

伍、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內已公告實施之細部計畫地區（不含僅單獨訂定土地使用分區管制要點者），其細部計畫另有規定者，從其規定，未載明者，適用本要點規定。
- 三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。
- 五、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、產業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其容許使用項目如下：

（一）核心產業：

電信事業相關設施（都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 1 款至第 4 款電信專用區使用項目）、生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業（含研發中心）、設計產業、企業營運總部及其關係企業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

（二）次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(三) 支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、教育服務與專業訓練、社區及公共通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。

(四) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(五) 其他經桃園市政府核准之使用項目。

(六) 核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積50%以上。

七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

八、學校用地(含國中以下)之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。文中小用地作多目標使用時，應優先作停車場使用。

九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

十、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。其興建設計，應自基地境界線退縮4公尺後建築，退縮部分應予綠化美化，並採室內配置，不得影響都市景觀及鄰近都市使用，並配設適當安全防護設施。

十一、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下：

(一) 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定(G04-2除外)，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。

(二) 捷運系統用地(G04-2)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於350%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依

商業區之相關規定。

- (三) 捷運開發區(G04-1)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定。
- (四) 捷運開發區(G04-3)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定。
- (五) 捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。
- (六) G04 站至 G05 站間南側通風豎井之捷運系統用地，位於原「變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)(修訂部分用途及管制規定)細部計畫案」工商綜合專用區三部分，需維持地面道路通行使用。
- (七) 私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：
 - 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。
 - 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。

3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。

(八) 捷運開發區(G04-1、G04-3)適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。

(九) 建築退縮規定：

1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨15公尺以上計畫道路者至少退縮6公尺建築，未達15公尺者至少退縮4公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。
2. 捷運開發區(G04-3)鄰接介壽路一段側應於臨街面留設廣場式公共開放空間。捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少2公尺人行步道，供公眾通行。
3. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少3公尺寬之無遮簷人行步道，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於1/12。
5. 捷運開發區及捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設方式得經都市設計審議通過後酌予調整。

(十) 捷運系統用地(G04-2)開發時，除應提供法定停車位外，須額外提供至少80個汽車停車位供公眾使用，前述額外提供停車位得依開發實際需求，經本市都市設計審議同意後，

部分轉換為機車停車位。

(十一) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

(十二) 捷運開發區內、捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。

十二、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十三、公告為古蹟及歷史建築物應依「文化資產保存法」維護保存，未來僅得整建不得改建。

十四、本計畫區增額容積依下列規定辦理(實施範圍詳附圖 1、2、3)：

(一) 實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限。

(二) 申請增額容積之建築基地符合下列二目情形者，得捐建公益性設施予市府。

1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。

2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。

本款公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。

(三) 前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積

樓地板面積：

1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。
2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐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。
3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。

（四）建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：

公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/（公益性設施以上樓層平均單價—直接成本單價—間接成本單價）

本款單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。

（五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

（六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 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、容積獎金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

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

(九) 已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

十五、計畫區內除變電所用地、捷運系統用地及捷運開發區外，各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。

(一) 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。

(二) 產業專用區臨接市定古蹟八塊無線送信所應依文化資產保存法及本府公告退縮事項辦理。

(三) 產業專用區臨接捷運系統用地及變電所用地者，應自分區界線退縮 4 公尺建築。

(四) 公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。

前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

十六、住宅區、商業區及產業專用區建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

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

(二) 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

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

十七、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，其植栽種類以原生種為原則。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

十八、本計畫區之下列地區申請開發建築時，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。

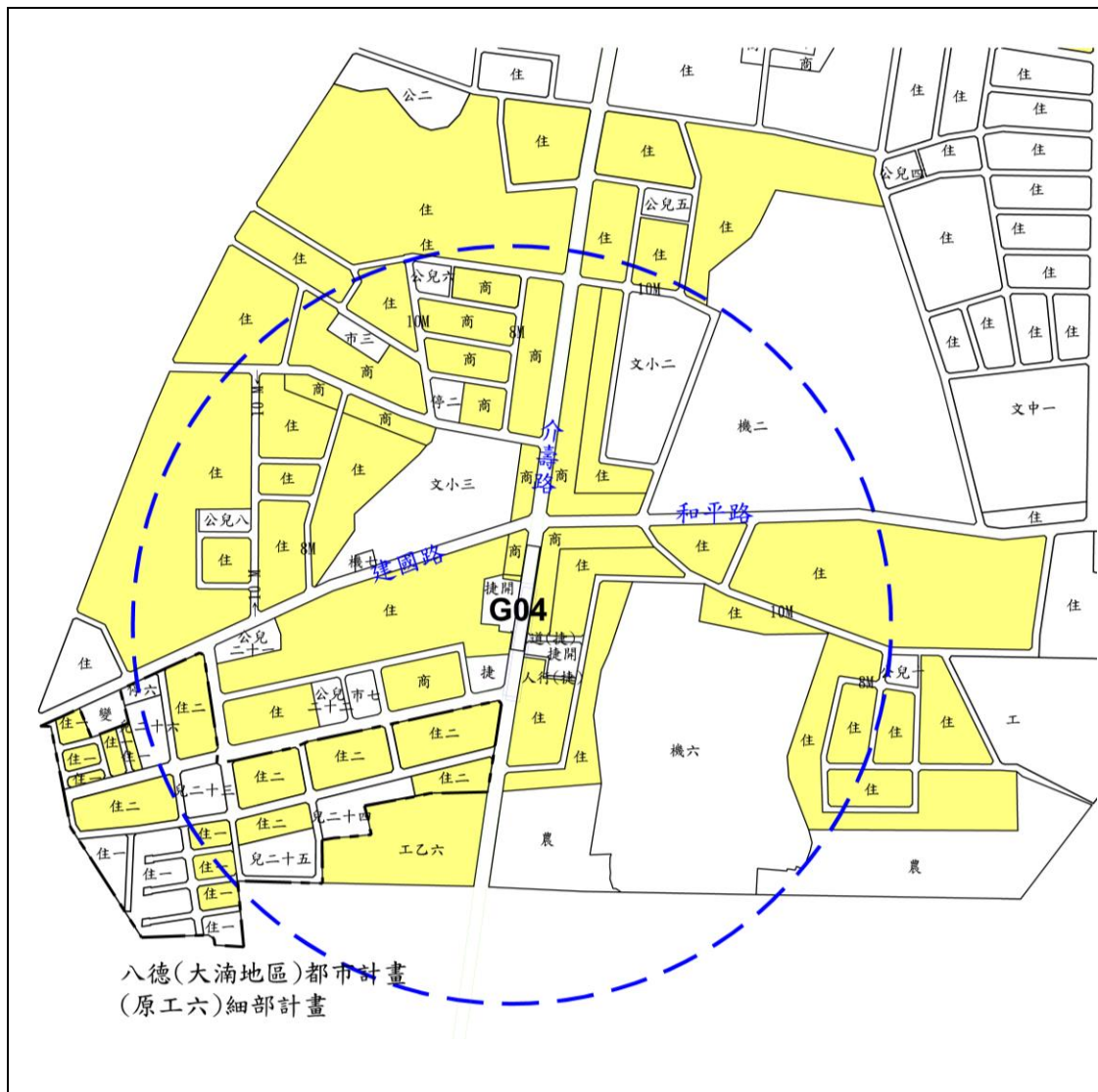
(一) 新增整體開發地區（原機一）（詳附圖 4）內建築基地，並依其都市設計管制準則（詳附錄）辦理。

(二) 捷運開發區及捷運系統用地。

桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十九、本計畫區新增整體開發地區（原機一）（詳附圖 4）最小建築基地開發規模如下：住宅區為不得小於 1,000 平方公尺，產業專用區為不得小於 5,000 平方公尺。

二十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



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 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 捷運綠線 G05 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



附圖 4 新增整體開發地區（原機一）範圍示意圖

附錄 新增整體開發地區（原機一）都市設計管制準則

為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

一、公共開放空間系統

（一）指定留設之公共開放空間系統如下：

1. 集中式公共開放空間：包括公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地、廣場兼停車場、停車場等。
2. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。

（二）綠化

1. 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。
2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，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）規劃原則

1. 集中式公共開放空間

- （1）公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。
- （2）公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、生態綠地應設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立公園全面性之生態綠網。

2. 帶狀式公共開放空間

- （1）沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬

之人行步道。

- (2) 退縮建築空間，每 25 平方公尺至少應種植喬木 1 棵，樹形應完整，枝下高應大於 2 公尺，樹穴 1 公尺x1 公尺，與人行步道齊平。

二、自行車道及人行步道系統

(一) 自行車道系統

1. 自行車道應規劃於道路範圍內，15 公尺以上道路以單側至少 1.5 公尺寬設計，並以道路範圍內之設施帶及人行道與自行車道區隔。
2. 集中式公共開放空間、公共建築基地應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。

(二) 人行步道系統

1. 沿街式退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃。
2. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
3. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平；若相鄰基地已有完成之人行步道，則從其設計。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。
4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。
5. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

三、建築物設計

(一) 建築物外牆與立面

1. 本地區建築物外牆以採二種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。
2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。
3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式公共開放空間。

(二) 建築物造型

1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。
2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。
3. 本計畫區五層樓以下之建築物，其頂層採斜屋頂設計為原則，其斜屋頂之設置依下列原則辦理：
 - (1) 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板面積至少 50%設置斜屋頂，但不含斜版式女兒牆之投影面積。
 - (2) 建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於 1 比 1 且不得小於 1 比 2 (高比底)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。
 - (3) 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統，不得直接流放到地面。
4. 本計畫區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。
5. 建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設

施物，加以隱藏或包覆，不得外露，避免造成不良之空視景觀。

（三）建築物色彩

1. 公共建築外牆之顏色，以中低明度及中低彩度之色彩為主，並與其他輔佐色彩相配合。
2. 商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。
3. 住宅區建築物外牆顏色採用低彩度暖色系之單色相，同一基地建築應採相同色相。

（四）本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。

（五）本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

（六）本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

四、圍牆

本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於圍牆面積 60%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 150 公分；圍籬以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 150 公分。

五、其他

（一）本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。

（二）本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。