

第十章 土地使用分區管制

土地使用分區管制為實施都市計畫不可或缺的工具之一，經由土地使用管制之建築容積、建物高度等開發強度及獎勵措施之訂定，並配合計畫區之特性，將公共開放空間系統、景觀意象、人車動線系統等規劃元素融入都市設計理念，以達到下列目標：

- 一、有效控制都市擴張，以降低公共服務成本，並提高公共服務水準。
- 二、促進居民生活環境之安全、衛生、便利、舒暢、寧靜。
- 三、促進各種土地使用活動之有效運作。
- 四、促進都市生活之豐富性。
- 五、保護自然資源。

由此可知，都市計畫基本之土地使用管制內容一般包括：

- 一、發展強度之管制，包括建蔽率、容積率或空地比等。
- 二、通風、採光與私密性管制，包括高度限制、庭院規定、鄰幢間隔、最小基地面積規定等。
- 三、獎勵制度—空地、開放空間留設較多時，給予較高之容積率。

路竹都市計畫土地開發已久，路竹區與大岡山區同為岡山地區的精華地區，亦為高雄平原南北向動線的重要樞紐；區內規劃了路竹工業區，係為農業生產與工業生產並重之地區，其中路竹工業區自設置以來，對於計畫區週邊之發展影響頗劇，未來隨著路竹工業區轉型，現行之土地使用分區管制內容急需重新調整。

因此，本次通盤檢討除將依據現行都市計畫法之規定，進行都市計畫地區住宅、商業、工業及其他土地使用配置之檢討，以及公共設施配置規劃、道路系統之調整工作外；並將於以下各節就現行計畫土地使用分區管制之分析與檢討著手，其次就計畫區整體發展定位與活動特性，進行管制措施內容與發展強度之規劃，最後提出檢討後之土地使用分區管制要點。

第一節 現行計畫土地使用分區管制要點分析與檢討

一、現行計畫土地使用分區管制要點分析

路竹都市計畫區辦理第二次通盤檢討後，亦於99年2月10日針對土地使用分區管制辦理專案通盤檢討，重新訂定區內各項土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率上限、退縮建築規定、停車空間劃設規定，以及鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施之獎勵措施規定，茲簡述原土地使用分區管制要點之重要規定如后：

- (一) 各項土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率、使用性質管制規定。
- (二) 退縮建築規定與停車空間劃設標準。
- (三) 鼓勵基地整體規劃設計建築使用及設置公益性設施之獎勵措施。
- (四) 建築基地應留設法定空地綠美化之規定。

二、現行計畫土地使用分區管制要點檢討

綜觀原計畫所訂定之管制要點，已大致掌握土地使用分區管制之基本精神，未來在修正訂定計畫區土地使用分區管制要點時，將針對有缺失之條文進行增訂或補充，而對於不適當條文則予以刪除，以提高訂定管制要點之實質意義及執行效率，其增訂、補充或刪除之條文重點如下：

(一) 一般地區之管制依據都市計畫法高雄市施行細則規定

因路竹都市計畫屬原高雄縣行政轄區，故依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理，縣市合併後，因都市計畫法高雄市施行細則已於102年1月14日公告，為確保管制內容之一致性、避免在計畫執行時產生疑義，將依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，以減少不必要之爭議。

(二) 增列路竹都市計畫之歷年都市計畫變更案有關土地使用分區管制相關規定

路竹都市計畫現行計畫土地使用分區管制要點為土地使用分區管制辦理專案通盤檢討之規定，之後配合台鐵高雄工務段匝道車維修車庫新建工程增訂鐵路用地建蔽率及容積率，應於本次通盤檢討將鐵路用地建蔽率及容積率相關規定納入本要點。

(三) 修正法定空地綠覆率相關規定

因應建築技術規則建築設計施工篇第15章於101年7月1日修正有關法定空地綠覆率相關規定，於本次通盤檢討配合修訂相關規定。

綜合以上有關路竹都市計畫土地使用分區管制規範構想，經檢討後有關原計畫條文之對照表詳如表10-1-1所示。

表 10-1-1 土地使用分區管制要點修正前後對照表

現行計畫	通盤檢討後條文	變更理由																								
一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。	因都市計畫法高雄市施行細則於102年1月14日公告，配合修正。																								
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	<p>二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>150</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>210</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> </tr> <tr> <td>工業區 (含乙種工業區、零星工業區)</td> <td>70</td> <td>210</td> <td>依都市計畫法高雄市施行細則工業區之規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>農會專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td> 1. 農畜產品之運銷、倉儲、配售及經營。 2. 農業生產資材之進口、配售及會員生活用品之供銷。 3. 農業倉庫及會員共同利用事業。 4. 會員金融服務業。 5. 農業及農民保險服務業。 6. 農民農舍輔建服務業。 7. 農村合作及社會服務業。 8. 農村利用、農村副業及農村工業之推廣與輔導。 9. 農業文化、醫療衛生、福利及救濟。 10. 農業災害之防治及救濟。 11. 代理公庫或政府、公私團體委託事業。 </td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	商業區	80	210	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	工業區 (含乙種工業區、零星工業區)	70	210	依都市計畫法高雄市施行細則工業區之規定辦理。	宗教專用區	60	160	--	農會專用區	50	250	1. 農畜產品之運銷、倉儲、配售及經營。 2. 農業生產資材之進口、配售及會員生活用品之供銷。 3. 農業倉庫及會員共同利用事業。 4. 會員金融服務業。 5. 農業及農民保險服務業。 6. 農民農舍輔建服務業。 7. 農村合作及社會服務業。 8. 農村利用、農村副業及農村工業之推廣與輔導。 9. 農業文化、醫療衛生、福利及救濟。 10. 農業災害之防治及救濟。 11. 代理公庫或政府、公私團體委託事業。	<p>1. 將住宅區之建蔽率、容積率相關規定內容納入。</p> <p>2. 將101.05.14公告「變更路竹都市計畫土地使用分區管制要點(配合台鐵高雄工務段區道車維修車庫新建工程增訂鐵路用地建蔽率及容積率)案」增訂鐵路用地建蔽率與容積率規定納入。</p> <p>3. 因都市計畫法高雄市施行細則於102年1月14日公告，配合修正。</p>
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																							
住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。																							
商業區	80	210	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。																							
工業區 (含乙種工業區、零星工業區)	70	210	依都市計畫法高雄市施行細則工業區之規定辦理。																							
宗教專用區	60	160	--																							
農會專用區	50	250	1. 農畜產品之運銷、倉儲、配售及經營。 2. 農業生產資材之進口、配售及會員生活用品之供銷。 3. 農業倉庫及會員共同利用事業。 4. 會員金融服務業。 5. 農業及農民保險服務業。 6. 農民農舍輔建服務業。 7. 農村合作及社會服務業。 8. 農村利用、農村副業及農村工業之推廣與輔導。 9. 農業文化、醫療衛生、福利及救濟。 10. 農業災害之防治及救濟。 11. 代理公庫或政府、公私團體委託事業。																							

表 10-1-1 土地使用分區管制要點修正前後對照表（續）

現行計畫	通盤檢討後條文				變更理由	
	電信事業專用區	50	250	--		
	加油站專用區	40	120	依加油站設置管理規則規定之加油站及其附屬設施內容辦理		
	機關用地	50	250	--		
	學校用地	國 中	50	150	--	
		高 中	50	200	--	
	零售市場用地	60	250	--		
	社教用地	50	250	--		
	污水處理廠用地	50	100	--		
	鐵路用地	20	40	--		
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於210%。	--				將商業區之建蔽率、容積率相關規定內容納入二說明。	
四、工業區（含乙種工業區、零星工業區）之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	--				將工業區之建蔽率、容積率相關規定內容納入二說明。	
五、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	--				將宗教專用區之建蔽率、容積率相關規定內容納入二說明。	
六、農會專用區，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。其允許使用項目如下： （一）農畜產品之運銷、倉儲、配售及經營。 （二）農業生產資材之進口、配售及會員生活用品之供銷。 （三）農業倉庫及會員共同利用事業。 （四）會員金融服務業。 （五）農業及農民保險服務業。 （六）農民農舍輔建服務業。 （七）農村合作及社會服務業。 （八）農村利用、農村副業及農村工業之推廣與輔導。 （九）農業文化、醫療衛生、福利及救濟。 （十）農業災害之防治及救濟。 （十一）代理公庫或政府、公私團體委託事業。	--				將農會專用區建蔽率、容積率及容許使用項目相關規定內容納入二說明。	

表 10-1-1 土地使用分區管制要點修正前後對照表（續）

現行計畫		通盤檢討後條文	變更理由		
七、電信事業專用區，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		--	將電信事業專用區之建蔽率、容積率及容許使用項目相關規定內容納入二說明。		
八、加油站專用區，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。		--	將加油站專用區之建蔽率、容積率及容許使用項目相關規定內容納入二說明。		
九、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		--	將有關公共設施用地建蔽率與容積率等相關文字內容納入二說明。		
十、學校用地之建蔽率不得大於50%，國中國小之容積率不得大於150%，高中用地之容積率不得大於200%。		--	將有關公共設施用地建蔽率與容積率等相關文字內容納入二說明。		
十一、零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。		--	將有關公共設施用地建蔽率與容積率等相關文字內容納入二說明。		
十二、社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。		--	將有關公共設施用地建蔽率與容積率等相關文字內容納入二說明。		
十三、污水處理廠用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。		--	將有關公共設施用地建蔽率與容積率等相關文字內容納入二說明。		
十四、退縮建築規定與停車空間劃設標準： （一）實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及建築基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區且面積達1000平方公尺以上者，其退縮建築規定與停車空間劃設標準之規定如下所示： 1.退縮建築：		三、退縮建築規定與停車空間劃設標準： （一）實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及建築基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區且面積達1000平方公尺以上者，其退縮建築規定與停車空間劃設標準之規定如下所示： 1.退縮建築：	因應縣市合併，將原高雄縣都市設計審議委員會修正為高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會。		
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

表 10-1-1 土地使用分區管制要點修正前後對照表 (續)

現行計畫			通盤檢討後條文			變更理由																				
工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																					
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																					
<p>2. 停車空間：</p> <p>住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊得由本縣都市設計審議委員會審決確定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>251~400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>401~500 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區，其退縮建築規定與停車空間劃設標準則依建築技術規則規定辦理。</p>			總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置 1 部	251~400 平方公尺	設置 2 部	401~500 平方公尺	設置 3 部	以下類推	--	<p>2. 停車空間：</p> <p>住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>251~400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>401~500 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前項以外地區，其退縮建築規定與停車空間劃設標準則依建築技術規則規定辦理。</p>			總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置 1 部	251~400 平方公尺	設置 2 部	401~500 平方公尺	設置 3 部	以下類推	--	
總樓地板面積	停車設置標準																									
1~250 平方公尺	設置 1 部																									
251~400 平方公尺	設置 2 部																									
401~500 平方公尺	設置 3 部																									
以下類推	--																									
總樓地板面積	停車設置標準																									
1~250 平方公尺	設置 1 部																									
251~400 平方公尺	設置 2 部																									
401~500 平方公尺	設置 3 部																									
以下類推	--																									

表 10-1-1 土地使用分區管制要點修正前後對照表 (續)

現行計畫	通盤檢討後條文	變更理由
<p>十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施訂定左列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益型基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	--	本市已訂定相關規定。
<p>十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>四、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。</p>	<p>因建築技術規則建築設計施工篇第15章於101年7月1日修正有關法定空地綠覆率相關規定，應於本次通盤檢討配合修訂相關規定。</p>
<p>十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	--

第二節 計畫區管制措施內容與發展強度規劃

一、土地使用相關管制措施內容

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，由前一節有關現行計畫管制要點檢討分析後，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點條文外，同時亦將充實有關土地使用強度、公共開放空間及容積管制等其他有助本計畫區環境品質提昇之規範。

(一) 一般地區之管制依據都市計畫法高雄市施行細則規定

因路竹都市計畫屬原高雄縣行政轄區，故依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理，縣市合併後，因都市計畫法高雄市施行細則已於102年1月14日公告，為確保管制內容之一致性、避免在計畫執行時產生疑義，將依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，以減少不必要之爭議。

(二) 增列路竹都市計畫之歷年都市計畫變更案有關土地使用分區管制相關規定

路竹都市計畫現行計畫土地使用分區管制要點為土地使用分區管制辦理專案通盤檢討之規定，之後配合台鐵高雄工務段匝道車維修車庫新建工程增訂鐵路用地建蔽率及容積率，應於本次通盤檢討將鐵路用地建蔽率及容積率相關規定納入本要點。

二、發展強度規劃

考量計畫區整體發展承载力前提下，應訂定各種土地使用分區之開發強度，一般主要以建蔽率與容積率加以規範之。以下係就不同土地使用分區加以說明。

(一) 住宅區及商業區

依據現行計畫管制要點之規範，本計畫區住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%，商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於210%。

(二) 其他土地使用分區與公共設施用地

縣市合併後，因應都市計畫法高雄市施行細則已於102年1月14日公告，為確保管制內容之一致性、避免在計畫執行時產生疑義，故本計畫區內其他使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率等開發強度，應依照其施行細則規定辦理。

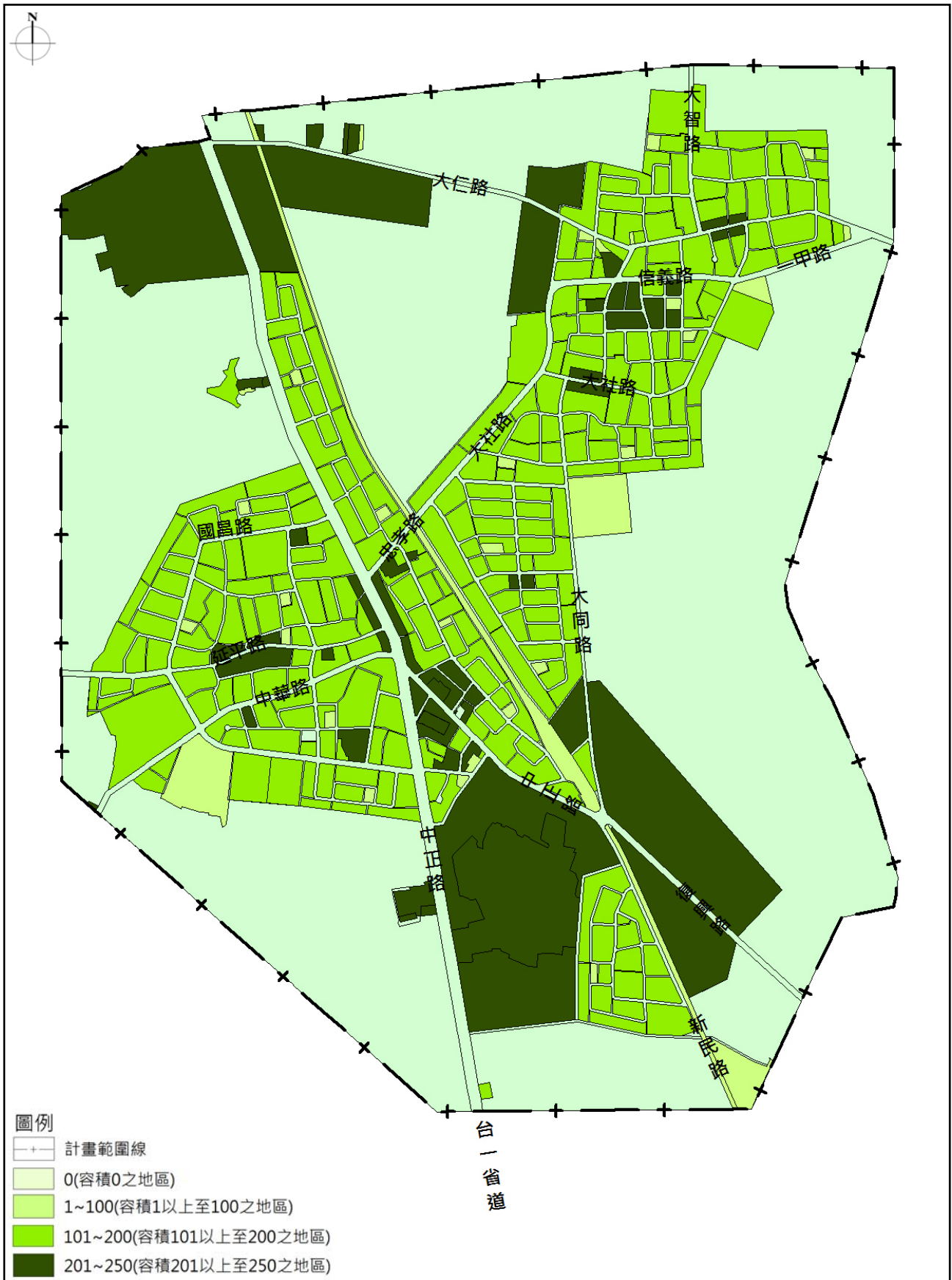


圖 10-2-1 容積率管制分區位示意圖

第三節 土地使用分區管制要點

為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定路竹都市計畫土地使用分區要點。

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。
- 二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	
住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	
商業區	80	210	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	
工業區（含乙種工業區、零星工業區）	70	210	依「都市計畫法高雄市施行細則」工業區之規定辦理。	
宗教專用區	60	160	--	
農會專用區	50	250	1.農畜產品之運銷、倉儲、配售及經營。 2.農業生產資材之進口、配售及會員生活用品之供銷。 3.農業倉庫及會員共同利用事業。 4.會員金融服務業。 5.農業及農民保險服務業。 6.農民農舍輔建服務業。 7.農村合作及社會服務業。 8.農村利用、農村副業及農村工業之推廣與輔導。 9.農業文化、醫療衛生、福利及救濟。 10.農業災害之防治及救濟。 11.代理公庫或政府、公私團體委託事業。	
電信事業專用區	50	250	--	
加油站專用區	40	120	依加油站設置管理規則規定之加油站及其附屬設施內容辦理	
機關用地	50	250	--	
學校 用地	國中國小	50	150	--
	高中	50	200	--
零售市場用地	60	250	--	
社教用地	50	250	--	
污水處理廠用地	50	100	--	
鐵路用地	20	40	--	

三、退縮建築規定與停車空間劃設標準：

(一) 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及建築基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區且面積達 1000 平方公尺以上者，其退縮建築規定與停車空間劃設標準之規定如下所示：

1. 退縮建築：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
工業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地 及公用事業設施	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

2. 停車空間：

住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250平方公尺	設置1部
251~400平方公尺	設置2部
401~500平方公尺	設置3部
以下類推	--

(二) 前項以外地區，其退縮建築規定與停車空間劃設標準則依建築技術規則規定辦理。

四、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。

五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。