

土地使用分區管制要點：

- 一、為促進八德(八德地區)都市計畫區之土地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：
- 二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	總類	建蔽率		容積率	備註	
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%		120%	再發展區	
	第一種住宅區(附)	—		—	未來僅得整建不得改建。	
	第二種住宅區	50%		180%	—	
	商業區	80%		280%	—	
	保存區	50%		100%	—	
	加油站專用區	40%		120%	—	
	車站專用區	70%		280%	—	
公共 設施 用地	機關用地	50%		250%	—	
	學校用地	50%		150%	—	
	公園用地	15%		30%	—	
	綠地用地	—		—	工業區臨綠地用地(綠1)之原有工廠如無其他出入通路，須以原出入通路供原有工廠出入者，得於綠地用地(綠1)保留原出入通路供原有工廠進出使用，該出入通路寬度不得大於8公尺。	
	停車場用地	平面	10%		20%	—
		立體	70%		480%	—
高壓線接地站用地	40%		80%	供台電公司設置高壓電線下地用之雜項工作物。		

第二種住宅區依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，其建築基地之建蔽率得提高至 60%、基準容積率得提高至 350%，不受分別不得大於 50%及 180%限制。

四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理土地開發。

五、捷運設施之相關規定如下：

(一)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積。

(二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：

1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。

2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。

3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。

4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。

5. 本點用詞定義如下：

(1)一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。

(2)依法留設空地指建築基地面積 \times (1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。

六、為確保歷史性建築物周圍之環境品質，保存區內經指定之歷史性建築物，應依「文化資產保存法」維護保存；其餘區內未經指定之既存建築物，於未來涉及新建、增建或改建等建築行為時，應符合歷史建築物之整體風貌，並應於申請建築執照前，提送都市設計審議。

七、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如圖 3。

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。

	街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模
1	街廓編號 C2~C4、R61~R64、之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。
2	街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R18、R57~60 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。
3	街廓編號 R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。
4	街廓編號 R27、R32、R37、R46~R47、R55~R56 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。
5	街廓編號 R65~R71(再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。
6	車站專用區	以全街廓開發為原則。
7	街廓編號 R73(第一種住宅區(附))	未來僅得整建不得改建。
8	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。

八、計畫區內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車停車位，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間如圖 4：

(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺以上、未達 50 公尺者，應自道路

境界線至少退縮 5 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

- (二)計畫區西側鄰茄苳溪支流、綠 5 及綠 6 者，應自鄰接處至少退縮 10 公尺建築；高壓線接地站用地，應自鄰接處至少退縮 5 公尺建築。
- (三)車站專用區及學校用地除臨 50 公尺計畫道路及茄苳溪支流其建築退縮依本點(一)、(二)之規定辦理外，應自周界至少退縮 5 公尺建築。
- (四)鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地(綠 7 除外)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。
- (五)高壓線接地站 1 用地，臨接 50 公尺計畫道路，應至少退縮 4 公尺建築，臨接未達 15 公尺以下道路，不需退縮建築。
- (六)住宅區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮 5 公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。
- (七)依「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」新增之文大用地之土地(0.1151 公頃)，全部作為公共開放空間使用，不得施作圍牆，但得計入法定空地。
- (八)但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

九、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。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。

- (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。
- (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。

十、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之百分之十。

十一、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

(一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
3 年以內	10%
5 年以內	5%

十二、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，其植栽種類以原生植物為原則。

公園用地、綠地用地之綠化比例應達百分之六十；公 2、公 5、公 6、公 7 用地應保留既有埤塘整體規劃，綠化面積比例應達扣除埤塘面積後之百分之六十。

十三、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加百分之二十；但商業區以百分之八十為上限。

十四、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

(三)依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置，不受第一、二款之限制；應

開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。

十五、再發展區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。

1. 規模獎勵規定如下：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積 佔基準容積比例
面積達 1500 平方公尺以上	3%
面積達 3000 平方公尺以上	5%
面積達 5000 平方公尺以上	10%

2. 建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積 佔基準容積比例
公告實施日起 3 年內	10%
公告實施超過 3 年、5 年以內	5%

(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。

十六、再發展區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。

十七、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。

(一)下列各地區及土地使用分區、公共設施用地應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

1. 臨園道用地之街廓(街廓編號 C1~C5、R3~R8、R15~R18、R62~R65)。
2. 面積達 1500 m²之住宅區、商業區建築基地。

3. 車站專用區、機關用地、學校用地、公園用地。

十八、增額容積相關規定

- (一) 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。
- (二) 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之 20% 為限。
- (三) 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。



