

日月潭特定區計畫土地使用分區管制要點

87年1月22日投府建都字第17968號發布實施

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。
- 二、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一百八十。
- 三、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三百二十。
- 四、青年活動中心用地以供青少年活動及相關設施使用為限，其建築物及土地之使用，依左列規定：
 - (一) 建蔽率不得大於百分之二十；容積率不得大於百分之四十。
 - (二) 建築物之高度不得超過十五公尺。
 - (三) 前款之建築基地不得座落於原地形坡度百分之三十以上之坡地上。
 - (四) 對原有林相應予保育，樹徑 15 公分（立高 1 公尺直徑）以上之砍除，應經特定區主管機關同意。
- 五、水域內之土地使用及特定建築依左列規定：
 - (一) 除經管理機構核准之水上遊憩用船舶停駐場所外，不得另闢水岸作為營業用或佔據水域作為種植水上植物場所。
 - (二) 經核准之水上遊憩事業，得依契約於規定地點及面積從事營業。
 - (三) 與特別保護區鄰接之水域，除與該特別保護區有關之設施外，不得移作其他任何使用，並必須保持水域通暢。
- 六、旅館區以供建築旅館及附屬設施使用為限，其建築物及土地使用依左列規定：
 - (一) 建蔽率不得大於百分之四十；容積率不得大於百分之二百五十。
 - (二) 除建築整地需要外，不得變更地形地貌，影響環境景觀。
 - (三) 本區之污水及廢棄物應依環保相關法令處理，不得污染四周環境及水域。
- 七、特別保護區內之土地，以維護水電資源，涵養水源、或保護區內自然生態為主，其土地使用應依左列規定：
 - (一) 本區內之土地經台灣省政府審查核准，得為左列使用。
 1. 造林與水土保持措施。
 2. 維護區內地形、地物所為之工程設施。
 3. 維護水源、水質、水量及抽蓄發電所必需之設施。
 4. 闢建碼頭及其必要附屬設施。
 5. 原有合法建築物之拆除後改建、新建、增建、修建，其簷高不得超過 2 層樓（或 7 公尺），建蔽率不得大於百分之六十，基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺。
 - (二) 本區內之土地禁止左列行為，但前項各款所列各項措施所必需者不在此限：
 1. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、狩獵、伐木或引火。
 2. 本區須加強水土保持，不得割除草皮挖掘樹根、採伐樹木及放牧，經台灣省政府核准者不在此限。

3. 其他經主管機關認為應行禁止之事項。

八、寺廟區以供宗教及相關設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十；容積率不得大於百分之一百六十。

九、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二百四十。

十、零售市場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二百四十。

十一、學校用地（國(中)小）之建蔽率不得大於百分之五十；容積率不得大於百分之一百五十。

十二、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十；容積率不得大於百分之八十。

十三、有關部份變更案(包括個案變更)之附帶條件如下：

(一) 機(十六)台電水社服務所，興建房屋時應檢附污水處理設施之詳細設計圖，經主管衛生機關認定對水源無污染之虞時，始准發照建築。

(二) 75年10月24日發布實施之通盤檢討案變更內容綜理表第33案變更公園用地為寺廟區及第60案變更保護區為寺廟區部份，只得作環境美化使用，不得作建築使用；變更內容綜理表第61案變更保護區為寺廟區部分，建築時應確實做好水土保持工作。

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) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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益使用，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「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十五、日月潭大飯店擴大旅館區案新建工程基地安全附帶依左列規定：

(一) 建築基地之岩層極為破碎，鑽探深度不足，尚未達到堅硬岩盤，故宜要求業主再補做震測勘查，建議設置三條測線（東西向兩條，南北向一條），以求取各不同震破速度層之深度與厚度，注意各層介面之傾斜方向與角度。以上資料可據以決定樓房及擋土牆基礎之深度；同時，根據上述資料宜對邊坡之穩定性重行評估。

(二) 宜要求業主提出詳細之整地、邊坡穩定與水土保持計畫書，並由縣市政府聘請專家組成審查委員會加以審查。委員中至少須包括工程地質、大地工程、水土保持、建築及都市計畫等方面的專家。

(三) 宜下列時機，業主需主動通知縣政府派遣專家至現場檢查有關之工程施行情形：

- ◎完成草木清理時：檢查樹根是否完全被清除。
 - ◎完成擋土牆基礎挖掘時：檢查基礎是否挖到堅硬岩盤內。
 - ◎開始填土前：檢查是否開挖了填土趾鎖(toeof-fill-key)及斜坡階梯（見圖一）。
 - ◎填土期間：當夯實土每達 15 公尺厚時即應做現地密度測定 1 次，而且每 50 公尺x50 公尺即應採取一個樣品。現地密度需達最大密度的 95%方屬合格；木頭及 20 公分以上的石塊不得作為填土材料。
 - ◎地面排水設施：排水溝須加襯；為防沖蝕災害應設沉澱池。
 - ◎地下排水設施：擋土牆背後的排水設施應保持功能，被填平的排水溝應埋設水管（如圖二）。
- (四) 開挖後裸露的岩層外表應立即噴漿保護，以防崩解，並促進邊坡穩定。
- (五) 業主應自行僱請工程地質師或大地工程施於開發整地時當場監查、預測及防止災害發生；若已發生災害徵象，則應立即採取補救措施。業主未改善前應立即通知旗停工，直至改善為止。
- 十六、75 年 10 月 24 日發布實施通盤檢討案變更內容綜理表第 53 案及 56 案，變更保護區為住宅區、商業區部分，依左列規定。
- (一) 將來作建築使用時，排水不得污染日月潭潭水。
 - (二) 依「山坡地開發建築管理辦法」有關開發許可之規定辦理。
- 十七、植物園用地以供植物植栽、美化風景、苗木培育及花卉育種為主，得興建步道、亭台座椅、美化設施、衛生設施、花房玻璃屋、展示設施及管理設施，嚴禁變更地形、地貌，其建蔽率不得大於百分之五，簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- 十八、直昇機場之土地及建築物等附屬相關設施之使用管制應依「民用航空法」及相關法令規定辦理。
- 十九、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。
- 二十、本計畫區建築物之配置、造型、色彩、景觀等應經都市設計審議委員會或小組審查許可後始得發照建築。
- 二十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

「德化社市地重劃」細部計畫土地使用分區管制要點

83年9月29日投府建都字第132201號發布實施

- 一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。
- 二、住宅區之土地及建築物使用如下：
 - (一)建蔽率不得超過60%，容積率不得超過180%。
 - (二)住宅區內除經主管單位專案核准外，不得設置廣告物攤位等設施，其使用管制依都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定辦理。
- 三、商業區之土地及建築物使用如下：
 - (一)建蔽率不得超過80%，容積率不得超過240%。
 - (二)商業區之使用管制，依都市計畫法台灣省施行細則第十七條及觀光地區建築物廣告物、攤位規劃限制實施辦法之規定辦理。
- 四、臨潭面住宅區(一)建築基地自後院退縮1.5公尺並植栽，每一樓層設置花台植栽，免留設防火隔間。
- 五、商(一)建築基地為避免零星建築，申請建立者，需針對該基地「完整街廓」，提出整體開發計畫(土地使用計畫，建築物配置圖)，送請建築主管機關核准後始得發照建築。整體開發計畫應先送請縣主管建築機關預審核准。
- 六、一樓牆面線自建築線退縮二公尺，商業區、住宅區騎樓深度保持二公尺不設柱。
- 七、本計畫區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。
- 八、本要點未規定事項適用其他相關法令。