公開展覽草案

訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統【棕線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點書

桃　園　市　政　府

中華民國 111 年 6 月

公開展覽草案

桃園市擬定都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統【棕線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

目 錄

壹、計畫緣起 1

貳、法令依據 4

參、計畫範圍 4

肆、土地使用分區管制要點 4

附件、行政院(107 年 5 月 1 日)核定「桃園都會區大眾捷運系統棕線(桃園-龜山-迴龍段)可行性研究報告書」函

圖 目 錄

圖 1　桃園都會區大眾捷運系統路網圖 2

圖 2　桃園市都市計畫暨捷運設施位置示意圖 3

圖 3　桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖

(BRH01 及 BRH02 站周邊) 8

壹、計畫緣起

桃園市為臺灣六都之一，近年產業發展快速，人口顯著成長，桃園市和大臺北都會區之關係，漸由外圍邊陲地區轉為北北桃全區的門戶，並透過區域合作廊道的發展與建立，以及核心產業間的合作，和大臺北都會區共同發展成為近千萬人口的多核心網絡結構大都會。

桃園都會區因社會經濟特性、就業機會、生活環境等因素，吸引許多臺北居民遷移至桃園都會區居住，並以通勤方式往來臺北桃園間，造成兩都會區間往來旅次需求日益增加。由於臺北都會區已有完善大眾捷運路網，桃園都會區亦有捷運路網規劃，基於兩都會區間交通建設之長遠發展及鼓勵大眾運輸使用率的提升，因此兩都會區之捷運路網如何串聯與整合，以提供更完整的軌道運輸服務，是大眾運輸系統發展的重要課題，爰考量桃園都會區之地區未來發展，桃園-龜山-迴龍路廊實有建設便捷大眾運輸系統之必要性，並應以軌道建設及大眾運輸系統永續發展為目標。

桃園都會區大眾捷運系統棕線計畫(桃園-龜山-迴龍段)起於桃園火車站北側之復興路上鄰近中正路口，路線沿復興路往東銜接萬壽路三段，續行萬壽路二段再轉東萬壽路，至嶺頂橋前之山腰穿出地面並銜接高架橋，接著沿東萬壽路、樹林區三興路、萬壽路一段、新莊區中正路，抵台北捷運新莊線之迴龍站，以軌道運輸系統銜接捷運新蘆線及萬大線，路線全長約 11.38 公里，其中地下段長約 6.1 公里，高架段長約 5.28 公里，沿線共設 7 座車站(5 座為地下型式，2 座為高架型式)。路線行經之地區包括桃園市桃園區、龜山區以及新北市新莊區。桃園捷運棕線計畫為中央推動之重要公共建設，其可行性報告業於 107 年 5 月 1 日奉行政院核定，待後續完成綜合規劃並經行政院核定後 8 年完工通車。

本案配合捷運棕線 BRH01 及 BRH02 車站設置，訂定捷運開發區之相關規定，並增訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓地板供捷運設施使用，以利推動捷運建設；另訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率，故配合訂定細部計畫土地使用分區管制要點。

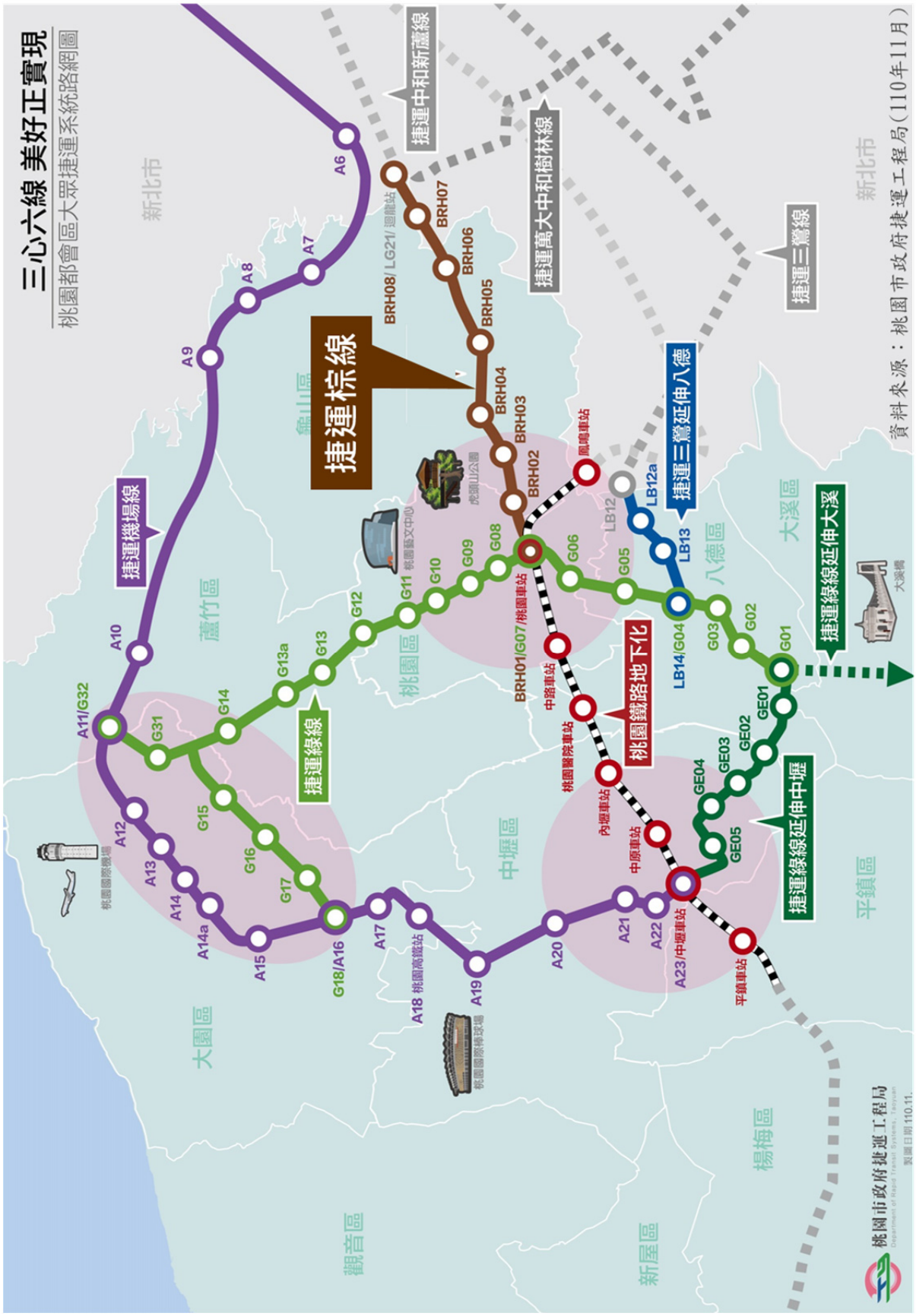

圖 1　桃園都會區大眾捷運系統路網圖

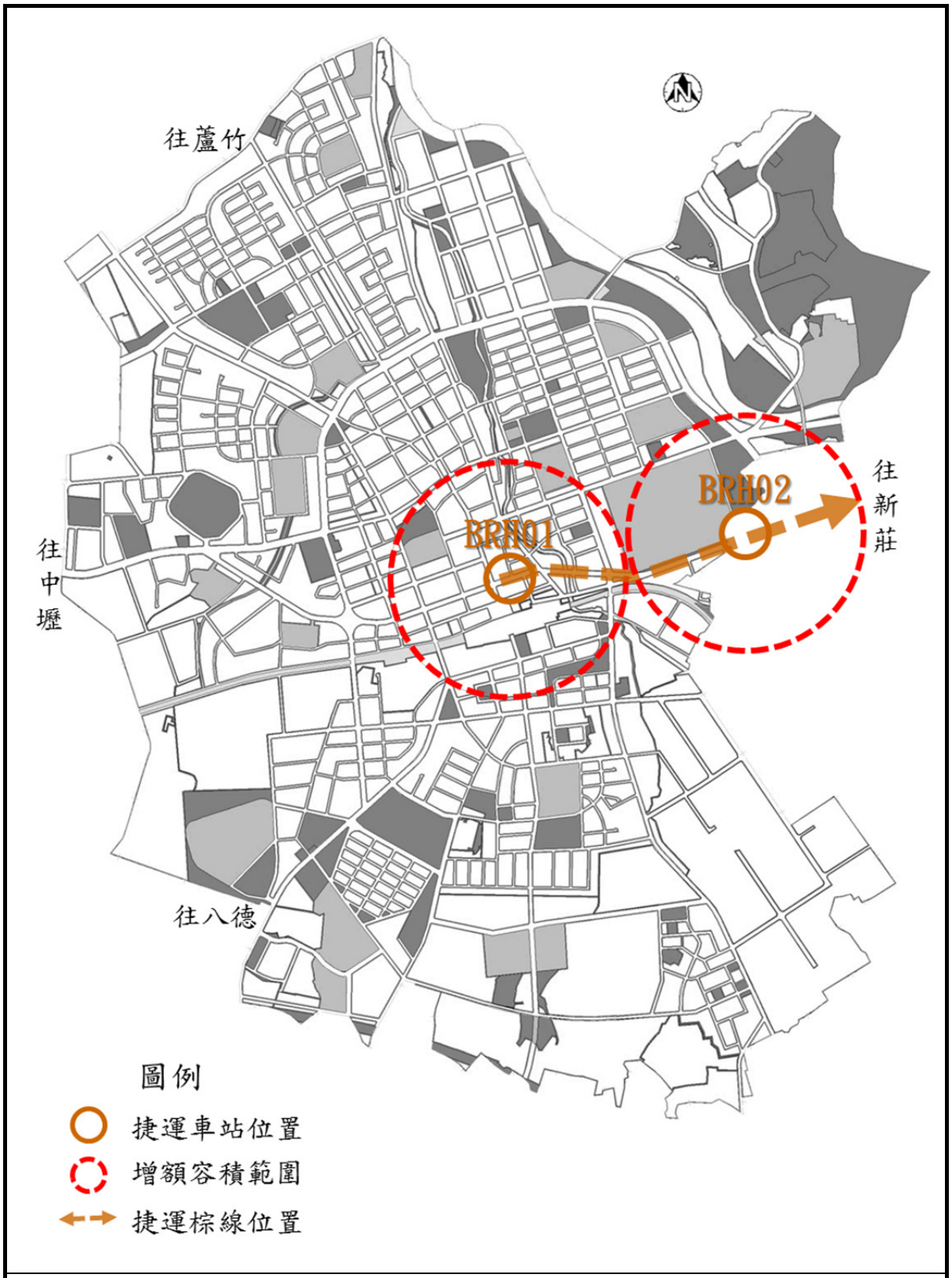

圖 2　桃園市都市計畫暨捷運棕線設施位置示意圖

貳、法令依據

依據都市計畫法第 17 條規定辦理。

參、計畫範圍

本案以桃園都市計畫區內，捷運棕線 BRH01 及 BRH02 車站中心點半徑 500 公尺範圍內為計畫範圍。

肆、 土地使用分區管制要點

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

二、捷運開發區係供設置捷運設施、捷運車站、車站出入口及相關捷運設施使用，並得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，相關規定如下：

(一)捷運開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定。

(二)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。

(三)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：

1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。

2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。

3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。

(四)捷運開發區適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。

(五)建築退縮規定：

1. 捷運開發區面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。
2. 建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
3. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道因與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
4. 捷運開發區因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。

(六)為鼓勵大眾運輸導向之都市發展，捷運開發區土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70%為上限。

(七)為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

(八)捷運開發區內及與毗鄰街廓建築物之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 4.6 公尺以上,必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。

三、增額容積相關規定：

(一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業

專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如圖3。

(二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。

1. 住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。
2. 臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。

前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。

(三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：

1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。
2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算)，並繳納25年管理維護費用。
3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及2公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及2公尺以上連接至建築線之戶外通道。

(四)建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：

公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／(公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價)。

前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。

(五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，

由市府另行公告之。

(六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

(七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

(八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。

(九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

四、本要點未規定事項，悉依「桃園市都市計畫」規定內容辦理，並適用其他有關法令之規定。

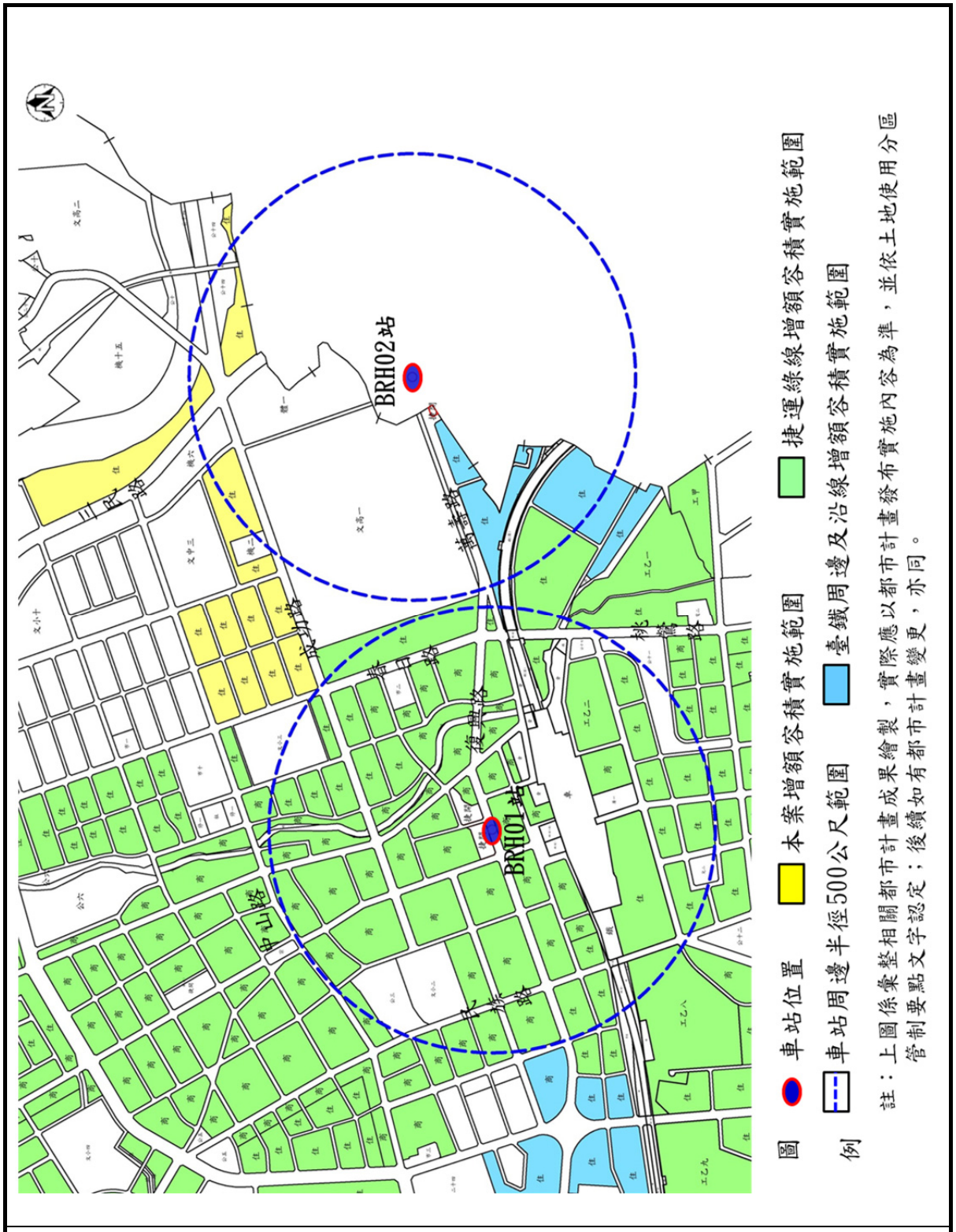

圖 3　桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(BRH01 及 BRH02 站周邊)

附件、行政院(107 年 5 月 1 日)核定「桃園都會區大眾捷運系統棕線(桃園-龜山-迴龍段)可行性研究報告書」函

公開展覽草案

檔　　號：
保存年限：

行政院　函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920
聯絡人：楊盛旺02-33566772
電子信箱：ysw@ey.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國107年5月1日
發文字號：院臺交字第1070086733號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：所報桃園市政府依前核復意見提送「桃園都會區大眾捷運系統棕線（桃園－龜山－迴龍段）暨其土地整合發展委託可行性研究」之回復說明與審查意見回復表等資料一案，原則同意。

說明：

一、復106年11月24日交路（一）字第1068700317號、107年2月14日交路字第1070004894號及107年3月16日交路字第1070007092號函。

二、本計畫請按下列原則進行綜合規劃，以降低成本、提高收益及自償率為目標，使本計畫總經費以195.59億元為上限，自償率至少為31.29%，且中央補助非自償性經費以82.44億元為上限：

(一)本計畫說明採用「輕軌系統」，但設施標準卻已達「中運量捷運」之規格，請再評估系統型式與妥適性。如仍採全段高架、專用路權之輕軌系統，應符中運能系統之設置需求（運量大於5,000人次/小時、營運收支平衡之運量密度值大於6,000人次/公里）。

_綜合規劃科|收文:107/05/01
1070103867　無附件

(二)路線及站址之設置原則

1、為避免不同軌道系統間之競合，請加強本計畫與臺鐵、機場捷運系統之整合。

2、本計畫因部分路段過窄，以雙層高架型式興建，高架後部分路寬單側未達5.5公尺，仍請預為處理及加強民眾溝通宣導。

3、因本計畫規劃站址緊貼著臺鐵歷史建物及臺鐵桃園臨時站，請釐清建物間之相對位置，以確保文化資產之安全，並妥適規劃與臺鐵桃園站之工程界面及時程，以避免工程間互相干擾。

4、部分車站進出量過低，請評估加大站距配合轉乘接駁方式之可行性，並研議本路廊之公共運輸量培養具體計畫（包括公車路線、班距、停車管制及交通管理等），且提出具體檢核指標以利後續檢核。

(三)財務計畫檢討原則

1、站場500公尺範圍內之土地開發淨效益，應優先挹注本案計畫，請納入本案財務評估試算，並就各項土地開發計畫擬訂辦理期程及開發程度，俾評估捷運建設推動之時機。

2、增額單位容積營建管銷成本以銷售金額之47%估算部分，請參考桃園航空城捷運線（綠線），修正為39%。

3、租稅增額效益請依「租稅增額財源(TIF)機制作業流程及分工」相關規定，重新檢討計算。

4、本案物價上漲率採2%，物價調整率採1.5%，兩者請採一致性之標準1.5%計算。

三、桃園市政府未及按本院秘書長106年9月15日院臺交字第1060029816號函核示意見修正完竣及各部會審議意見部分，後續綜合規劃仍請貴部督導桃園市政府辦理。

四、檢附相關機關意見彙整表1份，併請卓參。

正本：交通部
副本：內政部、財政部、本院主計總處、本院公共工程委員會、國家發展委員會、桃園市政府 電子公文交換章 2018-05-01 14:02:51

公開展覽草案

訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統【棕線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點書

製 作	
校 對	

承 辦	
主 管	

桃園市政府

中華民國 111 年 6 月