

附件一 變更將軍漚汪地區都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

- 第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定制定之。
- 第二點 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一五，惟建蔽率不大於百分之五時，容積率得調整為不得大於百分之一八。
- 第三點 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二四，惟建蔽率不大於百分之七時，容積率得調整為不得大於百分之三。
- 第四點 乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七，容積率不得大於百分之二一。
- 第五點 宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之一六。
- 第六點 文教區依下列規定辦理：(1)專供財團法人漚汪人薪傳文化基金會供作展覽、研習、典藏及文化推廣等相關文教活動使用。(2)建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之一四。(3)並為避免停車需求衝擊地區環境品質及提供較大公共開發空間，本案於申請建築時，應自建築線退縮 20 公尺以上建築，退縮部分並應設置停車空間及妥為綠美化，變更基地以不構築圍牆為原則，倘擬構築圍牆時，除應考量穿透性及以植栽綠美化外，並應配合建築配置提經縣都市設計審議委員會審議同意後，始得發照建築。
- 第七點 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。
- 第八點 電力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。
- 第九點 機關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。
- 第十點 學校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。
- 第十一點 公園用地、兒童遊樂場用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之一，容積率不得大於百分之二。
- 第十二點 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二四。

第十三點 批發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。

第十四點 停車場用地作為立體停車場使用時其建蔽率不得大於百分之八，容積率不得大於百分之三。

第十五點

一、建築線退縮規定

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	1.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。 2.如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
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，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如有特殊情形者，得由本府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地	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。	

前項所稱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。

(二)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	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	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一千平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築。	
文教區	依本要點第六點規定辦理	

二、停車空間劃設標準：

- (一)於實施區段徵收或是地重劃但尚未配地之地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高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，但基地情形特殊經提報本縣市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)	設置 1 部
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

前項所稱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。

第十六點 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益之設施，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「依建築技術規則建築設計施工篇第二八一條」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百分之三為限。
 - (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。
 - (二)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。

第十七點 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。

第十八點 計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。

第十九點 本要點未規定者，適用其他法令規。