

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
第一點：本要點係依據都市計畫台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	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三十五條之規定訂定之。	修訂
	二、為落實土地使用分區管制，並有效改善及提昇已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，得由縣政府「都市設計審議委員會」辦理本要點有關事項之審議。	增訂
第二點：住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。	三、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十，惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之一百八十。	修訂
第三點：商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之三百。	四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，惟若建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之三百。	修訂
第四點：工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，依其性質分為甲種工業區與乙種工業區，而其建蔽率不得超過百分之七十，容積率不得超過百分之二百一十。	五、甲種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十；乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。	修訂
第五點：機關用地建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。	六、機關、社教用地及郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	修訂

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
<p>第六點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</p> <p>二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p>		刪除
<p>第七點：依第六點規定所得增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> <p><math>\Delta FA = S * I</math></p> <p>A=基地面積</p> <p>S=開放空間有效總面積</p> <p>I=鼓勵係數，依左列規定計算：商業區：I=2.89</p> <p><math>\sqrt{S/A} - 1.0</math></p> <p>前項所列開放空間有效總積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		刪除
<p>第八點：依第六點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上且基地面積在商業區為一千</p>		刪除

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原	條	文	修	訂	後	條	文	備	註
		五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積( $\Delta FA$ )得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。							
第九點：	市場用地	市場用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百四十，並依台灣省零售市場建築管理規則有關規定辦理。	七、	零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。				修訂	
第十點：	學校用地	學校用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十。	八、	學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。				修訂	
第十一點：	加油站	加油站之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十，但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等。	九、	加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。				修訂	
第十二點：	農會專用區	農會專用區之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百八十。	十、	農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，其使用用途依農會法相關規定辦理。				修訂	
第十三點：	寺廟保存區	寺廟保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建築物之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之八十。	十一、	宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。				修訂	

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
	<p>十二、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。</p>	
	<p>十三、停車場用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十，若為立體使用，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。</p>	
	<p>十四、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。</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分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三十為限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	增訂

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原	條	文	修 訂 後	條	文	備 註																										
			<p>十五、建築物新建、改建、變更改用途增建部分，應依左表之規定設置停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="767 584 1299 2036"> <thead> <tr> <th data-bbox="767 584 1050 645">建築物用途</th> <th data-bbox="1050 584 1299 645">基準停車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 645 1050 857">一、住宅區等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 645 1299 857">超過 300 m<sup>2</sup>以上部分，每滿 120 m<sup>2</sup>設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 857 1050 1155">二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 857 1299 1155">每滿 80 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1155 1050 1317">三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 1155 1299 1317">每滿 80 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1317 1050 1413">四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 1317 1299 1413">每滿 70 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1413 1050 1509">五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 1413 1299 1509">每滿 100 m<sup>2</sup>或每四個房間設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1509 1050 1671">六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 1509 1299 1671">每滿 100 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1671 1050 1742">七、醫院診所等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 1671 1299 1742">每滿五個床位或每 70 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1742 1050 1800">八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。</td> <td data-bbox="1050 1742 1299 1800">每滿 150 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1800 1050 1852">九、學校。</td> <td data-bbox="1050 1800 1299 1852">每班設置 1.5 位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1852 1050 1910">十、運輸服務業。</td> <td data-bbox="1050 1852 1299 1910">以營業車輛數為停車位數。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1910 1050 1973">十一、殯儀館。</td> <td data-bbox="1050 1910 1299 1973">每滿 100 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="767 1973 1050 2036">十二、其他建築。</td> <td data-bbox="1050 1973 1299 2036">每滿 150 m<sup>2</sup>設置乙位。</td> </tr> </tbody> </table>	建築物用途	基準停車位數	一、住宅區等類似用途建築物。	超過 300 m <sup>2</sup> 以上部分，每滿 120 m <sup>2</sup> 設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。	二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿 80 m <sup>2</sup> 設置乙位。	三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿 80 m <sup>2</sup> 設置乙位。	四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿 70 m <sup>2</sup> 設置乙位。	五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿 100 m <sup>2</sup> 或每四個房間設置乙位。	六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。	每滿 100 m <sup>2</sup> 設置乙位。	七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每 70 m <sup>2</sup> 設置乙位。	八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿 150 m <sup>2</sup> 設置乙位。	九、學校。	每班設置 1.5 位。	十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。	十一、殯儀館。	每滿 100 m <sup>2</sup> 設置乙位。	十二、其他建築。	每滿 150 m <sup>2</sup> 設置乙位。			
建築物用途	基準停車位數																															
一、住宅區等類似用途建築物。	超過 300 m <sup>2</sup> 以上部分，每滿 120 m <sup>2</sup> 設置一個停車位，且不得少於每戶附設一停車位之車位數。																															
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	每滿 80 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物。	每滿 80 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															
四、辦公、事務所、金融等類似用途建築物。	每滿 70 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物。	每滿 100 m <sup>2</sup> 或每四個房間設置乙位。																															
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物。	每滿 100 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															
七、醫院診所等類似用途建築物。	每滿五個床位或每 70 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物。	每滿 150 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															
九、學校。	每班設置 1.5 位。																															
十、運輸服務業。	以營業車輛數為停車位數。																															
十一、殯儀館。	每滿 100 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															
十二、其他建築。	每滿 150 m <sup>2</sup> 設置乙位。																															

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原條文	修訂後條文	備註
	<p>十六、依前條規定之備註</p> <p>一、</p> <p>(1) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p>(2) 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(3) 停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口 30 公尺以上地方，並留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起計之。</p> <p>(4) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿 40 間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。</p> <p>(5) 建築基地面積達 1000 平方公尺之公有建築物應依本表規定加倍留設。「公有建築物」係依建築法界定為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。</p> <p>(6) 依本表計算設置停車空間數，並未達整數時，其零數應設置一輛。</p>	<p>增訂</p>

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原條文	修訂後條文	備註
	<p>二、為獎勵增加停車空間供給辦法，除上述法定停車空間外，為鼓勵地主提供土地捐做停車場或於住宅區直接興建停車場，研訂下述兩種方法獎勵地主，以增加誘因。</p> <p>(1) 自願無償捐贈毗鄰建築基地之可建築土地為停車場，供公眾使用，捐贈面積達300平方公尺以上(至少提供10部以上平面車位)且有興闢完成之出入道路，其建築計畫需送經主管單位或都市設計委員會審查通過，其所得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積乘其容積率乘2倍。</p> <p>(2) 住宅區得興建停車場或停車塔及其附屬設施，其建築基地面積應達500平方公尺以上，且需臨接6公尺以上計畫道路。 前項建築基地之建蔽率不得超過該住宅區之建蔽率，且高度不得超過36公尺或其面臨道路(含退縮部分)寬度之1.5倍，其供車輛進出之等候車道容量不得少於4部車位。</p>	

表十二 變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註									
	<p>十七、為考量都市發展，訂定退縮建築標準如左，但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 商業區 工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮四公尺建築。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業用地</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。</td> <td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地	退縮建築規定	備 註	住宅區 商業區 工業區	自道路境界線至少退縮四公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。	公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。	增訂
分區及用地	退縮建築規定	備 註									
住宅區 商業區 工業區	自道路境界線至少退縮四公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。									
公共設施用地及公用事業用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、退縮建築後免再依彰化縣騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。									
第十四點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化設施。	點次調整									
第十五點：本要點未規定者，適用其他法令之規定。	十九、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。	點次調整									