

土地使用分區管制要點

變更大里（草湖地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（不包括擴大都市計畫地區）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三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區係為提供居民優良之居住環境而劃設，建蔽率及容積率不得大於左列規定：

| 住宅區種類 | 住宅區 | 住宅區（供安置九二一震災受災戶） |
|--------|-----|------------------|
| 建蔽率（%） | 六〇 | 六〇 |
| 容積率（%） | 一八〇 | 三〇〇 |

三、商業區係為提供居民商業活動及日常購物之所需而劃設，建蔽率不得大於八 %，容積率不得大於三二 %。

四、乙種工業區係為促進工業發展，提供居民就業機會而劃設，其管制依據「都市計畫法台灣省施行細則」乙種工業區之管制，建蔽率不得大於七 %，容積率不得大於二一 %。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於六 %，容積率不得大於一六 %。

六、生物科技研發專用區內以供機能性保健食品與飲料、食品用天然香料、二次代謝產物及生物製劑等與生物科技產業研究有關之收集、篩選及試驗所需之生物實驗室、栽培或育苗溫室、辦公處所及其它經目的事業主管機關核准之使用。其建蔽率不得大於五 %，容積率不得大於二五 %。

七、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於左列規定：

| 變電所用地 | 加油站用地 | 停車場用地 | | 市場用地 | 學校用地 | | | 郵政用地 | 社教用地 | 機關用地 | 公共設施項目 |
|-------|-------|-------|----|------|------|-----|-----|------|------|------|---------|
| | | 立體 | 平面 | | 國小 | 國中 | 高中 | | | | |
| 六〇 | 四〇 | 八〇 | 一〇 | 六〇 | 五〇 | 五〇 | 五〇 | 六〇 | 五〇 | 五〇 | 建蔽率 (%) |
| 四〇〇 | 一二〇 | 四〇〇 | 二〇 | 二四〇 | 一五〇 | 一五〇 | 二〇〇 | 四〇〇 | 二五〇 | 二五〇 | 容積率 (%) |

- 八、本計畫區內各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」有關規定辦理。
- 九、住宅區（供安置九二一震災受災戶）建築基地應自道路境界線起退縮五公尺指定牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。惟突出牆面線之陽台不得大於二公尺，且其下緣離地淨高不得小於三五公尺。
- 十、住宅區（供安置九二一震災受災戶）內建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- 十一、為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，住宅區及商業區之建築基地，得依以下規定辦理整體開發：
- (一)建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率：
1. 為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經縣都市設計委員會審查同意者。
 2. 基地臨接寬度八公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在廿公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達一、〇〇〇平方公尺以上者。
- (二)符合前款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交縣都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。
- (三)開發計畫應以書、圖載明左列事項：
1. 申請人姓名、身份證字號及地址。
 2. 開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
 3. 土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六百分之一。
 4. 土地使用管制計畫。
 5. 都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
 6. 土地及地上物處理計畫。
 7. 事業及財務計畫。
 8. 實施進度。
 9. 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。
 10. 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。
- 前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。
- (四)依本要點申請整體開發時，住宅區須提供不小於申請開發總面積之百分之廿之土地作為公共設施用地；商業區須提供不小於申請開發總面積百分之十五之土地作為公共設施用地。前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開關完成。

(五)凡申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之住宅區建築基地容積率不得大於百分之二百五十，商業區建築基地容積率不得大於百分之四百五十：

$$V = \left[\frac{V_0}{1 - V_1} \right] \times (1 + V_1/2)$$

其中 V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率

V₀：該分區之基準容積

V₁：無償提供公共設施之比例

(六)住宅區及商業區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於本計畫土地使用分區管制要點第二及第三點之規定。

(七)政府於住宅區及商業區內興辦之都市更新計畫或國宅計畫得依相關法令規定辦理，不受本要點之限制。

十二、依本要點第十一點規定以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。

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獎勵辦法」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備用；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。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十四、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理：

(一)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。

(二)公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

(三)污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度五公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

十五、植要點未規定事項，適用其它法令之規定。