

新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

- 1、本要點依據都市計畫法第三十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 2、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一八。
- 3、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二十四。
- 4、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二四。
- 5、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一五，高（中）職不得大於百分之二。
- 6、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。
- 7、凡建築基地為完整之街廓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：
 - 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 基地面積在商業區為一平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一五平方公尺以上者。依前項規定所增加之樓地板面積（ $\Delta F.A$ ）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。

$$\Delta F.A = S * I$$

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)。

一、鼓勵系數，依左列規定計算：

1 商業區：1=2.89 S/A-1.0

2 住宅區、機關：1=2.04 S/A-1.0

依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一五平方公尺以上，在住宅區、機關為一平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積(F_A)得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

8、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。

9、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，省都委會決議後公共設施用地面積檢討成果表如表五 八·三所示，變更內容示意圖如表五 八·一所示。