

拾、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桃園市施行細則第二十六及三十九條之規定訂定之。

二、本計畫之住宅區、商業區以及乙種工業區依開發方式之不同，劃設第一種住宅區(住一)、第二種住宅區(住二)及第一種商業區(商一)、第二種商業區(商二)以及乙種工業區，其內容如下：

(一)市地重劃範圍內(住二、商二)：依原計畫規定以市地重劃方式開發，其建蔽率及容積率不得大於下表規定。

使用分區	建蔽率	容積率
第二種住宅區	60(%)	200(%)
第二種商業區	80(%)	300(%)

(二)市地重劃範圍外(住一、商一、工乙)：得採 1. 個別建築，
2. 併同捐獻公共設施用地之整體開發。

1. 採個別建築者，其建蔽率及容積率不得大於下表規定。

使用分區	建蔽率	容積率
第一種住宅區	60(%)	140(%)
第一種商業區	80(%)	240(%)
乙種工業區	70(%)	170(%)

2. 採併同捐獻公共設施用地之整體開發：

(1)移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。

(2)移入容積加計接受基地之基準容積率不得大於下表規定。

使用分區	建蔽率	容積率
第一種住宅區	60(%)	200(%)
第一種商業區	80(%)	300(%)
乙種工業區	70(%)	210(%)

三、倉儲區建蔽率不得大於 70% ，容積率不得大於 210%。

四、行政區建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 240% 。

五、加油站專用區建蔽率不得大於 40% ，容積率不得大於 120% 。

六、農會專用區為供農會相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用依農會法之規定使用為原則，供農會及其業務相關設施使用為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

- 七、機關用地建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 240% 。
- 八、零售市場用地建蔽率不得大於 60% ，容積率不得大於 240% 。
- 九、學校用地建蔽率不得大於 50% ，容積率不得大於 150% 。
- 十、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(不含綠化步道)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市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。
- 十一、為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定市地重劃範圍內最小建築基地開發規模規定；任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。



圖例	建築基地最小開發規模
■	商業區及臨計畫道路東側30公尺計畫道路之街廓，建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺
■	為避免過於細分之建築規模並考量建築基地完整性，建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺

- 十二、本計畫區內之住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)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 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

- 十三、本計畫區 30 公尺寬以上之計畫道路兩側應留設至少 2 公尺寬作為自行車道使用；15 至 30 公尺寬以上之計畫道路單側應留設至少 2 公尺寬作為自行車道使用。
- 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，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
- 十五、本計畫區建築高度應受航空安全高度限制及建築最大高度比限制。
- 十六、本計畫區應依據民用航空法及其相關規定外，並應禁止一切會對飛航安全產生不利影響之活動。
- 十七、本要點未規定者，適用其他法令規定。