

## 附錄 土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- (三)住宅區建築基地面積超過 1,500 m<sup>2</sup>以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m<sup>2</sup>者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
  - 1.住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
  - 2.住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
  - 3.第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。
  - 4.第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。
- (三之一)本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過 80%，建蔽率不得大於 50%，基準容積率得提高至 350%，不受第(三)點規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於 400%。
- (四)零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (五)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- (六)宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- (七)畜產專用區供屠宰場、禽畜冷凍食品製造、冷凍畜肉禽肉批發、冷凍冷藏倉庫等行業使用，相關設施應符合工廠管理輔導法、畜牧法等規定，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 120%。
- (八)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用依下表規定。

公共設施 用地種類		最大 建蔽率	最大 容積率	備註
公園		10%	—	
綠地		—	—	
兒童遊樂場		—	—	
溝渠		—	—	
停車場	平面	10%	20%	
	立體	70%	480%	
學校	文小	50%	150%	須於非鄰接主要幹道之 校地內設置學生接送區。
	文中	50%	150%	

(九)建築物附屬停車空間之設置，除依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者外，其餘應依照下列規定辦理：

- 1.住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m<sup>2</sup>(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m<sup>2</sup>應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m<sup>2</sup>者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。
- 2.除住宅區外之各使用分區及用地，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機車停車空間。
- 3.每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。
- 4.建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。
- 5.公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。

(九之一)住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。

(十)為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，訂定下列獎勵措施：

- 1.建築基地開發面積大於 5,000 m<sup>2</sup>者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。

- 2.採完整街廓或建築基地四周被公共設施用地、零星工業區、第一種住宅區及住宅區(再發展區)所圍之街廓開發者，以一宗建築基地開發面積大於 3,000 m<sup>2</sup>者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。
- 3.前項第一種住宅區係指吉安街南側未參與本計畫開發之住宅區，非本計畫區之第一之一種住宅區及第一之二種住宅區。

(十一)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

- 1.本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
- 2.建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

期限	增加興建容積樓地板面積 佔基準容積比例
3 年以內	10%
超過 3 年未逾 5 年內	5%

(十二)本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計者，得依下列規定增加興建容積樓地板面積；惟自民國 104 年 7 月 1 日起，本條文停止適用。

- 1.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。
- 2.前項保證金退還依下列規定：
  - (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
  - (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
  - (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

(十三)本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 30%為上限。

(十三之一)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下：

- 1.符合第(十)、(十一)、(十二)、(十三)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。
- 2.除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵容積興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 50%。

(十三之二)本計畫區內住宅區之建築基地得為「桃園陸橋」拆除改建工程容積指派之接受基地，並應依下列規定辦理：

- 1.接受基地之可移入容積(包含本案容積指派及其他容積移轉可移入之容積)，不得超過該接受基地基準容積之 40%。
- 2.移入容積計算及辦理程序，參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。

(十四)本計畫區之建築基地有下列情形者，應經都市設計審議通過後始得發照建築。

- 1.依第(十)、(十一)、(十二)點規定申請規模獎勵、時程獎勵及綠建築獎勵之建築基地。
- 2.本計畫區建築基地面積達 1,500 m<sup>2</sup>以上或面臨園道之住宅區及建築樓地板面積達 4,000 m<sup>2</sup>以上之公有建築物。

(十五)「桃園市都市設計審議委員會」，應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。

(十六)建築基地最小開發規模

為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(參見圖 11)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	R7、R8、R15~19 及部分 R6、R9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 2,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 40\text{m}$ 。
2	R23~27、R30、R32、R33、R35~41、R62、R71、R80、R81 及部分 R3、R29、R44、R49、R53 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,200 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。
3	住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
4	R5-1、R5-2、R10、R19-1、R21-1、R21-2、R22、R22-1、R31 及部分 R9、R28、R43、R61、R67、R69、R84、R90 之建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。
5	除第 1 至 4 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。
6	零星工業區、畜產專用區、宗教專用區、加油站專用區、公共設施用地	以整體開發為原則。
7	除 1 至 6 項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模應 $\geq 300 \text{ m}^2$ 。

#### (十七)退縮建築留設帶狀開放空間

1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表(參見圖 12)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地，且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。
2. 前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
3. 建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。

- 4.上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
- 5.有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。

項目		退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明
1	臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規定)	面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
2	安置街廓之建築基地	面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
3	公共設施用地	除臨接 20m 以上計畫道路部分應退縮至少 10m 建築，其餘面臨計畫道路部分，應退縮 5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分應植栽綠化(不得設置停車位)。
4	除 1 至 3 項規定外，其餘面臨 15m 以下計畫道路之建築基地	面臨計畫道路部分均應退縮 5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
5	零星工業區	除面臨計畫道路部分應依第 1、4 項規定辦理外，臨接住宅區、住宅區(再發展區)及綠地部分均應退縮 5m 以上建築。	自分區界線起算至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。

(十八)建築物之停車空間出入口

- 1.建築物停車空間出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。
- 2.建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除R7、R8、R15、R16、R37街廓得依指定位置(參見圖11)設置一處停車空間出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車空間出口。
- 3.建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。

(十九)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，其植栽種類以原生植物為原則。

(二十)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

(二十一)建築物設計

- 1.建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。
- 2.住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則；惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積不得小於頂層樓地板面積之50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。

(二十二)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

(二十三)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於1.5公尺，圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。

(二十四)寬度達15公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之1/2以內範圍設置為原則，並應考

量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。  
街道傢俱主要設置原則如下：

- 1.街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
- 2.除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。

(二十五)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。

(二十六)本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

(二十七)住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。

- 1.整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發加速，訂定規模獎勵及開發時程獎勵如下：

(1)規模獎勵如下表規定：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積 佔基準容積比例
面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%
面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%
面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	10%

(2)建築基地於本細部計畫公告實施日(102年1月11日)起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

期限	增加興建容積樓地板面積 佔基準容積比例
3年以內	10%
超過3年未逾5年內	5%

- 2.個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。

(二十八)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。





### 圖例

- |  |   |
|--|---|
|  $\geq 2500\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 40\text{M}$ |  得採個別建築或整體開發(再發展區) |
|  $\geq 1200\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 30\text{M}$ |  街廓配地分割建議線(浮動)     |
|  面寬 $\geq 7\text{M}$ (一般住宅街廓)                 |  細部計畫範圍線           |
|  面寬 $\geq 5\text{M}$ (安置街廓)                   |  面臨園林道路者得設置停車出口之位置 |

註：面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)除應依前述規定外，其最小開發規模不得 $< 300\text{m}^2$ 。

圖 11 建築基地最小開發規模管制示意圖





圖例







-  應退縮至少10公尺建築
-  應退縮至少6公尺建築
-  安置街廓應退縮至少3.5公尺建築
-  其餘建築基地臨計畫道路部分均應退縮至少5公尺建築；零星工業區  
臨接住宅區、住宅區(再發展區)及綠地部分均應退縮至少5公尺建築。
-  集中式公共開放空間
-  細部計畫範圍線

圖 12 退縮建築管制示意圖

