

## 第五節 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、住宅區之建蔽率及容積率依下列規定：

(一)第一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(二)第二種住宅區以提供政府興建社會住宅或其他公辦住宅使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 280%。

三、住宅區之建築退縮設置規定如下（建築退縮情形詳圖 4-2）：

(一)住宅區面臨計畫道路 73-8M、9-12M 及細部計畫道路 2-10M 者，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。退縮範圍內，臨計畫道路退縮 2 公尺人行步道，供行人使用，餘 3 公尺應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)住宅區面臨細部計畫道路 1-10M 南側者，第一種住宅區應自道路境界線退縮 2 公尺建築，設置人行步道，供行人使用；第二種住宅區應自道路境界線退縮 5 公尺建築。退縮範圍內，臨計畫道路退縮 2 公尺人行步道，供行人使用，餘 3 公尺應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(三)住宅區面臨細部計畫道路 1-10M 北側者，因基地深度較淺及地形限制，其退縮得依南投縣建築管理自治條例規定辦理。

四、住宅區之建築基地於申請建築時，其樓地板在 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。

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，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。

六、建築基地內之法定空地應留設 1/2 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 1/2 以上保有雨水滲透功能，其他法令另有規定者，從其規定。

七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

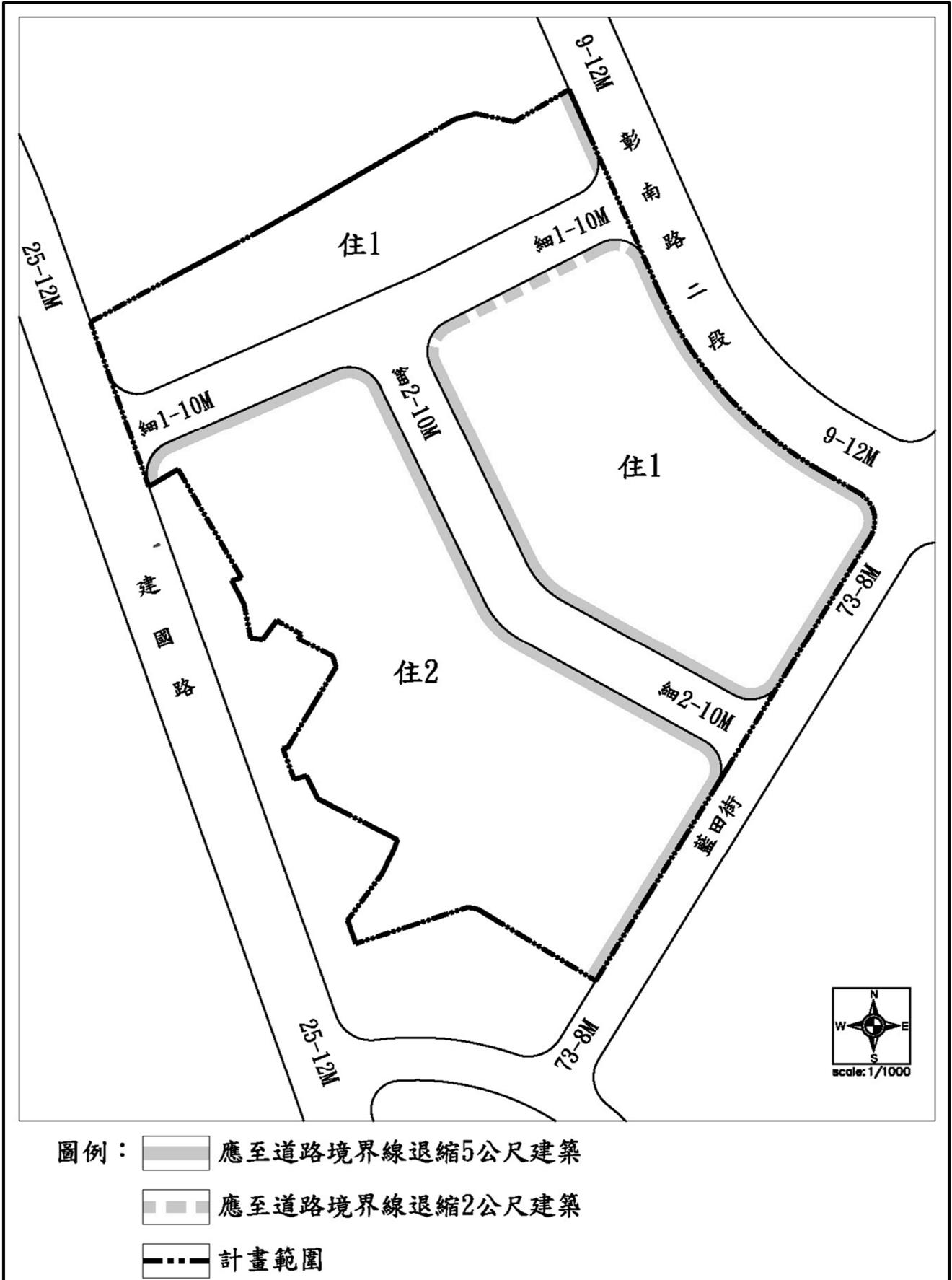


圖 4-2 計畫區建築退縮示意圖