

柒、土地使用管制計畫

土地使用管制計畫是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具。在實施土地使用管制地區內，任何開發均得依管制規定辦理，以使各種活動發展達到原先規劃所預期之土地使用型態。實施土地使用管制之優點，可使土地適當配置以供各種發展之需，公共設施能充份有效利用，進而達到健全都市發展之最終目的。

為提升都市景觀及生活品質，本案依據內政部都市計畫委員會民國八十九年九月五日第四九三次會議臨時動議報告案件第一案之決議，增訂機關用地之退縮建築規定，而本案變更為住宅區面積甚小（未達一〇〇〇〇平方公尺），建議於辦理變更溪湖都市計畫（第二次通盤檢討）時，再行研議整體性的管制規定。

一、本要點依據「都市計畫法」第三十二條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二百。

三、（一）機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二百五十。

（二）機關用地之建築基地於申請建築時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三公尺，退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。

四、（一）有關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）建築物提供部份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。

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。

六、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。