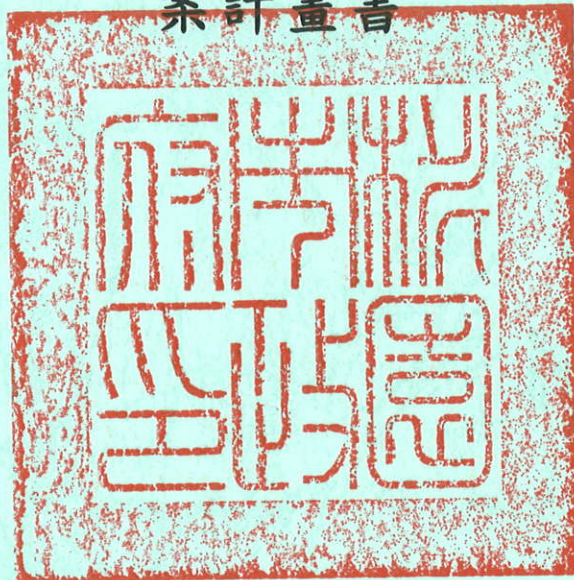


公告實施

中華民國 105 年 6 月 27 日 發文

府都計字第 1050146261 號

變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開
發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)
案計畫書



桃園市政府

中華民國 105 年 5 月

變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)
案計畫書

桃園市政府

中華民國 105 年 5 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	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)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		
擬 定 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府		
自擬細部計畫或申請 變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係 人 姓 名	桃園市政府		
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	公告期間自民國 105 年 3 月 18 日起辦理公開展覽 30 天	
	登 報 日 期	民國 105 年 3 月 18 日起至 20 日止刊登於自由時報	
	公 開 說 明 會	民國 105 年 4 月 1 日假桃園區公所 4 樓大禮堂舉辦	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	桃園市都市計畫委員會民國 105 年 4 月 18 日第 6 次會議審議通過	

變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、現行細部計畫內容	3
肆、變更內容	7
伍、其他	18
附錄 土地使用分區管制要點	19
附件 桃園市都市計畫委員會第 6 次會議紀錄	

表 目 錄

表 1 細部計畫土地使用面積表	6
表 2 變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案土地使用分區管制要點修正對照表	7

圖 目 錄

圖 1 地理位置示意圖	2
圖 2 現行細部計畫示意圖	5

壹、計畫緣起

中路地區整體開發計畫緊臨桃園市核心市區，為桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區，分屬桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，因鄰近桃園機場聯絡道(國道2號)之南桃園交流道，成為進出桃園市重要門戶之一。本計畫區具備發展住宅機能之潛力，除吸引居住人口進駐，預期將帶動相關服務業(如金融保險業、一般零售業及餐飲業、職業事務所)之發展。

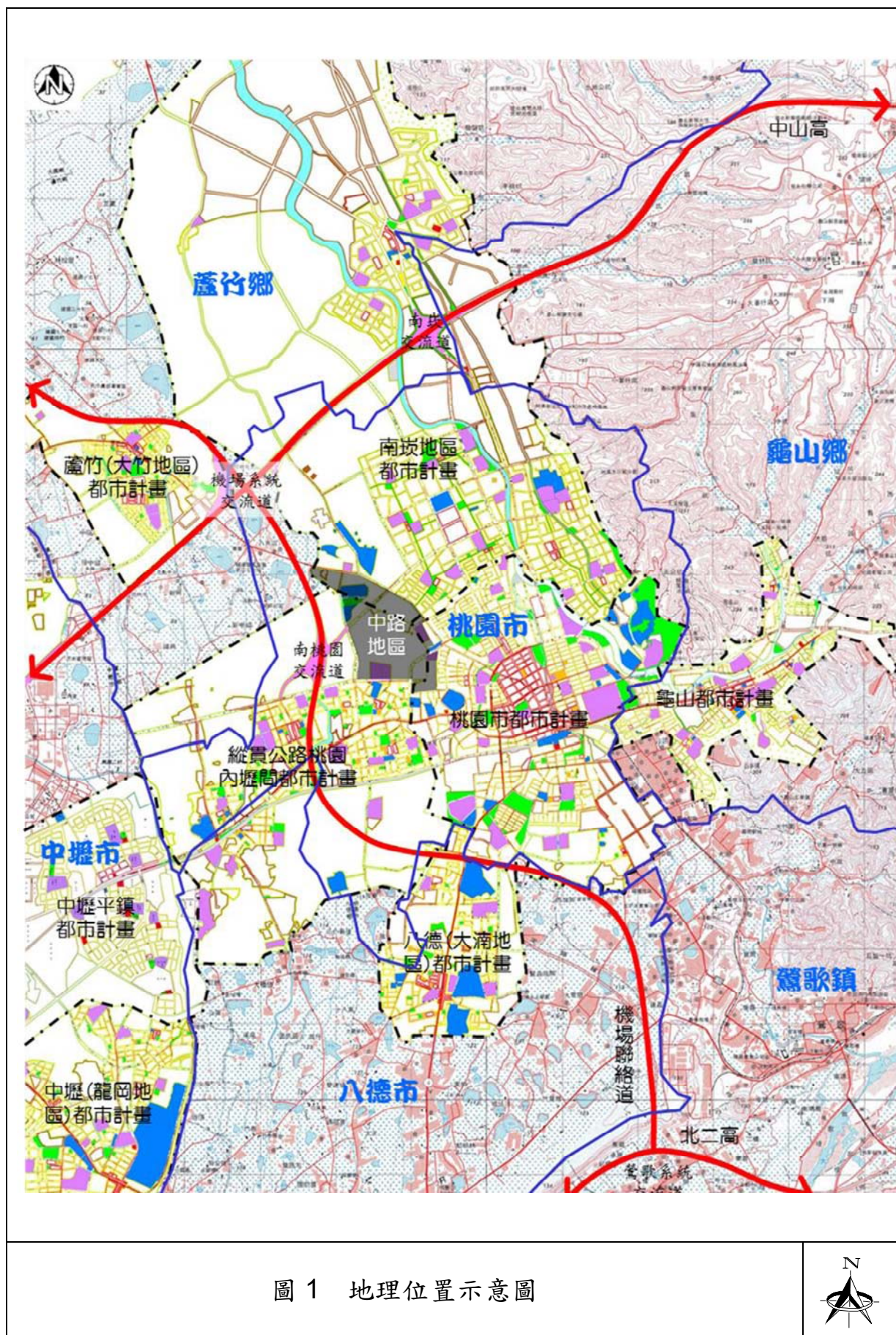
本案主要計畫業經內政部都委會100年6月14日第757次會議審議通過，101年5月1日區段徵收計畫書報經內政部核准，101年5月25日桃園市政府公告辦理「桃園縣中路地區區段徵收開發案」，101年9月25日區段徵收工程開工，102年1月11日都市計畫(主要及細部計畫)公告實施。

復為加速完成區段徵收工程作業及土地點交、改善省道台1甲線之「桃園陸橋」路段交通動線，並因應住宅政策所需及本計畫區後續之建築開發申請，辦理兩次細部計畫個案變更，分別於103年11月22日及104年8月27日公告實施。

本次變更係本府為明確定義完整街廓規模獎勵，併同修訂土地使用分區管制要點之部分條文，依都市計畫法第27條第1項第4款規定，配合辦理個案變更，以釐清執行疑義。

貳、法令依據

都市計畫法第27條第1項第4款。



參、現行細部計畫內容

一、計畫範圍及面積

為桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區，分屬桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，合計面積約 121.06 公頃，其中縱貫公路桃園內壢間都市計畫區面積為 74.01 公頃(佔 61.13%)、南崁地區都市計畫區面積為 31.76 公頃(佔 26.25%)、桃園市都市計畫區面積為 15.29 公頃(佔 12.62%)。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口訂為 24,000 人，居住淨密度每公頃約 358 人。

四、土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括住宅區、第一之一種住宅區、第一之二種住宅區、住宅區(再發展區)、零星工業區、加油站專用區、宗教專用區、畜產專用區、河川區等，合計面積為 70.29 公頃。

五、公共設施計畫

包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、文小用地、文中用地、溝渠用地、園道用地及道路用地(含步道)等公共設施用地，合計面積 50.77 公頃。

六、道路系統計畫

(一)聯外道路

包括東北側 20 公尺永安路；西側 30 公尺國際路；南側 30 公尺文中路；中央 30 公尺大興西路等。

(二)主要道路

1.60 公尺園道：大興西路(寬度 30 公尺)為銜接南桃園交流道之重要道路，為形塑本計畫區都市園道景觀意象，將現有 30 公尺道路寬度拓寬為 60 公尺之林蔭道路。

2.30 公尺園道：延續司法園區南側已劃設之 30 公尺計畫道路寬度，並規劃為林蔭道路，往東南平行於永安路與力行路銜接。

3.30 公尺計畫道路：即現有國際路、文中路、力行路等道路。

(三)次要道路

劃設寬度 15 公尺及 20 公尺計畫道路，作為收集出入道路及串連主要道路。

(四)出入道路

劃設寬度 4~12 公尺不等計畫道路，作為每一街廓單元出入之基本道路；另劃設寬度 4、6 公尺人行步道，提供行人使用需求。

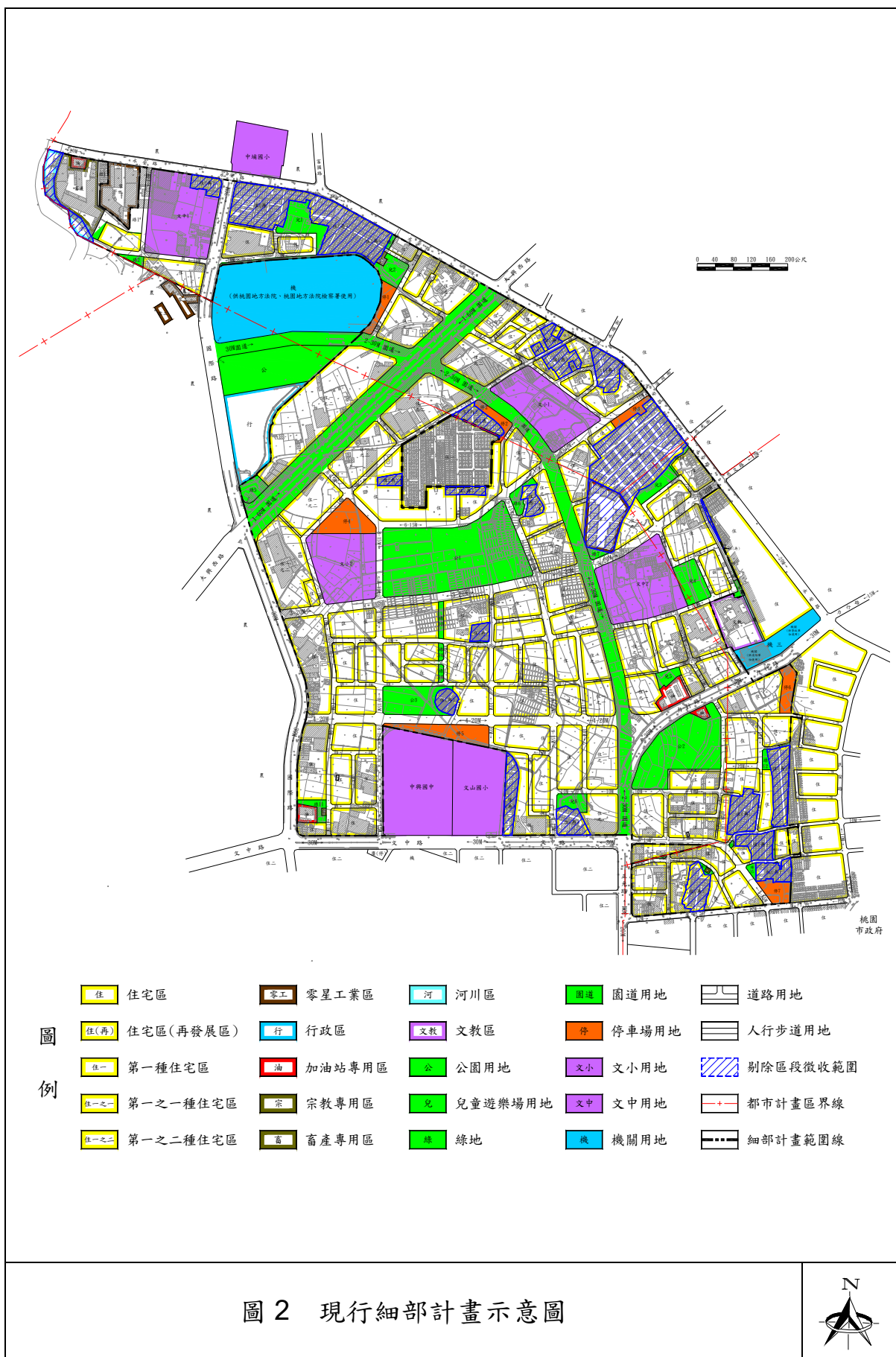


表 1 細部計畫土地使用面積表

(單位：公頃)

項目		細部計畫範圍		桃園市 都市計畫區		南崁地區 都市計畫區		縱貫公路桃園內壢 間都市計畫區		備註
		面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	
使用 分 區	住宅區	35.76	29.54%	7.78	50.90%	4.65	14.64%	23.33	31.52%	
	住宅區(再發展區)	11.00	9.09%	2.78	18.19%	6.54	20.59%	1.68	2.27%	不納入區段徵收範圍
	第一之一種住宅區	8.33	6.88%	0.17	1.11%	0.53	1.67%	7.63	10.31%	
	第一之二種住宅區	11.77	9.72%	—	—	4.68	14.74%	7.09	9.58%	
	零星工業區	1.10	0.91%	—	—	—	—	1.10	1.49%	不納入區段徵收範圍
	加油站專用區	0.64	0.53%	—	—	0.09	0.28%	0.55	0.74%	
	宗教專用區	0.07	0.06%	0.01	0.07%	0.04	0.13%	0.02	0.03%	
	畜產專用區	1.16	0.96%	—	—	1.16	3.65%	—	—	
	河川區	0.46	0.38%	—	—	0.46	1.45%	—	—	不納入區段徵收範圍
	小計	70.29	58.06%	10.74	70.26%	18.15	57.15%	41.40	55.94%	
公 共 設 施 用 地	公園用地	7.55	6.24%	—	—	—	—	7.55	10.20%	園道 1/2 面積納入計算 後，合計開放空間面積 為 15.76 公頃(占計畫 面積 13.02%)
	兒童遊樂場用地	2.00	1.65%	0.73	4.78%	0.86	2.71%	0.41	0.55%	
	綠地	1.99	1.64%	0.32	2.09%	0.87	2.74%	0.80	1.08%	
	園道用地	8.44	6.97%	—	—	3.24	10.20%	5.20	7.03%	
	停車場用地	2.50	2.07%	0.59	3.86%	0.63	1.98%	1.28	1.73%	
	文小用地	4.13	3.41%	—	—	2.09	6.58%	2.04	2.76%	
	文中用地	4.99	4.12%	0.11	0.72%	2.49	7.84%	2.39	3.23%	
	溝渠用地	0.005	0.00%	0.005	0.03%	—	—	—	—	
	道路用地	19.16	15.83%	2.79	18.25%	3.43	10.80%	12.94	17.48%	含人行步道用地
	小計	50.77	41.94%	4.55	29.74%	13.61	42.85%	32.61	44.06%	
合計		121.06	100.00%	15.29	100.00%	31.76	100.00%	74.01	100.00%	

肆、變更內容

有關本計畫之土地使用分區管制要點修正對照表詳見表 2。

表 2 變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
(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。	維持現行計畫條文。	
(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。	維持現行計畫條文。	
(三)住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 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：除安置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%。	維持現行計畫條文。	
(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%。	維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由																																				
(四)零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持現行計畫條文。																																					
(五)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	維持現行計畫條文。																																					
(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%。	維持現行計畫條文。																																					
(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%。	維持現行計畫條文。																																					
(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。 <table><tr><td>公共設施用地種類</td><td>最大建蔽率</td><td>最大容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>公園</td><td>10%</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>溝渠</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>立體</td><td>70%</td><td>480%</td></tr><tr><td rowspan="2">學校</td><td>文小</td><td>50%</td><td>150%</td><td rowspan="2">須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。</td></tr><tr><td>文中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr></table>	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	10%	20%		立體	70%	480%	學校	文小	50%	150%	須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。	文中	50%	150%	維持現行計畫條文。	
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	10%	20%																																			
	立體	70%	480%																																			
學校	文小	50%	150%	須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。																																		
	文中	50%	150%																																			
(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 250 m ² (含)以下者，應留	維持現行計畫條文。																																					

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
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。	維持現行計畫條文。	
(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(指四周被都市計畫道路圍成或相鄰土地依法令規定無法併入建築基地者)	(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<u>公共設施用地、零星工業區、第一種住宅區及住宅區</u>	明確定義完整街廓規模獎勵，以釐清執行疑義。

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由						
開發者，以一宗建築基地開發面積大於 3,000 m ² 者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%；未達 3,000 m ² 者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 5%。	(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 3,000 m ² 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。 <table><tr><td>期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>3 年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過 3 年未逾 5 年內</td><td>5%</td></tr></table>	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%	維持現行計畫條文。	
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	維持現行計畫條文。							

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
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。	維持現行計畫條文。	
(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%。	維持現行計畫條文。	
(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	維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由									
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 1,500 m ² 以上或面臨園道之住宅區及建築樓地板面積達 4,000 m ² 以上之公有建築物。	維持現行計畫條文。										
(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。	維持現行計畫條文。										
(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。	維持現行計畫條文。										
<table><tr><th colspan="2">街廓編號/土地使用分區</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1</td><td>R7、R8、R15 ~ 19 及部分 R6、R9 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應 ≥ 2,500 m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 40m。</td></tr><tr><td>2</td><td>R23 ~ 27、R30、R32、R33、R35 ~ 41、R62、R71、R80、R81 及部分 R3、R29、R44、R49、R53 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應 ≥ 1,200 m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 30m。</td></tr></table>			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 ≥ 2,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 40m。	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 ≥ 1,200 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 30m。
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 ≥ 2,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 40m。									
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 ≥ 1,200 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 30m。									

現行計畫條文內容			本次修訂條文內容	理由
	街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模		
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 $\geq 5m$ 。		
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 $\geq 5m$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7m$ 。		
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 $\geq 300 m^2$ 。		
(十七)退縮建築留設帶狀開放空間 1.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。 2.前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行			維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容			本次修訂條文內容	理由
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。 3.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。 4.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。 5.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以下規定) 面20、30、60m計畫道路部分應退縮6m以上建築。	自計畫道路境界起至設人行道部分得圍其障應綠化。 畫境起留寬步餘不置或屏並栽植。		
2	安置街廓之建築基地 面3.5m以上計畫道路部分應退縮以上建築。	自計畫道路境界起至設人行道部分得圍其障應綠化。 畫境起留寬步餘不置或屏並栽植。		
3	公共設施用地 除20m以上計畫道路部分應退縮至10m建築，其餘面臨計畫道路部分，應退縮5m以上建築。	自計畫道路境界起至設人行道部分得圍其障應綠化(不設置停車位)。 畫境起留寬步餘不置或屏並栽植。		

現行計畫條文內容			本次修訂條文內容	理由
	項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	
4	除1至3項外，其餘以道路基地	面畫部應5m建築。計路均縮上。	自道界至設人行道部得圍其障應綠化。計路線少2m行，其分設牆其他障應綠化。	
5	零星工業區	除面畫部應1.4項規定外，住宅區、住宅區(再發區)展線分退縮以上建築。	自分區界線起少2m行，其分設牆其他障應綠化。算留設人行道部得圍其障應綠化。	
(十八)建築物之停車空間出入口 1.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。 2.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。 3.建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。			維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
(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。	維持現行計畫條文。	
(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。	維持現行計畫條文。	
(二十一)建築物設計 1.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。 2.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。	維持現行計畫條文。	
(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。	維持現行計畫條文。	
(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	維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
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： 1.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。 2.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。	維持現行計畫條文。	
(二十五)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	維持現行計畫條文。	
(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。	維持現行計畫條文。	
(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。 1.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：	維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容		本次修訂條文內容	理由														
<table><tr><td>建築基地合併開發規模</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>面積達 1,500 m²以上</td><td>3%</td></tr><tr><td>面積達 3,000 m²以上</td><td>5%</td></tr><tr><td>面積達 5,000 m²以上</td><td>10%</td></tr></table> (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。 <table><tr><td>期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>3年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過3年未逾5年內</td><td>5%</td></tr></table> 2.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。		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 1,500 m ² 以上	3%	面積達 3,000 m ² 以上	5%	面積達 5,000 m ² 以上	10%	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%		
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 1,500 m ² 以上	3%																
面積達 3,000 m ² 以上	5%																
面積達 5,000 m ² 以上	10%																
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%																
(二十八)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。		維持現行計畫條文。															

伍、其他

本次未註明變更者皆以原計畫為準。

附錄 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 1,500 m^2 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m^2 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：除安置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	10%	20%	
	立體	70%	480%	
學校	文小	50%	150%	須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。
	文中	50%	150%	

(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 250 m²(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 150 m²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 2,500 m²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 5,000 m²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 3,000 m²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，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。
- 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价 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 1,500 m²以上或面臨園道之住宅區及建築樓地板面積達 4,000 m²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

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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。

- 4.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。
- 5.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

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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

- 1.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。
- 2.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：

- 1.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。
- 2.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。

- 1.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 1,500 m ² 以上	3%
面積達 3,000 m ² 以上	5%
面積達 5,000 m 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%

- 2.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。



圖 12 退縮建築管制示意圖



附件 桃園市都市計畫委員會第 6 次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 6 次會議紀錄

壹、時間：105 年 4 月 18 日（星期五）下午 2 時 0 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：王主任委員明德

紀錄彙整：柯佩婷

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 5 次會議紀錄確認情形：

本會 105 年 3 月 11 日第 5 次會議紀錄業以本府 105 年 4 月 12 日府都計字第 1050067570 號函送各委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到 7 日內以書面方式提出，惟迄本次會議召開時間未達 7 日，為確保紀錄完整性，本會 105 年 3 月 11 日第 5 次會議紀錄將於第 7 次會議時確認。

柒、討論事項

第 1 案：審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」新訂草案

第 2 案：審議「變更桃園市都市計畫（部分乙種工業區（工乙七）為醫療專用區）案」暨「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）細部計畫案」

第 3 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為滯洪池兼公園用地）（配合中壢區 14A 滯洪池工程）案」

第 4 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區、殯儀館用地、墓地用地、高速公路用地及火葬場用地為殯葬設施用地）案」

第 5 案：中路地區整體開發都市計畫變更案

（1）審議「變更南崁地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）（配合區段徵收）案」

（2）審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）（配合區段徵收）案」

- (3) 審議「變更南崁地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」
- (4) 審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」
- (5) 審議「變更桃園市都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

捌、散會時間：下午 6 時 30 分。

第5案：中路地區整體開發都市計畫變更案。

- (1) 審議「變更南坎地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）（配合區段徵收）案」
- (2) 審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）（配合區段徵收）案」
- (3) 審議「變更南坎地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」
- (4) 審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」
- (5) 審議「變更桃園市都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫業經內政部都委會100年6月14日第757次會議審議通過，101年5月1日區段徵收計畫書報經內政部核准，101年5月25日桃園市政府公告辦理「桃園縣中路地區區段徵收開發案」，101年9月25日區段徵收工程開工，102年1月11日都市計畫(主要及細部計畫)公告實施。

復為加速完成區段徵收工程作業及土地點交、改善省道台1甲線之「桃園陸橋」路段交通動線，並因應住宅政策所需及本計畫區後續之建築開發申請，辦理兩次細部計畫個案變更，分別於103年11月22日及104年8月27日公告實施。

本次變更係本府為配合區段徵收成果，因部分計畫內容與實際發展現況及需求有所差異，以及部分人民陳情意見之處理；另為明確定義完整街廓規模獎勵，以釐清執行疑義，併同修訂土地使用分區管制要點之部分條文，依都市計畫法第27條第1項第4款規定，配合辦理個案變更，以符實際發展現況。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、計畫性質：

(一)主要計畫。

(二)細部計畫。

五、計畫位置：中路地區整體開發計畫分跨桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，面積約 121.06 公頃，其中桃園市都市計畫區面積為 15.29 公頃、縱貫公路桃園內壢間都市計畫區面積為 74.01 公頃、南崁地區都市計畫區面積為 31.76 公頃。（詳圖 1、圖 2）

六、計畫內容：

(一)變更內容。(詳附件一)

(二)修訂土地使用分區管制要點。(詳附件一)

七、辦理歷程：本案業經桃園縣政府於 105 年 3 月 18 日起公告公開展覽 30 天，並於 105 年 4 月 1 日(星期五)上午 10 時 00 分假桃園市公所 4 樓大禮堂舉辦公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：計 3 件。詳附件二「公民或團體陳情意見綜理表」。

決 議：本案修正後通過，並請依下列各點修正：

一、本案 3 個細部計畫案之土地使用分區管制要點，未涉及主要計畫變更內容，請依審查意見修正後依程序先發布實施。

二、變更內容明細表、土地使用分區管制要點及公民或團體陳情意見綜理表決議，詳表 1 至表 6。

一、主計變更內容(南崁地區都市計畫部分)

表 1 變更內容明細表(南崁地區都市計畫主計變更部分)

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 市 都 委 會 決 議
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
1	計畫區北側、文中八北側	學校用地(文中)(0.0063)	第一種住宅區(0.0063)	配合原有建物既有維生系統之完整性，剔除區段徵收範圍，變更學校用地(文中)為第一種住宅區。	變更位置為中路一段 7-1 地號土地。	照案通過。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

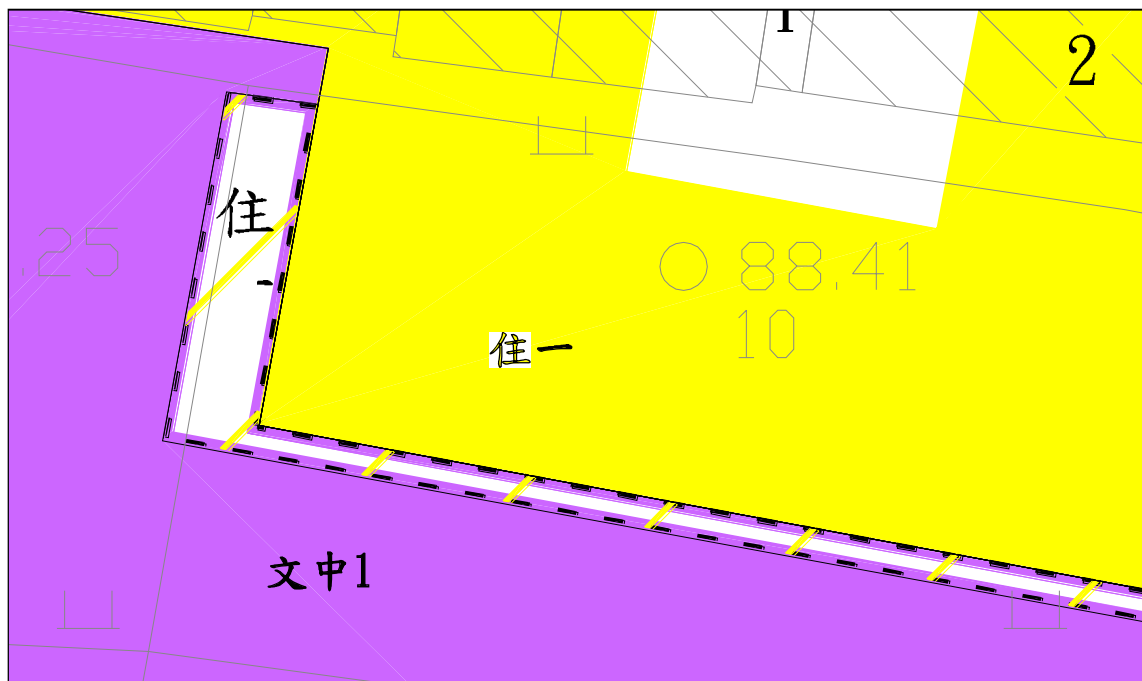


圖 1 配合區段徵收及人民陳情意見修正細部計畫內容及位置示意圖(南崁地區都市計畫主計變更部分)

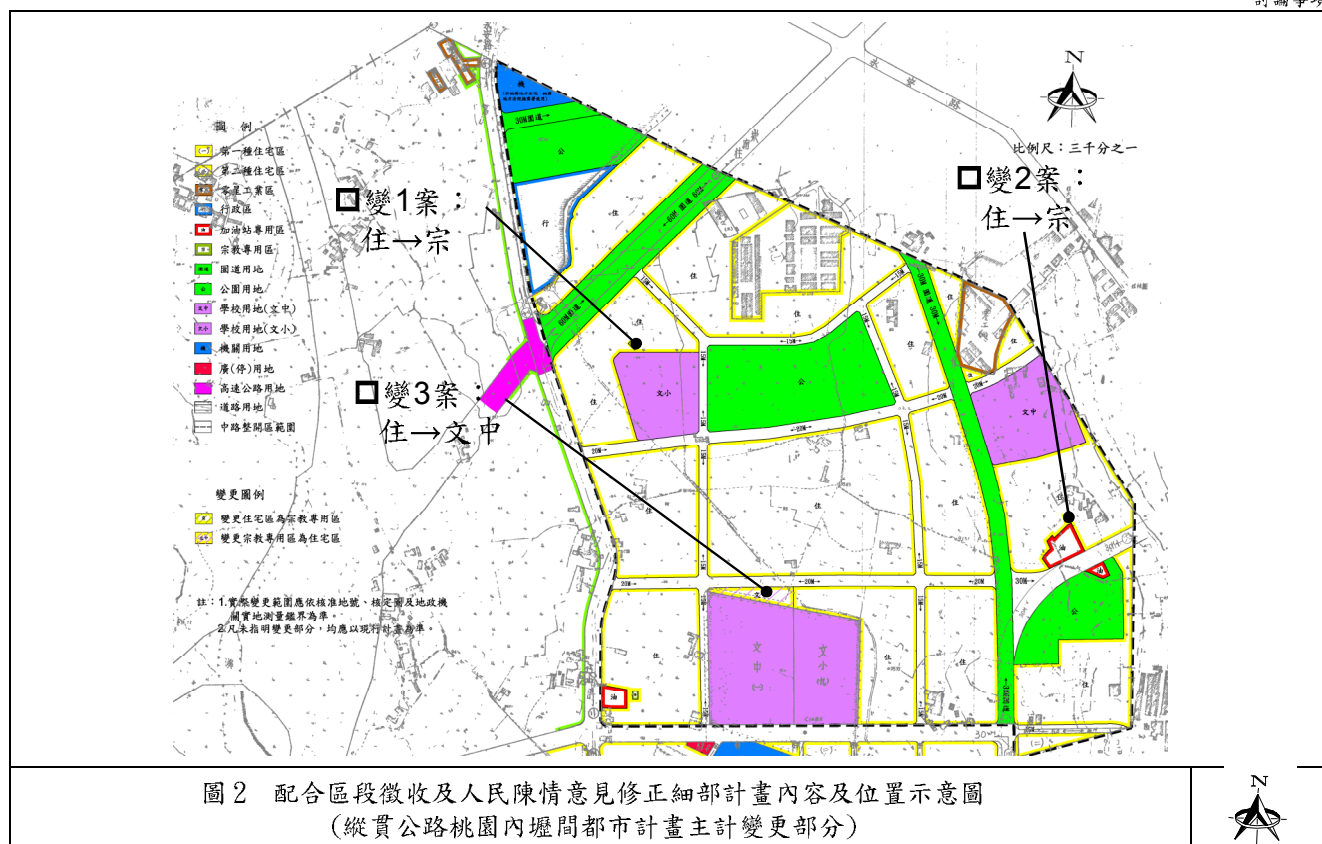


二、主計變更內容(縱貫公路桃園內壢間都市計畫部分)

表2 變更內容明細表(縱貫公路桃園內壢間都市計畫主計變更部分)

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 市 都 委 會 決 議
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
1	大興西路(60M 園道)與國際路(30M)交叉口東南側	住宅區 (0.0128)	宗教專用區 (0.0128)	配合附近寺廟拆遷需求，變更住宅區為宗教專用區供遷建使用。	中路二段40地號部分土地	照案通過。
2	力行路(30M)與30M園道交叉口東北側	住宅區 (0.0140)	宗教專用區 (0.0140)	配合附近寺廟拆遷需求，變更住宅區為宗教專用區供遷建使用。	中路三段116地號部分土地	照案通過。
3	中興國中北側	住宅區 (0.3393)	學校用地 (文中) (0.3393)	配合本府教育局於中興國中興闢本市藝術教育中心，並考量該校後門之學童上、下學出入安全，以及學校工程維修車輛進出規劃，變更學校用地北側狹長之住宅區為學校用地(文中)，以利學校使用之完整性。	中路二段285地號部分土地	照案通過。
4	國際路(30M)與文中路交叉口東北側	宗教專用區 (0.0080)	住宅區 (0.0080)	原宗教專用區係供附近寺廟遷建使用，經本府相關單位研議後，考量部分宗教專用區已無使用需求，配合變更宗教專用區為住宅區。	中路二段261-1地號土地	維持原計畫。 理由： 原宗教專用區係供文中宮遷建使用，惟因文中宮籌備會陳情仍有實際使用需求，故維持現行計畫之宗教專用區。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



三、細計變更內容(南崁地區都市計畫細計變更部分)

表 3 變更內容明細表(南崁地區都市計畫細計變更部分)

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本市都委會決議
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
1	計畫區 北側、 文中 1 北側	文中 用地 (0.0063)	住宅區 (再發 展區) (0.0063)	1.本案係配合主要計畫變更編號第一案將學校用地(文中)變更為第一種住宅區。 2.考量中路地區整體開發計畫案內相類案例，為避免建物拆遷影響建築物結構、維生系統設施之完整性，皆予以劃設為住宅區(再發展區)，並剔除於區段徵收範圍外。	變更位置 為中路一 段 7-1 地 號 土 地	照案通過。
2	計畫區 北側、 永安路 南側	道路 用地 (0.0056)	第一之 二種住 宅區 (0.0056)	為利道路交通之順暢及防災功能之強化，且不影響區段徵收土地分配，將 8M 計畫囊底路取消，並延伸貫通至永安路。		照案通過。
		住宅區 (0.0190)	道路用 地 (0.0278)			
		第一之 二種住 宅區 (0.0088)				
3	全計 畫區	修訂土地使用分區 管制要點		明確定義完整街廓規模獎勵，以釐清執行疑義，修訂部分條文。		土地使用分區管制要點詳如表 5 決議欄。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

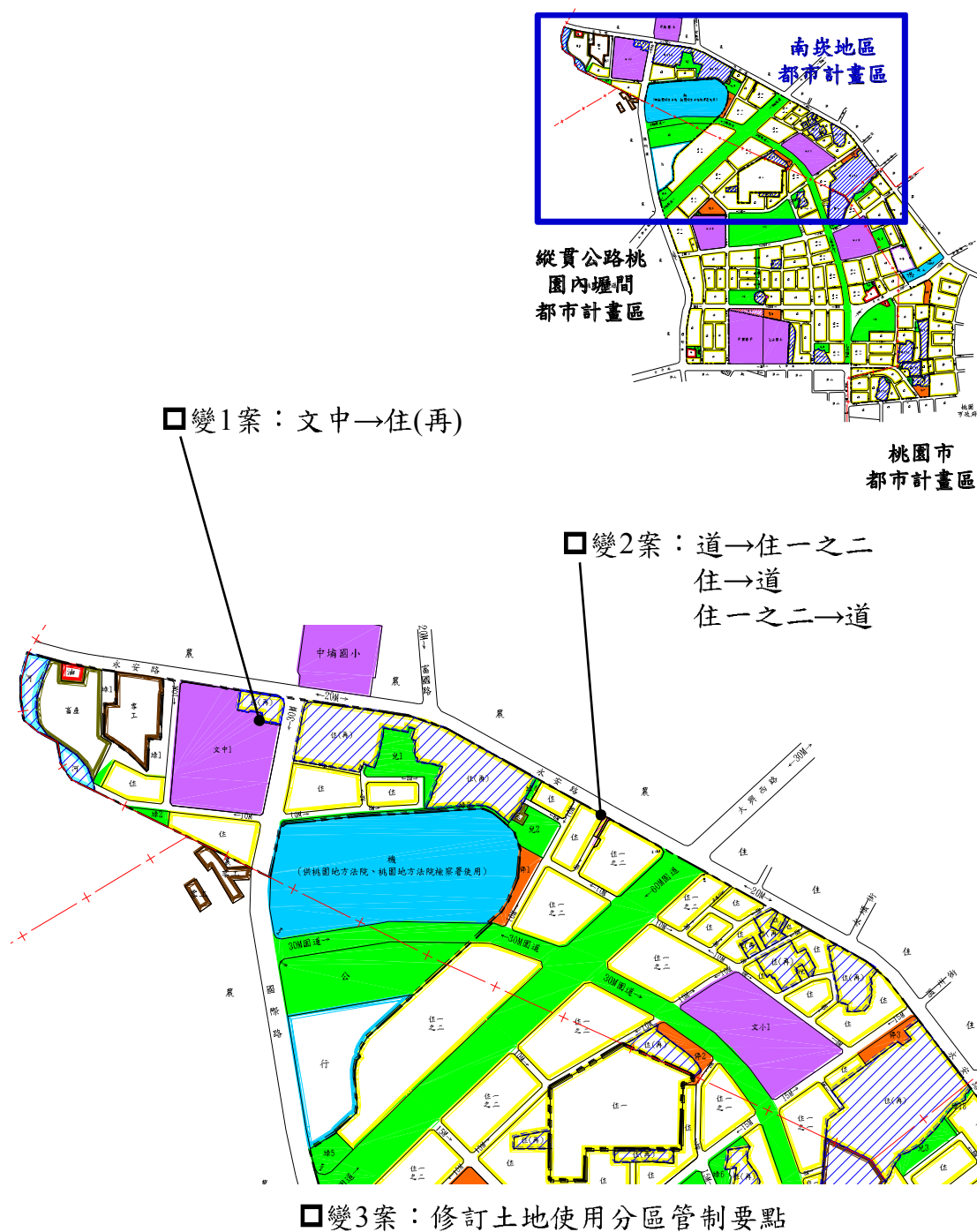


圖 3 配合區段徵收及人民陳情意見修正細部計畫內容及位置示意圖(南崁地區都市計畫細計變更部分)



四、細計變更內容(縱貫公路桃園內壢間都市計畫細計變更部分)

表 4 變更內容明細表(縱貫公路桃園內壢間都市計畫細計變更部分)

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 市 都 委 會 決 議
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
1	大興西路(60M園道)與國際路(30M)交叉口東南側	停車場用地(停4) (0.0823)	宗教專用區 (0.0128)	1.配合主要計畫變更編號第一案變更為宗教專用區,供正成祠遷建使用。 2.因本府新建工程處已於停車場用地南側完成排水箱涵配置,故配合箱涵配置需求,劃設4公尺人行步道。 3.考量停車場用地之使用完整性,配合本府交通局之意見,將宗教專用區西南側1筆畸零土地變更為綠地。	中路二段40地號部分土地	照案通過。
			綠地 (綠18) (0.0128)			
			道路用地 (0.0567)			
2	中興國中及文山國小北側	停車場用地(停5) (0.3393)	文中用地 (0.3393)	1.配合主要計畫變更編號第三案變更停車場用地為文中用地。 2.配合本府教育局於中興國中興闢本市藝術教育中心,並考量該校後門之學童上、下學出入安全,以及學校工程維修車輛進出規劃,變更學校用地北側狹長之住宅區為文中用地,以利學校使用之完整性。	中路二段285地號部分土地	照案通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 市 都 委 會 決 議
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
3	文中北路(30M)與30M園道交叉口東北側	兒童遊樂場用地(兒5)(0.0214)	宗教專用區(0.0140) 道路用地(0.0074)	1.配合主要計畫變更編號第二案變更為宗教專用區，供福成祠遷建使用。 2.劃設4公尺人行步道，連通加油站專用區東側4公尺人行步道，並與毗鄰住宅區區隔。	中路三段116地號部分土地。	照案通過。
4	國際路(30M)與文中路交叉口東北側	宗教專用區(0.0080)	綠地(綠11)(0.0080)	主要計畫變更編號第四案，原劃設供文中宮遷建使用之宗教專用區，經本府相關單位研議後，考量部分宗教專用區已無使用需求，配合主要計畫變更部分宗教專用區為住宅區，細部計畫則劃設為綠地(綠11)。	中路二段261-1地號土地。	維持原計畫。 理由： 原宗教專用區係供文中宮遷建使用，惟因文中宮籌備會陳情仍有實際使用需求，故維持現行計畫之宗教專用區。
5	中興國中及文山國小北側，星學墅二期社區	住宅區(0.0095)	道路用地(0.0095)	1.依本府都發局105.1.25研商會議決議辦理。 2.經本府地政局說明不影響區段徵收土地分配結果，考量社區既有排水設施需要，並經該社區同意，將該社區東南側6公尺計畫道路規劃囊底路，變更部分住宅區為道路用地，以滿足社區需求。	中路二段157、153地號部分土地。	修正變更內容如下： 考量社區既有排水設施需要，配合調整涉及排水設施所需面積(0.0017公頃)變更為溝渠用地。詳附圖5。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 市 都 委 會 決 議
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
6	全計 畫區	修訂土地使用分區管 制要點		明確定義完整街廓 規模獎勵，以釐清執 行疑義，修訂部分條 文。		土地使用分區 管制要點詳如 表 5 決議欄。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



圖 4 配合區段徵收及人民陳情意見修正細部計畫內容及位置示意圖(縱貫公路桃園內壢間都市計畫細計變更部分)



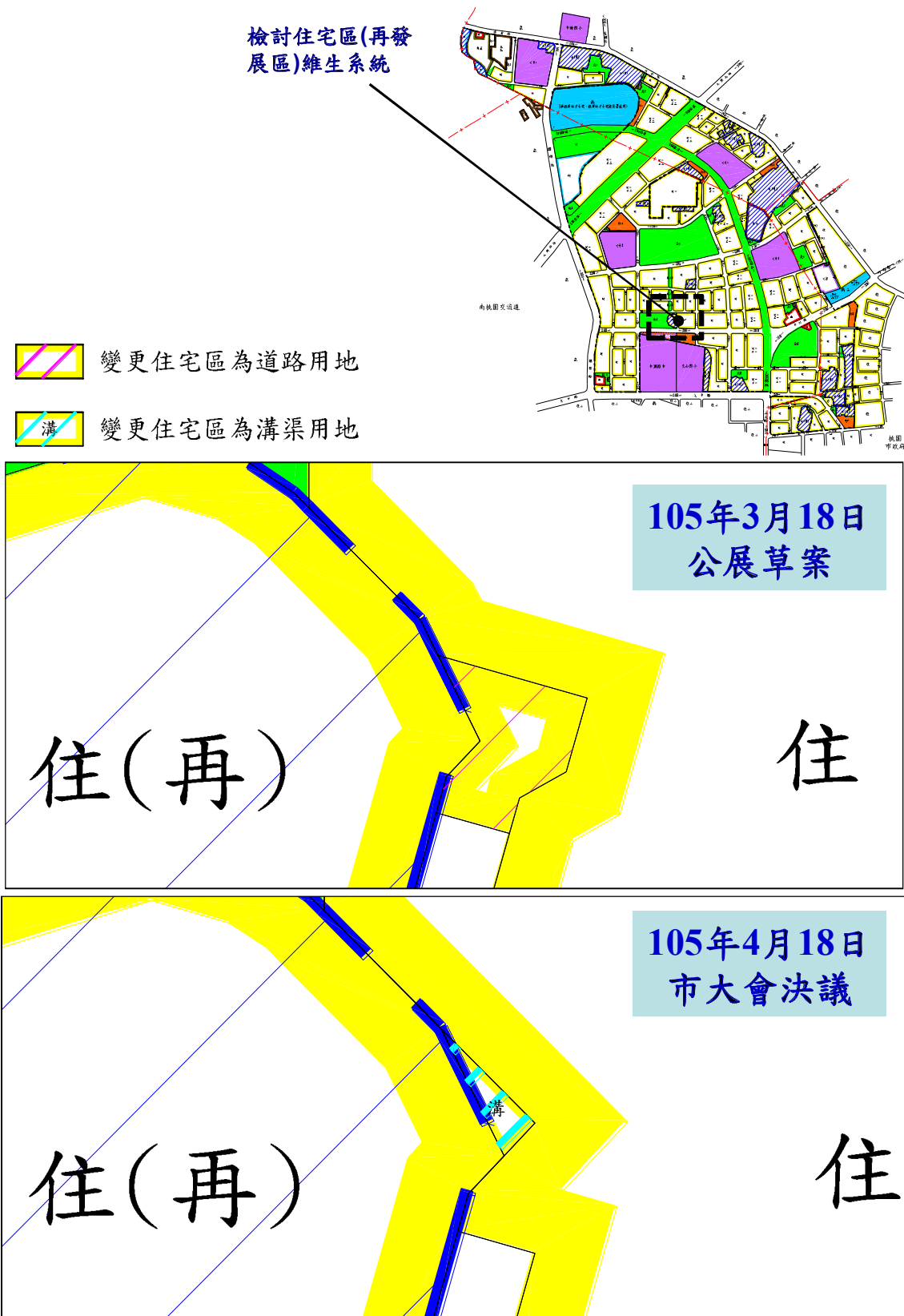


圖 5 縱貫公路桃園內壢間都市計畫細部計畫變更第 5 案變更內容示意圖



五、土管修正內容

表 5 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
(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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(三)住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 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：除安置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%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議																				
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%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。																				
(五)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。																				
(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%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。																				
(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%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。																				
(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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td><td>10%</td><td>—</td><td></td></tr> <tr> <td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr> <tr> <td>溝渠</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr> </tbody> </table>	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	—	—		維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
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	—	—																					

現行計畫條文內容						本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
停車場	平面	10%	20%		須於鄰主幹之地設學接送區。			
	立體	70%	480%					
學校	文小	50%	150%					
	文中	50%	150%					
(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 250 m ² (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 150 m ² 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 2,500 m ² 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						維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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 5,000 m^2 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(指四周被都市計畫道路圍成或相鄰土地依法令規定無法併入建築基地者)開發者，以一宗建築基地開發面積大於 3,000 m^2 者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%；未達 3,000 m^2 者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 5%。	(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 5,000 m^2 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(指四周被<u>公共設施用地</u>、<u>零星工業區</u>、<u>第一種住</u>	明確定義完整街廓規模獎勵，以釐清執行疑義。	為符住宅區大面積開發建設鼓勵措施訂定原意，並考量完整街廓一般係指四周均為都市計畫道路所圍之情形，故調修條文如下： (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 5,000 m^2 者，

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
	<u>宅區及住宅區(再發展區)所包圍的街廓</u>開發者，以一宗建築基地開發面積大於 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。		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 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。 3.<u>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。</u>
(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	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議						
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。 <table><tr><td>期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>3 年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過3 年未逾 5 年內</td><td>5%</td></tr></table>	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%			
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	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。						

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
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 1,500 m ² 以上或面臨園道之住宅區及建築樓地板面積達 4,000 m ² 以上之公有建築物。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模		

現行計畫條文內容			本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
1	R7、R8、R15 ~19 及 R6、R9 分之建築基地	建築基地應 最小模 2,500 m ² ，且建築 基地應 最寬 40m。			
2	R23~27、 R30、R32、 R33、R35 ~41、 R62、R71、 R80、R81 及 R3、R29、 R44、R49、 R53 之建築 基地	建築基地應 最小模 1,200 m ² ，且建築 基地應 最寬 30m。			
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 R9、R28、 R43、R61、 R67、R69、 R84、R90 之建築基地 (安置街 廓)	建築基地應 最寬 5m。			
5	除第 1 至 4 項以外之 建築基地	徵申位分地 段，按原留 區規劃，依 收請置配者 ，建築基地 應最寬 7m。			

現行計畫條文內容		本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
6	業專宗教加用設 工產宗、區專共 星、區、區、公 零區用專油區施	以整體開 發為原 則。		
7	除1至6 項外，規 定兩路 計畫道 以面上 角建之 地建(不 置街廓)	地發≥ 基開應 築小模 建最規 300 m。		
(十七)退縮建築留設帶狀開放空間 1.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。 2.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。 3.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。 4.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。 5.有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用		維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容			本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。					
項目	退縮規定	帶狀開闢說明			
1	20m計畫路建築安廓共用依規上道建(街公施另下)臨以畫之基置及設地以定	面20、30計畫路應6m建臨、60道分縮上。畫部退以築	畫境起留3m行，部得圍其障並栽。計路線少，人道餘不置或屏，植化自道界至設寬步其分設牆他物應綠		
2	街建基地安廓築	計路應縮以建臨道分5m。面畫部退3.5m上築	畫境起留2m行，部得圍其障並栽。計路線少，人道餘不置或屏，植化自道界至設寬步其分設牆他物應綠		
3	公施共用地	除20m計畫路應至10m，面畫，縮上。接以畫部退少建其臨道部應5m建	畫境起留3m行，部植化得停。計路線少，人道餘應綠不置。自道界至設寬步其分栽(設車位)		
4	除項外面以畫之基	3定餘5m計畫路築至1規其，臨下道建	畫境起留2m行，部得計路線少，人道餘不自道界至設寬步其分		

現行計畫條文內容				本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
			圍其障並栽。置或屏，植化設牆他物應綠			
5	零星工業區	除計路應1、規理臨宅住(展及部應5m建	臨道分第項辦，住、區發)地均縮上。面畫部依4定外接區宅再區綠分退以築	區起少2m行，部得圍其障並栽。分線至設人道餘不置或屏，植化自界算留寬步其分設牆他物應綠		
(十八)建築物之停車空間出入口 1.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。 2.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。 3.建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。				維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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				維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(二十一)建築物設計 1. 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。 2. 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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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： 1.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。 2.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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(二十五)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(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。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(二十七)住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議										
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。 1. 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： <table><tr><td>建築基地合併開發規模</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>面積達 1,500 m² 以上</td><td>3%</td></tr><tr><td>建築基地合併開發規模</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr><tr><td>面積達 3,000 m² 以上</td><td>5%</td></tr><tr><td>面積達 5,000 m² 以上</td><td>10%</td></tr></table> (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。	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 1,500 m ² 以上	3%	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 3,000 m ² 以上	5%	面積達 5,000 m ² 以上	10%			
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 1,500 m ² 以上	3%												
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 3,000 m ² 以上	5%												
面積達 5,000 m ² 以上	10%												

現行計畫條文內容		本次公展修訂條文內容	理由	本市都委會決議
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%			
2. 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。		維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

六、公民或團體陳情意見

表 6 公民或團體陳情意見綜理表(縱貫公路桃園內壢間都市計畫細計變更部分)

編號	陳情人	陳情內容摘要	本府研析意見	本市都委會決議
1	文中宮籌備會 代表人： 陳情位置：中路二段 261-1 地號土地	建議事項：請求本案土地桃園區中路二段 261-1 地號仍維持為宗教專用區，文中宮仍依桃園市桃園區中路二段 261 地號原價延續申購。 陳情理由： 1. 主要計畫變更編號第四案，原劃設供文中宮遷建使用之宗教專用區，經本府相關單位研議後，考量部分宗教專用區已無使用需求，配合主要計畫變更部分宗教專用區為住宅區，細部計畫則劃設為綠地(綠 11)。 2. 文中宮對於桃園區中路二段 261-1 地號宗教專用區，當初因經費欠缺而不敢申購如此大面積土地，並非足夠使用。 3. 現因坐向方位使得興建中文中宮廟宇大門之出入口與本案土地緊鄰，導致在安置與使用上有很大的困難。 4. 請求本案土地不要變更為綠地，仍維持	建議予以採納。 理由： 原宗教專用區係供文中宮遷建使用，故配合文中宮籌備會陳情仍有實際使用需求，建議維持現行計畫之宗教專用區，以符原規劃意旨。	依本府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情內容摘要	本府研析意見	本市都委會決議
		為宗教專用區，讓文中宮延續申購整筆土地。		
2-1	桃園市政府地政局 陳情位置：中路二段 296、313 地號土地	因本局辦理土地點交作業時，發現有既存灌溉溝渠流通情形，未來將影響土地之使用。為保障下游灌溉需求及土地所有權人權益，擬配合現況使用情形，將溝渠部分範圍變更為綠地。	建議予以採納。 理由： 考量現有既存灌溉溝渠流通及下游灌溉需求，建議依地政局意見變更為綠地。	依本府研析意見通過，詳附圖 6。
2-2	桃園市政府地政局 陳情位置：中路 5 工區吉安街 101 巷 19 弄與永安路 615 巷交會路口	有關本府工務局所提吉安街附近排水通路都市計畫變更為廣(道)用地部分，若未來作為廣場或道路供民眾通行，將造成五岔路之情形，恐危及當地交通安全，查本開發案若遭遇社區排水及灌溉溝渠流通等情形須辦理都市計畫變更作業時，皆係採變更為綠地方式辦理，考量交通安全及辦理都市計畫變更原則之一致性，本案建議採住宅區變更為綠地方式辦理。	建議予以採納。 理由： 考量社區排水需求及整體交通路線規劃適宜性，建議依地政局意見變更為綠地。	不予採納。 理由： 本案維持現行計畫之住宅區，請地政局研議採分割土地方式，保留既有設施之可行性。
3	億瓏加油站有限公司 陳情位置：中路三段	有關中路地區內之「加油站專用區」，請於土管中訂定得兼營便利商店等項目，以便利附近居民購物使用。	不予採納。 理由： 查本市目前都市計畫劃設之「加油站專用區(用地)」，於土管內容皆未訂定	依本府研析意見通過。