

變更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)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案

變更機關：桃園市政府
中華民國 108 年 3 月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更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)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款		
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府		
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 展	開 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、緒論	1
貳、法令依據	4
參、變更理由	4
肆、變更內容	4
伍、變更後土地使用分區管制要點	8
陸、其他	10

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 本計畫位置示意圖	3
圖 3 本計畫增額容積實施範圍示意圖(桃園醫院站周邊)	11

表 目 錄

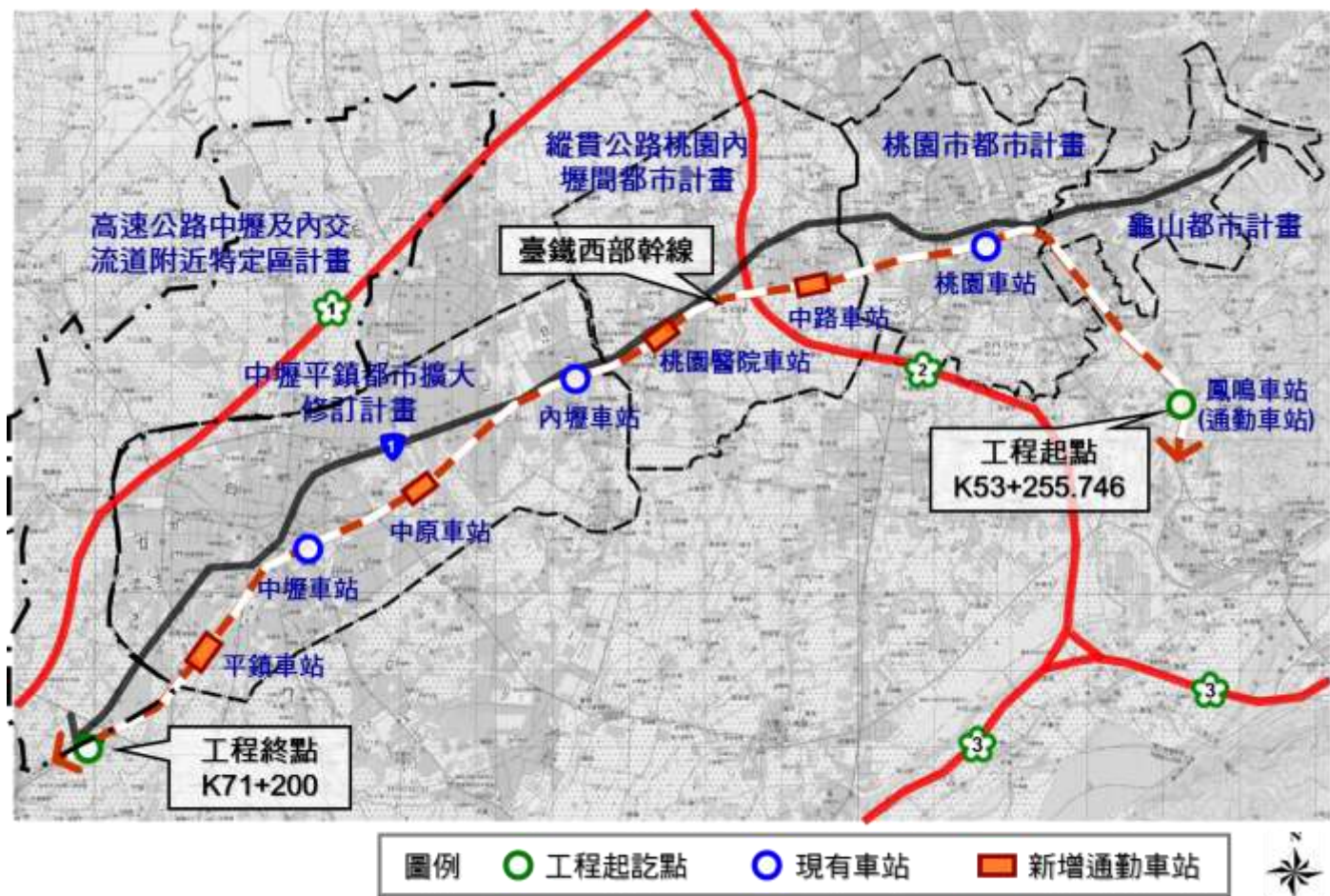
表 1 土地使用分區管制要點對照表	4
-------------------------	---

壹、緒論

行政院於 98 年 2 月 27 日院臺交字第 0980008165 號函核定之「臺鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」，係由交通部臺灣鐵路管理局辦理，為因應桃園市全市都市發展、整體大眾運輸政策構想及沿線居民希望鐵路立體化改採地下化方式，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」（簡稱桃園鐵路地下化建設計畫），業於 106 年 7 月 31 日經行政院核定，未來鐵路地下化騰空路廊視都市發展特色及實際需求可規劃道路、綠地、人行道、自行車道、廣場、轉運站及未來發展輕軌等智慧運輸等系統，並結合車站周邊及沿線地區之都市更新與活化再造，有效提昇土地利用價值，實踐 TOD 大眾運輸導向之整體都市發展與市政願景。

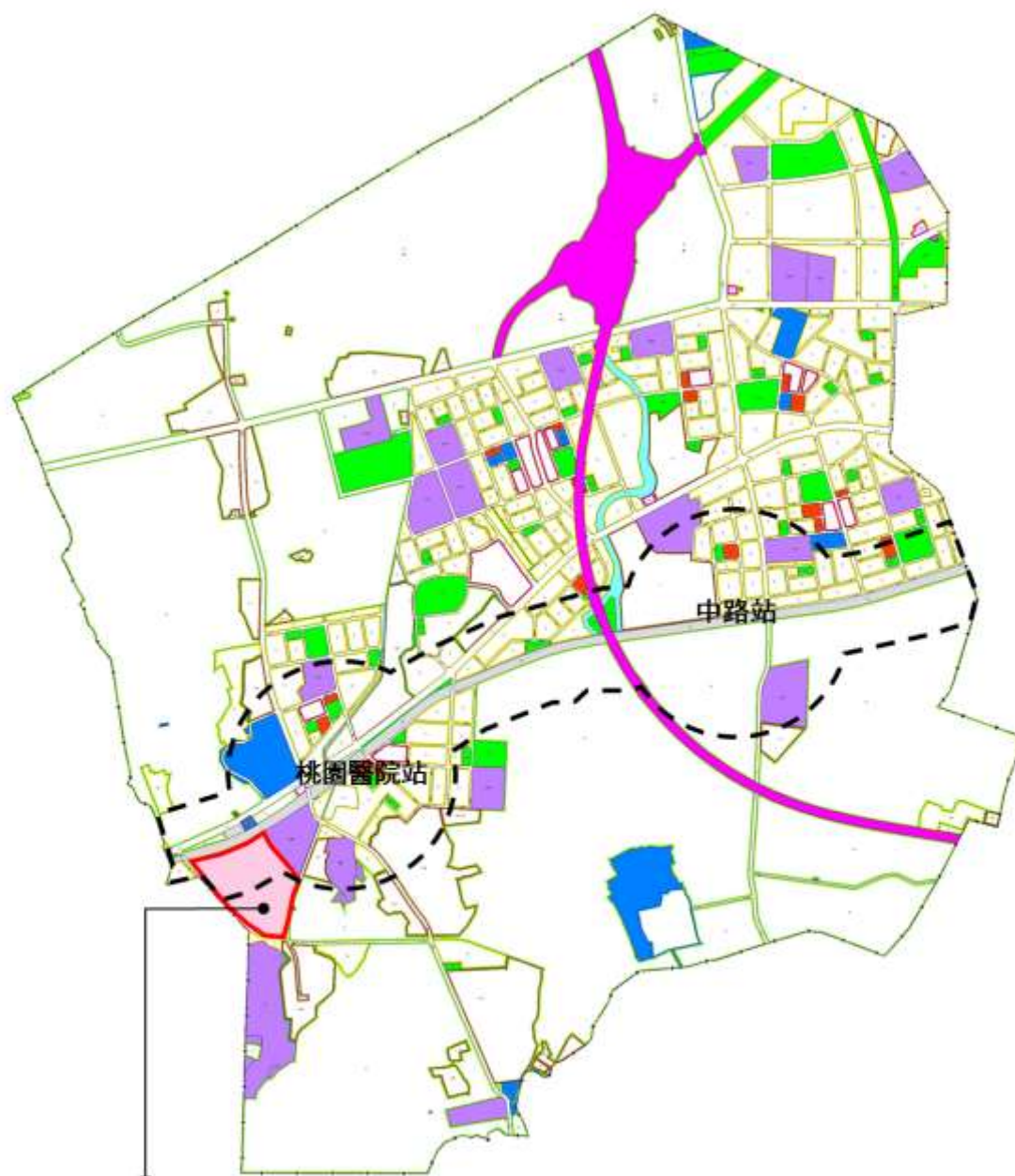
桃園鐵路地下化建設計畫行經龜山都市計畫、桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、中壢平鎮主要計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，依據「鐵路平交道與環境改善及周邊土地開發計畫審查作業要點」、「以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點」規定及「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告」內容，桃園鐵路地下化車站周邊 500 公尺以及鐵路沿線 200 公尺範圍內之街廓，可藉由租稅增額財源、增額容積等方式，做為整體建設經費籌措及提高計畫自償率之財源。

「變更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」於 100 年 6 月 14 日發布實施，為利市地重劃配地順利進行細部計畫變更，並於 105 年 10 月 25 日發布實施，因桃園醫院站周邊增額容積範圍涵蓋此細部計畫，爰辦理本次變更土地使用分區管制要點以規範增額容積實施範圍及相關規定。



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



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

圖 2 本計畫位置示意圖

貳、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

參、變更理由

配合桃園鐵路地下化中原站設置，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。

肆、變更內容

修訂及增訂土地使用分區管制要點第一點、第十點及第十一點有關法令依據及增額容積之相關規定(詳表 1)。

表 1 土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修訂理由
為促進土地之合理利用及提升本計畫區生活環境品質，本計畫依都市計畫法第二十二條及都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條規定，訂定下列各項管制要點：	為促進土地之合理利用及提升本計畫區生活環境品質，本計畫依都市計畫法第 <u>22 條</u> 、 <u>第 32 條</u> 、 <u>都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條</u> 及 <u>同法桃園市施行細則第 39 條</u> 規定訂定之。	1. 依循都市計畫相關法令規定辦理。 2. 文字酌予修正。
一、土地使用分區及強度 本計畫所劃設之住宅區依其使用強度不同劃分為第一種住宅區(住一)及第二種住宅區(住二)，其使用強度應依下列規定： 第一種住宅區：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百八十。 第二種住宅區：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	一、土地使用分區及強度 本計畫所劃設之住宅區依其使用強度不同劃分為第一種住宅區(住一)及第二種住宅區(住二)，其使用強度應依下列規定： 第一種住宅區：建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>180%</u> 。 第二種住宅區：建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	文字酌予修正。
二、公共設施用地 本計畫所劃設之文教用地應依下列規定： (一)文教用地其容許使用項目，以供下列使用為主： 1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 2. 國中、國小。	三、公共設施用地 本計畫所劃設之文教用地應依下列規定： (四)文教用地其容許使用項目，以供下列使用為主： 5. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築	文字酌予修正。

原條文	修正條文	修訂理由
3. 體育場所、集會所。 4. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。 (二)文教用地其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十；文教用地之開放空間應供公眾使用，如有設置圍籬需要，其透空率應達百分之七十。 (三)文教用地應比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之學校用地之規定，多目標做停車場使用。	物。 6. 國中、國小。 7. 體育場所、集會所。 8. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。 (五)文教用地其建蔽率不得大於 <u>50%</u>，容積率不得大於 <u>150%</u>；文教用地之開放空間應供公眾使用，如有設置圍籬需要，其透空率應達 <u>70%</u>。 (六)文教用地應比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之學校用地之規定，多目標做停車場使用。	
三、申請建築最小基地規模 本計畫為符合整體開發精神，規定於申請建築執照時，除第一種住宅區之街廓外，第二種住宅區街廓規定最小建築基地申請規模，至少須為 2000 平方公尺。	維持原條文	--
四、退縮建築 本細部計畫之各種土地使用分區及公共設施用地，均應退縮留設公共開放空間，以提升公共環境品質，其規定如下： (一)計畫內各使用分區臨接 12 公尺計畫道路應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築，其餘臨接 10 公尺及 8 公尺計畫道路之各使用分區應至少退縮 5 公尺建築。退縮留設公共開放空間，以提升公共環境品質部分得計入法定空地；該退縮部分應留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化並沿道路境界線配置。 (二)臨接 6 公尺寬計畫道路應至少退縮 3.5 公尺留設公共開	維持原條文	--

原條文	修正條文	修訂理由
放空間。		
五、鐵路穿越之道路用地，其上方得供鐵路設施使用。	維持原條文	
六、建築物附設停車空間 本計畫住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部小客車及一部機車停車空間，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部小客車及一部機車停車空間。	六、建築物附設停車空間 本計畫住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 <u>250</u> 平方公尺(含)以下者，應留設一部小客車及一部機車停車空間，超過部分每 <u>150</u> 平方公尺應增設一部小客車及一部機車停車空間。	文字酌予修正。
七、本基地不適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。	維持原條文	
八、綠化植栽及景觀計畫 (一)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，其植物種類以原生種為原則。 (二)公共管線之美化 公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	維持原條文	
九、本計畫區可建築基地面積達1500平方公尺以上之住宅區須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。都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	維持原條文	--
	十、增額容積相關規定： (一) <u>位於臺鐵車站中心點半徑500公尺範圍及鐵路沿線200公尺涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，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</u>	配合臺鐵桃園醫院站設置，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。

原條文	修正條文	修訂理由
	<u>積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</u> <u>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</u> <u>(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。</u>	
	<u>十一、園道用地之設計原則</u> <u>(一)園道用地設計應與周邊鐵路用地(兼供園道使用)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。</u> <u>(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。</u> <u>(三)園道用地應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</u> <u>(四)園道用地至少達50%之綠覆率。</u>	
十、本要點未規定者，依相關法令規定。	<u>十二、本要點未規定者，依相關法令規定。</u>	配合修正點次。

伍、變更後土地使用分區管制要點

為促進土地之合理利用及提升本計畫區生活環境品質，本計畫依都市計畫法第 22 條、第 32 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

一、土地使用分區及強度

本計畫所劃定之住宅區依其使用強度不同劃設之住宅區(住一)及第二種住宅區(住二)，其使用強度應依下列規定：

第一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。

第二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

二、公共設施用地

本計畫所劃設之文教用地應依下列規定：

(一)文教用地其容許使用項目，以供下列使用為主：

1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
2. 國中、國小。
3. 體育場所、集會所。
4. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。

(二)文教用地其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於百分之一百五十；文教用地之開放空間應供公眾使用，如有設置圍籬需要，其透空率應達 70%。

(三)文教用地應比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之學校用地之規定，多目標做停車場使用。

三、申請建築最小基地規模

本計畫為符合整體開發精神，規定於申請建築執照時，除第一種住宅區之街廓外，第二種住宅區街廓規定最小建築基底申請規模，至少須為 2,000 平方公尺。

四、退縮建築

本細部計畫之各種土地使用分區及公共設施用地，均應退縮留設公共開放空間，以提升公共環境品質，其規定如下：

- (一)計畫內各使用分區臨接 12 公尺計畫道路應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築，其餘臨接 10 公尺及 8 公尺計畫道路之各使用分區應至少退縮 5 公尺建築。退縮留設公共開放空間，以提升公共環境品質部分得計入法定空地；該退縮部分應留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化並沿道路境界配置。
- (二)臨接 6 公尺寬計畫道路應至少退縮 3.5 公尺留設公共開放空間。

四、退縮建築

本細部計畫之各種土地使用分區及公共設施用地，均應退縮留設公共開放空間，以提升公共環境品質，其規定如下：

- (一)計畫內各使用分區臨接 12 公尺計畫道路應自道路境界線至少退縮 7 公尺建築，其餘臨接 10 公尺及 8 公尺計畫道路之各使用分區應至少退縮 5 公尺建築。退縮留設公共開放空間，以提升公共環境品質部分得計入法定空地；該退縮部分應留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化並沿道路境界線配置。
- (二)臨接 6 公尺寬計畫道路應至少退縮 3.5 公尺留設公共開放空間。

五、鐵路穿越之道路用地，其上方得供鐵路設施使用。

六、建築物附設停車空間

本計畫住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部小客車及一部機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部小客車及一部機車停車空間。

七、本基地不適用開放空間及增設停車空間獎勵之規定。

八、綠化植栽及景觀計畫

- (一)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，其植物種類以原生種為原則。

(二)公共管線之美化

公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。

九、本計畫區可建築基地面積達 1,500 平方公尺以上之住宅區須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。都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十、增額容積相關規定：

(一)位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 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。

十一、園道用地之設計原則

(一)園道用地設計應與周邊鐵路用地(兼供園道使用)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)園道用地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)園道用地至少達 50%之綠覆率。

十二、本要點未規定者，依相關法令規定。

陸、其他

本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。



變更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)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)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