

成功都市計畫(第二次通盤檢討)使用分區管制要點：

依都市計畫法第 22 條和同法臺灣省施行細則第 31 條之規定，主要、細部同時擬訂(市鎮計畫)應訂定土地使用分區管制。為促進土地有效利用，同時考量成功都市計畫在地區性所扮演角色及自然、社會、人文和實質發展因素等，訂定成功都市計畫土地使用分區管制要點如下：

- (一)本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定訂定之。
- (二)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (三)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。
- (四)工業區指定為乙種工業區使用，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%；其中建築基地面臨計畫道路部分除留設必要之出入通道外，應退縮 10 公尺以上作綠化，其退縮部分得併入法定空地計算。
- (五)漁港區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
- (六)機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (七)學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (八)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (九)公園用地面積在 5 公頃以下者，其建蔽率不得大於 15%，面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%，容積率不得大於 30%。
- (十)兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。
- (十一)停車場用地作為立體停車場使用時其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- (十二)加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- (十三)自來水公司用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (十四)電信事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (十五)老人文康活動中心用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (十六)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：
 1. 建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十七點之規定增加興建樓地板面積。
 - (1) 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。
 - (2) 基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1,500 平方公尺以上者。
 2. 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 30%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 100 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公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十七) 依第十六點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 20%。

$$\Delta FA = S \cdot I$$

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。

(十八) 依第十六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 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十七點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。

(十九) 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

(二十) 本要點未規定者，適用其他法令規定。