

附件四 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區 管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。
- 二、住宅區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。
- 三、住宅區(再發展地區)之土地使用容許項目，依據都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理，其建蔽率為百分之五十，容積率為百分之一百一十。
- 四、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三百五十。
- 五、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二百一十。
- 六、農會專用區供農會業務有關之設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 七、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之三百。
- 八、行政區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 九、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 十、變電所專用區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。
- 十一、自來水事業專用區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。
- 十二、零售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。
- 十三、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於下表之規定。

學校等級	最大容積率
國中以下	百分之一百五十
高(中)職(包括私立高(中)職)	百分之二百

十四、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。

十五、社教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。

十六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，得依下列獎勵措施辦理：

(一)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。

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。

(二)凡建築物增設停車空間，具提供公眾使用者，得依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定增加興建樓地板面積。

十七、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。

十八、計畫區內之公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定從事多目標使用時，應以優先興建公共停車場為原則。

十九、住宅區、住宅區(再發展地區)、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在二五〇平方公尺以下者，留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺，增設一部停車空間。

二十、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達十五公尺者，至少退縮三·五公尺建築，臨接十五公尺以上者，至少退縮四公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮四公尺以上建築。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二公尺寬之人行步道，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。

二十一、住宅區(再發展地區)得採個別開發建築或整體開發建築。

二十二、住宅區(再發展地區)申請整體開發建築者，應於核發建造執照前經桃園縣政府府審核符合下列規定後為之：

(一)最小開發規模不得低於〇·一五公頃。

(二)申請者應擬具整體開發計畫提交桃園縣都市設計審議委員會審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

二十三、住宅區(再發展地區)申請整體開發建築之整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

(一)計畫地區範圍及面積。

(二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。

(三)發展現況分析。

(四)土地及地上物處理計畫。

(五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。

(六)公共設施建設計畫。

(七)事業及財務計畫(包括公共設施或建設經費捐贈方式)。

(八)實施進度。

(九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。

(十)其他應配合辦理事項。

二十四、住宅區(再發展地區)再發展地區申請整體開發建築者，得依下列獎勵規定辦理：

(一)以捐贈公共設施用地者，每捐贈本都市計畫區內一平方公尺公共設施用地，可增加二平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。

(二)以捐贈建設經費予桃園縣政府或平鎮市公所者，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設建費除以擬建築基地土地公告現值加成(依桃園縣地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每一平方公尺代用地可增加二平方公尺之獎勵容積。

(三)申請建築基地獎勵後之總容積不得大於百分之二百。

二十五、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。