

A10山鼻站 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、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

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，其內容如下：

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%	再發展區
	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)	--	--	--

本計畫區辦理區段徵收後，市府取得第二種住宅區土地供興建社會住宅使用者，其容積得酌予提高至300%，並不得適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。

四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理土地開發。

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。(詳附圖)

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。

- (一)鄰接未達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)鄰接公園用地、綠地用地、廣(停)用地者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮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)保存區北側住一(再發展區)(R27)東側應退縮6公尺建築，以供南側保護區建物進出。
- (六)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。
- (七)但基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。

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，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。

十、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

十一、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過1,500m²以上者，地下室開挖率不得超過70%；未達1,500m²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%。

十二、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一)建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。
- (二)建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。
- (三)每部機車停車空間長度應介於2至2.5公尺，寬度應介於1至1.5公尺。

十三、第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

- (一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發，訂定規模獎勵，規定如下：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
面積達1,500m ² 以上	5%
面積達3,000m ² 以上	8%
面積達5,000m ² 以上	15%

- (二)個別開發則不得適用設置公共開放空間獎勵措施。

十四、為維護既有生態溼地及農水路之紋理，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。

十五、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。

- (一)本計畫區之第一種住宅區建築基地面積達1,500平方公尺以上、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、車站專用區、保存區之建築基地及公園用地、廣場兼停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。
- (二)本計畫區15公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後，始得興闢。
- (三)本計畫另訂「擬定南崁地區都市計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統A10站周邊土地開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述規範進行設計(詳附件)。
- (四)為保留埤塘、水圳所劃設之公園綠地，其設計應兼具綠色生態、親水性、安全性、景觀及居民休憩之機能，相關設計原則應依「都市設計管制準則」。
- (五)「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

十六、增額容積相關規定

- (一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。
- (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。
- (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

中路 土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺灣省施行細則第35條之規定訂定之。
- (三)住宅區建築基地面積超過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%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
- 1.住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
 - 2.住宅區：除安平街廓之建蔽率不得大於60%外，其餘建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。
 - 3.第一之一種住宅區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於210%。
 - 4.第一之二種住宅區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於230%。
- (三之一)本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過80%，建蔽率不得大於50%，基準容積率得提高至350%，不受第三點規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於400%。
- (四)零星工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- (五)加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。
- (六)宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。
- (七)畜產專用區供屠宰場、禽畜冷凍食品製造、冷凍畜肉禽肉批發、冷凍冷藏倉庫等行業使用，相關設施應符合工廠管理輔導法、畜牧法等規定，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。
- (八)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用依下表規定。

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
公園	10%	—	
綠地	—	—	
兒童遊樂場	—	—	
溝渠	—	—	
停車場	平面 立體	10% 70%	20% 480%
學校	文小 文中	50% 50%	150% 150%
			須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。

- (九)建築物附屬停車空間之設置，除依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者外，其餘應依照下列規定辦理：
- 1.住宅區之建築物總樓地板面積在250m²(含)以下者，應留設1部汽車停車空間及1部機車停車空間，超過部分每150m²應增設1部汽車停車空間及1部機車停車空間，並至少滿足1戶1部汽車停車空間及1部機車停車空間。另建築基地面積達2,500m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。
 - 2.除住宅區外之各使用分區及用地，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以1.5倍留設汽車停車空間及機車停車空間。
 - 3.每部機車停車空間長度至少2公尺，寬度至少1公尺，機車道寬度至少2公尺。
 - 4.建築基地停車空間之車道出入口以設置1處為原則。
 - 5.公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。
- (九之一)住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。
- (十)為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，訂定下列獎勵措施：
- 1.建築基地開發面積大於5,000m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積10%。
 - 2.採完整街廓或建築基地四周被公共設施用地、零星工業區、第一種住宅區及住宅區(再發展區)所圍之街廓開發者，以一宗建築基地開發面積大於3,000m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積10%。
 - 3.前項第一種住宅區係指吉安街南側未參與本計畫開發之住宅區，非本計畫區之第一之一種住宅區及第一之二種住宅區。
- (十一)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：
- 1.本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
 - 2.建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
3年以內	10%
超過3年未逾5年內	5%

- (十二)本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計者，得依下列規定增加興建容積樓地板面積：惟自民國104年7月1日起，本條文停止適用。
- 1.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。申請者並應與桃園市政府簽訂協議書，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。
 - 2.前項保證金退還依下列規定：
 - (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - (3)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。

(十三)本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率30%為上限。

(十三之一)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下：

- 1.符合第(十)、(十一)、(十二)、(十三)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。
- 2.除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵容積興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之50%。

(十三之二)本計畫區內住宅區之建築基地得為「桃園陸橋」拆除改建工程容積指派之接受基地，並應依下列規定辦理：

- 1.接受基地之可移入容積(包含本案容積指派及其他容積移轉可移入之容積)，不得超過該接受基地基準容積之40%。
- 2.移入容積計算及辦理程序，參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。

(十四)本計畫區之建築基地有下列情形者，應經都市設計審議通過後始得發照建築。

- 1.依第(十)、(十一)、(十二)點規定申請規模獎勵、時程獎勵及綠建築獎勵之建築基地。
- 2.本計畫區建築基地面積達1,500m²以上或面臨圓道之住宅區及建築樓地板面積達4,000m²以上之公有建築物。

(十五)「桃園市都市設計審議委員會」，應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。

(十六)建築基地最小開發規模

為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，規定如下表(參見圖11)。

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。

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	R7、R8、R15~19及部分R6、R9之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 2,500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 40\text{m}$ 。
2	R23~27、R30、R32、R33、R35~41、R62、R71、R80、R81及部分R3、R29、R44、R49、R53之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,200\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。
3	住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
4	R5-1、R5-2、R10、R19-1、R21-1、R21-2、R22、R22-1、R31及部分R9、R28、R43、R61、R67、R69、R84、R90之建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。
5	除第1至4項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。
6	零星工業區、畜產專用區、宗教專用區、加油站專用區、公共設施用地	以整體開發為原則。
7	除1至6項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模應 $\geq 300\text{m}^2$ 。

(十七)退縮建築留設帶狀開放空間

- 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表(參見圖12)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地，且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。
- 前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
- 建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。
- 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。
- 有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。

項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明
1 臨20m以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規定)	面臨20、30、60m計畫道路部分應退縮6m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設3m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
2 安置街廓之建築基地	面臨計畫道路部分應退縮3.5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
3 公共設施用地	除臨接20m以上計畫道路部分應退縮至少10m建築，其餘面臨計畫道路部分，應退縮5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設3m寬人行步道，其餘部分應植栽綠化(不得設置停車位)。
4 除1至3項規定外，其餘面臨15m以下計畫道路之建築基地	面臨計畫道路部分均應退縮5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
5 零星工業區	除面臨計畫道路部分應依第1、4項規定辦理外，臨接住宅區、住宅區(再發展區)及綠地部分均應退縮5m以上建築。	自分區界線起算至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。

(十八)建築物之停車空間出入口

- 建築物停車空間出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。
- 建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除R7、R8、R15、R16、R37街廓得依指定位置(參見圖11)設置一處停車空間出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車空間出口。
- 建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。

(十九)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

(二十)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

(二十一)建築物設計

- 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。
- 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則；惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積不得小於頂層樓地板面積之50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。

(二十二)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

(二十三)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於1.5公尺，圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45公分且得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。

(二十四)寬度達15公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之1/2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。
- 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，且應經都市設計審議通過。

(二十五)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。

(二十六)本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

(二十七)住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。

- 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發加速，訂定規模獎勵及開發時程獎勵如下：

(1)規模獎勵如下表規定：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
面積達1,500m ² 以上	3%
面積達3,000m ² 以上	5%
面積達5,000m ² 以上	10%

(2)建築基地於本細部計畫公告實施日(102年1月11日)起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
3年以內	10%
超過3年未逾5年內	5%

- 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。

(二十八)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

八德 土地使用分區管制要點

為促進八德(八德地區)都市計畫區土地之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，其內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法桃園市施行細則第39條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。
- 四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為限，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、宗教專用區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。
- 六、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 七、市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，其土地及建築物之使用依台灣省零售市場建築規格及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關規定辦理。
- 八、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 九、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 十、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 十一、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。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。
- 十二、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部份每150平方公尺應增設一部停車空間。
- 十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
 - (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- 十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。
- 十五、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。
- 十六、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

新增地區土地使用分區管制要點：

- 一、為促進八德(八德地區)都市計畫區之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，其內容如下：
- 二、本要點依都市計畫法第22條及同法桃園市施行細則第39條規定訂定之。
- 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	總類	建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區
	第一種住宅區(附)	—	—	未來僅得整建不得改建。
	第二種住宅區	50%	180%	—
	商業區	80%	280%	—
	保存區	50%	100%	—
	加油站專用區	40%	120%	—
	車站專用區	70%	280%	—
公共設施用地	機關用地	50%	250%	—
	學校用地	50%	150%	—
	公園用地	15%	30%	—
	綠地用地	—	—	工業區臨綠地用地(綠1)之原有工廠如無其他出入通路，須以原出入通路供原有工廠出入者，得於綠地用地(綠1)保留原出入通路供原有工廠進出使用，該出入通路寬度不得大於8公尺。
	停車場用地	平面	10%	20%
		立體	70%	480%
	高壓線接地站用地		40%	80%

第二種住宅區依本府住宅政策辦理之與建計畫使用者，其建築基地之建蔽率得提高至60%、基準容積率得提高至350%，不受分別不得大於50%及180%限制。

- 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，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理土地開發。
- 五、捷運設施之相關規定如下：

- (一)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。
- (二)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者，其樓地板得依下列規定放究：
 - 1.建築基地之一般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四目放寬容積。
 - 2.建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。
 - 3.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四目放寬容積。
 - 4.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。
- 5.本點用詞定義如下：
 - (1)一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。
 - (2)依法留設空地指建築基地面積X(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。

- 六、為確保歷史性建築物周圍之環境品質，保存區內經指定之歷史性建築物，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，於未來涉及新建、增建或改建等建築行為時，應符合歷史建築物之整體風貌，並應於申請建築執照前，提送都市設計審議。

- 七、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城市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如圖3。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形，應加以合併共同開發。

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	街廓編號C2~C4、R61~R64之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於2,000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於40公尺。
2	街廓編號C1、C5~C9、R1~R8、R15~R18、R57~60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。
3	街廓編號R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於7公尺。
4	街廓編號R27、R32、R37、R46~R47、R55~R56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。
5	街廓編號R65~R71(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。
6	車站專用區	以全街廓開發為原則。
7	街廓編號R73(第一種住宅區(附))	未來僅得整建不得改建。
8	除第1至6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。

八、計畫區內各使用分區於建築申請時，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、機車停車位，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間如圖4：

(一)臨接計畫道路未達15公尺者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築；臨接計畫道路15公尺以上、未達50公尺者，應自道路境界線至少退縮5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)計畫西側鄰茄苳溪支流、綠5及綠6者，應自鄰接處至少退縮10公尺建築；高壓線接地站用地，應自鄰接處至少退縮5公尺建築。

(三)車站專用區及學校用地除臨50公尺計畫道路及茄苳溪支流其建築退縮依本點(一)、(二)之規定辦理外，應自周界至少退縮5公尺建築。

(四)鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地(綠7除外)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮5公尺建築。

(五)高壓線接地站1用地，臨接50公尺計畫道路，應至少退縮4公尺建築；臨接未達15公尺以下道路，不需退縮建築。

(六)住宅區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮5公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設2公尺寬之人行步道。

(七)依「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」新增之文大用地之土地(0.1151公頃)，全部作為公共開放空間使用，不得施作圍牆，但得計入法定空地。

(八)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。

九、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於5000平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之百分之十。

十一、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

(一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
3年以內	10%
5年以內	5%

十二、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。公園用地、綠地用地之綠化比例應達60%；公2、公5、公6、公7用地應保留既有埤塘整體規劃，綠化面積比例應達扣除埤塘面積後之60%。

十三、建築基地之下地下室開挖率不得超過建築蔽率加20%，但商業區以80%為上限。

十四、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

(二)建築容積樓地板面積超過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)依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置，不受第一、二款之限制；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。

十五、再發展區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。

1.規模獎勵規定如下：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
面積達1,500m ² 以上	3%
面積達3,000m ² 以上	5%
面積達5,000m ² 以上	10%

申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
公告實施日起3年內	10%
公告實施超過3年、5年內	5%

(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。

十六、再發展區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.5倍。

十七、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。

(一)下列各地區及土地使用分區、公共設施用地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。

1.臨圓道用地之街廓(街廓編號C1~C5-R3-R8、R15~R18、R62~R65)。

2.面積達1500m²之住宅區、商業區建築基地。

3.車站專用區、機關用地、學校用地、公園用地。

十八、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寬皆未達8公尺和街廓面積未超過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。

十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

陸、其他：本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。