

變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫
（都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討）案
（第一階段）
計畫書

內政部

中華民國 108 年 6 月

變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討）案（第一階段）

內政部

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（都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討）案（第一階段）
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42、44、46、47 條。
變 更 都 市 計 畫 機 關	內政部
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	第一次公開展覽：自民國 106 年 2 月 6 日起至民國 106 年 3 月 8 日止於高雄市政府、楠梓區公所、橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所辦理公開展覽（刊登 106 年 2 月 6 日、7 日、8 日台灣導報、自由時報） 第二次公開展覽：自民國 106 年 9 月 29 日起至民國 106 年 10 月 30 日止於高雄市政府、楠梓區公所、橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所辦理公開展覽（刊登 106 年 9 月 28 日、29 日、30 日台灣導報、自由時報）
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	第一次公開展覽：民國 106 年 2 月 10 日~11 日（於橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所及楠梓區公所舉辦） 第二次公開展覽：民國 106 年 10 月 17 日~18 日（於橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所及楠梓區公所舉辦）
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	內政部都市計畫委員會 108 年 1 月 15 日第 938 次會議決議：修正通過。

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1-01
第二節 法令依據.....	1-02

第二章 現行都市計畫概要

第一節 實施經過.....	2-01
第二節 計畫範圍、年期及人口.....	2-05
第三節 土地使用計畫.....	2-06
第四節 公共設施計畫.....	2-09
第五節 交通系統計畫.....	2-12

第三章 都市計畫圖重製及執行

第一節 重製作業方式.....	3-01
第二節 重製疑義處理原則.....	3-04
第三節 重製疑義處理與成果.....	3-06

第四章 發展現況分析

第一節 土地使用.....	4-01
第二節 公共設施.....	4-03
第三節 道路系統.....	4-06

第五章 變更內容

第一節 重製檢討原則.....	5-01
第二節 書圖不符.....	5-01
第三節 變更事項及變更計畫綜理.....	5-09

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍與面積.....	6-01
第二節 計畫年期及計畫人口.....	6-01
第三節 土地使用計畫.....	6-01
第四節 公共設施計畫.....	6-04
第五節 交通系統計畫.....	6-08
第六節 土地使用分區管制要點.....	6-12

圖目錄

圖 2-2-1	計畫位置示意圖	2-05
圖 2-3-1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖	2-08
圖 2-4-1	現行計畫公共設施用地示意圖	2-11
圖 2-5-1	道路系統示意圖	2-14
圖 2-5-2	道路編號參考示意圖	2-15
圖 4-1-2	土地使用現況示意圖	4-02
圖 4-2-1	公共設施用地位置示意圖	4-04
圖 4-3-1	道路系統示意圖	4-08
圖 4-3-2	人行步道區位示意圖	4-08
圖 4-3-3	道路路名示意圖	4-09
圖 5-2-1	第一期細部計畫區書圖不符更正內容編號第 1 案示意圖	5-08
圖 6-3-1	通盤檢討後土地使用配置示意圖	6-02
圖 6-4-1	通盤檢討後公共設施配置示意圖	6-07
圖 6-5-1	道路系統示意圖	6-10
圖 6-5-2	道路編號參考示意圖	6-11

表目錄

表 2-1-1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-01
表 2-3-1	計畫區現行都市計畫土地使用計畫面積分配表	2-07
表 2-4-1	現行計畫公共設施用地明細表	2-10
表 2-5-1	計畫道路編號明細表	2-13
表 3-2-1	重製疑義處理分類原則一覽表	3-05
表 3-3-1	都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表	3-06
表 3-3-2	都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表	3-07
表 4-1-1	土地使用現況面積統計表	4-01
表 4-2-1	公共設施用地開闢概況表	4-05
表 4-3-1	計畫道路編號明細表	4-07
表 5-2-1	第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定對照表	5-03
表 5-2-2	第二種商業區四樓以上建築物主要使用項目對照表	5-04
表 5-2-3	第一期細部計畫區書圖不符更正內容綜理表	5-05
表 5-3-1	實質計畫變更內容綜理表	5-09
表 6-3-1	重製通盤檢討前後土地使用分區面積表	6-03
表 6-4-1	重製通盤檢討後公共設施用地配置表	6-05
表 6-4-2	重製通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表	6-06
表 6-5-1	計畫道路編號明細表	6-09

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

高雄新市鎮係配合民國77年行政院核定之「興建中低收入住宅方案」辦理開發，高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年1月公告實施後，因應經濟局勢轉變及不動產市場需求之變動，以及為調節新市鎮開發基金財務負擔加速新市鎮開發進程，辦理兩次都市計畫通盤檢討與一次土地使用管制專案通檢，期間第一期細部計畫區段徵收作業及捷運建設雖已陸續完工，但為促進新市鎮土地資產之活化及產業引入發展需求，內政部營建署持續投注資源辦理各項公共工程及土地使用規劃管制之調整，並同步配合發展需求而應予配合檢討調整，以因應高雄新市鎮之開發轉型。

此外，現行高雄新市鎮特定區都市計畫圖係為1/3000藍曬圖，歷經捷運工程、第一期示範社區建設、縣市合併及典寶溪河道等人為或自然因素致使之地形地貌變遷，現行都市計畫圖資與現況地形、地籍已有明顯差異、藍曬圖資經多次複製造成伸縮變形，精度已不符需求，為徹底改善計畫底圖老舊、部分地形與計畫線模糊不清、計畫圖精度低、圖地不符，以及計畫與實質執行之偏差等情形，確保地區發展與民眾權益，並提高計畫作業精度，應進行下列作業：

（一）配合已發展區重大建設如捷運建設、台一省道拓寬等進行 1/1000 地形測量

已發展區如既成發展區及第一期細部計畫區，歷經捷運通車、台一省道拓寬、整體開發區陸續興建集合住宅等開發建設，其地形地貌與原都市計畫圖已有差異，應依內政部營建署城鄉發展分署訂定之「都市計畫數值地形測量作業規範」進行高雄新市鎮第1期細部計畫區、既成發展區等已開發區計畫道路2側（約400公頃）地區之1/1000地形測量作業。

（二）整合高雄市既有數值測量地形圖資訊，更新全區地形圖資並重製都市計畫圖

高雄市政府（原高雄縣政府）於民國99年辦理「高雄縣都市計畫區（大寮鄉、林園鄉及橋頭鄉部分）數值航測地形測量作業」案完竣，該案已先行測製高雄新市鎮全區數值航測地形圖並建置數值化測量地形圖初步資訊，故本計畫應按前開1/1000地形測量成果及上述地區以外之高雄新市鎮範圍（約1,800公頃）數值航測地形圖資，進行全區數值測量地形圖整合及都市計畫圖重製。

（三）依據重製成果，完成都市計畫疑義處理並辦理都市計畫變更及公告作業

本案配合計畫圖重製，應辦理都市計畫疑義處理並就有必要變更都市計畫部分進行法定書圖製作及審議作業，以符合最新地形地籍現況，並切合都市計畫規劃意旨之都市計畫圖辦理公告實施，以保障人民權益並實現都市計畫規劃精神。

爰此，本次計畫依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42、44、46、47條規定辦理「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」作業。

本案業經內政部都委會107年1月24日至107年9月18日3次專案小組及108年1月15日第938次會議之審議，因部分變更內容尚需辦理補辦公開展覽作業，依據第938次會議之決議四「因本計畫部分變更案件涉及附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案規劃單位（本部營建署新市鎮建設組）得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，再函請高雄市政府依法公告發布實施。」，以分階段核定方式辦理，本案係屬第一階段辦理部分。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42、44、46、47 條。

第二章 現行都市計畫概要

第一節 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18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2-1-1所示。以下就本區歷年都市計畫擬定、檢討及變更之重要內容概述如下。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	83.06.22	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45,000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）	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.將原橋頭都市計畫之農業區納入，並變更為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。
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。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
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。
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）	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。 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。 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。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
			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。 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。 6.土地使用分區管制要點 （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。 （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。 （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。（詳如附錄一所示）
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）	1.配合主要計畫辦理第二次通盤檢討，有關變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地為產業專用區之變更內容係以區段徵收方式整體開發。 2.第一期發展發區缺乏產業活動，不利人口引進，為加速高雄新市鎮開發、新市鎮財務平衡及產業引進需要，建議獎勵生活機能產業進駐，增加住宅區開發率。變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墓地用地、道路用地為產業專區。 3.配合新市鎮發展需要，修改「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」，配合變更內容，刪除天然氣儲氣專用區、環保設施專用區、墓地用地等規定，新增產業專用區相關規定。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
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	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。 1.變更0.1117公頃第6種住宅區為道路用地。 2.變更0.0023公頃水溝用地為道路用地。 3.變更0.1160公頃道路用地為第6種住宅區。 4.變更0.0030公頃道路用地為水溝用地。
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	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。
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	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。
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	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。
18	107.10.20	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分公園（都會公園）用地為機關用地）案	將高雄市楠梓區楠園段11地號0.30公頃部分公園（都會公園）用地變更為機關用地。

第二節 計畫範圍、年期及人口

一、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，西以甲圍社區為界，東至1-4-60號計畫道路（台一省道），其計畫區位置詳見圖2-2-1所示。

二、計畫年期：民國 110 年。

三、計畫人口：5 萬 4 千人。

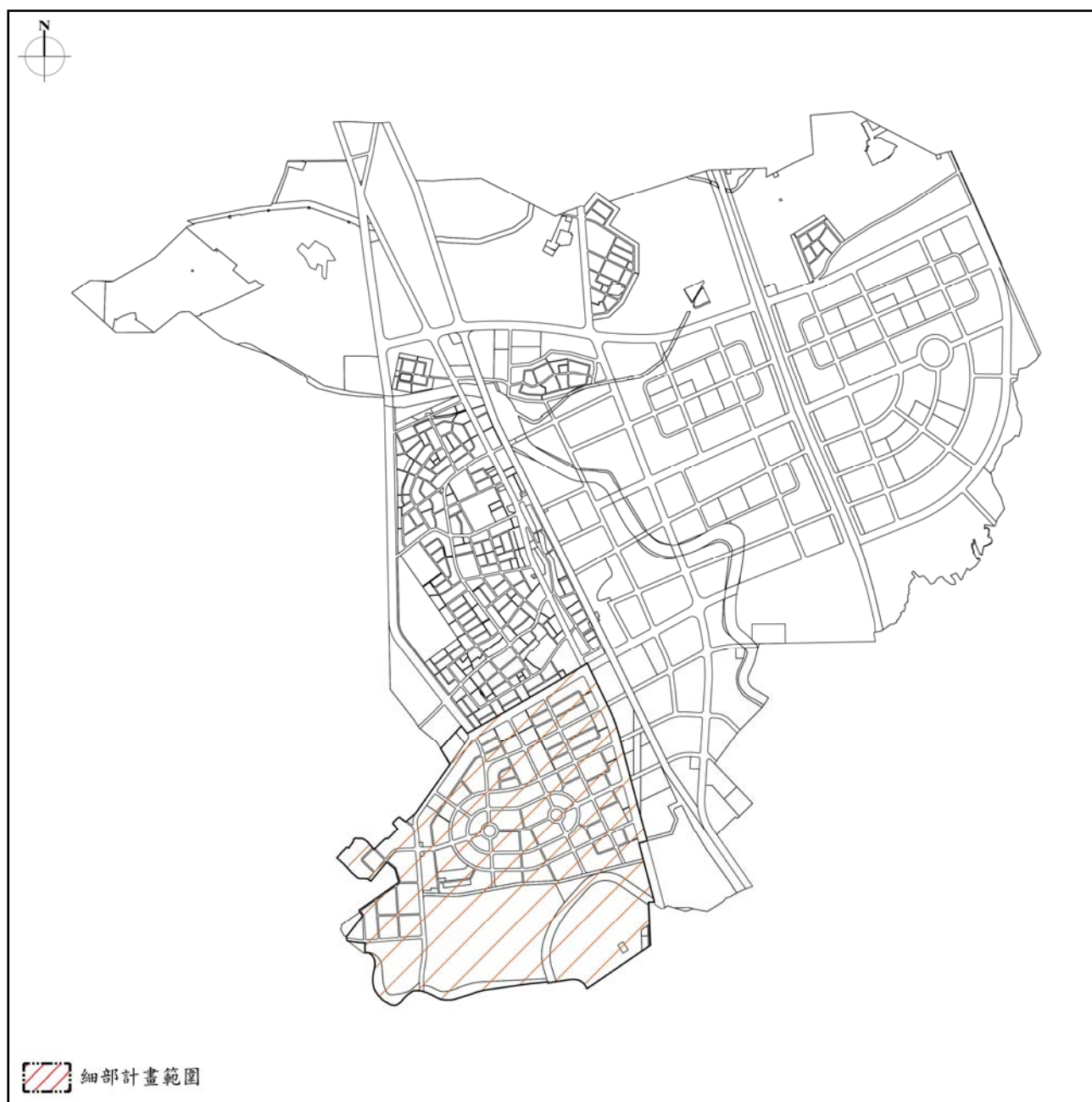


圖 2-2-1 計畫位置示意圖

第三節 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，規劃有第一種住宅區、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2-3-1所示，現行都市計畫詳圖2-3-1所示。

本次配合主要計畫第二次通盤檢討之土地使用均依據主要計畫之規劃，有關區內土地使用分區概況分述如下：

一、住宅區

住宅區分別劃設為第二種住宅區、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，其計畫面積分別為6.09公頃、35.85公頃、12.84公頃、20.24公頃、17.51公頃、0.42公頃。

二、商業區

商業區分別劃設為第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區計畫面積分別為1.76公頃、9.58公頃、16.20公頃。

三、河川區

配合主要計畫劃設河川區，計畫面積為14.93公頃。

四、文教區

配合主要計畫調整學校用地，劃設文教區，計畫面積為3.27公頃。

五、產業專用區

配合主要計畫劃設產業專用區，於前次通盤檢討原環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墓地用地及道路用地調整為產業專用區；另為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，計畫面積為10.46公頃。

六、公共設施用地

配合主要計畫劃設公共設施用地，計畫面積為189.77公頃。

表 2-3-1 計畫區現行都市計畫土地使用計畫面積分配表

土地使用分區別		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
公共設施用地	機關用地	12.70	3.75
	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	94.01	27.73
	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：表內面積應以實際分割測量面積為準。

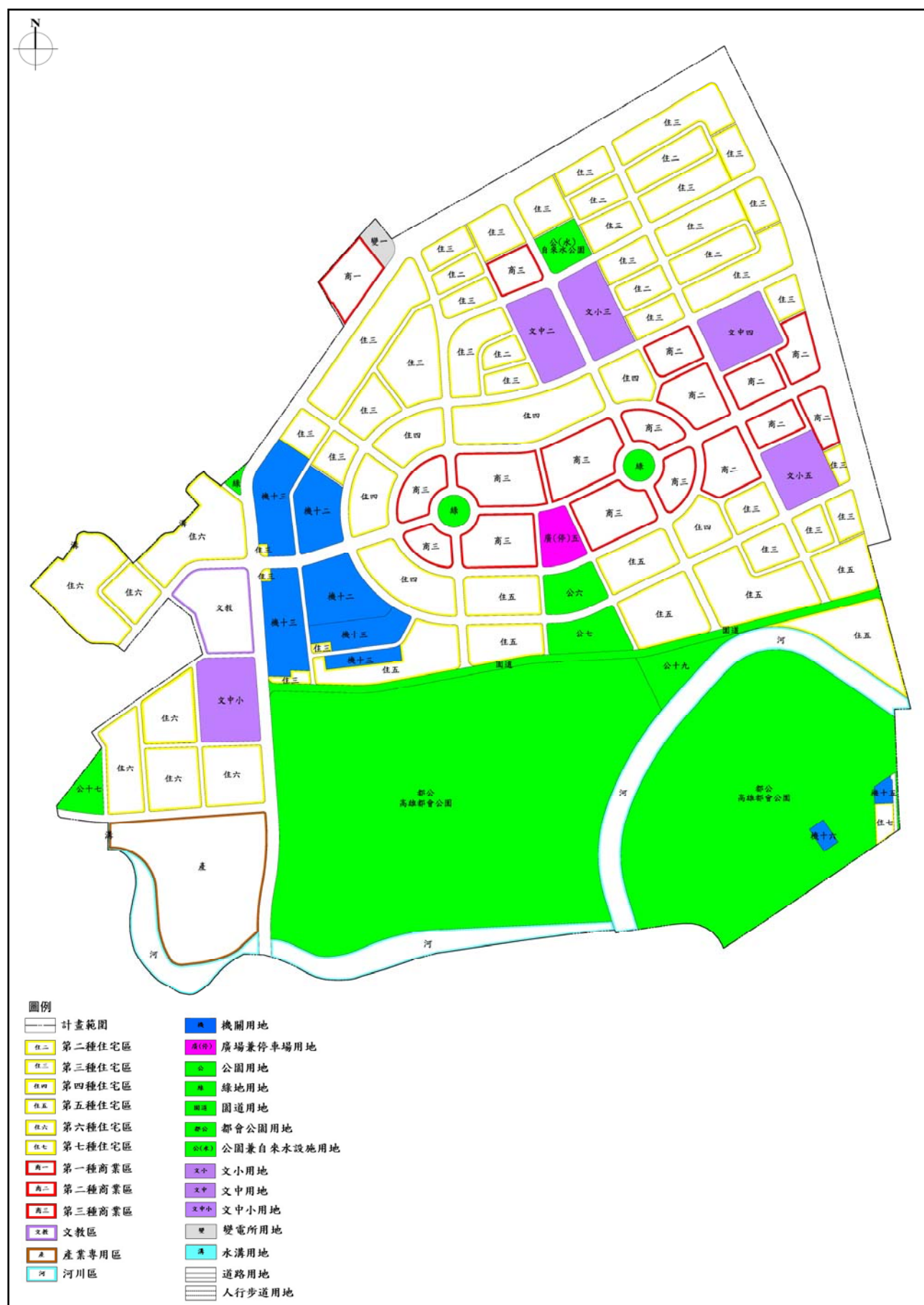


圖 2-3-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

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、學校用地、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，其項目如下說明：

一、機關用地

共劃設機關4處，供臺灣鳳山地方法院及檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等，以及內政部營建署海洋國家公園管理處使用，計畫面積合計12.70公頃。

二、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場1處，計畫面積1.32公頃。

三、公園用地

劃設公園用地4處，計畫面積共6.08公頃。

四、都會公園用地

規劃都會公園1處，劃設於計畫區南側，計畫面積為94.01公頃。

五、公園兼自來水設施用地

為配合地方用水需要劃設公園兼自來水設施用地1處，計畫面積合計1.14公頃，劃設於第一期細部計畫範圍內。

六、學校用地

（一）文小用地

計畫區內共劃設文小用地2處，計畫面積共計4.82公頃。

（二）文中用地

計畫區內共劃設文中用地2處，計畫面積共計5.15公頃。

（三）文中小用地

計畫區內劃設文中小用地1處，計畫面積合計3.15公頃。

七、綠地用地

於細部計畫區西北側、社區商業區劃設綠地，計畫面積合計1.18公頃。

八、人行步道用地

人行步道多分佈於北側住宅區內，計畫面積為1.01公頃。

九、道路用地

道路均勻分佈於細部計畫區內，計畫面積為56.45公頃。

十、園道用地

於計畫區內劃設園道1處，計畫面積2.03公頃。

十一、變電所用地

計畫區內規劃變電所1處，計畫面積0.56公頃，目前作為仕豐一次配電變電所使用。

十二、水溝用地

計畫區內規劃水溝用地3處，計畫面積0.17公頃。

表 2-4-1 現行計畫公共設施用地明細表

公共設施用地	公設編號	現行面積（公頃）	說明	位置
機關用地	機12用地	4.73	供臺灣鳳山地方法院及臺灣鳳山地方法院檢察署使用	第一期細部計畫區西側
	機13用地	7.41	供臺灣鳳山地方法院及檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等使用	第一期細部計畫區西側
	機15用地	0.26	供內政部營建署海洋國家公園管理處使用	
	機16用地	0.30	供內政部營建署海洋國家公園管理處使用	
	小計	12.70		
廣場兼停車場用地	廣（停）5用地	1.32		第一期細部計畫區中央地帶
公園用地	公6用地	1.52		都會公園北側
	公7用地	1.77		都會公園北側
	公17用地	1.09		第一期細部計畫區西側
	公19用地	1.70		都會公園北側
	小計	6.08		
都會公園用地		94.01		第一期細部計畫區南側
公園兼自來水設施用地		1.14		第一期細部計畫區北側
文小用地	文小3用地	2.52		第一期細部計畫區北側
	文小5用地	2.30		第一期細部計畫區東側
	小計	4.82		
文中用地	文中2用地	2.63		第一期細部計畫區北側
	文中4用地	2.52		第一期細部計畫區東側
	小計	5.15		
文中小用地		3.15		都會公園西側
綠地用地		1.18		
道路用地		56.45		
人行步道用地		1.01		
園道用地		2.03		都會公園北側
水溝用地		0.17		第一期細部計畫區南側
變電所用地	變1用地	0.56		第一期細部計畫區西側
總計		189.77		

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

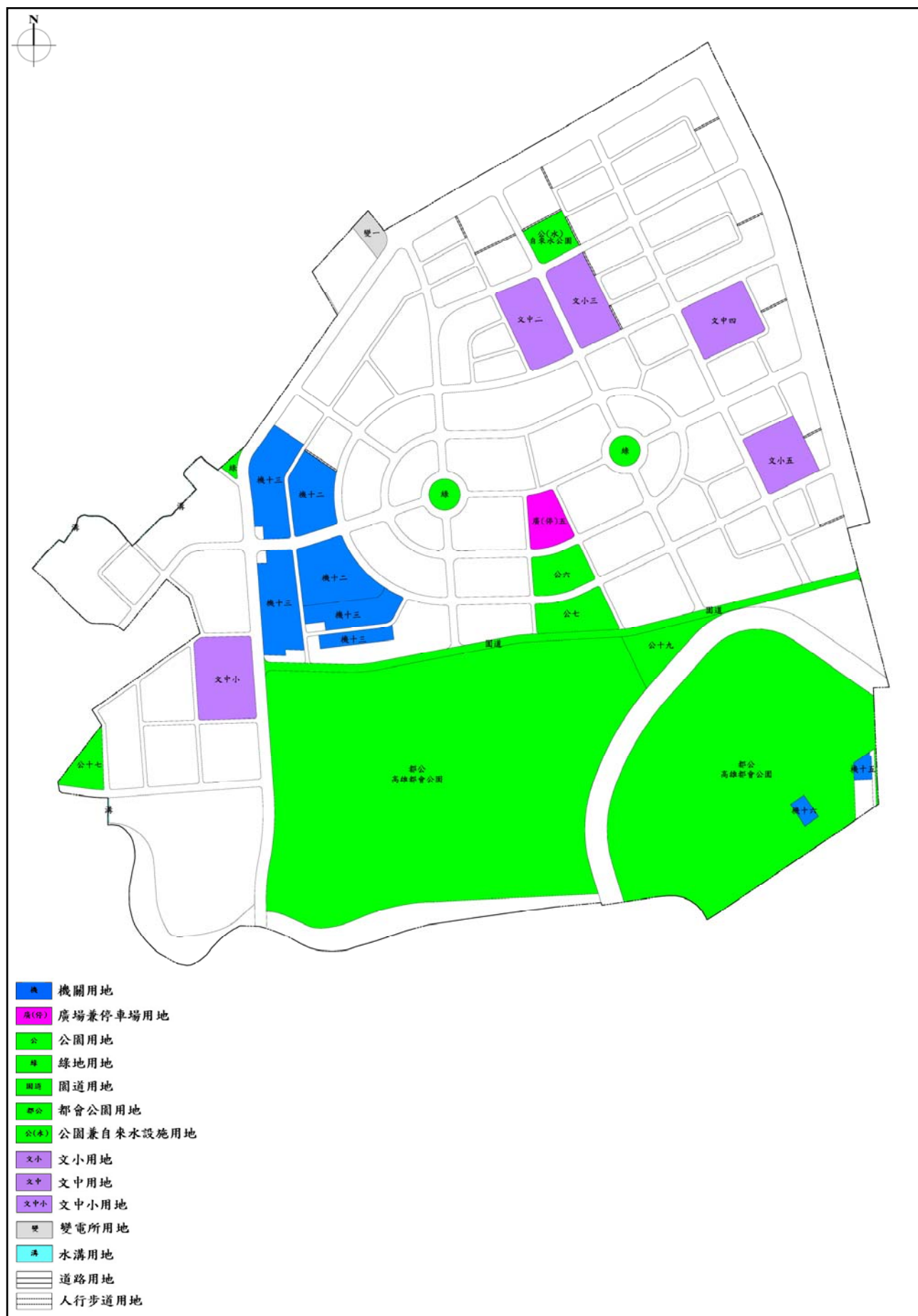


圖 2-4-1 現行計畫公共設施用地示意圖

第五節 交通系統計畫

本計畫區道路系統可分為三種道路層級，即聯外道路、主要道路及次要道路，詳細說明如后，詳如表2-5-1、圖2-5-1、圖2-5-2所示。

一、聯外道路

（一）1-1 號道路

為計畫區北側之東西向道路，計畫寬度為60公尺。

（二）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

（三）3-4 號道路

為本細部計畫西側之南北向聯外道路，計畫寬度30公尺。

二、主要道路

（一）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。

（二）4-2 號道路

為本細部計畫南北向道路，計畫寬度20公尺。

（三）4-3 號道路

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。

（四）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。

表 2-5-1 計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	功能
1-1	自 3-1 號道路至 1-2 道路	60	900	聯外道路 主要環狀道路
1-4	自 1-1 號道路至計畫區南界	60	800	聯外道路
3-4	自 1-1 號道路至計畫區南界	30	1,890	聯外道路主要道路
3-5	自 3-4 號道路至 1-4 號道路 (都會公園北側) (園道)	20	1,080	主要道路
4-2	自技術學院南側至 3-5 號道路	20	1,710	聯外道路 次要道路
4-3	自 2-2 號道路至計畫區西南界	15、20、30	1,920	聯外道路 收集道路
4-4	自 4-3 號道路至 4-3 號道路	20	1,440	次要道路
4-6	自 3-4 號道路至 3-5 號道路	20	680	次要道路
7-4	自 1-1 號道路至 3-5 號道路	20	940	收集道路
7-5	自 1-4 號道路至 1-4 號道路	20	2,170	收集道路
7-6	自 4-3 號道路至 3-5 號道路	10	430	次要道路
7-7	自 4-3 號道路至 3-5 號道路	10	430	次要道路
7-8	自 3-4 號道路至計畫區西南界	20	460	聯外道路
11-12	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	930	出入道路
11-13	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	920	出入道路
11-14	自 4-4 號道路至 4-3 號道路	10	600	出入道路
11-15	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	1,130	出入道路
11-16	自 4-2 號道路至 7-5 號道路	10	610	出入道路
11-17	自 7-5 號道路至 11-16 號道路	10	210	出入道路
11-18	自 11-17 號道路至 11-16 號道路	10	120	出入道路
11-19	自 7-5 號道路至 3-5 號道路	10	1,040	出入道路
11-20	自 11-19 號道路至 7-5 號道路	10	290	出入道路
11-21	自 3-4 號道路至 3-4 號道路	10	580	出入道路
11-22	自 11-21 號道路至 11-21 號道路	10	210	出入道路
11-23	自 11-21 號道路至 11-21 號道路	10	180	出入道路
11-29	自 7-8 號道路至 3-4 號道路	10	600	出入道路
11-30	自 7-8 號道路至 11-29 號道路	10	350	出入道路
11-31	自 3-4 號道路至 11-29 號道路	10	260	出入道路
11-46	自 4-3 號道路至計畫區西界	10	254	出入道路
11-47	保隆巷	4	67	出入道路

註：表內道路長度應以實際測量之樁距為準。

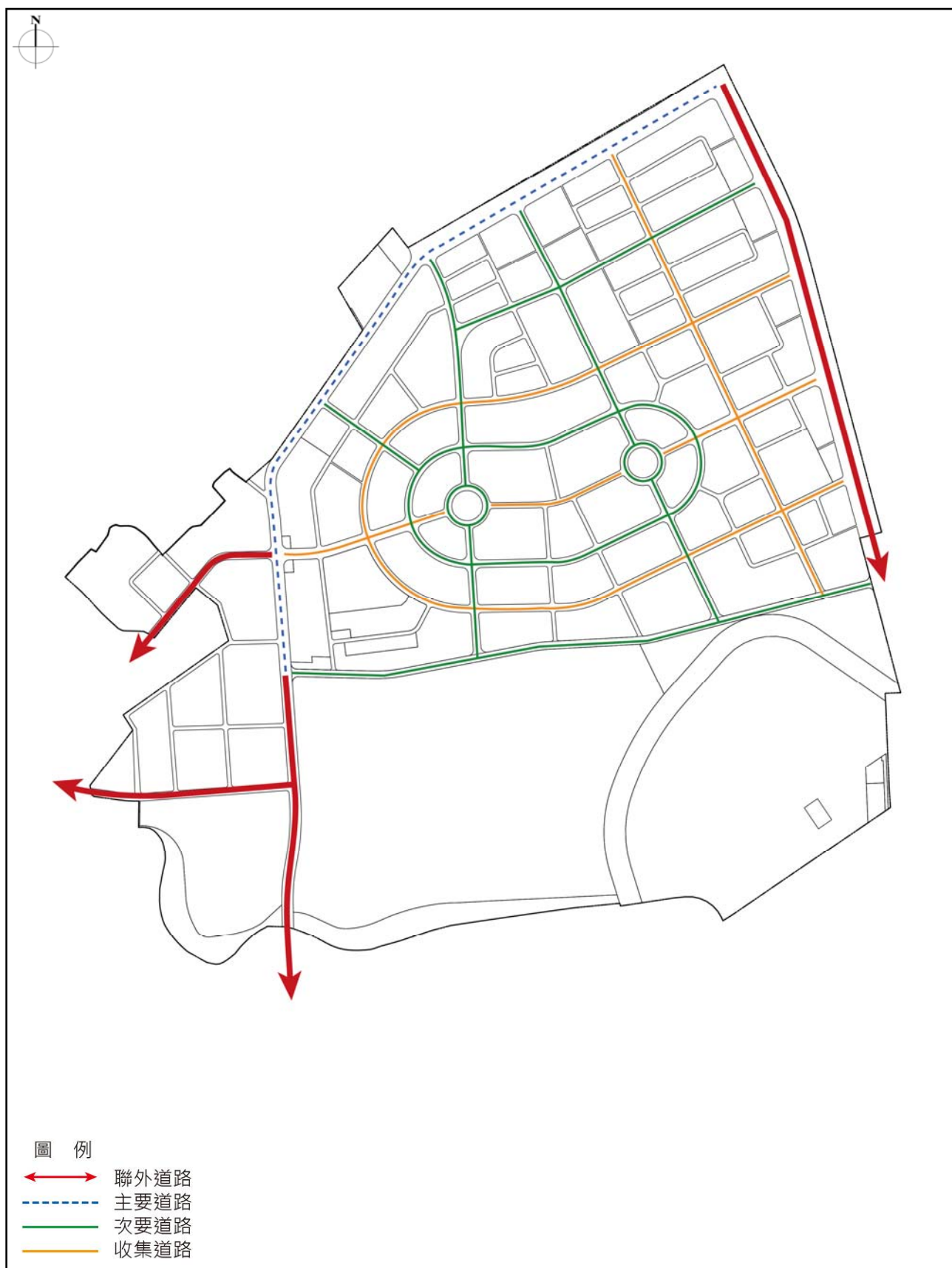


圖 2-5-1 道路系統示意圖



圖 2-5-2 道路編號參考示意圖

第三章 都市計畫圖重製及執行

高雄新市鎮特定區計畫係於民國83年測繪（比例尺為三千分之一之藍晒圖），至今已逾20年，原計畫圖因圖紙伸縮、老舊已不堪使用，且計畫圖地形亦與發展後之現況實際地形差異甚大，為提高計畫圖之精確度，乃使用高雄市政府（原高雄縣政府）於民國99年辦理「高雄縣都市計畫區（大寮鄉、林園鄉及橋頭鄉部分）數值航測地形測量作業」案之比例尺一千分之一之地形圖，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條之規定，進行計畫圖之重製展繪及通盤檢討作業。

第一節 重製作業方式

一、重製展繪依據

（一）現行計畫圖

高雄新市鎮特定區計畫現行都市計畫圖比例尺為1/3000，包括歷次通盤檢討及個案變更之計畫書圖，其現行計畫圖資為平面手繪紙圖，地形測繪時間為民國83年，迄今已逾20年。

（二）地形圖

採高雄市政府（原高雄縣政府）於民國99年「高雄縣都市計畫區（大寮鄉、林園鄉及橋頭鄉部分）數值航測地形測量作業」案辦理完成之「99年度高雄縣都市計畫區一千分之一地形圖測製」數值航測地形圖成果。該圖係於民國99年9月航空攝影、10月測製，高程採用2001台灣高程基準（TWVD 2001），平面控制採用內政部86年公布之「一九九七台灣地區大地基準」，Taiwan Datum 1997，簡稱TWD97。

（三）樁位圖

採高雄市政府（原高雄縣政府）於民國99年「高雄縣都市計畫區（大寮鄉、林園鄉及橋頭鄉部分）數值航測地形測量作業」案辦理完成之「99年度高雄縣都市計畫區一千分之一地形圖測製」都市計畫樁位成果圖以及歷次個案變更樁位資料。

（四）地籍圖

依高雄市政府地政局岡山地政事務所提供之地籍圖資。

二、重製作業原則與流程

（一）法令依據

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第46條、第47條。

（二）重製計畫圖公告

本次都市計畫圖重製作業係納入通盤檢討作業一併辦理，故於公開展覽內容將數值圖及計畫圖一併公開展覽。

（三）展繪都市計畫街廓線

1.作業方式

依據計畫區之都市計畫樁位成果資料（包含歷次個案變更），展繪都市計畫街廓線於新測比例尺 1/1000 數值地形圖。

2.作業原則

- （1）依現行計畫圖及歷次個案變更相關書圖，繪製都市計畫圖。
- （2）因原樁位座標與新測地形圖座標系統不同，故依新測地形圖上之實測樁位與展點樁位，以點對點方式疊套，或比對已開闢之現況調整正確後，再將展點樁位轉繪於新測地形圖上，並標示樁號，再依據樁位展繪計畫線。
- （3）地籍圖套繪：依照計畫圖比例，將地籍圖縮放為三千分之一與樁位圖及展繪後新計畫圖疊套比對，以供研商討論之用。
- （4）樁位校核：依據都市計畫套繪成果辦理樁位校核作業，檢核樁位、地籍分割線等資料與都市計畫核定圖之差異，並參酌地形、地物或形狀、街廓大小等，將差異明顯不符之原計畫線轉繪於新計畫圖上，並製作圖表提疑義案。
- （5）現場勘查：展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況（建物、道路等）不符者，應至現場勘查瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖表提疑義案。

（四）重製疑義校核及處理作業

1.地籍圖套繪

依照計畫圖比例，將地籍圖與樁位圖及展繪後新計畫圖套疊比對，以供研商討論之用。

2.重製疑義校核

依據都市計畫圖套繪成果進行樁位校核作業，檢核樁位資料與都市計畫核定圖之差異，並參酌地籍分割線、地形、地物或形狀、街廓大小等，將差異明顯不符之原計畫線轉繪於新測地形圖上，製作圖、表提列疑義案。

3.現場勘查

展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況（建物、道路等）不符者，應至現場勘查瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖、表提列疑義案。

（五）召開都市計畫圖重製疑義協調會

承續樁位校核成果研擬都市計畫圖重製疑義，彙整為重製疑義綜理表及相關佐證資料，並邀集相關單位就重製疑義之處理原則與方式進行研商後達成決議，以供計畫圖展繪及未來辦理都市計畫變更之依據。

（六）成果製作及新舊圖公告

依據都市計畫圖重製疑義協調會決議內容進行必要之圖面調整修正，以製成重製後都市計畫圖及重製成果之各項圖冊，將重製後都市計畫圖與原計畫圖一併公告。

第二節 重製疑義處理原則

一、計畫圖與樁位圖套疊之檢核方式

計畫圖與樁位圖套疊時，在原計畫圖之精度較差及不同測量座標系統所產生必然誤差之情況下，關於計畫圖與樁位圖套疊之檢核作業方式如下：

- (一) 以已開闢之主要交通幹道為基準點，檢視一區域範圍內計畫圖與樁位圖套疊結果。
- (二) 除依街廓線套疊外，並考量其附近主要地形地物之相對位置，檢核新、舊地形圖上地形地物相應位置，以求得最準確之套疊結果。

二、不同類型重製疑義處理原則

重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線、涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，其基本處理原則係以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況為原則，有關重製疑義處理分類及處理原則說明如下，並詳表3-2-1所示：

(一) 都市計畫圖與樁位圖不符，現況已開闢者

1. 地籍分割成果與樁位圖甚為相符，且開闢現況與樁位成果近似或甚為相符，依樁位圖展繪。
2. 地籍分割成果與樁位圖甚為相符，但開闢現況與樁位成果不符，且違反原規劃意旨者，依樁位圖展繪。
3. 地籍分割成果與樁位圖不甚相符，且開闢現況亦與樁位成果不符，但地籍分割成果與開闢現況近似相符，且其與計畫圖差異無違反原規劃意旨者，依地籍圖展繪，並配合修正樁位成果。

(二) 都市計畫圖與樁位圖不符，現況未開闢者

1. 地籍分割成果與樁位圖近似或甚為相符，計畫圖與樁位圖之差異無違原規劃意旨者，依樁位圖展繪。
2. 地籍分割成果與樁位圖不符，地籍圖與計畫圖差異無違原規劃意旨者，依地籍圖展繪，若涉及樁位需配合修正部分，後續請權責單位配合辦理。

(三) 未測釘樁位

1. 先就歷年樁位資料進行確認無樁位資料，且經確定非依地籍範圍擬定或變更者，依計畫圖展繪。
2. 未測釘樁位之分區或用地係依地籍權屬範圍擬定或變更者，依地籍圖（參考現況）展繪。

3.若未測釘樁位之分區或用地經查非依地籍範圍擬定或變更者，惟地籍分割情形與計畫圖或開闢現況均甚為相符，且無違原規劃意旨者，依地籍圖展繪。

(四) 多餘樁位

樁位圖上因歷次都市計畫辦理通盤檢討或個案變更，致分區或用地調整所產生之多餘樁位，建議廢除。

表 3-2-1 重製疑義處理分類原則一覽表

類別	分類	處理原則	
		展繪依據	配合處理事項
A類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線		
A1類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	都市計畫圖展繪線	製作重製計畫草圖。
A2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線) ≠ 現況	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌現況提列變更。
B類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線		
B1類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況) ≠ 地籍展繪線，且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由地政單位依權責卓處。
B2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線) ≠ (地籍展繪線＝現況)，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌地籍展繪線提列變更。
B3類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線 ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌地籍展繪線或現況提列變更。
C類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線，地籍未分割		
C1類	都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割	都市計畫圖展繪線	建議由地政單位依權責卓處。
C2類	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線) ≠ 現況，地籍未分割	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌現況提列變更。
D類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線) ≠ 樁位展繪線		
D1類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線＝現況) ≠ 樁位展繪線，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處。
D2類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線) ≠ (樁位展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌樁位展繪線提列變更。
D3類	(都市計畫圖展繪線＝地籍展繪線) ≠ 樁位展繪線 ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由樁位管理單位依權責卓處。
E類	都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線		
E1類	都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ (樁位展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。
E2類	都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線 ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由相關單位依權責卓處。
F類	都市計畫圖展繪線 ≠ (樁位展繪線＝地籍展繪線)		
F1類	都市計畫圖展繪線 ≠ (樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況)，且樁位展繪線未損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否需參酌樁位展繪線提列變更。
F2類	(都市計畫圖展繪線＝現況) ≠ (樁位展繪線＝地籍展繪線)，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	建議由相關單位依權責卓處。
F3類	都市計畫圖展繪線 ≠ (樁位展繪線＝地籍展繪線) ≠ 現況，且樁位展繪線損及建物	都市計畫圖展繪線	考量是否參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更，並由相關單位依權責卓處。
G類	其他情形	依個案不同狀況判斷	

第三節 重製疑義處理與成果

一、重製疑義處理情形

本次都市計畫圖重製疑義處理情形依據103年10月2日、103年11月18日、103年12月8日、104年1月23日、104年5月4日、104年7月6日、104年8月19日、105年9月13日等之重製疑義會議結論辦理。

二、重製成果

本次都市計畫圖重製成果如下列：

- (一) 都市計畫圖比例尺：將原比例尺三千分之一都市計畫圖調整為比例尺一千分之一都市計畫圖。
- (二) 都市計畫重製圖：依都市計畫圖重製疑義決議修正都市計畫圖，並作為本案之計畫圖依據。

有關本次通盤檢討重製前後土地使用面積差異詳如表3-3-1所示，公共設施用地面積差異詳如表3-3-2所示。

表 3-3-1 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

使用分區		現行計畫面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後計畫	
				計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	第二種住宅區	6.09	0.00	6.09	1.84
	第三種住宅區	35.85	+0.02	35.87	10.81
	第四種住宅區	12.84	+0.01	12.85	3.87
	第五種住宅區	20.24	0.00	20.24	6.10
	第六種住宅區	17.51	+0.02	17.53	5.28
	第七種住宅區	0.42	-0.01	0.41	0.12
	第一種商業區	1.76	+0.05	1.81	0.55
	第二種商業區	9.58	+0.01	9.59	2.89
	第三種商業區	16.20	-0.02	16.18	4.87
	河川區	14.93	-0.24	14.69	4.43
	文教區	3.27	0.00	3.27	0.98
	產業專用區	10.46	+0.04	10.50	3.16
	小計	149.15	-0.12	149.03	44.90
公共設施用地	機關用地	12.70	+0.01	12.71	3.83
	廣場兼停車場用地	1.32	0.00	1.32	0.40
	公園用地	6.08	+0.02	6.10	1.84
	文小用地	4.82	0.00	4.82	1.45
	文中用地	5.15	+0.01	5.16	1.55
	文中小用地	3.15	0.00	3.15	0.95
	綠地用地	1.18	0.00	1.18	0.36
	人行步道用地	1.01	-0.61	0.40	0.12
	道路用地	56.45	-4.15	52.30	15.76
	都會公園用地	94.01	-3.29	90.72	27.34
	公園兼自來水設施用地	1.14	0.00	1.14	0.34
	園道用地	2.03	+1.11	3.14	0.95
	變電所用地	0.56	0.00	0.56	0.17
	水溝用地	0.17	-0.02	0.15	0.04
	小計	189.77	-6.92	182.85	55.10
總計		338.92	-7.04	331.88	100.00

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

表 3-3-2 都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表

公共設施用地	公設編號	現行計畫面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後計畫面積 (公頃)
機關用地	機 12 用地	4.73	0	4.73
	機 13 用地	7.41	0	7.41
	機 15 用地	0.26	+0.01	0.27
	機 16 用地	0.30	0	0.30
	小計	12.70	+0.01	12.71
廣場兼停車場用地	廣停 5 用地	1.32	0	1.32
公園用地	公 6 用地	1.52	0	1.52
	公 7 用地	1.77	0	1.77
	公 17 用地	1.09	0	1.09
	公 19 用地	1.70	+0.02	1.72
	小計	6.08	+0.02	6.10
都會公園用地		94.01	-3.29	90.72
公園兼自來水設施用地		1.14	0	1.14
文小用地	文小 3 用地	2.52	0	2.52
	文小 5 用地	2.30	0	2.30
	小計	4.82	0	4.82
文中用地	文中 2 用地	2.63	0	2.63
	文中 4 用地	2.52	+0.01	2.53
	小計	5.15	+0.01	5.16
文中小用地		3.15	0	3.15
綠地用地		1.18	0	1.18
道路用地		56.45	-4.15	52.30
人行步道用地		1.01	-0.61	0.40
園道用地		2.03	+1.11	3.14
水溝用地		0.17	-0.02	0.15
變電所用地	變 1 用地	0.56	0	0.56
總計		189.77	-6.92	182.85

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

三、計畫圖重製後之都市計畫執行

- (一) 為求計畫圖執行統一及避免將來新圖發布實施後，又產生另一不同計畫圖而引起糾紛，故俟本次通盤檢討完成法定程序發布實施後，應以本次通盤檢討計畫圖作為爾後有關都市計畫之執行（如釘樁、建管發照等）依據。
- (二) 本次通盤檢討完成法定程序發布實施後，應依照核定之都市計畫圖全面清查補建樁位，倘有計畫與實地或研商決議不符且展繪誤差超過「都市計畫樁測定及管理辦法」第 37 條第 1 款規定之許可誤差時，應迅行辦理個案變更都市計畫，免受「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 14 條規定之限制。
- (三) 本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議提列都市計畫變更案，納入本次通盤檢討辦理。

第四章 發展現況分析

第一節 土地使用

細部計畫區以空地使用為主，茲將其土地使用現況調查結果分析說明如后，詳如表4-1-1、圖4-1-2所示。

一、空地使用

目前本細部計畫區多為空地使用，分佈於住宅區、商業區、住商混合區、行政區、車站專用區、天然氣儲氣專用區、環保設施專用區等，使用面積為149.13公頃，佔44.94%。

二、住宅使用

目前住宅使用除橋新五路旁之4戶連棟透天建築及麗景新天地、布拉格及京都等已興建使用或興建中，其他地區仍興建中，使用面積為1.83公頃，佔0.55%。

四、工業使用

目前工業使用為零星使用中的輕工業工廠，使用面積為0.34公頃，佔0.10%。

五、河川使用

本計畫區作為河川使用面積為8.32公頃，佔2.51%，主要為楠梓溪及後勁溪使用。

六、公共設施使用

本計畫區內之公共設施用地—機關用地、公園用地、公園（都會公園）用地、公園兼自來水設施用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、園道用地、變電所用地、墓地用地已全數開闢使用；道路用地等部份開闢；人行步道用地正開闢中；文小用地、文中用地、文中小用地、文高用地、污水處理場用地等均尚未開闢，其詳細開闢內容詳見第二節所述。

七、道路使用

道路均勻分佈於計畫區內，已開闢使用面積為50.32公頃，目前多已開闢使用，其詳細內容詳見第五節所述。

表 4-1-1 土地使用現況面積統計表

土地使用現況	使用面積（公頃）	估計畫區之比例（%）
住宅使用	1.83	0.55
工業使用	0.34	0.10
農業使用	5.38	1.62
森林、林地使用	0.45	0.14
公園、綠地、體育場使用	99.44	29.96

表 4-1-1 土地使用現況面積統計表（續）

土地使用現況	使用面積（公頃）	估計畫區之比例（%）
公用設備、機關使用	12.84	3.87
殯葬設施使用	3.83	1.15
河川使用	8.32	2.51
空地使用	149.13	44.94
道路使用	50.32	15.16
總計	331.88	100.00

註：調查時間為民國104年10月。

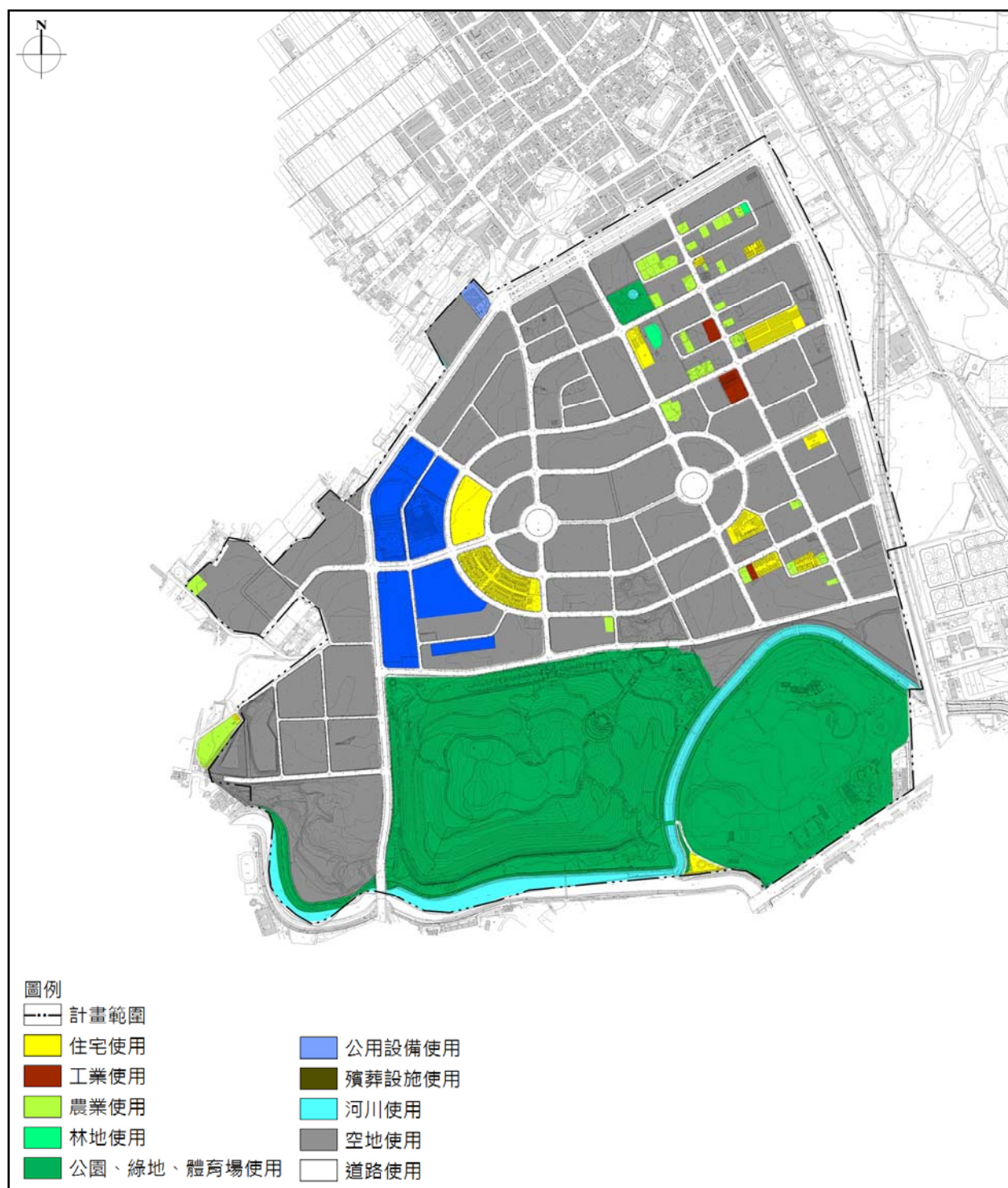


圖 4-1-2 土地使用現況示意圖

第二節 公共設施

本計畫之公共設施開闢現況說明如后，詳表4-2-1、圖4-2-1所示。

一、機關用地

共劃設機關4處，擬供臺灣鳳山地方法院及檢察署之辦公大樓、檔案藏證物庫、法官及檢察官職務宿舍，以及內政部營建署海管處使用等使用，計畫面積為12.71公頃，機12、機13及機16已開闢使用，機15尚未開闢，開闢面積為12.44公頃。

二、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場1處，計畫面積1.32公頃，尚未開闢使用。

三、公園用地及都會公園用地

（一）公園用地

規劃公園用地4處，計畫面積共6.10公頃，目前公6、公7、公17用地均已開闢，公19用地正開闢中，開闢面積為4.58公頃。

（二）都會公園用地

細部計畫區內規劃都會公園1處，劃設於計畫區南側，計畫面積為90.72公頃，目前已開闢使用。

四、公園兼自來水設施用地

為配合地方用水需要劃設公園兼自來水設施用地1處，計畫面積合計1.14公頃，劃設於第一期細部計畫範圍內，目前已開闢使用。

五、學校用地

（一）文小用地

共劃設文小用地2處，計畫面積共計4.82公頃，目前尚未開闢使用。

（二）文中用地

計畫區內共劃設文中用地2處，計畫面積共計5.16公頃，目前均尚未開闢使用。

（三）文中小用地

計畫區內劃設文中小用地1處，計畫面積合計3.15公頃，劃設於第一期細部計畫範圍內，目前尚未開闢使用。

六、綠地用地

於細部計畫區西北側、社區商業區劃設綠地，計畫面積合計1.18公頃，目前已開闢。

七、人行步道用地

人行步道多分佈於北側住宅區內，計畫面積為0.40公頃，目前正開闢中。

八、道路用地

道路均勻分佈於細部計畫區內，計畫面積為52.30公頃，目前多已開闢使用。

九、園道用地

於計畫區內劃設園道1處，計畫面積3.14公頃，劃設於第一期細部計畫範圍內，目前已開闢使用。

十、變電所用地

計畫區內規劃變電所1處，計畫面積0.56公頃，目前已開闢作為仕豐一次配電變電所使用。

十一、水溝用地

計畫區內規劃水溝用地3處，計畫面積0.15公頃，目前已開闢使用。

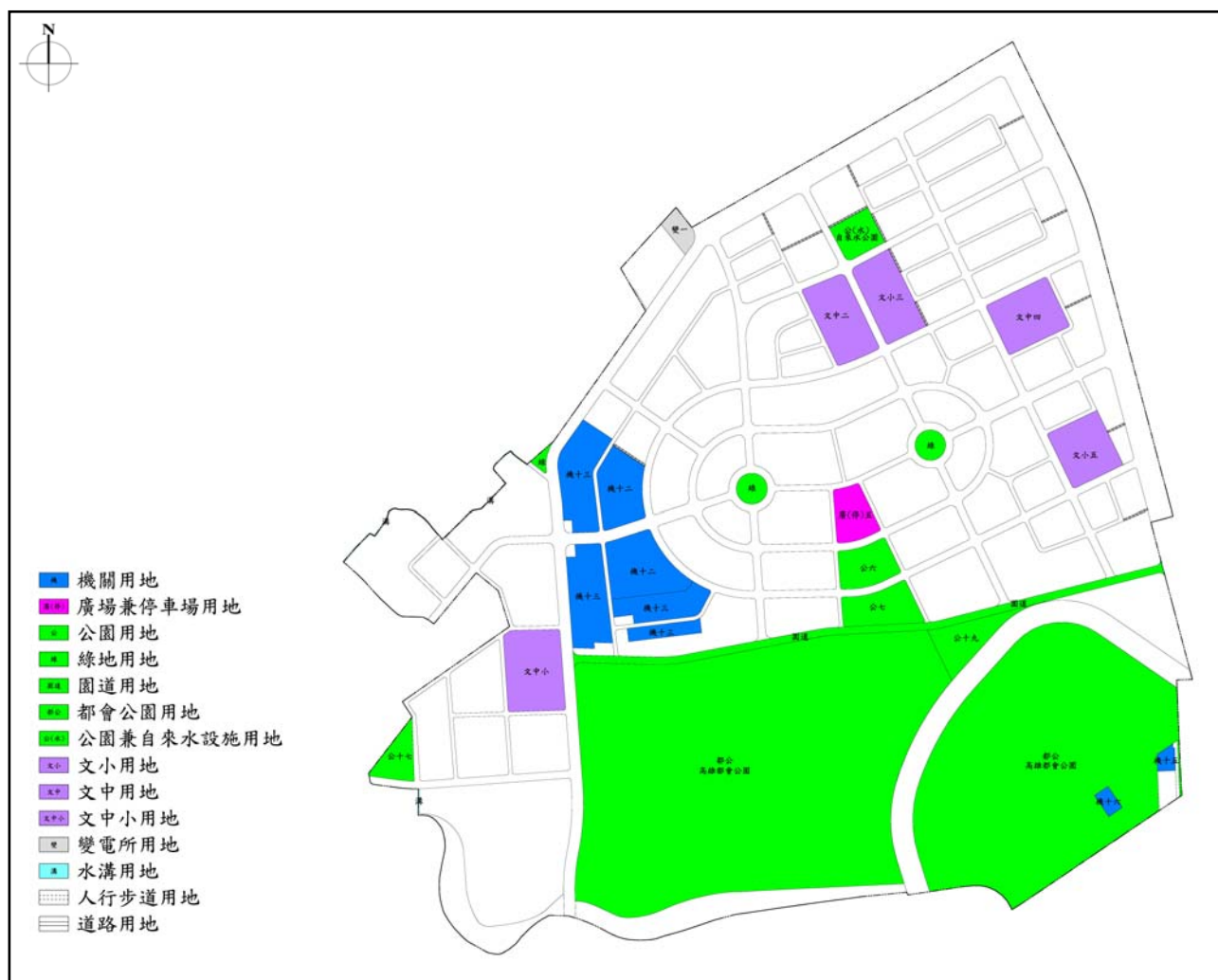


圖 4-2-1 公共設施用地位置示意圖

表 4-2-1 公共設施用地開闢概況表

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
公共設施項目	公共設施編號	完全	未完全	尚未		
機關用地	機12用地	✓			4.73	4.73
	機13用地	✓			7.41	7.41
	機15用地			✓	0.27	0.00
	機16用地	✓			0.30	0.30
	小計				12.71	12.44
廣場兼停車場用地	廣停5用地			✓	1.32	0.00
公園用地	公6用地	✓			1.52	1.52
	公7用地	✓			1.77	1.77
	公17用地	✓			1.09	1.09
	公19用地		✓		1.72	0.20
	小計				6.10	4.58
都會公園用地		✓			90.72	90.72
公園兼自來水設施用地		✓			1.14	1.14
文小用地	文小3用地			✓	2.52	0
	文小5用地			✓	2.30	0
	小計				4.82	0
文中用地	文中2用地			✓	2.63	0
	文中4用地			✓	2.53	0
	小計				5.16	0
文中小用地				✓	3.15	0
綠地用地		✓			1.18	1.18
人行步道用地			✓		0.40	0.20
道路用地			✓		52.30	50.32
園道用地		✓			3.14	3.14
變電所用地		✓			0.56	0.56
水溝用地		✓			0.15	0.15
總計					182.85	164.43

註：1.調查時間為民國106年8月。

2.計畫面積應以地籍實際分割測量面積為準。

第三節 道路系統

本計畫之道路系統擬分為聯外道路、區內道路系統—主要道路系統、次要道路系統、園道等部分進行說明如下，詳如表4-3-1、圖4-3-1所示。

一、聯外道路

(一) 1-1 號道路

為計畫區北側之東西向道路，計畫寬度為60公尺。

(二) 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

(三) 3-4 號道路

為本細部計畫西側之南北向聯外道路，計畫寬度30公尺。

二、區內道路系統

(一) 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

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。

(二) 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。

(三) 收集道路

收集道路包括：7-6號道路、7-7號道路等。

三、園道：為 3-5 號道路。

四、人行步道、自行車道

本計畫區於第一期細部計畫區劃設4公尺人行步道，詳如圖4-5-2所示，而自行車道規劃於後勁溪兩側，串連高雄大學、高雄都會公園、援中港濕地等。

表 4-3-1 計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	功能
1-1	自 3-1 號道路至 1-2 道路	60	900	聯外道路 主要環狀道路
1-4	自 1-1 號道路至計畫區南界	60	800	聯外道路
3-4	自 1-1 號道路至計畫區南界	30	1,890	聯外道路主要道路
3-5	自 3-4 號道路至 1-4 號道路 (都會公園北側) (園道)	20	1,080	主要道路
4-2	自技術學院南側至 3-5 號道路	20	1,710	聯外道路 次要道路
4-3	自 2-2 號道路至計畫區西南界	15、20、30	1,920	聯外道路 收集道路
4-4	自 4-3 號道路至 4-3 號道路	20	1,440	次要道路
4-6	自 3-4 號道路至 3-5 號道路	20	680	次要道路
7-4	自 1-1 號道路至 3-5 號道路	20	940	收集道路
7-5	自 1-4 號道路至 1-4 號道路	20	2,170	收集道路
7-6	自 4-3 號道路至 3-5 號道路	10	430	次要道路
7-7	自 4-3 號道路至 3-5 號道路	10	430	次要道路
7-8	自 3-4 號道路至計畫區西南界	20	460	聯外道路
11-12	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	930	出入道路
11-13	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	920	出入道路
11-14	自 4-4 號道路至 4-3 號道路	10	600	出入道路
11-15	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	1,130	出入道路
11-16	自 4-2 號道路至 7-5 號道路	10	610	出入道路
11-17	自 7-5 號道路至 11-16 號道路	10	210	出入道路
11-18	自 11-17 號道路至 11-16 號道路	10	120	出入道路
11-19	自 7-5 號道路至 3-5 號道路	10	1,040	出入道路
11-20	自 11-19 號道路至 7-5 號道路	10	290	出入道路
11-21	自 3-4 號道路至 3-4 號道路	10	580	出入道路
11-22	自 11-21 號道路至 11-21 號道路	10	210	出入道路
11-23	自 11-21 號道路至 11-21 號道路	10	180	出入道路
11-29	自 7-8 號道路至 3-4 號道路	10	600	出入道路
11-30	自 7-8 號道路至 11-29 號道路	10	350	出入道路
11-31	自 3-4 號道路至 11-29 號道路	10	260	出入道路
11-46	自 4-3 號道路至計畫區西界	10	254	出入道路
11-47	保隆巷	4	67	出入道路

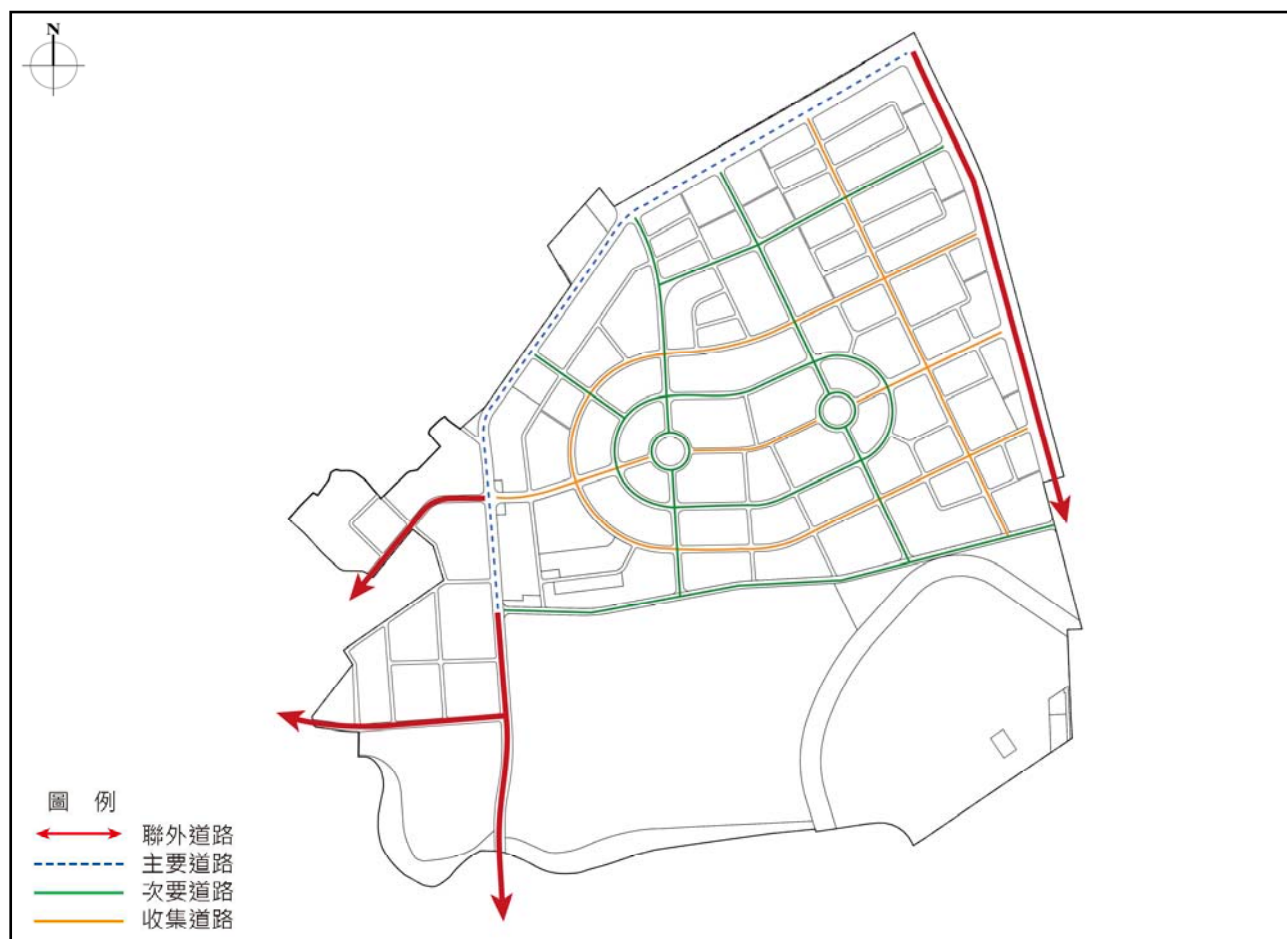


圖 4-3-1 道路系統示意圖



圖 4-3-2 人行步道區位示意圖



圖 4-3-3 道路路名示意圖

第五章 變更內容

第一節 重製檢討原則

本次通盤檢討主要針對重製圖產生的計畫與現況不符部份而辦理變更部分，其重製檢討原則說明如下：

一、計畫圖及計畫面積部分

- (一) 都市計畫圖由 1/1000 膠片圖調整為 1/1000 數值圖。
- (二) 計畫區總面積依 1/1000 都市計畫重製圖量測。
- (三) 各項使用分區及公共設施用地面積依 1/1000 都市計畫重製圖量測。

二、配合都市計畫重製部分

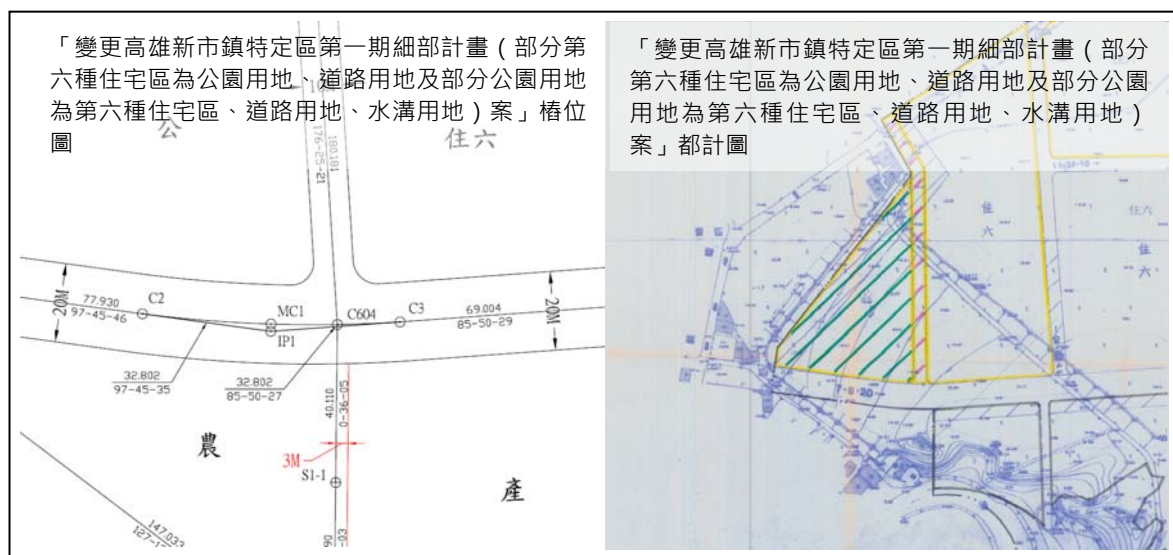
都市計畫重製因計畫區界、地籍、樁位或現況不合，經重製疑義會議決議提都市計畫變更之土地使用分區或公共設施用地，納入本次通盤檢討變更。

第二節 書圖不符

有關清查歷次通盤檢討計畫書圖之書圖不符情形，包括第一期細部計畫區之公17東側10公尺計畫道路及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，本次通盤檢討依計畫書圖原規劃意旨與一致性原則一併修正，說明如後：

一、第一期細部計畫區之公17東側10公尺計畫道路

公17東側10公尺計畫道路於83年6月26日公告發布實施之「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」原規劃為住宅區，於96年8月10日公告發布實施之「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」變更住宅區為道路用地，惟該個變案樁位圖依原規劃意旨照計畫面積訂樁，樁位圖與都計圖不符，應於本次通盤檢討依原規劃意旨修正都計圖，詳如附錄一（F1-1）。



二、「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」之表4變更前後土地使用計畫面積對照表

105年11月16日公告實施「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」之表4變更前後土地使用計畫面積對照表，其產業專用區、車站專用區、河川區、文教區計畫面積誤植為34.78公頃、14.93公頃、3.27公頃、10.48公頃。應於本次通盤檢討一併說明並修正，表4變更前後土地使用計畫面積對照表之產業專用區、車站專用區、河川區、文教區計畫面積應修正為10.48公頃、0公頃、14.93公頃、3.27公頃。

三、道路系統

（一）道路系統構想示意圖與道路編號明細表

89年1月5日公告發布實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」、102年1月25日公告發布實施「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（第一階段）」、103年3月10日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖與道路編號明細表未一致，應於本次通盤檢討予以修正為一致。

（二）7-6 號計畫道路及 7-7 號計畫道路

103年3月10日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖標示為20公尺，惟道路編號明細表標示為20公尺及10公尺，道路系統構想示意圖與道路編號明細表未一致，經查7-6號計畫道路及7-7號計畫道路原為20公尺寬，於86年7月2日公告發布實施「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）」變更為10公尺，應於本次通盤檢討予以修正。

（三）3-5 號計畫道路

103年3月10日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖東側標示為15公尺，西側標示為20公尺，經查3-5號計畫道路原為40公尺寬，於86年7月2日公告發布實施「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）」變更為20公尺，應於本次通盤檢討予以修正。

（四）4-3 號計畫道路

103年3月10日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖中，於文教區北側路段東側標示為30公尺，西側標示為20公尺，經查4-3號計畫道路原為30公尺寬，於86年7月2日公告發布實施「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）」變更為20公尺，應於本次通盤檢討予以修正。

四、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

（一）第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定

90年5月8日公告實施「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）」增訂第十三條，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。

惟102年1月25日公告實施「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（第一階段）」漏列第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定，後續都市計畫變更案至現行計畫104年8月4日公告實施「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」均漏列第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定。

經查歷年都市計畫變更案均未對於第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定辦理變更，係屬書圖不符，故應於本次通盤檢討一併說明並修正詳如表5-2-1所示。

表 5-2-1 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定對照表

	90年5月8日公告實施「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）」	102年1月25日公告實施「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（第一階段）」	建議修正內容
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	第十三條 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。	漏列	<u>第十三條之一</u> <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。</u>

（二）第二種商業區（原住商混合區）四樓以上建築物主要使用項目

86年7月2日公告實施「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）」第十五條，有關住商混合區（主要計畫第二次通盤檢討時變更為第二種商業區）內三樓以上之建築物得為主要使用及附屬使用，主要使用包括：（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅；（二）第二組：多戶住宅……。90年5月8日公告實施「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）」第十五條，有關住商混合區內四樓（土管專案通盤檢討時由三樓變更為四樓）以上之建築物得為主要使用及附屬使用，主要使用漏列（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。現行計畫104年8月4日公告實施「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」第十九條，仍維持第二種商業區內四樓以上之建築物主要使用漏列「（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。」規定。

經查歷年都市計畫變更案均未對於第二種商業區四樓以上之建築物主要使用項目辦理變更，係屬書圖不符，故應於本次通盤檢討一併說明並修正詳如表5-2-2所示。

表 5-2-2 第二種商業區四樓以上建築物主要使用項目對照表

	86年7月2日公告實施「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）」	90年5月8日公告實施「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）」	建議修正內容
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	第十五條 住商混合區內三樓以上之建築物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，限設於第四層。 	第十五條 住商混合區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用： 一、主要使用 （一）第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 （一）第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。 	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： 一、主要使用 <u>（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</u> （二）第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 （一）第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。

表 5-2-3 第一期細部計畫區書圖不符更正內容綜理表

編號	位置	更正內容				更正理由
		原計畫 (公頃)		更正後計畫 (公頃)		
1	第一期細部計畫區之公17東側10公尺計畫道路	計畫圖與樁位圖不符。		更正計畫圖，依樁位圖更正。		1.公17東側10公尺計畫道路於83年6月26日公告發布實施之「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」原規劃為住宅區，於96年8月10日公告發布實施之「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」變更住宅區為道路用地。 2.惟該個變案樁位圖依原規劃意旨照計畫面積訂樁，樁位圖與都計圖不符，應於本次通盤檢討依原規劃意旨修正都計圖向右偏。
2	「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」之表4變更前後土地使用計畫面積對照表	產業專用區	34.76	產業專用區	10.48	1.105年11月16日公告實施「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」之表4變更前後土地使用計畫面積對照表，其產業專用區、車站專用區、河川區、文教區計畫面積誤植為主計面積34.76公頃，以及因對應面積順序原因，誤植為14.93公頃、3.27公頃、10.48公頃。 2.應於本次通盤檢討一併說明並修正，表4變更前後土地使用計畫面積對照表之產業專用區、車站專用區、河川區、文教區計畫面積應修正為10.48公頃、0公頃、14.93公頃、3.27公頃。
		車站專用區	14.93	車站專用區	0	
		河川區	3.27	河川區	14.93	
		文教區	10.48	文教區	3.27	
3	道路系統之道路系統構想示意圖與道路編號明細表	道路系統構想示意圖與道路編號明細表未一致。		道路系統構想示意圖與道路編號明細表修正為一致。		89年1月5日公告發布實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」、102年1月25日公告發布實施「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（第一階段）」、103年3月10日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖與道路編號明細表未一致，應於本次通盤檢討予以修正為一致。

表 5-2-3 第一期細部計畫區書圖不符更正內容綜理表（續）

編號	位置	更正內容		更正理由
		原計畫 (公頃)	更正後計畫 (公頃)	
4	道路系統之 7-6 號計畫道 路及 7-7 號計 畫道路	於道路系統構想示意圖與道路編號明細表未一致。	7-6 號計畫道路及 7-7 號計畫道路修正為 10 公尺。	103 年 3 月 10 日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖標示為 20 公尺，惟道路編號明細表標示為 20 公尺及 10 公尺，道路系統構想示意圖與道路編號明細表未一致，經查 7-6 號計畫道路及 7-7 號計畫道路原為 20 公尺寬，於 86 年 7 月 2 日公告發布實施「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）」變更為 10 公尺，應於本次通盤檢討予以修正。
5	道路系統之 3-5 號計畫道 路	3-5 號計畫道路東側誤繕為 15 公尺。	更正 3-5 號計畫道路為 20 公尺。	103 年 3 月 10 日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖東側標示為 15 公尺，西側標示為 20 公尺，經查 3-5 號計畫道路原為 40 公尺寬，於 86 年 7 月 2 日公告發布實施「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）」變更為 20 公尺，應於本次通盤檢討予以修正。
6	道路系統之 4-3 號計畫道 路	4-3 號計畫道路東側誤繕為 30 公尺。	更正 4-3 號計畫道路為 20 公尺。	103 年 3 月 10 日公告發布實施「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）」之道路系統構想示意圖中，於文教區北側路段東側標示為 30 公尺，西側標示為 20 公尺，經查 4-3 號計畫道路原為 30 公尺寬，於 86 年 7 月 2 日公告發布實施「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）」變更為 20 公尺，應於本次通盤檢討予以修正。

表 5-2-3 第一期細部計畫區書圖不符更正內容綜理表（續）

編號	位置	更正內容		更正理由
		原計畫 (公頃)	更正後計畫 (公頃)	
7	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之第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定	--	<u>第十三條之一</u> <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。</u>	1.90年5月8日公告實施「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）」增訂第十三條，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。 2.惟102年1月25日公告實施「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（第一階段）」漏列第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定。 3.經查歷年都市計畫變更案均未對於第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌相關規定辦理變更，係屬書圖不符，故應於本次通盤檢討一併說明並修正。
8	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之第二種商業區（原住商混合區）四樓以上建築物主要使用項目	第十九條 住商混合區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用： 一、主要使用 （一）第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 （一）第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。	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： 一、主要使用 <u>（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。</u> （二）第二組：多戶住宅。 二、附屬使用 （一）第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。	1.86年7月2日公告實施「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）」第十五條，有關住商混合區（主要計畫第二次通盤檢討時變更為第二種商業區）內三樓以上之建築物得為主要使用及附屬使用，主要使用包括：（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅；（二）第二組：多戶住宅.....。 2.90年5月8日公告實施「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）」第十五條，有關住商混合區內四樓（土管專案通盤檢討時由三樓變更為四樓）以上之建築物得為主要使用及附屬使用，主要使用漏列（一）第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。 3.經查歷年都市計畫變更案均未對於第二種商業區四樓以上之建築物主要使用項目辦理變更，係屬書圖不符，故應於本次通盤檢討一併說明並修正。

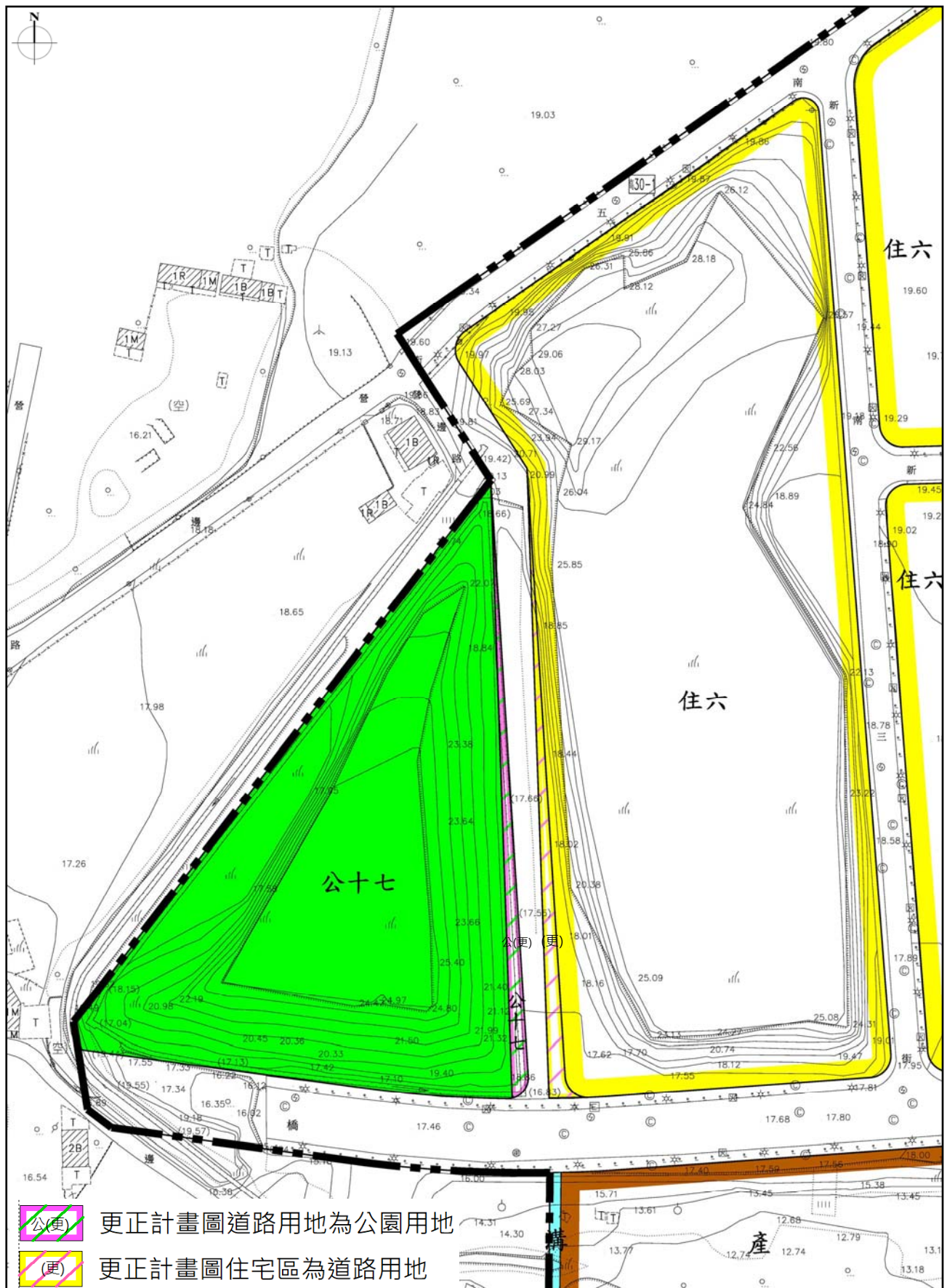


圖 5-2-1 第一期細部計畫區書圖不符更正內容編號第 1 案示意圖

第三節 變更事項及變更計畫綜理

本次通盤檢討作業係依據重製圖產生的計畫與現況不符部份而辦理變更部分，變更內容明細表詳表5-3-1所示。

表 5-3-1 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)	
1	都市計畫圖	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)計畫圖，比例尺一千分之一(圖解都市計畫圖)	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案計畫圖，比例尺一千分之一(數值化都市計畫圖)	1.高雄市政府於民國99年已辦理「高雄縣都市計畫區(大寮鄉、林園鄉及橋頭鄉部分)數值航測地形測量作業」案完竣，該案已先行測製高雄新市鎮全區數值航測地形圖並建置數值化測量地形圖初步資訊，本計畫以前開1/1000地形測量成果及上述地區以外之高雄新市鎮範圍(約1,800公頃)數值航測地形圖資為基礎，進行全區數值測量地形圖整合及都市計畫圖重製，並以102年12月5日營署鎮字第1022924283號函驗收紀錄驗收完成，以利後續都市計畫之執行。 2.依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條規定，製作新計畫圖，原計畫圖於新計畫圖發布實施之同時公告廢除。
2	計畫面積	計畫面積 (338.92公頃)	計畫面積調整 (331.88公頃)	配合數值化都市計畫圖重製作業調整第一期細部計畫之計畫面積。

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

第六章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍與面積

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），計畫面積為332.38公頃。

第二節 計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

計畫目標年為民國110年。

二、計畫人口

本計畫現行計畫第二次通盤檢討第二階段公告發布實施時第一期細部計畫區之容積率未配合調整，維持第一期細部計畫區原計畫人口54,000人。

第三節 土地使用計畫

本次配合主要計畫重製通盤檢討之土地使用均依據主要計畫之規劃，有關區內土地使用分區概況分述如下：

一、住宅區

住宅區現行計畫面積為92.95公頃，重製後住宅區計畫面積為92.99公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為92.99公頃，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、第七種住宅區計畫面積分別為6.09公頃、35.87公頃、12.85公頃、20.24公頃、17.53公頃、0.41公頃。

二、商業區

商業區現行計畫面積為27.54公頃，重製後住宅區計畫面積為27.58公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為27.58公頃，第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區計畫面積分別為1.81公頃、9.59公頃、16.18公頃。

三、河川區

河川區現行計畫面積為14.93公頃，重製後河川區計畫面積為14.69公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為14.69公頃。

四、文教區

文教區現行計畫面積為3.27公頃，重製後文教區計畫面積為3.27公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為3.27公頃。

五、產業專用區

產業專用區現行計畫面積為10.46公頃，重製後產業專用區計畫面積為10.50公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為10.50公頃。

表 6-3-1 重製通盤檢討前後土地使用分區面積表

使用分區		現行計畫面積 (公頃)	重製後計畫 面積 (公頃)	變更內容面積 (公頃)	本次重製通盤檢討後	
					面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使 用分區	第二種住宅區	6.09	6.09	0.00	6.09	1.83
	第三種住宅區	35.85	35.87	0.00	35.87	10.81
	第四種住宅區	12.84	12.85	0.00	12.85	3.87
	第五種住宅區	20.24	20.24	0.00	20.24	6.10
	第六種住宅區	17.51	17.53	0.00	17.53	5.28
	第七種住宅區	0.42	0.41	0.00	0.41	0.12
	第一種商業區	1.76	1.81	0.00	1.81	0.55
	第二種商業區	9.58	9.59	0.00	9.59	2.89
	第三種商業區	16.20	16.18	0.00	16.18	4.88
	河川區	14.93	14.69	0.00	14.69	4.43
	文教區	3.27	3.27	0.00	3.27	0.98
	產業專用區	10.46	10.50	0.00	10.50	3.16
	小計	149.15	149.03	0.00	149.03	44.90
公共設 施用地	機關用地	12.70	12.71	0.00	12.71	3.83
	廣場兼停車場用地	1.32	1.32	0.00	1.32	0.40
	公園用地	6.08	6.10	0.00	6.10	1.84
	文小用地	4.82	4.82	0.00	4.82	1.45
	文中用地	5.15	5.16	0.00	5.16	1.55
	文中小用地	3.15	3.15	0.00	3.15	0.95
	綠地用地	1.18	1.18	0.00	1.18	0.36
	人行步道用地	1.01	0.40	0.00	0.40	0.12
	道路用地	56.45	52.30	0.00	52.30	15.76
	都會公園用地	94.01	90.72	0.00	90.72	27.34
	公園兼自來水設施 用地	1.14	1.14	0.00	1.14	0.34
	園道用地	2.03	3.14	0.00	3.14	0.95
	變電所用地	0.56	0.56	0.00	0.56	0.17
	水溝用地	0.17	0.15	0.00	0.15	0.04
	小計	189.77	182.85	0.00	182.85	55.10
總計		338.92	331.88	0.00	331.88	100.00

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

第四節 公共設施計畫

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、學校用地、綠地用地、人行步道用地、道路用地、公園（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，其項目如下說明：

一、機關用地

機關用地現行計畫面積為12.70公頃，重製後機關用地計畫面積為12.71公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為12.71公頃，共劃設機關4處，機12用地供臺灣鳳山地方法院及臺灣鳳山地方法院檢察署使用、機13用地以供臺灣鳳山地方法院及檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等使用，以及機15用地、機16用地供內政部營建署海洋國家公園管理處使用。

二、廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地（廣停5用地）現行計畫面積為1.32公頃，重製後廣場兼停車場用地（廣停5用地）計畫面積為1.32公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為1.32公頃。

三、公園用地

公園用地現行計畫面積為6.08公頃，重製後公園用地計畫面積為6.10公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為6.10公頃。

四、都會公園用地

都會公園用地現行計畫面積為94.01公頃，重製後都會公園用地計畫面積為90.72公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為90.72公頃。

五、公園兼自來水設施用地

公園兼自來水設施用地現行計畫面積為1.14公頃，重製後公園兼自來水設施用地計畫面積為1.14公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為1.14公頃。

六、學校用地

（一）文小用地

文小用地現行計畫面積為4.82公頃，重製後文小用地計畫面積為4.82公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為4.82公頃。

（二）文中用地

文中用地現行計畫面積為5.15公頃，重製後文中用地計畫面積為5.16公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為5.16公頃。

（三）文中小用地

文中小用地現行計畫面積為3.15公頃，重製後文中小用地計畫面積為3.15公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為3.15公頃。

七、綠地用地

綠地用地現行計畫面積為1.18公頃，重製後綠地用地計畫面積為1.18公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為1.18公頃。

八、人行步道用地

人行步道用地現行計畫面積為1.01公頃，重製後人行步道用地計畫面積為0.40公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為0.40公頃。

九、道路用地

道路用地現行計畫面積為56.45公頃，重製後道路用地計畫面積為52.30公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為52.30公頃。

十、園道用地

園道用地現行計畫面積為2.03公頃，重製後園道用地計畫面積為3.14公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為3.14公頃。

十一、變電所用地

變電所用地現行計畫面積為0.56公頃，重製後變電所用地計畫面積為0.56公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為0.56公頃。

十二、水溝用地

水溝用地現行計畫面積為0.17公頃，重製後水溝用地計畫面積為0.15公頃，本次重製通盤檢討後維持現行計畫面積為0.15公頃。

綜合以上所述，本次通盤檢討後之公共設施用地情形詳如表6-4-1、圖6-4-1所示。

表 6-4-1 重製通盤檢討後公共設施用地配置表

設施種類		現行計畫 面積 (公頃)	重製後 計畫面積 (公頃)	變更內容 面積 (公頃)	本次重製通盤檢 討後面積 (公頃)	備註	
						指定用途	位置
機關 用地	機 12 用地	4.73	4.73	0.00	4.73	供臺灣鳳山地方 法院及臺灣鳳山 地方法院檢察署 使用	第一期細部計 畫區西側
	機 13 用地	7.41	7.41	0.00	7.41	供臺灣鳳山地方 法院及檢察署之 辦公大樓、檔案 庫、法官及檢察 官職務宿舍等使 用	第一期細部計 畫區西側
	機 15 用地	0.26	0.27	0.00	0.27	供內政部營建 署海洋國家公園 管理處使用	
	機 16 用地	0.30	0.30	0.00	0.30	供內政部營建 署海洋國家公園 管理處使用	
	小計	12.70	12.71	0.00	12.71		

表 6-4-1 重製通盤檢討後公共設施用地配置表（續）

設施種類		現行計畫 面積 (公頃)	重製後 計畫面積 (公頃)	變更內容面 積 (公頃)	本次重製通盤 檢討後面積 (公頃)	備註	
						指定用途	位置
廣場 兼停 車場 用地	廣停 5 用地	1.32	1.32	0.00	1.32		第一期細部計 畫區中央地帶
公園 用地	公 6 用地	1.52	1.52	0.00	1.52		都會公園北側
	公 7 用地	1.77	1.77	0.00	1.77		都會公園北側
	公 17 用地	1.09	1.09	0.00	1.09		第一期細部計 畫區西側
	公 19 用地	1.70	1.72	0.00	1.72		都會公園北側
	小計	6.08	6.10	0.00	6.10		
都會公園用地		94.31	91.02	0.00	91.02		第一期細部計 畫區南側
公園兼自來水設施 用地		1.14	1.14	0.00	1.14		第一期細部計 畫區北側
文小 用地	文小 3 用地	2.52	2.52	0.00	2.52		第一期細部計 畫區北側
	文小 5 用地	2.3	2.30	0.00	2.30		第一期細部計 畫區東側
	小計	4.82	4.82	0.00	4.82		
文中 用地	文中 2 用地	2.63	2.63	0.00	2.63		第一期細部計 畫區北側
	文中 4 用地	2.52	2.53	0.00	2.53		第一期細部計 畫區東側
	小計	5.15	5.16	0.00	5.16		
文中小用地		3.15	3.15	0.00	3.15		都會公園西側
綠地用地		1.18	1.18	0.00	1.18		
道路用地		56.45	52.30	0.00	52.30		
人行步道用地		1.01	0.40	0.00	0.40		
園道用地		2.03	3.14	0.00	3.14		都會公園北側
水溝用地		0.17	0.15	0.00	0.15		第一期細部計 畫區西側
變電 所用 地	變 1 用地	0.56	0.56	0.00	0.56		第一期細部計 畫區西側
總計		189.77	182.85	0.00	182.85		

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

表 6-4-2 重製通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表

設施種類	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
國小用地（含文中小用地）	6.39	6.39	4.03	+2.36
國中用地（含文中小用地）	6.73	6.74	2.40	+4.34
公園用地	101.53	98.26	經檢討後，每處劃設用地面積符合檢討標準。	

註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

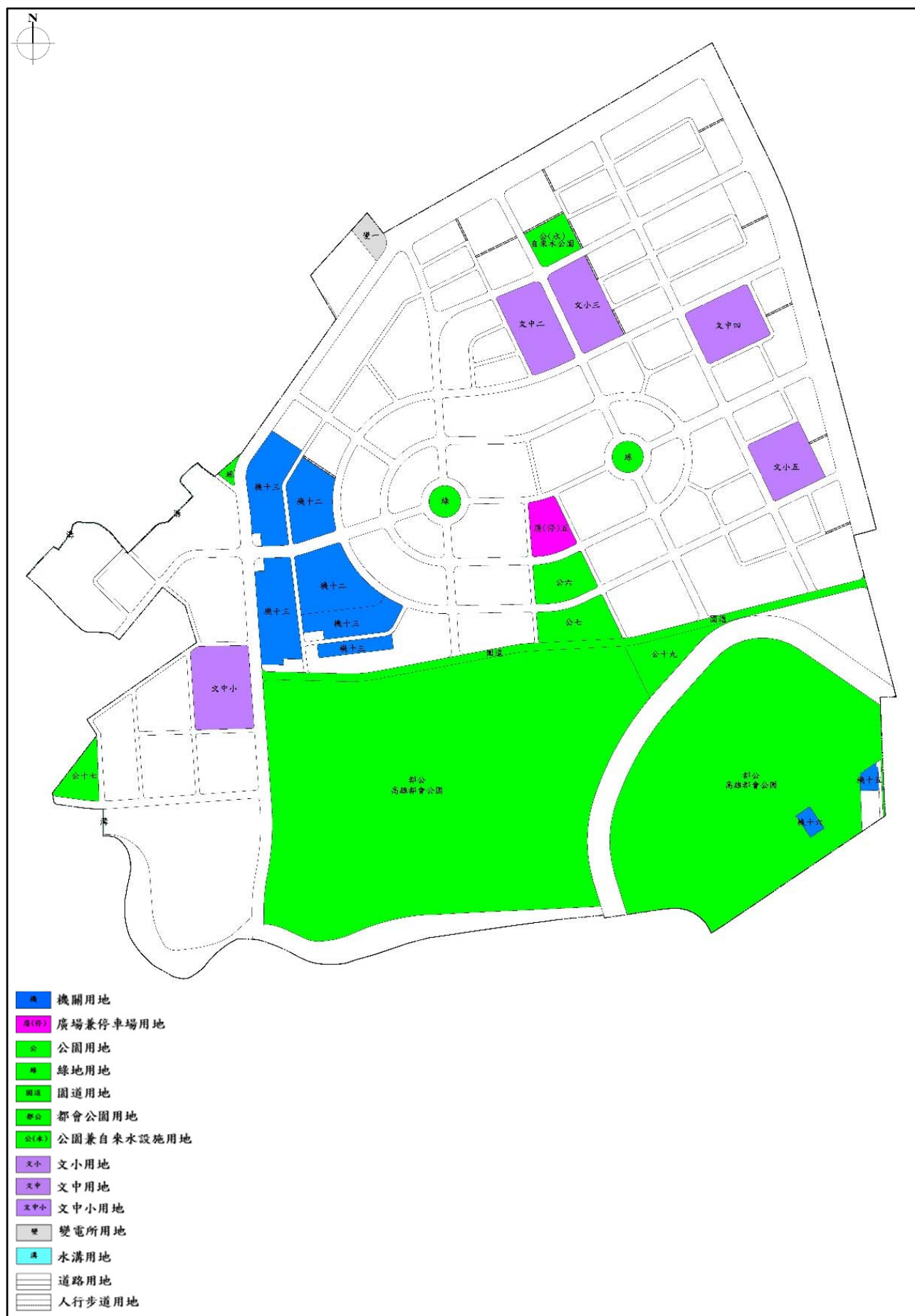


圖 6-4-1 通盤檢討後公共設施配置示意圖

第五節 交通系統計畫

本計畫區道路系統可分為三種道路層級，即聯外道路、主要道路及次要道路，詳細說明如后，詳如圖6-5-1及表6-5-1所示。

一、聯外道路

（一）1-1 號道路

為計畫區北側之東西向道路，計畫寬度為60公尺。

（二）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

（三）3-4 號道路

為本細部計畫西側之南北向聯外道路，計畫寬度30公尺。

二、主要道路

（一）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。

（二）4-2 號道路

為本細部計畫南北向道路，計畫寬度20公尺。

（三）4-3 號道路

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。

（四）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。

表 6-5-1 計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	功能
1-1	自 3-4 號道路至 1-4 號道路	60	900	聯外道路 主要環狀道路
1-4	自 1-1 號道路至計畫區南界	60	800	聯外道路
3-4	自 1-1 號道路至計畫區南界	30	1,890	聯外道路主要道路
3-5	自 3-4 號道路至細部計畫東界 (都會公園北側) (園道)	20	1,080	主要道路
4-2	自 1-4 號道路至 3-5 號道路	20	1,710	聯外道路 次要道路
4-3	自 1-1 號道路至細部計畫南界	15、20、30	1,920	聯外道路 收集道路
4-4	自 4-3 號道路至 4-3 號道路	20	1,440	次要道路
4-6	自 1-1 號道路至 3-5 號道路	20	680	次要道路
7-4	自 1-1 號道路至 3-5 號道路	20	940	收集道路
7-5	自 1-4 號道路至 1-4 號道路	20	2,170	收集道路
7-6	自 4-3 號道路至 3-5 號道路	10	430	次要道路
7-7	自 4-3 號道路至 3-5 號道路	10	430	次要道路
7-8	自 3-4 號道路至計畫區西南界	20	460	聯外道路
11-12	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	930	出入道路
11-13	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	920	出入道路
11-14	自 4-4 號道路至 4-3 號道路	10	600	出入道路
11-15	自 7-4 號道路至 7-4 號道路	10	1,130	出入道路
11-16	自 4-2 號道路至 7-5 號道路	10	610	出入道路
11-17	自 7-5 號道路至 11-16 號道路	10	210	出入道路
11-18	自 11-17 號道路至 11-16 號道路	10	120	出入道路
11-19	自 7-5 號道路至 3-5 號道路	10	1,040	出入道路
11-20	自 11-19 號道路至 7-5 號道路	10	290	出入道路
11-21	自 3-4 號道路至 3-4 號道路	10	580	出入道路
11-22	自 11-21 號道路至 11-21 號道路	10	210	出入道路
11-23	自 11-21 號道路至 11-21 號道路	10	180	出入道路
11-24	自 11-23 號道路至 3-5 號道路	10	1170	出入道路
11-25	自 11-23 號道路至 7-5 號道路	10	210	出入道路
11-26	自 11-23 號道路至 11-25 號道路	10	110	出入道路
11-27	自 11-24 號道路至 7-5 號道路	10	120	出入道路
11-28	自 11-24 號道路至 7-5 號道路	10	290	出入道路
11-29	自 7-8 號道路至 3-4 號道路	10	600	出入道路
11-30	自 7-8 號道路至 11-29 號道路	10	350	出入道路
11-31	自 3-4 號道路至 11-29 號道路	10	260	出入道路
11-44	自 4-3 號道路至計畫區西界	10	70	出入道路
11-45	文教區西側	10	180	出入道路
11-46	文中小西側	10	120	出入道路
11-47	文教區西北側	10	110	出入道路
11-48	保隆巷	4	67	出入道路

註：表內道路長度應以實際測量之樁距為準。

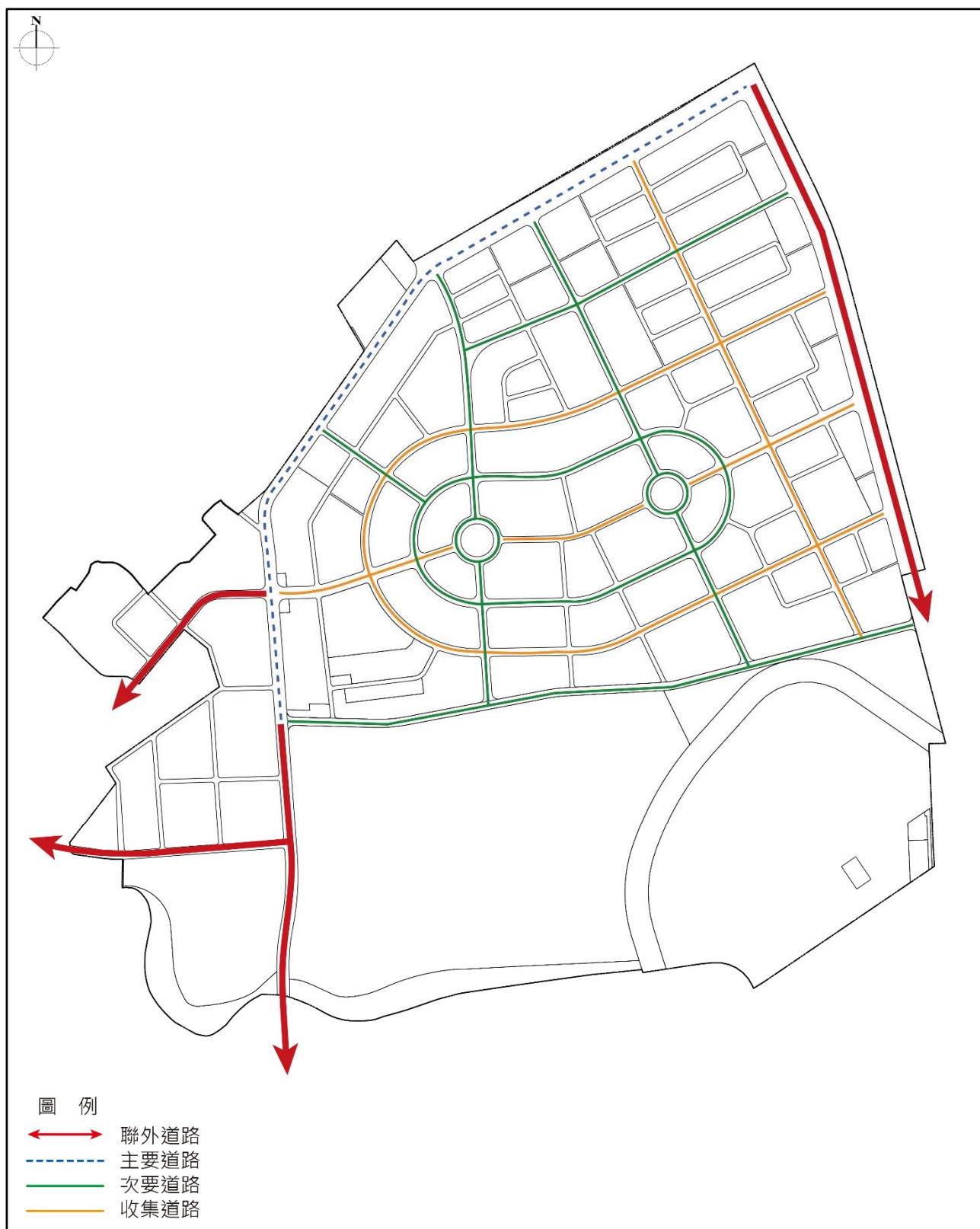


圖 6-5-1 道路系統示意圖



圖 6-5-2 道路編號參考示意圖

第六節 土地使用分區管制要點

依現行計畫土地使用分區管制要點計畫規定，詳細內容如下述。

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、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。
- 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。
- 十、基地線：建築基地之界線。
- 十一、境界線：相鄰基地之分界線。
- 十二、道路境界線：基地面臨道路之界線。
- 十三、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- 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。
- 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。

十六、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

十七、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。

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。

十九、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼稚園、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。

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）。

第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

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。

八、第一種商業區。

九、第二種商業區。

十、第三種商業區。

十一、文教區。

十二、河川區。

十三、產業專用區。

十四、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)園道用地。

(十)道路用地。

(十一)人行步道用地。

(十二)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：衛生設施。

(一)衛生所(站)。

(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。

(三) 病理檢驗院。

六、第六組：福利設施及老人住宅。

(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。

(二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。

七、第七組：一般遊憩設施。

(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) 幼稚園。

(二) 托兒所。

九、第九組：文教設施。

(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) 經主管機關核准之其他文教設施。

十、第十組：公用設施。

(一) 大眾運輸車站。

(二) 變電所。

(三) 無線電或電視塔設施。

(四) 電信機房。

(五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。

(六) 加油（氣）站。

(七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。

(八) 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) 招待所或寄宿舍。

(二) 青年活動中心。

(三) 一般旅館業。

(四) 觀光旅館業：

1. 觀光旅館。

2. 國際觀光旅館。

十三、第十三組：宗祠及宗教設施。

(一) 宗祠（祠堂、家廟）。

(二) 教堂。

(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。

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。

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。

(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、課後托育機構。

(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。

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。

(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) 旅行業。

(六) 市區汽車客運業。

(七) 停車場經營業。

(八) 倉儲業。

(九) 郵政及快遞業。

十九、第十九組：特種零售或服務業。

(一) 漆料、塗料零售業。

(二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業。

(三) 演藝活動業。

(四) 殯葬禮儀服務業。

二十、第二十組：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。

二十一、第二十一組：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。

二十二、第二十二組：修理服務業。

(一) 汽車修理業。

(二) 維修服務業。

二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。

(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。

二十四、第二十四組：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。

二十五、第二十五組：訓練服務設施。

(一) 汽車駕駛訓練班。

(二) 其他訓練場。

二十六、第二十六組：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。

二十七、第二十七組：農舍及農業設施。

(一) 農舍。

(二) 農作物種植場。

(三) 家禽、牲畜舍及孵化室。

(四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。

(五) 魚池。

(六) 蠶室。

(七) 牧場、奶場及集乳室。

(八) 馬廄。

(九) 農用倉庫。

(十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣醱酵設備。

(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。

(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。

(十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。

(十四) 農路、晒場。

二十八、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施。

(一) 火葬場、殯儀館。

(二) 墓地。

(三) 垃圾處置或轉運場。

(四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。

二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備），不超過15馬力，電熱不超過60瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之總樓地板面積不超過300平方公尺者，但報社印刷廠不在此限，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。

第二章 住宅區

第五條 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。

第六條 第二種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

(一) 第一組：獨戶住宅、雙拼、雙疊住宅。

(二) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

(一) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。

(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。

(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。

(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。

(五) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。

(六) 其他經主管機關核准之公益設施。

第七條 第三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。

(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。

(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。

(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。

(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。

(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。

(九) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。

(十) 其他經主管機關核准之公益設施。

第八條 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。

(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。

(五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

(六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。

(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。

(八) 第十組：公用設施，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。

(九) 第十二組：旅館及招待所。

1. 第四種住宅區：限第(一)目，且限設於地面三層以下。

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。

(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。

(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。

(十二) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。

(十三) 其他經主管機關核准之公益設施。

第九條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

(一) 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。
- (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。
- (五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
- (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。
- (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。
- (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。
- (十) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。
- (十一) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- (十二) 其他經主管機關核准之公益設施。

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。

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。

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。

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。

第十三條 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(詳附圖一)。

(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)。

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使得小於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。

三、臨接後勁溪沿岸之第5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。

第十三條之一 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。

第三章 商業區

第十四條 第一種商業區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

(一) 第二十一組：一般批發業。

(二) 第十五組：一般零售或服務業。

二、附屬使用

(一) 第十六組：事務所及工商服務業。

(二) 第三組：電業、通訊業設施。

(三) 第四組：社區安全設施。

(四) 第十組：公用設施。限第(一)、(二)、(四)、(五)及(八)目使用。

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。

第十五條 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%。

第十六條 (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。

第十七條 (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。

第十八條 第二種商業區內三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。

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：衛生設施。

五、第六組：福利設施及老人住宅。

六、第七組：一般遊憩設施。

七、第八組：社區教育設施。

八、第九組：文教設施。

九、第十組：公用設施。

十、第十二組：旅館及招待所。

十一、第十三組：宗祠及宗教設施。

十二、第十四組：日用品零售或服務業。

- 十三、第十五組：一般零售或服務業。
- 十四、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十五、第十七組：金融、保險機構。
- 十六、第十八組：旅遊及運輸服務業。
- 十七、第二十組：娛樂及健身服務業。
- 十八、第二十一組：一般批發業。
- 十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

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：

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，限設於第四層。
- (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。
- (三) 第五組：衛生設施，限設於地面五層以下。
- (四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (五) 第八組：社區教育設施，限設於地面五層以下。
- (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。
- (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。
- (八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第四層。
- (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。
- (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。
- (十一) 其他經主管機關核准之公益設施。

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%。

第二十一條 第二種商業區內建築物之高度不得超過65公尺。

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。

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。

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。

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。

四、第五組：衛生設施。

五、第六組：福利設施。

六、第七組：一般遊憩設施。

七、第八組：社區教育設施。

八、第九組：文教設施。

九、第十組：公用設施。

十、第十二組：旅館及招待所。

十一、第十三組：宗祠及宗教設施。

十二、第十四組：日用品零售或服務業。

十三、第十五組：一般零售或服務業。

十四、第十六組：事務所及工商服務業。

十五、第十七組：金融、保險機構。

十六、第十八組：旅遊及運輸服務。

十七、第二十組：娛樂及健身服務業。

十八、第二十一組：娛樂及健身服務業。

十九、第二十二組：一般批發業。

二十、第三十組：公害較輕微之工業。

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：

一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。

二、第二組：多戶住宅。

三、其他使用

（一）第三組：電業、通訊業設施，限設於第五層。

（二）第四組：社區安全設施，限設於地面七層以下。

（三）第五組：衛生設施，限設於地面六層以下。

（四）第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

（五）第八組：社區教育設施，限設於第五層。

（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。

（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。

（八）第十四組：日用品零售或服務業，限設於第五層。

（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，且限設於地面六層以下。

（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。

（十一）其他經主管機關核准之公益設施。

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%。

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%。

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。

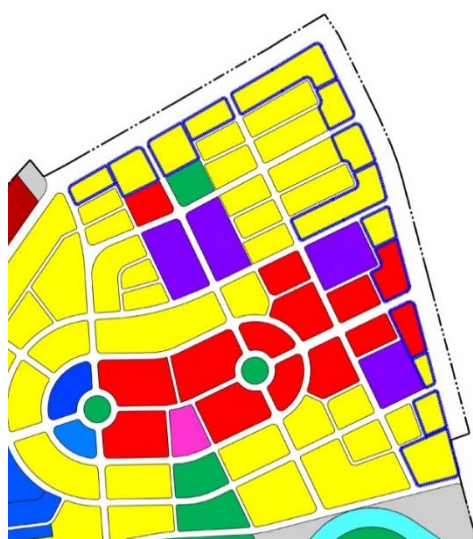
三、樓地板面積之寬度不小於8公尺，深度不小於15公尺者。

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。

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。

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。

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

第三十二條 文教區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。

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。

第五章 產業專用區

第三十四條 產業專用區內得為下列規定之使用：

- 一、養生產業：老人住宅、醫療及社會福利設施及服務業、日用品零售或服務業。
- 二、購物中心產業：綜合商品服務業、批發業。
- 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。
- 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。

五、綠能核心產業

(一) 綠建築產業

(二) 綠能產業

(三) 智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）

(四) 研發產業

(五) 設計產業

(六) 企業營運總部及其關係企業

(七) 文化創意產業

(八) 其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業

(九) 國際物流配銷產業

(十) 人才培訓產業

(十一) 外國駐臺經貿科技商務中心

(十二) 工商服務及展覽產業

(十三) 媒體視訊傳播產業

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。

第三十五條 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。

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%。

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。

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。

第六章 河川區

第三十九條 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。

第七章 公共設施用地

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%。

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%。

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。

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。

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。

第八章 停車場設置標準

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。

第九章 容積獎勵規定

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%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：

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。

第四十八條 為鼓勵住宅區之整體合併開發，住宅區整體合併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
2000m 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5000m ² 以上	建築物原容積率×110%

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。

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1.5倍，獎勵後之總容積不得超過下表之規定。

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	200%
第三種住宅區	280%
第四種住宅區	320%
第五種住宅區	360%
第六種住宅區	420%
第二種商業區	400%
第三種商業區	450%

上開依規定以及其他相關規定得增加之獎勵容積總和之上限，以不超過該基地法定容積之50%為原則。

第十章 其他

第五十一條 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。

第五十二條 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。

第五十三條 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。

第五十四條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五十五條 本要點自發布日施行。

四、配合事項

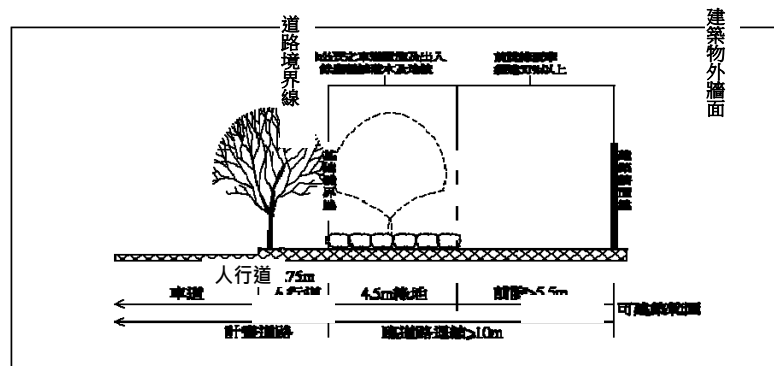
（一）樁位測定

高雄新市鎮第一期細部計畫區應配合本次主要計畫重製通盤檢討調整之都市計畫成果，儘速進行都市計畫範圍樁位之測定與公告實施作業。

（二）本計畫與相關都市計畫之效力

本計畫新訂都市計畫發布實施時，已同時公告廢止於本計畫範圍內原有之都市計畫，原有都市計畫則應配合第一期細部計畫區計畫範圍，於其通盤檢討作業時將應屬本計畫範圍之土地調整剔除；因本次配合主要計畫重製通盤檢討範圍調整剔除於本新市鎮計畫範圍外者，於本次配合主要計畫重製通盤檢討發布實施時，亦同時恢復由原有都市計畫管制，以利都市計畫管轄權責之落實。

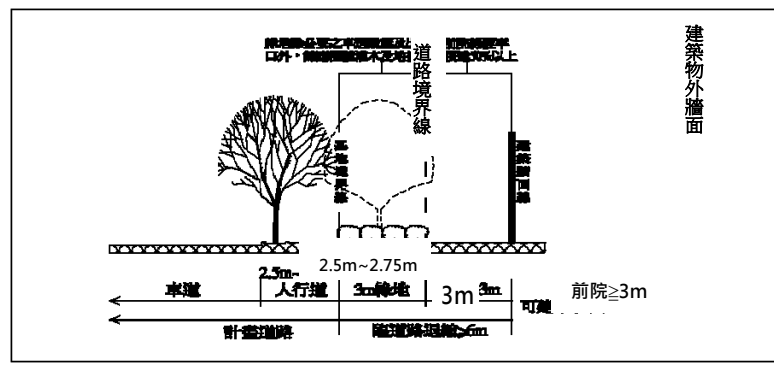
（三）公有地參與區段徵收作業配回土地，應與開發單位取得之土地統籌運用。



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）

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與
都市設計要點專案通盤檢討）



圖號：附圖二

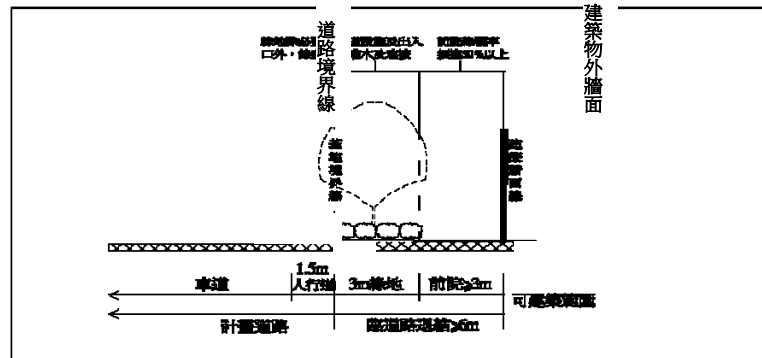
圖名：住宅區臨道路退縮6公尺剖面示意圖（配合人行道植栽）

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與
都市設計要點專案通盤檢討）

圖號：附圖三

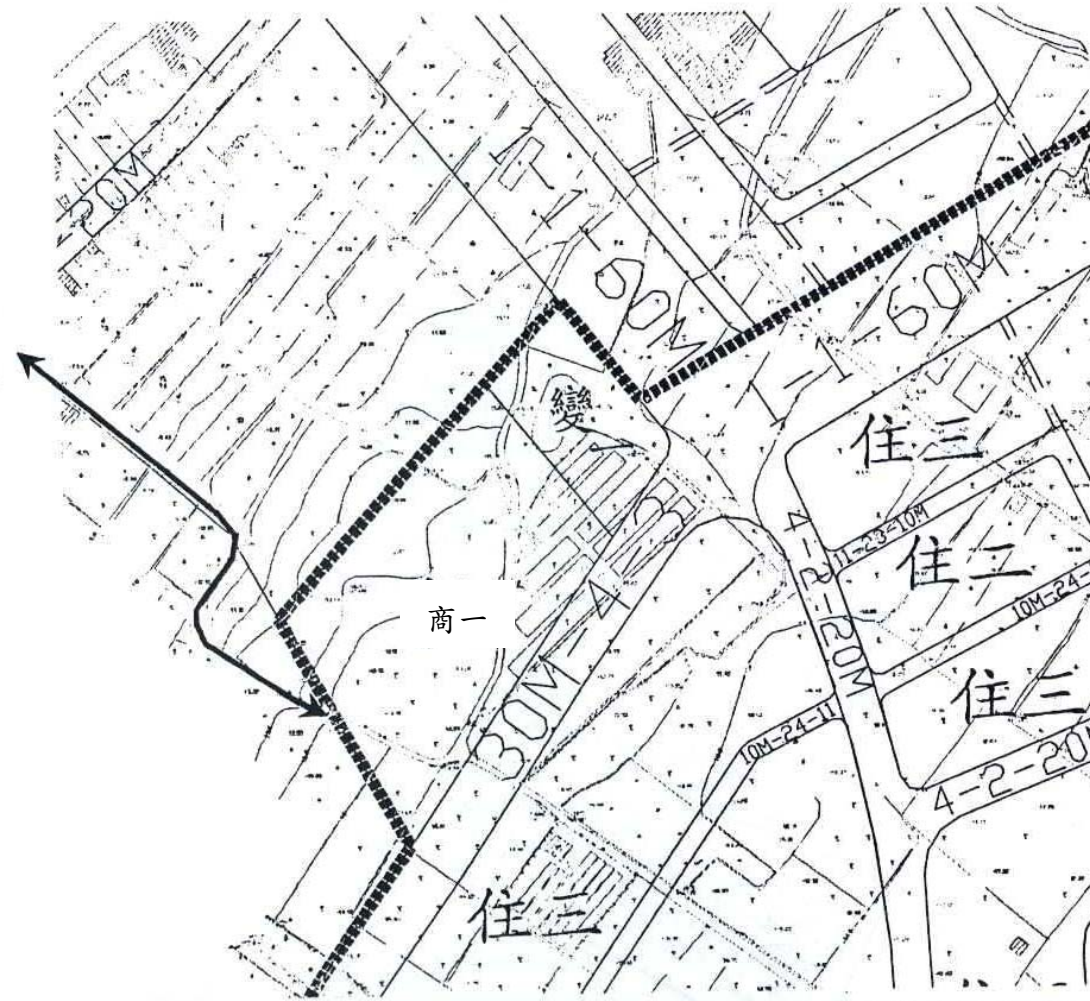
圖名：住宅區臨道路退縮6公尺剖面示意圖（不需配合人行道植栽）

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與都市設計要點專案通盤檢討）





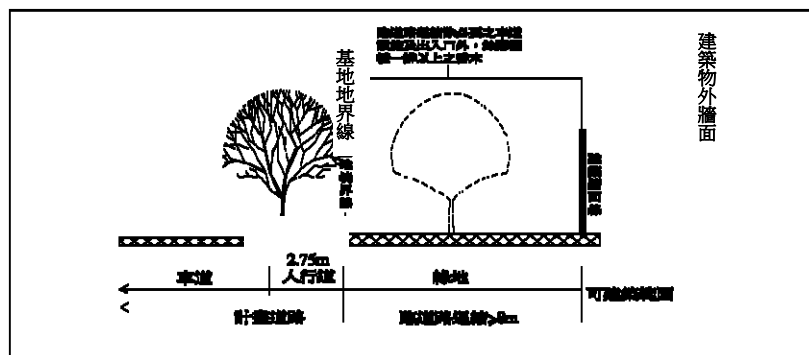
既有
農路



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

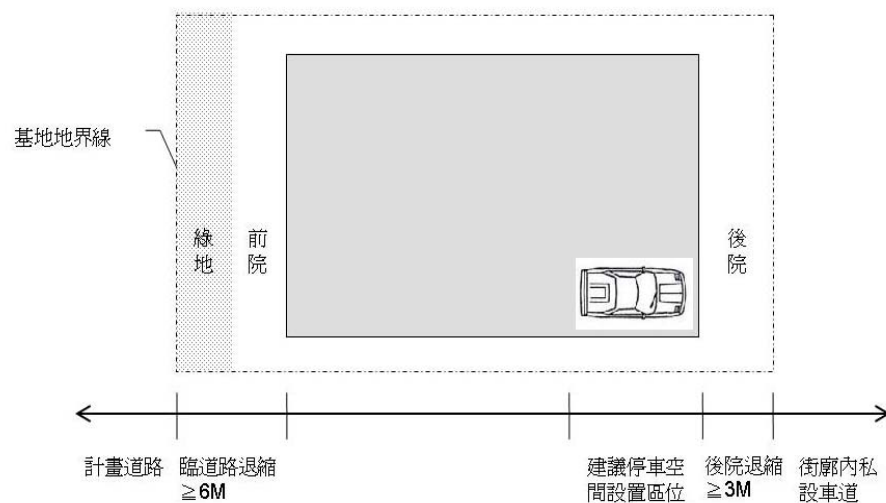
變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫
(建築物及土地使用分區與都市設計要點
專案通盤檢討)



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

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
與都市設計要點專案通盤檢討）



圖號：附圖六

圖名：住宅區停車區位建議示意圖

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
與都市設計要點專案通盤檢討）