

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

## 參、變更理由

配合桃園鐵路地下化中原站設置，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。

## 肆、變更內容

修訂及增訂土地使用分區管制要點第一點、第八點及第九點有關法令依據及增額容積之相關規定(詳表 1)。

表 1 土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修訂理由									
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條、 <u>第 32 條</u> 及同法 <u>桃園市</u> 施行細則第 <u>39</u> 條規定訂定之。	1. 依循都市計畫相關法令規定辦理。 2. 文字酌予修正。									
二、住宅區與住宅(再發展)區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1" data-bbox="240 1317 679 1514"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅(再發展)區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	50%	200%	住宅(再發展)區	50%	120%	維持原條文	--
使用分區	建蔽率	容積率									
住宅區	50%	200%									
住宅(再發展)區	50%	120%									
三、水利事業專用區之使用依水利法及相關子法辦理。	維持原條文	--									
四、為促進地方發展、增進都市環境品質，住宅(再發展)區符合下列規定之申請建築基地，得獎勵容積，下列規定不得同時適用。 (一)捐獻代金 1. 依周邊已辦理完竣之市地重劃區平均重劃	維持原條文	--									

原條文	修正條文	修訂理由
<p>負擔比例 25%計算建築基地回饋土地面積，再依申請建築基地當期平均公告土地現值加成換算捐獻代金(公告土地現值之「加成」依桃園縣地價評議委員會評定當期土地徵收之「加成」標準為準)。</p> <p>2. 建築基地之建蔽率為 50%及容積率為 200%。</p> <p>(二)併同捐贈公共設施用地之整體開發</p> <p>1. 申請基地面積達 250 平方公尺。</p> <p>2. 捐贈項目：限於本計畫區內所劃定之公共設施用地。</p> <p>3. 捐贈原則：應優先將建築基地鄰接之主要道路及其他公共設施用地，納入其整體開發範圍。</p> <p>4. 獎勵內容：採併同捐獻公共設施用地之整體開發土地，其建蔽率及容積率除依前述個別建築之建蔽率及容積率規定外，並可獲得獎勵容積，其容積獎勵方式如下：</p> <p>(1)獎勵增加興建樓地板面積＝所捐贈土地面積之 3 倍×(捐贈土地平均公告現值÷申請建築基地平均公告現值)。</p>		

原條文	修正條文	修訂理由
<p>(2)獎勵後可興建樓地板面積÷建築基地面積≤210%。</p> <p>(三)採自辦市地重劃</p> <p>為加強地籍重整增進整齊市容，得選擇適當範圍面積達2,500平方公尺或剩餘未辦理市地重劃地區，以自辦市地重劃方式開發，其容積率得依下列獎勵規定開發建築。</p> <p>容積率獎勵額度公式：  <math display="block">V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1)</math> </p> <p>V：獎勵後之容積率(但不得大於210%)</p> <p>V<sub>0</sub>：基準容積率(住宅(再發展)區容積率訂為120%)</p> <p>V<sub>1</sub>：重劃計畫書所載重劃總負擔比例</p>		
<p>五、本計畫區區內道路用地，除第三點規定之取得方式外，得採徵收方式取得。</p>	維持原條文	--
<p>六、住宅區之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，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。</p>	維持原條文	--
<p>七、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，特訂定都市設計管制事項。</p> <p>(一)開放空間系統</p> <p>1. 為塑造計畫區內優良的人行通路及公共空間，指定退縮建築。</p>	維持原條文	--

原條文			修正條文	修訂理由
分區及用地別	退縮建築規定	備註		
住宅區 住宅(再發展)區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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(含)以上者，至少退縮4公尺建築。</li> <li>2. 申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 退縮建築之空地除人行道外其餘綠應達50%，並得計入空地。</li> <li>2. 臨接二上道路均應退縮。</li> </ol>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。</li> <li>3. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，地坪應為連續鋪面並應考慮透水性，設置上除應略高於相鄰道路境界處12公分至20公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。</li> <li>4. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，應提供作為公共使用，不得搭蓋棚架、建築物或為其他私人之使用；建築基地之</li> </ol>				

原條文	修正條文	修訂理由
<p>起造人並應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約草約中載明本點各項內容為公共開放空間或設施管理維護之相關規定。</p> <p>(二)圍牆設置規定 建築基地僅准建高度2公尺以下之圍牆，其基座不得高於45公分，且圍牆透空部分(不含基座)應不少於80%。</p> <p>(三)建築基地內之法定空地應留設1/2以上予以植栽綠化，每25平方公尺至少種植喬木一株，樹型應完整，枝下高離地面應大於2公尺。</p>		
(未訂定)	<p>八、增額容積相關規定：</p> <p>(一)<u>增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑500公尺及鐵路沿線200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，且最高以基準容積率之20%為限。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。</u></p> <p>(二)<u>前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則</u></p>	<p>配合臺鐵中原站設置及本市增額容積一致性規定，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。</p>

原條文	修正條文	修訂理由
	<p><u>該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。</u></p> <p><u>(三)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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>前項公益性設施應與增額容積同時申請。</u></p> <p><u>(四)前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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，</u></p>	

原條文	修正條文	修訂理由
	<p><u>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。</u></p> <p><u>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款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。</u></p> <p><u>(五) 捐建公益性設施給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：</u>  <u>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。</u>  <u>前項單價及總價值以估價方式計算。</u></p> <p><u>(六) 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。</u></p> <p><u>(七) 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。</u></p> <p><u>(八) 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</u></p>	

原條文	修正條文	修訂理由
	<p>本府另訂之。</p> <p>(九)<u>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。</u></p> <p>(十)<u>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。</u></p>	
八、本要點未規定事項適用其他法令規定。	九、本要點未規定事項適用其他法令規定。	配合修正點次。



## 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 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、住宅區與住宅(再發展)區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	200%
住宅(再發展)區	50%	120%

三、水利事業專用區之使用依水利法及相關子法辦理。

四、為促進地方發展、增進都市環境品質，住宅(再發展)區符合下列規定之申請建築基地，得獎勵容積，下列規定不得同時適用。

### (一)捐獻代金

1. 依周邊已辦理完竣之市地重劃區平均重劃負擔比例 25%計算建築基地回饋土地面積，再依申請建築基地當期平均公告土地現值加成換算捐獻代金(公告土地現值之「加成」依桃園縣地價評議委員會評定當期土地徵收之「加成」標準為準)。

2. 建築基地之建蔽率為 50%及容積率為 200%。

### (二)併同捐贈公共設施用地之整體開發

1. 申請基地面積達 250 平方公尺。

2. 捐贈項目：限於本計畫區內所劃定之公共設施用地。

3. 捐贈原則：應優先將建築基地鄰接之主要道路及其他公共設施用地，納入其整體開發範圍。

4. 獎勵內容：採併同捐獻公共設施用地之整體開發土地，其建蔽率及容積率除依前述個別建築之建蔽率及容積率規定外，並可獲得獎勵容積，其容積獎勵方式如下：

(1) 獎勵增加興建樓地板面積 = 所捐贈土地面積之 3 倍 × (捐贈土地平均公告現值 ÷ 申請建築基地平均公告現值)。

(2)獎勵後可興建樓地板面積÷建築基地面積≤210%。

(三)採自辦市地重劃

為加強地籍重整增進整齊市容，得選擇適當範圍面積達2,500 平方公尺或剩餘未辦理市地重劃地區，以自辦市地重劃方式開發，其容積率得依下列獎勵規定開發建築。

容積率獎勵額度公式：

$$V=[V0/(1-V1)]*(1+V1)$$

V：獎勵後之容積率(但不得大於 210%)

V0：基準容積率(住宅(再發展)區容積率訂為 120%)

V1：重劃計畫書所載重劃總負擔比例

五、本計畫區區內道路用地，除第三點規定之取得方式外，得採徵收方式取得。

六、住宅區之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，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。

七、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，特訂定都市設計管制事項。

(一)開放空間系統

1. 為塑造計畫區內優良的人行通路及公共空間，指定退縮建築。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 住宅(再發展)區	1. 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(含)以上者，至少退縮 4 公尺建築。 2. 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地除留設人行步道外其餘部分綠覆率應達 50%，並得計入法定空地。 2. 臨接二條以上計畫道路均應退縮。

2. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。

3. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，地坪應為連續鋪面並應考慮透水性，設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。
4. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，應提供作為公共使用，不得搭蓋棚架、建築物或為其他私人之使用；建築基地之起造人並應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約草約中載明本點各項內容為公共開放空間或設施管理維護之相關規定。

#### (二)圍牆設置規定

建築基地僅准建高度 2 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部分(不含基座)應不少於 80%。

- (三)建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上予以植栽綠化，每 25 平方公尺至少種植喬木一株，樹型應完整，枝下高離地面應大於 2 公尺。

### 八、增額容積相關規定：(詳圖 3)

- (一)增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 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，且最高以基準容積率之 20%為限。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)前述臨接計畫道路路寬條件，若計畫道路臨接鐵路地下化騰空路廊，且屬整體規劃之園道系統，則該計畫道路寬度得與園道系統合併計算。
- (三)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。

前項公益性設施應與增額容積同時申請。

(四)前點公益性設施之設置，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款限制，惟不得低於基準容積率之4%。

(五)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。

前項單價及總價值以估價方式計算。

(六)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。

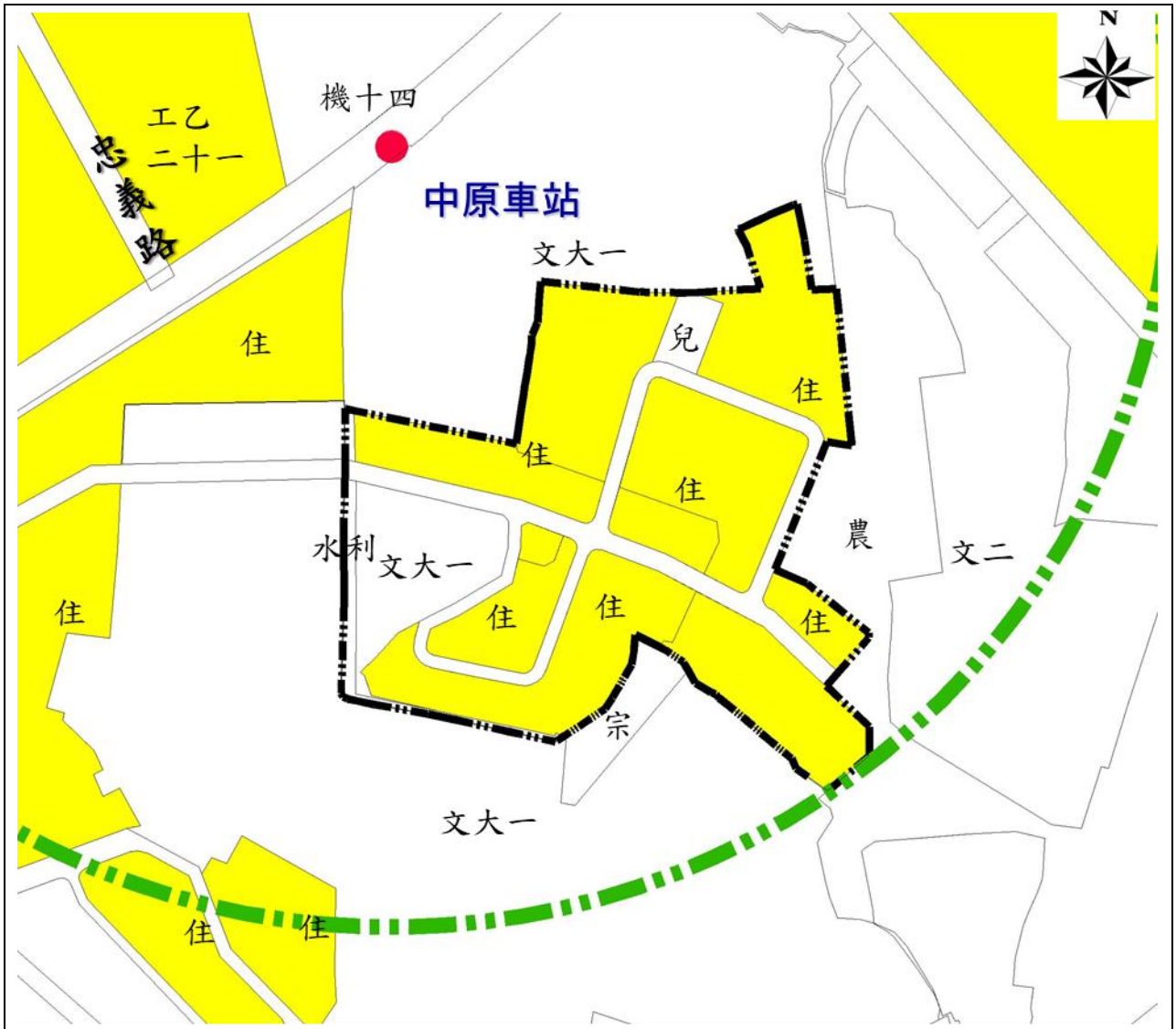
(七)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

(八)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。

(九)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。

(十)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。

九、本要點未規定事項適用其他法令規定。



圖例

- 本細部計畫範圍
- 車站中心點
- 增額容積實施涵蓋範圍
- 涵蓋範圍內符合增額容積實施標準之街廓

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 本計畫增額容積實施範圍示意圖(中原站周邊)