

變更高速鐵路桃園車站特定區
細部計畫(第二次通盤檢討)書
(草案)

擬定機關：桃園市政府

中華民國 108 年 5 月 22 日

變更桃園市都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	一、都市計畫法第26條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法		
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府		
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	桃園市政府		
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國105年11月15日至民國105年12月14日，於桃園市政府都市發展局、中壢區公所及大園區公所公告30日，並刊登自由時報	
	公 開 展 覽		
	公 開 說 明 會		
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市	級	

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 檢討範圍與面積.....	2
第二章 細部計畫與主要計畫之關係	4
第一節 原有計畫概要.....	4
第二節 現行計畫內容概要	12
第三節 主要計畫與本細部計畫之關係	19
第三章 現況發展分析	20
第一節 自然及社會環境背景	20
第二節 實質環境發展.....	23
第四章 發展預測與檢討分析	32
第一節 計畫年期與人口	32
第二節 土地使用分區檢討	32
第三節 公共設施用地檢討	35
第五章 規劃原則與計畫構想	38
第一節 課題與對策.....	38
第二節 發展定位及檢討規劃構想	40
第三節 檢討變更原則.....	44
第四節 變更內容.....	44
第六章 檢討後之計畫內容	83
第一節 計畫範圍與面積.....	83
第二節 計畫年期及計畫人口	83
第三節 土地使用計畫.....	83
第四節 公共設施計畫.....	86

第五節 交通運輸系統計畫	90
第六節 都市防災計畫.....	93
第七節 土地使用分區管制要點	99
第七章 事業及財務計畫	124
第一節 開發方式與主體.....	124
第二節 財務計畫.....	124
附錄一 變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討) 案土地使用分區管制要點.....	附錄一-1
附件一 高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則.....	附件一-1

圖 目 錄

圖一-1 高速鐵路桃園車站特定區都市計畫區位置示意圖	2
圖一-2 計畫範圍行政界線(里界)示意圖	3
圖二-1 民國 93 年個案變更案編號第三案變更面積示意圖	6
圖二-2 民國 107 年個案變更案編號第一案、第二案變更面積示意圖	7
圖二-3 民國 88 年擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案青昇段 340 地號之二原圖描圖紙	8
圖二-4 民國 94 年發佈實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區計畫 (配合區段徵收工程作業)(部分公園用地及綠地為宗教專用 區)案」計畫圖	8
圖二-5 民國 88 年擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案青山段 220 地號之二原圖描圖紙	9
圖二-6 民國 105 年 12 月 30 日桃地區字第 1050061322 號函	10
圖二-7 現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫示意圖	14
圖二-8 現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫交通系統示意圖	17
圖二-9 現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫都市防災計畫示意圖	18
圖三-1 高速鐵路桃園車站特定區計畫災害潛勢示意圖	20
圖三-2 桃園市、中壢區、大園區及計畫範圍近十年人口成長率趨勢 圖	21
圖三-3 高速鐵路桃園車站特定區計畫公私有土地分布示意圖	22
圖三-4 高速鐵路桃園車站特定區計畫土地使用現況示意圖	23
圖三-5 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物樓層分析示意圖	26
圖三-6 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物結構分析示意圖	27
圖三-7 高速鐵路桃園車站特定區計畫現況道路系統示意圖	31
圖五-1 高速鐵路桃園車站特定區計畫區域發展定位示意圖	40
圖五-2 高速鐵路桃園車站特定區計畫空間發展構想示意圖	41
圖五-3 高速鐵路桃園車站特定區計畫交通系統發展構想示意圖	42
圖五-4 自行車道系統設置建議	43

圖五-5 變更位置示意圖	45
圖六-1 變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(第二次通盤檢討)後土地 使用計畫示意圖	85
圖六-2 道路系統計畫示意圖	91
圖六-3 區域防災示意圖	95
圖六-4 防(救)災系統計畫示意圖	98

表 目 錄

表二-1 細部計畫歷次都市計畫變更一覽表	4
表二-2 高速鐵路桃園車站特定區細部計畫本次通盤檢討前土地使用 面積表	9
表二-3 現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用面積表	13
表二-4 本次通盤檢討前道路編號明細表	15
表三-1 近十年桃園市、中壢、大園區及計畫範圍人口成長統計表	21
表三-2 高速鐵路桃園車站特定區計畫土地使用現況面積表	24
表三-3 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物樓層統計	25
表三-4 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物結構面積統計表	25
表三-5 高速鐵路桃園車站特定區計畫公共設施開闢情況統計表	28
表四-1 高速鐵路桃園車站特定區細部計畫公共設施用地檢討分析表	35
表五-1 變更內容明細表	44
表五-2 變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案 土地使用分區管制要點變更對照表	46
表六-1 高速鐵路桃園車站特定區計畫公共設施用地明細表	88
表六-2 道路編號明細表	91
表六-3 區域防災分析表	94
表六-4 臨時避難場所及中長期收容場所可容納避難人數統計表	97

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

「高速鐵路桃園車站特定區」又稱為青埔地區，係配合「臺灣西部走廊高速鐵路」興建計畫，即高速鐵路桃園站所擬定之特定區計畫，其目的為促進車站周邊土地有效利用，吸引產業及人口進駐，進而帶動車站周邊各地區之發展。

本特定區距離桃園機場僅約 6 公里，為國內外人士出入台灣的重要門戶，近年來政府積極推動「桃園航空城計畫」，發展機場周邊優質產業，將於本特定區設置「桃園會展中心」，以發展為航空城商務中心，帶動未來航空城發展。另外，民國 105 年由行政院國家建設發展委員會提出「亞洲·矽谷」計畫，於同年 9 月 8 日通過「亞洲·矽谷」推動方案，並於 11 月初正式啟動，全力推動物聯網(IOT)產業創新研發及健全創新創業生態體系，目標是鏈結亞洲、連結矽谷等全球知名科技核心聚落創新台灣，讓台灣成為成為亞太青年創新與創業發展基地。在「桃園航空城計畫」、「亞洲·矽谷」推動方案及本特定區內國際商務城、高鐵桃園站及桃園機場捷運等重大建設與計畫的加持下，本特定區儼然成為桃園市的新亮點與門戶城市。

「高速鐵路桃園車站特定區計畫」於民國 88 年 9 月 30 日公告實施，屬主要及細部計畫合併擬定之特定區計畫，後於民國 97 年辦理第一次通盤檢討時，辦理主要計畫及細部計畫分離作業，並於民國 99 年發布實施細部計畫第一次通盤檢討案。其中，細部計畫自前次通盤檢討迄今，辦理過 8 次個案變更。

依據都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更；高速鐵路桃園車站特定區自前次通盤檢討迄今已逾 6 年，因高鐵車站附近配合捷運建設，發展腳步甚為迅速，爰辦理本次通盤檢討。另本計畫地形圖完成於民國 98 年，因屬區段徵收整體開發區，發展至今新增大量建案，現況地形已有大幅改變，爰併同辦理本案地形圖修補測。

第二節 法令依據

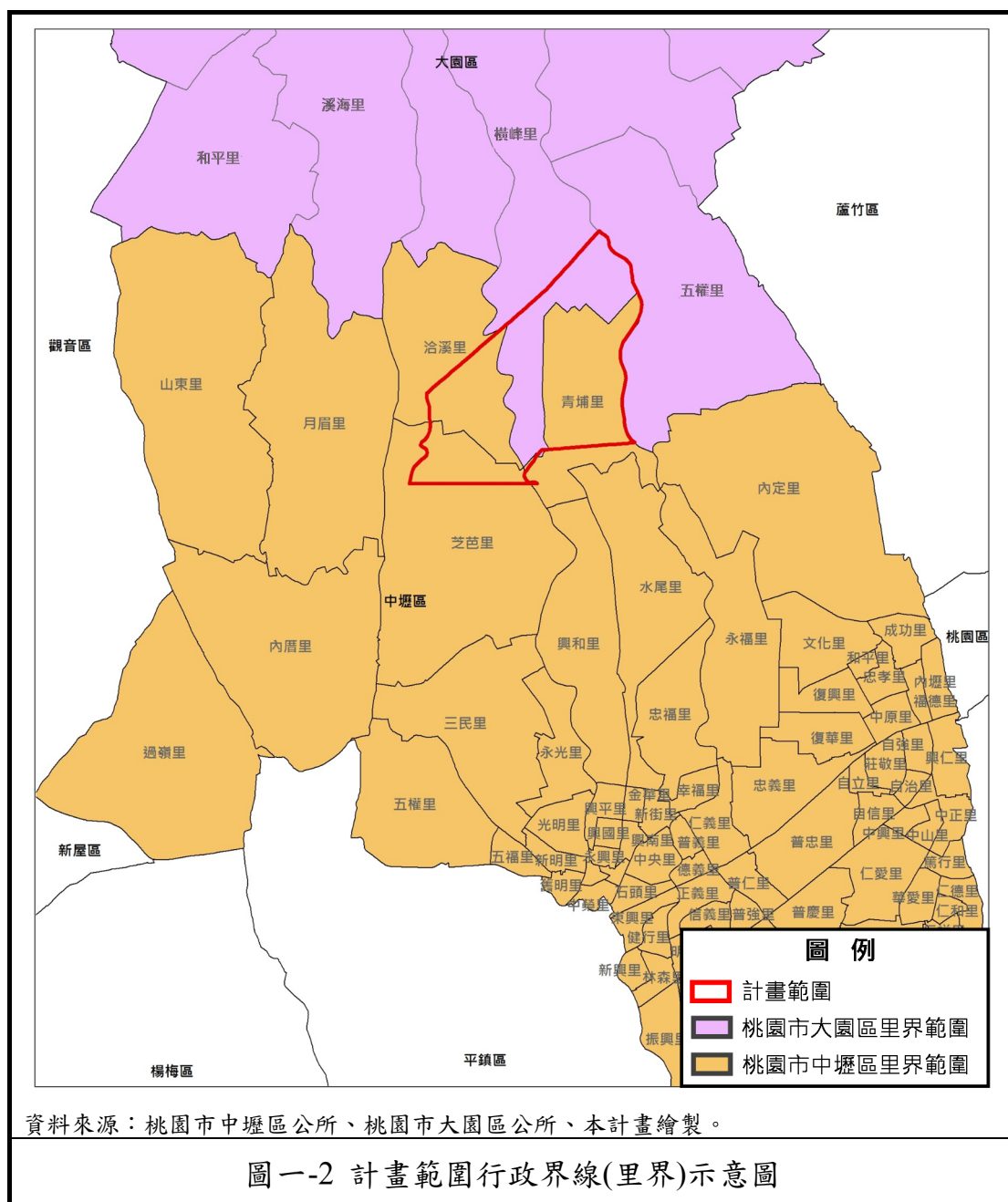
本次通盤檢討係依據「都市計畫法」第 26 條，及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定辦理。

第三節 檢討範圍與面積

本特定區位於中壢市北方約 7 公里處，東南距桃園市中心約 10 公里，距中山高速公路約 3 公里餘，北距桃園國際機場約 6 公里。

計畫範圍之東西側以天然河川之新街溪、洽溪中心線為界，參照桃園軍用機場 1990 年日夜均能音量 60DNL 噪音為北側臨界線，南側銜接現有高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫範圍為界。行政區域包含中壢區青埔里、洽溪里、芝芭里及大園區橫峰里所屬部分村里，計畫面積為 490.00 公頃。本計畫位置及範圍詳見圖一-1、圖一-2 所示。





第二章 細部計畫與主要計畫之關係

第一節 原有計畫概要

一、計畫發布實施歷程

高速鐵路桃園車站特定區計畫於民國 88 年 9 月 30 日公告發布實施，後於民國 98 年辦理主要計畫第一次通盤檢討時，因應地方發展需求，辦理主要計畫與細部計畫拆離，於民國 99 年發布實施細部計畫第一次通盤檢討。細部計畫部分，前次通盤檢討迄今辦理過 8 次個案變更，其辦理歷程如下表：

表二-1 細部計畫歷次都市計畫變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案	民國 88 年 9 月 30 日 府工都字 204701 號
2	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫〈部分灌溉溝渠用地、公園用地、住宅區、河川區為道路用地；部分道路用地為住宅區、灌溉設施專用區；部分住宅區為住宅區(再發展區)；灌溉溝渠用地為灌溉設施專用區〉案	民國 91 年 3 月 21 日 府城鄉字 910052982
3	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合多功能棒球場體育園區計畫)案	民國 93 年 2 月 5 日 府城鄉字 930021786 號
4	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合區段徵收工程作業)案	民國 93 年 4 月 23 日 府城鄉字 930096808 號
5	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 5 月 19 日 府城鄉字 930116655 號
6	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合區段徵收工程作業)案(配合區段徵收工程作業)案變更內容明細表第三案【原部分住宅區、住宅區(再發展區)變更為道路用地】案	民國 93 年 5 月 27 日 府城鄉字 930125938 號
7	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合巨蛋棒球場設置計畫)案	民國 93 年 10 月 7 日 府城鄉字 930252924 號
8	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合區段徵收工程作業)(部分公園用地及綠地為宗教專用區)案	民國 94 年 6 月 28 日 府城鄉字 0940162139 號
9	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(調整機關用地二之指定用途及變更部分機關用地三為第二種商業區、部分第二種商業區為機關用地	民國 96 年 8 月 28 日 府城鄉 0960286617 號

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
	案	
10	變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案	民國 99 年 1 月 14 日 府城規字 0990010557 號
11	修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分管制要點)案	民國 100 年 4 月 21 日 府城都字第 1000145270 號
12	修訂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)(配合行政院推動國際醫療產業)案	民國 101 年 6 月 26 日 府城綜字第 1010147484 號
13	修訂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)(配合公共設施使用規定檢討)案	民國 103 年 10 月 22 日 府城綜字第 10302517941 號
14	變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(環保設施用地為機關用地)案	民國 104 年 4 月 21 日 府都綜字第 10400722541 號
15	修訂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)(配合市立美術館)案計畫書	民國 107 年 1 月 23 日 府都綜字第 1070001111 號
16	變更高速鐵路桃園車站特定區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	民國 107 年 7 月 9 日 府都綜字第 1070159833 號
17	修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用管制要點)(配合亞洲、矽谷—創新研發中心)計畫案	民國 107 年 11 月 5 日 府都綜字第 1070267870 號
18	變更高速鐵路桃園車站特定區(文中三用地為第二產業專用區及文小用地為文教用地)(配合亞洲、矽谷—創新研發中心)計畫案	民國 107 年 11 月 5 日 府都綜字第 10702678710 號

資料來源：桃園市政府城鄉發展局都市計畫書圖資料查詢系統，本計畫彙整。

二、計畫面積釐正

(一)公園用地面積

本計畫之公園用地(公五)於擬訂計畫面積為 0.23 公頃，後於民國 93 年 4 月 23 日發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合區段徵收工程作業)案」變更第三案，變更公五用地為住宅區，惟當時變更面積誤植為 0.2561 公頃，使公五用地變更面積已超出原擬訂面積，故於民國 99 年 1 月 14 日發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」計畫書，其各項公園用地加總面積非等於公園用地總面積，應予釐正，以符實際。

本次通盤檢討公園用地與住宅區面積應配合釐正，釐正後公園用地總面積應增加 0.0261 公頃，修正後公園用地總面積為 27.23 公頃，與現行計畫各項公園用地面積加總與得以相符；住宅區面積應減少 0.0261 公頃，修正後住宅區總面積為 146.15 公頃。

三、變更部分住宅區(再發展區)(0.1324 公頃)、住宅區(0.0305 公頃)為兒童遊樂場(0.1629 公頃)，變更部分住宅區(0.0055 公頃)為綠地(0.0055 公頃)，變更公五用地(0.2561 公頃)為住宅區(0.2561 公頃)，變更機四用地(0.3131 公頃)為停車場用地(0.3131 公頃)，變更停一用地(0.3133 公頃)為住宅區(0.3133 公頃)。

三	計畫區北隅文中一用地之西南側(民生社區)	住宅區(再發展區)	0.1324	兒童遊樂場	0.1629	民眾陳情(人陳4)九之一號道路施工致使民宅與道路落差過大，嚴重影響建物結構安全，建請補辦徵收。	有關民生社區北側原增設 8 公尺道路擬向北調整範圍部分，應另案再行辦理公開展覽及說明會，若公開展覽期間無該案之陳情反對意見，則免再呈報內政部審議。
		住宅區	0.0305				
		住宅區	0.0055	綠地	0.0055		
		公園	0.2561	住宅區	0.2561		
		機關用地	0.3131	停車場用地	0.3131		
		停車場用地	0.3133	住宅區	0.3133		

資料來源：本計畫彙整。

圖二-1 民國 93 年個案變更案編號第三案變更面積示意圖

(二)民國 107 年個案變更案變更面積

本計畫區民國 88 年之擬訂計畫，學校用地(文小三)面積為 2.69 公頃、(文中三)面積為 3.79 公頃。民國 107 年 11 月 5 日發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區(文中三用地為第二產業專用區及

文小用地為文教用地)(配合亞洲、矽谷—創新研發中心)計畫案」變更第一案，變更文中三用地為第二種產業專用區，惟當時以土地謄本面積 3.81 公頃作為變更面積，使文中三用地變更面積已超出原擬訂面積；變更第二案，變更文小三用地為文教用地，惟當時以土地謄本面積 2.68 公頃作為變更面積，使文小三用地變更面積亦超出原擬訂面積，使各處文小、文中用地加總面積非等於文小、文中用地總面積，應予釐正，以符實際。

本次通盤檢討依民國 88 年擬訂計畫書面積，分別修正文中三用地、第二種產業專用區、文小三用地與文教用地面積，釐正後民國 107 年變更案變更內容為變更文中三用地 3.79 公頃為第二種產業專用區 3.79 公頃，變更文小三用地 2.69 公頃為文教用地 2.69 公頃。

編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由
一	計畫區西南側，桃園機場捷運(A19站北側)	文中三用地 (3.81)	第二種產業專用區 (3.81)	為配合「亞洲·矽谷」推動方案之一，規劃建構「創新研發中心」，故變更文中三用地為第二種產業專用區，以滿足文化創意、軟體科技等相關產業之空間使用需求。
二	計畫區西南側，桃園機場捷運(A19站南側)	文小三用地 (2.68)	文教用地 (2.68)	為設立多元學制國際學校，提供本地區及外籍專業人士教育需求，故變更文小三用地為文教用地。

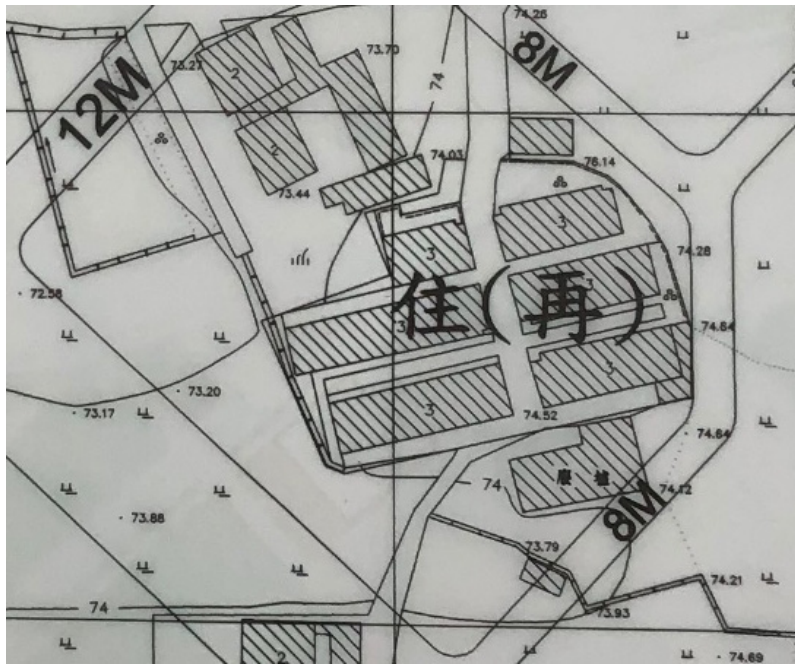
資料來源：本計畫彙整。

圖二-2 民國 107 年個案變更案編號第一案、第二案變更面積示意圖

三、計畫圖釐正

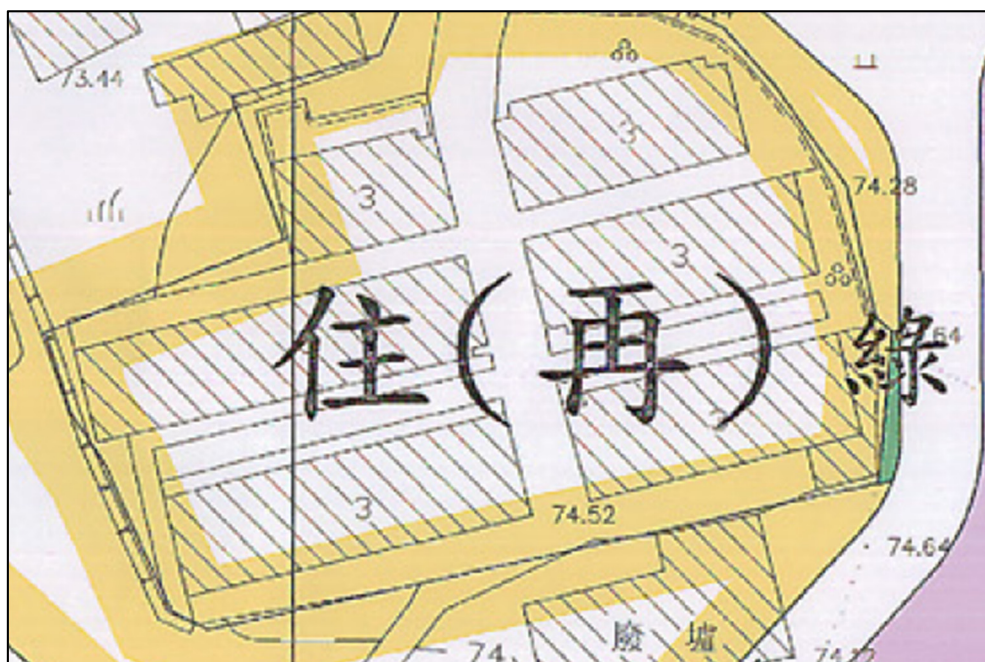
(一)青昇段 340 地號(綠地)

查詢民國 88 年擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案之二原圖描圖紙，青昇段 340 地號為住宅區(再發展區)(詳圖二-3)。民國 94 年 6 月 28 日發佈實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合區段徵收工程作業)(部分公園用地及綠地為宗教專用區)案」，青昇段 340 地號未列變更案，惟計畫圖直接標示為綠地(詳圖二-4)。查詢自民國 88 年起至 94 年間，青昇段 340 地號均無變更，研判民國 94 年個案變更案之計畫圖圖應屬誤植，本次檢討應予釐正。修正後青昇段 340 地號所在位置，土地使用分區應恢復為住宅區(再發展區)。



資料來源：本計畫彙整。

圖二-3 民國 88 年擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案青昇段 340 地號之二原圖描圖紙

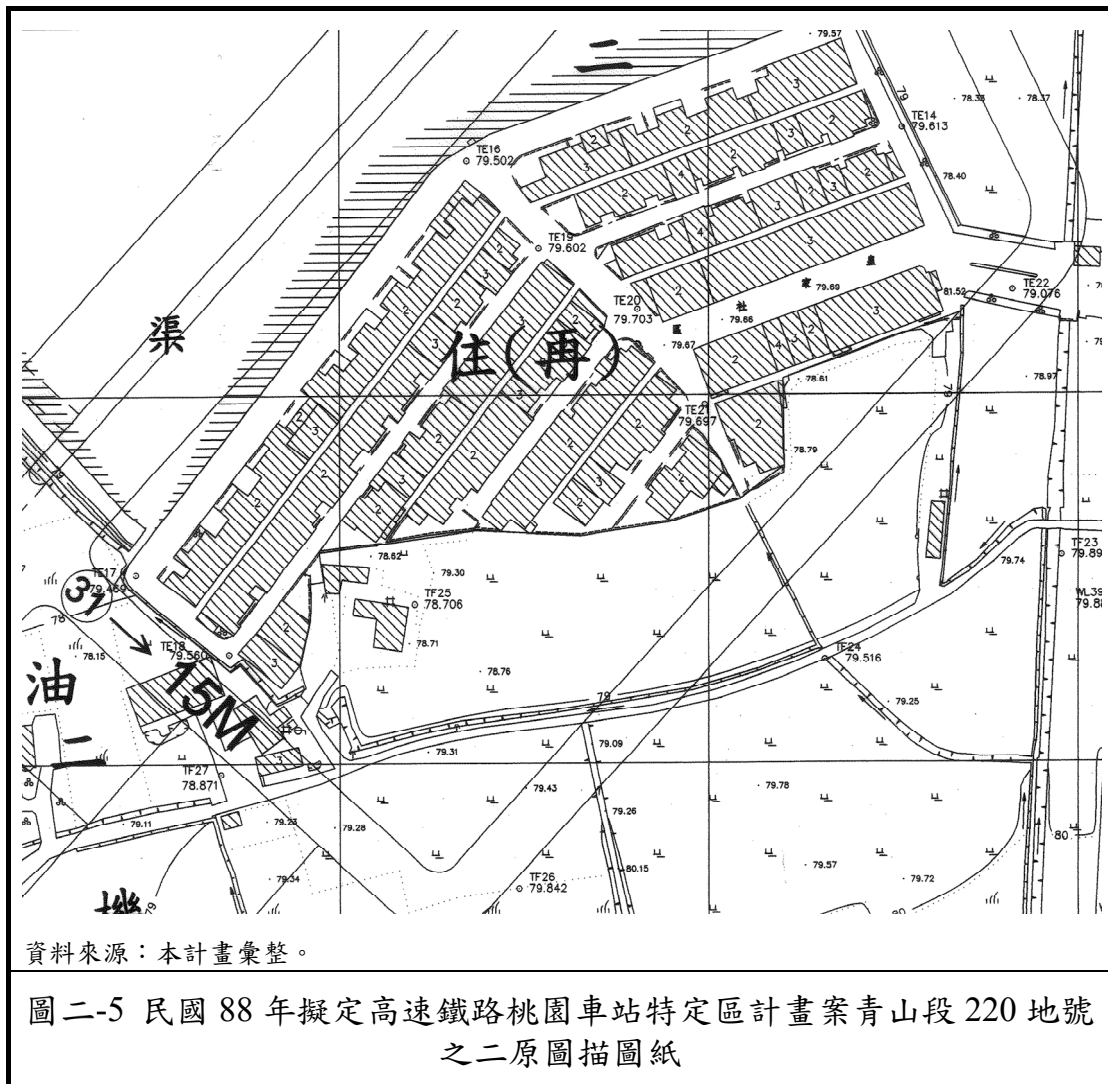


資料來源：本計畫彙整。

圖二-4 民國 94 年發佈實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區計畫(配合區段徵收工程作業)(部分公園用地及綠地為宗教專用區)案」計畫圖

(二)青山段 220 地號(公二)

查詢民國 88 年擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案之二原圖描圖紙，青山段 220 地號為部分住宅區及部分公園用地(公二)(詳圖二-5)。惟依據 105 年 12 月 30 日桃地區字第 1050061322 號函，說明青山段 220 地號為公園用地，屬區段徵收範圍，並於民國 93 年囑託登記給桃園市大園區公所。查詢自民國 88 年迄今，青山段 220 地號均無變更，研判民國 88 年擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案之二元圖應屬誤植，本次檢討應予釐正。修正後青山段 220 地號所在位置，土地使用分區應皆為公園用地(公二)



桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人：王志立

電話：03-3322101#5309

電子信箱：077082@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年12月30日

發文字號：桃地區字第1050061322號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四(1050061322_Attach01.pdf、1050061322_Attach02.pdf)

主旨：有關本市大園區青山段220地號土地是否為住宅區一案，
復請查照。

說明：

一、復貴局105年12月26日桃都行字第1050038400號函。

二、查旨揭地號土地位屬本市高速鐵路桃園車站特定區區段徵收範圍，為土地徵收條例第44條第1項第2款之公園用地，於93年7月20日囑託登記予桃園縣大園鄉公所，目前管理機關為桃園市政府養護工程處。

資料來源：本計畫彙整。

圖二-6 民國 105 年 12 月 30 日桃地區字第 1050061322 號函

裝

訂

表二-2 高速鐵路桃園車站特定區細部計畫本次通盤檢討前土地使用面積表

項目/編號		第一次通盤檢討後面積(公頃)	歷次變更增減面積(公頃)	本次通檢前計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例	佔都市發展用地面積比例
土地使用分區	住宅區	146.15		146.15	29.83%	32.68%
	住宅區(再發展區)	6.71		6.71	1.37%	1.50%
	第一種商業區	8.49		8.49	1.73%	1.90%
	第二種商業區	28.12		28.12	5.74%	6.29%
	高鐵車站專用區	19.68		19.68	4.02%	4.40%
	捷運車站專用區	0.44		0.44	0.09%	0.10%
	產業專用區	21.90		21.90	4.47%	4.90%
	第二種產業專用區	0.00	+3.79	3.79	0.77%	0.85%
	加油站專用區	0.48		0.48	0.10%	0.11%
	宗教專用區	2.36		2.36	0.48%	0.53%
	運動休閒專用區	4.90		4.90	1.00%	1.10%
	電信事業專用區	0.13		0.13	0.03%	0.03%
	河川區	32.71		32.71	6.68%	-
	灌溉設施專用區	10.07		10.07	2.06%	-
	小計	282.14	+3.79	285.93	58.35%	54.37%
公共設施用地	道路用地	107.32		107.32	21.90%	24.00%
	高鐵用地(站區外)	7.53		7.53	1.54%	1.68%
	公園用地	27.23		27.23	5.56%	6.09%
	綠地用地	9.52		9.52	1.94%	2.13%
	兒童遊樂場用地	4.97		4.97	1.01%	1.11%
	體育場用地	4.80		4.80	0.98%	1.07%
	廣場用地	1.08		1.08	0.22%	0.24%
	園道用地	0.30		0.30	0.06%	0.07%
	停車場用地	4.36		4.36	0.89%	0.97%
	文小用地	12.02	-2.69	9.33	1.90%	2.09%
	文中用地	6.78	-3.79	2.99	0.61%	0.67%
	文高用地	3.00		3.00	0.61%	0.67%
	文教用地	0.00	+2.69	2.69	0.55%	0.60%
	機關用地	1.48	+4.20	5.68	1.16%	1.27%
	捷運機廠用地	12.00		12.00	2.45%	2.68%
	環保設施用地(垃)	1.27	-1.27	0.00	0.00%	0.00%
	環保設施用地(污)	2.93	-2.93	0.00	0.00%	0.00%
	變電所用地	1.15		1.15	0.23%	0.26%
	電力設施用地	0.12		0.12	0.02%	0.03%
	小計	207.86	-3.79	204.07	41.65%	45.63%
計畫面積		490.00		490.00	100.00%	-
都市發展用地面積		447.22		447.22	-	100.00%

註：1.公園用地與住宅區面積，經釐正後公園用地總面積應增加 0.0261 公頃，總面積為 27.23 公頃；住宅區面積應減少 0.0261 公頃，總面積為 146.15 公頃。

2.釐正後民國 107 年變更案變更內容為變更文中三用地 3.79 公頃為第二種產業專用區 3.79 公頃，變更文小三用地 2.69 公頃為文教用地 2.69 公頃

3.表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

資料來源：本計畫彙整。

第二節 現行計畫內容概要

依上節歷次變更案彙整，現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫內容概述如下：

一、計畫範圍與面積

本特定區位於中壢區北方約 7 公里處，東南距桃園區中心約 10 公里，距中山高速公路約 3 公里餘，北距桃園國際機場約 6 公里。計畫範圍之東西側以天然河川之新街溪、洽溪中心線為界，參照桃園軍用機場 1990 年日夜均能音量 60DNL 噪音為北側臨界線，南側銜接現有高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫範圍為界，行政區域包括中壢區青埔里、洽溪里、芝芭里及大園區橫峰里所屬部分村里，計畫面積為 490.00 公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

三、計畫人口

計畫人口為 60,000 人。

四、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、住宅區(再發展區)、第一種商業區、第二種商業區、高鐵車站專用區、捷運車站專用區、產業專用區、第二種產業專用區、加油站專用區、宗教專用區、運動休閒專用區、電信事業專用區、河川區及灌溉設施專用區等 14 種土地使用分區，面積總計 285.83 公頃，佔計畫區總面積之 58.35%。

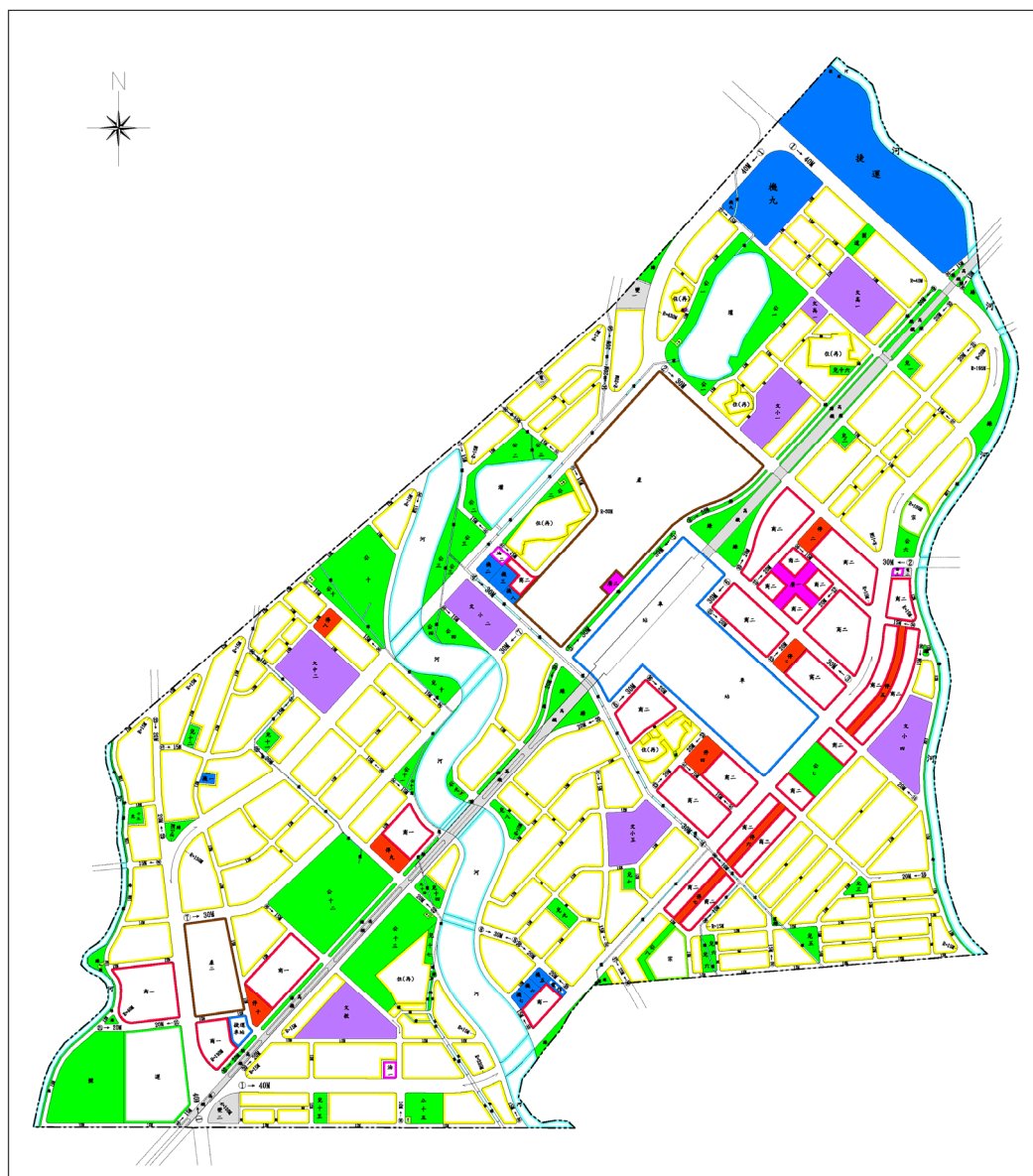
五、公共設施計畫

現行計畫劃設道路用地、高鐵用地、公園用地 13 處、綠地用地、兒童遊樂場用地 16 處、體育場用地 1 處、廣場用地 3 處、園道用地、停車場用地 9 處、文小用地 4 處、文中用地 1 處、文高用地 1 處、文教用地 1 處、機關用地 8 處、捷運機廠用地 1 處、變電所用地 2 處及電力設施用地 2 處，等 15 種公共設施用地，面積約 204.07 公頃，佔計畫區總面積之 41.65%。

表二-3 現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用面積表

項目/編號		計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地面 積比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	146.15	29.83%	32.68%
	住 宅 區 (再發展區)	6.71	1.37%	1.50%
	第 一 種 商 業 區	8.49	1.73%	1.90%
	第 二 種 商 業 區	28.12	5.74%	6.29%
	高 鐵 車 站 專 用 區	19.68	4.02%	4.40%
	捷 運 車 站 專 用 區	0.44	0.09%	0.10%
	產 業 專 用 區	21.90	4.47%	4.90%
	第 二 種 產 業 專 用 區	3.79	0.77%	0.85%
	加 油 站 專 用 區	0.48	0.10%	0.11%
	宗 教 專 用 區	2.36	0.48%	0.53%
	運 動 休 閒 專 用 區	4.90	1.00%	1.10%
	電 信 事 業 專 用 區	0.13	0.03%	0.03%
	河 川 區	32.71	6.68%	-
	灌 溉 設 施 專 用 區	10.07	2.06%	-
	小 計	285.93	58.35%	54.37%
公 共 設 施 用 地	道 路 用 地	107.32	21.90%	24.00%
	高 鐵 用 地 (站區外)	7.53	1.54%	1.68%
	公 園 用 地	27.23	5.56%	6.09%
	綠 地 用 地	9.52	1.94%	2.13%
	兒 童 遊 樂 場 用 地	4.97	1.01%	1.11%
	體 育 場 用 地	4.80	0.98%	1.07%
	廣 場 用 地	1.08	0.22%	0.24%
	園 道 用 地	0.30	0.06%	0.07%
	停 車 場 用 地	4.36	0.89%	0.97%
	文 小 用 地	9.33	1.90%	2.09%
	文 中 用 地	2.99	0.61%	0.67%
	文 高 用 地	3.00	0.61%	0.67%
	文 教 用 地	2.69	0.55%	0.60%
	機 關 用 地	5.68	1.16%	1.27%
	捷 運 機 廠 用 地	12.00	2.45%	2.68%
	變 電 所 用 地	1.15	0.23%	0.26%
	電 力 設 施 用 地	0.12	0.02%	0.03%
	小 計	204.07	41.65%	45.63%
計 畫 面 積		490.00	100.00%	-
都 市 發 展 用 地 面 積		447.22	-	100.00%

資料來源：本計畫彙整。



住宅區	運動休閒專用區	兒童遊樂場用地	文商	文商用地	計畫範圍線
住宅(再)住宅區(再發展區)	宗教專用區	體育場用地	捷運	捷運機廠用地	
第一種商業區	灌溉設施專用區	園道	機	機關用地	
第二種商業區	加油站專用區	廣場用地	變	變電所用地	
車站	電信事業專用區	停車場用地	電	電力設施用地	
捷運車站	河川區	文小	高鐵	高鐵用地	
產業專用區	公園用地	文教	人行步道(4M)	人行步道(4M)	
第二種產業專用區	綠地	文中	道路用地	道路用地	

資料來源：本計畫繪製。

圖二-7 現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫示意圖

註：本示意圖納入變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案後歷次變更案，統計至民國 108 年 3 月。

六、交通系統計畫

(一)道路系統

以原特定區計畫劃設之道路系統為本計畫之道路系統內容，劃設面積合計為 107.32 公頃，占計畫總面積 21.90%。道路編號明細表如表二-4。

(二)高速鐵路

高速鐵路由計畫區中央通過，車站部分劃設為高鐵車站專用區，其餘路線部分劃設為高鐵用地，面積合計為 7.53 公頃，占計畫總面積 1.54%

(三)捷運系統

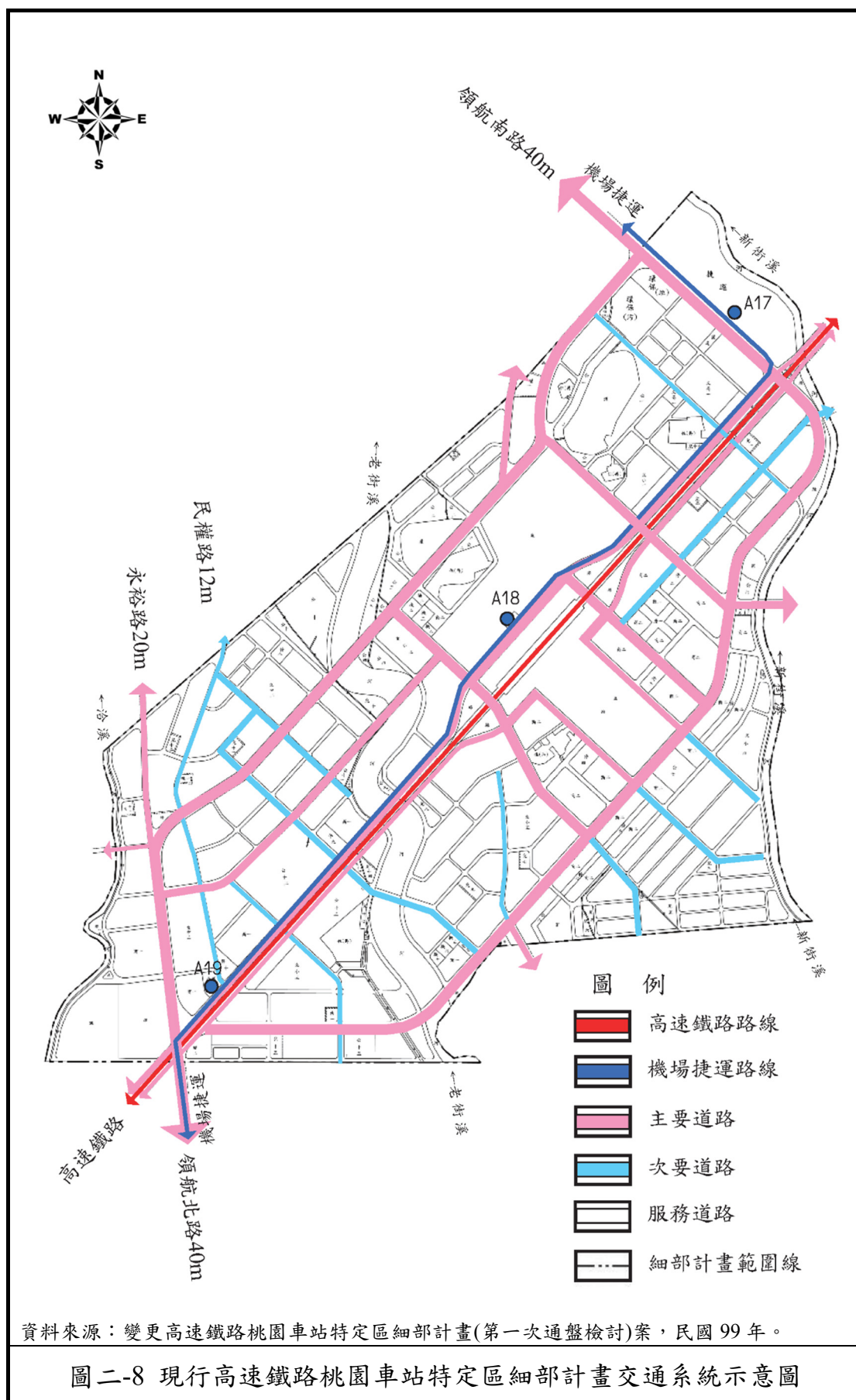
本計畫區有機場捷運自計畫區西北側至南側穿越，於捷運機廠用地、廣二附近及捷運車站專用區等分設 3 站。

表二-4 本次通盤檢討前道路編號明細表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
1	計畫區內外環道	40	8,200	領航北路一~四段、領航南路一~四段
2	公一至新街溪	30	990	青昇路
3	產業專用區至道1	30	640	青心路
4	文小二至道1	30	1,020	青埔路一~二段
5	道3至道4	30	480	高鐵北路一段(青心路一段至青心路間)
6	道3至道4	30	270	高鐵北路一段(高鐵站前東路一段以東)、高鐵北路一段(高鐵站前西路一段以西)
7	產業專用區至計畫區西側	30	1,350	洽溪路
8	新街溪東側	30	100	公園路一段(致善路一段至致遠一路間)
9	道3至計畫區東側道1(高鐵路線北側)	20	960	高鐵北路一~二段(青心路至領航北路四段間)
10	道3至計畫區東側道1(高鐵路線南側)	20	960	高鐵北路一~二段(青心路至領航南路四段間)
11	道3至計畫區東側道1	20	950	青峰路一~二段
12	高鐵站區東側(停三北側)	20	260	青山路
13	高鐵站區西側(停四北側)	20	220	青園路
14	道1至計畫區北側	20	280	中山南路二段

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	備註
15	道6至新街溪	20	780	站前東路一段
16	道6至新街溪	20	1,000	站前西路一段
17	道1至計畫區南側	22	70	新生路三段
18	道1至道8	20	210	公園路一段(致遠一路至領航南路二段間)
19	道4至計畫區西側道1(高鐵路線北側)	20	1,450	高鐵南路一~二段
20	道4至計畫區西側道1(高鐵路線南側)	20	1,380	高鐵北路一~二段
21	道1至洽溪	20	240	文康路(環溪路至領航北路一段間)
22	道1至老街溪	20	600	公園路一~二段(文發路至領航北路二段間)
23	道1至計畫區北側	20	400	永裕路
25	道1至老街溪(高鐵路線北側)	15	80	高鐵桃園站聯絡道(北)
26	道1至老街溪(高鐵路線南側)	15	50	高鐵桃園站聯絡道(南)
27	道1至環保設施用地	15	840	大成路二段
28	停二至新街溪	15	390	青雲路
29	兒六至道28	15	1,010	青商路
30	道1至計畫區南側	15	370	青埔路二段
31	計畫區北側至皇家社區	15	1,050	春德路
32	文小五西側	15	510	新生路四段
33	公四至機七附近	15	1,480	致善路二段
34	計畫區南側至計畫區北側(老街溪西側)	15	1,680	永溪路、永春路、洽溪路、永興路
35	道1至計畫區北側	15	310	永春路
36	道7至計畫區北側	15	490	永興路
37	文中二西側至道23	15	460	永泰路
38	道7至計畫區南側	15	690	文德路
39	道1至洽溪	15	90	桃42
40	道1至計畫區南側(高鐵路線北側)	15	70	高鐵南路三段(文康路至領航北路一段間)
41	道1至道13	15	200	青境路

註：實際道路長度應以地籍分割為準。



圖二-8 現行高速鐵路桃園車站特定區細部計畫交通系統示意圖

七、都市防災計畫

本計畫於細部計畫第一次通盤檢已擬具本計畫區之都市防災計畫，其內容包含防災避難場所、都市滯洪空間、火災延燒防止地帶與防(救)災路線，都市防災計畫示意圖如圖二-9。



第三節 主要計畫與本細部計畫之關係

一、區位及範圍

本細部計畫係以「高速鐵路桃園車站特定區主要計畫」為範圍，位於中壢區北方約 7 公里處，東南距桃園區中心約 10 公里，距中山高速公路約 3 公里餘，北距桃園國際機場約 6 公里。計畫範圍為「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」之全部計畫範圍，計畫面積 490.00 公頃。

二、計畫內容

本細部計畫承「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區、公共設施、道路系統、都市防災及土地使用分區管制原則、變更內容、實施進度及經費等計畫內容，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之，以落實計畫分層管制，體現計畫理念。其細部計畫書、圖依都市計畫法第 22 條、都市計畫書圖製作要點、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定辦理。

第三章 現況發展分析

第一節 自然及社會環境背景

一、自然環境背景

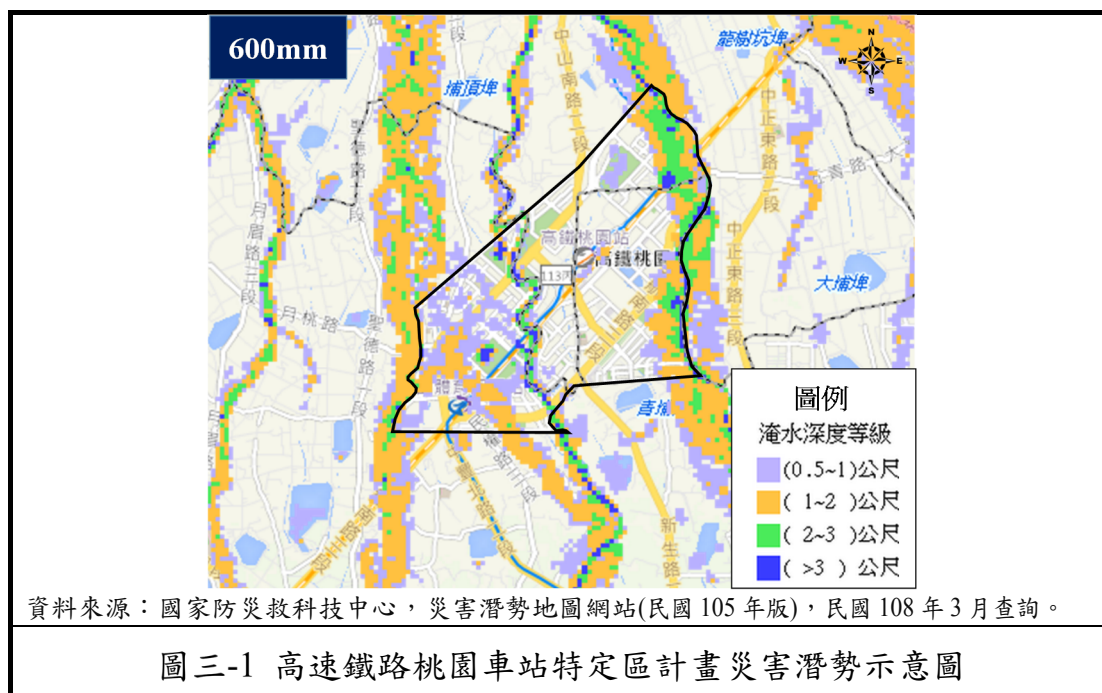
計畫範圍位於桃園內陸且為平原地區，故氣候溫暖，四季變化不大，適合居住及發展產業科技。範圍內屬平原地形，平均坡度約5%以下，全區地勢平緩。

特定區東側以新街溪中心線為界，西側以洽溪中心線為界，另有老街溪以南北向貫穿本特定區中心。於計畫區範圍內均已完成河道工程整治，亦成為當地居民散步、運動的主要去處。另本特定區內目前尚有4處埤塘，分別位於計畫區內公園用地(公一)內之灌溉設施專用區，即編號第5支線5-8號池、公園用地(公二)南側之灌溉設施專用區，即編號第5支線5-5號池、公園用地(公十)內，即編號第6支線6-8號池，以及公園用地(公十三)內。

二、災害潛勢分析

依據國家防災救科技中心歷史災害 24 小時累積雨量門檻統計資料顯示，本計畫區內無坡地及土石流災害。

民國 105 年版災害潛勢地圖網站，模擬 24 小時累積雨量，若累積雨量達 600mm 時，新街溪、老街溪、洽溪、民權路四段兩側以及青塘園發生淹水，淹水深度約 0.5~3 公尺，老街溪以西洽溪以東區域亦發生淹水，淹水深度可達到 0.5~2 公尺(參見圖三-1)。



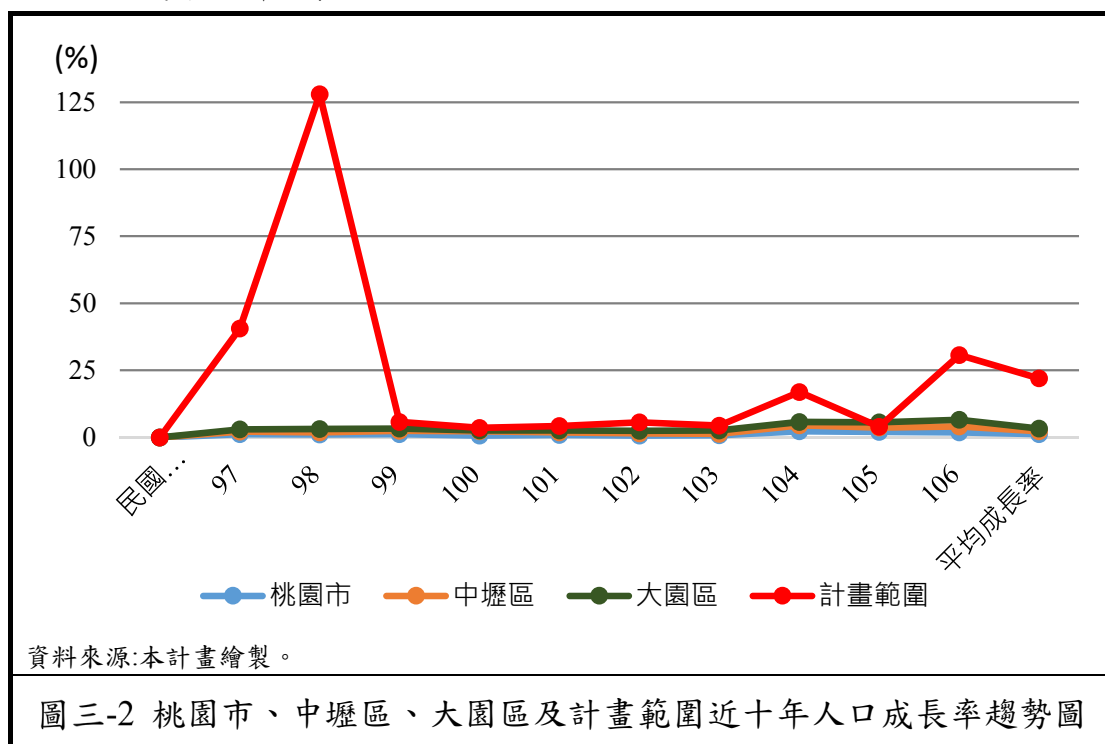
三、人口成長分析

高速鐵路桃園車站特定區計畫範圍涵括中壢區青埔里、洽溪里、芝芭里及大園區橫峰里等部分範圍。其中桃園市、中壢區及大園區之人口於過去 10 年大致整體呈現正成長趨勢，計畫區年平均成長率則高達 18.76%，顯示本計畫區在重大建設帶動及整體開發影響，未來極具人口成長潛力（詳表三-1、圖三-2）。

表三-1 近十年桃園市、中壢、大園區及計畫範圍人口成長統計表

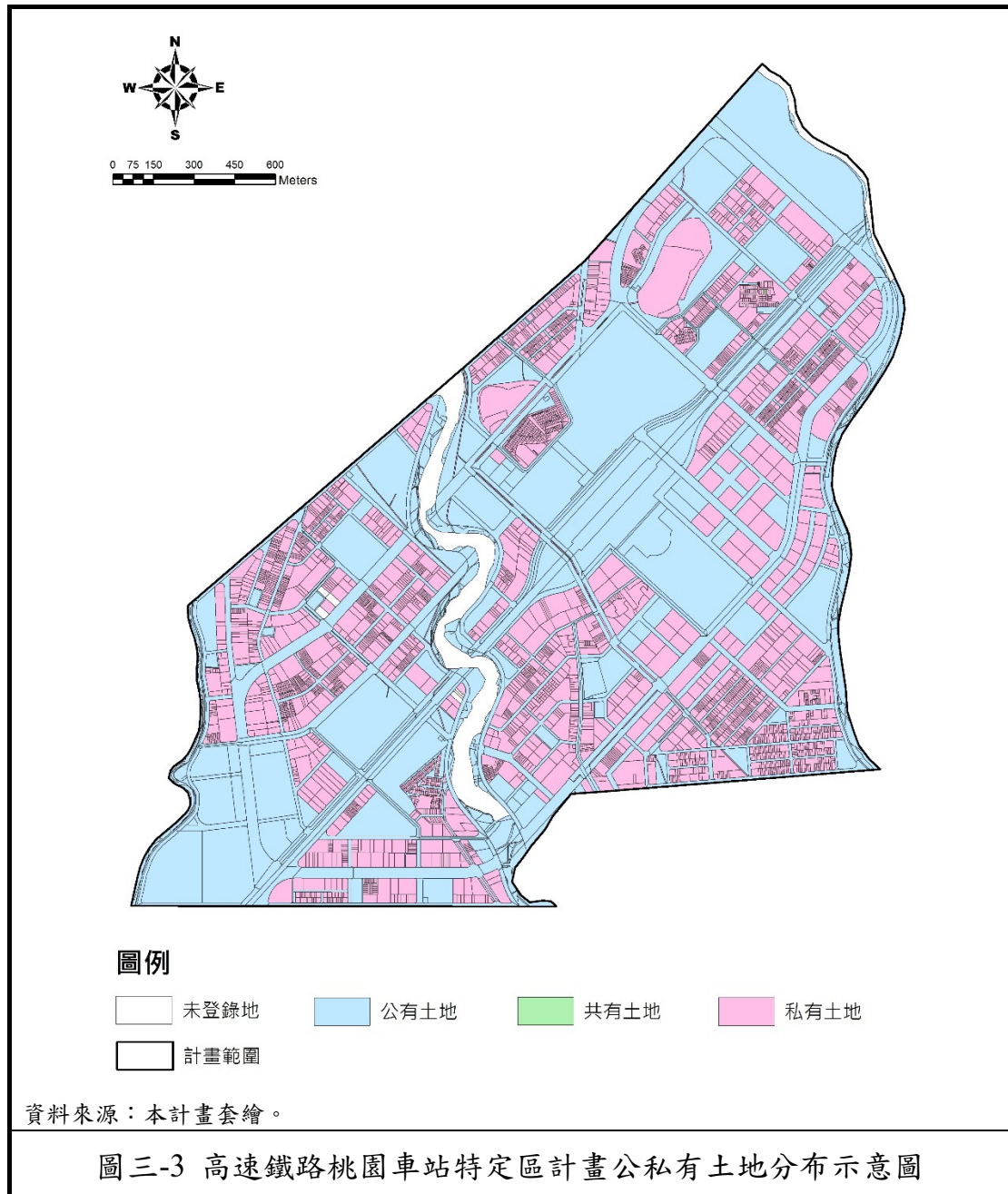
民國 (年)	桃園市		中壢區		大園區		計畫範圍	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
97	1,958,686		362,129		80,274		3,679	
98	1,978,782	1.03%	365,109	0.82%	81,309	1.29%	8,270	124.79%
99	2,002,060	1.18%	369,770	1.28%	81,966	0.81%	8,477	2.50%
100	2,013,305	0.56%	372,429	0.72%	82,136	0.21%	8,568	1.07%
101	2,030,161	0.84%	376,217	1.02%	82,756	0.75%	8,709	1.65%
102	2,044,023	0.68%	378,918	0.72%	83,586	1.00%	8,986	3.18%
103	2,058,328	0.70%	381,449	0.67%	84,531	1.13%	9,157	1.90%
104	2,105,780	2.31%	389,782	2.18%	85,565	1.22%	10,186	11.24%
105	2,147,763	1.99%	396,453	1.71%	87,158	1.86%	10,019	-1.64%
106	2,188,017	1.87%	405,216	2.21%	89,281	2.44%	12,439	24.15%
平均成長率		1.24%	-	1.26%	-	1.19%	-	18.76%

資料來源：桃園市政府民政局民國 97 年~106 年桃園市現住人口數、中壢戶政事務所歷年人口統計資料、大園戶政事務所歷年人口統計資料、民國 97 年~106 年營建統計年報，民國 108 年 3 月查詢。



四、土地權屬

本計畫範圍之土地包含桃園市大園區五塊厝段下埔小段、青山段、青峰段與橫山段橫山小段等 4 個地段，以及桃園市中壢區芭里段、青平段、青昇段、青芝段、青溪段、洽溪段、啟文段與廣青段等 8 個地段，合計計畫範圍共含括 12 個地段。本計畫範圍採區段徵收整體開發方式開發，故計畫範圍內之公共設施用地皆已取得並分別登記為各主管機關管有(詳圖三-3)；另外，位於計畫範圍東側之新街溪以及位於中央之老街溪，其部分土地屬未登錄地。

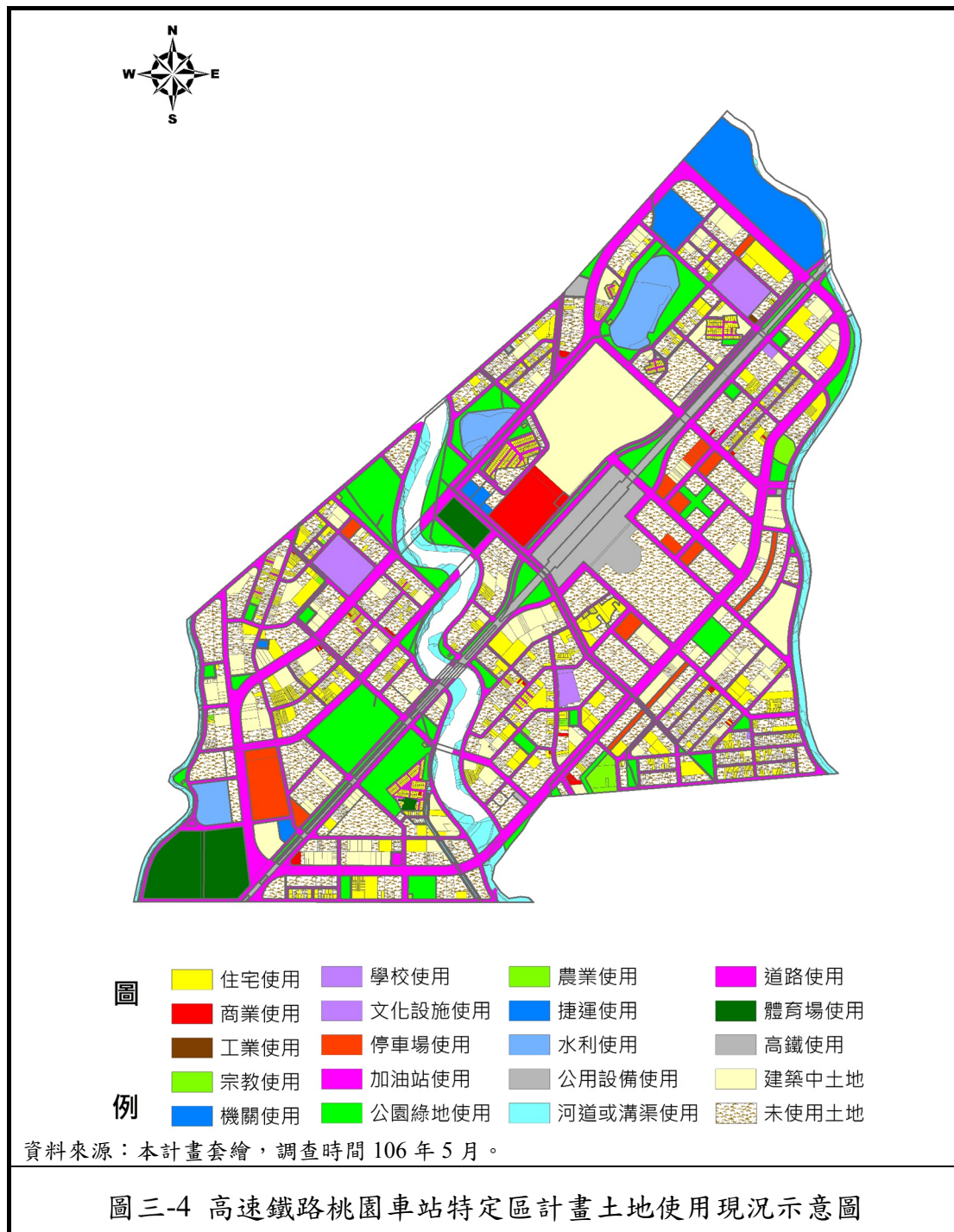


第二節 實質環境發展

一、土地使用現況

(一)土地使用情形

依據本計畫民國 105 年土地使用現況調查結果，因屬整體開發地區，公共設施用地部分已全面完成整地建設，其餘各土地使用分區之開闢率不高，土地使用現況詳見圖三-4 及表三-2 所示。



表三-2 高速鐵路桃園車站特定區計畫土地使用現況面積表

項目		計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	開闢率 (%)
土地使用分區	住宅區	146.15	59.60	40.78%
	住宅區(再發展區)	6.71	6.31	94.07%
	第一種商業區	8.49	4.88	57.44%
	第二種商業區	28.12	7.70	27.38%
	高鐵車站專用區	19.68	11.13	56.55%
	捷運車站專用區	0.44	0.44	100.00%
	產業專用區	21.90	21.90	100.00%
	加油站專用區	0.48	0.29	60.26%
	宗教專用區	2.36	2.36	100.00%
	運動休閒專用區	4.90	4.90	100.00%
	電信事業專用區	0.13	0.13	100.00%
	河川區	32.71	32.71	100.00%
	灌溉設施專用區	10.07	10.07	100.00%
	小計	282.14	162.41	57.56%
公共設施用地	道路用地	107.32	107.32	100.00%
	高鐵用地(站區外)	7.53	7.53	100.00%
	公園用地	27.23	27.23	100.00%
	綠地用地	9.52	9.52	100.00%
	兒童遊樂場用地	4.97	4.97	100.00%
	體育場用地	4.80	4.80	100.00%
	廣場用地	1.08	1.08	100.00%
	園道用地	0.30	0.30	100.00%
	停車場用地	4.36	4.36	100.00%
	文小用地	12.02	5.81	48.37%
	文中用地	6.78	6.78	100.00%
	文高用地	3.00	2.69	89.57%
	機關用地	5.68	3.65	64.20%
	捷運機廠用地	12.00	12.00	100.00%
	變電所用地	1.15	0.50	43.54%
	電力設施用地	0.12	0.12	100.00%
	小計	207.86	198.66	95.57%
計畫面積		490.00	361.07	73.69%
都市發展用地面積		447.22	-	-

資料來源：本計畫調查整理，調查時間 106 年 5 月。

(二)建物樓層及結構分析

1.建物樓層數分析

計畫範圍現況建築樓層為 1 至 21 層樓以上，大致以 4~6 層樓為主，比例約 38.42%，其次為 2~3 層樓建築，比例約 32.84%，座落區位分散於計畫範圍住宅區、商業區內；再其次為 1 樓建築，比例約 14.84%，多座落於產業專用區內，其餘分散於住宅區內。21 層樓(含)以上建築，比例僅約 0.73%，主要集中在高鐵站周邊商業區以及捷運 A19 站周邊住宅區。計畫範圍內建物樓層分布區位及比例詳表三-3、圖三-5。

表三-3 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物樓層統計

建物樓層	建物數量(棟)	佔建物總數量
1F	755	14.84%
2-3F	1,671	32.84%
4-6F	1,955	38.42%
7-10F	243	4.78%
11-14F	268	5.27%
15-20F	160	3.14%
21F(含)以上	37	0.73%
小計	5,089	100.00%

資料來源:本計畫統整。

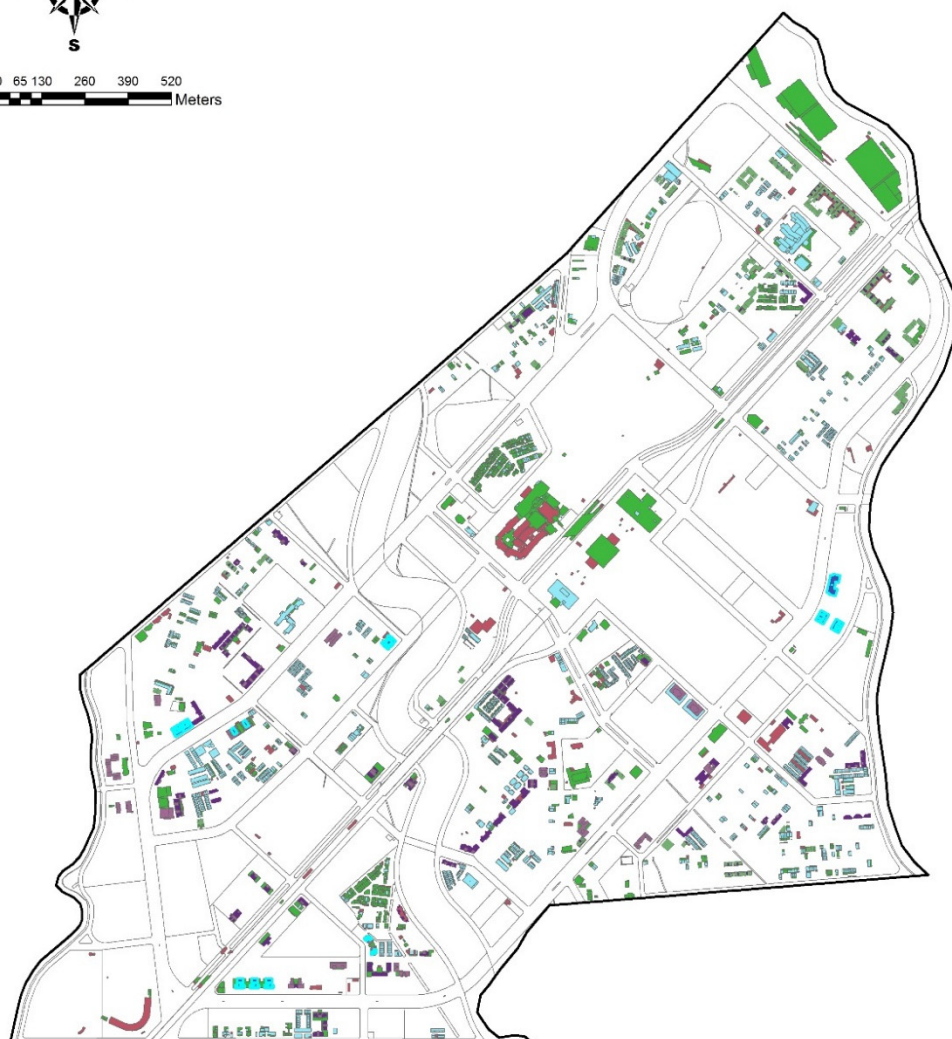
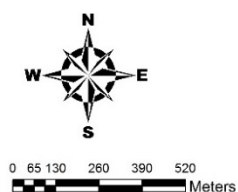
2.建物結構分析

計畫範圍之建物結構現況以鋼筋混凝土為主，約佔 77.35%，座落區位分散於高鐵北路以北住宅區、商業區、產業專用區與車站專用區內各使用分區與用地；其次以臨時性建築為主，約佔 11.72%，座落區位分散於計畫範圍內；其三為鐵皮屋之建物，約佔 10.55%，座落區位分散於高鐵北路以北住宅區與老街溪兩側住宅區內。計畫範圍內建物結構分布區位及比例詳表三-4、圖三-6。

表三-4 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物結構面積統計表

類別	建物數量(棟)	面積(平方公尺)	佔建物總面積
磚造	28	1,858.40	0.38%
鐵皮屋	174	52,192.68	10.55%
鋼筋混凝土	4,887	382,721.47	77.35%
臨時性建物	1,240	58,013.05	11.72%
興建中	114	1.14	0.00%
總計	6,443	494,786.74	100.00%

資料來源:本計畫統整。

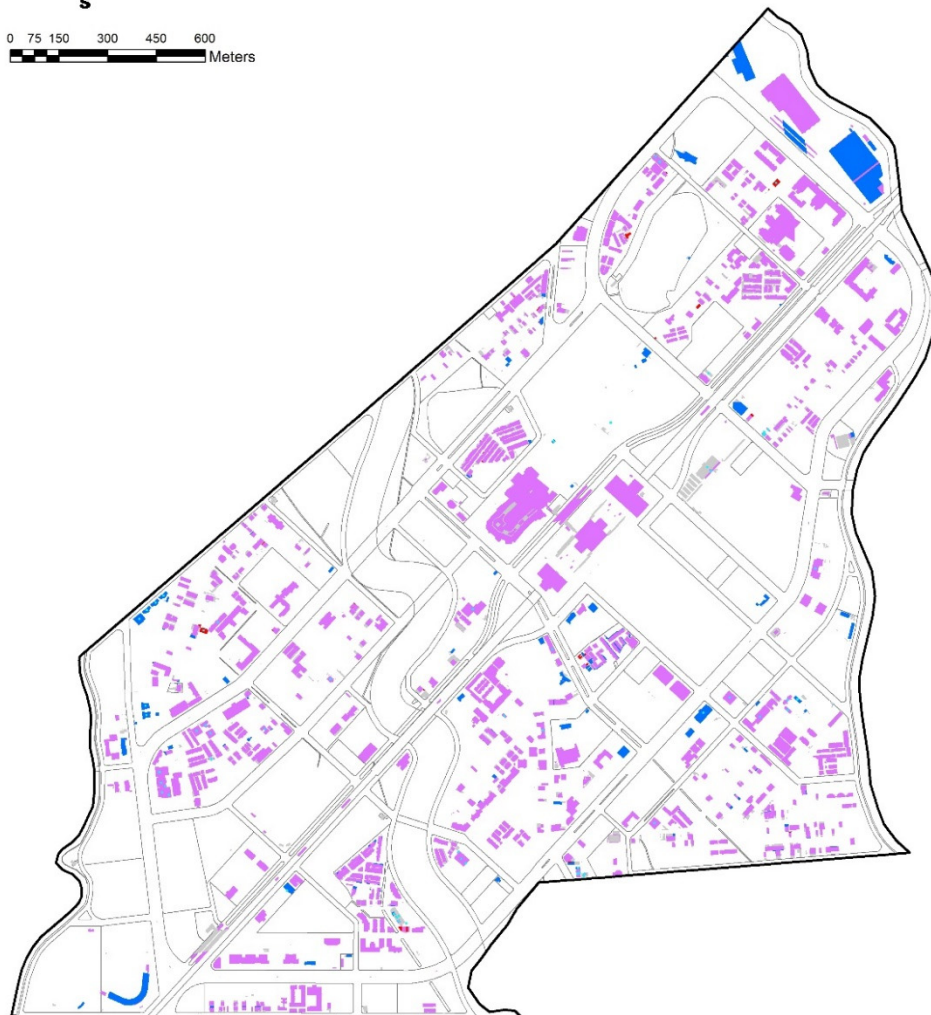
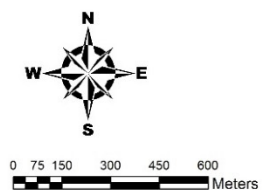


圖例



資料來源：調查時間 103 年 10 月，本計畫套繪。

圖三-5 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物樓層分析示意圖



圖例

磚造 金屬造 鋼筋混凝土 臨時性建築 興建中

資料來源：調查時間 103 年 10 月，本計畫套繪。

圖三-6 高速鐵路桃園車站特定區計畫建物結構分析示意圖

二、公共設施現況

現行計畫劃設公共設施用地面積約 169.58 公頃，佔總計畫面積 34.61%，因屬整體開發地區，故公共設施用地已全面完成整地並取得土地。全區公共設施用地除部分學校用地、機關用地及變電所用地，未依原劃設目的使用，其餘均已開闢完成。各項公共設施用地現況、開闢情形與開闢率，詳見表三-5 所示。

表三-5 高速鐵路桃園車站特定區計畫公共設施開闢情況統計表

項目	編號	面積 (公頃)	開闢面積	開闢率	備註
公園用地	公一	4.07	4.07	100.00%	
	公二	2.11	2.11	100.00%	
	公三	1.96	1.96	100.00%	
	公四	0.92	0.92	100.00%	
	公六	0.46	0.46	100.00%	籃球場
	公七	1.28	1.28	100.00%	
	公八	0.38	0.38	100.00%	
	公九	0.23	0.23	100.00%	
	公十	4.51	4.51	100.00%	
	公十一	0.52	0.52	100.00%	
	公十二	6.34	6.34	100.00%	青塘園
	公十三	3.48	3.48	100.00%	
	公十五	0.97	0.97	100.00%	
	小計	27.23	27.23	100.00%	
綠地		9.52	9.52	100.00%	
兒童遊樂場 用地	兒一	0.24	0.24	100.00%	
	兒二	0.24	0.24	100.00%	
	兒三	0.24	0.24	100.00%	
	兒五	0.48	0.48	100.00%	同心公園
	兒六	0.40	0.40	100.00%	
	兒七	0.20	0.20	100.00%	青埔公園
	兒八	0.41	0.41	100.00%	
	兒九	0.36	0.36	100.00%	公兒九公園
	兒十	0.63	0.63	100.00%	
	兒十一	0.24	0.24	100.00%	清溪兒童公園
	兒十二	0.20	0.20	100.00%	
	兒十三	0.20	0.20	100.00%	

項目	編號	面積 (公頃)	開闢面積	開闢率	備註
	兒十四	0.42	0.42	100.00%	
	兒十五	0.36	0.36	100.00%	青芝兒童公園
	兒十六	0.16	0.16	100.00%	
	兒十七	0.19	0.19	100.00%	
	小計	4.97	4.97	100.00%	
體育場用地		4.80	4.80	100.00%	桃園國際棒球場
廣場用地	廣一	0.89	0.89	100.00%	
	廣二	0.18	0.18	100.00%	
	廣三	0.01	0.01	100.00%	
	小計	1.08	1.08	100.00%	
園道用地		0.30	0.30	100.00%	
停車場用地	停二	0.46	0.46	100.00%	第二停車場
	停三	0.45	0.45	100.00%	第三停車場
	停四	0.65	0.65	100.00%	第四停車場
	停五	0.65	0.65	100.00%	第五停車場
	停六	0.42	0.42	100.00%	第六停車場
	停七	0.37	0.37	100.00%	第七停車場
	停八	0.35	0.35	100.00%	永春平面停車場
	停九	0.57	0.57	100.00%	免費停車場
	停十	0.44	0.44	100.00%	免費停車場
	小計	4.36	4.36	100.00%	
學校用地	文小一	2.28	0.00	0.00%	(興建中) 預計 107 年 8 月 設立籌備處進 行設校工程
	文小二	2.00	2.00	100.00%	青埔慢速壘球場
	文小四	2.76	0.00	0.00%	預定興闢足球場 (未開闢)
	文小五	2.29	2.29	100.00%	青埔國民小學
	小計	12.02	4.29	35.69%	
	文中二	2.99	2.99	100.00%	青埔國民中學
	小計	6.78	2.99	44.00%	
	文高一	3.00	3.00	100.00%	桃園市立大園 國際高級中學
	小計	3.00	3.00	100.00%	

項目	編號	面積 (公頃)	開闢面積	開闢率	備註
	文教用地	2.69	0.00	0.00%	(未開闢)
機關用地	機一	0.11	0.11	100.00%	中壢區洽溪里社區活動中心
	機二	0.30	0.30	100.00%	中壢分區青埔派出所
	機三	0.35	0.35	100.00%	中壢分區青埔派出所
	機五	0.20	0.00	0.00%	供桃園市政府及所屬機關使用(未開闢)
	機六	0.20	0.00	0.00%	供桃園市政府及所屬機關使用(未開闢)
	機七	0.18	0.00	0.00%	供桃園市政府及所屬機關使用(未開闢)
	機八	0.14	0.14	100.00%	桃園市政府消防局
	機九	4.20	0.91	21.67%	供桃園市政府及所屬機關使用(未開闢)(部分開闢)
	小計	5.68	1.81	31.87%	
捷運機廠用地		12.00	12.00	100.00%	施工中
變電所用地	變一	0.53	0.53	100.00%	五權一次配電所
	變二	0.62	0.00	0.00%	(未開闢)
	小計	1.15	0.53	46.00%	
電力設施用地	電一	0.06	0.06	100.00%	電路鐵塔
	電二	0.06	0.06	100.00%	電路鐵塔
	小計	0.12	0.12	100.00%	
道路用地		107.32	107.32	100.00%	
高鐵用地		7.53	7.53	100.00%	

資料來源：本計畫調查彙整。

三、交通運輸概況

(一)道路系統現況

1.聯外道路

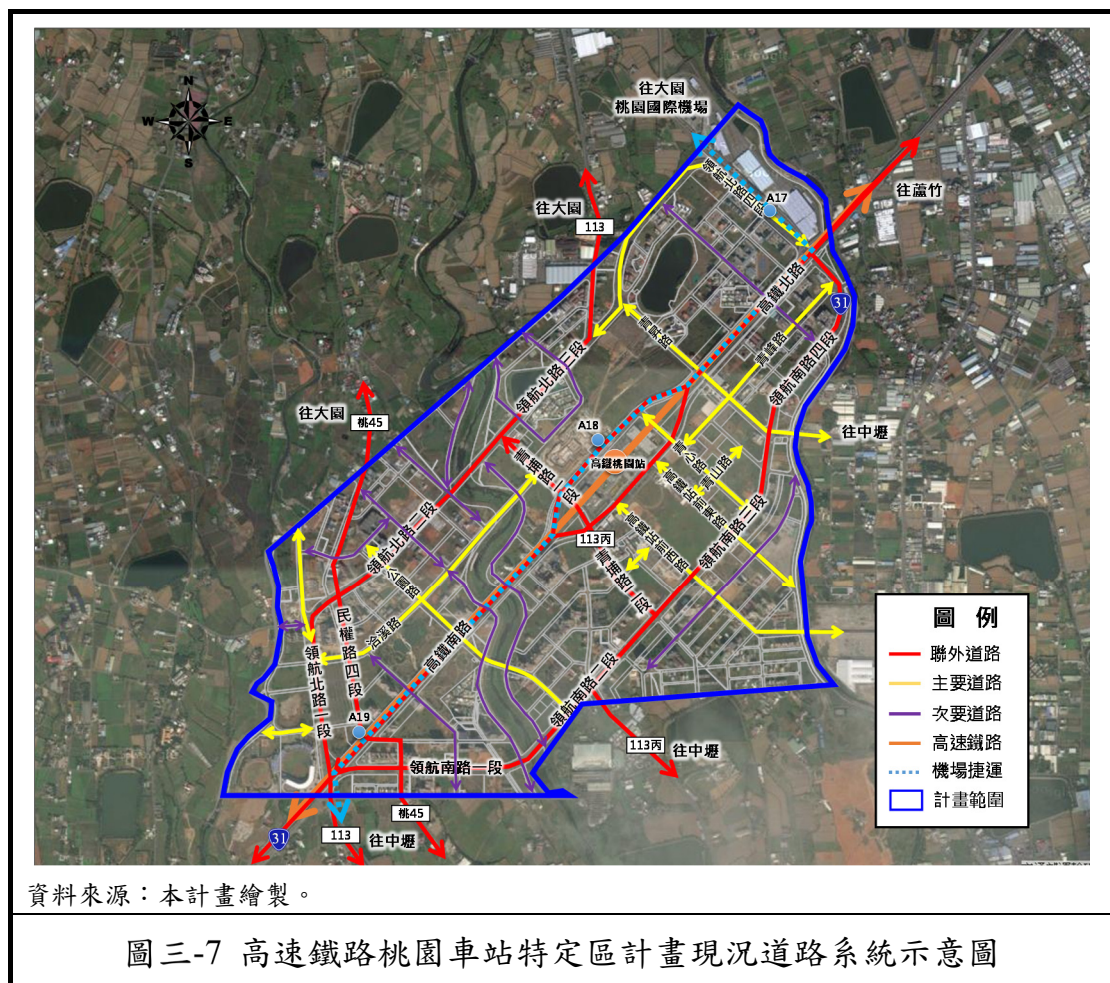
本特定區位處航空城交通路網三環系統之外環，聯外道路有省道台 31 線、縣道 113 號、縣道 113 丙、桃 45 縣與高鐵南、北路，目前皆已開闢使用。

2.主要道路

配合計畫區之聯外道路規劃，劃設 20 公尺~30 公尺道路作為計畫區主要道路系統，包含領航北路四段青昇路、青心路、青園路、青山路、青雲路、高鐵站前西路、高鐵站前東路、公園路、青峰路、洽溪路、永裕路與文康路，目前皆已開闢使用。

3.次要道路

劃設 15 公尺道路作為計畫區次要道路系統，目前皆已開闢使用。



第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與人口

前次「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」(民國 99 年)之計畫目標年為 110 年，如今計畫年期已即將屆滿。故本次通盤檢討依循主要計畫「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」，配合「全國國土地計畫」，將細部計畫之計畫年期調整為民國 125 年。

因計畫區尚未開發完成，故配合上述主要計畫分析結果，維持現行計畫人口為 60,000 人。

第二節 土地使用分區檢討

一、住宅區、住宅區(再發展區)

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 30 條規定，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。

現行細部計畫劃設住宅區 146.15 公頃、住宅區(再發展區) 6.71 公頃，共計 152.86 公頃，使用面積僅約 62.78 公頃(含作為其他使用者)，使用率為 50.53%。若以住宅區容積率 200%、每人居住樓地板面積 50 平方公尺推估，住宅區全數開發後可容納人口總量約 61,144 人，與計畫人口 60,000 人相符，故本次檢討宜維持現行住宅區之規模與區位。

細部計畫住宅區開發後人口總量

$(152.86 \text{ 公頃} \times \text{容積率 } 200\%) \div 50\text{m}^2/\text{每人} = 61,144 \text{ 人}$ 。

二、第一種商業區、第二種商業區

現行細部計畫劃設第一種商業 8.49 公頃、第二種商業區 28.12 公頃，共計 36.61 公頃，現況實際作商業使用面積不足 0.01 公頃，總使用面積約 12.57 公頃(含作為其他使用面積)，使用率約為 34.33%。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，商業區應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

(一)依計畫人口規模檢討：本區計畫人口為 60,000 人

1.三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃。

$(30,000 \text{ 人}/1,000 \text{ 人}) \times 0.45 \text{ 公頃}/\text{每千人} = 13.50 \text{ 公頃}。$

2.逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.55 公頃。

$(30,000 \text{ 人}/1,000 \text{ 人}) \times 0.55 \text{ 公頃}/\text{每千人} = 16.50 \text{ 公頃}。$

➤ $13.50 \text{ 公頃} + 16.50 \text{ 公頃} = \underline{30.00 \text{ 公頃}}。$

(二)商業區總面積占都市發展用地總面積之比例：次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過 10%。本區為桃園市之次區域中心。

$447.22 \text{ 公頃} \times 10\% = 44.72 \text{ 公頃}。$

本計畫劃設商業區 36.61 公頃，尚符合通盤檢討法令規定，且因目前都市發展尚未成熟，本次檢討宜維持現行商業區規模與區位。

三、高鐵車站專用區

現行計畫劃設高鐵車站專用區 1 處，面積 19.68 公頃，北側為現有高鐵桃園站以及捷運藍線 A18 站(捷運高鐵桃園站)所在，現況已開闢完成，但僅有高鐵桃園站正式通車營運；南側現況為大面積空地，該計畫目前刻正進行可行性評估。考量現況已開闢完成，且桃園捷運系統已完工通車，本次檢討宜維持現行高鐵車站專用區之規模與區位。

四、捷運車站專用區

現行細部計畫劃設捷運車站專用區 1 處，面積 0.44 公頃，為現有捷運藍線 A19 站(桃園體育園區)所在地，現況已完工。考量桃園捷運系統目前已完工通車，本次檢討宜維持現行捷運車站專用區之規模與區位。

五、產業專用區

現行細部計畫劃設產業專用區 1 處，面積 21.90 公頃，為現有華泰商務城(GLORIA OUTLETS)所在地，左側為第一期園區，右側為第二期園區。因現況均已開發完成，本次檢討除配合個案增設之第二種產業專用區，將名稱調整為第一種產業專用區外，宜維持現行產業專用區之規模與區位。

六、第二種產業專用區

現行主要計畫劃設第二種產業專用區 1 處，面積 3.79 公頃，為配合「亞洲·矽谷」推動方案之一，規劃建構「創新研發中心」，故變更原文中三用地為第二種產業專用區，以滿足文化創意、軟體科技等相關產業之空間使用需求。本次檢討宜維持第二種產業專用區

之規模與區位。

七、加油站專用區

現行細部計畫劃設加油站專用區 3 處，其中油一、油二現況仍未開闢，油三現況為全國加油站所在地，三者面積總計 0.48 公頃。考量現有加油站專用區區位優良，均設於本計畫範圍內之重要聯外道路旁，且計畫區仍處發展中，目前已開闢加油站僅有一處，恐不足未來發展需求，故本次檢討宜維持現行加油站專用區之規模與區位。

八、宗教專用區

現行主要計畫劃設宗教專用區 10 處，面積總計 2.36 公頃，現況多已開闢為寺廟使用，為地方信仰中心。其中宗二與宗五劃設位置與現況寺廟位置不符，經主管機關徵詢廟方表示並無取得土地意願，爰經協商會議建議於本次檢討將該二處宗教專用區回復為公園用地。故本次檢討除宗二及宗五配合現況變更外，其餘宗教專用區宜維持現行之規模與區位。

九、運動休閒專用區

現行細部計畫劃設運動休閒專用區 1 處，面積 4.90 公頃，即現有「桃園國際棒球場」所在地。考量現況已開闢完成，本次檢討宜維持現行運動休閒專用區之規模與區位。

十、電信事業專用區

現行細部計畫劃設電信事業專用區 1 處，面積 0.13 公頃，現況已開闢完成。本次檢討宜維持現行電信專用區之規模與區位。

十一、河川區

現行細部計畫劃設河川區，為現有新街溪、老街溪與洽溪所在地，面積總計 32.71 公頃。考量係配合計畫範圍內現況劃設，本次檢討宜維持現行河川區之規模與區位。

十二、灌溉設施專用區

現行細部計畫劃設灌溉設施專用區，面積總計 10.07 公頃，現況已開闢完成，路面部分多為綠化之道路分隔島，地下則為供管線與灌溉溝渠等設施使用。考量現況已開闢完成，本次檢討宜維持現行灌溉設施專用區之規模與區位。

第三節 公共設施用地檢討

一、劃設數量檢討

公共設施用地部分，以計畫人口 60,000 人檢討計畫範圍內各項細部計畫之公共設施用地結果如表四-1 所示。

檢討結果顯示，本計畫依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，除社區公園外，以閭鄰公園標準檢討主要計畫之各公園用地，其中公六、公八及公九各不足 0.04 公頃、0.12 公頃及 0.27 公頃。考量各公園用地現況均已開闢完成，其服務半徑已可涵蓋本特定區內之住宅區；另一方面，本特定區現有人口數距離計畫人口數仍有成長空間，且社區公園面積亦高於最低檢討標準，尚無增設之急迫性，故本次檢討宜維持現行公園用地之規模與區位。

細部計畫之停車場用地依計畫區內車輛預估數 20%之停車需求估算，不足 4.83 公頃，其餘細部計畫之公共設施用地面積尚符合最低檢討標準。

表四-1 高速鐵路桃園車站特定區細部計畫公共設施用地檢討分析表

項目	編號	面積 (公頃)	計畫人口 60,000 人			
			檢討標準	需求面積 (公頃)	檢討結果 (公頃)	備註
公園 用地	公一	4.07	1.閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	閭鄰公園 每處 0.50	閭鄰公園 公六 -0.04 公八 -0.12 公九 -0.27	本計畫公園用地均未指定為閭鄰公園或社區公園。本次檢討假設最大面積公園(公十二)為社區公園，其餘為閭鄰公園。
	公二	2.11				
	公三	1.96				
	公四	0.92				
	公六	0.46				
	公七	1.28	2.社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	社區公園 每處 4.00	社區公園 公十二 +2.34	
	公八	0.38				
	公九	0.23				
	公十	4.51				
	公十一	0.52				
	公十二	6.34				
	公十三	3.48				
	公十五	0.97				
小計	27.23					
綠地 用地	-	9.52	按自然地形或其設置目的檢討。	-	-	
兒童 遊樂場 用地	兒一	0.24	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.10	+0.14	
	兒二	0.24		0.10	+0.14	
	兒三	0.24		0.10	+0.14	
	兒五	0.48		0.10	+0.38	
	兒六	0.40		0.10	+0.30	
	兒七	0.20		0.10	+0.10	
	兒八	0.41		0.10	+0.31	
	兒九	0.36		0.10	+0.26	

項目	編號	面積 (公頃)	計畫人口 60,000 人			
			檢討標準	需求面積 (公頃)	檢討結果 (公頃)	備註
	兒十	0.63		0.10	+0.53	
	兒十一	0.24		0.10	+0.14	
	兒十二	0.20		0.10	+0.10	
	兒十三	0.20		0.10	+0.10	
	兒十四	0.42		0.10	+0.32	
	兒十五	0.36		0.10	+0.26	
	兒十六	0.16		0.10	+0.06	
	兒十七	0.19		0.10	+0.09	
	小計	4.97		-	-	
體育場 用地	-	4.80	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	-	-	
廣場 用地	廣一	0.89	按實際需要檢討之。	-	-	
	廣二	0.18				
	廣三	0.01				
	小計	1.08				
園道 用地	-	0.30	按實際需要檢討之。	-	-	
停車場 用地	停二	0.46	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。	9.19	-4.83	306.27×60 千人×25 m ² ×20% =91,881(m ²)
	停三	0.45				
	停四	0.65				
	停五	0.65				
	停六	0.42				
	停七	0.37				
	停八	0.35				
	停九	0.57				
	停十	0.44				
	小計	4.36				
文小 用地	文小一	2.28	都市計畫區內學校每生不得小於 12 m ² 。	3.64	+5.69	(60,000 人×5.06%)×12 m ² =36,432.00 (m ²)
	文小二	2.00				
	文小四	2.76				
	文小五	2.29				
	小計	9.33				
文中 用地	文中二	2.99	都市計畫區內學校每生不得小於 14.3 m ²	2.31	+0.68	(60,000 人×2.69%)×14.3 m ² =23,080.20 (m ²)
	小計	2.99				
文高 用地	文高一	3.00	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	-	
文教	文教	3.79	按實際需要檢討之。	-	-	

項目	編號	面積 (公頃)	計畫人口 60,000 人			
			檢討標準	需求面積 (公頃)	檢討結果 (公頃)	備註
用地						
機關 用地	機一	0.11	按實際需要檢討之。	-	-	
	機二	0.30				
	機三	0.35				
	機五	0.20				
	機六	0.20				
	機七	0.18				
	機八	0.14				
	機九	4.20				
	小計	5.68				
捷運機 廠用地	-	12.00	按實際需要檢討之。	-	-	
變電所 用地	變一	0.53	按實際需要檢討之。	-	-	
	變二	0.62				
	小計	1.15				
電力設 施用地	電一	0.06	按自然地形或其設置目的檢討。	-	-	
	電二	0.06				
	小計	0.12				
高鐵 用地 (站區外)	-	7.53	按實際需要檢討之。	-	-	
道路 用地	-	107.32	按實際需要檢討之。	-	-	

註: 1.依民國 106 年交通部統計處桃園市小客車持有率約 306.275(輛/千人)計算; 平均 1 車位用地面積以 25 m²計算(包含車位、車道、機房等)。

2.國小、國中就學比例, 參考民國 107 年 11 月 5 日發佈實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區(文中三用地為第二產業專用區及文小用地為文教用地)(配合亞洲、矽谷—創新研發中心)計畫案」推估結果。

第五章 規劃原則與計畫構想

第一節 課題與對策

課題一：因應桃園市升格、整體時空環境變遷，原有土地使用分區管制條文適時性與合理性有檢討之必要。

說明：

- 1.前次通盤檢討後，經歷次個案變更及土地使用分區管制要點修正，本細部計畫之土地使用分區管制要點應配合重新予以彙整、修訂。
- 2.部分土地使用分區管制要點之時程規定期限已屆，或引述條文已廢止，應修正相關條文文字。
- 3.配合 106 年 6 月 14 日發布實施之都市計畫法桃園市施行細則容積獎勵上限規定，重新檢核土地分區使用管制要點相關獎勵規定。

對策：

- 1.將細部計畫歷次發布實施之土地使用分區管制要點予以整合，並配合歷次個案變更案及主要計畫變更內容予以增訂、修訂相關條文規定。
- 2.考量都市發展趨勢，參酌本市通案性規定、都市計畫法桃園市施行細則及配合實務修訂相內容，並調整部分已廢止條文文字，配合上位計畫推行政策等面向重新檢討土地使用分區管制要點。

課題二：原計畫未將都市設計管制準則納入細部計畫。

說明：原已訂定並據以執行之都市設計管制準則並未納入土地使用分區管制內容，造成民眾對土地之管制事項無法全面了解；另配合個案實質審議情形，亦有調整部分都市設計管制準則之必要。

對策：

- 1.於土地使用分區管制要點增訂都市設計管制準則，塑造本計畫區整體意象及風格，以達本計畫區實施都市設計管制之目標。
- 2.為加速都市設計審議流程，調整須經都市設計審議之範圍。另外，考量日後執行彈性，增訂授權都市設計審議會得修訂更詳確之管制事項。

課題三：現行土地使用分區管制要點時程獎勵規定到期，如何增加本區開發誘因。

說明：土地使用分區管制要點中有關住宅區及商業區時程獎勵已到期，為提高本計畫區住宅區、商業區開發誘因，增訂開發獎勵規定。

對策：為鼓勵本計畫區住宅區、商業區土地開發，及促進本特定區重大建設開發，於土地使用分區管制要點新增容積獎勵相關條文規定。

課題四：計畫區內現行都市計畫停車場用地不足。

說明：

- 1.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三章公共設施用地之檢討基準規定檢討區內停車場用地劃設面積，以車輛預估數 20%檢討時，停車場用地面積不足 4.83 公頃。
- 2.機場捷運 A19(桃園體育園區)站，周邊位於運動休閒專用區上之「桃園國際棒球場」若有舉辦比賽時，常有臨時停車空間不足之情形。另考量未來周邊「創新研發中心」、「桃園會展中心」陸續完工，恐增加停車需求。

對策：

- 1.針對區內公共設施用地管有機關明確表示已無用地需求之公共設施用地，優先檢討是否適合變更為停車場用地。
- 2.透過土地使用分區管制要點將停車空間需求內化，明確規範區內建築基地開發應設置之汽、機車停車空間。

課題五：因應全球氣候變遷，都市規劃應考量氣候調適因素，並避免環境災害潛勢地區影響地區發展，危害都市居住環境。

說明：依據民國 103 年版災害潛勢地圖網站模擬 24 小時累積雨量 600mm 淹水潛勢分析，本計畫區新街溪、老街溪、洽溪、民權路四段兩側、青塘園以及老街溪以西洽溪以東區域為災害潛勢地區，易發生淹水，恐威脅居民居住安全。

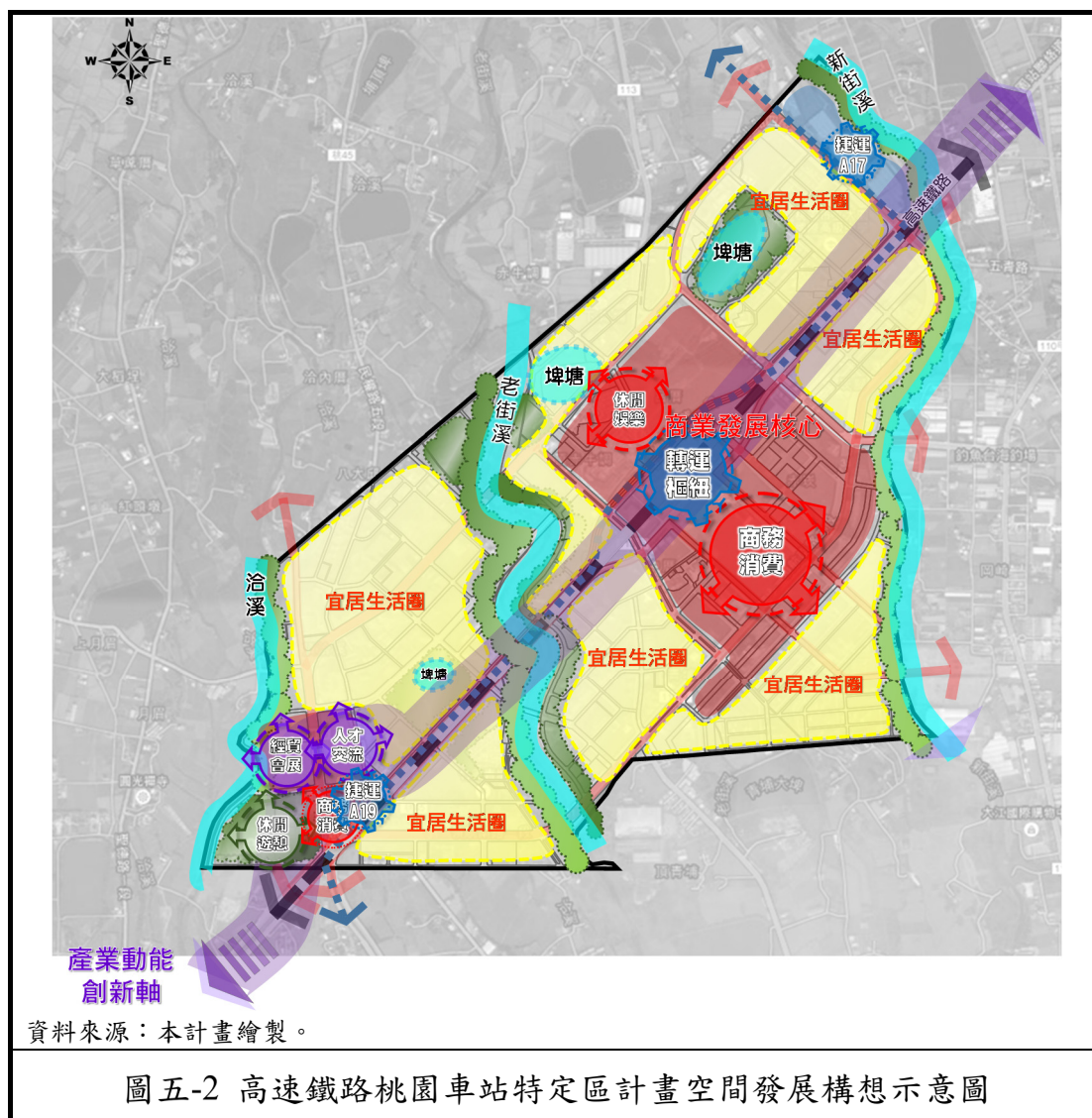
對策：

- 1.現行計畫已擬具本特定區之都市防災計畫包含避難空間、滯洪空間、火災防止延燒地帶及防(救)災路線，未來可進一步將區內防(救)災路線、防災避難場所依功能屬性分類，建構不同層級之防(救)災路線與防災避難場所。
- 2.因應全球氣候變更，納入生態城市理念及強化都市防災功能，透過土地使用管制要點中增加「開挖率」規定，提升基地保水率，降低災害發生頻率。

(一)空間發展構想

空間發展將以 TOD 及 POD 為主要規劃理念，以區內各車站為核心，加強人行徒步環境，順著都市紋理向四周發展，串聯高鐵、捷運車站及周邊地區，實現多功能的生活機能。車站周邊區域為主要核心圈，以科技會展產業、高強度之複合式商業發展機能為主，帶動周邊土地之利用及發展；外圍則發展優質住宅機能，輔以公園綠地與休憩設施機能，塑造優質居住與休閒環境。

以捷運系統串聯區內交通轉運樞紐、商業發展核心、創新研發中心及桃園會展中心構成「**產業動能創新軸**」，提供航空城周邊產業支援，並成為經貿、人才資源的聚集地，注入地區發展新動能。以商業區、娛樂購物中心及高鐵、機場捷運(A18)轉運樞紐構成「**商業發展核心**」，提供地方產業發展所衍生之商務需求，透過複合式的商業規劃，滿足不同客群之消費需求。另外，以區內藍帶資源及配合都市發展紋理，規劃宜居生活圈，提供舒適、休閒、健康的居住環境。



(二)交通系統發展構想

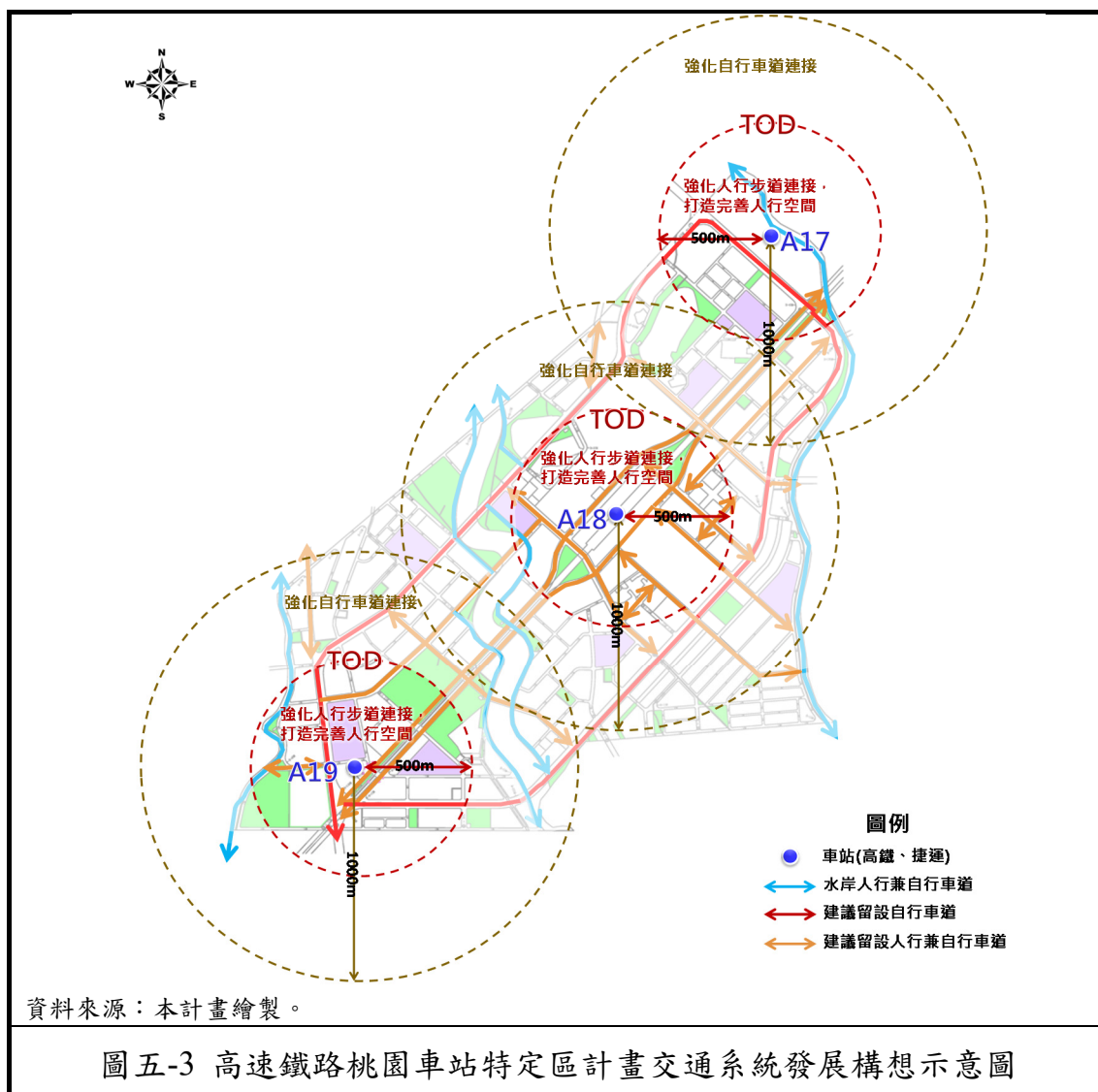
1.打造國門轉運樞紐，帶動地區運輸新動能

本特定位於北桃園與南桃園之間，坐擁交通轉運樞紐區位，現況設有三座捷運站與高鐵桃園站。其交通系統發展構想，對外，將藉由便利的捷運系統連結桃園航空城以及桃園、中壢兩大發展核心，成為旅客出入桃園重要轉運樞紐，亦可以此條件發展成為核心地區住宅、產業及商務服務之支援腹地。

2.以 TOD 導向塑造友善便利的通行環境

對內，提升捷運周邊住宅區、商業區至捷運車站之可行性與便利性。以退縮建築帶狀空間指定留設人行步道，串聯水岸周邊既有人行步道。

另提出自行車道系統設置建議，加強各捷運、高鐵車站及重大景點之串聯，並連結老街溪兩岸、新街溪西岸、汭溪東岸既有人行兼自行車道，落實綠色交通。





(三)都市防災發展構想

1. 既有防(救)災路線、防災避難場所，應參酌其可擔負之防災功能與服務半徑，依功能屬性予以劃分適當層級，有效發揮應有防救災功能。
2. 計畫範圍內現有之埤塘劃設為公園或灌溉設施專用區，除保留其生態特性及景觀資源之外，應利用既有埤塘做為滯洪調節環境之功能。
3. 增加土地使用管制要點中「開挖率」等規定，提升基地保水率。

第三節 檢討變更原則

本計畫以「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討準則，並依循「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案」之計畫內容，調整細部計畫年期、土地使用分區及公共設施用地。

基於桃園市升格、整體時空環境變遷及區段徵收作業完成，原有土地使用分區管制條文規定之適時性與合理性有檢討必要。故參酌本市通案性規定及「高鐵桃園站都市設計審議作業手冊」內容，考量都市發展趨勢相關理念導入、現行相關法令更新、配合上位計畫推行政策等面向予以檢討，另因應全球氣候變更，納入生態城市理念及強化都市防災功能，為本次土地使用分區管制要點檢討原則。

第四節 變更內容

本次檢討實際變更內容共計 1 案，變更內容明細詳表五-1，變更位置詳圖五-5 所示。

表五-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點		配合本次檢討增加停車空間、海綿城市規劃構想，及增加基地開發誘因等，修訂相關管制要點之內容。 (詳土地使用分區管制要點變更對照表)	

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。

表五-2 變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點變更對照表

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
第一章 總則 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。	第一章 總則 一、依都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。	配合全市性通案規定修正相關條文內容。
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)	--
第二章 土地使用分區管制及開發強度 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	第二章 土地使用分區管制及開發強度 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。 <u>本計畫區內之住宅區，得捐</u>	1.時程獎勵到期，爰配合修訂時程及規模獎勵相關條文文字。 2.為鼓勵本計

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由						
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%	<u>贈建設經費予桃園市政府，其建築基地可獲得獎勵容積。獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。有關獎勵容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u>	畫區住宅區土地開發及促進本特定區重大建設開發，新增容積獎勵相關條文規定。
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2,000㎡者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於5,000㎡者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於10,000㎡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2,000㎡者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於5,000㎡者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000㎡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								

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由						
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。	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。	1.時程獎勵到期，爰配合修訂時程及規模獎勵相關條文文字。						
(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。	<u>本計畫區內之商一(鄰里性商業區)，得捐贈建設經費予桃園市政府，其建築基地可獲得獎勵容積。獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。有關獎勵容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u>	2.為鼓勵本計畫區商一(鄰里性商業區)土地開發，及促進本特定區重大建設開發，新增容積獎勵相關條文規定。						
<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)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㎡者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000㎡者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於20,000㎡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								

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由		
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><th>期限</th><th>增加興建容積</th></tr></table>	期限	增加興建容積	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，容積率不得大於百分之三百。 <u>本計畫區內之商二(主要商業區)，得捐贈建設經費予桃園市政府，其建築基地可獲得獎勵容積。獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。有關獎勵容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u>	1.時程獎勵到期，爰配合修訂時程及規模獎勵相關條文文字。 2.原商二建築物符合發展目的之使用項目，給予之獎勵容積，已超過「都市計畫法桃園市施行細則」第42條容積獎勵上限規定。配合本次檢討新增容積獎勵規定及參考商二實際申請情形，爰刪除使用項目獎勵容積規定。 3.為鼓勵本計畫區商二(主要商業區)土地開發，及促進本特定區重大建設開發，新增容積獎勵相
期限	增加興建容積			

現行條文內容		本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
	樓地板面積占 基準容積比例		關係文規定。
3年以內	10%		
超過3年 未逾5年 內	5%		
(四)商二(主要商業區)建築基地規模獎勵規定如下： 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6,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於20,000m²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6,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於10,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於20,000m²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		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)高鐵車站專用區及第一種產業專用區依「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計	1.配合實務調整，將桃園縣「都市設計審議委員會」修正為都市設計審議。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由										
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><th>期限</th><th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th></tr><tr><td>5年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過5年未逾7年內</td><td>5%</td></tr></table> (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本要點第二十三條之限制。	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%	<u>畫(土地使用分區管制要點)(配合行政院推動國際醫療產業)案</u>」101年6月26日公告實施日起算，符合下列期限經都市設計審議通過，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><th>期限</th><th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th></tr><tr><td>超過5年未逾7年內</td><td>5%</td></tr></table> (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.其他經都市設計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。	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	超過5年未逾7年內	5%	2.於時程獎勵加註起算日期，並刪除時程已屆之相關文字規定。 3.配合現行條文第二十三條刪除，回歸施行細則管制，爰刪除第(三)點規定。 4.配合 107 年 11 月 5 日府都計字第 1070267870 號公告發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區(文中三用地為第二產業專用區及文小用地為文教用地)(配合亞洲、矽谷—創新研發中心)計畫案」，變更文中三用地為第二種產業專用區。為利後續管理，將原產業專用區調整名稱為第一種產業專用區。
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%											
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例											
超過5年未逾7年內	5%											
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	八、「 <u>第一種產業專用區</u> 」應以引進高科技、文教休憩、機場相關服務及相關工商服	1.配合自民國 103 年 12 月 25 日，原桃										

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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%。 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。	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)第一種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，提經桃園市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)第一種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%。 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)第一種產業專用區之開發	園縣改制為「桃園市」，修正條文敘述。 2.配合實務調整，將桃園縣「都市設計審議委員會」修正為都市設計審議。 3.配合 107 年 11 月 5 日府都計字第 1070267870 號公告發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區(文中三用地為第二產業專用區及文教用地)(配合亞洲、矽谷—創新研發中心)計畫案」，變更文中三用地為第二種產業專用區。為利後續管理，將原產業專用區調整名為第一種產業專用區。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
(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、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流使用。 6.其他使用：經桃園縣政府	建築應於發照前，送經都市設計審議通過後為之。 (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)<u>第一種</u>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、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流使用。 6.其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無	

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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： 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。	污染性之相關設施使用。 (七)第一種產業專用區之使用管制規定如下： 1.第一種產業專用區內之必要性服務設施得計入法定空地。 2.第一種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： 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、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限。 (一)第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建造執照。 (二)第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1.產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及	(維持原條文)	本條文規定彙整自 107 年 11 月 5 日府都計字第 1070267870 號公告發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區(文中三用地為第二產業專用區及文小用地為文教用地)(配合亞洲、矽谷—創新研發中

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 2.企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關必要之住宿設施。 3.一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。 4.與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。 5.其他使用：經桃園市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。 (三)第二種產業專用區容積率不得大於百分之三百六十，各種使用之建蔽率不得大於百分之六十。		心)計畫案」計畫書。
十、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)	--
十一、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	十一、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	1.為避免後續本條文之用語認定疑義，參酌建築法修正相關用語名詞。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	<u>修建</u>外，不得任意<u>增建</u>，並不得作納骨塔使用。<u>欲拆除重建者</u>，依本條第(二)項辦理。 (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。	2. 為減少執行疑義，增訂青昇宮、廣天寺拆除重建之使用強度規定。
十二、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。 另臨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、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%。	(維持原條文)	--
十三、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)	--
十四、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	(維持原條文)	--

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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、辦公室等經主管機關核定許可設立之使用項目。		
十五、「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。	十五、「<u>運動休閒專用區</u>」之<u>建蔽率不得大於60%，容積率不得大於340%。</u> 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。	運動休閒專用區已開發完成，爰刪除整體開發之規定。

現行條文內容				本次檢討增(修)訂條文內容				增(修)訂理由																	
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%。																									
十六、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：				十六、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：				1.配合「桃園流行音樂中心」及「原住民族文創中心」興建計畫，刪除原機九用地指定得作興建辦公廳舍及航空城願景館之規定，																	
<table><tr><td>公共設施用地種類</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>高鐵</td><td>不</td><td>不予</td><td>供高鐵路</td></tr></table>				公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註			高鐵	不	不予	供高鐵路	<table><tr><td>公共設施用地種類</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>高鐵用地</td><td>不予</td><td>不予規定</td><td>供高鐵路線及其他相關</td></tr></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	不予規定	供高鐵路線及其他相關
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註																						
高鐵	不	不予	供高鐵路																						
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	不予規定	供高鐵路線及其他相關																						

現行條文內容				本次檢討增(修)訂條文內容				增(修)訂理由
用地	予規定	規定	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。		規定		設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵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。	另配合下水道系統之揚水站使用已無使用需求，刪除相關文字。其餘維持「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(環保設施用地為機關用地)案」之機九用地土地使用管制規定。 2. 配合民國104年4月21日府都綜字第10400722541號公告發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(環保設施用地為機關用地)案」，變更後計畫範圍內已無環保設施用地，故刪除相關條文規定。 3. 參酌規劃原意及「都市計畫法桃園市施行細則」公園用地建蔽率及容積率規定表，增訂
機關	50%	250%	1. 建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。 2. 機九用地將供本府興建辦公廳舍及航空城願景館使用，並得供下水道系統之揚水站使用(面積約600平方公尺)。 3. 機九用地之建蔽率不得大於60%，容積率不	機關	-	-	1. 機九用地得供桃園市政府及所屬機關使用。 2. 除機九用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%，其餘機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 3. 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. 公十三用地得作美術館及其附屬設施使用。	

現行條文內容				本次檢討增(修)訂條文內容				增(修)訂理由
			得大於300%。				4.除公十三用地之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%，其餘公園用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。	公園用地容積率規定。 4.將原條文第十五條廣場用地備註第2點，有關商二退縮規定，移至原條文第二十七條退縮規定。 5.公十三之指定用途，彙整自107年1月23日府都計字第1070001111號公告發布實施之「修訂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）（配合市立美術館）案計畫書」計畫書。 6.文教用地使用強度彙整自107年11月5日府都計字第1070267870號公告發布實施之「變更高速鐵路桃園車站特定區（文中三用地為第二產業專用區及文小用地為
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.公十三用地得作美術館及其附屬設施使用。 4.除公十三用地之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%，其餘公園用地之建蔽率不得大於5%。	兒童遊樂場	-	-		
				體育場	60%	250%	應與運動休閒專用區合併規劃興建使用。	
				停車場	平面使用	-	-	
					立體使用	80%	400%	
				學校	文小	40%	120%	
					文中	40%	120%	
					文高	50%	200%	
兒童遊樂場	-	-						
體育場	60%	250%	應與運動休閒專用區合併規劃興建使用。					

現行條文內容					本次檢討增(修)訂條文內容					增(修)訂理由
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。					算。	文教用地)(配合亞洲、矽谷—創新研發中心)計畫案」計畫書。
	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。	文教用地	50%	200%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。		
學校	文小	40%	120%	1. 位於公一東側高地之用地應作停車場供公共使用。 2. 文高一用地兩處土地得以地道或空橋方式連通，其建蔽率與容積率得合併計算。	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。		
	文中	40%	120%							
	文高	50%	200%							
	文教用地	50%	200%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。	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		
環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮十公尺以上建							

現行條文內容				本次檢討增(修)訂條文內容				增(修)訂理由
			築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並予綠化以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。				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。	
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。					
				園道	-	-	供進出捷運站之人行及道路使用。	
				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.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	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。	
捷運機廠用地	30%	70%	1. 捷運機廠內得作捷運	綠地	-	-	新街溪西側	

現行條文內容				本次檢討增(修)訂條文內容				增(修)訂理由
			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核定許可設立之使用項目。				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。	

現行條文內容				本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
園道	-	-	供進出捷運站之人行及道路使用。		
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	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		

現行條文內容				本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
			空間設計。其中水圳應採明渠式構造，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。		
十七、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)	
十八、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。				十八、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 <u>20%</u> 為上限。	配合「都市計畫法桃園市施行細則」發布實施，修正基地容積獎勵上限。
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，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申				(刪除)	考量綠建築理念應為建築基地開發基本原則，爰刪除綠建築獎勵規定。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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臨接計畫道路留設。 (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)	
二十一、凡建築物增設停車空間，得依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定，增加樓地板面積。	(刪除)	「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」自103年12月25日公告廢止，爰刪除本條文規定。
二十一、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比	(刪除)	本條文內容與現行條文第二

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
例應達法定空地面積之 二分之一以上。		十九條規定雷同，為避免重複規定，爰刪除本條文規定。
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」。	(刪除)	「桃園縣都市計畫建築空地綠美化容積獎勵辦法」自 102 年 7 月 19 日公告廢止，爰刪除本條文規定。
二十三、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。	<u>二十、本計畫區增額容積依下列規定辦理【附圖十一、附圖十二、附圖十三】：</u> (一)位於捷運車站中心點半徑 500 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。	1. 本條文規定彙整自 108 年 1 月 16 日府都綜字第 1070307885 號公告發布實施之「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(修訂增額容積規定)案」公開展覽計畫書。 2. 修正條文文字用語。
第三章 都市設計管制事項 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	第三章 都市設計管制事項 <u>二十一、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</u>	1. 點次調整。 2. 刪除後段文意重複之說明。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	事項辦理。	
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。	(刪除)	現行條文第二十五條整併至增修訂條文第二十三條。
一	<u>二十二、本計畫另訂「<u>高速鐵路桃園車站特定區細部計畫都市設計管制準則</u>」(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</u>	1.點次調整。 2.為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則，以達本計畫都市設計之目標。
一	<u>二十三、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</u> <u>(一)依第四、五、六、七、十八點規定申請容積獎勵之建築基地。</u> <u>(二)建築基地面積達1,500m²及公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。</u> <u>(三)依「<u>高速鐵路桃園車站特定區計畫都市設計管制準則</u>」退縮建築達6m以上之建築基地。</u>	1.為加速都市設計審議流程，爰調整需經都市設計審議之範圍。 2.考量執行彈性，授權都市設計審議會得修訂管制內容。 3.將原條文第二十五條，有關都市設計審議規定，整併至本條文。 4.配合實務調整，將桃園縣「都市設計審議委員

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
		會」修正為桃園市都市設計審議會。
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。	二十四、「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，應經桃園市交通主管機關核准，並經都市設計審議通過，並得免計建蔽率及容積率。	1.點次調整。 2.配合自民國103年12月25日，原桃園縣改制為「桃園市」，修正條文敘述。 3.配合實務調整，將桃園縣「都市設計審議委員會」修正為都市設計審議。
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」臨接停車場用地者，臨接停車場之一側應退縮三·五公尺以上建築。以上有關退縮	二十五、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)面臨四十公尺計畫道路者，應退縮六公尺以上建築。 (二)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。 (三)面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮三·五公尺以上建築。 (四)另「商二」臨接停車場用地者，臨接停車場之一側應退縮三·五公尺以上建築。 (五)面臨廣一之商業區(商二)應	1.點次調整。 2.將原條文第十五條廣場用地備註第2點，有關商二退縮規定，移至本條文。 3.配合全市性通案規定，修訂面臨未滿二十公尺計畫道路之建築基地退縮相關條文內容。 4.配合桃園市通案條文，增加退縮空

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	<u>自基地境界線退縮五公尺以上建築。</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。</u>	間植栽、人行道留設規定及特殊情形之但書規定。
二十六、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供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。	<u>二十六、建築基地沿街退縮供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。</u>	1.點次調整。 2.為避免條文用語認定疑義，修正相關文字敘述。
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。	<u>二十七、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。</u>	點次調整。
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臨接部分，配合留設開放性之綠化空間。	二十八、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臨接部分，配合留設開放性之綠化空間。	點次調整。
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	<u>二十九、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</u>	1.點次調整。 2.配合實務調整，刪除公有

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	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：街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。	路權範圍內人行道設置街道傢俱，應經桃園縣「都市設計審議委員會」審議之相關文字內容。
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。	三十、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。	點次調整。
三十二、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。	三十一、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。	點次調整。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	<u>三十二、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u> <u>(一)建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> <u>(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，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> <u>(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2公尺。</u>	1.點次調整。 2.配合實務調整本特定區停車空間規定，並配合「高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則」增訂機車停車空間通道規定。
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。	<u>三十三、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。</u>	點次調整。
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。	(刪除)	有關廣告物規範，回歸本府105年11月10日發布實施「桃園市廣告物管理自治條例」規範，爰刪除本條文。
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)以能達最佳設計量為原則。	(刪除)	高鐵特定區係屬整體開發地區，下水道系統已於開發初期建設完竣，爰刪除本條文規定。
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。	<u>三十四、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。</u>	點次調整。
--	<u>三十五、本特定區內建築基地</u>	1.為減少極端

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
	<u>面積達1,500m²以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500m²者，地下開挖率不得超過80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</u>	氣候產生之暴雨洪害，提升建築基地保水功能，故配合桃園市通案條文增訂開挖率之規定，減少地下層開發規模。 2.為利執行彈性，經都市設計審議同意，不在此限。
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 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。	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 <u>三十六</u> 、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。	點次調整。
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。	<u>三十七</u> 、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。	點次調整。
四十一、站區內之建築基地	<u>三十八</u> 、站區內之建築基地退	點次調整。

現行條文內容					本次檢討增(修)訂條文內容					增(修)訂理由
退縮建築規定，應依據本管制要點第二十七條規定辦理。					縮建築規定，應依據本管制要點第二十七條規定辦理。					
四十二、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：					三十九、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：					點次調整。
土地 使用 別	面 積 (公 頃)	建 蔽 率	站區供 附屬事 業使用 之最大 總數地 板面積 (平方 公尺)	備 註	土 地 使 用 別	面 積 (公 頃)	建 蔽 率	站區供 附屬事 業使用 之最大 總數地 板面積 (平方 公尺)	備 註	
交通 設施	9.13	60%	342,000	1. 高鐵路車站外之線路設施構造不以入建蔽率。 2. 其樓板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業地上。	交通 設施	9.13	60%	342,000	1. 高鐵路車站外之線路設施構造不以入建蔽率。 2. 其樓板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業地上。	
附屬 事業	8.55	60%			附屬 事業	8.55	60%			
站區 廣場	2.00	-	-	得適度供做人 工地盤	站區 廣場	2.00	-	-	得適度供做人 工地盤	

現行條文內容					本次檢討增(修)訂條文內容					增(修)訂理由
場				(經都市設計安員會審議通過者，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。					(經都市設計安員會審議通過者，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。					(一)交通設施包括下列使用項目：鐵路車站(高鐵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。					
四十二、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					四十、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					點次調整。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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	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	

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	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。	四十一、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。	點次調整。
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、機車停車位。	四十二、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、機車停車位。	點次調整。
四十六、建築物間得設置供	四十三、建築物間得設置供公	點次調整。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	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。	
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。	四十四、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。	點次調整。
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。	四十五、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。	點次調整。
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，以塑造夜間地標意象。	四十六、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，以塑造夜間地標意象。	點次調整。
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。	四十七、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	點次調整。
第五章 再發展地區再開發管理規定 五十一、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活	第五章 再發展地區再開發管理規定 四十八、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境	點次調整。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	
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。	四十九、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。	點次調整。
五十二、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。	五十、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。	點次調整。
五十四、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。	五十一、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。	點次調整。
五十五、本章規定事項之主管機關為桃園縣政府。	五十二、本章規定事項之主管機關為桃園市政府。	1.點次調整。 2.配合自民國103年12月25日，原桃園縣改制為「桃園市」，修正條文敘述。
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。	五十三、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。	點次調整。
五十七、再發展地區申請整	五十四、再發展地區申請整體	1.點次調整。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
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。	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都市設計審議通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	2.配合實務調整，將桃園縣「都市設計審議委員會」修正為都市設計審議。
五十六、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。 (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。	五十五、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。 (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。	點次調整。
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，得依下列規定開發建築： 容積額度公式： $V = [V0/(1-V1)] * V$	五十六、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，	1.點次調整。 2.配合「都市計畫法桃園市施行細則」第42條容積獎勵上限規定，調整無償提供公共設施用地之比例。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
(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。	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。	
六十、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地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(相臨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。	五十七、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地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(相臨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市有。	1.點次調整。 2.配合自民國103年12月25日，原桃園縣改制為「桃園市」，修正條文敘述。
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，	五十八、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	點次調整。

現行條文內容	本次檢討增(修)訂條文內容	增(修)訂理由
仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。	區土地使用分區管制相關規定辦理。	
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。	<u>五十九</u> 、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。	點次調整。
六十二、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。	<u>六十</u> 、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用它開發獎勵之規定。	點次調整。
第六章 附則 六十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	第六章 附則 <u>六十一</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	點次調整。

第六章 檢討後之計畫內容

第一節 計畫範圍與面積

本次計畫範圍係以現行變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案之範圍為主。東西側以天然河川之新街溪、洽溪中心線為界，參照桃園軍用機場 1990 年日夜均能音量 60DNL 噪音為北側臨界線，南側銜接現有高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫範圍為界。

計畫總面積約 490.00 公頃，行政區域包括中壢市青埔里、洽溪里、芝芭里及大園鄉橫峰村等四村里。

第二節 計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

依循主要計畫年期，以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口 60,000 人。

第三節 土地使用計畫

本次通盤檢討後，共劃設住宅區、商業區、高鐵車站專用區等 14 項土地使用分區，計畫面積合計 285.88 公頃。各使用分區檢討後面積如下：

一、住宅區

本次檢討考量住宅區尚在持續發展中，住宅區之規模及區位亦符合計畫所需，故本次檢討住宅區擬維持原計畫。經檢討後住宅區面積維持為 146.15 公頃，佔計畫面積之 29.38%。

二、住宅區(再發展區)

本次檢討住宅區之規模及區位亦符合計畫所需，故本次檢討住宅區擬維持原計畫。經檢討後住宅區面積維持為 6.71 公頃，佔計畫面積之 1.37%。

三、第一種商業區

本次檢討維持原計畫，經檢討後第一種產業專用區面積計 8.49 公頃，佔計畫面積之 1.73%。

四、第二種商業區

本次檢討維持原計畫，經檢討後第二種產業專用區面積計 28.12 公頃，佔計畫面積之 5.74%。

五、高鐵車站專用區

本次檢討維持原計畫，經檢討後高鐵車站專用區面積共計 19.68 公頃，佔計畫面積之 4.02%。

六、捷運車站專用區

本次檢討維持原計畫，經檢討後捷運車站專用區面積共計 0.44 公頃，佔計畫面積之 0.09%。

七、第一種產業專用區

本次檢討維持原計畫，經檢討後第一種產業專用區面積計 21.90 公頃，佔計畫面積之 4.47%。

八、第二種產業專用區

本次檢討維持原計畫，經檢討後第二種產業專用區面積計 3.79 公頃，佔計畫面積之 0.77%。

九、加油站專用區

本次檢討維持原計畫，經檢討後加油站專用區面積共計 0.48 公頃，佔計畫面積之 0.10%。

十、宗教專用區

本次檢討配合主要計畫將二處宗教專用區變更為公園用地外，其餘維持原計畫，經檢討後宗教專用區面積共計 2.31 公頃，佔計畫面積之 0.47%。

十一、運動休閒專用區

本次檢討維持原計畫，經檢討後運動休閒專用區面積共計 4.90 公頃，佔計畫面積之 1.00%。

十二、電信事業專用區

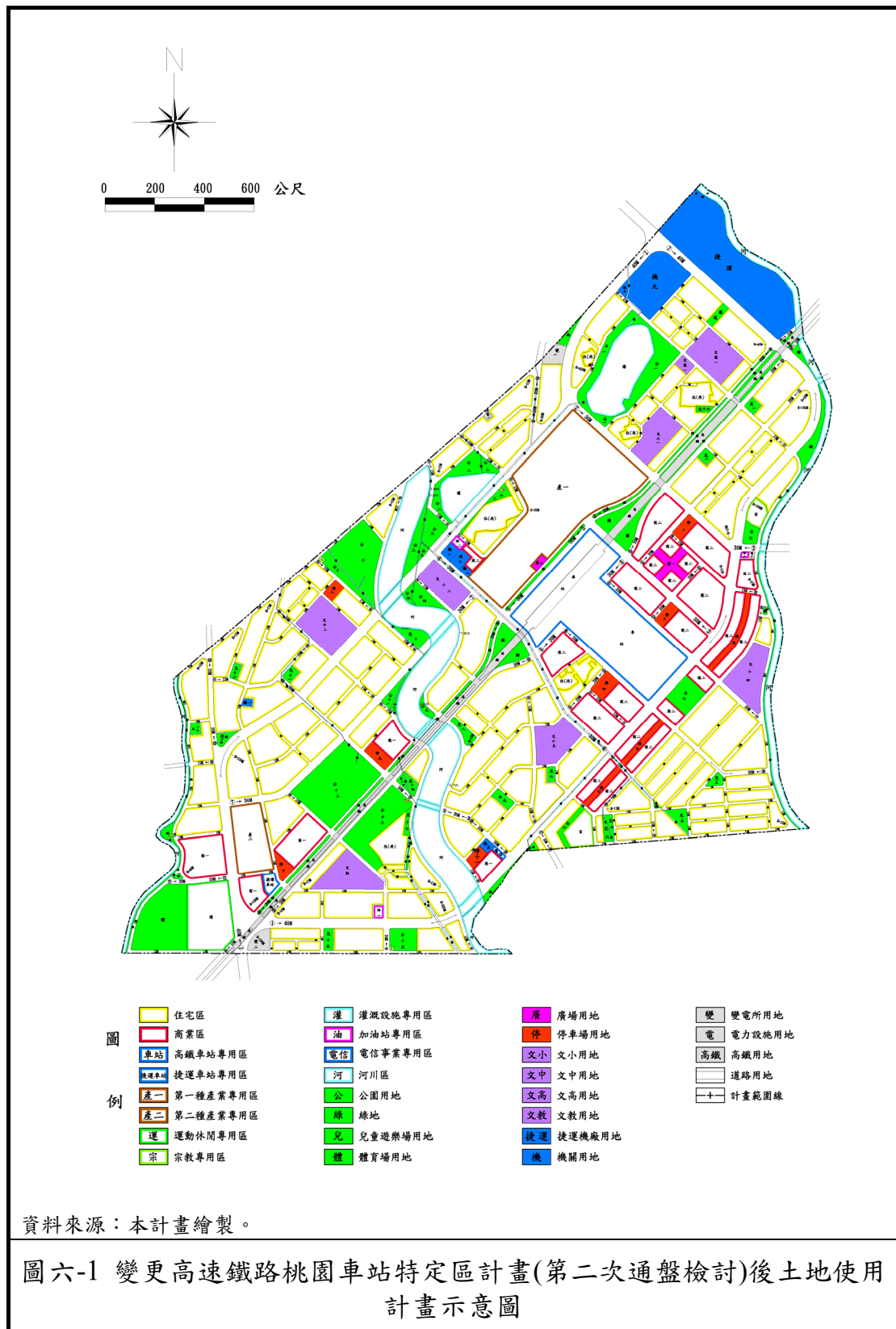
本次檢討維持原計畫，經檢討後電信專用區面積 0.13 公頃，佔計畫面積之 0.03%。

十三、河川區

本次檢討維持原計畫，經檢討後河川區面積 32.71 公頃，佔計畫面積之 6.68%。

十四、灌溉設施專用區

本次檢討維持原計畫，經檢討後灌溉設施專用區面積 10.07 公頃，佔計畫面積之 2.06%。



第四節 公共設施計畫

本次通盤檢討後，共劃設公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地等 17 項公共設施用地，計畫面積合計 204.12 公頃。本次通盤檢討後之公共設施用地明細詳表六-1 所示。

一、公園用地

本次檢討後維持公園用地 13 處，因配合主要計畫將二處未興建之宗教專用區恢復為公園用地，故面積合計為 27.28 公頃，占計畫總面積之 5.57%，以維持各居住單元之生活環境品質。

二、綠地用地

本次檢討後維持原計畫之綠地用地，計畫面積為 9.52 公頃，占計畫總面積之 1.94%，作為地形、分區與交通緩衝空間使用隔離需要。

三、兒童遊樂場用地

本次檢討後維持兒童遊樂場用地 16 處，面積 4.97 公頃，占計畫總面積之 1.01%，以提供各間鄰單元內居民必要之開放活動空間。

四、體育場用地

本次檢討後維持體育場用地 1 處，即既有桃園國際棒球場使用，以維持地方居民運動休閒活動所需空間。體育場用地面積 4.80 公頃，占計畫總面積之 0.98%。

五、廣場用地

本次檢討後維持廣場用地 3 處，以提供進出 A18 捷運站之人行廣場使用及開放空間使用。廣場用地面積 1.08 公頃，占計畫總面積之 0.22%。

六、園道用地

本次檢討後維持園道用地 1 處，以提供進出捷運站之人行廣場使用。園道用地面積 0.30 公頃，占計畫總面積之 0.06%。

七、停車場用地

配合主要計畫，將已無設置需要之二處機關用地變更停車場用地，檢討後停車場用地 10 處，面積合計為 4.74 公頃，占計畫總面積之 0.97%，以滿足各居住單元公共停車需求。

八、文小用地

本次檢討後維持文小用地4處，計畫面積為9.33公頃，占計畫總面積之1.90%，分別供青埔國民小學及未來人口成長後之國小設校使用。

九、文中用地

本次檢討後維持文中用地1處，計畫面積為2.99公頃，占計畫總面積之0.61%，供青埔國民中學使用。

十、文高用地

本次檢討後維持文高用地1處，計畫面積為3.00公頃，占計畫總面積之0.61%，供桃園市立大園國際高級中學使用。

十一、文教用地

本次檢討後維持文教用地1處，計畫面積為2.69公頃，占計畫總面積之0.55%，供桃園市立大園國際高級中學使用。

十二、機關用地

本次檢討後維持機關用地6處，計畫面積5.30公頃，占計畫總面積之1.08%，分別供中壢區洽溪里社區活動中心、中壢分區青埔派出所與桃園市政府消防局使用。

十三、捷運機廠用地

本次檢討後維持捷運機廠用地1處，計畫面積12.00公頃，占計畫總面積之2.45%，供機廠聯外捷運線維修機廠及場站使用。

十四、變電所用地

本次檢討後維持變電所用地2處，計畫面積1.15公頃，占計畫總面積之0.23%，分別供桃園市政府及所屬機關使用。

十五、電力設施用地

本次檢討後維持電力設施用地2處，計畫面積0.12公頃，占計畫總面積之0.02%，供電力設施使用。

十六、高鐵用地(站區外)

本次檢討後維持高鐵用地1處，計畫面積7.53公頃，占計畫總面積之1.54%，供高鐵路線及其他相關設施使用。

十七、道路用地

本次檢討後維持原計畫道路用地，計畫面積 107.32 公頃，占計畫總面積之 21.90%，供區內通行使用。

表六-1 高速鐵路桃園車站特定區計畫公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	備註
公園用地	公一	4.11	
	公二	2.11	
	公三	1.96	
	公四	0.92	
	公六	0.46	籃球場
	公七	1.28	
	公八	0.38	
	公九	0.24	
	公十	4.51	
	公十一	0.52	
	公十二	6.34	青塘園
	公十三	3.48	
	公十五	0.97	
	小計	27.28	
綠地		9.52	
兒童遊樂場 用地	兒一	0.24	
	兒二	0.24	
	兒三	0.24	
	兒五	0.48	同心公園
	兒六	0.40	
	兒七	0.20	青埔公園
	兒八	0.41	
	兒九	0.36	公兒九公園
	兒十	0.63	
	兒十一	0.24	清溪兒童公園
	兒十二	0.20	
	兒十三	0.20	
	兒十四	0.42	
	兒十五	0.36	青芝兒童公園
	兒十六	0.16	
	兒十七	0.19	
	小計	4.97	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	備註
體育場用地		4.80	桃園國際棒球場
廣場用地	廣一	0.89	
	廣二	0.18	
	廣三	0.01	
	小計	1.08	
園道用地		0.30	
停車場用地	停二	0.46	第二停車場
	停三	0.45	第三停車場
	停四	0.65	第四停車場
	停五	0.65	第五停車場
	停六	0.42	第六停車場
	停七	0.37	第七停車場
	停八	0.35	永春平面停車場
	停九	0.57	免費停車場
	停十	0.44	免費停車場
	停十一	0.38	(未開闢)
	小計	4.74	
學校用地	文小一	2.28	預計 107 年 8 月設立籌備處進行設校工程(興建中)
	文小二	2.00	青埔慢速壘球場
	文小四	2.76	預定興闢足球場(未開闢)
	文小五	2.29	青埔國民小學
	小計	9.33	
	文中二	2.99	青埔國民中學
	小計	2.99	
	文高一	3.00	桃園市立大園國際高級中學
	小計	3.00	
文教用地		2.99	(未開闢)
機關用地	機一	0.11	中壢區洽溪里社區活動中心
	機二	0.30	中壢分區青埔派出所
	機三	0.35	中壢分區青埔派出所
	機五	0.20	供桃園市政府及所屬機關使用(未開闢)
	機八	0.14	桃園市政府消防局
	機九	4.20	供桃園市政府及所屬機關使用(未開闢)
	小計	5.30	
捷運機廠用地		12.00	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	備註
變電所用地	變一	0.53	五權一次配電所
	變二	0.62	(未開闢)
	小計	1.15	
電力設施用地	電一	0.06	電路鐵塔
	電二	0.06	電路鐵塔
	小計	0.12	
道路用地		107.32	
高鐵用地		7.53	

註：表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整。

第五節 交通運輸系統計畫

本計畫道路系統配合計畫區交通發展需求，並依據不同道路服務機能，可分為聯外道路、主要道路、次要道路與地區道路四種道路層級，詳細內容如下：

一、聯外道路

計畫區內以領航南路一段至四段(省道台 31 線)、領航北路一段至三段與中山南路二段(縣道 113 號)、青埔路一段至新生南路三段(縣道 113 丙)、民權路三段至四段(桃 45 線)、高鐵北路、高鐵南路為計畫區內聯外道路系統。

二、主要道路：寬度 20~30 公尺

配合計畫區之聯外道路規劃，劃設 20 公尺~30 公尺計畫道路，包含領航北路四段、青昇路、青心路、青園路、青山路、青雲路、高鐵站前西路、高鐵站前東路、公園路一段至二段、青峰路一段至二段、洽溪路、文康路與永裕路等，作為計畫區內主要道路系統。

三、次要道路：寬度 15 公尺

配合各住宅鄰里與商業區，劃設寬度 15 公尺計畫道路，作為計畫區內次要道路，以建構完善之交通系統。

四、地區道路：寬度 8~12 公尺

配合部分住宅區鄰里通行需要，劃設寬度 8 公尺~12 公尺計畫道路，作為地區出入道路。



表六-2 道路編號明細表

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	道路層級	備註
1	計畫區內外環道	40	8,200	聯外道路 領航北路四段為 主要道路	領航北路一~四 段、領航南路一 ~四段
2	公一至新街溪	30	990	主要道路	青昇路
3	產業專用區至道 1	30	640	主要道路	青心路
4	文小二至道 1	30	1,020	聯外道路	青埔路一~二段
5	道 3 至道 4	30	480	聯外道路	高鐵路一段 (青心路一段至 青心路間)
6	道 3 至道 4	30	270	聯外道路	高鐵路一段 (高鐵路前東路 一段以東)、高鐵路 一段(高鐵路 站前西路一段以 西)

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	道路層級	備註
7	產業專用區至計畫區西側	30	1,350	主要道路	洽溪路
8	新街溪東側	30	100	主要道路	公園路一段(致善路一段至致遠一路間)
9	道3至計畫區東側道1(高鐵路線北側)	20	960	聯外道路	高鐵北路一~二段(青心路至領航北路四段間)
10	道3至計畫區東側道1(高鐵路線南側)	20	960	主要道路	高鐵北路一~二段(青心路至領航南路四段間)
11	道3至計畫區東側道1	20	950	主要道路	青峰路一~二段
12	高鐵站區東側(停三北側)	20	260	主要計畫	青山路
13	高鐵站區西側(停四北側)	20	220	主要道路	青園路
14	道1至計畫區北側	20	280	聯外道路	中山南路二段
15	道6至新街溪	20	780	主要道路	站前東路一段
16	道6至新街溪	20	1,000	主要道路	站前西路一段
17	道1至計畫區南側	22	70	聯外道路	新生路三段
18	道1至道8	20	210	主要道路	公園路一段(致遠一路至領航南路二段間)
19	道4至計畫區西側道1(高鐵路線北側)	20	1,450	聯外道路	高鐵南路一~二段
20	道4至計畫區西側道1(高鐵路線南側)	20	1,380	聯外道路	高鐵北路一~二段
21	道1至洽溪	20	240	主要道路	文康路(環溪路至領航北路一段間)
22	道1至老街溪	20	600	主要道路	公園路一~二段(文發路至領航北路二段間)
23	道1至計畫區北側	20	400	主要道路	永裕路
25	道1至老街溪(高鐵路線北側)	15	80	次要道路	高鐵桃園站聯絡道(北)
26	道1至老街溪(高鐵路線南側)	15	50	次要道路	高鐵桃園站聯絡道(南)
27	道1至環保設施用地	15	840	次要道路	大成路二段
28	停二至新街溪	15	390	次要道路	青雲路
29	兒六至道28	15	1,010	次要道路	青商路
30	道1至計畫區南側	15	370	次要道路	青埔路二段
31	計畫區北側至皇家社區	15	1,050	次要道路	春德路
32	文小五西側	15	510	次要道路	新生路四段

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	道路層級	備註
33	公四至機七附近	15	1,480	次要道路	致善路二段
34	計畫區南側至計畫區北側(老街溪西側)	15	1,680	次要道路	永溪路、永春路、洽溪路、永興路
35	道1至計畫區北側	15	310	次要道路	永春路
36	道7至計畫區北側	15	490	次要道路	永興路
37	文中二西側至道23	15	460	次要道路	永泰路
38	道7至計畫區南側	15	690	次要道路	文德路
39	道1至洽溪	15	90	次要道路	桃42
40	道1至計畫區南側(高鐵路線北側)	15	70	次要道路	高鐵南路三段(文康路至領航北路一段間)
41	道1至道13	15	200	次要道路	青境路
未編號計畫道路為寬度8~12公尺之地區道路。					

註:表內道路長度僅供參考，應以依據實際分割測量長度、面積為準。

第六節 都市防災計畫

依據行政院民國83年7月28日第2391次院會「災害防救方案」決議暨「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。爰此，本計畫乃依計畫區特性，針對區域防災系統、防(救)路線和防災避難場所等提出都市防災計畫。

一、區域防災系統

桃園市政府已於民國92年編訂「桃園縣地區災害防救計畫」，並於升格後計續延用，藉以健全桃園市防救災體系。有關本特定區防災空間包含消防救災體系(以消防隊為據點)、警察據點與醫療服務據點(以區域及地區醫院為據點)，說明如下：

(一)消防救災體系

以桃園市政府做為桃園市救災救護指揮中心，各行政區以各區公所為核心，全市共設置四大救災救護大隊，其中本特定區內大園區屬於第三大隊責任範圍，中壢區屬於第二大隊責任範圍。本特定區半徑500公尺範圍內，僅有一處桃園市政府消防隊第二大隊青埔分隊，另外，本特定區外東側半徑5公里處，設有桃園市政府消防隊第三大隊大竹分隊。

(二)警察據點

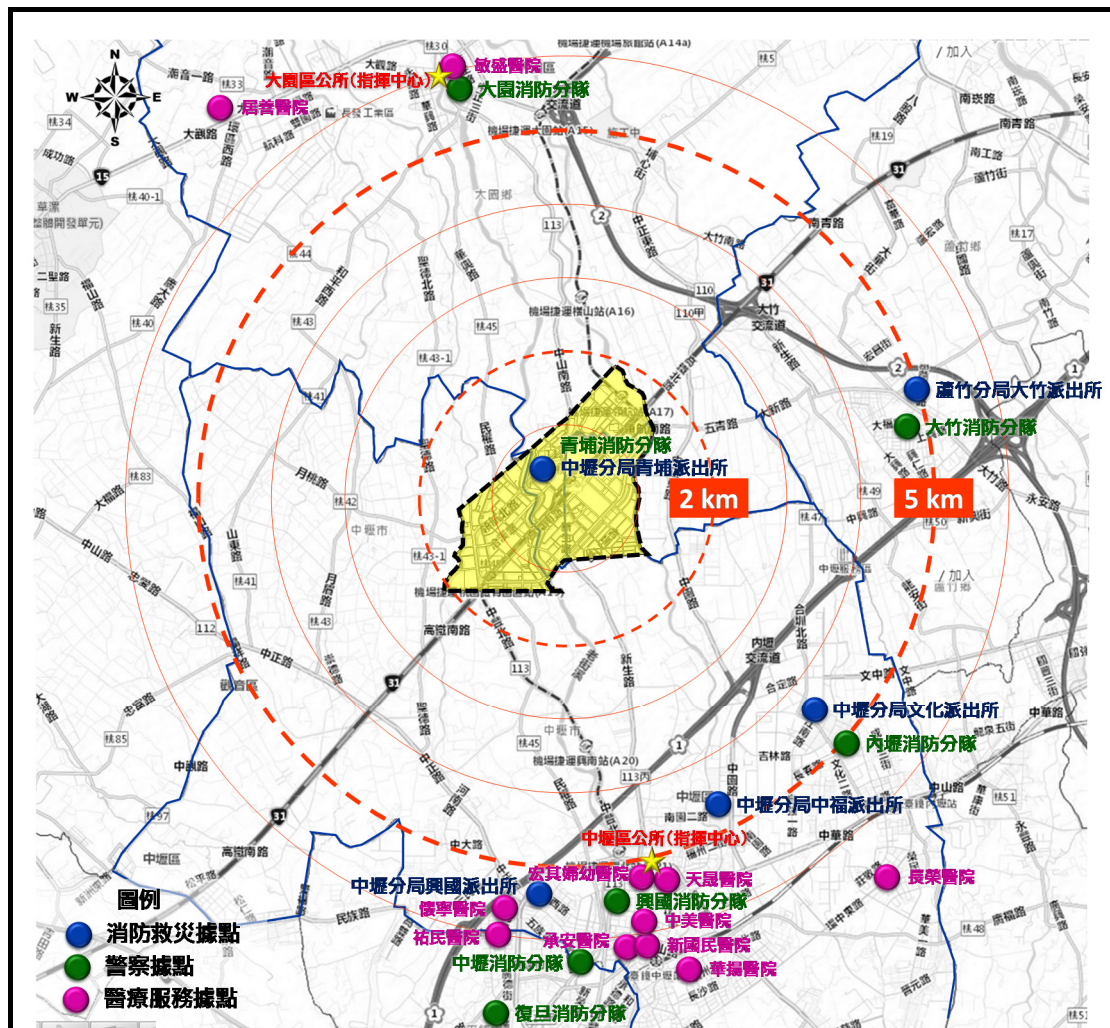
設置警察據點之主要目的是為蒐集災變情報資訊及維持災後秩序，本次檢討將本特定區內現有桃園市政府警察局中壢分局青埔派出所(機三)作為警察常駐據點，於災害發生時發揮應有功能及任務。

(三)醫療服務據點

本特定區內現況無設置衛生所及醫院。依據桃園市消防局網站統計，桃園市共有 11 處急救責任醫院，其中中壢區內設有成天醫療社團法人天晟醫院，距離本特定區約 6 公里，大園區則無此類型醫院。另依據桃園市政府衛生局統計，桃園市地區級以上醫院共有 35 家，惟本特定區半徑 5 公里內無地區級醫院，距離本特定區最近醫院需至中壢市區或大園市區內。

表六-3 區域防災分析表

項目	原則	現況	規劃內容
消防救災體系	桃園市政府為桃園市救災救護指揮中心，各行政區以各公所為核心，全市共設置四大救災救護大隊。	本特定區內，僅有一處桃園市政府消防隊第二大隊青埔分隊。	建議位於機關用地(機八)上消防局應儘速開闢及設置相關設施。
警察據點	以現有警察局作為警察常駐據點。	本特定區內，僅有一處桃園市政府警察局中壢分局青埔派出所。	--
醫療服務據點	1.大型醫院:包含急救責任醫院與地區級醫院 2.小型醫院:衛生所及其他醫院	1.本特定區內無設置醫院及衛生所。 2.距離本特定區最近之急救責任醫院及皆為天成醫療社團法人天晟醫院；地區級醫院以大園區敏盛醫院及中壢區宏其婦幼醫院。	視未來人口發展情形設置。



資料來源：本計畫繪製。

圖六-3 區域防災示意圖

二、防(救)災路線

本特定區之防(救)災路線，主要依據火災及地震災害規劃設計，利用現有道路系統建立，並與防災避難場所串聯。同時考量於救災進行中，因建築倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。因此，本特定區之防(救)災道路，將依據道路寬度及服務功能，劃分為緊急避難道路、救援輸送道路及避難輔助道路等三個層級，說明如下：

(一)緊急避難道路

指定本特定區內寬度 20 (含)公尺以上之聯外道路與主要道路，做為第一層之緊急避難道路，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定本特定區內寬度 15 (含)~20 公尺之道路為救援輸送道路，配合緊急避難道路建構完整之路網，此層級道路主要作為消防、便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

(三)避難輔助道路

指定區內街廓間寬度 12 公尺之道路為避難輔助道路，此道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨接緊急避難道路、救援輸送道路之路網時，必須藉由輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急避難道路、救援輸送道路之路網。

(四)火災延燒防止地帶

指定本特定區之交通系統、開放空間以及藍帶資源如:新街溪、老街溪、洽溪，為火災延燒防止地帶，具有防止火災延燒之隔離功用。另於土地使用分區管制中規定建築物退縮之植栽綠化空間，亦可作為火災延燒防止帶。

三、防災避難場所

本特定區以機關用地做為防(救)災指揮中心，並以學校、公園、綠地、兒童遊樂場等開放空間之公共設施用地做為防災避難場所，兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用，依其區位、面積因素又可分為臨時避難場所與中長期收容場所，說明如下：

(一)防(救)災指揮中心

以計畫區內產業專用區北側之機關用地(機二、機三、機八)，即中壢分區青埔派出所與桃園市政府消防隊第二大隊青埔分隊所在位置，作為本特定區之防(救)災指揮中心。

(二)臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量突發性之緊急事故，供作居民暫時之避難空間使用，避難空間設置考量逃生（步行）之可行性，以半徑 400-500 公尺的疏散圈距離為最佳。指定本計畫區之公園用地(1公頃以下)、兒童遊樂場、綠地、廣場等開放空間為臨時避難場所。本計畫臨時避難場所可容納人數共計 202,600 人，足夠容納本計畫人口 60,000 人。

(三)中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫

時避難空間使用外，並提供較完善的設施及可供蔽護的場所，收容場所主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所。

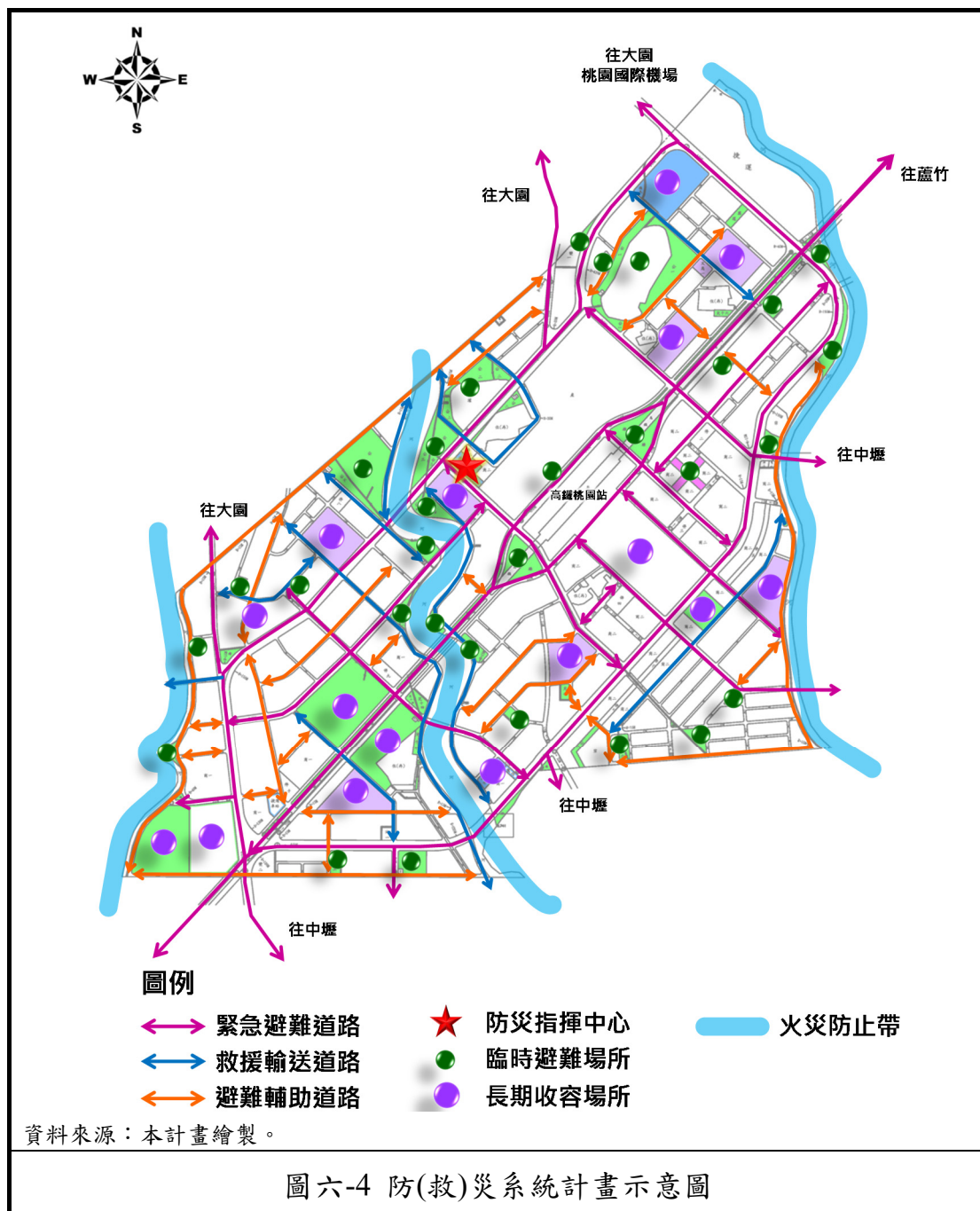
本計畫區內機關用地(機一、機五、機九)、學校用地(文小一、文小二、文小五、文中二、文中小、文高一)、文教用地、運動休閒專用區、體育場用地、高鐵車站專用區(站區廣場)及 1 公頃以上大型公園(公一、公二、公三..等 7 處)可作為中長期收容場所，惟考量河岸公園較不適宜作為收容場所，故可作為中長期收容場所之大型公園共三處(公七、公十二、公十三)，其餘作為臨時避難場所。本計畫中長期收容場所可容納人數共計 136,267 人，足夠容納本計畫人口 60,000 人。

表六-4 臨時避難場所及中長期收容場所可容納避難人數統計表

項目	現況/原則	規劃內容	可容納避難人數			
			避難場所	面積 (公頃)	避難空間 (公頃)	避難人數(人)
臨時避難場所	依鄰里單元規劃地	公園、綠地、兒童遊樂場、廣場法定空地等開放空間	公 園	16.18	9.71	97,080
			綠 地	9.52	5.71	57,120
			兒童遊樂場	4.97	3.98	39,760
			廣 場	1.08	0.86	8,640
			小 計	31.75	20.26	202,600
中長期收容場所	區防災避難場所結合公共設施、法定空地等開放空間，作為未來都市避難及緊急疏散之場所	機關用地(機一、機五、機九)、學校用地(文高、文中、文小)、運動休閒專用區、體育場用地、高鐵車站專用區(站區廣場)、1公頃以上未鄰河岸大型公園(公七、公十二、公十三)	機 關 用 地	4.51	4.51	15,033
			學 校 用 地	15.32	15.32	51,067
			運 動 休 閒 專 用 區	4.90	4.90	16,333
			體 育 場 用 地	4.80	4.80	16,000
			高 鐵 車 站 專 用 區	2.00	2.00	6,667
			大 型 公 園	11.10	6.66	22,200
			小 計	45.32	40.88	136,267
防災指揮救難中心	作為地區之防災指揮中心	產業專用區北側之機關用地(機二、機三、機八)	-			

註：1.公園與兒童遊樂場之避難空間以面積 x60%計算、綠地與廣場以面積 x80%計算。

2.參酌東京市與名古屋市避難道路及設施設置標準，以及國內防災相關研究，分別以 1 m²/人計算臨時避難場所及 3 m²/人計算長期收容場所可容納人數之基準。



第七節 土地使用分區管制要點

第一章 總則

一、依都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。

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)

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。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

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。

本計畫區內之住宅區，得捐贈建設經費予桃園市政府，其建築基地可獲得獎勵容積。獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。有關獎勵容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

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。

本計畫區內之商一(鄰里性商業區)，得捐贈建設經費予桃園市政府，其建築基地可獲得獎勵容積。獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。有關獎勵容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

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，容積率不得大於百分之三百。

本計畫區內之商二(主要商業區)，得捐贈建設經費予桃園市政府，其建築基地可獲得獎勵容積。獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。有關獎勵容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

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)高鐵車站專用區及第一種產業專用區依「修訂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)(配合行政院推動國際醫療產業)案」101

年6月26日公告實施日起算，符合下列期限經都市設計審議通過，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
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.其他經都市設計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。

八、「第一種產業專用區」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)第一種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，提經桃園市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)第一種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%。
- 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)第一種產業專用區之開發建築應於發照前，送經都市設計審議通過後為之。

(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)第一種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、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：經桃園市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)第一種產業專用區之使用管制規定如下：

- 1.第一種產業專用區內之必要性服務設施得計入法定空地。
- 2.第一種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：
 - 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、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限。

(一)第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建造執照。

(二)第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用：

- 1.產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。
- 2.企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關必要之住宿設施。
- 3.一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。
- 4.與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展等設施

使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。

5.其他使用：經桃園市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。

(三)第二種產業專用區容積率不得大於百分之三百六十，各種使用之建蔽率不得大於百分之六十。

十、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。

十一、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建外，不得任意增建，並不得作納骨塔使用。欲拆除重建者，依本條第(二)項辦理。

(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。

十二、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。

另臨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、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%。

十三、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。

十四、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、辦公室等經主管機關核定許可設立之使用項目。

十五、「運動休閒專用區」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 340%。

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。

十六、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：

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		-	-	1.機九用地得供桃園市政府及所屬機關使用。 2.除機九用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%，其餘機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 3.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.公十三用地得作美術館及其附屬設施使用。 4.除公十三用地之建蔽率不得大於30%，容積率不得大於90%，其餘公園用地之建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%。
兒童 遊樂場		-	-	
體育場		60%	250%	應與運動休閒專用區合併規劃興建使用。
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【附圖一】。
	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空橋方式連通，其建蔽率與容積率得合併計算。
	文中	40%	120%	
	文高	50%	200%	
文教用地		50%	200%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
變電所		50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用

公共設施 用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
			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。
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	-	-	供進出捷運站之人行及道路使用。
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.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	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。

十七、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。

十八、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 20%為上限。

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臨接計畫道路留設。
- (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。

二十、本計畫區增額容積依下列規定辦理【附圖十一、附圖十二、附圖十三】：

- (一)位於捷運車站中心點半徑500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。

第三章 都市設計管制事項

二十一、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。

二十二、本計畫另訂「高速鐵路桃園車站特定區細部計畫都市設計管制準則」(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

二十三、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

- (一)依第四、五、六、七、十八點規定申請容積獎勵之建築基地。
- (二)建築基地面積達1,500m²及公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。
- (三)依「高速鐵路桃園車站特定區計畫都市設計管制準則」退縮建築達6m以上之建築基地。

二十四、「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，應經桃園市交通主管機關核准，並經都市設計審議通過，並得免計建蔽率及容積率。

二十五、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)面臨四十公尺計畫道路者，應退縮六公尺以上建築。
- (二)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。
- (三)面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮三・五公尺以上建築。
- (四)另「商二」臨接停車場用地者，臨接停車場之一側應退縮三・五公尺以上建築。

(五)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。

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。

二十六、建築基地沿街退縮供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。

二十七、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。

二十八、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臨接部分，配合留設開放性之綠化空間。

二十九、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：街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。

三十、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。

三十一、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。

三十二、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，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

(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，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

(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2公尺。

三十三、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。

三十四、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。

三十五、本特定區內建築基地面積達 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；

未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。

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

三十六、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。

三十七、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。

三十八、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。

三十九、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：

土地使用別	面積 (公頃)	建蔽率	站區供附屬 事業使用之 最大總數地 板面積 (平方公尺)	備註
交通設施	9.13	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。 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。
附屬事業	8.55	60%		
站區廣場	2.00	--		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、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。

四十一、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。

四十二、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、機車停車位。

四十三、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。

四十四、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。

四十五、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。

四十六、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，以塑造夜間地標意象。

四十七、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

第五章 再發展地區再開發管理規定

四十八、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。

四十九、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。

五十、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。

五十一、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。

五十二、本章規定事項之主管機關為桃園市政府。

五十三、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。

五十四、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都市設計審議通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

五十五、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。
- (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。

五十六、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。

五十七、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地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(相臨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市有。

五十八、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。

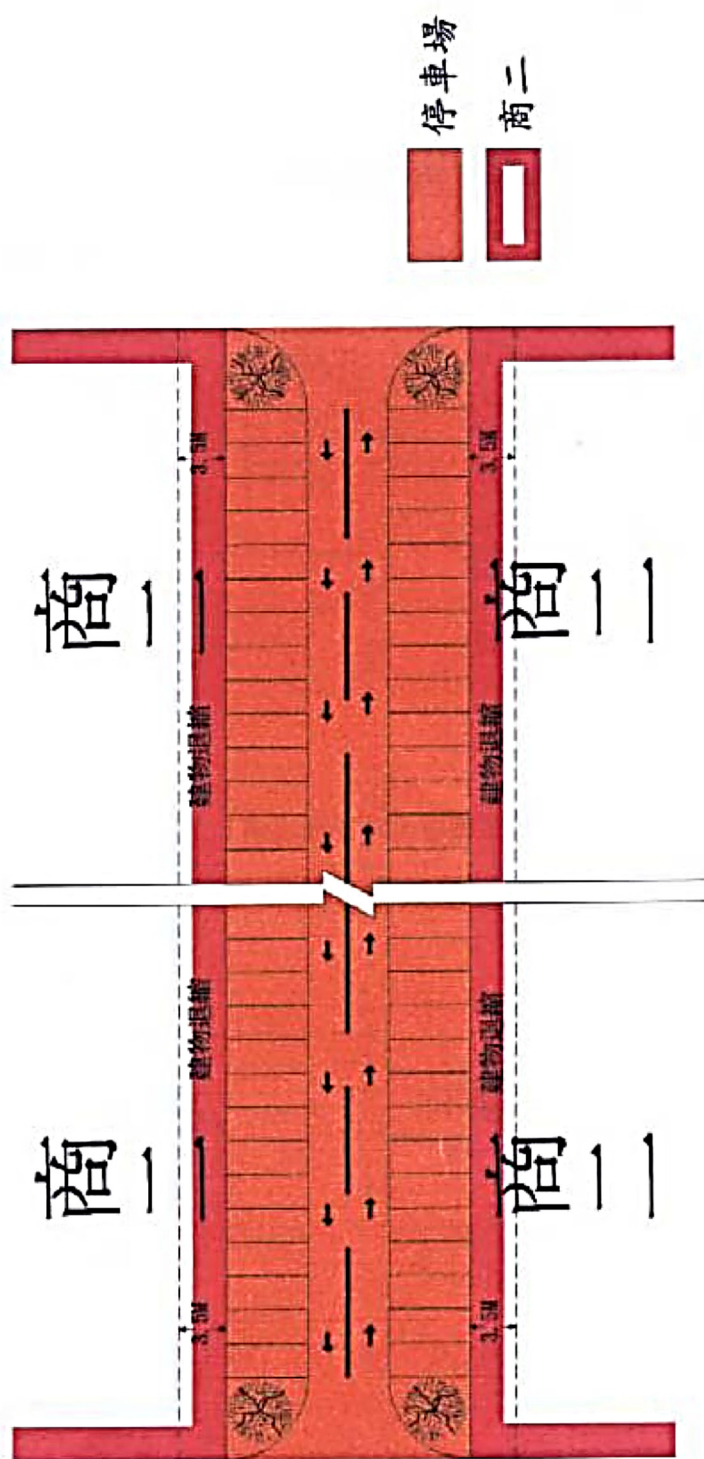
五十九、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。

六十、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適它開發獎勵之規定。

第六章 附則

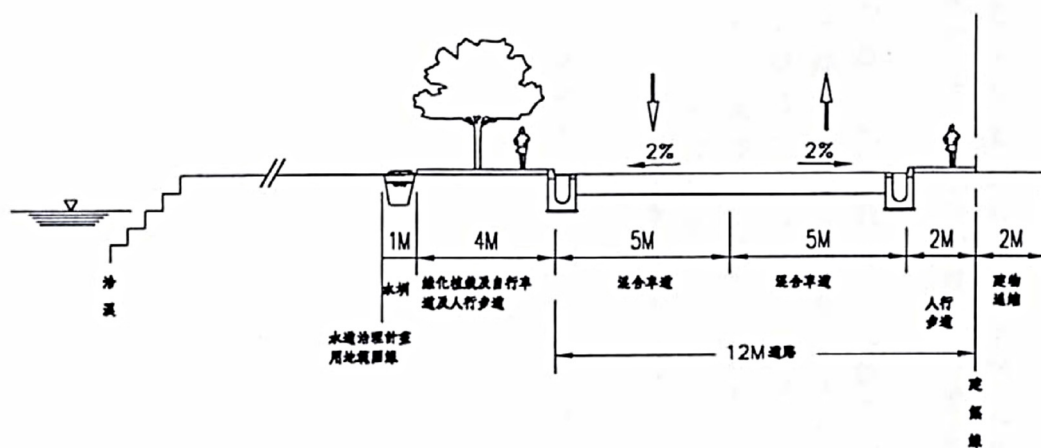
六十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附圖一 高速鐵路桃園車站特定區停五、停六、停七平面停車位配置示意圖

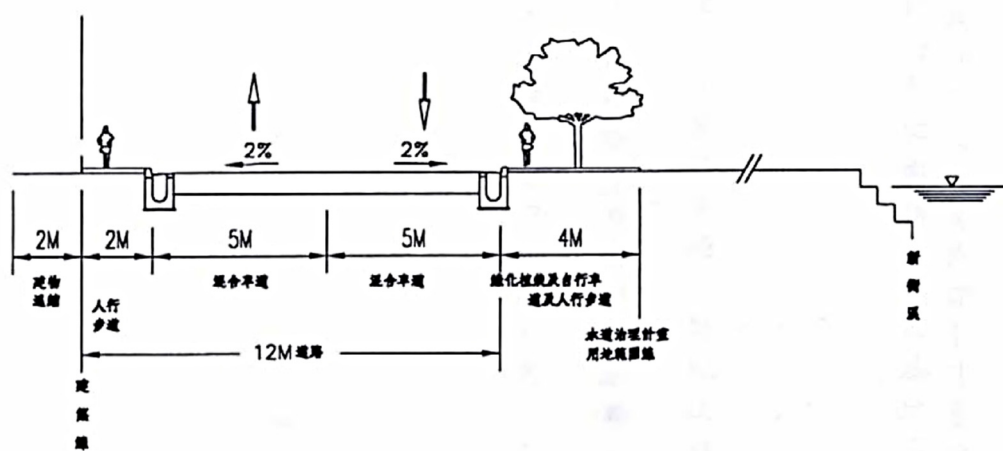


註：商(二)建築基地鄰接停車場部分，應自基地境界線退縮3.5M建築，退縮部分之地面應保持平整，且不得設置圍牆、花壇或機電設備，或其他一切固定設施，以不妨礙消防車與救護車之通行為原則。

附圖二 高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖

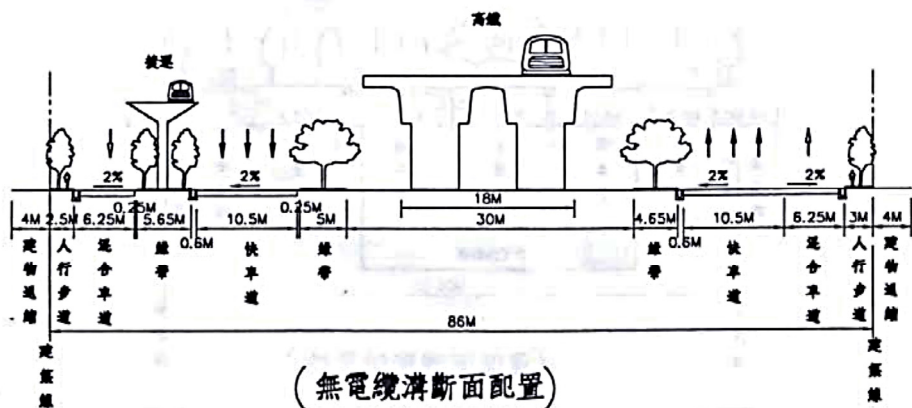
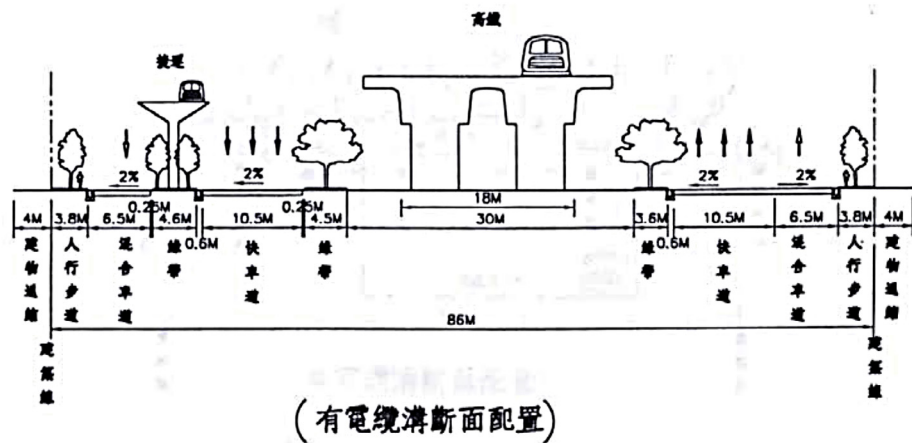
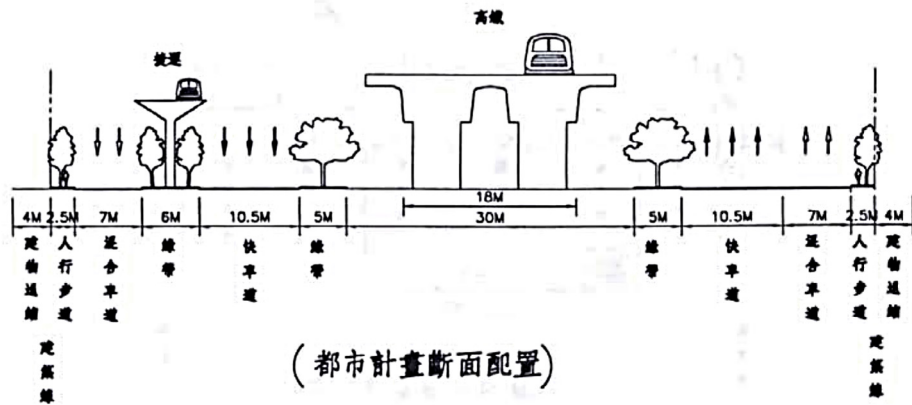


(洽溪東側綠地道路斷面圖)



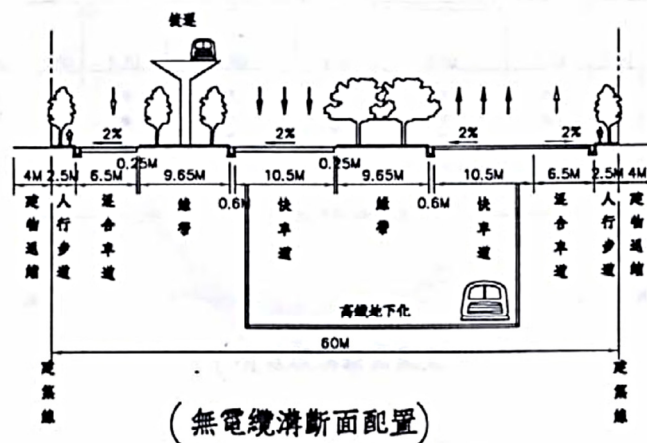
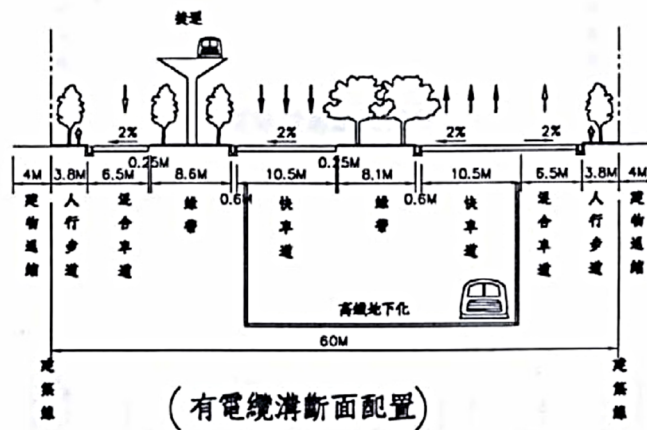
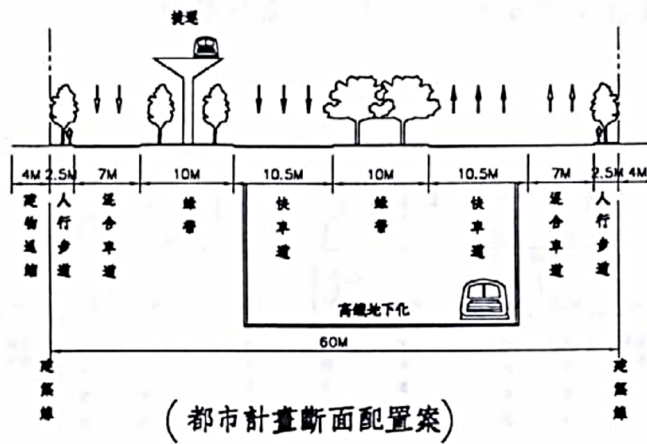
(新街溪西側綠地道路斷面圖)

附圖三 高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖



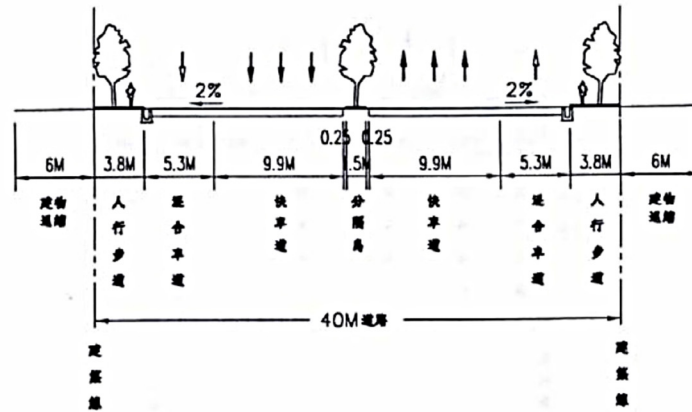
[高鐵站區北側之高鐵路線及兩側道路、綠地断面圖]

附圖四 高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖

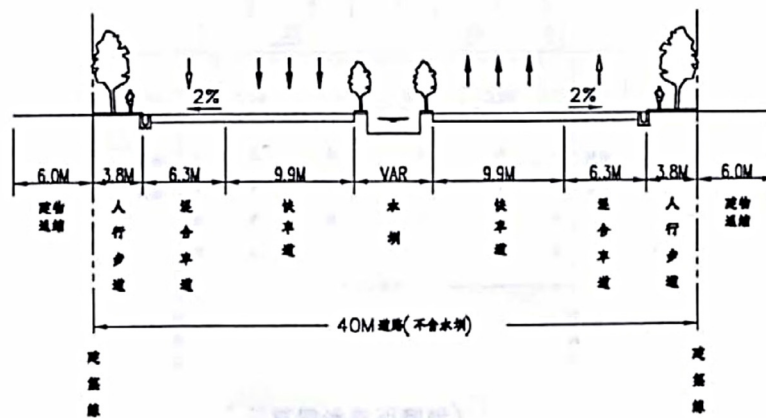


[高鐵站區南側之高鐵路線及兩側道路、綠地斷面圖
(高鐵用地路權寬30M路段)

附圖五 高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖



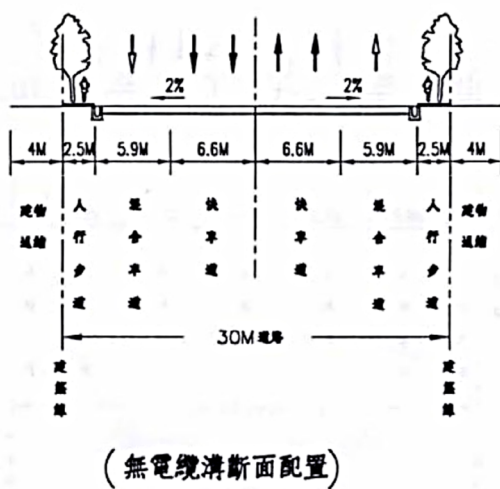
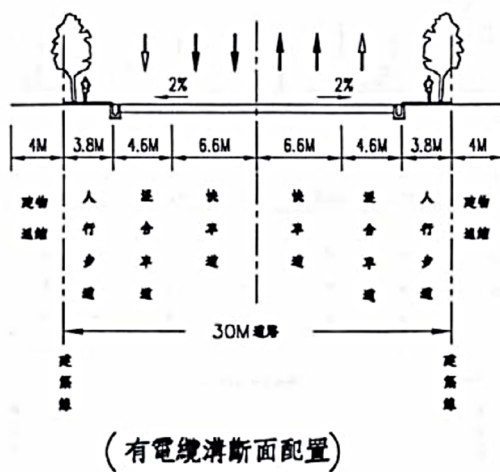
(有電纜溝断面配置)



(有電纜溝断面配置)

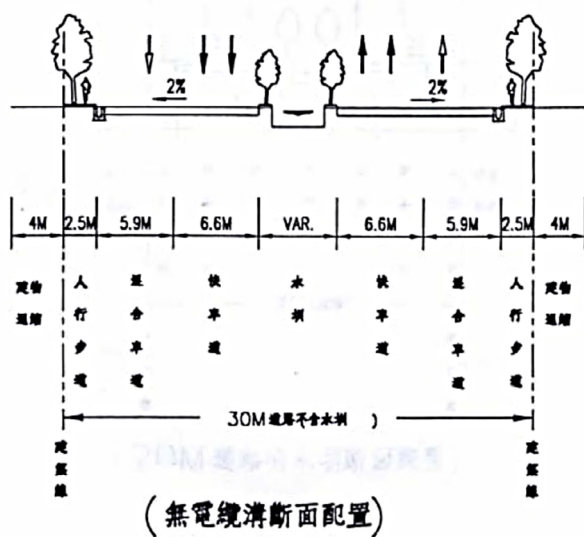
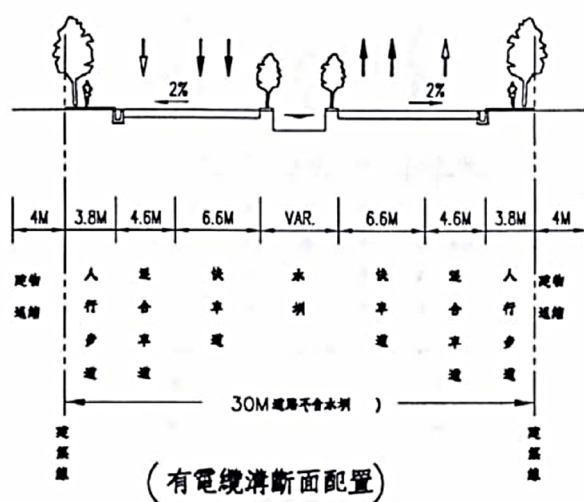
[40M道路断面圖]

附圖六 高速鐵路桃園車站特定區道路断面配置示意圖



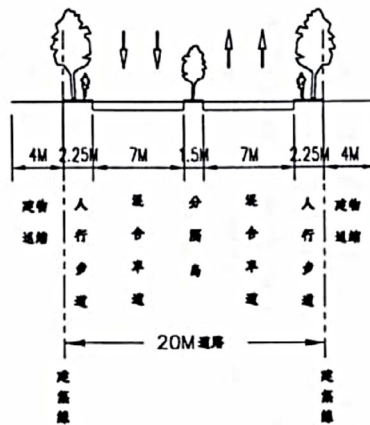
[30M 道路断面圖]

附圖七 高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖

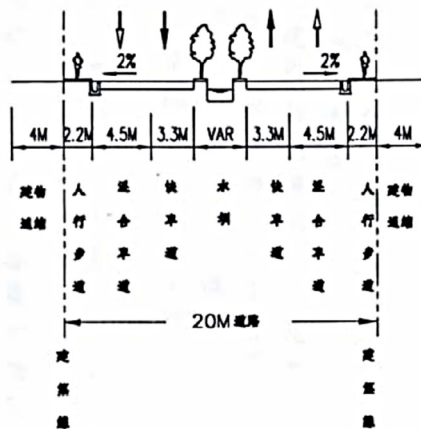


[30M 道路(不含水圳) 断面圖]

附圖八 高速鐵路桃園車站特定區道路斷面配置示意圖

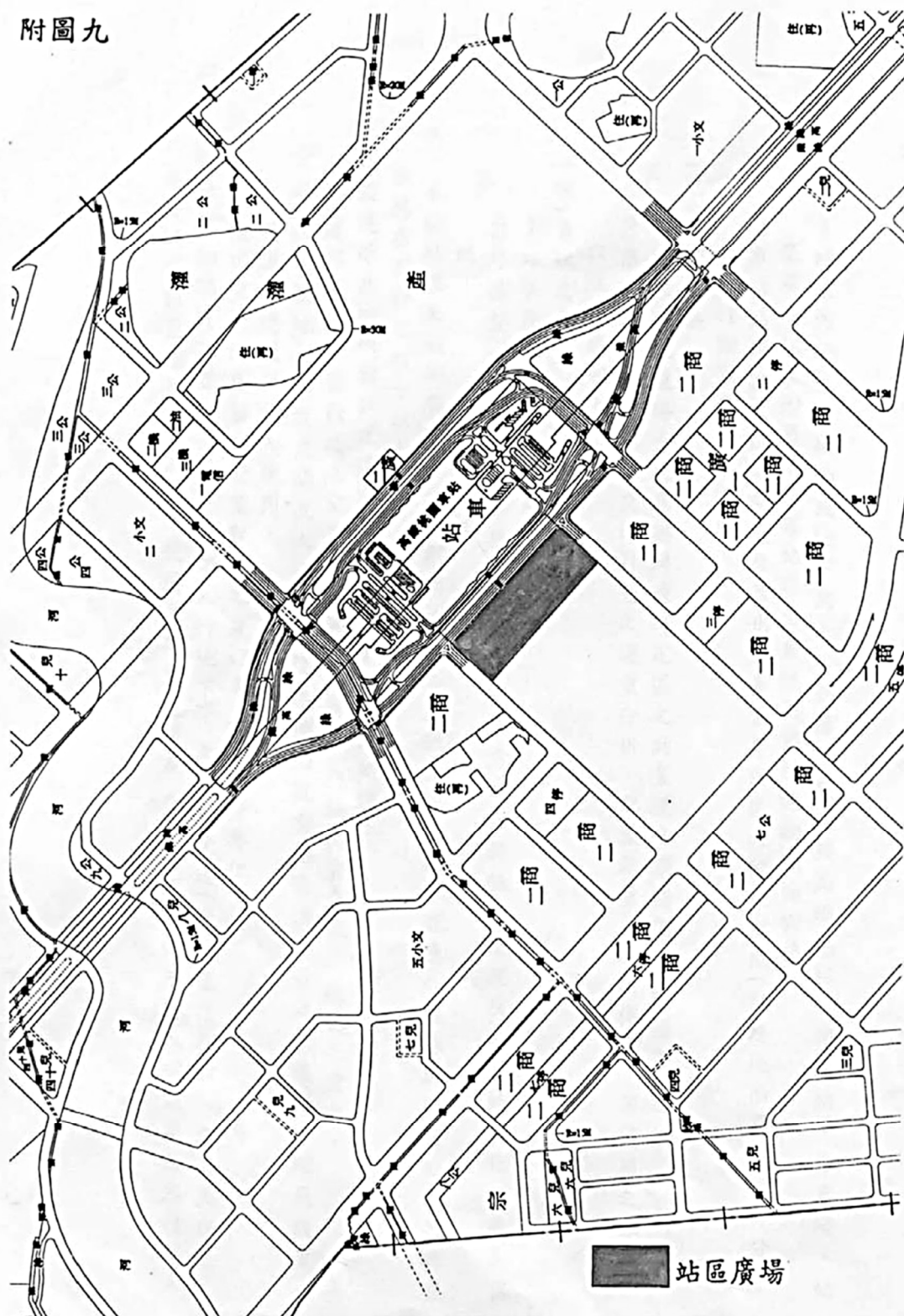


(有分隔島斷面配置)



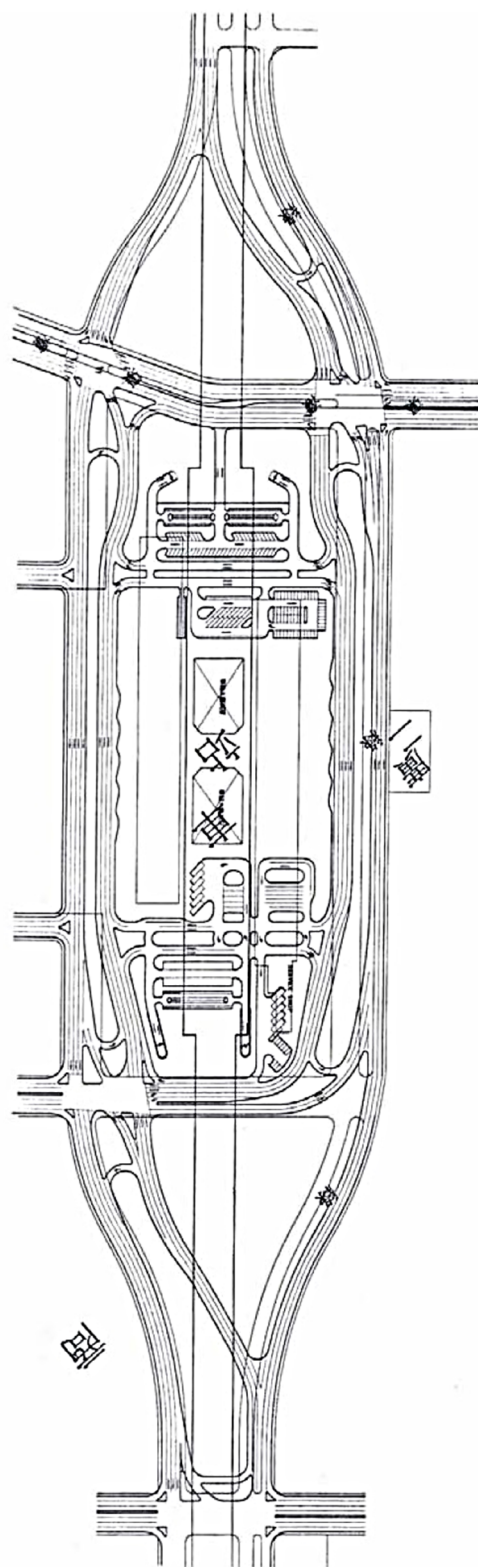
(20M道路有水圳斷面配置)

附圖九

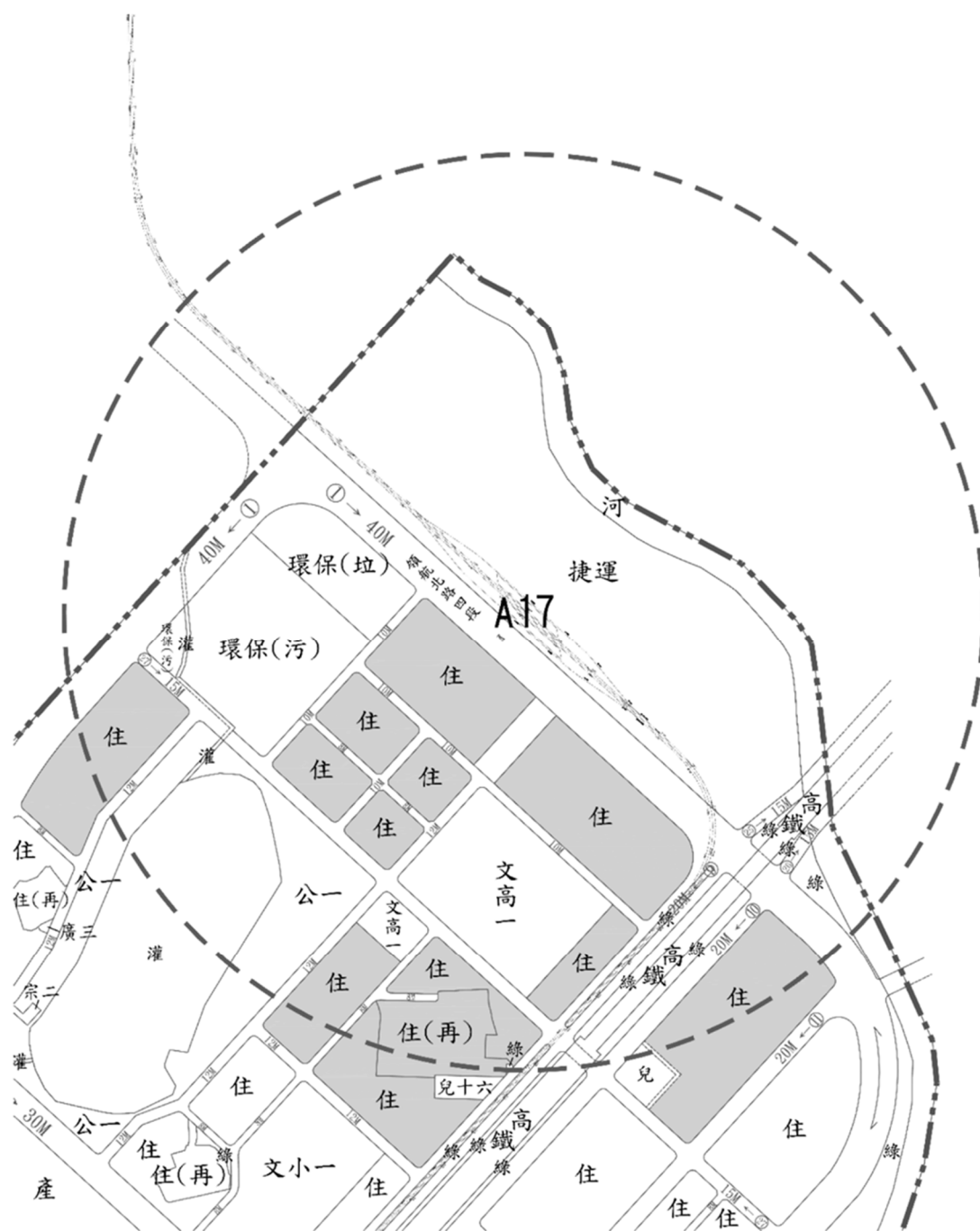


附圖十

桃園站交通規劃



附圖十一 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

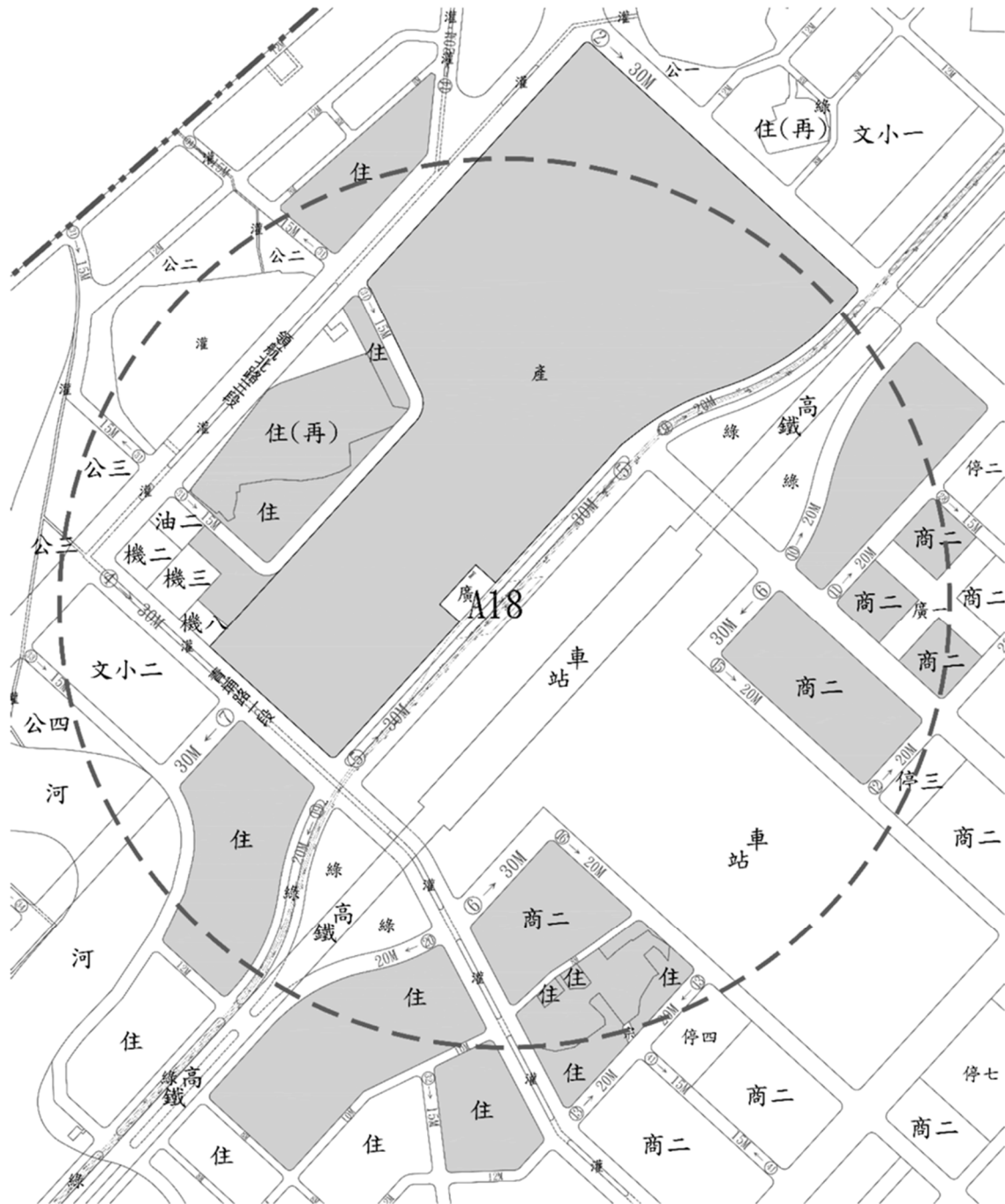


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍

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。

附圖十二 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

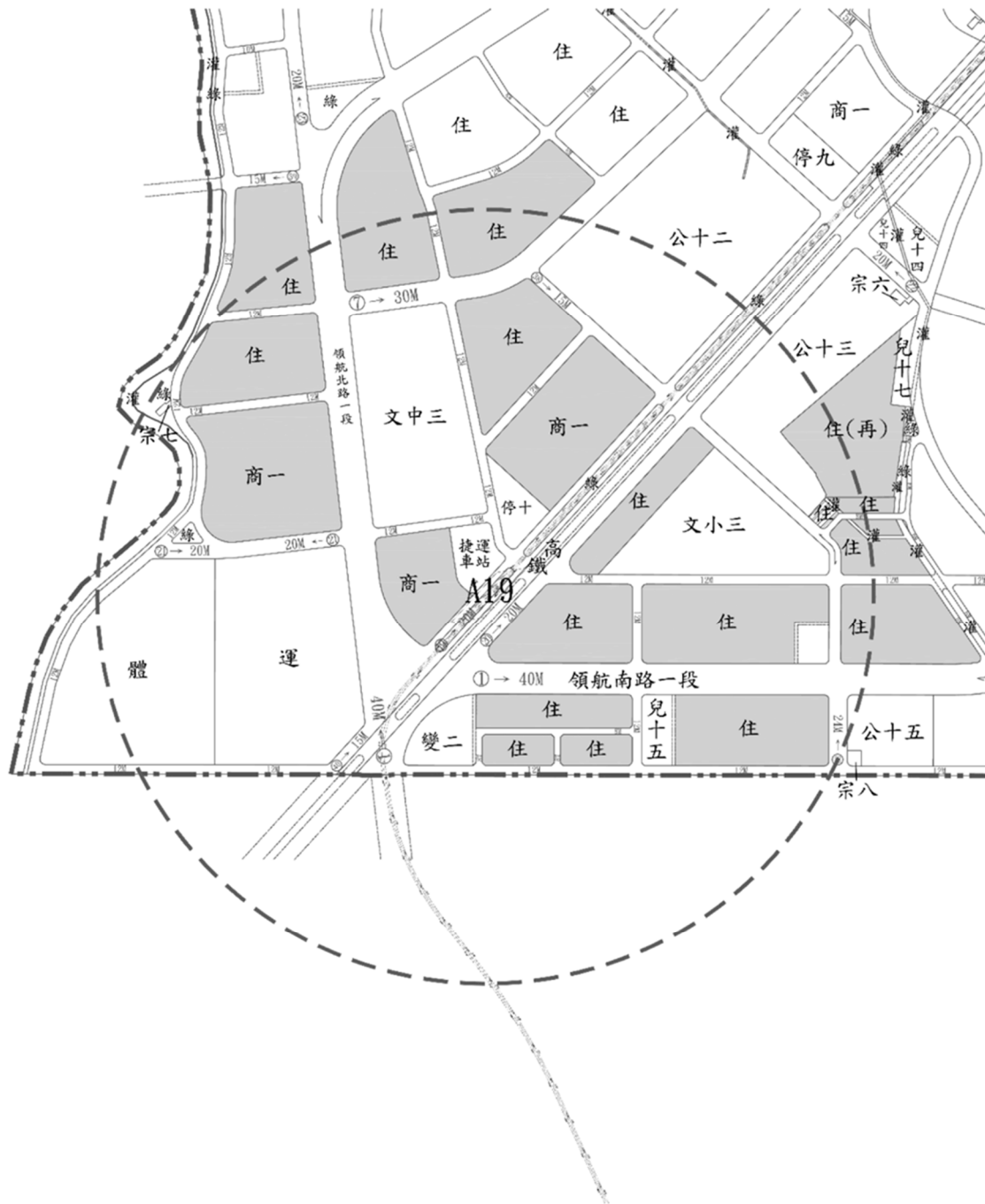


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍

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。

附圖十三 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
- 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。

第七章 事業及財務計畫

第一節 開發方式與主體

本特定區採區段徵收方式辦理開發，區段徵收範圍，以計畫總面積扣除河川區與灌溉設施專用區計之，約 447.22 公頃。於民國 88 年計畫於發布實施後，由內政部擔任開發主體，桃園市政府負責地上物查估拆遷、補償費發放、抵價地與優先買回土地分配作業及地籍整理等業務；交通部(高鐵局)負責經費籌措及土地處分作業。

第二節 財務計畫

本特定區目前已辦竣區段徵收作業，公共設施用地皆已完成用地取得，預計民國 108 年進行財務結算。雖已完成區段徵收作業，惟部份機關用地(機五、機九)、學校用地(文小一、文小二、文小四)、文教用地、停車場用地(停十一)及變電所用地(變二)未依其使用目的開發，其實際開發時程應視各需地機關之使用需求計畫而定。

附錄一 變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)
案公共設施用地檢討機關協調會會議紀錄

檔 號： 106.05.11
保存年限： 106100266

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：劉真嘉
電話：03-3322101#5224
電子信箱：077136@mail.tycg.gov.tw

受文者：興利工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國106年5月11日
發文字號：桃都計字第1060013076號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1060013076 Attach01.pdf)

主旨：檢送「變更高速鐵路桃園車站特定區（第二次通盤檢討）
主要計畫及細部計畫案」公共設施用地檢討機關協調會議
紀錄1份，請查照。

說明：依據本局106年4月19日桃都計字第1060009739號開會通知
單續辦。

正本：交通部高速鐵路工程局、交通部公路總局、財政部國有財產署、台灣電力股份有
限公司、桃園市政府體育局、桃園市大園區公所、桃園市中壢區公所、桃園市政
府工務局、桃園市政府民政局、桃園市政府交通局、桃園市政府教育局、桃園市
政府社會局、桃園市政府警察局、桃園市政府消防局、桃園市政府水務局、桃園
市立大園國際高級中學、桃園市立青埔國民中學、桃園市中壢區青埔國民小學

副本：興利工程顧問股份有限公司(含附件)



1060013076

**「變更高速鐵路桃園車站特定區（第二次通盤檢討）主要計畫
及細部計畫案」公共設施用地檢討機關協調會會議紀錄**

一、時間：106 年 5 月 2 日(二)上午 9 時 30 分

二、地點：本府 1501 會議室

三、主持人：劉副局長振誠

記錄：劉真嘉

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議簡報：略

六、出席單位及人員意見及會議結論：

(一)請規劃單位依下列各表之公設需求情形錄案研處，並納入後續規劃參考。

(二)下表若各相關單位尚未確認公共設施用地之需求，再請於文到次日起 7 天內提供需求及補充具體意見內容，以利後續審議進度。

公設	編號	需求情形	
機關用地	機一	社會局	機一用地有使用需求。
	機二	警察局	機二用地有使用需求。
	機三	警察局	機三用地有使用需求。
	機五	消防局	無意見。
	機六	警察局	機六用地無使用需求。 機六用地原規劃供作大園區派出所使用，現況機三用地已設立中壢區青埔派出所使用，考量青埔派出所與機六相距僅約 800 公尺，且大園區橫峰里第 26-29 鄰以及 31-35 鄰於民國 98 年已納入中壢分局管轄，經大園分局評估後，機六用地已無使用需求。
	機七	社會局	無意見。
	機八	消防局	無意見。
	機九	桃園市政府交通局 交通部高速鐵路工程局	無意見。
學校用地	文小一	教育局	1.配合亞洲·矽谷計畫推動，擬變更文中三用地為第二種產業專用區及變更文小三用地為文教用地，該個變案已經本市都委會審查通過，後續將提內政部都委會審議。 2.文小一、文小二及文小四用地仍有使用需求。 3.有關體育局提出建議變更文小二及文小四
	文小二	教育局	
	文小三	教育局	
	文小四	教育局	

公設	編號	需求情形	
			用地為體育場用地一節，係由體育局請本局協助提供 5~10 年內尚無設校計畫之學校用地，本局僅提供該局租用至民國 109 年做臨時興建做運動場設施使用。
	文小五	青埔國民小學	-
	文中二	桃園市立青埔國民中學	-
	文中三	教育局	配合推動亞洲矽谷計畫，擬變更文中三用地為第二種產業專用區及變更文小三用地為文教用地，該個變案已經本市都委會審查通過，後續將提內政部都委會審議。
	文高一	桃園市立大園國際高級中學	無意見。
公園 用地	公一	工務局	本計畫區公園用地已全數開闢，皆有使用需求。
	公二		
	公三		
	公四		
	公六		
	公七		
	公八		
	公九		
	公十		
	公十一		
	公十二		
	公十三		
	公十五		
兒童遊 樂場用 地	兒一	工務局	本計畫區兒童遊樂場用地已全數開闢，皆有使用需求。
	兒二		
	兒三		
	兒五		
	兒六		
	兒七		
	兒八		
	兒九		
	兒十		
	兒十一		
	兒十二		
	兒十三		
	兒十四		
	兒十五		

公設	編號	需求情形	
	兒十六		
	兒十七		
綠地		工務局	綠地 18 用地現況為私有土地，建議變更為其他使用分區。
		財政部國有財產署	綠 19 用地，請貴府於計畫發布實施後，依國有財產法第 38 條等相關規定辦理撥用；另有償無償之劃分標準，應依行政院訂頒之「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
停車場 用地	停一	交通局	本計畫區停車場用地皆已開闢完成；其中停九、停十現況為免費停車場，尚未委外經營。
	停二		
	停三		
	停四		
	停五		
	停六		
	停七		
	停八		
	停九		
	停十		
廣場 用地	廣一	工務局	本計畫區廣場用地已全數開闢，皆有使用需求。
	廣二		
	廣三		
變電所 用地	變一	台灣電力股份有限公司	無意見。
	變二		
電力設 施用地	電一	台灣電力股份有限公司	無意見。
	電二		
道路用地		工務局	本計畫區道路用地已全數開闢，皆有使用需求。
		大園區公所	無意見。
		中壢區公所	無意見。
		交通部公路總局	-
高鐵用地		交通部高速鐵路工程局	無意見。
園道用地		大園區公所	無意見。
體育場用地		體育局	1.體育場用地已開闢為青埔運動公園棒球場，有使用需求。 2.本計畫區文小二現況為青埔慢速壘球場使用及文小四規劃興闢足球場地，現況已經

公設	編號	需求情形
		建中；上述兩處學校用地若經教育局評估沒有設校需求，建議將學校用地變更為體育場用地。

七、散會：下午 10 時 15 分

**「變更高速鐵路桃園車站特定區（第二次通盤檢討）主要計畫
及細部計畫案」公共設施用地檢討機關協調會簽到簿**

- 一、時間：106年5月2日(二)上午9時30分
 二、地點：本府1501會議室
 三、主持人：劉副局長振誠
 四、出席人員：

單位	職稱	簽名
交通部高速鐵路工程局		林貝好 郭永祥
交通部公路總局		
財政部國有財產署		李承堯 林安泰
台灣電力股份有限公司		時金華 謝安南 謝安祥 謝安祥 謝安祥
大園區公所		張文治
中壢區公所	技士	葉淑凡
體育局	科員	范敏郁
工務局 新建工程處		譚穎 陳信宏 曾滿芳
民政局		
交通局	技士	甘書幻 吳子波
教育局	股長	蔣杏恩
社會局	副科長	顏帝
警察局		李冠文 吳宇輝
消防局	專員	王麗玲

**「變更高速鐵路桃園車站特定區（第二次通盤檢討）主要計畫
及細部計畫案」公共設施用地檢討機關協調會簽到簿**

- 一、時間：106 年 5 月 2 日(二)上午 9 時 30 分
 二、地點：本府 1501 會議室
 三、主持人：劉副局長振誠
 四、出席人員：

劉振誠

單位	職稱	簽名
水務局		<i>謝俊</i>
大園國際高級中學		<i>彭德全</i>
青埔國民中民中學		
青埔國民中民小學		
都市發展局		<i>謝五仁</i>
		<i>劉英浩</i>
興利工程顧問股份有限公司		<i>謝祐爾 劉子瑄</i>

附件一 高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則

一、為塑造本特定區舒適之商務娛樂環境與親水居住空間，並展現水與航空意象，依『高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點』第二十五點規定訂定本準則，其街廓編號如圖一所示。

二、建築基地最小開發規模

為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性，避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，如表一及圖二所示。

表一 建築基地最小開發規模對照表

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
(1)	C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二	除 C04、C05、C07、C08 採全街廓開發外，其餘商二街廓建築基地最小開發規模應 $\geq 3000m^2$ (配地分割建議線參見圖二)。
(2)	C03、C11-C14、C18-C21 商二 C22、C23 商一	建築基地最小開發規模應 $\geq 2000m^2$ ，且建築基地應儘量方正。
(3)	R1、R2、R6、R7、R14、R15、R17、R19、R21、R23、R29、R35、R36、R38、R39、R41、R43、R45、R47、R66、R67、R71、R78、R79、R80、R81、R82、R83、R84、R85 臨 40m 計畫道路之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500m^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20m$ 。
	R2、R14、R16、R18、R51、R77、R78 臨高鐵路線旁 20m 計畫道路之建築基地	
	R44、R46、R47、R53、R87、R90、R99 鄰商業區及公 7、公 12 之建築基地	
	R20、R27、R50、R52、R54、R56、R60、R63、R72、R73、R74、R84、R85、R86、R103、R104 之建築基地	
(4)	R8、R17、R19、R23、R30、R79、R90 等街廓內標示屬於安置街廓範圍之配地建築基地	配合區段徵收作業，其建築正面臨道路面寬應 $\geq 5m$ 。
(5)	再發展地區	依土地使用分區管制規定，得採個別開發或整體開發。
(6)	特定區內除(3)(4)(5)項以外之住宅區建築基地	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7m$ 。
(7)	產業專用區、公共設施用地	以整體開發為原則。
(8)	除(1)-(7)規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模不得 $< 300m^2$ 。
備註	上述開發規模以圖二為準	

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

三、 退縮建築

為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，創造舒適之人行動線系統，規定建築基地退縮建築如表二及圖三所示，所留設之空間應綠化及供步道使用，不得設置圍牆及突出物，並得計入法定空地。

表二 退縮建築規定一覽表

街廓編號/土地使用分區		退縮建築規定	說明
(1)	臨 40m 計畫道路之建築基地 (變電所另依以下規定)	6m 以上	1. 自道路境界線起至少留設 1.5m 植栽綠化空間，其餘留設人行空間。 2. 留設之人行空間應配合公有人行道順平處理。 3. 不得設置停車空間。 4. 人行空間橫斷面坡度以 2.5 % 為原則。
(2)	臨高鐵路線兩側 20m 計畫道路之建築基地	6m 以上	
(3)	R48、R49、R50、R56、C27、體育場、R27、公 10、R38、C22、R73、R74、R84、R85、R24、公 2、公 3、公 4、公 9、公 11、R51、R52、R64、R69、R72、機 7、C25、捷運機場用地、R20、宗教專用區(青昇宮)、公 6、電 2、C03、R86、文小 4、R89、R93、R106 面向老街溪、新街溪、洽溪部分之建築基地	6m 以上	
(4)	C01、C02、C04-C10、C15-C17 商二街廓	臨計畫道路部分均退縮 6m 以上。	
		C04、C05、C07、C08 臨廣一用地部分自基地境界線退縮 5m 以上。	
(5)	C03、C11-C14、C18-C21 商二街廓 C22、C23 商一街廓	除以上規定外，其餘臨計畫道路部分退縮 4m 以上。	
		C11、C12、C18、C19、C20、C21 臨停五、停六、停七部分自基地境界線退縮 3.5m 以上。	
(6)	變電所	自道路境界線退縮 6m 以上。	
(7)	電力設施用地	自道路境界線退縮 5m 以上。	
(8)	除(1)-(7)規定外，其餘面臨 20m(含)以上計畫道路之建築基地	臨 20m(含)以上計畫道路部分退縮 4m 以上。	
(9)	除(1)-(8)規定外，其餘面臨 20m 以下計畫道路之建築基地	臨 20m 以下計畫道路部分應退縮至少 3.5m。	
備註	上述退縮建築以圖三為準		

依本要點留設之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

四、植栽及地下室開挖

- (一)建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達 1/2 以上，且應符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。
- (二)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。
- (三)建築基地法定退縮建築範圍內，沿建築線側應種植枝下淨高 3 公尺以上之樹種，其數量計算以平均每 25 m² 種植一棵為原則，未達 1 棵以一棵計算。
- (四)考量喬木生長空間，植栽槽寬度、長度、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則。
- (五)建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地 2 公尺範圍不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。

五、商業區指定留設廣場及通道

為塑造商業區為良好之購物、通行環境，指定商業區設置廣場/通道，其中所留設之通道及廣場得計入法定空地，相關規定如下(圖四)：

(一)商業區指定退縮建築留設通道

- 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線退縮設置供公眾通行之通道，兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m，並自指定線留設至少 3m 之通道，供人行、自行車通行，其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。
- 2. 廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道，然得配合廣場設計變化路線，但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。
- 3. 通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時，其留設總寬度不得小於 12m，其內之人行、自行車通道位置不受前述限制，惟寬度不得小於 4m。

(二)商業區指定留設廣場空間

- 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間，其廣場範圍應至少包

含以交會點為圓心，半徑 15m 所劃之範圍（圖五）。

2. 指定留設之廣場，得配合商業區使用特性，規劃為集會、展示等空間。

（三）商業區指定留設架空走廊

為促進商業區多層次之使用，C04、C05、C07、C08 商二街廓建築基地應設置跨越廣一用地、可相互連通之二樓架空走廊，架空走廊部分不計入樓地板面積。

（四）商業區設置公共運輸場站

為提供較佳為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間，並降低對計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。

六、 建築細部規劃

- （一）面臨老街溪、新街溪、洽溪水岸面之住宅區建築基地（街廓編號 R48、R49、R50、R27、R38、R73、R74、R84、R85、R24、R51、R52、R64、R69、R72、R86、R89、R93），其主要入口以面向水岸為原則（圖六）。

- （二）建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏或遮蔽，避免造成不良之都市景觀。

（三）住宅區建築

1. 住宅區五層樓以下之建築物頂層應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50% 為原則。
2. 住宅區六層樓以上之建築物頂層應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50% 為原則。
3. 綠屋頂之設計方式需經本市都市設計審議委員會審議同意。惟經本市都市設計審議委員會審議應採斜屋頂設計者，應設置斜屋頂。
4. 斜屋頂設計之斜率為 $1/2$ 至 $1/4$ 之間

- （四）集合住宅臨建築線、開放空間、永久性空地等類似空間之半數以上住宅單元建議設計立體綠化，並考量維護管理需求。

- （五）建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。

七、 停車空間規定

(一)汽車位

1. 每一住宅單元，應至少設置一輛汽車停車空間。
2. 採集合住宅設計之建築基地，除應設置供住戶使用之停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車位(尾數 0.5 以上者設置乙輛)。

(二)機車位

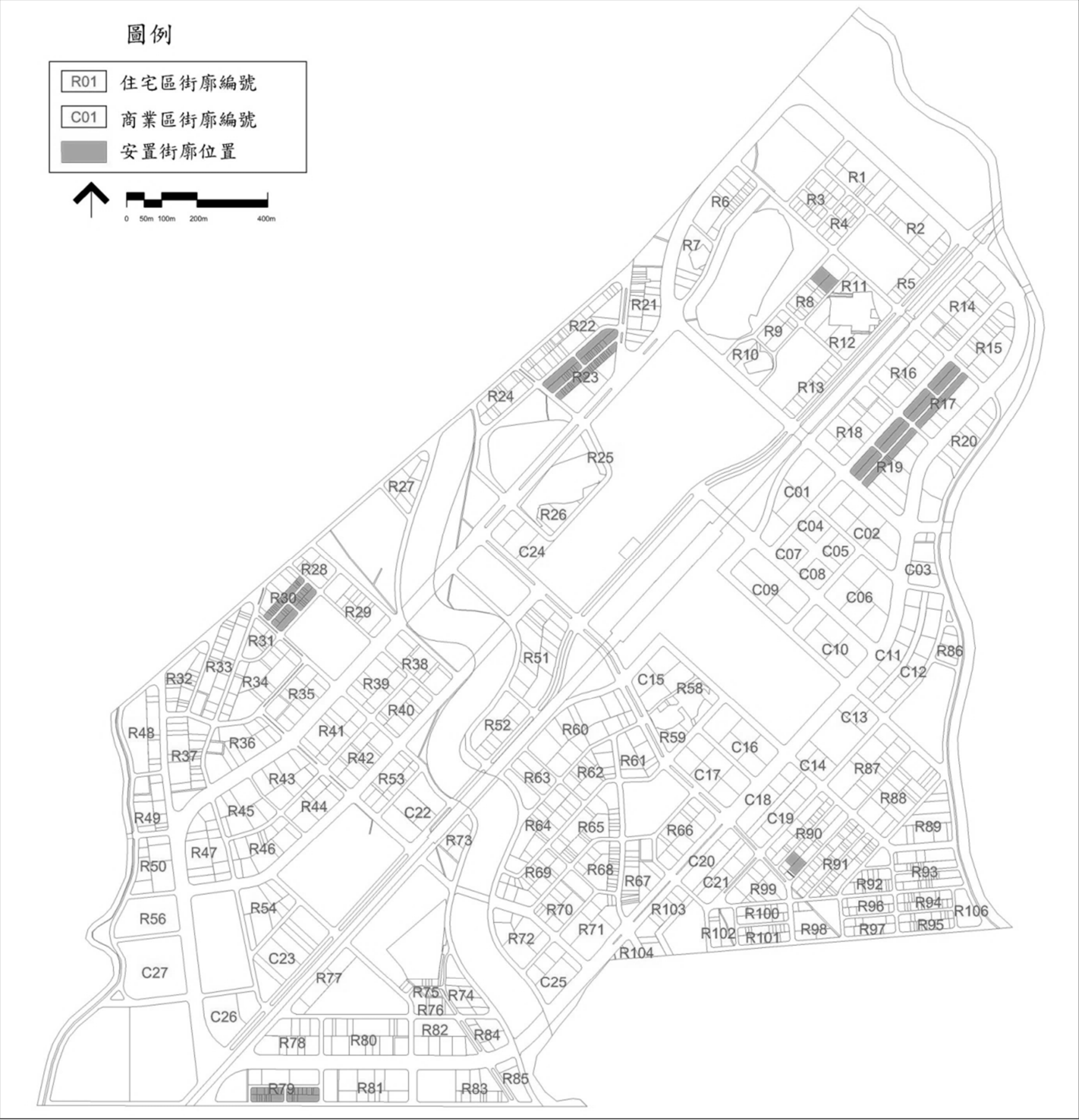
1. 採集合住宅設計之每一住宅單元，應至少設置一輛機車停車空間，設置於地下一層。
2. 機車停車位之空間尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 1 公尺，通道不得小於 2 公尺。

八、 裝卸場

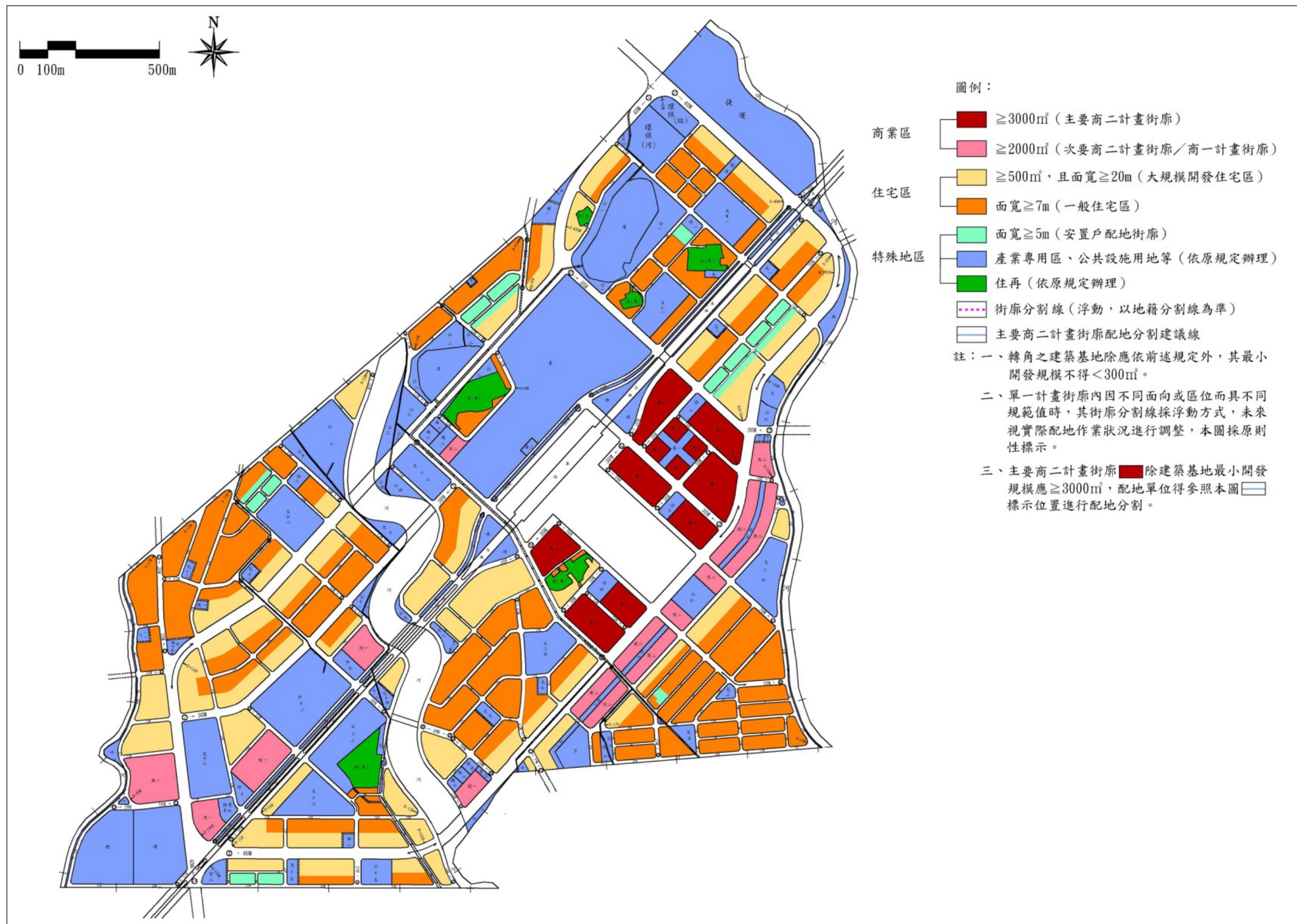
- (一)商業區及建築基地面積達 2000 m²以上之大型開發，應設置裝卸場，其位置應避免妨礙正常活動，及對道路交通產生衝擊。
- (二)離街裝卸場四周臨接其他基地時，應設置足夠的安全隔離設施，以適當的景觀綠化遮蔽處理，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。

九、 圍牆

本計畫區建築基地臨建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，牆基高度不得大於 45 公分且不納入透空率檢討範圍。圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於 1.5 公尺。



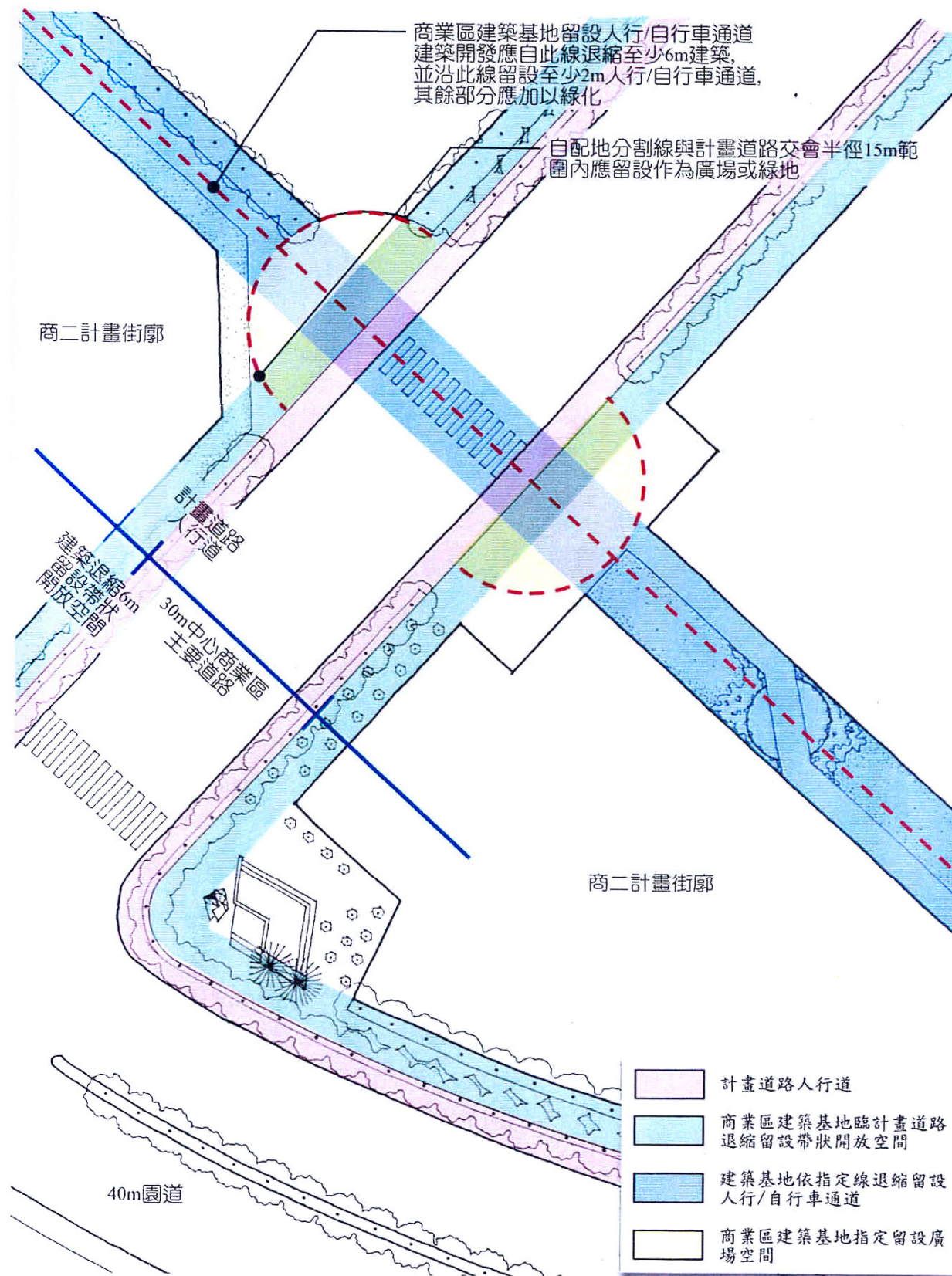
圖一 街廓編號圖

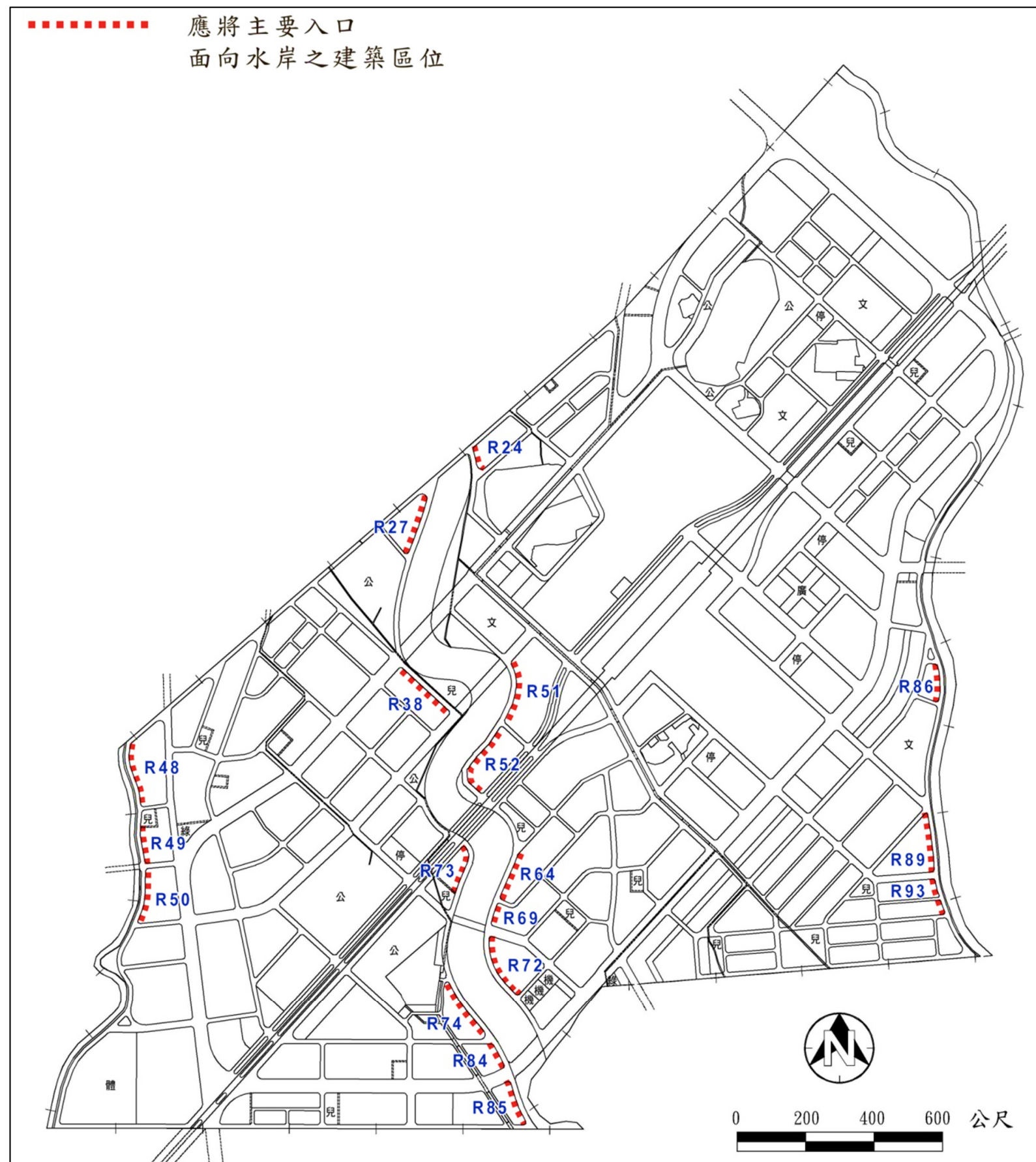


圖二 建築基地最小開發規模管制圖



圖三 退縮建築管制示意圖





圖六 建築面向管制示意圖