

第四章 土地管制計畫

一、本要點依據都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅五條規定訂定。

二、住宅區建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

三、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：

1. 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四點之規定，增加興建樓地板面積。

(1) 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

(2) 住宅區、機關用地基地面積在一千五百平方公尺以上者。

2. 建築物提供部份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一〇〇〇平方公尺以上，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。

四、依第三點第一款規定所得增加之樓地板面積(ΔF_A)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地面積率之百分之二十：

$$\Delta F_A = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數依下列規定計算：

$$I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

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、本要點未規定者，應依其他法令規定辦理。