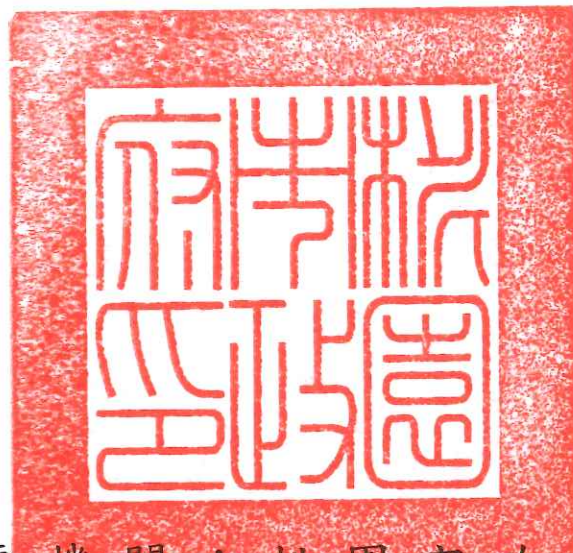


公告實施

中華民國 109 年 12 月 29 日發文

府都行字第 1090336015 號

變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫  
土地使用分區管制要點（增修訂增額容  
積規定）案



變更機關：桃園市政府  
中華民國 109 年 12 月

變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫  
土地使用分區管制要點（增修訂增額容  
積規定）案

變更機關：桃園市政府  
中華民國 109 年 12 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	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）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
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 訖 日 期	公 開 展 覽 自民國 109 年 10 月 16 日起公告 30 日， 刊登 109 年 10 月 16、17、18 日聯合報。
	說 明 會 1. 民國 109 年 10 月 26 日上午 10 時整 假蘆竹區公所 1 樓第 1 會議室舉辦。 2. 民國 109 年 10 月 26 日下午 2 時整 假大園區公所 2 樓綜合會議室舉辦。 3. 民國 109 年 10 月 30 日上午 10 時整 假中壢區公所 3 樓簡報室舉辦。 4. 民國 109 年 10 月 30 日下午 2 時整 假平鎮區公所 3 樓大禮堂舉辦。 5. 民國 109 年 11 月 2 日上午 10 時整 假桃園區公所 4 樓大禮堂舉辦。 6. 民國 109 年 11 月 2 日下午 2 時整假 八德區公所第 1 會議室舉辦。
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 109 年 12 月 7 日桃園市都市計畫委員會 第 54 次會議審議通過



## 目錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	3
參、計畫位置與實施範圍 .....	3
肆、場站現況分析 .....	11
伍、變更內容及說明 .....	17
陸、土地使用分區管制要點 .....	23
附件一 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函	
附件二 桃園市都市計畫委員會第 54 次會議紀錄	

## 圖目錄

圖 1	桃園捷運路線圖.....	2
圖 2	實施增額容積場站位置示意圖.....	6
圖 3	機場捷運全系統旅運量統計圖.....	13
圖 4	機場捷運各站平均日運量統計圖.....	13
圖 5	場站周邊環境敏感地區分布示意圖.....	15
圖 6	場站周邊公益性設施分布示意圖.....	16

### 附圖 1 機場捷運車站周邊增額容積實施範圍

附圖 1-1	機場捷運 A10 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	25
附圖 1-2	高速鐵路桃園車站特定區計畫機場捷運 A17、A18、A19 車站增額容積範圍示意圖.....	26
附圖 1-3	機場捷運 A20 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	27
附圖 1-4	機場捷運 A21(高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫部分)車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	28
附圖 1-5	機場捷運 A21(中壢平鎮都市計畫部分)車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	29
附圖 1-6	機場捷運 A22 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	30
附圖 1-7	機場捷運 A23 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	31

### 附圖 2 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍

附圖 2-1	捷運綠線 G01、G02 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	32
附圖 2-2	捷運綠線 G04 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	33
附圖 2-3	捷運綠線 G05 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	34
附圖 2-4	捷運綠線 G06 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	35
附圖 2-5	捷運綠線 G07 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	36
附圖 2-6	捷運綠線 G08 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	37
附圖 2-7	捷運綠線 G09 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	38
附圖 2-8	捷運綠線 G10、G11 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	39
附圖 2-9	捷運綠線 G12 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	40
附圖 2-10	捷運綠線 G13 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	41
附圖 2-11	捷運綠線 G13a 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	42
附圖 2-12	捷運綠線 G14 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	43
附圖 2-13	捷運綠線 G31 車站周邊增額容積實施範圍示意圖.....	44

## 表目錄

表 1	本計畫變更各場站實施增額容積之相關計畫一覽表 .....	3
表 2	桃園捷運沿線整體開發規劃構想 .....	8
表 3	捷運站點周邊整體開發區綜整表 .....	10
表 4	桃園市捷運機場線、綠線車站列表 .....	12
表 5	變更內容綜理表 .....	17
表 6	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案增修訂內容說明表 .....	19

## 壹、計畫緣起

桃園市政府積極推動大眾運輸系統建設計畫，整體規劃捷運機場線、捷運綠線、綠線延伸中壢、捷運棕線、三鶯線延伸八德段及桃園鐵路地下化等「六線」串聯成環狀軌道系統，聯結航空城、桃園及中壢「三都心」，透過軌道運輸大量、快速及便捷的旅運服務特性，提供整體都市再發展的動力，轄區內已通車、興建中以及規劃中已定線場站計有 50 站，為實踐緊密城市發展目標，桃園市政府以大眾運輸場站為導向（Transit Oriented Development, TOD）推動都市發展政策。

TOD 政策核心精神在於在大眾運輸場站步行範圍內，透過提高發展強度、混合使用、以設計提高品質（Density、Diversity、Design,3D）策略，全面提升大眾運輸的使用量，特別是非尖峰時刻之用量，提升大眾運輸的服務效能與財政效率。同時也透過大眾運輸場站周邊之多元商業與都市服務機能，讓更多市民可以透過大眾運輸與輕鬆步行即可完成就業、消費、購物、娛樂、居住、洽公等等一日生活所需活動，更進一步透過場站周邊一日生活圈概念促成緊密城市（Compact City）之效率發展。

桃園市為落實 TOD 永續都市規劃理念，並結合土地發展適度挹注大眾運輸建設經費，已配合於大眾運輸車站周邊所屬都市計畫，辦理都市計畫變更及土地使用分區管制要點新（修）訂，增訂實施增額容積規定，包含南崁地區都市計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫、中壢平鎮都市計畫、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、大園（菓林地區）都市計畫。

為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，整合現行各細部計畫增額容積相關規定，並增修訂增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定，為後續執行之一致性，爰辦理本案。



## 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。

## 參、計畫位置與實施範圍

### 一、計畫位置

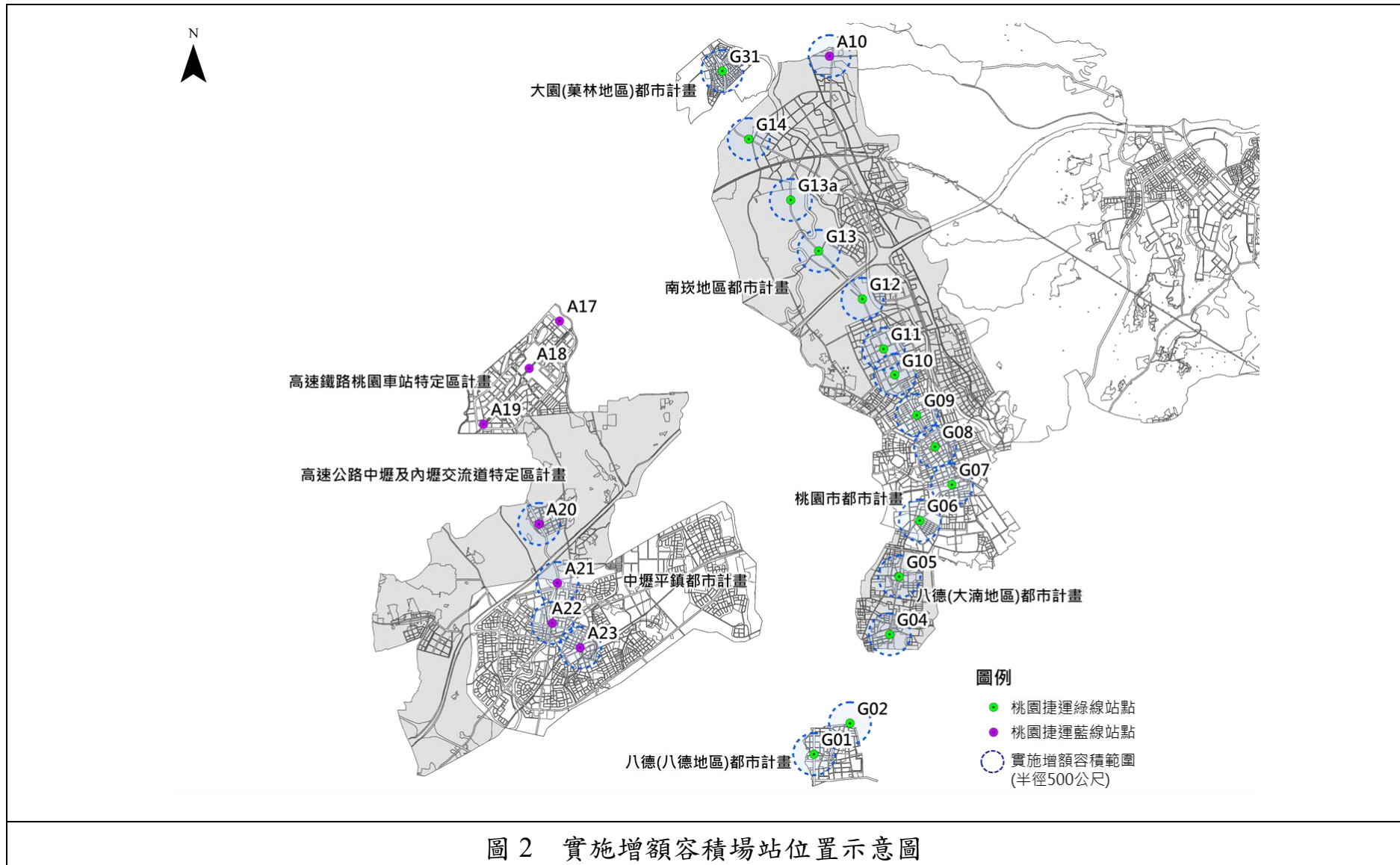
本案實施增額容積之捷運場站位於桃園市捷運綠線及藍線共計 23 站，分別屬於南崁地區都市計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫、中壢平鎮都市計畫、八德（八德地區）都市計畫、八德（大湳地區）都市計畫、桃園市都市計畫、大園（菓林地區）都市計畫。本計畫變更各場站實施增額容積之相關計畫詳下表所示：

表 1 本計畫變更各場站實施增額容積之相關計畫一覽表

編號	變更案名	發布日期、文號	站號
1	擬定南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案	107/05/18 府都綜字第 1070098105 號	A10
2	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)(第一階段)案	109/06/02 府都計字 1090121236 號	A17、A18、A19
3	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案	108/12/10 府都綜字第 1080257587 號	A20
4	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用分區管制要點(修訂增額容積規定)案	108/08/27 府都綜字第 1080199882 號	A21
5	擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案	109/06/17 府都計字第 1090144803 號	A21、A22、A23

編號	變更案名	發布日期、文號	站號
6	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】)案	108/01/29 府都綜字第 1070328046 號	G01、G02
7	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】)案	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G04
8	訂定八德(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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G04、G05、G06
9	變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G05
10	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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G05
11	變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G05
12	訂定桃園市都市計畫(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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G06、G07、 G08、G09
13	變更桃園市都市計畫(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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G08、G09

編號	變更案名	發布日期、文號	站號
14	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】）案	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G10、G11
15	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】）案	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G10、G11、 G12、
16	變更南崁地區都市計畫（經國特區第一期開發計畫）細部計畫（第一階段）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	108/01/29 府都綜字第 1070328046 號	G12
17	變更南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）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	108/01/29 府都綜字第 1070328046 號	G13
18	變更南崁地區都市計畫（高速公路北側地區）工十四至工三十三工業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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G13a、G14
19	訂定大園（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	108/01/30 府都綜字第 1080016630 號	G31



資料來源：本計畫繪製。

## 二、實施範圍

### (一) 實施範圍劃設原則

以桃園航空城捷運線（綠線）及捷運機場線（藍線）車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋之細部計畫街廓為計畫範圍，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 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。

### (二) 實施範圍調整條件

#### 1. 整體開發區規劃與捷運場站設置具關連性

捷運帶給都市便捷之交通，而捷運車站發展定位，除了提升區位可及性外，車站周邊都市發展與土地使用現況、街道環境與公共設施等條件息息相關。而為了透過捷運車站帶動周邊土地升級為高價值利用，以整體開發方式辦理特定範圍內之規劃。

高速鐵路桃園車站特定區計畫範圍，設有捷運站 A17、A18 及 A19，於 109 年 6 月 2 日已發布全區納入增額容積實施範圍。其理由為基於區內公共設施機能健全，整體都市環境優於一般建成區；區內現行容積獎勵項目僅剩開放空間獎勵；內部無公共設施保留地，不適用容積移轉相關規定，獎勵機制較其他非整體開發區少等因素，為提升土地使用效能，加速特定區土地開發，爰將特定區全區範圍納入增額容積實施範圍。

除高鐵特定區外，涉及捷運車站設置而進行周邊車站土地整體規劃與變更者，包含捷運機場線之 A10 區段徵收區、A20 區段徵收區，以及捷運綠線 G31 站之菓林市地重劃區、G01 站及 G02 站之八德（八德）區段徵收區，以及 G05 八德大勇市地重劃區。

表 2 桃園捷運沿線整體開發規劃構想

捷運線	捷運場站	整體開發區	規劃構想
捷運機場線	A10	A10 區段徵收區	配合 A10 車站之設置以其周邊約 40 公頃土地進行整體規劃與變更，研擬「航空生活社區」為其發展定位，未來將擔負轉運及提供航空城住宅生活空間兩大機能。
	A17、A18、A19	高速鐵路桃園車站特定區	本特定區又稱青埔地區，係配合「台灣西部走廊高速鐵路」興建計畫，目的為促進車站周邊土地有效利用，吸引產業及人口進駐，進而帶動車站周邊各地區之發展。
	A20	A20 區段徵收區	配合 A20 車站之設置以其周邊土地進行整體規劃，係以「田園住宅社區」為規劃理念，紓解中壢區中心過度發展之密集人口，提供適居機能並結合車站周邊商業發展。
桃園航空城捷運線	G01、G02	八德（八德）區段徵收區	G01 車站周邊整體開發區劃設車站專用區用地除可發展大眾運輸功能，亦可加速新社區之開發，並帶動鄰近八德八塊厝地區發展。G02 車站位於規劃中六號生活圈道路上方，規劃以徵收方式取得捷運設施用地，以 T.O.D. 規劃開發，加速八德地區建國路周邊新社區合理有序之發展。
	G05	八德大勇市地重劃區	捷運線將行經重劃區毗鄰介壽路，預計在都市計畫區內設置兩處車站，在地緣及交通的優勢下，建構產業園區。另考量地區人口移入，增設公共設施用地如公園用地、學校用地（文中小），並配合本市捷運興建需求、本計畫區及周邊用電所需，增設相關用地。
	G31	菓林市地重劃區	中央及桃園市府刻正積極推動「桃園航空城計畫」（擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫），配合「桃園航空城計畫」及周邊重大建設計畫之發展，滿足地區發展機能之需求，促進都市整體健全發展

資料來源：本計畫整理。

## 2.現行捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋整體開發區街廓之含括率大於 50%者

現行劃設捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍得申請增額容積，其半徑範圍觸及鄰近地區整體開發區之一部分街廓，為避免整體開發區內僅部分權利人得申請增額容積，致不公平之爭議，故現行若整體開發區已有 50%之細部計畫街廓位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍內，整體開發區全區範圍內住宅區、商業區、工業區及產業專用區得申請增額容積。

於此條件下得全區申請增額容積之整體開發區，包含捷運機場線之 A10 區段徵收區、A20 區段徵收區，以及捷運綠線 G31 站之菓林市地重劃區、G01 站及 G02 站之八德（八德）區段徵收區。

## 3.整體開發區現行商業區容積率較低

除前述得全區申請增額容積之整體開發區外，「經國重劃區」位於南崁新市鎮都市計畫（經國特區第一期開發計畫），緊鄰桃園（南崁）交流道，為連結桃園、蘆竹市區之重要區位，具開發可行性，然其商業區容積率偏低僅 274%，低於其他整體開發區，故將經國重劃區全區住宅區及商業區納入增額容積申請範圍。

表 3 捷運站點周邊整體開發區綜整表

捷運線	捷運場站	整體開發區	現行含括率	容積率	
捷運機場線	A10	A10 區段徵收區	78%	第一種住宅區	120%
				第二種住宅區	160%
				第三種住宅區	180%
				商業區	280%
	A17、 A18、 A19	高速鐵路桃園車站特定區	-(註 1)	住宅區	200%
				商一(鄰里商業區)	240%
				商二(主要商業區)	300%
				第一種產業專用區	240%
				第二種產業專用區	360%
	A20	A20 區段徵收區	80%	第一種住宅區	120%
				第二種住宅區	160%
				第三種住宅區	180%
商業區				280%	
桃園航空城捷運線	G31	菓林市地重劃區	71%	住宅區	200%
				商業區	300%
	G01、 G02	八德(八德)區段徵收區	54%	第一種住宅區	120%
				第二種住宅區	180%
				商業區	280%
	G05	八德(大湳地區) (機一)市地重劃區 (大勇市地重劃區)	-(註 2)	住宅區	200%
				商業區	350%
				工業區	210%
	G12	經國市地重劃區	41%	住宅區	200%
				商業區	274%

資料來源：本計畫彙整。

註：

1. 高速鐵路桃園車站特定區已於 109 年 5 月發布實施之「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)(第一階段)案計畫」中，擴大增額容積適用範圍。
2. 109 年 9 月 10 日公告實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)書(第三階段)」機關用地(機一)變更後，大勇市地重劃區街廓得實施增額容積範圍之街廓皆位於捷運站中心半徑 500 公尺範圍內。

## 肆、場站現況分析

### 一、桃園市捷運系統場站開發進度

桃園市未來發展將以桃園、中壢及航空城等「三核心」發展，因此為因應未來發展規劃捷運機場線、捷運綠線、綠線延伸中壢、捷運棕線、三鶯線延伸八德段及桃園鐵路地下化等「六線」串聯成環狀軌道系統，透過軌道運輸快速及便捷的旅運服務特性，提供整體都市再發展的動力。目前除了已通車之機場捷運線，短期目標為辦理已核定之捷運綠線建設計畫，使其如期如質完工通車，中期目標為完成桃園都會區捷運路網分期計畫，逐步推動各軌道系統建設。本計畫則針對已通車及興建中位於都市計畫區內之捷運場站，檢討增額容積相關事宜。以下則為機場捷運線、捷運綠線及機場捷運線延伸至中壢之開發進度說明。

臺灣桃園國際機場捷運（簡稱機場捷運），包含桃園捷運藍線，機場捷運系統營運路線總長 51.03 公里，串聯北北桃三都與重要交通樞紐，於 106 年 32 日營運通車，沿線共 21 站營運車站，其中 15 站位於桃園市境內，本計畫範圍占 8 站，包含 A10 山鼻站、A17 領航站、A18 高鐵桃園站、A19 桃園體育園區站、A20 興南站、A21 環北站等已通車之 6 站，以及興建中之 A22 及 A23 等 2 站。

基於符合桃園都會區願景及桃園民眾需求的捷運路網之考量，桃園都會區之整體軌道路網以「目字型路網」為主要架構，其中之捷運綠線為整體路網中可與重大建設與其他交通建設期程上結合的優先計畫，因此列為優先推動的捷運路線，全長 27.8 公里，共設 21 座車站，預計民國 114 年起陸續通車。其中 G01、G02、G04、G05、G06、G07、G08、G09、G10、G11、G12、G13、G13a、G14、G31 等 15 站位於本計畫範圍內。

為整合機場捷運路線與臺鐵西部幹線成為完整路網，並串聯桃園國際機場、高速鐵路、高鐵桃園車站特定區生活圈，提升服務旅次，促成重要公共運輸系統的無縫銜接，行政院於 99 年 4 月 15 日核定「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站及周邊土地發展計畫」，採分

階段通車，預計 111 年 7 月老街溪站(A22)及 117 年 7 月中壢站(A23)完工通車。

表 4 桃園市捷運機場線、綠線車站列表

編號	捷運路線	狀態	桃園市內站數	捷運站名稱
1	機場線	已通車	15	A7 體育大學站、A8 長庚醫院站、A9 林口站、A10 山鼻站、A11 坑口站、A12 機場第一航廈站、A13 機場第二航廈站、A14a 機場旅館站、A15 大園站、A16 橫山站、A17 領航站、A18 高鐵桃園站、A19 桃園體育園區站、A20 興南站、A21 環北站
2	綠線	興建中	21	G01、G02、G03、G04、G05、G06、G07、G08、G09、G10、G11、G12、G13、G13a、G14、G31、G32(A11)、G15、G16、G17、G18(A16)
3	機場線延伸	興建中	2	A22 老街溪站、A23 中壢站

資料來源：桃園市捷運工程局，本計畫彙整。

## 二、計畫範圍場站環境分析

### (一) 場站交通運量分析

桃園市捷運路網目前已通車之機場捷運線，以機場捷運全系統總運量統計顯示，自 106 年 3 月通車以後捷運系統運量逐年提升，惟自 109 年 2 月後受國際重大事件衝擊影響，捷運系統運量下降；另外，日均運量整體亦同總運量呈現逐年逐月上升趨勢。

本計畫增額容積地區位於已通車之機場捷運線內共 6 站，包含 A10 山鼻站、A17 領航站、A18 高鐵桃園站、A19 桃園體育園區站、A20 興南站、A21 環北站等位於都市計畫範圍內，以機場捷運各站平均日運量統計顯示，A18 高鐵桃園站之日運量高於其他車站，A10 山鼻站、A17 領航站、A19 桃園體育園區站等車站之旅次人數仍有成長空間。期以藉由機場捷運線及捷運綠線周邊發展帶動周邊地區發展，並以附近地區之土地使用發展吸引旅次增加。

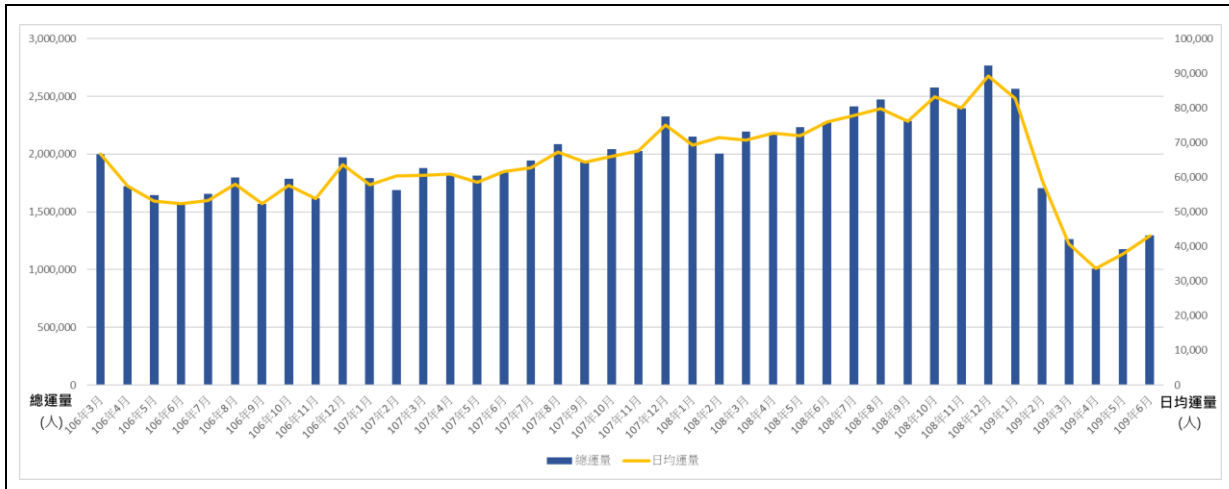


圖 3 機場捷運全系統旅運量統計圖

資料來源：桃園市政府，本計畫繪製。

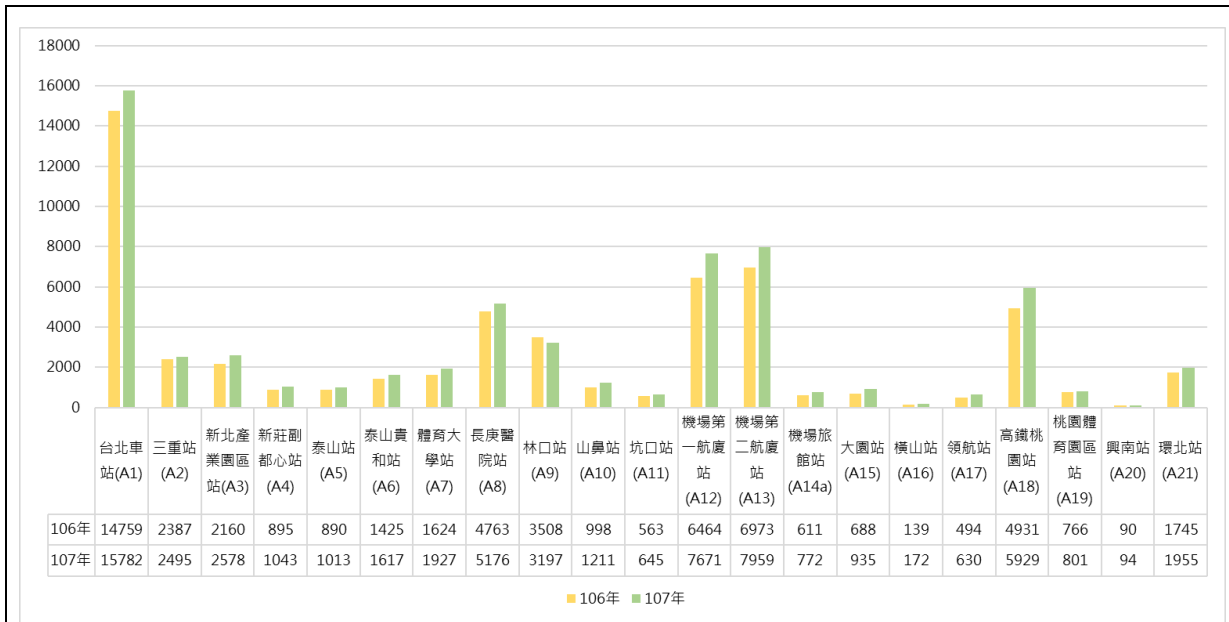


圖 4 機場捷運各站平均日運量統計圖

資料來源：桃園市政府，本計畫繪製。

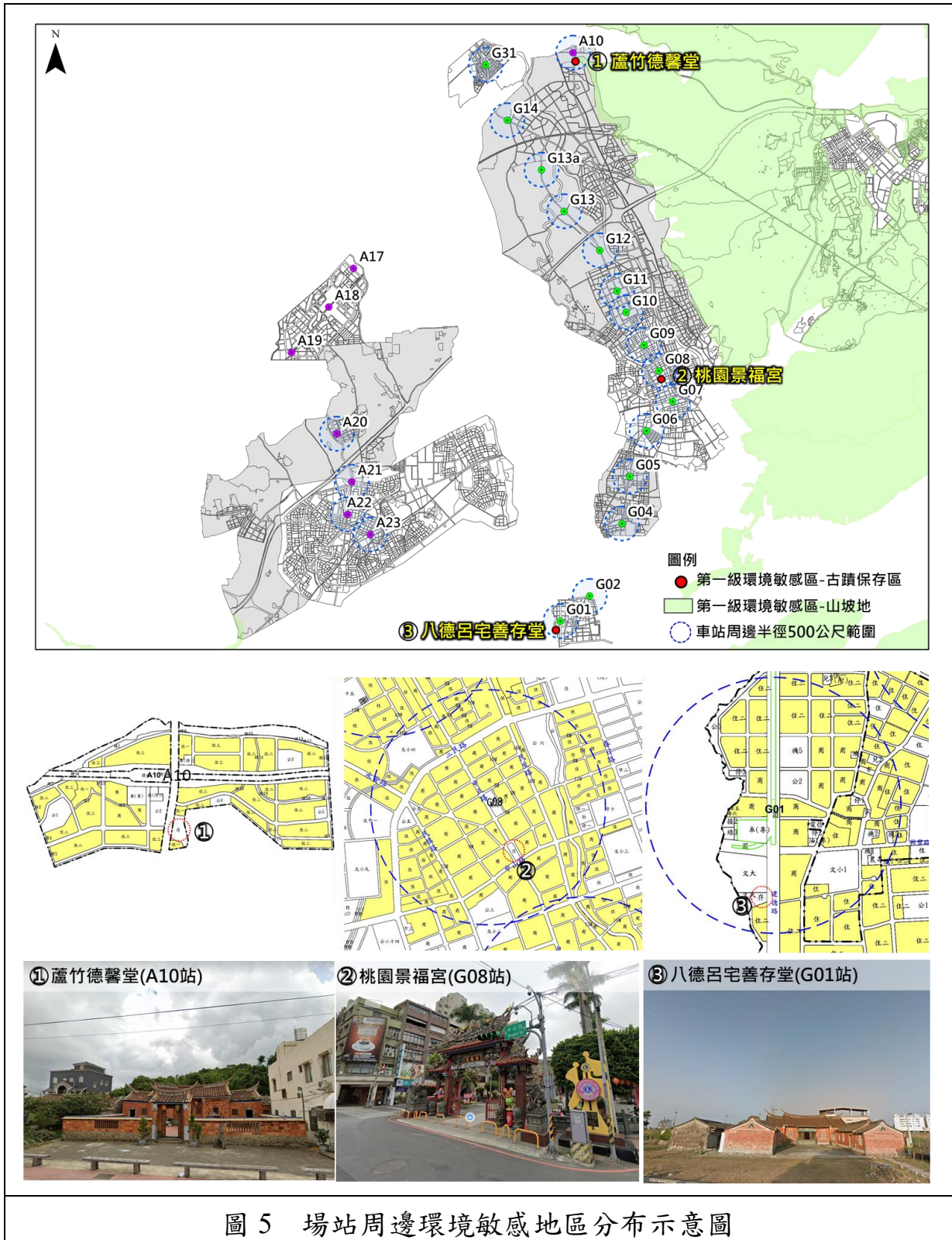
## (二) 環境敏感地分布

由於增額容積可增加土地使用強度，為避免環境受到衝擊，因此檢視捷運場站範圍周邊之環境區位，經檢視第一級環境敏感地區分布，捷運 A10 站、G01 站及 G08 站周邊 500 公尺範圍內涉及第一級環境敏感地區之古蹟保存區（圖 5），分別為蘆竹德馨堂、桃園景福宮及八德呂宅善存堂等，位於都市計畫農業區、保存區及宗教專用區，並毗鄰住宅區及商業區；另外，山坡地分布於林口特定區計畫、南崁地區

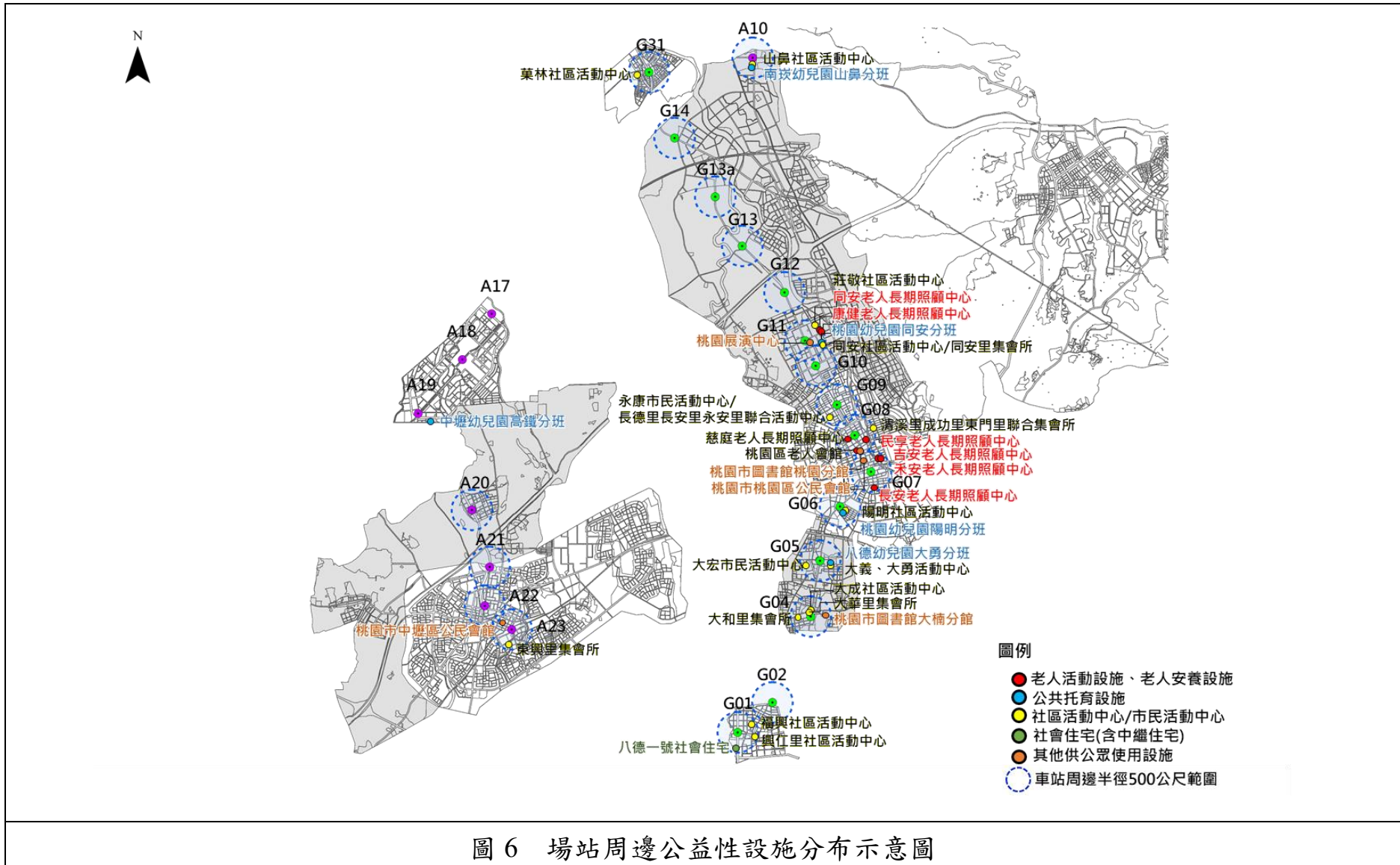
都市計畫及桃園市都市計畫等地區，尤以捷運 A10 站周邊 500 公尺範圍內涉及山坡地，但並無分布於增額容積街廓範圍。

### (三) 公益性設施分布

經檢視本案捷運場站共 23 處，其周邊地區僅 13 處場站內含有公益性設施，並以社區活動中心、市民活動中心及老人活動設施佔大宗，其餘 10 處場站內並無分布公益性設施（圖 6），因此捷運場站周邊地區之公益性設施密度有待提升。期望藉由增額容積除了帶動都市空間成長以外，並可增加地方公共建設，以達活化地區發展及促進大眾運輸之雙重效益。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

## 伍、變更內容及說明

因應捷運場站周邊地區發展，為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，變更內容、增修訂條文及說明詳下表：

表 5 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
1	桃園市 19 案細部計畫（表 1）	土地使用分區管制要點已訂定增額容積相關規定	土地使用分區管制要點增修訂（表 6）	<p>1. 因應捷運場站周邊地區發展特性，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，並將現行各細部計畫增額容積相關規定整合為本計畫案，以利後續執行之一致性。</p> <p>2. 增修訂內容包含研擬增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定。</p>
2	(1) 捷運機場線（藍線）之 A10 及 A20 區段徵收區、航空城捷運線（綠線）之 G31 站菓林市	增額容積實施範圍已劃定	擴大增額容積實施範圍	1. 捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋之整體開發區（含括率大於 50%），考量其區內公共設施機能健全，整體都市環

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
	地重劃區、G01 站及 G02 站八德（八德）區段徵收區、G05 八德大勇市地重劃區、G12 經國重劃區。			境優於其他都市計畫區，爰全區納入增額容積適用範圍。包含機場捷運線（藍線）之 A10 及 A20 區段徵收區，航空城捷運線（綠線）之 G31 站菓林市地重劃區、G01 站及 G02 站八德（八德）區段徵收區、G05 站八德大勇市地重劃區。 2.另考量南崁新市鎮都市計畫（經國特區第一期開發計畫）之 G12 站經國重劃區，商業區容積率較低，為加速開發提高土地使用效能，爰全區納入增額容積適用範圍。
	(2) 桃園市 19 案細部計畫		調整增額容積實施範圍	為落實增額容積實施範圍劃設原則，參照都市計畫法桃園市施行細則所定街廓之意旨，調整屬同一街廓未納入實施範圍者。

表 6 變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案增修訂內容說明表

內容	說明
<p>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，實施範圍如附圖 1、附圖 2。</p>	<p>統一本市各土地使用分區實施增額容積之最高額度，其中住宅區由原基準容積率之 10% 提升至 20%，以落實 TOD 發展理念。</p>
<p>二、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。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>前項公益性設施應與增額容積同時申請。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為促進土地有效利用及增進公共利益之效，並由居民直接受惠，爰增訂住宅區及商業區達一定規模者，得提供公益性設施並捐建予市府。</li> <li>2. 若設置公益性設施應與增額容積同時申請估價，且設置項目應以本府公告需求為準。</li> </ol>
<p>三、前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為達成提供場站周邊地區完善之公益性設施，訂定申請人捐建公益性設施之面積及內容，包含捐贈相對應土地及公共設施持分、汽車及機車停車空間，以及繳納管理維護費。</li> <li>2. 考量公眾使用需求以符合公共利益之目的，及便於建築物出入管理之掌控，公益性設施之設置限於建築物低樓層之完整空間，並包含相對應樓層應提供之專用出入通道。</li> <li>3. 如公益性設施因建築設計致不足基準容積率之 5%，經本府核准得不受限制，惟考量公益性設施空</li> </ol>

內容	說明
<p>(二)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。</p> <p>(三)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%。</p>	<p>間使用最適大小，不得低於基準容積率之4%。</p>
<p>四、捐建公益性設施給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：</p> <p>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。</p> <p>前項單價及總價值以估價方式計算。</p>	<p>捐建公益性設施空間以估價方式換算，得獲取相對價值之容積數額。</p>
<p>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。</p>	<p>各公益性設施需求機關應提供其需求項目、需求區位及數量及管理維護費用，供申請增額容積時納入規劃考量，並由市府辦理公告程序。</p>
<p>六、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。</p>	<p>為確保申請人於申請增額容積時應履行之義務及約束履行期限，以簽訂協議書及繳納保證金保障本府與申請人之權益。</p>
<p>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</p>	<p>市府訂定增額容積及公益性增額容積之申請方式、容積價金及容積數額</p>

內容	說明
積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。	估價方式等審查作業要點，以作為申請之依據。
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。	<p>1.本市自 107 年底實施增額容積制度，並依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」第 7 點規定，申請容積移轉之接受基地，如位於都市計畫之實施增額容積適用範圍，應優先申請全數增額容積後，始得申請容積移轉。本次納入土管規定，以明確容積政策及提升法令位階。</p> <p>2.為保障刻依原增額容積規定申請案件之權益，於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請增額容積及容積移轉之案件，得依其原申請時之法令辦理，爰已申請增額容積之案件不受本要點基準容積率 20% 之上限規定，且已申請容積移轉之案件，不受優先申請全數增額容積後，始得容移之規定，惟如依本要點規定增加申請增額容積之數額，應全案依本要點規定辦理。</p>
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，得適用原建造執照申請時之法令規定。	增額容積制度係考量 TOD 緊密城市發展，並挹注捷運軌道建設經費，推動之政策目標明確，爰為落實大眾運輸導向發展目標，並保障已申請或已領得建造執照之建築基地，在不增加基地面積情況下，依規定申請增額容積之案件，得適用原建造執照申請時之土管等相關規定。
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。	明定本計畫案公告之生效日起，除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外，原都

內容	說明
	市計畫書規定之增額容積內容即停止適用。
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。	考量原都市計畫及其他法令規定增訂本點。

## 陸、土地使用分區管制要點

本次變更 19 案細部計畫（如表 1）土地使用分區管制要點，有關增額容積相關規定，增修訂條文如下：

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，實施範圍如附圖 1、附圖 2。

二、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。

（一）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。

（二）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。

三、前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：

（一）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。

（二）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。

（三）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%。

四、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。

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。

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。

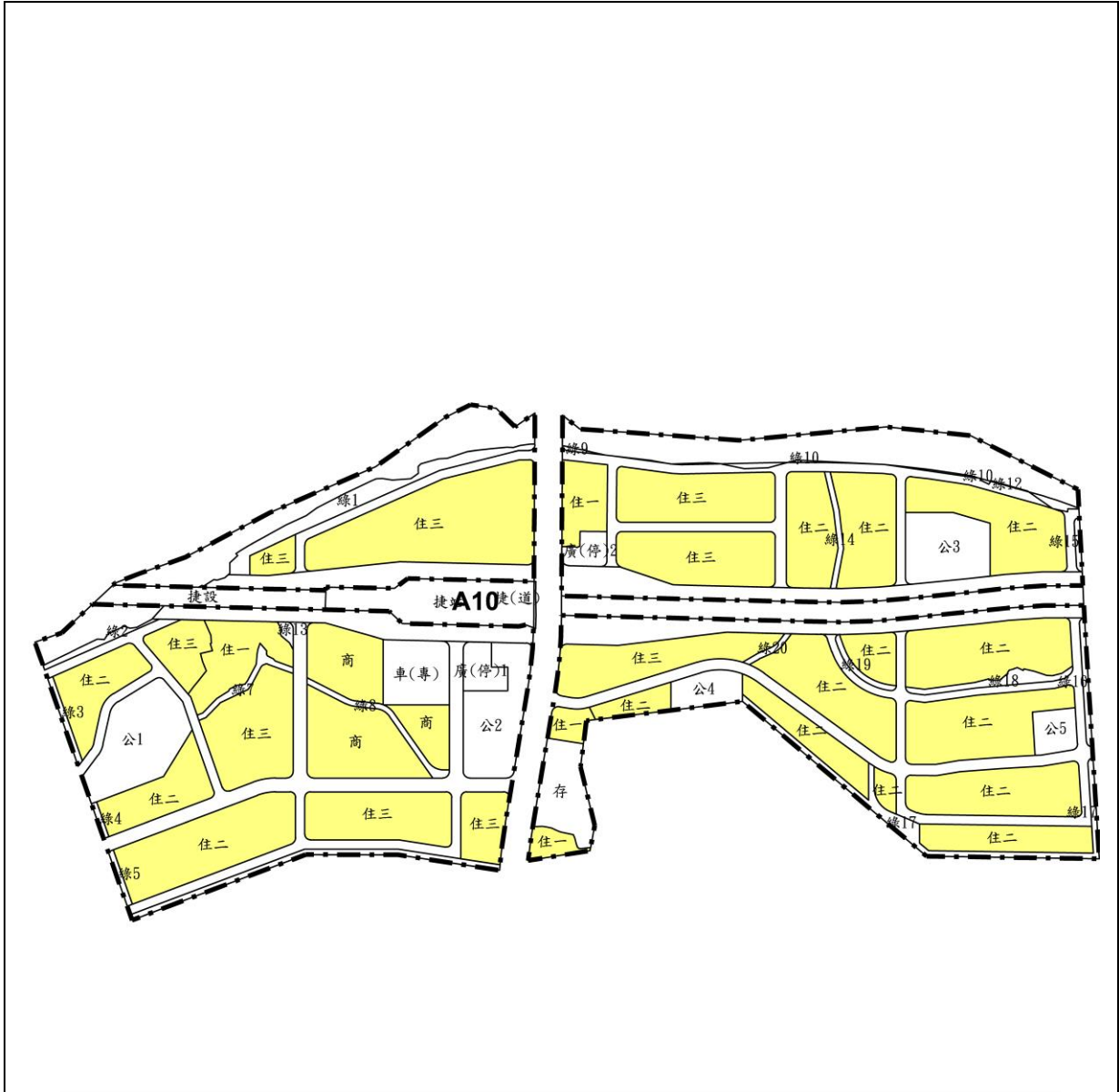
八、計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。

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，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。

附圖 1 機場捷運車站周邊增額容積實施範圍

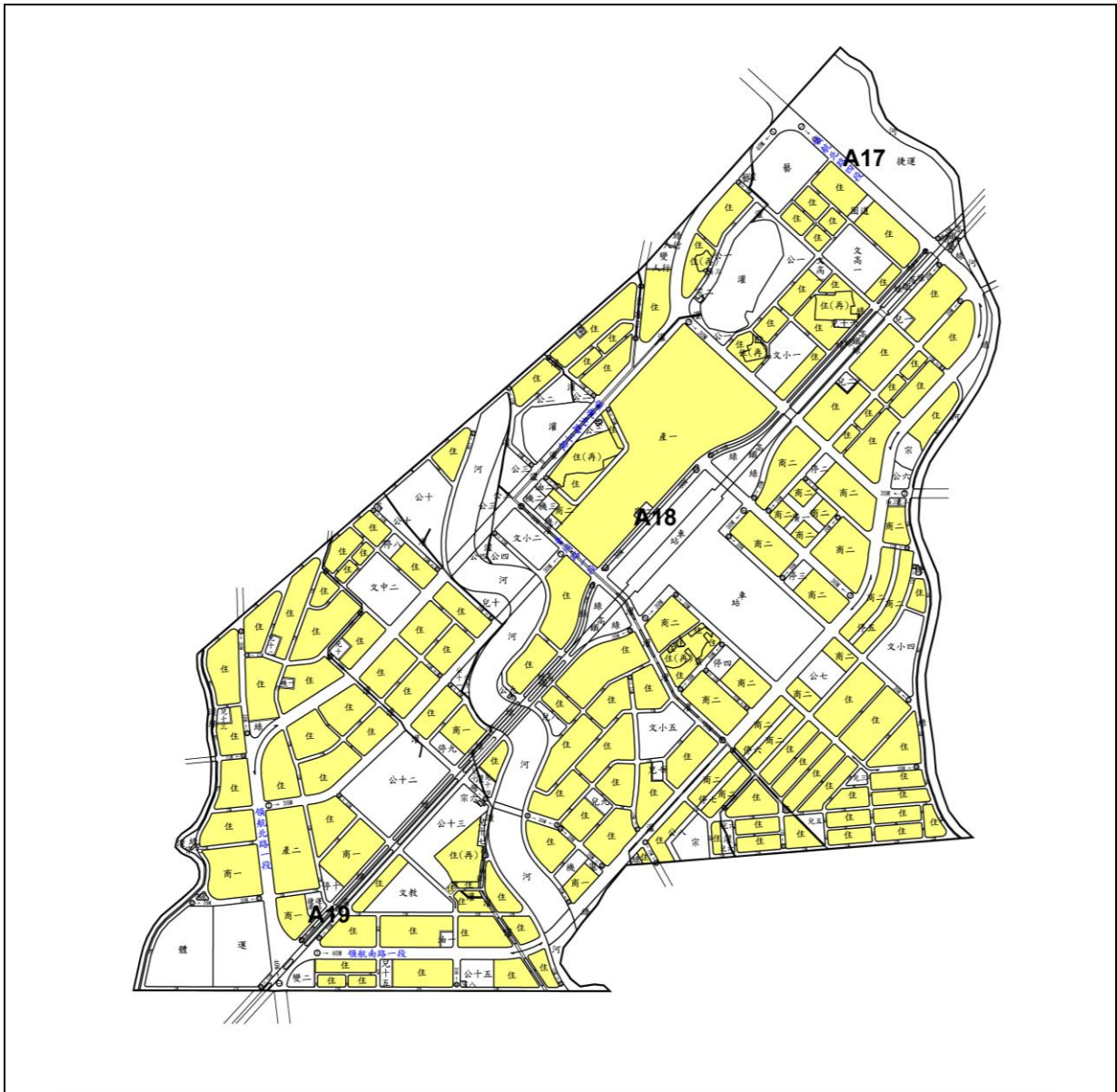


圖例

- 增額容積實施範圍
- 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。

附圖 1-1 機場捷運 A10 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

增額容積實施範圍

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。

附圖 1-2 高速鐵路桃園車站特定區計畫機場捷運 A17、A18、A19 車站增額容積範圍示意圖

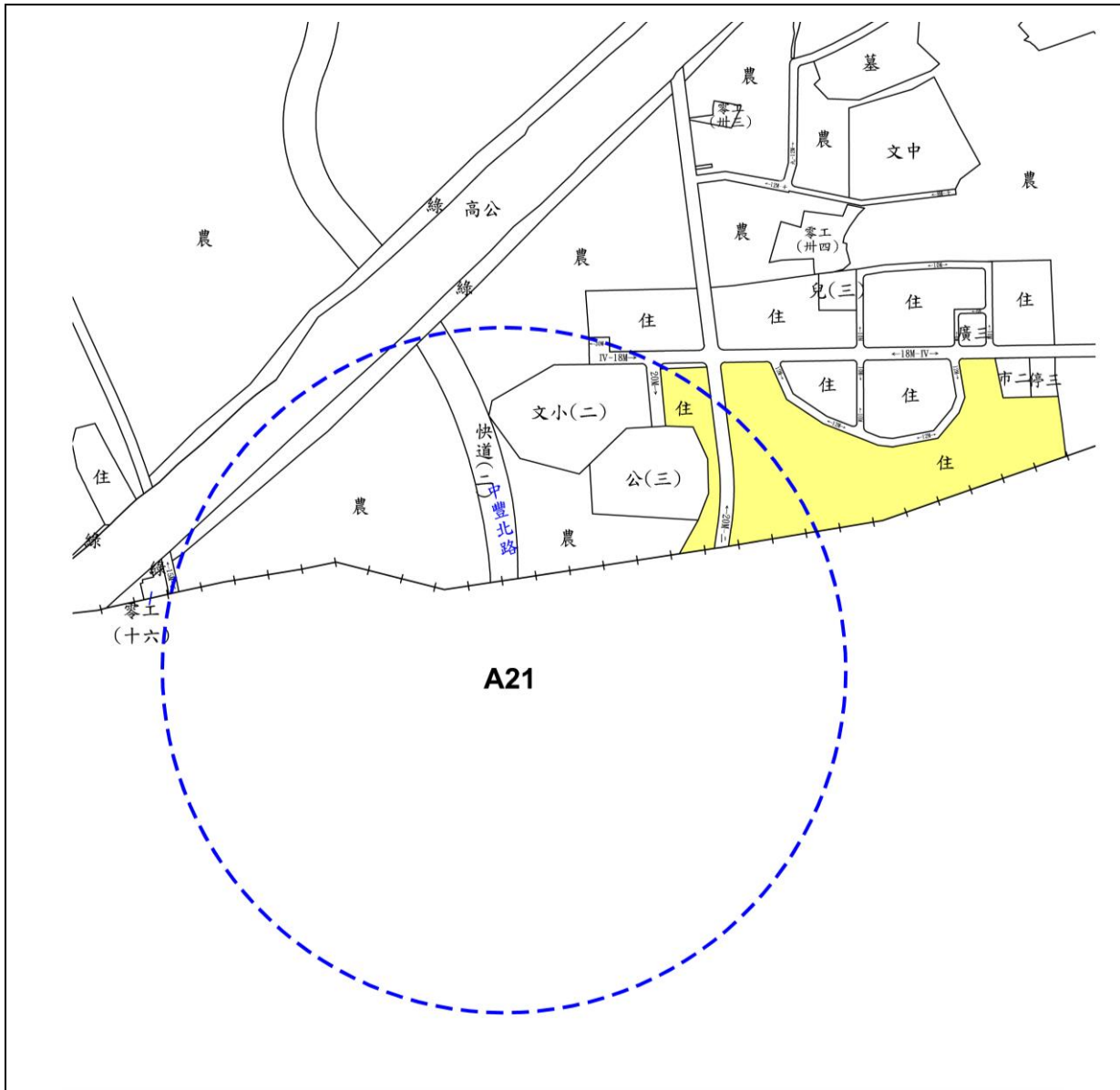


圖例

- 增額容積實施範圍
- 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。

附圖 1-3 機場捷運 A20 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

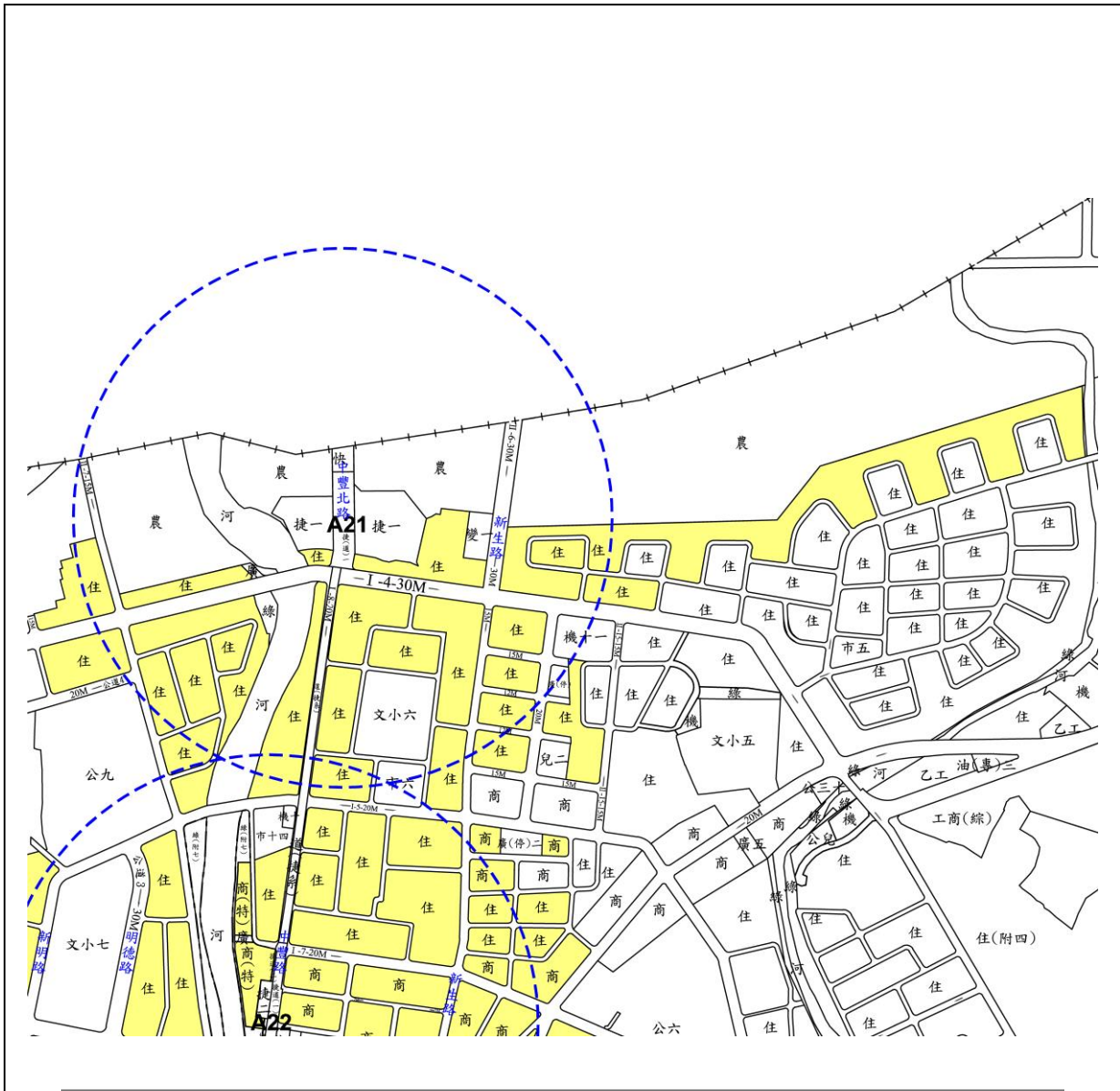


圖例

- 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。

附圖 1-4 機場捷運 A21(高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫部分)車站周邊增額容積實施範圍示意圖

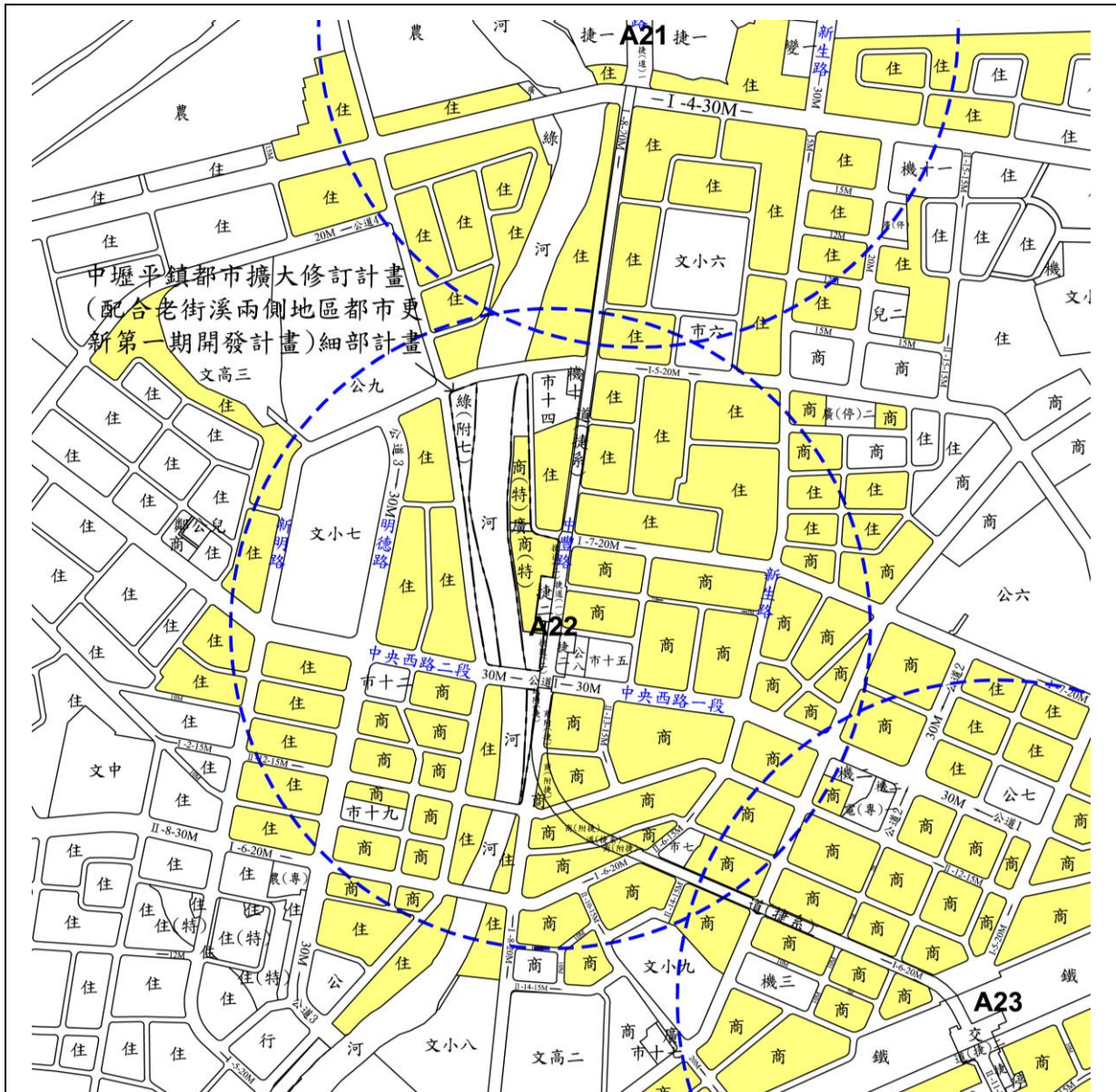


圖例

- 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。

附圖 1-5 機場捷運 A21(中壢平鎮都市計畫部分)車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

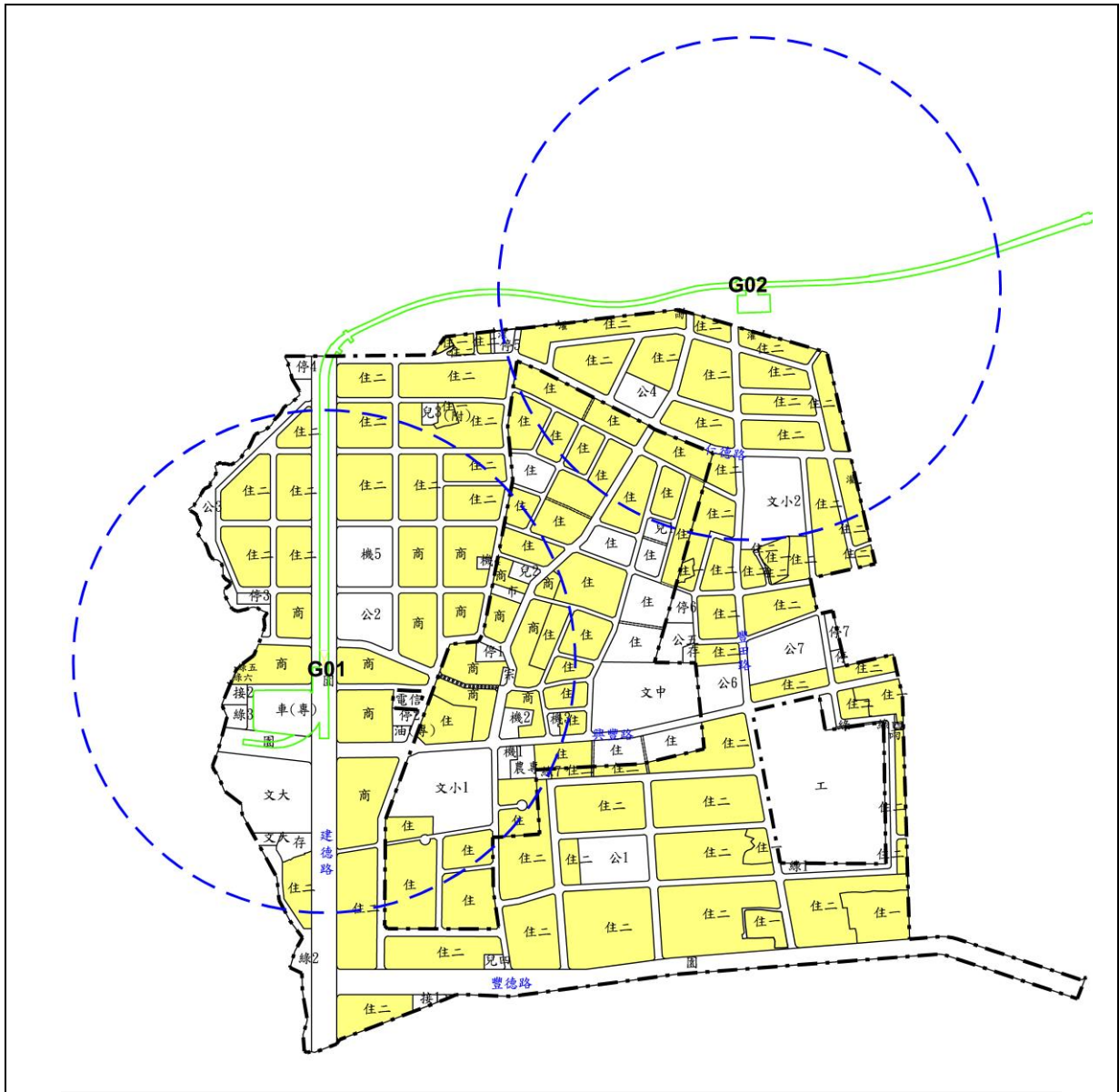
- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 1-6 機場捷運 A22 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



附圖 2 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍

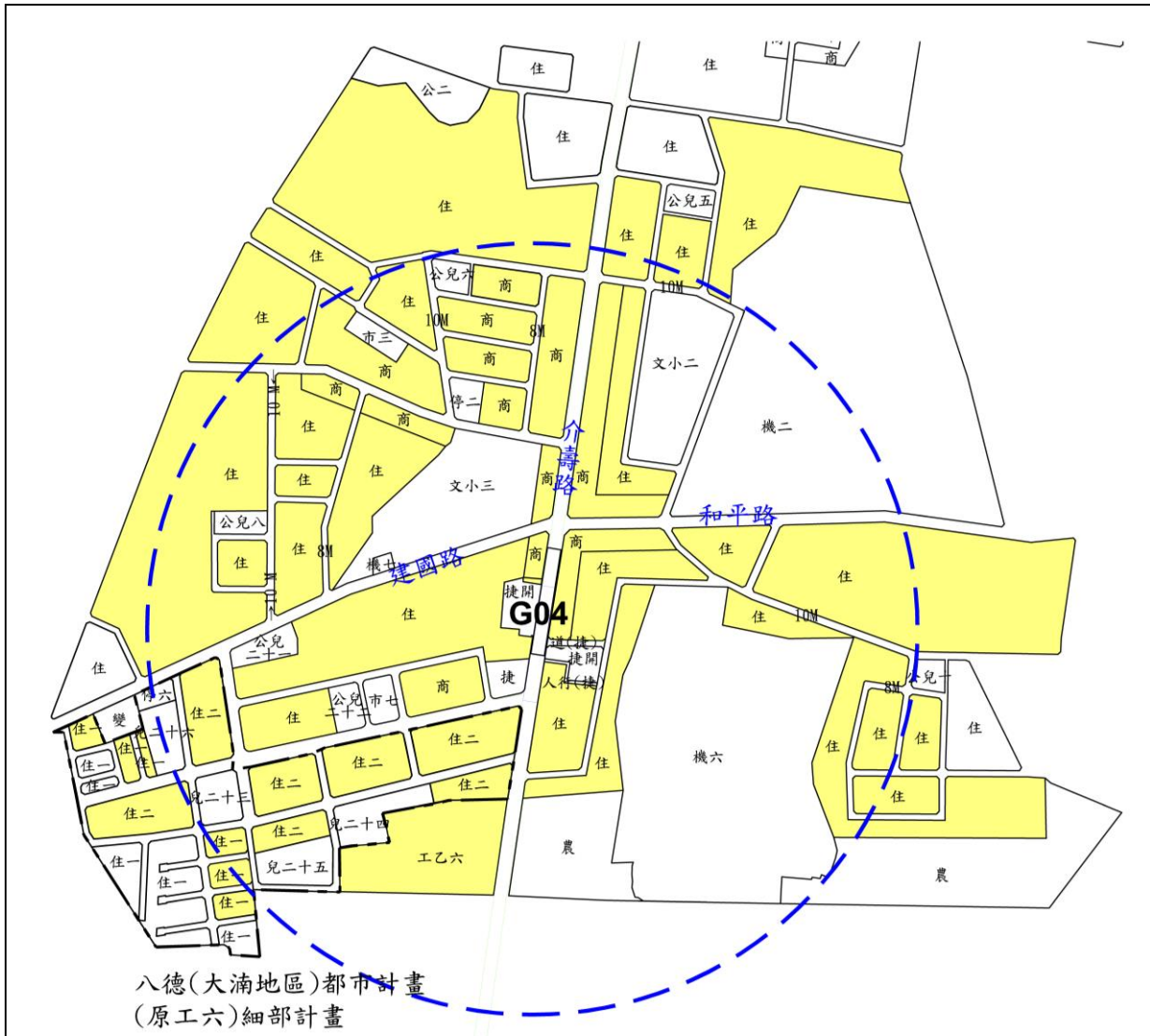


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 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。

附圖 2-1 捷運綠線 G01、G02 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



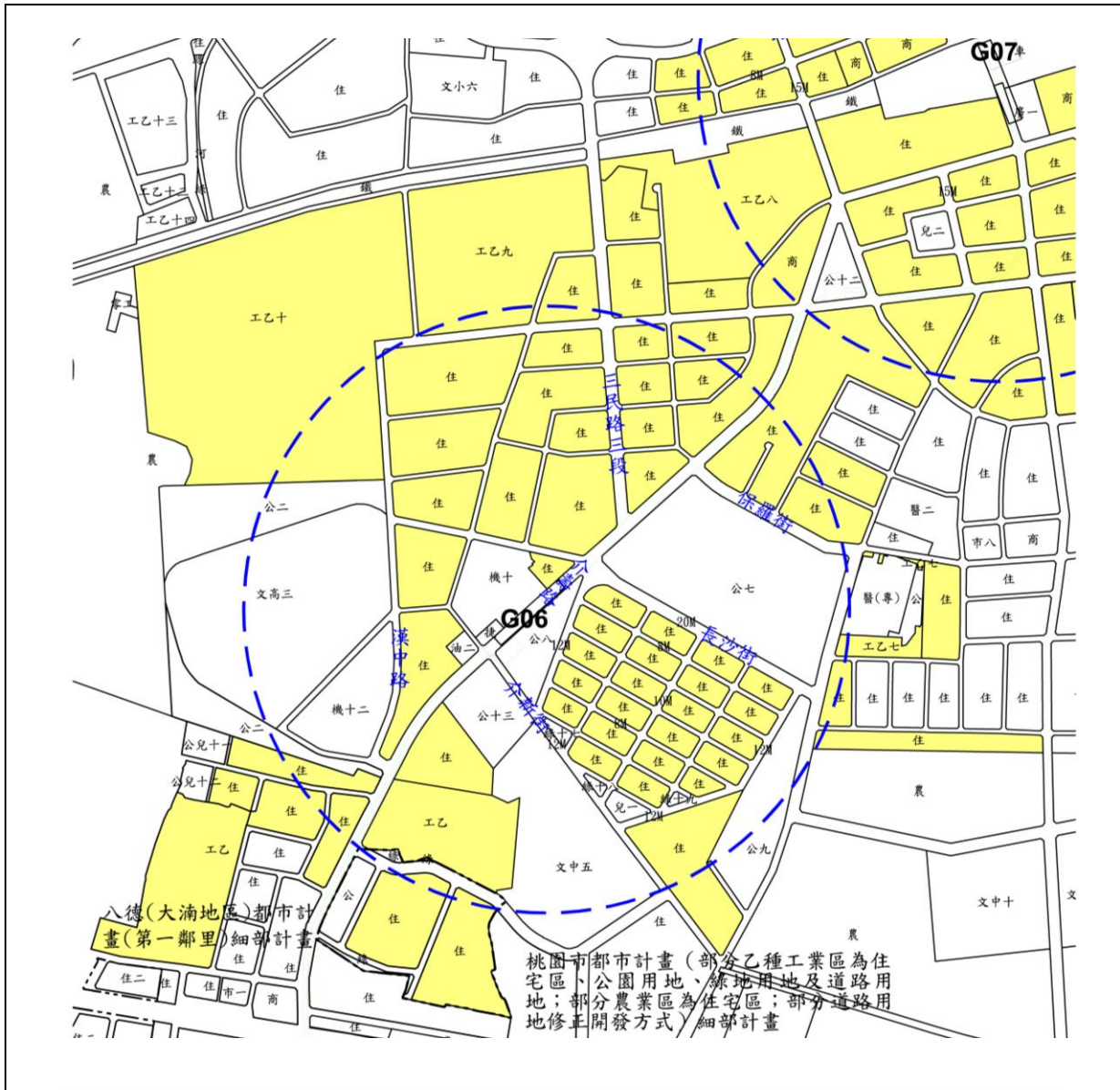
圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-2 捷運綠線 G04 車站周邊增額容積實施範圍示意圖





圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-4 捷運線 G06 車站周邊增額容積實施範圍示意圖





圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 2-6 捷運線 G08 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓臨接計畫道路皆未達8公尺
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 2-7 捷運綠線 G09 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

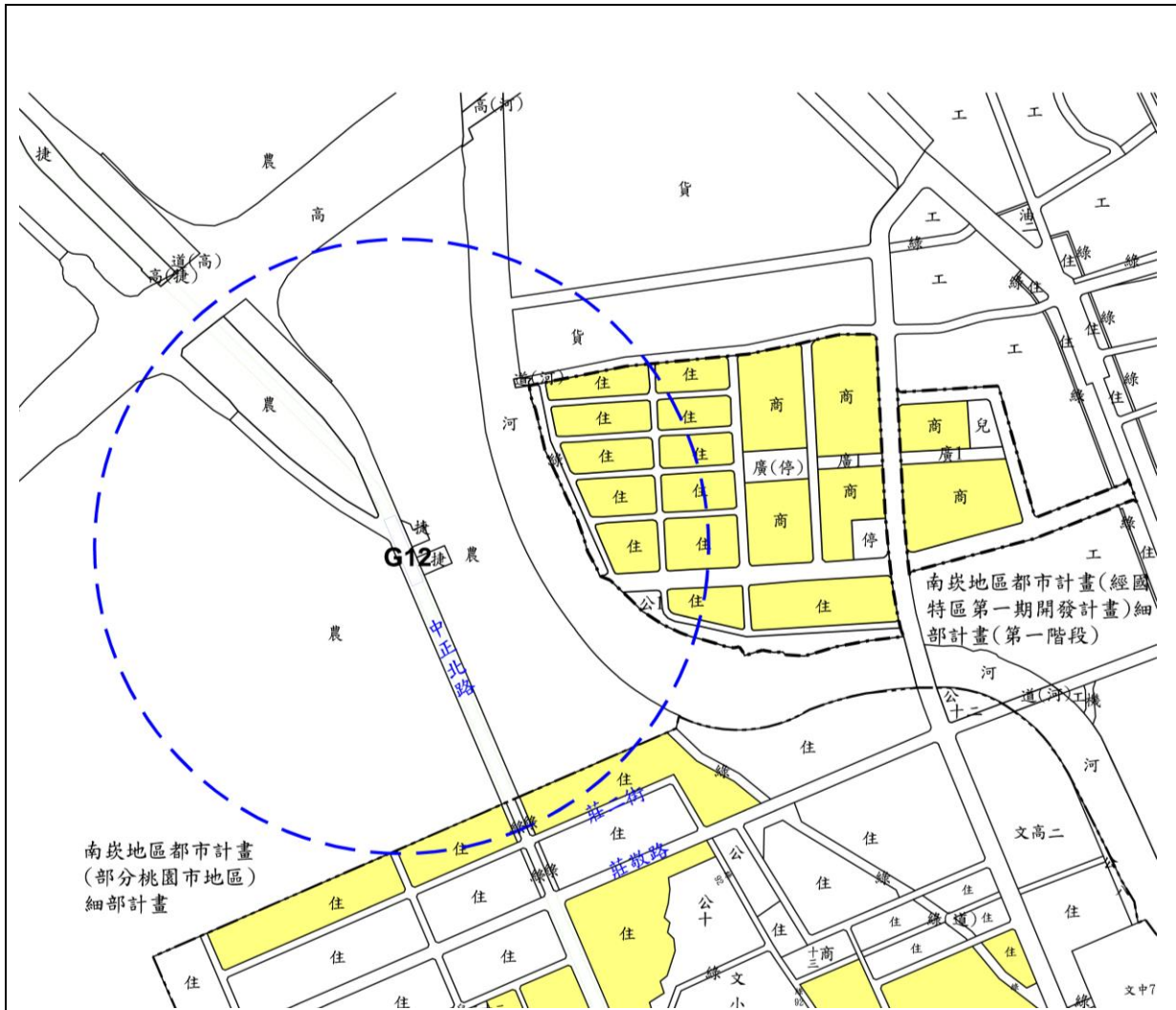


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-8 捷運綠線 G10、G11 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

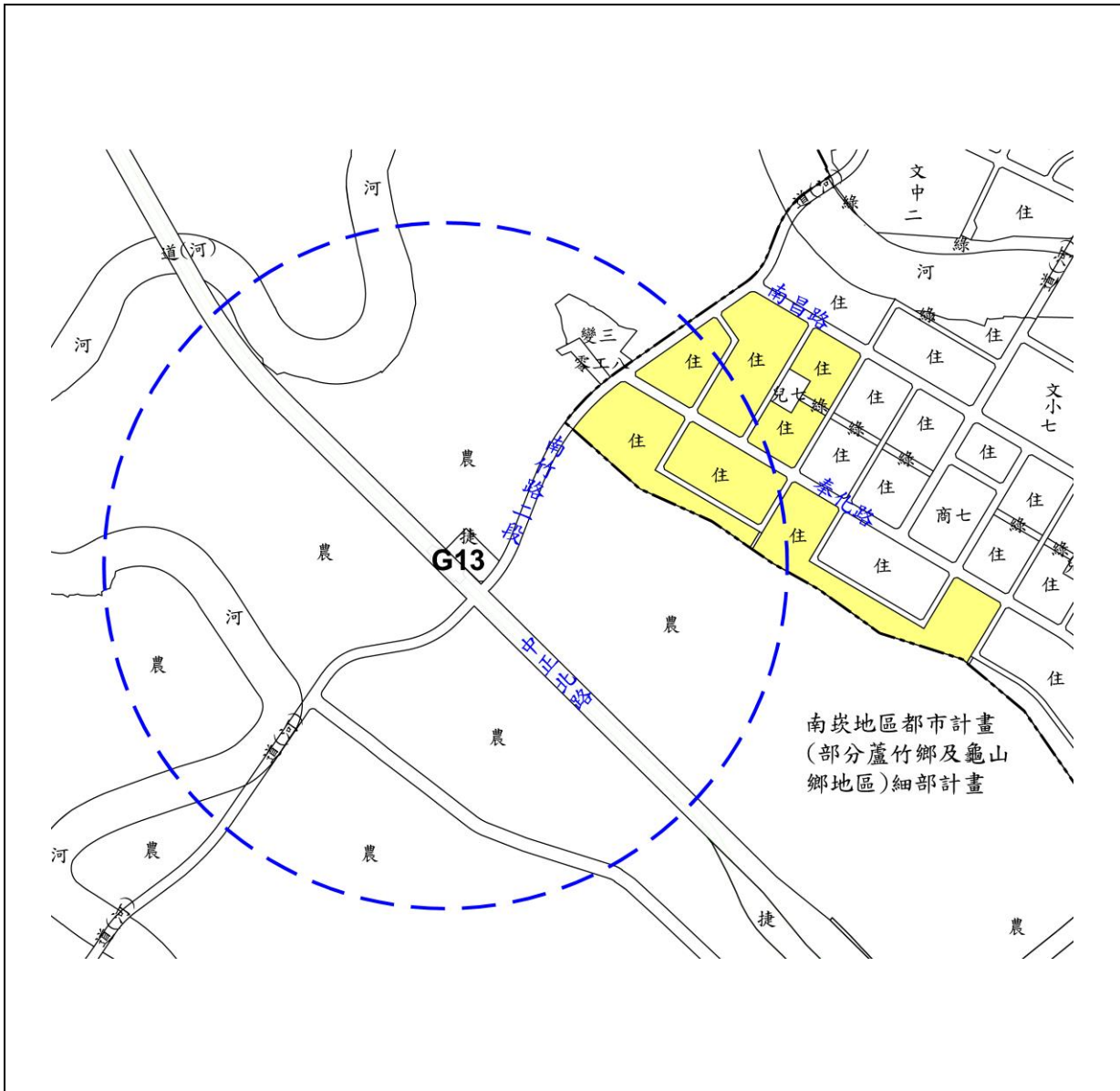


圖例

- 增額容積實施範圍
- 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。

附圖 2-9 捷運綠線 G12 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



南崁地區都市計畫  
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫

圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-10 捷運綠線 G13 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-11 捷運綠線 G13a 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

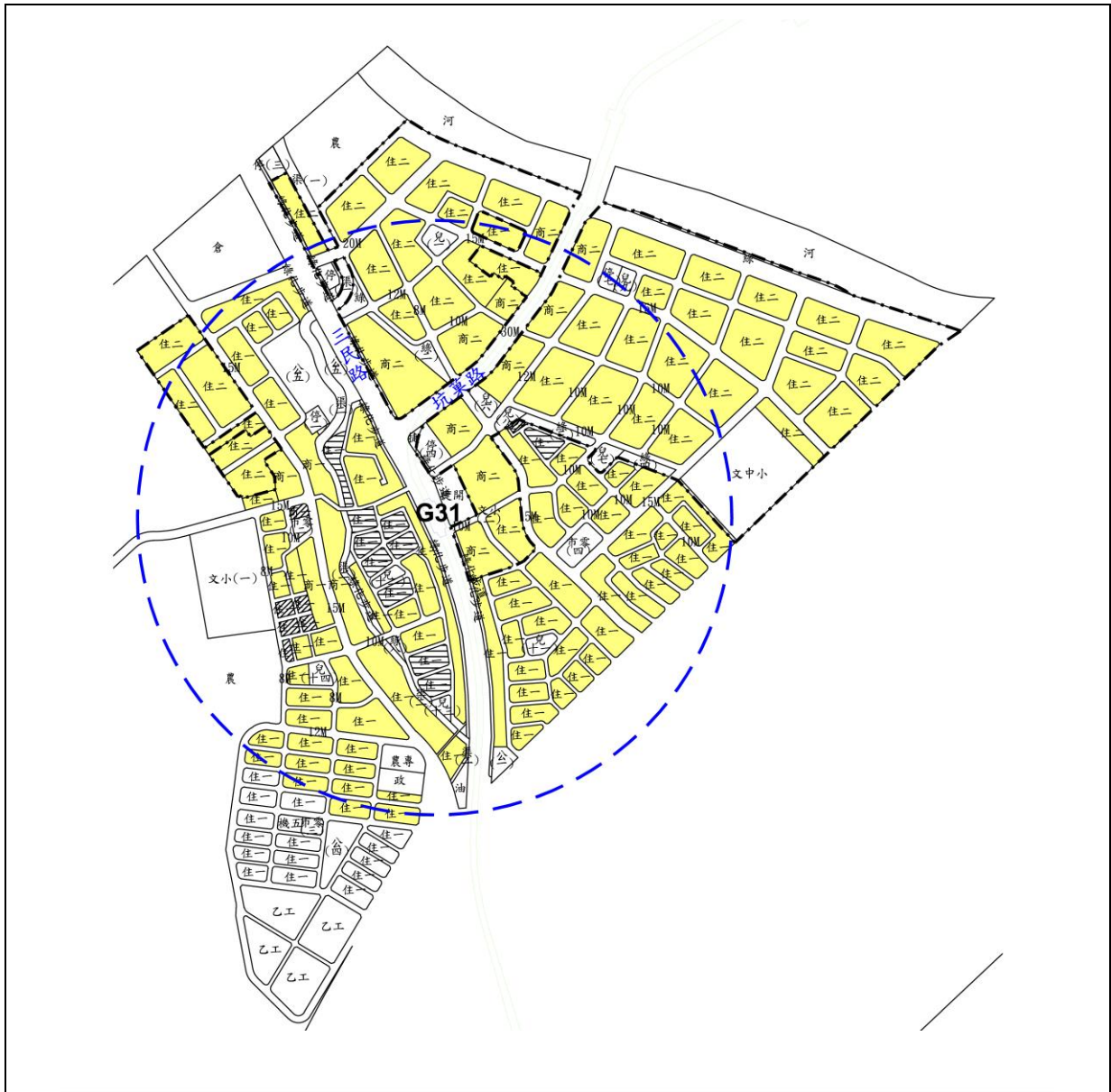


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-12 捷運綠線 G14 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 整體開發區範圍線
- 街廓臨接計畫道路皆未達8公尺
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 2-13 捷運綠線 G31 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

附件一

符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

## 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 林晉羽  
電話：03-3322101#5101  
電子信箱：10019184@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年10月20日  
發文字號：府都行字第1090262481號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府辦理「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地  
使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案」符合都市  
計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略  
以：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣  
(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)之重  
大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參  
酌下列四項原則逕予認定者。

- (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計  
畫者。
- (二)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重  
大建設者。
- (三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以  
上經費興建之重大設施者。
- (四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市  
計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

都市行政科 109/10/20 15:34

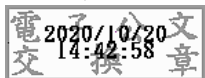


191090037842 無附件

二、考量本市機場捷運線(A)及航空城捷運線(G)實施增額容積制度為列入本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，旨案係為振興本市都市計畫土地發展及推動捷運車站周邊各項公共建設，變更捷運車站周邊地區適用增額容積之相關規定，本府同意得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：



裝

訂

線

22

附件二

桃園市都市計畫委員會第 54 次會議紀錄

## 桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓  
承辦人：陳映中  
電話：3322101#5227  
電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第2案)

發文日期：中華民國109年12月22日  
發文字號：府都計字第1090317537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109年12月7日第54次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年12月1日府都計字第1090286463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、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議

副本：桃園市議會、龜山區籍市議員(討論第1案)、桃園區籍市議員(討論第2案)、平鎮區籍市議員(討論第2案)、八德區籍市議員(討論第2案)、大園區籍市議員(討論第2案)、中壢區籍市議員(討論第2案)、蘆竹區籍市議員(討論第2案)、楊梅區籍市議員(討論第3案)、桃園市立幸福國民中學(討論第1案)、三立影城股份有限公司(討論第3案)、財政部國有財產署(討論第1案)、財政部國有財產署北區分署桃

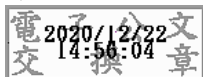
都市行政科 109/12/22 15:49



191090046356 無附件



園辦事處(討論第3案)、桃園市政府教育局(討論第1案)、桃園市政府水務局(討論第1、3案)、桃園市政府地政局(討論第1、3案)、桃園市政府捷運工程局(討論第2案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第3案)、桃園市政府農業局(討論第3案)、桃園市政府工務局(討論第3案)、桃園市政府交通局(討論第3案)、桃園市政府經濟發展局(討論第3案)、桃園市政府環境保護局(討論第3案)、桃園市政府文化局(討論第3案)、桃園市政府建築管理處(討論第2案)、桃園市龜山區公所(討論第1案)、桃園市桃園區公所(討論第2案)、桃園市平鎮區公所(討論第2案)、桃園市八德區公所(討論第2案)、桃園市蘆竹區公所(討論第2案)、桃園市大園區公所(討論第2案)、桃園市中壢區公所(討論第2案)、桃園市楊梅區公所(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第2案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第2案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)



裝

訂

線

第2案：審議「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案」

說明：

一、辦理緣起：

桃園市為落實 TOD 永續都市規劃理念，並結合土地發展適度挹注大眾運輸建設經費，已配合於大眾運輸車站周邊所屬都市計畫，辦理都市計畫變更及土地使用分區管制要點新(修)訂，增訂實施增額容積規定，包含南崁地區都市計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫、中壢平鎮都市計畫、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、大園(菓林地區)都市計畫。

為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，整合現行各細部計畫增額容積相關規定，並增修訂增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定，為後續執行之一致性，爰辦理本案。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置與實施範圍：詳計畫書、圖 1、附圖 1 及附圖 2。

六、變更內容：詳計畫書及表 1。

七、辦理歷程：

(一)109 年 10 月 16 日起公告展覽 30 日，並於 109 年 10 月 26 日上午 10 時於蘆竹區公所、下午 2 時於大園區公所；109 年 10 月 30 日上午 10 時於中壢區公所、下午 2 時於平鎮區公所；109 年 11 月 2 日上午 10 時於桃園區公所、下午 2 時於八德區公所舉辦公開展覽說明會。

(二)109 年 10 月 23 日召開本市都市計畫委員會專案小組第 1 次會議。

(三)109 年 12 月 2 日召開本市都市計畫委員會專案小組第 2 次會議。

八、公民或團體陳情意見：共計 2 件，詳表 3。

九、本案業依本市都市計畫委員會專案小組初步建議意見修正，詳表 1（變更內容綜理表）、表 2（土地使用分區管制要點修正對照表）、附圖 3（變 2(2)調整增額容積實施範圍），爰提會討論。

決議：變更內容綜理表及土地使用分區管制要點決議詳表 1、表 2，其餘依照專案小組初步建議意見通過。



## 壹、變更內容

表 1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更前	變更後			
1	桃園市 19 案細部計畫	土地使用分區管制要點已訂定增額容積相關規定	土地使用分區管制要點增修訂	<p>1. 因應捷運場站周邊地區發展特性，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，並將現行各細部計畫增額容積相關規定整合為本計畫案，以利後續執行之一致性。</p> <p>2. 增修訂內容包含研擬增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定。</p>	修正後土地使用分區管制要點詳表 2。	修正後土地使用分區管制要點詳表 2
2	(1) 捷運機場線（藍線）之 A10 及 A20 區段徵收區、航空城捷運線（綠線）之 G31 站菓林市地重劃區、G01 站及 G02 站八德（八德）區段徵收區、	增額容積實施範圍已劃定	擴大增額容積實施範圍	1. 捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋之整體開發區（含括率大於 50%），考量其區內公共設施機能健全，整體都市環境優於其他都市計畫區，爰全區納入增額容積適用範圍。包含機場捷運線（藍線）之 A10 及 A20 區段徵收區，航空城捷運線（綠線）	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變更前	變更後			
	G05 八德大勇市地重劃區、G12 經國重劃區			<p>之 G31 站菓林市地重劃區、G01 站及 G02 站八德（八德）區段徵收區、G05 站八德大勇市地重劃區。</p> <p>2.另考量南崁新市鎮都市計畫（經國特區第一期開發計畫）之 G12 站經國重劃區，商業區容積率較低，為加速開發提高土地使用效能，爰全區納入增額容積適用範圍。</p>		
	(2) 桃園市 19 案細部計畫		<u>調整增額容積實施範圍</u>	<u>為落實增額容積實施範圍劃設原則，參照都市計畫法桃園市施行細則所定街廓之意旨，調整屬同一街廓未納入實施範圍者。</u>	照新增變更內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。

表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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，實施範圍如附圖 1、附圖 2。</p>	照案通過。	--	照專案小組初步建議意見通過。
<p>二、申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，應設置公益性設施並捐建予市府，始得申請增額容積。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p>	<p>考量是否降低大規模基地開發意願，重新檢視公益性設施機制屬強制或鼓勵性質。</p>	<p>為避免降低大規模基地開發意願，爰調整為鼓勵性質，由申請人彈性選擇設置公益性設施，修正後條文如下：</p> <p>一、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。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p><u>前項公益性設施應與增額容積同時申請，公益性設施設置之需求項目詳本要點第五點。</u></p>	<p>因第五點載明需求項目另行公告，刪除本點公益性設施設置之需求項目詳第五點之文字，修正後條文如下：</p> <p>一、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。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p>

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<u>前項公益性設施應與增額容積同時申請。</u>
<p>三、前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)公益性設施之</p>	<p>1、請再考量公益性設施之設置彈性，重新檢視是否僅限於第一層、第二層及第三層。</p> <p>2、因增額容積係永久性土地價值，本要點增額容積上限為 20%，如公益性設施因建築設計致不足 5%，應不得再申請增額容積。</p>	<p>修正後條文如下：</p> <p>三、前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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、昇降設備及通道。</p> <p>(三)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% (不得低於 4%)，經本府核准者，不足之面積應申請增額容積。</p>		<p>入口及 <u>2 公尺以上</u> 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 <u>2 公尺以上</u> 連接至建築線之戶外通道。</p> <p>(三) 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%，<u>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>	

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>四、捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），並以估價方式計算，以實際捐贈之低樓層公益性設施市價，換算高樓層相當市價之容積數額。</p>	<p>考量本點「高樓層」無相關法令定義，建議採平均單價估價。</p>	<p>為利後續執行，本點估價計算請以公式化方式描述，修正後條文如下：</p> <p>四、捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：</p> <p>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。</p> <p>前項單價及總價值以估價方式計算。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>五、公益性設施經本府檢討該基地區位及條件特殊無設置必要者，得改以折繳增額容積價金，折繳價金計算以增額容積估價方式辦理，並核予基準容積率 5% 之容積。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量各都計區公益性設施需求不同，重新檢視達規模建築基地之公平性議題。</li> <li>2. 考量上述公平性，建議如無需求，不再給予基準容積率 5% 之容積。</li> <li>3. 評估經市府同意得改以折繳增額容積</li> </ol>	<p>刪除本點。</p> <p>理由：</p> <p>配合第二點規定捐建公益性設施為鼓勵性質，故無折繳代金取代設置之必要性。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

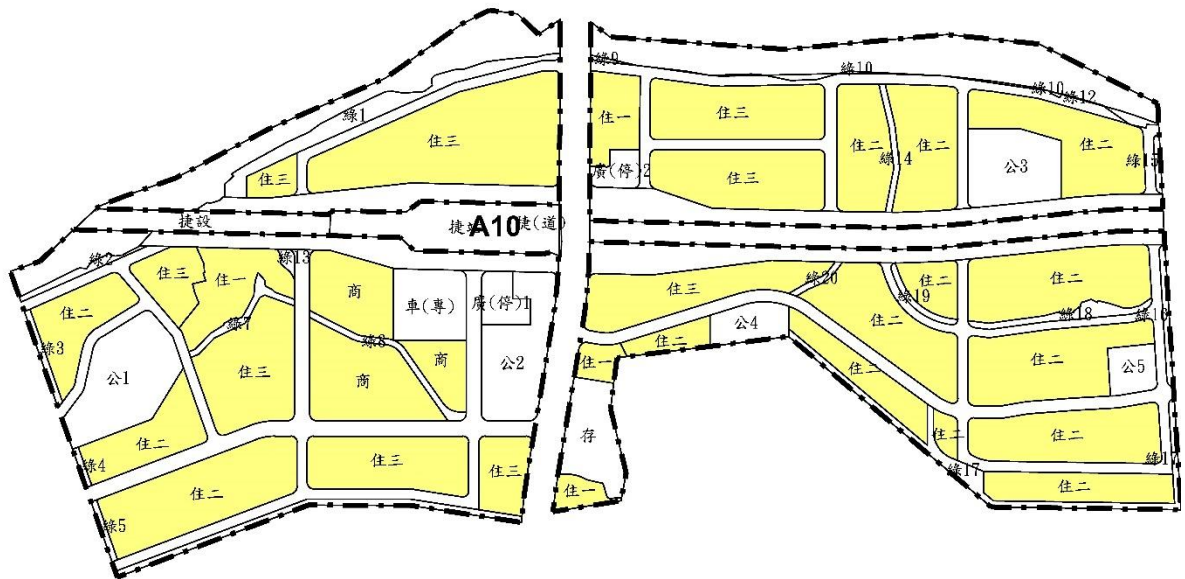
公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	價金方式辦理，是否仍需繳納管理維護費用。		
六、本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。	照案通過。	點次調整。 <u>五</u> 、本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。	照專案小組初步建議意見通過。
七、公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。	照案通過。	請補充於核發使用執照後未完成捐贈之處理方式，修正後條文如下： <u>六</u> 、公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及 <u>繳納保證金</u> ，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。	照專案小組初步建議意見通過。
八、實施範圍內之建築基地不得為下列土地： (一)位於山坡地之土地。但其面積達 3,000 平方公尺以上、基準容積率小於 120% 之工業區基地，平均坡度經建築師或相關專業技師實測簽證	回歸山坡地及文化資產保存相關規定辦理。	刪除本點。 理由： 回歸山坡地及文化資產保存相關規定辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>小於 15% 者，不在此限。</p> <p>(二)臨接經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地。但經本市都市設計審議通過者，不在此限。</p>			
<p>九、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。</p>	照案通過。	<p>點次調整。</p> <p><u>七</u>、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。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
<p>十、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</p>	照案通過。	<p>點次調整。</p> <p><u>八</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。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>法令規定。</p>			
<p>十一、已申請或領得建造執照之建築基地，其依規定申請增額容積者，得適用原建造執照申請時之法令規定。</p>	<p>修正後條文如下：            十一、已申請或領得建造執照之建築基地，<u>且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積</u>，得適用原建造執照申請時之法令規定。            理由：            為保障已申請或已領得建造執照之建築基地，且不限縮</p>	<p>點次調整。  <u>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，得適用原建造執照申請時之法令規定。</u></p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

公展草案條文	109.11.23 第 1 次市都委會專案小組初步建議意見	109.12.02 第 2 次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	其申請增額容積之權利，並考量建造 2 照合一適用情形，調整條文內容。		
十二、本計畫案公告之生效日起，除本要點第十點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。	照案通過。	點次調整。 十一、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。	照專案小組初步建議意見通過。
	請考量除增額容積規定外，其他退縮建築、開放空間綠化等依循之管制規定，增訂說明，以避免執行疑義。	增訂條文如下： 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。 理由： 考量除增額容積規定外，其他退縮建築、開放空間綠化等依循之管制規定，以避免執行疑義。	照專案小組初步建議意見通過。

**附圖 1 機場捷運車站周邊增額容積實施範圍**  
**(依專案小組初步建議意見修正後內容)**

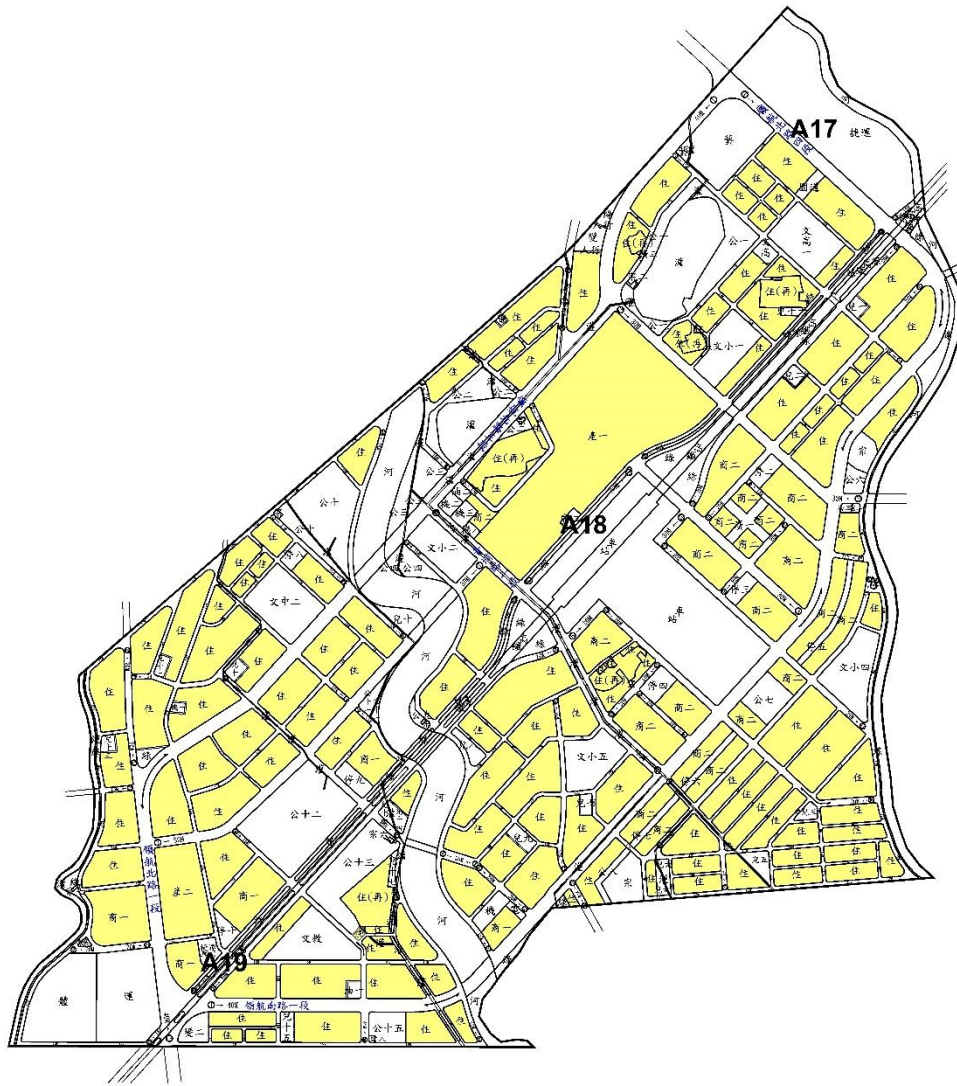


圖例


- 增額容積實施範圍
- 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。

附圖 1-1 機場捷運 A10 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例



 增額容積實施範圍

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。

附圖 1-2 高速鐵路桃園車站特定區計畫機場捷運 A17、A18、A19 車站增額容積範圍示意圖



圖例

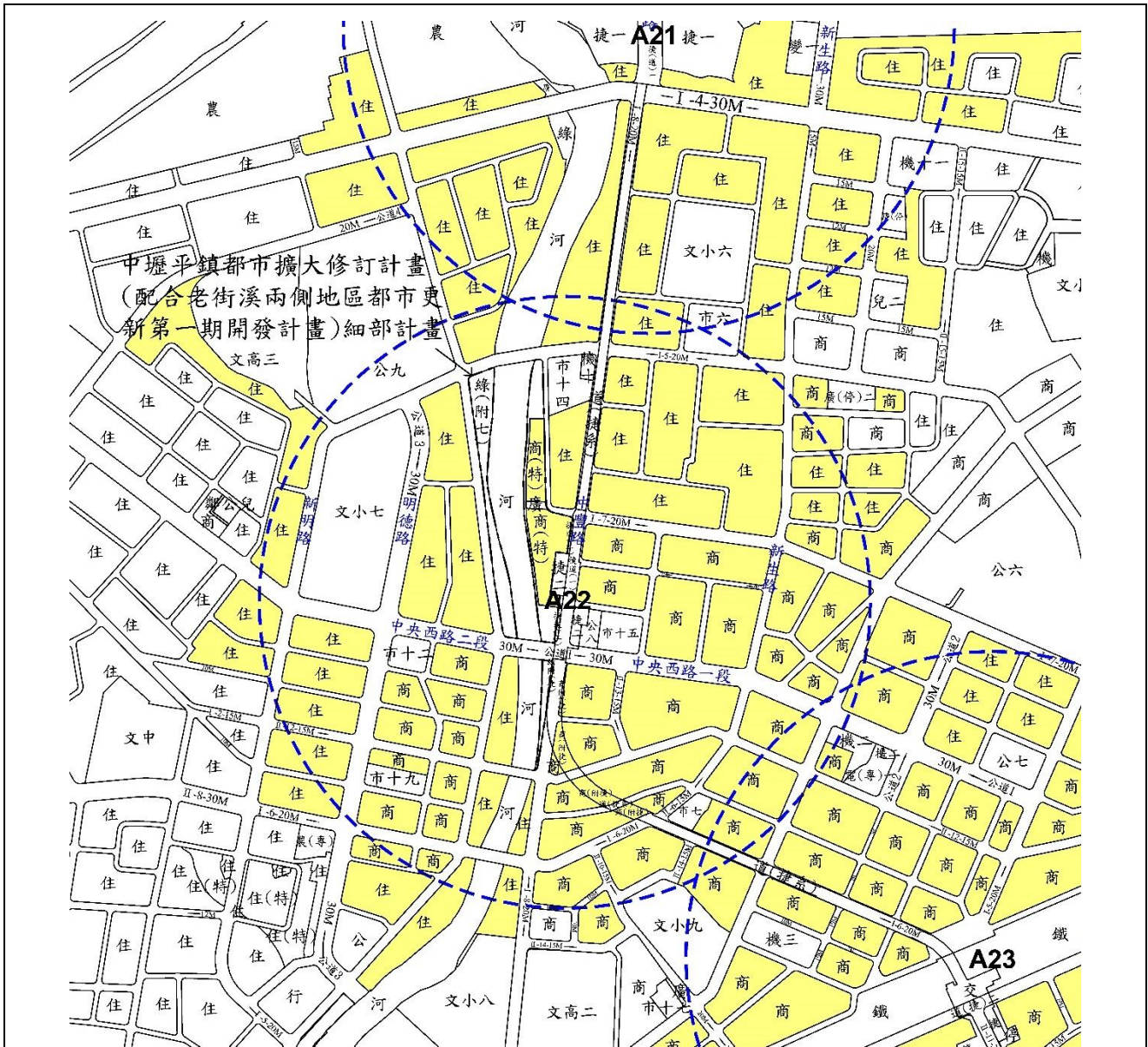
-  增額容積實施範圍
-  整體開發區範圍線

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。

附圖 1-3 機場捷運 A20 車站周邊增額容積實施範圍示意圖







圖例

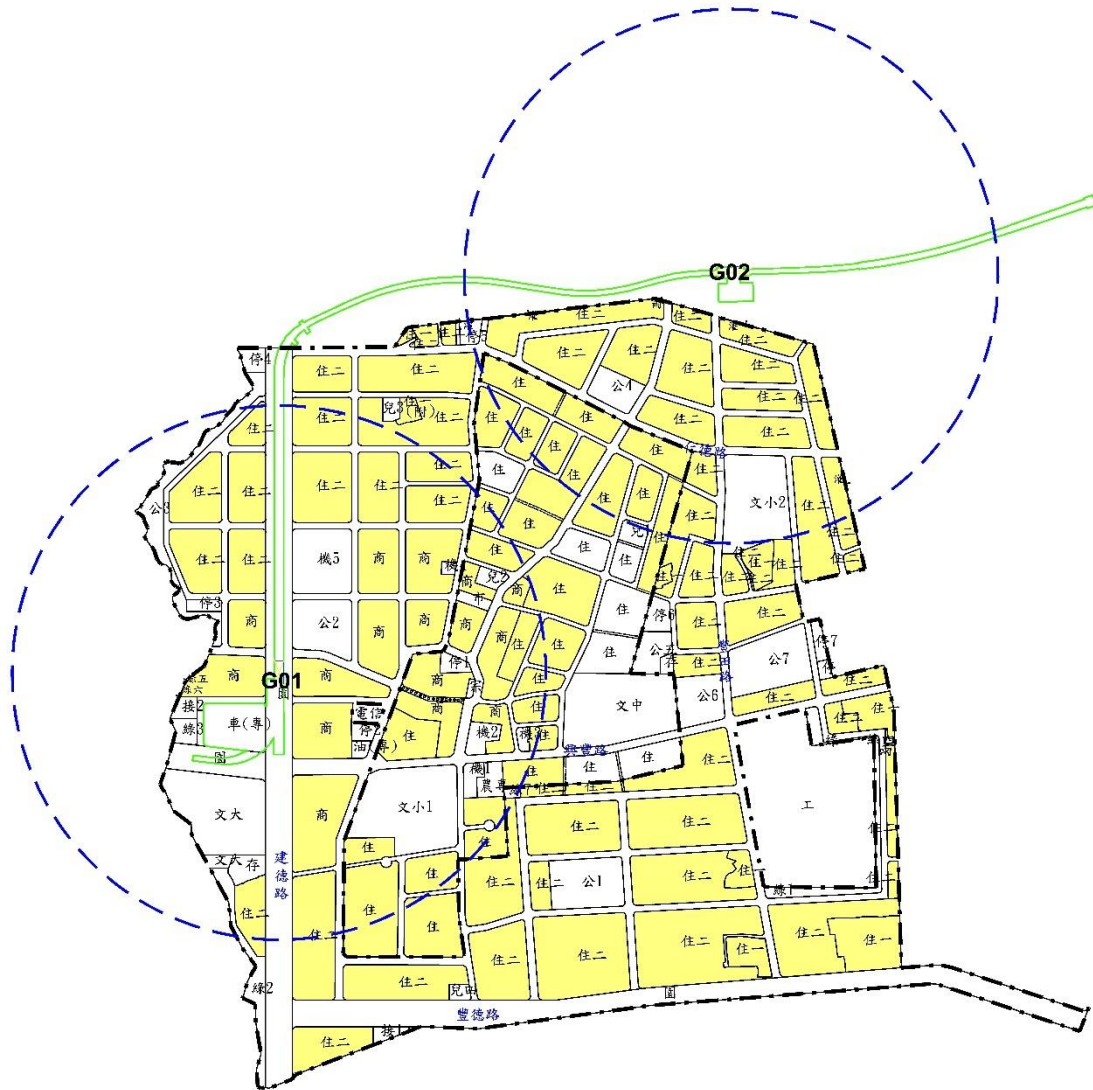
- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 1-6 機場捷運 A22 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



**附圖 2 捷運綠線車站周邊增額容積實施範圍**  
**(依專案小組初步建議意見修正後內容)**

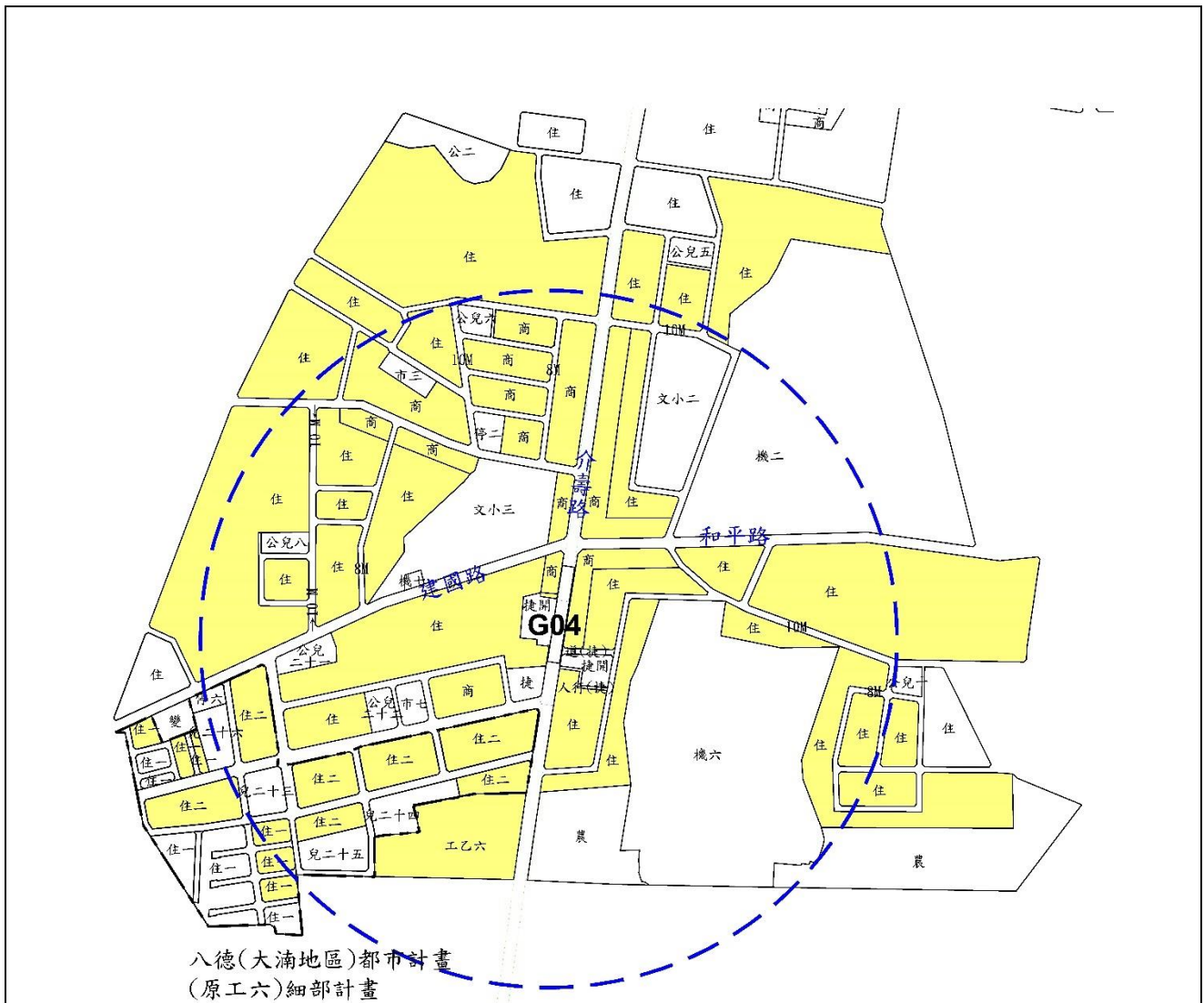


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 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。

附圖 2-1 捷運綠線 G01、G02 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-2 捷運綠線 G04 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



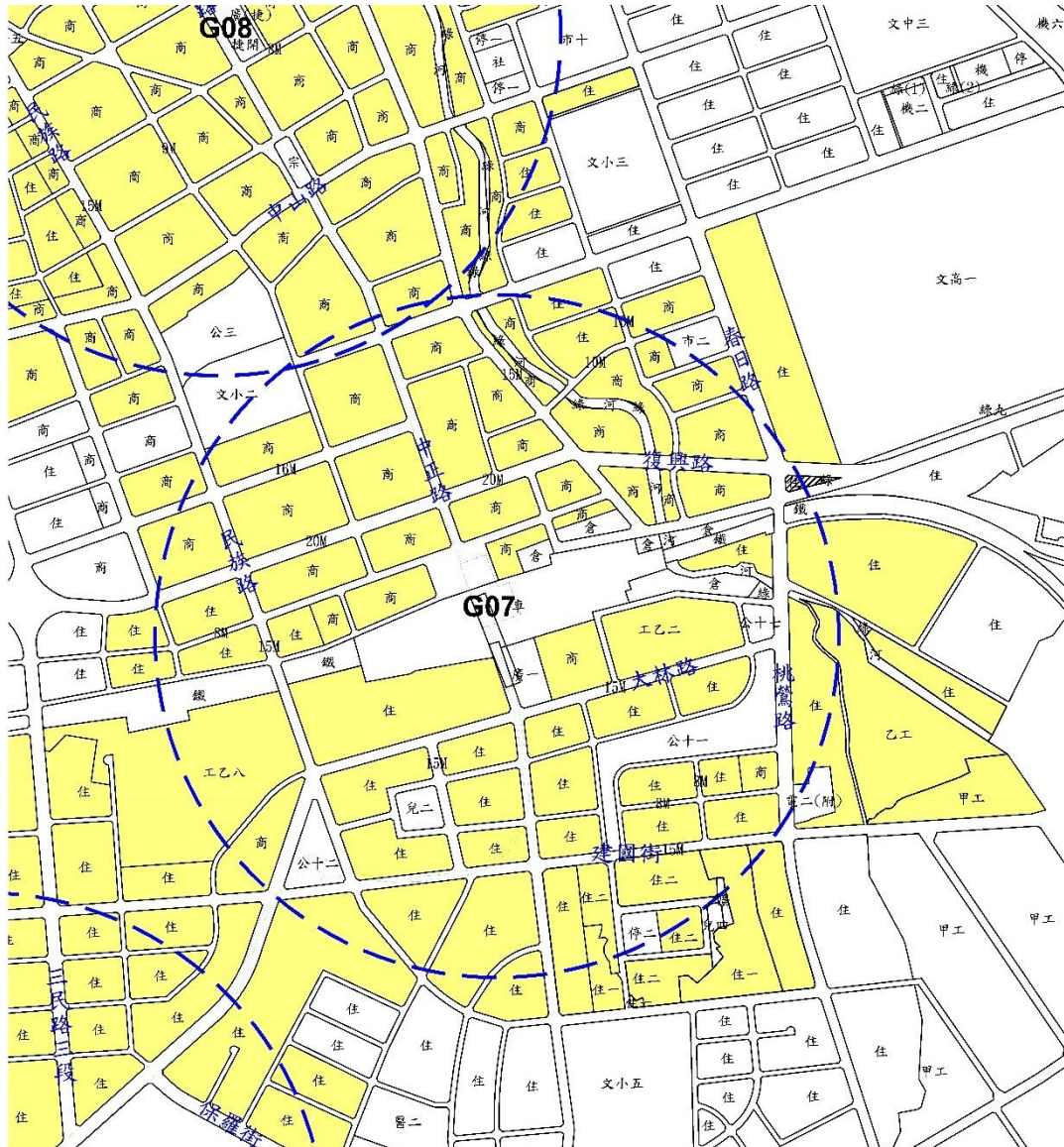
圖例

- 增額容積實施範圍
- 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。

附圖 2-3 捷運綠線 G05 車站周邊增額容積實施範圍示意圖





圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 2-5 捷運綠線 G07 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 2-6 捷運綠線 G08 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

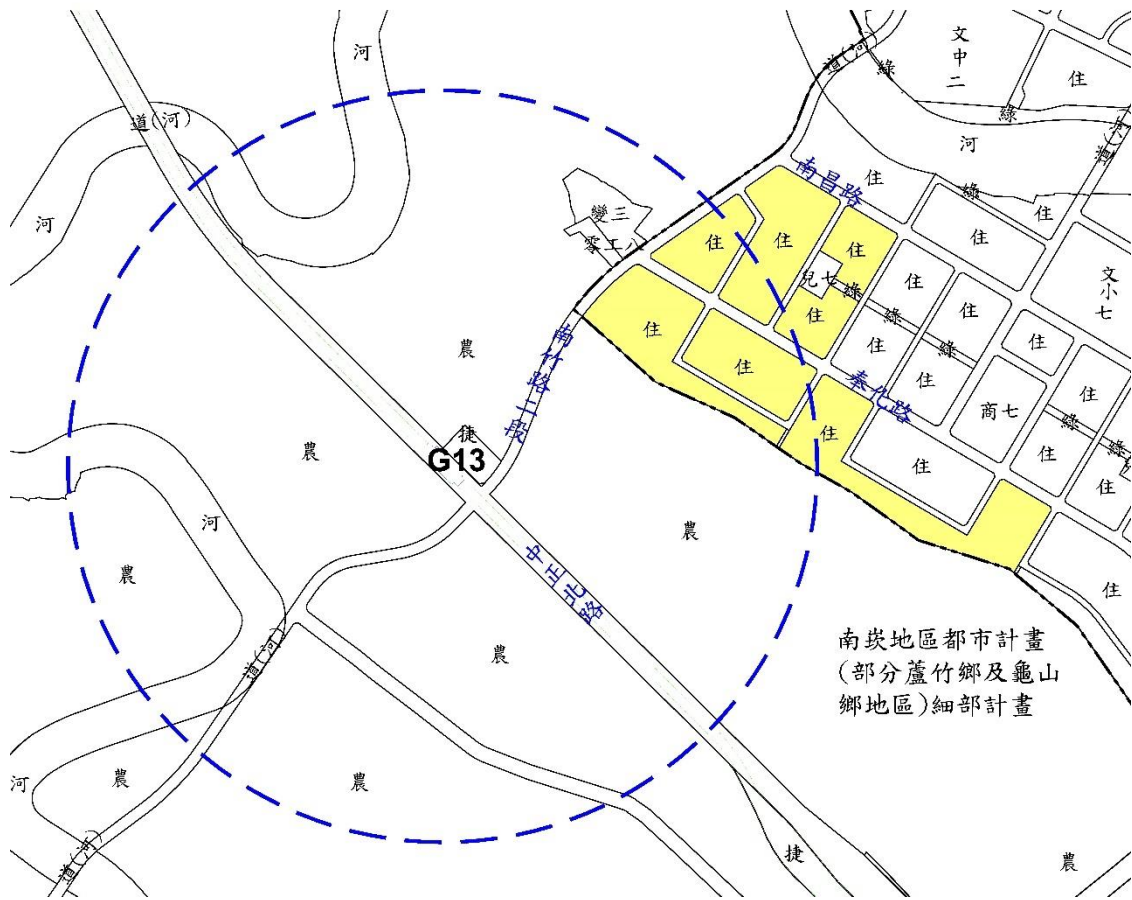
- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓臨接計畫道路皆未達8公尺
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 2-7 捷運綠線 G09 車站周邊增額容積實施範圍示意圖







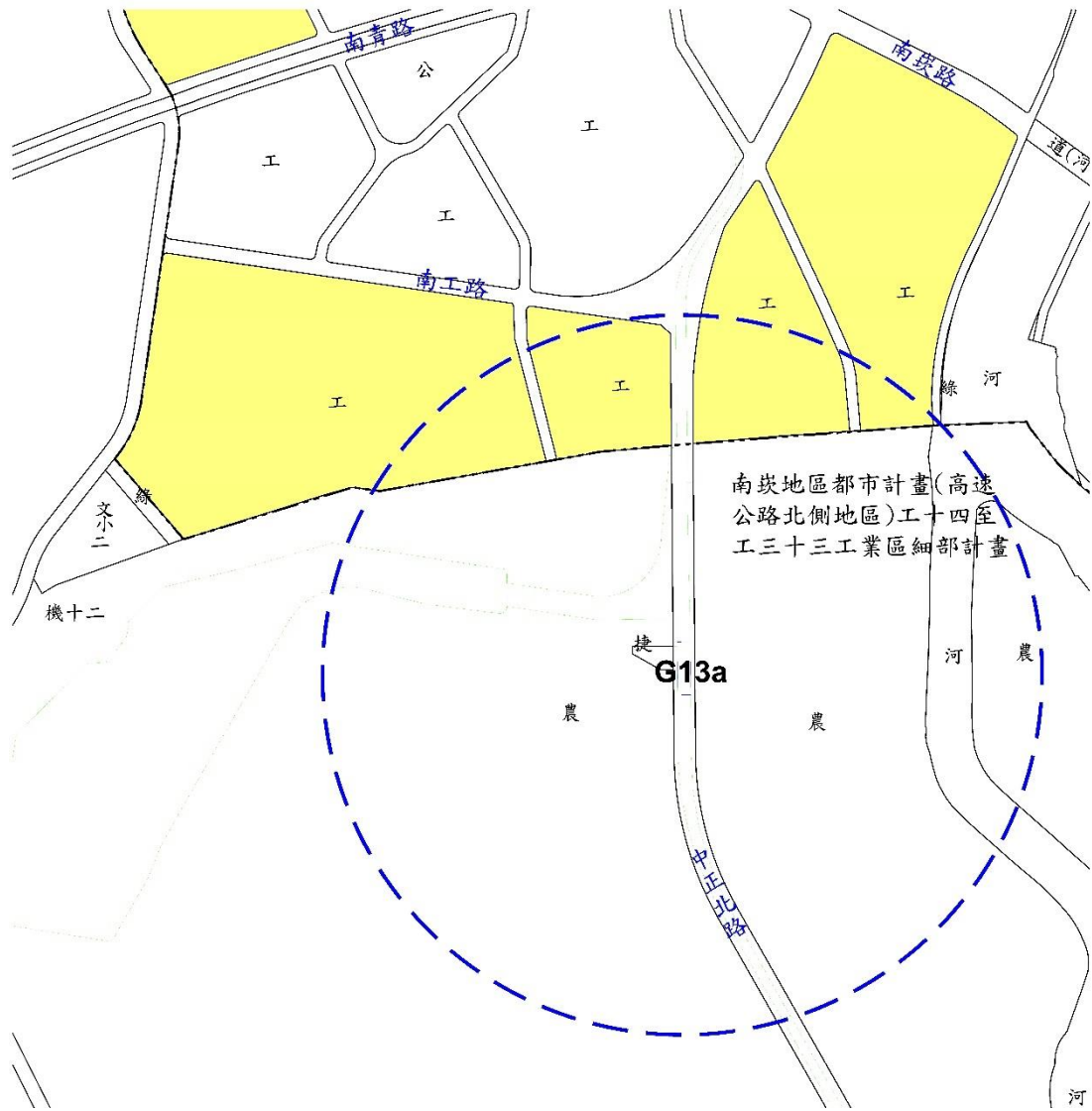
南崁地區都市計畫  
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫

圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-10 捷運綠線 G13 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-11 捷運綠線 G13a 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

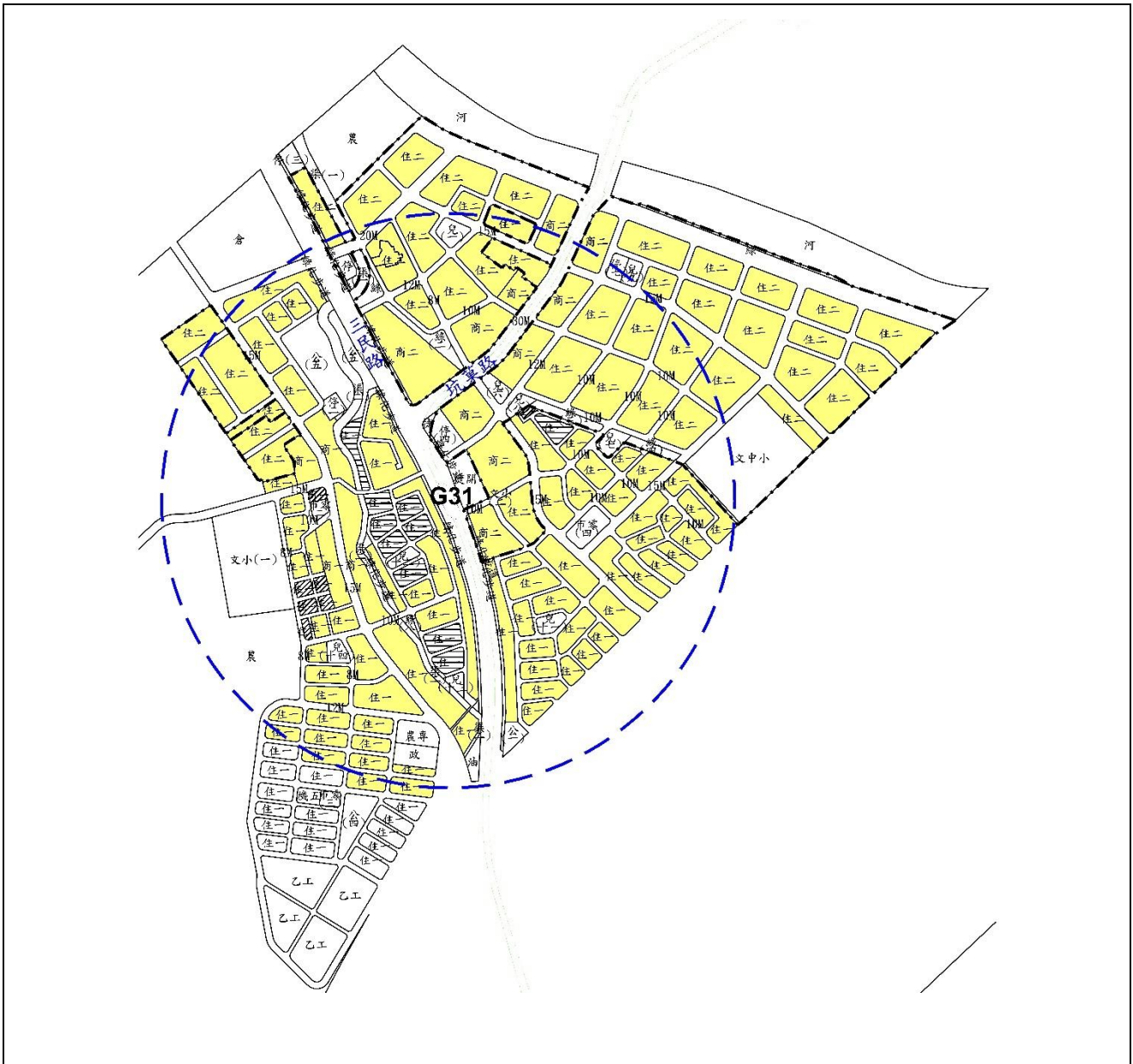


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 2-12 捷運綠線 G14 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

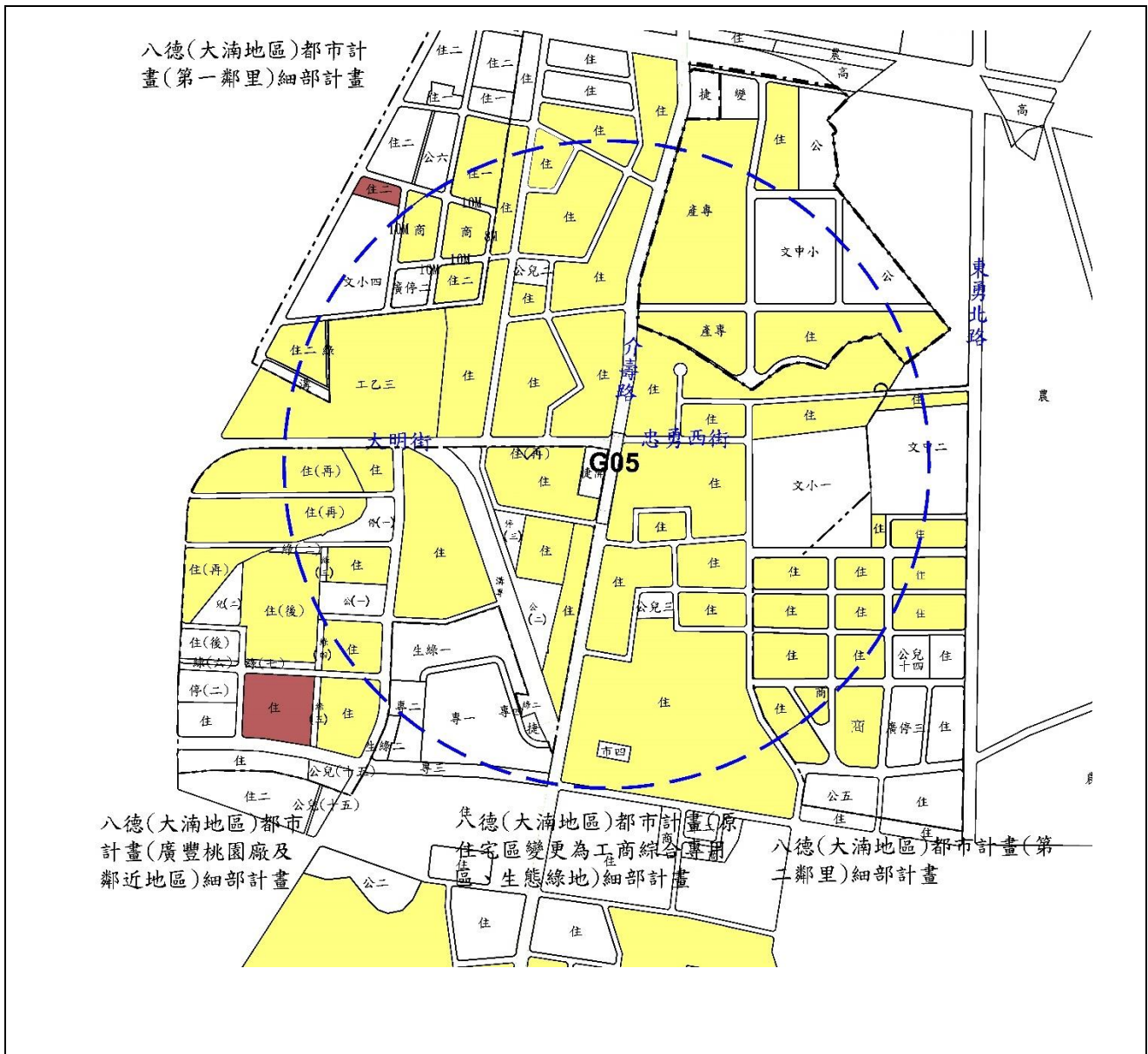
- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 整體開發區範圍線
- 街廓臨接計畫道路皆未達8公尺
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 2-13 捷運綠線 G31 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

**附圖 3 變 2(2)調整增額容積實施範圍**



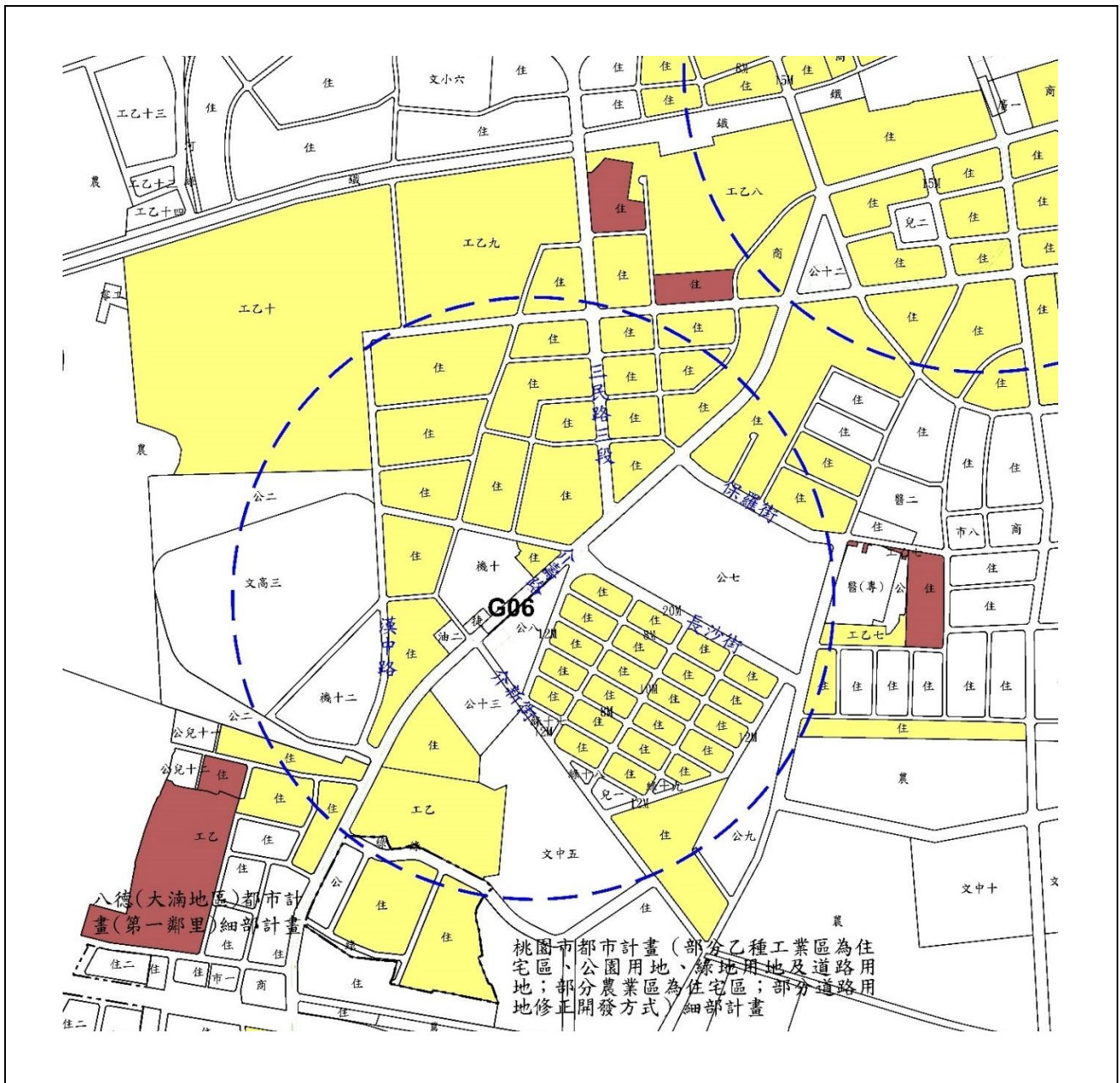


圖例

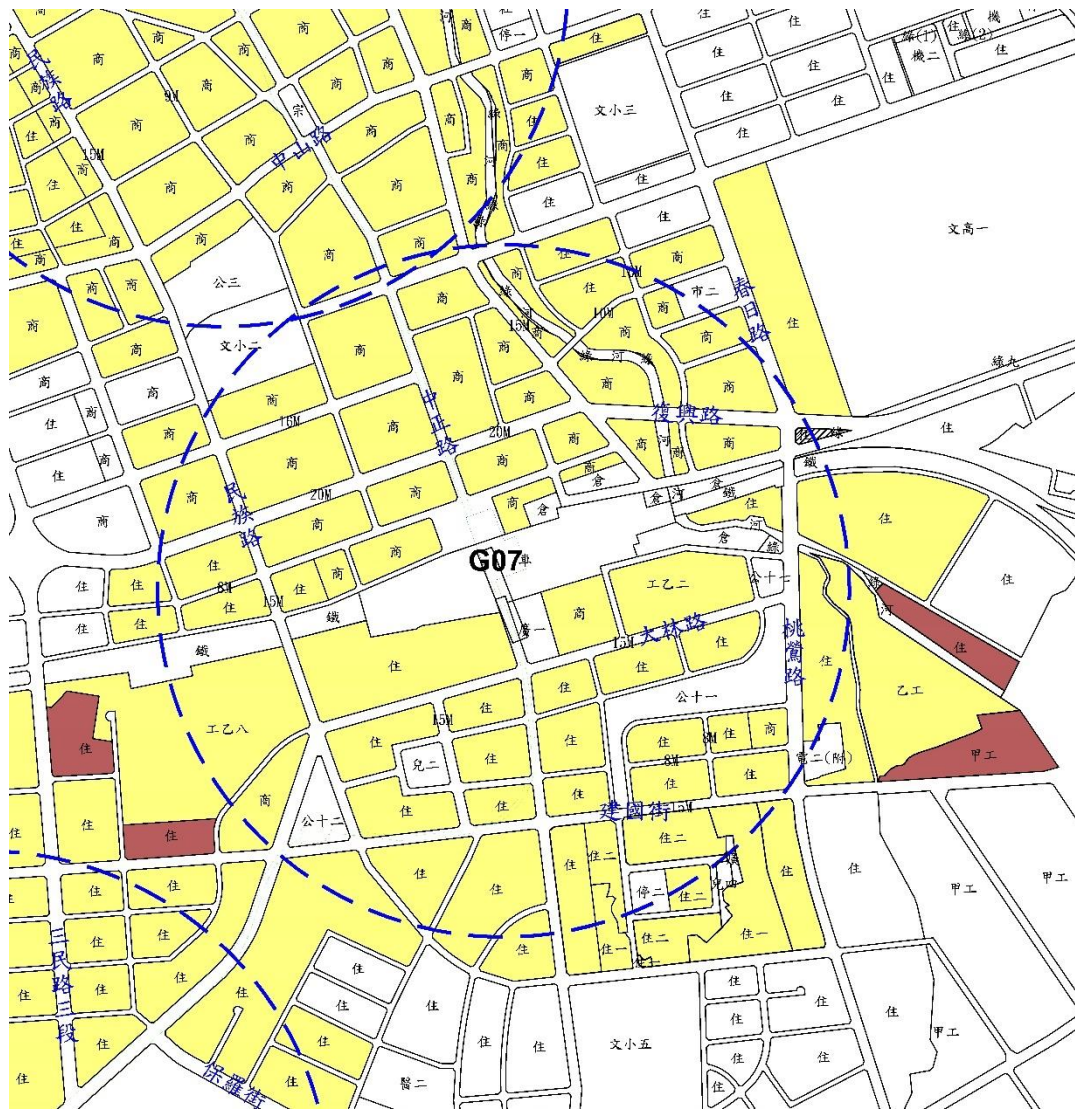
- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 整體開發區範圍線

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。

附圖 3-2 捷運線 G05 車站增額容積實施範圍調整示意圖



附圖 3-3 捷運綠線 G06 車站增額容積實施範圍調整示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 3-4 捷運綠線 G07 車站增額容積實施範圍調整示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

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。

附圖 3-5 捷運綠線 G08 車站增額容積實施範圍調整示意圖

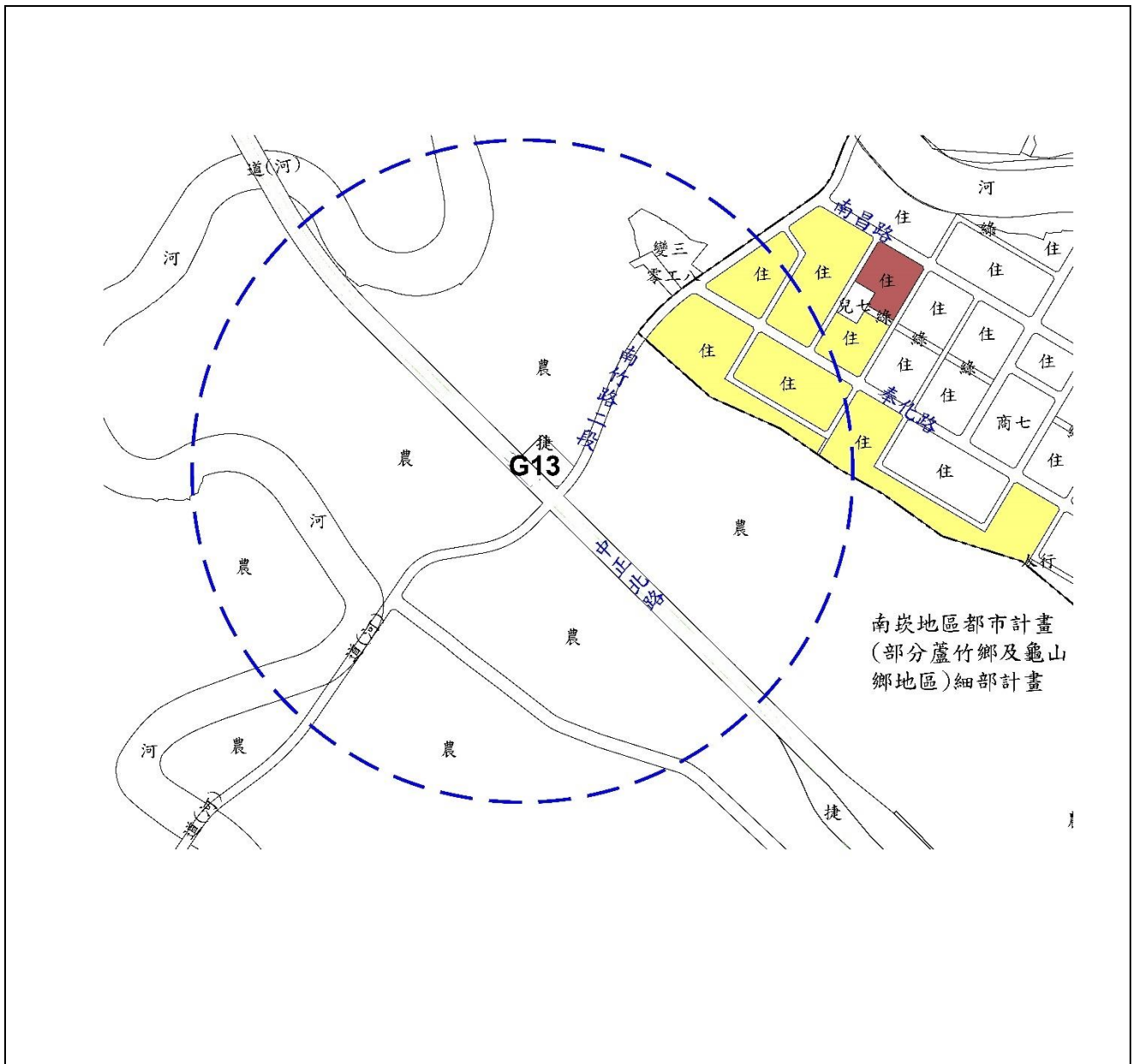


圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 3-6 捷運線 G10、G11 車站增額容積實施範圍調整示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 屬同一街廓應劃設者
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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。

附圖 3-7 捷運綠線 G13 車站增額容積實施範圍調整示意圖

表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	李○馨	--	未來增加公益性設施是否會與周邊的公共設施用地相互排擠？社區的設施會讓社區周邊的人使用，公益性效益有需要評估。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案規定設置之公益性設施係屬都市計畫劃定之公共設施用地以外，並依據社會發展需求即時提出公益空間需求（如：托嬰中心、日間照護等社會福利設施需求、活動中心或圖書館等文化機構設施），可直接提供鄰近居民使用，並可解決公共設施不足的問題。</li> <li>2. 另本案土地使用分區管制要點明訂本府將另行公告各機關公益性設施設置之需求項目及管理維護費用，未來將依各需求機關分析評估後公告，以明確規劃各公益設施之區位、項目及面積。</li> <li>3. 本案公益性設施具供公眾使用之性質，不限定為服務社區周邊之設施。</li> </ol>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議																					
2	桃園市不動產開發商業同業公會	--	<p>1. 計畫案標題為捷運場站周邊地區，本市雖為直轄市之都，但是基準容積率相對偏低，在尚未提高基準容積率之現狀前，應該全面性實施有條件增加容積率，可以改善本市土地利用、都市風貌、生活品質、城市的競爭力。本會衷心建議本市全面實施增額容積。</p> <p>六都容積率比較表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>商業區</th> <th>住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>台北市</td> <td>360%-800%</td> <td>225%-300%</td> </tr> <tr> <td>新北市</td> <td>280%-460%</td> <td>200%-300%</td> </tr> <tr> <td>桃園市</td> <td>240%-320%</td> <td>180%-200%</td> </tr> <tr> <td>台中市</td> <td>280%-350%</td> <td>220%-300%</td> </tr> <tr> <td>台南市</td> <td>240%-320%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>高雄市</td> <td>240%-840%</td> <td>240%-420%</td> </tr> </tbody> </table>		商業區	住宅區	台北市	360%-800%	225%-300%	新北市	280%-460%	200%-300%	桃園市	240%-320%	180%-200%	台中市	280%-350%	220%-300%	台南市	240%-320%	200%	高雄市	240%-840%	240%-420%	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關陳情基準容積率相對偏低部分，非屬本計畫範疇。本市實施增額容積制度，係為落實 TOD 都市規劃，並結合土地發展適度挹注大眾運輸建設經費。</p> <p>2. 有關陳情本市全面實施增額容積部分，考量 TOD 永續都市規劃，係以捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓為規劃範圍，採階段性檢討增額容積適用範圍。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
	商業區	住宅區																									
台北市	360%-800%	225%-300%																									
新北市	280%-460%	200%-300%																									
桃園市	240%-320%	180%-200%																									
台中市	280%-350%	220%-300%																									
台南市	240%-320%	200%																									
高雄市	240%-840%	240%-420%																									
			<p>2. 草案第二點：「申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，應設置公益性設施並捐建予市府，始得申請增額容積。……」依條文字義視為強制規定須先設置公益性設施並捐建予市府，始得申請增額容積。本會建議修改為：「申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得另設置公益性設施並捐建予市府。……」</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量原公益性設施設置屬強制性規定，恐降低大規模基地開發意願，影響土地使用效能，爰調整為鼓勵申請人彈性選擇設置公益性設施。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。																					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			改採非強制性之規定。			
2	桃園市不動產開發商業同業公會	--	3. 草案第二點：「……(一)住宅區建築基地達 3000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2000 平方公尺以上。……」捐建之 5% 公益設施換算室內約為 90 坪(面積不確定?)。本會建議修改為：捐建 10% 公益設施……，若以住宅區換算 10%，公益設施室內約為 120 坪，比較有利於未來公益空間使用。	建議不予採納。 理由： 1. 考量各公益性設施之最適規模，應設置建築基地面積乘以基準容積率之 5%，可設置約 300 平方公尺之公益性設施。且本案亦規定可經由估價，將公益性設施市價換算高樓層相常市價之容積數額。 2. 另如調整為基準容積率之 10%，公益性設施空間應為 180.5 坪(非 120 坪)，面積將過大且將增加相對應之成本。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>4. 草案第三點：「……繳交 25 年管理維護費用。……」應該會讓申請者卻步；申請者付出之成本為：</p> <p>(1) 公益設施面積的造價、車位售價、土地持分金額、相關增設消防設施費用。</p> <p>(2) 換回等值面積的成本，如：營造費用、管銷成本、營業稅、營所稅、個人所得稅、售服費用、等。建議應取消繳交 25 年管理維護費用(因金額為未定之數)。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為避免公益性設施後續缺乏管理影響住戶，以捐建方式供市府營運管理，另本市訂定有關公共設施管理維護費用為一次繳納 25 年，為本府一致性規定。</li> <li>2. 另本府將研處管理維護費用並公告之。</li> <li>3. 捐贈公益性設施付出之成本將換回等值之公益性增額容積，且公益性設施係由申請人自由選擇捐贈，得經評估個案需求申請。</li> </ol>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
2	桃園市不動產開發商業同業公會	--	<p>5. 草案第三點：「……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% (不得低於 4%)，經本府核准者，不足之面積應申請增額容積。」，語意不清無法判別如何處理未達基準容積率 5% 之案件？本會建議修改為：……不足之面積應以代金方式補足。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>因增額容積係永久性土地價值，本要點增額容積上限為 20%，併入 2 案(2)檢討公益性設施因建築設計致未達基準容積率之 5% 之案件處理方式。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>6. 草案規定捐建公益性設施，若建案原規劃為純住宅用途，在交通影響評估審查及防火避難審查項目，均採用較常態性之法令標準；若增加公益性設施後，反而需用較高標準來審查，徒增相關設施之造價成本及時程，影響建案權益至甚。本會建議：申請增額容積之建案，相關法規之檢討以不含公益設施之原設計用途來檢討。</p>	<p>建議不予採納。 理由： 應回歸建築技術規則及場所各該業管機關規定辦理。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
2	桃園市不動產開發商業同業公會	--	<p>7. 草案針對公益性設施並無使用項目規範，業界擔心未來用途不確定，會影響建案前端銷售及社區未來維管運作。本會建議：需明確定義公益性設施使用項目。</p>	<p>建議酌予採納。 理由： 本案土地使用分區管制要點已明訂本府將另行公告各機關公益性設施設置之需求項目及管理維護費用，未來將依各需求機關分析評估後公告，以明確規劃各公益設施之區位、項目及面積。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由/建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>8. 雙北市在都更案件中也有類似設置公益性設施之規定，據了解，目前曾發生無單位使用造成閒置之蚊子館，無預算繳交社區管理費…等。他山之石足以借鏡，本會建議本市欲強制實施捐建公益性設施，需注意其他縣市已經發生問題之配套防治措施，才能順利達成增進公共利益由居民直接受惠之立法原意。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案規定設置之公益性設施係屬都市計畫劃定之公共設施用地以外，並依據社會發展需求即時提出公益空間需求（如：托嬰中心、日間照護等社會福利設施需求、活動中心或圖書館等文化機構設施），可直接提供鄰近居民使用，並可解決公共設施不足的問題。</li> <li>2. 為避免公益性設施後續缺乏管理影響住戶，以捐建方式供市府營運管理，另本市訂定有關公共設施管理維護費用為一次繳納 25 年，為本府一致性規定。</li> </ol>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>



變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫  
土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案

承辦	技士林晉羽
主管	桃園市政府 代理科長 高宜民

桃園市政府  
中華民國 109 年 12 月