

第五章 變更後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、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率、容積率及其土地使用規定如下：

項 目		建蔽率(%)	容積率(%)	土地使用規定
住宅區		60	200	
商業區	第一種商業區	80	350	
	第二種商業區	80	320	
乙種工業區	第一種乙種工業區	70	210	
	第二種乙種工業區	70	210	除依都市計畫法臺灣省施行細則及本要點規定辦理外，並應徵得工業區興辦主管機關同意。
電信專用區		50	250	依都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第1至5款規定辦理，惟其第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
旅遊服務專用區		60	300	
宗教專用區		60	160	
行政區		50	250	
加油站專用區		40	120	
古蹟保存區		--	--	依文化資產保存法及其有關法令規定辦理。

旅遊服務專用區供旅遊住宿服務相關使用，其土地使用規定如下：

(一)得供下列之使用

- 1.觀光遊憩及旅遊服務
- 2.旅館、觀光旅館
- 3.文化、運動、休閒服務
- 4.零售及餐飲業
- 5.其他經觀光事業主管機關同意之使用

(二)日後重建時，依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定於臨芳美路側留設變更面積25%之廣場供公眾使用。

(三)開發建築行為應提送南投縣都市設計審議委員會審議。

三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率及其土地使用規定如下：

項 目		建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地		60	240
機關用地		50	250
社教用地		50	250
醫院用地		50	250
污水處理廠用地		50	250
公用事業用地		50	250
學校用地	國中(小)用地	50	150
	高中(職)用地	50	200
加油站用地		40	120
車站用地		50	150
自來水事業用地		50	250
電力事業用地		50	250
郵政用地		50	250
殯儀館用地		60	250

「機20」機關用地（南投縣議會現址）規劃設計時應至少留設基地面積10%供綠地或廣場使用(不得小於1,603平方公尺)，並不得計入法定空地。

四、本計畫區之退縮建築規定如下：

(一)「機20」機關用地（南投縣議會現址）應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；其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)於實施區段徵收或市地重劃地區（107年2月7日前已完成土地分配結果公告確定者除外），及1,000平方公尺以上由公共設施用地變更為

可建築用地之整體開發地區，應自道路境界線至少退縮5公尺；退縮建築部分不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三)污水處理廠用地及殯儀館用地應自道路境界線至少退縮10公尺，其餘基地境界線則至少退縮5公尺；退縮部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(四)如因基地情形特殊致無法依規定退縮建築，經南投縣都市設計審議委員會審議同意者，依其決議辦理。

五、停車空間

(一)「機20」機關用地（南投縣議會現址）、於實施區段徵收或市地重劃地區（107年2月7日前已完成土地分配結果公告確定者除外），及1,000平方公尺以上由公共設施用地變更為可建築用地之整體開發地區，建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間（如下表）。如因基地情形特殊，經南投縣都市設計審議委員會審議同意者，依其決議辦理。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置一部
251-400 平方公尺	設置二部
401-550 平方公尺	設置三部
以下類推	-

(二)前項規定以外地區依「建築技術規則」規定辦理。

六、為鼓勵基地之整體規劃與合併使用及設置公益性開放空間，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新有關規定辦理外，訂定下列獎勵措施；但增加之容積獎勵以不超過建築基地1.2倍之法定容積為限：

(一)依內政部訂定之「建築技術規則」第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理之建築基地設置公共開放空間獎勵部分。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積：

- 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 100 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眾使用，經交通主管機關核准者。
- 七、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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，其他法令另有規定者，從其規定。
- 八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。