

伍、現行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暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、

(一) 為落實土地使用分區管制，並有效誘導改善及提昇已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應由縣政府都市設計委員會訂定相關審議要點據以審議。

(二) 本計畫範圍內設置左列各使用區：

- 1.住宅區
- 2.商業區
- 3.乙種工業區
- 4.保存區
- 5.漁會及貝類加工廠區
- 6.電信事業專用區
- 7.加油站專用區
- 8.農會專用區
- 9.農業區

三、住宅區其建築物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。

四、商業區其建築物之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

五、乙種工業區其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。

六、保存區

(一) 保存區土地使用，以維護古蹟及延續傳統市街使用型態為主，並訂定四種保存區，各種保存區之使用性質及維護類別規定如下：

分類	第一種保存區	第二種保存區	第三種保存區	第四種保存區
項目	(存一)	(存二)	(存三)	(存四)
使用性質	經內政部指定之三級以上之古蹟，供古蹟維護使用。	機關、寺廟、紀念性或藝術價值之精美建築物。供住宅、宗祠、寺廟、廣場、會堂及機關等居住及公共使用，應提經「都市設計審議委員會」審議通過	可供住宅、宗祠、寺廟及傳統店鋪使用。	可供住宅、宗祠、寺廟及傳統店鋪使用。
維護類別	依文化資產保存法有關規定予以維護。	全部維護或外觀維護。	進深維護。	一般維護。

(二) 保存區內各宗土地及各種具有紀念性或藝術價值之建築物，其維護範圍、方式應依下列規定及附表之指定辦理：

1.古蹟維護(第一種保存區)

依文化資產保存法有關規定予以維護，其建築物之建蔽率不得大於百分之六十。

2.全部維護(第二種保存區)

(1) 維護範圍：全部基地範圍。

(2) 維護方式：建築物外觀、內部及附屬庭院，全部依古老風貌予以維護。

(3) 其建築物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。

3.外觀維護(第二種保存區)

- (1) 維護範圍：全部基地範圍。
- (2) 維護方式：建築物外觀及附屬庭院依古老風貌予以維護。
- (3) 其建築物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。

4.進深維護(第三種保存區)

- (1) 維護範圍：建築物第一進全部及第二進以後屬視覺穿透線以上部分。
- (2) 維護方式：依古老風貌之外觀予以維護。
- (3) 維護範圍以外地區之修建、改建、增建，其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，高度不得超過視覺穿透線。若毗鄰第一、二種保存區，其整建高度並不得超過該毗鄰第一、二種保存區建築物。

5.一般維護(第四種保存區)

- (1) 維護範圍：全部基地範圍。
- (2) 維護方式：已喪失古風之建築物，應添加設施以配合傳統街景。基地內修建、改建、增建及空地之使用，均應配合古老風貌，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十，建築物高度不得超過二層樓或七公尺高。

(三) 相關名詞定義如次：

- 1.視覺穿透線：觀察者立於建築物所在街道之對側，設視點高 1.5 公尺，以該點與建築物屋簷或簷牆之連線，稱為視覺穿透線。如有臨時建築或違章建築，應以拆除後之穿透線為準。(如附圖一)
- 2.建築物第一進：
 - (1) 若建築物為古老式樣且為兩披水雙斜屋面者，其第一進深度為前坡簷口起至其相連之後坡簷口止。
 - (2) 若建築物為平屋頂者，其第一進深度為建築線至正廳之後

側外牆面止，且其深度不得小於十五公尺(以兩個雙斜屋面深度計算)。(如附圖二)

(四) 保存區內各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為均應經都市設計審議委員會核可，始准建築。

(五) 保存區內建築物得免受台灣省建築管理規則第五條規定應予退縮建築之限制，並得依照建築技術規則建築設計施工編第九條之規定辦理。

(六) 保存區內下列各項應由都市設計審議委員會作必要之規定：

1 房屋結構色彩、式樣及廣告招牌之設置。

2 街道開挖及其它影響鋪面之工程。

3 建築物之整修方式。

附表 鹿港福興都市計畫保存區種類及維護規定表

附圖一 視覺穿透線示意圖

附圖二 建築物第一進示意圖

七、漁會及貝類加工廠區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。

八、機關用地及各事業用地、各事業專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

九、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十、市場之使用規定如左：

(一) 零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

(二) 批發市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

十一、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八

十。

十二、

(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者。

十三、有關退縮建築及停車空間部分訂定如下：

(一) 為考量都市發展，訂定退縮建築標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

分區及用地	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區 工業區	自道路境界線至少退縮四公尺建築。	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。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。
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四公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二) 建築物新建、改建、增建、變更用途增建部分，應依下列之規定

設置停車位。但基地情形特殊經提縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

建築物用途	基準停車位數
一、住宅區等類似用途建築物。	樓地板面積在 300 m ² 以下(含)免設，超過 300 m ² 以上部分，每滿 150 m ² 應設置一部停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿 80 m ² 設置乙位。
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿 80 m ² 設置乙位。
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿 70 m ² 設置乙位。
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿 100 m ² 或每四個房間設置乙位。
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。	每滿 100 m ² 設置乙位。
七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每 70 m ² 設置乙位。
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿 150 m ² 設置乙位。
九、學校。	每班級設置 1.5 位。
十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。
十一、殯儀館。	每滿 100 m ² 設置乙位。
十二、其他建築。	每滿 150 m ² 設置乙位。

備註：

(一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。

-
- (二)同一幢建築物供二類以上用途者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- (三)停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉口 30 公尺以上地方，並留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎(或人行道)內側境界線起計之。
- (四)國際觀光旅館應於基地地面層設置或法定空地上按其房客數，每滿 40 間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。
- (五)建築基地樓地板面積達 1000 平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。
- (六)依本表設置停車空間數、並未達整數時，其零數應設置一輛。

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。

十五、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。