

內政部都市計畫委員會第 773 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 2 月 7 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源

許委員文龍 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，經委員互推許委員文龍代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 772 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

第 1 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更高雄新市鎮特定區第 1 期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫（配合水仙溪水道治理計畫調整河川區及區段徵收範圍、部分農業區為零星工業區、部分國小用地為住宅區及訂正部分都市計畫）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更汐止都市計畫（部分乙種工業區、農業區、河川區、第二種住宅區、道路用地、綠地用地為河川區（兼供道路使用））案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）先行提會案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合

老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)主要計畫暨劃定更新地區案」。

第 6 案：臺中市政府函為「變更外埔都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（配合擬定土庫都市計畫（原兒童遊樂場用地（遊二）及附近地區細部計畫）案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（部分住宅區為農業區）案」。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（部分農業區為河川區，部分河川區為農業區）案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區、公園用地、文小用地、綠地、道路用地為道路用地兼供綠地使用，部分公園用地、綠地為道路用地）案」。

第 11 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）案」。

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更高雄新市鎮特定區第 1 期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案前經內政部擬定之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」自89年1月公告發布實施，迄今已逾8年；「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫案」自83年6月公告發布實施迄今亦已逾10年，並考量高雄新市鎮未來發展之需要，爰依據都市計畫法相關規定辦理高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案作業。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會： 97年9月26日起至97年10月25日止分別於原高雄縣政府（現為高雄市政府）、橋頭區公所（原橋頭鄉公所）、燕巢區公所（原燕巢鄉公所）、岡山區公所（原岡山鎮公所）、高雄市政府及楠梓區公所辦理公開展覽30天，並於97年10月8日、97年10月9日分別於橋頭區公所（原橋頭鄉公所）、燕巢區公所（原燕巢鄉公所）、岡山區公所（原岡山鎮公所）、高雄市楠梓區公所舉辦說明會，且經刊登於青年日報、聯合報97年9月20日、21日及22日等3天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民團體意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成

專案小組先行聽取簡報，研提具體建議意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為楊前委員重信、賴前委員碧瑩、王前委員小璘、鄒委員克萬、陳前委員麗紅、黃前委員德治（交通部運研所）、羅前委員光宗（本部地政司）等，並由楊前委員重信擔任召集人，於98年2月18日召開1次專案小組審查會議。

八、嗣因本部都市計畫委員會分別於98年7月1日、100年1月1日及100年7月1日改聘，楊前委員重信、賴前委員碧瑩、王前委員小璘、陳前委員麗紅連續聘任4年屆滿卸任，故本案專案小組經簽奉兼主任委員核示除由鄒委員克萬、林委員志明、蕭委員輔導外，再增列顏委員秀吉，並由鄒委員克萬擔任召集人，組成專案小組於98年10月20日、98年12月29日、99年4月27日、99年5月18日、99年7月1日、99年10月19日、99年12月9日、100年9月20日及100年12月7日召開9次專案小組會議，研獲具體建議意見（詳後附錄），並經本部營建署新市鎮建設組送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖及研處情形相關資料到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照規劃單位（本部營建署新市鎮建設組）依專案小組建議意見修正後之計畫書、圖通過，並退請依照修正計畫書、圖後，報由本部逕予核定，免再提會討論。

一、有關規劃單位於本會中所提主要計畫變更內容綜理表新編號變3案（原專案小組初步建議意見編號變4案）及細部計畫變更內容綜理表新編號變3案，擬變更部分污水處理場用地（污1）為住宅區（面積約3.44公頃）、污

水處理場用地(污 3)為公園用地(面積約 1.70 公頃)及部分公園用地(污 17)為住宅區(面積約 1.75 公頃)乙案，除臨接後勁溪沿岸應留設適當寬度之緩衝空間，供人行步道使用或休憩外，其餘原則同意規劃單位於本會中所提相關補充說明資料，並請納入計畫書中，以利查考。

二、有關規劃單位於本會中所提主要計畫變更內容綜理表新編號變 15 案(原專案小組初步建議意見編號變 22 案)及細部計畫變更內容綜理表新編號變 12 案，擬變更環保設施專用區(面積約 7.14 公頃)、天然氣儲氣專用區(面積約 0.62 公頃)、墳墓用地(面積約 2.62 公頃)及部分道路用地(面積約 0.06 公頃)為產業專用區(面積約 10.48 公頃)乙案，除下列各點外，其餘原則同意規劃單位於本會中所提相關補充說明資料，並請納入計畫書中，以利查考。

- (一)未來本計畫區如有本案變更前相關鄰避設施之使用需求時，請規劃單位協商高雄市政府於本計畫後期發展區適當區位劃設，以符實需。
- (二)有關本案「產業專用區」之允許使用項目部分，以無污染或低度污染可由開發使用者自行設置汙水處理設施妥善處置為原則，爰請規劃單位將有產生污染之虞之項目予以剔除，以避免影響周邊環境，並促進地區發展。
- (三)「產業專用區」內建築物之容積率調整修正為不得超過 300%。

- 三、請規劃單位依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，詳予補充本計畫區有關流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項，並納入計畫書中敘明，以利查考。
- 四、本計畫案本次檢討經委員會審議通過之案件，若有涉及原已通過之環境影響說明書或評估書者，請依「環境影響評估法」第 16 條規定辦理，以資適法。
- 五、本案經委員會審議通過案件若有超出原公開展覽範圍者，請補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 六、有關規劃單位於本會中所提建議補充專案小組會議紀錄資料部分，原則同意依下列各點辦理：
- (一)配合南部區域計畫計畫年期，調整本計畫年期至 110 年。
 - (二)有關分期分區發展計畫之第二期發展區與後期發展區整併為後期發展區。
 - (三)增列第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點變更內容已於第 8 次專案小組簡報會議通過之部分條文內容如下列各點：
 - 1. 第二條之「二十、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。」

2. 第十三條臨道路退縮規定：

- (1) 「(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。」
- (2) 「(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。」

3. 第三十一條：

「臨 60 米道路指定街廓（詳如右圖所示）內，其申請建築之容許使用項目屬行政院公告核定之「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」者，得不受前述要點之容許使用及樓層限制。

前開申請容許使用產業，其產業項目應以單獨設置為限。」

4. 第四十八條：

「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。」

5. 第四十九條：

「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。

(表格省略)

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

(四)增列第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點第四十九條，有關第六種住宅區獎勵後之最高容積率為 420%，第七種住宅區之容積率已屬最高，爰不再予以獎勵。

七、主要計畫書草案第 4-5 頁有關本計畫各行政轄區之各級產業人口相關資料過於老舊，請修正至少為 95 年，以資妥適。

八、專案小組會議後逕向內政部陳情案件部分：

編號	陳情位置及陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市研析意見	本會決議
後逕人 1	陳飛周等二人 橋頭鄉橋南段 1446 等地號未開闢公兒用地	1.陳情土地於 77 年申領之土地使用分區證明為住宅區，土地未經變更，於 93 年申請土地使用分區證明卻為公兒用地。 2.請解決土地鑑測結果前後不一，或土地使用分區證明核發錯誤問題。	建請變更公兒九用地為住宅區使用。	1.樁位偏差產生緣由：本案原係橋頭都市計畫區，63 年原計畫所釘之都市計畫樁位因原計畫地形圖測繪錯誤，導致所釘都市計畫樁位偏誤，直至 75 年為配合地籍重測（原地籍圖係日據時期所測繪），都市計畫樁亦重新辦理測釘（75 年都市計畫樁重新測釘之樁位為正確之資料），故於此方發現都市計畫樁位偏差之問題，本府遂召開「橋	本案仍照本會專案小組意見辦理，未便採納。 本會專案小組意見：「為維持原有公園兼兒童遊樂場之用地之功能，其面積不宜輕易變更縮小，至若有因其他因素造成影響土地所有權人權益之情事，因非屬本會權責，應由土

				<p>頭重測區都市計畫樁位偏差研討」(如附資料)釐清,另於94年2月16日召開會議,建議納入通盤檢討中變更。</p> <p>2.建議事項:考量本案係因原都市計畫樁測釘錯誤所生之問題,基於信賴原則及民眾權益,建請委員會將此偏差部分變更為住宅區,且因原計畫亦係為住宅區,免予回饋。</p>	<p>地所有權人或相關權責單位循其他救濟程序辦理,爰本案建議未便採納。」</p>
--	--	--	--	--	--

【附錄】專案小組初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘原則同意規劃單位（本部營建署新市鎮建設組）依本部都委會專案小組歷次會議建議意見之辦理情形通過，並請規劃單位依歷次小組會議建議意見修正計畫書（修正原報部核定之計畫書內容請劃線）、計畫圖及補充處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到部後，逕提委員會審議。

- （一）考量本計畫已開發之第一期細部計畫區商業區容積率（400%）及高雄市地區型捷運場站（R15 捷運站）周邊商業區（商三）容積率（490%）之現行規定內容，建議調降本特定區捷運周邊商業區平均容積率為 450%。並因應本計畫未來發展定位及目標、大高雄地區整體產業之發展方向、公共設施服務水準及上開調降部分商業區平均容積率等因素，建議適度調降本主要計畫人口數為 24 萬人。
- （二）關於本計畫後期發展地區土地之開發方式擬增加開發許可或其他多元之開發方式部分，後期發展區整體發展計畫目前由內政部營建署與高雄市政府另案規劃中，建議納入計畫書中課題與對策章節，配合地方實際發展需求研擬妥適完整之整體開發方式後，另案循法定程序辦理變更之依據與參考。
- （三）本計畫擬將部分地區變更為產業專用區乙節，建議依照下列各點辦理：
 - 1. 為因應高雄新市鎮產業整體規劃發展及未來實際招商利基，有關產業專用區之劃設，應有明確之開發事業及財務計畫等配合措施，本次檢討，請規劃單位將有關擬劃設產業

專用區之議題，納入計畫書中課題與對策章節，作為未來配合地方實際發展需求，研擬妥適完整之開發計畫及具體變更回饋內容時，另案循法定程序辦理變更之依據與參考，以資妥適。

2. 如經審慎評估，確有為因應當地相關產業實際需求，擬於本次檢討變更部分土地為產業專用區者，請規劃單位補充具體之產業論述與分析、細部計畫、開發事業及財務計畫及明確之允許使用項目及業種等相關資料後，提請大會討論決定。

(四)有關本計畫內高速公路二側區域劃設緩衝隔離綠地，以維持居住環境品質寬度乙節，原則同意依規劃單位於本(第9)次會議補充內容修正通過，變更部分住宅區（面積 2.90 公頃）及經貿園區（面積 0.22 公頃）為綠地用地（面積 3.12 公頃）。

(五)關於原公展第一期細部計畫計畫書檢附「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」乙節，考量「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 66 條已說明都市設計審議規定，建議移除附錄三「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」內容。

(六)本案後續提經委員會審議通過案件若有超出原公開展覽範圍者，請規劃單位函請高雄市政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(七)變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表部分：

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區西界橋頭鄉後壁田段地號359、363、364及373等土地	原計畫圖未依第一期細部計畫之地籍分割圖調整	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖	建議照案通過。
2	高雄都會公園東南側住宅區及道路用地(高雄市楠梓區楠園段3號及部分11號地號等2筆土地)	住宅區 (0.42公頃)	劃出本特定區計畫區範圍	經查高雄都會公園南側土地同時受本計畫及「高雄市都市計畫(楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫」兩計畫區管制，造成都市計畫執行產生爭議情事，本次通盤檢討參酌內政部營建署97.6.3召開研商「高雄新市鎮特定區計畫第1期細部計畫區之高雄市轄區土地(高雄都會公園及住宅區)所屬都市計畫及相關管制疑義」協調會議紀錄，考量該住宅區區位因都會公園阻隔，與第一期細部計畫區發展較難結合，為避免後續管理爭議，剔除該住宅區於計畫範圍外。	為利於高雄新市鎮特定區整體發展，建議維持本特定區之現有計畫範圍，故維持原計畫。惟楠梓區楠園段地號3土地已依楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶細部計畫土地使用分區管制規定興建，與本特定區之現行規定不同，為避免影響所有權人權益，故配合增訂「第7種住宅區」，並配合於土地使用分區管制要點中訂定與上開細部計畫相同之管制內容。
		道路用地 (0.06公頃)			
3	第一期細部計畫區東南側、台一省道西側後勁溪河川	都市計畫外土地 (0.0313公頃)	納入計畫範圍內	該管土地係屬高雄新市鎮第一期細部計畫區區段徵收範圍，考量河川區整體發展完整性，並避免都市計畫區重疊產生管理爭議，調整本特定區計畫範圍。	配合已辦理完成之區段徵收範圍調整都市計畫線，爰建議照公展草案通過，惟請規劃單位補充說明劃出計畫範圍外之河川區，其劃出後之土地使用分區。
		河川區 (0.0045公頃)	劃出計畫範圍外		

4	高雄新市鎮第一期細部計畫區東南側	污水處理場用地(污1) (3.44公頃)	產業專用區 (3.20公頃)	1. 經查本用地之需地機關已無用地需求,且本計畫區北側污二用地已進行BOT興建污水處理場計畫,可供大高雄地區污水處理使用。 2. 配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想,以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點,提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 3. 配合地籍測量面積調整計畫面積。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之2辦理,提請委員會討論。
		污水處理場用地(污3) (1.70公頃)	產業專用區 (1.70公頃)		
5	高雄新市鎮第一期細部計畫區之文高1用地	文高1用地 (3.33公頃)	產業專用區 (3.27公頃)	1. 教育部已函知高雄新市鎮範圍內無增設公立學校需求。 2. 配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想,以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點,提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 3. 配合地籍測量面積調整計畫面積。	據規劃單位於第10次會議補充資料,說明本案已由高雄私立優佳國中申請專案標租擴充為實驗高中,刻正辦理高中申請設置程序中,爰本案建議依上開意見修正變更為「文教區」,並配合於細部計畫土地使用分區管制要點中訂定適當之管制內容。
6	橋頭油庫東側,2-3號計畫道路南側住宅區	住宅區 (0.06公頃)	劃出本特定區計畫區範圍	配合本計畫區與高雄市行政轄區、現況地形界線調整計畫範圍。	建議照案通過。
7	高雄新市鎮第一期細部計畫區住商混合區土地	住商混合區 (15.21公頃)	商業區 (15.21公頃)	1. 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。 2. 配合地籍測量面積調整計畫面積。	建議照案通過。

8	高雄新市鎮第一期細部計畫區批發市場用地西側(新莊村保隆巷)	批發市場用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.08公頃)	配合考量既成道路仍有通行需求，爰配合周邊區域道路銜接性以及道路寬度一致性，調整道路路線以劃設計畫道路供新莊村通行。	建議照案通過。
9	高雄新市鎮第一期細部計畫區批發市場用地	批發市場用地 (1.78公頃)	產業專用區 (1.76公頃)	1. 經查橋頭鄉公所及橋頭鄉農會無增設批發市場之計畫，且考量市場應由民間視需求自行開發，為提高本計畫區土地利用彈性，並配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 2. 配合地籍測量面積調整計畫面積。	依據規劃單位於本(第10)次會議所補充資料說明，本案係為利於後續土地標售及民間進駐招商事宜，爰本案建議依下列各點辦理： 1. 調整變更「批發市場用地」(面積1.86公頃)為「第1種商業區」(面積1.76公頃)及道路用地(面積0.10公頃)。 2. 應於土地使用分區管制要點中訂定適當之管制內容。
10	台一省道東側工商綜合專用區	工商綜合專用區 (7.93公頃)	產業專用區 (7.93公頃)	配合後期發展區以知識研發、文化休閒產業為導向之發展規劃，並配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之1辦理，維持原計畫。
11	橋頭鄉仕和段地號1219部分土地	住宅區 (0.01公頃) 道路用地 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃) 住宅區 (0.01公頃)	考量周邊區域道路銜接以及道路寬度一致性，調整道路路型以避免畸零地之產生。	據規劃單位於第7次會議補充地籍相關資料並說明本案不影響土地所有權人之權益及道路交通系統，爰建議照案通過。
12	後期發展區中	住宅區	產業專用區 (配合「修訂淡海及高雄新	本案建議依出席委

	山高速公路以東部分：1-1、4-1、4-20、4-21號道路交叉口、1-1、4-20、4-21、4-22號道路交叉口、1-1、4-20、4-22、4-23號道路交叉口住宅區	(27.61公頃)	27.61公頃)	市鎮開發執行計畫(草案)」對於調降計畫人口之規劃需求，及報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之整體產業發展構想，並考量燕巢輕軌規劃與高雄學園計畫產業發展需求，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。	員初步建議意見(三)之1辦理，維持原計畫。
13	高雄新市鎮後期發展區典寶溪兩側土地	住宅區 (0.35公頃) 文小用地 (0.21公頃) 河道用地 (1.67公頃) 綠地用地 (0.10公頃) 河川區 (0.05公頃) 農業區 (0.44公頃) 變電所用地 (0.12公頃) 道路用地 (0.23公頃) 文大用地 (0.89公頃) 文小用地 (0.11公頃) 經貿園區 (0.33公頃) 文化園區 (0.09公頃) 住宅區 (2.93公頃) 綠地用地 (5.31公頃) 商業區 (0.50公頃) 停車場用地 (0.28公頃)	道路用地 (0.56公頃) 公園用地 (1.67公頃) 安養中心區 (0.15公頃) 河川區 (11.23公頃)	因應典寶溪河道變遷及洪氾災害防制，配合經濟部水利署規劃之「高雄縣典寶溪排水系統總體營造改善之規劃報告」所提之河道寬度劃設河川區，並調整典寶溪兩側土地使用。	查本變更內容已另案辦理個案變更並提請委員會審議有案，爰本案建議予以刪除。

		文小用地 (0.13公頃) 經貿園區 (0.36公頃) 文化園區 (0.36公頃) 安養中心區 (0.0024公頃) 住宅區 (0.63公頃) 商業區 (2.65公頃) 停車場用地 (0.41公頃) 道路用地 (0.09公頃) 商業區 (0.34公頃)	綠地用地 (4.6324公頃) 文小用地 (0.34公頃)		
14	橋頭鄉橋中段9 部分地號土地	住宅區 (0.0029公頃)	水溝用地 (0.0029公頃)	配合高雄縣政府市地重 劃工程，留設水溝用地。	橋中段部分地號9 土地原為台糖灌 溉溝渠，歷年來變 更區位北側住宅 區均將家用污廢 水排入此溝渠，因 前述住宅區臨道 路側已設置下水 道，為避免浪費公 帑及影響第三人 權益，故建議維持 原計畫。
15	捷運交三用地 沿線土地	交通中心區 (0.05公頃) 住宅區 (0.06公頃) 商業區 (0.11公頃)	交通用地 (交三) (0.22公頃)	配合「大眾捷運法」之規 定，劃設捷運軌道用地沿 線禁建範圍內酌予調整 土地分區使用為交通用 地，以利大眾捷運之興建 與管制。	建議照案通過。
16	橋頭鄉橋北段 25地號等7筆土 地	計畫圖調整	計畫圖調整	本案已於民國83年1月「 高雄新市鎮特定區主要 計畫書」決議變更，本次 通盤檢討僅修正計畫書 圖不符內容。	建議照案通過。

17	海城社區：編號1-2之60公尺計畫道路北側農業區（高雄縣燕巢鄉海城段306地號等土地）	農業區（4.44公頃）	住宅區（3.43公頃）	本案係屬「高雄新市鎮特定區主要計畫」發佈實施前已合法開發完成之國民住宅社區，故為符合實際發展需要，並參考人民陳情建議，將本案範圍土地作必要之變更。	據規劃單位於第7次會議補充資料說明略以：「經查海城社區於高雄新市鎮特定區計畫發布實施前，為岡山交流道特定區計畫範圍，其建物屬合法興建，經與高雄縣政府確認，其申請應屬依都市計畫法台灣省施行細則第30條規定，以建地目編定可供興建住宅使用之建築用地。考量依現行法規仍可於都市計畫農業區管制其使用，建議維持原計畫。惟未來若該社區因建物老舊、環境安全等因素有必要進行整體更新改建時，建議應配合老舊社區之整體更新或改建計畫，研擬具體變更回饋措施後，另行辦理都市計畫個案變更。」爰本案建議依上開意見辦理。
			道路用地（1.01公頃）		
18	計畫區西北側電路鐵塔用地	電路鐵塔用地（0.01公頃）	河川區（0.01公頃）	配合岡山～橋頭69KV編號18、19號電路鐵塔用地位置更正，變更不需使用之用地為河川區	本案建議併同台電公司所提之逾公展期間陳情案件（編號逾1）修正變更內容與變更理由。（詳見附表一）
19	計畫面積	土地使用分區及公共設施計畫面積修正（詳計畫書第九章第四節、第五節）		經檢核第一期細部計畫區地籍圖測量成果，重新校核之都市計畫面積與	建議照案通過。

				原公告計畫面積不一致，故依校核成果修正原公告計畫面積數字，除本計畫另有實質變更者外，其餘皆不涉及原計畫內容變更，且原分區界線無變動。	
20	行政區 車站專用區	行政區 (1.41公頃) 車站專用區 (0.99公頃)	商業區 (1.41公頃) 商業區 (0.99公頃)	1.自95年辦理標售作業，行政區及車站專用區多次辦理標售作業已流標多次，土地去化困難，造成資源閒置。 2.經檢討本區無車站轉運及行政機關用地需求。	據規劃單位於第10次會議補充資料，為利於後續土地標售及民間進駐招商事宜，爰本案建議變更行政區及車站專用區為第3種商業區，並配合補充說明回饋等相關規定。
21	電信用地(電信2)橋北段地號823、824土地	電信用地 (0.04公頃)		第二種電信專用區 (0.04公頃)	1.依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司專案通盤檢討)案」變更內容附帶條件3，剩餘電信用地(電信2)納入本通盤檢討案，檢討變更為其他使用分區。 2.為利於土地整體利用，建議變更為第2種電信專用區，作為民眾洽公停車之用。
22	環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地	環保設施專用區 (6.25公頃) 天然氣儲氣專用區 (0.62公頃)	特定產業專用區 (10.48公頃)	1.高雄市橋頭區第4公墓用地，為嫌惡性設施且範圍畸零不整，高雄市政府及高雄市橋頭區公所同意協助辦理第4公墓遷移作業，100年12月已完成遷葬計畫。 2.環保設施專用區、天然氣儲氣專用區，94年原高雄縣政府、100年12月1日高雄市政府環保局准予在橋頭區橋頭村公所前辦理遷葬計畫。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之2辦理，提請委員會討論。

		墳墓用地 (3.55公頃)		局表示已無增設焚化廠之必要，目前亦無價購計畫，致該等土地閒置(且已標售近 10 次均流標)。	
		道路用地 (0.06公頃)		3.第一期發展區缺乏產業活動，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。	

(八)第一期細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區變更內容

綜理表部分：

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫區西界之後壁田段地號359、363、364及373等土地	原計畫圖未依第一期細部計畫之地籍分割圖調整	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖	配合第一期細部計畫之樁位測量及地籍分割圖調整計畫圖	建議照案通過。
2	高雄都會公園東南側住1住宅區及道路用地（楠梓區楠園段部分1及3號地號等2筆土地）	第一種住宅區 (0.42公頃)	剔除於計畫範圍外	1. 經查高雄都會公園南側土地同時受本計畫及「高雄市都市計畫(楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫」兩計畫區管制，造成都市計畫執行產生爭議情事，本次通盤檢討參酌內政部營建署97.6.3召開研商「高雄新市鎮特定區計畫第1期細部計畫區之高雄市轄區土地(高雄都會公園及住宅區)所屬都市計畫及相關管制疑義」協調會議紀錄，考量該住宅區用地區位因都會公園阻隔，與第一期細部計畫區發展較難結合，為避免後續管理爭議，	建議依主要計畫變更內容第2案辦理。
		道路用地 (0.06公頃)			

				剔除該住宅區於計畫範圍外，改以高雄市都市計畫（楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫管制，以利都市發展之完整。 2. 配合主要計畫之變更，調整細部計畫範圍。	
3	第一期細部計畫區東南側污1用地及污3用地	污水處理場用地 (3.44公頃)	產業專用區 (3.20公頃)	1. 經查本用地之需地機關已無用地需求，且本計畫區北側污二用地已進行BOT興建污水處理廠計畫，可供大高雄地區污水處理使用。 2. 配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 3. 配合地籍測量面積調整計畫面積。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之2辦理，提請委員會討論。
		污水處理場用地 (1.70公頃)	產業專用區 (1.70公頃)		
4	第一期細部計畫區東南側、台一省道西側後勁溪河川	河川區 (0.0313公頃)	納入計畫範圍內	1. 該管土地係屬高雄新市鎮第一期細部計畫區區段徵收範圍，考量河川區整體發展完整性，並避免都市計畫區重疊產生管理爭議，調整本特定區計畫範圍。 2. 配合主要計畫之變更，調整細部計畫範圍。	建議照案通過，惟請規劃單位補充說明劃出計畫範圍外之河川區，其劃出後之土地使用分區。
		河川區 (0.0045公頃)			
5	第一期細部計畫區之文高1用地	文高用地 (3.33公頃)	產業專用區 (3.27公頃)	1. 教育部已函知高雄新市鎮範圍內無增設公立學校需求。 2. 配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。	據規劃單位於第10次會議補充資料，說明本案已由高雄私立優佳國中申請專案標租擴充為實驗高中，刻正辦理高中申請設置程序中，爰本案建議依照下列各點辦

				3. 配合地籍測量面積調整計畫面積。	理： 1. 本案修正變更為「文教區」。 2. 土地使用分區管制要點依規劃單位所提下列內容通過，並請配合調整條次： (1) 文教區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。 (2) 文教區容許使用項目以都市計畫法台灣省施行細則為限。 (3) 文教區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。
6	第一期細部計畫區社區商業區、住商混合區土地	社區商業區（13.80公頃） 住商混合區（9.58公頃）	第二種商業區（13.80公頃） 第一種商業區（9.58公頃）	1. 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。 2. 配合地籍測量面積調整計畫面積。	據規劃單位於本(第10)次會議補充資料，配合批發市場用地變更為第1種商業區，爰本案建議「住商混合區」調整變更為「第2種商業區」，「社區商業區」變更為「第3種商業區」，土地使用分區管制要點相關規定亦配合調整。
7	第一期細部計畫區批發市場用地西側(新莊村保隆巷)	批發市場用地（0.08公頃）	道路用地（0.08公頃）	配合考量既成道路仍有通行需求，爰配合周邊區域道路銜接性以及道路寬度一致性，調整道路路	建議照案通過。

				線以劃設計畫道路供新莊村通行。	
8	第一期細部計畫區批發市場用地	批發市場用地 (1.78公頃)	產業專用區 (1.76公頃)	<p>1. 經查橋頭鄉公所及橋頭鄉農會無增設批發市場之計畫，且考量市場應由民間視需求自行開發，為提高本計畫區土地利用彈性，並配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。</p> <p>2. 配合地籍測量面積調整計畫面積。</p>	<p>依據規劃單位於本(第10)次會議所補充資料說明，本案係為利於後續土地標售及民間進駐招商事宜，爰本案建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 調整變更「批發市場用地」(面積1.86公頃)為「第1種商業區」(面積1.76公頃)及道路用地(面積0.10公頃)。</p> <p>2. 土地使用分區管制要點依規劃單位所提下列內容通過，並請配合調整條次：於土地使用分區管制要點中訂定管制內容，第1種商業區維持原批發市場用地之建蔽率、容積率、全街廓開發及臨道路退縮規定，其允許使用項目建議以「第二十一組：一般批發業、第十五組：一般零售或服務業」為主要使用，並增訂主要使用之樓地板面積應不得低於總樓地板</p>

					面積之50%規定。
9	計畫面積	土地使用分區及公共設施計畫面積修正（詳計畫書第七章第三節、第四節）	經檢核第一期細部計畫區樁位測量及地籍分割圖測量成果，重新校核之都市計畫面積與原公告計畫面積不一致，故依校核成果修正原公告計畫面積數字，除本計畫另有實質變更者外，其餘皆不涉及原計畫內容變更，且原分區界線無變動。	建議照案通過。	
10	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」，修改內容詳如表7-1-2所示，修改後條文詳如附錄一「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」。	配合新市鎮發展需要。	本案建議除配合主要計畫變更內容第2案、第5案、第9案意見，新增第7種住宅區、文教區、第1種商業區土地使用管制內容外，並配合調整原住商混合區、社區商業區變更後之第2種商業區、第3種商業區土地使用分區管制要點，餘依附表3辦理。	
11	第一期細部計畫區住宅區	--	本計畫於86.7.2公告實施之「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）案」變更第一期細部計畫區住宅區土地使用管制強度，第一至第五種住宅區之建蔽率、容積率管制除本次通盤檢討修正內容外，應以該案管制內容為主。	建議照案通過。	

12	行政區 車站專用區	行政區 (1.41公頃)	商業區 (1.41公頃)	1.自95年辦理標售作業，行政區及車站專用區多次辦理標售作業已流標多次，土地去化困難，造成資源閒置。 2.經檢討本區無車站轉運及行政機關用地需求。	配合主要計畫變更內容綜理表第20案辦理。
		車站專用區 (0.99公頃)	商業區 (0.99公頃)		
13	電信用地(電信2)橋北段地號823、824土地	電信用地 (0.04公頃)	第二種電信專用區 (0.04公頃)	1.依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司專案通盤檢討)案」變更內容附帶條件3，剩餘電信用地(電信2)納入本通盤檢討案，檢討變更為其他使用分區。 2.為利於土地整體利用，建議變更為第2種電信專用區，作為民眾洽公停車之用。	配合主要計畫變更內容綜理表第21案辦理。
14	環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地	環保設施專用區 (6.25公頃)	特定產業專用區 (10.48公頃)	1.高雄市橋頭區第4公墓用地，為嫌惡性設施且範圍畸零不整，高雄市政府及高雄市橋頭區公所同意協助辦理第4公墓遷移作業，100年12月已完成遷葬計畫。 2.環保設施專用區、天然氣儲氣專用區，94年原高雄縣政府、100年12月1日高雄市政府環保局表示已無增設焚化廠之必要，目前亦無價購計畫，致該等土地閒置(且已標售近10次均流標)。 3.第一期發展區缺乏產業活動，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。	配合主要計畫變更內容綜理表第22案辦理。
		天然氣儲氣專用區 (0.62公頃)			
		墳墓用地 (3.55公頃)			
		道路用地 (0.06公頃)			

(九)第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點變更內容

對照表部分：

公開展覽草案條文	現行計畫條文	本會專案小組 初步建議意見
第一章 總則	第一章 總則	建議照公開展覽草案條文通過。
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。	建議照公開展覽草案條文通過。
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。	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。	建議照公開展覽草案條文通過。

<p>第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>一、第一種住宅區。</p> <p>二、第二種住宅區。</p> <p>三、第三種住宅區。</p> <p>四、第四種住宅區。</p> <p>五、第五種住宅區。</p> <p>六、第六種住宅區。</p> <p>七、第一種商業區。</p> <p>八、第二種商業區。</p> <p>九、行政區。</p> <p>十、車站專用區。</p> <p>十一、環保設施專用區。</p> <p>十二、天然氣儲氣專用區。</p> <p>十三、河川區。</p> <p>十四、產業專用區。</p> <p>十五、公共設施用地：</p> <p>(一)公園兼自來水設施用地。</p> <p>(二)學校用地：</p> <p>1. 文小用地。</p> <p>2. 文中用地。</p> <p>3. 文中小用地。</p> <p>(三)綠地用地。</p> <p>(四)公園用地。</p> <p>(五)都會公園用地。</p> <p>(六)機關用地。</p> <p>(七)變電所用地。</p> <p>(八)廣場兼停車場用地。</p> <p>(九)墓地用地。</p> <p>(十)園道用地。</p> <p>(十一)道路用地。</p> <p>(十二)人行步道用地。</p> <p>(十三)水溝用地。</p>	<p>第三條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>一、第一種住宅區。</p> <p>二、第二種住宅區。</p> <p>三、第三種住宅區。</p> <p>四、第四種住宅區。</p> <p>五、第五種住宅區。</p> <p>六、第六種住宅區。</p> <p>七、住商混合區。</p> <p>八、社區商業區。</p> <p>九、行政區。</p> <p>十、車站專用區。</p> <p>十一、環保設施專用區。</p> <p>十二、天然氣儲氣專用區。</p> <p>十三、河川區。</p> <p>十四、公共設施用地：</p> <p>(一)公園兼自來水設施用地。</p> <p>(二)小學用地。</p> <p>(三)中學用地。</p> <p>(四)高中用地。</p> <p>(五)綠地用地。</p> <p>(六)公園用地。</p> <p>(七)都會公園用地。</p> <p>(八)批發市場用地。</p> <p>(九)污水處理場用地。</p> <p>(十)變電所用地。</p> <p>(十一)廣場兼停車場用地。</p> <p>(十二)墓地用地。</p> <p>(十三)園道用地。</p> <p>(十四)道路用地。</p> <p>(十五)人行步道用地。</p>	<p>建議除下列各點外，其餘照公開展覽草案條文通過，並配合調整條次：</p> <p>1.增訂「第七種住宅區」、「第一種商業區」、「產業專用區」、「文教區」之相關規定。</p> <p>2.將「高中用地」修正為學校用地之「4.文高用地」。</p> <p>3.原「第一種商業區」、「第二種商業區」配合調整為「第二種商業區」、「第三種商業區」。</p> <p>4.刪除行政區、車站專用區相關規定。</p> <p>5.環保設施專用區、天然氣儲氣專用區相關規定依出席委員初步建議意見(二)辦理，提請大會討論。</p> <p>6.污水處理場用地依出席委員初步建議意見(三)辦理，提請大會討論。</p>
<p>第四條</p> <p>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。</p> <p>(一)獨戶住宅。</p> <p>(二)雙拼住宅。</p> <p>(三)雙疊住宅。</p> <p>二、第二組：多戶住宅。</p> <p>(一)集合住宅。</p> <p>(二)連棟住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(一)電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(二)郵政支局、代辦所。</p>	<p>第四條</p> <p>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。</p> <p>(一)獨戶住宅。</p> <p>(二)雙拼住宅。</p> <p>(三)雙疊住宅。</p> <p>二、第二組：多戶住宅。</p> <p>(一)集合住宅。</p> <p>(二)連棟住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(一)電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(二)郵政支局、代辦所。</p>	<p>建議照公開展覽草案條文通過。</p>

<p>(三) 電信分支局、辦事處。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>(一) 消防站(隊)。</p> <p>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</p> <p>(三) 憲兵隊。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>(一) 衛生所(站)。</p> <p>(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。</p> <p>(三) 病理檢驗院。</p> <p>六、第六組：福利設施及老人住宅。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(一) 戶內遊憩中心。</p> <p>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、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) 幼稚園。</p> <p>(二) 托兒所。</p> <p>九、第九組：文教設施。</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) 經主管機關核准之其他文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>(一) 大眾運輸車站。</p> <p>(二) 變電所。</p> <p>(三) 無線電或電視塔設施。</p>	<p>(三) 電信分支局、辦事處。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>(一) 消防站(隊)。</p> <p>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</p> <p>(三) 憲兵隊。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>(一) 衛生所(站)。</p> <p>(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。</p> <p>(三) 病理檢驗院。</p> <p>六、第六組：福利設施及老人住宅。</p> <p>(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。</p> <p>(二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(一) 戶內遊憩中心。</p> <p>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、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) 幼稚園。</p> <p>(二) 托兒所。</p> <p>九、第九組：文教設施。</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) 經主管機關核准之其他文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>(一) 大眾運輸車站。</p> <p>(二) 變電所。</p> <p>(三) 無線電或電視塔設施。</p>	
---	---	--

<p>(四) 電信機房。</p> <p>(五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(六) 加油(氣)站。</p> <p>(七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。</p> <p>(八) 其他經主管機關核准之公用設施。</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) 招待所或寄宿舍。</p> <p>(二) 青年活動中心。</p> <p>(三) 一般旅館業。</p> <p>(四) 觀光旅館業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光旅館。 2. 國際觀光旅館。 <p>十三、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(一) 宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>(二) 教堂。</p> <p>(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。</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>(四) 電信機房。</p> <p>(五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(六) 加油(氣)站。</p> <p>(七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。</p> <p>(八) 其他經主管機關核准之公用設施。</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) 招待所或寄宿舍。</p> <p>(二) 青年活動中心。</p> <p>(三) 一般旅館業。</p> <p>(四) 觀光旅館業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光旅館。 2. 國際觀光旅館。 <p>十三、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(一) 宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>(二) 教堂。</p> <p>(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。</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、藝飾品、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>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>(十二) 立案補習班、課後托育機構。</p> <p>(十三) 就業服務業。</p> <p>(十四) 電腦系統設計服務業。</p> <p>(十五) 研究發展服務業。</p> <p>(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。</p> <p>十七、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(一) 銀行業。</p>	<p>(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。</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>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>(十二) 立案補習班、課後托育機構。</p> <p>(十三) 就業服務業。</p> <p>(十四) 電腦系統設計服務業。</p> <p>(十五) 研究發展服務業。</p> <p>(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。</p> <p>十七、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(一) 銀行業。</p>	
---	---	--

<p>(二) 證券業。</p> <p>(三) 保險業。</p> <p>十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>(一) 計程車客運服務業。</p> <p>(二) 汽車貨運業。</p> <p>(三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關業。</p> <p>(五) 旅行業。</p> <p>(六) 市區汽車客運業。</p> <p>(七) 停車場經營業。</p> <p>(八) 倉儲業。</p> <p>(九) 郵政及快遞業。</p> <p>十九、第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(一) 漆料、塗料零售業。</p> <p>(二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業。</p> <p>(三) 演藝活動業。</p> <p>(四) 殯葬禮儀服務業。</p> <p>二十、第二十組：娛樂及健身服務業。</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>二十一、第二十一組：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>二十二、第二十二組：修理服務業。</p> <p>(一) 汽車修理業。</p> <p>(二) 維修服務業。</p> <p>二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。</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>二十四、第二十四組：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</p>	<p>(二) 證券業。</p> <p>(三) 保險業。</p> <p>十八、第十八組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>(一) 計程車客運服務業。</p> <p>(二) 汽車貨運業。</p> <p>(三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關業。</p> <p>(五) 旅行業。</p> <p>(六) 市區汽車客運業。</p> <p>(七) 停車場經營業。</p> <p>(八) 倉儲業。</p> <p>(九) 郵政及快遞業。</p> <p>十九、第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(一) 漆料、塗料零售業。</p> <p>(二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業。</p> <p>(三) 演藝活動業。</p> <p>(四) 殯葬禮儀服務業。</p> <p>二十、第二十組：娛樂及健身服務業。</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>二十一、第二十一組：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>二十二、第二十二組：修理服務業。</p> <p>(一) 汽車修理業。</p> <p>(二) 維修服務業。</p> <p>二十三、第二十三組：電影片製作業、廣播電視業。</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>二十四、第二十四組：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</p>	
---	---	--

<p>運動場館業。</p> <p>二十五、第二十五組：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>二十六、第二十六組：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>二十七、第二十七組：農舍及農業設施。</p> <p>(一) 農舍。</p> <p>(二) 農作物種植場。</p> <p>(三) 家禽、牲畜舍及孵化室。</p> <p>(四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。</p> <p>(五) 魚池。</p> <p>(六) 蠶室。</p> <p>(七) 牧場、奶場及集乳室。</p> <p>(八) 馬廄。</p> <p>(九) 農用倉庫。</p> <p>(十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣發酵設備。</p> <p>(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。</p> <p>(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。</p> <p>(十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。</p> <p>(十四) 農路、晒場。</p> <p>二十八、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施。</p> <p>(一) 火葬場、殯儀館。</p> <p>(二) 墓地。</p> <p>(三) 垃圾處置或轉運場。</p> <p>(四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。</p> <p>二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。</p> <p>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：</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>運動場館業。</p> <p>二十五、第二十五組：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>二十六、第二十六組：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>二十七、第二十七組：農舍及農業設施。</p> <p>(一) 農舍。</p> <p>(二) 農作物種植場。</p> <p>(三) 家禽、牲畜舍及孵化室。</p> <p>(四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。</p> <p>(五) 魚池。</p> <p>(六) 蠶室。</p> <p>(七) 牧場、奶場及集乳室。</p> <p>(八) 馬廄。</p> <p>(九) 農用倉庫。</p> <p>(十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣發酵設備。</p> <p>(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。</p> <p>(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。</p> <p>(十三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。</p> <p>(十四) 農路、晒場。</p> <p>二十八、第二十八組：妨礙衛生及危險性設施。</p> <p>(一) 火葬場、殯儀館。</p> <p>(二) 墓地。</p> <p>(三) 垃圾處置或轉運場。</p> <p>(四) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。</p> <p>二十九、第二十九組：公害較輕微之工業。</p> <p>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：</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>(十一) 製鞋業、製帽業。</p> <p>(十二) 文具製造業。</p> <p>(十三) 珠寶及貴金屬製品製造業。</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>(十一) 製鞋業、製帽業。</p> <p>(十二) 文具製造業。</p> <p>(十三) 珠寶及貴金屬製品製造業。</p>	
第二章 住宅區	第二章 住宅區	建議照公開展覽草案條文通過。
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。	建議照公開展覽草案條文通過。
<p>第六條</p> <p>第二種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第一組：獨戶住宅、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(二) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>(六) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第六條</p> <p>第二種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第一組：獨戶住宅、雙拼、雙疊住宅。</p> <p>(二) 第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>(六) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	建議照公開展覽草案條文通過。
<p>第七條</p> <p>第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</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>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p>	<p>第七條</p> <p>第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</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>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p>	建議照公開展覽草案條文通過。

<p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(九) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>(十) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>(五) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(九) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目使用。</p> <p>(十) 其他經主管機關核准之公益設施。</p>	
<p>第八條 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</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>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 第十組：公用設施，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。</p> <p>(九) 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)、(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 第十六組：事務所及工商服務業</p>	<p>第八條 第四、五種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</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>二、附屬使用</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(六) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 第十組：公用設施，限第(一)、(三)、(五)目，且應經主管機關核准。</p> <p>(九) 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)、(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 第十六組：事務所及工商服務業</p>	<p>建議照公開展覽草案條文通過。</p>

<p>，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，且限設於地面二層以下。</p> <p>（十二）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（十三）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>，但第（六）、（九）、（十二）、（十三）目除外，且限設於地面二層以下。</p> <p>（十二）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（十三）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	
<p>第九條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>（一）第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>（一）第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>（二）第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>（三）第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（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。</p> <p>（五）第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>（六）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（十）第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p> <p>（十一）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（十二）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>第九條 第六種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>（一）第二組：多戶住宅。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>（一）第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。</p> <p>（二）第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。</p> <p>（三）第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（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。</p> <p>（五）第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>（六）第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（十）第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。</p> <p>（十一）第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。</p> <p>（十二）其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>建議照公開展覽草案條文通過。</p>
<p>第十條 第七種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</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>二、附屬使用</p> <p>（一）第十四組：日用品零售或服務業</p>	<p>--</p>	<p>本條文建議依規劃單位於第7次會議補充之修正條文內容通過，並請適當調整條次。</p>

，限設於地面層。																																																
<p>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。</p> <p>住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定</p> <table><tr><td>住宅區種別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><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></table>			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%	<p>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。</p> <p>住宅區內建築物之建蔽率、容積率規定</p> <table><tr><td>住宅區種別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><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></table>			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%	本條文建議除增列依規劃單位於第 8 次會議補充有關第七種住宅區建蔽率 60%、容積率 420%之規定外，其餘照公開展覽草案條文通過，並請調整條次。
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%																																														
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%																																														
<p>第十一條</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>			<p>第十一條</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>			建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。																																										
<p>第十二條 臨道路退縮規定：</p> <p>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：</p> <p>（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）。</p> <p>（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）。</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使得小於 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</p>			<p>第十二條 臨道路退縮規定：</p> <p>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：</p> <p>（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）。</p> <p>（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）。</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使得小於 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</p>			建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。																																										

不得小於下表規定。				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)	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	計算方式	0.3	3	2	
(四)同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離，不得小於該建築物平均高度之 0.25 倍，並不得小於 3 公尺。								
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。				建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第三章 第一種商業區				第三章 住商混合區				配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文變更後名稱修正為「第 2 種商業區」。
第十四條 第一種商業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。				配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「住商混合區」修正為「第 2 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第十五條 第一種商業區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用： 一、主要使用 (一)第二組：多戶住宅。				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。				本條文建議除下列各點外，其餘照公開展覽草案條文通過

<p>二、附屬使用</p> <p>(一)第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。</p> <p>(二)第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。</p> <p>(三)第五組：衛生設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(四)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五)第八組：社區教育設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八)第十四組：日用品零售或服務業，限設於第四層。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十一)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>二、附屬使用</p> <p>(一)第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。</p> <p>(二)第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。</p> <p>(三)第五組：衛生設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(四)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五)第八組：社區教育設施，限設於地面五層以下。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八)第十四組：日用品零售或服務業，限設於第四層。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十一)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>，並請配合調整條次：</p> <p>1. 配合變更內容綜理表編號變8案，將「住商混合區」修正為「第2種商業區」。</p> <p>2. 依規劃單位第9次會議所補充之研析意見，配合中小型城鎮之商業發展型態，考量實際執行情形並未對商業發展有顯著效益，且高雄市商業區住商混和大樓樓層確以二樓以下為商業主要使用樓層。爰將商業區容許住宅使用樓層調整為限於三樓以上使用，以符合市場實際需求。</p>
<p>第十六條 第一種商業區內建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 320%。</p>	<p>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%。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變8案，建議本條文除將「住商混合區」修正為「第2種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>
<p>第十七條 第一種商業區內建築物之高度不得超過 65 公尺。</p>	<p>第十七條 住商混合區內建築物之高度不得超過 65 公尺。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變8案，建議本條文除將「住商混合區」修正為「第2種商業區」外，其餘照公開</p>

		展覽草案條文通過，惟需調整條次。
<p>第十八條 第一種商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之 20%。</p> <p>一、白天營業時間內應全面開放。</p> <p>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。</p> <p>三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。</p>	<p>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%。</p> <p>一、白天營業時間內應全面開放。</p> <p>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。</p> <p>三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「住商混合區」修正為「第 2 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>
<p>第十九條 (最小開發基地)第一種商業區內之建築基地街廓最多可分成 4 宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之 1/5。</p>	<p>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。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「住商混合區」修正為「第 2 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>
<p>第二十條 (臨道路退縮)第一種商業區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨 50 公尺寬以上道路之退縮深度不得小於 10 公尺，臨其餘道路之退縮深度不得小於 8 公尺；但因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於 6 公尺。</p> <p>(側後院退縮)第一種商業區內建物如完全作住宅使用，各基地之後院深度與側院寬度應依第十二條第二項相關規定辦理。</p>	<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「住商混合區」修正為「第 2 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>
<p>第四章 第二種商業區</p>	<p>第四章 社區商業區</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「社區商業區」修正為「第 3 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>
<p>第二十一條 第二種商業區內四樓以下之</p>	<p>第二十一條 社區商業區內四樓以下之建</p>	<p>本條文建議除</p>

<p>建築物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：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十五、第十八組：旅遊及運輸服務。</p> <p>十六、第二十組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十七、第二十一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十八、第二十二組：一般批發業。</p> <p>十九、第三十組：公害較輕微之工業。</p>	<p>建築物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：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十一、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十二、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十五、第十八組：旅遊及運輸服務。</p> <p>十六、第二十組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十七、第二十一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>十八、第二十二組：一般批發業。</p> <p>十九、第三十組：公害較輕微之工業。</p>	<p>下列各點外，其餘照公開展覽草案條文通過，並請配合調整條次：</p> <p>1. 配合變更內容綜理表編號變8案，將「社區商業區」修正為「第3種商業區」。</p> <p>2. 依規劃單位第9次會議所補充之研析意見，配合中小型城鎮之商業發展型態，考量實際執行情形並未對商業發展有顯著效益，且高雄市商業區住商混和大樓樓層確以二樓以下為商業主要使用樓層。爰將商業區容許住宅使用樓層調整為限於三樓以上使用，以符合市場實際需求。</p>
<p>第二十二條 第二種商業區內五樓以上之建築物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、其他使用</p> <p>(一)第三組：電業、通訊業設施，限設於第五層。</p> <p>(二)第四組：社區安全設施，限設於地面七層以下。</p> <p>(三)第五組：衛生設施，限設於地面六層以下。</p> <p>(四)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p>	<p>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：</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、其他使用</p> <p>(一)第三組：電業、通訊業設施，限設於第五層。</p> <p>(二)第四組：社區安全設施，限設於地面七層以下。</p> <p>(三)第五組：衛生設施，限設於地面六層以下。</p> <p>(四)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>(五)第八組：社區教育設施，限設於第</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變8案，建議本條文除將「社區商業區」修正為「第3種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>

<p>(五)第八組：社區教育設施，限設於第五層。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八)第十四組：日用品零售或服務業，限設於第五層。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十一)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	<p>五層。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八)第十四組：日用品零售或服務業，限設於第五層。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十一)其他經主管機關核准之公益設施。</p>	
<p>第二十三條 第二種商業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 420%。</p>	<p>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%。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「社區商業區」修正為「第 3 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>
<p>第二十四條 第二種商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之 20%</p> <p>一、白天營業時間內應全面開放。</p> <p>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。</p> <p>三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。</p>	<p>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%。</p> <p>一、白天營業時間內應全面開放。</p> <p>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。</p> <p>三、樓地板面積之寬度不小於 8 公尺，深度不小於 15 公尺者。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「社區商業區」修正為「第 3 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>
<p>第二十五條 (最小開發基地)第二種商業區內之街廓最多可分成 4 宗基地開發，但每一開發基地之最小面積不得小於該街廓面積之 1/5。</p>	<p>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。</p>	<p>配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「社區商業區」修正為「第 3 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。</p>

第二十六條 (臨道路退縮)第二種商業區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於8公尺。	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。	配合變更內容綜理表編號變8案，建議本條文除將「社區商業區」修正為「第3種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第五章 行政區	第五章 行政區	建議配合主要計畫變更內容綜理表第20案，本條文予以刪除。
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%。	建議配合主要計畫變更內容綜理表第20案，本條文予以刪除。
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%。	第二十八條 行政區內建築物之建蔽率及容積率不得超過60%及360%。	建議配合主要計畫變更內容綜理表第20案，本條文予以刪除。
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。	建議配合主要計畫變更內容綜理表第20案，本條文予以刪除。
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。	建議配合主要計畫變更內容綜理表第20案，本條文予以刪

		除。
第六章 車站專用區	第六章 車站專用區	建議配合主要計畫變更內容綜理表第 20 案，本條文予以刪除。
<p>第三十一條 車站專用區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第十組：公用設施，限第(一)、(六)、(八)目。</p> <p>二、附屬使用</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) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(四) 第十二組：旅館及招待所；限設置第(四)目。</p> <p>(五) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(六) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(七) 第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(八) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(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%。</p>	<p>第三十一條 車站專用區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一) 第十組：公用設施，限第(一)、(六)、(八)目。</p> <p>二、附屬使用</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) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(四) 第十二組：旅館及招待所；限設置第(四)目。</p> <p>(五) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(六) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(七) 第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(八) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(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%。</p>	建議配合主要計畫變更內容綜理表第 20 案，本條文予以刪除。
<p>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%。</p>	<p>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%。</p>	建議配合主要計畫變更內容綜理表第 20 案，本條文予以刪除。
<p>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。</p>	<p>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。</p>	建議配合主要計畫變更內容綜理表第 20 案，本條文予以刪除。
<p>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。</p>	<p>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。</p>	建議配合主要計畫變更內容綜理表第 20 案，本條文予以刪除。
第七章 環保設施專用區	第七章 環保設施專用區	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
<p>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。</p>	<p>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。</p>	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。

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%。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
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。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第八章 天然氣儲氣專用區	第八章 天然氣儲氣專用區	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
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。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
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%。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
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。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第九章 產業專用區		本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第四十一條 產業專用區內得為下列規定之使用： 一、養生產業：老人住宅、醫療及社會福利服務業、日用品零售或服務業。 二、購物中心產業：綜合商品服務業、批發業。 三、娛樂服務產業：文化運動及休閒業與其他服務業、電影片製作業、廣播電視業、住宿服務業、遊樂園業、運動場館業。 四、工商展覽服務產業：事務所及工商服務業、招待所、寄宿舍、金融及		本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。

保險業、運輸、倉儲及通信業。		
第四十二條 產業專用區開發時，每處產業專用區可擇前條第一項第二至四款容許使用項目任一種以上申請使用；但前條第一項第一款養生產業應單獨申請使用。		本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第四十三條 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 360%。		本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第四十四條 (最小開發基地) 產業專用區內之建築基地需全街廓整體開發。		本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第四十五條 (臨道路退縮) 產業專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度不得小於 8 公尺。		本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第十章 河川區	第九章 河川區	建議照公開展覽草案條文通過。
第四十六條 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。	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第四十七條 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。	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第十一章 公共設施用地	第十章 公共設施用地	建議照公開展覽

		覽草案條文通過。
<p>第 條 批發市場專用區內得為下列規定之使用：</p> <p>一、主要使用</p> <p>(一)依據「農產品批發市場管理辦法」第二條規定之種類及其經營品目。</p> <p>(二)第二十一組：一般批發業。</p> <p>二、附屬使用</p> <p>(一)第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(二)第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(三)第十八組：旅遊及運輸服務業。限第(一)、(二)、(四三)、(七)及(八)目使用。</p> <p>(四)第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(五)第四組：社區安全設施。</p> <p>(六)第十組：公用設施。限第(一)、(二)、(四)、(五)及(八)目使用。</p> <p>建築附屬使用第(一)、(三)及(四)目應設於三樓以上或地下層。附屬使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 50%，且其出入口應與主要使用項目分開設置。</p> <p>第 條 批發市場專用區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。</p> <p>第 條 (最小開發基地)批發市場專用區內之建築基地需全街廓整體開發。</p> <p>第 條 (臨道路退縮)批發市場專用區內之建築物臨道路境界線部分應退縮 10 公尺建築，面臨其他基地境界線部分應退縮 5 公尺建築。</p>	<p>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。</p>	建議配合主要計畫變更內容綜理表第 8 案，本條文予以刪除。
第四十八條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200 %。	第四十四條 學校用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200 %。	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
	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 %。	本案建議依出席委員初步建議意見(三)之 2 辦理，提請委員會討論。
第四十九條 變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過	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	建議照公開展覽草案條文通

120%。	120%。	過，惟需調整條次。
第五十條 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 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。	本條文建議依依出席委員初步建議意見(三)之 2 及各項公共設施用地經委員會審議後之結果辦理修正。
第五十一條 公園用地及都會公園用地之管制，除公園兼自來水設施用地得供興建自來水設施使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」公園用地有關規定辦理。	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。	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第五十二條 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。		建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第十二章 停車場設置標準	第十一章 停車場設置標準	建議照公開展覽草案條文通過。
第五十三條 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。	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第十三章 容積獎勵規定	第十二章 容積獎勵規定	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
第五十四條 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：	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：	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。

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

自民國 96 年 10 月 08 日本細部計畫土地管制要點修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地及政府標售、讓售之土地，以前開發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。

第五十五條 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 ² 至 3,000 m ²	建築物原容積率 ×103%
超過 3,000 m ² 至 5,000 m ²	建築物原容積率 ×106%
超過 5000 m ² 以上	建築物原容積率 ×110%

第五十六條 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。

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 ² 至 3,000 m ²	建築物原容積率 ×103%
超過 3,000 m ² 至 5,000 m ²	建築物原容積率 ×106%
超過 5000 m ² 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。

建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。

建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。

第五十七條	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。	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。	配合變更內容綜理表編號變 8 案，建議本條文除將「住商混合區」修正為「第 2 種商業區」及「社區商業區」修正為「第 3 種商業區」外，其餘照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。																																
<table><tr><th>住宅區種別</th><th>獎勵後最高容積率</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>150%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>280%</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>320%</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>360%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>400%</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>450%</td></tr></table>		住宅區種別	獎勵後最高容積率	第一種住宅區	150%	第二種住宅區	200%	第三種住宅區	280%	第四種住宅區	320%	第五種住宅區	360%	第一種商業區	400%	第二種商業區	450%	<table><tr><th>住宅區種別</th><th>獎勵後最高容積率</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>150%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>200%</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>280%</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>320%</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>360%</td></tr><tr><td>住商混合區</td><td>400%</td></tr><tr><td>社區商業區</td><td>450%</td></tr></table>		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%	
住宅區種別	獎勵後最高容積率																																			
第一種住宅區	150%																																			
第二種住宅區	200%																																			
第三種住宅區	280%																																			
第四種住宅區	320%																																			
第五種住宅區	360%																																			
第一種商業區	400%																																			
第二種商業區	450%																																			
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%																																			
第十四章 其他		第十三章 其他		建議照公開展覽草案條文通過。																																
第五十八條 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 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。		建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。																																
第五十九條 都市設計審議規定 一、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，審議申請建照之規劃設計。 二、住宅區基地開發面積、戶數及樓層在一定規模以下之申請案件，其都市設計審議程序得予以簡化。 前項第二款都市設計審議簡化程序，應由都市設計審查小組另訂之。		第五十五條 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。		建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。																																
第六十條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口及容積獎勵之規定應以「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之內容為原		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		建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。																																

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。	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。													
第六十一條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	第五十七條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。												
第六十二條 本要點自發布日施行。	第五十八條 本要點自發布日施行。	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。												
附表一 停車空間規定 <table><tr><th colspan="4">附表一 停車空間規定</th></tr><tr><th colspan="2">各類建築物用途</th><th>應附設之小汽車停車位數</th><th>應附設之機車停車位數</th></tr><tr><td>第一類</td><td>第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅</td><td>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</td><td>每戶設置2輛</td></tr></table>		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	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2輛	建議照公開展覽草案條文通過，惟需調整條次。
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											
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2輛											
附表一 停車空間規定 <table><tr><th colspan="4">附表一 停車空間規定</th></tr><tr><th colspan="2">各類建築物用途</th><th>應附設之小汽車停車位數</th><th>應附設之機車停車位數</th></tr><tr><td>第一類</td><td>第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅</td><td>每滿150平方公尺設置1輛且每戶至少設置1輛</td><td>每戶設置2輛</td></tr></table>		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	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	
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											
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											
附圖四 產業專用區（原批發市場用地）應留設通路以銜接至3-4計畫道路之既有農路標示圖		附圖四 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	配合變更內容明細表第9案，本條文內容維持原計畫。											

(十)公開展覽期間機關團體及人民異議案件綜理表部分：

編號	陳情機關團體	陳情內容	陳情理由	研析意見	專案小組初步建議意見
1	趙秀香等二人	1. 建請將橋南段1105-3地號等土地道路用地變更住宅區，回復83年計畫道路。	83.2.3 仕隆國小8公尺計畫道路變更至現有道路，陳情人前道路用地變更為住宅區，經原地主要求購買，並曾至公所調解。陳情人以每坪11萬多元所買土地於民國91年1月辦理通盤檢討時又變更為道路用地	未便採納，理由： 1. 經查陳情土地實際位置應為毗鄰公眾通行之既成道路東側，並非屬公眾通行之既成道路。 2. 本計畫道路係為辦理第一次通盤檢討時，鄉公所及當地居	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。

		2. 若依 91 年之計畫道路，應照當年公所調解時所議定之金額徵收，或以地易地方式解決。	，致使陳情人權益受損。	民陳情其道路路線彎曲影響安全，故於前次通盤檢討時將計畫道路西移(第一次通盤檢討變更內容綜理表變更編號 11)。 3. 考量本次若回復原既成道路路型，因考量原道路路線較為彎曲，易影響行車安全，則應一併配合調整毗鄰橋南段 1103、1105 號等 5 筆土地之使用分區，並應負擔公設用地變更為住宅之回饋，將影響其他地主權益，並可能形成舊有住宅基地無法面臨道路之問題。綜上分析，本案暫不建議配合變更。 4. 惟建議若公所無徵收計畫，且確有變更必要，建請陳情人提供其他地主之土地所有權證明及同意變更文件，以利研析。	
2	陳飛周等二人 洪谷男	建請將橋南段 1446 地號等土地公兒用地變更住宅區。 建請將橋南段 1465 地號等土地公兒用地廢除。	陳情土地為台糖財團法人購買土地，購買時為住宅區，惟 75 年高雄縣政府辦理地籍重測，重測前陳情土地為仕隆段 1545-16 地號，其土地使用分區為住宅區，重測後陳情土地為橋南段 1446 地號，其土地使用分區為公兒用地，嚴重影響陳情人權益，且臨 60 公尺道路旁已規劃綠帶陳情土地為台糖財團	部分採納，理由： 1. 陳情人陳飛周部分： (1)經查陳情人陳飛周於 62.9.8 經由買賣行為將高雄縣橋頭鄉仕隆段 1545-16 地號土地登記在案，陳情土地於 64.12.11 因為「逕為地目等則調整」原因而調整為高雄縣橋頭鄉橋	為維持原有公園兼兒童遊樂場之用地之功能，其面積不宜輕易變更縮小，至若有因其他因素造成影響土地所有權人權益之情事，因非屬本會權責，應由土地所有權人或相關權責單

		<p>法人購買之土地，購買時為住宅區，惟高雄縣政府辦理地籍重測，重測前陳情土地為仕隆段土地，重測後陳情土地為橋南段 1465、1366、1368 地號土地，其土地使用分區為公兒用地、道路用地及住宅區，嚴重影響陳情人建屋之權益。</p>	<p>南段 1446 地號土地。</p> <p>(2)陳情土地原屬橋頭都市計畫區之住宅區（詳 77.6.17 之都市計畫區域內分區使用證明申請書），陳情人於 93 年申請土地使用分區證明書時，陳情土地之都市計畫分區為公兒用地。經查該等土地於 82.11 高雄新市鎮特定區主要計畫仍屬住宅區，應屬土地重測前後使用分區不一情形。</p> <p>(3)查 1446、1464 號土地經與都市計畫套合，確認陳情土地現行土地使用分區應為都市計畫公兒用地。</p> <p>(4)經 94.2.16 高雄縣政府召開會議確認其地籍重測前後分區不一情形應為高雄新市鎮主要計畫發布實施時，公兒用地劃設區位與原橋頭都市計畫區劃設區位產生誤差，進而於地籍重測時造成分割測量之誤失。</p> <p>(5)另依據工作檢討會議營署鎮字第 0972921617 號函，為不損及民眾權益，並兼顧公兒 9 用地劃設完整性，建議整體調整公兒</p>	<p>位循其他救濟程序辦理，爰本案建議未便採納。</p>
--	--	---	---	------------------------------

				<p>九用地面積與形狀，變更地號 1446、1464、1467 號公兒用地為住宅區。</p> <p>部分採納，理由：</p> <p>2. 陳情人洪谷男部分：</p> <p>(1) 陳情土地經與都市計畫套合，確認陳情土地現行土地使用分區應為都市計畫公兒用地。</p> <p>(2) 經查陳情土地非屬 94.2.16 高雄縣政府確認會議之地籍重測前後分區不一範圍。</p> <p>(3) 爰此，考量陳情人未提出重測前後分區不一之具體地號或分區證明，建議應請陳情人先行取得高雄縣政府確認重測成果有誤之證明，以供本計畫研析。</p>	
3	陳黃和妹	建請將橋南段 1445 地號等土地公兒用地變更住宅區。	<p>陳情土地於民國 62 年 9 月向台糖財團法人購買土地，座落於仕隆段 1445 地號，被規劃為公兒 9 用地，無法建屋，影響陳情人權益甚大。且臨 60 米計畫道路旁規劃為綠帶，公兒 9 用地應可取消，且公兒 9 用地臨計畫道路旁需考慮安全，已規劃 35 年，尚未辦理徵收。</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 陳情土地為公兒用地，現為私人土地。依都市計畫法第 45 條規定，計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地劃設面積應不低於總面積 10%。本特定區上述用地之劃設面積仍尚未達法定需求，故建議維持原計畫。</p> <p>2. 另開闢時程檢討方面，經查公共設施未開闢之現象為橋頭既成發展區之普遍</p>	<p>本案併公展期間陳情案件第 2 案辦理。</p>

				問題，建請鄉公所應加速編列預算開闢。	
4	橋頭鄉公開說明會意見	建請檢討將既成發展區（舊橋頭都市計畫區）之公兒用地變更為住宅區或儘速辦理徵收	既成發展區（舊橋頭都市計畫區）之公兒用地，已規劃35年，尚未辦理徵收，建請檢討變更為住宅區或儘速辦理徵收。	未便採納，理由： 1. 陳情土地為公兒用地，現為私人土地。依都市計畫法第45條規定，計畫區之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地劃設面積應不低於總面積10%。本特定區上述用地之劃設面積仍尚未達法定需求，故建議維持原計畫。 2. 開闢時程檢討方面，經查公共設施未開闢現象為橋頭既成發展區普遍問題，建請鄉公所應加速編列預算開闢。	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。
5	林演璋	建請將建樹段799及804地號等道路用地廢除	建議廢除道路用地，因前有30米道路，此路規劃無助發展，妨礙地號801號土地之開發，且803地號前有道路。	未便採納，理由： 1. 經查陳情道路位置位於橋頭舊市區，與北側道路相銜接，若廢除陳情道路，將影響南北向計畫道路之串連性。 2. 考量廢除道路涉及道路兩側所有權人權益，請陳情人提供道路兩側所有權人同意廢除同意書，方依據都市計畫法定程序辦理變更。	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。
6	林演璋等2人	建請廢除建樹段794地號等3筆土地	1. 民國63年編定為兒童遊樂場用地，經查該筆土地現今往北200公尺有兒童二號公園，往南200公尺有竹林公園，又緊鄰橋頭	未便採納，理由： 1. 陳情土地為綠地用地，現為私人土地。依都市計畫法第45條規定，計畫區之公園、綠地、廣	照規劃單位研析意見辦理。

			<p>國小，對當地居民之休閒娛樂已足夠，實無需再增加此公園。</p> <p>2. 現該用地因未徵收，目前因生活所需自營養雞場，環境衛生條件很差，恐影響學童身心健康，懇請變更為住宅區，有三項好處：對學童學習環境優良、土地開發可繁榮地方、政府不需付徵收費用。</p>	<p>場、體育場所、兒童遊樂場用地劃設面積應不低於總面積 10%。本特定區上述用地之劃設面積仍尚未達法定需求，故建議維持原計畫。</p> <p>2. 陳情土地區毗鄰橋頭國小，可作為橋頭國小學童教學及遊憩空間，且周邊住宅林立，具有一定服務人口，而陳情人所提之兒童二號公園及竹林公園，距離橋頭國小周邊仍有 500 餘公尺以上步行距離，較不適學童及居民就近利用。</p> <p>3. 若陳情土地確有開發需求及意願，建議提出具體可行開發計畫並依規定回饋，再依據都市計畫法定程序辦理變更。</p> <p>4. 另開闢時程檢討方面，經查公共設施未開闢之現象為橋頭既成發展區之普遍問題，建請鄉公所應加速編列預算開闢。</p> <p>5. 綜上分析，本案建議維持原計畫。</p>	
7	高雄市政府	建請將後勁溪河道用地、學校用地（文小 9）一併剔除於高雄新市鎮	<p>1. 為考量高雄新市鎮及高雄市兩都市計畫受限於都市計畫法第 45 條規定，建請將高雄都會公園土地維持於高雄新市鎮特定區計畫</p>	<p>部分採納</p> <p>1. 文小 9 用地劃出計畫範圍部分：未便採納，理由：因文小 9 用地範圍非完全位於「高雄市</p>	<p>本案建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 有關文小 9 用地、後勁溪河川區劃出計畫範圍部分</p>

		<p>特定區計畫範圍外。</p> <p>及高雄市主要計畫之重疊範圍，本府將俟變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)發布實施後，於辦理「高雄市都市計畫(楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫」通盤檢討時，將該細部計畫高雄都會公園之土地使用分區管制規定比照高雄新市鎮特定區計畫之規定辦理。大專用地土地部分，本府亦將於辦理「高雄市楠梓區國立高雄科技大學鄰近地區細部計畫」通盤檢討時將土地使用分區管制規定比照高雄新市鎮特定區計畫之規定辦理。</p> <p>2. 另除高雄新市鎮特定區第一期細部計畫範圍有測定樁位外，其餘高雄新市鎮特定區土地皆未測定樁位，為釐清高雄市都市計畫與高雄新市鎮特定區計畫是否仍有其他土地受兩計畫管制，惠請儘速測定樁位，並納入刻正辦理「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」檢討辦理，以辦理通盤檢討完成後，仍有部分土地同時受兩計畫管制之情形。</p>	<p>都市計畫(楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫」計畫範圍內，考量學校用地完整性，未便同意調整計畫範圍。</p> <p>2. 後勁溪河川區劃出計畫範圍部分：未便採納，理由：考量後勁溪河道之完整性，未便同意調整計畫範圍。若高雄市政府確有用地調整需求，請依經濟部及內政部 92 年 12 月 26 日會銜函頒之河需先行向中央主管機關申請認定後勁溪為河道用地或河川區，並另依需求辦理個案變更。</p> <p>3. 儘速辦理樁位測定部分：未便採納，理由：樁位測定非屬本次都市計畫檢討變更內容，本計畫已將樁位測定事宜載明於計畫後續配合事項。</p> <p>4. 土地使用管制要點調整部分 同意採納，理由：經查本計畫公園用地、文大用地與「高雄市都市計畫(楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫」之土地使用管制要點內容大致相同，為使管制一致，本案同意高雄市與第一期細部</p>	<p>以及儘速辦理樁位測定部分照規劃單位研析意見辦理。</p> <p>2. 有關土地使用管制要點調整部分併主要計畫變更內容第2案，增訂第7種住宅區，並配合於土地使用分區管制要點中訂定相關規定。</p>
--	--	--	--	--

				計畫公園用地(供高雄都會公園使用)土地使用管制規定調整一致。	
8	高雄市政府捷運工程局	建請高雄縣橋頭鄉橋子頭段地號1048-5、1070-1、1071-6、1072-6之交通用地變更為保存區。	<p>1. 本局 91 年辦理「交五用地」徵收時，其土地改良物「原理髮部」跨於「交五用地」與「保存區」之間，但未指定為古蹟本體，且因房屋構造狀況不堪部分拆除，故整棟一併徵收補償，原擬配合捷運車站工程需要而清空，高雄縣政府 93 年 1 月將本局已徵收之「原理髮部」增列為古蹟本體，但其坐落基地屬「交五用地」部分，則未申請變更為「保存區」。</p> <p>2. 為保存縣定古蹟本體，本局移設用地內原擬設置之捷運出入口，且於台灣糖業公司將原橋頭糖廠改設「台灣糖業博物館」後，協調該公司同意收回「原理髮部」納入糖博館園區整體規劃，並以違反原徵收目的，引據土地徵收條例第 49 條第 1 項第 5 款「情事變更」規定，循序申辦「原理髮部」及坐落基地之撤銷徵收，經內政部土地徵收審議委員會第 193 次會議決議：「不予撤銷徵收」，決議理由略以：在都市計畫未將申請撤銷徵收土</p>	<p>同意採納</p> <p>1. 本案經內政部土地徵收審議委員會第 193 次會議決議應由都市計畫將申請撤銷徵收土地變更為「保存區」。</p> <p>2. 考量捷運車站工程已完工，且捷運公司並無設置轉乘設施之需地需求，且台糖理髮部經高雄縣政府指定公告為古蹟，且為利古蹟主體整體規劃利用。</p> <p>3. 綜上分析，同意採納變更交五用地為保存區之陳情意見。</p>	建議照規劃單位研析意見辦理，本案同意採納。

			地變更為「保存區」前，尚不符合該條款規定，故不予撤銷徵收。		
9	中央銀行	<p>1. 本行同意撥用之高雄縣橋頭鄉仕隆段地號 1503-2 及地號 1503-4 道路用地</p> <p>2. 建請橋頭鄉仕隆段地號 1503 等住宅區及地號 1503-3 道路用地變更為機關用地</p>	<p>1. 該庫區原有 3 筆土地，其土地使用分區為工業區〔地號 1503〕、綠地用地〔地號 1503-1〕、道路用地〔地號 1503-2〕，面積共 9,917m²。嗣經權則單位逕行分割為 3 筆住宅區〔地號 1503、1503-1、1503-5 等〕及 4 筆道路用地(地號 1503-2、1503-3、1503-4、1503-6 等)。</p> <p>2. 本行為政府機關，庫區現有 5 棟建物〔坐落橋頭鄉仕隆段建號 57~61 等，面積共 6,542 m²。門牌號碼為橋頭鄉成功南路 1 號〕，自 54 年購建迄今，均作為庫房使用，其土地使用分區宜為機關用地。故除本行已原則同意有償撥用予公路總局拓寬作為台 1 線道所需土地外，其餘土地宜更正為機關用地，方屬正辦。</p> <p>3. 鑒於南部地區各類券幣需求多由台北輸運供應，建置具儲存券幣及鈔券整理功能發庫中心可加強對南部地區之券幣調撥功能並降低長途運輸風險。本行爰於 96 年間，報經國資會第 57 次委</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 經現地勘查，陳情土地雖經央行陳情為庫房，但使用現況呈現建物閒置、樹木傾倒、無人駐守之情形。</p> <p>2. 經都市計畫套繪確認，陳情土地位於 1-1-60M 計畫道路與台 1 線相交路口，未來將形成需跨越平交道路口。</p> <p>3. 變更方案一之可行性分析：本案若將陳情土地變更為機關用地，將完全阻隔高雄新市鎮東西向主要路口交通功能，影響周邊鐵路、捷運接駁、道路路網交通甚鉅。</p> <p>4. 變更方案二之可行性分析：本案若以房舍範圍變更為機關用地，保留部分陳情土地為道路用地，並配合調整 1-1-60M 道路路型，則道路線型仍將改變，並嚴重影響駕駛人行駛時之行駛速率與反應時間，進而易導致此處壅塞紊亂，且易發生交通事故</p> <p>5. 經前述評估，兩方案皆不利於交通合理規劃，本案考量</p>	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。

			<p>員會同意，保留上開庫區全部房地，供本行規劃作為「南部發庫中心」使用在案。</p> <p>4. 為配合台 1 線道拓寬，已原則同意撥用旨揭土地，且需負擔重建保護庫區圍牆經費。若 1-1 號計畫道路興建後，該庫區剩不足 1 千坪土地供使用，將拆除部分庫房，所剩房地不敷南部發庫中心業務基本需求</p>	<p>道路路網之完整性，建議維持原計畫。</p>	
10	台灣糖業公司高雄區處	建請將「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區變更內容綜理表之編號 12 維持原規劃之使用分區（住宅區）	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區變更內容綜理表之編號 12 之變更位置位於後期發展區中山高速公路東側，高 36 線道北側土地，本次通盤檢討將原規劃為住宅區變更為產業專用區，考量目前尚無變更用地之需求，仍請維持原規劃之使用分區（住宅區）。	<p>未便採納，理由：</p> <p>編號 12 之變更內容（住宅區變更為產業專用區）係配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」對於調降計畫人口之規劃需求，及報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之整體產業發展構想，並考量燕巢輕軌規劃與高雄學園計畫產業發展需求，提供有利新市鎮產業發展使用腹地，故建議維持「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區變更內容綜理表之編號 12 之變更內容。</p>	<p>本案併主要計畫變更內容第 4 案辦理。</p>
11	陸奇峯	1. 建請高雄縣燕巢鄉角宿村海成社區農業區變更為住宅區、商業區	1. 高雄縣燕巢鄉角宿村海成社區於納入高雄新市鎮特定區範圍前，編定為區域計畫範圍內非都市土地農業區之合法建築用地。當時已開發之海成社	<p>同意採納，理由：</p> <p>1. 經查陳情土地為燕巢鄉海城段土地，多為私人所有，亦有建號，於民國 74 年~78 年開發為海成社區，為既成發</p>	<p>本案併主要計畫變更內容第 17 案辦理。</p>

		<p>2. 海城社區於本次通盤檢討變更為住宅區及道路用地，道路劃設應以不拆除民眾房屋為原則</p> <p>3. 計畫發布實施後，請配合辦理海城社區之樁位訂測作業</p>	<p>區為居民數百戶之大型社區，於高雄新市鎮特定區發布後理應參照原用地編定情形、實際使用情形劃定為住宅區、商業區，未考量本社區用地編定為建築用地並已完成開發，無法再從事農業使用之事實，不顧居民權益及都市發展應符合現實之必要性，僅依原區域計畫使用分區之農業區予以循用，以致此大型社區之都市計畫分區與實質使用有所不符。</p> <p>2. 海城社區原為非都市土地農業區之合法建築社區，現為農業區，該社區未來無法辦理改建，且社區內無法設立公司，影響民眾權益。</p>	<p>展區，社區內已有道路系統及活動中心，為高雄新市鎮特定區主要計畫發佈實施(民國83年1月)前合法興建之住宅與國民住宅。</p> <p>2. 本社區用地因已完成開發，無法再從事農業使用，以致本計畫之現行都市計畫分區與實質使用有所不符建物密集，擬請陳情人提供原使用分區等相關資料，納入本次通盤檢討辦理變更為住宅區。</p> <p>3. 陳情土地為既成發展區，社區內既成人口已納入計畫人口，不需增加計畫人口數；而周邊道路系統均為既成道路已開闢使用數年，應可滿足此地區之公共設施需求；本社區為既成發展區，並已開闢使用數年，應不致產生影響。</p> <p>4. 於本次通盤檢討變更為住宅區及道路用地，道路劃設應以不拆除民眾房屋為原則。計畫發布實施後，並請配合辦理海城社區之樁位訂測作業。</p>	
12	台灣糖業公司高雄區	建請於開發許可申請要點中提供產	本次通盤檢討變更後期發展區部分台糖土地為產業專用區，建請於開	未便採納，理由：請台灣糖業公司高雄區處提供產業專用區	本案併主要計畫變更內容第4案辦理。

	處	業專用區之相關開發限制及開發資訊以供參考	發許可申請要點中提供產業專用區之相關開發限制及開發資訊以供本公司瞭解參考。	之相關開發限制及開發資訊以供本公司瞭解參考。	
13	燕巢鄉公開說明會	建請零星工業區所有權人提陳情異議案檢討變更其他使用分區	零星工業區現有部分閒置情形，應請所有權人提陳情異議案檢討變更其他使用分區。	未便採納，理由： 待零星工業區所有權人提供陳情異議案後，再檢討變更其他使用分區。	本案請規劃單位查明陳情人相關資料後再行討論。
14	何秉昌	建請放寬第2期及後期發展區之容積率及建蔽率	依據第1期開發經驗，由於容積率及建蔽率太低，影響投資者之投資意願，希望能放寬對容積率及建蔽率之限制，以達到新市鎮開發之目的。	未便採納，理由： 1. 經查第2期及後期發展區原規定係第1期發展區土地標、讓售達成程度及土地開闢情形，或配合政府重大政策推動，確有用地需求時再辦理開發。 2. 本計畫於本次通盤檢討已增列整體開發許可及一般徵收等開發方式，未來可由民間視整體發展需求依開發許可申請要點申請開發，促進高雄新市鎮開發。	據規劃單位於本(第9)次專案小組會議補充資料說明，高雄新市鎮特定區目前推動成效不錯，第一期細部計畫區之住宅區已全數標售完畢，為維持高雄新市鎮之發展品質及開發彈性，本次通盤檢討除配合調降捷運周邊商業區平均容積率為450%外，餘仍維持原計畫之容積率及建蔽率。
15	岡山鎮吳森發鎮長	建請後期發展區之開發應由政府主導	後期發展區之開發仍應由政府主導，以避免民間開發能力與財力不足導致開發時程仍延宕之問題。	同意採納，理由： 為促進新市鎮成長及關鍵土地銷售需求（如旗艦計畫、後期發展區開發許可之主要道路徵收建設等），本計畫於本次通盤檢討增列整體開發許可及一般徵收等開發方式，並以內政部為開發許可審議機關及公共設施開發主體，未來	本案建議依出席委員初步建議意見(二)辦理。

				採整體開發許可時，可視需求指定地方政府代為開發。	
16	蘇平陽	建請拓寬岡山鎮大遼里連接橋頭鄉筆秀東路路段	建請拓寬岡山鎮大遼里連接橋頭鄉筆秀東路路段，以利行車安全。	未便採納，理由： 陳情範圍現為民生路，為岡山鎮大遼里連接橋頭鄉筆秀東路路段，目前尚未開闢至計畫道路寬度，陳情範圍部分為20米計畫道路，應足以負擔本區之交通需求，故應維持原計畫。	本案係屬都市計畫執行事宜，尚未涉及都市計畫之變更，爰未便處理，請相關權責單位儘速依法定程序辦理。
17	偉成冷凍工業股份有限公司 謝文欽先生	建議捷運沿線應全部變更為商業區，形成一代狀商業區，較能符合高雄地區之都市發展型態，另為配合捷運機場開發都市蔓延發展，建議請將筆秀段79號等17筆地號住宅區街廓變更為第二種商業區。	<p>1. 94.4.25 本公司提出陳情建議取消區段徵收，改由民間自辦重劃或以開發許可推展土地開發，並建議本地段由住宅區變更為住商混合區之可能性，以俾助捷運站區未來商業區之發展潛力。</p> <p>2. 94.6.21 內政部營建署函覆高雄縣政府本案正辦理都市計畫第二次通盤檢討，以第一期發展區(綜合示範社區)優先開發，第二期及後期發展區將研擬採開發許可方式由民間申請辦理整體開發，或循促參法獎勵民間參與公共建設方式辦理。</p> <p>3. 本基地位於第一期計畫區內已準備開發，鄰近南岡山站，附近只有約1公頃商業區，而現行規定3公頃以上才能申請開發計畫，所以附近約1公頃商業用地未達開發許可申請門檻。本公司計畫申請</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 經查陳情土地係位於本次通盤檢討計畫範圍之後期發展區，未來擬採開發許可方式由民間申請開發，其基地最小申請面積規定為：每一開發申請基地應為一完整主要計畫區街廓區塊(含已劃定之主要計畫公共設施用地)，故陳情土地應可依開發需求於本次通盤檢討完成後，提出開發許可申請。</p> <p>2. 目前高雄捷運公司已提出書面意見針對捷運南岡山站(交八用地)配合捷運通車契機推動北機場周邊交通用地進行商業開發及招商作業，故本計畫建議先行維持原計畫，俟本次通盤檢討完成後，陳情土地，再行配合北機</p>	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。

			<p>變更為商業用地，多年前早有規劃可作為購物中心、飯店等，並配合高雄捷運南岡山站開挖地下出入口，以作為連結捷運及飯店或購物中心的通道，開發價值相當高。</p> <p>4. 商業區都集中在 R23 捷運出入口及附近，而靠本基地及 R24 捷運附近都沒有商業區，所以建議整個捷運沿線的土地都變更為商業區以利地區的發展。</p>	<p>場既有商業活動研擬具體可行之開發計畫，提出開發許可申請。</p>	
18	高雄縣建築開發商業公會	建議重新研議檢討第一期細部計畫區都市設計規範之退縮地規定。	<p>1. 本區退縮規定以臨道路需退縮 6 公尺為例，需有 3 公尺綠地，其後 3 公尺前院始得設置綠籬或圍牆(高度不得超過 2 公尺，透空率達 50%以上)，前項規定實不符地方民情對於低層住宅(透天厝)設置停車空間及安全防范需求。</p> <p>2. 建議參考高雄市 40、47、49、53、55 等市地重劃區，為因應民情及住家安全性需求，於退縮地範圍內均允許設置圍牆並得設置車庫牌樓及平面車位，且依高雄縣建築物設置圍牆規定，主出入口之圍牆高度以不超過 1 樓之樓層高度且不超過 4 公尺為限，側背面以不超過 2.5 公尺。</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 經查陳情土地係屬區段徵收之整體開發地區，為配合南部地區住宅形式，97.1.10 即已修正「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」退縮地規定由「不得設置圍牆」放寬至「得設置綠籬或圍牆」，並考量住宅社區退縮空間應符合步行環境舒適尺度及開放空間視野通透性，規定圍牆高度及透空率，以避免造成視覺壓迫感。目前已陸續引入太子、名發、雄崗等知名建設公司進駐開發，顯見本計畫區都市設計執行理念已逐漸被開發投資商接受。</p> <p>2. 參考高雄新市鎮周邊執行指標型整體開發地區實施都市</p>	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。

				<p>設計管制內容，以美術館鄰近之凹子底細部計畫區為例，其退縮建築規定相較於本計畫區都市設計退縮地規定，相關管制已明顯放寬，應不致造成開發困難。</p> <p>3. 陳情土地為內政部積極推動之示範性綜合社區，周邊規劃高雄都會公園、高雄捷運及自來水公園等重大公共設施建設，整體都市設計係以提供優質住宅環境與開放空間系統為目標，本計畫考量相關退縮空間已適當放寬管制，建議應維持現行規定，以形塑優質社區生活空間。</p>	
19	高雄縣政府	建議檢討變更自然景觀區為其他適當分區或於土地使用管制規則內明確規範，以永續維護並保存泥火山自然生態景觀。	高雄新市鎮特定區主要計畫原計畫將滾水坪泥火山及其周圍地區劃設為「自然景觀區」，迄今該使用分區未予調整，惟本計畫土地使用分區管制要點及都市計畫法台灣省施行細則尚無明確規範開使用分區之容許使用範圍，是以，對土地難以積極維護利用及進行有效管制。	<p>同意採納，理由：</p> <p>1. 陳情土地原係為因應泥火山特殊景觀資源，故配合泥火山周圍地區於本特定區之後期發展區劃設一處自然景觀區，以保護泥火山之自然景觀資源及整體規劃相關事宜。</p> <p>2. 經查目前高雄縣政府擬辦理地區景觀環境之維護等相關事宜，擬於 3 年內以價購及徵收方式取得陳情土地。</p> <p>3. 考量泥火山特殊景觀確有維護需求，且因屬特殊地形，</p>	<p>本案高雄縣政府 99 年 9 月 15 日府農自字第 0990243729 號函說明略以：「…位積極保育本區域泥火山之景觀，本府與泥火山主要景觀區域之地主台糖公司商談，並獲同意由本府代管土地進行相關保育措施，對本區域地景已達實質保護之目的。…考量縣府財政，故建議本區域與本</p>

				應予以整體規劃維護，建議指定由高雄縣政府提擬具體可行之事業及財務計畫後，配合變更為公園用地，以徵收或價購方式開發。	計畫其他區域一併整體開發。」爰本案建議未便採納。
20	高雄市政府、高雄縣政府	建請辦理高雄縣仕隆段非都市土地擴大或新訂都市計畫作業	<p>1. 依高雄市政府地政處 98.1.21 高市府地四字第 0980004835 號</p> <p>2. 高雄市政府為促進土地利用，選定高雄市楠梓段二小段擬實施市地重劃，但查擬辦市地重劃範圍北側緊鄰高雄縣峽橋頭鄉仕隆段土地，係屬非都市土地，無法一併納入市地重劃範圍內，致使重劃完成後無法通行至興建中之德民路（楠梓 11 號道路），且部分街廓亦因而造成不完整之情形。</p> <p>3. 故為整合高雄縣市交界土地價值，以利加速地方發長，需配合辦理高雄縣峽毗鄰該擬辦重劃範圍內土地之新訂或擴大都市計畫作業，以納入都市計畫範圍，俾一併實施市地重劃。</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 經查陳情土地原屬高雄市都市計畫楠梓就部落地區細部計畫範圍，后於高雄市政府辦理細部計畫通盤檢討時，配合行政界線調整都市計畫界線，陳情土地始回復為非都市土地。</p> <p>2. 考量本特定區計畫與陳情土地並非毗鄰（以本計畫區之都會公園及高雄市之德民路相隔），且陳情土地區塊畸零，較難配合擴大本特定區之都市計畫，建議高雄縣、市應先行協調縣市界及釐清土地權屬後，另配合調整高雄市都市計畫範圍界線，或調整市地重劃範圍。</p>	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。

(十一)逾公開展覽期間機關團體及人民異議案綜理表部分：

編號	陳情機關團體	陳情內容	陳情理由	研析意見	本會專案小組初步建議意見欄
逾 1	台電公司	變更不需使用之電路鐵塔用地為河川區（兼供	--	1. 電路鐵塔用地於 91 年之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）	本案建議併同主要計畫變更內容綜理表第 18 案修正變更

		電路鐵塔使用)及調整第 18 號鐵塔之範圍。		<p>」劃設，後於 93 年「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區)案」變更電路鐵塔用地北側區域為河川區，之後於 94 年「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電路鐵塔用地書圖不符更正)案」更正第 19 號至第 21 號電塔之位置，以符實際。惟第 16 號~18 號電塔仍與河川區重疊。</p> <p>2. 本次通盤檢討草案已配合辦理變更(主要計畫變更草案第 18 案)，配合岡山～橋頭 69KV 編號 16~18 號電路鐵塔用地位置，調整為河川區(兼供電路鐵塔使用)。</p> <p>3. 惟台電公司提出之逾期公展異議案，第 18 號電路鐵塔有興建範圍與地籍不符之情形，故配合調整。</p>	內容與變更理由。(詳見附表一)
逾 2	張調(鼎宇建設)、蔡淑貞	文高 1、文中小用地維持原計畫。	<p>1. 陳情人 97.4.17 標購後壁田段 352、353 地號土地時，主要係因標售土地面對為文高 1 用地及文中小用地，考量文教設施之建築高度、容積及環境之規範較嚴，未來周邊興建大樓住家景觀環境較優質，有助於高品質高樓建築之投資建設。</p> <p>2. 貴署於公開展覽都市計畫書圖草案將標的物對面的文高 1 用地變更土地用途，且之前招標時並未於招標資訊充分披露文高 1</p>	<p>1. 經查陳情範圍之文高 1 用地屬高雄新市鎮第一期發展區之可讓售土地，奉行政院經濟建設委員會總字第 0950002513 號函及行政院秘書長院臺建字第 0950030821 號函辦理。</p> <p>2. 惟文高 1 用地經教育部函知原則上已不再增設公立學校，故原需地機關已無需求。</p> <p>3. 因私立優佳國民中學擬申請租用或價購文高 1 用地(外西二字第 09914010010 號函)，故暫維持原計畫</p>	本案併主要計畫變更內容第 4 案辦理。

			將進行都市計畫變更之資訊，將使得標者權益受損，亦有刻意隱瞞之嫌，為避免將來糾紛，建請維持文高一及文中小用地原貌。		
逾3	國立高雄大學區域經濟與都市發展中心	建請變更橋頭糖廠園區與周邊地區之交通中心區、行政區、保存區、商業區與廣停6用地等為特定專用區	<p>1. 橋頭糖廠為台灣第一座自動化生產糖之工業遺址，亦是第一個實施分區之都市計畫區域，除了亦史上之意義外，區內現有 11 棟古蹟建物，亦有許多老樹與豐富生態環境，也是許多藝術家聚集場所。</p> <p>2. 目前大高雄都會區無住宅與商業土地使用之需求，亦無土地開發之壓力。高雄縣政府文化局自 1999 年橋頭糖廠停止營運後，即委託學術單位針對圓區進行規劃，在歷史空間保存與閒置空間再利用之前題下，台糖公司有意將橋頭糖廠轉型成為文化創意產業發展之場所——「文化創意園區」。</p> <p>3. 依現行之都市計畫分區，對於台糖公司有意發展橋頭糖廠為文化創意產業是傷害，將破壞已凝聚之文創能量，也瓦解橋頭糖廠帶給地方之自明性與文化資產，特提出陳情。</p>	<p>1. 經查陳情土地於 91.09.19 公告為縣定古蹟「橋梓頭糖廠」，並已依「文化資產保存法」第 31 條、第 33 條規定辦理，土地權屬大部分為台糖所有。</p> <p>2. 經查高雄糖業文化園區尚未提具完整規劃內容及財務計畫，且陳情位置屬後期發展區範圍，未來將採開發許可方式辦理開發，建議維持原計畫。</p> <p>3. 待台糖公司配合開發許可申請要點擬具完整開發計畫及財務評估內容，再行申請辦理變更作業。</p>	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。
逾4	高宏昇 高宏宗 高嘉鴻	1. 建請將高雄縣橋頭鄉九甲圍段 624-2、625-2與 626 等地	納入陳情土地能提升高雄新市鎮特定區範圍之完整性，並加速本計畫區之發展。	考量陳情土地區塊畸零，較難配合擴大本特定區之都市計畫，建議待高雄縣、市合併後，再整體規劃與調整。	建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。

		<p>號土地納入高雄新市鎮特定區計畫範圍內</p> <p>2. 建請陳情土地得自行開發，不變更最小開發面積之限制</p>			
逾 5	蘇松泰	<p>撤銷交 3 用地之原捷運用地變更為道路之計畫，將土地歸回原主</p>	<p>橋南路往北為通往市場，現有之二線道道路已足夠負擔當地交通流量，應不需使用原捷運用地變更為道路。</p>	<p>1. 經查陳情土地為交通用地，現為台鐵縱貫鐵路與紅線捷運使用，未來應由需地機關(交通部台灣鐵路管理局與高雄市政府捷運局)提出其餘土地之徵收計畫。</p> <p>2. 爰此，應由需地機關(交通部台灣鐵路管理局與高雄市政府捷運局)整體考量規劃後，若有調整交通用地之必要，再依都市計畫法定程序配合辦理變更。</p>	<p>建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。</p>
逾 6	高嘉鴻	<p>1. 建請將高雄縣橋頭鄉九甲圍段 1698、1699 與 1700 等地號土地納入高雄新市鎮特定區計畫範圍</p> <p>2. 建請陳情土地得自行開發，得不受最小開發面積之限制</p>	<p>納入陳情土地能提升高雄新市鎮特定區範圍之完整性，並加速本計畫區之發展。</p>	<p>併異議案第 4 案辦理，建議依第 4 次至第 6 次專案小組意見辦理—考量陳情土地區塊畸零，較難配合擴大本特定區之都市計畫，建議併同周邊區域整體規劃與調整。</p>	<p>建議照規劃單位研析意見辦理。</p>

	高宏霖 蔡淑楨	<ol style="list-style-type: none"> 1.建請將高雄縣橋頭鄉九甲圍段 285、283-3 等地號土地納入高雄新市鎮特定區計畫範圍 2.建請陳情土地得自行開發，得不受最小開發面積之限制 	納入陳情土地能提升高雄新市鎮特定區範圍之完整性，並加速本計畫區之發展。	併異議案第 4 案辦理，建議依第 4 次至第 6 次專案小組意見辦理—考量陳情土地區塊畸零，較難配合擴大本特定區之都市計畫，建議併同周邊區域整體規劃與調整。	建議照規劃單位研析意見辦理。
	高宏昇 高宏宗 高嘉陽	<ol style="list-style-type: none"> 1.建請將高雄縣橋頭鄉九甲圍段 624-2、625-2 與 626 等地號土地納入高雄新市鎮特定區計畫範圍 2.建請陳情土地得自行開發，不變更最小開發面積之限制 	納入陳情土地能提升高雄新市鎮特定區範圍之完整性，並加速本計畫區之發展。	併異議案第 4 案辦理，建議依第 4 次至第 6 次專案小組意見辦理—考量陳情土地區塊畸零，較難配合擴大本特定區之都市計畫，建議併同周邊區域整體規劃與調整。	建議照規劃單位研析意見辦理。
逾 7	洪清木 等 33 人	陳情儘速辦理本計畫區之第二期發展區之區段徵收，以利地方發展繁榮，維護鄉民之權益。	<ol style="list-style-type: none"> 1.內政部於民國 81 年規劃高雄橋頭鄉中崎段、林子頭段等土地為新市鎮都市計畫迄今十多年來未予落實執行開發。 2.本區鄰接高雄捷運橋頭站、台鐵橋頭火車站，實屬繁榮地區，且縣市合併在即，實不適合農地使用，且本區自禁建以來，鄉民未能充分有小利用土地，致權益 	陳情內容不涉及都市計畫變更部分，且本計畫已加速開發辦理中，有關開闢事項係屬開發執行範疇，建請相關權責主管單位評估辦理。	建議照規劃單位研析意見辦理。

			受損,阻礙地方發展甚鉅。		
逾 8	蔡先生	<ol style="list-style-type: none"> 1.降低道路退縮距離,特別是位於60米道路前區域,已面對60米道路及綠帶之距離。 2.請縮減樹木數量。 3.放寬建蔽率及容積率 4.放寬申請建照基本面積及面寬。 5.放寬產業及使用樓層限制。 6.提高廣告看板之高度。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.降低道路退縮距離,特別是位於60米道路前區域,已面對60米道路及綠帶之距離。 2.請縮減樹木數量 面對台1省道之區域,已有60米道路及10米綠帶之超寬距離,且植有三重路樹,請縮減樹木數量。 3.放寬建蔽率及容積率 放寬建蔽率及容積率,提高住2及住3建蔽率及容積率,可降低建築成本,以吸引建商進場,加速本區發展速度。 4.放寬申請建照基本面積及面寬,以符合庶民住宅。 5.放寬產業及使用樓層限制,方可鼓勵各行各業進駐,並提高本區就業率,吸引人口之新增及進駐。 6.提高廣告看板之高度,廣告看板高度應高於植樹,方有廣告效果,否則何須設置廣告看板。 	<p>未便採納,理由</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.為維持高雄新市鎮之都市景觀與環境品質,有關最小開發基地、建蔽率、容積率、面寬與道路退縮等部分已全面檢討,目前現行規定均屬合理。 2.有關縮減樹木數量、提高廣告看板之高度等陳情內容非屬都市計畫討論範疇,將轉陳相關主管單位。 	建議照規劃單位研析意見辦理。
逾 9	台糖公司高雄區處	建請變更橋頭糖廠園區與周邊地區之交通中心區、行政區、保存區、商業區與廣停6用地等為特定專用區	<ol style="list-style-type: none"> 1.橋頭糖廠為台灣第一座自動化生產糖之工業遺址,亦是第一個實施分區之都市計畫區域,除了亦史上之意義外,區內現有11棟古蹟建物,亦有許多老樹與豐富生態環境,也是許多藝術家聚集場所。 2.目前大高雄都會區無住宅與商業土地使用之需求,亦無土地開發之壓力。高雄縣政府文化局自1999年橋頭糖廠停止營運後,即委託 	<p>建議維持原計畫,理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查陳情土地於91.09.19公告為縣定級古蹟「橋梓頭糖廠」,並已依「文化資產保存法」第31條、第33條規定辦理,土地權屬大部分為台糖所有。 2.經查高雄糖業文化園區尚未提具完整規劃內容及財務計畫,陳情位置屬後期發展區範圍,未來將採開發 	建議釐清原規劃意旨,將本區建設成為橋頭鄉獨特資源及發展重點,再提會討論。

			<p>學術單位針對圓區進行規劃，在歷史空間保存與閒置空間再利用之前題下，台糖公司有意將橋頭糖廠轉型成為文化創意產業發展之場所—「文化創意園區」。</p> <p>3.依現行之都市計畫分區，對於台糖公司有意發展橋頭糖廠為文化創意產業是傷害，將破壞已凝聚之文創能量，也瓦解橋頭糖廠帶給地方之自明性與文化資產，特提出陳情。</p>	<p>許可方式辦理開發，建議維持原計畫。</p> <p>3.待台糖公司配合開發許可申請要點擬具完整開發計畫及財務評估內容，再行申請辦理變更作業。</p> <p>4.本案與異議案第 3 案陳情內容相同，建議依第 4 次至第 6 次專案小組意見辦理—建議照規劃單位研析意見辦理，本案未便採納。</p>	
逾 10	張調(鼎宇建設)	<p>第一期細部計畫區</p> <p>1.建請將行政區、車站專用區變更為商業區或住宅區，或變更為機關用地供政府辦公室使用</p> <p>2.放寬住宅區與商業區之使用管制，回歸施行細則之規定</p> <p>3.建請文高 1、文中小、污水處理場用地維持原計畫。</p> <p>4.建請於高雄都會公園中增闢防洪生態水池</p> <p>5.建請整合</p>	--	<p>1.有關行政區、車站專用區變更土地使用分區及放寬住宅區與商業區之使用管制，回歸施行細則之規定乙節，經查已於「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」辦理容許使用項目檢討，並基於促進高雄新市鎮產業活化及鼓勵重大投資及建設進駐，於車站專用區新增旅館及招待所、事務所及工商服務業之容許使用，以提高土地使用效能，故建議維持原計畫。</p> <p>2.有關建請文高 1、文中小、污水處理場用地維持原計畫乙節，已併專案小組會議意見（三）整體規劃辦理。</p> <p>3.有關第一期細部計畫區陳情意見第 4~6 點及後期發展區各點意見未涉及都市計畫之</p>	建議照規劃單位研析意見辦理。

		<p>規劃高雄新市鎮周邊之高雄大學、高雄海洋科技大學之交通系統</p> <p>6.與地主或開發商建立溝通管道，定期舉辦座談會</p> <p>後期發展區</p> <p>1.引進高科技產業</p> <p>2.建請作為縣市合併後高雄新都心</p> <p>3.請推動輕軌捷運</p>		變更，建議不予討論。	
逾11	何秉昌	建請放寬第2期及後期發展區之容積率及建蔽率	依據第1期開發經驗，由於容積率及建蔽率太低，影響投資者之投資意願，希望能放寬對容積率及建蔽率之限制，以達到新市鎮開發之目的。	<p>未便採納，理由：</p> <p>1.經查第2期及後期發展區原規定俟第1期發展區土地標、讓售達成程度及土地開闢情形，或配合政府重大政策推動，確有用地需求時再辦理開發。</p> <p>2.本計畫於本次通盤檢討已增列整體開發許可及一般徵收等開發方式，未來可由民間視整體發展需求依開發許可申請要點申請開發，未來將視整體開發內容於申請開發許可地區之擬定細部計畫書圖中另訂建蔽率及容積率。</p>	據規劃單位於本(第9)次專案小組會議補充資料說明，高雄新市鎮特定區目前推動成效不錯，第一期細部計畫區之住宅區已全數標售完畢，為維持高雄新市鎮之發展品質及開發彈性，本次通盤檢討除配合調降捷運周邊商業區平均容積率為450%外，餘仍維持原計畫之容積率及建蔽率。
逾12	高雄縣建築開發商業公同業公會	建請取消高度限制及住商混合區四樓以上、社	1.都市設計規範對於各區開發高度限制，造成都市空間刻板無趣，相同高度會使都市	有關取消高度限制規定係屬都市設計相關規定，建議轉陳於都市設計會議討論。	建議照規劃單位研析意見辦理，朝中小型城鎮之商業發展

	會	區商業區五樓以上得作住宅使用規定	<p>天際線無法生動，既已實施容積管制，不同高度可使都市更活潑，且建物愈高，空地更多，綠地愈大，利於塑造綠化生態城市，在相同容積下，創造更好居住品質，建議取消高度規定，回歸至建築技術規則規範即可。</p> <p>2.住商混合區四樓以上、社區商業區五樓以上得作住宅使用規定不合理，高雄市市中心之商業區均無此項規定，亦限礙開發商之投資意願，不知如何規劃開發，亦造貴署商業區土地標售困難，已得標建商面臨極大困難，建議回歸建築技術規則有關商業區之使用管制。</p>	<p>有關住商混合區四樓以上、社區商業區五樓以上得作住宅使用規定部分同意採納，理由：</p> <p>1.於「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」，為增加住商混合區四樓以上、社區商業區各樓地板使用之效率及組別，以促進細部計畫區產業發展，提高土地利用彈性，放寬可容許之使用項目樓層規定。</p> <p>2.考量實際執行並未對商業發展有顯著效益，且高雄市商業區住商混和大樓樓層確以二樓以下為商業主要使用樓層。</p> <p>3.建議將商業區容許住宅使用樓層調整為限於三樓以上使用，以符合市場實際需求。</p>	型態修改。
逾13	高雄建築開發商業公會	建請取消高度限制及住商混合區四樓以上、社區商業區五樓以上得作住宅使用規定	<p>1.都市設計規範對於各區開發高度限制，造成都市空間刻板無趣，相同高度會使都市天際線無法生動，既已實施容積管制，不同高度可使都市更活潑，且建物愈高，空地更多，綠地愈大，利於塑造綠化生態城市，在相同容積下，創造更好居住品質，建議取消高度規定，回歸至建築技術規則規範即可。</p> <p>2.住商混合區四樓以上、社區商業區五樓以上得作住宅使用規定不合理，高雄市市中</p>	<p>有關取消高度限制規定係屬都市設計相關規定，建議轉陳於都市設計會議討論。</p> <p>有關住商混合區四樓以上、社區商業區五樓以上得作住宅使用規定部分同意採納，理由：</p> <p>1.於「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」，為增加住商混合區四樓以上、社區商業區各樓地板使用之效率及組別，以促進細部計畫區產業發展，提高土地利用彈性，放寬可容許之使用項</p>	建議照規劃單位研析意見辦理，朝中小型城鎮之商業發展型態修改。

			心之商業區均無此項規定，亦限礙開發商之投資意願，不知如何規劃開發，亦造貴署商業區土地標售困難，已得標建商面臨極大困難，建議回歸建築技術規則有關商業區之使用管制。	目樓層規定。 2.考量實際執行並未對商業發展有顯著效益，且高雄市商業區住商混和大樓樓層確以二樓以下為商業主要使用樓層。 3.建議將商業區容許住宅使用樓層調整為限於三樓以上使用，以符合市場實際需求。	
逾 14	高 雄 市 政 府 捷 運 工 程 局	將後期發展區捷運沿線地區開發計畫納入本通檢討論	依據高雄市政府 100 年 2 月 23 日高市府四維捷開字第 1000017923 號函「研商新市鎮建設基金補助高雄捷運 R24 車站建設 1.5 億元暨高雄新市鎮開發由內政部營建署與高雄市政府共同開發之可行性」會議紀錄辦理。	同意採納，理由： 1.經查後期發展區沿線地區已依 100.2.10 決議由內政部及高雄市政府共同採區段徵收開發，並辦理個案變更。 2.本次通檢建議於都市計畫說明書中載明捷運周邊地區整體開發之檢討變更原則，作為另案循法定程序辦理變更之依據與參考，以利辦理後續個案變更作業。	建議照規劃單位研析意見辦理。
逾 15	行 政 院 海 岸 巡 防 署 海 岸 巡 防 總 局 南 部 地 區 巡 防 局	建請將高雄市橋頭區德松段 71 與 72 地號土地變更為機關用地	1.陳情土地為本局訓練大隊「大寮營區」坐落所在，係自 89 年 2 月成立海岸巡防署時，本局承接自國防部單位賡續任務使用中。 2.為符不動產管合原則，財政部國有財政局函囑本局依國有財產法第 38 條補辦土地撥用，惟查陳情土地屬都市計畫之農業區，使用限制與本局使用目的不符，致無法依程序辦理撥用事宜。 3.爰此，依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法	部分同意採納，理由： 1.經查陳情土地係屬大寮營區之一部分，為國有土地，考量不動產管用合一原則，建議土地使用分區應變更為機關用地以利辦理撥用作業 2.惟陳情人羅列土地僅為大寮營區部分範圍，建議應提供大寮營區範圍確切土地清冊後，以營區整體規劃角度一併辦理變更	建議照規劃單位研析意見辦理，並將行政院海岸巡防署海岸巡防總局南部地區巡防局 9 月 20 日新增陳情土地納入考量。因陳情土地位於農業區，建議依「都市計畫農業區變更使用審議規範」，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等防災計畫，以及

			第 4 條，惠請協助依本局任務使用需用土地範圍辦理變更為機關用地，擬申請變更土地面積約 1.19 公頃（仍需經地政機關實測及分割後面積為主），俾利合於本局任務使用及續辦理土地撥用。		留設隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。
逾 16	高雄市橋頭區公所	高雄新市鎮特定區主要計畫 15 公尺 5-9 道路應延長至 30 公尺 4-3 道路	原橋頭都市計畫 10 號及 11 號道路，目前已依都市計畫開闢完成，為橋頭連接楠梓區主要道路，應維持現況通行。	未便採納，理由： 1.經查陳情延長之 5-9 道路路線屬原橋頭都市計畫道路，惟於本新市鎮都市計畫擬定時，配合整體道路系統予以調整路線。 2.考量陳情道路土地若納為都市計畫道路，將切割現行醫療專用區、住宅區及交用地等計畫街廓之完整性，為利於整體規劃利用，建議維持原計畫。 3.另考量現況已開闢道路通行需求，建議於周邊計畫道路開闢完成前，仍維持現況道路通行功能。	建議照規劃單位研析意見辦理。
逾 17	蔡宏輝	1.降低道路退縮距離，特別是位於 60 米道路前區域，已面對 60 米道路及綠帶之距離。 2.請縮減樹木數量。 3.放寬建蔽率及容積率 4.放寬申請建照基本面積及面	1.降低道路退縮距離，特別是位於 60 米道路前區域，已面對 60 米道路及綠帶之距離。 2.請縮減樹木數量 面對台 1 省道之區域，已有 60 米道路及 10 米綠帶之超寬距離，且植有三重路樹，請縮減樹木數量。 3.放寬建蔽率及容積率 放寬建蔽率及容積率，提高住 2 及住 3 建蔽率及容積率，可降低建築成本，以吸引建商進場，加速本區發展速度。 4.放寬申請建照基本面	部分採納，理由 1.最小開發基地、建蔽率、容積率、面寬與道路退縮等部分陳情內容：建議維持原計畫。 2.最小開發基地規模：經測試第一期細部計畫區各街廓土地在最小開發基地（600 平方公尺）的原則下，各街廓依現行退縮及面寬規定仍可充分配置規劃設計，不致產生無法建築情事。 3.建蔽率管制：經查建蔽率管制已於 96 年 10	建議照規劃單位研析意見辦理。

		<p>寬。</p> <p>5.放寬產業及使用樓層限制。</p> <p>6.提高廣告看板之高度。</p>	<p>積及面寬，以符合庶民住宅。</p> <p>5.放寬產業及使用樓層限制，方可鼓勵各行各業進駐，並提高本區就業率，吸引人口之新增及進駐。</p> <p>6.提高廣告看板之高度，廣告看板高度應高於植樹，方有廣告效果，否則何須設置廣告看板。</p>	<p>月8日公告實施之「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」酌予放寬第一至六種住宅區建蔽率5~10%，應已符合建築開發需求。</p> <p>爰此，考量高雄新市鎮整體都市風貌及都市設計需要已於前次土管專案檢討作業檢討完竣，並顧及已依規定退縮建築之地主公平性，建議維持原計畫。</p> <p>4.廣告看板高度限制陳情內容：非屬本通檢都市計畫檢討項目，擬於第一期細部計畫區都市設計規範修訂時併同檢討。</p> <p>5.放寬產業及使用樓層限制規定陳情內容：建議採納</p> <p>經查陳情人所指放寬產業及使用樓層限制地區，係指台一省道沿線第三種住宅區現行土地使用管制規定無法容許行政院核定之有利新市鎮發展產業如觀光旅館、百貨公司、零售量販、觀光遊樂業進駐，致使陳情人反應相關旅館及量販業者洽商進駐時，無法申請建築使用。考量高雄市橋頭區、楠梓區零售量販等商業活動確有沿台一省道沿線發展之態勢，且第一期細部計畫區全區土地已開發完成，較難釋出專供行政院有利新市鎮發展產業之專用區土地。</p> <p>爰此，本次通檢建議考</p>	
--	--	---	---	---	--

				量放寬台一省道沿線指定街廓住宅區及商業區容許使用項目及樓層限制，以供有利新市鎮產業發展土地進駐。	
逾 18	黃榮元	恢復高雄市橋頭區橋南段第號 218、219、227 等道路用地為建地。	--	1.經查陳情土地無合法建物。 2.考量為維持整體道路系統，建議維持原計畫。	建議依規劃單位研析意見辦理，未便採納。

【附表一】 本計畫變更內容綜理表第 18 案及逾公開展覽期間編號逾 1 案修正內容表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
18 逾 1	計畫區西北側 電路鐵塔用地	電路鐵塔用地 (0.04 公頃)	河川區 (兼供 電路鐵塔使用) (0.04 公頃)	1. 電路鐵塔用地於91年之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)」劃設，後於93年「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區)案」變更電路鐵塔用地北側區域為河川區，之後於94年「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電路鐵塔用地書圖不符更正)案」更正第19號至第21號電塔之位置，以符實際。惟第16號~19號電塔仍與河川區重疊。	本案建議原則同意依規劃單位於第 7 次補充說明之修正內容通過，惟應將水利主管機關與台電公司之協商證明文件納入計畫中，否則維持原計畫。
		電路鐵塔用地 (0.0013 公頃)	河川區 (0.0013 公頃)	2. 配合岡山～橋頭69KV編號16~17號及第19號電路鐵塔用地位置，調整為河川區(兼供電路鐵塔使用)。	
		河川區 (0.03 公頃)	河川區 (兼供 電路鐵塔使用) (0.03 公頃)	3. 另第18號電路鐵塔有興建範圍與地籍不符之情形，本次通盤檢討亦配合調整，以符實際。	
		電路鐵塔用地 (0.0016 公頃)	農業區 (0.0016 公頃)		
		農業區 (0.0013 公頃)	電路鐵塔用地 (0.0013 公頃)		

第 2 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫（配合水仙溪水道治理計畫調整河川區及區段徵收範圍、部分農業區為零星工業區、部分國小用地為住宅區及訂正部分都市計畫）案」。

說 明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 9 月 28 日第 10 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 12 月 6 日北府城都字第 1001755341 號函送變更計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更為河川區部分，應函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將相關公文納入計畫書中敘明，以利查考。

二、本案配合水道治理計畫調整河川區範圍並變更「區段徵收範圍」，參採新北市政府列席代表之說明，同意

依經濟部水利署 100 年 10 月所核定之堤防預定線修正變更內容（包含變更內容明細表編號 1 及編號 3，如后附圖表一），並請補充區段徵收範圍調整前後之公共設施負擔比例差異情形及範圍示意圖，納入計畫書中敘明。

三、本案變更農業區為零星工業區（面積 1.57 公頃）部分，請補充變更範圍內各工廠之使用類別、面積規模及使用情形等資料，納入計畫書中敘明，以利查考。

四、本案變更國小用地為住宅區（再發展區）及住宅區（第二種住宅區）部分，請詳予補充敘明變更理由，納入計畫書，以資明確。

五、本案變更內容已超出原公開展覽範圍，為避免影響他人權益，請市政府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。

六、逾期及逕向內政部陳情意見部分如后附表：

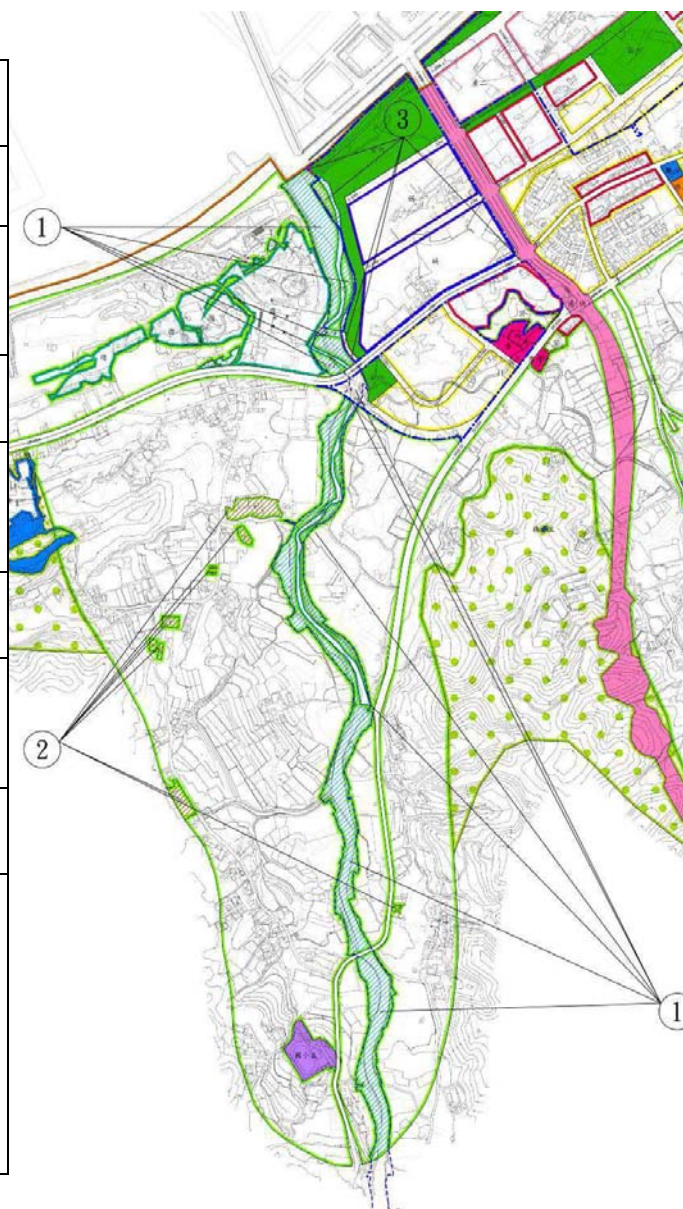
附表 逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	新北市政府研析意見	大會決議
逾人 陳十三	臺灣省 臺北縣 八里鄉 漢民祠 管理委員會	八里區小八里坌段訊塘埔小段32地號	本祠主殿建物原本在訊塘埔小段33-2地號，經查有部分跨越訊塘埔小段32地號。建請將跨越部份規劃為宗教專用區。	1. 73年4月10日發布實施之「變更八里都市計畫(第一次通盤檢討)」案，將漢民祠農業用地依已使用範圍由「農業區」變更為「保存區」。90年11月16日發布實施之「變更八里都市計畫(第二次通盤檢討)」案，依現況使用範圍之「保存區」劃設為「宗教專用區」。98年12月31日發布實施之「新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第一階段)」案劃設之「宗教專用區」係配合都市計畫重製決議(1).原保存區變更為宗教專用區部份，依宗教專用區計畫線展繪，並依樁位及地籍重合線提列變更。(2)二通新增宗教專用區部份依地籍線展繪，並補訂樁位。爰於「新訂臺北港特定區計畫(第一階段)」案有關廖添丁廟(配合重製)提列變更為「宗教專用區」之變更理由係配合現況使用與地籍，調整「宗教專用區」範圍。 2. 經本府地政局提供72年10月22日航照圖足堪證明發布實施當時該祠主殿及主殿後方廖添丁墳塚業已存在，爰廖添丁廟現況與地籍不符乙節，應可逕以調整「宗教專用區」計畫線及樁位線，無需提列變更。	照新北市政府研析意見通過。
逾人 陳十四	八仙樂園	水仙溪東側、整體開發區(以區段徵收方式辦理)之最西界	涉及本公司原民國73年及民國96年已核准事業計畫經營動線之調整。建請協助本公司出席相關審查會議。	案涉區段徵收配地作業及道路整體規劃，擬邀相關單位於會議上說明。	本案參採新北市政府及八仙樂園育樂股份有限公司列席代表之說明，同意會中所提道路調整方案(如后附圖表二)。

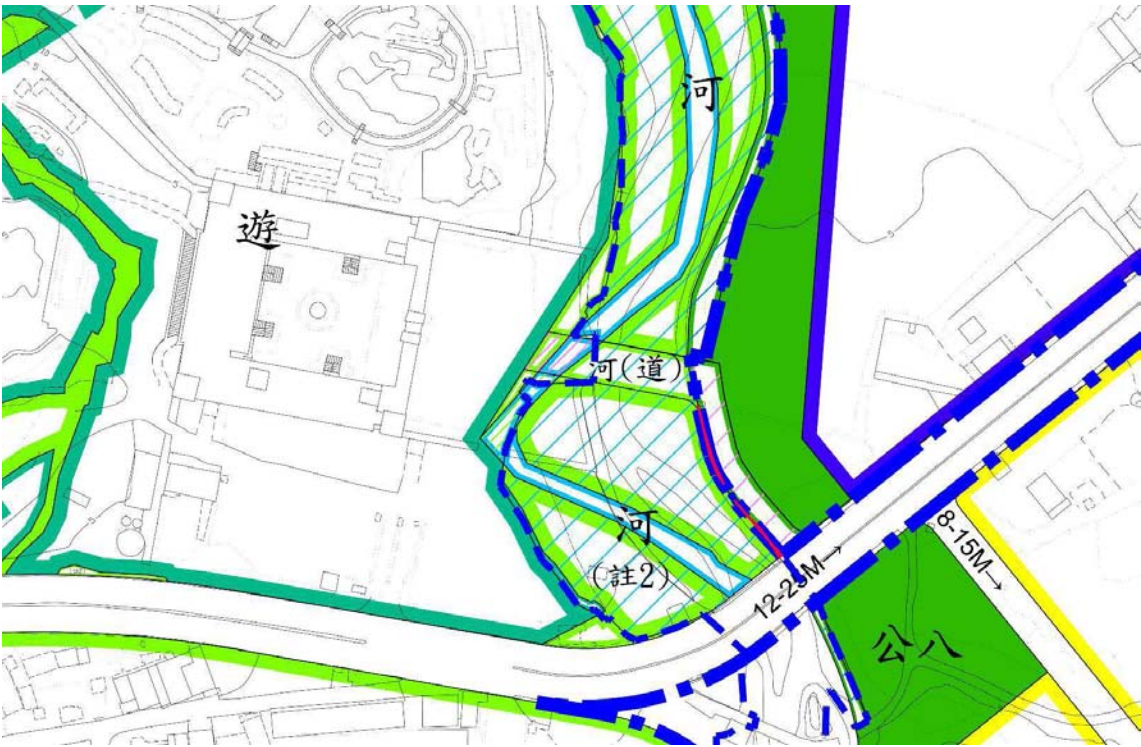
逾人 陳十五	林慶堂 君等人	八里區小八 里全段訊塘 埔小段32地 號	建請排除新 北市八里區 臺北港用地 徵收墳墓墓 籍第E區第 536號家族墓 在區段徵收 範圍之外。	陳情位置所在之該筆地號土地業 已完成完成抵價地分配程序，為免 影響土地所有權人權益及後續區 段徵收作業程序，本府101年1月20 日並召會研商請陳情人於101年3 月底前取得該筆地號土地所有權 人同意該墳塚所在位置排除區段 徵收範圍及廖添丁廟（漢民祠）主 張同屬該廟範圍，倘無法於101年3 月底前完成，應不予採納維持原計 畫。	照新北市政府 研析意見辦理。
逾人 陳十六	臺灣省 臺北縣 八里鄉 漢民祠 管理委 員會	八里區小八 里全段訊塘 埔小段34 —2地號	建請保留本 祠建於訊塘 埔小段34— 2地號之公 廁及水塔仍 為宗教用地 ，以為本祠之 景觀完整性 及利公眾使 用。	該地上物非為73年4月10日發布實 施之「變更八里都市計畫(第一次 通盤檢討)」案時所建造，爰非上 開都市計畫案發布實施時劃設之 「保存區」。	照新北市政府 研析意見，未便 採納。

附圖表一 配合水仙溪水道治理調整

編號	位置	報部變更內容 (公頃)		修正後變更內 容(公頃)	
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫
1	水仙溪 水道 治理 範圍	行水區 0.12	河川區 0.12	公園用 地 0.19	河川區 0.19
		河川區 0.23	農業區 0.23	河川區 0.03	農業區 0.03
				河川區 0.18	公園用 地 0.18
		農業區 14.53	河川區 14.53	農業區 13.81	河川區 13.81
				農業區 0.26	公園用 地 0.26
		遊憩區 0.03	河川區 0.03	遊憩區 0.03	河川區 0.03
3	區 段 徵 收 範 圍	135.46	135.91	135.46	135.73



附圖表二 逾期人陳十四(八仙樂園進出通路)



編號	位置	新增變更內容(公頃)		
		原計畫	面積	新計畫
9	八仙樂園東側道路	公園用地	0.11	公園用地(兼供道路使用)
		農業區	0.09	河川區兼供道路使用
		農業區	0.02	道路用地
		河川區	0.02	道路用地

1. 陳 新 101 2 表
仙 區 陳 人 使
用 仙 八仙樂園 12 公 道路兼公園
使用 用 陳 人 供 使用 使用通 公
2.

第 3 案：新北市政府函為「變更汐止都市計畫(部分乙種工業區、農業區、河川區、第二種住宅區、道路用地、綠地用地為河川區(兼供道路使用))案」。

說明：

一、本案業經新北市都市計畫委員會 100 年 9 月 28 日第 10 次會審議通過，並准新北市政府 100 年 12 月 1 日北府城都字第 1001732345 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

決議：本案除下列各點外，其餘准照新北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、採納新北市政府列席代表之說明，故將變更內容綜理表變更內容新計畫「河川區(兼供道路使用)」修正為「河川區」，以符實際，案名並請配合修正。

二、本案變更為河川區，新北市政府應函請水利主管機關依大法官會議第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考。

三、計畫書已有「私有徵收與土地撥用彙整表」，故附件五、土地登記謄本毋需列入，以資簡明。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）先行提會案」。

說 明：

- 一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 97 年 7 月 9 日第 226 次、97 年 12 月 23 日第 231 次及 98 年 2 月 20 日第 232 次會審議通過，並准新竹縣政府 100 年 12 月 19 日府產城字第 1000159888 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案經簽奉核可，本案原簽請本會周前委員志龍、李委員正庸、張委員梅英、劉委員小蘭及黃前委員德治計 5 位委員組成專案小組，並由周前委員志龍擔任召集人，於 98 年 8 月 25 日、99 年 3 月 18 日及 99 年 7 月 30 日召開 3 次專案小組會議；惟周召集人志龍於 99 年 12 月 31 日卸任，故另簽請李委員正庸、張委員梅英、劉委員小蘭、李委員公哲及林委員志明等 5 位委員重新組成專案小組，並由李委員正庸續擔任召集人，專案小組再於 100 年 8 月 16 日召開第 4 次會議聽取簡報，參採新竹縣政府列席代表於專案小組會中說明，該通盤檢討案中變更內容明細表新編號第 3 案及 10 案，刻正辦理「客雅溪排水工程整治計畫」，涉及治水期程，為免恐生水患影響民眾居住安全，具有急迫性，故經專案小組先

行作成初步建議意見，且經新竹縣政府於 100 年 12 月 19 日府產城字第 1000159888 號函送修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府 100 年 12 月 19 日府產城字第 1000159888 號函送計畫書、圖內容通過，並退請新竹縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、據新竹縣政府列席代表補充說明，變更內容明細表新編號第 3 案，部分變更內容與客雅溪堤線不一致，故參採縣政府所提修正意見調整變更內容明細表如表一、圖一。

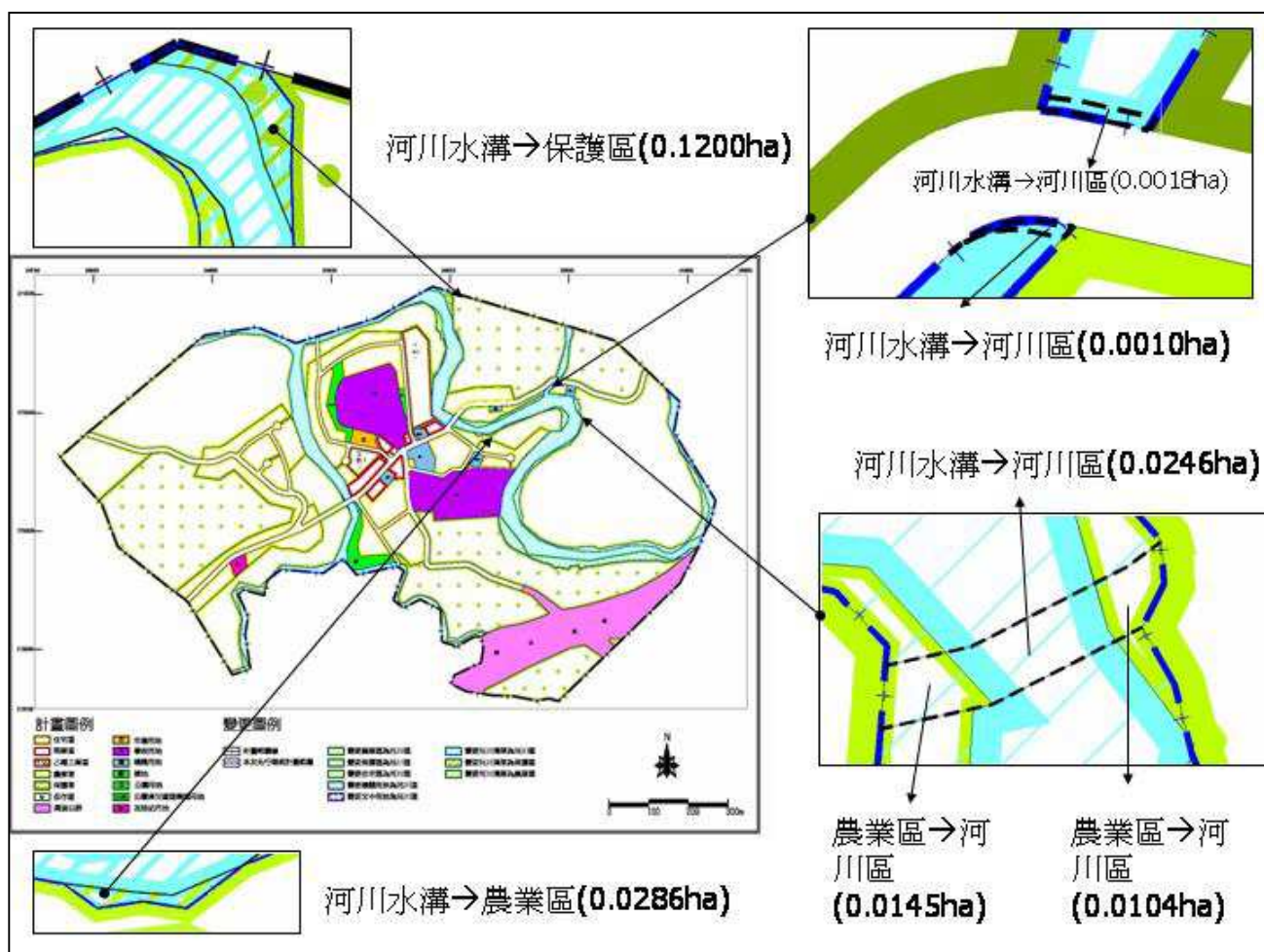
二、本案如准予變更，計畫名稱修正為「變更寶山都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表變更編號第三案及第十案）（配合客雅溪排水工程整治計畫部分）先行提會討論案」，以資明確。

三、因本案變更範圍已超出公開展覽範圍，故請縣政府依規定補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議或所提意見與本案無關者，則准予通過，否則再提會討論。

表一 變更寶山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	變更位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
三	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	保護區(1.0216 ha)	河川區(2.6281ha)
		農業區(1.6002 ha)	
		住宅區(0.0022 ha)	
		機關用地(0.0001 ha)	
		文中用地(0.0040 ha)	
		河川水溝(0.0287 ha)	農業區(0.0287ha)
		河川水溝(0.1200ha)	保護區(0.1200ha)
十	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	河川水溝(8.4860ha)	河川區(8.4860 ha)

圖一、變更計畫內容示意圖



【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案除變更內容明細表第 3、10 案，依縣政府補充說明需先行提會討論外，其餘請縣政府就下列各點補充相關資料，以利下次本會專案小組討論。

附表 變更寶山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步建議 意見
		原 計 畫	新 計 畫		
三	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	保護區 (1.0216 ha)	河川區 (2.6032ha)	1.現有都市計畫河川水溝用地範圍線與客雅溪堤線不符 2.預留排水寬度 3.客雅溪為依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則認定之河川區，湳坑溪及水尾溝經新竹縣政府水利科認定，係自然形成之河川，故皆以河川區名稱劃定分區。	本次變更內容資料係新竹縣政府 99 年 2 月 4 日府工都字第 0990018821 號函檢送，照前開號函送變更內容通過，並請函送變更計畫圖。
		農業區 (1.5753 ha)			
		住宅區 (0.0022 ha)			
		機關用地 (0.0001 ha)			
		文中用地 (0.0040 ha)			
		河川水溝 (0.0001 ha)	農業區 (0.0001ha)		
十	客雅溪、湳坑溪及水尾溝沿岸	河川水溝 (8.4586ha)	河川區 (8.4589 ha)	1.統一行水區為河川區名稱 2.客雅溪為依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則認定之河川區，湳坑溪及水尾溝經新竹縣政府水利科認定，係自然形成之河川，故皆以河川區名稱劃定分區。	本次變更內容資料係新竹縣政府 99 年 2 月 4 日府工都字第 0990018821 號函檢送，請依書圖製作規則檢送計畫圖後，照前開號函送變更內容通過。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫）主要計畫暨劃定更新地區案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會 100 年 9 月 28 日第 16 屆第 13 次會審議通過，並准桃園縣政府 100 年 12 月 8 日府城綜字第 1000494624 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

（二）都市更新條例第 8 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請縣政府以對照表方式補充處理情形及依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本次變更後綠地減少 0.54 公頃、停車場用地減少 0.17 公頃，而本都市計畫區依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準檢討，合計公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積佔全部計畫面積 3%，且停車場用地面積不足 44.68 公頃，均顯有不足，請縣政府補充說明本案開放空間及停車空間調整策略，併納入計畫書敘明。

二、有關老街溪河川污染治理計畫，請縣政府訂定生活

污水及事業污水排放標準與相關管制措施，併納入計畫書敘明，以利後續河川整治之執行。

三、本次變更範圍原屬老街溪河段之緩衝空間，且歷史災害調查亦顯示曾因降雨量太大，超過河川及排水設施保護標準而導致淹水災害發生，而桃園縣政府擬將周邊綠地變更為商業區，故請縣政府補充防洪年期設定、防止災害相關措施及參考相關環境地質資料之適當處理情形，並納入計畫書之都市防災乙節，以資完備。

四、本計畫配合機場捷運延伸線 A22 車站之設置，將賦予高強度之都市活動，加上與舊有核心商業區結合，屆時將使該區活動人口急速增加，並產生交通轉運需求，造成嚴重之交通影響衝擊，故請提出「交通影響評估」及區域性交通動線改善規劃方案，並納入計畫書內敘明。

五、本案應擬定細部計畫，請縣政府將細部計畫擬劃設之公共設施用地面積、類型、區位及商業區之定位、規模強度等，一併納入計畫書載明，俾供擬定細部計畫依循。

六、本案透過老街溪加蓋建築物之拆除，再現河川藍帶，並串聯周邊公園綠地，重塑水案景觀空間，故請加強本計畫區之藍帶、綠帶之規劃構想，並於細部計畫妥為訂定都市設計準則及相關管制規定。

七、有關本案區段徵收之財務計畫，請縣政府補充相關財務敏感性分析，另依土地徵收條例 101 年 1 月 4

日公布之修正條文，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，爰本案實施進度及經費部分，請桃園縣政府依前開修正條文重新試算修正。

八、為避免本案後續辦理區段徵收之公益性及必要性遭受質疑而引發不必要之抗爭活動，請桃園縣政府依本部 99 年 9 月 14 日土地徵收座談會決議事項略以：「為審酌區段徵收之公益性及必要性，未來在審議都市計畫前，針對以區段徵收方式開發者，應先向內政部土地徵收審議委員會報告。」，將本案提報本部土地徵收審議委員會報告，並將結果及處理情形一併納入計畫書敘明，以資完備。

九、變更內容明細表編號四，參採桃園縣政府所提修正意見調整如表一，逕向本會陳情意見綜理表詳表二本會決議欄。

十、本案請酌依下列規定辦理：

（一）為配合辦理區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理：

1. 請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審

議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(二) 本案須另行擬定細部計畫部分，應俟桃園縣都市計畫委員會審議通過細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如需調整本會決議文者，則再提會討論。

表一、變更內容明細表

編號	變更內容	變更理由
四	河川區→綠地(附)(0.20公頃)	1. 依據經濟部 99.12.09. 經授水字第 09920214681 號函公告之桃園縣管河川老街溪河川治理線為準。 2. 配合機場捷運延伸線 A22 站之設置與老街溪兩側地區更新計畫，檢討場站周邊地區之土地使用，促使地區產業轉型與再生。 3. 加速取得原老街溪兩側地區之公共設施保留地，塑造老街溪河岸綠化市容景觀。 4. 配合整體開發方式需要，用地取得方式由一般徵收調整為區段徵收。
	綠地→商業區(附)(1.14公頃)	
	停車場用地→綠地(附)(0.16公頃)	
	綠地→綠地(附)(1.22公頃)	
	停車場用地(附)→綠地(附1)(0.01公頃)	配合 100 年 9 月 30 日公告之「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站建設計畫)案」修正，並以區段徵收方式開發。
附帶條件：應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式開發。 附帶條件 1：得依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運系統工程路線穿越土地下方。		

表二、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會決議
逕 1 (桃園縣政府於會中所提)	黃德煌先生等 23 人	中央西路一段 176 巷	請查捷運 A22 站邊中央西路一段 176 巷二十家住戶，此地段土地在捷運 A22 站出入口邊是該地區唯一建地地目也是捷運 A22 未來精華商圈大中壢地王所在，如今不知何因？此段地價年年下降在 88 年以 80176 元/平方公尺，驟降至今 99 年 22693 元/平方公尺，差近四倍，希望貴府派員看查，感謝萬分！ 次查，176 巷內二十家住戶，數代世居於此安居樂業，惟政府近年驟降公告現值至今令人不堪入目之低價，以期徵收作業進行。此舉實罔顧居民權益，坑殺居民財產。將使 176 巷內二十家住戶無家可歸。	此地居民反對徵收，希望政府能開放此段土地，重新規劃(市地重劃)，給予居民居住的權利。為此，只得成立自救會以保衛家園。更盼有為政府能苦民所苦，提出具體解決方案，實為百姓之福。	建議不予採納。 理由： 1. 本案採市地重劃開發需縮減綠地面積，為保留較大綠地面積，形塑公共開放空間，本案宜維持區段徵收方式開發。 2. 地價調整部分非屬都市計畫範疇，已由地政事務所另函復規定辦理。	照縣政府研析意見。

第 6 案：臺中市政府函為「變更外埔都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說 明：

一、變更外埔都市計畫（第三次通盤檢討）案，前經本會 99 年 11 月 16 日第 743 次會審議完竣，其中決議事項有關專案小組初步建議意見第十一點：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則應再提會討論。」在案。

二、案經臺中市政府依本會上開決議於 100 年 7 月 13 日至 100 年 8 月 11 日補辦公開展覽，期間計接獲公民或團體陳情意見 1 件；臺中市政府彙整後以 100 年 11 月 15 日府授都計字第 1000217192 號函送計畫書、圖等到部，爰再提會討論。

決 議：

一、詳如附表本會決議欄

二、退請臺中市政府併同本會第 743 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會決議
1	昱華開發股份有限公司/永吉段 962、963、964 號	<p>本公司所有左列土地，原為機關用地，政府迄未徵收使用，今並未經評估外埔發展狀況，卻變更為同屬公共設施用地之社教用地，作為圖書館及民眾服務站使用，實屬不宜，理由如下：</p> <p>一、外埔區人口數僅31969 人，90 年人口為31515 人，十年來僅增加454 人。</p> <p>二、外埔區於甲后路440-1 號已建有圖書館，而圖書館於82 年啟用，再於92 年重新裝潢，至今僅使用18 年，且其隔鄰並建有公眾使用之集會場所「中正堂」，二者使用率皆不高。今規劃0.27 公頃之社教用地，其中屬本公司所有之民眾服務站，其基地面積為633.85平方公尺，因而其餘2066 平方公尺部分則應為圖書館面積。以外埔區人口數而言，現有160 坪之圖書館已足敷使用，如另增加2066 平方公尺基地之圖書館，實有浪費之嫌。</p> <p>三、民眾服務站為民間法人組織，並非政府之機關團體，劃定為政府機關使用之社教用地實為不妥。</p> <p>四、都市計畫法第26 條但書規定：「擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢</p>	<p>本規劃區因位於外埔區市鎮中心，作為公共設施保留地之機關用地既無需要，且不徵收使用，理應依都市計畫法之規定辦理變更為非公共設施保留地之商業區或住宅區，以符實際。</p>	<p>1. 擬照變二案內容，維持機關用地變更為社教用地。</p> <p>理由：</p> <p>(1)本次變更係原擬定機關外埔鄉公所(改制前)計畫興建圖書館之使用，以及供民眾服務站使用，經檢討仍有需要。</p> <p>(2)原計畫發布時已劃設為公共設施用地(機關用地0.27 公頃)，原規劃意旨具有公用性質，另外目前計畫區內住宅區及商業區仍有未開發面積，且計畫區內人口成長緩慢，故宜優先作為具有公用性質之使用。</p> <p>(3)考量街廓完整性。</p> <p>2. 未徵部分市政府將編列預算辦理徵收。</p>	<p>照臺中市政府研析意見(即維持本會 99 年 11 月 16 日第 743 次會議);惟為確保土地所有權人權益，請該府於下次通盤檢討前，儘速編列預算辦理徵收。</p>

		<p>討一次，依據發展現況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」都市計畫定期通盤檢討實施辦法第25 條規定：「已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定。」本機關用地為公共設施保留地，劃設多年來政府皆未徵收使用，可見政府根本無需額外之機關用地。而今並未預期未來外埔區發展需要，卻逕將土地使用變更規劃為同屬公共設施之社教用地，並增加無額外需求之圖書館使用，今卻違反上述法令規定，將原無保留必要之機關用地更改為無實質需要之社教用地，影響土地所有權人之使用效益甚鉅。</p> <p>五、本規劃區位於外埔區之商業中心，其南側之計劃道路並未開闢，本規劃區除本公司所有土地供民眾服務站使用外，其餘土地多臨時興建鐵皮屋使用，今重新</p> <p>規劃後並未解決原土地使用問題，卻滋生新問題，造成都市土地之低度利用及不當利用，實非都市發展之福。</p>			
--	--	---	--	--	--

第 7 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（配合擬定土庫都市計畫（原兒童遊樂場用地（遊二）及附近地區細部計畫）案」。

說 明：

一、本案業經雲林縣都市計畫委員會 100 年 11 月 10 日第 179 次會審議通過，並准雲林縣政府 100 年 12 月 16 日府城都字第 1002701730 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無

決 議：本案請雲林縣政府考量事業及財務計畫公平及合理性、道路系統之完整、公共設施用地劃設之比例、區位、配置，重新研提具體可行變更方案後，再提會討論。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（部分住宅區為農業區）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 100 年 11 月 1 日第 220 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 100 年 12 月 28 日府經城字第 1000215163 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（部分農業區為河川區，部分河川區為農業區）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 100 年 11 月 1 日第 220 次會議審議通過，並准嘉義縣政府 100 年 12 月 28 日府經城字第 1000201425 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請嘉義縣政府水利主管機關確實依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考。

二、計畫書「事業及財務計畫」，請配合實際進度填列，並將依公、私有土地權屬類別，分別詳予列表說明，以資明確。

三、變更計畫書、圖，請確實依「都市計畫書圖製作要點」，妥為製作。

第 10 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區、公園用地、文小用地、綠地、道路用地為道路用地兼供綠地使用，部分公園用地、綠地為道路用地）案」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 100 年 8 月 12 日第 6 次會及 100 年 10 月 31 日第 8 次會審議通過，並准臺南市政府 100 年 11 月 30 日府都規字第 1000907299 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、考量本變更路段位處山坡地形地勢陡峭，故請臺南市政府將該路段區域之環境地質相關資料，納入計畫書敘明，以資妥適。
- 二、為避免道路開闢後，影響兩側景觀及造成土石危害，請該府將具體因應對策（包括：水土保持、綠化計畫、景觀維護等），納入計畫書敘明，以資完備。

三、本路段因兩側佈設護坡，造成無法與次 18-2 號道路銜接，惟考量交通路網之完整及地區交通之便利，故請市府妥為因應並將具體可行之對策，納入計畫書敘明，以資妥適。

第 11 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）案」。

說明：

一、本案業經屏東縣都市計畫委員會 99 年 8 月 20 日第 172 次、99 年 12 月 17 日第 175 次會審議通過，並准屏東縣政府 100 年 1 月 31 日屏府城都住字第 1000031389 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經提本會 100 年 3 月 15 日第 751 次會審議決議：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。」在卷，本案經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、李委員正庸、顏委員秀吉、劉委員小蘭、金委員家禾、蕭委員輔導及黃委員萬翔計 7 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 100 年 4 月 19 日及 100 年 11 月 8 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見。並經屏東縣政府 100 年 12 月 29 日屏府城都字第 1001016099 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除專案小組後逕向本會陳情意見詳表二本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及

屏東縣政府 100 年 12 月 29 日屏府城都字第 1001016099 號函送修正後計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

本案建議除下列各點外，其餘照屏東縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、本案台鐵屏東車站將改建使用，並強化其交通、轉運、商務及相關附屬機能，提高土地使用效益，故請縣政府補充火車站改建工程之規劃設計原則、配置構想、周邊交通道路系統連結、人行與車流交通進出動線、停車動線等相關圖說資料，供委員審議之參考。
- 二、據縣政府列席代表說明，本案開發範圍及開發方式與交通部臺灣鐵路管理局已有共識，故請補充說明本案整體發展構想，包括土地使用配置、土地使用強度、公共設施計畫等內容及開發單元及其可行性分析資料，並納入計畫書。
- 三、為落實本案車站用地之 TOD 規劃原則，請屏東縣政府針對車站之接駁轉運空間之劃設、友善之行人步道與開放空間及前後站之視覺穿透性等設計概念，納入車站整體規劃之考量，供審議參考。
- 四、鑒於本案後續擬以都市更新辦理商業區之開發，故有關本案之土地使用分區管制要點毋需另訂之，故建議刪除。
- 五、以下各點請縣政府於計畫書補正：

- (一) 計畫書審核摘要表之縣級都市計畫委員會審核結果誤繕，請查明補正。
- (二) 本案之實施進度及經費之用地取得方式及開闢經費，請配合實際情形修正。
- (三) 計畫書、圖確實依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理。

六、建議本案如經本會審定，須另行擬細部計畫部分，應俟屏東縣都市計畫委員會審議通過細部計畫，以及都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內審議通過者，請屏東縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程；委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

七、本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，屏東縣政府應與臺灣鐵路管理局簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

八、後續應辦事項：

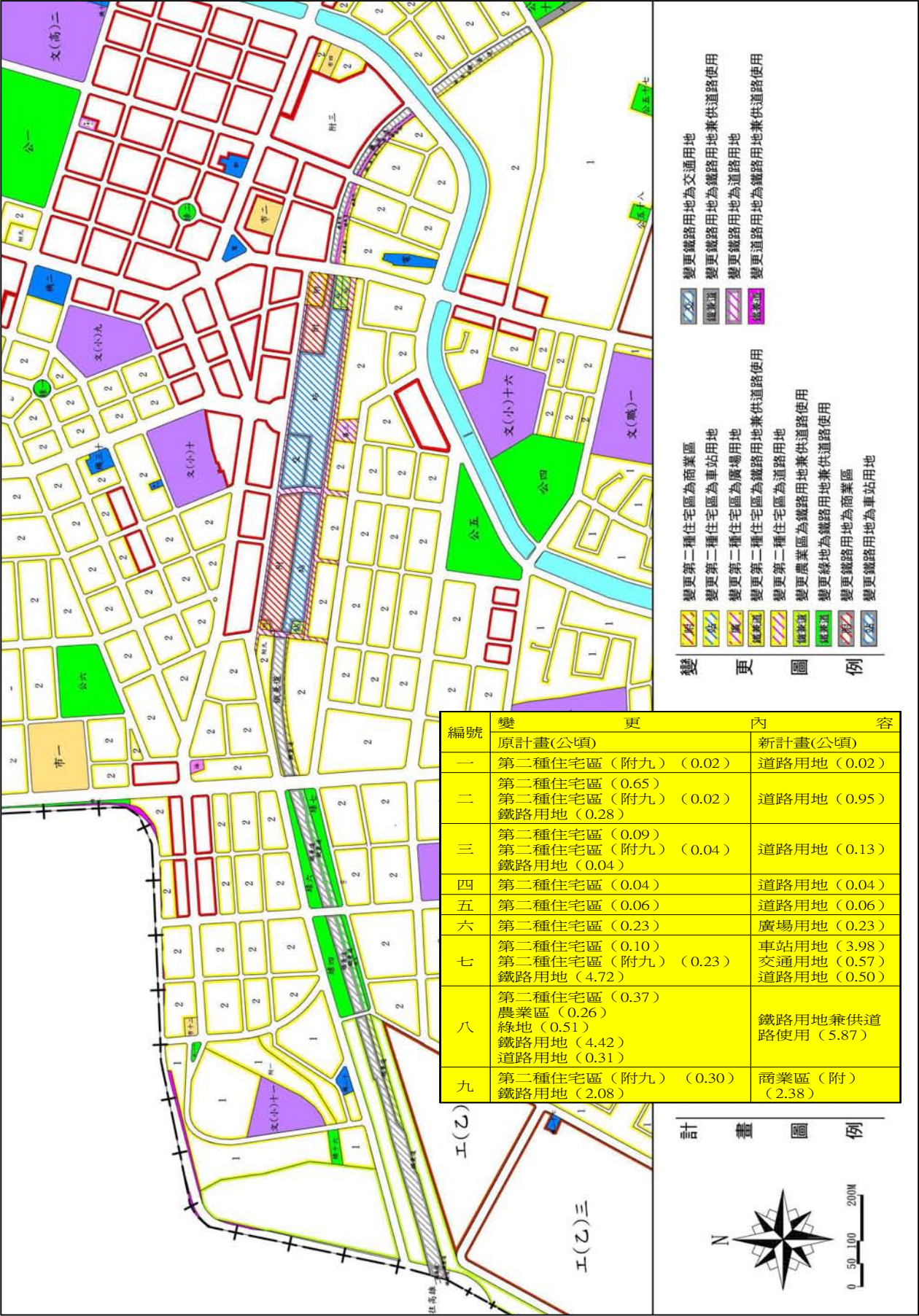
- (一) 本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請屏東縣政府補辦公開展覽，如公開展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論。

(二) 為符實際，本計畫屏東縣政府得視實際發展需要，以變更內容完整或更新單元為原則，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

九、變更計畫圖：參採 100 年 6 月 7 日交通部召開「研商『變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）』會議」（如附件）及屏東縣政府所提修正意見調整如圖一。

十、逕向本部陳情意見綜理表：詳表一。

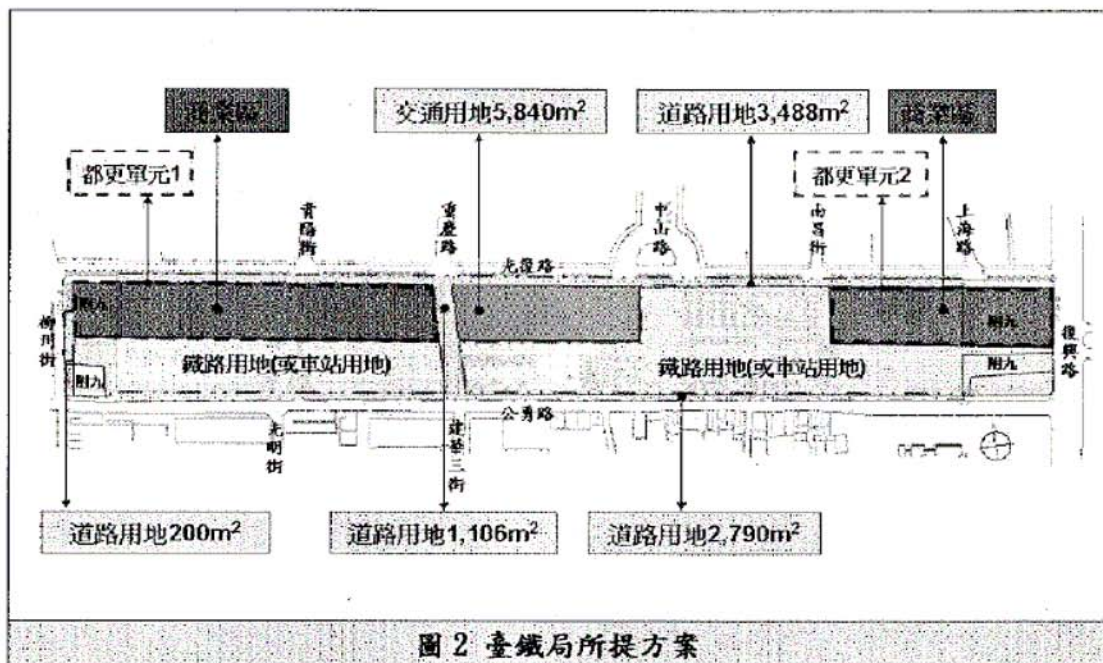
圖一、變更計畫內容示意圖



附件

附件二—100年6月7日交通部召開「變更屏東都市計畫(配合屏北鐵路高架化計畫)案」協商會議-屏東縣政府及臺鐵局方案比較說明

一、屏東縣政府及臺鐵局所提方案



二、評估方案差異說明

項目	屏東縣政府所提方案	臺鐵局所提方案
車站站體所須用地別	車站用地。	車站用地或鐵路用地。

項目	屏東縣政府所提方案	臺鐵局所提方案
商業區面積範圍	面積 23,754 m ² ，包含西側商業區 14,871 m ² ，東側商業區 8,883 m ² (含附九住宅區私有土地)。	依圖示範圍辦理。
捐贈比例	依屏東縣變更案件捐贈原則，公共設施用地變更為商業區需捐贈 40 %之土地或代金。	依屏東縣變更案件捐贈原則辦理。
總捐贈面積	<ol style="list-style-type: none"> 1. 總捐贈面積=總變更面積×40 % = 31,223×40 % = 12,489.2 m²。 2. 臺鐵局捐贈土地為光復路(5M)、南北向道路(12M)及公勇路(4M)，捐贈比例以 40 %計，尚不足 16.08 %。 3. 爰臺鐵局需繳納代金 10,542.42 萬元。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計算臺鐵局總捐贈面積時，其總變更面積應扣除附九住宅區私有土地(約 0.325 公頃)。 2. 臺鐵局無預算繳納代金，期捐贈土地為都計變更回饋，爰建議調整變更方案如次： (1)劃設交通用地(約 0.584 公頃)，納入變更範圍及捐贈土地計算。 (2)南北向道路由 12M 拓寬至 16M，增加道路用地約 360 m²。 3. 調整後總變更面積=(23,754 - 3,250)+(7,469+360)+5,840=34,173 m²。捐贈總面積=34,173×40 % = 13,669 m²。 4. 臺鐵局捐贈道路用地 7,829 平方公尺及交通用地 5,840 平方公尺，共捐贈約 13,699 平方公尺，不須繳納代金。
商業區附帶條件	應以都市更新方式整體開發，並由臺灣鐵路管理局擔任實施者，及依法捐贈土地或代金，並應於本案發佈實施後三年內完成辦理開發。倘未於期限內依都市更新方式辦理開發，則另依法定程序併周邊土地檢討變更為車站用地。且已捐贈土地或已繳納代金不予發還。	商業區土地以都市更新方式辦理開發，因須整合私地主意見，並依法研擬事業計畫、公告招商等，尚有諸多不確定因素，故建議都市計畫細部計畫發布實施並於車站啟用三年內完成招商。
商業區附帶條件	應依建築技術規則規定之停車位加倍留設公共停車空間。	商業區土地非屬公共設施用地，依建築技術規則規定，不須加倍留設停車位。
商業區附帶條件	應先提送屏東縣都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建築執照。	---
公共設施維護管理	---	經變更回饋捐贈給屏東縣政府之公共設施用地，如道路用地及交通用地，由屏東縣政府自行興建，並負責後續維護管理，以符管用合一之原則。

表一、逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情位置及陳情人	陳情理由	建議事項	縣政府處理意見	本會專案小組初步建議意見
逕人 1	交通部臺灣鐵路管理局屏東站區車站用地	本變更都市計畫案業經屏東縣都市計畫委員會第 172、175 次會議審議通過，本局陳情意見未獲採納，惟因本局礙於國有財產法相關法令限制，其計畫內容將原屏東站區土地之鐵路用地變更為車站用地，將致本局管有國有土地有無法活化利用之虞。爰建議提大會審議前，請先行召開專案小組會議討論本變更都市計畫案，以確保本局權益。	1.建請組成專案小組審查。 2.隨函檢附本局對屏東車站都市計畫變更之建議方案。	本案前於 100 年 6 月 7 日由交通部召開「研商『臺鐵高雄-屏東潮州捷運化計畫』辦理『變更屏東都市計畫(配合屏北鐵路高架化計畫)』會議，變更內容經協調獲致共識，並經交通部台鐵局 100 年 7 月 8 日鐵企開字第 1000019623 號函、交通部鐵改局 100 年 9 月 27 日鐵工規字第 1000013876 號函及屏東縣政府 100 年 10 月 4 日屏府城都字第 1000256021 號函分別報由內政部，續行討論。	併綜合意見第九點。

表二、專案小組會議後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情位置及陳情人	陳情理由	建議事項	縣政府處理意見	本會決議
逕人 1	蔡錦馨等 6 人 新街段三小段 19、23、24、25 等地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為使所有人減少損失並維持本人等 6 人的合法權益。 2. 屏東站並非高架化計畫總站，使用面積不要如此擴張（比高雄站更大）。 3. 本人土地無阻檔公勇路修直且不影響高架化。吳家祖先所遺留的發源地是市內稀有的一片世外桃源，擁有平房日式庭園種有高樹、花架、花崗石桌、石椅、跳石等，環境幽美拆除真可惜。 4. 請政府高抬貴手，傾聽百姓的懇求。本人已 85 才，在人生晚年不想看如此的慘景，請鑒納立此陳情。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人等 6 人土地（新街段三小段 19 號）若急需要配合屏東鐵路高架化計畫需徵收時，採以地易地方式配合。 2. 本人等 7 人土地及房屋無徵收使用之需要（徵收為停車場離車站甚遠不理想）。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案配合屏北鐵路高架化建設計畫預算，用地將採徵收方式取得。然有關土地交換相關法令機制於本縣尚未建立，後續另配合地方實際需求再行研議。 2. 車站站區周邊以計畫道路為界構成完整街廓，符合都市計畫分區使用精神。 3. 考量公勇路係車站南側主要道路，以及受限鐵路高架化施工範圍不足以提供道路北移後維持適當道路線型所需用地，公勇路計畫道路仍應向東直線延伸垂直正交復興路。 	照縣政府處理意見。
逕人 2	交通部臺灣鐵路管理局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查貴署前開號函有關變更編號八「變更第二種住宅區等為鐵路用地兼供道路使用」建議照屏東縣政府核議意見通過 1 案，前經本局於縣級都委會及內政部都委會專案小組充分表達管理維護困難之立場，因該案影響地方 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關變更編號八「變更第二種住宅區等為鐵路用地兼供道路使用」，旨案系爭施工便道若相關單位有後續使用計畫，本局建議應於主要計畫書內明定「鐵路用地兼供道路使用」之道路維護管理機關，並據以辦理 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關「鐵路用地兼供道路使用」(1) 為使鐵路高架化後面對鐵路高架軌道下方平面道路之住宅區可指定建築線申請建築，並串聯本縣「單車國道」路網，建立二鐵（高速鐵路、臺鐵鐵路）單車自由行 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關「鐵路用地兼供道路使用」之道路維護管理，照縣政府處理意見，並於本案核定前將該府與台灣鐵路管理局簽訂之協議書納入計畫書。 2. 有關「商業區開發期程」，參酌縣政府及與臺灣鐵路管理局列席代

	<p>用路安全至關重大，本局再陳如后，謹請貴署酌參。</p> <p>(1) 旨揭「鐵路用地兼供道路使用」係指鐵路用地範圍兼供施工便道之使用，為工程執行單位便於施作屏東鐵路高架化工程所闢建，應依據水土保持法第 8 條及水土保持技術規範第 124 條之規定，於工程完成後施工便道應予封閉或恢復原狀並植生綠化。如未妥善封閉或恢復原狀，思致民眾誤入，意外事故時有所聞，合先敘明。</p> <p>(2) 若施工便道為因應地方人士要求成為公眾通行之既成道路，依據鐵路法第 21 條之規定，因道路養護非屬鐵路運輸相關業務，本局無法編列經費辦理便道養護作業，恐致用路民眾生命財產之疑慮，迭有國家賠償案例產生，此非本局所樂見。</p> <p>2. 另查屏東縣政府於前開號函所建議「商業區開發期程」應於旨揭都市計畫案發布實施</p>	<p>有償持分撥用移交作業，俾供後續使用事宜；如否，則建議將全區劃設為「鐵路用地」。由工程執行單位於工程完成後，依規定封閉或恢復原狀並植生綠化。</p> <p>2. 有關「商業區開發期程」</p> <p>(1) 本局建議仍依照大部都委會專案小組之意見，於都市更新事業計畫公開展覽後，再行檢具旨揭都市計畫案書圖，報大部逕予核定後實施，車站用地等涉及高架化工程施作部分。則先於第一階段核定發布實施。</p> <p>(2) 若屏東縣政府考量旨揭商集區為避免屏東新站完工後仍存有窳陋建物衝擊新站景觀。本局建請縣府依據都市更新條例第 7 條規定迅行劃定更新地區及訂定都市更新計畫，並依同條例第 9 條規定自行實施或自行公開評選委託都更事業機構擔任實施者，由其辦理都市更新事業計畫擬定及公展作業，以爭時效。然商業區</p>	<p>之通行環境，故將現行計畫鐵路用地部分暨高架化路權範圍，均劃設為鐵路用地兼供道路使用。並於土地使用分區管制要點規定：鐵路用地兼供道路使用除因運輸安全之考量得由鐵路主管機關劃定管制區域限制人員進入，其餘得設置人行步道、自行車道或休憩設施並妥予綠化，開放供公眾使用。</p> <p>(2) 有關平面道路後續維護管理分工，可由本府與鐵路局於本案發布實施前簽訂協議書，納入計畫書載明，即可明確。</p> <p>2. 有關「商業區開發期程」，考量本案係配合重大交通建設之變更案件，與民間自地申請變更案件不同，為避免屏東新站完工後車站區內現存殘破窳陋建物衝擊屏東新站整體站區景觀，建議商業區開發期限仍應以本案發布實施後 3 年內完成都</p>	<p>表之說明，本變更案於大會審議通過紀錄文到 3 年內完成都市更新事業計畫公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定實施；如無法限期完成者，請屏東縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長開發期限。</p>
--	--	---	---	--

	<p>後 3 年內完成都市更新事業計畫公開展覽 1 案，本局表達意見如后，併請貴署酌參。</p> <p>本案商業區若於細部計畫劃定更新地區、訂定更新計畫並經縣級都委會審定後，本局將依據都市更新條例施行細則第 5-1 條規定辦理更新實施者公開評選、簽約及履約執行等相關作業，評選實施者期屆時應視市場景氣狀況酌予調整；後再由都市更新事業機構擔任實施者，於整合私有地主意見並擬定都市更新事業計畫後，始得辦理公開展覽作業，然前開作業因涉及市場景氣循環及私有地主意見整合問題：期程實難以掌握。</p>	<p>開發辦理成敗須由縣政府負責，不應歸責本局，而將逾期未開發之商業區回復變更為車站用地，並沒入捐時回饋土地或代金。</p>	<p>市更新事業計畫公開展覽為限。</p> <p>3. 本案建議於都市計畫說明書直接載明都市更新單元，於本案發布實施後即可據以擬定都市更新事業計畫，且實施者仍應請土地管理機關鐵路局辦理，並負開發成敗之責。</p>	
--	---	--	--	--

八、散會：下午 1 時 30 分。