



113年度修訂都市計畫法令規定說明

桃園市政府都市發展局
都市開發科 科長 高宜民
113年12月12日

- 古蹟及歷史建築容積調派
- 土地使用分區管制規定函釋
- 113 年度修訂都市計畫

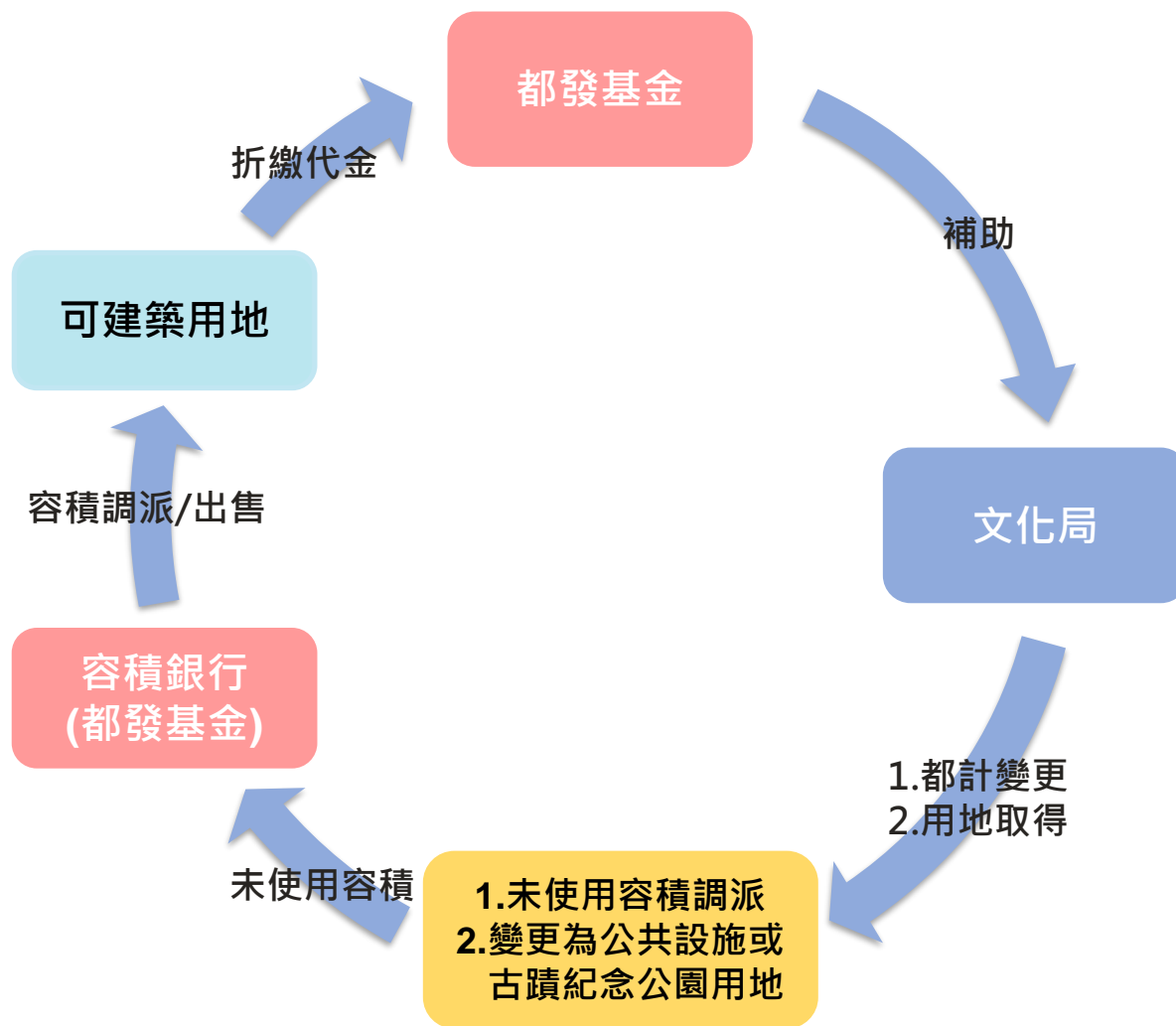
古蹟及歷史建築容積調派

古蹟容積移轉之困境

保存維護文化資產

容積調派專案

- ✓ 「古蹟土地容積移轉辦法」規定，需由土地所有權人完成古蹟管理維護及修復、再利用計畫後，始得申請辦理容積移轉，且僅針對古蹟土地受開發限制之容積進行移轉，市府尚無法取得土地及建物所有權。
- ✓ 「古蹟土地容積移轉辦法」規定，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之可建築土地建築使用為限，且移出容積以公告現值換算，誘因不足。
- ✓ 古蹟及歷史建築常囿於土地所有權人眾多整合不易及部分土地所有權人無管理維護意願，致古蹟及歷史建築等文化資產面臨保存不易之困境。
- ✓ 桃園市都市發展基金先挹注於取得古蹟及歷史建築坐落土地所需經費，再透過容積銀行概念，將其受開發限制之容積納由桃園市都市發展基金管理，後續得調派、出售容積至同一都市主要計畫之公私有可建築土地開發使用。
- ✓ 配合桃園市境內重大建設開發，鐵路地下化、捷運建設興建及舊市區再翻轉等計畫，促進都市計畫地區容積有效運用，將具保存價值古蹟及歷史建築已使用容積現地保存，而未使用容積透過都市計畫變更方式調派運用，以推動都市土地適地適性發展，提升土地利用經濟價值及地區都市環境生活品質。



中壢平鎮都市計畫_古蹟及歷史建築清冊

6

編號	名稱	類別	資產種類	土地權屬	所屬主管機關	所在地理區域	土地使用分區
1	中壢鐵道4號、5號倉庫	歷史建築	產業	公有土地	交通部 臺灣鐵路管理局	中和路39號	停車場用地、 道路用地、 鐵路用地
2	中原大學建築系館	歷史建築	學校	公私共有	中原大學建築系	中北路200號	住宅區
3	中壢警察局日式宿舍群 (中壢城市故事館壢景町)	歷史建築	宅第	公有土地	桃園市政府文化局	中和路287號等4筆	商業區
4	中壢國小日式宿舍 (壢小故事森林)	歷史建築	宅第	公有土地	桃園市政府文化局	博愛路52、56號	商業區
5	中壢中平路縣府日式宿舍 (中平路故事館)	歷史建築	宅第	公有土地	桃園市政府	建國路48巷15號	商業區
6	原中壢高中教師宿舍白馬莊	歷史建築	宅第	公有土地	桃園市政府文化局	白馬莊76號	住宅區
7	中壢新街國小日式宿舍	歷史建築	其他設施	公有土地	桃園市中壢區 新街國民小學	延平路176號	學校用地
8	中壢燃藜第及紅樓	古蹟	祠堂及宅第	私有土地	私人	正大街36、38號	住宅區

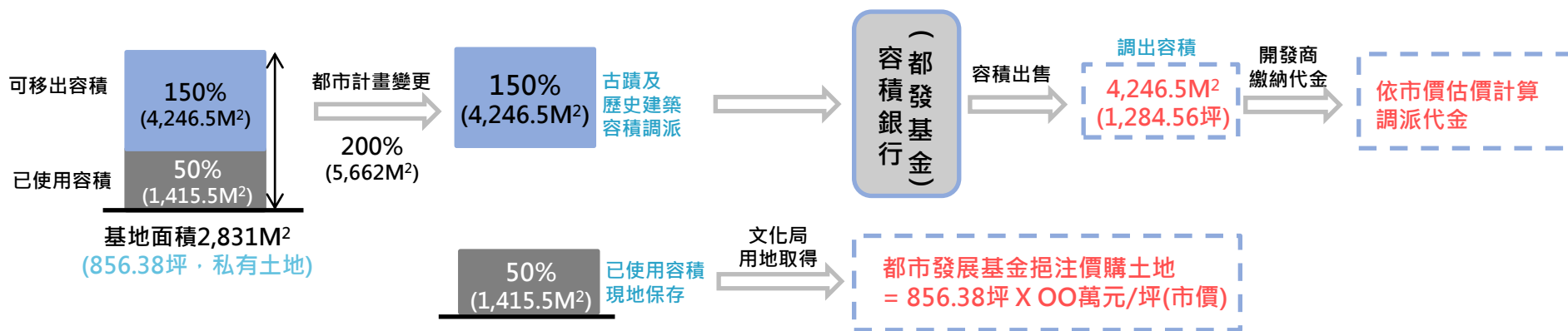
中壢平鎮都市計畫 古蹟 | 燃藜第



中壢平鎮都市計畫_容積調出基地試算

■ 中壢區三座屋段1467、1468地號 (燃藜第及紅樓)

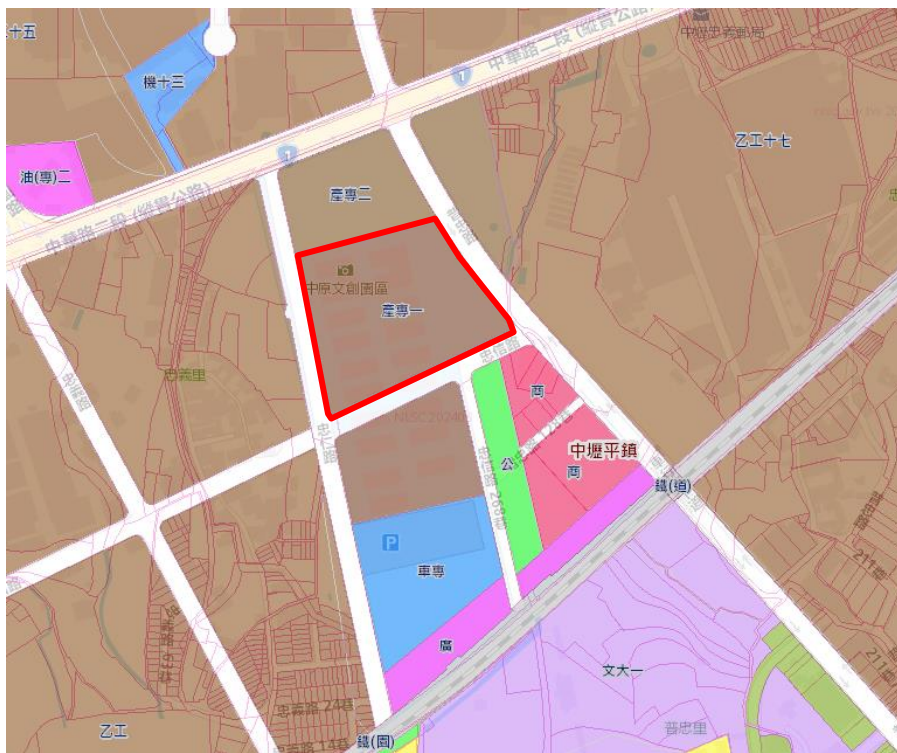
送出基地	地號	基地面積	使用分區	變更前				變更後	
				總容積樓地板 5,662M ²				總容積樓地板 1,415.5M ²	
				容積率	建蔽率	已使用容積	可移出容積	容積率	建蔽率
燃藜第及紅樓	中壢區三座屋段1467、1468地號 (151人持有)	2,831M ² (856.38坪)	住宅區	200%	60%	50% (1,415.5 M ²)	150% (4,246.5 M ²)	50%	60%



中壢平鎮都市計畫 歷史建物 | 中原營區

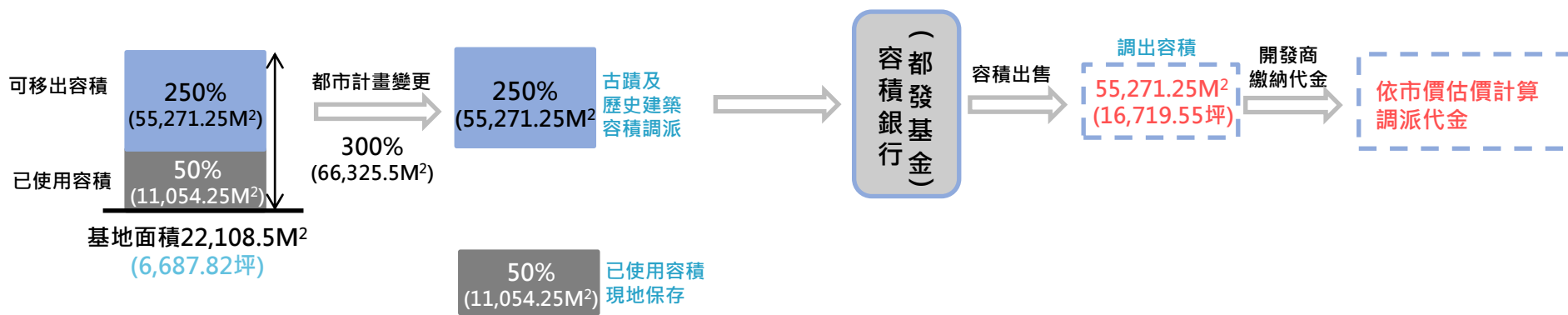
9

中壢區普忠段3地號



■ 中壢區普忠段3地號(中原營區) 為例

送出基地	地號	基地面積	使用分區	變更前				變更後	
				總容積樓地板 66,325.5M ²				總容積樓地板 11,054.25M ²	
				容積率	建蔽率	已使用容積	可移出容積	容積率	建蔽率
中原營區	中壢區 普忠段 3地號	22,108.5M ² (6,687.82坪)	第一種 產業專 用區	300%	50%	50% (11,054.25 M ²)	250% (55,271.25 M ²)	50%	50%



■ 變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合中原營區整體開發計畫及市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第之容積調派) 案計畫書 (113.11.08公展草案)

二十三、本計畫區容積調派規定如下：

(一)容積調出基地

1. 「擬定中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」部分第一種產業專用區(中壢區普忠段3 地號土地)剩餘容積計16,610.92 平方公尺為容積調派總量，納入桃園市都市發展基金統籌管理。
2. 「市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第」座落之住宅區(中壢區三座屋段三座屋小段1467、1468 地號土地)剩餘容積計4,246.5 平方公尺為容積調派總量，納入桃園市都市發展基金統籌管理。

(二)本計畫區內住宅區、商業區、工業區、產業專用區等建築基地，應優先向本府申請容積調派，且最高以基準容積率之20%為限，全數申請後始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」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，得適用原申請時之容積移轉法令規定。

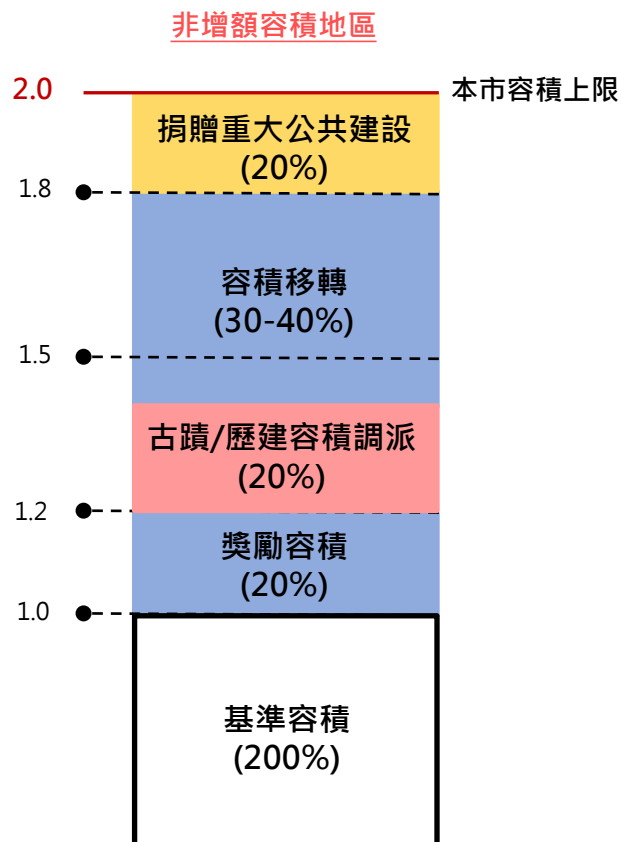
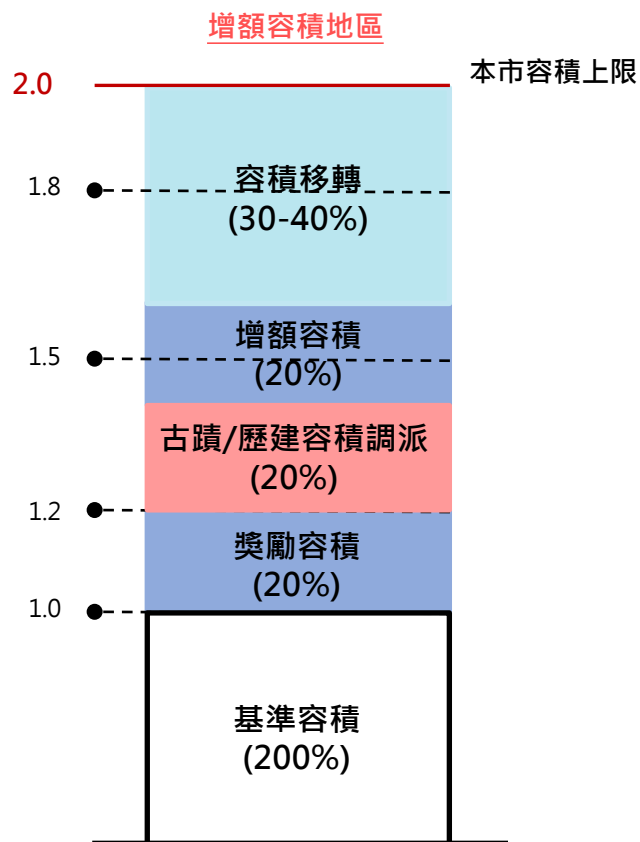
(三)容積調派價金計算、申請方式及審查許可程序參照「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。

(四)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請容積調派，得適用原建造執照申請時之法令規定。

■ 都市計畫法桃園市施行細則條文修正草案 (113.06.11公告預告)

第四十二條、新增 **都市計畫調派容積** 項目

■ 本市都市計畫開發容積上限



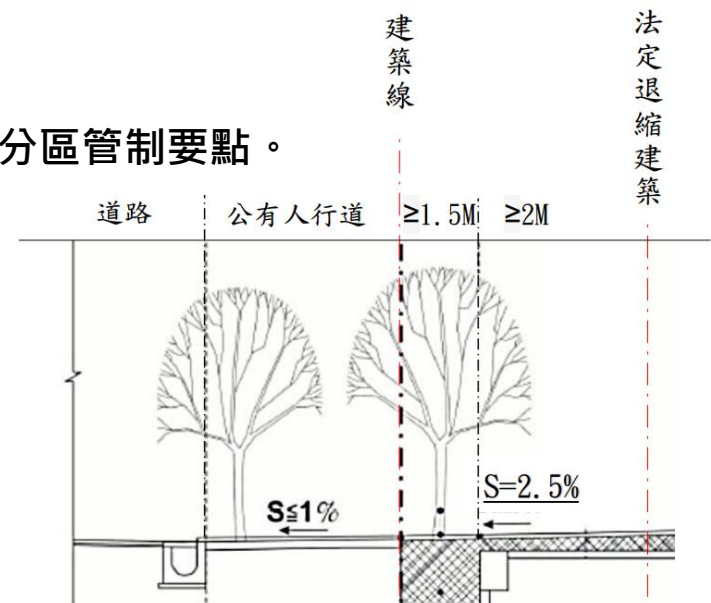
土地使用分區管制規定函釋

■ 退縮建築留設公共開放空間設計原則

113.10.22 府都開字第1130289541號函

本市都市計畫土地使用分區管制要點規定臨計畫道路建築退縮，原意係供行人通行及植栽綠化使用，以完善市區人行系統及環境景觀。為考量本市都市計畫區退縮公共開放空間人行步道連續性及景觀設計之一致性，並參照本市都市設計審議原則規定，依都市計畫規定應退縮建築之建築基地，其法定退縮空間應自道路境界線優先設置植栽綠化，其餘設置人行步道，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。

本府後續另循法定程序修正相關都市計畫土地使用分區管制要點。



■ 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

113年桃園市都市設計審議會第一審議會第37次會議紀錄

第二案、有關「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」第二種住宅區(安置街廓)停車出入口規定執行方式一案，提請討論。

決議：照案通過，執行方式如下：

- 一、適用範圍：第二種住宅區(安置街廓)，且屬原區段徵收配回之抵價地。
- 二、第二種住宅區(安置街廓)設置汽車出入口得免檢討土地使用分區管制要點第三十點第一項第三款第一目及第二目：「(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。」之規定。
- 三、由本府建築管理處逕依建築管理相關程序辦理，免再提送審議會審議。

113.09.25 桃都開字第1130034169號函

土地使用分區管制第29點第4項

屋頂綠化設置面積應不小於依建築法認定之屋頂層樓地板面積(扣除無法綠化面積)之50%。

■ 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

112.06.07 桃都行字第1120016054號函

土地使用分區管制第2點第8款建築基地長、寬比規定，係指一宗建築基地長向邊長與短向邊長之比超過二分之一者，得轉向認定基地線。

土地使用分區管制第23點尚無規定陽台、露臺等不得突出建築基地之後院及側院，有關建築基地設置後院，請逕依該土地使用分區管制第2點第17款、第23點及建築法暨相關規定檢討。

112.08.22 府都設字第1120233085號函

- 一、適用範圍：「擬定桃園國際機場園區及附近地區」特定區計畫「住二」角地，且屬原區段徵收抵價地分配土地，但與鄰地併同申請建築者不適用。
- 二、臨接計畫道路退縮不得酌減。取消後院退縮建築距離，併同建築執照審查程序辦理。
- 三、依前項檢討後仍無法合理建築使用者，得以其他方式設計，提送桃園市都市設計審議。

113 年度修訂都市計畫

■ 八德(八德地區)都市計畫

113/01/03 變更八德（八德地區）主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

113/04/17 變更八德（八德地區）細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

■ 八德(大湳地區)都市計畫

113/02/16 變更八德(大湳地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

■ 大溪鎮(埔頂地區)都市計畫

113/01/03 變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

113/04/17 變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

■ 大溪都市計畫

113/09/26 變更大溪都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

■ 林口特定區計畫

113/06/05 變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案

■ 石門都市計畫

113/04/12 變更石門主要計畫(部分保護區為保護區兼供水利事業使用、部分道路用地為道路用地兼供水利事業使用 (配合石門水庫至新竹聯通管工程)案)

113/04/12 變更石門細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合石門水庫至新竹聯通管工程)案

113/07/02 變更石門主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案」

■ 桃園市都市計畫

113/07/30 變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案

■ 南崁地區都市計畫

113/04/17 變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫)細部計畫(部分第二種住宅區為第二之一種住宅區)案」

■ 大園(菓林地區)都市計畫

113/02/01 變更大園(菓林地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

■ 中壢平鎮都市計畫

113/04/22 變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）案

113/04/22 變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程)案

■ 中壢(龍岡地區)都市計畫

113/04/22 變更中壢（龍岡地區）主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）案

113/04/22 變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程)案

■ 桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

113/06/17 變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）（配合台15線竹圍大橋改建工程）案」

■ 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫

113/04/17 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20車站周邊土地開發計畫)細部計畫(部分第三種住宅區為第三之一種住宅區)案

113/05/07 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案

■ 高速鐵路桃園車站特定區計畫

113/02/01 變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區
管制要點案

■ 新屋都市計畫

113/06/28 變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)
(第一階段)案

113/06/28 變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)
(第一階段)案

■ 楊梅都市計畫

113/07/16 變更楊梅都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合中山南路(台1線)至牲牲路道路新闢工程)案

113/07/22 變更楊梅都市計畫 (部分農業區、水利專用區為道路用地兼供水利專用區使用) (配合秀才路178巷拓寬暨延伸至中山南路工程) 案

■ 楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫

113/02/26 變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

113/02/26 變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

■ 龍潭都市計畫

113/05/20 變更龍潭都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案

113/04/15 變更龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案

113/03/21 變更龍潭都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

■ 楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫

113/02/26 變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

113/02/26 變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

■ 觀音都市計畫

113/04/16 變更觀音細部計畫(第一次通盤檢討)案

113/02/27 變更觀音主要計畫 (第四次通盤檢討) 案

113/01/17 變更觀音都市計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案

■ 楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫

113/02/26 變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

113/02/26 變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案

■ 石門都市計畫

113/04/12 變更石門主要計畫(部分保護區為保護區兼供水利事業使用、部分道路用地為道路用地兼供水利事業使用 (配合石門水庫至新竹聯通管工程)案)

113/04/12 變更石門細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合石門水庫至新竹聯通管工程)案

113/07/02 變更石門主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討) (第一階段)案」

<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>

urplanning.tycg.gov.tw/upgis/



iTaiwan 認證網頁



桃園市都市計畫地...



增額容積容積移轉...



政府電子採購網



桃園市

都市計畫地理資訊服務網

都市計畫書圖資料查詢系統

土地使用分區線上查詢及申請系統

都市計畫樁位資料查詢系統

都市計畫資訊整合查詢系統

甲乙種工業區總量管制資料查詢系統

數值地形圖查詢及申請系統

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101

※新版Google Chrome瀏覽器或Internet Explorer 10.0以上版本瀏覽器，
IE 8版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級IE或用Google Chrome開啟
瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)

網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主

[回首頁](#)

都市計畫書圖

案名關鍵字搜尋



條件搜尋

計畫種類	公告日期	計畫案名
通盤檢討	113/09/26	變更大溪都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案
通盤檢討	113/07/30	變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案
個案變更	113/07/22	變更楊梅都市計畫(部分農業區、水利專用區為道路用地兼供水利專用區使用)(配合秀才
個案變更	113/07/16	變更楊梅都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合中山南路(台1線)至牲牲路道路新闢工程)案
通盤檢討	113/07/02	「變更石門主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」
通盤檢討	113/06/28	變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案
通盤檢討	113/06/28	變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案
個案變更	113/06/17	「變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)(配合台15線竹園大橋改...
個案變更	113/06/05	變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案
通盤檢討	113/05/20	變更龍潭都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案
通盤檢討	113/05/07	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段
個案變更	113/04/22	變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案
個案變更	113/04/22	變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程...
個案變更	113/04/22	變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案
個案變更	113/04/22	變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收...
通盤檢討	113/04/17	變更八德(八德地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

都市計畫都市計畫書圖查詢

32

[回首頁](#)

都市計畫書圖

案名關鍵字搜尋



條件搜尋

林口特定區計畫

113

計畫種類	公告日	案件篩選
通盤檢討	113/0	都市區 林口特定區計畫
通盤檢討	113/0	計畫位階 請選擇
個案變更	113/0	計畫種類 請選擇
個案變更	113/0	計畫案名
通盤檢討	113/0	年度 113
通盤檢討	113/0	確認 顯示全部
個案變更	113/04/22	變更中壢（龍岡地區）主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）案
個案變更	113/04/22	變更中壢（龍岡地區）主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）案
通盤檢討	113/04/17	變更八德（八德地區）細部計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

[🏠 回首頁](#)

都市計畫書圖



條件搜尋

林口特定區計畫

113

計畫種類	公告日期	計畫案名
個案變更	113/06/05	變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案

urplanning.tycg.gov.tw/upgis/



iTaiwan 認證網頁



桃園市都市計畫地...



增額容積容積移轉...



政府電子採購網



桃園市

都市計畫地理資訊服務網

都市計畫書圖資料查詢系統

土地使用分區線上查詢及申請系統

都市計畫樁位資料查詢系統

都市計畫資訊整合查詢系統

甲乙種工業區總量管制資料查詢系統

數值地形圖查詢及申請系統


Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101

※新版Google Chrome瀏覽器或Internet Explorer 10.0以上版本瀏覽器，
IE 8版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級IE或用Google Chrome開啟
瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)

網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60	200

都市計畫案 變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂停車場用地(兼供捷運使用)規定)案

發布實施日期 111/03/21 土管要點下載 



簡報結束 感謝聆聽