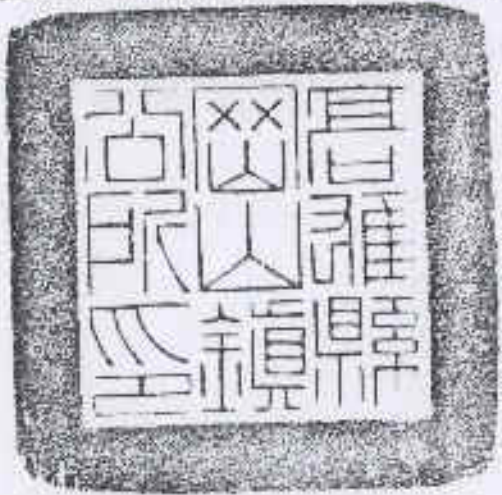
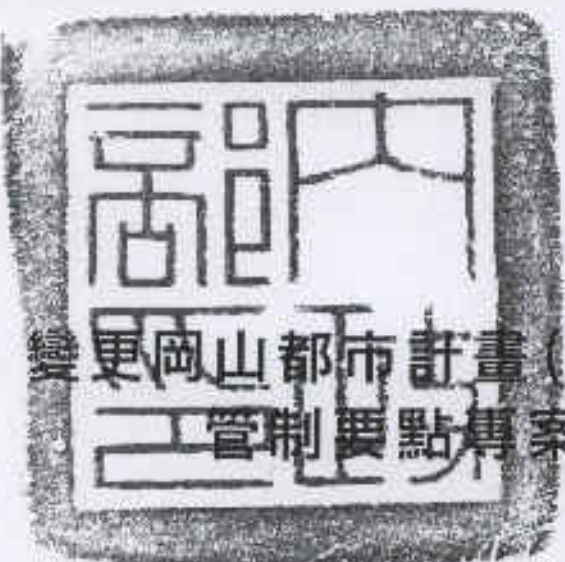


變更岡山市都市計畫（第一次土地使用分區
管制要點專案通盤檢討）書



岡山鎮公所

中華民國九十四年十月

捌、變更後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、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之二百。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十；惟若建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之三百五十。

四、住宅區及商業區之建築基地，其退縮建築規定如下：

(一) 於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及一千平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，於申請建築時，應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）；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。

(二) 前項以外地區，其退縮建築規定如下：

1. 住宅區申請建築基地面積達一千五百平方公尺者、商業區申請建築基地面積達一千平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築（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）；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

2. 其他地區之退縮建築應依「高雄縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。

五、住宅區及商業區之建築基地，其停車空間設置規定如下：

(一) 於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及一千平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強

度之整體開發地區，其建築樓地板面積在二百五十平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

(二) 前項以外地區，其停車空間設置規定如下：

1. 住宅區申請建築基地面積達一千五百平方公尺者、商業區申請建築基地面積達一千平方公尺者，其建築樓地板面積在二百五十平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

2. 其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

六、工業區之管制內容如下：

(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

種類	容積率	建蔽率
甲種工業區	210%	60%
乙種工業區	210%	60%
零星工業區	210%	60%

(二) 工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為六公尺，後院深度至少為四公尺，側院深度二側至少各為一·五公尺），退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少百分之五十需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。

七、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

八、文教區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

九、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施項目		容積率	建蔽率
社教用地		250%	50%
醫院用地		300%	60%
機關用地		250%	50%
學校 用地	高中(職)用地	200%	50%
	國中用地	150%	50%
	國小用地	150%	50%
市場用地		210%	70%
公園用地(五公頃以下)		45%	15%
公園用地(面積超過五公頃部份)		36%	12%
停車場用地(立體停車場)		480%	80%
加油站用地		80%	40%
污水處理場用地		80%	40%
郵政事業用地		250%	50%

十、社教用地、醫院用地、機關用地、學校用地、市場用地及公用事業用地於申請建築時，應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；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。

十一、民俗觀光市場專用區之管制事項如下：

(一) 民俗觀光市場專用區得細分為民俗觀光市場專用區(1)：主要提供作為管理室、辦公室、展覽館、展示中心等室內展示及其附屬設施；民俗觀光市場專用區(2)：主要提供作為岡山鎮舉辦籃筐會民俗展覽集中場、臨時攤販集中場等戶外臨時集中場及其相關附屬服務設施；民俗觀光市場專用區(3)：主要作為區內公共設施使用。

(二) 民俗觀光市場專用區(1)所佔面積不得大於土地總面積之百分之二十，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之

二百一十；申請建築時，應自道路境界線至少退縮二十公尺建築，該退縮部分應妥予植栽綠化，得計入法定空地。

(三) 民俗觀光市場專用區(2)所佔面積不得低於土地總面積之百分之六十，於每年三次籃筐會舉辦時，應提供作為籃筐會民俗藝品展覽集中場及其附屬設施，其中停車場面積不得低於土地總面積百分之十。平時可規劃作為臨時攤販集中場，其市場棚架及相關附屬服務設施，應整體規劃設計。

(四) 民俗觀光市場專用區(3)應設置出入道路、停車場、表演場、廣場、公園及其它等公共設施，其面積不得低於土地總面積之百分之二十，由開發者自行開闢完成，及負責營運階段之維護管理，其產權屬岡山鎮公所所有。

十二、各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

十三、公共設施用地如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興辦者，其容積率得酌予提高，最高不得超過第九點所訂容積率之百分之一百三十。

十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用，建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」相關規定辦理。

十五、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。

十六、為鼓勵整體更新，住宅區、商業區得依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新；並得視實際需要、發展情形及現況發展容積率酌予調

整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過第二、三點規定值之百分之一百五十為限。

十七、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

- (一) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。
- (二) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。
- (三) 公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間），應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於百分之五十。
- (四) 公園之綠化面積所佔比例不得小於百分之五十，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積百分之十。公園應植樹冠高三公尺以上之喬木，面積不得少於百分之十五，且根部應保留適當之透水性表面。
- (五) 兒童遊樂場之綠化率不得低於百分之五十。

十八、為促進都市整體開發，屬另行擬定細部計畫地區，應整體規劃設計，並辦理都市設計，制訂都市設計準則，納入細部計畫書規定。

十九、為落實建築基地應留設停車空間規定，四公尺人行步道用地得兼供作車道出入通行使用。

二十、臨一號道路（自三號道路至七號道路路段）二側申請建築時應自道路境界線退縮五公尺建築，退縮基地部分得計入法定空地，且應作為人行步道，不得設置障礙物。

二十一、本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。