

擬定大桃園都市計畫（龜山地區）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（龜山地區）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

表目錄

表 1 原龜山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

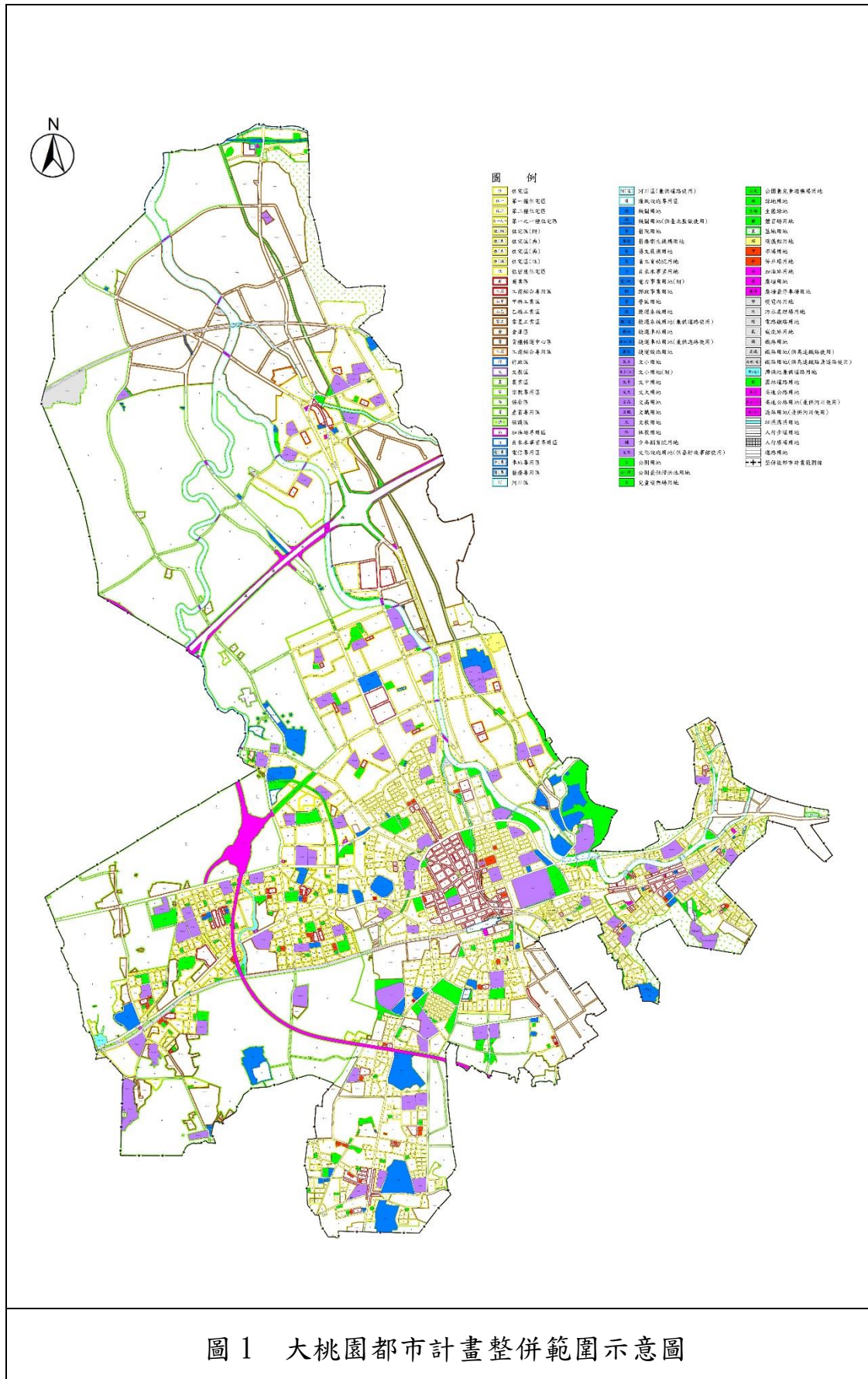
本市現有 32 處都市計畫主要計畫區，係依傳統鄉街、市鎮計畫發展而成，部分都市計畫區不僅彼此相鄰，發展上更同屬一生活圈，惟因人為都市計畫界線，致其分屬不同都市計畫區，無法整體考量土地使用與公共設施配置及道路系統規劃，同時也因分屬不同計畫區，造成民眾瀏覽查詢不便，以及辦理都市計畫通盤檢討及變更時，必須耗費較多的作業時間與經費，爰推動辦理本市都市計畫整併作業，預計可達成下列效益：

- 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。

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。

原龜山都市計畫於民國 74 年「變更龜山都市計畫（第二次通盤檢討）案」始訂定土地使用分區管制要點，並於民國 84 年 2 月「變更龜山都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」及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 6 月 15 日「變更龜山都市計畫（第三次通盤檢討）案」，其修訂之土地使用分區管制要點共 15 點，內容包括建蔽率、容積率、停車空間留設、容積獎勵（整體合併建築、設置公益性設施等）、建築退縮、需提送都市設計審議基準、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「變更龜山都市計畫（部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地）案」、「變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）計畫案」及「變更龜山都市計畫（部分保護區、住宅區及道路用地為機關用地，部分住宅區為道路用地）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

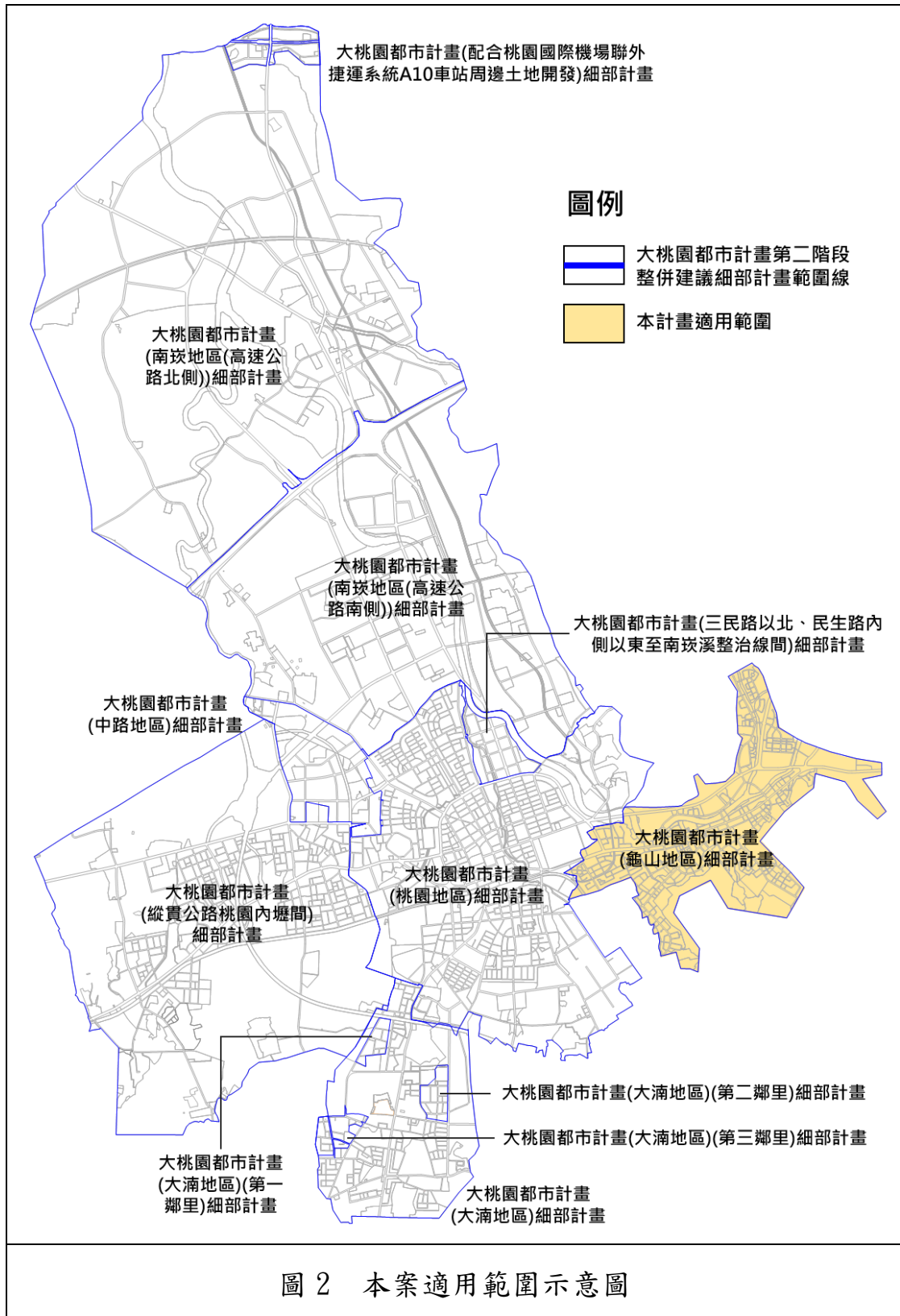
公開展覽草案

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。

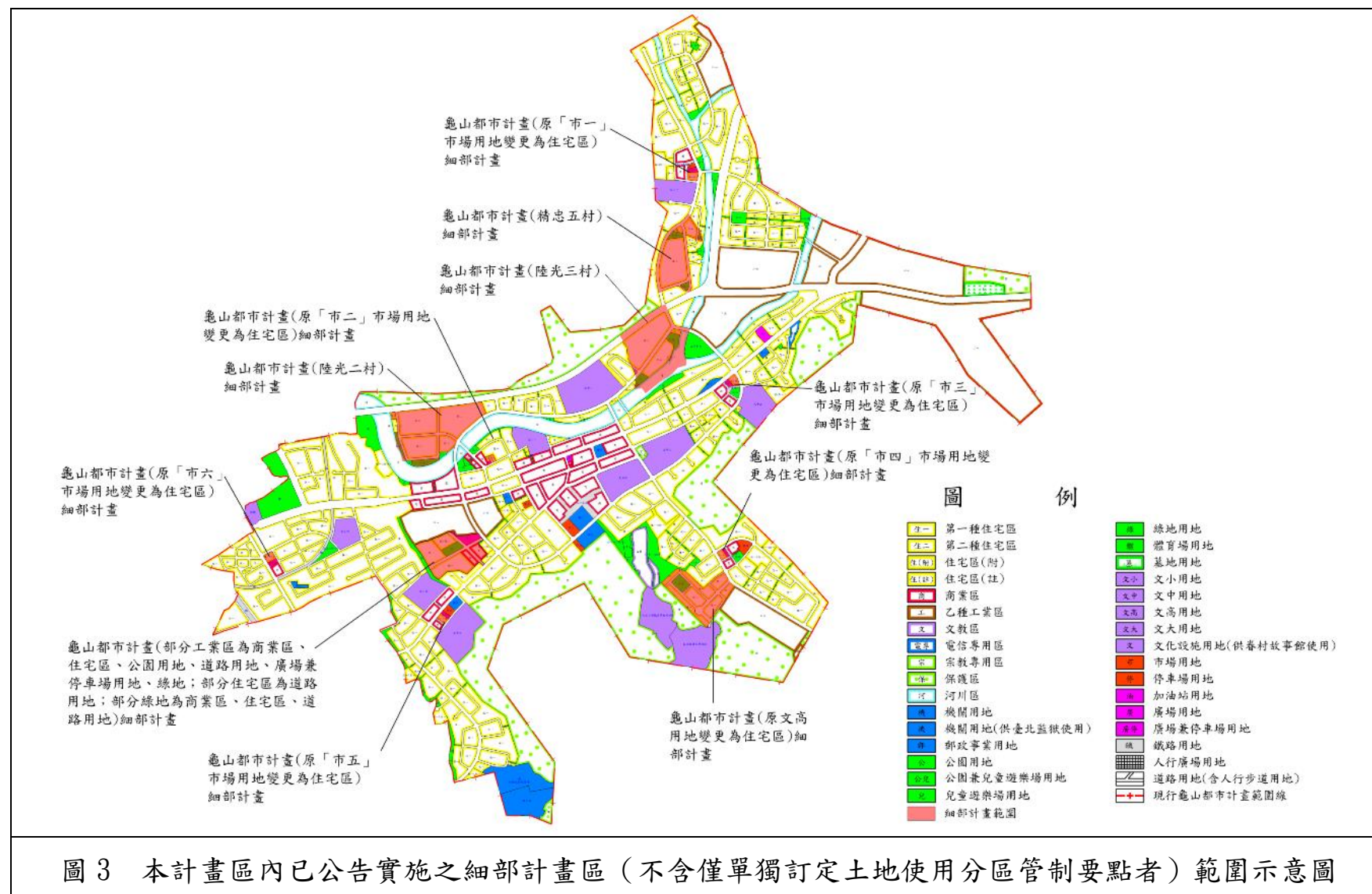
公開展覽草案

表 1 原龜山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	變更龜山都市計畫（部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地）案	95/1/20 府城鄉字第 0950015958 號
	變更龜山都市計畫（第三次通盤檢討）案	95/6/15 府城鄉字第 0950161329 號
	變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）計畫案	99/9/23 府城規字第 0990368391 號
	變更龜山都市計畫（部分保護區、住宅區及道路用地為機關用地，部分住宅區為道路用地）案	99/10/18 府城規字第 0990400901 號
類型二 細部計畫 訂定	龜山都市計畫（陸光三村）細部計畫	-
	龜山都市計畫（精忠五村）細部計畫	-
	龜山都市計畫（原文高用地變更為住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（原「市一」市場用地變更為住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（原「市三」市場用地變更為住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（原「市五」市場用地變更為住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（原「市六」市場用地變更為住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（原「市四」市場用地變更為住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（原「市二」市場用地變更為住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（陸光二村住宅區）細部計畫	-
	龜山都市計畫（部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地）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



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
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村及精忠五村細部計畫內之住宅區

四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。

九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其中，機關用地（供臺北監獄使用）為維護其坡地環境及住宅區安寧，毗鄰保護區及住宅區土地，應退縮 5 公尺以上留設開放空間，並由臺北監獄負責綠美化。

十、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）（含私立職校）	50%	200%

公開展覽草案

十一、私立銘傳大學用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%，其使用應依下列規定辦理：

（一）依下列規定開發建築使用：

1. 開發建築使用應依建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定辦理。
2. 丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地貌、林相，不得建築使用。
3. 丘塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 40%之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。
4. 丘塊圖上之平均坡度在 30%以下之地區，始得作為建築基地使用。

此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。

（二）用地內為既有道路（德明路）使用部分，應維持其原有通行之功能，並提供公共使用。

（三）應依下列都市設計原則規定事項辦理：

1. 建築物風格、外觀形狀、材質及色彩，應與周圍自然景觀及南側現有銘傳大學桃園校區之原有建築形式相融合。
2. 建築設計應融入生態工法及綠建築的觀念，並加強基地綠覆、透水鋪面及廢污水處理之規劃設計。
3. 建築物配置，應配合原地形地貌，作適當的規劃設計，避免破壞山坡地之自然脈絡與紋理。

十二、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

公開展覽草案

十三、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

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）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。

十五、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。

十六、本計畫區之下列地區申請開發建築時，應於發照前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、建築配置及建築面積者不在此限。

（一）建築基地面積大於 1,000 平方公尺。

（二）機關用地（供臺北監獄使用）。

桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另

公開展覽草案

訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十七、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。

十八、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（龜山地區）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