

訂定高速公路中壢及內壢交流道附近  
特定區計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段  
地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)  
細部計畫土地使用分區管制要點案

擬定機關：桃園市政府  
中華民國 108 年 3 月

# 桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交都市計畫委員會審核結果	市 級	

## 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	3
參、計畫範圍.....	3
肆、土地使用分區管制要點.....	3

## 圖 目 錄

圖 1 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖.....	2
圖 2 本計畫增額容積實施範圍示意圖 .....	5

## 壹、計畫緣起

有鑑於桃園段鐵路立體化建設對本市發展之重要性，「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告於民國 98 年經行政院核定，同意辦理臺鐵桃園段高架化建設計畫，期藉由鐵路立體化後可銜接轉乘桃園捷運系統，將臺鐵桃園段立體化納為桃園都會區大眾捷運路網之一部分，並編列為桃園捷運紅線。

臺鐵桃園段高架化計畫辦理細部設計及發包施工期間，由於內壢、中壢路段現有鐵路路廊較為狹窄，為維持現有鐵路營運，並辦理鐵路高架施工，須局部徵收土地及辦理拆遷而衍生民眾抗爭，因土地取得作業不順利，高架化計畫進度落後。桃園市政府鑒於桃園段鐵路路廊寬度不足，高架化後對於桃園、中壢都會區沿線之景觀、噪音衝擊過大，且鐵路沿線居住人口密集、地方民眾希望採地下化路線的訴求，桃園市政府遂依「鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫審查作業要點」規定辦理臺鐵桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性評估，業經 106 年 7 月 31 日行政院核定在案。

本計畫係配合臺鐵桃園段地下化計畫之地下化沿線廊，訂定細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則，包含鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼快速道路用地兼供園道使用)、都市設計審議地區及建築退縮等相關規定，以加強未來開發成效，期以塑造桃園市之良好的都市空間景觀與環境品質，爰訂定本細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則。



## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 17 條規定辦理。

## 參、計畫範圍

本計畫訂定範圍位於鐵路沿線 200 公尺之街廓及公共設施用地。

## 肆、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 二、乙種工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 三、鐵路用地(兼供園道使用)及鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)之建蔽率及容積率不予規定，其容許使用規定如下：
  - (一)地下供鐵路路線、車站及其相關附屬設施使用。
  - (二)地上、下供園道及其相關附屬設施使用。
- 四、為確保車站及鐵路廊帶景觀風貌及機能，本計畫鐵路用地(兼供園道使用)應提送桃園市都市設計審議委員會(或審查小組)審議通過後，始得核發建造執照及興建。
- 五、建築退縮規定
  - (一)臨接鐵路用地(兼供園道使用)之建築基地(不含車站專用區)，應自鐵路用地(兼供園道使用)界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間，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。
  - (二)因鐵路地下化工程及鐵路用地(兼供園道使用)之平面道路導致需補設圍牆者，得不受前項退縮建築規定限制，惟未來建築物新建、改建、增建部分，仍需依前項規定退縮建築。
  - (三)前述退縮建築之公共開放空間不得設置汽車停車空間及圍牆(經都市設計審議同意者不再此限)，退縮部分得計入法定空地，且該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。

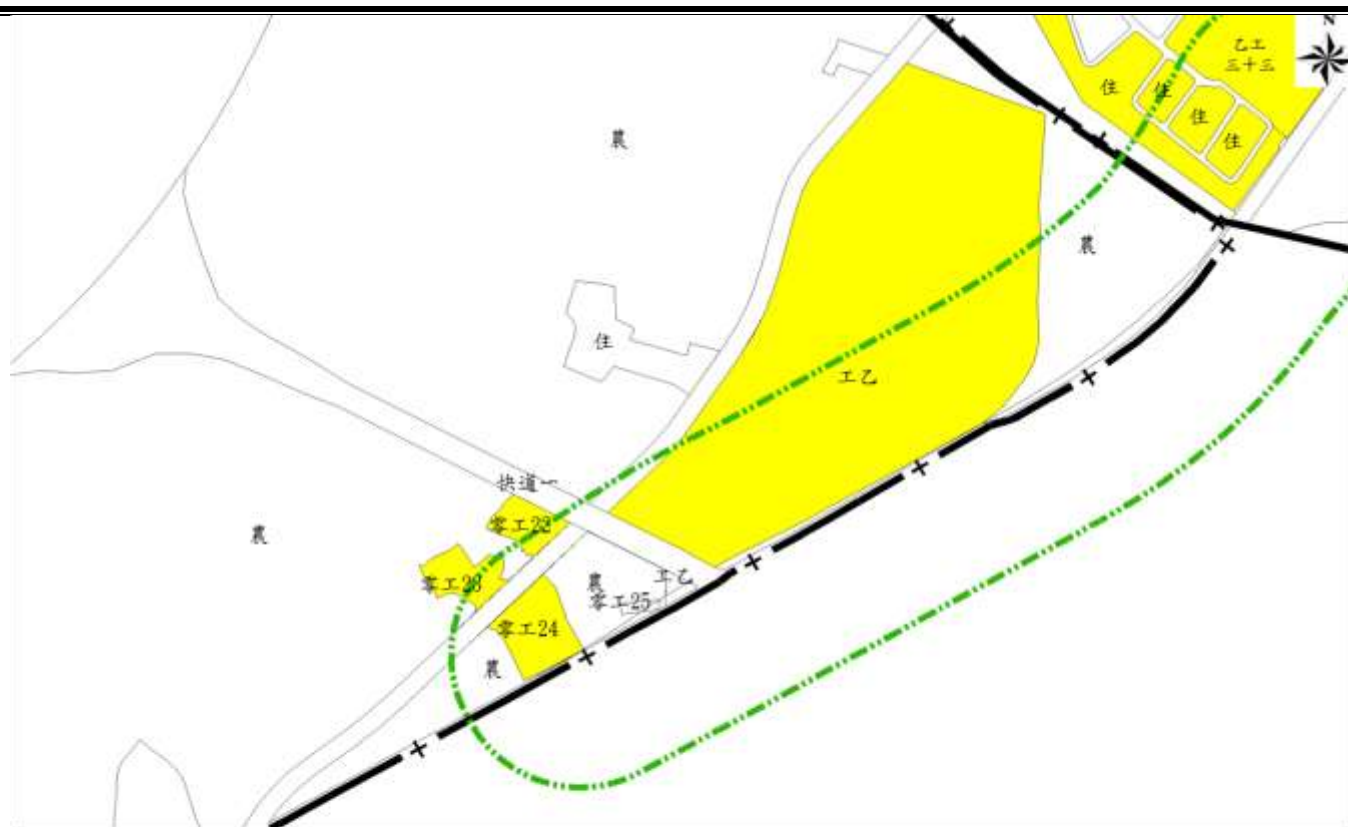
## 六、鐵路用地(兼供園道使用)之設計原則



- (一)鐵路用地(兼供園道使用)各路段設計應與周邊鐵路用地、公園用地、綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用、道路無法通行之情形。
- (二)地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。
- (三)鐵路用地(兼供園道使用)及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。
- (四)鐵路用地(兼供園道使用)至少達 50%之綠覆率。
- (五)兩側臨道路部分應設置 4 公尺人行步道，並種植大型喬木。

## 七、增額容積相關規定：(詳圖 2)

- (一)位於台鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為工業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。
- (二)增額容積最高以工業區基準容積率之 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。

## 八、本要點未規定事項，悉依原計畫規定內容辦理，並適用其他法令規定。



圖例  主要計畫範圍  
 本細部計畫範圍

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 2 本計畫增額容積實施範圍示意圖



訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)細部計畫土地使用分區管制要點案

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

變更機關：桃園市政府

編定時間：中華民國 108 年 3 月