

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)(第三次專案
通盤檢討)案計畫書(草案)

內政部

中華民國 111 年 12 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)(第三次專案通盤檢討)案計畫書(草案)

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（土地使用分區管制要點）（第三次專案通盤檢討）案計畫書
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 110 年 4 月 15 日起至 110 年 5 月 15 日止，公告徵求意見 30 天。
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	
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.....	12
三、計畫目標年及計畫人口.....	16
四、土地使用計畫.....	16
五、公共設施計畫.....	19
六、道路系統計畫.....	20
七、土地使用分區管制計畫.....	22
參、土地使用管制計畫檢討與分析	23
一、歷次個案變更土地使用管制內容查核.....	23
二、現行計畫土地使用分區管制要點分析.....	26
三、現行計畫土地使用分區管制要點課題與對策.....	28
肆、實質變更內容	32
一、實質變更內容.....	32
二、變更後土地使用分區管制要點.....	59

圖目錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖	02
圖 1-4-1	相關及重大建設計畫區位示意圖	07
圖 2-1-1	高雄新市鎮特定區主要計畫現行都市計畫示意圖	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	18
圖 2-5-1	現行計畫公共設施用地示意圖	19
圖 2-6-1	道路編號參考示意圖	21

表目錄

表 2-1-1	高雄新市鎮特定區主要計畫現行土地使用分配面積表	08
表 2-2-1	歷次都市計畫變更綜理表	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表 ..	17
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	23
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.....	26
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）（第三次專案通盤檢討）變更內容綜理表.....	33
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）（第三次專案通盤檢討）附表一停車空間規定修正說明綜理表.....	57
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）（第三次專案通盤檢討）附表二裝卸場規定修正說明綜理表.....	58

壹、緒論

一、計畫緣起

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年1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83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83年6月26日公告實施。

「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」內容自民國83年6月26日公告實施後已辦理多次通盤檢討，分別於96年10月8日公告實施「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」、102年1月25日及103年3月10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）及（第二階段）」、108年12月9日公告實施「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」。

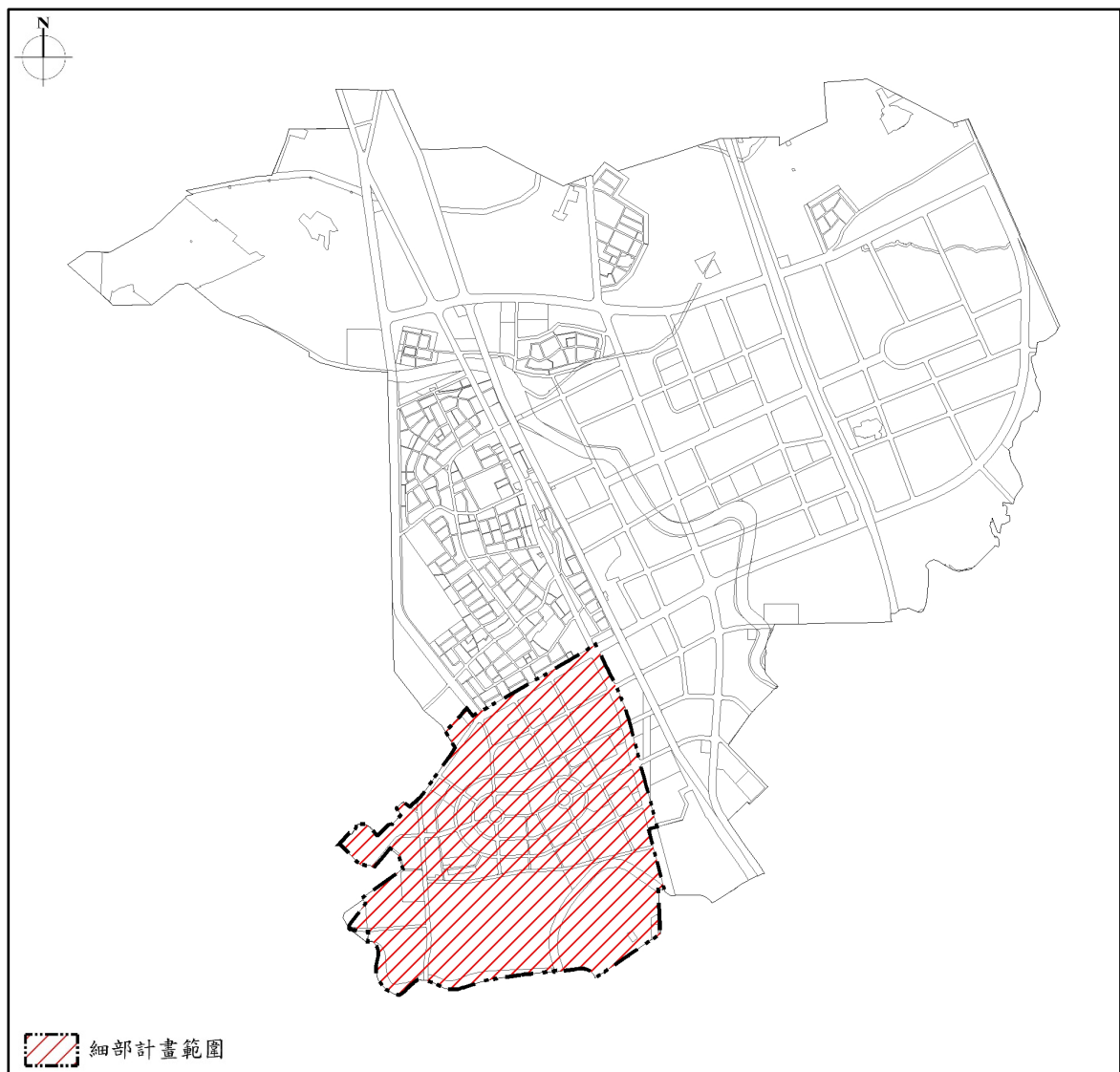
本部於109年起辦理「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第三次通盤檢討）案」，期間接獲部分現行土地使用分區管制要點檢討之陳情意見，此外，因應橋頭科學園區於107年核定設置，已加速高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區土地開發，故配合土管要點檢討急迫性及實際審認需求，本計畫依據都市計畫法第26條規定，優先辦理「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）（第三次專案通盤檢討）案」作業。

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
全國國土計畫	<ol style="list-style-type: none"> 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10月完成草案，並於107年4月30日公告實施。 	高雄新市鎮位於高雄市國土計畫「一核·雙心·三軸」之產業升級軸，屬於大高雄市西部都會走廊之中心區位，在政治、經濟、市場等時空條件及連結南部區域整體發展上，擁有絕佳的地理條件優勢。
高雄市國土計畫	高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等建構「一核·雙心·三軸」。	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。
修訂高雄新市鎮開發執行計畫	計畫年期配合「高雄市國土計畫」修正為125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。
美中科技戰下臺灣半導體前瞻科研及人才布局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應美中科技戰、台商回流，產業用地需求提高，國家科學及技術委員會已逐步更新科學園區標準廠及開發新設園區等，促使廠商根留臺灣，並提升產業群聚效應。 2. 未來將以楠梓的原高雄煉油廠為半導體材料研發核心，北接路竹、橋頭至南科為新興半導體製造聚落，南接大社、仁武、大寮、林園、小港(大林埔)半導體材料、石化聚落，並結合台積電、日月光、華邦、穩懋等半導體廠，建立南部半導體材料S形廊帶。 	可配合半導體製造聚落，提供支援產業。

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
中南部產業園區開發方案	因應美中貿易戰及新冠病毒疫情影響，為滿足臺商回流土地需求，經濟部於109年5月核定「中南部產業園區開發方案」，選定台糖所屬九處農場，闢建為產業園區。	可配合高科技產業發展，提供支援產業。
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。
橋頭科學園區設置計畫	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，提供支援產業。
楠梓產業園區設置計畫	因應美中科技戰下台灣半導體產業發展布局，中央規劃南部半導體S型廊帶，經濟部於110年7月啟動舊高雄煉油廠變更為楠梓產業園區報編計畫，結合高雄既有材料與石化產業聚落、循環技術及高值材料生產等優勢，帶動先進材料與石化產業就業與研發升級，鏈結既有半導體產業及南部科技走廊，成為南部半導體S廊帶核心。	可配合高科技產業發展，提供支援產業。
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(高雄學園線)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。
高雄地區典寶溪排水系統整治及環境營造規劃	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。

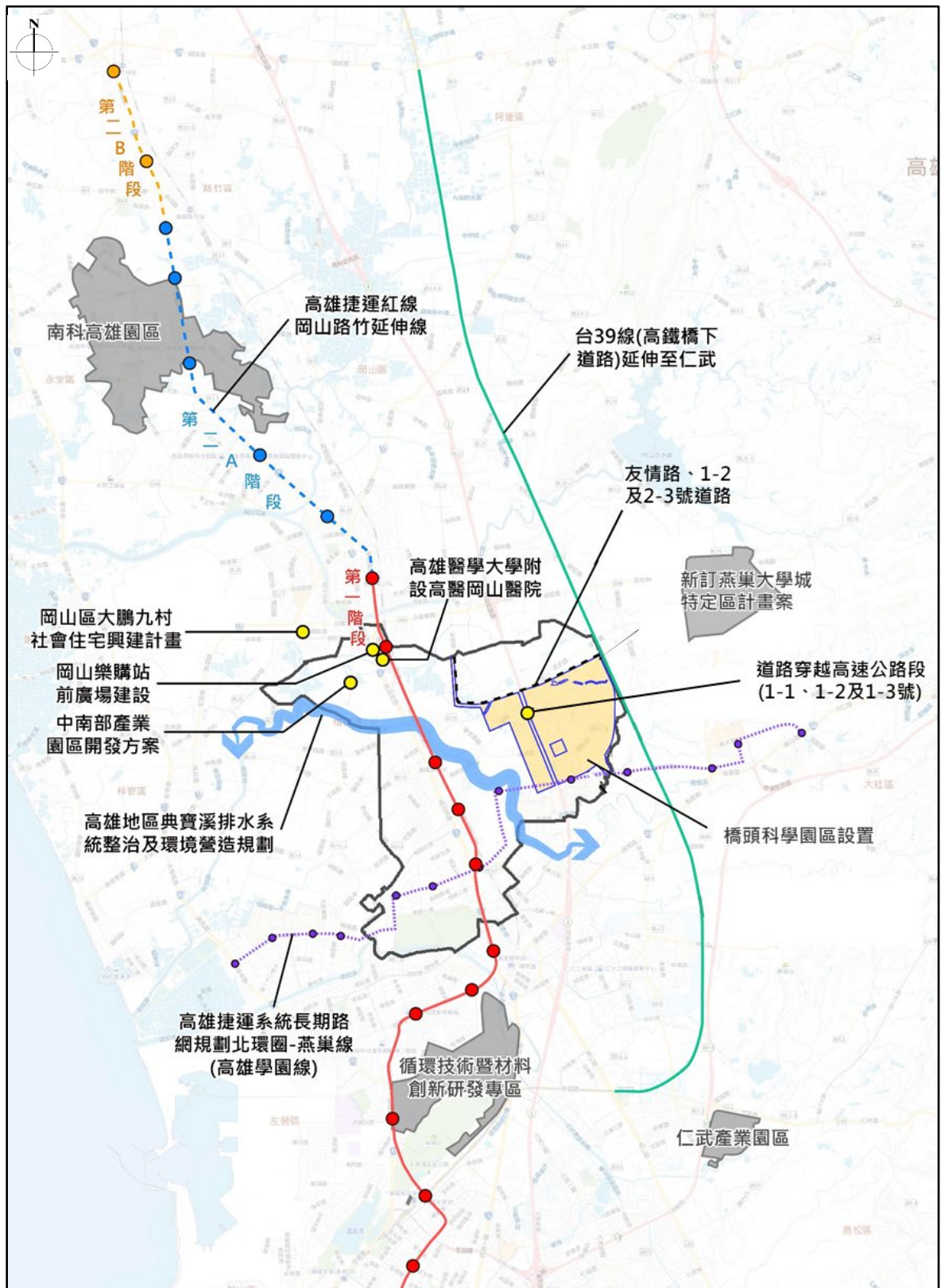
表 1-4-1 相關及重大建設計畫指導內容表 (續)

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
高雄都會區大眾捷運系統長期路網規劃燕巢線(高雄學園線)	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(高雄學園線)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。
高雄捷運紅線岡山路竹延伸線	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。
高雄新市鎮特定區計畫(第二次通盤檢討)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 4.第一階段已於102年1月25日公告實施;第二階段已於103年3月10日公告實施。 	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。
岡山區大鵬九村社會住宅興建計畫	高雄市政府選定岡山區第87期公辦市地重劃區1.3公頃之基地,規劃興建社會住宅700多戶,於民國110年6月動工興建。	<ol style="list-style-type: none"> 1.基地鄰近捷運南岡山站(R24),未來可供橋頭科學園區及路竹科學園區服務人口居住。 2.符合新市鎮發展大眾運輸導向(TOD)及強化本基地產業導向等開發條件之優勢。

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
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。
岡山樂購站前廣場建設	為加速岡山地區發展，高雄市政府、高雄捷運公司與達麗建設集團子公司達麗米樂公司，於107年簽署三方合約，預計總投資金額達20億元，共同開發高雄捷運紅線南岡山站（R24）前土地，建設樓地板面積1.6萬坪之「岡山樂購站前廣場」。	位於高雄捷運南岡山站前土地，高雄醫學大學附設高醫岡山醫院對側，將帶動捷運站周邊商業機能聚集，朝大眾運輸系統導向發展模式邁進，未來將成為高雄新市鎮區域商業重心。
高雄醫學大學附設高醫岡山醫院	高雄醫學大學自105年7月與高雄市政府、高雄捷運公司簽訂合約，選定高雄捷運北機廠北側土地為基地。高醫岡山醫院兼具教學與醫療機能，由衛生福利部核定急性一般病床350床，並成立急重症醫學中心，著重社區醫療以提升區域醫療水準。	營運後預期可提供上千個以上之就業機會，活化帶動高雄捷運北機廠臨近土地開發，並預期可提供每年約50至60萬人次服務，強化醫療資源及提升醫療服務品質。
相關道路交通建設計畫	針對高雄新市鎮第二期發展區之聯外交通專案計畫，包括短期（2年）之友情路及2-3、1-2號道路開闢、中期（3-5年）之道路穿越高速公段計畫以及長期（6-10年）之高鐵橋下道路開闢計畫等。	提升現有交通路網之便利性，以促進橋頭科學園區、南部科學工業園區等相關產業群聚，帶動北高雄廊帶之整體發展。

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、都市計畫概要

一、主要計畫概述

本計畫區主要計畫摘要說明如后。

(一) 計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國125年止，計畫人口為17萬人。

(二) 土地使用分區計畫

現行主要計畫劃設住宅區、商業區、產業專用區、工業區、零星工業區、交通中心區、行政區、安養中心區、醫療專用區、文化園區、辦公園區、保存區、經貿園區、自然景觀區、工商綜合專用區、河川區、河川區（兼供電路鐵塔使用）、河川區兼供道路使用、農業區、文教區、第二種電信專用區等土地使用分區及公共設施用地，總面積2,157.97公頃。現行土地使用分區計畫詳表2-1-1、圖2-1-1所示。

(三) 公共設施用地計畫

現行主要計畫劃設機關用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、交通用地、公園用地、都會公園用地、公園兼自來水設施用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、鐵路用地、文小用地、文中用地、文中小用地、文高用地、文大用地、市場用地、停車場用地、綠地用地、加油站用地、運動場用地、污水處理場用地、道路用地、高速公路用地、園道用地、墓地用地、自來水事業用地、水溝用地、滯洪池用地、變電所用地、電力設施用地、電路鐵塔用地等公共設施用地，面積823.56公頃，占計畫總面積之38.16%。現行公共設施用地計畫詳表2-1-1、圖2-1-1所示。

表 2-1-1 高雄新市鎮特定區主要計畫現行土地使用分配面積表

使用分區		現行計畫（公頃）	百分比 1（%）	百分比 2（%）
土地 分區 使用	住宅區	453.07	21.00	25.81
	商業區	114.21	5.29	6.51
	產業專用區	222.86	10.33	12.70
	工業區	1.16	0.05	0.07

表 2-1-1 高雄新市鎮特定區主要計畫現行土地使用分配面積表 (續)

使用分區		現行計畫 (公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)
	零星工業區	6.57	0.30	0.37
	交通中心區	4.85	0.23	0.28
	行政區	6.24	0.29	0.36
	安養中心區	0.42	0.02	0.02
	醫療專用區	3.60	0.17	0.20
	文化園區	4.00	0.19	0.23
	辦公園區	19.52	0.91	1.11
	保存區	8.91	0.41	0.51
	經貿園區	8.34	0.39	0.48
	自然景觀區	-	-	-
	工商綜合專用區	7.83	0.36	0.45
	河川區	62.21	2.88	3.54
	河川區 (供電路鐵塔用地)	0.03	0.00	0.00
	河川區兼供道路使用	4.36	0.20	0.25
	農業區	402.87	18.67	-
	文教區	3.27	0.15	0.19
	第二種電信專用區	0.09	0.00	0.00
	小計	1,334.41	61.84	53.08
	公共設施用地	機關用地	21.90	1.01
廣場兼停車場用地		5.75	0.27	0.33
廣場用地		0.13	0.01	0.01
交通用地		55.99	2.59	3.19
公園用地		65.86	3.05	3.75
都會公園用地		90.72	4.20	5.17
公園兼自來水設施用地		1.14	0.05	0.06
公園兼兒童遊樂場用地		3.87	0.18	0.22
兒童遊樂場用地		0.20	0.01	0.01
鐵路用地		0.37	0.02	0.02
文小用地		26.42	1.22	1.50
文中用地		17.92	0.83	1.02
文中小用地		3.15	0.15	0.18
文高用地		-	-	-
文大用地		88.28	4.09	5.03
市場用地		1.35	0.06	0.08
停車場用地		6.53	0.30	0.37
綠地用地		15.75	0.73	0.90
加油站用地		0.21	0.01	0.01
運動場用地		4.29	0.20	0.24
污水處理場用地		6.64	0.31	0.38
道路用地		341.65	15.83	19.47
高速公路用地		17.45	0.81	0.99
園道用地		3.14	0.15	0.18
墓地用地		0.33	0.02	0.02
自來水事業用地		1.16	0.05	0.07
水溝用地		0.19	0.01	0.01
滯洪池用地		40.74	1.89	2.32
變電所用地		2.05	0.09	0.12
電力設施用地		0.27	0.01	0.01
電路鐵塔用地	0.11	0.01	0.01	
小計	823.56	38.16	46.92	
合計 1	2,157.97	100.00	-	
合計 2	1,755.10	-	100.00	

註：1. 表內面積應以地籍實際分割測量面積為準；2. 合計1為本計畫區總面積，合計2為不計農業區之總面積；百分比1為各使用分區佔總面積比例，百分比2為各使用分區 (不含農業區) 佔合計1面積比例。

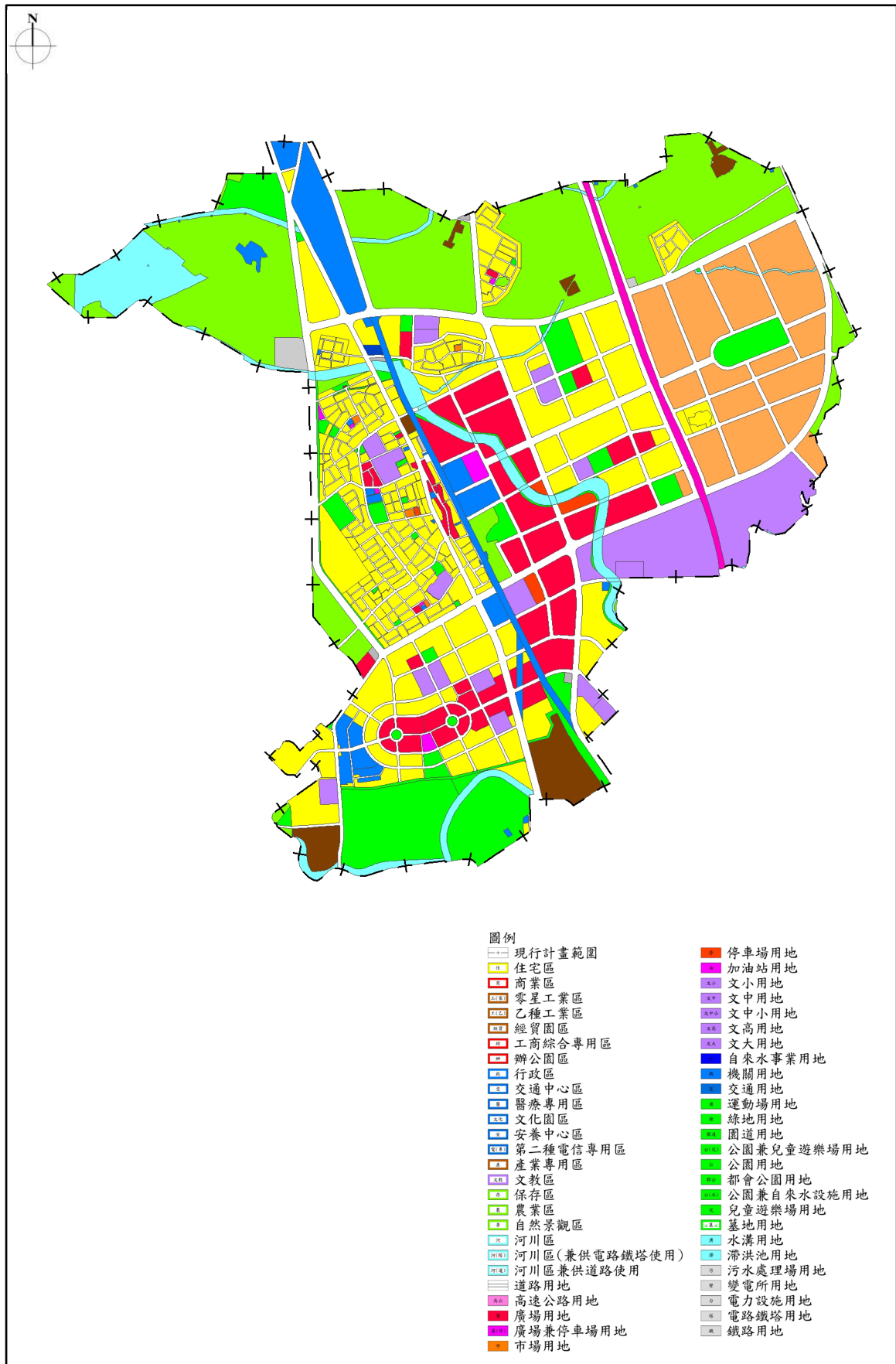


圖 2-1-1 高雄新市鎮特定區主要計畫現行都市計畫示意圖

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19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	83.06.22	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 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）	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

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
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）	<ol style="list-style-type: none"> 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」	<ol style="list-style-type: none"> 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）	<ol style="list-style-type: none"> 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	<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。 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。

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
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）	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 6. 土地使用分區管制要點 <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。

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
			<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> <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。（詳如附錄一所示）。</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. 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>

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
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。
19	108.7.24	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）（第一階段）案	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。
20	108.12.09	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	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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、高齡化之人口結構改變，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。

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
			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. 檢討容積獎勵相關條文，配合修訂或刪除相關條文。

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	1.83
	第三種住宅區	35.87	10.81
	第四種住宅區	12.85	3.87
	第五種住宅區	20.24	6.10
	第六種住宅區	17.53	5.28
	第七種住宅區	0.41	0.12
	第一種商業區	1.81	0.55
	第二種商業區	9.59	2.89
	第三種商業區	16.18	4.88
	河川區	14.69	4.43
	文教區	3.27	0.98
	產業專用區	10.50	3.16
	小計	149.03	44.90
	公共 設施 用 地	機關用地	12.71
廣場兼停車場用地		1.32	0.40
公園用地		6.10	1.84
文小用地		4.82	1.45
文中用地		5.16	1.55
文中小用地		3.15	0.95
綠地用地		1.18	0.36
人行步道用地		0.40	0.12
道路用地		52.30	15.76
都會公園用地		90.72	27.34
公園兼自來水設施用地		1.14	0.34
園道用地		3.14	0.95
變電所用地		0.56	0.17
水溝用地		0.15	0.04
小計	182.85	55.10	
總計		331.88	100.00

註：表內面積應以核定書圖實際分割測量面積為準。

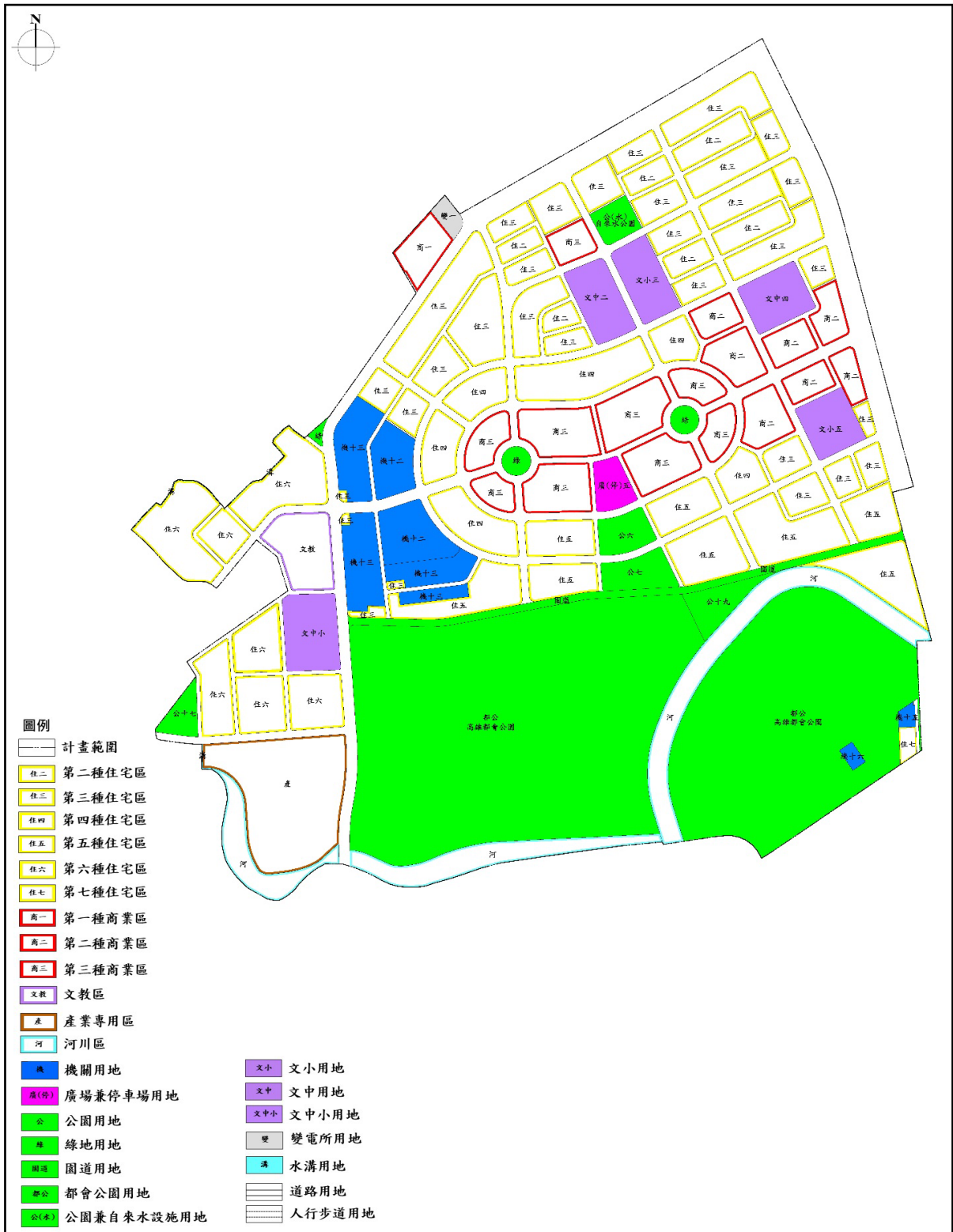
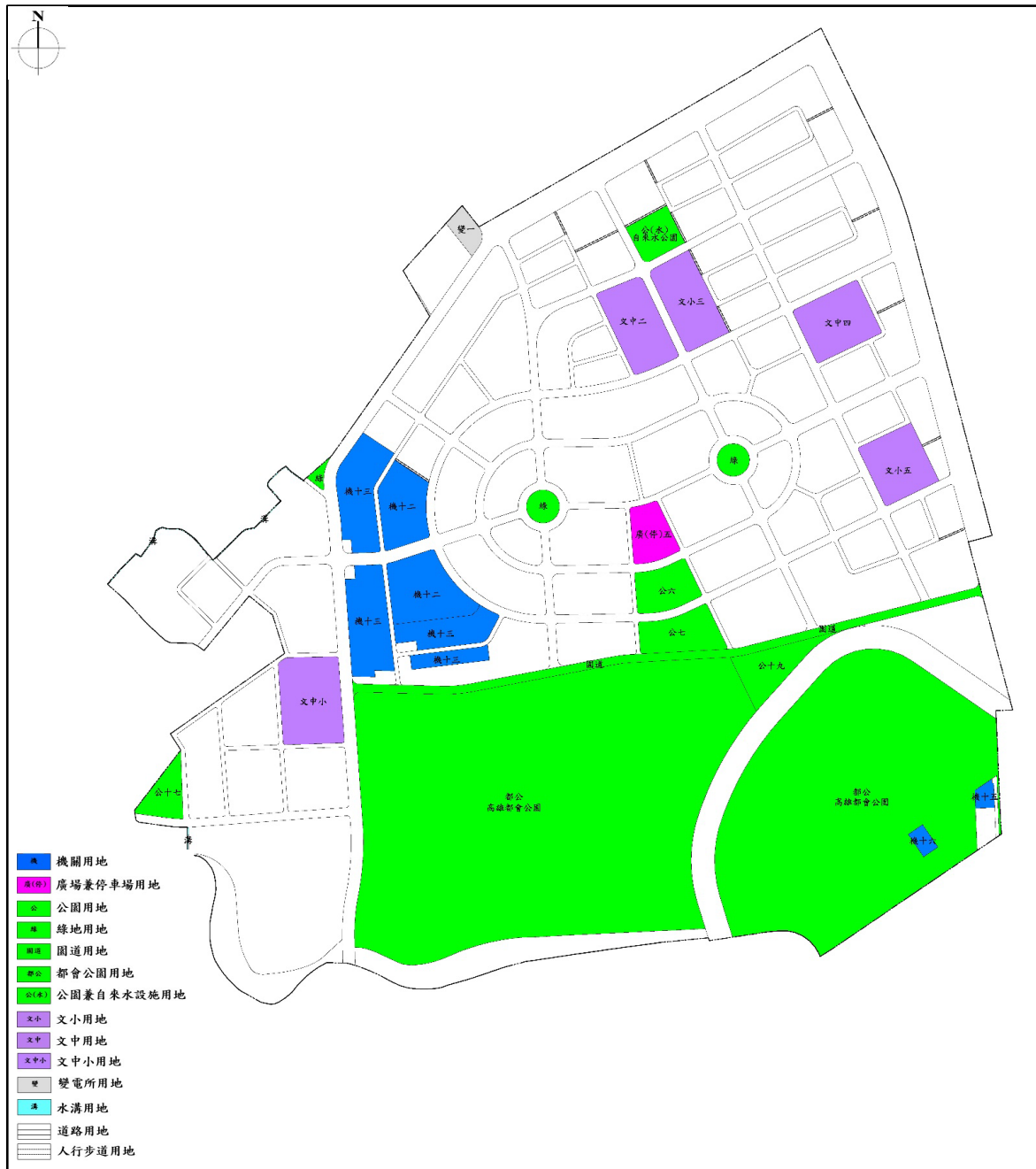


圖 2-4-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖

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182.85公頃，詳圖2-5-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 2-5-1 現行計畫公共設施用地示意圖

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

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7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。

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	83.06.22	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	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。

資料來源：本計畫整理。

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。

項次	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
7	108.12.09	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	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範，修訂相關條文。 2.配合刪除寄宿舍、招牌廣告、主要使用、附屬使用之用語定義。 3.修訂幼稚園、托兒所之名稱為幼兒園、兒童課後照顧服務中心。 4.修訂衛生設施之名稱為醫療保健設施。 5.增訂醫療保健設施、福利設施及老人住宅、日用品零售或服務業、一般零售或服務業、事務所及工商服務業、休閒、藝文、運動及服務業之用途規定。 6.配合刪除特種零售或服務業、農舍及農業設施相關規定。 7.因應「都市計畫法臺灣省施行細則」商業區之規定，確保本計畫區優質的生活環境品質，並帶動觀光與產業經濟發展，修訂「公害較輕微之工業」之工廠性質為「觀光工廠」。 8.增訂創新產業、重點產業或營運總部，應符合設置條件之規定。 9.刪除建築物高度相關規定，回歸建蔽率及容積率做限制，以保留建築設計之彈性。 10.配合都市設計規範刪除土管之附圖一至附圖六，另配合增列相關示意圖依「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。 11.配合修正住宅區定、商業區、產業專用區、公共設施用地之使用規定。

資料來源：本計畫整理。

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（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）案，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50%，容積率為320%；第三種商業區建蔽率為60%，容積率為420%；產業專用區建蔽率為60%、容積率為400%。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	50%	320%
第三種商業區	60%	420%
產業專用區	60%	400%

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，然而因應橋頭科學園區進駐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) 點次名稱方面

課題：土管要點屬行政規則法律位階，應按行政規則格式撰寫。

依都市計畫法第22條第1項第3款規定，土管規定為細部計畫書之一部分，其位階核屬施行細則之具體執行規定，故為行政程序法第159條第2項第2款之行政規則，且應依相關格式規定撰寫。

對策：依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。

依行政院法規會行政機關法制作業實務（2020年7月版本），行政規則之名稱避免與法規名稱相同，其以逐點方式規定者，不使用「第○條」、「條文」等字詞，故建議各點次名稱由現行「第一條、第二條、第三條...」調整為「一、二、三...」。

(二) 用語定義方面

課題：現行土地使用管制要點容許使用業別名稱與相關規定有差異，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容許使用業別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：為有利容許使用項目之認定，依經濟部最新「公司行號及有限合夥營業項目」修正容許使用業別名稱。

為避免後續本管制要點之用語認定疑義，考量本要點容許使用項目業別主要係參照經濟部公告之「公司行號及有限合夥營業項目」訂定，故應依經濟部最新公告之「公司行號及有限合夥營業項目8.0版」（111年8月2日公告更新版），修正相關用語名詞與定義。

(三) 容許使用項目方面

課題一：現行土管要點針對第二種商業區申請多戶住宅設置規定不符合開發市場需求之疑慮，應如何調整因應？

1. 規定第二種商業區限於第三層申請多戶住宅設置

依據高雄市不動產開發商業同業公會111年5月30日高市不動產商會字第1110224號函，現行土管第二十條規定第二種商業區的多戶住宅僅能設於第三層，第三層以上則需以商業使用，不符合現行居住使用行為規定，應予以修改。

2. 規定第二種商業區申請多戶住宅樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%

依據高雄市不動產開發商業同業公會111年5月30日高市不動產商會字第1110224號函，現行土管第二十條規定第二種商業區的多戶住宅樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%，故於現行第二種商業區建蔽率及容積率為50%及320%情況下，商業使用樓層勢必將配建築量體樓高而相對增高，於商品市場行情考量下恐無法順利出售，造成投資浪費。

對策一：第二種商業區多戶住宅使用應限於第三層以上，且須設置獨立出入口，以符合混合使用規劃原意及環境品質。

查108年11月18日公告「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」，為促進第二種商業區開發合併原條文第18條（第二種商業區內三樓以下建築物使用規定）及第19條（第二種商業區內四樓以上建築物使用規定），並維持其多戶住宅限於第三層以上之規定。惟現行條文所規範之樓層僅限設於第三層，查前次專案通檢會議並未特別有此限制，應為條文刪減有誤，故本次通盤檢討修正本條第一款之樓層限制，為限設於第三層以上，以符合規劃原意。

此外，為確保第二種商業區之住宅生活品質，增列申請多戶住宅使用應設置獨立出入口之規定。

對策二：考量捷運場站TOD發展，為銜接青埔捷運站至第二、三種商業區重要軸線，地面層應串聯商業使用。

經查民國102年1月25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（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）」所增訂，其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統一歸類為商業區，並將住商混合區修正分區名稱為第二種商業區，社區商業區修正分區名稱為第三種商業區。為促進捷運青埔站TOD範圍商業發展與串聯（經武路沿線），並維持原社區商業區較高強度商業使用行為，故增加地面一、二層商業使用規範，以確保整體商業行為連續性，並符合開發市場實際需求，建議將以下內容納入本點規範：

1. 第二種商業區商業與住宅使用混合干擾，修訂多戶住宅使用應設置獨立出入口規定。
2. 刪除第二種商業區多戶住宅使用比例規定，並增加地面一、二層商業使用規範，以確保整體商業行為連續性。
3. 增加第三種商業區地面一、二層商業使用規範及比例，以確保整體商業行為連續性。

課題二：因應橋頭科學園區設置，應如何配合支援產業服務？

行政院於110年4月15日提出「美中科技戰下臺灣半導體前瞻科研及人才布局」，規劃自台南南科至高雄小港建立南部半導體材料 S 廊帶，並投入新設橋頭科學園區、楠梓產業園區等以半導體製造、封測為主之產業園區，考量本計畫區鄰近前述園區，有必要提供相關支援服務。

對策：增加IP/IC設計等半導體上游產業及其他經國家科學及技術委員會與經濟部同意設置產業，納入產業專用區容許使用項目。

半導體產業鏈可分為IP及IC設計（上游）、IC製造及晶

圓製造（中游）、IC封裝測試（下游），考量計畫區周邊已具備半導體製造及封測之廠家，故建議於本計畫區內之產業專用區允許半導體上游產業進駐，此外因應支援產業需求變化快速且具時效性，另建議增加經國家科學及技術委員會與經濟部同意設置產業進駐。

（四）容積獎勵方面

課題：部分容積獎勵規定已達限期規定，應如何避免執行疑義？

現行第四十一條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，惟於本案前次土管專案通盤檢討中考量涉及尚未開發者之權益，故給予上開限期開發之規定（修正發布實施日後2年），以確保原條文為促進發展之立意，現因已達限期開發年限，應重新檢討，以避免產生執行上之疑義。

對策：重新檢討落日條款及限期開發必要性，並適當刪除條文。

考量第四十一條已達限期開發年限，為避免執行疑義，建議刪除第四十一條規定。

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. 依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
2. 為有利容許使用項目之認定，依經濟部最新「公司行號及有限合夥營業項目」修正容許使用業別名稱。
3. 為保有商業區之開發彈性及審認需求，修正樓層限制或樓地板面積比例等相關規定。
 - (1) 修訂商業區住宅使用樓層限制規定。
 - (2) 修訂商業區住宅使用比例計算標準。
 - (3) 修訂商業區住宅使用設置獨立出入口規定。
 - (4) 修訂商業區地面層商業使用規定。
4. 因應周邊科學園區及產業園區設置，增修訂產業專用區相應之容許使用項目。
5. 重新檢討落日條款及限期開發必要性，配合適當刪除條文。

(二) 變更內容綜理表

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）
（第三次專案通盤檢討）變更內容綜理表

修正後條文	現行條文	變更理由
第一章 總則	第一章 總則	維持原條文。
一、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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
二、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。	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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。

<p>(十三) 公共開放空間： 1. 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。 2. 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>(十四) 退縮深度： 1. 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。 2. 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>(十五) 裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。</p> <p>(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。</p> <p>(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）。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>十五、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p>	
<p>三、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>(一) 住宅區： 1. 第一種住宅區。 2. 第二種住宅區。 3. 第三種住宅區。 4. 第四種住宅區。 5. 第五種住宅區。 6. 第六種住宅區。 7. 第七種住宅區。</p> <p>(二) 商業區： 1. 第一種商業區。 2. 第二種商業區。 3. 第三種商業區。</p> <p>(三) 文教區。</p> <p>(四) 河川區。</p> <p>(五) 產業專用區。</p> <p>(六) 公共設施用地： 1. 公園兼自來水設施用地。 2. 學校用地： (1) 文小用地。 (2) 文中用地。 (3) 文中小用地。 3. 綠地用地。 4. 公園用地。 5. 都會公園用地。</p>	<p>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。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>

<p>6.機關用地。 7.變電所用地。 8.廣場兼停車場用地。 9.道路用地。 (1)園道用地。 (2)道路用地。 (3)人行步道用地。 10.水溝用地。</p>	<p>(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。</p>	
<p>四、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。 1.獨戶住宅。 2.雙拼住宅。 3.雙疊住宅。</p> <p>(二)第二組：多戶住宅。 1.集合住宅。 2.連棟住宅。</p> <p>(三)第三組：電業、通訊業設施。 1.電力公司營業處、服務中心。 2.郵政支局、代辦所。 3.電信分支局、辦事處。</p> <p>(四)第四組：社區安全設施。 1.消防站(隊)。 2.警察(分)局、派出(分駐)所。 3.憲兵隊。</p> <p>(五)第五組：醫療保健設施。 1.衛生所(站)。 2.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。 3.醫事檢驗所。 4.產後護理機構。 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之醫療保健設施。</p> <p>(六)第六組：福利設施及老人住宅。 1.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。 2.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。 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之福利設施及老人住宅。</p> <p>(七)第七組：社區遊憩設施。 1.戶內遊憩中心。 2.公園、花園、兒童遊戲場、鄰里</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。 (一)獨戶住宅。 (二)雙拼住宅。 (三)雙疊住宅。</p> <p>二、第二組：多戶住宅。 (一)集合住宅。 (二)連棟住宅。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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管機關核准設置之醫療保健設施。</p> <p>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管機關同意設置之福利設施及老人住宅。</p> <p>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、</p>	<p>1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。 2.本次通盤檢為促進土地使用管制允許使用產業類別之明確性及統一性，以及便於後續之申請查核與管理，以經濟部公告之「公司行號及有限合夥營業項目 8.0 版」(111 年 8 月 2 日公告更新版)為原則，進行各組使用組別及容許使用業別名稱檢核，以減少未來土地容許使用執行上之認定疑義。</p>

<p>運動場及有關附屬設施。</p> <p>3.綠地、廣場。</p> <p>4.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>1.幼兒園。</p> <p>2.兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(九) 第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>1.圖書館。</p> <p>2.博物館。</p> <p>3.藝術館。</p> <p>4.科學館。</p> <p>5.社會教育館。</p> <p>6.文物館、陳列館。</p> <p>7.水族館。</p> <p>8.音樂廳。</p> <p>9.集會堂。</p> <p>10.文康活動中心。</p> <p>11.社區活動中心。</p> <p>12.文化中心。</p> <p>13.紀念性建築物。</p> <p>14.會議中心。</p> <p>15.國際會議中心。</p> <p>16.研究機構。</p> <p>17.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之文教設施及展演設施。</p> <p>(十) 第十組：公用設施或設備。</p> <p>1.交通設施。</p> <p>(1) 大眾運輸車站。</p> <p>(2) 大眾運輸系統設施。</p> <p>2.電力設施。</p> <p>3.無線電或電視塔設施。</p> <p>4.電信機房、設施。</p> <p>5.自來水處理廠或配水設備。</p> <p>6.雨水或污水下水道與線路維修中心。</p> <p>7.加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>8.瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。</p> <p>9.電動車充電設施。</p> <p>10.其他經主管機關核准之公用設施(設備)。</p> <p>(十一) 第十一組：行政機關。</p> <p>1.各級政府機關。</p> <p>2.各級民意機關。</p> <p>3.政黨組織或政治團體。</p> <p>4.外國駐華機構。</p> <p>(十二) 第十二組：旅館及招待所。</p> <p>1.招待所。</p> <p>2.青年活動中心。</p> <p>3.一般旅館業。</p>	<p>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) 兒童課後照顧服務中心。</p> <p>九、第九組：文教設施及展演設施。</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>(十七) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之文教設施及展演設施。</p> <p>十、第十組：公用設施或設備。</p> <p>(一) 交通設施。</p> <p>1. 大眾運輸車站。</p> <p>2. 大眾運輸系統設施。</p> <p>(二) 電力設施。</p> <p>(三) 無線電或電視塔設施。</p> <p>(四) 電信機房、設施。</p> <p>(五) 自來水處理廠或配水設備。</p> <p>(六) 雨水或污水下水道與線路維修中心。</p> <p>(七) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(八) 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。</p> <p>(九) 電動車充電設施。</p> <p>(十) 其他經主管機關核准之公用設施(設備)。</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>4.觀光旅館業：</p> <p>(1) 一般觀光旅館。</p> <p>(2) 國際觀光旅館。</p> <p>(十三) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。</p> <p>1.宗祠（祠堂、家廟）。</p> <p>2.教堂。</p> <p>3.寺廟、庵堂。</p> <p>4.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。</p> <p>(十四) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>1.飲食業。</p> <p>2.食品什貨、飲料零售業。</p> <p>3.農產品零售業、花卉零售業。</p> <p>4.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>5.中藥零售業、西藥零售業。</p> <p>6.美容美髮服務業。</p> <p>7.洗衣業：限樓地板面積不超過 300 平方公尺者。</p> <p>8.五金零售業、日常用品零售業。</p> <p>9.便利商店業。</p> <p>10.裁縫服務業。</p> <p>11.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售或服務業。</p> <p>(十五) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。</p> <p>2.鐘錶、眼鏡零售業。</p> <p>3.首飾及貴金屬零售業。</p> <p>4.攝影業、照相器材零售業。</p> <p>5.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。</p> <p>6.電器零售業。</p> <p>7.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>8.文教、樂器、育樂用品零售業。</p> <p>9.其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝術品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。</p> <p>10.祭祀用品零售業。</p> <p>11.清潔用品零售業、化妝品零售業。</p> <p>12.園藝服務業。</p> <p>13.其他動物服務業、寵物食品及</p>	<p>(四) 觀光旅館業：</p> <p>1. 一般觀光旅館。</p> <p>2. 國際觀光旅館。</p> <p>十三、第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。</p> <p>(一) 宗祠（祠堂、家廟）。</p> <p>(二) 教堂。</p> <p>(三) 寺廟、庵堂。</p> <p>(四) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。</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。</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 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>(十一) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售或服務業。</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、藝術品、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</p>	<p>3. 第十五款第(四)目：根據經濟部發布之「公司行號及有限合夥營業項目 8.0 版」(111 年 8 月 2 日公告更新版)，攝影器材零售屬於「照相器材零售業」(F116010)，故修正「攝影器材零售業」為「照相器材零售業」。</p> <p>4. 第十五款第(十</p>
---	---	--

<p><u>其用品零售業、其他動物零售業。</u></p> <p>14. 度量衡器零售業。</p> <p>15. 建材零售業。</p> <p>16. 公益彩券經銷業。</p> <p>17. 當舖業。</p> <p>18. 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>19. 影印業、打字業。</p> <p>20. 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>21. 環保服務業。</p> <p>22. 電器及電子產品修理業。</p> <p>23. 超級市場業。</p> <p>24. 建物裝修及裝潢業。</p> <p>25. 獸醫院。</p> <p>26. 無店面零售業。</p> <p>27. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售或服務業。</p> <p>(十六) 第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>1. 不動產業。</p> <p>2. 國際貿易業。</p> <p>3. 律師事務所、會計師事務所、地政士。</p> <p>4. 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。</p> <p>5. 營造業。</p> <p>6. 出版事業。</p> <p>7. 翻譯業。</p> <p>8. 廣告業。</p> <p>9. 廣播電視業。</p> <p>10. 宗教、職業及類似組織辦事處。</p> <p>11. 資訊服務業。</p>	<p>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>(二十六) 無店面零售業。</p> <p>(二十七) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售或服務業。</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>三) 目：寵物服務業為經營非依動物保護法規定公告之寵物，及非列為野生動物保育法主管機關公告之野生動物之飼養、繁殖、寄養之行業；寵物用品零售為經營各種寵物食品及其用品零售之行業。故根據經濟部發布之「公司行號及有限合夥營業項目 8.0 版」(111 年 8 月 2 日公告更新版)，將「寵物服務業」修正為「其他動物服務業」(A401060)、 「寵物用品零售業」修正為「寵物食品及其用品零售業」(F206050)及「其他動物零售業」(F201980)。 5. 第十五款第(二十一)目：根據經濟部發布之「公司行號及有限合夥營業項目 8.0 版」(111 年 8 月 2 日公告更新版)，將「環保服務服務業」修正為「環保服務業」(J101)。</p>
---	---	--

<p>7.停車場經營業。</p> <p>8.快遞業。</p> <p>(十九)第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</p> <p>1.休閒服務業。</p> <p>2.運動服務業。</p> <p>3.電影片映演業。</p> <p>4.藝文服務業。</p> <p>5.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒、藝文、運動及服務業。</p> <p>(二十)第二十組：一般批發業。</p> <p>1.食品什貨批發業。</p> <p>2.蔬果批發業。</p> <p>3.五金及日常用品批發業。</p> <p>4.家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。</p> <p>5.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。</p> <p>6.藥物、化粧品批發業、清潔用品批發業。</p> <p>7.鐘錶、眼鏡批發業。</p> <p>8.文教、樂器、育樂用品批發業。</p> <p>9.電器批發業、電子材料批發業。</p> <p>10.精密儀器批發業。</p> <p>11.建材批發業。</p> <p>(二十一)第二十一組：修理服務業。</p> <p>1.汽車修理業。</p> <p>2.維修服務業。</p>	<p>(七)停車場經營業。</p> <p>(八)郵政及快遞業。</p> <p>十九、第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</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)其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒、藝文、運動及服務業。</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>8.第十八款第(八)目：經查「郵政及快遞業」屬行政院主計處公告之標準行業類別(105年1月第10次修訂)，配合本次通盤檢討產業類別以經濟部公告之「公司行號及有限合夥營業項目8.0版」(111年8月2日公告更新版)為原則，經對照，「郵政及快遞業」可歸類於「汽車貨運業」(G101061)及「郵政業」(GA01010)，惟第十八款第(二)目已列「汽車貨運業」，故修正第(八)目為「快遞業」。</p> <p>9.第二十款第(四)目：根據經濟部公告之「公司行號及有限合夥營業項目8.0版」(111年8月2日公告更新版)，修正「家具及裝設品批發業」名稱為「家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業」(F105050)。</p> <p>10.第二十款第(六)目：根據經濟部110年6月公告之公司行號及有限合夥營業項目，修正「藥品、化粧品批發業」名稱為「藥物、化粧品批發業」(F108)。</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>1. 電影片製作業：限設電影製片廠。</p> <p>2. 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>1. 汽車駕駛訓練班。</p> <p>2. 其他訓練場。</p> <p>(二十五) 第二十五組：倉儲業。</p> <p>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。</p> <p>(二十六) 第二十六組：觀光工廠。</p> <p>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，或位於高雄新市鎮特定區計畫內、已取得高雄市政府目的事業主管機關核發臨時工廠登記證明文件之低污染事業工廠者，且應由該目的事業主管機關認定規模事宜，且為無污染或認定為無污染、或認定為低污染但取得該目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限，其工廠性質規定如下：</p> <p>1. 糖果及烘焙炊蒸食品製造業。</p> <p>2. 製茶業。</p> <p>3. 紙漿、紙及紙製品業。</p> <p>4. 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。</p> <p>5. 印刷及其輔助業。</p> <p>6. 紙容器製造業。</p> <p>7. 木竹製品製造業。</p> <p>8. 碾穀業。</p> <p>9. 製冰業。</p> <p>10. 繩、纜、網、氈、毯製造業。</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>(一) 汽車駕駛訓練班。</p> <p>(二) 其他訓練場。</p> <p>二十五、第二十五組：倉儲業。</p> <p>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。</p> <p>二十六、第二十六組：觀光工廠。</p> <p>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，或位於高雄新市鎮特定區計畫內、已取得高雄市政府目的事業主管機關核發臨時工廠登記證明文件之低污染事業工廠者，且應由該目的事業主管機關認定規模事宜，且為無污染或認定為無污染、或認定為低污染但取得該目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限，其工廠性質規定如下：</p> <p>(一) 糖果及烘焙食品製造業。</p> <p>(二) 製茶業。</p> <p>(三) 紙製品製造業。</p> <p>(四) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。</p> <p>(五) 印刷及其輔助業。</p> <p>(六) 紙容器製造業。</p> <p>(七) 木竹製品製造業。</p> <p>(八) 碾穀業。</p> <p>(九) 製冰業。</p> <p>(十) 繩、纜、網、氈、毯製造業。</p>	<p>11. 第二十六款第(一)目：根據經濟部公告之「公司行號及有限合夥營業項目8.0版」(111年8月2日公告更新版)，修正「烘焙食品製造業」名稱為「烘焙炊蒸食品製造業」(C104020)。</p> <p>12. 第二十六款第(三)目：根據經濟部公告之「公司行號及有限合夥營業項目8.0版」(111年8月2日公告更新版)，修正「紙製品製造業」名</p>
--	--	---

<p>11.製鞋業、製帽業。 12.文具製造業。 13.珠寶及貴金屬製品製造業。 14.家具及裝設品製造業。 (二十七)第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，應符合下列設置條件之一： 1.經中央目的事業主管機關或其所屬機關核准輔導或補助之創新產業。 2.由中央目的事業主管機關或其所屬機關推薦之重點產業。 3.經中央目的事業主管機關認定屬設立營運總部者。 上述產業之申請，若屬從事生產活動使用者，限研發、試產、組裝，且經中央目的事業主管機關認定為無污染、或低污染但取得中央目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限。</p>	<p>(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)家具及裝設品製造業。 二十七、第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，應符合下列設置條件之一： (一)經中央目的事業主管機關或其所屬機關核准輔導或補助之創新產業。 (二)由中央目的事業主管機關或其所屬機關推薦之重點產業。 (三)經中央目的事業主管機關認定屬設立營運總部者。 上述產業之申請，若屬從事生產活動使用者，限研發、試產、組裝，且經中央目的事業主管機關認定為無污染、或低污染但取得中央目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限。</p>	<p>稱為「紙漿、紙及紙製品業」(C601)。</p>																																																
<p>第二章 住宅區</p>	<p>第二章 住宅區</p>	<p>維持原條文。</p>																																																
<p>五、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。</p> <table border="1" data-bbox="280 1055 676 1308"> <thead> <tr> <th>住宅區類別</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>	住宅區類別	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> <table border="1" data-bbox="719 1055 1145 1308"> <thead> <tr> <th>住宅區類別</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>	住宅區類別	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>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>
住宅區類別	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%																																																
住宅區類別	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>六、(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。</p>	<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。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。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>																																																
<p>七、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： 1.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。 2.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。 3.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。</p>	<p>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。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>																																																

<p>(二) 側後院退縮及鄰幢間隔規定</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 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>3. 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>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>																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>鄰幢間隔計算</th> <th>前後建築物平均高度之倍數</th> <th>建築物前後之鄰幢間隔(M)</th> <th>建築物二端之鄰幢間隔(M)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計算方式</td> <td>0.3</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>鄰幢間隔計算</th> <th>前後建築物平均高度之倍數</th> <th>建築物前後之鄰幢間隔(M)</th> <th>建築物二端之鄰幢間隔(M)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計算方式</td> <td>0.3</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	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	
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															
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															
<p>4. 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>5. 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>(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>八、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>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。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>																
<p>九、第一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>(二) 第二組：多戶住宅。</p>	<p>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。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>																
<p>十、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>(二) 第二組：多戶住宅。</p> <p>(三) 第八組：社區教育設施。</p> <p>(四) 第九組：文教設施及展演設施，限第(九)、(十)、(十</p>	<p>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</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>																

<p>一)、(十七)目,且限設於地面三層以下及地下層。 <u>(五)</u>第十四組:日用品零售或服務業,限第(九)目,且限設於地面二層以下及地下一層。 <u>(六)</u>第十八組:旅遊及運輸服務業,限第(七)目使用。 <u>(七)</u>其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>一)、(十七)目,且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,且限設於地面二層以下及地下一層。 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。</p>	
<p>十一、第三種住宅區內得為下列規定之使用: <u>(一)</u>第一組:獨戶、雙拼、雙疊住宅。 <u>(二)</u>第二組:多戶住宅。 <u>(三)</u>第三組:電業、通訊業設施,限設於地面層。 <u>(四)</u>第四組:社區安全設施。 <u>(五)</u>第五組:醫療保健設施,除經目的事業主管機關同意者外,其餘應符合下列規定: 1.面臨10公尺以上道路。 2.獨棟或全幢設置。 <u>(六)</u>第六組:福利設施及老人住宅,限面臨寬度10公尺以上道路。 <u>(七)</u>第八組:社區教育設施。 <u>(八)</u>第九組:文教設施及展演設施,限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目,且限設於地面三層以下及地下層。 <u>(九)</u>第十四組:日用品零售或服務業,限設於地面二層以下及地下一層。 <u>(十)</u>第十六組:事務所及工商服務業,除第(六)、(九)、(十二)、(十三)、<u>(十六)</u>目不得設置,其餘限設於地面二層以下。 <u>(十一)</u>第十八組:旅遊及運輸服務業,限第(七)目使用。 <u>(十二)</u>第十九組:休閒、藝文、運動及服務業,限第(一)目休閒服務業使用,且限提供十二歲以下兒童使用服務,並未具影像、圖案,僅供兒童騎乘者。 <u>(十三)</u>其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>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,除經目的事業主管機關同意者外,其餘應符合下列規定: (一)面臨10公尺以上道路。 (二)獨棟或全幢設置。 六、第六組:福利設施及老人住宅,限面臨寬度10公尺以上道路。 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,且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,限設於地面二層以下及地下一層。 十、第十六組:事務所及工商服務業,除第(六)、(九)、(十二)、(十三)、(十七)目不得設置,其餘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:休閒、藝文、運動及服務業,限第(一)目休閒服務業使用,且限提供十二歲以下兒童使用服務,並未具影像、圖案,僅供兒童騎乘者。 十三、其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導,調整現行點次名稱。 2.配合現行條文第四條第十六款第(十七)目調整目次。</p>
<p>十二、第四、五種住宅區內得為下列規定之使用: <u>(一)</u>第一組:獨戶、雙拼、雙疊住宅。 <u>(二)</u>第二組:多戶住宅。 <u>(三)</u>第三組:電業、通訊業設</p>	<p>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,</p>	<p>1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導,調整現行點次名稱。</p>

<p>施，限設於地面層。</p> <p>(四) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(五) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</p> <p>1. 面臨 10 公尺以上道路。</p> <p>2. 獨棟或全幢設置。</p> <p>(六) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。</p> <p>(七) 第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(八) 第八組：社區教育設施。</p> <p>(九) 第九組：文教設施及展演設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，且限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(十) 第十組：公用設施或設備，限第(一)、(三)、(五)、(六)、(九)目，且應經主管機關核准。</p> <p>(十一) 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)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>(十二) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下及地下一層。</p> <p>(十三) 第十五組：一般零售或服務業，限第(二十三)目，且限設於地面二層以下及地下一層。</p> <p>(十四) 第十六組：事務所及工商服務業，除第(六)、(九)、(十二)、(十三)、(十六)目不得設置，其餘限設於地面二層以下。</p> <p>(十五) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>(十六) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業，限第(一)目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。</p> <p>(十七) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>限設於地面層。</p> <p>四、第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>五、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</p> <p>(一) 面臨 10 公尺以上道路。</p> <p>(二) 獨棟或全幢設置。</p> <p>六、第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。</p> <p>七、第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施及展演設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，且限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>十、第十組：公用設施或設備，限第(一)、(三)、(五)、(六)、(九)目，且應經主管機關核准。</p> <p>十一、第十二組：旅館及招待所。</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>十二、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下及地下一層。</p> <p>十三、第十五組：一般零售或服務業，限第(二十三)目，且限設於地面二層以下及地下一層。</p> <p>十四、第十六組：事務所及工商服務業，除第(六)、(九)、(十二)、(十三)、(十七)目不得設置，其餘限設於地面二層以下。</p> <p>十五、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>十六、第十九組：休閒、藝文、運動及服務業，限第(一)目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。</p> <p>十七、其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>2. 配合現行條文第四條第十六款第(十七)目調整目次，修正本條文第十四款之內容。</p>
<p>十三、第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>(一) 第二組：多戶住宅。</p>	<p>第十三條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、第二組：多戶住宅。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>

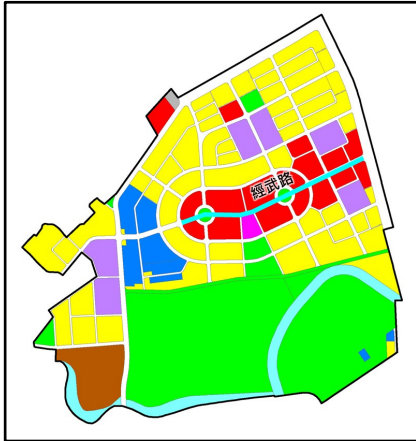
<p>(二) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(三) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定： 1. 面臨 10 公尺以上道路。 2. 獨棟或全幢設置。</p> <p>(五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。</p> <p>(六) 第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(七) 第八組：社區教育設施。</p> <p>(八) 第九組：文教設施及展演設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，且限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>(九) 第十組：公用設施或設備，但應經主管機關核准，第(一)目並限中途轉運站。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下。</p> <p>(十二) 第十五組：一般零售或服務業，限第(二十三)目，且限設於地面二層以下及地下一層。</p> <p>(十三) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>(十四) 第十九組：休閒、藝文、健身及服務業，限第(一)目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。</p> <p>(十五) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>二、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>三、第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>四、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定： (一) 面臨 10 公尺以上道路。 (二) 獨棟或全幢設置。</p> <p>五、第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。</p> <p>六、第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>七、第八組：社區教育設施。</p> <p>八、第九組：文教設施及展演設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，且限設於地面三層以下及地下層。</p> <p>九、第十組：公用設施或設備，但應經主管機關核准，第(一)目並限中途轉運站。</p> <p>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。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業，限第(二十三)目，且限設於地面二層以下及地下一層。</p> <p>十三、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>十四、第十九組：休閒、藝文、健身及服務業，限第(一)目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。</p> <p>十五、其他經主管機關核准之公益設施。</p>	
<p>十四、第七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>(二) 第二組：多戶住宅。</p> <p>(三) 第四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p>	<p>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、第四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</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>十五、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</p>	<p>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。</p>	<p>1. 依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調</p>

<p>規定</p> <table border="1" data-bbox="268 255 687 389"> <thead> <tr> <th>商業區類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>50%</td> <td>320%</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>	商業區類別	建蔽率	容積率	第一種商業區	50%	320%	第二種商業區	50%	320%	第三種商業區	60%	420%	<p>商業區內建築物之建蔽率、容積率規定</p> <table border="1" data-bbox="719 255 1145 389"> <thead> <tr> <th>商業區類別</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>	商業區類別	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>整現行點次名稱。 2.為有利於第一種商業區處分利用，故配合修訂後第十九點放寬第一種商業區容許使用項目，參考第二種商業區土地使用強度調整第一種商業區建蔽率為 50%，容積率為 320%。</p>
商業區類別	建蔽率	容積率																								
第一種商業區	50%	320%																								
第二種商業區	50%	320%																								
第三種商業區	60%	420%																								
商業區類別	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>十六、(最小開發基地)商業區內每宗建築基地面積不得小於下列規定。 商業區內最小開發基地</p> <table border="1" data-bbox="268 779 687 1061"> <thead> <tr> <th>商業區類別</th> <th>最小開發基地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>建築基地需全街廓整體開發</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺</td> </tr> </tbody> </table>	商業區類別	最小開發基地	第一種商業區	建築基地需全街廓整體開發	第二種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺	第三種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺	<p>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下列規定。 商業區內最小開發基地</p> <table border="1" data-bbox="719 779 1145 1061"> <thead> <tr> <th>商業區類別</th> <th>最小開發基地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>建築基地需全街廓整體開發</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺</td> </tr> </tbody> </table>	商業區類別	最小開發基地	第一種商業區	建築基地需全街廓整體開發	第二種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺	第三種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>								
商業區類別	最小開發基地																									
第一種商業區	建築基地需全街廓整體開發																									
第二種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺																									
第三種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺																									
商業區類別	最小開發基地																									
第一種商業區	建築基地需全街廓整體開發																									
第二種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺																									
第三種商業區	每宗建築基地面積不得小於 2,000 平方公尺																									
<p>十七、商業區內臨道路退縮不得小於下列之規定：</p> <p>(一) 第一種商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.臨 30 公尺計畫道路境界線部分應退縮 10 公尺建築。 2.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>(二) 第二種商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.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。 2.臨其餘道路(不包括人行步道用地)之退縮深度不得小於 8 公尺。 3.臨人行步道用地之退縮深度不得小於 3 公尺。 4.臨其他基地境界線部分應退縮 5 公尺建築。 5.本款第(一)目或第(二)目臨道路境界線退縮規定，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。 <p>(三) 第三種商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。 2.臨其他基地境界線部分應退縮 5 公尺建築。 	<p>第十七條 商業區內臨道路退縮不得小於下列之規定：</p> <p>一、第一種商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 臨 30 公尺計畫道路境界線部分應退縮 10 公尺建築。 (二) 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>二、第二種商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 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。 (二) 臨其餘道路之退縮深度不得小於 8 公尺。 (三) 臨其他基地境界線部分應退縮 5 公尺建築。 (四) 本款第(一)目或第(二)目臨道路境界線退縮規定，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。 <p>三、第三種商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。 (二) 臨其他基地境界線部分應退縮 5 公尺建築。 	<p>1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p> <p>2.考量人行步道用地係供公眾徒步使用，已提供部分步行及都市景觀環境，故退縮深度建議放寬至 3 公尺。</p> <p>3.配合調整目次。</p>																								

<p><u>十八、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下列之規定：</u></p> <p><u>(一) 不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之0.2倍。</u></p> <p><u>(二) 前款不得小於5公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。</u></p> <p><u>(三) 依第一款計算鄰幢間隔達10公尺以上者，至少留設10公尺。</u></p>	<p>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下列之規定：</p> <p>一、不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之0.2倍。</p> <p>二、前款不得小於5公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。</p> <p>三、依第一款計算鄰幢間隔達10公尺以上者，至少留設10公尺。</p>	<p>依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p>
<p><u>十九、第一種商業區內得為下列規定之使用：</u></p> <p><u>(一) 第二組：多戶住宅，限設於第四層以上，且應設置獨立出入口。</u></p> <p><u>(二) 第三組：電業、通訊業設施。</u></p> <p><u>(三) 第四組：社區安全設施。</u></p> <p><u>(四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</u></p> <p>1. 面臨10公尺以上道路。</p> <p>2. 獨棟或全幢設置。</p> <p><u>(五) 第七組：社區遊憩設施。</u></p> <p><u>(六) 第八組：社區教育設施。</u></p> <p><u>(七) 第九組：文教設施及展演設施。</u></p> <p><u>(八) 第十組：公用設施或設備，限第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(九)及(十)目使用。</u></p> <p><u>(九) 第十二組：旅館及招待所。</u></p> <p><u>(十) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。</u></p> <p><u>(十一) 第十四組：日用品零售或服務業。</u></p> <p><u>(十二) 第十五組：一般零售或服務業。</u></p> <p><u>(十三) 第十六組：事務所及工商服務業。</u></p> <p><u>(十四) 第十七組：金融、保險機構。</u></p> <p><u>(十五) 第十八組：旅遊及運輸服務業。</u></p> <p><u>(十六) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</u></p> <p><u>(十七) 第二十組：一般批發業。</u></p> <p><u>(十八) 第二十一組：修理服務業。</u></p> <p><u>(十九) 第二十四組：訓練服務設施。</u></p> <p><u>(二十) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，限第(三)目使用。</u></p>	<p>第十九條 第一種商業區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：社區安全設施。</p> <p>三、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</p> <p>(一) 面臨10公尺以上道路。</p> <p>(二) 獨棟或全幢設置。</p> <p>四、第七組：社區遊憩設施。</p> <p>五、第八組：社區教育設施。</p> <p>六、第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>七、第十組：公用設施或設備，限第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(九)及(十)目使用。</p> <p>八、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>九、第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。</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：休閒、藝文、運動及服務業。</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>1. 依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p> <p>2. 因應橋頭科學園區設立，參酌潛在投資廠商意見及實務經驗，增加多戶住宅、創新產業、重點產業或營運總部等容許使用項目。</p> <p>3. 為確保第一種商業區之住宅生活品質，規定多戶住宅應設置於第四層以上，且應設置獨立出入口。</p>

<p><u>二十、第二種商業區內得為下列規定之使用：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二) 第三組：電業、通訊業設施。</u></p> <p><u>(三) 第四組：社區安全設施。</u></p> <p><u>(四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</u></p> <p>1. 面臨 10 公尺以上道路。</p> <p>2. 獨棟或全幢設置。</p> <p><u>(五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。</u></p> <p><u>(六) 第七組：社區遊憩設施。</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。</u></p> <p><u>(九) 第十組：公用設施或設備。</u></p> <p><u>(十) 第十二組：旅館及招待所。</u></p> <p><u>(十一) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。</u></p> <p><u>(十二) 第十四組：日用品零售或服務業。</u></p> <p><u>(十三) 第十五組：一般零售或服務業。</u></p> <p><u>(十四) 第十六組：事務所及工商服務業。</u></p> <p><u>(十五) 第十七組：金融、保險機構。</u></p> <p><u>(十六) 第十八組：旅遊及運輸服務業。</u></p> <p><u>(十七) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</u></p> <p><u>(十八) 第二十組：一般批發業。</u></p> <p><u>(十九) 第二十一組：修理服務業。</u></p> <p><u>(二十) 其他經主管機關核准之公益設施。</u></p> <p><u>地面一、二層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳（含管委會空間）外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，且單層商業使用容積樓地板面積總和須大於實際建築面積之 50%。</u></p> <p><u>地面層面臨經武路（詳如下圖所示）不得設置住宅門廳（含管委會</u></p>	<p><u>第二十條</u></p> <p><u>第二種商業區內得為下列規定之使用：</u></p> <p>一、<u>第二組：多戶住宅，限設於第三層。</u></p> <p>二、<u>第三組：電業、通訊業設施。</u></p> <p>三、<u>第四組：社區安全設施。</u></p> <p>四、<u>第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</u></p> <p><u>(一) 面臨 10 公尺以上道路。</u></p> <p><u>(二) 獨棟或全幢設置。</u></p> <p>五、<u>第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。</u></p> <p>六、<u>第七組：社區遊憩設施。</u></p> <p>七、<u>第八組：社區教育設施。</u></p> <p>八、<u>第九組：文教設施及展演設施。</u></p> <p>九、<u>第十組：公用設施或設備。</u></p> <p>十、<u>第十二組：旅館及招待所。</u></p> <p>十一、<u>第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。</u></p> <p>十二、<u>第十四組：日用品零售或服務業。</u></p> <p>十三、<u>第十五組：一般零售或服務業。</u></p> <p>十四、<u>第十六組：事務所及工商服務業。</u></p> <p>十五、<u>第十七組：金融、保險機構。</u></p> <p>十六、<u>第十八組：旅遊及運輸服務業。</u></p> <p>十七、<u>第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</u></p> <p>十八、<u>第二十組：一般批發業。</u></p> <p>十九、<u>第二十一組：修理服務業。</u></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%，惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意，不影響商業軸線機能者，得放寬至 70%，且並得設置獨立出入口。</u></p>	<p>1. 依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p> <p>2. 查本部 108 年 11 月 18 日公告「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」，為促進第二種商業區開發合併原條文第 18 條（第二種商業區內三樓以下建築物使用規定）及第 19 條（第二種商業區內四樓以上建築物使用規定），並維持其多戶住宅限於第三層以上之規定。惟現行條文所規範之樓層僅限設於第三層，查前次專案通盤檢討審議並未特別有此限制，應為條文刪減有誤，故本次通盤檢討修正本條第一款之樓層限制，為限設於第三層以上，以符合規劃原意。</p> <p>3. 另為確保第二種商業區之住宅生活品質，增列本條第一款之「第二組：多戶住宅」應設置獨立出入口之規定。</p> <p>4. 經查第二種商業區係於民國 102 年 1 月 25 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（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階</p>
--	--	--

空間)，惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意設置者，不在此限。



二十一、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。
- (四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
 - 1. 面臨 10 公尺以上道路。
 - 2. 獨棟或全幢設置。
- (五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。
- (六) 第七組：社區遊憩設施。
- (七) 第八組：社區教育設施。
- (八) 第九組：文教設施及展演設施。
- (九) 第十組：公用設施或設備。
- (十) 第十二組：旅館及招待所。
- (十一) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- (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。

第二十一條

第三種商業區內得為下列規定之使用：

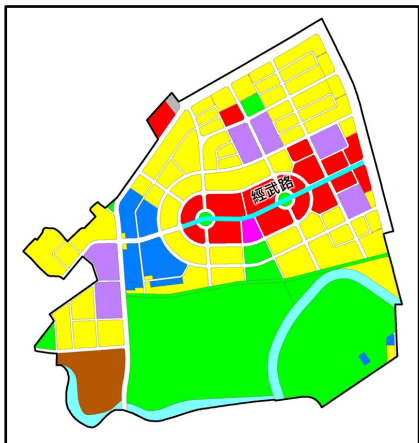
- 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層以上，且應設置獨立出入口。
- 二、第三組：電業、通訊業設施。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
 - (一) 面臨 10 公尺以上道路。
 - (二) 獨棟或全幢設置。
- 五、第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度 10 公尺以上道路。
- 六、第七組：社區遊憩設施。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施及展演設施。
- 九、第十組：公用設施或設備。
- 十、第十二組：旅館及招待所。
- 十一、第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業。
- 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。

段)」所增訂，其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統一歸類為商業區，並將住商混合區修正分區名稱為第二種商業區。

5.為促進捷運青埔站 TOD 範圍商業發展與串聯（經武路沿線），並符合開發市場實際需求，故刪除原有多戶住宅使用比例規定，並增加地面一、二層商業使用規範，以確保整體商業行為連續性。

1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。

<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) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</p> <p>(十八) 第二十組：一般批發業。</p> <p>(十九) 第二十一組：修理服務業。</p> <p>(二十) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，限第(三)目使用。</p> <p>地面一、二層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳(含管委會空間)外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，且單層商業使用容積樓地板面積總和須大於實際建築面積之70%。</p> <p>地面層面臨經武路(詳如下圖所示)不得設置住宅門廳(含管委會空間)，惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意設置者，不在此限。</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、第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</p> <p>十八、第二十組：一般批發業。</p> <p>十九、第二十一組：修理服務業。</p> <p>二十、第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，限第(三)目使用。</p>	<p>2.經查第三種商業區係於民國102年1月25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(配合主要計畫第二次通盤檢討)案(第一階段)」所增訂，其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統一歸類為商業區，並將社區商業區修正分區名稱為第三種商業區。</p> <p>3.為促進捷運青埔站TOD範圍商業發展與串聯(經武路沿線)，並維持原社區商業區較高強度商業使用行為，故增加地面一、二層商業使用規範，以確保整體商業行為連續性。</p>
<p>-</p>	<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。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>內政部於民國99年4月20日公告劃定高雄新市鎮稅捐減免地區範圍，現已達該地區適用「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」年限，故建議刪除相關規定。</p>



		
第四章 文教區	第四章 文教區	維持原條文。
<u>二十二</u> 、文教區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	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%。	1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。 2.點次順序配合調整。
<u>二十三</u> 、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。	1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。 2.點次順序配合調整。
第五章 產業專用區	第五章 產業專用區	維持原條文。
<u>二十四</u> 、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 400%。	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 400%。	1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。 2.點次順序配合調整。
<u>二十五</u> 、（最小開發基地）產業專用區每宗建築基地不得小於 10,000 平方公尺。	第二十六條 （最小開發基地）產業專用區每宗建築基地不得小於 10,000 平方公尺。	1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。 2.點次順序配合調整。
<u>二十六</u> 、（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 10 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 10 公尺。	1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。 2.點次順序配合調整。
<u>二十七</u> 、（臨其他基地境界線退縮）產業專用區內之建築物臨其他基地境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。	-	為提供良好產業專用區環境，增列同一街廓內臨其他基地境界線部分之退縮規定。
<u>二十八</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下列之規定：	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	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調

<p>(一) 不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.3 倍。</p> <p>(二) 前款不得小於 5 公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。</p> <p>(三) 依第一款計算鄰幢間隔達 10 公尺以上者，至少留設 10 公尺。</p>	<p>隔不得小於下列之規定：</p> <p>一、不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.3 倍。</p> <p>二、前款不得小於 5 公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。</p> <p>三、依第一款計算鄰幢間隔達 10 公尺以上者，至少留設 10 公尺。</p>	<p>整現行點次名稱。</p>
<p><u>二十九、產業專用區內得為下列規定之使用：</u></p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業。</p> <p>(二) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</p> <p>1. 面臨 10 公尺以上道路。</p> <p>2. 獨棟或全幢設置。</p> <p>(三) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。</p> <p>(四) 第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>(五) 第十一組：行政機關。</p> <p>(六) 第十二組：旅館及招待所。</p> <p>(七) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(八) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(九) 第十六組：事務所及工商服務業、智慧財產租賃業。</p> <p>(十) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(十一) 第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>(十二) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</p> <p>(十三) 第二十組：一般批發業。</p> <p>(十四) 第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。</p> <p>(十五) 第二十三組：大型遊憩設施。</p> <p>(十六) 第二十五組：倉儲業。</p> <p>(十七) 第二十六組：觀光工廠。</p> <p>(十八) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部或其他經國家科學及技術委員會、經濟部主管機關同意設置之產業。</p> <p>(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，並符合下列規定：</p> <p>1. 申請第一組、第二組使用項目，其住宅種類包含依住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之住宅及其必要附屬設施者，其設置樓地板面積上限為申請建築基地總</p>	<p>第二十九條</p> <p>產業專用區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業。</p> <p>二、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：</p> <p>(一) 面臨 10 公尺以上道路。</p> <p>(二) 獨棟或全幢設置。</p> <p>三、第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。</p> <p>四、第九組：文教設施及展演設施。</p> <p>五、第十一組：行政機關。</p> <p>六、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>七、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>八、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>九、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十一、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>十二、第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。</p> <p>十三、第二十組：一般批發業。</p> <p>十四、第二十二組：電影片製作業、廣播電視節目供應業。</p> <p>十五、第二十三組：大型遊憩設施。</p> <p>十六、第二十五組：倉儲業。</p> <p>十七、第二十六組：觀光工廠。</p> <p>十八、第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部。</p> <p>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，並符合下列規定：</p> <p>(一) 申請第一組、第二組使用項目，其住宅種類包含依住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之住宅及其必要附屬設施者，其設置樓地板面積上限為申請建築基</p>	<p>1. 依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p> <p>2. 為健全區域半導體產業鏈，建議產業專用區新增智慧財產租賃業供 IP 設計等半導體上游產業其他經國家科學及技術委員會、經濟部主管機關同意設置之產業進駐。</p>

容積樓地板面積之 20%。 2.非屬住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之用之住宅及其必要附屬設施者，其第一組、第二組使用項目設置容積樓地板面積上限為申請建築基地總容積樓地板面積之 10%。 上述項目以無污染或低污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為限。	地總樓地板面積之 20%。 (二)非屬住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之用之住宅及其必要附屬設施者，其第一組、第二組使用項目設置樓地板面積上限為申請建築基地總樓地板面積之 10%。 上述項目以無污染或低污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為限。	3.為避免住宅使用比例計算疑義，故參考建築技術規則定義，以申請多戶住宅之「容積」樓地板及申請建築基地法定「容積」樓地板計算。
第六章 河川區	第六章 河川區	維持原條文。
三十、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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
三十一、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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
第七章 公共設施用地	第七章 公共設施用地	維持原條文。
三十二、學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	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%。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
三十三、變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	第三十三條 變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
三十四、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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
三十五、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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
三十六、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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。
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。
三十七、本細部計畫區之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車	第三十七條 本細部計畫區之建築物應依附表	依行政院法規會行政機關法制作

空間及裝卸位。	一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。	業實務指導，調整現行點次名稱。																																								
第九章 容積獎勵規定	第九章 容積獎勵規定	維持原條文。																																								
三十八、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。	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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模</th> <th>獎勵容積佔基準容積率之比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>超過 3,000m² 至 5,000m²</td> <td>建築物原容積率×105%</td> </tr> <tr> <td>超過5,000m²以上</td> <td>建築物原容積率×110%</td> </tr> </tbody> </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%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模</th> <th>獎勵容積佔基準容積率之比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>超過 3,000m² 至 5,000m²</td> <td>建築物原容積率×105%</td> </tr> <tr> <td>超過 5,000m² 以上</td> <td>建築物原容積率×110%</td> </tr> </tbody> </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%																													
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																																									
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%																																									
三十九、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。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。																																								
四十、建築基地獎勵後之總容積不得超過下表之規定。	第四十條 建築基地獎勵後之總容積不得超過下表之規定。	依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區種類</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> <p>本細部計畫區第七種住宅區不得適用容積獎勵規定。</p>	分區種類	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%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區種類</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> <p>本細部計畫區第七種住宅區不得適用容積獎勵規定。</p>	分區種類	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%	
分區種類	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%																																									
分區種類	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者，自本要點修正發布實施日後 2 年未申請建造執照者，本條文規定不再適用。	<u>考量第四十一條已落日且已達限期開發年限，為避免執行疑義，建議刪除第四十一條規定。</u>																																								
第十章 其他	第十章 其他																																									
四十一、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	1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。 2.點次順序配合調																																								

<p>四十二、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>計入容積計算。</p> <p>第四十三條</p> <p>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>整。</p> <p>1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p> <p>2.點次順序配合調整。</p>
<p>四十三、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>1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p> <p>2.點次順序配合調整。</p>
<p>四十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<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>1.依行政院法規會行政機關法制作業實務指導，調整現行點次名稱。</p> <p>2.點次順序配合調整。</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）（第三次專案通盤檢討）附表一停車空間規定
修正說明綜理表

修正後條文				現行條文				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	
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、屋頂突出物等類似用途部分。 (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。	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、屋頂突出物等類似用途部分。 (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。	
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、宗教團體及宗教設施 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		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、宗教團體及宗教設施 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		
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		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		
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		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		

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）（第三次專案通盤檢討）附表二裝卸場規定修正說明綜理表

修正後條文			現行條文			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	
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	(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：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	(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、宗教團體及宗教設施 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	(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。	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、宗教團體及宗教設施 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	(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。	
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	(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	(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	每滿 5,000 平方公尺設置 1 裝卸位		
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：創新產業及營運總部	每滿 4,000 平方公尺設置 1 裝卸位		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：創新產業及營運總部	每滿 4,000 平方公尺設置 1 裝卸位		

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

一、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。

二、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：
 - 1. 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。
 - 2. 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：
 - 1. 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。
 - 2. 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）。
-

三、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

(一) 住宅區：

1. 第一種住宅區。
2. 第二種住宅區。
3. 第三種住宅區。
4. 第四種住宅區。
5. 第五種住宅區。
6. 第六種住宅區。
7. 第七種住宅區。

(二) 商業區：

1. 第一種商業區。
2. 第二種商業區。
3. 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：

1. 公園兼自來水設施用地。
 2. 學校用地：
 - (1) 文小用地。
 - (2) 文中用地。
 - (3) 文中小用地。
 3. 綠地用地。
 4. 公園用地。
 5. 都會公園用地。
 6. 機關用地。
 7. 變電所用地。
 8. 廣場兼停車場用地。
 9. 道路用地。
 - (1) 園道用地。
 - (2) 道路用地。
 - (3) 人行步道用地。
 10. 水溝用地。
-

一、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。

1. 獨戶住宅。
2. 雙拼住宅。
3. 雙疊住宅。

(二) 第二組：多戶住宅。

1. 集合住宅。
2. 連棟住宅。

(三) 第三組：電業、通訊業設施。

1. 電力公司營業處、服務中心。
2. 郵政支局、代辦所。
3. 電信分支局、辦事處。

(四) 第四組：社區安全設施。

1. 消防站(隊)。
2. 警察(分)局、派出(分駐)所。
3. 憲兵隊。

(五) 第五組：醫療保健設施。

1. 衛生所(站)。
2. 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。
3. 醫事檢驗所。
4. 產後護理機構。
5. 其他經主管機關會商目的事業主管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。

1. 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。
2. 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。
3. 其他經主管機關會商目的事業主管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。

1. 戶內遊憩中心。
2. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
3. 綠地、廣場。
4. 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。

1. 幼兒園。
 2. 兒童課後照顧服務中心。
-

(九) 第九組：文教設施及展演設施。

1. 圖書館。
2. 博物館。
3. 藝術館。
4. 科學館。
5. 社會教育館。
6. 文物館、陳列館。
7. 水族館。
8. 音樂廳。
9. 集會堂。
10. 文康活動中心。
11. 社區活動中心。
12. 文化中心。
13. 紀念性建築物。
14. 會議中心。
15. 國際會議中心。
16. 研究機構。
17. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之文教設施及展演設施。

(十) 第十組：公用設施或設備。

1. 交通設施。
 - (1) 大眾運輸車站。
 - (2) 大眾運輸系統設施。
2. 電力設施。
3. 無線電或電視塔設施。
4. 電信機房、設施。
5. 自來水處理廠或配水設備。
6. 雨水或污水下水道與線路維修中心。
7. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
8. 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。
9. 電動車充電設施。
10. 其他經主管機關核准之公用設施（設備）。

(十一) 第十一組：行政機關。

1. 各級政府機關。
 2. 各級民意機關。
 3. 政黨組織或政治團體。
 4. 外國駐華機構。
-

(十二) 第十二組：旅館及招待所。

1. 招待所。
2. 青年活動中心。
3. 一般旅館業。
4. 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。

1. 宗祠（祠堂、家廟）。
2. 教堂。
3. 寺廟、庵堂。
4. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。

(十四) 第十四組：日用品零售或服務業。

1. 飲食業。
2. 食品什貨、飲料零售業。
3. 農產品零售業、花卉零售業。
4. 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。
5. 中藥零售業、西藥零售業零售業。
6. 美容美髮服務業。
7. 洗衣業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
8. 五金零售業、日常用品零售業。
9. 便利商店業。
10. 裁縫服務業。
11. 其他經主管機關會商目的事業主管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。

1. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
 2. 鐘錶、眼鏡零售業。
 3. 首飾及貴金屬零售業。
 4. 攝影業、照相器材零售業。
 5. 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
 6. 電器零售業。
 7. 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。
 8. 文教、樂器、育樂用品零售業。
 9. 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。
-

-
10. 祭祀用品零售業。
 11. 清潔用品零售業、化妝品零售業。
 12. 園藝服務業。
 13. 其他動物服務業、寵物食品及其用品零售業、其他動物零售業。
 14. 度量衡器零售業。
 15. 建材零售業。
 16. 公益彩券經銷業。
 17. 當舖業。
 18. 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。
 19. 影印業、打字業。
 20. 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。
 21. 環保服務業。
 22. 電器及電子產品修理業。
 23. 超級市場業。
 24. 建物裝修及裝潢業。
 25. 獸醫院。
 26. 無店面零售業。
 27. 其他經主管機關會商目的事業主管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。

1. 不動產業。
 2. 國際貿易業。
 3. 律師事務所、會計師事務所、地政士。
 4. 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
 5. 營造業。
 6. 出版事業。
 7. 翻譯業。
 8. 廣告業。
 9. 廣播電視業。
 10. 宗教、職業及類似組織辦事處。
 11. 資訊服務業。
 12. 立案補習班。
 13. 就業服務業。
 14. 研究發展服務業。
 15. 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、智慧財產租賃業。
-

-
16. 會議及展覽服務業。
 17. 工商徵信服務業。
 18. 其他經主管機關會商目的事業主管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。
1. 銀行業。
 2. 證券業。
 3. 保險業。
- (十八) 第十八組：旅遊及運輸服務業。
1. 計程車客運服務業。
 2. 汽車貨運業、汽車路線貨運業、汽車貨櫃貨運業。
 3. 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。
 4. 報關業。
 5. 觀光及旅遊服務業。
 6. 市區汽車客運業。
 7. 停車場經營業。
 8. 快遞業。
- (十九) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
1. 休閒服務業。
 2. 運動服務業。
 3. 電影片映演業。
 4. 藝文服務業。
 5. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒、藝文、運動及服務業。
- (二十) 第二十組：一般批發業。
1. 食品什貨批發業。
 2. 蔬果批發業。
 3. 五金及日常用品批發業。
 4. 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
 5. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
 6. 藥物、化粧品批發業、清潔用品批發業。
 7. 鐘錶、眼鏡批發業。
 8. 文教、樂器、育樂用品批發業。
 9. 電器批發業、電子材料批發業。
 10. 精密儀器批發業。
 11. 建材批發業。
- (二十一) 第二十一組：修理服務業。
1. 汽車修理業。
-

-
2. 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。
1. 電影片製作業：限設電影製片廠。
 2. 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。
1. 汽車駕駛訓練班。
 2. 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，或位於高雄新市鎮特定區計畫內、已取得高雄市政府目的事業主管機關核發臨時工廠登記證明文件之低污染事業工廠者，且應由該目的事業主管機關認定規模事宜，且為無污染或認定為無污染、或認定為低污染但取得該目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限，其工廠性質規定如下：
1. 糖果及烘焙炊蒸食品製造業。
 2. 製茶業。
 3. 紙漿、紙及紙製品業。
 4. 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
 5. 印刷及其輔助業。
 6. 紙容器製造業。
 7. 木竹製品製造業。
 8. 碾穀業。
 9. 製冰業。
 10. 繩、纜、網、氈、毯製造業。
 11. 製鞋業、製帽業。
 12. 文具製造業。
 13. 珠寶及貴金屬製品製造業。
 14. 家具及裝設品製造業。
-

(二十七) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，應符合下列設置條件之一：

1. 經中央目的事業主管機關或其所屬機關核准輔導或補助之創新產業。
2. 由中央目的事業主管機關或其所屬機關推薦之重點產業。
3. 經中央目的事業主管機關認定屬設立營運總部者。

上述產業之申請，若屬從事生產活動使用者，限研發、試產、組裝，且經中央目的事業主管機關認定為無污染、或低污染但取得中央目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限。

第二章 住宅區

五、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%

六、(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。

七、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：

1. 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。
2. 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。
3. 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

1. 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。

2. 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。

3. 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

4. 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。

5. 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。

八、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。

九、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。

十、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，且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，且限設於地面二層以下及地下一層。

(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。

十一、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，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：

1. 面臨10公尺以上道路。

2. 獨棟或全幢設置。

-
- (六) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度10公尺以上道路。
- (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，且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，限設於地面二層以下及地下一層。
- (十) 第十六組：事務所及工商服務業，除第(六)、(九)、(十二)、(十三)、(十六)目不得設置，其餘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：休閒、藝文、運動及服務業，限第(一)目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。
- (十三) 其他經主管機關核准之公益設施。
- 十二、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，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
- (一) 面臨10公尺以上道路。
- (二) 獨棟或全幢設置。
- (六) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度10公尺以上道路。
- (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，且限設於地面三層以下及地下層。
- (十) 第十組：公用設施或設備，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。
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)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，限設於地面二層以下及地下一層。
- (十三) 第十五組：一般零售或服務業，限第(二十三)目，且限設於地面二層以下及地下一層。
- (十四) 第十六組：事務所及工商服務業，除第(六)、(九)、(十二)、(十三)、(十六)目不得設置，其餘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：休閒、藝文、運動及服務業，限第(一)目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。

(十七) 其他經主管機關核准之公益設施。

十三、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，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
 - 1. 面臨10公尺以上道路。
 - 2. 獨棟或全幢設置。
- (五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度10公尺以上道路。
- (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，且限設於地面三層以下及地下層。
- (九) 第十組：公用設施或設備，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，限設於地面二層以下。
- (十二) 第十五組：一般零售或服務業，限第(二十三)目，且限設於地面二層以下及地下一層。
- (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：休閒、藝文、健身及服務業，限第(一)目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。

(十五) 其他經主管機關核准之公益設施。

十四、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

十五、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	50%	320%
第二種商業區	50%	320%
第三種商業區	60%	420%

十六、(最小開發基地)商業區內每宗建築基地面積不得小於下列規定。

商業區內最小開發基地

商業區種別	最小開發基地
第一種商業區	建築基地需全街廓整體開發
第二種商業區	每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺
第三種商業區	每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺

十七、商業區內臨道路退縮不得小於下列之規定：

(一) 第一種商業區

1. 臨30公尺計畫道路境界線部分應退縮10公尺建築。
2. 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。

(二) 第二種商業區

1. 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。
2. 臨其餘道路之退縮深度(不包括人行步道用地)不得小於8公尺。
3. 臨人行步道用地之退縮深度不得小於3公尺。
4. 臨其他基地境界線部分應退縮5公尺建築。
5. 本款第(一)目或第(二)目臨道路境界線退縮規定，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。

(三) 第三種商業區

1. 臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。
2. 臨其他基地境界線部分應退縮5公尺建築。

十八、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下列之規定：

- (一) 不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之0.2倍。
- (二) 前款不得小於5公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。
- (三) 依第一款計算鄰幢間隔達10公尺以上者，至少留設10公尺。

十九、第一種商業區內得為下列規定之使用：

- (一) 第二組：多戶住宅，限設於第四層以上，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。
 - (四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：

- 1. 面臨10公尺以上道路。
- 2. 獨棟或全幢設置。

- (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：公用設施或設備，限第（一）、（二）、（四）、（五）、（六）、（九）及（十）目使用。
- (九) 第十二組：旅館及招待所。
- (十) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- (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：休閒、藝文、運動及服務業。
- (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) 第二十四組：訓練服務設施。
- (二十) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，限第（三）目使用。

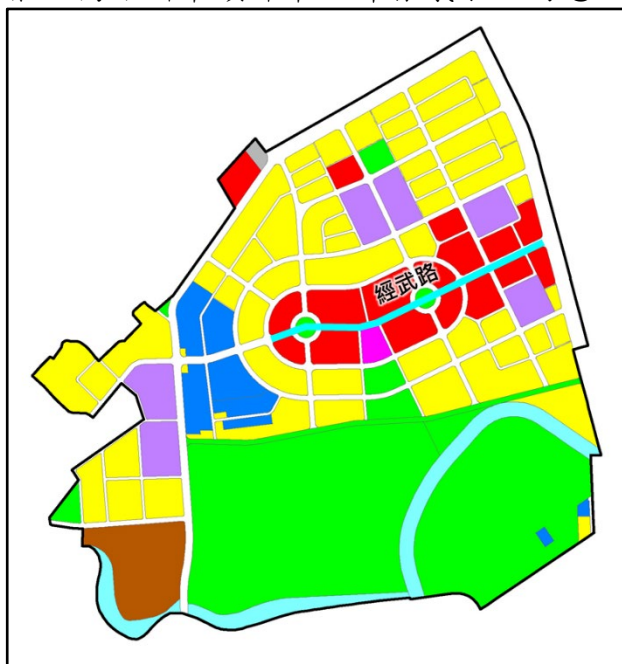
二十、第二種商業區內得為下列規定之使用：

- (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。
 - (四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
- 1. 面臨10公尺以上道路。
 - 2. 獨棟或全幢設置。
- (五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度10公尺以上道路。
 - (六) 第七組：社區遊憩設施。
 - (七) 第八組：社區教育設施。
 - (八) 第九組：文教設施及展演設施。
 - (九) 第十組：公用設施或設備。
 - (十) 第十二組：旅館及招待所。
 - (十一) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
-

- (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) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
- (十八) 第二十組：一般批發業。
- (十九) 第二十一組：修理服務業。
- (二十) 其他經主管機關核准之公益設施。

地面一、二層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳（含管委會空間）外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，且單層商業使用容積樓地板面積總和須大於實際建築面積之50%。

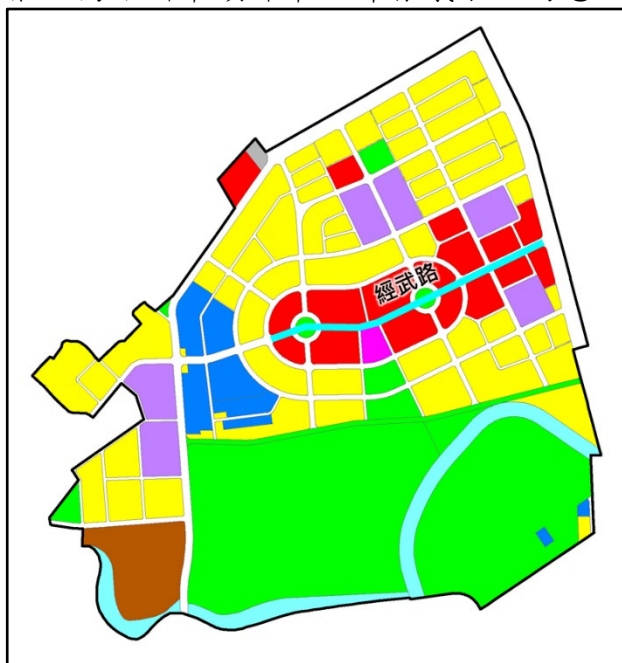
地面層面臨經武路（詳如下圖所示）不得設置住宅門廳（含管委會空間），惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意設置者，不在此限。



二十一、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。
- (四) 第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：
 1. 面臨10公尺以上道路。
 2. 獨棟或全幢設置。
- (五) 第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度10公尺以上道路。
- (六) 第七組：社區遊憩設施。

-
- (七) 第八組：社區教育設施。
- (八) 第九組：文教設施及展演設施。
- (九) 第十組：公用設施或設備。
- (十) 第十二組：旅館及招待所。
- (十一) 第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- (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) 第十九組：休閒、藝文、運動及服務業。
- (十八) 第二十組：一般批發業。
- (十九) 第二十一組：修理服務業。
- (二十) 第二十七組：創新產業、重點產業或營運總部，限第(三)目使用。地面一、二層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳(含管委會空間)外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，且單層商業使用容積樓地板面積總和須大於實際建築面積之70%。
- 地面層面臨經武路(詳如下圖所示)不得設置住宅門廳(含管委會空間)，惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意設置者，不在此限。



第四章 文教區

二十二、文教區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。

二十三、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

二十四、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400%。

二十五、（最小開發基地）產業專用區每宗建築基地不得小於10,000平方公尺。

二十六、（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10公尺。

二十七、（臨其他基地境界線退縮）產業專用區內之建築物臨其他基地境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。

二十八、（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下列之規定：

（一）不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之0.3倍。

（二）前款不得小於5公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。

（三）依第一款計算鄰幢間隔達10公尺以上者，至少留設10公尺。

二十九、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，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應符合下列規定：

1. 面臨10公尺以上道路。

2. 獨棟或全幢設置。

（三）第六組：福利設施及老人住宅，限面臨寬度十公尺以上道路。

（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、智慧財產租賃業。

（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：休閒、藝文、運動及服務業。

（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：創新產業、重點產業或營運總部或其他經科技部、經濟部主管機關同意設置之產業。

(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，並符合下列規定：

1. 申請第一組、第二組使用項目，其住宅種類包含依住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之用之住宅及其必要附屬設施者，其設置樓地板面積上限為申請建築基地總容積樓地板面積之20%。
2. 非屬住宅法第三條社會住宅之規定設置專供出租之用之住宅及其必要附屬設施者，其第一組、第二組使用項目設置容積樓地板面積上限為申請建築基地總容積樓地板面積之10%。

上述項目以無污染或低污染可由開發使用者自行設置污水處理設施妥善處置為限。

第六章 河川區

三十、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。

三十一、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

三十二、學校用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。

三十三、變電所用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。

三十四、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。

三十五、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。

三十六、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

三十七、本細部計畫區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

三十八、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%

三十九、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。

四十、建築基地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%
第一種商業區	250%
第二種商業區	380%
第三種商業區	450%

本細部計畫區第七種住宅區不得適用容積獎勵規定。

第十章 其他

四十一、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。

四十二、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。

四十三、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。
- 四十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。
- 四十五、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、宗教團體及宗教設施 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、宗教團體及宗教設施 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：創新產業及營運總部。	每滿 4,000 平方公尺設置 1 裝卸位