



桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點說明

主講人：桃園市政府都市發展局
都市行政科 股長 高宜民

1 0 6 年 1 2 月 1 3 日

「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」

- **法令依據**

「都市計畫容積移轉實施辦法」第4條第1項規定「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

- **修正發布實施歷程**

95.1.10 發布實施

95.5.5 第一次修訂

97.3.17 第二次修訂

98.8.10 第三次修訂

105.7.1 發布實施 (105.9.1生效)

接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容積移轉疑義

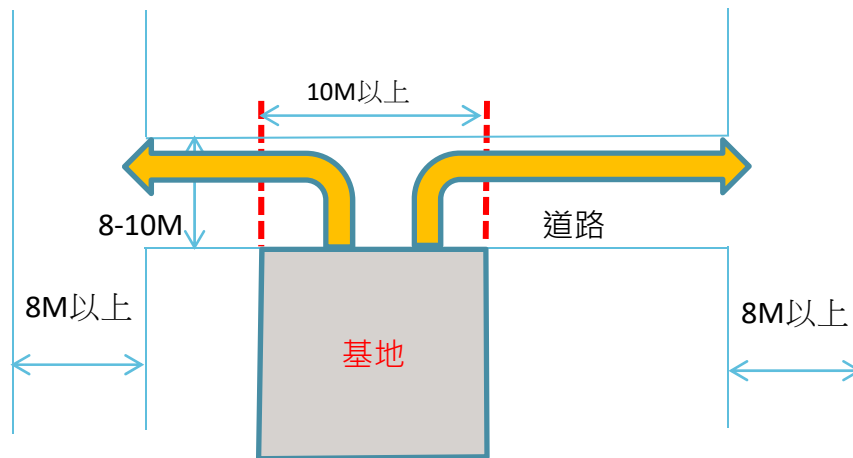
• 容移要點規定

1. 臨接之道路須為**完整路段**，且**二側均與八公尺以上已開闢之計畫道路相連通**。

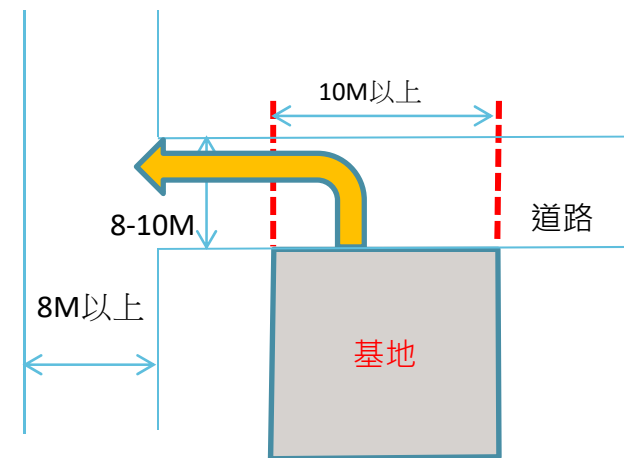
2. 臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。

3. 可移入容積為基準容積百分之十五。

4. 接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積為基準容積百分之十五。



得作為接受基地



不得作為接受基地

接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -函釋說明

- 1.臨接之道路須為「**完整路段**」，
且 **二側均與「八公尺以上已開闢
之計畫道路」相連通。**

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

330
桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：高宜民
電話：03-3322101分機5102
電子信箱：077111@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國106年2月20日
發文字號：府都行字第1060040783號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公會函詢「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第8點第1項第2款第1目執行疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公會106年1月6日桃市建師字第0032號函、桃園市不動產開發商業同業公會105年11月14日桃開字第0070號函及依本府105年7月1日府都行字第1050150605 號令公告實施「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理。
- 二、旨揭要點第8點第1項第2款第1目所稱**1.「完整路段」**，係指接受基地臨接道路範圍全長開闢，**如接受基地臨接二條以上道路者，得擇任一條八公尺以上計畫道路檢討2.前開路段二側連通至八公尺以上已開闢計畫道路之路段，係指二向連接道路且寬度應達四公尺以上。**

三、上開完整路段及連通路段應檢附下列之一證明文件：

- (一)行政機關核發之道路養護證明。
- (二)行政機關核發之公共設施完竣證明。
- (三)經建築師或測量技師等簽證之建築基地現況實測圖（應實地測量並載明前點各臨接道路寬度）及現地彩色照片。

四、另該要點第8點第1項第2款第1目所稱**3.「八公尺以上已開闢計畫道路」**，應取得行政機關核發之道路養護證明。

接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 1

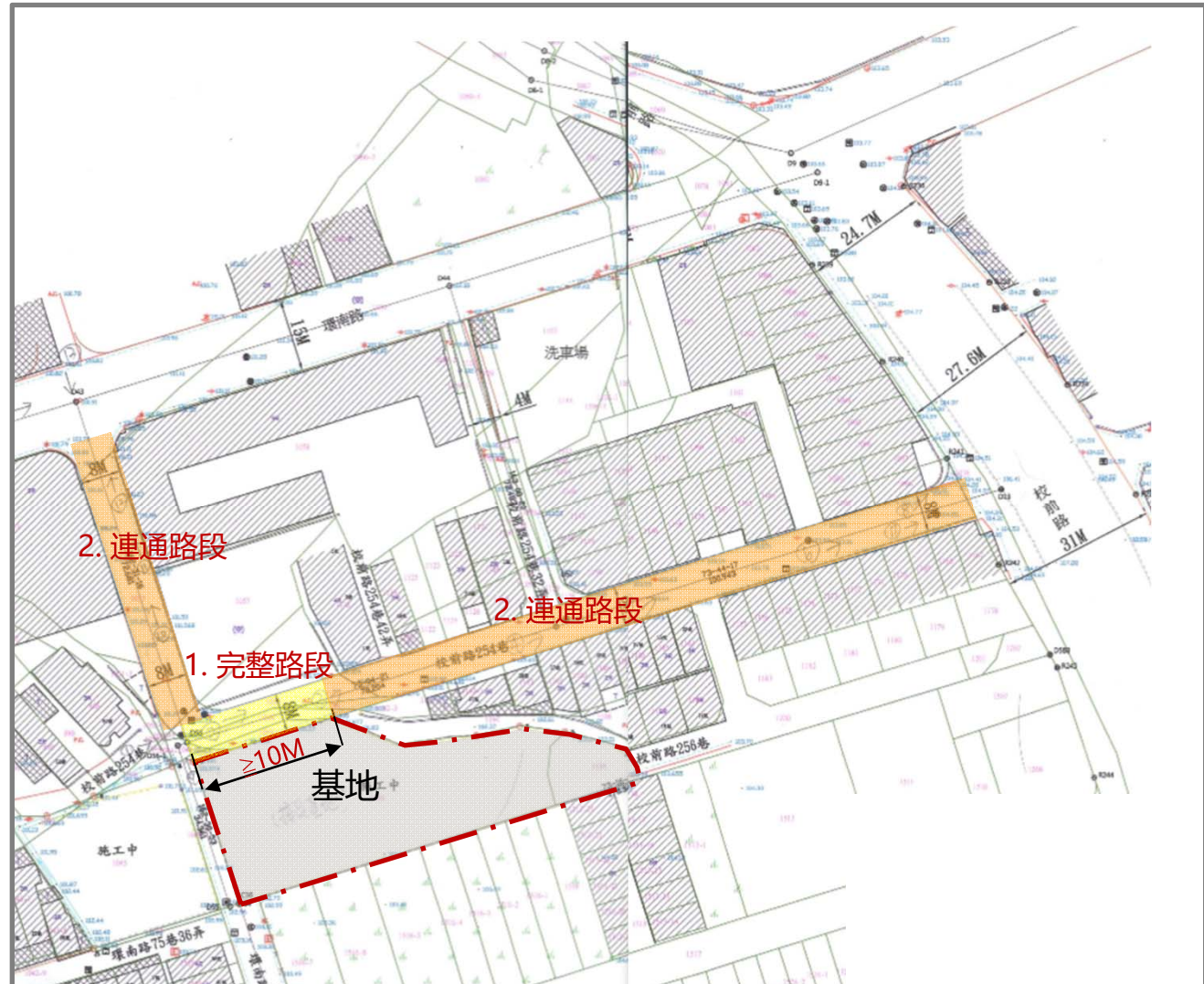
1. 完整路段:

最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢。

(實測圖簽證+現況照片)

2. 連通路段:

臨接之計畫道路至少開闢達四公尺以上寬度。(實測圖簽證+現況照片)



接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 1

校前路 254 巷



環南路 75 巷



2. 連通路段:

臨接之計畫道路至少
開闢達四公尺以上寬
度。(實測圖簽證+現
況照片)



接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 1

1. 完整路段:

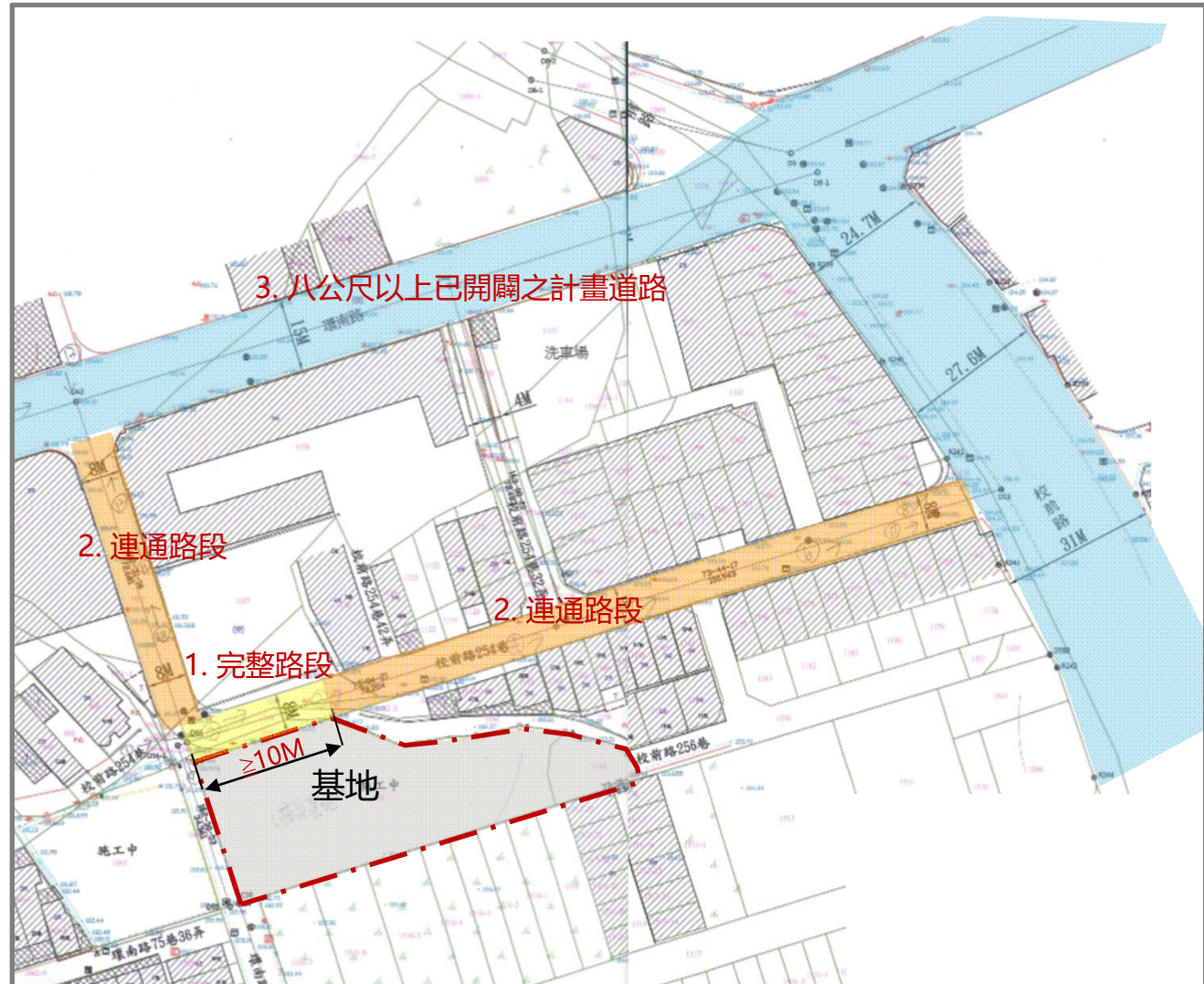
最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢。

(實測圖簽證+現況照片)

2. 連通路段:

臨接之計畫道路至少開闢達四公尺以上寬度。(實測圖簽證+現況照片)

3. 八公尺以上已開闢之計畫道路 (養護證明)



接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 1

3. 八公尺以上已開闢 之計畫道路 (養護證明)

正本
發文方式：郵寄(限時掛號)

檔號：
保存年限：

桃園市政府養護工程處 函

受文者：

發文日期：中華民國106年3月9日
發文字號：桃工養行字第1060008350號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴公司申請本市楊梅區永福段1059等9筆地號土地道路
養護證明文件一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司106年3月3日道路養護證明申請書。
二、經查楊梅區永福段1059地號、楊梅段207-9、208-6地號土地現況座落楊梅區環南路，楊梅區永福段1076地號、楊梅區老莊段24、25、219、223、224地號土地現況座落楊梅區校前路係屬本處管養且供公眾通行使用之道路，惟實際供：

正本：申請人：
副本：桃園市政府地方稅務局

處長劉軍希

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件4

接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 2

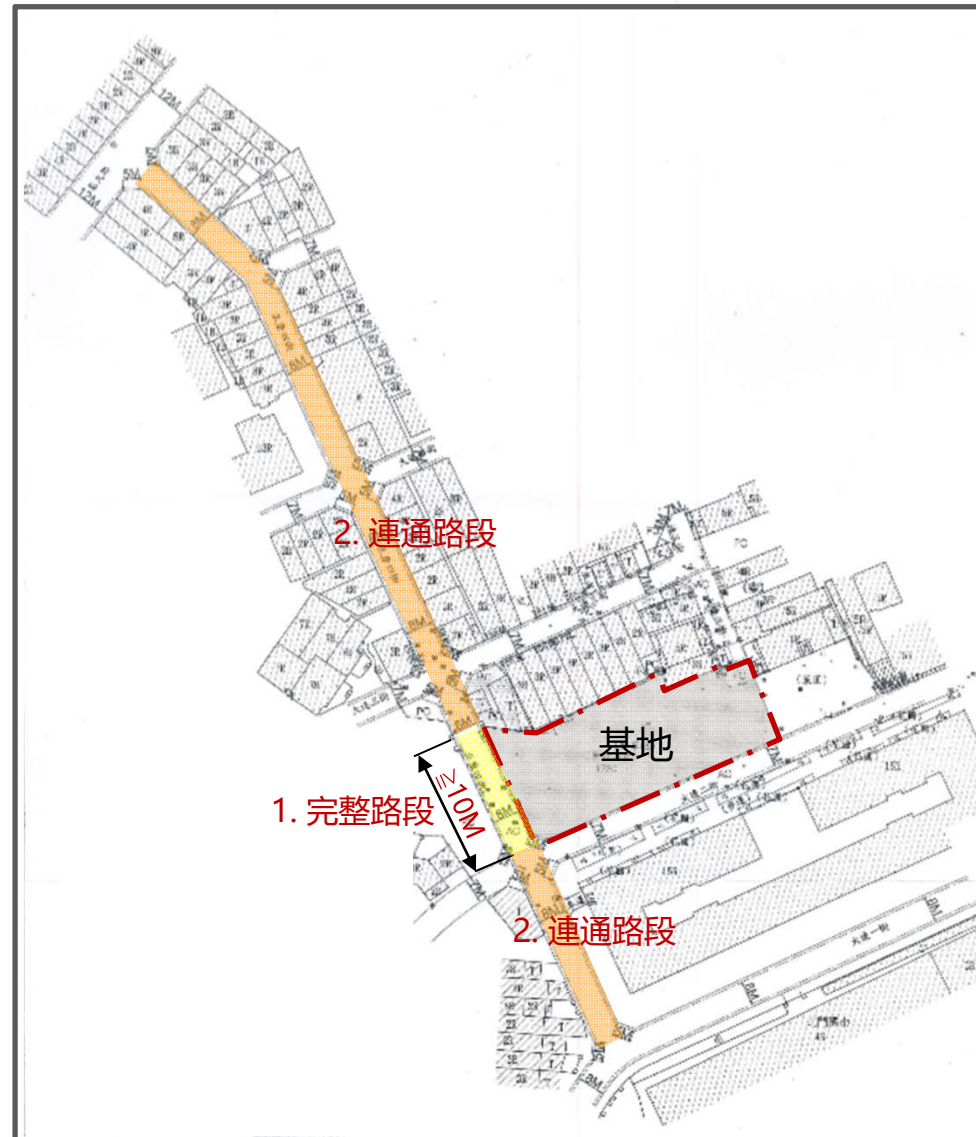
1. 完整路段:

最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢。

(實測圖簽證+現況照片+養護證明)

2. 連通路段:

臨接之計畫道路至少開闢達四公尺以上寬度。(實測圖簽證+現況照片+養護證明)



接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 2

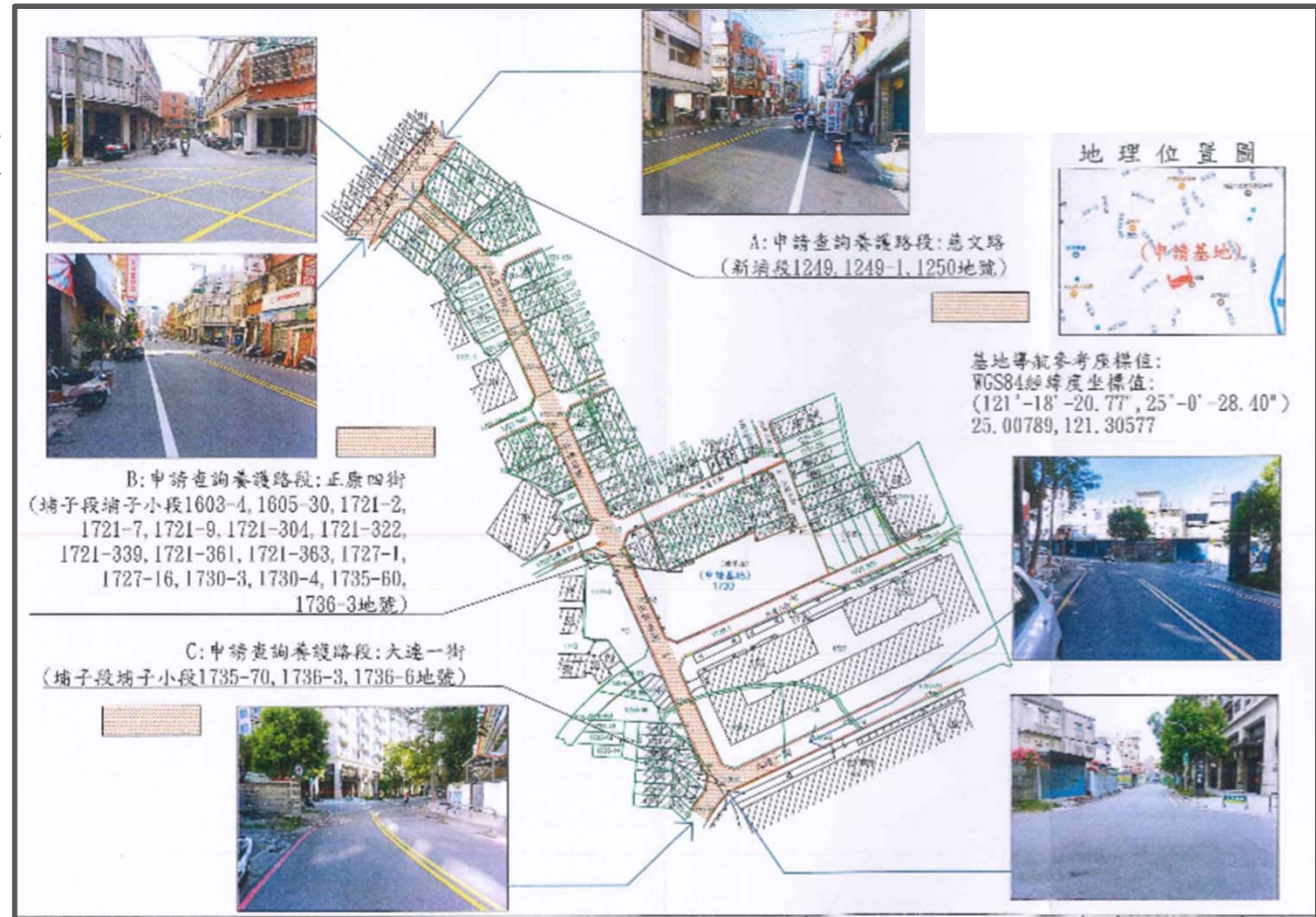
1. 完整路段:

最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢。

(實測圖簽證+現況照片+養護證明)

2. 連通路段:

臨接之計畫道路至少開闢達四公尺以上寬度。(實測圖簽證+現況照片+養護證明)



接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 2

2. 連通路段:

臨接之計畫道路至少
開闢達四公尺以上寬
度。(實測圖簽證+現
況照片+養護證明)

正本
發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

桃園市桃園區公所 函

受文者：

發文日期：中華民國106年9月22日
發文字號：桃市桃工字第1060058879號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 委託貴公司查詢本區慈文路、正康四街及大連一街，是否為本公所養護道路1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司106年9月18日申請書。
- 二、旨揭道路(正康四街及大連一街)現況為部分鋪設柏油(提送之現況實測套繪地籍圖著色處)，其鋪設柏油及設有公共設施部分，為本公所養護範圍。
- 三、另慈文路係屬路寬15公尺以上之道路，其養護1事，請另洽本市府養護工程處辦理查詢。
- 四、本公所函覆不得作為道路證明或其他用途使用，如需道路證明或廢道申請，請逕向本市府辦理。

正本：
副本：本公所工務課、桃園市政府養護工程處

區長張世威

接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 2

1. 完整路段:

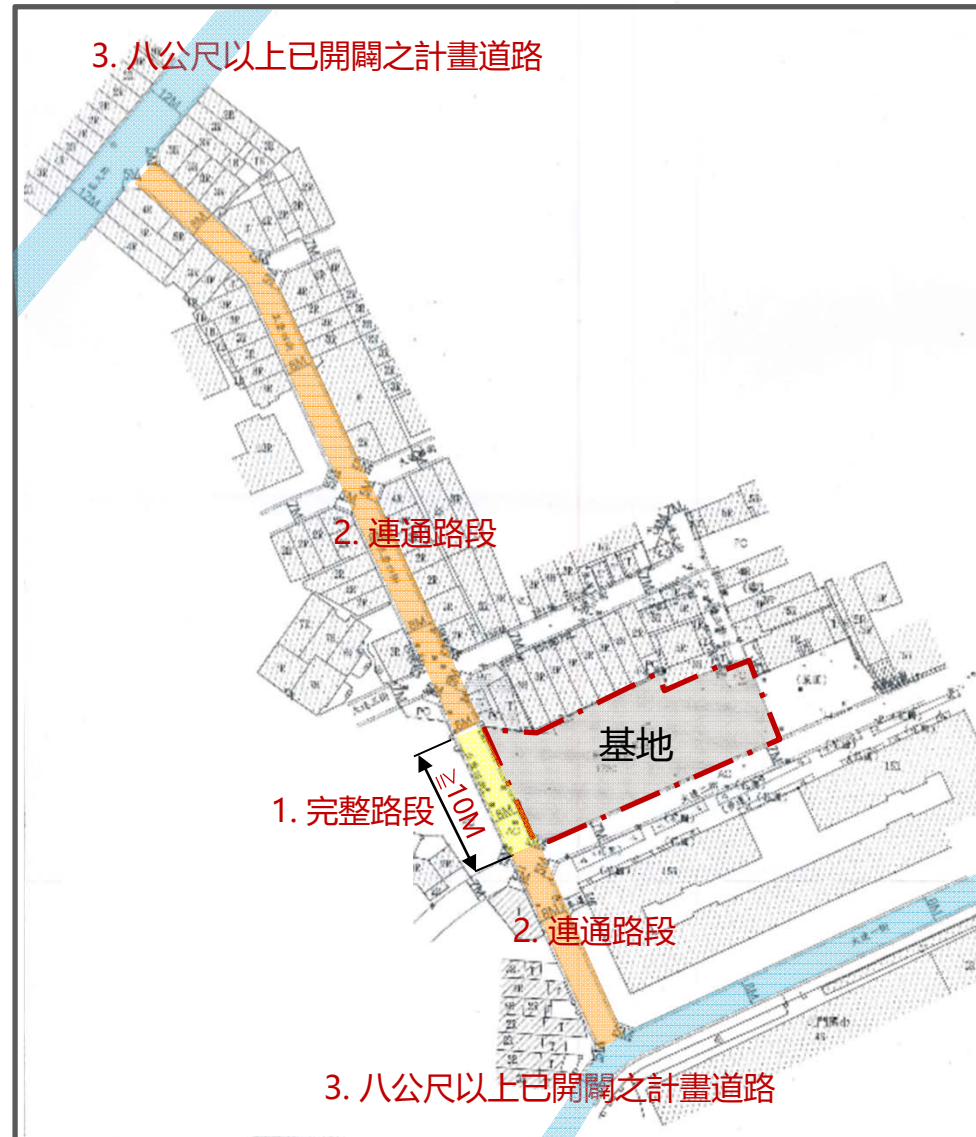
最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢。

(實測圖簽證+現況照片+養護證明)

2. 連通路段:

臨接之計畫道路至少開闢達四公尺以上寬度。(實測圖簽證+現況照片+養護證明)

3. 八公尺以上已開闢之計畫道路 (養護證明)



接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路 -容移案例 2

正 本

發文方式：郵寄(限時掛號)

檔 號：

保存年限：

桃園市政府養護工程處 函

受文者：

發文日期：中華民國106年9月29日

發文字號：桃工養行字第1060042530號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢本市桃園區慈文路（桃園市桃園區中路重劃區-15公尺以上道路），是否為本處養護道路一案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司106年9月27日台測字第106092701號函暨本市桃園區公所106年9月22日桃市桃工字第1060058879號函。
- 二、經查旨揭道路係屬本處管養且供公眾通行使用之道路。

正本：

副本：桃園市桃園區公所

處長劉軍希

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任法行

3. 八公尺以上已開闢
之計畫道路
(養護證明)

容移要點修正方向(草案) -1

- 接受基地臨接八公尺以上未達十公尺計畫道路
 - 1.臨接該道路之**最小單一面寬應大於十公尺**，**臨接範圍須全長開闢**，**並二向連通八公尺以上已開闢之計畫道路**。
 - 2.前款**連通路段**應至少**開闢達四公尺以上**寬度。
 - 3.接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得**擇任一條檢討**。
 - 4.可移入容積為基準容積**百分之十五**。
 - 5.接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積為基準容積**百分之十五**。

容移要點修正方向(草案) -2

- 依水利法第八十二條規定，經本府水務局公告實施計畫之河川區域，得依本辦法規定辦理容積移轉
- 面臨永久性空地，其面積規定修正
- 增額容積適用範圍應優先申請全數增額容積後，始得申請容積移轉。
- 增額容積未包含於容積移轉上限

增額容積土管內容



- 細部計畫訂定增額容積實施街廓、增額容積上限：

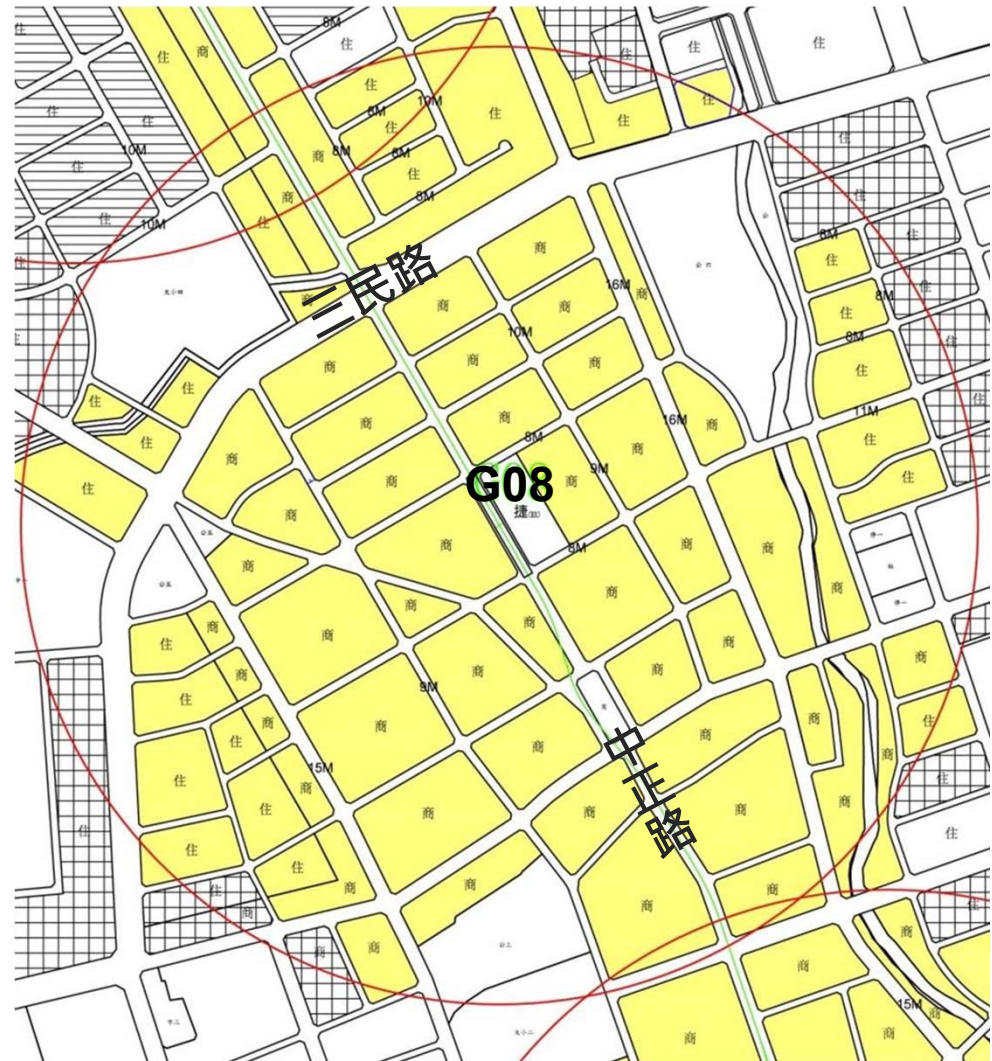
綠線-商業區20%、住宅區10%

(部都委會審議中，106.11已辦理公開展覽)

藍線-商業區10%、住宅區10%

(部都委會審議中，預計106年12月審定)

-  車站周邊半徑500公尺範圍
-  增額容積實施街廓

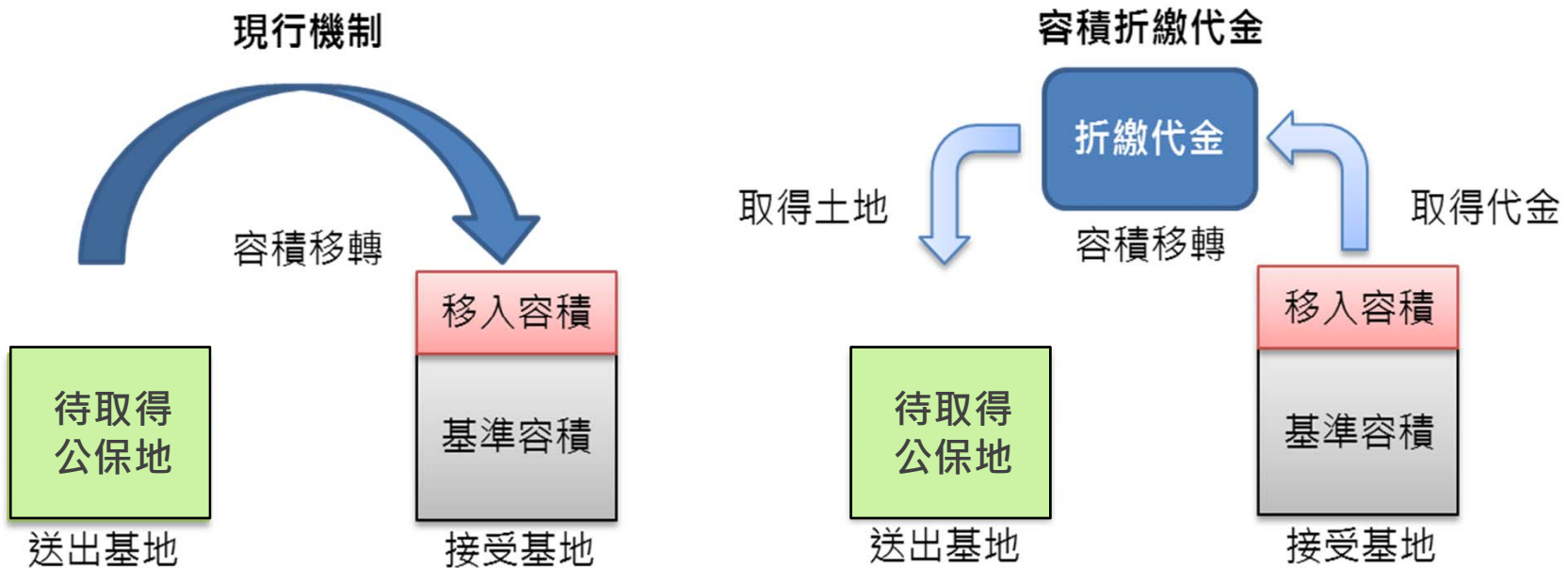


容移要點修正方向(草案) -3

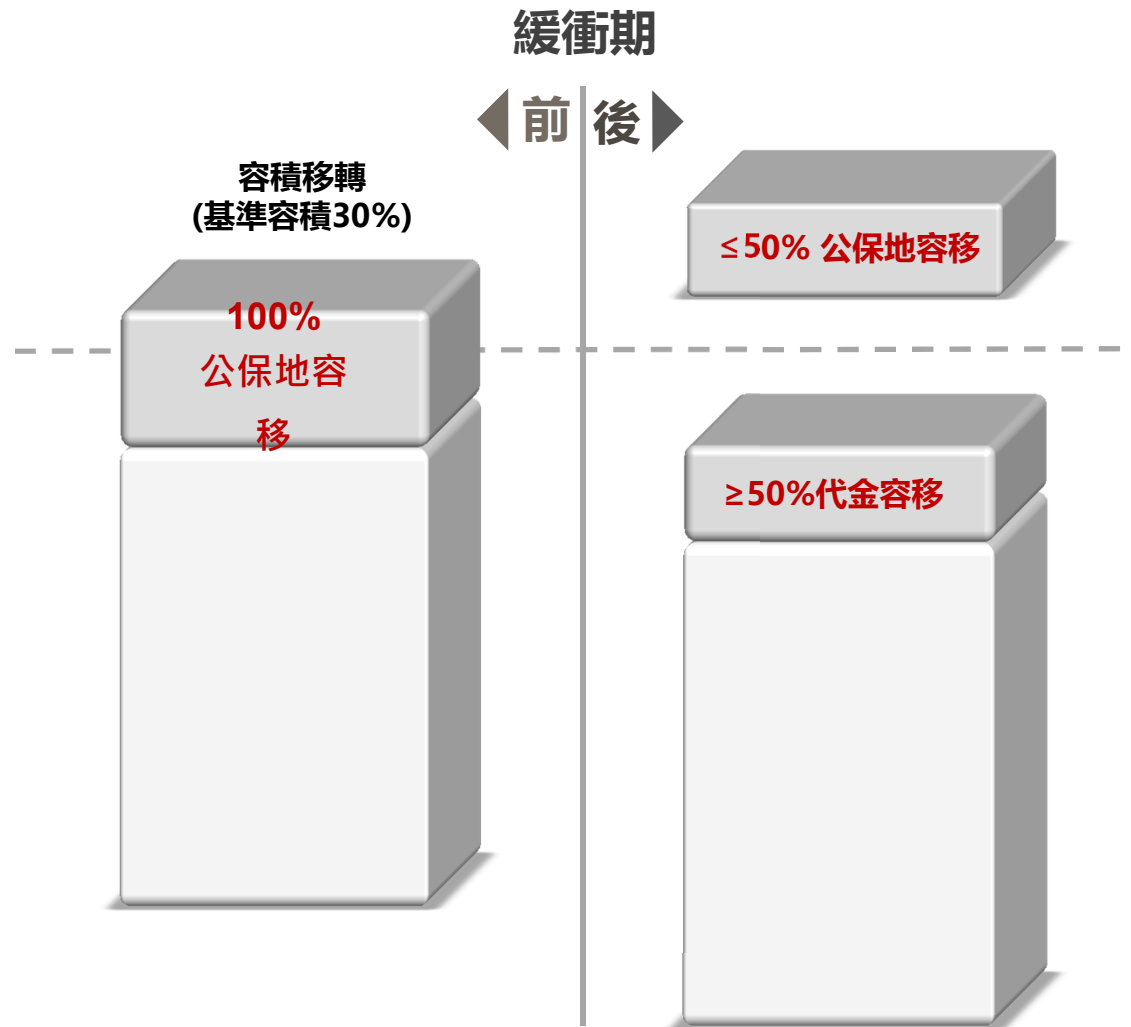
- 接受基地移入容積量以繳納容積代金方式辦理
- 代金金額查估評定方式
- 捐贈土地完整及達一定面積以上，不受繳納容積代金限制

容移代金法源

- 《都市計畫容積移轉辦法》第9-1條：「接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託3家以上專業估價者查估後評定之。」



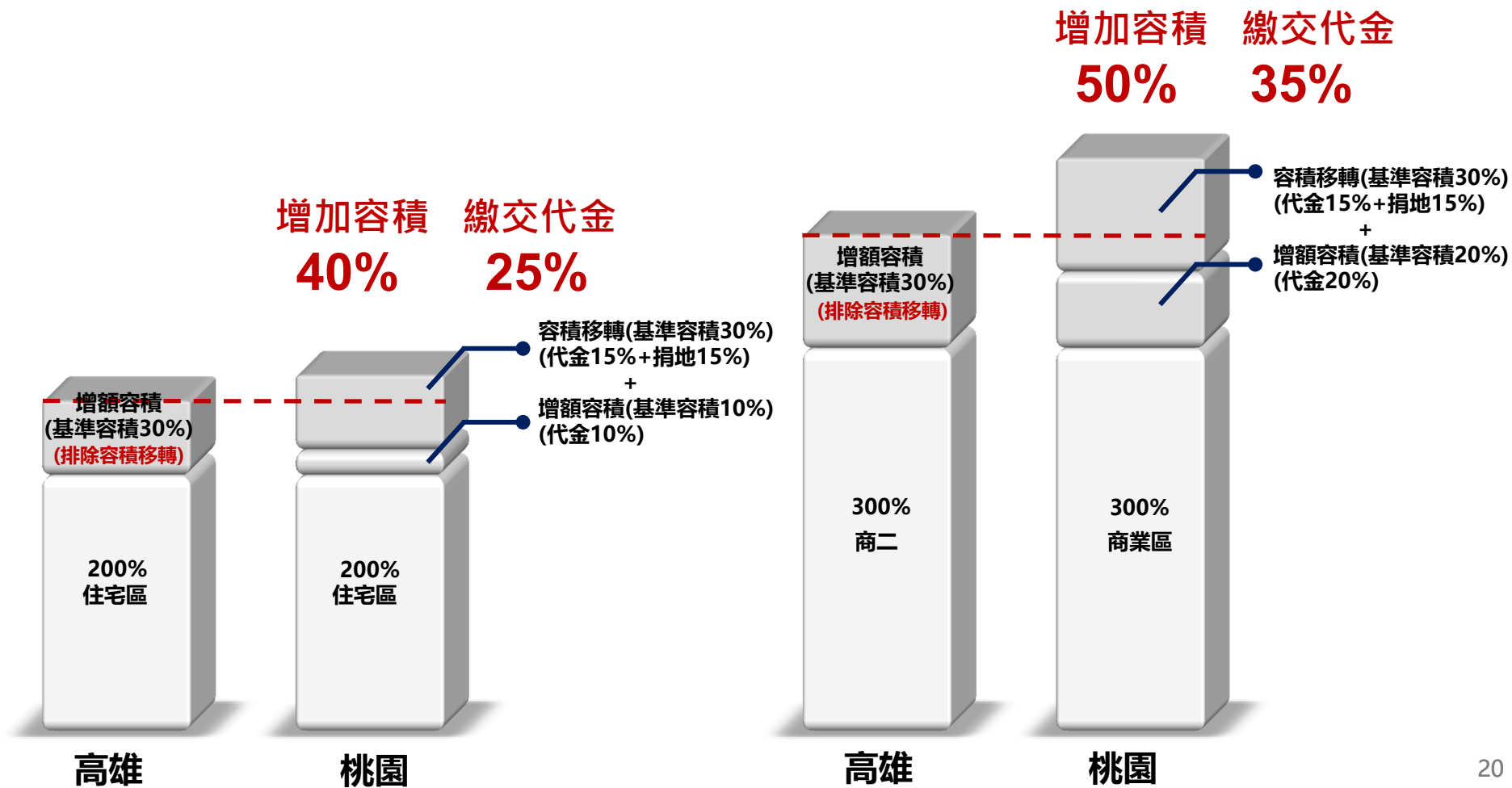
容積移轉雙軌制(草案)



- 代金收取方式建議與增額容積一致，即委託3家估價師估價。
- 專款專用於本府規劃之公共設施項目。

先增額，後容移，促進捷運周邊開發(草案)

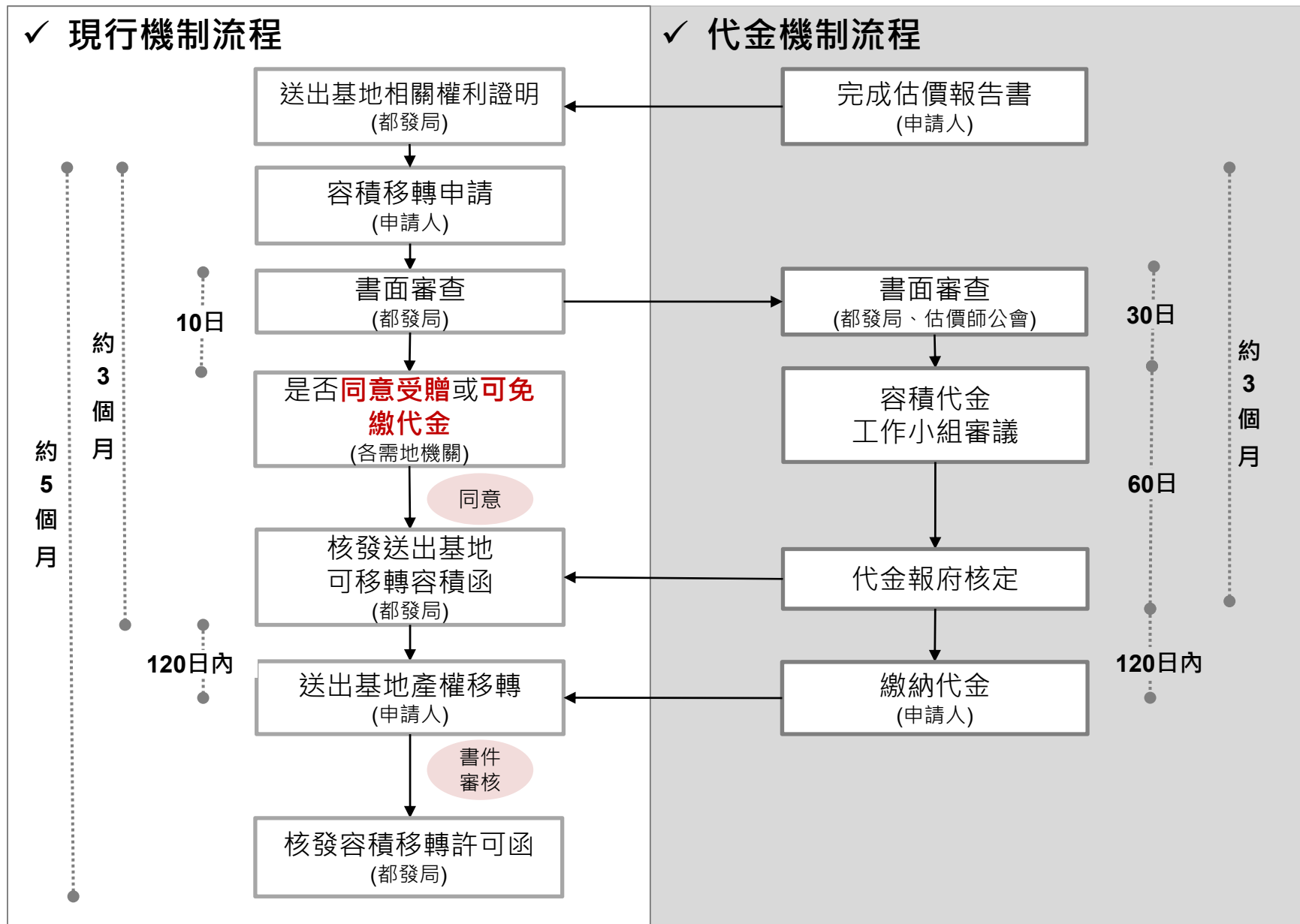
- 高雄：增額容積上限30%，增額街廓排除容移適用。
- 桃園：應優先申請全數增額容積，始得申請容積移轉。



容積代金執行參考

縣市	估算標的	計算基準	代金計算方式	流程	期程
台北市	接受基地	市價	由主管機關委託3家以上專業估價者查估後評定之，其所需費用，由接受基地所有權人負擔	申請人書面審查 ↓ 繳交估價費用 ↓ 委託3家估價廠商(約1個月) ↓ 估價廠商繳交估價報告書 ↓ 召開容積代金工作小組 ↓ 都市設計審議確認容移量體(約3個月) ↓ 估價廠商繳交修正估價報告 ↓ 送財審會評議代金 ↓ 容積代金報府核定 ↓ 繳交代金及辦畢土地贈與 ↓ 核發許可證明	約8-10個月
高雄市	接受基地	公告現值	$50\% \times \text{接受基地面積} \times \text{接受基地公告現值} \times (\frac{\text{接受基地移入容積}}{\text{接受基地基準容積}})$	申請人書面審查 ↓ 都市設計審議確認容移量體(約3個月) ↓ 繳交代金及辦畢土地贈與 ↓ 核發許可證明	約4-6個月

捐地與代金同步審查縮短時程(草案)





106 年度新訂都市計畫、土管要點說明

主講人：桃園市政府都市發展局
都市行政科 股長 高宜民

1 0 6 年 1 2 月 1 3 日

106 年度新訂都市計畫、土管要點

- **八德(大湳地區)都市計畫**

106/08/01 變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫(停(一)用地土地使用分區管制要點)案

- **大園都市計畫**

106/03/14 變更「大園都市計畫（部分農業區、公墓用地、體育場用地為高速公路用地，部分河川區為河川區兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用）（配合國道 2 號大園交流道至台 15 線新闢高速公路工程）」案

- **楊梅都市計畫**

106/03/09 變更楊梅都市計畫(部分農業區、住宅區、綠地為道路用地)(配合國道 1 號五楊高架道路楊梅端緊急應變及災害防救動線改善計畫-校前路改善工程)案

106 年度新訂都市計畫、土管要點

- **石門水庫水源特定區計畫**

106/03/31 變更石門水庫水源特定區計畫（部分商業區為商業區兼供水利事業使用、部分保護區為保護區兼供水利事業使用、部分水庫保護區為水庫保護區兼供水利事業使用、部分停車場為停車場兼供水利事業使用、部分污水處案

- **小烏來風景特定區計畫**

106/06/23 變更小烏來風景特定區計畫(學校用地為文教用地)案

- **南崁地區都市計畫**

106/09/22 變更南崁地區都市計畫(部分農業區為宗教專用區) (桃園龍德宮)案

106 年度新訂都市計畫、土管要點

• 林口特定區都市計畫

- 106/10/23 變更林口特定區計畫(106 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案
- 106/10/23 變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(106 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案
- 106/01/18 擬定林口特定區計畫(壽山巖觀音寺附近地區)細部計畫案
- 106/01/18 變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案
- 106/01/18 變更林口特定區計畫(部份保護區為宗教專用區)案

• 觀音(草漯地區)都市計畫

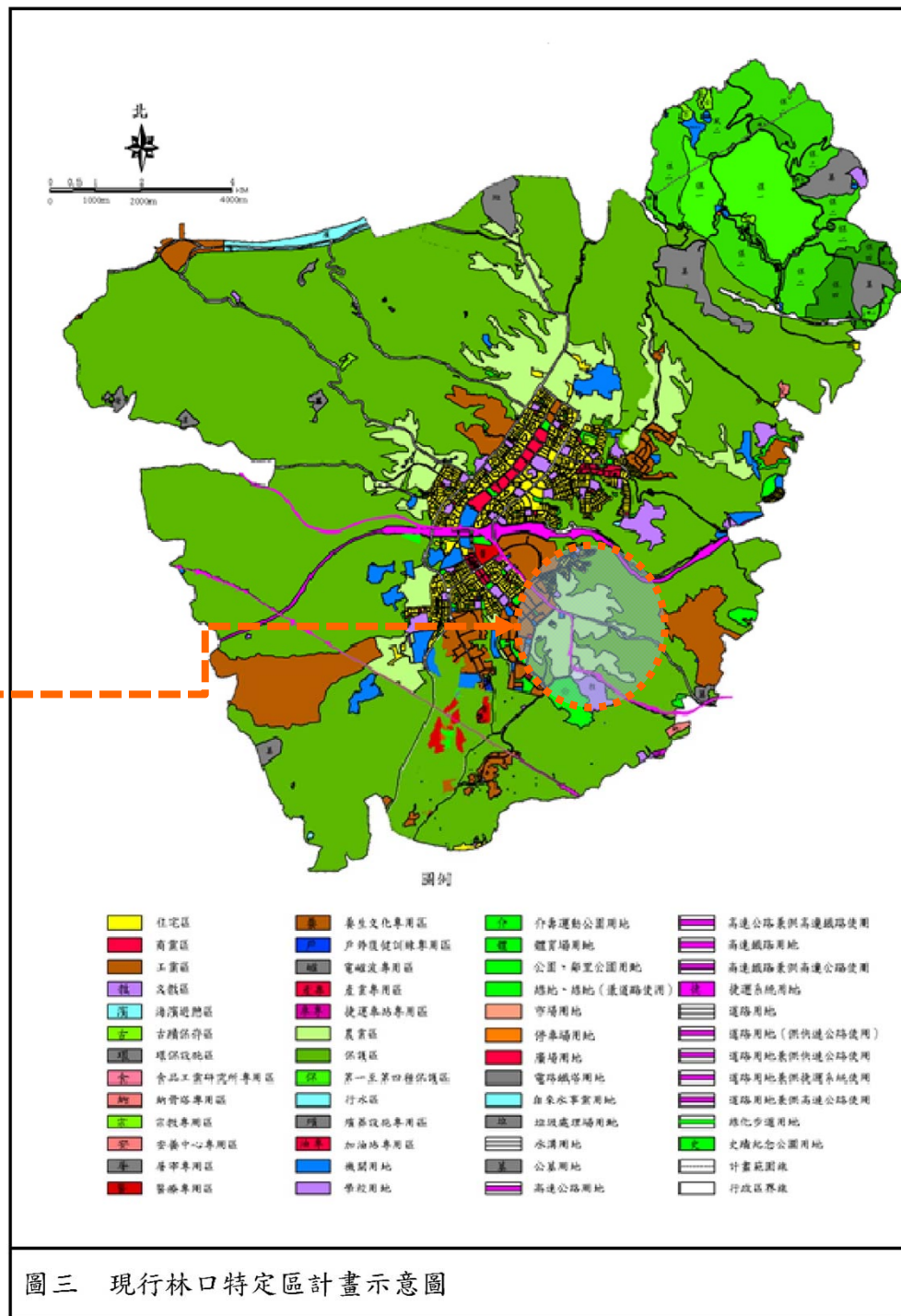
- 106/01/06 變更觀音 (草漯地區) 都市計畫 (第二次通盤檢討) (第二階段重劃地區第六區整體開發單元) 案
- 106/01/06 變更觀音 (草漯地區) 都市計畫 (第二次通盤檢討) (第二階段重劃地區第三區整體開發單元) 案

**變更林口特定區計畫
(土地使用分區管制要點)
(第二次專案通盤檢討)案**

- **106.01.18 公告實施 府都計字第10500324887號**

林口特定區計畫示意圖

A7站區開發案
興辦事業計畫案



圖三 現行林口特定區計畫示意圖

調整原則-1

- **配合已發布實施計畫管制內容**

- 1. 新增第一、二、三、四及五種產業專用區**

配合其他林口都市計畫(細部計畫)已增設產業專用區，於此土管新增五種產業專用區。

- 2. 新增文教區**

原管制要點僅規範文教區使用強度與高度，為配合陸續相關個案變更做文教區使用，依據都市計畫法臺灣省施行細則與都市計畫法新北市施行細則之規定，增訂本特定區內文教區使用組別，俾利後續管理。

調整原則-2

- 因應未來發展及規劃理念管制內容

1. 強調節能、綠化及基地保水等管制內容

- 本管制要點強化人行環境與寬廣步道空間形塑，規範各使用分區及公共設施用地申請建築基地應依規定辦理退縮，且鄰接兩條以上道路時，基地兩側仍應依規定退縮，並確保人行步道整體鋪面的齊平與延伸性，並藉此留設街角空間意象，增加開放空間提升環境品質。此外，加強法定空地應綠化，種植花草樹木，美化都市空間。

土管：第十章 都市設計 # 5 2 ~ # 5 6

- 為配合本特定區機場捷運通車，並朝向 TOD 規劃理念，本管制要點建議距離捷運車站 300 公尺內建築物，至少應留設自行車停車空間，以增加大眾運輸轉乘服務。

土管：# 60 為發展人本綠色運輸系統，距離捷運車站300 公尺內建築物，至少應依本要點規定機車停車位數15%計算設置自行車停車位。

2. 調整開挖率

- 原管制要點第十點，建築基地地下各層最大樓地板面積計算，係源自建築技術規則之規範方式，惟為提升本特定區都市保水性能，並維護環境品質，建議法定開挖率計算以建蔽率加 10% 方式計算，以減少基地開挖面積。

土管：# 5 5 本特定區內建築基地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，但基地面積在 500 平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積20%；公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。

調整原則-2

- 因應未來發展及規劃理念管制內容

3. 訂定商業區、捷運車站專用區住宅使用比例

- 為確保本特定區發展商業需求，並實際發揮各層級商業區帶動地方發展效益，本管制要點訂定**中心、建成商業區**內供作**住宅使用樓地板面積 50%及 60%比例上限**，且中心商業區併予限制住宅樓層，藉此將商業區回歸商業、金融保險服務之土地使用，以維護商業區成為建物林立、引導繁榮及金融交易活絡聚集地區。

本特定區劃設**捷運車站專用區**，期望在大眾運輸的重要場站、節點與人潮匯集的交流處，提高土地利用效益與充實土地使用資源，專用區內提高土地使用強度與增加使用項目，提供民間投資興建、招商意願，藉以帶動周邊商業活絡與服務功能，發揮場站優勢，因此規範其供作**住宅使用樓地板面積 40%比例上限**，有效增加其他使用項目，以利發揮場站土地高強度、多功 能使用特質。

土管：# 14、#15、# 37

4. 調整原管制要點組別，以增加使用彈性

調整原則-3

- 刪除現行計畫不合時宜規定管制內容

1. 刪除不合時宜院落設計與樓層等規定

- 本特定區為塑造整體意象，原管制要點訂定前、後及側院深度，並規範建築物量體前、後院深度比與側院寬度比，造成建築物量體設計缺乏彈性，故本次建議刪除前項管制，將建築物設計與防火間隔等議題，回歸建蔽率、容積率、建築技術規則與本要點退縮建築等相關規範，並建議各市政府訂定相關準則，保留整體設計彈性。
- A7土管-尚未刪除後院留設規定(#28)**

分區類別	最小後院深度(公尺)	最小後院深度比
第三種住宅區	-	-
第四種住宅區	2.0	-
第五種住宅區	3.0	0.2
中心商業區	3.0	0.2
第二種產業專用區	3.0	0.2

調整原則-3

- 刪除現行計畫不合時宜規定管制內容

2. 刪除有關廣告招牌等相關規定

- 本次刪除原管制要點各使用分區中有關廣告物設置相關規定，而本特定區廣告物設置則依循各市政府廣告物設置管理相關法令或自治條例加以規範。

3. 刪除部分容積獎勵項目

- 原第八一點鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施的容積獎勵，因內政部 100 年 6 月 30 日發布不適用停車獎勵，本次配合修正刪除，另未開發建築使用前基地綠美化容積獎勵也予以刪除。
- 有關時程獎勵部分，原管制要點時程獎勵係為加速第三期三、四區市地重劃區土地開發進度，因第三期三、四區市地重劃區土地開發均已完成，考量開發時程已無獎勵之必要，本次配合修正刪除。
- 關本管制要點所獎勵容積之總額上限，配合都市計畫法臺灣省施行細則及都市計畫法新北市施行細則之規定，調整各土地使用分區除依都市計畫法第 83-1 條規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，以不超過建築基地 1.2 倍之法定容積；依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

調整原則-3

- 刪除現行計畫不合時宜規定管制內容

4. 刪除不具功能性條文

- 原管制要點第十七點、二四點、二五點主要規範住宅區建築型態、建築物長度與第五種住宅區興建國宅時應依國宅相關法令規定辦理，另原管制要點第三五點、四三點規範工業區內部准設置用水過多之工廠與圍牆設置規定等，上述規定係為目前不具規範效力，無法發揮管制功能之條文，將予以刪除。

5. 刪除附表規定

- 本特定區管制要點條文繁多，為便於對照閱讀，將管制條文彙整成「附表三林口特定區土地及建築物密度管制表」與「附表四林口特定區土地及建築物使用管制表」，而本次管制要點修正幅度大，且相關規範均已刪除，為避免條文與表內容修正不一，建議刪除兩附表內容。

土地使用分區管制要 重點節錄(都市設計、停車規定)

第十章 都市設計-退縮規定

• 第五十二點

本特定區各使用分區及公共設施用地內建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。

前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮，情況特殊之基地經各市政府都市設計審議通過者，不在此限。

工業區與住宅區以道路為分區界線者，該工業區建築基地應沿該道路至少退縮5公尺建築。

• 第五十四點

建築基地鄰接出水口及邊坡，其法定空地應儘量留設於該側，以增加防災安全距離，有關本要點之退縮建築、鄰幢間隔規定，得經各市政府都市設計審議依建築基地實際防災需求調整之。

第十章 都市設計-開挖率規定

- **第五十五點**

本特定區內建築基地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%

基地面積在500 平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積20%

公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%

- **A7土管-不得超過法定建蔽率加 10%，**

多目標使用得經都審通過不受限(#30)

第十一章 停車、裝卸貨空間-機車及自行車規定

- **第五十九點**

本特定區建築物機車停車位應依附表一停車空間規定，每留設1 部停車空間則須留設1 部機車位。

- **第六十點**

為發展人本綠色運輸系統，距離捷運車站300 公尺內建築物，至少應依本要點規定機車停車位數15%計算設置自行車停車位。

第十二章 獎勵措施

- 第六十一點

(一) 建築基地設置**公共開放空間獎勵**部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理者，其獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地**容積率之10%**為限。

- **A7土管-公共開放空間獎勵20%為上限(#37)**

(二) 建築物提供部分樓地板面積供各**市政府所訂施行細則允許使用項目及內容使用者**，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10%**為限。

- **A7土管-建築基地設置公益性建築獎勵10%為上限(#37)**

第十二章 獎勵措施

- 第六十二點

為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：

基地規模(平方公尺)	獎勵容積/基準容積
3,000~5,000	5%
5,000以上	10%
5,000以上全街廓開發	15%

※全街廓係指計畫道路（或分區界線）所圍之街廓。

-
- A7土管- 住宅區、商業區獎勵與二通相同
另有第二種產業專用區獎勵 (#38)

第十二章 獎勵措施

- 第六十三點

各土地使用分區除依都市計畫法第83-1 條規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

- (一) 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。
- (二) 前款以外之地區：建築基地1.2 倍之法定容積。

- A7土管-

綠建築獎勵(#36)+開放空間獎勵(#37)+容積移轉移 (#39)≤ 基準容積*40%。

大規模整體開發及開發時程獎勵(#38)，得以外加方式不予計入上開總額度。

※ 仍受都市計畫法桃園市施行細則第四十二條獎勵容積上限限制。

A7土管額外獎勵措施

- 綠建築獎勵(#36)

設計級數	獎勵容積/基準容積
銀級	6%
黃金級	8%
鑽石級	10%

- 林口二通無線綠建築獎勵。

A7土管額外獎勵措施

- **大規模開發時程獎勵(#38)**

鼓勵大規模整體開發，住宅區、商業區基地規模超過3000平方公尺或全街廓開發者，第二種產業專用區基地規模超過3公頃者得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：

開發時程	獎勵容積/基準容積
二年內	15%
三年內	10%
四年內	5%

- **林口二通無此獎勵。**

A7土管額外獎勵措施

- **容積移轉獎勵(#39)**

經桃園市政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之[都市計畫容積移轉實施辦法]規定辦理。

- **A7為整體開發地區得容移40%。**

附表一 停車空間規定

- **第一組-住宅及類似用途**

停車空間應依下列規定擇一留設，但情形特殊經提各市政府都市設計審議通過者，從其規定：

1. 總樓地板面積每120 平方公尺及其零數應留設1 部停車空間。
2. 每1住宅單元（住戶）總樓地板面積在250 平方公尺以下者，均應留設1部停車空間；超過部分，每150 平方公尺及其零數應增設1部停車空間。

- **第二組-戲院、電影院、演藝場、歌廳等其他**

總樓地板面積在 100 平方公尺以下者，免設停車空間；
超過部分，每70 平方公尺樓地板面積及其零數應留設1 部停車空間。

附表一 停車空間規定

- **第三組-百貨商場、百貨公司、商場（店）、餐廳等其他**

總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，至少應設1 部停車空間；
超過部分，每100 平方公尺樓地板面積及其零數應留設1 部停車空間。
但基地情形特殊經提各市政府都市設計審議通過者，從其規定。

- **第四組-旅館、國際觀光旅館類似用途建築物**

每 7 個房間及零數應附設1 停車空間。

附表一 停車空間規定

- **第五組-文教設施等類似用途建築物。（不含學校）**

總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，至少應設1 部停車空間；
超過部分，每100 平方公尺樓地板面積及其零數應留設1 部停車空間。

- **第六組-技術服務業、企業營運總部等用途之建築物**

總樓地板面積每 100 平方公尺及其零數，應留設1 部停車空間。

- **第七組-學校**

大專學校至少應留設 20 個停車位，高中、高職學校至少應留設10 個停車位，
中、小學校至少應留設5 個停車位。

**變更觀音(草漯地區)都市計畫
(第二次通盤檢討)
(第二階段重劃地區第三區整體開發單元)案
(第二階段重劃地區第六區整體開發單元)案**

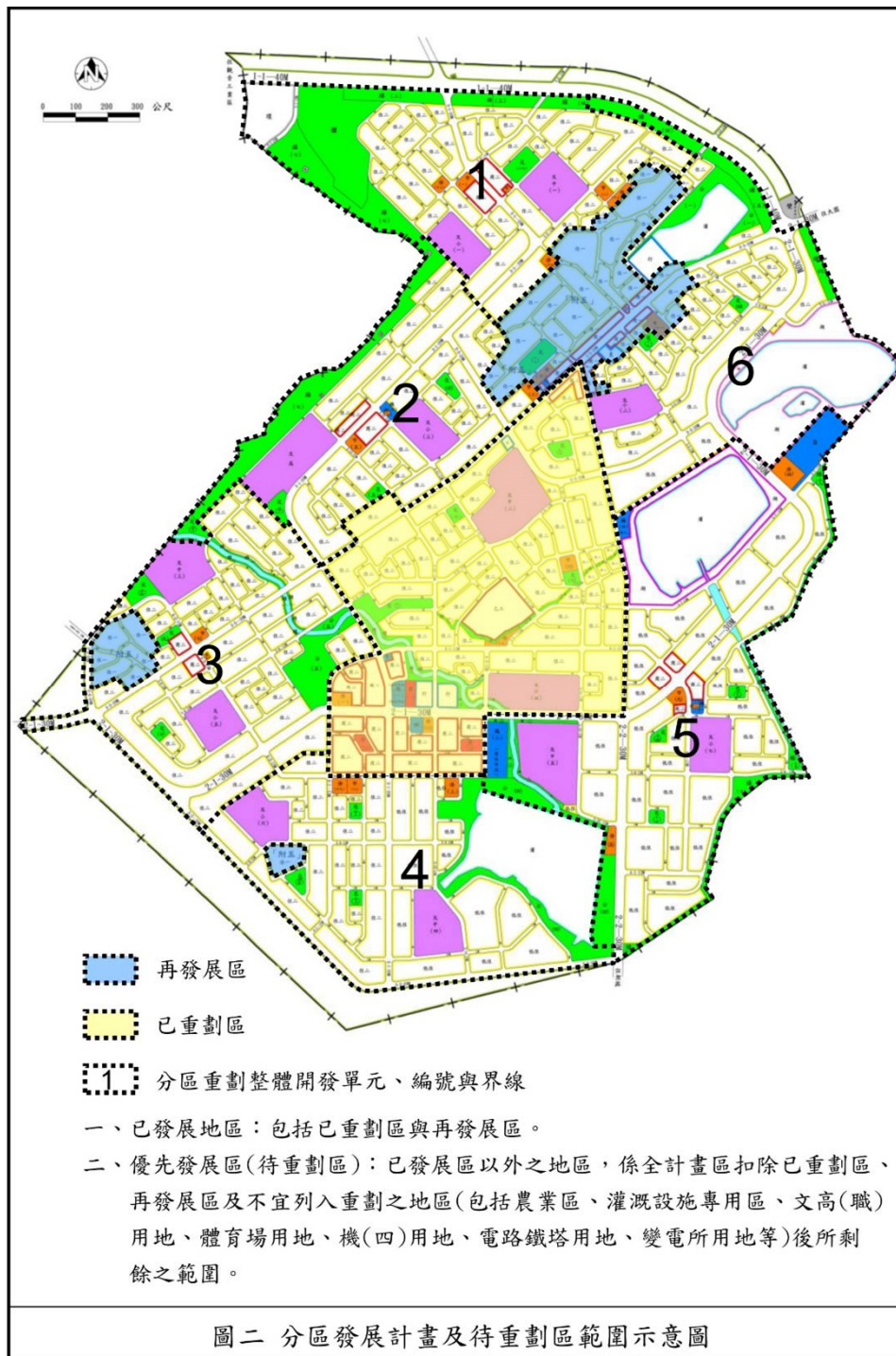
- **106.01.06 公告實施 府都計字第1050317272號**

府都計字第1050317272號

計畫歷程

- **觀音(草漯地區)都市計畫於民國71.11.03發布實施，74年辦理第一次通盤檢討，並於81.03.03發布實施。**
- **配合市地重劃整體開發之期程，及確保計畫具體可行**
參據內政部93年11月16日第597次會議審決有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」之規定，採分階段核定。
- **98.03.04發布實施「變更觀音(草漯地區)都市計畫-第一階段計畫書」**
納入本計畫區已重劃完竣或無附帶條件之地區。
尚有附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發而尚未執行開發之地區，共劃分六個重劃單元，各重劃單元應一次辦理整體市地重劃開發。
- **第三區整體開發單元**
104.12.11 內政部審核通過
- **第六區整體開發單元**
105.02.23 內政部審核通過

分區發展計畫

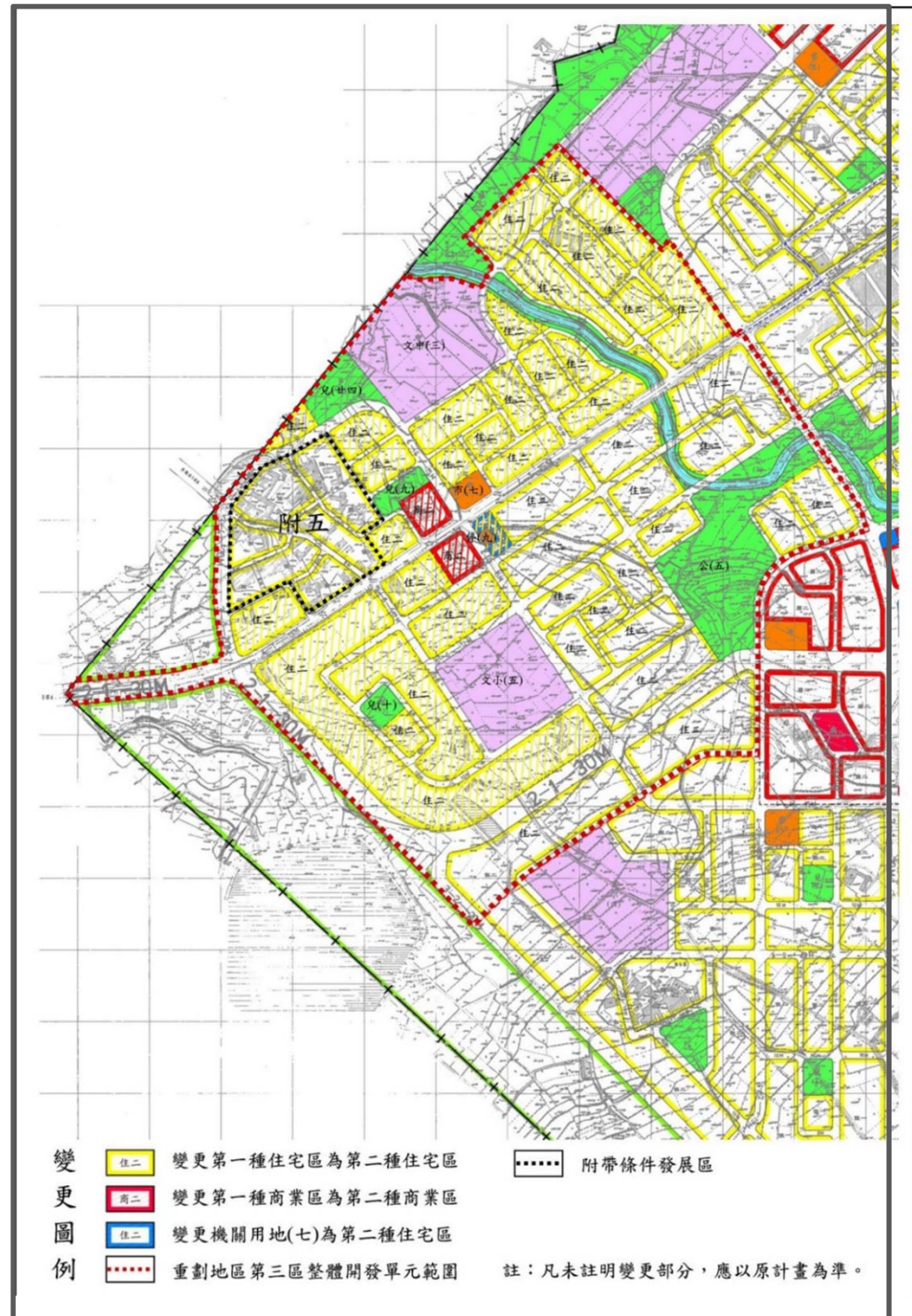


圖二 分區發展計畫及待重劃區範圍示意圖

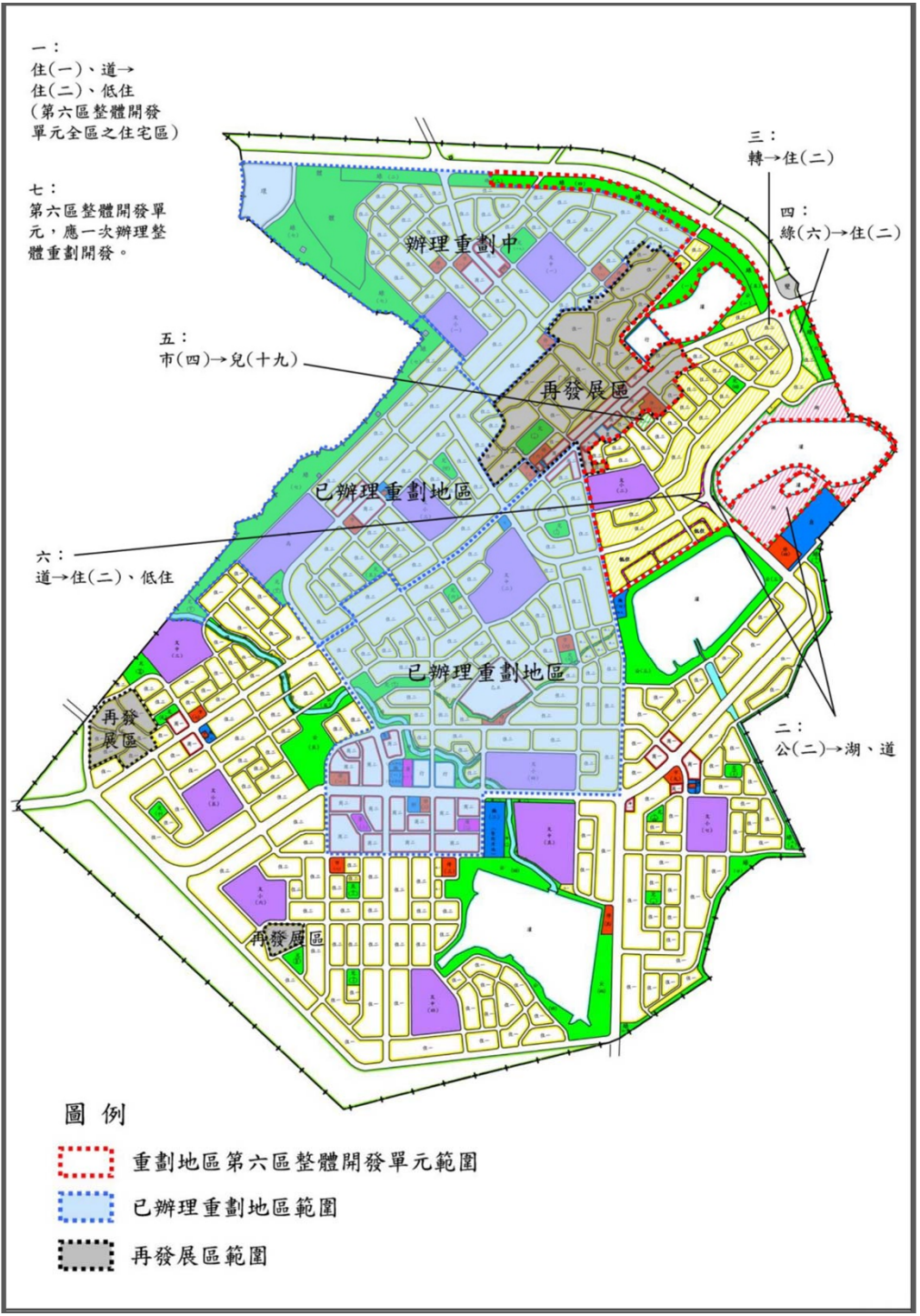
第三區整體開發單元



第三區整體開發單元 -變更內容示意圖



第六區整體開發單元



土地使用分區管制要 重點節錄

土地使用強度

- 住宅區、商業區、湖濱遊憩專用區

土地使用分區別	建蔽率	容積率	備註
第一種住宅區 (屬再發展區內之住宅區)	50%	120%	三區
第二種住宅區 (屬重劃區內之住宅區)	50%	180%	三區、六區
低密度住宅區 (湖濱專用區周邊之住宅區) (新增)	40%	120%	六區
第二種商業區 (屬重劃區內之商業區)	80%	240%	三區
湖濱遊憩專用區 (湖濱遊憩及相關設施使用)	20%	40%	六區

- 原- 住一 60%/180%、住二 60%/240%
商二 80%/320%

土地使用強度

- 公共設施用地

土地使用分區別	建蔽率	容積率	備註
學校用地(國中以下)	50%	150%	三區、六區
零售市場用地	60%	240%	三區

- 本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。

其他規定

- **退縮**

建築基地(環保設施用地除外)應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。

- **停車空間**

住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150 平方公尺應增設一部停車空間。

- **都市設計審議**

本計畫區開發面積大於1,000 平方公尺，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。

桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另定詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

簡報結束，敬請指教。