

土地使用分區管制要點

為促進土地合理使用，並配合發展現況、法令規定及本次檢討實際變更內容予以增修訂，修訂後條文詳見表十一。

表十一 新社都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	變更後條文	調整理由						
<p>第一條：本要點依都市計畫法第三十一條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>一、依據台灣省都市計畫委員會之審議要求，修正條次為點次，且以下均同。</p>						
<p>第二條：住宅區 住宅區之建蔽率及容積率不得超過左列規定：</p> <table border="1" data-bbox="853 392 957 828"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率%</td> <td>容積率%</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>六〇</td> <td>一八〇</td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率%	容積率%	住宅區	六〇	一八〇	<p>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百八十。</p>	<p>二、修正訂定管制規則之法令依據。</p> <p>一、有關建蔽率及容積率之規定，由表列式修改為條文式。</p> <p>二、文詞修正。</p>
使用分區	建蔽率%	容積率%						
住宅區	六〇	一八〇						
<p>第三條：商業區 商業區之建蔽率及容積率不得超過左列規定：</p> <table border="1" data-bbox="574 392 686 828"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率%</td> <td>容積率%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>八〇</td> <td>三二〇</td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率%	容積率%	商業區	八〇	三二〇	<p>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。</p>	<p>一、有關建蔽率及容積率之規定，由表列式修改為條文式。</p> <p>二、文詞修正。</p>
使用分區	建蔽率%	容積率%						
商業區	八〇	三二〇						
<p>第四條：工業區及零星工業區 工業區及零星工業區之建蔽率及容積率不得超過左列規定：</p>	<p>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。</p>	<p>一、本計畫於第二次通盤檢討時，已變更工業區為乙種工業區，而本計畫區內亦無零星工業區之設置，故將工業區及零星工業區修</p>						

表十一 新社都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

續表十一 新都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條	文 變 更 後 條	文 調 整 理 由						
<table border="1" data-bbox="1002 322 1187 752"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率%</td> <td>容積率%</td> </tr> <tr> <td>工業區及零星工業區</td> <td>七〇</td> <td>二一〇</td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率%	容積率%	工業區及零星工業區	七〇	二一〇		<p>正為乙種工業區。</p> <p>二、有關建蔽率及容積率之規定，由表列式條改為條文式。</p> <p>三、文詞修正。</p>
使用分區	建蔽率%	容積率%						
工業區及零星工業區	七〇	二一〇						
<p>第五條：機關用地</p> <p>機關用地建蔽率不得超出百分之五〇，容積率不得超過百分之二五〇。</p>	<p>五、機關用地、電力事業用地、郵政事業用地及電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。且應自基地境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺，退縮部分得計入法定空地，並應予植栽綠化。</p>	<p>一、配合本次檢討新增設之電力、郵政事業用地及電信事業專用區，予以增列建蔽率及容積率之規定。</p> <p>二、增列退縮建築、植栽綠化之規定。</p> <p>三、文詞修正。</p>						
<p>(未訂定)</p> <p>第六條：學校用地</p> <p>學校用地之建蔽率不得超過百分之五〇，容積率不得超過</p>	<p>六、軍事機關用地之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。</p> <p>七、學校用地(文小及文中)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。</p>	<p>配合本次通盤檢討新增設之軍事機關用地，增列其建蔽率及容積率之規定。</p> <p>一、條(點)次調整。</p> <p>二、依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業</p>						

續表十一 新社會都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條	文 變 更 後 條	文 調 整 理 由
<p>第七條：市場用地 零售市場之建蔽率不得超過百分之六〇，容積率不得超過百分之二四〇，並依「台灣省市場建築規格」有關規定辦理。</p>	<p>八、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二百四十，並依「台灣省市場建築規格」有關規定辦理。</p> <p>九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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。</p>	<p>要點」之規定，修正學校用地之容積率。 三、文詞修正。 一、條(點)次調整。 二、文詞修正。</p>

續表十一 新都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原 條	文 變 更 後 條	文 調 整 理 由
<p>第八條：建築基地之法定空地應留設 二分之一以上種植花草樹 木。</p> <p>第九條：各項管制要點未規定者，適 用「都市計畫法台灣省施行</p>	<p>十、建築基地之法定空地應留設二 分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提 供公眾使用者，得於該「台中縣 建築物增設停車空間鼓勵要 點」規定增加興建樓地板面 積。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、條(點)次調整。</p> <p>二、增訂其他法令之適用，以符彈性</p>

續表十一 新都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點修訂條文對照表

<p>定。細則」及其他有關法令規定。</p>	<p>原條文變更後條文</p>	<p>需求。整理理由</p>
------------------------	-----------------	----------------