

## 附錄 變更中埔都市計畫（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一百八十。
- 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。
- 四、行政區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、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二〇。
- 六、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。
- 七、市場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。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 九、停車場用地之建蔽率不得大於百分之六十，作立體使用時，容積率不得大於百分之一八〇。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、為因應實際發展需要，增訂退縮建築及停車空間設置規定如下：
  - 一、建築退縮規定

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	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，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，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。
行政區、電信專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、市場用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，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三公 尺。	退縮部分得計入法定空地。

## 二、停車空間設置規定

住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其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，如超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。