

土地使用分區管制要點

- 一、為促使白埔產業園區土地作合理有效之利用，及考量形塑高雄新市鎮特定區內高科技產業園區之建築風格，參考「擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案」相關規定及發展強度，特依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本要點，使整體環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標。
- 二、園區內土地及建築之使用管制，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依其他相關法令辦理。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
 - (二)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (三)雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 - (四)雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
 - (五)連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 - (六)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
 - (七)招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
 - (八)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - (九)基地線：建築基地之界線。
 - (十)境界線：相鄰基地之分界線。
 - (十一)道路境界線：基地面臨道路之界線。

(十二) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。

(十三) 公共開放空間：

1. 建築基地沿街面或側、後院預留之線型且供公眾使用之開放空間。
2. 建築基地臨街面預留之廣場式集中型且供公眾使用之開放空間。

(十四) 退縮深度：

1. 臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。
2. 側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。

(十五) 裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。

(十六) 公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼兒園、兒童課後照顧服務中心、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。

(十七) 鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。

四、園區內劃設之土地使用分區與用地如下：

(一) 產業專用區。

1. 第一種產業專用區（註）

(二) 住宅區：

1. 第三種住宅區。

(三) 公園用地（兼供滯洪池使用）。

(四) 公園用地（兼供自來水設施使用）。

(五) 水資中心用地。

(六) 電力設施用地。

(七) 停車場用地。

(八) 綠地用地。

(九) 道路用地。

五、園區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率與容許使用項目等，如下表所示。

使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	
土地使 用分區	第一種產業專用區（註）	60	240	詳本要點第六點	
	第三種住宅區	40	280	詳本要點第九點	
公共設 施用地	公園用地（兼供滯洪池使用）	15	30	詳本要點第十點	
	公園用地（兼自來水設施使用）	15	30	詳本要點第十一點	
	水資中心用地	50	150	詳本要點第十二點	
	電力設施用地	50	150	詳本要點第十三點	
	停車場用地	平面	10	20	詳本要點第十四點
		立體	80	240	
	綠地用地	-	-	詳本要點第十五點	
道路用地	-	-	詳本要點第十六點		

註：本計畫之產業專用區，考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環境保護設施，經目的事業主管機關或園區管理機關(構)同意得免計建蔽率、容積率，惟免計之建蔽率以 5%，容積率以 10% 為限。

六、第一種產業專用區（註）係供與工業生產直接或相關之製造業使用：

(一) 製造業，其容許使用之產業類別為：

1. 電子零組件製造業(C26)
2. 電腦、電子產品及光學製品製造業(C27)
3. 其他半導體相關產業或經環境影響評估審查通過同意引進之產業類別

(二) 電力及燃氣供應業。

(三) 倉儲業（含儲配運輸物流）。

(四) 資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。

(五) 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。

(六) 園區服務性設施。

(七) 污染整治業。

(八) 工業主管機關對於第一種產業專用區（註）之使用用途規定有變更時，得逕依工業主管機關之規定調整。

七、第三種住宅區側後院退縮

(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。

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

(三)鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。

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（公尺）	建築物二端之鄰幢間隔（公尺）
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。

(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，得不受前二項之限制。

八、本案住宅區街廓因應配予計畫範圍內私有地所有權人之規劃，不受最小開發基地相關規定限制。

九、住宅區使用比照「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）土地使用分區管制要點」相關規定辦理。

十、公園用地（兼供滯洪池使用）：作為就業員工、地方居民以及遊客之休憩場所，可供遊憩設施、戶外遊樂設施、公園、運動設施、水景設施、滯洪相關設施及公用事業設施等使用。

十一、公園用地（兼供自來水設施使用）：作為就業員工、地方居民以及遊客之休憩場所，可供遊憩設施、戶外遊樂設施、公園、運動設施、水景設施及設置自來水、再生水、下水道系統相關設施、公用事業設施及既有道路等使用。

十二、水資中心用地：提供污水處理、再生水處理及貯存等設施與環境監測及其附屬設施使用。

十三、電力設施用地：提供電力事業及其附屬設施使用。

- 十四、停車場用地：提供興建平面、立體停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用。
- 十五、綠地用地：作為緩衝區隔、視覺景觀或生態涵養之使用，可供防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、休憩設施、步道、排水設施及公用事業設施等使用。
- 十六、道路用地：設置人行道及車道，供公眾通行之地方，應規劃施作行人友善區，營造人車友善及安全環境；設置或穿越道路上下之各項設施，應經目的事業主管機關或園區管理機關（構）同意，始得設置。
- 十七、本園區內各項公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用為限。
- 十八、區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經主管機關之核准。

使用分區及用地別		應設置停車位數量
第一種產業專用區（註）		申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過 250 m ² 或其零數應增設一停車位。
第三種住宅區		比照「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）土地使用分區管制要點」相關規定辦理。
公共設施用地	公園用地 （兼供滯洪池使用）	視實際需求提供，其設置內容並需經本園區管理單位同意。
	公園用地 （兼供自來水設施使用）	
	水資中心用地	
	電力設施用地	

說明：

- 1.樓地板面積之計算依建築技術規則第 59 條規定辦理。
- 2.地面停車位（裝卸車位除外）應與基地主出入口一併考量，並於建築預審時就實際需要規劃，惟地面停車位面積以不超過租地面積 5% 為限。
- 3.無障礙汽、機車停車位應不少於 2% 停車數量（至少需提供一停車位）。
- 4.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- 5.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之建築基地或同一建築基地建築物分期請領建照者，且其留設之停車空間合計數量可達本要點規定之標準者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
- 6.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 250 m² 設一停車位。
- 7.機車停車數量以樓地板面積每 250 m² 提供一停車位為原則，惟仍應以滿足員工機車停車需求為主。
- 8.供低碳車輛使用停車位應不少於 2% 停車數量（至少需提供一停車位）。

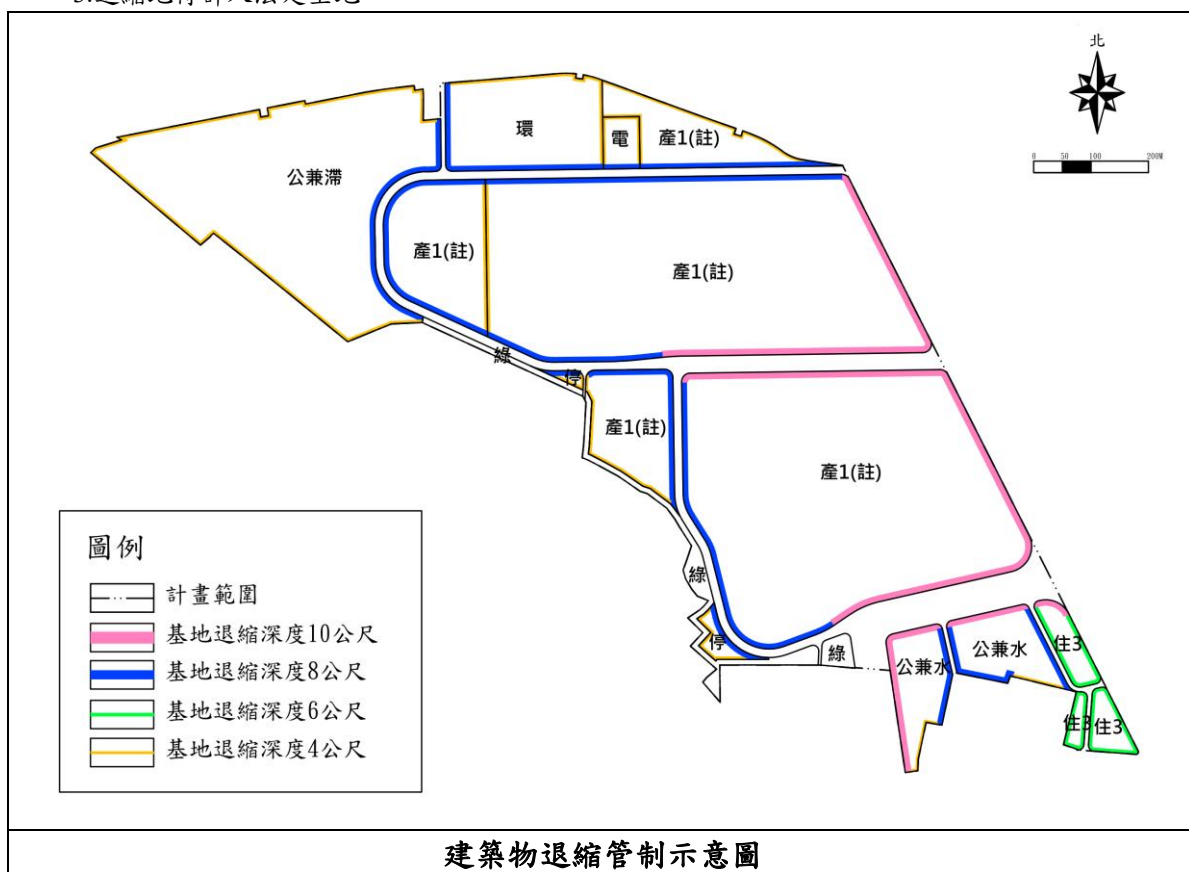
十九、建築基地之退縮建築規定如下表及下圖所示。

使用分區及用地	基地面臨道路之建築退縮深度			基地非面臨道路之建築退縮深度
	道路寬度未達30公尺	道路寬度30公尺以上未達60公尺	道路寬度60公尺以上	
第一種產業專用區（註）	8公尺	10公尺	10公尺	4公尺
第三種住宅區	6公尺	6公尺	10公尺	-
公共設施用地	8公尺	10公尺	10公尺	4公尺

註：1.退縮地除目的事業主管機關或園區管理機關（構）核准之出入口及必要服務設施外，不得作為停車場或設置建築物、雜項工作物等設施物，並應予植栽綠化。

2.退縮地可作為公共與其他地下化管線（道）使用，但應避免破壞道路及之退縮帶完整性；若必須設置於地面上之設備（如電力、電信箱等），應遮蔽設施並加以綠化處理，且需符合各公共設備事業單位之規定。

3.退縮地得計入法定空地



資料來源：本計畫繪製。

二十、本園區係為依產業創新條例申請設置之產業園區，其申請建築時免依「高雄市建築管理自治條例」有關規定指定（示）建築線。

二十一、園區內建築基地除住宅區外，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

二十二、為鼓勵住宅區之整體大規模開發，住宅區一宗基地申請建築使用之容積獎勵比例如下：

基地規模	獎勵容積佔基準容積率之比例
超過 6,000m ² 至 15,000m ²	建築物原容積率×105%
超過 15,000m ² 以上	建築物原容積率×110%

二十三、第二十三條 建築基地獎勵後之總容積不得超過下表之規定。

分區種別	獎勵後最高容積率
第三種住宅區	320%

二十四、本計畫區內作為容積移轉接受基地者，依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 9 點規定：「接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之 80%後，始得申請容積獎勵。」辦理。

前項容積獎勵累計不得超過基準容積之 20%。

前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國 116 年 5 月 31 日前依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不適用之。

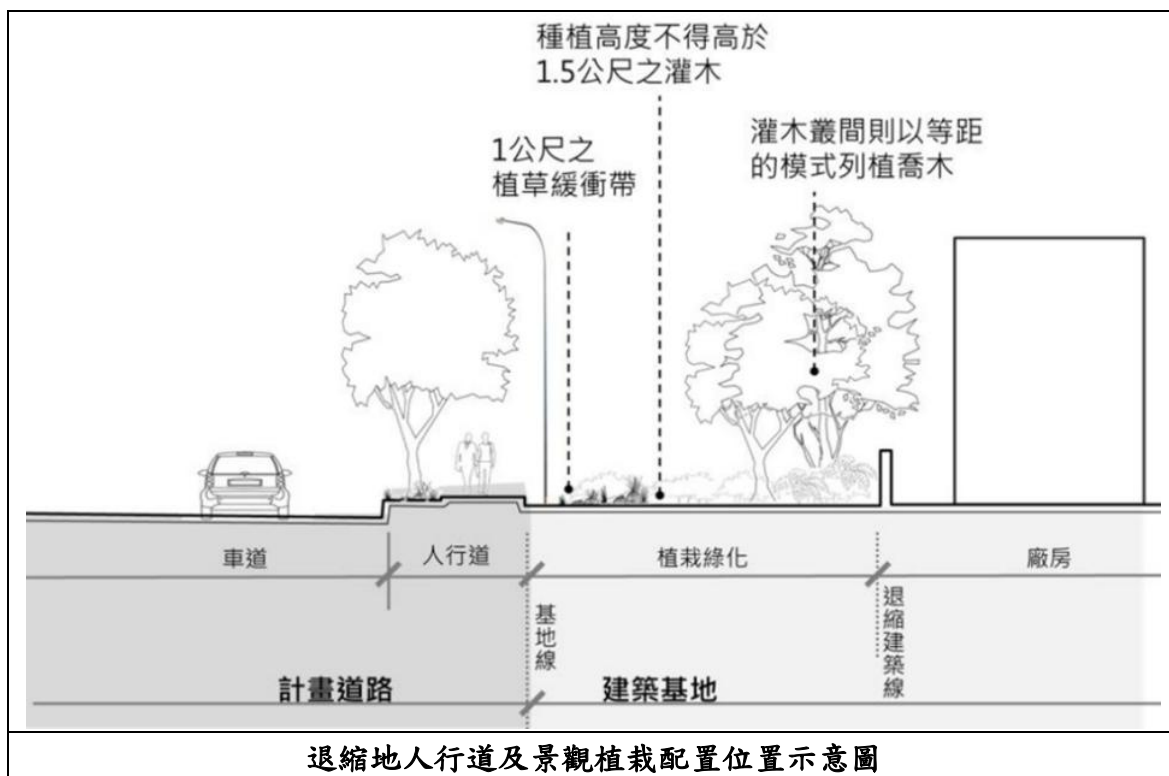
二十五、因應本園區位於空軍軍官學校飛航管制區水平面限建區範圍內，建築物或相關設施興建計畫依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」相關規定辦理。

二十六、園區內建築基地免依建築技術規則設置雨水貯集滯洪設施。

二十七、建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

二十八、公園用地（兼供滯洪池使用）內部分造林地樹木應予保留，其保留區域應依「白埔產業園區設置計畫環境影響說明書」第五章及第八章等相關內容辦理。

二十九、植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽，且植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口（詳下圖）。



資料來源：本計畫繪製。

- 三十、建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
- 三十一、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。
- 三十二、園區內建築物應依建築技術規則建築設計施工編第三百二十一條至第三百二十三條（綠建材）之規定辦理，且立面材料不得使用石綿瓦、塑膠浪板、未經處理之金屬浪板、其他具公害或易燃性材料。
- 三十三、本計畫範圍內廠房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、容積獎勵及低衝擊開發設施之規定應以「拾、都市設計規範」之內容為原則，並經由主管機關審查通過後，始得申請建照或施工。
- 三十四、本要點自發布日施行。