

第七節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、旅館區內專供旅館及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，依左列規定：

項目 \ 類別		甲種 旅館區	乙種 旅館區	丙種 旅館區
最大建蔽率 (%)		10	20	40
最大高度 (不含地下室層)	公尺	8	18	18
	層級	2	5	5
其他限制		最小鄰棟間隔為 10 公尺	臨靠綠帶部分應退縮四公尺以上建築	臨靠綠帶部分應退縮四公尺以上建築
備註		供別墅旅館使用	供觀光旅館及國民旅社使用	供一般旅社使用

三、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物之使用，依左列之規定：

- (一) 建蔽率不得大於 60 %。
- (二) 建築物高度不得超過 10.5 公尺或三層（地下室層不計）。

四、商業區專供商業使用之建築，其土地與建築物之使用，依左列之規定：

- (一) 建蔽率不得大於 80%。
- (二) 建築物高度不得超過 10.5 公尺或三層（地下室層不計）。

五、機關用地專供機關建築及其相關設施使用，其建築物之使用，依左列之規定：

- （一）建蔽率不得大於 50%。
- （二）建築物高度不得超過 10.5 公尺或三層（地下室層不計）。

六、旅遊服務區專供旅遊服務設施建築使用，其土地及建築物之使用，依左列之規定：

- （一）建蔽率不得大於 40%。
- （二）建築物高度不得超過 12 公尺或三層（地下室層不計）。
- （三）本區內得興建管理辦公室、餐廳及其他有關設施。

七、青年活動區內之土地，以供青少年活動及相關設施之用為主，其土地及建築物之使用，依左列之規定：

- （一）建蔽率不得大於 20%。
- （二）建築物高度不得超過 12 公尺或三層（地下室層不計）。
- （三）本區內得興建活動中心、交誼廳、球場、青年旅社及其他有關設施。

八、林業區除以造林或維護自然林木之生態外，僅得申請建築林舍、涼亭、洗手間及經營林業所必要設施、水土保持設施、水源、水質保護設施。惟建築林舍應符合下列規定：

- （一）林舍必須為經營所必需以竹木材為主之臨時性建築，不得設定戶籍供居住或營業使用，建築物簷高不得超過 3.5 公尺，最大建築面積 30 平方公尺，與道路境界線之距離不得小於 50 公尺。惟與道路

境界線退縮大於 60 公尺以上時最大建築面積為 45 平方公尺。

- (二) 為應實際需要，林業區建地目土地內既成合法建築物，其修建、增建、改建、新建之建築物不得超過三層（簷高不得超過 10.5 公尺），建蔽率為 6/10，但最大基層面積不得超過 165 平方公尺。

九、露營區內土地專供露營使用為主，區內可設置灶台、浴室、水塔、洗手間、貯藏室、管理室、及其他有關之必要設施。建築物高度除水塔外不得超過 3 公尺，與道路境界線之距離不得小於 30 公尺。

十、休憩區內之土地以供遊客休憩為主，得設洗手間、小賣店等服務設施。其建蔽率不得大於 30%，建築物簷高不得超過 7 公尺或二層。

十一、自然教育公園、植物園用地之土地及建築物之使用比照公園有關規定辦理。

十二、本特定區內建築物之位置、式樣、構造材料及色彩應配合四周環境景觀予以美化，其建築執照之申請，應先送請本特定區觀光事業主管機關審查，經核准後再檢同核准文件向該管主管建築機關申請核發建築執照。

十三、為維護本特定區整體景觀風貌及視野景觀品質，開發建築基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中，應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整體意象。

十四、本特定區開發基地內建築物應尊重自然景觀之特色：

- (一) 建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。

- (二) 建築物之容許高度應隨坡地高度之強低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。
- (三) 建築物尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。
- (四) 利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及大片的停車景觀。

十五、開發建築基地之土地使用性質與基地外周邊土地使用不相容或有負面影響者，應設置緩衝綠帶。寬度不得小於 10 公尺，且每單位平方公尺應至少植喬木一株，前述之單位應以所選擇喬木種類之成樹樹冠直徑平方為計算標準。

十六、申請開發者，應於基地季節風上風處設置防風林帶，其寬度比照緩衝綠帶標準。並得配合緩衝綠帶設置。

十七、本特定區現有樹高 10 公尺以上及樹高 5 公尺以上且面積達 500 平方公尺之樹林，應予原地保存，但在允許改變地貌地區得於區內移植。

前項樹林經中央林業主管機關核可得砍伐林木者，不在此限。

十八、為配合特定區優良林相，開發建築應提供全區綠化計畫，含括機能植栽（緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等植栽）景觀植栽及人工地面植栽等項目，並以喬木、灌木及地被組合之複層林為主要配置型態。

十九、本計畫區位於山坡地，為維護本計畫區開發對該等環境敏感地區之影響衝擊減至最低。規定如下：

- (一) 開發行為應符合山坡地建築管理辦法規定。
- (二) 開發基地應以 25 公尺間隔繪製比例尺 1/1000 坡度圖，計算每一坵塊之平均坡度。平均坡度在 40%

以上之地區，應維持原始地貌，不得變更及開發利用，並不得計入申請變更使用面積。平均坡度在30%至40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。

二十、本特定區內之廣告牌或自導式解說設施，於向有關機關申請設置前，應經本特定區觀光事業主管機關之同意。

廿一、依經濟部中央地質調查所公布最新之斷層帶資料，位於斷層帶及其兩側各50公尺範圍內土地，將來開發時「應檢附地質鑽探資料，送經縣府審查合格後，始准予辦理。」

廿二、本分區管制要點未規定之分區事項，依照有關法令規定辦理。