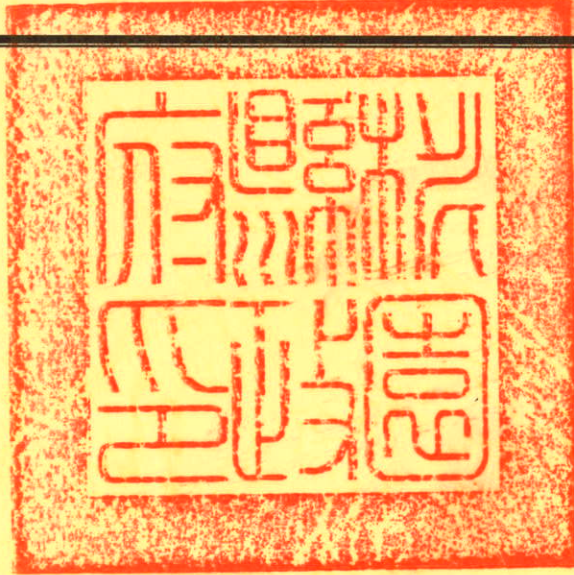


公告實施

中華民國 103 年 11 月 20 日 發文

府城都字第 030287390 號

變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體
開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土
地使用分區管制要點)案計畫書



桃 園 縣 政 府

中 華 民 國 103 年 10 月

變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體
開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土
地使用分區管制要點)案計畫書

桃 園 縣 政 府

中 華 民 國 103 年 10 月

桃園縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)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	桃園縣政府	
變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自民國 103 年 6 月 23 日起公告公開展覽 30 日，刊登 103 年 6 月 23、24、25 日中國時報。
	公 開 說 明 會	民國 103 年 7 月 11 日上午 10 時於桃園市公所舉行。
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	縣 級	桃園縣都市計畫委員會 103 年 10 月 1 日第 16 屆第 30 次會議審議修正通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、現行細部計畫內容.....	3
肆、變更內容.....	7
伍、其他.....	23
陸、桃園縣都市計畫委員會審議情形.....	23
附錄 土地使用分區管制要點.....	24
附件 桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 30 次會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1 地理位置示意圖.....	2
圖 2 現行細部計畫示意圖.....	5
圖 3 變更位置及內容示意圖.....	10

表 目 錄

表 1 細部計畫土地使用面積表.....	6
表 2 變更內容明細表.....	7
表 3 變更前後土地使用面積對照表.....	9
表 4 變更後細部計畫土地使用面積表.....	11
表 5 土地使用分區管制要點修正對照表.....	12

壹、計畫緣起

中路地區整體開發計畫緊臨桃園市核心市區，為桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區，分屬桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，因鄰近桃園機場聯絡道(國道2號)之南桃園交流道，成為進出桃園市重要門戶之一，惟欠缺完整交通路網，需劃設四橫三縱之連繫道路，建構地區完整道路系統，以強化交通便捷之優勢；加上未來桃園都會區捷運橘線行經本計畫區及「縣府行政園區」、「司法園區」雙行政園區之發展帶動下，本計畫區具備發展住宅機能之潛力，除吸引居住人口進駐，預期將帶動相關服務業(如金融保險業、一般零售業及餐飲業、職業事務所)之發展。

本案主要計畫業經內政部都委會100年6月14日第757次會議審議通過，101年5月1日區段徵收計畫書報經內政部核准，101年5月25日本府公告辦理「桃園縣中路地區區段徵收開發案」，101年9月25日區段徵收工程開工，102年1月11日都市計畫(主要及細部計畫)公告實施。為配合區段徵收工程完工驗收，預計於103年下半年辦理土地點交作業，而區段徵收工程過程中因部分計畫內容與實際發展現況及需求有所差異，需辦理都市計畫變更以利後續區段徵收工程進行。

本府為加速完成區段徵收工程作業及土地點交，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。另因應本計畫區後續之建築開發申請及土地使用管制，併同修訂土地使用分區管制要點之部分條文(包括法定停車位計算、獎勵容積規定、都市設計審議適用範圍、退縮建築、停車空間出入口、建築物屋頂型式及圍牆透空率、公共設施用地允許作多目標使用等)。

貳、法令依據

都市計畫法第27條第1項第4款。

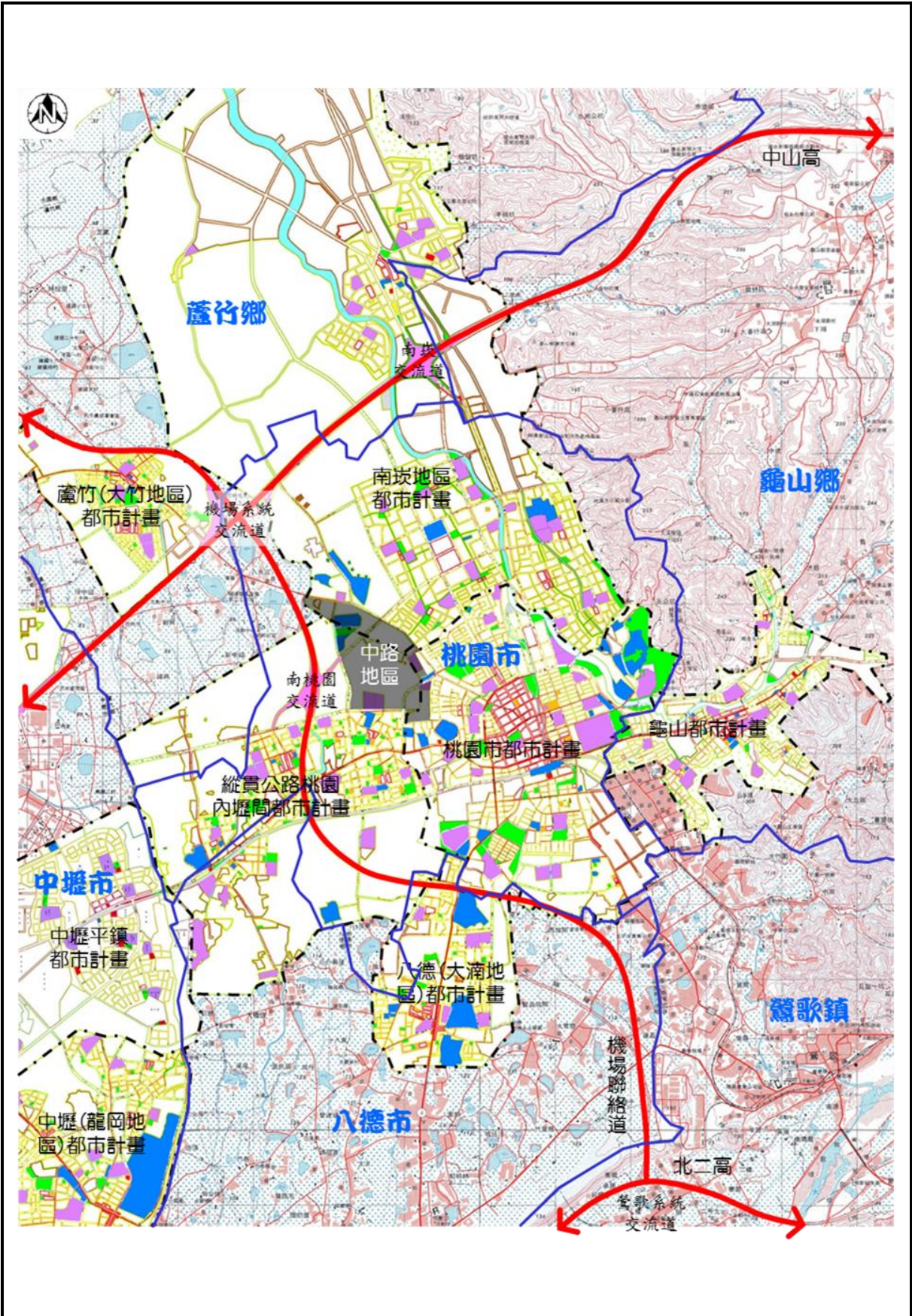


圖 1 地理位置示意圖

參、現行細部計畫內容

一、計畫範圍及面積

為桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區，分屬桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，合計面積約 121.06 公頃，其中縱貫公路桃園內壢間都市計畫區面積為 74.01 公頃(佔 61.13%)、南崁地區都市計畫區面積為 31.76 公頃(佔 26.25%)、桃園市都市計畫區面積為 15.29 公頃(佔 12.62%)。(詳圖 2)

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口訂為 24,000 人，居住淨密度每公頃約 358 人。

四、土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括：住宅區、第一之一種住宅區、第一之二種住宅區、住宅區(再發展區)、零星工業區、加油站專用區、宗教專用區、畜產專用區、河川區等，合計面積為 70.56 公頃。

五、公共設施計畫

包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、文小用地、文中用地、溝渠用地、園道用地及道路用地等公共設施用地，合計面積 50.50 公頃。

六、道路系統計畫

(一)聯外道路

包括東北側 20 公尺永安路；西側 30 公尺國際路；南側 30 公尺文中路；東西二側 30 公尺大興西路等。

(二)主要道路

1. 60 公尺園道：大興西路(現行計畫寬度 30 公尺)為銜接南桃園交流道之重要道路，為形塑本計畫區都市園道景觀意象，將現有 30 公尺道路寬度拓寬為 60 公尺之園林道路。

2. 30 公尺園道：延續司法園區南側已劃設之 30 公尺計畫道路寬

度，並規劃為園林道路，往東南平行於永安路與文中北路銜接。

3.30 公尺計畫道路：即現有國際路、文中路、文中北路等道路。

(三)次要道路

劃設寬度 15 公尺及 20 公尺計畫道路，作為收集出入道路及串連主要道路。

(四)出入道路

劃設寬度 4~12 公尺不等計畫道路，作為每一街廓單元出入之基本道路；另劃設寬度 4、6 公尺人行步道，提供行人使用需求。



住	住宅區	文教	文教區	河	河川區	停	停車場用地	道	道路用地
住(再)	住宅區(再發展區)	行	行政區	公	公園用地	文小	文小用地	人	人行步道用地
α-之-1	第一之一種住宅區	油	加油站專用區	兒	兒童遊樂場用地	文中	文中用地	斜線	剔除區段徵收範圍
α-之-2	第一之二種住宅區	宗	宗教專用區	綠	綠地	機	機關用地	+	都市計畫區界線
零工	零星工業區	畜	畜產專用區	溝	溝渠用地	園道	園道用地	- - -	細部計畫範圍線

圖 2 現行細部計畫示意圖

表 1 細部計畫土地使用面積表

(單位：公頃)

項目	細部計畫範圍		桃園市 都市計畫區		南崁地區 都市計畫區		縱貫公路桃園內壢 間都市計畫區		備註	
	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比		
使用 分區	住宅區	36.02	29.76%	8.04	52.60%	4.65	14.64%	23.33	31.52%	
	住宅區(再發展區)	11.01	9.10%	2.79	18.37%	6.54	20.59%	1.68	2.27%	不納入區段徵收範圍
	第一之一種住宅區	8.33	6.88%	0.17	1.11%	0.53	1.67%	7.63	10.31%	
	第一之二種住宅區	11.77	9.72%	—	—	4.68	14.74%	7.09	9.58%	
	零星工業區	1.10	0.91%	—	—	—	—	1.10	1.49%	不納入區段徵收範圍
	加油站專用區	0.64	0.53%	—	—	0.09	0.28%	0.55	0.74%	
	宗教專用區	0.07	0.06%	0.01	0.07%	0.04	0.13%	0.02	0.03%	
	畜產專用區	1.16	0.96%	—	—	1.16	3.65%	—	—	
	河川區	0.46	0.38%	—	—	0.46	1.45%	—	—	不納入區段徵收範圍
	小計	70.56	58.29%	11.01	72.03%	18.15	57.15%	41.40	55.94%	
公共 設施 用地	公園用地	7.55	6.24%	—	—	—	—	7.55	10.20%	園道1/2面積納入計算後，合計開放空間面積為15.64公頃 (占計畫面積12.92%)
	兒童遊樂場用地	2.01	1.66%	0.74	4.84%	0.86	2.71%	0.41	0.55%	
	綠地	1.86	1.54%	0.19	1.24%	0.87	2.74%	0.80	1.08%	
	園道用地	8.44	6.97%	—	—	3.24	10.20%	5.20	7.03%	
	停車場用地	2.49	2.06%	0.58	3.79%	0.63	1.98%	1.28	1.73%	
	文小用地	4.13	3.41%	—	—	2.09	6.58%	2.04	2.76%	
	文中用地	4.99	4.12%	0.11	0.72%	2.49	7.84%	2.39	3.23%	
	溝渠用地	0.005	0.00%	0.005	0.03%	—	—	—	—	
	道路用地	19.02	15.71%	2.65	17.34%	3.43	10.80%	12.94	17.48%	含人行步道用地
小計	50.50	41.71%	4.28	27.97%	13.61	42.85%	32.61	44.06%		
合計	121.06	100.00%	15.29	100.00%	31.76	100.00%	74.01	100.00%		

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

肆、變更內容

配合區段徵收工程需要辦理都市計畫變更，包括下埔子溪排水工程、永安路 411 巷、423 巷、455 巷之巷道通行改善、計畫區道路系統調整及區段徵收範圍調整等。(詳表 2、圖 3)

另因應本計畫區後續之建築開發申請及土地使用管制，併同修訂土地使用分區管制要點之部分條文。(詳表 5)

表 2 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	計畫區東側之下埔子溪	住宅區 (1,343 m ²)	綠地 (915 m ²) 兒童遊樂場用地 (428 m ²)	1. 為維持計畫區內下埔溪之上、下排水路銜接通暢，變更部分住宅區及道路用地為綠地，供設置排水渠道使用，以改善地區排水問題。 2. 將夾雜於上述排水渠道與兒 3 用地間之住宅區，變更為兒童遊樂場用地，以利土地整體規劃使用。
		道路用地 (399 m ²)	綠地 (399 m ²)	
二	計畫區東側之永安路 411、423、455 巷	住宅區 (814 m ²)	道路用地 (814 m ²)	1. 永安路 411 巷、423 巷為緊鄰本計畫區東側之既有巷道，僅能通往永安路之無尾巷道，本案施工過程民眾向本府陳情，希望藉本計畫開發同時改善巷道通行不便及淹水問題。 2. 該陳情案經本府相關單位研議後，考量整體財務計畫、地面高程及工程施工可行性，擬於計畫區內劃設一 8 公尺寬計畫道路，解決永安路 411 巷、423 巷無尾巷，並往北連通 455 巷銜接至 3-20M 計畫道路，以利該地區迴車及消防救災道路間距之需求。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
三	計畫區東側，兒4用地以東之計畫道路調整	住宅區 (963 m ²)	道路用地 (963 m ²)	配合前述既有巷道改善工程，增設8公尺寬計畫道路後，需一併調整計畫區道路系統，將兒4用地東側之縱向8、10公尺寬計畫道路線型往西修正。
		道路用地 (542 m ²)	住宅區 (542 m ²)	
		兒童遊樂場 用地(540 m ²)	道路用地 (540 m ²)	
四	計畫區東側之10公尺計畫道路	道路用地 (0.39 m ²)	住宅區(再發展區)(0.39 m ²)	1. 依本府地政局101.11.28研商會議結論辦理。 2. 陳情人所有桃園市永安路423巷12號5層樓建物，位於計畫區10公尺計畫道路上，為保留建物完整性，避免拆遷影響建物結構安全，依主體建物現況(含地下室)劃為住宅區(再發展區)，剔除區段徵收範圍。
五	計畫區東南側，停7用地北側之住宅區(再發展區)	住宅區(再發展區)(69 m ²)	停車場用地 (69 m ²)	1. 依本府地政局102.12.16桃地區字第1020048386號函辦理。 2. 陳情人所有之建築改良物分別坐落於桃園市永安段1163、1164地號，其中1164地號劃為再發展區，不予徵收，1163地號屬本案徵收範圍，故於徵收土地時，一併徵收其土地改良物；惟拆除非法部分後影響該合法建物之主體結構，剩餘部分無法居住，且陳情人表示願全部參與徵收，故將原住宅區(再發展區)變更為停車場用地，納入區段徵收範圍。
六	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點		因應本計畫區後續之建築開發申請及土地使用管制，修訂部分條文。 (詳表5修正對照表)

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 3 變更前後土地使用面積對照表

項 目		變更前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	變更後 面積(公頃)	百分比
土 地 使 用 分 區	住宅區	36.02	-0.26	35.76	29.76%
	住宅區(再發展區)	11.01	-0.01	11.00	9.10%
	第一之一種住宅區	8.33	-	8.33	6.88%
	第一之二種住宅區	11.77	-	11.77	9.72%
	零星工業區	1.10	-	1.10	0.91%
	加油站專用區	0.64	-	0.64	0.53%
	宗教專用區	0.07	-	0.07	0.06%
	畜產專用區	1.16	-	1.16	0.96%
	河川區	0.46	-	0.46	0.38%
	小 計	70.56	-0.27	70.29	58.29%
公 共 設 施 用 地	公園用地	7.55	-	7.55	6.24%
	兒童遊樂場用地	2.01	-0.01	2.00	1.66%
	綠地	1.86	+0.13	1.99	1.54%
	園林道路用地	8.44	-	8.44	6.97%
	停車場用地	2.49	+0.01	2.50	2.06%
	文小用地	4.13	-	4.13	3.41%
	文中用地	4.99	-	4.99	4.12%
	溝渠用地	0.005	-	0.01	0.00%
	道路用地	19.02	+0.14	19.16	15.71%
	小 計	50.50	+0.27	50.77	41.71%
合 計		121.06	-	121.06	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

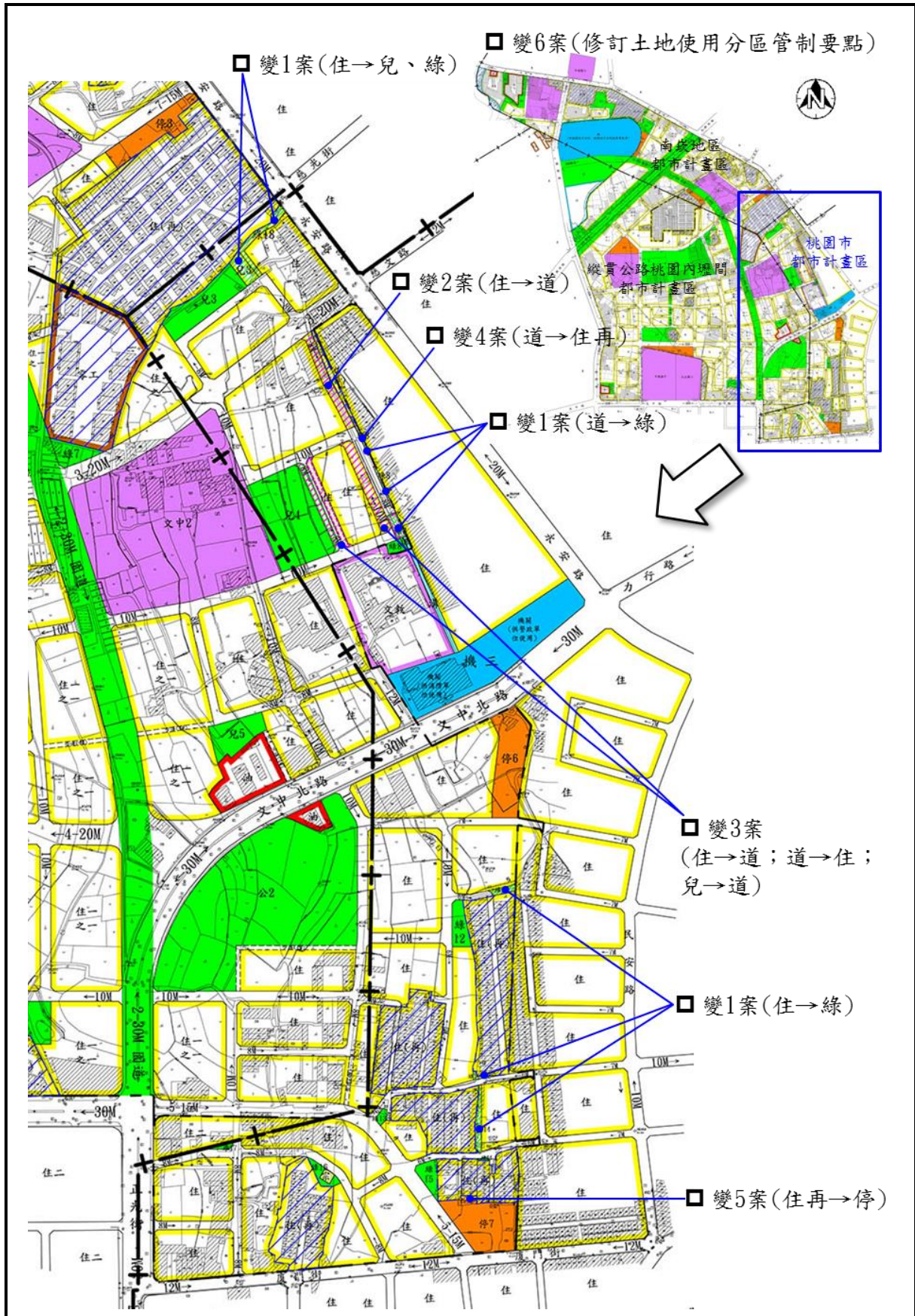


圖 3 變更位置及內容示意圖

表 4 變更後細部計畫土地使用面積表

(單位：公頃)

項目	細部計畫範圍		桃園市 都市計畫區		南崁地區 都市計畫區		縱貫公路桃園內壢 間都市計畫區		備註	
	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比		
使用 分區	住宅區	35.76	29.54%	7.78	50.90%	4.65	14.64%	23.33	31.52%	
	住宅區(再發展區)	11.00	9.09%	2.78	18.19%	6.54	20.59%	1.68	2.27%	不納入區段徵收範圍
	第一之一種住宅區	8.33	6.88%	0.17	1.11%	0.53	1.67%	7.63	10.31%	
	第一之二種住宅區	11.77	9.72%	—	—	4.68	14.74%	7.09	9.58%	
	零星工業區	1.10	0.91%	—	—	—	—	1.10	1.49%	不納入區段徵收範圍
	加油站專用區	0.64	0.53%	—	—	0.09	0.28%	0.55	0.74%	
	宗教專用區	0.07	0.06%	0.01	0.07%	0.04	0.13%	0.02	0.03%	
	畜產專用區	1.16	0.96%	—	—	1.16	3.65%	—	—	
	河川區	0.46	0.38%	—	—	0.46	1.45%	—	—	不納入區段徵收範圍
	小計	70.29	58.06%	10.74	70.26%	18.15	57.15%	41.40	55.94%	
公共 設施 用地	公園用地	7.55	6.24%	—	—	—	—	7.55	10.20%	園道1/2面積納入計算後，合計開放空間面積為15.76公頃(占計畫面積13.02%)
	兒童遊樂場用地	2.00	1.65%	0.73	4.78%	0.86	2.71%	0.41	0.55%	
	綠地	1.99	1.64%	0.32	2.09%	0.87	2.74%	0.80	1.08%	
	園道用地	8.44	6.97%	—	—	3.24	10.20%	5.20	7.03%	
	停車場用地	2.50	2.07%	0.59	3.86%	0.63	1.98%	1.28	1.73%	
	文小用地	4.13	3.41%	—	—	2.09	6.58%	2.04	2.76%	
	文中用地	4.99	4.12%	0.11	0.72%	2.49	7.84%	2.39	3.23%	
	溝渠用地	0.005	0.00%	0.005	0.03%	—	—	—	—	
	道路用地	19.16	15.83%	2.79	18.25%	3.43	10.80%	12.94	17.48%	含人行步道用地
小計	50.77	41.94%	4.55	29.74%	13.61	42.85%	32.61	44.06%		
合計	121.06	100.00%	15.29	100.00%	31.76	100.00%	74.01	100.00%		

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

表 5 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持現行計畫條文。	
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	維持現行計畫條文。	
(三)住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。 4. 第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。	(三)住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定： 1. 住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。 4. 第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。	為因應氣候變遷，提昇都市地區建築基地保水功能，並考量本計畫區小建築基地配合停車空間留設後執行困難，參酌建築基地應提都市設計審議之基地規模，增訂建築基地地下開挖率之規定。
(四)零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持現行計畫條文。	
(五)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	維持現行計畫條文。	
(六)宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	維持現行計畫條文。	
(七)畜產專用區供屠宰場、禽畜冷凍食品製造、冷凍畜肉禽肉批發、冷凍冷藏倉庫等行業使用，相關設施應符合工廠管理輔導法、畜牧法等規定，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 120%。	維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容				本次修訂條文內容				理由
(八)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用限制依下表規定，其餘均不得作多目標使用。				(八)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用依下表規定。				1. 為增加未來公共設施用地使用彈性，刪除「不得作多目標使用」之規定及刪除公園、學校之備註欄第1點規定，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。 2. 為提供公園用地整體規劃彈性，刪除公園用地備註欄第2、3點規定。
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	
公園	10%	—	1. 得作停車場使用。 2. 除公 1 得作社會教育機構使用外，其餘每處地面上建築物水平投影面積合計不得超過 150 平方公尺。 3. 社會教育機構之建築高度不得超過 10.5 公尺。	公園	10%	—		
綠地	—	—		綠地	—	—		
兒童遊樂場	—	—		兒童遊樂場	—	—		
溝渠	—	—		溝渠	—	—		
停車場	平面	10%	20%	停車場	平面	10%	20%	
	立體	70%	480%		立體	70%	480%	
學校	文小	50%	150%	學校	文小	50%	150%	
	文中	50%	150%		文中	50%	150%	須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
<p>(九)建築建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區之建築物每戶樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部停車空間，機車停車位數則依汽車需求數乘以 2 倍設置。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 除住宅區外之各使用分區及用地之停車位數量，以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。 3. 建築基地停車空間之車道出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 m²以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m²或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。 4. 公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或殘障者使用。 	<p>(九)建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區之建築物<u>總樓地板面積</u>在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部<u>汽車停車空間及 1 部機車停車空間</u>，超過部分每 150 m²應增設 1 部<u>汽車停車空間及 1 部機車停車空間</u>，並至少滿足 1 戶 1 部<u>汽車停車空間及 1 部機車停車空間</u>。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 除住宅區外之各使用分區及用地，應以建築技術規則所規定之<u>停車空間數量</u>乘以 1.5 倍留設<u>汽車停車空間及機車停車空間</u>。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。 5. 公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。 	<p>配合本縣辦理整體開發地區一致性及建築技術規則等相關規定，修正本條文。</p>
<p>(十)為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，建築基地開發面積大於 5,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。</p>	<p>(十)為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地開發面積大於 5,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。 2. 採完整街廓(指四周被都市計畫道路圍成或相鄰土地依法令規定無法併入建築基地者)開發者，以一宗建築基地開發面積大於 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%；未達 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 5%。 	<p>本計畫區除園道二側以外之住宅區多屬小街廓(面積小於 5,000 m²)，考量開發公平性及合理性，修正本條文。</p>

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由												
<p>(十一)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <p>2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="228 853 683 1111"> <thead> <tr> <th>經桃園縣都市設計審議委員會審議通過</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>(十一)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內<u>經都市設計審議通過，並經本府核備者</u>，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <p>2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內<u>經都市設計審議通過，並經本府核備者</u>，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="794 813 1254 1070"> <thead> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>1. 配合都市設計審議機制調整。</p> <p>2. 為避免獎勵適用期限時間點認定之爭議，明定本府核備日應於期限內始得適用本獎勵。</p>
經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例													
3年以內	10%													
超過3年未逾5年內	5%													
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例													
3年以內	10%													
超過3年未逾5年內	5%													
<p>(十二)為鼓勵本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。</p> <p>2. 前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3)依限取得銀級以上但未達原</p>	<p>(十二)<u>本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計者，得依下列規定增加興建容積樓地板面積；惟自民國 104 年 7 月 1 日起，本條文停止適用。</u></p> <p>1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。</p> <p>2. 前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2)未依限取得銀級以上綠建築</p>	<p>考量綠建築理念應為建築基地開發基本原則，惟為避免影響土地所有權人之權益，並配合內政部 101.11.12 台內營字第 1010337209 號令修正發布「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條之 3 容積獎勵上限之施行日，修正本條文。</p>												

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。	標章者，保證金不予退還。 (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。	
(十三)本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率30%為上限。	維持現行計畫條文。	
(十三之一)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(十)、(十一)、(十二)、(十三)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之50%。	(十三之一)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(十)、(十一)、(十二)、(十三)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵容積興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之50%。	調整文字表述。
(十四)本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。	(十四)本計畫區之建築基地有下列情形者，應經都市設計審議通過後始得發照建築。 1. 依第(十)、(十一)、(十二)點規定申請規模獎勵、時程獎勵及綠建築獎勵之建築基地。 2. 本計畫區建築基地面積達 1,500 m ² 以上或面臨園道之住宅區及建築總樓地板面積達 4,000 m ² 以上之公有建築物。	配合申請規模獎勵、時程獎勵、綠建築獎勵、位於計畫區園道系統之建築基地及本縣都市設計審議通案性規範，明定開發建築需經都市設計審議之適用範圍。
(十五)「桃園縣都市設計審議委員會」，應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	維持現行計畫條文。	

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由														
<p>(十六)建築基地最小開發規模</p> <p>為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(參見圖 11)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p>	維持現行計畫條文。															
<table border="1" data-bbox="161 618 687 2022"> <thead> <tr> <th data-bbox="161 618 435 692">街廓編號/ 土地使用分區</th> <th data-bbox="435 618 687 692">建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="161 692 435 887">1 R7、R8、R15~19 及部分 R6、R9 之 建築基地</td> <td data-bbox="435 692 687 887">建築基地最小開發規模應 $\geq 2,500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 40\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 887 435 1151">2 R23~27、R30、 R32、R33、R35~ 41、R62、R71、 R80、R81 及部分 R3、R29、R44、 R49、R53 之建築 基地</td> <td data-bbox="435 887 687 1151">建築基地最小開發規模應 $\geq 1,200 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1151 435 1227">3 住宅區(再發展 區)</td> <td data-bbox="435 1151 687 1227">得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1227 435 1574">4 R5-1、R5-2、 R10、R19-1、 R21-1、R21-2、 R22、R22-1、R31 及部分 R9、R28、 R43、R61、R67、 R69、R84、R90 之建築基地(安 置街廓)</td> <td data-bbox="435 1227 687 1574">建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1574 435 1879">5 除第 1 至 4 項以 外之建築基地</td> <td data-bbox="435 1574 687 1879">依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="161 1879 435 2022">6 零星工業區、畜 產專用區、宗教 專用區、加油站 專用區、公共設</td> <td data-bbox="435 1879 687 2022">以整體開發為原則。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模	1 R7、R8、R15~19 及部分 R6、R9 之 建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 2,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 40\text{m}$ 。	2 R23~27、R30、 R32、R33、R35~ 41、R62、R71、 R80、R81 及部分 R3、R29、R44、 R49、R53 之建築 基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,200 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	3 住宅區(再發展 區)	得採個別開發或整體開發。	4 R5-1、R5-2、 R10、R19-1、 R21-1、R21-2、 R22、R22-1、R31 及部分 R9、R28、 R43、R61、R67、 R69、R84、R90 之建築基地(安 置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	5 除第 1 至 4 項以 外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	6 零星工業區、畜 產專用區、宗教 專用區、加油站 專用區、公共設	以整體開發為原則。		
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模															
1 R7、R8、R15~19 及部分 R6、R9 之 建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 2,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 40\text{m}$ 。															
2 R23~27、R30、 R32、R33、R35~ 41、R62、R71、 R80、R81 及部分 R3、R29、R44、 R49、R53 之建築 基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,200 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。															
3 住宅區(再發展 區)	得採個別開發或整體開發。															
4 R5-1、R5-2、 R10、R19-1、 R21-1、R21-2、 R22、R22-1、R31 及部分 R9、R28、 R43、R61、R67、 R69、R84、R90 之建築基地(安 置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。															
5 除第 1 至 4 項以 外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。															
6 零星工業區、畜 產專用區、宗教 專用區、加油站 專用區、公共設	以整體開發為原則。															

現行計畫條文內容		本次修訂條文內容	理由																		
	<table border="1"> <tr> <td>7</td> <td>除 1 至 6 項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)</td> <td>建築基地最小開發規模應 ≥300 m²。</td> </tr> </table>	7	除 1 至 6 項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模應 ≥300 m ² 。																	
7	除 1 至 6 項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模應 ≥300 m ² 。																			
<p>(十七)退縮建築留設帶狀開放空間</p> <p>1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，規定建築基地退縮建築應依下表規定留設人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化，並得計入法定空地；但基地情形特殊經提「桃園縣都市設計審議委員會」審查同意者，從其規定。各街廓建築基地退縮規定如下表(參見圖 12)。</p> <p>2. 依本要點留設之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>3. 有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定設置騎樓。</p>		<p>(十七)退縮建築留設帶狀開放空間</p> <p>1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，<u>各街廓建築基地應依下表(參見圖 12)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地，且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。</u></p> <p>2. <u>前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</u></p> <p>3. <u>建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</u></p> <p>4. <u>上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</u></p> <p>5. 有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。</p>	<p>1. 第 (十七)、(十八)點部分規範重複，部分文字為贅字，故予以合併修正。</p> <p>2. 配合都市設計審議機制調整。</p> <p>3. 增訂建築物不得突出建築基地之退縮空間，以維護建築基地退縮留設公共開放空間之完整性、公眾使用安全性及形塑道路兩側寬敞視覺空間。</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>退縮建築規定</th> <th>帶狀開放空間留設說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規定)</td> <td>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</td> <td>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>安置街廓之建築基地</td> <td>面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。</td> <td>自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	1	臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規定)	面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	2	安置街廓之建築基地	面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>退縮建築規定</th> <th>帶狀開放空間留設說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規</td> <td>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</td> <td>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	1	臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規	面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	
項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明																			
1	臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規定)	面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。																		
2	安置街廓之建築基地	面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得																		
項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明																			
1	臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規	面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。																		

現行計畫條文內容				本次修訂條文內容				理由
			設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。		定)			
3	公共設施用地	除臨接20m以上計畫道路部分應退縮至少10m建築，其餘面臨計畫道路部分，應退縮5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設3m寬人行步道，其餘部分應植栽綠化(不得設置停車位)。	2	安置街廓之建築基地	面臨計畫道路部分應退縮3.5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	
4	除1至3項規定外，其餘面臨15m以下計畫道路之建築基地	面臨計畫道路部分均應退縮5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	3	公共設施用地	除臨接20m以上計畫道路部分應退縮至少10m建築，其餘面臨計畫道路部分，應退縮5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設3m寬人行步道，其餘部分應植栽綠化(不得設置停車位)。	
5	零星工業區	除面臨計畫道路部分應依第1、4項規定辦理外，臨接住宅區、住宅區(再發展區)及綠地部分均應退縮5m以上建築。	自分區界線起算至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	4	除1至3項規定外，其餘面臨15m以下計畫道路之建築基地	面臨計畫道路部分均應退縮5m以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	
				5	零星工業區	除面臨計畫道路部分應依第1、4項規定辦理外，臨接住宅區、住宅區(再發展區)及綠地部分均應退縮5m以上建築。	自分區界線起算至少留設2m寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	
(十八)退縮建築留設帶狀開放空間之設				本條文刪除併入第(十七)點。				第(十七)、

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
<p>置，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。 2. 開放空間應集中留設，並予綠化。 3. 開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 		(十八)點部分規範重複，部分文字為贅字，故予以合併修正。
<p>(十九)建築物之停車出入口</p> <p>建築物停車出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口及其它有礙公共交通安全之道路路段或場所40公尺以內。但經「桃園縣都市設計審議委員會」核准者，不在此限。</p> <p>前項建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除R7、R8、R15、R16、R37街廓得依指定位置(參見圖11)設置一處停車出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車出口。</p>	<p>(十八)建築物之停車空間出入口</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物停車空間出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。 2. 建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除R7、R8、R15、R16、R37街廓得依指定位置(參見圖11)設置一處停車空間出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車空間出口。 3. 建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調整條次編號及文字表述。 2. 配合都市設計審議機制調整。
<p>(二十)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，其栽植種類以原生植物為原則。</p>	<p>(十九)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，其栽植種類以原生植物為原則。</p>	調整條次編號。
<p>(二十一)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園縣政府另訂之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>(二十)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園縣政府另訂之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	調整條次編號。
<p>(二十二)建築細部規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應加以隱藏 	<p>(二十一)建築物設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調整條次編號及文字表述。

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
<p>或包覆，不得外露(係指任何角度之情況，包含鳥瞰)，避免造成不良之空視景觀。另為申請案件確實依本規定辦理，建築建照申請案件應於都市設計審議報告書中以平面圖、立面圖及剖面圖標示說明水塔或水箱之位置，如有設置空調、視訊、機械等設施物者亦應依上述方式標設說明。</p> <p>2. 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之50%為原則；但住宅區建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經「桃園縣都市設計審議委員會」核准者，不在此限。</p>	<p><u>箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</u></p> <p>2. 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之50%為原則；<u>惟六層樓以上之建築物，得改採綠屋頂設計，綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之50%。</u>但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經<u>都市設計審議通過者</u>，不在此限。</p>	<p>2. 配合都市設計審議機制調整。</p>
<p>(二十三)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。</p>	<p>(二十二)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。</p>	<p>調整條次編號。</p>
<p>(二十四)圍牆</p> <p>本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。</p>	<p>(二十三)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於1.5公尺，圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。</p>	<p>調整條次編號及為使條文明確化，調整文字表述。</p>
<p>(二十五)寬度達15公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之1/2以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：</p> <p>1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)</p>	<p>(二十四)寬度達15公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之1/2以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：</p> <p>1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)</p>	<p>調整條次編號及配合都市設計審議機制調整。</p>

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由																												
<p>外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過。</p>	<p>外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經<u>都市設計審議通過</u>。</p>																													
<p>(二十六)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。</p>	<p>(二十五)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。</p>	<p>調整條次編號。</p>																												
<p>(二十七)本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。</p>	<p>(二十六)本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。</p>	<p>調整條次編號。</p>																												
<p>(二十八)住宅區(再發展區)之範圍應以實際地籍分割界線為準，土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發加速，訂定規模獎勵及開發時程獎勵如下：</p> <p>(1)規模獎勵如下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="225 1077 687 1352"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達1,500 m²以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達3,000 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達5,000 m²以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="284 1615 687 1850"> <thead> <tr> <th>經桃園縣都市設計審議委員會審議通過</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達1,500 m ² 以上	3%	面積達3,000 m ² 以上	5%	面積達5,000 m ² 以上	10%	經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>(二十七)住宅區(再發展區)之<u>實際範圍</u>以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發加速，訂定規模獎勵及開發時程獎勵如下：</p> <p>(1)規模獎勵如下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="794 1077 1262 1352"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達1,500 m²以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達3,000 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達5,000 m²以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)建築基地於本細部計畫公告<u>實施日(102年1月11日)</u>起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內經<u>都市設計審議通過</u>，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="852 1653 1262 1895"> <thead> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達1,500 m ² 以上	3%	面積達3,000 m ² 以上	5%	面積達5,000 m ² 以上	10%	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>1. 調整條次編號及載明再發展區之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準。</p> <p>2. 載明起算日為本細部計畫公告實施日(102年1月11日)。</p> <p>3. 配合現行都市設計審議程序，將「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過修正為都市設計審議通過。</p> <p>4. 為避免獎勵適用期限時間點認定之爭議，明定本府核備日應於期限內始得適</p>
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																													
面積達1,500 m ² 以上	3%																													
面積達3,000 m ² 以上	5%																													
面積達5,000 m ² 以上	10%																													
經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																													
3年以內	10%																													
超過3年未逾5年內	5%																													
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																													
面積達1,500 m ² 以上	3%																													
面積達3,000 m ² 以上	5%																													
面積達5,000 m ² 以上	10%																													
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																													
3年以內	10%																													
超過3年未逾5年內	5%																													

現行計畫條文內容	本次修訂條文內容	理由
		用本獎勵。
(二十九)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(二十八)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	調整條次編號。

伍、其他

本次未註明變更者皆以原計畫為準。

陸、桃園縣都市計畫委員會審議情形

本案經提本縣都市計畫委員會 103 年 10 月 1 日第 16 屆第 30 次會議決議(詳附件)：第 4、5、6 案修正通過。除下列各點外，餘照公開展覽內容通過，免再提會討論：

- 一、計畫書所載開發時程，同意依區段徵收實際執行情形酌予修正文字為「為配合區段徵收工程完工驗收，預計於 103 年下半年辦理土地點交作業。」。
- 二、土地使用分區管制要點詳如表二決議欄。
- 三、公民或團體陳情意見詳如表三決議欄。

附錄 土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- (三)住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
1. 住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
 2. 住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
 3. 第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。
 4. 第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。
- (四)零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (五)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- (六)宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- (七)畜產專用區供屠宰場、禽畜冷凍食品製造、冷凍畜肉禽肉批發、冷凍冷藏倉庫等行業使用，相關設施應符合工廠管理輔導法、畜牧法等規定，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 120%。
- (八)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用依下表規定。

公共設施 用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註
公園		10%	—	
綠地		—	—	
兒童遊樂場		—	—	
溝渠		—	—	
停車場	平面	10%	20%	
	立體	70%	480%	

學校	文小	50%	150%	須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。
	文中	50%	150%	

(九)建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：

1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。
2. 除住宅區外之各使用分區及用地，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機車停車空間。
3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。
4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。
5. 公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。

(十)為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，訂定下列獎勵措施：

1. 建築基地開發面積大於 5,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。
2. 採完整街廓(指四周被都市計畫道路圍成或相鄰土地依法令規定無法併入建築基地者)開發者，以一宗建築基地開發面積大於 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%；未達 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 5%。

(十一)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

期 限	增加興建容積樓地板面積 佔基準容積比例
-----	------------------------

3 年以內	10%
超過 3 年未逾 5 年內	5%

(十二)本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計者，得依下列規定增加興建容積樓地板面積；惟自民國 104 年 7 月 1 日起，本條文停止適用。

1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。
2. 前項保證金退還依下列規定：
 - (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价 5 倍之金額後無息退還。

(十三)本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 30%為上限。

(十三之一)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下：

1. 符合第(十)、(十一)、(十二)、(十三)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。
2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵容積興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 50%。

(十四)本計畫區之建築基地有下列情形者，應經都市設計審議通過後始得發照建築。

1. 依第(十)、(十一)、(十二)點規定申請規模獎勵、時程獎勵及綠建築獎勵之建築基地。
2. 本計畫區建築基地面積達 1,500 m²以上或面臨園道之住宅區及建築樓地板面積達 4,000 m²以上之公有建築物。

(十五)「桃園縣都市設計審議委員會」，應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。

(十六)建築基地最小開發規模

為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(參見圖 11)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	R7、R8、R15~19 及部分 R6、R9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 2,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 40 m。
2	R23~27、R30、R32、R33、R35~41、R62、R71、R80、R81 及部分 R3、R29、R44、R49、R53 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,200$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30 m。
3	住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
4	R5-1、R5-2、R10、R19-1、R21-1、R21-2、R22、R22-1、R31 及部分 R9、R28、R43、R61、R67、R69、R84、R90 之建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5 m。
5	除第 1 至 4 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5 m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7 m。
6	零星工業區、畜產專用區、宗教專用區、加油站專用區、公共設施用地	以整體開發為原則。
7	除 1 至 6 項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模應 ≥ 300 m ² 。

(十七)退縮建築留設帶狀開放空間

1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依

下表(參見圖 12)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地，且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。

2. 前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
3. 建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。
4. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
5. 有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。

項 目		退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明
1	臨 20m 以上計畫道路之建築基地(安置街廓及公共設施用地另依以下規定)	面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
2	安置街廓之建築基地	面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
3	公共設施用地	除臨接 20m 以上計畫道路部分應退縮至少 10m 建築，其餘面臨計畫道路部分，應退縮 5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分應植栽綠化(不得設置停車位)。
4	除 1 至 3 項規定外，其餘面臨 15m 以下計畫道路之建築基地	面臨計畫道路部分均應退縮 5m 以上建築。	自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。

5	零星工業區	除面臨計畫道路部分應依第 1、4 項規定辦理外，臨接住宅區、住宅區（再發展區）及綠地部分均應退縮 5m 以上建築。	自分區界線起算至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
---	-------	---	---

(十八)建築物之停車空間出入口

1. 建築物停車空間出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。
2. 建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除 R7、R8、R15、R16、R37 街廓得依指定位置(參見圖 11)設置一處停車空間出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車空間出口。
3. 建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。

(十九)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，其植栽種類以原生植物為原則。

(二十)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園縣政府另訂之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

(二十一)建築物設計

1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。
2. 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之 50%為原則；惟六層樓以上之建築物，得改採綠屋頂設計，綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。

(二十二)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

(二十三)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。

(二十四)寬度達 15 公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：

1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。

(二十五)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。

(二十六)本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

(二十七)住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。

1. 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發加速，訂定規模獎勵及開發時程獎勵如下：

(1)規模獎勵如下表規定：

建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
面積達 1,500 m ² 以上	3%
面積達 3,000 m ² 以上	5%
面積達 5,000 m ² 以上	10%

(2)建築基地於本細部計畫公告實施日(102 年 1 月 11 日)起算，依

上開基地合併開發規模，於下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

期 限	增加興建容積樓地板面積 佔基準容積比例
3 年以內	10%
超過 3 年未逾 5 年內	5%

2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。

(二十八)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。





圖 12 退縮建築管制示意圖

附 件

桃園縣都市計畫委員會第16屆第30次會議紀錄

桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 30 次會議紀錄

壹、時間：103 年 10 月 01 日（星期三）下午 1 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：朱副主任委員惕之(代)

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 16 屆第 29 次會議紀錄確認情形：

本會 103 年 4 月 24 日第 16 屆第 29 次會議紀錄業以本府 103 年 5 月 13 日府城都字第 1030101658 號函送各委員，並以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見。爰此，上次會議紀錄已確認。

柒、討論事項：

第 1 案：審議「變更南崁新市鎮都市計畫（配合蘆竹鄉新行政園區暨航空城捷運線建設計畫（G13 車站附近地區）整體開發計畫）案」暨「擬定南崁新市鎮都市計畫（配合蘆竹鄉新行政園區暨航空城捷運線建設計畫（G13 車站附近地區）整體開發計畫）細部計畫案」

第 2 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫（環保設施用地為機關用地）案」

第 3 案：再審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（眷村文化專用區）細部計畫案」

第 4 案：審議「變更桃園市都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」

第 5 案：審議「變更南崁地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

第 6 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

捌、臨時動議：

第 1 案：審議「桃園縣工業區策略規劃暨都市計畫工業區變更原則案」

第 2 案：審議「變更南崁地區都市計畫(部分河川區為公園用地)案」

玖、散會時間：下午 5 時 00 分。

- 第 4 案：審議「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案」
- 第 5 案：審議「變更南崁地區都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」
- 第 6 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫業經內政部都委會 100 年 6 月 14 日第 757 次會議審議通過，101 年 5 月 1 日區段徵收計畫書報經內政部核准，101 年 5 月 25 日本府公告辦理「桃園縣中路地區區段徵收開發案」，101 年 9 月 25 日區段徵收工程開工，102 年 1 月 11 日都市計畫(主要及細部計畫)公告實施。本案區段徵收開發預計 103 年上半年辦理抵價地分配及土地點交，而區段徵收工程過程中因部分計畫內容與實際發展現況及需求有所差異，需辦理都市計畫變更以利後續區段徵收工程進行。

本府為加速完成區段徵收工程作業及土地點交，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。另因應本計畫區後續之建築開發申請及土地使用管制，併同修訂土地使用分區管制要點之部分條文(包括法定停車位計算、獎勵容積規定、都市設計審議適用範圍、退縮建築、停車空間出入口、建築物屋頂型式及圍牆透空率、公共設施用地允許作多目標使用等)。

二、擬定機關：桃園縣政府。

三、法令依據：第 27 條第 1 項第 4 款。

四、計畫性質：細部計畫。

五、計畫位置：中路地區整體開發計畫分跨桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，面積約 121.06 公頃，其中桃園市都市計畫區面積為 15.29 公頃、縱貫公路桃園內壢間都市計畫區面積為 74.01 公頃、南崁地區都市計畫區面積為 31.76 公頃。

六、計畫內容：

(一)變更內容。(詳公展計畫書、圖)

(二)修訂土地使用分區管制要點。(詳公展計畫書)

七、辦理歷程：本案業經桃園縣政府於 103 年 6 月 23 日起公告公開展覽 30 天，並於 103 年 7 月 11 日上午 10 時假桃園市公所舉辦公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：計 9 件。詳表二「公民或團體陳情意見綜理表」。

決議：第 4、5、6 案修正通過。除下列各點外，餘照公開展覽內容通過，免再提會討論：

一、計畫書所載開發時程，同意依區段徵收實際執行情形酌予修正文字為「為配合區段徵收工程完工驗收，預計於 103 年下半年辦理土地點交作業。」。

二、土地使用分區管制要點詳如表二決議欄。

三、公民或團體陳情意見詳如表三決議欄。

表一 「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫
(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	桃園縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	計畫區東側下埔子溪	住宅區 (1,343 m ²)	綠地 (915 m ²) 兒童遊樂場 用地 (428 m ²)	1. 為維持計畫區內下埔子溪之上、下排水路銜接通暢，變更部分住宅區及道路用地為綠地，供設置排水渠道使用，以改善地區排水問題。 2. 將夾雜於上述排水渠道與兒3用地間之住宅區，變更為兒童遊樂場用地，以利土地整體規劃使用。	照案通過。
二	計畫區東側之永安路411、423、455巷	住宅區 (814 m ²)	道路用地 (814 m ²)	1. 永安路411巷、423巷為緊鄰本計畫區東側之既有巷道，僅能通往永安路之無尾巷道，本案施工過程民眾向本府陳情，希望藉本計畫開發同時改善巷道通行不便及淹水問題。 2. 該陳情案經本府相關單位研議後，考量整體財務計畫、地面高程及工程施工可行性，擬於計畫區內劃設一8公尺寬計畫道路，解決永安路411巷、423巷無尾巷，並往北連通455巷銜接至3-20M計畫道路，以利該地區迴車及消防救災道路間距之需求。	照案通過。
三	計畫區東側，兒4用地以東之計畫道路調整	住宅區 (963 m ²) 道路用地 (542 m ²) 兒童遊樂場 用地 (540 m ²)	道路用地 (963 m ²) 住宅區 (542 m ²) 道路用地 (540 m ²)	配合前述既有巷道改善工程，增設8公尺寬計畫道路後，需一併調整計畫區道路系統，將兒4用地東側之縱向8、10公尺寬計畫道路線型往西修正。	照案通過。
四	計畫區東側之10公尺計畫道路	道路用地 (0.39 m ²)	住宅區(再發展) (0.39 m ²)	1. 依本府地政局101.11.28研商會議結論辦理。 2. 陳情人所有桃園市永安路423巷12號5層樓建物，位於計畫區10公尺計畫道路上，為保留建物完整性，	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	桃園縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
				避免拆遷影響建物結構安全，依主體建物現況(含地下室)劃為住宅區(再發展區)，剔除區段徵收範圍。	
五	計畫區東南側，停7用地北側之住宅區(再發展區)	住宅區(再發展區) (69 m ²)	停車場用地 (69 m ²)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本府地政局 102.12.16 桃地區字第 1020048386 號函辦理。 2. 陳情人所有之建築改良物分別坐落於桃園市永安段 1163、1164 地號，其中 1164 地號劃為再發展區，不予徵收，1163 地號屬本案徵收範圍，故於徵收土地時，一併徵收其土地改良物；惟拆除非法部分後影響該合法建物之主體結構，剩餘部分無法居住，且陳情人表示願全部參與徵收，故將原住宅區(再發展區)變更為停車場用地，納入區段徵收範圍。 	照案通過。
六	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點		因應本計畫區後續之建築開發申請及土地使用管制，修訂部分條文。	土地使用分區管制要點詳如表二決議欄。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表二 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
<p>(三)住宅區之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。 4. 第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。 	<p>(三)住宅區<u>建築基地</u>地下開挖率不得超過 70%，其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。 4. 第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。 	<p>為因應氣候變遷，提昇都市地區建築基地保水功能，增訂建築基地地下開挖率之規定。</p>	<p>考量本計畫區小建築基地配合停車空間留設後執行困難，參酌建築基地應提都市設計審議之基地規模，修正住宅區建築基地地下開挖率規定如下：</p> <p>(三)住宅區<u>建築基地</u>面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 2. 住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於 60%外，其餘建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 第一之一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。 4. 第一之二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理 由	桃園縣都委會決議
(四)零星工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(五)加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(六)宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
(七)畜產專用區供屠宰場、禽畜冷凍食品製造、冷凍畜肉禽肉批發、冷凍冷藏倉庫等行業使用，相關設施應符合工廠管理輔導法、畜牧法等規定，其建蔽率不得大於60%、容積率不得大於120%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文內容				本次公展修訂條文內容				理由	桃園縣都委會決議
(八)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用限制依下表規定，其餘均不得作多目標使用。				(八)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率、容積率及使用依下表規定。				1. 為增加未來公共設施用地使用彈性，刪除「不得作多目標使用」之規定及刪除公園、學校之備註欄第1點規定，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。 2. 為提供公園用地整體規劃彈性，刪除公園用地備註欄第2、3點規定。	照公展修訂條文。
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註		
公園	10%	—	1. 得作停車場使用。 2. 除公1得作社會教育機構使用外，其餘每處地面上建築物水平投影面積合計不得超過150平方公尺。 3. 社會教育機構之建築高度不得超過10.5公尺。	公園	10%	—			
				綠地	—	—			
				兒童遊樂場	—	—			
				溝渠	—	—			
				停車場	平面	10%	20%		
					立體	70%	480%		
				學校	文小	50%	150%	須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。	
					文中	50%	150%		
				綠地	—	—			
				兒童遊樂場	—	—			

現行計畫條文內容					本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議												
溝渠	—	—																	
停車場	平面	10%	20%																
	立體	70%	480%																
學校	文小	50%	150%	1. 得作地下停車場使用。 2. 須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。															
	文中	50%	150%																
<p>(九)建築建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p> <p>1. 住宅區之建築物每戶樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部停車空間，機車停車位數則依汽車需求數乘以 2 倍設置。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。</p> <p>2. 除住宅區外之各使用分區及用地之停車位數量，以建築技術</p>					<p>(九)建築建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p> <p>1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部汽車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。</p> <p>2. 除住宅區外之各使用分區及用</p>					<p>1. 現行條文住宅區停車空間設置計算方式與一般法令計算方式差異過大，為避免產生爭議，修正「每戶樓地板面積」為「總樓地板面積」。</p> <p>2. 敘明汽車停車空間至少滿足 1 戶 1 部，及機車</p>					<p>配合本縣辦理整體開發地區一致性及建築技術規則等相關規定，修正本條文如下：</p> <p>(九)建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：</p> <p>1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以</p>				

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
<p>規則所規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。</p> <p>3. 建築基地停車空間之車道出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 m² 以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m² 或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。</p> <p>4. 公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或殘障者使用。</p>	<p>地之停車位數量，以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。</p> <p>3. 建築基地停車空間之車道出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 m² 以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m² 或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。</p> <p>4. 公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或殘障者使用。</p>	<p>停車位數依汽車需求數等量設置等規定。</p>	<p>桃園縣都委會決議</p> <p>室內化或地下化，並不得設於法定空地。</p> <p>2. 除住宅區外之各使用分區及用地，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機車停車空間。</p> <p>3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。</p> <p>4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。</p> <p>5. 公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。</p>
<p>(十)為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，建築基地開發面積大於 5,000 m² 者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>本計畫區除園道二側以外之住宅區多屬小街廓(面積小於 5,000 m²)，考量開發公平性及合理性，修正本條文如下：</p> <p>(十)為鼓勵住宅區土地大面積開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 建築基地開發面積大於 5,000 m² 者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%。</p> <p>2. 採完整街廓(指四周被都市計畫道路圍成或相鄰土地依法令規定無法併入建築基地者)開發者，以一宗建築基地開發面積大於 3,000 m² 者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%；未達 3,000 m² 者，得增加興建</p>

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議												
<p>(十一)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <p>2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="241 911 622 1225"> <tr> <td>經桃園縣都市設計審議委員會審議通過</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table>	經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>(十一)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經<u>都市設計審議通過</u>，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <p>2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經<u>都市設計審議通過</u>，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="792 911 1178 1187"> <tr> <td>期限</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table>	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>1. 配合都市設計審議機制調整。</p> <p>2. 為避免審議通過起算時間點認定之爭議，明定都市設計審議通過之起算日為本府核備日。</p>	<p>桃園縣都委會決議</p> <p>容積樓地板面積佔基準容積5%。</p> <p>照公展修訂條文，並修正理由如下：</p> <p>1. 配合都市設計審議機制調整。</p> <p>2. 為避免獎勵適用期限時間點認定之爭議，明定本府核備日應於期限內始得適用本獎勵。</p>
經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例														
3年以內	10%														
超過3年未逾5年內	5%														
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例														
3年以內	10%														
超過3年未逾5年內	5%														
<p>(十二)為鼓勵本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 申請綠建築設計取得綠建築候</p>	<p>本條文刪除。</p>	<p>考量綠建築理念應為建築基地開發基本原則，故予以刪除綠建築獎</p>	<p>考量綠建築理念應為建築基地開發基本原則，惟為避免影響土地所有權人之權益，並配合內政部101.11.12台內營字第1010337209號令修正發布「都市計畫法臺</p>												

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
<p>選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>2. 前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>		勵容積規定。	<p>灣省施行細則」第 34 條之 3 容積獎勵上限之施行日，修正本條文如下：</p> <p>(十二) <u>本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計者，得依下列規定增加興建容積樓地板面積；惟自民國 104 年 7 月 1 日起，本條文停止適用。</u></p> <p>1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>2. 前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
<p>(十三)本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率30%為上限。</p>	<p>(十二)本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率30%為上限。</p>	<p>調整條次編號。</p>	<p>配合第(十二)點條文保留及修正，維持現行計畫條文。</p>
<p>(十三之一)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(十)、(十一)、(十二)、(十三)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之50%。</p>	<p>(十三)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(十)、(十一)、(十二)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵容積興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之50%。</p>	<p>調整條次編號及文字表述。</p>	<p>配合第(十二)點條文保留，修正本條文如下： (十三之一)本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(十)、(十一)、(十二)、(十三)點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵容積興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之50%。</p>
<p>(十四)本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。</p>	<p>(十四)本計畫區之建築基地有下列情形者，應經都市設計審議通過後始得發照建築。 1. 依第(十)、(十一)點規定申請規模獎勵及時程獎勵之建築基地。 2. 本計畫區建築基地面積達1,500 m²以上或面臨園道之住宅區及建築樓地板面積達4,000 m²以上之公有建築物。</p>	<p>配合申請規模獎勵、時程獎勵、位於計畫區園道系統之建築基地及本縣都市設計審議通案性規範，明定開發建築需經都市設計審議之適用範圍。</p>	<p>配合第(十二)點條文保留，並予以納入都市設計審議範圍，修正本條文如下： (十四)本計畫區之建築基地有下列情形者，應經都市設計審議通過後始得發照建築。 1. 依第(十)、(十一)、(十二)點規定申請規模獎勵、時程獎勵及綠建築獎勵之建築基地。 2. 本計畫區建築基地面積達1,500 m²以上或面臨園道之住宅區及建築總樓地板面積達4,000 m²以上之公有</p>

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議						
			<u>建築物。</u>						
<p>(十五)「桃園縣都市設計審議委員會」，應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。</p>	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。						
<p>(十六)建築基地最小開發規模</p> <p>為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(參見圖 11)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="188 901 636 1406"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 901 427 986">街廓編號/ 土地使用分區</th> <th data-bbox="427 901 636 986">建築基地最 小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 986 427 1281">1 R7、R8、R15 ~19 及部分 R6、R9 之建 築基地</td> <td data-bbox="427 986 636 1281">建築基地最 小開發規模 應 $\geq 2,500$ m²，且建築 基地臨計畫 道路面寬應 ≥ 40m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1281 427 1406">2 R23 ~ 27、 R30、R32、 R33、R35 ~</td> <td data-bbox="427 1281 636 1406">建築基地最 小開發規模 應 $\geq 1,200$</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最 小開發規模	1 R7、R8、R15 ~19 及部分 R6、R9 之建 築基地	建築基地最 小開發規模 應 $\geq 2,500$ m ² ，且建築 基地臨計畫 道路面寬應 ≥ 40 m。	2 R23 ~ 27、 R30、R32、 R33、R35 ~	建築基地最 小開發規模 應 $\geq 1,200$	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最 小開發規模								
1 R7、R8、R15 ~19 及部分 R6、R9 之建 築基地	建築基地最 小開發規模 應 $\geq 2,500$ m ² ，且建築 基地臨計畫 道路面寬應 ≥ 40 m。								
2 R23 ~ 27、 R30、R32、 R33、R35 ~	建築基地最 小開發規模 應 $\geq 1,200$								

現行計畫條文內容		本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
	41、R62、R71、R80、R81 及部分 R3、R29、R44、R49、R53 之建築基地	m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30m。		
3	住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。		
4	R5-1、R5-2、R10、R19-1、R21-1、R21-2、R22、R22-1、R31 及部分 R9、R28、R43、R61、R67、R69、R84、R90 之建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m。		
5	除第 1 至 4 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m，其餘建築基地臨計		

現行計畫條文內容		本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
	畫道路面寬應 $\geq 7m$ 。			
6	零星工業區、畜產專用區、宗教專用區、加油站專用區、公共設施用地	以整體開發為原則。		
7	除1至6項規定外，面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模應 $\geq 300 m^2$ 。		
<p>(十七)退縮建築留設帶狀開放空間</p> <p>1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，規定建築基地退縮建築應依下表規定留設人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化，並得計入法定空地；但基地情形特殊經提「桃園縣都市設計審議委員會」審查同意者，從其規定。各街廓建築基地退縮規定如下表(參見圖12)。</p> <p>2. 依本要點留設之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面</p>		<p>(十七)退縮建築留設帶狀開放空間</p> <p>1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，<u>各街廓建築基地應依下表(參見圖12)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地，且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者</u>，從其規定。</p> <p>2. <u>前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理</u>，</p>	<p>1. 第(十七)、(十八)點部分規範重複，部分文字為贅字，故予以合併修正。</p> <p>2. 配合都市設計審議機制調整。</p> <p>3. 增訂建築構造物不得突出建築基地之退縮空間，以維護建築基地退縮留設公共開放空間之完整性、公</p>	照公展修訂條文。

現行計畫條文內容		本次公展修訂條文內容		理由	桃園縣都委會決議																	
<p>形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>3. 有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定設置騎樓。</p>		<p>以創造開放空間整體延續性。</p> <p>3. <u>建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</u></p> <p>4. <u>上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</u></p> <p>5. 有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。</p>		<p>眾使用安全性及形塑道路兩側寬敞視覺空間。</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>退縮建築規定</th> <th>帶狀開放空間留設說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td> <p>面臨 20m 以上計畫道路之建築基地（安置街廓及公共設施用地另依以下規定）</p> <p>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</p> </td> <td> <p>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td> <p>安置街廓之建築基地</p> <p>面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。</p> </td> <td> <p>自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並</p> </td> </tr> </tbody> </table>	項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	1	<p>面臨 20m 以上計畫道路之建築基地（安置街廓及公共設施用地另依以下規定）</p> <p>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</p>	<p>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</p>	2	<p>安置街廓之建築基地</p> <p>面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。</p>	<p>自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>退縮建築規定</th> <th>帶狀開放空間留設說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td> <p>面臨 20m 以上計畫道路之建築基地（安置街廓及公共設施用地另依以下規定）</p> <p>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</p> </td> <td> <p>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td> <p>安置街廓之建</p> <p>面臨計畫道路部分</p> </td> <td> <p>自計畫道路境界線</p> </td> </tr> </tbody> </table>	項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	1	<p>面臨 20m 以上計畫道路之建築基地（安置街廓及公共設施用地另依以下規定）</p> <p>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</p>	<p>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</p>	2	<p>安置街廓之建</p> <p>面臨計畫道路部分</p>	<p>自計畫道路境界線</p>		
項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明																				
1	<p>面臨 20m 以上計畫道路之建築基地（安置街廓及公共設施用地另依以下規定）</p> <p>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</p>	<p>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</p>																				
2	<p>安置街廓之建築基地</p> <p>面臨計畫道路部分應退縮 3.5m 以上建築。</p>	<p>自計畫道路境界線起至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並</p>																				
項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明																				
1	<p>面臨 20m 以上計畫道路之建築基地（安置街廓及公共設施用地另依以下規定）</p> <p>面臨 20、30、60m 計畫道路部分應退縮 6m 以上建築。</p>	<p>自計畫道路境界線起至少留設 3m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。</p>																				
2	<p>安置街廓之建</p> <p>面臨計畫道路部分</p>	<p>自計畫道路境界線</p>																				

現行計畫條文內容				本次公展修訂條文內容				理由	桃園縣都委會決議
3	公共設施用地	除臨接 20m以上 計畫道 路部分 應退縮 至少10m 建築，其 餘面臨 計畫道 路部分， 應退縮 5m以上 建築。	應植栽綠 化。 自計畫道 路境界線 起至少留 設3m寬人 行步道，其 餘部分應 植栽綠化 (不得設置 停車位)。	3	公共設施 用地	應退縮 3.5m以上 建築。 起至少留 設2m寬人 行步道， 其餘部分 不得設置 圍牆或其 他屏障物， 並應植栽 綠化。			
		除1至 3項規 定外， 其餘面 臨15m 以下計 畫道路 之建築 基地	面臨計 畫道路 境界線 起至少留 設2m寬人 行步道，其 餘部分不 得設置圍 牆或其他 屏障物，並 應植栽綠 化。			除臨接 20m以上 計畫道 路部分 應退縮 至少 10m建 築，其餘 面臨計 畫道 路部分， 應退縮 5m以 上建築。			自計畫道 路境界線 起至少留 設3m寬人 行步道， 其餘部分 應植栽綠 化(不得 設置停車 位)。
		零星工 業區	自分區界 線起算至 少留設2m 寬人行步			除1至 3項規 定外， 其餘面 臨15m 以下計 畫道路 之建築 基地			面臨計 畫道 路部分 均應退縮 5m以上 建築。

現行計畫條文內容		本次公展修訂條文內容		理由	桃園縣都委會決議
	1、4 項規定辦理外，臨接住宅區、住宅區(再發展區)及綠地部分均應退縮 5m 以上建築。		道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。		
		5 零星工業區	除面臨計畫道路部分應依第 1、4 項規定辦理外，臨接住宅區、住宅區(再發展區)及綠地部分均應退縮 5m 以上建築。	物，並應植栽綠化。 自分區界線起算至少留設 2m 寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	
<p>(十八)退縮建築留設帶狀開放空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。 2. 開放空間應集中留設，並予綠化。 3. 開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 		本條文刪除併入第(十七)點。		第(十七)、(十八)點部分規範重複，部分文字為贅字，故予以合併修正。	照公展修訂條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
<p>(十九)建築物之停車出入口 建築物停車出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口及其它有礙交通安全之道路路段或場所 40 公尺以內。但經「桃園縣都市設計審議委員會」核准者，不在此限。</p> <p>前項建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除 R7、R8、R15、R16、R37 街廓得依指定位置(參見圖 11)設置一處停車出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車出口。</p>	<p>(十八)建築物之停車空間出入口</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物停車空間出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於面臨園林道路、道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。 2. 建築物面臨園林道路部分，考量建築基地最小開發規模，除 R7、R8、R15、R16、R37 街廓得依指定位置(參見圖 11)設置一處停車空間出口外，其餘均不得設置；但前述街廓若採完整街廓開發者，面臨園林道路部分亦不得設置停車空間出口。 3. 建築基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調整條次編號及文字表述。 2. 配合都市設計審議機制調整。 	照公展修訂條文。
<p>(二十)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，其植栽種類以原生植物為原則。</p>	調整條次為(十九)，其餘維持現行計畫條文。		照公展修訂條文。
<p>(二十一)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園縣</p>	調整條次為(二十)，其餘維持現行計畫條文。		照公展修訂條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
<p>政府另訂之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>			
<p>(二十二)建築細部規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應加以隱藏或包覆，不得外露(係指任何角度之情況，包含鳥瞰)，避免造成不良之空視景觀。另為申請案件確實依本規定辦理，建築建照申請案件應於都市設計審議報告書中以平面圖、立面圖及剖面圖標示說明水塔或水箱之位置，如有設置空調、視訊、機械等設施物者亦應依上述方式標設說明。 2. 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之 50%為原則；但住宅區建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經「桃園縣都市設計審議委員會」核准者，不在此限。 	<p>(二十一)建築物設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</u> 2. 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之 50%為原則；<u>惟五層樓以上之建築物，得改採綠屋頂設計，綠覆面積不得小於 50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調整條次編號及文字表述。 2. 配合都市設計審議機制調整。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修正第 2. 項文字如下：「<u>2. 住宅區建築應採用斜屋頂設計，其設置面積以不小於建築面積之 50%為原則；惟六層樓以上之建築物，得改採綠屋頂設計，綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。</u>」。 2. 餘照公展修訂條文。

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議
<p>(二十三)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。</p>	<p>調整條次為(二十二)，其餘維持現行計畫條文。</p>		<p>照公展修訂條文。</p>
<p>(二十四)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70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。</p>	<p>(二十三)本計畫區建築基地設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於1.5公尺；其中面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分之圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。</p>	<p>調整條次編號及配合都市設計審議機制調整。</p>	<p>為使條文明確化，調整文字表述，修正本條文如下： (二十三)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於1.5公尺，圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。</p>
<p>(二十五)寬度達15公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之1/2以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： 1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 2. 除為維護公共安全之公用</p>	<p>(二十四)寬度達15公尺以上計畫道路範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之1/2以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： 1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 2. 除為維護公共安全之公用</p>	<p>調整條次編號及配合都市設計審議機制調整。</p>	<p>照公展修訂條文。</p>

現行計畫條文內容	本次公展修訂條文內容	理由	桃園縣都委會決議								
設備(如交通號誌、消防栓等)外,其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調,且應經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過。	設備(如交通號誌、消防栓等)外,其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調,且應經 <u>都市設計審議通過</u> 。										
(二十六)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	調整條次為(二十五),其餘維持現行計畫條文。		照公展修訂條文。								
(二十七)本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種,以塑造地區特色。	調整條次為(二十六),其餘維持現行計畫條文。		照公展修訂條文。								
<p>(二十八)住宅區(再發展區)之範圍應以實際地籍分割界線為準,土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則,得依都市更新及其他相關規定辦理;為鼓勵其整體開發及早日開發加速,訂定規模獎勵及開發時程獎勵如下:</p> <p>(1)規模獎勵如下表規定:</p> <table border="1" data-bbox="271 1174 622 1428"> <tr> <td>建築基地 合併開發 規模</td> <td>增加興建容積 樓地板面積佔 基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>面積達 1,500 m² 以上</td> <td>3%</td> </tr> </table>	建築基地 合併開發 規模	增加興建容積 樓地板面積佔 基準容積比例	面積達 1,500 m ² 以上	3%	<p>(二十七)住宅區(再發展區)之<u>實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準</u>,土地開發得採整體方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則,得依都市更新及其他相關規定辦理;為鼓勵其整體開發及早日開發加速,訂定規模獎勵及開發時程獎勵如下:</p> <p>(1)規模獎勵如下表規定:</p> <table border="1" data-bbox="822 1174 1173 1428"> <tr> <td>建築基地 合併開發 規模</td> <td>增加興建容積 樓地板面積佔 基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>面積達 1,500 m² 以上</td> <td>3%</td> </tr> </table>	建築基地 合併開發 規模	增加興建容積 樓地板面積佔 基準容積比例	面積達 1,500 m ² 以上	3%	<p>1. 調整條次編號及載明再發展區之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準。</p> <p>2. 載明起算日為本細部計畫公告實施日(102年1月11日)。</p> <p>3. 配合現行都市設計審議程序,將「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過修正為都市設計審議通過。</p>	<p>1. 修正第1.項第(2)款文字如下:「(2)建築基地於<u>本細部計畫公告實施日(102年1月11日)起算</u>,依上開基地合併開發規模,於下列期限內經都市設計審議通過,並經本府核備者,得依下表規定增加興建容積樓地板面積。」。</p> <p>2. 餘照公展修訂條文。</p> <p>3. 新增修訂條文理由 4. 文字如下: <u>4. 為避免獎勵適用期限時間點認定之爭議,明定本府核備日應於期限內始得適用本獎勵。</u></p>
建築基地 合併開發 規模	增加興建容積 樓地板面積佔 基準容積比例										
面積達 1,500 m ² 以上	3%										
建築基地 合併開發 規模	增加興建容積 樓地板面積佔 基準容積比例										
面積達 1,500 m ² 以上	3%										

現行計畫條文內容		本次公展修訂條文內容		理由	桃園縣都委會決議																		
<table border="1"> <tr> <td>面積達 3,000 m² 以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m² 以上</td> <td>10%</td> </tr> </table> <p>(2)建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算,依上開基地合併開發規模,於下列期限內經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過者,得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1"> <tr> <td>經桃園縣都市設計審議委員會審議通過</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	面積達 3,000 m ² 以上	5%	面積達 5,000 m ² 以上	10%	經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<table border="1"> <tr> <td>面積達 3,000 m² 以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m² 以上</td> <td>10%</td> </tr> </table> <p>(2)建築基地於本細部計畫公告實施日(102年1月11日)起算,依上開基地合併開發規模,於下列期限內經都市設計審議通過者,得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1"> <tr> <td>期 限</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	面積達 3,000 m ² 以上	5%	面積達 5,000 m ² 以上	10%	期 限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%		
面積達 3,000 m ² 以上	5%																						
面積達 5,000 m ² 以上	10%																						
經桃園縣都市設計審議委員會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																						
3年以內	10%																						
超過3年未逾5年內	5%																						
面積達 3,000 m ² 以上	5%																						
面積達 5,000 m ² 以上	10%																						
期 限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																						
3年以內	10%																						
超過3年未逾5年內	5%																						
(二十九)本要點未規定事項,適用其他法令之規定。	調整條次為(二十八),其餘維持現行計畫條文。		照公展修訂條文。																				

表三 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容摘要	桃園縣都委會決議
1	林家綠 土地標示：桃園市中路一段 58 地號	<p>1. 陳情理由：</p> <p>(1) 綠建築獎勵措施條文刪除。(去年公告實施之法令，今年即修改令人無所適從)</p> <p>(2) 開挖率修改。(限制條件竟比山坡地建築嚴格，令人不解)</p> <p>(3) 法定機車數量太大，不符合進步國家追求之民生活指標。</p> <p>2. 建議事項：</p> <p>(1) 保留綠建築獎勵，以避免造成民眾對政府朝令夕改之不良印象。</p> <p>(2) 開挖率限制最多以山坡地建築為標準。</p> <p>(3) 法定機車數量宜降低，以提高國際形象。</p> <p>(4) 都市計畫委員會，應開放民眾參與，並通知相關人士與會。</p>	<p>1. 綠建築獎勵及開挖率部分，酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。</p> <p>2. 停車空間留設部分，不予採納。理由：本案停車空間管制內容，屬本縣辦理區段徵收整體開發地區一致性之條文規定。</p>
2	陳金進 土地標示：桃園市中路二段 22 地號	<p>1. 陳情理由：</p> <p>(1) 綠建築獎勵措施條文刪除。(去年公告實施之法令，今年即修改令人無所適從)</p> <p>(2) 開挖率修改。(限制條件竟比山坡地建築嚴格，令人不解)</p> <p>(3) 法定機車數量太大，不符合進步國家追求之民生活指標。</p> <p>2. 建議事項：</p> <p>(1) 保留綠建築獎勵，以避免造成民眾對政府朝令夕改之不良印象。</p> <p>(2) 開挖率限制最多以山坡地建築為標準。</p> <p>(3) 法定機車數量宜降低，以提高國際形象。</p> <p>(4) 都市計畫委員會，應開放民眾</p>	<p>1. 綠建築獎勵及開挖率部分，酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。</p> <p>2. 停車空間留設部分，不予採納。理由：本案停車空間管制內容，屬本縣辦理區段徵收整體開發地區一致性之條文規定。</p>

編號	陳情人	陳情內容摘要	桃園縣都委會決議
		參與，並通知相關人士與會。	
3	賴明鐘等 70 人 連絡地址：桃園縣蘆竹鄉長春路 32 號 1 樓	陳情人等所有位於中路都市計畫重劃區範圍內之農地，因屬真正農業耕作土地，公告現值較周遭住宅區域計畫道路之土地現值低很多，因此取得公告現值轉換後價值偏低，以致在整個區段徵收配地之過程無法配得較多之住宅區用地，以符合法令規定取得最低 40% 土地之保障，為能彌補民等之損失，本都市計畫變更已於 103 年 6 月 23 日公開展覽，鑒請此次變更修改土地使用分區管制規則第 10 點為「為鼓勵住宅區土地大面積開發建設建築基地開發面積大於 2000 m ² 得增加基準容積樓地板面積占基準容積 10%。」	酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。
4	呂文程 土地標示：桃園市中路三段 146 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中路地區並無興建高鐵、高速公路等重大設施，且本次公展變更之土地使用分區管制要點部分條文(包括地下開挖率、法定停車位計算、綠建築獎勵措施等)，為大幅變動非局部調整，各地主皆已依原 102 年 1 月 11 日公告實施之土地使用分區管制要點進行建築設計評估後標地，不應於土地點交完成即變更土地使用分區管制要點，以免影響人民權益。 2. 中路地區小型基地無任何獎勵且於建築規劃上有其困難度，故土地使用分區管制要點應考量大小型基地之差異性，取消小型基地之開挖率限制。 3. 建築基地面積小於 2500 m²，單層停車數量較少，地下開挖率應放寬至 85%，以滿足法定停車需 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 綠建築獎勵及開挖率部分，酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。 2. 停車空間留設部分，不予採納。理由：本案停車空間管制內容，屬本縣辦理區段徵收整體開發地區一致性之條文規定。

編號	陳情人	陳情內容摘要	桃園縣都委會決議
		<p>求。</p> <p>4. 本次公展變更之土地使用分區管制要點，1戶1汽車位及1戶1部機車之規定過於嚴苛，應依全縣一致規定取消「1戶1汽車位及1戶1部機車」之規定，或將法令統一明訂於「都市計畫法桃園市施行細則」，方有法令之公平性。</p> <p>5. 考量本基地規劃部分小坪數產品，地下層需開挖至地下五層或六層，方能滿足1戶1汽車位及1戶1部機車之數量要求，建議比照新北市都市設計審議原則：考量小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設0.8車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</p> <p>6. 為鼓勵綠建築開發，綠建築獎勵措施應予以保留。</p> <p>7. 請於召開縣都委會時，通知本人列席表達意見。</p>	
5	呂紹欽 土地標示：桃園市中路三段146地號	<p>1. 中路地區並無興建高鐵、高速公路等重大設施，且本次公展變更之土地使用分區管制要點部分條文(包括地下開挖率、法定停車位計算、綠建築獎勵措施等)，為大幅變動非局部調整，各地主皆已依原102年1月11日公告實施之土地使用分區管制要點進行建築設計評估後標地，不應於土地點交完成即變更土地使用分區管制要點，以免影響人民權益。</p> <p>2. 中路地區小型基地無任何獎勵</p>	<p>1. 綠建築獎勵及開挖率部分，酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。</p> <p>2. 停車空間留設部分，不予採納。理由：本案停車空間管制內容，屬本縣辦理區段徵收整體開發地區一致性之條文規定。</p>

編號	陳情人	陳情內容摘要	桃園縣都委會決議
		<p>且於建築規劃上有其困難度，故土地使用分區管制要點應考量大小型基地之差異性，取消小型基地之開挖率限制。</p> <p>3. 建築基地面積小於 2500 m²，單層停車數量較少，地下開挖率應放寬至 85%，以滿足法定停車需求。</p> <p>4. 本次公展變更之土地使用分區管制要點，1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車之規定過於嚴苛，應依全縣一致規定取消「1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車」之規定，或將法令統一明訂於「都市計畫法桃園市施行細則」，方有法令之公平性。</p> <p>5. 考量本基地規劃部分小坪數產品，地下層需開挖至地下五層或六層，方能滿足 1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車之數量要求，建議比照新北市都市設計審議原則：考量小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</p> <p>6. 為鼓勵綠建築開發，綠建築獎勵措施應予以保留。</p> <p>7. 請於召開縣都委會時，通知本人列席表達意見。</p>	
6	歐陽國榮 土地標示：桃園市中路二段 3 地號	1. 中路地區並無興建高鐵、高速公路等重大設施，且本次公展變更之土地使用分區管制要點部分條文(包括地下開挖率、法定停車位計算、綠建築獎勵措施等)，為大幅變動非局部調整，	1. 綠建築獎勵及開挖率部分，酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。 2. 停車空間留設部分，

編號	陳情人	陳情內容摘要	桃園縣都委會決議
		<p>各地主皆已依原 102 年 1 月 11 日公告實施之土地使用分區管制要點進行建築設計評估後標地，不應於土地點交完成即變更土地使用分區管制要點，以免影響人民權益。</p> <p>2. 中路地區小型基地無任何獎勵且於建築規劃上有其困難度，故土地使用分區管制要點應考量大小型基地之差異性，取消小型基地之開挖率限制。</p> <p>3. 建築基地面積小於 2500 m²，單層停車數量較少，地下開挖率應放寬至 85%，以滿足法定停車需求。</p> <p>4. 本次公展變更之土地使用分區管制要點，1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車之規定過於嚴苛，應依全縣一致規定取消「1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車」之規定，或將法令統一明訂於「都市計畫法桃園市施行細則」，方有法令之公平性。</p> <p>5. 考量本基地規劃部分小坪數產品，地下層需開挖至地下五層或六層，方能滿足 1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車之數量要求，建議比照新北市都市設計審議原則：考量小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</p> <p>6. 為鼓勵綠建築開發，綠建築獎勵措施應予以保留。</p> <p>7. 請於召開縣都委會時，通知本人</p>	<p>不予採納。理由：本案停車空間管制內容，屬本縣辦理區段徵收整體開發地區一致性之條文規定。</p>

編號	陳情人	陳情內容摘要	桃園縣都委會決議
		列席表達意見。	
7	林陳海 土地標示：桃園市中路二段 268、330 地號	<p>1. 中路地區並無興建高鐵、高速公路等重大設施，且本次公展變更之土地使用分區管制要點部分條文(包括地下開挖率、法定停車位計算、綠建築獎勵措施等)，為大幅變動非局部調整，各地主皆已依原 102 年 1 月 11 日公告實施之土地使用分區管制要點進行建築設計評估後標地，不應於土地點交完成即變更土地使用分區管制要點，以免影響人民權益。</p> <p>2. 中路地區小型基地無任何獎勵且於建築規劃上有其困難度，故土地使用分區管制要點應考量大小型基地之差異性，取消小型基地之開挖率限制。</p> <p>3. 建築基地面積小於 2500 m²，單層停車數量較少，地下開挖率應放寬至 85%，以滿足法定停車需求。</p> <p>4. 本次公展變更之土地使用分區管制要點，1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車之規定過於嚴苛，應依全縣一致規定取消「1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車」之規定，或將法令統一明訂於「都市計畫法桃園市施行細則」，方有法令之公平性。</p> <p>5. 考量本基地規劃部分小坪數產品，地下層需開挖至地下五層或六層，方能滿足 1 戶 1 汽車位及 1 戶 1 部機車之數量要求，建議比照新北市都市設計審議原則：考量小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8</p>	<p>1. 綠建築獎勵及開挖率部分，酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。</p> <p>2. 停車空間留設部分，不予採納。理由：本案停車空間管制內容，屬本縣辦理區段徵收整體開發地區一致性之條文規定。</p>

編號	陳情人	陳情內容摘要	桃園縣都委會決議
		<p>車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</p> <p>6. 為鼓勵綠建築開發，綠建築獎勵措施應予以保留。</p> <p>7. 請於召開縣都委會時，通知本人列席表達意見。</p>	
8	桃園縣不動產開發商業同業公會	<p>本次修改限縮地下開挖率 70%，雖立意良善，但對於小基地之開發影響甚鉅（本區除了法定汽車位以外，還需設置法定機車位），而且部分會員公司基於信賴政府當時公告之規定（無開挖率限制），而投標購買土地，基於信賴保護原則，建請維持原規定，或放寬為 80%開挖率。</p>	酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。
9	黃國明	<p>1. 中路地區原公布土管至今因公共設施未完竣，無法申請建照。今變更細部計畫，卻將綠建築獎勵取消，原評估建案樓地板面積減少，傷害土地所有權人權益甚鉅，缺乏法制之正當性。</p> <p>2. 綠建築理念應為建築基地開發基本原則，然應考量配合中央政府容積管制政策，民國 104 年 7 月 1 日施行原則，保留條文訂定終止時間，以維法制之公平性。</p> <p>3. 第十二條予以保留，不予刪除，條文增列「本條文適用至民國 104 年 6 月 30 日止」。</p>	酌予採納。理由及修正內容：詳土地使用分區管制要點決議。

變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體
開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土
地使用分區管制要點)案計畫書

桃 園 縣 政 府

中 華 民 國 1 0 3 年 1 0 月