

# 變更麟洛都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：麟洛鄉公所  
中華民國九十四年五月

# 屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	麟洛鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	88.02.03 88.03.04 止公告 30 天， 並刊登於 88.02.03 台灣新聞報
	公 開 展 覽	1.90.12.06 91.01.04 止公開展覽 30 天刊登於 90.12.06 台灣新聞報 2.91.09.13 91.10.12 止補公開展覽 30 天刊登於 91.09.12、13、14 民眾日報
	公 開 說 明 會	第一次：90.12.17 於麟洛鄉公所三 樓禮堂舉行 第二次：91.09.25 於麟洛鄉公所三樓 禮堂舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	90.05.11 第一次會 90.07.13 第二次會 90.07.31 第三次會 90.09.10 第四次會 91.07.18 第五次會 審議通過
	縣 級	91.12.24 第一三三次會 審議通過
	部 級	92.09.02 第五六七次會 審議通過 94.02.22 第六 三次會 審議通過

# 第一章 原有計畫概要

## 壹、地理位置

麟洛鄉位於屏東縣東南面，東接內埔鄉，北毗長治鄉，南臨竹田鄉，全鄉形狀南北狹長，本計畫區位於鄉公所所在地，距離屏東市約 4 公里，台一號省道貫穿本都市計畫區，為本鄉最主要之聯外道路，其都市體系屬屏東市生活圈內之農村集居，與屏東市關係密切。

## 貳、發布實施經過

- 一、民國 63 年 9 月 7 日發布實施麟洛都市計畫。
- 二、民國 71 年 11 月 30 日發布實施變更麟洛都市計畫(部分農業區為加油站用地)。
- 三、民國 77 年 4 月 22 日發布實施變更麟洛都市計畫(第一次通盤檢討)。
- 四、民國 82 年 8 月 17 日發布實施變更麟洛都市計畫(第二次通盤檢討)。
- 五、民國 83 年 1 月 15 日發布實施變更麟洛都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)。

## 參、計畫範圍及面積

本計畫區位於鄉公所所在地，包括麟蹄、麟頂及麟趾等三村。計畫範圍東至開明巷，西至民生橋，南至麟洛國小南側，北迄麟洛第二公墓。原計畫面積 285.00 公頃(計畫圖比例尺為三千分之一)，本次檢討係以重製之新都市計畫圖為準，依電腦圖檔重新計算，計畫面積為 285.37 公頃。

## 肆、計畫年期、人口及密度

民國 90 年為計畫目標年。

計畫人口為 14,200 人，居住密度每公頃約 400 人(含商業區面積計算)。

## 伍、土地使用分區計畫

以現有集居地區為基礎，向四周略予擴大，構成一個社區，

並劃設住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、私立永達技術學校等土地使用分區，外圍則劃設為農業區。

## 陸、公共設施用地計畫

共劃設機關 4 處、國小 1 所、兒童遊樂場 5 處、市場 3 處、停車場 1 處、廣場兼停車場 2 處、加油站 1 處、水溝、電路鐵塔用地 4 處等。

## 柒、交通系統計畫

聯外道路 6 線分別通往屏東、內埔、長治、新圍、竹田及本鄉田道村。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

## 捌、事業及財務計畫

訂定事業及財務計畫，以促進公共設施之開發建設。

## 玖、土地使用分區管制要點

訂定土地使用分區管制要點以促進都市土地合理利用及維護生活品質。

## 拾、其他

上述土地使用分區、公共設施用地及交通系統等計畫面積，係依比例尺一千分之一重製圖重新丈量而得，因與原計畫書所載之面積略有出入，故本次檢討以重製圖重新丈量者為準，一併更正，並做為本次檢討之依據。

圖一 麟洛都市計畫區位置圖

圖二 原有麟洛都市計畫示意圖

表一 原有麟洛都市計畫土地使用計畫面積分配表

表一 原有麟洛都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目	原計畫書 記 載	本 次 計 畫 圖 重 製 後				備 註
		計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	32.02	30.44	39.84	10.66	
	商 業 區	3.29	3.40	4.45	1.19	
	乙種工業區	11.69	11.80	15.44	4.13	
	文 教 區	3.05	3.25	4.25	1.14	
	私 立 學 校	5.30	5.23	6.84	1.84	
	農 業 區	208.74	208.95		73.22	
	小 計	264.09	263.07	70.82	92.18	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.55	0.56	0.73	0.20	
	學 校 用 地	2.81	2.88	3.77	1.01	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.22	1.22	1.60	0.43	
	市 場 用 地	0.55	0.57	0.75	0.20	
	停 車 場 用 地	0.13	0.13	0.17	0.05	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.23	0.26	0.34	0.09	
	加 油 站 用 地	0.23	0.23	0.30	0.08	
	水 溝 用 地	0.16	0.18	0.24	0.06	
	電 路 鐵 塔 用 地	0.03	0.04	0.05	0.01	
	道 路 廣 場 用 地	15.00	16.23	21.23	5.69	
小 計	20.91	22.30	29.18	7.82		
合 計 ( 1 )	76.23	76.42	100.00		都市發展 用地面積 (不含農 業區)	
合 計 ( 2 )	285.00	285.37		100.00	計畫總 面積	

註:表內面積應以核定圖實際測量面積為準。

## 第四章 檢討後之計畫

### 壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於鄉公所所在地，以鄉公所為中心，包括麟蹄、麟頂及麟趾等三村。計畫範圍東至開明巷，西至民生橋，南至麟洛國小南側，北臨麟洛第 2 公墓。計畫面積 284.83 公頃。

### 貳、計畫年期

配合國土綜合開發計畫之計畫年期，調整至民國 100 年。

### 參、計畫人口及密度

計畫人口 14,200 人，居住密度每公頃約 420 人。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

就現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設為住宅區，面積 30.39 公頃。

#### 二、商業區

以中山路(台一號道路)及中正路交叉口為中心，配合發展需要劃設為商業區，面積 3.40 公頃。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區 2 處，面積 11.80 公頃。

#### 四、文教區

劃設文教區一處，面積 2.91 公頃，係供私立永達技術學院使用。

#### 五、私立學校

劃設私立學校一處，面積 5.23 公頃，係供私立永達技術學院使用。

#### 六、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.23 公頃。

#### 七、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 208.81 公頃。

### 伍、公共設施用地計畫

#### 一、機關用地

共劃設機關用地三處，機一供鄉公所、圖書館使用，機二供警察分駐所及戶政事務所使用，機四供衛生所使用，面積合計 0.48 公頃。

#### 二、學校用地

劃設國小用地一處，供現有之麟洛國小使用，面積 2.88 公頃。

#### 三、兒童遊樂場用地

於住宅區內適當位置劃設兒童遊樂場用地五處，面積合計 1.22 公頃。

#### 四、市場用地

共劃設零售市場用地二處，面積合計 0.27 公頃；批發市場一處，面積 0.30 公頃。

#### 五、停車場用地

劃設停車場用地一處，面積 0.13 公頃。

#### 六、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地二處，面積計 0.26 公頃。

#### 七、郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，面積 0.13 公頃，係供郵局使用。

#### 八、水溝用地

劃設水溝用地一處，面積 0.18 公頃。

### 陸、交通系統計畫

#### 一、聯外道路

(一) 一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外道路，東南往內埔，西北通屏東，計畫寬度 25 公尺。

(二) 二號道路為本計畫區南北間之幹道，北接一號道路，向南通往竹田，計畫寬度 15 公尺。

(三) 三號道路為本計畫區向北通往長治之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(四) 四號道路為本計畫區向南通往田道村(火車站)之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(五) 五號道路為本計畫區向北通往新圍之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(六) 八號道路為本計畫區向東北通往內埔之聯外道路，計畫寬

度 15 公尺。

## 二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15 公尺、10 公尺、8 公尺，另為方便行人酌設 4 公尺寬之人行步道。

## 柒、事業及財務計畫

本計畫區內尚未闢建之公共設施，其事業及財務計畫修訂如表十，各有關主管機關應予積極開發，以改善居民生活環境及帶動地方發展。

## 捌、都市防災計畫

### 一、防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

#### (一)防(救)災避難場所

1. 緊急疏散地區：指定對象為本計畫區內兒童遊樂場、學校之外部空間及外圍農業區之開闊地等。
2. 災民安置場所：必須提供較完善的設施及可供蔽護的場所，以本計畫區而言，學校是較為理想場所。

#### (二)防(救)災避難設施

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。 居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	兒童遊樂場、學校外部空間及外圍空曠之農業區等。
災民安置場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場或建物，提供避難者所需之飲水、糧食及生活必需品。	學校用地

### 二、防(救)災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，區內道路系統將劃分為救援主要道路及救援輔助道路等。

#### (一)救援主要道路



指定一號、二號、三號、四號、五號、六號、八號等道路為救援主要道路，該七條道路為本計畫區之主要道路，亦為本計畫區相當重要之防災道路。

#### (二) 救援輔助道路

以本計畫區內之區內道路為救援輔助道路，作為消防及救難車輛通行為主，同時亦作為居民通往避難場所之路徑使用。

### 三、火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

## 玖、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定，並考慮麟洛都市計畫區之自然、社會及實質發展等因素，增修訂土地使用分區管制要點如表十一。

## 拾、其他

依據內政部都市計畫委員會第 603 次會議決議，變更內容明細表新編號第五案，為避免延宕審議時程，影響都市發展，故將本會第 567 次會議決議修正為「暫予保留，請屏東縣政府補辦公開展覽及提經該縣都市計畫委員會審議後，再提會討論」詳表十二。

表七 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積對照表

表八 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

表九 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

表十 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖五 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

圖六 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災計畫示意圖

表十一 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

表十二 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容名細表新編號第五案(暫予保留)

表七 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積對照表

項 目	本次通檢前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本 次 通 檢 後			
			面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	30.44	-0.05	30.39	39.98	10.67
	商 業 區	3.40	0	3.40	4.47	1.19
	乙 種 工 業 區	11.80	0	11.80	15.52	4.14
	文 教 區	3.25	-0.34	2.91	3.83	1.02
	私 立 學 校	5.23	0	5.23	6.89	1.84
	加 油 站 專 用 區	0	+0.23	0.23	0.30	0.08
	農 業 區	208.95	-0.14	208.81	--	73.31
	小 計	263.07	-0.30	262.77	70.99	92.25
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.56	-0.08	0.48	0.63	0.17
	學 校 用 地	2.88	0	2.88	3.79	1.01
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.22	0	1.22	1.60	0.43
	市 場 用 地	0.57	0	0.57	0.75	0.20
	停 車 場 用 地	0.13	0	0.13	0.17	0.05
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.26	0	0.26	0.34	0.09
	郵 政 事 用 地	0	+0.13	0.13	0.17	0.05
	加 油 站 用 地	0.23	-0.23	0	--	--
	水 溝 用 地	0.18	0	0.18	0.24	0.06
	電 路 鐵 塔 用 地	0.04	-0.04	0	--	--
	道 路 用 地	16.23	-0.02	16.21	21.32	5.69
小 計	22.30	-0.24	22.06	29.01	7.75	
合 計 ( 1 )	76.42	-0.40	77.02	100	--	
合 計 ( 2 )	285.37	-0.54	284.83	--	100	

註：1.都市發展用地面積不含農業區。

2.表內面積係依據重製圖重新丈量，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

表八 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置 或 說 明	備註
機 關 用 地	機 一	0.32	一號道路東側	供鄉公所、圖書館使用
	機 二	0.06	一號道路南側	警 察 分 駐 所 戶 政 事 務 所
	機 四	0.10	九號道路東側住宅區內	供衛生所使用
	合 計	0.48		
學 校 用 地	文 小	2.88	四號道路西側	麟洛國小
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.17	六號道路西側住宅區	
	兒 二	0.15	九號道路西側	
	兒 三	0.09	一號道路南側住宅區	
	兒 四	0.26	四號道路西側	
	兒 五	0.55	永達技術學院東北測	
	合 計	1.22		
市 場 用 地	市 一	0.06	五號道路南側	零售市場
	市 三	0.30	一號道路東側	批發市場
	市 四	0.21	二號道路東側	零售市場
	合 計	0.57		
停 車 場 用 地	停	0.13	市四南側	
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣(停)一	0.13	工業區南側	
	廣(停)二	0.13	三號道路東側	
	合 計	0.26		
郵 政 事 業 用 地	郵	0.13	私立學校用地東側	
水 溝 用 地		0.18	兒一西側、一號道路北側	
道 路 用 地		16.21		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自計畫區西北端至東南端	25	2347	聯外道路
二	自一號道路至計畫區南端	15	851	聯外道路
三	自六號道路至計畫區北端	15	344	聯外道路
四	自二號道路至計畫區南端	15	676	聯外道路
五	自一號道路至計畫區北端	15	683	聯外道路
六	自四號道路至三號道路	15	470	區內道路
七	自五號道路至三號道路	15	184	區內道路
八	自五號道路至計畫區西北端	15	663	聯外道路
九	自一號道路至五號道路	10	310	區內道路
十	自二號道路至一號道路	10	303	區內道路
十一	自四號道路至二號道路	10	164	區內道路
十二	自四號道路至二號道路東側	10	260	區內道路
未編號	未註明之道路寬度	8、4	--	

註:表內道路長度應依核定圖實地測釘之樁距為準。

表十 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

項 目	面 積 (公 頃)	土地取得方式				開 關 經 費 ( 萬 元 )				主 辦 位	預 定 完 成 期 限 ( 民 國 )	經 費 來 源
		徵 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	公 地 撥 用	土 地 徵 購 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒一	1700				1356.6	47.6	204	1608.2	鄉公所	89 至 95	鄉公所編列預算
	兒二	1500				2520	42	180	2742	鄉公所	89 至 95	鄉公所編列預算
	兒三	900				1045.8	25.2	108	1179	鄉公所	89 至 95	鄉公所編列預算
	兒四	2600				2074.8	72.8	312	2458.8	鄉公所	89 至 100	鄉公所編列預算
	兒五	5500				1309	154	660	2123	鄉公所	89 至 100	鄉公所編列預算
零 售 市 場 用 地	市一	600				756	16.8	50	822.8	鄉公所	89 至 100	獎勵私人投資或公所配合年度編列預算
	市四	2100				--	50.4	100.1	150.5	鄉公所	89 至 95	地主捐獻或市地重劃取得
市二 (批發市場用地)	3000					5460	84	100	5644	鄉公所	89 至 100	獎勵私人投資或公所配合年度編列預算
道路用地	9600					8064	161.3	1440	9665.3	鄉公所	89 至 100	鄉公所編列預算
廣場兼停車場用地	2600					618.8	72.8	390	1081.6	鄉公所	89 至 100	鄉公所編列預算
停車場用地	1300					--	36.4	195	231.4	鄉公所	89 至 95	地主捐獻或市地重劃取得

註：1.現有設施或已興建完工者不予計入。

2.本表之經費概估僅供參考，實際之開關經費及開發期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表十一 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	變 更 後 條 文	備 註
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	修 訂 條 文
二、住宅區之建蔽率不得大於 60% , 容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60% , 容積率不得大於 200%。	同 條 原 文
三、商業區之建蔽率不得大於 80% , 容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80% , 容積率不得大於 320%。	同 條 原 文
四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70% , 容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於 60% , 容積率不得大於 280%。	修 訂 建 蔽 及 容 積 率
五 文教區以供興建學校及其附屬設施使用為限, 建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 250%。	五 文教區以供興建學校及其附屬設施使用為限, 建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 250%。	同 條 原 文
六、機關用地之建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 250%。	六、機關用地之建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 250%。	同 條 原 文
七、學校用地(國小用地)之建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 150%。	七、學校用地(國小用地)之建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 150%。	同 條 原 文
八、市場用地之建蔽率不得大於 60% , 容積率不得大於 240%。	八、市場用地之建蔽率不得大於 60% , 容積率不得大於 300%。	修 訂 容 積 率
九、批發市場用地之建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 120%。	九、批發市場用地之建蔽率不得大於 50% , 容積率不得大於 120%。	同 條 原 文
十、加油站用地之建蔽率不得大於百分之 40% , 容積率不得大於 120%。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40% , 容積率不得大於 120%。	修 訂 名 稱
十一、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定, 並依規定設置公共開放空間者, 得依第十二點規定增加興建樓地板面積。 (一) 基地有一面臨寬度八公尺以上之道路, 其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二) 基地面積在商業區為一千平方公尺以上, 在住宅區、機關用地為一千五百公尺以上者。	(刪除)	

表十一 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	變 更 後 條 文	備 註
<p>十二、依第十一點規定所得增加之樓地板面積( FA 按下式核計,但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十:</p> $FA=S \cdot I$ <p>A: 基地面積 S: 開放空間有效總面積 I: 鼓勵係數依下列規定計算; 商業區: <math>I=2.89 \quad S/A-1.0</math> 住宅區: <math>I=2.04 \quad S/A-1.0</math> 前項所列開放空間有效面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積率管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	(刪除)	
<p>十三、依第十一條規定設置公共開放空間之建築基地,其面臨道路為二十公尺以上,且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上,在住宅區 機關用地為二千平方公尺以上者,其所得增加之樓地板面積( FA)得依第十二點規定核算之增加之樓地板面積乘以 125%。</p>	(刪除)	
	<p>十一、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於百分之 250%。</p>	增 訂
	<p>十二、私立學校之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。</p>	增 訂
	<p>十三、計畫區內公共設施用地得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。</p>	增 訂

表十一 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	變 更 後 條 文	備 註																					
	<p>十四、退縮建築部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="737 555 1267 1357"> <thead> <tr> <th data-bbox="737 555 847 622">分區及用地別</th> <th data-bbox="847 555 1059 622">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1059 555 1267 622">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="737 622 847 869">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="847 622 1059 869">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td data-bbox="1059 622 1267 869">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，則擇一面臨路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 869 847 1115">工業區</td> <td data-bbox="847 869 1059 1115">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</td> <td data-bbox="1059 869 1267 1115">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 1115 847 1357">公共設施用地</td> <td data-bbox="847 1115 1059 1357">自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td> <td data-bbox="1059 1115 1267 1357">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="737 1458 1267 2018"> <thead> <tr> <th data-bbox="737 1458 847 1525">分區及用地別</th> <th data-bbox="847 1458 1059 1525">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1059 1458 1267 1525">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="737 1525 847 1771">住宅區</td> <td data-bbox="847 1525 1059 1771">申請建築面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td> <td data-bbox="1059 1525 1267 1771">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，則擇一面臨路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 1771 847 2018">商業區</td> <td data-bbox="847 1771 1059 2018">申請建築面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</td> <td data-bbox="1059 1771 1267 2018">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，則擇一面臨路退縮建築。</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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	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，則擇一面臨路退縮建築。	工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 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	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 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，則擇一面臨路退縮建築。	商業區	申請建築面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 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，則擇一面臨路退縮建築。	增 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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	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，則擇一面臨路退縮建築。																					
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 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	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																					
分區及用地別	退縮建築規定	備註																					
住宅區	申請建築面積達 1500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 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，則擇一面臨路退縮建築。																					
商業區	申請建築面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 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，則擇一面臨路退縮建築。																					



表十一 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	變 更 後 條 文	備 註										
	<p>十五、停車空間設置規定部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理；</p> <table border="1" data-bbox="727 562 1254 813"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	250 平方公尺以下	設置一部	超過 250 至 400 平方公尺	設置二部	超過 400 至 550 平方公尺	設置三部	以下類推		增 訂
總樓地板面積	停車設置標準											
250 平方公尺以下	設置一部											
超過 250 至 400 平方公尺	設置二部											
超過 400 至 550 平方公尺	設置三部											
以下類推												
	<p>十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol>	增 訂										

表十一 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	變 更 後 條 文	備 註
十四 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。	十七 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。	同 條 原 文
十五 本要點未規定者適用其它法令規定。	十八 本要點未規定者適用其它法令規定。	同 條 原 文

表十二 變更麟洛都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表新編號第五案  
(暫予保留)

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
五	變六	中正路與中興街交接處東側市地重劃區	零售市場用地(0.11)	停車場用地(0.10) 道路用地(0.01)	1. 本案係第一次通盤檢討之變更案，後因南側地主反對辦理市地重劃，造成執行時困難。 2. 本案於民國 89 年 5 月 31 日及 89 年 8 月 4 日，經麟洛鄉公所與地主召開協調會，並獲與會相關地主同意調整市地重劃範圍及規劃內容。 3. 本案之地主共同負擔公共設施百分比仍依循原計畫比例劃設。	1. 附帶條件：本案土地所有人應無償捐獻公共設施用地或以市地重劃方式辦理。 2. 本案面積原為 1.07 公頃，變更後面積減為 0.92 公頃(住宅區 0.47 公頃，零售市場用地 0.14 公頃，停車場用地 0.10 公頃，道路用地 0.21 公頃)。
		停車場用地(0.13)	零售市場用地(0.04) 住宅區(0.06) 道路用地(0.03)			
		住宅區(0.17)	農業區(0.12) 道路用地(0.05)			
		道路(0.03)	農業區(0.03)			

附件一 麟洛都市計畫圖重製展繪疑義處理表

編號	1	2	3
圖號	3	3	5
疑義詳情	依原計畫圖,計畫範圍線為樁位 S63 接 S67(即藍線所示);但依計畫旨意(以排水溝為界)及樁位圖,計畫範圍線為 S63 接 S64、S65 及 S66 方接至 S67。	依原計畫圖,計畫範圍線為樁位 S42 接 S44(即藍線所示);但依計畫旨意(以排水溝為界)及樁位圖,計畫範圍線為 S42 接 S43 方接至 S44。	一通文教區在二通時於計畫書未敘明有所變更但計畫圖上卻為學校用地。
第一次決議 (88.03.29)	另案研議擇期請屏東市公所及屏東地政事務所列席,並請屏東地政事務所提供麟洛段及歸來段一千二百分之一地籍圖研討。	同左	依都市計畫書為主為文教區。
第二次決議 (88.04.15)	請屏東地政事務所提供相關地段及座標資料及麟洛鄉公所提供行政鄉界相關資料送請規劃單位套會後再另案研議	同左	
第三次決議 (88.05.28)	請原測定單位台灣省政府地政處土地重劃工程局檢測後將成果資料送交屏東縣政府再另案研議。	同左	
第四次決議 (88.10.06)	1.屏東市與麟洛鄉交界處以麟洛鄉地籍範圍界為準,請規劃單位在第三次通盤檢討時調整變更麟洛都市計畫範圍界。 2.由鄉公所提供地段、地號資料,請屏東地政事務所查明界址,麟洛鄉公所委請內政部土地重劃工程局辦理。	同左	
第五次決議 (89.02.14)			

附件一 麟洛都市計畫圖重製展繪疑義處理表

編號	4	5	6	7	8	9
圖號	6	6	6	6	12	12
疑義詳情	樁位圖缺展點樁位。	樁位圖缺展點樁位。	樁位圖缺展點樁位。	依樁位圖展繪與地籍圖不符。	樁位圖缺展點樁位。	依樁位圖樁位 C56 及 C186 展繪之四米人行步道與地籍圖不符。
第一次決議 (88.03.29)	請麟洛鄉公所查明有無樁位資料或補測樁位資料送規劃單位。	同左	同左	依都市計畫圖為準。	請麟洛鄉公所查明有無樁位資料或補測樁位資料送規劃單位。	依都市計畫圖為準。
第二次決議 (88.04.15)						
第三次決議 (88.05.28)						
第四次決議 (88.10.06)						
第五次決議 (89.02.14)						

附件一 麟洛都市計畫圖重製展繪疑義處理表

編號	1A	2A	3A	4A	5A	6A
圖號	11	11	11	11	3,9	11
疑義詳情	永達專校與機三(郵局)銜接處，都計圖與樁位圖不一致。	機三範圍界都市計畫圖與樁位圖不符，二通都計圖為長方形，樁位圖為L形。	四號 15 米道路西側，都計圖上為住宅區，而樁位圖上為農業區是否漏釘分區界樁。	二通都計圖上之分區由東向西分別為四米步道、水溝、農業區，而樁位圖上為四米步道、農業區。無水溝用地界樁，是否漏釘分區界樁。	依個案變更部分農業區為電路鐵塔用地，電路鐵塔 4 處缺樁位圖。	缺水溝用地樁位圖。
第一次決議 (88.03.29)						
第二次決議 (88.04.15)						
第三次決議 (88.05.28)						
第四次決議 (88.10.06)						
第五次決議 (89.02.14)	請規劃單位列入變更都市計畫通盤檢討程序辦理。	請依麟洛第一次通盤檢討旨意辦理。(正確為L型)。	樁位資料已送規劃單位。	請依麟洛第一次通盤檢討旨意辦理。	請鄉公所將樁位資料補送規劃單位。	由麟洛鄉公所委請內政部土地重劃工程局辦理。

# 變更麟洛都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：麟洛鄉公所  
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局  
編訂時間：中華民國九十年三月  
修訂時間：中華民國九十二年五月  
                  中華民國九十二年十一月  
                  中華民國九十四年五月