

## 第六節 土地使用分區管制原則

本計畫區土地使用管制應依下列原則辦理，並納入細部計畫明訂之。

### 一、建蔽率及容積率

本計畫區之容積率及建蔽率不得大於下表規定：

#### (一) 土地使用分區

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	
第二種住宅區	60	120	若區內建築物新建、增建或改建時，依南投縣回饋規定繳納回饋金者（按建築基地面積之30%乘以毗鄰住宅區前三年之平均公告現值折算），則其容積率得提高為180%。
商業區	80	320	
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
加油站專用區	40	120	
車站專用區	60	240	
電信專用區	50	250	
休閒旅遊專用區	--	--	俟擬定細部計畫時再行審訂
遊憩區	40	100	

#### (二) 公共設施用地

用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	
學校用地	50	150	文中、文小
市場用地	60	240	
停車場用地	70	490	
電力事業用地	50	250	
自來水事業用地	50	250	
環保設施用地	50	150	
污水處理廠用地	50	150	

## 二、建築退縮

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000m<sup>2</sup>以上基地，或由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地則自兩面道路境界線退縮)。	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。
乙種工業區	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 2 公尺。	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。
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，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。	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)前項規定以外地區，其退縮建築應依「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」等相關法令或考量舊市區不同性質因地制宜發展需要，訂定之。

## 三、停車空間留設

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000m<sup>2</sup>以上基地由低使用強度變更為高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。但基地情形特殊經提報南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
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」規定辦理。

四、其他事項：環保設施用地及污水處理廠用地應訂定適當綠化規定，以維護河岸區域整體景觀視野。