

附錄 變更里港都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 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；惟若建蔽率不大於百分之五_〇時，則容積率得調整為不得大於百分之二_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三_〇；惟若建蔽率不大於百分之七_〇時，則容積率得調整為不得大於百分之三二_〇。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六_〇，容積率不得大於百分之二一_〇。
- 五、農會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二四_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、文教區、社教用地之建蔽率不得大於百分之四_〇，容積率不得大於百分之二五_〇。
- 八、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。
- 九、機關用地之建蔽率不得大於百分之四_〇，容積率不得大於百分之二五_〇。
- 十、文小用地、文中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。
- 十一、批發市場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。
- 十二、零售市場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二四_〇。

十三、客運車站用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二。

十四、屠宰場用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二。

十五、退縮建築部分：

(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、平方公尺以上基地，由低使用強度變更為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。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。
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。	退縮建築部分應植栽綠化，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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

(二)前項以外地區，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	申請建築基地面積達一、五 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，則擇一面臨路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、五 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1.退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，則擇一面臨路退縮建築。
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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

十六、停車空間設置規定部分：

(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、五 平方公尺以上基地，由低使用強度變更為更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
二五 平方公尺以下	設置一部
超過二五 至四 平方公尺	設置二部
超過四 至五五 平方公尺	設置三部
以下類推	

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

(二)前項以外地區，則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十七、(一)有關設置開放空間獎勵部分，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 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。

十八、建築基地內之法定空地商業區應留設三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。