

## 土地使用分區管制要點107.2.6府建都字第1070030621公告發布實施

- 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、商業區之土地使用依下列規定：
  - (一) 第一種商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。
  - (二) 第二種商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區之土地使用依下列規定：
  - (一) 第一種乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
  - (二) 第二種乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，不得依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定申請使用。
- 五、電信專用區（得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定）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 5 款規定，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。
- 六、旅遊服務專用區供旅遊住宿服務相關使用，其土地使用依下列規定：
  - (一) 旅遊服務專用區得供下列使用：
    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) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。
  - (三) 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。
  - (四) 開發建築行為應提送南投縣都市設計審議委員會審議。

七、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、行政區、機關用地、社教用地、醫院用地、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、「機 20」機關用地（南投縣議會現址）之土地使用依下列規定：

（一）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。

（二）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。

（三）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 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	—

十一、學校用地之土地使用依下列規定：

（一）國中（小）用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

（二）高中（職）用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十二、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十三、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十四、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：

（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	—

十五、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。

十六、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。

十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。