

貳、法令依據

依據都市計畫法第 17 條規定辦理。

參、計畫範圍

本計畫訂定範圍位於鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之街廓及公共設施用地。

肆、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、乙種工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 三、鐵路用地(兼供園道使用)及鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)之建蔽率及容積率不予規定，其容許使用規定如下：
 - (一)鐵路地下化工程期間得供臨時軌及其施工範圍使用。
 - (二)地下供鐵路路線、車站及其相關附屬設施使用。
 - (三)地上、下供指定兼供項目及其相關附屬設施使用。
 - (四)地面上不得設有鐵路地下化工程及相關附屬設施之突出物。
- 四、園道用地(兼供鐵路使用)及園道用地(兼供快速道路及鐵路使用)之建蔽率及容積率不予規定，其容許使用規定如下：
 - (一)鐵路地下化工程期間先供臨時軌及其施工範圍使用。
 - (二)完工後供園道、道路及其他兼供使用(不含鐵路)。
- 五、為確保車站及鐵路廊帶景觀風貌及機能，本計畫鐵路用地(含兼供其他使用)及園道用地(含兼供其他使用)應提送桃園市都市設計審議委員會(或審查小組)審議通過後，始得核發建造執照及興建。
- 六、建築退縮規定：
 - (一)臨接鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)之建築基地，應自鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間，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。

- (二)前述建築退縮留設之公共開放空間不得設置汽車停車空間及圍牆(經都市設計審議同意者不再此限)，退縮部分得計入法定空地，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。
- (三)因鐵路地下化工程及鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)之平面道路導致需補設圍牆者，得不受前項退縮建築規定限制，惟未來建築物新建、改建、增建部分，仍需依前項規定退縮建築。

七、鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)之設計原則：

- (一)應整體規劃設計，各路段設計應與周邊鐵路用地、公園用地、綠地用地及道路用地整體規劃，避免產生畸零土地無法使用、道路無法通行之情形。
- (二)應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。
- (三)合併計算至少達 50%之綠覆率。
- (四)合併範圍內兩側臨道路部分應留設至少 4 公尺空間供作人行步道及自行車道，並種植大型喬木。

八、增額容積相關規定：(詳圖 2)

- (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，悉依原計畫規定內容辦理，並適用其他法令規定。

