

屏東縣都市計畫土地使用分區管制規則彙編

整理：張宛婷

中華民國一〇四年十一月二十六日

屏東都市計畫土地使用分區管制要點	4
變更高樹都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點	7
變更里港都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	10
變更鹽埔都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	15
變更九如都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	19
變更長治都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	22
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	24
變更內埔都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點	28
變更內埔鄉（豐田地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點	31
內埔鄉（龍泉地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點	33
變更萬巒都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點	35
變更竹田都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	39
變更潮州都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點	43
變更新埤都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點	47

變更崁頂都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	50
變更南州都市計畫（包括崁頂鄉園寮村）（第三次通盤檢討）土地 使用分區管制要點	52
變更萬丹都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	56
變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	58
變更新園鄉烏龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區 管制要點	62
變更東港都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	66
變更林邊都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點....	70
變更佳冬都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	74
變更枋寮都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	78
變更枋寮鄉（水底寮地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使 用分區管制要點.....	82
變更車城都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點	84
變更琉球風景特定區計畫(第一次通盤檢討)【第一階段】土地使 用分區管制要點.....	88
變更鹽埔漁港特定區計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制 要點	101
變更大鵬灣風景特定區計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風	

災後重建專案檢討) 土地使用分區管制要點.....	106
變更滿州都市計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制要點	116
變更恆春都市計畫(第三次通盤檢討) 土地使用分區管制要點	118

屏東都市計畫土地使用分區管制要點

88.6.18 屏府建都字第 105283 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。
- 二、 本計畫範圍之住宅區區分為「住一」「住二」兩個不同容積使用管制範圍如附圖。

「住一」：建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。

「住二」：建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二二〇

位於飛航管制區範圍內，土地所有權人如係劃定飛航管制限制前即已取得土地，因飛航管制而無法依容許容積建築，如接受基地符合下列規定者，則可將多餘之容積予以移轉，其移轉計算方式依土地公告現值之比例核算之。

 - 1、 同屬本計畫區之土地。
 - 2、 應屬同一使用分區。
 - 3、 基地規模須達五〇〇平方公尺以上。
 - 4、 接受後之總容積不得超過原有基地容積一・三倍。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之四〇〇。

位於飛航管制區範圍內，土地所有權人如係劃定飛航管制限制前即已取得土地，因飛航管制而無法依容許容積建築，如接受基地符合下列規定者，則可將多餘之容積予以移轉，其移轉計算方式依土地公告現值之比例核算之。

 - 1、 同屬本計畫區之土地。
 - 2、 應屬同一使用分區。

3、 基地規模須達五〇〇平方公尺以上。

4、 接受後之總容積不得超過原有基地容積一・三倍。

四、 工業區（含乙種工業區）之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。

五、 保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。

六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

七、 學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、國小之容積率不得大於百分之一五〇，高中（職）及大專用地之容積率不得大於百分之二〇〇。

八、 市場（零售市場）用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

九、 加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

十、 變電所用地之建蔽率不得大於大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。

十一、 郵政用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十二、 電信用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十三、

（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

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，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更高樹都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點

104.10.01 屏府城都字第 10470944301 號公告

一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。

四、倉儲區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

五、電信專用區(電專)之建蔽率建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。其土地及建築物得為下列規定之使用：

(一)經營電信事業所需之設施：

機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

(二)電信必要附屬設施

1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工利社、員工招待所及員工醫務所等。

4. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關之設施

1. 網路增值服務業。

2. 有線、無線及電腦資訊業。

3. 資料處理服務。

(四)與電信業務經營有關之設施：

1. 電子資訊供應服務業。

2. 電信器材零售業。

3. 電信工程業。

4. 金融業派駐機構。

(五)電信專用區不得為都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用，且不得設置基地台。

六、農業區應符合自來水法第11條規定辦理。

七、機關用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。

機關用地(機一)容許供作地方產業交流中心、鄉公所及地方產品展售使用。

八、電力事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。

九、學校用地之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於150%。

十、市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。

十一、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。但以不大於基地面積乘以該基地容積率之20%為限。

(一)私人捐獻或設置博物館、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。

(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。

十二、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築基地於申請建築時應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊經提屏東縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區、商業區	1. 自道路境界線至少退縮5公尺建築。 2. 如有設置騎樓、圍牆或綠籬時，應自道路境界線至少退縮3公尺設置。	1. 退縮部分得計入法定空地，並予植栽綠化。 2. 如屬角地，得擇一面臨路退縮建築，另一面則應至少退縮2公尺。 3. 退縮部分自道路境界線起2公尺範圍內應開放供公眾通行使用。

倉儲區、 電信專用 區、及公 共設施用 地	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	退縮部分得計入法定空地，但需開放供公眾停車或通行使用。
-----------------------------------	------------------	-----------------------------

建築基地鄰接4公尺計畫道路者，應自其道路境界線退縮至少2公尺建築，退縮部分得計入法定空地，但應開放供行人及車輛通行使用。

- 十三、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築基地於申請建築時應依下列規定留設停車空間，但基地情形特殊經屏東縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限：

總樓地板面積	停車設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置一部
超過250平方公尺至400平方公尺(含400平方公尺)	設置二部
超過400平方公尺至550平方公尺(含550平方公尺)	設置三部
以下類推	

- 十四、建築基地內300平方公尺以上之法定空地，商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木。

- 十五、各類土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率不得大於建蔽率。

- 十六、各類土地使用分區及公共設施用地之建築基地透水面積比率不得低於最小透水面積比率，最小透水面積比率之計算公式如下：最小透水面積比率＝(1－建蔽率)×50%。

前項建築基地透水面積比率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積與建築基地面積百分比」。

若情形特殊經屏東縣都市設計審議委員會同意者，最小透水面積比率得調整，調整比例以減少5%為上限。

- 十七、本計畫區內建築基地之建築物得依建築技術規則建築設計施工編第四條之二條文規定辦理(高腳屋建築)。

前項適用建築技術規則規定部分空間得免計入容積總樓地板面積之規定。

十八、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

變更里港都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

92.04.18 屏府建都字第 0920063595 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之二〇〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三〇〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之三二〇。
- 四、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 農會專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 六、 宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一

六〇。

七、文教區、社教用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。

八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

九、機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十、文小用地、文中用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。

十一、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。

十二、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十三、客運車站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

十四、屠宰場用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

十五、退縮建築部分：

- (一) 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	1、退縮建築部分應植栽綠化，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，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，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，但得計入法定空地。

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

（二） 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一，五〇〇公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一，〇〇〇公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	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，但得計入法定空地。

十六、停車空間設置規定部分：

- (一)於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

- (二)前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦理。

十七、

- (一)有關設置開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

十八、建築基地內之法定空地商業區應留設三分之一以上種植花草樹木，住

宅區應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更鹽埔都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

91.12.10 屏府建都字第 09101940342 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二八〇。
- 四、 社區活動中心專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 五、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、 學校用地之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、 批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十、 有關退縮建築及停車空間設置如下：

（一）退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一,〇〇〇
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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	1、退縮建築部分應植栽綠化，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，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，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，但得計入法定空地。

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區及商業區	申請建築基地面積達一，〇〇〇公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	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，但得計入法定空地。

施		
---	--	--

(二) 停車空間設置規定部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一,○○○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：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂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第五十九條規定辦理。

十一、

(一) 有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

十二、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。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更九如都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

90.07.25 屏府建都字第 114906 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一七五。
建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇應增設一部停車空間。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇應增設一部停車空間。
- 四、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 寺廟專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 六、 宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 七、 行政區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

- 八、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 九、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十、 學校用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 十一、 市場用地之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十二、 下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左表規定退縮建築。但基地情形特殊經屏東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

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，而兩面相同者，得擇一退縮。）	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
乙種工業區	前、後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為六公尺，後院至少為四公尺，側院深度至少為四公尺），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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地之法定空地至少百分之五〇需綠化植栽。
學校用地 機關用地 行政區	自道路境界線至少退縮四公尺建築，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。	退縮得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十三、

- （一） 有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地

區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更長治都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

83.03.11 屏府建都字第 32942 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、 工業區限制為乙種工業區，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 行政區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、 學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、 市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、 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十一點規定增加興建樓地皮面積。
 - (一) 基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，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一,〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一,五〇〇平方公尺以上者。
- 十、 依第九點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\triangle FA = S * I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效面積。

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1、商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

2、住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十一、依第九點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一,五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二,〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積($\triangle FA$)得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以一百二十五。

十二、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。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

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

94.6.30 屏府建都字第 09401253933 號

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二八〇。
- 五、文教區以供興建學校及其附屬設施使用為限，建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、學校用地（國小用地）之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三〇〇。
- 九、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十一、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十二、私立學校之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

○。

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。

十四、退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一,○○○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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	1、退縮建築部分應植栽綠化，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，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，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，但得計入法定空地。

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築面積達一,五○○公尺者，應自道路境界	1、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空

	線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	地。 2、如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築面積達一,〇〇〇公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。

十五、停車空間設置規定部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂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第五十九條規定辦理。

十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

- （一）有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

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。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更內埔都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

92.7.31 屏府建都字第 09100705582 號

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一七五。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、行政區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、國中、國小學校用地之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、大專學校用地之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，建築物提供部份樓

地板面積供下列使用者，得增加所提之樓地板面積，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- (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。

十二、有關退縮建築及停車空間設置如下：

(一) 退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	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二公尺。	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。

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用	退縮建築規定	備註
------	--------	----

地別		
住宅區	申請建築基地面積達一,五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一,〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。

(二) 停車空間設置規定：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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；商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦理。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更內埔鄉（豐田地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用

分區管制要點

82.04.13 屏府建都字第 52257 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二、第卅二條條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。
- 四、 工業區限制為甲種工業區，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 六、 污水處理設施專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 七、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、 學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中（小）之容積率不得大於百分之一五〇。
- 九、 市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、 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十一點規定增加興建樓地皮面積。
 - （一）基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公

尺以上或達周界總長度五分之以上者。

(二) 基地面積在商業區為一,〇〇〇平方公尺以上,在住宅區、機關用地為一,五〇〇平方公尺以上者。

十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積 ($\triangle FA$) 按左式核計,但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\triangle FA = S * I$$

A: 基地面積。

S: 開放空間有效面積。

I: 鼓勵係數,依下列規定計算:

3、商業區: $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

4、住宅區及機關用地: $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

十二、依第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,其基地面積在商業區為一,五〇〇平方公尺以上,在住宅區、機關用地為二,〇〇〇平方公尺以上者,其所得增加之樓地板面積 ($\triangle FA$) 得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以一百二十五。

十三、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。

十四、本要點未規定事項,適用其他法令規定。

內埔鄉（龍泉地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區

管制要點

97.1.24 屏府建都住字第 09700198462 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二、第卅二條條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 四、 零星工業區，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之一四〇。
- 五、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 保存區以供建築寺廟為限，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 七、 住宅區內之建築基地設置符合下列條件之開放空間，其容積率得予增加所增設法定空地之百分比。
 - （一） 建築基地留設空地超過基地百分之四十部份，供作開空間且與基地法定空地相連接。
 - （二） 該開放空間臨接道路之長度不小於五公尺。
 - （三） 供作開放空間與法定空地面積之和不得少於二百平方公尺。
 - （四） 開放空間與法定空地，除應予綠化及設置遊憩設施，並長時間開放供公眾通行或休息使用外，不得搭蓋棚架建築物或其他使用

八、 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。

九、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更萬巒都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

93.1.16 屏府建都字第 0930009122 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇，供興建電信機房及相附屬設施使用，電力事業專用區之建蔽率不得大於百五〇，容積率不得大於百分之二五〇，供台電服務所及相關附屬設施使用。
- 六、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇，供興建加油站及相關附屬設施使用。
- 七、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、 學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、國小之容積率不得大於百分之一五〇。
- 九、 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之

二四〇

- 十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

- 十一、退縮建築部分：

- (一) 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	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二公尺。	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	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。

施		
---	--	--

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

（二）前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	申請建築基地面積達一,〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	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。

十二、停車空間設置規定：

（一）於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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；商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

（二）前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦

理。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更竹田都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

93.01.16 屏府建都字第 0930009121 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之二〇〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 五、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 學校用地之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 七、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 八、 宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 九、 倉庫區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 十、
 - (一) 有關設置開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理。
 - (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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

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。

十一、退縮建築及停車空間設置規定如下：

（一）退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	3、 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 4、 如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	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（或專	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。

用區)		
-----	--	--

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一，五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」規定辦理。	3、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 4、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一，〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施(或專用區)	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) 停車空間設置規定部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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；商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部

以下類推	
------	--

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂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第五十九條規定辦理。

十二、本計畫區內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之規定作多目標使用。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更潮州都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

91.09.13 屏府建都字第 09101456892 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、 乙種工業區（含零星工業區）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 寺廟專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、 國中、國小之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、 高中（職）之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 九、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十一、 郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十二、 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分

之二五〇。

十三、醫院用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十四、變電所用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

1、私人捐獻或設置博物館、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。

十六、為增加開放空間、綠美化環境及提供停車空間，故增列：

(一) 退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	1、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2、如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。。

工業區	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二公尺。	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。

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一,五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一,〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。

(二) 停車空間設置規定部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開

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第五十九條規定辦理。

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，以美化環境。

十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更新埤都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

90.12.3 屏府建都字第 186482 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一七五。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 學校用地（文小用地）之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 七、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 八、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇，供興建加油站及相關附屬設施使用。
- 九、 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十、 電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十一、郵政用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇

十二、左列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依左列規定退縮建築。但基地情形特經提屏東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此項。

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，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。
工業區	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二公尺。	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。

十三、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則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

十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，設定下列獎勵措施：

（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

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。

十五、建築基地內之法定空地商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更崁頂都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

87.10.13 屏府建都字第 185135 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。
- 四、 工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 農會專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、 學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、國小之容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、 社教用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、 加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十、 市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二六〇。並依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用，且其中三個樓層須做停車使用，該三個樓層之樓地板面積不計入容積及法定停車空間。
- 十一、 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：
 - （一） 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫

地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

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。

十二、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。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更南州都市計畫（包括崁頂鄉園寮村）（第三次通盤檢討）土

地使用分區管制要點

91.11.26 屏府建都字第 09101857992 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一七五。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 七、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 八、 學校用地（文中、小用地）之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 九、 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之

二四〇。

十、體育場用地之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之六〇。

十一、退縮建築部分：

(一)於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	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二公尺。	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)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
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	1、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空

	退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	地。 2、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
--	-------------------------------------	---------------------------

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

十二、停車空間設置規定：

- （一）於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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；商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

- （二）前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

- （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

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，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更萬丹都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

86.2.1 屏府建都字第 9717 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、 保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 五、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 學校用地之建蔽率不得大於百分之四〇，國中（小）容積率不得大於百分之一六〇。
- 七、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 八、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 九、 文教區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 十、 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：
 - （一） 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。
 - 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。

十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\Delta FA = S * I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效面積。

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

5、商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

6、住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十二、依第十點第一款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，在住宅區、機關用地為二,〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以一百二十五。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

91.7.30 屏府建都字第 09101181372 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 農會專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 五、 宗教專用區得供設置托兒所使用，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之六〇。
- 六、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 七、 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、 郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、 國中、國小用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分

之一五〇。

十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

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。

十三、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：

(一)於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
工業區	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二公尺。	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) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
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，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

十四、停車空間設置規定：

(一) 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開

始進行土地分配作業之地區)

(二)前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦理。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更新園鄉烏龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區

管制要點

92.03.06 屏府建都字第 09200291542 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 宗教專用區建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 六、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 七、 郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、 國中、國小用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 十、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十一、變電所用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇

十二、退縮建築規定與停車空間劃設標準：

(一) 退縮建築部分：

1. 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	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，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	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用地（或專用區）	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。

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

2. 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用	退縮建築規定	備註
------	--------	----

地別		
住宅區	申請建築基地面積達一，五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一，〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業用地（或專用區）	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) 停車空間設置規定部分：

1. 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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；商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區）

2. 前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。
 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。

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，以美化環境。

十五、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。

變更東港都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

91. 7. 29 屏府建都字第 09201235462 號

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。
- 四、乙種工業區（含零星工業區）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、行政區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、保存區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 七、文教區之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 八、倉儲區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 九、候船區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 十、漁業專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十一、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十二、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。機二十二申請建築時應自道路境界線縮五公尺指定牆面線，退縮部分應植栽綠化且得計入法定空地。
- 十三、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十四、批發市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之

二四〇。

十五、國中、國小之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。

十六、公、私立高中、職學校用地之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一八〇。

十七、變電所用地之建蔽率不得大於大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。

十八、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十九、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

二十、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

二十一、墓地用地之建蔽率不得大於百分之二〇。

二十二、環保設施用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

二十三、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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

(一)私人捐獻或設置博物館、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。

二十四、有關退縮建築及停車空間設置如下：

(一)退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一,〇〇〇

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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	1、退縮建築部分應植栽綠化，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，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施（或專用區）	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，但得計入法定空地。

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區。）

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區及商業區	申請建築基地面積達一,〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	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

		臨道路退縮建築。
公共設施 用地及公 用事業設 施（或專 用區）	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，但得計入法定空地。

(二) 停車空間設置規定部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一，○○○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：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

（區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂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第五十九條規定辦理。

二十五、 本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」規定做多目標使用。

二十六、 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。

二十七、 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定事項辦理，本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

變更林邊都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

95.5.22 屏府建都字第 09500864942 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三〇〇。
- 四、 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 五、 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：
 - (一) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。
 - 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。
- 六、 宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 七、 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。其中「市三」市場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標

使用方案」做立體多目標使用。

八、國中、小之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。

九、電信事業用地、電力事業用地、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十、變電所用地之建蔽率不得大於大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

十一、有關退縮建築及停車空間設置標準如下：

(一) 退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	1、退縮建築部分應植栽綠化，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，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施（或專	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，但得計入法定空地。

用區)		
-----	--	--

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區及商業區	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	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，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施(或專用區)	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，但得計入法定空地。

(二) 停車空間設置規定部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一，○○○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：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂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第五十九條規定

辦理。

十二、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。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更佳冬都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

91.3.15 屏府建都字第 09100318732 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、 國小、國中之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、 加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十、 社教用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十一、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十二、有關退縮建築及停車空間設置如下：

(一) 退縮建築部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、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、商業區	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。	3、退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 4、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面相同者，得擇一退縮。
工業區	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二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，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，但得計入法定空地。

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
--------	--------	----

住宅區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。
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，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	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，但得計入法定空地。

(二) 停車空間設置規定部分：

於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一，○○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：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂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第五十九條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

(一) 得依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

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。

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，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更枋寮都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

92.7.4 屏府建都字第 09201093632 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 漁港區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、 學校用地（文中、文小）之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，零售市場容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、 加油站用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十、 電力事業用地、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：
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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

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。

十二、本計畫區各種土地使用分及公共設施用地退縮建築規定如下：

- (一) 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
乙種工業區	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二公尺。	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。

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行

土地分配作業之地區)

(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	申請建築基地面積達一， ○○○平方公尺者，應自 道路境界線至少退縮四公 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，得擇一面臨 道路退縮建築。
公共設施 用地及公 用事業用 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。退 縮建築之空地應植栽綠化， 但得計入法定空地。

十三、停車空間設置規定如下：

(一) 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一，○○○
○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：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

(二) 前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦理。

- 十四、建築基地內之法定空地商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
- 十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更枋寮鄉（水底寮地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使

用分區管制要點

88.06.04 屏府建市字第 95108 號

一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。

二、

（一）住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

（二）住宅區內建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一〇〇應增設一部停車空間或其零數應留設一部停車空間。

三、

（一）商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。

（二）商業區內建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一〇〇應增設一部停車空間或其零數應留設一部停車空間。

四、 工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。

五、 農會專用區係供農會有關設施使用，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。

六、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五

○。

七、 國小用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之一五

○。

八、 市場用地之建蔽率不得大於百分之六○，容積率不得大於百分之二四

○。

九、 郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五○，容積率不得大於百分之二五○。

十、

(一)有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三○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。

十一、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。

十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更車城都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

91.03.14 屏府建都字第 09100318742 號

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十五條規定之。
- 二、 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇，則容積率得調整為不得大於百分之一八〇。
- 三、 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。
- 四、 工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、 電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 八、 機關用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 九、 學校用地（文中、小用地）之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 十、 市場用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十一、退縮建築部分：

- (一) 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	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。	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，且面臨道路寬度不一時，應以較寬道砢為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。
工業區	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二公尺。	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。

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

- (二) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區基	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

	地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	道路退縮建築。
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，或依「實施都市計畫地區基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	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，得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業設施	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。

十二、停車空間設置規定：

- (一) 於施實區段徵收或市地重劃但尚未分配土地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；商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二百五十平方公尺以下	設置一部
超過二百五十至四百平方公尺	設置二部
超過四百至五百五十平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定訂之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

- (二) 前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工第五十九條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 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。

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，以美化環境。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更琉球風景特定區計畫(第一次通盤檢討)【第一階段】土地使

用分區管制要點

104.08.12 屏府城都字第 10322769801 號

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。

二、住宅區專供住宅建築使用，基地及建築物之使用，依下列規定：

1. 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
2. 為獎勵本地區建築物依都市設計規範設置斜屋頂，形塑小琉球全島民居建築風貌環境，在最頂層設置斜屋頂且其投影面積總和達建築總投影面積 50% 以上者，該樓層斜屋頂投影面積之樓地板面積得不計入容積。
3. 設置斜屋頂之建築物，最頂層樓地板到屋簷高度不得超過 3.6 公尺。

三、商業區專供商業建築使用，基地及建築物之使用，依下列規定：

1. 建蔽率不得大於 80%；容積率不得大於 240%。
2. 為獎勵本地區建築物依都市設計規範設置斜屋頂，形塑小琉球全島民居建築風貌環境，在最頂層設置斜屋頂且其投影面積總和達建築總投影面積 50% 以上者，該樓層斜屋頂投影面積之樓地板面積得不計入容積。
3. 設置斜屋頂之建築物，最頂層樓地板到屋簷高度不得超過 3.6 公尺。

四、工業區以供碼頭相關之工業使用為限。「工一」供修船廠使用；「工二」供保養廠、製冰廠及冷凍廠使用；「工三」供漁產加工廠使用。其建蔽率不得大於 70%，容積率不得超過 140%。

五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%；容積率不得大於 200%，且不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。

六、保存區以供建築廟宇或教堂使用為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得超過 120%。建築物式樣、材料、色彩等應與四週景觀配合，並報請觀

光主管機關同意。

七、本特定區中遊憩分區之開發建築應依下列規定辦理。

1. 本條文所稱之遊憩分區係指本特定區之綜合遊憩區、濱海遊憩區、海景休閒渡假區、生態休閒渡假區及旅遊服務用地。
2. 土地權利關係人應研提整體開發計畫，經屏東縣都市設計委員會審查通過後，始得發照建築或施工。

八、綜合遊憩區以供各類遊樂及休憩活動使用為限，其建築物與土地之使用依下列規定：

1. 「綜一」區內土地專供各類遊憩活動使用，得配置旅館、高爾夫球練習場、網球場、羽毛球場、射箭場、籃球場、棒球場、撞球場、保齡球館及其他遊憩設施。
2. 「綜二」區內土地以供遊憩活動使用為主，得配置旅館、渡假別墅、霓虹噴泉、露天劇場、海鮮市場、特產商店及其他娛樂設施。旅館之申請設立，並應先經主管機關核准。
3. 建蔽率不得大於3%，建築物高度不得超過二層樓或7公尺。

九、濱海遊憩區以供各種海濱類型之遊憩活動使用為限，其建築物與土地之使用應依下列規定：

1. 得設置海水游泳池、海洋生態博物館、海底觀覽亭、兒童遊樂設施、野餐、觀景、公園、綠地、遊客服務中心及其他遊憩設施。
2. 建蔽率不得大於3%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺。

十、生態休閒渡假區以供生態休憩活動、渡假住宿設施及相關遊憩設施為主，其建築及土地使用，應依下列規定：

1. 得配置旅館住宿設施、小木屋、露營地、招待所、餐飲設施、零售商店、遊樂設施（機械式遊樂設施除外）、運動設施、戶外廣場/劇場、遊客服務中心、展示/展覽設施、教育研習設施、會議設施、庭園造景設施、盥洗室、其他必要公共與公用設施等。
2. 建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%。

十一、海景休閒渡假區以供生態休憩活動、渡假住宿設施及相關遊憩設施為主，其建築及土地使用，應依下列規定：

1. 建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。
2. 得配置旅館住宿設施、小木屋、露營地、招待所、餐飲設施、零售商店、遊樂設施（機械式遊樂設施除外）、運動設施、戶外廣場/劇場、遊客服務中心、展示/展覽設施、教育研習設施、會議設施、庭園造景設施、觀景平台、遮陽(雨)設施、盥洗室、及其他相關觀光旅遊服務

設施等。

3. 應配置公園、綠地、廣場、停車場、環保、道路(園道)、透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施等開放空間、服務或防災設施，配置面積不得低於全區總面積 20%，且綠覆面積不得少於 20%。
4. 前開各項設施面積不得計入法定空地，惟產權仍歸土地所有權人所有，並應由開發者自行興建、管理及維護。

十二、遊憩分區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施；污水處理設施應自行設置或與本風景特定區之污水處理廠接管。

十三、海底景觀區以維護海洋生態景觀，提供潛水、玻璃底遊艇、海洋生態研究等海底景觀欣賞活動及遊艇、帆船、海洋公園等海域活動使用為限，區內從事活動應先徵得觀光主管機關之同意。

十四、海域遊樂區以海域活動如滑水、衝浪、划船、帆船、潛水、釣魚及其他海域遊樂活動使用為限。區內從事活動應先徵得觀光主管機關之同意。

十五、珊瑚礁保護區係保護優美特殊之珊瑚礁地質景觀而劃設，其土地之使用禁止興建任何建築物，放、養殖、露營、傾倒垃圾及變更原有地形、地貌、採取土石破壞地表等行為。

但經主管機關辦理之生態研究或生態復育行為不在此限。

十六、農業區不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條之 1 所規定之縣(市)政府審查核准設置之汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施、加油(汽)站之使用。

建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定。

建築物種類	建蔽率	高度或容積率
農舍及休閒農業之住宿設施、餐飲設施	10%	7 公尺以下之二層樓
原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	60%	120%

十七~一、旅遊服務用地(一)以供旅遊服務及其附屬設施之使用為主，其建築及土地使用，應依下列規定：

1. 得興建遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼

亭等旅遊服務設施及其他相關服務設施。

2. 建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。

十七~二、旅遊服務用地(二)其建築及土地使用，應依下列規定：

1. 得做導覽解說設施及餐飲等旅遊服務設施及其他相關服務設施。

2. 建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。

十七~三、旅遊服務用地(三)其建築及土地使用，應依下列規定：

1. 得做餐飲、戶外遊樂運動(機械式遊樂設施除外)、展示/展覽等旅遊服務設施。

2. 其他經主管機關同意之生態養殖或生態復育行為。

3. 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 60%。

十八、機關用地其建築及土地使用，依下列規定：

1. 除機十用地外，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

2. 機十用地：

(1) 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(2) 容許使用項目：

① 鄉公所、鄉民代表會及其必要附屬設施。

② 戶政事務所。

③ 遊客服務中心、藝術館。

④ 農漁特產品展售中心。

⑤ 鄉立體育館。

⑥ 鄉立游泳池。

⑦ 鄉營公車廠站。

⑧ 警政單位辦公廳舍及其必要附屬設施。

(3) 申請開發時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。

(4) 申請開發時，建築計畫須經屏東縣政府都市設計審議委員會(或審議小組)審查通過後，始得發照建築。

(5) 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。

十九、消防用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。未來申請開發建築時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。

二十、國(中)(小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

二十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

二十二、停車場用地平面使用建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；立體使用建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

二十三、生態公園用地（公一、公二、公三、公四、公六、公七、公八、公九、公十、公十一）以保護自然特殊、優美之景觀為主，其土地依下列規定：

1. 得設景觀保護、解說設施、觀景步道及旅遊服務必需設施。
2. 公九用地，經屏東縣政府同意，得作海洋養殖研究使用（註：不得從事養殖生產使用）。
3. 建蔽率不得大於 3%，簷高不得超出 2 層樓（或七公尺）。
4. 本區內禁止下列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。
 - (1) 砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及觀光主管機關會同核准者不在此限。
 - (2) 破壞地形或改變地貌。
 - (3) 破壞或污染水源，堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
 - (4) 採取土石。
 - (5) 焚毀竹木花草。
 - (6) 名勝古蹟與史蹟之毀壞。
 - (7) 其他經主管機關及觀光主管機關認為應行禁止之事項。

二十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

將來申請建築時應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

二十五、垃圾處理場用地其建築及土地使用，依下列規定：

1. 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

2. 申請建築時，與機關用地毗鄰處應自境界線退縮 10 公尺以上，退縮部分應作為隔離綠帶並植栽樹木予以綠化。

3. 於規劃興建廠房或任何設施時，應充分考量與周圍環境互相配合事宜。

二十六、開發基地內之原始地形在丘塊圖上之平均坡度在 40% 以上之地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用；丘塊圖上之平均坡度在 30% 以上未逾 40% 之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地（含法定空地）。

二十七、本特定區建築物依「屏東縣建築物設置太陽能光電設施辦法」申設之太陽能光電設施，符合該辦法之太陽能光電設施得不計入建築物高度及容積。

二十八、本特定區內有關都市設計之內容，另依都市設計審議規範管制之。

二十九、本要點未盡規定事項，適用其他有關法令之規定。

註：1. 原計畫條文第六條暫維持現行計畫「保存區」規定，檢討後修訂條文「宗教專用區」規定，併變十三案納入第二階段核定。

2. 原計畫條文第七條暫維持現行計畫，俟綜合遊憩區整體開發內容第二階段審議完竣後，再配合修正檢討後條文。

附錄一 琉球風景特定區計畫都市設計審議規範

一、 為提昇本特定區觀光環境品質，形塑本地區離島亞熱帶風情建築與環境特色、維持及強化本特定區內人為建築與自然景觀之整體協調，彰顯海洋島嶼地方特色及人文地景，期藉由實施都市設計管制，塑造為質精、適量、價值高、優美的離島度假基地。依「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）【第一階段】案」土地使用分區管制要點第二十八點之規定，訂定本都市設計事項，以供進行本特定區都市設計管制及審議事宜。

二、 本特定區主要區分為「重點景觀審議地區」與「一般景觀管制地區」。

（一）重點景觀審議地區：

1. 綜合遊憩區
2. 濱海遊憩區
3. 海景休閒渡假區
4. 生態休閒渡假區
5. 旅遊服務用地
6. 公共工程、公有公共建築之建築基地面積達3000平方公尺以上者。

（二）一般景觀管制地區：「重點景觀審議地區」以外之地區。

三、 本特定區內土地及建築物之開發、建造時，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，「重點景觀審議地區」須經屏東縣都市設計審議委員會審議通過後，始可申請建築或施工；「一般景觀管制地區」由縣府建管單位併同建照審查核可後，始可施工。

四、 重點景觀審議地區都市設計規範

（一）生態及環境保護規範

1. 各分區內之原有植栽群落除設置必要通道外，應儘量予以保留維護，其他人為設施離植栽群落區應保留緩衝空間，避免危害其生長環境。
2. 綜合遊憩區及海景休閒渡假區內之礁岩及珊瑚岩壁應予保留維護，建物及其他人為設施應予適當退縮做為緩衝空間。
3. 濱海遊憩區內之海岸礁岩及珊瑚貝殼沙灘應予保留維護，建物及其他人為設施應予適當退縮做為緩衝空間，並建議集中規劃避免干擾原有海岸生態。

4. 旅遊服務用地各區申請開發範圍內之礁岩應予保留維護，建物及其他人為設施應予適當退縮作為緩衝空間。

5. 生態休閒渡假區內碉堡之特有設施應予保留。

(二) 建築及設施物之配置設計規範

1. 開發範圍內毗鄰保護區者，應劃設至少3公尺以上之隔離綠帶，建物及其他人為設施應予適當退縮作為緩衝空間。

2. 綜合遊憩區及海景休閒渡假區之建築基地其前院深度不得低於5公尺，後院深度不得低於4公尺，側院寬度不得低於3公尺，綜合遊憩區內具傳統建築特色風格之既有建築物，值得依現況繼續保存維護者，經審議小組同意得不受此規定限制。

3. 各項建築設施之設計應考量其自然通風及採光，儘量採節能系統為優先。

4. 本地區建築外觀、造型與顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調，並與所塑造之開放空間特性互相配合。

(三) 環境美質規範

1. 開發範圍內之法定空地應儘量予以集中留設，作整體性規劃，以型塑本身之開放空間系統，並配合開發範圍四周已開發基地之開放空間系統，使其相互串聯。

2. 開發範圍內之景觀植栽以利用高矮樹木及地被之組合，作整體複層次之規劃設計為原則。

3. 開發範圍內之法定空地面積二分之一以上應予以植栽綠美化，並以圖示方式估算，以供審議小組審查。

4. 基於安全管理所設置之圍籬設施應以綠籬方式設計為優先原則，如採圍牆方式設計者，應考慮整體景觀之舒適性與視覺穿透效果，作適度之透空設計，圍牆高度不宜過高造成視覺壓迫感，圍牆兩側應配合予以植栽綠化。

5. 開發範圍內應配合各建築物、通行動線及戶外空間，儘量採節能系統規劃配置照明設備，並注意避免產生炫光或光害之情形。

6. 廣告招牌等設施物其頂緣距離地面高度以不超過10

公尺，設置位置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並禁止設置丁字樑（T-Bar）式之廣告招牌。

7. 臨海面之基地應作海岸景觀視域及天際線分析，避免破壞及阻擋海岸景觀。

五、一般景觀管制地區都市設計規範

為形塑小琉球全島民居建築風貌環境基調，本地區之建築物頂層應設置斜屋頂，以形成本地區之建築風格。其中住宅區及商業區依本規範設置斜屋頂者得依本計畫土地使用分區管制要點之規定獎勵容積。

（一）斜屋頂形式之通則

1. 傳統閩南合院建築物斜屋頂之設置於原有建築者從其既有面積設置，新建建築者斜屋頂全部覆蓋。斜率依當地建築施作慣例，斜率 $L:H=1:2.3\sim 2.6$ 為原則。
2. 獨棟建築或連棟街屋斜屋頂之設置以原有建築者從其既有面積設置，新建建築者斜屋頂投影面積總和達建築總投影面積50%以上。屋頂斜率依當地建築施作慣例，斜率 $L:H=1:2.3\sim 4.0$ 為原則。
3. 斜屋頂面色彩符合整體環境調合色系，顏色以彩度低、亮度低之暗紅色或灰黑色色系為主。斜屋頂屋面屋瓦材料與形式，以陶瓦（板瓦）、文化瓦、木瓦為主，並符合色彩色系之要求。
4. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。

（二）建築物屋頂附加設施物設置規定

1. 傳統閩南合院建築物斜屋頂上不可設置各種空調、視訊、機械、天線、水塔等設施，若因功能需要則另行獨立設置。
2. 獨棟建築或連棟街屋附屬於屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線、水塔等設施應整合於屋頂內部或配合建築物予以美化使其外觀風格協調。屋頂正面若設置裝飾性牆面，應予以強化呈現華洋式建築風格特色。

（三）建築物外牆與色彩基準

1. 建築外牆以紅磚、洗石子、泔石子為主，搭配局部開口裝飾材料，呈現本地風格。色彩以紅褚、灰白

或灰黃2大色系為主，搭配開口或收邊裝修線與圖案。

2. 建築物固定結構物，如雨披、遮陽板之設施，突出外牆牆面應小於60公分，現有窗戶或大門之防颱板應盡量保留，色彩配合外牆色彩規範。

(四)工業區內建築物、合法宗教建築及屋頂設置太陽光電設施者，不受上述規定限制。

六、 開放空間設計原則

(一)本特定區內公園、綠地及兒童遊樂場之鋪面設施，以透水性或生態工法施作為原則。

(二)本特定區內公園、廣場、學校、港埗等公共性開放空間之人行動線系統，應保持完整連接並加強開放空間效果，作為社區居民與遊客的休憩綠地空間。

(三)公園、綠地、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。

七、 附則

(一)設計事項若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術或具環境公益者，經都市設計審議委員會之審議同意，得不適用本都市設計事項全部或一部份之規定。

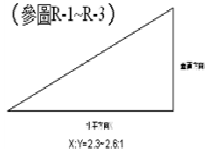
(二)為促進本特定區內整體景觀環境品質，屏東縣都市設計審議委員會得隨時修正補充本都市設計事項。

斜屋頂設計規範參考

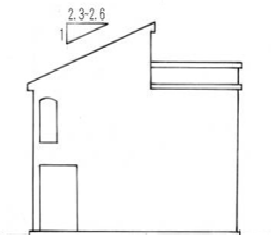
■ 規範項目一

斜率在 1:2.3~1:2.6之間

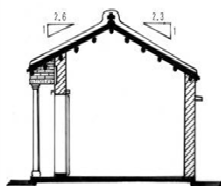
傳統建築的斜屋頂比例在1:2.3~1:2.6之間，斜率不大，就視覺感受而言，較為和緩，而因應陰陽坡的設置，前坡坡度則不應大於1:2.6，後坡則在1:2.3左右（參圖R-1~R-3）



圖R-1



圖R-2



圖R-3

前長後短、前高後低的陰陽坡設計民間傳統中習慣將兩面屋坡的屋簷作成前高後低的形式，稱之為「陰陽坡」，後坡長而低，稱陰坡；前坡短高，是為陽坡，可引進較充足的光線，利於採光。另外，當熱空氣在後面上升時，由於沒有受死角阻礙，它會隨著屋頂的坡度，向天井方向流動，涼空氣向下沉降，室內的空氣循環得很理想，舒適度也隨之提高。

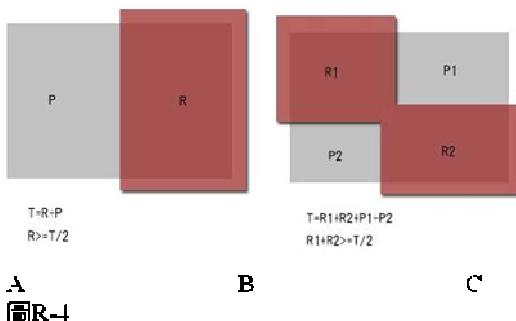
■ 規範項目二

斜屋頂之設置投影面積總和達建築物總投影面積50%以上（詳右圖R-4）。

說明：

其斜屋頂投影面積以R表示，平面是露台或建築設施空間面積以P表示，T為建築總投影面積。

允許對於斜屋面採取分割處理，並採合併計算方式，但任一獨立之斜屋頂設施其總投影面積必須大於5㎡。



A
圖R-4

B

C

■規範項目三

斜屋頂出挑部分水平深度 (L_x 及 L_y) 應介於 60cm~120cm 之間。參圖 R-5。

說明：

斜屋頂屋面應做出挑，以利減低外殼牆面曝曬。

相鄰共同壁街屋左右兩側與他人建物相鄰部分，簷部可不做出挑。

正立面簷部搭配女兒牆設施者，得不做斜屋頂屋簷出挑處理。

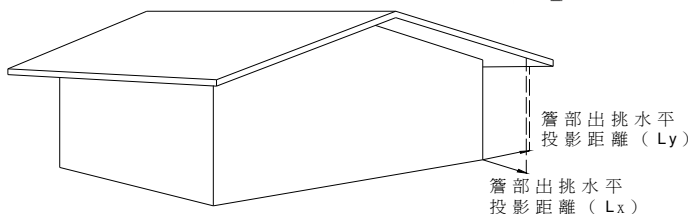


圖 R-5

■規範項目四

屋頂突出部（水塔、樓梯間、機房等）配合整體建築造型加以改善美化，整合於斜屋頂內部。（參圖 R-6。）

■規範項目五

附屬於屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線、水塔等設施物，應整合於斜屋頂內部或配合建物造型風格予以景觀美化處理。

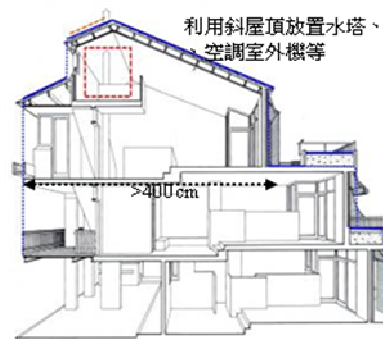
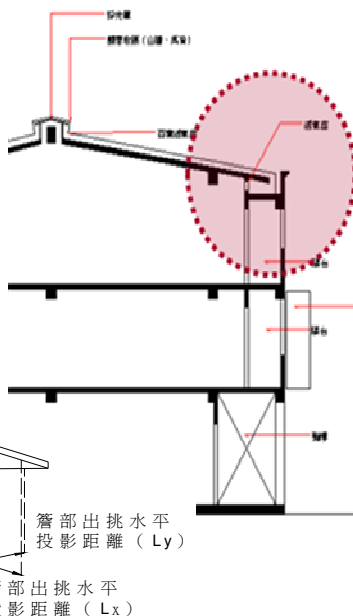
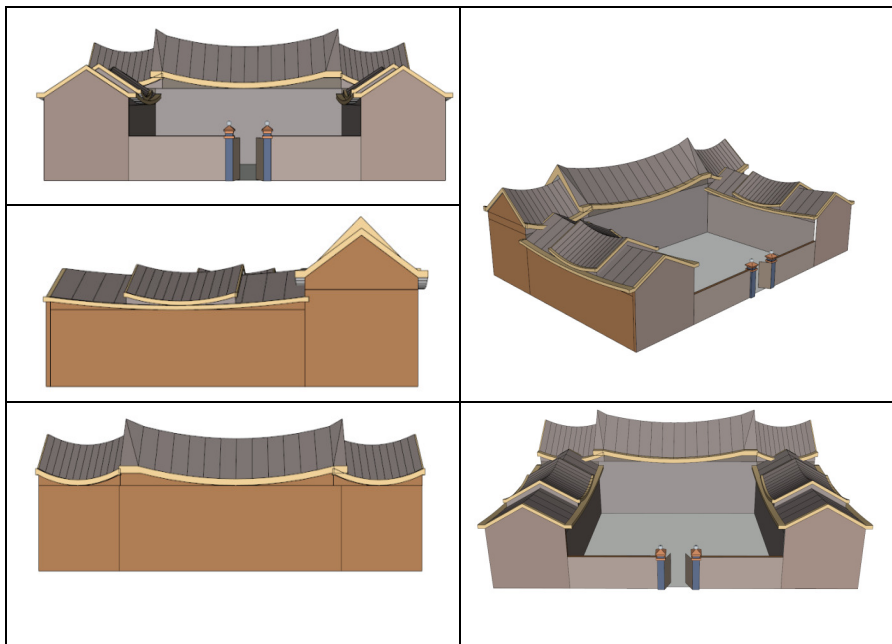
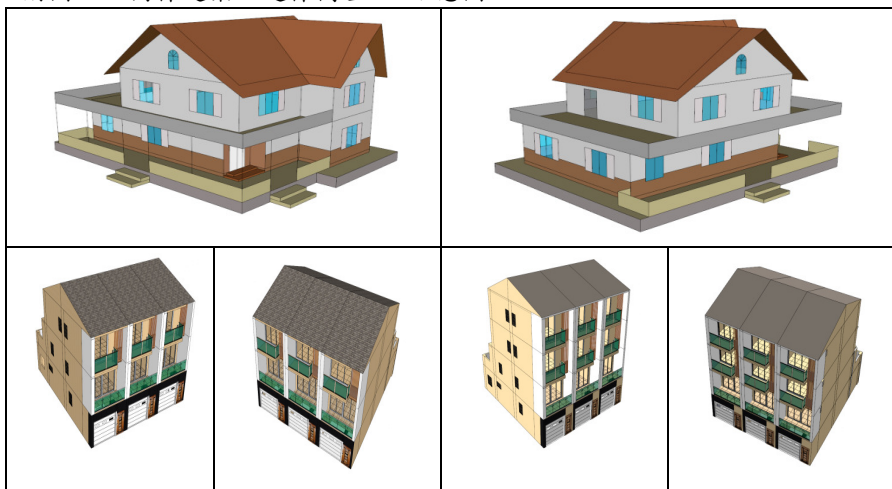


圖 R-6



附圖二 獨棟建築及連棟街屋 3D 示意圖



變更鹽埔漁港特定區計畫(第二次通盤檢討) 土地使用分區管制

要點

104.07.21 屏府城都字第 10422214001 號

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 條規定訂之。

二、住宅區之建蔽率、容積率不得大於下列規定：

分區類別	開發方式	建蔽率	容積率
再發展地區	依再發展地區土地開發管理要點辦理開發	60%	120%
優先發展區	以市地重劃方式開發	60%	210%

三、商業區之建蔽率、容積率不得大於下列規定。

分區類別	開發方式	建蔽率	容積率
再發展地區	依再發展地區土地開發管理要點辦理開發	60%	180%
優先發展區	以市地重劃方式開發	60%	320%

四、工業區之建蔽率、容積率規定如下：

(一)「工一」造船廠：

供興建造船、修理廠及附屬設施使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(二)「工二」製冰廠：

供興建製冰工廠及加冰等附屬設施使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(三)「工三」保養廠：

供興建漁船保養廠及附屬設施使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(四)「工四」電機修護廠：

供興建漁船電機、通訊修護工廠及附屬設施使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(五)「工五」冷凍廠：

供興建漁產冷凍加工廠及附屬設施使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、倉儲區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；如申請

兼營複合式之商業行為使用時，應依屏東縣變更案件捐贈原則辦理。

八、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。

九、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%；批發市

場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。

十、國小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十一、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性之設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分應依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。

(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。

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。

十三、建築基地於申請建築時應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊經提屏東縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限：

(一)住宅區

區別	退縮規定	備註
再發展區	1. 自道路境界線至少退縮2公尺建築，且不得設置圍牆或綠籬。 2. 申請整體開發其建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界	1. 退縮部分得計入法定空地，並應開放供公眾通行使用(設置有圍牆或綠籬者，其內側部分得免開放)。 2. 如屬角地且兩面道路寬度不一時，
再發展區	線至少退縮4公尺建築。如有設置圍牆或綠籬時，該圍牆或綠籬應自道路境界線至少退縮2公尺以上設置。	應以較寬道路為主要退縮面，另一面則至少退縮2公尺建築；兩面道路寬度相同者，得擇一為主要退縮面。
優先發展區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。如有設置圍牆或綠籬時，該圍牆或綠籬應自道路境界線至少退縮2公尺以上設置。	

(二)商業區

區別	退 縮 規 定	備 註
再發展地區	1. 自道路境界線至少退縮2公尺以上建築；申請整體開發其建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。 2. 不得設置圍牆或綠籬。	1. 退縮部分得計入法定空地，並應開放供公眾通行使用。 2. 如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為主要退縮面，另一面則至少退縮2公尺建築；兩面道路寬度相同者，得擇一為主要退縮面。
優先發展區	自道路境界線至少退縮5公尺建築(鄰接十七、十八號計畫道路部分應至少退縮6公尺以上)，且不得設置圍牆或綠籬。 基地臨接人行廣場用地部分應自使用分區線退縮至少2公尺以上建築，且退縮部分應維持淨空。	3. 社區中心商業區之角地兩面均應依規定作退縮。

(三)工業區及漁港區內15公尺寬度之道路兩側之建築用地，於建築時面臨道路之牆面線應退縮5公尺以上建築，臨道路境界線2公尺以內範圍應開放供公眾通行使用，退縮部分得計入法定空地。

(四)公共設施用地內申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺以上建築。如有設置圍牆或綠籬時，該圍牆或綠籬應自道路境界線至少退縮3公尺以上設置。公園、兒童遊樂場、及綠地等不得設置圍牆。

(五)面臨8公尺以下計畫道路之建築基地，於申請建築時應自道路境界線退縮至少2公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，但應開放供公眾通行使用。

十四、實施市地重劃或再發展地區內申請整體開發但尚未配地之地區，其地區內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依下列規定劃設停

車空間，但基地情形特殊經提屏東縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限：

總樓地板面積	停車設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置一部
超過250平方公尺至400平方公尺(含400平方公尺)	設置二部
超過400平方公尺至550平方公尺(含550平方公尺)	設置三部
以下類推	

十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

變更大鵬灣風景特定區計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風

災後重建專案檢討）土地使用分區管制要點

103.09.19 屏府城都字第 10328395901 號

第一章 總則

一、本要點依「都市計畫法」第十五條、第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定，訂定本管制要點，作為本特定區開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。

二、本要點包括下列各篇章：

- （一）第一章 總則
- （二）第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區
- （三）第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區
- （四）第四章 公共設施用地
- （五）第五章 附則

三、遊憩區、遊艇港區之開發許可

- （一）土地權利關係人應研提開發計畫，經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及核發開發許可文件，始得報請屏東縣政府發照建築或施工。
有關開發許可程序、申請開發書圖文件、開發義務負擔、簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。
- （二）開發計畫內容如涉及其他目的事業主管機關權責者，應先徵詢各該目的事業主管機關意見。
- （三）「遊一」、「遊二」、「遊三」等三處遊憩區及遊艇港區，應依「促進民間參與公共建設法」規定，採民間機構參與公共建設方式辦理開發。
- （四）開發許可基地條件：
申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於 30 公尺，但

為既成道路或都市計畫道路、河道、公園及紅樹林保育地區分割者，計入連接寬度。

申請基地須面臨已開闢計畫道路或至少留設一條 12 公尺寬以上之出入道路，及另一條寬度能容納消防車通行之緊急道路，且與計畫道路銜接。

(五) 開發計畫書圖文件應至少包含整地排水及滯洪計畫、建築高程管制計畫及建築開發前後地表逕流量評估計算等事項。

四、住宅區現有建築物密集地區經劃定為「再發展地區」部分，應另依「大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點」辦理。其餘住宅區及商業區應以區段徵收或市地重劃方式辦理。

五、本特定區建築物或公共工程之都市設計，位於遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區及公園（除公四、公五外）者，應經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，始得發照建築或施工。

中央觀光主管機關得另研擬都市設計準則作為規範。

第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區

六、遊憩區

(一) 容許使用項目

1. 遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八：

- (1) 室內遊憩設施
- (2) 戶外遊憩設施
- (3) 水岸遊憩設施
- (4) 管理服務及會議設施
- (5) 文化史蹟保存或展示設施
- (6) 生態體系、環境保護、綠化及解說設施
- (7) 特產及商品展售設施
- (8) 休閒運動設施
- (9) 旅遊住宿設施
- (10) 餐飲及購物設施
- (11) 交通服務設施（含碼頭、加油站等設施）

(12) 其他經中央觀光主管機關核准之設施

2. 遊二：

(1) 高爾夫球場

(2) 旅遊住宿設施

(3) 餐飲及購物設施

(4) 其他休閒運動設施

(5) 管理服務及會議設施

(6) 文化教育設施

(7) 碼頭及相關設施

(8) 其他經中央觀光主管機關核准之設施

有關旅遊住宿、餐飲及購物等設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積 25%。

(二) 開發強度及地下開挖率

遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八：建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 90%，地下開挖率不得大於 30%。

遊二：建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，地下開挖率不得大於 10%。

建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。

(三) 開放空間、服務或防災設施

公園、綠地、廣場、停車場、環保、道路、水域、滯洪池等設施配置面積不得低於該申請開發許可總面積 50%，且公園、綠地、廣場、水域、滯洪池等面積不得低於該申請開發許可總面積 35%，水域及滯洪池面積不得低於該申請開發許可總面積 5%。申請開發許可基地現況為水道、溝渠或濕地等部分，應維持原使用，並得計入水域面積。

但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審議通過者，不受此限。

前開各項設施面積不得計入法定空地，惟產權仍歸土地所有權人所有，並應由開發者自行興建、管理及維護。

(四) 建築物高程

建築物供公眾使用部分之高程不得低於臨接環灣道路高程，但經中央

觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，不受此限。

(五) 停車空間

區內停車空間之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，原則如下：

1. 大客車停車位數：依實際需求推估。
2. 小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。
3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。

(六) 垃圾及污水處理

遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施及污水處理設施，其中污水處理設施之污水處理能力應達二級處理以上。

(七) 退縮及緩衝綠帶

面臨灣域遊憩區部分應退縮 30 公尺建築，且土地面積達 80% 以上透水，並進行植栽美化、設置與鄰接基地連續之人行步道或腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，不受此限。

申請開發許可範圍周邊應留設寬度不得少於 10 公尺之緩衝綠帶。

七、遊艇港區之建築物及土地使用應依下列規定：

(一) 容許使用項目

1. 戶外遊憩娛樂設施
2. 水岸遊憩娛樂設施
3. 管理服務及會議設施
4. 休閒運動設施
5. 旅遊住宿設施
6. 餐飲及零售購物設施
7. 交通服務設施（含加油站、船舶維修及停車場等）
8. 其他經中央觀光主管機關核准之設施

(二) 開發強度

建蔽率不得大於陸域面積 20%，容積率不得大於陸域面積 40%。

建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。

(三) 其他應配置之開放空間、服務或防災設施、停車空間、污水處理應比照第六點第三款、第五款及第六款之規定辦理。

八、灣域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用：

- (一) 船舶活動及碼頭泊靠相關設施
- (二) 游泳活動及相關設施
- (三) 沙灘活動及相關設施
- (四) 滑水及水上拖曳傘活動及相關設施
- (五) 餐飲、景觀及相關設施
- (六) 其他水上活動設施
- (七) 相關河海工程設施

上述船舶活動及載具僅限於觀光遊憩類型。

九、海域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用：

- (一) 沙灘活動及相關設施
- (二) 游泳活動及相關設施
- (三) 水上機車活動及相關設施
- (四) 船舶活動及相關設施
- (五) 其他海上活動設施

十、為維護自然生態景觀資源，紅樹林保育範圍內之紅樹林除設置必要之通道外應予以保留維護，其他人為設施或鋪面臨紅樹林生育帶時，至少應保留紅樹林冠緣 5 公尺以上之緩衝帶。遊二與灣域遊憩區交接處，應復育帶狀紅樹林，以淨化水源並展現地區特色。

但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，不受此限。

第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區

十一、各分區之建蔽率及容積率不得大於下表（附表一）之規定：

附表一：

分 區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	50%	180%	
商業區	60%	240%	
電信專用區	50%	150%	應依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一~四款規定使用
加油站專用區	40%	120%	

前開所列各分區之地下開挖率不得大於建蔽率，且建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。

十二、住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區之建築，面臨計畫道路或人行廣場者，其退縮建築應依下列規定辦理（附表二）：

附表二：

分區		退縮建築 規定	備註
住宅區	區段徵收或市地重劃地區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
	再發展地區	自道路境界線至少退縮二公尺建築。	
商業區	—	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	二、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。
電信專用區	—	自基地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呎。	
加油站專用區	—	自基地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呎。	

十三、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。

十四、建築物附設停車空間規定如下：

- （一）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（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方

公尺及其零數應增設一部停車空間（如附表三）。

附表三：

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	

（二）商業區應附設機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 100 平方公尺設置一輛計算。

（三）供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。

（四）建築基地法定空地得設置平面式停車場，但應於面臨開放空間或計畫道路側設適當之景觀綠化遮蔽處理。

十五、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。

第四章 公共設施用地

十六、公共設施用地之建蔽率、容積率及綠化面積率等相關管制事項應依下表（附表四）之規定辦理：

附表四：

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築規定	備註
----	------------------	------------------	------------------------	--------	----

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築規定	備註
學校用地 (國小、 國中)	30	120	20	應自基地境界起算，退縮距離不得少於：1. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。2. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。3. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。4. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。5. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。6. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。	地得用復、關附 之，地。公園、 建築空。紅樹 綠化，二、生態 縮建法「公作生 退植入「公得車 1. 應計入「公 應自基地境界起算，退縮距離不得少於：1. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。2. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。3. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。4. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。5. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。6. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。
機關用地	50	150	20	應自基地境界起算，退縮距離不得少於：1. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。2. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。3. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。4. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。5. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。6. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。	公最容過道10 至地最大超 六園率不計 公蔽均應線 十建率並界 大積3%境 路境尺以置 公得設上圍 5. 應計入「公 應自基地境界起算，退縮距離不得少於：1. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。2. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。3. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。4. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。5. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。6. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。
公園用地	5	10	70	應自基地境界起算，退縮距離不得少於：1. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。2. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。3. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。4. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。5. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。6. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。	公供、觀及 地濕地、觀 生態解說、 工教道、社 人廊踏車、 十作景觀、 應自基地境界起算，退縮距離不得少於：1. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。2. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。3. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。4. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。5. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。6. 應計入「公共綠地」之面積，其退縮距離不得少於1.5公尺。

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築規定	備註
停車場 用地	5	10	20		服務、教學、停靠設施（含販售相關器材、船艇、船舶、簡餐、飲料、簡室、設施使用）。 得中心零售、報船艇、船舶、簡餐、飲料、簡室、設施使用。
鄰里公園兼 遊樂場用地 兒童	5	10	70		
變電所用地	50	150	20	以興境公如之應線公必護 應式地十，牆牆界五置防 施基址，圍圍境境全 型自建圍圍境境全 設型自建圍圍境境全 室內應上置者，路退縮安 變室關界尺有必自至尺要設 變室關界尺有必自至尺要設	要屬予有措都地 必附應應患響土 除其餘並水影近 地及其，止免鄰 用室，化防避及 所公外線之以觀。 電辦施栽當，景用 變之設植適施市使

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築規定	備註
污水處理 廠用地	40	80	20	應自基地境界線退縮十公尺以上設置圍牆，圍牆線退縮五公尺。	退縮部分應予綠化，避免影響鄰近土地景觀。
廣場用地	—	—	50	—	1. 得指定建築線。 2. 應加強綠地與植栽，綠化部分至少須 50% 以上。
水利用地	—	—	—	—	水利用地專供蓄水、景觀道路、景觀道路及其相關設施使用。
抽水站 用地	—	—	—	—	供設置防洪抽水站使用。
河道用地	—	—	—	—	河道用地專供排水疏洪及其相關水利設施使用。

十七、公共設施用地之地下開挖率不得大於其建蔽率，最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。

但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，不受此限。

第五章 附則

十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

變更滿州都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

88.4.15 屏府建都字第 57181 號

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行則第三十一條規定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺或零數應設一部停車空間。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二八〇。建築物新建或改建時，其建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺或零數應設一部停車空間。
- 四、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 五、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 六、學校用地，國中以下之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 七、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 八、
 - （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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，但以不超基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。
 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，得依哉灣省建築物增設停車空間鼓勵要點規定增加興建樓地板面積。

九、 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。

十、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更恆春都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點

100.10.06 屏府建都字第 10002530481 號

為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提升生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於180%。
- 三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%；惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於280%。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、古蹟保存區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- 六、宗教專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。
- 七、

（一）電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

（二）電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用，但供第五款使用之樓地板面積應不得超過總樓地板面積之二分之一：

1. 經營電信事業所需之設施

機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

2. 電信必要附屬設施

- （1）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- （2）教學、訓練、實習房舍(場所)及學園宿舍等。
- （3）員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待及員工醫務所等。
- （4）其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

3. 與電信運用發展有關之設施

- （1）網路加值服務業。
- （2）有線、無線及電腦資訊業。
- （3）資料處理業務。

4. 與電信業務經營有關之設施

- （1）電子資訊供應服務業。
- （2）電信器材零售業。
- （3）電信工程業。
- （4）金融業派駐機構。

5. 金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

八、電力事業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

九、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

十、機關用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。其中「機十四」機關用地(供屏東縣消防局使用)相關規定如下：

(一)「機十四」機關用地申請建築時，應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，不得設置圍牆，但得以不高於50公分之綠籬或設施物界定其使用性質；退縮建築部分應予栽植綠化，得計入法定空地。

(二)「機十四」機關用地申請建築時，應配合周邊已開發之公有建築物之建築量體規劃其配置型態、造型、色彩，使鎮行政中心具整體性。

(三)「機十四」機關用地申請建築時，應遵循「綠建築評估方法」進行設計，以達節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。

(四)「機十四」機關用地未來申請開發建築時，應先提具具體建築計畫送請屏東縣恆春鎮公所審核確已依相關協商結論與附帶條件規定辦理後，再提報屏東縣都市設計審議委員會審查通過，始得核發建造執照。

十一、旅遊服務用地

(一)建蔽率不得大於50%、容積率不得大於150%。

(二)使用項目

1. 遊客服務中心、客運轉運中心、餐飲、商場、農特產品展售、管理中心及其他相關服務設施等項目。

2. 客運轉運中心必須保留轉運功能，非經縣府同意不得變更用途。

(三)公有建築物需符合綠建築合格級以上之綠建築標章。

十二、社教用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。

十三、醫院用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。

十四、國中、國小用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%。

十五、高中、高職學校用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於180%。

十六、零售市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。

十七、批發市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。

十八、污水處理廠用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。污水處理廠用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮5公尺，退縮建築部分應予栽植綠、美化為隔離設施，並得計入法定空地。如有設置圍牆之必要者，

應自基地境界線至少退縮3公尺。

十九、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：

- (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」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。
 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、景觀公共設施等公公眾使用；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。

二十、退縮建築規定

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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。
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。

- (二)建築基地緊臨古蹟保存區，於申請開發建築時，除應依規定退縮建築外，並應自古蹟保存區境界線退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- (三)由原「機二」機關用地調整變更旅遊服務用地、「廣(停)」用地、商業區等使用別之街廓，其退縮建築依圖6-3旅遊服務用地所在街廓退縮建築規定示意圖規定辦理。

二一、停車空間劃設標準

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下	設置1部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部

超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部
以下類推	

(二)前項以外之地區，依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

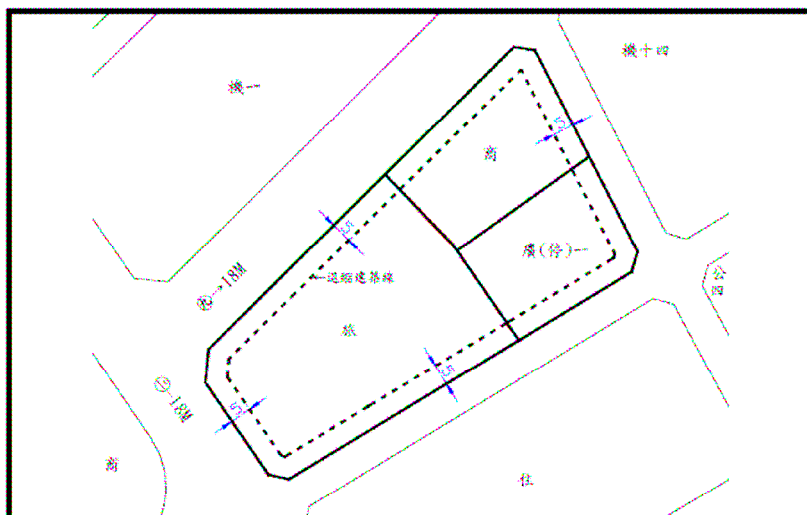


圖6-3 旅遊服務用地所在街廓退縮建築規定示意圖

二二、屏東縣政府應依「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)，有關應實都市設計準則審查之開發建築申請案件如下，並俟審查通過後始准發照建築：

(一)公共設施用地。

(二)公有建築物。

(三)其他地區如圖6-4應實施都市設計地區範圍示意圖

二三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上供植栽綠美化環境之用。

二四、公園、公(兒)、綠地、停車場用地等公共設施用地，興闢使用時綠化面積應大於法定空地之50%，且法定空地內不透水硬鋪面面積應 $\leq (1 - \text{建蔽率}) \times 10\%$ 。

二五、公園、公(兒)、綠地等公共設施用地，興闢使用時應規劃有貯水功能；至少應達以一百年發生一次暴雨強度為計算標準之開發前後對外排放之逕流量維持不變。

二六、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

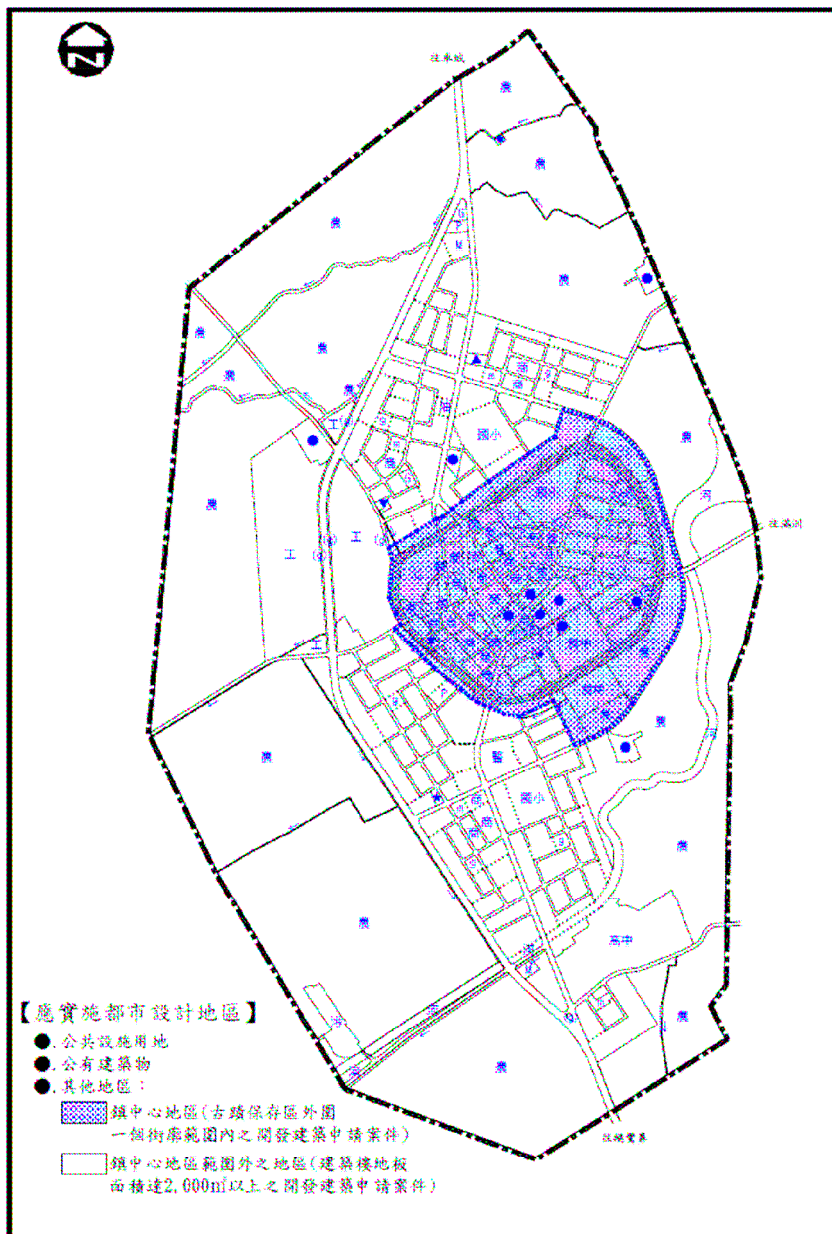


圖6-4 應實施都市設計地區範圍示意圖