

---

# 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、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
  - 四、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
  - 五、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
  - 六、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
  - 七、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
  - 八、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
  - 九、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
  - 十、基地線：建築基地之界線。
  - 十一、境界線：相鄰基地之分界線。
  - 十二、道路境界線：基地面臨道路之界線。
  - 十三、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
  - 十四、公共開放空間：
    - (一) 建築基地沿街面或側、後院預留之線形且供公眾使用之開放空間。
    - (二) 建築基地臨街面預留之廣場式集中形且供公眾使用之開放空間。
  - 十五、退縮深度：
    - (一) 臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。
    - (二) 側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。
-

- 
- 十六、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- 十七、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
- 十八、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。
- 十九、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼稚園、托兒所、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。

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) 綠地用地。
  - (六) 公園用地。
  - (七) 都會公園用地。
  - (八) 批發市場用地。
  - (九) 污水處理場用地。
  - (十) 變電所用地。
  - (十一) 廣場兼停車場用地。
  - (十二) 墓地用地。
  - (十三) 園道用地。
  - (十四) 道路用地。
  - (十五) 人行步道用地。

第四條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：

---

- 
- 一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
    - (一) 獨戶住宅。
    - (二) 雙拼住宅。
    - (三) 雙疊住宅。
  - 二、第二組：多戶住宅。
    - (一) 集合住宅。
    - (二) 連棟住宅。
  - 三、第三組：電業、通訊業設施。
    - (一) 電力公司營業處、服務中心。
    - (二) 郵政支局、代辦所。
    - (三) 電信分支局、辦事處。
  - 四、第四組：社區安全設施。
    - (一) 消防站(隊)。
    - (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。
    - (三) 憲兵隊。
  - 五、第五組：衛生設施。
    - (一) 衛生所(站)。
    - (二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。
    - (三) 病理檢驗院。
  - 六、第六組：福利設施及老人住宅。
    - (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。
    - (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。
  - 七、第七組：一般遊憩設施。
    - (一) 戶內遊憩中心。
    - (二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
    - (三) 綠地、廣場。
    - (四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
  - 八、第八組：社區教育設施。
    - (一) 幼稚園。
    - (二) 托兒所。
  - 九、第九組：文教設施。
    - (一) 圖書館。
    - (二) 博物館。
    - (三) 藝術館。
    - (四) 科學館。
    - (五) 社會教育館。
-

- 
- (六) 文物館、陳列館。
  - (七) 水族館。
  - (八) 音樂廳。
  - (九) 集會堂。
  - (十) 文康活動中心。
  - (十一) 社區活動中心。
  - (十二) 文化中心。
  - (十三) 紀念性建築物。
  - (十四) 會議中心。
  - (十五) 國際會議中心。
  - (十六) 研究機構。
  - (十七) 經主管機關核准之其他文教設施。
- 十、第十組：公用設施。
- (一) 大眾運輸車站。
  - (二) 變電所。
  - (三) 無線電或電視塔設施。
  - (四) 電信機房。
  - (五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。
  - (六) 加油（氣）站。
  - (七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。
  - (八) 其他經主管機關核准之公用設施。
- 十一、第十一組：行政機關。
- (一) 各級政府機關。
  - (二) 各級民意機關。
  - (三) 政黨組織或政治團體。
  - (四) 外國駐華機構。
- 十二、第十二組：旅館及招待所。
- (一) 招待所或寄宿舍。
  - (二) 青年活動中心。
  - (三) 一般旅館業。
  - (四) 觀光旅館業：
    - 1. 觀光旅館。
    - 2. 國際觀光旅館。
- 十三、第十三組：宗祠及宗教設施。
- (一) 宗祠（祠堂、家廟）。
  - (二) 教堂。
  - (三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。
- 十四、第十四組：日用品零售或服務業。
-

- 
- (一) 飲食業。
  - (二) 食品什貨、飲料零售業。
  - (三) 農產品零售業、花卉零售業。
  - (四) 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (五) 中藥零售業、西藥零售業零售業。
  - (六) 美容美髮服務業。
  - (七) 洗衣業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (八) 五金零售業、日常用品零售業。
  - (九) 便利商店業。
  - (十) 裁縫服務業。

十五、第十五組：一般零售或服務業。

- (一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
  - (二) 鐘錶、眼鏡零售業。
  - (三) 首飾及貴金屬零售業。
  - (四) 攝影業、攝影器材零售業。
  - (五) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
  - (六) 電器零售業。
  - (七) 煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (八) 文教、樂器、育樂用品零售業。
  - (九) 其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。
  - (十) 祭祀用品零售業。
  - (十一) 清潔用品零售業、化妝品零售業。
  - (十二) 園藝服務業。
  - (十三) 寵物服務業、寵物用品零售業。
  - (十四) 度量衡器零售業。
  - (十五) 建材零售業。
  - (十六) 公益彩券經銷業。
  - (十七) 當舖業。
  - (十八) 機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。
  - (十九) 影印業、打字業。
  - (二十) 交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。
  - (二十一) 環保服務服務業。
  - (二十二) 電器及電子產品修理業。
-

- 
- (二十三) 超級市場業。
  - (二十四) 建物裝修及裝潢業。
  - (二十五) 獸醫院。
- 十六、第十六組：事務所及工商服務業。
- (一) 不動產業。
  - (二) 國際貿易業。
  - (三) 律師事務所、會計師事務所、地政士。
  - (四) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
  - (五) 營造業。
  - (六) 出版事業。
  - (七) 翻譯業。
  - (八) 廣告業。
  - (九) 廣播電視業。
  - (十) 宗教、職業及類似組織辦事處。
  - (十一) 資訊服務業。
  - (十二) 立案補習班、課後托育機構。
  - (十三) 就業服務業。
  - (十四) 電腦系統設計服務業。
  - (十五) 研究發展服務業。
  - (十六) 其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業。
- 十七、第十七組：金融、保險機構。
- (一) 銀行業。
  - (二) 證券業。
  - (三) 保險業。
- 十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。
- (一) 計程車客運服務業。
  - (二) 汽車貨運業。
  - (三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。
  - (四) 報關業。
  - (五) 旅行業。
  - (六) 市區汽車客運業。
  - (七) 停車場經營業。
  - (八) 倉儲業。
  - (九) 郵政及快遞業。
- 十九、第十九組：特種零售或服務業。
- (一) 漆料、塗料零售業。
-

- 
- (二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業。
  - (三) 演藝活動業。
  - (四) 殯葬禮儀服務業。
- 二十、第二十組：娛樂及健身服務業。
- (一) 休閒服務業。
  - (二) 運動服務業。
  - (三) 電影片映演業。
  - (四) 藝文服務業。
- 二十一、第二十一組：一般批發業。
- (一) 食品什貨批發業。
  - (二) 蔬果批發業。
  - (三) 五金及日常用品批發業。
  - (四) 家具及裝設品批發業。
  - (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
  - (六) 藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。
  - (七) 鐘錶、眼鏡批發業。
  - (八) 文教、樂器、育樂用品批發業。
  - (九) 電器批發業、電子材料批發業。
  - (十) 精密儀器批發業。
  - (十一) 建材批發業。
- 二十二、第二十二組：修理服務業。
- (一) 汽車修理業。
  - (二) 維修服務業。
- 二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。
- (一) 電影片製作業：限設電影製片廠。
  - (二) 廣播電視節目供應業：限設電視攝影棚。
- 二十四、第二十四組：大型遊憩設施。
- 經主管事業單位核准興建營運之遊樂園業、動物園業、競技及運動場館業。
- 二十五、第二十五組：訓練服務設施。
- (一) 汽車駕駛訓練班。
  - (二) 其他訓練場。
- 二十六、第二十六組：倉儲業。
- 從事經營租賃取酬之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等行業。
- 二十七、第二十七組：農舍及農業設施。
- (一) 農舍。
  - (二) 農作物種植場。
-

- 
- (三) 家禽、牲畜舍及孵化室。
  - (四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。
  - (五) 魚池。
  - (六) 蠶室。
  - (七) 牧場、奶場及集乳室。
  - (八) 馬廄。
  - (九) 農用倉庫。
  - (十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣醱酵設備。
  - (十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。
  - (十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。
  - (十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。
  - (十四) 農路、晒場。

二十八、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施。

- (一) 火葬場、殯儀館。
- (二) 墓地。
- (三) 垃圾處置或轉運場。
- (四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。

二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。

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

- (一) 糖果及烘焙食品製造業。
- (二) 製茶業。
- (三) 紙製品製造業。
- (四) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
- (五) 印刷及其輔助業。
- (六) 紙容器製造業。
- (七) 木竹製品製造業。
- (八) 碾穀業。
- (九) 製冰業。
- (十) 繩、纜、網、氈、毯製造業。
- (十一) 製鞋業、製帽業。
- (十二) 文具製造業。
- (十三) 珠寶及貴金屬製品製造業。

## 第二章 住宅區



---

第五條 第一種住宅區內得為第一組及第二組土地及建築物之使用。

第六條 第二種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第一組：獨戶住宅、雙拼、雙疊住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

- (一) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
- (二) 第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。
- (三) 第十四組：日用品零售或服務業，限第（九）目，限設於地面層及地下一層。
- (四) 第十五組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面層及地下一層。
- (五) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- (六) 其他經主管機關核准之公益設施。

第七條 第三種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

- (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
- (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
- (三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。
- (四) 第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
- (五) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
- (六) 第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。
- (七) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。
- (八) 第十六組：事務所及工商服務業，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，限設於地面二層以下。
- (九) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- (十) 其他經主管機關核准之公益設施。

第八條 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

---

- 
- (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
  - (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
  - (三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。
  - (四) 第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
  - (五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
  - (六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
  - (七) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。
  - (八) 第十組：公用設施，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。
  - (九) 第十二組：旅館及招待所。
    - 1. 第四種住宅區：限第(一)目，且限設於地面三層以下。
    - 2. 第五種住宅區：限第(一)、(三)目及第(四)目之1使用；第(一)、(三)目限設於地面三層以下；第(三)目及第(四)目之1之建物應單獨使用。
  - (十) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層。
  - (十一) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，且限設於地面二層以下。
  - (十二) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。
  - (十三) 其他經主管機關核准之公益設施。

第九條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第二組：多戶住宅。

二、附屬使用

- (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
  - (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
  - (三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。
  - (四) 第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
  - (五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
  - (六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
  - (七) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面三層以下及地下層。
  - (八) 第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第(一)目並限中途轉運站。
  - (九) 第十二組：旅館及招待所，限第(一)、(二)及(三)目及第(四)目之1使用；第(一)、(二)目限設於地面三層以
-

下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。

（十）第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。

（十一）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。

（十二）其他經主管機關核准之公益設施。

第十條 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。

獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積不得小於150平方公尺。

第十二條 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公尺以上道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於10公尺（詳附圖一）。

（二）面臨寬度未達50公尺道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於6公尺（詳附圖二及附圖三）。

二、側後院退縮及鄰幢間隔規定

（一）住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最小側院寬度以3公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度使得小於3公尺，其最低仍不得小於1公尺。

（二）住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為3公尺。

（三）鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。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

---

第十三條 第一、二種住宅區內不得設置廣告招牌，其餘住宅區得依「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」之建築物附屬設施規定設置廣告。

### 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：福利設施及老人住宅。
- 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：旅館及招待所。
- 十、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十一、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十二、第十五組：一般零售或服務業。
- 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十四、第十七組：金融、保險機構。
- 十五、第十八組：旅遊及運輸服務業。
- 十六、第二十組：娛樂及健身服務業。
- 十七、第二十一組：一般批發業。
- 十八、第二十九組：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：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面六層以下。
-

---

(八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第四層。

(九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，且限設於地面五層以下。

(十) 第十七組：金融、保險機構，限設於地面七層以下；其設置應以無臨櫃臺服務設施、或自動化無人金融服務設施之使用為限。

(十一) 其他經主管機關核准之公益設施。

第十六條 住商混合區內建築物之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過320%。

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、白天營業時間內應全面開放。

二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。

三、樓地板面積之寬度不小於8公尺，深度不小於15公尺者。

第十九條 (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；但因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於6公尺。

(側後院退縮) 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：旅館及招待所。

十、第十三組：宗祠及宗教設施。

十一、第十四組：日用品零售或服務業。

---

- 
- 十二、第十五組：一般零售或服務業。
  - 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
  - 十四、第十七組：金融、保險機構。
  - 十五、第十八組：旅遊及運輸服務。
  - 十六、第二十組：娛樂及健身服務業。
  - 十七、第二十一組：一般批發業。
  - 十八、第二十九組：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、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- 二、第二組：多戶住宅。
- 三、其他使用
  - (一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於第五層。
  - (二) 第四組：社區安全設施，限設於地面七層以下。
  - (三) 第五組：衛生設施，限設於地面六層以下。
  - (四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
  - (五) 第八組：社區教育設施，限設於第五層。
  - (六) 第九組：文教設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，限設於地面七層以下。
  - (七) 第十二組：旅館及招待所，限第(一)目，且限設於地面七層以下。
  - (八) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於第五層。
  - (九) 第十六組：事務所及工商服務業，但第(六)、(九)、(十二)、(十三)目除外，且限設於地面六層以下。
  - (十) 第十七組：金融、保險機構，限設於地面七層以下；其設置應以無臨櫃臺服務設施、或自動化無人金融服務設施之使用為限。
  - (十一) 其他經主管機關核准之公益設施。

第二十三條 社區商業區內建築物之建蔽率不得超過70%，容積率不得超過420%。

第二十四條 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、白天營業時間內應全面開放。
- 二、供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。
- 三、樓地板面積之寬度不小於8公尺，深度不小於15公尺者。

第二十五條 (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：福利設施及老人住宅。
- (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。

### 二、附屬使用

- (一) 第十四組：日用品零售或服務業。
- (二) 第十五組：一般零售或服務業。
- (三) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (四) 第十七組：金融、保險機構。
- (五) 第十八組：旅遊及運輸服務業。

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、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：旅館及招待所；限設置第(四)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) 第十六組：事務所及工商服務業。

(八) 第十七組：金融、保險機構。

(九) 第十八組：旅遊及運輸服務業。

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（參照附圖四之標示）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、批發市場、污水處理場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。

第四十八條 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

第四十九條 本細部計畫區外之建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。

## 第十二章 容積獎勵規定

第五十條 凡購買本細部計畫範圍內政府標售、讓售之土地，或被徵收土地所有權人領回之抵價地，自本細部計畫發布實施並完成土地接管之日為起算日，第一至三年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率得予以獎勵，其獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。其容積獎勵計算方式如下：

自本細部計畫發布實施並完成產權移轉登記日起申請開發並建築施工時間	第一年內	第二年內	第三年內
容積獎勵計算公式	建築物原容積率×115%	建築物原容積率×110%	建築物原容積率×105%

本細部計畫土地管制要點修正民國○年○月○日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地及政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積獎勵，並適用前項容積獎勵規定。

第五十一條 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
2000 m <sup>2</sup> 至 3,000 m <sup>2</sup>	建築物原容積率×103%
超過 3,000 m <sup>2</sup> 至 5,000 m <sup>2</sup>	建築物原容積率×106%
超過 5000 m <sup>2</sup> 以上	建築物原容積率×110%

第五十二條 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。

第五十三條 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

第五十四條 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。

第五十五條 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。

第五十六條 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「高雄新市鎮都市設計準則」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。

第五十七條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第五十八條 本要點自發布日施行。

附表一 停車空間規定

各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明	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	每滿 150 平方公尺設置 1 輛且每戶至少設置 1 輛	每戶設置 2 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。	第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	每滿一五〇平方公尺設置一輛且每戶至少設置一輛	每戶設置二輛	(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
	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			第十二組：旅館及招待所	每滿一六〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	
	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：娛樂及健身服	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛			第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：特定服務業	每滿一五〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛	

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
	務業			(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		第二十一組：娛樂及健身服務業			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二公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務	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：宗祠及宗教設施 第十六組：事務	每滿 200 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛	

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
	所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十一組：一般批發業			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。		所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十二組：一般批發業			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五十間設置一輛大型客車停車位，每設置一輛大型客車停車位得減少上表之三輛停車位。
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿120平方公尺設置1輛	每滿35平方公尺設置1輛	(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	第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿一二〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛	(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二·二公尺，淨寬不得小於〇·九公尺。
第六類	第十八組：旅遊及運輸服務業，其中(二)至第(六)	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(二)至第(六)	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--	

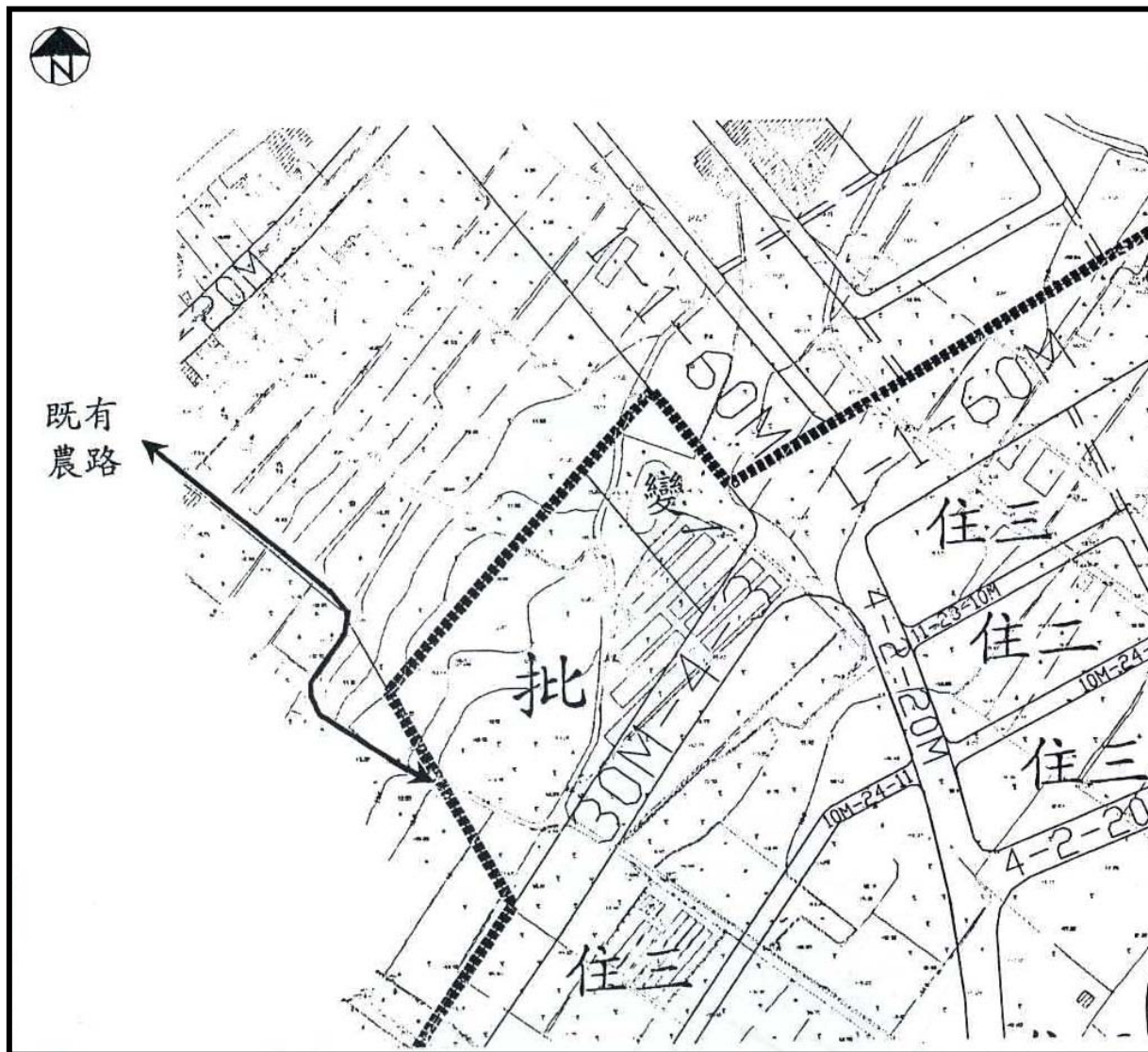
各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明	各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明
	目。			3 輛停車位。 (七) 第六類需於營業登記時提出證明文件。		目。			
第七類	其他	每滿 280 平方公尺設置 1 輛	每滿 80 平方公尺設置 1 輛	(八) 機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。	第七類	其他	每滿二八〇平方公尺設置一輛	每滿八〇平方公尺設置一輛	

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	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：衛生設施 第六組：福利設施及老人住宅 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：旅遊及運輸服務業 第二十四組：大型遊憩設施 第二十八組：妨礙衛生及危險性設施	每滿 10000 平方公尺設置 1 裝卸位	說明： (一) 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。 (二) 裝卸位最小規格之規定如下： 1. 小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2. 大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (三) 裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及	第一類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十八組：旅遊及運輸服務業 第二十五組：大型遊憩設施 第二十九組：妨礙衛生及危險性設施	每滿一〇〇〇〇平方公尺設置一裝卸位	(一) 每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。 (二) 裝卸位最小規格之規定如下： 1. 小貨車裝卸位長六公尺，寬二·五公尺，淨高二·七公尺。 2. 大貨車裝卸位長一三公尺，寬四公尺，淨高四·二公尺。 (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
	第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構	每滿 8000 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 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構	每滿八〇〇〇平方公尺設置一裝卸位

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			
第三類	第十二組：旅館及招待所 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：娛樂及健身服務業 第二十三組：電影片製作業、廣播電視業	每滿 6500 平方公尺 設置 1 裝卸位	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。	第三類	第十二組：旅館及招待所 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：特定服務業 第二十一組：娛樂及健身服務業 第二十四組：攝影棚	每滿六五〇〇平方公尺 設置一裝卸位	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 第二十七組：農舍及農業設施			每滿 5000 平方公尺 設置 1 裝卸位			第四類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第二十八組：農舍及農業設施	每滿五〇〇〇平方公尺 設置一裝卸位
		第五類			第二十一組：一般批發業 第二十六組：倉儲業 第二十九組：公害較輕微之工業				每滿 4000 平方公尺 設置 1 裝卸位	





圖號：附圖四

圖名：批發市場應留設通路以銜接至3-4計畫道路之既有農路標示圖

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

---

## 伍、後續辦理事項

有關本計畫區開發後，相關地區災害種類及其歷史區位、災害潛勢及社經人口脆弱度、減災計畫及避難設施規劃以及防災生活圈和醫療維生等系統之質量分析和因應計畫等事項，應納入本特定區主要計畫第二次通盤檢討妥為研議。

經本部都市計畫委員會第661次會議決議，有關於本細部計畫所劃設之行政區，若無使用需求，經應配合本特定區主要計畫第二次通盤檢討調整為其他適當之分區或用地，並研議修正本計畫土地使用分區管制要點相關規定。