附錄　土地使用分區管制要點

條文	說明
第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條訂定之。 第二點：住宅區分為第一種住宅區與第二種住宅區，其建築物及土地之使用依下列規定： ㈠第一種住宅區為維護高級居住環境水準，其建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過一六〇%。 ㈡第二種住宅區為維護基本之居住環境其建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。 第三點：商業區建蔽率不得超過八〇%，容積率不得超過二八〇%。 第四點：寺廟保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%。 第五點：機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，建築物之建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。 第六點：學校用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過一五〇%。 第七點：零售市場之建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。 第八點：農會專用區之土地以供農會及其相關設施使用，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。 第九點：電信用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過二百五十。 第十點：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。 ㈠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。 ㈡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。 第十一點：依第十點規定所得增加之樓地板面積（△FA）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： △FA=S・I S：基地面積 I：開放空間有效總面積 1．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。 第十二點：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。 第十三點：本要點未訂定事項，適用其他相關法令規定。	訂定之依據 使用限制規定 開放空間設計放寬規定