

擬定竹山(含延平地區)都市計畫  
(土地使用分區管制要點)  
細部計畫書

擬定機關：竹山鎮公所

中華民國 113 年 3 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	擬定竹山(含延平地區)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 22 條。	
變 更 都 市 計 畫 機 關	南投縣竹山鎮公所	
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 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	一、公告徵求意見：自民國 112 年 7 月 3 日起公告徵求意見 30 日。 二、刊登報紙：民國 112 年 7 月 7 日~10 日，刊登於太平洋日報第 7 版。
	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳本案人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鎮 級	112 年 12 月 5 日南投縣竹山鎮都市計畫委員會第 1 次會議審議 113 年 2 月 6 日南投縣竹山鎮都市計畫委員會第 2 次會議審議通過
	縣 級	



## 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
壹、計畫緣起 .....	1
貳、計畫範圍及面積 .....	1
參、辦理依據 .....	1
<b>第二章 現行主要計畫概要</b> .....	<b>3</b>
壹、計畫年期及計畫人口 .....	3
貳、土地使用計畫 .....	3
參、本案細部計畫與主要計畫之關係 .....	4
<b>第三章 土地使用分區管制要點</b> .....	<b>6</b>
壹、土地使用分區管制要點修訂原則 .....	6
貳、土地使用分區管制要點 .....	7
附錄一、竹山(含延平地區)都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表	
附錄二、竹山(含延平地區)都市計畫個案變更土地使用管制要點	

## 圖 目 錄

圖 1-1 計畫位置示意圖 .....	2
圖 2-1 變更竹山(含延平地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖 .....	5
圖 3-1 指定留設公共開放空間示意圖 .....	9

## 表 目 錄

表 2-1 變更竹山(含延平地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地面積統計表	3
---------------------------------------	---

## 第一章 緒論

### 壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此配合相關法令、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，訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

竹山(含延平地區)都市計畫屬市鎮計畫位階，依都市計畫第 16 條規定，應區別主要計畫及細部計畫之層級、內容；依據都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制係屬細部計畫應表明之事項，又依都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案依據「變更竹山(含延平地區)都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範；除明確區分主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提高地方自治彈性與執行效能，提升計畫執行與土地使用效率，作為日後土地開發及執行各項都市建設之依據。

### 貳、計畫範圍及面積

本次通盤檢討範圍以現行「竹山(含延平地區)都市計畫區」為主，其範圍以竹山行政、商業中心地區為核心，包括竹山里、中正里、中山里、雲林里等 4 個里全部及竹圍里、桂林里、秀林里、下坪里、硯磧里、延平里、延和里、延正里、延祥里之一部分，計畫面積為 684.541 公頃。

### 參、辦理依據

依都市計畫法第 22 條規定辦理。



圖1-1 計畫位置示意圖

## 第二章 現行主要計畫概要

依據現行主要計畫「變更竹山(含延平地區)都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)書」之計畫內容摘述如下：

### 壹、計畫年期及計畫人口

以民國 125 年為計畫目標年，計畫人口為 39,500 人。

### 貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 509.9821 公頃，占計畫總面積 74.53%，公共設施用地面積合計 174.5797 公頃，占計畫總面積 25.47%，詳表 2-1 及圖 2-1 所示。

表2-1 變更竹山(含延平地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地面積統計表

項目/編號		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	240.8705	-0.2582	240.6123	49.58	35.18
	住宅區(特別管制區)	1.0205	0	1.0205	0.20	0.15
	商業區	29.2675	0.0196	29.2871	6.03	4.28
	商業區(特別管制區)	0.1764	0	0.1764	0.04	0.03
	工業區	38.2931	0	38.2931	7.89	5.60
	行政區	0.0912	0	0.0912	0.02	0.01
	宗教專用區	0.5072	0	0.5072	0.10	0.07
	宗教專用區(特別管制區)	0.2632	0	0.2632	0.05	0.04
	醫療專用區	0.1783	0.2828	0.4611	0.10	0.05
	農業區	176.0645	1.2807	177.3452	-	25.95
	農業區(特別管制區)	2.4752	0	2.4752	-	0.37
	保護區	4.1664	0	4.1664	-	0.61
	行水區	1.0778	-1.0778	0	-	0.00
	河川區	14.9913	0	14.9913	-	2.19
	小計	509.4431	0.5390	509.9821	64.01	74.53
公共 設施 用地	機關用地	8.0091	0	8.0091	1.65	1.17
	學校用地	31.6372	0	31.6372	6.52	4.62
	學校用地(特別管制區)	0.2745	0	0.2745	0.06	0.04
	公園用地	12.2093	9.3073	21.5166	4.43	3.20
	公園用地(特別管制區)	0	0.0022	0.0022	0.01	0.01
	公園兼兒童遊樂場用地	0.6465	0	0.6465	0.13	0.09
	公園兼兒童遊樂場用地(特別管制區)	0.132	0	0.1320	0.03	0.02
	市場用地	2.1900	0	2.1900	0.45	0.32
	社教用地	0.2203	0	0.2203	0.05	0.03
	旅遊服務中心用地	0.6621	0	0.6621	0.14	0.10
	加油站用地	0.1936	0	0.1936	0.04	0.03
	加油站用地(特別管制區)	0.1300	0	0.1300	0.03	0.02
	停車場用地	0.3124	0	0.3124	0.06	0.05

項目/編號	檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	比例(1) (%)	比例(2) (%)
廣場兼停車場用地	0.5810	1.8125	2.3847	0.49	0.35
廣場用地兼供道路使用	0.3023	0	0.3023	0.06	0.04
綠地用地	11.3186	-0.7347	10.5927	2.18	1.55
污水處理廠用地	2.3594	0	2.3594	0.49	0.34
電路鐵塔用地	0.0489	0	0.0489	0.01	0.01
墓地用地	22.4966	-9.3073	13.1893	2.72	1.93
墓地用地(特別管制區)	0.1940	-0.0022	0.1918	0.04	0.03
道路用地	78.3357	0.4314	78.7671	16.23	11.41
道路用地(特別管制區)	0.8170	0	0.8170	0.17	0.11
小計	173.0705	1.5092	174.5797	35.99	25.47
都市發展用地	483.7384	1.5534	485.2918	100.00	-
計畫總面積	682.5136	1.7563	684.2699	-	100.00

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.百分比(1)係指占都市發展用地總面積之百分比。

3.百分比(2)係指占都市計畫總面積之百分比。

4.都市發展用地面積不包括農業區、農業區(特別管制區)、保護區、行水區及河川區之面積。

### 參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更竹山(含延平地區)都市計畫(第二次通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。

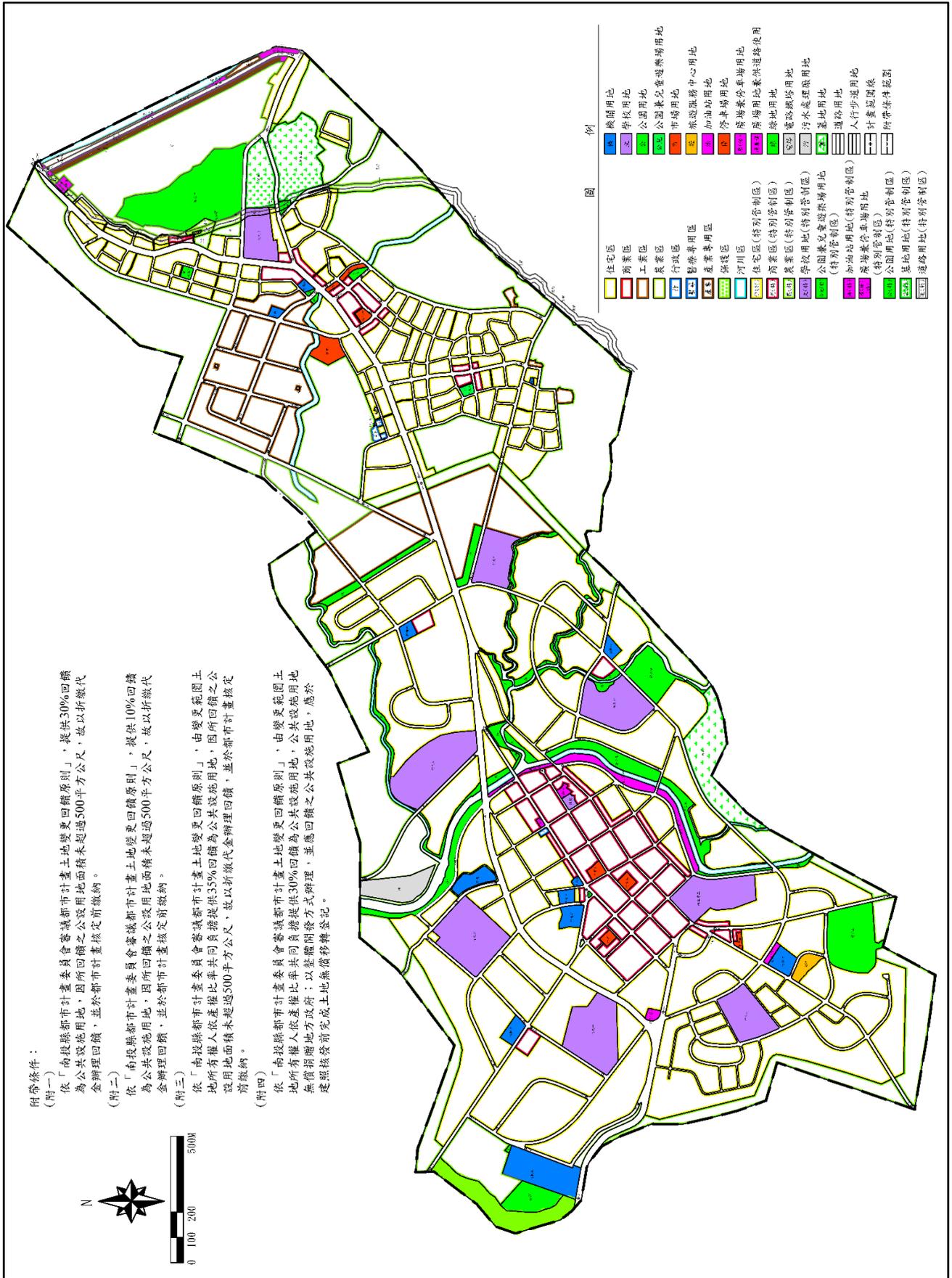


圖2-1 變更竹山(含延平地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

## 第三章 土地使用分區管制要點

### 壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據 103 年 8 月 26 日府建都字第 10301623461 號發布實施之「變更竹山(含延平地區)都市計畫(合併通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點內容為準。配合實際發展需求、相關法令規定，予以檢討修正、增列以符實際並便於執行，土地使用分區管制要點之檢討變更原則如下，修正條文對照表詳附錄一：

- 一、依據都市計畫法及相關法令修訂，擬定本案土地使用分區管制要點。
- 二、配合「變更竹山(含延平地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(草案)」之發展需求及變更內容增訂相關規定。
- 三、因應主要計畫中生態都市及低碳城市發展計畫，增列基地保水、綠色交通以及友善步道等相關規定。
- 四、為確保開放性公共設施能提供充足之緊急避難空間，落實都市防災，賦予雨水貯留滯洪設施設置範圍及設置基準，以及防災避難使用空間設置等相關規定。
- 五、配合主要計畫，有關「車籠埔斷層帶兩側禁限建規定」之管制規定，予以納入整併。

## 貳、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 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%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、宗教專用區（宗一）之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；  
宗教專用區（宗二）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 六、本計畫區劃設之公共設施用地，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(%)
機關用地		60	250
學校用地	文中、文小	50	150
	文高	50	200
市場用地		60	240
加油站用地		40	80
社教用地		60	160
污水處理廠用地		50	120
墓地用地		20	200
廣場兼停車場用地		10	20

- 七、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，建築基地下方應開挖 80%以上之地下室，並至少提供地下兩層開放作為公共停車使用。
- 八、產業專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。產業專用區之土地使用供下列項目使用：
  - (一) 旅遊資訊及行政機能相關設施
  - (二) 地方特色產業之研發、加工、展示及營運行銷等作業
  - (三) 零售業
  - (四) 餐飲業
  - (五) 旅行業
  - (六) 運輸工具設備租賃業
  - (七) 藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業)
  - (八) 公用事業設施。

(九)住宅使用樓地板面積不得超過該基地總樓地板面積(含申請獎勵部分)之40%。

(十)其他經目的事業主管機關核准之使用

九、旅遊服務中心用地得供遊客服務中心、小型商場(店)及飲食店、展覽(示)場所、辦公廳舍、大眾轉運與停車場所、遊憩設施等及其相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

十、為鼓勵基地建築設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工篇規定辦理。

(二)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30%為限。

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 m<sup>2</sup>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，經主管機關核准者。

(三)建築基地設置於室外開放供公眾使用並明顯標示之自行車停車空間，得增加其自行車停車空間30%之樓地板面積，唯不得超過基準容積之3%。

十一、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及1,000平方公尺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，及1,000平方公尺以上之建築基地，應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)，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。

(二)污水處理廠用地應自基地周界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地周界線至少退縮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。

(三)公共設施用地或公用事業用地，應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),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。

(四)前項規定以外地區,其退縮建築應依「南投縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。

(五)為塑造都市藍綠帶軸線之景觀意象特色,本計畫指定街子尾溪排水幹線之藍帶軸線(詳圖 3-1),臨接河川區西側之公共設施用地,應沿河川區至少提供淨寬2公尺以上之無遮簷人行道。



圖3-1 指定友善步道示意圖

十二、本計畫區內住宅區、商業區,其停車空間劃設標準應依下列規定辦理:

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m<sup>2</sup>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	設置標準
250m <sup>2</sup> (含)以下	設置1部
超過250m <sup>2</sup> 至400m <sup>2</sup>	設置2部
超過400m <sup>2</sup> 至550m <sup>2</sup>	設置3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、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。

十四、公園、公園兼兒童遊樂場及綠地用地等開放性公共設施用地及建築基地內之透水鋪面面積不得小於法定空地之 70%。

建築基礎開挖率不得大於法定建蔽率加 10%。

十五、配合永續發展及循環經濟，並增加雨水貯留及涵養水分，公園、綠地及公園兼兒童遊樂場等用地應設置雨水貯留利用滯洪設施。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

十六、學校用地、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場用地等公共設施用地，為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，應留設基地 40%以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。

十七、為推廣綠色運具，停車場用地應留設自行車停車空間。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

■ 車籠埔斷層經過地區土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本計畫區以車籠埔斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區依原都市計畫土地使用分區予以劃定左列各種特別管制區：

- (一)住宅區（特別管制區）。
- (二)商業區（特別管制區）。
- (三)宗教專用區（特別管制區）。
- (四)農業區（特別管制區）。
- (五)學校用地（特別管制區）。
- (六)公園用地（特別管制區）。
- (七)公園兼兒童遊樂場（特別管制區）。
- (八)廣場兼停車場用地（特別管制區）。
- (九)加油站（特別管制區）。
- (十)墓地（特別管制區）。
- (十一)道路（特別管制區）。

三、住宅區（特別管制區）之建蔽率不得大於 60%，其主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。

其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。

四、商業區（特別管制區）之建蔽率不得大於 80%，其主要供商業建築使用為主，不得為工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。

五、宗教專用區（特別管制區）之建蔽率不得大於 60%，其以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為主，其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。

- 六、農業區(特別管制區)內之土地,除依「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區管制規定辦理外,其申請建築農舍之高度不得超過2層樓,簷高不得超過7公尺。
- 七、學校用地(特別管制區)內之土地,以供學校及其附屬設施使用為主,但不得興建任何建築物。
- 八、公園用地(特別管制區)、公園兼兒童遊樂場(特別管制區)內之土地,以供公園、兒童遊樂場及其附屬設施使用為主,但不得興建任何建築物。
- 九、廣場兼停車場用地(特別管制區)之建蔽率不得大於10%,其建築物高度不得超過2層樓,簷高不得超過7公尺。
- 十、加油站(特別管制區)之建蔽率不得大於40%,以供加油及其附屬設施使用為主,其建築物高度不得超過2層樓,簷高不得超過7公尺。
- 十一、墓地(特別管制區)內之土地,依「殯葬管理條例」等有關規定辦理,但不得興建任何建築物。
- 十二、道路(特別管制區)內之土地,以供道路及其附屬設施使用為主。
- 十三、本案所劃設之公共設施用地(特別管制區)不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」之規定申請作多目標使用及臨時建築使用。
- 十四、前述不得建築之面積得計入毗鄰建築基地之法定空地。
- 十五、「斷層特別管制區」內之建築申請,應加強建物結構安全措施,併送主管單位審查。
- 十六、本要點未規定者,適用其它法令規定。

## 附錄一

# 竹山(含延平地區)都市計畫 土地使用分區管制要點 修正條文對照表

竹山(含延平地區)都市計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由																																																										
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	未修訂																																																										
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	未修訂																																																										
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	未修訂																																																										
四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修訂																																																										
五、宗教專用區(宗一)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；宗教專用區(宗二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	五、宗教專用區(宗一)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；宗教專用區(宗二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	未修訂																																																										
六、本計畫區劃設之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	六、本計畫區劃設之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	配合「變更竹山(含延平地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」之變更明細表第 7 案，新訂廣場兼停車場用地之使用強度。																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中、文小</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>60</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>50</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>墓地用地</td> <td>20</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類		建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關用地	60	250	學校用地	文中、文小	50	150	文高	50	200	市場用地	60	240	加油站用地	40	80	社教用地	60	160	污水處理廠用地	50	120	墓地用地	20	200	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中、文小</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>60</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>50</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>墓地用地</td> <td>20</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	機關用地	60	250	學校用地	文中、文小	50	150	文高	50	200	市場用地	60	240	加油站用地	40	80	社教用地	60	160	污水處理廠用地	50	120	墓地用地	20	200	廣場兼停車場用地	10
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																										
機關用地	60	250																																																										
學校用地	文中、文小	50	150																																																									
	文高	50	200																																																									
市場用地	60	240																																																										
加油站用地	40	80																																																										
社教用地	60	160																																																										
污水處理廠用地	50	120																																																										
墓地用地	20	200																																																										
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																										
機關用地	60	250																																																										
學校用地	文中、文小	50	150																																																									
	文高	50	200																																																									
市場用地	60	240																																																										
加油站用地	40	80																																																										
社教用地	60	160																																																										
污水處理廠用地	50	120																																																										
墓地用地	20	200																																																										
廣場兼停車場用地	10	20																																																										
七、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，建築基地下方應開挖 80%以上之地下室，並至少提供地下兩層開放作為公共停車使用。	七、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，建築基地下方應開挖 80%以上之地下室，並至少提供地下兩層開放作為公共停車使用。	未修訂																																																										

原條文	變更後條文	變更理由
	<p>八、產業專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。產業專用區之土地使用供下列項目使用：</p> <p>(一)旅遊資訊及行政機能相關設施。</p> <p>(二)地方特色產業之研發、加工、展示及營運行銷等作業。</p> <p>(三)零售業。</p> <p>(四)餐飲業。</p> <p>(五)旅行業。</p> <p>(六)運輸工具設備租賃業。</p> <p>(七)藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業)。</p> <p>(八)公用事業設施。</p> <p>(九)住宅使用樓地板面積不得超過該基地總樓地板面積(含申請獎勵部分)之40%。</p> <p>(十)其他經目的事業主管機關核准之使用。</p>	<p>配合「變更竹山(含延平地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」之變更明細表第7案，新訂產業專用區規定。</p>
<p>八、旅遊服務中心用地得供遊客服務中心、小型商場(店)及飲食店、展覽(示)場所、辦公廳舍、大眾轉運與停車場所、遊憩設施等及其相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p>	<p>九、旅遊服務中心用地得供遊客服務中心、小型商場(店)及飲食店、展覽(示)場所、辦公廳舍、大眾轉運與停車場所、遊憩設施等及其相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p>	<p>點次調整</p>
<p>九、為鼓勵基地建築設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工篇規定辦理。</p> <p>(二)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30%為限。</p> <p>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 m<sup>2</sup>以上，並經目的事業</p>	<p>十、為鼓勵基地建築設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工篇規定辦理。</p> <p>(二)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30%為限。</p> <p>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 m<sup>2</sup>以上，並經目的事業</p>	<p>1.點次調整</p> <p>2.為建構發展人本交通及綠色運輸系統，增訂自行車停車場之獎勵措施。</p>

原條文	變更後條文	變更理由
<p>主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.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。</p>	<p>主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.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。</p> <p>(三)建築基地設置於室外開放供公眾使用並明顯標示之自行車停車空間，得增加其自行車停車空間 30%之樓地板面積，唯不得超過基準容積之 3%。</p>	
<p>十、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺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，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，應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)，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。</p> <p>(二)污水處理廠用地應自基地周界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地周界線至少退縮 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。</p> <p>(三)公共設施用地或公用事業用地，應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)，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。</p> <p>(四)前項規定以外地區，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</p>	<p>十一、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺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，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，應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)，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。</p> <p>(二)污水處理廠用地應自基地周界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地周界線至少退縮 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。</p> <p>(三)公共設施用地或公用事業用地，應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)，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。</p> <p>(四)前項規定以外地區，其退縮建築應依「南投縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。</p>	<p>1.點次調整</p> <p>2.「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」已廢止，故修正法令依據。</p> <p>3.指定友善步道路段增設退縮規定，以建構連續性之人行步道。</p>

原條文	變更後條文	變更理由																				
令辦理。	(五)為塑造都市藍綠帶軸線之景觀意象特色，本計畫指定街子尾溪排水幹線之藍帶軸線(詳圖 3-1)，臨接河川區西側之公共設施用地，應沿河川區至少提供淨寬 2 公尺以上之無遮簷人行道。																					
<p>十一、本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m<sup>2</sup>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。</p> <table border="1" data-bbox="92 987 571 1182"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250m<sup>2</sup>(含)以下</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250m<sup>2</sup>至400m<sup>2</sup></td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400m<sup>2</sup>至550m<sup>2</sup></td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項規定以外地區則依「建築技術規則」規定辦理。</p>	總樓地板面積	設置標準	250m <sup>2</sup> (含)以下	設置1部	超過250m <sup>2</sup> 至400m <sup>2</sup>	設置2部	超過400m <sup>2</sup> 至550m <sup>2</sup>	設置3部	以下類推		<p>十二、本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m<sup>2</sup>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。</p> <table border="1" data-bbox="643 987 1121 1182"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250m<sup>2</sup>(含)以下</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250m<sup>2</sup>至400m<sup>2</sup></td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400m<sup>2</sup>至550m<sup>2</sup></td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項規定以外地區則依「建築技術規則」規定辦理。</p>	總樓地板面積	設置標準	250m <sup>2</sup> (含)以下	設置1部	超過250m <sup>2</sup> 至400m <sup>2</sup>	設置2部	超過400m <sup>2</sup> 至550m <sup>2</sup>	設置3部	以下類推		點次調整
總樓地板面積	設置標準																					
250m <sup>2</sup> (含)以下	設置1部																					
超過250m <sup>2</sup> 至400m <sup>2</sup>	設置2部																					
超過400m <sup>2</sup> 至550m <sup>2</sup>	設置3部																					
以下類推																						
總樓地板面積	設置標準																					
250m <sup>2</sup> (含)以下	設置1部																					
超過250m <sup>2</sup> 至400m <sup>2</sup>	設置2部																					
超過400m <sup>2</sup> 至550m <sup>2</sup>	設置3部																					
以下類推																						
十二、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。	十三、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。	點次調整																				
	十四、公園、公園兼兒童遊樂場及綠地用地等開放性公共設施用地及建築基地內之透水鋪面面積不得小於法定空地之 70%。 建築基礎開挖率不得大於法定建蔽率加 10%。	1.本點增訂。 2.為健全基礎公共設施建置，強化生態透水與都市防災機能，增訂公共設施透水鋪面等規定。																				
	十五、配合永續發展及循環經濟，並增加雨水貯留及涵養水分，公園、綠地及公園兼兒童遊樂場等用地應設置雨水貯留利用滯洪設施。	1.本點增訂。 2.為健全與強化都市防災機能，增訂有關雨水貯留利用滯																				

原條文	變更後條文	變更理由
	前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	洪設施之相關規定。
	十六、學校用地、公園、公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場用地等公共設施用地，為因應計畫區內重大災害或緊急救災之需要，應留設基地40%以上面積作為防災避難使用之廣場式鋪面或草坪空間。	1.本點增訂。 2.為健全與強化都市防災機能，增訂開放性公用設施留設避難空間之相關規定。
	十七、為推廣綠色運具，停車場用地應留設自行車停車空間。	1.本點增訂。 2.為建構發展人本交通及綠色運輸系統，增訂自行車停車留設之相關規定。
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	點次調整

車籠埔斷層經過地區土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	未修訂
二、本計畫區以車籠埔斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區依原都市計畫土地使用分區予以劃定左列各種特別管制區： (一)住宅區(特別管制區)。 (二)商業區(特別管制區)。 (三)宗教專用區(特別管制區)。 (四)農業區(特別管制區)。 (五)學校用地(特別管制區)。 (六)公園兼兒童遊樂場(特別管制區)。 (七)加油站(特別管制區)。 (八)墓地(特別管制區)。 (九)道路(特別管制區)。	二、本計畫區以車籠埔斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區依原都市計畫土地使用分區予以劃定左列各種特別管制區： (一)住宅區(特別管制區)。 (二)商業區(特別管制區)。 (三)宗教專用區(特別管制區)。 (四)農業區(特別管制區)。 (五)學校用地(特別管制區)。 (六)公園用地(特別管制區)。 (七)公園兼兒童遊樂場(特別管制區)。 (八)廣場兼停車場用地(特別管制區)。 (九)加油站(特別管制區)。 (十)墓地(特別管制區)。 (十一)道路(特別管制區)。	配合「變更竹山(含延平地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」變 4 案及變 7 案，增列公園用地(特別管制區)及廣場兼停車場用地(特別管制區)。
三、住宅區(特別管制區)之建蔽率不得大於 60%，其主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。 其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	三、住宅區(特別管制區)之建蔽率不得大於 60%，其主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。 其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	未修訂
四、商業區(特別管制區)之建蔽率不得大於 80%，其主要供商業建築使用為主，不得為工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	四、商業區(特別管制區)之建蔽率不得大於 80%，其主要供商業建築使用為主，不得為工業及其他經縣政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	未修訂

原條文	變更後條文	變更理由
五、宗教專用區(特別管制區)之建蔽率不得大於 60%，其以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為主，其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	五、宗教專用區(特別管制區)之建蔽率不得大於 60%，其以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為主，其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	未修訂
六、農業區(特別管制區)內之土地，除依「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區管制規定辦理外，其申請建築農舍之高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	六、農業區(特別管制區)內之土地，除依「都市計畫法台灣省施行細則」有關農業區管制規定辦理外，其申請建築農舍之高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	未修訂
七、學校用地(特別管制區)內之土地，以供學校及其附屬設施使用為主，但不得興建任何建築物。	七、學校用地(特別管制區)內之土地，以供學校及其附屬設施使用為主，但不得興建任何建築物。	未修訂
八、公園兼兒童遊樂場(特別管制區)內之土地，以供公園、兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何建築物。	八、公園用地(特別管制區)、公園兼兒童遊樂場(特別管制區)內之土地，以供公園、兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何建築物。	配合「變更竹山(含延平地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」變 4 案，增列公園用地(特別管制區)。
	九、廣場兼停車場用地(特別管制區)之建蔽率不得大於 10%，其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	配合「變更竹山(含延平地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」變 7 案，增列廣場兼停車場用地(特別管制區)之規定。
九、加油站(特別管制區)之建蔽率不得大於 40%，以供加油及其附屬設施使用為主，其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	十、加油站(特別管制區)之建蔽率不得大於 40%，以供加油及其附屬設施使用為主，其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	點次調整
十、墓地(特別管制區)內之土地，依「殯葬管理條例」等有關規定辦理，但不得興建任何建築物。	十一、墓地(特別管制區)內之土地，依「殯葬管理條例」等有關規定辦理，但不得興建任何建築物。	點次調整
十一、道路(特別管制區)內之土地，以供道路及其附屬設施使用為主。	十二、道路(特別管制區)內之土地，以供道路及其附屬設施使用為主。	點次調整

原條文	變更後條文	變更理由
十二、本案所劃設之公共設施用地(特別管制區)不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」之規定申請作多目標使用及臨時建築使用。	十三、本案所劃設之公共設施用地(特別管制區)不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」之規定申請作多目標使用及臨時建築使用。	點次調整
	十四、前述不得建築之面積得計入毗鄰建築基地之法定空地。	1. 本點增訂。 2. 配合合併通檢(第一階段)中有關「車籠埔斷層帶兩側禁限建規定」之管制規定,予以整併納入。
	十五、「斷層特別管制區」內之建築申請,應加強建物結構安全措施,併送主管單位審查。	1. 本點增訂。 2. 配合合併通檢(第一階段)中有關「車籠埔斷層帶兩側禁限建規定」之管制規定,予以整併納入。
十三、本要點未規定者,適用其它法令規定。	十六、本要點未規定者,適用其它法令規定。	點次調整

## 附錄二

竹山(含延平地區)都市計畫  
個案變更土地使用管制要點



圖1 竹山(含延平地區)都市計畫個案變更位置示意圖

壹、變更竹山(延平地區)都市計畫(部分農業區為醫療專用區)案  
(83年11月)

- 一、醫療專用區以供醫療機構此用為主，其建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之三百五十。
- 二、建築基地為完整街廓或符合左列各款規定，並依規定設置開放空間者，得依第三點規定增加興建樓地板面積。
  - (一)基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分一以上者。
  - (二)基地面積一、五〇〇平方公尺以上者。
- 三、依第二點規定所得增加之樓地板面積 ( $\Delta F A$ ) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。
$$\Delta F A = S \cdot I$$

A：基地面積  
S：開放空間有效總面積  
I：鼓勵係數，依下列規定計算  
I = 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。
- 四、醫療專用區日後不得變更為住宅區或商業區
- 五、建築基地下方應開挖百分之八十以上之地下室，並至少提供地下兩層開放做為公共停車使用。

## 貳、變更竹山都市計畫(部分農業區及墓地為公園用地)案(91年7月)

有關竹文化園區內相關之土地使用管制內容如下列各點：

- 第一點 本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 第二點 公二公園用地為配合竹文化園區之闢建，得依院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定興建竹文化有關之建築，惟興建之建築物樓地板面積以本案變更為公園用地之面積二·一六公為準，其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。
- 第三點 公二公園用地之建築基地於申請建照時，應自基地境界線至少退縮五公尺建築，退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。
- 第四點 本次變更範圍公、私有建築物均應提南投縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建築執照。
- 第五點 本要點未規定事項依相關法令辦理。



# 都市計畫技師圖記頁

南投縣竹山鎮公所 辦理之 擬定竹山(含延平地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫(或都市更新.....等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會.....等)完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：吳榮珠	技師執業執照證號：技執字第 002783 號
技師公會名稱：台灣省都市計畫技師公會	公會會員證號臺都技師員字第 A0029 號
技師執業機構名稱：峻超工程顧問有限公司	

技師圖記



技師簽章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

業務承辦人員	
業務單位主管	