

擬定大桃園都市計畫（桃園地區）細部
計畫土地使用分區管制要點案計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 109 年 12 月

公開展覽草案

桃園市擬定都市計畫審核摘要表		
項	目	說 明
都市計畫名稱	擬定大桃園都市計畫（桃園地區）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	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	
	公 展 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	3
參、主要計畫與細部計畫之關係	3
肆、適用範圍	3
伍、土地使用分區管制要點	8

圖目錄

圖 1 大桃園都市計畫整併範圍示意圖	2
圖 2 本案適用範圍示意圖	6
圖 3 本計畫區內已公告實施之細部計畫區（不含僅單獨訂定土地 使用分區管制要點者）範圍示意圖	7
附圖 1 原工三市地重劃區範圍示意圖	16
附圖 2 捷運綠線 G06 車站周邊增額容積實施範圍示意圖	17
附圖 3 捷運綠線 G07 車站周邊增額容積實施範圍示意圖	18
附圖 4 捷運綠線 G08 車站周邊增額容積實施範圍示意圖	19
附圖 5 捷運綠線 G09 車站周邊增額容積實施範圍示意圖	20
附圖 6 桃園車站前中正路兩側地下退縮建築範圍示意圖	21

表目錄

表 1 原桃園市都市計畫涉及土地使用分區管制要點計畫案彙整 表.....	5
---	---

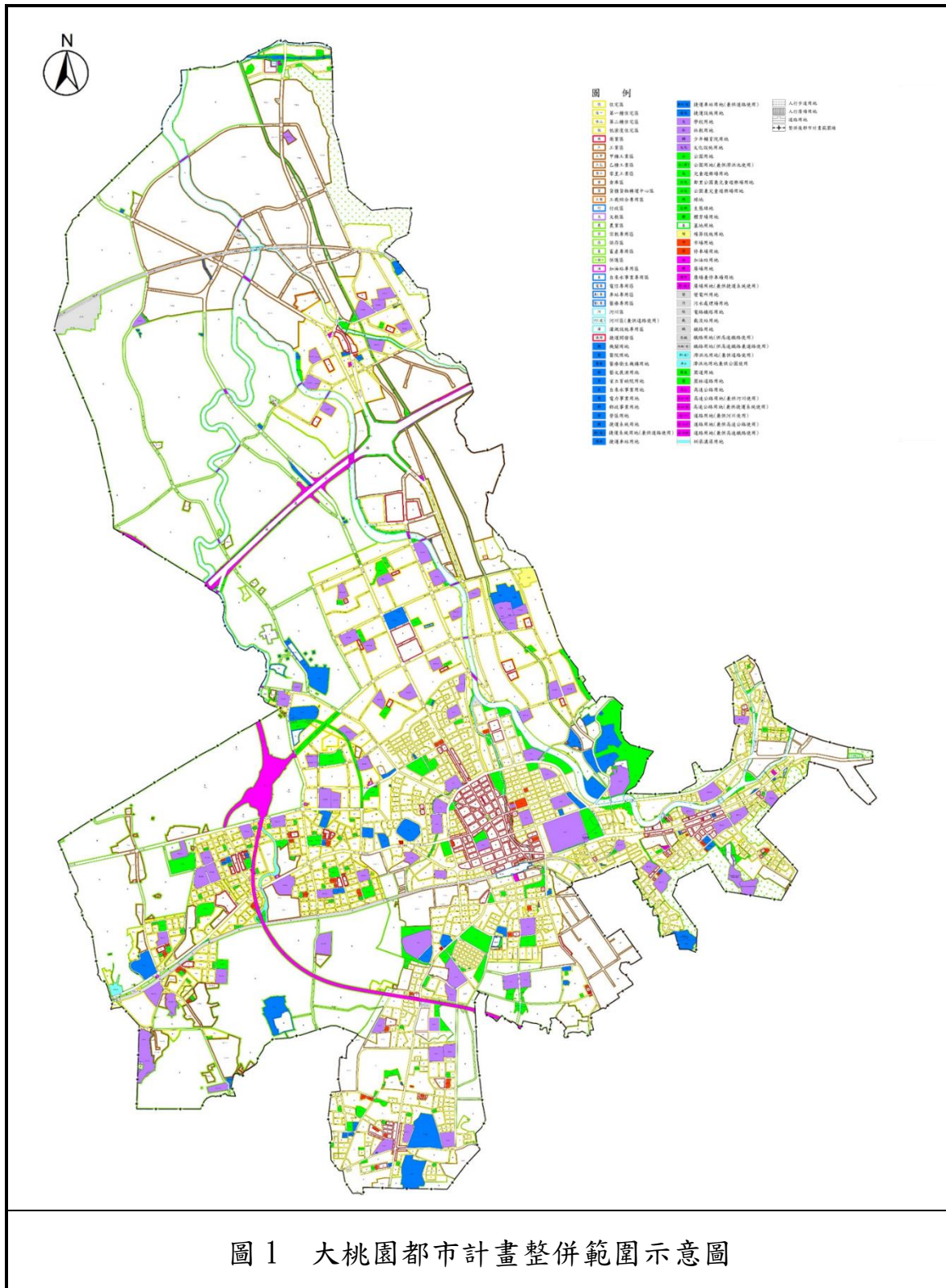
壹、計畫緣起

本市現有 32 處都市計畫主要計畫區，係依傳統鄉街、市鎮計畫發展而成，部分都市計畫區不僅彼此相鄰，發展上更同屬一生活圈，惟因人為都市計畫界線，致其分屬不同都市計畫區，無法整體考量土地使用與公共設施配置及道路系統規劃，同時也因分屬不同計畫區，造成民眾瀏覽查詢不便，以及辦理都市計畫通盤檢討及變更時，必須耗費較多的作業時間與經費，爰推動辦理本市都市計畫整併作業，預計可達成下列效益：

- 一、同一生活圈都市計畫整體考量，規劃更加合理。
- 二、都市計畫書圖數量減少，民眾查詢更為便捷。
- 三、都市計畫區數量減少，法定通盤檢討與變更作業更有效率。

本市都市計畫整併係依循本市國土計畫(草案)六大生活圈空間發展架構，優先擇定桃園、中壢 2 處核心都會生活圈內相鄰且依存度高的都市計畫區進行整併。其中「桃園市都市計畫」、「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」及「龜山都市計畫」同屬桃園都會生活圈，雖分屬「桃園區」、「蘆竹區」、「八德區」及「龜山區」等 4 處行政區，但計畫範圍毗鄰，且既有之居住機能、商業軸帶、產業發展及交通機能皆互相依存，使用現況緊密發展，故將其整併為「大桃園都市計畫」(詳圖 1)，並採二階段辦理，第一階段整合主要計畫範圍與書圖內容，第二階段實質檢討主要計畫及細部計畫內容。

配合二階段都市計畫整併作業，並加速落實都市計畫分級核定實施，本案依循「大桃園都市計畫(第一階段)案」所訂主要計畫及細部計畫分階段拆離原則，先行將土地使用分區管制要點自主要計畫拆離納入細部計畫辦理。



資料來源：本計畫繪製。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 17 條辦理。

參、主要計畫與細部計畫之關係

本案係依「大桃園都市計畫（第一階段）案」指定之主要計畫及細部計畫拆離原則，將土地使用分區管制要點從主要計畫中拆離。

肆、適用範圍

依「大桃園都市計畫（第一階段）案」分階段拆離原則，本市現有都市計畫之土地使用分區管制類型包含「類型一：主要計畫訂定」、「類型二：細部計畫訂定」及「類型三：細部計畫僅單獨訂定土地使用分區管制」等 3 類（詳表 1），本階段針對類型一都市計畫內尚未具有實質細部計畫內容之地區及類型三細部計畫範圍增訂細部計畫土地使用分區管制要點進行整併。

原桃園市都市計畫於民國 90 年 11 月 19 日公告之「訂定桃園市（含大樹林地區及部分大湳地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）案」始訂定土地使用分區管制要點，並於民國 93 年 9 月 8 日「變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）案」檢討修訂；計畫區現行之土地使用分區管制要點為民國 98 年 10 月 30 日「修訂桃園市都市計畫（土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築）案」，其修訂後之土地使用分區管制要點共 13 點，內容包括建蔽率、容積率、停車空間留設、容積獎勵（設置開放空間及提供公益性設施等）、建築退縮、地下層退縮建築範圍、建築基地法定空地綠覆規定等事項。

本案以上開內容為基礎，整併「變更桃園擴大修訂都市計畫（原工三市地重劃區專案檢討）案」、「訂定桃園市都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使

公開展覽草案

用分區管制要點案」及「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案」等 3 案之土地使用分區管制要點內容，並配合本市通案性規定，檢討退縮建築空間及留設機車停車空間等規定，訂定本細部計畫區之土地使用分區管制要點內容，其適用範圍詳圖 2，惟計畫區內已發布實施之細部計畫（不含僅單獨訂定土地使用分區管制要點者）（詳圖 3）另有規定者，從其規定。

公開展覽草案

表 1 原桃園市都市計畫涉及土地使用分區管制要點計畫案彙整表

類型	案名/細部計畫名稱	發布實施日期及文號
類型一 主要計畫 訂定	變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)案	93/9/8 府城鄉字第 0930225678 號
	變更桃園擴大修訂都市計畫(原工三市地重劃區專案檢討)案	93/9/10 府城鄉字第 0930228422 號
	修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案	98/10/30 府城規字第 0980420348 號
類型二 細部計畫 訂定	桃園擴大修訂都市計畫(原市五市場用地變更為商業區)細部計畫	—
	桃園擴大修訂都市計畫(部分原「機二」機關用地變更為住宅區)細部計畫	—
	桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫	—
	桃園市都市計畫(桃園高中西側)細部計畫	—
	桃園市都市計畫(文中北路北側文教區)細部計畫	—
	桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫	—
	桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)細部計畫	—
	桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)細部計畫	—
類型三 細部計畫 僅單獨訂 定土地使 用分區管 制	訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	108/1/30 府都綜字第 1080016630 號
	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案	109/12/29 府都行字第 1090336015 號

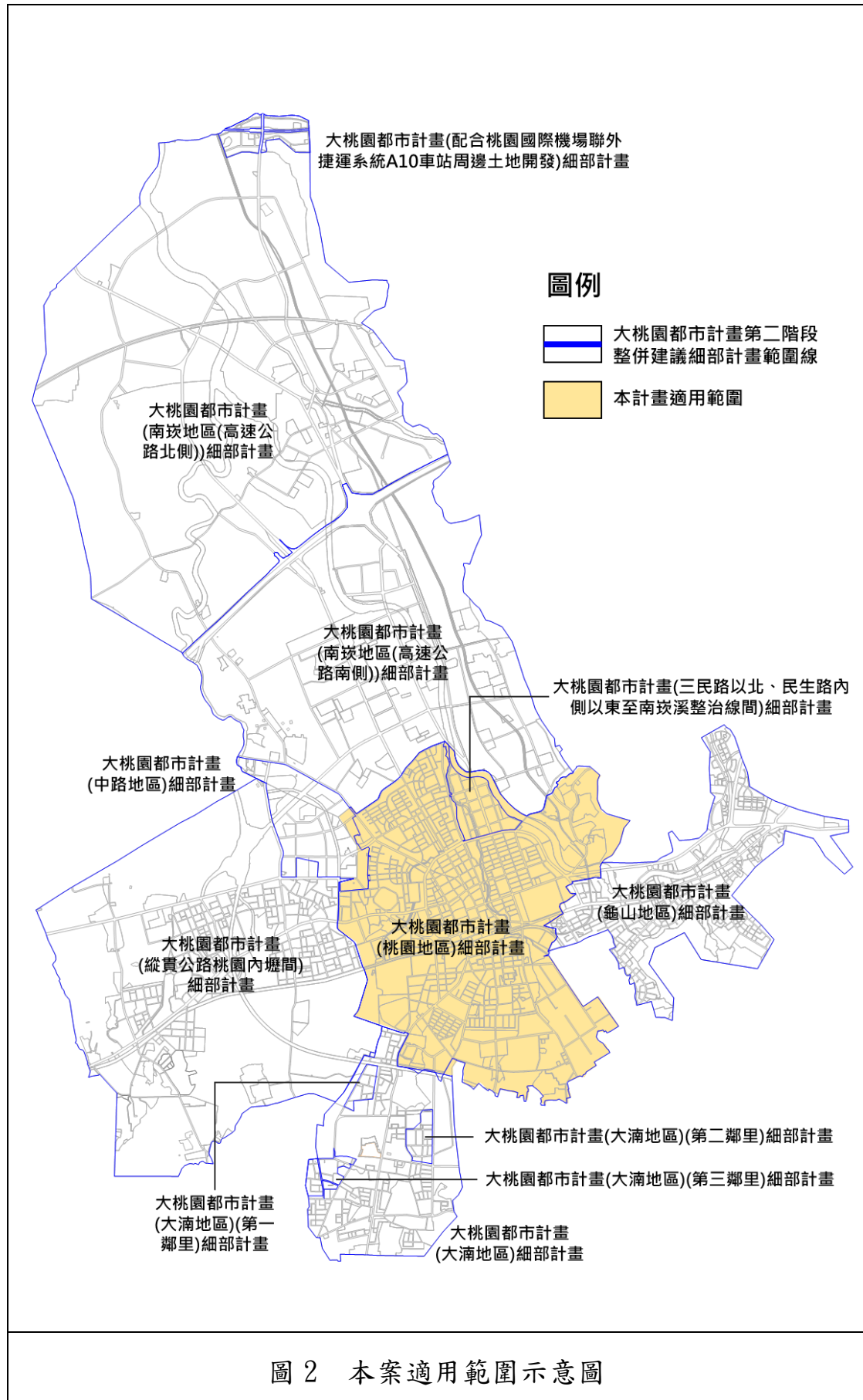


圖 2 本案適用範圍示意圖

公開展覽草案

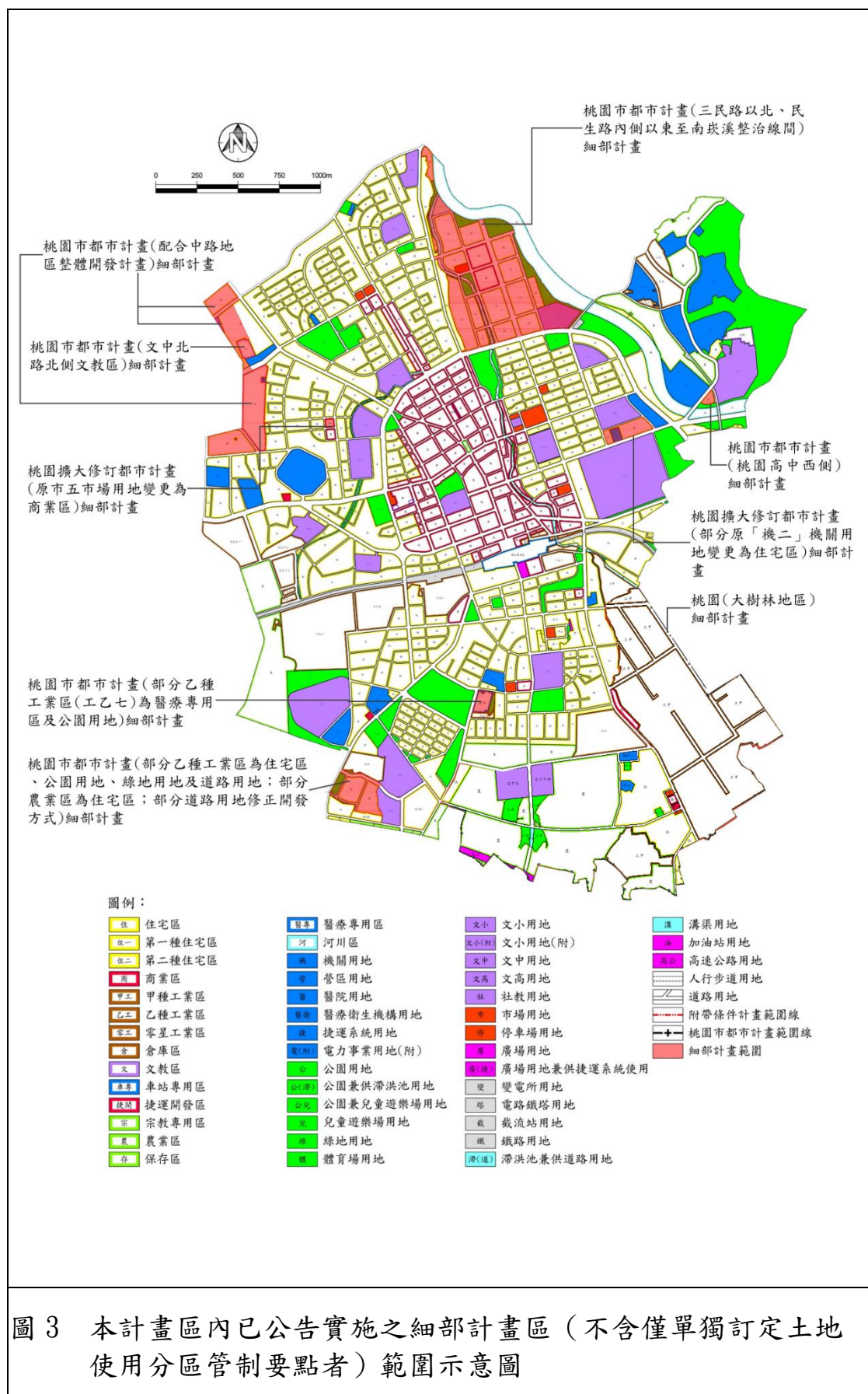


圖 3 本計畫區內已公告實施之細部計畫區（不含僅單獨訂定土地使用分區管制要點者）範圍示意圖

伍、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、本計畫區內已公告實施之細部計畫地區(不含僅單獨訂定土地使用分區管制要點者)，其細部計畫另有規定者，從其規定，未載明者，適用本要點規定。

三、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

種類	建蔽率	容積率	備註
住宅區	60%	230%	-
第一種住宅區	60%	140%	原工五地區未參與市地重劃之住宅區
第二種住宅區	60%	230%	原工五地區規定以市地重劃方式開發之住宅區

四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。

五、工業區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

種類	建蔽率	容積率
甲種工業區	60%	180%
乙種工業區	60%	210%
零星工業區	60%	210%

六、倉庫區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

七、公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

種類		建蔽率	容積率
營區用地		40%	120%
社教用地		50%	250%
機關用地		50%	250%
體育場用地		40%	120%
醫院用地		50%	250%
學校用地	國小及國中	50%	150%
	高中及高職	50%	200%
公園用地		15%	30%

公開展覽草案

種類	建蔽率	容積率
兒童遊樂場用地	15%	30%
停車場用地（立體使用）	70%	480%
市場用地	60%	240%
變電所用地	50%	250%
加油站用地	40%	120%

八、捷運系統用地、捷運開發區及設施之使用，應依下列規定辦理：

- （一）捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施（含變電站）等使用。
- （二）捷運開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%（G08）與 80%（G09），容積率不得大於 380%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。
- （三）捷運設施（車站、通風口、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入容積。
- （四）私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：
 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層 2 倍、地下層及地上二層以上 1 倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。
 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。
 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面 4 倍、地下層及地上二層以上 2 倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。
 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其

公開展覽草案

新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層 3 倍、地下層及地上二層以上 2 倍總和計算之。

5. 本點用詞定義如下：

(1) 一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。

(2) 依法留設空地指建築基地面積 $\times$ (1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。

(五) 捷運開發區適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。

(六) 建築退縮規定：

1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。

2. 捷運開發區(G08)鄰接新生路側，應留設至少 20 公尺寬無遮簷開放廣場。

3. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。

5. 捷運開發區及捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準

公開展覽草案

與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。

- (七) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應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。

九、 本計畫區原工三市地重劃區（詳附圖 1）之退縮建築、最小建築基地開發規模、獎勵容積及廣場用地之使用等，應依下列規定辦理：

- (一) 本區之商業區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；臨廣場用地部分應至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應設置廣場式開放空間，並得設置迴廊以延續街面層徒步空間，其廣場留設位置得經由桃園市都市設計審議委員會同意後調整設置。以上退縮部分不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- (二) 本區臨計畫道路之商業區最小建築基地面積不得小於 120 平方公尺，臨廣場用地之商業區最小建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺。
- (三) 本區之建築基地符合下列條件，並經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，得給予獎勵容積：
 1. 整體開發建築面積超過 3,000 平方公尺者，給予基準容積 10%之獎勵容積。
 2. 整體開發建築面積超過 4,000 平方公尺者，給予基準容積 15%之獎勵容積。
 3. 整體開發建築面積超過 5,000 平方公尺者，給予基準容積 20%之獎勵容積。

相鄰兩個整體開發單元整體開發者，其二樓及地下一層得設置通道連接，惟以銜接整體商業區為主，且其留設位置

公開展覽草案

需經由桃園市都市設計審議委員會同意設置。

- (四) 本區之廣場用地作多目標使用時，應優先興建地下停車場，供公共停車使用。

十、 本計畫區增額容積依下列規定辦理（實施範圍詳附圖 2、3、4、5）：

- (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，得設置公益性設施並捐建予市府。

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。
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。

本款公益性設施應與增額容積同時申請。

- (三) 前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理：

1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈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。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。
2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，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

公開展覽草案

尺以上連接至建築線之戶外通道。

3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一目限制，惟不得低於基準容積率之 4%。

(四) 捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：

公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價

本款單價及總價值以估價方式計算。

(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及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後 3 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，得適用原建造執照申請時之法令規定。

十一、計畫區內除農業區、保護區、原工三市地重劃區之商業區、捷運開發區及捷運系統用地外，各使用分區及用地應依下列

公開展覽草案

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) 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 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。
- (二) 公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。
- (三) 配合本市航空城捷運線桃園站島式月台設置，中正路西側（中華路至大同路段）及中正路東側（中正路 62 巷至復興路段）建築基地之地下層，應自建築基地鄰接中正路道路境界線至少退縮 2 公尺建築；中正路東側（復興路至大同路段）建築基地之地下層，應自基地鄰接中正路道路境界線至少退縮 4 公尺建築，詳附圖 6 所示。

前項第一款及第二款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。

十二、臨中正路（中正路 62 巷至大同路段）商業區建築基地地下層受第十一點第一項第三款規定限制者，得增加該基地地下層退縮規定面積之 10% 乘以該建築基地法定容積率後得出之樓地板面積。

十三、住宅區及商業區建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

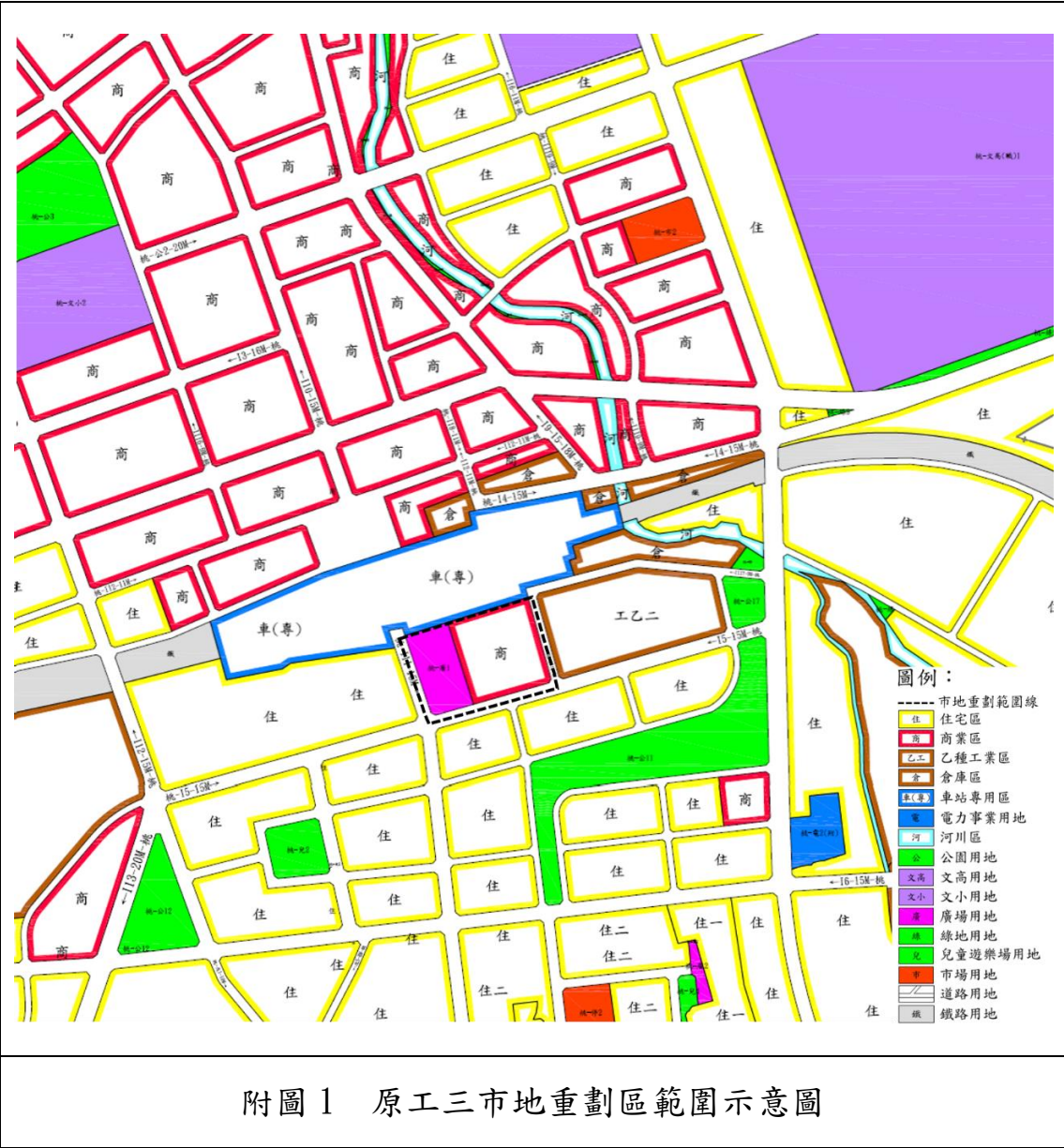
- (一) 建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
- (二) 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
- (三) 機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，

公開展覽草案

通道寬度至少 1.5 公尺。

十四、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，其植栽種類以原生種為原則。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



附圖 1 原工三市地重劃區範圍示意圖

公開展覽草案



公開展覽草案





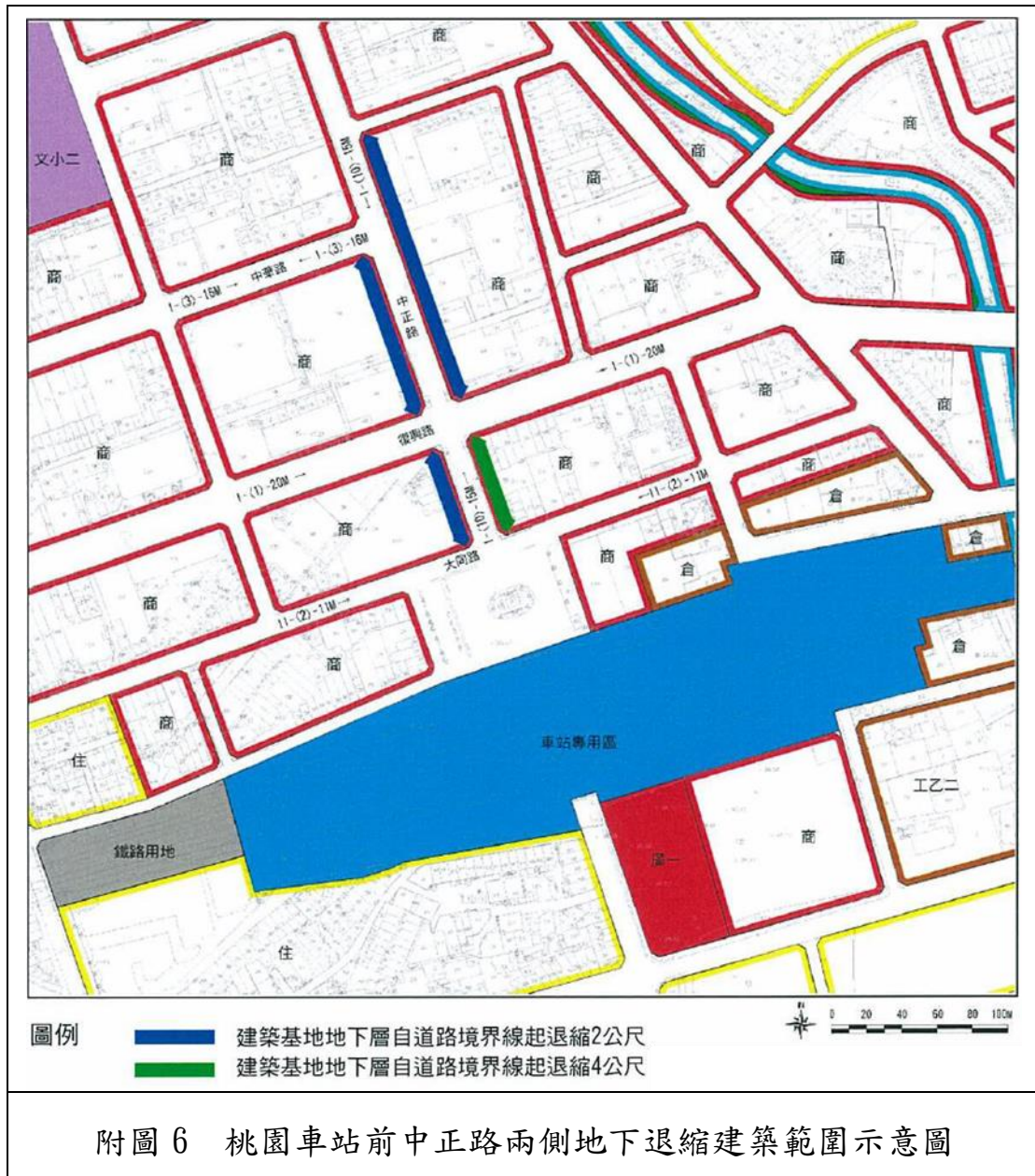
圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 4 捷運綠線 G08 車站周邊增額容積實施範圍示意圖





擬定大桃園都市計畫（桃園地區）細部計畫土地使
用分區管制要點案計畫書

業務單位 承辦人員	
業務單位 主 管	

擬定機關：桃園市政府

編定時間：中華民國 109 年 12 月