

**擬定埔里都市計畫
(土地使用分區管制要點)
細部計畫書**

埔里鎮公所

中華民國 110 年 1 月

南 投 縣 擬 定 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定埔里都市計畫 (土地使用分區管制要點) 細部計畫書	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 23 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	南投縣埔里鎮公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮 級	108 年 9 月 11 日南投縣埔里鎮都市計畫委員會 108 年第 1 次會議審議通過 108 年 9 月 23 日南投縣埔里鎮都市計畫委員會 108 年第 2 次會議審議通過
	縣 級	

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 計畫範圍與面積.....	1-2
第二章 主要計畫概要.....	2-1
第一節 基礎資料.....	2-1
第二節 主要計畫土地使用計畫.....	2-3
第三節 主要計畫公共設施計畫.....	2-8
第三章 土地使用分區管制要點.....	3-1
第一節 訂定原則.....	3-1
第二節 土地使用分區管制要點.....	3-2

圖 目 錄

圖 1-1 計畫區位示意圖	1-2
圖 2-1 埔里都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) 變更後都市計畫示意圖	2-7

表 目 錄

表 2-1 埔里都市計畫發布實施歷程	2-2
表 2-2 通盤檢討前後土地使用面積分配表	2-5
表 2-3 通盤檢討後公共設施編號對照表	2-11

第一章 緒論

第一節 計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

埔里都市計畫於民國 44 年 5 月公告發布實施，其後分別於 69 年 2 月、75 年 11 月及 94 年 10 月完成三次通盤檢討；其中，因遭逢「九二一大地震」，埔里鎮受到嚴重災損，致使地形、地貌大幅改變，遂於第三次通盤檢討併同辦理都市計畫圖重製作業。此外，另分別於 65 年 2 月、73 年 9 月、78 年 10 月完成公共設施保留地專案通盤檢討，亦配合都市發展需要辦理數次個案變更。依據「都市計畫法」第 26 條規定，都市計畫經發布實施後每 3 年或 5 年內至少應通盤檢討一次，自前次通盤檢討至今已達再次檢討年限，且因應重大建設計畫投入、都市計畫法令修訂、都市空間結構趨勢轉變等，現行埔里都市計畫並未訂定相關土地使用管制要點，造成後續執行上難以控管及城鄉景觀風貌失序。

埔里都市計畫屬於市鎮計畫位階，依都市計畫法第 16 條規定，應區別主要計畫及細部計畫之層級、內容，故建議依都市計畫法第 23 條之規定，配合相關法令、地區發展實際需求及地區環境特性，在公平、合理、合法的情況下，新訂土地使用分區管制要點，並納入細部計畫內容，故配合本次變更埔里都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）作業，依主要計畫之指導擬定細部計畫。

著眼時空環境變遷及提升計畫管理效率，經 103 年 11 月 11 日內政部都市計畫委員會第 839 會議決議：「...為避免將來執行之疑義及計畫完整性，主要計畫應俟細部計畫案經南投縣都市計畫委員會審定後，再依程序報請核定，以資妥適」，故辦理本案。

二、法令依據

依都市計畫法第 23 條規定辦理。

第二節 計畫範圍及面積

本次通盤檢討範圍以現行「埔里都市計畫區」為主，其範圍大致以中山路與中正路交叉之圓環為中心，東西長約 3 公里，南北寬約 2.4 公里。包括東門、北門、北安、泰安、南門、薰化、同聲、杷城等八里之全部，西門、北梅、大城、清新、枇杷等五里之大部分及水頭里北部、大湳里南部等二里之土地。計畫區總面積為 569.95 公頃。

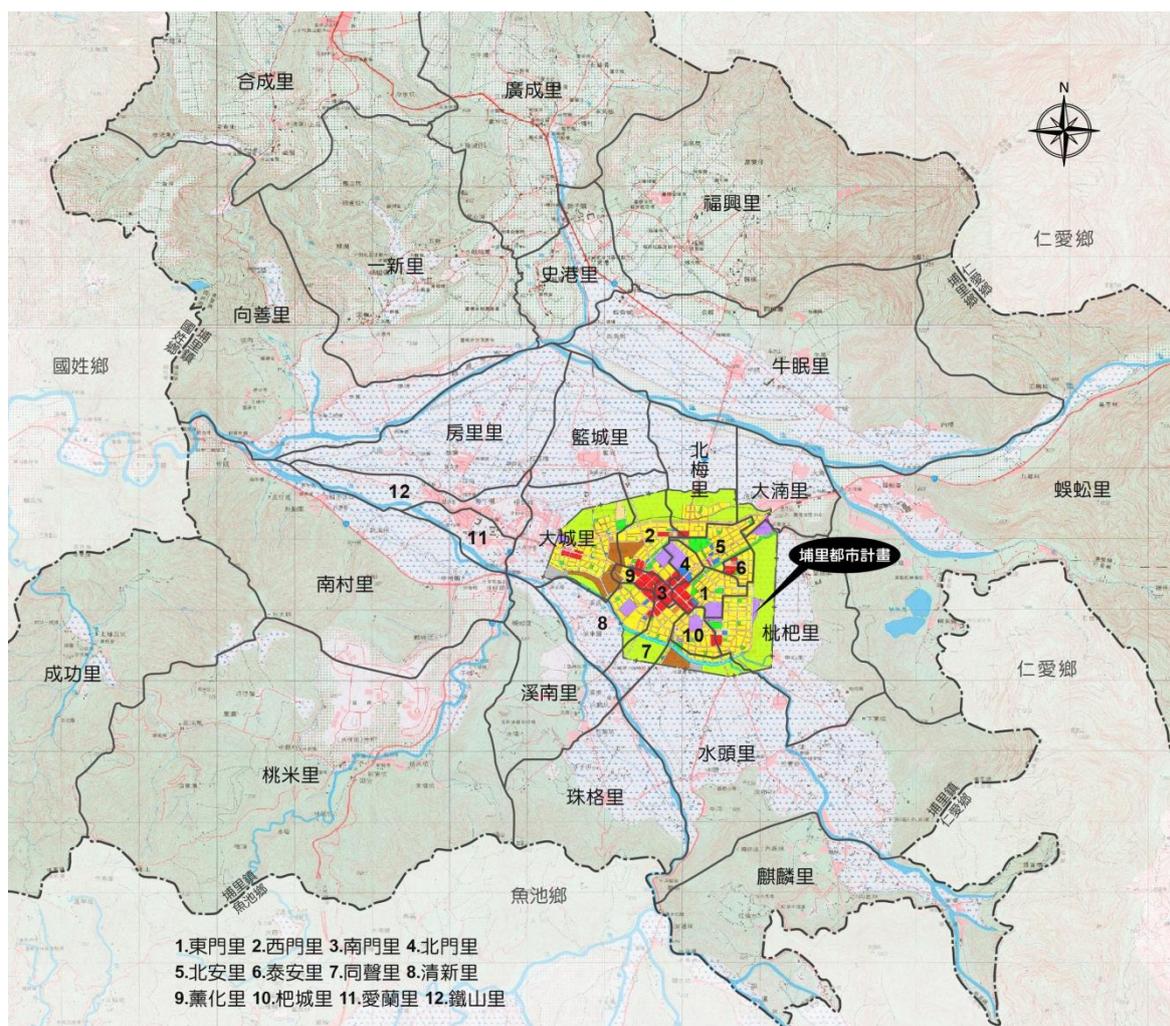


圖1-1 計畫區位示意圖

第二章 主要計畫概要

依據「變更埔里都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)書」(民國110年1月)之計畫內容摘述如后。

第一節 基礎資料

一、埔里都市計畫發布實施歷程

埔里都市計畫於民國44年5月公布實施，並分別於民國69年2月、75年11月及94年10月辦理第一、第二及第三次通盤檢討作業；民國65年、73年辦理兩次公共設施保留地專案通盤檢討，並於民國78年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討。自第三次通盤檢討以來，配合地區發展需要，辦理3次都市計畫個案變更，於民國104年辦理第四次通盤檢討，都市計畫發布實施歷程彙整詳如表2-1所示。

二、計畫範圍、計畫年期及計畫人口

計畫區以中山路與中正路交叉之圓環為中心，東西長約3公里，南北寬約2.4公里。包括東門、北門、北安、泰安、南門、薰化、同聲、枇杷等八里之全部，西門、北梅、大城、清新、枇杷等五里之大部分及水頭里北部、大湳里南部等二里之土地，計畫區總面積為569.95公頃。

計畫年期為民國125年；計畫人口為65,000人，居住密度約每公頃300人。

表 2-1 埔里都市計畫發布實施歷程

編號	計畫名稱	發布日期文號
1	核定埔里都市計畫案	44.05.06 台內營字第 67094 號備案
2	埔里都市計畫(「公一」部分變更為電台用地)案	57.01.23 投府建土字第 10261 號
3	埔里都市計畫(設定學校保留地)案	59.03.04 投府建土字第 14831 號
4	埔里都市計畫(公共設施保留地通盤檢討)案	65.02.13 投府建都字第 8423 號
5	變更埔里都市計畫(第一次通盤檢討)案	69.02.25 投府建都字第 15139 號
6	變更埔里都市計畫(第二次公共設施保留地專案通盤檢討)案	73.09.08 投府建都字第 88380 號
7	變更埔里都市計畫(第二次通盤檢討)案	75.11.15 投府建都字第 112494 號
8	變更埔里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	78.10.13 投府建都字第 10782 號
9	變更埔里都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	90.07.09 投府城都字第 90097121 號
10	變更埔里都市計畫(「機二」機關用地(變更使用用途)、「停三」停車場用地、「公兒十三」兒童遊樂場用地兼作鄰里公園使用及道路用地為機關用地)案	91.06.29 府城都字第 09101124910 號
11	變更埔里都市計畫(部分農業區、廣場兼停車場用地為汙水處理廠用地)(配合九二一震災重建需要)案	92.06.09 府城都字第 0920100341-2 號
12	變更埔里都市計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討)案	94.10.17 府建都字第 09402008792 號
13	變更埔里都市計畫(部分農業區為河川區)案	100.04.13 府建都字第 10000756491 號
14	變更埔里都市計畫(中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	100.07.06 府建都字第 10101349671 號
15	變更埔里都市計畫(部分農業區為學校用地〔文高(職)用地(供壘球場新建使用)〕)案	102.08.26 府建都字第 1020166987 號
16	變更埔里都市計畫(第四次通盤檢討)案	刻正辦理中

資料來源：本計畫彙整。

第二節 主要計畫土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設 5 個住宅鄰里單元，計畫面積為 185.23 公頃，占計畫總面積 32.50%。

二、商業區

劃設地方中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 5 處，計畫面積為 33.96 公頃，占計畫總面積 5.96%。

三、工業區

劃設乙種工業區 4 處，計畫面積為 21.25 公頃，占計畫總面積 3.73%。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設農業區，計畫面積為 149.71 公頃，占計畫總面積 26.27%。

五、文教區

劃設文教區 1 處，計畫面積為 0.38 公頃，占計畫總面積 0.07%。

六、電信事業專用區

劃設電信事業專用區 1 處，計畫面積為 0.23 公頃，占計畫總面積 0.04%。

七、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，計畫面積為 0.07 公頃，占計畫總面積 0.01%。

八、郵政事業專用區

劃設郵政事業專用區 3 處，計畫面積為 0.25 公頃，占計畫總面積 0.04%。

九、農會專用區

劃設農會專用區 2 處，計畫面積為 0.96 公頃，占計畫總面積 0.17%。

十、宗教專用區

劃設宗教專用區 4 處，計畫面積為 2.22 公頃，占計畫總面積 0.39%。

十一、加油站專用區

劃設加油站專用區 3 處，計畫面積為 0.48 公頃，占計畫總面積 0.08%。

十二、車站專用區

劃設車站專用區 1 處，計畫面積為 0.09 公頃，占計畫總面積 0.01%。

十三、產業服務專用區

劃設產業服務專用區 1 處，計畫面積為 4.78 公頃，占計畫總面積 0.84%。

十四、河川區

劃設河川區 1 處，計畫面積為 0.63 公頃，占計畫總面積 0.11%。

表 2-2 通盤檢討前後土地使用面積分配表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積比例 (%)	占都市發展用 地比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	185.04	0.19	185.23	32.50%	44.14%
	商業區	33.26	0.70	33.96	5.96%	8.09%
	乙種工業區	27.28	-6.03	21.25	3.73%	5.06%
	農業區	148.66	1.05	149.71	26.27%	-
	保存區	2.00	-2.00	0.00	0.00%	0.00%
	文教區	0.38	0.00	0.38	0.07%	0.09%
	電信事業專用區	0.23	0.00	0.23	0.04%	0.06%
	電信專用區	0.07	0.00	0.07	0.01%	0.02%
	郵政事業專用區	0.25	0.00	0.25	0.04%	0.06%
	農會專用區	0.96	0.00	0.96	0.17%	0.23%
	宗教專用區	0.00	2.22	2.22	0.39%	0.53%
	加油站專用區	0.00	0.48	0.48	0.08%	0.11%
	車站專用區	0.00	0.09	0.09	0.01%	0.02%
	產業服務專用區	0.00	4.78	4.78	0.84%	1.14%
	河川區	0.63	0.00	0.63	0.11%	-
	小計	398.76	1.48	400.24	70.22%	59.55%
公共 設施 用地	機關用地	3.35	0.12	3.47	0.61%	0.83%
	自來水事業用地	0.28	0.00	0.28	0.05%	0.07%
	電力事業用地	0.16	0.00	0.16	0.03%	0.04%
	社教機構用地	0.19	0.00	0.19	0.03%	0.04%
	文小用地	10.22	0.00	10.22	1.79%	2.44%
	文中用地	12.18	0.00	12.18	2.14%	2.90%
	文高(職)用地	5.97	0.00	5.97	1.05%	1.42%
	公園用地	0.95	0.00	0.95	0.17%	0.23%
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	14.74	0.85	15.59	2.73%	3.71%
	綠帶用地	0.91	0.00	0.91	0.16%	0.22%
	體育場用地	2.32	0.00	2.32	0.41%	0.55%
	體育場兼運動公園 用地	1.99	0.00	1.99	0.35%	0.47%
	零售市場用地	2.37	-0.70	1.67	0.29%	0.40%
	批發市場用地	2.71	0.00	2.71	0.47%	0.65%
	加油站用地	0.48	-0.48	0.00	0.00%	0.00%
	車站用地	0.59	-0.14	0.45	0.08%	0.11%
	停車場用地	1.73	-0.58	1.15	0.20%	0.27%
	廣場兼停車場用地	0.49	0.00	0.49	0.09%	0.12%
廣場用地	0.00	0.10	0.10	0.02%	0.02%	
變電所用地	1.57	0.00	1.57	0.27%	0.37%	
溝渠用地	10.11	-1.10	9.01	1.58%	2.15%	

項目	現行計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積比例 (%)	占都市發展用地比例(%)
污水處理廠用地	3.97	0.00	3.97	0.70%	0.95%
道路用地	93.91	0.45	94.36	16.56%	22.49%
小計	171.19	-1.48	169.71	29.78%	40.45%
合計	569.95	0.00	569.95	100.00%	-
都市發展用地面積	420.66	-1.05	419.61	-	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

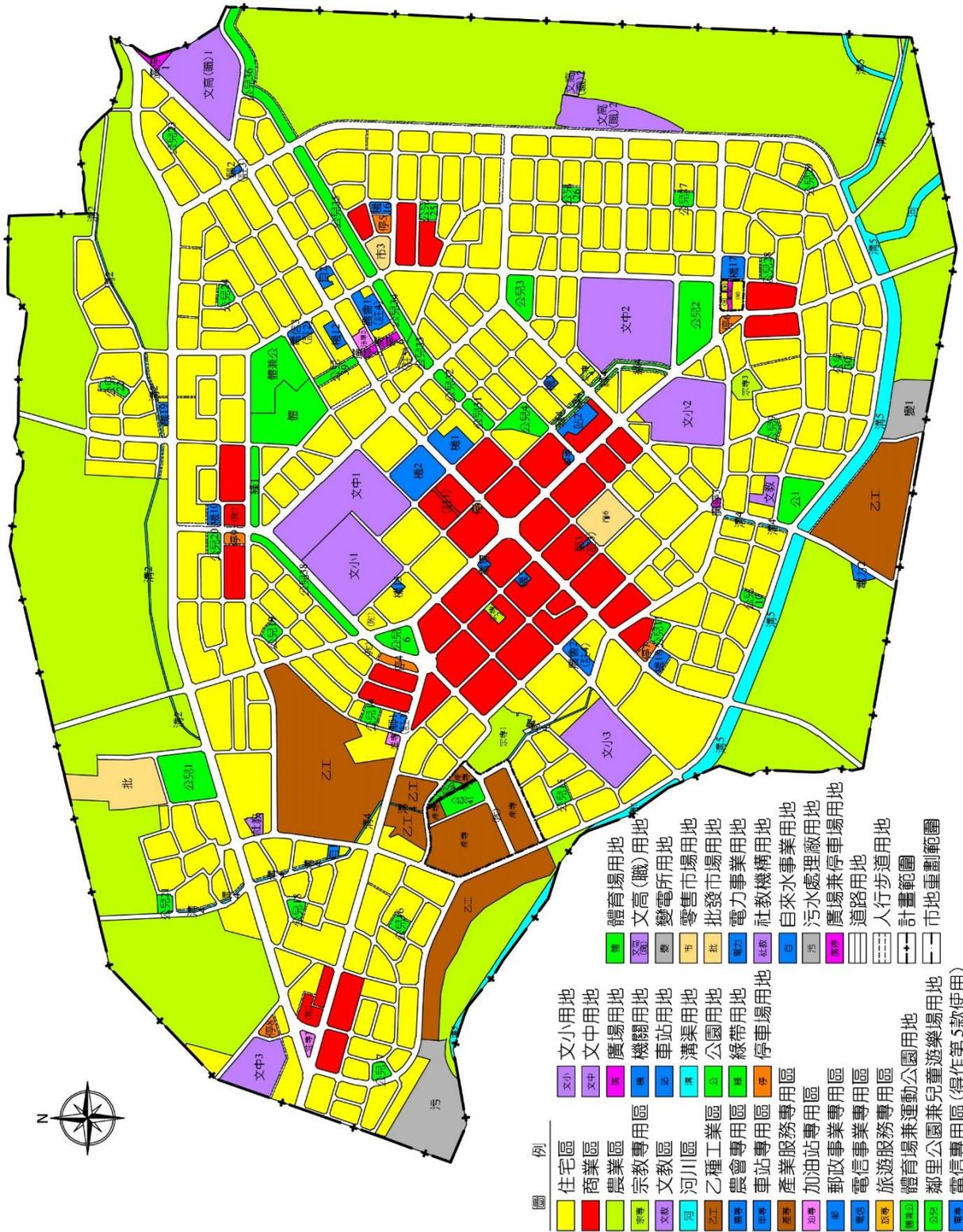


圖 2-1 埔里都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) 變更後都市計畫示意圖

第二節 現行主要計畫公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 11 處，計畫面積共計 3.47 公頃，占計畫總面積 0.61%。

二、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 2 處，計畫面積 0.28 公頃，占計畫總面積 0.05%。

三、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，計畫面積 0.16 公頃，占計畫總面積 0.03%。

四、社教機構用地

劃設社教機構用地 1 處，計畫面積 0.19 公頃，占計畫總面積 0.03%。

五、文小用地

劃設文小用地 3 處，計畫面積 10.22 公頃，占計畫總面積 1.79%。

六、文中用地

文中用地 3 處，計畫面積 12.18 公頃，占計畫總面積 2.14%。

七、文高（職）用地

文高（職）用地 2 處，計畫面積 5.97 公頃，占計畫總面積 1.05%。

八、公園用地

劃設公園用地 1 處，計畫面積 0.95 公頃，占計畫總面積 0.17%。

九、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 35 處，計畫面積 15.59 公頃，占計畫總面積 2.73%。

十、綠帶用地

劃設綠帶用地 2 處，計畫面積 0.91 公頃，占計畫總面積 0.16%。

十一、體育場用地

劃設體育場 1 處用地，計畫面積 2.32 公頃，占計畫總面積 0.41%。

十二、體育場兼運動公園用地

劃設體育場兼運動公園用地 1 處，計畫面積 1.99 公頃，占計畫總面積 0.35%。

十三、零售市場用地

劃設零售市場用地 2 處，計畫面積 1.67 公頃，占計畫總面積 0.29%。

十四、批發市場用地

劃設批發市場用地 1 處，計畫面積 2.71 公頃，占計畫總面積 0.47%。

十五、車站用地

劃設車站用地 1 處，計畫面積 0.45 公頃，占計畫總面積 0.08%。

十六、停車場用地

劃設停車場用地 7 處，計畫面積 1.15 公頃，占計畫總面積 0.20%。

十七、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 4 處，計畫面積 0.49 公頃，占計畫總面積 0.09%。

十八、廣場用地

劃設廣場用地 1 處，計畫面積 0.10 公頃，占計畫總面積 0.02%。

十九、變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 1.57 公頃，占計畫總面積 0.27%。

二十、溝渠用地

劃設溝渠用地 3 處，計畫面積 9.01 公頃，占計畫總面積 1.58%。

二十一、污水處理場用地

劃設污水處理廠用地 1 處，計畫面積為 3.97 公頃，占計畫總面積 0.70%。

表 2-3 通盤檢討後公共設施編號對照表

項目	編號	面積 (公頃)	備註
機關用地	機 1	0.68	埔里鎮公所、埔里派出所
	機 2	1.22	埔里戶政事務所、地政事務所、衛生所、稅捐稽徵處
	機 3	0.09	
	機 5	0.10	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	機 10	0.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	機 12	0.23	林務局埔里工作站
	機 15	0.07	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	機 16	0.17	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	機 17	0.37	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	機 18	0.22	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	機 19	0.12	本次通盤檢討案增劃 埔里段信義小段 359 地號現為南投縣消防局中心碑分隊使用；埔里段信義小段 359-1 地號指定為里集會所或社區活動中心使用
小計	3.47		
自來水事業 用地	自 1	0.10	自來水公司營運所
	自 2	0.18	自來水廠
	小計	0.28	
電力事業 用地	電力 2	0.16	電力公司埔里服務所
社教機構 用地	社教	0.19	埔里鎮立幼兒園
文小用地	文小 1	3.86	埔里國小
	文小 2	3.39	南光國小
	文小 3	2.97	育英國小
	小計	10.22	
文中用地	文中 1	4.83	埔里國中
	文中 2	5.59	宏仁國中
	文中 3	1.76	大成國中
	小計	12.18	
文高(職) 用地	文高(職) 1	3.73	埔里高工
	文高(職) 2	2.24	埔里高工壘球場
	小計	5.97	
公園用地	公 1	0.95	中興大學實驗林
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒) 1	1.66	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒) 2	1.79	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒) 3	0.74	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理

項目	編號	面積 (公頃)	備註
	公(兒)4	0.68	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)6	0.57	西門里集會所
	公(兒)7	0.30	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)9	0.21	杷城里集會所
	公(兒)10	0.20	同聲里集會所
	公(兒)11	0.21	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)14	0.21	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)15	0.20	
	公(兒)16	0.18	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)17	0.21	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)18	0.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)19	0.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)20	0.21	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)21	0.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)22	0.19	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)23	0.22	虎山社區活動中心
	公(兒)24	0.21	
	公(兒)25	0.21	
	公(兒)26	0.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)27	0.21	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)28	0.19	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)29	0.19	枇杷里集會所
	公(兒)30	0.19	
	公(兒)31	0.31	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)32	0.31	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)33	0.30	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)34	0.52	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)35	1.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)36	1.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)38	0.86	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)39	0.28	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	公(兒)40	0.83	本次通盤檢討案增劃
	小計	15.59	
綠帶用地	綠帶1	0.49	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	綠帶4	0.42	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	小計	0.91	
體育場用地		2.32	埔里綜合球場

項目	編號	面積 (公頃)	備註
體育場兼運動公園用地		1.99	埔里藝文中心、圖書館
零售市場 用地	市3	0.44	
	市6	1.23	埔里鎮零售市場
	小計	1.67	
批發市場用地		2.71	
車站用地	站2	0.45	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
廣場兼停車場 用地	廣(停)1	0.22	地理中心碑入口廣場
	廣(停)3	0.05	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	廣(停)5	0.09	
	廣(停)6	0.13	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	小計	0.49	
停車場用地	停1	0.04	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	停4	0.23	仁愛立體停車場
	停5	0.20	
	停6	0.16	
	停7	0.15	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	停8	0.20	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	停9	0.17	納入「變更埔里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」辦理
	小計	1.15	
廣場用地	廣	0.10	本次通盤檢討案增劃
變電所用地	變1	1.57	臺灣電力股份有限公司萬松施工處
溝渠用地	溝2	0.59	
	溝4	0.48	
	溝5	7.94	
	小計	9.01	
污水處理廠用地		3.97	
道路用地		94.36	
合計		169.71	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三章 土地使用分區管制要點

第一節 訂定原則

- 一、依主要計畫之分區，訂定相關指導規範與內容，有關各分區發展強度及使用項目，參酌都市計畫法臺灣省施行細則之相關規定訂之。
- 二、配合埔里都市計畫歷次通盤檢討及個案變更內容，其使用管制規定，予以納入整併。
- 三、納入南投縣土地使用分區管制要點通則，包含為提升都市環境品質，增訂有關實施區段徵收或市地重劃地區，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建築退縮及停車空間留設規定；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，增加其容積獎勵以不超過建築基地 1.2 倍之法定容積為限；為提升生態都市之機能，針對建築基地法定、實設空地增加基地保水之規定。

第二節 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 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 六、電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，容許使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 至 4 款規定，不得作「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 5 款使用。
- 七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，容許使用項目依「郵政法」第 5 條規定使用，且不得作為金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等之使用。
- 八、農會專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 180%，並限定為農會及相關設施使用。
- 九、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%
- 十、加油站專用區之土地使用依下列規定：
 - (一) 加油站專用區應依「加油站設置管理規則」第 26 條經營使用規定。
 - (二) 加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十一、車站專用區之土地使用依下列規定：
 - (一) 車站專用區以供客運業車站及以下相關設施使用：
 1. 餐飲服務業
 2. 特產展售及便利商店
 3. 旅遊服務業
 4. 通訊服務業
 6. 停車場

(二) 車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十二、產業服務專用區之土地使用依下列規定：

(一) 產業服務專用區得供下列使用：

1. 農作物栽培、加工製造、生物技術服務
2. 資訊軟體、技術研發、研究教育服務
3. 管理顧問、金融保險、不動產業
4. 醫療保健、健康產業
5. 藝術、娛樂及休閒服務業
6. 會議及展覽設施
7. 批發、零售、租賃業
8. 物流、倉儲產業
9. 無汙染之產業及產業發展有關設施
10. 觀光工廠、旅遊服務、餐飲業
11. 既有建築已合法申請使用者從其規定
12. 其他供產業發展相關經南投縣政府審查核准之使用

(二) 產業服務專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

十三、零售市場、批發市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十四、機關用地、社教機構用地、體育場用地、污水處理廠及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十五、自來水事業用地、電力事業用地及變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

十六、學校用地之土地使用依下列規定：

(一) 文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(二) 文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(三) 文高(職)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十七、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十八、於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施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，其退縮建築及停車空間留設應依下列規定辦理，但基地情形特殊，提經南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定：

- (一) 建築退縮：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。
- (二) 停車空間留設：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）。

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	-

十九、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法定容積之 20% 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。

二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上進行景觀綠化。

二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

業務承辦人員	
業務單位主管	