

第八節 土地使用分區管制計畫

為促進土地之合理使用，經考慮全區之自然、社會及實質環境等因素，訂定土地使用分區管制要點。

變更四湖鄉都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點：

- 一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定本計畫區土地使用分區管制要點。
- 二、住宅區內建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 200 %
- 三、商業區內建築之建蔽率不得大於 80 %，容積不得大於 320 %
- 四、乙種工業區內建築之建蔽率不得大於 70 %，容積不得大於 210 %
- 五、保存區與宗教專用區建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 六、農會專用區建築之建蔽率不得大於 50 %，容積不得大於 250 %
- 七、加油站專用區建築之建蔽率不得大於 40 %，容積不得大於 80 %，但上層如做加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。
- 八、機關用地建築之建蔽率不得大於 50 %，容積不得大於 250 %
- 九、自來水專用區(原自來水事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十、郵政專用區(原郵政事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十一、電信專用區(原電信事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十二、電力專用區(原電力事業用地)建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 160 %
- 十三、零售市場建築之建蔽率不得大於 60 %，容積不得大於 240 %，並依台灣省零售市場建築規格辦理。得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，作多目標使用。
- 十四、文教區、國中及國小用地之建蔽率不得大於 50 %，容積不得大於 150 %。
- 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、機關、市場、變電所及停車場面臨寬度 12 公尺以上道路者，應自道路境界線起退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

十七、為鼓勵基地之整體建築合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積提供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基地容積 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。

十八、為改善舊市區生活環境，促進舊市區之再發展及整體開發，並為加速公共設施之開闢，住宅區或商業區內建築基地，經縣政府審查符合下列第一、二款者，得依第三款計算方式予以獎勵增加興建樓地板面積：

(一)申請獎勵地區屬下列地區之一

- 1.建築物密集老舊、排水不良或道路彎曲狹小，有礙公共交通或公共安全之地區。
- 2.人口密度高、公共設施不敷實際需求或難以劃設，居住環境惡劣之地區。
- 3.以發展使用但可整體開發，改善環境品質地區。

(二)申請獎勵之基本條件符合下列各項之一者：

- 1.申請基地面積超過 0.5 公頃
- 2.為一完整基地，並無償提供公共設施用地之比例至少為 20 %
- 3.住宅面基地面臨計畫道路道路，應退縮 4 公尺以上建築，容積率不得大於 220 %
- 4.商業面基地面臨計畫道路道路，應退縮 6 公尺以上建築，容積率不得大於 300 %

(三)建築基地之容積依下列公式計算：

$$V = V_0 \times (1 + V1 + V2) / (1 - V1)$$

V：扣除無償提供公共設施用地後可建築之容積率

V₀：基準容積(住宅區定為 180 %，商業區定為 240 %)

V1：提供公共設施之比例(原則不得少於申請面積之 20 %，且優先充作兒童遊樂場使用，對於原附帶條件有提供公共設施義務地

區，虛字所提供公共設施比率減 10 % 後，再納入獎勵公式內運算。)

V2：促進都市再發展之獎勵係數(訂為 0.2)

(四)以適用本要點規定作整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵辦法。

十八、有關退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定
住宅區商業區	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
工業區	應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二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	應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二公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定
住宅區商業區	依「建築技術規則」中，有關騎樓設置標準辦理。
工業區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
其他土地使用分區	應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
公共設施用地	應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

十九、有關停車空間規定如下：於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發之住宅區、商業區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，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	--

二十、本要點未規定者，適用其他法令之規定。