

貳、本次擬定後土地使用分區管制要點

- 一、都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。但建蔽率降低到 40% 時，容積率得提高至不得大於 120%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 四、保存區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
- 五、露營區、青年活動營區內之土地以供露營活動及建造相關設施為主，其建築物及土地使用應依以下規定：
 - (一) 建蔽率不得大於 5%。
 - (二) 建築物高度不得超過 1 層樓或 4 公尺高。
 - (三) 本區內應順應自然地形、地貌及維護天然景觀佈景。
- 六、休憩區之建蔽率不得大於 20%，建築物高度不得超過 2 層樓或簷高不得超過 7 公尺。區內可設置臨時停車場、小型餐飲服務設施，野餐地及公廁設施。
- 七、巨樹保護區內應興建保護美化環境等相關設施，以利巨樹自然生長。
- 八、旅遊服務專用區以供遊客服務中心、餐廳、農特產品展售館、藝品展示館、住宿、觀光遊樂設施及其他經觀光目的事業主管機關認定之必要及附屬設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，惟供住宿使用之總樓地板面積不得超過總樓地板面積之 20%。旅遊服務專用區之建築基地應先經南投縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。
- 九、加油站專用區四周應予美化，其建蔽率不得大於 40%，建築物高度不得超過 2 層樓或簷高不得超過 7 公尺。
- 十、電力事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。有關微波發射設施高度依電業法之規定辦理。
- 十一、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十二、電信、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

(一)電信專用區容許使用項目依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 至 4 款規定辦理，不適用第 5 款。

(二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依「郵政法」第 5 條規定得為下列使用：

1. 經營郵政事業所需設施：

營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

2. 郵政必要附屬設施：

(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

(3)郵政文物收藏及展示場所。

(4)員工托育中心、員工托老中心、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所等。

(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經縣政府審查核准之必要設施。

十三、新聞媒體專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，有關發射台之高度依新聞傳播相關規定辦理。

十四、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。其隔離綠帶及農灌排設施規定如下：

(一)隔離綠帶：與毗鄰農業區之土地，應沿境界線留設 1.5 公尺隔離綠帶，以保持原有地形地貌為原則。隔離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。

十五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十六、學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

十七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

十八、森林公園用地內土地應妥為維持並加強造林，除現有合法建築之整建及修建外，不得變更地形、地貌，以提供遊客森林遊樂之場所，並可闢設散步道、座椅及維護清潔與安全等設施，各項設施均以不破壞林木之自然生態。

十九、公園用地(附帶條件)之土地使用應依以下規定：

(一)建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款、第 6 款辦理。

(二)公園用地(附帶條件)依「促進民間參與公共建設法」及「公有財產法」規定辦理合作開發得依多目標使用設置作餐飲、文化創意、觀光旅遊服務及其他經觀光主管機關認定之必要附屬設施且不受使用樓層之限制。

二十、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。區內土地以興建車站使用並得興建車輛養護、加油等相關設施。

二十一、社教機構用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

二十二、旅遊服務中心用地之建築物及土地使用應依以下規定：

(一)旅遊服務中心用地(一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。以供設置旅遊服務中心及其相關附屬設施為主，並得設置展覽展示場地、行政辦公廳舍、大眾運輸轉運站、零售及餐飲、及停車場等觀光遊憩管理服務相關設施。

(二)旅遊服務中心用地(二)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 150%。以供文化教育相關活動設施(包含展示銷售設施、社教設施、文康設施)、公共服務相關活動設施(包含住宿餐飲服務設施、防災避難及緊急救援設施、園藝及造景相關設施、相關公共服務設施與公用設備)、觀光遊樂設施及其他經觀光目的事業主管機關認定有關之必要及附屬設施，惟住宿餐飲服務設施使用之總樓地板面積不得超過總樓地板面積 30%。

二十三、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，有關停車空間設置規定，其住宅區、商業區、旅遊服務專用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)。若有其他情形特殊

者，經提南投縣都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	—

二十四、住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地於申請建築時，如設置「雨水貯留滯洪及涵養水份再利用相關設施」時，其所需樓地板面積得不計入容積。

二十五、建築基地面臨計畫道路部分之退縮建築規定如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區、旅遊服務專用區之建築基地，面臨 15 公尺以上計畫道路部分者，應自道路境界線至少退縮 4 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）。退縮建築之空地除出入口外應植栽綠化，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)機關用地、旅遊服務中心用地(一)、各公用事業專用區或用地及學校，面臨計畫道路部分，應退縮 4 公尺建築。

二十六、各項公共設施興建時應配合地方特色及居民社區活動需要，考量行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之需要妥為設計。

二十七、建築物基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

二十八、各項管制要點未規定事項，適用其他法令規定。