

變更路竹都市計畫細部計畫(土地使用  
分區管制要點)通盤檢討案  
計畫書

高雄市政府

中華民國 107 年 11 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更路竹都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）通盤檢討案
變更都市計畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22、23、26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條
變更都市計畫 機 關	高雄市政府
申請變更都市 計 畫 機 關	
本案公開展覽 起 訖 日 期	第一次公開展覽：自民國 101 年 12 月 21 日起至民國 102 年 1 月 22 日止（刊登 101 年 12 月 22、23、24 日台灣新生報、101 年 12 月 22、23、24 日聯合報） 第二次公開展覽：自民國 107 年 5 月 7 日起至民國 107 年 6 月 11 日止（刊登 107 年 5 月 6、7、8 日中華日報、107 年 5 月 6、7、8 日聯合報）
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	第一次說明會：民國 102 年 1 月 4 日（本市路竹區公所會議室） 第二次公開展覽：民國 107 年 5 月 18 日（本市路竹區公所會議室）
人民團體對本案 之 反 映 意 見	無
本案提交各級都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	本市都市計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議、107 年 6 月 29 日第 69 次會議決議：「修正通過」。

# 目 錄

## 第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1-01
第二節 法令依據.....	1-01
第三節 計畫範圍與行政區劃.....	1-01

## 第二章 主要計畫內容概要

第一節 計畫範圍、年期及計畫人口.....	2-01
第二節 土地使用計畫.....	2-01
第三節 附帶條件以市地重劃方式辦理地區.....	2-07
第四節 公共設施計畫.....	2-08
第五節 交通系統計畫.....	2-12
第六節 都市防災系統規劃.....	2-15
第七節 細部計畫指導原則.....	2-19

## 第三章 實質檢討變更內容

第一節 土地使用分區管制要點檢討.....	3-01
第二節 變更內容.....	3-03

## 第四章 實質發展計畫

第一節 計畫人口及居住密度.....	4-01
第二節 事業及財務計畫.....	4-01
第三節 土地使用分區管制要點.....	4-02

附錄一 「變更路竹都市計畫（第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」之土地使用分區管制要點

附錄二 高雄市都市計畫委員會第 38 次會、第 69 次會會議紀錄

附錄三 內政部都委會第 2 次專案小組會議紀錄

# 圖目錄

圖 1-3-1	地理位置及計畫範圍示意圖 .....	1-02
圖 1-3-2	行政區劃界線示意圖 .....	1-03
圖 2-2-1	通盤檢討後都市計畫示意圖 .....	2-06
圖 2-3-1	通盤檢討後整體開發地區之區位分佈示意圖 .....	2-07
圖 2-4-1	通盤檢討後公共設施配置示意圖 .....	2-11
圖 2-5-1	道路系統編號示意圖 .....	2-14
圖 2-6-1	都市防災系統示意圖 .....	2-18
圖 2-6-2	火災延燒防止地帶示意圖 .....	2-18

## 表目錄

表 2-2-1	通盤檢討前後土地使用分區面積表.....	2-03
表 2-2-2	變更面積統計表.....	2-04
表 2-3-1	以市地重劃方式辦理地區綜整表.....	2-07
表 2-4-1	通盤檢討後公共設施用地配置表.....	2-09
表 2-4-2	通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表.....	2-11
表 2-5-1	道路編號對照參考表.....	2-13
表 2-6-1	近鄰生活圈防災機能規劃表.....	2-17
表 2-6-2	計畫區近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口.....	2-17
表 3-2-1	土地使用分區管制要點修正前後對照表.....	3-03
表 4-2-1	事業及財務計畫表.....	4-01

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

路竹都市計畫於民國63年12月30日公告發布實施後，分別於民國76年辦理第一次通盤檢討、民國96年辦理第二次通盤檢討。高雄市政府為因應縣市合併後路竹地區發展之需要，且本計畫已達法定通盤檢討年限，就本計畫進行通盤檢討規劃作業，除將依據現行「都市計畫法」以及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用外，並檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益，同時提升土地利用效益，促進路竹地區發展，爰辦理本次通盤檢討。

路竹都市計畫於高雄縣市合併前，屬都市計畫法第11條規定之鄉街計畫範疇；縣市合併後，因本市為直轄市，故屬都市計畫法第10條規定之市(鎮)計畫範疇，依據都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，因此，依據都市計畫法第22條、23條、26條及等都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，另辦理本細部計畫通盤檢討案，將土地使用分區管制要點納入細部計畫書內容。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第22、23、26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定辦理。

## 第三節 計畫範圍與行政區劃

本計畫區位於高雄市路竹區之發展核心地帶，地處高雄市偏西北一帶區域，路竹區為大岡山地區南北向往來之必經區域，中山高速公路（可往台南市仁德區、高雄市中心區）、台一線縱貫公路（可往臺南地區、岡山區）、台十七線道（可往臺南地區、高雄市中心區）、以及縱貫鐵路（可往臺南地區、高雄其他地區）等均穿越本區中心或相鄰之聚落，整體交通非常便捷，其地理位置詳見圖1-3-1所示。北與湖內區連結，東至大社聚落以東約500公尺處，南至鴨寮里以南約300公尺處，西至路竹高中以西約150公尺處，計畫面積約870公頃，有關本計畫範圍詳見圖1-3-1所示。

本計畫區行政劃分隸屬於路竹區，其行政里界包括路竹區竹東里、竹西里、竹南里、文南里、文北里、鴨寮里、甲南里、甲北里、社東里、社中里、社南里、社西里等12個里，有關本計畫區內涵蓋各里之里界劃分詳見圖1-3-2所示。

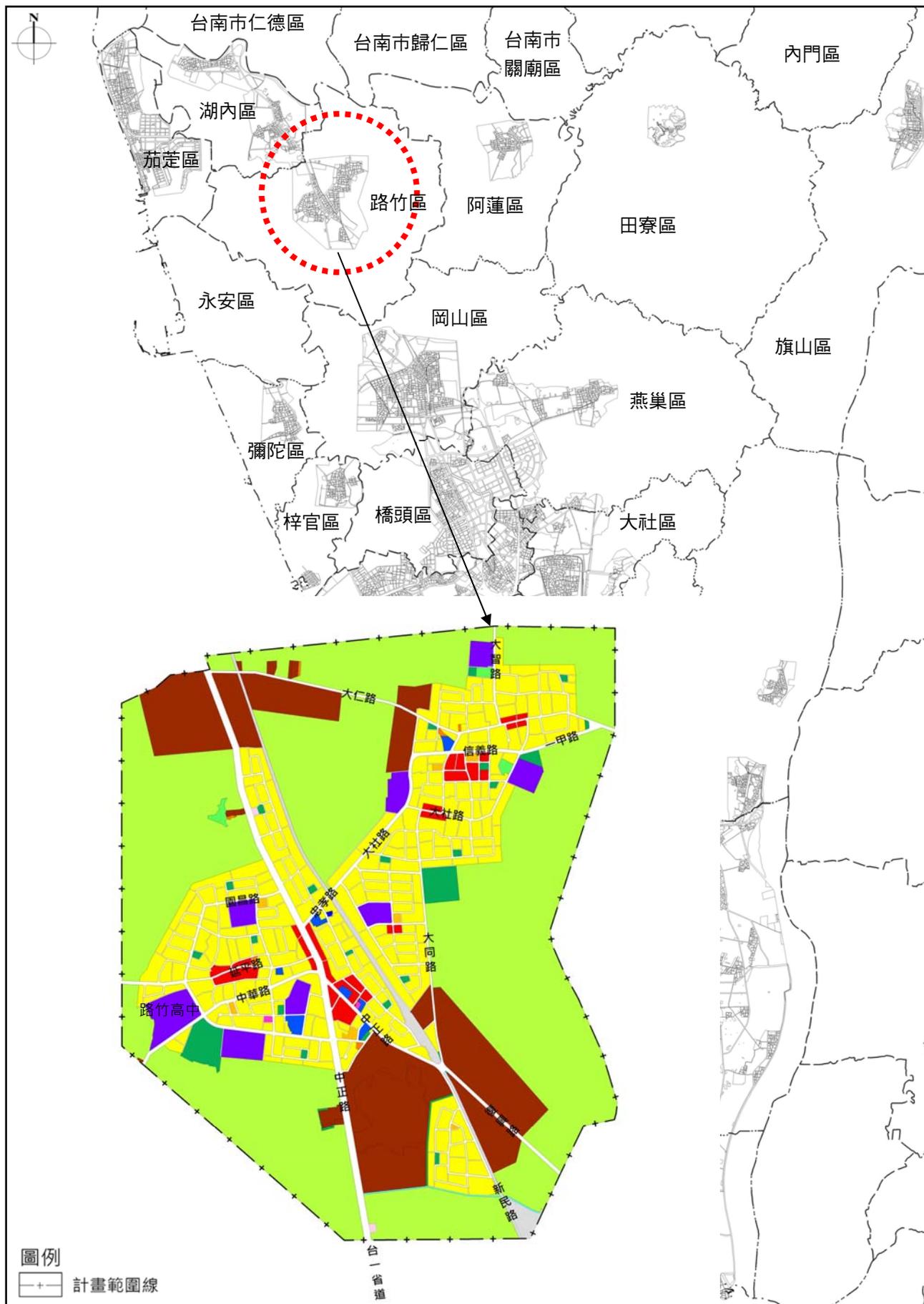


圖 1-3-1 地理位置及計畫範圍示意圖

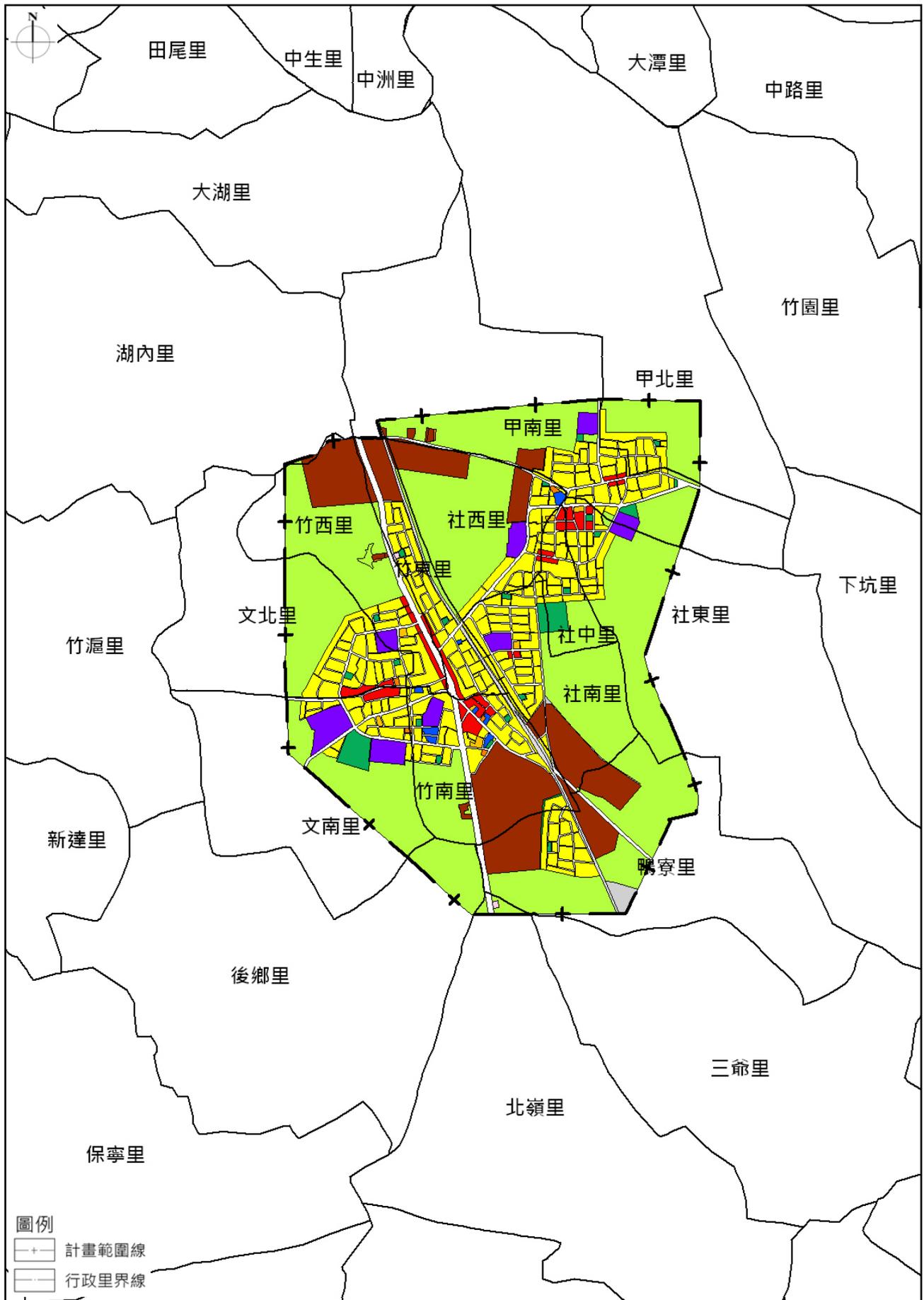


圖 1-3-2 行政區劃界線示意圖

## 第二章 主要計畫內容概要

本章說明「變更路竹都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」土地使用計畫、公共設施計畫、道路系統計畫、都市防災計畫及該主要計畫對本計畫之指導。

### 第一節 計畫範圍、年期及計畫人口

#### 一、計畫範圍

本計畫區位於高雄市路竹區，北與湖內區連結，東至大社聚落以東約500公尺處，南至鴨寮里以南約300公尺處，西至路竹高中以西約150公尺處，總面積約870公頃。

#### 二、計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

#### 三、計畫人口及密度

本次通盤檢討後之計畫人口維持現行計畫，即民國115年之計畫人口數為35,000人，居住密度為每公頃約160人。

### 第二節 土地使用分區計畫

本次通盤檢討之土地使用分區維持原計畫之規劃，調整部分都市計畫分區。有關通盤檢討前後土地使用面積增減詳如表2-2-1及表2-2-2所示，而檢討後都市計畫圖則如圖2-2-1所示。

#### 一、住宅區

以現有集居地為基礎，並配合集居規模，劃設為5個住宅區鄰里單元。因配合金平段地籍重測，變更0.01公頃部分住宅區為道路用地或變更0.01公頃部分道路用地為住宅區；因道路樁位偏移，變更0.0038公頃部分住宅區為道路用地；因廢除大同段地號903之4公尺人行步道而調整至既成道路中正路215巷，變更0.005公頃道路用地為住宅區；因調整部分人行步道路線等，變更0.0014公頃部分住宅區為道路用地或變更0.0014公頃部分道路用地為住宅區，以及變更0.13公頃市場用地為住宅區，故本次通盤檢討後之計畫面積為196.96公頃。

#### 二、商業區

已劃設社區中心商業區2處，鄰里中心商業區4處，本次通盤檢討後之商業區計畫面積不變，維持現行計畫之12.59公頃。

#### 三、工業區

已劃設工業區1處，因變更16.85公頃工業區為乙種工業區，故本次通盤檢討後無工業區之劃設。

#### 四、乙種工業區

已劃設乙種工業區6處，因變更2.59公頃農業區為乙種工業區及變更16.85公頃工業區為乙種工業區，故本次通盤檢討後之計畫面積為116.31公頃。

#### 五、零星工業區

已劃設零星工業區9處，本次通盤檢討後之零星工業區計畫面積不變，維持現行計畫之2.61公頃。

#### 六、宗教專用區

已劃設宗教專用區3處，分別為道隆宮之宗教專用區（一）、觀音亭宗教專用區（二）、天后宮宗教專用區（三），因變更0.93公頃農業區為宗教專用區，故本次通盤檢討後之計畫面積為2.89公頃。

#### 七、農會專用區

已劃設農會專用區1處，供路竹區農會從事農產品之供銷等業務，本次通盤檢討後之農會專用區計畫面積不變，維持現行計畫之0.43公頃。

#### 八、電信事業專用區

已劃設電信事業專用區1處，本次通盤檢討後之電信事業專用區計畫面積不變，維持現行計畫之0.19公頃。

#### 九、加油站專用區

已劃設加油站專用區2處，本次通盤檢討後之加油站專用區計畫面積不變，維持現行計畫之0.32公頃。

#### 十、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，因變更3.92公頃農業區為2.59公頃乙種工業區、1.33公頃宗教專用區、綠地用地及道路用地等，故本次通盤檢討後之計畫面積為423.68公頃。

#### 十一、公共設施用地

因配合金平段地籍重測、道路樁位偏移、廢除大同段地號903之4公尺人行步道、調整部分人行步道路線等，及變更0.13公頃市場用地為住宅區，以及變更1.33公頃農業區為宗教專用區、綠地用地及道路用地等，故本次通盤檢討後公共設施用地面積為114.02公頃。

表 2-2-1 通盤檢討前後土地使用分區面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
				面積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)	
土地 使用 分區	住宅區	196.83	0.13	196.96	44.13	22.64	
	商業區	12.59	--	12.59	2.82	1.45	
	工業區	16.85	-16.85	0.00	0.00	0.00	
	乙種工業區	96.87	19.44	116.31	26.06	13.37	
	零星工業區	2.61	--	2.61	0.58	0.30	
	宗教專用區	1.96	0.93	2.89	0.65	0.33	
	農會專用區	0.43	--	0.43	0.10	0.05	
	電信專用區	0.19	--	0.19	0.04	0.02	
	加油站專用區	0.32	--	0.32	0.07	0.04	
	農業區	427.60	-3.92	423.68	--	48.70	
	小計	756.25	--	755.98	74.45	86.90	
公共 設施 用地	機關用地	2.43	--	2.43	0.54	0.28	
	學校 用地	文小用地	11.14	--	11.14	2.50	1.28
		文中用地	8.73	--	8.73	1.95	1.00
		文高用地	3.93	--	3.93	0.88	0.45
		小計	23.80	--	23.80	5.33	2.73
	公園 用地	公園用地	5.51	--	5.51	1.23	0.63
		鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	3.45	--	3.45	0.77	0.40
		小計	8.96	--	8.96	2.00	1.03
	運動場用地	4.00	--	4.00	0.90	0.46	
	綠地用地	0.70	0.40	1.10	0.25	0.13	
	市場用地	1.95	-0.13	1.82	0.41	0.21	
	停車場用地	0.66	--	0.66	0.15	0.08	
	廣場兼停車場用地	0.30	--	0.30	0.07	0.03	
	社教用地	0.35	--	0.35	0.08	0.04	
	污水處理廠用地	2.52	--	2.52	0.56	0.29	
	下水道用地	0.83	--	0.83	0.19	0.09	
	鐵路用地	7.59	-0.02	7.57	1.70	0.87	
道路用地	59.66	0.02	59.68	13.37	6.86		
小計	113.75	+0.27	114.02	25.55	13.10		
都市發展用地	442.40	+3.92	446.32	100.00	--		
總計	870.00	0.00	870.00	--	100.00		

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

2.比例1：各土地使用佔都市發展用地之總面積比例，比例2：各土地使用佔總面積比例。

表 2-2-2 變更面積統計表

項目		變更案第 1 案	變更案第 2 案	變更案第 3 案	變更案第 4 案	變更案第 5 案	變更案第 6 案	變更案第 7 案	
土地 使用 分區	住宅區	調整計畫目標年至民國 115 年	調整計畫人口為 35,000 人	0.00	+0.0014	+0.005	變更機 7 用地之指定用途供社會福利設施、里辦公室及活動中心等使用	+0.13	
	商業區								
	工業區								
	乙種工業區								
	零星工業區								
	宗教專用區								
	農會專用區								
	電信專用區								
	加油站專用區								
	農業區								
公共 設施 用地	機關用地								
	學校 用地	文小用地							
		文中用地							
		文高用地							
	公園 用地	公園用地							
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地							
	運動場用地								
	綠地用地								
	市場用地							-0.13	
	停車場用地								
	廣場兼停車場用地								
	社教用地								
	污水處理廠用地								
	下水道用地								
鐵路用地						-0.02			
道路用地			0.00	-0.0014	+0.015				
都市發展用地									
總計			0.00	0.00	0.00		0.00		

註：表內面積為變更面積，單位為公頃。

表 2-2-2 變更面積統計表（續）

項目		變更案第 8 案	變更案第 9 案	變更案第 10 案	變更案第 11 案	變更案第 12 案	變更案第 13 案	變更案第 14 案	合計		
土地 使用 分區	住宅區	-0.0038			修訂第一次通盤檢討案變更內容第 25 案之附帶條件部分	修訂第一次通盤檢討案變更內容第 32 案之附帶條件部分		刪除土地使用分區管制要點納入細部計畫	+0.13		
	商業區										
	工業區								-16.85		-16.85
	乙種工業區		+2.59						+16.85		+19.44
	零星工業區										
	宗教專用區			+0.9255							+0.93
	農會專用區										
	電信專用區										
	加油站專用區										
	農業區		-2.59	-1.3316							
公共 設施 用地	機關用地										
	學校 用地	文小用地									
		文中用地									
		文高用地									
	公園 用地	公園用地									
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地									
	運動場用地										
	綠地用地				+0.3995				+0.40		
	市場用地								-0.13		
	停車場用地										
	廣場兼停車場用地										
	社教用地										
	污水處理廠用地										
下水道用地											
鐵路用地								-0.02			
道路用地		+0.0038		+0.0066				+0.02			
都市發展用地											
總計		0.00	0.00	0.00			0.00		0.00		

註：表內面積為變更面積，單位為公頃。

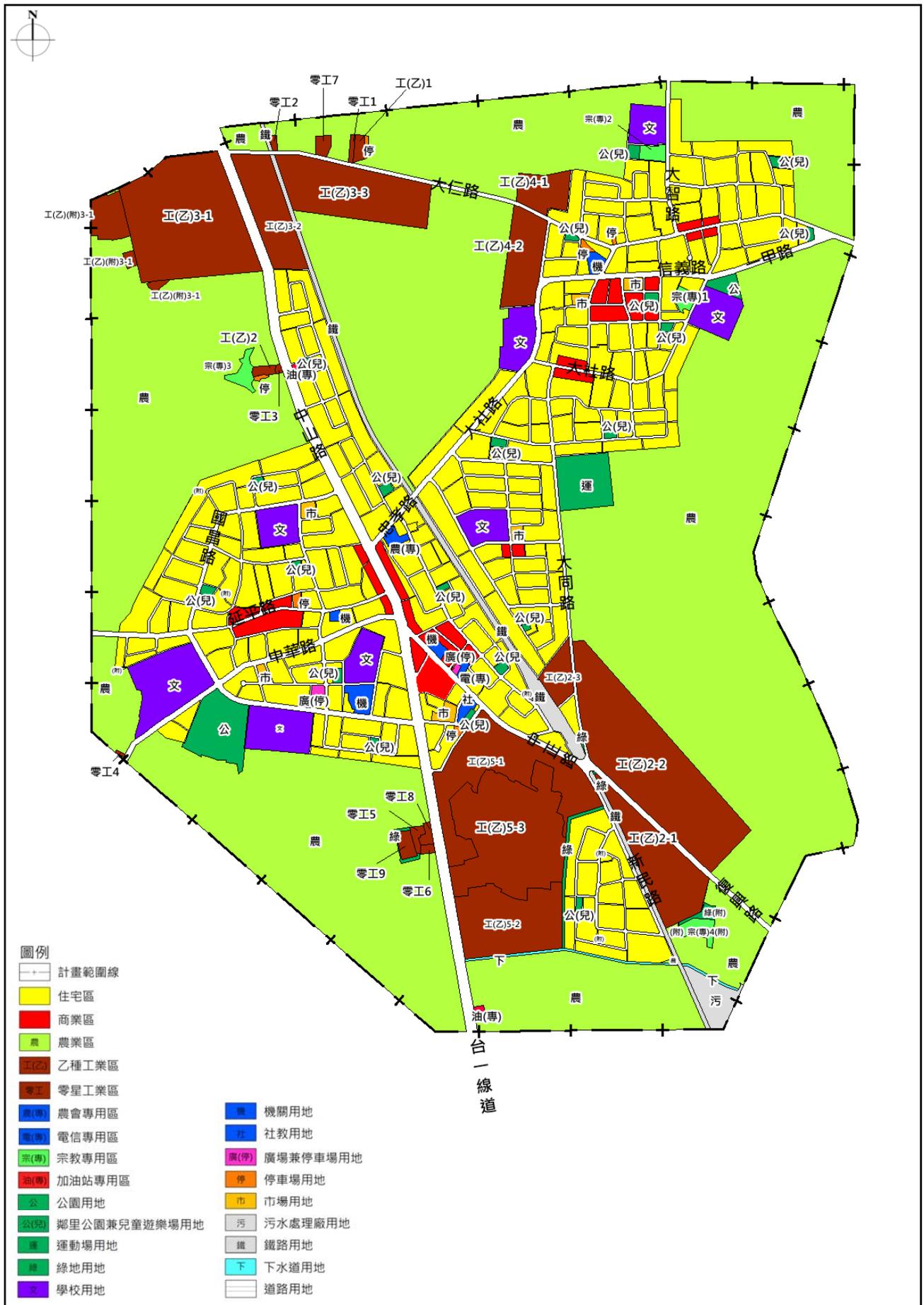


圖 2-2-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

### 第三節 附帶條件以市地重劃方式辦理地區

第一次通盤檢討變更內容第25案、第32案部分變更範圍、前次通盤檢討變更內容第1案、第2案、第6案之附帶條件為需以市地重劃方式辦理，本次通盤檢討將第一次通盤檢討變更內容第25案、第32案部分變更範圍附帶條件解除，故本計畫區第三次通盤檢討（第一階段）以市地重劃方式辦理為3處，詳如表2-3-1、圖2-3-1所示。

表 2-3-1 以市地重劃方式辦理地區綜整表

以市地重劃方式辦理地區			
變更內容編號	前次通盤檢討變更內容第1案	前次通盤檢討變更內容第2案	前次通盤檢討變更內容第6案
變更前	原機(6)用地	原市(6)用地	原機(5)用地
變更後	住宅區及停車場用地	住宅區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地	商業區及鄰里公園兼兒童遊樂場用地
備註	原機(6)變更為住宅區須留設30%為停車場用地，劃設於原機(6)之西側，並以市地重劃方式辦理。	應以市地重劃方式辦理。	1.應以市地重劃方式辦理。 2.必須留設適當停車空間。

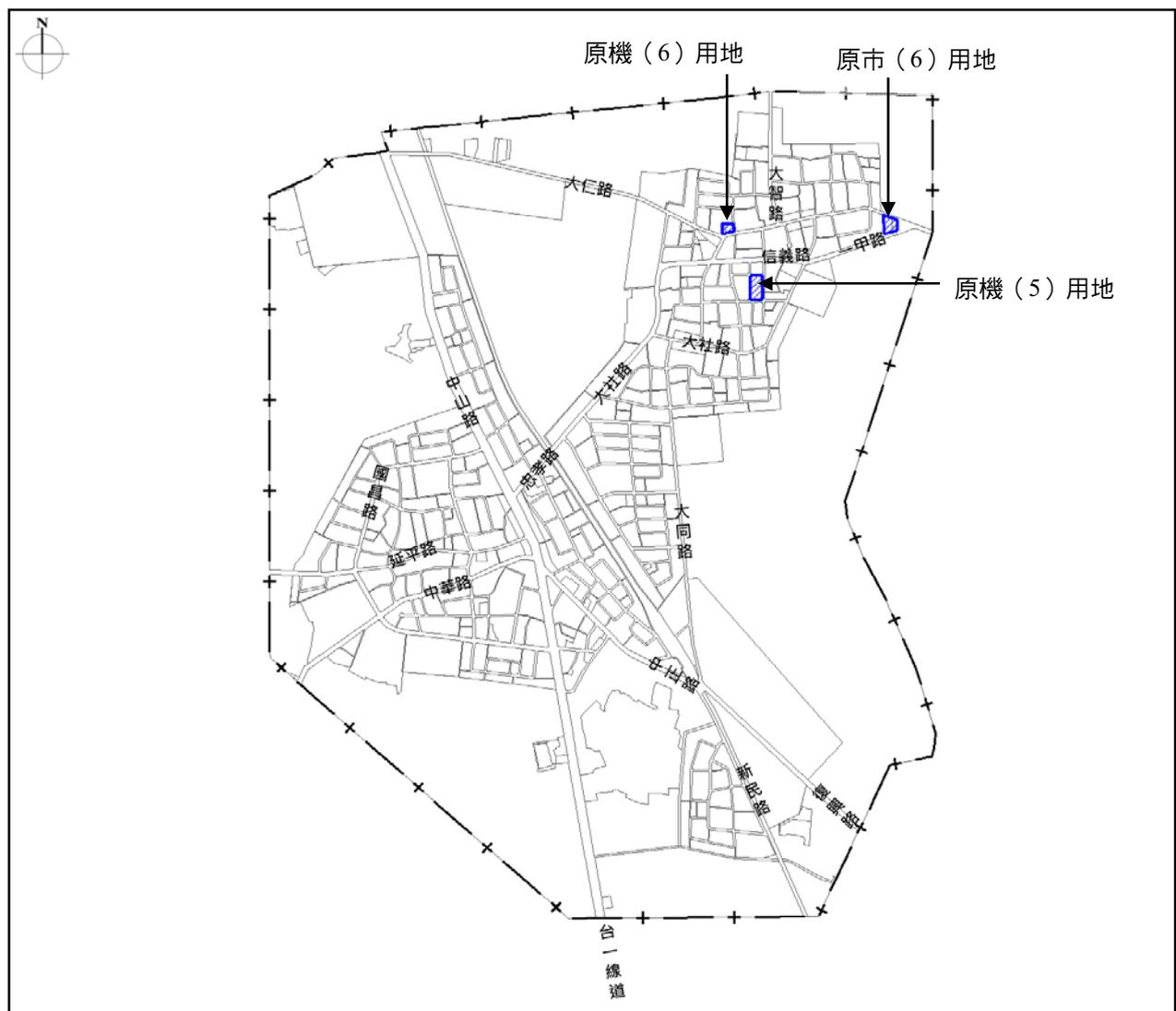


圖 2-3-1 通盤檢討後整體開發地區之區位分佈示意圖

## 第四節 公共設施計畫

有關路竹都市計畫通盤檢討後之公共設施配置情形及供需情形詳表2-4-1、表2-4-2及圖2-4-1所示。

### 一、機關用地

通盤檢討後之機關用地面積不變，維持現行計畫之2.43公頃。

### 二、學校用地

(一) 文小用地：通盤檢討後之文小用地面積不變，維持現行計畫之11.14公頃。

(二) 文中用地：通盤檢討後之文中用地面積不變，維持現行計畫之8.73公頃。

(三) 文高用地：通盤檢討後之文高用地面積不變，維持現行計畫之3.93公頃。

### 三、公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

通盤檢討後之公園用地面積不變，維持現行計畫之5.51公頃。通盤檢討後之鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積不變，維持現行計畫之3.45公頃。

### 四、運動場用地

通盤檢討後之運動場用地面積不變，維持現行計畫之4.00公頃。

### 五、綠地用地

因變更0.40公頃農業區為綠地用地，通盤檢討後綠地用地為1.10公頃。

### 六、市場用地

因變更0.13公頃市場用地為住宅區，通盤檢討後市場用地為1.82公頃。

### 七、停車場用地

通盤檢討後之停車場用地面積不變，維持現行計畫之0.66公頃。

### 八、廣場兼停車場用地

通盤檢討後之廣場兼停車場用地面積不變，維持現行計畫之0.30公頃。

### 九、社教用地

通盤檢討後之社教用地面積不變，維持現行計畫之0.35公頃。

### 十、污水處理廠用地

通盤檢討後之污水處理廠用地面積不變，維持現行計畫之2.52公頃。

### 十一、下水道用地

通盤檢討後下水道用地面積不變，維持現行計畫之0.83公頃。

## 十二、鐵路用地

因變更0.02公頃鐵路用地為道路用地，通盤檢討後鐵路用地為7.57公頃。

## 十三、道路用地

因配合重測地籍調整計畫道路、調整人行步道為道路用地，以及變更0.0038公頃道路用地為住宅區及變更0.0038公頃住宅區為道路用地、0.015公頃鐵路用地為道路用地，通盤檢討後道路用地為59.68公頃。

表 2-4-1 通盤檢討後公共設施用地配置表

公共設施用地		原計畫 公告面積 (公頃)	通盤檢討 後面積 (公頃)	位置與說明	
機關用地	機(4)用地	0.17	0.17	中山堂	
	機(6)用地	0.96	0.96	一甲派出所	
	機(7)用地	0.31	0.31	竹東里辦公處及老人文康活動中心	
	機(8)用地	0.98	0.98	路竹區公所、消防隊、戶政事務所、衛生所	
	小計	2.43	2.43		
學校用地	文小(1)用地	2.16	2.16	路竹國小	
	文小(2)用地	2.20	2.20	蔡文國小	
	文小(3)用地	2.70	2.70	大社國小	
	文小(4)用地	2.03	2.03	一甲國小	
	文小(5)用地	2.05	2.05		
	小計	11.14	11.14		
	文中(1)用地	6.14	6.14	路竹高中	
	文中(2)用地	2.59	2.59	一甲國中	
	小計	8.73	8.73		
	文高用地	3.93	3.93		
	小計	23.80	23.80		
公園 用地	公園用地	公(1)用地	4.71	4.71	路竹公園(社區公園)
		公(2)用地	0.80	0.80	文中(2)北側(鄰里公園)
		小計	5.51	5.51	
	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公兒(1)用地	0.18	0.18	鴨寮里內
		公兒(2)用地	0.16	0.16	路竹車站東北側
		公兒(3)用地	0.10	0.10	商1北側
		公兒(4)用地	0.18	0.18	機(8)南側
		公兒(5)用地	0.20	0.20	路竹國小西側
		公兒(6)用地	0.20	0.20	路竹國小北側
		公兒(7)用地	0.15	0.15	文小(2)南側
		公兒(8)用地	0.17	0.17	文小(2)北側
		公兒(9)用地	0.18	0.18	二號道路與縱貫鐵路交叉處附近
		公兒(10)用地	0.20	0.20	文小(5)北側
		公兒(11)用地	0.20	0.20	運動場北側
		公兒(12)用地	0.12	0.12	一甲公園
公兒(13)用地	0.16	0.16	三-6號與三-5號道路交叉處		

表 2-4-1 通盤檢討後公共設施用地配置表 (續)

公共設施用地		原計畫 公告面積 (公頃)	通盤檢討 後面積 (公頃)	位置與說明	
公園 用地	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公兒(14)用地	0.24	0.24	一甲國小南側
		公兒(15)用地	0.16	0.16	一甲國小東側
		公兒(16)用地	0.20	0.20	五-2號道路東側
		公兒(17)用地	0.18	0.18	加油站東側
		公兒(18)用地	0.14	0.49	市(2)東側
		公兒(19)用地	0.11	0.11	公(2)東南側
		公兒(20)用地	0.22	0.22	市(5)東南側
		小計	3.45	3.45	
運動場用地		4.00	4.00	高雄市路竹區體育園區	
綠地用地	綠1用地	0.70	0.70	七號與三-2號道路交叉處；工1東側綠帶	
	綠2用地	--	0.40	本次通盤檢討新增(變更案第10案)	
	小計	0.70	1.10		
市場 用地	市(1)用地	0.13	0.00	本次通盤檢討變更為住宅區	
	市(2)用地	0.44	0.44	路竹公有市場	
	市(3)用地	0.23	0.23	零售市場	
	市(4)用地	0.32	0.32	民有成功市場	
	市(5)用地	0.34	0.34		
	市(7)用地	0.24	0.24	東安市場	
	市(8)用地	0.25	0.25		
	小計	1.95	1.82		
停車場 用地	停(2)用地	0.17	0.17	路竹停二停車場	
	停(3)用地	0.13	0.13	機(6)北側	
	停(4)用地	0.13	0.13	一-6號與一-9號道路交叉處	
	停(5)用地	0.09	0.09	工三-三北側	
	停(6)用地	0.08	0.08	宗教專用區(三)東側	
	停(7)用地	0.06	0.06	原機(6)西側	
	小計	0.66	0.66		
廣場兼停車場用地	廣停(1)用地	0.18	0.18	路竹國小西南側	
	廣停(2)用地	0.12	0.12	電信局西側	
	小計	0.30	0.30		
社教用地		0.35	0.35		
污水處理廠用地		2.52	2.52	計畫區東南側，鐵路東側	
下水道用地		0.83	0.83	工一南側	
鐵路用地		7.59	7.57	現有南北縱貫鐵路，本次通盤檢討變更部分鐵路用地為道路用地	
道路用地		59.66	59.68		
總計		113.75	114.02		

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

表 2-4-2 通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表

設施種類	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
國小用地	11.14	11.14	2.49	+8.65
國中用地	8.73	8.73	1.80	+6.93
公園用地	5.51	5.51	--	--
體育場用地	4.00	4.00	--	--
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.45	3.45	--	--
停車場用地	0.66	0.66	3.88	-3.22
公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地、廣場	13.66	14.06	87.00	-72.94

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

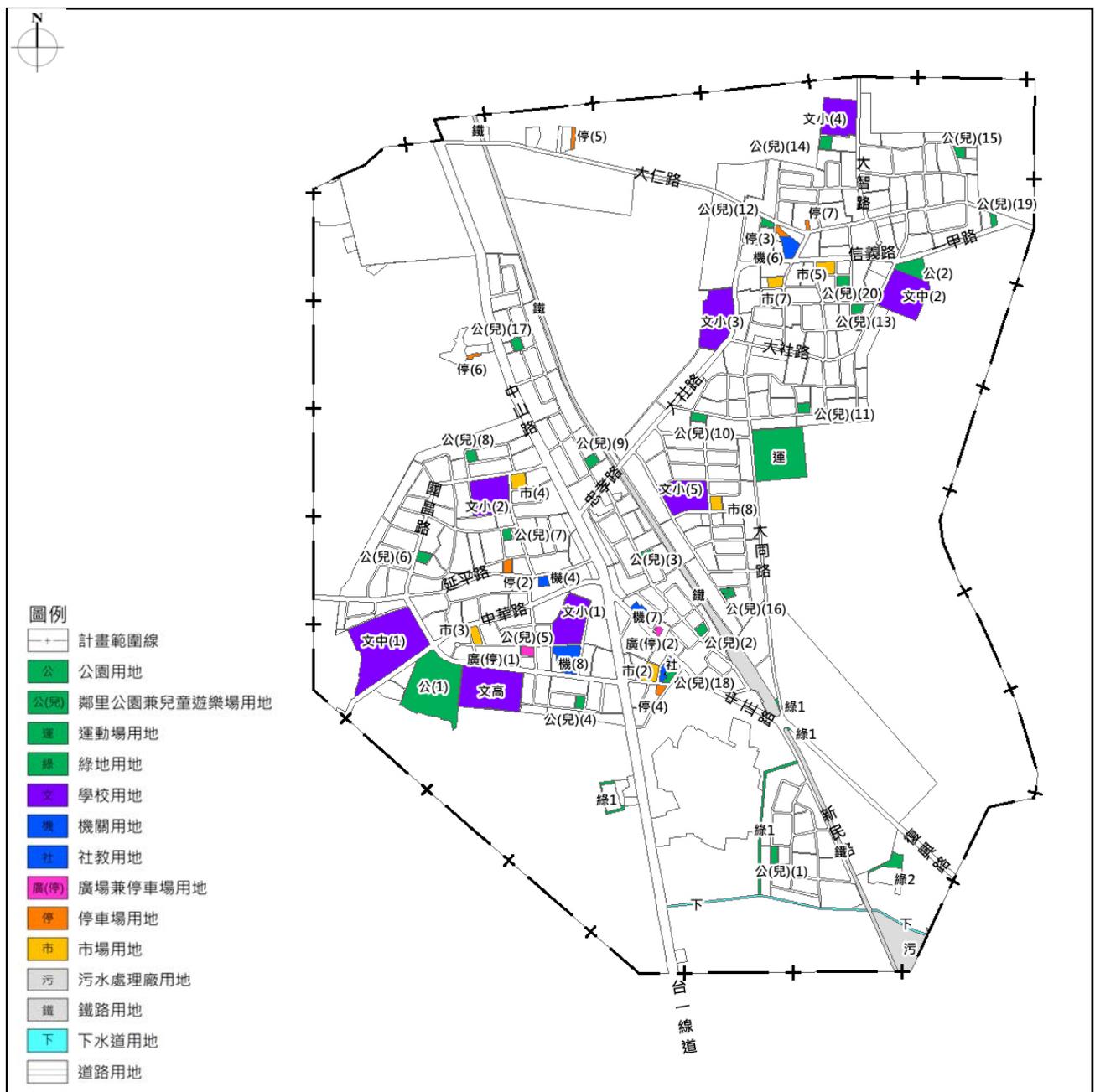


圖 2-4-1 通盤檢討後公共設施配置示意圖

## 第五節 交通系統計畫

路竹都市計畫之交通系統主要係以鐵路與道路為主，整體而言規劃尚稱完善，說明如下：

### 一、鐵路

南北縱貫鐵路穿越路竹都市計畫中心地帶，往北可通達台南地區，往南可通往高雄市中心區。

### 二、道路系統

路竹都市計畫原規劃7條聯外道路，可通往台南地區、周邊都市計畫區（如阿蓮、大湖及興達港等），上述聯外道路皆兼具主要道路功能，另於區內劃設主要道路、區內次要道路、出入道路等，詳如表2-5-1、圖2-5-1所示，分述如下：

#### （一）聯外道路

- 1.1 號道路（台 1 線省道）為本計畫區主要聯外道路，南往岡山、楠梓、左營等，北通台南、湖內等，計畫寬度為 40 公尺。
- 2.2 號道路為本計畫區通往阿蓮之重要道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 3.3 號道路為本計畫區向西通往後鄉里至興達港之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 4.4 號道路為自 1 號道路分岐向西通往竹滬里至興達港之重要道路，計畫寬度為 20 公尺。
- 5.5 號道路為自 1 號道路分岐向東通往阿蓮區之道路，計畫寬度為 15 公尺。
- 6.6 號道路為自一甲聚落往阿蓮區之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺。
- 7.7 號道路為自鴨寮里往岡山之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。

#### （二）區內道路

路竹都市計畫已劃設區內主要道路、區內次要道路、出入道路等，其計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺等，另原計畫為方便行人，酌設 6 公尺、4 公尺寬之人行步道，為解決 4 公尺人行步道之建築基地依法需留設停車空間，而內政部函釋人行步道卻不得供車輛通行，致影響土地建築權益之問題，以及兼顧人行步道供人通行之功能；故於本次通盤檢討調整人行步道為道路用地。

表 2-5-1 道路編號對照參考表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	自計畫範圍線北端至計畫範圍線南端	40	3,210	現有縱貫公路(主要聯外道路)
2	自1號道路分歧至計畫範圍線東北端	20	2,385	往阿蓮(次要聯外道路)
3	自火車站附近至計畫範圍線西南端	20	1,980	往後鄉里(次要聯外道路)
4	自1號道路分歧至計畫範圍線西端	20	1,320	往竹滬里(次要聯外道路)
5	自1號道路分歧至機(六)附近	15	1,515	往阿蓮(次要聯外道路)
6	自一甲社區中心至計畫範圍線北端	15	915	往大湖、阿蓮(次要聯外道路)
7	自鴨寮里鐵路平交道至計畫範圍線東南端	20	900	往岡山(次要聯外道路)
1-1	自1號道路初段至2號道路初段	12	1,080	第一鄰里主要區內道路
1-2	自工(一)附近至鴨寮里住宅區內	12	690	第一鄰里主要區內道路
1-3	自3號道路中段至公兒(5)附近	12	240	第一鄰里主要區內道路
1-4	自市(1)附近至1-2號道路終點	10	630	第一鄰里次要區內道路
1-6	自1號道路至3號道路	12	240	第一鄰里次要區內道路
1-7	自路竹國小東側至4號道路初段	10	315	第一鄰里次要區內道路
1-8	自4號道路初段至文中(1)附近	10	480	第一鄰里次要區內道路
1-9	自1號道路至1-6號道路	10	230	第一鄰里次要區內道路
1-10	自1-6號道路至3號道路	10	110	第一鄰里次要區內道路
2-1	自市(4)附近至4號道路末段	15	885	第二鄰里主要區內道路
2-2	自1號道路中段至4號道路末段	12	750	第二鄰里主要區內道路
2-3	自文小(2)東側至機(4)附近	12	510	第二鄰里主要區內道路
2-4	自兒(7)附近至2-1號道路中段	10	360	第二鄰里次要區內道路
2-5	自1號道路至1號道路	10	585	第二鄰里次要區內道路
3-1	自2號道路中段至文中(2)西側	12	900	第三鄰里主要區內道路
3-2	自商(5)西側至7號道路起點	12	1,515	第三鄰里主要區內道路
3-3	自商(3)西側至商(5)東側	10	360	第三鄰里次要區內道路
3-4	自市(5)西側至3-1號道路中段	10	375	第三鄰里次要區內道路
3-5	自停(3)東側至公兒(13)附近	10	165	社區中心道路
3-6	自公兒(13)附近至3-3號道路中段	10	360	社區中心道路
3-7	自3-1號道路中段至公兒(10)附近	10	795	第三鄰里次要區內道路
4-1	自6號道路中段至市(6)附近	12	570	第四鄰里主要區內道路
4-2	自商(4)東面至2號道路末段	12	165	第四鄰里主要區內道路
4-3	自4-1號道路末段至6號道路中段	10	525	第四鄰里次要區內道路
4-4	自6號道路中段至5號道路末段	10	420	第四鄰里次要區內道路
4-5	自6號道路中段至停(3)北側	10	115	第四鄰里次要區內道路
4-6	自5號道路末段至工(4-2)東側	10	205	工業區與住宅區間道路
5-1	自2號道路向東至3-2號道路	12	385	本道路係辦理加油站附近及鐵路以東細部計畫並變更主要計畫時，由原計畫之10公尺寬綠帶及4公尺人行步道變更為12公尺道路，另2公尺併鄰近土地使用變更為住宅區。
5-2	自2號道路向東南至3-2號道路	12	770	第五鄰里主要區內道路
5-3	自5-2號道路向東至3-2號道路	12	330	第五鄰里主要區內道路
5-4	自5-1號道路向南至5-3號道路	10	295	第五鄰里次要區內道路
未編號		8	15,480	出入道路
未編號但註明寬度		6	90	出入道路
未編號但註明寬度		6	830	原人行步道
未編號		4	17,550	原人行步道

註：表內道路長度應以實地測釘之樁距為準。

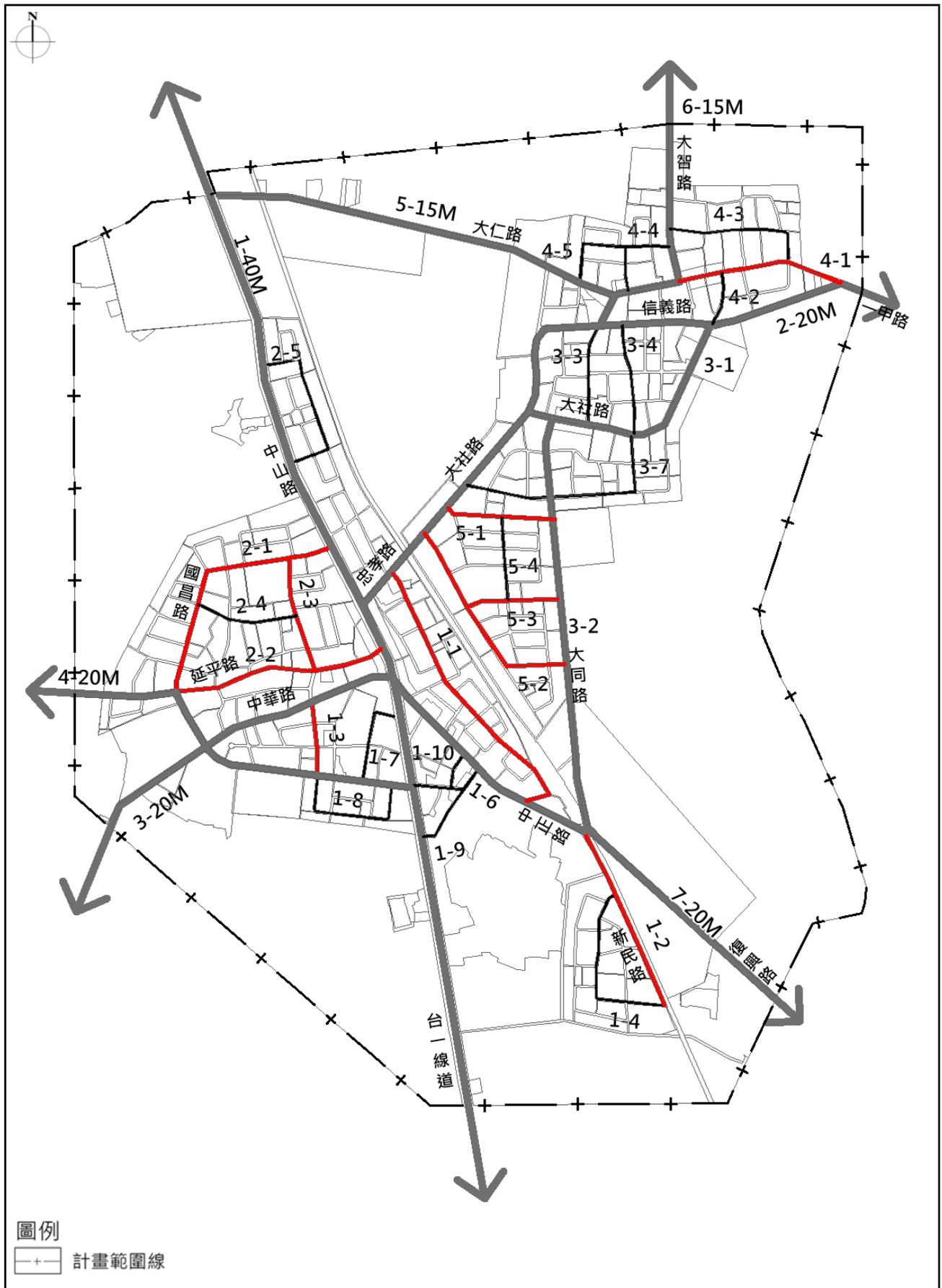


圖 2-5-1 道路系統編號示意圖

## 第六節 都市防災系統規劃

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、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進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」故本次通盤檢討參考相關研究及計畫，配合本計畫區內土地使用型態，規劃檢討計畫區內都市防災系統如表2-6-1、表2-6-2及圖2-6-1、圖2-6-2所示，其內容茲說明如下：

### 一、近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分佈狀況後，將路竹都市計畫地區納入同一個近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

#### (一) 臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象為面積大於10,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場用地等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與擁有火災延燒防止地帶之特性，故具備緊急避難與防救災之機能，未來藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份，根據每人平均擁有1至2平方公尺的避難面積為原則，本計畫擬規劃公園（公1、路竹公園）、公園（公2）、運動場等為計畫區內之臨時收容場所。

#### (二) 中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，為配合指定對象，並以每人2平方公尺，且可收容100人以上之場所為原則。

本計畫擬規劃機（4）（中山堂）、機（6）（一甲派出所）、機（7）（竹東里辦公處及老人文康活動中心等）、文小（1）（路竹國小）、文小（2）（蔡文國小）、文小（3）（大社國小）、文小（4）（一甲國小）、文中（1）（路竹高中）、文中（2）（一甲國中）、文高用地等為中長期收容場所。

### 二、公共空間開放避難系統

社區內之公園、兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，使公園、兒童遊樂場等設施用地串連，形成都市防災系統之一部分。以下分別就公園、學校等公共開放空間之規模、區位等，簡要說明並評估其作為防災據點之條件。

### （一）公園、綠地、體育場及兒童遊樂場用地

目前計畫區劃設之公園、綠地、體育場及兒童遊樂場用地總面積約14.06公頃，以內政部建築研究所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，計畫區內公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等永久性空地可容納之避難人口約35,150人。

### （二）學校用地

計畫區內之學校用地總面積約23.80公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，而學校用地之空地比率以60%計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約35,700人。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口約為70,850人，超過本計畫人口35,000人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內防災避難需求。此外，若以學校作為避難收容所，假設計畫區內學校之容積率為240%計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積2平方公尺之規劃標準推估，則可容納之避難人口約為285,600人，可滿足本計畫區內居住人口避難需求。

## 三、防災道路系統

### （一）緊急道路

緊急道路將以寬度15公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在15公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。本計畫規劃1號道路（台1省道）、2號道路（忠孝路）、3號道路（中華路、中正路）、4號道路、5號道路、6號道路與7號道路（復興路）等為緊急道路。

### （二）救援輸送道路

本計畫將以寬度15公尺以下道路作為救援輸送道路，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，構成整個計畫區之防救災道路系統，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。

## 四、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。本計畫規劃之火災延燒防止地帶為1號道路（台1省道）、2號道路（忠孝路）、3號道路（中華路、中正路）、4號道路、5號道路、6號道路與7號道路（復興路）等，而火災延燒防止區域為公園（公1、路竹公園）、公園（公2）、運動場用地（路竹區體育園區）等。

## 五、支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止地帶外，本計畫區之防災支援據點為學校、區公所、活動中心等，另尚可利用計畫區內之警察治安據點－警察局、警察分局及分駐（派出）所；消防據點－消防隊及消防分隊；醫療院所等作為防災支援據點。

表 2-6-1 近鄰生活圈防災機能規劃表

近鄰 生活圈	防災據點		救災支援站	防救災道路
	臨時收容場所	中長期收容場所		
路竹 都市計畫	公園（公1、路竹公園）、公園（公2）、運動場等	機（4）（中山堂）、機（6）（一甲派出所）、機（7）（竹東里竹辦公處及老人文康活動中心等）、文小（1）（路竹國小）、文小（2）（蔡文國小）、文小（3）（大社國小）、文小（4）（一甲國小）、文中（1）（路竹高中）、文中（2）（一甲國中）、文高用地等	學校、區公所、活動中心	1號道路（台1省道）、2號道路（忠孝路）、3號道路（中華路、中正路）、4號道路、5號道路、6號道路與7號道路（復興路）等

表 2-6-2 近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口

預估居住 人口（人）	公共開放空間可容納避難人口（人）			公共建築可容納避難人口（人）
	公園、綠地、體育場及兒童遊樂場	學校	小計	學校
35,000	35,150	35,700	70,850	285,600



## 第七節 細部計畫指導原則

本案依都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，請將土地使用管制要點納入細部計畫書內容，並依都市計畫法第23條規定，有關細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理；故為利後續細部計畫擬定作業，本案針對細部計畫土地使用分區管制要點及都市防災之分別指導原則如下：

### 一、土地使用分區管制要點指導原則

- (一) 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (二) 各種分區或用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (三) 建築基地應予以綠化，以落實生態城市發展。

### 二、都市防災指導原則

- (一) 依循計畫區內人口分布與道路系統現況劃分防災單元，以求災害發生時可迅速避災。
- (二) 防災單元應提供充足之避難空間，得由停車場、生態服務用地等開放空間建構公共開放空間避難系統。
- (三) 應針對防災道路系統、防災據點及火災防止延燒地帶等妥善規劃。

## 第三章 變更內容

### 第一節 土地使用分區管制要點檢討

#### 一、現行計畫土地使用分區管制要點檢討分析

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、本次變更細部計畫土地使用分區管制重點

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。

(四) 增列建築物新建、增建若符合設置雨水貯集設施、屋頂綠化設施、太陽光電發電設施等其中之一，住宅區容積率提升之規定

為促進整體居住環境品質改善、節能減碳及達成都市防災之效，增列建築物新建、增建若符合設置雨水貯集設施、屋頂綠化設施、太陽光電發電設施等其中之一，住宅區容積率可提升至180%之規定。

## 第二節 變更內容

本次細部計畫通盤檢討內容，係依據主要計畫變更後計畫內容，修訂細部計畫土地使用分區管制要點，變更前後對照表詳3-2-1所示。

表 3-2-1 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">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> <td></td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>180</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。</td> <td>建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1. 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2. 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3. 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</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> <td></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> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td>--</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。		60	180	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1. 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2. 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3. 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。	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	--		<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匝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> <p>4. 為促進整體居住環境品質改善、節能減碳及達成都市防災之效，增列建築物新建、增建若符合設置雨水貯集設施、屋頂綠化設施、太陽光電發電設施等其中之一，住宅區容積率可提升至180%之規定。</p>
使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註																											
住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。																												
	60	180	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1. 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2. 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3. 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。																											
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	--																												

表 3-2-1 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	
	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	50	150	--		
		國小	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。	

表 3-2-1 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
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。
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。

表 3-2-1 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																		
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。																		
<p>十四、退縮建築規定與停車空間劃設標準：</p> <p>(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：</p> <p>1.退縮建築：</p> <table border="1" data-bbox="172 1312 608 2018"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>		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。	<p>三、退縮建築規定與停車空間劃設標準：</p> <p>(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：</p> <p>1.退縮建築：</p> <table border="1" data-bbox="639 1312 1075 2018"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮5公尺建築。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>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。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	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。	<p>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。</p>
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。																			
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。																			

表 3-2-1 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																				
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。	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。																					
<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	--																									
<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：</p> <p>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>			--			本市已訂定相關規定。																				

表 3-2-1 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>(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>	--	
<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>	--

## 第四章 實質發展計畫

### 第一節 計畫人口及居住密度

#### 一、計畫人口

計畫目標年之計畫人口為35,000人。

#### 二、居住密度

計畫目標年之居住密度為每公頃約160人。

### 第二節 事業及財務計畫

本計畫僅就由市府徵收及公有土地撥用兩種方式進行公共設施用地取得經費之估算，本計畫區內需取得之公共設施保留地為文中（3）用地、公園（公（2））、鄰里公園兼兒童遊樂場（公兒（1）、公兒（2）、公兒（3）、公兒（4）、公兒（6）、公兒（7）、公兒（8）、公兒（9）、公兒（10）、公兒（11）、公兒（13）、公兒（14）、公兒（15）、公兒（16）、公兒（17）、公兒（18）、公兒（19）、公兒（20）、公兒（21））、綠1、綠2、市場（市（3）、市（4）、市（7））、停車場（停（5）、停（6）、停（7））、廣場兼停車場用地（廣停（1））、污水處理廠、下水道、道路用地等，事業及財務計畫表詳如表4-2-1所示。

表 4-2-1 事業及財務計畫表

項目	待取得計畫面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(仟元)				主辦單位	經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購費	整地費	工程費	小計		
文中用地	0.79		V			--	--	--	--		
公園用地	0.80	V				156,600	222	1,184	158,006	高雄市政府工務局	逐年編列預算辦理
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.86	V	V			581,772	973	5,190	587,936	高雄市政府工務局	
綠地用地	0.62	V			V	29,448	66	352	29,866	高雄市政府工務局	
市場用地	0.70	V			V	133,325	210	1,120	134,655	高雄市政府經濟發展局	
停車場用地	0.23	V	V	V	V	47,913	27	146	48,086	高雄市政府交通局	
廣場兼停車場用地	0.11	V			V	21,532	16	84	21,632	高雄市政府工務局 交通局	
道路用地	28.16	V				4,561,920	8,448	45,056	4,615,424	高雄市政府工務局	

註：1.實際開發年期仍視各主管機關而定，土地徵購費暫以公告現值估算，實際取得開闢經費仍應以目的事業主管機關依有關規定編列核定經費為準。

2.計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

### 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	備註
住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	
	60	180	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1.設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2.設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3.設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。
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。	

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
農會專用區	50	250	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。