

變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)(第一階段)案  
(109.12.31府都綜1090311069號-相關土管內容以公告實施為準)

## 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 二、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。
- 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	
	第一之一種住宅區	--	--	建蔽率及容積率依本點第三項規定
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓
	商業區	80%	280%	--
	車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用
	保存區	60%	160%	依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定
	河川區	--	--	--
公共 設施 用地	公園用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--
	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%
	園林道路用地	--	--	--
	道路用地	--	--	--
	道路用地（兼供河川使用）	--	--	--

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區

容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。

第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。

四、車站專用區得作捷運相關設施及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。

五、為確保古蹟（德馨堂）及歷史建築（室善居）周圍之環境品質，保存區內經指定之古蹟（德馨堂）及具歷史價值建築（室善居），應依「文化資產保存法」維護保存。其餘區內未經指定之既存建築物，僅能維持原有之使用，並得作維護或修建之建築行為，且得依相關規定辦理容積移轉。

六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。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形，應加以合併共同開發。（詳圖 5）

街廓編號		建築基地最小開發規模
1	街廓編號C1~C3 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。
2	街廓編號R1~R8 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。
3	街廓編號R9~R24 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。
4	R25~R28（再發展區）	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。
5	T1（車站專用區）	採整體開發方式辦理。
6	除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。

- 七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。
- 八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，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。（詳圖 6）
- （一）臨接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
  - （二）臨接公園用地、綠地用地、廣（停）用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。
  - （三）廣（停）用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，臨園道側應自周界至少退縮 6 公尺。
  - （四）公 4 用地東側應留設 3.5 公尺通路，供南側耕地耕作機具通行及水圳灌溉所需。
  - （五）上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
  - （六）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。
- 九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。
- 十、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但車專區及商業區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。

十一、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（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 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 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
- (三) 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。

十二、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。

十三、為維護既有生態濕地及農水路之紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。

十四、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

十五、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委員會」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) 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。
- (二) 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

十六、本計畫區依下列規定實施增額容積：

- (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 7。
- (二) 申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。
  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。

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。

本款公益性設施應與增額容積同時申請。

(三) 前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理：

1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈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。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。
2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，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。
3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一目限制，惟不得低於基準容積率之 4%。

(四) 捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：

公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價

本款單價及總價值以估價方式計算。

- (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及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，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，得適用原建造執照申請時之法令規定。

十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。