

第七節 土地使用分區管制計畫

計畫須藉有效之管制手段始能實現其目標，缺乏有效之管制手段，計畫即失去其意義。因此為了不使都市人口無限制的膨脹，確保都市作有秩序的發展，將本計畫區內土地，依使用目的與需要上的不同而給予不同的使用性質與使用強度的規定，並限制有妨害各分區用途的其他使用，以維護良好的居住環境及提供合宜的公共設施，確保各分區經濟利益，排除有害的分區使用，如此方可促進計畫區整體健全發展，維護公共設施用地基本服務水準，以提昇生活環境品質，確保都市土地資源的合理利用。茲訂定本計畫區土地使用分區管制要點如后：

- 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三十一條規定訂之。
- 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一百九十。
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，則擇一退縮），退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。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，超過二五〇平方公尺或其零數應增設一部停車空間。
- 三、本細部計畫劃設之公園用地兼兒童遊樂場使用、道路用地及停車場用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，申請作多目標使用。

四、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用，得依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定予以獎勵。

五、為鼓勵設置公益性設施，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。

(一)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。

(二)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。

六、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。

七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。