

## 伍、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。此外，為獎勵商業區開放空間留設，其土地使用強度及獎勵基準如下：

| 建蔽率   | 容積率  |
|-------|------|
| ≤ 70% | 300% |
| ≤ 60% | 330% |
| ≤ 50% | 360% |

前項因獎勵所增加之開放空間一律留設於建築基地前院，以改善都市景觀。

- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

乙種工業區得依都市計畫法台灣省施行細則第18條規定申請公共服務設施與公用事業設施暨一般商業設施之容許使用，但彰化縣政府應依都市計畫法台灣省施行細則訂定相關規定據以執行。

- 五、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

- 六、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。

保存區內各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為均應經都市設計審議委員會核可，依法進行建築管理。

- 七、古蹟保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。

古蹟保存區內土地倘需建築，其建蔽率、建築外觀造型、開口部份處理、材料、顏色、比例等應配合古蹟形貌，並應經古蹟主管機關同意。

古蹟保存區除供原劃設目的使用外，並得作小型商店及飲食店使用，但不得超過總樓地板面積50%，且不得超過300平方公尺，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。

八、車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於20%；其餘部分得供下列使用：

- (一) 停車場。
- (二) 一般辦公處所、公務機關。
- (三) 住宅。
- (四) 資源回收站。
- (五) 電信、有線、無線設備、機房及天線。
- (六) 變電所及其必要之機電設施。
- (七) 集會所、藝文展覽表演場所。
- (八) 休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、相關道場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
- (九) 郵政及電信服務。
- (十) 旅遊服務。
- (十一) 銀行及保險服務。
- (十二) 餐飲服務。
- (十三) 特產展售及便利商店。
- (十四) 補習班。
- (十五) 百貨商場、商店街、超級市場。
- (十六) 旅館、觀光旅館、國際觀光旅館。

車站專用區供交通轉運相關設施使用部分之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於250%。

車站專用區作其他使用部分之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

九、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

加油站專用區之使用項目得準照加油站用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」使用。

加油站專用區之使用管理依「加油站設置管理規則」管理。

十、醫院用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。

十一、電台用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。

十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於15%。

十三、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。但不超過基地允建樓地板面積之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。

十四、為考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(一) 實施區段徵收或市地重劃地區及1,000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，其退縮建築應依下表規定辦理。

| 分區及用地別 | 退縮建築規定   | 備註  |
|--------|--|---|
| 住宅區    | 自道路境界線至少退縮5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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。 | 1. 臨道路境界線2公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。 |
| 商業區    |  | 2. 退縮建築部份均得計入法定空地。<br>3. 退縮建築後免再留設法定騎樓。           |

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 乙種工業區 | 自道路境界線至少退縮 6 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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。</li> <li>2. 退縮建築部份均得計入法定空地。</li> <li>3. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</li> </ol> |
|-------|--|---|

(二) 非屬前款之乙種工業區，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  |
|--------|--|---|
| 乙種工業區  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前院自道路境界線至少退縮 4 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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</li> <li>2. 如有設置圍籬之必要者，前院圍牆應自基地境界線至少退縮 4 公尺，側院免退縮。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。</li> <li>2. 退縮建築部份均得計入法定空地。</li> <li>3. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</li> </ol> |

(三) 公共設施用地及公用事業單位使用之土地，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  |
|--------------------|--|---|
| 公共設施用地及公用事業單位使用之土地 | 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。 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。</li> <li>2. 退縮建築部份均得計入法定空地。</li> <li>3. 退縮建築後免再留設法定騎樓。</li> </ol> |

(四) 前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。

(五) 住宅區臨道路境界線 2 公尺範圍退縮建築部分應留設無遮簷人行步道，其餘可供停車使用。

- 十五、4M道路(人行步道)得供車輛出入使用，但建築基地鄰接4M道路(人行步道)部分應至少退縮2公尺建築，不得設置圍籬。
- 十六、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理：
- (一) 建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於50%。
  - (二) 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地及體育場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。
  - (三) 公園用地之綠覆面積不得低於60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積10%。公園用地應植生長高度3公尺以上之喬木，面積不得低於15%，且根部應保留適當之透水性表面。
  - (四) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於60%。
  - (五) 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地應以整體規劃設計為原則，並應先經主管機關同意。
- 十七、為提昇都市環境品質及增加綠地空間，「綠園道用地」應綠化部分以延續、連貫為原則，綠化面積不得小於綠園道總面積的三分之一。
- 十八、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。