

八、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條之規定，訂定土地使用分區管制，以促進土地之合理使用，其要點如附錄。

九、其他

(一)本計畫區各項公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」有關規定，作多目標使用。

(二)公開展覽期間人民或團體陳情意見第2、3案之明確加註附帶條件及住宅區、道路陳情部分，省都委會84年8月9日第四九二次會決議：「一、請縣政府繼續邀集陳情人及相關業主協商並研擬具體方案後再提會討論。二、除本案繼續專案辦理外，其先依法定程序報請內政部核定。」

(三)有關本計畫貨物轉運中心之開發及變更事宜，內政部都委會85年4月30日第三九九次會決議：「考量本貨物轉運中心之區位、功能特殊，不適宜變更開發為住宅區，惟為加速開發，本案暫予保留，並退請台灣省政府審慎考量本計畫區貨物轉運車輛之運輸需求，如確有變更作其他使用之必要者，應就其變更理由併同就其開發主體、開發方式或參考「獎勵民間參與交通建設條例」、「工商綜合區開發設置管理辦法」等規定，與相關主管機關協商研具整體開發可行性後，再行報部提會討論。」

附 錄

變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（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廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三〇〇。
- 四、甲、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，國中（小）之容積率不得大於百分之一五〇，高中（職）之容積率不得大於百分之二〇〇。
- 八、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、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）凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點之規定增加興建樓地板面積。
 1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達

周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在商業區爲一千平方公尺以上者，在住宅區及機關用地爲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三十爲限。

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、依第九點第一款規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積。

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1. 商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

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

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓

勵辦法之規定。

士依第九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一千五百平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ $\Delta F A$ ）得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

士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。

士本要點未規定事項，適用其他法令規定。