

# 附錄 土地使用分區管制要點

## 第一章 總則

- 第一點 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三十五條規定訂定之。
- 第二點 本要點內容包括下列三大部分：  
一、總則(第一章)  
二、土地使用分區管制及開發強度(第二章)  
三、都市設計管制事項(第三章)
- 第三點 本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

## 第二章 土地使用分區管制及開發強度

- 第四點 建築基地之最大建蔽率及容積率不得超過下列規定：

土地使用分區\用地	建蔽率	容積率
商業區	七〇%	四四〇%
住宅區	五〇%	三〇〇%
公園兼兒童遊樂場用地	一五%	三〇%
停車場用地	七〇%〔作立體停車場時〕	—

前述商業區及住宅區容積率不得再依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定獎勵興建樓地板面積。

公(兒)二從事平面多目標使用。

停車場建築高度不得超過商場高度。

- 第五點 商業區及住宅區開發最小規模不得小於五、〇〇〇平方公尺，且商業區不得供住宅使用。
- 第六點 商業區及住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理：  
一、商業區停車空間應於申請建造執照時，依相關「建築技術規則」規定之一·五倍留設停車空間，住宅區停車空間每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過一五〇平方公尺或其零數應增設一汽車停車位；機車停車空間悉依前述標準等量留設。  
二、停車空間設置於地下層時，其汽車道坡度不得大於一比六；機車道坡度不得大於一比八。且汽、機車車道應予以分隔。  
三、依第一項規定設置停車空間後，若在增設停車空間者，其增設部分得不計入容積計算，惟不得獎勵興建樓地板面積。
- 第七點 本計畫之公(兒)二用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定從事平面多目標使用，使用項目以供作集會所、民眾活動中心、停車場、地下自來水配水池、加壓站、派出所、消防隊、都市防災救災設施等。
- 第八點 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基準容積率之百分之三〇為限。

- 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。

第九點 建築基地地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過最大遮蔽率加百分之十。

### 第三章 都市設計管制事項

第十點 為創造本計畫區整體都市意象，提昇良好之生活環境品質，訂定本計畫區都市設計管制事項。

第十一點 本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。

第十二點 本計畫區內建築基地指定退縮建築留置帶狀式開放空間規定：

- 一、建築基地面臨中興路或寶中路應自道路境界線至少留設六公尺之人行步道，臨十五公尺計畫道路應自道路境界線至少留設五公尺之人行步道，前開退縮部分不得設置圍牆，且應予以植栽綠化。
- 二、商業區及住宅區之建築基地鄰接工業區者(不含本計畫商業區內暫予保留之工業區)，應自基地鄰接之境界線退縮十公尺建築且予以植栽綠化。
- 三、依前二項規定辦理之退縮部分得納入法定空地。

第十三點 一、本計畫區內商業區及住宅區之綠化面積不得小於基地法定空地面積之五〇%。

二、前點建築基地指定退縮之帶狀開放空間中應設置植栽帶，並應依下列規定辦理：

- (一)行道樹間距不得少於六公尺，不得大於八公尺。
- (二)喬木植栽樹徑不得小於八公分，且樹冠底高不得低於二公尺。
- (三)行道樹覆土深度不得少於一·五公尺，土方不得小於二立方公尺，植穴若與人行步道地坪高程齊平時，應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。
- (四)植栽植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，植穴若與人行步道地坪高程齊平時，其緣部不得高於十五公分。

第十四點 建築基地臨接建築線之車行出入口與道路交叉路口距離不得小於下表規定：

面臨都市計畫道路	中興路	寶中路	其他都市計畫道路	私設道路
最小距離	二〇公尺	二〇公尺	一五公尺	不予規定