

擬定南投（含南崗地區）都市計畫細部計畫書

南投縣政府

中華民國 105 年 12 月

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 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區之土地使用依下列規定：

（一）住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

（二）六大街廓住宅區（詳附圖一）開發規模達 1,000 平方公尺以上者，其建蔽率為 60%；未達 1,000 平方公尺或因鄰地已完成建築，致未能達前開規模面積者，其建蔽率為 50%。且全區開發建築行為，均應經南投縣都市設計審議委員會審議通過。

三、商業區之土地使用依下列規定：

（一）第一種商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。

（二）第二種商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

四、工業區之土地使用依下列規定：

（一）第一種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

（二）第二種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，不得依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定申請使用。

五、電信專用區（得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，容許使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 至 5 款規定，其第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

六、旅遊服務專用區之土地使用依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

（二）日後重建時，依「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」規定於臨芳美路側留設變更面積 25%之廣場供公眾使用。

（三）開發建築行為應提送南投縣都市設計審議委員會審議。

七、車站專用區之土地使用依下列規定：

（一）車站專用區除基地第一層專供交通轉運及相關設施使用外，其餘部分得供下列使用：

- 1.旅館、觀光旅館
- 2.餐飲服務
- 3.特產展售及便利商店
- 4.旅遊服務
- 5.銀行及保險服務
- 6.百貨商場、商店街、超級市場
- 7.一般及日常服務業
- 8.通訊服務業
- 9.停車場經營業

(二) 車站專用區供交通轉運設施及其他使用部分，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(三) 臨接八公尺計畫道路之一側應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，該退縮得計入法定空地。車站專用區規劃設計應經南投縣政府交通主管機關同意，並得分期分區開發興建，其中供交通轉運設施部分應優先開發完成，其區位及範圍須經該設施位置土地所有權人同意。

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、行政區、機關用地、醫院用地、污水處理廠及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十、「機 20」機關用地（南投縣議會現址）之土地使用依下列規定：

(一) 規劃設計時應至少留設基地面積 10%供綠地或廣場使用（不得小於 1,603 平方公尺），並不得計入法定空地。

(二) 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；其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三) 建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間（如下表）。

總樓地板面積	停車設置標準
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	—

十一、學校用地之土地使用依下列規定：

（一）國中（小）用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

（二）高中（職）用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十二、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十三、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十四、為鼓勵基地之整體規劃與合併使用及設置公益性開放空間，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新有關規定辦理外，訂定下列獎勵措施；但增加之容積獎勵以不超過建築基地 1.2 倍之法定容積為限：

（一）依內政部訂定之「建築技術規則」第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理之建築基地設置公共開放空間獎勵部分。

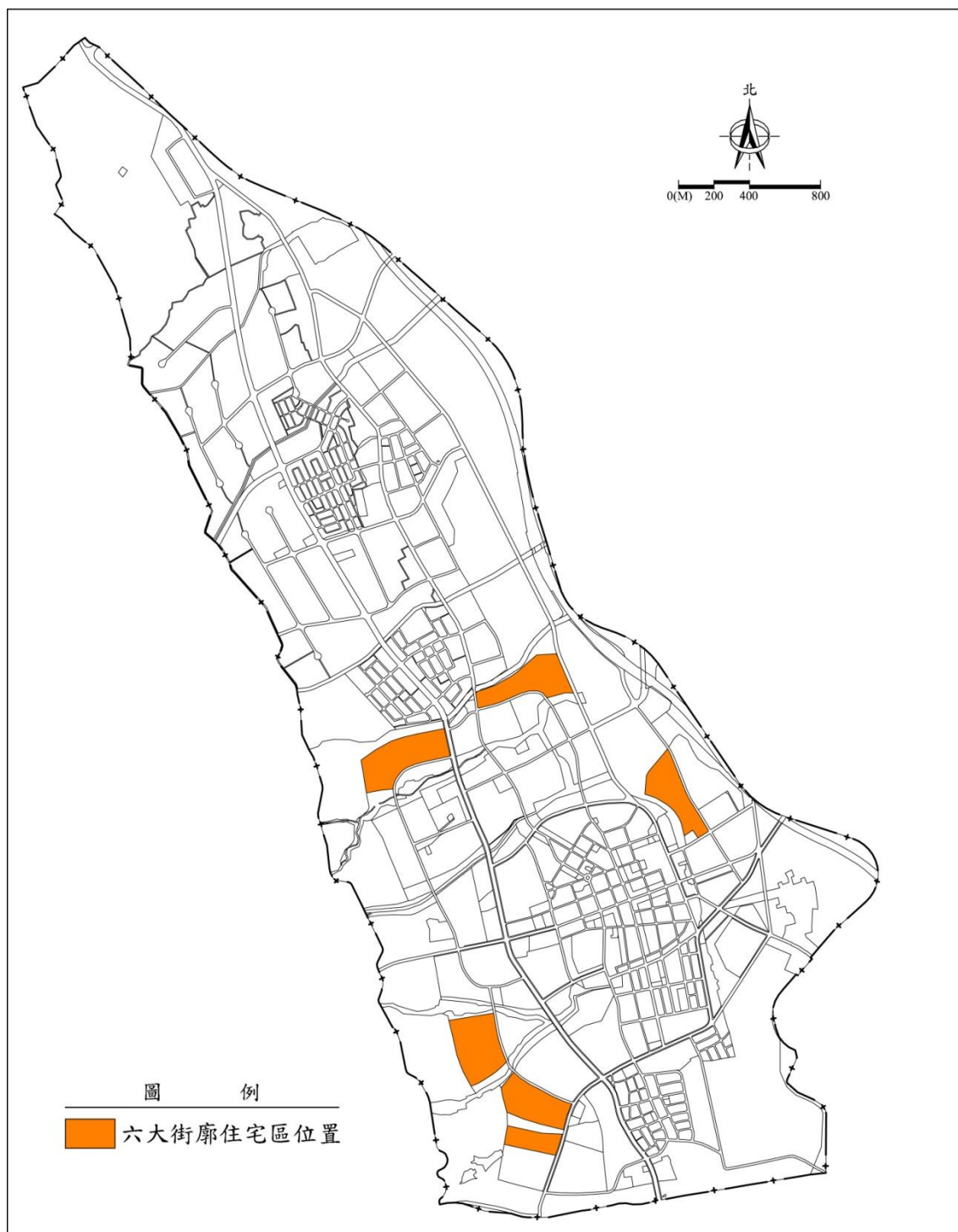
（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積：

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 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。

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。

十五、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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，其他法令另有規定者，從其規定。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



附圖一 六大街廓住宅區位置示意圖