

琉球風景特定區計畫第一次通盤檢討土地使用 分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法台灣省施行則第 31 條規定之。
- 二、住宅區專供住宅建築使用，基地及建築物之使用，依下列規定：
 - (一)、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
 - (二)、為獎勵本地區建築物依都市設計規範設置斜屋頂，形塑小琉球全島民居
 - (三)、建築風貌環境，在最頂層設置斜屋頂且其投影面積總和達建築物總投影面積 50% 以上者，該樓層斜屋頂投影面積之樓地板面積得不計入容積。
設置斜屋頂之建築物，最頂層樓地板到屋簷高度不得超過 3.6 公尺。
- 三、商業區專供商業建築使用，基地及建築物之使用，依下列規定：
 - (一)、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
 - (二)、為獎勵本地區建築物依都市設計規範設置斜屋頂，形塑小琉球全島民居建築風貌環境，在最頂層設置斜屋頂且其投影面積總和達建築物總投影面積 50% 以上者，該樓層斜屋頂投影面積之樓地板面積得不計入容積。
 - (三)、設置斜屋頂之建築物，最頂層樓地板到屋簷高度不得超過 3.6 公尺。
- 四、工業區以供碼頭之相關工業使用為限，「工一」供修船廠使用，「工二」供保養廠、製冰廠及冷凍廠使用，「工三」供漁產加工廠使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。
- 五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%；容積率不得大於 200%，且不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。
- 六、保存區以供建築廟宇或教堂使用為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。建築物式樣、材料、色彩等與四周景觀配合，並報請觀光主管機關同意。
- 七、本特定區中遊憩分區之開發建築應依下列規定辦理。
 - (一)、本條文所稱之遊憩分區係指本特定區之綜合遊憩區、濱海遊憩區、海景休閒度假區、生態休閒渡假區及旅遊服務用地。
 - (二)、土地權利關係人應研提整體開發計畫，經屏東縣都市設計委員會審查通過後，始得發照建築或施工。
- 八、綜合遊憩區以供各類遊樂及休憩活動使用為限，其建築物與土地之使用依下列規定：
 - (一)、「綜一」區內土地專供各類遊憩活動使用，得配置旅館、高爾夫球練習場、羽毛球場、射箭場、籃球場、棒球場、撞球場、保齡球館。
 - (二)、「綜二」區內土地以供遊憩活動使用為主，得配置旅館、度假別墅、霓虹噴泉、露天劇場、海鮮市場，特產商店及其他娛樂設施。旅館之申請設立，並應先經主管機關核准。
 - (三)、建蔽率不得大於 3%，建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- 九、濱海遊憩區以供各種海濱類型之遊憩活動使用為限，其建築物與土地之使用依下列規定：

- (一)、得設置海水游泳池、海洋生態博物館、海底觀覽亭、兒童遊樂設施、野餐、觀景、公園、綠地、遊客服務中心及其他遊憩設施。
 - (二)、建蔽率不得大於 3%, 建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- 十、生態休閒渡假區以供生態休憩活動、渡假住宿設施及相關遊憩設施為主, 其建築及土地使用, 應依下列規定: 青年活動中心區以供青少年活動及相關設施之使用為限, 其建築物與土地之使用依下列規定:
- (一)、得配置旅館住宿設施小木屋、露營地、招待所、餐飲設施、零售商店、遊樂設施(機械式遊樂設施除外)、運動設施、戶外廣場/劇場、遊客服務中心、展示/展覽設施、教育研習設施、會議設施、庭園造景設施、盥洗室、其他必要公共與公用設施等。
 - (二)、建蔽率不得大於 20%, 容積率不得大於 40%。
- 十一、海景休閒渡假區以供生態休憩活動、渡假住宿設施及相關遊憩設施為主, 其建築及土地使用, 應依下列規定:
- (一)、建蔽率不得大於 15%, 容積率不得大於 30%。
 - (二)、得配置旅館住宿設施、小木屋、露營地、招待所、餐飲設施、零售商店、遊樂設施(機械式遊樂設施除外)、運動設施、戶外廣場/劇場、遊客服務中心、展示/展覽設施、教育研習設施、會議設施、庭園造景設施、觀景平台、遮陽(雨)設施、盥洗室、及其他相關觀光旅遊服務設施等。
 - (三)、應配置公園、綠地、廣場、停車場、環保、道路(園道)、透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施等開放空間、服務或防災設施, 配置面積不得低於全區總面積 20%, 且綠覆面積不得少 20%。
 - (四)、前開各項設施面積不得計入法定空地, 惟產權仍歸土地所有權人所有, 並應由開發者自行興建、管理及維護。得配置旅館住宿設施、小木屋、露營地、招待所、餐飲設施、零售商店、遊樂設施(機械式遊樂設施除外)、運動設施、戶外廣場/劇場、遊客服務中心、展示/展覽設施、教育研習設施、會議設施、庭園造景設施、盥洗室、其他必要公共與公用設施等。
- 十二、遊憩分區申請開發建築時, 應自行設置垃圾、廢棄物處理設施; 污水處理設施應自行設置或與本風景特定區之污水處理廠接管。
- 十三、海底景觀區以維護海洋生態景觀, 提供潛水、玻璃底遊艇、海洋生態研究等海底景觀欣賞活動及遊艇、帆船、海洋公園等海域活動使用為限, 區內從事活動應先徵得觀光主管機關之同意。
- 十四、海域遊樂區以海域活動如滑水、衝浪、划船、帆船、潛水、釣魚及其他海域遊樂活動使用為限。區內從事活動應先徵得觀光主管機關之同意。
- 十五、珊瑚礁保護區係保護優美特殊之珊瑚礁地質景觀而劃設, 其土地之使用禁止興建任何建築物, 放、養殖、露營、傾倒垃圾及變更原有地形、地貌、採取土石破壞地表等行為。

但經主管機關辦理之生態研究或生態復育行為不在此限。

十六、農業區不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條之 1 所規定之縣(市)政府審查核准設置之汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施、加油(汽)站之使用。

建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定。

建築物種類	建蔽率	高度或容積率
農舍及休閒農業之住宿設施、餐飲設施	10%	7 公尺以下之二層樓
原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	60%	120%

十七~一、旅遊服務用地(一)以供旅遊服務及其附屬設施之使用為主，其建築及土地使用，應依下列規定：

(一)、得興建遊客中心、遊憩區管理處所、展覽館、遊憩區收費站、涼亭等旅遊服務設施及其他相關服務設施。

(二)、建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。

十七~二、旅遊服務用地(二)其建築及土地使用，應依下列規定：

(一)、得做導覽解說設施及餐飲等旅遊服務設施及其他相關服務設施。

(二)、建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。

十七~三、旅遊服務用地(三)其建築及土地使用，應依下列規定：

(一)、得做餐飲、戶外遊樂運動(機械式遊樂設施除外)、展示/展覽等旅遊服務設施。

(二)、其他經主管機關同意之生態養殖或生態復育行為。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。

十八、機關用地其建築及土地使用，依下列規定：

(一)、除機十用地外，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(二)、機十用地：

(一)、建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(二)、容許使用項目：

1. 鄉公所、鄉民代表會及其必要附屬設施。
2. 戶政事務所。
3. 遊客服務中心、藝術館。
4. 農漁特產品展售中心。
5. 鄉立體育館。
6. 鄉立游泳池。
7. 鄉營公車廠站。
8. 警政單位辦公廳舍及其必要附屬設施。

(三)、申請開發時應自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(四)、申請開發時，建築計畫須經屏東縣政府都市設計審議委員會(或審議小組) 審查通過後，始得發照建築。

(五)、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。本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

十九、消防用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。未來申請開發建築時應自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

二十、國(中)(小)用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

二十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

二十二、停車場用地平面使用建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；立體使用建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

二十三、生態公園用地(公一、公二、公三、公四、公六、公七、公八、公九、公十、公十一)以保護自然特殊、優美之景觀為主，其土地依下列規定：

(一)、得設景觀保護、解說設施、觀景步道及旅遊服務必需設施。

(二)、公九用地，經屏東縣政府同意，得作海洋養殖研究使用(註：不得從事養殖生產使用)。

(三)、建蔽率不得大於 3%，簷高不得超出 2 層樓(或七公尺)。

(四)、本區內禁止下列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。

1. 砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及觀光主管機關會同核准者不在此限。

2. 破壞地形或改變地貌。

3. 破壞或污染水源，堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

4. 採取土石。

5. 焚毀竹木花草。

6. 名勝古蹟與史蹟之毀壞。

7. 其他經主管機關及觀光主管機關認為應行禁止之事項。

二十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。將來申請建築時應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

二十五、垃圾處理場用地其建築及土地使用，依下列規定：

(一)、建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

(二)、申請建築時，與機關用地毗鄰處應自境界線退縮 10 公尺以上，退縮部分應作為隔離綠帶並植栽樹木予以綠化。

(三)、於規劃興建廠房或任何設施時，應充分考量與周圍環境互相配合事

宜。

- 二十六、開發基地內之原始地形在丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，其面積之 80%以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用；丘塊圖上之平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地(含法定空地)。
- 二十七、本特定區建築物依「屏東縣建築物設置太陽能光電設施辦法」申設之太陽能光電設施，符合該辦法之太陽能光電設施得不計入建築物高度及容積。
- 二十八、本特定區內有關都市設計之內容，另依都市設計審議規範管制之。
- 二十九、本要點未盡規定事項，適用其他有關法令之規定。

附錄一 琉球風景特定區計畫都市設計審議規範

一、為提昇本特定區觀光環境品質，形塑本地區離島亞熱帶風情建築與環境特色、維持及強化本特定區內人為建築與自然景觀之整體協調，彰顯海洋島嶼地方特色及人文地景，期藉由實施都市設計管制，塑造為質精、適量、價值高、優美的離島度假基地。依「變更琉球風景特定區計畫(第一次通盤檢討)【第一階段】案」土地使用分區管制要點第二十八點之規定，訂定本都市設計事項，以供進行本特定區都市設計管制及審議事宜。

二、本特定區主要區分為「重點景觀審議地區」與「一般景觀管制地區」。

(一)、重點景觀審議地區：

1. 綜合遊憩區
2. 濱海遊憩區
3. 海景休閒渡假區
4. 生態休閒渡假區
5. 旅遊服務用地
6. 公共工程、公有公共建築之建築基地面積達 3000 平方公尺以上者。

(二)、一般景觀管制地區：「重點景觀審議地區」以外之地區。

三、本特定區內土地及建築物之開發、建造時，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，「重點景觀審議地區」須經屏東縣都市設計審議委員會審議通過後，始可申請建築或施工；「一般景觀管制地區」由縣府建管單位併同建照審查核可後，始可施工。

四、重點景觀審議地區都市設計規範

(一)、生態及環境保護規範

1. 各分區內之原有植栽群落除設置必要通道外，應儘量予以保留維護，其他人為設施離植栽群落區應保留緩衝空間，避免危害其生長環境。
2. 綜合遊憩區及海景休閒渡假區內之礁岩及珊瑚岩壁應予保留維護，建物及其他人為設施應予適當退縮做為緩衝空間。
3. 濱海遊憩區內之海岸礁岩及珊瑚貝殼沙灘應予保留維護，建物及其他人為設施應予適當退縮做為緩衝空間，並建議集中規劃避免干擾原有海岸生態。
4. 旅遊服務用地各區申請開發範圍內之礁岩應予保留維護，建物及其他人為設施應予適當退縮作為緩衝空間。
5. 生態休閒渡假區內碉堡之特有設施應予保留。

(二)、建築及設施物之配置設計規範

1. 開發範圍內毗鄰保護區者，應劃設至少 3 公尺以上之隔離綠帶，建物及其他人為設施應予適當退縮作為緩衝空間。
2. 綜合遊憩區及海景休閒渡假區之建築基地其前院深度不得低於 5 公尺，後院深度不得低於 4 公尺，側院寬度不得低於 3 公尺，綜合遊憩區內具

傳統建築特色風格之既有建築物，值得依現況繼續保存維護者，經審議小組同意得不受此規定限制。

3. 各項建築設施之設計應考量其自然通風及採光，儘量採節能系統為優先。
4. 本地區建築外觀、造型與顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調，並與所塑造之開放空間特性互相配合。

(三)、環境美質規範

1. 開發範圍內之法定空地應儘量予以集中留設，作整體性規劃，以型塑本身之開放空間系統，並配合開發範圍四周已開發基地之開放空間系統，使其相互串聯。
2. 開發範圍內之景觀植栽以利用高矮樹木及地被之組合，作整體複層次之規劃設計為原則。
3. 開發範圍內之法定空地面積二分之一以上應予以植栽綠美化，並以圖示方式估算，以供審議小組審查。
4. 基於安全管理所設置之圍籬設施應以綠籬方式設計為優先原則，如採圍牆方式設計者，應考慮整體景觀之舒適性與視覺穿透效果，作適度之透空設計，圍牆高度不宜過高造成視覺壓迫感，圍牆兩側應配合予以植栽綠化。
5. 開發範圍內應配合各建築物、通行動線及戶外空間，儘量採節能系統規劃配置照明設備，並注意避免產生炫光或光害之情形
6. 廣告招牌等設施物其頂緣距離地面高度以不超過 10 公尺，設置位置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並禁止設置丁字樑(T-Bar)式之廣告招牌。
7. 臨海面之基地應作海岸景觀視域及天際線分析，避免破壞及阻擋海岸視域景觀。

五、一般景觀管制地區都市設計規範

為形塑小琉球全島民居建築風貌環境基調，本地區之建築物頂層應設置斜屋頂，以形成本地區之建築風格。其中住宅區及商業區依本規範設置斜屋頂者得依本計畫土地使用分區管制要點之規定獎勵容積。

(一)、斜屋頂形式之通則

1. 傳統閩南合院建築物斜屋頂之設置於原有建築者從其既有面積設置，新建建築者斜屋頂全部覆蓋。斜率依當地建築施慣例，斜 L:H=1:2.3~2.6 為原則。
2. 獨棟建築或連棟街屋斜屋頂之設置以原有建築者從其既有面積設置，新建建築者斜屋頂投影面積總和達建築總投影面積 50%以上。屋頂斜率依當地建築施作慣例，斜率 L:H=1:2.3~4.0 為原則。
3. 斜屋頂面色彩符合整體環境調合色系，顏色以彩度低、亮度低之暗紅色或灰黑色系為主。斜屋頂屋面屋瓦材料與形式，以陶瓦(板瓦)、文化

瓦、木瓦為主，並符合色彩色系之要求。

4. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。

(二)、建築物屋頂附加設施物設置規定

1. 傳統閩南合院建築物斜屋頂上不可設置各種空調、視訊、機械、天線、水塔等設施，若因功能需要則另行獨立設置。

2. 獨棟建築或連棟街屋附屬於屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線、水塔等設施應整合於屋頂內部或配合建築物予以美化使其外觀風格協調。屋頂正面若設置裝飾性牆面，應予以強化呈現華洋式建築風格特色。

(三)、建築物外牆與色彩基準

1. 傳統閩南合院建築物斜屋頂上不可設置各種空調、視訊、機械、天線、水塔等設施，若因功能需要則另行獨立設置。

2. 建築物固定結構物，如雨披、遮陽板之設施，突出外牆牆面應小於 60 公分，現有窗戶或大門之防颱板應盡量保留，色彩配合外牆色彩規範。

(四)、工業區內建築物、合法宗教建築及屋頂設置太陽光電設施者，不受上述規定限制。

六、開放空間設計原則

(一)、本特定區內公園、綠地及兒童遊樂場之鋪面設施，以透水性或生態工法施作為原則。

(二)、本特定區內公園、廣場、學校、港埠等公共性開放空間之人行動線系統，應保持完整連接並加強開放空間效果，作為社區居民與遊客的休憩綠地空間。

(三)、公園、綠地、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。

七、附則

(一)、設計事項若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術或具環境公益者，經都市設計審議委員會之審議同意，得不適用本都市設計事項全部或一部份之規定。

(二)、為促進本特定區內整體景觀環境品質，屏東縣都市設計審議委員會得隨時修正補充本都市設計事項。

斜屋頂設計規範參考

■ 規範項目一

斜率在 1:2.3~1:2.6 之間

傳統建築的斜屋頂比例在 1:2.3~1:2.6 之間，斜率不大，就視覺感受而言，較為和緩，而因應陰陽坡的設計，前坡坡度則不應大於 1:2.6，後坡則在 1:2.3 左右二（參圖 R-1~R-3）

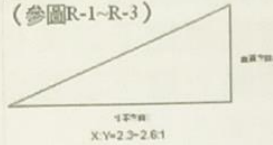


圖 R-1

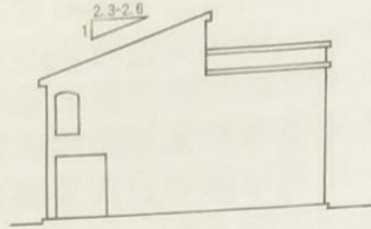


圖 R-2

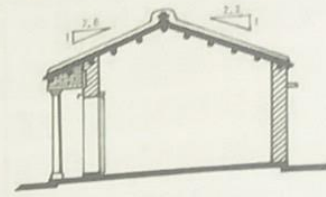


圖 R-3

前長後短、前高後低的陰陽坡設計
民間傳統中習慣將兩面屋坡的屋簷作成前高後低的形式，稱之為「陰陽坡」，後坡長而低，稱陰坡；前坡短高，是為陽坡，可引進較充足的光線，利於採光。另外，當熱空氣在後面上升時，由於沒有受死角困阻，它會隨著屋頂的坡度，向天井方向流動，涼空氣向下沉降，室內的空氣循環得很理想，舒適度也隨之提高。

■ 規範項目二

斜屋頂之設置投影面積總和達建築物總投影面積 50% 以上（詳右圖 R-4）。

說明：

其斜屋頂投影面積以 R 表示，平面是露台或建築設施空間面積以 P 表示，T 為建築總投影面積。

允許對於斜屋面採取分割處理，並採合併計算方式，但任一獨立之斜屋頂設施其總投影面積必須大於 5m²。

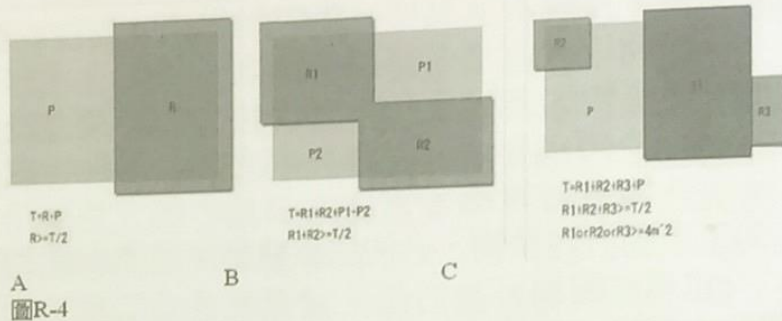


圖 R-4

■ 規範項目三

斜屋頂出挑部分水平深度 (Lx 及 Ly) 應介於 60cm~120cm 之間。參圖 R-5。

說明：

斜屋頂屋面應做出挑，以利減低外殼牆面曝曬。

相鄰共同壁街屋左右兩側與他人建物相鄰部分，簷部可不做挑。正立面簷部搭配女兒牆設施者，得不做斜屋頂屋簷出挑處理。

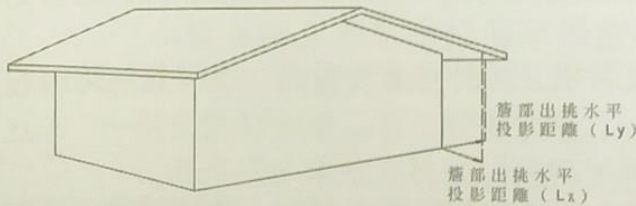


圖 R-5

■ 規範項目四

屋頂突出部 (水塔、樓梯間、機房等) 配合整體建築造型加以改善美化，整合於斜屋頂內部。(參圖 R-6。)

■ 規範項目五

附屬於屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線、水塔等設施物，應整合於斜屋頂內部或配合建物造型風格予以景觀美化處理。

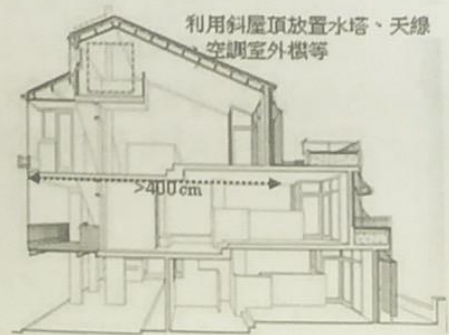
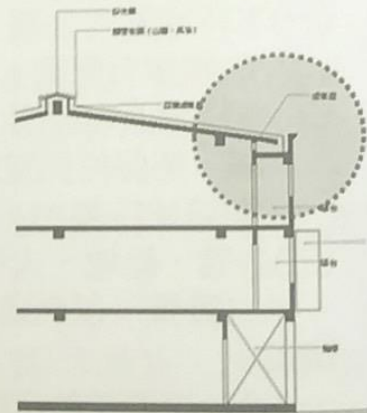
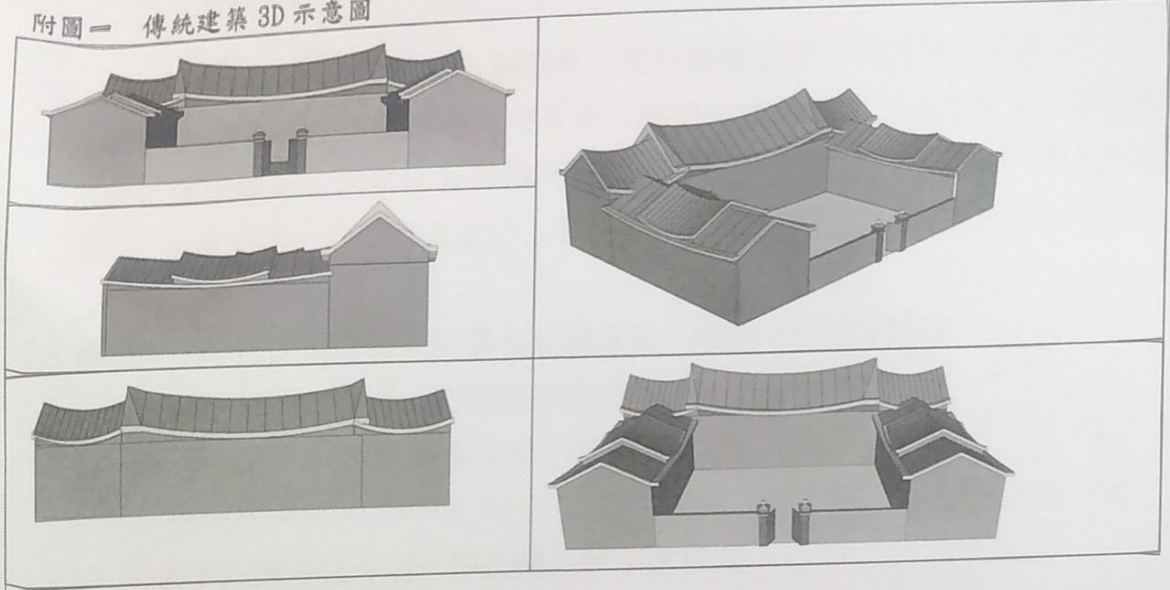


圖 R-6

附圖一 傳統建築 3D 示意圖



附圖二 獨棟建築及連棟街屋 3D 示意圖

