

南崁新市鎮都市計畫（經國特區第一期開發計畫）土地使用分區管制要點

（一）為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。

（二）本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。

（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，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：

項目		建蔽率	容積率	備註	
土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	1. 建築基地面積達 1,500 m ² 以上，開挖率上限不得超過 70%。 2. 建築基地面積未達 1,500 m ² 者，開挖率上限不得超過 80%。	
	商業區	80%	274%	開挖率上限不得超過 90%。	
公共 設施 用地	公園用地	公 1	10%	-	得供既有土地公廟遷建，惟應整體 規劃設計。
	兒童遊樂場用地		-	-	
	綠地		-	-	
	廣場用地				
	廣場用地（兼供道路使用）				
	廣場用地（兼供停車使用）				1. 地下層限作公共停車使用。 2. 開挖率上限不得超過 70%。
	停車場用地		80%	480%	

(四) 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，訂定建築基地最小開發規模規定如下表。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況，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	C1 ~ C4、C9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,000$ m ² 。
2	C8、R11 及部分R9、R10、R12之建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 600 m ² 。
3	部分R9、R10、R12 之建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 300 m ² ，且 建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10 m。
4	R1 ~ R8 之建築基地	依市地重劃相關規定辦理。

(五) 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：

1. 面臨30公尺以上計畫道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；未達30公尺計畫道路者，除優先發展地區(市地重劃範圍)之商業區建築基地，應自道路境界線至少退縮6公尺建築外，其餘之建築基地應自道路境界線至少退縮5公尺建築。
2. 建築基地鄰接廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供停車使用)、停車場用地者，應自鄰接處至少退縮4公尺建築。
3. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
4. 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。

(六) 為落實容積獎勵效益，住宅區、商業區之開發時程及規模容積獎勵合併管制如下：

1. 於市地重劃土地分配作業完成囑託登記之日起算或屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

建築基地面積	期限	條件	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
1,500m ² 以上	3年以內	經都市設計審	10%
	超過3年未逾5年內	議通過並核備	5%
未達1,500m ²	3年以內	取得建造執照	10%
	超過3年未逾5年內		5%

2. 住宅區建築基地規模獎勵規定如下：

(1)為鼓勵住宅區加速開發及大規模開發，住宅區依上開3年以內規定辦理者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於1,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於2,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。

(2)依上開超過3年未逾5年內規定辦理者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於1,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於2,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於5,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%。

3. 商業區建築基地規模獎勵規定如下：

(1)為鼓勵商業區加速開發及大規模開發，商業區依前開3年以內規定辦理者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於3,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積

10%；大於5,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於10,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。

(2)依上開超過3年未逾5年內規定辦理者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於3,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於5,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%。

(七) 為鼓勵本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與桃園市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。
2. 前項保證金退還依下列規定：
 - (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。

(八) 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者獎勵基準容積5%。

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。
2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。

3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其2幢建築物間之距離及同一幢內不相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。
4. 依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
5. 為提升都市防災功能，面積達1000平方公尺以上建築基地留設十分之一以上面積作廣場式公共開放空間，供緊急疏散及救災使用。

(九) 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

開挖率上限 - 實際開挖率	10%	15%	20%	25%	30%
增加容積佔基準容積率之比例	6%	8%	10%	12%	15%

(十) 本計畫區內之建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

(十一) 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。

(十二) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在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。
2. 建築總樓地板面積超過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。
3. 機車停車格位，橫向寬最小1公尺，縱向長最小2公尺。

(十三) 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。

1. 本計畫區之建築基地面積達1,500m²以上及公共設施用地申請開發建築，應於發照前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。
2. 本計畫另訂「南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。
3. 「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

(十四) 增額容積相關規定：

1. 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。
2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。
3. 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。

(十五) 本要點未規定事項，適用其他法令之規定。