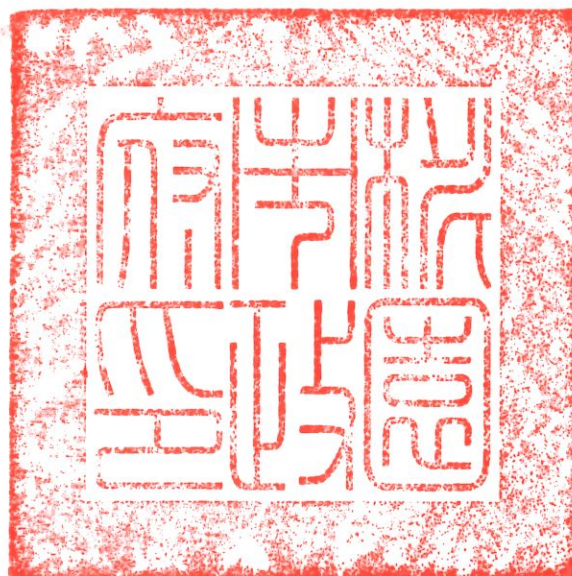


公告實施

中華民國 111 年 9 月 30 日 發文

府都綜字第 1110224714 號

變更八德(大湳地區)都市計畫
(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫
土地使用分區管制要點(配合
桃園都會區大眾捷運系統
航空城捷運線【綠線】土地開發)
案



變更機關：桃園市政府
中華民國 111 年 8 月

變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發)案

變更機關：桃園市政府

中華民國
111年8月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都 市 計 畫 名 稱	變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發)案				
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款				
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府				
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">公 開 展 覽</td> <td>自民國 111 年 3 月 23 日起公告 30 日，刊登於 111 年 3 月 23、24、25 日中國時報。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">說 明 會</td> <td>民國 111 年 4 月 7 日假桃園市八德地政事務所 3 樓會議室舉行。</td> </tr> </table>	公 開 展 覽	自民國 111 年 3 月 23 日起公告 30 日，刊登於 111 年 3 月 23、24、25 日中國時報。	說 明 會	民國 111 年 4 月 7 日假桃園市八德地政事務所 3 樓會議室舉行。
公 開 展 覽	自民國 111 年 3 月 23 日起公告 30 日，刊登於 111 年 3 月 23、24、25 日中國時報。				
說 明 會	民國 111 年 4 月 7 日假桃園市八德地政事務所 3 樓會議室舉行。				
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無				
本 案 提 交 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">市 級</td> <td>桃園市都市計畫委員會 111 年 6 月 24 日第 70 次會議審議通過。</td> </tr> </table>	市 級	桃園市都市計畫委員會 111 年 6 月 24 日第 70 次會議審議通過。		
市 級	桃園市都市計畫委員會 111 年 6 月 24 日第 70 次會議審議通過。				

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	4
參、變更理由.....	4
肆、變更內容.....	4
伍、變更後土地使用分區管制要點.....	9
附件 桃園市都市計畫委員會第 70 次會議紀錄(摘要).....	21

圖 目 錄

圖 1	桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線全線路線示意圖.....	2
圖 2	八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫 暨捷 運設施位置示意圖.....	3
圖 3	八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫增額 容積實施範圍示意圖(G05 車站周邊).....	20

表 目 錄

表 1	土地使用分區管制要點修正對照表	4
-----	-----------------------	---

壹、計畫緣起

自 97 年改制前桃園縣政府即積極推動大眾捷運系統建設計畫，整體路網規劃以「目字型的快捷路網」為主要架構；其中航空城捷運線（綠線）（範圍行經大園-蘆竹-南崁-桃園-八德路廊）為整體路網中可與重大建設及基地交通建設期程上結合的優先計畫，需求性最高，為最優先推動的捷運路線。

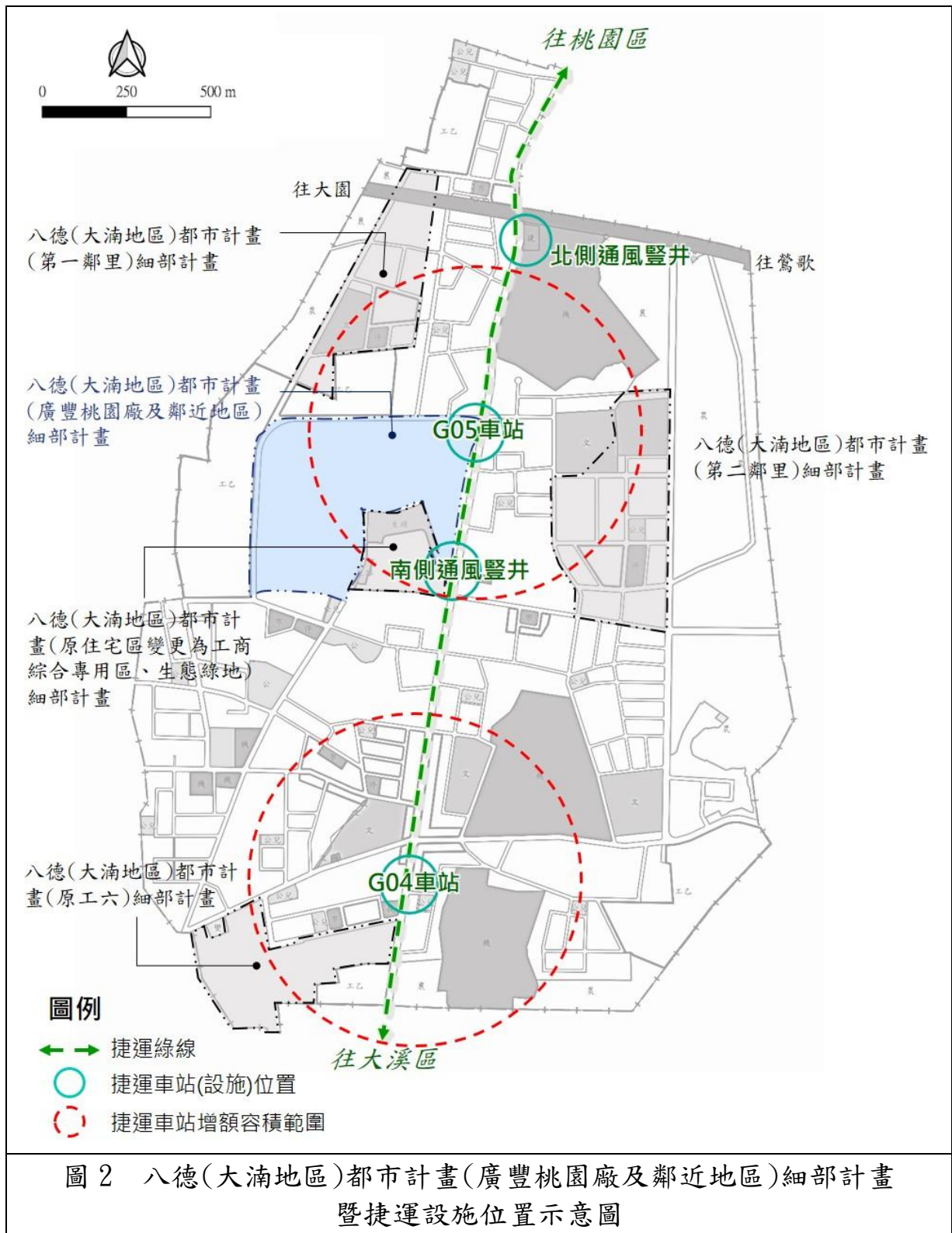
捷運綠線路廊可行性研究於 97 年啟動，行政院以 100 年 8 月 26 日院臺交字第 1000044575 號函核定「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書」，後續於 102 年 4 月 16 日提送「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書」予交通部，交通部於 103 年 10 月 15 日陳報行政院國家發展委員會審議，經 105 年 3 月 21 日國家發展委員會第 23 次委員會議討論後通過，行政院以同年 4 月 20 日院臺交字第 1050020574 號函核定，桃園市政府已於 107 年 6 月陸續發包施工。

本捷運建設計畫行經八德(八德地區)都市計畫、八德(大湳地區)都市計畫、桃園市都市計畫、南崁地區都市計畫、大園(菓林地區)都市計畫，所涉捷運系統用地及捷運開發區之容許使用、獎勵私人無償提供樓地板供捷運設施使用、增額容積等相關土地使用分區管制要點規定，前於 108 年 1 月 30 日公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案」。

為遵循大眾運輸導向發展(TOD)核心理念，以軌道建設帶動場站周邊土地高強度發展，構築利於步行、轉乘及大眾運輸系統營運之都市環境，本次配合地方發展現況及捷運設施整體規劃建構人本設施設置，參照本市一致性規定辦理增(修)訂有關捷運開發區及設施之規劃彈性、適用商業區範疇、獎勵私人無償提供樓地板及立體連通等相關規定，以強化大眾運輸場站周邊土地開發利用。



資料來源：桃園市政府捷運工程局(製圖日期 109 年 9 月)。



貳、法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第四款。

參、變更理由

為建置步行及轉乘友善之都市環境，並配合地方發展現況及捷運設施整體規劃，本次參照本市一致性規定，增、修訂捷運開發區及設施之相關規定，以強化大眾運輸場站周邊土地開發利用。

肆、變更內容

增訂及修訂土地使用分區管制要點第十九點有關捷運系統用地、捷運開發區及設施之規劃彈性、適用商業區範疇、獎勵私人無償提供樓地板及立體連通規定(詳表 1)。

表 1 土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	修正條文	修訂理由
十九、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (一) 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二) 捷運開發區(G05)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。	十九、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (一) 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二) 捷運開發區(G05)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%， <u>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</u>	1. 參照本市一致性規定，修訂捷運設施規劃彈性及獎勵私人無償提供樓地板內容。 2. 參酌本市一致性規定，修訂捷運開發區適用商業區範疇，及增訂設置立體連通設施內容。

原條文	修正條文	修訂理由
<p>(三) 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。</p> <p>(四) 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寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p><u>設計施工編依商業區之相關規定。</u></p> <p>(三) 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<u>率及建蔽率。</u></p> <p>(四) 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，<u>經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者</u>，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地之<u>法定</u>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<u>第三</u>目放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理 	

原條文	修正條文	修訂理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 本點用詞定義如下：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 依法留設空地指建築基地面積×(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。</p>	<p>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層四倍、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。</p> <p>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。</p>	

原條文	修正條文	修訂理由
<p>(五) 建築退縮規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。 3. 建築退縮應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。 4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應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。 	<p>(五) 建築退縮規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。 3. 建築退縮應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。 4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應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。 	

原條文	修正條文	修訂理由
<p>5. 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方式得經都市設計審議通過後酌予調整。</p> <p>(六) 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。</p>	<p>5. 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方式得經都市設計審議通過後酌予調整。</p> <p>(六) 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。</p> <p><u>(七) 捷運開發區內、捷運系統用地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遮蔽率及容積率。</u></p>	

伍、變更後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、解釋名詞

(一) 市地重劃區

係指本計畫指明應以市地重劃方式開發之地區，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。

(二) 再發展區

係指本計畫區內未以市地重劃開發之地區，並於都市計畫書圖中標示為再發展區者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理整體開發時配合合法房屋基地範圍酌予調整。

(三) 後期開發區

係指本計畫區內未以市地重劃開發之地區，並於都市計畫書圖中標示為後期開發區者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理整體開發時配合合法房屋基地範圍酌予調整。

三、本計畫區內各土地使用分區與公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	
土地使用分區	住宅區(市地重劃區)	50%	200%	
	住宅區(再發展區)	50%	100%	
	住宅區(後期開發區)	50%	100%	
	溝渠專用區	0%	0%	
公共設施用地	公園用地	5%	10%	
	兒童遊樂場用地	5%	10%	
	綠地用地	0%	0%	
	停車場 用地	平面使用	10%	20%
		立體使用	80%	240%

四、建築基地與公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；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。

- 五、建築基地臨接公園用地、兒童遊樂場用地或綠地用地者，於申請建築時，應自與該用地臨接線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；該退縮部分應自退縮境界線留設 2 公尺寬之人行步道，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；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。
- 六、建築基地臨接溝渠專用區者，應留設 5 公尺以上帶狀式公共開放空間，並得計入法定空地計算。
- 七、本計畫區內之綠地用地及建築基地臨接綠地用地側不得指定建築線。
- 八、住宅區內之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，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停車空間。
- 九、本計畫區內之公共設施用地不得作多目標使用；但停(一)用地得供設置活動中心、集會所使用。
- 十、市地重劃區之住宅街廓基地最小開發規模如下表所示，並應於發照前經都市設計審議同意後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

街廓編號	基地最小開發規模	備註
RA1	5,000 平方公尺	
RA1-1	100 平方公尺	
RA1-2	100 平方公尺	
RA2	100 平方公尺	
RA3	全街廓開發	
RA4	全街廓開發	
RA5	全街廓開發	
RA6	2,000 平方公尺	開發規模 4,000 平方公尺以上，容積獎勵 5%
RA7	2,000 平方公尺	開發規模 4,000 平方公尺以上，容積獎勵 5%
RA8	100 平方公尺	
RA9	5,000 平方公尺	
RA10	全街廓開發	

十一、為獎勵提供公共開放空間，採市地重劃方式開發之建築基地如依本要點第三點表列規定每降低建蔽率 1%者，容積率得提高 0.5%，惟建蔽率之調降比率應大於 5%以上，且其因建蔽率調降所提供之公共開放空間應供公眾使用。

十二、為鼓勵設置公共開放空間，故增列設置開放空間獎勵規定：

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
- (二) 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 30%為限。
 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 2. 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。

十三、建築量體造型與建築物景觀處理原則

- (一) 全區意象

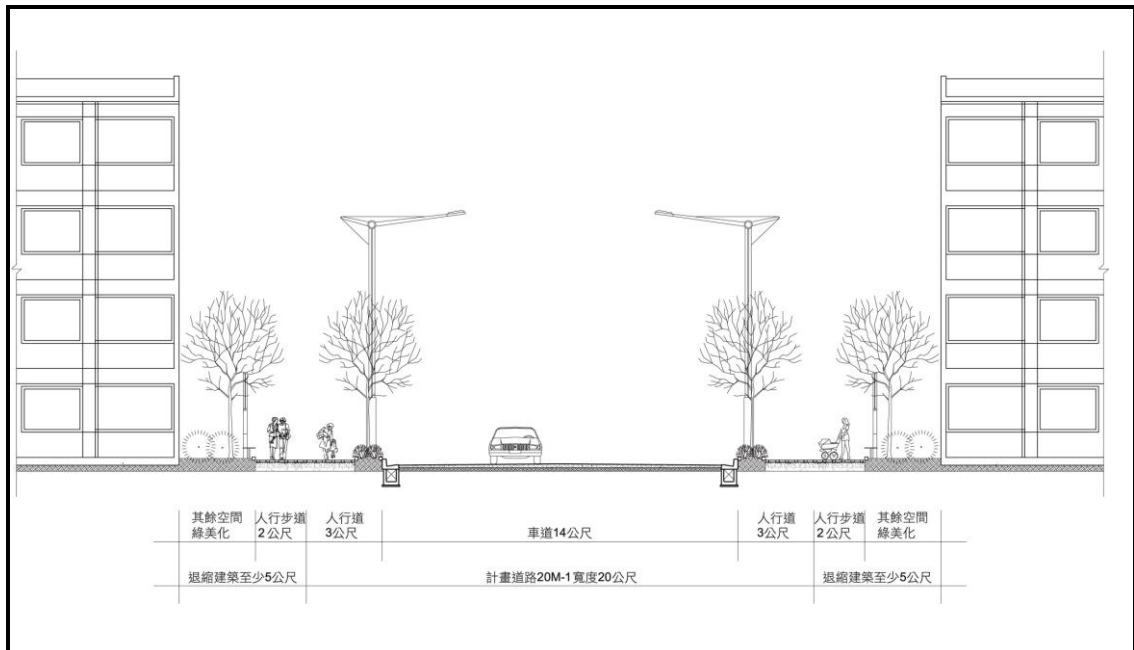
1. 建築高低層的配合，塑造本地區優美之天際線。
 2. 配合完善之公共設施，塑造公園化之社區。
- (二) 建築屋頂處理
- 屋頂部設置空調、視訊等任何雜項工作物均應為必要之遮蔽或景觀處理。

十四、開放空間設計規定

- (一) 公園及兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 70%。
- (二) 公園留設之無頂蓋開放空間面積，占其面積之比率不得低於 90%。
無頂蓋開放空間指土地上方無任何構造物或遮蔽物之硬質鋪面或屬綠覆面積內栽植草地或地被之綠覆面。
- (三) 公園用地應於地下或地面設置雨水儲集設施，雨水儲集設施之可供儲水量不得小於本計畫區計畫人口三日平均用水量之 40%。

十五、動線系統及相關設施規定

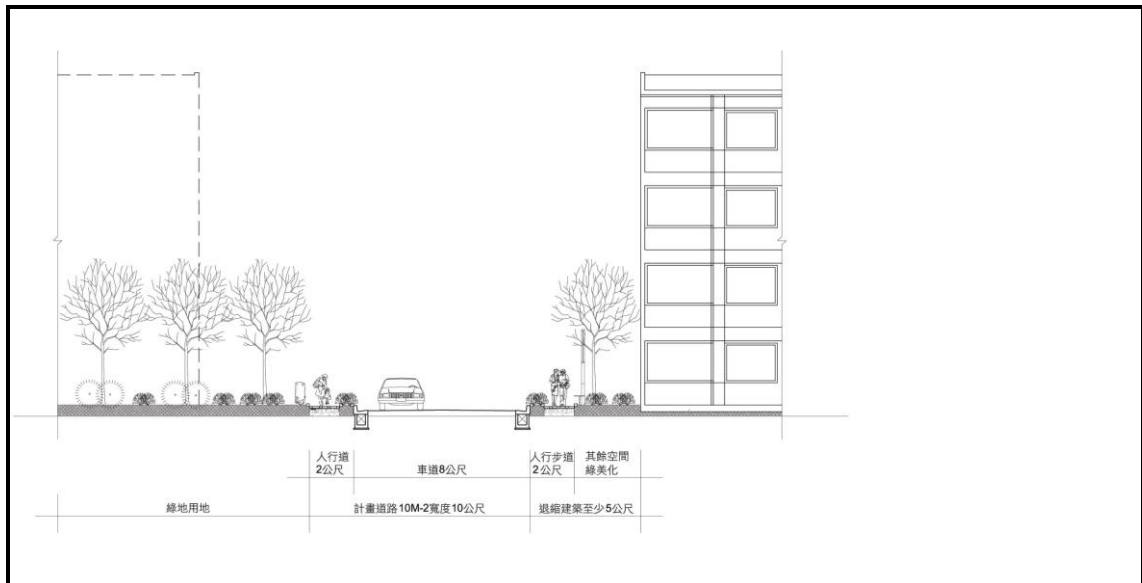
- (一) 本地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定：
 1. 本地區建築基地不得設置二個以上之汽車出入口，但基地合於下列情形者，不在此限。
 - (1) 基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 平方公尺以上或停車數量總和達 150 部以上者。
 - (2) 建築基地面積超過 3,000 平方公尺以上者。
 2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所。
 - (1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。
 - (2) 丁字路其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
- (二) 基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路兩側設置人行專用步道，且其寬度不得小於 1.5 公尺。
- (三) 本計畫區 20M-1、15M-1 及 10M-2 道路設計應以下列圖示為原則：



20M-1 計畫道路設計原則示意圖



15M-1 計畫道路設計原則示意圖



10M-2 計畫道路設計原則示意圖

十六、建築基地及建築物附屬設施

(一) 特定設施物處理

1. 廢氣排出口、通風口應予美化，且不得面對廣場式、帶狀式公共開放空間設置。
2. 本地區住宅區之建築物設置廣告物、廣告旗幟及招牌廣告時，其高度不得超過第三層樓之窗台，突出建築物主要外牆面不得超過 1 公尺。

(二) 照明設施

指定留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 10 勒克斯。

(三) 鋪面設施

指定留設之帶狀式公共開放空間，其地坪鋪面需為透水性且具防滑之圬工構造鋪材，如遇車道穿越時，該部分鋪面仍應連續。

(四) 垃圾貯存空間

本地區建築物總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾貯存空間，且需依下列規定：

1. 建築物應於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處，以集中方式設置垃圾貯存空間。
2. 集中式室內貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝。
3. 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共

衛生維護設施，且其場所應可接通建築線或基地內通路。

4. 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

(五) 植栽綠化原則

1. 住宅區之綠覆率不得低於 30%。
2. 依本要點第四點至第六點退縮建築或指定留設之帶狀式公共開放空間內，每 25 平方公尺至少應植栽喬木一棵，種植之喬木應為具有圓形樹冠者，俾利形成樹蔭遮蔽行人。枝下高應大於 2 公尺。

十七、再發展區土地開發得採行整體開發或個別建築開發方式辦理，後期開發區應採行整體開發方式辦理，採行整體開發者，應依下列規定辦理。

(一) 再發展區及後期開發區土地申請整體開發者，應符合下列規定：

1. 最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.2 公頃。
2. 再發展區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市計畫委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市計畫委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。
3. 後期開發區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市設計審議委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市設計審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。

(二) 整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

1. 計畫地區範圍及其面積。
2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
3. 發展現況分析。
4. 土地及地上物處理計畫。
5. 土地使用計畫(包含都市設計及建築物配置初步構想)。
6. 公共設施建設計畫。
7. 事業及財務計畫。
8. 實施進度。
9. 其他應配合辦理事項。

(三) 再發展區及後期開發區內之建築基地獎勵後容積率總量不得超過 200%。其整體開發之獎勵內容如下：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$$

V = 獎勵後建築基地容積率

V_0 = 基準容積率

V_1 = 提供公共設施之比例，再發展區不得少於申請開發基地總面積之 20%、後期開發區不得少於申請開發基地總面積之 23.75%，但超過 40%時， V_1 以 40%核計。

V_2 = 整體開發規模係數，如下表：

面積(公頃)	係數(V_2)	備註
0.2(含)~0.4(不含)	0.01	
0.4(含)~0.6(不含)	0.02	
0.6(含)~0.8(不含)	0.03	
0.8(含)~1.0(不含)	0.04	
1.0(含)以上	0.05	

(四) 後期開發區之公共設施用地應由申請者以整體開發方式提供，再發展區及後期開發區於整體開發時所提供之公共設施用地，應於開發完成後將權屬登記為桃園市所有。

十八、再發展區及後期開發區得以市地重劃或其他整體開發方式開發，並得依都市更新條例規定辦理開發。依都市更新條例開發時，容積上限得從其規定。

十九、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下：

(一) 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。

(二) 捷運開發區(G05)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，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。

(三) 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。

(四) 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層四倍、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。

(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. 捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。
3. 建築退縮應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。
4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應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。
5. 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方式得經都市設計審議通過後酌予調整。

(六) 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。

(七) 捷運開發區內、捷運系統用地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。

二十、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：

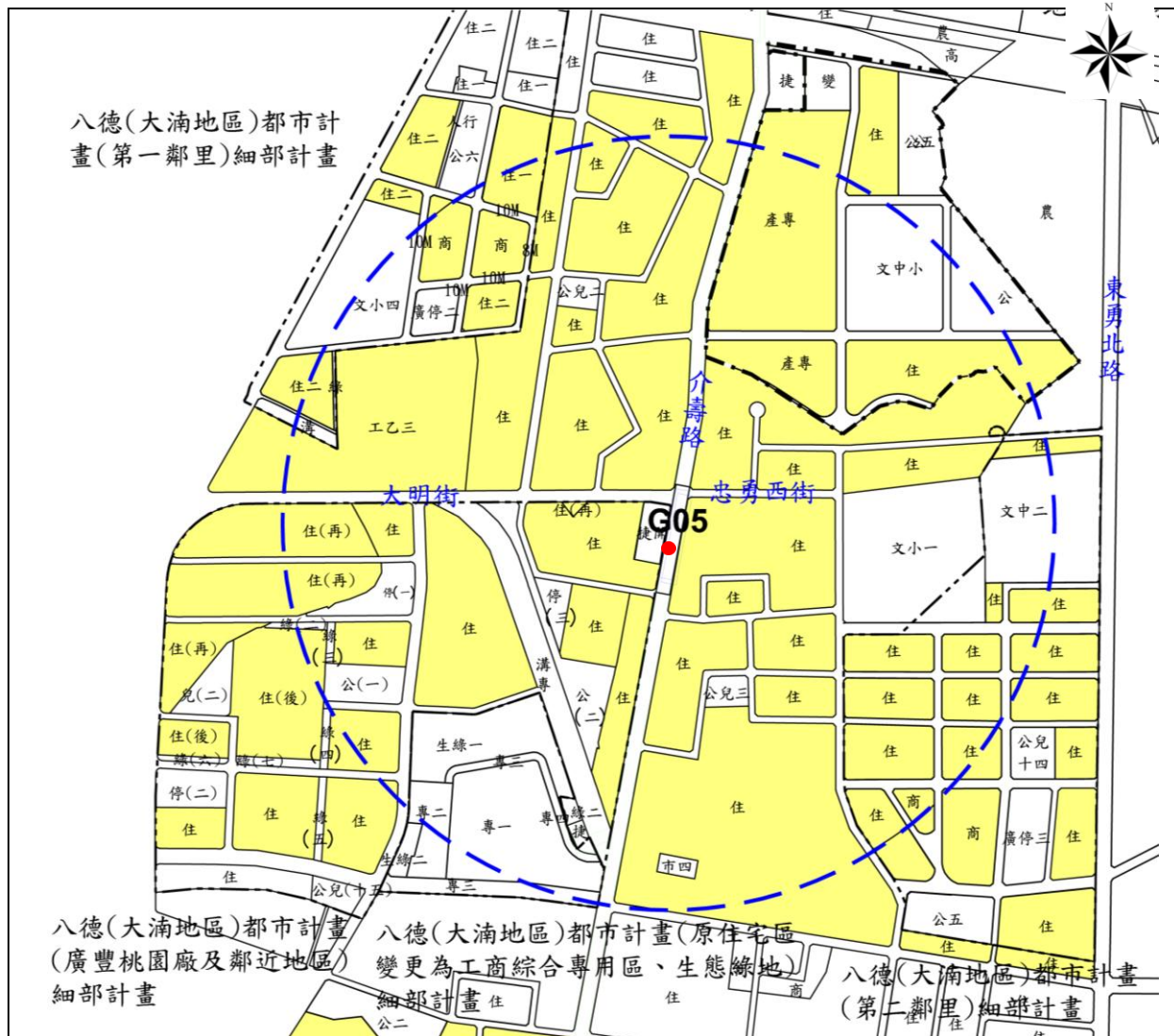
公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價）

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。
- (十) 本計畫案公告之生效日起，除本要點第八點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。
- (十一) 本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。

二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



圖例

- 捷運綠線增額容積實施街廓
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 整體開發區範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖3 八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫增額容積實施範圍示意圖(G05 車站周邊)

附件 桃園市都市計畫委員會第 70 次會議紀錄(摘要)

檔 號:
保存年限:

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：技士 魏谷靜
電話：03-3322101分機5225
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府捷運工程局（討論第5案）

發文日期：中華民國111年7月18日
發文字號：府都計字第1110187682號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會111年6月24日第70次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年6月16日府都計字第1110156433號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局（<http://urdb.tycg.gov.tw/>）「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雲、董委員娟鳴、洪委員禾稔、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖

副本：桃園市議會、平鎮區籍市議員（討論第1案）、中壢區籍市議員（討論第2、3案）、八德區籍市議員（討論第3、5案）、蘆竹區籍市議員（討論第3、5案）、桃園區籍市議員（討論第3、5、6案）、大園區籍市議員（討論第4、5案）、立德新股份有限公司（討論第1案）、桃園市政府衛生局（討論第1案）、桃園市政府經濟發展局（討論第1、3案）、桃園市政府交通局（討論第1、3、4案）、桃園市政

土地開發科 111/07/19 10:23

第 1 頁，共 2 頁



府工務局（討論第1、3、4、6案）、桃園市平鎮區公所（討論第1案）、桃園市政府建築管理處（討論第2、3、4案）、桃園市中壢區公所（討論第2案）、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處（討論第3案）、桃園市政府農業局（討論第3案）、桃園市政府教育局（討論第3案）、桃園市政府水務局（討論第3案）、桃園市政府地政局（討論第3、4案）、桃園市政府新建工程處（討論第4、6案）、桃園市蘆竹地政事務所（討論第4案）、桃園市大園區公所（討論第4、5案）、桃園市政府捷運工程局（討論第5案）、桃園市八德區公所（討論第5案）、桃園市蘆竹區公所（討論第5案）、桃園市桃園區公所（討論第5、6案）、交通部鐵道局（討論第6案）、桃園市政府都市發展局都市設計科（討論第2、3案）、桃園市政府都市發展局都市行政科（討論第2、3、4案）、桃園市政府都市發展局（副局長、主任秘書、專門委員）

電 2022/07/19
交 09:58:32 文 章

裝

訂



線



桃園市都市計畫委員會第 70 次會議紀錄

壹、時間：111 年 6 月 24 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：魏谷靜

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 69 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 5 月 31 日第 69 次會議紀錄已於 111 年 6 月 23 日函送各委員，惟迄本次會議召開時間未達 7 日，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

- | |
|--|
| <p>第 1 案：再審議「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)(暫予保留第二案)暨細部計畫案」</p> <p>第 2 案：再審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)案」</p> <p>第 3 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」</p> <p>第 4 案：審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(配合市地重劃作業)案」</p> <p>第 5 案：審議「變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發)案」等 9 案</p> <p>第 6 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(部分園道用地為廣場用地(兼供鐵路使用))案」</p> |
|--|

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 4 時 30 分

第5案：審議「變更八德（八德地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案」等9案

說明：

一、辦理緣起：

為遵循大眾運輸導向發展(TOD)核心理念，以軌道建設帶動場站周邊土地高強度發展，構築利於步行、轉乘及大眾運輸系統營運之都市環境，爰本次配合地方發展現況及捷運設施整體規劃建構人本設施設置，並參照本市一致性規定辦理增(修)訂有關車站專用區適用商業區範疇、立體連通規定，以及捷運設施之規劃彈性、獎勵私人無償提供樓地板等相關規定，以強化大眾運輸場站周邊土地開發利用。本案所涉及變更之細部計畫案件共計9案：

- (一)變更八德（八德地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案。
- (二)變更八德（大湳地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (三)變更八德（大湳地區）都市計畫（原工六）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案。
- (四)變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案。
- (五)變更桃園市都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (六)變更南崁地區都市計畫（部分桃園市地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案。
- (七)變更南崁地區都市計畫（多功能藝文園區）細部計畫土地使

用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案。

(八)變更南崁地區都市計畫（未擬定細部計畫地區）土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案。

(九)變更大園（菓林地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第27條。

四、計畫性質：變更細部計畫。

五、辦理歷程：

(一)111年3月23日起辦理公告公開展覽30日。

(二)111年4月07日假八德地政事務所3樓會議室、111年4月08日假桃園區公所4樓視聽中心、111年4月12日假蘆竹區老人文康中心4樓演藝廳、111年4月14日假大園區三石市民活動中心2樓辦理公開展覽說明會。

六、位置及範圍：詳圖1至圖7。

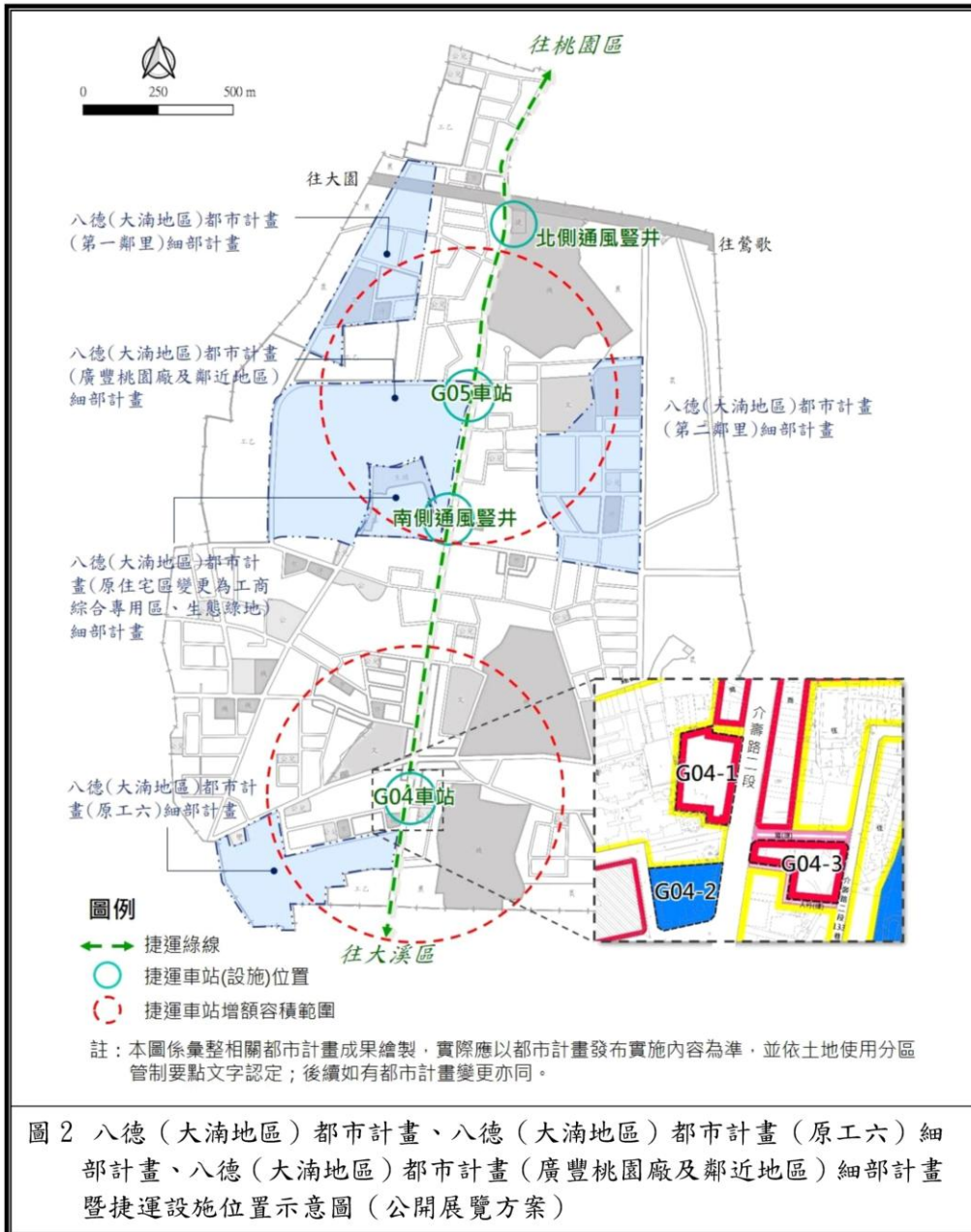
七、計畫內容：詳各案計畫書。

八、土地使用分區管制要點：詳表1至表10。

九、公民或團體陳情意見：無。

十、其他：配合本府111年2月15日公告實施「變更八德（八德地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」案內整併已發展地區及新增地區條文，修正「變更八德（八德地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案」變更內容、變更後土地使用分區管制要點等相關內容，詳表2。

決議：本案修正通過，土地使用分區管制要點決議詳表2至表10。



- 第 2 案：變更八德（大湳地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案
- 第 3 案：變更八德（大湳地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案
- 第 4 案：變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案

表5 變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發)案土地使用分區管制要點修正對照表(公開展覽方案)

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
<p>十九、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下：</p> <p>(一) 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。</p> <p>(二) 捷運開發區(G05)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 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寬：</p>	<p>十九、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下：</p> <p>(一) 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。</p> <p>(二) 捷運開發區(G05)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於350%，<u>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。</u></p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 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，<u>經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者</u>，其樓地板得依下列規定放寬：</p>	<p>1. 參照本市一致性規定，修訂捷運設施規劃彈性及獎勵私人無償提供樓地板內容。</p> <p>2. 參酌本市一致性規定，修訂捷運開發區適用商業區範疇，及增訂設置立體連通設施內容。</p>	<p>照本次增(修)訂條文內容通過。</p>

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>1. 建築基地之<u>法定</u>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<u>第三</u>目放寬容積。</p> <p>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<u>第三</u>目放寬容積。</p> <p>3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其</p>		

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
<p>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。</p> <p>5. 本點用詞定義如下：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 依法留設空地指建築基地面積×(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。</p> <p>(五) 建築退縮規定：</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(五) 建築退縮規定：</p> <p>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</p>		

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
<p>2. 捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。</p> <p>3. 建築退縮應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。</p> <p>4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應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。</p> <p>5. 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方式得經都市設計審議通過後酌予調整。</p> <p>(六) 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</p>	<p>應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。</p> <p>2. 捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。</p> <p>3. 建築退縮應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。</p> <p>4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應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。</p> <p>5. 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方式得經都市設計審議通過後酌予調</p>		

原條文	修正條文	修訂理由	市都委會決議
<p>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。</p>	<p>整。</p> <p>(六) 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。</p> <p><u>(七) 捷運開發區內、捷運系統用地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。</u></p>		

變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點 (配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發)案

製 作	
校 對	

承 辦	
主 管	

桃園市政府

中華民國 111 年 8 月

