

訂定龜山都市計畫(臺鐵都會區捷
運化桃園段地下化建設計畫車站周
邊及沿線地區)細部計畫土地使用
分 區 管 制 要 點 案

擬定機關：桃園市政府
中華民國 108 年 3 月

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	訂定龜山都市計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)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	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交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.....	3
參、計畫範圍.....	3
肆、土地使用分區管制要點.....	3

圖 目 錄

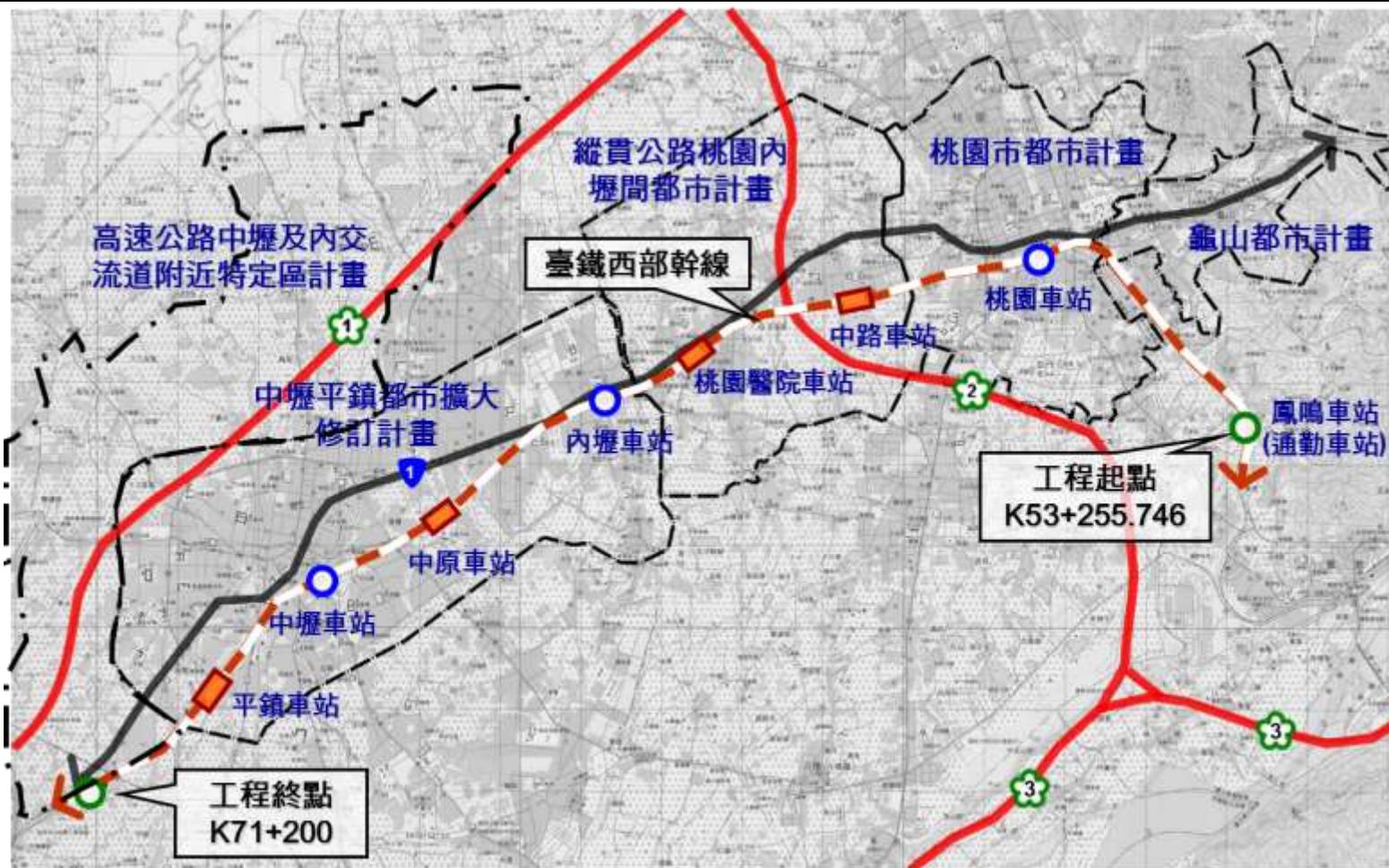
圖 1 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖.....	2
圖 2 龜山都市計畫增額容積實施範圍示意圖	5

壹、計畫緣起

有鑑於桃園段鐵路立體化建設對本市發展之重要性，「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告於民國 98 年經行政院核定，同意辦理臺鐵桃園段高架化建設計畫，期藉由鐵路立體化後可銜接轉乘桃園捷運系統，將臺鐵桃園段立體化納為桃園都會區大眾捷運路網之一部分，並編列為桃園捷運紅線。

臺鐵桃園段高架化計畫辦理細部設計及發包施工期間，由於內壢、中壢路段現有鐵路路廊較為狹窄，為維持現有鐵路營運，並辦理鐵路高架施工，須局部徵收土地及辦理拆遷而衍生民眾抗爭，因土地取得作業不順利，高架化計畫進度落後。桃園市政府鑒於桃園段鐵路路廊寬度不足，高架化後對於桃園、中壢都會區沿線之景觀、噪音衝擊過大，且鐵路沿線居住人口密集、地方民眾希望採地下化路線的訴求，桃園市政府遂依「鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫審查作業要點」規定辦理臺鐵桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性評估，業經 106 年 7 月 31 日行政院核定在案。

本計畫係配合臺鐵桃園段地下化計畫之地下化沿線廊，訂定細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則，包含鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)、都市設計審議地區及建築退縮等相關規定，以加強未來開發成效，期以塑造桃園市之良好的都市空間景觀與環境品質；另訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率，爰訂定本細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則。



資料來源：臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告(106.08)，本計畫整理。

圖 1 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖

貳、法令依據

依據都市計畫法第 17 條規定辦理。

參、計畫範圍

本計畫訂定範圍位於鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之街廓及公共設施用地。

肆、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車供間。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車供間。

四、鐵路用地(兼供園道使用)之建蔽率及容積率不予規定，其容許使用規定如下：

(一)地下供鐵路路線、車站及相關附屬設施使用。

(二)地上供園道及相關附屬設施使用。

五、鐵路用地之建蔽率及容積率不予規定，專供鐵路地下化緊急出入口、通風口等突出地面之相關附屬設施使用。

六、為確保車站及鐵路廊帶景觀風貌及機能，本計畫鐵路用地(兼供園道使用)應提送桃園市都市設計審議委員會(或審查小組)審議通過後，始得核發建造執照及興建。

七、建築退縮規定

- (一)臨接鐵路用地(兼供園道使用)之建築基地，應自鐵路用地(兼供園道使用)界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間，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。
- (二)因鐵路地下化工程及鐵路用地(兼供園道使用)之平面道路導致需補設圍牆者，得不受前項退縮建築規定限制，惟未來建築物新建、改建、增建部分，仍需依前項規定退縮建築。
- (三)前述退縮建築之公共開放空間不得設置汽車停車空間及圍牆(經都市設計審議同意者不再此限)，退縮部分得計入法定空地，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。

八、鐵路用地(兼供園道使用)之設計原則

- (一)鐵路用地(兼供園道使用)各路段設計應與周邊鐵路用地、公園用地、綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用、道路無法通行之情形。
- (二)地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。
- (三)鐵路用地(兼供園道使用)及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。
- (四)鐵路用地(兼供園道使用)至少達 50%之綠覆率。
- (五)兩側臨道路部分應設置 4 公尺人行步道，並種植大型喬木。

九、增額容積相關規定：

- (一)位於台鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，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，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。
- (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之 20%為限。
- (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

十、本要點未規定事項，悉依原計畫規定內容辦理，並適用其他法令規定。



訂定龜山都市計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段
地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)細部計
畫土地使用分區管制要點案

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

變更機關：桃園市政府

編定時間：中華民國 108 年 3 月