

伍、土地使用分區管制要點

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、本計畫區內已公告實施之細部計畫地區（不含僅單獨訂定土地使用分區管制要點者）（詳附圖 3）及「訂定桃園市都市計畫（臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區）（第一階段）細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則案」，其細部計畫另有規定者，從其規定，未載明者，適用本要點規定。

三、住宅區建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 230%。

住一其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。係為原工五地區未參予市地重劃之第一種住宅區（計畫圖標示為住一）。

四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。

臨廣場用地(一)之商業區最小建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺。

五、工業區之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

種類	建蔽率	容積率
甲種工業區	70%	180%
乙種工業區	70%	210%
零星工業區	70%	210%

六、倉庫區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

七、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

(一)公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

種類	建蔽率	容積率
體育場用地	40%	120%
醫院用地	50%	250%
兒童遊樂場用地	15%	30%

種類	建蔽率	容積率
市場用地	60%	240%
公園用地	15%	30%
公園用地(兼供滯洪池使用)	10%	15%
停車場用地	立體	70%
變電所用地		480%
營區用地	50%	250%
電力事業用地	40%	120%
	50%	250%

(二)廣場用地(一)作多目標使用時，應優先興建地下停車場，供公共停車使用。

(三)電力事業用地於重建、改建時變電所設施應採屋內式設計。

八、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)捷運開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70% (G08)與 80% (G09)，容積率不得大於 380%，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) 捷運開發區適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。

(六) 建築退縮規定：

1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 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(G08)鄰接新生路側，應自道路境界線留設至少 20 公尺寬開放空間或騎樓，其中至少 6 公尺為無遮簷開放空間，其餘空間設置騎樓者得落柱挑高建築使用(高度至少 10 公尺以上)，並保持通透性。
3. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。人行步道為無遮簷方式，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因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. 捷運開發區及捷運系統用地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得經都市設計審議通過後酌予調整。

(七) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，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。

(八)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。

九、增額容積相關規定(實施範圍詳附圖 4、5、6、7、8)：

(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。

(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 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。

十、本計畫區內除農業區、保護區、捷運系統用地、捷運開發區及

設施，各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。

- (一)臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；臨接計畫道路未達 15 公尺者至少退縮 3.5 公尺建築。
- (二)公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，電力事業用地、變電所用地、加油站用地應自地界線退縮 5 公尺以上建築。
- (三)廣場用地(一)東側商業區街廓(詳附圖 9)，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；臨廣場用地部分應至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應設置廣場式開放空間，並得設置迴廊以延續街面層徒步空間，其廣場留設位置得經本市都市設計審議委員會同意調整設置。
- (四)配合本市航空城捷運線桃園站島式月台設置，中正路西側(中華路至大同路段)及中正路東側(中正路 62 巷至復興路段)建築基地之地下層，應自建築基地鄰接中正路道路境界線至少退縮 2 公尺建築；中正路東側(復興路至大同路段)建築基地之地下層，應自基地鄰接中正路道路境界線至少退縮 4 公尺建築(詳附圖 10)。

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。

- 十一、中正路(中正路 62 巷至大同路段)商業區建築基地地下層受第十點第一項第四款規定限制者，得增加該基地地下層退縮規定面積之 10%乘以該建築基地法定容積率後得出之樓地板面積。

十二、住宅區及商業區建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

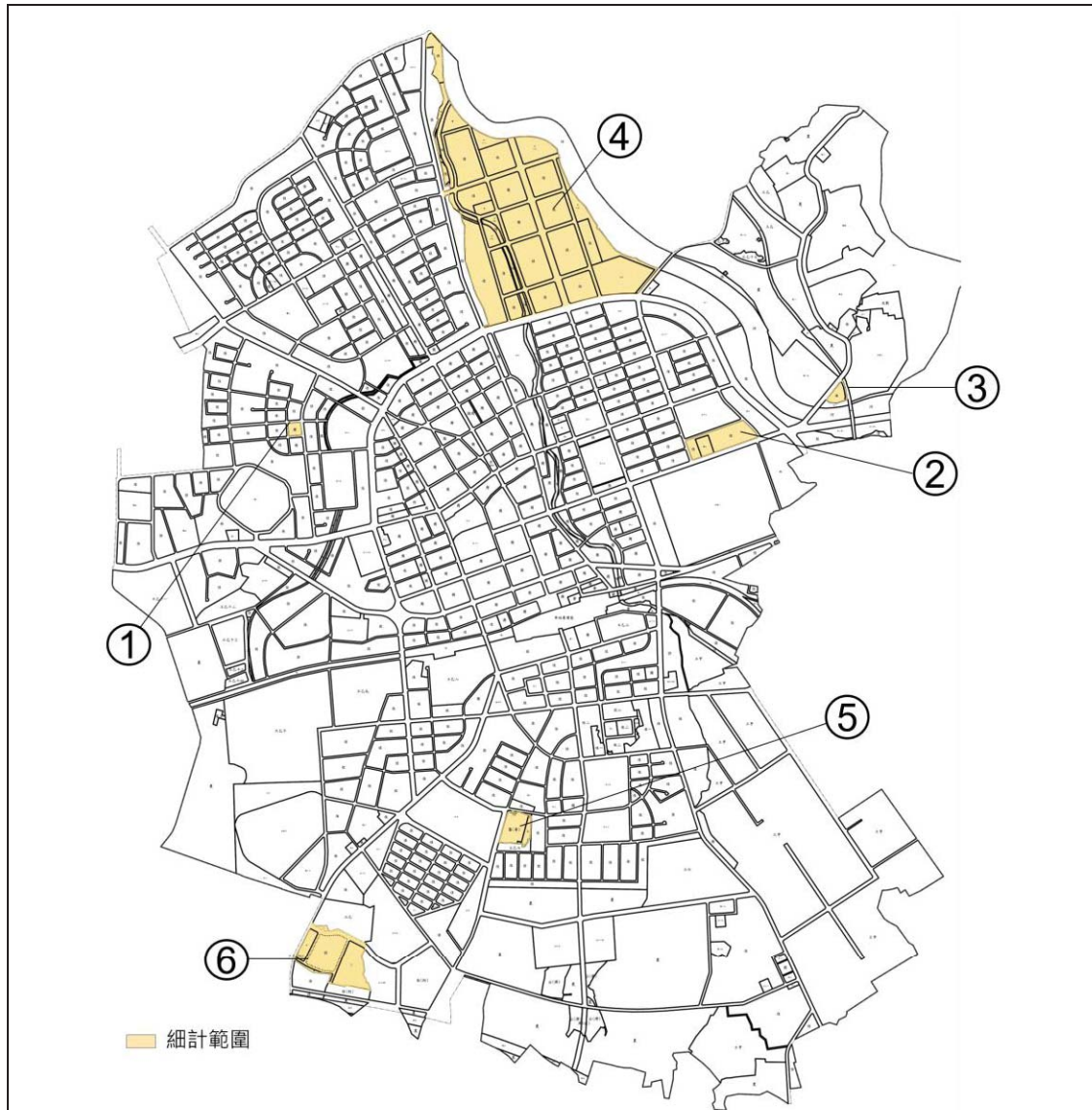
(一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(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)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



編號	案名
1	擬定桃園擴大修訂都市計畫(原市五市場用地變更為商業區)細部計畫案
2	擬定桃園擴大修訂都市計畫(部分原機二機關用地變更為住宅區)細部計畫案
3	擬定桃園市都市計畫(桃園高中西側)細部計畫案
4	修訂桃園市都市計畫(三民路以北,民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案
5	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)細部計畫案
6	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地;部分農業區為住宅區;部分道路用地修正開發方式)細部計畫案

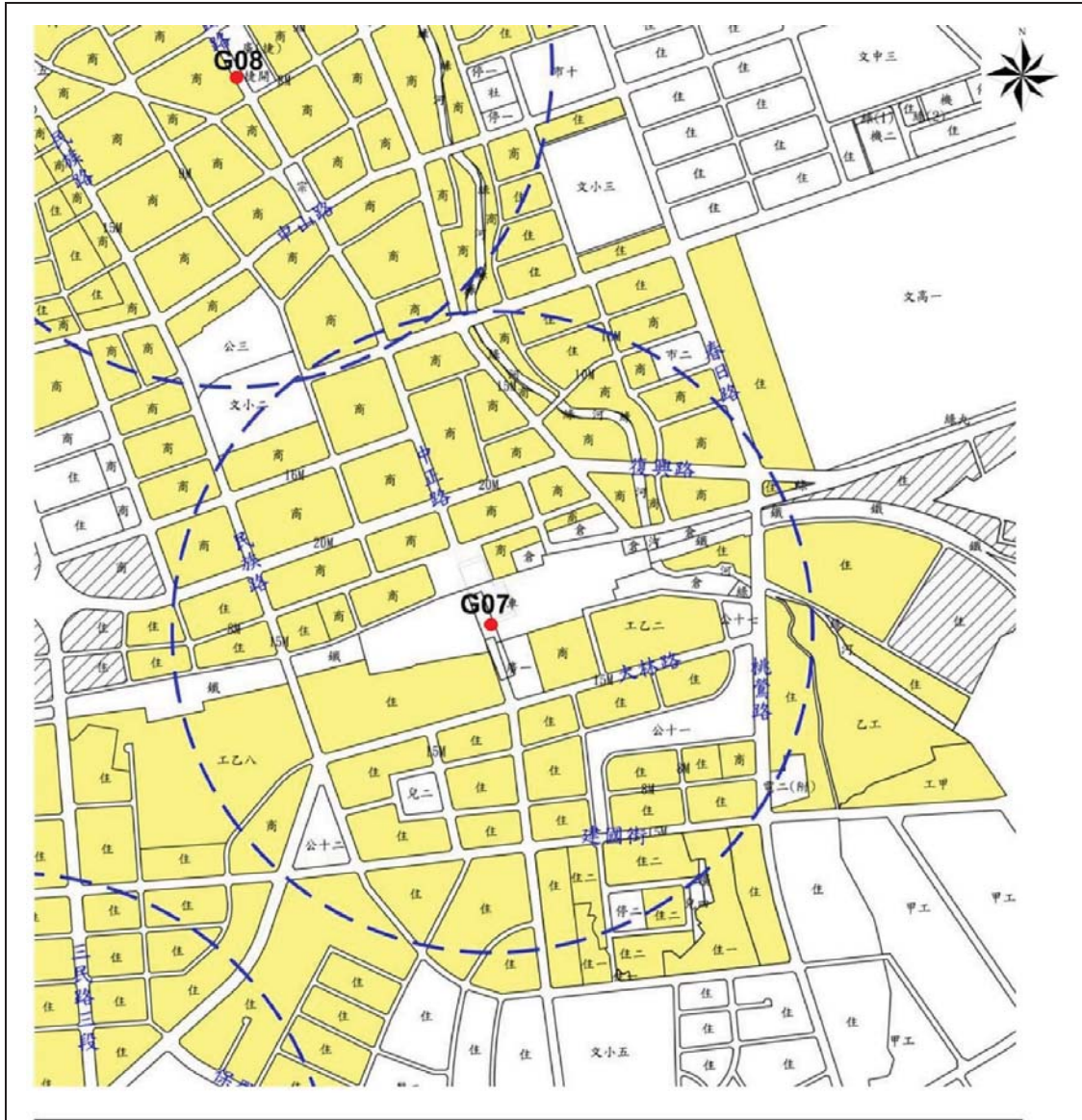
註:上圖係彙整相關都市計畫成果繪製,實際應以都市計畫發布實施內容為準,並依土地使用分區管制要點文字認定;後續如有都市計畫變更,亦同。

圖 3 另有土管規定之細部計畫地區示意圖



圖 4 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍示意圖(G06)

註 1：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。



圖例

- 捷運綠線增額容積實施街廓
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 臺鐵周邊及沿線增額容積實施街廓

圖 5 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍示意圖(G07)

註 1：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。



圖例

- 捷運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
- 臺鐵周邊及沿線增額容積實施街廓

圖 6 捷運線車站周邊增額容積實施範圍示意圖(G08)

註 1：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

圖 7 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍示意圖(G09)

註 1：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。

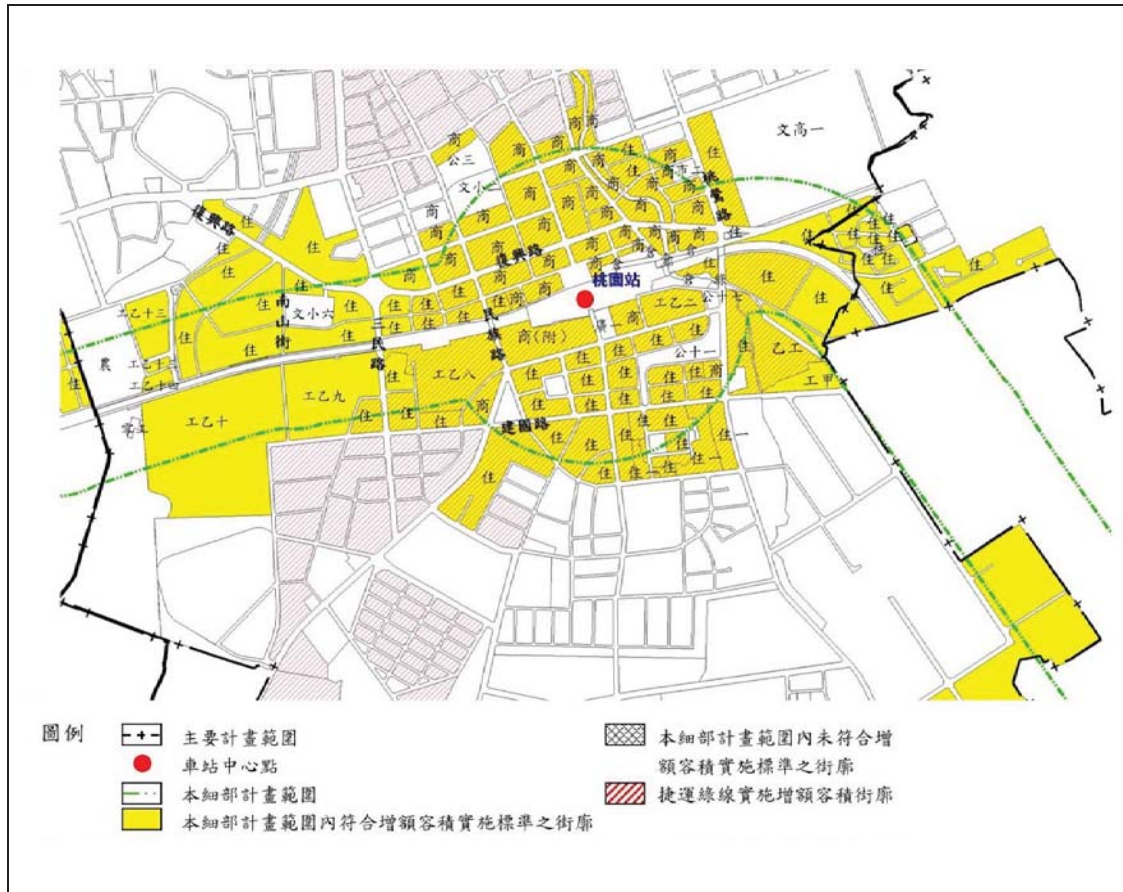
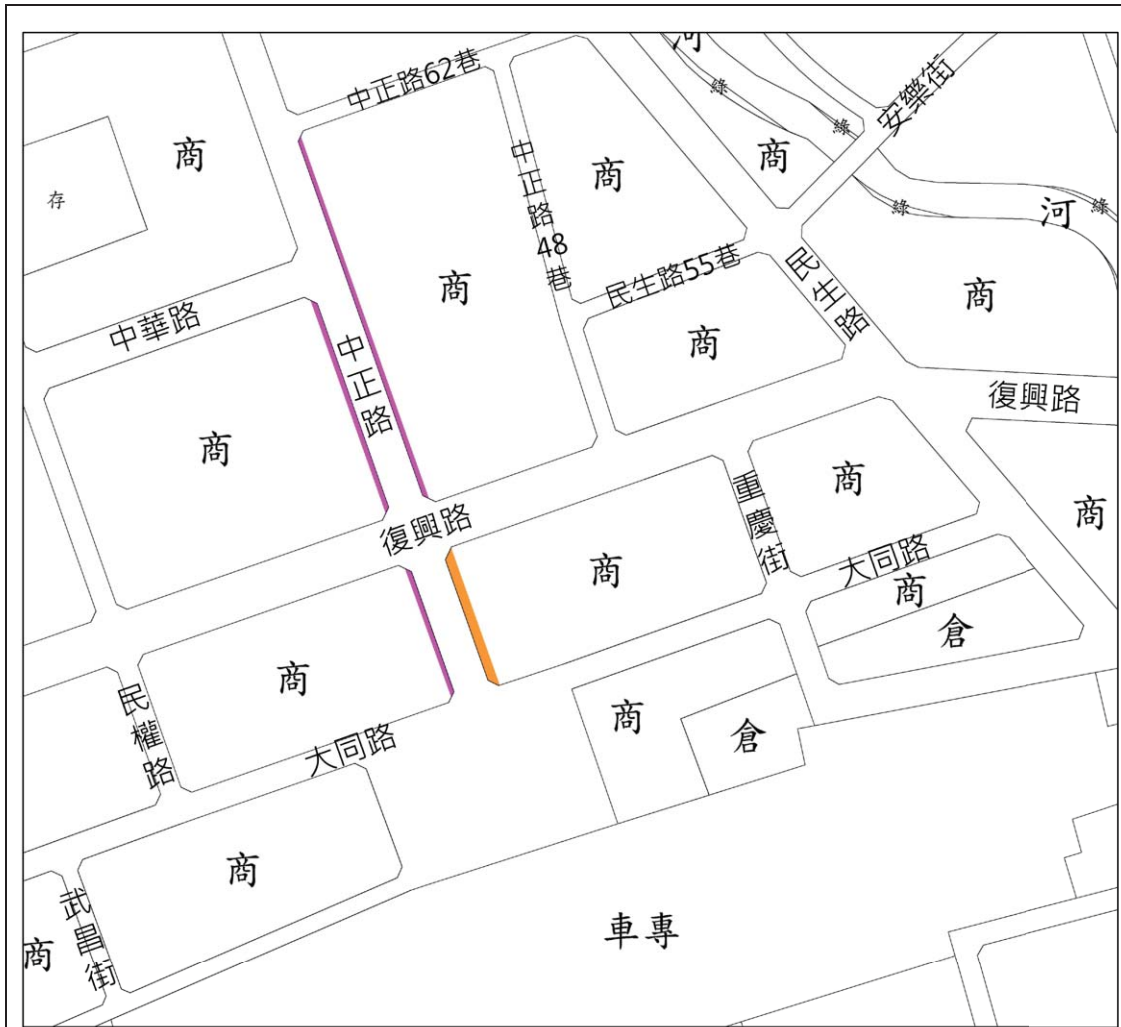


圖 8 臺鐵車站（桃園站）周邊及鐵路沿線 200 公尺增額容積實施範圍示意圖

註 1：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。





- 建築基地地下層自道路境界線起退縮2公尺
- 建築基地地下層自道路境界線起退縮4公尺

圖 10 桃園車站前中正路兩側地下退縮建築範圍示意圖