

土地使用分區管制計畫

為促進土地之合理使用，經考慮全區之自然、社會及實質發展等因素，訂定東勢都市計畫土地使用分區管制要點。

東勢都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第卅二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

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三百二十。

四、乙種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、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三百二十。

六、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率國中以下不得大於百分之一百五十，高中（職）不得大於百分之二百。

七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得超百分之二百五十。

八、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，得依第九點之規定增加興建樓地板面積。

1 基地有一面積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。

九、依第八點規所得之樓地板面積（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：

$$FA=S*I$$

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內政部頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定。

十、依據第八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）得依第九點之規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十二、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。