

本次檢討劃設之道路用地併同第二次通盤檢討劃設未開闢之學校、公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、停車場、廣場、人行廣場及道路用地，面積合計為 27.52 公頃，其開闢經費估算約 110,854 萬元，參見表十五。

依都市計畫法規定，可循下列方式筹措建設經費：

- 一、編列年度預算。
- 二、工程受益費之收入。
- 三、土地增值稅部分收入之提撥。
- 四、私人團體之捐獻。
- 五、上級政府之補助。
- 六、其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- 七、都市建設捐之收入。

拾、土地使用分區管制要點

本次檢討修訂原土地使用分區管制要點，刪除原計畫條文第九、十、十一、十二點；增列新條文第五點宗教專用區之規定、第十點郵政事業用地之規定、第十二點整體開發地區退縮建築之規定及第十三點新開發地區都市設計之規定，參見表十六。

拾壹、其他

本計畫區內附帶條件規定應整體開發地區，依據民國 74 年 11 月發布實施之「變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)」計畫書所載，該變更內容明細表第七案(變更位置詳計畫圖冊之圖幅 12 上標註為「附(六)」部分)，變更計畫區西側之部分「公六」公園為住宅區，面積 0.72 公頃，附帶條件規定應另行擬定細部計畫、劃設必要之公共設施用地。因迄今未擬定細部計畫，故應另依內政部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速辦理。

表十六 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文				檢 討 後 條 文				備 註
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之規定訂定。				一、本要點依據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之規定訂定之。				依 92.02.16「都市計畫法臺灣省施行細則」修訂
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：				二、 (一)住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：				1. 增訂住宅區設置停車位之規定。 2. 第二種住宅區範圍增加「陸光二村」。
使用分區	建蔽率	容積率	備 註	使用分區	建蔽率	容積率	備 註	
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區	第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區	
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區	第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村及精忠五村細部計畫內之住宅區	
				(二)設置停車位之規定： 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 1 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。				
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。				三、 (一)商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 (二)設置停車位之規定： 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 1 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 1 部停車空間。				增訂商業區設置停車位之規定
四、工業區為乙種工業區，供公害輕微之工業使用，以維持適度之實質工作環境，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。				四、工業區為乙種工業區，其建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。				修訂文字
無				五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。				新增條文

表十六 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註																		
五、文教區之建蔽率不得大於 50%。容積率不得大於 200%。	六、文教區之建蔽率不得大於 50%。容積率不得大於 200%。																			
六、機關用地之建蔽率不得大於 50%。容積率不得大於 250%。	七、機關用地之建蔽率不得大於 50%。容積率不得大於 250%。																			
七、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="247 539 689 703"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>建 蔽 率</th> <th>容 積 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國 中 以 下</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高 中 (職) (含 私 立 職 校)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	建 蔽 率	容 積 率	國 中 以 下	50%	150%	高 中 (職) (含 私 立 職 校)	50%	200%	八、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="726 539 1168 703"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>建 蔽 率</th> <th>容 積 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國 中 以 下</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高 中 (職) (含 私 立 職 校)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	建 蔽 率	容 積 率	國 中 以 下	50%	150%	高 中 (職) (含 私 立 職 校)	50%	200%	
項 目	建 蔽 率	容 積 率																		
國 中 以 下	50%	150%																		
高 中 (職) (含 私 立 職 校)	50%	200%																		
項 目	建 蔽 率	容 積 率																		
國 中 以 下	50%	150%																		
高 中 (職) (含 私 立 職 校)	50%	200%																		
八、市場用地之建蔽率不得大於 60%。容積率不得大於 240%。	九、市場用地之建蔽率不得大於 60%。容積率不得大於 240%。																			
無	十、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%。容積率不得大於 250%。	新增條文																		
九、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。 (一) 基地有一面臨寬度在 8 公尺以上道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二) 基地面積在商業區為 1000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1500 平方公尺以上者。	十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定辦理。 (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (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。 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共使用；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。 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。	修訂基地整體建築及設置公益性設施規定。																		
十、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																				

表十六 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
<p>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>十一、依第九點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20%：</p> <p>$\Delta FA = S * I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依下列規定</p> <p>1. 商業區：I=2.89√s/A-1.0</p> <p>2. 住宅區、機關用地：</p> <p>I=2.04√s/A-1.0</p> <p>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。</p>		
<p>十二、依第九點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，且基地面積在商業區為1500平方公尺以上，在住宅區及機關用地為2000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。</p>		
<p>無</p>	<p>十二、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</p>	<p>1. 新增條文 2. 增訂：桃園縣政府訂定各種土地使用分區及公共設施用</p>

表十六 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
	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（或審查小組）審查同意者，從其規定。	地退縮建築之規定
無	十三、本計畫區開發面積大於 1000 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，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，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訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	1. 新增條文 2. 增訂：桃園縣政府新開發地區都市設計之規定
十三、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。	十四、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。	
十四、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	十五、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	