

玖、土地使用分區管制計畫

為確保土地資源合理利用，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第22條暨同法臺灣省施行細則第31條規定訂定之。
- 二、遊樂區內之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用應依左列之規定：

(一)甲種遊樂區(遊1)：

1. 本區以水上遊樂為主，其水域面積不得少於本區總面積之百分之八十。
2. 本區不得設置高架電動遊樂設施。
3. 陸地部分建蔽率不得大於百分之二十。
4. 建築物及遊樂設施之高度不得超過一層或四公尺。
5. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。
6. 水、污物不得排入湖內。
7. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。

(二)乙種遊樂區(遊2)：

1. 不得設置高架電動遊樂設施。
2. 建蔽率不得大於百分之二十。
3. 建築物及遊樂設施之高度不得超過一層或四公尺。
4. 建築物得供餐廳、涼亭、盥廁、管理室及報經主管機關核准之使用。
5. 本區各種設施之配置計畫，應先經縣觀光主管機關之核准。

- 三、旅館區內之土地，以供建築旅館及其附屬設施使用為主，其土地及建築之使用，應依左表規定：

分類	甲種旅館區	乙種旅館區
項目	一般旅館	汽車旅館
性質	一般旅館	汽車旅館
建蔽率	不得大於百分之四十	不得大於百分之四十
容積率	一六〇%	
高度		不得超過二層或七公尺
停車場	每三〇〇m ² 樓地板面積設置一停車空間	每一旅館居住單位設一停車空間
附註	計畫圖上標示旅甲(1)、旅甲(2)、旅甲(3)	計畫圖上標示旅乙

- 四、保存區土地，以供建築寺廟及相關附屬設施使用為主，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三十，容積率不得大於百分之一六〇。
- (二)建築物之式樣、色調及構造應具有傳統廟宇之特質。

- 五、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

- 六、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二八〇。

- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)之容積率不得大於百分之一五〇，高中(職)之容積率不得大於百分之二〇〇。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，零售市場之容積率不得大於百分之二四〇。
- 十、車站專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 十一、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十二、鹽田區為從事鹽業生產及其相關附屬設施使用外，不得作其他使用。
- 十三、魚塭區除作為養殖魚類及其附屬設施外，不得作其他使用。
- 十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十五點之規定增加興建樓地板面積。

- 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
- 2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(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之百分之三十為限。

- 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。

十五、依第十四點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制

地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

- 十六、依第十四點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十三點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。
- 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。
- 十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

拾、環境保護計畫

一、垃圾處理計畫

- (一)住宅鄰里單元產生之垃圾由北門鄉公所採垃圾不落地方式負責清運處理。
- (二)本特定區計畫之遊樂區、旅館區開發時，產生之垃圾視為事業廢棄物，由經營者收集，集中於適當地點，委由合法事業機構或北門鄉公所清運處理。
- (三)保存區之一般垃圾由各廟宇管理委員會負責收集後清運，為利垃圾收集，各廟宇管理委員會應多備置垃圾子車或貯存設施，放置於遊客所至地區之適當地點，並予以適當的遮蔽或美化，且應加強垃圾收集工作，以維護環境品質。

二、污水處理計畫

依照 院頒「下水道發展方案」內容，係以確立各都市之污水下水道優先發展順序、整體規劃分期分區建設、建立財源籌措制度及確立分流及截流原則等為基本原則，來達成改善都市居住環境衛生，提升生活環境品質，防止水域污染，確保良好水源水質之方案目標。本特定區範圍依前省住都處規劃屬急水流域污水下水道系統，依規劃擇定之方案(採分區處理)內容，本特定區範圍屬南鯤鯓系統，計畫於特定區外之東側急水溪旁及西側分別設置1處新田寮抽水站及1處初級處理之南鯤鯓污水處理廠，本特定區產生之污水，由急水溪海洋放流管收集至該污水處理廠經初級處理符合放流標準後，往西排放入海。

本特定區外雖已規劃污水處理設施及設備，然為避免因該污水下水道設置時程不確定，影響本特定區都市生活環境品質，本計畫因應處理措施如後：

- (一)於該污水下水道系統設置營運前，任何開發應由開發者自負污水處理所