

附錄 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(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，容積率不得大於百分之二。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八，容積率不得大於百分之三二。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二一。
- 五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之一六。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之一二。
- 七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二五。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二五。
- 九、國小、國中用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之一五。
- 十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二四。
- 十一、變電所用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二五。
- 十二、退縮建築規定與停車空間劃設標準：

(一)退縮建築規定：

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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	退縮規定	備註
住宅區	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. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
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二公尺。	
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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

分區及用地別	退縮規定	備註
公共設施用地及公用事業用地(或專用區)	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。	退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。

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

2. 前項以外地區,其退縮建築應依下列規定辦理:

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 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. 退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 2. 如屬角地,得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 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. 退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 2. 如屬角地,得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業用地(或專用區)	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。	退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。

(二) 停車空間劃設標準:

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 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	停車位設置標準
250 平方公尺以下	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 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,係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

2.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。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)有關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。

十四、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。

十五、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。