

第六節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第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180%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。並不得依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第5款規定使用。
- 六、車站專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 七、休閒旅遊專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。
 - (一)基地臨接計畫道路部分，至少應從道路境界線退縮10公尺建築，臨接聯外道路部分，至少應從道路境界線退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬或其他障礙物，但得計入法定空地。
 - (二)區內公共停車場之停車位最低留設標準如下：
 - 1.大客車停車位數：如設有住宿設施者，則應按其客房數每滿50間設置1輛大客車停車位。
 - 2.小客車停車位數：建築樓地板面積每100平方公尺及其零數應增設1部停車空間。
- 八、遊憩區應結合當地自然資源及人文特色，採低使用強度開發，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於100%，且使用項目以供做旅遊服務中心、農產品展售館、藝品展售店、飲食店（樓地板面積不得超過300平方公尺）及水岸遊樂相關設施使用為限，並不得為住宿使用。
- 九、本計畫區劃設之市場、機關、電力事業用地、自來水事業用地、電信專用區、學校、停車場、垃圾處理場、污水處理廠等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	60	240
機關用地	50	250
電力事業用地	50	250
自來水事業用地	50	250
電信專用區	50	250
學校用地	50	150
停車場用地	70	490
垃圾處理場用地	10	30
污水處理廠用地	50	150

電信專用區，並不得依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第5款規定使用。

十、建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

(一)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100m²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。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。

十一、退縮建築規定：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000m²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)12號道路二側退縮建築規定如下(詳參附圖):

1.12號道路西側應留設2公尺人行通道。

2.機一、公二自12號道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自境界線至少退縮4公尺。退縮範圍鄰12號道路境界線2公尺範圍內需供作人行通道使用，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(三)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」等相關法令辦理。

十二、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1,000m²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建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一)本計畫區之公共開放空間（包括公園、綠地、兒童遊樂場等）應留設二分之一種植花草樹木。

(二)垃圾處理場於面臨道路部份應留設10公尺綠帶，且應直接面臨道路留設，不得設置圍牆及其他阻礙物。

(三)臨河川區之道路，應留設適當綠帶，種植樹冠高二公尺以上之喬木，且根部應保留適當之透水性表面。

十四、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。

