

## 八、土地使用分區管制要點

第一點：本要點依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規定訂定之。

第二點：住宅區

住宅區內之建築物建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	六〇%	一八〇%

第三點：商業區

商業區內之建築物建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
商業區	八〇%	三二〇%

第四點：甲種工業區、乙種工業區及零星工業區之建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
甲種工業區	六〇%	二一〇%
乙種工業區	六〇%	二一〇%
零星工業區	六〇%	二一〇%

第五點：寺廟保存區及宗教專用區

宗教專用區內之建築物建蔽率及容積率不得超過左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
宗教專用區	六〇%	一六〇%

第六點：農會專用區

農會專用區建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二五〇%。

第七點：糖業文化專用區

- 1、糖業文化專用區(一)之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於一〇〇%，並專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工(釀造)廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。
- 2、糖業文化專用區(二)之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於一〇〇%，並專供停車場使用。
- 3、糖業文化專用區(三)係專供隔離率帶使用。

第八點：休閒農業專用區

- 休閒農業專用區建蔽率不得超過三〇%，容積率不得超過六〇%，並專供下列之使用：
- 1、自然健康藥草療養、溫泉理療服務設施。
  - 2、住宿、餐飲、農產品加工(釀造)廠、農產品展示(售)推廣及教育解說中心等相關休閒農業設施。
  - 3、觀光旅遊服務相關設施。

第九點：加油站專用區

加油站專用區建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過一二〇%。

第十點：機關用地

機關用地建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二五〇%。

第十一點：學校用地

學校用地建蔽率不得超過五〇%，容積率國中以下不得超過一五〇%，特殊教育學校不得超過二〇〇%。

第十二點：市場用地

1、零售市場用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。

2、批發市場用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過一二〇%。

第十三點：社教用地

社教用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十四點：郵政事業用地

郵政事業用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十五點：電信事業用地

電信事業用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十六點：電力事業用地

電力事業用地建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二〇〇%。

第十七點：凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」(依據內政部九十二年七月二十九日台內營字第 0920009284 號函更正)准許條件之公共設施用地，均得依該辦法開闢使用。

第十八點：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一〇〇〇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，其退縮建築應依下列規定辦理。

1、住宅區

(1) 自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。

(2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

2、商業區

(1) 自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。

(2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

3、工業區

(1) 自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。

(2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。

#### 4、公共設施用地及公用事業設施

- (1) 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三公尺。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。
- (3) 如有特殊情形者，得由台中縣都市計畫委員會審決確定。

(二) 前項以外地區，屬舊有都市計畫，依建築法及建築技術規則等規定辦理建築退縮，不另訂退縮建築規定。

#### 第十九點：停車空間設置規定

於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇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，其停車空間設置應依下列規定辦理。

##### (一) 住宅區

住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部份每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。(如左表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1—250 平方公尺	設置一部
251—400 平方公尺	設置二部
401—550 平方公尺	設置三部
以下類推	

##### (二) 商業區

商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺者，則超過部份每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。(如左表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1—250 平方公尺	設置一部
251—400 平方公尺	設置二部
401—550 平方公尺	設置三部
以下類推	

第二十點：有關設置公共開放空間獎勵部份依「建築技術管理規則」規定辦理(依據九十二年五月十三日內政部都市計畫委員會第五五九次會報告案更正)。

第二十一點：建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第二十二點：本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。