

伍、變更後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、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、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。

(一)住宅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。

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 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 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 10,000 m²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 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。

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。

- (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。

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 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 20,000 m²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 6,000 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%。

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，其遮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。

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%

(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 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 20,000 m²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 6,000 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%。

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。

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%

(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。

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。
- (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易交流使用。
 6. 其他使用：經桃園縣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)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。

九、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、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。

十一、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。

另鄰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%。

十二、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。

十三、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。

十四、「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。
 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%。

十五、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		50%	250%	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. 公十三用地得作展示館使用。 4. 除公十三用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，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	—	—	「停五」至「停七」等三處限作地下及地面之平面停車使用。
	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%	
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。
變電所		50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為

公共設施用地種類	最大 建蔽率	最大 容積率	備 註
			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	—	—	得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		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。

十六、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。

十七、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。

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鄰接計畫道路留設。

(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、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。

二十一、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比例應達法定空地面積之二分之一以上。

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」。

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。

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。

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。

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」鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三·五公尺以上建築。以上有關退縮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。

二十八、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。

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。

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鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

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。

- 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。
- 三十三、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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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。

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。

四十一、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。

四十二、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。

四十三、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。

四十六、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。

第五章 再發展地區再開發管理規定

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。

五十一、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。

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。

五十三、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。

五十四、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。

五十五、本章規定事項之主管機關為桃園縣政府。

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。

五十七、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〇·二公頃。
- (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。

五十八、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，得依下列獎勵規定開發建築：

容積額度公式：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 / 2)$$

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。

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(相鄰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。

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，仍應依本特定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。

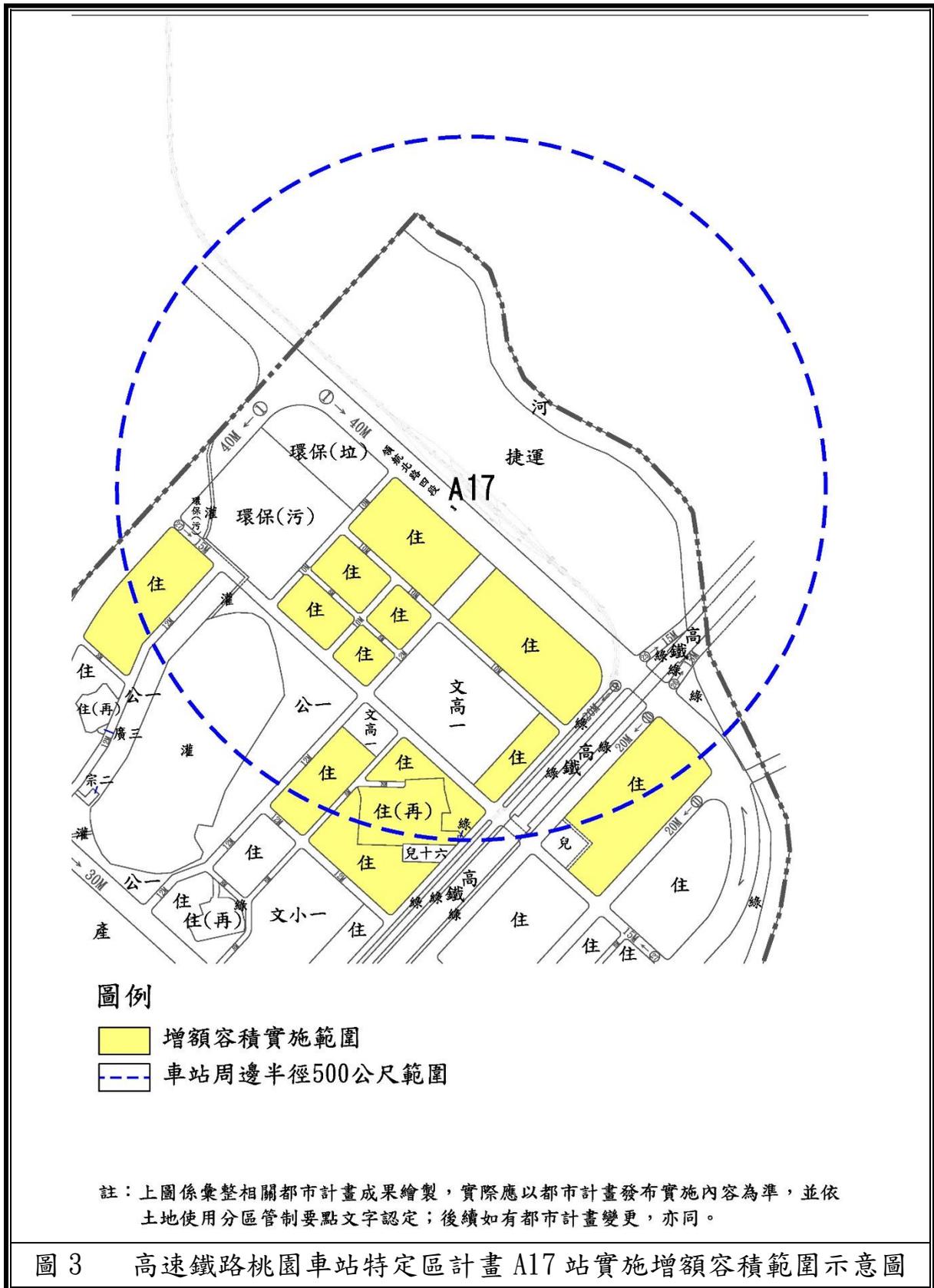
六十三、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。

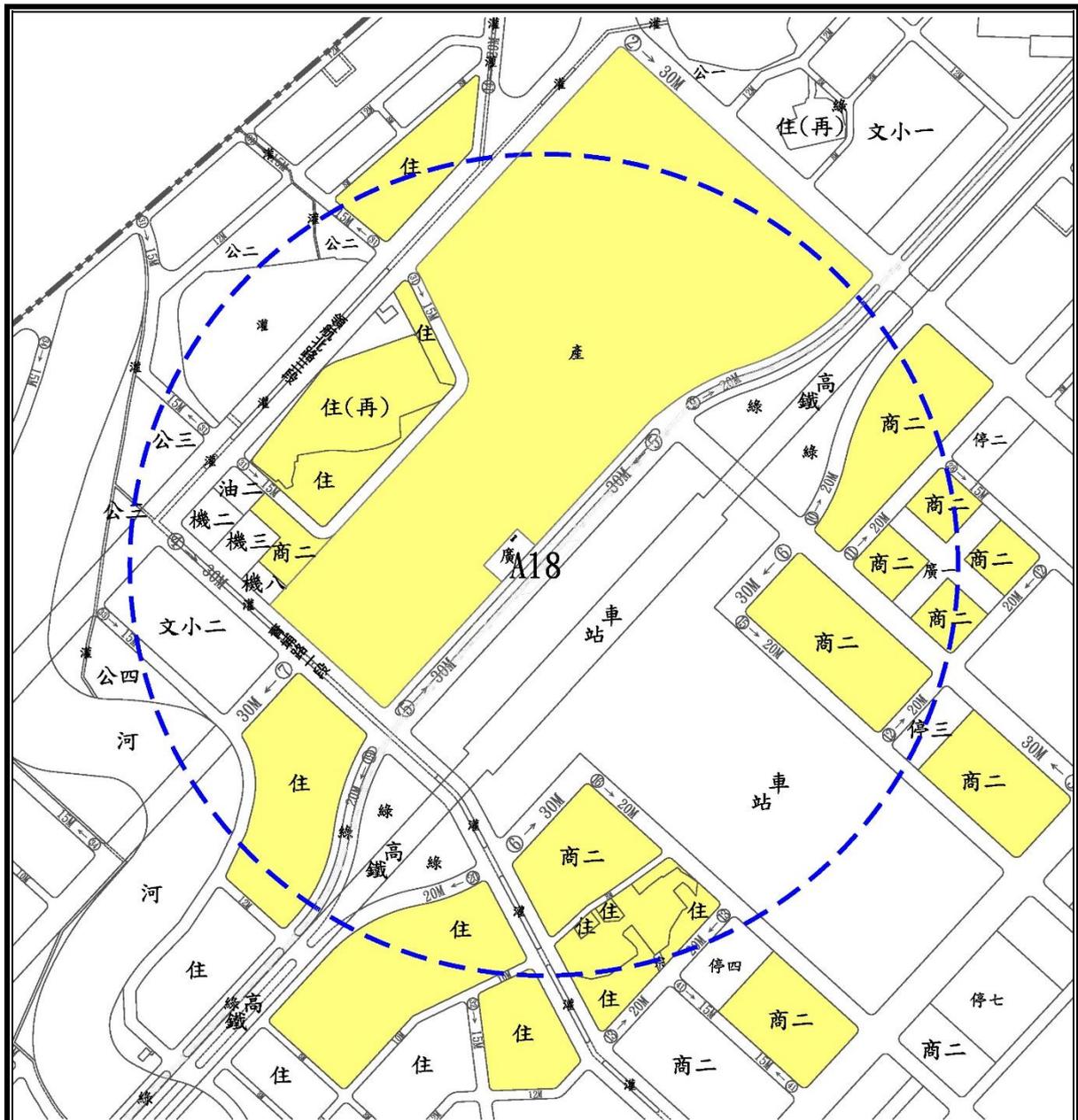
第六章 附則

六十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

陸、其他

本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。





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。

圖 4 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

