

土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
第一點：本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	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。	
第二點：住宅區之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。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	
第三點：商業區之建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之三百二十。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	
第四點：工業區為乙種工業區，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。	四、乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	
	五、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。並不得依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第5款規定使用。	
	六、車站專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	
	七、休閒旅遊專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。 (一)基地臨接計畫道路部分，至少應從道路境界線退縮10公尺建築，臨接聯外道路部分，至少應從道路境界線退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬或其他障礙物，但得計入法定空地。 (二)區內公共停車場之停車位最低留設標準如下： 1.大客車停車位數：如設有住宿設施者，則應按其客房數每滿50間設置1輛大客車停車位。 2.小客車停車位數：建築樓地板面積每100平方公尺及其零數應增設1部停車空間。	請縣政府妥為訂定「休閒旅遊專用區都市設計審議原則」，俟其提出整體開發時，併供縣府都市設計審議委員會審議之參考。
	八、遊憩區應結合當地自然資源及人文特色，採低使用強度開發，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於100%，且使用項目以供做旅遊服務中心、農產品展售館、藝品展售店、飲食店（樓地板面積不得超過300平方公尺）及水岸遊樂相關設施使用為限，並不得為住宿使用。	

土地使用分區管制要點對照表（續表一）

原 條 文	新 條 文	備 註																														
<p>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。</p> <p>第六點：學校用地（國中小）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。</p> <p>第七點：零售市場之建蔽率不得超過百分之六十，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格辦理。</p> <p>第八點：自來水事業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二百五十。</p> <p>第九點：電力事業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二百五十。</p> <p>第十點：郵政、電信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二百五十。</p>	<p>九、本計畫區劃設之市場、機關、電力事業用地、自來水事業用地、電信專用區、學校、停車場、垃圾處理場、污水處理廠等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>70</td> <td>490</td> </tr> <tr> <td>垃圾處理場用地</td> <td>10</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> <p>電信專用區，並不得依「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第5款規定使用。</p>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	60	240	機關用地	50	250	電力事業用地	50	250	自來水事業用地	50	250	電信專用區	50	250	學校用地	50	150	停車場用地	70	490	垃圾處理場用地	10	30	污水處理廠用地	50	150	
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																														
市場用地	60	240																														
機關用地	50	250																														
電力事業用地	50	250																														
自來水事業用地	50	250																														
電信專用區	50	250																														
學校用地	50	150																														
停車場用地	70	490																														
垃圾處理場用地	10	30																														
污水處理廠用地	50	150																														
<p>第十一點：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，得依第十二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，其臨接長度在廿五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、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。</p>	本點刪除。																															
<p>第十二點：依第十一點規定所得增加之樓地板面積（<math>\Delta FA</math>）按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> $\Delta FA = S \times I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，按左列規定計算 商業區：<math>I = 2.89 S / A - 1.0</math> 住宅區、機關用地：<math>I = 2.04 S / A - 1.0</math> 前項所列開放空間有效總面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>	本點刪除。																															

土地使用分區管制要點對照表（續表二）

原 條 文	新 條 文	備 註												
<p>第十三點：依第十一點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為廿公尺以上，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△F A）得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>	<p>十、建築物提供部份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 30% 為限。</p> <p>(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100m<sup>2</sup>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>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。</p>													
	<p>十一、退縮建築規定：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000m<sup>2</sup>以上基地，或由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="668 934 1205 1415"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地則自兩面道路道路境界線退縮)。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>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 2 公尺。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業設施</td> <td>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。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)12號道路二側退縮建築規定如下(詳參附圖):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.12號道路西側應留設2公尺人行通道。</li> <li>2.機一、公二自12號道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自境界線至少退縮4公尺。退縮範圍鄰12號道路境界線2公尺範圍內需供作人行通道使用，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</li> </ol> <p>(三)前項規定以外地區，其退縮建築應依「南投縣都市計畫區騎樓設置標準」等相關法令辦理。</p>	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(如屬角地則自兩面道路道路境界線退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	乙種工業區	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 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	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 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	
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(如屬角地則自兩面道路道路境界線退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。												
乙種工業區	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 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。												
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 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。												

土地使用分區管制要點對照表（續表完）

原 條 文	新 條 文	備 註										
	<p>十二、停車空間劃設標準：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000㎡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，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報南投縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="725 591 1202 853"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下 (含250平方公尺)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺 至400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺 至550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項規定以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置一部	超過250平方公尺 至400平方公尺	設置二部	超過400平方公尺 至550平方公尺	設置三部	以下類推		
總樓地板面積	停車位設置標準											
250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置一部											
超過250平方公尺 至400平方公尺	設置二部											
超過400平方公尺 至550平方公尺	設置三部											
以下類推												
<p>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。</p>	<p>十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區之公共開放空間(包括公園、綠地、兒童遊樂場等)應留設二分之一種植花草樹木。</p> <p>(二)垃圾處理場於面臨道路部份應留設10公尺綠帶，且應直接面臨道路留設，不得設置圍牆及其他阻礙物。</p> <p>(三)臨河川區之道路，應留設適當綠帶，種植樹冠高二公尺以上之喬木，且根部應保留適當之透水性表面。</p>											
<p>第十五點：本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。</p>	<p>十四、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。</p>											