

五、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。
- 二、住宅區專為提供居民優良居住環境品質而劃設。其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、商業區(一)專係提供旅遊購物、餐飲及地方特產品販賣等之服務，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。商業區(二)專供居民日常購物之商業活動而劃設。其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、農業區土地專供種植苗木、花卉等園藝作物為主，除為經營管理需要之自用農舍及必要設備外，不得任意建築，其管制比照都市計畫法台灣省施行細則之農業區管制辦法管制。區內建築物應配合本地區之環境予以美化設計。
- 五、園藝展覽區為提供展售花卉、苗木、盆景等園藝品使用，其建築物建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 六、旅館區以建築旅館及其附屬使用之建築為主，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之四百八十。
- 七、保存區以供宗教建築及其相關設施為限，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 八、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其建築物及土地之使用，依左列規定：
 - (一)機二用地供園藝研究中心建築使用，設置園藝研究有關建築或設施。

(二)機關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二百五十。

九、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二百四十。花卉批發市場用地之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。

十、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，得依第十一點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。

(二)基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。

建築物提供部分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。

(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。

十一、依第十點第一項規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1.商業區： $I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$

2.住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$

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。

十二、第十點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一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

十三、公園、公園兼兒童遊樂場及市場依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定作為多目標使用。

十四、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。

十五、請縣政府訂定都市設計準則，規範計畫區內建築物之造形、色彩及使用建材。

十六、本要點未規定事項，適用其他法定之規定。