

變更基隆市港口商埠地區(祥豐街、中正路、豐稔街附近地區) 細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二條 本計畫區劃定下列分區及公共設施用地：

- 一、住宅區：住一、住二
- 二、商業區：商一、商二
- 三、乙種工業區
- 四、油庫專用區
- 五、倉儲區
- 六、保護區
- 七、公共設施用地
 - (一)學校
 - (二)機關
 - (三)郵政
 - (四)市場
 - (五)廣場
 - (六)停車場
 - (七)廣場兼停車場
 - (八)公園
 - (九)兒童遊樂場
 - (十)公園兼兒童遊樂場
 - (十一)變電所
 - (十二)加油站
 - (十三)港埠用地
 - (十四)道路
 - (十五)社教機構用地

第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。

第四條 住宅區之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住一	五〇%	二〇〇%
住二	五〇%	二五〇%

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業區之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率	容積率
商一	六〇%	二〇〇%
商二	六〇%	二五〇%

第四章 乙種工業區

第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第八條 乙種工業區內建築物之建蔽率、容積率不得大於六〇%、一五〇%。

第五章 油庫專用區

第九條 油庫專用區以供儲油、輸油、灌裝、加油及其有關之設施使用為限，其有關設施指下列設施：

- 一、辦公室、會議室、招待所、警衛室（行政辦公區所屬項目）。
- 二、儲油、輸油、加油等辦公室及操作室、化驗室、值勤員工單身宿舍。
- 三、油槽、鍋爐房。
- 四、輸送油料設施、倉儲設施、加油設施、消防設施。

五、灌裝設備、發電設備。

六、其他必要之有關附屬設施。

前項有關之設施應於建庫時一併提出申請，經目的事業主管機關核可後始得為之，其改建與增建時亦同。

第十條 油庫專用區內建築物之建蔽率、容積率不得大於四〇%、一二〇%。

第六章 公共設施

第十一條 公共設施用地內之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

用地別	建蔽率	容積率
郵 政	六〇%	二〇〇%
市 場	六〇%	二〇〇%
變 電 所	六〇%	二〇〇%
社教機構用地	六〇%	二五〇%

第十二條 社教機構用地容許使用項目以供教育推廣、社區（里民）活動中心、地區服務機構、停車場及其他公務性機構等設施使用。

第七章 停車空間

第十三條 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（如下表之規定）。

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	---

第八章 都市設計

壹、建築退縮空間

第十四條 本計畫區內建築基地臨主 3-10、3-11 號道路者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築；其餘住宅區、商業區內建築基地臨接八公尺(含)以上計畫道路者，應自道路境界線退縮三.六四公尺以上建築，臨接八公尺以下計畫道路者，應自道路境界線退縮一公尺以上建築；如臨多條道路者均應退縮。建築基地自道路境界線退縮三.六四公尺以上者，免設騎樓。

前述建築基地空間僅得計入法定空地面積，不得設置圍牆等任何設施及停車空間。

第十五條 乙種工業區、倉儲區內之建築物，應自道路境界線退縮六公尺以上建築。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮四公尺以上，如臨接多條道路均應退縮。退縮建築之空地得計入法定空地。

第十六條 公共設施用地內建築基地面臨計畫道路者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築；前述建築退縮空間僅得計入法定空地面積，不得設置圍牆等任何設施及停車空間。

第十七條 面臨計畫道路之油庫專用區應自道路境界線退縮十公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮四公尺以上，如臨接多條道路均應退縮，退縮建築之空地得計入法定空地。

貳、植栽綠化

第十八條 建築退縮地均應植栽綠化；臨主 3-10、3-11 號道路之建築退縮地，應配合鄰地留設三公尺以上人行步道，其餘臨八公尺(含)以上計畫道路之建築退縮地，至少應配合鄰地留設二公尺以上人行步道供行人通行。

第十九條 住宅區、商業區、乙種工業區、油庫專用區、倉儲區建築基地內之法定空地應儘量集中留設，且二分之一應植栽綠化，或依據「基隆市推行建築綠化執行要點」規定植栽綠化。

第廿條 油庫專用區（行政辦公所屬項目除外）與鄰近土地使用分區間應設置至少十公尺以上隔離綠帶及種植防火樹種等；如有設置圍牆之必要者，其鄰近分區除保護區外應留設四公尺之空間，以利都市防災。前述隔離綠帶均得計入法定空地。

參、高度管制

第廿一條 本計畫西側指定地區內之建築物高度不得超過三十公尺(詳附圖一)。

肆、都市設計審議

第廿二條 下列範圍內之開發建築或公共工程施工應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築或施工。

- 一、緊臨計畫道路編號「主 2-1」（中正路）及「主 1-5」（北寧路）兩側之建築物。
- 二、乙種工業區、油庫專用區、倉儲區。
- 三、學校、市場、機關、停車場、廣場、廣場兼停車場、公園、公園兼兒童遊樂場、社教機構用地等公共設施及公共建築物。
- 四、建築基地面積達 2,500 平方公尺(含)以上或建築總樓地板面積達 5,000 平方公尺(含)以上。
- 五、其他經都市設計委員會指定之地區。

第廿三條 都市設計審議委員會得就開發建築之建築物高度、造型、量體、色彩、開放空間、交通動線、停車空間、植栽綠化、景觀、街道傢俱、公共設施物、廣告物等項目予以審查。

第廿四條 本計畫區之都市設計管制事項，得另訂都市設計準則管制。

第九章 獎勵措施

第廿五條 為鼓勵建築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、有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。
- 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。

第十章 其他

第廿六條 本計畫區位於行政院農業委員會所公告之「安瀾橋崩塌地特定水土保持區」內，應依特定水土保持區長期水土保持計畫之管制規定使用(範圍詳附圖二)。

第廿七條 本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。

附註：1.港口商埠部分(安瀾橋地區)細部計畫及擬定基隆市港口商埠地區(八尺門地區)細部計畫納入本計畫管制

2.港埠用地納入「擬定擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(漁港專用區及港埠用地)細部計畫」管制