

變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第22條規定及配合本計畫區發展需要訂定之。
- 二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，準用「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。
- 三、本計畫區劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：
 - (一)第三種住宅區(住三)。
 - (二)第二種商業區(商二)。
- 四、第三種住宅區(住三)：以建築住宅為主，除許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
 - (一)第六條規定限制之建築及使用。
 - (二)使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過3匹馬力，電熱超過30瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在100平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積1/7)者。
 - (三)經營下列事業者：
 1. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
 2. 噴漆作業者。
 3. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
 4. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 5. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75瓩者。
 6. 彈棉作業者。
 7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 8. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 9. 鍛冶或翻砂者。
 10. 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 11. 塑膠類之製造者。
 - (四)客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨12公尺以上道路者不在此限。

- (五)戲院、電影院、遊藝場、K T V、M T V及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數30間以上(不含)之旅館。
- (六)酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。
- (七)樓地板面積超過500平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過300平方公尺之飲食店。
- (八)出租用之倉庫。
- (九)破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。
- (十)其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生之建築物或土地之使用。未超過前項第二款、第三款第5目及第七款規定許可作工廠、商場(店)或飲食店使用者，僅限於建築物之第一層及地下層。

五、**第三種住宅區(住三)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。**

六、第二種商業區(商二)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- (一)使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過15匹馬力，電熱超過60瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在300平方公尺以上者。
- (二)經營下列事業者：
 - 1. 製造鞭炮或煙火類物品者。
 - 2. 使用乙炔，其發生器容量在30公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
 - 3. 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 - 4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - 5. 使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。
 - 6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 - 7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - 8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - 9. 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 - 10. 使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - 11. 削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。
 - 12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。

13. 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過3.75瓩者。
 14. 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。
 15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 16. 使用熔爐鑄之金屬加工者。
 17. 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過3.75瓩者。
 18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。
 19. 使用機器錘之鍛冶者。
- (三)火葬場、墳場。
- (四)垃圾污物處理場、屠宰場。
- (五)馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
- (六)牛乳廠、堆肥舍。
- (七)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在15立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- (八)其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

七、**第二種商業區(商二)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。**

八、本計畫區各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用類別	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	60	240
學校用地	50	200
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10	30
體育場用地	60	200
廣場兼停車場用地	5	10

九、各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本府都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由本府都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

十、容積獎勵：

(一)**開發期程獎勵：**

符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積

之15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之5%。惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其申請時間對照重新核算容積獎勵之成數。

1. 本次細部計畫案修正公告實施日起。
2. 本市地重劃區重劃完成之日起。
3. 本市地重劃區標（讓）售土地產權移轉證明書核發日起。

（二）規模獎勵：

1. 小基地合併建築開發：

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。

前開土地於市地重劃完成土地權利變更登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但抵費地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。

2. 大基地整體開發：

為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。

基地規模	獎勵容積占基準容積之比例	
	住宅區	商業區
1000-3000平方公尺	3%	5%
超過3000-5000平方公尺	5%	10%
超過5000平方公尺	10%	15%

3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。

（三）公益性設施、開放空間獎勵：

為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，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，但以不超過基準容積之15%為限。

1. 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，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。

(四)各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。

十一、退縮建築規定：

(一)住宅區與商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

(二)公共設施用地新(改)建時應自道路境界線至少退縮6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，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

(三)對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本府都市計畫委員會審議決定之。

十二、範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在315(含)平方公尺以下，應留設一部停車空間，超過部份每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間，停車空間依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
1-315 (含) 平方公尺	設置 1 部
超過 315-465 平方公尺	設置 2 部
超過 465-615 平方公尺	設置 3 部
以下類推	-----

十三、建物屋頂造型規定：

(一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型依下列規定辦理：

1. 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。
2. 建築物屋頂層顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。

(二)本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。

建築物面臨公共設施用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

十四、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，以美化環境。

十五、本計畫區之公、私有建築物應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。