

## 中寮都市計畫土地使用分區管制

95.1.12變更中寮都市計畫（都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）案

為促進中寮都市計畫區內土地之合理利用及維護區內生活環境品質，配合都市計畫法台灣省施行細則相關條文之規定，修訂本計畫之土地使用分區管制要點，修正後內容如下：

第一點：本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二點：住宅區分為第一種住宅區與第二種住宅區，其建築物及土地之使用依下列規定：

一、第一種住宅區為維護高級居住環境水準，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 160%。

二、第二種住宅區為維護基本之居住環境水準，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

第三點：商業區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 280%。

第四點：傳統建築專用區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。

第五點：乙種工業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 210%。

第六點：寺廟保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施之使用，其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

第七點：加油站專用區供加油站及其管理單位辦公處所及附屬設施使用，並得作停車場、洗車設施、汽機車簡易保養、汽機車用品之販售、代辦汽車定期檢驗之容許使用，惟容許使用面積不得超過基地面積之三分之一。其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

第八點：農會專用區以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

第九點：電信事業專用區供電信事業所需之設施、電信必要附屬設施、與電信運用發展有關之設施、與電信業務經營有關之設施使用，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

第十點：機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 240%。

第十一點：學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。

第十二點：零售市場用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

第十三點：停車場用地之建蔽率不得超過 10%，其附屬設施容積率不得超過 20%；作為立體停車場使用時其建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 400%。

第十四點：公園用地之建蔽率不得超過 15%，容積率不得超過 45%。申請建築時，應經縣政府都市設計審查委員會審查同意。

第十五點：鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得超過 15%，容積率不得超過 30%。

第十六點：墳墓用地之建蔽率不得超過 20%，容積率不得超過 200%。

**第十七點**：郵政事業專用區供郵政事業所需之設施、郵政必要附屬設施、郵政發展有關之設施與業務經營有關之設施使用，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

第十八點：本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。

第十九點：沿永平街兩側商業區及傳統建築專用區之建築基地應依其都市設計準則之規定進行都市設計，並提經縣政府都市設計審查委員會審議通過後始得申請建築執照。

第二十點：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，以美化環境。

第二十一點：本要點未規定之事項，適用其他法令規定。

附帶條件：

本計畫部分土地使用規定須以附帶條件之方式開發，各附帶條件如下：

一、變更中寮都市計畫(第一次通盤檢討)案原市場用地變更商業區、道路、廣場。  
(附帶條件：以市地重劃方式開發)

二、變更中寮都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案原機六變更為住宅區。  
(附帶條件：自西端起保留三分之一面積無償提供為車站、停車場用地，其餘變為住宅區，並以市地重劃方式開發)

註：本計畫區附帶條件規定應整體開發部分，為確保計畫可行及加速開發，如未能於下次通盤檢討前完成整體開發計畫，則應依法定程序恢復原計畫或變更為其他適當使用分區或公共設施用地。

## 沿永平路兩側商業區及傳統建築專用區都市設計管制準則

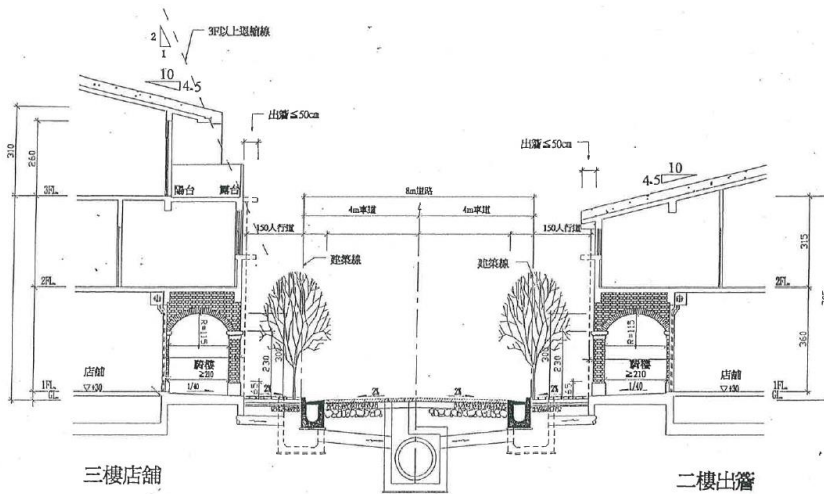
為塑造永平街傳統風貌特色，傳統建築專用區及兩側商業區之建築應依左列圖說原則設計：

- 一、建物量體—為塑造沿街建物量體之人性尺度與連續立面效果，設計原則如下：
  - (一) 無遮簷人行道向基地內退縮十五公分為指定牆面線，二樓以上可自牆面出簷，突出深度不得大於五十公分，三樓以上應向後退縮露台，退縮深度不得小於三樓底板自牆面向內二分之一斜率。
  - (二) 屋頂投影面積應大於建築面積三分之一，斜率為四·五比十。連棟街屋以“硬山”(山牆無側山簷)設計，為避免連棟屋頂錯落不易收邊，材料則為洗石子或斬假石。
- 二、立面材料—為塑造老街古樸風貌，設計原則如下：
  - (一) 建築物臨指定牆面線興建以二樓為原則，營造沿街之立面連續效果及整體街道之環境特色。
  - (二) 騎樓立面採圓拱、平拱及兩側牛腳、平拱及兩側斜撐、平拱及兩側磚疊澀，其形式可參考附圖 A、B、C、D。
  - (三) 騎樓正立面圓拱及平拱自基地地面至拱頂淨高度三公尺，圓拱起拱高度為二·三公尺，材料均以還原二丁掛磚(非釉面丁掛磚)或紅磚疊砌，起拱部分可收拱座，材料為洗石子、斬石子或石材等類似材料，平拱可以洗石子、斬石子或石材等類似材料表現，柱礎高度為六十五公分，材料同拱座。
  - (四) 為塑造騎樓側拱之連續性，騎樓側面應施作圓拱，拱頂高度亦為三公尺，起拱高度亦為二·三公尺，材料同騎樓正立面。
  - (五) 若有陽台，其欄杆材料以樸實親切為原則，並以木製為主或以紅磚及洗石子(斬石子)相互搭配。
  - (六) 屋面斜屋頂建議使用鐵灰色系屋瓦。
  - (七) 立面造型以水平窗(陽)台帶配合垂直三段分割為原則，左右兩段(A)相等，並小於中段(B)開窗方式以簡潔明快為原則，立面材料則以暖色系為主。
  - (八) 招牌以貼壁式石刻、斬石刻為原則，不得使用霓虹及壓克力等製成式招牌，二樓女兒牆(窗台)至一樓樑範圍為貼面式招牌位置，高度約為四·五公尺。材料貼以洗石子、斬假石，其形式及大小應一致。
  - (九) 沿街立面不得外露冷氣機、臨時遮棚……等有礙街道景觀之設施。
- 三、沿永平街兩側公私建築物均應提經本縣都市設計審議，依據附件「沿永平街兩側商業區及傳統建築專用區都市設計管制準則」審議通過後始得申請建築執照。如縣政府認為執行上有困難，且經縣都市設計審議委員會通過者，不在此限。



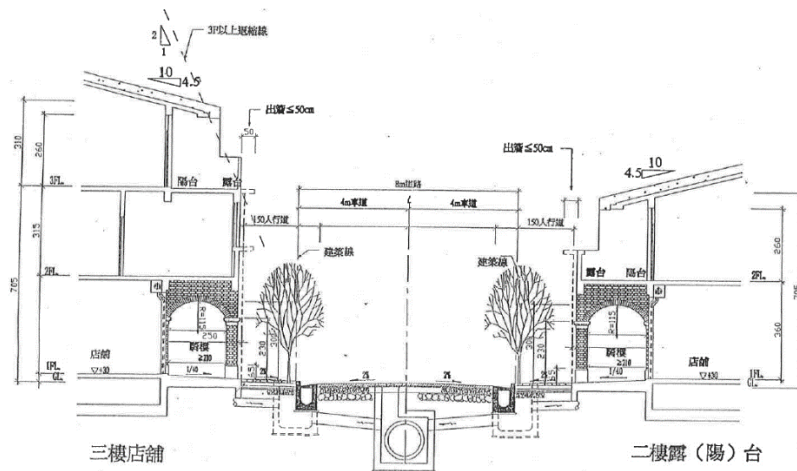
(A) 圖樣      (B) 平探及兩側斗廊      (C) 平探及兩側斜探      (D) 平探及兩側磚臺置

立面尺寸參考圖



三樓店舖

二樓出簷



三樓店舖

二樓露(陽)台

剖面尺寸參考圖 1/120(1)、(2)