

澄清湖特定區計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、本特定區內土地及建築物之使用依其性質，區分為左列各組：

(一) 低密度住宅

1. 獨戶住宅
2. 雙併住宅
3. 四層以下連棟住宅(不得垂直分戶)

(二) 高中密度住宅：一般住宅

1. 獨戶
2. 雙併
3. 連棟
4. 公寓

(三) 社區教育設施

1. 幼稚園
2. 托兒所

(四) 社區遊憩設施

1. 俱樂部及社區活動中心
2. 戶內遊憩設施
3. 兒童遊樂場及小型公園
4. 戶內外各類球場、游泳池、溜冰場

(五) 社區衛生及福利設施

1. 衛生所及保健站、診療服務中心
2. 診療所及助產所(站)
3. 護理服務、接骨服務及藥師服務
4. 醫院及其附屬設施(不包括傳染病、精神病病院)
5. 育幼院、養老院、孤兒院、救濟院、盲人院

6. 其他社會福利設施

(六) 社區保安設施

1. 消防隊(站)
2. 警察(分)局、派出(分駐)所

(七) 公用事業設施

1. 變電所
2. 無線電或電視塔
3. 電信機房
4. 自來水處理廠、配水池、抽水站或污水抽水站、自來水或雨、污水下水道之必要設施
5. 公眾運輸車站
6. 其他必要設施

(八) 文教設施

1. 圖書館
2. 社教館
3. 藝術館、博物館、水族館、科學館、歷史文物館、陳列館、民俗館及植物園
4. 紀念性建築物
5. 營業性之集會場所
6. 文康活動中心
7. 其他文化教育設施
8. 短期補習班業
9. 課後托育中心

(九) 宗祠及宗教建築

1. 宗祠(祠堂、宗廟)
2. 寺廟、庵堂、道觀及其他類似建築
3. 教堂
4. 前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園

(十) 旅社

1. 一般旅館業
2. 觀光旅館業
3. 別墅旅館

(十一) 日常用品零售及日常服務業

1. 食品什貨飲料零售業及日常用品零售業
2. 樓地板面積三百平方公尺以下之飲料店業、餐館業
3. 乙類成藥零售業
4. 美容美髮服務業
5. 文教、樂器、育樂用品零售業
6. 洗衣業
7. 五金零售業
8. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業
9. 花卉零售業
10. 攝影業
11. 郵政業
12. 茶葉零售業
13. 電器零售業
14. 寢具零售業
15. 縫紉機行
16. 便利商店業
17. 電信器材零售業

(十二) 一般零售及服務業

1. 園藝服務業
2. 染料、顏料零售業
3. 家具及裝設品零售業

4. 室內裝潢業
5. 瓷器玻璃器皿批發業
6. 皮箱及各種皮件店
7. 醫療器材零售業
8. 藝術品零售業
9. 鐘錶眼鏡零售業、鐘錶修理業、驗光配鏡服務業
10. 首飾及貴金屬零售業
11. 電腦及事務性機器設備
12. 精密儀器零售業
13. 自行車及其零件零售業、自行車修理業、機車零售業
14. 汽機車零件配備零售業(不包括修理)
15. 照相器材零售業
16. 漆料、塗料零售業
17. 玻璃鏡框業
18. 音響視聽器材及唱片錄音帶行
19. 委託行
20. 獵具、釣具店
21. 觀賞魚類店、觀賞植物店
22. 度量衡器零售業
23. 休閒活動場館業
24. 一般廣告服務業
25. 當舖業
26. 病理檢驗所
27. 家畜醫院
28. 民眾服務站(所)、就業服務業
29. 住宅及建築清潔服務業

30. 工商服務業
31. 計程車客運業
32. 旅行業
33. 金融機構(不含營業廳，且限供辦公室使用)
34. 公益彩券業
35. 影印業

(十三) 特種零售業

1. 飼料零售業
2. 石油製品、燃料零售業
3. 建材零售業
4. 野生動物零售業
5. 寵物零售業
6. 化學原料及其製品批發業
7. 漆料、塗料零售業

(十四) 特殊服務業

1. 一般浴室業
2. 酒吧業、酒家業
3. 特種咖啡、茶室業
4. 按摩院、理療院

(十五) 主要商業及服務業

1. 百貨公司業
2. 超級市場業
3. 郵政業、電信業、電力供應業
4. 金融機構
5. 出版事業
6. 通訊社連同通訊設備
7. 金融機構金錢債權之評價或拍賣業務、公正第三人資產拍賣

業務

8. 理貨包裝業
9. 批發業
10. 停車庫或停車場經營業
11. 樓地板面積 300 平方公尺以上之飲料店業、餐館業

(十六) 娛樂服務業

1. 電影事業
2. 電影片映演業
3. 廣播電視業
4. 廣播電視節目供應事業
5. 藝文業
6. 俱樂部
7. 競技及休閒體育場館業
8. 兒童樂園
9. 資訊休閒業
10. 電子遊戲場業

(十七) 修理服務業

1. 汽車修理業
2. 電焊工程業
3. 機械安裝業
4. 機車修理業

(十八) 水岸遊憩設施

1. 遊艇經營業
2. 其他修理業（遊艇停泊修理業）

三、本特定區內土地及建築物之使用依其管制如左：

使用組別 名稱		土地使用 分區名稱									
		第一 種住 宅區	第二 種住 宅區	第三 四種 住宅區	鄰 里中 心商 業區	社 區中 心商 業區	遊 樂商 業中 心	旅 館 區	醫 療專 用區	服 務中 心	
1	低密度住宅	○	○	○	※	※	×	×	×	×	
2	高中密度住宅	×	×	○	※	※	×	×	×	×	
3	社區教育設施	×	✓	○	✓	✓	×	×	✓	×	
4	社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
5	社區衛生及福利設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	○	○	
6	社區保安設施	✓	✓	✓	○	○	○	×	✓	○	
7	公用事業	×	×	×	✓	✓	✓	×	×	○	
8	文教設施	✓	✓	✓	○	○	○	✓	✓	×	
9	宗祠及宗教建築	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	
10	旅社	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
11	日用品零售及日常服務業	×	+	△	○	○	○	+	✓	○	
12	一般零售及服務業	×	×	△	○	○	○	×	×	○	
13	特種零售業	×	×	×	○	○	×	×	×	×	
14	特種服務業	×	×	×	○	○	×	×	×	×	
15	主要商業及服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○	
16	娛樂服務業	×	×	×	○	○	○	×	×	○	
17	修理服務業	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
18	水岸遊憩設施	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	

註 1.表內符號意義如次：

○：許可設置；+：僅許設於建物底層；✓：須經主管機關核准；×：不許設置；△：許可設置，但二樓以上設置時僅得為辦公室聯絡之使用；※：從事住宅使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 50%。

- 2.其他使用區不得妨礙其特定目的之使用。
- 3.第二種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施、第 11 組：日用品及日常服務業之使用。
- 4.第三、四種住宅區面臨十公尺以上計畫道路始得於建物底層從事第 12 組：一般零售及服務業。
- 5.社區中心商業區及鄰里中心商業區需面臨十公尺以上計畫道路始得為第 3 組：社區教育設施之使用。
- 6.使用項目不明確或對組別產生疑義時，得提交本縣都市計畫委員會認定之。

四、本特定區內各使用區之建築密度管制如左：

項目	最高建蔽率 %	容積率 %	最低前院深度 M	最低後院深度 M	最低側院深度 M	備註
第一種住宅區	30	180	6	4	2	
第二種住宅區	40	190	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界至少退縮 2.5 公尺。	3	1.5	
第三種住宅區	50	200		3	—	
第四種住宅區	60	250		3	—	
鄰里中心商業區	60	200	5	4	—	
社區中心商業區	70	300	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)			退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
遊樂商業中心	70	300	5	4	—	
旅館區	40	120	6	4	4	
醫療專用區	60	600	6	6	6	
服務中心	60	120	5	4	2.5	
工業區(含特種工業區)	70	140	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			退縮部份得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
文教區	50	240	5	—	—	
青年活動中心	20	60	5	—	—	
保存區	50	160	—	—	—	
宗教專用區	50	160	—	—	—	
文教區(二)	40	200	5	—	—	
私立學校	50	240	—	—	—	

五、國中、小學用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；大專、高(中)職學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

六、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

- 七、加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 八、社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 九、殯葬設施用地建蔽率不得大於 20%，簷高不得超過 12 公尺。
- 十、污水處理廠用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，其開發建築應自道路境界線至少退縮 15 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；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 十一、公共設施用地(不含污水處理廠用地)應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。
- 十二、計畫區內建築基地申請建築時，應留設停車空間，其標準如下表。但基地情形特殊經提高雄縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。

分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 150 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	集合住宅每戶設置二輛。
商業區	其建築樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部汽車停車空間。	其建築樓地板面積每滿 35 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間。

說明：

1. 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者應入容積。
2. 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。
3. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起退讓。
4. 相關建築物用途留設之停車空間如「建築技術規則」另有規定，則從其較嚴者。
5. 機車停車位淨長不得小於 2.0 公尺，淨寬不得小於 1 公尺，僅得設置於平面層或地下一層。」

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，其獎勵措施依左列之規定：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「建築技術規則」規定辦理。
- (二) 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。
 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 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。
- (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十四、為加速公共設施保留地興闢，鼓勵民間投資興建公共設施，計畫區內公共設施(公 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、4-1、4-2、4-3、4-4 及 4-5 等除外)，除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」與「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」辦理外，並應依其他相關規定辦理。

十五、建築開發基地達 1,500 平方公尺以上者，需經高雄縣都市設計審議委員會核可後始得發照建築。

十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠化比例。

十七、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。