

變更大寮都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

- 一、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三十一條之規定訂定之。
- 二、第一種住宅區（住一）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。
第二種住宅區（住二）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三三〇。
- 四、文教區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 五、私立學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、國中及國小用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 八、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 九、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性之設施，訂定左列獎勵措施：
 - （一）、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，得依第十一點之規定增加興建樓地板面積。
 1. 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。
 2. 基地面積在一千五百平方公尺以上者。

(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百分三十為限。

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。
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。

十一、依第十點第一款規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

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、住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

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、依第十點第一款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，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積（ 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、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，以美化環境。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。