

(附件二) 土地使用分區管制要點

(桃園市都市計畫委員會 106 年 6 月 2 日第 15 次會議決議修正通過版本)

- 一、 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、 為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點，其內容如下：
- 三、 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓
	商業區	80%	280%	--
	車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供 <u>桃園</u> 市政府開發使用
	保存區	60%	160%	依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定
	河川區	--	--	--
公共 設施 用地	公園用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--
	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%
	園林道路用地	--	--	--
	道路用地	--	--	--
	道路用地(兼供河川使用)	--	--	--

本計畫區辦理區段徵收後，市府取得第二種住宅區土地供興建社會住宅使用者，其容積得酌予提高至 300%，並不得適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。

- 四、 車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理土地開發。
- 五、 為確保古蹟(德馨堂)及歷史建築(室善居)周圍之環境品質，保存區內經指定之古蹟(德馨堂)及具歷史價值建築(室善居)，應依「文化資產保存法」維護保存。其餘區內未經指定之既存建築物，僅能維持原有之使用，並得作維護或修建之建築行為，且得依相關規定辦理容積移轉。
- 六、 為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。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形，應加以合併共同開發。(詳附圖)

街廓編號		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 C1~C3 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。
2	街廓編號 R1~R8 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。
3	街廓編號 R9~R24 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。
4	R25~R28(再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。
5	T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理。
6	除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。

- 七、 為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。

- 八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，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。
- (一)鄰接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
 - (二)鄰接公園用地、綠地用地、廣(停)用地者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。
 - (三)廣(停)用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，臨園道側應自周界至少退縮 6 公尺。
 - (四)公 4 用地東側應留設 3.5 公尺通路，供南側耕地耕作機具通行及水圳灌溉所需。
 - (五)保存區北側住一(再發展區)(R27)東側應退縮 6 公尺建築，以供南側保護區建物進出。
 - (六)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。
 - (七)但基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。
- 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，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
- 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，由桃園市政府另訂之。
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。
- 十一、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500m² 以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500m² 者，地下開挖率不得超過 80%；但車專區及商業區地下開挖率不得超過 80%。
- 十二、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
- (一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。
 - (二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。
 - (三)每部機車停車空間長度應介於 2 至 2.5 公尺，寬度應介於 1 至 1.5 公尺。

十三、第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

(一)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，訂定規模獎勵，規定如下：

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	5%
面積達 3,000 m ² 以上	8%
面積達 5,000 m ² 以上	15%

(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間獎勵措施。

十四、為維護既有生態溼地及農水路之紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。

十五、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。

(一)本計畫區之第一種住宅區建築基地面積達 1,500 平方公尺以上、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、車站專用區、保存區之建築基地及公園用地、廣場兼停車場用地等公共設施用地申請開發建築，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、建物配置及建築面積者，不在此限。

(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後，始得興闢。

(三)本計畫另訂「擬定南崁地區都市計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統 A10 站周邊土地開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述規範進行設計(詳附件)。

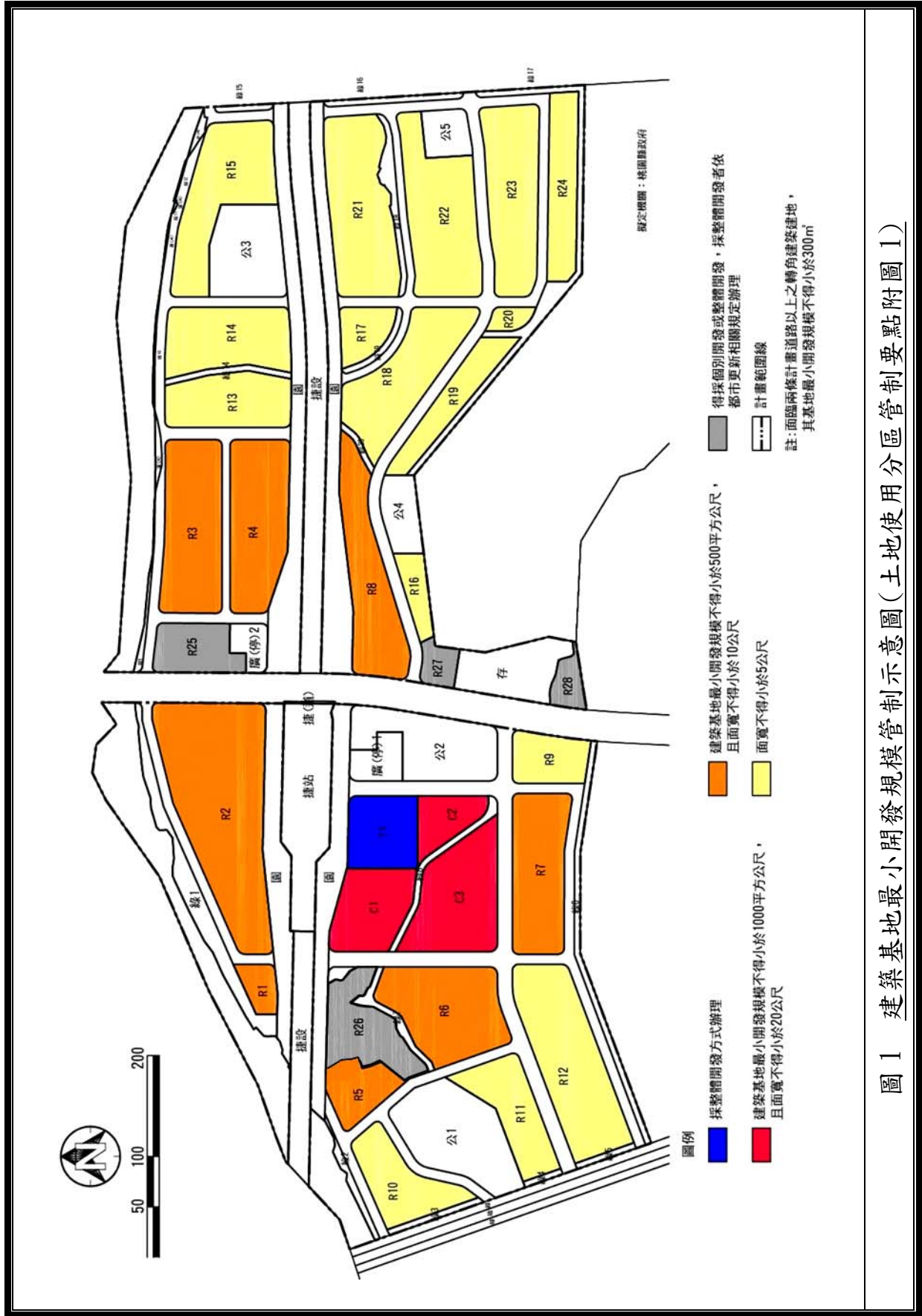
(四)為保留埤塘、水圳所劃設之公園綠地，其設計應兼具綠色生態、親水性、安全性、景觀及居民休憩之機能，相關設計原則應依「都市設計管制準則」。

(五)「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

十六、增額容積相關規定

- (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，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)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。
- (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。



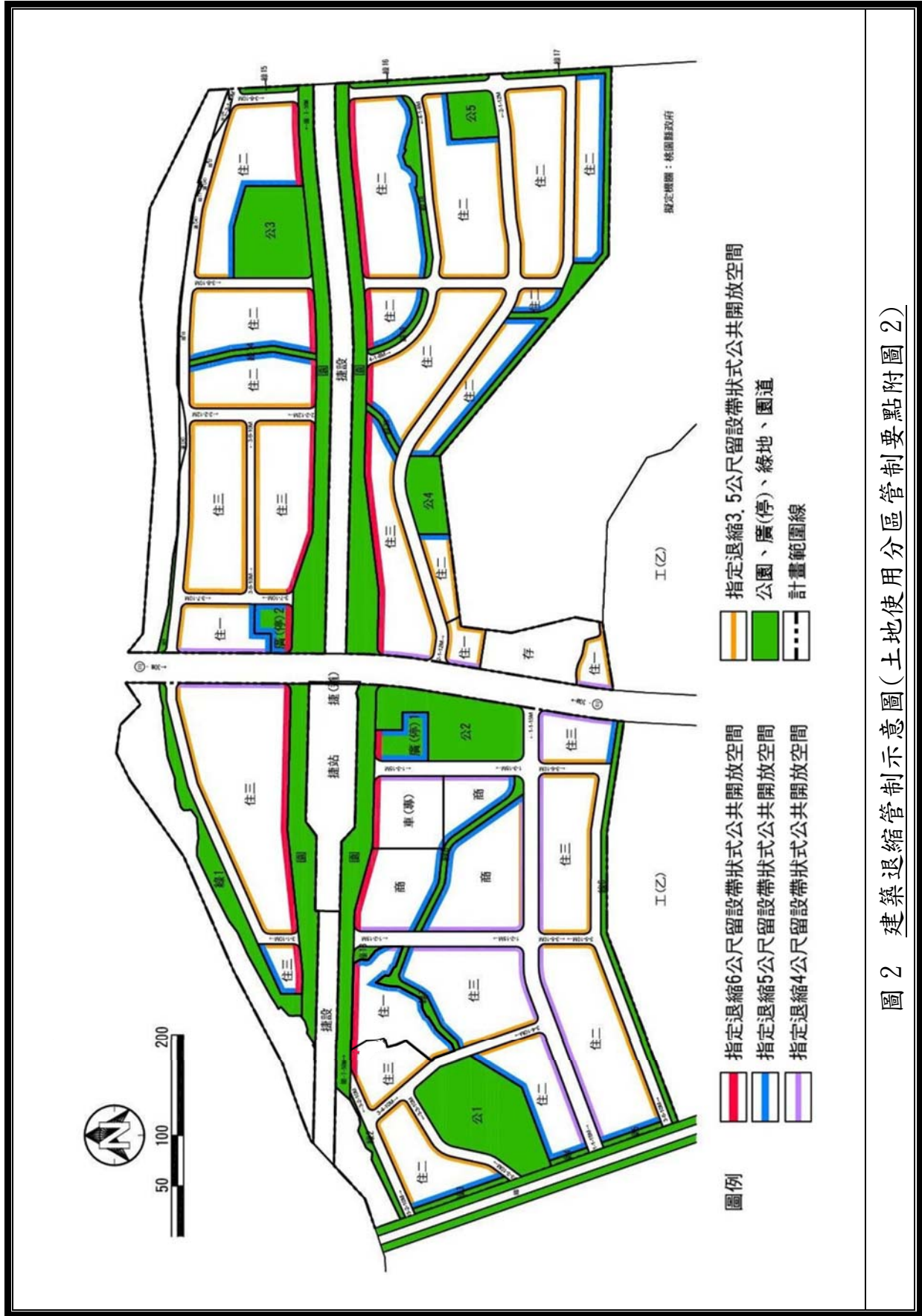
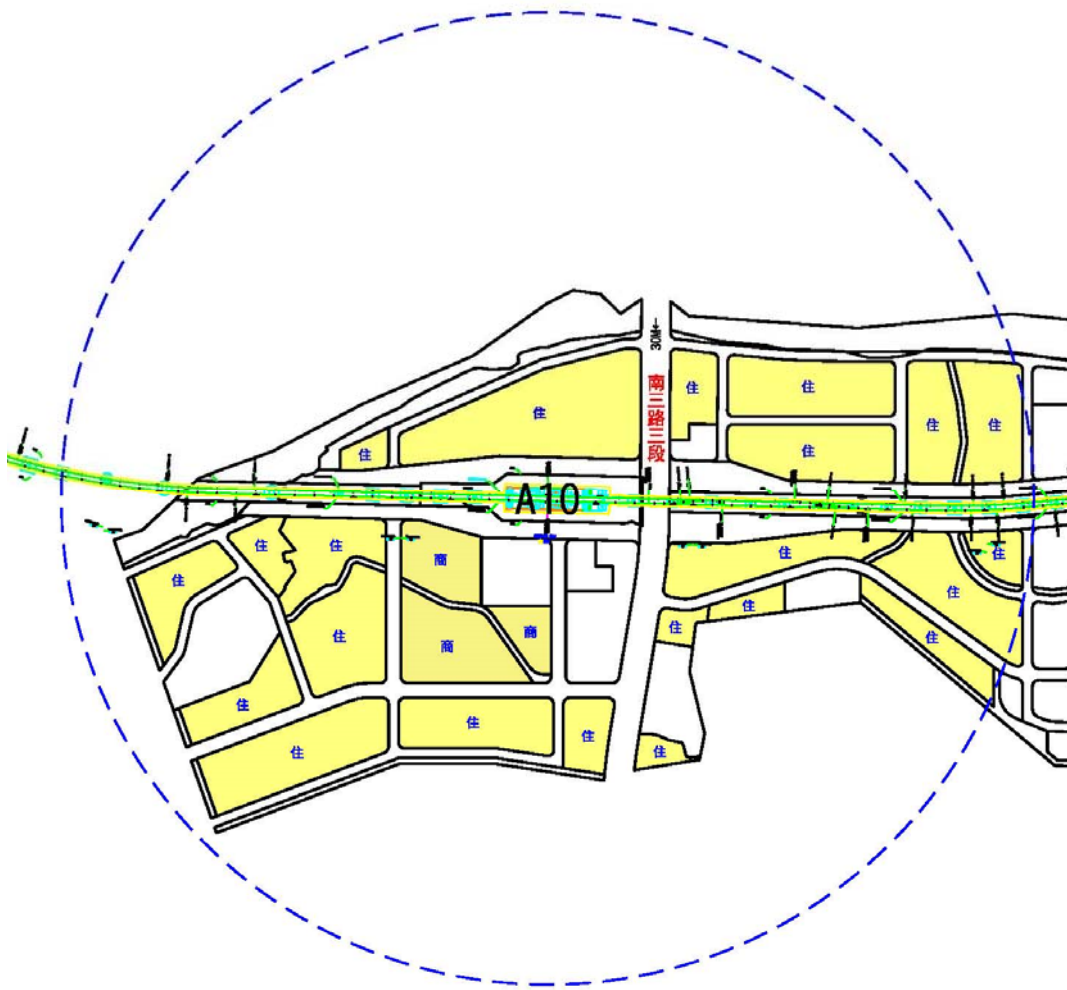


圖 2 建築退縮管制示意圖(土地使用分區管制要點附圖 2)



註：上圖係依現行土地使用分區範圍繪製，僅供參考，實際應以各都市計畫發布實施內容為準。

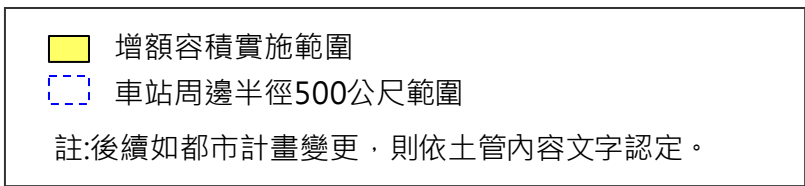


圖 3 增額容積示意圖(土地使用分區管制要點附圖 3)

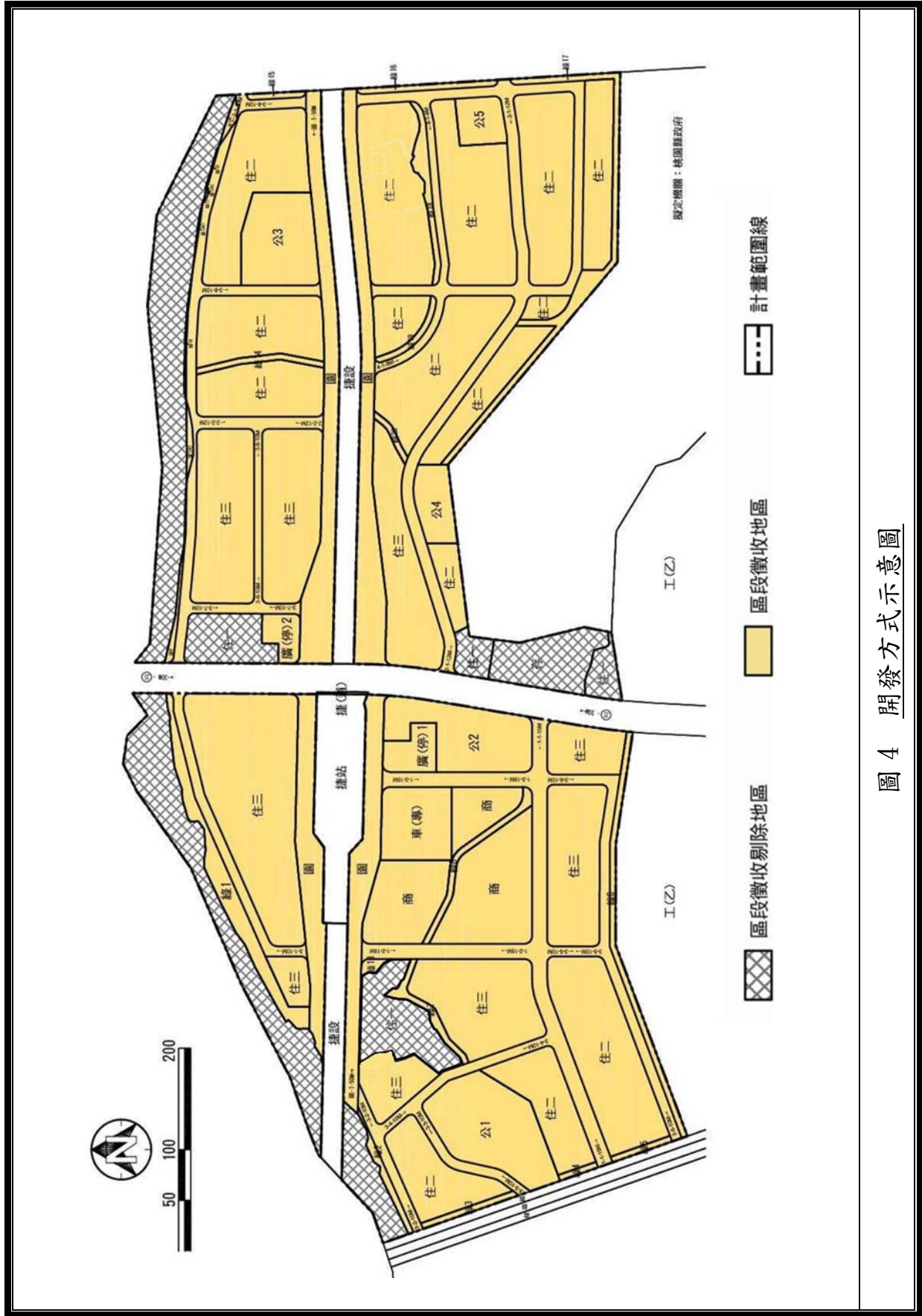


圖 4 開發方式示意圖

附件一、擬定南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場 聯外捷運系統 A10 站周邊土地開發計畫)細 部計畫都市設計管制準則

為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

一、公共開放空間系統

(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。
2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區及臨園道之住宅區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺以上道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖 1。

(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樹種整理表」辦理。

(三)規劃原則

1. 都市計畫公共設施

- (1)公園用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。
- (2)公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。
- (3)帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

2. 帶狀式公共開放空間

沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續

人行步道，臨接公園用地、廣場兼停車場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。

3. 廣場式公共開放空間

與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。

二、自行車道及人行步道系統

(一) 自行車道系統

1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍或綠地用地內。其中園道以雙側各 3 公尺寬設計；寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；2-1-12 號道路配合既有水圳，於水圳外兩側留設雙向 2 公尺寬自行車道；另部分綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。
2. 為建構完整自行車道系統，臨坑子溪旁 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。
3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間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. 住宅區、商業區及廣(停)用地街廓皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。
2. 公園用地及廣場兼停車場用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。
3. 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設計。
4. 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。
5. 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，且坡度不得大於 1/12。
6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

7. 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 2 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及廣場式公共開放空間。

(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之頂層及屋頂突出物以設置斜屋頂為原則，以形成本計畫區之特殊建築風格。
4. 本區建築物之窗台、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。

(三)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。

(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

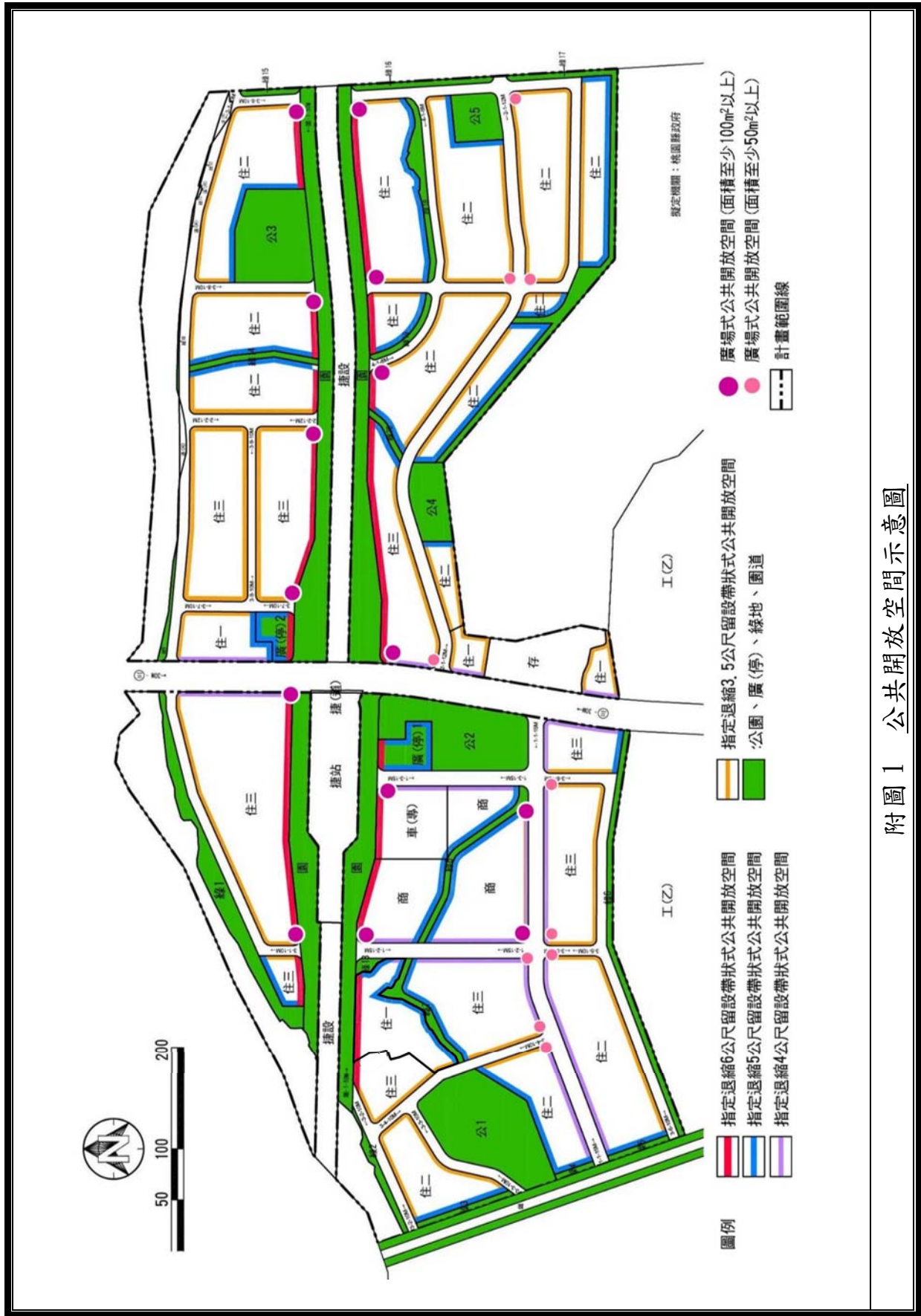
四、圍牆

(一)圍籬應儘量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。

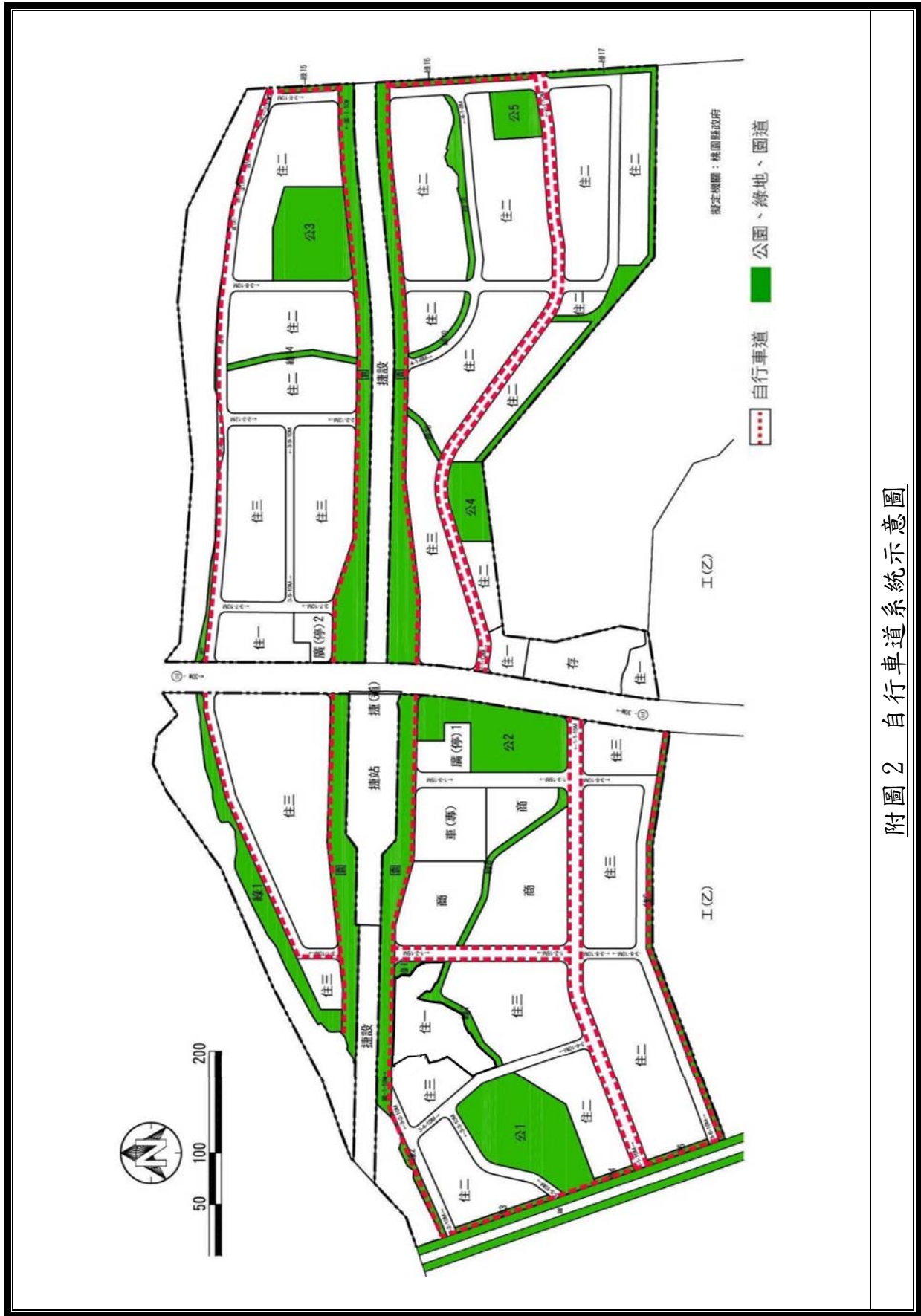
(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 60%。其透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。

五、其他

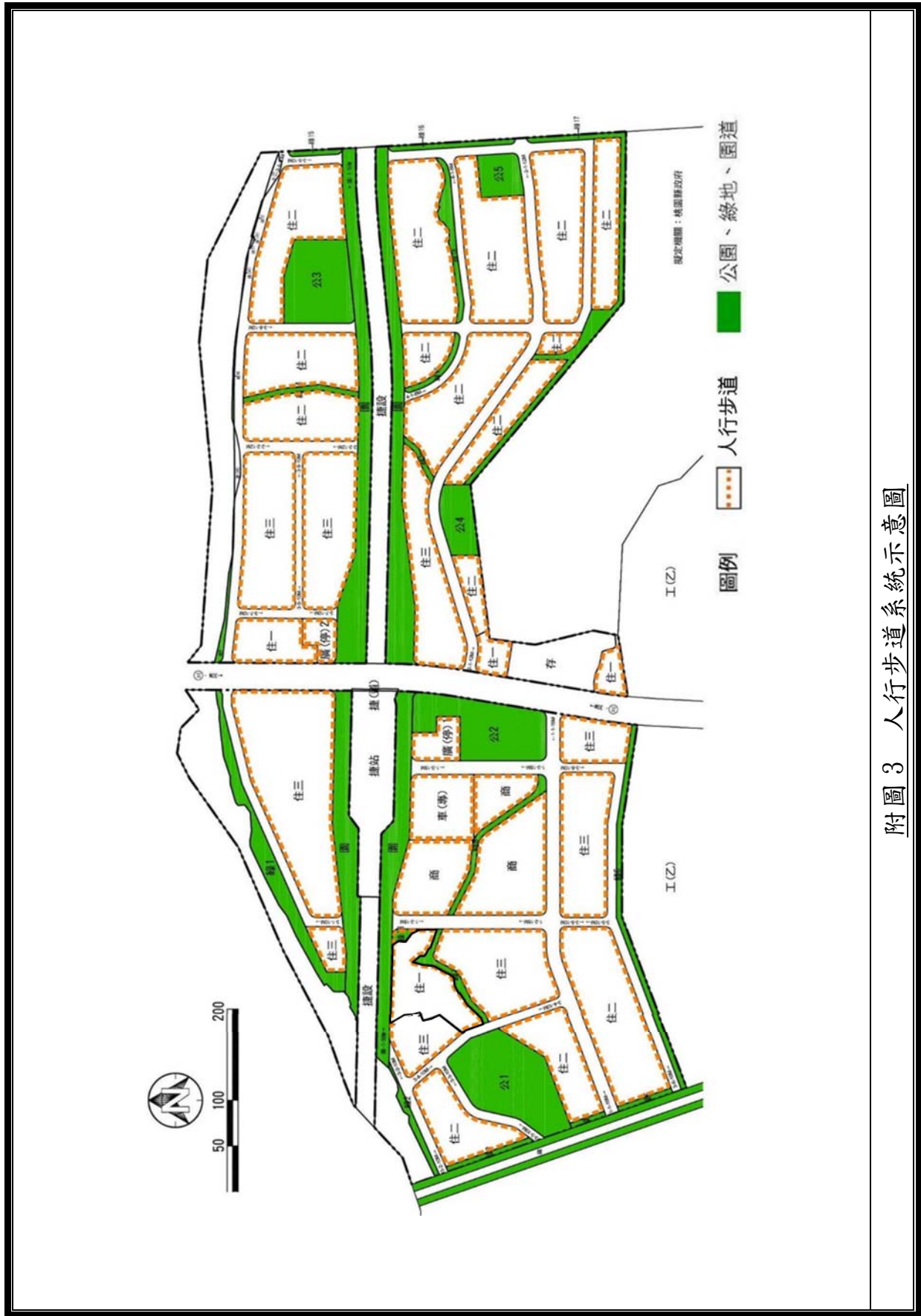
- (一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。
- (二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。



附圖 1 公共開放空間示意圖



附圖 2 自行車道系統示意圖



附圖 3 人行步道系統示意圖

