

附錄 變更水上都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定之。
- 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一百八十；惟若建蔽率不大於百分之五十時，容積率得調整為不得大於百分之二百。
- 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二百四十；惟若建蔽率不大於百分之七十時，容積率得調整為不得大於百分之二百八十。
- 四、乙種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二百一十。
- 五、農會專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 六、倉庫區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 七、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 八、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 九、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二百五十。
- 十、學校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一百五十。
- 十一、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二百四十。
- 十二、社教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一百八十。
- 十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：
~~建築基地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鼓勵辦法」規定辦理。~~
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。

十四、退縮建築及停車空間設置規定如下：

(一)住宅區：

1. 自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 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。

(二)商業區：

1. 自道路境界線至少退縮二公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 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。

(三)工業區：

1. 自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺建築。(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(四)其他分區及公共設施用地、公用事業設施用地：

1. 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺建築。(基地臨接二條(含)以上道路時，如道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，道路寬度相同時，擇一退縮)。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (五)住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部。

十五、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。

十六、本計畫區內土地及建築之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。