變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫
土地使用分區管制要點案計畫書

桃　園　市　政　府

中華民國 112 年 8 月

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點案計畫書	
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	

目　錄

壹、計畫緣起..... 1
貳、法令依據..... 1
參、變更理由..... 3
肆、變更內容..... 3
伍、變更後土地使用分區管制要點..... 33
附件一 高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則..... 56

圖　目　錄

圖 1　現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫示意圖.....2

表　目　錄

表 1　土地使用分區管制要點變更對照表 3
表 2　都市設計管制準則變更對照表 28

壹、計畫緣起

「擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案」於 88 年 9 月 30 日公告實施。並於 99 年 1 月 14 日發布實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，另配合桃園國際機場聯外捷運建設計畫，增訂增額容積相關規定於 107 年 7 月 9 日公告實施、修訂增額容積相關規定於 108 年 8 月 27 日公告實施。其後為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案(包括本細部計畫案)已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，整合現行各細部計畫增額容積相關規定，並增修訂增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定，為後續執行之一致性，並於 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」。

本細部計畫業於 111 年 8 月 4 日「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)案」發布實施。經檢視土地使用分區管制要點第二十三條規定(略以)，有關商業區之開發建築，應配合「高鐵車站專用區」或「捷運車站專用區」及「運動休閒專用區」人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，…。惟依都市設計管制準則第五點(三)規定(略以)，C04、C05、C07、C08 商二街廓建築基地應設置跨越廣一用地、可相互連通之二樓架空走廊，…。二者規定不一致，衍生建築管理執行之問題。另查土地使用分區管制要點第三十一、三十四條規定(停車空間設置、地下開挖率)，尚有檢討修正之需要，本次爰一併辦理本案土地使用分區管制要點之修訂，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。

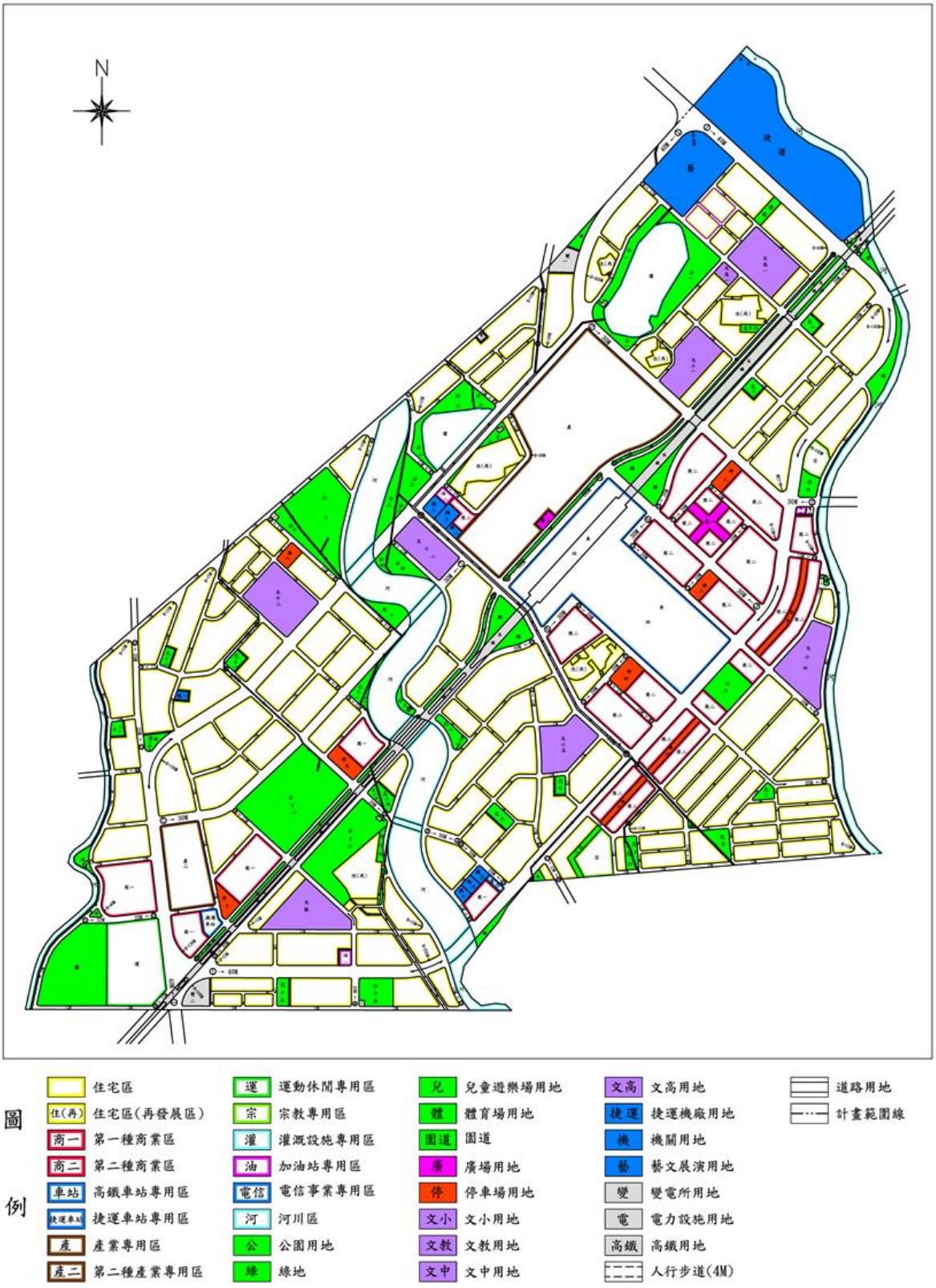


圖 1　現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫示意圖

參、變更理由

一、修訂土地使用分區管制要點第三十一條：明定計畫區內之住宅區、商業區及產業專用區等建築基地，應依現行規定留設停車空間，其餘之建築基地回歸建築技術規則辦理。

二、修訂土地使用分區管制要點第三十四條：考量建築基地設置停車空間需求，減少地下室深開挖，並提高營建資源有效利用，爰修正地下開挖率之規定。

三、刪除都市設計管制準則第五條第(三)項之規定：依土地使用分區管制要點第二十三條規定，並無強制要求留設供公眾使用之架空走道或人行地下道，故為避免都市設計管制準則與土地使用分區管制要點二者規定不一致，並減少後續建築管理執行之問題，爰刪除第(三)項之規定。

肆、變更內容

本次修訂土地使用分區管制要點及都市設計管制準則如下：

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
第一章 總則 一、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。	維持原條文。	--
二、本要點包括下列五大部分： (一)土地使用分區管制及開發強度(第二章) (二)都市設計管制事項(第三章) (三)高鐵車站專用區(以下簡稱站區)土地使用管制及都市設計管制事項(第四章) (四)再發展地區再開發管理規定(第五章) (五)附則(第六章)	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
三、本要點各章之適用範圍如下： (一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」及第五章「再發展地區再開發管理規定」等規定辦理。 (二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。	維持原條文。	--
第二章 土地使用分區管制及開發強度 四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	維持原條文。	--
五、商一(鄰里性商業區)係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百四十。	維持原條文。	--
六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	維持原條文。	--
七、「第一種產業專用區」應以引進高科技、文教休憩、機場相關服務及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。 前項留設作為必要之必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公眾使用。 (一)第一種產業專用區應由開發單	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，並得採分期分區開發方式辦理，提經桃園市都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括： 1.整體規劃構想。 2.土地利用計畫(含土地使用管制規定)。 3.交通運輸計畫。 4.必要性服務設施計畫。 5.事業及財務計畫。 6.經營管理計畫。 7.其他相關配合計畫。 (二)第一種產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則： 1.必要性服務設施應能滿足區內之需求，劃設面積不得低於總面積之30%。 2.應避免對外部環境造成負面衝擊。 3.規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。 (三)審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。 (四)第一種產業專用區之開發建築應於發照前，送經都市設計審議通過後為之。 (五)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。 (六)第一種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1.高科技專業、生技及醫療等相關使用：供高科技、生技及醫療產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。 2.工商服務及展覽使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建		

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。 3.購物中心使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 4.文教休憩使用：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 5.機場相關服務業使用：供設置國際性商業總公司或航空公司、會議中心、貿易展示、金融、電信、訓練、資訊服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心與相關設施交易交流使用。 6.其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (七)第一種產業專用區之使用管制規定如下： 1.第一種產業專用區內之必要性服務設施得計入法定空地。 2.第一種產業專用區容積率不得大於百分之二百四十，各種使用之建蔽率不得大於下列規定： (1)高科技專業、生技及醫療等相關使用：百分之五十。 (2)工商服務及展覽使用：百分之四十。 (3)購物中心使用： a.大型購物中心：百分之		

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
四十。 b.倉儲購物中心：百分之六十。 (4)文教休憩使用：百分之四十。 (5)機場相關服務業使用：百分之四十。 (6)其他使用：百分之四十。		
八、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限。 (一)第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建造執照。 (二)第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1.產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 2.企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關必要之住宿設施。 3.一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。 4.與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部須公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
5.其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (三)第二種產業專用區容積率不得大於百分之三百六十，各種使用之建蔽率不得大於百分之六十。		
九、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	維持原條文。	--
十、宗教專用區之使用，依下列規定： (一)原計畫為保存、維護原有之青昇宮、廣天寺及其廟埕廣場而劃設之宗教專用區，除因保存維護需要作必要之修建外，不得任意增建，並不得作納骨塔使用。 (二)其餘宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。另考量本特定區之整體景觀意象，建築配置應配合公園、綠地之整體規劃設計。	維持原條文。	--
十一、灌溉設施專用區以專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。 另臨接公一及公二之灌溉設施專用區，得供休閒遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、遊憩管理服務設施、安全設施、水源保護及水土保持設施等，並應保持原有水域面積，原屬陸域土地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。	維持原條文。	--
十二、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
十三、捷運車站專用區之土地使用強度、允許使用項目、都市設計管制事項等，應依下列事項規定辦理： (一)捷運車站專用區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於200%。但供捷運設施（車站、通風口、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計依商業區之相關規定。 (二)捷運車站專用區以供車站及相關附屬設施使用為主，必要時得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業（ 不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等經主管機關核定許可設立之使用項目。	維持原條文。	--
十四、「運動休閒專用區」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於340%。 「運動休閒專用區」以結合棒球、各類室內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動為主，並應由開發者擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。 前項留設作為必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供民眾使用。	維持原條文。	--
十五、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及相關使用依下表規定：	維持原條文。	--

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註		
高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵地下化路線之地面得作綠地、道路、通風口及其他高鐵相關設施使用。		
機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。		
公園	－	－	1.公三用地得作共同管道監控中心及相關設施使用。 2.公十二用地得作遊客中心使用。 3.公十三用地得作美術館及其附屬設施使用。 4.除公十三用地之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%，其餘公園用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。		
兒童遊樂場	－	－	均得作地下停車場使用。		
體育場	60%	250%	應與運動休閒		

<table>
<tr><th colspan="5">現行計畫條文</th><th>本次修正條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td colspan="5">
<table>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td>專用區合併規劃興建使用。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場</td><td>平面使用</td><td>－</td><td>－</td><td>「停五」至「停七」等三處限作地下及地面之平面停車使用。</td></tr>
<tr><td>立體使用</td><td>80%</td><td>400%</td><td>「停二」、「停八」、「停九」等三處得作立體停車場。</td></tr>
</table>
「停三」、「停四」、「停十」等三處得依下列內容開發使用：
一、建蔽率不得大於80%、容積率不得大於400%。
二、基地除作停車使用外，得依下表內容開發使用，惟不得作住宅使用：
<table>
<tr><th>使用內容</th></tr>
<tr><td>一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、修理服務業、文化及教育設施等。</td></tr>
</table>
三、為維持公共停車場機能，各停車場用地應至少提供下表所列數量之公共停車空間；另依前項開發使用之樓地板面積應依「建築技術規則」設置法定停車位，且不得併入公共停車席次計算；基地內所有停車空間須全數開放予公眾使用。
<table>
<tr><th>停車場用地</th><th>汽車停車位(個)</th></tr>
<tr><td>停三</td><td>220</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
</table>

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由
	停四		265		
	停十		200		
學校	文小	40%	120%	1.位於公一東側之文高用地地下應作停車場供公共使用。 2.文高一用地兩處土地得以地下道或空橋方式連通，其建蔽率與容積率得合併計算。	
	文中	40%	120%		
	文高	50%	200%		
文教用地		50%	200%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。	
變電所		50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	
捷運機廠用地		30%	70%	1.捷運機廠內得作捷運車站及相關附屬設施(含捷運變電站)使	

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由
			用。 2.前項作為捷運車站及其相關附屬設施(含捷運變電站)使用之土地,亦得供下列附屬事業項目使用:餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。		
園道	-	-	供進出捷運站之人行及道路使用。		
廣場	-	-	1.除供公眾使用之人行地下道或架空走道使用者外,均不得作立體使用。 2.廣二供進出捷運站之人行廣場使用。		
藝文展演用地	50%	250%	藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施用地外,亦得供下列設施使用: 1.辦公室、商		

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由
			場、零售業、餐廳、影視研發、媒體製作、攝影棚、宿舍、停車場、灌溉、排水等水利設施使用，及其他經本市都市設計審議委員會審議通過之設施使用。 2. 供作辦公室、商場、零售業、餐廳及宿舍等設施之總容積樓地板面積不得大於興建總容積樓地板面積之百分之五十。		
電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設五公尺以上作為緩衝綠帶。		
綠地	－	－	新街溪西側及洽溪東側之綠地應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要於綠地配設自行車道，以形成連續性之環狀系統。		
十六、本特定區之道路得供興建捷運系統之路線、車站使用，				維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
綠地得供道路使用。另道路用地下方已供管線或灌溉溝渠使用者，其地面若為提供人行通行使用，地面設施鋪面應有活動式鋪面，以提供管道維修之用。		
十七、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理： (一)公共開放空間應儘量臨接計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化。 (三)公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。	維持原條文。	--
十八、本計畫區增額容積依下列規定辦理【附圖十一】: (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積,且最高以基準容積率之 20%為限。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1.住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。 2.臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 (三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
1.公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。 2.公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算），並繳納25年管理維護費用。 3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及2公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及2公尺以上連接至建築線之戶外通道。 (四)建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價） 前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核		

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 (八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 (九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。		
第三章 都市設計管制事項 十九、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(詳見第四章)辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。	維持原條文。	--
二十、本計畫另訂「高速鐵路桃園車站特定區細部計畫都市設計管制準則」(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	維持原條文。	--
二十一、桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	維持原條文。	--
二十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
過。 (一)依第十八條規定申請增額容積或申請容積獎勵之建築基地。 (二)建築基地面積達 1,500 ㎡及公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。 (三)依「高速鐵路桃園車站特定區計畫都市設計管制準則」退縮建築達 6m 以上之建築基地。		
二十三、「商一」、「商二」、「第二種產業專用區」、「公十二」、「公十三」及「R56 住宅區」之開發建築，應配合「高鐵車站專用區」或「捷運車站專用區」及「運動休閒專用區」人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，應經桃園市道路主管機關核准，並經都市設計審議通過，並得免計建蔽率及容積率。	維持原條文。	--
二十四、本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。 (一)面臨四十公尺計畫道路者，應退縮六公尺以上建築。 (二)面臨三十公尺至二十(含)公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築。 (三)面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮三・五公尺以上建	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
築。 (四)另「商二」臨接停車場用地者，臨接停車場之一側應退縮三・五公尺以上建築【附圖一】。 (五)面臨廣一之商業區(商二)應自基地境界線退縮五公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，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，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。		
二十五、建築基地沿街退縮供人行使用之帶狀開放空間，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。	維持原條文。	--
二十六、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達二分之一以上，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	維持原條文。	--
二十七、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖二】至【附圖八】設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，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臨接部分，配合留設開放性之綠化空間。	維持原條文。	--
二十八、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
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：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。		
二十九、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之廣場、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道舖面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。	維持原條文。	--
三十、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： (一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。 (二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	維持原條文。	--
三十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，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。 (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。	三十一、<u>本計畫區內之住宅區、商業區及產業專用區等</u>建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，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。 (三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2	明定計畫區內之住宅區、商業區及產業專用區等建築基地，應依現行規定留設停車空間，其餘之建築基地回歸建築技術規則辦理。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
	道寬度至少 1.5 公尺。	
三十二、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計畫時，一併審查核定。	維持原條文。	--
三十三、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	維持原條文。	--
三十四、本特定區內建築基地面積達 1,500 ㎡以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 ㎡者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	三十四、本特定區內之住宅區、商業區及產業專用區等建築基地面積達 1,500 ㎡以上者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	考量建築基地設置停車空間需求，減少地下室深開挖，並提高營建資源有效利用，明定住宅區、商業區及產業專用區等建築基地面積達 1,500 ㎡以上者，地下開挖率不得超過 80%；另考量小基地地下層停車空間規劃之困難性，不予指定地下開挖率。
第四章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項 三十五、為整合高鐵車站專用區（以下簡稱總站）內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。	維持原條文。	--
三十六、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」（簡稱都市設計審議小組），依據本章規定進行審議。站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通	維持原條文。	--

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>本次修正條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>過後，始得發照建築。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>三十七、站區內之建築基地退縮建築規定，應依據本管制要點第二十四條規定辦理。</td><td>維持原條文。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>三十八、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：
<table>
<tr><th>土地使用別</th><th>面積（公頃）</th><th>建蔽率</th><th>站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積（平方公尺）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>交通設施</td><td>9.13</td><td>60%</td><td rowspan="2">342,000</td><td rowspan="2">1.高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建蔽率。
2.其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。</td></tr>
<tr><td>附屬事業</td><td>8.55</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>站區廣場</td><td>2.00</td><td>-</td><td>-</td><td>得適度供做人工地盤（經都市設計委員會審議通過者，得不計入建蔽率）、機電設備、通風設備、地下室出入口及公共地下停車場等。</td></tr>
</table>
(一)交通設施包括下列使用項目：
鐵路車站（高鐵車站與捷運共</td><td>維持原條文。</td><td>--</td></tr>
</table>

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
站之站體、路軌及必要之安全設施、服務設施)、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。 (二)附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。		
三十九、站區之規劃設計應符合下列規定： (一)土地使用 1.車站站體東南側應集中留設站區廣場，其面積不得少於二・〇公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附圖九】留設。 2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於五、二五〇平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。 3.站區應提供公眾使用之小汽車停車位一、四三〇個以上及機車、腳踏車停車位一、五四〇個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之汽車停車空間及機車、腳踏車停車位。機車、腳踏車停車位之停車空間設置標準應依其樓地板面積每二〇〇平方公尺設置乙位計算，停車位之空間尺寸長度不得小於二・二公尺，寬度不得小於〇・九公	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
尺，通道不得小於〇．九公尺。 4.車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。 5.捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌西北側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。 6.前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。 (二)人行動線 1.站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。 2.車站站體與東南側廣場及西北側產業專用區之開放空間（包括地面層挑空部分），其人行動線應予以連續。 (三)交通系統 1.站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接【附圖十】。 2.車站站體週邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。 (四)景觀意象 1.站區應創造地標意象。 2.站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。		
四十、車站站體東南側廣場內應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
覆率應在百分之四十以上。		
四十一、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理： (一)建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。 (二)法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。 (三)法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。	維持原條文。	--
四十二、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在四．六公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	維持原條文。	--
四十三、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： (一)綠地、廣場等大型開放空間。 (二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	維持原條文。	--
四十四、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物，應由都市設計審議小組訂定設計標準，整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
四十五、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。	維持原條文。	--
四十六、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	維持原條文。	--
第五章 再發展地區再開發管理規定 四十七、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	維持原條文。	--
四十八、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖送交都市計畫主管機關，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	維持原條文。	--
四十九、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	維持原條文。	--
五十、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。	維持原條文。	--
五十一、本章規定事項之主管機關為桃園市政府。	維持原條文。	--
五十二、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
項。		
五十三、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： (一)最小開發規模不得低於〇・二公頃。 (二)申請者應擬具整體開發計畫提交都市設計審議通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	維持原條文。	--
五十四、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： (一)計畫地區範圍及面積。 (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 (三)發展現況分析。 (四)土地及地上物處理計畫。 (五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 (六)公共設施建設計畫。 (七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。 (八)實施進度。 (九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項。	維持原條文。	--
五十五、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十： (一)申請整體開發者，得依下列規定開發建築： 容積額度公式： V＝[V0/(1-V1)]＊(1+V1/2) V＝扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於百分之二百五十)	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
V0＝基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百) V1＝無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之百分之二十) (二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。		
五十六、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限申請整體開發。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上(相臨接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為市有。	維持原條文。	--
五十七、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。	維持原條文。	--
五十八、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。	維持原條文。	--
五十九、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
第六章 附則 六十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	維持原條文。	--

表 2　都市設計管制準則變更對照表

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
一、為塑造本特定區舒適之商務娛樂環境與親水居住空間，並展現水與航空意象，依『高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點』第二十點規定訂定本準則，其街廓編號如圖一所示。	維持原條文。	--
二、建築基地最小開發規模 為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性,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,指定建築基地之最小開發規模,如附件一表一及圖二所示。	維持原條文。	--
三、退縮建築 為塑造較寬廣舒適之街道空間,減低行人通行之壓迫感,創造舒適之人行動線系統,規定建築基地退縮建築如表二及圖三所示,所留設之空間應綠化及供步道使用,不得設置圍牆及突出物，並得計入法定空地。	維持原條文。	--
四、植栽及地下室開挖 (一)建築基地法定退縮建築範圍內，沿建築線側應種植枝下淨高 3 公尺以上之樹種，其數量計算以平均每25㎡種植一棵為原則，未達 1 棵以一棵計算。 (二)考量喬木生長空間，植栽槽寬度、長度、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則。 (三)建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地 2 公尺範圍不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。	維持原條文。	--
五、商業區指定留設廣場及通道為塑造商業區為良好之購物、通行環境,指定商業區設置廣場/通道，其中所留設之通道及廣場得計入法定空地，相關規定	五、商業區指定留設廣場及通道為塑造商業區為良好之購物、通行環境,指定商業區設置廣場/通道，其中所留設之通道及廣場得計入法定空地，相關規定	1.依土地使用分區管制要點第二十三條規定，並

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
如下（附件二圖四）： (一)商業區指定退縮建築留設通道 1.C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線退縮設置供公眾通行之通道，兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m，並自指定線留設至少 3m 之通道，供人行、自行車通行，其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。 2.廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道，然得配合廣場設計變化路線，但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。 3.通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時，其留設總寬度不得小於 12m，其內之人行、自行車通道位置不受前述限制，惟寬度不得小於 4m。 (二)商業區指定留設廣場空間 1.C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間，其廣場範圍應至少包含以交會點為圓心，半徑 15m 所劃之範圍（圖五）。 2.指定留設之廣場，得配合商業區使用特性，規劃為集會、展示等空間。 ~~(三)商業區指定留設架空走廊~~ ~~為促進商業區多層次之使用，C04、C05、C07、C08 商二街廓建築基地應設置跨越廣一用地、可相互連通之二樓架空走廊，架空走廊部分不計入樓地板面積。~~	如下（附件二圖四）： (一)商業區指定退縮建築留設通道 1.C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線退縮設置供公眾通行之通道，兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m，並自指定線留設至少 3m 之通道，供人行、自行車通行，其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。 2.廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道，然得配合廣場設計變化路線，但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。 3.通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時，其留設總寬度不得小於 12m，其內之人行、自行車通道位置不受前述限制，惟寬度不得小於 4m。 (二)商業區指定留設廣場空間 1.C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間，其廣場範圍應至少包含以交會點為圓心，半徑 15m 所劃之範圍（圖五）。 2.指定留設之廣場，得配合商業區使用特性，規劃為集會、展示等空間。 (三)商業區設置公共運輸場站 為提供較佳為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間，並降低對計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公	無強制要求留設供公眾使用之架空走道或人行地下道，故為避免都市設計管制準則與土地使用分區管制要點二者規定不一致，並減少後續建築管理執行之問題，另因商業區建設時程不一，架空走廊留設困難後續維護管理不易，爰刪除(三)之規定。 2.配合調整條次編號。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
(四)商業區設置公共運輸場站 為提供較佳為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間，並降低對計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。	眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。	
六、建築細部規劃 (一)面臨老街溪、新街溪、洽溪水岸面之住宅區建築基地（街廓編號R48、R49、R50、R27、R38、R73、R74、R84、R85、R24、R51、R52、R64、R69、R72、R86、R89、R93），其主要入口以面向水岸為原則（圖六）。 (二)建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏或遮蔽，避免造成不良之都市景觀。 (三)住宅區六層樓以上之建築物頂層應採用綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。 (四)集合住宅臨建築線、開放空間、永久性空地等類似空間之半數以上住宅單元建議設計立體綠化，並考量維護管理需求。 (五)建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。	維持原條文。	--
七、裝卸場 (一)商業區及建築基地面積達2,000㎡以上之大型開發，應設置裝卸場，其位置應避免妨礙正常活動，及對道路交通產生衝擊。 (二)離街裝卸場四周臨接其他基地時，應設置足夠的安全隔離設施，以適當的景觀綠化遮蔽處理，並不得設置於前院或留設	維持原條文。	--

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
之帶狀公共開放空間內。		
八、圍牆 本計畫區建築基地臨建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於70%，圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，牆基高度不得大於45公分且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，總高度不得大於 1.5 公尺。	維持原條文。	--

伍、變更後土地使用分區管制要點

第一章 總則

一、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。

二、本要點包括下列五大部分：

(一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)
(二)都市設計管制事項(第三章)
(三)高鐵車站專用區(以下簡稱站區)土地使用管制及都市設計管制事項(第四章)
(四)再發展地區再開發管理規定(第五章)
(五)附則(第六章)

三、本要點各章之適用範圍如下：

(一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」及第五章「再發展地區再開發管理規定」等規定辦理。
(二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

五、商一(鄰里性商業區)係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百四十。

六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

七、「第一種產業專用區」應以引進高科技、文教休憩、機場相關服務及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。

前項留設作為必要之必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公眾使用。

(一)第一種產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，並得採分期分區開發方式辦理，提經桃園市都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括：

1. 整體規劃構想。
2. 土地利用計畫(含土地使用管制規定)。
3. 交通運輸計畫。
4. 必要性服務設施計畫。
5. 事業及財務計畫。
6. 經營管理計畫。
7. 其他相關配合計畫。

公開展覽草案

(二)第一種產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：

1.必要性服務設施應能滿足區內之需求，劃設面積不得低於總面積之30%。

2.應避免對外部環境造成負面衝擊。

3.規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。

(三)審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。

(四)第一種產業專用區之開發建築應於發照前，送經都市設計審議通過後為之。

(五)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。

(六)第一種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用：

1.高科技專業、生技及醫療等相關使用：供高科技、生技及醫療產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。

2.工商服務及展覽使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。

3.購物中心使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。

4.文教休憩使用：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。

5.機場相關服務業使用：供設置國際性商業總公司或航空公司、會議中心、貿易展示、金融、電信、訓練、資訊服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心與相關設施交易交流使用。

6.其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

(七)第一種產業專用區之使用管制規定如下：

1.第一種產業專用區內之必要性服務設施得計入法定空地。

2.第一種產業專用區容積率不得大於百分之二百四十，各種使用之建蔽率不得大於下列規定：

(1)高科技專業、生技及醫療等相關使用：百分之五十。

(2)工商服務及展覽使用：百分之四十。

(3)購物中心使用：

ａ.大型購物中心：百分之四十。

ｂ.倉儲購物中心：百分之六十。

(4)文教休憩使用：百分之四十。

(5)機場相關服務業使用：百分之四十。

(6)其他使用：百分之四十。

八、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限。

(一)第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建造執照。

(二)第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用：

1.產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意

公開展覽草案

等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。

2. 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關必要之住宿設施。

3. 一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。

4. 與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。

5. 其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

（三）第二種產業專用區容積率不得大於百分之三百六十，各種使用之建蔽率不得大於百分之六十。

九、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

十、宗教專用區之使用，依下列規定：

（一）原計畫為保存、維護原有之青昇宮、廣天寺及其廟埕廣場而劃設之宗教專用區，除因保存維護需要作必要之修建外，不得任意增建，並不得作納骨塔使用。

（二）其餘宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。另考量本特定區之整體景觀意象，建築配置應配合公園、綠地之整體規劃設計。

十一、灌溉設施專用區以專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。

另臨接公一及公二之灌溉設施專用區，得供休閒遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、遊憩管理服務設施、安全設施、水源保護及水土保持設施等，並應保持原有水域面積，原屬陸域土地之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。

十二、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十三、捷運車站專用區之土地使用強度、允許使用項目、都市設計管制事項等，應依下列事項規定辦理：

（一）捷運車站專用區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於200%。但供捷運設施（車站、通風口、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計依商業區之相關規定。

（二）捷運車站專用區以供車站及相關附屬設施使用為主，必要時得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等經主管機關核定許可設立之使用項目。

十四、「運動休閒專用區」之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於340%。

「運動休閒專用區」以結合棒球、各類室內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動為主，並應由開發者擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施

種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。

前項留設作為必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供民眾使用。

十五、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及相關使用依下表規定：

<table>
<tr><th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td colspan="2">高鐵用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵地下化路線之地面得作綠地、道路、通風口及其他高鐵相關設施使用。</td></tr>
<tr><td colspan="2">機關</td><td>50%</td><td>250%</td><td>建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園</td><td>－</td><td>－</td><td>1.公三用地得作共同管道監控中心及相關設施使用。
2.公十二用地得作遊客中心使用。
3.公十三用地得作美術館及其附屬設施使用。
4.除公十三用地之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%，其餘公園用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">兒童遊樂場</td><td>－</td><td>－</td><td>均得作地下停車場使用。</td></tr>
<tr><td colspan="2">體育場</td><td>60%</td><td>250%</td><td>應與運動休閒專用區合併規劃興建使用。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">停車場</td><td>平面使用</td><td>－</td><td>－</td><td>「停五」至「停七」等三處限作地下及地面之平面停車使用。</td></tr>
<tr><td>立體使用</td><td>80%</td><td>400%</td><td>「停二」、「停八」、「停九」等三處得作立體停車場。</td></tr>
<tr><td colspan="4">「停三」、「停四」、「停十」等三處得依下列內容開發使用：
一、建蔽率不得大於80%、容積率不得大於400%。
二、基地除作停車使用外，得依下表內容開發使用，惟不得作住宅使用：
<table><tr><th>使用內容</th></tr><tr><td>一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、修理服務業、文化及教育設施等。</td></tr></table>三、為維持公共停車場機能，各停車場用地應至少提供下表所列數量之公共停車空間；另依前項開發使用之樓地板面積應依「建築技術規則」設置法定停車位，且不得併入公共停車席次計算；基地內所有停車空間須全數開放予公眾使用。
<table><tr><th>停車場用地</th><th>汽車停車位(個)</th></tr><tr><td>停三</td><td>220</td></tr><tr><td>停四</td><td>265</td></tr><tr><td>停十</td><td>200</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校</td><td>文小</td><td>40%</td><td>120%</td><td rowspan="2">1.位於公一東側之文高用地地下應作停車場供公共使用。</td></tr>
<tr><td>文中</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table>

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
文高	50%	200%	2.文高一用地兩處土地得以地下道或空橋方式連通，其建蔽率與容積率得合併計算。
文教用地	50%	200%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
變電所	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
捷運機廠用地	30%	70%	1.捷運機廠內得作捷運車站及相關附屬設施(含捷運變電站)使用。 2.前項作為捷運車站及其相關附屬設施（含捷運變電站）使用之土地，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。
園道	-	-	供進出捷運站之人行及道路使用。
廣場	-	-	1.除供公眾使用之人行地下道或架空走道使用者外，均不得作立體使用。 2.廣二供進出捷運站之人行廣場使用。
藝文展演用地	50%	250%	藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施用地外，亦得供下列設施使用： 1.辦公室、商場、零售業、餐廳、影視研發、媒體製作、攝影棚、宿舍、停車場、灌溉、排水等水利設施使用，及其他經本市都市設計審議委員會審議通過之設施使用。 2.供作辦公室、商場、零售業、餐廳及宿舍等設施之總容積樓地板面積不得大於興建總容積樓地板面積之百分之五十。
電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設五公尺以上作為緩衝綠帶。
綠地	-	-	新街溪西側及洽溪東側之綠地應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要於綠地配設自行車道，以形成連續性之環狀系統。

十六、本特定區之道路得供興建捷運系統之路線、車站使用，綠地得供道路使用。另道路用地下方已供管線或灌溉溝渠使用者，其地面若為提供人行通行使用，地面設施鋪面應有活動式鋪面，以提供管道維修之用。

十七、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)公共開放空間應儘量臨接計畫道路留設。

(二)公共開放空間應集中留設，並予綠化。

(三)公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

十八、本計畫區增額容積依下列規定辦理【附圖十一】：

(一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限。

(二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。

1. 住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。

2. 臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。

前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。

(三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：

1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。

2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算），並繳納25年管理維護費用。

3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及2公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及2公尺以上連接至建築線之戶外通道。

(四)建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：

公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價）

前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。

(五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

(六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

(七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

(八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令

規定。

(九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

第三章 都市設計管制事項

十九、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(詳見第四章)辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。

二十、本計畫另訂「高速鐵路桃園車站特定區細部計畫都市設計管制準則」(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

二十一、桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

二十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。

(一)依第十八條規定申請增額容積或申請容積獎勵之建築基地。

(二)建築基地面積達1,500㎡及公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。

(三)依「高速鐵路桃園車站特定區計畫都市設計管制準則」退縮建築達6m以上之建築基地。

二十三、「商一」、「商二」、「第二種產業專用區」、「公十二」、「公十三」及「R56住宅區」之開發建築，應配合「高鐵車站專用區」或「捷運車站專用區」及「運動休閒專用區」人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，應經桃園市道路主管機關核准，並經都市設計審議通過，並得免計建蔽率及容積率。

二十四、本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。

(一)面臨四十公尺計畫道路者，應退縮六公尺以上建築。

(二)面臨三十公尺至二十(含)公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築。

(三)面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮三‧五公尺以上建築。

(四)另「商二」臨接停車場用地者，臨接停車場之一側應退縮三‧五公尺以上建築【附圖一】。

(五)面臨廣一之商業區(商二)應自基地境界線退縮五公尺以上建築。

前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，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，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

二十五、建築基地沿街退縮供人行使用之帶狀開放空間，應配合所臨接道路之人行道設計之舖面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體舖面之延續性。

二十六、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達二分之一以上，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

二十七、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖二】至【附圖八】設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，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臨接部分，配合留設開放性之綠化空間。

二十八、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一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：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。

二十九、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之廣場、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道舖面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。

三十、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

(一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。

(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

三十一、本計畫區內之住宅區、商業區及產業專用區等建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，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。

(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。

三十二、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計畫時，一併審查核定。

三十三、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

三十四、本特定區內之住宅區、商業區及產業專用區等建築基地面積達1,500㎡以上者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。

第四章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項

三十五、為整合高鐵車站專用區（以下簡稱總站）內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。

三十六、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」(簡稱都市設計審議小組)，

公開展覽草案

依據本章規定進行審議。站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。

三十七、站區內之建築基地退縮建築規定，應依據本管制要點第二十四條規定辦理。

三十八、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：

土地使用別	面積（公頃）	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積（平方公尺）	備註
交通設施	9.13	60%	342,000	1.高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建蔽率。 2.其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。
附屬事業	8.55	60%		
站區廣場	2.00	-	-	得適度供做人工地盤（經都市設計委員會審議通過者，得不計入建蔽率）、機電設備、通風設備、地下室出入口及公共地下停車場等。

(一)交通設施包括下列使用項目：鐵路車站（高鐵車站與捷運共站之站體、路軌及必要之安全設施、服務設施）、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。

(二)附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。

三十九、站區之規劃設計應符合下列規定：

(一)土地使用

1.車站站體東南側應集中留設站區廣場，其面積不得少於二．○公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附圖九】留設。

2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於五、二五○平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。

3.站區應提供公眾使用之小汽車停車位一、四三○個以上及機車、腳踏車停車位一、五四○個以上;停車場區位應儘量靠近鐵路車站,並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物,應於其建築基地內另行留設足夠之汽車停車空間及機車、腳踏車停車位。機車、腳踏車停車位之停車空間設置標準應依其樓地板面積每二○○平方公尺設置乙位計算,停車位之空間尺寸長度不得小於二．二公尺,寬度不得小於○．九公尺,通道不得小於○．九公尺。

4.車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。

5.捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌西北側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。

6.前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。

(二)人行動線

1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。
2. 車站站體與東南側廣場及西北側產業專用區之開放空間(包括地面層挑空部分)，其人行動線應予以連續。

(三)交通系統

1. 站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接【附圖十】。
2. 車站站體週邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。

(四)景觀意象

1. 站區應創造地標意象。
2. 站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。

四十、車站站體東南側廣場內應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在百分之四十以上。

四十一、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：

(一)建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。

(二)法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。

(三)法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。

四十二、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在四．六公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。

四十三、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

(一)綠地、廣場等大型開放空間。

(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

四十四、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物，應由都市設計審議小組訂定設計標準，整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。

四十五、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。

四十六、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

第五章 再發展地區再開發管理規定

四十七、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。

四十八、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主

管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖送交都市計畫主管機關，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。

四十九、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。

五十、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。

五十一、本章規定事項之主管機關為桃園市政府。

五十二、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。

五十三、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之：

(一)最小開發規模不得低於〇・二公頃。

(二)申請者應擬具整體開發計畫提交都市設計審議通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

五十四、整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

(一)計畫地區範圍及面積。

(二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。

(三)發展現況分析。

(四)土地及地上物處理計畫。

(五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。

(六)公共設施建設計畫。

(七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。

(八)實施進度。

(九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。

(十)其他應配合辦理事項。

五十五、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十：

(一)申請整體開發者，得依下列規定開發建築：

容積額度公式：

V＝[V0/(1-V1)]＊(1+V1/2)

V＝扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於百分之二百五十)

V0＝基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百)

V1＝無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之百分之二十)

公開展覽草案

(二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。

五十六、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限申請整體開發。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上(相臨接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為市有。

五十七、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。

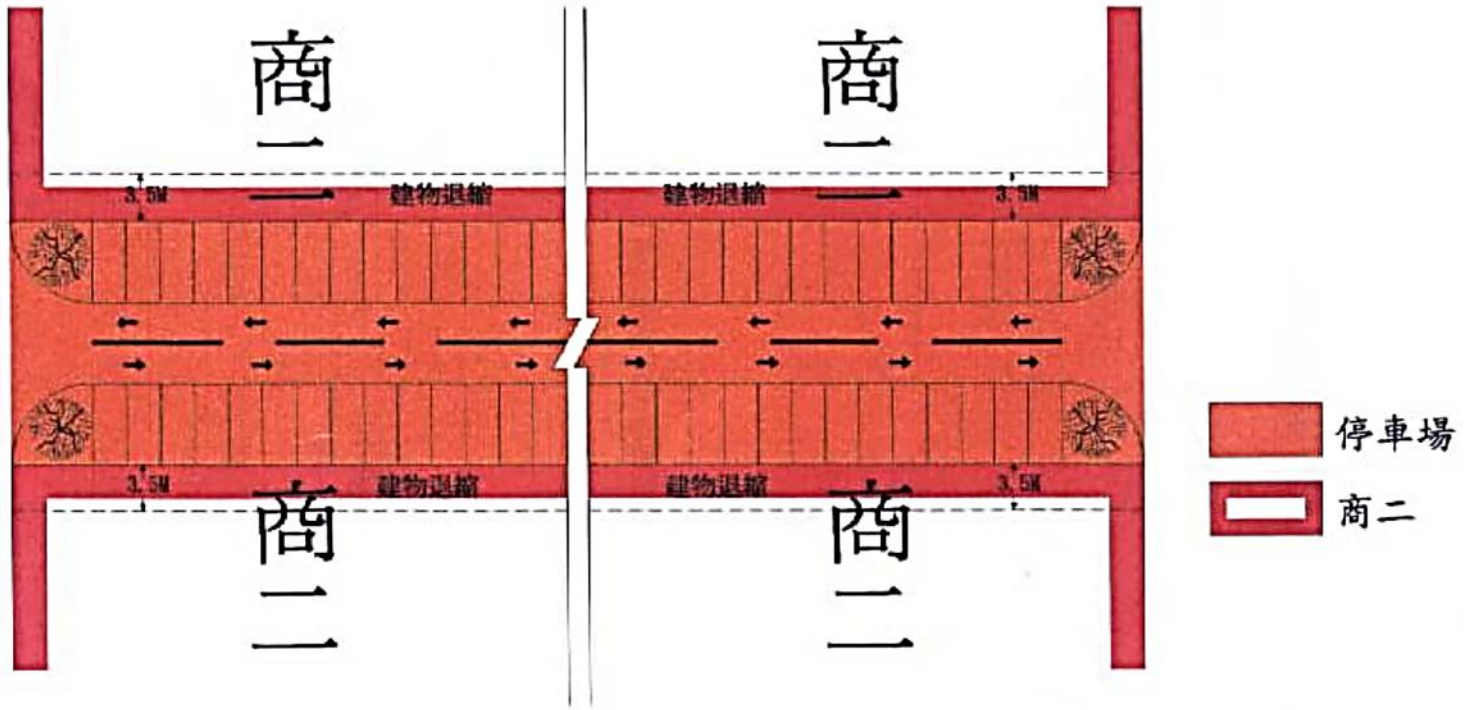
五十八、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。

五十九、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。

第六章 附則

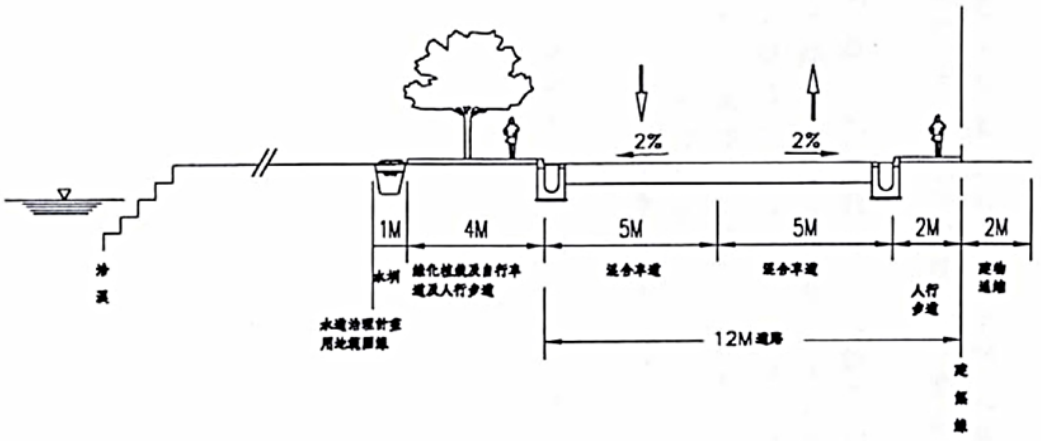
六十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附圖一 高速鐵路桃園車站特定區停五.停六.停七平面停車位配置示意圖

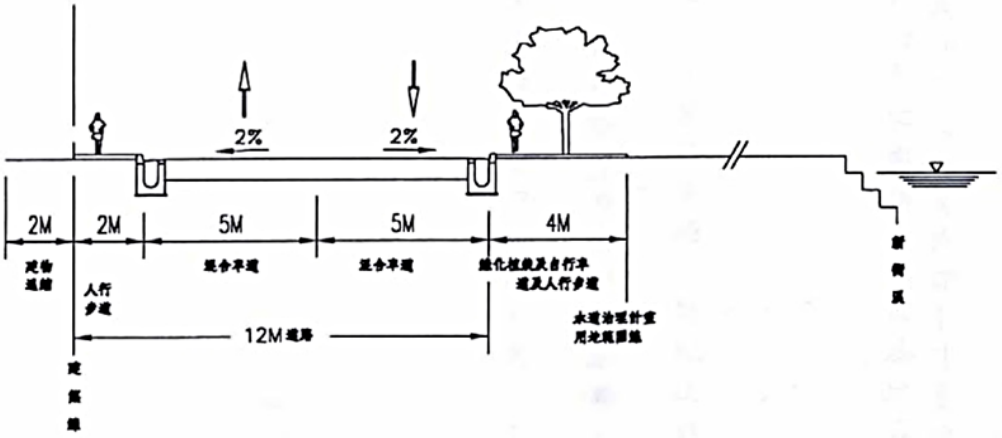


註:商(二)建築基地鄰接停車場部分,應自基地境界線退縮3.5M建築,
退縮部分之地面應保持平整,且不得設置圍牆、花壇或機電設備,
或其他一切固定設施,以不妨礙消防車與救護車之通行為原則.

附圖二　高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖

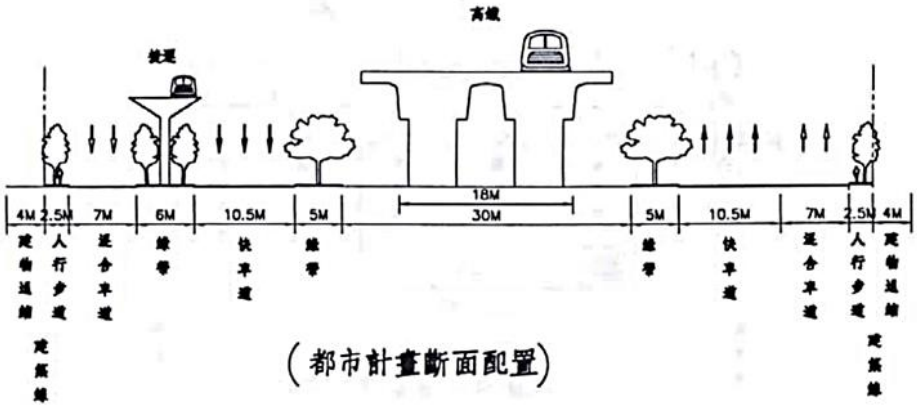


（洽溪東側綠地道路斷面圖）

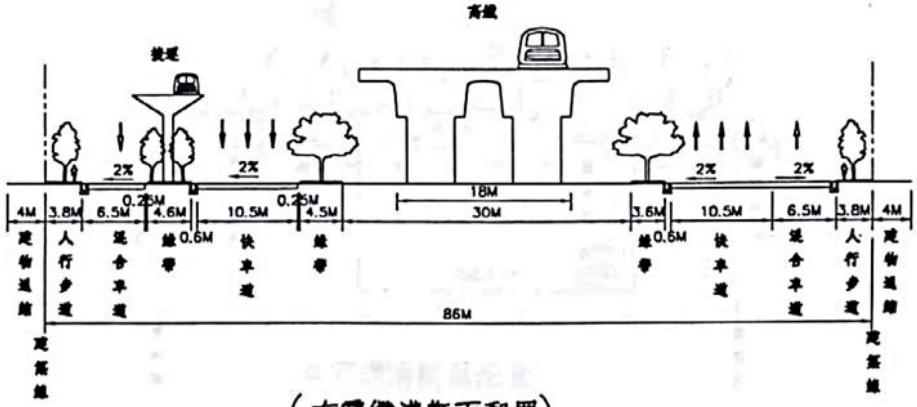


（新街溪西側綠地道路斷面圖）

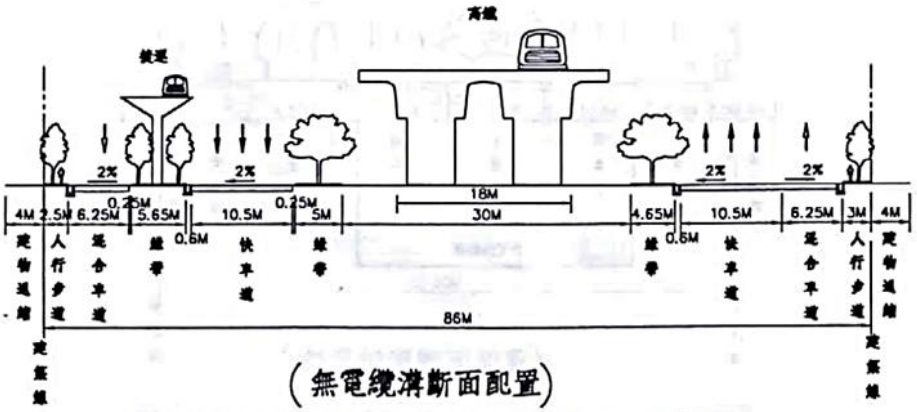
附圖三　高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖



（都市計畫斷面配置）



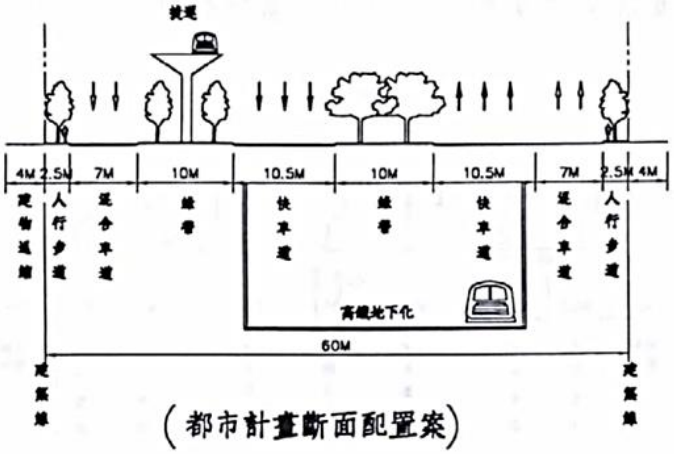
（有電纜溝斷面配置）



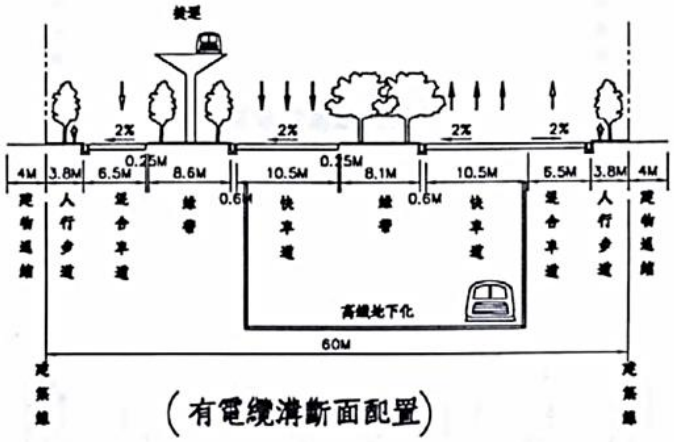
（無電纜溝斷面配置）

［高鐵站區北側之高鐵路線及兩側道路、綠地斷面圖］

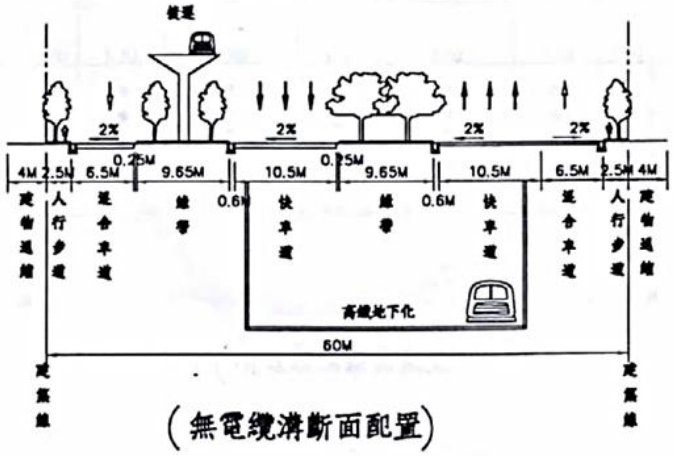
附圖四　高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖



（都市計畫斷面配置案）



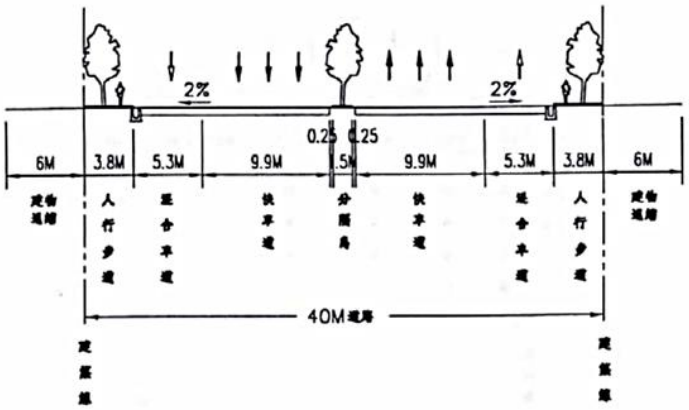
（有電纜溝斷面配置）



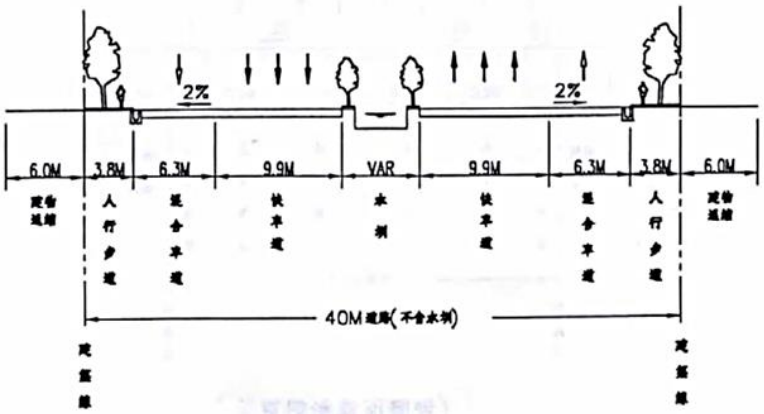
（無電纜溝斷面配置）

［高鐵站區南側之高鐵路線及兩側道路、綠地斷面圖］
（高鐵用地路權寬30M路段）

附圖五　高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖



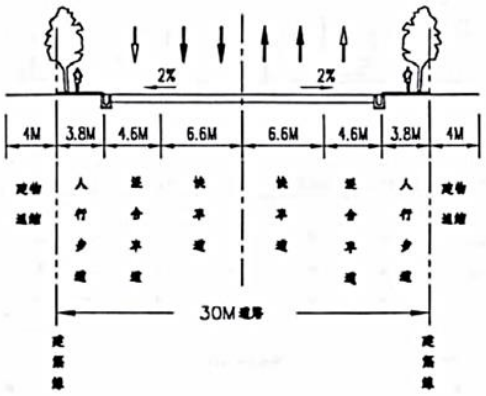
(有電纜溝斷面配置)



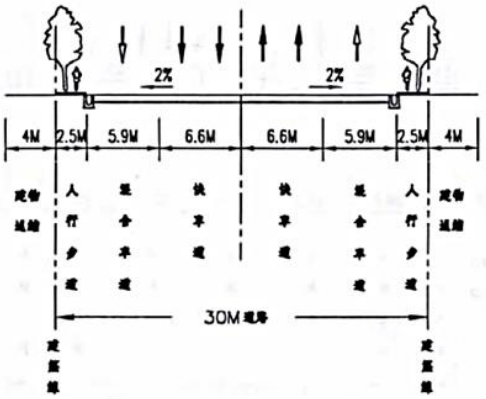
(有電纜溝斷面配置)

[40M道路斷面圖]

附圖六　高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖



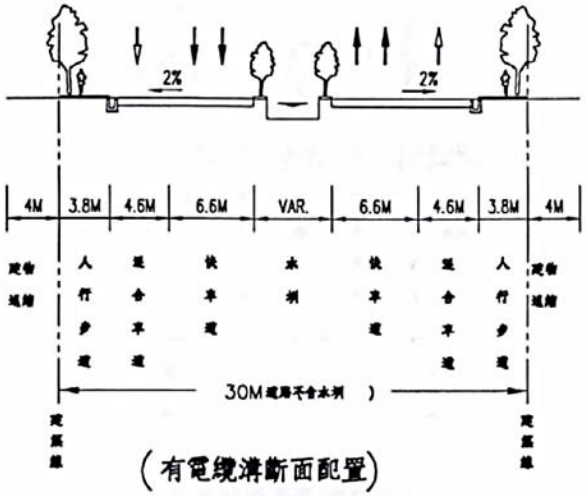
（有電纜溝斷面配置）



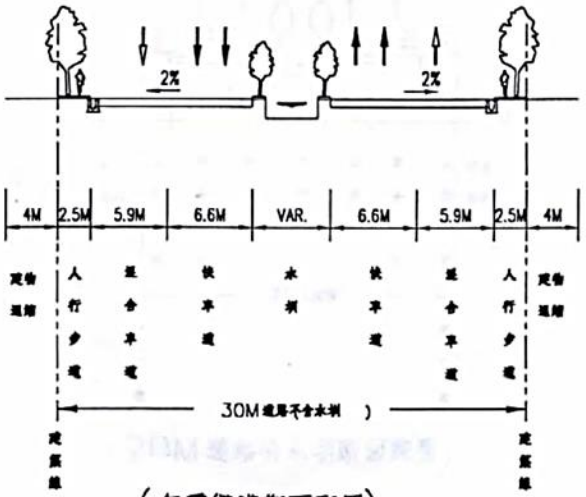
（無電纜溝斷面配置）

[30M道路斷面圖]

附圖七　高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖



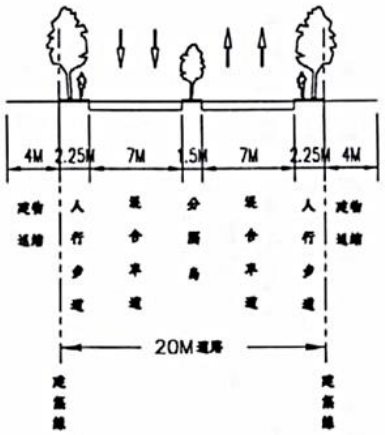
（有電纜溝斷面配置）



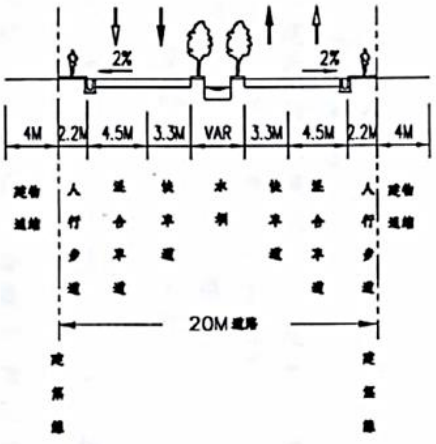
（無電纜溝斷面配置）

[30M道路(不含水圳)斷面圖]

附圖八　高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖

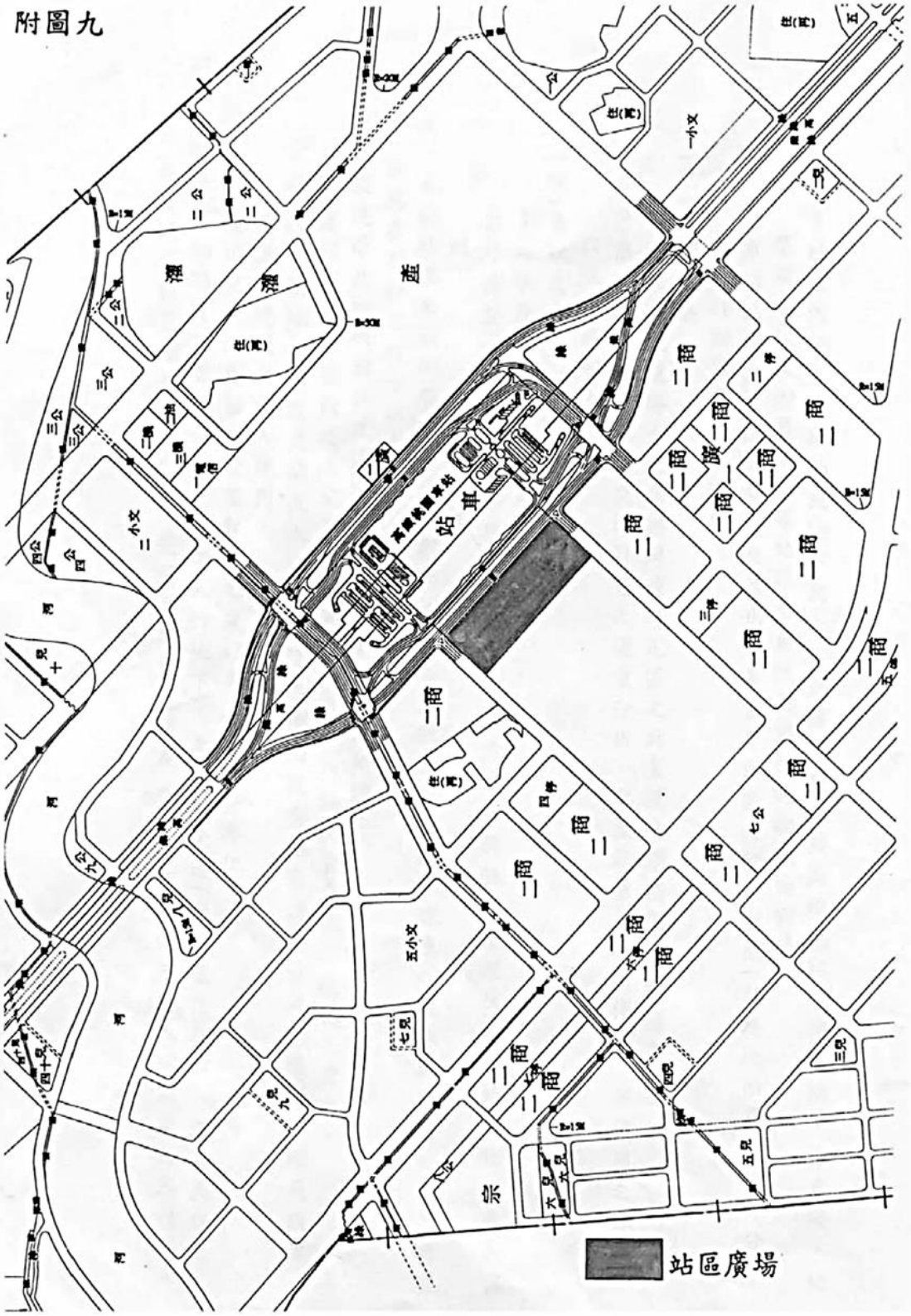


(有分隔島斷面配置)

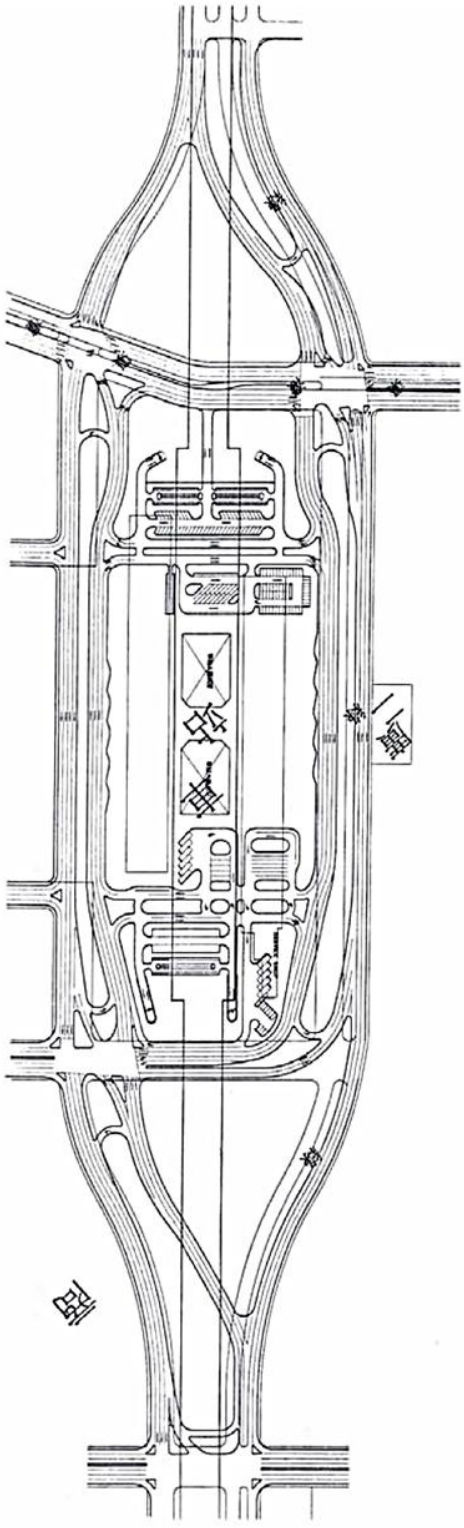


(20M道路有水圳斷面配置)

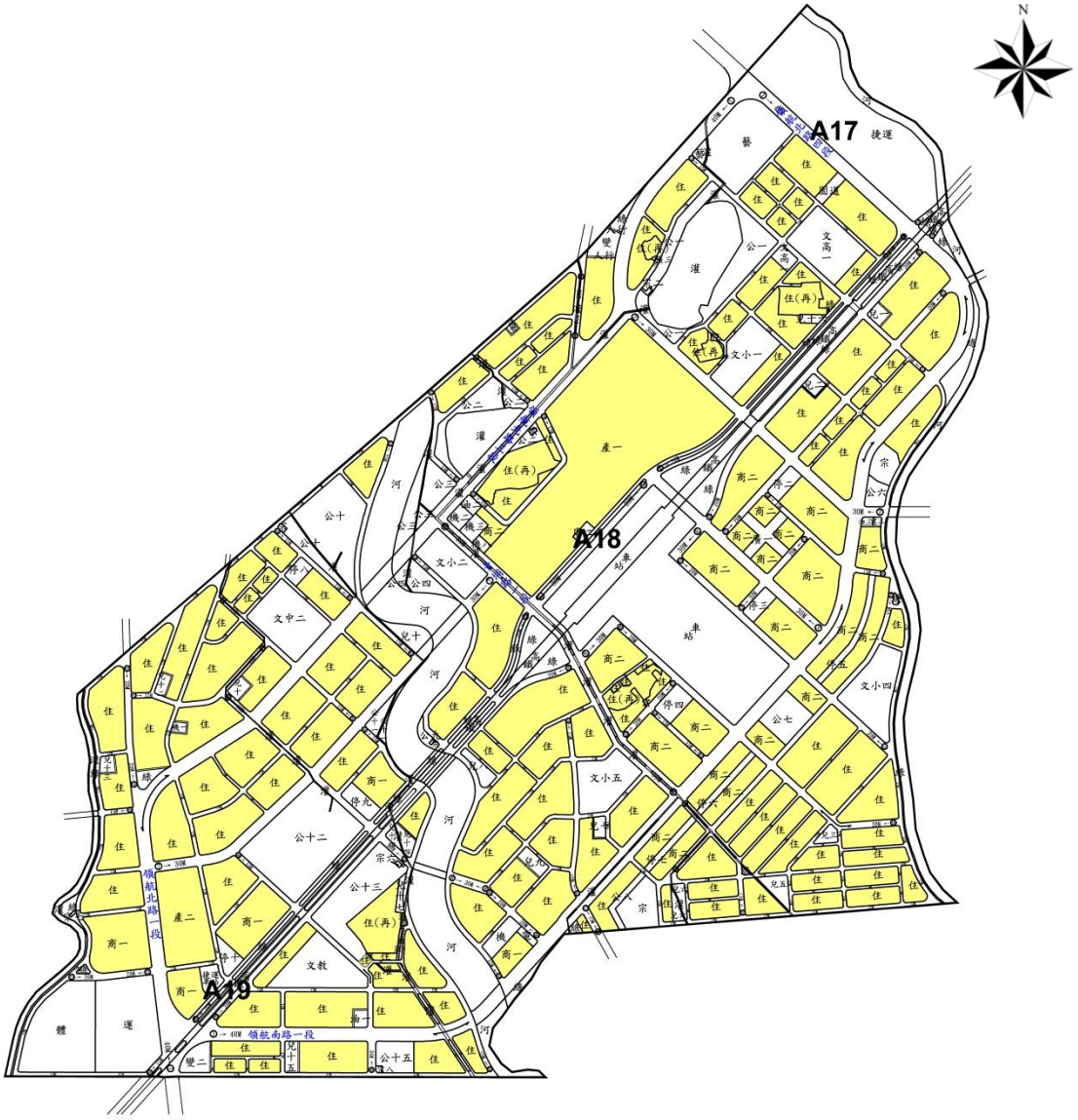
附圖九



附圖十



附圖十一　高速鐵路桃園車站特定區計畫機場捷運 A17、 A18、A19 車站增額容積範圍示意圖



圖例

增額容積實施範圍

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。

附件一 高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則

一、為塑造本特定區舒適之商務娛樂環境與親水居住空間，並展現水與航空意象，依『高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點』第二十點規定訂定本準則，其街廓編號如圖一所示。

二、建築基地最小開發規模

為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性，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，指定建築基地之最小開發規模，如表一及圖二所示。

表一 建築基地最小開發規模對照表

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
(1)	C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二	除 C04、C05、C07、C08 採全街廓開發外，其餘商二街廓建築基地最小開發規模應≧3000m²（配地分割建議線參見圖二）。
(2)	C03、C11-C14、C18-C21 商二 C22、C23 商一	建築基地最小開發規模應≧2000m²，且建築基地應儘量方正。
(3)	R1、R2、R6、R7、R14、R15、R17、R19、R21、R23、R29、R35、R36、R38、R39、R41、R43、R45、R47、R66、R67、R71、R78、R79、R80、R81、R82、R83、R84、R85 臨 40m 計畫道路之建築基地	建築基地最小開發規模應≧500m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≧20m。
	R2、R14、R16、R18、R51、R77、R78 臨高鐵路線旁 20m 計畫道路之建築基地	
	R44、R46、R47、R53、R87、R90、R99 鄰商業區及公 7、公 12 之建築基地	
	R20、R27、R50、R52、R54、R56、R60、R63、R72、R73、R74、R84、R85、R86、R103、R104 之建築基地	
(4)	R8、R17、R19、R23、R30、R79、R90 等街廓內標示屬於安置街廓範圍之配地建築基地	配合區段徵收作業，其建築正面臨道路面寬應≧5m。
(5)	再發展地區	依土地使用分區管制規定，得採個別開發或整體開發。
(6)	特定區內除（3）（4）（5）項以外之住宅區建築基地	建築基地臨計畫道路面寬應≧7m。
(7)	產業專用區、公共設施用地	以整體開發為原則。
(8)	除（1）-（7）規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模不得＜300m²。
備註	上述開發規模以圖二為準	

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。

公開展覽草案

三、退縮建築

為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，創造舒適之人行動線系統，規定建築基地退縮建築如表二及圖三所示，所留設之空間應綠化及供步道使用，不得設置圍牆及突出物，並得計入法定空地。

表二　退縮建築規定一覽表

街廓編號/土地使用分區		退縮建築規定	說明
(1)	臨 40m 計畫道路之建築基地（變電所另依以下規定）	6m 以上	1.自道路境界線起至少留設 1.5m 植栽綠化空間，其餘留設人行空間。 2.留設之人行空間應配合公有人行道順平處理。 3.不得設置停車空間。 4.人行空間橫斷面坡度以 2.5％為原則。
(2)	臨高鐵路線兩側 20m 計畫道路之建築基地	6m 以上	
(3)	R48、R49、R50、R56、C27、體育場、R27、公 10、R38、C22、R73、R74、R84、R85、R24、公 2、公 3、公 4、公 9、公 11、R51、R52、R64、R69、R72、機 7、C25、捷運機場用地、R20、宗教專用區(青昇宮）、公 6、電 2、C03、R86、文小 4、R89、R93、R106 面向老街溪、新街溪、洽溪部分之建築基地	6m 以上	
(4)	C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二街廓	臨計畫道路部分均退縮 6m 以上。	
		C04、C05、C07、C08 臨廣一用地部分自基地境界線退縮 5m 以上。	
(5)	C03、C11-C14、C18-C21 商二街廓 C22、C23 商一街廓	除以上規定外，其餘臨計畫道路部分退縮 4m 以上。	
		C11、C12、C18、C19、C20、C21 臨停五、停六、停七部分自基地境界線退縮 3.5m 以上。	
(6)	變電所	自道路境界線退縮 6m 以上。	
(7)	電力設施用地	自道路境界線退縮 5m 以上。	
(8)	除（1）-（7）規定外，其餘面臨 20m（含）以上計畫道路之建築基地	臨 20m（含）以上計畫道路部分退縮 4m 以上。	
(9)	除（1）-（8）規定外，其餘面臨 20m 以下計畫道路之建築基地	臨 20m 以下計畫道路部分應退縮至少 3.5m。	
備註	上述退縮建築以圖三為準		

依本要點留設之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

四、植栽及地下室開挖

公開展覽草案

(一)建築基地法定退縮建築範圍內,沿建築線側應種植枝下淨高 3 公尺以上之樹種,其數量計算以平均每 25 ㎡種植一棵為原則,未達 1 棵以一棵計算。

(二)考量喬木生長空間,植栽槽寬度、長度、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則。

(三)建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地 2 公尺範圍不得開挖地下室,以利地面層植栽及透水。

五、商業區指定留設廣場及通道

為塑造商業區為良好之購物、通行環境,指定商業區設置廣場/通道,其中所留設之通道及廣場得計入法定空地,相關規定如下(圖四):

(一)商業區指定退縮建築留設通道

1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線退縮設置供公眾通行之通道,兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m,並自指定線留設至少 3m 之通道,供人行、自行車通行,其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。
2. 廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道,然得配合廣場設計變化路線,但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。
3. 通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時,其留設總寬度不得小於 12m,其內之人行、自行車通道位置不受前述限制,惟寬度不得小於 4m。

(二)商業區指定留設廣場空間

1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間,其廣場範圍應至少包含以交會點為圓心,半徑 15m 所劃之範圍(圖五)。
2. 指定留設之廣場,得配合商業區使用特性,規劃為集會、展示等空間。

(三)商業區設置公共運輸場站

為提供較佳為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間,並降低對計畫道路之交通衝擊,商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站,以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域,其留設之空間得不計入樓地板面積。

六、建築細部規劃

(一)面臨老街溪、新街溪、洽溪水岸面之住宅區建築基地(街廓編號 R48、R49、R50、R27、R38、R73、R74、R84、R85、R24、R51、R52、R64、R69、R72、R86、R89、R93),其主要入口以面向水岸為原則(圖六)。

(二)建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物,加以隱藏或遮蔽,避免造成不良之都市景觀。

(三)住宅區六層樓以上之建築物頂層應採用綠屋頂,其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50%為原則。

(四)集合住宅臨建築線、開放空間、永久性空地等類似空間之半數以上住宅單元建議

公開展覽草案

設計立體綠化，並考量維護管理需求。

(五)建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。

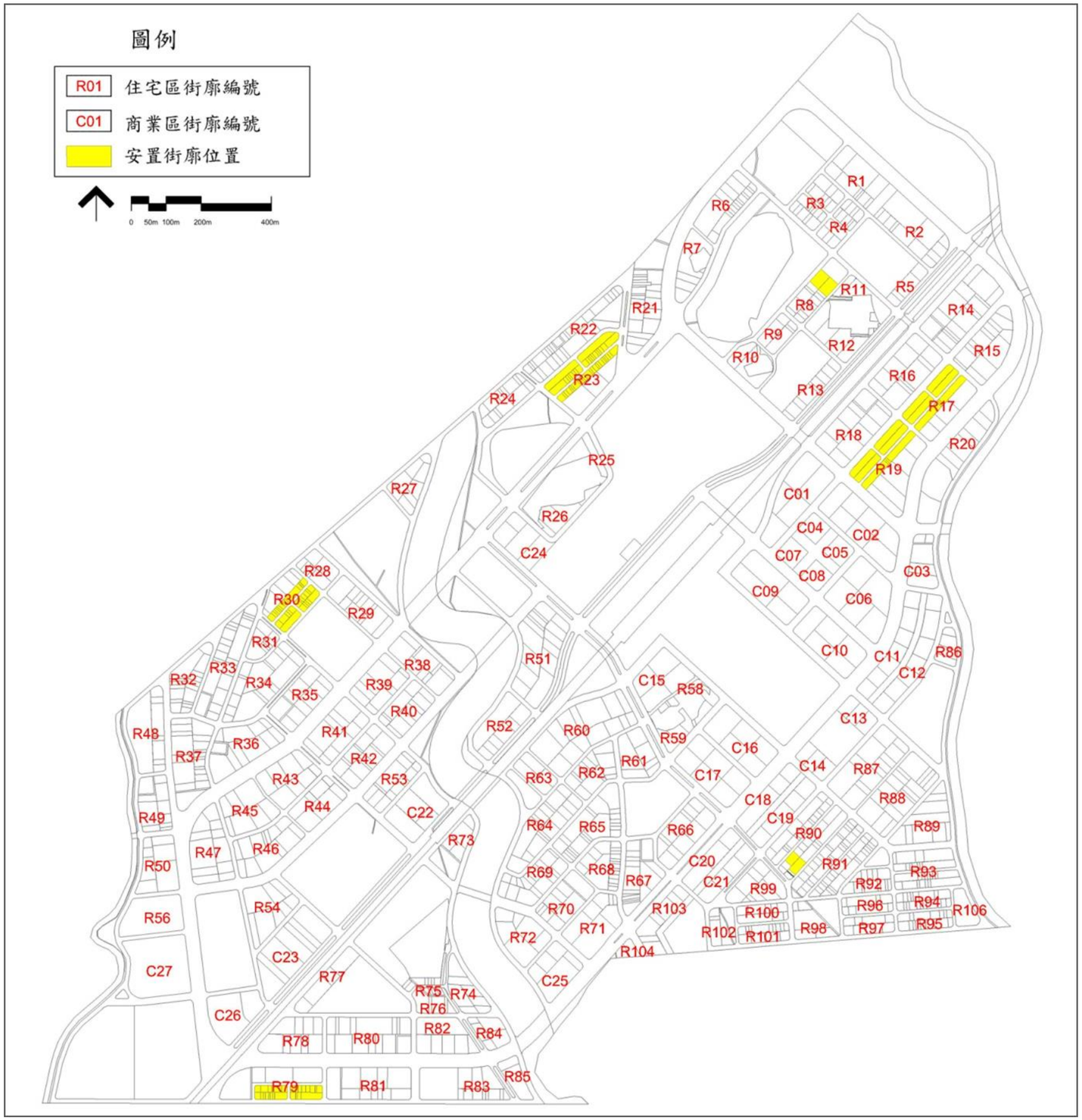
七、裝卸場

(一)商業區及建築基地面積達2,000㎡以上之大型開發，應設置裝卸場，其位置應避免妨礙正常活動，及對道路交通產生衝擊。

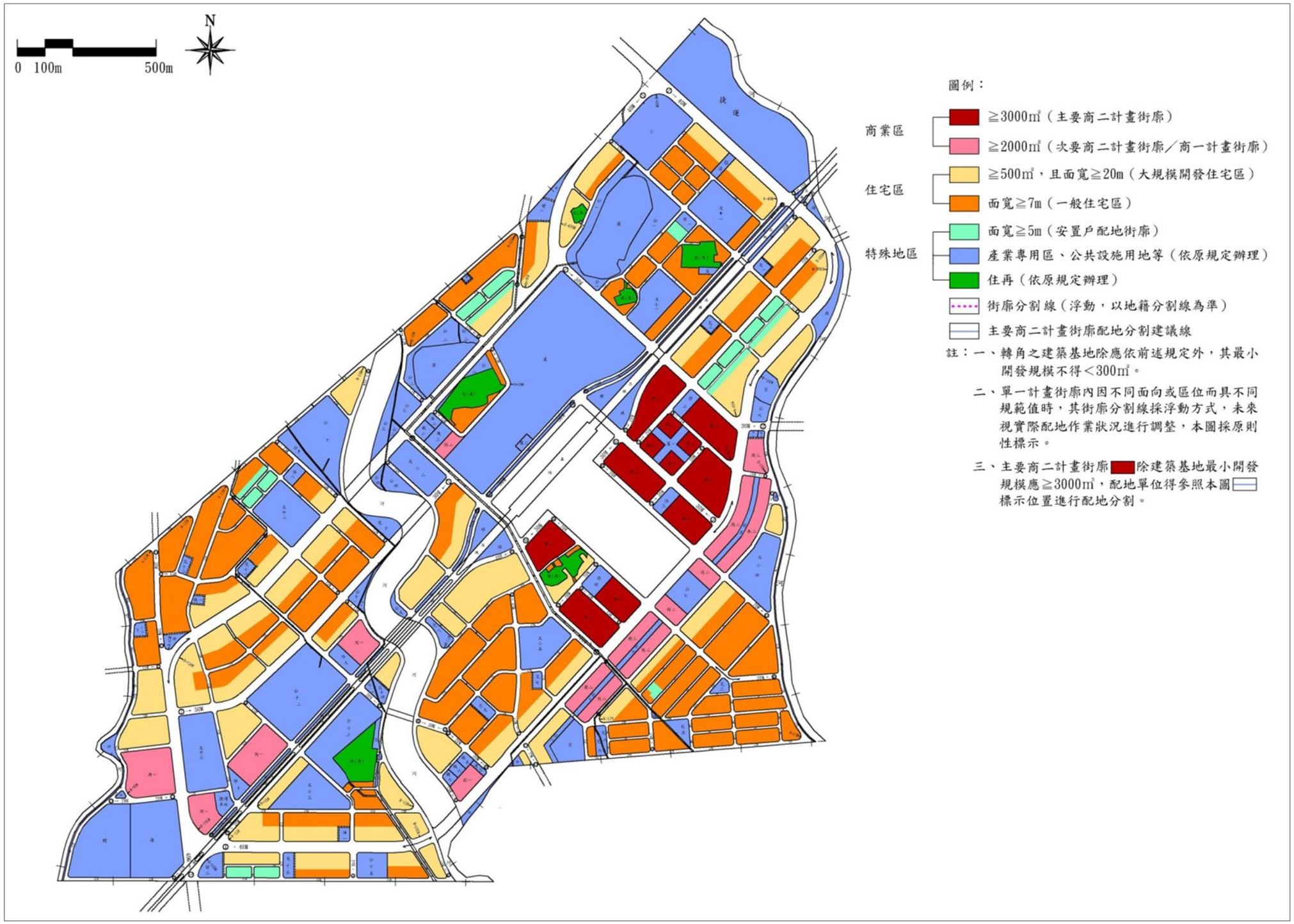
(二)離街裝卸場四周臨接其他基地時，應設置足夠的安全隔離設施，以適當的景觀綠化遮蔽處理，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

八、圍牆

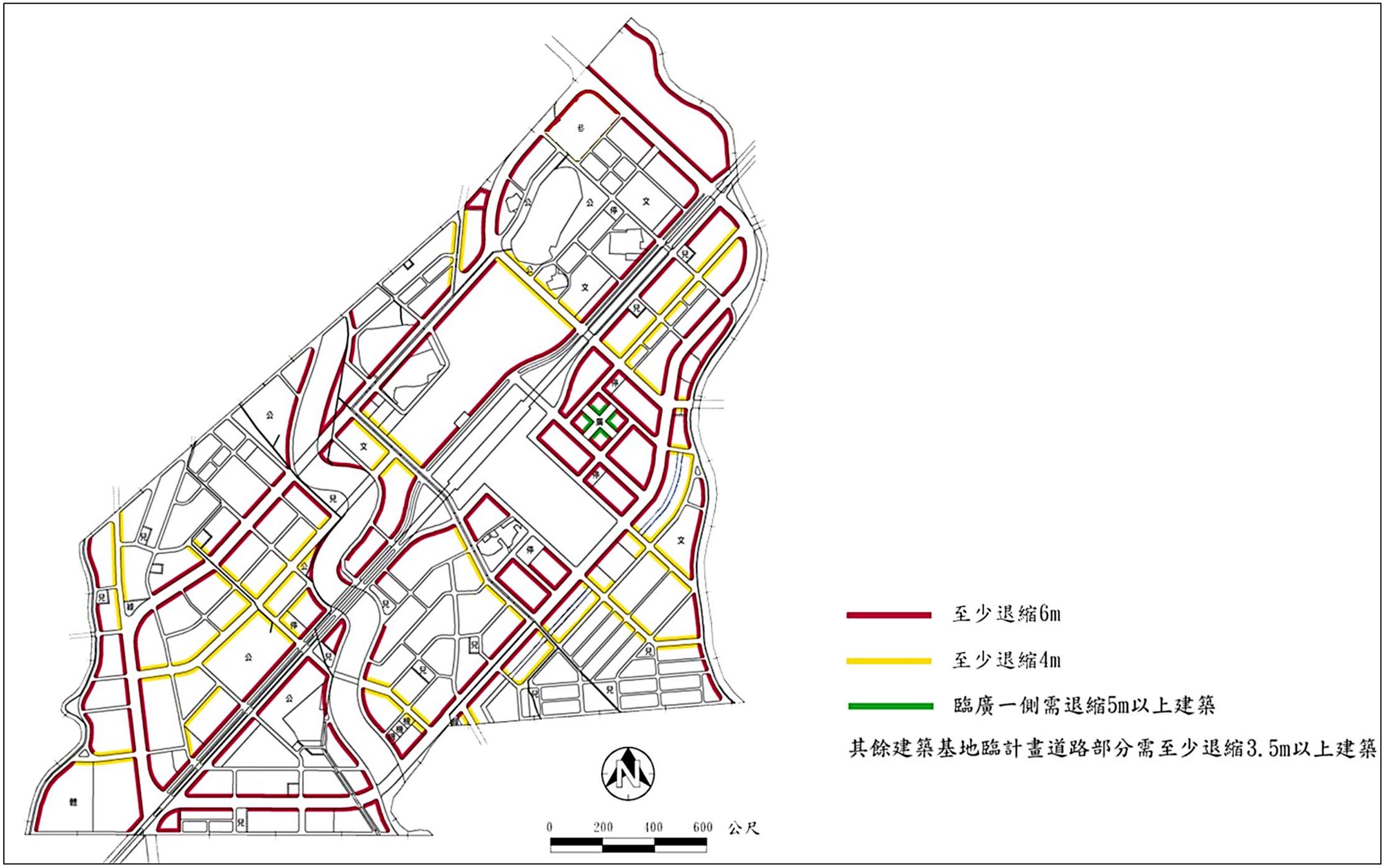
本計畫區建築基地臨建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於70%，圍牆總高度不得大於1.5公尺，牆基高度不得大於45公分且不納入透空率檢討範圍。圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於1.5公尺。


圖例
R01 住宅區街廓編號
C01 商業區街廓編號
安置街廓位置
0 50m 100m 200m 400m
R1
R2
R3
R4
R5
R6
R7
R8
R9
R10
R11
R12
R13
R14
R15
R16
R17
R18
R19
R20
R21
R22
R23
R24
R25
R26
R27
R28
R29
R30
R31
R32
R33
R34
R35
R36
R37
R38
R39
R40
R41
R42
R43
R44
R45
R46
R47
R48
R49
R50
R51
R52
R53
R54
R56
C01
C02
C03
C04
C05
C06
C07
C08
C09
C10
C11
C12
C13
C14
C15
C16
C17
C18
C19
C20
C21
C22
C23
C24
C25
C26
C27
R58
R59
R60
R61
R62
R63
R64
R65
R66
R67
R68
R69
R70
R71
R72
R73
R74
R75
R76
R77
R78
R79
R80
R81
R82
R83
R84
R85
R86
R87
R88
R89
R90
R91
R92
R93
R94
R95
R96
R97
R98
R99
R100
R101
R102
R103
R104
R106

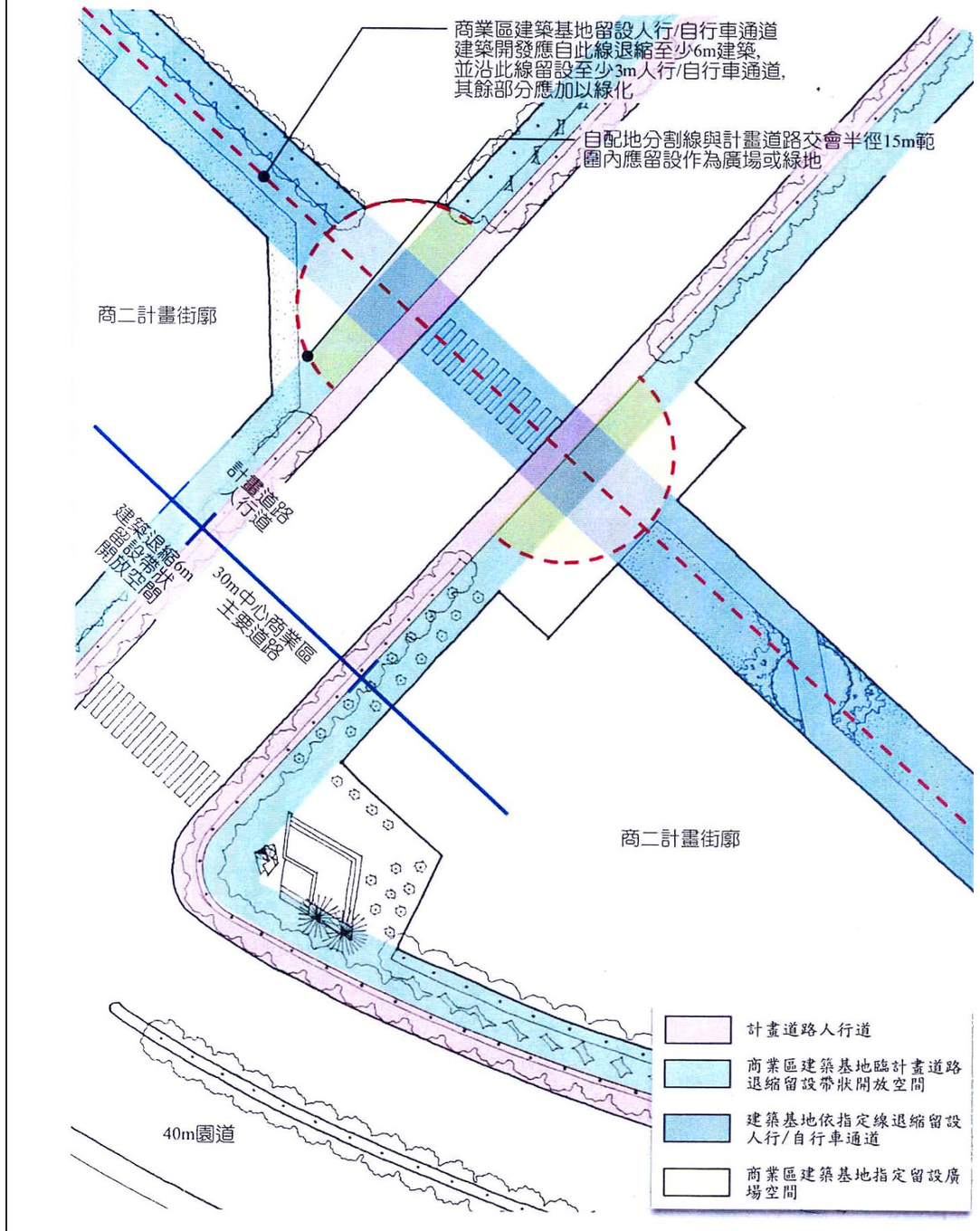
圖一　街廓編號圖



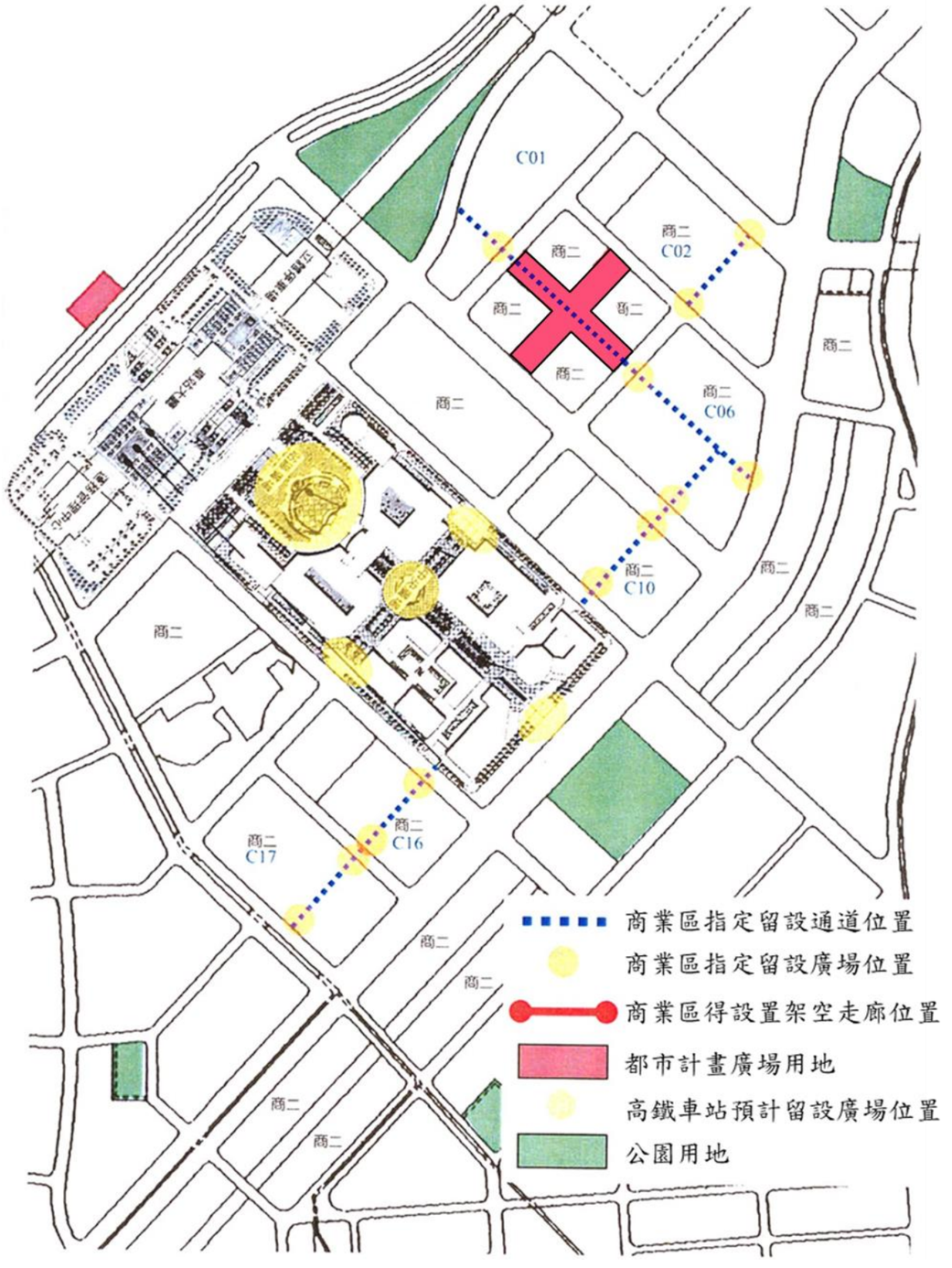
圖二　建築基地最小開發規模管制圖



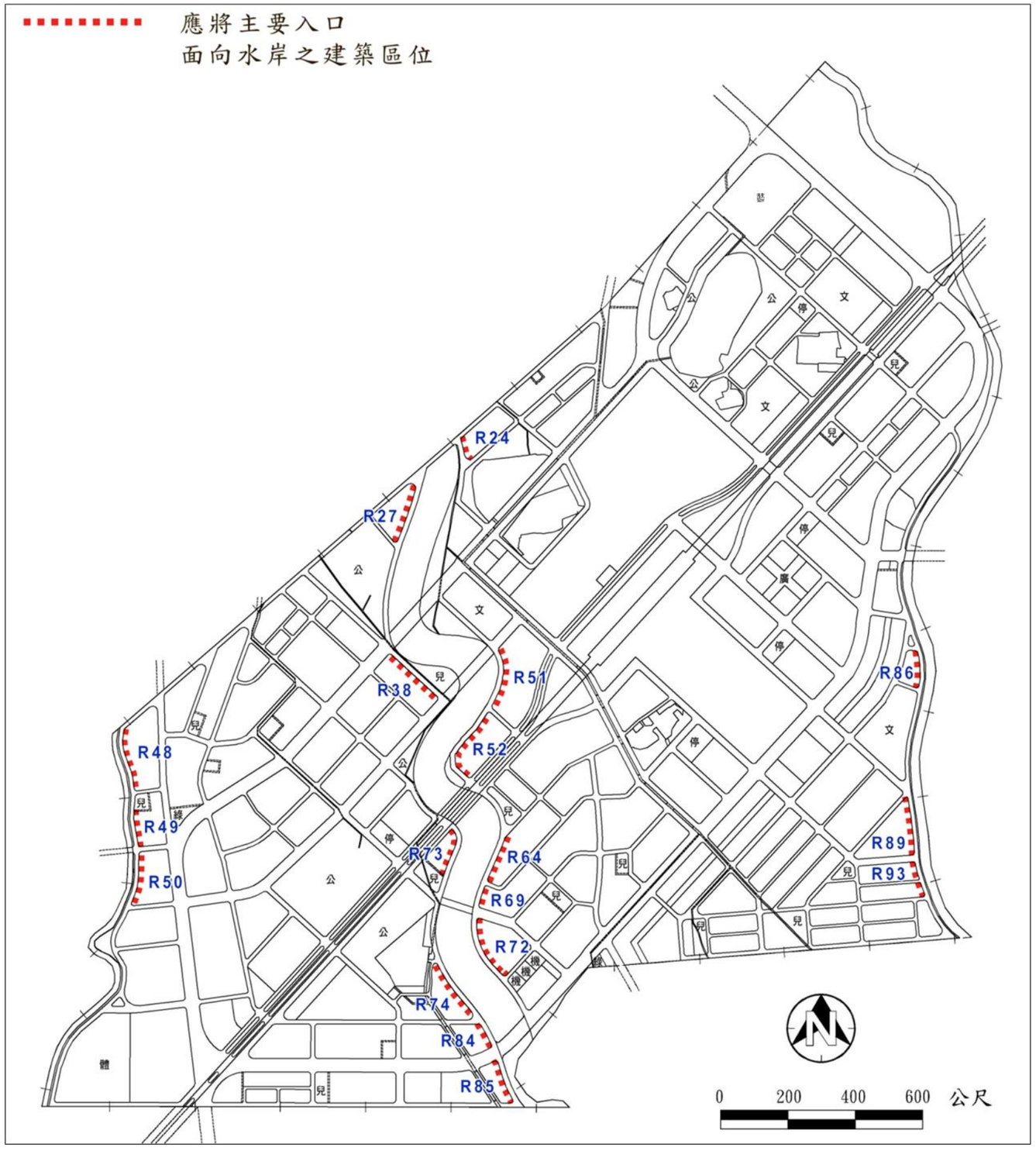
圖三　退縮建築管制示意圖



圖四　商業區指定留設通道/廣場/架空走廊位置圖



圖五　商業區開放空間留設示意圖


應將主要入口
面向水岸之建築區位
R24
R27
R38
R51
R86
R48
R52
R49
R73
R64
R89
R93
R50
R69
R72
R74
R84
R85
0
200
400
600
公尺

圖六　建築面向管制示意

附　錄

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫
土地使用分區管制要點案計畫書

承 辦	
主 管	

桃　園　市　政　府

中華民國 112 年 8 月 編訂