

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 240%。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 五、零星工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%，其建築及土地使用依「都市計畫法台灣省施行細則」第 21 條規定辦理。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，其建築及土地使用依「加油站設置管理規則」辦理。
- 七、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之 250%，其建築及土地使用依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30-1 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
- 八、郵政事業用地得為經營郵政業務相關設施及其他經交通部核定所接受委託代辦之業務發展為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 九、本計畫區劃設之市場、機關、學校等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於左表之規定：

| 公共設施種類 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|--------|--------|--------|
| 市場用地 | 60 | 240 |
| 機關用地 | 50 | 250 |
| 學校用地 | 50 | 150 |

- 十、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區、1,000 平方公尺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及

1,000 平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下表規定辦理，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。

| 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。 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2尺範圍內需留設無遮簷人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。 |
| 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4公尺。 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設無遮簷人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之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4公尺。 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線2公尺範圍內需留設無遮簷人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.退縮建築後免再依「彰化縣建築管理自治條例」之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。 |

註：區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「彰化縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。

十一、本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺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，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，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本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

| | |
|-------------|--------|
| 總樓地板面積 | 停車設置標準 |
| 1至250平方公尺 | 設置一部 |
| 251至400平方公尺 | 設置二部 |
| 401至550平方公尺 | 設置三部 |
| 以下類推 | |

(二)前項規定以外地區，其停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

十二、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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100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。

(二)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。

十三、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。

十四、面臨4公尺人行步道之使用分區於指定建築線時，道路兩側應分別退縮2公尺，並予綠化，不得設置任何障礙物，而退縮之部分得計入法定空地。

十五、為提昇都市環境品質及增加綠地空間，園道用地劃置應依實際發展狀況，以延續、連貫設置為原則，綠化面積不得小於園道用地總面積的三分之一。

十六、本要點未規定者，適用其它法令規定。