

新埔都市計畫住宅區（原兒童遊樂場附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、住宅區以建築住宅為主，其建築率不得大於百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。

三、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，得依第二項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. 基地面積在住宅區為1500平方公尺以上者。

依前項規定所得增加之樓地板面積(FA)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：

$$FA = S \times I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積（其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）。

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 住宅區、機關： $I = 2.04 \sqrt{S / A - 1.0}$

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或改披人工草皮。

五、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。