

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國107年5月21日
發文字號：府都計字第1070107198號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會107年4月30日第23次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年4月18日府都計字第1070071954號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、李副主任委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、黃委員治峯、湯委員蕙禎、歐委員美銀、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚

副本：桃園市議會、蘆竹區籍市議員(討論第1)、龜山區籍市議員(討論1案)、大溪復興區籍市議員(討論2、3案)、八德區籍市議員(討論第3案)、大園區籍市議員(討論第4案)、中壢區籍市議員(討論第4案)、台灣中油股份有限公司(討論第2案)、桃園市蘆竹區公所(討論第1案)、桃園市龜山區公所(討論第1案)、桃園市復興區公所(討論第2案)、桃園市大溪區公所(討論第3案)、桃園市八德區公所(討論第3案)、桃園市大園區公所(討論第4案)、桃園市中壢區公所(討論第4案)、桃園市政府新建工程處(討論第1案)、桃園市政府交通局(討論第1、2案)、桃園市政府水務局(討論第1案)、桃園市政府經濟發展局(討論第2案)、桃

園市政府風景區管理處(討論第2案)、桃園市政府建築管理處(討論第3案)、桃園市政府捷運工程局(討論第4案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第1案)、長立工程技術顧問有限公司(討論第2案)、台灣西堤工程顧問有限公司(討論第3案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、綜合規劃科、都市行政科、都市設計科)

桃園市都市計畫委員會第 23 次會議紀錄

壹、時間：107 年 4 月 30 日（星期一）上午 10 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華（討論事項第 1 案由黃委員治峯代理）

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 21 次及第 22 次會議紀錄確認情形：

一、本會 107 年 3 月 16 日第 21 次會議紀錄業於 107 年 4 月 25 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到 7 日內以書面方式提出，惟迄本次會議召開時間未達 7 日，為確保紀錄完整性，本會 107 年 3 月 16 日第 21 次會議紀錄將於第 24 次會議時確認。

二、本會 107 年 4 月 13 日第 22 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項

第 1 案：審議「變更南坎地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（部分綠地為綠地（兼供道路使用））案」

第 2 案：審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫（部分停車場用地（停一）為加油站用地）案」

第 3 案：審議「修訂大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

第 4 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案」等 4 案。

捌、散會時間：上午 12 時 30 分。

貳、討論事項

第 1 案：審議「變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠地為綠地(兼供道路使用))案」

說 明：

一、辦理緣起：近年桃園市重大開發建設計畫及交通建設陸續推行，吸引大量人口就業及居住，其中蘆竹地區人口持續成長，使得現有區域道路交通量不斷增加，目前蘆竹市區縱向主要聯絡道路僅為省道台 4 線(中正路，30 公尺寬)，雖東側尚有南崁路(15 公尺寬)可供分散車流，惟周邊兩側商業活動密集，現有道路容量已不敷使用。為因應現況車流及提昇交通服務功能，審酌甘蔗園支線周邊現況並無劃設計畫道路，其與台 4 線(中正路)及南崁路至國道 1 號之路段平行且相鄰，透過該河段加蓋以供道路使用，預期可有效紓解台 4 線交通量。故桃園市政府擬將甘蔗園支線所位處「南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」範圍內之綠地變更為綠地(兼供道路使用)，爰辦理本案都市計畫變更作業。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更位置：詳計畫圖及附圖一。

六、變更內容：詳計畫書及附表一。

七、辦理歷程：

106 年 6 月 22 日起公告公開展覽，並於 106 年 7 月 12 日假蘆竹區公所及龜山區公所辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：本案修正通過，有關事業及財務計畫用地取得方式請修正為依「土地徵收條例」第 30 條相關規定辦理。



圖 例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 工 工業區
- 兒 兒童遊樂場用地
- 綠 綠地
- 綠(道) 綠地(兼供道路使用)

- 機 機關用地
- 文小 文小用地
- 停 停車場用地
- 市 市場用地
- 鐵 鐵路用地
- 道路用地

變更圖例

- 綠(道) 變更綠地為綠地(兼供道路使用)

註：本次未指明變更部分應以原計畫為準。

附圖一 變更內容示意圖



附表一 變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區中央,綠 42、綠 47 及其西側部分綠地、部分綠 48	綠地 (0.64)	綠地(兼供道路使用) (0.64)	1. 改善區域路網之聯絡,串聯生活及服務空間。 2. 改善地區交通系統,提升道路服務機能。 3. 解決部分既成道路無法徵收及公共設施保留地之問題,維護土地所有權人之權益並增進都市生活品質。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第2案：審議「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(部分停車場用地(停一)為加油站用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

桃園市復興區目前僅設置一處加油站，設置於復興區行政中心所在之澤仁里，而復興區巴陵地區之加油選擇，其一為至復興加油站（單程約32公里，來回約64公里），其二為至宜蘭縣大同鄉加油站（單程約52公里，來回約104公里），路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便。巴陵地區係知名觀光景點拉拉山風景特定區及重要農業生產基地所在，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，設置巴陵加油站實為桃園市政府之重要政策。

爰此，為配合興建「巴陵加油站」之使用，將位「巴陵達觀山風景特定區計畫」範圍內之部份停車場用地(停一)變更為加油站用地，考量本案實有其急迫性，故辦理本次都市計畫個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、變更位置：詳計畫圖及附圖一。

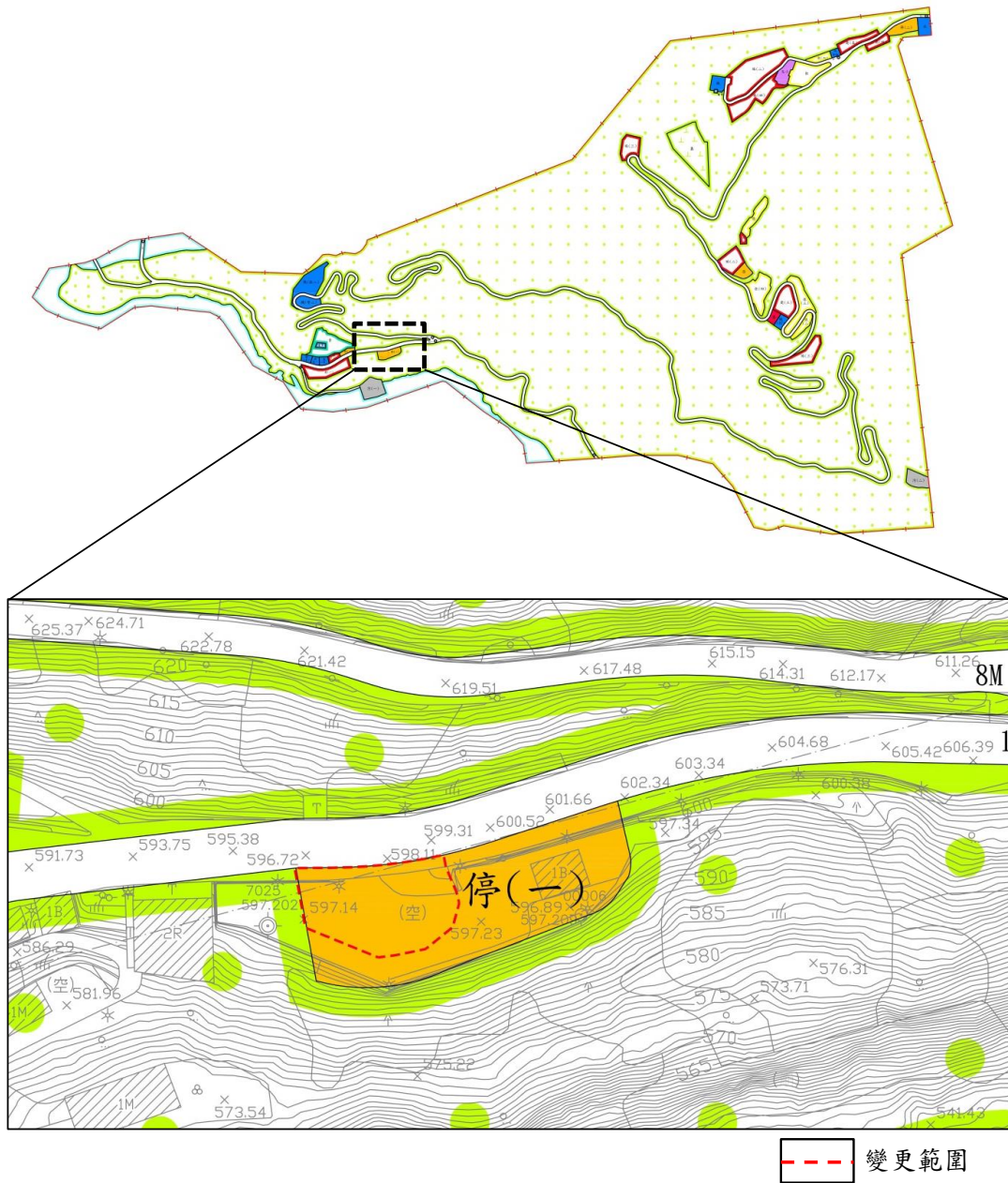
六、計畫內容：詳計畫書、圖及附表一、附圖二。

七、辦理歷程：

106年12月11日辦理公開展覽，並於106年1月3日假復興區拉拉山遊客服務中心辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案用地是否可逕依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置加油站而無須調整都市計畫，請都發局協助檢視研析後，再提會討論。

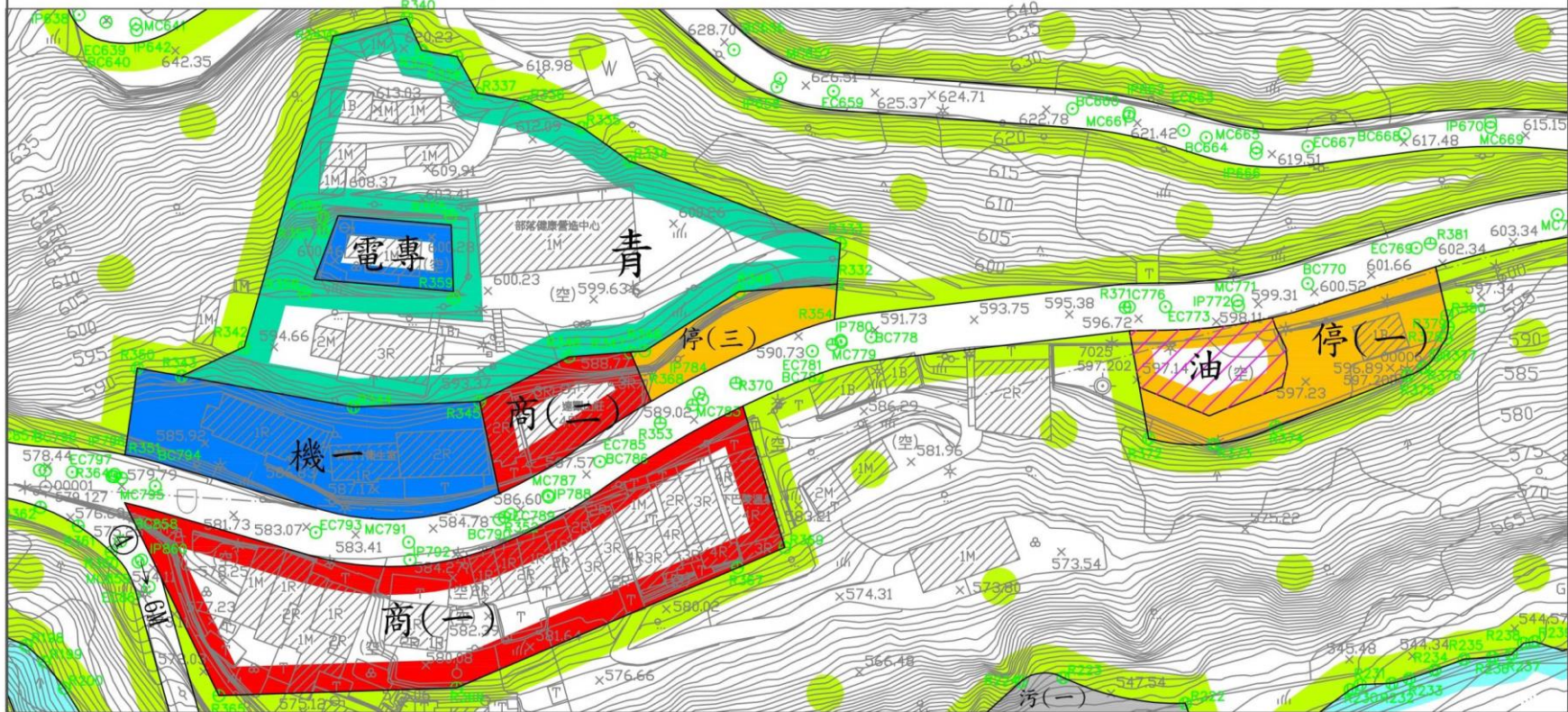


附圖一 變更位置示意圖

附表一 變更內容綜理表

編號			變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	停車場用地 (一) (0.05)	加油站用地 (0.05)	復興區巴陵地區以公路運輸為主，惟加油選擇僅有復興加油站及宜蘭縣大同鄉加油站，路途遙遠對巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊產生極大不便，為提供巴陵地區在地居民就近加油需要，將新設「巴陵加油站」，並針對所需用地辦理都市計畫個案變更。	變更範圍為桃園市復興區巴陵段1955-6、1955-10等2筆土地之部份土地，變更面積約0.05公頃。
二	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點	配合變更後加油站用地使用需要，增(修)訂土地使用分區管制要點。	

變更巴陵達觀山風景特定區計畫 (部份停車場用地(停一)為加油站用地)案計畫圖



變更圖例
變更部份停車場
用地為加油站用
地

圖例
商 商業區
電專 電信專用區

停 停車場用地
青 青年活動中心區
河川區

保護區
污 污水處理廠用地
機關或公共建築用地

道路用地

0 10 20 30公尺

附圖二 變更內容示意圖

第3案：審議「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」

說明：

一、辦理緣起：

105年12月29日本市都市計畫委會第11次會議臨時動議第1案「：有關變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案，因所訂之都市設計準則時空久遠已不符所需，且與本市現行都市設計相關規定衝突致窒礙難行，建請辦理廢止本計畫之都市設計準則一案，提請討論」，該次會議決議如下(摘略)：「同意廢止本案都市設計準則，請市府依循都市計畫變更程序辦理」。

上述決議有關廢止本案都市設計準則部分，係指廢止設計準則有關斜屋頂設置面積及圍牆高度與本市通案性規定不一致部分。經檢討，考量維持該準則之完整性，擬改以修訂該準則方式辦理，修訂斜屋頂與圍牆規定以符合本市通案性規定，並配合已於106年6月14日發布施行之「都市計畫法桃園市施行細則」及本計畫區已無規定整體開發地區，併同修訂本案土地使用分區管制要點。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、計畫位置：詳圖一。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、辦理歷程：

106年12月5日起公告公開展覽，並於106年12月18日假大溪區公所及106年12月18日假八德區公所辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：無。

決議：照案通過。

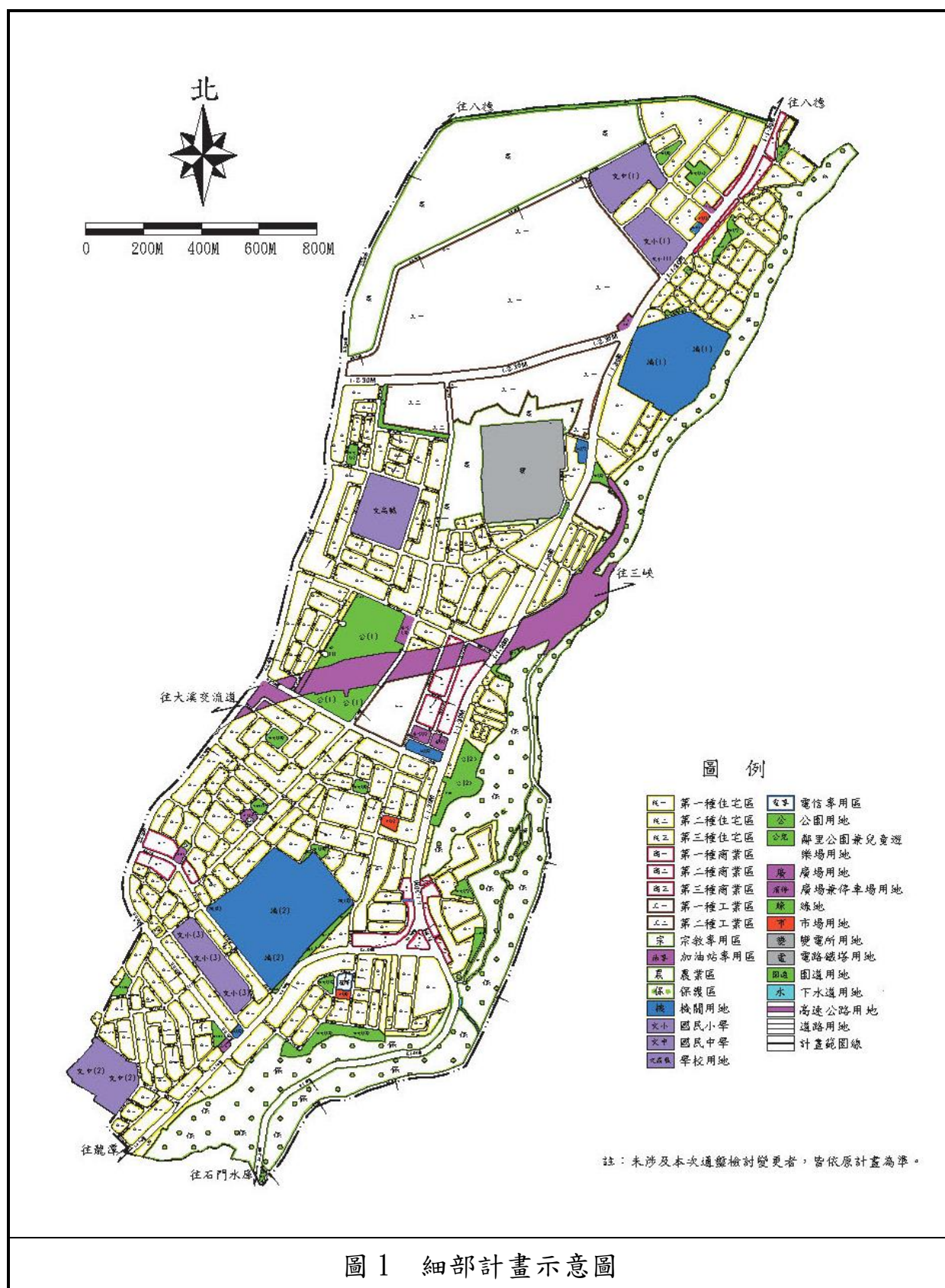


圖 1 細部計畫示意圖

表1 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文內容	公展修正條文內容	備註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法 <u>桃園市施行細則第三十九條</u> 規定訂定之。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」修正。
二、第一、二及三種住宅區內建築物之建蔽率及容積率規定如下： (一)第一種住宅區之建築物，建蔽率不得超過60%及容積率不得超過120%； (二)第二種住宅區之建築物，建蔽率不得超過60%及容積率不得超過180%。 (三)第三種住宅區之建築物，建蔽率不得超過40%及容積率不得超過240%； 為鼓勵第三種住宅區都市整體更新，配合軍眷村合建國民住宅者，比照都市更新酌予調整其容積率。惟其調整後容積率之平均值不得超過原容積率之130%。	維持原條文。	
三、住宅區及商業區之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，應留設一部停車空間，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空間。	維持原條文。	
四、商業區內建築物之建蔽率及容積率規定如下： (一)第一種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過160%。 (二)第二種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過240%。 (三)第三種商業區之建築物，建蔽率不得超過80%及容積率不得超過320%。	維持原條文。	

現行計畫條文內容	公展修正條文內容	備註
五、乙種工業區以供公害輕微之工廠使用，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定： (一)第一種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過140%。 (二)第二種工業區之建築物，建蔽率不得超過70%及容積率不得超過210%。	維持原條文。	
六、加油站專用區之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。僅供本業使用，不得為金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及一般商業辦公大樓等使用。	維持原條文。	
七、宗教專用區以供寺廟及相關設施使用，其建蔽率不得超過40%，容積率不得超過160%。	維持原條文。	
八、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	八、電信專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用應依都市計畫法 <u>桃園市施行細則</u> 第33條規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」修正。
九、 (一)市場用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。 (二)市場用地(4)若作多目標使用，僅得作停車場使用。	維持原條文。	
十、機關用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。	維持原條文。	
十一、學校用地之建蔽率不得超過50%，容積率國中以下不得超過150%，高(中)職以上不得超過200%。	維持原條文。	
十二、高速公路用地隧道上方，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，得作簡	維持原條文。	

現行計畫條文內容	公展修正條文內容	備註
易運動休閒設施供公眾使用。		
十三、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	刪除。	條文規定內容自訂定以來未曾辦理相關措施，未能符合實施需求使用，故予以檢討刪除。回歸「都市計畫桃園市桃園市施行細則」。
十四、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率30%為上限。	十三、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率20%為上限。	1.調整序號。 2.配合「都市計畫桃園市施行細則」發布實施，修正基地容積獎勵上限。
十五、計畫區內各使用分區及用地，應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車停車位，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間；該退縮部分應自道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分植栽綠化。 (一)各使用分區臨接計畫道路未達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，公共設施及公用事業用地，約應退縮4公尺以上建築。	十四、計畫區內各使用分區及用地，應依下列規定退縮建築。 (一)<u>各種使用分區，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，公共設施及公用事業用地均應退縮4公尺以上建築，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。</u> <u>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</u>	1.調整序號。 2.參考本市一致性規定，修正退縮建築條文。

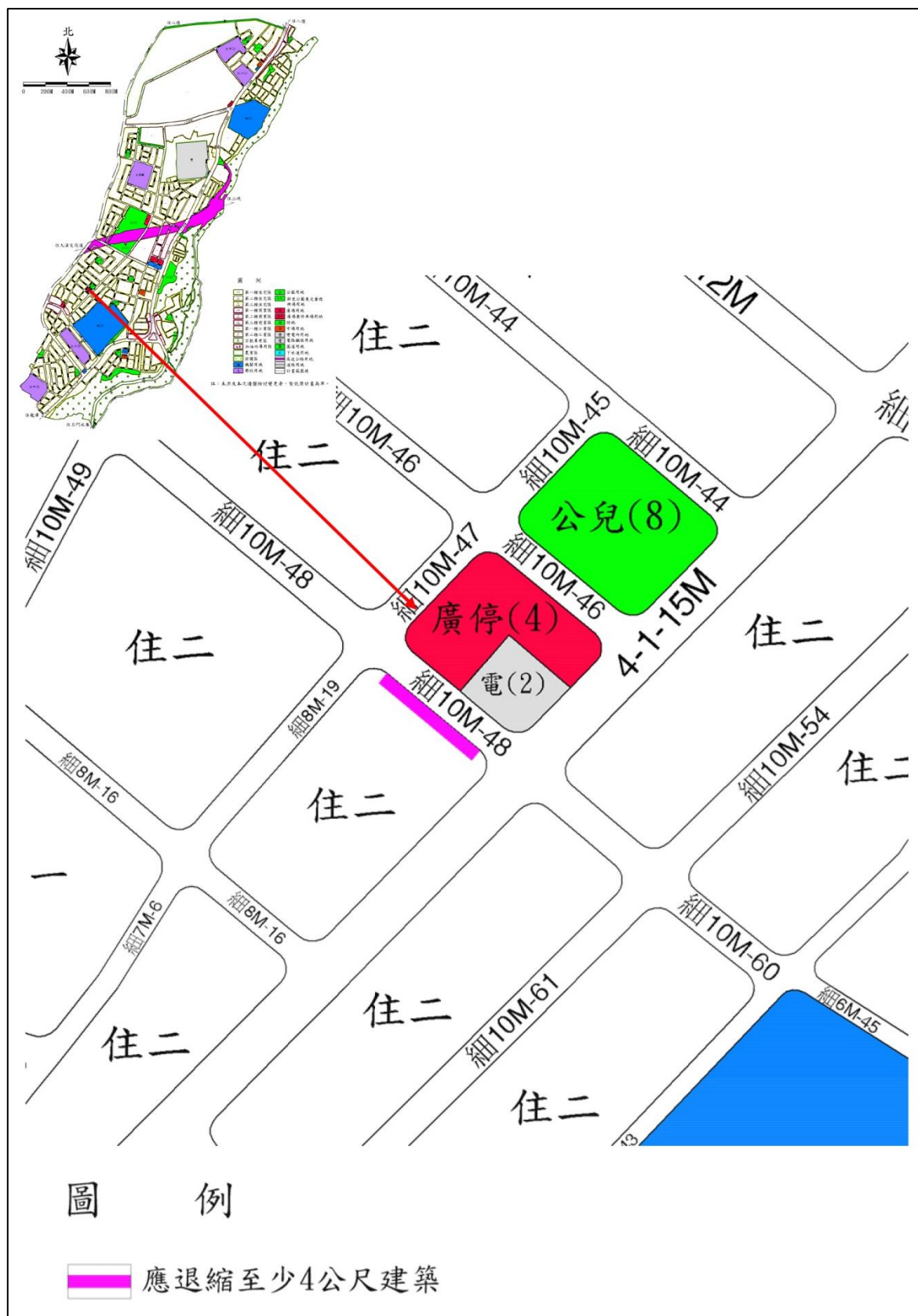
現行計畫條文內容	公展修正條文內容	備註																								
(二)各使用分區(農業區、保護區除外)臨接電路鐵塔用地者，應至少退縮4公尺建築。 (三)廣停(4)西南側臨細10M-48計畫道路住宅區應退縮4公尺建築(如附圖一)。 (四)基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。	<u>部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</u> (二)各使用分區(農業區、保護區除外)臨接電路鐵塔用地者，應至少退縮4公尺建築。 (三)廣停(4)西南側臨細10M-48計畫道路住宅區應退縮4公尺建築(如附圖一)。																									
十六、為鼓勵本計畫區第一種住宅區、第一種商業區及第一種工業區內基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)採併同捐贈公共設施用地之整體開發： 1.移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。 2.移入容積加計接受基地之基準容積後，其容積率不得大於下表規定。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>第一種商業區</td><td>80%</td><td>240%</td></tr> <tr> <td>第一種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr> </tbody> </table> 3.接收及送出基地，以本計畫區為範圍。 (二)上述之整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。 1.規模獎勵規定如下：	使用分區	建蔽率	容積率	第一種住宅區	60%	180%	第一種商業區	80%	240%	第一種工業區	70%	210%	十五、為鼓勵本計畫區第一種住宅區、第一種商業區及第一種工業區基地<u>捐贈公共設施用地及合併建築加速開發</u>，訂定下列獎勵措施： (一)捐贈公共設施用地： 1.移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。 2.移入容積加計接受基地之基準容積後，其容積率不得大於下表規定。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>第一種商業區</td><td>80%</td><td>240%</td></tr> <tr> <td>第一種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr> </tbody> </table> 3.接收及送出基地，以本計畫區為範圍。 (二)為鼓勵建築基地合併及加速開發，訂定規模獎勵及時程獎勵。 1.規模獎勵規定如下：	使用分區	建蔽率	容積率	第一種住宅區	60%	180%	第一種商業區	80%	240%	第一種工業區	70%	210%	1.調整序號。 2.原條文所述整體開發係指申請建築併同捐贈公共設施用地，故刪除相關文字。 3.為明確界定老舊社區獎勵措施，將相關條文另增列十六條述明。 4.配合刪除第十三條公益性設施條文，修訂相關文字。
使用分區	建蔽率	容積率																								
第一種住宅區	60%	180%																								
第一種商業區	80%	240%																								
第一種工業區	70%	210%																								
使用分區	建蔽率	容積率																								
第一種住宅區	60%	180%																								
第一種商業區	80%	240%																								
第一種工業區	70%	210%																								

現行計畫條文內容			公展修正條文內容			備註
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例		建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例		
面積達1500m ² 以上	3%		面積達1500m ² 以上	3%		
面積達3000m ² 以上	5%		面積達3000m ² 以上	5%		
面積達5000m ² 以上	10%		面積達5000m ² 以上	10%		
2.建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。			2.建築基地於本細部計畫第一次通盤檢討公告實施日（105年8月17日）起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。			
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例		期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例		
公告實施日起3年內	10%		公告實施日起3年內	10%		
公告實施超過3年、5年以內	5%		公告實施超過3年、5年以內	5%		
3個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。			3個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。			
(三)老舊社區(詳附圖二)整體開發部分，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定相關獎勵措施如下：						
1.一般獎勵：						
(1)都市更新容積獎勵(上限50%)。						
(2)開放空間容積獎勵(上限20%)。						
(3)提供公益性設施容積						

現行計畫條文內容	公展修正條文內容	備註														
獎勵(上限20%)。 2.整體開發容積獎勵：(上限10%) <table><tr><td>建築基地合併開發規模</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>面積達500m²以上</td><td>3%</td></tr><tr><td>面積達1000m²以上</td><td>5%</td></tr><tr><td>面積達2000m²以上</td><td>10%</td></tr></table> 3.時程容積獎勵：(上限10%) <table><tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>公告實施日起3年內</td><td>10%</td></tr><tr><td>公告實施超過3年、5年以內</td><td>5%</td></tr></table>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達500m ² 以上	3%	面積達1000m ² 以上	5%	面積達2000m ² 以上	10%	申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	公告實施日起3年內	10%	公告實施超過3年、5年以內	5%		
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
面積達500m ² 以上	3%															
面積達1000m ² 以上	5%															
面積達2000m ² 以上	10%															
申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
公告實施日起3年內	10%															
公告實施超過3年、5年以內	5%															
	<u>十六、為鼓勵本計畫區老舊社區內(詳附圖二)第一種住宅區、第一種商業區及第一種工業區，基地捐贈公共設施用地及合併建築加速開發，訂定下列獎勵措施：</u> <u>(一)捐贈公共設施用地：</u> <u>1.移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。</u> <u>2.移入容積加計接受基地之基準容積後，其容積率不得大於下表規定。</u> <table><tr><td>使用分</td><td>建蔽</td><td>容積</td></tr></table>	使用分	建蔽	容積	1.為明確界定老舊社區獎勵措施，增列本條文。 2.原條文所述整體開發係指申請建築併同捐贈公共設施用地，故刪除相關文字。 3.配合刪除第十三條公益性設施條文，修訂相關文字。 4.配合「都市計畫桃園市施行細則」發布實施，											
使用分	建蔽	容積														

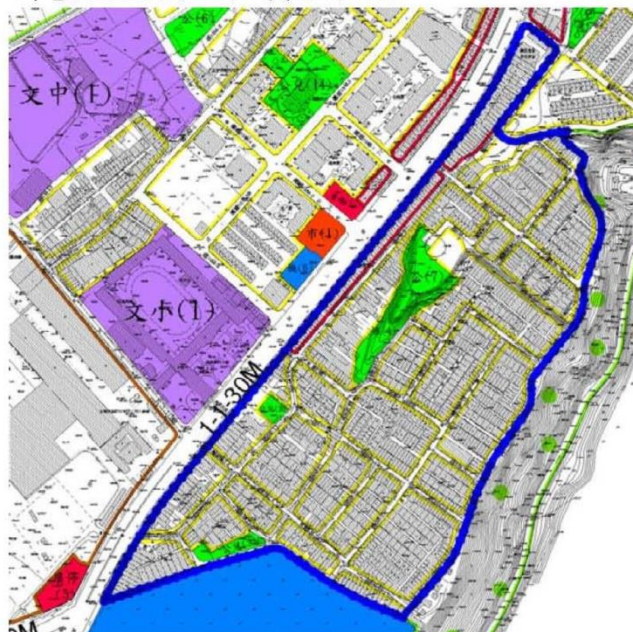
現行計畫條文內容	公展修正條文內容			備註												
		<table><tr><th>區</th><th>率</th><th>率</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第一種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr></table>	區	率	率	第一種住宅區	60%	180%	第一種商業區	80%	240%	第一種工業區	70%	210%		刪除老舊社區一般獎勵規定文字。
	區	率	率													
	第一種住宅區	60%	180%													
	第一種商業區	80%	240%													
	第一種工業區	70%	210%													
	3.接收及送出基地，以本計畫區為範圍。															
	(二)為鼓勵建築基地合併及加速開發，訂定規模獎勵及時程獎勵。															
	1.規模獎勵規定如下：															
	<table><tr><td>建築基地合併開發規模</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>面積達500m²以上</td><td>3%</td></tr><tr><td>面積達1000m²以上</td><td>5%</td></tr><tr><td>面積達2000m²以上</td><td>10%</td></tr></table>		建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達500m ² 以上	3%	面積達1000m ² 以上	5%	面積達2000m ² 以上	10%						
	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例														
面積達500m ² 以上	3%															
面積達1000m ² 以上	5%															
面積達2000m ² 以上	10%															
2.建築基地於本細部計畫第一次通盤檢討公告實施日（105年8月17日）起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。																
<table><tr><td>期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>公告實施日起3年內</td><td>10%</td></tr><tr><td>公告實施超過3年、5年以內</td><td>5%</td></tr></table>		期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	公告實施日起3年內	10%	公告實施超過3年、5年以內	5%									
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
公告實施日起3年內	10%															
公告實施超過3年、5年以內	5%															
十七、依本要點第十五點規定申																
十七、依本要點第十五及十六點																
修改條文內申請																

現行計畫條文內容	公展修正條文內容	備註
請容積獎勵者，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。都市設計審議必要時得比照本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據，並依本計畫都市設計準則辦理，詳附錄二。	規定申請容積獎勵者，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。都市設計審議必要時得比照本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據，並依本計畫都市設計準則辦理，詳附錄二。	容積獎勵依據。
未規定	<u>十八、本計畫區位於高速公路兩側1公里範圍內之建築基地，應依附錄二都市設計準則辦理。</u>	本計畫已依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第9條第一項第五款規定，為使本條文更臻明確，將原計畫書中規定高速公路1公里範圍內地區應辦理都市設計之規定，明訂於土地使用分區管制要點，以利後續執行。
十八、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。	<u>十九、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。</u>	調整序號。
十九、本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。	<u>二十、本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。</u>	調整序號。

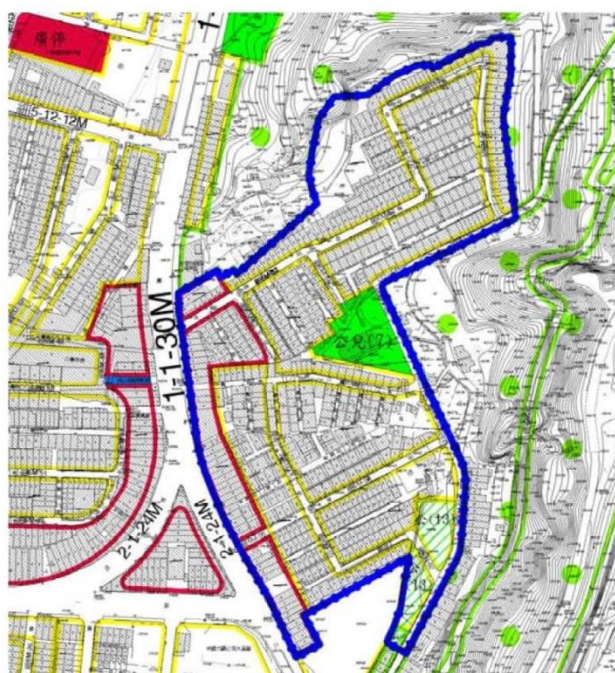


附圖一 電路鐵塔用地(2)西南側住宅區應退縮 4 公尺建築示意圖

一、計畫區北側—仁義里社區



二、計畫區南側—仁文里社區



附圖二 老舊社區範圍圖

表 2 都市設計準則修正對照表

原條文	修訂條文	備註
為塑造都市整體意象及風格，訂定都市設計準則。	維持原條文。	
一、建築物造型及色彩 (一)建築物造型 1.六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。 2.五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本計畫區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列原則辦理： (1)屋頂層應按各幢建築物建築面積至少50%設置斜屋頂，但不含斜版式女兒牆之投影面積。 (2)建築物屋頂突出物應配合設置斜屋頂。 (3)建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於二比一且不得小於1比4(高比底)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。 (4)斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統，不得直接流放到地面。 (5)屋頂突出物，如水箱、空調設備、電梯機房等，必需以百葉格柵四面遮蔽，其造型應配合建築物立面設計。 (二)建築物色彩 1.建築物外牆以採二種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反	一、建築物造型及色彩 (一)建築物造型 1.六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。 2.五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本計畫區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列原則辦理： (1)<u>屋頂層及屋頂突出物合計應按各幢建築物頂層樓地板面積至少50%設置斜屋頂，但不含斜版式女兒牆之投影面積。</u> (2)建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於二比一且不得小於1比4(高比底)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。 (3)斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統，不得直接流放到地面。 (4)屋頂突出物，如水箱、空調設備、電梯機房等，必需以百葉格柵四面遮蔽，其造型應配合建築物立面設計。 (二)建築物色彩 1.建築物外牆以採二種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用<u>反光玻璃帷幕</u>。 2.公共建築外牆之顏色，以中低明	參酌建築設計實務及「桃園市都市設計審議共同決議事項」修正。

原條文	修訂條文	備註
光玻璃帷幕。 2.公共建築外牆之顏色，以中低明度及中低彩度之色彩為主，並與其他輔佐色彩相配合。 3.商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。 4.住宅區建築物外牆顏色採用低彩度暖色系之單色相，同一基地建築應採相同色相。	度及中低彩度之色彩為主，並與其他輔佐色彩相配合。 3.商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。 4.住宅區建築物外牆顏色採用低彩度暖色系之單色相，同一基地建築應採相同色相。	
二、環境保護原則 (一)基地開發不得影響高速公路排水設施及系統。 (二)因整地所造成之裸地應綠化、美化。	維持原條文。	
三、景觀及綠化原則 (一)建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。 (二)面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (三)圍牆高度不得高於150公分，其透空部分不少於圍牆面積50%，並儘量採用綠籬美化。	三、景觀及綠化原則 (一)建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。 (二)面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (三)圍牆高度不得高於<u>180</u>公分，其透空部分不少於圍牆面積50%，並儘量採用綠籬美化。	為符合實務需求及安全無維護，參酌「桃園市都市設計審議共同決議事項」修訂。

第 4 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案」等 4 案

說明：

一、辦理緣起：

為配合機場捷運線建設，訂定增額容積相關規定，俾利挹注本市公共建設，落實車站周邊土地使用 TOD 發展，故配合變更細部計畫土地使用分區管制要點部分條文內容。沿線涉及林口特定區計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫 4 處都市計畫區。

經檢討機場捷運線涉及之細部計畫案件，就已有細部計畫之地區，以變更既有細部計畫方式辦理；尚無細部計畫之地區，以訂定各該計畫區細部計畫方式辦理，其所涉及之新訂或變更之細部計畫案件共計 4 案：

- (一)變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案。
- (二)訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫案（機場捷運線實施增額容積）細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (三)訂定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（機場捷運線實施增額容積）細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (四)變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案。

二、擬定及變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 17 條、第 27 條。

四、計畫性質：擬定及變更細部計畫。

五、辦理歷程：

107 年 02 月 27 日起辦理公開展覽，並於 107 年 03 月 21 日假大園區老人文康綜合活動中心及中壢區公所辦理公

開展覽說明會。

六、位置及範圍：詳圖 1~圖 7(各車站增額容積實施範圍)。

七、計畫內容：詳各案計畫書。

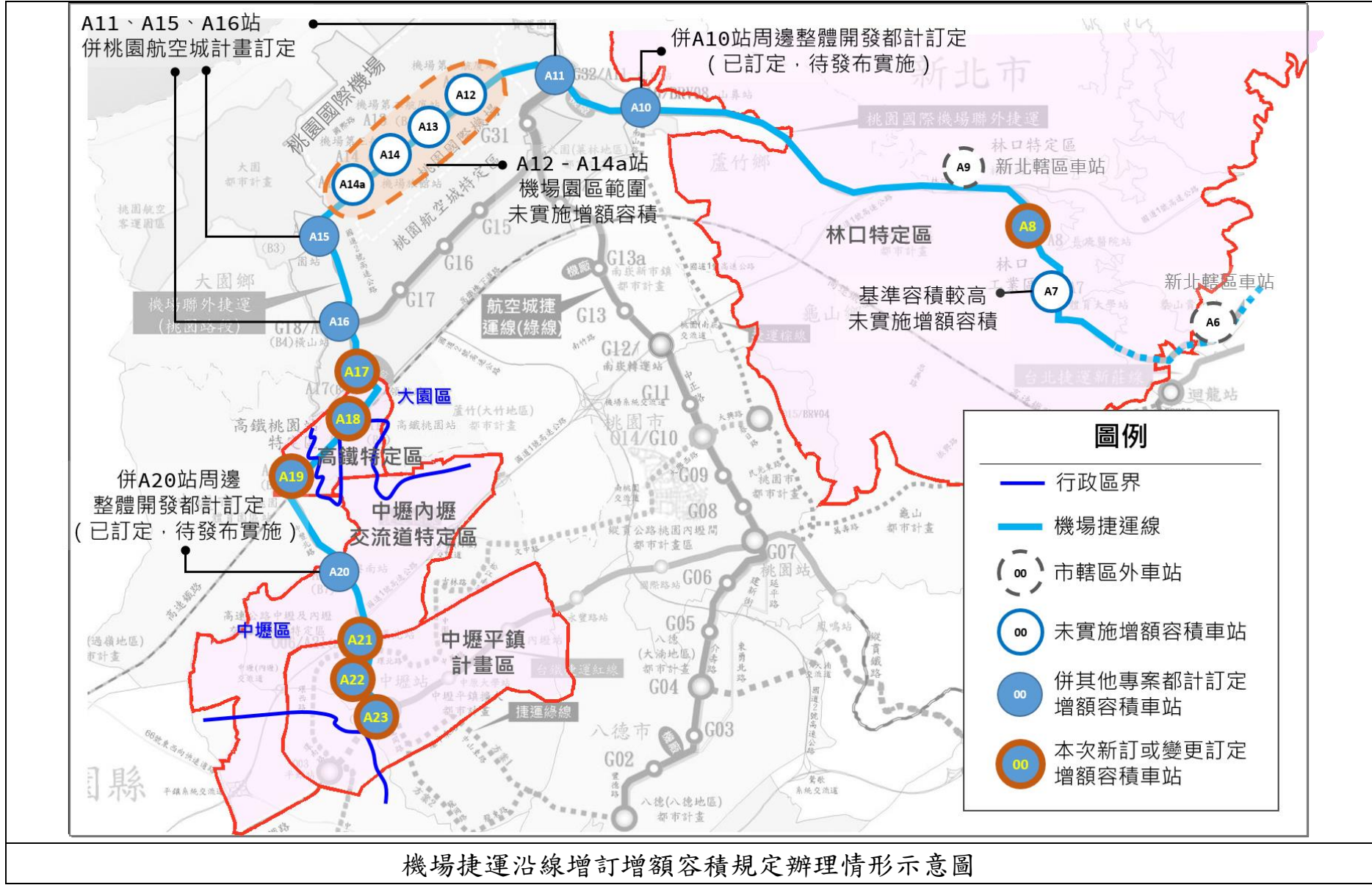
八、土地使用分區管制要點：詳附件。

九、公民或團體陳情意見：共 4 件，詳附件。

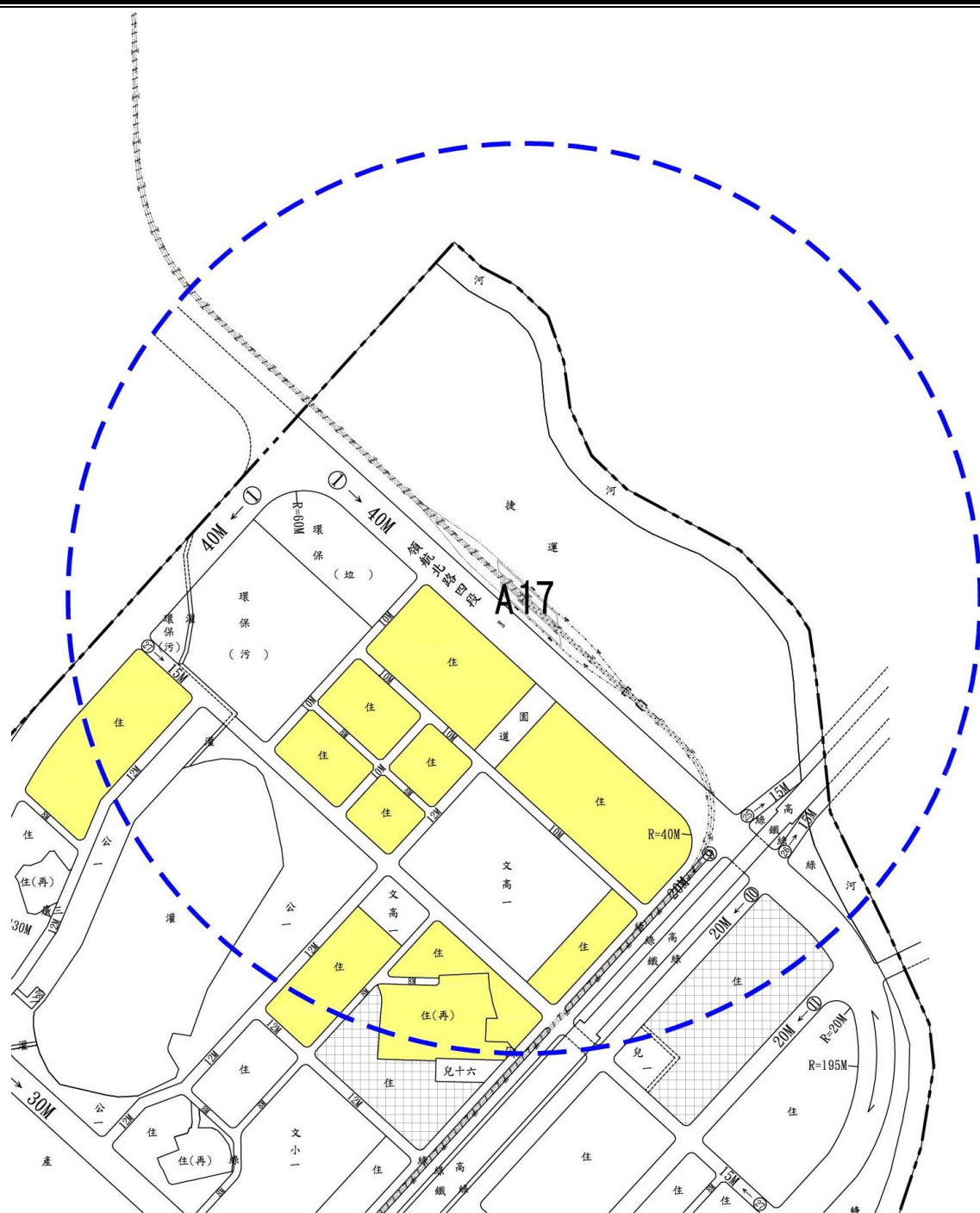
決議：本案修正通過，並請依下列修正：

一、本案 A18 站實施增額容積範圍誤漏商二街廓予以納入修正。

二、公民或團體陳情意見綜理表決議詳表一。



機場捷運沿線增訂增額容積規定辦理情形示意圖

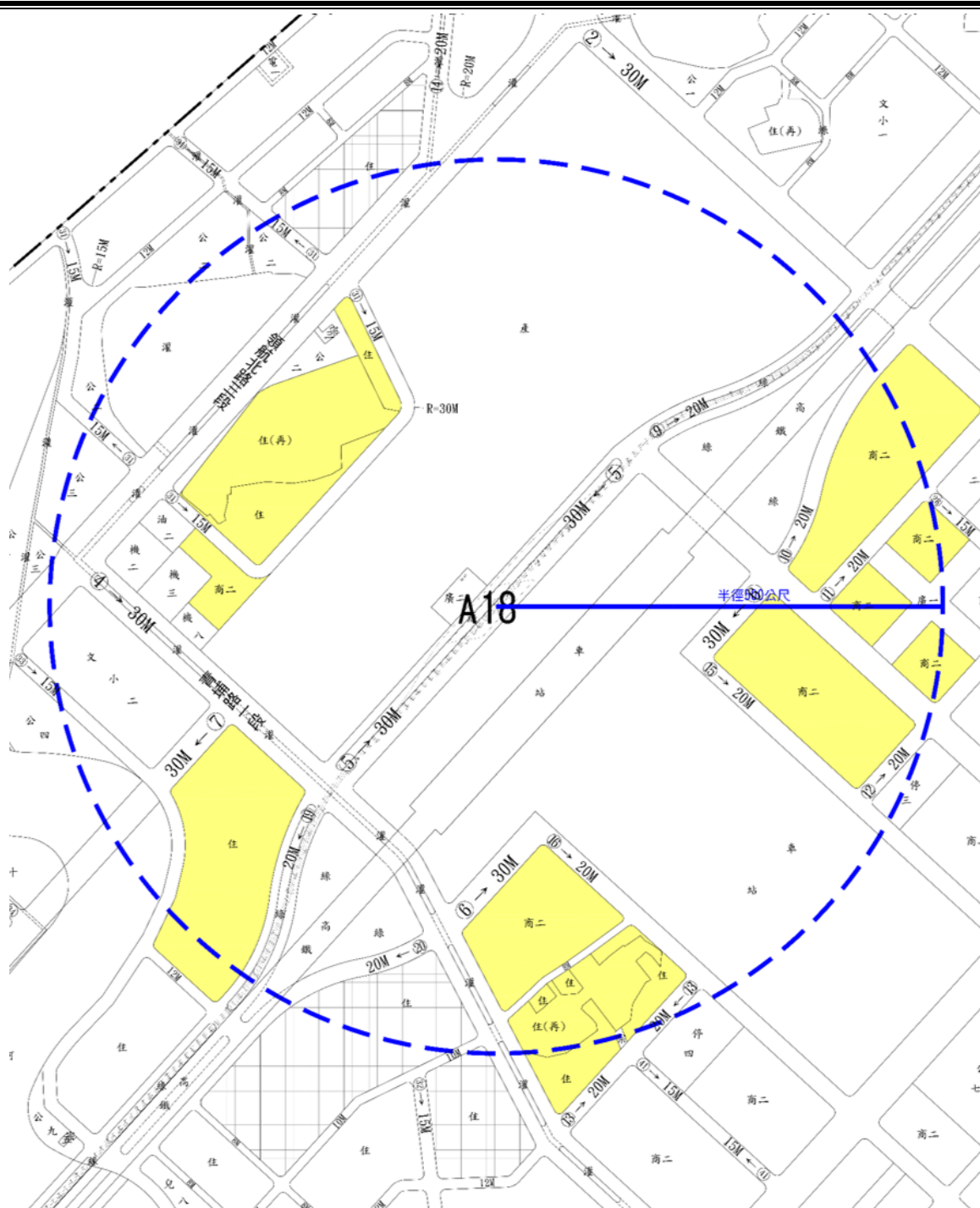


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站周邊半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上街廓

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。

圖 1 高速鐵路桃園車站特定區計畫 A17 站實施增額容積範圍示意圖

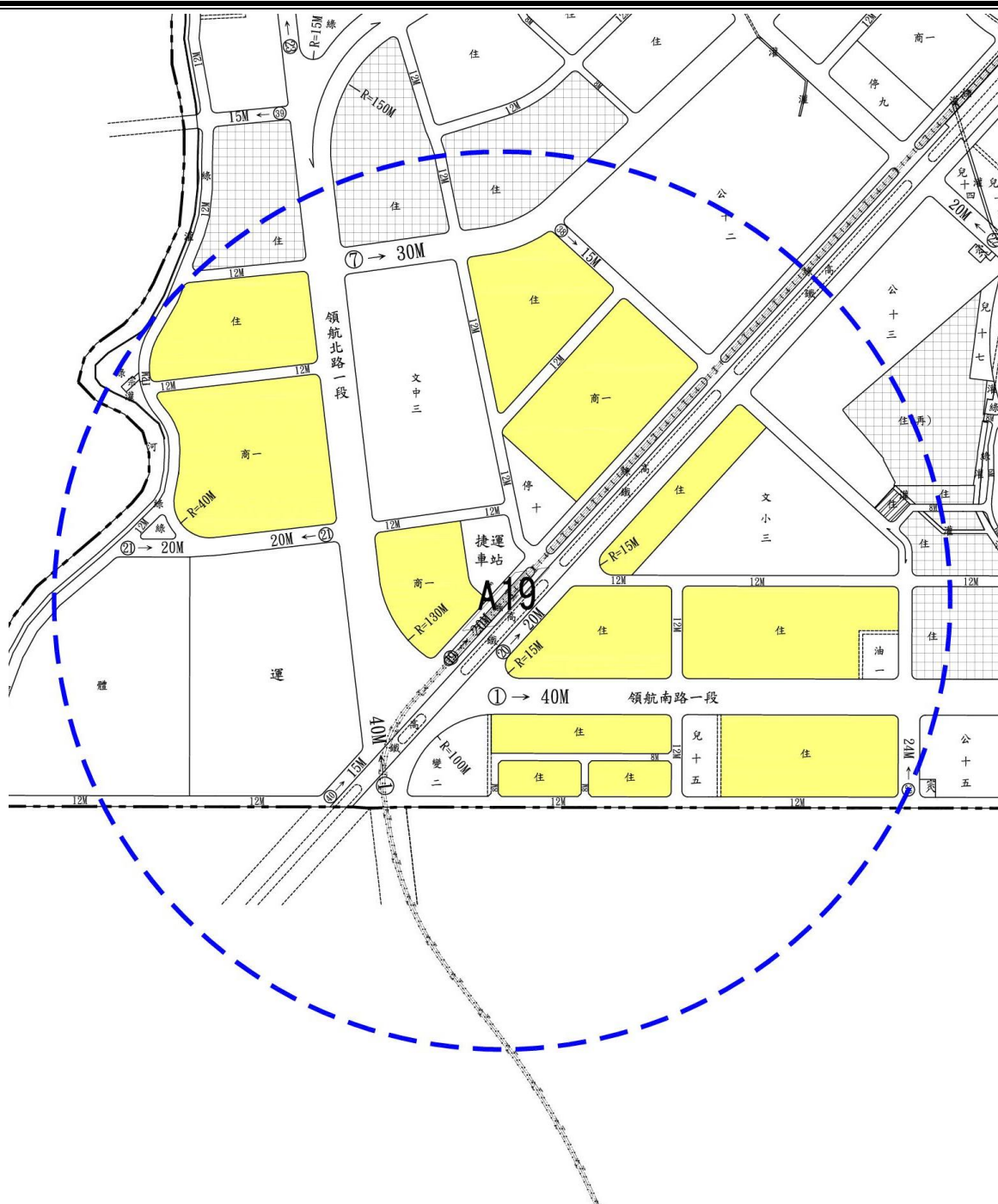


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站周邊半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上街廓

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。

圖 2 高速鐵路桃園車站特定區計畫 A18 站實施增額容積範圍示意圖

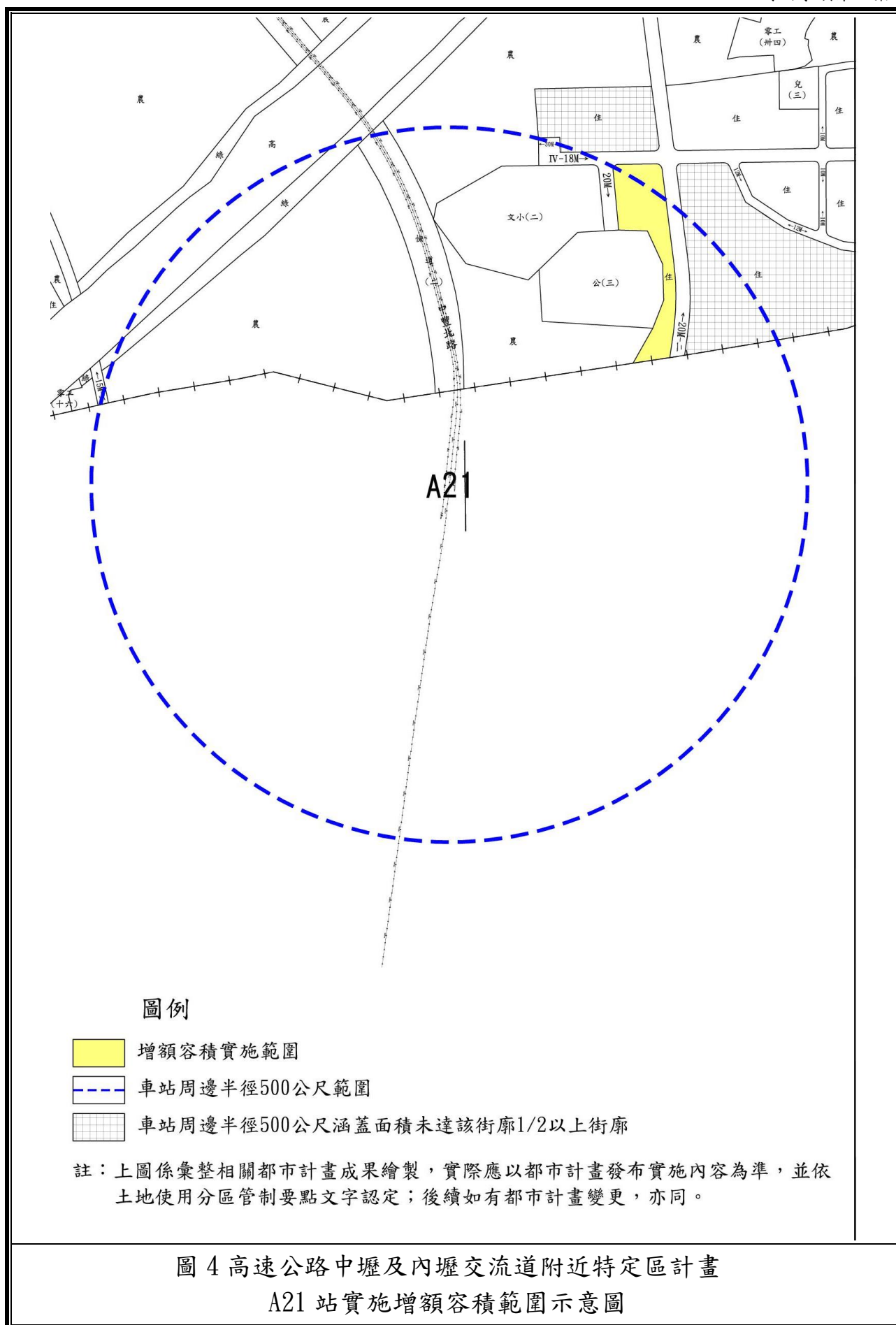


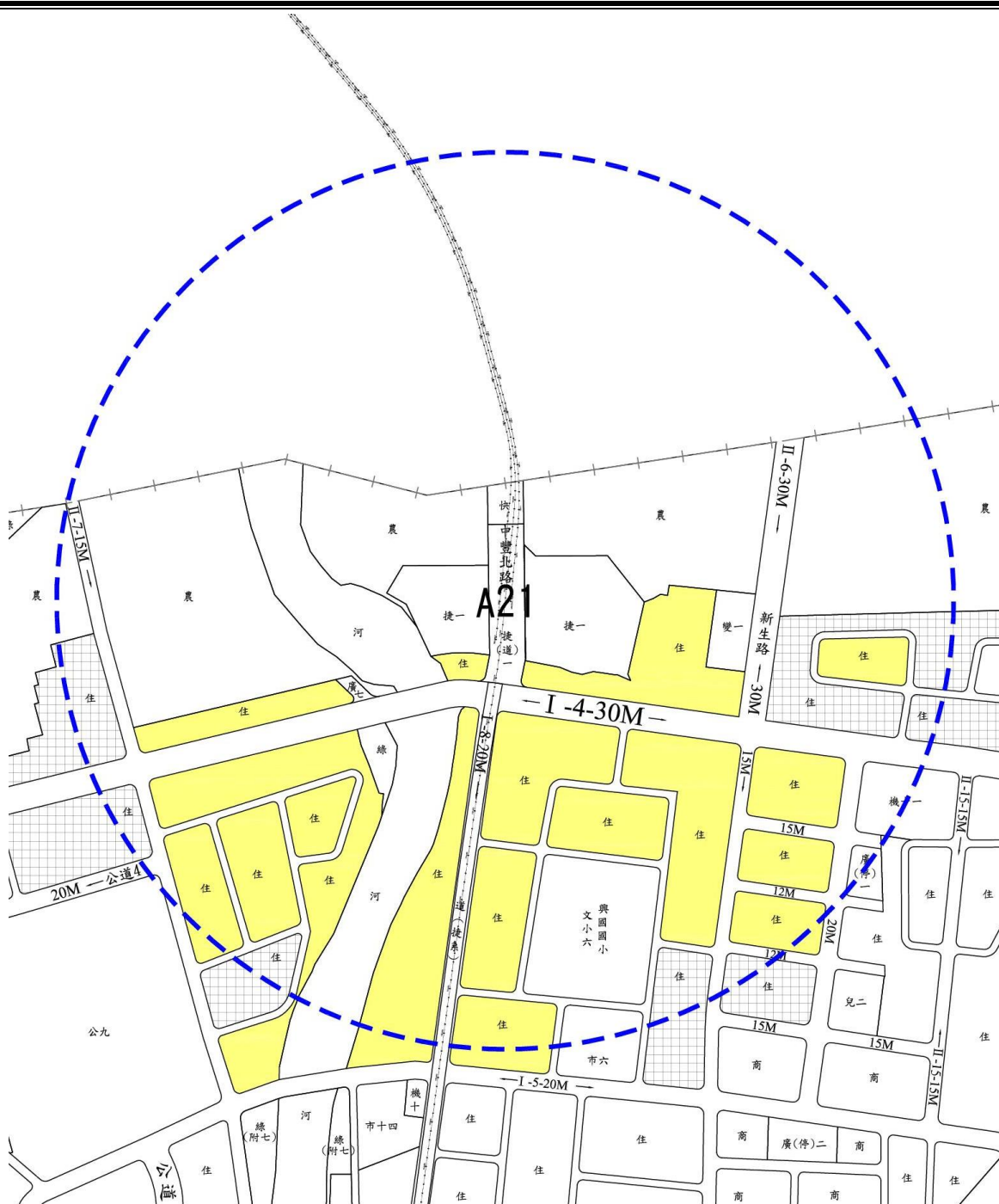
圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站周邊半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上街廓
- 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。

圖 3 高速鐵路桃園車站特定區計畫 A19 站實施增額容積範圍示意圖





圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站周邊半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上街廓

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。

圖 5 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 A21 站實施增額容積範圍示意圖

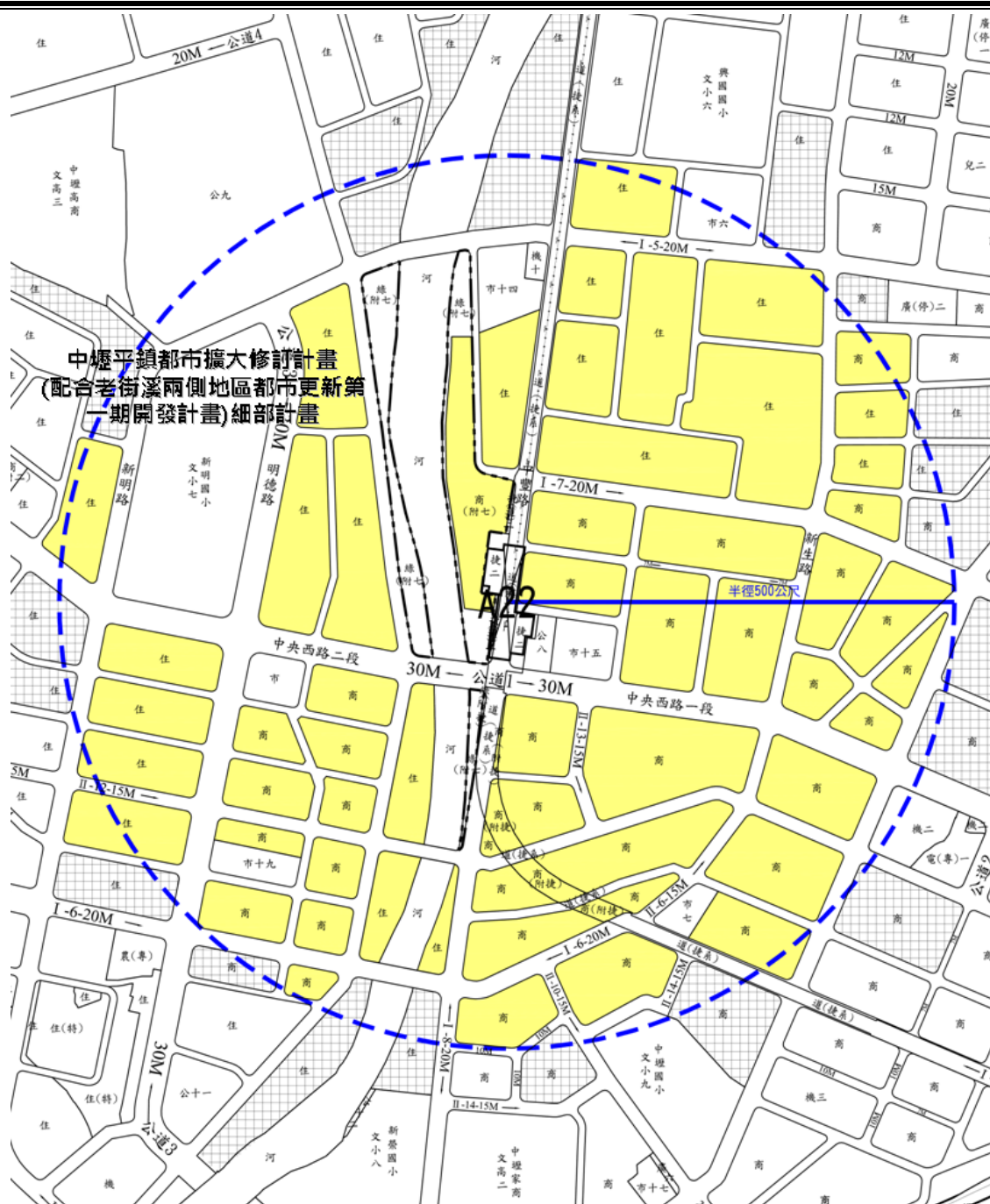
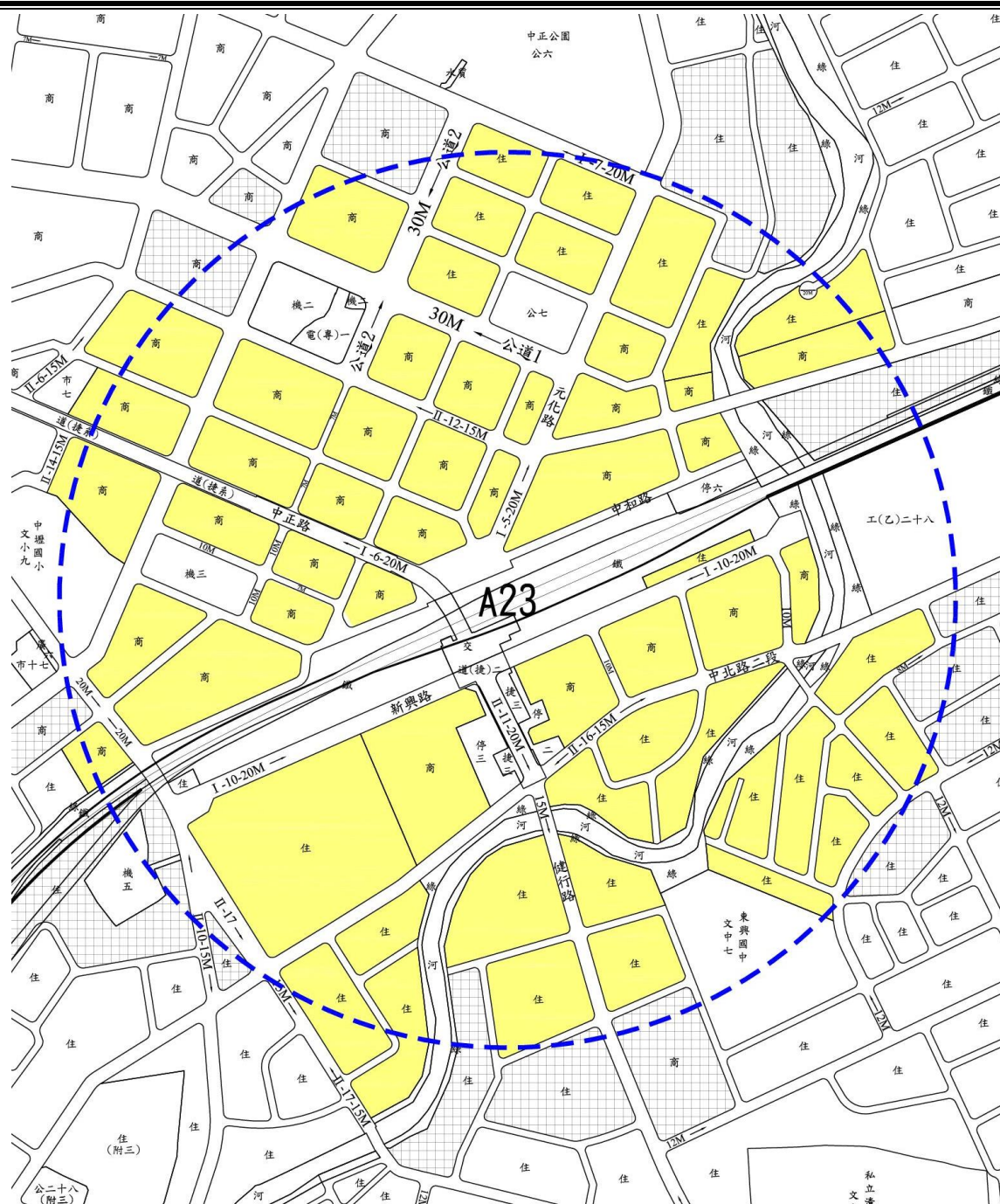


圖 6 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 A22 站實施增額容積範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站周邊半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上街廓

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。

圖 7 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 A23 站實施增額容積範圍示意圖

附件 各計畫案土地使用分區管制要點

變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案：

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
第一章 總則	維持原條文	--	--
一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理	照案通過。
二、本要點包括下列五大部分： (一)土地使用分區管制及開發強度(第二章) (二)都市設計管制事項(第三章) (三)高鐵車站專用區(以下簡稱站區)土地使用管制及都市設計管制事項(第四章) (四)再發展地區再開發管理規定(第五章) (五)附則(第六章)	維持原條文	--	--
三、本要點各章之適用範圍如下： (一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」及第五章「再發展地區再開發管理規定」等規定辦理。 (二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議						
第二章 土地使用分區管制及開發強度	維持原條文	--	--						
四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。 (一)住宅區於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。	維持原條文	--	--						
<table><tr><td>期限</td><td>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</td></tr><tr><td>3 年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過 3 年未逾 5 年內</td><td>5%</td></tr></table>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3 年以內	10%	超過 3 年未逾 5 年內	5%			
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例								
3 年以內	10%								
超過 3 年未逾 5 年內	5%								
(二)住宅區建築基地規模獎勵規定如下： 1.為鼓勵住宅區加速開發及大規模開發，住宅區依上開 3 以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於 2,000 m ² 者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 5,000 m ² 者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15 %；大於 10,000 m ² 者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。									

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議						
2.3 年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 2,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20 %。 (三)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。									
五、商一(鄰里性商業區)係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百四十。 (一)商一(鄰里性商業區)於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 <table><tr><td>期限</td><td>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</td></tr><tr><td>3 年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過 3 年未逾 5 年內</td><td>5%</td></tr></table>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3 年以內	10%	超過 3 年未逾 5 年內	5%	維持原條文	--	--
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例								
3 年以內	10%								
超過 3 年未逾 5 年內	5%								

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
(二)商一(鄰里性商業區)建築基地規模獎勵規定如下： 1.為鼓勵商一(鄰里性商業區)加速開發及大規模開發，商一(鄰里性商業區)依上開3年以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。 2.3 年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。 (三)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。			
六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議						
不得大於百分之三百。另為促進開發，得依下列事項辦理： (一)「商二」建築物供國際觀光旅館、國際會議廳、展覽館並經桃園縣都市設計審議委員會審查通過者，得以上開使用樓地板面積合算增加 30%樓地板面積，增加部分須作上開使用。 (二)前開該使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，且於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。 (三)商二(主要商業區)於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 <table><tr><td>期限</td><td>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</td></tr><tr><td>3 年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過 3 年未逾 5 年內</td><td>5%</td></tr></table> (四)商二(主要商業區)建築基地規模獎勵規定如	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3 年以內	10%	超過 3 年未逾 5 年內	5%			
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例								
3 年以內	10%								
超過 3 年未逾 5 年內	5%								

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
下： 1. 為鼓勵商二(主要商業區)加速開發及大規模開發，依上開3年以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。 2. 3年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。 (五)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。			
七、為鼓勵本計畫區加速開發建設為「經貿展覽園區」之目的，訂定下列獎勵措施： (一)高鐵車站專用區及產業專用區於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都	維持原條文	--	--

原條文		修正條文	修訂理由	市都委會決議
市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。				
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例			
5年以內	10%			
超過5年未逾7年內	5%			
(二)依前項獎勵規定核發建造執照後，除下列情形外，不得辦理建造執照變更設計： 1.變更起造人或其他與設計內容無關之變更事項。 2.建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。 3.依規定設置天橋(或地下連接通道)，需留設之公共空間。 4.依本府要求配合辦理者。 5.以建造執照變更設計申請日期重新核算增加興建容積樓地板面積者。 6.其他經桃園縣都市設計審議委員會審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建容積樓地板面積。 (三)上開獎勵容積規定不受				

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
本要點第二十三條之限制。			
八、「產業專用區」應以引進高科技、文教休憩、機場相關服務及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。 前項留設作為必要之必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公眾使用。 (一)產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，並得採分期分區開發方式辦理，提經桃園縣都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括： 1.整體規劃構想。 2.土地利用計畫(含土地使用管制規定)。 3.交通運輸計畫。 4.必要性服務設施計畫。 5.事業及財務計畫。 6.經營管理計畫。 7.其他相關配合計畫。 (二)產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則： 1.必要性服務設施應能滿足區內之需求，劃設面積不得低於總面積之 30	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
％。 2.應避免對外部環境造成負面衝擊。 3.規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。 (三)審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。 (四)產業專用區之開發建築應於發照前，送經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。 (五)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。 (六)產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1.高科技專業、生技及醫療等相關使用：供高科技、生技及醫療產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。 2.工商服務及展覽使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。 3.購物中心使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、			

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 4.文教休憩使用：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 5.機場相關服務業使用：供設置國際性商業總公司或航空公司、會議中心、貿易展示、金融、電信、訓練、資訊服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心與相關設施交易交流使用。 6.其他使用：經桃園縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (七)產業專用區之使用管制規定如下： 1.產業專用區內之必要性服務設施得計入法定空地。 2.產業專用區容積率不得大於百分之二百四十，各種使用之建蔽率不得大於下列規定： (1)高科技專業、生技及醫療等相關使用：百分之五十。 (2)工商服務及展覽使用：百分之四十。 (3)購物中心使用：			

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
a.大型購物中心：百分之四十。 b.倉儲購物中心：百分之六十。 (4)文教休憩使用：百分之四十。 (5)機場相關服務業使用：百分之四十。 (6)其他使用：百分之四十。			
九、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	維持原條文	--	--
十、宗教專用區之使用，依下列規定： (一)原計畫為保存、維護原有之青昇宮、廣天寺及其廟埕廣場而劃設之宗教專用區，除因保存維護需要作必要之修繕外，不得任意擴建，並不得作納骨塔使用。 (二)其餘宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。另考量本特定區之整體景觀意象，建築配置應配合公園、綠地之整體規劃設計。	維持原條文	--	--
十一、灌溉設施專用區以專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。 另鄰接公一及公二之灌溉設施專用區，得供休閒遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
遊憩管理服務設施、安全設施、水源保護及水土保持設施等，並應保持原有水域面積，原屬陸域土地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。			
十二、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	維持原條文	--	--
十三、捷運車站專用區之土地使用強度、允許使用項目、都市設計管制事項等，應依下列事項規定辦理： (一)捷運車站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%。但供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計依商業區之相關規定。 (二)捷運車站專用區以供車站及相關附屬設施使用為主，必要時得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
室等經主管機關核定許可設立之使用項目。			
十四、「運動休閒專用區」以結合棒球、各類室內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動為主，並應由開發者擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。前項留設作為必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供民眾使用。 (一)運動休閒專用區應與西側之體育場用地合併規劃興建使用，並由開發者研擬整體開發計畫。整體開發計畫內容應包括： 1.整體規劃構想。 2.土地利用計畫。 3.道路運輸計畫。 4.必要性服務設施計畫(包括空地綠美化計畫、公共停車空間及供公眾使用之運動設施等)。 5.事業及財務計畫(得分期分區辦理)。 6.經營管理計畫。 7.其他相關配合計畫。 (二)運動休閒專用區之整體開發計畫，應符合下列原則： 1.應避免對外部環境造成	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議								
負面衝擊。 2.規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。 (三)審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。 (四)運動休閒專用區之開發建築應於發照前，送經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。 (五)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。 (六)運動休閒專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 340%。											
十五、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及相關使用依下表規定： <table border="1" data-bbox="185 1400 641 2029"> <thead> <tr> <th data-bbox="185 1400 288 1644">公共設施用地種類</th><th data-bbox="288 1400 368 1644">最大建蔽率</th><th data-bbox="368 1400 448 1644">最大容積率</th><th data-bbox="448 1400 641 1644">備 註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="185 1644 288 2029">高鐵用地</td><td data-bbox="288 1644 368 2029">不予規定</td><td data-bbox="368 1644 448 2029">不予規定</td><td data-bbox="448 1644 641 2029">供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備 註	高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵	維持原條文	--	--
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備 註								
高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵								

原條文				修正條文	修訂理由	市都委會決議
			地下化路線之地面得作綠地、道路、通風口及其他高鐵相關設施使用。			
機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。			
公園	—	—	1.公三用地得作共同管道監控中心及相關設施使用。 2.公十二用地得作遊客中心使用。 3.公十三用地得作展示館使用。 4.除公十三用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%，其餘公園用地之建蔽率不得大於5%。			
兒童	—	—				

原條文					修正條文	修訂理由	市都委會決議
	遊樂場						
	體育場		60 %	250 %	應與運動休閒專用區合併興建使用。		
	停車場	平面使用	—	—	「停五」至「停七」等三處限作地下及地面之平面停車使用。		
		立體使用	80 %	400 %	「停二」至「停四」及「停八」至「停十」等七處得作立體停車場。		
	學校	文小	40 %	120 %	1.位於公一東側之文高用地地下應作停車場供公共使用。 2.文高一用地兩處土地得以地下道或橋方式連通，其建蔽率與容積率得合併計算。		
		文中	40 %	120 %			
		文高	50 %	200 %			
	環保設施		不予	不予	應自基地境界線退		

原條文				修正條文	修訂理由	市都委會決議
	用地	規定	規定	縮十公尺以上建築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並予綠化以避影響都市景觀及鄰近土地使用。		
	變電所	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。		

原條文					修正條文	修訂理由	市都委會決議
	捷運機廠用地	30%	70%	1.捷運機廠內得作捷運車站及相關附屬設施(含捷運變電站)使用。 2.前項作為捷運車站及其相關附屬設施(含捷運變電站)使用之土地，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。			
	園道	—	—	得供進出捷運站之人行及道			

原條文				修正條文	修訂理由	市都委會決議
			路使用。			
廣場	—	—	1.除供公眾使用之人行地下道或架空走道使用者外，均不得作立體使用。 2.面臨廣一之商業區(商二)應自基地境界線退縮五公尺以上建築。 3.廣二供進出捷運站之人行廣場使用。			
電力設施用地	不予規定		供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設五公尺以上作為緩衝綠帶。			
綠地	—	—	新街溪西側及洽溪東側之綠地應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠			

原條文					修正條文	修訂理由	市都委會決議
				式構造，並依規劃設計需要於綠地配設自行車道，以形成連續性之環狀系統。			
十六、本特定區之道路得供興建捷運系統之路線、車站使用，綠地得供道路使用。另道路用地下方已供管線或灌溉溝渠使用者，其地面若為提供人行通行使用，地面設施鋪面應有活動式鋪面，以提供管道維修之用。					維持原條文	--	--
十七、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工篇之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但容積獎勵額度以該基地面積乘以該基地容積率 30%為上限。					維持原條文	--	--
十八之一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照					維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。 (四)申請綠建築獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。			
十九、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理： (一)公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化。 (三)公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。	維持原條文	--	--
二十、凡建築物增設停車空間，得依「桃園縣鼓勵建築	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
物增設停車空間自治條例」規定，增加樓地板面積。			
二十一、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比例應達法定空地面積之二分之一以上。	維持原條文	--	--
二十二、本計畫區不得適用「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」。	維持原條文	--	--
二十三、本計畫區建築基地(再發展區除外)之容積獎勵後建築容積總和，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積。	刪除	施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則管制。	照案通過。
	<u>二十三、增額容積相關規定：</u> <u>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，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。</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</u>	為落實捷運車站周邊 TOD 發展理念，新增增額容積規定。	照案通過。

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
	<u>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>		
第三章 都市設計管制事項	維持原條文	--	--
二十四、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(詳見第四章)辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。本特定區之開發建築，應於發照前經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。	維持原條文	--	--
二十五、桃園縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項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	--	--
二十六、「商一」及「商二」之開發建築，應配合「高鐵車站專用區」或「捷運車站專用區」及「運動休閒專用區」人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，應經桃園縣交通主管機關核准，並經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過，並得免計建蔽率及容積率。			
二十七、建築基地之開放空間系統留設規定如下： 各使用分區及公共設施用地內之建築基地，應退縮建築以留設連續之帶狀開放空間：面臨四十公尺計畫道路者，應退縮六公尺以上建築；面臨三十公尺至二十(含)公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另「商二」鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三・五公尺以上建築。以上有關退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用。	維持原條文	--	--
二十八、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
人行使用之帶狀開放空間，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。			
二十九、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達二分之一以上，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	維持原條文	--	--
三十、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖二】及【附圖三】至【附圖八】設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。	維持原條文	--	--
三十一、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： (一)街道傢俱設置應配合整	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 (二)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過。			
三十二、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之廣場、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。	維持原條文	--	--
三十三、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： (一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。 (二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
三十四、建築物附屬汽車停車空間之設置，一律以建築技術規則所規定之停車位數量乘以一・二倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。商業區、產業專用區、機關用地及高鐵車站專用區(附屬事業)等建築物附屬機車停車空間之設置標準，應依其樓地板面積每二〇〇平方公尺設置乙位計算，機車停車位之空間尺寸長度不得小於二・〇公尺，寬度不得小於一・〇公尺，通道不得小於二・〇公尺。	維持原條文	--	--
三十五、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計畫時，一併審查核定。	維持原條文	--	--
三十六、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物，應由都市設計審議委員會訂定設計標準整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。	維持原條文	--	--
三十七、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
佳設計量為原則。			
三十八、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	維持原條文	--	--
第四章高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項	維持原條文	--	--
三十九、為整合高鐵車站專用區(以下簡稱總站)內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。	維持原條文	--	--
四十、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」(簡稱都市設計審議小組)，依據本章規定進行審議。站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。	維持原條文	--	--
四十一、站區內之建築基地退縮建築規定，應依據本管制要點第二十七條規定辦理。	維持原條文	--	--
四十二、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：	維持原條文	--	--

原條文					修正條文	修訂理由	市都委會決議
土地 使用 別	面 積 (公 頃)	建 蔽 率	站區供 屬事 業使 用之 最大 總數 地板 面積 (平方 公尺)	備 註			
交通 設施	9.1 3	60 %	342,000	1. 高 鐵 車 站 外 之 路 線 設 施 構 造 物 不 予 以 計 入 建 蔽 率。			
附 屬 事 業	8.5 5	60 %		2. 其 樓 地 板 得 按 實 際 發 展 需 要 配 置 於 交 通 設 施 及 附 屬 事 業 用 地 上。			
站 區 廣 場	2.0 0	—	—	得 適 度 供 做 人 工 地 盤 (經 都 市 設 計 委 員 會 審 議 通 過 者, 得 不 計 入 建 蔽 率)、機 電 設 備、通 風 設 備、地 下 室 出 入 口 及 公 共 地 下 停 車 場 等。			
(一)交通設施包括下列使用 項目：鐵路車站(高鐵							

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
車站與捷運共站之站體、路軌及必要之安全設施、服務設施)、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。 (二)附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。			
四十三、站區之規劃設計應符合下列規定： (一)土地使用 1.車站站體東南側應集中留設站區廣場，其面積不得少於二·〇公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附圖九】留設。 2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於五、二五〇平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。 3.站區應提供公眾使用之小汽車停車位一、四三〇個以上及機車、腳踏車停車位一、五四〇個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之汽車停車空間及機車、腳踏車停車位。機車、腳踏車停車位之停車空間設置標準應依其樓地板面積每二〇〇平方公尺設置乙位計算，停車位之空間尺寸長度不得小於二·二公尺，寬度不得小於〇·九公尺，通道不得小於〇·九公尺。 4.車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。 5.捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌西北側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。 6.前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。 (二)人行動線 1.站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。 2.車站站體與東南側廣場及西北側產業專用區之開放空間(包括地面層挑			

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
空部分)，其人行動線應予以連續。 (三)交通系統 1.站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接(附圖十)。 2.車站站體週邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。 (四)景觀意象 1.站區應創造地標意象。 2.站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。			
四十四、車站站體東南側廣場內應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在百分之四十以上。	維持原條文	--	--
四十五、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理： (一)建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。 (二)法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。 (三)法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
車位。			
四十六、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在四·六公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	維持原條文	--	--
四十七、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： (一)綠地、廣場等大型開放空間。 (二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	維持原條文	--	--
四十八、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物，應由都市設計審議小組訂定設計標準，整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	維持原條文	--	--
四十九、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
塑造夜間地標意象。			
五十、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	維持原條文	--	--
第五章 再發展地區再開發管理規定	維持原條文	--	--
五十一、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	維持原條文	--	--
五十二、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖送交都市計畫主管機關，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	維持原條文	--	--
五十三、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	維持原條文	--	--
五十四、本地區之土地使用管	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
制，依住宅區之規定辦理。			
五十五、本章規定事項之主管機關為桃園縣政府。	維持原條文	--	--
五十六、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	維持原條文	--	--
五十七、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： (一)最小開發規模不得低於○．二公頃。 (二)申請者應擬具整體開發計畫提交桃園縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	維持原條文	--	--
五十八、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： (一)計畫地區範圍及面積。 (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 (三)發展現況分析。 (四)土地及地上物處理計畫。 (五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 (六)公共設施建設計畫。 (七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。 (八)實施進度。	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
(九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項。			
五十九、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十： (一)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積額度公式： $V = [V0/(1-V1)] * (1+V1/2)$ V＝扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於百分之二百五十) V0＝基準容積率(係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百) V1＝無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之百分之二十) (二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。	維持原條文	--	--
六十、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
應配合建築行為完成建設，其面積不得少於面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限申請整體開發。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上(相鄰接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。			
六十一、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。	維持原條文	--	--
六十二、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。	維持原條文	--	--
六十三、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。	維持原條文	--	--
第六章 附則	維持原條文	--	--
六十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	維持原條文	--	--

訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（機場捷運線實施增額容積）細部計畫土地使用分區管制要點案：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 二、增額容積相關規定：
 - (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，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。
- 三、本要點未規定者事項，悉依 99 年 1 月 15 日發布實施「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案」規定內容辦理，並適用其他法令規定。

訂定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（機場捷運線實施增額容積）細部計畫土地使用分區管制要點案：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 二、增額容積相關規定：
 - (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，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。
- 三、本要點未規定事項，悉依 90 年 11 月 12 日發布實施「訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案」及 99 年 1 月 18 日發布實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（增【修】訂土地使用分區管制要點）案」規定內容辦理，並適用其他法令規定。

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案：

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議																		
一、為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持原條文	--	--																		
二、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	二、依都市計畫法第二十二條、 <u>第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條</u> 規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理	照案通過。																		
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th><th>建蔽</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">土地使用分區</td><td>商(特)一</td><td>70%</td><td>380%</td></tr> <tr> <td>商(特)二</td><td>60%</td><td>380%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">公共設施</td><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td></tr> <tr> <td>廣場用</td><td>—</td><td>—</td></tr> </tbody> </table> 1.商(特)一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於 300 平方公尺；建築基地最小面寬不得小於 5 公尺。 2.商(特)二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示	項目		建蔽	容積率	土地使用分區	商(特)一	70%	380%	商(特)二	60%	380%	公共設施	綠地	—	—	廣場用	—	—	維持原條文	--	--
項目		建蔽	容積率																		
土地使用分區	商(特)一	70%	380%																		
	商(特)二	60%	380%																		
公共設施	綠地	—	—																		
	廣場用	—	—																		

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議																					
等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於3,000 平方公尺。																								
四、商(特)一及商(特)二 2 層以下樓層不得為住宅使用；其建築物容許使用組別詳如下表所示，各組別允許使用之細目詳附件一，未列入之允許使用項目，須經主管機關許可：	維持原條文	--	--																					
<table><tr><th>使用分區 使用組名稱</th><th>商 (特) 一</th><th>商 (特) 二</th></tr><tr><td>第一組：多戶住宅</td><td>○ (註 2)</td><td>○ (註 2)</td></tr><tr><td>第二組：一般遊憩設施</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第三組：文教及展演設施</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第四組：日常用品零售及服務業</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第五組：一般零售業及服務業</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第六組：事務所及工商服務業</td><td>○ (註</td><td>○ (註</td></tr></table>	使用分區 使用組名稱	商 (特) 一	商 (特) 二	第一組：多戶住宅	○ (註 2)	○ (註 2)	第二組：一般遊憩設施	○	○	第三組：文教及展演設施	○	○	第四組：日常用品零售及服務業	○	○	第五組：一般零售業及服務業	○	○	第六組：事務所及工商服務業	○ (註	○ (註			
使用分區 使用組名稱	商 (特) 一	商 (特) 二																						
第一組：多戶住宅	○ (註 2)	○ (註 2)																						
第二組：一般遊憩設施	○	○																						
第三組：文教及展演設施	○	○																						
第四組：日常用品零售及服務業	○	○																						
第五組：一般零售業及服務業	○	○																						
第六組：事務所及工商服務業	○ (註	○ (註																						

原條文			修正條文	修訂理由	市都委會決議
	2)	2)			
第七組：金融保險業	○ (註 2)	○ (註 2)			
第八組：娛樂及健身服務業	△	△			
第九組：旅遊及運輸服務業	△	△			
第十組：旅館及招待所	○	○			
註：1.表內符號代表意義如下： ○：無條件許可，△：須經主管機關核准。 2.三層樓(含)以上許可使用。					
五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經桃園縣都市設計委員會審議通過者，不在此限。			維持原條文	--	--
六、商(特)一及商(特)二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖 8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少 2 公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。			維持原條文	--	--
七、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施。 1.為鼓勵本計畫區之整體開發，規模獎勵措施如下表：			維持原條文	--	--
建築基地開發規模		可增加之容積			
面積超過 1,000		基準容積率			

原條文		修正條文	修訂理由	市都委會決議
m^2 面積超過 2,000 m^2 面積超過 3,000 m^2 或全街廓	$\times 3\%$ 基準容積率 $\times 5\%$ 基準容積率 $\times 10\%$			
2.建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。				
自區段徵收完成 囑託登記之日起 起，經桃園縣 市設計審議委員 會會議通過並取得 建築執照時程	可增加之容積			
時程起算之日起 1 年內	基準容積率 $\times 10\%$			
時程起算之日起 3 年內	基準容積率 $\times 6\%$			
時程起算之日起 5 年內	基準容積率 $\times 3\%$			
3.綠建築設計獎勵措施如下表：				
綠建築分級 評估(等級)	可增加之容積			
銀級	基準容積率 $\times 6\%$			
黃金級	基準容積率 $\times 8\%$			
鑽石級	基準容積率 $\times 10\%$			
本項獎勵經審核通過後，申請建築執照時，土地所有權人應繳交容積獎勵部分之建築造價之 5 倍之保證金，保證於使用執照核發後 2 年內取得該等級以上綠建築標章。依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入本縣				

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
都市更新基金。			
八、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下： 1.本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。 2.本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。 3.本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。	維持原條文	--	--
九、建築基地內之法定空地應留設 60%以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	維持原條文	--	--
十、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下： 1.本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」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。 2.本計畫另訂「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附件二)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。 3.「桃園縣都市設計審議委	維持原條文	--	--

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。			
	<u>十一、增額容積相關規定：</u> <u>1.位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之細部計畫街廓，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。</u> <u>2.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>3.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>	為落實捷運車站周邊TOD發展理念，新增增額容積規定。	照案通過。
十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</u>	修正點次。	照案通過。

表一 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	呂○明、 邱○懷	青峰段 536 地號	因本街廓當時分配抵價地時，包含安置戶分配，所以完整街廓應扣除當時安置戶分配部份，以茲公平，特此請求，懇請市府予以詳查。	1. 將所在街廓納入。 2. 出席都市計畫委員會。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情地號所在街廓面積為 14,102 m ² ，A18 站中心點半徑 500 公尺範圍內所占街廓面積為 5,249 m ² ，所占比例為 37.22%，涵蓋面積未達該街廓 1/2 面積，故此街廓不予適用增額容積。 2. 本案實施增額容積相關規定係參照桃園市都市計畫委員會第 5 次會議會議結論辦理，考量本市實施增額容積規定的一致性跟公平性，建議不予採納。	照市府研析意見通過。
2	林○來	青峰段 39 地號	未來任何區段徵收案，車站中心點半徑 500 公尺範圍之部分，可以直接提高容積率，和 500 公尺外有區別，這樣就可以提高配地比，不要都市計畫後五年檢討一次，才將 500 公尺內範圍提高，這樣對原始地主不公平，未來如 A20、A15、A16 等。		建議不予採納。 理由： 1. 本案實施增額容積範圍內並非直接提升容積率，而係由地主依相關規定送審書件並繳交容積價金始得獲得增加的容積，有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由市府另定之。 2. A20、A15、A16 等車站於其原都市計畫訂定增額容積規定，故不於本案檢討。	照市府研析意見通過。
3	桃園市不動產開發商業公會		經查高鐵特區已於土地重劃時開闢所有公共設施用地，故區域內基地目前無法申請容移，請		建議不予採納。 理由： 本案實施增額容積相關規定係參照桃園市都市計畫委員會第 5 次會議會	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			准予高鐵特區內基地得直接依據公展的計畫書增額容積條文，於發佈實施後申請增額容積，以落實車站周邊土地使用 TOD 發展。		議結論辦理，考量本市實施增額容積規定的一致性跟公平性，建議不予採納。	
4	呂○明	青峰段 536 地號	「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案」之土地使用分區管制要點第 23 點有關「得申請增額容積」之條文內容。	1. 得增額容積範圍之劃設距離過短，且該距離之起點建議以捷運場站出入口較為適宜。 2. 建議不以「街廓 1 / 2 面積」為決定得增額容積與否之條件，建議以實際在半徑範圍內之「地號」為條件。 3. 得增額容積之範圍酌予調整至捷運場站出入口 600 公尺所涵蓋之地號。 4. 建議公展草案第 23 條有關得增額容積之條文調整為：「位於捷運車站出入口 600 公尺半徑範圍之細部計畫住宅區、商業區之地號者，得申請增額容積。」	同編號 1 案。	照市府研析意見通過。

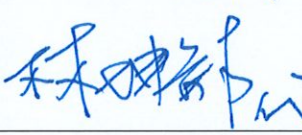
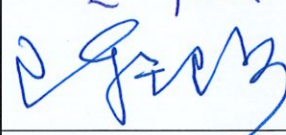
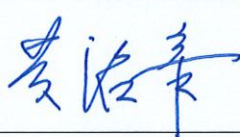
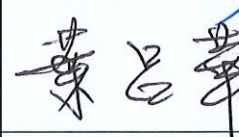
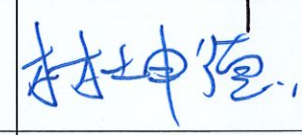
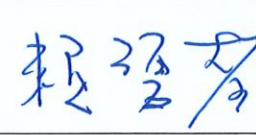
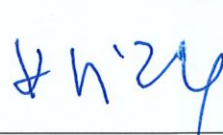
桃園市都市計畫委員會第23次會議簽到簿

一、時間：107年4月30日（星期一）上午10時

二、地點：本府16樓1602會議室

三、主持人：游主任委員建華

四、出席委員：

游主任委員建華		何委員芳子	請假
李副主任委員憲明	請假	劉委員宜君	
盧委員維屏	請假	賀委員士庶	
陳委員錫禎		陳委員銀河	
黃委員治峯		葉委員呂華	
湯委員蕙禎	請假	林委員坤德	
歐委員美鐸		林委員揚盛	請假
許委員阿雪	請假	吳委員東憶	請假
賴委員碧瑩		姜委員義龍	
董委員娟鳴	請假	邱委員志揚 (第4案迴避)	
李委員麗雪	請假		

五、列席單位及人員：

桃園市議會	
蘆竹區籍市議員 (討論第 1 案)	
龜山區籍市議員 (討論第 1 案)	林利玲 李利玲
大溪復興區籍市議員 (討論第 2、3 案)	
平地原住民市議員 (討論第 2 案)	
山地原住民市議員 (討論第 2 案)	
八德區籍市議員 (討論第 3 案)	
大園區籍市議員 (討論第 4 案)	
中壢區籍市議員 (討論第 4 案)	

台灣中油股份有限公司 (討論第 2 案)	劉子平、劉孝捷、翁銘瑄
安邦工程顧問股份有限公司 (討論第 1 案)	王耀彰
長立工程技術顧問有限公司 (討論第 2 案)	劉子平
台灣西堤工程顧問有限公司 (討論第 3 案)	林佳宏 李經群
長豐工程顧問股份有限公司 (討論第 4 案)	許國璋 李詩涵
桃園市政府新建工程處 (討論第 1 案)	許維庭 徐曉瑩
桃園市政府交通局 (討論第 1、2 案)	黃心強 李昭瑄
桃園市政府水務局 (討論第 1 案)	陳志寬
桃園市政府經濟發展局 (討論第 2 案)	熊勇智 姜官梯
桃園市府風景區管理處(討論第 3 案)	葉榮賦 黃朝建
桃園市政府建築管理處 (討論第 3 案)	黃國娟
桃園市政府捷運工程局 (討論第 4 案)	莊銘哲

本府都市發展局	
綜合規劃科	鄭欣庭
都市行政科	吳清亮 甘青雨 林
都市設計科	馮明霖 鄭宇君
都市計畫科	葉婷心 邱上玲 劉冠羽 李振豪 柯仰亭 賴正偉

公所：

大溪公所：吳清亮
復興公所：陳平中、莊信成
蘆竹公所：謝秋炎

龜山公所：焦以承

八德公所：

中壢公所：

大園公所：

法務局：楊芝薇

陳情人	呂學明
	林振榮
	李正森

六、會議結束時間：上午 12 時 30 分