
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、連棟住宅：含有兩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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、基地線：建築基地之界線。
- 九、境界線：相鄰基地之分界線。
- 十、道路境界線：基地面臨道路之界線。
- 十一、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- 十二、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。
- 十三、退縮深度：
 - (一) 臨道路退縮深度：建築物外牆面自道路境界線退縮之深度。
 - (二) 側後院退縮深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度。建築物外牆面臨計畫道路建築者，應依臨道路退縮規定辦理；建築物牆面未面臨計畫道路者，退縮深度依側後院退縮規定辦理。

-
- 十四、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
 - 十五、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
 - 十六、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。
 - 十七、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。

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、住商混合區。
- 八、社區商業區。
- 九、行政區。
- 十、車站專用區。
- 十一、環保設施專用區。
- 十二、天然氣儲氣專用區。
- 十三、河川區。
- 十四、公共設施用地：
 - (一) 公園兼自來水設施用地。
 - (二) 小學用地。
 - (三) 中學用地。
 - (四) 高中用地。
 - (五) 綠地。
 - (六) 公園。
 - (七) 都會公園。
 - (八) 批發市場。
 - (九) 污水處理場。
 - (十) 變電所用地。
 - (十一) 廣場兼停車場。
 - (十二) 墓地。
 - (十三) 園道。
 - (十四) 道路用地。
 - (十五) 人行步道。

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。
 - (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、依老人福利法設置之老人住宅等。
 - (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：住宿服務業。
- (一) 一般旅館業。
 - (二) 觀光旅館業：
 - 1. 觀光旅館。
 - 2. 國際觀光旅館。
 - (三) 其他住宿服務業：限招待所、寄宿舍或青年活動中心。
- 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) 飲料店業、餐館業。
 - (二) 食品什貨零售業。
-

-
- (三) 家庭電器、設備及用品零售業。
 - (四) 連鎖式便利商店業。
 - (五) 蔬果零售業、花卉零售業。
 - (六) 藥品及醫療用品零售業。
 - (七) 理髮及美容業。
 - (八) 洗衣業。
 - (九) 書籍、文具零售業。
 - (十) 裁縫業。

十五、第十五組：一般零售或服務業。

- (一) 布疋、衣著、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) 餐飲業。
- (五) 文教、育樂用品零售業。
- (六) 園藝服務業。
- (七) 機械器具零售業。
- (八) 藥品、化粧品及清潔用品零售業。
- (九) 汽機車及其零配件、用品零售業。
- (十) 典當業、彩券代理銷售處。
- (十一) 建材零售業。
- (十二) 環境衛生及污染防治服務業。
- (十三) 家事服務業。
- (十四) 冷凍、通風及空調工程業。
- (十五) 建物裝修及裝潢業。
- (十六) 獸醫服務業。
- (十七) 綜合商品零售業。
- (十八) 醫療保健及社會福利服務業。

十六、第十六組：事務所及工商服務業。

- (一) 不動產業。
- (二) 圖書館及檔案保存業。
- (三) 其他教育服務業。
- (四) 法律服務業。
- (五) 建築及工程技術服務業、專門設計服務業。
- (六) 營造業。
- (七) 代書事務服務業。
- (八) 新聞出版業。
- (九) 翻譯服務業。
- (十) 資料處理及資訊供應服務業。

-
- (十一) 廣告業。
 - (十二) 有聲出版業。
 - (十三) 宗教、職業及類似組織辦事處。
 - (十四) 顧問服務業。
 - (十五) 廣播電視業。
 - (十六) 支援服務業。
 - (十七) 電腦系統設計服務業。
 - (十八) 其他專業、科學及技術服務業：需經主管機關同意後設置。

十七、第十七組：金融及保險業。

- (一) 金融及其輔助業。
- (二) 證券及期貨業。
- (三) 保險業。

十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業。

- (一) 計程車客運業。
- (二) 汽車貨運業。
- (三) 儲配運輸物流業。
- (四) 報關業。
- (五) 旅行業。
- (六) 汽車客運業。
- (七) 停車場業及必要之營業及附屬設施。
- (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) 技藝表演業。
- (四) 殯葬服務業。
- (五) 燃料零售業：限桶裝瓦斯之零售。

二十、第二十組：文化運動及休閒業與其他服務業。

- (一) 休閒服務業。
- (二) 運動服務業。
- (三) 電影片映演業。
- (四) 藝文服務業。
- (五) 博物館及類似機構。

二十一、第二十一組：批發業。

- (一) 食品什貨批發業。
- (二) 家庭電器、設備及用品批發業。

-
- (三) 布疋、衣著、服飾品批發業。
 - (四) 藥品、化粧品及清潔用品批發業。
 - (五) 鐘錶、眼鏡批發業。
 - (六) 文教、育樂用品批發業。
 - (七) 電力電子設備批發業。
 - (八) 精密儀器批發業。
 - (九) 建材批發業。
- 二十二、第二十二組：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) 廣播電視業：限設廣播電台、電視攝影棚。
- 二十四、第二十四組：遊樂園業、運動場館業：經主管事業單位核准興建者。
- 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。
- (一) 普通倉儲業。
 - (二) 冷凍冷藏倉儲業。
- 二十七、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、沼氣發酵設備。
 - (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) 印刷及其輔助業。
- (三) 紙漿、紙及紙製品製造業。
- (四) 成衣、服飾品及其他紡織製品製造業。
- (五) 木竹製品製造業。
- (六) 紡織業。
- (七) 碾穀業。
- (八) 繩、纜、網製造業。
- (九) 鞋類製造業。
- (十) 文具製造業。
- (十一) 珠寶及貴金屬製品製造業。
- (十二) 紙容器製造業。

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。
- (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（四）目，限設於地面層及地下一層。
- (四) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目使用。
- (五) 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) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
 - (五) 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。
 - (六) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。
 - (七) 第十六組：事務所及工商服務業，但第（二）、（三）、（十二）、（十五）、（十六）目除外，限設於地面二層以下。
 - (八) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目使用。
 - (九) 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) 第十組：公用設施，限第（一）、（三）、（五）目，且應經主管機關核准。
 - (八) 第十二組：住宿服務業。
 - 1. 第四種住宅區：限第（三）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（二）目之1使用；第（三）目限設於地面三層以下；第（一）目及第（二）目之1之建物應單獨使用。
 - (九) 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) 第十六組：事務所及工商服務業，但第（二）、（三）、（十二）、（十五）、（十六）目除外，且限設於地面二層以下。
-

(十一) 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(七)目使用。

(十二) 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，每一街廓限設一處。

(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：住宿服務業，限第(一)、(三)目及第(二)目之1使用；第(三)目限設於地面三層以下；第(一)目及第(二)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：運輸、倉儲及通信業，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 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%

第十一條 (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。但獨戶及連棟住

宅每戶建築樓地板面積不得小於 150 平方公尺。

第十二條 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 公尺及以上道路之住宅區應臨道路退縮 10 公尺。

(二) 面臨寬度未達 50 公尺道路之住宅區應臨道路退縮 6 公尺。

二、側後院退縮及鄰棟間隔規定

(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) 鄰棟間隔規定：住宅區鄰棟間隔計算不得小於下表規定。但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。

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

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「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫區都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。

第三章 住商混合區

第十四條 住商混合區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：

一、第三組：電業、通訊業設施。

二、第四組：社區安全設施。

三、第五組：衛生設施。

四、第六組：福利設施。

五、第七組：一般遊憩設施。

六、第八組：社區教育設施。

七、第九組：文教設施。

八、第十組：公用設施。

九、第十二組：住宿服務業。

-
- 十、第十三組：宗祠及宗教設施。
 - 十一、第十四組：日用品零售或服務業。
 - 十二、第十五組：一般零售或服務業。
 - 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
 - 十四、第十七組：金融及保險業。
 - 十五、第十八組：運輸、倉儲及通信業。
 - 十六、第十九組：文化運動及休閒業與其他服務業。
 - 十七、第二十組：批發業。
 - 十八、第二十七組：公害較輕微之工業。

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。
- (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：住宿服務業，限第(三)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(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，且限設於地面五層以下。
- (十) 其他經主管機關核准之公益設施。

第十六條 住商混合區內建築物之建蔽率不得超過 60%。

第十七條 住商混合區內建築物之高度不得超過 65 公尺。

第十八條 住商混合區一、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、公益設施應檢具營運計畫並經主管機關核准方得設置，其開放及管理營運應依興建營運計畫內容辦理。

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。

第十九條 (最小開發基地)住商混合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。

第二十條 (臨道路退縮)住商混合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；其中若因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，其退縮始得小於 10 公尺及 8 公尺，但最低仍不得小於 6 公尺。

(側後院退縮)住商混合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第(一)、(二)目相關規定辦理。

第四章 社區商業區

第二十一條 社區商業區內四樓以下之建築物得為下列規定之使用：

- 一、第三組：電業、通訊業設施。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十組：公用設施。
- 九、第十二組：住宿服務業。
- 十、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十一、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十二、第十五組：一般零售或服務業。
- 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十四、第十七組：金融及保險業。
- 十五、第十八組：運輸、倉儲及通信業。
- 十七、第十九組：文化運動及休閒業與其他服務業。
- 十八、第二十一組：批發業。
- 十九、第二十七組：公害較輕微之工業。

第二十二條 社區商業區內五樓以上之建築物得為下列規定之使用：

- 一、獨戶及多戶住宅：如作住宅使用，則應維持其單一使用性質，於同一樓層及該樓層以上不得作商業使用。
- 二、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：住宿服務業，限第(三)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(二)、(三)、(十二)、(十五)、(十六)目除外，且限設於地面六層以下。
 - (十) 第十七組：金融及保險業，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。

第二十三條 社區商業區內建築物之建蔽率不得超過70%，但四樓以上建築面積佔基地面積之比例不得超過20%，容積率不得超過420%。

第二十四條 社區商業區一、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、公益設施應檢具營運計畫並經主管機關核准方得設置，其開放及管理營運應依興建營運計畫內容辦理。
- 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。

第二十五條 (最小開發基地)社區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。

第二十六條 (臨道路退縮)社區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。

第五章 行政區

第二十七條 行政區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第三組：電業、通訊業設施。
- (二) 第四組：社區安全設施。
- (三) 第五組：衛生設施。
- (四) 第六組：福利設施。
- (五) 第七組：一般遊憩設施。
- (六) 第八組：社區教育設施。
- (七) 第九組：文教設施。
- (八) 第十組：公用設施。
- (九) 第十一組：行政機構。

(十) 第十二組：住宿服務業；限設置第(一)及第(三)目。

(十一) 第十六組：事務所及工商服務業。

(十二) 第十七組：金融及保險業。

二、附屬使用

(一) 第十二組：住宿服務業；限設置第(二)目。

(二) 第十四組：日用品零售或服務業。

(三) 第十五組：一般零售或服務業。

(四) 第十七組：金融及保險業。

(五) 第十八組：運輸、倉儲及通信業。

建築附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之20%。

第二十八條 行政區內建築物之建蔽率及容積率不得超過60%及360%。

第二十九條 (最小開發基地)行政區內之建築基地需全街廓整體開發。

第三十條 (臨道路退縮)行政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 車站專用區

第三十一條 車站專用區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

(一) 第十組：公用設施，限第(一)、(六)、(八)目。

(二) 第十六組：事務所及工商服務業。

(三) 第十七組：金融及保險業。

(四) 第十八組：運輸、倉儲及通信業：限作第(一)、(五)、(六)及(七)目使用。

本分區主要使用之各項使用類別，均需提供第(一)目公用設施為必要設施項目。

二、附屬使用

(一) 第三組：電業、通訊業設施。

(二) 第四組：社區安全設施。

(三) 第七組：一般遊憩設施。

(四) 第十二組：住宿服務業；限設置第(二)目。

(五) 第十四組：日用品零售或服務業。

(六) 第十五組：一般零售或服務業。

(七) 第十七組：金融及保險業。

(八) 第十八組：運輸、倉儲及通信業。

建築物附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之20%。

第三十二條 車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過 50% 及 360%。

第三十三條 (最小開發基地) 車站專用區內之建築基地需全街廓整體開發。

第三十四條 (臨道路退縮) 車站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。

第七章 環保設施專用區

第三十五條 環保設施專用區係作為興建焚化爐、污水處理廠及其相關附屬設施之使用。

第三十六條 環保設施專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 40%。

第三十七條 (臨道路退縮) 環保設施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，退縮部分應予以綠化。

第八章 天然氣儲氣專用區

第三十八條 天然氣儲氣專用區內得為下列規定之使用：

一、第十組：公用設施，限第(七)目。

二、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施，限第(四)目。

第三十九條 天然氣儲氣專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 40%。

第四十條 天然氣儲氣專用區內面臨計畫道路部分須退縮 10 公尺建築，面臨其他境界線部分須退縮 5 公尺建築，並應予綠化。

第九章 河川區

第四十一條 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。

第四十二條 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。

第十章 公共設施用地

第四十三條 批發市場之建蔽率、容積率，不得超過 70% 與 210%。

批發市場興建時應留設不小於西側既有農路(參照附圖一之標示)寬度之通路銜接至 3-4 計畫道路。

前項留設之通路面積得計入法定空地。

第四十四條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。

第四十五條 污水處理場之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 80%。

第四十六條 變電所用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。

第四十七條 學校用地及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。

第四十七條之一 公園兼自來水設施用地除得供興建自來水設施使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」公園用地有關規定辦理。

第十一章 停車場設置標準

第四十八條 除行政區及車站專用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。

第十二章 容積獎勵規定

第四十九條 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辦理區段徵收完竣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%

本細部計畫土地管制要點修正民國 年 月 日修正發佈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，以前開發佈實施日為起算日計算容積獎勵，並適用前項容積獎勵規定。

第五十條 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	3%
超過3,000m ² 至5,000m ²	6%
超過5000m ² 以上	10%

第五十一條 凡建築基地符合都市設計準則之規定提供公共開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積與

所提供之公共開放空間面積相等。

第五十二條 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。申請容積獎勵之公益設施種類，須由申請開發者經主管機關核定後，依其核定種類開發方可取得容積獎勵。

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%
住商混合區	400%
社區商業區	450%

第十三章 其他

第五十三條 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。

第五十四條 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在 1500 平方公尺（含）以下，開發戶數在 30 戶以下，樓層數在 5 層（含）以下，且距離捷運場站超過一定距離以上之申請案件，由設計建築師簽證負責，並送高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組備查。
除前項以外之申請案件，須經高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過後，始得開發。

第五十五條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物後院深度、中庭深度比、鄰棟間隔、單向淨長度、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「高雄新市鎮第一期細部計畫區都市設計規範」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。

第五十六條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五十七條 本要點自發布日施行。