

第七節：土地使用分區管制要點

為促進土地之合理使用，經考慮全區之自然、社會及實質發展等因素，重新訂定新豐（山崎地區）都市計畫土地使用分區管制要點。

新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。

第二點：本計畫劃設下列土地使用分區：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區。
 - 甲種工業區：工甲一。
 - 乙種工業區：工乙一、工乙二。
- 四、農業區。

第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二八〇。

第四點：商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三〇〇。

第五點：工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

第六點：市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。

第七點：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率國中以下不得大於百分之二五〇，高（中）職不得大於百分之二〇〇。

第八點：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。

第九點：凡建築基地為完整之街廊或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

（一）基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，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。

（二）基地面積在商業區為一〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一五〇〇平方公尺以上者。
依前項規定所增加之樓地板面積（FA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$FA = S \times I$

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定）。

I：鼓勵系數，依左列規定計算：

1 商業區：I=2.89 SA1.0

第十點：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。

第十一點：本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第八節：原有計畫之變更

原計畫經檢討分析及省都委會審議結果，其所需變更之項目、內容與變更理由如表五——八 一變更內容綜理表及表五——八 二省都委會決議後個案變更面積增減綜理表，省都委會審議後公共設施用地面積檢討成果表如表五——八 三所示，變更內容示意圖如圖五——八 一所示。