

## 土地使用分區管制要點

變更石岡水壩特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂如下：

- 一、：本要點依都市計畫法第卅二條及同法台灣省施行細則第卅一條之規定訂定之。
- 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、：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二百八十。
- 四、：工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、：農業區內之土地以供作為農業使用為主，但使用農藥及化學肥料，應符合主管機關所訂定種類及標準之規定。
- 六、：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。  
機關用地至少應提供一層開放作為公共停車使用。
- 七、：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。
- 八、：零售市場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，  
批發市場之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 九、：保存區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 十、：加油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。
- 十一、：為鼓勵基地之整體合併建築使用及配置公益性設施，訂定左列獎勵措施：
  - (一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，的依第十二點規定加興建樓地板面積。
    - 1.基地有一想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。
    - 2.基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。
  - (二)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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
    - 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。
    - 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。
- 十二、：依第十一點第一款規定所得增加之樓地板面積（FA）按下式核計，  
但不得超過基地面積率之百分之二十。

$$FA=S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算

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未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

十三、：依第十一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面積道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（FA）得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十四、：本特定區鐵路以北、水壩以東範圍內各類地使用，除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理。

(一)基地座落於依「山坡地保育利用條例」劃定，並經行政院核定公告之山坡地，應依「山坡地開發建築管理辦法」辦理。

(二)建築物興建時，應檢附污水處理計畫，並妥善處理廢棄物，避免污染水質、水源，所有建築物之污水均不得排入水庫，如排入水庫時，其放流水應符合水污染防治法規定之放流水標準，在公共污水處理設施未完成前本項規定暫緩實施，但建築物設計興建時應事先預設污水管線，並依建築技術規則設備篇第二章有關規定辦理，以便往後配合。下水道法另有規定者，從其規定。

(三)下列各項得由專責機關做必要之規定：

(1)水肥、化糞池等淤積物及排放物之宣排及棄置。

(2)放牧牲畜及牛、羊、豬、鴨之飼養。

(3)各類水上活動使用動力之馬力大小與船隻數量。

(4)房屋結構、色彩、式樣及廣告招牌原景觀之維護。

十五、：建築物基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草、樹木。

十六、：本要點未規定事項適用其他法令規定。