

高雄市都市計畫技師公會 函

地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之4
聯絡人：洪家晶
電話：(07)2696068-14
傳真：(07)2692176
公會網址：www.urbanet.com.tw/Kaohsiung.upa/

受文者：高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國115年8月7日

發文字號：高都技字第1150807002號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：本公會承接高雄市政府都市發展局委託辦理「違反都市計畫分區管制規定之案件輔導」案，訂於115年8月21日舉辦「都市計畫違反使用管制宣導會」，敬邀貴單位參加，並請協助轉知所屬會員踴躍參加，請查照。

說明：

- 一、時間：115年8月21日（星期五），下午14時00分。
- 二、主題：「都市計畫違反使用管制宣導會」。
- 三、地點：高雄市前鎮區一心二路128號3樓(高雄市不動產仲介經紀商業同業公會教育訓練中心)。
- 四、聯絡人及電話：劉孜盈/07-2815821
- 五、檢附宣導會海報及宣傳品各乙份。

正本：高雄市不動產仲介經紀商業同業公會、社團法人高雄市地政士公會、社團法人高雄市大高雄地政士公會

副本：高雄市政府都市發展局、本公會秘書室

理事長黃羽舟

都市計畫 違反分區管制 宣導會

08/21 五

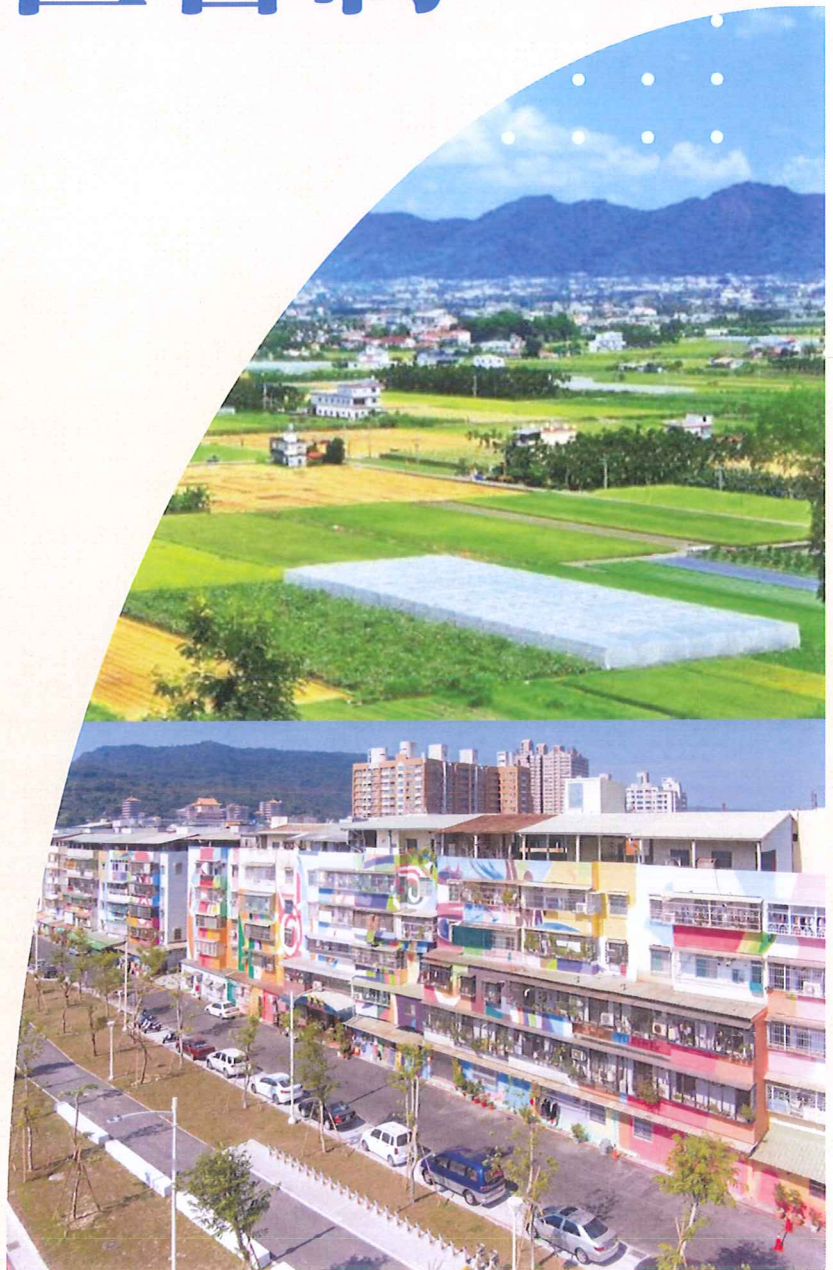
14:00 – 17:00

不動產仲介公會
教育訓練中心

高雄市前鎮區一心二路128號3樓

宣導重點

都市計畫土地使用規定
常見違規使用樣態
土地違規利用之裁罰
合法途徑



委託單位： 高雄市政府都市發展局

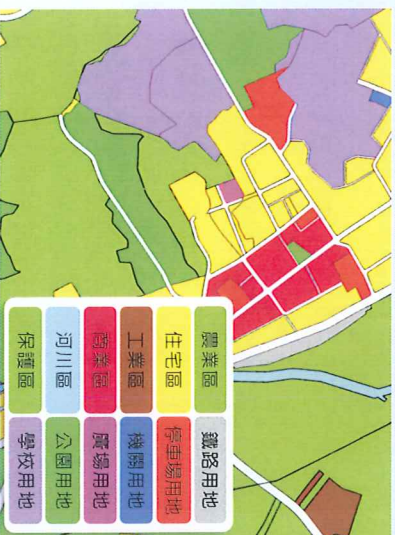
主辦單位： 高雄市都市計畫技師公會、 高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

高雄市都市計畫 土地使用管制

輕鬆上手！
土地怎麼用才合法？

1. 都市計畫土地使用規定

- 都市土地使用分區類別有哪幾種？
農業區、住宅區、工業區等17種使用分區，管制建蔽率、容積率與容許使用項目（詳見都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一）



2. 容許使用項目

- 農業區
農業區除得做農業生產、農舍...等使用外，亦可供其他非農業項目使用（部分列舉）：

土石方資源堆置處理場
回收貯存場

- 面積：土石方資源堆置處理場 ≤ 2 公頃；廢棄物資源回收貯存場 ≤ 0.3 公頃
- 樓高 ≤ 3 層樓或10.5公尺
- 建蔽率 $\leq 10\%$

汽車運輸業停車場（站）
客（貨）運站與其附屬設施

- 面積 ≤ 0.3 公頃
- 樓高 ≤ 3 層樓或10.5公尺
- 建蔽率 $\leq 10\%$

加油（氣）站
（含汽車定期檢驗設施）

- 面積 ≤ 0.3 公頃
- 樓高 ≤ 2 層樓或7公尺
- 建蔽率 $\leq 40\%$

運動場館業

- 面積 ≤ 0.3 公頃
- 樓高 ≤ 3 層樓或10.5公尺
- 建蔽率 $\leq 40\%$

上述容許項目，需經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准

住宅區

- 住宅區以供住宅及無礙居住寧靜、安全及衛生使用為主，可使用項目（部分列舉）：

汽車修理業

- 臨路 ≥ 12 公尺

視聽歌唱業

- 樓高：地面第1層、地下第1層
- 未設包廂
- 一套設備

商場（店）超級市場

一般情形

- 樓高：地面第1層、地下第1層（若臨路 ≥ 15 公尺，可使用地面第1~2層及地下第1層）
- 每層樓地板面積 ≤ 500 平方公尺

作業廠房
樓地板面積合計不超過150平方公尺或地下層有自然通風口者

- 有自然通風口，指開窗面積 $\geq$ 廠房面積的1/7
- 樓高：地面第1層及地下第1層（銀樓金飾加工業者，可使用地面第1~2層及地下第1層）

- 工業區（乙工、甲工、特工）除得做製造、加工使用外，另得做非工業使用（部分列舉）：

員工宿舍

- 工廠必要附屬設施可做為員工單身宿舍，禁止住宅使用

倉儲業相關設施
（賣場除外）

- 需位於甲、乙種工業區
- 單戶每層樓地板面積 ≥ 150 平方公尺
- 總樓地板面積 ≥ 500 平方公尺

批發業
（限特定項目）

- 需位於甲、乙種工業區
- 單戶每層樓地板面積 ≥ 150 平方公尺
- 總樓地板面積 ≥ 500 平方公尺
- 使用土地總面積 $\leq$ 單一建築基地總面積10%

請勿觸法

- 公共設施保留地
留待政府取得前，土地所有權人得依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法規定使用(摘錄如下)

臨時建築權利人之自用住宅



臨時攤販集中場



菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物



小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物



幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場



停車場、無線電基地臺及其他交通服務設施使用之建築物



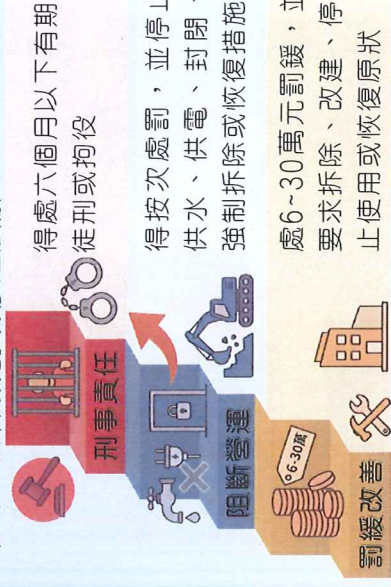
公共設施保留地得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用(都市計畫法第51條)



3. 常見土地違規使用及裁罰

農業區	未經申請許可之建築物	堆置	商場(店)
住宅區	視聽歌唱業	飲酒店業	汽車修理保養
工業區	住宅	非屬工廠附屬之倉庫	商場(店)
公共設施用地	視聽歌唱業	商場(店)	飲食店

- 若查獲違反分區管制規定，依《都市計畫法》第79、80條裁罰或移送法辦



- 依《高雄市政府處理違反都市計畫法第七十九條第一項案件裁罰基準》裁罰
一般案件依裁罰基準第三類裁罰。特殊情節重大、危害公共安全衛生者，加重裁罰，違規案件裁罰金額如下：

查獲次數	對使用人	對土地/建物所有權人、管理人
第1次	6萬元罰鍰	副知提醒
第2次	12萬元罰鍰	限期改善
第3次	18萬元罰鍰	6萬元罰鍰
第4次起	最高30萬元罰鍰	每次增加6萬元罰鍰

4. 都市計畫土地使用合法途徑



5. 開業、買地前確認

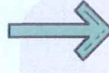
- 我的土地、店面到底是哪種分區？



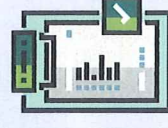
查分區

- 怎麼查：
至全國土地分區查詢系統查詢
<https://luz.nlma.gov.tw/web/>

- 看什麼：
農業區、住宅區、工業區等分區



- 我想做的生意這個分區允許嗎？



對用途

- 怎麼查：
對照高雄市都市計畫土地
使用分區管制項目一覽表
- 看什麼：
確認容許項目與限制



- 空間身分都合法了嗎？



雙重確認

- 注意：
商業登記前確認
建物用途與土地使用



詳細法規與容許項目請參考
都市計畫法高雄市政府施行細則

高雄市政府都市發展局官網

都市計畫土地使用管制宣導

諮詢專線 高雄市政府都市發展局 07-3373546