

## 附件四、擬定斗六（含大潭地區）都市計畫（配合人文特區整體規劃）細部計畫書 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、為獎勵第一種住宅區開放空間留設，其土地使用強度及獎勵基準如下：

| 建蔽率   | 容積率  |
|-------|------|
| ≤ 60% | 180% |
| ≤ 50% | 200% |

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。

三、第一之二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。

機二十二北側商業區（詳圖 4-6）應以全街廓開發，供社會住宅、公益（公眾）設施，以及商業活動使用，其中商業設施使用上限以興建總樓地板面積之 20%為限。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

七、公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。

公園用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。

八、停車場用地（兼供滯洪池使用）之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

停車場用地（兼供滯洪池使用）供停車及其附屬設施使用，得供收集並調節區內排水所需之設施使用，包括滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施，水土保持設施等設施及其附屬設施使用。

九、為鼓勵建築基地設置公益性設施及公共開放空間，本計畫區內各建築基地僅適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定申請廣場式開放空間獎勵容積。

本計畫區內各建築基地開發適用雲林縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點辦理容積移轉。

商業區依第一項申請增加開放空間獎勵建築容積與第二項容積移轉可移入容積合計不得超過基準容積之 40%。

本計畫區內各建築基地申請增加建築容積與可移入容積合計超過 1,000 平方公尺以上者，應實施交通影響評估報告審議。

#### 十、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，其建築線退縮及植栽綠化等規定如下。

##### (一) 第一種住宅區

1. 應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築，如屬角地者，得擇一面臨道路退縮 7 公尺建築，另一側自面臨道路之道路境界線 30 公尺範圍內退縮 3 公尺建築，逾 30 公尺以上部分應退縮 7 公尺建築；臨公園用地須沿面臨公園用地區界線至少退縮 3 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。
2. 上述退縮部分每宗建築基地應自道路境界線 1 公尺處至少種植一棵中小型喬木，若基地面寬大於 6 公尺，則每超過 6 公尺應加植一棵中小型喬木。因基地情形特殊，得視實際調整，但不得少於沿街總長度每 6 公尺至少種植一棵。
3. 退縮建築空地中，沿道路側留設 1.5 公尺人行空間供公共通行使用，如有設置廣告物、綠籬、圍牆或二樓以上附屬建築物（如雨遮、屋簷、陽台等）之必要者，應自道路境界線至少退縮 1.5 公尺建築。人行空間鋪面應為平整無障礙之透水性硬鋪面。
4. 有關建築線退縮、植栽綠化及中小型喬木留設位置，詳見附圖 1 及附圖 2。

##### (二) 第一之二種住宅區

1. 應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。
2. 上述退縮部分每宗建築基地應自道路境界線 1 公尺處至少種植一棵中小型喬木，若基地面寬大於 6 公尺，則每超過 6 公尺應加植一棵中小型喬木。因基地情形特殊，得視實際調整，但不得少於沿街總長度每 6 公尺至少種植一棵。
3. 退縮建築空地中，沿道路側留設 1.5 公尺人行空間供公共通行使用，如有設置廣告物、綠籬、圍牆或二樓以上附屬建築物（如雨遮、屋簷、陽台等）之必要者，應自道路境界線至少退縮 1.5 公尺建築。人行空間鋪面應為平整無障礙之透水性硬鋪面。

面。

4. 有關建築線退縮、植栽綠化及中小型喬木留設位置，詳見附圖 1 及附圖 2。

### (三) 商業區

1. 應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築，如屬角地者，得擇一面臨道路退縮 7 公尺建築，另一側自面臨道路之道路境界線 30 公尺範圍內退縮 5 公尺建築，逾 30 公尺以上部分應退縮 7 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。
2. 上述退縮部分每宗建築基地應自道路境界線 1 公尺處至少種植一棵中小型喬木，若基地面寬大於 6 公尺，則每超過 6 公尺應加植一棵中小型喬木。因基地情形特殊，得視實際調整，但不得少於沿街總長度每 6 公尺至少種植一棵。
3. 退縮建築空地中，沿道路側留設 5 公尺人行空間供公共通行使用，如有設置廣告物、綠籬、圍牆或二樓以上附屬建築物（如雨遮、屋簷、陽台等）之必要者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。人行空間鋪面應為平整無障礙之透水性硬鋪面。
4. 有關建築線退縮、植栽綠化及中小型喬木留設位置，詳見附圖 1 及附圖 2。

### (四) 宗教專用區

1. 應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築，如屬角地者，得擇一面臨道路退縮 7 公尺建築，另一側自面臨道路之道路境界線 30 公尺範圍內退縮 5 公尺建築，逾 30 公尺以上部分應退縮 7 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並得免設置騎樓。
  2. 上述退縮部分每宗建築基地應自道路境界線 1 公尺處至少種植一棵中小型喬木，若基地面寬大於 6 公尺，則每超過 6 公尺應加植一棵中小型喬木。因基地情形特殊，得視實際調整，但不得少於沿街總長度每 6 公尺至少種植一棵。
  3. 退縮建築空地中，沿道路側留設 5 公尺人行空間供公共通行使用，如有設置廣告物、綠籬、圍牆或二樓以上附屬建築物（如雨遮、屋簷、陽台等）之必要者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。人行空間鋪面應為平整無障礙之透水性硬鋪面。
- 有關建築線退縮、植栽綠化及中小型喬木留設位置，詳見附圖 1 及附圖 2。

### (五) 公園用地

1. 公園用地應自道路境界線或綠地用地至少退縮 10 公尺建築，如屬角地應兩面同時

退縮。

2. 公園用地退縮部分沿道路側應自道路境界線 1 公尺處至少種植一棵中小型喬木，若基地面寬大於 6 公尺，則每超過 6 公尺應加植一棵中小型喬木。如有設置廣告物、綠籬之必要者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。
3. 有關建築線退縮、植栽綠化及中小型喬木留設位置，詳見附圖 1 及附圖 2。

## 十一、停車空間

(一) 依建築樓地板面積檢討規定如下：

本計畫區內第一種及第一之二種住宅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，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，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；宗教專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，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(如下表)。

| 第一種及第一之二種<br>住宅區<br>總樓地板面積 | 商業區<br>總樓地板面積 | 宗教專用區<br>總樓地板面積 | 停車設置標準 |
|----------------------------|---------------|-----------------|--------|
| 1-250 平方公尺                 | 1-200 平方公尺    | 1-200 平方公尺      | 設置一部   |
| 251-400 平方公尺               | 201-350 平方公尺  | 201-350 平方公尺    | 設置二部   |
| 401-550 平方公尺               | 351-500 平方公尺  | 351-500 平方公尺    | 設置三部   |
| 以下類推                       | 以下類推          | 以下類推            | - -    |

(二) 每一居住單元應設置一部停車位，其設置標準與前項規定分別檢討，依較高標準設置。

(三) 依住宅法第三條第二款規定，設置社會住宅者，不受前款規定之限制。

## 十二、都市設計審議

本計畫區內建築基地、公共設施用地(道路除外)之建築行為均應經雲林縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

### 十三、景觀及綠美化

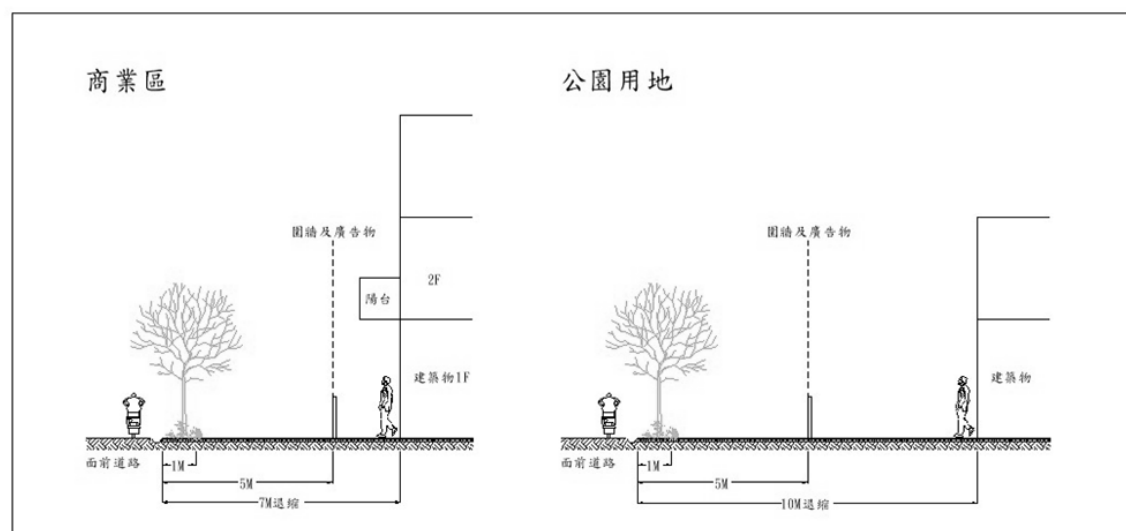
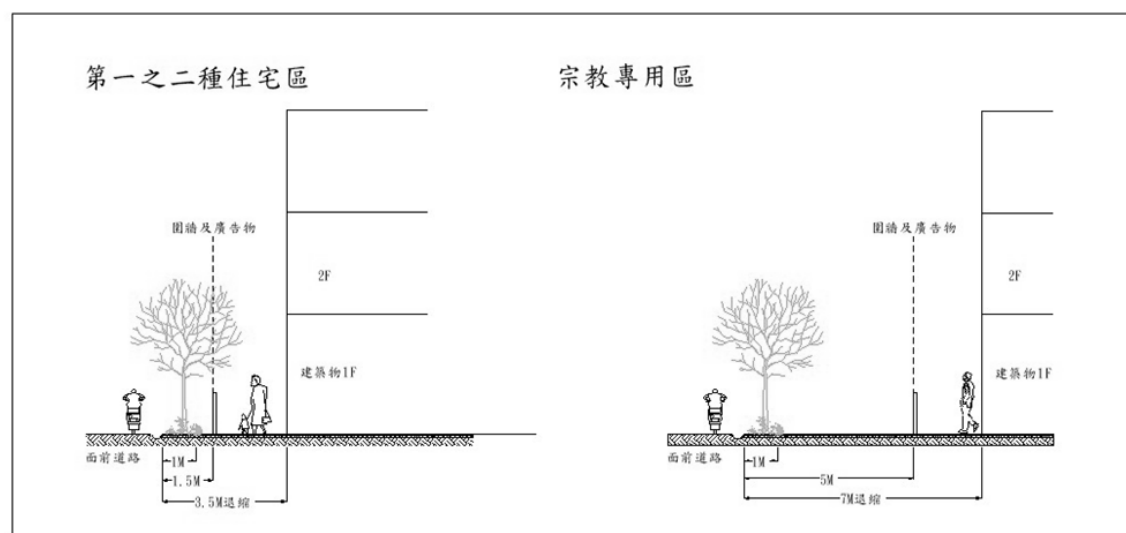
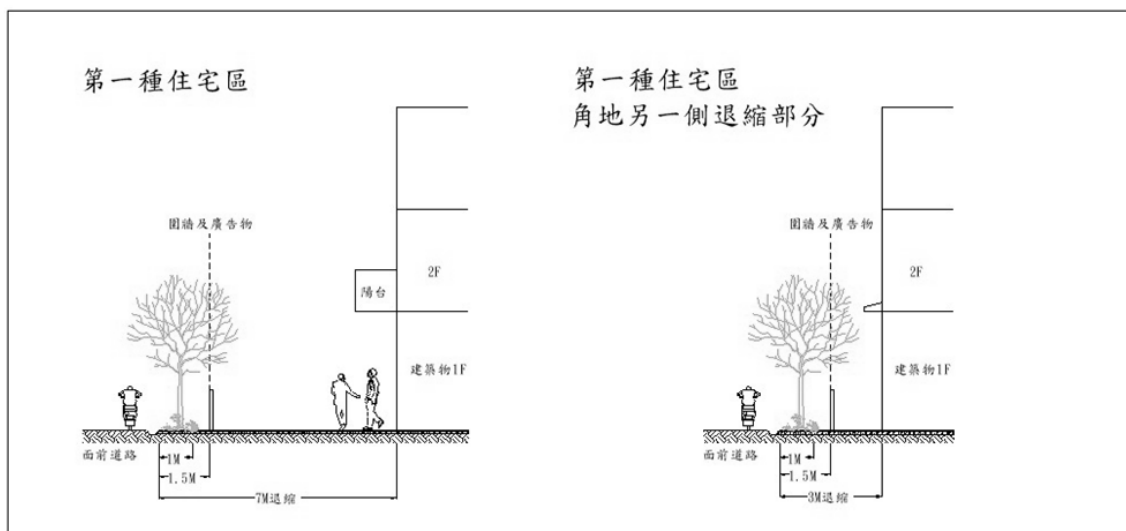
- (一) 第一種住宅區、第一之二種住宅區、商業區及宗教專用區建築基地之法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於法定空地 50%。
- (二) 公園用地之綠化面積所占比例不得小於法定空地 60%，喬木覆蓋率不得小於應綠化面積 50%。
- (三) 公園、綠地內所留設之人行步道，應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。
- (四) 建築物鄰接或面向公園、綠地及其他公共開放空間，其通風、通氣、廢氣排出口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。
- (五) 建築物屋頂設施應配合建築物造型予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應自女兒牆或簷口退縮設置為原則。
- (六) 公園用地之規劃、設計及施工應考量生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。
- (七) 公共開放空間之植栽選種，應考量配合四季顏色變化、開花、落葉、常綠喬木為原則。
- (八) 人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力及自來水等公用設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。

### 十四、集中式垃圾貯存空間

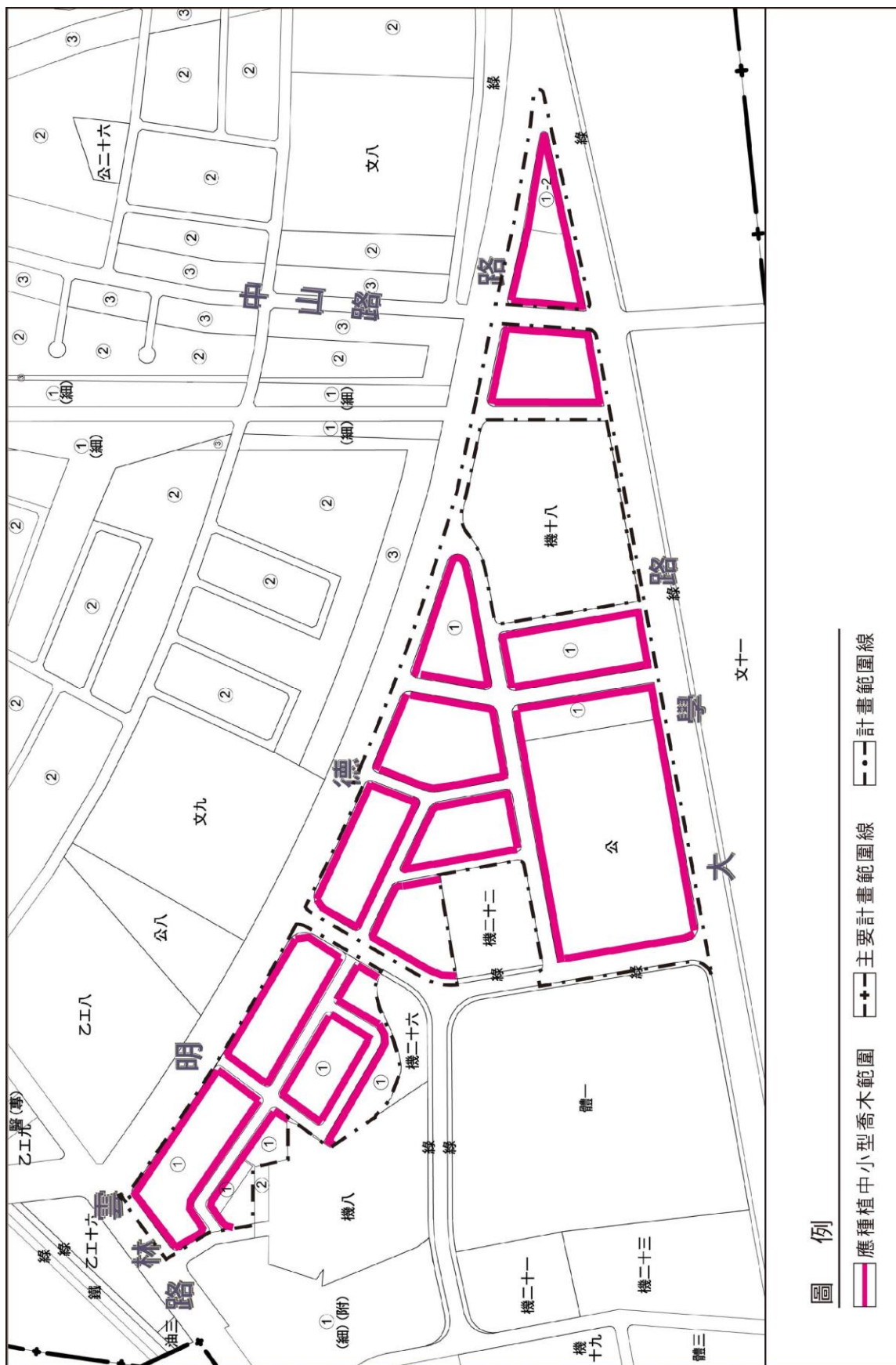
本計畫區建築總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應依下列規定設置集中式垃圾貯存空間。

- (一) 垃圾貯存空間應於基地地面層之室內外無妨礙衛生及觀瞻處，以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接建築退縮線或地界線時應距離 2 公尺以上。
- (二) 集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路用地。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.4 公尺。

十五、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。



附圖 1 建築線退縮及植栽綠化位置規定示意圖



附圖 2 指定喬木樹種及留設位置