

附錄三 變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。
- 三、商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。
- 四、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。且每戶至少留設一部停車空間。
旅遊服務專用區作旅館使用時，每一客房至少設置一部停車空間。
廣場禁止作為汽車出入口，惟「變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案(第一階段)」發布實施(100 年 7 月 28 日)前，建築基地未直接臨接道路者，不在此限。
- 五、退縮範圍及指定整體性防火間隔之寬度如附圖一，管制規定如下：
 - (一)退縮範圍及指定整體性防火間隔之土地得計入法定空地，指定整體性防火間隔部分並應淨空接通計畫道路。
 - (二)退縮範圍自道路境界線起算 1.5 公尺內之地面鋪裝應平整，與道路交接面之坡度不得大於 1/40，並應與鄰地順平相接，並供公眾通行使用。
 - (三)退縮範圍自道路境界線起算 1.5 公尺內及指定整體性防火間隔範圍，得不計入建築基地法定空地綠化有關辦法之法定空地面積。
 - (四)完整街廓開發，經都市設計審議通過者，其指定整體性防火間隔得不受限制。
- 六、建築物高度除下列規定外，其應整體開發區範圍及建築物高度規定如附圖二所示。
 - (一)臨退縮 1.5 公尺寬度之基地，建築物高度比為 1:1.2，若自願退縮至 3 公尺以上，其建築物高度比得不受 1:1.2 之限制。
 - (二)適用本要點第 11 點之接受基地，經都市設計審議通過者，其建築物高度得不受限制。
 - (三)建築基地面積達 3,000 平方公尺以上或因退縮範圍及建築物高度管制規定，導致容積確實無法全數使用者，經都市設計審議通過，其建築物高度得不受附圖二之限制。

七、原領回抵價地因退縮規定修訂而造成該宗土地無法依合理使用機能配置建築者，經都市設計審議通過後，其建築高度及退縮規定得酌予放寬之規定。

八、旅遊服務專用區應整體開發，並經都市設計審議通過後始得申請建築，其規定如下：

(一)建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 220%。

(二)允許使用項目：一般旅館、觀光旅館、購物中心、旅遊業、旅遊資訊站及經旅遊目的事業主管機關認定符合有關旅遊服務相關設施。

九、漁港專用區

(一)漁港專用區(一)

1. 建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 140%。

2. 允許使用項目以漁業主管機關認定符合漁港計畫有關或必要附屬設施為限。

3. 單棟建築物總樓地板面積達 1,500 平方公尺者，應經都市設計審議通過後始得申請建築。

(二)漁港專用區(二)應經整體規劃並經都市設計審議通過後始得申請建築，其規定如下：

1. 建蔽率不得大於 60%、容積率不得超過 140%。

2. 允許使用項目：

(1)供經營娛樂漁業活動相關之設施。

(2)釣魚場、釣蝦場。

(3)水上遊樂園。

(4)海洋生態、文化展示博物館及水族館。

(5)會議及展覽。

(6)旅館。

(7)員工宿舍。

(8)餐飲、零售及服務業。

(9)停車場及其附屬設施。

(10)其他經旅遊目的事業主管機關認定符合有關旅遊服務相關設施。

3. 都市設計準則如下：

(1)本區道路系統應與周邊都市計畫道路系統一併整合規劃，並考量防災道路動線系統。另應維持周邊沙灘的公眾可及性。

(2)本區臨海堤線部分應自分區界線起退縮 30 公尺以上建築，另臨公共設施分區線部分應退縮 15 公尺以上建築，退縮部分 10 公尺內應綠化並供公眾通行使用，且不得設置圍牆。

(3)建築物量體應考量周邊環境景觀的協調性，適度採取高低錯落設計，且不得有阻礙海景景觀之大面積及連續性牆面(體)設計。建築高度原則不超過 16 公尺，但經都市設計審議通過者，部分量體得酌予放寬建築高度。

(4)本區地面排水系統分為南、北兩個集水區域，匯集地表逕流至東北及東南側後，原則以生態滯洪池方式處理。

十、停車場之容積率不得超過 240%。若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率得提高至 360%，惟非供停車使用部分不得超過 120%。

十一、綠地用地得作為無主廟宇安置之用，指定遷移之無主廟宇因建築年代久遠，尚無建物使用執照，故經遷移安置後之廟宇，不得有建築法第 9 條規定建造行為，以維護經指定安置土地之原有功能。除區段徵收工程期間外，應經土地管理機關同意始依原有建築面積修繕。

十二、本計畫區建築基地接受古蹟容積移轉時，其基地規模及移轉量達附表規定者，容積率獎勵值(S)如下列附表：

基地規模(m ²)	比例			
	獎勵值(S)	20%≤C<30%	30%≤C<40%	40%≤C≤50%
300以下		6%	6%	10%
300-1000		6%	10%	10%
1000-3000		10%	10%	15%
3000以上		10%	15%	15%

註：(1)C=古蹟容積移轉量占接受基地基準容積之比例

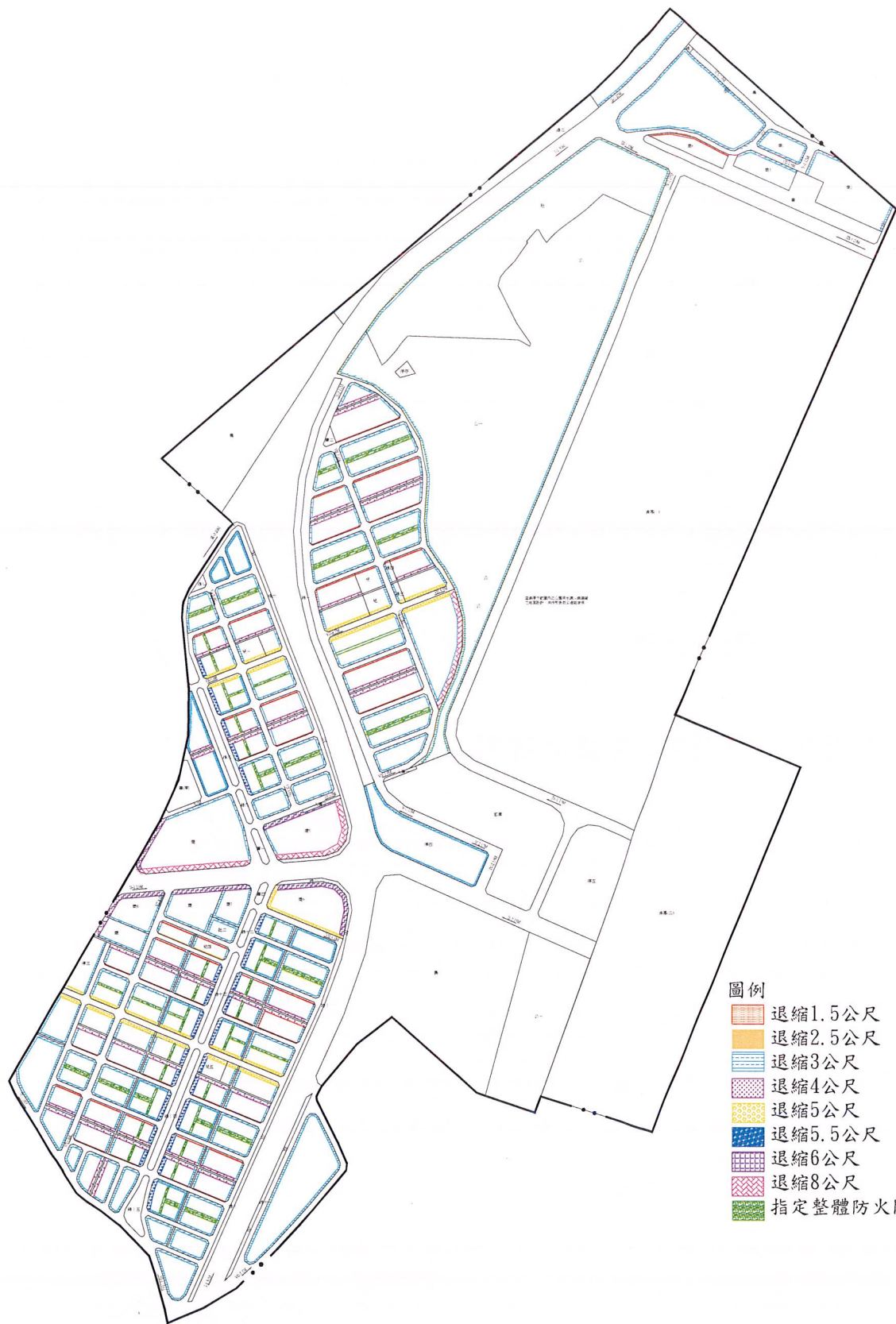
(2)獎勵後之總容積率=法定容積率+獎勵值(S)

十三、圍牆

(一)不得設置於退縮範圍自道路境界線起算 1.5 公尺內及指定整體性防火間隔範圍內。

(二)得設置綠籬或建造高度 1.5 公尺以下之欄杆式圍牆，除牆柱外，其以磚、石、鋼筋混凝土等建造之花台或牆基高度不得大於 60 公分；設置大門者，應同為欄杆式。

- (三)得建造高度 90 公分以下之圍牆，惟其透空率不得小於 30%。
- 十四、建築物附設之水塔(水箱)、空調、視訊天線、機械等露天設施物，應以建築物外牆做適當遮蔽，其外牆透空率不得大於 40%。
- 十五、屋頂形式
- (一)建築物高度 16 公尺以下部分應設置斜屋頂，斜屋頂之覆蓋面積不得小於該建築物二分之一，其斜率不得小於 25%。
- (二)基地使用容積未達法定容積三分之二或經都市設計審議通過者，其屋頂型式得不受限制。
- 十六、為鼓勵開發建築，建築基地面積達 1,000 平方公尺以上或完整街廓，於 2 年內申請建造執照者，當次設計容積率得提高為法定容積率× 1.1。
- 前項 2 年之認定，依土地取得方式區分為二：
- (一)區段徵收領回抵價地者：以「變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案」(第一階段)發布實施日(100 年 7 月 28 日)起算。
- (二)標得本府可建築用地者：以所有權移轉登記完畢之次日起算。
- 十七、建築基地接受各項容積移轉及獎勵容積之總和，不得超過法定容積之百分之八十。
- 十八、本計畫區不適用「宜蘭縣建築物增設停車空間鼓勵辦法」、「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」及建築技術規則有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章之規定。
- 十九、本要點未規定事項，依其他法令規定。

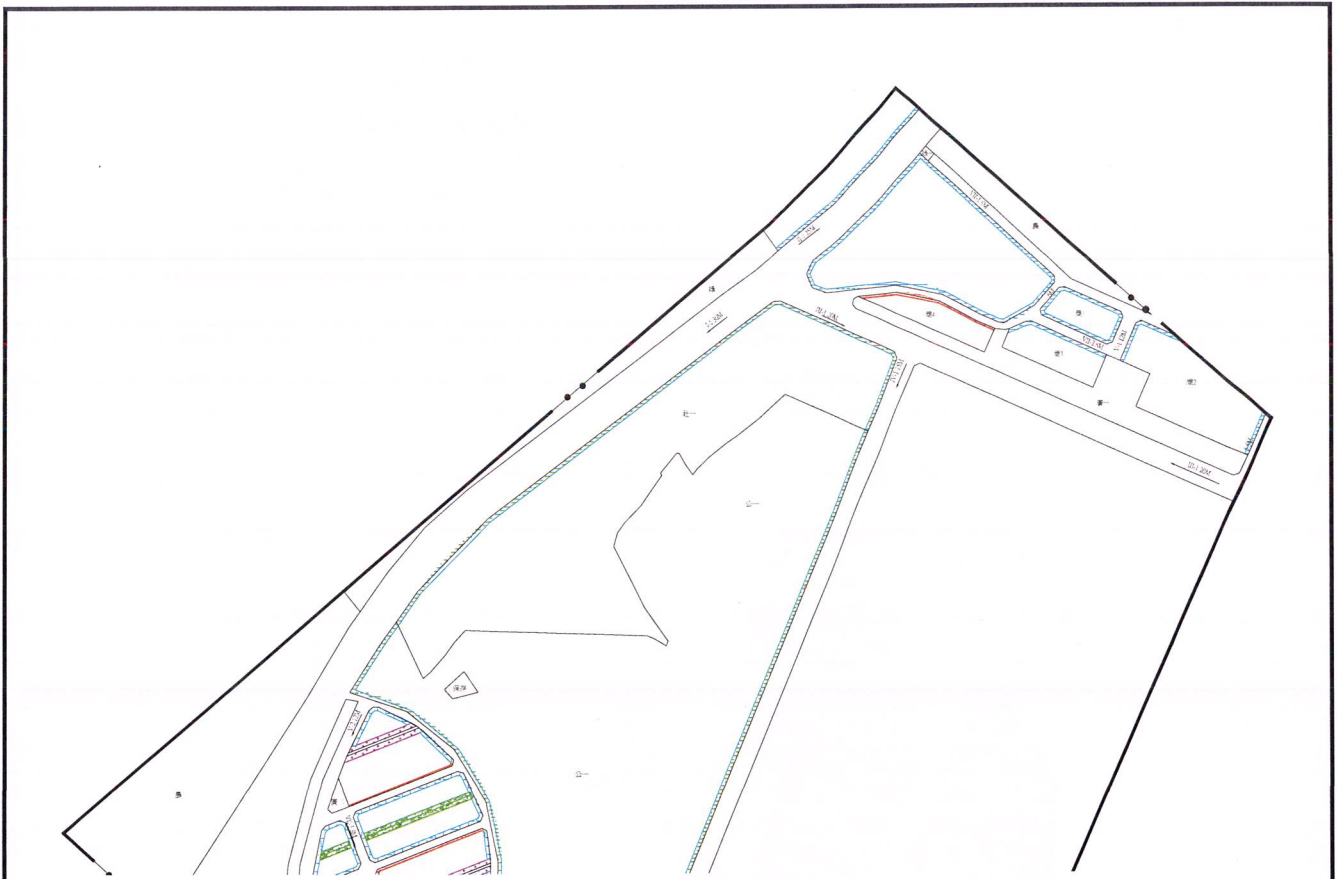


資料來源：本計畫整理

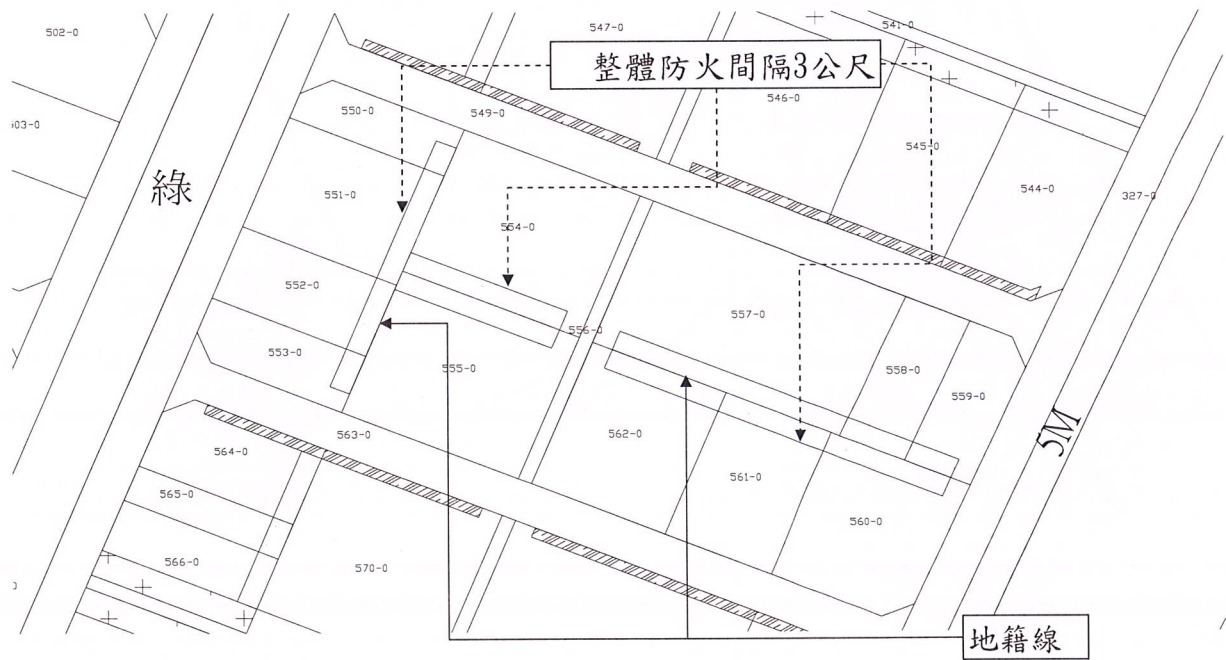
附圖一

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案退縮
建築管制圖





指定整體防火間隔3公尺圖示說明

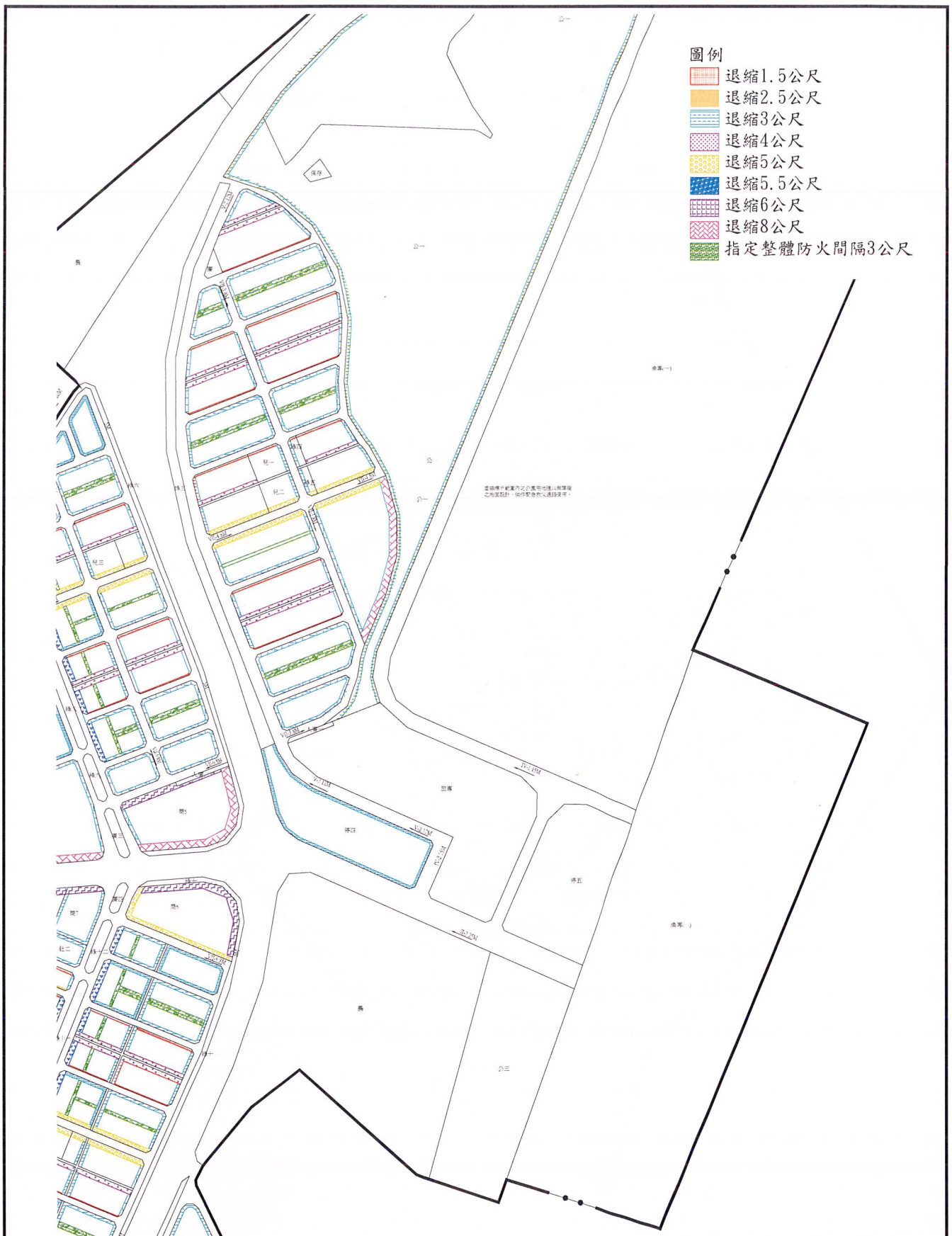


資料來源：本計畫整理

附圖一

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案退縮
建築管制圖(續一)





資料來源：本計畫整理

附圖一

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案退縮建築管制圖(續二)





- 圖例
- 退縮1.5公尺
 - 退縮2.5公尺
 - 退縮3公尺
 - 退縮4公尺
 - 退縮5公尺
 - 退縮5.5公尺
 - 退縮6公尺
 - 退縮8公尺
 - 指定整體防火間隔3公尺

資料來源：本計畫整理

附圖一

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案退縮
建築管制圖(續三)



圖例

-  退縮1.5公尺
-  退縮2.5公尺
-  退縮3公尺
-  退縮4公尺
-  退縮5公尺
-  退縮5.5公尺
-  退縮6公尺
-  退縮8公尺
-  指定整體防火間隔3公尺

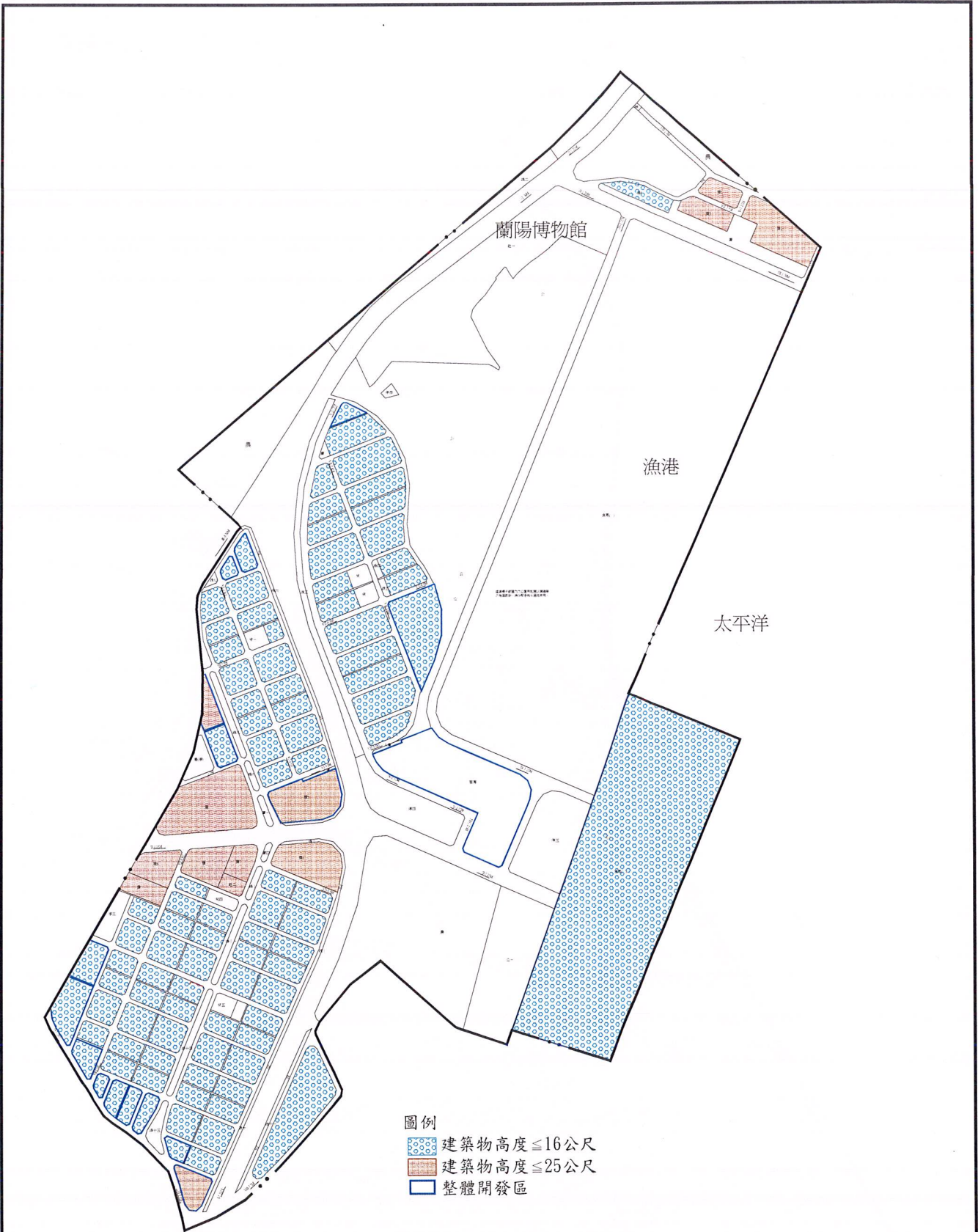


資料來源：本計畫整理

附圖一

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案退縮
建築管制圖(續四)





資料來源：本計畫整理

附圖二

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)細部計畫(第一次通盤檢討)案
整體開發區範圍及建築高度管制圖

