

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、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

種類	建蔽率	容積率	備註
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村及精忠五村細部計畫內之住宅區

四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

五、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用應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。

九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。其中，機關用地（供臺北監獄使用）為維護其坡地環境及住宅區安寧，毗鄰保護區及住宅區土地，應退縮 5 公尺以上留設開放空間，並由臺北監獄負責綠美化。

十、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

種類	建蔽率	容積率
國中以下	50%	150%
高中（職）（含私立職校）	50%	200%

十一、私立銘傳大學用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%，其使用應依下列規定辦理：

（一）依下列規定開發建築使用：

1. 開發建築使用應依建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定辦理。
2. 丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地貌、林相，不得建築使用。
3. 丘塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 40%之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。
4. 丘塊圖上之平均坡度在 30%以下之地區，始得作為建築基地使用。

此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。

（二）用地內為既有道路（德明路）使用部分，應維持其原有通行之功能，並提供公共使用。

（三）應依下列都市設計原則規定事項辦理：

1. 建築物風格、外觀形狀、材質及色彩，應與周圍自然景觀及南側現有銘傳大學桃園校區之原有建築形式相融合。
2. 建築設計應融入生態工法及綠建築的觀念，並加強基地綠覆、透水鋪面及廢污水處理之規劃設計。
3. 建築物配置，應配合原地形地貌，作適當的規劃設計，避免破壞山坡地之自然脈絡與紋理。

十二、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十三、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十四、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供道路使用)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。

十五、園道用地(兼供鐵路使用)、道路用地(兼供鐵路使用)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)。

十六、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)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地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。

十七、本計畫區內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) 公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。

(三) 臨接鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地之建築基地，應自鐵路用地(含兼供其他使用)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地界至少退縮 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。

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(經都市設計審議同意者不在此限)，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。

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)及園道用地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。

十八、鐵路用地(含兼供其他使用)、道路用地(兼供鐵路使用)、園道用地(含兼供其他使用)及園道用地之合併設計原則：

- (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。

十九、本計畫區增額容積依下列規定辦理(實施範圍詳附圖1)

- (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。

此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。

- (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(不得低於捐建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=捐建公益性設施總價值/(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及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

二十、住宅區及商業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。

二十一、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。

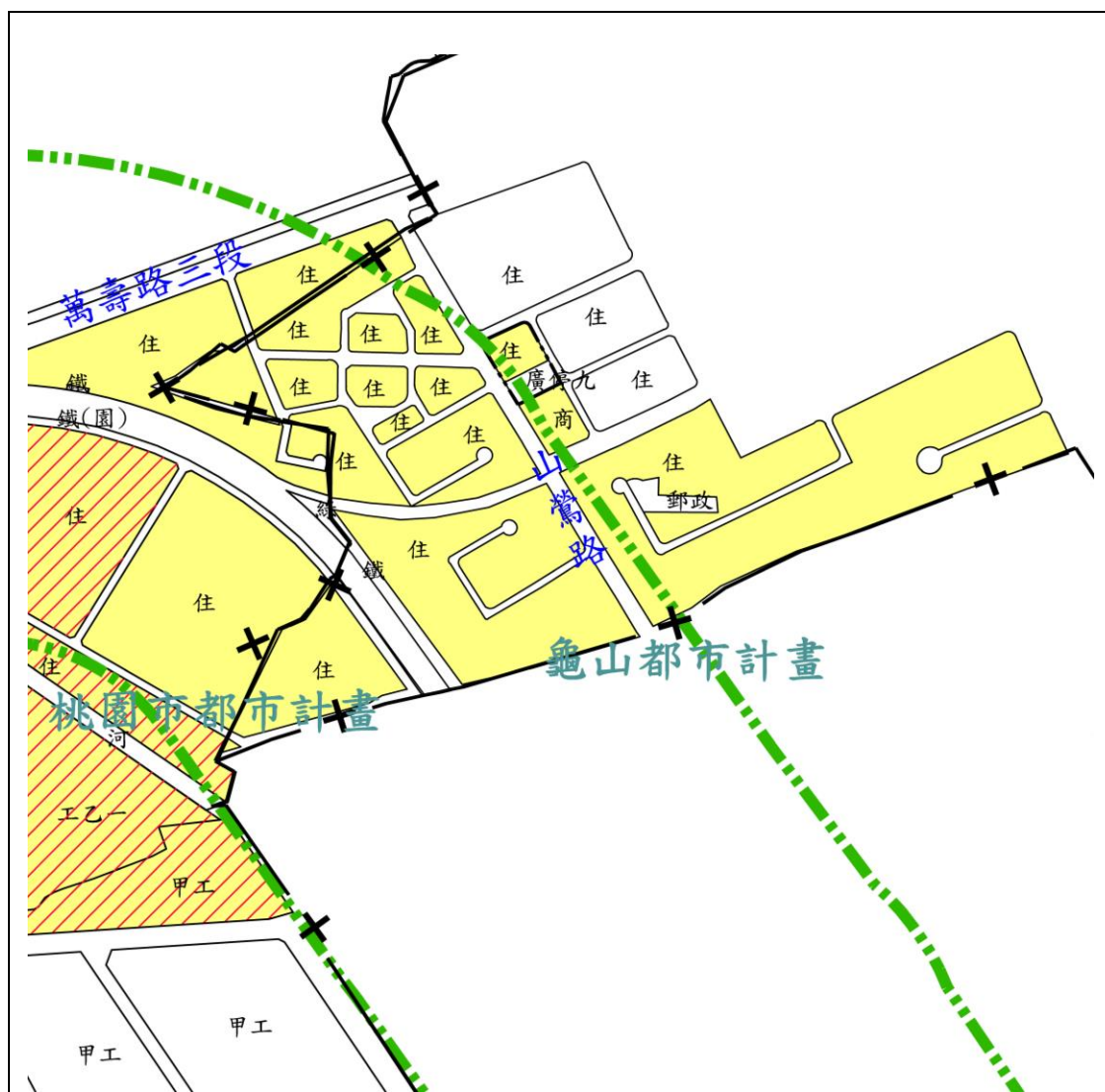
(一) 建築基地面積大於 1,000 平方公尺。

(二) 機關用地（供臺北監獄使用）。

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。

二十二、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。

二十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



圖例

- 臺鐵增額容積實施街廓
- 車站周邊半徑500公尺及沿線200公尺範圍
- 主要計畫範圍線
- 捷運綠線增額容積實施街廓

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 鐵路沿線 200 公尺增額容積實施範圍示意圖（桃園市都市計畫及龜山都市計畫）