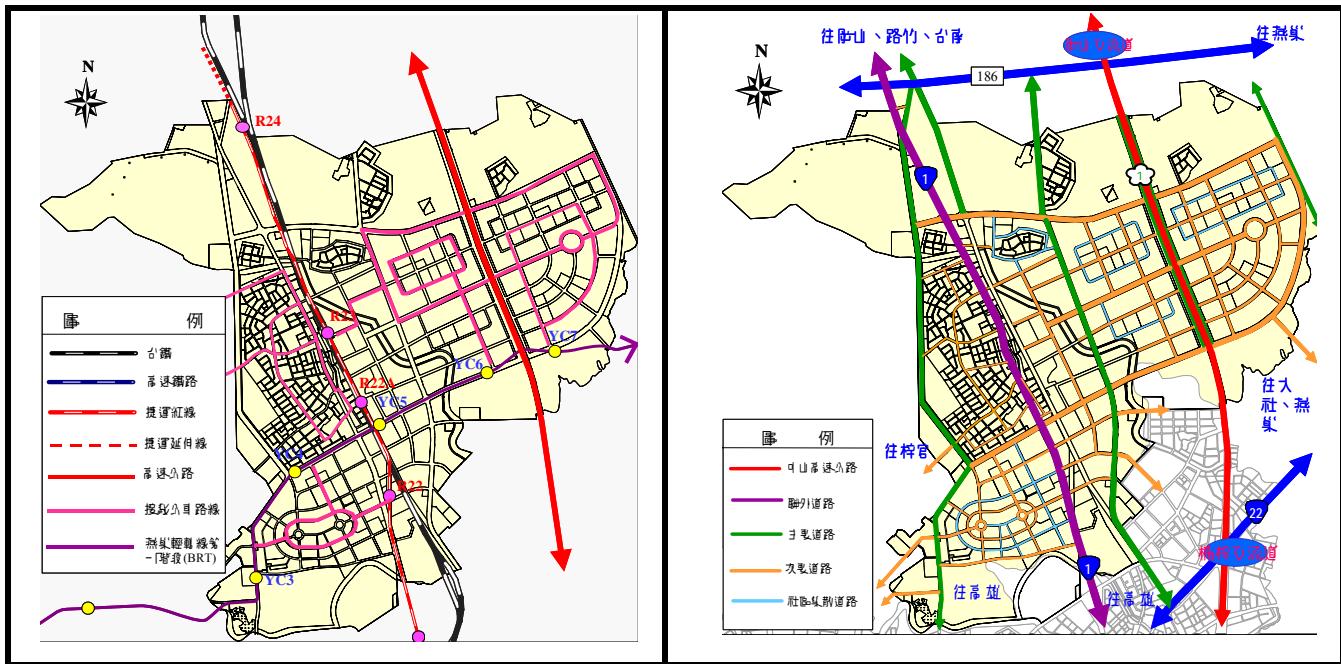


圖 2-1-1 大眾運輸系統服務網

圖 2-1-2 計畫道路系統服務網

### 3、三帶：城際農業發展帶、都會水岸發展帶及休閒生態藍綠帶

#### (1) 城際農業發展帶

為保持地區農業生產力、維持都市生態多樣性並為新市鎮未來發展預留都市緩衝儲備用地，本計畫將新市鎮北側既有農業區保留鼓勵轉型為休閒農業使用，並作為地區居民休憩之場所。

#### (2) 都會水岸發展帶

高雄新市鎮區內有典寶溪流經計畫區核心如商業、經貿、文化園區，並為高雄縣境內主要河道之一，為維持水岸防洪及生態機能，並形塑都市水岸景觀，增加都市親水功能，本計畫將典寶溪沿線規劃為新市鎮之都會水岸發展帶。

#### (3) 休閒生態藍綠帶

本軸帶範圍為高雄新市鎮南側之高雄都會公園與高雄縣市交界之後勁溪支流。高雄都會公園為高雄都會重要之都市綠肺，而後勁溪目前已完成河岸景觀整治工程，因此定位為大高雄都會區重要之休閒生態藍綠帶。

---

#### 4、四區：多元機能生活區、綠色精緻生活區、教育文化生活區、休閒魅力發展區

##### (1) 多元機能生活區

本區屬於橋頭舊市區範圍，區內承續既有橋頭市鎮之發展結構，除鄰里住宅社區及公園綠地外，具備如橋頭鄉公所、橋頭車站、橋頭國中小、市場等行政、教育、鄰里商業及文化等多元化功能，可提供新市鎮豐富而完善之生活機能設施。

##### (2) 綠色精緻生活區

本區以新市鎮第一期細部計畫區為主，現況已規劃完善之公共設施及開放空間、綠地設施，並引進設置高雄地方法院及檢察署。未來本區計畫透過引進鄰里零售商業及服務業種，充實社區之生活服務機能，建構以綠色生態、精緻生活為發展目標之示範社區。

##### (3) 教育文化生活區

本區位於台糖產業文化園區以東及中山高速公路以西之區塊，為高雄新市鎮之後期發展區。本區結合相鄰之辦公園區等新市鎮新興旗艦產業核心之規劃，並結合周邊台糖產業文化園區、高雄第一科技大學等教育文化資源，建構為以教育文化及生活機能為主之菁英社區。

##### (4) 休閒魅力發展區

本區位於中山高速公路以東，為高雄新市鎮之後期發展區。本區未來將俟開發商之投資意願，透過浮動分區之概念，結合新市鎮區內台糖文化園區、周邊台糖花卉園區及高雄縣觀光資源如阿公店水庫、田寮月世界及佛光山等，建構以觀光休閒、知識文化及主題遊樂園為主之休閒產業發展區。

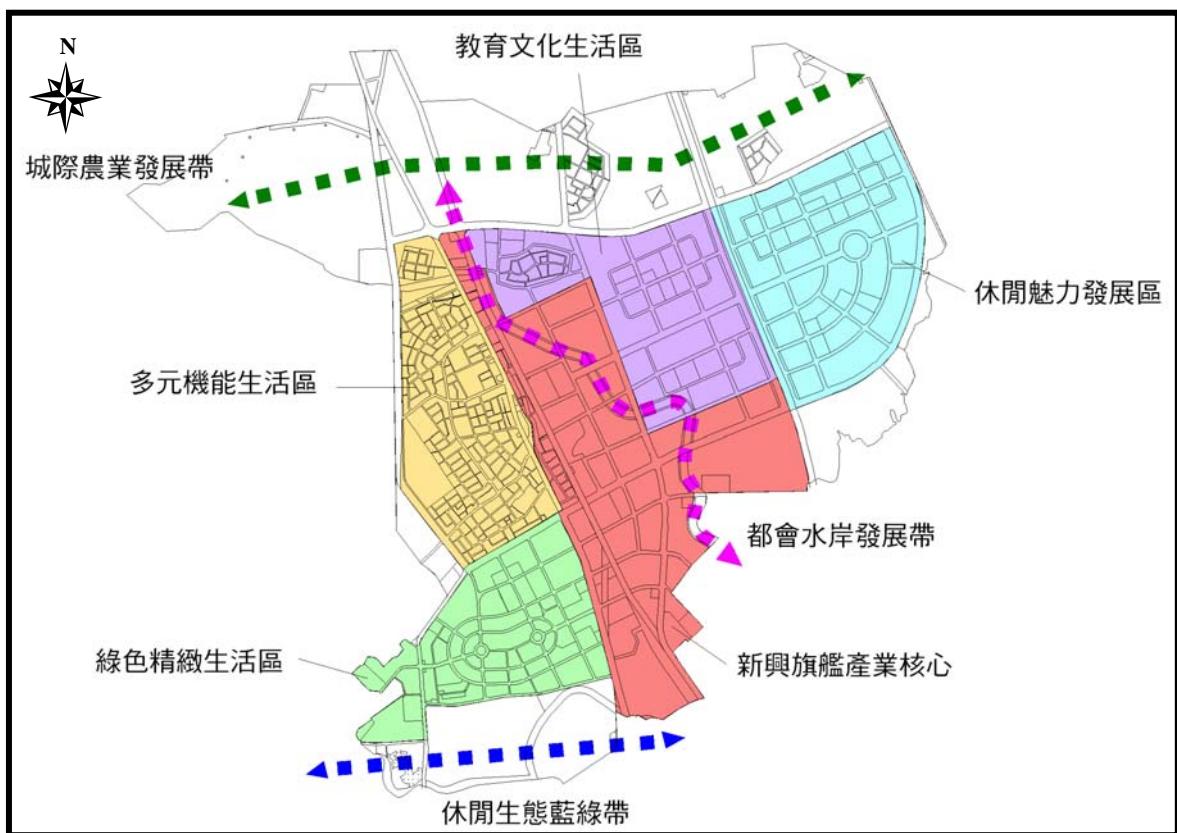


圖 2-1-3 高雄新竹鎮特定區整體發展構想示意圖

---

## 二、細部計畫發布實施經過

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」、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」、95年1月18日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為水溝用地）案」及95年8月10日公告實施之「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）案」中將有關變更內容納入，即為本特定區現行之都市計畫。

## 三、計畫目標及計畫內容

### (一) 計畫目標

本細部計畫之原計畫年期自民國81年至86年止，共6年。

### (二) 計畫內容

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。

## 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，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表2-4-1所示，現行都市計畫詳圖2-4-1所示。

表 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫土地使用面積分配表

土地使用分區	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
	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	16.25	4.81
	住商混合區	9.58	2.83
	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	133.81	39.57

表 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都可計畫土地使用面積分配表（續）

土地使用分區別	計畫面積（公頃）	百分比 (%)	備註
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	17.04
	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	0.00	0.00
	變電所用地	0.56	0.17
	水溝用地	0.13	0.04
小計		204.42	60.43
總計		338.23	100.00

註：表內面積應以核定書圖實際分割測量面積為準。

資料來源：1. 內政部營建署 2. 本計畫整理。

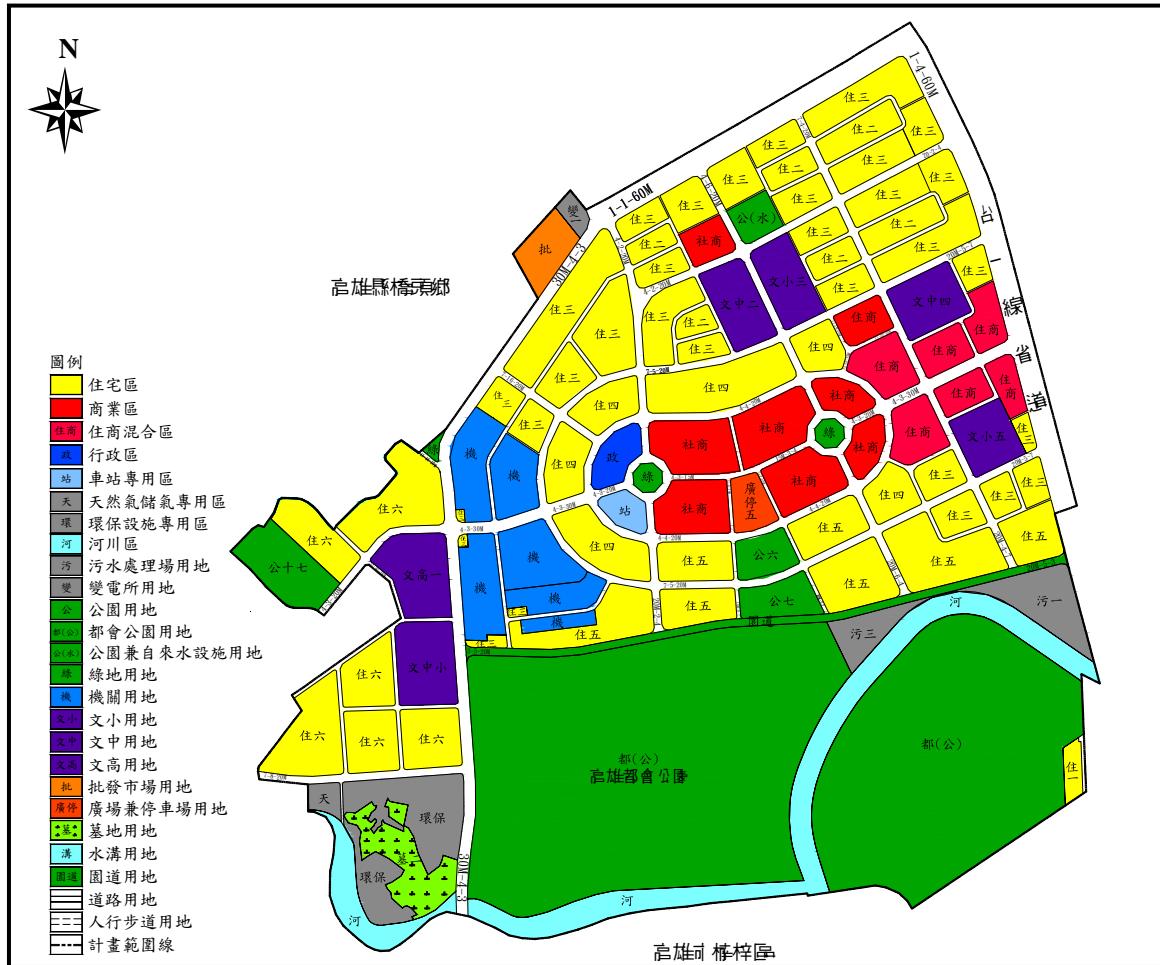


圖 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖

## 五、公共設施地

本細部計畫之公共設施劃設機關、廣場兼停車場、公園、文小、文中、文高、綠地、污水處理場、人行步道、道路、墓地、批發市場、都會公園、園道及變電所用地等，其中以公園（都會公園）用地佔公共設施用地比例最高。

---

## 六、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，詳細說明如后所示：

### (一) 聯外道路

#### 1、1-1號道路

為本計畫區北側之東西向道路，計畫寬度為60公尺。

#### 2、1-4號道路（省道一台1線）

為本計畫區東側之南北向聯外道路，計畫寬度60公尺。台1線省道南北貫穿高雄新市鎮西側，且位於橋頭舊市區之東側與縱貫鐵路平行。本計畫區可經由台1線省道，往北可達岡山鎮、路竹鄉、湖內鄉及台南縣市，往南可直通高雄市中心、屏東縣市，此一道路目前為橋頭鄉民眾之主要聯外幹道。

#### 3、3-4號道路

為本計畫區西側南北向聯外道路，計畫寬度40公尺。

### (二) 主要道路

#### 1、3-5號道路

位於都會公園北側東西向主要道路，供興建園道使用，計畫寬度40公尺。

#### 2、4-2號道路

為本計畫南北向道路，計畫寬度30公尺，。

### 3、4-3號道路（部分屬高市30-1鄉道）

為本計畫區東西向道路，計畫寬度30公尺。4-3號道路部分屬高市30-1鄉道，高市30-1鄉道為高雄新市鎮第一期發展區境內之主要東西向道路，往東可與省道台1線、高30(楠梓新路)交會，往西可與高33(藍昌路)銜接通往高雄市。

### 4、4-4號道路

為本計畫區內之環狀道路，計畫寬度30公尺。

## (三) 次要道路

除配合主要計畫劃設20公尺之次要道路外，另劃設細部計畫道路及人行步道作出入性道路以利建築及人車通行，細部計畫道路之計畫寬度為10公尺。

表 2-6-1 計畫道路編號細表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	功能
1-1	自3-1號道路至1-2道路	60	900	聯外道路 主要環狀道路
1-4	自1-1號道路至計畫區南界	60	800	聯外道路
3-4	自1-1號道路至計畫區南界	30	1890	聯外道路
3-5	自3-4號道路至1-4號道路(都會公園北側)(園道)	20	1080	主要道路
4-2	自技術學院南側至3-5號道路	20	1710	聯外道路 主要道路
4-3	自2-2號道路至計畫區西南界	15、20、30	1920	聯外道路 主要道路
4-4	自4-3號道路至4-3號道路	20	1440	主要道路
4-6	自3-4號道路至3-5號道路	20	680	次要道路
7-4	自1-1號道路至3-5號道路	20	940	次要道路
7-5	自1-4號道路至1-4號道路	20	2170	收集道路
7-6	自4-4號道路至3-5號道路	20	430	次要道路

表 2-6-1 計畫道路編號冊細表（續）

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	功能
7-7	自4-4號道路至3-5號道路	10	430	次要道路
7-8	自3-4號道路至計畫區西南界	20	460	聯外道路
11-12	自7-4號道路至7-4號道路	10	930	出入道路
11-13	自7-4號道路至7-4號道路	10	920	出入道路
11-14	自4-4號道路至4-3號道路	10	600	出入道路
11-15	自7-4號道路至7-4號道路	10	1130	出入道路
11-16	自4-2號道路至7-5號道路	10	610	出入道路
11-17	自7-5號道路至11-16號道路	10	210	出入道路
11-18	自11-17號道路至11-16號道路	10	120	出入道路
11-19	自7-5號道路至3-5號道路	10	1040	出入道路
11-20	自11-19號道路至7-5號道路	10	290	出入道路
11-21	自3-4號道路至3-4號道路	10	580	出入道路
11-22	自11-21號道路至11-21號道路	10	210	出入道路
11-23	自11-21號道路至11-21號道路	10	180	出入道路

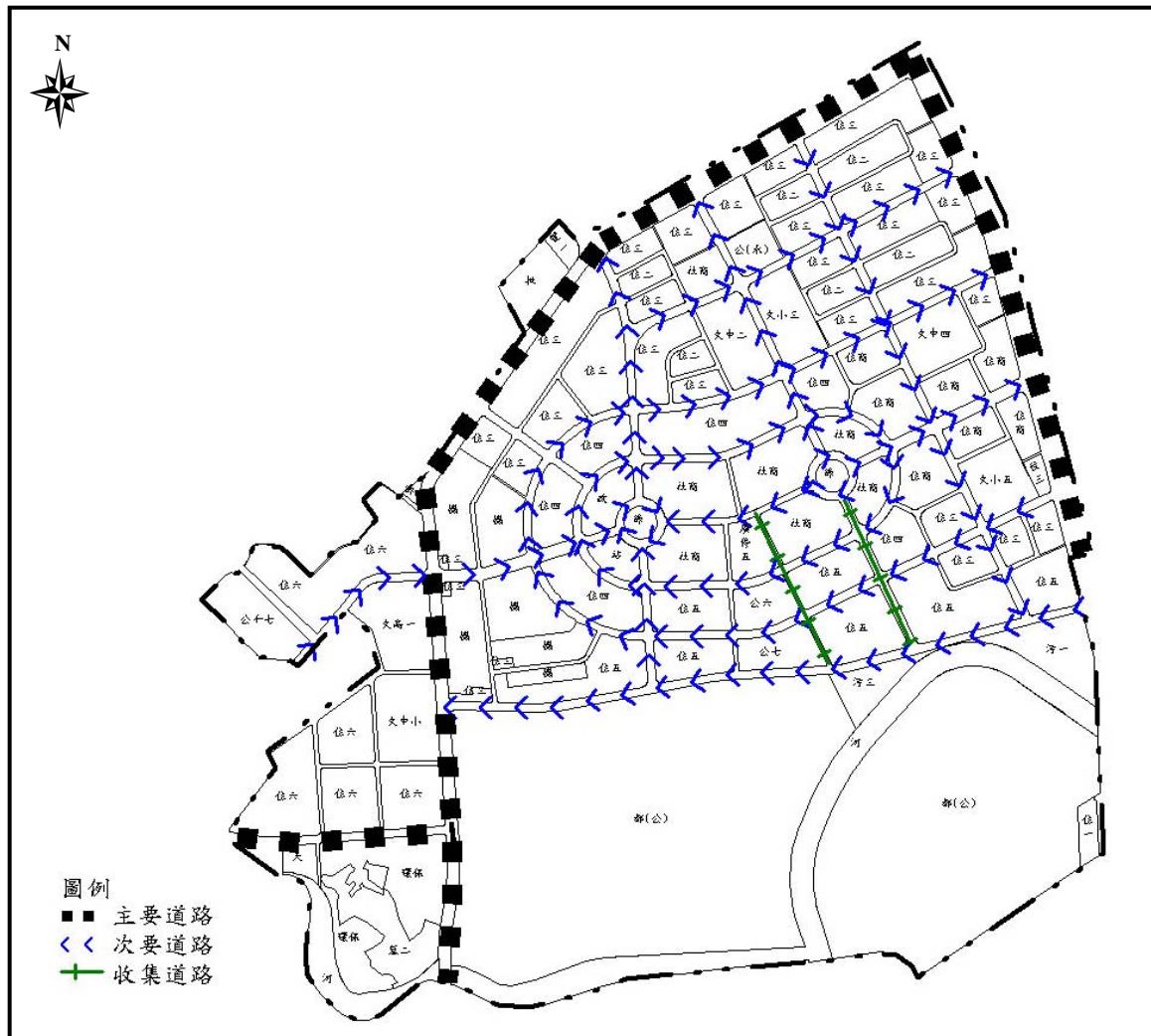


圖 2-6-1 第一期細部計畫區道路系統示意圖

## 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。

## 三、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可計畫檢討、變更說明表

公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
90.05.08	變更新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）	<p>1. 變更0.12公頃之第六種住宅區為道路用地。</p> <p>2. 變更0.11公頃之第六種住宅區為道路用地。</p> <p>3. 修正土地使用分區管制要點。</p>

### 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- 視表

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) 各項土地使用分區之建蔽率及容積率標準。

(二) 各項土地使用分區之容積率獎勵標準。

(三) 各項土地使用分區之退縮標準。

(四) 各項土地使用分區之開發獎勵標準。

(五) 各項土地使用分區之停車場設置標準及容積率獎勵標準。

(六) 都市計畫審議標準。

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之檢討對策

#### (一) 建蔽率之審議率考量

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。

依據高雄新市鎮住宅市場分析（詳表3-3-1），民國94年高雄新市鎮周邊推案之個案除楠梓區有一個案之推案類型為大廈外，其餘周圍之推案類型均以透天形式為主(高雄縣岡山鎮、橋頭鄉與高雄市楠梓區)；而依據財團法人台灣不動產資訊中心針對高雄市縣潛在購屋需求者利用問卷方式所做調查結果，高雄市縣對住宅需求之產品類型亦以透天住宅為主。

綜上，高雄新市鎮周邊之住宅市場產品定位以透天住宅為主，且考量高雄地區現行各種住宅區建蔽率均介於40%～60%間，以計畫區現行土地使用管制建蔽率約為35%～50%比較，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。

表 3-3-1 民國 94 年高雄新市鎮沿邊住宅推案表

地區別	案名	區位	住宅形式	價格	興建坪數	投資興建
岡山鎮	歐風透天名店城（友友廣場）	岡山路、柳橋東路	透天店面	1,100萬	—	友友建設
	岡山首席	柳橋東路、岡山國小正對面	透天店面	1,300萬	地坪23-30坪 建坪50-65坪	高永建設
	公園富邑	公園西路、民族路口	透天別墅	—	地坪24-41坪 建坪53-91坪	—
橋頭鄉	隆豐禮居	隆豐路、三民路	4樓半透天	1,280萬	地坪31-32.3 建坪72.93	嘉郡建設股份有限公司
	天闊	美德街	透天住宅	550萬	地坪21坪 建坪58坪	有懋建設
	有懋名邸	三民路	透天住宅	580萬	地坪21-31坪 建坪55-57.77坪	—
楠梓區	佛羅里達	德民路、都會公園旁	飯店式度假住宅(大樓)	每坪 9.5-9.8萬	—	龍騰建設
	台灣別莊	旗楠路、立仁街口	透天別墅	458萬起	地坪25坪 建坪47.21坪	—
	市星彩	旗楠路旁	透天店面	800-900萬	地坪28-37坪	—
	臻賞	萬金路	透天住宅	550-670萬	—	—
	紫藤戀	鳳楠路、健仁醫院旁	透天住宅	628萬起	地坪32坪 建坪71坪	—
	新領袖	清豐一路	大樓	—	—	—

資料來源：有利於高雄新市鎮產業發展評估報告（草案）。

## (二) 咨詢使臣項目

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「公司行號營業項目代碼表」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「公司行號營業項目代碼表」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：配合經濟部商業司公佈之「公司行號營業項目代碼表8.0版」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「高雄新市鎮主要計畫通盤檢討作業」對於整體產業發展方向之規劃，訂定相關產業容許使用項目。**

本次通盤檢討中，為配合高雄新市鎮之發展趨勢，依據高雄新市鎮發展時程及分區發展目標，建議於新市鎮新增各類有利高雄新市鎮發展產業、生活服務業種（詳見表3-3-2），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，可能不利於高雄新市鎮產業之引入及相關產業優惠獎勵政策之落實。

表 3-3-2 高雄新市鎮第一期細部計畫區別計引入發展之產業

建議產業	行業別定義	
優質住宅產業	不動產業	老人住宅業、住宅及大樓開發租售業
生產者服務業	運輸倉儲及通信業	汽車貨運業、倉儲業
	專業科學及技術服務業	建築師事務所、工程技術顧問業、設計業、資訊服務業、顧問服務業、廣告業、就業服務業、電腦系統設計服務業、研究發展服務業、律師事務所、會計師事務所、代書、公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業
	金融、保險機構	銀行業、證券業、保險業
消費者服務業	批發及零售業	超級市場業、百貨公司業、其他綜合零售業
	文化運動及休閒業	觀光旅館業、觀光遊樂業、休閒服務業（限遊樂園業、動物園業、競技及運動場館業、運動服務業）、電影片映演業、藝文服務業、展覽服務業

資料來源：1.有利於高雄新市鎮產業發展評估報告（草案）。2.本計畫整理。

---

**對策：**配合「高雄新市鎮主要計畫通盤檢討作業」建議新增之各類有利高雄新市鎮發展產業、生活服務業種業別，將各項產業容許使用項目落實於各土地使用分區規定中。而新增容許使用業別若屬稅捐減免獎勵旗艦產業，則應依據新市鎮開發條例規定，由行政院另行公告之。

### (三) ~~基地退縮標準~~ 基地退縮標準

**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幢間隔。

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，並且未規定鄰幢間隔，將造成開發基地居住品質的降低。

**對策：**經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，在側後院退縮3公尺之模擬下，僅一筆第三種住宅區土地（後壁田段地號57號）未達法定建蔽率標準（詳圖3-3-1），因此未來除該筆土地因基地情形特殊，可經都市設計小組審查小組審查同意，側後院退縮深度予以放寬外，其餘應配合土地使用分區管制之調整，留設適當寬度之側後院深度及鄰幢間隔。

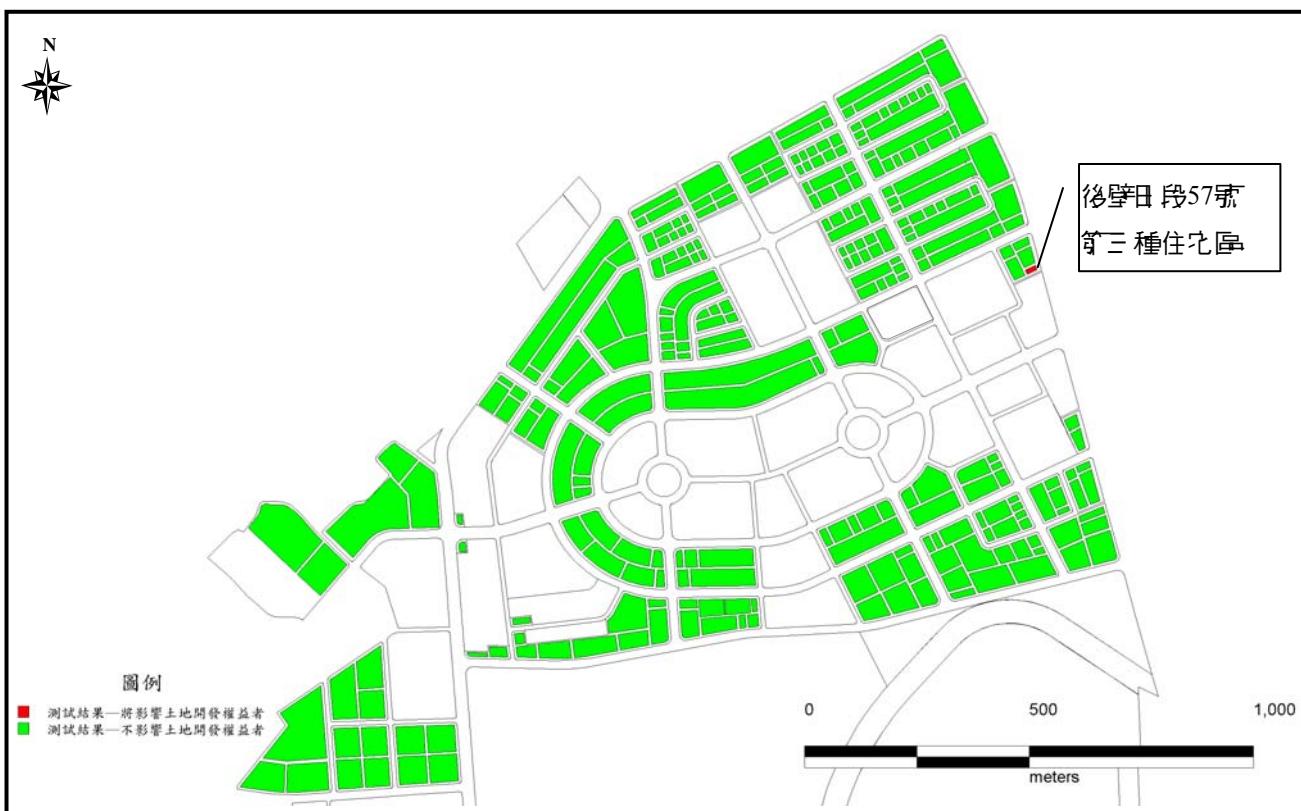


圖 3-3-1 第一期細部計畫區住宅區側後院退縮3公尺模擬結果示意圖

#### (四) 土地使用管制子獎勵住宅區之建策考量

##### 課題1：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，卻同時提高該等用地之開發門檻，並造成民間開發商對於住商混合區及社區商業區土地標售意願低落之情形。

為加速第一期細部計畫區土地之銷售與開發，本計畫依據96.6.21行政院經建會總字第0950002513號函指示，於通盤檢討作業期間召開二次招商座談會，以進行各需地機關及民間業者進駐新市鎮及購買土地之誘因調查，經營者反應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2億元以上之購地成本，購地門檻顯然已過高；爰此，

---

為加速新市鎮開發及土地去化，本計畫針對住商混合區及社區商業區全街廓開發之可行性重新檢討評估，以利土地銷售及開發作業之進行。

**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。

**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。

此外，高雄新市鎮第一期細部計畫區於區段徵收作業時，其住宅區配地規模普遍較小，以住宅區土地總筆數278筆而言，低於0.2公頃以下之筆數多達127筆，約佔總住宅區基地筆數之44%，其小規模土地筆數相當高，且多數地主皆為小地主，整合上較為困難。在無有效獎勵整體開發之誘因下，對於私有地主而言，難以吸引地主自行整合開發。

**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表3-3-

3所示。依據增加獎勵前後之住宅區容積變化推算（詳表3-3-4），獎勵後第一至第六種住宅區容積約增加0.2~0.3倍，增加之可容納人口數約為13,572人，以第一期細部計畫區公共設施檢討標準而言，其公共設施劃設尚稱足夠，因此不致於對高雄新市鎮第一期細部計畫區之發展產生衝擊。

表 3-3-3 住宅區整體合併建築使用的容積獎勵比例-覽表

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

表 3-3-4 獎勵前後之住宅區容積變化表

類別	原容積率 (%)	獎勵後容積率 (%)	容積差額 (%)	容積增加比例（容積 差額/法定容積率）
第一種住宅區	150%	198	48	0.32
第二種住宅區	150%	198	48	0.32
第三種住宅區	210%	267	57	0.27
第四種住宅區	240%	301	61	0.25
第五種住宅區	280%	347	67	0.24
第六種住宅區	320%	393	73	0.23

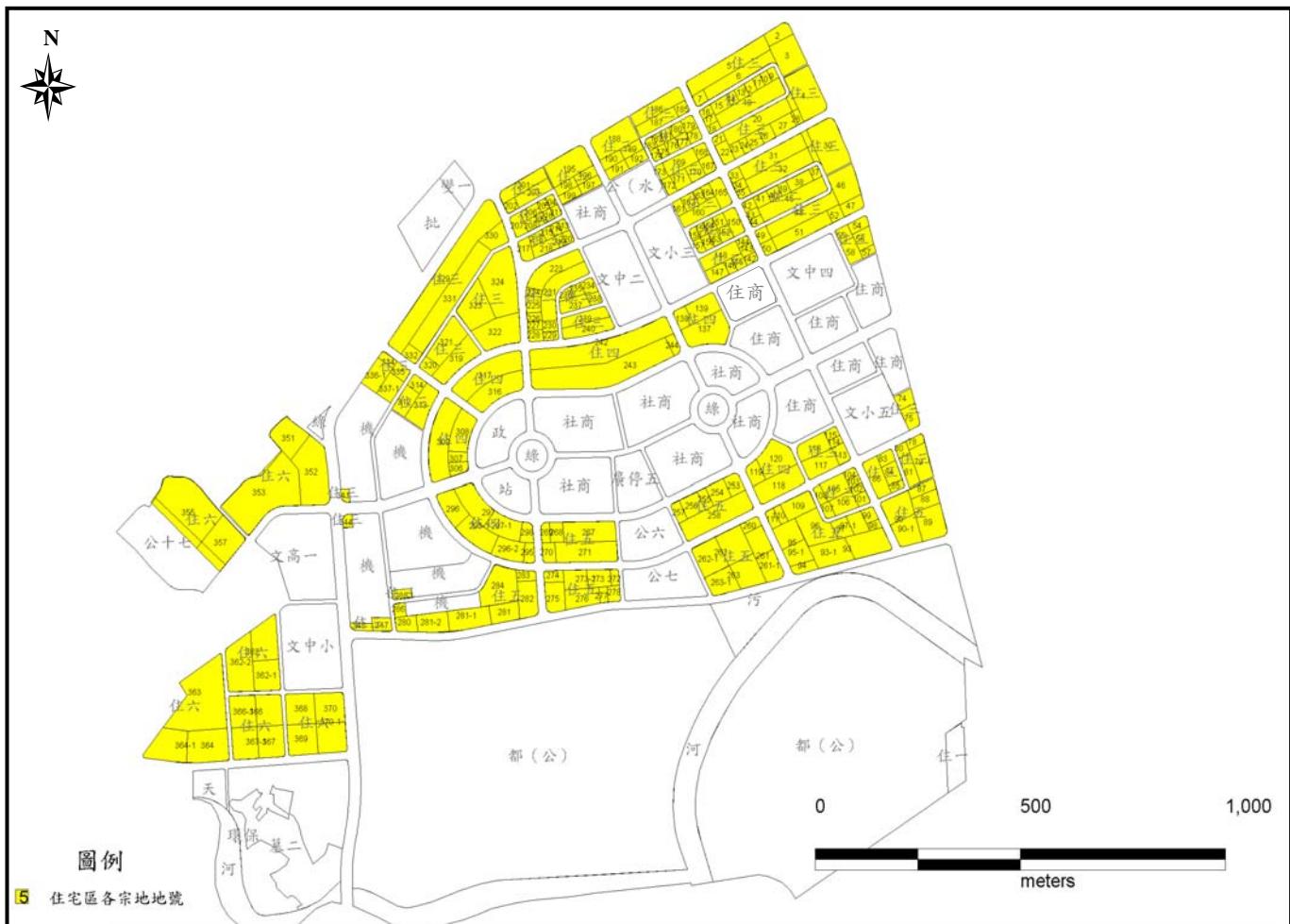


圖 3-3-1 計畫區內住宅區地籍分佈示意圖

#### (一) 停車場設置標準管制及獎勵辦法

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。

經人民陳情意見反應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：因應機車成長率之發展情形，檢討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」，經檢核高雄縣市歷年汽機車持有率之成長情形，直至94年止，高雄縣市持有汽車數量約為每戶0.7輛、機車數量約為每戶2輛，年平均成長率為3~4%間，顯示地區對於汽機車停車位確有劃設之需求，因此仍應維持住宅區汽機車之設置規定，並透過都市設計審查，確實落實汽機車停車位之劃設。

表 3-3-5 高雄縣市歷年汽機車持有率成長情形分析表

運具	汽車		機車		
	縣市別	高雄縣	高雄市	高雄縣	高雄市
92年（輛/千人）		219	226	679	697
93年（輛/千人）		230	235	708	720
94年（輛/千人）		240	245	733	747
每家戶持有數量（輛）		0.67	0.69	2.05	2.09
年成長率（%）		4.40	4.42	3.55	3.70

## **三、實質變更內容**

### **一、實質變更內容**

#### **(一) 修正重點**

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，經檢討後其修正重點如下：

1. 重新依「公司行號營業項目代碼表8.0版」全面檢討並調整本條文各組使用組別及容許使用業別名稱，以減少未來土地容許使用執行上之認定疑義。
2. 配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，於各使用分區新增容許使用業別；新增容許使用業別若屬稅捐減免獎勵旗艦產業，應依據新市鎮開發條例規定，由行政院另行公告之。
3. 新增側後院退縮、鄰幢間隔、獨戶及連棟住宅各戶樓地板最小開發面積等規定，以提升高雄新市鎮示範社區環境品質。
4. 提高第二至第六種住宅區建蔽率5%～10%，並增訂住宅區合併建築容積獎勵規定、刪除社區商業區及住商混合區採全街廓開發之規定，以促進土地利用、提高投資者開發意願；惟社區商業區及住商混合區最小開發基地應考量同一街廓內開放空間應集中留設，以維護環境品質，並納入都市設計管制規定。
5. 增加部分規定之示意圖（如臨道路退縮示意圖等）輔助說明，以利執行。

#### **(二) 變更內容詳細**

有關原條文之延用、增訂及修正說明詳如表4-1-1、4-1-2、4-1-3所示。

表 4-1-1 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管制要點（專案過盤檢討）變更內容總理表

修正要點名稱	現行要點名稱	變更理由
<u>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</u>	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	現行條文	變更理由
<b>第一章 總則</b> 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。	<b>第一章 總則</b> 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。
<b>第二條 本要點用語定義如下：</b> 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、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。 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。 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。 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。 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。	<b>第二條 本要點用語定義如左：</b> 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、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。 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。 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。 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。 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。	一、因應橫式書件撰寫格式，調整第二條第一款用語，以利閱覽。 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，調整第二條第十五款用語，明確定義臨道路退縮深度及側後院退縮深度。

修正條文	現行條文	變更理由
<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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul> <p>十五、退縮深度：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)<u>臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。</u></li> <li>(二)<u>側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。</u></li> </ul> <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>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul> <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>	

修正條文	現行條文	變更理由
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。	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>第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</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)綠地用地。</p> <p>(六)公園用地。</p> <p>(七)都會公園用地。</p> <p>(八)批發市場用地。</p> <p>(九)污水處理場用地。</p> <p>(十)變電所用地。</p> <p>(十一)廣場兼停車場用地。</p> <p>(十二)墓地用地。</p> <p>(十三)園道用地。</p> <p>(十四)道路用地。</p> <p>(十五)人行步道用地。</p>	<p>第三條 本計畫區內劃定左列使用分區及用地：</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、因應橫式書件撰寫格式及符合都市計畫用語規定，調整第三條條文用語，以利閱覽。</p> <p>二、配合 95 年 8 月 10 日公告實施之「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)案」，刪除原條文第三條第十四款第(九)目，並配合調整以下目次。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)獨戶住宅。</li> <li>(二)雙拼住宅。</li> <li>(三)雙疊住宅。</li> </ul> <p>二、第二組：多戶住宅。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)集合住宅。</li> <li>(二)連棟住宅。</li> </ul> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)電力公司營業處、服務中心。</li> <li>(二)郵政支局、代辦所。</li> <li>(三)電信分支局、辦事處。</li> </ul> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)消防站(隊)。</li> <li>(二)警察(分)局、派出(分駐)所。</li> <li>(三)憲兵隊。</li> </ul> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)衛生所(站)。</li> <li>(二)醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。</li> <li>(三)病理檢驗院。</li> </ul> <p>六、第六組：<u>福利設施及老人住宅</u>。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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、老人住宅等。</li> <li>(二)其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。</li> </ul> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)戶內遊憩中心。</li> <li>(二)公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</li> <li>(三)綠地、廣場。</li> <li>(四)戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。</li> </ul>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)獨戶住宅。</li> <li>(二)雙拼住宅。</li> <li>(三)雙疊住宅。</li> </ul> <p>二、第二組：多戶住宅。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)集合住宅。</li> <li>(二)連棟住宅。</li> </ul> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)電力公司營業處、服務中心。</li> <li>(二)郵政支局、代辦所。</li> <li>(三)電信分支局、辦事處。</li> </ul> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)消防站(隊)。</li> <li>(二)警察(分)局、派出(分駐)所。</li> <li>(三)憲兵隊。</li> </ul> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)衛生所(站)。</li> <li>(二)醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。</li> <li>(三)病理檢驗院。</li> </ul> <p>六、第六組：福利設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(二)其他社會福利服務設施。</li> </ul> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)戶內遊憩中心。</li> <li>(二)公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</li> <li>(三)綠地、廣場。</li> <li>(四)戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。</li> </ul>	<p>一、配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，老人住宅係高雄新市鎮引進重要產業之一，為鼓勵老人住宅進駐，故於原條文第四條第六款規定中新增老人住宅之使用項目，並修正原條文第六組組別名稱：「福利設施」為「福利設施及老人住宅」、第(一)目增加「老人住宅」。另考量原條文第(二)目其他社會福利設施之定義應予以釐清，以利未來業務單位審查，故修正該目用語為：「其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施」。</p> <p>二、配合加油站對於加氣設施之設置需求，修正原條文第四條第十款第(六)目加油站之用語為加油(氣)站。</p> <p>三、原條文第四條第十二款、第十四款至二十九款各目，配合使用組別及容許使用業別參照經濟部商業司 93 年 12 月公布之「公司行號營業項目代碼表(8.0 版)」相關行業名稱及分類系統表，全面檢討並調整本條文各組使用組別及容許使用業別名稱，以利執行。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
八、第八組：社區教育設施。 (一)幼稚園。 (二)托兒所。	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。	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、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。	

修正條文	現行條文	變更理由
十二、第十二組：旅館及招待所。 (一)招待所或寄宿舍。 (二)青年活動中心。 (三) <u>一般旅館業</u> 。 (四) <u>觀光旅館業</u> ： 1. <u>觀光旅館</u> 。 2. <u>國際觀光旅館</u> 。	十二、第十二組：旅館及招待所。 (一)招待所或寄宿舍。 (二)青年活動中心。 (三)旅館。 (四)觀光旅館。 (五)國際觀光旅館。	
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)飲食業。 (二) <u>食品什貨、飲料零售業</u> 。 (三) <u>農產品零售業、花卉零售業</u> 。 (四) <u>小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過 300 平方公尺者</u> 。 (五) <u>中藥零售業、西藥零售業零售業</u> 。 (六) <u>美容美髮服務業</u> 。 (七) <u>洗衣業：限樓地板面積不超過 300 平方公尺者</u> 。 (八) <u>五金零售業、日常用品零售業</u> 。 (九) <u>便利商店業</u> 。 (十) <u>裁縫服務業</u> 。	十四、第十四組：日用品零售或服務業。 (一)飲食業。 (二)糧食及日用雜貨。 (三)水果、鮮花。 (四)小型飲食店。(限樓地板面積二九九平方公尺以下者)。 (五)中西藥品。 (六)理髮、美容。 (七)洗衣店。 (八)日用五金及器皿。 (九)日用百貨。 (十)文教用品。 (十一)傘、鞋、帽修理。 (十二)裁縫、織補。	

修正條文	現行條文	變更理由
<p>十五、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(一)布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。</p> <p>(二)鐘錶、眼鏡零售業。</p> <p>(三)首飾及貴金屬零售業。</p> <p>(四)攝影業、攝影器材零售業。</p> <p>(五)家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。</p> <p>(六)電器零售業。</p> <p>(七)煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過 300 平方公尺者。</p> <p>(八)文教、樂器、育樂用品零售業。</p> <p>(九)其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。</p> <p>(十)祭祀用品零售業。</p> <p>(十一)清潔用品零售業、化妝品零售業。</p> <p>(十二)園藝服務業。</p> <p>(十三)寵物服務業、寵物用品零售業。</p> <p>(十四)度量衡器零售業。</p> <p>(十五)建材零售業。</p> <p>(十六)公益彩券經銷業。</p> <p>(十七)當鋪業。</p> <p>(十八)機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。</p> <p>(十九)影印業、打字業。</p> <p>(二十)交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。</p> <p>(二十一)環保服務服務業。</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、藝飾品、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>(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)當鋪、命相。</p> <p>(三十七)水、電及空氣調節</p>	

修正條文	現行條文	變更理由
<p>(二十二)<u>電器及電子產品修理業。</u></p> <p>(二十三)<u>超級市場業。</u></p> <p>(二十四)<u>建物裝修及裝潢業。</u></p> <p>(二十五)<u>獸醫院。</u></p> <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>國際貿易業。</u></p> <p>(三)<u>律師事務所、會計師事務所、地政士。</u></p> <p>(四)<u>建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。</u></p> <p>(五)<u>營造業。</u></p> <p>(六)<u>出版事業。</u></p> <p>(七)<u>翻譯業。</u></p> <p>(八)<u>廣告業。</u></p> <p>(九)<u>廣播電視業。</u></p> <p>(十)<u>宗教、職業及類似組織辦事處。</u></p> <p>(十一)<u>資訊服務業。</u></p> <p>(十二)<u>立案補習班、課後托育機構。</u></p> <p>(十三)<u>就業服務業。</u></p> <p>(十四)<u>電腦系統設計服務業。</u></p> <p>(十五)<u>研究發展服務業。</u></p> <p>(十六)<u>其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業。</u></p>	<p>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>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>	

修正條文	現行條文	變更理由
十七、第十七組：金融、保險機構。 (一) <u>銀行業</u> 。 (二) <u>證券業</u> 。 (三) <u>保險業</u> 。	十七、第十七組：金融、保險機構。 (一)銀行、合作金庫。 (二)農會、信用合作社。 (三)信託投資。 (四)交易所、證券業。 (五)保險業。	
十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。 (一) <u>計程車客運服務業</u> 。 (二) <u>汽車貨運業</u> 。 (三) <u>船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理</u> 。 (四) <u>報關業</u> 。 (五) <u>旅行業</u> 。 (六) <u>市區汽車客運業</u> 。 (七) <u>停車場經營業</u> 。 (八) <u>倉儲業</u> 。 (九) <u>郵政及快遞業</u> 。	十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。 (一)計程車行。 (二)貨運行、搬運業。 (三)鐵路、航空、海運運輸代理。 (四)報關行。 (五)旅行社及遊覽公司。 (六)汽車客運公司。 (七)停車場或停車庫及必要之附屬設施。	
十九、第十九組：特種零售或服務業。 (一) <u>漆料、塗料零售業</u> 。 (二) <u>機械設備租賃業、其他機械器具零售業</u> 。 (三) <u>演藝活動業</u> 。 (四) <u>殯葬禮儀服務業</u> 。	十九、第十九組：特種零售或服務業。 (一)礦油。 (二)蛇類。 (三)觀賞動物、動物標本。 (四)染料、漆料、塗料、顏料。 (五)化學製品。 (六)爆竹煙火。 (七)機械、農用設備(不含修理)。 (八)樂隊、歌舞劇團。 (九)殮葬服務。 (十)瓦斯。	
	二十、第二十組：特定服務業。 (一)特定營業之茶室。 (二)營業性浴室。 (三)爆竹煙火。 (七)營業性浴室。 (八)按摩院。 (九)夜總會、歌廳。 (十)舞廳。	

修正條文	現行條文	變更理由
<u>二十、第二十組：娛樂及健身服務業。</u> (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。	<u>二十一、第二十一組：娛樂及健身服務業。</u> (一)俱樂部。 (二)撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。 (三)武術、舞蹈等教練場或健身房。 (四)橋棋社。 (五)戲院、電影院。 (六)兒童樂園。 (七)錄影節目帶播映業及視聽歌唱業。 (八)雜耍、遊藝場。	
<u>二十二、第二十一組：一般批發業。</u> (一)食品什貨批發業。 (二)蔬果批發業。 (三)五金及日常用品批發業。 (四)家具及裝設品批發業。 (五)布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。 (六)藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。 (七)鐘錶、眼鏡批發業。 (八)文教、樂器、育樂用品批發業。 (九)電器批發業、電子材料批發業。 (十)精密儀器批發業。 (十一)建材批發業。	<u>二十二、第二十二組：一般批發業。</u> (一)飲食店、雜貨。 (二)水果。 (三)日用百貨。 (四)疋頭、服飾品。 (五)小件五金。 (六)傢俱及裝設品。 (七)化粧品及清潔用品。 (八)鐘錶、眼鏡。 (九)文教、康樂用品。 (十)電器、電子設備。 (十一)儀器。 (十二)藥物、藥材。 (十三)建材。 (十四)化學製品。 (十五)油漆、塗料、顏料。 (十六)燃料。	
<u>二十二、第二十二組：修理服務業。</u> (一)汽車修理業。 (二)維修服務業。	<u>二十三、第二十三組：修理服務業。</u> (一)汽車之清洗及修護。 (二)各種機械修理。 (三)金屬物熔接。	

修正條文	現行條文	變更理由
<p><u>二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。</u>            (一)<u>電影片製作業：限設電影製片廠。</u>            (二)<u>廣播電視節目供應業：限設電視攝影棚。</u></p>	<p>二十四、第二十四組：攝影棚。            (一)電影製片廠。            (二)電視攝影棚。</p>	
<p><u>二十四、第二十四組：大型遊憩設施。</u>  <u>經主管事業單位核准興建營運之遊樂園業、動物園業、競技及運動場館業。</u></p>	<p>二十五、第二十五組：大型遊憩設施。            (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><u>二十五、第二十五組：訓練服務設施。</u>            (一)汽車駕駛訓練班。            (二)其他訓練場。</p>	<p>二十六、第二十六組：訓練服務設施。            (一)汽車駕駛訓練班。            (二)其他訓練場。</p>	
<p><u>二十六、第二十六組：倉儲業。</u>  <u>從事經營租賃取酬之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等行業。</u></p>	<p>二十七、第二十七組：包裝及倉儲業。            (一)倉庫。            (二)冷凍庫。            (三)貨物提存、裝卸場所。            (四)包裝業。</p>	

修正條文	現行條文	變更理由
<p><u>二十七、第二十七組：農舍及農業設施。</u></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、沼氣發酵設備。</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：農舍及農業設施。</u></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、沼氣發酵設備。</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：妨礙衛生及危險性設施。</u></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>二十九、第二十九組：妨礙衛生及危險性設施。</u></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><u>二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。</u></p> <p>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 瓦</p>	<p><u>三十、第三十組：公害較輕微之工業。</u></p> <p>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</p>	

修正條文	現行條文	變更理由
<p>(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>。</p> <p>(二)製茶業。</p> <p>(三)紙製品製造業。</p> <p>(四)<u>紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業</u>。</p> <p>(五)<u>印刷及其輔助業</u>。</p> <p>(六)紙容器製造業。</p> <p>(七)<u>木竹製品製造業</u>。</p> <p>(八)碾穀業。</p> <p>(九)製冰業。</p> <p>(十)<u>繩、纜、網、氈、毯製造業</u>。</p> <p>(十一)<u>製鞋業、製帽業</u>。</p> <p>(十二)<u>文具製造業</u>。</p> <p>(十三)<u>珠寶及貴金屬製品製造業</u>。</p>	<p>凡(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。</p> <p>(二)製茶業。</p> <p>(三)紙製品製造業。</p> <p>(四)手工藝製造業。</p> <p>(五)編織業。</p> <p>(六)內衣、服裝、棉被(不包括彈棉作業)、蚊帳、枕頭套等製造業。</p> <p>(七)編結及刺繡業。</p> <p>(八)印刷業。</p> <p>(九)製版業。</p> <p>(十)裝訂業。</p> <p>(十一)紙容器製造業。</p> <p>(十二)木、竹、藤、柳器製造業，但不包括家具製造。</p> <p>(十三)棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。</p> <p>(十四)碾米及穀類研磨加工業。</p> <p>(十五)製冰業。</p> <p>(十六)帆布加工業。</p> <p>(十七)繩、纜、袋、網等製造業。</p> <p>(十八)鞋帽製造業，但不包括膠鞋製造。</p> <p>(十九)筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。</p> <p>(二十)珠寶及貴重金屬製品製造業。</p>	
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。

修正條文	現行條文	變更理由
<p>第六條 第二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、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)第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(三)<u>第十四組：日用品零售或服務業，限第(九)目，限設於地面層及地下一層。</u></p> <p>(四)<u>第十五組：一般零售或服務業，限第(二十三)目，限設於地面層及地下一層。</u></p> <p>(五)<u>第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</u></p> <p>(六)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第六條 第二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>二、附屬使用</p> <p>(一)第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(三)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>一、配合本條文第四條各款目使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第六條各款目之使用組別名稱及目次順序。</p> <p>二、為滿足新市鎮住宅區對於零售產業之需求，於本條文第六條第二款第(三)、(四)目之第二種住宅區容許使用組別新增第十四組第(九)目「便利商店業」、第十五組第(二十三)目「超級市場業」，以提供新市鎮居民更便利之生活機能。</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及停車者使用者付費之觀念，於本條文第六條第二款第(五)目之第二種住宅區容許使用組別新增第十八組第(七)目「停車場經營業」，以利透過市場機制提供停車空間。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>第七條 第三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>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)<u>第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。</u></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)第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。</p> <p>(八)第十六組：事務所及工商服務業，但第(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，限設於地面二層以下。</p> <p>(九)<u>第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</u></p> <p>(十)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第七條 第三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>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>一、配合本條文第四條各款目使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第七條各款目之使用組別名稱及目次順序。</p> <p>二、考量老人住宅係高雄新市鎮鼓勵引進產業，為引導福利設施及老人住宅進駐，於本條文第七條第(四)目新增第六組：「福利設施及老人住宅」容許使用項目。</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及停車者使用者付費之觀念，於本條文第七條第二款第(九)目之第三種住宅區容許使用組別新增第十八組第(七)目「停車場經營業」，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，刪除第七條第二項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	現行條文	變更理由
<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>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：<u>福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。</u></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，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。</p> <p>(九)第十二組：<u>旅館及招待所。</u></p> <p>1.第四種住宅區：限第(一)目，且限設於地面三層以下。</p> <p>2.第五種住宅區：限第(一)、(三)目及第(四)目之1使用；第(一)、(三)目限設於地面三層以下；第(三)目及第(四)目之1之建物應單獨使用。</p> <p>(十)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>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>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>一、配合本條文第四條各款目使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第八條各款目之使用組別名稱及目次順序。</p> <p>二、考量老人住宅係高雄新市鎮鼓勵引進產業，為引導福利設施及老人住宅進駐，於本條文第八條第(四)目新增第六組：「福利設施及老人住宅」容許使用項目。</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及停車者使用者付費之觀念，於本條文第八條第二款第(十二)目之第四、五種住宅區容許使用組別新增第十八組第(七)目「停車場經營業」，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，刪除第八條第二項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	現行條文	變更理由
<p>(十一)第十六組：事務所及工商服務業，但第(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，且限設於地面二層以下。</p> <p>(十二)第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>(十三)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：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。</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)第十二組：旅館及招待所，限第(一)、(二)及(三)目及第(四)目之1使用；第(一)、(二)目限設於地面三層以下；第(三)目及第(四)目之1之建物應單獨使用。</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、配合本條文第四條各款目使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第九條各款目之使用組別名稱及目次順序。</p> <p>二、本條文第九條第二款第(四)目之「福利設施及老人住宅」，考量老人住宅設施應具備安寧性及獨立性之住宅空間，以維持其環境品質，於本條文第八條第(四)目第六組增加其設置條件為「每一街廓限設一處，且應單獨設置」。</p> <p>三、考量高雄新市鎮土地使用效益及配合高雄新市鎮產業發展趨勢，鼓勵地區旅遊住宿產業發展，新增本條文第九條第二款第(九)目之第十二組：旅館及招待之容許使用，並依據各旅館住宿設施之設置性質訂定其設置條件。</p> <p>四、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及停車者使用者付費之觀念，於本條文第九條第二款第(十一)目之第六種住宅區容許使用組別新增第十八組第(七)目「停車場經營業」，以利透過市場機制提供停車空間。</p> <p>五、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</p>

修正條文	現行條文	變更理由
(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：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。 (十二)其他經主管機關核准之公益設施。		第二項對於特定組別使用限設於指定街廓臨街面之規定。
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	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。 住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定	過去為促使高雄新市鎮住宅朝向集合高樓住宅發展，因此原條文第十條住宅區規定之建蔽率較周邊地區低，惟經檢討考量南部地區住宅市場多以透天房屋為主，開發基地較小，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，其規定建蔽率亦較低，經過招商座談會、鄰近房屋市場調查及當地建商訪談，其住宅市場確有需要調整建蔽率之規定，爰此，酌予調高原建蔽率約5~10%，以提供住宅區發展誘因，活絡新市鎮土地之機能，容積率則仍維持不變。
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%
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。 <u>獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積不得小於150平方公尺。</u>	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。	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，於本條文第十一條增加規定最小開發基地之獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積規定，以適度管制開發基地及量體規模。
第十二條 <u>臨道路退縮規定：</u> 一、住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其 <u>臨道路退縮規定如下：</u> (一)面臨寬度50公尺以上道路之住宅區 <u>臨道路退縮深度不得小於10公尺</u> (詳附圖一)。 (二)面臨寬度未達50公尺道路之住宅區 <u>臨道路退縮深度不得小於6公尺</u> (詳附圖二及附圖三)。 二、側後院退縮及鄰幢間隔規定	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。	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，於本條文第十二條第二款新增側後院及鄰幢間隔規定，以利開發商遵循並利於都市設計審查。

修正條文	現行條文	變更理由								
<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>(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)鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>鄰幢間隔計算</th><th>前後建築物平均高度之倍數</th><th>建築物前後之鄰幢間隔(M)</th><th>建築物二端之鄰幢間隔(M)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計算方式</td><td>0.3</td><td>3</td><td>2</td></tr> </tbody> </table>	鄰幢間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔(M)	建築物二端之鄰幢間隔(M)	計算方式	0.3	3	2		
鄰幢間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔(M)	建築物二端之鄰幢間隔(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「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。	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。	配合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」之規範內容修正本條文第十三條用語。								
第三章 住商混合區	第三章 住商混合區	維持原條文。								
<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、第三組：電業、通訊業設施。</li> <li>二、第四組：社區安全設施。</li> <li>三、第五組：衛生設施。</li> <li>四、第六組：福利設施及老人住宅。</li> <li>五、第七組：一般遊憩設施。</li> </ul>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、第三組：電業、通訊業設施。</li> <li>二、第四組：社區安全設施。</li> <li>三、第五組：衛生設施。</li> <li>四、第六組：福利設施。</li> <li>五、第七組：一般遊憩設施。</li> <li>六、第八組：社區教育設施。</li> </ul>	<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，酌將本條文第十四條第一項住商混合區可容許之使用項目樓層規定放寬一層。</p> <p>二、配合本條文第四條各款目使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第十四</p>								

修正條文	現行條文	變更理由
<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><u>十六、第二十組</u>：娛樂及健身服務業。</p> <p><u>十七、第二十一組</u>：一般批發業。</p> <p><u>十八、第二十九組</u>：公害較輕微之工業。</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>	條各款目之使用組別名稱及目次順序。
<p>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：</p> <p>一、主要使用 (一)第二組：多戶住宅。</p> <p>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：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面六層以下。</p>	<p>第十五條 住商混合區內三樓以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用 (一)第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用 (一)第三組：電業、通訊業設施，限設於第三層。 (二)第四組：社區安全設施，限設於地面五層以下。 (三)第五組：衛生設施，限設於地面四層以下。 (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，限設於地面四層以下。 (六)第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面五層以下。 (七)第十二組：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面五層以下。</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，酌將本條文第十五條各項、款、目住商混合區可容許之使用項目樓層規定放寬一層。</p> <p>二、配合本條文第四條各款目使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第十五條各款目之使用組別名稱及目次順序。</p> <p>三、為促進住商混合區發展及增加使用項目彈性，新增本條文第二款附屬使用第(十)目十七組：金融、保險機構，並作相關限制，以確保不致對同樓層其他使用造成干擾。</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，刪除原條文第十五條第二款對於特定組</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<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(六)、(九)、(十二)、(十三)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。</p> <p>(十一)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>(八)第十四組：日用品零售或服務業，限設於第三層。</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，且限設於地面四層以下。</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>	別使用限設於指定街廓臨街面之規定。
第十六條 住商混合區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 320%。	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，因此刪除原條文第十六條三樓以上建築面積規定。
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。
<p>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%。</p> <p>一、白天營業時間內<u>應全面開放</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>三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。</p>	<p>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%。</p> <p>一、白天營業時間內開放時間至少為每天一〇小時。</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，深度不小於一五公尺者。</p>	有關原條文第一款公益設施開放時間規定部分，考量各營業場所營業時間不一，開放時間規定為至少 10 小時有其困難，因此修正其規定為「白天營業時間內應全面開放」。

修正條文	現行條文	變更理由
<p><u>第十九條 (最小開發基地)住商混合區內之建築基地街廊最多可分成 4 宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廊面積之 1/5。</u></p>	<p>第十九條 (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廊外，需全街廊整體開發。</p> <p>附圖二指定之街廊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廊面積之五分之一。</p>	<p>一、本案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廊開發之必要性，於本條文第十九條中，將最小開發基地修正為全體街廊皆適用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廊面積之五分之一。如此可降低住商混合區之開發門檻，但仍確保分割土地規模不致過小，並可有效提高開發商進駐之意願。</p> <p>二、社區商業區及住商混合區最小開發基地應考量同一街廊內開放空間應集中留設，以維護環境品質，並納入都市設計管制規定。</p>
<p><u>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；但因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於 6 公尺。</u></p> <p><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相關規定辦理。</u></p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<b>第四章 社區商業區</b>	<b>第四章 社區商業區</b>	維持原條文。
<p><b>第二十一條</b> 社區商業區內<u>四樓</u>以下之建築物得為下列規定之使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、第三組：電業、通訊業設施。</li> <li>二、第四組：社區安全設施。</li> <li>三、第五組：衛生設施。</li> <li>四、第六組：福利設施。</li> <li>五、第七組：一般遊憩設施。</li> <li>六、第八組：社區教育設施。</li> <li>七、第九組：文教設施。</li> <li>八、第十組：公用設施。</li> <li>九、第十二組：旅館及招待所。</li> <li>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</li> <li>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</li> <li>十二、第十五組：一般零售或服務業。</li> <li>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</li> <li>十四、第十七組：金融、保險機構。</li> <li>十五、第十八組：旅遊及運輸服務。</li> <li><u>十六、第二十組：娛樂及健身服務業。</u></li> <li><u>十七、第二十一組：一般批發業。</u></li> <li><u>十八、第二十九組：公害較輕微之工業。</u></li> </ul>	<p><b>第二十一條</b> 社區商業區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、第三組：電業、通訊業設施。</li> <li>二、第四組：社區安全設施。</li> <li>三、第五組：衛生設施。</li> <li>四、第六組：福利設施。</li> <li>五、第七組：一般遊憩設施。</li> <li>六、第八組：社區教育設施。</li> <li>七、第九組：文教設施。</li> <li>八、第十組：公用設施。</li> <li>九、第十二組：旅館及招待所。</li> <li>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</li> <li>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</li> <li>十二、第十五組：一般零售或服務業。</li> <li>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</li> <li>十四、第十七組：金融、保險機構。</li> <li>十五、第十八組：旅遊及運輸服務業。</li> <li>十六、第二十組：特定服務業。</li> <li>十七、第二十一組：娛樂及健身服務業。</li> <li>十八、第二十二組：一般批發業。</li> <li>十九、第三十組：公害較輕微之工業。</li> </ul>	<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，酌將本條文第二十一條第一項社區商業區可容許之使用項目樓層規定放寬一層。</p> <p>二、配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第二十一條各款目之使用組別名稱及目次順序。</p>
<p><b>第二十二條</b> 社區商業區內<u>五樓</u>以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</li> <li>二、第二組：多戶住宅。</li> <li>三、其他使用 <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)第三組：電業、通訊業設施，限設於<u>第五層</u>。</li> <li>(二)第四組：社區安全設施，限設於地面<u>七層</u>以下。</li> <li>(三)第五組：衛生設施，限設</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>第二十二條</b> 社區商業區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、主要使用 <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</li> <li>(二)第二組：多戶住宅。</li> </ul> </li> <li>二、附屬使用 <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。</li> <li>(二)第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。</li> </ul> </li> </ul>	<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，酌將本條文第二十二條各項、款、目社區商業區可容許之使用項目樓層規定放寬一層。</p> <p>二、配合本條文第四條各款目使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第二十二條各款目之使用組別名稱</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>於地面<u>六</u>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<u>第五</u>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</u>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<u>七</u>層以下。</p> <p>(八)第十四組：日用品零售或服務業，限設於<u>第五</u>層。</p> <p>(九)第十六組：事務所及工商服務業，但第(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，且限設於地面<u>六</u>層以下。</p> <p>(十)第十七組：金融、保險機構，限設於地面<u>七</u>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。</p> <p>(十一)其他經主管機關核准之公益設施。</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>及目次順序。</p> <p>三、為促進社區商業區發展及增加使用項目彈性，並確保不致對同樓層其他使用造成干擾，於本條文第(十)目十七組：金融、保險機構，限制高樓層之金融及保險業服務類別應以服務人數較低或多數公眾進出之事務使用場所或自動服務設施為限，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 <u>社區商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 420%。</u></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>基於社區商業區四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，且與現行土管建物高度限制相抵觸而致使不易遵行，因此刪除原條文第二十三條四樓以上建築面積規定。</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<u>應全面開放</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>三、樓地板面積之寬度不小於</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二〇%。</p> <p>一、白天營業時間內開放時間至少為每天一〇小時。</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</p>	<p>有關原條文第一款公益設施開放時間規定部分，考量各營業場所營業時間不一，開放時間規定為至少10小時有其困難，因此修正其規定為「白天營業時間內應全面開放」。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
8公尺，深度不小於15公尺者。	八公尺，深度不小於十五公尺者。	
<u>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。</u>	<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>一、本案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，於本條文第二十五條中，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，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。如此可降低社區商業區之開發門檻，但仍確保分割土地規模不致過小，並可有效提高開發商進駐之意願。</p> <p>二、社區商業區及住商混合區最小開發基地應考量同一街廓內開放空間應集中留設，以維護環境品質，並納入都市設計管制規定。</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。	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。	維持原條文。
第五章 行政區	第五章 行政區	維持原條文。
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：福利設施及老人住宅。 (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。 二、附屬使用 (一)第十四組：日用品零售或服務業。 (二)第十五組：一般零售或服務業。 (三)第十六組：事務所及工商服務業。	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。 二、附屬使用 (一)第十四組：日用品零售或服務業。 (二)第十五組：一般零售或服務業。 (三)第十六組：事務所及工商服務業。 (四)第十七組：金融、保險機	<p>一、配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文第二十七條第一款第(四)目之使用組別名稱。</p> <p>二、本行政區若無使用需求，應另案依都市計畫法定程序檢討調整為其他適當之分區或用地。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
(四)第十七組：金融、保險機構。 (五)第十八組：旅遊及運輸服務業。 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%。	構。 (五)第十八組：旅遊及運輸服務業。 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二〇%。	
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%。	第二十八條 行政區內建築物之建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。
<u>刪除</u>	第三十一條 行政區之停車空間不得小於一五〇〇〇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。 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) <u>第十二組：旅館及招待所；限設置第(四)目。</u> (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) <u>第十六組：事務所及工商服務業。</u> (八)第十七組：金融、保險機構。 (九)第十八組：旅遊及運輸服務業。 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。 (二)第四組：社區安全設施。 (三)第七組：一般遊憩設施。 (四)第十四組：日用品零售或服務業。 (五)第十五組：一般零售或服務業。 (六)第十七組：金融、保險機構。 (七)第十八組：旅遊及運輸服務業。 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二〇%。	一、配合原條文第三十一條之刪除，調整本條文條次順序。 二、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二款之第(四)目第十二組：旅館及招待所、第(七)目第十六組：事務所及工商服務業之容許使用，以提高車站專用區土地使用效能，並配合調整本條文其他款目順序。

修正條文	現行條文	變更理由
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 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%。	條次修正。
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 (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。	條次修正。
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。	條次修正。
刪除	第三十六條 車站專用區之停車空間不得小於一五〇〇平方公尺樓地板面積，二〇%得不計入容積。	刪除原條文有關車站專用區停車空間之設置規定，回歸建築技術規則等相關法令規定，以利申請者遵循。
第七章 環保設施專用區	第七章 環保設施專用區	維持原條文。
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。	條次修正。
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%。	條次修正。
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。	條次修正。
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。	一、條次修正。 二、配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本條文各款目之使用組別名稱及目次順序。
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%。	條次修正。
第四十條 天然氣儲氣專用區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。	條次修正。
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	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	條次修正。

修正條文	現行條文	變更理由
施，應經相關主管機關核准。	施，應經相關主管機關核准。	
<u>第四十二條</u> 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准。	條次修正。
<b>第十章 公共設施用地</b>	<b>第十章 公共設施用地</b>	維持原條文。
<u>第四十三條</u> 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(參照附圖四之標示)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。	一、條次修正。 二、因應原條文附圖依因指定街廓開發規定之調整而刪除，配合調整附圖編號。
<u>第四十四條</u> 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%。	條次修正。
<u>刪除</u>	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95年8月10日公告實施之「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)案」，刪除原條文第四十七條。
<u>第四十五條</u> 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%。	條次修正。
<u>第四十六條</u> 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%。	條次修正。
<u>第四十七條</u> 學校用地、批發市場、污水處理場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、污水處理場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。	一、條次修正。 二、配合原條文第四十七條電信用地之刪除，刪除本條文「電信用地」之退縮規定。
<u>第四十八條</u> 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。	條次修正。
<b>第十一章 停車場設置標準</b>	<b>第十一章 停車場設置標準</b>	維持原條文。
<u>第四十九條</u> 本細部計畫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。	一、配合刪除原條文第31、36條規定，將「除行政區及車站專用區外」修正為「本細部計畫區外」。

修正條文	現行條文	變更理由								
		二、條次修正。								
<b>第十二章 容積獎勵規定</b>	<b>第十二章 容積獎勵規定</b>	維持原條文。								
<p><b>第五十條</b> 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<u>土地接管之日為起算日</u>，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%，第四年起不予以獎勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>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>第一年內</td> <td>第二年內</td> <td>第三年內</td> </tr> <tr> <td>容積獎勵計算公式</td> <td>建築物原容積率 <math>\times 115\%</math></td> <td>建築物原容積率 <math>\times 110\%</math></td> <td>建築物原容積率 <math>\times 105\%</math></td> </tr> </table> <p><u>本細部計畫土地管制要點修正</u> 民國○○年○月○日修正發布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，以前發布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 $\times 115\%$	建築物原容積率 $\times 110\%$	建築物原容積率 $\times 105\%$	<p><b>第五十二條</b> 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%，第四年起不予以獎勵，申請獎勵以一次為限。</p>	<p>一、條次修正。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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，特殊情形應予以明確敘述以維持容積獎勵之公平性。</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 $\times 115\%$	建築物原容積率 $\times 110\%$	建築物原容積率 $\times 105\%$							
<p><b>第五十一條</b> 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"> <tr> <td>基地規模</td> <td>獎勵容積佔基準容積率之比例</td> </tr> <tr> <td>2000m<sup>2</sup>至3,000m<sup>2</sup></td> <td>建築物原容積率 <math>\times 103\%</math></td> </tr> <tr> <td>超過3,000m<sup>2</sup>至5,000m<sup>2</sup></td> <td>建築物原容積率 <math>\times 106\%</math></td> </tr> <tr> <td>超過5000m<sup>2</sup>以上</td> <td>建築物原容積率 <math>\times 110\%</math></td> </tr> </table>	基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例	2000m <sup>2</sup> 至3,000m <sup>2</sup>	建築物原容積率 $\times 103\%$	超過3,000m <sup>2</sup> 至5,000m <sup>2</sup>	建築物原容積率 $\times 106\%$	超過5000m <sup>2</sup> 以上	建築物原容積率 $\times 110\%$	--	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；於本條文第五十條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。
基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例									
2000m <sup>2</sup> 至3,000m <sup>2</sup>	建築物原容積率 $\times 103\%$									
超過3,000m <sup>2</sup> 至5,000m <sup>2</sup>	建築物原容積率 $\times 106\%$									
超過5000m <sup>2</sup> 以上	建築物原容積率 $\times 110\%$									
<p><b>第五十二條</b> 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。</p>	<p><b>第五十三條</b> 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。</p>	配合原條文第三十一、三十六、四十七條之刪除，調整本條文條次順序，其餘維持原條文。								

修正條文	現行條文	變更理由																																
<p><b>第五十三條</b> 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"> <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><b>第五十四條</b> 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"> <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%	條次修正。
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%																																	
<b>第十三章 其他</b>	<b>第十三章 其他</b>	維持原條文。																																
<p><b>第五十四條</b> 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><b>第五十五條</b> 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>	條次修正。																																
<p><b>第五十五條</b> 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><b>第五十六條</b> 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>	條次修正。																																
<p><b>第五十六條</b> 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><b>第五十七條</b> 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>一、條次修正。</p> <p>二、修正原條文名稱「高雄新市鎮都市設計準則」為「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」。</p>																																

修正條文	現行條文	變更理由
第五十七條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	第五十八條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	條次修正。
第五十八條 本要點自發布日施行。	第五十九條 本要點自發布日施行。	條次修正。

表 4-1-2 縱貫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（專家函盤檢討）附表一 停車空間規定修正說明總理表

修正規定				現行規定				變更理由	
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	
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 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 2 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。	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。

修正規定					現行規定					變更理由
第二類	第十二組： 旅館及招待所	每滿 160 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	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。	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	用途部分。 (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二公尺以上之緩衝車道，其出	維持原條文。
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 <u>第二十組：</u> 娛樂及健身服務業	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： 特定服務業 第二十一組： 娛樂及健身服務業	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		配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本類各組別順序。

修正規定					現行規定					變更理由
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 <u>第二十一組</u> ：一般批發業	每滿 200 平方公尺設置 1 輛	每滿 70 平方公尺設置 1 輛	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（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	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	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	每滿七〇平方公尺設置一輛	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。 (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。	配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本類各組別順序。
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一	每滿 120 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車	第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一	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		維持原條文。

修正規定				現行規定				變更理由	
	般遊憩設施				般遊憩設施				
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	--	位，每設置 1 輛大型客 車停車位得 減少上表之 3 輛停車 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 2.2 公 尺，淨寬不 得小於 0.9 公尺。	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	--	維持原條文。
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		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 縱貫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（專家函盤檢討）附表二 裝卸場規定修正  
說明綜理表

修正規定			現行規定			變更理由
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：福利設施及老人住宅 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 <u>第二十四組</u> ：大型遊憩設施 <u>第二十八組</u> ：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。	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 <u>第二十五組</u> ：大型遊憩設施 <u>第二十九組</u> ：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	配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本類各組別名稱及順序。

修正規定				現行規定				變更理由
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、保險機構	每滿 8000 平方公尺設置 1 裝卸位	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、保險機構	每滿八〇〇〇平方公尺設置一裝卸位	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，其設置標準應依各類規定(零數均應計算)累加後合併計算。	維持原條文。
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：娛樂及健身服務業 <u>第二十三組：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	(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	配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本類各組別名稱及順序。	
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 <u>第二十七組：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	每滿五〇〇〇平方公尺設置一裝卸位	配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本類各組別順序。	

修正規定		現行規定			變更理由
第五類	第二十一組：一般批發業 第二十六組： <u>倉儲業</u> 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	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
					配合本條文第四條各款使用組別及容許使用業別之檢討調整，修正本類各組別順序。

---

## 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、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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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成長期住宿之建築物。
- 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。
- 十、基地線：建築基地之界線。
- 十一、境界線：相鄰基地之分界線。
- 十二、道路境界線：基地面臨道路之界線。
- 十三、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- 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。
- 十五、退縮深度：
  - (一) 臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。
  - (二) 側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。

---

十六、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

十七、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。

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。

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。

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) 綠地用地。

(六) 公園用地。

(七) 都會公園用地。

(八) 批發市場用地。

(九) 污水處理場用地。

(十) 變電所用地。

(十一) 廣場兼停車場用地。

(十二) 墓地用地。

(十三) 園道用地。

(十四) 道路用地。

(十五) 人行步道用地。

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、雙拼、雙疊住宅。

- (一) 獨戶住宅。
- (二) 雙拼住宅。
- (三) 雙疊住宅。

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：福利設施及老人住宅。

- (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、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：旅館及招待所。

- (一) 招待所或寄宿舍。
- (二) 青年活動中心。
- (三) 一般旅館業。
- (四) 觀光旅館業：
  - 1. 觀光旅館。
  - 2. 國際觀光旅館。

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) 飲食業。
  - (二) 食品什貨、飲料零售業。
  - (三) 農產品零售業、花卉零售業。
  - (四) 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (五) 中藥零售業、西藥零售業零售業。
  - (六) 美容美髮服務業。
  - (七) 洗衣業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (八) 五金零售業、日常用品零售業。
  - (九) 便利商店業。
  - (十) 裁縫服務業。

十五、第十五組：一般零售或服務業。

- (一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、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) 攝影業、攝影器材零售業。
  - (五) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
  - (六) 電器零售業。
  - (七) 煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (八) 文教、樂器、育樂用品零售業。
  - (九) 其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。
  - (十) 祭祀用品零售業。
  - (十一) 清潔用品零售業、化妝品零售業。
  - (十二) 園藝服務業。
  - (十三) 寵物服務業、寵物用品零售業。
  - (十四) 度量衡器零售業。
  - (十五) 建材零售業。
  - (十六) 公益彩券經銷業。
  - (十七) 當鋪業。
  - (十八) 機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。
  - (十九) 影印業、打字業。
  - (二十) 交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。
  - (二十一) 環保服務服務業。
  - (二十二) 電器及電子產品修理業。
-

- 
- (二十三) 超級市場業。
  - (二十四) 建物裝修及裝潢業。
  - (二十五) 獸醫院。

十六、第十六組：事務所及工商服務業。

- (一) 不動產業。
- (二) 國際貿易業。
- (三) 律師事務所、會計師事務所、地政士。
- (四) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
- (五) 營造業。
- (六) 出版事業。
- (七) 翻譯業。
- (八) 廣告業。
- (九) 廣播電視業。
- (十) 宗教、職業及類似組織辦事處。
- (十一) 資訊服務業。
- (十二) 立案補習班、課後托育機構。
- (十三) 就業服務業。
- (十四) 電腦系統設計服務業。
- (十五) 研究發展服務業。
- (十六) 其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業。

十七、第十七組：金融、保險機構。

- (一) 銀行業。
- (二) 證券業。
- (三) 保險業。

十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。

- (一) 計程車客運服務業。
- (二) 汽車貨運業。
- (三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。
- (四) 報關業。
- (五) 旅行業。
- (六) 市區汽車客運業。
- (七) 停車場經營業。
- (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) 演藝活動業。

(四) 殯葬禮儀服務業。

二十、第二十組：娛樂及健身服務業。

(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。

二十一、第二十一組：一般批發業。

(一) 食品什貨批發業。

(二) 蔬果批發業。

(三) 五金及日常用品批發業。

(四) 家具及裝設品批發業。

(五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。

(六) 藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。

(七) 鐘錶、眼鏡批發業。

(八) 文教、樂器、育樂用品批發業。

(九) 電器批發業、電子材料批發業。

(十) 精密儀器批發業。

(十一) 建材批發業。

二十二、第二十二組：修理服務業。

(一) 汽車修理業。

(二) 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) 廣播電視節目供應業：限設電視攝影棚。

二十四、第二十四組：大型遊憩設施。

經主管事業單位核准興建營運之遊樂園業、動物園業、競技及運動場館業。

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。

從事經營租賃取酬之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等行業。

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、沼氣醣酵設備。
  - (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) 製茶業。
- (三) 紙製品製造業。
- (四) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
- (五) 印刷及其輔助業。
- (六) 紙容器製造業。
- (七) 木竹製品製造業。
- (八) 碾穀業。
- (九) 製冰業。
- (十) 繩、纜、網、氈、毯製造業。
- (十一) 製鞋業、製帽業。
- (十二) 文具製造業。
- (十三) 珠寶及貴金屬製品製造業。

---

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、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) 第十四組：日用品零售或服務業，限第（九）目，限設於地面層及地下一層。
- (四) 第十五組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面層及地下一層。
- (五) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- (六) 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、雙拼、雙疊住宅。
- (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) 第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
- (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) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。
- (八) 第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，限設於地面二層以下。
- (九) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- (十) 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、雙拼、雙疊住宅。
- (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) 第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
  - (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，限第（一）、（三）、（五）目，且應經主管機關核准。
  - (九) 第十二組：旅館及招待所。
    - 1.第四種住宅區：限第（一）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（四）目之1使用；第（一）、（三）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）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，限設於地面層及地下一層。
  - (十一) 第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，且限設於地面二層以下。
  - (十二) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
  - (十三) 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：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
- (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：旅館及招待所，限第（一）、（二）及（三）目及第（四）目之1使用；第（一）、（二）目限設於地面三層以

下；第（三）目及第（四）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：旅遊及運輸服務業，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。

獨戶、雙拼、雙疊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公尺以上道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於10公尺（詳附圖一）。

（二）面臨寬度未達50公尺道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於6公尺（詳附圖二及附圖三）。

#### 二、側後院退縮及鄰幢間隔規定

（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）鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。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。

鄰幢間隔 計算	前後建築物平均 高度之倍數	建築物前後之鄰 幢間隔（M）	建築物二端之鄰 幢間隔（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「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」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：福利設施及老人住宅。
- 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：旅館及招待所。
- 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、保險機構。
- 十五、第十八組：旅遊及運輸服務業。
- 十六、第二十組：娛樂及健身服務業。
- 十七、第二十一組：一般批發業。
- 十八、第二十九組：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：旅館及招待所，限第（一）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（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，且限設於地面五層以下。
  - (十) 第十七組：金融、保險機構，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。

第十六條 住商混合區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過320%。

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、白天營業時間內應全面開放。

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8公尺，深度不小於15公尺者。

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；但因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，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：旅館及招待所。
- 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、保險機構。
  - 十五、第十八組：旅遊及運輸服務。
  - 十六、第二十組：娛樂及健身服務業。
  - 十七、第二十一組：一般批發業。
  - 十八、第二十九組：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、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- 二、第二組：多戶住宅。
- 三、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：旅館及招待所，限第(一)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(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，且限設於地面六層以下。
  - (十) 第十七組：金融、保險機構，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%，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、白天營業時間內應全面開放。
- 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8公尺，深度不小於15公尺者。

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：福利設施及老人住宅。
- (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。

### 二、附屬使用

- (一) 第十四組：日用品零售或服務業。
- (二) 第十五組：一般零售或服務業。
- (三) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (四) 第十七組：金融、保險機構。
- (五) 第十八組：旅遊及運輸服務業。

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、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：旅館及招待所；限設置第（四）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) 第十六組：事務所及工商服務業。

(八) 第十七組：金融、保險機構。

(九) 第十八組：旅遊及運輸服務業。

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（參照附圖四之標示）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、批發市場、污水處理場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。

第四十八條 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

第四十九條 本細部計畫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

第五十條 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○日修正發布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，以前開發發布實施日為起算日計算容積獎勵，並適用前項容積獎勵規定。

第五十一條 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
2000 m <sup>2</sup> 至 3,000 m <sup>2</sup>	建築物原容積率×103%
超過 3,000 m <sup>2</sup> 至 5,000 m <sup>2</sup>	建築物原容積率×106%
超過 5000 m <sup>2</sup> 以上	建築物原容積率×110%

第五十二條 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。

第五十三條 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

第五十四條 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。

第五十五條 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。

第五十六條 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。

第五十七條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五十八條 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	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、雙拼、雙疊住宅	每滿 150 平方公尺設置 1 輛 且每戶至少設置 1 輛	每戶設置 2 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	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
	第二組：多戶住宅	每滿 160 平方公尺設置 1 輛		第十二組：旅館及招待所		每滿一六〇平方公尺設置一輛			
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 第二十組：娛樂及健身服	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 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：特定服務業	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	

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
	務業			<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</p>		第二十一組：娛樂及健身服務業			者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
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	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	每滿 200 平方公尺設置 1 輛	每滿 70 平方公尺設置 1 輛	(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，得經起造人同意，將停車空間集中留設。

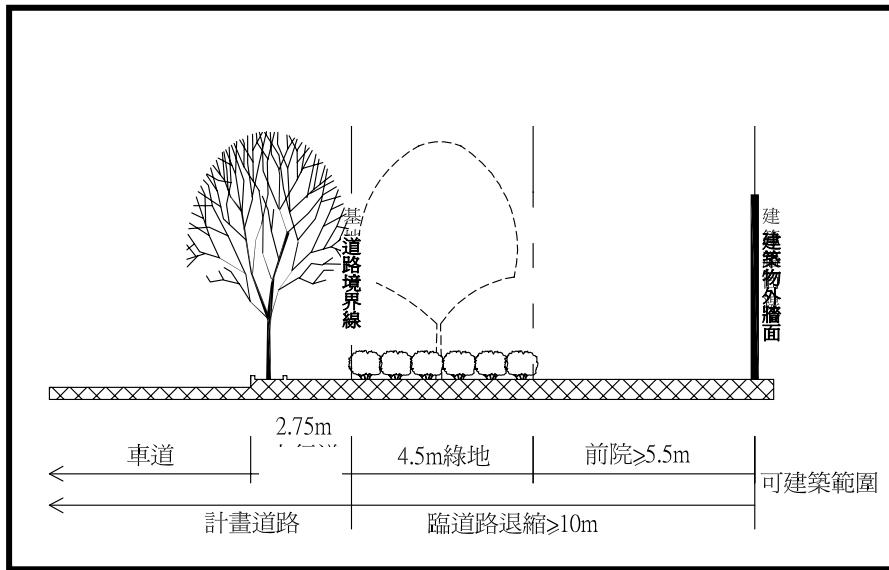
各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明	各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明
所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十一組：一般批發業				停車空間之汽車出入口並應留設深度2公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。 (六) 國際觀光旅館應於基地地面上按其客房數每滿50間設置1輛大型客車停車位，每設置1輛大型客車停車位得減少上表之	所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十二組：一般批發業				之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。 (六) 國際觀光旅館應於基地地面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。 (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。
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	--	--	
第六類 第十八組：旅遊及運輸服務業，其中 (二)至第(六)	至少需備有營業車輛半數以上之停車位			第六類 第十八組：旅遊及運輸服務業，其中 (二)至第(六)	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--			

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
	目。			3 輛停車位。 (七)第六類需於營業登記時提出證明文件。		目。			
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	(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	

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	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：福利設施及老人住宅 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 <u>第二十四組</u> ：大型遊憩設施 <u>第二十八組</u> ：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	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	每滿一〇〇〇平方公尺設置一裝卸位	(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
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、保險機構	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 第十七組：金融、保險機構	每滿八〇〇平方公尺設置一裝卸位	

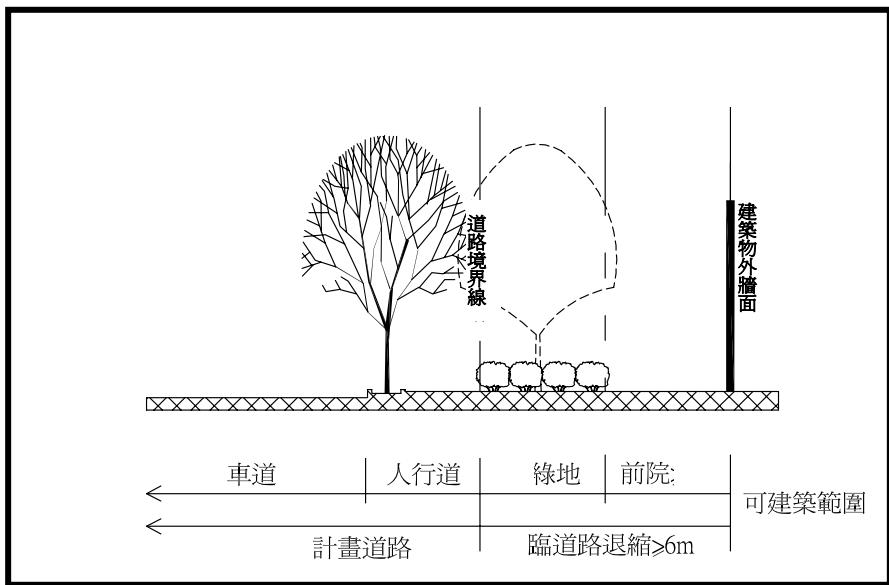
各類建築物用途		應附設之裝卸位數	說明	各類建築物用途		應附設之裝卸位數	說明
第三類	第十二組：旅館及招待所 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：娛樂及健身服務業 <u>第二十三組：電影片製作業、廣播電視業</u>	每滿 6500 平方公尺 設置 1 裝卸位	淨高之規定。 (四) 同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定（零數均應計算）累加後合併計算。	第三類	第十二組：旅館及招待所 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：特定服務業 第二十一組：娛樂及健身服務業 第二十四組：攝影棚	每滿六五〇〇平方公尺 設置一裝卸位	及土地用途者，其設置標準應依各類規定（零數均應計算）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 <u>第二十七組：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	每滿五〇〇〇平方公尺 設置一裝卸位	
第五類	<u>第二十一組：一般批發業</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	



圖號：附圖一

圖名：住宅區臨道路退縮10公尺剖面示意圖（配合人行道植  
栽）

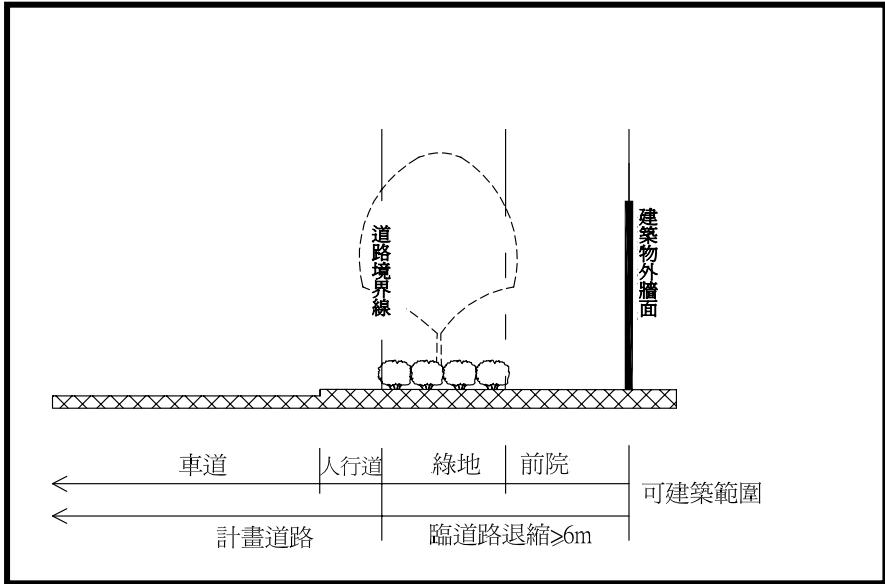
變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（建築物及土地使用分區與都  
市設計要點專案通盤檢討）



圖號：附圖二

圖名：住宅區臨道路退縮6公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）

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）



圖號：附圖三

圖名：住宅區臨道路退縮6公尺剖面示意圖（不需配合人行道植栽）

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）



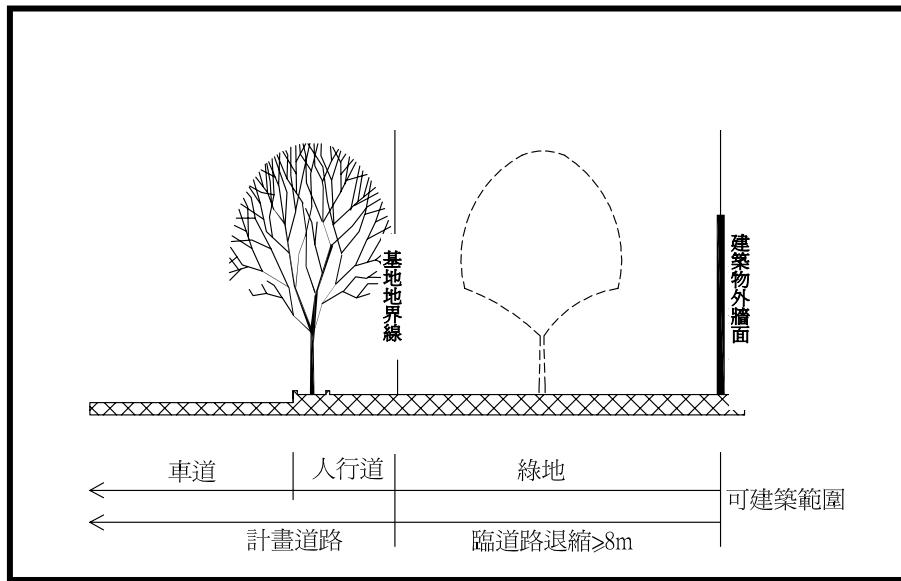
既有  
農路



圖號：附圖四

圖名：批發市場應留設通路以銜接至3-  
4計畫道路之既有農路標示圖

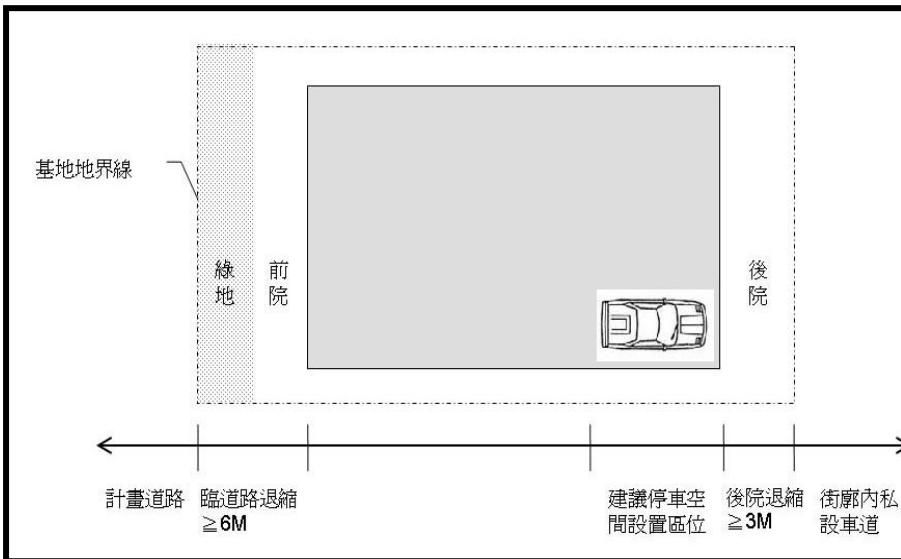
變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫  
(建築物及土地使用分區與都市設計要點  
專案通盤檢討)



圖號：附圖五

圖名：住宅區以外之分區及用地臨道路退縮剖面示意圖

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）



圖號：附圖六

圖名：住宅區停車區位建議示意圖

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）

---

## 五、後續辦理事項

有關本計畫區開發後，相關地區災害種類及其歷史區位、災害潛勢及社經人口脆弱度、減災計畫及避難設施規劃以及防災生活圈和醫療維生等系統之質量分析和因應計畫等事項，應納入本特定區主要計畫第二次通盤檢討妥為研議。

經本部都市計畫委員會第661次會議決議，有關於本細部計畫所劃設之行政區，若無使用需求，經應配合本特定區主要計畫第二次通盤檢討調整為其他適當之分區或用地，並研議修正本計畫土地使用分區管制要點相關規定。