

玖、土地使用分區管制要點

- 第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 第二點：住宅區係專為提供居民優良居住環境品質而劃設，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 180%。
- 第三點：商業區專供居民日常購物之商業活動而劃設，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%；惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。
- 第四點：零星工業區之建築物與土地使用依下列規定：
- (一)其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
 - (二)餘依都市計畫法台灣省施行細則第 21 條之規定。
- 第五點：行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 第六點：宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。
- 第七點：農會專用區專供農會使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 第八點：電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 第九點：學校用地之建築物與土地使用依下列規定：
- (一)其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。
 - (二)餘依都市計畫法台灣省施行細則第 24 條之規定。
- 第十點：公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。
- 第十一點：停車場用地做立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 第十二點：零售市場用地之建築物與土地使用依下列規定：
- (一)其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
 - (二)餘依臺灣省零售市場建築規格有關規定辦理。
- 第十三點：環保設施用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 50%。
- 第十四點：園道除消防車及救護車等車輛得予進入外，僅供自行車及人行使用為限，其相關工程興闢及鋪設鋪面時，不得危害現有老樹之生存。
- 第十五點：污水處理場用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，基地周邊應留設寬度 5 公尺以上之隔離帶並予植栽綠化。

第十六點：電力事業用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 200%。

第十七點：郵政事業用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得大於 200%。

第十八點：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)建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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供公共使用，經交通主管機關核准者。

第十九點：本計畫區退縮建築及停車空間設置規定如下：

(一)退縮建築規定

分區使用項目	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮部分得計入法定空地。
商業區	自道路境界線至少退縮 2 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮部分得計入法定空地。
零星工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部分得計入法定空地。
其他分區、公用事業用地及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮部分得計入法定空地。

(二)停車空間設置規定

住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。

第二十點：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，以美化環境。

第二十一點：本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

第二十二點：本要點自計畫公告實施日起施行。