

變更澄清湖特定區細部計畫土地使用分區
管制部分（配合都市危險及老舊建築物加速
重建條例）專案通盤檢討案

計畫書

高雄市政府
中華民國 107 年 2 月

高雄市變更都市計畫核摘要表

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部分 (配合都市危險及老舊建築物加速重建條例) 專案 通盤檢討案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫 機關	高雄市政府	
公告徵求意見	本府 106 年 11 月 6 日高市府都發規字第 10633968202 號公告, 自 106 年 11 月 13 日起公告徵求意見 30 天, 並刊登於民國 106 年 11 月 13、14、15 日之中華日 報及聯合報周知。	
本案公開展覽 起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民及團體對本案 之反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員會 審核結果	市 級	
	內政部	

目 錄

第一章	緒論.....	1
第二章	澄清湖特定區計畫土地使用分區管制變更歷程暨現行法令規定	3
第三章	現況分析及檢討.....	42
第四章	公民或團體陳情意見檢討.....	50
第五章	變更內容.....	55
第六章	實質計畫內容.....	56

圖 目 錄

圖 1	檢討範圍示意圖	2
圖 2	現行都市計畫內容示意圖	6
圖 3	建築基地最小面寬管制範圍示意圖	20
圖 4	應實施都市設計管制地區示意圖	32
圖 5	應實施都市設計之市地重劃地區示意圖	34
圖 6	隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖.....	34
圖 7	重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖.....	36
圖 8	鄰里中心商業區位置示意圖	37
圖 9	焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖	40
圖 10	澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物現況分布圖.....	42
圖 11	澄清湖特定區範圍內第一種住宅區樓層高度分布圖.....	43
圖 12	澄清湖特定區範圍內第一種住宅區屋齡分布圖.....	44
圖 13	澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物現況分布圖(澄清湖東側)	44
圖 14	澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物現況分布圖(澄清湖西側)	45
圖 15	澄清湖特定區範圍內第一種住宅區近期建物交易位置示意圖....	46
圖 16	澄清湖周邊日降雨量 600mm 淹水潛勢示意圖	47
圖 17	澄清湖周邊坡度示意圖	48

圖 18	澄清湖周邊山坡地範圍示意圖	48
圖 19	澄清湖周邊等高線分布示意圖(每區間 5m)	49
圖 20	建築基地最小面寬管制範圍示意圖	57
圖 21	應實施都市設計管制地區示意圖	68
圖 22	應實施都市設計之市地重劃地區示意圖	70
圖 23	隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖	70
圖 24	重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖	72
圖 25	鄰里中心商業區位置示意圖	73
圖 26	焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖	76

表 目 錄

表 1	土地使用分區計畫一覽表	3
表 2	公共設施用地一覽表	7
表 3	澄清湖特定區土地使用分區管制要點異動內容彙整表	11
表 4	澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表	19
表 5	澄清湖特定區內其他使用內容一覽表	21
表 6	澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表	24
表 7	澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表	25
表 8	澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表	25
表 9	澄清湖特定區內各用地退縮及圍牆規定一覽表	26
表 10	澄清湖特定區內整體開發區停車規定一覽表	27
表 11	「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	29
表 12	「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	30
表 13	澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物型態調查表	43
表 14	公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表	50

表 15 變更前後對照表	55
表 16 澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表.....	56
表 17 澄清湖特定區內其他使用內容一覽表	58
表 18 澄清湖特定區內各用地使用內容一覽表	61
表 19 澄清湖特定區內住宅區及商業區退縮規定一覽表.....	62
表 20 澄清湖特定區內其他使用分區退縮及圍牆規定一覽表.....	62
表 21 澄清湖特定區內各用地退縮及圍牆規定一覽表.....	63
表 22 澄清湖特定區內整體開發區停車規定一覽表	64
表 23 「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	65
表 24 「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	66

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 月及 87 年 7 月辦理 2 次通盤檢討作業，現於 103 年 10 月 28 日公告發布實施第三次通盤檢討及都市計畫書圖重製成果。

後為促進文大用地之都市土地有計畫之再開發利用，提升都市機能，改善環境品質，增進公共利益，另於民國 106 年 2 月 3 日公告發布實施本市都市計畫「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」依其個別土地使用分區給予不同使用項目及強度之管制，以符合土地合理使用。

為因應潛在災害風險，加速都市計畫區內危險及老舊瀕危建物重建，總統府 106 年 5 月 10 日公布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，依該條例第 7 條規定，建築物高度得酌予放寬，經查本市各都市計畫區高度之規定，僅有澄清湖特定區之第一種住宅區於 103 年 10 月 28 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」，考量維護澄清湖周邊之優良環境，訂定建物高度不得超過 15 公尺，然就提升建物安全及保障危老建物重建權益，爰依都市計畫定期檢討辦法第 2 條規定辦理本次土地使用分區管制專案通盤檢討。

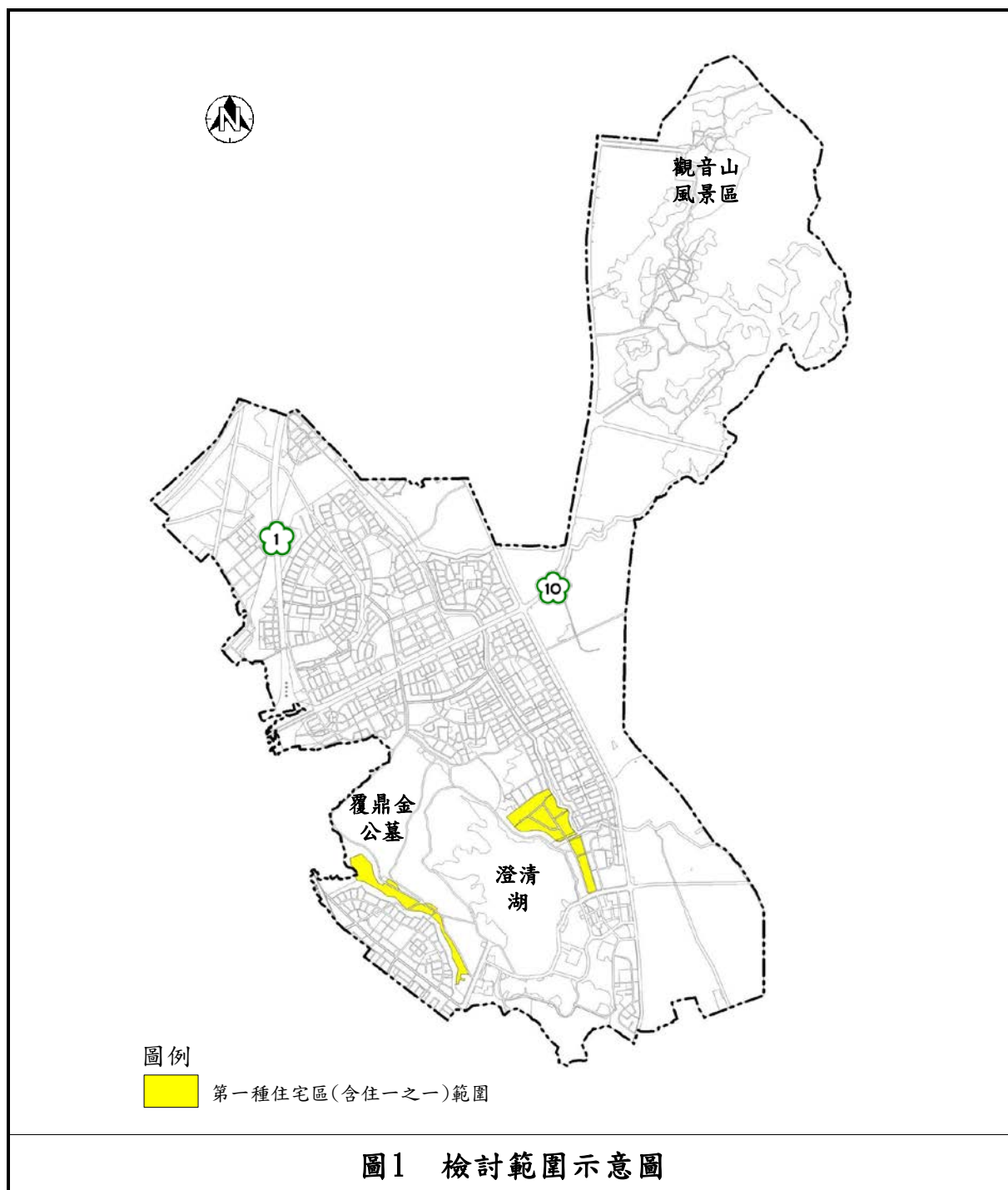
第二節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」。

另依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」

第三節 計畫區位、範圍與面積

本計畫區範圍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，其中第一種住宅區主要分布於澄清湖周邊，計畫面積約計 16.11 公頃。有關本計畫之計畫區位與範圍詳如圖 1 所示。



第二章 澄清湖特定區計畫土地使用分區管制變更歷程 暨現行法令規定

第一節 現行都市計畫概述

一、計畫年期：以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度：

計畫人口為 174,600 人，居住密度每公頃約 260 人。

三、土地使用分區計畫

澄清湖特定區計畫區內土地使用分區計畫分為住宅區、商業區、遊樂中心商業區、工業區、旅館區、風景區、文教區、農業區及公共設施用地等，詳如表 1 及圖 2 所示。

表 1 土地使用分區計畫一覽表

項目		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(%)	
土地 使用 分區	住宅區	581.7300	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
		遊樂中心商業區	10.7215	0.33	0.55
		小計	38.7805	1.20	1.98
	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	210.5326	6.48	10.75	
	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	957.9525	29.49	—	
	保護區	298.8360	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	—	—	
倉儲區	0.9062	0.03	0.05		
宗教專用區	7.5592	0.23	0.39		
電信專用區	8.7452	0.27	0.45		
加油站專用區	0.1165	—	0.01		

項目		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(%)
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		2,259.6765	69.56	115.43
公共設施用地	學校			
	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
	公園用地	270.4835	8.33	13.82
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.9485	0.06	0.10
	綠地	29.5824	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	-	-
	車站用地	0.5797	0.02	0.03
	人行廣場	2.7183	0.08	0.14
	計畫道路	318.3102	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	-	-	
電路鐵塔用地	0.0607	-	-	
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	2.0612	0.06	0.11	
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	-	0.01	
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	

項目	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(%)
生態綠地	1.8250	0.06	0.09
河道用地兼供道路使用	0.0136	-	-
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	989.0620	30.44	50.52
合計	3,248.7385	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。

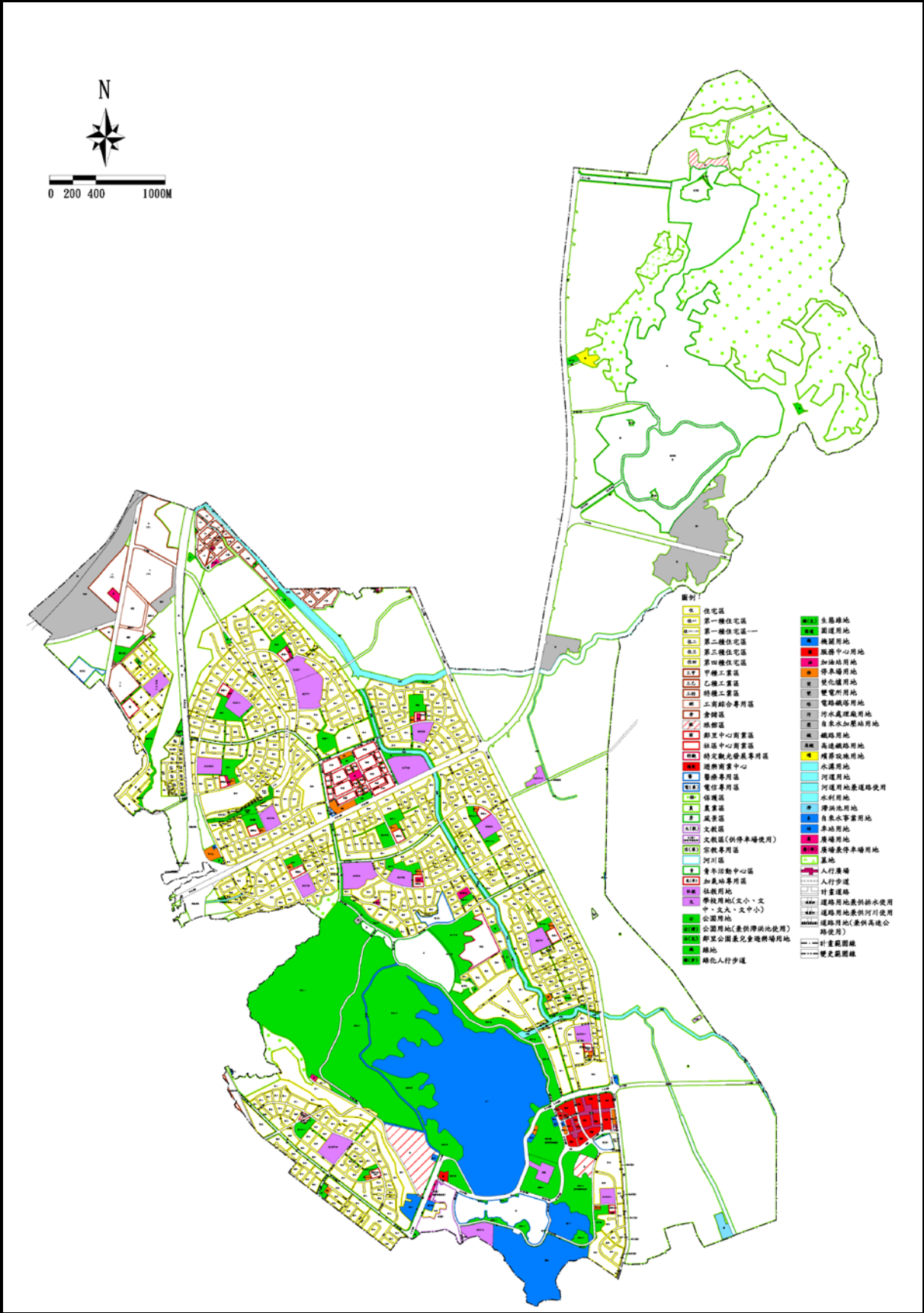


圖2 現行都市計畫內容示意圖

四、公共設施用地計畫

計畫區內公共設施用地包括機關用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、變電所用地、水溝用地及道路用地等，詳如表 2 及圖 3 所示。

表 2 公共設施用地一覽表

項目	現行計畫面積(公頃)	位置	說明	備註
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	
公十三	2.0745	文小九北側	社區鄰里性公園，赤山子重劃區	
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	1.6041	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	270.4835			

	項目	現行計畫 面積(公頃)	位置	說明	備註
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		鳥松消防分隊
	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		現況為鳥松區公所使用
	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			
	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)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		鳥松國小
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	
	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				

項目		現行計畫 面積(公頃)	位置	說明	備註
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			
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		
	廣二	0.0292			變一-6
小計	2.0612				
人行廣場		2.7183	位於商業遊樂中心內		
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
	變三	2.6633	計畫區西北側	原高速公路楠梓	

項目	現行計畫 面積(公頃)	位置	說明	備註
			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	散佈於計畫區內		
自來水 加壓站用地	壓	0.0432	「III-1-40M」道路北側	
	壓	0.0146	「III-2-40M」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
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		埧埔排水滯洪池
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	29.5824	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
道路用地(含高速公路)、四公尺人行步道	318.3102			
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	989.0620			

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。

第二節 澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點變更歷程

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，雖經三次通盤檢討，惟其土地使用分區管制要點未整併，彙整如下表所示。

表 3 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 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(部分農業區為汙水處理廠用地)案	90 年 3 月 1 日	1. 汙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. 汙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尺；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
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

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點									
			<p>制要點如后：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <table border="1" data-bbox="767 510 1391 1308"> <thead> <tr> <th data-bbox="767 510 879 582">分區使用項目</th> <th data-bbox="879 510 1238 582">退縮規定</th> <th data-bbox="1238 510 1391 582">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 582 879 936">社區中心商業區</td> <td data-bbox="879 582 1238 936">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尺。</td> <td data-bbox="1238 582 1391 936">退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 936 879 1308">公共設施用地</td> <td data-bbox="879 936 1238 1308">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尺。</td> <td data-bbox="1238 936 1391 1308">退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社區遊憩設施 <ol style="list-style-type: none"> (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 <ol style="list-style-type: none"> (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) (5)育幼院、養老院、孤兒院、救濟院、盲人院 3. 社區保安設施 <ol style="list-style-type: none"> (1)消防隊(站) (2)警察局(所) (3)憲兵隊部、民防隊部 	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尺。	退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。	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尺。	退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。
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尺。	退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。										
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尺。	退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。退縮部分得計入法定空地，並應予栽植綠化。										

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			<p>(4) 民營保全業</p> <p>4. 文教設施</p> <p>(1) 圖書館</p> <p>(2) 社教館</p> <p>(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</p> <p>(4) 紀念性建築物</p> <p>(5) 營業性之集會場所</p> <p>(6) 文康活動中心</p> <p>(7) 其他文化教育設施</p> <p>5. 旅社</p> <p>(1) 一般旅社</p> <p>(2) 觀光旅館</p> <p>(3) 別墅旅館</p> <p>6. 日用品零售及日常服務業</p> <p>(1) 食品及日用雜貨</p> <p>(2) 飲食店</p> <p>(3) 商店</p> <p>(4) 藥品店</p> <p>(5) 理髮店、美容院</p> <p>(6) 文具店</p> <p>(7) 洗衣店</p> <p>(8) 五金及電器用品店</p> <p>(9) 服飾店</p> <p>(10) 鮮花店</p> <p>(11) 照相館</p> <p>(12) 郵局、郵政代辦所</p> <p>(13) 茶業店</p> <p>(14) 電器業</p> <p>(15) 被服寢具店</p> <p>(16) 縫紉機行</p> <p>7. 一般零售及服務業</p> <p>(1) 園藝用品店</p> <p>(2) 燃料店</p> <p>(3) 洗染店</p> <p>(4) 傢俱店</p> <p>(5) 裝潢業</p> <p>(6) 瓷器玻璃及塑膠器具店</p> <p>(7) 皮箱及各種皮件店</p> <p>(8) 雨具店(包括雨衣、雨鞋、雨傘等)</p> <p>(9) 醫療衛生用品店</p> <p>(10) 書籍、紙張、文具及體育用品店</p> <p>(11) 樂器店</p> <p>(12) 古玩、藝品及禮品店</p> <p>(13) 鐘錶及眼鏡店</p> <p>(14) 銀樓、珠寶、手飾行</p> <p>(15) 打字機及其他事務用機器</p> <p>(16) 精密儀器店</p> <p>(17) 自行車及機車店(包括零件及修理)</p> <p>(18) 汽車用品店(不包括修理)</p> <p>(19) 照相器材店</p>

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			<p>(20)油漆及一般塗料店</p> <p>(21)玻璃鏡框業</p> <p>(22)音響視聽器材及唱錄音帶行</p> <p>(23)委託行</p> <p>(24)玩具行</p> <p>(25)假髮店</p> <p>(26)獵具、釣具店</p> <p>(27)觀賞漁類店、觀賞植物店</p> <p>(28)度量衡器店</p> <p>(29)橋棋社</p> <p>(30)廣告社</p> <p>(31)當舖</p> <p>(32)病理檢驗所</p> <p>(33)家畜醫院</p> <p>(34)民眾服務站(所)、職業介紹所</p> <p>(35)清潔服務業</p> <p>(36)自由職業事務所</p> <p>(37)計程車行(不含個人計程車業)</p> <p>(38)旅行社、旅運服務業</p> <p>(39)金融機構</p> <p>8. 特種零售業</p> <p>(1)飼料行</p> <p>(2)礦油行</p> <p>(3)建材行</p> <p>(4)蛇店</p> <p>(5)觀賞動物店</p> <p>(6)化工原料店</p> <p>(7)油漆及一般塗料店</p> <p>9. 特種服務業</p> <p>(1)浴室業</p> <p>(2)酒吧、酒家、酒店</p> <p>(3)咖啡、沙龍、茶室</p> <p>(4)按摩院、理療院</p> <p>10. 主要商業及服務業</p> <p>(1)百貨公司</p> <p>(2)超級市場</p> <p>(3)郵電機構(包括郵政局、電信局、電力公司及管理處等)</p> <p>(4)金融機構</p> <p>(5)報社</p> <p>(6)通訊社連同通訊設備</p> <p>(7)無線電或電視廣播業</p> <p>(8)拍賣業</p> <p>(9)包裝業</p> <p>(10)批發業</p> <p>(11)停車庫或停車場</p> <p>11. 娛樂服務業</p> <p>(1)電影攝製及發行業</p> <p>(2)戲院、劇院及電影放映業</p> <p>(3)廣播及電視業</p> <p>(4)廣播電視節目供應事業</p>

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			<p>(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。</p> <p>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：</p> <p>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</p> <p>2. 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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點								
			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。								
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" data-bbox="826 994 1399 1137"> <thead> <tr> <th data-bbox="826 994 991 1066">建築型態</th> <th data-bbox="991 994 1155 1066">獨戶(院)住宅</th> <th data-bbox="1155 994 1262 1066">雙併住宅</th> <th data-bbox="1262 994 1399 1066">連棟式住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="826 1066 991 1137">最小寬度(公尺)</td> <td data-bbox="991 1066 1155 1137">八·五</td> <td data-bbox="1155 1066 1262 1137">八</td> <td data-bbox="1262 1066 1399 1137">七·五</td> </tr> </tbody> </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尺。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。	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								

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			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。
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。
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。

編號	計畫名稱	發布實施日期	土地使用分區管制要點
			<p>(三) 本要點未規定事項，適用其他法令。</p> <p>二、計畫書變更內容明細表附帶條件規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
19	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	103 年 10 月 28 日	<p>1. 依內政部都市計畫委員會 103 年 1 月 28 日第 820 次會議決議，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。</p> <p>2. 配合原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)及原澄清湖特定區計畫區合併，將上開 2 處計畫區之土地使用分區管制要點彙整，並針對都市設計條文進行整併與調整。</p>
20	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	106 年 2 月 3 日	針對澄清湖特定區範圍內部分文大用地變更為特定觀光發展專用區乙案，增訂特定觀光發展專用區土地使用分區管制內容。

第三節 現行土地使用分區管制要點內容

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：

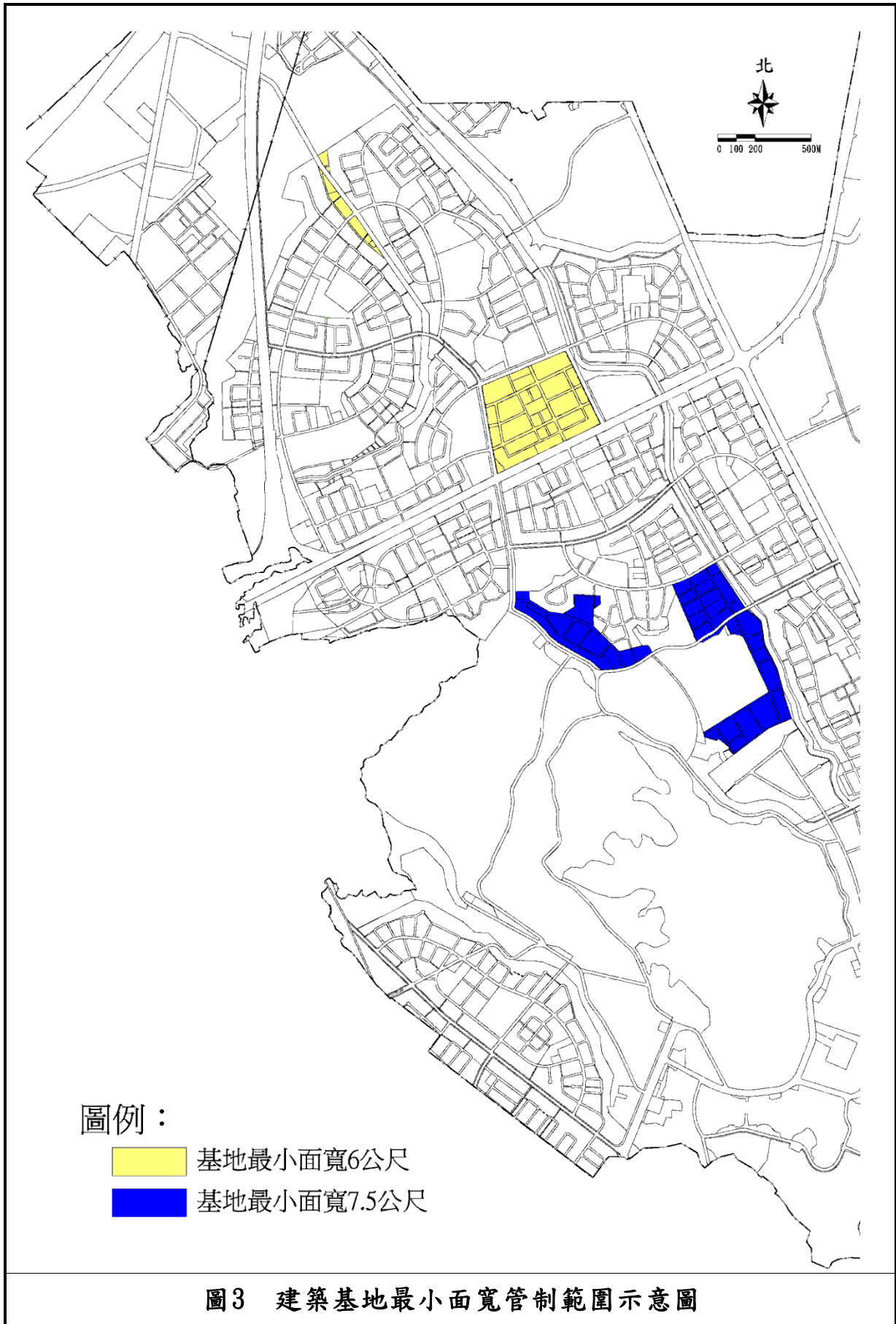
表 4 澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表

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。 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	
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。



2. 其他使用分區

表 5 澄清湖特定區內其他使用內容一覽表

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。

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
			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。
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</p>

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
			<p>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>

3. 公共設施用地

表 6 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	
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 7 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 8 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	

項目		退縮距離 (M)	圍牆最小退縮距離 (M)	備註
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。
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。

3. 公共設施用地

表 9 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。

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 10 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，	其建築樓地板面積每滿120平方公尺
商業區	超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。	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。

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 11 「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 12 「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：

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12之規定。

四、其他

(一) 應提都市設計管制區位

1. 下圖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. 特定觀光發展專用區。

4. 焚化爐、污水處理廠、變電所用地。

5. 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地。

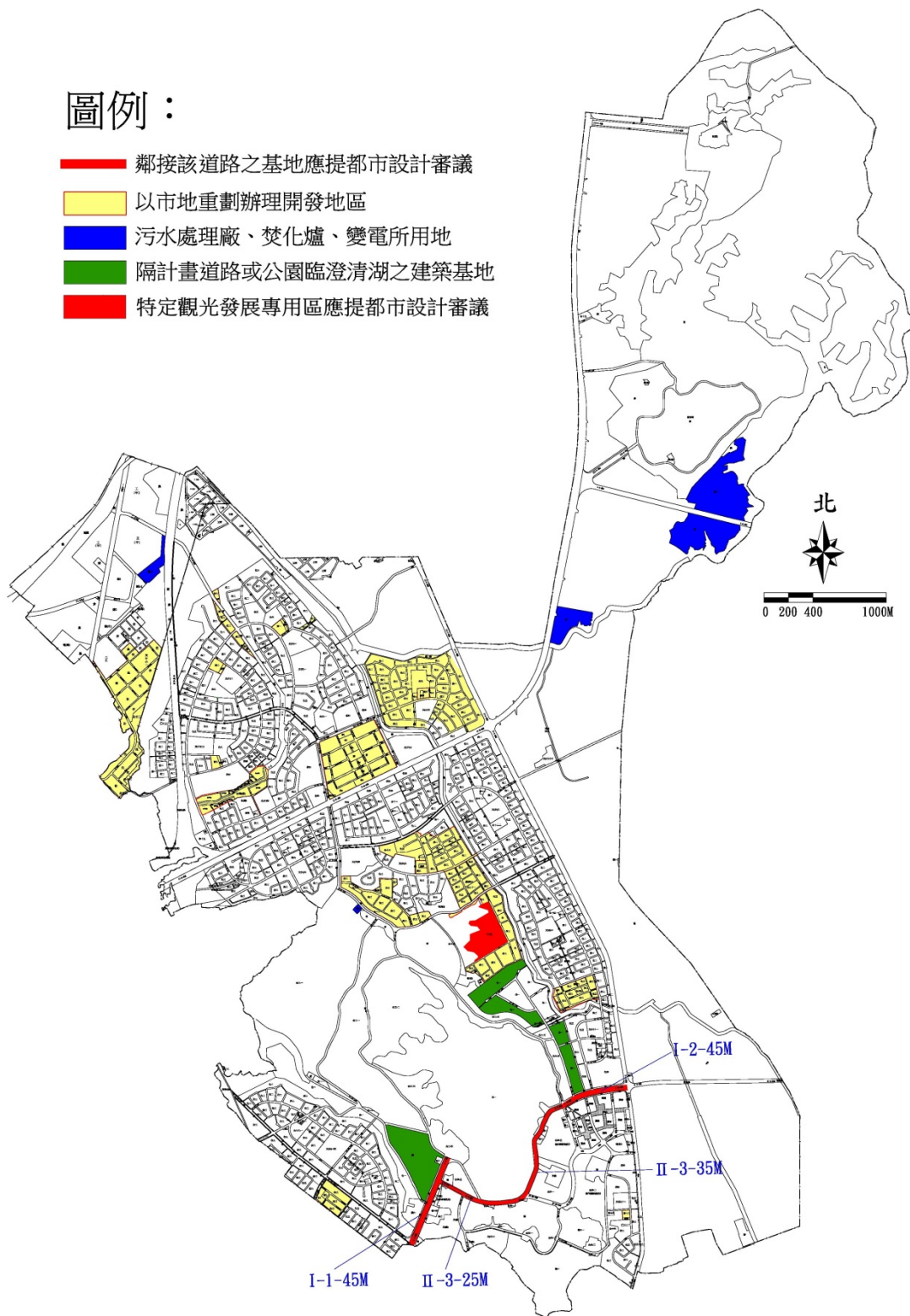
(二) 觀音山、觀音湖細部計畫區內之土地使用管制依該區細部計畫書所載內容為準。

(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4 應實施都市設計管制地區示意圖

五、都市設計基準

(一) 總則

1. 辦理依據

- (1) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條規定訂定。
- (2) 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

(二) 下圖及圖範圍之建築基地依下列基準辦理：

1. 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）。

2. 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。

3. 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，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。

5. 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。

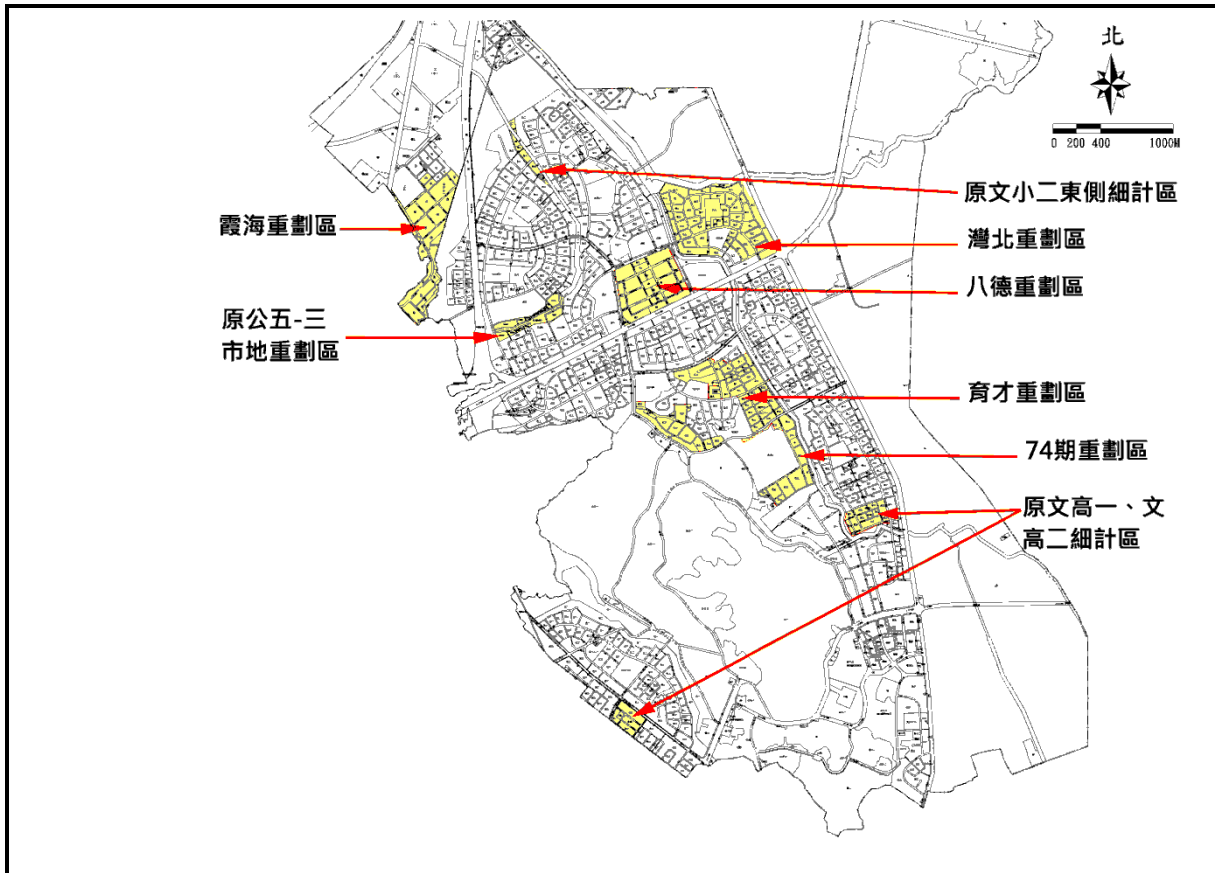


圖5 應實施都市設計之市地重劃地區示意圖

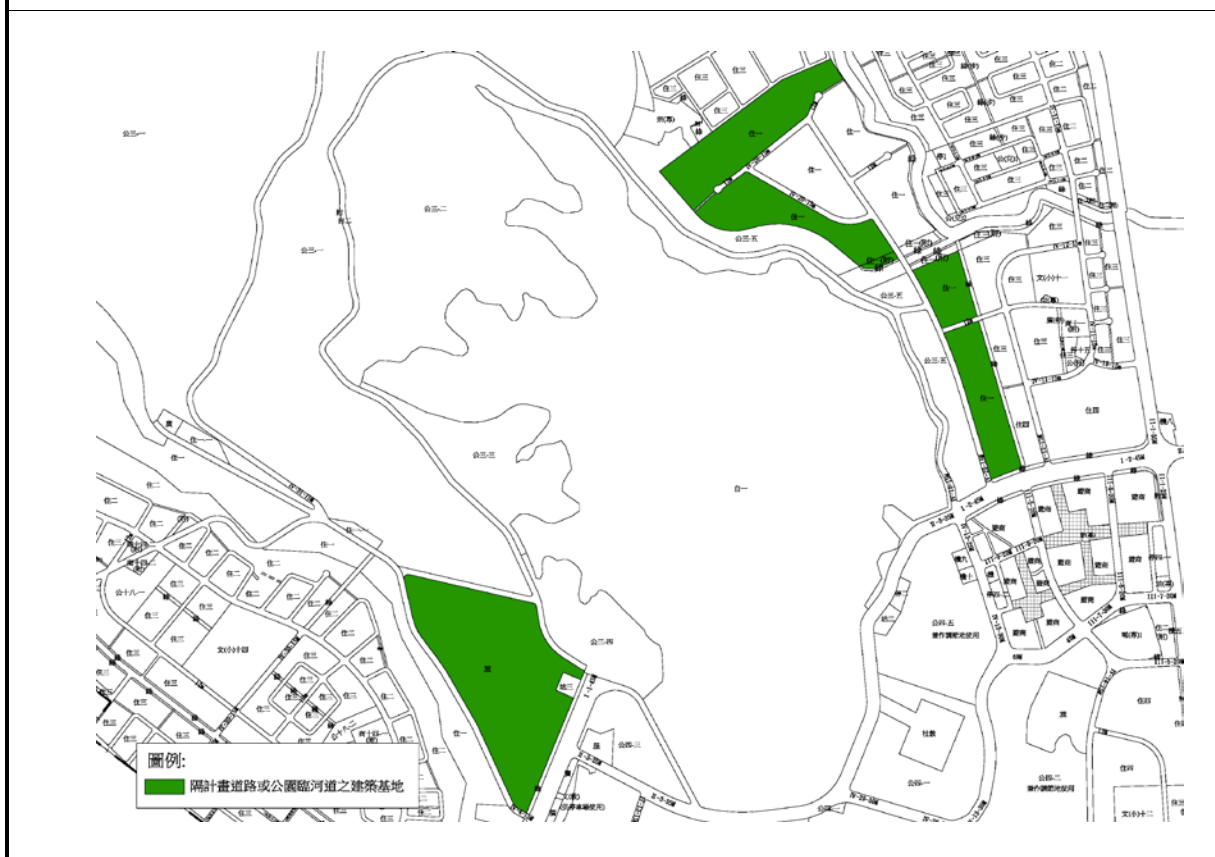


圖6 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖

6. 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。
7. 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。
8. 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。

（三）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7）

除符合前述第貳部分外，尚應依循以下規定：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

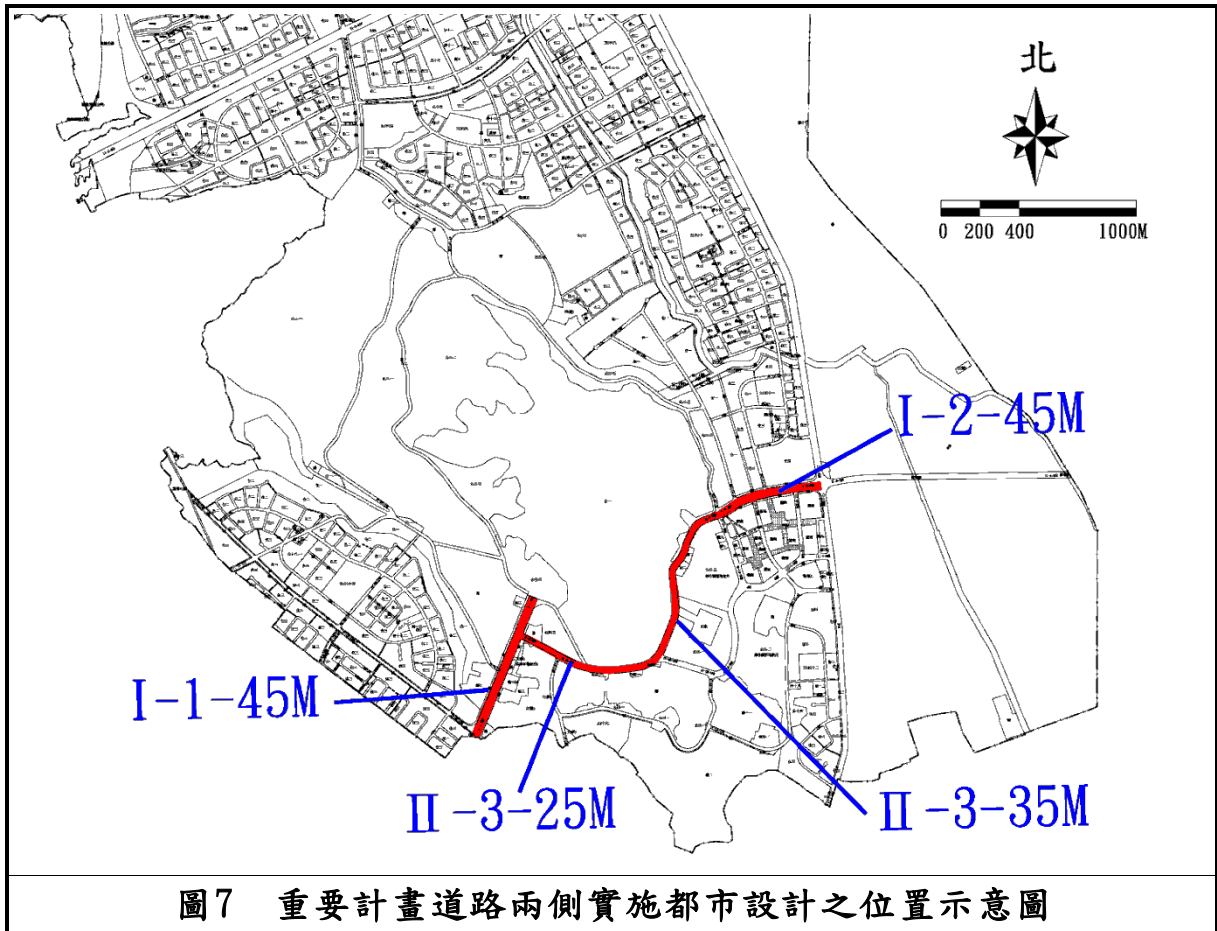


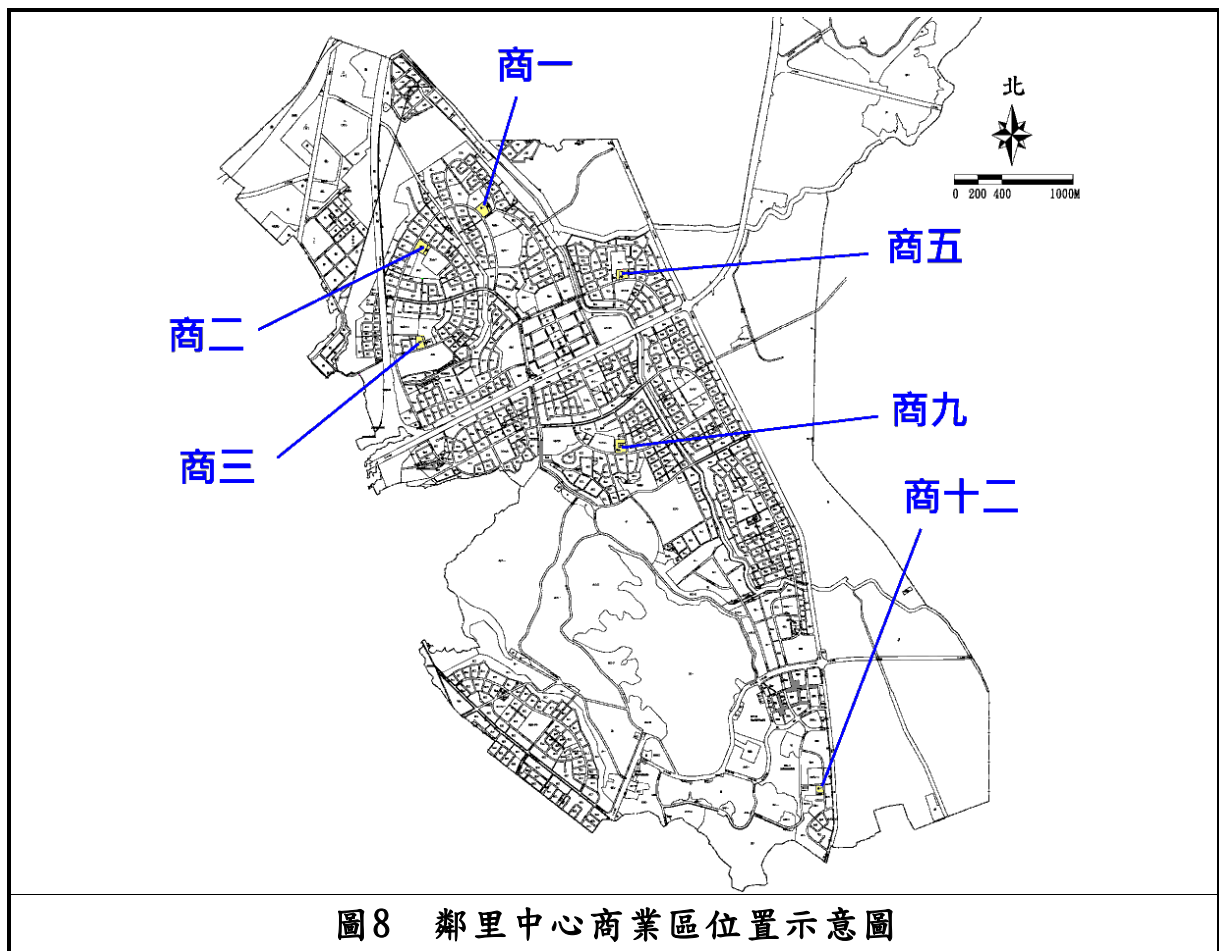
圖7 重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖

(四) 「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區（如圖8）

除依據第貳部分之規定外，應依循以下規定：

1. 土地面積1000m²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。
2. 垃圾分類儲存空間：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
3. 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。

4. 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。
5. 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。
6. 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。
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，達成避難路徑之連續性，以利救災行動。



(五) 特定觀光發展專用區依下列基準辦理：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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：
 - A. 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。
 - B. 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。
5. 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。

6. 開放空間設計原則

- (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行之凹凸物，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）×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。
- (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。
- (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。

7. 停車空間設計原則

- (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。

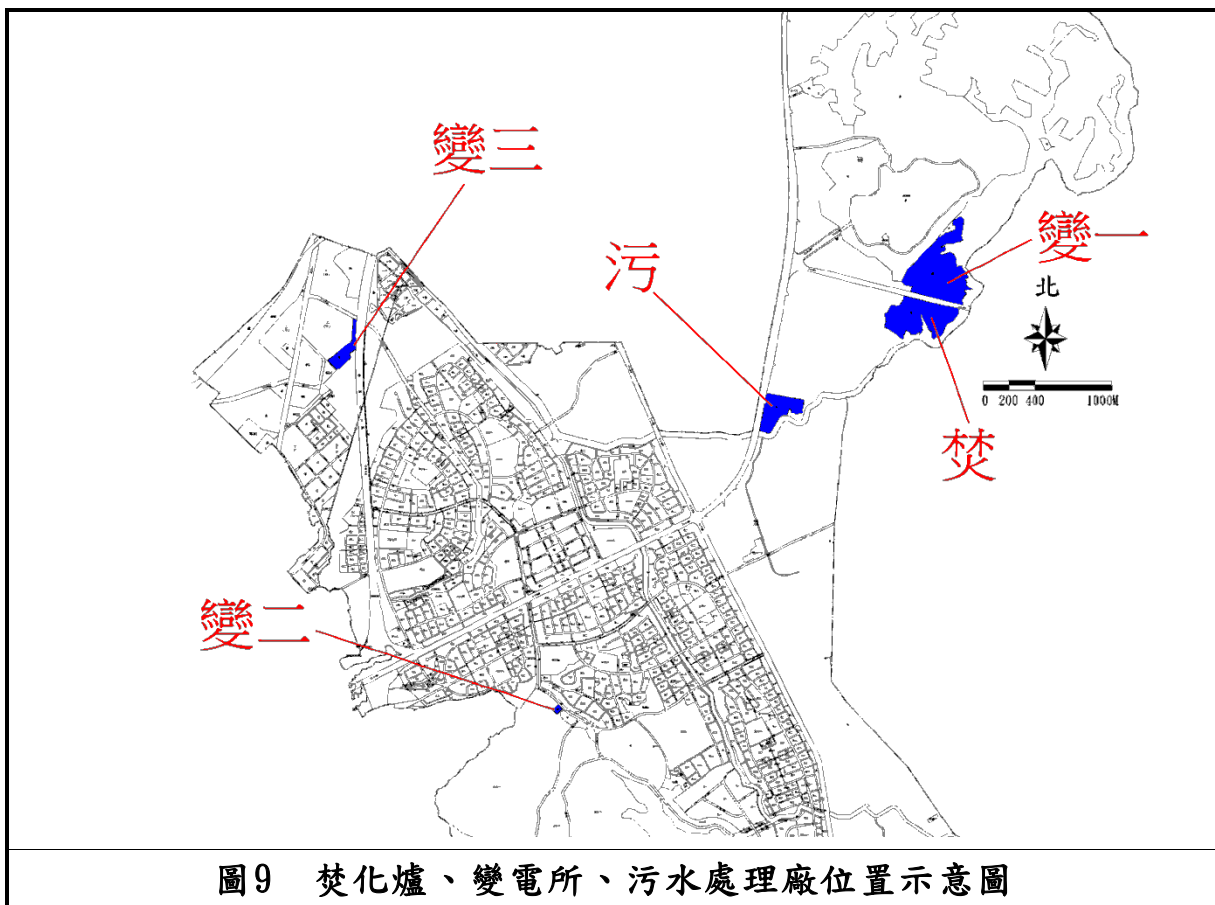
8. 都市防災設計原則

- (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。

9. 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。

(六) 焚化爐用地、變電所用地、污水處理廠用地(如圖9)依下列基準辦理：

1. 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。
2. 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。
3. 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。



(七) 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。

(八) 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 1,500 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 現況分析及檢討

第一節 建物型態與地價分析

本次檢討範圍分別位於澄清湖東北側三亭攬勝周邊以及西南側圓山大飯店附近之「第一種住宅區」，面積約 42 公頃，其分布位置主要可概分為澄清湖東側及西側兩大區域，如圖 10 所示。

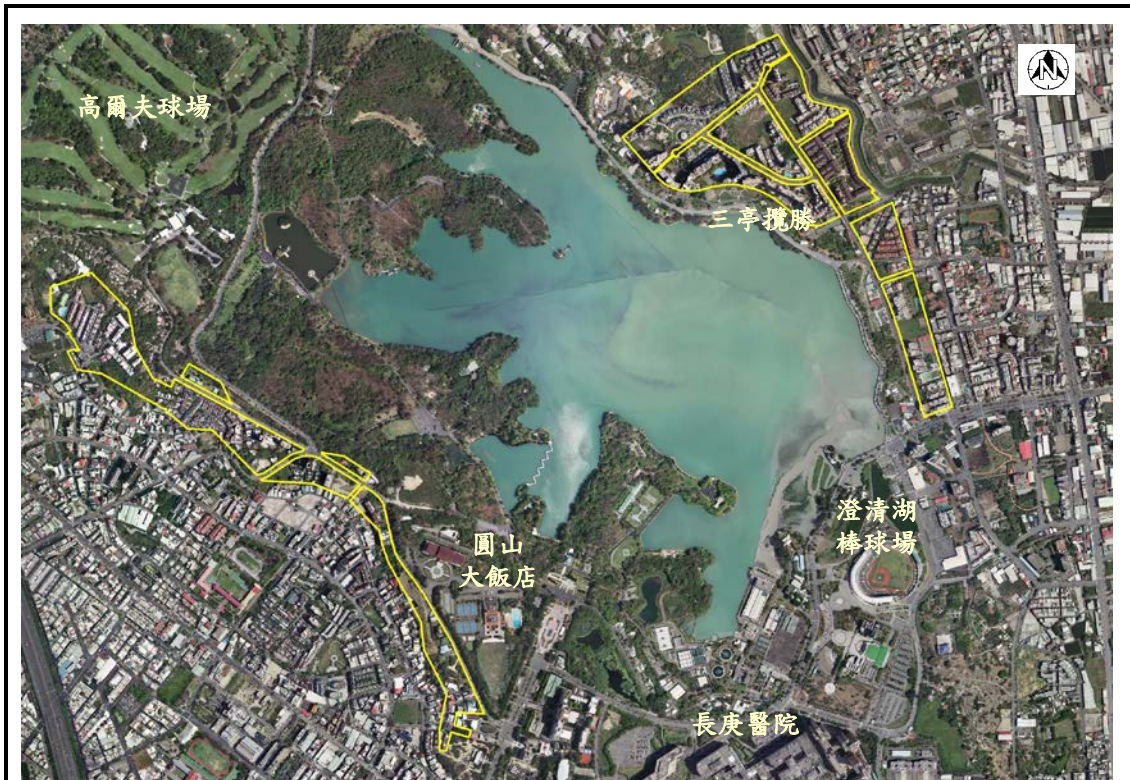


圖10 澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物現況分布圖

一、建築物型態

依據土地使用管制規定中「第一種住宅區建築物高度不得超過 15 公尺」檢視該區建築型態，依棟別墅、五層樓以上(不含五層樓)高樓等 2 類進行調查；同時檢視屋齡老舊或即將屆滿 30 年以上，進行調查統計，目前澄清湖特定區計畫區內之第一種住宅區開闢率約為 7 成，其建築型態主要分成「獨棟透天、大樓集合住宅社區及出租別館」等形式，其統計結果及分布狀況如下列圖表所示。

表 13 澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物型態調查表

樓層	屋齡	戶	棟	面積(平方公尺)	佔住一面積比例(%)
五樓 以下	20 年以下	208	208	65,302.60	15.54
	20~29 年	396	347	83,383.66	19.84
	30 年以上	70	70	25,066.28	5.96
	小計	674	625	173,752.54	41.34
五樓 以上	20 年以下	488	49	42,201.07	10.04
	20~29 年	1,089	57	61,040.50	14.52
	30 年以上	170	6	11,131.00	2.65
	小計	1,747	112	114,372.57	27.21
合計		2,421	737	288,125.11	68.55
第一種住宅區面積				420,341.70	

資料來源：106 年高雄市統計年報、現況調查資料。

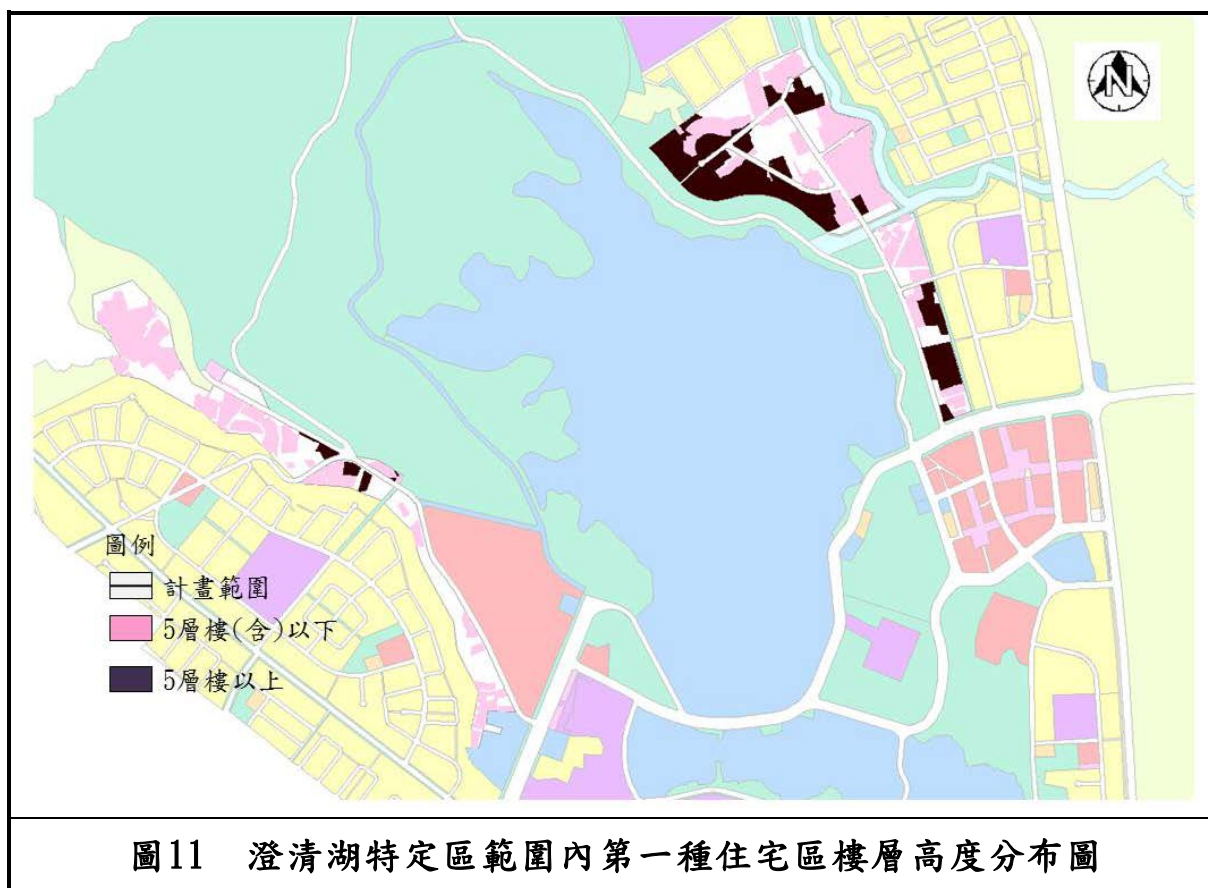




圖12 澄清湖特定區範圍內第一種住宅區屋齡分布圖



圖13 澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物現況分布圖(澄清湖東側)



圖14 澄清湖特定區範圍內第一種住宅區建物現況分布圖(澄清湖西側)

二、公告地價

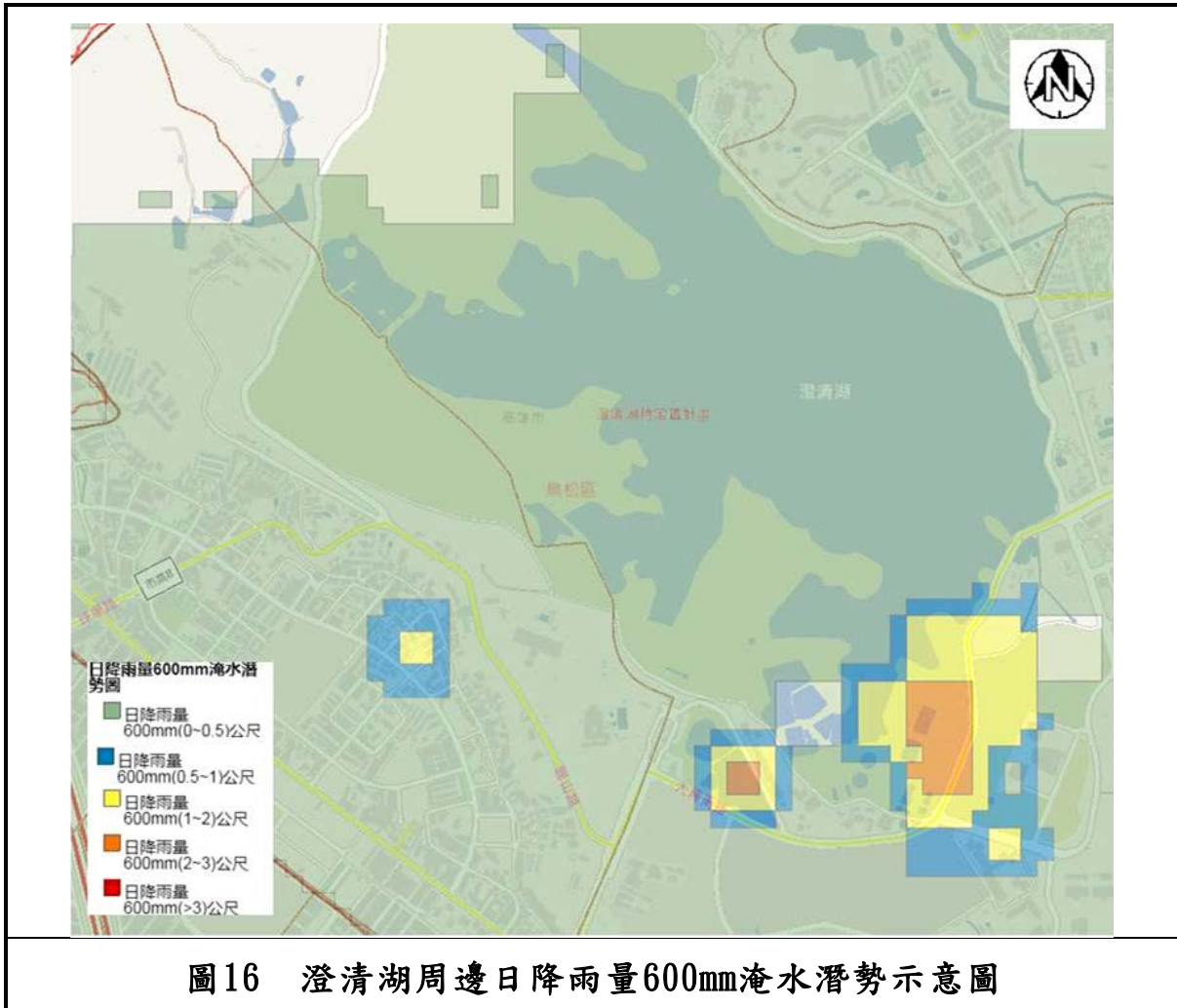
經內政部「不動產交易實價登入系統」調查得知澄清湖地區周邊不動產交易價格，每坪約為 21.5 萬/平方公尺，其他地區每坪約 15.55 萬/平方公尺，凸顯該分區建築物的高單價。



第二節 自然環境分析

一、淹水潛勢

該分區日降雨量達 600mm，淹水程度為 0~0.5 公尺，屬於淹水程度較低地區，但由於澄清湖東南側地區屬於淹水潛勢程度較高 (600mm，淹水程度 2~3 公尺) 地區，因此仍須注意降雨可能造成的災害。



二、山坡地範圍

澄清湖地區周圍屬於地勢較高土地，形成優美景色及良好的居住條件，吸引許多建案來此開發；湖面坡度為一級坡(綠色斜線部分)地形平緩，澄清湖西北側零星地區為二級坡度及三級坡度，現況作高爾夫球場使用；雖環境型態為山坡地，但坡度較緩，仍可作為建築開發使用。但開發過程應強化水土保持與山坡地地質結構，以防崩塌、地滑、土石流等天然災害侵襲，造成生命財產的嚴重損失。

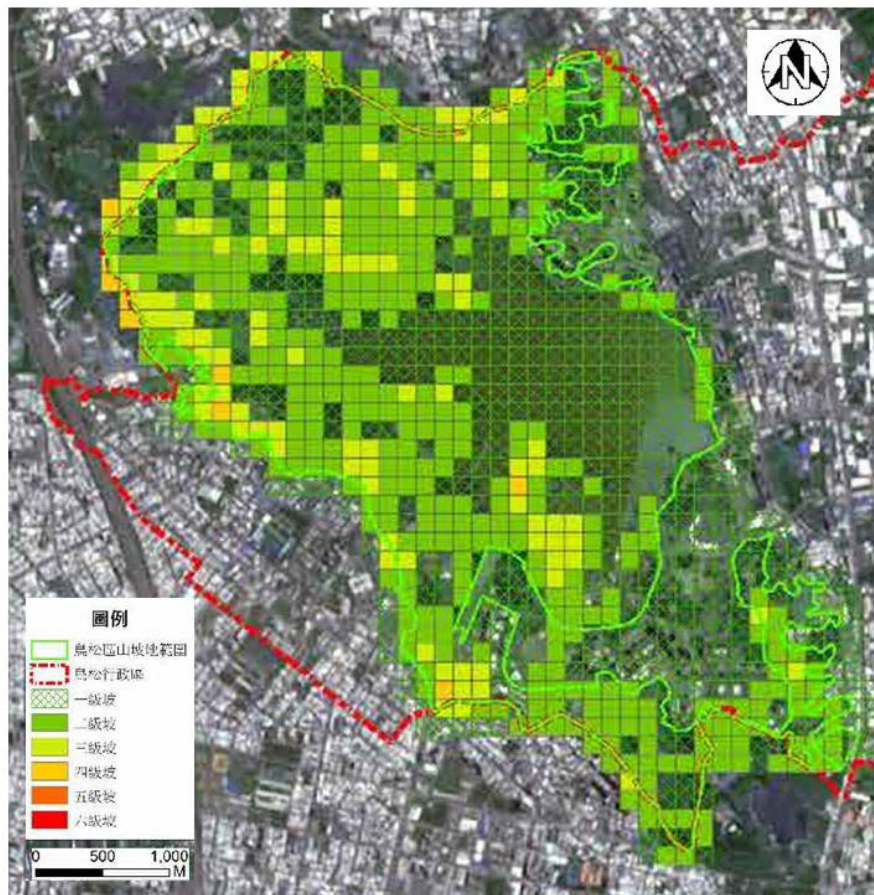


圖17 澄清湖周邊坡度示意圖

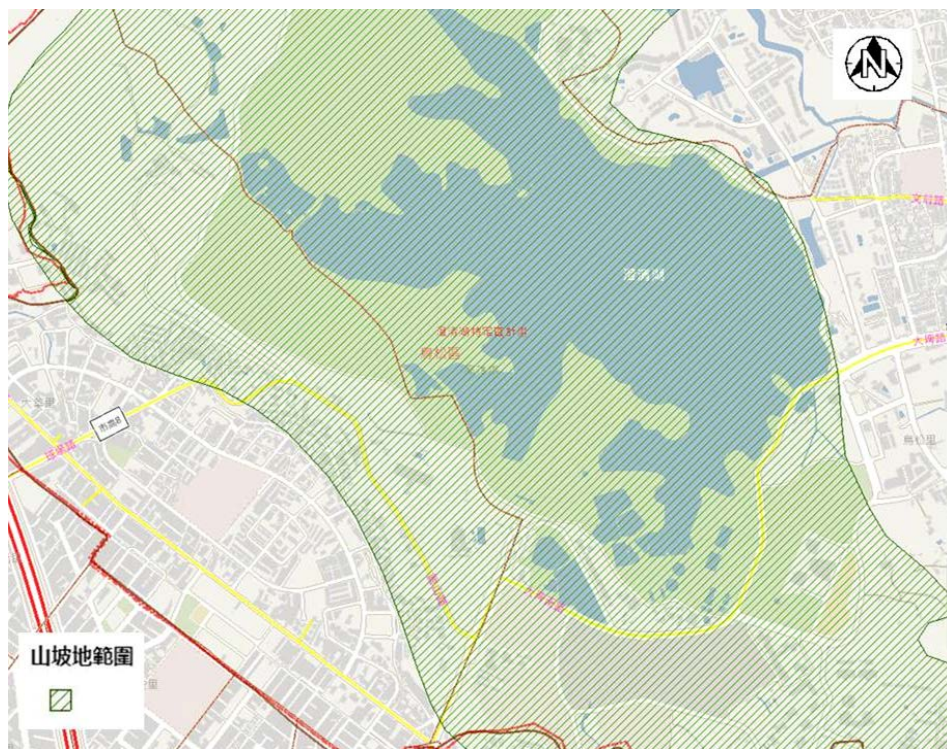


圖18 澄清湖周邊山坡地範圍示意圖

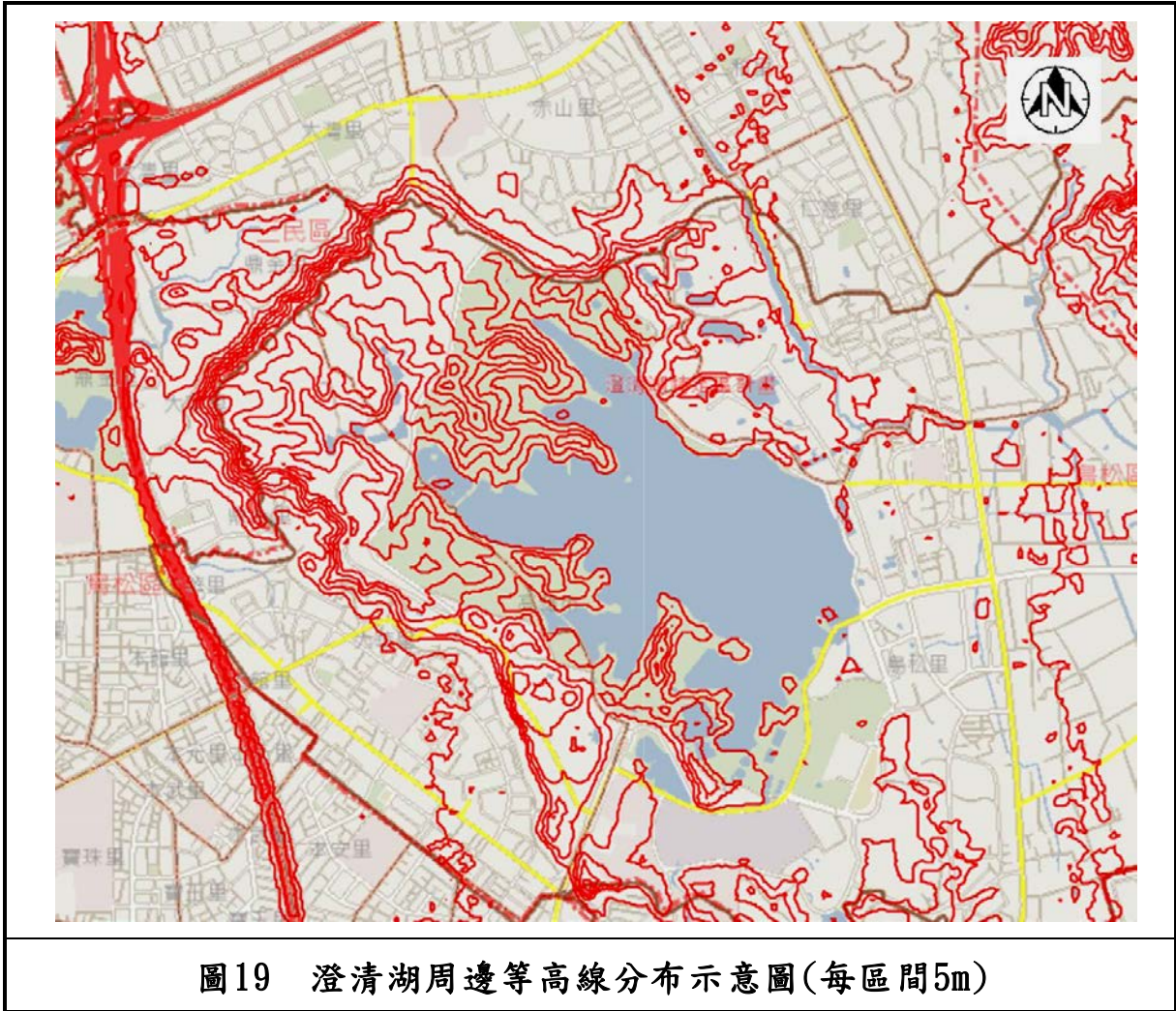


圖19 澄清湖周邊等高線分布示意圖(每區間5m)

第三節 小結

澄清湖特定區範圍內第一種住宅區，經當地自然環境分析後，較不影響居住安全，然該分區部分位於山坡地範圍內且建物型態為五層樓以上，當經歷建物瀕臨生命週期時，高單價的房屋條件，將列入更新重建或改建的相關規定中將與土地使用管制規定一併考量。

本次變更案因應土地使用管制規則中「第一種住宅區建築物高度不得超過 15 公尺」之規定，調查該區建物型態，結果得知現況中部分建築物與土地使用管制規定不符，為維護民眾權益、居住安全、市容景觀，將於本次變更案提出檢討方案。

第四章 公民或團體陳情意見檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第44條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國106年11月13日至106年12月15日於本市仁武、大社及鳥松等3處區公所辦理公開徵詢意見之公告，截至目前為止，本次通盤檢討規劃前公開徵求意見期間共接獲3件。公民或團體陳情意見，詳見表14所示。

表 14 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表

編號	陳情機關 團體名稱	陳情內容	陳情理由	研析建議
1	濱湖天廈 管理委員會	將澄清湖特定區第一種住宅區內既有建築物依危老條例重建時解除高度限制15公尺。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本社區座落於澄清湖特定區第一種住宅區範圍內，依貴府103年10月28日高市府都發規字第10335069203號公告，由原來出租別館區變更為第一種住宅區且高度不得超過15公尺。 2. 本社區於105年8月18日函送解除限建陳情書，獲貴府105年9月1日高市都發規字第10504525300號函回覆納入下次通盤檢討時參考。 3. 106年11月6日貴府公告辦理專案通盤檢討案，本社區陳情意見書如附件，因限高管制重建將無法達到原住戶數量，懇請貴府審視社區全體住戶對於老舊建物重建之期待，期盼此次專案通盤檢討將澄清湖特定區第一種住宅區內既有建築物依危老條例重建時解除高度限制15公尺，使本社區有重建之機會，以保障市民居住安全。 	<p>建議部分採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據該計畫現行第一種住宅區土地使用分區管制規定，其容積率與建蔽率皆已較本陳情案件當初申請建築之獨棟獨戶、垂直分戶之建築空見的每人擁有樓地板面積寬敞，故其重建後之使用面積已可滿足原住戶居住之需求。 2. 另依據58年擬定澄清湖特定區都市計畫規劃原意係屬為促進澄清湖一帶之觀光價值，而澄清湖特定區環湖周

編號	陳情機關 團體名稱	陳情內容	陳情理由	研析建議
				<p>邊第一種住宅區建成區大多為影響周邊住宅區天際線及景觀環境之超高層建築型式，實不具維護澄清湖環境優美及景觀觀瞻之要件。</p> <p>3. 但陳情內容所提之涉及老舊建物結構安全部分，依據106年5月10日內政部營建署為「為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質」所公告之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第七條規定：「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽</p>

編號	陳情機關 團體名稱	陳情內容	陳情理由	研析建議
				率。」，故基於上述特別條例規定，合乎該條例申請規定者，將依據本市相關執行要件並考量周邊環境外部性影響後，適當予以放寬建築高度限制。
2	濱湖天廈社區住戶呂子明先生	將澄清湖特定區第一種住宅區內既有建築物依危老條例重建時解除高度限制15公尺。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現有社區房屋為地下1層地上14層2棟111戶，且於民國75年5月完工。 2. 社區建築物屋齡已31年以上，現有屋況每年雖有定期維護保養，但在建築物結構安全(鋼筋量、鋼筋綁紮、箍筋施工法)以及消防安全(逃生梯、滅火設備、避難排煙室設置)等方面已不符最新法令規範，縱有投入更多更新費用實已不具經濟效益。所以，住戶曾於105年美濃地震後向貴局陳情解除建築物限高15公尺管制，以便重建，當時亦獲貴局良善回覆，納入下次都計通檢，住戶皆甚感德便。 3. 倘若現今未獲解除限高15公尺管制，社區重建後若僅能興建15公尺高(約四層樓)，將無法達到原住戶數量，致社區難以重建。若再遇大地震來臨時，原老舊建築將不耐地震而倒塌，老百姓生命財產安全將無保障。 4. 今再次懇請貴局審視社區對於老舊建築物重建的期待，並配合都市危險及老舊建築物加速重建條例專案通盤檢討公開徵詢意見而傾聽住戶心聲，陳情人期盼此次專案通檢 	同第1案。

編號	陳情機關 團體名稱	陳情內容	陳情理由	研析建議
			<p>將澄清湖第一種住宅區既有建築物依危險及老舊建物條例重建時解除高度限制15公尺，才能無減社區重建住戶數量，使危老建物得以有重建機會，以張政府體恤民情並鼓勵市民對危老建築加速重建的德政，重建後的建築物除結構安全，保障市民居住安全外，亦必臻澄清湖風景區環境都市觀瞻與美景。</p>	
3	濱湖天廈社區住戶楊大慶先生	將澄清湖特定區第一種住宅區內既有建築物依危老條例重建時解除高度限制15公尺。	<p>5. 現有社區房屋為地下1層地上14層2棟111戶，且於民國75年5月完工。</p> <p>6. 社區建築物屋齡已31年以上，現有屋況每年雖有定期維護保養，但在建築物結構安全(鋼筋量、鋼筋綁紮、箍筋施工法)以及消防安全(逃生梯、滅火設備、避難排煙室設置)等方面已不符最新法令規範，縱有投入更多更新費用實已不具經濟效益。所以，住戶曾於105年美濃地震後向貴局陳情解除建築物限高15公尺管制，以便重建，當時亦獲貴局良善回覆，納入下次都計通檢，住戶皆甚感德便。</p> <p>7. 倘若現今未獲解除限高15公尺管制，社區重建後若僅能興建15公尺高(約四層樓)，將無法達到原住戶數量，致社區難以重建。若再遇大地震來臨時，原老舊建築將不耐地震而倒塌，老百姓生命財產安全將無保障。</p> <p>8. 今再次懇請貴局審視社區對於老舊建築物重建的期待，並配合都市危險及老舊建築物加速重建條例專案通盤檢討公開徵詢意見而傾聽住戶心聲，陳情人期盼此次專案通檢</p>	同第1案。

編號	陳情機關 團體名稱	陳情內容	陳情理由	研析建議
			<p>將澄清湖第一種住宅區既有建築物依危險及老舊建物條例重建時解除高度限制15公尺，才能無減社區重建住戶數量，使危老建物得以有重建機會，以張政府體恤民情並鼓勵市民對危老建築加速重建的德政，重建後的建築物除結構安全，保障市民居住安全外，亦必臻澄清湖風景區環境都市觀瞻與美景。</p>	

第五章 變更內容

本案專案通盤檢討內容係為因應潛在災害風險，加速都市計畫區內危險及老舊瀕危建物重建，針對澄清湖特定區細部計畫之土地使用分區管制要點內容提出修訂，變更前後對照表詳表 15 所示。

表 15 變更前後對照表

現行內容	變更後內容	變更理由																																																														
<p>一、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。</p> <p>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：</p> <p>表4 澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 rowspan="4" style="text-align: center;">住宅區</td> <td style="text-align: center;">第一種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">180</td> <td rowspan="4"> 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。 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第一種之一</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">120</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第二種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">190</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第三種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">商業區</td> <td style="text-align: center;">第四種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">250</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">鄰里中心</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">社區中心</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">遊樂中心</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> </tbody> </table>	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。 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	商業區	第四種	60	250	鄰里中心	60	200	社區中心	70	300	遊樂中心	70	300	<p>一、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。</p> <p>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：</p> <p>表4 澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 rowspan="4" style="text-align: center;">住宅區</td> <td style="text-align: center;">第一種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">180</td> <td rowspan="4"> 1. 第一種住宅區建築物高度不得超過15公尺。<u>但依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實施重建者不在此限；且重建高度不得超過原核准建築使用執照之建築物高度。</u> 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。 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第一種之一</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">120</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第二種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">190</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第三種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">商業區</td> <td style="text-align: center;">第四種</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">250</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">鄰里中心</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">社區中心</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">遊樂中心</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> </tbody> </table>	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。 <u>但依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實施重建者不在此限；且重建高度不得超過原核准建築使用執照之建築物高度。</u> 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	商業區	第四種	60	250	鄰里中心	60	200	社區中心	70	300	遊樂中心	70	300	<p>第一種住宅區內部分建築物，其使用執照為86年以前取得，且樓層數多為6層以上，爰配合106年5月10日發布實施之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正。</p>
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。 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																																																													
商業區	第四種	60	250																																																													
	鄰里中心	60	200																																																													
	社區中心	70	300																																																													
	遊樂中心	70	300																																																													
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。 <u>但依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實施重建者不在此限；且重建高度不得超過原核准建築使用執照之建築物高度。</u> 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																																																													
商業區	第四種	60	250																																																													
	鄰里中心	60	200																																																													
	社區中心	70	300																																																													
	遊樂中心	70	300																																																													

第六章 實質計畫內容

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：

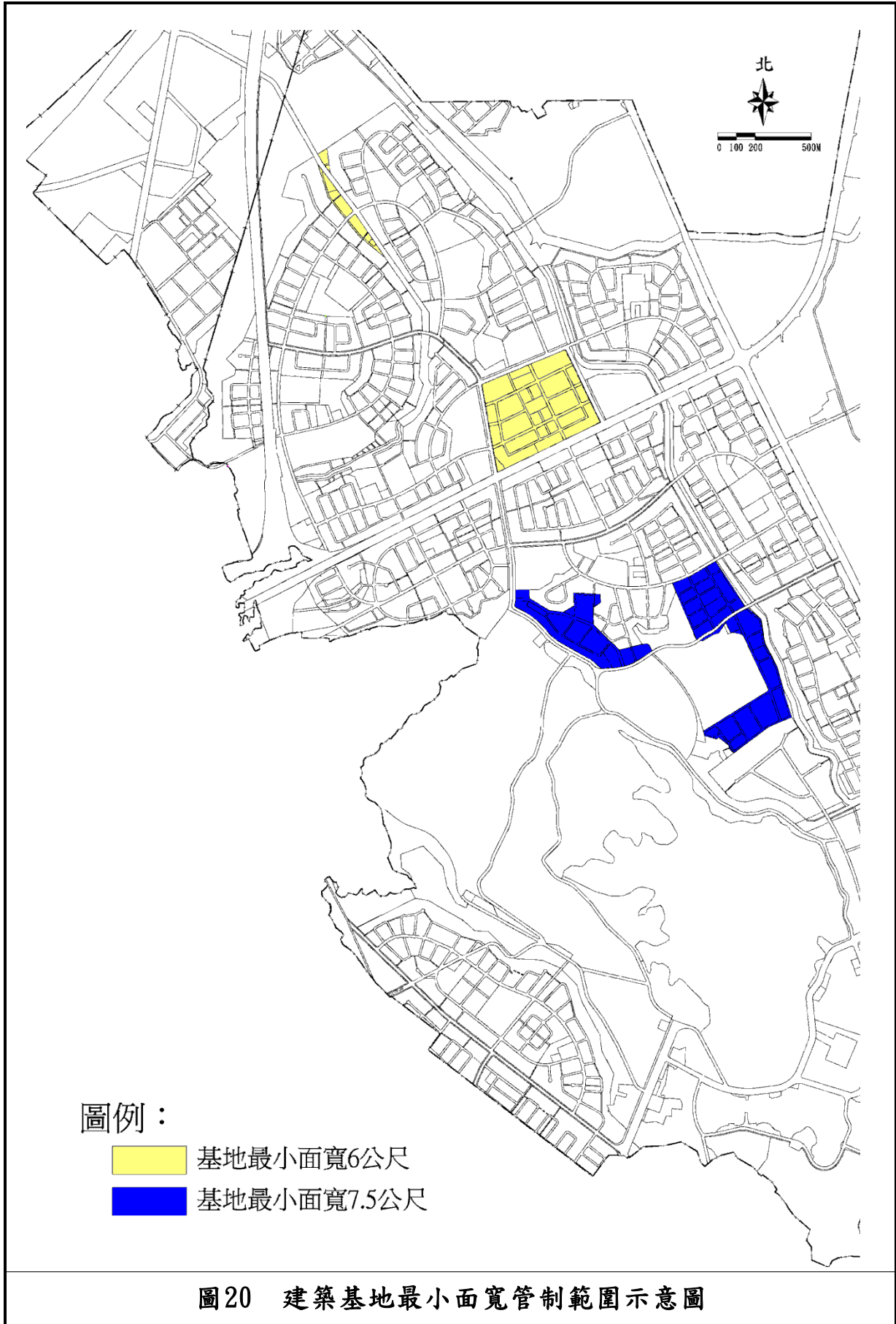
表 16 澄清湖特定區內住宅區及商業區使用內容一覽表

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
住宅區	第一種	60	180	4. 第一種住宅區建築物高度不得超過15公尺。但依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實施重建者不在此限；且重建高度不得超過原核准建築使用執照之建築物高度。
	第一種之一	40	120	5. 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。 6. 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。



2. 其他使用分區

表 17 澄清湖特定區內其他使用內容一覽表

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	3. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍外之宗教專用區。 4. 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	3. 適用於觀音山、觀音湖細部計畫區範圍內之宗教專用區。 4. 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。

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
			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。
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</p>

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
			<p>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>

3. 公共設施用地

表 18 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	
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 19 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 20 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。

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。

3. 公共設施用地

表 21 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。

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 22 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 23 「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 24 「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：

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24之規定。

四、其他

(一) 應提都市設計管制區位

1. 下圖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. 特定觀光發展專用區。

4. 焚化爐、污水處理廠、變電所用地。

5. 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地。

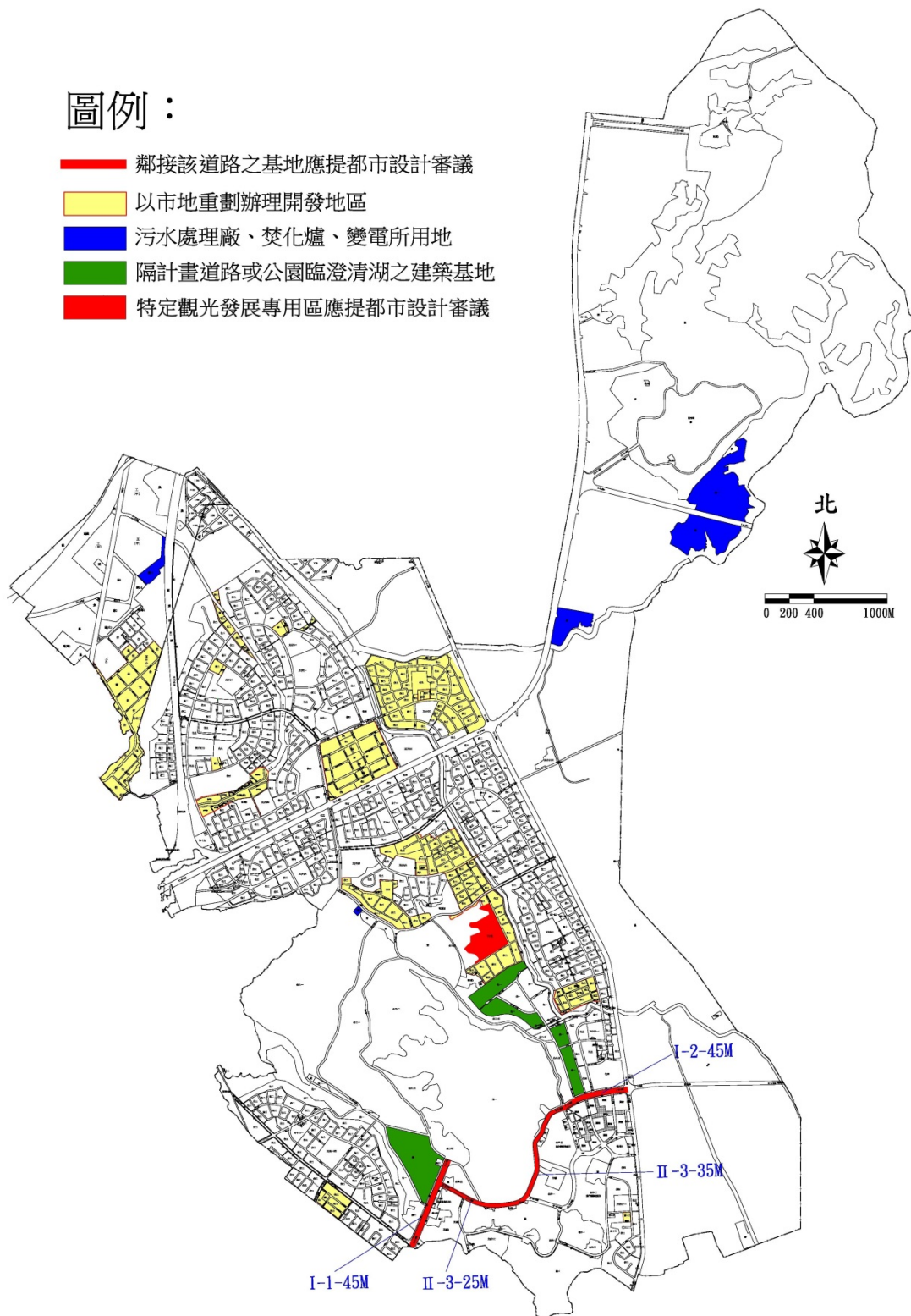
(二) 觀音山、觀音湖細部計畫區內之土地使用管制依該區細部計畫書所載內容為準。

(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21 應實施都市設計管制地區示意圖

五、都市設計基準

(一) 總則

1. 辦理依據
 - (1) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條規定訂定。
 - (2) 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

(二) 下圖及圖範圍之建築基地依下列基準辦理：

1. 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）。
2. 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。
3. 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，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。
5. 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。

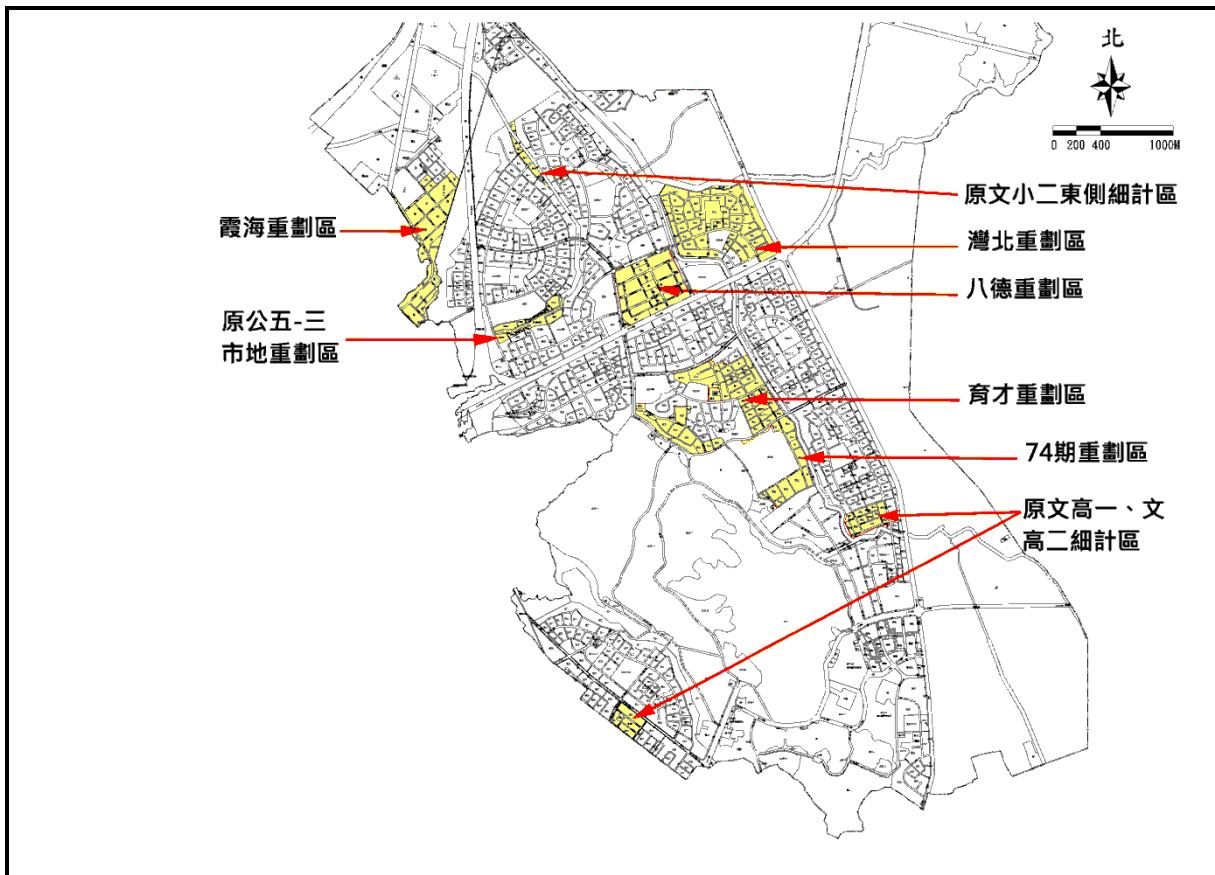


圖22 應實施都市設計之市地重劃地區示意圖

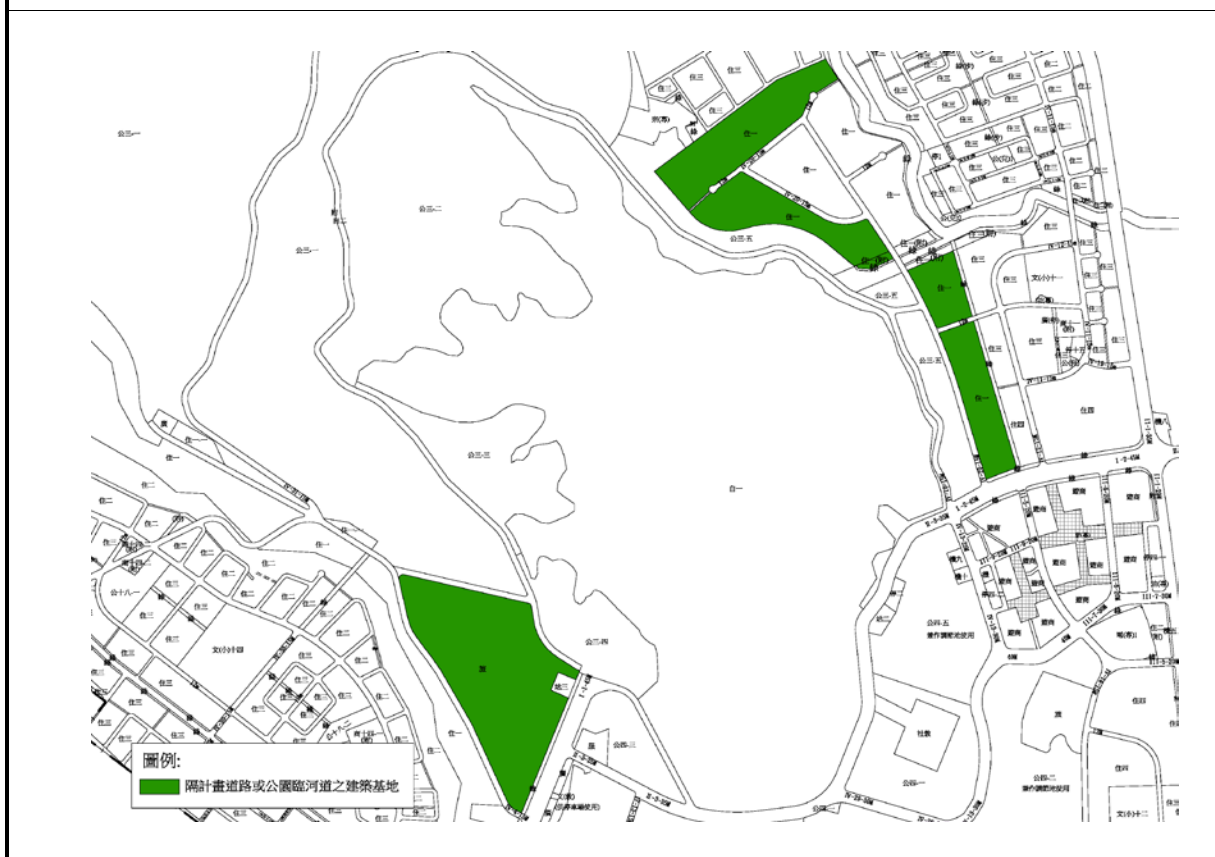


圖23 隔計畫道路或公園臨澄清湖之建築基地示意圖

6. 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。
7. 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。
8. 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。

（三）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24）

除符合前述第貳部分外，尚應依循以下規定：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

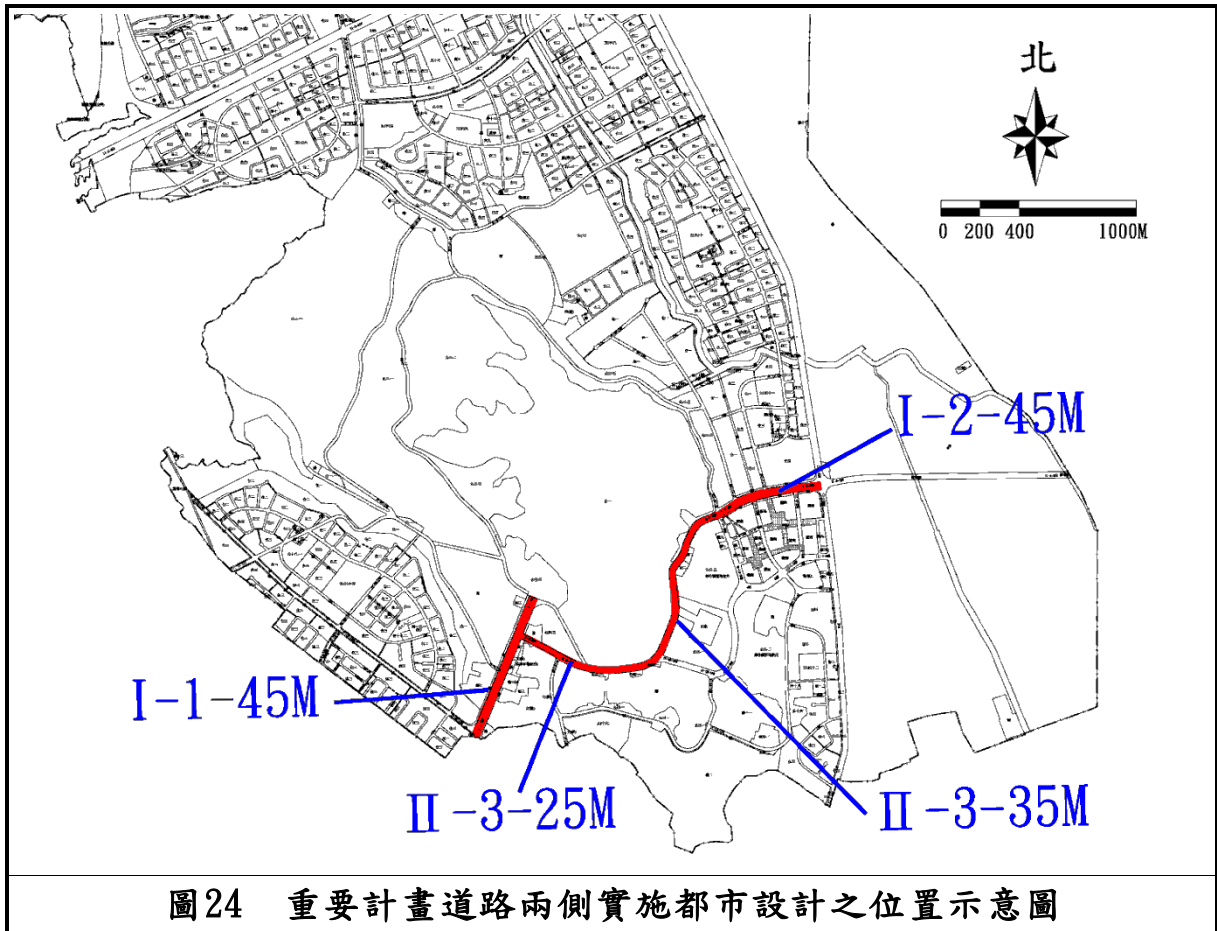


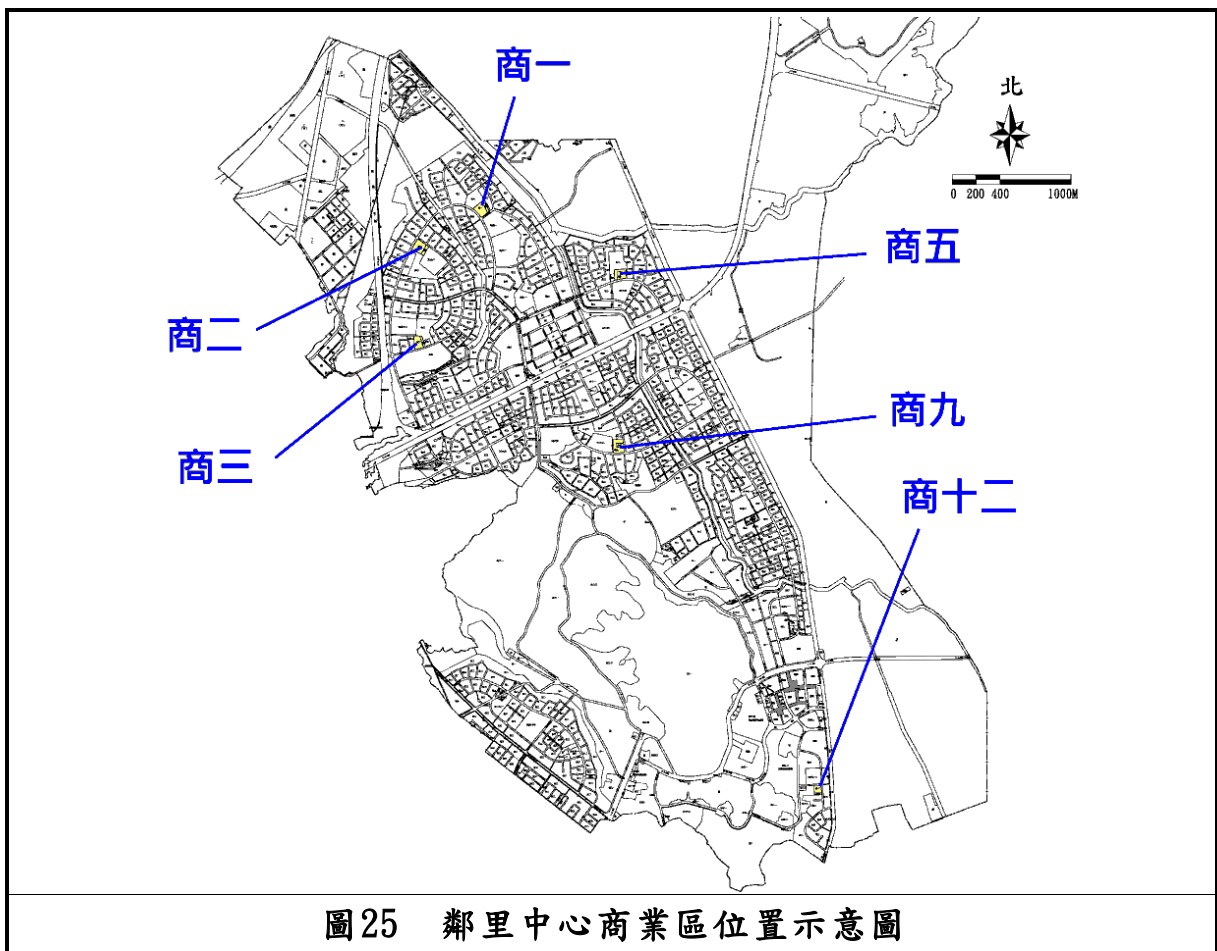
圖24 重要計畫道路兩側實施都市設計之位置示意圖

(四) 「商一」、「商二」、「商三」、「商五」、「商九」、「商十二」鄰里中心商業區 (如圖25)

除依據第貳部分之規定外，應依循以下規定：

1. 土地面積1000m²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。
2. 垃圾分類儲存空間：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
3. 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。

4. 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。
5. 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。
6. 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。
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，達成避難路徑之連續性，以利救災行動。



(五) 特定觀光發展專用區依下列基準辦理：

1. 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。

2. 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。
3. 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。
4. 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：
 - A. 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。
 - B. 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。
5. 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。
6. 開放空間設計原則
 - (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）×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。
- (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。
- (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。

7. 停車空間設計原則

- (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。

8. 都市防災設計原則

- (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。

9. 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。

(六) 焚化爐用地、變電所用地、污水處理廠用地（如圖26）依下列基準辦理：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

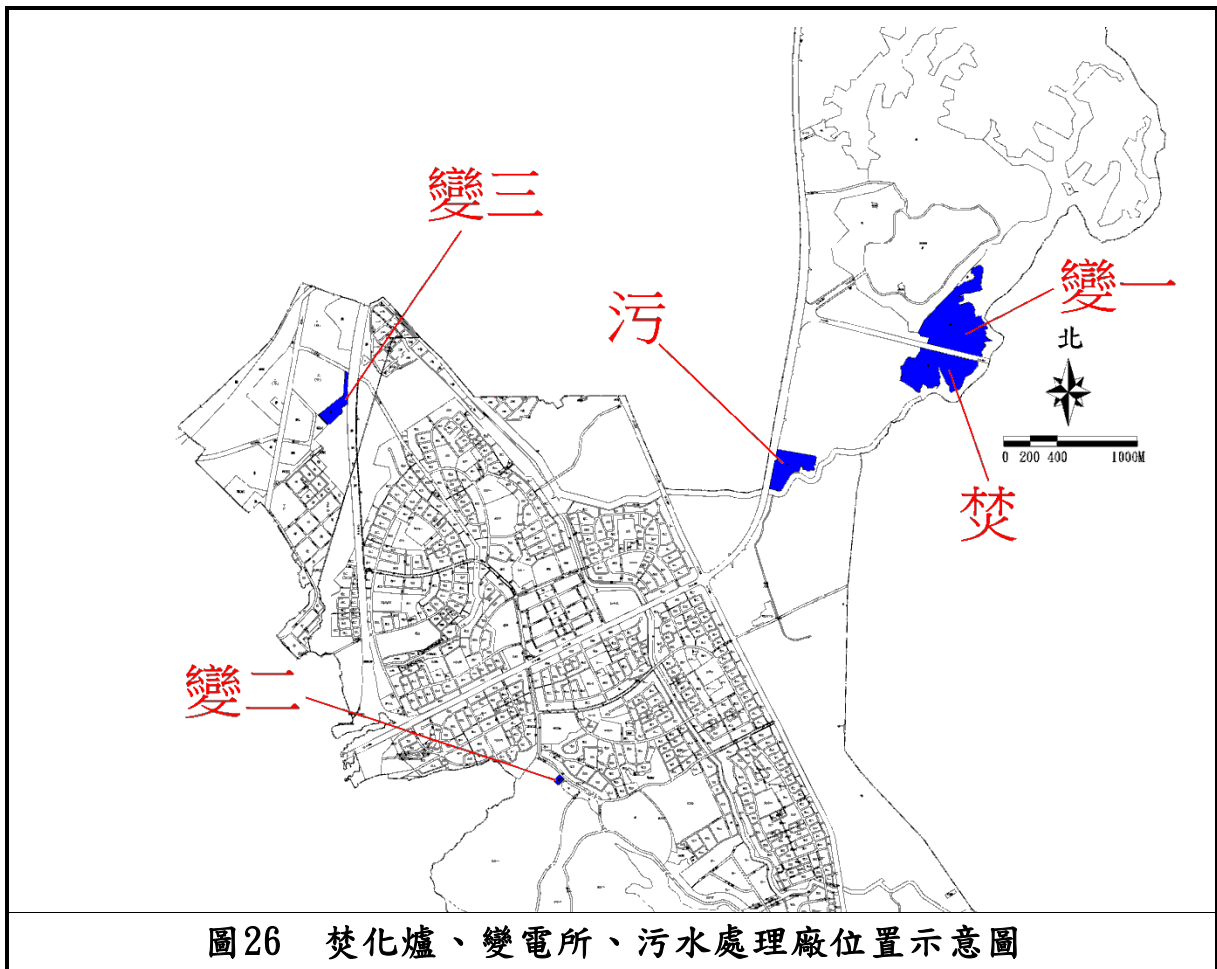


圖26 焚化爐、變電所、污水處理廠位置示意圖

(七) 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。

(八) 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 1,500 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。