

表五：變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)案土地使用管制要點綜理表

公開展覽內容				公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組初步建議意見	市都委會決議
原條文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由			
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。		(未修正)		修正通過。 修正內容及理由：因應縣市合併及研擬中之都計法高雄施行細則，修正為：「壹、法令依據 本要點依都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則規定訂定之。」	照專案小組意見通過。	
二、本特定區內土地及建築物之使用依其性質，區分為左列各組： (一) 低密度住宅 1. 獨戶住宅 2. 雙併住宅 3. 四層以下連棟住宅(不得垂直分戶) (二) 高中密度住宅：一般住宅 1. 獨戶 2. 雙併 3. 連棟 4. 公寓 (三) 社區教育設施 1. 幼稚園 2. 托兒所 (四) 社區遊憩設施 1. 俱樂部及社區活動中心 2. 戶內遊憩設施 3. 兒童遊樂場及小型公園 4. 戶內外各類球場、游泳池、溜冰場 (五) 社區衛生及福利設施 1. 衛生所及保健站、診療服務中心 2. 診療所及助產所(站) 3. 護理服務、接骨服務及藥師服務 4. 醫院及其附屬設施(不包括傳染病、精神病病院) 5. 育幼院、養老院、孤兒院、救濟院、盲人院 6. 其他社會福利設施 (六) 社區保安設施 1. 消防隊(站) 2. 警察(分)局、派出(分駐)所 (七) 公用事業設施 1. 變電所 2. 無線電或電視塔 3. 電信機房 4. 自來水處理廠、配水池、抽水站或污水抽水站、自來水或雨、污水下水道之必要設施 5. 公眾運輸車站 6. 其他必要設施 (八) 文教設施 1. 圖書館 2. 社教館 3. 藝術館、博物館、水族館、科學館、歷史文物館、陳列館、民俗館及植物園 4. 紀念性建築物 5. 營業性之集會場所 6. 文康活動中心 7. 其他文化教育設施	(刪除)	一、為符合目前土地使用性質快速變遷之發展特性，有關土地及建築物之使用性質回歸「都市計畫法台灣省施行細則」之規定，採負面列舉之方式進行管制，以符合社會環境快速變遷之發展特性。 二、為利土地有效利用，且配合澄清湖周邊「住一」之地形條件取得較佳之居住品質，故取消低密度住宅區四層以下連棟住宅不得「垂直分戶」之規定，且依現行計畫「住一」之建蔽率及容積率分別為 30%、180%，得興建六層樓之建物，而目前規定其僅得興建四層樓之建物，影響人民權益甚鉅，故取消該「四層樓以下連棟住宅」之規定。 三、惟計畫區內第一種住宅區因大部分均為建成地區，且已形成良好之居住品質，社區內並無商業活動使用，故為保持此一優質居住品質，仍採正面列舉方式管制土地及建物之使用，並增列於變更後土地使用管制規則第四點規定之。	(未修正)	照公展草案內容通過。	照專案小組意見通過。		

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由		
8. 短期補習班 9. 課後托育中心 (九) 宗祠及宗教建築 1. 宗祠(祠堂、宗廟) 2. 寺廟、庵堂、道觀及其他類似建築 3. 教堂 4. 前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園 (十) 旅社 1. 一般旅館業 2. 觀光旅館業 3. 別墅旅館 (十一) 日常用品零售及日常服務業 1. 食品什貨飲料零售業及日常用品零售業 2. 樓地板面積三百平方公尺以下之飲料店業、餐館業 3. 乙類成藥零售業 4. 美容美髮服務業 5. 文教、樂器、育樂用品零售業 6. 洗衣業 7. 五金零售業 8. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業 9. 花卉零售業 10. 攝影業 11. 郵政業 12. 茶葉零售業 13. 電器零售業 14. 寢具零售業 15. 縫紉機行 16. 便利商店業 17. 電信器材零售業 (十二) 一般零售及服務業 1. 園藝服務業 2. 染料、顏料零售業 3. 家具及裝設品零售業 4. 室內裝潢業 5. 瓷器玻璃器皿批發業 6. 皮箱及各種皮件店 7. 醫療器材零售業 8. 藝術品零售業 9. 鐘錶眼鏡零售業、鐘錶修理業、驗光配鏡服務業 10. 首飾及貴金屬零售業 11. 電腦及事務性機器設備 12. 精密儀器零售業 13. 自行車及其零件零售業、自行車修理業、機車零售業 14. 汽機車零件配備零售業(不包括修理) 15. 照相器材零售業 16. 漆料、塗料零售業 17. 玻璃鏡框業						

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由		
18. 音響視聽器材及唱片錄音帶行 19. 委託行 20. 獵具、釣具店 21. 觀賞魚類店、觀賞植物店 22. 度量衡器零售業 23. 休閒活動場館業 24. 一般廣告服務業 25. 當舖業 26. 病理檢驗所 27. 家畜醫院 28. 民眾服務站(所)、就業服務業 29. 住宅及建築清潔服務業 30. 工商服務業 31. 計程車客運業 32. 旅行業 33. 金融機構(不含營業廳，且限供辦公室使用) 34. 公益彩券業 35. 短期補習班業 36. 影印業 (十三) 特種零售業 1. 飼料零售業 2. 石油製品、燃料零售業 3. 建材零售業 4. 野生動物零售業 5. 寵物零售業 6. 化學原料及其製品批發業 7. 漆料、塗料零售業 (十四) 特殊服務業 1. 一般浴室業 2. 酒吧業、酒家業 3. 特種咖啡、茶室業 4. 按摩院、理療院 (十五) 主要商業及服務業 1. 百貨公司業 2. 超級市場業 3. 郵政業、電信業、電力供應業 4. 金融機構 5. 出版事業 6. 通訊社連同通訊設備 7. 金融機構金錢債權之評價或拍賣業務、公正第三人資產拍賣業務 8. 理貨包裝業 9. 批發業 10. 停車庫或停車場經營業 11. 樓地板面積 300 平方公尺以上之飲料店業、餐館業 (十六) 娛樂服務業 1. 電影事業 2. 電影片映演業						

公開展覽內容										公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議																																																																																																																																																																																															
原修文										修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由																																																																																																																																																																																															
<div>3. 廣播電視業</div> <div>4. 廣播電視節目供應事業</div> <div>5. 藝文業</div> <div>6. 俱樂部</div> <div>7. 競技及休閒體育場館業</div> <div>8. 兒童樂園</div> <div>9. 資訊休閒業</div> <div>10. 電子遊戲場業</div> <div>(十七) 修理服務業</div> <div>1. 汽車修理業</div> <div>2. 電焊工程業</div> <div>3. 機械安裝業</div> <div>4. 機車修理業</div> <div>(十八) 水岸遊憩設施</div> <div>1. 遊艇經營業</div> <div>2. 其他修理業 (遊艇停泊修理業)</div>																																																																																																																																																																																																												
三、 本特定區內土地及建築物之使用依其管制如左：										(刪除)	依目前土地使 及建物之現 用情形，已 行計畫別無 用組因應社 法環境快速 展變遷之發 用需求，且 現行計畫已 使予刪除， 予本條文存 獨立，已在 必刪除，並 以歸除台灣 施行細則省 之規定。	(未修正)	照公展草 案內容通 過。	照專案 小組意 見通過。																																																																																																																																																																																														
<table><tr><th>土地使用分區名稱 使用組別名稱</th><th>第一種 住宅區</th><th>第二種 住宅區</th><th>第三四種 住宅區</th><th>鄰里中心 商業區</th><th>社區中心 商業區</th><th>遊樂 商業中心</th><th>旅館區</th><th>醫療專用區</th><th>服務中心</th></tr><tr><td>1 低密度住宅</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>※</td><td>※</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>2 高中密度住宅</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>※</td><td>※</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>3 社區教育設施</td><td>×</td><td>✓</td><td>○</td><td>✓</td><td>✓</td><td>×</td><td>×</td><td>✓</td><td>×</td></tr><tr><td>4 社區遊憩設施</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td></tr><tr><td>5 社區衛生及福利設施</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>6 社區保安設施</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>✓</td><td>○</td></tr><tr><td>7 公用事業</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td></tr><tr><td>8 文教設施</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>✓</td><td>✓</td><td>×</td></tr><tr><td>9 宗祠及宗教建築</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>10 旅社</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>11 日用品零售及日常服 務業</td><td>×</td><td>+</td><td>△</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>+</td><td>✓</td><td>○</td></tr><tr><td>12 一般零售及服務業</td><td>×</td><td>×</td><td>△</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td></tr><tr><td>13 特種零售業</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>14 特種服務業</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>15 主要商業及服務業</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td></tr><tr><td>16 娛樂服務業</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td></tr><tr><td>17 修理服務業</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>18 水岸遊憩設施</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>✓</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr></table>															土地使用分區名稱 使用組別名稱	第一種 住宅區	第二種 住宅區	第三四種 住宅區	鄰里中心 商業區	社區中心 商業區	遊樂 商業中心	旅館區	醫療專用區	服務中心	1 低密度住宅	○	○	○	※	※	×	×	×	×	2 高中密度住宅	×	×	○	※	※	×	×	×	×	3 社區教育設施	×	✓	○	✓	✓	×	×	✓	×	4 社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	×	○	5 社區衛生及福利設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	○	○	6 社區保安設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	✓	○	7 公用事業	×	×	×	✓	✓	✓	×	×	○	8 文教設施	✓	✓	✓	○	○	○	✓	✓	×	9 宗祠及宗教建築	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	10 旅社	×	×	×	○	○	○	○	×	×	11 日用品零售及日常服 務業	×	+	△	○	○	○	+	✓	○	12 一般零售及服務業	×	×	△	○	○	○	×	×	○	13 特種零售業	×	×	×	○	○	×	×	×	×	14 特種服務業	×	×	×	○	○	×	×	×	×	15 主要商業及服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○	16 娛樂服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○	17 修理服務業	×	×	×	×	×	×	×	×	×	18 水岸遊憩設施	×	×	×	×	×	✓	×	×	×
土地使用分區名稱 使用組別名稱	第一種 住宅區	第二種 住宅區	第三四種 住宅區	鄰里中心 商業區	社區中心 商業區	遊樂 商業中心	旅館區	醫療專用區	服務中心																																																																																																																																																																																																			
1 低密度住宅	○	○	○	※	※	×	×	×	×																																																																																																																																																																																																			
2 高中密度住宅	×	×	○	※	※	×	×	×	×																																																																																																																																																																																																			
3 社區教育設施	×	✓	○	✓	✓	×	×	✓	×																																																																																																																																																																																																			
4 社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	×	○																																																																																																																																																																																																			
5 社區衛生及福利設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	○	○																																																																																																																																																																																																			
6 社區保安設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	✓	○																																																																																																																																																																																																			
7 公用事業	×	×	×	✓	✓	✓	×	×	○																																																																																																																																																																																																			
8 文教設施	✓	✓	✓	○	○	○	✓	✓	×																																																																																																																																																																																																			
9 宗祠及宗教建築	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×																																																																																																																																																																																																			
10 旅社	×	×	×	○	○	○	○	×	×																																																																																																																																																																																																			
11 日用品零售及日常服 務業	×	+	△	○	○	○	+	✓	○																																																																																																																																																																																																			
12 一般零售及服務業	×	×	△	○	○	○	×	×	○																																																																																																																																																																																																			
13 特種零售業	×	×	×	○	○	×	×	×	×																																																																																																																																																																																																			
14 特種服務業	×	×	×	○	○	×	×	×	×																																																																																																																																																																																																			
15 主要商業及服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○																																																																																																																																																																																																			
16 娛樂服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○																																																																																																																																																																																																			
17 修理服務業	×	×	×	×	×	×	×	×	×																																																																																																																																																																																																			
18 水岸遊憩設施	×	×	×	×	×	✓	×	×	×																																																																																																																																																																																																			
註 1.表內符號意義如次： ○：許可設置；+：僅許設於建物底層； ✓：須經主管機關核准；×：不許設置； △：許可設置，但二樓以上設置時僅得為辦公室聯絡之使用； ※：從事住宅使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 50%。 2.其他使用區不得妨礙其特定目的之使用。 3.第二種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施、第 11 組;日用品及日常服務業之使用。 4.第三、四種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得於建物底層從事第 12 組：一般零售及服務業。 5.社區中心商業區及鄰里中心商業區需面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施之使用。 6.使用項目不明確或對組別產生疑義時，得提交本縣都市計畫委員會認定之。																																																																																																																																																																																																												

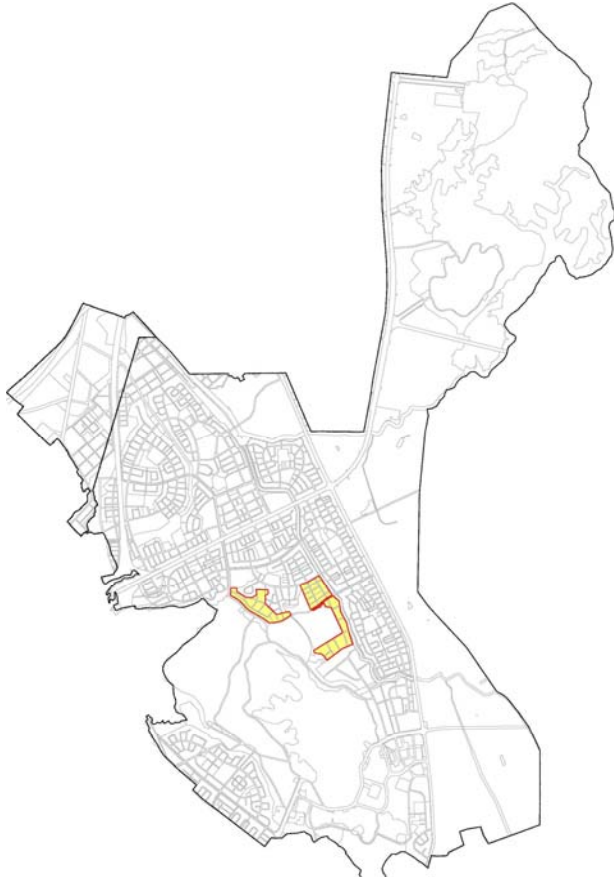
公开展覽內容			公开展覽後規劃單位建議修正內容			專案小組建議意見	市都會決																																																																																																																						
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由																																																																																																																									
			註：1.退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算。 2.各退縮部分應留設至少 2.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行步道(依圍牆最小退縮距離為準，若不得設置圍牆之地區一律留設 3 公尺之無遮簷人行步道)，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。 3.圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算進行退縮，退縮距離如上表所示。 4.第一種住宅區獎勵之容積上限不得超過原容積之 30%。 5.但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。		人行步道(依圍牆最小退縮距離為準，若不得設置圍牆之地區，一律留設 3 公尺之無遮簷人行步道)，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯或停車空間。」																																																																																																																								
五、國中、小學用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；大專、高(中)職學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	三、本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮距離、圍牆最小退縮距離等規定如下表所列： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>退縮距離(M)</th><th>圍牆最小退縮距離(M)</th><th>備註</th></tr><tr><td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50</td><td>150</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>文大用地</td><td>50</td><td>200</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td>5</td><td>-</td><td>1.不得設置圍牆 2.機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。</td></tr><tr><td>社教用地</td><td>50</td><td>250</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>40</td><td>80</td><td>15</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>60</td><td>400</td><td>15</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td></td><td></td><td>10</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>殯葬設施用地</td><td>20</td><td></td><td>10</td><td>5</td><td>簷高不得超過 12 公尺</td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註	文小用地	50	150	5	-	不得設置圍牆。	文中用地	50	150	5	-	不得設置圍牆。	文大用地	50	200	5	-	不得設置圍牆。	機關用地	50	250	5	-	1.不得設置圍牆 2.機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	社教用地	50	250	5	-	不得設置圍牆。	污水處理廠用地	40	80	15	5		變電所用地	60	400	15	5		自來水事業用地			10	5		殯葬設施用地	20		10	5	簷高不得超過 12 公尺	一、條次修正。現行以方列式列出各設施建蔽率及容積率，以便查閱。圍牆之規定僅具避鄰之功能，有性共得設置圍牆，惟仍退縮維市部空間。 二、依計畫表所列各設施建蔽率及容積率，日後查閱。圍牆之規定僅具避鄰之功能，有性共得設置圍牆，惟仍退縮維市部空間。 三、	<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>退縮距離(M)</th><th>圍牆最小退縮距離(M)</th><th>備註</th></tr><tr><td>文小用地</td><td>50</td><td>150</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50</td><td>150</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>文大用地</td><td>50</td><td>200</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td>5</td><td>-</td><td>1.不得設置圍牆 2.機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。</td></tr><tr><td>社教用地</td><td>50</td><td>250</td><td>5</td><td>-</td><td>不得設置圍牆。</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>40</td><td>80</td><td>15</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>60</td><td>400</td><td>15</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td></td><td></td><td>10</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>自來水加壓站用地</td><td>30</td><td>90</td><td>5</td><td></td><td>1.觀音湖西南側入口處之自來水加壓站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 2.自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用。</td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註	文小用地	50	150	5	-	不得設置圍牆。	文中用地	50	150	5	-	不得設置圍牆。	文大用地	50	200	5	-	不得設置圍牆。	機關用地	50	250	5	-	1.不得設置圍牆 2.機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	社教用地	50	250	5	-	不得設置圍牆。	污水處理廠用地	40	80	15	5		變電所用地	60	400	15	5		自來水事業用地			10	5		自來水加壓站用地	30	90	5		1.觀音湖西南側入口處之自來水加壓站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 2.自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用。	1.變更澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點(第二次通盤檢討業於民國 100 年 8 月發布實施，茲配合其第六點、第十一點整併內容： (1)六、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。 (2)十一、自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於百分之 90%。 2.重新整併、歸納歷次都市計畫異動之土地使用分區管制內容，俾利執行。 3.針對公共設施用地明訂應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道，俾利執行。 4.明訂退縮係以計畫道路或重劃增設道路之境界線，避免臨現有巷道衍生之疑義。 5.參照「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」訂定情形特殊之處理方式，避免無法申請建築之情形。 6.條次調整。	依「公开展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。修正內容及理由： 1.機關用地備註欄中，有關建築基地內留設二分之一以上綠化比例，予以刪除，避免重複。 2.備註第 4 項修正為「上述退縮規定，如基地情形特殊者，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，不受上表退縮之規定。」 3.計畫書漏列焚化爐用地之建蔽率及容積率(建蔽率 40%、容積率 80%)，請補正；現行規定「除必要之出入口外，周邊應至少留設...」，為避免執行爭議，修正為「除水管路外，周邊應至少留設...」。
項目		建蔽率(%)	容積率(%)	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註																																																																																																																							
文小用地		50	150	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																							
文中用地		50	150	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																							
文大用地		50	200	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																							
機關用地		50	250	5	-	1.不得設置圍牆 2.機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。																																																																																																																							
社教用地		50	250	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																							
污水處理廠用地		40	80	15	5																																																																																																																								
變電所用地		60	400	15	5																																																																																																																								
自來水事業用地				10	5																																																																																																																								
殯葬設施用地		20		10	5	簷高不得超過 12 公尺																																																																																																																							
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	退縮距離(M)	圍牆最小退縮距離(M)	備註																																																																																																																								
文小用地	50	150	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																								
文中用地	50	150	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																								
文大用地	50	200	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																								
機關用地	50	250	5	-	1.不得設置圍牆 2.機九、機十應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例；本基地需經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。																																																																																																																								
社教用地	50	250	5	-	不得設置圍牆。																																																																																																																								
污水處理廠用地	40	80	15	5																																																																																																																									
變電所用地	60	400	15	5																																																																																																																									
自來水事業用地			10	5																																																																																																																									
自來水加壓站用地	30	90	5		1.觀音湖西南側入口處之自來水加壓站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 2.自來水加壓站用地供作自來水加壓設施、設備及其他相關設施使用。																																																																																																																								
六、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。																																																																																																																													
七、加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。																																																																																																																													
八、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。																																																																																																																													
九、殯葬設施用地建蔽率不得大於 20%，簷高不得超過 12 公尺。																																																																																																																													
十、污水處理廠用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，其開發建築應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。																																																																																																																													
十一、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																																																																																																																													

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容			專案小組建議意見	市都會決議																	
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容					修正理由																
			<table><tr><td>殯葬設施用地</td><td>20</td><td></td><td>10</td><td>5</td><td>1. 簷高不得超過 12 公尺。 2. 不得做火葬場之使用。 3. 未來開發需依殯葬設施管理條例向民政局提出開發申請。</td></tr><tr><td>焚化爐用地</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>除必要之出入口外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。</td></tr></table> 註：1.退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算。 2.各退縮部分應留設至少 3 公尺之無遮簷人行步道，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。 3.圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線起算進行退縮，退縮距離如上表所示。 4.但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。	殯葬設施用地	20		10	5	1. 簷高不得超過 12 公尺。 2. 不得做火葬場之使用。 3. 未來開發需依殯葬設施管理條例向民政局提出開發申請。	焚化爐用地					除必要之出入口外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。									
殯葬設施用地	20		10	5	1. 簷高不得超過 12 公尺。 2. 不得做火葬場之使用。 3. 未來開發需依殯葬設施管理條例向民政局提出開發申請。																			
焚化爐用地					除必要之出入口外，周邊應至少留設 20 公尺寬之綠帶做為區隔，以避免環境污染。																			
(空白)	四、計畫區內第一種住宅區，僅得作低密度住宅、社區遊憩設施、社區教育設施等使用。 前項社區遊憩設施係指社區活動中心、各類球場、運動場、游泳池及其他供公眾使用之遊憩設施。社區教育設施係指幼稚園、托兒所、安親班、課輔或才藝教學、圖書館及其他文化教育設施。 容許使用項目有疑義者，得提交本縣都市計畫委員會認定。	一、本次通檢後已取消計畫區內以正面列舉方式管制土地及建物使用之方式，僅第一種住宅區因屬高品質之建成區，且社區內並無商業行為，故仍採正面列舉方式管制土地及建物之使用性質，以確保居住品質。 二、惟考量社會環境變遷快速，且為求已形成之高品質住宅區得繼續為第一種住宅區得作社區遊憩、社區教育設施等使用，以符社會環境實際發展。	三、計畫區內第一種住宅區，僅得作低密度住宅、社區遊憩設施、社區教育設施等使用。 前項社區遊憩設施係指社區活動中心、各類球場、運動場、游泳池及其他供公眾使用之遊憩設施。社區教育設施係指幼稚園、托兒所、安親班、課輔或才藝教學、圖書館及其他文化教育設施。 容許使用項目有疑義者，得提交本市都市計畫委員會認定。	條次調整	依「公開展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。修正內容及理由：貳、三、「計畫區內第一種住宅區，僅得作低密度住宅、社區遊憩設施、……」，因「低密度住宅」已刪除且原計畫第一種住宅區亦不得作商業使用，故修正為「計畫區內第一種住宅區，不得作商業使用，僅得作住宅、社區遊憩設施、……等使用，建築物高度不得超過 15 公尺。…」。	照專小組意見通過。																		
十二、計畫區內建築基地申請建築時，應留設停車空間，其標準如下表。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。	五、實施區段徵收或市地重劃之地區及其他規定整體開發地區，其住宅區、商業區之建築基地於申請開發建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經高雄縣都市設計委員會審議通過者，從其規定。其他地區依建築技術規則之規定設置法定停車空間。	一、條次調整。 二、現行計畫之住宅區及商業區所應留設之停車空間較為嚴格，宜參酌內政部頒訂之停車標準。 三、停車空間興建於室內者，應計入容積部分恐造成外部停車空間之不足，故予以取消。 四、停車位設置之相關規定已於「建築技術規則」中有所訂定，故本案變更後之土地使用管制規則不再增訂，故予以刪除。	四、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。	配合 100 年 8 月布 施實 之 條 文 正 修	依「公開展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。 修正內容及理由： 1.貳、四、說明(1)「室內停車空間設置於地面層(含)以上者，計入容積，設置於地面層以下者，不計入容積。」回歸建築技術規則規定，建議予以刪除。 2.「貳、四、」條文中住宅區、商業區應附設之機車車位數，考量設置之合理性，修正為「其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車位」。	照專小組意見通過。																		
<table><tr><td>分區</td><td>應附設之小汽車停車位數</td><td>應附設之機車車位數</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td><td>集合住宅每戶設置二輛。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。</td><td>其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。</td></tr></table>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。	商業區	其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。			<table><tr><td>分區</td><td>應附設之小汽車停車位數</td><td>應附設之機車車位數</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td><td>集合住宅每戶設置二輛。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>其建築樓地板面積在 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td><td>其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。</td></tr></table>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。	商業區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。			
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數																						
住宅區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。																						
商業區	其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。																						
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數																						
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。																						
商業區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。																						

公開展覽內容		公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議										
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容			修正理由									
說明： 1.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應入容積。 2.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、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。 3.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。 4.相關建築物用途留設之停車空間如「建築技術規則」另有規定，則從其較嚴者。 5.機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。	<table><tr><th>總樓地板面積(平方公尺)</th><th>停車設置標準(輛)</th></tr><tr><td>1-250</td><td>1</td></tr><tr><td>401-550</td><td>2</td></tr><tr><td>251-400</td><td>3</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>以下類推</td></tr></table>	總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準(輛)	1-250	1	401-550	2	251-400	3	以下類推	以下類推		說明： (1)室內停車空間設置於地面層(含)以上者，計入容積，設置於地面層以下者，不計入容積。 (2)機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。		
總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準(輛)														
1-250	1														
401-550	2														
251-400	3														
以下類推	以下類推														
(空白)	六、計畫區內各土地使用分區之建築基地，應依本要點第二、三條規定進行退縮，如屬角地者，應兩側退縮。若該建築基地面臨三條以上計畫道路者，其自願進行三側以上退縮者，得予容積獎勵，惟不得超過原容積之 15%。	一、增訂各土地使用分區如屬角地者應兩側退縮，若屬大面積之建築基地且面臨三條以上之計畫道路者，其自願退縮部分得予容積獎勵之規定 二、建築基地之退縮可確保都市外部空間之留設，並可使人行空間得以順暢。	五、計畫區內各土地使用分區之建築基地，應依本要點第貳點第一條規定進行退縮，如屬角地者，應兩側退縮(社區中心商業區除外)。若該建築基地面臨三條以上計畫道路者，其自願進行三側以上退縮者，得予容積獎勵，惟不得超過原容積之 15%。	1.配合社區中心商業區之實際情形酌予調整。 2.並配合調整後條文修正爰用條文。 3.條次調整	依「公開展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。修正內容及理由：貳、五、「若該建築基地面臨三條以上計畫道路者，其自願進行三側以上退縮者，得予容積獎勵，惟不得超過原容積之 15%」之規定予以刪除。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。									
(空白)	七、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之退縮部分得計入法定空地，除無遮簷人行步道外，應有 1/2 以上面積進行植栽綠化。	明確訂定建築基地屬於土地使用分區及公共設施用地者均需植栽綠化，以維都市良好景觀並符合都市永續發展之條件。	六、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之退縮部分得計入法定空地。	1.條次調整。 2.有關建築基地綠化之規定單獨列，以利查閱。	刪除。 有關退縮建築得計入法定空地，依建築法令規定得計入法定空地，無需再重覆規定故建議刪除本條文。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。									

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都會議決
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由		
十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	條次調整。	七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	1. 條次調整。 2. 配合縣市合併修正法令依據。	刪除。 理由：同意規劃單位所提建議予以刪除。	照案小組意見通過。
十四、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。	九、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。	一、條次調整。 二、公 4-4 已於歷次個案變更中予以調整，故應刪除公 4-4。	八、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。	條次調整。	照「公開展覽後規劃單位建議修正內容」通過。	照案小組意見通過。
十五、建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。	(刪除)	都市設計審議之範圍及內容已詳列於新增設之都市設計準則。	(同公開展覽草案內容，予以刪除。)		照「公開展覽後規劃單位建議修正內容」通過。	照案小組意見通過。
十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。	修訂於第七條。		九、建築基地內法定空地綠覆率不得小於50%，並依「建築基地綠化設計技術規範」檢討計算。	考量實際執行與建議之疑義，予以修正。	依「公開展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。修正內容及理由：修改內容為「建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理」	照案小組意見通過。

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由		
(空白)	十、計畫區內之住宅區及商業區，其最小面寬不得小於 6 公尺。	有鑑於都市土地價格昂貴，導致市場機制易將可建築土地作最有利之分配，惟分配後之地地面積狹小，不僅影響居民者之通風、採光等實質居住品質，亦易造成都市之外部景觀雜亂，故予訂定住宅區及商業區之最小基地面寬，以維護良好之居住及都市外部景觀。	(刪除)	將社區中心商業區細部計畫及原文大用地所屬細部計畫區之最小面寬管制納入計畫書，其他不予規定，故本處條文建議刪除。	刪除。理由：條文內容已整合併於第貳部分第一條表中，不再贅述。	照專案小組意見通過。
(空白)	十一、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。 (一) 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄縣建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。 (二) 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄縣建築管理自治條例」規定辦理。 (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角者，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊者，得視個案情形，提高高雄縣都市計畫委員會審定之。 (四) 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收地區之土地分配圖截角為準。	由於本計畫區內有諸多道路變更案件，且存有許多市地重劃地區，該市地重劃地區為求順利執行，發生新增或拓寬道路等情事且未於都市計畫中詳實檢討造成土地所有權人之疑義及困擾，故增訂本項條文，適用於整個計畫區，以資明確。	十、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。 (一) 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。 (二) 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。 (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角者，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊者，得視個案情形，提都市設計及土地使用開發許可審議委員會審定之。 (四) 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收地區之土地分配圖截角為準。	條次調整。	照「公開展覽後規劃單位建議修正內容」通過。	照專案小組意見通過。
(空白)	(空白)		十一、本計畫區綠(帶)地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。	參考「變更高雄市都市計畫臨海特定區細部計畫(第四次通盤檢討)案」土管第五條之規定修正條文內容，以避免區內部分建築基地申請建築之疑義，並保留道路設計彈性。	照「公開展覽後規劃單位建議修正內容」通過。	照專案小組意見通過。

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議												
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由														
(空白)	(空白)		<div>十二、原「擬定澄清湖特定區計畫(部分文大用地為住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地、綠地、道路用地)細部計畫案」範圍內每一居住單元基地面寬不得小於下表規定：</div> <table><tr><th>建築型態</th><th>獨戶(院)住宅</th><th>雙併住宅</th><th>連棟式住宅</th></tr><tr><td>最小寬度(公尺)</td><td>8.5</td><td>8</td><td>7.5</td></tr></table> <div></div> <div>圖 1：最小建地面寬管制範圍示意圖</div>	建築型態	獨戶(院)住宅	雙併住宅	連棟式住宅	最小寬度(公尺)	8.5	8	7.5	<div>該區於細部計畫內容已訂定最小基地面寬之管制，建議予以維持，故納入計畫書。</div>	<div>依「公開展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。修正內容及理由：因雙併、連棟式建築，為每一居住單元基地面寬不得小於 7.5 公尺。</div>	照案通過。				
建築型態	獨戶(院)住宅	雙併住宅	連棟式住宅															
最小寬度(公尺)	8.5	8	7.5															
(空白)	(空白)		<div>十三、原「擬定澄清湖特定區計畫(原文小二東側綠帶變更為住宅區)細部計畫案」範圍內之建築基地最小面寬及退縮規定如下：</div> <div>(一)住宅區之建築基地最小面寬不得低於 6 公尺。</div> <div>(二)建築退縮、圍牆最小距離等規定依建築基地面臨路寬之條件詳下表所列：</div> <table><tr><th>面前路寬(公尺)</th><th>自道路境界線退縮距離(公尺)</th><th>圍牆最小退縮距離(公尺)</th></tr><tr><td>25</td><td>5</td><td>2.5</td></tr><tr><td>15</td><td>5</td><td>2.5</td></tr><tr><td>8</td><td>3</td><td>1.5</td></tr></table> <div>註：如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮如上表所示之距離。</div> <div>(三)建築基地如屬角地者應兩側退縮，面臨三條以上(含)計畫道路應三側退縮。若建築基地面臨兩側(含)以上計畫道路退縮規定不同者，其退縮部分均依上表之規定進行退縮。</div> <div>(四)範圍內各土地使用分區及公共設施用地之退縮部分得計入法定空地，除無遮簷人行步道外，應有 1/2 以上面積進行植栽綠化。</div>	面前路寬(公尺)	自道路境界線退縮距離(公尺)	圍牆最小退縮距離(公尺)	25	5	2.5	15	5	2.5	8	3	1.5	<div>民國 101 年 5 月 4 日公告實施之「擬定澄清湖特定區計畫(原文小二東側綠帶變更為住宅區)細部計畫案」，已訂定最小基地面寬及差異之退縮規定，建議予以維持，故納入計畫書。</div>	<div>依「公開展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。修正內容及理由：(四)回歸本計畫區一致性規定，建議予以刪除。</div>	照案通過。
面前路寬(公尺)	自道路境界線退縮距離(公尺)	圍牆最小退縮距離(公尺)																
25	5	2.5																
15	5	2.5																
8	3	1.5																

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議																																																								
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由																																																										
(空白)	(空白)		<p>參、原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)範圍內(不含工商綜合專用區)</p> <p>一、區內各分區(用地)之建蔽率與容積率不得大於下表之規定，本要點暨規範無規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。</p> <p>附表一 都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地使用強度綜理表</p> <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>280</td></tr><tr><td>特種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>甲種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>60</td><td>120</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>文中小用地</td><td>40</td><td>150</td></tr><tr><td>高速鐵路用地</td><td>60</td><td>120</td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>70</td><td>70</td></tr></table> <p>二、開放空間系統：</p> <p>(一) 各項構造物不得突出退縮線。</p> <p>(二) 建築基地內法定空地綠覆率不得小於 50%以上，並依「建築基地綠化設計技術規範」檢討計算</p> <p>(三) 退縮規定如下表所示，但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。。</p> <p>附表二 都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築基準表</p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區、商業區、宗教專用區</td><td>自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr><tr><td>特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區</td><td>1.臨台 1 號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2.臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3.其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	280	特種工業區	70	210	甲種工業區	70	210	乙種工業區	70	210	倉儲區	60	120	宗教專用區	50	150	電信專用區	50	250	變電所用地	50	150	機關用地	50	250	文中小用地	40	150	高速鐵路用地	60	120	鐵路用地	70	70	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區、商業區、宗教專用區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1.臨台 1 號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2.臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3.其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。	<p>1.原高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）之建蔽率、容積率、退縮與澄清湖特定區差異甚鉅，在無配套情形下，建議先維持二區管制，避免衍生其他執行爭議。</p> <p>2.重新整併、歸納歷次都市計畫異動之土地使用分區管制內容，俾利執行。</p> <p>3.考量實際執行面臨之疑義與建管單位之建議酌予修正。</p> <p>4.高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)內工商綜合專用區因逾開發年限，予以回復原分區，故不再曠列工商綜合專用區之相關規定。</p> <p>5.明訂退縮係以計畫道路或重劃區增設道路境界線，避免臨現有巷道衍生之疑義。</p> <p>6.參照「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」訂定情形特殊之處理方式，避免無法申請建築之情形。</p> <p>7.參考「變更高雄市都市計畫臨海特定區細部計畫(第四次通盤檢討)案」土管第五條之規定修正條文，以避免區內部分建築基地申請建築之疑義，並保留道路設計彈性。</p>	<p>「公開展覽後規劃修正」通修容由五三關會修為「高雄市政府都市計畫委員會」。</p> <p>照案通過</p>
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																																																												
住宅區	60	200																																																												
商業區	80	280																																																												
特種工業區	70	210																																																												
甲種工業區	70	210																																																												
乙種工業區	70	210																																																												
倉儲區	60	120																																																												
宗教專用區	50	150																																																												
電信專用區	50	250																																																												
變電所用地	50	150																																																												
機關用地	50	250																																																												
文中小用地	40	150																																																												
高速鐵路用地	60	120																																																												
鐵路用地	70	70																																																												
分區及用地別	退縮規定	備註																																																												
住宅區、商業區、宗教專用區	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																												
特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、倉儲區	1.臨台 1 號省道自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 6 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 2.臨八德路計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 4 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。 3.其餘部分自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 2 公尺，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 2 公尺之無遮簷人行道供公眾通行	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																												
電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																																																												
公共設施用地	自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且應自計畫道路或重劃區增設道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。	退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。																																																												

公開展覽內容			公開展覽後規劃單位建議修正內容		專案小組建議意見	市都委會決議
原修文	修正後內容	修正理由	修正後內容	修正理由		
			三、高速鐵路用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。 四、本計畫區綠(帶)地得兼供道路使用，但仍需予以植栽綠化，以確保原規劃功能。 五、電信專用區： 電信專用區之容許使用項目如下： (一)經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 (二)電信必要附屬設施 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3.員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 (三)電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 (四)不得做「都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 5 款使用」。			
(空白)	(空白)		六、為落實建築基地應留設停車空間規定，區內之步道用地得兼供作車道出入通行使用，其退縮規定比照附表 2 之規定。		照「公開展覽後規劃單位建議修正內容」通過。	照案小組意見通過。
十七、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。	十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整。	肆、其他 一、觀音山、觀音湖細部計畫區內之土地使用管制依該區細部計畫書所載內容為準。 二、本次通盤檢討後，土地使用分區管制要點已整併範圍內另擬細部計畫區之條文(觀音山、觀音湖細計區除外)，故本通盤檢討案實施後，均依本案所列條文為準。 三、本要點實施後，除另有個案變更等異動，悉依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他法令規定。	1.明訂管制範圍，俾利執行。 2.本計畫區內細部計畫區訂定土地使用分區管制要點時，多依循澄清湖特定區之土管，僅部分條文略有差異，或條列當時澄清湖特定區土管條文，惟澄清湖特定區理土管通檢修正條文後，該細部計畫區可否援用，恐有疑義，故建議於本次通檢明訂適用範圍，以避免產生疑義。	照「公開展覽後規劃單位建議修正內容」修正通過。 修正內容及理由：為利查閱都市設計管制地區，將應辦理都市設計要點，並附圖以利查閱。	照案小組意見通過。