

## 土地使用分區管制要點

第一點：本要點依都市計畫法第三十二條及同報台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二點：住宅區

住宅區之建蔽率及容積率不得超過左列規定：

住宅區	分區	使用
六〇	(%)	建蔽率
一八〇	計畫道路以下	容積率 (%)
二四〇	臨接十五公尺計畫道路以上(含十五公尺) 縱深三十公尺以內	

第三點：商業區

商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定：

商業區	使用 分區	建蔽率 (%)
八〇	容積	容積率 (%)
三二〇	臨接十五公尺 計畫道路以下	臨接十五公尺計畫道路以上(含 十五公尺) 縱深三十公尺以內
四八〇		

第四點：乙種工業及零星工業區

乙種工業區及零星工業區之建築物建蔽率及容積率不得超過左列規定：

零星工業區及 工業區	使用 分區
七〇	建蔽率 (%)
二一〇	容積率 (%)

第五點：機關用地

機關用地建蔽率不得超過五 %，容積率不得超過二五 %，惟一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高為三 %。

第六點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第七點規定增加興建樓地板面積：

(一)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

(二)基地面積在商業區為一、 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五 平方公尺以上者。

第七點：依第六點規定所得增加之樓地板面積（ FA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$FA=S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計畫

1．商業區：I=2.89 (S / A) - 1.0

2．住宅區、機關用地：I=2.04 (S / A) - 1.0

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒《未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法》之規定。

第八點：依第六點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一、五 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、 平方公尺以上者其所得增加樓地板面積（ FA）得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

第九點：學校用地

學校用地建蔽率不得超過五 %，容積率不得超過二五 %。

第十點：市場用地

零售市場建蔽率不得超過六 %，容積率不得超過二四 %，並依《台灣省市場建築規格》有關規定辦理。

第十一點：農會專用區

農會專用區建蔽率不得超過四 %，容積率不得超過一八 %，並限定為農會及相關設施使用。

第十二點：建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

第十三點：本要點未規定者，適用《都市計畫法台灣省施行細則》及其他有關法令規定。