

嘉義市劉厝地區細部計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫案）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三十一條規定訂定之。
二、（一）住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
住 一	六十%	一八〇%
住 二	五十%	二〇〇%

- （二）住宅區內建築基地之寬度及面積不得小於左表之規定：

住宅區種別	寬度（公尺）	面積（平方公尺）
住 一	四	八〇
住 二	二五	五〇〇

(三) 住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於左表之規定：

住宅區種類	最小前院深度（公尺）
住 一	五
住 二	五

(四) 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於二公尺。

(五) 住二內每棟建築物之兩側應設置側院，其寬度不得小於三公尺。

(六) 住宅區內廣告物之設置依左列規定辦理：

1 招牌廣告不得突出建築線。

2 不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。

3 許可設置之零售業及服務業各層商業招牌廣告，其面積不得大於建築物該層正面總面積之五分之一。

三、(一) 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三〇〇。

(二) 商業區內建築基地之寬度及面積不得小於左表之規定：

使用別	寬度(公尺)	面積(平方公尺)
商業區	十	二〇〇

(三) 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於五公尺。

(四) 商業區內廣告物之設置依左列規定辦理：

1 照明不得直射相鄰住宅區。

2 招牌廣告不得突出建築線。

3 許可設置之各層招牌廣告，其面積不得大於建築物該層正面總面積之四分之一。

四、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。

五、機關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二五〇。

六、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中以下之容積率不得大於百分之二五〇。

七、變電所用地以供興建室內型變電所使用為限，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。

八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：

(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第九點規定增加興建樓地板面積。

1 基地有一面臨接寬度在六公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上者。

2 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區及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左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但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一〇〇平方公尺以上，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。

九、依第八點第一款規定所得增加之樓地板面積（ $\Delta F A$ ）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：

$\Delta F A = S \cdot I$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$

2 住宅區、機關用地及行政區： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$

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。惟上述鼓勵辦法如有修正時則隨之修正。

十、依第八點第一款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、五〇〇平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ $\Delta F A$ ）得依第九點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，以美化環境。

十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。