

1010-P. T&T

八十六年三月



訂定礁溪都市計畫(土地使用分區管制要點)書



86  
4  
1  
31197

礁溪鄉公所





## 壹、法令依據

為加速落實全面實施容積率管制，以有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，並創造優美都市景觀維護良好生活環境，依都市計畫法第二十七條第一項第三款及內政部八十三年六月四日台（八十三）內營字第八三七二四九九號函辦理容積率專案通盤檢討。

## 貳、現行計畫說明

礁溪都市計畫於民國六十一年八月二十二日發布實施，於民國七十二年七月公告實施第一次通盤檢討，其後為配合宜蘭線鐵路拓建計畫、東北隅旅館區細部計畫及得子口溪整治工程計畫等，辦理過三次個案變更，並於民國八十年三月發布實施礁溪都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討及第二次通盤檢討案，其後未曾辦理個案變更都市計畫。

表一 礁溪都市計畫歷次變更一覽表

## 參、計畫範圍與計畫年期

本計畫範圍東北以礁溪公園上端為界，北至丘陵山麓，西迄得子口溪，東至高壓線止，計畫面積共計三〇〇・三七公頃。

計畫年期自民國五十八年起至民國八十五年止，共計二十七年。

## 肆、計畫人口

計畫人口為一五、〇〇〇人，居住密度每公頃約二三〇人。

表一 礁溪都市計畫歷次變更一覽表

編 號	案 名	省府核准日期文號	發布實施日期文號
一	變更礁溪都市計畫(部分農業區為機關用地)	七十四年八月七日府建四字第一五二三六號	七十四年八月二十六日府建都字第六四一三一號
二	擬定礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫並配合修正主要計畫	七十五年一月三十一日府建四字第一四二五五九號	七十五年三月一日府建都字第九四四八號
三	變更礁溪都市計畫(部分農業區、綠地、學校及工業區為河川用地)	七十九年四月二十日府建四字第一四六四三〇號	七十九年五月八日府建都字第三三〇一五號
四	變更礁溪都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第二次通盤檢討)	八十年三月十五日府建四字第一一五九一三四號	八十年三月二十日府建都字第二四七三七號

## 伍、土地使用計畫

原計畫以既有集居地區為基礎，南北各劃設一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、旅館區、別墅區、農業區、保存區、保護區、加油站專用區及河川區等土地使用分區。

計畫區內劃設機關十處，文小二處，文中一處，公園二處，兒童遊樂場三處，運動場（游泳池）一處，市場一處，停車場四處，加油站一處，墓地一處及綠地等公共設施用地。

原計畫之主要聯外道路連接臺北及宜蘭之兩地交通。此外，並劃設三條通往鄰近村里之區外聯絡道路。另配設區內主要道路、出入道路、人行步道等。

圖一 現行礁溪都市計畫示意圖

表二 現行礁溪都市計畫土地使用計畫面積分配表

## 陸、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及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 二、住宅區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。
- 三、商業區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。
- 四、別墅區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。
- 五、工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十。

表二 現行礁溪都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		面 積 (公頃)	佔計畫面積 百 分 比 ( % )	佔都市用地 面積百分比 ( % )	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	58.70	19.54	30.62	
	商 業 區	6.96	2.32	3.63	
	工 業 區	18.81	6.26	9.81	
	旅 館 區	19.19	6.39	10.01	
	別 墅 區	27.31	6.09	14.24	
	農 業 區	90.07	29.99	—	
	保 存 區	0.39	0.13	—	
	保 護 區	8.55	2.85	—	
	加 油 站 專 用 區	0.22	0.07	0.11	
	河 川 區	3.75	1.25	—	
公 共 設 施 用 地	機 關	15.74	5.24	8.21	
	學 校	10.29	3.43	5.37	
	公 園	3.86	1.28	2.01	
	綠 地	0.20	0.07	0.10	
	兒 童 遊 樂 場	1.19	0.40	0.62	
	運 動 場	0.20	0.07	0.10	
	市 場	0.10	0.03	0.05	
	停 車 場	1.28	0.43	0.67	
	加 油 站	0.19	0.06	0.10	
	墓 地	5.89	1.96	—	
	道 路 用 地	22.23	7.40	11.60	
	鐵 路 用 地	5.25	1.75	2.74	
都市發展用地		191.72	—	100.00	
合 計		300.37	100.00	—	

註：1表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2都市發展用地面基部含農業區、保存區、保護區、

墓地及河川區等面積。



六、旅館區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

八、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十。

九、農業區除依左列規定管制外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則辦理。

農業區農舍之葺高不得超過三層（一〇·五公尺）。最大基層建築面積不得超過

**二百二十**

平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於百分之二十五，覆蓋率不

得小於二分之一。

農業區建地目土地之建築物葺高不得超過三層（一〇·五公尺），建蔽率不得

大於百分之五十，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於百分之二十五，覆蓋率不

得小於二分之一。

十、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十一、文小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十，文

中用地之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。

十二、市場用地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；若

依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開闢時，其容積率不得大大於百

分之二百四十。

十三、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

十四、公墓用地之遮蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。

十五、(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，經交通主管機關核准者。

十六、公園用地、兒童遊樂場用地之容積率不得大於百分之三十。

十七、停車場用地之容積率不得大於百分之二百四十，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用時，其容積率得提高至百分之三百六十，唯非供停車使用部分不得大於百分之一百二十。

十八、運動場之遮蔽率不得大於百分之五十容積率不得大於百分之一百二十。

十九、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」辦理。

二十、建築基地內法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。



二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 柒、住宅區及商業區所訂容積率平均值計算

### 一、容許容積率

依計畫人口乘以每人居住樓地板面積五〇平方公尺，除以住宅區及商業區面積之和，即為計畫之容許容積率。本計畫區之容許容積率經計算為一一三%。

### 二、本管制要點所訂平均容積率

考慮計畫區之公共設施面積及目前實際發展情形，如大量提供容積率將影響居住品質，惟為顧及地方發展及現有新建建築物型態，住宅區、商業區容積率分別訂定為一八〇%及二四〇%，平均容積率經計算為一七五%。