

變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫
(土地使用分區管制要點)(第二次專案
通盤檢討)書(草案)

內政部

中華民國 107 年 5 月

變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）書（草案）

內政部

中 華 民 國 1 0 7 年 0 5 月	
變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）書（草案）
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	內政部
申請變更都市計畫機關	內政部
本案公告徵求意見起迄日期	民國 106 年 12 月 16 日至民國 107 年 1 月 15 日止，計 30 日，公告於高雄市政府、高雄市橋頭區公所、高雄市楠梓區公所
本案公開展覽起迄日期	
本案舉辦說明會日期	
人民團體對本案之反映意見	詳公民或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	

目 錄

壹、緒論	01
一、計畫緣起.....	01
二、法令依據.....	02
三、計畫範圍.....	02
四、高雄新市鎮周邊相關及重大建設計畫.....	03
貳、原都市計畫概要	07
一、原主要計畫概述.....	07
二、細部計畫發布實施經過.....	11
三、計畫目標年及計畫人口.....	15
四、土地使用計畫.....	15
五、公共設施計畫.....	17
六、道路系統計畫.....	18
七、土地使用分區管制計畫.....	20
參、土地使用管制計畫檢討與分析	21
一、歷次個案變更土地使用管制內容查核.....	21
二、現行計畫土地使用分區管制要點分析與檢討.....	23
三、現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策.....	25
肆、實質變更內容	29
一、實質變更內容.....	29
二、變更後土地使用分區管制要點.....	69
附件一 公民或團體陳情意見綜理	附件-1

圖表目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	02
圖 1-4-1	相關重大建設計畫區位示意圖	06
圖 2-1-1	大眾運輸系統服務網	08
圖 2-1-2	計畫道路系統服務網	08
圖 2-1-3	高雄新市鎮特定區整體發展構想示意圖	10
圖 2-4-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖	17
圖 2-6-1	道路編號參考示意圖	19
圖 3-1-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫示意圖	23
表 1-4-1	相關建設計畫指導內容表	03
表 2-2-1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表	11
表 2-4-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫土地使用面積分配表	15
表 2-8-1	公開徵求意見期間公民或團體陳情案綜理表	20
表 3-1-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市計畫檢討、變更說明表	21
表 3-2-1	高雄新市鎮第一期細部計畫區住宅區、商業區及產業專用區現行建蔽率、容積率一覽表	24
表 4-1-1	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）變更內容綜理表	30
表 4-1-2	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）附表一停車空間規定修正說明綜理表	64
表 4-1-3	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）附表二裝卸場規定修正說明綜理表	68

壹、緒論

一、計畫緣起

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國八十三年一月公告實施後，為促使新市鎮特定區計畫能夠順利開發並創造新市鎮之優良環境，乃於民國八十三年依主要計畫分期分區發展計畫之指導原則，配合都市設計構想，訂定「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」，並於民國八十三年六月公告實施。

「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」於民國八十三年六月公告實施，而後於九十四年三月十六日內政部依內授營鎮字第09400919371號函公告辦理高雄新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討，並於一〇三年三月公告實施「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第二階段）」。

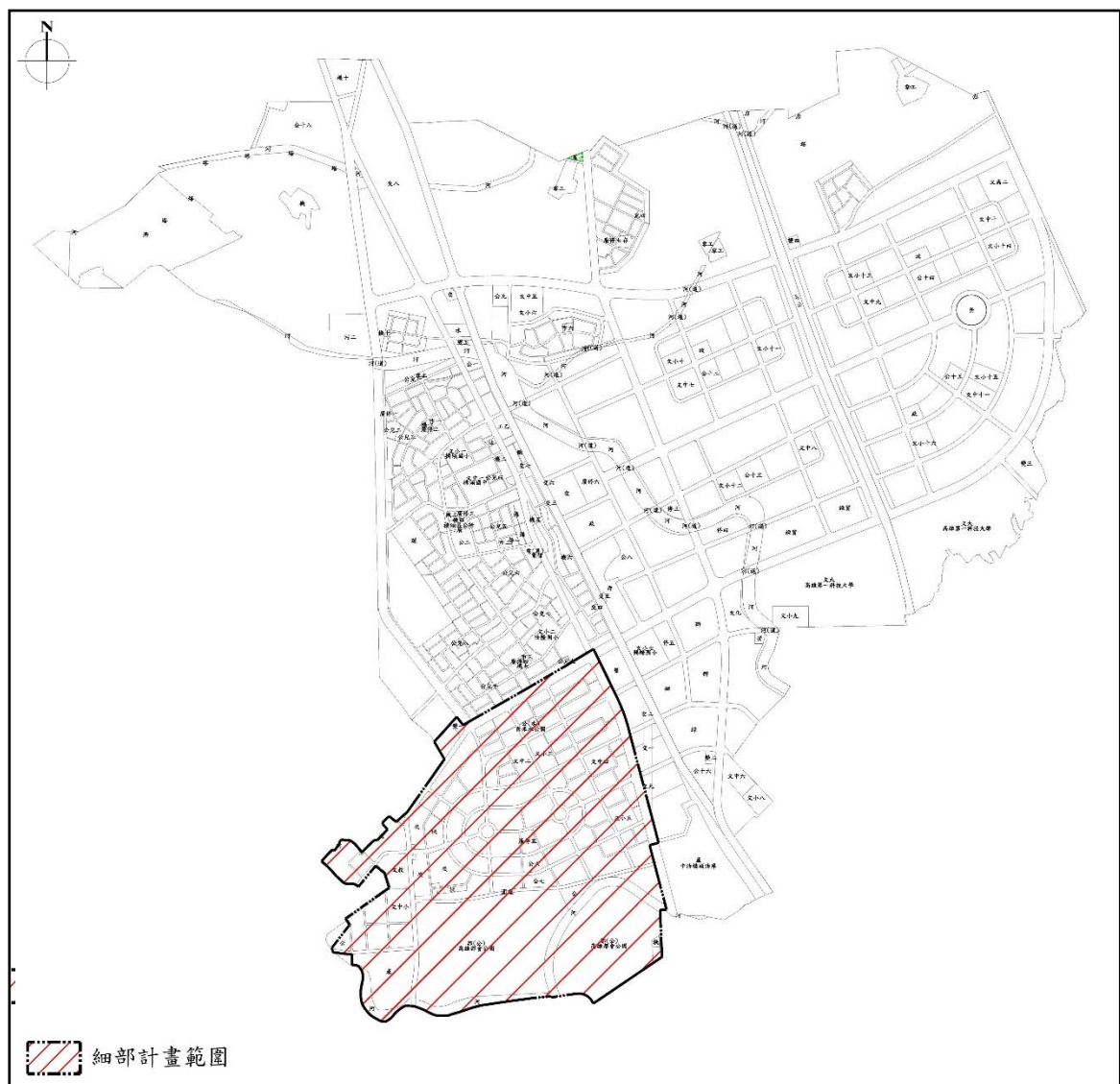
考量氣候型態改變、社會經濟結構變化，其現行「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」應重新檢討，以保留開發彈性，且為因應新興產業趨勢，新市鎮應帶領引進適當產業及生活機能，成為示範基地，以帶動整體新市鎮發展。故本計畫爰依據都市計畫法第26條規定，辦理「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）案」作業。

二、法令依據

依據都市計畫法第26條之規定辦理。

三、計畫範圍

本細部計畫地區屬於高雄新市鎮特定區主要計畫中分期分區發展計畫之第一期發展區，位於特定區西南側，計畫範圍北起1-1-60號計畫道路（橋頭舊市區南界），南至部分後勁溪流域及高雄都會公園，西以甲園社區為界，東至1-4-60號計畫道路（台一省道），其計畫區範圍詳見圖1-3-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

四、高雄新市鎮周邊相關及重大建設計畫

政府之重大建設影響今後區域經濟發展及地方建設甚鉅，故於新市鎮第一期細部計畫地區規劃時，應了解重大建設計畫將帶來的影響。茲將高雄新市鎮特定區計畫相關及重大建設計畫綜整如表1-4-1、圖1-4-1。

表 1-4-1 相關及重大建設計畫指導內容表

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
國家發展計畫—106至109年四年計畫暨106年計畫（行政院國發會）	<p>1.循環經濟--新材料循環產業園區申請設置計畫：成立跨部門平臺促進園區報編計畫進行，辦理大林蒲遷村計畫取得土地，透過園區推動循環經濟發展且優化產業空間。</p> <p>2.推動海洋經濟整合發展--規劃範疇包含一、二、三級之海洋經濟產業，如漁業、水產加工、海洋能源、船舶修造、海洋旅遊觀光、運輸服務、海洋文化等，運用在地獨特具亮點的海洋產業，透過產業多元合作連結，共同推動海洋經濟。</p>	本計畫位於綠能科技、生技醫療及智慧機械重鎮，並具備廣大儲備腹地，應呼應發展可接軌五+二產業創新方案之綠色創新材料新材料，以強化循環經濟與產業發展之結合。
數位國家•創新經濟發展方案 DIGI+方案（行政院）	鞏固「五加二」產業、創新研發聚落的發展基礎。推動區域創新產業聚落，透過領導性產業以創新研發、服務創新為內涵，解決長期經濟與產業結構調整的問題。「五加二」產業是指，亞洲矽谷、生技醫療、綠能科技、智慧機械及國防航太等五大創新產業，再加上新農業、循環經濟，透過「五加二」產業發展，主要為將材料高值化與環保低碳化，並導入創新技術於產業發展，創造價值並降低產業發展對於環境的衝擊。	
體感科技基地-體感園區計畫（經濟部）（暫定）（已納入前瞻建設）	為促進體感科技產業發展，須建構產業發展基地與試煉場域，以利在體感科技上包括硬體、軟體、內容、服務、場域等上下游整合發展創新應用。同時為加速所建構場域對於體感科技產業發展之有效性，同步規劃相關輔導措施，如建構產業研調能量、跨業整合、市場行銷、鼓勵新創、主題式試煉補助等，帶動產業發展並連結在地。	高雄新市鎮在數位軟體產業的基礎下，可整合VR等創意技術資源提供科技服務產業腹地之可能性。
建置太陽光電技術平台2年推動計畫（經濟部）（已納入前瞻建設）	配合「太陽光電2年推動計畫」及政策推動目標，期透過技術平台建置，協助開發高效率低成本元件技術，增進模組及系統之可靠性與安全性，提升國內產業整體競爭力；藉由太陽光電環境建構、驗證及先進材料與技術平台開發計畫，建立我國太陽光電完善之發展環境，並帶動國內系統設計技術能量。	本計畫可結合周邊基礎產業，建構相關技術平台，推動太陽能光電、綠能相關產業發展。

表 1-4-1 相關及重大建設計畫指導內容表 (續)

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
產業升級轉型行動方案(經濟部工業局)	透過三大主軸(維新傳統產業、鞏固主力產業、育成新興產業)、四大發展策略(推高價值/質-提升產品品質及價值、補關鍵-建構完整產業供應鏈體系、發展系統-建立系統解決方案能力、育新興-加速新興產業推動),推動高質化產業發展(即智慧、綠色、文創產業內涵)。	本計畫可結合周邊南科高雄園區、岡山產業聚落及楠梓加工區等產業聚落,鞏固主力產業,並以推動育成新興產業為主軸,朝高價值/質化產業發展(智慧、綠色、文創產業)。
南部生技醫療器材產業聚落發展計畫(科技部)	1.以醫療器材產業為核心,整合研究機構、大專院校與廠商現有資源,擬定整體發展策略、創造生技醫療器材產業專區投資誘因、加強宣傳活動與實際訪廠招商、推動傳統產業轉型升級、促進產學合作。 2.透過「產業輔導平台」、「獎勵補助計畫」等方式吸引廠商進駐,及協助建立以南科高雄園區為主的醫療器材產業聚落。	本計畫應結合南科高雄園區生技醫療聚落能量與勞動人口資源,提供消費者服務業及園區輔助生活腹地。
全國國土計畫(內政部辦理中)	1.因應國土計畫法發布實施,以全國國土為範圍訂定目標性、政策性及整體性計畫。 2.已於106年8月完成草案,預計107年1月底前陳報行政院審議核定,依法應於107年5月1日前公告實施。	未來依全國國土計畫規劃原則進行新市鎮規劃。
擬定高雄市區域計畫(草案)(高雄市政府)	面對氣候變遷下國土保育、防災治水、土地利用、農地流失等區域治理課題,從國土規劃及成長管理角度,加強環境敏感地區使用管制,降低災害衝擊,規劃產業發展區位,確保優良農地並儲備產業腹地。	兼顧各級產業發展需求,朝向低污染、低耗能、低環境衝突的產業發展,引入新興產業。
修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)(內政部)	計畫年期修正為民國94年至118年,總計25年;並將居住人口修正為17萬人。	係本計畫之上位計畫,應依循其發展方向。
高雄新市鎮特定區計畫(第二次通盤檢討)(內政部營建署)	1.配合新市鎮產業進駐及加速開發,變更行政區、車站專用區、批發市場用地為商業區;環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓及道路用地為產業專用區。 2.配合捷運紅線發展,調整捷運沿線土地使用分區。 3.辦理有利高雄新市鎮產業訂定及劃定範圍稅捐減免範圍。	進一步檢討第一期產業專用區引入產業類別以及稅捐減免獎勵,促成有利新市鎮發展產業之投資。

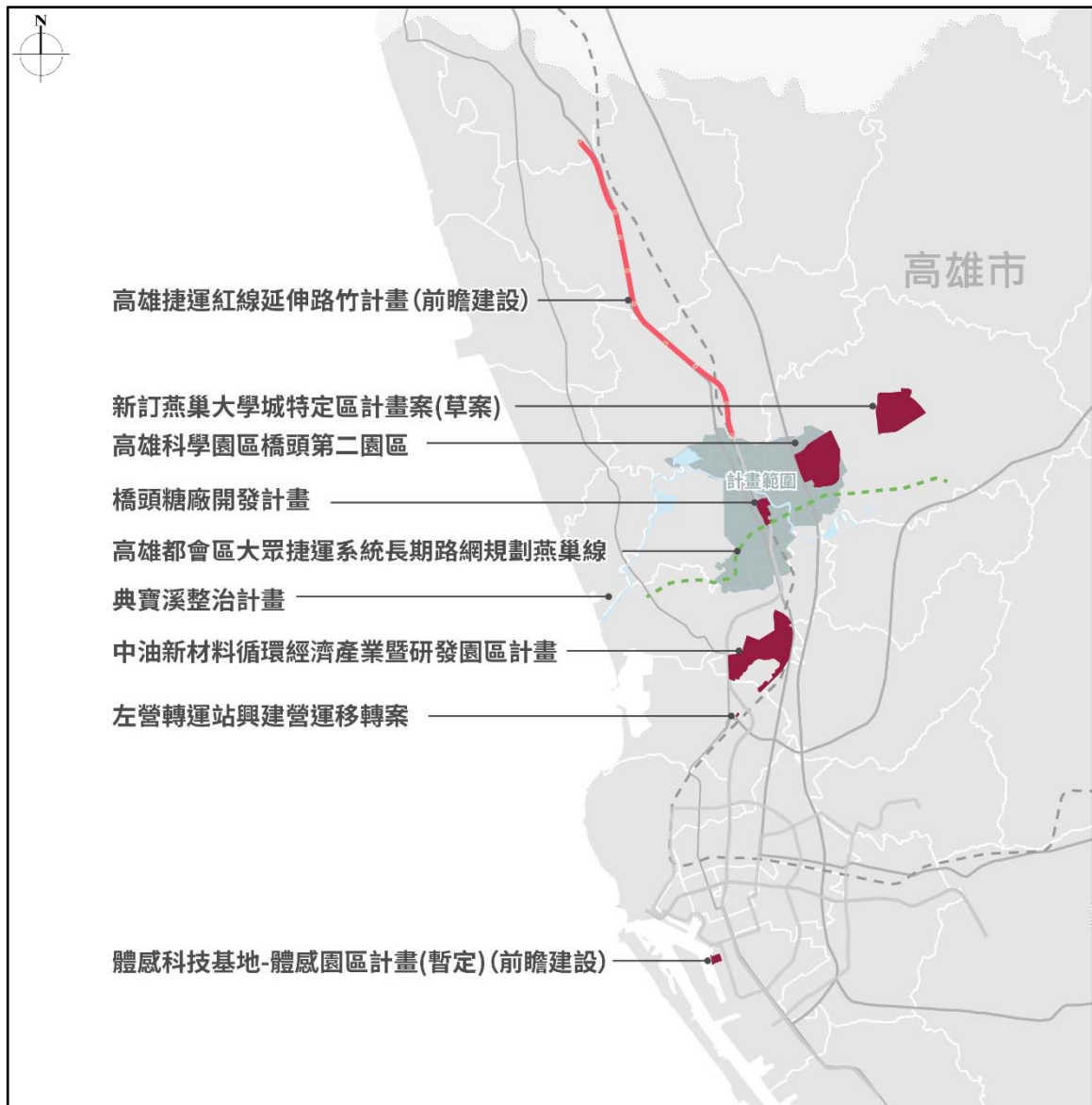
表 1-4-1 相關及重大建設計畫指導內容表 (續)

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
高雄捷運紅線延伸路竹計畫 (已納入前瞻建設)	岡山路竹延伸線全線起於南岡山站 (R24)，銜接車站北側路線再續往北延伸，行經臺鐵岡山站、岡山農工、高雄科學園區、高苑科技大學、路竹市區，止於湖內區之臺鐵大湖車站附近，全長約13.22公里。主要路段穿過南科高雄園區特定區，其中包含南科高雄園區、岡山本洲產業園區及南區環保科技園區等南部重要之科技發展區。	岡山路竹延伸線經過南部許多重要之科技發展區，未來將有助於高雄新市鎮與鄰近岡山工業區及路竹科學園區之連結。
高雄都會區大眾捷運系統長程路網規劃燕巢線	燕巢線 (高雄學園線) 為高雄捷運長期規劃「北環圈」路線之一，路線長度13.56公里，規劃設置13座車站。規劃路線起於台17線與大學南路口，行經大學南路、高雄新市鎮計畫道路，與紅線青埔站轉乘，續沿高36鄉道、燕巢大學城計畫道路，止於與台22路交會路口。	燕巢線未來將經過基地北側，可強化本基地之聯外交通，同時加強自身產業與周邊產業之連結性。
橋頭糖廠開發計畫	本計畫將藉由橋頭糖廠特有的糖業文化景觀與產業意涵，發展為以有形 (建築、產業、景觀空間) 及無形的糖業文化作為主題，將舊工廠展示、和風建築群、糖廠生活場所的再活化文化博物館，並延伸串接周邊新生區與典寶溪景觀帶、橋頭老街與花卉農園中心、台鐵路縱貫線、高雄捷運R22A等，成為糖業文化園區。	未來橋頭糖廠將作為複合型生活文化園區，可配合相關產業之引入作為本計畫基地產業發展之腹地。
典寶溪整治計畫	本計畫係以典寶溪排水系統集水區作整體性之改善檢討規劃，目的係針對本排水集水區之淹水問題，就該集水區排水特性及排水不良原因，研擬可行之改善方案，俾有效改善本地區之排水災害，並且整合水利、生態、自然等工程，營造集水區內整體優質環境。	藉由橋頭糖廠整體規劃，結合典寶溪景觀，完善基地周邊生活與文化機能。
新訂燕巢大學城特定區計畫案 (草案)	燕巢大學城特定區結合多項整體發展構想，如高等教育、優良居住環境、健全生活機能、科技研究發展等，除了既定的大學城目標外，也配合設置創新育成中心的構想，規劃設置支援科學園區的創新育成中心，提供空間、軟硬體設備、支援服務系統及專業人員，針對引進產業別之半導體、光電、通訊軟體和電腦及周邊設備，以及生物技術及製藥等相關產業之中小企業進行輔導培育。	利用燕巢線與本基地連結，並透過產學合作方式，引入高科技、綠能、生物科技等相關產業。
左營轉運站興建營運移轉案	此轉運專用區屬高雄市都市計畫細部計畫，規劃設置於高鐵左營站以西之轉運專用區，土地面積約1.33公頃。設置16席月台，可提供北高雄都會核心高鐵、台鐵、捷運、公路客運及市區公車等全方位轉運服務。	左營轉運站完成後，將強化本基地產業與左營高鐵站間的連結。

表 1-4-1 相關及重大建設計畫指導內容表 (續)

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
中油新材料循環經濟產業暨研發園區計畫	高雄廠遷廠後，將配合「五加二」新興產業方案，規劃作為新材料循環經濟產業進駐使用，透過循環生態鏈研發共創園區，提供綠能、遊艇、航太、軌道、光電、半導體、循環經濟等產業創新應用之高值材料，共同建立新興科技研發專業服務產業。	可配合發展新材料循環經濟產業、研發、試量產基地之支援產業。
高雄科學園區橋頭第二園區	為補足南科不足用地之需求，未來高雄科學園區第二園區新設擬以高雄橋頭新市鎮後期發展地區為主要申設區位，提供高雄科技園區足夠用地予具規模之廠商進駐。	可配合高科技產業發展，提供南科二期之支援產業。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 1-4-1 相關及重大建設計畫區位示意圖

貳、原都市計畫概要

一、原主要計畫概述

本計畫區前次主要計畫通盤檢討為民國103年辦理之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」，其原主要計畫通盤檢討摘要說明如后。

（一）計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國110年止，計畫人口為24萬人。

（二）發展定位：一心、雙網、三帶、四區

高雄新市鎮規劃以「都會休閒新都心」為發展定位，整體都市發展機能構想係以「一心、雙網、三帶、四區」為主（詳圖2-1-1、圖2-1-2、圖2-1-3）。其各分區之功能定位及發展構想如下：

1. 一心：新興旗艦產業核心

以新市鎮計畫範圍內50m與60m道路沿線之商業區、經貿園區、辦公園區、工商綜合專用區及台糖文化園區為成長核心，形塑本區為新市鎮之新興旗艦產業核心。未來將透過下列面向整合本核心與周邊地區發展優勢：

- （1）以捷運站區位優勢及量販服務旗艦產業規劃推動第一期細部計畫區生活機能之健全化。
- （2）以周邊橋頭既成發展區培植批發零售業發展優勢。
- （3）以高等教育設施及各類產業專區吸引知識旗艦產業進駐。
- （4）以台糖產業文化園區帶動健康休閒文化旗艦產業發展。

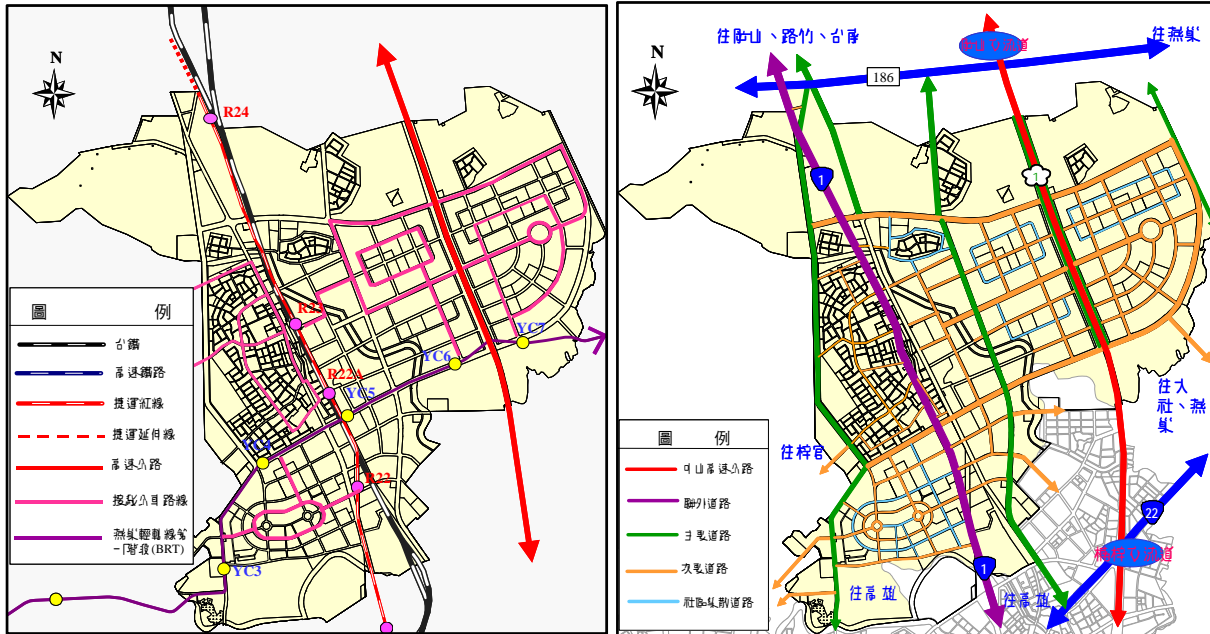
2. 雙網：大眾運輸系統服務網與計畫道路系統服務網

（1）大眾運輸系統服務網

高雄新市鎮內之大眾運輸系統目前共有台鐵、公路客運、捷運紅線以及已規劃之燕巢輕軌系統等四種系統，提供新市鎮良好的大眾運輸發展條件。

(2) 計畫道路系統服務網

為建立新市鎮完善之交通系統架構，本計畫透過省道、國道、縣道等聯外道路系統之佈設與改善，配合區內主次要道路系統之規劃，銜接聯外道路系統並紓解主要幹道之服務性車流，構成高雄新市鎮環狀與網格狀之計畫道路系統服務網。



資料來源：內政部，103年，變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第二階段）。

圖 2-1-1 大眾運輸系統服務網

圖 2-1-2 計畫道路系統服務網

3. 三帶：城際農業發展帶、都會水岸發展帶及休閒生態藍綠帶

(1) 城際農業發展帶

為保持地區農業生產力、維持都市生態多樣性並為新市鎮未來發展預留都市緩衝儲備用地，本計畫將新市鎮北側既有農業區保留其農業使用，目前廢耕閒置之農地則建議轉型為觀光果園、市民農園等都市休閒農業，以提供農業之多樣化發展，並作為地區居民休憩之場所。

(2) 都會水岸發展帶

高雄新市鎮區內有典寶溪流經計畫區核心，為維持水岸防洪及生態機能，並形塑都市水岸景觀，增加都市親水功能，本計畫將典寶溪沿線結合周邊沿線土地使用如台糖文化園區之規劃，成為新市鎮之都會水岸發展帶。

(3) 休閒生態藍綠帶

本軸帶範圍為高雄新市鎮南側之高雄都會公園與後勁溪支流一帶。未來結合高雄都會公園及後勁溪目前已完成河岸景觀整治工程藍綠水岸之規劃，可提升本軸帶之環境景觀品質並形塑成為休閒生態藍綠帶。

4. 四區：多元機能生活區、綠色精緻生活區、教育文化生活區、休閒魅力發展區

(1) 多元機能生活區

本區屬於橋頭舊市區範圍，未來將以隆豐路及台一省道周邊行政、商業及文教區為核心，積極提升公共服務與環境品質，並轉型為優質生活機能之居住環境。

(2) 綠色精緻生活區

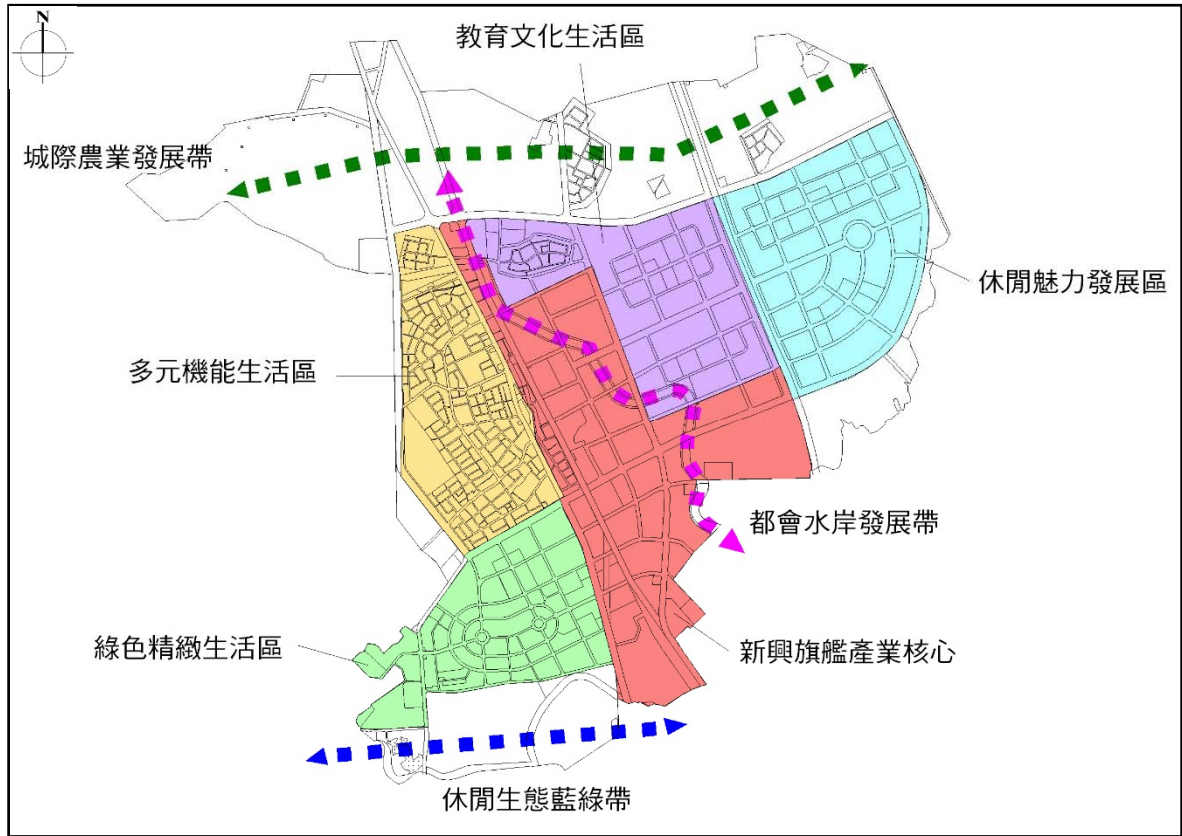
本區以新市鎮第一期細部計畫區為主，未來透過都市設計管制手段及結合公共設施，提升環境品質，並引進鄰里零售商業及服務業種，充實社區之生活服務機能。

(3) 教育文化生活區

本區位於台糖文化園區以東及中山高速公路以西之區塊，結合相鄰之辦公園區之規劃，滿足未來引進文化教育、經貿產業人才而可能產生之住宅生活需求。

(4) 休閒魅力發展區

本區位於中山高速公路以東，為高雄新市鎮之後期發展區。未來將透過開發許可之概念，建構以觀光休閒、知識文化及主題遊樂園為主之休閒魅力發展區。



資料來源：內政部，103年，變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第二階段）。

圖 2-1-3 高雄新市鎮特定區整體發展構想示意圖

二、細部計畫發布實施經過

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫自民國83年6月公告實施至今，共經歷17次相關計畫之擬定及變更，其公告實施日期及名稱說明詳見下表2-2-1所示。

表 2-2-1 歷次都市計畫變更綜理表

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	83.06.26 83.06.22	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	1.本細部計畫之平均容積率為240%，計畫人口為49,000人。 2.本細部計畫規劃住宅區、商業區、安養中心區、環保設施專用區、變電所專用區、天然氣儲氣專用區、行政區及河川區等八種分區。其中住宅區再細分為五種住宅區。
2	86.07.02	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）	1.配合都市設計整體規劃，調整計畫人口為54,000人。 2.為因應都市設計整體規劃及公共工程細部規劃設計需要變更部分住宅區、住商混合區、道路、人行步道等用地，以創造良好之社區環境。
3	86.12.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（廣停五為都會公園及公五為廣停五案）	1.變更2.72公頃之廣場兼停車場用地為都會公園用地。 2.變更1.35公頃之公園用地為廣場兼停車場用地。
4	89.01.05	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	本次主要計畫通盤檢討涉及第一期細部計畫範圍之變更內容如下： 1.納入原橋頭都市計畫農業區，變更為0.39公頃之污水處理場用地及0.16公頃之河川區。 2.變更0.18公頃之文高用地為道路用地。 3.變更0.21公頃及0.06公頃之住宅區為綠地用地及道路用地 4.變更0.51公頃及0.01公頃之農業區為住宅區及道路用地。 5.變更2.53公頃及3.42公頃之機關用地為公園用地及住宅區。 6.將範圍外的土地納入，並變更為0.58公頃之住宅區、0.03公頃之道路用地及0.39公頃之公園用地。 7.變更1.17公頃之公園用地為公園兼自來水設施用地。
5	90.05.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）	1.變更0.12公頃之第六種住宅區為道路用地。 2.變更0.11公頃之第六種住宅區為道路用地。 3.修正土地使用分區管制要點。

表 2-2-1 歷次都市計畫變更綜理表（續）

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
6	92.12.25	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（原文中三、文小四用地為機關用地、部分第六種住宅區變更為文中小用地及原文小十七用地變更為第六種住宅區）案	1.變更2.07公頃之文中用地、2.66公頃之文小用地為機關用地。 2.變更3.15公頃之第六種住宅區為文中小用地。 3.變更2.01公頃之文小用地為第六種住宅區。
7	94.02.24	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第三種住宅區、第五種住宅區為機關用地）	1.變更6.74公頃之第三種住宅區為機關用地。 2.變更0.67公頃之第五種住宅區為機關用地。
8	95.02.16	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為水溝用地）案	配合高雄新市鎮特定區綜合示範社區排水工程之需要，變更0.1254公頃之第六種住宅區為水溝用地。
9	95.08.05	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）案	變更1.19公頃之電信一用地為住商混合區。
10	96.10.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）案	1.依「公司行號營業項目代碼表8.0版」全面檢討並調整本條文各組使用組別及容許使用業別名稱。 2.配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，於各使用分區新增容許使用業別；新增容許使用業別若屬稅捐減免獎勵旗艦產業，依新市鎮開發條例規定，由行政院另行公告之。 3.新增側後院退縮、鄰幢間隔、獨戶及連棟住宅各戶樓地板最小開發面積等規定。 4.提高第二至第六種住宅區建蔽率5%~10%，並增訂住宅區合併建築容積獎勵規定、刪除社區商業區及住商混合區採全街廓開發之規定；惟社區商業區及住商混合區最小開發基地應考量同一街廓內開放空間應集中留設，以維護環境品質，並納入都市設計管制規定。 5.增加部分規定之示意圖（如臨道路退縮示意圖等）輔助說明，以利執行。
11	97.04.22	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為公園用地、道路用地及部分公園用地為第六種住宅區、道路用地、水溝用地）案	公17用地變更為第六種住宅區、水溝用地及道路用地，文高1用地南側之第六種住宅區變更為公園用地、道路用地，以及將部分第六種住宅區變更為公園用地、道路用地，並應配合地籍界線調整高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍。

表 2-2-1 歷次都市計畫變更綜理表（續）

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
12	102.01.25	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）	<p>1.細部計畫區東南界之河川區部分依地籍一併調整，以及細部計畫區西界之住宅區、公園用地、道路用地配合第一期細部計畫之樁位測量及地籍分割圖一併調整。</p> <p>2.考量結合捷運、省道之交通利基，變更部分批發市場用地為第一種商業區、變更行政區、車站專用區為第三種商業區；變更污1、污3污水處理場用地、部分公17用地為第五種住宅區、公園用地、第六種住宅區；變更第一種住宅區為第七種住宅區。</p> <p>3.考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，原住商混合區、社區商業區之類別，依其規劃土地使用性質，於主要計畫中統一歸類為商業區，並於細部計畫中分別規定其土地使用分區為第二種商業區、第三種商業區。</p> <p>4.為落實檢核第一期細部計畫區樁位測量及地籍分割圖測量成果，以符合現況需求及實際作業，在不變動原土地使用分區界線及不涉及原計畫內容變更下，修正計畫面積數字。</p> <p>5.配合既有道路現況、考量周邊區域道路銜接以及道路寬度一致性，將位於細部計畫區批發市場用地西側（新莊村保隆巷）之部分批發市場用地變更為道路用地，另配合優佳國中申請專案標租，辦理變更學校用地（文高1）為文教區。</p> <p>6.土地使用分區管制要點</p> <p>（1）配合住商混合區、社區商業區之土地使用分區名稱變更為第二種商業區及第三種商業區，修正各條次分區用語。</p> <p>（2）訂定機關用地之建蔽率、容積率及臨道路退縮管制規定。</p> <p>（3）因應原條文第五十條第二項土地使用管制要點已完成發布實施，明確訂定日期以利容積獎勵效期之實行。</p> <p>（4）刪除行政區、車站專用區、批發市場用地、污水處理場用地、電信用地之相關規定。</p> <p>（5）為簡化都市設計審議時程、提高審查效率，修正放寬審議規定為住宅區基地開發面積、戶數及樓層在一定規模以下之開發案，得由設計建築師簽證，免提都市設計審議。</p>

表 2-2-1 歷次都市計畫變更綜理表（續）

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
12	102.01.25	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）	<p>(6) 因應歷次都市設計審查中，開發申請人反映現行停車管制規定未依住宅類型有所區分，爰考量南部地區汽機車成長趨勢，修正每戶應留設之停車位規定。</p> <p>(7) 增訂第一種商業區、文教區、第二種電信專用區、公園用地及都會公園用地管制。</p> <p>(8) 放寬容許住宅使用相關規定及增訂獎勵容積總和上限規定。</p>
13	103.03.10	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第二階段）	<p>1. 考量第4公墓遷移作業、環保設施已無開闢需求且第一期發展區缺乏產業活動，故變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墓地用地、道路用地為產業專用區。</p> <p>2. 配合配合實質計畫變更內容，刪除天然氣儲氣專用區、環保設施專用區、墓地用地相關規定，並新增產業專用區相關規定。</p>
14	103.07.03	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區、水溝用地為道路用地及部分道路用地為第六種住宅區、水溝用地）案	<p>考量原計畫道路路線無法與區外既成道路系統連接，為利於與計畫區外道路系統銜接，應調整細部計畫道路路線與甲樹路1186巷銜接。</p> <p>1. 變更0.1117公頃第6種住宅區為道路用地。</p> <p>2. 變更0.0023公頃水溝用地為道路用地。</p> <p>3. 變更0.1160公頃道路用地為第6種住宅區。</p> <p>4. 變更0.0030公頃道路用地為水溝用地。</p>
15	104.08.04	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案	<p>為避免產生執行疑義，高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之容積獎勵上限應與「都市計畫法高雄市施行細則」一致，爰修訂「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」，第二種商業區建築物高度、第三種商業區四樓以下建築物允許使用項目組別、建築物應設停車空間、容積獎勵之土地使用分區管制要點相關規定調整。</p>
16	105.06.21	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（第一種住宅區為機關用地）案	<p>變更高雄市楠梓區楠園段2地號部分第1種住宅區為機關用地，供內政部營建署海洋國家公園管理處使用。</p>
17	105.11.16	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分產業專用區為水溝用地）案	<p>配合調整排水涵管路線，變更產業專用區西側邊界排水涵管預定埋設土地（橋頭區後壁田段部分374及部分392地號土地）為水溝用地。</p>

資料來源：本計畫整理。

三、計畫人口

維持第一期細部計畫區原計畫人口5萬4千人。

四、土地使用計畫

為調整高雄都會區之空間結構，引導高雄都會區向北發展，高雄新市鎮整體發展構想將以強調塑造都市整體發展意象、興建完善之都市服務設施、創設生活化之鄰里單元設計、提供高品質之住宅區等面向，而規劃土地使用計畫。本細部計畫依主要計畫之構想，規劃有第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第六種住宅區、第七種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、河川區、文教區及產業專用區等。有關現行細部計畫各種土地使用分區面積如下表2-4-1所示，現行都市計畫詳圖2-4-1所示。

表 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫土地使用面積表

土地使用分區別		計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地 使用 分區	第二種住宅區	6.09	1.80
	第三種住宅區	35.85	10.58
	第四種住宅區	12.84	3.79
	第五種住宅區	20.24	5.97
	第六種住宅區	17.51	5.17
	第七種住宅區	0.42	0.12
	第一種商業區	1.76	0.52
	第二種商業區	9.58	2.83
	第三種商業區	16.20	4.78
	河川區	14.93	4.41
	文教區	3.27	0.96
	產業專用區	10.46	3.08
	小計	149.15	44.01

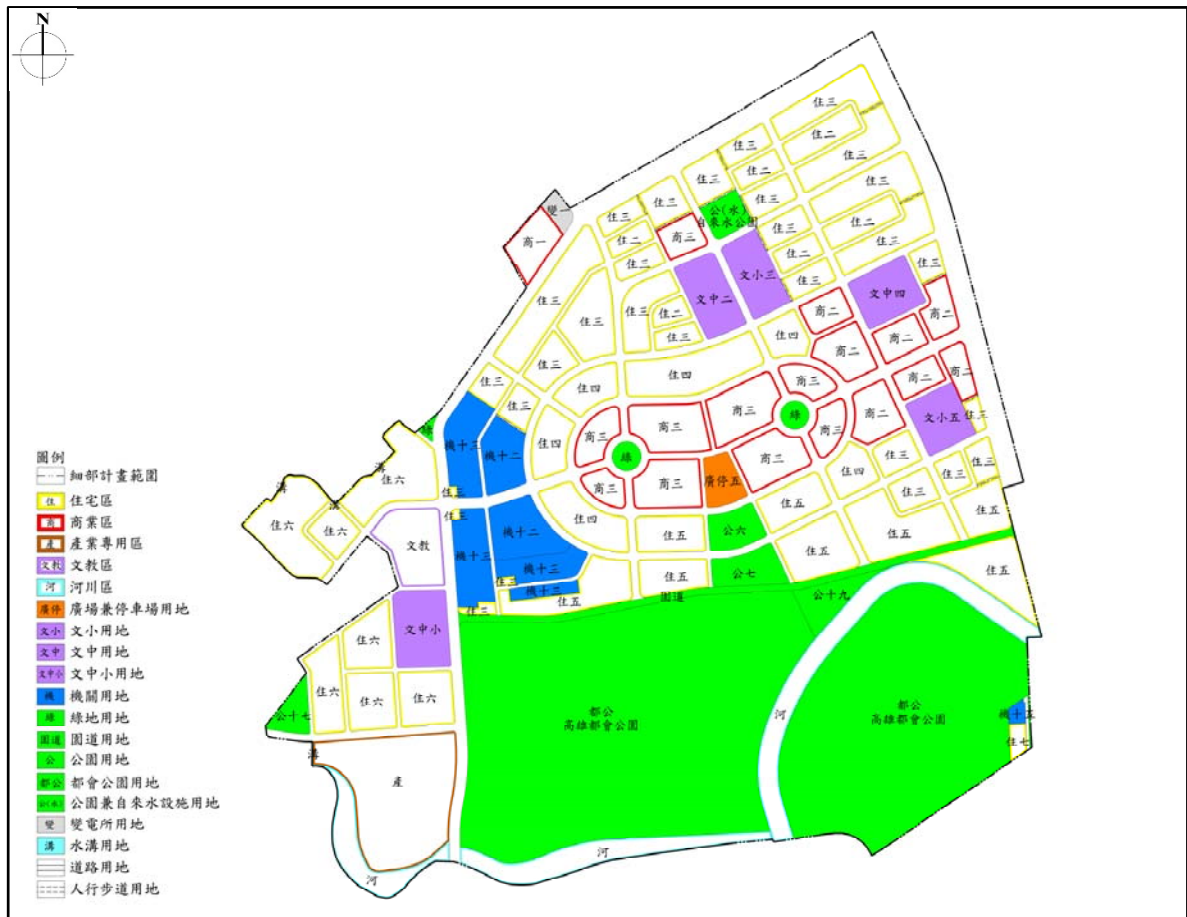
註：表內面積應以核定書圖實際分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

表 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫土地使用面積表
(續)

土地使用分區別		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
公共設施用地	機關用地	12.40	3.66
	廣場兼停車場用地	1.32	0.39
	公園用地	6.08	1.79
	文小用地	4.82	1.42
	文中用地	5.15	1.52
	文中小用地	3.15	0.93
	綠地用地	1.18	0.35
	人行步道用地	1.01	0.30
	道路用地	56.45	16.65
	都會公園用地	94.31	27.82
	公園兼自來水設施用地	1.14	0.34
	園道用地	2.03	0.60
	變電所用地	0.56	0.17
	水溝用地	0.17	0.05
	小計	189.77	55.99
總計		338.92	100.00

註：表內面積應以核定書圖實際分割測量面積為準。
資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖

五、公共設施用地

本計畫之公共設施係配合社區、鄰里單元酌情劃設，包括機關用地、廣場兼停車場用地、公園用地、文小用地、文中用地、文中小用地、綠地用地、人行步道用地、道路用地、都會公園用地、公園兼自來水設施用地、園道用地、變電所用地、水溝用地等公共設施用地，共189.77公頃。

六、道路系統計畫

本計畫區道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路及收集道路等道路層級，詳述如后，如圖2-6-1所示。

(一) 聯外道路

1. 1-1號道路

為本計畫區北側之東西向道路，計畫寬度為60公尺。

2. 1-4號道路（省道台1線）

為本細部計畫區東側之南北向聯外道路，計畫寬度60公尺。1-4號道路（省道台1線）南北貫穿高雄新市鎮西側，且位於橋頭舊市區之東側與縱貫鐵路平行。計畫區可經由1-4號道路，往北可達岡山、路竹、湖內及台南地區，往南可直通高雄市中心、屏東縣市，目前為橋頭區民眾之主要聯外幹道。

3. 3-4號道路

為本細部計畫西側南北向聯外道路，計畫寬度30公尺。

(二) 主要道路

1. 3-5號道路

位於都會公園北側東西向主要道路，供興建園道使用，計畫寬度20公尺。

2. 4-2號道路

為本細部計畫南北向道路，計畫寬度20公尺。

3. 4-3號道路（部分屬高市30-1鄉道）

為本細部計畫東西向道路，計畫寬度30公尺。4-3號道路部分屬高雄市道路，為高雄新市鎮第一期發展區內之主要東西向道路，往東可與省道台1線、高30（楠梓新路）交會，往西可與高33（藍昌路）銜接通往高雄市區。

4.4-4號道路

為本細部計畫區內之環狀道路，計畫寬度20公尺。

(三) 次要道路

除配合主要計畫劃設20公尺之次要道路外，另劃設細部計畫道路及人行步道作出入性道路以利建築及人車通行，細部計畫道路之計畫寬度為10公尺。

(四) 收集道路

收集道路包括：7-6號道路、7-7號道路等。



資料來源：本計畫整理。

圖 2-6-1 道路編號參考示意圖

七、土地使用分區管制計畫

為期本新市鎮之各種分區及公共設施等各項建設，能發揮其計畫功能及積極有效的經營、管理與維護，以達美化環境、提高生活品質，並塑造成「公園化都市」的意象，本計畫將依細部計畫圖執行各土地使用之管制，並訂定建築物及土地使用分區管制要點，且開發之規劃設計須經過都市設計委員會參考都市設計準則，審查通過，以為開發之依據，期能作為往後新社區開發之典範。

參、土地使用管制計畫檢討與分析

一、歷次個案變更土地使用管制內容查核

自「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」訂定「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」，經過6次個案變更及通盤檢討，其歷次都市計畫變更內容如表3-1-1所示，高雄新市鎮特定區第一期細部計畫如圖3-1-1所示。

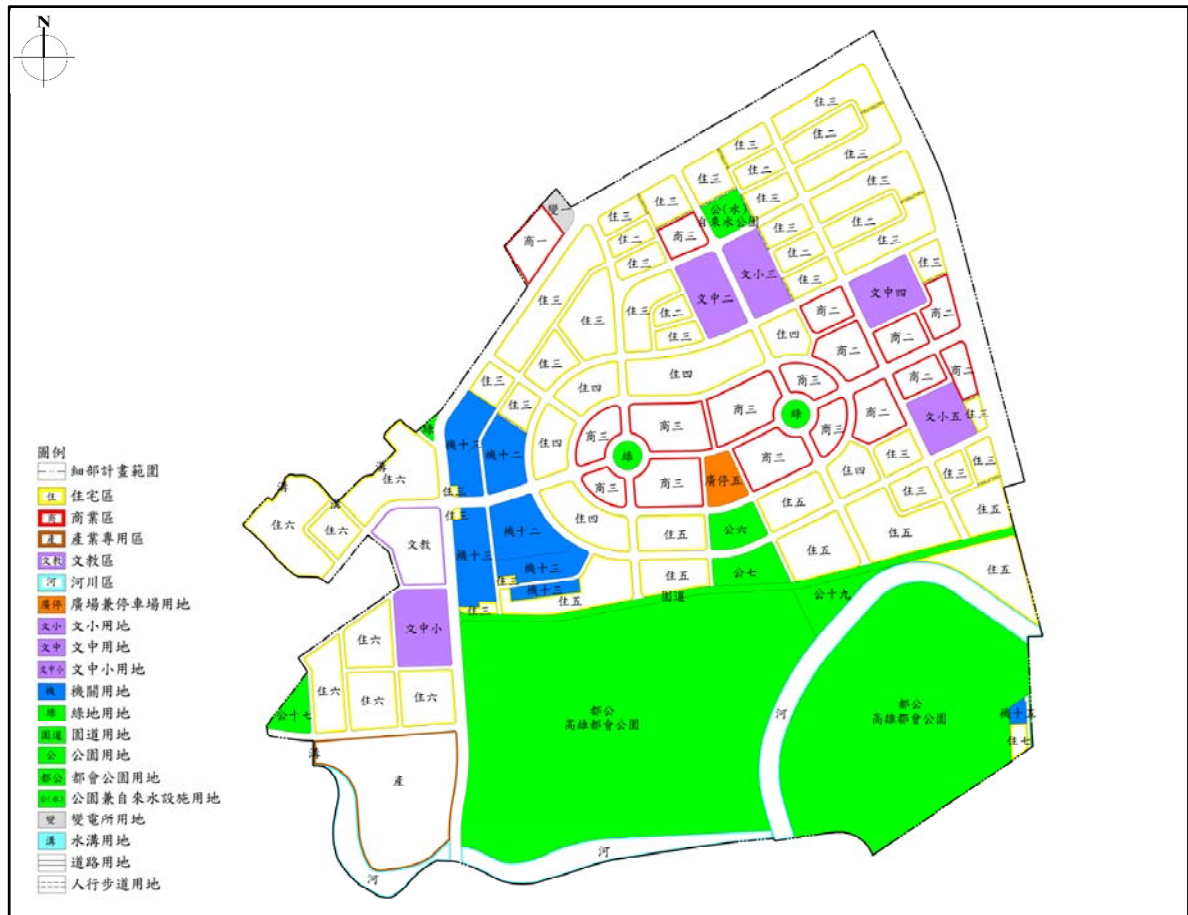
表 3-1-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市計畫檢討、變更說明表

項次	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	83.06.26 83.06.22	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點。
2	90.05.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）	修正土地使用分區管制要點。
3	96.10.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）案	<ol style="list-style-type: none"> 1.依「公司行號營業項目代碼表8.0版」全面檢討並調整本條文各組使用組別及容許使用業別名稱。 2.配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，於各使用分區新增容許使用業別；新增容許使用業別若屬稅捐減免獎勵旗艦產業，依新市鎮開發條例規定，由行政院另行公告之。 3.新增側後院退縮、鄰幢間隔、獨戶及連棟住宅各戶樓地板最小開發面積等規定。 4.提高第二至第六種住宅區建蔽率5%~10%，並增訂住宅區合併建築容積獎勵規定、刪除社區商業區及住商混合區採全街廓開發之規定；惟社區商業區及住商混合區最小開發基地應考量同一街廓內開放空間應集中留設，以維護環境品質，並納入都市設計管制規定。

表 3-1-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市計畫檢討、變更說明表 (續)

項次	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
4	102.01.25	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案(第一階段)	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合住商混合區、社區商業區之土地使用分區名稱變更為第二種商業區及第三種商業區，修正各條次分區之用語。 2.訂定機關用地之建蔽率、容積率及臨道路退縮管制規定。 3.因應原條文第五十條第二項土地使用管制要點已完成發布實施，明確訂定日期以利容積獎勵效期之實行。 4.刪除行政區、車站專用區、批發市場用地、污水處理場用地、電信用地之相關規定。 5.為簡化都市設計審議時程、提高審查效率，修正放寬審議規定為住宅區基地開發面積、戶數及樓層在一定規模以下之開發案，得由設計建築師簽證，免提都市設計審議。 6.因應歷次都市設計審查之開發申請人反映現行停車管制規定未依住宅類型有所區分，爰考量南部地區汽機車成長趨勢，修正每戶應留設之停車位規定。 7.增訂第一種商業區、文教區、第二種電信專用區、公園用地及都會公園用地管制。 8.放寬容許住宅使用相關規定及增訂獎勵容積總和上限規定。
5	103.03.10	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案(第二階段)	<ol style="list-style-type: none"> 1.訂定產業專用區土地使用分區管制規定。 2.配合刪除天然氣儲氣專用區、環保設施專用區、墓地用地相關規定。
6	104.08.04	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點)案	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合都市計畫法高雄市施行細則容積獎勵上限之規定，修訂相關條文。 2.刪除第二種商業區建築物高度之規定。 3.修訂第三種商業區四樓以下建築物允許使用項目組別及建築物應設停車空間等規定。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-1-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫示意圖

二、現行計畫土地使用分區管制要點分析

依據變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第二階段），將全區住宅區分為第一種及第二種住宅區，建蔽率為50%、容積率為150%；第三種住宅區建蔽率為50%、容積率210%；第四種住宅區建蔽率為40%、容積率240%；第五種住宅區建蔽率為40%、容積率280%；第六種住宅區建蔽率為40%、容積率分別為320%；第七種住宅區建蔽率為60%、容積率分別為420%。在商業區方面，第一種商業區建蔽率為70%，容積率為210%；第二種商業區建蔽率為60%，容積率為320%；第三種商業區建蔽率為70%，容積率為420%；產業專用區建蔽率為60%、容積率為300%。高雄新市鎮第一期細部計畫區住宅區、商業區現行建蔽率、容積率詳如表3-2-1所示。

表 3-2-1 高雄新市鎮第一期細部計畫區住宅區、商業區及產業專用區現行
建蔽率、容積率一覽表

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種住宅區	50%	150%
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	50%	210%
第四種住宅區	40%	240%
第五種住宅區	40%	280%
第六種住宅區	40%	320%
第七種住宅區	60%	420%
第一種商業區	70%	210%
第二種商業區	60%	320%
第三種商業區	70%	420%
產業專用區	60%	300%

資料來源：本計畫整理。

此外，在原土地使用分區管制要點中，亦訂定區內各項公共設施用地與其他用地之建蔽率與容積率上限、相關退縮規定、容積率獎勵規定等，茲簡述原土地使用分區管制要點之重要規定如后：

- (一) 各項土地使用分區及用地之建蔽率與容積率規定。
- (二) 各項土地使用分區及用地之容許使用項目規定。
- (三) 各項土地使用分區及用地之臨路退縮規定。
- (四) 各項土地使用分區之開發規模規定。
- (五) 各項土地使用分區之停車場設置標準及容積獎勵規定。
- (六) 都市設計審議規定。

綜觀原計畫所訂定之管制要點，已大致掌握土地使用分區管制之基本精神，然而因應房地產市場需求及考量土地使用管制之落實執行，並促進產業專用區招商作業，進行本管制要點之檢討修正。

三、現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策

(一) 規劃理念方面

課題：因應全球氣候變遷議題，該如何落實於土地使用規劃？

面對全球氣候變遷將帶來的水環境問題，本土管要點應與都市設計規範共同強化水環境調適能力，以營造本計畫區永續發展之生活環境。

對策：導入LID規劃理念，一併檢討本土管要點與都設規範。

導入低衝擊開發（LID）之規劃理念，並透過本土管要點與都市設計規範，增修訂開挖率、退縮、LID設施、基地保水量等相關規定，以具體提升入滲與保水功能。另本土管要點與都設規範應一併檢討，避免重複規定，建議土管要點應包含建蔽率、容積率、最小建築規模、臨道路退縮、鄰幢間隔等；都設規範則包含開挖率、最小透水率、綠化面積率及基地保水量等，以保留開發彈性。

(二) 用語定義方面

課題：現行土地使用管制要點用語與相關規定差異，如何避免造成認定之疑義？

考量各目的主管機關相關法令修正，使得現行土地使用管制要點部分用語與相關規定不一致，導致主管單位審查作業因而產生疑義。

對策：為有利於日後審查之明確性，配合各目的主管機關相關最新法令，修正本管制要點相關用語。

為避免後續本管制要點之用語認定疑義，應配合各目的主管機關最新法令，例如：醫療機構設置標準、護理機構分類設置標準、長期照顧服務機構設立標準、兒童及少年福利機構設置標準、老人福利機構設立標準、文化創意產業發展法等，修正相關用語名詞與定義。

(三) 容許使用項目方面

課題一：現行土地使用管制要點應如何因應未來產業發展趨勢調整？

為接軌未來產業發展趨勢以及高雄市產業發展需求，現行土地使用管制要點應配合訂定相關產業容許使用項目。

對策：考量未來產業發展趨勢，配合增列各項容許使用項目。

參酌第一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告，配合電商、物流、觀光工廠、產後護理等產業發展需求，依循「經濟部公司行號營業項目代碼表8.0版」，建議新增無店面零售業、汽車路線貨運業、汽車貨櫃貨運業、其他休閒服務業、食品、飲料及菸類製造業、產後護理機構等產業等使用項目，並落實於各土地使用分區中。

課題二：現行土管要點住宅區與商業區分為主要、附屬使用規定，已不符合現代開發市場需求，應如何調整因應？

現行土地管制要點針對住宅區以及商業區多以主要使用及附屬使用規定附屬使用之比例與樓層限制，以確保各分區之使用型態，惟相關內容已不符合現代開發市場之需求，應配合更新各項分區及建築使用內容。

對策：住宅區、商業區應以樓層限制或使用比例，滿足住宅及商業區之發展需求。

為保有住宅區以及商業區之開發彈性，參考淡海新市鎮特定區及近期發布實施之土管要點，建議刪除主要使用以及附屬使用之相關規定；另為確保本計畫區住宅及商業發展腹地之需求，建議於住宅區限制商業樓地板面積比例，並於商業區限制住宅樓地板面積比例。

此外，考量南部現代日用品零售或服務業、一般零售或服務業之商業型態（例如：全聯、頂好、便利商店），多為地面一層至二層，亦參酌都市計畫法高雄市施行細則之相關規定，建議調整部分零售或服務業之樓層限制。

課題三：產業專用區與其他分區容許使用項目之規定格式不一致，應如何調整以利查閱？

現行第三十四條產業專用區容許使用規定項目未與第四條使用分組連結，且與其他使用分區格式不一致，導致民間開發商於查詢時經常產生認定之疑義。

對策：產業專用區與其他分區容許使用項目格式對齊。

產業專用區應配合其他土地使用分區以分組、分款方式規定，並於本管制要點第四條增列相關業別，以利於產業專用區招商作業。

課題四：公園用地規模較大且使用不易，應如何提升使用效益？

高雄都會公園約為91.02公頃，依據現行公園用地之土管事項係遵循都市計畫法高雄市施行細則，考量管理空間之需求，應放寬其使用彈性。

對策：配合放寬公園用地之使用彈性。

應配合放寬高雄新市鎮一期之公園用地及都會公園之使用彈性，其容許使用項目得經主管機關核准，以促進公園用地保留一定使用彈性。

課題五：現行土地管制要點部分業別重覆分組規定，亦有部分業別未規定於各分區中，應如何避免認定之疑義？

現行土地使用管制要點之倉儲業、廣播電視業等業別重覆分組於不同組別，導致容許使用項目之衝突；另使用分組第十九、二十五、二十七、二十八組等業別目前未規定於各使用分區中。

對策：應重新檢討上述業別分組並刪除不具功能之使用項目。

為避免認定之疑義，應重新檢視倉儲業以及廣播電視業適合之組別分類，並避免重覆規定；另建議重新檢討第十九、二十五、二十七、二十八組等使用組別於各土地使用分區之適用性，若不具功能性，建議予以刪除。

(四) 產業專用區開發規模管制方面

課題：產業專用區需全街廓整體開發規定，應如何降低開發難度，以有利於招商？

依現行土地使用管制要點之規範，產業專用區需全街廓整體開發。此規範於都市設計控管層面雖立意甚佳，且較易得到一定成效，惟產業專用區約為十公頃之規模，其開發難度較高，造成民間開發商對於產業專用區投資意願低落之情形。

對策：依未來規劃引進之產業類別，放寬產業專用區開發彈性。

參酌第一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告，為有利於產業專用區招商作業，依據當地開發者之市場實際需求、市場接受度、地區特性等作意見調查，並考量其建議引進產業之最適開發規模，建議放寬產業專用區最小開發規模。

(五) 容積獎勵方面

課題：部分容積獎勵規定條文已落日，應如何避免執行之疑義？

現行第四十七條開發時程獎勵規定於民國99年10月8日起已失效，另第五十條之二容積獎勵及容積轉移不受適用次序限制，於民國105年12月31日起亦已失效，應重新檢討，以避免產生執行上之疑義。

對策：重新檢討落日條款之必要性，並適當刪除或增修條文。

考量第四十七條和第五十條之二皆已落日，為避免執行疑義，建議刪除第四十七條和第五十條之二，惟第五十條涉及尚未開發者之權益，建議以修訂的方式，給予上開限期開發之規定，以確保原條文為促進發展之立意。

肆、實質變更內容

一、實質變更內容

(一) 修正重點

綜合前述現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策分析內容，經檢討後其修正重點如下：

1. 導入低衝擊開發之規劃理念，與都設規範共同增修訂開挖率、退縮、鄰幢間隔、低衝擊開發設施、永續環境生態指標等相關規定。
2. 重新依各目的主管機關最新法令全面檢討，並調整本條文相關用語定義；另本要點條文闡述結構需一致表達，以減少未來執行上之認定疑義。
3. 刪除現行重覆及不具功能之用語定義及容許使用項目；此外，考量已另訂本計畫區都市設計規範，配合修正要點名稱。
4. 為接軌新興產業發展趨勢與市場需求，並因應少子化、老年化之人口結構改變，於使用組別、使用項目以及各分區容許使用項目，增修訂相應之容許使用項目。
5. 為保有住宅區以及商業區之開發彈性，刪除主要及附屬使用之規定；另以樓層限制或樓地板面積比例規定，以確保本計畫區住宅及商業發展腹地之需求。
6. 為有利於產業專用區招商作業，應放寬產業專用區最小開發規模，以減少執行疑義；另容許使用項目應與其他土地使用分區一致。
7. 為放寬高雄新市鎮一期之公園用地及都會公園之使用彈性，其容許使用項目新增得經主管機關核准。
8. 重新檢討容積獎勵相關條文，配合修訂或刪除相關條文。

(二) 變更內容明細

有關原條文之沿用、增訂及修正說明詳如表4-1-1、4-1-2、4-1-3所示。

表 4-1-1 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）
（第二次專案通盤檢討）變更內容綜理表

修正要點名稱	現行要點名稱	變更理由
高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	因應第一期細部計畫區都市設計已另訂「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」專責管制，其規範內容包含開放空間系統、植栽計畫、騎樓及天橋、動線及停車空間、建築設計等，故本次配合修正要點名稱。
修正條文	現行條文	變更理由
第一章 總則	第一章 總則	維持原條文。
第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。	第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。	維持原條文。
第二條 本要點用語定義如下： 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。 二、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 三、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。 四、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。 五、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。 六、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。 七、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門	第二條 本要點用語定義如下： 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。 二、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 三、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。 四、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。 五、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。 六、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。 七、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門	1. 現行第八款寄宿宿舍之用與定義配合現行第四條第十二組第（一）目刪除寄宿宿舍之使用項目，故本次予以刪除。 2. 現行第十四款開放空間之線「形」、集中「形」應為誤繕，本次配合修正為線「型」、集中「型」。 3. 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」潛在投資廠商意見、實

修正條文	現行條文	變更理由
<p>廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。</p> <p><u>八</u>、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</p> <p><u>九</u>、基地線：建築基地之界線。</p> <p><u>十</u>、境界線：相鄰基地之分界線。</p> <p><u>十一</u>、道路境界線：基地面臨道路之界線。</p> <p><u>十二</u>、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。</p> <p><u>十三</u>、公共開放空間： (一) 建築基地沿街面或側、後院預留之線型且供公眾使用之開放空間。 (二) 建築基地臨街面預留之廣場式集中型且供公眾使用之開放空間。</p> <p><u>十四</u>、退縮深度： (一) 臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。 (二) 側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。</p> <p><u>十五</u>、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。</p> <p><u>十六</u>、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括<u>幼兒園、兒童課後照顧服務中心、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。</u></p> <p><u>十七</u>、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。</p>	<p>廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。</p> <p>八、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。</p> <p>九、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</p> <p>十、基地線：建築基地之界線。</p> <p>十一、境界線：相鄰基地之分界線。</p> <p>十二、道路境界線：基地面臨道路之界線。</p> <p>十三、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。</p> <p>十四、公共開放空間： (一) 建築基地沿街面或側、後院預留之線形且供公眾使用之開放空間。 (二) 建築基地臨街面預留之廣場式集中形且供公眾使用之開放空間。</p> <p>十五、退縮深度： (一) 臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。 (二) 側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。</p> <p>十六、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p>十七、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。</p> <p>十八、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。</p> <p>十九、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括<u>幼稚園、托兒所、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。</u></p> <p>二十、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。</p>	<p>務經驗以及相關土地使用管制要點案例，本次刪除主要及附屬使用之規定，故刪除附屬使用之定義。</p> <p>4. 現行第十八款招牌廣告之定義應依據「高雄市廣告物管理自治條例」規定辦理，故建議予以刪除。</p> <p>5. 對齊「托兒所及幼稚園改制幼兒園辦法」、「幼兒教育及照顧法」、「兒童課後照顧服務中心」等相關規定，為避免認定之疑義，本次修訂現行第十九款公益設施之設施名稱。</p> <p>6. 款次配合調整。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p><u>一、住宅區：</u></p> <p>(一) <u>第一種住宅區。</u></p> <p>(二) <u>第二種住宅區。</u></p> <p>(三) <u>第三種住宅區。</u></p> <p>(四) <u>第四種住宅區。</u></p> <p>(五) <u>第五種住宅區。</u></p> <p>(六) <u>第六種住宅區。</u></p> <p>(七) <u>第七種住宅區。</u></p> <p><u>二、商業區：</u></p> <p>(一) <u>第一種商業區。</u></p> <p>(二) <u>第二種商業區。</u></p> <p>(三) <u>第三種商業區。</u></p> <p><u>三、文教區。</u></p> <p><u>四、河川區。</u></p> <p><u>五、產業專用區。</u></p> <p><u>六、公共設施用地：</u></p> <p>(一) 公園兼自來水設施用地。</p> <p>(二) 學校用地：</p> <p>1. 文小用地。</p> <p>2. 文中用地。</p> <p>3. 文中小用地。</p> <p>(三) 綠地用地。</p> <p>(四) 公園用地。</p> <p>(五) 都會公園用地。</p> <p>(六) 機關用地。</p> <p>(七) 變電所用地。</p> <p>(八) 廣場兼停車場用地。</p> <p><u>(九) 道路用地：</u></p> <p>1. 園道用地。</p> <p>2. 道路用地。</p> <p>3. 人行步道用地。</p> <p><u>(十) 水溝用地。</u></p>	<p>第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>一、第一種住宅區。</p> <p>二、第二種住宅區。</p> <p>三、第三種住宅區。</p> <p>四、第四種住宅區。</p> <p>五、第五種住宅區。</p> <p>六、第六種住宅區。</p> <p>七、第七種住宅區。</p> <p>八、第一種商業區。</p> <p>九、第二種商業區。</p> <p>十、第三種商業區。</p> <p>十一、文教區。</p> <p>十二、河川區。</p> <p>十三、產業專用區。</p> <p>十四、公共設施用地：</p> <p>(一) 公園兼自來水設施用地。</p> <p>(二) 學校用地：</p> <p>1. 文小用地。</p> <p>2. 文中用地。</p> <p>3. 文中小用地。</p> <p>(三) 綠地用地。</p> <p>(四) 公園用地。</p> <p>(五) 都會公園用地。</p> <p>(六) 機關用地。</p> <p>(七) 變電所用地。</p> <p>(八) 廣場兼停車場用地。</p> <p>(九) 園道用地。</p> <p>(十) 道路用地。</p> <p>(十一) 人行步道用地。</p> <p>(十二) 水溝用地。</p>	<p>1. 為統一各使用分區項目之格式，本次依現行第十四款公共設施用地之分類原則，調整住宅區及商業區。</p> <p>2. 為避免都市設計規範退縮之認定疑義，本次修訂現行第十四款第(九)目園道用地、(十)目道路用地、(十一)目人行步道用地為道路用地之次分類。</p> <p>3. 款次、目次配合調整。</p>
<p>第四條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：</p> <p>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(一) 獨戶住宅。</p> <p>(二) 雙拼住宅。</p> <p>(三) 雙疊住宅。</p> <p>二、第二組：多戶住宅。</p> <p>(一) 集合住宅。</p> <p>(二) 連棟住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(一) 電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(二) 郵政支局、代辦所。</p> <p>(三) 電信分支局、辦事處。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>(一) 消防站(隊)。</p>	<p>第四條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：</p> <p>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(一) 獨戶住宅。</p> <p>(二) 雙拼住宅。</p> <p>(三) 雙疊住宅。</p> <p>二、第二組：多戶住宅。</p> <p>(一) 集合住宅。</p> <p>(二) 連棟住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(一) 電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(二) 郵政支局、代辦所。</p> <p>(三) 電信分支局、辦事處。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>(一) 消防站(隊)。</p>	<p>1. 依據 105 年 1 月行政院第 10 次修訂之行政院主計處行業標準分類表，現行第五組衛生設施項目均屬於「醫療保健及社會工作服務業」大類內，為避免認定之疑義，將本組「衛生設施」修訂為「醫療保健設施」。</p> <p>2. 對齊「醫療機</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</p> <p>(三) 憲兵隊。</p> <p>五、第五組：<u>醫療保健設施</u>。</p> <p>(一) 衛生所(站)。</p> <p>(二) 醫院、診所、助產機構、<u>長期照顧機構</u>，但不包括傳染病院、精神病院。</p> <p>(三) <u>醫事檢驗所</u>。</p> <p>(四) <u>產後護理機構</u>。</p> <p>(五) <u>其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之醫療保健設施</u>。</p> <p>六、第六組：福利設施及老人住宅。</p> <p>(一) <u>老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家等</u>。</p> <p>(二) <u>老人住宅：符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物</u>。</p> <p>(三) <u>其他經主管機關會商目的事業主關機關同意設置之福利設施及老人住宅</u>。</p> <p>七、第七組：<u>社區遊憩設施</u>。</p> <p>(一) 戶內遊憩中心。</p> <p>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</p> <p>(三) 綠地、廣場。</p> <p>(四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>(一) 幼兒園。</p> <p>(二) <u>兒童課後照顧服務中心</u>。</p> <p>九、第九組：<u>文教設施及展演設施</u>。</p> <p>(一) 圖書館。</p> <p>(二) 博物館。</p> <p>(三) 藝術館。</p> <p>(四) 科學館。</p> <p>(五) 社會教育館。</p> <p>(六) 文物館、陳列館。</p> <p>(七) 水族館。</p> <p>(八) 音樂廳。</p> <p>(九) 集會堂。</p> <p>(十) 文康活動中心。</p> <p>(十一) 社區活動中心。</p> <p>(十二) 文化中心。</p> <p>(十三) 紀念性建築物。</p> <p>(十四) 會議中心。</p> <p>(十五) 國際會議中心。</p> <p>(十六) 研究機構。</p>	<p>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</p> <p>(三) 憲兵隊。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>(一) 衛生所(站)。</p> <p>(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。</p> <p>(三) 病理檢驗院。</p> <p>六、第六組：福利設施及老人住宅。</p> <p>(一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。</p> <p>(二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(一) 戶內遊憩中心。</p> <p>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</p> <p>(三) 綠地、廣場。</p> <p>(四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>(一) 幼稚園。</p> <p>(二) 托兒所。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>(一) 圖書館。</p> <p>(二) 博物館。</p> <p>(三) 藝術館。</p> <p>(四) 科學館。</p> <p>(五) 社會教育館。</p> <p>(六) 文物館、陳列館。</p> <p>(七) 水族館。</p> <p>(八) 音樂廳。</p> <p>(九) 集會堂。</p> <p>(十) 文康活動中心。</p> <p>(十一) 社區活動中心。</p> <p>(十二) 文化中心。</p> <p>(十三) 紀念性建築物。</p> <p>(十四) 會議中心。</p> <p>(十五) 國際會議中心。</p> <p>(十六) 研究機構。</p>	<p>構設置標準」、「助產機構設置標準」、「長期照顧服務機構設立標準」、「醫事檢驗所設置標準」等相關規定，為避免認定之疑義，本次修訂現行第五組項目名稱；另考量產後護理機構之使用需求及其產業發展潛力，本次依據「護理機構分類設置標準」於現行第五組新增該項目，以完備本計畫之服務機能。</p> <p>3. 因應各使用項目異動與新增之潛在需求，並尊重目的事業主管機關之專業，本次於現行第五、六、九、十三、十四、十六、二十組增列其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之規定。</p> <p>4. 對齊「老人福利機構設立標準」、「兒童及少年福利機構設置標準」、「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」、「社會救助機構設立標準」等相關規定，為避免認定之</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>(十七) <u>其他經主管機關會商目的事業主關機關核准之文教設施及展演設施。</u></p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>(一) <u>交通設施。</u></p> <p>1. <u>大眾運輸車站。</u></p> <p>2. <u>大眾運輸系統設施。</u></p> <p>(二) <u>電力設施。</u></p> <p>(三) <u>無線電或電視塔設施。</u></p> <p>(四) <u>電信機房、設施。</u></p> <p>(五) <u>自來水處理廠或配水設備。</u></p> <p>(六) <u>雨水或污水下水道與線路維修中心。</u></p> <p>(七) <u>加油站、液化石油氣汽車加氣站。</u></p> <p>(八) <u>瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。</u></p> <p>(九) <u>電動車充電設施。</u></p> <p>(十) <u>其他經主管機關核准之公用設施。</u></p> <p>十一、第十一組：行政機關。</p> <p>(一) 各級政府機關。</p> <p>(二) 各級民意機關。</p> <p>(三) 政黨組織或政治團體。</p> <p>(四) 外國駐華機構。</p> <p>十二、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>(一) 招待所。</p> <p>(二) 青年活動中心。</p> <p>(三) 一般旅館業。</p> <p>(四) 觀光旅館業：</p> <p>1. <u>一般觀光旅館。</u></p> <p>2. <u>國際觀光旅館。</u></p> <p>十三、第十三組：<u>宗祠、宗教團體及宗教設施。</u></p> <p>(一) 宗祠（祠堂、家廟）。</p> <p>(二) 教堂。</p> <p>(三) 寺廟、庵堂。</p> <p>(四) <u>其他經主管機關會商目的事業主關機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。</u></p> <p>十四、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(一) 飲食業。</p> <p>(二) 食品什貨、飲料零售業。</p> <p>(三) 農產品零售業、花卉零售業。</p> <p>(四) 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過 300 平方公尺者。</p> <p>(五) 中藥零售業、西藥零售業零售業。</p> <p>(六) 美容美髮服務業。</p> <p>(七) 洗衣業：限樓地板面積不超過</p>	<p>(十七) 經主管機關核准之其他文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>(一) 大眾運輸車站。</p> <p>(二) 變電所。</p> <p>(三) 無線電或電視塔設施。</p> <p>(四) 電信機房。</p> <p>(五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(六) 加油（氣）站。</p> <p>(七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。</p> <p>(八) 其他經主管機關核准之公用設施。</p> <p>十一、第十一組：行政機關。</p> <p>(一) 各級政府機關。</p> <p>(二) 各級民意機關。</p> <p>(三) 政黨組織或政治團體。</p> <p>(四) 外國駐華機構。</p> <p>十二、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>(一) 招待所或寄宿舍。</p> <p>(二) 青年活動中心。</p> <p>(三) 一般旅館業。</p> <p>(四) 觀光旅館業：</p> <p>1. 觀光旅館。</p> <p>2. 國際觀光旅館。</p> <p>十三、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(一) 宗祠（祠堂、家廟）。</p> <p>(二) 教堂。</p> <p>(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。</p> <p>十四、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(一) 飲食業。</p> <p>(二) 食品什貨、飲料零售業。</p> <p>(三) 農產品零售業、花卉零售業。</p> <p>(四) 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過 300 平方公尺者。</p> <p>(五) 中藥零售業、西藥零售業零售業。</p> <p>(六) 美容美髮服務業。</p> <p>(七) 洗衣業：限樓地板面積不超過</p>	<p>疑義，本次修訂現行第六組項目名稱；另為確保提供良好之老人住宅品質，依據「老人住宅綜合管理要點」增訂老人住宅應符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，以確保老人居住空間及設備之品質。</p> <p>5. 對齊「托兒所及幼稚園改制幼兒園辦法」、「幼兒教育及照顧法」、「兒童課後照顧服務中心」等相關規定，為避免認定之疑義，本次修訂現行第七組及第八組項目名稱。</p> <p>6. 考量寄宿舍之使用項目較不屬於第十二組旅館及招待所之類別，依其原來之定義，應統一由第一、二組住宅使用之類別規定，以避免產生疑義，故本次予以刪除。</p> <p>7. 為明確遊憩設施之特性，對齊現行第八組社區教育設施，本次將第七組「一般遊憩設施」修訂為「社區遊憩設施」。</p> <p>8. 對齊「文化創意產業內容及範圍」規定，</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>300 平方公尺者。</p> <p>(八) 五金零售業、日常用品零售業。</p> <p>(九) 便利商店業。</p> <p>(十) 裁縫服務業。</p> <p><u>(十一) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之日用品零售或服務業。</u></p> <p>十五、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。</p> <p>(二) 鐘錶、眼鏡零售業。</p> <p>(三) 首飾及貴金屬零售業。</p> <p>(四) 攝影業、攝影器材零售業。</p> <p>(五) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。</p> <p>(六) 電器零售業。</p> <p>(七) 煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過 300 平方公尺者。</p> <p>(八) 文教、樂器、育樂用品零售業。</p> <p>(九) 其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。</p> <p>(十) 祭祀用品零售業。</p> <p>(十一) 清潔用品零售業、化妝品零售業。</p> <p>(十二) 園藝服務業。</p> <p>(十三) 寵物服務業、寵物用品零售業。</p> <p>(十四) 度量衡器零售業。</p> <p>(十五) 建材零售業。</p> <p>(十六) 公益彩券經銷業。</p> <p>(十七) 當舖業。</p> <p>(十八) 機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。</p> <p>(十九) 影印業、打字業。</p> <p>(二十) 交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。</p> <p>(二十一) 環保服務服務業。</p> <p>(二十二) 電器及電子產品修理業。</p> <p>(二十三) 超級市場業。</p> <p>(二十四) 建物裝修及裝潢業。</p> <p>(二十五) 獸醫院。</p> <p><u>(二十六) 無店面零售業。</u></p> <p><u>(二十七) 其他經主管機關會商目的</u></p>	<p>300 平方公尺者。</p> <p>(八) 五金零售業、日常用品零售業。</p> <p>(九) 便利商店業。</p> <p>(十) 裁縫服務業。</p> <p>十五、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。</p> <p>(二) 鐘錶、眼鏡零售業。</p> <p>(三) 首飾及貴金屬零售業。</p> <p>(四) 攝影業、攝影器材零售業。</p> <p>(五) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。</p> <p>(六) 電器零售業。</p> <p>(七) 煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過 300 平方公尺者。</p> <p>(八) 文教、樂器、育樂用品零售業。</p> <p>(九) 其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。</p> <p>(十) 祭祀用品零售業。</p> <p>(十一) 清潔用品零售業、化妝品零售業。</p> <p>(十二) 園藝服務業。</p> <p>(十三) 寵物服務業、寵物用品零售業。</p> <p>(十四) 度量衡器零售業。</p> <p>(十五) 建材零售業。</p> <p>(十六) 公益彩券經銷業。</p> <p>(十七) 當舖業。</p> <p>(十八) 機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。</p> <p>(十九) 影印業、打字業。</p> <p>(二十) 交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。</p> <p>(二十一) 環保服務服務業。</p> <p>(二十二) 電器及電子產品修理業。</p> <p>(二十三) 超級市場業。</p> <p>(二十四) 建物裝修及裝潢業。</p> <p>(二十五) 獸醫院。</p>	<p>為避免認定之疑義，本次將第九組「文教設施」修訂為「文教設施及展演設施」。</p> <p>9. 為避免現行第十組使用項目之認定疑義，本次依據各主管機關之相關規定修正；另配額智慧電動車運具之推行，本次新增電動車充電設施，以鼓勵本計畫區充電站之設置。</p> <p>10. 對齊「發展觀光條例」之相關規定，為避免認定之疑義，本次修訂現行第十二組第(四)目觀光旅館業之「觀光旅館」為「一般觀光旅館」。</p> <p>11. 因應多元之宗教活動型態，經洽詢目的事業主管機關，本次修正第十三組組別名稱，並配合於第四款增加宗教團體之項目，另為維護住宅環境之寧靜與舒適，第十三組之使用組別應以商業區為主要設置區位；為統一第四條各組別之格式，本次修訂現行第十三組第(三)目，並增列第(四)目，以</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p style="text-align: center;"><u>事業主關機關核准設置之一般零售或服務業。</u></p> <p>十六、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(一) 不動產業。</p> <p>(二) 國際貿易業。</p> <p>(三) 律師事務所、會計師事務所、地政士。</p> <p>(四) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。</p> <p>(五) 營造業。</p> <p>(六) 出版事業，<u>限報紙業得設置印刷廠。</u></p> <p>(七) 翻譯業。</p> <p>(八) 廣告業。</p> <p>(九) 廣播電視業。</p> <p>(十) 宗教、職業及類似組織辦事處。</p> <p>(十一) 資訊服務業。</p> <p>(十二) 立案補習班。</p> <p>(十三) 就業服務業。</p> <p>(十四) 電腦系統設計服務業。</p> <p>(十五) 研究發展服務業。</p> <p>(十六) 其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業、保全業。</p> <p><u>(十七) 會議及展覽服務業。</u></p> <p><u>(十八) 工商徵信服務業。</u></p> <p><u>(十九) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之事務所及工商服務業。</u></p> <p>十七、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(一) 銀行業。</p> <p>(二) 證券業。</p> <p>(三) 保險業。</p> <p>十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>(一) 計程車客運服務業。</p> <p>(二) 汽車貨運業、<u>汽車路線貨運業、汽車貨櫃貨運業。</u></p> <p>(三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關業。</p> <p>(五) <u>觀光及旅遊服務業。</u></p> <p>(六) 市區汽車客運業。</p> <p>(七) 停車場經營業。</p> <p>(八) 郵政及快遞業。</p>	<p>十六、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(一) 不動產業。</p> <p>(二) 國際貿易業。</p> <p>(三) 律師事務所、會計師事務所、地政士。</p> <p>(四) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。</p> <p>(五) 營造業。</p> <p>(六) 出版事業。</p> <p>(七) 翻譯業。</p> <p>(八) 廣告業。</p> <p>(九) 廣播電視業。</p> <p>(十) 宗教、職業及類似組織辦事處。</p> <p>(十一) 資訊服務業。</p> <p>(十二) 立案補習班、課後托育機構。</p> <p>(十三) 就業服務業。</p> <p>(十四) 電腦系統設計服務業。</p> <p>(十五) 研究發展服務業。</p> <p>(十六) 其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業。</p> <p>十七、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(一) 銀行業。</p> <p>(二) 證券業。</p> <p>(三) 保險業。</p> <p>十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>(一) 計程車客運服務業。</p> <p>(二) 汽車貨運業。</p> <p>(三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關業。</p> <p>(五) 旅行業。</p> <p>(六) 市區汽車客運業。</p> <p>(七) 停車場經營業。</p> <p>(八) 倉儲業。</p> <p>(九) 郵政及快遞業。</p>	<p>保持使用彈性。</p> <p>12. 因應電子商務發展趨勢及市場發展需求，本次依「公司行號營業項目代碼表 8.0 版」，本次修訂第十六組增列無店面零售業、保全業及工商徵信服務業之容許使用業別。</p> <p>13. 配合現行本條文第二十九組公害較輕微之工業規定之調整，並考量報社應屬於出版事業之類別，故本次將原來報社得設置印刷廠之相關規定納入第十六組第(六)目出版事業之使用項目。</p> <p>14. 為有利於產業專用區招商作業，其容許使用項目規定應與其他使用分區統一格式，故新增第(十七)目會議及展覽服務業；參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」產業專用區未來引進產業之建議項目，本次配合新增現行第二十組第(五)目其他休閒服務業，以利產業專用區後續對應組別。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>十九、第十九組：娛樂及健身服務業。</p> <p>(一) 休閒服務業。</p> <p>(二) 運動服務業。</p> <p>(三) 電影片映演業。</p> <p>(四) 藝文服務業。</p> <p>(五) 其他休閒服務業。</p> <p>(六) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之娛樂及健身服務業。</p> <p>二十、第二十組：一般批發業。</p> <p>(一) 食品什貨批發業。</p> <p>(二) 蔬果批發業。</p> <p>(三) 五金及日常用品批發業。</p> <p>(四) 家具及裝設品批發業。</p> <p>(五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。</p> <p>(六) 藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。</p> <p>(七) 鐘錶、眼鏡批發業。</p> <p>(八) 文教、樂器、育樂用品批發業。</p> <p>(九) 電器批發業、電子材料批發業。</p> <p>(十) 精密儀器批發業。</p> <p>(十一) 建材批發業。</p> <p>二十一、第二十一組：修理服務業。</p> <p>(一) 汽車修理業。</p> <p>(二) 維修服務業。</p> <p>二十二、第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。</p> <p>(一) 電影片製作業：限設電影製片廠。</p> <p>(二) 廣播電視節目供應業：限設電視攝影棚。</p> <p>二十三、第二十三組：大型遊憩設施。</p> <p>經主管事業單位核准興建營運之遊樂園業、動物園業、競技及運動場館業。</p> <p>二十四、第二十四組：訓練服務設施。</p>	<p>十九、第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(一) 漆料、塗料零售業。</p> <p>(二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業。</p> <p>(三) 演藝活動業。</p> <p>(四) 殯葬禮儀服務業。</p> <p>二十、第二十組：娛樂及健身服務業。</p> <p>(一) 休閒服務業。</p> <p>(二) 運動服務業。</p> <p>(三) 電影片映演業。</p> <p>(四) 藝文服務業。</p> <p>二十一、第二十一組：一般批發業。</p> <p>(一) 食品什貨批發業。</p> <p>(二) 蔬果批發業。</p> <p>(三) 五金及日常用品批發業。</p> <p>(四) 家具及裝設品批發業。</p> <p>(五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。</p> <p>(六) 藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。</p> <p>(七) 鐘錶、眼鏡批發業。</p> <p>(八) 文教、樂器、育樂用品批發業。</p> <p>(九) 電器批發業、電子材料批發業。</p> <p>(十) 精密儀器批發業。</p> <p>(十一) 建材批發業。</p> <p>二十二、第二十二組：修理服務業。</p> <p>(一) 汽車修理業。</p> <p>(二) 維修服務業。</p> <p>二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。</p> <p>(一) 電影片製作業：限設電影製片廠。</p> <p>(二) 廣播電視節目供應業：限設電視攝影棚。</p> <p>二十四、第二十四組：大型遊憩設施。</p> <p>經主管事業單位核准興建營運之遊樂園業、動物園業、競技及運動場館業。</p> <p>二十五、第二十五組：訓練服務設施。</p>	<p>15. 因應物流產業成長趨勢可期，並鼓勵物流相關產業之進駐，本次依「公司行號營業項目代碼表 8.0 版」，於現行第十八組增列汽車路線貨運業、汽車貨櫃貨運業；另第(八)目倉儲業與現行第二十六組倉儲業重覆，故予以刪除。</p> <p>16. 為避免認定之疑義，依據「公司行號營業項目代碼表 8.0 版」，本次修訂現行第十八組「旅遊及運輸服務業」第(五)目「旅行業」為「觀光及旅遊服務業」。</p> <p>17. 現行第十九組特種零售或服務業、第二十七組農舍及農業設施及第二十八組妨礙衛生及危險性設施，已無此使用需求，故予以刪除。</p> <p>18. 考量現行第二十三組電影片製作業、廣播電視業與第十六組第(九)目廣播電視業名稱重覆，配合修訂現行第二十三組「電影片製作業、廣播電視業」為「電影片製作業、廣播電</p>

修正條文	現行條文	變更理由																																																
<p>(十四) 食品、飲料及酒類製造業。</p> <p><u>二十七、第二十七組：新興產業及營運總部。</u></p> <p><u>經經濟部工業局核定之新興產業且經該局認定之低污染事業者，或經經濟部認定屬設立營運總部者。但若從事生產活動，限試產或設置污染防治設備者。</u></p>	<p>(九) 製冰業。</p> <p>(十) 繩、纜、網、氈、毯製造業。</p> <p>(十一) 製鞋業、製帽業。</p> <p>(十二) 文具製造業。</p> <p>(十三) 珠寶及貴金屬製品製造業。</p>																																																	
<p>第二章 住宅區</p> <p>第五條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。</p> <p>住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>40%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>40%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>40%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第七種住宅區</td> <td>60%</td> <td>420%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一種住宅區	50%	150%	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	50%	210%	第四種住宅區	40%	240%	第五種住宅區	40%	280%	第六種住宅區	40%	320%	第七種住宅區	60%	420%	<p>第二章 住宅區</p> <p>第十一條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定，且第一種住宅區之高度不得超過 10 公尺。</p> <p>住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>40%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>40%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>40%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第七種住宅區</td> <td>60%</td> <td>420%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一種住宅區	50%	150%	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	50%	210%	第四種住宅區	40%	240%	第五種住宅區	40%	280%	第六種住宅區	40%	320%	第七種住宅區	60%	420%	<p>維持原條文。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次建築物高度相關規定將回歸建蔽率及容積率做限制，以保留建築設計之彈性。 2. 條次配合調整。
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																
第一種住宅區	50%	150%																																																
第二種住宅區	50%	150%																																																
第三種住宅區	50%	210%																																																
第四種住宅區	40%	240%																																																
第五種住宅區	40%	280%																																																
第六種住宅區	40%	320%																																																
第七種住宅區	60%	420%																																																
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																
第一種住宅區	50%	150%																																																
第二種住宅區	50%	150%																																																
第三種住宅區	50%	210%																																																
第四種住宅區	40%	240%																																																
第五種住宅區	40%	280%																																																
第六種住宅區	40%	320%																																																
第七種住宅區	60%	420%																																																
<p>第六條 (最小開發基地) 住宅區內每宗建築基地寬度不得小於 20 公尺，基地面積不得小於 600 平方公尺。</p> <p>獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積不得小於 150 平方公尺。</p>	<p>第十二條 (最小開發基地) 住宅區內每宗建築基地寬度不得小於 20 公尺，基地面積不得小於 600 平方公尺。</p> <p>獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積不得小於 150 平方公尺。</p>	<p>條次配合調整。</p>																																																
<p>第七條 臨道路退縮規定：</p> <p>一、住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨道路退縮規定如下：</p> <p>(一) 面臨寬度 50 公尺以上道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於 10 公尺。</p> <p>(二) 面臨寬度未達 50 公尺道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於 6 公尺。</p> <p>(三) 相關示意圖依「高雄新市鎮特定制區計畫第一期細部計畫都市設計規範」辦理。</p> <p>二、側後院退縮及鄰幢間隔規定</p> <p>(一) 住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最</p>	<p>第十三條 臨道路退縮規定：</p> <p>一、住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨道路退縮規定如下：</p> <p>(一) 面臨寬度 50 公尺以上道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於 10 公尺（詳附圖一）。</p> <p>(二) 面臨寬度未達 50 公尺道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於 6 公尺（詳附圖二及附圖三）。</p> <p>二、側後院退縮及鄰幢間隔規定</p> <p>(一) 住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次辦理本計畫區之土管要點及都市設計規範檢討，為避免重疊內容，故本次刪除現行土管之附圖一至附圖六、現行第 13 條相關內容；另配合增列第一款第 (三) 目，以利查閱。 2. 考量住宅區內建築物依「高雄市高雄層設計及鼓勵回饋 																																																

修正條文				現行條文				變更理由
<p>小側院寬度以 3 公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度始得小於 3 公尺，其最低仍不得小於 1 公尺。</p> <p>(二) 住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為 3 公尺。</p> <p>(三) 鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。</p>				<p>小側院寬度以 3 公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度使得小於 3 公尺，其最低仍不得小於 1 公尺。</p> <p>(二) 住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為 3 公尺。</p> <p>(三) 鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。</p>				<p>辦法」設置相關設施，將影響鄰幢間隔之留設，故本次增列陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間等設施不得計入鄰幢間隔之寬度計算，以確保良好之住宅環境。</p> <p>3. 現行第 13 條第二款第(一)目之後院深度及側院寬度「使」得小於 3 公尺應為誤繕，本次配合修正為後院深度及側院寬度「始」得小於 3 公尺。</p> <p>4. 條次配合調整。</p>
鄰幢間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔 (M)	建築物二端之鄰幢間隔 (M)	鄰幢間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔 (M)	建築物二端之鄰幢間隔 (M)	
計算方式	0.3	3	2	計算方式	0.3	3	2	
<p>(四) 同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離，不得小於該建築物平均高度之 0.25 倍，並不得小於 3 公尺。</p> <p>(五) 同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前二目之限制。</p> <p>(六) <u>住宅區內建築物依「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」設置景觀陽臺、太陽光電發電設施者，其陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間不得計入鄰幢間隔之寬度計算。</u></p> <p>三、臨接後勁溪沿岸之第五種住宅區應留設適當寬度之緩衝空間，供人行步道使用或休憩。</p>				<p>(四) 同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離，不得小於該建築物平均高度之 0.25 倍，並不得小於 3 公尺。</p> <p>(五) 同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前二目之限制。</p> <p>三、臨接後勁溪沿岸之第五種住宅區應留設適當寬度之緩衝空間，供人行步道使用或休憩。</p>				
<p><u>第八條</u> 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌，其餘住宅區得依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。</p>				<p><u>第十三條</u> 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌，其餘住宅區得依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。</p>				條次配合調整。
<p><u>第九條</u> 第一種住宅區內得為下列規定之使用： 一、<u>第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</u> 二、<u>第二組：多戶住宅。</u></p>				<p><u>第五條</u> 第一種住宅區內得為第一組及第二組土地及建築物之使用。</p>				<p>1. 為統一各土地使用分區容許使用項目格式，本次配合調整本條文。</p> <p>2. 條次配合調整。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p><u>第十條</u> 第二種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p><u>二</u>、第二組：多戶住宅。</p> <p><u>三</u>、第八組：社區教育設施。</p> <p><u>四</u>、第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p><u>五</u>、第十四組：日用品零售或服務業，限第（九）目，限設於地面<u>二、二層</u>及地下一層。</p> <p><u>六</u>、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p><u>七</u>、其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第六條 第二種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>（一）第一組：獨戶住宅、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>（二）第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>（一）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（二）第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>（三）第十四組：日用品零售或服務業，限第（九）目，限設於地面層及地下一層。</p> <p>（四）第十五組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面層及地下一層。</p> <p>（五）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（六）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」潛在投資廠商意見、實務經驗及相關土地使用管制要點案例，本次刪除主要及附屬使用之規定，並透過樓層限制的方式，確保本計畫區之住宅需求。 2. 考量南部現今幼兒園等設置特性，故本次刪除第八組之樓層限制。 3. 依據「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定商場（店）或超級市場、飲食店等得使用建築物地面第一、二層及地下第一層，另考量南部現今日用品零售或服務業、一般零售或服務業之商業型態，多為地面一層至二層，故修訂並放寬第十四組允許設立於地面一、二層及地下一層。 4. 為營造本計畫區內第二種住宅區安靜、舒適的生活環境，考量現行第二種住宅區允許第十五組超級市場將衍生潛在交通問

修正條文	現行條文	變更理由
		<p>題，影響周邊居民生活品質，故本次予以刪除。</p> <p>5. 配合修正後第四條名稱修訂本條文。</p> <p>6. 條次配合調整。</p>
<p><u>第十一條</u> 第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p><u>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</u></p> <p><u>二、第二組：多戶住宅。</u></p> <p><u>三、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</u></p> <p><u>四、第四組：社區安全設施。</u></p> <p><u>五、第五組：醫療保健設施。</u></p> <p><u>六、第六組：福利設施及老人住宅，應獨棟且全幢使用。但有獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p><u>七、第八組：社區教育設施。</u></p> <p><u>八、第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</u></p> <p><u>九、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面一、二層及地下一層。</u></p> <p><u>十、第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）、（十七）目除外，限設於地面二層以下。</u></p> <p><u>十一、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</u></p> <p><u>十二、第十九組：娛樂及健身服務業，限第（一）目使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務之兒童遊戲場業或電子遊戲場業。</u></p> <p><u>十三、其他經主管機關核准之公益設施。</u></p>	<p>第七條 第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>（二）第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>（一）第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>（二）第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>（三）第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（四）第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。</p> <p>（五）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（六）第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>（七）第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。</p> <p>（八）第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，限設於地面二層以下。</p> <p>（九）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（十）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>1. 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」潛在投資廠商意見、實務經驗及相關土地使用管制要點案例，本次刪除主要及附屬使用之規定，並透過樓層限制方式，確保本計畫區之住宅需求。</p> <p>2. 考量現今社區安全設施（如消防局、警察局）多為獨立使用型態，故本次刪除第四組社區安全設施之樓層限制。</p> <p>3. 依據「都市計畫法高雄市施行細則」針對老人福利機構、身心障礙福利機構、除居家護理機構外之護理機構之相關規定，故配合增訂第六組福利設施及老人住宅及其設置條件。</p> <p>4. 考量南部現今幼兒園等設置特性，故本次刪除第八組之樓層限制。</p> <p>5. 依據「都市計</p>

修正條文	現行條文	變更理由
		<p>畫法高雄市施行細則」住宅區之規定商場(店)或超級市場、飲食店等得使用建築物地面第一層至第二層及地下第一層，另考量南部現今日用品零售或服務業之商業型態，多為地面一、二層，故修訂第十四組允許設立於地面一、二層及地下一層。</p> <p>6. 為因應少子化之人口趨勢，並鼓勵生育，本計畫區內住宅區將提供適合兒童使用的遊憩空間，營造親子友善的生活環境，故本次增列第十組娛樂及健身服務業第一(一)目休閒服務業及其設置條件。</p> <p>7. 配合修正後第四條名稱修訂本條文。</p> <p>8. 條次配合調整。</p>
<p><u>第十二條</u> 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用： <u>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</u> <u>二、第二組：多戶住宅。</u> <u>三、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</u> <u>四、第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</u> <u>五、第五組：醫療保健設施。</u> <u>六、第六組：福利設施及老人住宅，應獨棟且全幢使用。但有獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電</u></p>	<p><u>第八條</u> 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 (一) 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。 (二) 第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。 (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。 (三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p>	<p>1. 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」潛在投資廠商意見、實務經驗及相關土地使用管制要點案例，本次刪除主要及附屬使用之規定，並透過樓層限制方式，確保本計畫區</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p><u>梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p><u>七、第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。</u></p> <p><u>八、第八組：社區教育設施。</u></p> <p><u>九、第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</u></p> <p><u>十、第十組：公用設施，限第（一）、（三）、（五）、（六）、（九）目，且應經主管機關核准。</u></p> <p><u>十一、第十二組：旅館及招待所。</u></p> <p>（一）第四種住宅區：限第（一）目，且限設於地面三層以下。</p> <p>（二）第五種住宅區：限第（一）、（三）目及第（四）目之1使用；第（一）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。</p> <p><u>十二、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面一、二層及地下一層。</u></p> <p><u>十三、第十五組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面一、二層及地下一層。</u></p> <p><u>十四、第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）、（十七）目除外，且限設於地面二層以下。</u></p> <p><u>十五、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</u></p> <p><u>十六、第十九組：娛樂及健身服務業，限第（一）目使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務之兒童遊戲場業或電子遊戲場業。</u></p> <p><u>十七、其他經主管機關核准之公益設施。</u></p>	<p>（四）第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。</p> <p>（五）第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>（六）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（七）第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>（八）第十組：公用設施，限第（一）、（三）、（五）目，且應經主管機關核准。</p> <p>（九）第十二組：旅館及招待所。</p> <p>1. 第四種住宅區：限第（一）目，且限設於地面三層以下。</p> <p>2. 第五種住宅區：限第（一）、（三）目及第（四）目之1使用；第（一）、（三）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。</p> <p>（十）第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。</p> <p>（十一）第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，且限設於地面二層以下。</p> <p>（十二）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（十三）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>之住宅需求。</p> <p>2. 考量南部現今產後護理機構等設置特性，故本次刪除第五組之樓層限制。</p> <p>3. 依據「都市計畫法高雄市施行細則」針對老人福利機構、身心障礙福利機構、除居家護理機構以外之護理機構相關規定，故配合增訂第六組福利設施及老人住宅及其設置條件。</p> <p>4. 考量南部現今幼兒園等設置特性，故本次刪除第八組之樓層限制。</p> <p>5. 考量現今一般旅館之設置特性，故本次刪除第五種第（三）目樓層限制之規定。</p> <p>6. 依據「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定商場（店）或超級市場、飲食店等得使用建築物地面第一層至第二層及地下第一層，另考量南部現今日用品零售或服務業之商業型態，多為地面一、二層，故修訂第十四組允許設立於地面一、二層及地下一層。</p> <p>7. 為滿足第四、五種住宅區發</p>

修正條文	現行條文	變更理由
		<p>展強度較高之商業服務需求，本次依據「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定商場（店）或超級市場、飲食店等得使用建築物地面第一層至第二層及地下第一層，增列第十五組第（二十三）目超級市場業。</p> <p>8. 為因應少子化之人口趨勢，並鼓勵生育，本計畫區內住宅區將提供適合兒童使用的遊憩空間，營造親子友善的生活環境，故本次增列第九組娛樂及健身服務業第（一）目休閒服務業及其設置條件。</p> <p>9. 配合修正後第四條名稱及使用項目修訂本條文。</p> <p>10. 條次配合調整。</p>
<p><u>第十三條</u> 第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p><u>一、第二組：多戶住宅。</u></p> <p><u>二、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</u></p> <p><u>三、第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</u></p> <p><u>四、第五組：醫療保健設施。</u></p> <p><u>五、第六組：福利設施及老人住宅，應獨棟且全幢使用。但有獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p><u>六、第七組：社區遊憩設施，限非營</u></p>	<p><u>第九條</u> 第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用 （一）第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用 （一）第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。 （二）第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。 （三）第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。 （四）第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。</p>	<p>1. 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」潛在投資廠商意見、實務經驗及相關土地使用管制要點案例，本次刪除主要及附屬使用之規定，並透過樓層限制方式，確保本計畫區之住宅需求。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>業性者。</p> <p><u>七、第八組：社區教育設施。</u></p> <p><u>八、第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</u></p> <p><u>九、第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第（一）目並限中途轉運站。</u></p> <p><u>十、第十二組：旅館及招待所，限第（一）、（二）及（三）目及第（四）目之1使用；第（一）、（二）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。</u></p> <p><u>十一、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面一、二層。</u></p> <p><u>十二、第十五組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面一、二層及地下一層。</u></p> <p><u>十三、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</u></p> <p><u>十四、第十九組：娛樂及健身服務業，限第（一）目使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務之兒童遊戲場業或電子遊戲場業。</u></p> <p><u>十五、其他經主管機關核准之公益設施。</u></p>	<p>（五）第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>（六）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（七）第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>（八）第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第（一）目並限中途轉運站。</p> <p>（九）第十二組：旅館及招待所，限第（一）、（二）及（三）目及第（四）目之1使用；第（一）、（二）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。</p> <p>（十）第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p> <p>（十一）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（十二）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>2. 考量南部現今產後護理機構等設置特性，故本次刪除第五組之樓層限制。</p> <p>3. 依據「都市計畫法高雄市施行細則」針對老人福利機構、身心障礙福利機構、除居家護理機構以外之護理機構相關規定，故配合增訂第六組福利設施及老人住宅及其設置條件。</p> <p>4. 考量南部現今幼兒園等設置特性，故本次刪除第八組之樓層限制。</p> <p>5. 依據「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定商場（店）或超級市場、飲食店等得使用建築物地面第一、二層及地下第一層，另考量南部現今日用品零售或服務業之商業型態，多為地面一、二層，故修訂第十四組允許設立於地面一、二層。</p> <p>6. 為滿足第六種住宅區發展強度較高之商業服務需求，本次依據「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定商場（店）或超級市場、飲食</p>

修正條文	現行條文	變更理由
		<p>店等得使用建築物地面第一、二層及地下第一層，增列第十五組第(二十三)目超級市場業。</p> <p>7. 為因應少子化之人口趨勢，並鼓勵生育，本計畫區內住宅區將提供適合兒童使用的遊憩空間，營造親子友善的生活環境，故本次增列第十組娛樂及健身服務業第(一)目休閒服務業及其設置條件。</p> <p>8. 配合修正後第四條名稱修訂本條文。</p> <p>9. 條次配合調整。</p>
<p><u>第十四條</u> 第七種住宅區內得為下列規定之使用： 一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。 二、第二組：多戶住宅。 三、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p>	<p>第十條 第七種住宅區內得為下列規定之使用： 一、主要使用 (一)第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。 (二)第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 (一)第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p>	<p>1. 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」潛在投資廠商意見、實務經驗以及相關土地使用管制要點案例，本次刪除主要及附屬使用之規定，並透過樓層限制的方式，確保本計畫區之住宅需求。</p> <p>2. 條次配合調整。</p>
<p>第三章 商業區</p>	<p>第三章 商業區</p>	<p>維持原條文。</p>
<p><u>第十五條</u> <u>商業區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。</u> <u>商業區內建築物之建蔽率、容積率規定</u></p>	<p>-</p>	<p>1. 配合現行第十一條住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定，本次合併現行第十五、</p>

修正條文	現行條文	變更理由												
<table border="1" data-bbox="276 230 691 365"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>50%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>60%</td> <td>420%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第一種商業區	70%	210%	第二種商業區	50%	320%	第三種商業區	60%	420%		<p>二十條及二十七條商業區建蔽率、容積率規定，以利查詢。</p> <p>2. 參酌「都市計畫法高雄市施行細則」第二、三種商業區建蔽率及容積率之規定，並配合本次都市設計規範高度限制之調整放寬，以及導入低衝擊開發之規劃理念，故本次調降第二、三種商業區之建蔽率，以留設更多法定空地，以具體提升基地保水功能。</p>
商業區種別	建蔽率	容積率												
第一種商業區	70%	210%												
第二種商業區	50%	320%												
第三種商業區	60%	420%												
<p><u>第十六條</u> <u>(最小開發基地)商業區內每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺。</u></p>	-	<p>1. 配合修訂後第十五條規定，本次合併現行第十六、二十三及二十九條商業區最小開發基地規定，以利查詢。</p> <p>2. 為促進高雄新市鎮開發且利於查閱，本次依現行商業區街廓面積1/5之規定計算最小開發基地，放寬並統一商業區最小開發基地規模。</p>												
<p><u>第十七條</u> <u>商業區內臨道路退縮不得小於下列之規定。</u></p> <p><u>商業區內臨道路退縮規定</u></p> <table border="1" data-bbox="268 1848 699 2009"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>臨道路退縮</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>臨30公尺計畫道路境界線部分應退縮10公尺建築，面臨其他基地境界線或計畫道路</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	臨道路退縮	第一種商業區	臨30公尺計畫道路境界線部分應退縮10公尺建築，面臨其他基地境界線或計畫道路	-	<p>配合修正後第十五條、第十六條，本次合併現行第十七條、第二十四條及第三十條臨道路退縮規定，以利查詢。</p>								
商業區種別	臨道路退縮													
第一種商業區	臨30公尺計畫道路境界線部分應退縮10公尺建築，面臨其他基地境界線或計畫道路													

修正條文	現行條文	變更理由
<p><u>境界線部分應退縮5公尺建築</u></p> <p><u>第二種商業區</u> <u>臨道路境界線應退縮建築，其臨50公尺寬以上道路之退縮深度不得小於10公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於8公尺；但因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於6公尺</u></p> <p><u>第三種商業區</u> <u>臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺</u></p>		
<p><u>第十八條</u> <u>商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 5 公尺（相鄰部分為開窗者不在此限），但其鄰幢間隔達 10 公尺以上者，至少留設 10 公尺。</u> <u>商業區內建築物依「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」設置景觀陽臺、太陽光電發電設施者，其陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間不得計入鄰幢間隔之寬度計算。</u></p>	-	<ol style="list-style-type: none"> 為提供良好商業環境，本次參考本要點住宅區鄰幢間隔之規定，增列商業區鄰幢間隔規定。 考量商業區內建築物依「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」設置相關設施，將影響鄰幢間隔之留設，故本次增列陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間等設施不得計入鄰幢間隔之寬度計算，以確保良好之住宅環境。
<p><u>第十九條</u> <u>第一種商業區內得為下列規定之使用：</u> <u>一、第三組：電業、通訊業設施。</u> <u>二、第四組：社區安全設施。</u> <u>三、第五組：醫療保健設施。</u> <u>四、第七組：社區遊憩設施。</u> <u>五、第八組：社區教育設施。</u> <u>六、第九組：文教設施及展演設施。</u> <u>七、第十組：公用設施，限第（一）、（二）、（四）、（五）、（六）、（九）及（十）目使用。</u></p>	<p><u>第十四條</u> <u>第一種商業區內得為下列規定之使用：</u> <u>一、主要使用</u> <u>（一）第二十一組：一般批發業。</u> <u>（二）第十五組：一般零售或服務業。</u> <u>二、附屬使用</u> <u>（一）第十六組：事務所及工商服務業。</u> <u>（二）第三組：電業、通訊業設施。</u> <u>（三）第四組：社區安全設施。</u> <u>（四）第十組：公用設施。限第</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」潛在投資廠商意見、實務經驗及相關土地使用管制要點案例，本次刪除主要及附屬使用之規定，並透過比例限制方式，


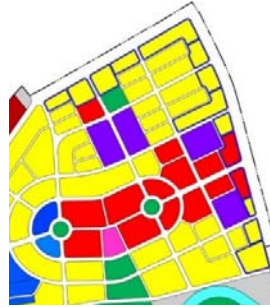
修正條文	現行條文	變更理由
<p>八、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>九、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十一、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十二、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十三、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十四、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>十五、第十九組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十六、第二十組：一般批發業。</p> <p>十七、第二十一組：修理服務業。</p> <p>十八、第二十四組：訓練服務設施。</p>	<p>(一)、(二)、(四)、(五)及(八)目使用。</p> <p>主要使用之樓地板面積應不得低於總樓地板面積之 50%，建築附屬使用出入口應與主要使用項目分開設置。</p>	<p>確保本計畫區之商業需求。</p> <p>2. 考量第一種商業區已不作批發市場使用，故本次放寬使用項目之規定，增列共 12 項使用項目，以促進開發。</p> <p>3. 條次、目次配合調整。</p>
-	<p>第十五條</p> <p>第一種商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。</p>	配合修訂後第十五條刪除條文。
-	<p>第十六條</p> <p>(最小開發基地) 第一種商業區內之建築基地需全街廓整體開發。</p>	配合修訂後第十六條刪除條文。
-	<p>第十七條</p> <p>(臨道路退縮) 第一種商業區內之建築物臨 30 公尺計畫道路境界線部分應退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線或計畫道路境界線部分應退縮 5 公尺建築。</p>	配合修訂後第十七條刪除條文。
<p>第二十條</p> <p>第二種商業區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、第二組：多戶住宅，應設置獨立出入口。</p> <p>二、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>三、第四組：社區安全設施。</p> <p>四、第五組：醫療保健設施。</p> <p>五、第七組：社區遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施。</p> <p>七、第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十五、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p>	<p>第十八條</p> <p>第二種商業區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、第二組：多戶住宅，限設於第三層。</p> <p>二、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>三、第四組：社區安全設施。</p> <p>四、第五組：衛生設施。</p> <p>五、第六組：福利設施及老人住宅。</p> <p>六、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>七、第八組：社區教育設施。</p> <p>八、第九組：文教設施。</p> <p>九、第十組：公用設施。</p> <p>十、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十一、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十二、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十三、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十四、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十五、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十六、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p>	<p>1. 為利於查閱且促進第二種商業區開發，本次合併現行第十八、十九條之規定；另為提供本計畫區足夠的商業發展腹地，並發揮各層級商業區帶動地方發展效益，本次配合增列第二種商業區內住宅使用樓地板面積比例上限之規定。</p> <p>2. 考量第二種商業區應以集合住宅之住宅型態為主，故本次刪除第一組獨戶、雙拼、</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>十六、<u>第十九組</u>：娛樂及健身服務業。</p> <p>十七、<u>第二十組</u>：一般批發業。</p> <p>十八、<u>第二十一組</u>：修理服務業。</p> <p>十九、<u>第二十六組</u>：觀光工廠。</p> <p>二十、<u>其他經主管機關核准之公益設施</u>。</p> <p><u>第二組使用項目樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%。</u></p>	<p>業。</p> <p>十七、<u>第二十組</u>：娛樂及健身服務業。</p> <p>十八、<u>第二十一組</u>：一般批發業。</p> <p>十九、<u>第二十九組</u>：公害較輕微之工業。</p>	<p>雙疊住宅之項目，以避免產生疑義。</p> <p>3. 為確保第二種商業區之住宅生活品質，本次增列第二組多戶住宅應設置獨立出入口之規定。</p> <p>4. 為放寬第二種商業區使用彈性，以提供完善的商業服務機能，故本次依第三種商業區容許使用項目，增列第二十一組修理服務業。</p> <p>5. 配合修正後第四條名稱修訂本條文。</p> <p>6. 條次配合調整。</p>
<p>-</p>	<p>第十九條 第二種商業區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(二) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面六層以下。</p> <p>(七) 第十二組：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面六層以下。</p> <p>(八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第四層。</p>	<p>配合修訂後第二十條刪除本條文。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
	<p>(九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，且限設於地面五層以下。</p> <p>(十) 第十七組：金融、保險機構，限設於地面七層以下；其設置應以無臨櫃臺服務設施、或自動化無人金融服務設施之使用為限。</p> <p>(十一) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	
-	<p>第二十條 第二種商業區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 320%。</p>	配合修訂後第十五條刪除本條文。
-	<p>第二十一條 (刪除)</p>	本次配合刪除本條文。
-	<p>第二十二條 第二種商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之 20% 一、白天營業時間內應全面開放。 二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。 三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。</p>	考量現行五十條已有設置公益設施之容積獎勵規定，且實務上較難以執行，故本次刪除本條文，並統一由現行五十條規定。
-	<p>第二十三條 (最小開發基地) 第二種商業區內之建築基地街廓最多可分成 4 宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之 1/5。</p>	配合修訂後第十六條刪除本條文。
-	<p>第二十四條 (臨道路退縮) 第二種商業區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨 50 公尺寬以上道路之退縮深度不得小於 10 公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於 8 公尺；但因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於 6 公尺。 (側後院退縮) 第二種商業區內建物如完全作住宅使用，各基地之後院深度與側院寬度應依第十二條第二項相關規定辦理。</p>	配合修訂後第十七條刪除本條文。
<p>第二十一條 第三種商業區內得為下列規定之使用： 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層以上，且應設置獨立出入口。 二、第三組：電業、通訊業設施。 三、第四組：社區安全設施。</p>	<p>第二十五條 第三種商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用： 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層及第四層。 二、第三組：電業、通訊業設施。 三、第四組：社區安全設施。</p>	<p>1. 為利於查閱且促進第三種商業區開發，本次合併現行第二十五、二十六條之規定，並配合調整第</p>

修正條文	現行條文	變更理由
<p>四、第五組：<u>醫療保健設施</u>。</p> <p>五、第七組：<u>社區遊憩設施</u>。</p> <p>六、第八組：<u>社區教育設施</u>。</p> <p>七、第九組：<u>文教設施及展演設施</u>。</p> <p>八、第十組：<u>公用設施</u>。</p> <p>九、第十二組：<u>旅館及招待所</u>。</p> <p>十、第十三組：<u>宗祠及宗教設施</u>。</p> <p>十一、第十四組：<u>日用品零售或服務業</u>。</p> <p>十二、第十五組：<u>一般零售或服務業</u>。</p> <p>十三、第十六組：<u>事務所及工商服務業</u>。</p> <p>十四、第十七組：<u>金融、保險機構</u>。</p> <p>十五、第十八組：<u>旅遊及運輸服務</u>。</p> <p>十六、第十九組：<u>娛樂及健身服務業</u>。</p> <p>十七、第二十組：<u>一般批發業</u>。</p> <p>十八、第二十一組：<u>修理服務業</u>。</p> <p>十九、第二十六組：<u>觀光工廠</u>。</p> <p>二十、第二十七組：<u>新興產業及營運總部</u>。</p>	<p>四、第五組：衛生設施。</p> <p>五、第六組：福利設施。</p> <p>六、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>七、第八組：社區教育設施。</p> <p>八、第九組：文教設施。</p> <p>九、第十組：公用設施。</p> <p>十、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十一、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十二、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十三、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十四、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十五、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十六、第十八組：旅遊及運輸服務。</p> <p>十七、第二十組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十八、第二十一組：一般批發業。</p> <p>十九、第二十二組：修理服務業。</p> <p>二十、第二十九組：公害較輕微之工業。</p>	<p>二組多戶住宅樓層限制之規定；另為提供本計畫區足夠的商業發展腹地，並發揮各層級商業區帶動地方發展效益，本次配合增列第二十七組新興產業及營運總部。</p> <p>2. 為確保第三種商業區之住宅生活品質，本次增列第二組多戶住宅應設置獨立出入口之規定。</p> <p>3. 配合修訂後第四條名稱及編號修訂本條文。</p> <p>4. 條次配合調整。</p>
-	<p>第二十六條 第三種商業區內五樓以上之建築物得為下列規定之使用：</p> <p>一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>二、第二組：多戶住宅。</p> <p>三、其他使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於第五層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面七層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面六層以下。</p> <p>(四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於第五層。</p> <p>(六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面七層以下。</p> <p>(七) 第十二組：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面七層以下。</p> <p>(八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第五層。</p> <p>(九) 第十六組：事務所及工商服務</p>	<p>配合修訂後第二十一條刪除本條文。</p>

修正條文	現行條文	變更理由
	<p>業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，且限設於地面六層以下。</p> <p>（十）第十七組：金融、保險機構，限設於地面七層以下；其設置應以無臨櫃臺服務設施、或自動化無人金融服務設施之使用為限。</p> <p>（十一）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	
-	<p>第二十七條 第三種商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 420%。</p>	配合修訂後第十五條刪除本條文。
-	<p>第二十八條 第三種商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之 20%。</p> <p>一、白天營業時間內應全面開放。</p> <p>二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。</p> <p>三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。</p>	配合修訂後第三十八條刪除本條文。
-	<p>第二十九條 （最小開發基地）第三種商業區內之街廓最多可分成 4 宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之 1/5。</p>	配合修訂後第十六條刪除本條文。
-	<p>第三十條 （臨道路退縮）第三種商業區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。</p>	配合修訂後第十七條刪除本條文。
<p>第二十二條 臨 60 米道路之住宅區及商業區（詳如下圖所示）之區內建築物之容許使用項目規定屬行政院核定之「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」者提請「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議通過者，得不受前述要點之樓層限制。</p> <p>前開申請容許使用產業，其產業項目應以單獨設置為限。</p>	<p>第三十一條 臨 60 米道路之住宅區及商業區（詳如下圖所示）之區內建築物之容許使用項目規定屬行政院會商研究並於 98 年 12 月 22 日以院臺字第 0980075891 號核定之「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」者提請「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議通過者，得不受前述要點之樓層限制。</p> <p>前開申請容許使用產業，其產業項目應以單獨設置為限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為配合滾動式之規劃方法，本次簡化現行第三十一條條文規定。 2. 條次配合調整。

修正條文	現行條文	變更理由
		
第四章 文教區	第四章 文教區	維持原條文。
第二十三條 文教區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	第三十二條 文教區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	條次配合調整。
第二十四條 文教區面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺建築。	第三十三條 文教區面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺建築。	條次配合調整。
第五章 產業專用區	第五章 產業專用區	維持原條文。
第二十五條 產業專用區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。	第三十六條 產業專用區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。	條次配合調整。
第二十六條 <u>(最小開發基地) 產業專用區內每宗建築基地面積不得小於 10,000 平方公尺。</u>	第三十七條 (最小開發基地) 產業專用區內之建築基地需全街廓整體開發。	1. 參酌「一期細部計畫區產業專用區土地使用檢討規劃報告」建議引進之產業項目，並依其適當之開發基地規模，本次放寬現行需全街廓整體開發之規定，以促進產業專用區招商作業。 2. 條次配合調整。
第二十七條 (臨道路退縮) 產業專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。	第三十八條 (臨道路退縮) 產業專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。	條次配合調整。
第二十八條 <u>(鄰幢間隔) 產業專用區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.3，並不得小於 5 公尺，但鄰幢間隔達 10 公尺以上者，至少留設 10 公尺。</u>	-	為提供良好產業環境，本次參考本要點住宅區鄰幢間隔之規定，增列產業專用區鄰幢間隔規定。
第二十九條 產業專用區內得為下列規定之使用： 一、第三組：電業、通訊業。	第三十四條 產業專用區內得為下列規定之使用： 一、養產業業：老人住宅、醫療及社	1. 為統一各土地使用分區容許使用項目格

修正條文	現行條文	變更理由
<p>二、<u>第五組：醫療保健設施。</u></p> <p>三、<u>第六組：福利設施及老人住宅，應獨棟且全幢使用。但有獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p>四、<u>第九組：文教設施及展演設施。</u></p> <p>五、<u>第十一組：行政機關。</u></p> <p>六、<u>第十二組：旅館及招待所。</u></p> <p>七、<u>第十四組：日用品零售或服務業。</u></p> <p>八、<u>第十五組：一般零售或服務業。</u></p> <p>九、<u>第十六組：事務所及工商服務業。</u></p> <p>十、<u>第十七組：金融、保險機構。</u></p> <p>十一、<u>第十八組：旅遊及運輸服務業。</u></p> <p>十二、<u>第十九組：娛樂健身服務業。</u></p> <p>十三、<u>第二十組：一般批發業。</u></p> <p>十四、<u>第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。</u></p> <p>十五、<u>第二十三組：大型遊憩設施。</u></p> <p>十六、<u>第二十五組：倉儲業。</u></p> <p>十七、<u>第二十六組：觀光工廠。</u></p> <p>十八、<u>第二十七組：新興產業及營運總部。</u></p> <p>十九、<u>第一組、第二組：本條文第一款至第十八款使用項目可與第一組、第二組使用項目同時申請開發，但第一組、第二組使用項目之樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之10%。</u></p> <p>上述項目以無污染或低度污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為原則。</p>	<p>會福利設施及服務業、日用品零售或服務業。</p> <p>二、購物中心產業：綜合商品服務業、批發業。</p> <p>三、娛樂服務產業：文化運動及休閒業與其他服務業、電影片製作業、廣播電視業、住宿服務業、遊樂園業、運動場館業。</p> <p>四、工商展覽服務產業：事務所及工商服務業、招待所、寄宿舍、金融及保險業、運輸、倉儲及通信業。</p> <p>五、綠能核心產業</p> <p>(一) 綠建築產業</p> <p>(二) 綠能產業</p> <p>(三) 智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)</p> <p>(四) 研發產業</p> <p>(五) 設計產業</p> <p>(六) 企業營運總部及其關係企業</p> <p>(七) 文化創意產業</p> <p>(八) 其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業</p> <p>(九) 國際物流配銷產業</p> <p>(十) 人才培訓產業</p> <p>(十一) 外國駐臺經貿科技商務中心</p> <p>(十二) 工商服務及展覽產業</p> <p>(十三) 媒體視訊傳播產業</p> <p>上述項目以無污染或低度污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為原則。</p>	<p>式，本次配合調整本條文。</p> <p>2. 依據「都市計畫法高雄市施行細則」針對老人福利機構、身心障礙福利機構、除居家護理機構外之護理機構之相關規定，故配合增訂第六組福利設施及老人住宅及其設置條件。</p> <p>3. 為達成產業專用區混合使用規劃目標並創造投資之契機，採住宅樓地板面積總量管制方式，有條件放寬產業專用區允許作住宅使用，以滿足未來產業發展衍生之住宅需求。</p> <p>4. 為提供本計畫區足夠的產業發展腹地，並接軌新興產業發展趨勢，本次增列第二十七組新興產業及營運總部。</p> <p>5. 配合修訂後第四條名稱、組別編號修訂本條文。</p> <p>6. 條次配合調整。</p>
-	<p>第三十五條</p> <p>產業專用區開發時，每處產業專用區可擇前條第一項第二至五款容許使用項目任一種以上申請使用；但前條第一項第一款養生產業應單獨申請使用。</p>	配合修訂後第三十三條刪除本條文。
第六章 河川區	第六章 河川區	維持原條文。
<p>第三十條</p> <p>河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽</p>	<p>第三十九條</p> <p>河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽</p>	條次配合調整。

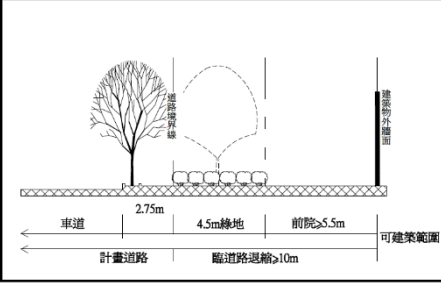
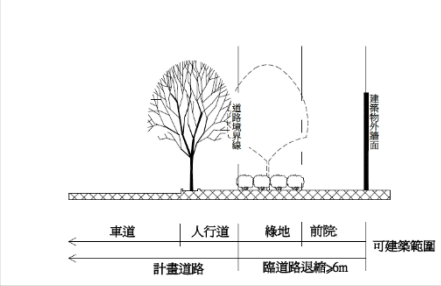
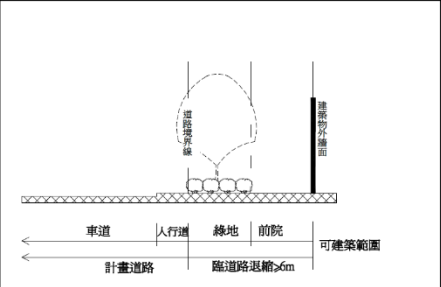
修正條文	現行條文	變更理由
水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經相關主管機關核准。	水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經相關主管機關核准。	
<u>第三十一條</u> 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送相關主管機關核准。	第四十條 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送相關主管機關核准。	條次配合調整。
第七章 公共設施用地	第七章 公共設施用地	維持原條文。
<u>第三十二條</u> 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	第四十一條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	條次配合調整。
<u>第三十三條</u> 變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	第四十二條 變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	條次配合調整。
<u>第三十四條</u> 學校用地、變電所用地內面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺建築。	第四十三條 學校用地、變電所用地內面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺建築。	條次配合調整。
<u>第三十五條</u> 公園用地及都會公園用地之管制，除公園兼自來水設施用地得供興建自來水設施使用，或其他經主管機關核准之使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法高雄市施行細則」公園用地有關規定辦理。	第四十四條 公園用地及都會公園用地之管制，除公園兼自來水設施用地得供興建自來水設施使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法高雄市施行細則」公園用地有關規定辦理。	1. 考量都會公園用地管理空間所需，本次放寬本計畫公園用地及都會公園之使用彈性，增列其容許使用項目得經主管機關核准。 2. 條次配合調整。
<u>第三十六條</u> 機關用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。 (臨道路退縮) 機關用地內之建築物面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺以上建築。	第四十五條 機關用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。 (臨道路退縮) 機關用地內之建築物面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮 5 公尺以上建築。	條次配合調整。
第八章 停車場設置標準	第八章 停車場設置標準	維持原條文。
<u>第三十七條</u> 本細部計畫區外之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。	第四十六條 本細部計畫區外之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。	條次配合調整。
第九章 容積獎勵規定	第九章 容積獎勵規定	維持原條文。
-	第四十七條 凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施並完成土地接管之日為起算日，第一至三年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得予以獎勵，其獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎	考量現行第四十七條開發時程獎勵之規定，於民國 99 年 10 月 08 日起已失效，故刪除本條文之規定。

修正條文	現行條文	變更理由														
	<p>勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：</p> <table border="1" data-bbox="722 297 1177 815"> <tr> <td data-bbox="722 297 887 591">自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間</td> <td data-bbox="887 297 983 591">第一 年內</td> <td data-bbox="983 297 1078 591">第二 年內</td> <td data-bbox="1078 297 1177 591">第三 年內</td> </tr> <tr> <td data-bbox="722 591 887 815">容積獎勵計算公式</td> <td data-bbox="887 591 983 815">建築 物原 容積 率 ×115 %</td> <td data-bbox="983 591 1078 815">建築 物原 容積 率 ×110 %</td> <td data-bbox="1078 591 1177 815">建築 物原 容積 率 ×105 %</td> </tr> </table> <p>自民國 96 年 10 月 08 日本細部計畫土地管制要點修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地及政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積獎勵，並適用前項容積獎勵規定。</p>	自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一 年內	第二 年內	第三 年內	容積獎勵計算公式	建築 物原 容積 率 ×115 %	建築 物原 容積 率 ×110 %	建築 物原 容積 率 ×105 %							
自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一 年內	第二 年內	第三 年內													
容積獎勵計算公式	建築 物原 容積 率 ×115 %	建築 物原 容積 率 ×110 %	建築 物原 容積 率 ×105 %													
<p>第三十八條 為鼓勵住宅區之整體大規模開發，住宅區一宗基地申請建築使用之容積獎勵比例如下：</p> <table border="1" data-bbox="264 1167 703 1391"> <tr> <td data-bbox="264 1167 496 1234">基地規模</td> <td data-bbox="496 1167 703 1234">獎勵容積佔基準容積率之比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 1234 496 1312">超過3,000m²至5,000m²</td> <td data-bbox="496 1234 703 1312">建築物原容積率 ×105%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 1312 496 1391">超過5,000m²以上</td> <td data-bbox="496 1312 703 1391">建築物原容積率 ×110%</td> </tr> </table>	基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例	超過3,000m ² 至5,000m ²	建築物原容積率 ×105%	超過5,000m ² 以上	建築物原容積率 ×110%	<p>第四十八條 為鼓勵住宅區之整體大規模開發，住宅區一宗基地申請建築使用之容積獎勵比例如下：</p> <table border="1" data-bbox="730 1167 1169 1469"> <tr> <td data-bbox="730 1167 962 1234">基地規模</td> <td data-bbox="962 1167 1169 1234">獎勵容積佔基準容積率之比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1234 962 1312">2,000m²至3,000m²</td> <td data-bbox="962 1234 1169 1312">建築物原容積率 ×103%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1312 962 1391">超過3,000m²至5,000m²</td> <td data-bbox="962 1312 1169 1391">建築物原容積率 ×106%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1391 962 1469">超過5,000m²以上</td> <td data-bbox="962 1391 1169 1469">建築物原容積率 ×110%</td> </tr> </table>	基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例	2,000m ² 至3,000m ²	建築物原容積率 ×103%	超過3,000m ² 至5,000m ²	建築物原容積率 ×106%	超過5,000m ² 以上	建築物原容積率 ×110%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為有效鼓勵住宅區整體大規模開發，本次提高容積獎勵條件，刪除現行基地規模2,000至3,000m²之獎勵規定，並降低基地規模超過3,000m²至5,000m²之獎勵規定至5%。 2. 條次配合調整。
基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例															
超過3,000m ² 至5,000m ²	建築物原容積率 ×105%															
超過5,000m ² 以上	建築物原容積率 ×110%															
基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例															
2,000m ² 至3,000m ²	建築物原容積率 ×103%															
超過3,000m ² 至5,000m ²	建築物原容積率 ×106%															
超過5,000m ² 以上	建築物原容積率 ×110%															
<p>第三十九條 凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之規定提供獎勵留設公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積不得高於所提供之公共開放空間面積。</p>	<p>第四十九條 凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之規定提供獎勵留設公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積不得高於所提供之公共開放空間面積。</p>	<p>條次配合調整。</p>														
<p>第四十條 凡建築基地設置公益設施得予以容積獎勵，其獎勵容積為公益設施之1.2倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。</p>	<p>第五十條 凡建築基地設置公益設施得予以容積獎勵，其獎勵容積為公益設施之1.2倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次修正現行第五十條之表格欄位名稱以及第七種住宅區之規定，以避免認定之疑義。 2. 條次配合調 														

修正條文		現行條文		變更理由																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區種別</th> <th>獎勵後最高容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>第一種住宅區</td><td>150%</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>180%</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>250%</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>280%</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>380%</td></tr> <tr><td><u>第七種住宅區</u></td><td><u>420%</u></td></tr> <tr><td>第一種商業區</td><td>250%</td></tr> <tr><td>第二種商業區</td><td>380%</td></tr> <tr><td>第三種商業區</td><td>450%</td></tr> </tbody> </table>	分區種別	獎勵後最高容積率	第一種住宅區	150%	第二種住宅區	180%	第三種住宅區	250%	第四種住宅區	280%	第五種住宅區	320%	第六種住宅區	380%	<u>第七種住宅區</u>	<u>420%</u>	第一種商業區	250%	第二種商業區	380%	第三種商業區	450%		<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>獎勵後最高容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>第一種住宅區</td><td>150%</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>180%</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>250%</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>280%</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>380%</td></tr> <tr><td>第一種商業區</td><td>250%</td></tr> <tr><td>第二種商業區</td><td>380%</td></tr> <tr><td>第三種商業區</td><td>450%</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	獎勵後最高容積率	第一種住宅區	150%	第二種住宅區	180%	第三種住宅區	250%	第四種住宅區	280%	第五種住宅區	320%	第六種住宅區	380%	第一種商業區	250%	第二種商業區	380%	第三種商業區	450%		整。
分區種別	獎勵後最高容積率																																													
第一種住宅區	150%																																													
第二種住宅區	180%																																													
第三種住宅區	250%																																													
第四種住宅區	280%																																													
第五種住宅區	320%																																													
第六種住宅區	380%																																													
<u>第七種住宅區</u>	<u>420%</u>																																													
第一種商業區	250%																																													
第二種商業區	380%																																													
第三種商業區	450%																																													
住宅區種別	獎勵後最高容積率																																													
第一種住宅區	150%																																													
第二種住宅區	180%																																													
第三種住宅區	250%																																													
第四種住宅區	280%																																													
第五種住宅區	320%																																													
第六種住宅區	380%																																													
第一種商業區	250%																																													
第二種商業區	380%																																													
第三種商業區	450%																																													
-		第五十條之一 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區容積獎勵上限，不得超過該基地法定容積之 20%；且依相關規定得增加之獎勵容積及容積移轉總和之上限，不得超過該基地法定容積之 50%。		為避免重覆容積獎勵上限之規定，將回歸「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理，故本條文應予以刪除。																																										
<p><u>第四十一條</u></p> <p>於民國 105 年 12 月 31 日前向高雄市政府提出申請作為容積移轉接受基地者，不受「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 9 點：「接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之 80% 後，始得申請容積獎勵。」規定之限制。</p> <p><u>已依前開規定向高雄市政府提出申請作為容積移轉接受基地者，自本細部計畫土地管制要點修正發布實施日後 2 年失效。</u></p>		<p>第五十條之二</p> <p>於民國 105 年 12 月 31 日前向高雄市政府提出申請作為容積移轉接受基地者，不受「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 9 點：「接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之 80% 後，始得申請容積獎勵。」規定之限制。</p>		<p>1. 現行第五十條之二於民國 105 年 12 月 31 日起已失效，本次應予以刪除，惟依營署鎮字第 1070015659 號，經查本計畫範圍內涉有容積移轉之建築執照及容積許可接受地號，尚有 1 筆地號已申請容積移轉但未申請建築執照，為加速本計畫區開發，故本次增列本條文第二項之限期規定。</p> <p>2. 條次配合調整。</p>																																										
第十章 其他		第十章 其他		維持原條文。																																										
<p><u>第四十二條</u></p> <p>建築物地面層以下之樓地板面積，除供作室內停車空間、裝卸場空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，供作其他使用者須計入容積計</p>		<p>第五十一條</p> <p>建築物地面層以下之樓地板面積，除供作室內停車空間、裝卸場空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，供作其他使用者須計入容積計</p>		條次配合調整。																																										

修正條文	現行條文	變更理由
算。	算。	
<p>第四十三條 都市設計審議規定</p> <p>一、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，審議申請建照之規劃設計。</p> <p>二、住宅區基地開發面積、戶數及樓層在一定規模以下之申請案件，其都市設計審議程序得予以簡化。</p> <p>前項第二款都市設計審議簡化程序，應由都市設計審查小組另訂之。</p>	<p>第五十二條 都市設計審議規定</p> <p>一、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，審議申請建照之規劃設計。</p> <p>二、住宅區基地開發面積、戶數及樓層在一定規模以下之申請案件，其都市設計審議程序得予以簡化。</p> <p>前項第二款都市設計審議簡化程序，應由都市設計審查小組另訂之。</p>	條次配合調整。
<p>第四十四條</p> <p>本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口及容積獎勵之規定應以「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。</p>	<p>第五十三條</p> <p>本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口及容積獎勵之規定應以「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。</p>	條次配合調整。
<p>第四十五條</p> <p>本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>第五十四條</p> <p>本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	條次配合調整。
<p>第四十六條</p> <p>本要點自發布日施行。</p>	<p>第五十五條</p> <p>本要點自發布日施行。</p>	條次配合調整。

表 4-1-1 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）
（第二次專案通盤檢討）變更內容綜理表（續）

修正條文	現行條文	變更理由
-	 <p>圖號：附圖一 圖名：住宅區臨道路退縮 10 公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）</p>	<p>本次辦理本計畫區之土管要點及都市設計規範檢討，為避免重疊內容，配合修正後第七條，刪除現行土管之附圖一至附圖六。</p>
-	 <p>圖號：附圖二 圖名：住宅區臨道路退縮 6 公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）</p>	<p>本次辦理本計畫區之土管要點及都市設計規範檢討，為避免重疊內容，配合修正後第七條，刪除現行土管之附圖一至附圖六。</p>
-	 <p>圖號：附圖三 圖名：住宅區臨道路退縮 6 公尺剖面示意圖（不需配合人行道植栽）</p>	<p>本次辦理本計畫區之土管要點及都市設計規範檢討，為避免重疊內容，配合修正後第七條，刪除現行土管之附圖一至附圖六。</p>

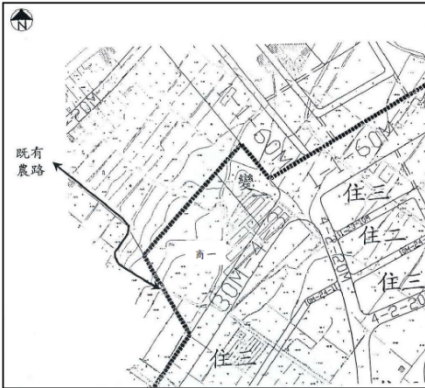
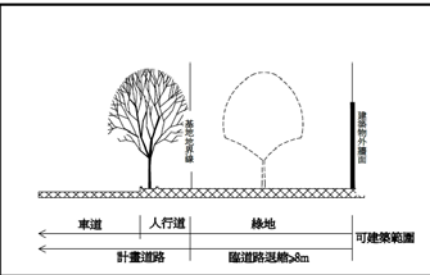
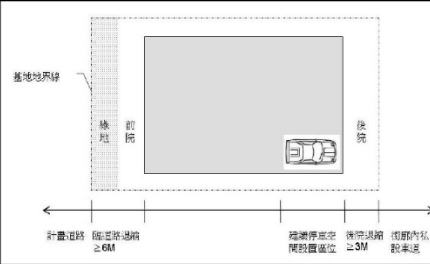
修正條文	現行條文	變更理由
-	 <p>圖號：附圖四 圖名：第 1 種商業區旁已留設通路以銜接至 3-4 計畫道路之既有農路標示圖</p>	<p>本次辦理本計畫區之土管要點及都市設計規範檢討，為避免重疊內容，配合修正後第七條，刪除現行土管之附圖一至附圖六。</p>
-	 <p>圖號：附圖五 圖名：住宅區以外之分區及用地臨道路退縮剖面示意圖</p>	<p>本次辦理本計畫區之土管要點及都市設計規範檢討，為避免重疊內容，配合修正後第七條，刪除現行土管之附圖一至附圖六。</p>
-	 <p>圖號：附圖六 圖名：住宅區停車區位建議示意圖</p>	<p>本次辦理本計畫區之土管要點及都市設計規範檢討，為避免重疊內容，配合修正後第七條，刪除現行土管之附圖一至附圖六。</p>

表 4-1-2 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）附表一停車空間規定
修正說明綜理表

修正規定				現行規定				變更理由
附表一 停車空間規定				附表一 停車空間規定				維持原條文。
各類建築物用途	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明	各類建築物用途	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明	維持原條文。
第一類 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	1. 第一組及第二組之連棟住宅，每戶至少應設置 1 輛 2. 第二組之集合住宅每滿 150 平方公尺設置 1 輛且每戶至少設置 1 輛	每戶設置 1 輛	(一)室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。 (二)表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械	第一類 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	1. 第一組及第二組之連棟住宅，每戶至少應設置 1 輛 2. 第二組之集合住宅每滿 150 平方公尺設置 1 輛且每戶至少設置 1 輛	每戶設置 1 輛	(一)室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。 (二)表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似	維持原條文。

修正規定					現行規定					變更理由
第二類	第十二組：旅館及招待所	每滿 160 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。	第二類	第十二組：旅館及招待所	每滿 160 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	用途部分。	維持原條文。
第三類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：娛樂及健身服務業	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	(三)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (四)第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留	第三類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：娛樂及健身服務業	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	(三)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (四)第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。 (五)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出	維持原條文。

修正規定				現行規定				變更理由	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十組：一般批發業	每滿 200 平方公尺設置 1 輛	每滿 70 平方公尺設置 1 輛	設。 (五)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。 (六)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車位，	第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十一組：一般批發業	每滿 200 平方公尺設置 1 輛 每滿 70 平方公尺設置 1 輛	入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。 (六)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位得減少上表之 3 輛停車位。 (七)第六類需於營業登記時提出證明文件。 (八)機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。	配合修正後第四條第二十組名稱編號，修訂本條文。
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第七組：社	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	區安全設施 醫療保健設施 社	第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一	每滿 120 平方公尺設置一輛 每滿 35 平方公尺設置 1 輛	1. 考量醫療保健設施、社區安全設施及社區遊憩設施應提供足夠的停車空間，以避免造成本計畫區交通衝擊，本次修	

修正規定				現行規定				變更理由	
	區遊憩設施			每設置 1 輛大型客車停車位得減少上表之 3 輛停車位。 (七)第六類需於營業登記時提出證明文件。 (八)機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。	般遊憩設施			訂第五類應附設之小汽車停車位數之計算方式為每滿 100 平方公尺設置一輛。 2. 配合修正後第四條第五組、第七組名稱，修訂本條文。	
第六類	第十八組：旅遊及運輸服務業，其中第(二)至第(六)目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--		第六類	第十八組：旅遊及運輸服務業，其中第(二)至第(六)目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--	維持原條文。
第七類	其他	每滿 280 平方公尺設置 1 輛	每滿 80 平方公尺設置 1 輛		第七類	其他	每滿 280 平方公尺設置 1 輛	每滿 80 平方公尺設置 1 輛	維持原條文。

表 4-1-3 變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）附表二裝卸場規定
修正說明綜理表

修正規定			現行規定			變更理由		
附表二 裝卸場規定			附表二 裝卸場規定			維持原條文。		
各類建築物用途	應附設之裝卸位數	說明	各類建築物用途	應附設之裝卸位數	說明	維持原條文。		
第一類	第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第六組：福利設施及老人住宅 第七組：社區遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：旅遊及運輸服務業 第二十三組：大型遊憩設施	每滿 10,000 平方公尺設置 1 裝卸位	說明： (一)每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。 (二)裝卸位最小規格之規定如下： 1.小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2.大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。	第一類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施及老人住宅 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：旅遊及運輸服務業 第二十四組：大型遊憩設施 第二十八組：妨礙衛生及危險性設施	每滿 10,000 平方公尺設置 1 裝卸位	說明： (一)每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。 (二)裝卸位最小規格之規定如下： 1.小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2.大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (三)裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝	配合修正後第四條第五組、第七組、第二十三組名稱及組別編號，以及刪除現行第二十八組組別，修訂本條文。
第二類	第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施及展演設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業	每滿 8,000 平方公尺設置 1 裝卸位	第二類	第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險	每滿 8,000 平方公尺設置 1 裝卸位	配合修正後第四條第九組名稱，修訂本條文。		

修正規定			現行規定			變更理由
	第十七組：金融、保險機構		(三)裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。		機構	卸位寬度及淨高之規定。
第三類	第十二組：旅館及招待所 第二十二組： <u>電影片製作業、廣播電視節目供應業</u>	每滿 6,500 平方公尺設置 1 裝卸位	(四)同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定(零數均應計算)累加後合併計算。	第三類	第十二組：旅館及招待所 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：特定服務業 第二十三組：電影片製作業、廣播電視業	(四)同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定(零數均應計算)累加後合併計算。
第四類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業	每滿 5,000 平方公尺設置 1 裝卸位		第四類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第二十七組：農舍及農業設施	維持原條文。
第五類	第二十組：一般批發業 第二十五組：倉儲業 第二十六組： <u>觀光工廠</u> 。 第二十七組： <u>新興產業及營運總部</u> 。	每滿 4,000 平方公尺設置 1 裝卸位		第五類	第二十一組：一般批發業 第二十六組：倉儲業 第二十九組：公害較輕微之工業	1. 考量本次新增第二十七組新興產業及營運總部之使用組別，依其使用型態，配合增訂裝卸場之相關規定。 2. 配合修正後第四條名稱及組別編號，修訂本條文。

二、變更後土地使用分區管制要點

依據前述針對土地使用分區管制要點之檢討分析及變更修正內容，本次專案通盤檢討後，其土地使用分區管制要點之內容如後。

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。

第二條 本要點用語定義如下：

- 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
 - 二、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - 三、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 - 四、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
 - 五、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 - 六、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
 - 七、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
 - 八、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - 九、基地線：建築基地之界線。
 - 十、境界線：相鄰基地之分界線。
 - 十一、道路境界線：基地面臨道路之界線。
 - 十二、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
 - 十三、公共開放空間：
 - (一) 建築基地沿街面或側、後院預留之線型且供公眾使用之開放空間。
 - (二) 建築基地臨街面預留之廣場式集中型且供公眾使用之開放空間。
 - 十四、退縮深度：
 - (一) 臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。
 - (二) 側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。
 - 十五、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
 - 十六、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼兒園、兒童課後照顧服務中心、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。
 - 十七、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。
-

第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

一、住宅區：

- (一) 第一種住宅區。
- (二) 第二種住宅區。
- (三) 第三種住宅區。
- (四) 第四種住宅區。
- (五) 第五種住宅區。
- (六) 第六種住宅區。
- (七) 第七種住宅區。

二、商業區：

- (一) 第一種商業區。
- (二) 第二種商業區。
- (三) 第三種商業區。

三、文教區。

四、河川區。

五、產業專用區。

六、公共設施用地：

- (一) 公園兼自來水設施用地。
- (二) 學校用地：
 - 1. 文小用地。
 - 2. 文中用地。
 - 3. 文中小用地。
- (三) 綠地用地。
- (四) 公園用地。
- (五) 都會公園用地。
- (六) 機關用地。
- (七) 變電所用地。
- (八) 廣場兼停車場用地。
- (九) 道路用地。
 - 1. 園道用地。
 - 2. 道路用地。
 - 3. 人行步道用地
- (十) 水溝用地。

第四條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：

- 一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
 - (一) 獨戶住宅。
 - (二) 雙拼住宅。
 - (三) 雙疊住宅。
 - 二、第二組：多戶住宅。
 - (一) 集合住宅。
 - (二) 連棟住宅。
 - 三、第三組：電業、通訊業設施。
 - (一) 電力公司營業處、服務中心。
 - (二) 郵政支局、代辦所。
 - (三) 電信分支局、辦事處。
 - 四、第四組：社區安全設施。
 - (一) 消防站(隊)。
 - (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。
 - (三) 憲兵隊。
 - 五、第五組：醫療保健設施。
 - (一) 衛生所(站)。
 - (二) 醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括傳染病院、精神病院。
 - (三) 醫事檢驗所。
 - (四) 產後護理機構。
 - (五) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之醫療保健設施。
 - 六、第六組：福利設施及老人住宅。
 - (一) 老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家等。
 - (二) 老人住宅：符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。
 - (三) 其他經主管機關會商目的事業主關機關同意設置之福利設施及老人住宅。
 - 七、第七組：社區遊憩設施。
 - (一) 戶內遊憩中心。
 - (二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
 - (三) 綠地、廣場。
 - (四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - (一) 幼兒園。
-

(二) 兒童課後照顧服務中心。

九、第九組：文教設施及展演設施。

(一) 圖書館。

(二) 博物館。

(三) 藝術館。

(四) 科學館。

(五) 社會教育館。

(六) 文物館、陳列館。

(七) 水族館。

(八) 音樂廳。

(九) 集會堂。

(十) 文康活動中心。

(十一) 社區活動中心。

(十二) 文化中心。

(十三) 紀念性建築物。

(十四) 會議中心。

(十五) 國際會議中心。

(十六) 研究機構。

(十七) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准之文教設施及展演設施。

十、第十組：公用設施。

(一) 交通設施。

1. 大眾運輸車站。

2. 大眾運輸系統設施。

(二) 電力設施。

(三) 無線電或電視塔設施。

(四) 電信機房、設施。

(五) 自來水處理廠或配水設備。

(六) 雨水或污水下水道與線路維修中心。

(七) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。

(八) 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。

(九) 電動車充電設施。

(十) 其他經主管機關核准之公用設施。

十一、第十一組：行政機關。

(一) 各級政府機關。

(二) 各級民意機關。

(三) 政黨組織或政治團體。

(四) 外國駐華機構。

-
- 十二、第十二組：旅館及招待所。
- (一) 招待所。
 - (二) 青年活動中心。
 - (三) 一般旅館業。
 - (四) 觀光旅館業：
 - 1. 一般觀光旅館。
 - 2. 國際觀光旅館。
- 十三、第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- (一) 宗祠（祠堂、家廟）。
 - (二) 教堂。
 - (三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。
 - (四) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。
- 十四、第十四組：日用品零售或服務業。
- (一) 飲食業。
 - (二) 食品什貨、飲料零售業。
 - (三) 農產品零售業、花卉零售業。
 - (四) 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過300平方公尺者。
 - (五) 中藥零售業、西藥零售業零售業。
 - (六) 美容美髮服務業。
 - (七) 洗衣業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
 - (八) 五金零售業、日常用品零售業。
 - (九) 便利商店業。
 - (十) 裁縫服務業。
 - (十一) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之日用品零售或服務業。
- 十五、第十五組：一般零售或服務業。
- (一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
 - (二) 鐘錶、眼鏡零售業。
 - (三) 首飾及貴金屬零售業。
 - (四) 攝影業、攝影器材零售業。
 - (五) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
 - (六) 電器零售業。
 - (七) 煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
 - (八) 文教、樂器、育樂用品零售業。
 - (九) 其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具
-

之商品零售行業。

- (十) 祭祀用品零售業。
- (十一) 清潔用品零售業、化妝品零售業。
- (十二) 園藝服務業。
- (十三) 寵物服務業、寵物用品零售業。
- (十四) 度量衡器零售業。
- (十五) 建材零售業。
- (十六) 公益彩券經銷業。
- (十七) 當舖業。
- (十八) 機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。
- (十九) 影印業、打字業。
- (二十) 交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。
- (二十一) 環保服務服務業。
- (二十二) 電器及電子產品修理業。
- (二十三) 超級市場業。
- (二十四) 建物裝修及裝潢業。
- (二十五) 獸醫院。
- (二十六) 無店面零售業。
- (二十七) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之一般零售或服務業。

十六、第十六組：事務所及工商服務業。

- (一) 不動產業。
 - (二) 國際貿易業。
 - (三) 律師事務所、會計師事務所、地政士。
 - (四) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
 - (五) 營造業。
 - (六) 出版事業，限報紙業得設置印刷廠。
 - (七) 翻譯業。
 - (八) 廣告業。
 - (九) 廣播電視業。
 - (十) 宗教、職業及類似組織辦事處。
 - (十一) 資訊服務業。
 - (十二) 立案補習班。
 - (十三) 就業服務業。
 - (十四) 電腦系統設計服務業。
 - (十五) 研究發展服務業。
-

-
- (十六) 其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業、保全業。
 - (十七) 會議及展覽服務業。
 - (十八) 工商徵信服務業。
 - (十九) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之事務所及工商服務業。
- 十七、第十七組：金融、保險機構。
- (一) 銀行業。
 - (二) 證券業。
 - (三) 保險業。
- 十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。
- (一) 計程車客運服務業。
 - (二) 汽車貨運業、汽車路線貨運業、汽車貨櫃貨運業。
 - (三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。
 - (四) 報關業。
 - (五) 觀光及旅遊服務業。
 - (六) 市區汽車客運業。
 - (七) 停車場經營業。
 - (八) 郵政及快遞業。
- 十九、第十九組：娛樂及健身服務業。
- (一) 休閒服務業。
 - (二) 運動服務業。
 - (三) 電影片映演業。
 - (四) 藝文服務業。
 - (五) 其他休閒服務業。
 - (六) 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之娛樂及健身服務業。
- 二十、第二十組：一般批發業。
- (一) 食品什貨批發業。
 - (二) 蔬果批發業。
 - (三) 五金及日常用品批發業。
 - (四) 家具及裝設品批發業。
 - (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
 - (六) 藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。
 - (七) 鐘錶、眼鏡批發業。
 - (八) 文教、樂器、育樂用品批發業。
 - (九) 電器批發業、電子材料批發業。
-

-
- (十) 精密儀器批發業。
- (十一) 建材批發業。
- 二十一、第二十一組：修理服務業。
- (一) 汽車修理業。
- (二) 維修服務業。
- 二十二、第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。
- (一) 電影片製作業：限設電影製片廠。
- (二) 廣播電視節目供應業：限設電視攝影棚。
- 二十三、第二十三組：大型遊憩設施。
- 經主管事業單位核准興建營運之遊樂園業、動物園業、競技及運動場館業。
- 二十四、第二十四組：訓練服務設施。
- (一) 汽車駕駛訓練班。
- (二) 其他訓練場。
- 二十五、第二十五組：倉儲業。
- 從事經營租賃取酬之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等行業。
- 二十六、第二十六組：觀光工廠。
- 經高雄市政府目的事業主管機關核准之觀光工廠興辦事業計畫者為限，其工廠性質規定如下：
- (一) 糖果及烘焙食品製造業。
- (二) 製茶業。
- (三) 紙製品製造業。
- (四) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
- (五) 印刷及其輔助業。
- (六) 紙容器製造業。
- (七) 木竹製品製造業。
- (八) 碾穀業。
- (九) 製冰業。
- (十) 繩、纜、網、氈、毯製造業。
- (十一) 製鞋業、製帽業。
- (十二) 文具製造業。
- (十三) 珠寶及貴金屬製品製造業。
- (十四) 食品、飲料及酒類製造業。
- 二十七、第二十七組：新興產業及營運總部。
- 經經濟部工業局核定之新興產業且經該局認定之低污染事業者，或經經濟部認定屬設立營運總部者。但若從事生產活動，限試產或設置污染防治設備者。
-

第二章 住宅區

第五條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。

住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種住宅區	50%	150%
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	50%	210%
第四種住宅區	40%	240%
第五種住宅區	40%	280%
第六種住宅區	40%	320%
第七種住宅區	60%	420%

第六條 (最小開發基地) 住宅區內每宗建築基地寬度不得小於20公尺，基地面積不得小於600平方公尺。
獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積不得小於150方公尺。

第七條 臨道路退縮規定：

- 一、住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨道路退縮規定如下：
 - (一) 面臨寬度50公尺以上道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於10公尺。
 - (二) 面臨寬度未達50公尺道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於6公尺。
 - (三) 相關示意圖依「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」辦理。
- 二、側後院退縮及鄰幢間隔規定
 - (一) 住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最小側院寬度以3公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度始得小於3公尺，其最低仍不得小於1公尺。
 - (二) 住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為3公尺。
 - (三) 鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。

鄰幢間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔 (M)	建築物二端之鄰幢間隔 (M)
計算方式	0.3	3	2

(四) 同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離,不得小於該建築物平均高度之0.25倍,並不得小於3公尺。

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

(六) 住宅區內建築物依「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」設置景觀陽臺、太陽光電發電設施者,其陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間不得計入鄰幢間隔之寬度計算。

三、臨接後勁溪沿岸之第五種住宅區應留設適當寬度之緩衝空間,供人行步道使用或休憩。

第八條 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌,其餘住宅區得依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。

第九條 第一種住宅區內得為下列規定之使用:

一、第一組:獨戶、雙拼、雙疊住宅。

二、第二組:多戶住宅。

第十條 第二種住宅區內得為下列規定之使用:

一、第一組:獨戶、雙拼、雙疊住宅。

二、第二組:多戶住宅。

三、第八組:社區教育設施。

四、第九組:文教設施及展演設施,限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目,限設於地面三層以下及地下層。

五、第十四組:日用品零售或服務業,限第(九)目,限設於地面一、二層及地下一層。

六、第十八組:旅遊及運輸服務業,限第(七)目使用。

七、其他經主管機關核准之公益設施。

第十一條 第三種住宅區內得為下列規定之使用:

一、第一組:獨戶、雙拼、雙疊住宅。

二、第二組:多戶住宅。

三、第三組:電業、通訊業設施,限設於地面層。

四、第四組:社區安全設施。

五、第五組:醫療保健設施。

六、第六組:福利設施及老人住宅,應獨棟且全幢使用。但獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入,且面臨寬度十公尺以上道路者,不在此限。

七、第八組:社區教育設施。

八、第九組:文教設施及展演設施,限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目,限設於地面三層以下及地下層。

九、第十四組:日用品零售或服務業,限設於地面一、二層及地下一層。

-
- 十、第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）、（十七）目除外，限設於地面二層以下。
- 十一、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- 十二、第十九組：娛樂及健身服務業，限第（一）目使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務之兒童遊戲場業或電子遊戲場業。
- 十三、其他經主管機關核准之公益設施。

第十二條 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用：

- 一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- 二、第二組：多戶住宅。
- 三、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
- 四、第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
- 五、第五組：醫療保健設施。
- 六、第六組：福利設施及老人住宅，應獨棟且全幢使用。但有獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
- 七、第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。
- 十、第十組：公用設施，限第（一）、（三）、（五）、（六）、（九）目，且應經主管機關核准。
- 十一、第十二組：旅館及招待所。
- （一）第四種住宅區：限第（一）目，且限設於地面三層以下。
- （二）第五種住宅區：限第（一）、（三）目及第（四）目之1使用；第（一）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面一、二層及地下一層。
- 十三、第十五組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面一、二層及地下一層。
- 十四、第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）、（十七）目除外，且限設於地面二層以下。
- 十五、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- 十六、第十九組：娛樂及健身服務業，限第（一）目使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務之兒童遊戲場業或電子遊戲場業。
- 十七、其他經主管機關核准之公益設施。

第十三條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：

- 一、第二組：多戶住宅。
- 二、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
-

-
- 三、第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
 - 四、第五組：醫療保健設施。
 - 五、第六組：福利設施及老人住宅，應獨棟且全幢使用。但有獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
 - 六、第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。
 - 七、第八組：社區教育設施。
 - 八、第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。
 - 九、第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第（一）目並限中途轉運站。
 - 十、第十二組：旅館及招待所，限第（一）、（二）及（三）目及第（四）目之1使用；第（一）、（二）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。
 - 十一、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面一、二層。
 - 十二、第十五組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面一、二層及地下一層。
 - 十三、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
 - 十四、第十九組：娛樂及健身服務業，限第（一）目使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務之兒童遊戲場業或電子遊戲場業。
 - 十五、其他經主管機關核准之公益設施。
- 第十四條 第七種住宅區內得為下列規定之使用：
- 一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
 - 二、第二組：多戶住宅。
 - 三、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。
-

第三章 商業區

第十五條 商業區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。

商業區內建築物之建蔽率、容積率規定

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

第十六條 (最小開發基地) 商業區內每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺。

第十七條 商業區內臨道路退縮不得小於下列之規定。

商業區內臨道路退縮規定

商業區種別	最小開發基地
第一種商業區	臨30公尺計畫道路境界線部分應退縮10公尺建築，面臨其他基地境界線或計畫道路境界線部分應退縮5公尺建築
第二種商業區	臨道路境界線應退縮建築，其臨50公尺寬以上道路之退縮深度不得小於10公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於8公尺；但因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於6公尺
第三種商業區	臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺

第十八條 商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之0.2倍，並不得小於5公尺（相鄰部分為開窗者不在此限），但其鄰幢間隔達10公尺以上者，至少留設10公尺。

商業區內建築物依「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」設置景觀陽臺、太陽光電發電設施者，其陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間不得計入鄰幢間隔之寬度計算。

第十九條 第一種商業區內得為下列規定之使用：

- 一、第三組：電業、通訊業設施。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：醫療保健設施。
- 四、第七組：社區遊憩設施。
- 五、第八組：社區教育設施。
- 六、第九組：文教設施及展演設施。

七、第十組：公用設施，限第（一）、（二）、（四）、（五）、（六）、（九）及（十）目使用。

八、第十二組：旅館及招待所。

九、第十三組：宗祠及宗教設施。

十、第十四組：日用品零售或服務業。

十一、第十五組：一般零售或服務業。

十二、第十六組：事務所及工商服務業。

十三、第十七組：金融、保險機構。

十四、第十八組：旅遊及運輸服務業。

十五、第十九組：娛樂及健身服務業。

十六、第二十組：一般批發業。

十七、第二十一組：修理服務業。

十八、第二十四組：訓練服務設施。

第二十條 第二種商業區內得為下列規定之使用：

一、第二組：多戶住宅，應設置獨立出入口。

二、第三組：電業、通訊業設施。

三、第四組：社區安全設施。

四、第五組：醫療保健設施。

五、第七組：社區遊憩設施。

六、第八組：社區教育設施。

七、第九組：文教設施及展演設施。

八、第十組：公用設施。

九、第十二組：旅館及招待所。

十、第十三組：宗祠及宗教設施。

十一、第十四組：日用品零售或服務業。

十二、第十五組：一般零售或服務業。

十三、第十六組：事務所及工商服務業。

十四、第十七組：金融、保險機構。

十五、第十八組：旅遊及運輸服務業。

十六、第十九組：娛樂及健身服務業。

十七、第二十組：一般批發業。

十八、第二十一組：修理服務業。

十九、第二十六組：觀光工廠。

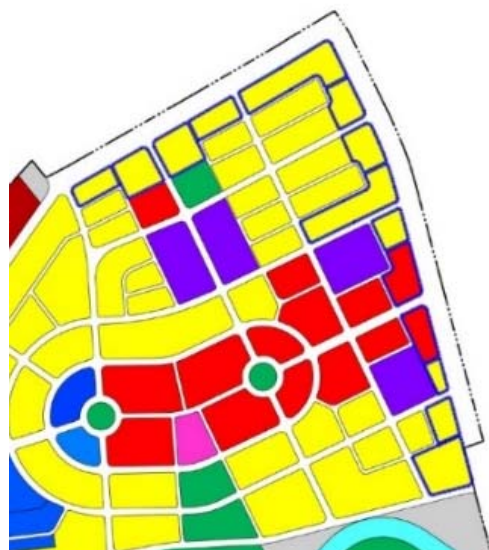
二十、其他經主管機關核准之公益設施。

第二組使用項目樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%。

第二十一條 第三種商業區內得為下列規定之使用：

- 一、第二組：多戶住宅，應設置獨立出入口。
- 二、第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：醫療保健設施。
- 五、第七組：社區遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施。
- 七、第九組：文教設施及展演設施。
- 八、第十組：公用設施。
- 九、第十二組：旅館及招待所。
- 十、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十一、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十二、第十五組：一般零售或服務業。
- 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十四、第十七組：金融、保險機構。
- 十五、第十八組：旅遊及運輸服務。
- 十六、第十九組：娛樂及健身服務業。
- 十七、第二十組：一般批發業。
- 十八、第二十一組：修理服務業。
- 十九、第二十六組：觀光工廠。
- 二十、第二十七組：新興產業及營運總部。

第二十二條 臨60米道路之住宅區及商業區（詳如下圖所示）之區內建築物之容許使用項目規定屬行政院核定之「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」者提請「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議通過者，得不受前述要點之樓層限制。
前開申請容許使用產業，其產業項目應以單獨設置為限。



第四章 文教區

第二十三條 文教區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。

第二十四條 文教區面臨計畫道路部分須退縮10公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮5公尺建築。

第五章 產業專用區

第二十五條 產業專用區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過300%。

第二十六條 (最小開發基地) 產業專用區之建築基地不得小於10,000平方公尺。

第二十七條 (臨道路退縮) 產業專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。

第二十八條 (鄰幢間隔) 產業專用區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之0.3，並不得小於5公尺，但鄰幢間隔達10公尺以上者，至少留設10公尺。

第二十九條 產業專用區內得為下列規定之使用：

一、第三組：電業、通訊業。

二、第五組：醫療保健設施。

三、第六組：福利設施及老人住宅，應獨棟且全幢使用。但有獨立入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。

四、第九組：文教設施及展演設施。

五、第十一組：行政機關。

六、第十二組：旅館及招待所。

七、第十四組：日用品零售或服務業。

八、第十五組：一般零售或服務業。

九、第十六組：事務所及工商服務業。

十、第十七組：金融、保險機構。

十一、第十八組：旅遊及運輸服務業。

十二、第十九組：娛樂健身服務業。

十三、第二十組：一般批發業。

十四、第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。

十五、第二十三組：大型遊憩設施。

十六、第二十五組：倉儲業。

十七、第二十六組：觀光工廠。

十八、第二十七組：新興產業及營運總部。

-
- 十九、第一組、第二組：本條文第一款至第十八款使用項目可與第一組、第二組使用項目同時申請開發，但第一組、第二組使用項目之樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之10%。
上述項目以無污染或低度污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為原則。

第六章 河川區

- 第三十條 河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經相關主管機關核准。
- 第三十一條 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送相關主管機關核准。

第七章 公共設施用地

- 第三十二條 學校用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。
- 第三十三條 變電所用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。
- 第三十四條 學校用地、變電所用地內面臨計畫道路部分須退縮10公尺建築，面臨其他基地境界線部分須退縮5公尺建築。
- 第三十五條 公園用地及都會公園用地之管制，除公園兼自來水設施用地得供興建自來水設施使用，或其他經主管機關核准之使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法高雄市施行細則」公園用地有關規定辦理。
- 第三十六條 機關用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過250%。
(臨道路退縮)機關用地內之建築物面臨計畫道路部分須退縮10公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮5公尺以上建築。

第八章 停車場設置標準

- 第三十七條 本細部計畫區外之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。

第九章 容積獎勵規定

第三十八條 為鼓勵住宅區之整體大規模開發，住宅區一宗基地申請建築使用之容積獎勵比例如下：

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例
超過 3,000 m ² 至 5,000 m ²	建築物原容積率×105%
超過 5,000 m ² 以上	建築物原容積率×110%

第三十九條 凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之規定提供獎勵留設公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積不得高於所提供之公共開放空間面積。

第四十條 凡建築基地設置公益設施得予以容積獎勵，其獎勵容積為公益設施之1.2倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。

分區種別	獎勵後最高容積率
第一種住宅區	150%
第二種住宅區	180%
第三種住宅區	250%
第四種住宅區	280%
第五種住宅區	320%
第六種住宅區	380%
第七種住宅區	420%
第一種商業區	250%
第二種商業區	380%
第三種商業區	450%

第四十一條 於民國105年12月31日前向高雄市政府提出申請作為容積移轉接受基地者，不受「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第9點：「接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之80%後，始得申請容積獎勵。」規定之限制。

已依前開規定向高雄市政府提出申請作為容積移轉接受基地者，自本細部計畫土地管制要點修正發布實施日後2年失效。

第十章 其他

第四十二條 建築物地面層以下之樓地板面積，除供作室內停車空間、裝卸場空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，供作其他使用者須計入容積計算。

第四十三條 都市設計審議規定

一、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，審議申請建照之規劃設計。

二、住宅區基地開發面積、戶數及樓層在一定規模以下之申請案件，其都市設計審議程序得予以簡化。

前項第二款都市設計審議簡化程序，應由都市設計審查小組另訂之。

第四十四條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口及容積獎勵之規定應以「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第四十五條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第四十六條 本要點自發布日施行。

附表一 停車空間規定

各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	1. 第一組及第二組之連棟住宅，每戶至少應設置1輛 2. 第二組之集合住宅每滿150平方公尺設置1輛且每戶至少設置1輛	每戶設置1輛	<p>(一) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。</p> <p>(二) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(三) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(四) 第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。</p>
第二類	第十二組：旅館及招待所	每滿160平方公尺設置1輛	每滿100平方公尺設置1輛	
第三類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：娛樂及健身服務業	每滿150平方公尺設置1輛	每滿35平方公尺設置1輛	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十組：一般批發業	每滿200平方公尺設置1輛	每滿70平方公尺設置1輛	

附表一 停車空間規定 (續)

各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第七組：社區遊憩設施	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	<p>(五) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。</p> <p>(六) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位得減少上表之 3 輛停車位。</p> <p>(七) 第六類需於營業登記時提出證明文件。</p> <p>(八) 機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。</p>
第六類	第十八組：旅遊及運輸服務業，其中第（二）至第（五）目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--	
第七類	其他	每滿 280 平方公尺設置 1 輛	每滿 80 平方公尺設置 1 輛	

附表二 裝卸場規定

各類建築物用途	應附設之裝卸位數	說明
第一類	第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第六組：福利設施及老人住宅 第七組：社區遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：旅遊及運輸服務業 第二十三組：大型遊憩設施	每滿 10,000 平方公尺設置 1 裝卸位
第二類	第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施及展演設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構	每滿 8,000 平方公尺設置 1 裝卸位
第三類	第十二組：旅館及招待所 第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業	每滿 6,500 平方公尺設置 1 裝卸位
第四類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業	每滿 5,000 平方公尺設置 1 裝卸位

(一) 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。
 (二) 裝卸位最小規格之規定如下：
 1. 小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
 2. 大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
 (三) 裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。
 (四) 同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定（零數均應計算）累加後合併計算。

附表二 裝卸場規定（續）

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

附件一 公民或團體陳情意見綜理

依據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）公所公告三十天，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。」本次通盤檢討案於高雄市政府、橋頭區公所、楠梓區公所公告公開徵求意見30日，公告時間自民國106年12月16日至107年1月15日止，公告期間共有1件公民或團體陳情意見，詳附表1所示。

附表 1 公開徵求意見期間公民或團體陳情案綜理表

編號	陳情公民或團體	陳情內容	陳情理由	研析意見
1	弘憲聯合建築師事務所	土地使用分區管制要點第二十一條及附表一建議依循目前施行本內容。	依目前施行104.08.04「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）」土地使用分區管制要點第二十一條已刪除；另附表一第一類住宅、多戶住宅應附設機車位為每戶設置1輛。	本案將第二十一條、附表一之規定對齊現行條文內容，並重新檢視本案修正後條文內容。

資料來源：本計畫整理。