

變更澄清湖特定區細部計畫(土地 使用分區管制暨都市設計基準) 通盤檢討案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 103 年 10 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表			
項 目	說 明		
都市計畫名稱	變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討案		
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 22、23、26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法		
變更都市計畫機關	高雄市政府		
本案公開展覽之起訖日期	檢討前公告	自民國 94 年 4 月 25 日起公告徵求意見三十天，並刊登於民國 94 年 4 月 28、29、30 三日之臺灣日報周知。	
	第一次公開展覽	起迄日期	依原高雄縣政府 99 年 9 月 15 日府建都字第 0990221203A 號函公告，自民國 99 年 9 月 17 日起公開展覽 30 天，並刊登於民國 99 年 9 月 16、17、18 三日之臺灣時報周知。
		公開說明會	於民國 99 年 9 月 29 日上午 10 時假原鳥松村活動中心、9 月 30 日上午 10 時 30 分假原仁武鄉公所、9 月 30 日下午 2 時 30 分假原大社鄉公所召開說明會。
	第二次公開展覽	起迄日期	依高雄市政府 103 年 3 月 18 日高市府都發規字第 10331063701 號函公告，自民國 103 年 3 月 20 日起至 103 年 4 月 20 日起公開展覽 30 天，並刊登於民國 103 年 3 月 19、20、21 日之中國時報及聯合晚報周知。
		公開說明會	民國 103 年 4 月 11 日上午 10 時 30 分假鳥松區公所 3 樓禮堂、4 月 11 日下午 2 時假仁武區公所 4 樓會議室、4 月 14 日下午 3 時假大社區公所 2 樓會議室召開說明會。
人民及機關團體對本案之反映意見	詳見人民或機關團體陳情意見綜理表。		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	1. 民國 101 年 9 月 20 日高雄市都市計畫委員會第 21 次會議審議通過。 2. 民國 101 年 12 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 25 次會議審議通過。 3. 民國 101 年 6 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 39 次會議審議通過。	
備 註			

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫範圍、年期及人口密度	1
第二章 第三次通盤檢討計畫內容概要	3
第一節 土地使用計畫	3
第二節 公共設施計畫	9
第三節 交通系統計畫	23
第四節 都市防災計畫	27
第五節 主要計畫對細部計畫之指導	37
第三章 歷次土管及都設條文彙整	38
第一節 原澄清湖特定區土管條文彙整	38
第二節 原楠梓交流道(仁武部分)土管及都設條文彙整	55
第四章 檢討課題與對策	65
第五章 變更內容	68
第六章 實質發展計畫	84
第一節 土地使用分區管制要點	84
第二節 都市設計基準	95
附件：高雄市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1：計畫區範圍示意圖	2
圖 2：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案 變更後內容示意圖	5
圖 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫住宅區分類示意圖	6
圖 4：計畫道路系統示意圖	23
圖 5：防災避難空間及路線示意圖	35
圖 6：火災延燒防止帶示意圖	36
圖 7：建築基地最小面寬管制範圍示意圖	85
圖 8：應實施都市設計管制地區示意圖	94
圖 9：應實施都市設計之市地重劃地區示意圖	96
圖 10：隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖	96
圖 11：重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖	98
圖 12：鄰里中心商業區位置示意圖	99
圖 13：焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖	100

表 目 錄

表 1：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案 通盤檢討前後土地使用面積對照表	7
表 2：「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段) 案」通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表	13
表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公 共設施用地明細表	14
表 4：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案 道路編號表	24
表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表	47
表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管 制要點及都市設計準則彙整表	56
表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準) 通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表	68
表 8：原澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表	84
表 9：原澄清湖特定區內其他使用分區建蔽率、容積率及使用內容一覽 表	86
表 10：原澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表	87
表 11：原澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表	88
表 12：原澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表	88
表 13：原澄清湖特定區內各用地退縮及圍牆規定一覽表	89
表 14：原澄清湖特定區內整體開發區停車規定一覽表	90
表 15：「原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不 含工商綜合專用區)」都市計畫各種土地使用分區及公共設施用 地使用強度綜理表	91
表 16：「原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不 含工商綜合專用區)」都市計畫各種土地使用分區及公共設施用 地退縮建築基準表	92

變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)通盤檢討案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 103 年 10 月

第一章 緒論

第一節 緣起

澄清湖特定區自民國 58 年 11 月 15 日發布實施都市計畫迄今，已歷經 35 年，其間分別於 77 年 7 月辦理第一次通盤檢討，並於 87 年 7 月辦理第二次通盤檢討作業，目前辦理第三次通盤檢討作業中。

早期發布之都市計畫，多將細部計畫之實質內容，併入主要計畫一併擬定。民國 62 年 8 月 28 日修正之現行「都市計畫法」第 15 條規定應先擬定主要計畫書；其後於民國 91 年 4 月 25 日修正之現行「都市計畫法」復修訂審議權責，其第 23 條規定由縣市政府核定實施細部計畫。

本案經內政部都市計畫委員會 103 年 1 月 28 日第 820 次會決議，爰建議本府將土地使用分區管制要點規定事項依前開規定做主要、細部計畫分離，並將土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入另案辦理之細部計畫內容，由本府自行核定，故本次通盤檢討將土地使用分區管制要點及都市設計準則納入細部計畫內容，爰製作本案細部計畫書。

第二節 法令依據

- 一、依都市計畫法第 22、23、26 條規定辦理。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

第三節 計畫範圍、年期及人口密度

一、計畫範圍

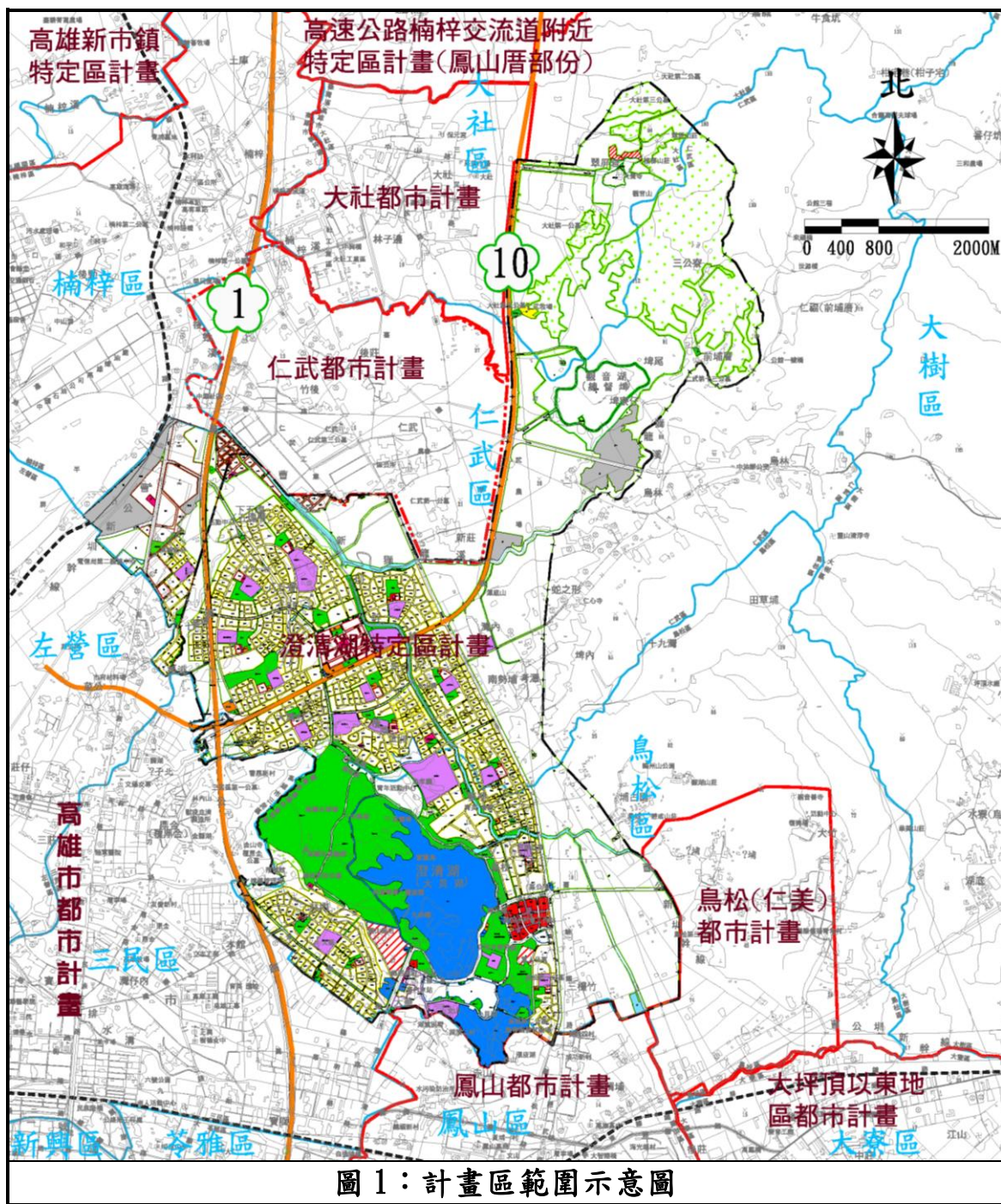
計畫區位於高雄市東側近郊，其範圍東沿縣道 183 東側丘陵地向北延伸至仁武區之觀音湖再往北至大社區之觀音山，南與鳳山都市計畫區為界，西與高雄都市計畫區為鄰，北與仁武都市計畫區為鄰，行政區域包括仁武、鳥松、大社等三區，計畫面積計 3,249.1015 公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 174,600 人，居住密度為每公頃約 260 人。



第二章 第三次通盤檢討計畫內容概要

第一節 土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，包含本次納入之「高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)」住宅區，劃設 14 個住宅鄰里單元，並區分為第一種住宅區至第四種住宅區，面積為 582.1995 公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區一處，面積為 15.9397 公頃，鄰里中心商業區 14 處，面積 10.5910 公頃。原「高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)」商業區 1.5283 公頃，上述所有商業區面積計為 28.0590 公頃。

三、遊樂商業中心

劃設遊樂商業中心一處，面積 10.7215 公頃。

四、工業區

於獅龍溪北側劃設特種工業區 16.4763 公頃、於高速公西側劃設甲種工業區 34.3368 公頃、乙種工業區 5.7319 公頃，合計 56.5918 公頃。

五、旅館區

共劃設二處，分別位於計畫區北側觀音山地區及澄清湖西南側(供圓山飯店使用)，面積計為 19.4133 公頃。

六、風景區

於觀音山觀音湖一帶劃設 210.6497 公頃，以保持優美風景。

七、文教區

共計二處，劃設 8.8715 公頃，供正修科技大學及崇義文教基金會使用。

八、文教區(供停車場使用)

於正修科技大學西側劃設 0.4619 公頃，供正修大學停車場使用。

九、醫療專用區

劃設 18.6180 公頃，供長庚醫院使用。

十、農業區

劃設 959.3398 公頃，多分布於「Ⅱ-1-35M」計畫道路(縣道 183)以東地區。

十一、保護區

劃設 298.9690 公頃，大部分劃設於計畫區東北側觀音山觀音湖一帶，另少部分劃設於「公三-一」西南側，均因應地形地貌而劃設。

十二、青年活動中心區

劃設 18.4634 公頃，位於澄清湖北側。

十三、河川區

劃設 15.4045 公頃，位於縣道 183 以東之獅龍溪，及計畫區東南側之埕埔排水。

十四、加氣站專用區

劃設 0.0602 公頃，劃設於「Ⅱ-1-35M」計畫道路(縣道 183)北端。

十五、倉儲區

劃設 0.9062 公頃，劃設於計畫區西北側。

十六、宗教專用區

劃設 5.9794 公頃，供寺廟使用，共計六處，其中位於觀音山、觀音湖細部計畫範圍內者(觀水宮、大覺寺、萬覺寺)依該區土管規定，其他依本計畫內容之管制。

十七、電信專用區

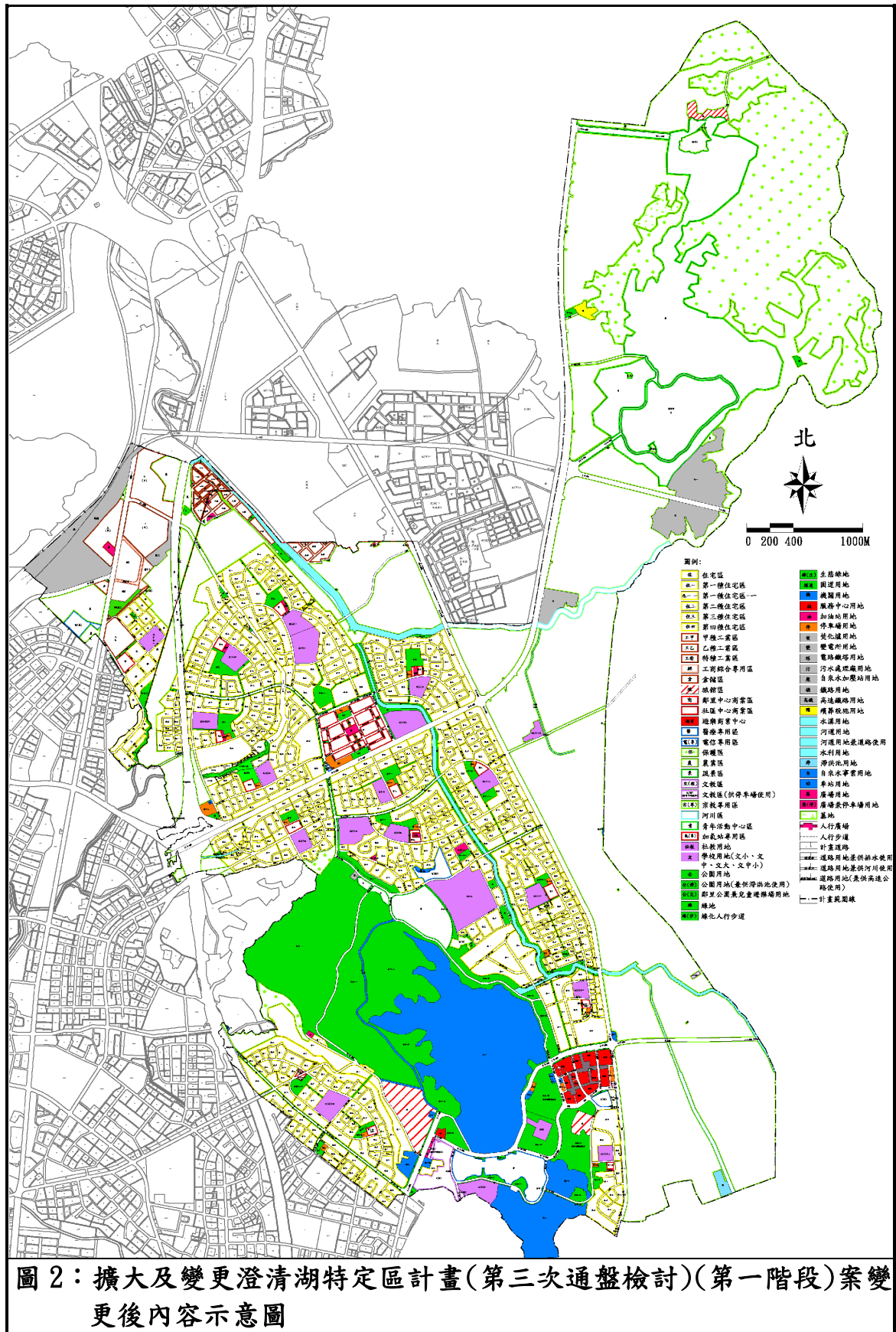
劃設 8.7452 公頃，供中華電信機房、中華電信鳳山區營運處、中華電信高雄訓練所等使用。

十八、加油站專用區

共劃設加油站專用區一處，面積 0.1165 公頃。

十九、工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區(綜 1)面積 5.5631 公頃及工商綜合專用區(綜 2)面積 2.9086 公頃。



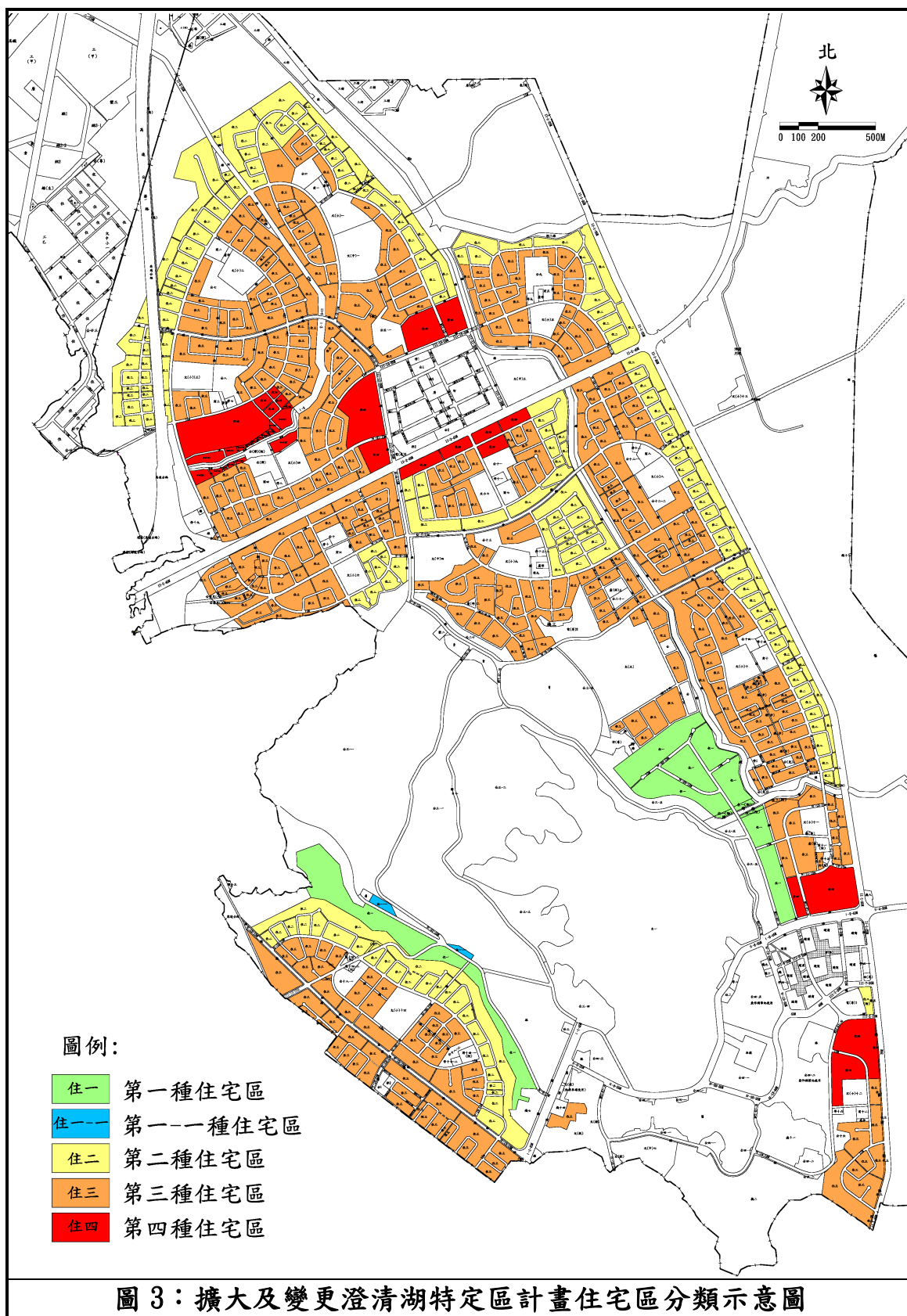


表 1：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案通盤
檢討前後土地使用面積對照表

項目		通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後計畫內容		
				計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	573.7929	8.4066	582.1995	17.92%	29.74%
	商業區	0.0000	1.5283	1.5283	0.05%	0.08%
	鄰里中心商業區	12.2053	-1.6143	10.5910	0.33%	0.54%
	社區中心商業區	16.1999	-0.2602	15.9397	0.49%	0.81%
	小計	28.4052	-0.3462	28.0590	0.86%	1.43%
	遊樂商業中心	10.8600	-0.1385	10.7215	0.33%	0.55%
	工業區	14.9100	1.5663	16.4763	0.51%	0.84%
	特種工業區	0.0000	34.3368	34.3368	1.06%	1.75%
	甲種工業區	0.2100	5.5219	5.7319	0.18%	0.29%
	乙種工業區	15.1200	41.4250	56.5450	1.74%	2.89%
	小計	218.8898	-8.2401	210.6497	6.48%	10.76%
	風景區	21.0165	-1.6032	19.4133	0.60%	0.99%
	旅館區	1.9251	6.9464	8.8715	0.27%	0.45%
	文教區	0.4202	0.0417	0.4619	0.01%	0.02%
	文教區(供停車場使用)	18.3800	0.238	18.6180	0.57%	0.95%
	醫療專用區	1.8700	-1.87	0.0000	0.00%	—
	保存區	988.1130	-28.7732	959.3398	29.53%	—
	農業區	267.6997	31.2693	298.9690	9.20%	—
	保護區	19.0500	-0.5866	18.4634	0.57%	0.94%
	青年活動中心區	14.5410	0.8635	15.4045	0.47%	—
	河川區	0.1094	-0.0492	0.0602	0.00%	0.00%
	加氣站專用區	0.0000	0.9062	0.9062	0.03%	0.05%
	倉儲區	4.2235	1.7559	5.9794	0.18%	0.31%
	宗教專用區	5.6100	3.1352	8.7452	0.27%	0.45%
	電信專用區	0.0000	0.1165	0.1165	0.00%	0.01%
	加油站專用區	0.0000	5.5631	5.5631	0.17%	0.28%
	工商綜合專用區(綜1)	0.0000	2.9086	2.9086	0.09%	0.15%
	工商綜合專用區(綜2)	7.7000	-7.7	0.0000	0.00%	0.00%
	私立學校	2197.7263	54.2690	2251.9953	69.32%	49.98%
	小計	32.9500	2.7213	35.6713	1.10%	1.82%
公共 設施 用地	學校用地	24.9700	-3.007	21.9630	0.68%	1.12%
	文小	0.0000	2.4167	2.4167	0.07%	0.12%
	文中	18.1000	-0.3689	17.7311	0.55%	0.91%
	文中小	76.0200	1.7621	77.7821	2.39%	3.97%
	文大	258.1932	0.8229	259.0161	7.97%	13.23%
	小計	0.9922	0.9563	1.9485	0.06%	0.10%
	公園用地	16.0048	13.4398	29.4446	0.91%	1.50%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7.0715	-0.1835	6.8880	0.21%	0.35%
	綠地	2.2780	-0.0223	2.2557	0.07%	0.12%
	停車場用地	42.4200	-3.2684	39.1516	1.21%	2.00%
	廣場兼停車場用地	0.2200	-0.1987	0.0213	0.00%	0.00%
	機關用地	0.5200	0.0597	0.5797	0.02%	0.03%
	加油站用地	4.2200	-1.5017	2.7183	0.08%	0.14%
	車站用地					
	人行廣場					

表 1：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案通盤
檢討前後土地使用面積對照表(續)

項目		通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後計畫內容		
				計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)
公共設施 用地	計畫道路	261.7079	56.2738	317.9817	9.79%	16.25%
	水溝用地	2.1464	-1.5626	0.5838	0.02%	0.03%
	水利用地	11.4528	0.9547	12.4075	0.38%	0.63%
	服務中心用地	0.6000	-0.0276	0.5724	0.02%	0.03%
	焚化爐用地	12.3900	-0.2972	12.0928	0.37%	0.62%
	自來水事業用地	134.8200	-5.5847	129.2353	3.98%	6.60%
	變電所用地	17.6780	3.0954	20.7734	0.64%	1.06%
	墓地	6.4300	0.0305	6.4605	0.20%	0.33%
	殯葬設施用地	1.6145	0.0225	1.6370	0.05%	0.08%
	綠化人行步道	0.2266	0.0015	0.2281	0.01%	0.01%
	自來水加壓站用地	0.0626	-0.0048	0.0578	0.00%	0.00%
	電路鐵塔用地	0.0510	0.0097	0.0607	0.00%	0.00%
	污水處理廠用地	5.8252	-0.021	5.8042	0.18%	0.30%
	社教用地	2.3100	-0.0314	2.2786	0.07%	0.12%
	廣場用地	1.1801	0.8519	2.0320	0.06%	0.10%
	河道用地	28.6073	-10.9062	17.7011	0.54%	—
	工商綜合專用區(綜 3-1)(停車場使用)	0.0000	1.4843	1.4843	0.05%	0.08%
	工商綜合專用區(綜 3-2)(道路使用)	0.0000	1.4345	1.4345	0.04%	0.07%
	道路用地(兼供高速公路使用)	0.0870	0.7056	0.7926	0.02%	0.04%
	道路用地兼供排水使用	0.1144	0.0191	0.1335	0.00%	0.01%
	滯洪池用地	1.8322	-0.0188	1.8134	0.06%	0.09%
	公園用地(兼供滯洪池使用)	0.0000	3.2463	3.2463	0.10%	0.17%
	生態綠地	0.0000	1.825	1.8250	0.06%	0.09%
	河道用地兼供道路使用	0.0000	0.0136	0.0136	0.00%	—
	園道用地	0.0000	1.6164	1.6164	0.05%	0.08%
	鐵路用地	0.0000	8.4946	8.4946	0.26%	0.43%
	高速鐵路用地	0.0000	26.1748	26.1748	0.81%	1.34%
	小計	897.0757	99.6661	996.7418	30.68%	50.02%
合計		3094.8020	153.9351	3248.7371	100.00%	—
都市發展用地		1793.9710	163.3381	1957.3091	—	100.00%

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

第二節 公共設施計畫

「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」通盤檢討後公共設施用既計畫如下說明及表 2 所示，公共設施明細詳表 3 所示。

一、學校用地

共劃設 77.7821 公頃，其中文小用地配合各鄰里單元劃設十三處，面積 35.6713 公頃、文中用地劃設四處，面積 21.9630 公頃，文中小用地劃設一處，面積 2.4167 公頃，文大用地劃設一處，面積 17.7311 公頃。

二、公園用地

共劃設三十五處，面積 259.0161 公頃，其中區分為區域性公園八處，分布於環澄清湖四週，而配合各鄰里單元之劃設，亦有廿七處社區鄰里性公園，其他則為細部計畫所劃設之公園。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設 1.9485 公頃，均為另行擬定細部計畫所劃設。

四、綠地

原計畫劃設為綠(帶)地；本次通盤檢討統一名稱為綠地，面積共計約 29.4446 公頃。

五、停車場用地

共劃設 6.8880 公頃，其中十六處係配合各鄰里單元所劃設，其餘則為另行擬定細部計畫地區所劃設。

六、廣場兼停車場用地

共劃設 2.2557 公頃，其中七處分布於計畫區內另行擬定細部計畫之鄰里性商業區，其餘則位於計畫區北側工業區附近及機三兩側，而所有廣場兼停車場用地均屬於另擬細部計畫地區。

七、機關用地

共劃設 39.1516 公頃，共計十一處。

八、加油站用地

本次通檢變更 0.1165 公頃加油站用地為加油站專用區，餘 0.0213 公頃加油站用地。

九、車站用地

共劃設 0.5797 公頃，共計二處，「站二」位於澄清湖棒球場西側，「站三」位於圓山飯店東側。

十、人行廣場用地

於遊樂商業中心內劃設人行廣場一處，面積 2.7183 公頃。

十一、計畫道路用地

共劃設 317.9817 公頃，包含高速公路、4 米人行步道、一般道路之面積。

十二、水溝用地

共劃設 0.5838 公頃，位於計畫區西側鼎金系統交流道下方。

十三、水利用地

共劃設 12.4075 公頃，位於獅龍溪縣道 183 以西部分。

十四、服務中心用地

共劃設 0.5724 公頃，位於「公四-三」西側。

十五、焚化爐用地

共劃設 12.0928 公頃，位於「I-4-40M」計畫道路南側。

十六、自來水事業用地

共劃設 129.2353 公頃，位於澄清湖內。

十七、變電所用地

共劃設四處，面積 20.7734 公頃，包含原高速公路楠梓交流道(仁武部分)特定區計畫之變電所用地、「變一」位於「I-4-40M」計畫道路北側、「變二」位於「公三-一」北側、「變三」位於國道一號西側。

十八、墓地

共劃設 6.4605 公頃，位於計畫區北側之觀音山地區西側。

十九、殯葬設施用地

共劃設 1.6370 公頃，位於「公十九」東側。

二十、綠化人行步道

共劃設 0.2281 公頃，北起「公十二-二」南側，南迄「IV-9-15M」計畫道路。

二十一、自來水加壓站用地

共劃設二處，面積 0.0578 公頃，分別位於「Ⅲ-1-40M」計畫道路北側及「Ⅲ-2-40M」計畫道路南側。

二十二、電路鐵塔用地

共劃設五處，面積 0.0607 公頃散布於計畫區內之農業區。

二十三、污水處理廠用地

共劃設 5.8042 公頃，位於獅龍溪北側。

二十四、社教用地

共劃設 2.2786 公頃，位於「公四-一」北側。

二十五、廣場用地

共劃設 2.0320 公頃，共計六處，其中四處為另行擬定細部計畫地區，二處為本次通檢增設。

二十六、河道用地

共劃設 17.7011 公頃，供曹公新圳使用。

二十七、工商綜合專用區(停車場使用)

劃設 1.4843 公頃。

二十八、工商綜合專用區(道路使用)

劃設 1.4345 公頃。

二十九、道路用地(兼供高速公路使用)

共劃設 0.7926 公頃，位於計畫區西側鼎金系統交流道下方。

三十、道路用地兼供排水使用

共劃設 0.1335 公頃，位於「Ⅱ-4-30M」計畫道路與埤埔排水、曹公新圳相交處。

三十一、滯洪池用地

共劃設 1.8134 公頃，係配合埤埔排水劃設。

三十二、公園用地(兼供滯洪池使用)

配合原公五-三所在地，變更後增加乙處公園用地(兼供滯洪池使用)，面積計約 3.2463 公頃。

三十三、生態綠地

共劃 1.8250 公頃，為配合工商綜合專用區劃設。

三十四、河道用地兼供道路使用

共劃設 0.0136 公頃，位於「文小十三」南側。

三十五、園道用地

劃設 1.6164 公頃

三十六、鐵路用地

本次納入之「高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)」鐵路用地，共劃設 8.4946 公頃。

三十七、高速鐵路用地

本次納入之「高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)」高速鐵路用地，共劃設 26.1748 公頃。

三十八、道路用地(兼供高速公路使用)

共劃設 0.7926 公頃，位於計畫區西側鼎金系統交流道下方。

**表 2：「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」
通盤檢討後公共設施用地面積檢討分析表**

項目		本次通檢 前面積 (公頃)	本次通檢 增減面積 (公頃)	通盤檢討 後計畫面 積(公頃)	檢討標準	需要面積(公 頃)	不足或超過面 積(公頃)	備註
學校	國小	32.95	+2.1310	60.0510	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 (2) 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 (3) 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	—	近年學齡人口數並未增加，且積公部規定之 14.3 平方公尺。	詳細學校用地之檢討分析列為第二階段。
	國中	24.97					近年學齡人口數並未增加，且積公部規定之 14.3 平方公尺。	
鄰里公園兼兒童遊樂場		0.9922	+0.9563	1.9485	公兒按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃。	1.4 (本計畫區區分為 14 處鄰里單元)	+49.9911	
公園		258.1932	+0.8229	259.0161	1. 間鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。 2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處。	6.5 (本計畫區區分為 14 處鄰里單元)	+252.5161	
停車場		7.0715	-0.1835	6.8880	1. 不得低於計畫區 20% 之停車需求。 $174,600(\text{人}) \div 5(\text{人/戶}) \times 30(\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% = 209,520(\text{m}^2)$ 2. 不得低於商業區 10%。 $39,2652(\text{公頃}) \times 10\% = 3.92652$	24.8785	-17.9905	
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場		282.7520	+21.5790	304.3310	1. 計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。 2. 總面積不得少於全部計畫面積 10%。 (註：都市計畫法第 45 條)	以計畫區總面積 10% 計算，約需 324.74 公頃。	-20.4090	

備註：

1. 本次通盤檢討後續辦理事件預計增加公園用地 7.4136 公頃、公園用地兼供滯洪池使用 15.3699 公頃、綠地 1.2512 公頃、廣場用地 0.0904 公頃，合計 24.1251 公頃，則公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等面積佔計畫區總面積約 10.3%。
2. 觀音山觀音湖細部計畫區規劃公園用地 33.0662 公頃，綠地 1.3429 公頃，公兒用地 0.2002 公頃，廣場用地 0.8952，合計 35.4865 公頃；上述面積加上觀音山觀音湖細部計畫區規劃之公園、綠地、廣場及兒童遊樂場後總計達 370.7198 公頃，佔計畫總面積 11.42%。

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置	說明	備註
公園 用地	公	0.0704	-0.0704	0.0000	「I-1-45M」計畫道路東側，「機十四」南側		變十三-2
	公	0.0000	0.3956	0.3956	高速公路東側，南亞塑膠公司仁武擴建廠區		變一-2
	公	0.0000	0.4536	0.4536	仁武區前埔厝段 210-4、210-5		變廿六
	公	0.0000	0.4535	0.4535			變廿七
	公	0.0000	0.8323	0.8323	文(大)東側		變廿七
	公 1	0.6394	-0.0038	0.6356	社區商業中心區北端	細部計畫公園	變一-3
	公 1	0.5192	-0.0021	0.5171	計畫區西南側，停二左側	細部計畫公園	變一-3
	公 2	0.7865	-0.0029	0.7836	社區商業中心區南端	細部計畫公園	變一-3
	公一	0.0000	0.0000	0.0000	「三-15M」計畫道路東側及「八-12M」計畫道路南側(原楠梓交流道特定區計畫(仁武部分)公共設施用地)		變一-2、變廿八
	公三-一	117.2306	5.6297	122.8603	自二西側	區域性公園	1. 不得作多目標使用 2. 變一-3、變三-一、變四-16、變八-1、變八-2、變八-3、變卅三
	公三-二	34.2000	7.5356	41.7356	自一西側	區域性公園	1. 不得作多目標使用 2. 變一-3
	公三-三	9.9000	-1.2019	8.6981	自一西側	區域性公園	1. 不得作多目標使用 2. 變一-3
	公三-四	10.8000	-4.3911	6.4089	自一西側	區域性公園	1. 不得作多目標使用 2. 變一-3
	公三-五	8.5400	1.5604	10.1004	自一東側	區域性公園	變一-3、變十一-2、變卅四
	公四-一	9.0900	0.3912	9.4812	醫療專用區四周，共計六處	社區鄰里性公園	變一-3
	公四-二	12.9800	0.7019	13.6819	自一東側	區域性公園，兼供調節池使用	變一-3、變廿一
	公四-三	3.6000	-0.0799	3.5201	自一東側	區域性公園	1. 烏松溼地公園 2. 變一-3
	公四-五	9.1100	-0.0112	9.0988	自一南側	區域性公園，兼供調節池使用	變一-3

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 1)

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面 積(公頃)	通盤檢討後面 積(公頃)	位置	說明	備註
公園 用地	公五-一	2.6300	-0.0363	2.5937	社區商業中心區北側	社區鄰里性公園	1. 兼滯洪池使用 2. 變一-3
	公五-三	10.6000	-10.5133	0.0867	國道一號東側	社區鄰里性公園	1. 八卦公兒一公園 2. 變一-3、變四十二
	公六	1.6200	-0.0104	1.6096	鄰商一北側	社區鄰里性公園	變一-3
	公七	2.5200	0.0787	2.5987	文小二西側	社區鄰里性公園	變一-3
	公八	2.6800	-0.4026	2.2774	文小三東側	社區鄰里性公園	變一-3
	公九	2.3200	-0.1391	2.1809	鄰商 5 北側	社區鄰里性公 園，灣北重劃區	變一-3
	公十	1.3100	-0.2459	1.0641	鄰商 6 北側	社區鄰里性公園	變一-3、變卅六
	公十一	2.0000	-0.3139	1.6861	文小七側	社區鄰里性公園	1. 澄觀公園 2. 變一-3
	公十二-一	1.0600	0.0164	1.0764	文小八北側	社區鄰里性公園	變一-3、變十七
	公十二-二	1.0800	-0.0933	0.9867	文小八南側	社區鄰里性公園	變一-3
	公十三	2.3200	-0.1818	2.1382	文小九北側	社區鄰里性公 園，赤山子重劃	變一-3、變七
	公十四-一	0.8800	0.0080	0.8880	文小十北側	社區鄰里性公園	1. 仁慈公園 2. 變一-3
	公十六	1.5600	0.0392	1.5992	機十一東側	社區鄰里性公園	變一-3
	公十八-一	1.6200	0.0228	1.6428	文小十四西北側	社區鄰里性公園	1. 大華公園 2. 變一-3、變卅-4
	公十八-二	1.0600	-0.1293	0.9307	文小十四東南側	社區鄰里性公園	變一-3
	公十九	0.8000	-0.2304	0.5696	殯葬用地西側	社區鄰里性公園	變一-3、變五-2
	公二十	2.3451	0.0230	2.3681	「變二」北側	社區鄰里性公園	變一-3
	公二十一	0.6409	0.0024	0.6433	文大用地北側	細部計畫公園	變一-3
	公二十二	1.6811	-1.6811	0.0000	文大用地南側	鄰里性公園	變一-3、變廿七
	公二十三	0.0000	2.4193	2.4193	「三-15M」計畫道路東側及「八-12M」計畫道路南側(原楠梓交流道特定區計畫(仁武部分)公共設施用地)		變廿八
	小計	258.1932	0.8229	259.0161			

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 2)

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置	說明	備註
機關 用地	機	0.1000	0.0000	0.1000	停十九北側	—	澄觀派出所
	機	0.1200	0.0009	0.1209	停四-二北側	—	1. 烏松消防分隊 2. 變一-3
	機二	28.0300	-1.4173	26.6127	計畫區南側	—	1. 熱帶植物園藝試驗所 2. 變一-3、變三-2、變四-12、變廿三
	機三	0.7200	-0.2785	0.4415	電(專)2 北側		變一-3
	機五	1.2100	-1.1257	0.0843	電(專)1 東側		變一-3、變十二
	機七	2.1300	0.2133	2.3433	圓山飯店南側	—	1. 原子能輻射偵測站、復興電台 2. 變一-3、變廿
	機八	0.2300	0.0550	0.2850	縣 183 與神農路交叉口	—	1. 現況為烏松區公所使用 2. 變一-3
	機九	0.2000	-0.0040	0.1960	公四-五東端	—	變一-3
	機十	0.1200	0.0326	0.1526	公四-五東端	—	變一-3
	機十一	8.8400	-0.7404	8.0996	長庚醫院東側	—	1. 國防使用 2. 變一-3、變廿一
	機十二	0.0800	-0.0127	0.0673	計畫區東側	—	1. 供警察電訊所高雄分所使用 2. 變一-3
	機十三	0.0800	-0.0036	0.0764	計畫區西南側之高速公路東側	—	1. 供高雄市政府殯葬管理所使用 2. 變一-3、變三-1
	機十四	0.5600	0.0120	0.5720	正修大學西側	—	1. 高雄市政府衛生環保大樓 2. 變一-3
	小計	42.4200	-3.2684	39.1516	—	—	—
學校 用地	文(小)一	3.3500	-0.0251	3.3249	公六南側	—	變一-3
	文(小)二	2.9500	0.0538	3.0038	公七東側	—	1. 八卦國小 2. 變一-3
	文(小)三	0.0000	2.9772	2.9772	公八西側	原文(中)八	變十六
	文(小)四	2.5200	-0.0742	2.4458	公五-三南側	—	變一-3
	文(小)五	2.1600	0.2397	2.3997	公九南側	—	變一-3
	文(小)六	2.3400	-0.0740	2.2660	公十南側	—	變一-3

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 3)

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置	說明	備註
學校 用地	文(小)七	2.3400	-0.3398	2.0002	公十一西側	—	1. 供生態教學園區與古文物展示中心使用 2. 變一-3
	文(小)八	2.7000	-0.0066	2.6934	公十二--南側	—	1. 登發國小 2. 變一-3
	文(小)九	2.7000	-0.1691	2.5309	公十三南側	—	變一-3、變廿九-5
	文(小)十	2.7000	0.1019	2.8019	公十四--南側	—	變一-3
	文(小)十一	1.8200	-0.0336	1.7864	公三-五東側	—	1. 烏松國小 2. 變一-3
	文(小)十二	1.8000	-0.1106	1.6894	公四-二東側	—	變一-3
	文(小)十三	1.5000	-0.0400	1.4600	縣 183 東側	—	1. 灣內國小 2. 變一-3
	文(小)十四	4.0700	0.2217	4.2917	計畫區西南側	—	1. 大華國小 2. 變一-3
	小計	32.9500	2.7213	35.6713			
	文(中)一	6.1200	-0.1011	6.0189	公六南側		變一-3
	文(中)三	6.1900	-0.3305	5.8595	社區商業中心區東側	—	1. 高雄市立特殊教育學校 2. 變一-3
	文(中)四	5.7600	-0.1224	5.6376	公十三西側	—	1. 大灣國中 2. 變一-3
	文(中)七	4.0200	0.4270	4.4470	機二西側		1. 文山國中 2. 變一-3
	文(中)八	2.8800	-2.8800	0.0000	公八西側		變一-3、變十六
	小計	24.9700	-3.0070	21.9630			
	文中小	0.0000	0.0000	0.0000	國道一號西側	原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)內學校用地(文中小一)	變一-2、變廿八
	文中小一	0.0000	2.4167	2.4167	國道一號西側	原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)內學校用地(文中小一)	變廿八、變卅七
	小計	0.0000	2.4167	2.4167			

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 4)

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面 積(公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置	說明	備註
學校 用地	文大	18.1000	-0.3689	17.7311	自一北側		變一-3
	小計	18.1000	-0.3689	17.7311			
廣場 兼停 車場 用地	廣(停)二	0.1714	0.0004	0.1718	公二十北側	細部計畫廣(停)，育才市地重劃區	變一-3
	廣(停)三	0.6609	0.0038	0.6647	公二十一北側	細部計畫廣(停)，育才市地重劃區	變一-3
	廣停	0.2600	-0.0016	0.2584	計畫區西北側特工內		變一-3
	廣停	0.0900	-0.0263	0.0637	計畫區北側乙工西側		變一-3
	廣停	0.2022	0.0020	0.2042	商一旁		變一-3
	廣停	0.0610	-0.0002	0.0608	商十一西側		變一-3
	廣停	0.1979	-0.0014	0.1965	商九旁		變一-3
	廣停	0.2113	0.0002	0.2115	商二旁		變一-3
	廣停	0.0971	0.0020	0.0991	商十二旁		變一-3
	廣停	0.1648	-0.0002	0.1646	商三旁		變一-3
	廣停	0.1614	-0.0010	0.1604	商五旁		變一-3
	小計	2.2780	-0.0223	2.2557			
停車 場用 地	停 1	0.2275	0.0000	0.2275	社區商業中心區北端	細部計畫停車場，八德重劃區	仁武八德公有停車場
	停 1	0.4338	0.0190	0.4528	文小十一西北側	細部計畫停車場	變一-3
	停 2	1.4775	-0.0091	1.4684	社區商業中心區南端	細部計畫停車場，八德重劃區	變一-3
	停 2	0.2327	0.0000	0.2327	計畫區西南側	細部計畫停車場	
	停二	0.2900	-0.0433	0.2467	公四-五西側，站二東北側	—	變一-3
	停四-一	0.6400	-0.2143	0.4257	機五北側	—	變一-3
	停四-二	0.2400	-0.0239	0.2161	公四-一東側	—	變一-3
	停七	0.2000	0.0690	0.2690	公八南側	—	變一-3
	停八	0.2000	0.0199	0.2199	公五-三南側	—	變一-3
	停九	0.2000	-0.0436	0.1564	公九南側	灣北重劃區	1. 仁武灣北公共停車場 2. 變一-3、變卅六
	停十	0.2000	0.0568	0.2568	公十西南側	—	變一-3
	停十一	0.3400	0.0092	0.3492	公十一南側	—	變一-3

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 5)

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置	說明	備註
停車場用地	停十二	0.2000	-0.0221	0.1779	公十二--一東側	—	變一-3、變十七
	停十三-二	0.2000	0.0075	0.2075	公十三南側	赤山子重劃	變一-3
	停十四	0.2000	0.0011	0.2011	公十四--一東側	—	變一-3
	停十五	0.2000	-0.0030	0.1970	文(小)十一南側	—	變一-3
	停十六	0.2000	0.0021	0.2021	公十六北側	—	變一-3
	停十七-二	0.2000	0.0008	0.2008	公十八-二南側	—	變一-3
	停十九	1.1900	-0.0096	1.1804	計畫區西側	—	1. 澄觀停車場 2. 變一-3
	小計	7.0715	-0.1835	6.8880			
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.0392	0.0011	0.0403	鄰商一東側		變一-3
	公(兒)	0.0375	0.0001	0.0376	停十五南側		變一-3
	公(兒)1	0.2704	0.0014	0.2718	文小十一北側		變一-3
	公(兒)2	0.4801	0.7848	1.2649	文小十一北側		變一-3、變十九-1
	公(兒)一	0.0000	0.1661	0.1661	台一號省道東側	原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)內之「公(兒)一」	變一-2
	公兼兒(一)	0.1050	0.0023	0.1073	鼎金系統交流道東側		變一-3
	公兼兒(二)	0.0600	0.0005	0.0605	鼎金系統交流道東側		變一-3
	小計	0.9922	0.9563	1.9485			
廣場用地	廣	0.0800	0.0107	0.0907	計畫區北側之工(特)西側	擴大澄清湖特定區工業區(南亞塑膠公司仁武廠擴建廠區)細計案,惟未單獨列此廣場面積,故以數值圖面積計算	變一-2、變一-3
	廣	0.3498	-0.0031	0.3467	正修科技大學西側		變一-3
	廣	0.7009	-0.0023	0.6986	中心商業區內		變一-3
	廣	0.0000	0.6013	0.6013	計畫區西北側之高速鐵路用地東側	原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)內公設	變一-2
	廣	0.0000	0.2452	0.2452	公三--一西南側		變八-2
	廣	0.0494	0.0001	0.0495	I-12-12M(後港巷)南側		
	小計	1.1801	0.8519	2.0320			
人行廣場		4.2200	0.0000	-1.5017	位於遊樂商業中心內		變一-3

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 6)

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面積 (公頃)	通盤檢討後面 積(公頃)	位置	說明	備註
自來水 事業用 地	自一	131.0400	-5.5564	125.4836	公三-二東側	—	1. 澄清湖水庫 2. 變一-3
	自二	3.7800	-0.0283	3.7517	公三-二西側	—	1. 澄清湖水庫 2. 變一-3
	小計	134.8200	-5.5847	129.2353			
變電所 用地	變一	17.3680	0.4344	17.8024	觀音湖東南側	—	1. 仁武超高壓變電所 2. 變一-3
	變二	0.3100	-0.0023	0.3077	公三-一北端	—	1. 社灣一次配電變電所 2. 變一-3
	變三	0.0000	2.6633	2.6633	計畫區西北側	原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫 (仁武部分)內公設	變廿八
	小計	17.6780	3.0954	20.7734			
焚化爐用地		12.3900	0.0000	-0.2972	觀音湖東南側	—	1. 仁武垃圾焚化廠 2. 變一-3
電路鐵塔用地		0.0510	0.0000	0.0097	散佈於計畫區內	—	變一-3
自來水 壓		0.0476	-0.0044	0.0432	「III-1-40M」計畫道路北側	—	變一-3
加壓站 壓		0.0150	-0.0004	0.0146	「III-2-40M」計畫道路南側	—	變一-3
用地	小計	0.0626	-0.0048	0.0578			
服務中心		0.6000	0.0000	-0.0276	公四-三西側	—	1. 供速食餐廳使用(麥當勞) 2. 變一-3
加油站用地		0.2200	-0.1987	0.0213	停四-一南側	—	變一-3、十四
車站用 地	站二	0.2700	0.0506	0.3206	公四-五西側	—	變一-3
	站三	0.2500	0.0091	0.2591	公三-四南側	—	變一-3
	小計	0.5200	0.0597	0.5797			
社教用地		2.3100	0.0000	-0.0314	自一東側		1. 勞工育樂中心 2. 變一-3

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 7)

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置	說明	備註
墓地	6.4300	0.0305	6.4605	觀音山風景區西南側	—	變一-3
殯葬設施用地	1.6145	0.0225	1.6370	公十九東側	—	1. 大社區殯葬管理所 2. 變一-3
污水處理廠用地	5.8252	-0.0210	5.8042	獅龍溪與國道十號交叉處	—	變一-3
滯洪池用地	1.8322	-0.0188	1.8134	計畫區東南側		1. 埕埔排水滯洪池 2. 變一-3
公園用地(兼供滯洪池使用)	0.0000	3.2463	3.2463	「公五-三」公園用地		變四十二
綠地	16.0048	13.4398	29.4446	散佈於計畫區內		變三-1、變三-2、變四-9、變四-12、變六-6、變十二、變十三-2、變十九-1、變廿三、變廿四、變廿五、變廿七、變卅、變卅一、變卅二、變四十
綠化人行步道	0.2266	0.0015	0.2281	北起公十二-二，南迄Ⅱ-13-15M 道路	—	1. 現況作道路使用 2. 變一-3
水溝用地	2.1464	-1.5626	0.5838	鼎金交流道東側	—	變一-2、變一-3、變十五
水利用地	11.4528	0.9547	12.4075	縣道 183 以東之獅龍溪	—	變一-2、變一-3
河道用地	28.6073	-10.9062	17.7011	自計畫區東南側往西北側	曹公新圳	變一-3、變三-2、變三-3、變十九-1、變十九-2、變卅八、變卅九
河道用地兼供道路使用	0.0000	0.0136	0.0136	文小十三東南側	—	1. 現況作道路使用 2. 變卅九
道路用地(含高速公路)、四 M 人行步道	261.7079	56.5993	318.3072			變一-2、變一-3、變三-1、變三-2、變三-3、變四-2、變四-3、變四-4、變四-5、變四-6、變四-7、變四-8、變四-9、變四-10、變四-11、變四-12、變四-13、變四-14、變五-1、變五-2、變六-1、變六-2、變六-3、變六-4、變六-5、變六-6、變十五、變十九-1、變廿二、變廿五、變廿七、變廿九-1、變廿九-2、變廿九-3、變廿九-4、變廿九-5、變廿九-6、變廿九-7、變廿九-8、變卅-1、變卅-2、變卅-3、變卅-4、變卅-5、變卅-6、變卅-7、變卅-8、變卅一、變卅二、變卅三、變卅四、變卅五、變卅六、變卅七、變卅八、變卅九、變四十、變四十二
道路用地兼供排水	0.1144	0.0191	0.1335	—	—	變一-3

表 3：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續 8)

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置	說明	備註
道路兼供高速公路使用	0.0870	0.7056	0.7926	鼎金交流道西北側	—	變一-3、變三-1、變六-1、變六-2、變六-3、變六-4、變六-5
鐵路用地	0.0000	8.4946	8.4946	計畫區西北側	原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)之鐵路用地	1. 供台鐵使用 2. 變一-2、變廿二
高速鐵路用地	0.0000	26.1748	26.1748	計畫區西北側	原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)之高速鐵路用地	1. 供台灣高鐵使用 2. 變一-2、變廿二
工商綜合專用區(綜3-1)(停車場使用)	0.0000	1.4843	1.4843			變一-2
工商綜合專用區(綜3-2)(道路使用)	0.0000	1.4345	1.4345			變一-2
生態綠地	0.0000	1.8250	1.8250			變一-2
園道用地	0.0000	1.6164	1.6164			變四十、變四十二
合計	897.0757	99.9916	997.0767			

註：1. 上表現行計畫面積以重製面積登載。

2. 表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

第三節 交通系統計畫

本計畫區之道路系統依道路功能分為高速公路、主要道路、次要道路、服務道路及人行步道等五種。其中高速公路包含國道一號、國道十號及鼎金系統交流道，主要道路則為串聯計畫區內各地區之道路及串聯至計畫區外之道路，可對外連通市區、鳳山、仁武、鳥松等都市計畫區，其餘則為次要道路，原則為串聯各主要道路系統並服務居民，以構成整個計畫區之道路系統。(詳圖 4)

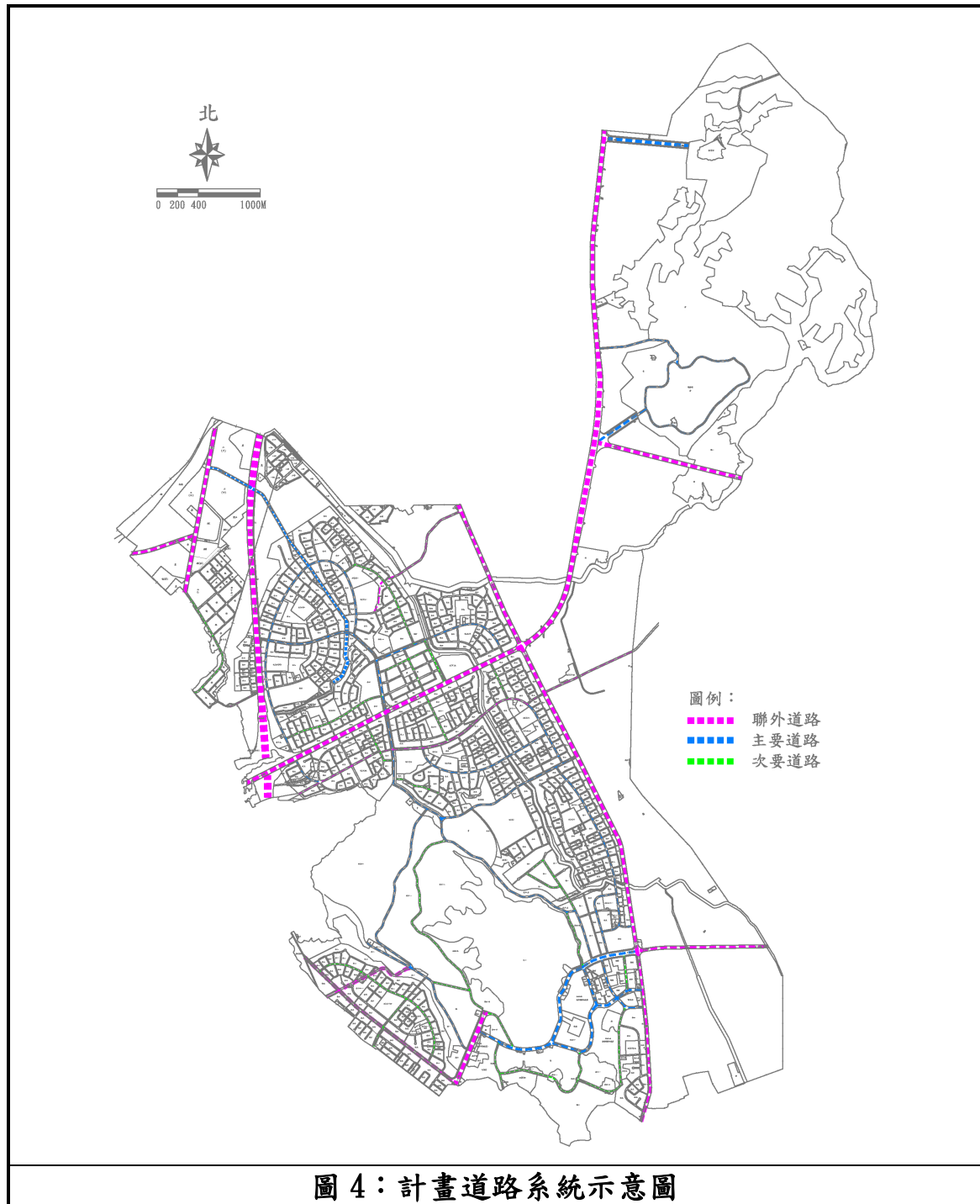


表 4：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案道路編號表

類型	檢討後道路編號					現行計畫道路編號					備註
	編號	寬度(M)	長度(M)	起點	迄點	編號	寬度(M)	長度(M)	起點	迄點	
聯外道路	特-1	53~70	3370	計畫區北端	計畫區西側，鼎金系統交流道	特-1	53~70	2350	特定區最西側		國道一號
	I-1	45	8193	計畫區西端	計畫區北端	II-2	45~70	8400	特 I 路	觀音山公園	澄觀路，上方高架道路為國道十號。
	I-2	45	777	澄清湖大門	計畫區南端	I-1	45	800	澄清湖正門	II-1	澄清路
	I-3	40	1616	計畫區西側北端	計畫區西側南端	一	40	1634	計畫區北端	計畫區界	1. 台一號省道 2. 原「高速公路梓交流道(仁武部分)」之計畫道路
	I-4	40	1439	II-2 號道路	計畫區東端	I-4	40	1400	II-2	計畫區界	水管路
	I-5	34	622	I-3 號道路	計畫區西端	六	34	619	一號道路	計畫區西側邊緣	1. 高鐵路 2. 原「高速公路梓交流道(仁武部分)」之計畫道路
	I-6	35	4690	計畫區北端	計畫區南端	II-1	29-35	6400	12 號鄰里	5 號鄰里	縣道 183
		30	1684								
	I-7	30	1225	機八南側	計畫區東端	II-4	30	1320	II-1	大樹	神農路
	I-8	15	1341	I-6 號道路	文中一南側	—	—	—	—	—	1. 八德西路 2. 本次新增道路
	I-9	15	927	I-6 號道路	計畫區東端	—	—	—	—	—	1. 高 55 線(仁心路) 2. 本次新增道路
	I-10	15	2667	計畫區西端	I-6 號道路	IV-5	15	2220	IV-4	IV-9	1. 仁雄路 2. IV-7 號道路於現行計畫書未登載，惟計畫圖上有登載
						IV-7		—	—	—	
						IV-24		180	II-1	IV-7	
	I-11	12	424	計畫區西端	特-1	—	—	—	—	—	1. 後港巷 2. 本次新增道路
	I-12	15-20	920		計畫區西南端	II-10	20	180	IV-15	高雄	1. 球場路 2. 本次新增道路 3. II-10 號道路於現行計畫書未登載，惟計畫圖上有登載
	I-13	15	1864	計畫區西南端	I-2 號道路	IV-15	15	2040	II-1	計畫區西南端	本館路

表 4：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案道路編號表(續 1)

類型	檢討後道路編號					現行計畫道路編號					備註
	編號	寬度(M)	長度(M)	起點	迄點	編號	寬度(M)	長度(M)	起點	迄點	
區內主要道路	II-1	45	539	II-4 號道路東端	I-6 號道路	I-2	45	530	澄清湖後面	IV-1	大埤路
	II-2	40	789	觀音山地區	I-1 號道路	III-1	40	840	II-2	觀音山公園	中山路
	II-3	40	455	I-1 號與 I-4 號道路交叉口	觀音湖地區	III-2	40	582	II-2	觀音湖公園	環湖路
	II-4	25	209	正修大學西北端	正修大學東北端	II-3	25	1620	I-1	I-2	1. 大埤路
		35	1386	正修大學東北端	II-1 號道路		35	—	—	—	2. II-3-35M 道路於現行計畫書未登載，惟計畫圖上有登載
	II-5	40	226	長庚醫院北側	機五東北端	IV-29	15	270	II-3	IV-13	1. 公園路、忠仁路
		30	1079			IV-13	15	2460	I-2	II-3	2. IV-29、IV-13 道路於計畫書中誤植為 15M，III-7 號道路誤植為 20M
	II-6	25	2154	I-3 號道路	II-9 號道路	III-7	20	288	II-1	III-5	1. 八德二路
						二	25	706	一號道路	計畫區東界	2. 二號道路為原「高速公路梓交流道(仁武部分)」之計畫道路
	II-7	20	694	II-1 號道路	機五東南端	II-5	25	1477	IV-2	特定區西北面	
	II-8	15	3299	II-9 號道路	I-10 號道路	III-5	20	720	II-1	I-2	忠誠路
	II-9	20	490	II-8 號道路	澄清湖西北側保護區	IV-3	15	3120	II-2	III-11	八德西路
		15	1937			IV-5	15	2220	IV-4	IV-9	
						IV-2	15	1140	III-13	IV-13	
	II-10	20	497	II-9 號道路	II-1 號道路	III-12	20	500	II-2	III-13	八德中路、八德南路、大全路
						IV-4	15	4368	IV-2	II-2	
		15	914			III-13	20	520	III-12	III-11	
	II-11	15	1392	I-10 號道路	II-12 號道路	III-15	20	—	—	—	1. 八德東路
						IV-1	15	900	II-2	III-11	2. III-15 號道路於現行計畫書未登載
	II-12	15	656	I-10 號道路	II-15 號道路	IV-8	15	1440	IV-7	IV-7	仁孝路
						IV-9	15	2088	II-1	IV-4	
						IV-7	15	2220	IV-4	IV-9	仁忠路

表 4：擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案道路編號表(續 2)

類型	檢討後道路編號					現行計畫道路編號					備註
	編號	寬度(M)	長度(M)	起點	迄點	編號	寬度(M)	長度(M)	起點	迄點	
區內主要道路	Ⅱ-13	15	2029	Ⅱ-9 號道路南端	Ⅰ-6 號道路	Ⅳ-9	15	2088	Ⅱ-1	Ⅳ-14	仁慈路、大仁北路、大仁南路
	Ⅱ-14	15	1861	Ⅱ-15 號道路	Ⅱ-14 號道路	Ⅳ-11	15	1920	Ⅳ-9	Ⅳ-12	大智路
	Ⅱ-15	15	752	Ⅱ-13 號道路南端	Ⅱ-1 號道路	Ⅳ-12	15	720	Ⅰ-2	Ⅳ-11	澄清港、仁勇路
	Ⅱ-16	15	1814	Ⅱ-15 號道路	Ⅱ-17 號道路	Ⅳ-31	15	1800	Ⅳ-9	Ⅳ-4	松藝路
	Ⅱ-17	15	1498	計畫區西南側保護區	Ⅰ-2 號道路	Ⅳ-4	15	4368	Ⅳ-2	Ⅱ-2	圓山路
	Ⅱ-18	15	2226	Ⅱ-15 號道路	Ⅱ-1 號道路	Ⅳ-10	15	2160	Ⅳ-9	Ⅱ-3	文前路
						Ⅳ-20		1650	Ⅰ-2 路向北		濱湖路
	Ⅱ-19	15	4001	Ⅰ-1 號道路	Ⅰ-1 號道路	Ⅳ-28	15	1000	Ⅱ-2	公二	鹽埕巷、環觀音湖道路
區內次要道路	Ⅲ-1	15	1174	Ⅰ-3 號道路	計畫區西北端	三	15	1178	一號道路	計畫區邊緣	未開闢
	Ⅲ-2	15	1026	Ⅱ-8 號道路	Ⅱ-9 號道路	Ⅳ-21	15	1050	Ⅲ-12	Ⅳ-3	京富路
	Ⅲ-3	15	1126	文小一北端	Ⅱ-10 號道路	Ⅳ-27	15	1110	Ⅲ-13	Ⅳ-3	八德一路 104 巷
	Ⅲ-4	20	433	Ⅰ-8 號道路	Ⅰ-1 號道路	Ⅲ-11	20	450	Ⅱ-2	Ⅲ-3	1. 澄德街 2. 部份為本次新增道路
		15	683								
	Ⅲ-5	15	373	Ⅰ-1 號道路	Ⅰ-10 號道路	Ⅳ-25	15	130	Ⅱ-1	Ⅳ-11	仁光路
	Ⅲ-6	15	1149	Ⅱ-18 號道路	Ⅱ-18 號道路	Ⅳ-20	15	1650	Ⅰ-2 路向北		1. 明湖路 2. 社區環狀道路
	Ⅲ-7	15	1674	Ⅰ-13 號道路東南側	Ⅰ-13 號道路西北側	Ⅳ-16	15	1704	Ⅳ-15	Ⅳ-15	大昌路
	Ⅲ-8	15	562	Ⅲ-7 號道路	Ⅰ-13 號道路	Ⅳ-18	15	200	Ⅳ-15	Ⅳ-15	未開闢
						Ⅳ-30		335	Ⅳ-15	文中六	
	Ⅲ-9	15	1479	長庚醫院西側	長庚醫院東側	Ⅳ-13	15	2460	Ⅰ-2	Ⅱ-3	正修路、公園路
	Ⅲ-10	15	1204	機五西南側	Ⅲ-9 號道路	Ⅳ-14	15	1260	Ⅲ-5	Ⅳ-13	松竹街、橫山巷
	Ⅲ-11	20	320	Ⅱ-4 號道路	Ⅱ-5 號道路	Ⅲ-6	15	312	Ⅰ-2	Ⅲ-7	1. 忠孝路 2. 太短，無法連接系統。

備註：二通計畫書內所登載之Ⅰ-3、Ⅲ-9、Ⅳ-6、Ⅳ-17、Ⅳ-19、Ⅳ-22、Ⅳ-23 等計畫道路未登載於現行計畫圖中。

第四節 都市防災計畫

一、地區災害史

本計畫區橫跨仁武區、鳥松區兩行政區域，地屬高雄都會區近郊，兼具都市、城鎮、鄉村、山地等四種聚落型態，係知本區致災環境因子除包含原有天然災害因子，亦需將都市發展後產生人為災害納入防災規劃考量，本區災害史概述如下：

(一) 天然災害：

1. 風災及水災

(1) 812 水災：

A. 發生時間：八十三年八月十二日

B. 因凱特琳、道格颱風過境造成獅龍溪、曹公新圳等宣洩不及，使得仁武區大灣里、灣內里、考潭里、烏林里、八卦里淹水。

(2) 碧利斯颱風：

A. 發生時間：八十九年八月二十七日。

B. 災情：因碧利斯颱風挾帶豪雨，引發高屏溪溪水暴漲，致高屏大橋橋面下陷，造成車輛十七輛滑落，二十二人受伤等災情。

(3) 納莉颱風：

A. 發生時間：九十年九月十八日。

B. 災情：仁武、大樹、大寮、鳳山、鳥松、田寮、湖內、岡山、橋頭、永安、燕巢、大社、梓官、阿蓮、甲仙、三民、六龜、杉林、旗山、桃源及內門等地區淹水、南橫公路多處坍方道路中斷、高屏溪溪水暴漲道路中斷等災情。

(4) 水災—潭美颱風(七一一水災)

A. 發生時間：九十年七月十一日。

B. 災情：造成鳳山、大寮、仁武、橋頭、梓官、大樹、大社、阿蓮、旗山及岡山等地區嚴重積水（大樓地下室積水、車子泡水）等災情。

(5) 莫拉克颱風：

A. 發生時間：九十八年八月八日。

- B. 災情：造成甲仙區里落淹滅，那瑪夏區、旗山、美濃、六龜之部分聯外道路中斷，並造成仁武、鳥松之「縣 183」水淹及膝，無法通行等。

2. 地震

本區位屬仁武斷層與鳳山斷層之間，具潛在地震災害因子，將納入後續規劃考量。

(二) 人為災害－石化污染

計畫區鄰近之仁武區工業區設立於民國 60 年，與鄰近的大社工業區、中油煉油總廠、後勁五輕廠，同為臺灣的石化原料生產重鎮。由於石化業本身即為高污染的製造業，設廠之後對地方的空氣、噪音、水質均造成嚴重的威脅，隨著近年環保意識的提昇，更凸顯石化工業，已到遷廠始能徹底解決的地步。而仁武最著名的石化公害事件，發生於民國 77 年 7 月間的臺塑仁武廠擴廠事件，因其所產生的空氣污染、噪音、煤灰飛揚、毒氣外洩等問題，使得居民蒙受健康損害與房價下跌之損失，而廠商私自抽取地下水，亦導致竹後里地層下陷，使當地居民之生命財產受到嚴重威脅。另外，根據成大環工所的調查也證實，高雄縣大社、仁武地區之有毒揮發性有機物濃度是歐美國家的三至八倍，其中包括已被環保署列為有害人體的苯、甲苯、乙苯、二甲苯等致癌物。目前仁武工業區屬經濟部工業局開發管轄，有關工廠擴建或環保監測等議題，地方政府多半無權參與談判，使得石化工業的發展始終無法在地方政府或居民的監控下，獲得有效的環境改善，而使公害問題仍層出不窮。

二、防災計畫

(一) 中山高速公路以西地區

本地區主要係以工業使用為主，都市中人為災害發生時其影響層面亦較大，且本地區又受國道 1 號之阻隔，區位較為獨立，故本地區宜有獨立的防災系統，以確保居民之生命安全。

1. 防災避難圈

(1) 直接避難區域

以本地區所有之開放空間為災害發生時直接之避難地，俟災變區域內之人員暫時安全後，再行安置於階段避難區域或指定之避難地點。

(2) 階段避難區域

除直接避難區域外，其他都市發展用地則指定為階段避難區域，該區域內每一避難圈必須提供臨時避難所，待救援人員或直接災害結束後，再進入指定之避難地。

2. 避難及救災動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通路線，兩者主要均利用計畫道路，但為顧及災害發生時會產生相互干擾情形，故需適當地將兩動線予以區隔。由於災變發生時之首要目的即在疏散該區域內之所有人員，故將道路兩側建築法定退縮的公共開放空間及災變區域內之各條計畫或現況道路，成為避難的動線，而避難人員進入直接避難區域即應將所有道路用地作為救災行動使用，以減少避難動線及救災動線的重疊性。

(1) 緊急道路

以計畫區現有路寬 20 米以上之聯外道路為主，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑。

(2) 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20 米之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

(3) 避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 至 15 米之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

3. 避難據點

避難據點為災害發生時，民眾避難之處所，一般以公園、學校、廣場及其他都市開放空間為主，依災害發生性質之差異，避難據點有可分為二階段，第一階段為災害發生當時，居民緊急避難處所，此階段之避難據點不考量到短期居住、飲食等問題，因此只要可以隔離災害的直接傷害即可，第二階段為災害發生後或持續發生時，居民避難之處所，需考量到民眾居住及飲食、日常需求，因此需要較大之空間供搭帳棚、囤積乾糧、甚至空中救護直昇機降落之使用。

(1) 緊急避難場所

屬於個人的自發性避難行為，對象則為圈域內各開放空間，包括基地內之空地、公園、道路等等，因為在時間上急迫，避難人員無法立即反應，因此在對策上並無特別指定之據點，完全視當時狀況來加以運用。

(2) 臨時避難場所

指定的對象以現有鄰里公園、廣場、綠地、戶外平面停車場為對象。

(3) 臨時收容場所

以面積大於 10,000 平方公尺之公園及開放空間等為指定對象，每人平均擁有至 2 平方公尺的避難面積為原則。

(4) 中長期收容場所

以中學、小學為主要指定對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構為配合指定對象。

4. 救災據點及指揮中心

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置於室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

(1) 區指揮據點

區指揮中心為一般以區公所或學校等機關為主要據點，作為災害防救緊急指揮中心，為災情統整、新聞發佈、救難調度之處所。

(2) 醫療據點

一般診所多不具住院診療服務，定位為三級醫療據點，主要為緊急及輕傷醫療，地區醫院及有住院診療服務之診所為二級醫療據點，提供患者較為長期完適之醫療服務，於災難發生時，可進行相互支援、病房提供之工作。

(3) 消防據點

以消防隊為主要據點。

(4) 警察據點

警察局除具有維持受災地區治安及災難救護之權責外，警察局之通訊設備完整可作為緊急指揮處所。

5. 火災延燒防止地帶

以河川、道路、鐵路、公園及未開發之空地為火災延燒防止地帶。

都市人口匯集，潛藏性的災害極多，災害產生的損害亦較鄉野為甚。一般都市中可能發生的災害有二，一為自然環境中不可預期的災害(如颱風、地震等)，另一為對於公眾健康與安全之危害(如人危爆炸、火災及各項污染等)。都市防災構想在於透過都市設計的手法處理可能發生較規模、或較具傷害性的災害，其目的在透過實質計畫以減少災害發生的機會，即使災害不幸發生時，透過事先的規劃，人、物可經由疏散動線迅速疏散至安全的避難場所，救災人員與設施亦可經由救災動線，立即到達災害現場，期能有效防止災害擴大及迅速撲救，及降低災害可能造成的損失。

(1) 防災避難圈

A. 直接避難區域

以面積 10,000 平方公尺以上之公園、體育場為安全停留之避難地，配合主要計畫道路系統，將周邊步行 1 公里範圍內所涵蓋之街廓劃設為直接避難區範圍。

B. 階段避難區域

除直接避難區域外，其他都市發展用地則指定為階段避難區域，該區域內每一避難圈必須提供臨時避難處所，待救援人員或直接災害結束後，再進入指定之避難地。

(2) 避難及救災動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通路線，兩者主要均利用計畫道路，但為顧及災害發生時會產生相互干擾情形，故需適當地將兩動線予以區隔。在規劃部分將使用道路兩側建築法定退縮的公共開放空間，成為避難的動線，而將道路用地作為救災行動使用，以減少避難動線及救災動線的重疊性。

A. 緊急道路

以計畫區現有路寬 20 米以上之聯外道路為主，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑。

B. 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20 米之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

C. 避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 至 15 米之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

(二) 中山高速公路以東地區

本地區主要係以居民、商業、休閒遊憩等機能為主，且屬於都市化程度較高地區，故宜統一防災計畫，使本地區民眾於災害發生時能於第一時間快速進行避難，並使救災人員及設備得迅速進入災區，有效彌補損失。

1. 防災避難圈

(1) 直接避難區域

以本地區所有之開放空間為災害發生時直接之避難地，俟災變區域內之人員暫時安全後，再行安置於階段避難區域或指定之避難地點。

(2) 階段避難區域

除直接避難區域外，其他都市發展用地則指定為階段避難區域，該區域內每一避難圈必須提供臨時避難所，待救援人員或直接災害結束後，再進入指定之避難地。

2. 避難及救災動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通路線，兩者主要均利用計畫道路，但為顧及災害發生時會產生相互干擾情形，故需適當地將兩動線予以區隔。由於災變發生時之首要目的即在疏散該區域內之所有人員，故將道路兩側建築法定退縮的公共開放空間及災變區域內之各條計畫或現況道路，成為避難的動線，而避難人員進入直接避難區域即應將所有道路用地作為救災行動使用，以減少避難動線及救災動線的重疊性。

(1) 緊急道路

以計畫區現有路寬 20 米以上之聯外道路為主，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑。

(2) 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20 米之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

(3) 避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 至 15 米之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

3. 避難據點

避難據點為災害發生時，民眾避難之處所，一般以公園、學校、廣場及其他都市開放空間為主，依災害發生性質之差異，避難據點有可分為二階段，第一階段為災害發生當時，居民緊急避難處所，此階段之避難據點不考量到短期居住、飲食等問題，因此只要可以隔離災害的直接傷害即可，第二階段為災害發生後或持續發生時，居民避難之處所，需考量到民眾居住及飲食、日常需求，因此需要較大之空間供搭帳棚、囤積乾糧、甚至空中救護直昇機降落之使用。

(1) 緊急避難場所

屬於個人的自發性避難行為，對象則為圈域內各開放空間，包括基地內之空地、公園、道路等等，因為在時間上急迫，避難人員無法立即反應，因此在對策上並無特別指定之據點，完全視當時狀況來加以運用。

(2) 臨時避難場所

指定的對象以現有鄰里公園、廣場、綠地、戶外平面停車場為對象。

(3) 臨時收容場所

以面積大於 10,000 平方公尺之公園及開放空間等為指定對象，每人平均擁有至 2 平方公尺的避難面積為原則。

(4) 中長期收容場所

以中學、小學為主要指定對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構為配合指定對象。

4. 救災據點及指揮中心

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置於室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

(1) 區指揮據點

區指揮中心為一般以區公所或學校等機關為主要據點，作為災害防救緊急指揮中心，為災情統整、新聞發佈、救難調度之處所。

(2) 醫療據點

一般診所多不具住院診療服務，定位為三級醫療據點，主要為緊急及輕傷醫療，地區醫院及有住院診療服務之診所為二級醫療據點，提供患者較為長期完適之醫療服務，於災難發生時，可進行相互支援、病房提供之工作。

(3) 消防據點

以消防隊為主要據點。

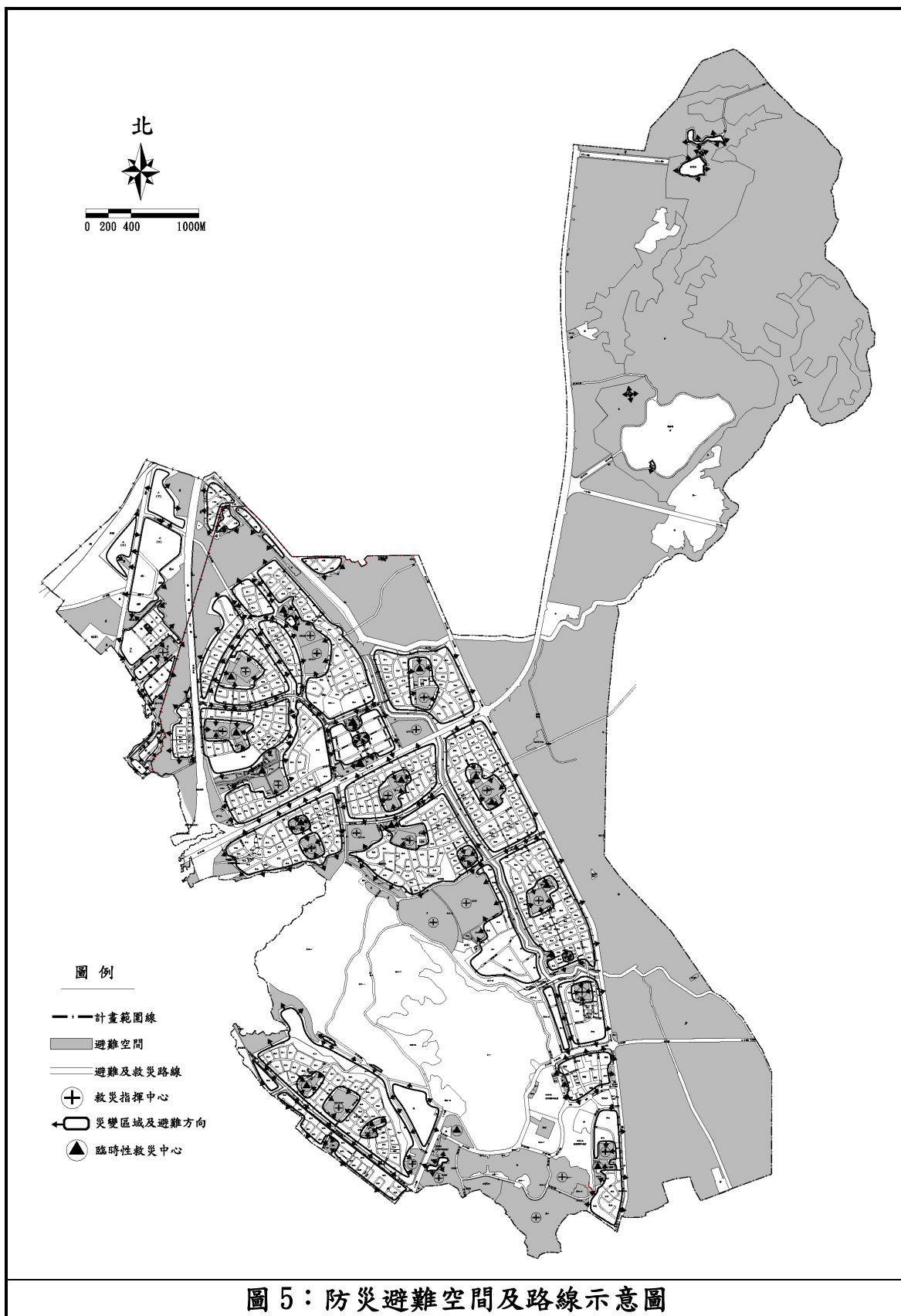
(4) 警察據點

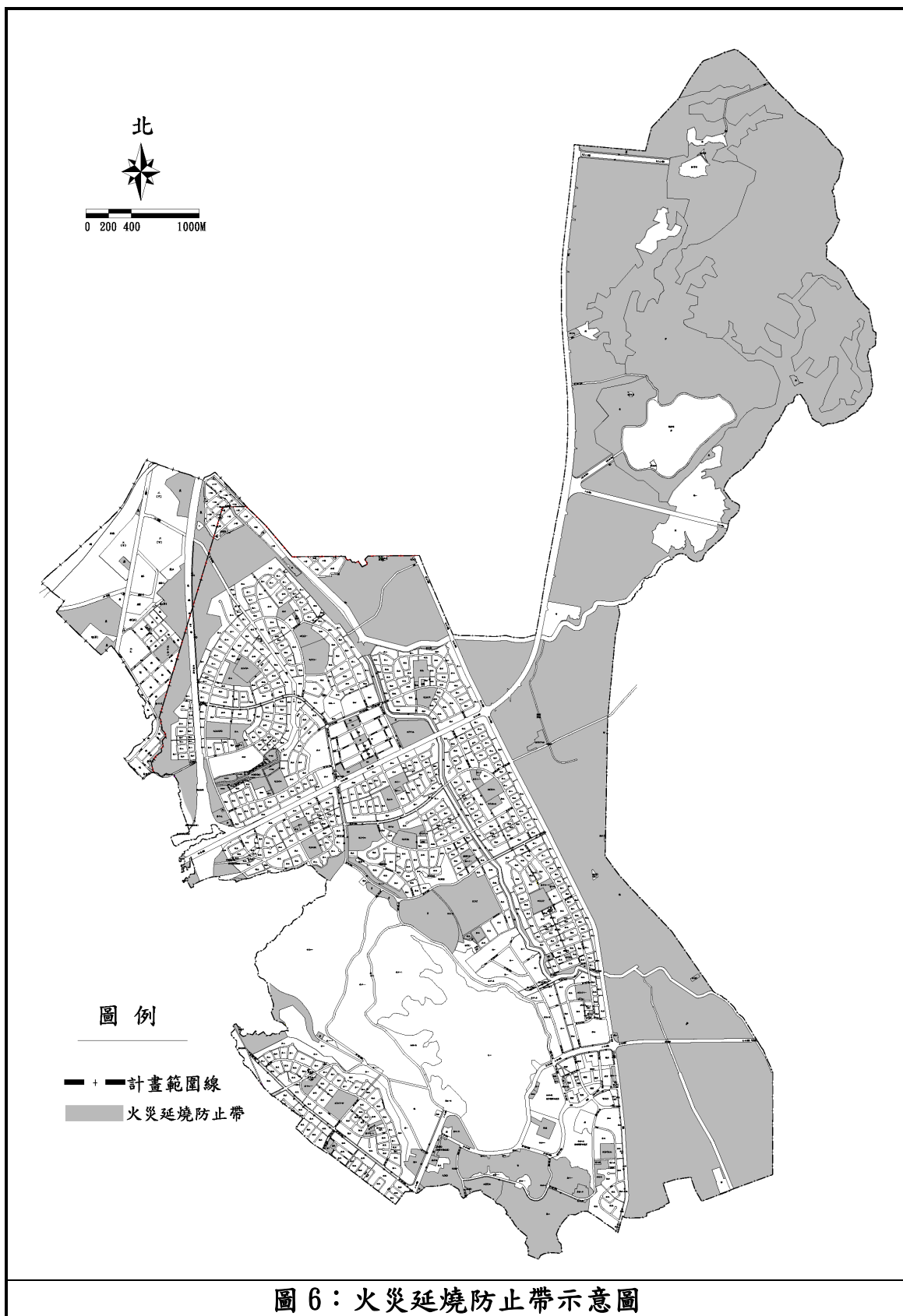
警察局除具有維持受災地區治安及災難救護之權責外，警察局之通訊設備完整可作為緊急指揮處所。

5. 火災延燒防止地帶

以河川、道路、鐵路、公園及未開發之空地為火災延燒防止地帶。

由於計畫區幅員遼闊，且區內土地使用現況存有工業集中地區，該地區之性質與一般都市化地區較為不同，其所引發的災害預期亦較一般都市化地區嚴重，故本計畫區內之防災計畫應有所區分，以有效減輕災害發生時所造成之損害。





第五節 主要計畫對細部計畫之指導

本案屬主要計畫內容，針對後續擬定細部計畫土地使用分區管制要點、都市設計基準及都市防災之指導原則如下：

一、 土地使用分區管制要點

- (一) 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (二) 計畫區原則上應實施建築退縮管制，管制上除以現行計畫為基礎外，另需針對整體開發地區訂定建築退縮管制內容，以形塑良善之居住環境。
- (三) 公共設施用地皆應予以退縮建築，且盡量朝向多目標使用，以提升公共服務效能。
- (四) 建築退縮所留設之人行步道其設計與營造需考量民眾之使用需求。
- (五) 第一種住宅區臨澄清湖，應維持原有正面表列之管制方式。
- (六) 各種分區或用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (七) 建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展。

二、 都市設計基準

- (一) 為維護地區優良景觀，應參酌目前執行中條文訂定都市設計基準，以為執行。
- (二) 整併細部計畫區以訂定之管制條文，以利執行。
- (三) 澄清湖周邊地區之應列為重點都市設計管制地區。
- (四) 計畫區內大型公共設施之設計應保留部分空間設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

三、 都市防災之指導

- (一) 都市防災公園應考慮澄清湖飲用水之管制事項，避免影響用水安全。
- (二) 具淹水疑慮之公園用地不宜作為防災避難空間。

第三章 歷次土管及都設條文彙整

第一節 原澄清湖特定區土管條文彙整

一、澄清湖特定區(依據 100 年 8 月 26 日公告實施之「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」

(一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二)本特定區內土地及建築物之使用依其性質，區分為左列各組：

1. 低密度住宅

(1)獨戶住宅

(2)雙併住宅

(3)四層以下連棟住宅(不得垂直分戶)

2. 高中密度住宅：一般住宅

(1)獨戶

(2)雙併

(3)連棟

(4)公寓

3. 社區教育設施

(1)幼稚園

(2)托兒所

4. 社區遊憩設施

(1)俱樂部及社區活動中心

(2)戶內遊憩設施

(3)兒童遊樂場及小型公園

(4)戶內外各類球場、游泳池、溜冰場

5. 社區衛生及福利設施

(1)衛生所及保健站、診療服務中心

(2)診療所及助產所(站)

(3)護理服務、接骨服務及藥師服務

(4)醫院及其附屬設施(不包括傳染病、精神病病院)

(5)育幼院、養老院、孤兒院、救濟院、盲人院

(6)其他社會福利設施

6. 社區保安設施

- (1)消防隊(站)
- (2)警察(分)局、派出(分駐)所

7. 公用事業設施

- (1)變電所
- (2)無線電或電視塔
- (3)電信機房
- (4)自來水處理廠、配水池、抽水站或污水抽水站、自來水或雨、污水下水道之必要設施
- (5)公眾運輸車站
- (6)其他必要設施

8. 文教設施

- (1)圖書館
- (2)社教館
- (3)藝術館、博物館、水族館、科學館、歷史文物館、陳列館、民俗館及植物園
- (4)紀念性建築物
- (5)營業性之集會場所
- (6)文康活動中心
- (7)其他文化教育設施
- (8)短期補習班
- (9)課後托育中心

9. 宗祠及宗教建築

- (1)宗祠(祠堂、宗廟)
- (2)寺廟、庵堂、道觀及其他類似建築
- (3)教堂
- (4)前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園

10. 旅社

- (1)一般旅館業
- (2)觀光旅館業
- (3)別墅旅館

11. 日常用品零售及日常服務業

- (1)食品什貨飲料零售業及日常用品零售業
- (2)樓地板面積三百平方公尺以下之飲料店業、餐館業

- (3)乙類成藥零售業
 - (4)美容美髮服務業
 - (5)文教、樂器、育樂用品零售業
 - (6)洗衣業
 - (7)五金零售業
 - (8)布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業
 - (9)花卉零售業
 - (10)攝影業
 - (11)郵政業
 - (12)茶葉零售業
 - (13)電器零售業
 - (14)寢具零售業
 - (15)縫紉機行
 - (16)便利商店業
 - (17)電信器材零售業
12. 一般零售及服務業
- (1)園藝服務業
 - (2)染料、顏料零售業
 - (3)家具及裝設品零售業
 - (4)室內裝潢業
 - (5)瓷器玻璃器皿批發業
 - (6)皮箱及各種皮件店
 - (7)醫療器材零售業
 - (8)藝術品零售業
 - (9)鐘錶眼鏡零售業、鐘錶修理業、驗光配鏡服務業
 - (10)首飾及貴金屬零售業
 - (11)電腦及事務性機器設備
 - (12)精密儀器零售業
 - (13)自行車及其零件零售業、自行車修理業、機車零售業
 - (14)汽機車零件配備零售業(不包括修理)
 - (15)照相器材零售業
 - (16)漆料、塗料零售業
 - (17)玻璃鏡框業

- (18)音響視聽器材及唱片錄音帶行
- (19)委託行
- (20)獵具、釣具店
- (21)觀賞魚類店、觀賞植物店
- (22)度量衡器零售業
- (23)休閒活動場館業
- (24)一般廣告服務業
- (25)當舖業
- (26)病理檢驗所
- (27)家畜醫院
- (28)民眾服務站(所)、就業服務業
- (29)住宅及建築清潔服務業
- (30)工商服務業
- (31)計程車客運業
- (32)旅行業
- (33)金融機構(不含營業廳，且限供辦公室使用)
- (34)公益彩券業
- (35)短期補習班業
- (36)影印業

13. 特種零售業

- (1)飼料零售業
- (2)石油製品、燃料零售業
- (3)建材零售業
- (4)野生動物零售業
- (5)寵物零售業
- (6)化學原料及其製品批發業
- (7)漆料、塗料零售業

14. 特殊服務業

- (1)一般浴室業
- (2)酒吧業、酒家業
- (3)特種咖啡、茶室業
- (4)按摩院、理療院

15. 主要商業及服務業

- (1)百貨公司業
- (2)超級市場業
- (3)郵政業、電信業、電力供應業
- (4)金融機構
- (5)出版事業
- (6)通訊社連同通訊設備
- (7)金融機構金錢債權之評價或拍賣業務、公正第三人資產拍賣業務
- (8)理貨包裝業
- (9)批發業
- (10)停車庫或停車場經營業
- (11)樓地板面積 300 平方公尺以上之飲料店業、餐館業

16. 娛樂服務業

- (1)電影事業
- (2)電影片映演業
- (3)廣播電視業
- (4)廣播電視節目供應事業
- (5)藝文業
- (6)俱樂部
- (7)競技及休閒體育場館業
- (8)兒童樂園
- (9)資訊休閒業
- (10)電子遊戲場業

17. 修理服務業

- (1)汽車修理業
- (2)電焊工程業
- (3)機械安裝業
- (4)機車修理業

18. 水岸遊憩設施

- (1)遊艇經營業
- (2)其他修理業(遊艇停泊修理業)

(三) 本特定區內土地及建築物之使用依其管制如左：

使用組別 名稱		土地使 用分區 名稱	第一 種住 宅區	第二 種住 宅區	第三 種住 宅區	鄰里 中心 商業 區	社區 中心 商業 區	遊樂 商業 中心	旅 館 區	醫 療 專 用 區	服 務 中 心
1	低密度住宅		○	○	○	※	※	×	×	×	×
2	高中密度住宅		×	×	○	※	※	×	×	×	×
3	社區教育設施		×	✓	○	✓	✓	×	×	✓	×
4	社區遊憩設施		○	○	○	○	○	○	○	×	○
5	社區衛生及福利設施		✓	✓	✓	○	○	○	×	○	○
6	社區保安設施		✓	✓	✓	○	○	○	×	✓	○
7	公用事業		×	×	×	✓	✓	✓	×	×	○
8	文教設施		✓	✓	✓	○	○	○	✓	✓	×
9	宗祠及宗教建築		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×
10	旅社		×	×	×	○	○	○	○	×	×
11	日用品零售及日常服務業		×	+	△	○	○	○	+	✓	○
12	一般零售及服務業		×	×	△	○	○	○	×	×	○
13	特種零售業		×	×	×	○	○	×	×	×	×
14	特種服務業		×	×	×	○	○	×	×	×	×
15	主要商業及服務業		×	×	×	○	○	○	×	×	○
16	娛樂服務業		×	×	×	○	○	○	×	×	○
17	修理服務業		×	×	×	×	×	×	×	×	×
18	水岸遊憩設施		×	×	×	×	×	✓	×	×	×

註 1. 表內符號意義如次：

- ：許可設置；+：僅許設於建物底層；✓：須經主管機關核准；×
- 不許設置；△：許可設置，但二樓以上設置時僅得為辦公室聯絡之使用；※：從事住宅使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 50%。
- 2. 其他使用區不得妨礙其特定目的之使用。
- 3. 第二種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施、第 11 組：日用品及日常服務業之使用。
- 4. 第三、四種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得於建物底層從事第 12 組：一般零售及服務業。
- 5. 社區中心商業區及鄰里中心商業區需面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施之使用。
- 6. 使用項目不明確或對組別產生疑義時，得提交本縣都市計畫委員會認定之。

(四) 本特定區內各使用區之建築密度管制如左：

項目	最高建蔽率(%)	容積率(%)	最低前院深度(M)	最低後院深度(M)	最低側院深度(M)	備註
第一種住宅區	30	180	6	4	2	
第二種住宅區	40	190	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2.5 公尺。	3	1.5	
第三種住宅區	50	200		3	—	
第四種住宅區	60	250		3	—	
鄰里中心商業區	60	200	5	4	—	
社區中心商業區	70	300	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)			退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
遊樂商業中心	70	300	5	4	—	
旅館區	40	120	6	4	4	
醫療專用區	60	600	6	6	6	
服務中心	60	120	5	4	2.5	
工業區(含特種工業區)	70	140	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺			退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
文教區	50	240	5	—	—	
青年活動中心	20	60	5	—	—	
保存區	50	160	—	—	—	
宗教專用區	50	160	—	—	—	
文教區(二)	40	200	5	—	—	
私立學校	50	240	—	—	—	

(五) 國中、小學用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；大專、高(中)職學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(六) 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照

建築。

- (七) 加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (八) 社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (九) 殯葬設施用地建蔽率不得大於 20%，簷高不得超過 12 公尺。
- (十) 污水處理廠用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，其開發建築應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- (十一) 自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於百分之 90%。
- (十二) 公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- (十三) 本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。

分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。
商業區		其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。

說明：

1. 室內停車空間設置於地面層(含)以上者，計入容積，設置於地面層以下者，不計入容積。
2. 機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

- (十四) 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依下列之規定：
 1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。
 2. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之

樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

- (1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

3. 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(十五)為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。

(十六)建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。

(十七)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。

(十八)本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。

二、澄清湖特定區計畫歷次異動內容土地使用分區管制要點彙整

本計畫區自民國 58 年實施至今，雖經二次通盤檢討，惟其土地使用分區管制要點未整併，為利查閱，彙整如下表所示。

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
1	變更澄清湖特定區計畫(部份農業區為焚化爐用地)案	82年5月14日	於其他事項註明：「焚化爐用地範圍內，除必要之出入口外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。」
2	擬定澄清湖特定區計畫(IV-5 號道路兩側住宅區細部計畫)案	84年1月18日	本規劃範圍土地使用於澄清湖特定區計畫土地使用管制要點內已詳細訂定。本規劃範圍內住宅區於主要計畫屬第三種住宅區，宜照本管制要點實施管制。
3	變更澄清湖特定區計畫(第二次通盤檢討)案	87年7月15日	變更案第二十六案備註載明崇義文教基金會會館：「1. 本變更案之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。其使用項目以大禮堂、會議室、圖書室、視聽室、資訊室、教室等為限。2. 變更地區為烏松鄉崎子腳段 1101、1102 地號。3. 編號文(教)二。4. 本案之開發方式業經行政院 86 年 8 月 19 日(86)內字第 3269 號函同意准免照區段徵收方式辦理。」
4	擬定澄清湖特定區計畫(原公十五用地及其北側綠(帶)地變更為住宅區)細部計畫案	87年11月4日	本規劃範圍土地使用於澄清湖特定區計畫土地使用管制要點內已詳細訂定。本規劃範圍內住宅區於主要計畫屬第三種住宅區，宜照其管制要點實施管制。
5	擬定澄清湖特定區計畫(原停五-一東北側綠(帶)地變更為住宅區)細部計畫案	87年11月4日	本規劃範圍土地使用於澄清湖特定區計畫土地使用管制要點內已詳細訂定。本規劃範圍內住宅區於主要計畫屬第二種住宅區，宜照其管制要點實施管制。
6	擬定澄清湖特定區計畫(原公十四-二用地及其南側綠(帶)地變更為住宅區)細部計畫案	87年11月4日	1. 本規劃範圍土地使用於澄清湖特定區計畫土地使用管制要點內已詳細訂定。本規劃範圍內住宅區於主要計畫屬第三種住宅區，宜照其管制要點實施管制。 2. 住宅區內建築樓地板面積每超過一〇〇平方公尺應附設一部停車空間。
7	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為自來水加壓站用地)案	89年7月18日	一、本案自來水加壓站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。 二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木以美化環境。
8	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案	90年3月1日	1. 污水處理廠用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。 2. 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木以美化環境。 3. 污水處理廠用地應自道路境界線至少退縮十五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公呎；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 1)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點									
9	擬定澄清湖特定區計畫(社區中心商業區)細部計畫案	90年11月26日	為有效控制本計畫區土地使用強度俾作合理利用，誘導都是有秩序之發展，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好商業環境，特訂定土地使用分區管制要點如后： 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定之。 二、社區中心商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百。 三、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築： <table><tr><th>分區使用項目</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>社區中心商業區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。</td><td>退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。</td><td>退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</td></tr></table> 社區中心商業區最小面寬不得低於六公尺，且其建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 四、社區中心商業區之土地及建築物容許為左列各組之使用： 1. 社區遊憩設施 (1)俱樂部及社區活動中心 (2)戶內遊憩設施 (3)兒童遊樂場及小型公園 (4)戶內外各類球場、游泳池、溜冰場 2. 社區衛生及福利設施 (1)衛生所及保健站、診療服務中心 (2)診療所及助產所(站) (3)護理服務、接骨服務及藥師服務 (4)醫院(不包括傳染病、精神病病院)	分區使用項目	退縮規定	備註	社區中心商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
分區使用項目	退縮規定	備註										
社區中心商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。										
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。										

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 2)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			(5)育幼院、養老院、孤兒院、救濟院、盲人院 3. 社區保安設施 (1)消防隊(站) (2)警察局(所) (3)憲兵隊部、民防隊部 (4)民營保全業 4. 文教設施 (1)圖書館 (2)社教館 (3)藝術館、博物館(水族館)、科學館、歷史文物館、陳列館、民俗館及植物園 (4)紀念性建築物 (5)營業性之集會場所 (6)文康活動中心 (7)其他文化教育設施 5. 旅社 (1)一般旅社 (2)觀光旅館 (3)別墅旅館 6. 日用品零售及日常服務業 (1)食品及日用雜貨 (2)飲食店 (3)商店 (4)藥品店 (5)理髮店、美容院 (6)文具店 (7)洗衣店 (8)五金及電器用品店 (9)服飾店 (10)鮮花店 (11)照相館 (12)郵局、郵政代辦所 (13)茶業店 (14)電器業 (15)被服寢具店 (16)縫紉機行 7. 一般零售及服務業 (1)園藝用品店 (2)燃料店 (3)洗染店 (4)傢俱店 (5)裝潢業

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 3)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			(6)瓷器玻璃及塑膠器具店 (7)皮箱及各種皮件店 (8)雨具店(包括雨衣、雨鞋、雨傘等) (9)醫療衛生用品店 (10)書籍、紙張、文具及體育用品店 (11)樂器店 (12)古玩、藝品及禮品店 (13)鐘錶及眼鏡店 (14)銀樓、珠寶、手飾行 (15)打字機及其他事務用機器 (16)精密儀器店 (17)自行車及機車店(包括零件及修理) (18)汽車用品店(不包括修理) (19)照相器材店 (20)油漆及一般塗料店 (21)玻璃鏡框業 (22)音響視聽器材及唱錄音帶行 (23)委託行 (24)玩具行 (25)假髮店 (26)獵具、釣具店 (27)觀賞漁類店、觀賞植物店 (28)度量衡器店 (29)橋棋社 (30)廣告社 (31)當舖 (32)病理檢驗所 (33)家畜醫院 (34)民眾服務站(所)、職業介紹所 (35)清潔服務業 (36)自由職業事務所 (37)計程車行(不含個人計程車業) (38)旅行社、旅運服務業 (39)金融機構 8. 特種零售業 (1)飼料行 (2)礦油行 (3)建材行 (4)蛇店 (5)觀賞動物店 (6)化工原料店 (7)油漆及一般塗料店

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 4)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			9. 特種服務業 (1)浴室業 (2)酒吧、酒家、酒店 (3)咖啡、沙龍、茶室 (4)按摩院、理療院 10. 主要商業及服務業 (1)百貨公司 (2)超級市場 (3)郵電機構(包括郵政局、電信局、電力公司及管理處等) (4)金融機構 (5)報社 (6)通訊社連同通訊設備 (7)無線電或電視廣播業 (8)拍賣業 (9)包裝業 (10)批發業 (11)停車庫或停車場 11. 娛樂服務業 (1)電影攝製及發行業 (2)戲院、劇院及電影放映業 (3)廣播及電視業 (4)廣播電視節目供應事業 (5)音樂演奏業 (6)音樂廳 (7)俱樂部 (8)保齡球 (9)溜冰場、游泳池 (10)兒童樂園 (11)柔道館、跆拳道館、空手道館等教練場所或健身房 (12)籃球、網球、排球、桌球、羽毛球等球類比賽及練習場地。 五、社區中心商業區之土地及建築物經主管機關核准得為左列各組之使用： 1. 公用事業 (1)變電所 (2)無線電或電視塔 (3)電信機房 (4)自來水處理廠、配水池、抽水站或污水抽水站 2. 宗祠及宗教建築

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 5)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			(1)宗祠(祠堂、宗廟) (2)寺廟、庵堂、道觀及其他類似建築 (3)教堂 (4)前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園 六、獎勵規定 (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 七、本府應另行研擬都市設計準則，對左列事項加以規範，及成立都市設計審議委員會依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。 (一)公共開放空間系統配置事項。 (二)人行空間或步道系統動線配置事項。 (三)交通運輸系統配置事項。 (四)建築基地細分規模限制事項。 (五)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項。 (六)環境保護設施配置事項。 (七)景觀計畫 (八)管理維護計畫前項都市設計準則應經縣都市設計審議委員會審議通過後公告周知。 八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木美化環境。 九、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得依規定作多目標使用。公共設施用地作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公共停車使用。 十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 6)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點								
10	變更澄清湖特定區計畫(部份停車場用地(停十九)為機關用地)案	93 年 3 月 12 日	一、本案機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，建築基地於申請建築時，應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木以美化環境。								
11	擬定澄清湖特定區計畫(部分文大用地為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地、綠地、道路用地)細部計畫案	93年8月25日	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三條規定訂定之。 二、本細部計畫劃設之住宅區為第三種住宅，其建蔽率不得大於百分之四十五，容積率不得大於百分之二百。且每一居住單元基地面寬不得小於左列規定： <table border="1"> <tr> <th>建築型態</th><th>獨戶(院)住宅</th><th>雙併住宅</th><th>連棟式住宅</th></tr> <tr> <td>最小寬度(公尺)</td><td>八・五</td><td>八</td><td>七・五</td></tr> </table> 三、本細部計畫住宅區其允許使用項目，應依澄清湖特定區計畫第三種住宅區之規定辦理。 四、本計畫住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺，最低後院深度不得小於三公呎。但基地情形特殊經都市設計審議委員會審議同意，或本縣已訂定通案性相關規定者，得從其規定。 五、公園用地、綠地、廣場兼停車場用地應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。 六、住宅區內停車空間之留設，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，應留設一部小汽車停車空間，超過二五〇平方公尺者，其超過部份，每增加一五〇平方公尺及其零數應增設一部小汽車停車空間。 七、住宅區建築基地於申請建築時，其總樓地板面積超過一、五〇〇平方公尺者，於申請建築時，每戶應設置二輛機車停車位，並僅得設置於機地地面層及地下一層，機車停車位淨長不得小於二・二公尺，淨寬不得小於〇・九公尺。 八、建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。 九、縣政府應於市地重劃開發完成前，另行訂定都市設計準則，依法定程序辦理。 十、本要點未規定事項，適用澄清湖特定區計畫暨其它法令規定。	建築型態	獨戶(院)住宅	雙併住宅	連棟式住宅	最小寬度(公尺)	八・五	八	七・五
建築型態	獨戶(院)住宅	雙併住宅	連棟式住宅								
最小寬度(公尺)	八・五	八	七・五								

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 7)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
12	變更澄清湖特定區計畫(修正原有加氣站專用區附帶條件-部分專案通盤檢討)案	94 年 5 月 23 日	於變更內容明細表規定：「1. 置時應依「加氣站設置管理規則」之規定辦理。2. 基地除面臨Ⅱ-1 號道路外，其餘三面均應退縮十公尺始能建築，退縮部分並須種植喬木予以綠化。但因基地情形特殊者，經高雄縣都市設計審議委員會審查通過後，不在此限。」
13	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區、保護區為殯葬設施用地)案	94 年 5 月 6 日	於變更內容綜理表規定：「1. 未來不得做火葬場之使用。2. 未來開發需依殯葬設施管理條例向民政局提出開發申請。」
14	擬定澄清湖特定區計畫(原「文高一」、「文高二」文高用地變更為住宅區)細部計畫案	94年9月2日	為合理規範土地使用性質與利用強度，維護都市景觀及環境品質，將訂定土地使用分區管制要點如后： 一、本計畫區之土地使用分區管制要點依主要計畫土地使用管制要點規定處理。 二、本計畫區應另行研擬都市設計準則，針對區內之建築及公共設施應以下列事項規範之，並經本縣都市設計審議委員會依都市設計準則審查通過後始准發照建築。 (一)公共開放空間系統配置事項。 (二)人行空間或步道系統動線配置事項。 (三)交通運輸系統配置事項。 (四)建築基地細分規模限制事項。 (五)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項。 (六)環境保護設施配置事項。 (七)景觀計畫。 (八)管理維護計畫。前項都市設計準則之訂定應由本縣都市計畫委員會審議通過後公告周知。 三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。
15	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為自來水加壓站用地)案	95年8月2日	自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用，其建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%。
16	變更澄清湖特定區計畫(部份停車場用地為機關用地)案	95 年 8 月 18 日	本案機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。建築基地於申請建築時，應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應留設二分之一以上線化以美化環境。

表 5：澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表(續 8)

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
17	擬定澄清湖特定區計畫(「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區細部計畫	96年11月19日	為合理規範土地使用性質與利用強度，維護都市景觀及環境品質，訂定土地使用分區管制要點如后： 一、本計畫區之土地使用分區管制要點依主要計畫土地使用管制要點規定處理。 二、本計畫範圍內土地之各項開發建築行為，另依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。 三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。
18	變更澄清湖特定區計畫(部份停車場用地為文教區及廣場用地;部分住宅區為文教區)案	98 年 4 月 20 日	一、土地使用分區管制要點內容： 本計畫區之主要土地使用管制內容如下： (一)本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。 (二)文教區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 240%。基地之最低前院深度為 5 公尺。 (三)本要點未規定事項，適用其他法令。 二、計畫書變更內容明細表附帶條件規定： (一)變更案一：「停」一變更為文教區部分，停車場空間應提供公眾使用。 (二)變更案二：住宅區變更為文教區部分，臨住宅區部分，不得設置圍牆。

第二節 原楠梓交流道(仁武部分)土管及都設條文彙整

原高速公路楠梓交流道特定區(仁武部分)歷次土管及都設條文內容彙整如下表 6 所示。

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則																																	
1	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)配合高速鐵路用地案(85.01.08實施)	高速鐵路用地係供高速鐵路及其必要附屬設施使用，惟有關高速鐵路高架結構體下方允許作多目標使用之項目、准許條件及其應具備條件規定部分，俟內政部研修「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」並報奉 行政院核定後，據以執行。	未規定（註：雖本計畫未訂定都市設計準則，惟應依澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點所訂 1500 平方公尺以上應提都市設計審議）																																	
2	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(配合高速鐵路用地)案(88.4.3實施)	本次變更增訂之高速鐵路用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，並適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定。	未規定（註：雖本計畫未訂定都市設計準則，惟應依觀音山、觀音湖細計都市設計準則所訂之「住宅區且 3000m ² 以下外」，其餘應提都市設計審議委員會審議）																																	
3	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)案土地使用分區管制要點暨增訂都市設計準則案)(97.5.2實施)	一、本要點依「都市計畫法」第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。 二、各分區(用地)之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點暨規範無規定者，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。 附表一 都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地使用強度綜理表 <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>280</td></tr><tr><td>特種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>甲種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>60</td><td>120</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>文中小用地</td><td>40</td><td>150</td></tr></table> 三、開放空間系統： （一）各項構造物不得突出退縮線。 （二）建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化植栽。	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	280	特種工業區	70	210	甲種工業區	70	210	乙種工業區	70	210	倉儲區	60	120	宗教專用區	50	150	變電所用地	50	150	機關用地	50	250	文中小用地	40	150	一、 本細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則（以下簡稱本準則）辦理。本細部計畫之開發建築，應於申請建造執照前依土地分區管制內容第五點規定，經本縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。 二、 本縣「都市設計審議委員會」應依本準則對於建築開發進行審議。 三、 人行動線系統： （一）臨街退縮空間中所留設之人行通道應與相鄰基地所留設者相串接，寬度不得小於 2 公尺（公共設施用地為 3 公尺），鋪面不得使用柏油並應為透水性鋪面，並考慮其連續性。 （二）人行通道路面應與相鄰基地所設置之人行通道齊平。人行通道不得以階梯方式作高低差處理，如有高低差發生時，應以緩坡銜接之。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																		
住宅區	60	200																																		
商業區	80	280																																		
特種工業區	70	210																																		
甲種工業區	70	210																																		
乙種工業區	70	210																																		
倉儲區	60	120																																		
宗教專用區	50	150																																		
變電所用地	50	150																																		
機關用地	50	250																																		
文中小用地	40	150																																		

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 1)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則												
		(三) 二分之一應綠化植栽之法定空地面積得扣除提供人行步道使用之面積核算。 (四) 退縮規定如下表所示。 附表二 都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準表 <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區、商業區、宗教專用區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr><tr><td>特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區</td><td>1. 臨台 1 號省道自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr></table> 四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施如下： (一) 建築基地設置公園開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。 (二) 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m² 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 凡建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區、宗教專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1. 臨台 1 號省道自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	(三) 人行通道設置不以直線為限，得為和緩曲線，但需與相鄰基地所佈設者順接。 (四) 退縮建築留設之人行步道應考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不得設置有礙通行之設施物，且鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。 (五) 人行步道得設置植栽穴、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。且需與左右鄰地步道相延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。 (六) 基地內通路得以植草磚等予以綠化，但兩側需留設寬一公尺以上之硬鋪面供行人通行。 四、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： (一) 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。 (二) 人行通道設置不以直線為限，得為和緩曲線，但需與相鄰基地所佈設者順接。
分區及用地別	退縮規定	備註													
住宅區、商業區、宗教專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。													
特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1. 臨台 1 號省道自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。													
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。													

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 2)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則
		五、本計畫區內建築基地符合下列三種情形需送本縣都市設計委員會審議： (一)一宗基地面積達 1500 平方公尺以上，且容積在 3000 平方公尺以上。 (二)高度在 20 公尺(含)以上或樓層在 6 層(含)以上建築物及新建之公有建築物，如學校、公園，應整體規劃一併送審。 (三)依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」設計之案件。 六、為落實建築基地應留設停車空間規定，本計畫區之步道用地得兼供作車道出入通行使用，其退縮規定比照附表 2 之規定。 七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	(三)退縮建築留設之人行步道應考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不得設置有礙通行之設施物，且鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。 (四)人行步道得設置植栽穴、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。且需與左右鄰地步道相延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。 (五)基地內通路得以植草磚等予以綠化，但兩側需留設寬一公尺以上之硬鋪面供行人通行。 四、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： (一)建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。 (二)建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，及避免使用高反光玻璃做為主要外觀材質。 (三)冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。 (四)建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。 (五)建築物頂部應配合建築物造型、整體設計。 (六)建築物原則不得設置鐵窗(防盜窗)。如需設置，應依同一街廓建築物各戶使用鐵窗之顏色風格須一致，並與建築表面材料色彩互相協調，樣式申請開發時，應依都市設計準則辦理；執行時應依公寓管理法辦理。 (七)建築物若為斜屋頂設計，屋頂水平夾角需在 25~40 度之間。但經本縣「都市設計審議委員會」審議通過者不在此限。 (八)建築物高度十五層以上部分應避免光害材質之使用。 (九)本區原則上不鼓勵設置圍牆，若有設置需要，應為透空式設計，其圍牆高度不得高於 180 公分，牆面透空率需達 50% 以上，牆基高度不得高於 45 公分；否則應經本市都市設計審議委員會審議通過後，始得設置。 五、景觀計畫原則： (一)本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (二)道路兩側或基地退縮之人行步道應種植區域性之本土樹種。 (三)公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 3)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則
			(四)退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得有陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物突出，且應植栽綠化，基地面積每 100 m²，原則上應種植一棵喬木。 (五)建築物臨街退縮空間不得設汽車停車位，但得為建築物所附設之汽機車停車出入口所必要經過之路線。 (六)街道傢俱： 1. 原則上計畫區內的街道家具形式宜統一，以助加強本計畫區的整體意象。 2. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。 4. 設於地面層之台電配電箱應配合環境予以綠化、美化。 六、廣告招牌： 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。
4	仁武鄉善德段325、328、339、340、341、342、356、357、360、361、362、367、368、369地號等14筆「鐵路用地」土地之容積率案(98.8.26實施)(屬高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分))	本案鐵路用地之容積，參酌高雄市政府核定該市鐵路用地之容積，以本案申請之樓地板面積 4275.14 m ² 及交通部鐵路改建工程局與會代表說明預計增加二棟建物 1000 m ² 之樓地板面積總合再加計 3%(5433.3942 m ²)，作為本案核定之容積。	未規定(註：雖本計畫未訂定都市設計準則，惟應依「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)案土地使用分區管制要點暨增訂都市設計準則案)」之規定辦理)

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 4)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則																
5	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(配合台鐵新左營站場增設工程變更部分高速鐵路用地為鐵路用地)案(99.02.11實施)	一、依「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點暨增訂都市設計準則案說明書」敘明土地使用管制要點暨規範無規定者，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。 二、本次變更範圍之鐵路用地其建蔽率為 70%，容積率為 70%。	未規定(註：雖本計畫未訂定都市設計準則，惟應依「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)案土地使用分區管制要點暨增訂都市設計準則案)」之規定辦理)																
6	(1)變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫主要計畫(仁武部分)(部分甲種工業區、部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地)案(99.12.09實施) (2)擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(原甲種工業區及農業區變更為工商綜合專用區及生態綠地)細部計畫案(99.12.09實施)	本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定： 第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。 第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示。其餘未規定者，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定管制。 表 5-5-1 計畫區土地使用分區建蔽率、容積率及容許使用項目 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工商綜合專用區(綜 1)、(綜 2)</td><td>60</td><td>360</td><td>專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區[綜 3-1(停車場使用)]</td><td>60</td><td>360</td><td>停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區[綜 3-2(道路使用)]</td><td>0</td><td>0</td><td>道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。</td></tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	工商綜合專用區(綜 1)、(綜 2)	60	360	專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。	工商綜合專用區[綜 3-1(停車場使用)]	60	360	停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。	工商綜合專用區[綜 3-2(道路使用)]	0	0	道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。	本計畫區之都市設計，依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」表明各項設計準則如下： 一、公共開放空間系統 本計畫將形塑一休憩、娛樂及兼具生態自然環境之購物園區，在開發空間設計上採以「綠·生態」之概念延伸應用，以擷取周邊自然環境資源特色，將山光水色納入基地，期能與環境、建築設計產生共鳴。其開放系統空間設計原則如下： (一)帶狀開放空間系統 1. 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。 2. 主要動線綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。 (二)面狀開放空間系統 1. 景觀公園及綠地系統 (1)景觀公園、區內綠化空間之串連，應形塑與服務道路之開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																
工商綜合專用區(綜 1)、(綜 2)	60	360	專供購物中心、工商展覽及服務、必要性服務設施使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。																
工商綜合專用區[綜 3-1(停車場使用)]	60	360	停車場，並得作立體停車使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。																
工商綜合專用區[綜 3-2(道路使用)]	0	0	道路使用，其餘依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定辦理。																

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 5)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則
		第 3 條 退縮建築與帶狀開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應退縮建築，供公共開放空間之用，必要時得作停車空間使用，其退縮範圍一律採透水鋪面或綠化方式辦理。 一、面臨計畫區西側臨台一線省道之基地，應向內退縮 30 公尺帶狀開放空間，並沿開放空間種植喬木及留設人行步道。 二、本計畫區東側臨基地境界線之建築物，均應向內退縮 10 公尺帶狀開放空間，並予以綠化。 三、計畫區街廓內臨區內服務道路之建築基地，應分別自服務道路境界線退縮 5 公尺，做為開放空間，該開放空間得設置基地內之綠化設施。 四、退縮之帶狀開放空間，除供留設排水箱涵、訪客停車位及必要之車行通道外，應予以綠化或鋪設透水鋪面，不得於其間設置圍牆或地下室。 五、建築物臨計畫道路退縮空間，得為建築物所附設之機車停車空間，或汽機車停車出入口所必要經過之路線。 六、計畫區內建築退縮地區留設之人行步道，考慮無障礙環境之設計，除供行道樹植栽、照明設施外，不設置有礙通行之設施物，且鋪面材質以防滑材質之連續鋪面為主。 第 4 條 計畫區公共停車場之停車位最低留設基準，依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定設置。 第 5 條 本計畫區之生態綠地用地，應維持生態環境及保護原地形地貌。 第 6 條 都市防災系統：為因應防災需求，除本管制要點第 3 條規定之退縮帶狀開放空間外，應依下列考量防災系統：	(2) 景觀公園及綠地系統之綠覆率須達 50%以上；其鋪面使用透水性之材料及工法者，其綠覆面積有效係數以 0.5 計算之。 (3) 景觀公園邊界之植栽，採用台灣原生種且適合都市生長環境的植栽品種為主，藉以保護內圍對污染較無抵抗力的品種。其他綠地開放空間仍以適合都市生長環境的品種為主。 (4) 景觀公園內設置景觀水池，以涵養生態廊道、維護地區物種之多樣化，並以符合永續生態之原則進行規劃，其施設工法應採不封底、多孔隙、以自然材料構築等方式，讓水生或伴生之動植物得以獲得適當的棲息環境。 (5) 景觀公園內設置步道以供計畫區周邊居民休憩使用，其鋪設方式以減量工法為概念設計人行步道與自行車道。 2. 主要開放空間 (1) 計畫區建築量體周邊開放空間之設計，運用區內廣場、景觀水渠及草坡等開放空間之留設，形塑計畫區主要開放空間。 (2) 廣場開放空間之設計，以形塑熱帶氛圍為主題，引入景觀照明與大量綠色植栽元素，以軟化被建築物圍塑的廣場空間。 (3) 草坡廣場開放空間之設計，以形塑南洋風情為設計概念，配置草坡於量體周邊，並配合設置熱帶式景觀植栽，提供綠色的休憩環境。 (4) 主要開放空間搭配公共藝術設施、鋪面公共藝術、休憩設施、夜間燈光設計，以增加空間趣味性與使用性。 二、人行空間系統動線 (一) 臨道路退縮空間所留設之人行通道，得為和緩曲線，並應與相鄰基地已留設之人行步道順接。 (二) 人行通道留設寬度不得小於 1.5 公尺，鋪面應具透水性，並維持路面順平。如有高低差之發生，應以緩坡銜接之，並以無障礙空間之設計為原則。

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 6)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則
		一、開發基地應配合週邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施，並建立明確的逃生指標系統。 二、建築群圍塑之中庭，應留設二處以上緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，車輛之停靠使用之空間。 第 7 條 開發基地周邊應退縮 10 公尺以上建築，以維環境品質。 第 9 條 本計畫量體總量以工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過 360%，且不再適用任何容積獎勵。 第 10 條 本要點未規定之事項，依都市計畫及建築相關法令規定辦理。	三、交通運輸系統 (一) 計畫區內道路路網及停車場出入口之配置，應考量與聯外道路系統之順接，並配合與基地內土地整體規劃。 (二) 計畫區內停車場及其動線之設置，應考量塑造無障礙人行環境，避免阻斷人行道、人行空間、生態綠地等空間。 (三) 停車場及裝卸場所車道出入口不得設置於計畫道路轉角 10 公尺範圍內。 (四) 車道出入口跨越人行步道時，應考量路緣石及鋪面之變化，或設置其他警示設施，以保障行人之安全。 (五) 計畫區開發衍生之接駁車及計程車臨停上、下客需求，應於基地內規劃相關停車等空間，以避免佔用路權，影響道路交通。 四、開發規模、量體配置及高度管制 (一) 計畫區建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之商業娛樂環境為原則。 (二) 法定空地與開放空間之留設，須配合街廓整體規劃設計。 (三) 為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對半屏山與左營高鐵車站的景觀協調性，計畫區之建築物應採以東側往西側逐漸降低方式規劃設計，且建築物高度不得阻礙半屏山之景觀。 五、建築造型及色彩計畫 (一) 建築物之設計形式，應展現高鐵入口門戶、半屏山及高雄縣之自然、人文景觀風貌意象。 (二) 建築物立面不得使用具公害性或易燃性之材料，以維護公共安全。 (三) 建築物附屬之各類空調、視訊、機械等設施物，應自基地境界線退縮設置於基地內部，並配合建築物整體規劃予以景觀美化處理。 (四) 建築物屋頂應配合基地整體建築物造型整體設計。 (五) 基地內建築物表面各式材質之色彩設計，應與地區整體景觀相互調和，並表現出自然原色之景觀意象。 (六) 建築物屋頂材質應避免光害材質之使用。 (七) 建築物屋頂應附設夜間照明設計，照明方式以由下而上投射式燈具為主。 六、環境保護設施配置事項

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 7)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則
			(一) 開發單位應於開發計畫書內提具設施管理維護計畫，送請主管機關核備，據以實施。 (二) 開放空間所有權人、使用人等均有遵守執行計畫之義務，如有違反，應負其責任。 七、綠化植栽及景觀計畫 為配合左營高鐵入口及半屏山的整體景觀門戶意象，本計畫區內之植栽種類，應具整體規劃，並依循下列原則辦理： (一) 建築物屋頂應綠化，且不得搭蓋臨時性棚屋等構造物。 (二) 本計畫區建築基地法定空地應配合公共開放空間留設二分之一以上綠化植栽，並盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。 (三) 基地植栽採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。 (四) 計畫區內臨道路退縮帶留設之人行步道，應得以植草磚等予以綠化，但兩側需留設 1 公尺以上之硬鋪面供行人通行。 (五) 喬木配置於結構體上方時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.2 公尺。 (六) 計畫區內人行步道、街道家具及廣告招牌，應配合街道景觀整體規劃，並依循下列原則設計： 退縮地自建築線起 2 公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設置之街道傢俱及設施物包括： 1. 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。 2. 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。 3. 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計，且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。 4. 建築物附設廣告依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及相關規定辦理。 5. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、人行通道及整體景觀，並依相關規定辦理。 (七) 計畫區於進行公用設備管線工程設計與施工階段，應將區內公用設備管線予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。 八、為形塑本計畫區之風格特色，有關建築、景觀、街道等構成要素，得由開發單位提出整體規劃設計，經都市設計審議委員會審核後據以執行。另建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經都設會之審查同意，得不適用本設計原則全部或一部分之規定。

表 6：高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)土地使用分區管制要點及都市設計準則彙整表(續 8)

編號	計畫名稱	土地使用分區管制要點	都市設計準則
7	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)(100.10.4)	為促進計畫區內土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，訂定土地使用分區管制如下： (一) 電信專用區之容許使用項目為： - 經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 - 電信必要附屬設施 (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 (3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 - 與電信運用發展有關之設施 (1)網路加值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資料處理服務業。 - 與電信業務經營有關設施 (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)通信工程業。 (4)金融業派駐機構。 (二) 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (三) 電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 (四) 電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 備註：不得做「都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 5 款使用」。	未規定（註：雖本計畫未訂定都市設計準則，惟應依「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)案土地使用分區管制要點暨增訂都市設計準則案」之規定辦理）

第四章 檢討課題與對策

- 一、 正面表列方式之土管條文管制方式不合時宜，無法順應社會快速變遷之發展。

【說明】

本特定區現行計畫之土地使用分區管制要點係採正面列舉方式執行，惟社會變遷快速，正面表列之管制方式無法即時因應新興之行業別，致無法因應新興行職業別申設公司行號，影響地區發展。

【對策】

本計畫區訂定都市計畫之原始目的係以保持優美風景為目標，然 58 年原計畫訂定迄今已 40 年有餘，社會發展快速，且本計畫區亦成為鄰高雄都會核心之重要集居地之一，各項生活需求非 40 年前之情形，故分析本計畫區之發展現況後，除環澄清湖地區已形成優質住宅社區之「第一種住宅區」仍有必要時採正面列舉方式以維持良好居住品質外，其餘地區均予回歸「都市計畫法高雄市施行細則」之規定，以資妥適。

- 二、 現行計畫條文分多本計畫書，查閱不易。

【說明】

本特定區自原計畫擬定至今已四十多年，迭經多次都市計畫異動，各計畫書部分條文不一，業務單位執行過程往往需賴經驗，造成都市業務推行困擾。

【對策】

整併歷次都市計畫異動土管之差異條文，以利執行。

- 三、 現行計畫住宅區之使用強度與民情不符，難以執行

【說明】

1. 本計畫區內住宅區分為第一種住宅區至第四種住宅區，分別訂定不同強度之使用，惟目前民眾陳情建蔽率及容積率過低，造成土地狹小之地主難以開闢使用，或因管制退縮、高度導致建築基地無法依法定容積率申請建築，影響地主權益。
2. 現行計畫中規定角地之建築基地需兩側退縮，與內政部頒訂之標準不同，且訂有前、側、後院之規定，造成土地所有權人可建築土地過小，亦產生畸零地。

【對策】

1. 目前計畫區內住宅區之建蔽率與鄰近之都市計畫區相較，有偏低之情形，有屬原高雄縣之行政轄區，建築型式以透天為主，故參酌「都市計畫法臺灣省施行細則」之規定統一調整建蔽率，並刪除留設側、後院之規定，以符合現今土地使用產生之類型。

2. 統一檢討住宅區之使用強度及退縮距離，兼顧型塑良好都市意象規劃意旨之前提下，降低執行困難。

四、 現行計畫條文部分分區之用途不明，難以執行。

【說明】

現行計畫土地使用計畫與土地使用分區管制未同步修正，故部分分區，例如宗教專用區、服務中心區、青年活動中心區等分區未訂定用途，執行時易產生爭議。

【對策】

參酌規劃意旨及「都市計畫法高雄市施行細則」及「都市計畫法臺灣省施行細則」，訂定各項分區之使用用途。

五、 現行計畫停車空間之管制與高雄市通案性規定不符。

【說明】

停車空間長久以來均為都市發展地區之重要課題之一，而本計畫區現行之停車規定較內政部所頒訂之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」更為嚴格，原意係為加強停車空間之設置，惟此項規定卻與其他都市計畫區產生不同，致造成執行上之阻力。

【對策】

參酌高雄市通案性作法修正，以符合一致原則。

六、 原高雄縣市合併後，土地使用分區管制應逐步朝一致性修正，以利執行。

【說明】

原高雄縣市合併後，都市計畫之管制方式不同，例如開放空間獎勵、建築基地綠化等，宜逐步調整一致。

【對策】

參酌高雄市通案性作法修正，以符合一致原則。

七、 現行計畫都市設計管制地區混亂，執行不易。

【說明】

本特地區現行計畫條文已規定「建築開發基地達 1,500 平方

公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。」，惟未訂定相關都市設計基準；又部分細部計畫地區已另訂都市設計管制條文，執行時易生疑義。

【對策】

整併歷次都市設計管制事項，配合高雄市都市設計主管機關之通案性規定並依本特定區之發展需要與都市意象之塑造，據以訂定本特定區都市設計基準，以為妥適。

第五章 變更內容

本案細部計畫通盤檢討內容，係依據主要計畫變更後計畫內容，修訂細部計畫土地使用分區管制要點內容，變更前後對照表詳表 7 所示。

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	修正後內容	修正理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	壹、法令依據本要點依都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則規定訂定之。	因應縣市合併後新訂之都市計畫法高雄施行細則。
二、本特定區內土地及建築物之使用依其性質，區分為左列各組： (一) 低密度住宅 1. 獨戶住宅 2. 雙併住宅 3. 四層以下連棟住宅(不得垂直分戶) (二) 高中密度住宅：一般住宅 1. 獨戶 2. 雙併 3. 連棟 4. 公寓 (三) 社區教育設施 1. 幼稚園 2. 托兒所 (四) 社區遊憩設施 1. 俱樂部及社區活動中心 2. 戶內遊憩設施 3. 兒童遊樂場及小型公園 4. 戶內外各類球場、游泳池、溜冰場 (五) 社區衛生及福利設施 1. 衛生所及保健站、診療服務中心 2. 診療所及助產所(站) 3. 護理服務、接骨服務及藥師服務 4. 醫院及其附屬設施(不包括傳染病、精神病病院) 5. 育幼院、養老院、孤兒院、救濟院、盲人院 6. 其他社會福利設施 (六) 社區保安設施 1. 消防隊(站) 2. 警察(分)局、派出(分駐)所	(刪除)	一、為符合目前土地使用性質快速變遷之發展特性，有關土地及建築物之使用性質回歸「都市計畫法高雄市施行細則」之規定，採負面列舉之方式進行管制，以符合社會環境快速變遷之發展特性。 二、為利土地有效利用，且配合澄清湖周邊「住一」之地形條件取得較佳之居住品質，故取消低密度住宅區四層以下連棟住宅不得「垂直分戶」之規定，且依現行計畫「住一」之建蔽率及容積率分別為 30%、180%，得興建六層樓之建物，而目前規定其僅得興建四層樓之建物，影響人民權益甚鉅，故取消該「四層樓以下連棟住宅」之規定。 三、惟計畫區內第一種住宅區因大部分均為建成地區，且已形成良好之居住品質，社區內並無商業活動使用，故為保持此一優質居住品質，仍採正面列舉方式管制土地及建物之使用，並增列於變更後土地使用管制規則第四點規定之。

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 1)

原條文	修正後內容	修正理由
(七) 公用事業設施 1. 變電所 2. 無線電或電視塔 3. 電信機房 4. 自來水處理廠、配水池、抽水站或污水抽水站、自來水或雨、污水下水道之必要設施 5. 公眾運輸車站 6. 其他必要設施 (八) 文教設施 1. 圖書館 2. 社教館 3. 藝術館、博物館、水族館、科學館、歷史文物館、陳列館、民俗館及植物園 4. 紀念性建築物 5. 營業性之集會場所 6. 文康活動中心 7. 其他文化教育設施 8. 短期補習班 9. 課後托育中心 (九) 宗祠及宗教建築 1. 宗祠(祠堂、宗廟) 2. 寺廟、庵堂、道觀及其他類似建築 3. 教堂 4. 前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園 (十) 旅社 1. 一般旅館業 2. 觀光旅館業 3. 別墅旅館 (十一) 日常用品零售及日常服務業 1. 食品什貨飲料零售業及日常用品零售業 2. 樓地板面積三百平方公尺以下之飲料店業、餐館業 3. 乙類成藥零售業 4. 美容美髮服務業 5. 文教、樂器、育樂用品零售業 6. 洗衣業 7. 五金零售業 8. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業 9. 花卉零售業 10. 攝影業 11. 郵政業 12. 茶葉零售業 13. 電器零售業		

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 2)

原條文	修正後內容	修正理由
14.寢具零售業 15.縫紉機行 16.便利商店業 17.電信器材零售業 (十二)一般零售及服務業 1.園藝服務業 2.染料、顏料零售業 3.家具及裝設品零售業 4.室內裝潢業 5.瓷器玻璃器皿批發業 6.皮箱及各種皮件店 7.醫療器材零售業 8.藝術品零售業 9.鐘錶眼鏡零售業、鐘錶修理業、驗光配鏡服務業 10.首飾及貴金屬零售業 11.電腦及事務性機器設備 12.精密儀器零售業 13.自行車及其零件零售業、自行車修理業、機車零售業 14.汽機車零件配備零售業(不包括修理) 15.照相器材零售業 16.漆料、塗料零售業 17.玻璃鏡框業 18.音響視聽器材及唱片錄音帶行 19.委託行 20.獵具、釣具店 21.觀賞魚類店、觀賞植物店 22.度量衡器零售業 23.休閒活動場館業 24.一般廣告服務業 25.當舖業 26.病理檢驗所 27.家畜醫院 28.民眾服務站(所)、就業服務業 29.住宅及建築清潔服務業 30.工商服務業 31.計程車客運業 32.旅行業 33.金融機構(不含營業廳，且限供辦公室使用) 34.公益彩券業 35.短期補習班業 36.影印業 (十三)特種零售業 1.飼料零售業 2.石油製品、燃料零售業		

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 3)

原條文	修正後內容	修正理由
3. 建材零售業 4. 野生動物零售業 5. 寵物零售業 6. 化學原料及其製品批發業 7. 漆料、塗料零售業 (十四)特殊服務業 1. 一般浴室業 2. 酒吧業、酒家業 3. 特種咖啡、茶室業 4. 按摩院、理療院 (十五)主要商業及服務業 1. 百貨公司業 2. 超級市場業 3. 郵政業、電信業、電力供應業 4. 金融機構 5. 出版事業 6. 通訊社連同通訊設備 7. 金融機構金錢債權之評價或拍賣業務、公正第三人資產拍賣業務 8. 理貨包裝業 9. 批發業 10. 停車庫或停車場經營業 11. 樓地板面積 300 平方公尺以上之飲料店業、餐館業 (十六)娛樂服務業 1. 電影事業 2. 電影片映演業 3. 廣播電視業 4. 廣播電視節目供應事業 5. 藝文業 6. 俱樂部 7. 競技及休閒體育場館業 8. 兒童樂園 9. 資訊休閒業 10. 電子遊戲場業 (十七)修理服務業 1. 汽車修理業 2. 電焊工程業 3. 機械安裝業 4. 機車修理業 (十八)水岸遊憩設施 1. 遊艇經營業 2. 其他修理業(遊艇停泊修理業)		

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 4)

原條文										修正後內容	修正理由
三、本特定區內土地及建築物之使用依其管制如左：										(刪除)	依目前土地及建物之使用情形，現行計畫之使用組別已無法因應社會環境快速發展變遷之使用需求，且現行計畫之使用組別已予刪除，故本條文已無獨立存在之必要，應予以刪除並回歸「都市計畫法高雄市施行細則」之規定。
土地使用分區名稱		第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	鄰里中心商業區	社區中心商業區	遊樂商業中心	旅館區	醫療專用區	服務中心	
1	低密度住宅	○	○	○	※	※	×	×	×	×	
2	高中密度住宅	×	×	○	※	※	×	×	×	×	
3	社區教育設施	×	✓	○	✓	✓	×	×	✓	×	
4	社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
5	社區衛生及福利設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	○	○	
6	社區保安設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	✓	○	
7	公用事業	×	×	×	✓	✓	✓	×	×	○	
8	文教設施	✓	✓	✓	○	○	○	✓	✓	×	
9	宗祠及宗教建築	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	
10	旅社	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
11	日用品零售及日常服務業	×	+	△	○	○	○	+	✓	○	
12	一般零售及服務業	×	×	△	○	○	○	×	×	○	
13	特種零售業	×	×	×	○	○	×	×	×	×	
14	特種服務業	×	×	×	○	○	×	×	×	×	
15	主要商業及服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○	
16	娛樂服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○	
17	修理服務業	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
18	水岸遊憩設施	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	
註 1. 表內符號意義如次： ○：許可設置；+：僅許設於建物底層； ✓：須經主管機關核准；×：不許設置； △：許可設置，但二樓以上設置時僅得為辦公室聯絡之使用； ※：從事住宅使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 50%。 2. 其他使用區不得妨礙其特定目的之使用。 3. 第二種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施、第 11 組：日用品及日常服務業之使用。 4. 第三、四種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得於建物底層從事第 12 組：一般零售及服務業。 5. 社區中心商業區及鄰里中心商業區需面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施之使用。 6. 使用項目不明確或對組別產生疑義時，得提交本縣都市計畫委員會認定之。											

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 5)

原條文						修正後內容	修正理由
四、本特定區內各使用分區之建築密度管制如左：						貳、原澄清湖特定區計畫範圍內 一、建蔽率、容積率及使用項目 (一)住宅區及商業區 1. 本計畫區住宅區及商業區之建蔽率、容積率及使用項目管制規定如下： 表 8：原澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表	一、現行計畫有關住宅區之建蔽率均過低，加上現行計畫訂有最低後院及側院之深度，更加深土地狹小之民眾建築使用之不便及困擾。 二、為促進土地有效利用，故第一種至第四種住宅區均依本縣其他住宅區之規定提高建蔽率至 60%，並取消側院及後院之規定。 三、為鼓勵建築基地採開放式設計，增訂最小圍牆退縮距離，另具有公共設施性質之土地使用分區則增訂不得設置圍牆之規定，以增加建築基地之外部空間。 四、另將變更後計畫區內之所有土地使用分區統一彙整於表格，方便查閱。
項目	最高建蔽率(%)	容積率(%)	最低前院深度(M)	最低後院深度(M)	最低側院深度(M)	備註	
第一種住宅區	30	180	6	4	2		
第二種住宅區	40	190	自道路境界線至少退縮 4 公尺，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界至少退縮 2.5 公尺。	3	1.5		
第三種住宅區	50	200		3	—		
第四種住宅區	60	250		3	—		
鄰里商業區	60	200	5	4	—		
社區商業區	70	300	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不同時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)	退縮部份得計入空地，並予植栽綠化。			
遊樂中心	70	300	5	4	—		
旅館區	40	120	6	4	4		
醫療專用區	60	600	6	6	6		
服務中心	60	120	5	4	2.5		

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	使用項目及備註
第一種	60	180	1. 第一種住宅區建築物高度不得超過 15 公尺。 2. 不得做商業使用，僅得作住宅、社區遊憩設施、社區教育設施等使用。 3. 前項社區遊憩設施係指社區活動中心、各類球場、運動場、游泳池及其他供公眾使用之遊憩設施。社區教育設施係指幼稚園、托兒所、安親班、課輔或才藝教學、圖書館及其他文化教育設施。容許使用項目有疑義者，得提交本市都市計畫委員會認定。
第一種之一	40	120	
第二種	60	190	
第三種	60	200	
第四種	60	250	
鄰里中心	60	200	
社區中心	70	300	
遊樂中心	70	300	

2. 社區中心商業區範圍內商業區之建築基地最小面寬為 6 公尺。

3. 原「擬定澄清湖特定區計畫(部分文大用地為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地、綠地、道路用地)細部計畫案」範圍內住宅區之建築基地最小面寬不得小於 7.5 公尺。

4. 原「擬定澄清湖特定區計畫(原文小二東側綠帶變更為住宅區)細部計畫案」範圍內住宅區之建築基地最小面寬不得低於 6 公尺。



圖 7：建築基地最小面寬管制範圍示意圖

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 6)

原條文							修正後內容				修正理由
							(二)其他使用分區				五、重新整併、歸納歷次都市計畫異動之土地使用分區管制內容，俾利執行。 六、明訂退縮係以計畫道路境界線，避免臨現有巷道衍生之疑義。 七、參照「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」訂定情形特殊之處理方式，避免無法申請建築之情形。 八、增訂宗教專用區、服務中心區及青年活動中心區之用途，以利執行。 九、條次調整。 十、依現行計畫列出各公共設施之建蔽率及容積率，以便日後查閱。
表 9：原澄清湖特定區內其他使用分區建蔽率、容積率及使用內容一覽表											
項目		建蔽率(%)		容積率(%)		使用項目及備註					
工業區	特種工業區	70		140							
	乙種工業區	70		140							
旅館區		40		120		供旅館及其附屬設施及本府觀光主管機關同意之設施。					
醫療專用區		60		600		供社區衛生、福利設施及本府衛生主管機關同意之設施。					
電信專用區		50		250							
服務中心		60		120		供餐飲業、零售業及本府觀光主管機關同意之旅遊服務設施。					
文教區	(一)	50		240		停車場變更為文教區部分之停車場空間應提供公眾使用。(98年4月20日實施之「變更澄清湖特定區計畫(部分停車場用地為文教區及廣場用地；部分住宅區為文教區)案」)					
	(二)	40		200		財團法人崇義基金會使用，其使用項目以大禮堂、會議室、圖書室、視聽室、資訊室、教室等為限。					
宗教專用區	(一)	50		160		1. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。 2. 宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。					
	(二)	20		30		1. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。 2. 宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限，但不得興建納骨塔。					
青年活動中心區		20		60		青年活動中心區為配合澄清湖風景區觀光遊憩發展，以供下列有關運動休閒、住宿、餐飲零售等設施使用為限： 1. 運動休閒設施(J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)) (1)溜冰場、游泳池、球類運動場。 (2)露營場。 (3)其他經主管機關同意設置之運動休閒設施。 2. 住宿設施(J901 旅館業) 依發展觀光條例之規定，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。 3. 餐飲設施(F399 其他綜合零售業(以便利商店業及雜貨店為限)) (1)餐廳、飲食店、店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。 (2)樓地板面積未達 500 m ² 之便利商店、一般零售場所。 4. 停車場(G202010 停車場經營業)					
加油站專用區		40		120		得依加油站設置管理規則申請相關附屬設施。					
加氣站專用區		40		120		得依加氣站設置管理規則申請相關附屬設施。					

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)

通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 7)

原條文	修正後內容				修正理由																																																			
五、國中、小學用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；大專、高(中)職學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	(三)公共設施用地 表 10：原澄清湖特定區內各土地使用內容一覽表				十一、新增圍牆之相關規定，僅具有鄰避性之公共設施得設置圍牆，惟仍需退縮以維塑都市之外部空間。																																																			
六、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。																																																								
七、加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>使用項目及備註</th></tr><tr><td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>文大用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>社教用地</td><td>50</td><td>250</td><td>社教用地除得依社會教育目的事業主管相關法令及「勞工主管機關所屬勞工住宿場所經營管理辦法」規定使用外，依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得供下列使用： 1. 零售業及餐飲業。 2. 工商、社會及個人服務公用事業：包含資訊服務業(I3)、訓練服務業(J2)、出版事業(J3)、廣播電視服務業(J5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)(電子遊戲場業及資訊休閒業除外)、體育運動業(J8)、觀光旅遊服務業(J9)。 3. 上開允許使用項目倘經認定為促進民間參與案之附屬事業範圍，該附屬事業使用之樓地板面積不得高於本基地總樓地板面積之百分之四十。</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>40</td><td>80</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>60</td><td>400</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>60</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>自來水加壓站用地</td><td>30</td><td>90</td><td></td></tr><tr><td>殯葬設施用地</td><td>20</td><td></td><td>簷高不得超過 12 公尺。</td></tr><tr><td>焚化爐用地</td><td>40</td><td>80</td><td></td></tr><tr><td>車站用地</td><td>40</td><td>160</td><td>供車站、轉運及本府交通主管機關同意之相關設施。</td></tr></table>				項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用項目及備註	文小用地	50	150		文中用地	50	150		文大用地	50	200		機關用地	50	250		社教用地	50	250	社教用地除得依社會教育目的事業主管相關法令及「勞工主管機關所屬勞工住宿場所經營管理辦法」規定使用外，依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得供下列使用： 1. 零售業及餐飲業。 2. 工商、社會及個人服務公用事業：包含資訊服務業(I3)、訓練服務業(J2)、出版事業(J3)、廣播電視服務業(J5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)(電子遊戲場業及資訊休閒業除外)、體育運動業(J8)、觀光旅遊服務業(J9)。 3. 上開允許使用項目倘經認定為促進民間參與案之附屬事業範圍，該附屬事業使用之樓地板面積不得高於本基地總樓地板面積之百分之四十。	污水處理廠用地	40	80		變電所用地	60	400		自來水事業用地	60	250		自來水加壓站用地	30	90		殯葬設施用地	20		簷高不得超過 12 公尺。	焚化爐用地	40	80		車站用地	40	160	供車站、轉運及本府交通主管機關同意之相關設施。
項目					建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用項目及備註																																																	
文小用地					50	150																																																		
文中用地					50	150																																																		
文大用地					50	200																																																		
機關用地					50	250																																																		
社教用地					50	250	社教用地除得依社會教育目的事業主管相關法令及「勞工主管機關所屬勞工住宿場所經營管理辦法」規定使用外，依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得供下列使用： 1. 零售業及餐飲業。 2. 工商、社會及個人服務公用事業：包含資訊服務業(I3)、訓練服務業(J2)、出版事業(J3)、廣播電視服務業(J5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)(電子遊戲場業及資訊休閒業除外)、體育運動業(J8)、觀光旅遊服務業(J9)。 3. 上開允許使用項目倘經認定為促進民間參與案之附屬事業範圍，該附屬事業使用之樓地板面積不得高於本基地總樓地板面積之百分之四十。																																																	
污水處理廠用地					40	80																																																		
變電所用地					60	400																																																		
自來水事業用地					60	250																																																		
自來水加壓站用地					30	90																																																		
殯葬設施用地					20		簷高不得超過 12 公尺。																																																	
焚化爐用地	40	80																																																						
車站用地	40	160	供車站、轉運及本府交通主管機關同意之相關設施。																																																					
八、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。																																																								
九、殯葬設施用地建蔽率不得大於 20%，簷高不得超過 12 公尺。																																																								
十、污水處理廠用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，其開發建築應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。																																																								
十一、自來水加壓站用地工作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 90%。																																																								
十二、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																																																								
二、退縮規定 本計畫區內各項使用分區及公共設施用地之退縮及圍牆規定如下，本要點未規定事項依高雄市施行細則規定辦理。																																																								
十三、明訂退縮係以計畫道路或重劃增設道路之境界線，避免臨現有巷道衍生之疑義。參照「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」訂定情形特殊之處理方式，避免無法申請建築之情形。																																																								

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 8)

原條文	修正後內容				修正理由																																																																																														
(空白)	(一)住宅區及商業區 表 11：原澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>退縮距離 (M)</th><th colspan="2">備註</th></tr><tr><td rowspan="5">住宅區</td><td>第一種</td><td>6</td><td colspan="2" rowspan="5">1. 如屬角地，應依下列規定辦理： (1)五層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。 (2)五層樓以下(含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3. 面臨綠地之建築基地，其退縮規定如下： (1)非屬道路兩側綠地：自綠地境界線起退縮 1.5 公尺建築，該退縮部分應作為人行步道。 (2)道路兩側綠地：其退縮及留設人行步道寬度依本計畫區面臨計畫道路或重劃區增設道路之退縮規定辦理。</td></tr><tr><td>第一種之一</td><td>6</td></tr><tr><td>第二種</td><td>5</td></tr><tr><td>第三種</td><td>5</td></tr><tr><td>第四種</td><td>5</td></tr><tr><td rowspan="3">商業區</td><td>鄰里中心</td><td>5</td><td colspan="2" rowspan="3"></td></tr><tr><td>社區中心</td><td>5</td></tr><tr><td>遊樂中心</td><td>5</td></tr></table> (二)其他使用分區 表 12：原澄清湖特定區其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>退縮距離 (M)</th><th>圍牆最小退縮距離 (M)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">工業區</td><td>特種工業區</td><td>8</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>8</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">旅館區</td><td>6</td><td>3</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">醫療專用區</td><td>6</td><td>—</td><td>不得設置圍牆</td></tr><tr><td colspan="2">電信專用區</td><td>5</td><td>3</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">服務中心</td><td>5</td><td>—</td><td>不得設置圍牆</td></tr><tr><td rowspan="2">文教區</td><td>(一)</td><td>5</td><td>3</td><td>原住宅區變更為文教區部分臨住宅區部分，不得設置圍牆。(98 年 4 月 20 日實施之「變更澄清湖特定區計畫(部分停車場用地為文教區及廣場用地；部分住宅區為文教區)案」)</td></tr><tr><td>(二)</td><td>5</td><td>3</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">宗教專用區</td><td>(一)</td><td>5</td><td>3</td><td>適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。</td></tr><tr><td>(二)</td><td>—</td><td>—</td><td>適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。</td></tr><tr><td colspan="2">青年活動中心區</td><td>5</td><td>—</td><td>不得設置圍牆</td></tr><tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>5</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">加氣站專用區</td><td>—</td><td>—</td><td>基地除面臨 II-1 號道路外，其餘三面均應退縮 10 公尺始能建築，退縮部分並須種植喬木予以綠化。</td></tr></table>				項目		退縮距離 (M)	備註		住宅區	第一種	6	1. 如屬角地，應依下列規定辦理： (1)五層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。 (2)五層樓以下(含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3. 面臨綠地之建築基地，其退縮規定如下： (1)非屬道路兩側綠地：自綠地境界線起退縮 1.5 公尺建築，該退縮部分應作為人行步道。 (2)道路兩側綠地：其退縮及留設人行步道寬度依本計畫區面臨計畫道路或重劃區增設道路之退縮規定辦理。		第一種之一	6	第二種	5	第三種	5	第四種	5	商業區	鄰里中心	5			社區中心	5	遊樂中心	5	項目		退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註	工業區	特種工業區	8	5		乙種工業區	8	5		旅館區		6	3		醫療專用區		6	—	不得設置圍牆	電信專用區		5	3		服務中心		5	—	不得設置圍牆	文教區	(一)	5	3	原住宅區變更為文教區部分臨住宅區部分，不得設置圍牆。(98 年 4 月 20 日實施之「變更澄清湖特定區計畫(部分停車場用地為文教區及廣場用地；部分住宅區為文教區)案」)	(二)	5	3		宗教專用區	(一)	5	3	適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。	(二)	—	—	適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。	青年活動中心區		5	—	不得設置圍牆	加油站專用區		5	—		加氣站專用區		—	—	基地除面臨 II-1 號道路外，其餘三面均應退縮 10 公尺始能建築，退縮部分並須種植喬木予以綠化。	十四、現行計畫疏漏列焚化爐用地之建蔽率、容積率，予以補列，另有關退縮規定參照原規劃意旨，予以明訂退縮基準，以利執行。 十五、本次通檢後已取消計畫區內以正面列舉方式管制土地及建物使用之方式，僅第一種住宅區因屬高品質之建成區，且社區內並無商業行為，故仍採正面列舉方式管制土地及建物之使用性質，以確保居住品質。 十六、惟考量社會環境變遷快速，且為求已形成之高品質住宅區得繼續為原來之環境品質，故修訂第一種住宅區得作社區遊憩、社區教育設施等使用，以符社會環境實際發展。
項目		退縮距離 (M)	備註																																																																																																
住宅區	第一種	6	1. 如屬角地，應依下列規定辦理： (1)五層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。 (2)五層樓以下(含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3. 面臨綠地之建築基地，其退縮規定如下： (1)非屬道路兩側綠地：自綠地境界線起退縮 1.5 公尺建築，該退縮部分應作為人行步道。 (2)道路兩側綠地：其退縮及留設人行步道寬度依本計畫區面臨計畫道路或重劃區增設道路之退縮規定辦理。																																																																																																
	第一種之一	6																																																																																																	
	第二種	5																																																																																																	
	第三種	5																																																																																																	
	第四種	5																																																																																																	
商業區	鄰里中心	5																																																																																																	
	社區中心	5																																																																																																	
	遊樂中心	5																																																																																																	
項目		退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註																																																																																															
工業區	特種工業區	8	5																																																																																																
	乙種工業區	8	5																																																																																																
旅館區		6	3																																																																																																
醫療專用區		6	—	不得設置圍牆																																																																																															
電信專用區		5	3																																																																																																
服務中心		5	—	不得設置圍牆																																																																																															
文教區	(一)	5	3	原住宅區變更為文教區部分臨住宅區部分，不得設置圍牆。(98 年 4 月 20 日實施之「變更澄清湖特定區計畫(部分停車場用地為文教區及廣場用地；部分住宅區為文教區)案」)																																																																																															
	(二)	5	3																																																																																																
宗教專用區	(一)	5	3	適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。																																																																																															
	(二)	—	—	適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。																																																																																															
青年活動中心區		5	—	不得設置圍牆																																																																																															
加油站專用區		5	—																																																																																																
加氣站專用區		—	—	基地除面臨 II-1 號道路外，其餘三面均應退縮 10 公尺始能建築，退縮部分並須種植喬木予以綠化。																																																																																															

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 9)

原條文	修正後內容				修正理由																																																
(空白)	(三)公共設施用地 表 13：原澄清湖特定區各用地退縮及圍牆規定一覽表 <table><tr><th>項目</th><th>退 縮 距 離(M)</th><th>圍牆最小退 縮距離(M)</th><th>備註</th></tr><tr><td>文小用地</td><td>5</td><td>—</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>5</td><td>—</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>文大用地</td><td>5</td><td>—</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>5</td><td>—</td><td>1. 不得設置圍牆。 2. 機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。</td></tr><tr><td>社教用地</td><td>5</td><td>—</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>污 水 處 理 廠用地</td><td>15</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>變 電 所 用 地</td><td>15</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>自 來 水 事 業用地</td><td>10</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>自 來 水 加 壓站用地</td><td>5</td><td></td><td></td></tr><tr><td>殯 葬 設 施 用地</td><td>10</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>焚 化 爐 用 地</td><td></td><td></td><td>除水管路外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。</td></tr></table>				項目	退 縮 距 離(M)	圍牆最小退 縮距離(M)	備註	文小用地	5	—	不得設置圍牆。	文中用地	5	—	不得設置圍牆。	文大用地	5	—	不得設置圍牆。	機關用地	5	—	1. 不得設置圍牆。 2. 機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	社教用地	5	—	不得設置圍牆。	污 水 處 理 廠用地	15	5		變 電 所 用 地	15	5		自 來 水 事 業用地	10	5		自 來 水 加 壓站用地	5			殯 葬 設 施 用地	10	5		焚 化 爐 用 地			除水管路外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。	十七、為維護澄清湖週邊第一種住宅區之優良生活環境並參酌現行計畫之精神，規定不得做商業，並訂定高度管制。
項目	退 縮 距 離(M)	圍牆最小退 縮距離(M)	備註																																																		
文小用地	5	—	不得設置圍牆。																																																		
文中用地	5	—	不得設置圍牆。																																																		
文大用地	5	—	不得設置圍牆。																																																		
機關用地	5	—	1. 不得設置圍牆。 2. 機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。																																																		
社教用地	5	—	不得設置圍牆。																																																		
污 水 處 理 廠用地	15	5																																																			
變 電 所 用 地	15	5																																																			
自 來 水 事 業用地	10	5																																																			
自 來 水 加 壓站用地	5																																																				
殯 葬 設 施 用地	10	5																																																			
焚 化 爐 用 地			除水管路外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。																																																		
	(四)上述退縮規定尚需依下列事項辦理。 1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。 2. 住宅區及商業區外建築基地退縮部分應留設至少 3 公尺之無遮簷人行步道，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯或停車空間。 3. 上述退縮規定如基地情形特殊者（如損及建蔽率權益者），得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。																																																				

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 10)

原條文			修正後內容		修正理由									
十三、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。			三、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討發布實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地完成之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。		一、條次調整。 二、依照高雄 市通案性 規定修訂 機車停車 標準。									
<table><tr><th>分區</th><th>應附設之小汽車停車位數</th><th>應附設之機車車位數</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>其建築樓地板面積在 250 平方公尺</td><td>集合住宅每戶設置二輛。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td><td>其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。</td></tr></table>			分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺	集合住宅每戶設置二輛。	商業區	(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。	表 14：原澄清湖特定區整體開發區停車規定一覽表		
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數												
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺	集合住宅每戶設置二輛。												
商業區	(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。												
			<table><tr><th>分區</th><th>應附設之小汽車停車位數</th><th>應附設之機車車位數</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td><td>其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。</td></tr><tr><td>商業區</td><td></td><td></td></tr></table>		分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。	商業區			
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數												
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。												
商業區														
說明： 1.室內停車空間設置於地面層(含)以上者，記入容積，設置於地面層以下者，不計入容積。 2.機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。 前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。			前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。 註：前述「本次通盤檢討公告實施後」係指民國 100 年 8 月 26 日公告實施之「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」。											

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 11)

原條文	修正後內容	修正理由
十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	(刪除)	目前市府已通案性取消該獎勵規定。
十五、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。	四、計畫區內公 3-1、3-2、3-3、3-4 公園用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。	一、條次調整。 二、公 4-4 已於歷次個案變更中予以調整，故應刪除公 4-4。 三、針對環澄清湖周邊公園用地限制多目標，其保公園用地無需管制，故配合調整。

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 12)

原條文	修正後內容	修正理由
十六、建築開發基地達1,500平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。	(刪除)	都市設計審議之範圍及內容已詳列於新增設之都市設計準則。
十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。	五、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	考量實際執行面臨之疑義與建管單位之建議酌予修正。
(空白)	六、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。 (一)都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。 (二)都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角都市計畫中詳實檢討造成土地所有權人之疑義及困擾，故增訂本項條文，適用於整個計畫區，以資明確。 (三)都市計畫圖及地籍圖均有截角者，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊者，得視個案情形，提高高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審定之。 (四)本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收地區之土地分配圖截角為準。	由於本計畫區內有諸多道路變更案件，且存有許多市地重劃地區，該市地重劃地區為求順利執行，發生新增或拓寬道路等情事且未於都市計畫中詳實檢討造成土地所有權人之疑義及困擾，故增訂本項條文，適用於整個計畫區，以資明確。
(空白)	七、本計畫區綠地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。	參考「變更高雄市都市計畫臨海特定區細部計畫(第四次通盤檢討)案」土管第五條之規定修正條文，以避免區內部分建築基地申請建築之疑義，並保留道路設計彈性。

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 13)

原條文	修正後內容	修正理由																																																												
(空白)	參、原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區) 一、區內各分區(用地)之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點暨規範無規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。 表 15：「原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區)」都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地使用強度綜理表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>80</td><td>280</td></tr> <tr><td>特種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr><td>甲種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr> <tr><td>倉儲區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>宗教專用區</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>文中小用地</td><td>40</td><td>150</td></tr> <tr><td>高速鐵路用地</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>鐵路用地</td><td>70</td><td>70</td></tr> </tbody> </table> 二、開放空間系統： (一)各項構造物不得突出退縮線。 (二)建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。 (三)退縮規定如下表所示，但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。 表 16：「原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區)」都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td><td>自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區</td><td>1. 臨台 1 號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>電信專用區</td><td>應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	280	特種工業區	70	210	甲種工業區	70	210	乙種工業區	70	210	倉儲區	60	120	宗教專用區	50	150	電信專用區	50	250	變電所用地	50	150	機關用地	50	250	文中小用地	40	150	高速鐵路用地	60	120	鐵路用地	70	70	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	宗教專用區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1. 臨台 1 號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																												
住宅區	60	200																																																												
商業區	80	280																																																												
特種工業區	70	210																																																												
甲種工業區	70	210																																																												
乙種工業區	70	210																																																												
倉儲區	60	120																																																												
宗教專用區	50	150																																																												
電信專用區	50	250																																																												
變電所用地	50	150																																																												
機關用地	50	250																																																												
文中小用地	40	150																																																												
高速鐵路用地	60	120																																																												
鐵路用地	70	70																																																												
分區及用地別	退縮規定	備註																																																												
住宅區、商業區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																												
宗教專用區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																												
特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1. 臨台 1 號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																												
電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																																																												
公共設施用地	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																												

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 14)

原條文	修正後內容	修正理由
(空白)	三、高速公路用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。 四、本計畫區綠地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。 五、電信專用區： 電信專用區之容許使用項目如下： (一)經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 (二)電信必要附屬設施 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 4. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 (三)電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。 (四)不得做「都市計畫法高雄市施行細則」第十八條使用分區管制一覽表第十五項第五、六、七、八、九款之用途。 六、為落實建築基地應留設停車空間規定，區內之步道用地得兼供作車道出入通行使用，其退縮規定比照表 16 之規定。	一、原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)之建蔽率、容積率、退縮與澄清湖特定區差異甚鉅，在無配套情形下，建議先維持二區管制，避免衍生其他執行爭議。 二、重新整併、歸納歷次都市計畫異動之土地使用分區管制內容，俾利執行。 三、考量實際執行面臨之疑義與建管單位之建議酌予修正。 四、高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)內工商綜合專用區因逾開發年限，予以回復原分區，故不再曠列工商綜合專用區之相關規定。 五、明訂退縮係以計畫道路或重劃區增設道路境界線，避免臨現有巷道衍生之疑義。 六、參照「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」訂定情形特殊之處理方式，避免無法申請建築之情形。 七、參考「變更高雄市都市計畫臨海特定區細部計畫(第四次通盤檢討)案」土管第五條之規定修正條文，以避免區內部分建築基地申請建築之疑義，並保留道路設計彈性。

表 7：變更澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計基準)
通盤檢討案土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 15)

原條文	修正後內容	修正理由
十八、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。	肆、其他 一、應提都市設計管制區位 (一) 下圖 8 所示重劃範圍及本案後續辦理事件涉及重劃或區段徵收之案件。 (二) 鄰「I-1-45M」、「II-3-25M」、「II-3-35M」、「I-2-45M」等計畫道路兩側建築基地。 (三) 焚化爐、污水處理廠、變電所用地。 (四) 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地。 圖例： - 鄰接該道路之基地應提都市設計審議 - 以市地重劃辦理開發地區 - 污水處理廠、焚化爐、變電所用地 - 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地 註：本次通盤檢討後續辦理事件涉及市地重劃或區段徵收辦理開發者，應納入都市設計管制地區。 圖 8：應實施都市設計管制地區 二、觀音山、觀音湖細部計畫區內之土地使用管制依該區細部計畫書所載內容為準。 三、本次通盤檢討後，土地使用分區管制要點已整併範圍內另擬細部計畫區之條文(觀音山、觀音湖細部計畫區除外)，故本通盤檢討案實施後，均依本案所列條文為準。 四、本要點實施後，除另有個案變更等異動，悉依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他法令規定。	1. 為利查閱都市設計管制地區，將應辦理都市設計地區列入土地使用分區管制要點，並附圖以利查考。 2. 針對都市計畫整體開發區具規模之開發區鄰避性設施及主要景觀軸那都市設計管制範圍，俾利執行。 3. 本計畫區內細部計畫區訂定土地使用分區管制要點時，多依循澄清湖特定區之土管，僅部分條文略有差異，或條列當時澄清湖特定區土管條文，惟澄清湖特定區土管通檢修正條文後，該細部計畫區可否援用，恐有疑義，故建議於本次通檢明訂適用範圍，以避免產生疑義。

第六章 實質發展計畫

第一節 土地使用分區管制要點

壹、法令依據

本要點依都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則規定訂定之。

貳、原澄清湖特定區計畫範圍內

一、建蔽率、容積率及使用項目

區內各使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及使用項目如下表，本要點未規定事項依高雄市施行細則規定辦理。

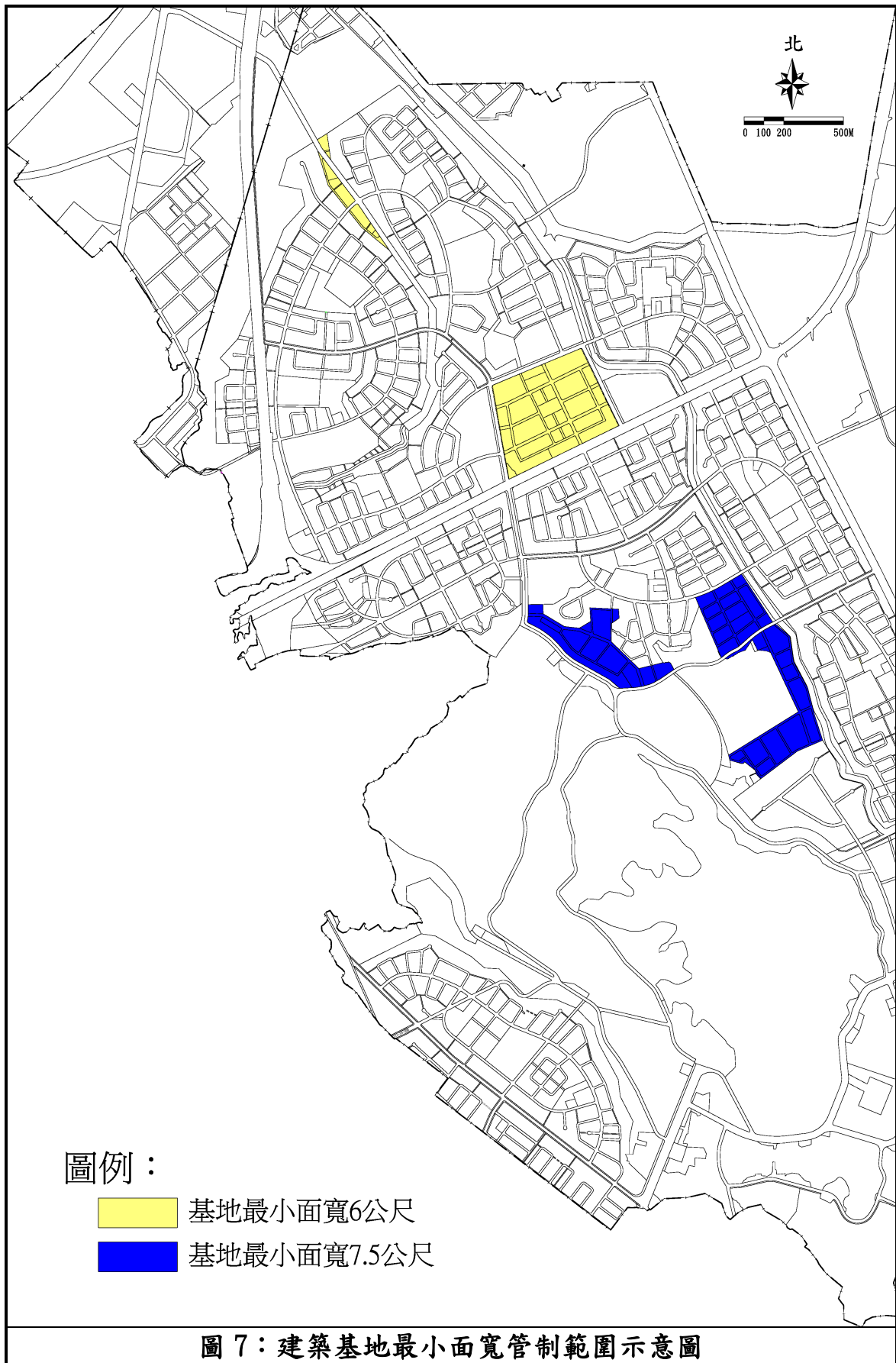
(一)住宅區及商業區

1. 本計畫區住宅區及商業區之建蔽率、容積率及使用項目管制規定如下：

表 8：原澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
住宅區	第一種	60	180	1. 第一種住宅區建築物高度不得超過 15 公尺。
	第一種之一	40	120	2. 不得做商業使用，僅得作住宅、社區遊憩設施、社區教育設施等使用。 3. 前項社區遊憩設施係指社區活動中心、各類球場、運動場、游泳池及其他供公眾使用之遊憩設施。社區教育設施係指幼稚園、托兒所、安親班、課輔或才藝教學、圖書館及其他文化教育設施。容許使用項目有疑義者，得提交本市都市計畫委員會認定。
	第二種	60	190	
	第三種	60	200	
	第四種	60	250	
商業區	鄰里中心	60	200	
	社區中心	70	300	
	遊樂中心	70	300	

2. 社區中心商業區範圍內商業區之建築基地最小面寬為 6 公尺。
3. 原「擬定澄清湖特定區計畫(部分文大用地為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地、綠地、道路用地)細部計畫案」範圍內住宅區之建築基地最小面寬不得小於 7.5 公尺。
4. 原「擬定澄清湖特定區計畫(原文小二東側綠帶變更為住宅區)細部計畫案」範圍內住宅區之建築基地最小面寬不得低於 6 公尺。



(二) 其他使用分區

表 9：原澄清湖特定區內其他使用分區建蔽率、容積率及使用內容一覽表

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
工業區	特種工業區	70	140	
	乙種工業區	70	140	
旅館區		40	120	供旅館及其附屬設施及本府觀光主管機關同意之設施。
醫療專用區		60	600	供社區衛生、福利設施及本府衛生主管機關同意之設施。
電信專用區		50	250	
服務中心		60	120	供餐飲業、零售業及本府觀光主管機關同意之旅遊服務設施。
文教區	(一)	50	240	停車場變更為文教區部分之停車場空間應提供公眾使用。 (98 年 4 月 20 日實施之「變更澄清湖特定區計畫(部分停車場用地為文教區及廣場用地;部分住宅區為文教區)案」)
	(二)	40	200	財團法人崇義基金會使用,其使用項目以大禮堂、會議室、圖書室、視廳室、資訊室、教室等為限。
宗教專用區	(一)	50	160	1. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。 2. 宗教專用區為供宗教事業使用而劃定,並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限,但不得興建納骨塔。
	(二)	20	30	1. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。 2. 宗教專用區為供宗教事業使用而劃定,並以本市宗教主管機關核准之使用項目及建築物為限,但不得興建納骨塔。
青年活動中心區		20	60	青年活動中心區為配合澄清湖風景區觀光遊憩發展,以供下列有關運動休閒、住宿、餐飲零售等設施使用為限: 1. 運動休閒設施(J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)) (1)溜冰場、游泳池、球類運動場。 (2)露營場。 (3)其他經主管機關同意設置之運動休閒設施。 2. 住宿設施(J901 旅館業) 依發展觀光條例之規定,對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。 3. 餐飲設施(F399 其他綜合零售業(以便利商店業及雜貨店為限)) (1)餐廳、飲食店、店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。 (2)樓地板面積未達 500 m ² 之便利商店、一般零售場所。 4. 停車場(G202010 停車場經營業)
加油站專用區		40	120	得依加油站設置管理規則申請相關附屬設施。
加氣站專用區		40	120	得依加氣站設置管理規則申請相關附屬設施。

(三) 公共設施用地

表 10：原澄清湖特定區內各土地使用內容一覽表

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
文小用地	50	150	
文中用地	50	150	
文大用地	50	200	
機關用地	50	250	
社教用地	50	250	社教用地除得依社會教育目的事業主管相關法令及「勞工主管機關所屬勞工住宿場所經營管理辦法」規定使用外，依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得供下列使用： 1.零售業及餐飲業。 2.工商、社會及個人服務公用事業：包含資訊服務業(I3)、訓練服務業(J2)、出版事業(J3)、廣播電視服務業(J5)、藝文業(J6)、休閒、娛樂服務業(J7)(電子遊戲場業及資訊休閒業除外)、體育運動業(J8)、觀光旅遊服務業(J9)。 3.上開允許使用項目倘經認定為促進民間參與案之附屬事業範圍，該附屬事業使用之樓地板面積不得高於本基地總樓地板面積之百分之四十。
污水處理廠用地	40	80	
變電所用地	60	400	
自來水事業用地	60	250	
自來水加壓站用地	30	90	
殯葬設施用地	20		簷高不得超過 12 公尺。
焚化爐用地	40	80	
車站用地	40	160	供車站、轉運及本府交通主管機關同意之相關設施。

二、退縮規定

本計畫區內各項使用分區及公共設施用地之退縮及圍牆規定如下，本要點未規定事項依高雄市施行細則規定辦理。

(一)住宅區及商業區

表 11：原澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表

項目		退縮距離 (M)	備註
住宅區	第一種	6	1.如屬角地，應依下列規定辦理： (1)五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (2)五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2.面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 3.面臨綠地之建築基地，其退縮規定如下： (1)非屬道路兩側綠地：自綠地境界線起退縮 1.5 公尺建築，該退縮部分應作為人行步道。 (2)道路兩側綠地：其退縮及留設人行步道寬度依本計畫區面臨計畫道路或重劃區增設道路之退縮規定辦理。
	第一種之一	6	
	第二種	5	
	第三種	5	
	第四種	5	
商業區	鄰里中心	5	
	社區中心	5	
	遊樂中心	5	

(二)其他使用分區

表 12：原澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表

項目		退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註
工業區	特種工業區	8	5	
	乙種工業區	8	5	
旅館區		6	3	
醫療專用區		6	—	不得設置圍牆
電信專用區		5	3	
服務中心		5	—	不得設置圍牆
文教區	(一)	5	3	原住宅區變更為文教區部分臨住宅區部分，不得設置圍牆。(98 年 4 月 20 日實施之「變更澄清湖特定區計畫(部分停車場用地為文教區及廣場用地；部分住宅區為文教區)案」)
	(二)	5	3	
宗教專用區	(一)	5	3	適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。
	(二)	—	—	適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。
青年活動中心		5	—	不得設置圍牆
加油站專用區		5	—	
加氣站專用區		—	—	基地除面臨Ⅱ-1 號道路外，其餘三面均應退縮 10 公尺始能建築，退縮部分並須種植喬木予以綠化。

(三) 公共設施用地

表 13：原澄清湖特定區內各用地退縮及圍牆規定一覽表

項目	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註
文小用地	5	—	不得設置圍牆。
文中用地	5	—	不得設置圍牆。
文大用地	5	—	不得設置圍牆。
機關用地	5		1. 不得設置圍牆。 2. 機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
社教用地	5	—	不得設置圍牆。
污水處理廠用地	15	5	
變電所用地	15	5	
自來水事業用地	10	5	
自來水加壓站用地	5		
殯葬設施用地	10	5	
焚化爐用地			除水管路外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。

(四) 上述退縮規定尚需依下列事項辦理。

1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。
2. 住宅區及商業區外建築基地退縮部分應留設至少 3 公尺之無遮簷人行步道，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯或停車空間。
3. 上述退縮規定如基地情形特殊者（如損及建蔽率權益者），得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。

三、 本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討發布實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地完成之地區（包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區）之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。

表 14：原澄清湖特定區內整體開發區停車規定一覽表

分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。
商業區		

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

註：前述「本次通盤檢討公告實施後」係指民國 100 年 8 月 26 日公告於實施之「變更澄清湖特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」。

- 四、計畫區內公 3-1、3-2、3-3、3-4 等公園用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。
- 五、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 六、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。
 - (一) 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
 - (二) 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
 - (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角者，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊者，得視個案情形，提高高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審定之。
 - (四) 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收地區之土地分配圖截角為準。
- 七、本計畫區綠地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。

參、原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區)

- 一、區內各分區(用地)之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點暨規範無規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

表 15：「原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區)」都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地使用強度綜理表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	280
特種工業區	70	210
甲種工業區	70	210
乙種工業區	70	210
倉儲區	60	120
宗教專用區	50	150
電信專用區	50	250
變電所用地	50	150
機關用地	50	250
文中小用地	40	150
高速鐵路用地	60	120
鐵路用地	70	70

二、開放空間系統：

- (一)各項構造物不得突出退縮線。
- (二)建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- (三)退縮規定如下表所示，但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。

表 16：「原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區)」都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準表

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區、商業區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
宗教專用區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1. 臨台 1 號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2. 臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3. 其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。

三、高速鐵路用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。

四、本計畫區綠地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。

五、電信專用區：

電信專用區之容許使用項目如下：

(一)經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(二)電信必要附屬設施

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
- 4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(三)電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。

(四)不得做「都市計畫法高雄市施行細則」第十八條使用分區管制一覽表第十五項第五、六、七、八、九款之用途。

六、為落實建築基地應留設停車空間規定，區內之步道用地得兼供作車道出入通行使用，其退縮規定比照表 16 之規定。

肆、其他

一、應提都市設計管制區位

(一)下圖 8 所示重劃範圍及本案後續辦理案件涉及重劃或區段徵收之案件。

(二)鄰「I-1-45M」、「II-3-25M」、「II-3-35M」、「I-2-45M」等計畫道路兩側建築基地。

(三)焚化爐、污水處理廠、變電所用地。

(四)隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地。

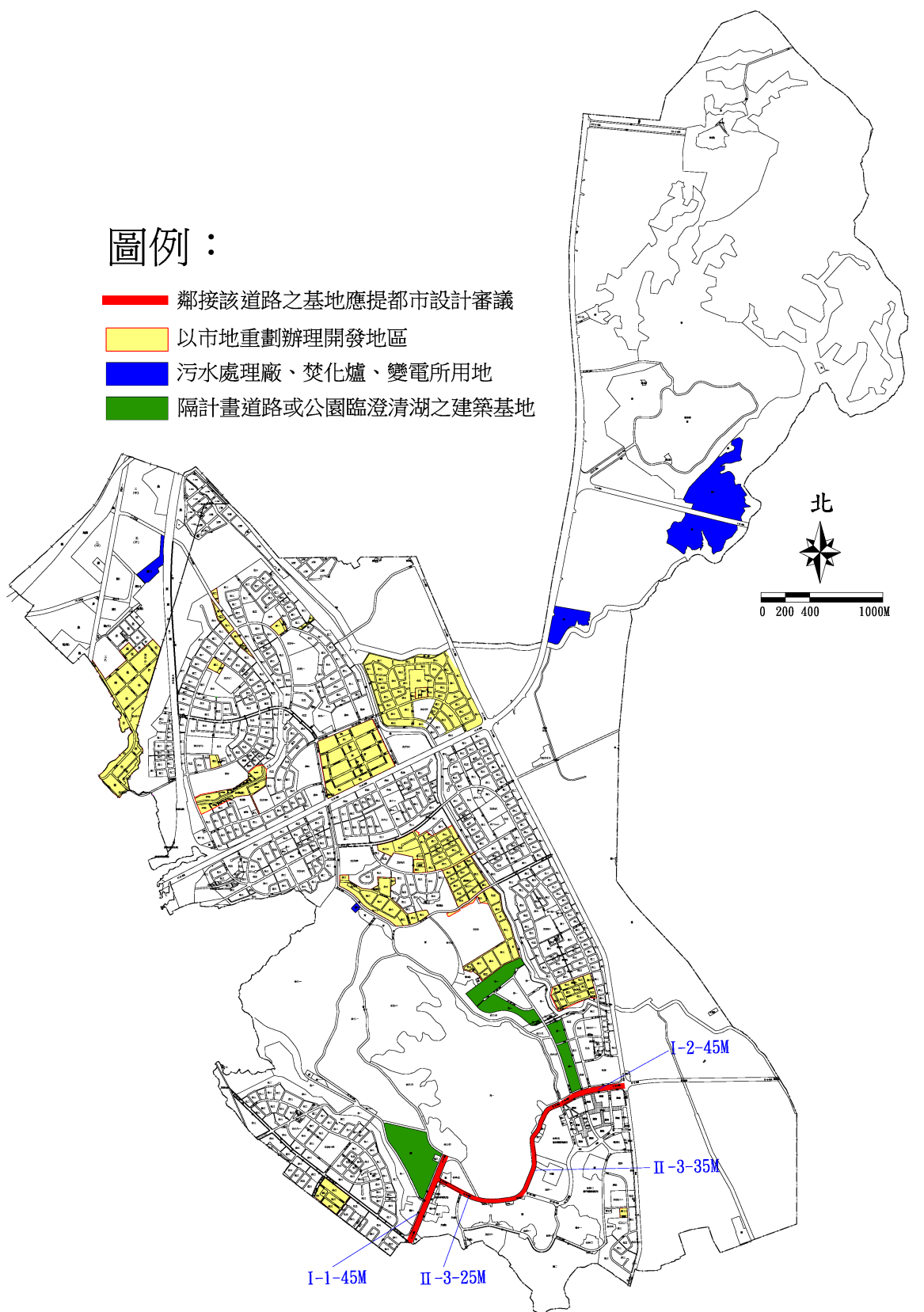
二、觀音山、觀音湖細部計畫區內之土地使用管制依該區細部計畫書所載內容為準。

三、本次通盤檢討後，土地使用分區管制要點已整併範圍內另擬細部計畫區之條文(觀音山、觀音湖細計區除外)，故本通盤檢討案實施後，均依本案所列條文為準。

四、本要點實施後，除另有個案變更等異動，悉依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他法令規定。

圖例：

- 鄰接該道路之基地應提都市設計審議
- 以市地重劃辦理開發地區
- 污水處理廠、焚化爐、變電所用地
- 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地



註：本次通盤檢討後續辦理案件涉及市地重劃或區段徵收辦理開發者，應納入都市設計管制地區。

圖 8：應實施都市設計管制地區示意圖

第二節 都市設計基準

壹、總則

一、辦理依據

(一)依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條規定訂定。

(二)都市設計管制範圍內土地及建築物之開發、建造，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。

二、建築基地如經設計人提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議同意者，得不受本基準全部或一部份之規定。

三、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

四、本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議修正或補充之。

貳、下圖 9 及圖 10 範圍之建築基地依下列基準辦理：

一、建築物之廣告物、照明、冷氣機孔之遮陽及雨庇設施等，應於設計時一併考慮。另工作陽台需由開發商、起造人或建設公司統一設計或施作景觀遮蔽設施物(如百葉窗、格柵等)。

二、屋頂水箱、冷卻塔須以景觀遮蔽物美化，其造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。

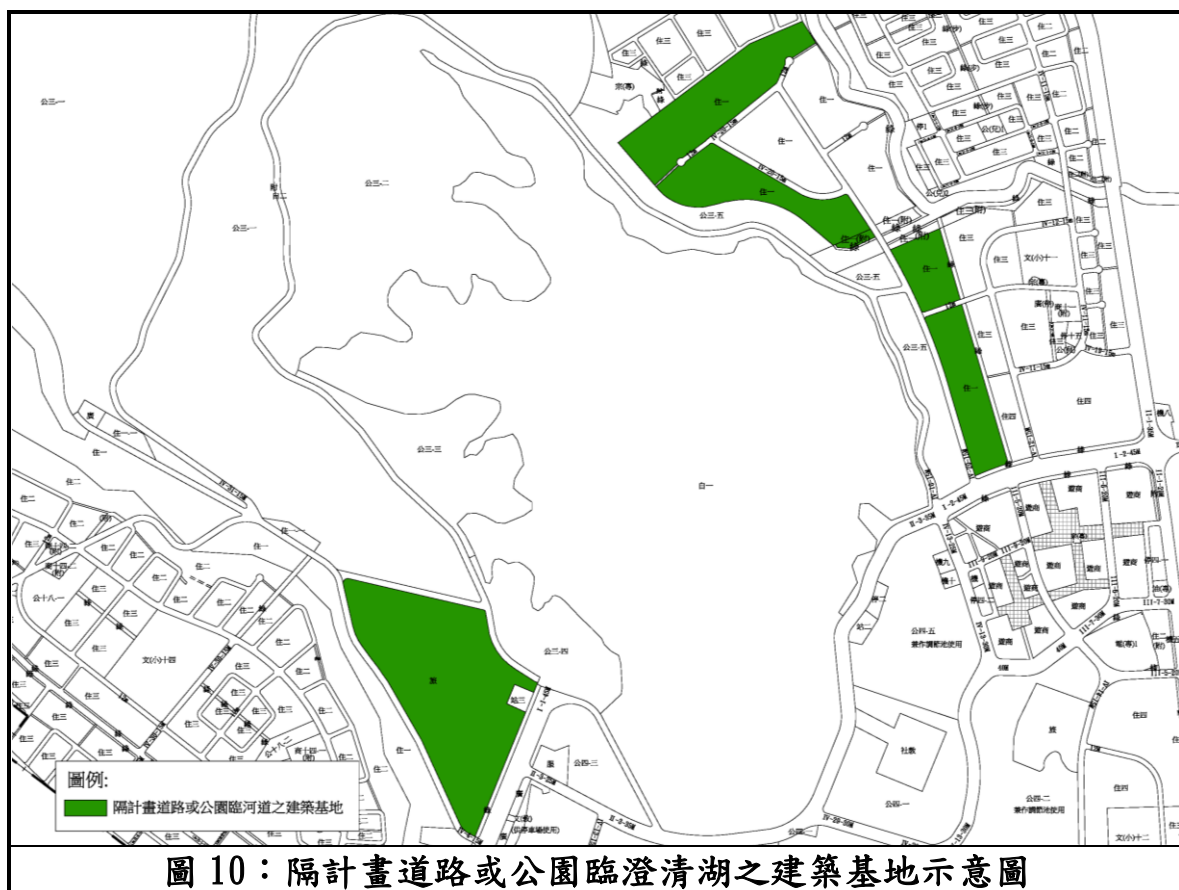
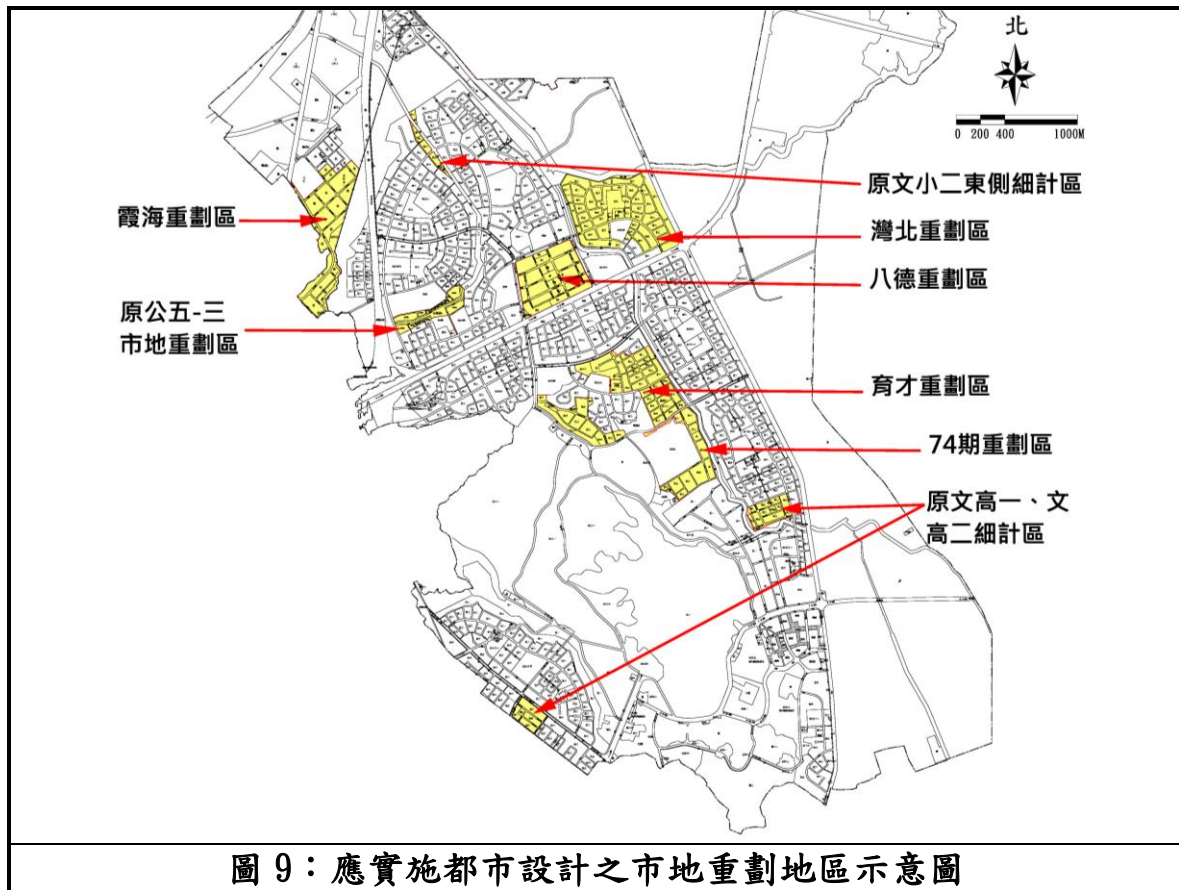
三、各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。

四、前項以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定：

(一)一般圍牆高度以不超過 2.5 公尺為原則，並採透視性設計或設置綠籬。

(二)供汽車或人行進出之主要出入口大門高度以不超過 4 公尺為原則，一般大樓類型不在此限。

五、建築基地之退縮部分所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。



六、建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於 75%，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定及都設會相關決議事項辦理。

七、退縮地喬木植栽時(設計)米高徑應大於 6 公分以上，或樹高以 3 公尺以上為原則，樹冠自然展開達 1.5 公尺以上之容苗器。植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分(寬度)×15 公分(深度)以上，以灰色系燒面材質之花崗岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行道鋪面平整。

八、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。

參、鄰「I-1-45M」、「II-3-25M」、「II-3-35M」、「I-2-45M」等計畫道路兩側及鄰該道路兩側綠地之建築基地。(如圖 11)

除符合前述第貳部分外，尚應依循以下規定：

一、建築基地退縮部分除留設之無遮簷人行步道外，應加以植栽綠化，並得以喬木、灌木及地被植物加以複層設計。

二、建築基地內之建築物於臨街面鼓勵設置露台或陽台，並鼓勵設置花台予以垂直綠美化。

三、作為商業使用者，其廣告招牌之設置應以側懸型及正面型為主，並不得於無遮簷人行步上設置落地型廣告物。

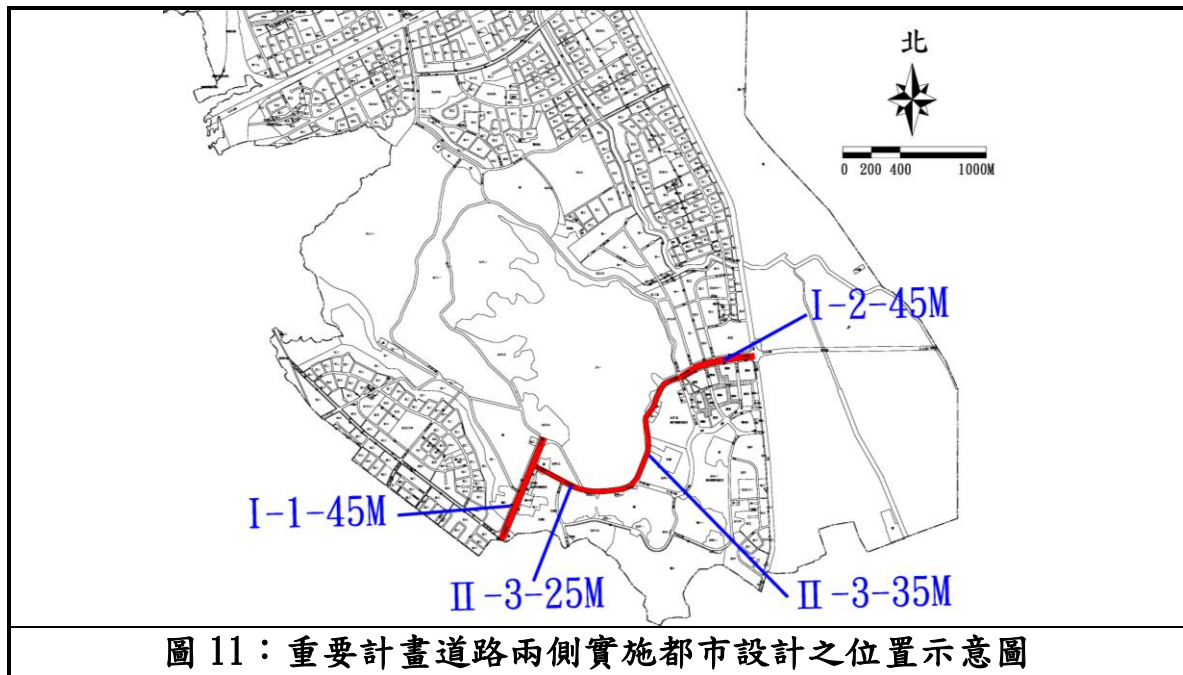


圖 11：重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖

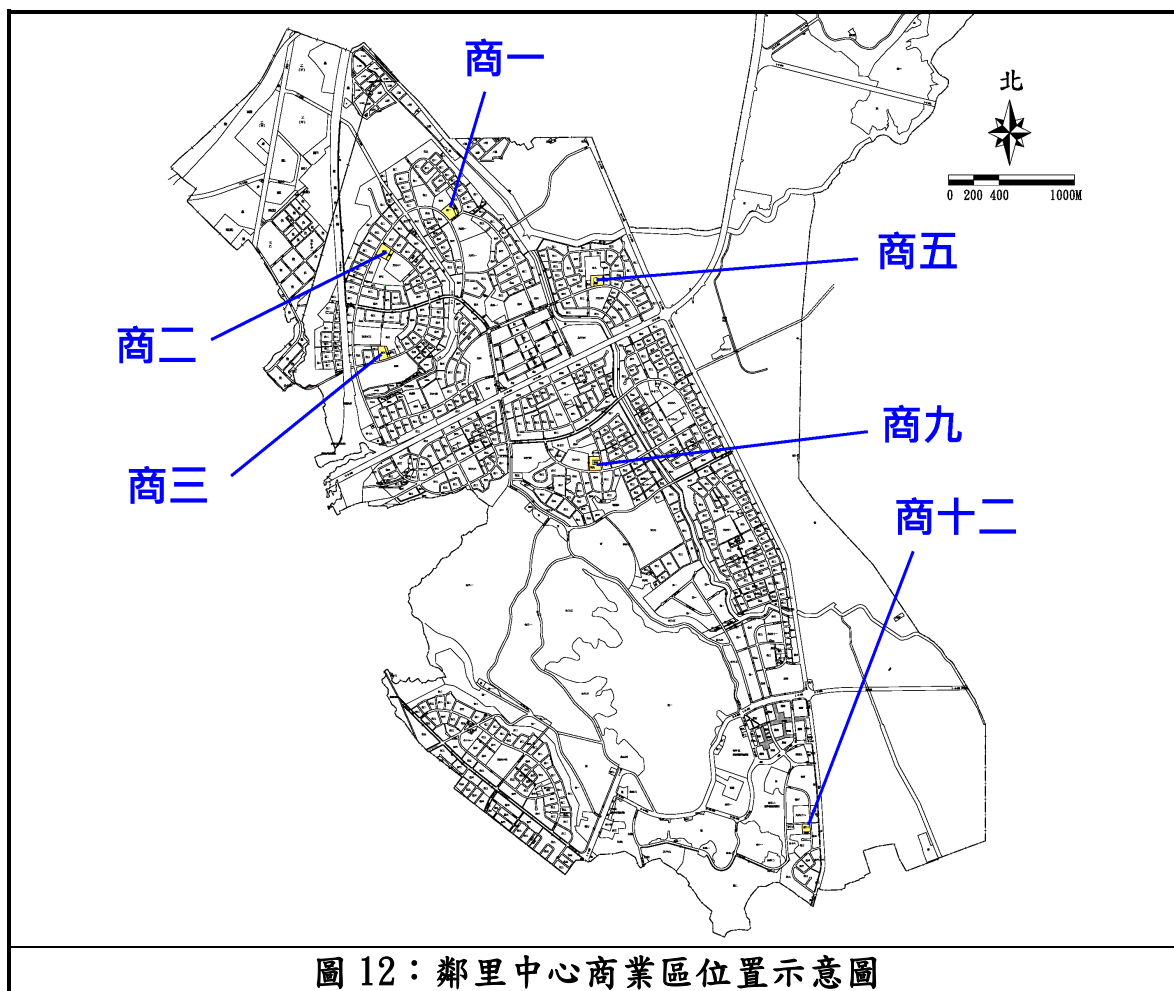
肆、「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區(如圖 12)

除依據第貳部分之規定外，應依循以下規定：

- 一、土地面積 1000 m²以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側。
- 二、垃圾分類儲存空間：
 - (一)每一宗建築開發基地應集中收集處理垃圾，其垃圾儲存空間應至少一處，其位置應考慮與服務動線相互結合，避開主要出入口，避免破壞景觀。
 - (二)建築開發基地面積達 2,000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應考量適當之服務動線。
- 三、本地區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 20%為其最大開挖範圍上限，但若地下層開挖因施工安全或停車設備等特殊需要，經都設會通過，不受此限制。
- 四、建築物基地之汽車出入口應避免設置於道路交叉截角 15 公尺範圍內。
- 五、建築基地以不得設置二個以上之汽車出入口為原則，但小汽車停車位設置數達 150 輛以上者，得增設一處進出口。
- 六、計畫區內毗鄰道路規範退縮之人行步道應考慮無障礙環境之設

計，不得設置有礙通行之設施物，另基地有臨接公有人行道者得申請公有人行道與退縮地整併共構設計，鋪面材質應為防滑材質之連續鋪面。

七、建築基地除退縮之公共開放空間外，所留設之法定空地應以集中配置為原則，並須考量與四周道路與公共設施構成整體關係，達成避難路徑之連續性，以利救災行動。



伍、焚化爐用地、變電所用地、污水處理廠用地（如圖 13）依下列基準辦理：

- 一、自道路境界線退縮部分除留設必要設施及出入通道外，應全部予以植栽綠化。
- 二、上述植栽綠化部分得以複層植栽方式設計，以軟化建築及設施量體並形成緩衝地帶。
- 三、所有必要之設備或設施應盡可能予以屋內化，避免噪音、臭味、煙塵影響當地居民生活品質。

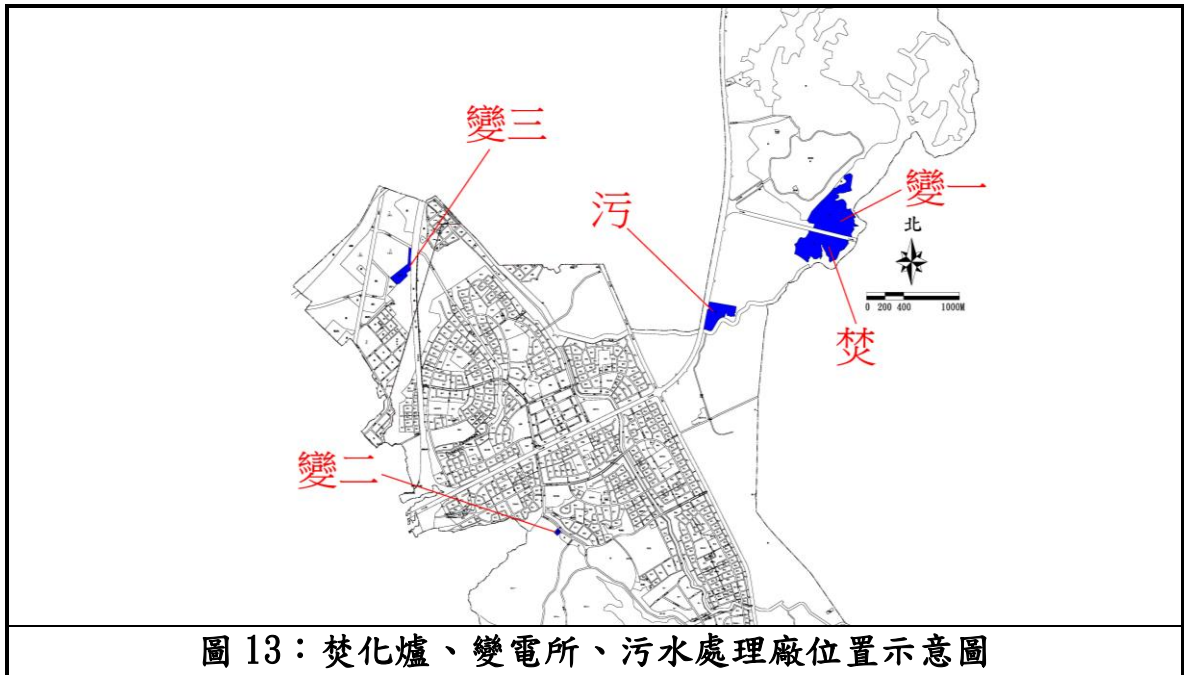


圖 13：焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖

陸、觀音山、觀音湖細部計畫區內之都市設計基準依該計畫書為準。

柒、都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理：

除公有建築外，基地面積未達 1500 平方公尺且樓層數 5 層以下，且未引用容積移轉或容積獎勵之建造執照、雜項執照之申請案，依本都市設計基準檢討後逕依建管程序辦理。餘依照現行都市設計審議相關規定辦理。