

## 壹拾、土地使用分區管制要點

本計畫區之土地使用分區管制主要係依據 86.8.9(86 北府工都字第 290876 號函)公告發布實施之「訂定澳底都市計畫(土地使用分區管制要點)」為主，並參酌實際發展需要，於本次檢討加以增修訂部分管制要點予以管制。

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- 二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。
- 三、本要點用語，定義如下：
  - (一)基地線：建築基地範圍之界線。
  - (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
  - (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
  - (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
  - (五)角地：位於 2 條以上交叉道路口之基地。
  - (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。
  - (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。
  - (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
  - (九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。
  - (十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 四、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、風景區、保存區、漁港區、農業區、保護區及海域資源保護區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率	使用項目	備註
住宅區	60% (50%)	180% (200%)	依「依台灣省都市計畫施行細則」規定	1. 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不大於200%。 2. 商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%；惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不大於280%。
商業區	80% (70%)	240% (280%)	依「依台灣省都市計畫施行細則」規定	
乙種工業區	60%	210%	供漁業有關附屬工業使用	
風景區	20%	60%	依「依台灣省都市計畫施行細則」規定	
保存區	50%	160%	依「依台灣省都市計畫施行細則」規定	
漁港區	50%	120%	漁港區之建築物及土地使用，主要以供「漁港法」規定之漁港施使用，包括基本設施（外廓設施、碼頭設施、水域設施、運輸設施、航行輔助設施、公害防治設施、漁業通訊設施、與漁業有關之政府機關辦公處所及其必要設施）及一般設施（公共設施、公用事業設施、漁業設施及其他必要設施）等使用為主，並應經主管機關核准。	
農業區	10%	依「台灣省都市計畫施行細則」規定		
保護區	20%	依「台灣省都市計畫施行細則」規定		
海域資源保護區	不予規定	不予規定	海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其它海域海類資源為主，區內所有設施之設置及活動，應經主管機關之核准。	

五、本計畫區內之學校用地、市場用地、公園、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、核電廠用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
學校用地	國中以下	50%	150%
	高(中)職	50%	200%
市場用地		50%	240%
公園兼兒童遊樂場用地、公園用地		15%	30%
停車場用地		作立體使用時 70%	依有關規定辦理
機關用地		50%	200%
核電廠用地		不予規定	不予規定
註：建蔽率及容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。			

六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，須分別設置前院及側院，規定如下：

(一)建築物(含陽台、露台、地下室)與建築線之最小距離不得小於 1 公尺，請詳見附圖內容第(一)、(二)項。

(二)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，請詳見附圖內容第(一)、(二)項。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	其它退縮規定
住宅區	3.00	不予規定	1. 建築基地除鄰接 I - 1、II - 2 本次變更內容明細表編號五變更路段範圍以外之道路應自道路境界線退縮 3 公尺建築；惟其變更路段範圍以內之道路應自道路境界線退縮 5 公尺建築。其餘地區，均應自道路境界線退縮 2 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，惟應留設為人行步道使用，並應予以綠美化後，始得發照建築。 2. 機關用地鄰接計畫道路部分，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，惟應留設為人行步道使用。
商業區	3.00	不予規定	
乙種工業區	3.00	2.00	
風景區	10.00	3.00	
保存區	3.00	不予規定	
漁港區	10.00	3.00	
機關用地	5.00	3.00	
學校用地	不予規定	不予規定	
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		
公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	
停車場用地	3.00	不予規定	

核電廠用地	3.00	不予規定	地，惟應留設為人行步道使用，並應予以綠美化後，始得發照建築。
-------	------	------	--------------------------------

- (三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行，請詳見附圖內容第(三)項。
- (四)前項建築基地沿建築線須種植寬 0.8 公尺，高 0.6 公尺之灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入，請詳見附圖內容第(四)項。
- (五)應留設騎樓部分得設置遮陽(雨)設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。
- (六)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若因留設前院致使基地內建物深度不足「台北縣畸零地使用規則」第 3 條規定時，得依該規則所訂最小深度為準。
- (七)依都市計畫法台灣省施行細則第 18、19 條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，須比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮 5 公尺(含)以上、側及後院退縮 3 公尺(含)以上)：依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位 5 位以上。

七、環境敏感地之管制如下：

計畫內斷層帶經過地區(如計畫圖示)，開發者於開發時除依「山地地開發建築管理辦法」規定辦理外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經縣政府審查合格後始得發照建築。此外，為強化避震能力，加強建築物結構安全，故本計畫區澳底斷層經過地區斷層帶兩側 30 公尺範圍內建築物耐震設計係數，應以地震甲區耐震標準辦理。

- 八、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作他途使用：

土地及建築物用地	停車位數量
一、住宅等類似用途建築物	每戶應附設 1 個停車位，但每戶樓地板面積每超過 200 平方公尺應增設 1 停車位。
二、戲院、電影院、演藝場、歌	每滿 100 平方公尺設置 1 位。

廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置 1 位。
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置 1 位。
五、旅館、國際觀光旅館類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置 1 位。
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置 1 位。
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 平方公尺設置 1 位。
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 平方公尺基地面積設置 1 位。
九、學校	每班級設置 1.5 位。
十、運輸服務業	以營業車輛數為停車位數。
十一、其他建築	每滿 150 平方公尺設置 1 位。

備註：

- (一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。
- (二)同一幢建築物供 2 類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- (三)停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口 30 公尺以上地方，並留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起算之。
- (四)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿 40 間設置大型客車停車位 1 位，每設置 1 位大型停車位得減少上表 3 輛停車位。
- (五)建築基地面積達 1,000 平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。

- (六)依本表計算設置停車空間未達整數時，其零數應設置1輛。
- (七)第1項、第7項及第9項、第11項等公有建築物，依備註五辦理。
- (八)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。
- (九)其他法令規定從嚴者，依其規定。

九、本計畫區內各土地或建築物應附設之裝卸空間依下列規定辦理：

土地及建築物使用類	停車位數量	備註
一、中高層集合住宅	總樓地板面積每滿5,000平方公尺或其零數設置1位。大於10,000平方公尺部分，每滿10,000平方公尺增設1位。	1,000平方公尺以下免設
二、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、服務業、批發業等類似用途建築物	總樓地板面積每滿2,000平方公尺或其零數設置1位。大於6,000平方公尺部分，每滿6,000平方公尺增設1位。	1,000平方公尺以下免設
三、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	總樓地板面積每滿5,000平方公尺或其零數設置1位。大於20,000平方公尺部分，每滿20,000平方公尺增設1位。	2,000平方公尺以下免設
四、醫院	總樓地板面積每滿5,000平方公尺或其零數設置1位。大於20,000平方公尺部分，每滿20,000平方公尺增設1位。	2,000平方公尺以下免設
五、工廠	總樓地板面積每滿2,000平方公尺或其零數設置1位。大於4,000平方公尺部分，每滿4,000平方公尺增設1位。	500平方公尺以下免設
六、其他建築	總樓地板面積每滿2,000平方公尺或其零數設置1位。大於10,000平方公尺部分，每滿10,000平方公尺增設1位。	500平方公尺以下免設

備註：

- (一)每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。
- (二)裝卸位尺度不得小於如下規定：
  - 1、小貨車裝卸位長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
  - 2、大貨車裝卸位長度 13 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。
- (三)裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物供 2 類以上用途使用者，設置標準分別計算之。
- (四)裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。
- (五)其他法令規定從嚴者，依其規定。

十、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方案規定做多目標使用。

十一、為鼓勵基地設置公益性設施，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 30% 為限。

- (一)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 100 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。
- (二)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。

十二、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 10% 。

十三、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 20% 。

- (一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1,000 平方公尺，在住宅區、行政區、社教用地及機關用地面積達 1,500 平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。  
建築基地跨越 2 種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於 1。
- (二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：

道路寬度 W	W=8	$8 < W \leq 12$	$12 < W \leq 20$	$W > 20$
臨接長度(公尺)	40	35	30	20

(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達 120% 以上者。

前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。

十四、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地得增加興建之樓地板面積。

(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。

(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積之 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。

(三)前 2 款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率 30%。

前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。

十五、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建樓地板面積。

(一)申請建築基地面積超過 1,000 平方公尺。

(二)捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。

1、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由台北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

2、所捐贈之土地不得計入法定空地。

3、獎勵標準：

(1) 鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地

A. 捐贈最小規模：

a. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。

b. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。

c. 應興闢完成。

B. 獎勵樓地板面積：

捐贈土地面積×容積率×150%

(2) 社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地

A. 捐贈最小規模：



- a.面積 300 平方公尺以上。
- b.基地面臨 12 公尺以上道路，臨接深度 15 公尺以上。
- c.無需興闢。
- d.需經目的事業主管機關同意。

B.獎勵樓地板面積：

捐贈土地面積×容積率×150%

前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為台北縣所有始得核發建築使用執照。

十六、經台北縣政府認定具保存維護價值之建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。

十七、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。

- (一)申請基地面積大於 5,000 平方公尺或總容積大於 15,000 平方公尺。
- (二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 萬平方公尺以上者。
- (三)風景區。
- (四)其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。

十八、建築基地符合各項獎勵條件，得同時適用之，除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。

十九、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地 1/2 者，則僅限實際空地須種植花草樹木。  
建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。  
公共設施用地作多目標使用且提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前 2 項規定之限制。

二十、本要點若執行上有疑義時，得經台北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

二十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。