

## 第八節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 二、第三種住宅區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一八〇。
- 三、保存區供與闢廟宇教堂使用；其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之六〇。
- 四、本地區土地反建築物依其使用性質分為左列各組內容：

### 第一組：住宅。

- (一)獨立住宅。
- (二)雙併住宅。
- (三)連棟住宅。
- (四)集合住宅。
- (五)寄宿舍。

### 第二組：學前教育設施。

- (一)托兒所。
- (二)幼稚園。

### 第三組：社區遊憩設施。

- (一)室內遊憩設施。
- (二)公園、兒童遊樂場。
- (三)籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場。
- (四)高爾夫球場練習場。

(五)其它。

第四組：社會福利設施。

(一)兒童、少年、殘障、老人福利機構。

(二)其它。

第五組：社區通訊設施。

(一)郵局、代辦所。

(二)電信局、辦事處。

(三)其它。

第五組：社區安全設施。

(一)消防隊。

(二)警察局、派出所。

(三)民防指揮中心。

(四)其它。

第七組：公用事業設施。

(一)捷運場站設施。

(二)變電所。

(三)無線電或電視收播設施。

(四)電信機房。

(五)其它。

第八組：公務機關。

- (一)各級行政機關。
- (二)各級民意機關。
- (三)外國政府駐華機關或辦事處。
- (四)其它。

第九組：社教設施。

- (一)圖書館、社會教育館。
- (二)藝術館、美術館。
- (三)其它。

第十組：文康設施。

- (一)音樂廳。
- (二)集會場所。
- (三)文康活動中心。
- (四)居民及社區活動中心。
- (五)其它。

第十一組：一般零售業。

- (一)飲食成品。
- (二)百貨超市、量販商店。
- (三)其它。

第十二組：生鮮及批發市場。

第十三組：餐飲業。

(一)小吃店。

(二)餐廳、酒店。

(三)咖啡廳、茶藝館。

(四)其它。

第十四組：百貨公司業。

第十五組：一般服務業。

第十六組：一般事務所。

第十七組：金融保險業。

第十八組：娛樂服務業。

第十九組：健身服務業。

(一)球類運動及練習場地。

(二)健身房、道館、韻律房。

(三)溜冰場、游泳池。

(四)其它。

第二十組：旅館業。

第二十一組：宗祠及宗教建築。

(一)祠堂、家廟。

(二)寺廟、庵堂、教堂。

(三)其它。

五、第三種住宅區之使用組別應依左表之規定

- 1.地面層以上不受樓層限制，地面下僅限地下一層（表列符號●）。
- 2.僅限地面以上樓層（表列符號○）。
- 3.僅限地面第一層及地下第一層（表列符號■）。
- 4.僅限地面第一層（表列符號□）。
- 5.禁止設置（表列符號／）。
- 6.如遇使用性質條件特殊者，非經審議通過，不得擅自設置使用。
- 7.其他法令有案已規定者，從其規定。

六、本計畫住宅區內各宗建築基地，除依規定指定留設建築牆面線、人行通道等開放空間外，應集中留設法定空地面積二分之一以上之開放空間。所留設之開放空間其綠覆率不得小於七十%，並均應考慮防災及緊急救護之通行需求。

七、每宗建築基地個別開發時，應配合鄰近基地鋪面形式、材質，以塑造整體鋪面之延續性，鋪面材質宜選用具有這水性且為防滑、耐壓、易維護之材質，並於適當位置，設置地方性意義的鋪面。

八、本地區住宅區內建築物，其頂層部之處理，除依法留設如屋頂避難平台等設施，其餘部分以斜頂方式處理，傾斜角度應介於三十度至六十度之間。

九、住宅區內建築物高度管制，依左列規定辦理。

- (一)中正路沿線之住宅區，其沿街面建築物高度為二層樓或六公尺到八公尺之間，所剩樓地板面積應依建築法有關規定集中留設使用，其建築物總高度不得超過九層樓或二十公尺。

(二)前項以外之住宅區，其建築物高度不得高於五層樓或十八公尺，所剩樓地板面積應依建築關規定集中留設使用，其高度應介於六層樓到十層樓之間，或二十公尺到三十公尺範圍。

十、本地每宗建築基地除經都市設計審議委員審議同意外，開發規模不得小於四百平方公尺，以避免零星開發，降低全區整體環境品質。

十一、住宅區設置廣告物，廣告旗幟及招牌應符合左列各項規定：

(一)正面型廣告招牌高度不得超過基地地面以上五公尺及二樓之窗台，離地淨高不得低於三公公尺且不得設置霓虹、閃光裝置。

(二)臨路面側懸型廣告招牌不得突出於建築線，突出於牆面部份不得超過 0.8 公尺，其高度不得超過基地地面以上 7.5 公尺及二層樓，招牌下瑞 離地淨高不得低於三公公尺。

(三)採光通廊及騎樓內不得設置懸吊式標示物。

(四)不同店面之廣告招牌應以合併整體設計為原則。

(五)住宅大樓如已成立公寓大廈管理委員會等相關組織，須經該委員會同意後始得設立。

十二、中正路（道路編號一）沿線之住宅區，其臨接中正路之耶分，為提供地面層公眾使用，創造道路沿線兩側之公共活動，應設置騎樓或有遮簷人行道。

十三、為塑造本細部計畫區視覺觀之穿透性，住宅區內需設置圍牆者，應依下列規定辦理。

(一)圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於一五 0 公分。

(二) 欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過一五〇公分，其透空部分不得少於圍牆面積七〇％。

(三) 圻工構造圍牆者，其高度不得超過一二〇公分，採圻工構造與欄杆式鏤空或其它混合構造材料者，其高度不得大於一二〇公分。

十四、本地區每宗建築基地為集中收集處理垃圾，至少應設置垃圾貯存空間一處。

十五、本地區所有建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口，以及其他地面層有礙市容景觀之設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。

十六、本地區住宅區內建築物附屬之冷氣孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀而共同設置，如已成立公寓大廈管理委員會等相關組織，須經該委員會同意後始得設置。

十七、為塑造本區整體環境具有文化藝術之示範性，全區建築物之設計及用材應塑造優美的藝街文化環境法定空地之景觀處理亦應創造別縣特色的文化地景。

十八、建築物或其他公共工程施工期間，應重點式就施工圍籬、大樓各層之施工防護網、工地事務所及宿舍工寮等，予以藝術化處理。

十九、本地區路權範圍內之人行道或建築基地依法留設之騎樓、迴廊、有遮簷人行通道、無遮簷人行通道，凡提供公眾使用之步行環境，其步道路面應齊平設置，以利殘障者通行使用。

二十、為塑造本地區無障礙步道系統之整體性，左列地區與設抱所臨接人行道如設有無障礙導盲步道，則應予以連接。

- (一) 公園、兒童遊樂場等開放空間。
- (二) 人行通道、天橋、地下道、無遮簷人行道、有遮簷人行道、騎樓、迴廊。
- (三) 建築基地內指定留設，並且提供公眾使用之法定空地。
- (四) 公有建築物，供公眾使用建築物之出入口。
- (五) 經「都市設計審議委員會」認定須留設無障礙設施之地點。

二十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (二) 建築物提供額外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百分之三〇為限。
  - 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。
- (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點一」規定增加興建樓地板面積。

二十二、本計畫區內各建築基地，其容積獎勵后之總值，不得大於原法定容積率之一點五倍。



二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定如有未盡事宜，提經「都市計畫審議委員會」審議決議者，得以該審議委員會決議為準。