

# 變更集集都市計畫（第二次通盤檢討）案

## 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第三十二條規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其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、工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於百分之二百五十。
- 七、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，容許使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 至 5 款規定，有關容許使用項目規定內容如下：

### （一）經營電信事業所需設施：

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。

### （二）電信必要附屬設施：

1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
4. 其他經市政府審查核准之必要設施。

### （三）與電信運用發展有關設施：

1. 網路增值服務業。
2. 有線、無線及電腦資訊業。

3. 資料處理服務業。

(四) 與電信業務經營有關設施：

1. 電子資訊供應服務業。

2. 電信器材零售業。

3. 通信工程業。

4. 金融業派駐機構。

八、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十、容積率不得大於百分之二百四十。

九、自來水事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，除供該事業使用外，不得供其他商業使用。

十、學校用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：

公共設施	建蔽率	容積率
文小／文中	50%	150%
高中（職）	50%	200%

十一、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一百二十。

十三、車站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二百五十。

十四、文教用地（供歷史風貌保存使用）之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十，得做下列使用：

(一) 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。

(二) 學校。

(三) 體育場所、集會所。

(四) 其他與文教有關，並經縣（市）政府審查核准之設施。

十五、污水處理場之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。

十六、觀光遊憩設施用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不

得大於百分之四十五，得做下列使用：

- (一) 道路、鐵路、人行步道及其交通設施。
- (二) 月台、車庫。
- (三) 景觀設施。

十七、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百分之三十為限。

- (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。
- (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。

十八、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。

十九、退縮建築規定：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築	備註
住宅區	自道路境界線最少退縮 5 公尺建築（如屬角地，得擇一面臨道路退縮。）	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定商業區空地。
商業區		
工業區	自道路境界線最少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮 3 公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形，得由縣府都市設計委員會議決定。
公共設施用地及公用事業設施		

二十、停車空間劃設標準

- (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

- (二) 前項規定以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

二十一、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。