

伍、土地使用分區管制要點

為配合內政部之退縮建築管制內容，並依據本縣已訂定共通性之退縮建築規定，予以納入都市計畫書土地使用分區管制要點。另有關建築基地設置公共開放空間及建築物增設停車空間之增加興建樓地板面積獎勵部分，回歸依「建築技術規則」之規定辦理，故原土地使用分區管制要點之相關條文配合一併刪除。(詳表 2 土地使用分區管制要點對照表)

表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫臺灣省施行細則條次調整。
二、住宅區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。	維持原條文。	
三、商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。	維持原條文。	
四、青年活動中心區以供青年活動及其相關設施之使用為限，其建蔽率不得大於百分之二〇，容積率不得大於百分之四〇。	維持原條文。	
五、遊憩區建蔽率不得大於百分之二〇，容積率不得大於百分之四〇。	維持原條文。	
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二〇〇。	維持原條文。	

(續)表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
七、學校用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇。	維持原條文。	
八、加油站用地建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之八〇。	維持原條文。	
九、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，並得依都市計畫公共設施多目標使用方案，作多目標使用。	九、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，作多目標使用。	配合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」已於民國 92 年 6 月 27 日發布實施，修正原條文之適用規定。
	<p>十、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 1.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 2 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 2 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應作人行步道。</p> <p>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。</p> <p>為提升都市景觀及營造較無障礙之人行活動空間，本計畫區內新開發社區依前項規定應退縮建築供人行步道部分，除設置必要之公用設備外，不得有任何設施及構造物。</p>	配合本縣已訂定共通性之退縮建築規定，增列退縮建築管制內容，以營造都市景觀及無障礙之人行活動空間，提昇整體都市環境空間品質。

(續)表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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之三十為限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	<p>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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之三十為限。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p>	<p>1. 有關建築基地設置公共開放空間及建築物增設停車空間之增加興建樓地板面積獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。</p> <p>2. 配合調整原條次編號。</p>
<p>十一、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。</p>	<p>十二、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，其植物種類以原生種為原則。</p>	<p>配合調整原條次編號，並增加部分文字說明。</p>

(續)表 2 土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由
<p>十二、遊憩區應以整體開發方式辦理，其整體開發計畫最少應包括左列各項，並經主管機關審查許可後始得發照建築。</p> <p>(一)開發範圍及土地面積。 (二)土地取得及處理計畫。 (三)土地使用計畫。 (四)水土保持計畫。 (五)公共設施計畫。 (六)建築物配置及使用計畫。 (七)事業及財務計畫。 (八)實施進度。 (九)其他應加表明之事項。</p>	<p>十三、遊憩區應以整體開發方式辦理，其整體開發計畫最少應包括左列各項，並經主管機關審查許可後始得發照建築。</p> <p>(一)開發範圍及土地面積。 (二)土地取得及處理計畫。 (三)土地使用計畫。 (四)水土保持計畫。 (五)公共設施計畫。 (六)建築物配置及使用計畫。 (七)事業及財務計畫。 (八)實施進度。 (九)其他應加表明之事項。</p>	<p>配合調整原條次編號。</p>
<p>十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>十四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>配合調整原條次編號。</p>

陸、其他

本次未註明變更者皆以原計畫為準。

柒、各級都市計畫委員會審議情形

一、桃園縣都市計畫委員會審議情形

本案經提本縣都市計畫委員會 97 年 6 月 11 日第 15 屆第 15 次會議審議，會議決議：修正通過。修正內容如下：計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 1.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 2 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 2 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應作人行步道。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。

二、內政部都市計畫委員會審議情形

本案經提內政部都市計畫委員會 97 年 10 月 7 日第 692 次會議審議決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案變更法令依據為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」，請檢附相關認定文件補充納入計畫書敘明，以利查考。
- 二、將土地使用分區管制要點第一點修正為：「本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。」，以符合規定。
- 三、為提升都市景觀及營造較無障礙之人行活動空間，本計畫區內新開發社區依規定應退縮建築供人行步道部分，除設置必要之公用設備外，不得有任何設施及構造物。