

## 八、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依據都市計畫法 26 條規定訂定之。
- (二)住宅區內以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (三)商業區內以供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。
- (四)保存區以供宗教發展為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- (五)機關用地及行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (六)車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (七)學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (八)市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。
- (九)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
  1. 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。
    - (1)基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上道路，其臨接長度在 25 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 1,000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1,500 平方公尺以上者。
  2. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用得增加所提供之樓地板面積。但以超過基地面積乘以基地容積率之 30% 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 100 平方公尺以上，並經目的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。
- (十)依第九點規定所得增加之樓地板面積 ( $\Delta FA$ ) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以基地容積率之 20%：  
$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積  
S：開放空間有效總面積  
I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1.商業區： $I=2.89 (S / A) - 1.0$

2.住宅及機關用地  $I=2.04 (S / A) - 1.0$

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。

(十一)依第九點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在商業區為1,500平方公尺以上，在住宅區及機關用地為2,000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積( $\Delta FA$ )得依第九點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。

(十二)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。

(十三)本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

## 玖、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區內以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 200 %。
- 三、商業區內以供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於 80 %，容積率不得大於 280 %。
- 四、行政區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250 %。
- 五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40 %，容積率不得大於 120 %。
- 六、自來水事業專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250 %。
- 七、電信事業專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250 %。
- 八、電力事業專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250 %。
- 九、宗教專用區以供宗教發展為主，其建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 160 %。
- 十、機關用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250 %。
- 十一、學校用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150 %。
- 十二、市場用地建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 240 %，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。
- 十三、醫療用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250 %。
- 十四、郵政事業用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 250 %。
- 十五、車站用地建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150 %。
- 十六、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，但法定空地未達 60 平方公尺者免設。
- 十七、為統一東部海岸國家風景區環境景觀特色，計畫區內新建公有建築物須採斜式屋頂，其建築材質、色彩樣式、審查程序及相關補助規定，依交通部觀光局所頒「交通部觀光局所屬風景特定區管理處補助區內建築物美化措施實施要點」及其補充規定辦理。
- 十八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (二) 建築物提供部分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容積率之 30% 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 100 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共使用，經交通主管機關核准者。

十九、本計畫區建築退縮規定及停車空間設置標準如下：

(一) 退縮建築規定

分區使用項目	退縮規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮3公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。），但基地情形特殊經提花蓮縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，從其規定。	退縮部分得計入法定空地，並應受予植栽綠化。
公共設施用地及公用事業用地或專用區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	

(二) 停車空間設置規定

住宅區、商業區之建築基地超過 1,500 平方公尺者，於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺部分應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間，其餘依建築技術規則辦理。

二十、本計畫區公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」辦理。

二十一、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。