

變更鹿谷都市計畫(第四次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點修正內容對照表

修正條文	原計畫條文	修正說明
一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條及同法台灣省施行細則第 <u>35</u> 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	
二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	
三、住宅區(附一)之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> ，申請捐贈道路用地換算容積時依附帶條件一之規定。	三、住宅區(附一)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，申請捐贈道路用地換算容積時依附帶條件一之規定。	
四、商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	
五、行政區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	五、行政區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	
六、農會專用區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	六、農會專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	
七、旅遊服務專用區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。並得作為 <u>旅館、停車場、辦公室、餐廳、農產品、地方特產展售(研習、會議)中心及其他經觀光主管機關核准之相關設施使用。</u>	七、旅遊服務專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。並得作為停車場、辦公室、餐廳、農產品、地方特產展售(研習、會議)中心及經主管機關核准之相關設施使用。	
(刪除)	八、車站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	
八、農觀產業專用區為促進地方茶業與觀光旅遊事業結合發展，區內擬經營觀光旅遊服務產業者，得依下列規定辦理： (一)土地權利關係人應研提開發計畫，經鹿谷鄉都市計畫委員會審查通過及核發開發許可文件，始得報請南投縣政府發照建築或施工。	—	新增條文

修正條文	原計畫條文	修正說明						
<p>(二)申請開發許可基地條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請開發面積不得大於1公頃。 2. 申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於6公尺。 3. 申請開發基地應鄰接15公尺之1號計畫道路，未鄰接者應自行留設寬度4公尺以上之私設通道，以為基地出入；留設之私設通道應檢附其土地所有權人之同意文件，並不納入申請開發面積計算。 <p>(三)開發強度：</p> <p>建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，建築高度不得超過15公尺。</p> <p>(四)土地及建築容許使用項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 旅館、民宿業。 2. 餐飲服務業。 3. 商店(含便利商店)。 4. 其他經鹿谷鄉都市計畫委員會審議同意者。 <p>(五)退縮建築：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應自都市計畫道路境界線至少退縮12公尺以上建築，設置圍牆(籬)者應自道路境界線退縮5公尺以上；退縮部分得計入法定空地。 2. 鄰接既存巷道部分應自其道路中心線至少退縮4公尺以上建築(含設置圍牆者)。 <p>(六)停車空間：</p> <table border="1" data-bbox="264 1742 655 2033"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下</td> <td>設置3輛</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺(含)部分</td> <td>每50平方公尺設置1輛；不足50平方公尺部分，以50平</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250平方公尺以下	設置3輛	超過250平方公尺(含)部分	每50平方公尺設置1輛；不足50平方公尺部分，以50平		
總樓地板面積	停車設置標準							
250平方公尺以下	設置3輛							
超過250平方公尺(含)部分	每50平方公尺設置1輛；不足50平方公尺部分，以50平							

修正條文	原計畫條文	修正說明
<div data-bbox="264 244 655 488" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 方公尺計。 設置大客車停車格位者，每輛可抵扣3輛小客車停車格位。 </div> <p>(五)申請開發案件經核發開發許可1年內，應提出建照申請，否則撤銷許可。 區內非經營觀光旅遊服務產業者，應依照農業區相關規定辦理開發申請。</p>		
<p>九、電信專用區之建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>250%</u>，其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務室等。 4. 其他經縣政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三)與電信運用發展有關設施： 1. 網路增值服務業。 2. 有線、無線及電腦資訊業。 3. 資料處理服務業。</p> <p>(四)與電信業務經營有關設施：</p>	<p>九、電信專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十，其土地及建築物得為下列使用：</p> <p>(一)經營電信事業所需設施： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</p> <p>(二)電信必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務室等。 4. 其他經縣政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三)與電信運用發展有關設施： 1. 網路增值服務業。 2. 有線、無線及電腦資訊業。 3. 資料處理服務業。</p> <p>(四)與電信業務經營有關設施：</p>	

修正條文	原計畫條文	修正說明
1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。 4. 金融業派駐機構。	1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。 4. 金融業派駐機構。	
十、機關用地之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	十、機關用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	
十一、電力事業用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	十一、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	
十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	
十三、社教用地之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。	十三、社教用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	
十四、學校用地之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> 。	十四、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	
十五、市場用地之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	十五、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	
十六、社教兼社會福利設施用地之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>300%</u> ，以供社會教育機構、文化機構、社會福利設施等相關設施及其附屬設施之使用為主，其使用項目由各目的事業主管機關認定之。	社教兼社會福利設施用地之建蔽率為百分之六十，容積率為百分之三百。 社教兼社會福利設施用地係供社會教育機構、文化機構、社會福利設施等相關設施及其附屬設施之使用為主，其使用項目由各目的事業主管機關認定之。	
十七、旅遊服務設施用地之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> ，其土地及建築物使用以供。 惟以現有建築申請補照時，建蔽率得依實際現況檢討，不受前項規定限制。		新增條文
十八、環保設施用地之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> 。		新增條文

修正條文	原計畫條文	修正說明
<p>十九、<u>殯葬設施用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，其土地及建築物得為下列之使用：</u></p> <p><u>(一)依「殯葬管理條例」規定，經殯葬主管機關審查核准設置之設施，但不得申請作火化場使用。</u></p> <p><u>(二)涼亭、景觀地標等戶外景觀設施。</u></p> <p><u>(三)水土保持設施。</u></p> <p><u>(四)太陽能光電發電設備（限屋頂型）及其相關附屬設施。</u></p>		新增條文
<p>二十、<u>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</u></p> <p><u>(二)建築物提供部分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20%為限。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>十六、<u>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</u></p> <p><u>(二)建築物提供部分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百分之二十為限。</u></p> <p>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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p>	
<p>廿一、<u>實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方</u></p>	<p>十七、<u>實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方</u></p>	

修正條文	原計畫條文	修正說明												
<p>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，其退縮建築設置規定如下：</p> <p>(一)住宅區、商業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自道路境界線至少退縮<u>4</u>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，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。 2. 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。 <p>(二)公共設施用地及公用事業設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自道路境界線至少退縮<u>5</u>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<u>4</u>公尺建築。 2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。上述兩款以外地區，依南投縣建築管理自治條例規定辦理。 	<p>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，其退縮建築設置規定如下：</p> <p>(一)住宅區、商業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自道路境界線至少退縮四公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。 2. 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。 <p>(二)公共設施用地及公用事業設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺建築。 2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。上述兩款以外地區，依南投縣建築管理自治條例規定辦理。 													
<p>廿二、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000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，有關停車空間設置規定，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250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(如下表)</p>	<p>十八、實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000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，有關停車空間設置規定，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250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <p>(如下表)</p>													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下</td> <td>設置1輛</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺(含)</td> <td>每150平方公</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	250平方公尺以下	設置1輛	超過250平方公尺(含)	每150平方公	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二五〇平方公尺以下</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過二五〇至四〇〇</td> <td>設置二部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	二五〇平方公尺以下	設置一部	超過二五〇至四〇〇	設置二部	
總樓地板面積	停車設置標準													
250平方公尺以下	設置1輛													
超過250平方公尺(含)	每150平方公													
總樓地板面積	停車設置標準													
二五〇平方公尺以下	設置一部													
超過二五〇至四〇〇	設置二部													

修正條文		原計畫條文		修正說明
)部分	尺設置1輛； 不足150平方公尺部分，以150平方公尺計。	平方公尺		
		超過四〇〇平方公尺 至五五〇平方公尺	設置三部	
上述以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。		以下類推		上述以外地區，依「建築技術規則」規定辦理。
廿三、	建築基地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。	十九、	建築基地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。	
廿四、	本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	二十、	本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	