

## 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區（八斗子山莊附近地區） 細部計畫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

三、保護區

四、公共設施用地

（一）學校

（二）公園

（三）道路

### 第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，惟與工業有關之使用應予排除。

第四條 住宅區之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：

	建蔽率	容積率
住一	四〇%	六〇%
住二	五〇%	一二〇%

### 第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業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。

## 第四章 公共設施

第七條 公共設施用地內之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：

用地別	建蔽率	容積率
學校	五〇%	一五〇%
公園	一五%	三〇%

## 第五章 停車空間

第八條 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	---

## 第六章 都市設計

一、建築物退縮空間（詳圖 6-8 所示）

第九條 本計畫區內建築基地面臨調和街者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築，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。

第十條 本計畫區內公共設施用地面臨計畫道路者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築（如臨多條道路以上均應退縮），得計入法定空地面積。

第十一條 本計畫區內住宅區與商業區之建築基地面臨八公尺計畫道路者，應自道路境界線退縮三・六四公尺以上建築（如臨多條道路以上均應退縮），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。

第十二條 建築基地因第九條至第十一條退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，其退縮建築標準應由都市設計審議委員會審定。

## 二、植栽綠化

第十三條 建築退縮地均應植栽綠化，臨道路建築退縮地至少應留設二公尺供行人通行，免設騎樓。

第十四條 住宅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。

## 三、廣告物管制

第十五條 本計畫區內不得於屋頂設置廣告招牌。

## 四、都市設計審議

第十六條 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) 面臨調和街之建築基地。
- (二) 建築基地面積 2,500 平方公尺(含)以上，或總樓地板面積 5,000 平方公尺(含)以上。
- (三) 學校、公園等公共設施或公共建築物。
- (四) 其他經基隆市都市設計委員會指定地區。

第十七條 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。

## 第七章 獎勵措施

第十八條 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。
  - (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。

- 第十九條 為鼓勵舊有住宅合併重建，以改善居住品質，針對區內指定範圍住宅區(詳附圖一)重建之建築基地訂定下列獎勵措施：
- 一、住二(附1)整宗建築基地申請重建者，得獎勵容積至一八〇%。
  - 二、住二(附2)建築基地面積 2500 平方公尺(含)以上申請重建者，得獎勵容積至一八〇%。

## 第八章 其他

- 第二十條 各土地使用分區內有關使用項目之執行疑義解釋，由基隆市都市計畫委員會審定。
- 第二十一條 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。