

第五章 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。第二種住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%；惟若區內建築物新建、增建或改建時，依規定繳納回饋金者（按建築基地面積之30%乘以毗鄰住宅區前三年之平均公告現值折算），則其容積率得提高為180%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- 六、車站專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 七、遊憩區應結合當地自然資源及人文特色，採低使用強度開發，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於100%，且使用項目以供做旅遊服務設施、農產品展售館、藝品展售店、飲食店（樓地板面積不得超過300平方公尺）及水岸遊樂相關設施使用為限。
- 八、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%；並不得依「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第5款規定使用。
- 九、本計畫區劃設之市場、機關、電力事業用地、自來水事業用地、學校、停車場、環保設施、污水處理廠等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	60	240
機關用地	50	250
電力事業用地	50	250
自來水事業用地	50	250
學校用地	50	150
停車場用地	70	490
環保設施用地	50	150
污水處理廠用地	50	150

十、建築物提供部份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30%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100m²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，經主管機關核准者。

十一、退縮建築規定：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000m²以上基地，或由低使用強度變更為高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	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地則自兩面道路境界線退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	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。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	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)12號道路二側退縮建築規定如下(詳參附圖)：

- 1.12號道路西側應留設2公尺人行通道。
- 2.臨12號道路東側機1、公2、住宅區自12號道路境界線至少退縮5公尺建築，但得計入法定空地；退縮範圍臨12號道路境界線2公尺範圍內需供作人行通道使用，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自境界線至少退縮4公尺。

- (三)前二項規定以外地區，其退縮建築應依「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」等相關法令辦理。

十二、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1,000m²以上基地由低使用強度變更為高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。但基地情形特殊經提報南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

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」規定辦理。

十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一)本計畫區之公共開放空間（包括公園、綠地、兒童遊樂場等）應留設二分之一種植花草樹木。

(二)污水處理廠用地於面臨計畫道路部分應留設8公尺綠帶，且應直接面臨道路留設，不得設置圍牆及其他阻礙物；其餘臨接基地周界線部分應留設5公尺綠帶，以為緩衝空間。

(三)環保設施用地臨接基地周界線部分應留設5公尺綠帶，以為緩衝空間；另建築型式及外觀設計應配合河岸區域整體景觀風貌，以減少對當地地景景觀之破壞。

(四)臨河川區之道路，應留設適當綠帶，種植樹冠高二公尺以上之喬木，且根部應保留適當之透水性表面。

十四、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

