第七章　變更後之實質計畫

第一節　變更計畫內容

由前述各項有關本計畫實質發展分析與預測，並考量計畫區土地使用與開發現況，本次配合主要計畫第二次通盤檢討後高雄新市鎮第一期細部計畫區之各項變更情形分別說明如下：

一、土地使用

本次配合主要計畫第二次通盤檢討後之實質土地使用分區檢討與變更內容係承續主要計畫對於土地使用分區之規劃及檢討，並作適當之調整。故本次配合主要計畫第二次通盤檢討有關土地使用分區變更如下：

（一）考量高雄新市鎮第一期細部計畫區之整體發展，並避免都市計畫區重疊產生管理爭議，將高雄都會公園東南側部分住宅區及道路用地劃出計畫範圍外，另細部計畫區東南界之河川區部分依地籍一併調整，以及細部計畫區西界之住宅區、公園用地、道路用地配合第一期細部計畫之樁位測量及地籍分割圖一併調整。

（二）考量結合捷運、省道之交通利基，變更污1、污3污水處理場用地、文高1用地及部分批發市場用地為產業專用區，以提供新市鎮生產者服務旗艦產業發展使用腹地。

（三）考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，原住商混合區、社區商業區之類別，依其規劃土地使用性質，於主要計畫中統一歸類為商業區，並於細部計畫中分別規定其土地使用分區為第一種商業區、第二種商業區。

（四）為落實檢核第一期細部計畫區樁位測量及地籍分割圖測量成果，以符合現況需求及實際作業，在不變動原土地使用分區界線及不涉及原計畫內容變更下，修正計畫面積數字。

二、公共設施

配合既有道路現況、考量周邊區域道路銜接以及道路寬度一致性，將位於細部計畫區批發市場用地西側（新莊村保隆巷）之部分批發市場用地變更為道路用地。

三、土地使用分區管制要點

因應本次配合主要計畫第二次通盤檢討後之實質土地使用分區變更，配合修正「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」相關管制內容，其修正重點如下：

（一）配合住商混合區、社區商業區之土地使用分區名稱變更，修正各條次分區用語。

（二）配合產業專用區之劃設，新增產業專用區專章以管制土地容許使用項目、申請開發規定、容積率及建蔽率、最小開發基地與臨道路退縮規定。

（三）訂定機關用地之建蔽率、容積率及臨道路退縮管制規定。

（四）因應原條文第五十條第二項土地使用管制要點已完成發布實施，明確訂定日期以利容積獎勵效期之實行。

（五）修正第一期細部計畫都市設計規定之原名稱「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」。

（六）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、户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。

（七）因應歷次都市設計審查中，開發申請人反映現行停車管制規定未依住宅類型有所區分，爰考量南部地區汽機車成長趨勢，修正每户應留設之停車位規定。

（八）配合前項之條文變動情形，變動條次順序。

（九）增訂公園用地及都會公園用地之管制。

有關本次配合主要計畫第二次通盤檢討變更內容彙整如表7-1-1所示，變更位置圖詳圖7-1-1所示；有關「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」內容之修訂內容對照彙整如表7-1-2所示。

表 7-1-1　實質計畫變更內容綜理表

編號	變更位置	變更前內容 現行計畫	變更後內容 新計畫	變更理由
1	計畫區西界之後壁田段地號359、363、364及373等土地	原計畫圖未依第一期細部計畫之地籍分割圖調整	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖	配合第一期細部計畫之椿位測量及地籍分割圖調整計畫圖
2	高雄都會公園東南側住1住宅區及道路用地（楠梓區楠園段部分1及3號地號等2筆土地）	第一種住宅區（0.42公頃） 道路用地（0.06公頃）	剔除於計畫範圍外	1.經查高雄都會公園南側土地同時受本計畫及「高雄市都市計畫（楠梓加工區出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫」兩計畫區管制，造成都市計畫執行產生爭議情事，本次通盤檢討參酌內政部營建署97.6.3召開研商「高雄新市鎮特定區計畫第1期細部計畫區之高雄市轄區土地（高雄都會公園及住宅區）所屬都市計畫及相關管制疑義」協調會議紀錄，考量該住宅區用地區位因都會公園阻隔，與第一期細部計畫區發展較難結合，為避免後續管理爭議，剔除該住宅區於計畫範圍外，改以高雄市都市計畫（楠梓加工區出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫管制，以利都市發展之完整。 2.配合主要計畫之變更，調整細部計畫範圍。
3	第一期細部計畫區東南側污1用地及污3用地	污水處理場用地（3.44公頃） 污水處理場用地（1.70公頃）	產業專用區（3.20公頃） 產業專用區（1.70公頃）	1.經查本用地之需地機關已無用地需求，且本計畫區北側污二用地已進行BOT興建污水處理廠計畫，可供大高雄地區污水處理使用。 2.配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 3.配合地籍測量面積調整計畫面積。
4	第一期細部計畫區東南側、台一省道西側後勁溪河川	河川區（0.0313公頃）	納入計畫範圍內	1.該管土地係屬高雄新市鎮第一期細部計畫區區段徵收範圍，考量河川區整體發展完整性，並避免都市計畫區重疊產生管理爭議，調整本特定區計畫範圍。

表 7-1-1　實質計畫變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
		現行計畫	新計畫	
4	第一期細部計畫區東南側、台一省道西側後勁溪河川	河川區（0.0045公頃）	劃出計畫範圍外	2.配合主要計畫之變更，調整細部計畫範圍。
5	第一期細部計畫區之文高1用地	文高用地（3.33公頃）	產業專用區（3.27公頃）	1.教育部已函知高雄新市鎮範圍內無增設公立學校需求。 2.配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 3.配合地籍測量面積調整計畫面積。
6	第一期細部計畫區社區商業區、住商混合區土地	社區商業區（13.80公頃）	第二種商業區（13.80公頃）	1.考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，原住商混合區、社區商業區之類別，依其規劃土地使用性質，於主要計畫中統一歸類為商業區。 2.配合地籍測量面積調整計畫面積。
		住商混合區（9.58公頃）	第一種商業區（9.58公頃）	
7	第一期細部計畫區批發市場用地西側（新莊村保隆巷）	批發市場用地（0.08公頃）	道路用地（0.08公頃）	配合考量既成道路仍有通行需求，爰配合周邊區域道路銜接性以及道路寬度一致性，調整道路路線以劃設計畫道路供新莊村通行。
8	第一期細部計畫區批發市場用地	批發市場用地（1.78公頃）	產業專用區（1.76公頃）	1.經查橋頭鄉公所及橋頭鄉農會無增設批發市場之計畫，且考量市場應由民間視需求自行開發，為提高本計畫區土地利用彈性，並配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 2.配合地籍測量面積調整計畫面積。
9	計畫面積	土地使用分區及公共設施計畫面積修正（詳計畫書第七章第三節、第四節）		經檢核第一期細部計畫區樁位測量及地籍分割圖測量成果，重新校核之都市計畫面積與原公告計畫面積不一致，故依校核成果修正原公告計畫面積數字，除本計畫另有實質變更者外，其餘皆不涉及原計畫內容變更，且原分區界線無變動。

表 7-1-1　實質計畫變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
		現行計畫	新計畫	
10	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	配合新市鎮發展需要，修改「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」，修改內容詳如表7-1-2所示，修改後條文詳如附錄一「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」。		配合新市鎮發展需要。
11	第一期細部計畫區住宅區	--		本計畫於86.7.2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）案」變更第一期細部計畫區住宅區土地使用管制強度，第一至第五種住宅區之建蔽率、容積率管制除本次通盤檢討修正內容外，應以該案管制內容為主。	

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

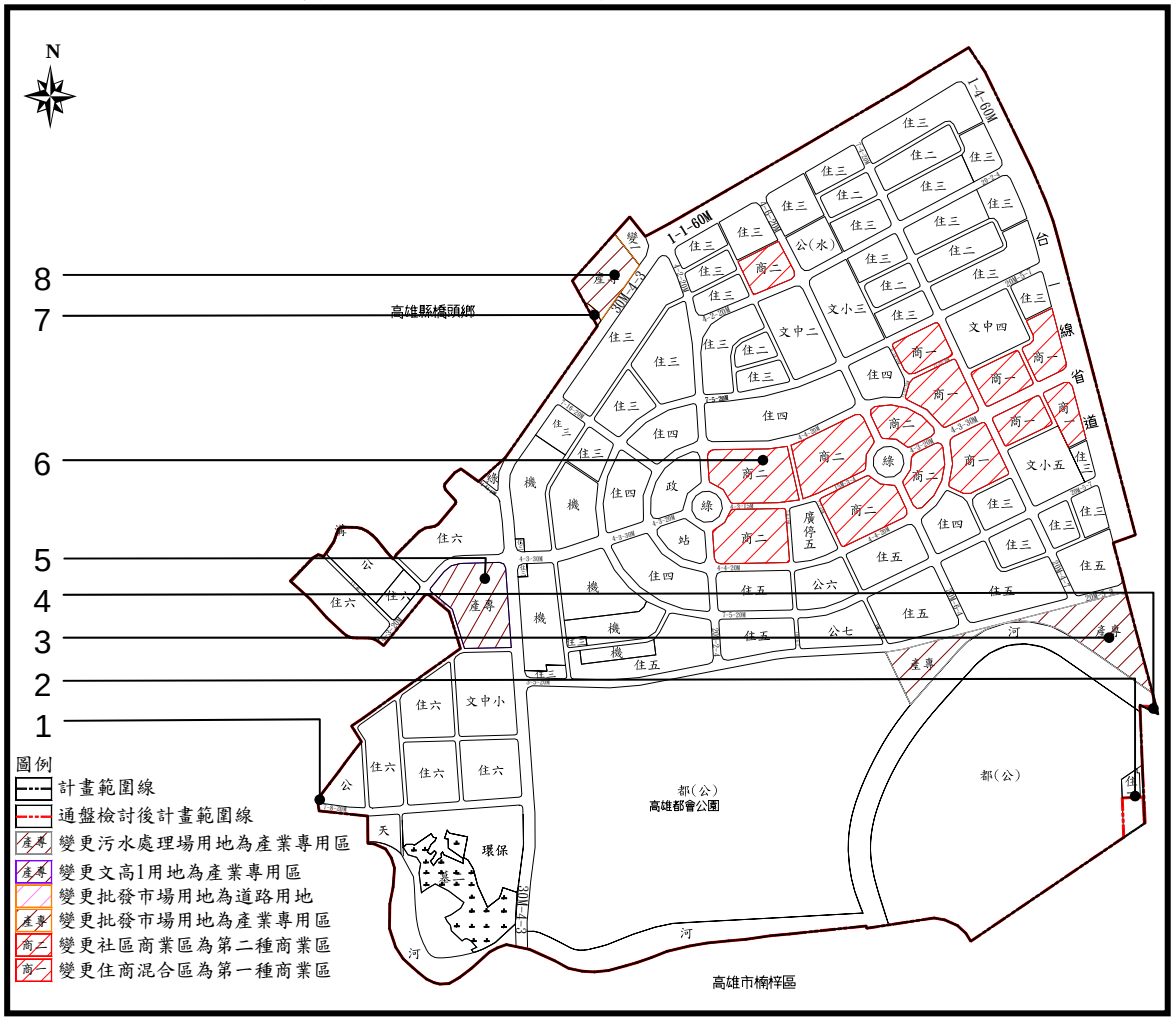

圖 7-1-1　變更位置示意圖

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表

修正條文	現行條文	變更理由
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、第一種商業區。 八、第二種商業區。 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、產業專用區。 十五、公共設施用地： (一)公園兼自來水設施用地。 (二)學校用地： 1.文小用地。 2.文中用地。 3.文中小用地。 (三)綠地用地。 (四)公園用地。 (五)都會公園用地。 (六)機關用地。 (七) 變電所用地。 (八) 廣場兼停車場用地。 (九) 墓地用地。 (十) 園道用地。 (十一) 道路用地。 (十二) 人行步道用地。 (十三）水溝用地。	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。	1.考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，原住商混合區、社區商業區之類別，依其規劃土地使用性質，於主要計畫中統一歸類為商業區，並依發展強度區分為第一種及第二種商業區。 2.配合本次通盤檢討產業專用區之增設，增加該使用分區。 3.原計畫未規定機關用地、水溝用地用語，本次通盤檢討予以增列。 4.配合本次通盤檢討高中用地、批發市場用地、污水處理場用地之取消，刪除該用語。 5.原計畫小學、中學用地配合都市計畫用語調整以及完全中學設置需求，修正為學校用地，並區分為文中、文小、文中小用地。
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)。	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)。	為利條文閱讀，避免產生誤解，將鄰幢間隔規定與同幢建物相對距離規定分開表述。

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>(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。
<table><tr><td>鄰幢間隔計算</td><td>前後建築物平均高度之倍數</td><td>建築物前後之鄰幢間隔(M)</td><td>建築物二端之鄰幢間隔(M)</td></tr><tr><td>計算方式</td><td>0.3</td><td>3</td><td>2</td></tr></table>
<u>（四）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。</u></td><td>(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。
<table><tr><td>鄰幢間隔計算</td><td>前後建築物平均高度之倍數</td><td>建築物前後之鄰幢間隔(M)</td><td>建築物二端之鄰幢間隔(M)</td></tr><tr><td>計算方式</td><td>0.3</td><td>3</td><td>2</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>第三章 <u>第一種商業</u>區</td><td>第三章 住商混合區</td><td>配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。</td></tr>
</table>

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
第十四條 第一種商業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。	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。	配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。
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。	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 第一種商業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。	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。	配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
(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。	(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 第一種商業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 60%，容積率不得超過 320%。	配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。
第十七條 第一種商業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 65 公尺。	配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。
第十八條 第一種商業區一、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。	配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。
第十九條 (最小開發基地)第一種商業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。	配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
第二十條 (臨道路退縮)第一種商業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)第一種商業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。	配合住商混合區用語調整，修正分區名稱為第一種商業區。
第四章　第二種商業區	第四章　社區商業區	配合社區商業區用語調整，修正分區名稱為第二種商業區。
第二十一條 第二種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：娛樂及健身服務業。 十八、第二十二組：一般批發業。 十九、第三十組：公害較輕微之工業。	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：娛樂及健身服務業。 十八、第二十二組：一般批發業。 十九、第三十組：公害較輕微之工業。	配合社區商業區用語調整，修正分區名稱為第二種商業區。

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
第二十二條 第二種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。	配合社區商業區用語調整，修正分區名稱為第二種商業區。
第二十三條 第二種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%。	配合社區商業區用語調整，修正分區名稱為第二種商業區。
第二十四條 第二種商業區一、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。	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。	配合社區商業區用語調整，修正分區名稱為第二種商業區。

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
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。	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)第二種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。	配合社區商業區用語調整，修正分區名稱為第二種商業區。
第二十六條 (臨道路退縮)第二種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 8 公尺。	配合社區商業區用語調整，修正分區名稱為第二種商業區。
第九章　產業專用區		配合本次通盤檢討產業專用區之劃設，新增產業專用區專章以管制土地使用內容。
第四十一條 產業專用區內得為下列規定之使用： 一、養生產業：老人住宅、醫療及社會福利服務業、日用品零售或服務業。 二、購物中心產業：綜合商品服務業、批發業。 三、娛樂服務產業：文化運動及休閒業與其他服務業、電影片製作業、廣播電視業、住宿服務業、遊樂園業、運動場館業。 四、工商展覽服務產業：事務所及工商服務業、招待所、寄宿舍、金融及保險業、運輸、倉儲及通信業。		配合本次通盤檢討產業專用區之劃設，新增產業專用區容許使用項目。
第四十二條 產業專用區開發時，每處產業專用區可擇前條第一項第二至四款容許使用項目任一種以上申請使用；但前條第一項第一款養生產業應單獨申請使用。		配合本次通盤檢討產業專用區之劃設，新增產業專用區申請開發規定。

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
第四十三條 產業專用區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 360%。		配合本次通盤檢討產業專用區之劃設，新增產業專用區容積率及建蔽率規定。
第四十四條 （最小開發基地）產業專用區內之建築基地需全街廓整體開發。		配合本次通盤檢討產業專用區之劃設，新增產業專用區最小開發基地規定。
第四十五條 （臨道路退縮）產業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。		配合本次通盤檢討產業專用區之劃設，新增產業專用區臨道路退縮規定。
第十章　河川區	第九章　河川區	章次修正。
第四十六條 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。	條次修正。
第四十七條 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。	條次修正。
第十一章　公共設施用地	第十章　公共設施用地	章次修正。
	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。	配合批發市場用地已變更為產業專用區，刪除批發市場用地相關規定。
第四十八條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	第四十四條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	條次修正。
	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%。	配合污水處理場用地已變更為產業專用區，刪除污水處理場用地相關規定。
第四十九條 變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	第四十六條 變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	條次修正。
第五十條 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 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。	1.配合批發市場、污水處理場用地已變更為產業專用區，刪除批發市場、污水處理場用地相關規定。 2.條次修正。

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>第五十一條 公園用地及都會公園用地之管制，除公園兼自來水設施用地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。</td><td>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。</td><td>1.條次修正。
2.明訂公園用地及都會公園用地之管制規定。</td></tr>
<tr><td>第五十二條 機關用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。
(臨道路退縮)機關用地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。</td><td></td><td>配合本計畫區內機關用地之劃設，訂定建蔽率、容積率及臨道路退縮管制規定。</td></tr>
<tr><td>第十二章　停車場設置標準</td><td>第十一章　停車場設置標準</td><td>章次修正。</td></tr>
<tr><td>第五十三條 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。</td><td>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。</td><td>條次修正。</td></tr>
<tr><td>第十三章　容積獎勵規定</td><td>第十二章　容積獎勵規定</td><td>章次修正。</td></tr>
<tr><td>第五十四條 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：
<table>
<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×115%</td><td>建築物原容積率×110%</td><td>建築物原容積率×105%</td></tr>
</table>
自民國 96 年 10 月 08 日本細部計畫土地管制要點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。</td><td>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：
<table>
<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×115%</td><td>建築物原容積率×110%</td><td>建築物原容積率×105%</td></tr>
</table>
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。</td><td>1.條次修正。
2.因應本條第二項土地使用管制要點已完成發布實施，明確訂定日期以利容積獎勵效期之實行。</td></tr>
</table>

表 7-1-2 「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管制要點」變更前後對照表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
第五十五條 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㎡至3,000㎡：建築物原容積率×103% 超過3,000㎡至5,000㎡：建築物原容積率×106% 超過5000㎡以上：建築物原容積率×110%	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㎡至3,000㎡：建築物原容積率×103% 超過3,000㎡至5,000㎡：建築物原容積率×106% 超過5000㎡以上：建築物原容積率×110%	條次修正。
第五十六條 凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」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。	1.修正第一期細部計畫都市設計規定之原名稱「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」。 2.條次修正。
第五十七條　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% 第一種商業區：400% 第二種商業區：450%	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%	1.條次修正。 2.配合住商混合區及社區商業區分區名稱修正。
第十四章　其他	第十三章　其他	章次修正。
第五十八條 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 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。	條次修正。

表 7-1-2 「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管制要點」變更內容綜理表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
第五十九條 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、戶數及樓層在一定規模以下之申請案件，其都市設計審議程序得予以簡化。 前項第二款都市設計審議簡化程序，應由都市設計審查小組另訂之。	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。	1.條次修正。 2.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。
第六十條 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「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」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。	1.條次修正。 2.修正第一期細部計畫都市設計規定之原名稱「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」。 3.配合土地使用分區管制要點已規範事項，刪除部分項目。
第六十一條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	第五十七條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	條次修正。
第六十二條 本要點自發布日施行。	第五十八條 本要點自發布日施行。	條次修正。

表 7-1-2 「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管制要點」變更內容綜理表（續）

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>附表一　停車空間規定
<table><tr><th colspan="3">附表一　停車空間規定</th></tr><tr><th colspan="2">各類建築物用途</th><th>應附設之小汽車停車位數</th><th>應附設之機車停車位數</th></tr><tr><td>第一類</td><td>第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅
第二組：多戶住宅</td><td><u>1.第一組及第二組之連棟住宅，每戶至少應設置1輛</u>
<u>2.第二組之集合住宅每滿150平方公尺設置1輛且每戶至少設置1輛</u></td><td>每戶設置2輛</td></tr></table></td><td>附表一　停車空間規定
<table><tr><th colspan="3">附表一　停車空間規定</th></tr><tr><th colspan="2">各類建築物用途</th><th>應附設之小汽車停車位數</th><th>應附設之機車停車位數</th></tr><tr><td>第一類</td><td>第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅
第二組：多戶住宅</td><td>每滿150平方公尺設置1輛且每戶至少設置1輛</td><td>每戶設置2輛</td></tr></table></td><td>因應歷次都市設計審查中，開發申請人反映現行停車管制規定未依住宅類型有所區分，爰考量南部地區汽機車成長趨勢，修正每戶應留設之停車位規定。</td></tr>
<tr><td>附圖四　<u>產業專用區（原批發市場用地）</u>應留設通路以銜接至3-4計畫道路之既有農路標示圖</td><td>附圖四　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</td><td>配合批發市場用地變更為產業專用區，修正相關圖說</td></tr>
</table>

第二節　計畫人口與住宅供給

本次配合主要計畫第二次通盤檢討將第一期細部計畫區計畫人口因應「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」之計畫人口調降政策指導，以及考量形塑第一期細部計畫區住宅區為高品質示範住宅社區之目標，依據南部市場中高價住宅每戶樓地板面積約為200㎡，可居住樓地板面積約為70㎡/人之標準，將計畫人口調降為30,000人，居住密度為270人/公頃，詳如表7-2-1所示。

表 7-2-1　配合主要計畫第二次後之細部計畫區容積、人口分配表

土地使用分區	計畫面積（公頃）	容積率（%）	樓地板面積（平方公尺）	容納人口數（人）
住宅區	87.84	240	2,108,160	30,117
第一種商業區	9.58	120	114,960	1,642
第二種商業區	13.80	120	165,600	2,366
總計	111.22	--	2,388,720	34,125

第三節　土地使用計畫

本次配合主要計畫第二次通盤檢討之土地使用均依據主要計畫之規劃，有關區內土地使用分區概況分述如下：

一、住宅區

因將楠梓區楠園段地號3之第一種住宅區（0.42公頃）剔除計畫範圍外，並依地籍調整計畫面積，故檢討後住宅區面積由原有之86.44公頃變更為87.84公頃。

二、商業區

通盤檢討後之考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，將原住商混合區、社區商業區之類別，分別變更為第一種商業區、第二種商業區，故檢討後商業區面積為23.38公頃。

三、行政區

因依地籍調整計畫面積，檢討後行政區面積由原有之1.41公頃變更為1.40公頃。

四、環保設施專用區

因依地籍調整計畫面積，檢討後環保設施專用區面積由原有之7.14公頃變更為6.25公頃。

五、天然氣儲氣專用區

因依地籍調整計畫面積，檢討後天然氣儲氣專用區面積由原有之0.62公頃變更為0.49公頃。

六、車站專用區

因依地籍調整計畫面積，檢討後車站專用區區面積由原有之7.14公頃變更為0.97公頃。

七、產業專用區

原計畫未規劃產業專用區，因部分公共設施用地之原需地機關表示已無用地需求，是以依據「有利高雄新市鎮發展產業（草案）」之規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。故變更面積約3.44公頃之污1污水處理場用地、1.70公頃之污3污水處理場用地、3.33公頃之文高1用地及1.78公頃之批發市場用地為產業專用區，並依地籍調整計畫面積，故檢討後土地使用計畫新增9.93公頃之產業專用區。

八、河川區

因依河川區地籍調整計畫範圍而將0.03公頃之河川區畫出計畫範圍外，通盤檢討後河川區計畫面積由原有之14.90公頃變更為14.93公頃。

九、公共設施用地

因調整計畫範圍而將0.06公頃之道路用地剔除；變更面積約0.08公頃之批發市場用地為道路用地；調整變更污1污水處理場用地、污3污水處理場用地、文高1用地及部分批發市場用地等為產業專用區，並依地籍調整計畫面積，故檢討後公共設施用地面積由原有之202.82公頃變更為188.68公頃。

經過以上檢討變更，本次通盤檢討後之土地使用分區面積詳如表7-3-1所示，其位置詳如圖7-3-1所示。

表 7-3-1 通盤檢討前後土地使用分區面積表

土地使用分區別		現行計畫面積（公頃）	通盤檢討增減面積（公頃）	通盤檢討後	
				面積（公頃）	百分比（％）
土地使用分區	第一種住宅區	0.68	-0.42	0.26	0.08
	第二種住宅區	5.44	+0.65	6.09	1.82
	第三種住宅區	37.24	-1.39	35.85	10.73
	第四種住宅區	9.74	+3.10	12.84	3.84
	第五種住宅區	17.24	-0.20	17.04	5.10
	第六種住宅區	16.10	-0.34	15.76	4.71
	第一種商業區	--	+9.58	9.58	2.87
	第二種商業區	--	+13.80	13.80	4.12
	住商混合區	9.58	-9.58	0.00	0.00
	社區商業區	13.80	-13.80	0.00	0.00
	行政區	1.41	-0.01	1.40	0.42
	環保設施專用區	7.14	-0.89	6.25	1.87
	天然氣儲氣專用區	0.62	-0.13	0.49	0.15
	車站專用區	0.99	-0.02	0.97	0.29
	河川區	14.90	+0.03	14.93	4.47
	產業專用區	--	+9.93	9.93	3.09
	小計	134.88	+10.31	145.19	43.56
公共設施用地	機關用地	12.14	--	12.14	3.63
	廣場兼停車場用地	1.35	-0.03	1.32	0.40
	公園用地	6.20	-0.07	6.13	1.83
	文小用地	4.71	+0.11	4.82	1.44
	文中用地	5.24	-0.09	5.15	1.54

表 7-3-1 通盤檢討前後土地使用分區面積表（續）

土地使用分區別		現行計畫面積（公頃）	通盤檢討增減面積（公頃）	通盤檢討後	
				面積（公頃）	百分比（%）
公共設施用地	文中小用地	3.15	--	3.15	0.94
	文高用地	3.33	-3.33	0.00	0.00
	綠地用地	1.29	-0.11	1.18	0.35
	污水處理場用地	5.14	-5.14	0.00	0.00
	人行步道用地	1.01	--	1.01	0.30
	道路用地	56.43	-1.01	55.42	16.58
	墓地用地	2.62	+0.93	3.55	1.06
	批發市場用地	1.86	-1.86	0.00	0.00
	公園（都會公園）用地	94.31	-3.38	90.93	27.20
	公園兼自來水設施用地	1.17	-0.03	1.14	0.34
	園道用地	2.18	-0.15	2.03	0.61
	變電所用地	0.54	-0.02	0.56	0.17
	水溝用地	0.15	--	0.15	0.05
	小計	202.82	-14.14	188.68	56.44
總計		337.70	-3.83	333.87	100.00

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

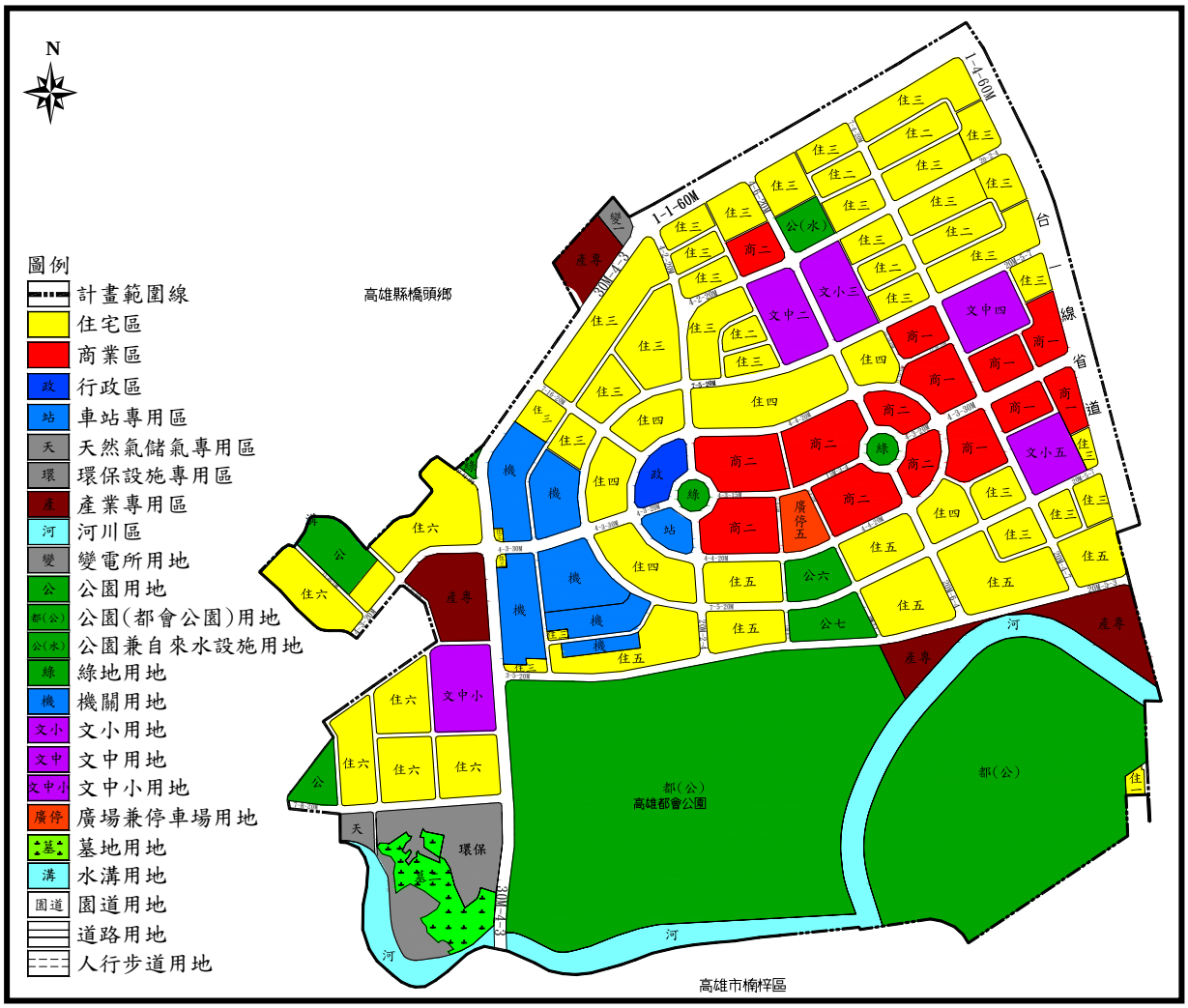

圖 7-3-1　通盤檢討後土地使用配置示意圖

第四節　公共設施計畫

本計畫之公共設施係配合社區、鄰里單元酌情劃設，包括機關用地、廣場兼停車場用地、公園用地、學校用地、綠地用地、污水處理場用地、人行步道用地、道路用地、公園（都會公園）用地、公園兼自來水設施用地、園道用地、變電所用地、水溝用地等公共設施用地，其項目如下說明：

一、機關用地

通盤檢討後之機關用地計畫面積不變，故維持現行計畫之12.14公頃，共劃設機關2處，供臺灣鳳山地方法院及臺灣鳳山地方法院檢察署使用，以及臺灣鳳山地方法院及檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等使用。因目前細部計畫區內2處機關用地未編號，為便利日後計畫之執行，將其編為機12、機13用地。

二、廣場兼停車場用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後廣場兼停車場用地（廣停5用地）面積由原有之1.35公頃變更為1.32公頃。

三、公園用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後公園用地面積由原有之6.20公頃變更為6.13公頃。

四、公園（都會公園）用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後公園（都會公園）用地面積由原有之94.31公頃變更為90.93公頃。

五、公園兼自來水設施用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後公園兼自來水設施用地面積由原有之1.17公頃變更為1.14公頃。

六、學校用地

（一）文小用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後文小用地面積由原有之4.71公頃變更為4.82公頃。

（二）文中用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後文中用地面積由原有之5.24公頃變更為5.15公頃。

（三）文中小用地

通盤檢討後之文中小用地計畫面積不變，故維持現行計畫之3.15公頃。

（四）文高用地

因需地機關表示無用地需求，變更3.33公頃之文高1用地為產業專用區，故檢討後文高用地已取消劃設。

七、污水處理場用地

因原需地機關已無用地需求，故將原3.44公頃之污1用地及1.70公頃之污3用地變更為產業專用區，故檢討後污水處理場用地已取消劃設。

八、批發市場用地

因原需地機關已無用地需求，故配合既有道路現況、考量周邊區域道路銜接及道路寬度一致性，並為提供作為新市鎮產業發展使用腹地，將1.86公頃之批發市場用地變更為0.08公頃之道路用地及1.78公頃之產業專用區，故檢討後批發市場用地已取消劃設。

九、綠地用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後綠地用地面積由原有之1.29公頃變更為1.18公頃。

十、道路用地

因調整計畫範圍而將0.06公頃之道路用地剔除；變更面積0.08公頃之批發市場用地為道路用地，並依地籍調整計畫面積，故檢討後道路用地計畫面積由原有之56.43公頃變更為55.42公頃。

十一、人行步道用地

通盤檢討後之人行步道用地計畫面積不變，故維持現行計畫之1.01公頃。

十二、園道用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後園道用地面積由原有之2.18公頃變更為2.03公頃。

十三、墓地用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後墓地用地面積由原有之2.62公頃變更為3.55公頃。

十四、水溝用地

通盤檢討後之水溝用地計畫面積不變，故維持現行計畫之0.15公頃。

十五、變電所用地

因依地籍調整計畫面積，檢討後變電所用地面積由原有之0.54公頃變更為0.56公頃。

綜合以上所述，本次通盤檢討後之公共設施用地情形詳如表7-4-1、圖7-4-1所示。

表 7-4-1　通盤檢討後公共設施用地配置表

設施種類		現行計畫面積（公頃）	通盤檢討增減面積（公頃）	通盤檢討後計畫面積（公頃）	備註	
					指定用途	位置
機關用地	機12用地	4.73	--	4.73	供臺灣鳳山地方法院及臺灣鳳山地方法院檢察署使用	第一期細部計畫區西側
	機13用地	7.41	--	7.41	供臺灣鳳山地方法院及檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等使用	第一期細部計畫區西側
	小計	12.14	--	12.14		
廣場兼停車場用地	廣停5用地	1.35	-0.03	1.32		第一期細部計畫區中央地帶
公園用地	公6用地	1.53	-0.01	1.52		都會公園北側
	公7用地	1.75	+0.02	1.77		都會公園北側
	公17用地	2.92	-0.08	2.84		第一期細部計畫區西側
	小計	6.20	-0.07	6.13		
公園（都會公園）用地		94.31	-3.38	90.93		第一期細部計畫區南側
公園兼自來水設施用地		1.17	-0.03	1.14		第一期細部計畫區北側
文小用地	文小3用地	2.56	-0.04	2.52		第一期細部計畫區北側
	文小5用地	2.15	+0.15	2.30		第一期細部計畫區東側
	小計	4.71	+0.11	4.82		
文中用地	文中2用地	2.57	+0.06	2.63		第一期細部計畫區北側

表 7-4-1　通盤檢討後公共設施用地配置表（續）

設施種類		現行計畫面積（公頃）	通盤檢討增減面積（公頃）	通盤檢討後計畫面積（公頃）	備註	
					指定用途	位置
文中用地	文中4用地	2.67	-0.15	2.52		第一期細部計畫區東側
	小計	5.24	-0.09	5.15		
文中小用地		3.15	--	3.15		都會公園西側
文高1用地		3.33	-3.33	0.00		--
污水處理場用地	污1用地	3.20	-3.20	0.00		都會公園北側
	污3用地	1.70	-1.70	0.00		都會公園北側
	小計	4.90	-4.90	0.00		
批發市場用地		1.86	-1.86	0.00		第一期細部計畫區西北側
綠地用地		1.29	-0.11	1.18		
道路用地		56.43	-1.01	55.42		
人行步道用地		1.01	--	1.01		
園道用地		2.18	-0.15	2.03		都會公園北側
墓地用地	墓2用地	2.62	+0.93	3.55		第一期細部計畫區南側
水溝用地		0.15	--	0.15		第一期細部計畫區西側
變電所用地	變1用地	0.54	+0.02	0.56		第一期細部計畫區西側
總計		202.82	-14.14	188.68		

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

表 7-4-2　通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表

設施種類	檢討前面積（公頃）	檢討後面積（公頃）	需求面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）
國小用地（含文中小用地）	6.28	6.39	6.00	+0.39
國中用地（含文中小用地）	6.82	6.73	4.80	+1.93
公園用地	101.68	98.20	4.50	+93.70

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

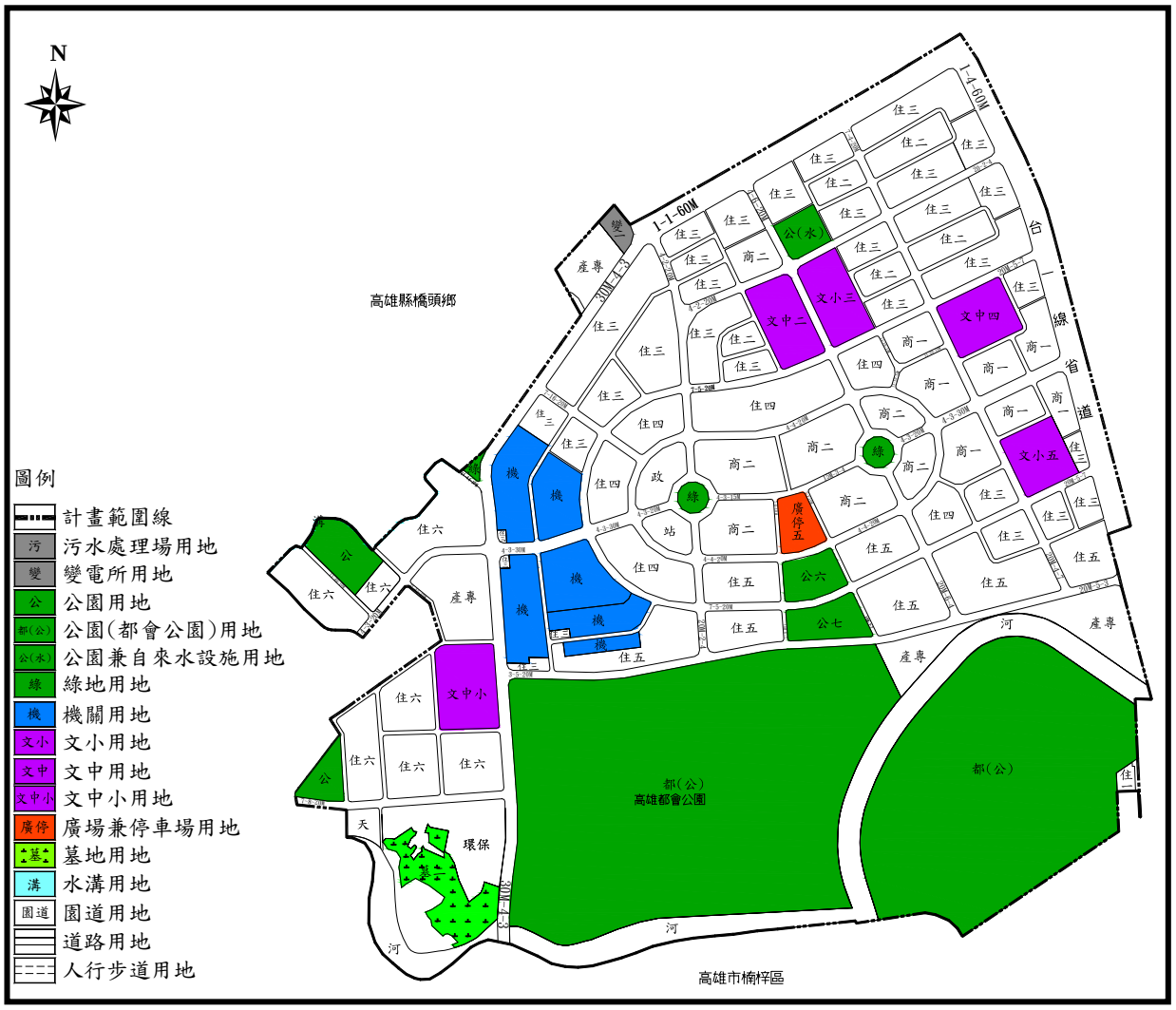

圖 7-4-1　通盤檢討後公共設施配置示意圖

第五節　道路系統計畫

本計畫區道路系統可分為三種道路層級，即聯外道路、主要道路及次要道路，詳細說明如后，詳如圖7-5-1及表7-5-1所示。

一、聯外道路

（一）1-1號道路

為計畫區北側之東西向道路，計畫寬度為60公尺。

（二）1-4號道路（省道台1線）

為本細部計畫區東側之南北向聯外道路，計畫寬度60公尺。1-4號道路（省道台1線）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。計畫區可經由1-4號道路，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，目前為橋頭鄉民眾之主要聯外幹道

（三）3-4號道路

為本細部計畫西側之南北向聯外道路，計畫寬度40公尺。

二、主要道路

（一）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。

（二）4-2號道路

為本細部計畫南北向道路，計畫寬度30公尺。

（三）4-3號道路

為本細部計畫東西向道路，計畫寬度30公尺。4-3號道路部分屬高雄市道路，為高雄新市鎮第一期發展區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。

（四）4-4號道路

為本細部計畫區內之環狀道路，計畫寬度20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 7-5-1　計畫道路編號明細表

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	1,890	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	1,080	主要道路
4-2	自技術學院南側至3-5號道路	20	1,710	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	1,920	聯外道路 主要道路
4-4	自4-3號道路至4-3號道路	20	1,440	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	2,170	收集道路
7-6	自4-4號道路至3-5號道路	20	430	次要道路
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	1,130	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	1,040	出入道路
11-20	自11-19號道路至7-5號道路	10	290	出入道路

表 7-5-1　計畫道路編號明細表（續）

編號	起迄點	寬度（M）	長度（M）	功能
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
11-46	自4-3號道路至計畫區西界	10	254	出入道路

註：表內道路長度應以實際測量之樁距為準。

圖 7-5-1　道路系統示意圖

第六節　防災計畫

都市防災主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。依據民國91年11月新修訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討」。且本次通盤檢討於主要計畫中已擬定部分救災設施與避難空間、避難及救災路線等之防災計畫，故本次通盤將依循主要計畫之防災計畫架構前題下，規劃本計畫之細部防災計畫說明如下：

一、避難圈域系統之規劃

（一）都市避難圈域之設置標準

鄰里避難圈域之規劃主要在於使消防救災活動順利進行，建立圈域內之防災據點，並加強圈域內之安全性，以確保居民生命財產安全。

而鄰里避難圈域之設置標準以社區居民為基本構成，依現行都市計畫法規國小服務半徑為600公尺，而國小又為基礎避難圈域的緊急避難場所，因此將鄰里避難圈域之服務半徑設定為600公尺，並以國小為基礎鄰里避難圈域之中心。

本計畫共劃設文小用地及文中小用地共3處，計畫面積共計7.97公頃，以文小用地為鄰里避難圈域中心之600公尺服務半徑圈域，另考量國小分佈、行政區界、消防分區、人口密度及自然環境等因素，本計畫鄰里避難圈域分佈區位則如圖7-6-1所示。

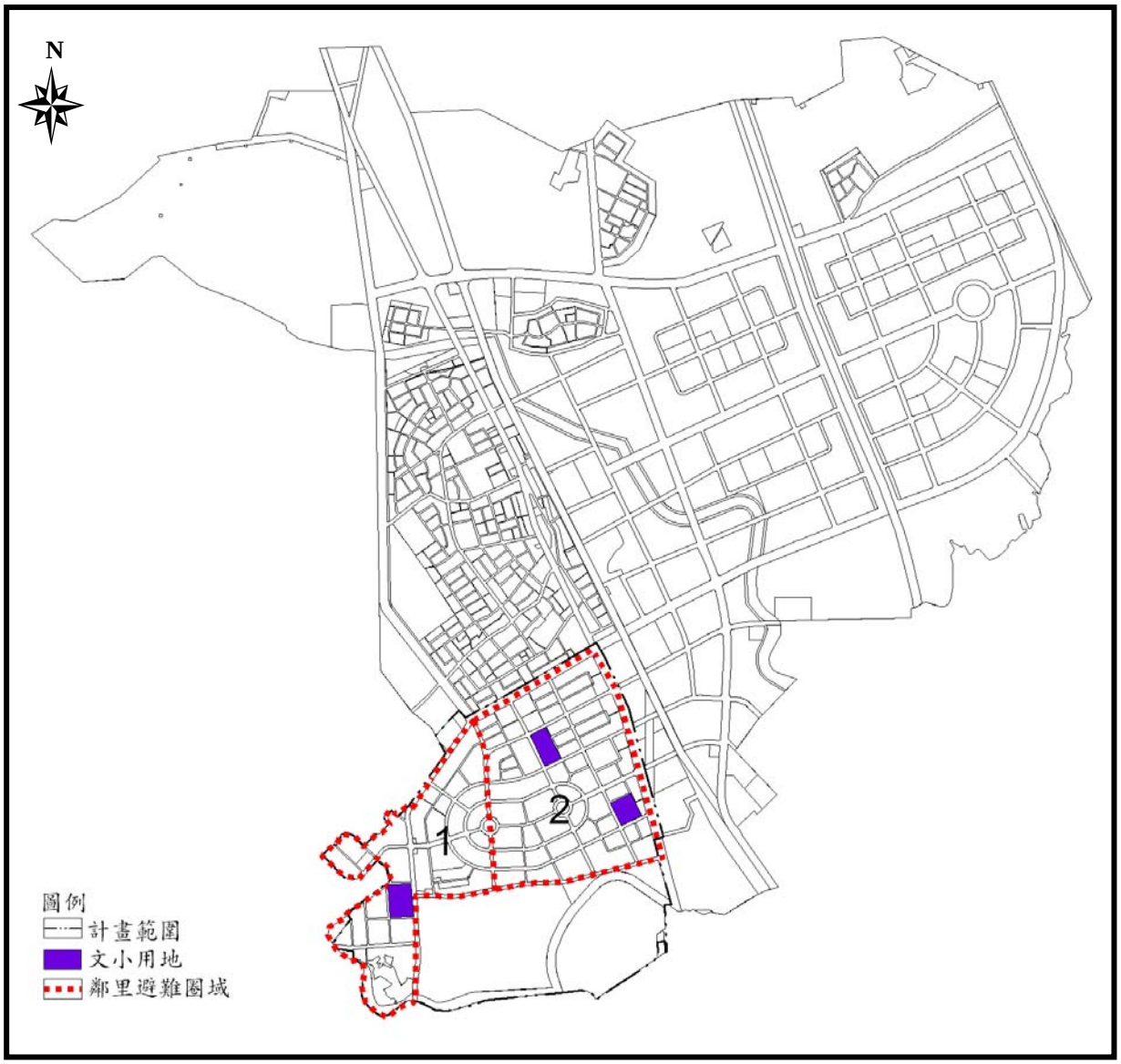

圖 7-6-1　鄰里避難圈域分佈區位示意圖

（二）地區避難圈域之設置標準

地區避難圈域設置標準依現行都市計畫法規定，國中服務半徑為1,500公尺，而國中則屬於都市中地區避難圈域的緊急避難場所，所以本計畫將地區避難圈域之服務半徑設定為1,500公尺，並以國中為基礎地區避難圈域之中心。

本計畫共劃設文中用地2處，計畫面積共計5.15公頃。以文中用地為地區避難圈域中心之1,500公尺服務半徑圈域，套疊前述劃設出鄰里避難圈域分佈圖並考量地區避難圈域之完整性，本計畫以細部計畫範圍為地區避難圈域，如圖7-6-2所示。

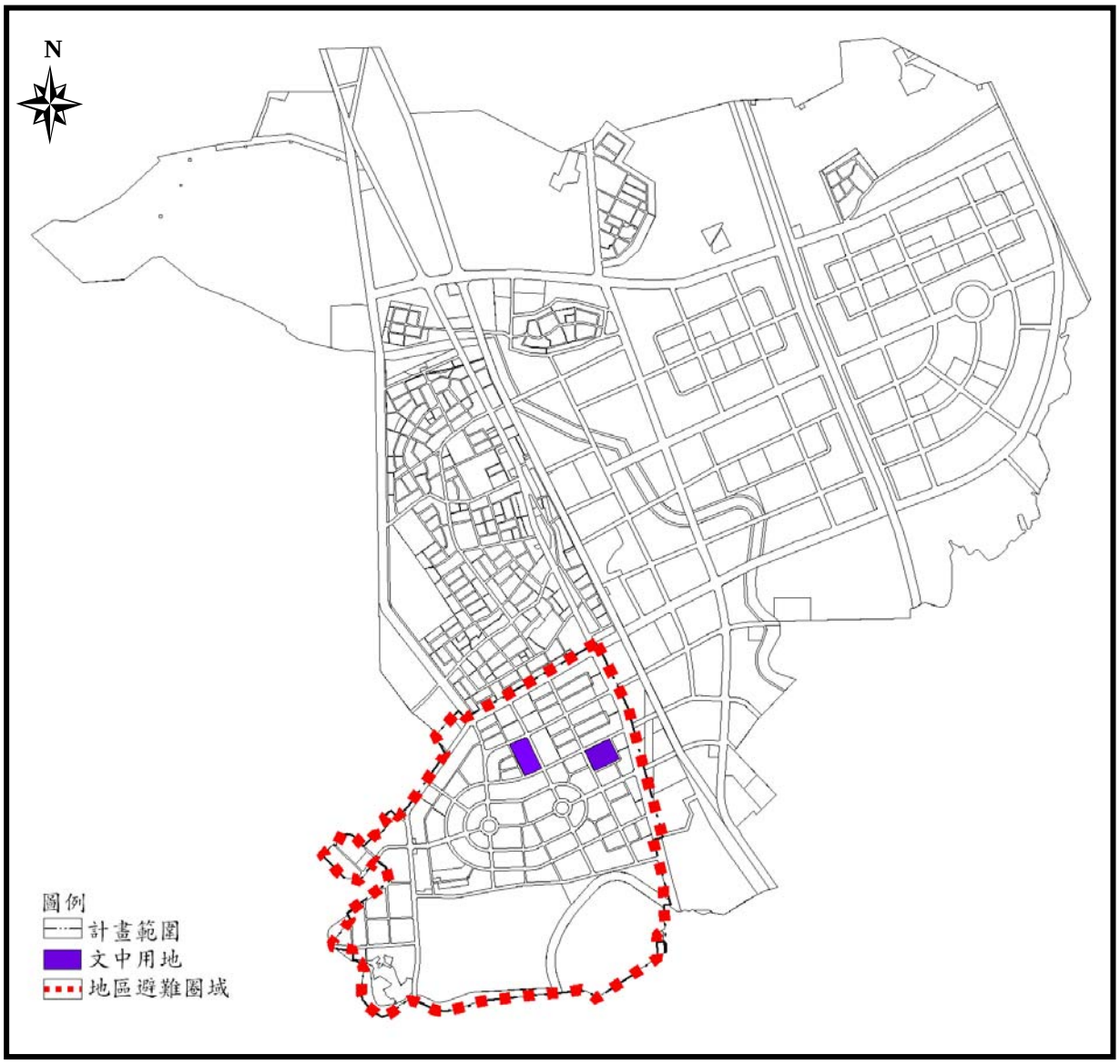

圖 7-6-2　地區避難圈域分佈區位示意圖

二、避難據點之規劃

避難據點系統主要在於災害發生時提供地區居民進行臨時避難或臨時收容的場所，而避難據點又可包含防救中心、避難地點、醫療救護中心、大型外援地點及臨時住宅用地等場所，依據避難據點設置標準，本計畫規劃設置之避難據點及醫療據點詳如表7-6-1、圖7-6-3、7-6-4所示。

表 7-6-1　高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區避難據點一覽表

範圍	防救災設施項目		規劃設置標準	地區防災避難圈
高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區	防救中心	鄉鎮及縣轄市防救指揮總中心	每鄉鎮或縣轄市至少一處，以鄉鎮市公所為優先	橋頭鄉公所
		一級防救中心	以各消防分隊及警察分局為主	橋頭分駐所
	避難地點	第一階段避難地（災害發生～災後半日內）	自發性避難地點	綠地
		大型臨時避難場所	避難密度需滿足3m^2/人	文小3用地、文小5用地、文中小用地、文中2用地、文中4用地、公6用地、公7用地、公17用地、及公（水）用地
	醫療救護中心		距受災地點半小時內應可到達之醫療救護中心	宏仁綜合醫院、義大醫院、楠梓健仁醫院等三處
	大型外援據點		每鄉鎮市至少一處，面積在2公頃以上，並接近救難指揮中心	運動場用地、高雄都會公園
	臨時住宅用地		由大型避難據點在避難後其轉做臨時住宅用地	運動場用地、高雄都會公園

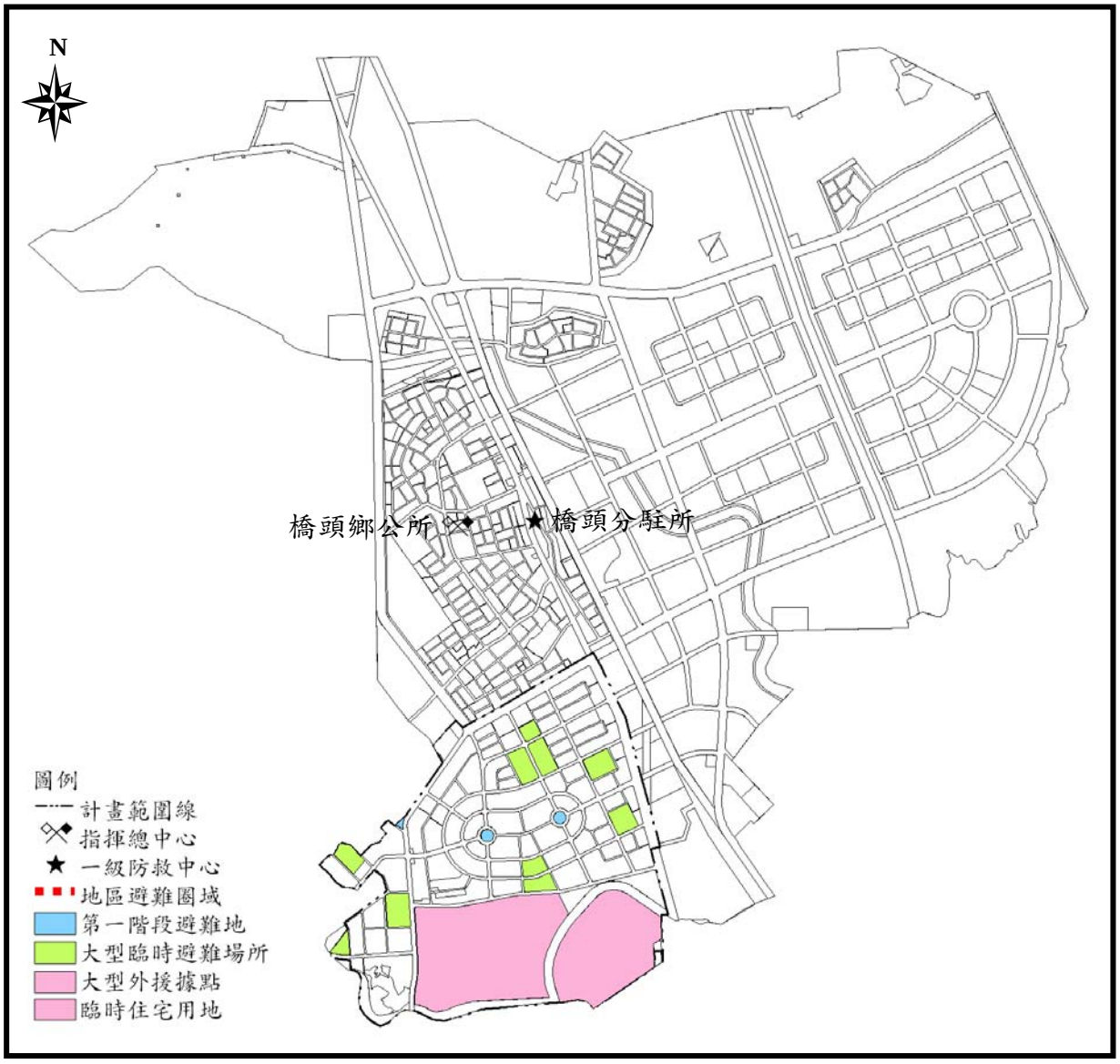

圖 7-6-3　避難據點分佈區位示意圖

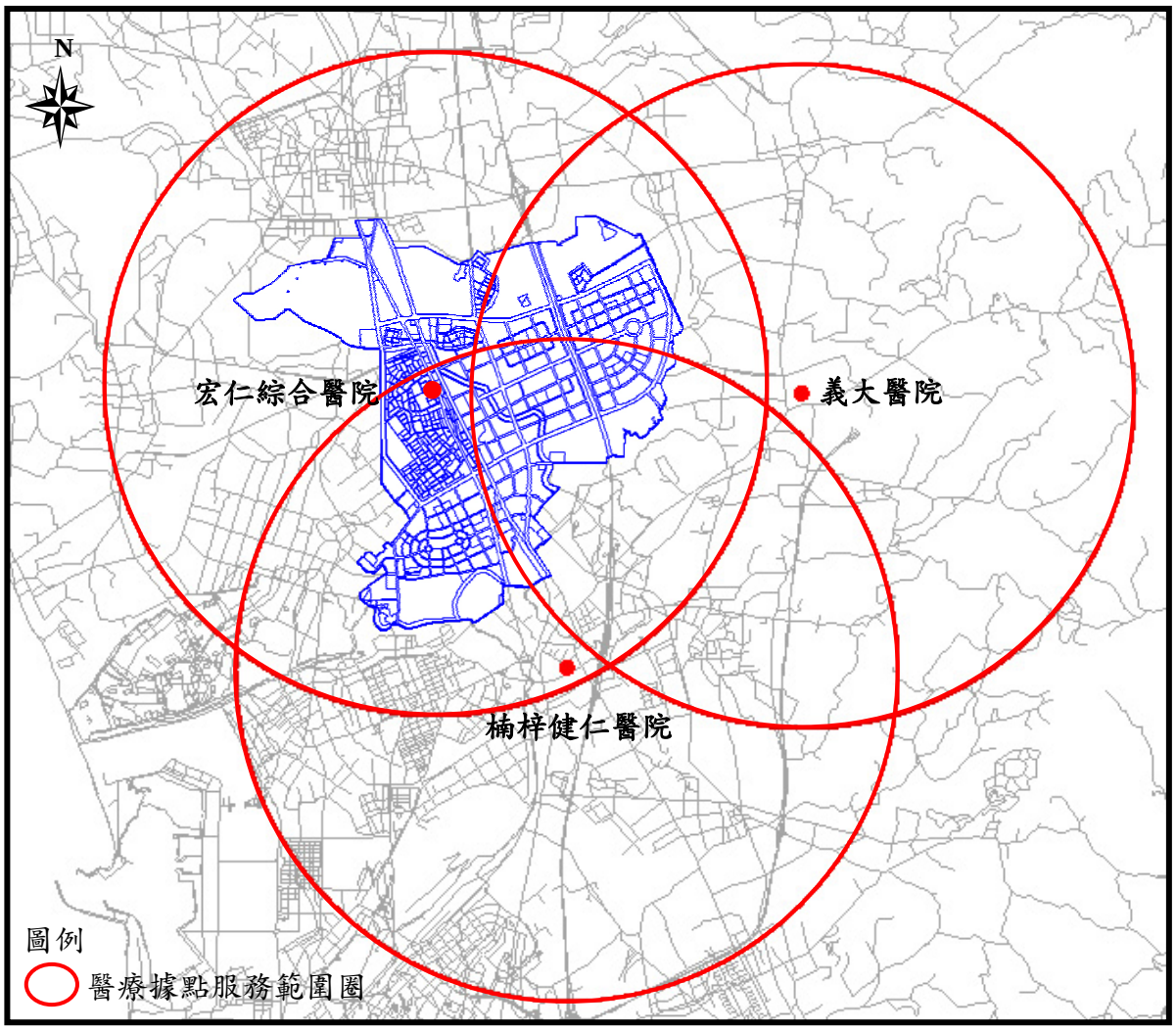

圖 7-6-4　醫療據點分佈區位示意圖

三、防救災路線系統之規劃

本計畫防救災路線系統劃設原則，若依據都市防災作業手冊，利用11公尺以上道路為使用對象，避難道路以都市中心向外郊區為主，救災道路以消防據點至各避難圈域主要路徑為原則，其主要避難路徑、救災路徑、防救災及避難與替代路線系統詳細說明如后。

(一)主要避難路徑

本計畫主要避難道路規劃原則以特定區中心向周邊區域為主，呈放射狀疏散方式，內部避難道路以連結各避難據點為重心。即以最短路徑為選擇最佳模式，但需考量危險據點位置進行路徑迴避動作，部分與救災路線重疊部分以20公尺以上道路為主，並考量將居民疏散至郊外地區的道路。本計畫主要避難路徑詳如表7-6-2、圖7-6-5所示。

（二）主要救災路徑

本計畫之主要救災道路以消防據點至各生活圈主要路徑為規劃原則，以最短路徑為選擇最佳模式，配合本計畫主要南北向與東西向路徑作為救災之主要道路，詳如表7-6-2、圖7-6-6所示。

（三）主要防救災替代路徑

本計畫主要防救災替代道路，主要以避難道路與救災道路未劃入之道路，並依照都市危險據點位置，提供災害發生時危險據點產生二次災害時，提供避難道路與救災道路代替性之道路。本計畫主要防救災替代道路詳如表7-6-2、圖7-6-6所示。

（四）防救災及避難與替代路線系統

防救災及避難與替代路線系統主要以避難路徑、救災路徑、防救災替代路徑三者結合而成之道路系統，而平時道路管制與防火行道樹之栽種是保持路徑通暢之可行方針。

表 7-6-2　防救災路線系統一覽表

主要避難路徑	主要救災路徑	主要防救災替代路徑
1-1號計畫道路、1-4號計畫道路	1-1號計畫道路	4-3號計畫道路
3-4號計畫道路、3-5號計畫道路	1-4號計畫道路	4-4號計畫道路
4-3號計畫道路、4-5號計畫道路	3-4號計畫道路	7-16號計畫道路
4-6號計畫道路、7-5號計畫道路	4-2號計畫道路	

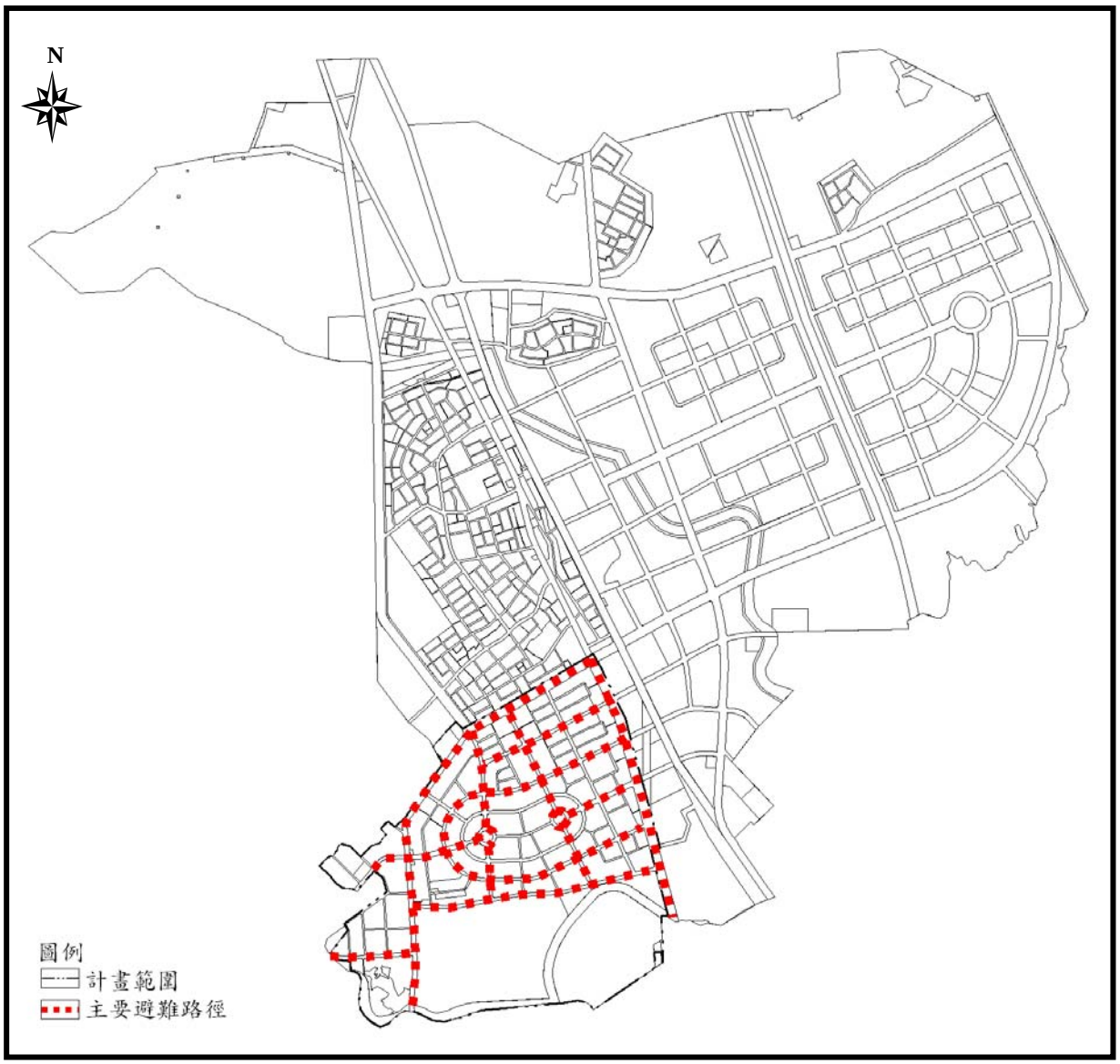

圖 7-6-5　主要避難路徑系統示意圖

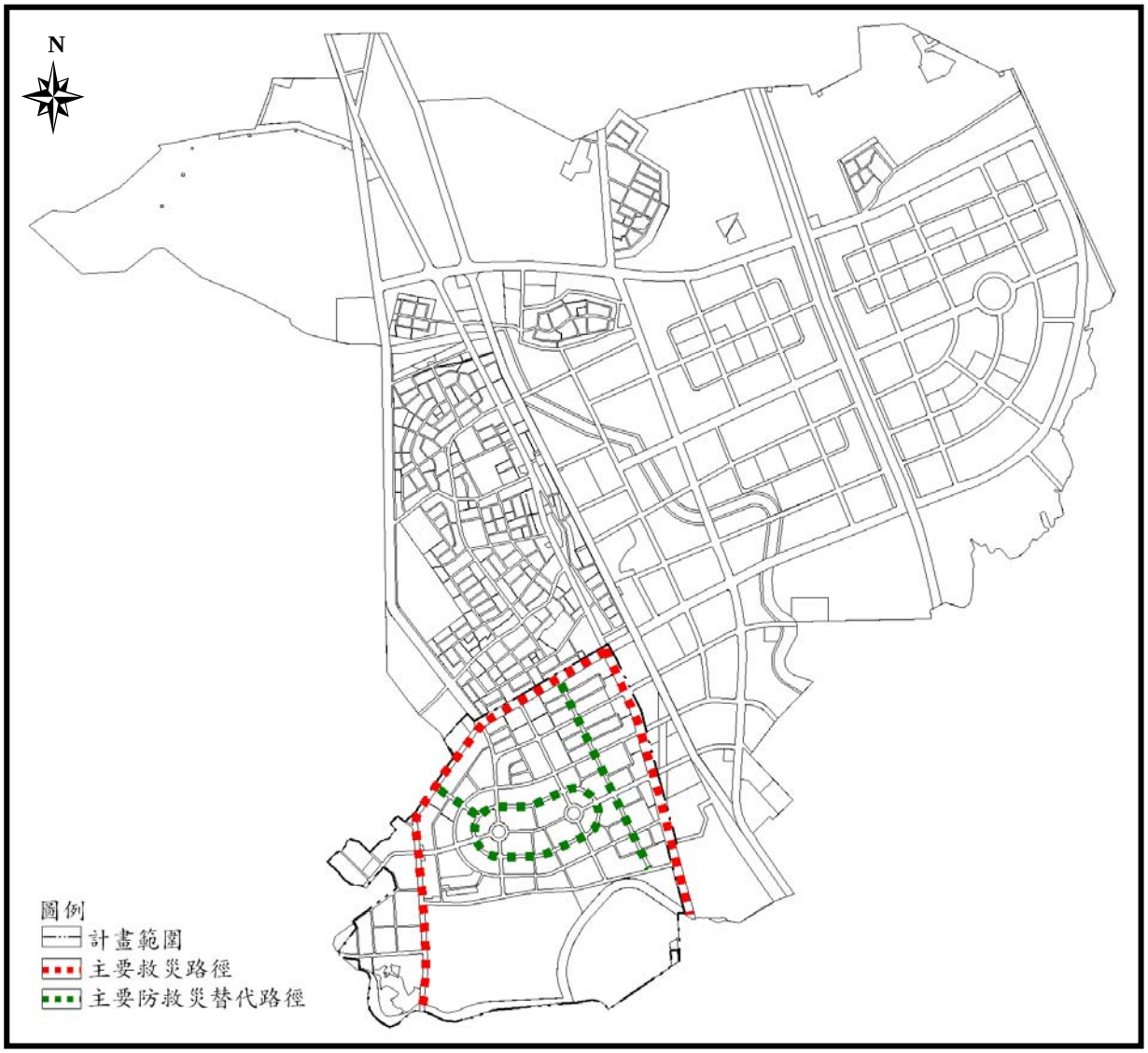

圖 7-6-6　主要救災及防救災替代路徑系統示意圖

五、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

火災延燒防止地帶之規劃原則包括：以寬度15公尺以上之道路規劃為防火綠軸，以及河川、鐵路及公園等公共設施為火災延燒防止區域。依據上述原則，本計畫規劃之火災延燒防止地帶包括：1-1號計畫道路、1-4號計畫道路、4-2號計畫道路、公6用地、公7用地、公17用地及河道等，詳如圖7-6-7所示。

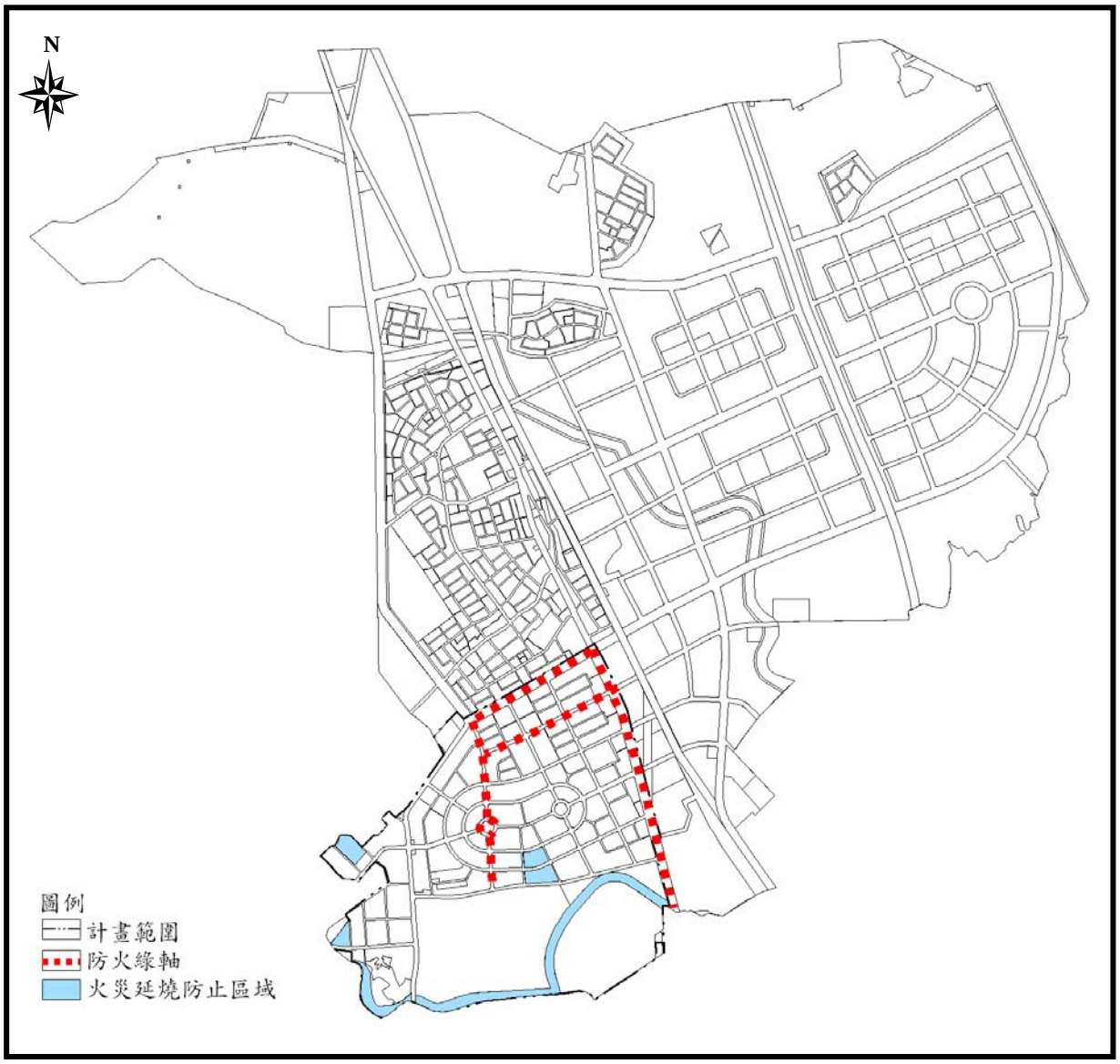

圖 7-6-7　火災延燒防止地帶示意圖