

# 變更大坪頂特定區計畫（第二次通盤檢討－台灣省部分）土地使用分區管制要點

## 壹、條文內容

第一條 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。

第二條 本特定區內設置下列各土地使用

- 一、住宅區（舊聚落）
- 二、第一種住宅區
- 三、第二種住宅區
- 四、第三種住宅區
- 五、商業區
- 六、乙種工業區
- 七、風景區
- 八、農業區
- 九、保護區
- 十、特別保護區
- 十一、宗教專用區
- 十二、墳墓專用區
- 十三、機關用地
- 十四、學校用地
- 十五、公園用地
- 十六、綠地
- 十七、市場用地
- 十八、停車場用地
- 十九、電路鐵塔用地
- 二十、變電所用地
- 二十一、電力事業用地

- 二十二、水庫用地
- 二十三、水管路用地
- 二十四、公墓用地
- 二十五、骨灰（骸）存放設施用地

第三條 本特定區內土地及建築物之使用依其性質，區分為下列各組

- 一、特種（低密度）住宅，別墅型住宅
- 二、住宅區～一般住宅
  - （一）獨棟
  - （二）雙併
  - （三）連棟
  - （四）公寓
- 三、社區教育設施
  - （一）幼稚園
  - （二）托兒所
- 四、社區遊憩設施
  - （一）俱樂部及社區活動設施
  - （二）戶內遊憩設施
  - （三）兒童遊樂場及小型公園
  - （四）戶內外各種球類、游泳池、溜冰場
- 五、社區衛生及福利設施
  - （一）衛生所及保健站
  - （二）診所及助產所（站）
  - （三）護理服務、接骨服務及藥師服務
  - （四）醫院（不包括傳染病、精神病病院）
  - （五）育幼院、養老院、孤兒院
- 六、社區保安設施
  - （一）消防隊（站）
  - （二）警察局（所）
  - （三）憲兵隊部、民防隊部

## 七、公用事業

- (一) 變電所
- (二) 無線電或電視塔
- (三) 自來水處理廠、配水池、抽水站或污水抽水站
- (四) 電信機房
- (五) 公眾運輸車站
- (六) 其他公用事業

## 八、文教設施

- (一) 圖書館
- (二) 社教館
- (三) 藝術館、博物館(水族館)、科學館、歷史文物館、各類陳列館
- (四) 紀念性建築物
- (五) 集會場所
- (六) 文康活動中心
- (七) 其他與文教有關之建築物

## 九、宗祠及宗教建築

- (一) 宗祠(祠堂、宗廟)
- (二) 寺廟、庵堂、道觀及其他類似建築
- (三) 教堂

## 十、旅社

- (一) 一般旅社
- (二) 觀光旅館

## 十一、日用品零售及日常服務業

- (一) 食品及日用雜貨
- (二) 樓地板面積三百平方公尺以下之飲食店
- (三) 樓地板面積五百平方公尺以下之商場(店)
- (四) 藥品店
- (五) 理髮店、美容院
- (六) 文具店

- (七) 洗衣店
- (八) 五金店及電器用品店
- (九) 服飾業
- (十) 鮮花店
- (十一) 照相館
- (十二) 郵局、郵亭、郵政代辦所
- (十三) 茶業店
- (十四) 電器業
- (十五) 被服寢具店
- (十六) 縫紉機行

## 十二、一般零售及服務業

- (一) 園藝用品店
- (二) 燃料店
- (三) 洗染店
- (四) 傢俱業
- (五) 裝璜業
- (六) 瓷器玻璃及塑膠器皿店
- (七) 皮箱及各種皮件店
- (八) 雨具（包括雨衣、雨鞋、雨傘等）店
- (九) 醫療衛生用品店
- (十) 書籍、紙張、文具及體育用品店
- (十一) 樂器店
- (十二) 古玩、藝品及禮品店
- (十三) 鐘錶及眼鏡店
- (十四) 銀樓、珠寶手飾行
- (十五) 打字機及其他事務用機器
- (十六) 精密儀器店
- (十七) 自行車及機車店（包括零件及修理）
- (十八) 汽車用品店（不包括修理）
- (十九) 照相器材店

- (二十) 油漆及一般塗料店
- (二十一) 玻璃鏡框業
- (二十二) 音響視聽器材及唱片錄音帶行
- (二十三) 委託行
- (二十四) 玩具行
- (二十五) 假髮店
- (二十六) 獵具、釣具行
- (二十七) 觀賞漁類店、觀賞植物店
- (二十八) 度量衡器店
- (二十九) 橋棋社
- (三十) 廣告社
- (三十一) 當舖
- (三十二) 病理檢驗所
- (三十三) 家畜醫院
- (三十四) 民眾服務站(所)、職業介紹所
- (三十五) 清潔服務業
- (三十六) 自由職業事務所
- (三十七) 計程車行(不含個人計程車業)
- (三十八) 旅行社、旅運服務業
- (三十九) 金融機構

### 十三、特種零售業

- (一) 飼料行
- (二) 礦油行
- (三) 建材行
- (四) 蛇店
- (五) 觀賞動物店
- (六) 化工原料店
- (七) 油漆及一般塗料店

### 十四、特種服務業

- (一) 浴室業

(二) 酒吧、酒家、酒店

(三) 咖啡、沙龍、茶室

(四) 按摩院、理療院

#### 十五、主要商業及服務業

(一) 百貨公司

(二) 超級市場

(三) 郵電機構 (包括郵政局、電信局、電信機房、電力公司及  
管理處等)

(四) 金融機構

(五) 報社

(六) 通訊社連同通訊設備

(七) 無線電或電視廣播業

(八) 拍賣業

(九) 包裝業

(十) 批發業

(十一) 停車庫或停車場

#### 十六、娛樂服務業

(一) 電影攝製及發行業

(二) 戲院、劇院及電影放映業

(三) 廣播及電視業

(四) 廣播電視節目供應事業

(五) 音樂演奏業

(六) 音樂廳

(七) 俱樂部

(八) 保齡球館

(九) 溜冰場、游泳池

(十) 兒童樂園

(十一) 柔道館、跆拳道館、空手道館等教練場所或健身房

(十二) 籃球、網球、排球、桌球、羽毛球等球類比賽及練習場  
地

(十三) 電動玩具電

十七、其他

經高雄縣都市計畫委員會審決增列

第四條 本特定區內土地及建築物之使用管制如下：

一、住宅區及商業區之使用組別依下表管制。

| 使用組別 | 使用組名稱       | 第一種住宅區      | 第二種住宅區及舊聚落住宅區 | 第三種住宅區 | 商業區 |
|------|-------------|-------------|---------------|--------|-----|
| 1    | 特種(低密度)住宅   | ○           | ○             | ○      | X   |
| 2    | 一般住宅        | X           | ○             | ○      | 卅   |
| 3    | 社區教育設施      | X           | ○             | ○      | ○   |
| 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          | X           | X             | X      | ○   |
| 11   | 日用品零售及日常服務業 | X           | +             | +      | ○   |
| 12   | 一般零售及服務業    | X           | X             | X      | ○   |
| 13   | 特種零售業       | X           | X             | X      | ○   |
| 14   | 特種服務業       | X           | X             | X      | ○   |
| 15   | 主要商業及服務業    | X           | X             | X      | ○   |
| 16   | 娛樂服務業       | X           | X             | X      | ○   |
| 17   | 其他          | 依縣都委會審議結果管制 |               |        |     |

註：表內符號代表意義如下：

○ 許可設置    + 僅許設於建築物底層    √ 須經主管機關核准  
卅 僅許設於第二層以上之樓層    X 不得設置

二、風景區僅准提供宗教性建築或設施使用。

- 三、宗教專用區限供宗教相關設施使用。
- 四、墳墓專用區限供墳墓相關設施使用。
- 五、特別保護區原則不宜開發使用，但經主管機關同意後得作自來水事業相關設施及設備使用。
- 六、骨灰（骸）存放設施用地供興建納骨堂（塔）、納骨牆或其他形式之骨灰（骸）存放設施使用，其建築量體、造型及色彩，並應妥予考量。
- 七、其他使用區不得妨害其特定目的之使用。

第五條 本特定區內各使用區及公共設施用地之建築密度管制如下表，但基地情形特殊經高雄縣都市計畫委員會審議同意者，從其規定：

| 項 目         | 最 高<br>建 蔽 率<br>(%) | 最 高<br>容 積 率<br>(%) | 最低前院<br>深 度<br>(公尺)                                 | 最低後院<br>深 度<br>(公尺) | 最低側院<br>深 度<br>(公尺) | 最大建築<br>屋 簷 高<br>(公尺) |
|-------------|---------------------|---------------------|---|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 住宅區（舊聚落）    | 五〇                  | 一五〇                 | 依<br>本<br>要<br>點<br>第<br>六<br>條<br>規<br>定<br>辦<br>理 | 二                   |                     |                       |
| 第一種住宅區      | 三〇                  | 六〇                  |   | 五                   | 二                   |                       |
| 第二種住宅區      | 四〇                  | 一二〇                 |   | 四                   |                     |                       |
| 第三種住宅區      | 五〇                  | 一八〇                 |   | 四                   |                     |                       |
| 商業區         | 六〇                  | 三五〇                 |   | 二                   |                     |                       |
| 乙種工業區       | 六〇                  | 二一〇                 |   | 四                   | 二                   |                       |
| 宗教專用區       | 六〇                  | 一六〇                 |   |                     |                     |                       |
| 風景區         | 二〇                  | 六〇                  |   | 三                   | 三                   |                       |
| 墳墓專用區       | 一〇                  | 三〇                  |   |                     |                     |                       |
| 機關用地        | 五〇                  | 二〇〇                 |   | 五                   | 三                   |                       |
| 學校用地        | 四〇                  | 一五〇                 |   | 五                   | 三                   |                       |
| 市場用地        | 五〇                  | 二〇〇                 |   |                     |                     |                       |
| 變電所用地       | 四〇                  | 一六〇                 |   |                     |                     |                       |
| 骨灰（骸）存放設施用地 | 二〇                  |                     |   |                     | 十                   | 十                     |

第六條 各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築標準：

- 一、於實施開發許可、區段徵收或市地重劃之地區及一、〇〇〇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，其退縮建築應依下表規定辦理：

| 分區及用地別          | 退縮規定   | 備註                            |
|-----------------|--|-------------------------------|
| 住宅區<br>商業區      | 自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。 | 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 |
| 乙種工業區           | 自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。               | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。        |
| 其他土地使用分區或公共設施用地 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。               | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。        |

二、舊聚落住宅區，應自道路境界線至少退縮二公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，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。

三、「變一」變電所用地，除南側為既有之輸電相關管路設施不退縮外，其餘三側均應至少退縮十公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。(詳附錄五)

第七條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定獎勵措施如下：

一、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則有關建築基地綜合設計之規定辦理。

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百分之三十為限。

(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。

(二) 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。

第八條 申請開發土地，如位於飛航管制禁限建、噪音管制、石灰石礦區及軍事禁限建等管制範圍內，應先徵詢各目的事業主管機關之意見。

第九條 開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

第十條 高雄縣政府應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目另研擬都市設計準則及成立都市設計審議委員會或審查小組，依都市設計準則審查本特定區整體開發地區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。

第十一條 停車空間設置標準

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二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經高雄縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，從其規定。

第十二條 各使用區、專用區及公共設施用地之建築法定空地至少二分之一部分，應予植栽綠化。

第十三條 本要點未規定事項，適用其他法令之規定。