

---

# 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點

## 第一章 總則

一、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。

二、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) 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。
  - (九) 基地線：建築基地之界線。
  - (十) 境界線：相鄰基地之分界線。
  - (十一) 道路境界線：基地面臨道路之界線。
  - (十二) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
  - (十三) 公共開放空間：
    - 1. 建築基地沿街面或側、後院預留之線型且供公眾使用之開放空間。
    - 2. 建築基地臨街面預留之廣場式集中型且供公眾使用之開放空間。
  - (十四) 退縮深度：
    - 1. 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。
    - 2. 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。
  - (十五) 裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
  - (十六) 公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼兒園、兒童課後照顧服務中心、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。
  - (十七) 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）。
-

---

三、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

(一) 住宅區：

1. 第一種住宅區。
2. 第二種住宅區。
3. 第三種住宅區。
4. 第四種住宅區。
5. 第五種住宅區。
6. 第六種住宅區。
7. 第七種住宅區。

(二) 商業區：

1. 第一種商業區。
2. 第二種商業區。
3. 第三種商業區。

(三) 文教區。

(四) 河川區。

(五) 產業專用區。

(六) 公共設施用地：

1. 公園兼自來水設施用地。
2. 學校用地：
  - (1) 文小用地。
  - (2) 文中用地。
  - (3) 文中小用地。
3. 綠地用地。
4. 公園用地。
5. 都會公園用地。
6. 機關用地。
7. 變電所用地。
8. 廣場兼停車場用地。
9. 道路用地。
  - (1) 園道用地。
  - (2) 道路用地。
  - (3) 人行步道用地。
10. 水溝用地。

四、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。

1. 獨戶住宅。
2. 雙拼住宅。
3. 雙疊住宅。

- 
- (二) 第二組：多戶住宅。
    - 1. 集合住宅。
    - 2. 連棟住宅。
  - (三) 第三組：電業、通訊業設施。
    - 1. 電力公司營業處、服務中心。
    - 2. 郵政支局、代辦所。
    - 3. 電信分支局、辦事處。
  - (四) 第四組：社區安全設施。
    - 1. 消防站（隊）。
    - 2. 警察（分）局、派出（分駐）所。
    - 3. 憲兵隊。
  - (五) 第五組：醫療保健設施。
    - 1. 衛生所（站）。
    - 2. 醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括傳染病院、精神病院。
    - 3. 醫事檢驗所。
    - 4. 產後護理機構。
    - 5. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之醫療保健設施。
  - (六) 第六組：福利設施及老人住宅。
    - 1. 老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家等。
    - 2. 老人住宅：符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。
    - 3. 其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之福利設施及老人住宅。
  - (七) 第七組：社區遊憩設施。
    - 1. 戶內遊憩中心。
    - 2. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
    - 3. 綠地、廣場。
    - 4. 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。
    - 1. 幼兒園。
    - 2. 兒童課後照顧服務中心。
  - (九) 第九組：文教設施及展演設施。
    - 1. 圖書館。
    - 2. 博物館。
    - 3. 藝術館。
    - 4. 科學館。
-

- 
5. 社會教育館。
  6. 文物館、陳列館。
  7. 水族館。
  8. 音樂廳。
  9. 集會堂。
  10. 文康活動中心。
  11. 社區活動中心。
  12. 文化中心。
  13. 紀念性建築物。
  14. 會議中心。
  15. 國際會議中心。
  16. 研究機構。
  17. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之文教設施及展演設施。

(十) 第十組：公用設施或設備。

1. 交通設施。
  - (1) 大眾運輸車站。
  - (2) 大眾運輸系統設施。
2. 電力設施。
3. 無線電或電視塔設施。
4. 電信機房、設施。
5. 自來水處理廠或配水設備。
6. 雨水或污水下水道與線路維修中心。
7. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
8. 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。
9. 電動車充電設施。
10. 其他經主管機關核准之公用設施（設備）。

(十一) 第十一組：行政機關。

1. 各級政府機關。
2. 各級民意機關。
3. 政黨組織或政治團體。
4. 外國駐華機構。

(十二) 第十二組：旅館及招待所。

1. 招待所。
2. 青年活動中心。
3. 一般旅館業。
4. 觀光旅館業：
  - (1) 一般觀光旅館。
  - (2) 國際觀光旅館。

---

(十三) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。

1. 宗祠（祠堂、家廟）。
2. 教堂。
3. 寺廟、庵堂。
4. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。

(十四) 第十四組：日用品零售或服務業。

1. 飲食業。
2. 食品什貨、飲料零售業。
3. 農產品零售業、花卉零售業。
4. 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過三百平方公尺者。
5. 中藥零售業、西藥零售業。
6. 美容美髮服務業。
7. 洗衣業：限樓地板面積不超過三百平方公尺者。
8. 五金零售業、日常用品零售業。
9. 便利商店業。
10. 裁縫服務業。
11. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售或服務業。

(十五) 第十五組：一般零售或服務業。

1. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
  2. 鐘錶、眼鏡零售業。
  3. 首飾及貴金屬零售業。
  4. 攝影業、照相器材零售業。
  5. 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
  6. 電器零售業。
  7. 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三百平方公尺者。
  8. 文教、樂器、育樂用品零售業。
  9. 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。
  10. 祭祀用品零售業。
  11. 清潔用品零售業、化妝品零售業。
  12. 園藝服務業。
  13. 特定寵物服務業、寵物食品及其用品零售業、寵物美容服務業。
  14. 度量衡器零售業。
  15. 建材零售業。
  16. 公益彩券經銷業。
-

- 
17. 當舖業。
  18. 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。
  19. 影印業、打字業。
  20. 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。
  21. 環保服務業。
  22. 電器及電子產品修理業。
  23. 超級市場業。
  24. 建物裝修及裝潢業。
  25. 獸醫院。
  26. 無店面零售業。
  27. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售或服務業。

(十六) 第十六組：事務所及工商服務業。

1. 不動產業。
2. 國際貿易業。
3. 律師事務所、會計師事務所、地政士。
4. 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
5. 營造業。
6. 出版事業。
7. 翻譯業。
8. 廣告業。
9. 廣播電視業。
10. 宗教、職業及類似組織辦事處。
11. 資訊服務業。
12. 立案補習班。
13. 就業服務業。
14. 研究發展服務業。
15. 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、保全業、智慧財產權業。
16. 會議及展覽服務業。
17. 工商徵信服務業。
18. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之事務所及工商服務業。

(十七) 第十七組：金融、保險機構。

1. 銀行業。
  2. 證券業。
-

- 
3. 保險業。
- (十八) 第十八組：旅遊及運輸服務業。
1. 計程車客運服務業。
  2. 汽車貨運業、汽車路線貨運業、汽車貨櫃貨運業。
  3. 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。
  4. 報關業。
  5. 觀光及旅遊服務業。
  6. 市區汽車客運業。
  7. 停車場經營業。
  8. 郵政業。
- (十九) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
1. 休閒服務業。
  2. 運動服務業。
  3. 電影片映演業。
  4. 藝文服務業。
  5. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒、藝文、運動及服務業。
- (二十) 第二十組：一般批發業。
1. 食品什貨批發業。
  2. 蔬果批發業。
  3. 五金及日常用品批發業。
  4. 家具及裝設品批發業。
  5. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
  6. 藥物、化粧品批發業、清潔用品批發業。
  7. 鐘錶、眼鏡批發業。
  8. 文教、樂器、育樂用品批發業。
  9. 電器批發業、電子材料批發業。
  10. 精密儀器批發業。
  11. 建材批發業。
- (二十一) 第二十一組：修理服務業。
1. 汽車修理業。
  2. 維修服務業。
- (二十二) 第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。
1. 電影片製作業：限設電影製片廠。
  2. 廣播電視節目供應業：限設電視攝影棚。
- (二十三) 第二十三組：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、競技及休閒運動場館業。
-

---

(二十四) 第二十四組：訓練服務設施。

1. 汽車駕駛訓練班。
2. 其他訓練場。

(二十五) 第二十五組：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。

(二十六) 第二十六組：觀光工廠。

經高雄市政府目的事業主管機關核准之觀光工廠興辦事業計畫者，或位於高雄新市鎮特定區計畫內、已取得高雄市政府目的事業主管機關核發臨時工廠登記證明文件之低污染事業工廠者，且應由該目的事業主管機關認定規模事宜，且為無污染或認定為無污染、或認定為低污染但取得該目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限，其工廠性質規定如下：

1. 糖果及烘焙食品製造業。
2. 製茶業。
3. 紙漿、紙及紙製品業。
4. 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
5. 印刷及其輔助業。
6. 木竹製品製造業。
7. 碾穀業。
8. 製冰業。
9. 繩、纜、網、氈、毯製造業。
10. 製鞋業、製帽業。
11. 文具製造業。
12. 珠寶及貴金屬製品製造業。
13. 家具及裝設品製造業。

(二十七) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，應符合下列設置條件之一：

1. 經中央目的事業主管機關或其所屬機關核准輔導或補助之創新產業。
2. 由中央目的事業主管機關或其所屬機關推薦之重點產業。
3. 經中央目的事業主管機關認定屬設立營運總部者。

上述產業之申請，若屬從事生產活動使用者，限研發、試產、組裝，且經中央目的事業主管機關認定為無污染、或低污染但取得中央目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限。



## 第二章 住宅區

五、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。

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% |

六、(最小開發基地)住宅區內每宗建築基地寬度不得小於二十公尺，基地面積不得小於六百平方公尺。獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。

七、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：

1. 面臨寬度五十公尺以上道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於十公尺。
2. 面臨寬度未達五十公尺道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於六公尺。
3. 相關示意圖依「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」辦理。

(二)側後院退縮及鄰幢間隔規定

1. 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三公尺為原則；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始得小於三公尺，其最低仍不得小於一公尺。
2. 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三公尺。
3. 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              |

4. 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零點二五倍，並不得小於三公尺。

5. 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五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。

八、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。

九、第一種住宅區內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。

十、第二種住宅區內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) 第八組：社區教育設施。
- (四) 第九組：文教設施及展演設施，限第9、10、11、17目，且限設於地面三層以下及地下層。
- (五) 第十四組：日用品零售或服務業，限第9目，且限設於地面二層以下及地下一層。
- (六) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第7目使用。
- (七) 其他經主管機關核准之公益設施。

十一、第三種住宅區內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) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
- (四) 第四組：社區安全設施。
- (五) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：

- 1. 面臨十公尺以上道路。
- 2. 獨棟或全幢設置。

(六) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。

(七) 第八組：社區教育設施。

(八) 第九組：文教設施及展演設施，限第9、10、11、17目，且限設於地面三層以下及地下層。

(九) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下及地下一層。

(十) 第十六組：事務所及工商服務業，除第6、9、12、13、16目不得設置，其餘限設於地面二層以下。

(十一) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第7目使用。

(十二) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業，限第1目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。

(十三) 其他經主管機關核准之公益設施。

---

---

十二、第四、五種住宅區內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) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
- (四) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
- (五) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
  1. 面臨十公尺以上道路。
  2. 獨棟或全幢設置。
- (六) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。
- (七) 第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施及展演設施，限第9、10、11、17目，且限設於地面三層以下及地下層。
- (十) 第十組：公用設施或設備，限第1、3、5、6、9目，且應經主管機關核准。
- (十一) 第十二組：旅館及招待所。
  1. 第四種住宅區：限第1目，且限設於地面三層以下。
  2. 第五種住宅區：限第1、3目及第4目之(1)使用；第1目限設於地面三層以下；第3目及第4目之(1)之建物應單獨使用。
- (十二) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下及地下一層。
- (十三) 第十五組：一般零售或服務業，限第23目，且限設於地面二層以下及地下一層。
- (十四) 第十六組：事務所及工商服務業，除第6、9、12、13、16目不得設置，其餘限設於地面二層以下。
- (十五) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第7目使用。
- (十六) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業，限第1目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。
- (十七) 其他經主管機關核准之公益設施。

十三、第六種住宅區內得為下列規定之使用：

- (一) 第二組：多戶住宅。
  - (二) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
  - (三) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
  - (四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
    1. 面臨十公尺以上道路。
    2. 獨棟或全幢設置。
-

- (五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。
- (六) 第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。
- (七) 第八組：社區教育設施。
- (八) 第九組：文教設施及展演設施，限第9、10、11、17目，且限設於地面三層以下及地下層。
- (九) 第十組：公用設施或設備，但應經主管機關核准，第1目並限中途轉運站。
- (十) 第十二組：旅館及招待所，限第1、2及3目及第4目之(1)使用；第1、2目限設於地面三層以下；第3目及第4目之(1)之建物應單獨使用。
- (十一) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下。
- (十二) 第十五組：一般零售或服務業，限第23目，且限設於地面二層以下及地下一層。
- (十三) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第7目使用。
- (十四) 第十九組：休閒、藝文、健身及服務業，限第1目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。
- (十五) 其他經主管機關核准之公益設施。

十四、第七種住宅區內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) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。

### 第三章 商業區

十五、商業區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。

商業區內建築物之建蔽率、容積率規定

| 商業區種別  | 建蔽率 | 容積率  |
|--------|-----|------|
| 第一種商業區 | 70% | 210% |
| 第二種商業區 | 50% | 320% |
| 第三種商業區 | 60% | 420% |

十六、(最小開發基地)商業區內每宗建築基地面積不得小於二千平方公尺。

十七、商業區內臨道路退縮不得小於下列之規定：

- (一) 第一種商業區
1. 臨三十公尺計畫道路境界線部分應退縮十公尺建築。
  2. 面臨其他基地境界線或計畫道路境界線部分應退縮五公尺建築。
- (二) 第二種商業區
1. 臨道路境界線應退縮建築，其臨五十公尺寬以上道路之退縮深度不得小於十公尺。
  2. 臨其餘道路(不包括人行步道用地)之退縮深度不得小於八公尺。

- 
3. 臨人行步道用地之退縮深度不得小於三公尺。
  4. 臨其他基地境界線部分應退縮五公尺建築。
  5. 本款第1目或第2目臨道路境界線退縮規定，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，但最低仍不得小於六公尺。

(三) 第三種商業區

1. 臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於八公尺。
2. 臨其他基地境界線部分應退縮五公尺建築。

十八、商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔不得小於下列之規定：

- (一) 不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之零點二倍。
- (二) 前款不得小於五公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。
- (三) 依第一款計算鄰幢間隔達十公尺以上者，至少留設十公尺。

十九、第一種商業區內得為下列規定之使用：

- (一) 第二組：多戶住宅，限設於第三層以上，且應設置獨立出入口。
  - (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：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
    1. 面臨十公尺以上道路。
    2. 獨棟或全幢設置。
  - (五) 第七組：社區遊憩設施。
  - (六) 第八組：社區教育設施。
  - (七) 第九組：文教設施及展演設施。
  - (八) 第十組：公用設施或設備，限第1、2、4、5、6、9及10目使用。
  - (九) 第十二組：旅館及招待所。
  - (十) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
  - (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。惟申請建築時為住商混合使用者，第13目限設於地面第一、二層。
  - (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) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
  - (十七) 第二十組：一般批發業。
  - (十八) 第二十一組：修理服務業。
  - (十九) 第二十四組：訓練服務設施。
  - (二十) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，限第3目使用。
-

---

二十、第二種商業區內得為下列規定之使用：

- (一) 第二組：多戶住宅，限設於第三層以上，且應設置獨立出入口。
- (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：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
  - 1. 面臨十公尺以上道路。
  - 2. 獨棟或全幢設置。
- (五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。
- (六) 第七組：社區遊憩設施。
- (七) 第八組：社區教育設施。
- (八) 第九組：文教設施及展演設施。
- (九) 第十組：公用設施或設備。
- (十) 第十二組：旅館及招待所。
- (十一) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- (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。惟申請建築時為住商混合使用者，第13目限設於地面第一、二層。
- (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) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
- (十八) 第二十組：一般批發業。
- (十九) 第二十一組：修理服務業。
- (二十) 其他經主管機關核准之公益設施。

地面一、二層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳（含管委會空間）外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，且單層商業使用容積樓地板面積總和須大於實際使用面積之百分之五十。

地面層面臨經武路（詳如附圖一所示）不得設置住宅門廳（含管委會空間），惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意設置者，不在此限。

二十一、第三種商業區內得為下列規定之使用：

- (一) 第二組：多戶住宅，限設於第三層以上，且應設置獨立出入口。
  - (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：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
    - 1. 面臨十公尺以上道路。
    - 2. 獨棟或全幢設置。
-

- 
- (五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。
  - (六) 第七組：社區遊憩設施。
  - (七) 第八組：社區教育設施。
  - (八) 第九組：文教設施及展演設施。
  - (九) 第十組：公用設施或設備。
  - (十) 第十二組：旅館及招待所。
  - (十一) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
  - (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。惟申請建築時為住商混合使用者，第13目限設於地面第一、二層。
  - (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) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
  - (十八) 第二十組：一般批發業。
  - (十九) 第二十一組：修理服務業。
  - (二十) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，限第3目使用。

地面一、二層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳（含管委會空間）外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，且單層商業使用容積樓地板面積總和須大於實際使用面積之百分之七十。

地面層面臨經武路（詳如附圖一所示）不得設置住宅門廳（含管委會空間），惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意設置者，不在此限。

#### **第四章 文教區**

- 二十二、文教區之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之二百。
- 二十三、文教區面臨計畫道路部分須退縮十公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮五公尺建築。

#### **第五章 產業專用區**

- 二十四、產業專用區內建築物之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之四百。
  - 二十五、（最小開發基地）產業專用區每宗建築基地不得小於一萬平方公尺。
  - 二十六、（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十公尺。
  - 二十七、（臨其他基地境界線退縮）產業專用區內之建築物臨其他基地境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於八公尺。
  - 二十八、（鄰幢間隔）產業專用區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔不得小於下列之規定：
-

- 
- (一) 不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之零點三倍。
  - (二) 前款不得小於五公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。
  - (三) 依第一款計算鄰幢間隔達十公尺以上者，至少留設十公尺。

二十九、產業專用區內得為下列規定之使用：

- (一) 第三組：電業、通訊業。
  - (二) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
    1. 面臨十公尺以上道路。
    2. 獨棟或全幢設置。
  - (三) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。
  - (四) 第九組：文教設施及展演設施。
  - (五) 第十一組：行政機關。
  - (六) 第十二組：旅館及招待所。
  - (七) 第十四組：日用品零售或服務業。
  - (八) 第十五組：一般零售或服務業。
  - (九) 第十六組：事務所及工商服務業。
  - (十) 第十七組：金融、保險機構。
  - (十一) 第十八組：旅遊及運輸服務業。
  - (十二) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
  - (十三) 第二十組：一般批發業。
  - (十四) 第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。
  - (十五) 第二十三組：大型遊憩設施。
  - (十六) 第二十五組：倉儲業。
  - (十七) 第二十六組：觀光工廠。
  - (十八) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部或其他經國家科學及技術委員會、經濟部主管機關同意設置之產業。
  - (十九) 第一組、第二組：本條文第一款至第十八款使用項目可與第一組、第二組使用項目同時申請開發，並符合下列規定：
    1. 申請第一組、第二組使用項目，其住宅種類包含依住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之用之住宅及其必要附屬設施者，其設置容積樓地板面積上限為申請建築基地總容積樓地板面積之百分之二十。
    2. 非屬住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之用之住宅及其必要附屬設施者，其第一組、第二組使用項目設置容積樓地板面積上限為申請建築基地總容積樓地板面積之百分之十。上述項目以無污染或低污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為限。
-



## 第六章 河川區

- 三十、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。
- 三十一、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

- 三十二、學校用地之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之二百。
- 三十三、變電所用地之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。
- 三十四、學校用地、變電所用地內面臨計畫道路部分須退縮十公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮五公尺建築。
- 三十五、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，或其他經主管機關核准之使用外，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。
- 三十六、機關用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百五十。（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十公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮五公尺以上建築。

## 第八章 停車場設置標準

- 三十七、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

- 三十八、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 |
|----------------------------------------------|---------------|
| 超過 3,000m <sup>2</sup> 至 5,000m <sup>2</sup> | 建築物原容積率×105%  |
| 超過 5,000m <sup>2</sup> 以上                    | 建築物原容積率×110%  |

- 三十九、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。

四十、建築基地獎勵後之總容積不得超過下表之規定。

| 分區種別   | 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%     |

本細部計畫區第七種住宅區不得適用容積獎勵規定。

## 第十章 其他

四十一、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。

四十二、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。

四十三、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。

四十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

四十五、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<br>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<br>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        | <p>(一) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。</p> <p>(二) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(三) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(四) 第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。</p> |
| 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<br>第十五組：一般零售或服務業<br>第十九組：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<br>第八組：社區教育設施<br>第十一組：行政機關<br>第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施<br>第十六組：事務所及工商服務業<br>第十七組：金融、保險機構<br>第二十組：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  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |

附表一 停車空間規定 (續)

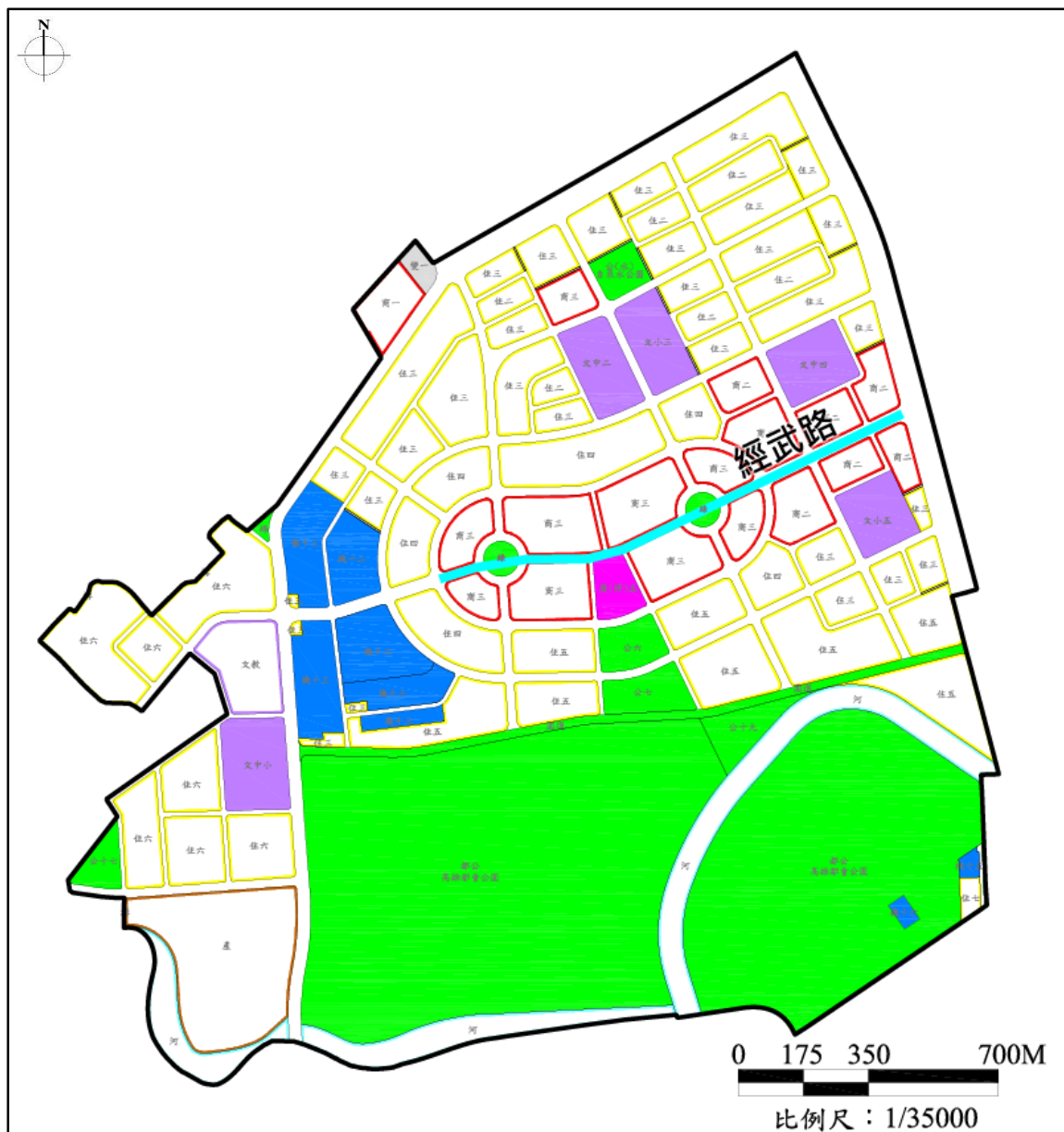
| 各類建築物用途 |                                        | 應附設之小汽車停車位數       | 應附設之機車停車位數       | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|----------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第五類     | 第四組：社區安全設施<br>第五組：醫療保健設施<br>第七組：社區遊憩設施 | 每滿 100 平方公尺設置 1 輛 | 每滿 35 平方公尺設置 1 輛 | <p>(五) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。</p> <p>(六) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位得減少上表之 3 輛停車位。</p> <p>(七) 第六類需於營業登記時提出證明文件。</p> <p>(八) 機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。</p> |
| 第六類     | 第十八組：旅遊及運輸服務業，其中第 2 至第 5 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<br>第五組：醫療保健設施<br>第六組：福利設施及老人住宅<br>第七組：社區遊憩設施<br>第八組：社區教育設施<br>第十組：公用設施<br>第十八組：旅遊及運輸服務業<br>第二十三組：大型遊憩設施 | 每滿 10,000 平方公尺設置 1 裝卸位 | (一) 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。<br>(二) 裝卸位最小規格之規定如下：<br>1. 小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。<br>2. 大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。<br>(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。<br>(四) 同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定（零數均應計算）累加後合併計算。 |
| 第二類     | 第三組：電業、通訊業設施<br>第九組：文教設施及展演設施<br>第十一組：行政機關<br>第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施<br>第十六組：事務所及工商服務業<br>第十七組：金融、保險機構                  | 每滿 8,000 平方公尺設置 1 裝卸位  |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 第三類     | 第十二組：旅館及招待所<br>第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業                                                                              | 每滿 6,500 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<br>第十五組：一般零售或服務業                                                                                    | 每滿 5,000 平方公尺設置 1 裝卸位  |                                                                                                                                                                                                                                   |

附表二 裝卸場規定 (續)

| 各類建築物用途 |                                                           | 應附設之裝卸位數              | 說明 |
|---------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----|
| 第五類     | 第二十組：一般批發業<br>第二十五組：倉儲業<br>第二十六組：觀光工廠<br>第二十七組：創新產業及營運總部。 | 每滿 4,000 平方公尺設置 1 裝卸位 |    |



附圖一 經武路沿線商業區分布示意圖