

公開展覽草案

變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫
(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
(土地使用分區管制要點)(第一階段)
(修訂提升基準容積規定)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 113 年 6 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)(修訂提升基準容積規定)案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、現行細部計畫內容概述.....	3
肆、本案適用地區	5
伍、變更內容	6
陸、變更後土地使用分區管制要點.....	8

圖 目 錄

圖 1 計畫區地理位置示意圖	2
圖 2 現行細部計畫示意圖	4
圖 3 本案適用地區示意圖	5
圖 4 建築基地最小開發規模管制示意圖	14
圖 5 退縮建築管制示意圖	15

表 目 錄

表 1 土地使用分區管制要點變更對照表	6
---------------------------	---

公開展覽草案

壹、計畫緣起

本案細部計畫土地使用分區管制要點，前經桃園市都市計畫委員會民國 111 年 6 月 24 日第 70 次會議決議：「一、本案依主要計畫與細部計畫拆離之細部計畫土地使用分區管制要點檢討，未涉及主要計畫變更內容，請依程序先行核定及公告實施。」，本府爰依照前開決議並於民國 111 年 10 月 31 日公告實施土地使用分區管制要點(第一階段)案。

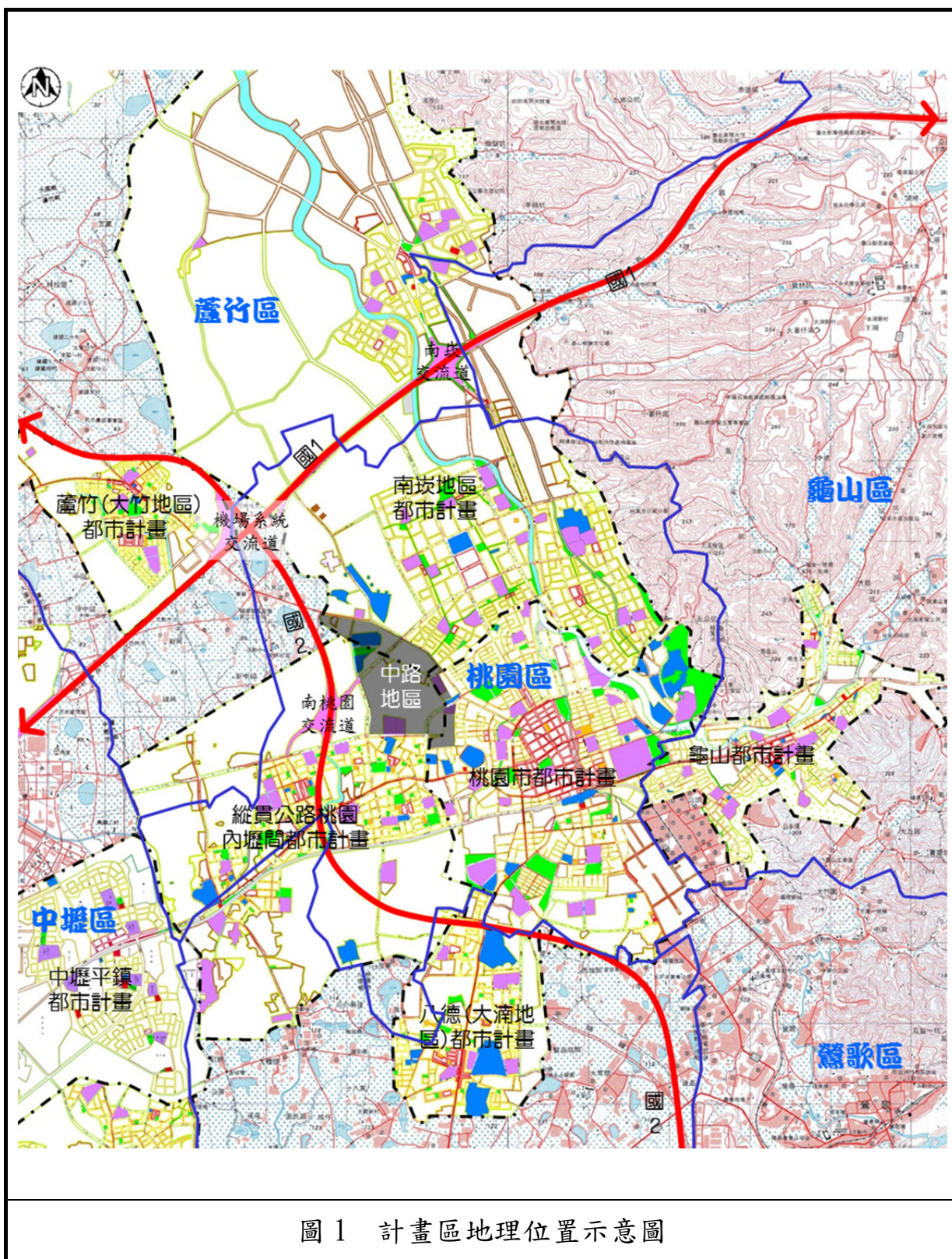
前開土地使用分區管制要點第二點，因考量中路地區已辦竣區段徵收且各項公共設施用地皆已開闢取得，為因應地區發展需求，本府增列提升基準容積率之機制，相關代金之計算則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

為明訂本市申購提升基準容積之一致性規定，本府參考現行都市計畫及實務執行經驗，增訂「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第七點條文：依都市計畫書規定得向本府申購提升基準容積者，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」規定辦理。全案提經桃園市都市計畫委員會民國 112 年 12 月 25 日第 85 次會議審議通過在案。故本次配合上開修正後之條文內容，爰辦理修訂本案土地使用分區管制要點之第二點規定，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

公開展覽草案



公開展覽草案

參、現行細部計畫內容概述

一、計畫範圍及面積

為桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區，分屬桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，合計面積約 121.06 公頃。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口訂為 24,000 人，居住淨密度每公頃約 358 人。

四、土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括住宅區、第一之一種住宅區、第一之二種住宅區、住宅區(再發展區)、零星工業區、加油站專用區、宗教專用區、畜產專用區、河川區等，合計面積為 70.27 公頃。

五、公共設施計畫

包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、文小用地、文中用地、溝渠用地、園道用地及道路用地(含步道)等公共設施用地，合計面積 50.79 公頃。

六、道路系統計畫

(一)聯外道路

包括東北側 20 公尺永安路；西側 30 公尺國際路；南側 30 公尺文中路；中央 30 公尺大興西路等。

(二)主要道路

1. 60 公尺園道：大興西路(寬度 30 公尺)為銜接南桃園交流道之重要道路，為形塑本計畫區都市園道景觀意象，將現有 30 公尺道路寬度拓寬為 60 公尺之林蔭道路。

2. 30 公尺園道：延續司法園區南側已劃設之 30 公尺計畫道路寬度，並規劃為林蔭道路，往東南平行於永安路與力行路銜接。

3. 30 公尺計畫道路：即現有國際路、文中路、力行路等道路。

(三)次要道路

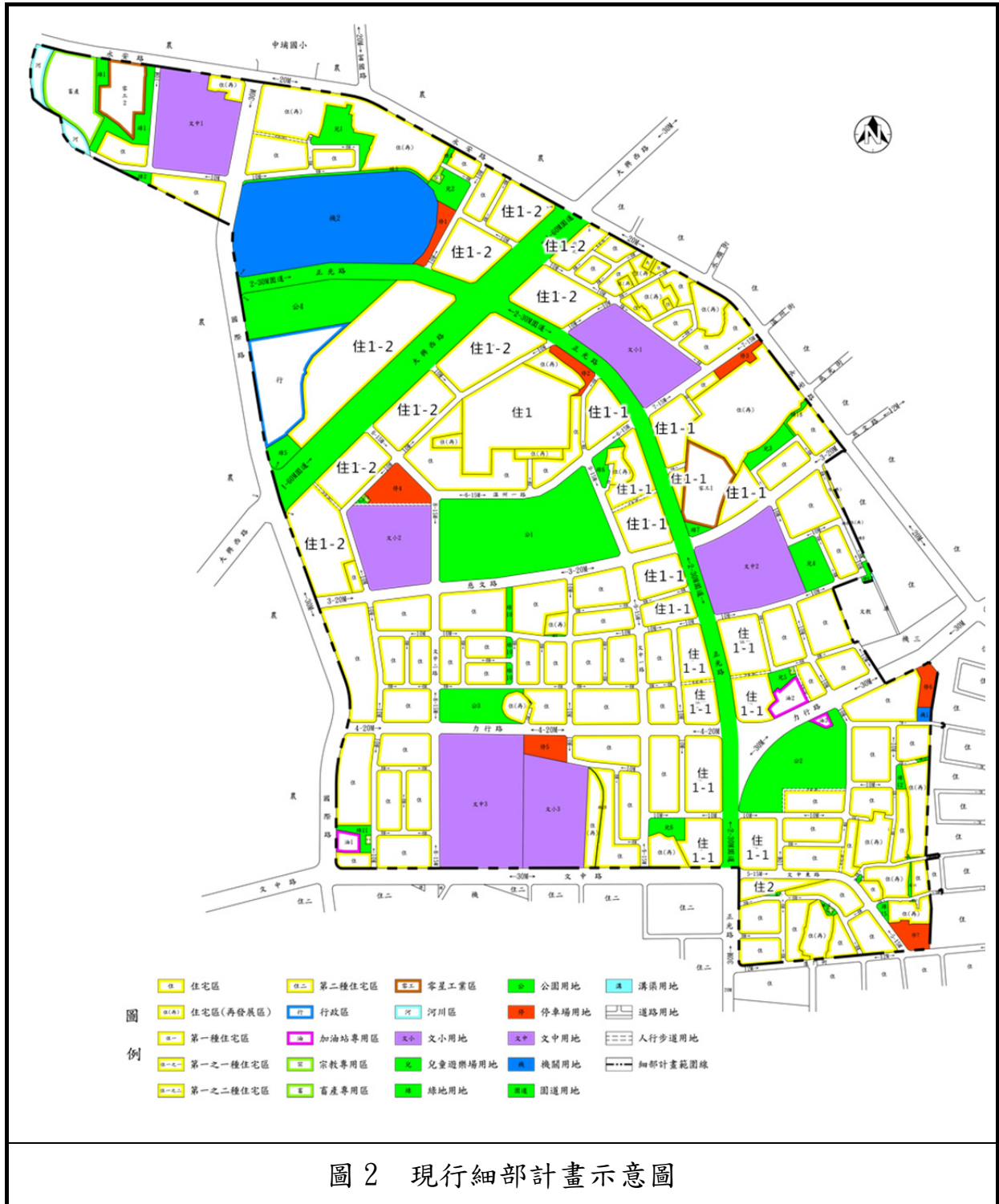
劃設寬度 15 公尺及 20 公尺計畫道路，作為收集出入道路及

公開展覽草案

串連主要道路。

(四) 出入道路

劃設寬度 4~12 公尺不等計畫道路，作為每一街廓單元出入之基本道路；另劃設寬度 4、6 公尺人行步道，提供行人使用需求。



公開展覽草案

肆、本案適用地區

本案適用地區為已實施細部計畫之「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」、「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」、「擬定桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」，及配合「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」主要計畫與細部計畫之拆離作業，將位於國際路以東、文中路以北、正光路以東等非屬前三處已實施細部計畫之地區，納併為本案之地區。

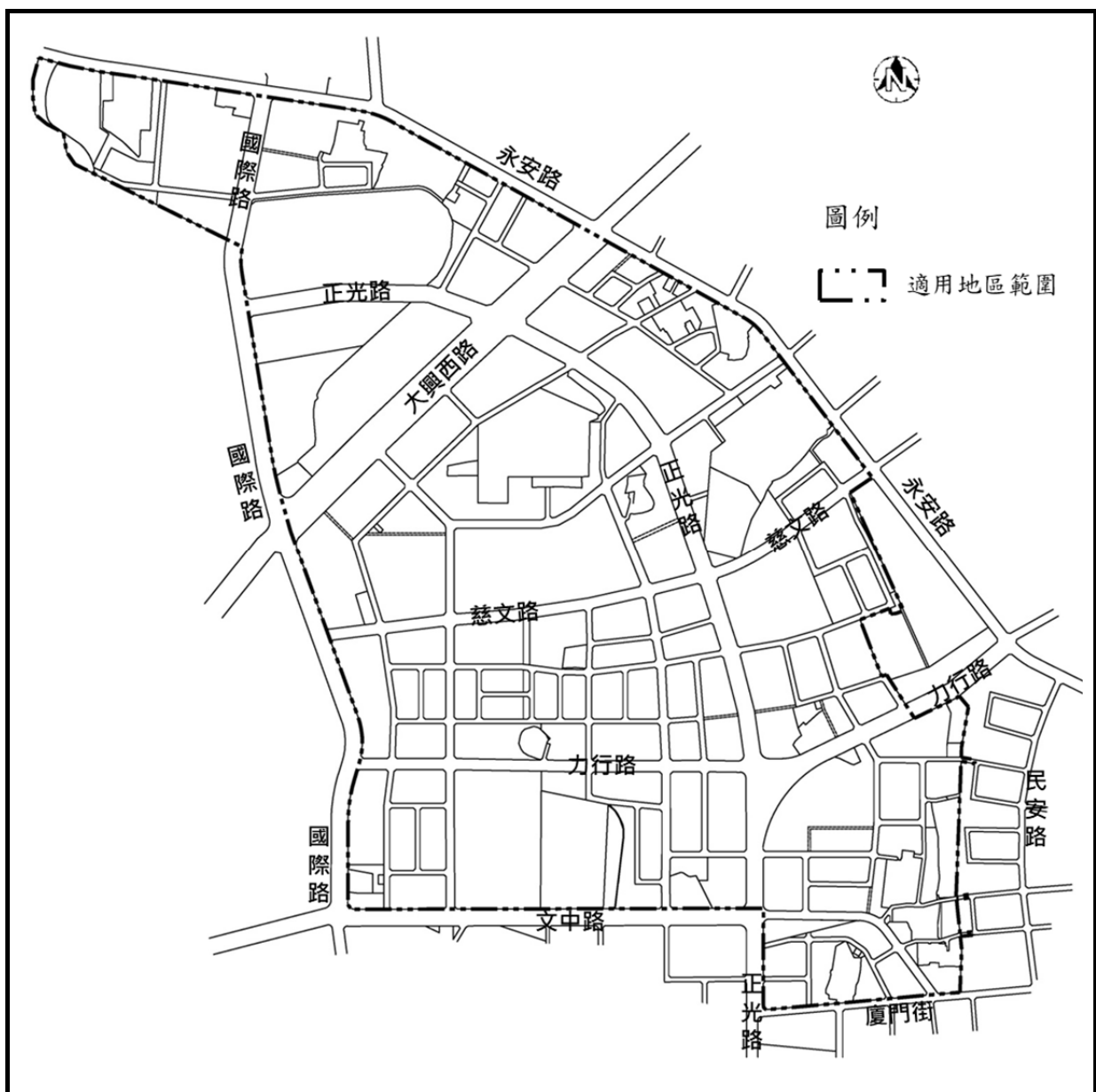


圖 3 本案適用地區示意圖

公開展覽草案

伍、變更內容

本次修訂土地使用分區管制要點第二點條文如下：

表 1 土地使用分區管制要點變更對照表

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>二、住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <p>(一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(二)住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(四)第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。建築基地如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於 240%。</p> <p>1. 以申請建築基地市價總額之 12.50%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。</p> <p>2. 代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p> <p>(五)第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。建築基地如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於 240%。</p> <p>1. 以申請建築基地市價總額之 4.17%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。</p> <p>2. 代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>	<p>二、住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <p>(一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(二)住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(三)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>(四)第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。建築基地得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於 240%，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。</p> <p>(五)第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。建築基地得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於 240%，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。</p> <p>(六)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>配合桃園市都市計畫委員會民國 112 年 12 月 25 日第 85 次會議審議通過「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之新增第七點條文，爰修正第二點第(四)、(五)項提升基準容積率之申購程序及計算方式，依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」規定辦理。</p>

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>(六)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過 80%，建蔽率不得大於 50%，基準容積率得提高至 350%，不受前項規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於 400%。</p>	<p>本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過 80%，建蔽率不得大於 50%，基準容積率得提高至 350%，不受前項規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於 400%。</p>	

公開展覽草案

陸、變更後土地使用分區管制要點

- 一、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 條規定訂定之。
- 二、住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
 - (一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
 - (二)住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
 - (三)第一種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
 - (四)第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。
建築基地得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於 240%，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。
 - (五)第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。
建築基地得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於 240%，申購程序及計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。
 - (六)第二種住宅區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過 80%，建蔽率不得大於 50%，基準容積率得提高至 350%，不受前項規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於 400%。
- 三、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其餘相關規定，詳計畫書之其他應表明事項。
- 四、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

公開展覽草案

- 六、宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 七、畜產專用區供屠宰場、禽畜冷凍食品製造、冷凍畜肉禽肉批發、冷凍冷藏倉庫等行業使用，相關設施應符合工廠管理輔導法、畜牧法等規定，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 120%。
- 八、本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用依下表規定。

公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註
機關		50%	250%	
公園		10%	-	
綠地		-	-	
兒童遊樂場		-	-	
溝渠		-	-	
停車場	平面	10%	20%	
	立體	70%	480%	
學校	文小	50%	150%	除文小 3 及文中 3 外，須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。
	文中	50%	150%	

- 九、建築物附屬停車空間之設置，除依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者外，其餘應依照下列規定辦理：
- (一)住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。
- (二)除住宅區外之各使用分區及用地，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機車停車空間。
- (三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。
- (四)建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。
- (五)公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。
- 住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附

公開展覽草案

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；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、本計畫區建築基地面積達 1,500 m²以上或面臨園道之建築基地，應經都市設計審議通過後始得發照建築。

十一、桃園市都市設計審議會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。

十二、建築基地最小開發規模

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，除第一種住宅區、第二種住宅區及行政區外，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(參見圖 4)。

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	R7、R8、R15~19 及部分 R6、R9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 2,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 40 m。
2	R23~27、R30、R32、R33、R35~41、R62、R71、R80、R81 及部分 R3、R29、R44、R49、R53 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,200$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30 m。
3	住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
4	R5-1、R5-2、R10、R19-1、R21-1、R21-2、R22、R22-1、R31 及部分 R9、R28、R43、R61、R67、R69、R84、R90 之建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5 m。
5	除第 1 至 4 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5 m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7 m。
6	零星工業區、畜產專用區、宗教	以整體開發為原則。

公开展覽草案

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
	專用區、加油站專用區、公共設施用地	
7	除 1 至 6 項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模應 $\geq 300 \text{ m}^2$ 。

十三、退縮建築留設帶狀開放空間

- (一)為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表(參見圖 5)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地，且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。
- (二)前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
- (三)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。
- (四)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。

項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明
1 面臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規定)	面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。	退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，且不得設置圍牆或其他屏障物。
2 安置街廓之建築基地	面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。	退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，且不得設置圍牆或其他屏障物。
3 公共設施用地	除臨接 20m 以上計畫道路部分應退縮至少 10m 建築，其餘面臨計畫道路部分，應退縮 5m 以上建築。	退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，且不得設置圍牆或其他屏障物。

公開展覽草案

項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明
4 (1)行政區 (2)除 1 至 3 項 規定外，其餘 面臨 15m 以下 計畫道路之 建築基地	面臨計畫道路部分均應 退縮 5m 以上建築。	退縮部分應自道路境界線 至少留設 1.5 公尺寬之植栽 綠化，並優先種植喬木，其 餘設置人行步道，且不得設 置圍牆或其他屏障物。
5 零星工業區	除面臨計畫道路部分應 依第 1、4 項規定辦理 外，臨接住宅區、住宅 區(再發展區)及綠地部 分均應退縮 5m 以上建 築。	自分區界線起算至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不 得設置圍牆或其他屏障 物，並應植栽綠化。
6 第一種住宅 區、第二種住宅 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 (含)以上者至少退縮 4 公尺建築。	退縮部分應自道路境界線 至少留設 1.5 公尺寬之植栽 綠化，並優先種植喬木，其 餘設置人行步道，且不得設 置圍牆或其他屏障物。

十四、建築物之停車空間出入口

- (一)建築物停車空間出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。
- (二)建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除 R7、R8、R15、R16、R37 街廓得依指定位置(參見圖 4)設置一處停車空間出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車空間出口。
- (三)建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。

十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生植物為原則。

十六、建築物設計

建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。

公開展覽草案

- 十七、公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。
- 十八、本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。
- 十九、寬度達 15 公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：
- (一)街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
 - (二)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。
- 二十、本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。
- 二十一、住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。
- 整體開發達 1500 m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。
- 二十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

公開展覽草案



公開展覽草案



圖 5 退縮建築管制示意圖

變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫
(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
(土地使用分區管制要點)(第一階段)
(修訂提升基準容積規定)書

承辦	
主管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 113 年 6 月