

## 第八章 土地使用分區管制計畫

### 土地使用分區管制要點

- 一. 本要點依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二. 別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：

項 目	別 墅 區	住 宅 區
性質	低密度別墅住宅區	一般住宅區
最大建蔽率	百分之四十	百分之六十
最大容積率	百分之一〇〇	百分之一八〇
坡度限制	坡度大於百分之三十以上之土地不得建築	
建物使用限制	依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定。	依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定。
開發限制	<p>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。</p>	

三. 丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定：

項 目	種 旅 館 區
性質	觀光旅館及國民旅舍

四. 一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：

一般 遊 憩 區

最大建蔽率	百分之四〇
最大容積率	百分之一〇〇
建築物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一。
開發限制	<p>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2. 本區距離大溪國小至少二十公尺之土地，需提供綠地並予以美化。</p> <p>3. 本區停車空間應依相關法令規定加倍設置。</p> <p>4. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。</p> <p>5. 本區須自台二號省道計畫邊界往東退縮十公尺作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。</p>

項目	一	遊 憩 區
性質	提供遊客休閒遊憩空間	
高度限制	簷高不得超過兩層樓（八公尺）	
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過三〇〇〇平方公尺	
建物使用限制	<p>1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過三三〇平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。</p> <p>2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。</p>	
開發限制	<p>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理</p>	

	<p>機構審查核准。</p> <p>2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。</p> <p>3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。</p>
--	--

五. 海岸發展區之建築物及土地使用應依左列規定：

項 目	海 岸 發 展 區
性質	提供遊客潛水、釣魚、觀潮等之水上活動空間
最大樓地板限制	三五〇平方公尺
高度限制	簷高不得超過一層樓（四公尺）
建物使用限制	<p>1. 得設置海岸觀景休閒及其必要之附屬設施。</p> <p>2. 本區內各項必要設施之興建應不得有破壞礁岩之情事，惟為安全或其它實際需要而對低潮水位下之零星礁岩加以修整者不在此限。</p>
開發限制	<p>開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫等）  <small>（海期開發面積不得小於〇·二公頃等）</small>，並需報經風景特定區管理機構審查核准。  <small>（資源總局計畫等）</small></p>

六. 森林遊憩區

森林遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：

項 目	森 林 遊 憩 區
性質	提供遊客林中散步、觀賞植物、鳥類及攀岩、爬繩索等靜態休閒活動空間。
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過六六〇平方公尺。
坡度限制	坡度大於百分之三十以上之土地不得建築。

建物使用限制 建物材質	得設置行政管理中心、餐飲室、涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施及其它附屬設施。 以採用竹木或石材為原則。
開發限制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</li> <li>2. 本區屬國有財產局管有土地之開發方式，應事先洽詢該局之意見後，依「國有非公用土地設定地上權實施要點」或「工商綜合區或山坡地開發範圍內國有土地合併開發案件處理要點」相關規定辦理。</li> <li>3. 申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。</li> <li>4. 本區除本要點另有規定者外，餘如設置、規劃、經營管理、監督檢查與獎懲等，應依照「森林遊樂區設置管理辦法」相關規定辦理。</li> </ol>

七. 本計畫區整體開發者應回饋事項如下：

- (一) 幹二號道路、公一、公二、公三及污水處理廠（兼垃圾處理場）等公共設施之用地取得費用、工程規劃建設費及維護管理費，其中原屬公有地部分應由縣政府協助取得用地。
- (二) 旅館區西側自台二號省道計畫路權邊界往東退縮十公尺，作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。

- (三) 台二號省道東側沿線屬開發者土地者，自計畫路權邊界算起，應闢建至少三公尺寬作為緩衝綠帶及人行、自行車道使用，以供公眾使用。產權仍維持開發者所有，並由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費。

八. 開發者於開發前應進行環境影響評估作業如下：  
 整體開發者（博愛企業股份有限公司）依上開規定辦理之相關證明文件，詳附件四。



(一) 本通盤檢討案內各項變更內容相關之開發行為，如符合行政院環境保護署八十四年十月十八日(八四)環署綜字第五四〇三六號令訂定之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，開發前應依規定實施環境影響評估。

(二) 為使本案開發行為對環境之影響衝擊減至最低，開發者應針對本計畫全區，及早進行環境影響評估相關工作，並於細部計畫核定前，依環境影響評估之規定，將相關書件送由本風景特定區計畫之目的事業主管機關轉報環境保護主管機關完成審查。

(三) 污水處理廠用地(兼垃圾處理場使用)如於環境影響評估作業完成後，認為有調整區位必要者，應就開發者所有之土地內另行依法定程序辦理變更。

九. 人民進出海岸管制或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。

十. 在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。

十一. 本要點所訂分區使用核定發布前已領有建造執照而尚未動工，但僅完成基礎部分之建築物，有違反本管制規則者，經主管機關通知限期重新申請變更設計，逾期不申請者，吊銷其建造執照。

十二. 本地區海岸距離高潮線五百公尺以內及重要軍事設施週圍一五〇公尺以內之地區，土地使用及建築應依「台灣地區各機關及人民申請進出海岸及重要軍事設施地區辦法」辦理。

十三. 除為建築物整地需要並經風景特定區管理機構審查核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。

十四. 建築型態皆應採斜屋頂設計方式，其材料、造型、色彩及建築物高度(本要點另有規定者除外)於申請建築時，應先經風景特定區管理機構至少就環境保育、地形、地質、建築及景觀設計等審查同意後，始得領取建築執照，且別墅區高度不宜過高。

十五. 本計畫區沿鐵路及台二號省道用地之分區及用地應退縮三公尺建築並予美化。

十六. 本要點未規定事項適用其它法令規定。