

柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

三、第一種商業區及第二種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

四、本計畫區內各分區停車空間劃設標準應依下列規定辦理。

(一)住宅區、商業區於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 m ²	設置 1 部
251-400 m ²	設置 2 部
401-550 m ²	設置 3 部
以下類推	—

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

五、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理。

(一)住宅區、商業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；面臨公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地及廣場用地則應至少退縮 2 公尺建築。其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。此外，若屬角地，得擇一面臨路退縮建築。

(二)第一種商業區鄰接光華路者，為提升整體都市環境空間品質，應至少退縮 10 公尺以上建築，留設沿街式開放空間，且光華路及

中山路口指定留設至少 500m² 以上之廣場式開放空間；退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 4 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。

- (三)公共設施用地未來開闢時應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。其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

六、第一種商業區開發管制及容積獎勵措施：

- (一)為提升第一種商業區整體空間品質及促成其全區整體大規模開發，第一種商業區應全區整體開發。
- (二)為加速第一種商業區土地整體合理開發利用，訂定獎勵措施，其獎勵容積合計不得超出該使用分區基準容積之 30%：

$$V=V_0+\Delta V_1+\Delta V_2, \text{ 其中}$$

V：獎勵後總容積

V₀：該分區細部計畫之基準容積

△V₁：依建築技術規則規定提供之獎勵容積

△V₂：配合開發時程之獎勵容積(於區段徵收作業辦理開發完成後土地所有權登記之日起，於下表規定期限內提出建築執照申請者)

開發期限	獎勵標準(△V ₂)
二年內	V ₀ ×20%
三年內	V ₀ ×15%
四年內	V ₀ ×10%
五年內	V ₀ ×5%
滿第五年後	V ₀ ×0%

七、為鼓勵基地建築設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。

(二)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眾使用，經交通主管機關核准者。

八、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一)公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及綠地用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

(二)建築基地之法定空地應以集中留設為原則，且該空地綠化率不得低於50%。

(三)公園用地(兼供滯洪池使用)於道路主管機關所認定之行車視距內，不得設置會遮蔽視線之構造物，另其景觀植栽應採灌木類為主，以維行車通視及安全。

九、本要點未規定事項依其他有關法令規定辦理。

