

變更魚池都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫重製) 土地使用分區

管制要點

為促進土地合理使用，並配合發展現況、法令規定及本次檢討實際變更內容予以增修訂。

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定制定之。

二、住宅區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。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。

四、乙種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、文教區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。

六、第一種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。

第二種宗教專用區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，但原保存區已興建完成之建築物得繼續為原來之使用。

第二種宗教專用區緩衝綠帶、退縮及設施規定如下：

(一)緩衝綠帶：與毗鄰農業區之土地，應沿境界線留設五公尺緩衝綠帶，緩衝綠帶應保持原有地形地貌，緩衝綠帶得計入法定空地。

(二)基地周圍農水路灌溉系統應維持原有功能，倘申請廢、改道，應會同相關主管機關審查後，始得改道。

七、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。

八、電信專用區土地使用強度依照原計畫機關用地規定，電信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) 第一種電信專用區使用之土地及建築物得為下列使用：

1. 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。

2. 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室等。

(4) 其他經縣政府審查核准之必要設施。

3. 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。

4. 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。

(二) 第二種電信專用區之土地及建築物得為下列使用：

1. 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。

2. 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室等。
- (4) 其他經縣政府審查核准之必要設施。

3. 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。

4. 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。

5. 金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

九、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。

機關用地之機(二)申請建築執照時，應經本縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照。

十、國中(小)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一百五十。

十一、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。

十二、變電所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。

十三、社教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、旅遊服務中心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八十。

十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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二十為限。

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。

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。

十六、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之整體開發地區，其退縮建築設置規定如下：

(一) 住宅區、商業區：

1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮）。

2. 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。

3. 退縮建築後免再依南投縣都市計畫區騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

(二) 乙種工業區：

1. 自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺建築。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
3. 退縮建築後免再依南投縣都市計畫區騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

(三) 其他分區及公共設施用地、公用事業設施用地：

1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺建築。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
3. 退縮建築後免再依南投縣都市計畫區騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

十七、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之整體開發地區，有關停車空間設置規定，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(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	--

十八、建築基地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。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。