

擬定大桃園都市計畫(縱貫公路桃園內
壢間)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（縱貫公路桃園內壢間）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

表目錄

表 1 原縱貫公路桃園內壢間都市計畫涉及土地使用分區管制要 點計畫案彙整表.....	5
---	---

公開展覽草案

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。

公開展覽草案

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。

原縱貫公路桃園內壢間都市計畫於民國 86 年「訂定縱貫公路桃園內壢間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，並於第三次通盤檢討時進行土地使用分區管制要點之檢討；計畫區現行之土地使用分區管制要點為民國 95 年 1 月 9 日「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案」，其修訂之土地使用分區管制要點共 18 點，內容包括建蔽率、容積率、建築退縮、停車空間留設、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「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分農業區為體育場用地、灌溉設施專用區及道路用地）案」、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分農業區為自來水事業用地、河川區）案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分農業區為滯洪池公園使用）（配合魚管處滯洪池工程）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

公開展覽草案

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 原縱貫公路桃園內壢間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	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案	95/1/9 府城鄉字第 0940369332 號
	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為體育場用地、灌溉設施專用區及道路用地)案	95/3/21 府城鄉字第 0950066211 號
	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為自來水事業用地、河川區)案	97/9/16 府城鄉字第 0970294318 號
	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為滯洪池公園使用)(配合魚管處滯洪池工程)案	107/12/25 府都計字第 1070312701 號
類型二 細部計畫 訂定	縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫	-
	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	-
	縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)細部計畫	-
類型三 細部計畫 僅單獨訂定 土地使用分區 管制	-	-

公開展覽草案

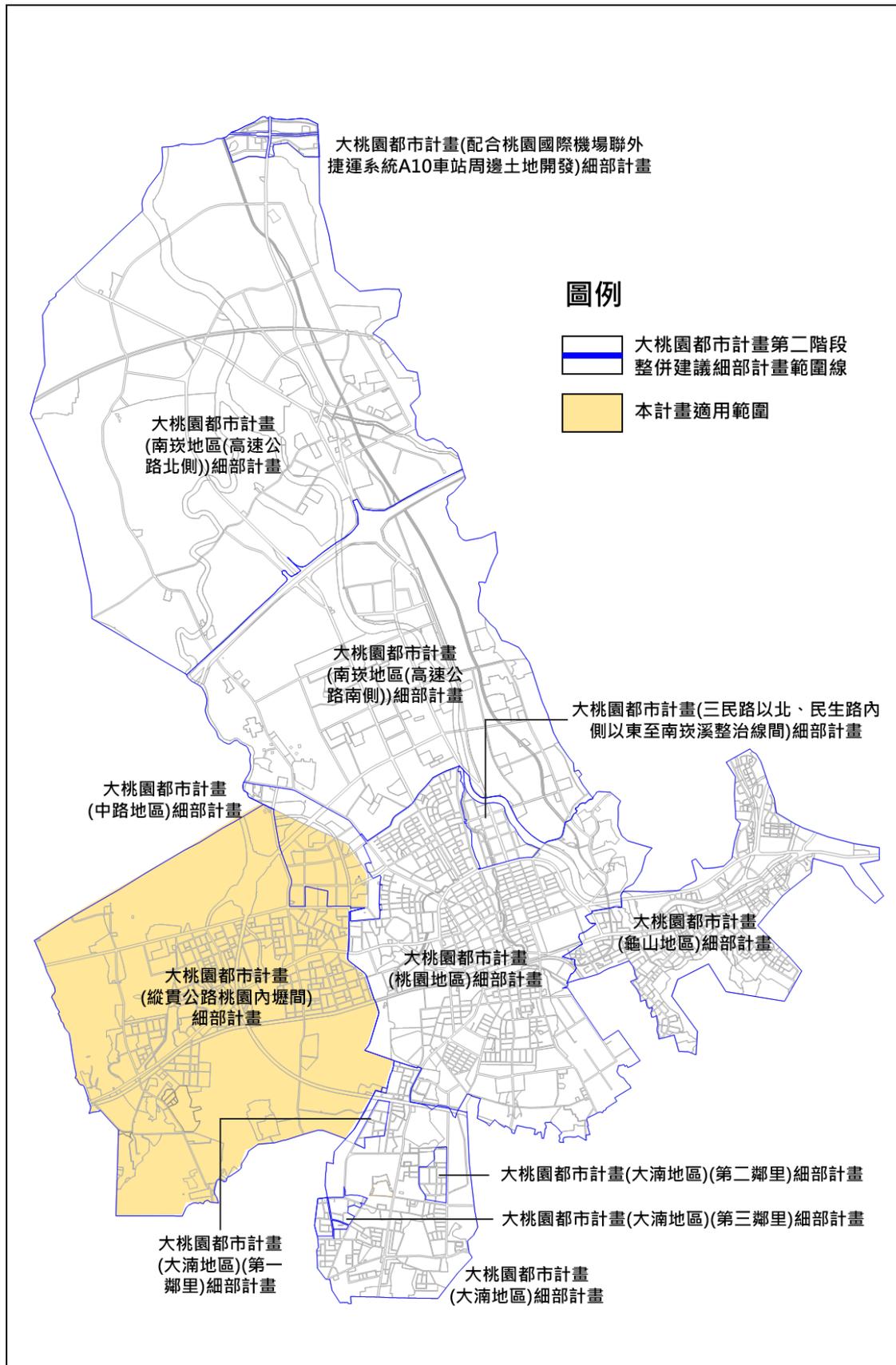


圖 2 本案適用範圍示意圖

公開展覽草案

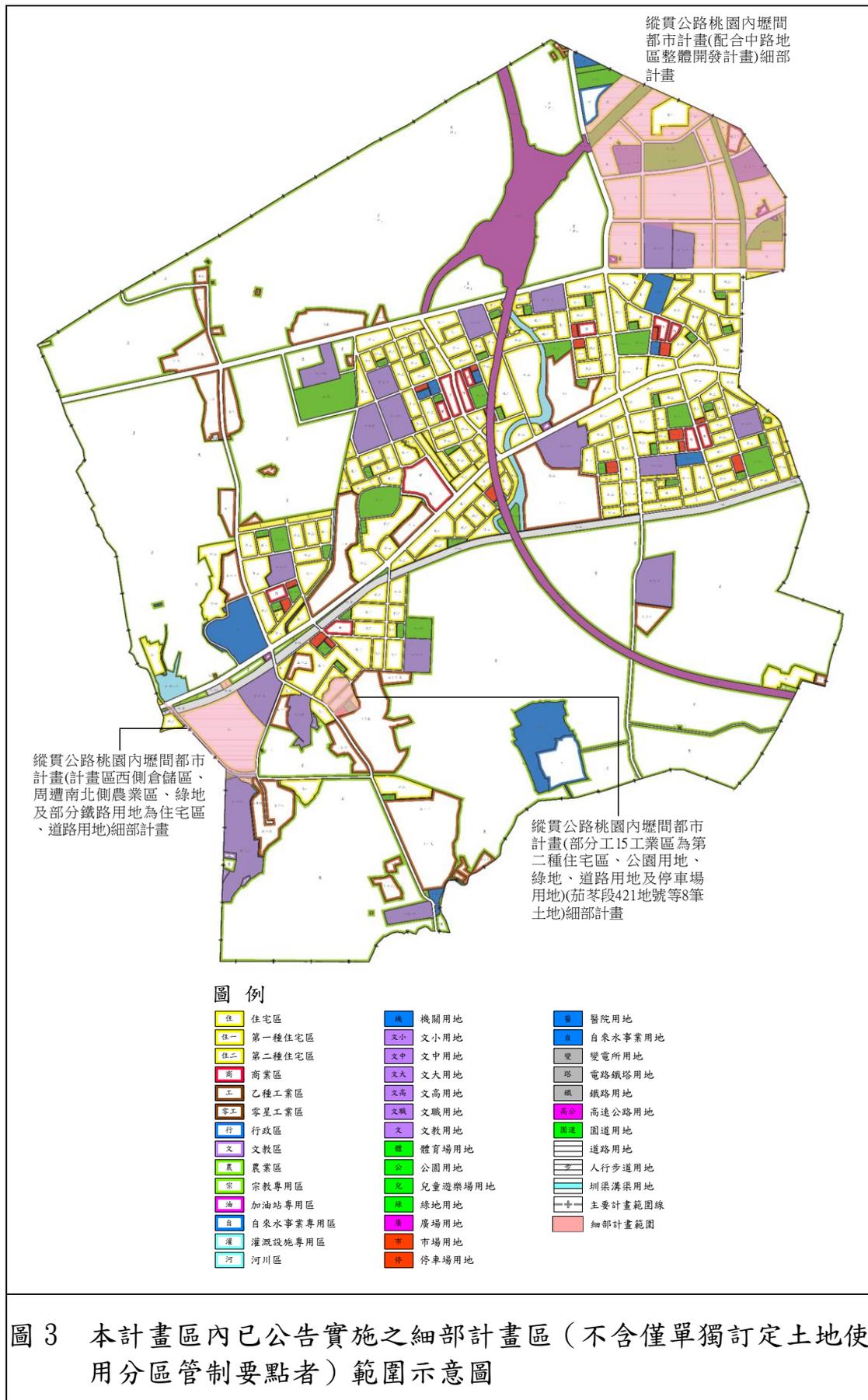


圖 3 本計畫區內已公告實施之細部計畫區（不含僅單獨訂定土地使用分區管制要點者）範圍示意圖

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
第一種住宅區	60%	180%
第二種住宅區	60%	240%

- 四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。
- 五、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 六、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 十、灌溉設施專用區以專供農業灌溉排水使用，都市生活廢水不得排入。
- 十一、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。
- 十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，供加壓站、配水池及其他相關附屬設施使用。基地範圍臨農業區側退縮 6 公尺，退縮部分留設公共開放空間並綠美化，綠美化相關植栽應避免影響周邊農作。

公開展覽草案

十三、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十四、學校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
國中以下	50%	150%
高中(職)	50%	200%
私立元智大學	50%	250%

十五、零售市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

十六、醫院用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 480%。

十七、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，用地四周需退縮 10 公尺作為隔離帶。

十八、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十九、滯洪池用地兼供公園使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。兼作公園使用之面積約為 9,900 平方公尺，約佔用地面積比例之 47%，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地辦理平面多目標使用，允許使用項目包括：休閒運動設施、集會所、民眾活動中心、停車場及兒童遊樂設施。

二十、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) 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。

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。

公開展覽草案

二十一、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，通道寬度至少 1.5 公尺。

二十二、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。

二十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

擬定大桃園都市計畫（縱貫公路桃園內壢間）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