

附錄 瑞穗都市計畫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暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
- 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八十，容積率不得大於百分之二八〇。
- 四、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一百四十，依乙種工業區管制。
- 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五〇，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，文中（文小）用地容積率不得大於百分之一五〇，文（高）用地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六〇，容積率不得大於百分之二百四十。
- 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) 凡建築基地為完整街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點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、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區或機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(二) 建築物提供部份樓地板面積供左列使用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、依第九點第一款規定所得增加之樓地板面積（ $\Delta F A$ ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$\Delta F A = S \times I$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，並依左列規定計算：

1. 商業區：

$$I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$$

2. 住宅區或機關用地：

$$I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定。

- 十一、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。

- 十二、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。
- 十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。