

## 土地使用分區管制要點

- 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。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇，惟住宅區建蔽率不大於百分之五〇時，容積率得調整為大得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，惟商業區建蔽率不大於百分之七〇時，容積率得調整為大得大於百分之二八〇。
- 四、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 七、加工出口專用區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之三〇〇，且全區容積得採總量管制。
- 八、電信事業專用區建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、本計畫區劃設之機關、學校、市場、停車場、自來水事業用地、郵政事業用地、變電所、污水處理廠用地等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
  - (一)機關用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
  - (二)學校用地
    - 1.文中及文小用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。

2.高中（職）用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

(三)市場用地建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。

(四)停車場用地建蔽率不得大於百分之一〇，容積率不得大於百分之二〇；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之八〇〇。

(五)自來水事業用地、郵政事業用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二四〇。

(六)變電所用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇，變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮十公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。

(七)污水處理廠用地建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之六〇。

十、建築物提供部份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三〇為限。

(一)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一〇〇m<sup>2</sup>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。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。

十一、本計畫區之退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。

十二、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。

總樓地板面積	停車設置標準
一至二五〇平方公尺	設置一部
二五一至四〇〇平方公尺	設置二部
四〇一至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

- (一)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。
- (二)本計畫區之公共開放空間（包括公園、綠地、兒童遊樂場等）至少應留設二分之一種植花草樹木。
- (三)污水處理廠用地於周界境界線至少應留設十公尺隔離綠帶。

十四、本要點未規定事項，依其他有關規定辦理。