

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
（第二階段）案
計畫書

高雄市政府

中華民國 106 年 2 月

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（第二階段）案計畫書

高雄市政府

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（第二階段）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。		
本案提交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 103 年 6 月 27 日高雄市都市計畫委員會第 39 次會議審議通過。 4.民國 104 年 8 月 28 日高雄市都市計畫委員會第 48 次會議審議通過。（文大用地）		
備註	本階段核定案件併入原以個案變更方式辦理之「變更澄清湖特定區計畫（文大用地為特定觀光發展專用區）案」，該案公開展覽自民國 103 年 3 月 31 日起至民國 103 年 4 月 29 日止（刊登民國 103 年 3 月 29、30 日及 31 日臺灣時報及台灣新生報），並於民國 103 年 4 月 23 日（本市鳥松區公所、仁武區公所）召開說明會。		

目 錄

第一章 緒論

第一節	計畫緣起.....	1-01
第二節	法令依據.....	1-01
第三節	計畫範圍、年期及人口密度.....	1-01

第二章 現行都市計畫內容概要

第一節	土地使用計畫.....	2-01
第二節	公共設施計畫.....	2-07
第三節	交通設施計畫.....	2-18
第四節	土地使用分區管制要點.....	2-22
第五節	都市設計基準.....	2-33

第三章 原文大用地變更內容摘要

第一節	變更原則.....	3-01
第二節	變更內容.....	3-01

第四章 變更內容..... 4-01

第五章 實質發展計畫

第一節	土地使用分區管制要點.....	5-01
第二節	都市設計基準.....	5-13

附錄

- 附錄一、第 48 次高雄市都市計畫委員會會議紀錄
- 附錄二、第 870 次內政部都市計畫委員會會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	計畫區位置示意圖	1-02
圖 2-1-1	現行都市計畫內容示意圖	2-03
圖 2-3-1	現行計畫道路系統示意圖	2-21
圖 2-4-1	建築基地最小面寬管制範圍示意圖	2-23
圖 2-4-2	應實施都市設計管制地區示意圖	2-32
圖 2-5-1	應實施都市設計之市地重劃地區示意圖	2-34
圖 2-5-2	隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖	2-34
圖 2-5-3	重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖	2-35
圖 2-5-4	鄰里中心商業區位置示意圖	2-36
圖 2-5-5	焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖	2-37
圖 3-2-1	變更案第五案變更內容示意圖	3-02
圖 5-1-1	建築基地最小面寬管制範圍示意圖	5-02
圖 5-1-2	應實施都市設計管制地區示意圖	5-12
圖 5-2-1	應實施都市設計之市地重劃地區示意圖	5-14
圖 5-2-2	隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖	5-14
圖 5-2-3	重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖	5-16
圖 5-2-4	鄰里中心商業區位置示意圖	5-17
圖 5-2-5	焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖	5-20

表目錄

表 2-2-1	擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案公共設施用地面積檢討分析表.....	2-10
表 2-2-2	擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案公共設施用地明細表.....	2-11
表 2-3-1	擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案道路編號表.....	2-18
表 2-4-1	原澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表	2-22
表 2-4-2	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	2-24
表 2-4-3	原澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表	2-25
表 2-4-4	原澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表	2-26
表 2-4-5	原澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表	2-26
表 2-4-6	原澄清湖特定區內各用地退縮及圍牆規定一覽表	2-27
表 2-4-7	原澄清湖特定區內整體開發區停車規定一覽表	2-28
表 2-4-8	「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.....	2-29
表 2-4-9	「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.....	2-30
表 3-2-1	變更案第五案變更內容明細表	3-01
表 4-1-1	變更內容綜理表	4-01
表 4-1-2	變更前、後土地使用分區管制要點條文對照表	4-01
表 4-1-3	變更前、後都市設計基準條文對照表	4-04
表 5-1-1	原澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表	5-01
表 5-1-2	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	5-03
表 5-1-3	原澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表	5-05
表 5-1-4	原澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表	5-06
表 5-1-5	原澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表	5-06
表 5-1-6	原澄清湖特定區內各用地退縮及圍牆規定一覽表	5-07
表 5-1-7	原澄清湖特定區內整體開發區停車規定一覽表	5-08
表 5-1-8	「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.....	5-09
表 5-1-9	「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.....	5-10

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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，後分別於77年7月辦理第一次通盤檢討，87年7月辦理第二次通盤檢討作業，其後依都市計畫法第26條規定辦理第三次通盤檢討及都市計畫圖重製作業。

然本次通盤檢討作業案情複雜，且變更案件涉及區段徵收部分尚需提內政部土地徵收審議小組說明公益性及必要性，且有關學校用地、人行步道用地、宗教專用區及河川區（北屋排水）之檢討變更，尚需費時討論，考量本案部分變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，影響民眾權益甚鉅，故針對已具具體決議部分提請內政部都市計畫委員會第820及832次大會審議，以分階段審議及核定辦理，其第一階段核定案件業於民國103年10月28日發布實施、第二階段已於民國104年4月28日實施、第三階段已於民國105年11月25日發布實施。

經內政部都市計畫委員會103年1月28日第820次會決議，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，於103年10月29日公告發布實施「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」。

其後內政部都市計畫委員會續審案件討論期間，適本府辦理之「變更澄清湖特定區計畫（文大用地為特定觀光發展專用區及保護區、部分青年活動中心區及公園用地為保護區）案」個案變更案報部審議，經104年12月22日內政部都市計畫委員會第866次會決議納入本通盤檢討案一併核定，並於民國105年11月25日公告發布實施本市都市計畫「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」，故將有關原文大用地變更為特定觀光發展專用區，應增訂之土地使用分區管制要點及都市設計基準列為第二階段辦理範疇，爰製作本案細部計畫書。

第二節 法令依據

本計畫依都市計畫法第22、23、26條規定及都市計畫定期通盤檢討實施辦法辦理。

第三節 計畫範圍與計畫年期

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、烏松、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。

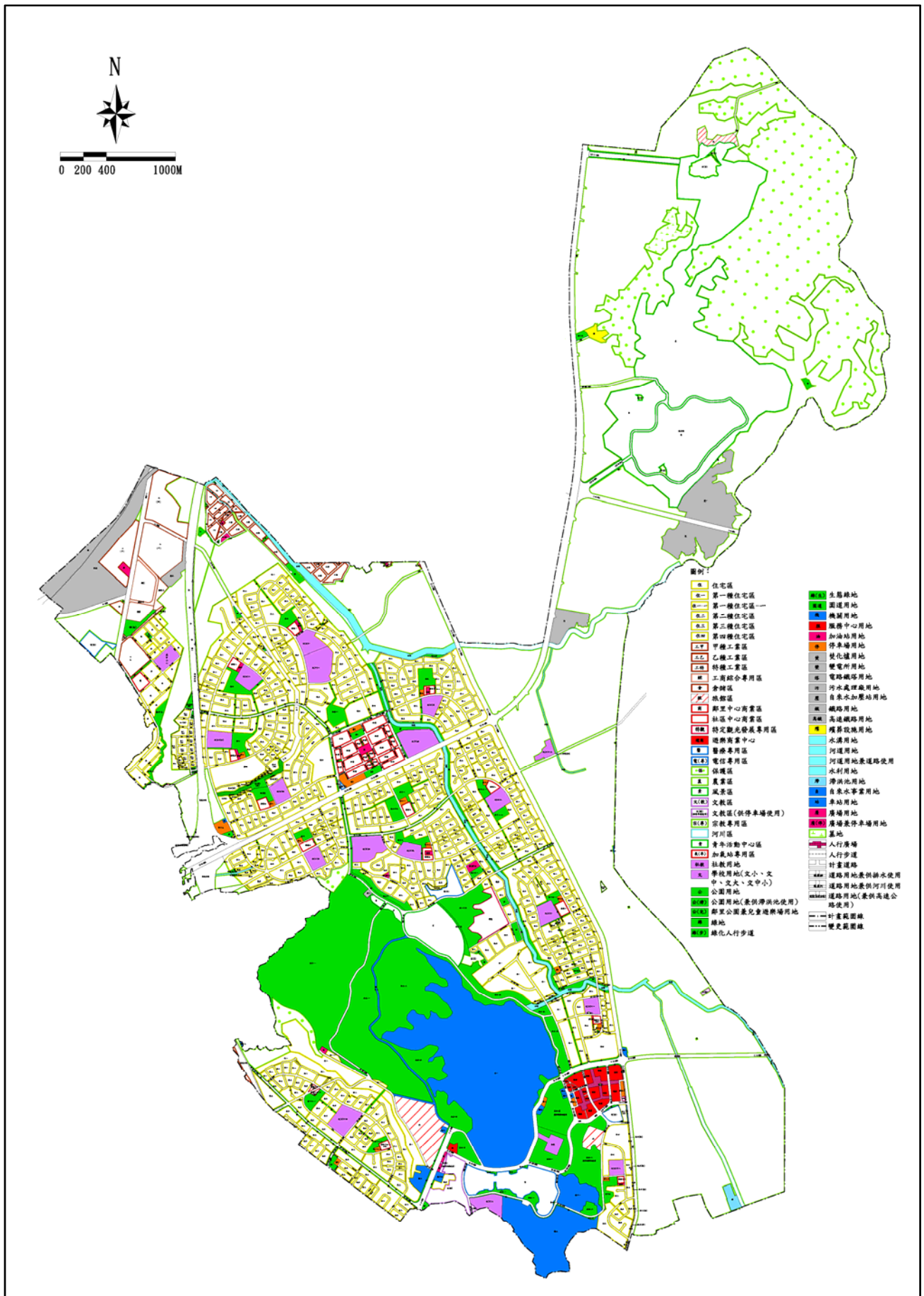


圖 1-3-1 計畫區位置示意圖

第二章 現行都市計畫內容概要

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，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，面積合計為581.7293公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區1處，面積為15.9397公頃，鄰里中心商業區14處，面積10.5910公頃，及原「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，面積合計為28.0590公頃。

三、遊樂商業中心

劃設遊樂商業中心1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、於高速公路西側劃設甲種工業區34.3836公頃、乙種工業區5.7319公頃，面積合計為56.5918公頃。

五、旅館區

共劃設旅館區2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），面積合計為19.4133公頃。

六、風景區

於觀音山觀音湖一帶劃設210.6497公頃之風景區，以保持優美風景。

七、文教區

共劃設2處文教區，面積合計為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公頃之文教區（供停車場使用），供正修科技大學停車場使用。

九、醫療專用區

劃設18.6180公頃之醫療專用區，供長庚醫院使用。

十、農業區

劃設959.0433公頃之農業區，多分布於縣道183以東之地區。

十一、保護區

劃設298.9690公頃之保護區，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公頃之青年活動中心區，位於澄清湖北側。

十三、河川區

劃設15.4045公頃之河川區，位於縣道183以東之獅龍溪，及計畫區東南側之埜埔排水。

十四、加氣站專用區

劃設0.0602公頃之加氣站專用區，劃設於縣道183北端。

十五、倉儲區

劃設0.9062公頃之倉儲區，劃設於計畫區西北側。

十六、宗教專用區

共劃設宗教專用區7處，面積合計為6.2291公頃。

十七、電信專用區

劃設8.7452公頃之電信專用區，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

劃設加油站專用區1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，面積合計為8.4717公頃。

二十、特定觀光發展專用區

原部分文大用地變更為特定觀光發展專用區，面積計約8.1615公頃。

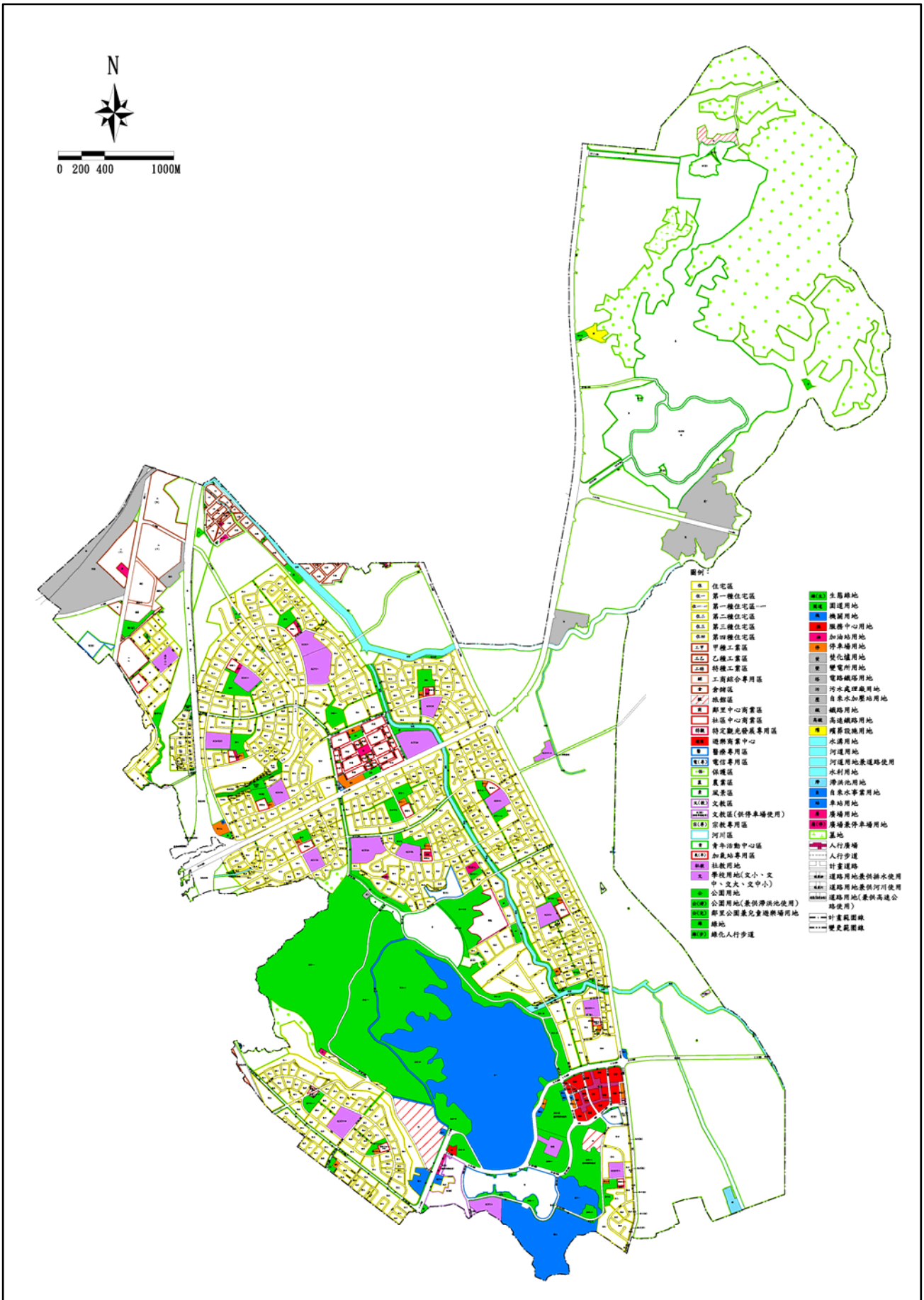


圖 2-1-1 現行都市計畫內容示意圖

表 2-1-1 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案土地使用面積表

項目		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	581.7293	17.91	29.72	
	商業區	商業區	1.5283	0.05	0.08
		鄰里中心商業區	10.5910	0.33	0.54
		社區中心商業區	15.9397	0.49	0.81
		小計	28.0590	0.86	1.43
	遊樂商業中心	10.7215	0.33	0.55	
	工業區	特種工業區	16.4763	0.51	0.84
		甲種工業區	34.3836	1.06	1.76
		乙種工業區	5.7319	0.18	0.29
		小計	56.5918	1.74	2.89
	風景區	210.6497	6.48	10.76	
	旅館區	19.4133	0.60	0.99	
	文教區	8.8715	0.27	0.45	
	文教區（供停車場使用）	0.4619	0.01	0.02	
	醫療專用區	18.6180	0.57	0.95	
	農業區	959.0433	29.52	—	
	保護區	298.9690	9.20	—	
	青年活動中心區	18.4634	0.57	0.94	
	河川區	15.4045	0.47	—	
	加氣站專用區	0.0602	0.00	0.00	
	倉儲區	0.9062	0.17	0.05	
	宗教專用區	6.2291	0.19	0.32	
	電信專用區	8.7452	0.27	0.45	
	加油站專用區	0.1165	0.00	0.01	
	工商綜合專用區（綜1）	5.5631	0.17	0.28	
	工商綜合專用區（綜2）	2.9086	0.09	0.15	
	特定觀光發展專用區	8.1615	0.25	0.42	
小計	2,259.6866	69.56	50.38		
公共 設施 用地	學校 用地	文小	33.6711	1.04	1.72
		文中	21.9630	0.68	1.12
		文中小	2.4167	0.07	0.12
	小計	58.0508	1.79	2.97	

表 2-1-1 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
土地使用面積表（續）

項目	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 (%)
公園用地	270.5222	8.33	13.82
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.9485	0.06	0.10
綠地	29.5621	0.91	1.51
停車場用地	6.8880	0.21	0.35
廣場兼停車場用地	2.2557	0.07	0.12
機關用地	38.7101	1.19	1.98
加油站用地	0.0213	0.00	0.00
車站用地	0.5797	0.02	0.03
人行廣場	2.7183	0.08	0.14
計畫道路	318.3095	9.80	16.26
水溝用地	0.5838	0.02	0.03
水利用地	12.4075	0.38	0.63
服務中心用地	0.5724	0.02	0.03
焚化爐用地	12.0928	0.37	0.62
自來水事業用地	129.2353	3.98	6.60
變電所用地	20.7734	0.64	1.06
墓地	6.4605	0.20	0.33
殯葬設施用地	1.6370	0.05	0.08
綠化人行步道	0.2281	0.01	0.01
自來水加壓站用地	0.0578	0.00	0.00
電路鐵塔用地	0.0607	0.00	0.00
污水處理廠用地	5.8042	0.18	0.30
社教用地	2.2786	0.07	0.12
廣場用地	2.0320	0.06	0.10
河道用地	17.7011	0.54	—
工商綜合專用區(綜3-1)(停車場使用)	1.4843	0.05	0.08
工商綜合專用區(綜3-2)(道路使用)	1.4345	0.04	0.07
道路用地(兼供高速公路使用)	0.7926	0.02	0.04
道路用地兼供排水使用	0.1335	0.00	0.01
滯洪池用地	1.8134	0.06	0.09
公園用地(兼供滯洪池使用)	3.7764	0.12	0.19

表 2-1-1 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
土地使用面積表（續）

項目		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	生態綠地	1.8250	0.06	0.09
	河道用地兼供道路使用	0.0136	0.00	0.00
	園道用地	1.6164	0.05	0.08
	鐵路用地	8.4946	0.26	0.43
	高速鐵路用地	26.1748	0.81	1.34
	小計	989.0505	30.44	49.62
合計		3,248.7371	100.00	—
都市發展用地		1,957.6192	—	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

一、學校用地

共劃設58.0508公頃之學校用地，其中文小用地配合各鄰里單元劃設13處，面積33.671公頃、文中用地劃設4處，面積21.9630公頃，文中小用地劃設一處，面積2.4167公頃。

二、公園用地

共劃設38處之公園用地，面積270.5222公頃（因應原文大用地變更內容，增列一處公園用地，面積9.5696公頃），其中區分為區域性公園8處，分布於環澄清湖四週，而配合各鄰里單元之劃設，亦有30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公頃之鄰里公園兼兒童遊樂場，均為另行擬定細部計畫所劃設。

四、綠地

劃設為綠地面積共計約29.5621公頃。

五、停車場用地

共劃設6.8880公頃之停車場用地，其中16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公頃之廣場兼停車場用地，其中7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38.7101公頃之機關用地10處。

八、加油站用地

共劃設0.0213公頃之加油站用地。

九、車站用地

共劃設0.5797公頃之車站用地，共計2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1處，面積2.7183公頃。

十一、計畫道路用地

共劃設318.3095公頃之計畫道路用地，包含高速公路、4公尺人行步道、一般道路之面積。

十二、水溝用地

共劃設0.5838公頃之水溝用地，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公頃之水利用地，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公頃之服務中心用地，位於「公四-三」西側。

十五、焚化爐用地

共劃設12.0928公頃之焚化爐，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公頃之自來水事業用地，位於澄清湖內。

十七、變電所用地

共劃設3處變電所用地，面積合計為20.773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公頃之墓地，位於計畫區端之觀音山地區西側。

十九、殯葬設施用地

共劃設1.6370公頃之殯葬設施用地，位於「公十九」東側。

二十、綠化人行步道

共劃設0.2281公頃之綠化人行步道，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2處之自來水加壓站用地，面積合計為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5處之電路鐵塔用地，面積合計為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公頃之污水處理廠用地，位於獅龍溪北側。

二十四、社教用地

共劃設2.2786公頃之社教用地，位於「公四-一」北側。

二十五、廣場用地

共劃設2.0320公頃之廣場用地，共計10處，其中四處為另行擬定細部計畫地區，並配合宗教專用區之回饋劃設4處廣場用地。

二十六、河道用地

共劃設17.7011公頃之河道用地，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公頃之工商綜合專用區（停車場使用），為配合工商綜合專用區劃設。

二十八、工商綜合專用區（道路使用）

劃設1.4345公頃之工商綜合專用區（停車場使用），為配合工商綜合專用區劃設。

二十九、道路用地（兼供高速公路使用）

共劃設0.7926公頃之道路用地（兼供高速公路使用），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公頃之道路用地兼供排水使用，位於「II-4-30M」計畫道路與埜埔排水、曹公新圳相交處。

三十一、滯洪池用地

共劃設1.8134公頃之滯洪池用地，係配合埜埔排水劃設。

三十二、公園用地（兼供滯洪池使用）

共劃設3.7764公頃之滯洪池用地，共計2處。

三十三、生態綠地

共劃1.8250公頃之生態綠地，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公頃之河道用地兼供道路使用，位於「文小十三」南側。

三十五、園道用地

共劃設1.6164公頃之園道用地。

三十六、鐵路用地

共劃設8.4946公頃之鐵路用地。

三十七、高速鐵路用地

共劃設26.1748公頃之高速鐵路用地。

表 2-2-1 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地面積檢討分析表

項目	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)
學校	53.7821	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。	—	近年學齡人口數並未增加，且每生使用面積34.28平方公尺，大於教育部規定之14.3平方公尺。
		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) 已設立之學校足數需求者，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，且每生使用面積40.70平方公尺，大於教育部規定之14.3平方公尺。
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.9485	公兒按閭鄰單位設置，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)	+0.5485
公園	270.5222	1.閭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)	+262.4081
停車場	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	315.8371	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。	-8.9029

註：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351.3236公頃，佔計畫總面積10.81%。

表 2-2-2 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地明細表

項目		現行計畫 面積（公頃）	位置	說明	備註
公園 用地	公	0.3956	高速公路東側，南亞塑膠公司 仁武擴建廠區		
	公	0.4536	仁武區前埔厝段210-4、210-5		
	公	0.4535			
	公	0.8323	文（大）東側		
	公1	0.6356	社區商業中心區北端	細部計畫公園	
	公1	0.5171	計畫區西南側，停二左側	細部計畫公園	
	公2	0.7836	社區商業中心區南端	細部計畫公園	
	公三-一	122.8603	自二西側	區域性公園	不得作多目標使用
	公三-二	41.7356	自一西側	區域性公園	不得作多目標使用
	公三-三	8.6981	自一西側	區域性公園	不得作多目標使用
	公三-四	6.4089	自一西側	區域性公園	不得作多目標使用
	公三-五	10.1004	自一東側	區域性公園	
	公四-一	9.4812	醫療專用區四周，共計六處	社區鄰里性公園	
	公四-二	13.6819	自一東側	區域性公園，兼 供調節池使用	
	公四-三	3.5201	自一東側	區域性公園	烏松溼地公園
	公四-五	9.0988	自一南側	區域性公園，兼 供調節池使用	
	公五-一	2.5937	社區商業中心區北側	社區鄰里性公園	兼滯洪池使用
	公五-三	0.0867	國道一號東側	社區鄰里性公園	八卦公兒一公園
	公六	1.6096	鄰商一北側	社區鄰里性公園	
	公七	2.5987	文小二西側	社區鄰里性公園	
	公八	2.2774	文小三東側	社區鄰里性公園	
公九	2.1809	鄰商5北側	社區鄰里性公 園，灣北重劃區		
公十	1.0641	鄰商6北側	社區鄰里性公園		
公十一	1.6861	文小七側	社區鄰里性公園	澄觀公園	
公十二-一	1.0764	文小八北側	社區鄰里性公園		
公十二-二	0.9867	文小八南側	社區鄰里性公園		

表 2-2-2 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地明細表（續）

項目		現行計畫 面積（公頃）	位置	說明	備註
公園 用地	公十三	2.0745	文小九北側	社區鄰里性公園，赤山子重劃	
	公十四-一	0.8880	文小十北側	社區鄰里性公園	仁慈公園
	公十六	1.5992	機十一東側	社區鄰里性公園	
	公十八-一	1.6428	文小十四西北側	社區鄰里性公園	大華公園
	公十八-二	0.9307	文小十四東南側	社區鄰里性公園	
	公十九	0.5696	殯葬用地西側	社區鄰里性公園	
	公二十	2.3681	「變二」北側	社區鄰里性公園	
	公二十一	0.6433	文大用地北側	細部計畫公園	
	公二十三	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）		
	公二十五	2.0002	原文（小）七用地		
	公二十六	9.5696	原文大用地		原文大用地
小計	270.5222				
機關 用地	機	0.1000	停十九北側		澄觀派出所
	機	0.1209	停四-二北側		烏松消防分隊
	機二	26.6127	計畫區南側		熱帶植物園藝試驗 所
	機五	0.0843	電（專）1東側		
	機七	2.3433	圓山飯店南側		原子能輻射偵測 站、復興電台
	機八	0.2850	縣183與神農路交叉口		現況為烏松區公所 使用
	機九	0.1960	公四-五東端		
	機十	0.1526	公四-五東端		
	機十一	8.0996	長庚醫院東側		國防使用
	機十二	0.0673	計畫區東側		供警察電訊所高雄 分所使用
	機十三	0.0764	計畫區西南側之高速公路東側		供高雄市政府殯葬 管理所使用
	機十四	0.5720	正修大學西側		高雄市政府衛生環 保大樓
	小計	38.7101			

表 2-2-2 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地明細表（續）

項目		現行計畫 面積（公頃）	位置	說明	備註
學校 用地	文（小）一	3.3249	公六南側		
	文（小）二	3.0038	公七東側		八卦國小
	文（小）三	2.9772	公八西側	原文（中）八	
	文（小）四	2.4458	公五-三南側		
	文（小）五	2.3997	公九南側		
	文（小）六	2.2660	公十南側		
	文（小）七	0.0000	公十一西側		供生態教學園區 與古文物展示中 心使用
	文（小）八	2.6934	公十二-一南側		登發國小
	文（小）九	2.5309	公十三南側		
	文（小）十	2.8019	公十四-一南側		
	文（小）十一	1.7864	公三-五東側		烏松國小
	文（小）十二	1.6894	公四-二東側		
	文（小）十三	1.4600	縣183東側		灣內國小
	文（小）十四	4.2917	計畫區西南側		大華國小
	小計	33.6711			
	文（中）一	6.0189	公六南側		
	文（中）三	5.8595	社區商業中心區東側		高雄市立特殊教育學校
	文（中）四	5.6376	公十三西側		大灣國中
	文（中）七	4.4470	機二西側		文山國中
	小計	21.9630			
文中小一	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）		
小計	2.4167				
廣場 兼停 車場 用地	廣（停）二	0.1718	公二十北側	細部計畫廣（停）， 育才市地重劃區	
	廣（停）三	0.6647	公二十一北側	細部計畫廣（停）， 育才市地重劃區	

表 2-2-2 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地明細表（續）

項目	現行計畫 面積（公頃）	位置	說明	備註	
廣場 兼停 車場 用地	廣停	0.2584	計畫區西北側特工內		
	廣停	0.0637	計畫區北側乙工西側		
	廣停	0.2042	商一旁		
	廣停	0.0608	商十一西側		
	廣停	0.1965	商九旁		
	廣停	0.2115	商二旁		
	廣停	0.0991	商十二旁		
	廣停	0.1646	商三旁		
	廣停	0.1604	商五旁		
	小計	2.2557			
停車場 用地	停1	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	0.4528	文小十一西北側	細部計畫停車場	
	停2	1.4684	社區商業中心區南端	細部計畫停車場， 八德重劃區	
	停2	0.2327	計畫區西南側	細部計畫停車場	
	停二	0.2467	公四-五西側，站二東北側		
	停四-一	0.4257	機五北側		
	停四-二	0.2161	公四-一東側		
	停七	0.2690	公八南側		
	停八	0.2199	公五-三南側		
	停九	0.1564	公九南側	灣北重劃區	仁武灣北公共停 車場
	停十	0.2568	公十西南側		
	停十一	0.3492	公十一南側		
	停十二	0.1779	公十二-一東側		
	停十三-二	0.2075	公十三南側	赤山子重劃	
	停十四	0.2011	公十四-一東側		
	停十五	0.1970	文（小）十一南側		
	停十六	0.2021	公十六北側		
	停十七-二	0.2008	公十八-二南側		
	停十九	1.1804	計畫區西側		澄觀停車場
小計	6.8880				

表 2-2-2 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地明細表（續）

項目		現行計畫 面積（公頃）	位置	說明	備註
公園 兼兒童遊 樂場 用地	公（兒）	0.0403	鄰商一東側		
	公（兒）	0.0376	停十五南側		
	公（兒）1	0.2718	文小十一北側		
	公（兒）2	1.2649	文小十一北側		
	公（兒）一	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」	
	公兼兒（一）	0.1073	鼎金系統交流道東側		
	公兼兒（二）	0.0605	鼎金系統交流道東側		
	小計	1.9485			
廣場 用地	廣	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	
	廣	0.3467	正修科技大學西側		
	廣	0.6986	中心商業區內		
	廣	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	
	廣	0.2452	公三-一西南側		
	廣	0.0495	I-12-12M（後港巷）南側		
小計	2.0320				
人行廣場		2.7183	位於遊樂商業中心內		
自來水 事業用 地	自一	125.4836	公三-二東側		澄清湖水庫
	自二	3.7517	公三-二西側		澄清湖水庫
	小計	129.2353			
變電 所 用地	變一	17.8024	觀音湖東南側		仁武超高壓變電所
	變二	0.3077	公三-一北端		社灣一次配電變電所

表 2-2-2 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地明細表（續）

項目		現行計畫 面積（公頃）	位置	說明	備註
變電 所用 地	變三	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	
	小計	20.7734			
焚化爐用地		12.0928	觀音湖東南側		仁武垃圾焚化廠
電路鐵塔用地		0.0607	散布於計畫區內		
自來 水加 壓站 用地	壓	0.0432	「III-1-40M」計畫道路北側		
	壓	0.0146	「III-2-40M」計畫道路南側		
	小計	0.0578			
服務中心		0.5724	公四-三西側		供速食餐廳使用 （麥當勞）
加油站用地		0.0213	停四-一南側		
車站 用地	站二	0.3206	公四-五西側		
	站三	0.2591	公三-四南側		
	小計	0.5797			
社教用地		2.2786	自一東側		勞工育樂中心
墓地		6.4605	觀音山風景區西南側		
殯葬設施用地		1.6370	公十九東側		大社區殯葬管理 所
污水處理廠用地		5.8042	獅龍溪與國道十號交叉處		
滯洪池用地		1.8134	計畫區東南側		埤埔排水滯洪池
公園 用地 （兼 供滯 洪池 使 用）	公（滯）	3.2463	「公五-三」公園用地		
	公（滯）2	0.5301	後港重劃區內		
綠地		29.5621	散佈於計畫區內		
綠化人行步道		0.2281	北起公十二-二，南迄II-13- 15M道路		現況作道路使用
水溝用地		0.5838	鼎金交流道東側		
水利用地		12.4075	縣道183以東之獅龍溪		
河道用地		17.7011	自計畫區東南側往西北側	曹公新圳	
河道用地兼供道路使 用		0.0136	文小十三東南側		現況作道路使用

表 2-2-2 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
公共設施用地明細表（續）

項目	現行計畫 面積（公頃）	位置	說明	備註
道路用地（含高速公路）、四公尺人行步道	318.3095			
道路用地兼供排水	0.1335			
道路兼供高速公路使用	0.7926	鼎金交流道西北側		
鐵路用地	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	供台鐵使用
高速鐵路用地	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	供台灣高鐵使用
工商綜合專用區（綜3-1）（停車場使用）	1.4843			
工商綜合專用區（綜3-2）（道路使用）	1.4345			
生態綠地	1.8250			
園道用地	1.6164			
合計	989.0505			

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 交通設施計畫

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，可對外連通原高雄市市區、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。

而次調整道路系統係分為三類予以編號，第一類為計畫區之聯外道路，並以路寬依序編號；第二類為區內主要道路，亦以路寬依序編號；第三類則為計畫區內之次要道路，係以地區由西而東、由北而南依序編號。

表 2-3-1 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案道路編號表

類型	現行計畫道路編號					備註
	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起點	迄點	
聯外道路	特-1	53-70	3,370	計畫區北端	計畫區西側， 鼎金系統交流道	國道一號
	I-1	45	8,193	計畫區西端	計畫區北端	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	澄清路
	I-3	40	1,616	計畫區西側北端	計畫區西側南端	台一號省道 原「高速公路梓交流道（仁武部分）」之計畫道路
	I-4	40	1,439	II-2號道路	計畫區東端	水管路
	I-5	34	622	I-3號道路	計畫區西端	高鐵路 原「高速公路梓交流道（仁武部分）」之計畫道路
	I-6	35	4,690	計畫區北端	計畫區南端	縣道183
		30	1,684			
	I-7	30	1,225	機八南側	計畫區東端	神農路
	I-8	15	1,341	I-6號道路	文中一南側	八德西路
	I-9	15	927	I-6號道路	計畫區東端	高55線（仁心路）
	I-10	15	2,667	計畫區西端	I-6號道路	仁雄路
	I-11	12	424	計畫區西端	特-1	後港巷
I-12	15-20	920		計畫區西南端	球場路	
I-13	15	1,864	計畫區西南端	I-2號道路	本館路	

表 2-3-1 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
道路編號表（續）

類型	現行計畫道路編號					備註
	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	大埤路
	II-2	40	789	觀音山地區	I-1號道路	中山路
	II-3	40	455	I-1號與 I-4號 道路交叉口	觀音湖地區	環湖路
	II-4	25	209	正修大學西北端	正修大學東北 端	大埤路
		35	1386	正修大學東北端	II-1號道路	
	II-5	40	226	長庚醫院北側	機五東北端	公園路、忠仁路
		30	1079			
	II-6	25	2154	I-3號道路	II-9號道路	八德二路 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	忠誠路
	II-8	15	3299	II-9號道路	I-10號道路	八德西路
	II-9	20	490	II-8號道路	澄清湖西北側 保護區	八德中路、八德南路、大全路
		15	1937			
	II-10	20	497	II-9號道路	II-1號道路	八德東路
		15	914			
	II-11	15	1392	I-10號道路	II-12號道路	仁孝路
	II-12	15	656	I-10號道路	II-15號道路	仁忠路
	II-13	15	2029	II-9號道路南端	I-6號道路	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	大智路
	II-15	15	752	II-13號道路南端	II-1號道路	澄清港、仁勇路
II-16	15	1814	II-15號道路	II-17號道路	松藝路	
II-17	15	1498	計畫區西南側保 護區	I-2號道路	圓山路	
II-18	15	2226	II-15號道路	II-1號道路	文前路	
					濱湖路	
II-19	15	4001	I-1號道路	I-1號道路	鹽埕巷、環觀音湖道路	

表 2-3-1 擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案
道路編號表（續）

類型	現行計畫道路編號					備註
	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起點	迄點	
區 內 次 要 道 路	Ⅲ-1	15	1174	I -3號道路	計畫區西北端	未開闢
	Ⅲ-2	15	1026	Ⅱ-8號道路	Ⅱ-9號道路	京富路
	Ⅲ-3	15	1126	文小一北端	Ⅱ-10號道路	八德一路104巷
	Ⅲ-4	20	433	I -8號道路	I -1號道路	澄德街
		15	683			
	Ⅲ-5	15	373	I -1號道路	I -10號道路	仁光路
	Ⅲ-6	15	1149	Ⅱ-18號道路	Ⅱ-18號道路	明湖路（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	大昌路
	Ⅲ-8	15	562	Ⅲ-7號道路	I -13號道路	未開闢
	Ⅲ-9	15	1479	長庚醫院西側	長庚醫院東側	正修路、公園路
	Ⅲ-10	15	1204	機五西南側	Ⅲ-9號道路	松竹街、橫山巷
	Ⅲ-11	20	320	Ⅱ-4號道路	Ⅱ-5號道路	忠孝路
Ⅲ-20	15	76	公（滯）2附近農業區	高速公路		

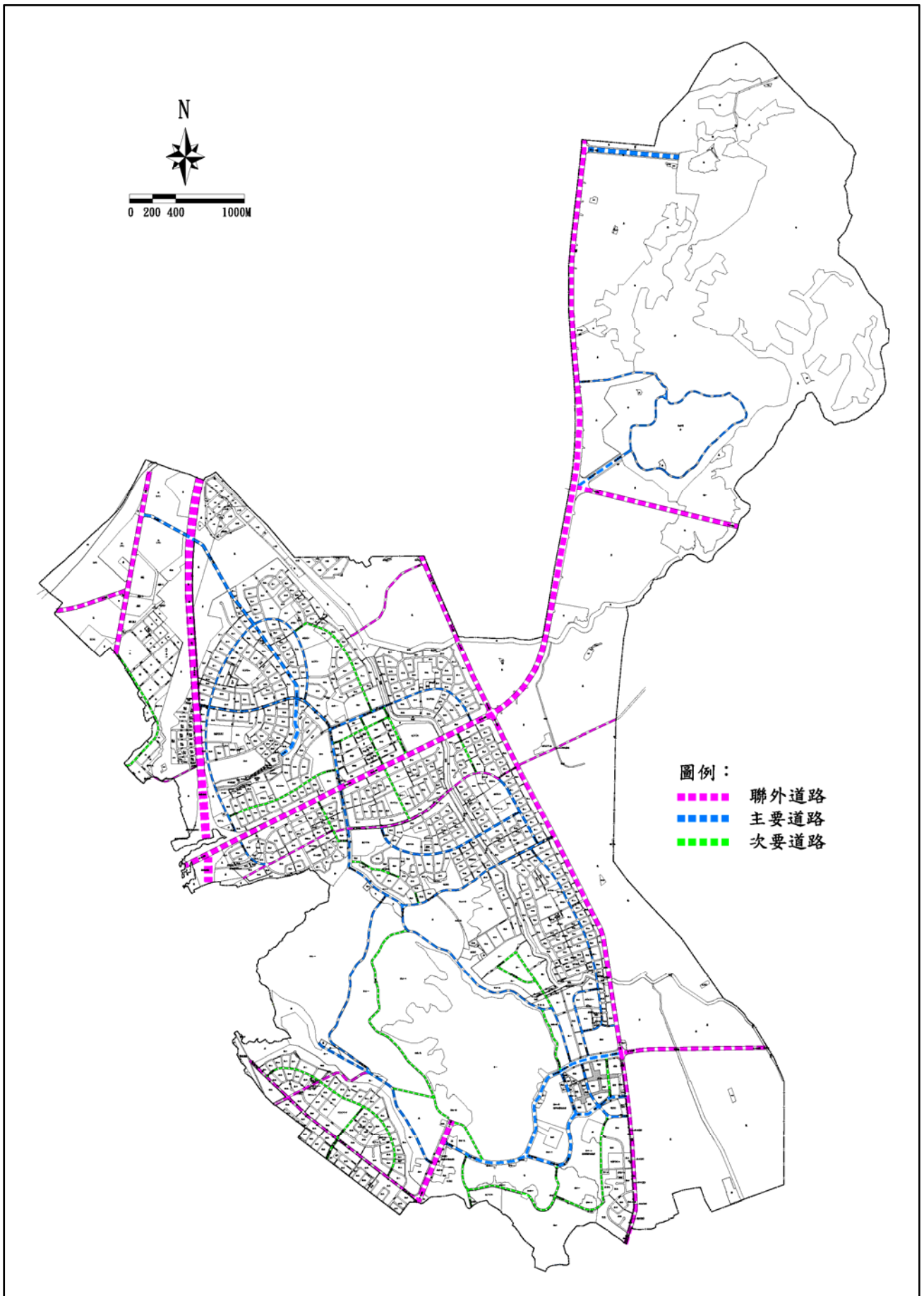


圖 2-3-1 現行計畫道路系統示意圖

第四節 土地使用分區管制要點

一、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。

二、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。

1.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 2-4-1 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。

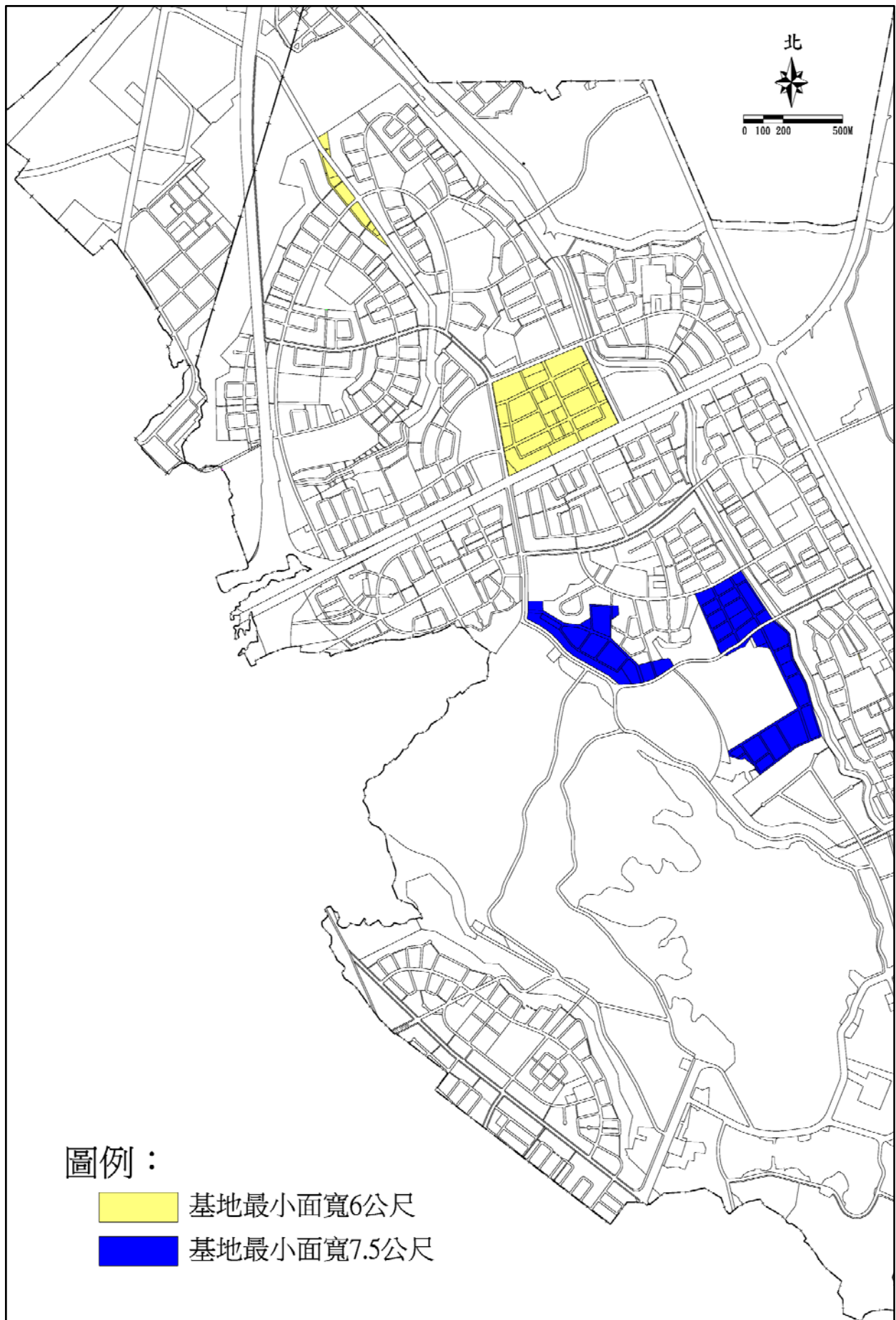


圖 2-4-1 建築基地最小面寬管制範圍示意圖

2. 其他使用分區

表 2-4-2 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500m 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。

3. 公共設施用地

表 2-4-3 原澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表

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	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

1.住宅區及商業區

表 2-4-4 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	

2.其他使用分區

表 2-4-5 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。

3. 公共設施用地

表 2-4-6 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。

4. 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 2-4-7 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。

- (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。
1. 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。
 2. 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。
 3. 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,提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審定之。
 4. 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。

三、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 2-4-8 「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：

- 1.各項構造物不得突出退縮線。
- 2.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。
- 3.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 2-4-9 「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：

1.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。

2. 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。

3. 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。

4. 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 2-4-9 之規定。

四、其他

(一) 應提都市設計管制區位

1. 下圖 2-4-2 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。
2. 鄰「I-1-45M」、「II-3-25M」、「II-3-35M」、「I-2-45M」等計畫道路兩側建築基地。
3. 焚化爐、污水處理廠、變電所用地。
4. 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。

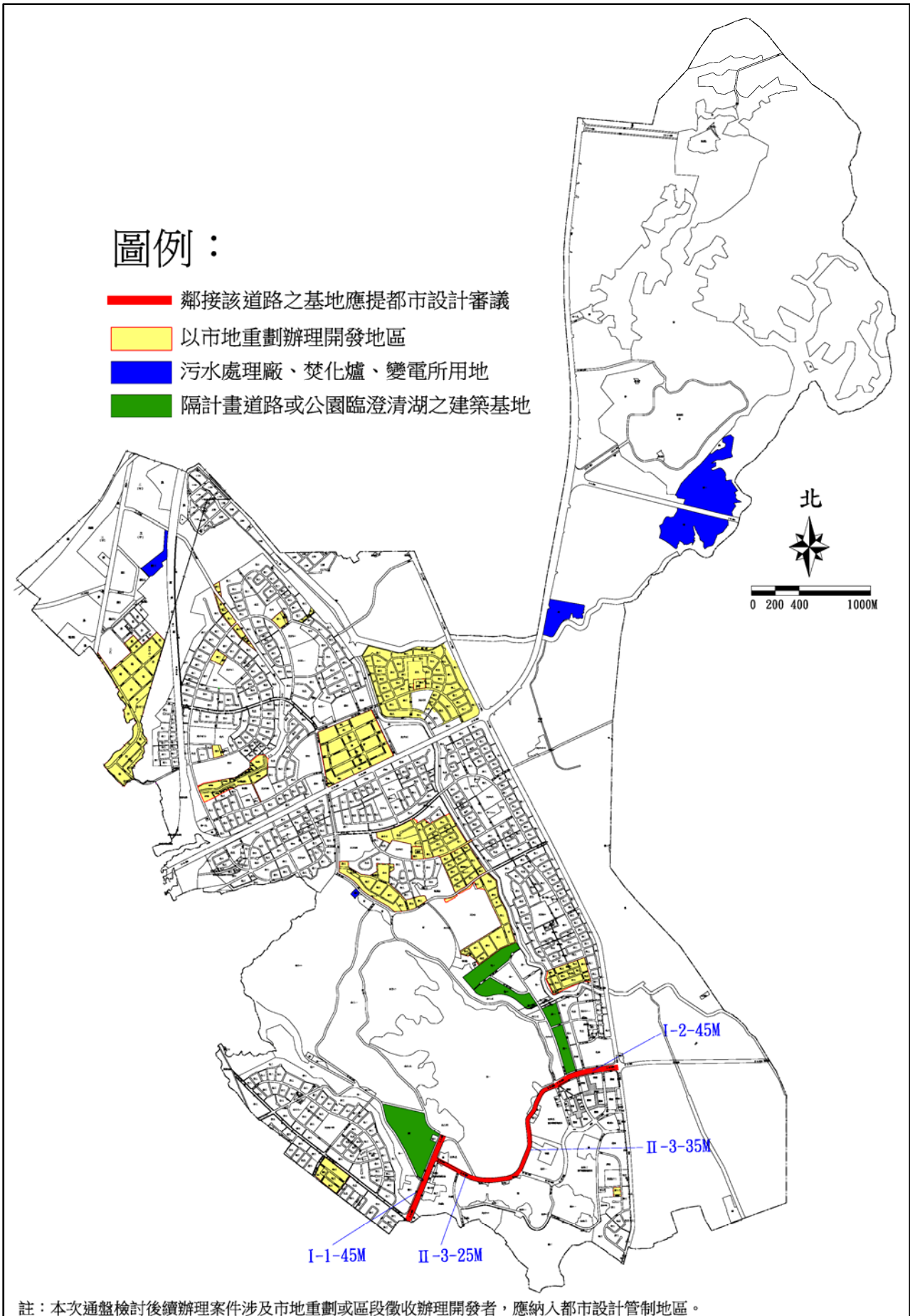


圖 2-4-2 應實施都市設計管制地區示意圖

第五節 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 2-5-1 及圖 2-5-2 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。

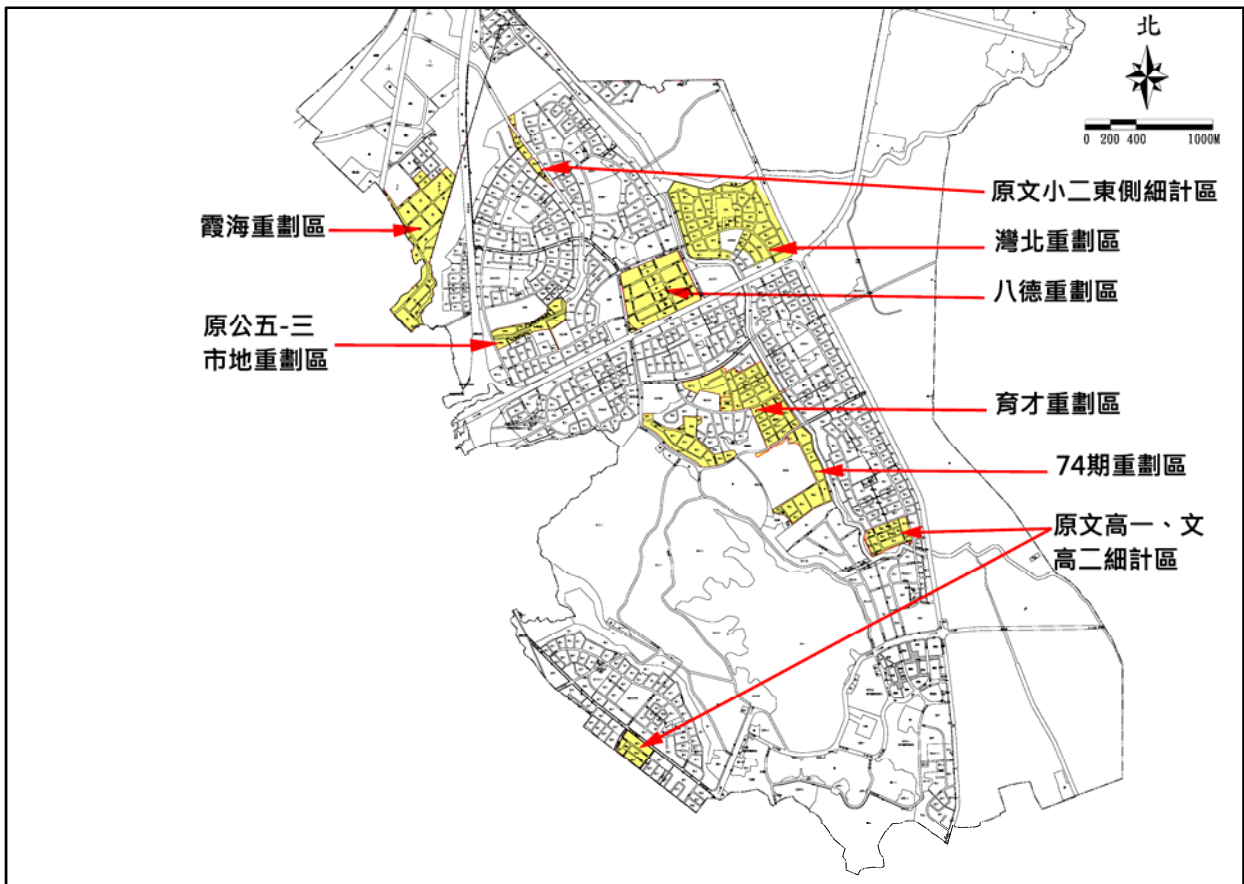


圖 2-5-1 應實施都市設計之市地重劃地區示意圖

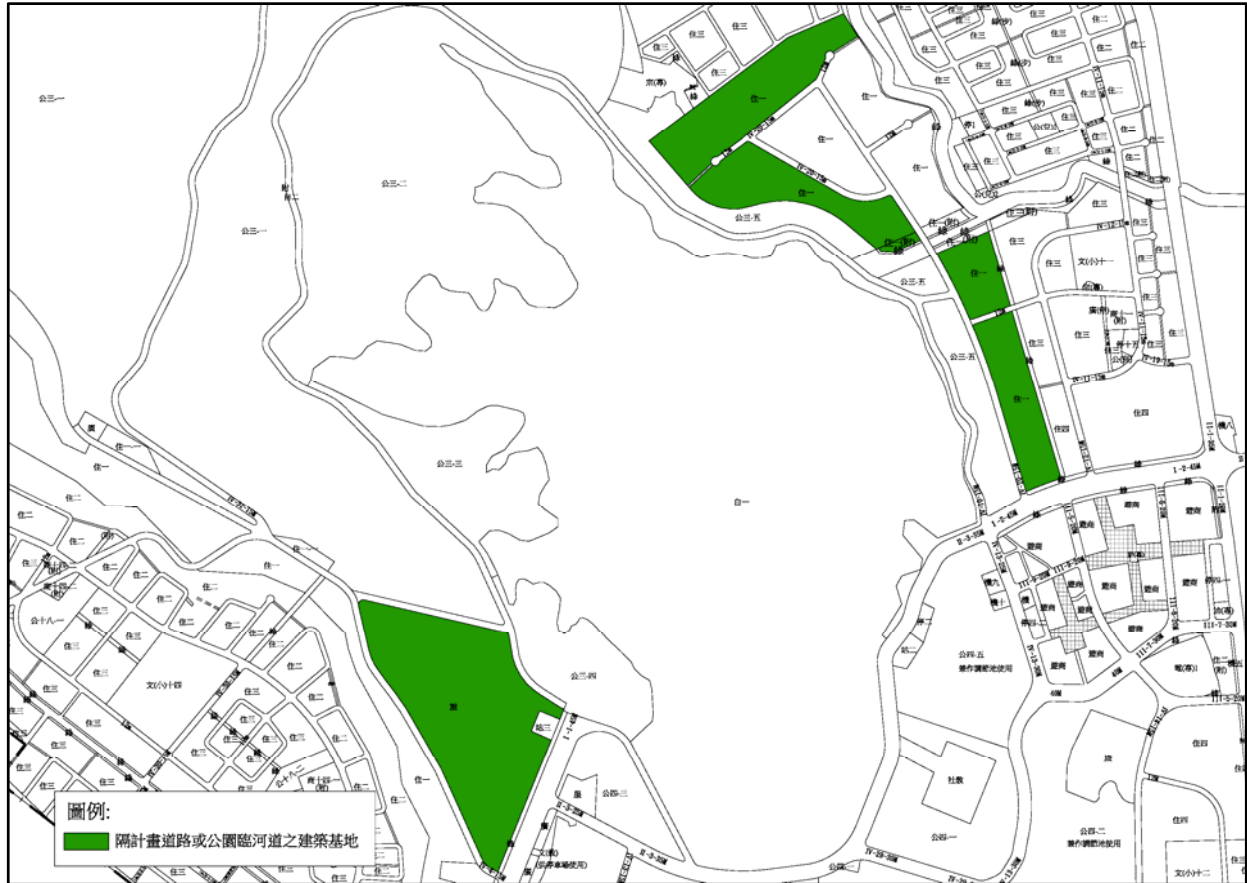


圖 2-5-2 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖

- 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 2-5-3）

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道上設置落地型廣告物。

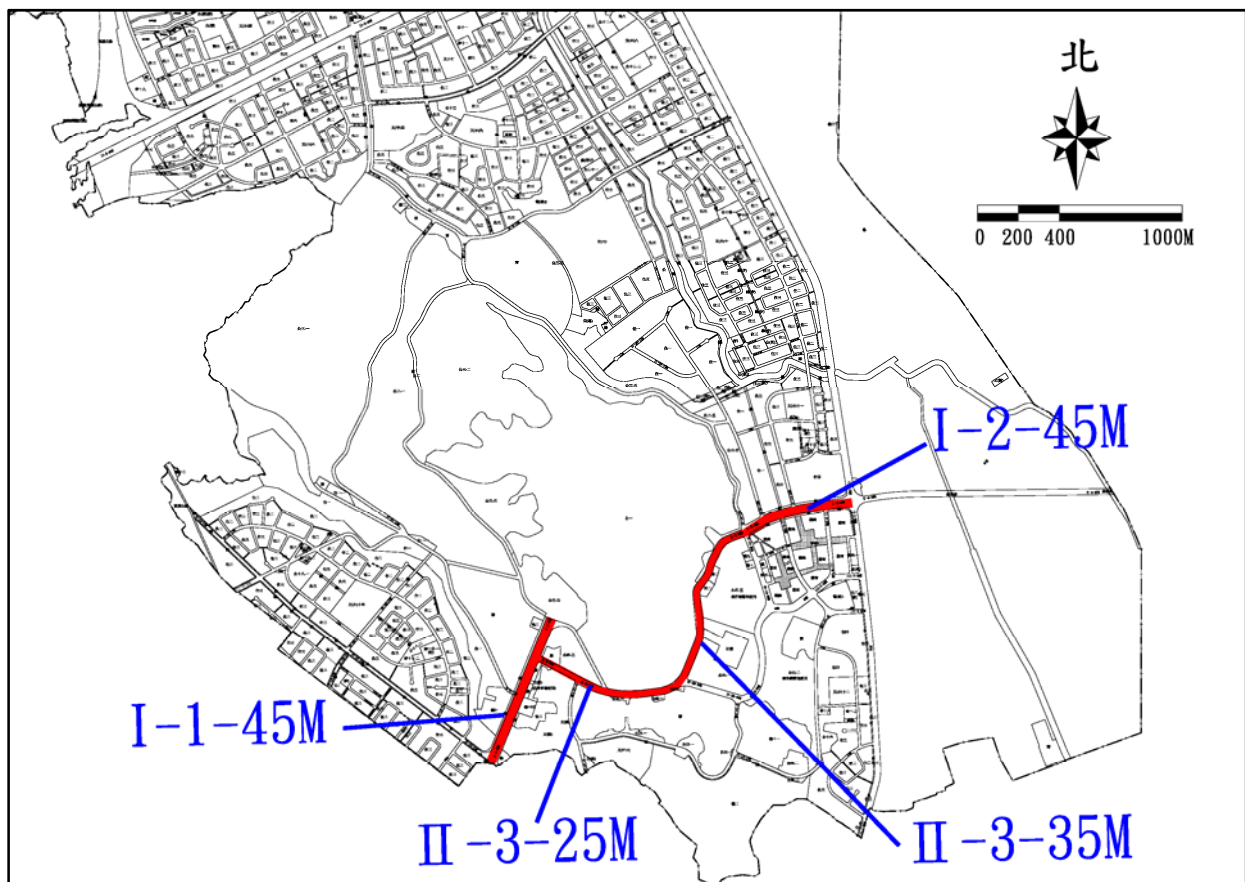


圖 2-5-3 重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖

肆、「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區（如圖 2-5-4）

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。

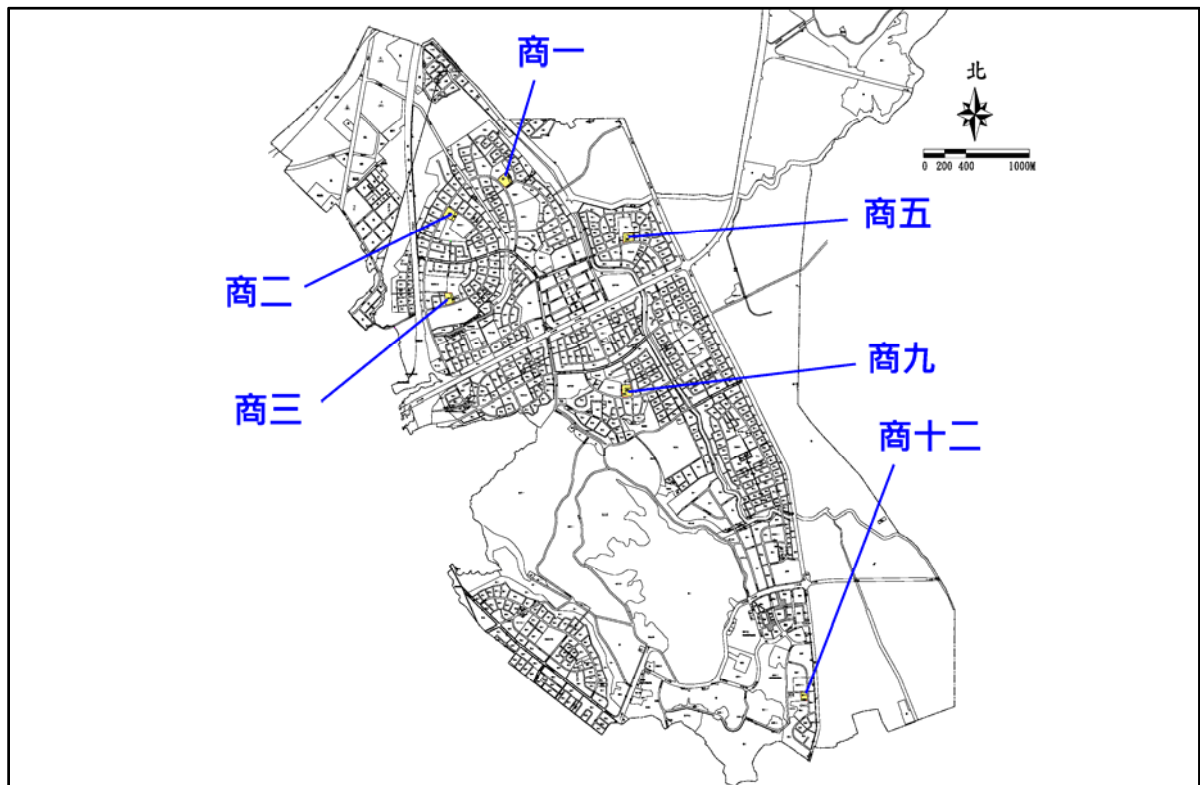


圖 2-5-4 鄰里中心商業區位置示意圖

伍、焚化爐用地、變電所用地、污水處理廠用地（如圖 2-5-5）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。

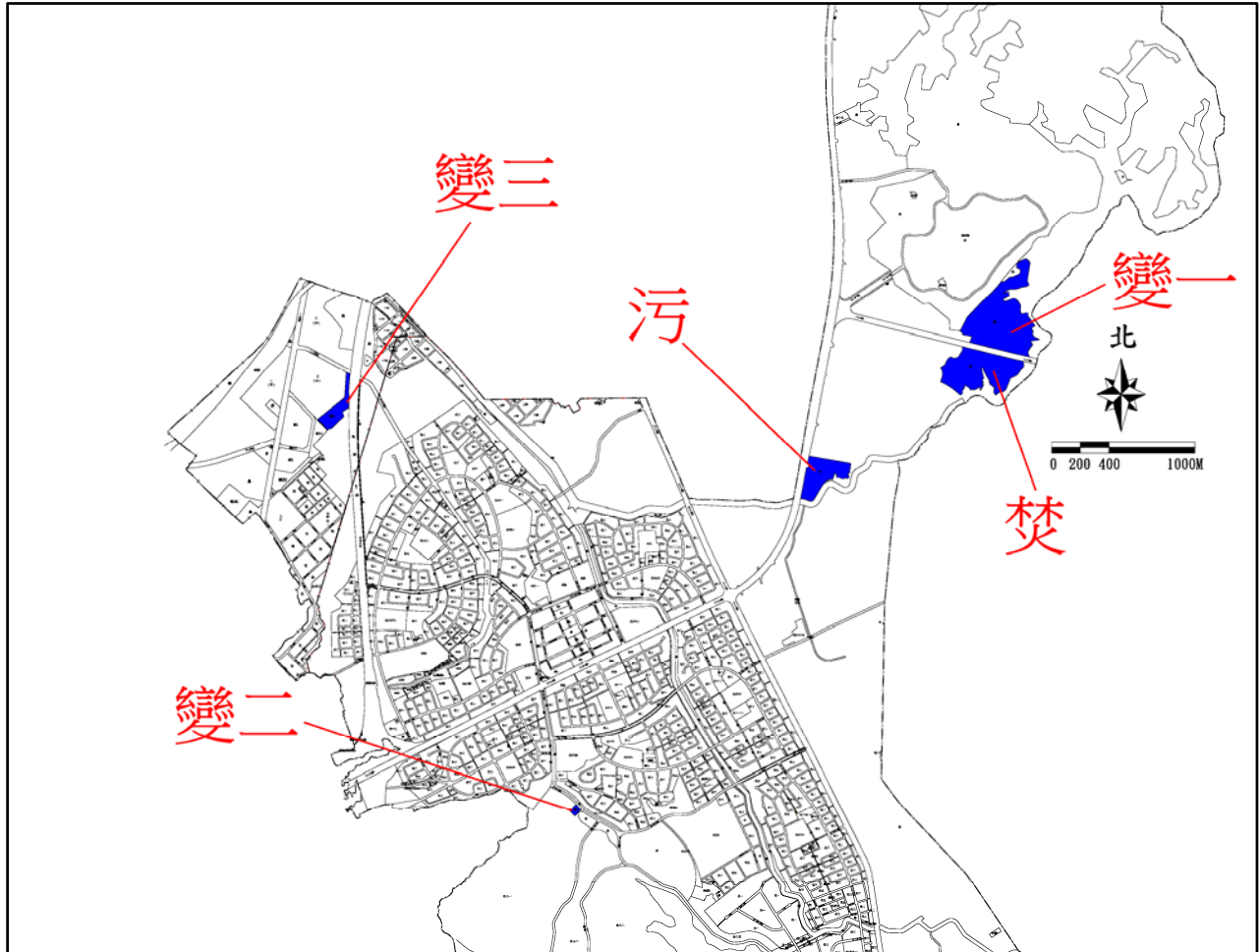


圖 2-5-5 焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖

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。

第三章 原文大用地變更內容摘要

擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案，原文大用地係屬第5案之變更內容，變更17.73公頃之文大用地為特定觀光發展專用區及公園用地，摘要說明如下：

第一節 變更原則

因應澄清湖風景區觀光再發展及國家發展計畫推動建置多元化友善運動休閒環境，以「澄清湖升級計畫－樂活全齡度假園區(All-Inclusive Vacation Park)」為整體規劃構想，提出以下變更原則：

- 一、依據高雄市公共設施用地檢討變更原則，學校用地部分，學區重疊或已合併設校、遷校騰空之校地，經主管機關檢討評估後確定不需用並同意變更者，得檢討變更。優先補足當地不足公共設施或調整變更為其他分區，以增加土地活化利用。
- 二、原文大用地部分配合宜居城市政策、運動觀光發展政策及觀光遊憩發展需求，辦理全區招商計畫，提供觀光、住宿及運動休息等設施使用為主之服務，部分變更為較高強度使用之特定觀光發展專用區，以促進土地變更實質效益；另將原文大用地西側及北側坡度較高之區塊規劃保持原地形地貌，並將北側台糖及私有地主土地一併納入變更為公園用地。

第二節 變更內容

擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案，變更案件計5案，本案係屬第5案之變更內容，其變更內容及變更示意圖詳表3-2-1及圖3-2-1所示。

表 3-2-1 變更案第五案變更內容明細表

變更類型	新編號		位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
	主編號	次編號		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
公共設施用地	五	—	文大用地	文大用地(17.7311)	特定觀光發展專用區(8.1615) 公園用地(9.5696)	1.中山大學將第二校區由本計畫原文大用地遷移至仁武西營區，並於民國100年核准撥用及完成管理機關變更登記。本計畫業已於民國102年初完成管理機關變更登記，原劃設需求已不存在。 2.計畫區位於澄清湖風景區周邊重要觀光節點，極具觀光發展潛力，配合宜居城市政策及運動觀光發展政策，提升觀光服務機能及品質，既有閒置使用之部分文大用地變更為特定觀光發展專用區，部分則考量地形地勢、坡度等規劃保持原地形地貌變更為公園用地。	備註： 變更後公園編「公二十六」。變更範圍內私有地納東側重劃區辦理。

註：表內面積僅供參考，實際面積仍以實際分割測量為準。

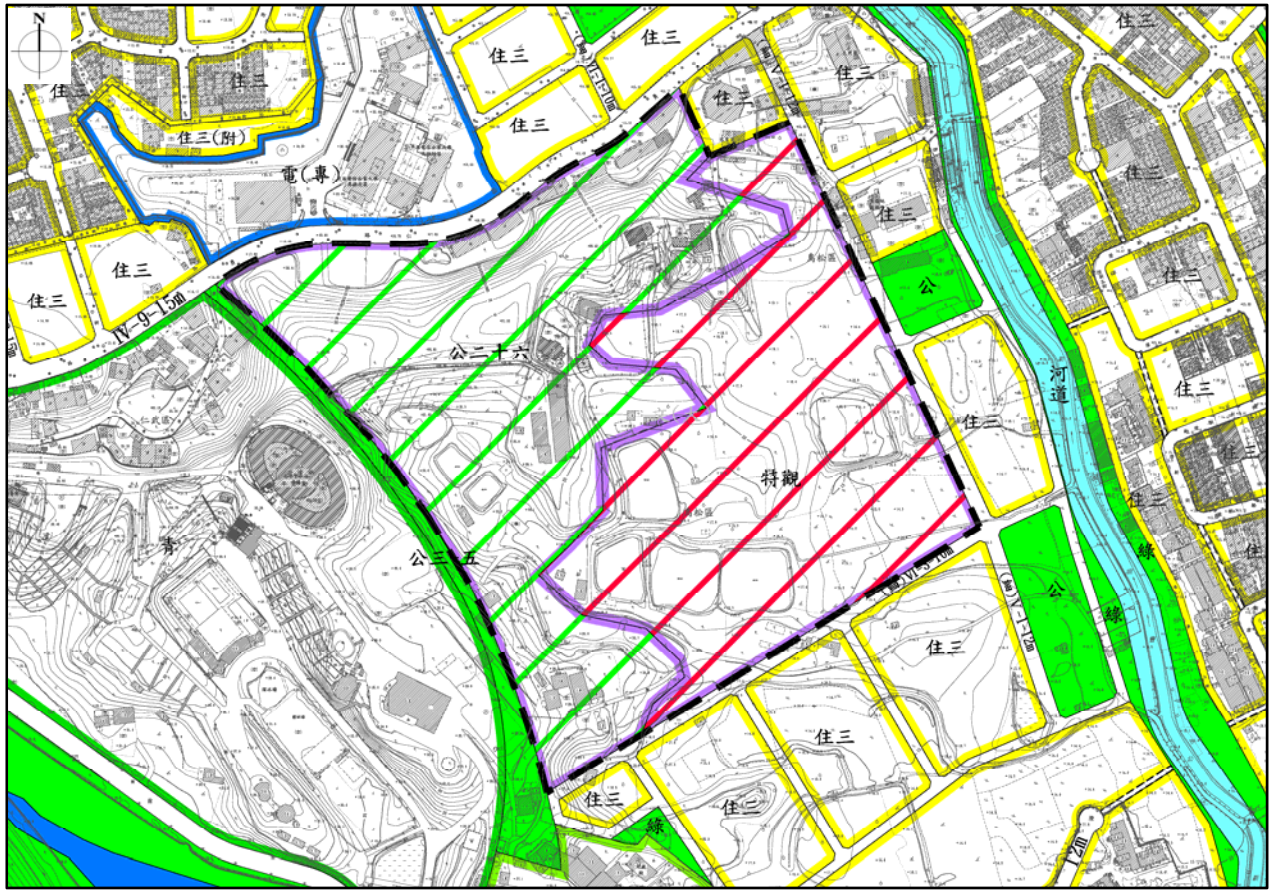


圖 3-2-1 變更案第五案變更內容示意圖

第四章 變更內容

本案細部計畫通盤檢討（第二階段）內容，係配合105年11月25日公告實施之「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」變更後計畫內容，增訂其土地使用分區管制要點及都市設計基準，不涉及計畫面積之增減，變更內容綜理表詳表4-1-1所示，變更前後對照詳表4-1-2及表4-1-3所示。

表 4-1-1 變更內容綜理表

編號	項目	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
1	土地使用分區管制要點	第貳點、第肆點 (見表4-1-2)	第貳點、第肆點 (見表4-1-2)	為加速辦理土地活化與招商，帶動澄清湖風景區周邊觀光發展，增列特定觀光發展專用區之土地使用分區管制要點及都市設計基準。	
2	都市設計基準	原條文未訂定	增列「伍、特定觀光發展專用區都市設計規定」 (見表4-1-3)		

表 4-1-2 變更前、後土地使用分區管制要點條文對照表

變更項目	變更前條文	變更後條文	說明								
第貳點	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 (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 未訂定	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 (二) 其他使用分區 表5-1-2 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 <table border="1" data-bbox="454 1294 1308 2027"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定觀光發展專用區</td> <td>40</td> <td>200</td> <td> 特定觀光發展專用區應以整體規劃為原則，得採整體規劃分期開發方式進行，本區係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要使用：供下列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其中申請主要使用設置之樓地板面積不得低於全區基準容積之二分之一。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 觀光旅遊類 (J901 旅館業、J904 觀光遊樂業) <ol style="list-style-type: none"> A. 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。 B. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。 (2) 運動休閒類 (J801 運動場館業 (高爾夫球場廚業除外)、J701020 遊樂園業、J701040 休閒活動場館業、JZ99110 瘦身美容業) (3) 公共運輸及停車設施 (G101021 市區汽車客運業、G101031 計程車客運業、G102011 大眾運輸系統運輸業、G201 計程車客運服務業、G202 停車場經營業) </td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	特定觀光發展專用區	40	200	特定觀光發展專用區應以整體規劃為原則，得採整體規劃分期開發方式進行，本區係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要使用：供下列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其中申請主要使用設置之樓地板面積不得低於全區基準容積之二分之一。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 觀光旅遊類 (J901 旅館業、J904 觀光遊樂業) <ol style="list-style-type: none"> A. 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。 B. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。 (2) 運動休閒類 (J801 運動場館業 (高爾夫球場廚業除外)、J701020 遊樂園業、J701040 休閒活動場館業、JZ99110 瘦身美容業) (3) 公共運輸及停車設施 (G101021 市區汽車客運業、G101031 計程車客運業、G102011 大眾運輸系統運輸業、G201 計程車客運服務業、G202 停車場經營業) 	為加速辦理土地活化與招商，帶動澄清湖風景區周邊觀光發展，增訂特定觀光發展專用區之土地使用分區管制要點，以利後續招商之執行及管理。
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註								
特定觀光發展專用區	40	200	特定觀光發展專用區應以整體規劃為原則，得採整體規劃分期開發方式進行，本區係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要使用：供下列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其中申請主要使用設置之樓地板面積不得低於全區基準容積之二分之一。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 觀光旅遊類 (J901 旅館業、J904 觀光遊樂業) <ol style="list-style-type: none"> A. 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。 B. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。 (2) 運動休閒類 (J801 運動場館業 (高爾夫球場廚業除外)、J701020 遊樂園業、J701040 休閒活動場館業、JZ99110 瘦身美容業) (3) 公共運輸及停車設施 (G101021 市區汽車客運業、G101031 計程車客運業、G102011 大眾運輸系統運輸業、G201 計程車客運服務業、G202 停車場經營業) 								

表 4-1-2 變更前、後土地使用分區管制要點條文對照表（續）

變更項目	變更前條文	變更後條文				說明
		項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
		特 定 觀 光 發 展 專 用 區	40	200	<p>2.附屬使用：附屬於主要使用設施下，得為下列規定之使用；其附屬使用設置之樓地板面積合計不得高於全區基準容積之二分之一。</p> <p>(1)健康養生設施（H703110老人住宅業、J201031短期補習班）</p> <p>A.具銀髮養生機能之集合住宅、多戶住宅：申請作住宅時，實質空間與環境設計應符合建築技術規則建築設計施工編第16章老人住宅專章及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」，並經本市建築管理主管機關審查同意後，始得核發建造執照。</p> <p>B.以年滿60歲、原住民為年滿55歲以上且生活可自理之老人為服務對象，視其實際需要依相關法令規定自行或結合相關服務業或資源，提供下列服務項目之住宅租賃業：</p> <p>(A)環境清潔之維護。</p> <p>(B)房舍及其設備之維護。</p> <p>(C)門禁安全與緊急呼叫之受信及聯繫。</p> <p>(D)居家照顧或社區照顧服務。</p> <p>(E)餐食服務。</p> <p>(F)交通服務。</p> <p>(G)文康休閒服務。</p> <p>(H)醫療保健服務。</p> <p>(I)必要之適當轉介服務。</p> <p>(J)其他必要之住宅管理及生活家事服務。</p> <p>C.醫療保健服務設施：經主管機關同意設置之醫事技術機構、護理機構（不包含護理之家）、樓地板面積未達1,000m²之診所。</p> <p>D.經主管機關同意設置之終身學習機構。</p> <p>(2)零售商場（F301百貨超市業、F399010便利店業）</p> <p>A.百貨商場、超級市場、便利商店。</p> <p>B.樓地板面積在500m²以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所。</p> <p>(3)餐飲設施（F5餐飲業）</p> <p>A.美食街。</p> <p>B.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）。</p>	

表 4-1-2 變更前、後土地使用分區管制要點條文對照表（續）

變更項目	變更前條文	變更後條文	說明																
第貳點	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 （三）公共設施用地 表10：原澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表 <table border="1" data-bbox="245 577 748 723"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文大用地</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	文大用地	50	200		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 （三）公共設施用地 表5-1-3 原澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表 <table border="1" data-bbox="777 577 1310 723"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文大用地</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	文大用地	50	200		變更後已無文大用地劃設，故刪除有關文大用地之管制規定
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																
文大用地	50	200																	
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																
文大用地	50	200																	
第貳點	二、退縮規定 （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 未訂定	二、退縮規定 （二）其他使用分區 表5-1-5 原澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表 <table border="1" data-bbox="777 916 1310 1655"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>特定觀光發展專用區</td> <td>二</td> <td>二</td> <td> 1.不得設置圍牆。 2.特定觀光發展專用區基地臨計畫道路及住宅區側，應自基地境界線至少退縮10公尺建築，建築退縮部分得計入法定空地。 3.特定觀光發展專用區之建築開發，須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> </tbody> </table>	項目	退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註	特定觀光發展專用區	二	二	1.不得設置圍牆。 2.特定觀光發展專用區基地臨計畫道路及住宅區側，應自基地境界線至少退縮10公尺建築，建築退縮部分得計入法定空地。 3.特定觀光發展專用區之建築開發，須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。	為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，特定觀光發展專用區內申請建築時，應建築退縮								
項目	退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註																
特定觀光發展專用區	二	二	1.不得設置圍牆。 2.特定觀光發展專用區基地臨計畫道路及住宅區側，應自基地境界線至少退縮10公尺建築，建築退縮部分得計入法定空地。 3.特定觀光發展專用區之建築開發，須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。																
第貳點	二、退縮規定 （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 <table border="1" data-bbox="245 1809 748 2027"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>文大用地</td> <td>50</td> <td>-</td> <td>不得設置圍牆。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註	文大用地	50	-	不得設置圍牆。	二、退縮規定 （三）公共設施用地 表5-1-6 原澄清湖特定區內各用地退縮及圍牆規定一覽表 <table border="1" data-bbox="777 1809 1310 2027"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>文大用地</td> <td>50</td> <td>-</td> <td>不得設置圍牆。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註	文大用地	50	-	不得設置圍牆。	變更後已無文大用地之劃設，故刪除有關文大用地退縮規定
項目	退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註																
文大用地	50	-	不得設置圍牆。																
項目	退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註																
文大用地	50	-	不得設置圍牆。																

表 4-1-2 變更前、後土地使用分區管制要點條文對照表（續）

變更項目	變更前條文	變更後條文	說明
第肆點	肆、其他 一、應提都市設計管制區位 未訂定	肆、其他 一、應提都市設計管制區位 (一) 下圖5-1-2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。 <u>(三) 特定觀光發展專用區。</u> <u>(四) 焚化爐、污水處理廠、變電所用地。</u> <u>(五) 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地。</u>	增列特定觀光發展專用區為應提都市設計管制區位，並配合調整項次

表 4-1-3 變更前、後都市設計基準條文對照表

變更項目	變更前條文	變更後條文	說明
都市設計基準第五點	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>陸、焚化爐用地、變電所用地、污水處理廠用地（如圖5-2-5）依下列基準辦理：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	項次調整
都市設計基準第六點	<p>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。</p>	<p>柒、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。</p>	項次調整
都市設計基準第七點	<p>柒、都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理：</p> <p>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。</p>	<p>捌、都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理：</p> <p>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。</p>	項次調整
增訂	未訂定	<p>伍、特定觀光發展專用區都市設計規定</p> <p>一、為塑造本計畫基地成為觀光重要入口門戶，建立多樣化活動之都市環境及優良觀光空間，並提升澄清湖風景區周邊觀光休閒、住宿服務等機能，因此訂定都市設計基準，對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。</p> <p>二、為確切掌握本計畫區之規劃精神，俾利本市都設會之審議作業，特制定本設計基準。本計畫特定觀光發展專用區範圍內建築基地之建照執照、雜項執照之申請案，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。</p> <p>三、有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項，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。</p> <p>四、建築基地及建築物設計原則：</p> <p>（一）為順應本市高日照環境，本區建築開發應針對日照方向充分考量開窗形式、遮陽設計及隔熱設計，以使建築物自然通風換氣，並考量設置太陽光電設備。</p>	為健全地區整體發展、並塑造本區獨特之都市意象，提升觀光休閒服務等機能，訂定適當之土地使用管制要點，將特定觀光發展專用區納入都市設計審議範圍，訂定都市設計基準。

表 4-1-3 變更前、後都市設計基準條文對照表（續）

變更項目	變更前條文	變更後條文	說明
		<p>(二) 特定觀光發展專用區內之建築物，應於本府核發使用執照前取得內政部銅級候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源指標）及二項選項指標。</p> <p>(三) 特定觀光發展專用區內各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。</p> <p>(四) 前項以外之建築如設置圍牆者，圍牆應自基地境界線至少退縮5公尺，並應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 <p>五、附屬設施物設計原則</p> <p>(一) 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道上設置落地型廣告物。</p> <p>(二) 建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p> <p>六、開放空間設計原則</p> <p>(一) 建築基地之退縮部分須留設淨寬大於2公尺之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應保持左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 建築基地綠化：本區建築基地依土地使用分區管制要點第5條規定之10公尺退縮範圍內應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於75%，退縮範圍內之車行出入口及法定人行步道得免計入應綠化空地面積內，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。</p>	

表 4-1-3 變更前、後都市設計基準條文對照表（續）

變更項目	變更前條文	變更後條文	說明
		<p>(四) 依前項規定於退縮範圍內喬木植栽時，應設置長寬150公分植栽穴，並以自基地境界線起設置為原則。除車道及出入口外，每隔4~6公尺需植一株喬木，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。</p> <p>(五) 特定觀光發展專用區開發，應依據水土保持技術規範滯洪設施規劃設計規劃原則，於區內留設景觀滯洪池，其景觀滯洪池之設置區位應考量原有地形地貌及現有埤塘之位置而定。</p> <p>(六) 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。</p> <p>七、停車空間設計原則</p> <p>(一) 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位或公共腳踏車租賃站。</p> <p>(二) 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車停車位設置標準。</p> <p>八、都市防災設計原則</p> <p>(一) 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，並建立明確的逃生指標系統。</p> <p>(二) 建築群圍塑之中庭或開放空間應留設2處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。</p> <p>九、為本特定觀光發展專用區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本特定專用區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。</p>	

第五章 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 5-1-1 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。

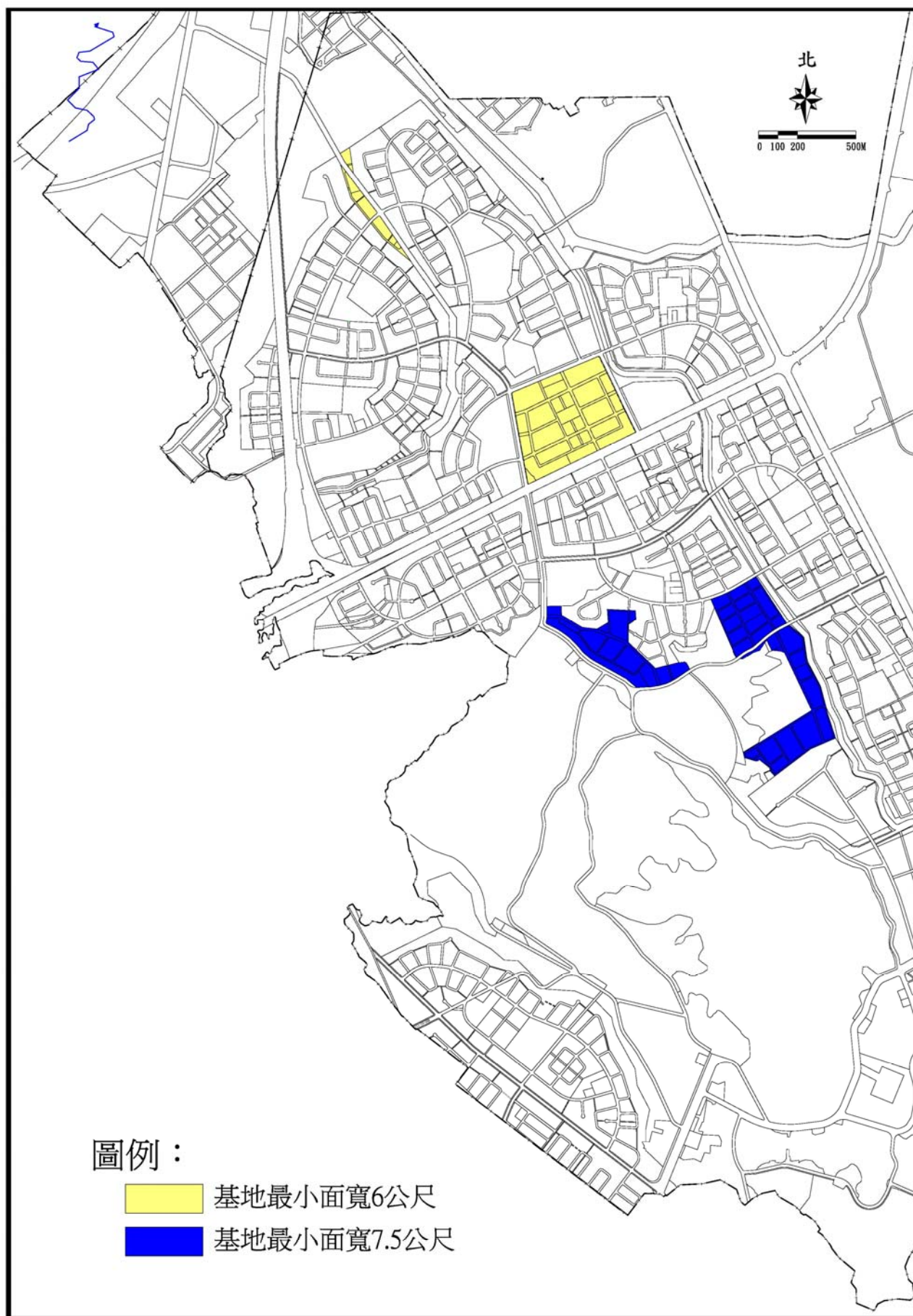


圖 5-1-1 建築基地最小面寬管制範圍示意圖

(二) 其他使用分區

表 5-1-2 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500m 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 5-1-2 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（續）

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
特定觀光發展專用區	40	200	<p>特定觀光發展專用區應以整體規劃為原則，得採整體規劃分期開發方式進行，本區係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用：</p> <p>1. 主要使用：供下列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請主要使用設置之樓地板面積不得低於全區基準容積之二分之一。</p> <p>(1) 觀光旅遊類 (J901 旅館業、J904 觀光遊樂業)</p> <p>A. 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。</p> <p>B. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。</p> <p>(2) 運動休閒類 (J801 運動場館業 (高爾夫球場廚業除外)、J701020 遊樂園業、J701040 休閒活動場館業、JZ99110 瘦身美容業)</p> <p>(3) 公共運輸及停車設施 (G101021 市區汽車客運業、G101031 計程車客運業、G102011 大眾運輸系統運輸業、G201 計程車客運服務業、G202 停車場經營業)</p> <p>2. 附屬使用：附屬於主要使用設施下，得為下列規定之使用；其附屬使用設置之樓地板面積合計不得高於全區基準容積之二分之一。</p> <p>(1) 健康養生設施 (H703110 老人住宅業、J201031 短期補習班)</p> <p>A. 具銀髮養生機能之集合住宅、多戶住宅：申請作住宅時，實質空間與環境設計應符合建築技術規則建築設計施工編第16章老人住宅專章及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」，並經本市建築管理主管機關審查同意後，始得核發建造執照。</p> <p>B. 以年滿60歲、原住民為年滿55歲以上且生活可自理之老人為服務對象，視其實際需要依相關法令規定自行或結合相關服務業或資源，提供下列服務項目之住宅租賃業：</p> <p>(A) 環境清潔之維護。</p> <p>(B) 房舍及其設備之維護。</p> <p>(C) 門禁安全與緊急呼叫之受信及聯繫。</p> <p>(D) 居家照顧或社區照顧服務。</p> <p>(E) 餐食服務。</p> <p>(F) 交通服務。</p> <p>(G) 文康休閒服務。</p> <p>(H) 醫療保健服務。</p> <p>(I) 必要之適當轉介服務。</p> <p>(J) 其他必要之住宅管理及生活家事服務。</p> <p>C. 醫療保健服務設施：經主管機關同意設置之醫事技術機構、護理機構 (不包含護理之家)、樓地板面積未達1,000m²之診所。</p> <p>D. 經主管機關同意設置之終身學習機構。</p> <p>(2) 零售商場 (F301 百貨超市業、F399010 便利商店業)</p> <p>A. 百貨商場、超級市場、便利商店。</p> <p>B. 樓地板面積在500m²以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所。</p> <p>(3) 餐飲設施 (F5 餐飲業)</p> <p>A. 美食街。</p> <p>B. 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)。</p>

(三) 公共設施用地

表 5-1-3 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	
機關用地	50	250	
社教用地	50	250	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 5-1-4 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 5-1-5 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。

表 5-1-5 原澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表（續）

項目	退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註
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。
特定觀光發展專用區	—	—	1.不得設置圍牆。 2.特定觀光發展專用區基地臨計畫道路及住宅區側，應自基地境界線至少退縮10公尺建築，建築退縮部分得計入法定空地。 3.特定觀光發展專用區之建築開發，須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。

(三) 公共設施用地

表 5-1-6 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。
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 5-1-7 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 5-1-8 「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 5-1-9 「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 5-1-8 之規定。

肆、其他

一、應提都市設計管制區位

- (一) 下圖 5-1-2 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) 特定觀光發展專用區。
- (四) 焚化爐、污水處理廠、變電所用地。
- (五) 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地。

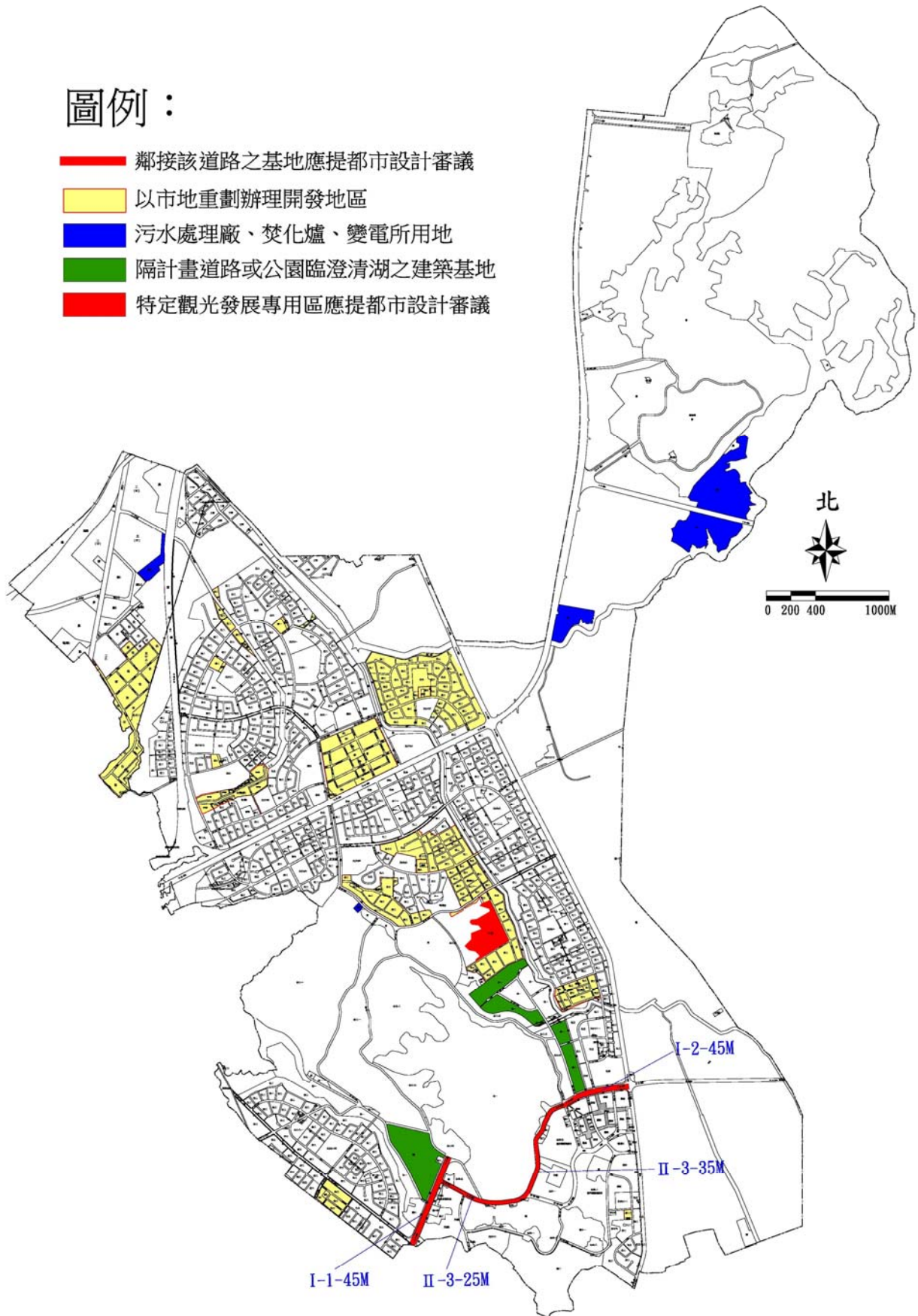
二、觀音山、觀音湖細部計畫區內之土地使用管制依該區細部計畫書所載內容為準。

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
- 特定觀光發展專用區應提都市設計審議



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 5-1-2 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 5-2-1 及圖 5-2-2 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。

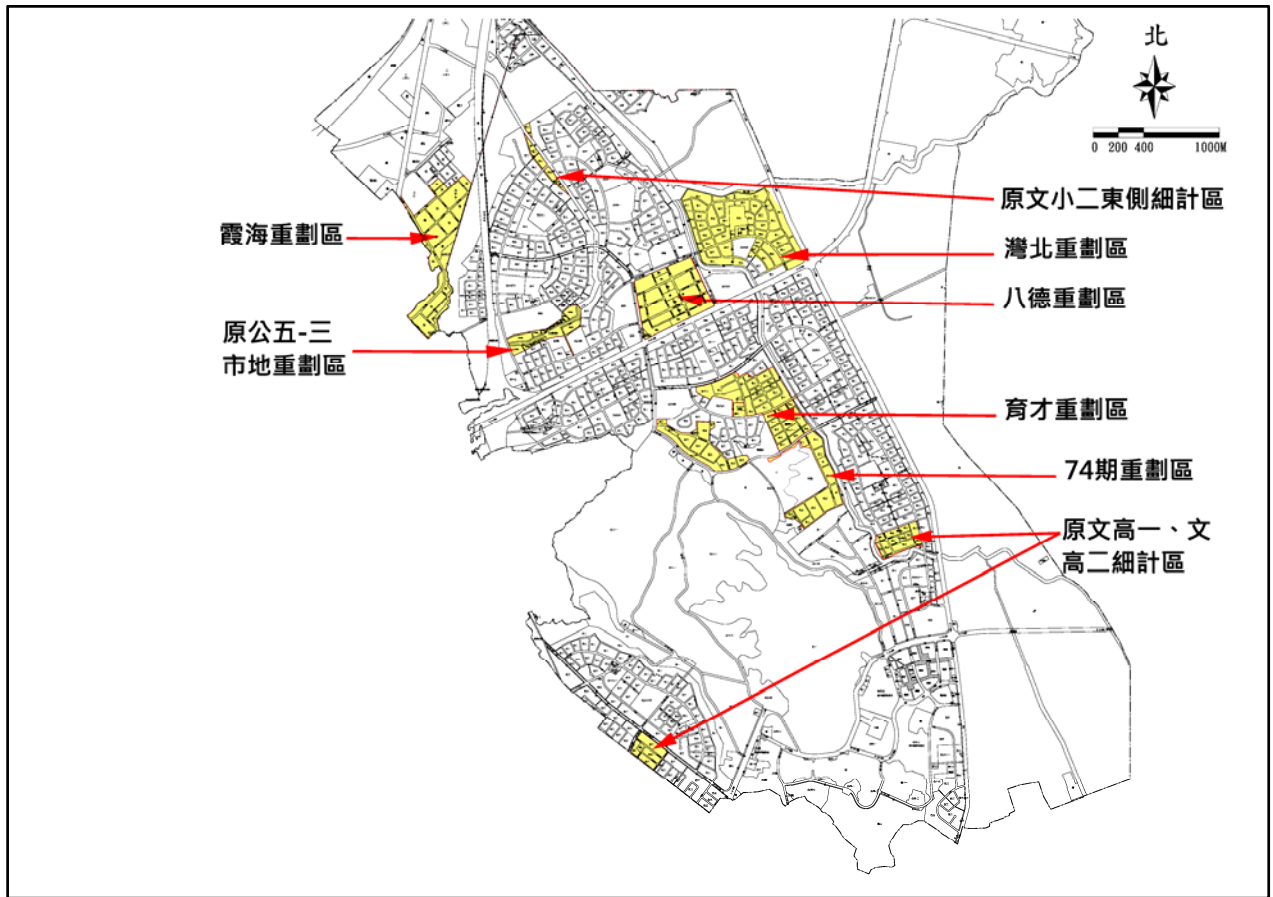


圖 5-2-1 應實施都市設計之市地重劃地區示意圖

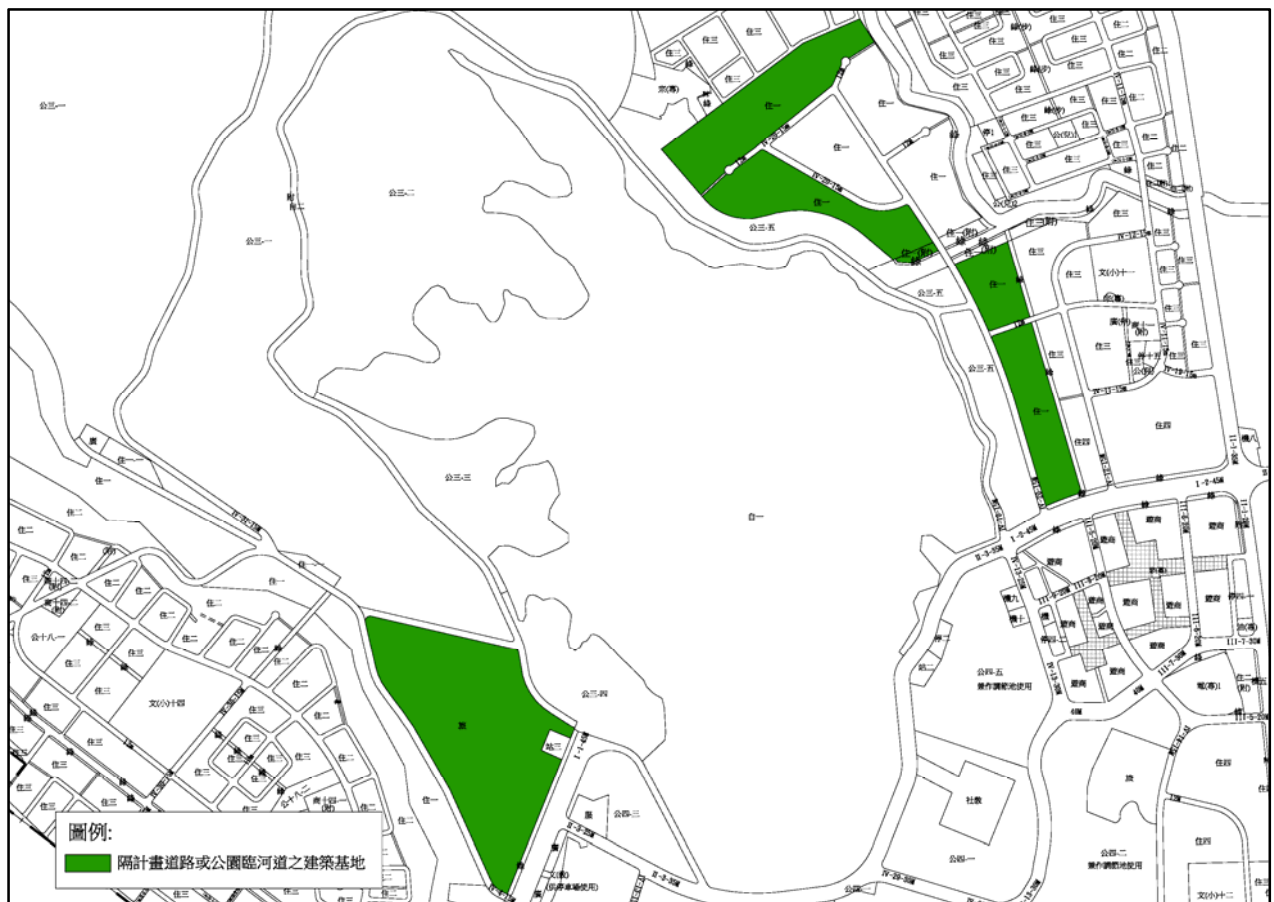


圖 5-2-2 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖

- 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 5-2-3)

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道上設置落地型廣告物。

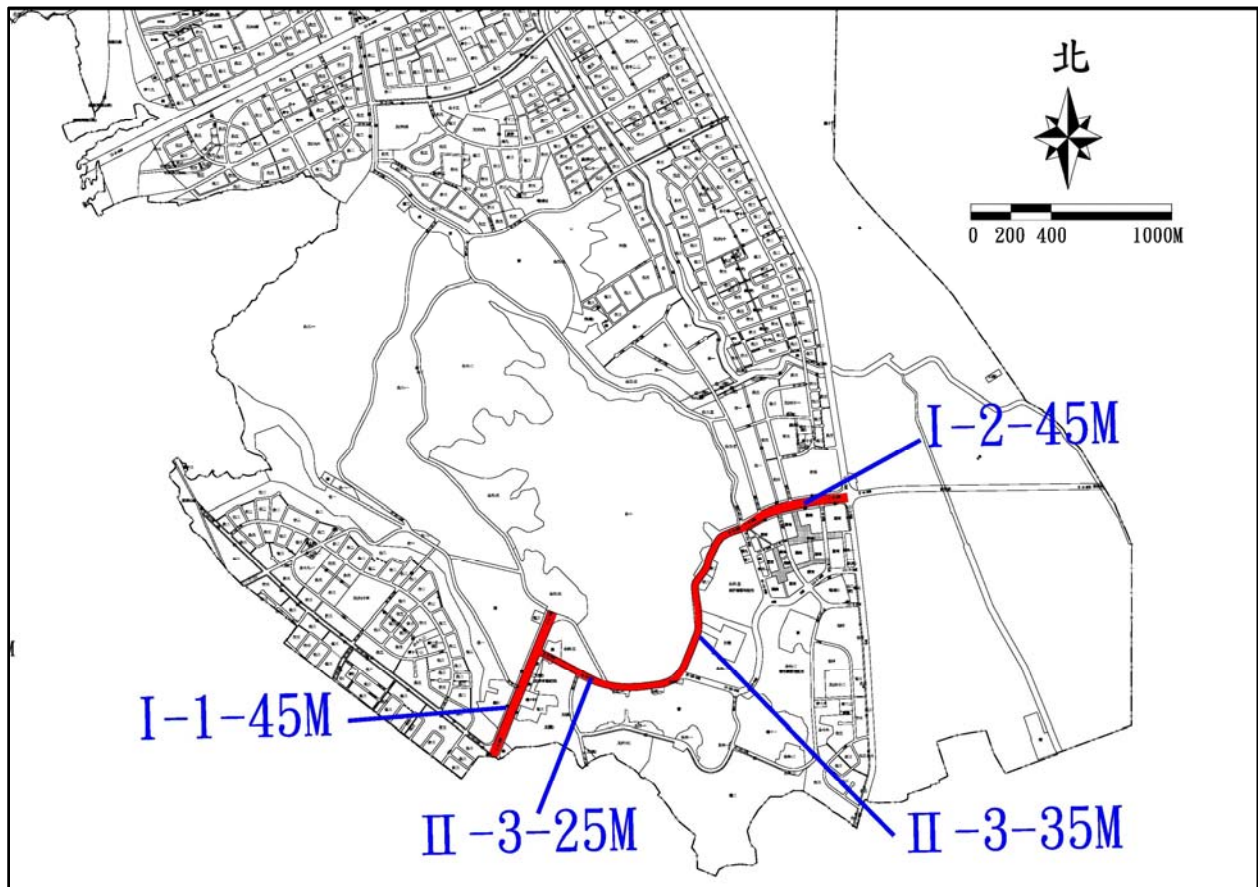


圖 5-2-3 重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖

肆、「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區（如圖 5-2-4）

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。

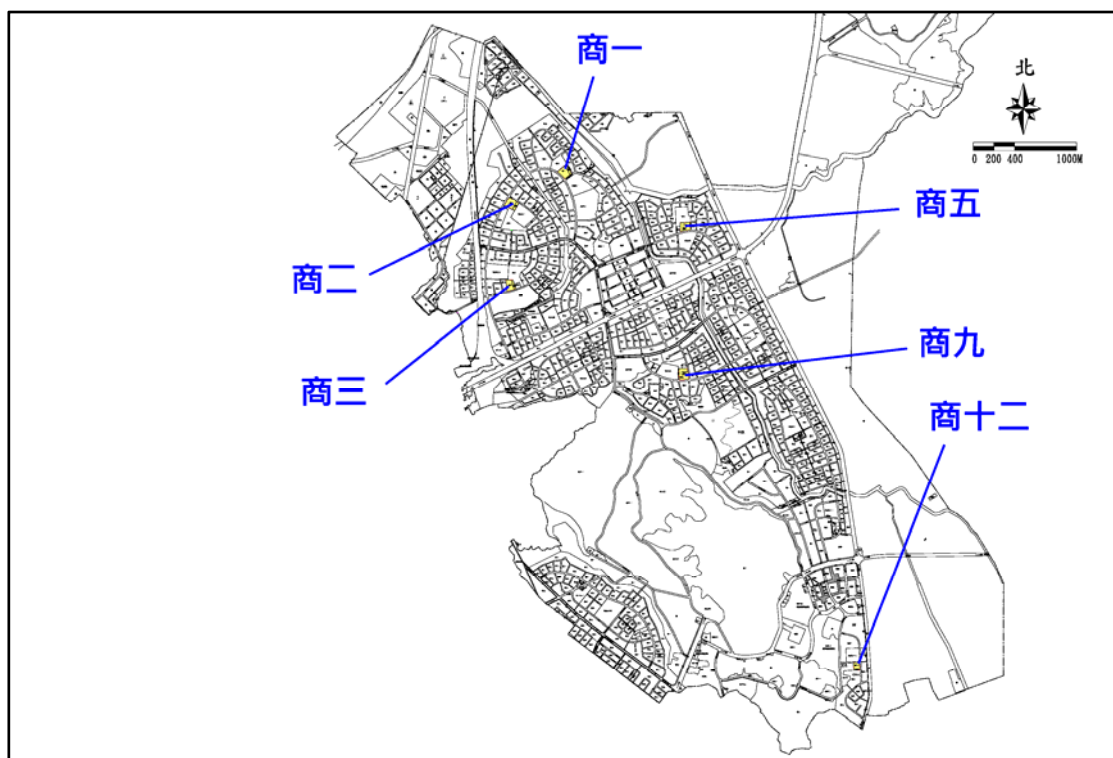


圖 5-2-4 鄰里中心商業區位置示意圖

伍、特定觀光發展專用區依下列基準辦理：

- 一、為塑造本計畫基地成為觀光重要入口門戶，建立多樣化活動之都市環境及優良觀光空間，並提升澄清湖風景區周邊觀光休閒、住宿服務等機能，因此訂定都市設計基準，對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。
- 二、為確切掌握本計畫區之規劃精神，俾利本市都設會之審議作業，特制定本設計基準。本計畫特定觀光發展專用區範圍內建築基地之建照執照、雜項執照之申請案，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。
- 三、有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項，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、建築基地及建築物設計原則：

- (一) 為順應本市高日照環境，本區建築開發應針對日照方向充分考量開窗形式、遮陽設計及隔熱設計，以使建築物自然通風換氣，並考量設置太陽光電設備。
- (二) 特定觀光發展專用區內之建築物，應於本府核發使用執照前取得內政部銅級候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源指標）及二項選項指標。
- (三) 特定觀光發展專用區內各類公有建築、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，圍牆應自基地境界線至少退縮 5 公尺，並應符合下列規定：
 1. 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。
 2. 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、附屬設施物設計原則

- (一) 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道上設置落地型廣告物。
- (二) 建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。

六、開放空間設計原則

- (一) 建築基地之退縮部分須留設淨寬大於2公尺之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應保持左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
- (二) 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。
- (三) 建築基地綠化：本區建築基地依土地使用分區管制要點第5條規定之10公尺退縮範圍內應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於75%，退縮範圍內之車行出入口及法定人行步道得免計入應綠化空地面積內，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。
- (四) 依前項規定於退縮範圍內喬木植栽時，應設置長寬150公分植栽穴，並以自基地境界線起設置為原則。除車道及出入口外，每隔4~6公尺需植一株喬木，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。
- (五) 特定觀光發展專用區開發，應依據水土保持技術規範滯洪設施規劃設計規劃原則，於區內留設景觀滯洪池，其景觀滯洪池之設置區位應考量原有地形地貌及現有埤塘之位置而定。
- (六) 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。

七、停車空間設計原則

- (一) 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位或公共腳踏車租賃站。
- (二) 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車停車位設置標準。

八、都市防災設計原則

- (一) 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，並建立明確的逃生指標系統。
- (二) 建築群圍塑之中庭或開放空間應留設2處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。

九、為本特定觀光發展專用區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本特定專用區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。

陸、焚化爐用地、變電所用地、污水處理廠用地（如圖 5-2-5）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。

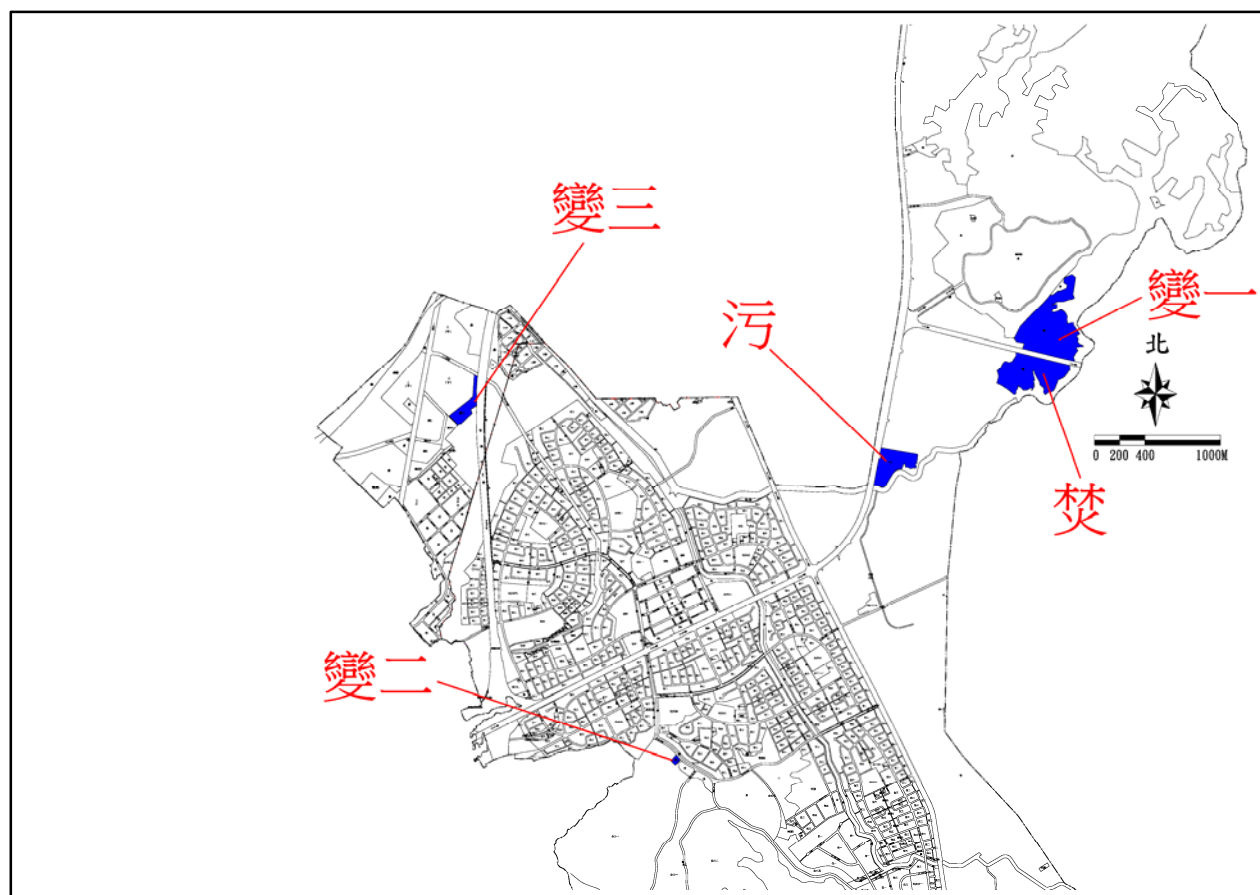


圖 5-2-5 焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖

柒、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。

捌、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。

附錄一、第48次高雄市都市計畫委員會會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 104 年 8 月 28 日第 48 次會議紀錄

一、時間：民國104年8月28日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、賴委員文泰(請假)、楊委員欽富、徐委員中強、張委員學聖(請假)、李委員彥頤(請假)、丁委員澈士(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安(請假)、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳(張宛婷代)、李委員怡德、趙委員建喬、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、萬美娟、
陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

國防部政治作戰局

劉橫直

空軍航空技術學院

梁國強

高雄市政府觀光局

吳契德

高雄市政府財政局

曾純倩

高雄市政府地政局

吳玉蓮、唐瑤茹

高雄市政府交通局

許乃文

高雄市政府文化局

黃有祿

高雄市政府經濟發展局

游淑惠、吳思賢、李俊雄、

黃聖評

高雄市政府捷運工程局

林焱基、邱雄裕、陳宇新

高雄市政府教育局	盧名瑩
高雄市政府工務局新建工程處	鄭淑芬
高雄市鳳山區公所	段芊宇
高雄市岡山區公所	吳繼偉
高雄市政府都市發展局	張文欽、唐一凡、劉建良、 陳智帆、鄭志敏、林肇志

(二) 高雄市議會：列席議員

張漢忠議員服務處	主任簡慶滿
----------	-------

七、審議案件：

第一案：變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區案、擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)細部計畫及部分土地使用分區管制要點增修訂案

✓ 決議：本案除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見通過(詳附錄一)。

- 一、為維護飲用水安全，將計畫範圍內專案小組建議變更為公園用地部分及計畫範圍外毗鄰之公3-5用地、青年活動中心區等位於澄清湖飲用水水源水質保護區範圍之土地變更為保護區。有關非屬本案計畫範圍土地部分，後續請依相關規定辦理。
- 二、都市設計基準第四點第2項有關至少應符合四項綠建築指標部分，考量現行規範已有相關規定，為避免重複規範予以刪除。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 本案計畫範圍為原文大用地，有關青年活動中心區增訂土地使用分區管制要點部分，已另案納入澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討

案辦理，故請修正細部計畫案名為「擬定澄清湖特定區計畫（文大用地為特定觀光發展專用區）細部計畫案」。

2. 主要及細部計畫內規劃之招商開發範圍不一，請依原文大用地範圍修正一致。
3. 特定觀光發展專用區現以高程高於20m等高線劃定西側為特觀1，東側為特觀2，然界線曲折是否造成未來都市計畫發布後釘樁不易，建議以地籍或其他方式區分特觀1及特觀2範圍。
4. 請於計畫書內容補充本案環境影響分析，包含：
 - (1) 本案基地部分位於公告山坡地範圍，請將其範圍納入計畫書分析，明列有何限制，並確認不可開發區。
 - (2) 本案應標繪飲用水水源水質保護區之範圍，並敘明依「飲用水管理條例」應限制項目。
 - (3) 交通衝擊分析應包含基地開發前後及平日假日車流分析，及相關配套措施，並請交通局協助確認。
5. 請觀光局補充本案變更之必要性、急迫性以及可行性分析，並將促參案可行性分析報告資料重點摘要放計畫書附件，如：招商期程及併同青年活動中心之開發方式。
6. 土地使用分區管制要點修正
 - (1) 本案計畫範圍為原文大用地內，請刪除青年活動中心區及其他相關管制要點，包含：第2、5、6條。
 - (2) 第3條有關特定觀光發展專用區之主要使用請修正為：「供下表8-1-2所列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請設置之容積樓地板面積，合計不得低於全區申請建築總容積樓地板面積基準容積之二分之一。
 - (3) 原文大用地部分土地位於飲用水水源水質保護區範圍，第4條請修正為：「本青年活動中心區內屬「澄清

湖飲用水水源水質保護區」公告範圍內土地之開發、管理及利用，應依「飲用水管理條例」規定辦理。

(4) 考量未來特定觀光發展專用區開發後之法地空地計算應回歸建築技術規則規定，請刪除第7條特觀1「並計入法定空地計算」之規定。

7. 有關特定觀光發展專用區1經觀光局比照公園用地修正該區開發強度部分，經其評估後招商財務計畫尚屬可行，故特定觀光發展專用區1開發強度由建蔽率40%、容積率200%，調整為建蔽率12%、容積率36%。

8. 公開展覽期間公民或團體陳情意見、土地使用分區管制要點及都市設計基準決議詳如附表市都委會專案小組建議意見欄(附表一~三)。

第二案：變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案、擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案

決議：

一、本案照專案小組建議意見通過(詳附錄二)。

二、有關既有都市紋理部分，未來請於都市設計審議時納入考量。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 現住眷戶陳情反對本案，請土地管理機關國防部政治作戰局妥善處理陳情人遷住之問題。

2. 主要計畫除考量部分勝利路開發方式調整，建議刪除變更內容備註第1點，後續再納入細部計畫內容討論，並併同修正實施進度之土地取得方式外，餘照公開展覽內容通過。

3. 有關原住宅區變更為道路用地之私有土地參與市地重劃部分，考量公展免計公共設施用地負擔規定與市地重劃共同負擔精神不符、土地所有權人參與市地重劃效益不

高及避免已徵收之道路產生須撤銷徵收之疑義，故同意將三處道路用地範圍內私有土地改以徵收方式辦理，由市府工務局及地政局協調配合市地重劃期程辦理徵收開闢，併請修正計畫書相關說明文字。

4. 細部計畫實質變更內容除下列意見修正外，餘照公展草案通過。
 - (1) 編號一除將部分誤繕國定古蹟範圍之地號土地剔除於本案細部計畫範圍外，餘照案通過。
 - (2) 請文化局查明編號二西北側之無線電發射台座墩是否屬國定古蹟範圍，如屬國定古蹟範圍，則配合調整為公園用地，否則維持原公展草案。
 - (3) 有關部分街廓強度規劃為住二-三，係考慮鄰近國定古蹟之住宅區建築量體過高，恐影響天際線及造成壓迫感，故建議於計畫書中加強規劃原則之論述，並納入計畫書修正。
5. 土地使用分區管制要點除依圖40基地退縮建築規定示意圖圖例「自基地境界線退縮10M建築」修正為「停車場用地自基地境界線退縮10M建築」以資明確外，餘照案通過。
6. 都市設計基準第八點內容有執行上困難予以刪除。
7. 國防部政治作戰局表示為維護眷改土地價值及基金權益，建議將國定古蹟範圍納入變更範圍及自願捐贈之公共設施用地部分納入市地重劃方式辦理部分，考量若依該局意見修正計畫方案，將增加市地重劃共同負擔，造成重劃後分回之土地面積縮小，與該局維護眷改土地價值及基金權益之目的不符，故照公展草案通過。
8. 公開展覽期間公民或團體陳情意見決議詳如附表市都委會專案小組建議意見欄(附表四~五)。

第三案：變更岡山都市計畫(部分農業區及機關用地為道路用地

) (配合致遠路第一期拓寬工程) 案

決議：除依下列意見修正外，餘照公展草案通過。

一、請補充整體交通系統圖(含道路第一期、第二期拓寬工程位置說明)。

二、本案簽准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，請將相關佐證文件納入計畫書附件。

第四案：變更高雄市主要計畫部分學校用地(文小26)為交通用地(配合高雄環狀輕軌捷運建設)案、擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)交通用地(原部分文小26)細部計畫案

決議：照公展草案通過。

八、臨時動議：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區)細部計畫案

決議：本案照提案變更內容通過(詳附錄三)。

【附錄三】為配合招商需要，提高土地使用效率，及避免因區外鄰避性設施(加油站)影響廠商進駐意願，調整大發基地內產業專用區及停車場用地之區位，本次提案變更內容如下(詳附圖一)：

1. 停車場用地變更為產業用地(一)、(二)：考量停車場集中留設後，產業專用區形成完整街廓，停車場用地變更為產業用地。
2. 產業用地(一)變更為停車場用地：考量園區未來發展性及銜接大眾運輸工具(大寮捷運站)之便利性，整體規劃調整園區停車場用地於主要出入口。
3. 產業用地(一)變更為產業用地(二)：產業用地(二)與停車場集中配置於主要出入口及動線上，可提升服務效能。

4. 產業用地(二)變更為產業用地(一)：使產業用地(一)6
形成完整街廓。

九、散會：下午 4 時

附表一「變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)案」及「擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)及部分土地使用分區管制要點增修訂案」公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議理由	理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	高雄市政府交通局	—	<p>1. 計畫書p3-8述及停車場應內化處理，另p6-4述及全區約可提供1,150格停車空間，已可滿足區內開發及再利用所衍生之停車需求，請補充計算依據；另考量第74期重劃區及附近景點民眾亦可能至本基地遊憩，爰應適度考量將前述旅運需求納入停車格位評估。</p> <p>2. 另因本案用地鄰澄清湖，建議增加將澄清湖之停車需求納入評估，以因應日後開發可紓解澄清湖部分停車需求。</p> <p>3. p6-4圖6-3-2車行及人行動線規劃示意圖部分： (1) 部分停車場未標示動線(如近文前路)之戶外停車場，請加以補充。 (2) 東側停車場次出入口(地下停車場旁)與西側次出入口，應有綠帶隔離，請確認是否可聯通。 (3) 考量基地係以標榜慢活休閒為主，爰除區內人行動線外，區外人行動線應併同考量。</p> <p>4. 後續開發時請落實停車空間內化設置原則及規劃數量，並建議於計畫書p8-1之表8-1-2「特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表」之類別中，增列「停車場」乙項，以滿足並增加停車空間之設置彈性。</p> <p>5. 本案應加強公共運輸運服務及關駁捷運接駁車。</p>	<p>建議酌予採納。 理由如下： 1. 本案刻辦理計畫區周邊之交通量及停車供需調查，納入後續評估及計畫書內容補充及加強說明。 2. 為落實停車空間內化設置原則及規劃數量，建議於土地使用分區管制要點「特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表」增列「停車場」乙項，以滿足並增加停車空間之設置彈性。</p>	<p>依市府研析意見通過，另有關請交通局協助確認本案開發前後之交通衝擊及改善措施部分，該局已於104年5月15日高市交運規字第10433268300號函提供意見，並經提案單位於第2次專案小組會議簡報內容針對前開意見回應說明，該部分請納入計畫書修正。</p>	照專案小組建議意見通過。
2	田耀榮(林國忠、黃揆倫、	文大用地北側私有土地部分，仁武區慈惠段893、893-1、893-2...等地號，既中山大學用地已無設置需求，且	高雄市仁武區慈惠段893、893-1、893-2...等地號，保留供中山大學使用之文大用地內私有土地範圍應排除納入市地重劃	<p>建議不予採納。 理由如下： 1. 查原文大用地內</p>	<p>依市府研析意見維持原計畫。</p>	照專案小組建議意見通過。

<p>田惠文、田育如、黃炳勳、黃俊傑...</p>	<p>為私有土地，目前高雄市政府規劃原中山大學澄清湖校區文大用地以BOT方式辦理招商規劃進行土地開發以獲取效益，卻要犧牲現有私地主權益。</p> <p>本區為一連接仁勇路狹長街廓，道路通行無礙以現況並無需要再辦理市地重劃之必要，若依規劃併入毗鄰74期市地重劃以45%重劃負擔比率及最小建築面寬7.5公尺限制，推算回重劃前土地面積，大多數土地所有權人將無法得到土地存續之保障予以分配土地，且原文大用地既已變更為非公共使用之目的，如將範圍內私有土地強行納入土地開發範圍再轉為招商營利亦有違公平正義原則。且上述土地於民國78年開闢仁勇路時已徵收所有權人大部分土地，若強行再納入市地重劃範圍對土地所有權人並不公平，且此範圍因地形限制使用效益侷限如排除納入市地重劃並不影響整體開發區進行，為維護土地現有人權益，避免民眾抗爭及降低推動開發之阻力，要求私有土地部分予以保留排除納入市地重劃範圍。</p> <p>建議參照文大用地北側「機三」機關用地(4,415m²)變更為第三種住宅區。(變更為可建築用地者配合訂定回饋方式)</p>	<p>範圍。建議比照文大用地北側「機三」機關用地(4,415m²)變更為第三種住宅區。(變更為可建築用地者配合訂定回饋方式)</p>	<p>屬私有土地包括仁武區慈惠段893、893-2、893-3、903及917地號等5筆土地。所陳地號土地，係93年6月29日公告發布實施「變更澄清湖特定區計畫(第二次通盤檢討)(人陳第十二案再提會討論)」所附帶條件規定，文大用地內私有土地應納入市地重劃範圍；目前本府地政局刻辦理市地重劃作業中(74期重劃區)，並依該規定納入74期重劃範圍內。</p> <p>2. 仁武區慈惠段893-1地號之土地非屬本案範圍。</p>		
---------------------------	---	---	--	--	--

附表二「變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)案」及「擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)及部分土地使用分區管制要點增修訂案」土地使用分區管制要點修正對照表

原公展草案	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議																							
<p>為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提昇之規範。本計畫範圍土地使用分區管制及都市設計基準除下列規定外，其餘未規定事項，依所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。																							
<p>第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。</p>	<p>第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」及「澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點」之規定辦理。</p>	照專案小組建議意見通過。																							
<p>第 2 條本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表 8-1-1，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」及「澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點」之規定辦理。</p> <p>表 8-1-1 特殊管制使用分區內容列表</p> <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>特定觀光發展專用區</td> <td>40</td> <td>200</td> <td>配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3 條規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>青年活動中心</td> <td>20</td> <td>60</td> <td>配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 5 條規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	特定觀光發展專用區	40	200	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3 條規定辦理。	青年活動中心	20	60	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 5 條規定辦理。	<p>第 2 條本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示：</p> <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>特定觀光發展專用區 1</td> <td>12</td> <td>36</td> <td rowspan="2">配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3、4、5 條規定辦理</td> </tr> <tr> <td>特定觀光發展專用區 2</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	特定觀光發展專用區 1	12	36	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3、4、5 條規定辦理	特定觀光發展專用區 2	40	200	照專案小組建議意見通過。
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																						
特定觀光發展專用區	40	200	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3 條規定辦理。																						
青年活動中心	20	60	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 5 條規定辦理。																						
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																						
特定觀光發展專用區 1	12	36	配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求，依本要點第 3、4、5 條規定辦理																						
特定觀光發展專用區 2	40	200																							
<p>第 3 條本計畫區特定觀光發展專用區係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用：</p> <p>1. 主要使用：供下表 8-1-2 所列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請設置之容積樓地板面積，合計不得低於全區申請建築總容積樓地板面積之二分之一。</p> <p>表 8-1-2 特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>項目</th> <th>營業項目代碼</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">觀光旅遊類</td> <td>1. 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。</td> <td>J901 旅館業 J904 觀光遊樂業</td> </tr> <tr> <td>2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>運動休閒類</td> <td>保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、</td> <td>J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)</td> </tr> </tbody> </table>	類別	項目	營業項目代碼	觀光旅遊類	1. 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。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。		運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)	<p>第 3 條本計畫區特定觀光發展專用區 2 係配合澄清湖風景區觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用：</p> <p>1. 主要使用：供下表所列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請設置之樓地板面積，合計不得低於全區基準容積之二分之一。</p> <p>表 8-1-2 特定觀光發展專用區主要容許使用項目內容列表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>項目</th> <th>營業項目代碼</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">觀光旅遊類</td> <td>1. 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。</td> <td>J901 旅館業 J904 觀光遊樂業</td> </tr> <tr> <td>2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>運動休閒類</td> <td>保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、</td> <td>J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)</td> </tr> </tbody> </table>	類別	項目	營業項目代碼	觀光旅遊類	1. 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。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。		運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)	照專案小組建議意見通過。	
類別	項目	營業項目代碼																							
觀光旅遊類	1. 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。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業																							
	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。																								
運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)																							
類別	項目	營業項目代碼																							
觀光旅遊類	1. 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。	J901 旅館業 J904 觀光遊樂業																							
	2. 依發展觀光條例之規定，經主管機關核准經營之觀光遊樂設施。																								
運動休閒類	保齡球館、溜冰場、游泳池、球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、	J801 運動場館業(高爾夫球場業除外)																							

室內體育場所、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。	J701020 遊樂園業 J701040 休閒活動場館業 JZ99110 瘦身美容業	室內體育場所、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。	J701020 遊樂園業 J701040 休閒活動場館業 JZ99110 瘦身美容業
---------------------------------	--	---------------------------------	--

2. 附屬使用：附屬於主要使用設施下，得為下表 8-1-3 所列規定之使用；其附屬使用項目申請設置之容積樓地板面積，合計不得高於全區申請建築總容積樓地板面積之二分之一。

表 8-1-3 特定觀光發展專用區附屬容許使用項目內容列表

類別	項目	營業項目代碼
健康養生設施	1. 具銀髮養生機能之集合住宅、多戶住宅：申請作住宅時，實質空間與環境設計應符合建築技術規則建築設計施工編第 16 章老人住宅專章及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」，並經本市建築管理主管機關審查同意後，始得核發建造執照。	H703110 老人住宅業 J201031 短期補習班
	2. 以年滿 60 歲、原住民為年滿 55 歲以上且生活可自理之老人為服務對象，視其實際需要依相關法令規定自行或結合相關服務業或資源，提供下列服務項目之住宅租賃業	
	3. 醫療保健服務設施：經主管機關同意設置之醫事技術機構、護理機構（不包含護理之家）、樓地板面積未達 1,000m ² 之診所。	
	4. 經主管機關同意設置之終身學習機構。	
零售商場	1. 百貨商場、超級市場、便利商店。	F301 百貨超市業 F399010 便利商店業
	2. 樓地板面積在 500m ² 以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所。	
餐飲設施	1. 美食街。	F5 餐飲業
	2. 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）。	
	停車場	G202010 停車場經營

2. 附屬使用：附屬於主要使用設施下，得為下表所列規定之使用；其附屬使用項目申請設置之樓地板面積，合計不得高於全區基準容積之二分之一。

表 8-1-3 特定觀光發展專用區附屬容許使用項目內容列表

類別	項目	營業項目代碼
健康養生設施	1. 具銀髮養生機能之集合住宅、多戶住宅：申請作住宅時，實質空間與環境設計應符合建築技術規則建築設計施工編第 16 章老人住宅專章及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」，並經本市建築管理主管機關審查同意後，始得核發建造執照。	H703110 老人住宅業 J201031 短期補習班
	2. 以年滿 60 歲、原住民為年滿 55 歲以上且生活可自理之老人為服務對象，視其實際需要依相關法令規定自行或結合相關服務業或資源，提供下列服務項目之住宅租賃業。	
	3. 醫療保健服務設施：經主管機關同意設置之醫事技術機構、護理機構（不包含護理之家）、樓地板面積未達 1,000m ² 之診所。	
	4. 經主管機關同意設置之終身學習機構。	
零售商場	1. 百貨商場、超級市場、便利商店。	F301 百貨超市業 F399010 便利商店業
	2. 樓地板面積在 500m ² 以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所。	F399990 其他綜合零售業
餐飲設施	1. 美食街。	F5 餐飲業
	2. 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）。	
	停車場	G202010 停車場經營

第 4 條青年活動中心區內屬「澄清湖飲用水水源水質保護區」公告範圍內土地之開發、管理及利用，應依「飲用水管理條例」規定辦理。

第 5 條本計畫區青年活動中心區為配合澄清湖風景區

本案計畫範圍為原文大用地，請刪除青年活動中心及其他相關管制要點。

照專案小組建議意見通過。

觀光遊憩發展，以供下表所列有關運動休閒、住宿、餐飲零售等設施使用為限：

表 8-1-4 青年活動中心區容許使用項目內容列表

類別	項目	營業項目代碼
運動休閒設施	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。	J801 運動場館業（高爾夫球場業除外）
住宿設施	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。	J901 旅館業
餐飲設施	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 500m ² 之便利商店、一般零售場所。	F399 其他綜合零售業（以便利商店業及雜貨店為限）
停車場	路外停車場	G202010 停車場經營

第 6 條為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，澄清湖特定區計畫內公園用地（除公 3-1、公 3-2、公 3-3 及公 3-4 外），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，其設施之設置得依高雄市公園管理自治條例相關規定辦理。

為避免重複規定，故本條文回歸「澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點」規定辦理。

照專案小組建議意見通過。

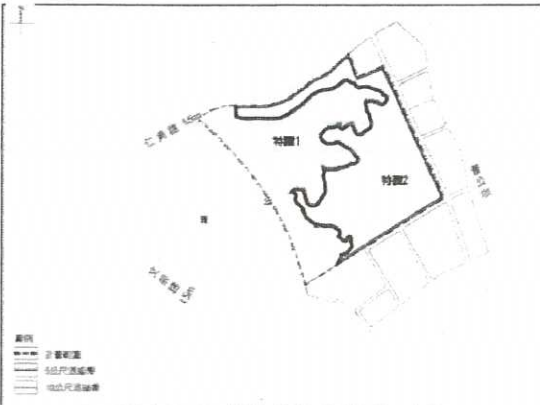
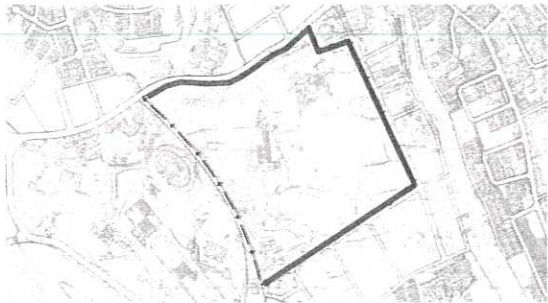
第 7 條特定觀光專用區範圍內之開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫區特定觀光發展專用區申請建築時，申請基地高程高於 20m 等高線之區域（特定觀光發展專用區 1（特觀 1）範圍，詳圖 8-1-1 所示）需保持原地形地貌並規劃為供公眾使用之開放空間，並計入法定空地計算，必要時得作為人行步道及戶外遊憩設施，惟仍需以減量開發為原則，不得破壞原地形地貌。

第 4 條本計畫區特定觀光發展專用區申請建築時，特定觀光發展專用區 1（特觀 1）區塊需保持原地形地貌並規劃為供公眾使用之開放空間，必要時得作為人行步道及戶外遊憩設施，惟仍需以減量開發為原則，不得破壞原地形地貌；特定觀光發展專用區 2（特觀 2）區塊應整體規劃設計以一宗基地申請建築。

照專案小組建議意見通過。



圖 8-1-1 特定觀光專用區範圍示意圖

<p>第 8 條退縮建築：為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，且基地面臨兩條以上建築退縮者均須退縮建築，建築退縮部分得計入法定空地（詳圖 8-1-2）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特定觀光發展專用區 2（特觀 2）鄰計畫道路及住宅區側，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築。 2. 特定觀光發展專用區 2（特觀 2）鄰特定觀光專用區 1（特觀 1）側，應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。  <p>圖 8-1-2 退縮建築與帶狀開放空間示意圖</p>	<p>第 5 條退縮建築：為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，特定觀光發展專用鄰道路用地側，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，建築退縮部分得計入法定空地。</p> 	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第 9 條本地區不適用任何容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。</p>	<p>除條次調整為第 6 條外，餘照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第 10 條本計畫區內特定觀光發展專用區應以整體規劃為原則，得採整體規劃分期開發方式進行。特定觀光發展專用區之建築開發，須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。</p>	<p>除條次調整為第 7 條外，餘照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

附表三「變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)案」及「擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)及部分土地使用分區管制要點增修訂案」都市設計基準修正對照表

原公展草案	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
為健全地區整體發展、並塑造本區獨特之都市意象，提升觀光休閒服務等機能，訂定適當之土地使用管制要點，將特定觀光發展專用區納入都市設計審議範圍，訂定都市設計基準。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(一) 為塑造本計畫基地成為觀光重要入口門戶，建立多樣化活動之都市環境及優良觀光空間，並提升澄清湖風景區周邊觀光休閒、住宿服務等機能，因此訂定都市設計基準，對本區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(二) 為確切掌握本計畫區之規劃精神，俾利本市都市設計暨土地開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)之審議作業，特制定本設計基準。	(二) 為確切掌握本計畫區之規劃精神，俾利本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)之審議作業，特制定本設計基準。本計畫 <u>特定觀光發展專用區範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案</u> ，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。	照專案小組建議意見通過。
(三) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、變更設計及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及委員會之相關規定與決議事項辦理。	(三) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項，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。	照專案小組建議意見通過。
(四) 建築基地及建築物設計原則： 1. 為順應本市高日照環境，本區建築開發應針對日照方向充分考量開窗形式、遮陽設計及隔熱設計，以使建築物自然通風換氣，並考量設置太陽光電設備。 2. 特定觀光發展專用區內之建築物，應於本府核發使用執照前取得內政部銅級候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標(日常節能與水資源指標)及二項選項指標。 3. 特定觀光發展專用區1內各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。 4. 前項以外之建築如設置圍牆者，圍牆應自基地境界線至少退縮5公尺，並應符合下列規定： (1) 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。 (2) 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。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
(六) 附屬設施物設計原則 1. 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道上設置落地型廣告物。 2. 建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮	(五) 附屬設施物設計原則 1. 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道上設置落地型廣告物。 2. 建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮	照專案小組建議意見通過。

<p>陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p>	<p>陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。</p>	
<p>(七) 開放空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地之退縮部分須留設淨寬大於 2 公尺之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應保持左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。 2. 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。 3. 建築基地綠化：本區建築基地依土地使用分區管制要點第 8 條規定之 10 公尺退縮範圍內應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於 75%，退縮範圍內之車行出入口及法定人行步道得免計入應綠化空地面積內，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。 4. 依前項規定於退縮範圍內喬木植栽時，應設置長寬 150 公分植栽穴，並以自基地境界線起設置為原則。除車道及出入口外，每隔 4-6 公尺需植一株喬木，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）x15 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。 5. 特定觀光發展專用區開發，應依據水土保持技術規範滯洪設施設計規劃原則，於區內留設景觀滯洪池，其景觀滯洪池之設置區位應考量原有地形地貌及現有埤塘之位置（詳圖 8-2-1）而定。  <p>圖 8-2-1 計畫區現有埤塘位置示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 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。 7. 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 	<p>(六) 開放空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地之退縮部分須留設淨寬大於 2 公尺之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應保持左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。 2. 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。 3. 建築基地綠化：本區建築基地依土地使用分區管制要點第 5 條規定之 10 公尺退縮範圍內應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於 75%，退縮範圍內之車行出入口及法定人行步道得免計入應綠化空地面積內，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。 4. 依前項規定於退縮範圍內喬木植栽時，應設置長寬 150 公分植栽穴，並以自基地境界線起設置為原則。除車道及出入口外，每隔 4-6 公尺需植一株喬木，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）x15 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。 5. 特定觀光發展專用區開發，依據水土保持技術規範滯洪設施規劃設計規劃原則，於區內留設景觀滯洪池，其景觀滯洪池之設置區位應考量原有地形地貌及現有埤塘之位置（詳圖 8-2-1）而定。  <p>圖 8-2-1 計畫區現有埤塘位置示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 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。 	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

避難路徑之連續性，以利救災行動。		
<p>(八) 停車空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位、公共腳踏車租賃系統。 2. 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車停車位設置標準。 	<p>(七) 停車空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位或公共腳踏車租賃站。 2. 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車停車位設置標準。 	照專案小組建議意見通過。
<p>(九) 都市防災設計原則</p> <p>為因應防災需求，除土地使用分區管制要點第 8 條規定之退縮帶狀開放空間外，應依下列考量規劃防災系統：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，並建立明確的逃生指標系統。 2. 建築群圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。 	除條次調整為(八)及土地使用分區管制要點第 8 條改為第 5 條外，餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<p>(十) 為本特定專用區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本特定專用區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。</p>	除條次調整為(九)外，餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。

附錄二、第870次內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 870 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 3 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

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

紀錄彙整：黃博文

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 869 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分學校用地【文小 11】為國家檔案館及其附屬使用用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。

第 3 案：南投縣政府函為「變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 4 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分農業區、住宅區及道路用地為河川區）案」。

第 5 案：屏東縣政府函為「變更林邊都市計畫（部分農業區為河川區）（配合八甲頭（第一期）排水改善工程）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區、公園用地為抽水站用地）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）（第三次通盤檢討暫予保留）案」再

提會討論案。

第 8 案：高雄市政府函為「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 9 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：本會施委員鴻志提案有關「目前各直轄市、縣(市)政府因都市計畫實施年代已久、原計畫圖老舊、精準度差、地形地物已大幅變化…，於辦理都市計畫通盤檢討時併同辦理計畫圖重製，為利各級政府及專業從業人員辦理都市計畫圖重製作業，並保障人民權益及促進地方建設，請研議」乙案

第 8 案：高雄市政府函為「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前提經本會 103 年 1 月 28 日第 820 次會議決議略以：「(一)本案部分變更內容超出公開展覽草案範圍，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。…(三)本通盤檢討案尚有涉及區段徵收整體開發、學校用地、人行步道用地及宗教專用區之檢討變更部分，請高雄市政府儘速依本會專案小組初步建議意見，檢送補充處理情形資料到署後，再交由本會專案小組繼續討論。」在案。
- 二、案准高雄市政府 103 年 5 月 9 日高市府都發規字第 10332082500 號函，檢送旨案補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表及相關補充資料文件到部，嗣因本會彭前委員光輝、賴前委員美蓉、金前委員嘉禾、謝前委員靜琪等任期屆滿，故本案經再簽奉核可由林委員秋綿（召集人）、何前委員東波、劉委員小蘭、林委員信得、王委員靚琇組成專案小組，於 103 年 1 月 26 日、104 年 1 月 26 日及 104 年 12 月 9 日召開 3 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經高雄市政府 105 年 2 月 5 日高市府都發規字第 10530477300 號函檢送依本會專案小組初步建

議意見修正計畫書、圖及研處情形相關資料到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 105 年 2 月 5 日高市府都發規字第 10530477300 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本案變更內容明細表第四十五-1 案、第四十五-2 案及第四十五-3 案涉及農業區變更及區段徵收整體開發部分，依下列各點辦理。

(一) 第四十五-1 案及第四十五-3 案：維持原計畫農業區。

(二) 第四十五-2 案：據高雄市政府列席代表表示，配合防洪治水之需要，以區段徵收方式辦理農業區變更開發，將併同「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」第 8 案，原則同意，請高雄市政府補充相關資料，先行提請本會專案小組聽取簡報後再行提會討論。

二、有關高雄市政府建議青年活動中心區變更為保護區部分，依本會專案小組初步建議意見辦理，即維持原計畫青年活動中心區。

三、請補充說明有關 4 公尺人行步道編號 12-26 變更內容無需附帶條件回饋之原因及理由，並納入計畫書變更理由中敘明。

四、變更內容超出原公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會

，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論

【附錄】專案小組初步建議意見

本案建議請高雄市政府依下列各點辦理，並請該府依照修正後，檢送修正後計畫書 30 份（修正部分請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

（一）本案變更內容明細表第四十五-1 案、第四十五-2 案及第四十五-3 案涉及農業區變更及區段徵收整體開發部分：

1、考量配合區域排水系統整治設置滯洪池，與滯洪池周邊劃設大面積住宅區增加都市內水之二面向具衝突性，且以財務計畫可行性作為辦理區段徵收公益性及必要性之理由不足，爰前開 3 變更案建議維持原計畫，並請高雄市政府優先向經濟部水利署爭取經費設置滯洪池，以一般徵收方式取得土地。

2、倘高雄市政府認為仍有採區段徵收開發之必要，則建請依下列各點補充資料後，提委員會討論決定：

(1)建議補充說明農業區變更與都市縫合之關聯性。

(2)建請補充說明劃設大面積住宅區之需求評估及必要性、開發後增加之內水量、交通衝擊評估及擬採用之開發方式評估資料。

（二）學校用地檢討變更部分：經高雄市政府評估分析，本計畫區未開闢學校用地包括文大用地 1 處、文中用地 2 處及文小用地 8 處，擬將文小六及文小七 2 處用地可檢討變更，建議除下列各點外，准照該府所提變更方案通過（詳附件一）：

1、依仁武區 95-104 學年度國小學生在學人數統計表，學生人數有逐年下降趨勢，建請再補充未來國小學生數會有成長趨勢之相關數據分析，以及分配至本計畫區文小用地之情形。

2、文小七為市地重劃取得之公共設施用地，建請加強補

充說明檢討變更之理由。

- 3、依高雄市政府所提變更方案，文小六用地擬併鄰近「公七」公園用地一併以市地重劃方式開發，在不減少公園綠地面積的前提下，兼顧公共設施保留地之取得與開闢，並降低政府財政負擔，建議原則同意。惟前開變更方案因屬跨區重劃性質，建議高雄市政府應妥予向民眾說明地價差異及土地分配之公平性，以避免爭議。
- 4、本案擬以市地重劃方式開發部分，建議依下列各點辦理：
 - (1)請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 - (2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
 - (3)配套措施及辦理程序：
 - A、有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經本部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
 - B、於高雄市都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬

具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。

C、都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

(三)宗教專用區之檢討變更：除變更內容明細表第十一-11 案，建議請高雄市政府再加強補充說明改採代金之理由外，其餘同意依高雄市政府處理情形通過。(詳附件二)

(四)4 公尺人行步道之檢討變更：建議除編號 3-11 同意採納逕向本部陳情意見逕 43 案調整變更外，其餘同意准照高雄市政府處理情形通過。(詳附件三)

(五)「變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區及保護區、部分青年活動中心區及公園用地為保護區)案」部分：依 104 年 11 月 20 日本會專案小組初步建議意見，納入本案通盤檢討內整體考量，建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府辦理情形通過(詳附件四)。

1、依高雄市政府列席代表說明，本案文大用地原為住宅區，依規定可併鄰近 74 期市地重劃區辦理跨區市地重劃，惟變更為特定觀光發展專用區後，已與原計畫規劃原意不符，請重新辦理市地重劃可行性評估，供審議參考。

2、部分青年活動中心區擬變更為保護區部分，建議原則維持原計畫，俟本計畫區下次通盤檢討時再配合自來水公司需求及飲用水水源水質保護區範圍，整體考量檢討變更為適當用地或分區。

- 3、文大用地變更部分，因非屬恢復原計畫（住宅區）性質，建議比照本部都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則之規定，至少仍保留 50%作為公共設施用地。依高雄市政府辦理情形，建議同意該府所提修正方案：修正原細部計畫中特觀 1 與公 3-5 用地合併變更並提升為主要計畫公園用地，並將北側台糖及私有地主土地一併納入公園範圍內，與 74 期重劃區辦理跨區市地重劃，東南側特定觀光發展專用區則配合觀光遊憩發展需求，辦理全區招商計畫，提供觀光、住宿及運動休閒等設施使用為主之服務。（示意圖詳圖 2）
- 4、公園用地擬變更為保護區部分，配合青年活動中心區維持原計畫及文大用地部分變更為公園用地，爰建議不予調整變更，維持原計畫。
- 5、經濟部水利署 104 年 12 月 8 日函送該署修正意見，建請依下列各點補充說明：
 - (1)有關用水計畫書部分，本案如有適用水利法施行細則第 46 條第 1 項、區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 4 款、開發行為環境影響評估作業準則第 11 條或非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第 6 點規定所需之用水計畫書審查作業，則請依經濟部「用水計畫書審查作業要點」提送用水計畫書至水利署審查（計畫用水量低於或等於每日 3,000 立方公尺送該署各區水資源局）。
 - (2)另本案是否位於水庫集水區，經查案址鄰近澄清湖水庫之集水區，請逕洽台灣自來水公司七區管理處確認。
- 6、本案得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。

(六)逕向本部陳情意見綜理表：詳附件五。

附件四 內政部都市計畫委員會專案小組（104.11.20）「變更澄清湖特定區計畫（文大用地為特定觀光發展專用區及保護區、部分青年活動中心及公園用地為保護區）案」會議紀錄意見回覆對照表

會議意見	回覆說明
<p>1. 建請補充說明澄清湖特定區之觀光發展定位及相關發展策略，並請說明與本案文大用地擬變更為特定觀光發展專用區之關聯性、急迫性，及無法納入全市公共設施保留地專案通盤檢討內辦理之原因。</p>	<p>1. 有關本案變更關連性及急迫性回應：文大用地係於 102 年撤撥原第二校區用地，中山大學已無設置需求，應重新檢討土地發展規劃，且計畫區位處澄清湖風景區精華地帶，面臨水岸珍貴腹地，周邊交通觀光及人文生態場域資源豐富，基於市有資產應積極活化利用之原則，本案實具獨特性及特殊性，應配合觀光政策整合基地土地資源進行再發展規劃，另根據潛在投資廠商調查結果，已有廠商具投資意願且本府觀光局亦同步辦理招商作業，暫規劃以設定地上權方式辦理開發。</p> <p>2. 本案不納入全市公共設施專案通盤檢討之原因：依據內政部 104 年 8 月 31 日內授營都字第 1040431779 號函釋「1. 目前已依都市計畫法定程序辦理中之特定項目公共設施用地專案通盤檢討案（如市場），仍依個該都市計畫案之辦理進度，續依法定程序辦理。」。</p>
<p>2. 依本部都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則之規定，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限，也就是至少仍保留 50% 作為公共設施用地。建請補充說明本案文大用地擬變更為特定觀光發展專用區部分，是否依前開原則規定辦理，並建議仍應將變更後擬劃設之公共設施比例納入計畫書敘明。</p>	<p>1. 依據本市 87 年 1 月 12 日公告實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」，都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄巿市有土地者，免負擔。</p> <p>2. 本次修正原特觀 1 與公 3-5 用地合併變更並提升為主計公園，並將北側台糖及私有地主土地一併納入公園範圍內，與 74 期重劃區辦理跨區巿地重劃，東南側特定觀光發展專用區則配合觀光遊憩發展需求，辦理全區招商計畫，提供觀光、住宿及運動休閒等設施使用為主之服務。</p> <p>3. 其中文大用地變更為特定觀光發展專用區範圍內，私有地已配合毗鄰 74 期重劃區辦理跨區巿地重劃，國有地之變更負擔方式應依前述之通案規定辦理，於基地內將土地所有權無償捐贈特定觀光發展專用區予高雄巿政府，並辦理合作開發相關事宜。</p>

3. 本案因青年活動中心區位於飲用水水源水質保護區，擬將其變更為保護區部分，建請依下列各點辦理：

(1) 查青年活動中心區自 80 年變更後，在土地使用上似無執行疑義，建請補充說明擬變更為保護區之理由，並請補充說明變更前後之土地使用強度及容許使用項目是否有差異。

(2) 建請查明本案範圍是否位於自來水水質水量保護區。

1. 經查計畫範圍內青年活動中心區、公園用地（公 3-5）及部分文大用地屬高雄市環保局公告之「澄清湖飲用水水源水質保護區」，配合公告之區塊，變更為保護區以利管理及維護飲用水安全，有關「青年活動中心區」與「保護區」差異見下表：

分區	建蔽率	容積率	容許使用項目
青年活動中心區	20%	60%	1. 運動休閒設施、2. 住宿設施、3. 餐飲設施、4. 停車場（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）
保護區	20%	高度限制 10.5 公尺	1. 農村再生相關公共設施、2. 國防、警衛、保安、保防、消防所需設施、3. 臨時性遊憩及露營所需設施、4. 公用事業設施、5. 加油（氣）站、6. 社會福利設施、7. 再生能源發電設備、8. 採礦必要設施…等（依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理）

2. 經查計畫範圍內青年活動中心區、公園用地（公 3-5）及部分文大用地屬高雄市環保局公告之「澄清湖飲用水水源水質保護區」，並無位於自來水水質水量保護區。

4. 本案文大用地原係配合中山大學設置分校需求，建請補充中山大學已無使用需求之相關證明文件。

1. 文大用地發展歷程

(1) 文大用地於民國 77 年「變更澄清湖特定區計畫（第一次通盤檢討）案」時，配合中山大學設置分校需求，規劃 53.14 公頃文大用地。

(2) 於民國 97 年提案將第二校區遷移至仁武西營區，並經行政院民國 100 年 4 月 25 日核准撥用。

(3) 又於民國 100 年 5 月 27 日完成管理機關變更登記，並完成用地接管程序，並於民國 102 年初撤銷撥用原第二校區用地。

2. 文大用地範圍內市有土地之管理機關已變更為高雄市政府財政局管有，文大用地確已無設置需求，應重新檢討其土地之發展規劃。

<p>5. 依財政部國有財產署列席代表說明，本案文大用地內擬變更為特定觀光發展專用區部分之國有土地，其管理機關仍為中山大學，建議如中山大學確無使用需求，應先請依相關法規規定申請變更為非公用土地，後續才可進行相關處分行為。</p>	<p>文大用地範圍內市有土地管理機關已變更為高雄市政府財政局管有，其中區內國有地部分刻正辦理撤銷撥用及變更為非公用土地程序。</p>
<p>6. 本案文大用地內擬變更為特定觀光發展專用區部分之私有土地，擬納入毗鄰 74 期重劃區辦理市地重劃，建請依下列各點辦理：</p> <p>(1) 建請補充說明本案私有土地之土地使用分區由文大用地變更為特定專用區後，辦理跨區辦理市地重劃之適法性、合理性。</p> <p>(2) 倘經高雄市政府補充資料後，仍擬採市地重劃方式開發，建請補充經市府地政局認可之市地重劃可行性評估報告（含土地所有權人意願調查），供審議參考。</p>	<p>經本府地政局說明，目前 74 期重劃區刻正辦理水土保持計畫及環境影響評估作業，俟相關資料取得後即立即補充予專案小組委員確認。</p>
<p>7. 本案實施進度及經費，其開發方式部分建議將「依土地法第 25 條及國有財產法第 47 條之規定」修正為「由土地所有權人依法辦理」，以增加後續開發方式選用之彈性。</p>	<p>遵照辦理，依委員初步建議意見將本案開發方式由「依土地法第 25 條及國有財產法第 47 條之規定」修正為「由土地所有權人依法辦理」，以增加後續開發利用之彈性。</p>

