

變更高雄新市鎮特定區第一期經部
計畫(配合容積獎勵規定修訂建築物
多土地使地分區管制要點)案
(第二次公開展覽)

圖畫

政部

中華民國 104 年 2 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案
變更都市計畫法令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	內政部
申請變更都市計畫機關	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	第一次公開展覽：自民國 103 年 10 月 1 日起至民國 103 年 10 月 30 日止於高雄市政府、橋頭區公所辦理公開展覽（刊登 103 年 9 月 29 日~10 月 1 日等 3 天刊登於台灣導報、中國時報） 第二次公開展覽：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止於高雄市政府、橋頭區公所辦理公開展覽（刊登 年 月 日、 日、 日 報、 報）
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	第一次說明會：民國 103 年 10 月 8 日（於橋頭區公所舉辦） 第二次說明會：民國 104 年 月 日（於橋頭區公所舉辦）
人民團體對本案之反映意見	詳如機關團體及人民異議案綜理表
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 103 年 11 月 25 日第 840 次會議決議：「修正通過」。

目錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、法令依據.....	01
參、變更範圍.....	01
肆、現行都市計畫.....	01
伍、現行土地使用分區管制要點.....	04
陸、實質變更內容.....	30
柒、變更後之土地使用分區管制要點.....	34
附錄一 內政部都市計畫委員會第 840 次會議紀錄	

圖表目錄

圖 1 現行都市計畫示意圖.....	03
表 1 歷次都市計畫變更綜理表.....	02
表 2 實質變更內容綜理表.....	30
表 3 「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」 容積獎勵規定之變更內容對照表.....	31

壹、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」現行容積管制及容積獎勵等規定係依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」辦理。惟「都市計畫法高雄市施行細則」及「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」分別於102年1月14日以高市府都發規字第10230151300號令、102年3月25日以高市府都發規字第10231303900號令發布實施，亦擬定相關容積獎勵相關規定。為避免產生執行疑義，爰辦理本次都市計畫個案變更，修訂第一期細部計畫有關容積獎勵之土地使用管制規定。

貳、法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。

參、變更範圍

本案變更位置為「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」。

肆、現行都市計畫

自「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」訂定「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」，經過5次個案變更及通盤檢討，其歷次都市計畫變更內容詳如表1所示，高雄新市鎮特定區第一期細部計畫詳如圖1所示。

表 1 歷次都市計畫變更綜理表

	公告實施日期	案名	說明
1	83.06.26 83.06.22	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	訂定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
2	90.05.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）	修正土地使用分區管制要點。
3	96.10.08	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）案	1.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。 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，依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。 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；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。
4	102.01.25	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）	1.修正第二種商業區及第三種商業區。 2.訂定機關用地之建蔽率、容積率及臨道路退縮管制規定。 3.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。 4.刪除行政區、車站專用區、批發市場用地、污水處理場用地、電信用地之相關規定。 5.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。 6.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。 7.增訂第一種商業區、文教區、第二種電信專用區、公園用地及都會公園用地管制。 8.放寬容許住宅使用相關規定及增訂獎勵容積總和上限規定。
5	103.03.10	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第二階段）	訂定產業專用區土地使用分區管制規定

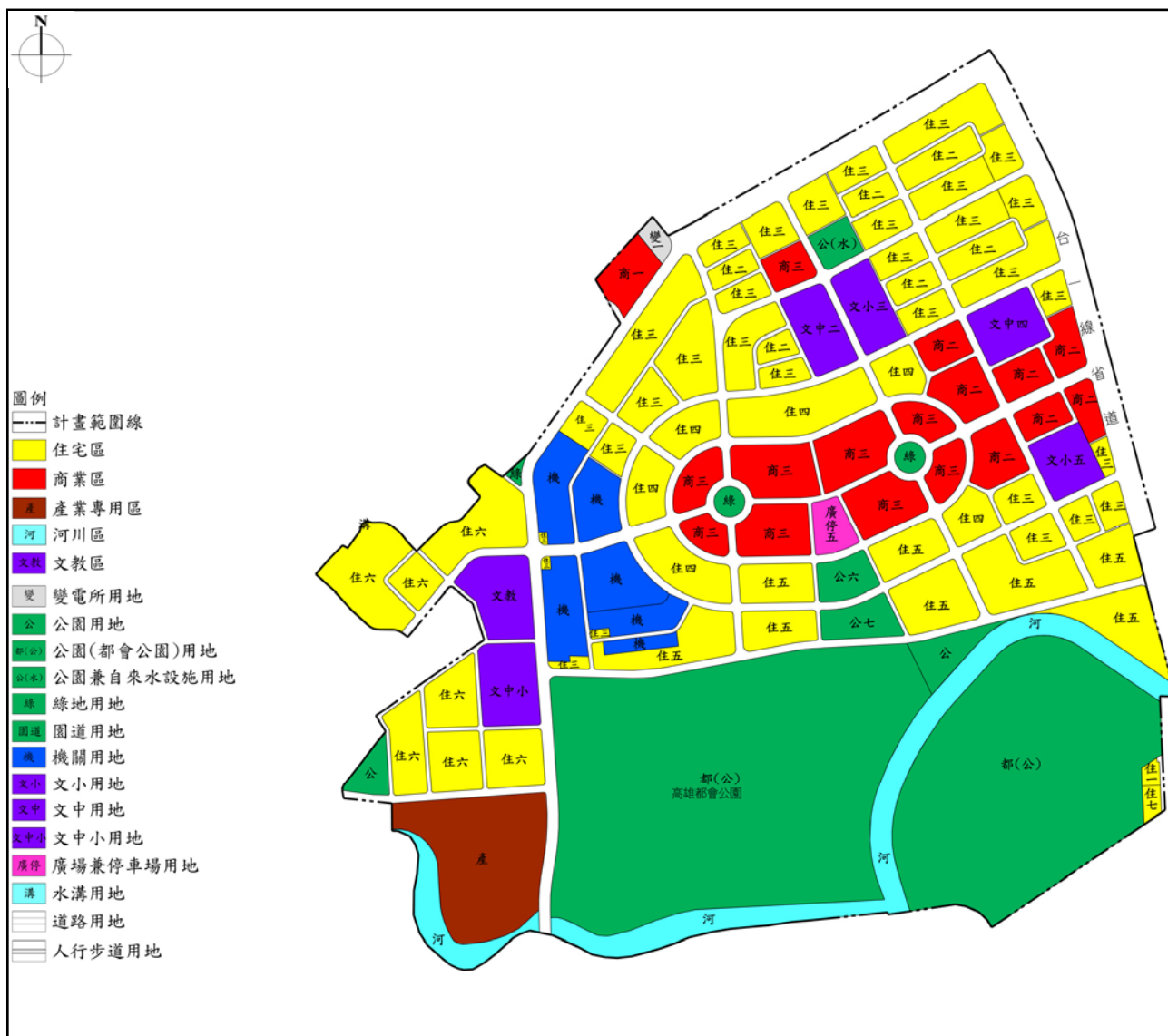


圖 1 現行都市計畫示意圖

伍、現行土地使用分區管制要點—高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點

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。

二十、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。

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、第七種住宅區。

八、第一種商業區。

九、第二種商業區。

十、第三種商業區。

十一、文教區。

十二、河川區。

十三、產業專用區。

十四、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) 園道用地。
 - (十) 道路用地。
 - (十一) 人行步道用地。
 - (十二) 水溝用地。

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) 當舖業。
 - (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、沼氣發酵設備。

(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。

(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。

(十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。

(十四) 農路、晒場。

二十八、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施。

(一) 火葬場、殯儀館。

(二) 墓地。

(三) 垃圾處置或轉運場。

(四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。

二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

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

(一) 糖果及烘焙食品製造業。

(二) 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 第七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) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。

第十一條 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%
第七種住宅區	60%	420%

第十二條 (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。

第十三條 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。

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

- (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。
- (五) 同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前二目之限制。

三、臨接後勁溪沿岸之第 5 種住宅區應留設適當寬度之緩衝空間，供人行步道使用或休憩。

第三章 商業區

第十四條 第一種商業區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第二十一組：一般批發業。
- (二) 第十五組：一般零售或服務業。

二、附屬使用

- (一) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (二) 第三組：電業、通訊業設施。
- (三) 第四組：社區安全設施。

(四) 第十組：公用設施。限第(一)、(二)、(四)、(五)及(八)目使用。

主要使用之樓地板面積應不得低於總樓地板面積之 50%，建築附屬使用出入口應與主要使用項目分開設置。

第十五條 第一種商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。

第十六條 (最小開發基地) 第一種商業區內之建築基地需全街廓整體開發。

第十七條 (臨道路退縮) 第一種商業區內之建築物臨 30 公尺計畫道路境界線部分應退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線或計畫道路境界線部分應退縮 5 公尺建築。

第十八條 第二種商業區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：

一、第二組：多戶住宅，限設於第三層。

二、第三組：電業、通訊業設施。

三、第四組：社區安全設施。

四、第五組：衛生設施。

五、第六組：福利設施及老人住宅。

六、第七組：一般遊憩設施。

七、第八組：社區教育設施。

八、第九組：文教設施。

九、第十組：公用設施。

十、第十二組：旅館及招待所。

十一、第十三組：宗祠及宗教設施。

十二、第十四組：日用品零售或服務業。

十三、第十五組：一般零售或服務業。

十四、第十六組：事務所及工商服務業。

十五、第十七組：金融、保險機構。

十六、第十八組：旅遊及運輸服務業。

十七、第二十組：娛樂及健身服務業。

十八、第二十一組：一般批發業。

十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

第十九條 第二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。

(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。

第二十條 第二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%。

第二十一條 第二種商業區內建築物之高度不得超過 65 公尺。

第二十二條 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。

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。

第二十三條 (最小開發基地) 第二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。

第二十四條 (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)第二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。

第二十五條第三種商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用：

- 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層及第四層。
- 二、第三組：電業、通訊業設施。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：衛生設施。
- 五、第六組：福利設施。
- 六、第七組：一般遊憩設施。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施。
- 九、第十組：公用設施。
- 十、第十二組：旅館及招待所。
- 十一、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十三、第十五組：一般零售或服務業。
- 十四、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十五、第十七組：金融、保險機構。
- 十六、第十八組：旅遊及運輸服務。
- 十七、第二十組：娛樂及健身服務業。
- 十八、第二十一組：娛樂及健身服務業。
- 十九、第二十二組：一般批發業。
- 二十、第三十組：公害較輕微之工業。

第二十六條第三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。

第二十七條第三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%。

第二十八條第三種商業區一、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。

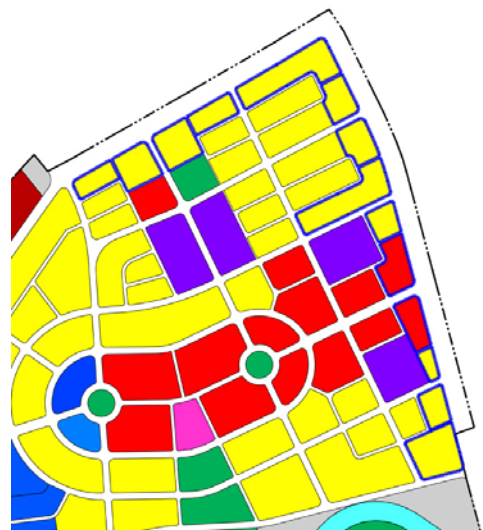
三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。

第二十九條（最小開發基地）第三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。

第三十條（臨道路退縮）第三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。

第三十一條臨 60 米道路之住宅區及商業區（詳如下圖所示）之區內建築物之容許使用項目規定屬行政院會商研究並於 98 年 12 月 22 日以院臺字第 0980075891 號核定之「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」者提請「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議通過者，得不受前述要點之樓層限制。

前開申請容許使用產業，其產業項目應以單獨設置為限。



第四章 文教區

第三十二條文教區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。

第三十三條文教區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。

第五章 產業專用區

第三十四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、醫療及社會福利設施及服務業、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。
- 五、綠能核心產業
 - (一) 綠建築產業
 - (二) 綠能產業
 - (三) 智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）
 - (四) 研發產業
 - (五) 設計產業
 - (六) 企業營運總部及其關係企業
 - (七) 文化創意產業
 - (八) 其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業
 - (九) 國際物流配銷產業
 - (十) 人才培訓產業
 - (十一) 外國駐臺經貿科技商務中心
 - (十二) 工商服務及展覽產業
 - (十三) 媒體視訊傳播產業

上述項目以無污染或低度污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為原則。

第三十五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五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。

第三十六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 300%。

第三十七條（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。

第三十八條（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。

第六章 河川區

第三十九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。

第七章 公共設施用地

第四十一條學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。

第四十二條變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

第四十三條學校用地、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。

第四十四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「都市計畫法高雄市施行細則」公園用地有關規定辦理。

第四十五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）機關用地內之建築物面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺以上建築。

第八章 停車場設置標準

第四十六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。

第九章 容積獎勵規定

第四十七條凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施並完成土地接管之日為起算日，第一至三年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得予以獎勵，其獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：

自本細部計畫發布實施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%

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。

第四十八條為鼓勵住宅區之整體合併開發，住宅區整體合併建築使用之容積獎勵比例如下：

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例
2000m ² 至3,000m ²	建築物原容積率×103%
超過3,000m ² 至5,000m ²	建築物原容積率×106%
超過5000m ² 以上	建築物原容積率×110%

第四十九條凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之規定提供獎勵留設公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積不得高於所提供之公共開放空間面積。

第五十 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。

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%
第六種住宅區	420%
第二種商業區	400%
第三種商業區	450%

上開依規定以及其他相關規定得增加之獎勵容積總和之上限，以不超過該基地法定容積之 50%為原則。

第十章 其他

第五十一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。

第五十二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。

第五十三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。

第五十四條本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五十五條本要點自發布日施行。

附表一 停車空間規定

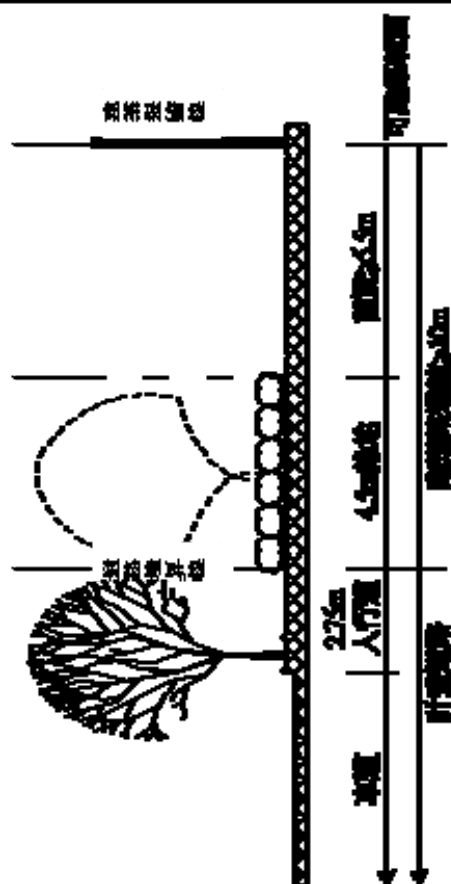
各類建築物用途		應附設之小汽車 停車位數	應附設之機車 停車位數	說明
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	1. 第一組及第二組之連棟住宅，每戶至少應設置1輛 2. 第二組之集合住宅每滿150平方公尺設置1輛且每戶至少設置1輛	每戶設置2輛	(一) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。 (二) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。 (三) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (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	
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：娛樂及健身服務業	每滿150平方公尺設置1輛	每滿35平方公尺設置1輛	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十一組：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	
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿120平方公尺設置1輛	每滿35平方公尺設置1輛	
第六類	第十八組：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	--	
第七類	其他	每滿280平方公尺設置1輛	每滿80平方公尺設置1輛	

附表二 裝卸場規定

各類建築物用途		應附設之裝卸位數	說明
第一類	第四組：社區安全設施	每滿10,000平方公尺設置1裝卸位	說明： （一）每滿10個裝卸位應於其中設置1個大貨車裝卸位。 （二）裝卸位最小規格之規定如下： 1.小貨車裝卸位長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.7公尺。 2.大貨車裝卸位長13公尺，寬4公尺，淨高4.2公尺。 （三）裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。 （四）同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定（零數均應計算）累加後合併計算。
	第五組：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		
	第二十四組：大型遊憩設施		
第二類	第二十八組：妨礙衛生及危險性設施	每滿8,000平方公尺設置1裝卸位	
	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		
第三類	第十七組：金融、保險機構	每滿6,500平方公尺設置1裝卸位	
	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		
第四類	第二十三組：電影片製作業、廣播電視業	每滿5,000平方公尺設置1裝卸位	
	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		
第五類	第二十七組：農舍及農業設施	每滿4,000平方公尺設置1裝卸位	
	第二十一組：一般批發業		
	第二十六組：倉儲業		
	第二十九組：公害較輕微之工業		

圖號：附圖一

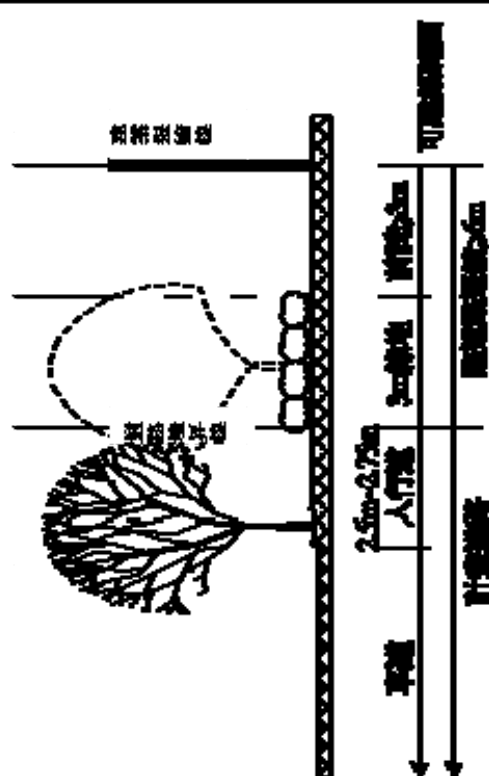
圖名：住宅區臨道路退縮 10 公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）



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

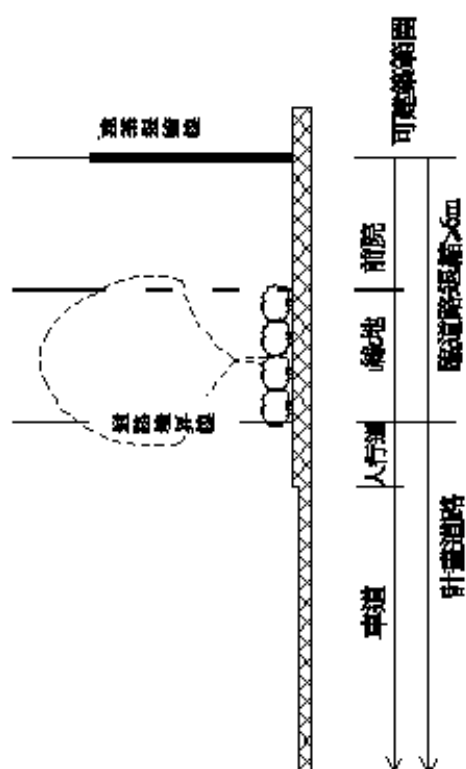
圖名：住宅區臨道路退縮 6 公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）



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）



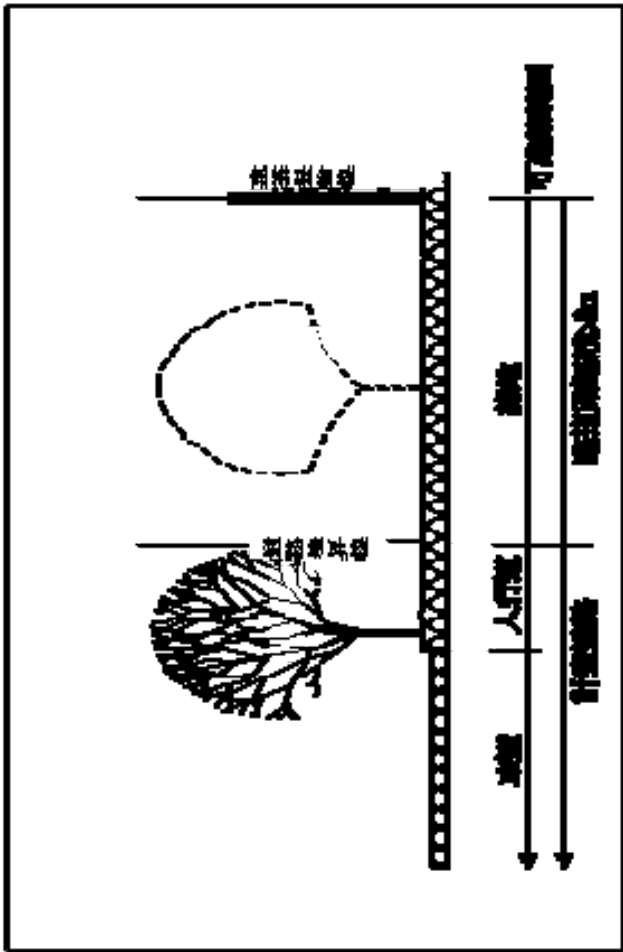
變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（建築物及土地使用分區與都市設計要點專案通盤檢討）

圖號：附圖四

圖名：第1種商業區旁已留設通路以銜接至3-4計畫道路之既有農路標示圖



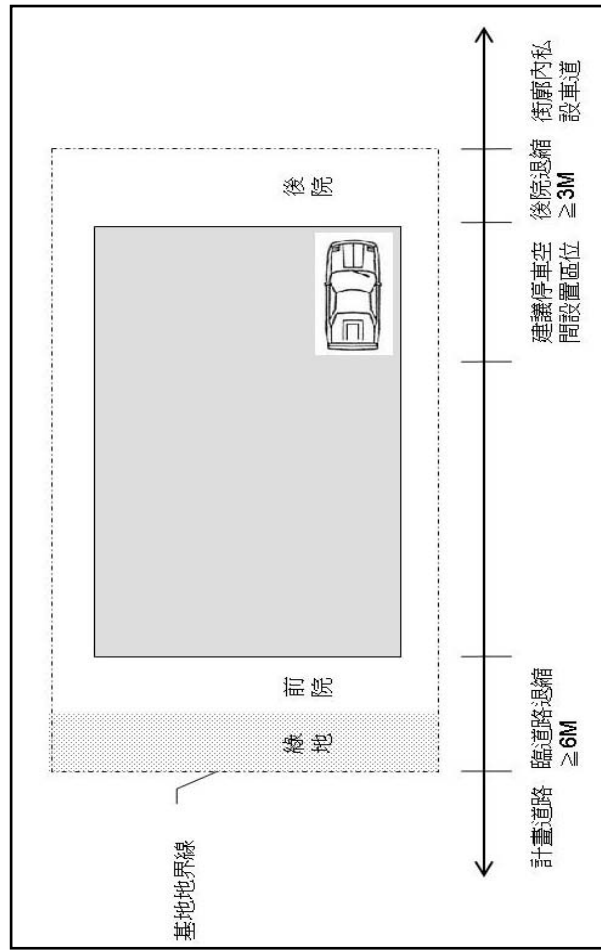
變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（建築物及土地使用分區與都市設計要點專案通盤檢討）



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）

陸、實質變更內容

本次實質變更內容係將「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」之第二種商業區建築物高度、第三種商業區四樓以下建築物允許使用項目組別、建築物應設停車空間、容積獎勵之土地使用分區管制要點相關規定調整，其變更內容詳如表2所示，變更前後條文對照表詳如表3所示。

表 2 實質變更內容綜理表

案號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
		原計畫	新計畫	
1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	修改「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」之第二種商業區建築物高度、第三種商業區四樓以下建築物允許使用項目組別、建築物應設停車空間、第九章容積獎勵規定等，修改內容詳如表3所示，修改後條文詳如「柒、變更後之土地使用分區管制要點」。		為避免產生執行疑義，高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之容積獎勵上限應與「都市計畫法高雄市施行細則」一致，爰修訂「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」。

註：凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。

表 3 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表

現行條文	修正條文	變更理由
第二十一條 第二種商業區內建築物之高度不得超過65公尺。	(刪除)	現行計畫針對第2種商業區(原住商混合區)之高度限制係於86年7月2日公告發布實施之「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)」配合都市設計需要而訂定高度管制規定,經查相關高度限制規定已於「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」訂定,並明文規定經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意後得予調整,以利建築設計之彈性需求,為求一致,爰刪除本條文,俾利執行。
第二十五條 第三種商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用： 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層及第四層。 二、第三組：電業、通訊業設施。 三、第四組：社區安全設施。 ： ： 十四、第十六組：事務所及工商服務業。 十五、第十七組：金融、保險機構。 十六、第十八組：旅遊及運輸服務。 十七、第二十組：娛樂及健身服務業。 十八、第二十一組：娛樂及健身服務業。 十九、第二十二組：一般批發業。 二十、第三十組：公害較輕微之工業。	第二十五條 第三種商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用： 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層及第四層。 二、第三組：電業、通訊業設施。 三、第四組：社區安全設施。 ： ： 十四、第十六組：事務所及工商服務業。 十五、第十七組：金融、保險機構。 十六、第十八組：旅遊及運輸服務。 十七、第二十組：娛樂及健身服務業。 十八、第二十一組：一般批發業。 十九、第二十二組：修理服務業。 二十、第二十九組：公害較輕微之工業。	於102年1月25日公告發布實施「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案(第一階段)」十八款至二十款之組別及內容誤繕,爰配合一併更正。

表 3 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表（續）

現行條文			修正條文			變更理由																
第四十六條 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。 附表一 停車空間規定 <table><tr><th colspan="2">各類建築物用途</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>每戶設置2輛</td></tr></table>			各類建築物用途		應附設之機車停車位數	第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	每戶設置2輛	第四十六條 本細部計畫區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。 附表一 停車空間規定 <table><tr><th colspan="2">各類建築物用途</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>每戶設置1輛</td></tr></table>			各類建築物用途		應附設之機車停車位數	第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	每戶設置1輛	1.停車場設置標準規定係於96年10月8日公告發布實施「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）案」修訂，惟公告書部分文字誤繕為「本細部計畫區外」，為利於後續申請建築審查，爰一併更正為「本細部計畫區」。 2.為鼓勵乘坐大眾捷運系統趨勢及響應節能減碳趨勢，同時考量高雄市汽機車實際持有情形，且為有效提高開發意願，爰調降住宅區應附設機車停車位數為1戶1輛。				
各類建築物用途		應附設之機車停車位數																				
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	每戶設置2輛																				
各類建築物用途		應附設之機車停車位數																				
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	每戶設置1輛																				
第四十八條 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： <table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵容積佔基準容積率之比例</th></tr><tr><td>2000㎡至3,000㎡</td><td>建築物原容積率×103%</td></tr><tr><td>超過3,000㎡至5,000㎡</td><td>建築物原容積率×106%</td></tr><tr><td>超過5000㎡以上</td><td>建築物原容積率×110%</td></tr></table>			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%	第四十八條 為鼓勵住宅區之整體大規模開發，住宅區<u>一宗基地申請</u>建築使用之容積獎勵比例如下： <table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵容積佔基準容積率之比例</th></tr><tr><td>2000㎡至3,000㎡</td><td>建築物原容積率×103%</td></tr><tr><td>超過3,000㎡至5,000㎡</td><td>建築物原容積率×106%</td></tr><tr><td>超過5000㎡以上</td><td>建築物原容積率×110%</td></tr></table>			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%	修正文字
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%																					
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%																					

表 3 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表（續）

現行條文	修正條文	變更理由																																						
第五十條 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。 <table><tr><th>住宅區種別</th><th>獎勵後最高容積率</th></tr><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>第六種住宅區</td><td>420%</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>400%</td></tr><tr><td>第三種商業區</td><td>450%</td></tr></table> 上開依規定以及其他相關規定得增加之獎勵容積總和之上限，以不超過該基地法定容積之50%為原則。	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%	第六種住宅區	420%	第二種商業區	400%	第三種商業區	450%	第五十條 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1.2倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。 <table><tr><th>住宅區種別</th><th>獎勵後最高容積率</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>150%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>180%</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>250%</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>280%</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>320%</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>380%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>250%</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>380%</td></tr><tr><td>第三種商業區</td><td>450%</td></tr></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	180%	第三種住宅區	250%	第四種住宅區	280%	第五種住宅區	320%	第六種住宅區	380%	第一種商業區	250%	第二種商業區	380%	第三種商業區	450%	1. 考量調降容積獎勵額度之政策目標，及為提升高雄新市鎮生活環境品質，調整高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，原則應與「都市計畫法高雄市施行細則」規定一致，爰調降公益設施獎勵後最高容積率。 2. 將獎勵容積總和上限規定增訂於第50條之一。 3. 配合本計畫區第二次通盤檢討第一階段所增設第一種商業區增訂該分區獎勵容積總和上限規定。
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%																																							
第六種住宅區	420%																																							
第二種商業區	400%																																							
第三種商業區	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	180%																																							
第三種住宅區	250%																																							
第四種住宅區	280%																																							
第五種住宅區	320%																																							
第六種住宅區	380%																																							
第一種商業區	250%																																							
第二種商業區	380%																																							
第三種商業區	450%																																							
--	第五十條之一 <u>高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積之20%；且依相關規定得增加之獎勵容積及容積移轉總和之上限，不得超過該基地法定容積之50%。</u>	考量調降容積獎勵額度之政策目標，及為提升高雄新市鎮生活環境品質，調整高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，原則應與「都市計畫法高雄市施行細則」規定一致。																																						
--	第五十條之二 <u>於民國105年12月31日前向高雄市政府提出申請作為容積移轉接受基地者，不受「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第9點：「接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。」規定之限制。</u>	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵係為提升高雄新市鎮生活環境品質而訂定，故訂定容積移轉與容積獎勵不受適用次序限制，以促進高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區發展。																																						

註：凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。

柒、變更後之土地使用分區管制要點

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點

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。

二十、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。

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、第七種住宅區。

八、第一種商業區。

九、第二種商業區。

十、第三種商業區。

十一、文教區。

十二、河川區。

十三、產業專用區。

十四、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) 園道用地。
 - (十) 道路用地。
 - (十一) 人行步道用地。
 - (十二) 水溝用地。

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) 當舖業。

(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、沼氣發酵設備。

(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。

(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。

(十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。

(十四) 農路、晒場。

二十八、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施。

(一) 火葬場、殯儀館。

(二) 墓地。

(三) 垃圾處置或轉運場。

(四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。

二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

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

(一) 糖果及烘焙食品製造業。

(二) 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 第七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) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。

第十一條 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%
第七種住宅區	60%	420%

第十二條 (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。

第十三條 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。

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

- (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。
- (五) 同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前二目之限制。

三、臨接後勁溪沿岸之第 5 種住宅區應留設適當寬度之緩衝空間，供人行步道使用或休憩。

第三章 商業區

第十四條 第一種商業區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第二十一組：一般批發業。
- (二) 第十五組：一般零售或服務業。

二、附屬使用

- (一) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (二) 第三組：電業、通訊業設施。
- (三) 第四組：社區安全設施。
- (四) 第十組：公用設施。限第（一）、（二）、（四）、（五）及（八）目使用。

主要使用之樓地板面積應不得低於總樓地板面積之 50%，建築附屬使用出入口應與主要使用項目分開設置。

第十五條 第一種商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。

第十六條 （最小開發基地）第一種商業區內之建築基地需全街廓整體開發。

第十七條 （臨道路退縮）第一種商業區內之建築物臨 30 公尺計畫道路境界線部分應退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線或計畫道路境界線部分應退縮 5 公尺建築。

第十八條 第二種商業區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：

- 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層。
- 二、第三組：電業、通訊業設施。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：衛生設施。
- 五、第六組：福利設施及老人住宅。
- 六、第七組：一般遊憩設施。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施。
- 九、第十組：公用設施。
- 十、第十二組：旅館及招待所。
- 十一、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十三、第十五組：一般零售或服務業。
- 十四、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十五、第十七組：金融、保險機構。
- 十六、第十八組：旅遊及運輸服務業。
- 十七、第二十組：娛樂及健身服務業。
- 十八、第二十一組：一般批發業。
- 十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

第十九條 第二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。
- (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。

第二十條 第二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%。

第二十一條（刪除）

第二十二條 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。

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。

第二十三條（最小開發基地）第二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。

第二十四條（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）第二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。

第二十五條第三種商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用：

- 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層及第四層。
- 二、第三組：電業、通訊業設施。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：衛生設施。
- 五、第六組：福利設施。
- 六、第七組：一般遊憩設施。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施。
- 九、第十組：公用設施。
- 十、第十二組：旅館及招待所。
- 十一、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十三、第十五組：一般零售或服務業。
- 十四、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十五、第十七組：金融、保險機構。
- 十六、第十八組：旅遊及運輸服務。
- 十七、第二十組：娛樂及健身服務業。
- 十八、第二十一組：一般批發業。
- 十九、第二十二組：修理服務業。
- 二十、第二十九組：公害較輕微之工業。

第二十六條第三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。

第二十七條第三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%。

第二十八條第三種商業區一、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。

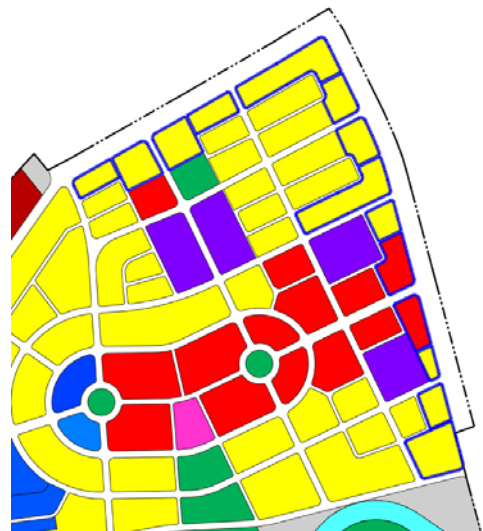
二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。

三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。

第二十九條（最小開發基地）第三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。

第三十 條（臨道路退縮）第三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。

第三十一條臨 60 米道路之住宅區及商業區（詳如下圖所示）之區內建築物之容許使用項目規定屬行政院會商研究並於 98 年 12 月 22 日以院臺字第 0980075891 號核定之「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」者提請「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議通過者，得不受前述要點之樓層限制。前開申請容許使用產業，其產業項目應以單獨設置為限。



第四章 文教區

第三十二條文教區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。

第三十三條文教區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。

第五章 產業專用區

第三十四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、醫療及社會福利設施及服務業、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。
- 五、綠能核心產業
 - (一) 綠建築產業
 - (二) 綠能產業
 - (三) 智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）
 - (四) 研發產業
 - (五) 設計產業
 - (六) 企業營運總部及其關係企業
 - (七) 文化創意產業
 - (八) 其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業
 - (九) 國際物流配銷產業
 - (十) 人才培訓產業
 - (十一) 外國駐臺經貿科技商務中心
 - (十二) 工商服務及展覽產業
 - (十三) 媒體視訊傳播產業

上述項目以無污染或低度污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為原則。

第三十五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五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。

第三十六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 300%。

第三十七條（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。

第三十八條（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。

第六章 河川區

第三十九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。

第七章 公共設施用地

第四十一條學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。

第四十二條變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

第四十三條學校用地、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。

第四十四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「都市計畫法高雄市施行細則」公園用地有關規定辦理。

第四十五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）機關用地內之建築物面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺以上建築。

第八章 停車場設置標準

第四十六條本細部計畫區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。

第九章 容積獎勵規定

第四十七條凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施並完成土地接管之日為起算日，第一至三年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得予以獎勵，其獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：

自本細部計畫發布實施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%

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。

第四十八條為鼓勵住宅區之整體大規模開發，住宅區一宗基地申請建築使用之容積獎勵比例如下：

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例
2000m ² 至3,000m ²	建築物原容積率×103%
超過3,000m ² 至5,000m ²	建築物原容積率×106%
超過5000m ² 以上	建築物原容積率×110%

第四十九條凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之規定提供獎勵留設公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積不得高於所提供之公共開放空間面積。

第五十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 1.2 倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。

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	180%
第三種住宅區	250%
第四種住宅區	280%
第五種住宅區	320%
第六種住宅區	380%
第一種商業區	250%
第二種商業區	380%
第三種商業區	450%

第五十條之一高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積之 20%；且依相關規定得增加之獎勵容積及容積移轉總和之上限，不得超過該基地法定容積之 50%。

第五十條之二於民國 105 年 12 月 31 日前向高雄市政府提出申請作為容積移轉接受基地者，不受「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 9 點：「接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。」規定之限制。

第十章 其他

第五十一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。

第五十二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。

第五十三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。

第五十四條本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五十五條本要點自發布日施行。

附表一 停車空間規定

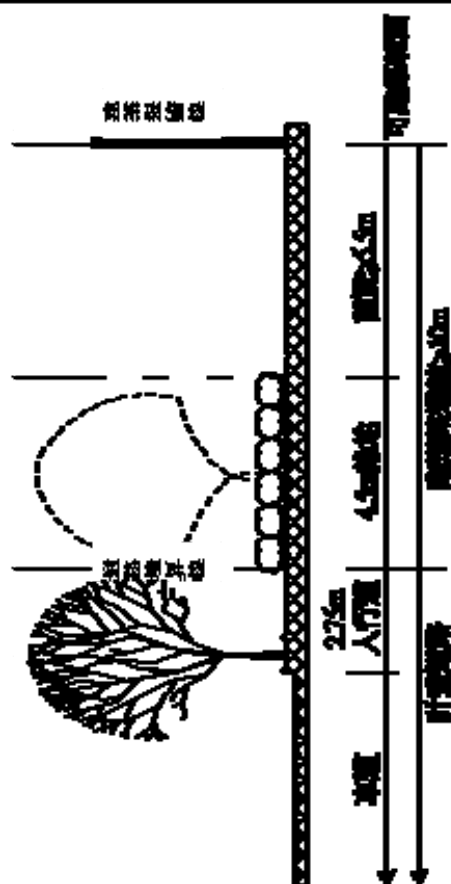
各類建築物用途		應附設之小汽車 停車位數	應附設之機車 停車位數	說明
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	1. 第一組及第二組之連棟住宅，每戶至少應設置1輛 2. 第二組之集合住宅每滿150平方公尺設置1輛且每戶至少設置1輛	每戶設置1輛	(一) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。 (二) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。 (三) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (四) 第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。 (五) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度2公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（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	
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：娛樂及健身服務業	每滿150平方公尺設置1輛	每滿35平方公尺設置1輛	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十一組：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	
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿120平方公尺設置1輛	每滿35平方公尺設置1輛	
第六類	第十八組：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	--	
第七類	其他	每滿280平方公尺設置1輛	每滿80平方公尺設置1輛	

附表二 裝卸場規定

各類建築物用途		應附設之裝卸位數	說明
第一類	第四組：社區安全設施	每滿10,000平方公尺設置1裝卸位	說明： （一）每滿10個裝卸位應於其中設置1個大貨車裝卸位。 （二）裝卸位最小規格之規定如下： 1.小貨車裝卸位長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.7公尺。 2.大貨車裝卸位長13公尺，寬4公尺，淨高4.2公尺。 （三）裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。 （四）同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定（零數均應計算）累加後合併計算。
	第五組：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		
	第二十四組：大型遊憩設施		
第二類	第二十八組：妨礙衛生及危險性設施	每滿8,000平方公尺設置1裝卸位	
	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		
第三類	第十七組：金融、保險機構	每滿6,500平方公尺設置1裝卸位	
	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		
第四類	第二十三組：電影片製作業、廣播電視業	每滿5,000平方公尺設置1裝卸位	
	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		
第五類	第二十七組：農舍及農業設施	每滿4,000平方公尺設置1裝卸位	
	第二十一組：一般批發業		
	第二十六組：倉儲業		
	第二十九組：公害較輕微之工業		

圖號：附圖一

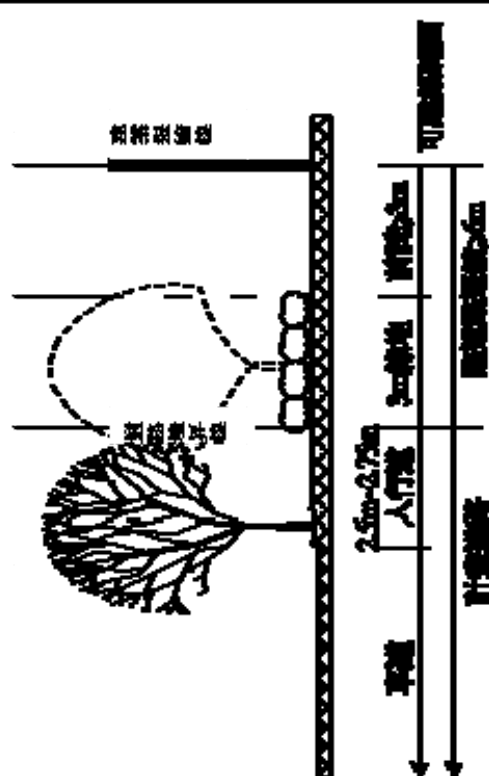
圖名：住宅區臨道路退縮 10 公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）



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

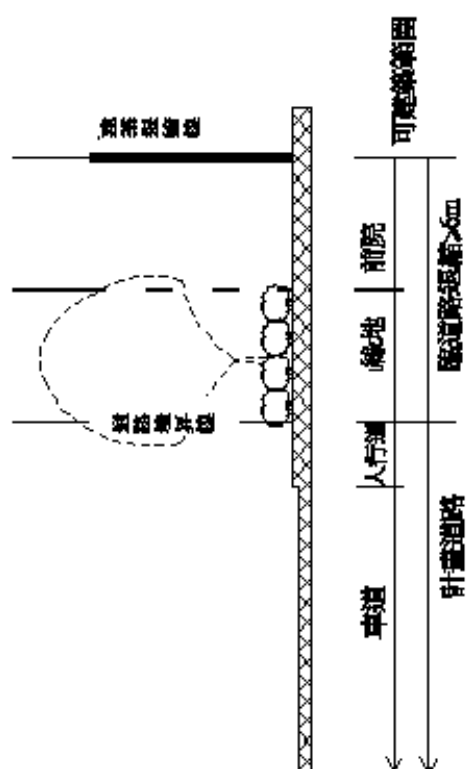
圖名：住宅區臨道路退縮 6 公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）



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）

圖號：附圖四

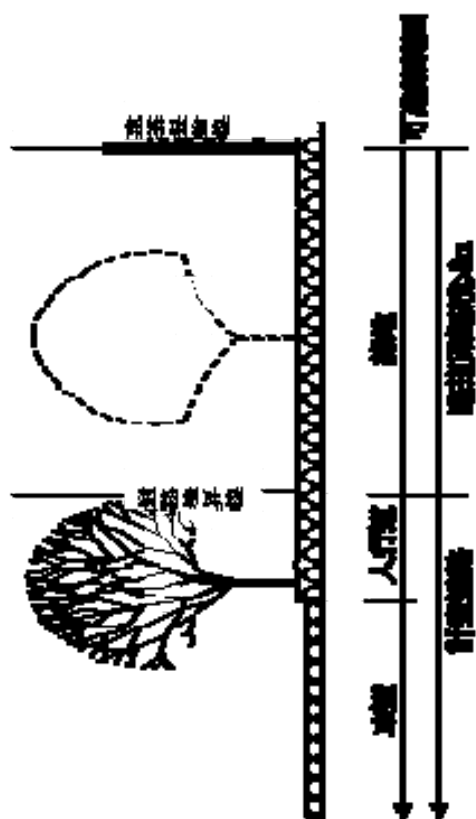
圖名：第1種商業區旁已留設通路以銜接至3-4計畫道路之既有農路標示圖



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

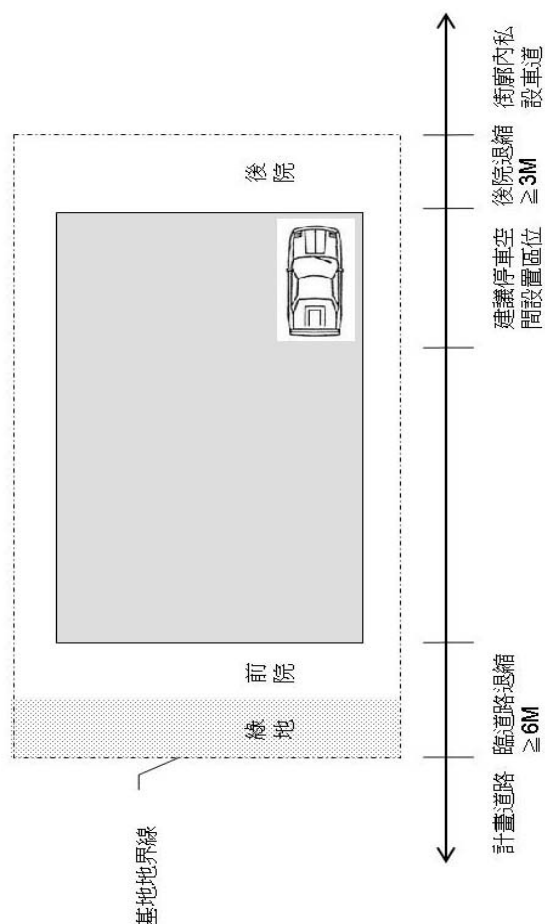
圖名：住宅區以外之分區及用地臨道路退縮剖面示意圖



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）

附錄一 內政部都市計畫委員會第 840 次會議紀錄

保存年限：

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：溫碧鉉
聯絡電話：02-87712615
電子郵件：bee@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

副本：高雄市政府（含附件）、本部營建署（都市計畫組）

部長陳威仁

德速(内直) 解 録 算公展
一 年 (佐藤) 三郎

內政部都市計畫委員會第 840 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 11 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 839 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫（部分保護區為倉儲物流專用區、公園用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地）」案。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫（配合世博大灣館產創園區周邊開發）主要計畫」案。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫（配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分「公一」公園用地「大佛附近地區」為公園兼觀光遊憩用地）」

案」。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更高速鐵路苗栗車站特定區計畫（部分農業區、電路鐵塔用地為道路用地）（配合台 13 甲線新蓮寺至北勢大橋路段改善工程）」案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（部分農業區為道路用地）」案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（部分道路用地變更開發方式）（配合一-4 號道路開闢工程）」案。

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」。

說 明：

一、本案係因應「都市計畫法高雄市施行細則」及「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」發布實施後，為避免產生執行疑義，故擬配合上開細則及要點修正本計畫土地使用分區管制要點部分內容。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：103 年 10 月 1 日起至 103 年 10 月 31 日分別於高雄市政府及高雄市橋頭區公所公開展覽 30 天，並於 103 年 10 月 8 日於橋頭區公所舉辦說明會，且於 103 年 9 月 29 日至 10 月 1 日等 3 天刊登臺灣導報及中國時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位（本部營建署新市鎮建設組）依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關規劃單位於會議中建議配合本特定區計畫第二次通盤檢討第一階段所增設第一種商業區，並增訂該分區獎勵容積總和上限至 250%乙節，同意照規劃單位研析意見通過，並請依決議事項第六點辦理。

二、有關規劃單位於會議中說明本計畫管制要點第四十九條部分文字誤繕，建議將「本細部計畫區外之建築物」修正為「本細部計畫區之建築物」乙節，同意照規劃單位研析意見辦理。

三、有關變更內容對照表新增「第五十二條 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區之容積移轉接受基地，不受『高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點』第 9 點：『接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。』乙節，同意照規劃單位於會議中建議增列第二項「前項規定施行至民國 105 年 12 月 31 日止」，並請依決議事項第六點辦理。

四、公民或團體陳情意見綜理表部分：

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位研析意見	本會決議
1	達麗建設事業股份有限公司	1. 回歸高雄市都市設計審議規範之設置條件，變更一戶一機車位。 2. 建請解除土地使用分區管制要點第 21 條第 2 種商業區之高度限制。	1. 依據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：第四十七條規定附表一設置停車空間。第一類用途應附設之機車停車位數每戶設置二輛、第三類用途應附設之機車停車位數每滿 35 平方公尺設置一輛。依土地管制要點制定法令之時空背景橋頭區域尚未發展捷運亦未通行，是時訂定第三類用途每滿 35 平方公尺設置一輛機車位、住宅每戶二輛車位數，有其必要條件。但現今捷運已然通行至新市鎮特定區，為鼓勵乘坐大眾捷運系統，節能減碳之全球化趨勢，實有必要將機車停車數回歸高雄市都市設計審議規範之設置條件，此舉不但可減少地下室開挖深度及開挖率，增加透水率形成海綿城市，期望達到保護環境與環境共生。 2. 依據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：第二十一條第二種商業區內建築物之高度不得超過 65 公尺。唯高雄新市鎮特定區制定時橋頭地區發展景象尚未成熟，以中低樓層之建築物為大宗，是故土管規定其高度必依其時空背景考量，但現今捷運開通，都會公園開發完成、後勁溪整治成功，	1. 機車設置規定部分同意採納，理由：本次公展草案已考量高雄市汽機車實際持有情形，及有效提高開發意願等因素，調降住宅區應附設機車停車位數為 1 戶 1 輛。 2. 解除第 2 種商業區高度限制規定部份同意採納，理由：現行計畫針對第 2 種商業區（原住商混合區）之高度限制係於 86 年 7 月 2 日公告發布實施之「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）」配合都市設計需要而訂定高度管制規定，經查相關高度限制規定已於「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫	本案除第 2 點依決議事項第六點辦理外，其餘照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位研析意見	本會決議
			塑造橋頭新市鎮之優良生活圈。高雄新市鎮特定區商二土地緊臨捷運青埔站，商二土地建蔽率 60%、容積率 320%，若以高度 65 公尺為限，勢必建築面積放大，以消化容積。故有必要改寬建築高度，不予限制形成新市鎮商業中心，經由往高層發展，留設更大的開放空間及戶外廣場吸引人潮，容納各種活動，型塑都會商業型態。成為區域商業中心並配合降低建蔽率及放大開放空間建立都市綠廊，結合商業空間設計，促進新市鎮發展，由於降低建蔽率可增加空地綠化面積，有效留設透水面積，形成海綿城市功能及普遍綠化以降低熱島效應。	都市設計規範」訂定，並明文規定經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意後得予調整，以利建築設計之彈性需求，為求一致，建議刪除本條文，俾利執行。	
2	李祈玉	建請每一戶至少需留設 2 個機車停車位。	機車位太少，建商條款。	未便採納，理由：併公民或團體陳情意見第 1 案辦理。	照規劃單位研析意見辦理。
3	謝慶旺	商業區之開發納入規模獎勵範圍	依據高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地分區管制要點第四十八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。將商業區之規模獎勵排除但依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（二）分區發展構想，高雄新市鎮係以「一心、雙網、三帶、四區」為主。其一「一心」新興旗艦產業核以新市鎮計畫範圍內 2-3-50 米道路與 1-1-60 米道路交叉之服務道路沿線商業區，形塑本區為新市鎮之新興旗艦產業核心，是故建築學及土地使用分區管制要點第四十八條有必要將商業區開發納入規模獎勵範圍。以加速商業區之開發誘因，引進產業與商業行為形塑新市鎮之新興旗艦產業核心。	未便採納，理由：原商業區開發規定需全街廓整體開發為原則，並於 96 年辦理「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）案」，考量市場接受度及可行性之觀點，放寬基地最小開發規模及全街廓開發之規定。基於整體開發精神，本計畫商業區應依現行規定「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。」辦理開發；大規模整體開發為本計畫之原意，準此，商業區應無合併規模獎勵之必要。	照規劃單位研析意見辦理。
4	高雄市不動產開發商業同業公會 張永義理事長	建議高雄新市鎮特定區放寬開放空間之申請獎勵，回歸	依據高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地分區管制要點第十章，第四十九條規定，暨高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計第二章，臨道路退縮（圖四、建築基地臨道路示意圖），臨道路退縮 5 米至 10 米，依都	未便採納，理由：為防杜開放空間違規使用及改善容積獎勵浮濫問題，內政部營建署檢討完成「建築技術規則」修正，原設定開放空間容積獎	照規劃單位研析意見辦理。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位研析意見	本會決議
		建築技術規定開放空間獎勵之計算方式，並納入臨道路退縮地之獎勵。	市設計規範留設之開放空間得以獎勵樓地板面積，但在都市設計審議時，將依設計規範留設之臨道路退縮地排除不予獎勵，並只獎勵所留設之公共開放空間面積。不同於建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之開放空間獎勵之計算方式，依據變更高雄新 市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地分區管制要點（專案通盤檢討）書緒論，現行之要點」之開發規模、臨路退縮、建築型態，都市設計審議管制措施多已不符高雄地區市場需求，應予放寬。是故為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，加速新市鎮特定區之開發進度與發展，建請高雄新市鎮特定區放寬開發空間之申請獎勵，回歸建築技術規定開發空間獎勵之計算方式，並納入臨道路退縮地之獎勵，期許經獎勵之計算方式各街廓配合留設更大之公共開放空間，串連成都市綠廊，形成城市公園、花園城市之氣象，並經由大量的留設綠地與綠帶期使結合成生態圈，且增加透水率，形成海綿城市，適應環境變遷之衝擊，減緩熱島效應之氣候影響。上述經由留設公共開放空間，雖給予開發者依建築技術規則較高之樓地板面積獎勵，但配合經由各項公益設施之設計。（例如：太陽能發電設計、風力發電機、雨水回收、垃圾儲存設計、智慧網路設計、自行車留設等），給予加權係數獎勵值，期許建立綠能城市、擴大區域形成綠能島，健康永續與環境共生。	勵最高不得超過三成的限制，七月一日取消，回歸都計法規或都市計畫書圖規範，以因地制宜。故放寬開放空間之申請獎勵建議仍依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」第49條規定辦理。	
5	高雄市不動產開發商業公會張永義理事長	建議商業區比照住宅區整體合併建築使用之容積獎勵	依據高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地分區管制要點第四十八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。將商業區之規模獎勵排除但依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（二）分區發展構想，高雄新市鎮係以「一心、雙網、三帶、四區」為主。其一「一心」新興旗艦產業核以新市鎮計畫範圍內 2-3-50 米道路與 1-1-60 米道路交叉之服務道路沿線商業區，形塑本區為新市鎮之新興旗艦產業核心，是故建築學及土地使用分區管制要點第四十八條有必要將商業區開發納入規模獎勵範圍。以加速商業區之開發誘因，引進產業與商業行為形塑新市鎮之新興旗艦產業核心。	併公民或團體陳情意見第 3 案辦理。	照規劃單位研析意見辦理。
6	高雄市不	建議解除	依據變更高雄新市鎮特定區第一期細部	併公民或團體陳情意	照規劃單

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位研析意見	本會決議
	動產開發商業公會 張永義理事長	土地使用分區管制要點第21條第2種商業區之高度限制。	計畫建築物及土地使用分區管制要點：第二十一條第二種商業區內建築物之高度不得超過 65 公尺。然依高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點之第六種住宅區同樣容積為 320%僅在細部計畫都市設計規範第六章第十九條規定高度 85 公尺且可經都設小組審查同意後高度得予調整，如以商業形態較良善之配置行為，可經由減少建蔽率增加期高度，留設更大的空地並加綠地活動空間，促進新市鎮發展。	見第 1 案辦理。	位研析意見辦理。
7	高雄市政府	建議土地使用分區管制要點第 52 條文字刪除。	1. 查高雄新市鎮特定區至 102 年底止劃設 860.55 公頃公共設施用地已取得 366.42 公頃，尚有多數公共設施保留地未取得。 2 本府 102 年 3 月 25 日訂定「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，第九點立法原意為容積移轉係為取得公共設施保留地，公益性高於容積獎勵，故訂定優先適用達 80%始得申請容積獎勵。	1. 有關高雄市容積移轉申請法源為「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，規定為「容積移轉申請案件之許可條件，除本辦法、都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。」 2. 本計畫區分為既成發展區、第一期細部計畫區及後期開發區，第一期細部計畫區及後期開發區係以區段徵收方式辦理開發，第一期細部計畫區已辦理開發。 3. 經查本計畫區之容積移轉送出基地為既成發展區之公共設施保留地，如公兒、市場等。	本案併決議事項第三點辦理。

五、請將計畫書審核摘要表相關內容補充填列，以利查考。

六、部分變更內容超出公開展覽草案範圍，請規劃單位依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。