

附錄：變更中崙風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制  
要點增修訂前後條文對照表

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	說 明
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。</p>	<p>修正法源依據條次。</p>
<p>二、本特定區內設置左列各使用區。</p> <p>(一)住宅區 (二)商業區 (三)旅館區 (四)大眾浴池區 (五)遊樂區 (六)景觀保護區 (七)保存區 (八)農業區 (九)保護區 (十)行水區</p>		<p>刪除。 不需重複列舉分區名稱。</p>
<p>三、住宅區專供建築住宅使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十。 (二)建築物簷高不得超過二層樓或七公尺。 (三)區內不得設置零售商店。</p>	<p>二、住宅區專供建築住宅使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十。 (二)容積率不得大於百分之一百二十。</p>	<p>建築物高度限制改為容積率管制及刪除部分條文。</p>
<p>四、商業區專供建築商店及與商業有關之建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十。 (二)建築物簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺。 (三)商業區內不得設置旅館、特種營業、其他類似營業場所及一般工廠，惟得設置汽車、機車修理廠。</p>	<p>三、商業區專供建築商店及與商業有關之建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十。 (二)容積率不得大於百分之一百八十。 (三)商業區內不得設置旅館、特種營業、其他類似營業場所及一般工廠，惟得設置汽車、機車修理廠。</p>	<p>建築物高度限制改為容積率管制。</p>

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	說 明
<p>五、旅館區專供建築旅館及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之三十。</p> <p>(二)建築物簷高不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三)區內不得設置特種營業或其他類似營業場所。</p> <p>(四)區內除建築整地需要，經主管機關核准外，不得變更地形、地貌，影響景觀。</p>	<p>四、旅館區專供建築旅館及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之三十。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之六十。</p> <p>(三)區內不得設置特種營業或其他類似營業場所。</p> <p>(四)區內除建築整地需要，經主管機關核准外，不得變更地形、地貌，影響景觀。</p> <p>(五)最小基地面積為一〇〇〇平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用台灣省畸零地使用規則第九、十二、十三、十四條規定辦理。</p>	<p>1 建築物高度限制改為容積率管制。</p> <p>2 避免基地過於細碎，提升建築品質，故增訂最小開發規模。</p>
<p>六、大眾浴池區專供建築浴室及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十。</p> <p>(二)建築物簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺。</p> <p>(三)區內不得設置商店、旅館、特種營業及其他類似營業場所。</p>	<p>五、大眾浴池區專供建築浴室及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之四十。</p> <p>(二)容積率不得大於百分之一百二十。</p> <p>(三)區內不得設置旅館、特種營業及其他類似營業場所。</p> <p>(四)最小基地面積為八〇〇平方公尺，其未達標準及無法達到標準者，適用台灣省畸零地使用規則第九、十二、十三、十四條規定辦理。</p>	<p>1 建築物高度限制改為容積率管制。</p> <p>2 降低建蔽率，以便留設更多之開放空間保持自然風貌。</p>
<p>七、遊樂區提供遊客一般性遊樂活動使用，其土地及建築物之使用，應依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之三。</p> <p>(二)建築物簷高不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三)禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經主管機關核准者，不在此限。</p> <p>(四)以整體開發為原則，開發時投資者，應先提整體遊樂區開發計畫（包括建築、水土保持、排水、公</p>	<p>六、遊樂區應依左列規定：</p> <p>(一)容許使用設施項目：戶外遊憩設施、運動康樂設施、餐飲及商品展售設施、交通服務設施、管理服務及綠化解說設施、其他報經主管機關核准之必要性設施。</p> <p>(二)建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之四十，發布實施後兩年內申請建造執照者，法定容積率得酌予提高至百分之六十。</p> <p>(三)禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經主管機關核准</p>	<p>1 為促進遊樂區早日開發酌予提高建蔽率。</p> <p>2 增列容許使用設施項目及獎勵容積規定。</p> <p>3 建築物高度限制改為容積率管制。</p> <p>4 增訂最小開發規模，避免基地零星</p>

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	說 明
<p>共設施計畫)，報經主管機關核准。</p>	<p>者，不在此限。</p> <p>(四)以全區整體開發為原則，分區開發之最小規模應不得小於一公頃，開發時投資者應先提整體遊樂區開發計畫(包括建築、水土保持、排水、公共設施計畫)，報經主管機關核准。</p> <p>(五)可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地集中留設與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。</p> <p>(六)遊樂區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面積計算原則如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大客車停車位數：依實際需求推估。</li> <li>2. 小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。</li> <li>3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。</li> </ol>	<p>開發。</p> <p>5 增訂基地開發準則及停車空間設置原則。</p>
<p>八、景觀保護區專供遊客覽勝為主，其土地及建築物之使用應依左列規定：</p> <p>(一)區內除興建漫步小徑、涼亭、休息坐椅、公廁及安全保護設施等外，不得興建其他建築物。</p> <p>(二)區內除第1款所列之各項設施工程所需而經主管機關核准者外，嚴禁變更地形、地貌影響景觀。</p>	<p>七、景觀保護區專供遊客攬勝為主，區內除興建漫步小徑、涼亭、休息座椅、公廁及安全保護設施等外，不得興建其他建築物。</p>	<p>刪除部分條文及修正文字誤繕部分。</p>

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	說 明
九、保存區以供建築寺廟使用為主，其土地及建築物之使用應依左列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五十。 (二)建築物式樣、材料、色彩應與四周景觀配合，並報請觀光主管單位同意。	八、宗教專用區以供建築宗教寺廟使用為主，其土地及建築物之使用，應依左列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五十。 (二)容積率不得大於百分之一百。 (三)建築物式樣、材料、色彩應與四周景觀配合，並報請觀光主管單位同意。	調整分區名稱，增訂容積管制。
十、農業區以供農業生產為主，其土地及建築物之使用，依都市計畫法台灣省施行細則第二十七、二十八條之規定。		刪除。 施行細則已有規定。
十一、保護區以供水土保持及維護自然資源為主，其土地及建築物之使用，依都市計畫法台灣省施行細則第二十五、二十六條之規定。		刪除。 施行細則已有規定。
十二、行水區以保護河道為主，整治河道時得於區內興建堤防或護堤，其他使用規定應依水利法有關規定辦理。		刪除。 行水區經檢討變更為河川區，應依水利法令有關規定及工程需要辦理。
	九、加油站專用區，其建築物之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之四十。	調整分區名稱及依實質計畫內容增訂。
	十、機關用地，其建築物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。	依原計畫實質計畫內容增訂。
	十一、學校用地，其建築物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。	依原計畫實質計畫內容增訂。
	十二、溫泉水源用地，其土地及建築物之使用，除可安裝機器、管線、附屬設備之建築物及安置上述各項設施工程得經主管機關核准變更地形外，嚴禁變更地形地貌，以策安全。	修正名稱及依原計畫實質計畫內容增訂。

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	說 明
	<p>十三、公園用地如符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，得作多目標使用。其中由原保護區變更為公園用地範圍，至少百分之八十應維持原始地形地貌，不得建築使用。</p>	<p>配合本次檢討實質計畫內容增訂。</p>
	<p>十四、本特定區內建築物應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，且為不可開發區，其餘土地得劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 丘塊圖上之平均坡度在百分之三十至百分之四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>促進山坡地土地合理利用，維持良好居住生活環境及公共安全，增訂坡地開發準則。</p>
	<p>十五、本特定區下列各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定如次：</p> <p>(一) 住宅區及商業區：自道路境界線至少退縮二公尺建築（基地臨接二條（含）以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮）。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 其他分區及公共設施用地、公用事業設施：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三公呎（基地臨接二條（含）以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮）。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>增訂</p>

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	說 明										
	<p>十六、停車空間設置規定如下： 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）。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="672 648 1033 948"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table>	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	---	增訂
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	---											
	十七、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。	增訂法定空地植栽美化準則。										
十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	同原條文。										