

第七節 土地使用分區管制

壹、總則

第一點 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。

第二點 本要點用語定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、獨棟住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 三、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
- 四、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廊，供公私團體或機構自行設置，供接待賓客或僱用人員留宿之建築物。
- 五、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- 六、事務所：含一般事務所及自由職業事務所，指依法免辦營利事業登記之事務所及專門職業人員執業場所。
- 七、基地線：建築基地範圍之界線。
- 八、前面基地線：建築基地臨接較寬道路之基地線，如臨接數條道路同寬者，得擇一指定之。另基地長、寬比超過二分之一亦可轉向認定基地線。
- 九、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者。內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 十、基地最小面寬：建築基地鄰接計畫道路之前面基地線間之長度。
- 十一、角地：位於 2 條以上交叉道路口之建築基地。
- 十二、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。
- 十三、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十四、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 十五、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

十六、前院最小深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院最小距離。

十七、後院最小深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院最小距離。

十八、側院最小寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院最小距離。

十九、鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。

第三點 本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：多戶住宅。

第三組：社區安全及衛生設施。

（一）消防站（隊）。

（二）警察（分）局、派出（分駐）所。

（三）民防指揮中心。

（四）衛生所（站）。

第四組：一般遊憩設施。

（一）戶內遊憩中心。

（二）公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。

（三）綠地、廣場。

（四）戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。

第五組：公用事業設施。

（一）公共汽車或其他公眾運輸場站設施。

（二）捷運場站設施。

- (三) 電力變壓設施。
- (四) 煤氣、天然氣整壓站。
- (五) 無線電或電視設施。
- (六) 電信機房。
- (七) 自來水或下水道抽水站。
- (八) 自來水處理廠或配水設備。
- (九) 其他公用事業設施。

第六組：公共行政及國防設施。

第七組：宗祠及宗教設施。

- (一) 宗祠（祠堂、家廟）。
- (二) 教堂。
- (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。
- (四) 香客大樓
- (五) 納骨設施

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第九組：住宿服務設施。

- (一) 招待所或寄宿舍。
- (二) 青年活動中心。
- (三) 民宿。
- (四) 旅館業。
- (五) 觀光旅館業。
 - 1. 一般觀光旅館。
 - 2. 國際觀光旅館。

第十組：日用品零售業。

- (一) 食品飲料為主之綜合商品零售業。
- (二) 食品及飲料、菸草製品零售業。
- (三) 蔬果、肉品、水產品零售業。
- (四) 花卉零售業。
- (五) 藥品及醫療用品零售業。

- (六) 化粧品零售業。
- (七) 鐘錶及眼鏡零售業。
- (八) 文教、育樂用品零售業。

第十一組：一般零售業。

- (一) 其他綜合商品零售業。
- (二) 其他食品及飲料、菸草製品零售業。
- (三) 布疋、服裝及其配件、鞋類及其他服飾品零售業。
- (四) 家庭電器零售業。
- (五) 家具及家飾品零售業。
- (六) 其他家庭器具及用品零售業。
- (七) 珠寶及貴金屬製品零售業。
- (八) 建材零售業。
- (九) 燃料零售業。
- (十) 資訊及通訊設備零售業。
- (十一) 汽機車及其零配件、用品零售業。
- (十二) 其他全新商品零售業（如紀念品、手工藝品、宗教用品、喪葬用品、寵物零售店等全新商品零售店）。
- (十三) 中古商品零售業。
- (十四) 電子購物及郵購業。
- (十五) 直銷業。

第十二組：批發業。

- (一) 綜合商品批發業。
- (二) 農產原料及活動物批發業。
- (三) 食品、飲料及菸草製品批發業。
- (四) 布疋及服飾品批發業。
- (五) 家庭器具及用品批發業。
- (六) 藥品及化粧品批發業。

- (七) 文教、育樂用品批發業。
- (八) 建材批發業。
- (九) 化學原料及其製品批發業。
- (十) 燃料批發業。
- (十一) 機械器具批發業（不含農用及工業用機械設備批發業）。
- (十二) 汽機車及其零配件、用品批發業。
- (十三) 回收物料批發業。
- (十四) 其他專賣批發業（如紙漿、古董、藝術品、紀念品、手工藝品、喪葬用品、宗教用品、基本金屬、礦物、皮革等其他商品專賣批發）。

第十三組：餐飲業。

第十四組：運輸業。

第十五組：倉儲業。

第十六組：資訊及通訊傳播業。

第十七組：金融及保險業。

第十八組：不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：支援服務業（不含營造用、農業用及其他工業用機械設備租賃業）。

第二十一組：教育服務業。

- (一) 學前教育事業。
- (二) 小學、中學。
- (三) 職業學校、大專院校。
- (四) 特殊教育學校。
- (五) 其他教育及輔助服務業。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業。

- (一) 診所。
- (二) 醫院。

- (三) 醫學檢驗服務業。
- (四) 醫療保健服務業。
- (五) 居住型照顧服務業。
- (六) 兒童、少年及老人之社會工作服務業。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業。

- (一) 創作及藝術表演業。
- (二) 圖書館、檔案保存、博物館及類似機構。
- (三) 運動服務業。
- (四) 遊樂園及主題樂園。
- (五) 視聽及視唱業。
- (六) 遊戲場業。

第二十四組：維修服務業。

- (一) 電腦、通訊傳播設備及電子產品修理業。
- (二) 家庭用品維修業。
- (三) 汽車美容業。
- (四) 汽車維修業、機車維修業。

第二十五組：其他服務業。

- (一) 宗教組織。
- (二) 職業團體、政治團體。
- (三) 美髮及美容美體業。
- (四) 家事服務業。
- (五) 洗衣業。
- (六) 殯葬服務業。

第二十六組：汽車或機車修理業(須符合都市計畫法桃園市細行細則第 14 條第一項第三款規定)。

第二十七組：農作物栽培業。

第二十八組：公害較輕微之工業。

- (一) 烘焙炊蒸食品製造業。

- (二) 糖果製造業。
- (三) 製茶業。
- (四) 紡織、成衣及服飾品製造業。
- (五) 皮革、毛皮及其製品製造業。
- (六) 木竹製品製造業。
- (七) 紙漿、紙及紙製品製造業。
- (八) 印刷及資料儲存媒體複製業。
- (九) 文具製造業。
- (十) 珠寶及金工製品製造業。

第二十九組：福利設施。

- (一) 老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家。
- (二) 其他經市政府社會福利目的事業主管機關核准設置之社會福利設施。

貳、土地使用分區管制事項

第 四 點 住宅區

一、第一種住宅區及第一之一種住宅區之容許使用項目：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第二組：多戶住宅。
- 第三組：社區安全及衛生設施。
- 第四組：一般遊憩設施。
- 第五組：公用事業設施。
- 第八組：事務所、辦公室、K 書中心。
- 第十組：日用品零售業，限地面層第一、二層。
- 第十三組：餐飲業，限地面層第一、二層。
- 第二十一組：教育服務業，限第（一）、（二）目使用，並限地面層第一、二層。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業，限第(一)、(五)、(六)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業，限第(二)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十四組：維修服務業，限第(一)、(二)、(三)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十五組：其他服務業，限第(三)、(四)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十六組：汽車或機車修理業(須符合都市計畫法桃園市細行細則第 14 條第一項第三款規定)。

二、第二種住宅區之容許使用項目：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：多戶住宅。

第三組：社區安全及衛生設施。

第四組：一般遊憩設施。

第五組：公用事業設施。

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第十組：日用品零售業，限地面層第一、二層。

第十三組：餐飲業，限地面層第一、二層。

第二十一組：教育服務業，限第(一)、(二)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業，限第(一)、(五)、(六)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業，限第(二)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十四組：維修服務業，限第(一)、(二)、(三)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十五組：其他服務業，限第(三)、(四)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十六組：汽車或機車修理業(須符合都市計畫法桃園市細行細則第 14 條第一項第三款規定)。

三、第三種住宅區之容許使用項目：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：多戶住宅。

第三組：社區安全及衛生設施。

第四組：一般遊憩設施。

第五組：公用事業設施。

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第十組：日用品零售業，限地面層第一、二層。

第十三組：餐飲業，限地面層第一、二層。

第二十一組：教育服務業，限第(一)、(二)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業，限第(一)、(五)、(六)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業，限第(二)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十四組：維修服務業，限第(一)、(二)、(三)目使用，並限地面層第一、二層。

第二十五組：其他服務業，限第(三)、(四)目使用，並限地面層第一、二層。

四、第四種住宅區、第五種住宅區、第五種住宅區(供安置住宅使用)、第五種住宅區(供社會住宅使用)之容許使用項目：

第二組：多戶住宅。

第三組：社區安全及衛生設施。

第四組：一般遊憩設施。

第五組：公用事業設施。

第六組：公共行政及國防設施。

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第九組：住宿服務設施，限第（一）、（二）、（三）目使用。

第十組：日用品零售業，限地面層第一、二層及地下層第一層。

第十三組：餐飲業，限地面層第一、二層及地下層第一層。

第十六組：資訊及通訊傳播業，限地面層第一、二層及地下層第一層。

第十七組：金融及保險業，限地面層第一、二層及地下層第一層。

第十八組：不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：支援服務業（不含營造用、農業用及其他工業用機械設備租賃業）。

第二十一組：教育服務業，限第（一）、（二）、（三）、（五）目使用，並限地面層第一、二層及地下層第一層。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業，限第（一）、（五）、（六）目使用，並限地面層第一、二層及地下層第一層。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業，限第（一）、（二）目使用，並限地面層第一、二層及地下層第一層。

第二十四組：維修服務業，限地面層第一、二層及地下層第一層。

第二十五組：其他服務業，但第（六）目除外，並限地面層第一、二層及地下層第一層。

第 五 點 商業區

一、第一種商業區之容許使用項目：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：多戶住宅。

第三組：社區安全及衛生設施。

第四組：一般遊憩設施。

第五組：公用事業設施。

第七組：宗祠及宗教設施，限第（一）目使用。

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第九組：住宿服務設施，限第（一）、（二）、（三）、（四）目使用。

第十組：日用品零售業。

第十一組：一般零售業。

第十三組：餐飲業。

第十六組：資訊及通訊傳播業。

第十七組：金融及保險業。

第十八組：不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：支援服務業（不含營造用、農業用及其他工業用機械設備租賃業）。

第二十一組：教育服務業。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業，但第（三）、（五）目除外。

第二十四組：維修服務業。

第二十五組：其他服務業。

二、第二、三種商業區之容許使用項目：

第二組：多戶住宅，且第二、三種商業區容積樓地板面積分別不得超過申請建築基地總容積樓地板面積之 60%、40%。

第三組：社區安全及衛生設施。

第四組：一般遊憩設施。

第五組：公用事業設施。

第七組：宗祠及宗教設施。

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第九組：住宿服務設施。

第十組：日用品零售業。

第十一組：一般零售業。

第十二組：批發業，但第（二）、（八）、（九）、（十）、（十三）目除外。

第十三組：餐飲業。

第十四組：運輸業。

第十五組：倉儲業。

第十六組：資訊及通訊傳播業。

第十七組：金融及保險業。

第十八組：不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：支援服務業（不含營造用、農業用及其他工業用機械設備租賃業）。

第二十一組：教育服務業。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業，但第（三）目除外。

第二十四組：維修服務業。

第二十五組：其他服務業。

三、第四種商業區之容許使用項目：

第二組：多戶住宅，且容積樓地板面積不得超過申請建築基地總容積樓地板面積之 20%。

第三組：社區安全及衛生設施。

第四組：一般遊憩設施。

第五組：公用事業設施。

第六組：公共行政及國防設施。

第七組：宗祠及宗教設施。

第八組：事務所、辦公室、K 書中心。

第九組：住宿服務設施。

第十組：日用品零售業。

第十一組：一般零售業。

第十二組：批發業，但第（二）、（九）、（十）、（十三）目除外。

第十三組：餐飲業。

第十四組：運輸業。

第十五組：倉儲業。

第十六組：資訊及通訊傳播業。

第十七組：金融及保險業。

第十八組：不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：支援服務業（不含營造用、農業用及其他工業用機械設備租賃業）。

第二十一組：教育服務業。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業。

第二十四組：維修服務業。

第二十五組：其他服務業。

第 六 點 產業專用區

一、第一種產業專用區供儲油、灌裝、環保、消防及其相關附屬設施使用，並得供經目的事業主管機關核准相關設施之使用。

二、第二種產業專用區得為下列之使用：

（一）核心產業

1. 航空器維修：包含航空器機體、發動機、裝備、零組件、附件之維修。

2. 航空產品製造：包含航空產品及其裝備、零組件之生產製造。

3. 航空貨物集散站經營業、航空貨運承攬業、航空站地勤業、空廚業。
4. 物流配銷相關產業。
5. 航空運輸關聯服務業。

(二) 次核心產業

1. 教育訓練與展覽業：訓練服務業、會議及展覽服務業。
2. 研究、認證實驗室與產業育成機構等：訓練服務業、研究發展服務業、工業檢驗業。
3. 運動服務業、遊樂園及主題樂園。
4. 工商服務業。

(三) 支援性產業或附屬設施

1. 公務機關及法人機構。
2. 旅館業、一般觀光旅館、國際觀光旅館。
3. 必要之公共設施及公用設備。
4. 批發及零售業。

(四) 其他經目的事業主管機關核准之使用。

三、第二之一種產業專用區得為下列之使用：

(一) 核心產業

1. 航空器維修：包含航空器機體、發動機、裝備、零組件、附件之維修。
2. 航空產品製造：包含航空產品及其裝備、零組件之生產製造。
3. 航空貨物集散站經營業、航空貨運承攬業、航空站地勤業、空廚業。
4. 物流配銷相關產業。
5. 航空運輸關聯服務業。

(二) 其他經目的事業主管機關核准之使用。

四、第三、四種產業專用區得為下列之使用：

(一) 核心發展產業：

1. 國際物流配銷相關產業。
2. 區域技術服務中心：研發服務業、智財服務業等。
3. 文化創意產業：工藝、電影、廣告、產品設計、視覺傳達設計、設計品牌時尚、數位內容、創意生活等。
4. 航空輔助相關產業：如航空器發動機維修、航電零組件研發製造、內裝零組件、空廚業等。
5. 生物科技產業：研發實驗中心、醫材研發製造等。
6. 精緻農業加值展銷相關產業：花卉配銷中心、活鰻包裝運銷中心、檢疫、認證、分級包裝等。
7. 雲端運算產業：雲端應用軟體產業、雲端運算平台產業、雲端基礎設施產業等。
8. 智慧車輛產業：動力零組件、傳動零組件、制動零組件、相關零組件研發等。
9. 綠能產業：LED、太陽能光電、電動車輛動力電池、電動車輛馬達等。
10. 工商會議及展覽產業。
11. 複合休閒相關產業：大型主題樂園及相關附屬設施、觀光旅遊、相關娛樂活動等。
12. 供儲油、灌裝、環保、消防及其相關附屬設施使用。

（二）次核心發展產業

1. 國際人才培訓中心。
2. 金融保險相關產業。
3. 批發及零售業。
4. 國際貿易業。
5. 運輸服務業。
6. 倉儲物流業。

(三) 支援性產業或附屬設施

1. 公務機關及法人機構。
2. 旅館業、一般觀光旅館、國際觀光旅館。
3. 停車場。
4. 事務所。
5. 員工宿舍、員工餐廳。
6. 必要之公共設施及公用設備。

(四) 其他經目的事業主管機關同意之產業。

(五) 第三、四種產業專用區應配合節約用水政策，落實再生水回收再利用，應符合下列規定：

1. 計畫區內產業用水應使用一定比例再生水，其使用比例由桃園市政府另訂之。
2. 計畫區內產業用水應有適當比例之水回收循環再利用，回收比例由桃園市政府另訂之；符合零排放要求者，將優先招商。

- 第七點 車站專用區供捷運車站及其相關附屬設施使用，並依第四種商業區之容許使用項目使用。惟供捷運設施使用部分，得不計入容積。
- 第八點 機場專用區供航空器起飛降落之跑道、航廈、航空運輸輔助相關服務、助導航設施、航空運輸關聯服務、國際機場所需商業服務設施使用，並得供經交通目的事業主管機關核准之其他必要服務設施使用。
- 第九點 第一、二種自由貿易港專用區供依國際機場園區發展條例或自由貿易港區設置管理條例相關規定之使用，並得視自由經濟示範區相關規定，經交通目的事業主管機關核准之其他必要服務設施使用。
毗鄰機場專用區或自由貿易港專用區之產業專用區或工業區，得以原土地使用分區依自由貿易港區設置管理條例申請設置為自由貿易港區。
- 第十點 農業專用區供參加區段徵收原土地所有權人以其已領現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為永續農業耕作使用，除保持農業生產外，僅得申請農業產銷必要設施，但不得興建農舍，另由土地登記機關註記「嗣後不得變更

為其他使用分區」。但無人申請配售或申請配售仍有剩餘之農業專用區土地，於下次通盤檢討時調整變更為其他使用分區或用地。

前項所定農業產銷必要設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用，且不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第 十 一 點 宗教專用區之容許使用項目：

第四組：一般遊憩設施。

第七組：宗祠及宗教設施。

第八組：僅限辦公室、K 書中心。

第二十一組：教育服務業，限第（一）目使用。

第二十二組：醫療健保及社會工作服務業，限第（六）目使用。

第二十三組：藝術、娛樂及休閒服務業，限第（二）目使用。

第二十五組：其他服務業，限第（一）目使用。

應符合「交通部民用航空局對機場四周禁止施放有礙飛航安全物體實施要點」、「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」等相關規定，避免人為有礙飛航安全之土地使用或活動。並禁止有礙飛航安全物體、活動，包括人為施放之風箏、天燈、爆竹(鞭炮)、煙火、信號彈、煙霧彈、遙控飛機、氣球或其他類似物品類、或可能影響航空器飛航安全之漂浮或移動物體，違者應依相關規定裁處。

第 十 二 點 電信專用區依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。

第 十 三 點 瓦斯事業專用區配合實際發展需要設置經主管機關核准之瓦斯事業服務等相關設施。

第 十 四 點 乙種工業區除供下列容許使用外，且得為「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條規定有關公共服務設施及公用事業設施之使用。

第二十七組：公害較輕微之工業

第十五點 零星工業區之容許使用項目依「都市計畫法桃園市施行細則」第20條規定辦理。

第十六點 古蹟保存區供保留「前空軍桃園基地設施群」使用，並應以公園化方式規劃，提供作為公共開放空間。範圍內建物之維護及再利用須經文化主管機關審核同意。其容許使用項目如下：

一、古蹟保存區內古蹟主體及附屬設施(經桃園市政府公告)範圍允許使用內容如下：

(一)工藝之家、創意園區、文創商店、獨立書店等文創產業相關使用。

(二)博物館或美術館、藝術館(村)、紀念館或文物陳列館、圖書館或資料館。

(三)戲劇院或演藝廳、音樂廳、露天廣場、藝文排演場地等相關使用。

(四)藝文中心、文化中心等文化機構或設施。

(五)餐飲業。

(六)其他經文化主管機關認定屬文化產業使用項目。

二、古蹟保存區內其他地區之允許使用組別如下：

(一)第四組：一般遊憩設施

(二)其他經文化主管機關認定屬文化產業使用項目。

第十七點 社會福利專用區之容許使用項目：

第二十一組：教育服務業，但(一)、(二)、(三)目除外。

第二十二組：醫療保健及社會工作服務業，但(一)、(二)、(三)目除外。

第二十八組：福利設施。

第十八點 本計畫各土地使用分區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

土地使用分區類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
住宅使用	第一種住宅區	50	180	原為非都市土地甲種、乙種建築用地，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函，酌予調降容積率，作為適當之回饋措施。
	第一之一種住宅區	50	120	原為都市計畫農業區建地目，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函，酌予調降容積率，作為適當之回饋措施。
	第二種住宅區	60	200	安置街廓
	第三種住宅區	60	180	
	第四種住宅區	50	200	
	第五種住宅區	50	240	
	第五種住宅區 (供安置住宅使用)	50	300	供安置住宅使用
	第五種住宅區 (供社會住宅使用)	50	300	供社會住宅或安置住宅使用
商業使用	第一種商業區	70	240	
	第二種商業區	70	280	
	第三種商業區	70	360	
	第四種商業區	70	380	
產業使用	第一種產業專用區	70	180	為原特定目的事業用地，供油庫使用，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函，酌予調降容積率，作為適當之回饋措施。
	第二種產業專用區	70	210	
	第二之一種產業專用區	70	210	
	第三種產業專用區	70	280	
	第四種產業專用區	70	320	
車站專用區		70	380	供捷運設施使用部分得不計入容積
機場專用區		不予訂定	不予訂定	
第一種自由貿易港專用區		60	280	原桃園航空貨運園區暨客運園區特定區計畫「貨運及貨物加值專用區」
第二種自由貿易港專用區		70	320	
社會福利專用區		50	250	
宗教專用區		60	200	
電信專用區		50	250	
加油站專用區		40	80	
瓦斯事業專用區		30	120	
乙種工業區		70	210	

土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
零星工業區	70	210	1. 為原非都市土地丁種建築用地，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函，酌予調降容積率，作為適當之回饋措施。 2. 合法工廠原位置保留
古蹟保存區	60	160	依桃園市政府 105 年 6 月 3 日府文資字第 1050120103 號函公告「前空軍桃園基地設施群」範圍為原則劃設。

第 十九 點 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園用地	5	不予訂定	公園用地得供土地公廟遷建使用。
停車場用地	80%	960%	採平面使用者，建蔽率 10%、容積率 20%
文中小用地	50	150	
文高用地	50	200	
文大用地	50	250	
機關用地	60	250	
污水處理廠用地	60	120	
捷運系統用地	60	180	
變電所用地	50	250	
電路鐵塔用地	不予訂定	不予訂定	
抽水站用地	50	250	

第二十點 本計畫各土地使用分區之建築基地最小開發規模，應符合下表規定，惟單一街廓面積未達下列最小規模者，以全街廓整體開發不受此限。

原位置保留於指定街廓者，不受本點建築基地最小開發規模及建築基地臨計畫道路最小面寬限制。

土地使用分區類別		建築基地最小開發規模 (m ²)	建築基地臨計畫道路最小面寬 (m)
住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	不予訂定
	第二種住宅區	不予訂定	5
	第三種住宅區	不予訂定	7
	第四種住宅區	500	10
	第五種住宅區	1000	20
	第五種住宅區 (供安置住宅使用)		
	第五種住宅區 (供社會住宅使用)		
商業使用	第一種商業區	不予訂定	7
	第二種商業區	不予訂定	10
	第三種商業區	1000	20
	第四種商業區	2000	30
產業使用	第一種產業專用區	不予訂定	不予訂定
	第二種產業專用區	不予訂定	不予訂定
	第三種產業專用區 (適用範圍如後附圖 8-17)	5000	50
		7500	60
	第四種產業專用區 (適用範圍如後附圖 8-17)	1000	20
		2000	30
		5000	50
		7500	60

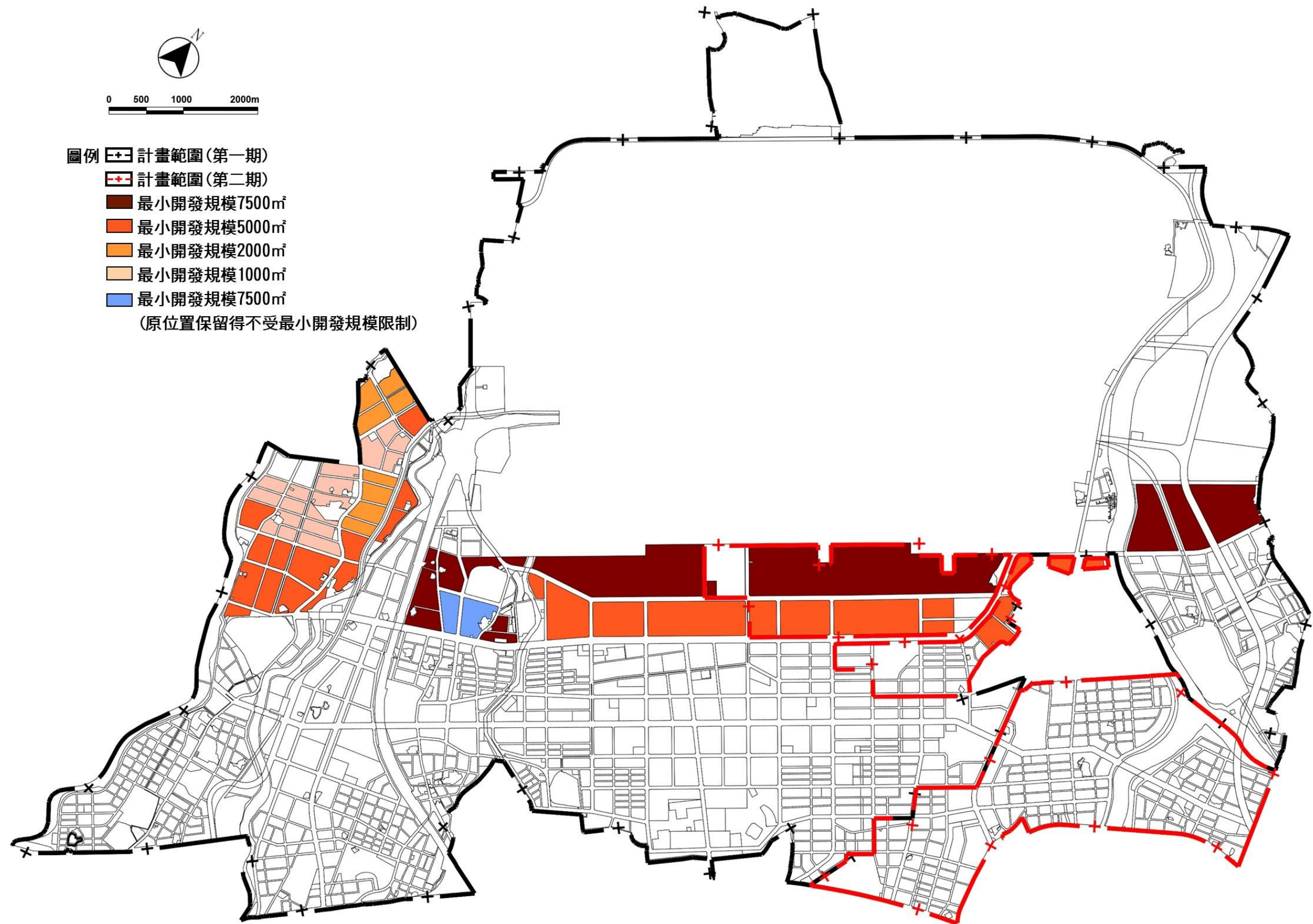


圖 8-1 第三種及第四種產業專用區建築基地最小開發規模區位示意圖

第二十一點 建築物高度

本計畫區位於桃園國際機場飛航安全標準之範圍，各街廓建築物之絕對高度應依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」規定辦理。

第二十二點 地下層開挖規模

一、本計畫區內建築基地地下層開挖規模，以各使用分區及公共設施用地之法定建蔽率加 10% 為上限，且以不超過 80% 為原則。因基地情形特殊，經都市設計審議組織審議同意者，不在此限，惟不得超過 80%。

二、各建築基地之地下開挖範圍須臨建築線退縮至少 4m 後開挖為原則。因基地情形特殊，經都市設計審議組織審議同意者，不在此限，惟退縮不得少於 2m。

第二十三點 建築基地之後院及側院規定

一、建築基地須設置後院，其最小深度為 2m。

二、住宅區內建築物側面牆壁設有門窗者須設置側院，其最小寬度為 1.5m。

第二十四點 鄰幢間隔

住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：

一、前後、側面、垂直鄰幢間隔

土地使用分區類別	(D/H)	備註
第一種住宅區	0.25	其中水平距離（D）至少須達 3m。
第二種住宅區		
第三種住宅區		
第四種住宅區	0.25	其中水平距離（D）至少須達 5m。
第五種住宅區		
第五種住宅區（供安置住宅使用）		
第五種住宅區（供社會住宅使用）		

二、同幢建築物各面相對部分

土地使用分區類別	(D/H)	備註
第一種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達 3m。
第二種住宅區 (安置街廓)		
第三種住宅區		
第四種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達 5m。
第五種住宅區		
第五種住宅區 (供社會住宅使用)		

第二十五點 停車規定

一、建築物附設停車空間設置標準：

(一)建築樓地板面積在 250m^2 (含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

(二)建築樓地板面積超過 250m^2 者，其超過部分，每增加 150m^2 ，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

二、服務裝卸空間規劃設計規定：

建築物使用用途	總樓地板面積 (m^2)	應附設裝卸 位數	備註
第一組：公用事業設施。 第十六組：資訊及通訊傳播業。 第十七組：金融及保險業。 第二十八組：藝術、娛樂及休閒服務業。	超過 1,000 未滿 10,000	1 個	每滿 10 個裝卸停車位應於其中設置一個大貨車裝卸停車位。 最小裝卸停車位尺度： 小貨車裝卸停車位長六公尺、寬二·五公尺、淨高二·七公尺。 大貨車裝卸停車位長十三公尺、寬四公尺、淨高四·二公尺。 同一基地內「建築物使用用途組別」含二組以上使用者，其設置標準應分別依各組之規定計算後(零數均應計算)予以累加後合併計算。 如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 10,000 未滿 20,000	2 個	
	20,000 以上	3 個，每增加 $2,000\text{m}^2$ 增設 1 個	
第九組：住宿服務設施。 第十一組：一般零售業。 第十三組：餐飲業。 第二十組：支援服務業(不含營造用、農業用及其他工業用機械設備租賃業)。 第二十四組：維修服務業。	超過 1,000 未滿 3,000	1 個	
	超過 3,000 未滿 6,000	2 個	
	6,000 以上	3 個，每增加 $6,000\text{m}^2$ 增設 1 個	
第十二組：批發業。 第十四組：運輸業。 第十五組：倉儲業。 第二十六組：農作物栽培業。 第二十七組：公害較輕微之工業。	1,000 以下	1 個	
	超過 1,000 未滿 2,000	2 個	
	超過 2,000 未滿 4,000	3 個	
	4,000 以上	4 個，每增加 $4,000\text{m}^2$ 增設 1 個	

參、都市設計管制事項

第二十六點 都市設計審議範圍

一、本計畫以下地區應經桃園市政府都市設計審議組織審議通過後，始得發照建築或施工，應經都市設計審議地區詳見圖 8-18：

- (一) 第五種住宅區、第三種及第四種商業區、車站專用區及第二種、第三種與第四種產業專用區。
- (二) 臨 50m 以上計畫道路之建築基地。
- (三) 50m 以上計畫道路、園林道路、公園用地、綠地用地(0.5 公頃以上)、河川區周邊綠地、廣 47、廣 48、廣 49、廣 50、廣 51、廣 52、學校用地及機關用地等公共設施用地。
- (四) 古蹟保存區及公 11 及公 18 周邊街廓。
- (五) 河川區及內含埤塘之灌溉設施用地、公園用地周邊商業區及住宅區街廓(不含第二種住宅區)，面積大於 1,500 m²之建築基地。

二、本計畫未規定者，應依桃園市都市設計審議原則辦理。

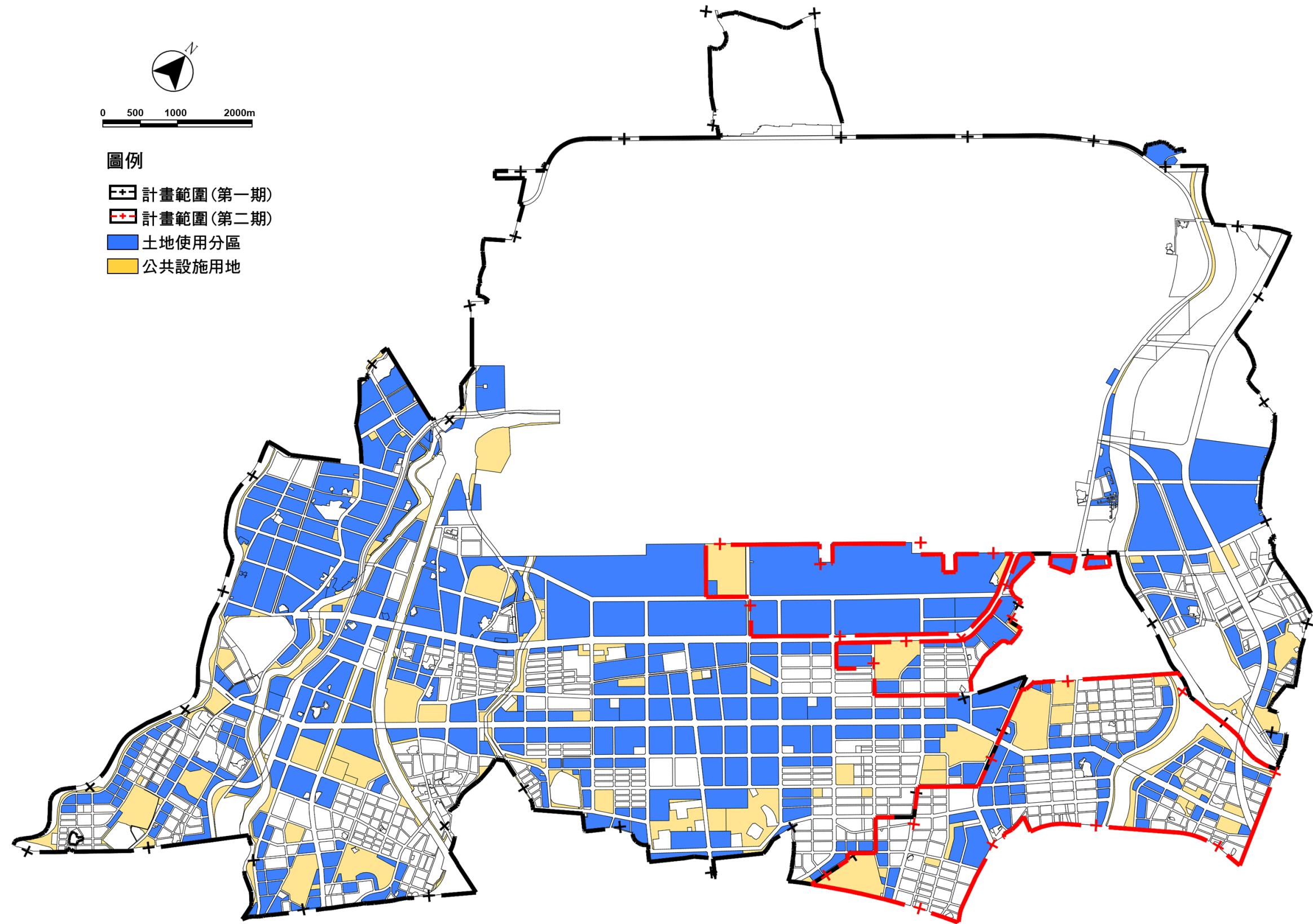


圖 8-2 實施都市設計審議地區示意圖

第二十七點 公共開放空間

一、退縮建築留設公共開放空間

(一) 本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間及人行步道，其位置及規範如圖 8-19 及下表所示。

項目	退縮建築	留設人行步道
沿道路退縮建築留設帶狀式開放空間(不含第二種住宅區)	臨接 50m 以上計畫道路及 1-12-33M 計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10m 建築。	至少留設 5m 寬人行步道。
	臨接 40m 計畫道路及捷運站周邊商業中心部分，應自道路境界線至少退縮 8m 建築。	至少留設 4m 寬人行步道。
	臨接 30m 計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 6m 建築。	至少留設 3m 寬人行步道。
	臨接 25m 以下計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 5m 建築。	至少留設 2m 寬人行步道。
第二種住宅區退縮建築留設帶狀式開放空間	臨接 30m 計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5m 建築；臨接 25m 以下計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 3.5m 建築；自鄰接公共設施用地及河川區之基地境界線退縮至少 3.5m 建築。	至少留設 2m 寬人行步道。
鄰接公共設施用地(不含綠 112 北側第三種住宅區及配合第一種住宅區必要出入道路劃設之廣場用地)、古蹟保存區及河川區 (不含第二種住宅區)	自鄰接公共設施用地(不含綠 112 北側第三種住宅區配合第一種住宅區必要出入道路劃設之廣場用地)、古蹟保存區及河川區之基地境界線退縮至少 6m 建築。	至少留設 3m 寬人行步道。

- (二) 指定退縮之公共開放空間不得設置圍牆或其他屏障物，以維持其開放性，並得計入建築基地法定空地。
- (三) 開放空間內綠帶應設置喬木及複層植栽，其綠覆率應達60%。
- (四) 建築物各部份如陽台、露臺等皆不得突出於建築基地指定留設帶狀式開放空間範圍內。
- (五) 留設人行步道應配合面臨計畫道路人行道整體規劃設計，並與鄰地順平銜接，鋪面應為平整無障礙並注重排水之鋪面。

二、公共設施用地開放空間

(一) 公園綠地及溝渠用地

1. 緊鄰水圳之公園綠地用地，整體上應配合圳道、建築退縮空間、人行動線及自行車專用道一併規劃；設置穿越道路橋樑時，應避免涵管或改道之破壞，並與周圍自然景觀相配合。
2. 溝渠、水圳堤岸之設計除應依相關水利法令之規定外，須考量防洪及親水功能，堤岸坡度應與原河道周圍自然地形結合。
3. 沿堤岸二側防汛道路除必要之緊急救難功能外，應配合規劃行人步道及自行車專用道；且除供緊急救難時允許車輛通行外，其餘時間車輛不得進入。
4. 園林道路開闢應參考計畫書示意圖為原則予以規劃設計。

(二) 學校用地

1. 學校用地開放空間之配置應考量地區環境及氣候特性，並提供學生活動空間，其硬鋪面須為透水鋪面。
2. 學校用地內戶外活動區配置，宜以建築配置或植栽密植方式來降低冬季東北季風之不適性。

(三) 捷運站及周邊地區

1. 捷運站主要出入口之站前廣場在設計上應具自明性，結合商業區出入口，以特殊鋪面、建築物立面或街道傢俱，標示其公共空間之特性。

2. 捷運站設有出入站處者，規劃設計時除依循其節點地位設置街角廣場外，並應考慮人行動線及設施需求。
3. 捷運站應規劃足夠之轉乘及以自行車為主之各式交通工具停車空間，再輔以完善之行人動線系統，以減少非必要之交通旅次及對自用車輛之依賴。
4. 從捷運車站跨越主要道路時，應考量設置具有保護行人安全之連通方式。
5. 捷運站之建築外觀設計，應能充分反映出當地的歷史與文化特色，同時表現出現代化交通運輸之功能。

(四)道路用地

應用低衝擊開發技術，儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則。

(五)公共設施用地開放空間之澆灌、清掃及廁所用水應優先採用再生水或雨水回收系統。

(六)灌溉設施用地專供灌溉儲存水及灌溉水圳使用，都市生活廢水不得排入。

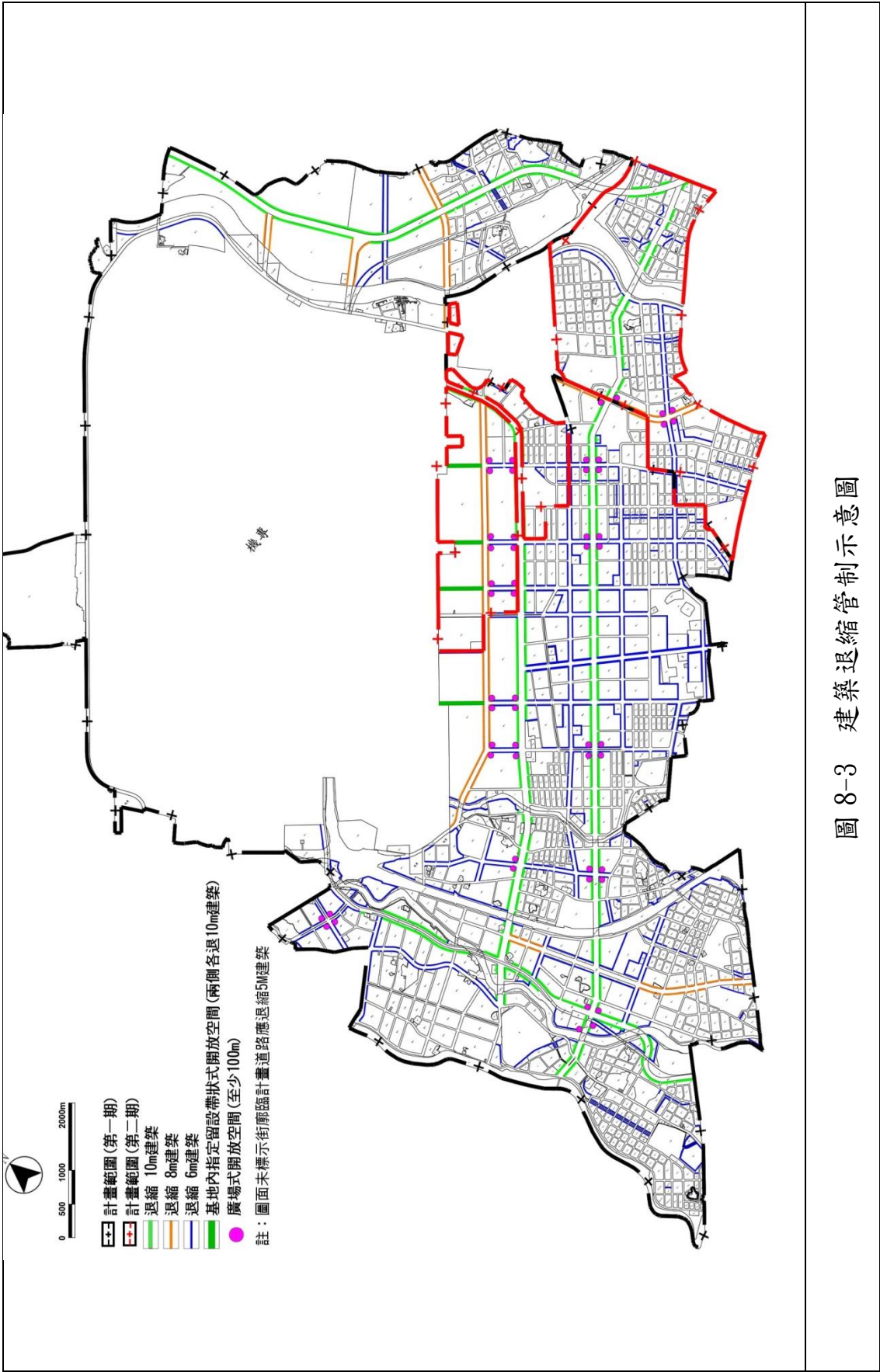


圖 8-3 建築退縮管制示意圖

第二十八點 自行車道系統

本計畫區道路應依下表及圖 8-20 位置設置雙向市區自行車專用道：

道路寬度 (m)	單向自行車道寬度 (m)
60	3
50	3
40	2
33	2
30	2

- 一、本計畫區公園用地、綠地、廣場用地應依圖 8-26 設置藍綠帶自行車道。
- 二、學校用地、公園用地、綠地、機關用地及商業區應規劃自行車停車空間並設置自行車停放架。
- 三、自行車專用道應與鄰接之人行步道或開放空間以不同鋪面型式加以區分，遇高程變化時，應設置坡道或其他設施，方便自行車通過。

第二十九點 基地綠化

- 一、綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。
- 二、植栽樹種應以原生樹種並避免鳥媒花樹種花卉為原則，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理。
- 三、建築基地綠化面積應佔法定空地之 50%，建築基地之植樹量，以建築基地之法定空地面積平均每 50 m²植樹一棵，覆土深度應大於 1.5m，樹冠底淨高不得低於 2.5m。建築基地內之裸露地，應種植有助水土保持之植栽。
- 四、建築物屋頂應設置屋頂層面積（屋頂面積扣除屋頂突出物、雜項工作物所占面積）50%以上綠化面積，並應附設給水設備以供植栽澆灌使用，並考量植栽位置及排水、防水設計。
- 五、公園、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地總面積 50%以上綠化面積；指定留設街角廣場內應栽植遮陽及防污效果之樹種

以及具美化街景功能之草花，並平均每 100 m²至少種植喬木一株，樹冠底淨高不得低於 2m。

第 三十 點 停車空間及出入口

- 一、各基地車道出入口設置應由次要道路進出為原則。
- 二、各基地車道之出入口應集中設置於一處為原則，並有明顯之辨識系統或標示，地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理。
- 三、建築基地之汽車出入口，除基地條件特殊外，不得設置於下列路段：
 - (一) 距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線 10m 範圍內。
 - (二) 距離設置紅綠燈之交叉路口 20m 範圍內。
 - (三) 距離學校人車出入口 20m 範圍內。
- 四、汽車停車位不得設置於指定退縮之開放空間。
- 五、旅館（飯店）、電影院、百貨公司、醫院、商場、量販店等人群聚集場所，應考量於基地內規劃相關停等空間，以避免佔用路權影響道路交通。

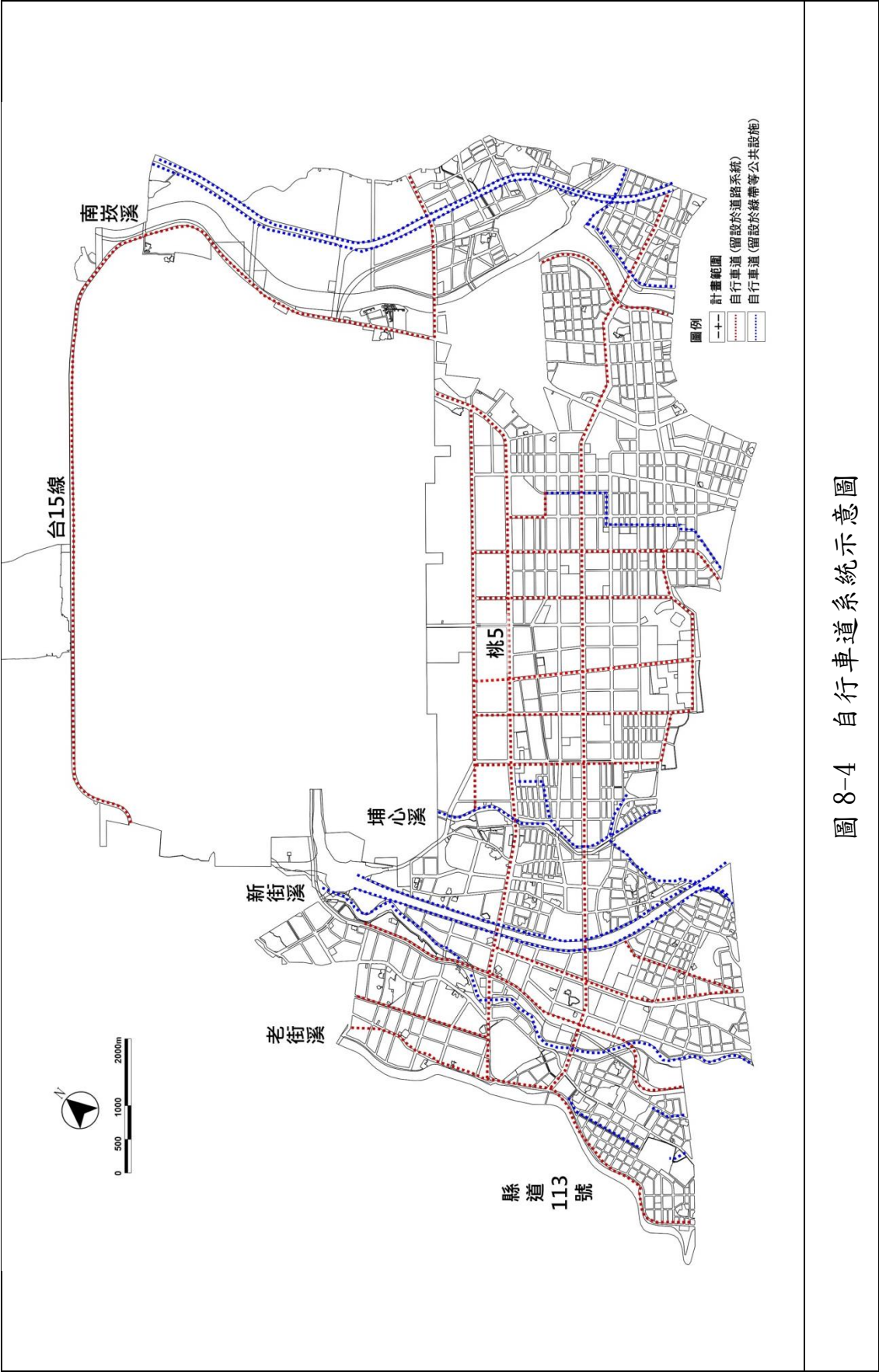


圖 8-4 自行車道系統示意圖

第三十一點 綠建築

- 一、本計畫區屬應實施環境影響評估開發行為之公有建築物或建築基地開發規模達 2,000 m²者，或審查工程總造價 5 千萬元以上公有新建建築物申請開工時，應檢附銀級以上候選綠建築證書」。
- 二、前款應取得綠建築標章者，應至少審核通過「綠化量」、「基地保水」、「水資源」及「日常節能」等門檻指標。
- 三、公有建築物應優先採用綠色能源系統設置（LED；太陽能；微型風力發電）。
- 四、本計畫區內建築基地之澆灌、清掃及廁所用水應優先採用再生水或雨水回收系統。
- 五、本計畫區之建築基地應應用低衝擊開發技術，儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則，除第二種住宅區外，建築基地開發規模達 2,000 m²者應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水份再利用相關設施。有關實施範圍、送審書件及設置標準，由桃園市政府訂定之。前述增設雨水貯留利用滯洪設施所需留地板面積，得不計入容積。

第三十二點 建築物設計及景觀設施

- 一、建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。
- 二、建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。
- 三、建築物開口部不得採用反光玻璃為原則，採用黑色及褐色者，其總面積不得超過建築物可視總面積之 20%。
- 四、為加強航空噪音防治，本計畫區於航空 60 分貝噪音線以北之建築物面對機場方向部分宜儘量以實牆設計，開口部宜採隔音材質設計。
- 五、建築基地之外部照明應配合公共照明規劃，避免直接與公共照明產生衝突。

第三十三點 圍牆

- 一、指定留設開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用。
- 二、住宅區及公共設施用地設置之圍牆高度不得超過 1.5m，其基座高度應低於 40cm。圍牆除基座部分不計外，其透空部分不得少於圍牆面積 60%。
- 三、商業區不得設置圍牆。
- 四、產業專用區地面停車設施、服務通道或卸貨場應以圍牆或景觀處理遮蔽；設置之圍牆高度不得超過 1.8m，透空部分不得少於圍牆面積 50%，並須搭配植栽設計。

第三十四點 垃圾貯存空間

- 一、新建總樓地板面積達 2,000m² 以上者，應於地面一層或地下層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。
- 二、垃圾貯存空間未臨接道路留設時，應以至少 3.5m 寬之車道與計畫道路連接。垃圾貯存空間位於室內或地下層者，其車道淨高應在 2.5m 以上。但位於地下層者其車道不得以汽車升降機代替。

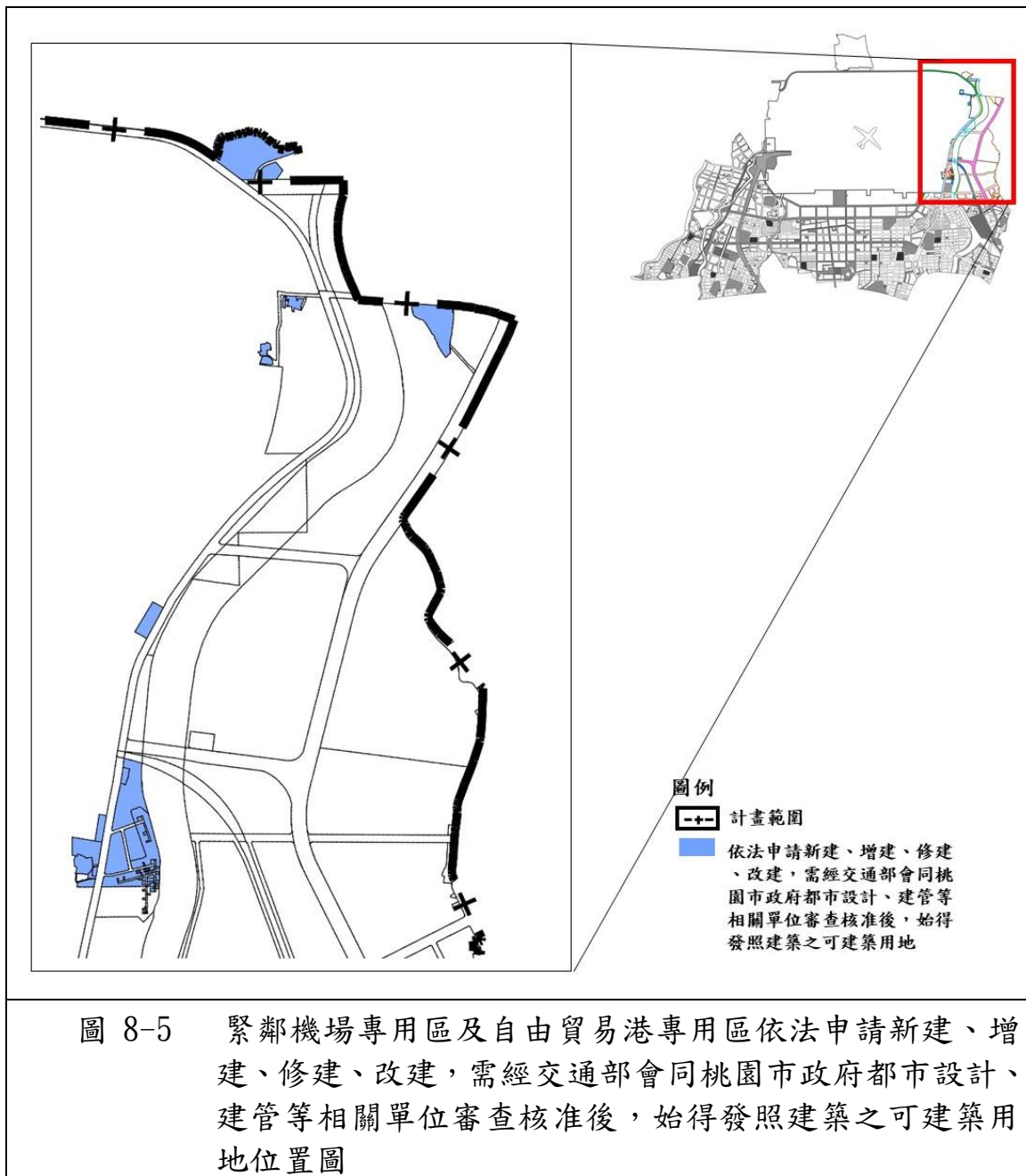
肆、獎勵措施

第三十五點 依本計畫容積獎勵以該建築基地基準容積之 20% 為限。惟依「大眾捷運系統土地開發辦法」者，不在此限。

第三十六點 本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工篇第十五章之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但容積獎勵額度以該基地面積乘以該基地基準容積率之 20% 為上限。

伍、其他

第三十七點 緊鄰機場專用區及自由貿易港專用區之可建築用地(詳如圖 8-21)，依法申請新建、增建、修建、改建者，需經交通部會同桃園市政府都市設計、建管等相關單位審查核准後，始得發照建築，以確保飛航安全及自由貿易港專用區保安等管制。



第三十八點 緊鄰中油公司輸油管線之可建築用地(詳如圖 8-22)，依法申請新建、增建、修建、改建者，需經桃園市政府都市設計、建管等相關單位會同中油公司審查核准後，始得發照建築，以確保地下管線安全。

