

捌、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、土地及建築物使用規定

(一) 健康休閒專用區(一、二、三、四、五、六及七)之用途規定如下：準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十七條規定商業區之建築及土地容許使用，惟不得為附錄一所限制之使用及於建築物之各樓層設置。(詳附錄一)。

(二) 休閒別墅區之用途規定如下：準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條規定住宅區之建築及土地容許使用，惟不得為附錄二所限制之使用及於建築物之各樓層設置。(詳附錄二)。

(三) 保存區：以供(「玉石溫泉澡堂」)使用，並應原貌原地保留修復再利用。

三、土地使用強度

本計畫區內各使用分區及用地之建蔽率、容積率不得超過下表規定。各使用分區及公共設施用地之位置如圖(土地使用分區示意圖)所示。

使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
健康休閒專用區一	50	120	
健康休閒專用區二	60	160	
健康休閒專用區三	60	200	
健康休閒專用區四	60	240	
健康休閒專用區五	60	160	
健康休閒專用區六	60	180	
健康休閒專用區七	領有建築執照之合法房屋：60 其餘土地：50	領有建築執照之合法房屋：160 其餘土地：120	容積率依捐贈之公共設施面積，予以增加獎勵。
休閒別墅區	50	100	以市地重劃整體開發
保存區	--	--	
公園用地	15	30	
溝渠用地	--	--	
溝渠用地(兼廣場使用)	--	--	溝渠用地兼供廣場用地使用
廣場用地	--	--	
停車場用地	80	--	
綠地	15	30	
人行步道	--	--	

四、各健康休閒專用區使用核准基本條件

(一) 健康休閒專用區一

最小基地面寬不得小於 10 公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1,500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3,000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍。

(二) 健康休閒專用區二

1. 最小基地面寬不得小於 10 公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1,500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3,000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍。
2. 參與市地重劃後受分配土地且未經移轉之情況下，惟未符合最小基地面寬之規定者，准得單獨建築使用，不受最小基地面寬 10 公尺之規定。

(三) 健康休閒專用區三

最小基地面寬不得小於 10 公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1,500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3,000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍。

(四) 健康休閒專用區四

最小基地面寬不得小於 6 公尺；惟面臨六號道路之建築基地，最小基地面寬不得小於 10 公尺。

(五) 健康休閒專用區五

1. 最小基地面寬不得小於 6 公尺。
2. 符合本要點第五點規定者，得保留不納入市地重劃或區段徵收範圍。

(六) 健康休閒專用區六

最小基地面寬不得小於 6 公尺。

(七) 健康休閒專用區七

1. 最小基地面寬不得小於 6 公尺。
2. 本區已領有建築執照之合法房屋者，其所屬建築基地範圍之建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 160%；其餘非屬上開範圍之土地，其建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 120%。

3. 為加速本區之開發，非屬已領有建築執照之相臨建築基地一次合併開發者，其建蔽率不得超過 60%，基準容積率不得超過 160%，並獎勵至基準容積之 1.2 倍。
4. 為鼓勵整體開發及都市更新，開發面積達 1,500 平方公尺以上者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍。

五、不納入市地重劃原則

- (一) 民國 75 年以前已取得建照，且不影響都市計畫細部計畫者。
(礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫配合修正主要計畫 75.3.1 七五府建都字第 9448 號發布實施。)
- (二) 現況既存二樓以上之合法鋼筋混凝土建築物。
- (三) 基於配合整體市容，及促進土地有效利用與都市更新考量之需要者。

六、開放空間：本計畫區內設置公園、綠地、廣場等開放空間，應整體規劃設計，建立良好的都市空間與創造優美之都市景觀。

七、退縮規定

- (一) 各退縮規定範圍依退縮建築範圍示意圖(如圖 19)辦理。
- (二) 為顧及本計畫區開放空間之整體感，及創造舒適美觀之健康休閒空間，各退縮空間應依下表規定提供公眾通行及供用戶民生管線使用，且退縮部分得獎勵，惟不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬，相關獎勵如下。
 1. 獎勵供公眾使用退縮地面積之建築容積。
 2. 退縮地得計入法定空地。
 3. 得減少設置一部法定汽車停車位。

退縮地寬度	提供公眾使用退縮地寬度(應自道路境界線起算)
6M	4M
5M	3.5M
4M	3M
3M	2M
2M	2M

- (三) 本計畫區內全面不留設騎樓。

八、停車空間規定

- (一) 各健康休閒專用區之開發樓地板面積小於 250 平方公尺(含)以下者，免留設法定停車空間，但建築物第一層樓不得作為停車空間使用，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間。做旅館使用時，其停車空間(部)不得小於客房數之 70%。其他得依照宜蘭縣建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法第三條第一項第六款規定辦理。
- (二) 休閒別墅區開發樓地板面積小於 200 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 200 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，或以每一住宅單元設置二部停車空間計算。
- (三) 停車空間繳交代金依「宜蘭縣建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定計算。

九、建築基地之規劃設計依本要點第四、第七、第八點實施確有困難，而其替代方案確有助於都市景觀及公共利益者，經宜蘭縣都市計畫委員會審議通過後，得不受限制。

十、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

附錄一

健康休閒專用區土地及建築物
使用規定及修訂對照表

健康休閒專用區土地及建築物不得為下列項目之使用

- 一、都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。
- 三、經營下列事業者：
 - (一)製造爆竹或煙火類物品者。
 - (二)使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切等金屬之工作者。
 - (三)賽璐路或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 - (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - (五)噴漆作業者。
 - (六)使用氣體亞硫酸漂白物者。
 - (七)骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白者。
 - (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑、及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 - (十)使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。
 - (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 - (十三)使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - (十四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - (十五)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。
 - (十六)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 - (十七)使用熔爐鑄時之金屬加工者。
 - (十八)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。
 - (十九)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
 - (二十)彈棉作業者。
 - (二十一)醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (二十二)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。

- (二十三)玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (二十四)鍛冶或翻砂者。
- (二十五)汽車或機車修理業者。
- (二十六)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- (二十七)塑膠類之製造者。
- (二十八)成人用品零售業。
- 四、 加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 五、 探礦、採礦
- 六、 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。
- 七、 廢棄物貯存、處理、轉運場所；屠宰場。
- 八、 殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。
- 九、 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。
- 十、 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。
- 十一、 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。
- 十二、 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
- 十三、 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
- 十四、 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
- 十五、 肥料製造者。
- 十六、 紡織染整工業。
- 十七、 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- 十八、 金屬表面處理業。
- 十九、 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 二十、 乳品工廠、堆肥舍。
- 二十一、 土石方資源堆置處理場。
- 二十二、 賽車場。
- 二十三、 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。
- 二十四、 舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
- 二十五、 飲酒店。
- 二十六、 其他經縣(市)政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

健康休閒專用區建築及土地容許使用項目變更前後對照表

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
<p>【附錄一：刪除線為本計畫健康休閒專用區排除該款限制使用及但書適用】</p> <p>都市計畫法台灣省施行細則 內政部九十三年三月二十二日台內營字第0930082876號令修正第十五條、第十八條、第二十九條、第三十九條之一、增訂第二十九條之一、第三十條之一條文</p>	—	刪除。 修正原計畫條文以刪除線表達方式調整採負面列舉方式之條文
<p>第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p>	<p>健康休閒專用區土地及建築物不得為下列項目之使用。</p>	修訂。 調整採負面列舉方式之條文。
<p>一、第十七條規定限制之建築及使用。</p>	<p>一、都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定限制之建築及使用。</p>	修訂。
<p>二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。</p>	<p>二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。</p>	未調整。
<p>三、經營下列事業者：</p>	<p>三、經營下列事業者：</p>	—
<p>(一) 經使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。</p>	<p>(一) 製造爆竹或煙火類物品者。</p>	條次調整。
<p>(二) 噴漆作業者。</p>	<p>(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切等金屬之工作者。</p>	條次調整。
<p>(三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。</p>	<p>(三) 賽璐路或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p>	條次調整。
<p>(四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。</p>	<p>(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p>	條次調整。
<p>(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。</p>	<p>(五) 噴漆作業者。</p>	條次調整。

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
(六) 彈棉作業者。	(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。	條次調整。
(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。	(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。	條次調整。
(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。	條次調整。
(九) 鍛冶或翻砂者。	(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑、及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。	條次調整。
(十) 汽車或機車修理業者。 但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。	(十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。	條次調整。
(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。	條次調整。
(十二) 塑膠類之製造者。	(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。	條次調整。
(十三) 營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。	(十三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。	條次調整。
四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。	(十四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。	條次調整。
五、加油(氣)站。	(十五) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。	條次調整。
六、探礦、採礦。	(十六) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。	條次調整。
七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。	(十七) 使用熔爐鑄造時之金屬加工者。	條次調整。
八、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)。	(十八) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥	條次調整。

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
	加工，動力超過三點七五瓩者。	
九、 毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者、但農業資材、農業或環境用藥販賣業經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。	(十九) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。	條次調整。
十、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館、但訓練場及旅館經目的事業主管機關審核核准者，不在此限。	(二十) 彈棉作業者。	條次調整。
十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。	(二十一) 醬、醬油或其他調味品之製造者。	條次調整。
十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過二百平方公尺之飲食店。	(二十二) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	條次調整。
十二、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	(二十三) 玻璃或機製毛玻璃製造者。	條次調整。
十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	(二十四) 鍛冶或翻砂者。	條次調整。
十五、其他經縣(市)政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生、並公告限制之建築物或土地之使用。	(二十五) 汽車或機車修理業者。	條次調整。
未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定、與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車場、貨	(二十六) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	條次調整。

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠及飲食店者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第二層及地下一層，並應有獨立之出入口。		
第十七條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：	(二十七) 塑膠類之製造者。	條次調整。
一、第十八條規定限制之建築及使用。	(二十八) 成人用品零售業。	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空器調節、抽水機及附屬設備)超過十五匹馬力、電熱超過六十(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報也印刷及冷藏業，不在此限。	四、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
三、經營下列事業者：	五、探礦、採礦。	條次調整。
(一) 製造爆竹或煙火類物品者。	六、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。	條次調整。
(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切等金屬之工作者。	七、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。	條次調整。
(三) 賽璐路或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。	八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。	九、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。	條次調整。
(五) 使用動力超過零點七五之噴漆作業業者。	十、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(六) 使用氣體亞硫酸漂白物	十一、公共危險物品、高壓氣體	條次調整。

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
者。	及毒性化學物質分裝、儲存。	
(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。	十二、 <u>人造或合成纖維或其中間物之製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。	十三、 <u>合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑、及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。	十四、 <u>從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十) 使用動力合計超過零點七五、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。	十五、 <u>肥料製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五者。	十六、 <u>紡織染整工業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。	十七、 <u>拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五者。	十八、 <u>金屬表面處理業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五者。	十九、 <u>馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。	二十、 <u>乳品工廠、堆肥舍。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十六) 使用熔爐鑄時之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。	二十一、 <u>土石方資源堆置處理場。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五者。	二十二、 <u>賽車場。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。	二十三、 <u>環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
(十九) 鍛冶或翻砂者。	二十四、 <u>舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。

退縮規定

		退縮
道路寬	15M以上	6M
	10M以上	5M
	6M以上	4M
台九線16號~5號間		6M
台九線5號~德陽路		4M
臨接公園退縮		6M
臨接溝渠退縮		4M
臨接綠地退縮		4M
面接沿溝渠之步道		2M
面接沿溝渠之廣場		2M

一、面接兩種公共設施部分，以道規定之退縮為標準。
 二、臨接道路截角部分，以退縮較大寬度為標準。

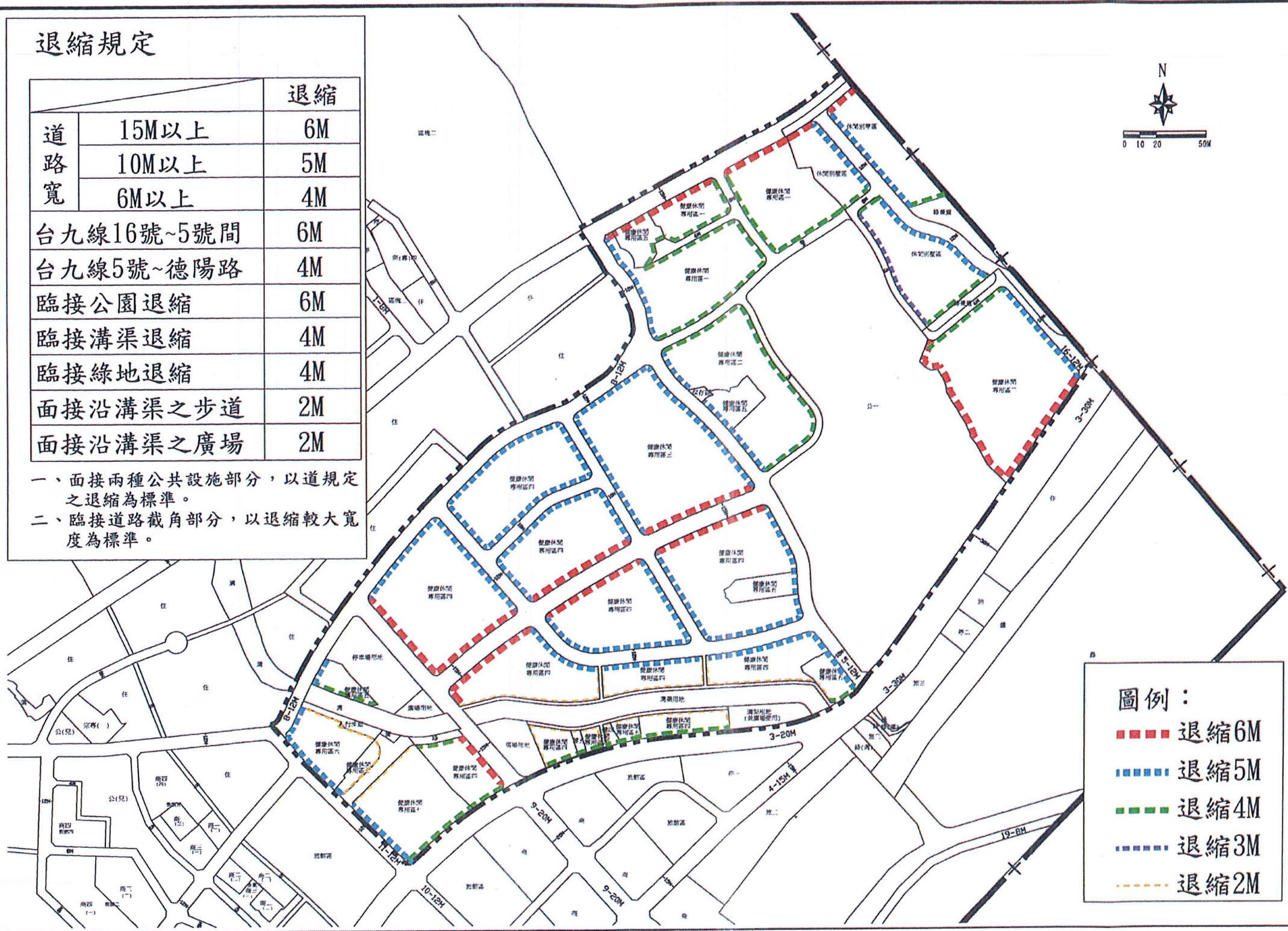


圖 19 「變更礁溪都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案(第二階段)退縮建築示意圖

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
四、火葬場、動物屍體焚化廠、墳場。	二十五、飲酒店。	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。但廢棄物堆置場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。	二十六、其他經縣(市)政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。	—	
七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。	—	
八、乳品工廠、堆肥舍。	—	
九、其他經縣(市)政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之建築物及土地之使用。	—	

附錄二

休閒別墅區土地及建築物使用
規定及修訂對照表

休閒別墅區土地及建築物不得為下列項目之使用

- 一、都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。
- 三、經營下列事業者：
 - (一)經使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
 - (二)噴漆作業者。
 - (三)使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
 - (六)彈棉作業者。
 - (七)醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (九)鍛冶或翻砂者。
 - (十)汽車或機車修理業者。
 - (十一)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (十二)塑膠類之製造者。
 - (十三)成人用品零售業。
- 四、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 五、探礦、採礦
- 六、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。
- 七、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。
- 八、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。
- 九、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、錄影節目播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場及旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。
- 十、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
- 十一、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十二、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。

- 十三、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
- 十四、人造或合成纖維或其中間物之製造者。
- 十五、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
- 十六、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
- 十七、肥料製造者。
- 十八、紡織染整工業。
- 十九、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- 二十、金屬表面處理業。
- 二十一、其他經縣(市)政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

休閒別墅區建築及土地容許使用項目變更前後對照表

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
【附錄二： 刪除線 為本計畫休閒別墅區排除該款限制使用及但書適用】 都市計畫法台灣省施行細則 內政部九十三年三月二十二日台內營字第 0930082876 號令修正第十五條、第十八條、第二十九條、第三十九條之一、增訂第二十九條之一、第三十條之一條文。	—	刪除。 修正原計畫條文以 刪除線 表達方式。 調整採負面列舉方式之條文。
第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：	休閒別墅區土地及建築物不得為下列項目之使用。	修訂。 調整採負面列舉方式之條文。
一、第十七條規定限制之建築及使用。	一、都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定限制之建築及使用。	—
二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。	二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。	未調整。
三、經營下列事業者：	三、經營下列事業者：	—
(一) 經使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。	(一) 經使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。	未調整。
(二) 噴漆作業。	(二) 噴漆作業。	未調整。
(三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。	(三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。	未調整。
(四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。	(四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。	未調整。
(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。	(五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。	未調整。
(六) 彈棉作業。	(六) 彈棉作業。	未調整。
(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。	(七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。	未調整。
(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。	未調整。
(九) 鍛冶或翻砂者。	(九) 鍛冶或翻砂者。	未調整。
(十) 汽車或機車修理業者。 但汽	(十) 汽車或機車修理業者。	調整採負面列

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通、不產生公害之申請經縣(市)政府審查核准者，不在此限。		舉方式之條文。
(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。	未調整。
(十二) 塑膠類之製造者。	(十二) 塑膠類之製造者。	未調整。
(十三) 營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。	(十三) 成人用品零售業。	未調整。
四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。		刪除。
五、加油(氣)站。	四、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
六、探礦、採礦。	五、探礦、採礦。	條次調整。
七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。	六、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
八、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)。	七、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
九、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。但農業資材、農業或環境用藥販賣業經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。	八、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
十、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館。但訓練場及旅館經目的事業主管機關審核核准者，不在此限。	九、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、錄影節目播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場及旅館或其他經	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
	<u>縣(市)政府認定類似之營業場所。</u>	
十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。	十、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、 <u>性交易服務場所</u> 或其他類似之營業場所。	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。
十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。	十一、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。	條次調整。
十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	十二、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	條次調整。
十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	十三、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	條次調整。
十五、其他經縣(市)政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。	十四、 <u>人造或合成纖維或其中間物之製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車場、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠及飲食店者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	十五、 <u>合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	十六、從事以 <u>醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	十七、 <u>肥料製造者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條

原計畫條文	修訂後條文	變更理由
—		文內容。
—	十八、 <u>紡織染整工業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	十九、 <u>拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	二十、 <u>金屬表面處理業。</u>	配合省施行細則增(修)訂條文內容。
—	二十一、 <u>其他經縣(市)政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</u>	條次調整。 配合省施行細則增(修)訂條文內容。