

第一案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(配合報部編號第四十九案)細部計畫案再提會討論

說明：一、本案為配合「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」報內政部都委會審竣未核定編號第四十九案變更內容，針對永康車站北側變更後新增之產業專用區，辦理變更細部計畫增訂土地使用分區管制要點內容。

二、本案土地使用分區管制要點業經本會 109 年 5 月 22 日第 89 次會、109 年 9 月 30 日第 93 次會審議通過，因本案為都委會參採人民陳情案件新增之計畫內容，爰依本會決議已自 109 年 12 月 28 日起辦理再公開展覽。因再公展期間因無陳情意見，故依變更主要計畫附帶規定，本案刻由本府地政局辦理市地重劃作業中，後續須俟重劃計畫送經市地重劃主管機關審核通過後，都市計畫始得辦理核定暨發布實施。

三、本案執行市地重劃期間，台灣中油股份有限公司為使重劃後土地可供該公司天然氣事業部新建辦公室使用，向本府提出書面陳情，由於建議內容涉及本案審竣細部計畫之土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：除依下列意見修正外，其餘准照本會 109 年 9 月 30 日第 93 次會決議及本次提會資料內容通過（詳附錄）。

一、本次土地使用分區管制要點第二點之增修理由，應予敘明係依本案主要計畫對於產業專用區分區使用之指導原則，在促進產業發展及交通運輸服務優先前提下，增列可供各項產業設置辦公室、聯絡處所使用，以提高產業專用區之土地使用彈性。

二、考量一般辦公場所仍具裝卸車輛使用需求，本次增修土地

使用分區管制要點第四點有關第四類組之停車空間劃設標準，應比照第一類組有關規定訂定裝卸車位設置標準。

三、為與本市其他都市計畫區(如東區細部計畫)現有規定之一致性，本案土地使用分區管制要點第四點第(三)項有關機車停車空間設置尺寸予以調整為每輛停車位以寬0.9公尺，長1.8公尺為原則。

【附錄】土地使用分區管制要點建議修正條文對照表

市都委會第93次會審竣條文	建議修正條文	說明
<p>二、產業專用區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於325%，得供依下列項目類組及規定使用：</p> <p>(一)第一類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 批發及零售業(G)。 2. 運輸及倉儲業(H)。 3. 餐飲業(I)。 4. 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業(J)。 5. 金融及保險業(K)。 6. 不動產業(L)。 7. 專業、科學及技術服務業(M)。 8. 旅館業：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9. 其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。 <p>(二)第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之40%。住宅使用與其他使用應以分棟(幢)規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。</p> <p>(三)第三類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 支援服務業(N)。 2. 醫療保健及社會工作服務業(Q)。 	<p>二、產業專用區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於325%，得供依下列項目類組及規定使用：</p> <p>(一)第一類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 批發及零售業(G)。 2. 運輸及倉儲業(H)。 3. 餐飲業(I)。 4. 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業(J)。 5. 金融及保險業(K)。 6. 不動產業(L)。 7. 專業、科學及技術服務業(M)。 8. 旅館業：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。 9. 其他使用：經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。 <p>(二)第二類組：住宅使用。 申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積(不包含其他法定增額容積)之40%。住宅使用與其他使用應以分棟(幢)規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。</p> <p>(三)第三類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 支援服務業(N)。 2. 醫療保健及社會工作服務業(Q)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增列產業專用區之允許使用類別。 2. 開放非本要點列舉允許使用業別，但僅供申請辦公室、聯絡處所使用。

市都委會第 93 次會審竣條文	建議修正條文	說明																																
<p>3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。</p> <p>4. 教育業(P)：(1)學前教育；(2)語言教育業；(3)藝術教育業；(4)運動及休閒教育業；(5)商業、資訊及專業管理教育業；(6)課業、升學及就業補習教育業；(7)未分類其他教育業。</p> <p>5. 其他服務業(S)：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。</p> <p>產業專用區不適用「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」有關規定。</p>	<p>3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。</p> <p>4. 教育業(P)：(1)學前教育；(2)語言教育業；(3)藝術教育業；(4)運動及休閒教育業；(5)商業、資訊及專業管理教育業；(6)課業、升學及就業補習教育業；(7)未分類其他教育業。</p> <p>5. 其他服務業(S)：(1)職業團體；(2)汽車維修及美容業；(3)電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4)其他個人及家庭用品維修業。</p> <p>(四)第四類組：非本要點列舉允許使用業別，僅供申請辦公室、聯絡處所使用。</p> <p>產業專用區不適用「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」有關規定。</p>																																	
<p>四、停車空間劃設標準： (一)產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="183 1124 630 2042"> <thead> <tr> <th>建築使用組別</th> <th>汽車車位</th> <th>機車車位</th> <th>裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類組</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>第三類組</td> <td>總樓地板面積</td> <td>總樓地板面積</td> <td>總樓地板面積</td> </tr> </tbody> </table>	建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設	第三類組	總樓地板面積	總樓地板面積	總樓地板面積	<p>四、停車空間劃設標準： (一)產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="705 1124 1152 2042"> <thead> <tr> <th>建築使用組別</th> <th>汽車車位</th> <th>機車車位</th> <th>裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類組</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>第三類組</td> <td>總樓地板面積</td> <td>總樓地板面積</td> <td>總樓地板面積</td> </tr> </tbody> </table>	建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設	第三類組	總樓地板面積	總樓地板面積	總樓地板面積	<p>因應產業專用區使用類別新增第四類組(辦公場所)，參考建築技術規則建築設計施工編第59條規定之分組分類，援用第一類組(零售、餐飲、旅館、金融業等)之汽車、機車停車空間劃設標準，但免留設裝卸車位。</p>
建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位																															
第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)																															
第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設																															
第三類組	總樓地板面積	總樓地板面積	總樓地板面積																															
建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位																															
第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)																															
第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設																															
第三類組	總樓地板面積	總樓地板面積	總樓地板面積																															

市都委會第 93 次會審竣條文				建議修正條文				說明
類組	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	類組	每滿 150 平方公尺設置 1 輛	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)	
<p>(二)前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</p> <p>(三)建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。</p> <p>(四)第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>				<p>(二)前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</p> <p>(三)建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬 1 公尺，長 2 公尺為原則；裝卸車位面積以 35 平方公尺計。</p> <p>(四)第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>				
								<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">第 四 類 組</td> <td>總樓地板面積</td> <td>總樓地板面積</td> <td rowspan="4">免設</td> </tr> <tr> <td>每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> <td>每滿 50 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> </table>
第 四 類 組	總樓地板面積	總樓地板面積	免設					
	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	每滿 50 平方公尺設置 1 輛						