

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」暨細部計畫案及「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」等3案第1次會議

一、會議時間：111年10月4日(星期二)下午2時

二、開會地點：本府都市發展局2樓圖資室

三、主持人：宋召集人立堯

四、出(列)席委員、單位及人員：如後附簽到簿

紀錄：許云馨

五、專案小組初步建議意見：

- (一)「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」變更內容、土地使用管制要點、都市設計管制準則之專案小組初步建議意見，詳表1。
- (二)「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(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」變更內容、土地使用管制要點、都市設計管制準則之專案小組初步建議意見，詳表2、4及6。
- (三)「變更中壢平鎮都市計畫(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」變更內容、土地使用管制要點、都市設計管制準則之專案小組初步建議意見，詳表3、5及6。
- (四)本次至會議召開前共收訖2件公民或團體陳情案，會前登記發言計1件，已於會中發言完畢。人民陳情編號2劉○男代理人於會上表示：「請市府協助辦理占用之道路用地變更為住宅區，並希望以有容積市場價格向桃園市政府購買，另林○晃、邱○寧及范姜黃○妹等3人則希望以零容積市場價格向桃園市政府購買。」，相關意見納由本小組審議完成，有關專案小組初步建議意見詳表7，並請市府於計畫書後檢附陳情案相關書件。
- (五)請市府依「都市計畫書圖製作要點」規定重新檢視計畫書圖。
- (六)請市府依上述建議意見修正後，續提市大會審議。

六、散會：下午4時整

表 1 「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)				
變 1	計畫區西南側住宅區	道路用地 0.00 (0.0030)	住宅區 0.00 (0.0030)	為因應區外 4 棟建物部分占用區內道路用地情形，遂調整計畫道路線型、周邊公共設施用地範圍。	1. 與「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(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」變更編號第 5 案及第 6 案併同調整。	1-1	照 案 通 過。
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)		2. 變 1-2 案變更面積約 0.0002 平方公尺。	1-2	
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)			1-3	
		兒童遊樂場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)			1-4	

表 2 「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(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」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
變 1	計畫區東側、綠 10 東側住宅區	住宅區 0.04	綠地用地 0.04	部分既有灌排水路與逕流路線穿越現行計畫區東南側住宅區，為維持其水利功能並銜接至區內道路側溝，故於區段徵收工程期間，配合調整變更土地使用分區。		照案通過。
變 2	計畫區東側、綠 8 西北側住宅區之截角	住宅區 0.00 (0.0015)	道路用地 0.00 (0.0015)	現行計畫為住宅區，於區段徵收工程規劃設計時，考量街廓轉角之人行、車行交通安全及降低交通事故發生率，爰變更部分住宅區街廓轉角為道路用地。		請於計畫書標示特殊截角之曲率及半徑，其餘照案通過。
變 3	計畫區西南側、公(九)及宗專區西北側住宅區之截角	住宅區 0.00 (0.0019)	道路用地 0.00 (0.0019)	現行計畫為住宅區，於區段徵收工程規劃設計時，考量街廓轉角之人行、車行交通安全及降低交通事故發生率，爰變更部分住宅區街廓轉角為道路用地。		請於計畫書標示特殊截角之曲率及半徑，其餘照案通過。
變 4	計畫區西側、兒一東側住宅區兩處截角	住宅區 0.00 (0.0018)	道路用地 0.00 (0.0018)	現行計畫為住宅區，於區段徵收工程規劃設計時，考量街廓轉角之人行、車行交通安全及降低交通事故發生率，爰變更部分住宅區街廓轉角為道路用地。	4-1	請於計畫書標示特殊截角之曲率及半徑，其餘照案通過。
		住宅區 0.00 (0.0009)	道路用地 0.00 (0.0009)		4-2	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註		專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)				
變 5	計畫區西側、兒一西側4-4-10M計畫道路	道路用地 0.00 (0.0026)	住宅區(附) 0.00 (0.0026)	查現況區外4棟建物部分占用區內道路用地情形，考量其均屬合法建築，遂調整計畫道路線型、周邊公共設施用地範圍。	1. 與變更中壢(龍岡)主要計畫第1案併同調整。 2. 變5-2案變更面積約0.0002平方公尺。	5-1	照案通過。
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)			5-2	
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)			5-3	
		兒童遊樂場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)			5-4	
變 6	變5案西南側街廓	計畫範圍外之道路用地 0.00 (0.0004)	住宅區(特) 0.00 (0.0004)	本案原係非屬中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍，因變5案變更計畫道路線型後，應以順接南北向道路為原則，爰將變5案西南側區外部分土地納入本細部計畫範圍，並劃設為住宅區(特)。	與變更中壢(龍岡)主要計畫第1案併同調整。	照案通過。	
變 7	全計畫區	變更土地使用分區管制要點		增訂住宅區(附)及住宅區(特)之容積建蔽率、刪除連接站用地之容積建蔽率、參照桃園市修訂有關增額容積、容積移轉之法源名稱及配合桃園市都市計畫法施行細則等相關規定。		(詳表4)	
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。			

表 3 「變更中壢平鎮都市計畫(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」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議 意見
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
變 1	計畫區 西北側、 龍翔街 一巷	住宅區 0.01 (0.0148)	道路用地 0.01 (0.0148)	考量現況道路通行、防災車行動線及排水需求，變更住宅區為道路用地。		照案通過。
變 2	全計畫區	變更土地使用分區管制要點		刪除連接站用地相關規定及配合桃園市修訂有關增額容積、容積移轉之法源名稱。		(詳表 5)
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。		

表 4 「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」土地使用分區管制要點專案小組建議意見對照表

原公告實施條文					公展草案條文					本次提會建議修正條文					修正理由	專案小組初步建議意見																																																																																			
一、為促進土地之合理利用及維護都市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。					同左。					未修正。					-	依公展條文內容通過。																																																																																			
二、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。					同左。					未修正。					-	依公展條文內容通過。																																																																																			
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：					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：					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：					1. 住宅區(附)係為保留計畫區外既有建築物之使用機能而劃設，得向市府申購容積機制。 2. 住宅區(特)參酌「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原	依本次提會修正條文通過。																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於 60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>綠覆率不得低於 70%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應</td> </tr> </tbody> </table>					項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。			住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%	-	宗教專用區	40%	80%	-	加油站專用區	40%	80%	-	公共設施用地	體育場用地	50%	250%	-	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於 60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>專案讓售予建物所有權人</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>60%</td> <td>140%</td> <td>1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30%土地以代</td> </tr> </tbody> </table>					項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人	住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30%土地以代	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於 60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>專案讓售予建物所有權人</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>60%</td> <td>140%</td> <td>1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30%土地以代</td> </tr> </tbody> </table>					項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人	住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30%土地以代
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																															
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。																																																																																															
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																																															
	商業區	80%	320%	-																																																																																															
	宗教專用區	40%	80%	-																																																																																															
	加油站專用區	40%	80%	-																																																																																															
公共設施用地	體育場用地	50%	250%	-																																																																																															
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%																																																																																															
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應																																																																																															
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																															
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。																																																																																															
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																																															
	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人																																																																																															
	住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30%土地以代																																																																																															
	項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																														
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。																																																																																															
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																																															
	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人																																																																																															
	住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30%土地以代																																																																																															

原公告實施條文				公展草案條文				本次提會建議修正條文				修正理由	專案小組初步建議意見				
			整體規劃設計且以原建物規模為原則。				金方式折繳，得將容積率調整為200%。				金方式折繳，得將容積率調整為200%。	則」之規定及考量變更範圍土地面積狹小，故改採調降容積率方式併鄰近分區變更為住宅區，後續如有增加容積率之需求，得以繳交土地總面積30%土地折繳代金方式恢復容積率。 3. 經查本計畫區無連接站用地，爰刪除該站用地之相關規定。					
綠地用地	-	-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	商業區	80%	320%	-	商業區	80%	320%	-						
機關用地	50%	250%	-	宗教專用區	40%	80%	-	宗教專用區	40%	80%	-						
學校(文小)用地	50%	150%	-	加油站專用區	40%	80%	-	加油站專用區	40%	80%	-						
停車場用地	平面	10%	20%	-	體育場用地	50%	250%	-	體育場用地	50%	250%			-			
	立體	70%	350%	-		公園用地	10%	20%		綠覆率不得低於70%	公園用地			10%	20%	綠覆率不得低於70%	
變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防冶設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	公共設施用地	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。	公共設施用地	兒童遊樂場用地	10%			20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。		
					綠地用地	-	-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。		綠地用地	-			-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。		
					機關用地	50%	250%	-		機關用地	50%			250%	-		
					學校(文小)用地	50%	150%	-		學校(文小)用地	50%			150%	-		
					停車場用地	平面	10%	20%		-	停車場用地			平面	10%	20%	-
						立體	70%	350%		-				立體	70%	350%	-
變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必						
連接站用地	40%	80%	-														

原公告實施條文	公展草案條文				本次提會建議修正條文				修正理由	專案小組初步建議意見
<p>住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。</p>				<p>要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。</p>				<p>要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。</p>	<p>4. 配合桃園市政府 110 年 8 月 24 日公告修正「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」名稱及條文內容。</p>	
<p>四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。</p>	<p>同左。</p>				<p>未修正。</p>				<p>—</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>

原公告實施條文		公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見												
<p>五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。</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形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1~C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 3,000$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 30m。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 1,500$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 20m。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應≥ 500 m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 10m。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路面寬應≥ 5m。</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 街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30 m。	2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20 m。	3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10 m。	4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5 m。	同左。	未修正。	-	依公展條文內容通過。
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																
1 街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30 m。																
2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20 m。																
3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10 m。																
4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																
5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5 m。																

原公告實施條文		公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
6	除第 1 至 5 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路面寬應 $\geq 4m$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7m$ 。			
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條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不得 $< 300 m^2$ 。			
<p>六、計畫區內之建築基地於建築申請時，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；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。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p>		同左。	未修正。	-	依公展條文內容通過。

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)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。</p>				
<p>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，其植栽種類以原生植物為原則。</p>	同左。	未修正。	—	依公展條文內容通過。
<p>八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</p>	同左。	未修正。	—	依公展條文內容通過。
<p>九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(二)建築總樓地板面積超過 250 平</p>	同左。	未修正。	—	依公展條文內容通過。

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(三)機車停車格尺寸長2公尺寬1公尺，機車車道寬度1.5公尺以上。</p>				
<p>十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>整體開發達1500m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。</p>	同左。	未修正。	—	依公展條文內容通過。
<p>十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</p>	同左。	未修正。	—	依公展條文內容通過。
<p>十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p> <p>(一)私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p>	同左。	未修正。	—	依公展條文內容通過。

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。				
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	同左	未修正。	-	依公展條文內容通過。

表 5 「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)案」土地使用分區管制要點專案小組建議意見對照表

原公告實施條文					公展草案條文					本次提會建議修正條文					修正理由	專案小組初步建議意見
一、為促進土地之合理利用及維護都市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。					同左。					未修正。					-	依公展條文內容通過。
二、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。					同左。					未修正。					-	依公展條文內容通過。
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：					同左。					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：					1. 配合變更案刪除連接站用地之規定。 2. 配合桃園市政府 110 年 8 月 24 日公告修正「桃園市政府都市計畫增額容積與	依本次提會修正條文通過。
項目	種類	建蔽率	容積率	備註	項目	種類	建蔽率	容積率	備註	項目	種類	建蔽率	容積率	備註		
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	同左。	同左。	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	同左。	同左。	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區			住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區			住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區
	商業區	80%	320%	-			商業區	80%	320%	-			商業區	80%	320%	-
	宗教專用區	40%	80%	-			宗教專用區	40%	80%	-			宗教專用區	40%	80%	-
公共設施用地	加油站專用區	40%	80%	-	同左。	同左。	加油站專用區	40%	80%	-	同左。	同左。	加油站專用區	40%	80%	-
	體育場用地	50%	250%	-			體育場用地	50%	250%	-			體育場用地	50%	250%	-
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%			公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%			公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%
兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計	

原公告實施條文				公展草案條文	本次提會建議修正條文				修正理由	專案小組初步建議意見		
			且以原建物規模為原則。				且以原建物規模為原則。		容積移轉及重大公共建設計畫土地申請案件許可要點」名稱及條文內容。			
綠地用地	-	-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。				綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。					
機關用地	50%	250%	-				50%	250%			-	
學校(文小)用地	50%	150%	-				50%	150%			-	
停車場用地	平面	10%	20%	-			平面	10%			20%	-
	立體	70%	350%	-			立體	70%			350%	-
變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。				1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	50%			250%	
連接站用地	40%	80%	-									
住宅區(再發展區)土地建築時，					住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額							

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見						
<p>得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。</p>		<p>容積及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」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。</p>								
<p>四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>						
<p>五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。</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形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="107 1011 604 1409"> <thead> <tr> <th data-bbox="107 1011 369 1070">街廓編號/ 土地使用分區</th> <th data-bbox="369 1011 604 1070">建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="107 1070 369 1230"> <p>1 街廓編號 C1~C3 等建築基地</p> </td> <td data-bbox="369 1070 604 1230"> <p>建築基地最小開發規模應$\geq 3,000$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 30m。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="107 1230 369 1409"> <p>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</p> </td> <td data-bbox="369 1230 604 1409"> <p>建築基地最小開發規模應$\geq 1,500$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 20m。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	<p>1 街廓編號 C1~C3 等建築基地</p>	<p>建築基地最小開發規模應$\geq 3,000$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 30m。</p>	<p>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</p>	<p>建築基地最小開發規模應$\geq 1,500$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 20m。</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模									
<p>1 街廓編號 C1~C3 等建築基地</p>	<p>建築基地最小開發規模應$\geq 3,000$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 30m。</p>									
<p>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</p>	<p>建築基地最小開發規模應$\geq 1,500$ m²，且建築基地臨計畫道路面寬應≥ 20m。</p>									

原公告實施條文		公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。			
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。			
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。			
6	除第 1 至 5 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 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。			
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條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不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。			
六、計畫區內之建築基地於建築申請時，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；但基地		同左。	未修正。	-	考量變1案住宅區街廓南側現況道路(龍翔街1巷4弄)之防災需求，增訂鄰該路段建築基地至少退縮3.5公

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>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。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)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。</p>				尺規定。
<p>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，其植栽種類以原生植物為原則。</p>	同左。	未修正。	-	依公展條文內容通過。
<p>八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500</p>	同左。	未修正。	-	依公展條文內容通過。

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</p>				
<p>九、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，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (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，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (三)機車停車格尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>
<p>十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。 整體開發達 1500 m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>
<p>十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文內容通過。</p>

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p> <p>(一)私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	同左。	未修正。	-	依公展條文內容通過。
<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	同左。	未修正。	-	依公展條文內容通過。

表 6 「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」及「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)案」都市設計管制準則專案小組建議意見對照表

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。</p> <p>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。</p> <p>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，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文通過。</p>

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>街角廣場留設長寬比至少3:2。</p> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、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，以建立生態綠網。 2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。 3. 公園及兒童遊樂場用地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，以建立生態綠網。 4. 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。 				

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統(詳附圖 1-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 15 公尺以上計畫道路以雙側各 2 公尺寬人行道兼自行車道設計。 2. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。 <p>(二)人行步道系統(詳附圖 1-3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 退縮建築空間留設之人行步道，需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。 2. 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。 3. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 	<p>二、人行步道系統(詳附圖 1-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)退縮建築空間留設之人行步道，需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。 (二)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。 (三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 (四)人行步道為無遮簷方式，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。 (五)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。 	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文通過。</p>

原公告實施條文	公展草案條文	本次提會建議修正條文	修正理由	專案小組初步建議意見
<p>4. 人行步道為無遮簷方式，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。</p> <p>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。</p> <p>6. 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，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	<p>(六)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，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>			
<p>三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文通過。</p>
<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	<p>同左。</p>	<p>未修正。</p>	<p>—</p>	<p>依公展條文通過。</p>

表7 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處	桃園市中壢區後興段3地號。	<p>一、本公司前為配合貴府辦理「中壢運動公園區段徵收」開發案，於旨揭都市計畫案內規劃一處「電力設施用地」，供本公司連接站鐵塔使用，俾辦理區內架空線下地工程。</p> <p>二、嗣後本線路30-31區間因架空線線下建屋需求，已規劃將區外鐵塔改建為連接站(詳附圖)並預定113年底前可完工，屆時區內架空線即可拆除。</p>	目前計畫區劃設之「電力設施用地」已無使用需求，請檢討變更為其他適合分區或用地。	<p>予以採納。</p> <p>理由： 考量連接站用地已無使用需求，配合毗鄰用地調整為停車場用地。</p>
2	林○晃、邱○寧、范姜黃○妹、劉○男	桃園市中壢區華興段51-3地號	因其所有建物部分占用區內華興段51-3地號土地，該筆土地已變更為道路用地，考量建物占用位置如拆除將影響建物主體結構及居住安全，請市府協助辦理都計變更，並同意占用之道路用地變更為住宅區(0容積)後，將以市場正常價格向桃園市政府購買。	希望以零容積之住宅區價格購買華興段51-3地號土地。	<p>部分採納。</p> <p>理由： 陳情土地屬住宅區，為維護其既有居住機能，越界建築部分同意變更為住宅區(附)，為考量公平原則，訂定建蔽率50%，容積率200%，建物原地保留不拆除，土地參與區段徵收後由市府專案讓售予建築物所有權人。</p>