



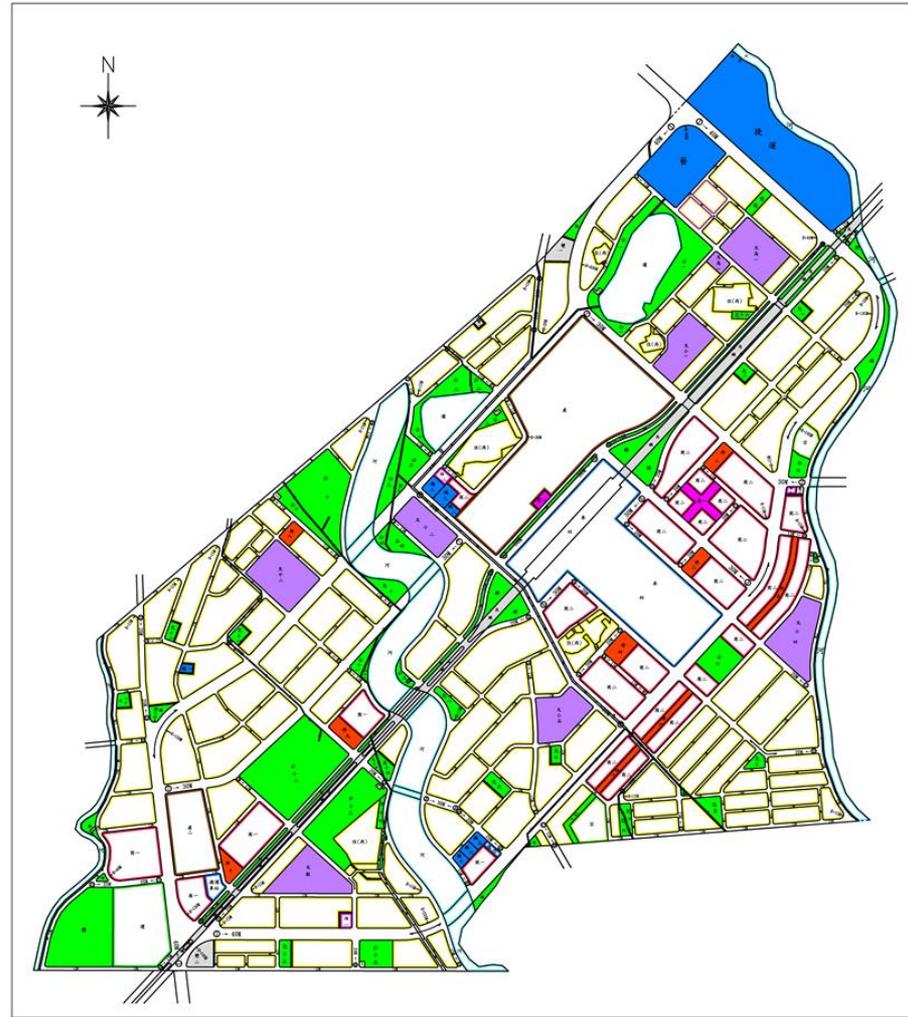
變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫  
土地使用分區管制要點案

公開展覽說明會

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 2 年 8 月

- ◆ 本計畫區於88年9月30日公告實施。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」，其後辦理3次土管修訂。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。



住宅區	運動休閒專用區	兒童遊樂場用地	文高	文高	道路用地
住宅區(再發展區)	宗教專用區	體育場用地	捷運	捷運	計畫範圍線
第一種商業區	灌溉設施專用區	園道	機關	機關	
第二種商業區	加油站專用區	廣場用地	藝文展演	藝文展演	
高鐵路專用區	電信事業專用區	停車場用地	變	變	
捷運專用區	河川區	文小	電力設施	電力設施	
產業專用區	公園用地	文教	高鐵路	高鐵路	
第二種產業專用區	綠地	文中	人行步道(AM)	人行步道(AM)	



## 二、公開展覽日期及說明會地點

■ 公告日期：自民國112年8月10日起公告30日

■ 公告方式：

(一)書面：本公告於本府都市發展局、中壢區公所及  
大園區公所公告欄

(二)網路：本府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>)公展公告

(三)登報：刊登於中國時報及本府公報

■ 說明會時間及地點：



日期	時間	地點
112年8月29日 (星期二)	上午10時	大園區青山市民活動中心 桃園市大園區興德路131號)
	下午3時	中壢區公所4樓會議室



# 三、意見表達方式

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

- 填表時請注意：
- 一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
  - 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
  - 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對「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」意見表						
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓	段
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

- ◆ **土地分區管制要點：**本次修正以下條文，餘維持現行計畫條文。
  - **修正第三十一條：**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。
  - **修正第三十四條：**明定住宅區、商業區及產業專用區等建築基地面積達 $1,500\text{m}^2$ 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。
  
- ◆ **都市設計管制準則：**本次修正以下條文，餘維持現行計畫條文。
  - **刪除第五點(三)：**商業區指定留設架空走廊。  
(依土管第23條規定無強制留設供公眾使用之架空走道或人行地下道；另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。)

現行計畫條文	本次公展條文	修訂理由
<p>三十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)機車停車格位，橫向寬至少1公尺，縱向長至少2道寬度至少1.5公尺。</p>	<p>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。</p>
<p>三十四、本特定區內建築基地面積達1,500m<sup>2</sup>以上者，地下開挖率不得超過<u>70%</u>；<del>未達1,500m<sup>2</sup>者，地下開挖率不得超過80%</del>。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。</p>	<p>三十四、本特定區內<u>之住宅區、商業區及產業專用區等</u>建築基地面積達1,500m<sup>2</sup>以上者，地下開挖率不得超過<u>80%</u>。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。</p>	<p>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，<u>明定住宅區、商業區及產業專用區等建築基地面積達1,500m<sup>2</sup>以上者，地下開挖率不得超過80%</u>；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。</p>



# 都市設計管制準則

### 現行計畫條文

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。~~

#### (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。

### 本次公展條文

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眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。

### 修訂理由

1. 土地使管第條三、並要供用走道、故都管與用制者一減少建築執行、另商設一、廊留後管、(三)之規定。  
2. 配合調整條次編號。



簡報完畢