

草屯都市計畫土地使用分區管制

為促進都市土地資源之合理發展利用及維護都市生活環境品質訂定本計畫之土地使用分區管制要點，其管制內容依下列「變更草屯都市計畫(第二次通盤檢討)【第一階段】案土地使用分區管制要點」辦理。

草屯都市計畫（第二次通盤檢討）【第一階段】案土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫第 32 條規定訂之。

二、本計畫區劃定下列各種使用分區及公共設施用地

（一）土地使用分區

- 1 住宅區
- 2 商業區
- 3 乙種工業區
- 4 倉儲區
- 5 宗教專用區
- 6 行政專用區
- 7 文教區
- 8 農業區
- 9 電信專用區
- 10 住宅區（特別管制區）
- 11 農業區（特別管制區）

（二）公共設施及其他用地

- 1 機關
- 2 學校
- 3 市場
- 4 公園
- 5 公園兼兒童遊樂場
- 6 兒童遊樂場
- 7 綠地
- 8 加油站
- 9 停車場
- 10 運動場
- 11 廣場兼停車場
- 12 變電所
- 13 人行廣場
- 14 自來水事業用地
- 15 道路
- 16 溝渠

- 17 社教用地
- 18 污水處理場
- 19 機關（特別管制區）
- 20 學校（特別管制區）
- 21 公園（特別管制區）
- 22 運動場（特別管制區）
- 23 綠地（特別管制區）
- 24 道路（特別管制區）
- 25 廣場兼停車場（特別管制區）
- 26 停車場（特別管制區）

三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。本次通盤檢討前已完成訂定細部計畫管制內容者，從其所屬細部計畫之管制內容規定。

四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

五、乙種工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%，建築基地於申請建築時，應指定建築物前院退縮深度至少為 6 公尺，退縮部分得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離及提升景觀品質。

六、電信專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物得為下列使用：

（一）經營電信事業所需設備：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、移動室拖車機房等及其他必要設施。

（二）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。
- 4.其他經縣政府審查核准之必要設施。

（三）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。

（四）與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電子器材零售業。
- 3.通信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

七、行政專用區供政府機關、自治團體、人民團體、圖書館、藝術館、博物館、

紀念性建築物及其他公益上需要之建築使用，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。

八、宗教專用區供寺廟、教堂等宗教、信仰相關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

九、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關		50%	250%
學校	國中以下	50%	150%
	高中	50%	200%
	大專以上	50%	250%
公園		15%	依有關規定辦理
兒童遊樂場		15%	30%
公園兼兒童遊樂場		15%	30%
停車場	平面式	10%	其附屬設施 20%
	立體式	80%	依有關規定辦理
市場	零售市場	80%	240%
	批發市場	80%	120%
變電所		60%	400%
社教用地		60%	250%
加油站		40%	120%
自來水事業用地		50%	250%
污水處理場		50%	120%

十、本計畫區內公共設施用地經劃定為公共設施用地（特別管制區）者，不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請多目標及臨時建築使用。

十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，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 1.5 倍。但以不超過基地面積乘以該基地法定容積率之 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。

十二、本計畫區車籠埔斷層線兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區，依其土地使用分區及用地劃設之特別管制區管制內容依下列規定予以管制：

(一) 住宅區(特別管制區)建蔽率不得大於 60%，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

染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。

(二) 農業區(特別管制區)內之土地，建蔽率不得大於 10%，除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經縣政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。並依下列規定辦理，但經縣政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：

1. 興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區(特別管制區)內之土地所有權人。
2. 農舍之高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 8 公尺。
3. 農業區(特別管制區)內之農地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九之農地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。
4. 申請之農舍不得擅自變更使用。

(三) 機關(特別管制區)內之土地以提供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。

(四) 學校(特別管制區)內之土地以提供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。

(五) 公園(特別管制區)內之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。

(六) 運動場(特別管制區)內之土地以供運動場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。

(七) 綠地(特別管制區)內之土地應以維持公共開放性空間使用為目的。

(八) 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。

(九) 廣場兼停車場(特別管制區)內之土地以供公共開放性廣場兼平面停車使用為主。

(十) 停車場(特別管制區)內之土地以供平面停車場使用為主。

十三、計畫區內須以整體開發方式辦理之地區，其退縮建築應依下列規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	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
商業區		
行政專用區、公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分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。	一、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、 人行道地面鋪面，應選擇環保、耐磨、抗滑、具透水性、易維護之具有地方特色材料。並須作整體延續之排列組合及考慮其洩水坡度順暢排水效能。
社教用地	自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，兩面臨接道路時，得擇一退縮，退縮部分如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

十四、停車空間劃設標準:

- (一) 於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:

總樓地板面積	停車未設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

- (二) 前項規定以外地區則依建築技術規則建築施工編第五十九條規定辦理。

十五、本要點未規定事項，應從其相關法令之規定。