

# 變更林口特定區計畫

(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書

擬定機關：內政部  
中華民國九十三年二月

# 台北縣及桃園縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）	
變 更 法 令 依 據	1. 都市計畫法第二十六條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	內政部	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人 姓 名	無	
本 案 公 開 徵 求 意 見 起 迄 日 期	公 開 徵 求 意 見	台北縣：91.10.31起公告30天，刊登于經濟日報 桃園縣：91.11.01起公告30天，刊登于自由時報
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	92.05.12~92.06.10 公告 30 天 台北縣：92.05.12~92.05.14，刊登于自由時報 桃園縣：92.05.12~92.05.14，刊登于自由時報
	公 開 說 明 會	台北縣：92.05.20 於林口鄉公所舉行 桃園縣：92.06.09 於龜山鄉公所舉行
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	部 級	92.12.09 第 574 次會議 92.12.23 第 575 次會議審議通過 93.02.03 第 578 次會議

## 壹、法令依據

- 一、都市計畫法第二十六條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。

## 貳、計畫範圍與計畫年期

### 一、計畫範圍

林口特定區位於台北市西側，北臨臺灣海峽，東至台北盆地邊緣，南接台 1 號省道北側，西與桃園相臨。計畫範圍跨越台北與桃園兩縣，行政轄區在台北縣包括五股鄉、泰山鄉、新莊市、八里鄉之部分及林口鄉全部。在桃園縣包括桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉等部分。共涵蓋 8 個市鄉，計畫面積 18,750 公頃，詳見圖一。

林口特定區之核心地區為民國 63 年核定之都市化地區，其位置是以高速公路為中心，南北長約 6 公里，東西寬約 4 公里，範圍包括林口鄉及龜山鄉所屬之公西、坪頂等聚落及其附近平整之台地，面積約 1,620 公頃。

### 二、計畫年期

計畫目標年訂定為民國 100 年。

## 參、計畫人口

- 一、至計畫目標年（民國 100 年）之計畫人口為 20 萬人。
- 二、終期飽和人口為 35 萬人，含現有都市化地區發展總量人口 20 萬人，及林口台地上農業區及部分保護區之發展總量人口 15 萬人。

## 肆、現行計畫及管制要點

本計畫自第二次通盤檢討後之歷次個案變更共 22 件，詳見表一。現行土地使用計畫及面積統計，詳見圖二及表二。

### 一、土地使用分區計畫

#### （一）住宅區

住宅區依密度分為第一、二、三、四、五種住宅區，計畫面積合計 586.95 公頃。

#### （二）商業區

商業區分為中心、建成、鄰里商業區等 3 種，計畫面積合計 84.72 公頃。

表一 林口特定區計畫歷次個案變更綜理表

編號	案名	內政部核定日期文號	發布實施日期文號	備註
一	變更林口特定區計畫 (部分保護區土石採取專用區為高速鐵路用地)	民國 89 年 12 月 14 日台 內營 89B421 號	民國 90 年 1 月 15 日府 城規 00015 號	桃園縣
二	變更林口特定區計畫 (部分保護區為工業區、道路用地)	民國 90 年 4 月 4 日台內 營 9005468 號	民國 90 年 4 月 16 日府 城鄉 66319 號	桃園縣
三	變更林口特定區計畫 (部分捷運系統用地為保護區、部分保護區為捷運系統用地)	民國 90 年 5 月 29 日台 內營 9083826 號	民國 90 年 6 月 15 日府 城鄉 106561 號	桃園縣
四	變更林口特定區計畫 (部分住宅區、加油站用地、公園用地、綠地、市場用地及道路用地為道路用地、住宅區、文教區、農業區、公園用地、綠地及綠化步道用地)	民國 91 年 1 月 18 日台 內營 0910002349 號	民國 91 年 1 月 28 日北 府城規 09100426983 號	台北縣
五	變更林口特定區計畫 (部分保護區、農業區為機關用地)	民國 91 年 1 月 18 日台 內營 091002346 號	民國 91 年 3 月 19 日北 府城規 0910013291 號	台北縣
六	變更林口特定區計畫 (部分第一種醫療專用區、農業區、保護區及機關用地為電路鐵塔用地及部分電路鐵塔用地為一種醫療專用區、保護區及道路用地)	民國 91 年 3 月 19 日台 內營 0910004307 號	民國 91 年 3 月 29 日北 府城規 09100138553 號	台北縣
七	變更林口特定區計畫 (部分保護區為電磁波專用區)	民國 91 年 4 月 19 日台 內營 0910005665 號	民國 91 年 4 月 26 日北 府城規 09100196953 號	台北縣
八	變更林口特定區計畫 (部分第五種住宅區為道路及部分道路用地為第五種住宅區)	民國 91 年 6 月 21 日台 內營 0910008345 號	民國 91 年 7 月 1 日北 府城規 0910411499 號	台北縣
九	變更林口特定區計畫 (部分綠化步道用地、學校用地、公園)	民國 91 年 9 月 24 日台 內營 0910012359 號	民國 91 年 10 月 4 日北 府城規 0910572095 號	台北縣

表一 林口特定區計畫歷次個案變更綜理表

編號	案名	內政部核定日期	發布實文號	日期	施文號	備註
	用地、住宅區、商業區、綠地、市場用地及道路用地為道路用地、綠地、綠地（兼道路使用）、住宅區、商業區及公園用地）					
十	變更林口特定區計畫（部分中心商業區）細部計畫（部分商業區與人行步道用地為道路用地）	民國 91 年 9 月 24 日台內營 0910012359 號	民國 91 年 10 月 4 日北府城規 0910572095 號			台北縣
十一	變更林口特定區計畫（工五工業區）細部計畫（第一次通盤檢討）	民國 92 年 1 月 20 日台內中營 0920084191 號	民國 92 年 1 月 29 日府城鄉 09200186682			桃園縣
十二	變更林口特定區計畫（部分第二種風景專用區為自來水事業用地）	民國 92 年 2 月 27 日台內營 0920003563 號	民國 92 年 3 月 17 日北府城規 0920201746 號			台北縣
十三	變更林口特定區計畫（部分保護區為電磁波專用區）	民國 92 年 3 月 18 日台內營 0920004234 號	民國 92 年 4 月 8 日北府城規 0920234663 號			台北縣
十四	變更林口特定區計畫（部分保護區、農業區、文教區為電路鐵塔用地及部分電路鐵塔用地為保護區）	民國 92 年 5 月 6 日台內營 0920006202 號	民國 92 年 5 月 16 日府城鄉 09201013951 號			台北縣、桃園縣
十五	變更林口特定區計畫（部分保護區為工業區、道路用地、綠地用地）	民國 92 年 5 月 8 日台內營 0920006201 號	民國 92 年 5 月 21 日府城鄉 09201023791 號			桃園縣
十六	變更林口特定區計畫（工十二開發附帶條件）	民國 92 年 8 月 19 日台內營 0920010558 號	民國 92 年 8 月 28 日北府城規 09205289441 號			台北縣
十七	變更林口特定區計畫（部分保護區為零星工業區）	民國 92 年 8 月 26 日台內營 0920010061 號	民國 92 年 9 月 8 日府城鄉 0920198467 號			桃園縣
十八	擬定林口特定區計畫（中國菱電西北側零星工業區）細部計畫	民國 92 年 8 月 26 日台內營 0920010558 號	民國 92 年 9 月 8 日府城鄉 0920198467 號			桃園縣

表一 林口特定區計畫歷次個案變更綜理表

編號	案名	內政部核定日期 文號	發布實施日期 文號	備註
十九	變更林口特定區計畫 (部分第二種風景專用區、保護區為道路用地(供快速公路使用))	民國 92 年 9 月 3 日台內營 0920010876 號	民國 92 年 9 月 10 日台北府城規 0920557038 號	台北縣
二十	變更林口特定區計畫 (部分保護區、海濱遊憩區為道路用地)	民國 92 年 10 月 17 日台內營 0920012182 號	民國 92 年 10 月 31 日台北府城規 0920648339 號	台北縣
二一	變更林口特定區計畫 (部分保護區為道路用地)	民國 92 年 10 月 22 日台內營 0920012282 號	民國 92 年 11 月 4 日台北府城規 0920653618 號	台北縣
二二	變更林口特定區計畫 (部分保護區為高速鐵路用地)	民國 92 年 12 月 17 日台內營 0920014468 號	民國 92 年 12 月 23 日台北府城規 09202938091 號	桃園縣

註：製表日期 92 年 12 月。

表二 林口特定區土地使用計畫面積對照表

項	目	第二次通盤檢 討面積 (公頃)	歷次變 更積 (公頃)	本案檢討前面積		備註
				合計 (公頃)	百分比1 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	587.25	-0.30	586.95	9.42	3.13
	商 業 區	84.37	0.35	84.72	1.36	0.45
	工 業 區	1199.23	3.60	1202.83	19.32	6.41
	文 教 區	51.64	-0.04	51.60	0.83	0.28
	海濱遊憩區	231.99	-3.06	228.93	3.68	1.22
	古蹟保存區	12.45	0.00	12.45	0.20	0.07
	環保設施區	2.02	0.00	2.02	0.03	0.01
	農 業 區	1419.39	-0.17	1419.22	-	7.57
	保 護 區	11118.93	-16.38	11102.55	-	59.21
	行 水 區	0.50	0.00	0.50	-	0.00
	食品工業研究所專用區	2.16	0.00	2.16	0.03	0.01
	土石採取專用區	49.67	-0.11	49.56	0.80	0.26
	納骨塔專用區	10.44	0.00	10.44	0.17	0.06
	宗 教 專 用 區	29.17	0.00	29.17	0.47	0.16
	安養中心專用區	6.25	0.00	6.25	0.10	0.03
	屠 宰 專 用 區	14.18	0.00	14.18	0.23	0.08
	醫 療 專 用 區	59.54	-0.07	59.47	0.95	0.32
	戶外復建訓練專用區	4.32	0.00	4.32	0.07	0.02
	風 景 專 用 區	1710.48	-0.64	1709.84	27.46	9.12
	電 磁 波 專 用 區	0.00	1.35	1.35	0.02	0.01
小 計	16593.98	-15.46	16578.52	65.13	88.42	
公 共 設 施	機 關 用 地	323.63	0.37	324.00	5.20	1.73
	學 校 用 地	213.09	-0.05	213.04	3.42	1.14
	介壽運動公園用地	71.04	0.00	71.04	1.14	0.38
	公 園 用 地	96.14	0.01	96.15	1.54	0.51
	綠地、綠地(兼道路使用)	30.33	0.87	31.20	0.51	0.17
	市 場 用 地	5.70	-0.36	5.34	0.09	0.03
	停 車 場 用 地	5.18	0.00	5.18	0.08	0.03
	廣 場 用 地	8.60	0.00	8.60	0.14	0.05
	加 油 站 用 地	1.59	0.00	1.59	0.03	0.01
	電 路 鐵 塔 用 地	3.11	1.24	4.35	0.07	0.02
	自來水事業用地	3.25	0.04	3.29	0.05	0.02
	垃圾處理場用地	160.63	0.00	160.63	2.58	0.86
	水 溝 用 地	0.92	0.00	0.92	0.01	0.00
	公 墓 用 地	348.45	0.00	348.45	5.60	1.86
用 地	高 速 公 路 用 地	184.94	0.00	184.94	2.97	0.99
	高速公路兼供高速鐵路用地	0.22	0.00	0.22	0.00	0.00
	高 速 鐵 路 用 地	31.63	1.78	33.41	0.54	0.18
	捷 運 系 統 用 地	2.98	-1.80	1.18	0.02	0.01
	道 路 用 地	625.39	8.24	633.43	10.17	3.38
	道路用地(供快速公路使用)	0.00	8.12	8.12	0.13	0.04
	綠 化 步 道 用 地	39.40	-2.98	36.42	0.58	0.19
小 計	2156.02	15.46	2171.48	34.87	11.58	
都市發展用地面積(1)		6211.18	16.55	6227.73	100.00	-
計畫總面積(2)		18750.00	-	18750.00	-	100.00

註：製表日期92年12月。

(三) 工業區

工業區分為特種工業區、甲種工業區、乙種工業區及零星工業區，計畫面積合計 1,202.83 公頃。

(四) 文教區

劃設文教區 2 處，計畫面積合計 51.60 公頃。

(五) 海濱遊憩區

劃設海濱遊憩區 1 處，計畫面積 228.93 公頃。

(六) 古蹟保存區

劃設古蹟保存區 2 處，計畫面積合計 12.45 公頃。

(七) 環保設施區

環保設施區計畫面積 2.02 公頃。

(八) 農業區

農業區計畫面積 1,419.22 公頃。

(九) 保護區

保護區計畫面積 11,102.55 公頃。

(十) 行水區

劃設行水區 1 處，計畫面積 0.50 公頃。

(十一) 食品工業研究所專用區

劃設食品工業研究所專用區 1 處，計畫面積 2.16 公頃。

(十二) 土石採取專用區

劃設土石採取區 2 處，計畫面積合計 49.56 公頃。

(十三) 納骨塔專用區

劃設納骨塔專用區 1 處，計畫面積 10.44 公頃。

(十四) 宗教專用區

宗教專用區分為兩種，計畫面積合計 29.17 公頃。

(十五) 安養中心專用區

劃設安養中心專用區 1 處，計畫面積 6.25 公頃。

(十六) 屠宰專用區

劃設屠宰專用區 1 處，計畫面積 14.18 公頃。

(十七) 醫療專用區

醫療專用區分為第一、第二、第三種醫療專用區，計畫面積合計 59.47 公頃。

(十八) 戶外復健訓練專用區

戶外復健訓練專用區計畫面積 4.32 公頃。

(十九) 風景專用區

風景專用區分為第一、第二、第三、第四種風景專用



區，計畫面積合計 1,709.84 公頃。

(二十) 電磁波專用區

劃設電磁波專用區 3 處，計畫面積 1.35 公頃。

二、公共設施用地計畫

(一) 機關用地

劃設機關用地 62 處，計畫面積 324.00 公頃。

(二) 學校用地

1. 國小用地

劃設國小用地 27 處，計畫面積 52.47 公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地 9 處，計畫面積 25.94 公頃。

3. 高中用地

劃設高中用地 3 處，計畫面積 14.41 公頃，劃設私立高中用地 3 處，計畫面積 32.62 公頃，合計計畫面積 47.03 公頃。

4. 大專用地

劃設大專用地 5 處，計畫面積 87.60 公頃。

總計學校用地計畫面積 213.04 公頃。

(三) 介壽運動公園用地

劃設介壽運動公園 1 處，屬體育場性質，計畫面積 71.04 公頃。

(四) 公園與鄰里公園用地

1. 公園用地

劃設公園用地 13 處，計畫面積 45.12 公頃。

2. 鄰里公園用地

劃設鄰里公園用地 69 處，計畫面積 51.03 公頃。

總計公園與鄰里公園用地計畫面積 96.15 公頃。

(五) 綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）

1. 綠地用地

劃設綠地用地計畫面積 30.24 公頃，供作水土保持及排水設施使用。

2. 綠地用地（兼供道路使用）

劃設綠地用地（兼供道路使用）計畫面積 0.96 公頃。

總計綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）計畫面積 31.20 公頃。

(六) 市場用地

劃設市場用地 21 處，計畫面積 5.34 公頃。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 24 處，計畫面積 5.18 公頃。

(八) 廣場用地

劃設廣場用地 17 處，計畫面積 8.60 公頃。

(九) 加油站用地

劃設加油站用地 7 處，計畫面積 1.59 公頃。

(十) 電路鐵塔用地

電路鐵塔用地係配合輸配電系統需要而劃設，計畫面積 4.35 公頃。

(十一) 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 5 處，計畫面積 3.29 公頃。

(十二) 垃圾處理場用地

劃設垃圾處理場用地 4 處，計畫面積 160.63 公頃。

(十三) 水溝用地

劃設水溝用地 9 處，計畫面積 0.92 公頃。

(十四) 公墓用地

劃設公墓用地 9 處，計畫面積 348.45 公頃。

三、交通系統計畫

(一) 高速鐵路用地

經過本計畫區西南側之高速鐵路路線劃設為高速鐵路用地，計畫面積 33.41 公頃。

(二) 捷運系統用地

配合捷運機場用地需要劃設捷運系統用地 1 處，計畫面積 1.18 公頃。

(三) 高速公路用地

劃設高速公路用地面積 184.94 公頃，為本計畫區快速之聯外道路。另高速公路與高速鐵路交叉處，劃設為高速公路兼供高速鐵路使用用地，計畫面積 0.22 公頃。

(四) 道路用地

計畫區內共劃設 10 條聯外道路及主要幹道、內環幹道、輔助道路、次要道路、出入道路等，以利區內與區間之聯絡，計畫面積 633.43 公頃。另劃設道路用供快速道路使用用地，計畫面積 8.12 公頃。

(五) 綠化步道用地

劃設綠化步道用地面積 36.42 公頃。

四、土地使用分區管制要點

本特定區內之各使用分區及公共設施用地之土地使用管制要點共分為 9 章 80 條，主要管制內容包括使用項目、強度、建築基地規定，參見表三、表四、表五。

## 伍、課題與對策

課題一：現行工業區管制規定，不符使用需求。

說明：

- (一) 原條文第卅一條規定：工業區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過 60 % 及 120 %，但如符合「促進產業升級條例」規定及行政院訂頒有關重要科技事業及重要投資事業適用範圍之策略性產業行業類別，並經工業主管機關審查核准者，得提高容積率惟不得超過 180 %。
- (二) 經濟部建議：一般工業區容積率提高為 210 %，依「獎勵投資條例」開發者維持其原核准強度。但符合「促進產業升級條例」規定之新興重要性產業適用範圍或獨立設置與生產有關之試驗場所及研究設施、投資技術服務業及企業營運總部，並經中央工業主管機關審查核准者，得提高容積率，惟不得超過 300 %。

對策：

- (一) 考量地方發展需要及經濟部之建議，於條文中增列原依「獎勵投資條例」開發者，容積率不得超過 140 %。
- (二) 考量政府當前拼經濟之政策，並鼓勵產業根留臺灣及提昇產業競爭力，工業區土地於本案發布實施之日起 5 年內提出設廠計畫，並經都市設計審議通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得予提高惟不得超過 210 %；其屬經中央工業主管機關核准之重要策略性產業，申請人並自願捐獻一定金額予當地縣政府或鄉鎮市公所者，其容積率得予提高惟不得超過 300 %。

課題二：風景專用區管制內容，不符合風景區未來整體發展策略，並與現行法令競合，執行困難。

說明：

- (一) 原條文第五六條將風景專用區分為四種，規定其使用項目、附帶條件及相關規定。
- (二) 因應風景區之資源特性、觀光主管機關及地方自治權責之釐清，觀光局提出下列修正意見：
  - 1. 使用項目
    - (1) 第一種風景區，增列「觀光纜車及相關遊客服務設施」使用項目。
    - (2) 第四種風景區，增列「觀光纜車及相關遊客服務設施」，刪除「殯儀館」使用項目。

(3) 各種風景區，經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准，得為國防、機關及公用事業所需之各種設施用地。

2. 開發方式：刪除第二、三種風景區之區段徵收及相關回饋規定。建議各種風景區之開發，須由申請者自行擬定整體開發計畫，經目的事業主管機關會同觀光主管機關審核同意。
3. 刪除第二、三、四種風景專用區之基地開發，如有墓地，應先擬具墓地處理計畫，一併送請主管機關審核之規定。
4. 刪除興建納骨塔之基地規模及回饋規定。
5. 刪除原有違規使用及新設置之喪葬納骨塔，由觀音山風景區管理所列入專業輔導及擬定輔導計畫之規定。

對策：考量各種風景區的資源特性、實際發展需求及執行可行性，參照觀光主管機關意見，修正使用項目及附帶條件規定如下：

- (一) 使用項目：配合整體發展構想及資源特性，第一種風景區增列「觀光纜車及相關遊客服務設施」項目，第四種風景區刪除「殯儀館」使用項目。各種風景區，經審查核准，得為國防、機關及公用事業所需之各種設施用地。
- (二) 開發方式：各種風景區之開發，刪除區段徵收及回饋規定。明列整體開發計畫書件、申請程序、核定機關。
- (三) 開發範圍內有墳墓者，可併整體開發計畫擬具墳墓遷移安置計畫送審，並刪除繳納代金之規定。
- (四) 納骨塔之興建，應採整體開發並考量與周圍環境及景觀之協調，故維持原計畫之最小基地 3 公頃及高度 15 公尺規定。同意刪除 30% 骨骸壇位價金之回饋規定，依「殯葬管理條例」辦理。
- (五) 刪除「原有違規使用及新設置」之喪葬納骨塔輔導計畫規定。

課題三：原條文之管制內容及方式，不注重發展彈性，無法符合發展趨勢。

說明：

- (一) 原管制要點採正面或負面列舉之剛性使用項目規定，未能將新興產業或行業如便利商店、彩券業、安親班、網路咖啡、電子遊戲場、倉儲批發、物流中心...等納入適當使用管制。
- (二) 管制要點規定 35 個使用組別，其中第 11、27~29、31~34 組，未具功能性，形同贅文。
- (三) 住宅區、海濱遊憩區不允許設置旅館設施，不符實際發展需求。
- (四) 工業區中除甲種工業區外，餘均未規定前院留設最小深度；

土石採取專用區、屠宰專用區缺乏建築強度管制。其開發建築使用會對環境造成負面影響。

對策：

- (一) 增列適合引進、有助發展之新興產業或行業使用項目並增訂彈性條款。
- (二) 刪除第 27~29、31~34 組等不具功能性使用組別。
- (三) 第五種住宅區、海濱遊憩區，比照台灣省施行細則，允許申設旅館設施。
- (四) 增訂工業區、土石採取專用區、屠宰專用區之建築強度及基地院落規定。

課題四：「主管機關」規定，造成執行認定疑義。

說明：

- (一) 如原條文第四一條規定「海濱遊憩區應由開發主管機關擬訂整體發展計畫，並得鼓勵私人或團體分區投資開發，但其申請開發面積至少應達 20 公頃或為主管機關指定之分區範圍。」，文中所指「主管機關」常造成縣政府執行時，係「都市計畫主管機關」或「目的事業主管機關」之認定疑義。
- (二) 原條文分別將使用組、使用項目、庭院之留設、廣告招牌、開發規模、開發計畫，賦予主管機關審核權。

對策：擬依下列原則明訂主管機關：

- (一) 使用組、使用分區之允許使用項目或建築強度部分，由縣都市計畫委員會審議。
- (二) 基地規模、院落或景觀規定，由縣政府建築管理單位核准或都市設計審議委員會審議。
- (三) 廣告招牌、開發規模、開發計畫等由目的事業主管機關核准。

## 陸、變更內容

本次檢討係針對現行林口特定區計畫之土地使用分區管制要點，部分不合時宜及存有執行疑義條文，根據機關團體及民眾陳情意見，考量實際發展、管理需要，進行檢討修正，並將歷次個案變更新增加土地使用分區之管制規定整理歸併。檢討後，計修訂原條文 54 條，並新訂 10 條文，主要變更內容及條次如下：

- 一、配合法令修正：計 3 條。
- 二、調整使用項目、強度、基地或停車空間規定：計 17 條。
- 三、明訂主管機關：計 13 條。

- 四、釐清用語定義、使用項目及停車空間規定疑義：計 5 條。
- 五、整併歷次個案變更：計 10 條。
- 六、刪除綠化植栽篇，計 6 條，比照台北縣土地使用分區管制要點綠化植栽共同條款增訂 1 條文。
- 七、訂定容積移轉及執行疑義釋示機制：增訂 3 條文。
- 八、其他：如獎勵措施大規模整體開發、刪除但書規定、修正文句...。計 13 條文。

以上變更內容詳表六變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用管制要點修(增)訂條文對照表。

## 柒、檢討成果

本次檢討後之土地使用分區管制要點如下：

### 目 錄

- 第一章 總則
- 第二章 住宅區
- 第三章 商業區
- 第四章 工業區
- 第五章 海濱遊憩區
- 第六章 風景專用區
- 第七章 其他分區(含文教區、食品工業研究所專用區、土石採取專用區、納骨塔專用區、古蹟保存區、宗教專用區、安養中心專用區、屠宰專用區、醫療專用區、戶外復健訓練專用區、環保設施區、電磁波專用區、農業區及保護區等)
- 第八章 公共設施用地
- 第九章 獎勵措施
- 附表目錄
- 附表一 停車空間規定
- 附表二 裝卸場規定
- 附表三 林口特定區土地及建築物密度管制表
- 附表四 林口特定區土地及建築物使用管制表

## 第一章 總則

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 二、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，如細部計畫另有規定者，依其規定辦理。細部計畫未規定事項，適用其他相關法令規定。
- 三、本特定區計畫範圍內達一定規模以上或特定地區之建築開發行為，應於核發建築執照前經縣都市設計審議委員會審議通過，有關「達一定規模以上或特定地區」之建築開發行為由縣政府另訂之。
- 四、縣都市設計審議委員會為審議之需要，得訂定都市設計審議事項，以為審議時之依據。
- 五、本要點用語定義如下：
  - (一) 住宅單位：含 1 個以上相連之居室及非居室，有廚房、廁所等供家庭使用之建築物，並有單獨出入之道路，可供進出者。
  - (二) 獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。
  - (三) 雙拼住宅：含 2 個住宅單位之獨立建築物。
  - (四) 雙疊住宅：含 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
  - (五) 連棟住宅：含 3 個以上住宅單位，每個住宅單位有單獨出入之通路可供出入者。
  - (六) 寄宿單位：供 1 人以上居住使用，而無個別廚房之建築物。
  - (七) 寄宿舍：含 1 個以上寄宿單位之建築物。
  - (八) 招待所：供機關團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
  - (九) 旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
  - (十) 基地線：建築基地範圍之界線。
  - (十一) 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 比 1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
  - (十二) 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。
  - (十三) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
  - (十四) 鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
  - (十五) 角地：位於 2 條以上交叉道路之基地。

- (十六) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十七) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。(最小基地深度與寬度不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定)
- (十八) 庭院：1 宗建築基地上非屬建築面積之空地。
- (十九) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (二十) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (二一) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之院落。
- (二二) 前院深度：建築物前牆前柱中心線與前面基地線間之前院平均距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。
- (二三) 後院深度：建築物後牆後柱中心線與後面基地線間之後院平均距離。
- (二四) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。惟建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制；另建築基地後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。
- (二五) 側院深度：建築物側牆側柱中心線與該側面基地線間之側院平均距離。
- (二六) 側院深度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。
- (二七) 鄰棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。
- (二八) 附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- (二九) 裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。
- (三十) 招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。
- (三一) 樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。
- (三二) 整體開發地區：以市地重劃、區段徵收或依林口特定區計畫農業區及保護區開發許可制規定辦理開發之地區。

六、本特定區內劃定下列使用分區及用地。

- (一) 住宅區。



- 1.第一種住宅區。
  - 2.第二種住宅區。
  - 3.第三種住宅區。
  - 4.第四種住宅區。
  - 5.第五種住宅區。
- (二)商業區。
- 1.中心商業區。
  - 2.建成商業區。
  - 3.鄰里商業區。
- (三)工業區。
- 1.特種工業區。
  - 2.甲種工業區。
  - 3.乙種工業區。
  - 4.零星工業區。
- (四)文教區。
- (五)海濱遊憩區。
- (六)古蹟保存區。
- (七)環保設施區
- (八)農業區。
- (九)保護區。
- (十)行水區。
- (十一)食品工業研究所專用區。
- (十二)土石採取專用區。
- (十三)納骨塔專用區。
- (十四)宗教專用區。
- 1.宗教專用區一。
  - 2.宗教專用區二。
- (十五)安養中心專用區。
- (十六)屠宰專用區。
- (十七)醫療專用區。
- 1.第一種醫療專用區。
  - 2.第二種醫療專用區。
  - 3.第三種醫療專用區。
- (十八)戶外復健訓練專用區。
- (十九)風景專用區。
- 1.第一種風景專用區。
  - 2.第二種風景專用區。
  - 3.第三種風景專用區。

- 4.第四種風景專用區。
- (二十)電磁波專用區。
- (二一)公共設施用地及其他用地。
  - 1.機關用地。
  - 2.學校用地。
    - (1)大專用地。
    - (2)文高(職)用地。
    - (3)文小(中)用地。
  - 3.公園用地。
    - (1)介壽運動公園用地。
    - (2)社區公園用地。
    - (3)鄰里公園用地。
  - 4.綠地用地。
  - 5.市場用地。
  - 6.停車場用地。
  - 7.廣場用地。
  - 8.加油站用地。
  - 9.電路鐵塔用地。
  - 10.自來水事業用地。
  - 11.高速公路用地。
  - 12.高速鐵路用地。
  - 13.捷運系統用地。
  - 14.道路用地。
  - 15.綠化步道用地。
  - 16.垃圾處理場用地。
  - 17.水溝用地。
  - 18.公墓用地。

前項各使用區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

七、本特定區內土地及建築物之使用其性質、用途分為下列各組：

- (一)第一組：三層樓以下住宅
  - 1.獨戶住宅。
  - 2.雙拼住宅。
  - 3.雙疊住宅。
  - 4.三層樓以下集合住宅。
  - 5.三層樓以下連棟住宅。
- (二)第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅
  - 1.四至五層樓集合住宅。

2. 六層樓以上集合住宅。
  3. 四至五層樓連棟住宅。
- (三) 第三組：電力、通訊設施
1. 電力公司營業處、服務中心。
  2. 郵政支局、代辦所。
  3. 電信分支局、辦事處。
- (四) 第四組：社區安全設施
1. 消防站(隊)。
  2. 警察(分)局、派出(分駐)所。
  3. 憲兵隊。
  4. 民防指揮中心。
  5. 其他安全設施。
- (五) 第五組：衛生設施
1. 衛生所(站)。
  2. 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
  3. 病理檢驗院。
  4. 藥局。
- (六) 第六組：福利設施
1. 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家等。
  2. 其他社會福利服務設施。
- (七) 第七組：一般遊憩設施
1. 戶內遊憩中心。
  2. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
  3. 綠地、廣場。
  4. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
- (八) 第八組：社區教育設施
1. 幼稚園。
  2. 托兒所。
  3. 國民小學、國民中學、高級中學。
  4. 高級職業學校。
  5. 課輔、才藝教學、200 平方公尺以下(含)之營業性補習班。
- (九) 第九組：文教設施及展演設施
1. 圖書館。
  2. 博物館。
  3. 藝術館。
  4. 科學館。

5. 社會教育館。
6. 文物館、陳列館。
7. 水族館。
8. 音樂廳。
9. 集會堂。
10. 文康活動中心。
11. 文化中心。
12. 紀念性建築物。
13. 專科學校、學院、大學、研究所。
14. 研究機構。
15. 展覽館。

(十) 第十組：公用事業設施

1. 公眾運輸車站。
2. 電力變壓等設施。
3. 無線電或電視塔設施。
4. 電信機房。
5. 自來水或雨、污下水道之必要設施。
6. 大眾捷運系統設施。
7. 其他經目的事業主管機關核准之設施。

(十一) 第十一組：旅館及招待所

1. 招待所或寄宿舍。
2. 青年活動中心。
3. 旅館。
4. 觀光旅館。
5. 國際觀光旅館。

(十二) 第十二組：宗祠及宗教設施

1. 宗祠（祠堂、家廟）。
2. 教堂。
3. 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。
4. 前三項附屬之非營業性文康活動設施、托兒所、幼稚園。

(十三) 第十三組：日用品零售或服務業

1. 小型飲食店。
2. 糧食及日用雜貨。
3. 水果、花卉。
4. 中、西藥品。
5. 美容、美髮。
6. 洗衣業。
7. 五金及日用品。

8. 日用百貨、便利商店。
  9. 書籍、文具。
  10. 傘、鞋、帽、電器、鐘錶修理。
  11. 裁縫、織補。
- (十四) 第十四組：一般零售或服務業
1. 成衣及服飾品。
  2. 呢絨綢緞、布疋。
  3. 鐘錶。
  4. 眼鏡。
  5. 珠寶、首飾。
  6. 照相及照用器材。
  7. 家具及裝設品。
  8. 毛皮、皮革及其製品。
  9. 鞋、帽。
  10. 家用電器及器材。
  11. 燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具。
  12. 康樂用品。
  13. 古玩、字畫、藝飾品、禮品
  14. 宗教用品。
  15. 清潔用品、化粧品。
  16. 茶葉專賣。
  17. 種子、園藝及園藝用品。
  18. 觀賞魚類、鳥類。
  19. 玩具。
  20. 獵具、釣具。
  21. 度量衡器。
  22. 假髮。
  23. 玻璃、鏡框。
  24. 彩券。
  25. 集郵、錢幣。
  26. 雕塑、雕刻。
  27. 醫療用品及儀器。
  28. 事務用機具。
  29. 科學、工業用儀器。
  30. 電子產品及器材。
  31. 影印、複印、打字、晒圖。
  32. 汽車及其材料(不包括修理)。
  33. 自行車及機車(包括零件及修護)。

34. 環境衛生服務業。
35. 裱背、刻印。
36. 當舖、命相。
37. 水、電及空氣調節器材及修理。
38. 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。
39. 建築、土木修繕。
40. 家畜醫院。
41. 超級市場。
42. 餐館、茶藝館、茶室。
43. 建築材料。
44. 飼料。

(十五) 第十五組：事務所及工商服務業

1. 土地開發。
2. 房地產買賣、租賃及經紀。
3. 貿易、經銷代理。
4. 法律、會計、審計服務。
5. 建築設計、景觀設計及室內設計。
6. 營造業。
7. 代書。
8. 顧問服務業。
9. 新聞業。
10. 雜誌社。
11. 廣告業。
12. 翻譯業。
13. 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。
14. 影片圖書館。
15. 營業性補習班。
16. 職業介紹所。
17. 廣播公司及電視公司。
18. 錄音、錄影公司。

(十六) 第十六組：金融、保險機構

1. 銀行、合作金庫。
2. 農會、信用合作社。
3. 信託投資。
4. 交易所、證券業。
5. 保險業。

(十八) 第十七組：旅遊及運輸服務業

1. 計程車行。

2. 貨運行、搬運業。
  3. 鐵路、航空、海運運輸代理。
  4. 報關行。
  5. 旅行社及遊覽公司。
  6. 汽車客運公司。
  7. 停車場或停車庫及必要之附屬設施。
- (十八) 第十八組：特種零售或服務業
1. 礦油。
  2. 蛇類。
  3. 觀賞動物、動物標本。
  4. 染料、漆料、塗料、顏料。
  5. 化學製品。
  6. 爆竹煙火。
  7. 機械、農用設備（不含修理）。
  8. 樂隊、歌舞劇團。
  9. 殮葬服務。
- (十九) 第十九組：特定服務業
1. 咖啡廳。
  2. 營業性浴室。
  3. 按摩院。
  4. 夜總會、歌廳。
- (二十) 第二十組：娛樂及健身服務業
1. 俱樂部。
  2. 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。
  3. 武術、舞蹈等教練場或健身房。
  4. 橋棋社。
  5. 戲院、電影院。
  6. 兒童樂園。
  7. 雜耍、馬戲場。
  8. 遊藝場、電子遊戲場、資訊休閒業。
- (二二) 第二一組：一般批發業
1. 飲食店、雜貨。
  2. 水果。
  3. 日用百貨。
  4. 疋頭、服飾品。
  5. 小件五金。
  6. 傢俱及裝設品。
  7. 化妝品及清潔用品。

8. 鐘錶、眼鏡。
  9. 文教、康樂用品。
  10. 電器、電子設備。
  11. 儀器。
  12. 藥物、藥材。
  13. 建材。
  14. 化學製品。
  15. 油漆、塗料、顏料。
  16. 燃料。
- (二二) 第二二組：修理服務業
1. 汽車之清洗及修護。
  2. 各種機械修理。
  3. 金屬物熔接。
- (二三) 第二三組：攝影棚
1. 電影製片廠。
  2. 電視攝影棚。
- (二四) 第二四組：大型遊憩設施
1. 動物園。
  2. 植物園。
  3. 高爾夫球場及其必要之附屬設施。
  4. 射箭場。
  5. 騎馬場。
  6. 禽鳥園、昆蟲園。
  7. 跳傘場、滑翔場。
  8. 露營及野外活動場所。
  9. 雕塑公園。
  10. 經目的事業主管機關核准興建者。
- (二五) 第二五組：水上遊憩設施
1. 海水浴場。
  2. 船用燃料店。
  3. 碼頭。
  4. 遊艇活動。
  5. 水上運動場。
  6. 釣魚場。
  7. 海洋公園。
  8. 海洋動物表演場。
- (二六) 第二六組：國防相關設施
- (二七) 第二七組：公害較輕微之工業



1. 麵包、糖果、糕餅製造業。
2. 製茶業。
3. 紙製品製造業。
4. 手工藝製造業。
5. 編織業。
6. 內衣、服裝、棉被（不包括彈棉作業）、蚊帳、枕頭套等製造業。
7. 編結及刺繡業。
8. 印刷業。
9. 製版業。
10. 裝訂業。
11. 紙容器製造業。
12. 木、竹、籐、柳器製造業，但不包括家具製造。
13. 棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。
14. 碾米及穀類研磨加工業。
15. 製冰業。
16. 帆布加工業。
17. 繩、纜、袋、網等製造業。
18. 鞋帽製造業，但不包括膠鞋製造。
19. 筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。
20. 珠寶及貴重金屬製品製造業。
21. 倉儲業。
22. 包裝業。
23. 物流業。

八、本特定區內各土地或建築物應附設之停車空間或裝卸場，依附表一、二辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。

九、本特定區內建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如下：

$$A' \leq (1+Q)A/2$$

A'：地下各層最大樓地板面積

A：建築基地面積

Q：該基地之最大建蔽率

十、本特定區內整體開發地區之各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用，其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。

## 第二章 住宅區

十一、第一種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第一組：三層樓以下住宅，限 1、2 目。
- (二) 第三組：電力、通訊設施。
- (三) 第四組：社區安全設施。
- (四) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (五) 第八組：社區教育設施，限 1、2 目。
- (六) 第九組：文教設施及展演設施，限 1 至 7 目。
- (七) 第十組：公用事業設施，限第 2、4、5 目。
- (八) 第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。

十二、第二、三、四種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第一組：三層樓以下住宅。
- (二) 第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。
- (三) 第三組：電力、通訊設施。
- (四) 第四組：社區安全設施。
- (五) 第五組：衛生設施。
- (六) 第六組：福利設施。
- (七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施及展演設施，限 1 至 7 目。
- (十) 第十組：公用事業設施，限第 2、4、5 目。
- (十一) 第十一組：旅館及招待所，限第 1、2 目。
- (十二) 第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。
- (十三) 第十四組：一般零售或服務業：但第 11、40、41、42 目除外，並限於建築物第 1 層及地下 1 層使用及面臨 12 公尺寬以上計畫道路。
- (十四) 第十五組：事務所及工商服務業，但第 14、15、16、17、18 目除外。
- (十五) 第十六組：金融、保險機構，限第 1、2 目及須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路，以及建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用者。

十三、第五種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第一組：三層樓以下住宅。
- (二) 第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。
- (三) 第三組：電力、通訊設施。
- (四) 第四組：社區安全設施。
- (五) 第五組：衛生設施。

- (六) 第六組：福利設施。
- (七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施及展演設施。
- (十) 第十組：公用事業設施。
- (十一) 第十一組：旅館及招待所，第 3 至 5 目限面臨寬度 20 公尺以上計畫道路者並經目的事業主管機關核准。
- (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施，限第 1 目。
- (十三) 第十三組：日用品零售或服務業，限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。
- (十四) 第十四組：一般零售或服務業：但第 11、40、41、42 目除外，並限於建築物第 1 層及地下 1 層使用。
- (十五) 第十五組：事務所及工商服務業，但第 14、15、16、17、18 目除外，及須面臨 12 公尺以上計畫道路。
- (十六) 第十六組：金融、保險機構，限第 1、2 目且須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路，及建築物第一層至第三層與地下一層使用者。
- (十七) 第廿三組：攝影棚，但應經縣都市設計審議委員會審議通過。

十四、第一種住宅區內除經縣都市設計審議委員會審議通過者外，建築物簷高不得超過 10.5 公尺（或 3 層樓），建築型態則以獨戶住宅或雙併住宅為限。

十五、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種住宅區	40 %	120 %
第二種住宅區	50 %	150 %
第三種住宅區	60 %	180 %
第四種住宅區	60 %	240 %
第五種住宅區	60 %	300 %

第一種住宅區依本要點第八九點規定申請大規模整體開發經縣都市設計審議委員會審議通過者，建蔽率得酌予提高，但不得超過 45 %。

十六、住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定：

住宅區種別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)
第一種住宅區	10	20
第二種住宅區	7	18
第三種住宅區	4	15
第四種住宅區	-	-
第五種住宅區	6	15

但基於地形，基地最小深度無法達到規定者，該項不受限制。

十七、住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於下列規定：

住宅區種別	最小前院深度 (公尺)
第一種住宅區	4.0
第二種住宅區	4.0
第三種住宅區	2.0
第四種住宅區	2.0
第五種住宅區	4.0

十八、住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列之規定：

住宅區種別	最小後院深度(公尺)	最小後院深度比
第一種住宅區	3.0	0.4
第二種住宅區	3.0	0.3
第三種住宅區	-	-
第四種住宅區	2.0	-
第五種住宅區	3.0	0.2

十九、

- (一) 第一、二種住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於2公尺之側院，但第二種住宅區一邊留設側院達3公尺以上時，另一邊即可免留設。
- (二) 現有聚落未經辦理市地重劃之第一、二種住宅區，若基於地形經建築主管機關核准者，建築物兩側各應留設之最小側院寬度得縮為1公尺。

二十、住宅區內1宗基地建築2棟以上建築物時，其鄰棟間隔不得小於下列規定：

- (一) 前後鄰棟間隔：
  - 1. 兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 1 倍，並不得小於 10 公尺。
  - 2. 兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 5 公尺。
  - 3. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。
- (二) 側面鄰棟間隔：
  - 1. 第一種住宅區不得小於相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 2 公尺。
  - 2. 第二種住宅區不得小於相鄰建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 3 公尺。
- (三) 垂直鄰棟間隔（如 T 型垂直）：
  - 1. 不得小於兩棟建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 4 公尺。
  - 2. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。

二一、第五種住宅區內興建國宅時，依國宅興建有關法令規定辦理。

二二、住宅區內每棟（幢）建築物之長度不得超過 80 公尺。

二三、本計畫區停車空間之設置應依本要點附表一之規定辦理。

二四、住宅區內廣告物之設置依下列規定辦理：

- (一) 各業（指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同）之招牌廣告以 1 幅為限，並不得突出建築物正面投影線 30 公分，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得小於 3 公尺。
- (二) 不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。
- (三) 建築物 1 樓營業性之場所只准於 2 樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽台者則不得高出 2 樓樓板 1 公尺）設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。
- (四) 各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。
- (五) 各招牌廣告之寬度不得超過 90 公分，面積不得大於各業正面總面積之 1/4，但位於 1 樓轉角且兩面（或三面）皆為出入店面者，總面積得含該側面面積。
- (六) 戶外場所之招牌廣告，寬度不限，但面積不得超過 4 平方公尺。
- (七) 不得於側面牆塗繪或懸掛商業招牌廣告（第（五）款但書除外）。
- (八) 工地設置之臨時招牌廣告不受第（三）、（四）、（五）款之限制，並不以 1 幅為限，惟不得妨礙交通，且應經主管機

關之核准。

(九) 住宅區內設置、豎立廣告，應經主管機關之核准。

### 第三章 商業區

二五、中心商業區及建成商業區內得為下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第一組：三層樓以下住宅。
- (二) 第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。
- (三) 第三組：電力、通訊設施。
- (四) 第四組：安全設施。
- (五) 第五組：衛生設施。
- (六) 第六組：福利設施，限辦事處
- (七) 第七組：一般遊憩設施。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施及展演設施。
- (十) 第十組：公用事業設施，但應經縣都市計畫委員會審議通過。
- (十一) 第十一組：旅館及招待所。
- (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施，但應經縣都市計畫委員會審議通過。
- (十三) 第十三組：日用品零售或服務業。
- (十四) 第十四組：一般零售或服務業。
- (十五) 第十五組：事務所及工商服務業。
- (十六) 第十六組：金融、保險機構。
- (十七) 第十七組：旅遊及運輸服務業，其中 2、5、6、7 目限需面臨 15 公尺以上寬之計畫道路。
- (十八) 第十八組：特種零售或服務業。
- (十九) 第十九組：特定服務業。
- (二十) 第二十組：娛樂及健身服務業。
- (二一) 第二一組：一般批發業，但第 13 目不能囤積沙石及鋼筋，第 14 目至第 16 目不能貯存。
- (二二) 第二二組：修理服務業其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。
- (二三) 第二三組：攝影棚，但應經縣都市計畫委員會審議通過。
- (二四) 第二六組：國防相關設施。
- (二五) 第二七組：公害較輕微之工業。

二六、鄰里商業區內得為下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第一組：三層樓以下住宅。
- (二) 第二組：四至五層樓、六層樓以上住宅。

- (三) 第三組：電力、通訊設施。
- (四) 第四組：社區安全設施。
- (五) 第五組：衛生設施。
- (六) 第六組：福利設施。
- (七) 第七組：一般遊憩設施。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施及展演設施。
- (十) 第十組：公用事業設施，但應經主管機關核准縣都市計畫委員會審議通過。
- (十一) 第十一組：旅館及招待所
- (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施，但應經主管機關核准縣都市計畫委員會審議通過。
- (十三) 第十三組：日用品零售或服務業。
- (十四) 第十四組：一般零售或服務業。
- (十五) 第十五組：事務所及工商服務業。
- (十六) 第十六組：金融保險機構，限分支機構。
- (十七) 第十七組：旅遊及運輸服務業，限第 1、2、7 目。
- (十八) 第十八組：特種零售或服務業。
- (十九) 第十九組：特定服務業，限第 1、2、3 目。
- (二十) 第二十組：娛樂及健身服務業，限第 1、2、3、4、5、6 目。
- (二一) 第二一組：一般批發業，限第 1 目至第 12 目。
- (二二) 第二二組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則十七條規定。
- (二三) 第二六組：國防相關設施。
- (二四) 第二七組：公害較輕微之工業。

二七、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商 業 區 種 別	建 蔽 率	容 積 率
中 心 商 業 區	70 %	500 %
建 成 商 業 區	80 %	320 %
鄰 里 商 業 區	70 %	280 %

二八、商業區內地面層每戶基地之面積與寬度不得小於下列之規定：

商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)
中心商業區	120	6
建成商業區	80	4
鄰里商業區	100	5

兩面應留設騎樓者，每戶基地面積與寬度不得小於下列之規定：

商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)
中心商業區	150	9.0
建成商業區	110	7.1
鄰里商業區	130	8.0

二九、商業區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列規定：

商業區種別	最小後院深度 (公尺)	最小後院 深度比
中心商業區	3.0	0.2
建成商業區	2.5	0.2
鄰里商業區	2.5	0.2

三十、商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰棟間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 5 公尺，但其鄰棟間隔達 10 公尺以上者，得免再增加（相鄰部分皆未開窗者不在此限）。

三一、主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓寬度自道路境界線至建築物地面層外牆面為 3.5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，淨寬度不得小於 2.54 公尺，騎樓柱正面應自道路境界線退後 15 公分。

但建築物有特殊用途，且無礙市容觀瞻者，經建築主管機關之同意，得退縮騎樓地建築，退縮部份得作為空地計算。

三二、商業區內廣告物之設置依下列規定辦理：

- (一) 照明不得直射相鄰住宅區。
- (二) 招牌廣告不得突出建築線 1 公尺，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得低於 3 公尺，突出車道時，不得低於 4.6 公尺。
- (三) 鄰里商業區內各業之招牌廣告不得超過 2 幅，並不得於屋頂



樹立廣告。

- (四) 各幅招牌廣告之面積不得大於各業正面總面積之 1/4 ( 僅設 1 幅者得為 1/3 ) , 但位於轉角建築物者, 臨道路之兩面 ( 或三面 ) 之立面面積得計入總面積。  
戶外場所之招牌廣告面積不得大於 4 平方公尺。
- (五) 各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。
- (六) 設置於交通管制號誌附近 10 公尺範圍內之招牌, 不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。
- (七) 工地設置之臨時招牌廣告不受本點第 ( 三 )、( 四 )、( 五 ) 款之限制但應經目的事業主管機關核准。
- (八) 戲院、電影院、兒童樂園、馬戲場、雜耍場等大型遊藝場所之招牌廣告, 依下列規定辦理：
  - 1. 不受本點第 ( 三 )、( 四 )、( 五 ) 款之限制。
  - 2. 各場所屬於獨棟建築物或可明確劃分其單獨使用部分者, 得在該建築物或使用部分之四周懸掛招牌廣告。
  - 3. 不屬於前目者, 得在該場所所在建築物之一面集中設置招牌廣告, 總面積不得超過 50 平方公尺。
  - 4. 各院除得在經核准自設之廣告張貼牌內張貼廣告外, 並得於縣政府指定之地點設置廣告招牌。
- (九) 中心商業區及建成商業區內樹立於屋頂之廣告牌 ( 塔 ) 應符合下列規定：
  - 1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
  - 2. 屋頂廣告牌 ( 塔 ) 高度不得超過 9 公尺 ( 含屋頂突出物高度 ) , 並不得突出建築物外牆。
  - 3. 廣告牌 ( 塔 ) 之最高點超過地面 20 公尺者, 應設置避雷設備, 高度超過 35 公尺者, 應另裝設紅色閃光燈。

#### 第四章 工業區

三三、工業區內不准設置用水量過多之工廠, 其標準由經濟部訂定之。

三四、工業區內建築物之建蔽率不得超過 60 % , 容積率不得超過 120 % 。  
原依「獎勵投資條例」開發者, 容積率不得超過 140 % 。符合「促進產業升級條例」規定之新興重要產業適用範圍, 經工業主管機關審查核准者, 得提高容積率為不得超過 180 % 。

三五、工業區土地自本次專案通盤檢討發布實施之日起 5 年內, 提出設廠之申請, 且設廠計畫經都市設計審議通過, 用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者, 其容積率得予提高為不得超過 210 % ; 其屬經中央工業主管機關核准之重要策略性產業, 申請人並自願捐獻一定金額予當地縣政府或鄉鎮市公所者, 其容積率得予

提高為不得超過 300 %。

前項自願捐獻金額應於申請建築執照時繳交，其計算式如下：

$$\text{捐獻金額} = \text{申請建照之工業區基地當期土地公告現值總額} * \\ (\text{申請提高之容積率} - 210\%) / 210\% * 10\%$$

三六、工業區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定：

工業區種別	最小寬度 (公尺)	最小深度 (公尺)
甲種工業區	15	30
乙種工業區	10	25

依原「獎勵投資條例」辦理之工業區所分配之土地未達上述規定者不在此限，但不得再分割土地。

三七、工業區內建築物須設置前院，其深度不得小於 3.5 公尺，但守衛室不在此限。

三八、工業區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列之規定：

工業區種別	最小後院深度 (公尺)	最小後院比
甲種工業區	6	0.6
乙種工業區	4	0.4

三九、工業區內建築物之側面牆上開設門窗者，應設置側院，其寬度不得小於下列之規定：

工業區種別	最小側院寬度(公尺)	最小側院比
甲種工業區	5	0.5
乙種工業區	3	0.3

四十、工業區與住宅區以道路中心線為分區界線者，工業區內沿該道路之建築基地應退縮建築，其標準不得小於 5 公尺。

四一、工業區內建築基地四周圍牆，可沿界址圍建，但面臨道路部分之圍牆均應自建築線退縮 30 公分後始可圍建。

四二、工業區內廣告物之設置不得妨礙交通及安全。

## 第五章 海濱遊憩區

四三、海濱遊憩區得設置必要之服務管理設施暨附屬之餐飲及商店外，

經縣都市計畫委員會審議通過，得作下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第三組：電力、通訊設施。
- (二) 第四組：安全設施。
- (三) 第五組：衛生設施。
- (四) 第七組：一般遊憩設施。
- (五) 第九組：文教設施及展演設施。
- (六) 第十組：公用事業設施。
- (七) 第十一組：旅館及招待所。
- (八) 第十七組：旅遊及運輸服務業。
- (九) 第二三組：攝影棚，限臨時性者。
- (十) 第二四組：大型遊憩設施。
- (十一) 第二五組：水上遊憩設施。
- (十二) 第二六組：國防相關設施。

四四、海濱遊憩區內建築物建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 15%。

四五、海濱遊憩區開發面積以 10 公頃為原則，但基地情形特殊者，得經當地縣政府審查核准整體開發計畫時，併同考量酌予調整調降，惟最小面積不得小於 5 公頃。

四六、政府單位、私人或團體依前條規定，申請投資開發海濱遊憩區時，應就其開發範圍擬訂整體開發計畫送請當地縣政府審查核准後實施，其內容應包含下列各項：

- (一) 開發範圍及面積。
- (二) 土地取得及處理計畫。
- (三) 土地使用計畫。
- (四) 建築物配置及使用計畫。
- (五) 都市設計、綠化計畫及防災計畫。
- (六) 財務計畫。
- (七) 事業計畫。
- (八) 實施進度

四七、海濱遊憩區內廣告物之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 廣告物之設置不得破壞景觀，並應經主管機關之核准。
- (二) 各業自設之招牌廣告除第十一組、第十七組及第二四組之使用得設置 2 幅外，其餘以 1 幅為限，每幅招牌廣告面積不得大於該業正面積之 1/4，戶外場所之招牌廣告面積不得大於 4 平方公尺。
- (三) 旅遊指示招牌應由開發者統一規劃設計及設置。
- (四) 開發者得利用開發區之邊界圍牆（或其他物）作大型商業廣

告招牌使用，但其格式應統一劃設。

## 第六章 風景專用區

四八、風景專用區共分為第一、二、三、四種風景專用區，應提出整體開發計畫經核可後始得開發。

四九、第一種風景專用區內得為下列之土地及建築使用：

- (一) 生態體系保護設施。
- (二) 景觀美化設施。
- (三) 作物栽培溫室設施，惟應經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准。
- (四) 教育解說設施。
- (五) 登山健行等旅遊活動相關指示說明標誌。
- (六) 觀光纜車及相關遊客服務設施。
- (七) 風景專用區必要之附屬設施。例如休憩亭、台、椅、步道、盥洗設施等。
- (八) 經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。

以上第一至第七項之開發使用其建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。

五十、第二種風景專用區內得為下列之土地及建築使用：

- (一) 第一種風景專用區規定之項目。
- (二) 森林遊樂及農業休憩設施。(排除機械遊樂設施)
- (三) 植物生態觀賞研究設施。
- (四) 文教陳列展示設施。
- (五) 遊客服務設施。(遊憩所需之餐飲、住宿設施)
- (六) 骨灰骸存放設施(納骨塔)。(其規模及容量以容納每一開發基地內現有墳墓起掘之骨骸為限，並不計入總樓地板面積。)
- (七) 宗教建築(限合法登記有案者)。

以上第二至第七項開發使用之附帶條件規定如下：

1. 每一申請基地內建築總樓地板面積不得超過 1500 平方公尺。
2. 每一申請基地面積不得小於 5 公頃，基地內整地開發面積不得超過全區面積之 15%。
3. 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。
4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 85%。

五一、第三種風景專用區內得為下列之土地及建築物使用：

- (一) 第一種風景專用區、第二種風景專用區內規定之項目。
- (二) 維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物。
- (三) 構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所及地方特產展售設施。

以上第二及第三項開發使用之附帶條件規定如下：

1. 每一申請基地面積不得小於 1 公頃。其建蔽率不得超過 30 %，容積率不得超過 60 %。
2. 基於地形、開發情況確有困難，其整體開發計畫經建築、觀光主管機關核准者，開發規模得小於 1 公頃。
3. 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。
4. 每一基地綠化面積至少占基地面積之 40 %。

五二、第四種風景專用區內得為下列之土地及建築使用：

- (一) 骨灰骸存放設施（納骨塔）。
- (二) 公墓。
- (三) 宗教建築。
- (四) 風景專用區必要之附屬設施。例如：休息亭、管理站、公廁及盥洗設施、垃圾廢物收集或焚化設施。
- (五) 經目的事業主管機關會同觀光主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心、環境保護工程及公用事業所需之各種設施。

以上第一至第四項開發使用之附帶條件規定如下：

1. 基地之建蔽率不得超過 5 %，容積率不得超過 20 %。
2. 納骨塔之興建，其申請建築基地不得小於 3 公頃，建築物高度不得超過 15 公尺且不得超過其緊鄰之自然山稜線，其建築量體及色彩等，應與周圍環境協調。

五三、各種風景專用區內基地坵塊圖上平均坡度於 30 % 以下者得整地建築，平均坡度於 30 % ~40 % 者，以作為開放空間使用為限，不得整地建築；平均坡度超過 40 % 者，應維持原始地貌，不得開發利用。

五四、各種風景專用區內依文化資產保存法規定若予建築將有礙古蹟（含考古遺址）及自然文化景觀者，不得建築。但其所佔之基地面積不計入法定空地。

五五、各種風景專用區內原有合法建築拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓（或 10.5 公尺），總樓地板面積不得超過 300 平方公尺。

- 五六、各種風景專用區內每一建築基地應自行設置廢污水、垃圾廢棄物處理設施後，始准核發使用執照。
- 五七、各種風景專用區申請開發者，應擬定整體開發計畫，包括區內土地取得及處理計畫、建築配置計畫、水土保持計畫、及環保設施計畫。經縣政府主管單位會同觀光主管機關審議通過後，始得開發建築。若基地範圍內有墳墓者應擬具墳墓遷移安置計畫，併整體開發計畫送審。
- 五八、各種風景專用區內之申請開發案，均需提撥相當於該開發土地公告現值之 45 % 作為公共設施維護基金，由縣政府統籌運用。

### 第七章 其他分區

- 五九、文教區之建蔽率不得超過 40 %，高度不得超過 4 層樓或 18 公尺。
- 六十、食品工業研究所專用區供中華穀類食品工業技術研究所使用，其建蔽率不得超過 40 %，容積率不得超過 200 %。
- 六一、土石採取專用區之土地限作土石採取活動及其相關設施使用。
- 六二、納骨塔專用區之土地僅限作納骨塔及其相關設施使用，其建蔽率不得超過 10 %，建築物高度不得超過 21 公尺，並應予植樹綠化。
- 六三、古蹟保存區、宗教專用區一及宗教專用區二之建蔽率不得超過 40 %，容積率不得超過 120 %。
- 六四、古蹟保存區、宗教專用區一及宗教專用區二內，不得設置商業性廣告物。但經縣政府會同目的事業主管機關核准者，不在此限。
- 六五、安養中心專用區之建蔽率不得超過 40 %，容積率不得超過 160 %，得為下列土地及建築物之使用：
- (一) 安養住宅及單身宿舍。
  - (二) 附設之福利社。
  - (三) 附設之托兒所。
  - (四) 附設之救護站、復健中心。
  - (五) 非營業性之戶內外球場及遊憩設施。
  - (六) 停車場或廣場。
  - (七) 其他必要性附屬設施。
- 六六、屠宰專用區係供動物宰殺、處理活動及其相關設施使用。其建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 100 %。
- 六七、第一種醫療專用區建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 200 %。第二種醫療專用區建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 150 %。第一、第二種醫療專用區以供醫院建築及有關之附屬建築物

使用為主，並得為下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第五組：衛生設施。
- (二) 第六組：福利設施。
- (三) 第九組：文教設施
- (四) 第十組：公用事業設施。
- (五) 第十二組：宗祠及宗教設施。
- (六) 第二十組：娛樂及健身服務業，但不得設置馬戲場。

六八、第三種醫療專用區之建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 200 %，得為下列土地及建築物之使用：

- (一) 第五組：衛生設施之醫院。
- (二) 第六組：福利設施之福利社。
- (三) 第七組：一般遊憩設施之非營業性之球場及遊憩設施。
- (四) 第十一組：旅館及招待所之寄宿舍。
- (五) 其他必要附屬設施。

前項建築物應設置不得小於下列標準之庭院：

- (一) 前院最小寬度 4 公尺。
- (二) 後院最小寬度 6 公尺。
- (三) 側院最小寬度 4 公尺。

建築物與同一基地內之其他建築物之鄰棟間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之 0.4 倍，並不得小於 6 公尺。

六九、戶外復健訓練專用區係供運動場、體能訓練、復建訓練及管理服務等設施之用，其建蔽率不得超過 5 %，容積率不得超過 10 %。

七十、環保設施區係供焚化爐、污水處理廠等相關環保設施之用，並依細部計畫規定退縮、綠化。

七一、電磁波專用區其土地及建築物使用規定如下：

(一) 誠信科技電磁波專用區：

得作電磁相容檢測實驗室 室內測試場地及相關電磁波產品對策研發校正維修等之用。

1. 本電磁波專用區，除第三條規定外；作為室內測試場地之用外，其建築物之建蔽率不得超過 40 %，容積率不得超過 100 %。
2. 建築物面臨道路之建築基地應退縮建築，其標準不得小於 5 公尺。
3. 建築物若作為室內測試場地之用，其建築物高度不得大於 12 公尺，並應妥予植栽綠化。
4. 電磁波專用區建築物不得小於下表之規定：

建築基地最小寬度	10.0 (公尺)
建築基地最小深度	20.0 (公尺)
最小後院深度	3.0 (公尺)
最小後院深度比	0.4
最小側院寬度	3.0 (公尺)
最小側院寬度比	0.3

(二) 耕興電磁波專用區：

1. 本專用區土地及建築物以供設置電磁波相容檢測實驗室開放、室內測試場地及相關電磁波產品對策之研發、校正、維修等有關設施。其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 100%。建築物高度不得超過 10 公尺。
2. 建築時應自道路至少退縮 8 公尺建築，退縮部分除必要性通路外應予綠化植栽。
3. 本基地應自基地境界線周邊留設至少 5 公尺隔離綠帶，並妥予綠化植栽。
4. 土地及建築物之使用，不得破壞基地旁原有邊坡，且不得影響原有農路通行及灌溉排水等原有農業生產環境。

七二、農業區內廣告物之設置依第二四點第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(七)、(九)款規定辦理，但不得突出建築物正面投影線部分得放寬為 1 公尺。

七三、保護區內廣告物之設置適用第二四點第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(七)、(八)、(九)款及第三二點第(八)款之規定，但不得突出建築物正面投影線部分得放寬為 1 公尺。

第八章 公共設施用地

七四、機關用地內建築物應分別設置前院、側院及後院，其標準不得小於下表規定：

前院深度 (公尺)	6.0
後院深度 (公尺)	4.0
側院寬度 (公尺)	3.0
後院深度比	0.3
側院寬度比	0.2



- 七五、機關用地內建築物與同一基地內之其他建築物之鄰棟間隔，不得小於 8 公尺，並不得小於該建築物高度之 0.4 倍。
- 七六、機關用地內各業之招牌廣告以 2 幅為限，並不得突出建築物正面投影線 1 公尺，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得小於 3 公尺；各招牌廣告不得遮掩有效採光面積，且不得於側面牆塗繪或懸掛商業招牌廣告，樹立廣告則應經主管機關核准。
- 七七、機關用地建築物之建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 250 %。機關用地應自道路境界線至少退縮 4 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 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 七八、學校用地應自道路境界線至少退縮 4 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 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 七九、學校用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

學 校 類 別	建 蔽 率	容 積 率
國 中 以 下	40 %	160 %
高 ( 中 ) 職	40 %	200 %
專 科 以 上	40 %	200 %

私立學校用地比照辦理。

- 八十、介壽運動公園用地之建蔽率不得超過 12 %，並經縣都市設計審議委員會審查通過，得為「體育教育設施」使用。
- 八一、市場用地之建蔽率不得超過 60 %，容積率不得超過 240 %。
- 八二、停車場用地建蔽率不得超過 5 %，但作立體停車場時，建蔽率不得超過 80 %，容積率不得超過 240 %。
- 八三、加油站用地之建蔽率不得超過 40 %，容積率不得超過 120 %。
- 八四、自來水事業用地建築物之建蔽率不得超過 50 %，容積率不得超過 250 %。申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 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 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 八五、高速鐵路用地供高速鐵路及其附屬設施使用，其中高架結構體下層在不妨礙高度鐵路功能下，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」比照高架道路項，申請作多目標使用或得視實際需

要供道路使用。

八六、捷運系統用地供佈設捷運設施及開挖邊坡緩衝帶之用。

八七、公墓用地之使用應依相關規定辦理，但其面積大於 10 公頃者得設殯儀館與納骨塔，面積大於 50 公頃者，得設火葬場。其建蔽率均不得超過 10%，建築物高度不得大於 21 公尺，其建築量體之造型及色彩應配合周遭環境景觀予以調合，且其法定空地 1/2 以上部分應予植栽綠化美化。

八八、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之 1/2 者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

公共設施用地作多目標使用且提經縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

## 第九章 獎勵措施

八九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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 10% 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 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。
  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。
- (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台北縣或桃園縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
- (四) 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縣都市設計審議委員會審議通過並與縣政府簽訂協議者，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 5%。
- (五) 為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：
  1. 為鼓勵大規模整體開發，經縣都市設計審議委員會審議通過

者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：

基地規模（平方公尺）	獎勵容積/基準容積
3000~5000	5%
5000 以上	10%
5000 以上 全街廓開發	15%

註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓。

## 2. 開發時程獎勵

住宅區基地規模超過 5000 m<sup>2</sup>或全街廓開發者，得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：

開發時程	獎勵容積/基準容積
二年內	15 %
三年內	10 %
五年內	5 %

註：開發時程自本要點發布實施日起算，至申請建照日止。自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，開發時程應重行計算，自本修訂案發布實施日起至核發建照日止。

(六) 依本要點規定獎勵之容積總額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30 % 為限。但經辦理市地重劃完成之住宅區，依本點第五款之大規模整體開發及開發時程獎勵之容積，得以外加方式不予計入上開獎勵容積總額度。

九十、經縣政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。

九一、本要點土地使用分區之管制爭議事項，得提請該管都市計畫委員會審定，惟如台北縣及桃園縣都市計畫委員會審定結果不同者，應報部核處後，再據以執行。

## 捌、其他

(一) 本案僅就土地使用分區管制要點辦理專案通盤檢討，爰相關公民或團體及列席單位建議土地使用分區調整變更部分，非屬本案檢討範疇，建議不予討論，由市鄉規劃局錄案供辦理林口特定區計畫下次通盤檢討之參考。

(二) 鑒於林口特定區屬進出松山機場之航道範圍，為確保飛航安全，

建議下次通盤檢討時應先徵詢交通主管機關意見後，將變更為電磁波專用區之準則，納入計畫書中敘明，以作為爾後類似案件之處理依循。

- (三) 建議將來進行都市設計審議時，有關第一種住宅區申請開發建築案件，建築基地內仍應考量維持一定比例須符合修正後第十四點有關簷高及建築型態之規定，如多戶合併興建時參照修正後第十六點規定仍應維持一定比例，其規劃設計應考量住宅單元最小總樓地板面積或最小基層建築面積等規定，以維持一定居住品質之居住密度及公共設施服務水準。