

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
為促進八德(大湳地區)都市計畫區內土地之合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點，其內容如下：	維持原條文。	
(一)本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	維持原條文。	
(二)住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	維持原條文。	
(三)商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百五十。	維持原條文。	
(四)工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	維持原條文。	
(五)學校用地之蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	維持原條文。	
(六)市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	維持原條文。	
(七)機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	維持原條文。	
(八)電信用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	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
<p>(九)變電所用地之興建設計，應自基地境界線退縮四公尺後建築，退縮部分應予綠化美化。並採室內配置，不得影響都市景觀及鄰近都市使用，並配設適當安全防護設施。遮蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。</p>	<p>維持原條文。</p>	
	<p>(十)計畫區內各使用分區，<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<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，以提昇整體都市環境空間品質。</p>
<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>1. 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點之規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(1)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其鄰接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。</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<u>下列獎勵措施：</u></p> <p>建築物提供部分樓地板面積供<u>下列</u>使用者，得增加所提供之樓地板面積。但已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. 有關建築基地設置公共開放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>

(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>(2)基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>2. 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。但已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>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>(十一)依第十點規定所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> <p>$\Delta FA = S \cdot I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵系數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：</p> <p>$I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地：</p> <p>$I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$</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「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	<p>刪除。</p>	<p>依「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。</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)依第十點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以下，且基地面積在商業區為一、五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積 (Δ 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>刪除。</p>	<p>依「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。</p>
<p>(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。</p>	<p><u>(十二)</u>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>
<p>(十四)本要點未規定事項，適用其他法令規定辦法。</p>	<p><u>(十三)</u>本要點未規定事項，適用其他法令規定辦法。</p>	<p>配合調整原條次編號。</p>