

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二十二條及同台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。 | | | | 維持原條文。 | |
| 二、住宅區以供建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左表規定。 | | | | 維持原條文。 | |
| 類別項目 | 已辦理市地重劃地區 | 舊有聚落或既成合法建物之基地(需經主管機關勘定) | 其他尚未重劃或建築之基地 | | |
| 最大建蔽率 | 六〇% | 六〇% | 五〇% | | |
| 最大容積率 | 二〇〇% | 一八〇% | 一〇〇% | | |
| 開發限制 | | 依都市更新條例規定辦理 | <p>如不參與市地重劃，則依前述管制規定管理，如願以市地重劃方式開發(或由主管機關勘定範圍以分期分區方式辦理)其容積率並得依下列獎勵規定開發建築：</p> $V = (100\% + UX) / (1 - X)$ <p>V：獎勵後之容積率(有關獎勵後之容積率效益分析參見附表一)</p> <p>U：重劃負擔獎勵係數(設 A = 重劃負擔面積，當 A < 1(公頃)時則 U = 0.3，1 ≤ A < 3 時則 U = 0.4，3 ≤ A < 5 時則 U = 0.5，A ≥ 5 時則 U = 0.6)</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 |
|--|---------------------|--|--|---------|
| | | | X：重劃負擔比例(含主要計畫和細部計畫公共設施用地負擔比例及費用負擔比例，如重劃區內無公共設施用地可供負擔，得負擔未建築用地供縣政府統籌運用折價抵付予其他重劃區) | |
| 使用限制 | 依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條規定 | | 1. 依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條規定。 2. 如以市地重劃方式開發，除有關容積率依本要點獎勵規定外，餘依內政部訂頒「市地重劃實施辦法」及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定辦理。 | |
| 住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。 | | | | |
| 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三二〇。 商業區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。 | | | 維持原條文。 | |
| 四、零星工業區及乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。 | | | 維持原條文。 | |
| 五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八〇。 | | | 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 |
|--|---|--|
| 六、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。 | 維持原條文。 | |
| 七、站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一八〇。 | 維持原條文。 | |
| 八、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二五〇。 | 維持原條文。 | |
| 九、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、國小之容積率不得大於百分之一五〇。 | 維持原條文。 | |
| | <p>十、<u>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。</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> |

(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、(一)有關設置開放空間獎勵部分依內政部訂定「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)建築物提供部份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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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>十一、<u>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：</u></p> <p style="padding-left: 2em;">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> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關設置公共開放空間獎勵規定，回歸「建築技術規則」規定辦理，故刪除原條文規定。 2. 配合調整原條次編號。 |
| <p>十一、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花樹木。</p> | <p>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</u>。</p> | <p>配合調整原條次編號，並增加部分文字說明。</p> |
| <p>十二、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。</p> | <p>十三、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。</p> | <p>配合調整原條次編號及修正部分文字詞彙。</p> |