

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
一、本要點依據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。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	依 92 年 2 月 26 日「都市計畫法台灣省施行細則」修訂。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列規定： (一)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (二)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	1. 增修原條文。 2. 增列住宅區留設停車空間之規定。
	三、工商綜合專用區 (一)第一種工商綜合專用區： 區內劃設工商綜合專用區一、工商綜合專用區二之一、工商綜合專用區二之二，分述如下： 1. 工商綜合專用區一： (1) 提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示資訊設施於一體之大型購物中心及結合倉儲與賣場於一體之倉儲量販中心，其面積不得高於第一種工商綜合專用區面積之 42%。 (2) 建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 360%。 2. 工商綜合專用區二之一及二之二： (1) 提供道路、停車場、公用設備或設施等相關必要性服務設施以回饋地方，其面積不得低於第一種工商綜合專用區面積之 28%。 (2) 容積率不得大於 650%，建	1. 新增條文。 2. 將 86 年 5 月 29 日及 7 月 3 日發布之 2 處工商綜合專用區個案變更管制要點規定納入。

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
	<p>蔽率不大於 80%。</p> <p>(二)第二種工商綜合專用區： 區內劃設工商綜合專用區一、工商綜合專用區二之一、工商綜合專用區二之二，分述如下：</p> <p>1.工商綜合專用區一： (1) 供金融、工商服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用。 (2) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%。</p> <p>2.工商綜合專用區二之一： (1) 供公共設備及設施使用。 (2) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>3.工商綜合專用區二之二供道路使用。</p>	
四、乙種工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	
五、貨物轉運中心區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、貨物轉運中心區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	
六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
三、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	八、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	變更名稱。
十八、本計畫相關公共設施用地得依(都市計畫公共設施用多目標使用方案)及行政院核定(改善停車問題方案)之規定作停車場多目標使用。		配合修正法令，刪除原條文。
十二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
九、學校用地： (一)國中以下之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)大專用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、學校用地： (一)國中以下之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)大專用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
十、體育場用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。		計畫區內並無體育場用地，故刪除原計畫條文。
	十一、生態綠地： (一)生態綠地一： 提供作為綠地，除必要之步道系統、照明、座椅、排水及景觀維護設施外，不得開發建築使用，劃設面積不得低於第一種工商綜合專用區面積之 30%。 (二)生態綠地二： 供生態綠地使用，除必要之步道系統、照明、座椅、排水，及景觀維護設施外，不得開發建築使用。	1. 新增條文。 2. 將 86 年 5 月 29 日及 7 月 3 日發布之 2 處工商綜合專用區個案變更計畫書中，有關生態綠地部分規定納入。
十一、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。並依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。	十二、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	修正原條文
無	十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	新增條文。
十四、殯儀館用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十四、殯儀館用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	
十三、火葬場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	十五、火葬場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
<p>十五、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>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項之規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十七點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為1500平方公尺以上者。</p> <p>(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。但不超過基地面積乘以該基地容積率之30%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100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>十六、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。但不超過基地面積乘以該基地容積率之30%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100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>配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」廢止，予以修訂。</p>
<p>十六、依第十五點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之120%：</p> $\triangle FA = S * I$ <p>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：</p>		

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
住宅區、機關用地及行政區 為 $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$ 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〈未實施容積制地區綜合設計鼓勵辦法〉之規定。		
十七、依第十五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 20 公尺以上且基地面積在住宅區、機關用地及行政區為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十七點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。		
無	十七、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 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。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。	1. 新增條文。 2. 計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定。
十九、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	十八、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	
二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	