檔　　號:
保存年限:

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：股長 劉晏伶
電話：03-3322101#5781
電子信箱：10011692@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第1、2案）

發文日期：中華民國115年4月13日
發文字號：府都計字第1150088911號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會115年3月30日第105次會議紀錄1份 ，請查照。

說明：

一、依本府115年3月16日府都計字第1150061539號開會通知單續 辦。

二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委 員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修 正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整； 至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(http://urdb.tyc g.gov.tw/) 「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員 會－委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：王主任委員明鉅、溫副主任委員代欣、江委員南志、蔡委員金鐘、歐委員美鐶、張委員新福、謝委員靜琪、賀委員士應、劉委員振誠、陳委員雅雯、劉委員守禮、蘇委員國棟、劉委員惠雯、江委員志成、徐委員文慧、王委員翠霙、洪委員禾秣、董委員娟鳴、劉委員曜華、詹委員健鴻、陳委員良治

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員（討論第1、2案）、楊梅區籍市議員（討論第3案）、平地原住民籍市議員、正源企業股份有限公司（討論第3案）、桃園市政府地政局（討論第1、2案）、桃園市政府新建工程處（討論第1案）、桃園市政府經濟發展局（討論第1、3案）、桃園市政府水務局（討論第1案）、桃園市政府交通局（討論第2、3案）、桃園市政府體育局（討論第2案）、桃園市政府財

綜合規劃科　115/04/13 17:22
191150011762　無附件

政局（討論第2案）、桃園市政府農業局（討論第3案）、桃園市楊梅區公所（討論第3案）、桃園市政府工務局（討論第3案）、桃園市政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（邱副局長英哲）、桃園市政府都市發展局（陳總工程司瑛琺）、桃園市政府都市發展局（劉主任秘書怡吟）、桃園市政府都市發展局（周專門委員健杰）、桃園市政府都市發展局（郭專門委員蕙萍）、桃園市政府都市發展局都市設計科（討論第1案）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第1、2案）

電子公文交換章 2026/04/13 16:17:19

裝 訂 線

桃園市都市計畫委員會第105次會議紀錄

壹、 時間：115年3月30日(星期一)上午10時

貳、 地點：本府10樓1001會議室

參、 主持人：王主任委員明鉅

紀錄彙整：劉晏伶

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104次會議紀錄確認情形：

本會115年2月23日第104次會議紀錄已於115年3月10日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、 討論事項(會議決議如後)

第1案：再審議「變更中壢平鎮主要計畫、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建設計畫A21車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案」細部計畫案

第2案：「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(修訂體育場用地土地使用分區管制要點)案」等2案

(1)審議「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(修訂體育場用地土地使用分區管制要點)案」

(2)審議「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(修訂體育場用地土地使用分區管制要點)案」

第3案：再審議「變更楊梅都市計畫（部分農業區為乙種工

業區）案」暨「擬定楊梅都市計畫（中山北路一段南側乙種工業區）細部計畫案」

捌、 臨時動議(無)

玖、 散會時間：下午 12 時 30 分

柒、討論事項

第 1 案：再審議「變更中壢平鎮主要計畫、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建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案」細部計畫案

說　明：

一、計畫緣起：

為機場捷運A21車站周邊土地整體開發，本府辦理「變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）」暨擬定細部計畫案及「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A21車站周邊土地開發計畫）」暨擬定細部計畫案，都市計畫於110年10月22日公告實施，嗣後於111年5月10日公告椿位坐標，區段徵收於113年5月完成土地分配作業，惟前開公告椿位與原公告實施之都市計畫圖執行產生差異，又配地街廓已依公告椿位展繪，故本案另加註依公告椿位所展繪之面積於計畫書內。

本案係為配合區段徵收工程及人民陳情意見需要辦理都市計畫變更，前經本市都市計畫委員會112年12月25日第85次會議審議通過，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會115年2月3日第1095次會議審議通過，現因主要計畫審竣內容與本市都市計畫委員會第85次會議審竣內容有所差異，故配合主要計畫調整細部計畫，提請本次會議審議。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、辦理歷程：

（一）111年5月3日於中壢區公所地下室大禮堂舉辦公開展覽前座談會。

（二）111年10月19日起公告公開展覽30日，並於111年11月3日於中壢區公所舉行說明會。

（三）112年12月25日本市都市計畫委員會第85次會議審議通過(主要計畫及細部計畫)。

（四）115年2月3日內政部都市計畫委員會第1095次會議審議通過(主要計畫)。

六、本次再提會審議內容：變更內容詳圖55～62及表5-1、6-1，土地使用分區管制要點條文規定詳表5-2、6-2。

七、公民或團體陳情意見：無。

決　議：本案除依下列意見補充說明再行提會討論外，其餘照本次提會修正內容通過：

一、「變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）」細部計畫案變7-9案，請業務單位釐清現行計畫道路用地南側第一種住宅區土地產權及聯外道路等情形，再行提會討論。

二、變更內容明細表及土地使用分區管制要點對照表決議，詳圖55～62、表5-1、表5-2、表6-1、表6-2。

一、112 年 12 月 25 日第 85 次市都委會審定內容(細部計畫部分)

(一)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建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）細部計畫案

表 1-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 1	老街溪西側	河川區 0.05	綠地用地 0.05	河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 5 月 21 日府都行字第 10801244621 號公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合老街溪整治計畫）(老街溪中壢平鎮都市擴大修訂計畫邊界至斷面 44 河川區左右岸）案」椿位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫多劃設之河川區範圍土地則依相鄰之用地檢討變更。	1
變 2	中豐北路東側第四種住宅區	第四種住宅區 0.07	第一種住宅區 0.06	1. 中豐北路東側第四種住宅區內陳情建物為既有合法聚落，爰併同供其必要之出入通路變更為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍。另因部分建物越界建築，為維持其建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。 2. 考量上開第一種住宅區變更後，因其東側未臨計畫道路，且剩餘土地較為零碎，不利規模使用，故配合變更道路路型，併同調整第四種住宅區及公園用地範圍。	2-1
			第一之二種住宅區 0.00 (0.001553)		2-2
			道路用地 0.01		2-3
		道路用地 0.01	公園用地 0.01		2-4

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 3	公 2 用地東側與計畫區外住宅區交界處	公園用地 0.02	第一之二種住宅區 0.02	計畫區外住宅區既有建物越界建築，占用計畫區內公 2 用地，已於區段徵收作業期間協調部分拆除，僅保留基本維生系統（如化糞池、廚房等），為維持計畫區外住宅區建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	3
變 4	中福路與中福路 363 巷交界處	道路用地 0.02	第一種住宅區 0.02	計畫區內中福路與中福路 363 巷交界處南北兩側皆劃設為第一種住宅區保留既有聚落。現因計畫道路開闢足 10 公尺寬將導致建物須部分拆除，不符都市計畫保留原意，且該計畫道路西側中福路 363 巷為 4 公尺寬（現有巷道），經檢討後本部分路段配合街廓調整為 4 公尺寬不致影響車輛通行，爰變更部分道路用地為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	4-1 4-2
變 5	公 4 西側第二種住宅區與商業區	商業區 0.06	第二種住宅區 0.02	原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地及第二種住宅區，俾銜接下游水路，原劃設供水圳使用之綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）則配合周邊分區及用地檢討變更。	5-4
			綠地用地 0.04		5-3
		綠地用地 0.07	第二種住宅區 0.07		5-2
		綠地用地（兼供道路使用） 0.01	道路用地 0.01		5-1
變 6	計畫區北側綠 6 用地	第三種住宅區 0.21	綠地用地 0.21	計畫區北側綠 6 用地，為配合區段徵收整體開發滯洪池設置需要，綠 6 用地需自 6 公尺拓寬至 21 公尺，爰變更部分第三種住宅區為綠地用地。	6

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 7	計畫範圍最北側第三種住宅區及加油站專用區	加油站專用區 0.00 (0.003215)	第三種住宅區 0.00 (0.003215)	1. 計畫區內加油站專用區依原發布實施都市計畫規劃原意，係為保留既有加油站使用，土地所有權人於本案公開展覽及審議期間陳情擴大加油站專用區以設置洗車機及保留加油站使用彈性。 2. 經桃園市都市計畫委員會第 85 次會議決議，考量原經核准加油站基地面積、經涵洞主要幹道車行安全及加油站內部動線合理性，向南擴大加油站專用區，變更部分第三種住宅區為加油站專用區，配合變更部分加油站專用區為第三種住宅區。	7-1
		第三種住宅區 0.04	加油站專用區 0.04		7-2
變 8	計畫範圍東側臨南園二路第二種住宅區	商業區 0.00 (0.004229)	農業區 0.10	1. 計畫區東側第二種住宅區臨南園二路土地原為加油站及住宅使用，土地所有權人於原發布實施都市計畫規劃階段未表達持續經營加油站意願，嗣於本案公開展覽期間陳情反對參與區段徵收及提出劃設加油站專用區訴求。 2. 惟本府邀集土地所有權人召開 4 次協調會研商劃設加油站專用區方案，未能就加油站專用區範圍、加油站建物補償費歸屬及住宅建物拆遷補償費數額達成共識。 3. 經桃園市都市計畫委員會第 85 次會議決議，為避免影響後續區段徵收作業及保障既有合法加油站經營權利，爰依地籍、建物坐落位置及公共設施用地調整範圍，變更第二種住宅區為農業區，並剔除區段徵收範圍。	8-1
		第二種住宅區 0.10			8-2
變 9	中豐北路東側第四種住宅區	第四種住宅區 0.00 (0.000351)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000351)	1. 中豐北路東側第四種住宅區內既有合法聚落，本次已劃設為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍，建物越界建築部分亦已劃設為第一之二種住宅區，專案讓售予土地所有權人。	9

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
				2. 土地所有權人於本案公開展覽期間陳情保留既有建物必要維生設施及逃生空間，惟屬越界占用他人土地，考量劃設第一種住宅區保留既有合法聚落原意，爰變更部分第四種住宅區為第一之二種住宅區，專案讓售予土地所有權人。	
變 10	詳變更土地使用分區管制要點對照表				
	詳變更都市設計準則對照表				

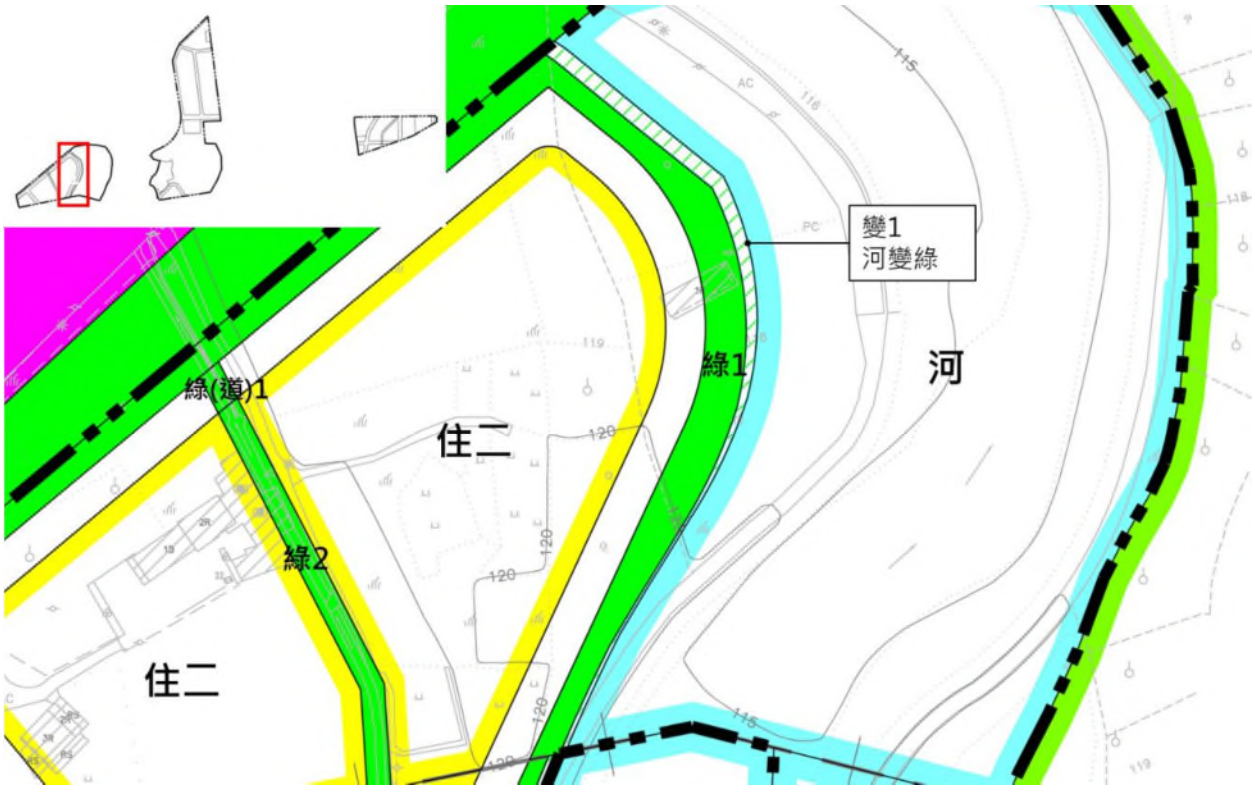


圖 1 變 1 案變更示意圖

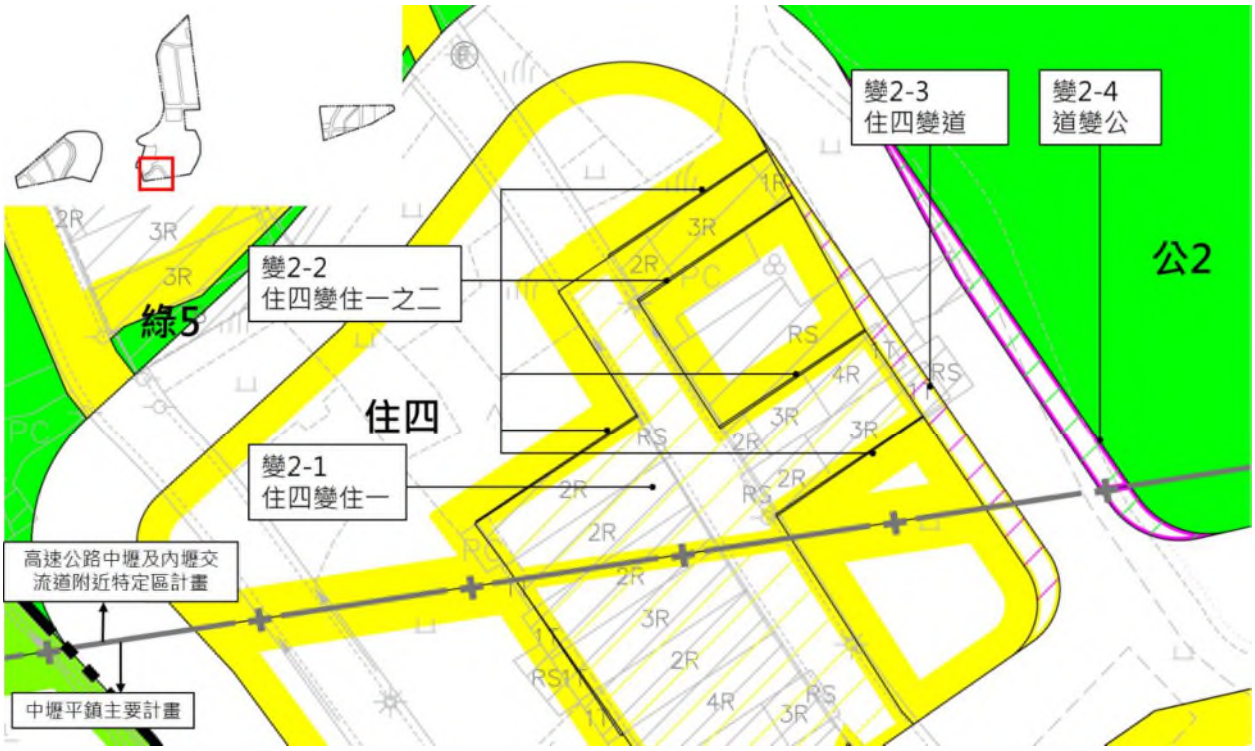


圖 2 變 2 案變更示意圖

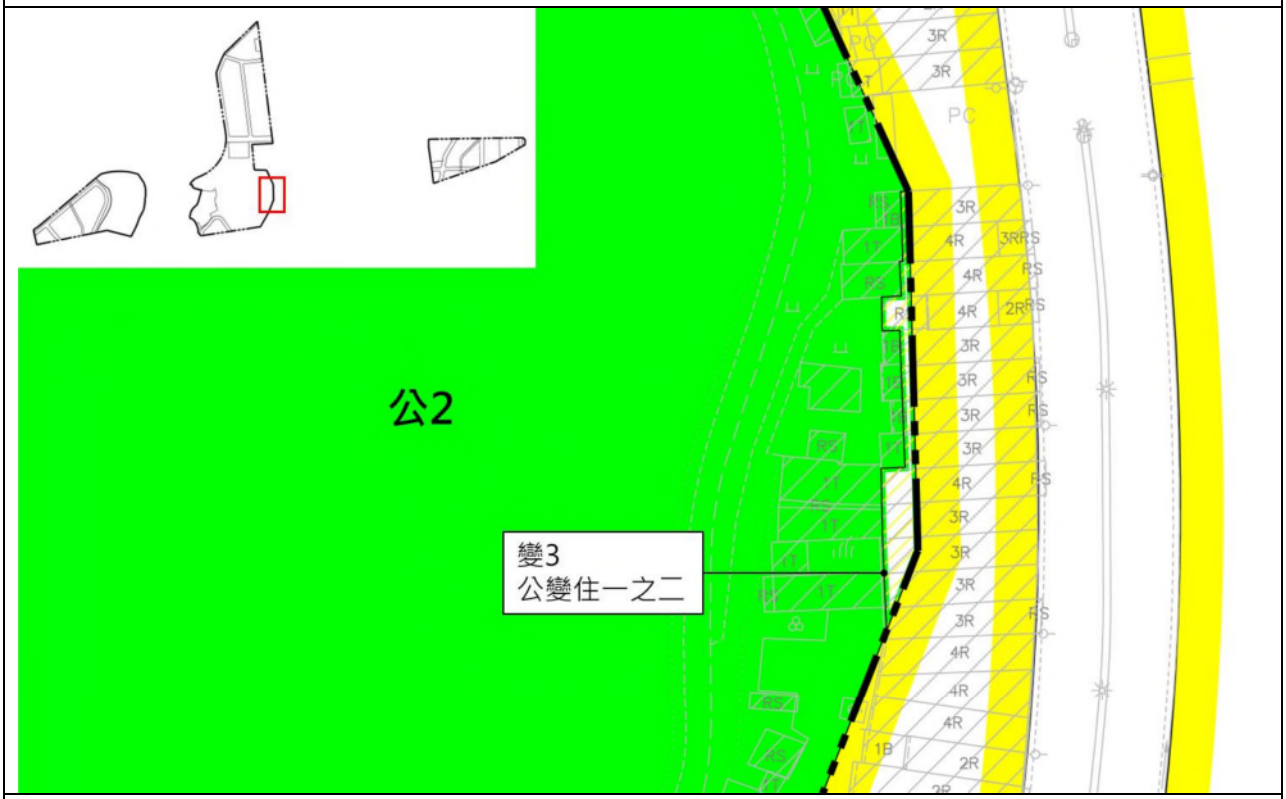


圖 3 變 3 案變更示意圖

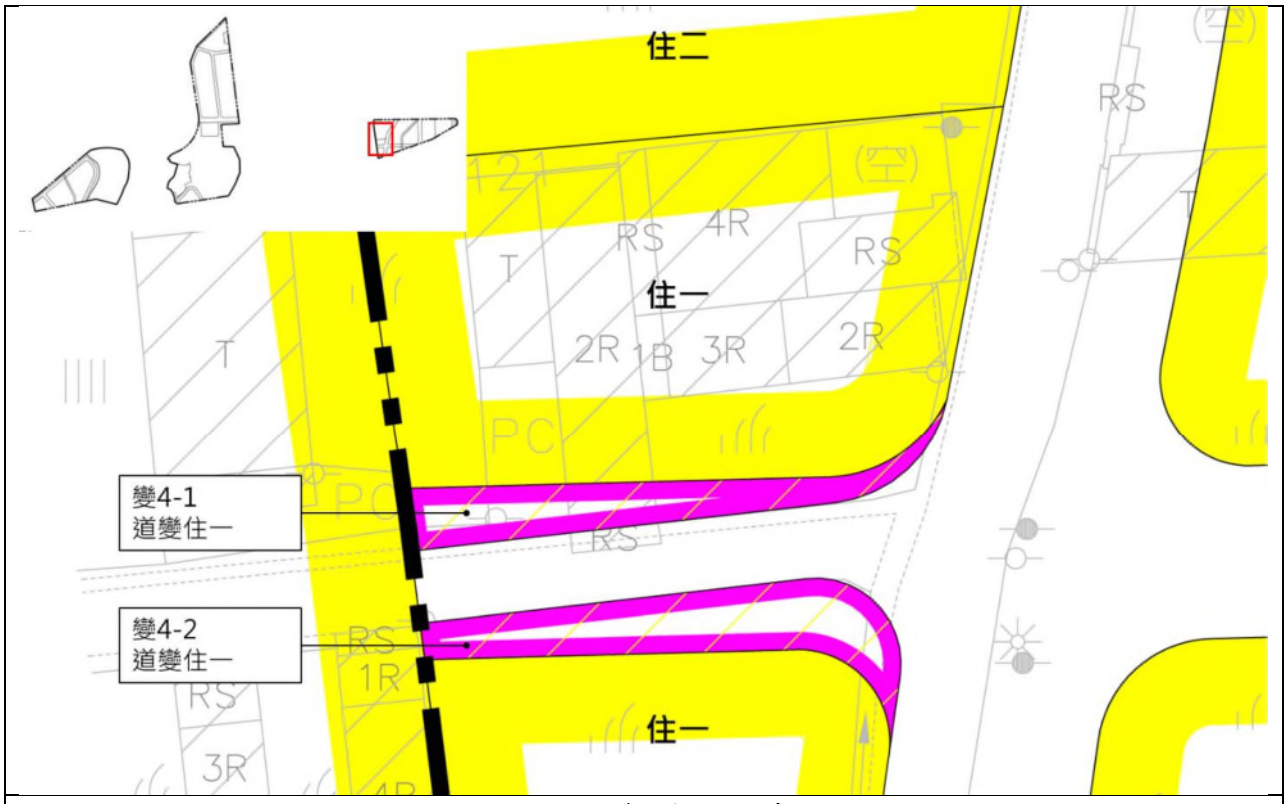


圖 4 變 4 案變更示意圖

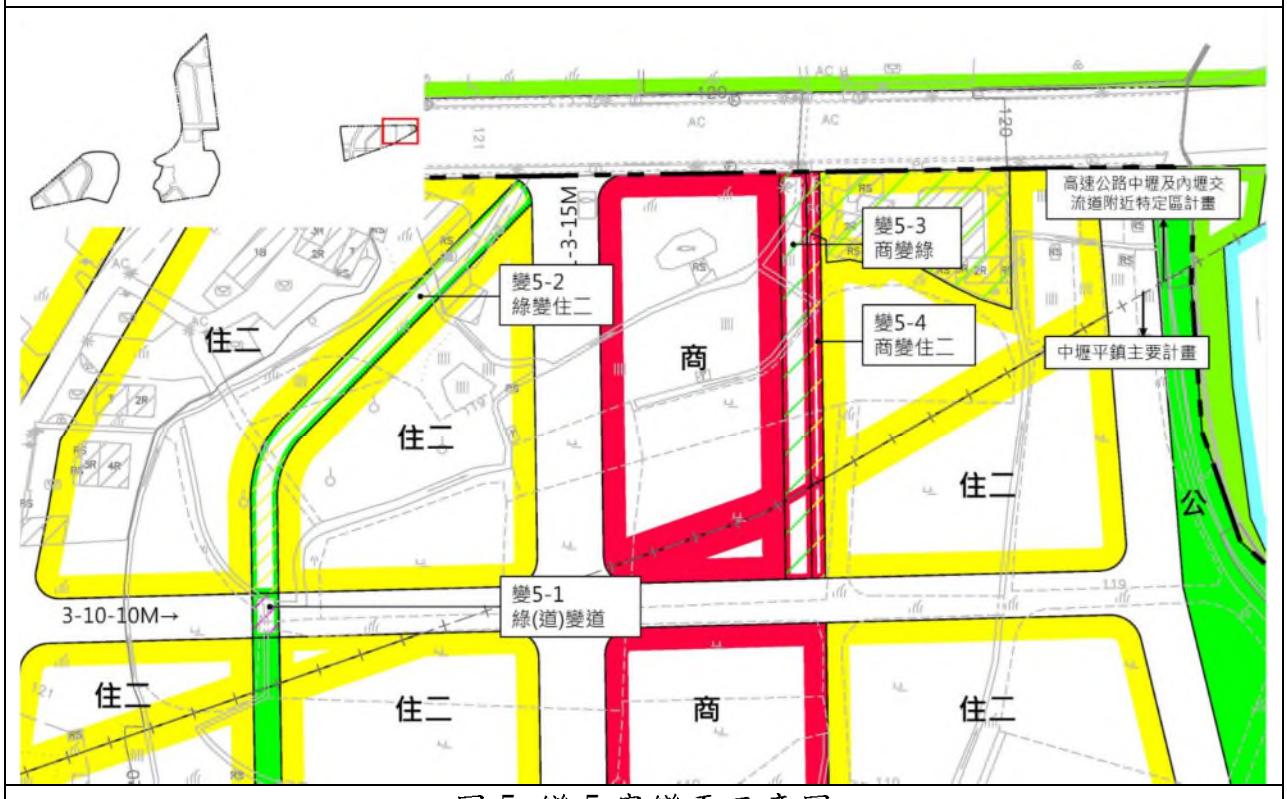


圖 5 變 5 案變更示意圖

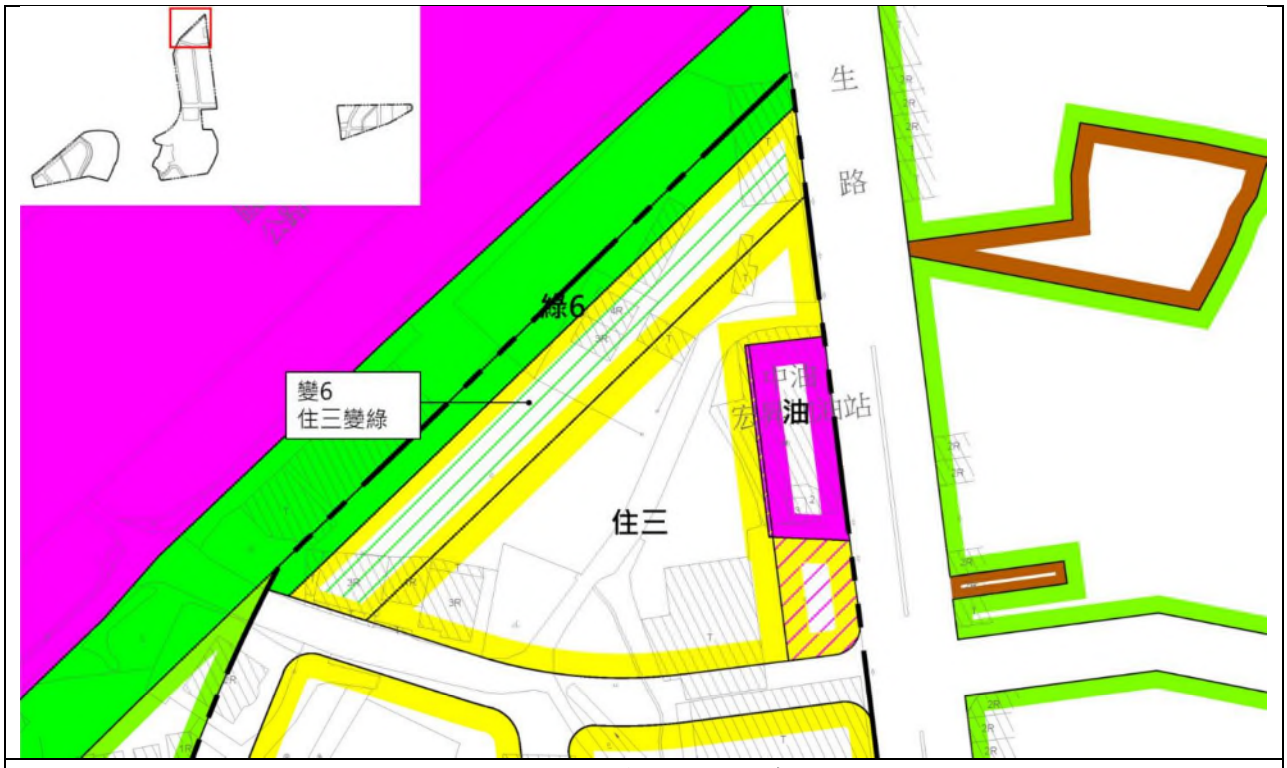


圖 6 變 6 案變更示意圖

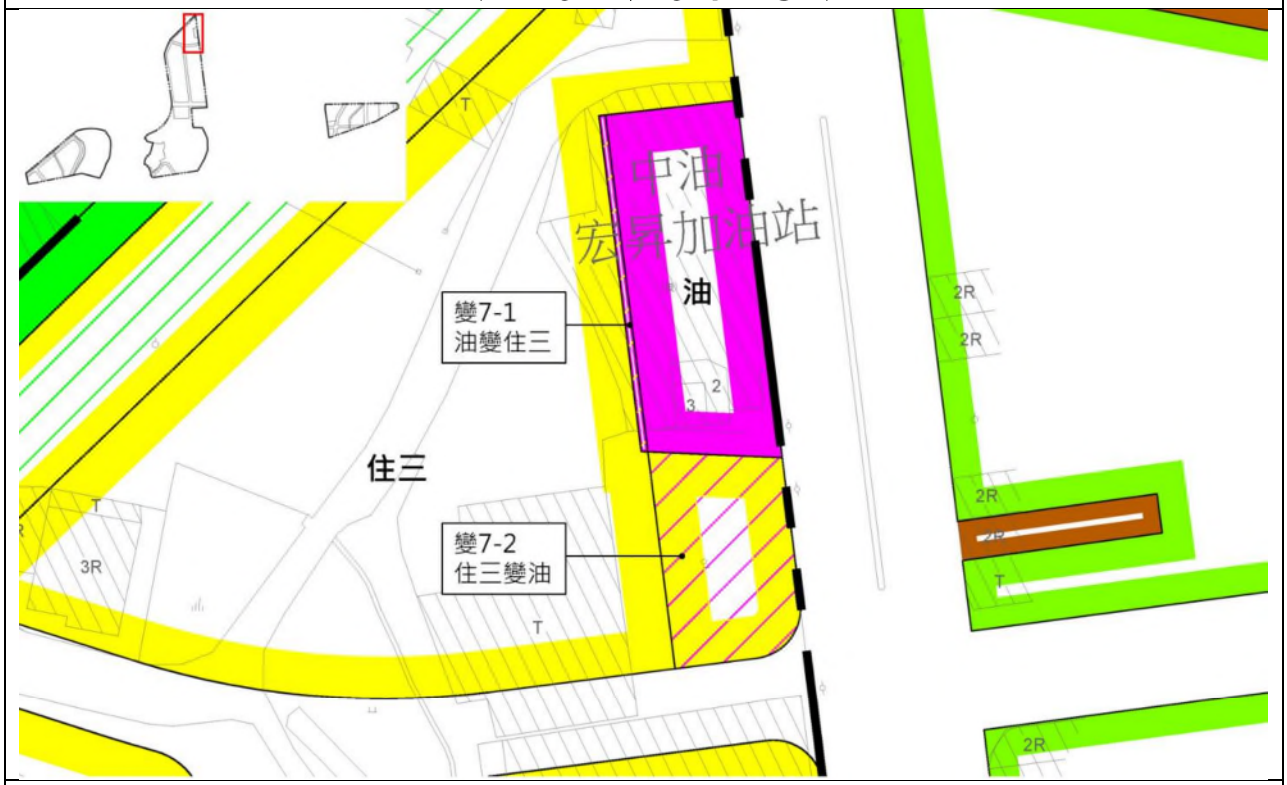


圖 7 變 7 案變更示意圖

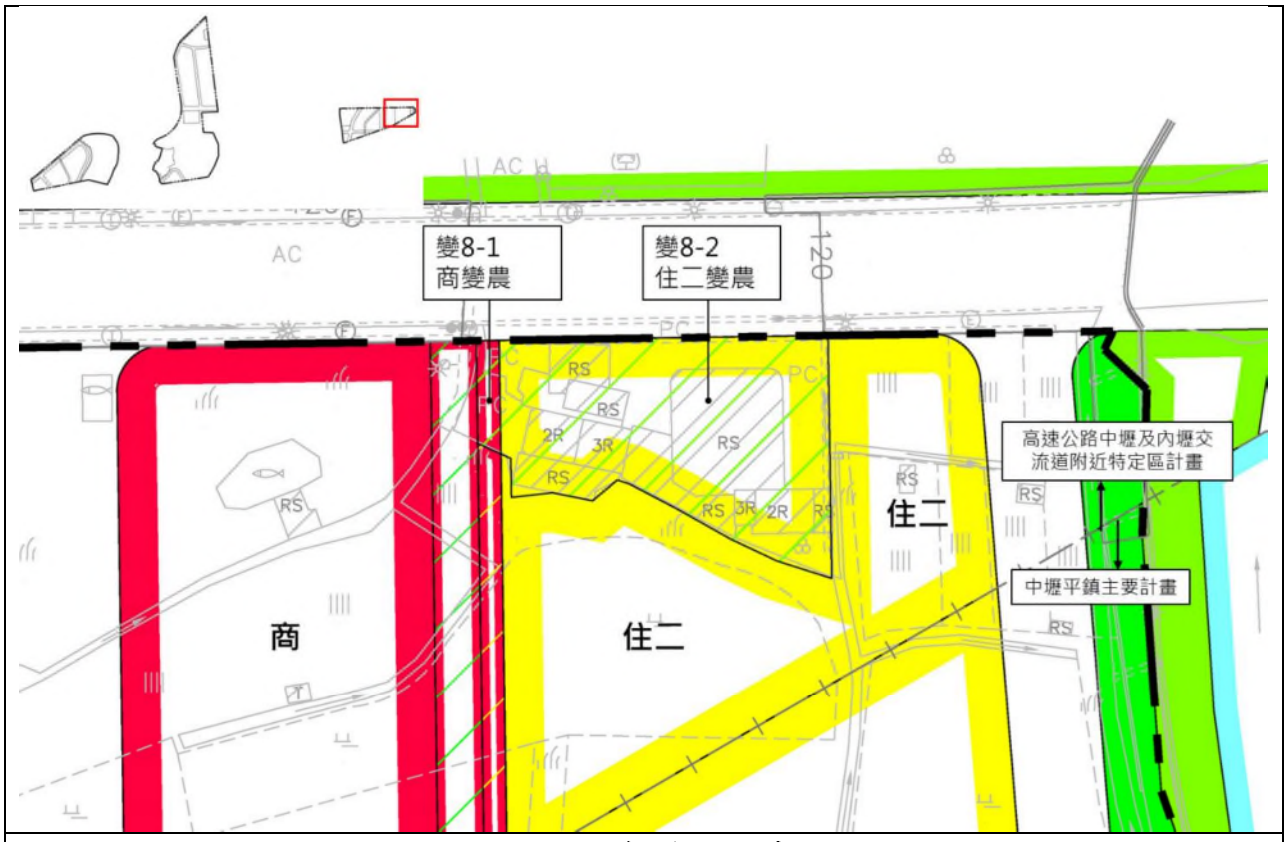


圖 8 變 8 案變更示意圖

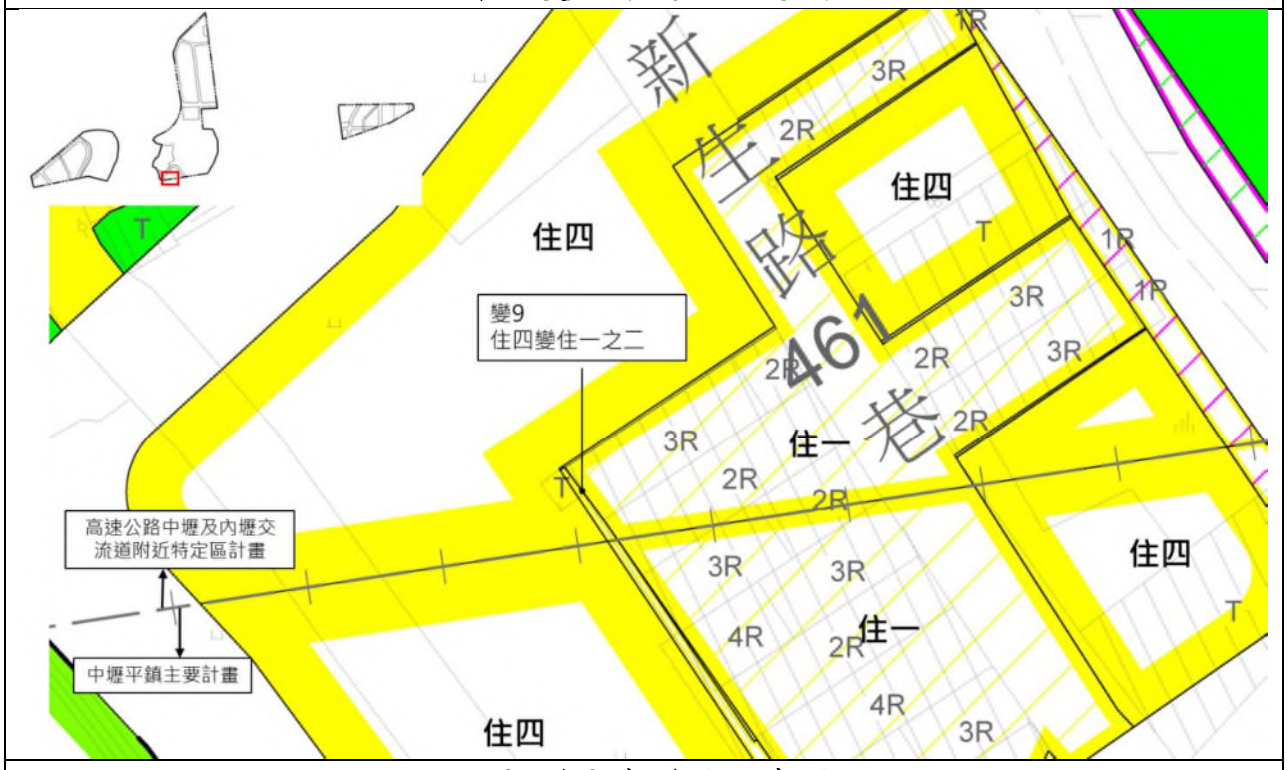


圖 9 變 9 案變更示意圖

表 1-2 變更土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>原要點內容</th><th>增（修）訂要點內容</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>一、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。</td><td>維持原條文。</td><td></td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>維持原條文。</td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="8">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="8">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td><u>第一之二種住宅區</u></td><td><u>50%</u></td><td><u>160%</u></td><td><u>專案讓售予建物所有權人</u></td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table>
<u>第一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「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。</u></td><td>1. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。
2. 考量第一之二種住宅區係為保留既有建物主體結構或地下基本維生系統所劃設，由本府專案讓售予建物所有權人，容積率比照區段徵收後住宅區最低容積第二種住宅區為 160%。
3. 考量第一種住宅區重建容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申購增加容積之相關規定。</td></tr>
<tr><td>四、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</td><td>四、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</td><td>配合變 5 案調整街廓編號，R3-11 及 R3-12 整併為 R3-11，R3-13 調整為 R3-12。</td></tr>
</table>

原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
土地使用分區/街廓編號 建築基地最小開發規模 1 街廓編號C1-1之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 2 街廓編號R2-1、R2-17、R2-18 、 R3-10~R3-13 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。 3 街廓編號R1-2、R2-3、R2-5～R2-7、R3-3、R3-5 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 街廓編號R4-3、R4-8、R4-9之建築基地 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 除第 1 至 4 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。	土地使用分區/街廓編號 建築基地最小開發規模 1 街廓編號C1-1之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 2 街廓編號R2-1、R2-17、R2-18 、 R3-10~R3-12 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。 3 街廓編號R1-2、R2-3、R2-5～R2-7、R3-3、R3-5 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 街廓編號R4-3、R4-8、R4-9之建築基地 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 除第 1 至 4 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。	
五、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%。	維持原條文。	
六、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 (二)臨接公園用地、綠地用地者，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)商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。 (四)加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮 3 公尺建築，並設置隔離綠帶。	維持原條文。	

原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
(五)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。 (六)基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。		
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。	維持原條文。	
八、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區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。	維持原條文。	
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（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (三)每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。	維持原條文。	
十、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。	維持原條文。	
十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則(詳附件)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	維持原條文。	
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。 (一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。 (二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	維持原條文。	
十三、本計畫區依下列規定實施增額容積： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請	十三、本計畫區依下列規定實施增額容積： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請	配合 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區

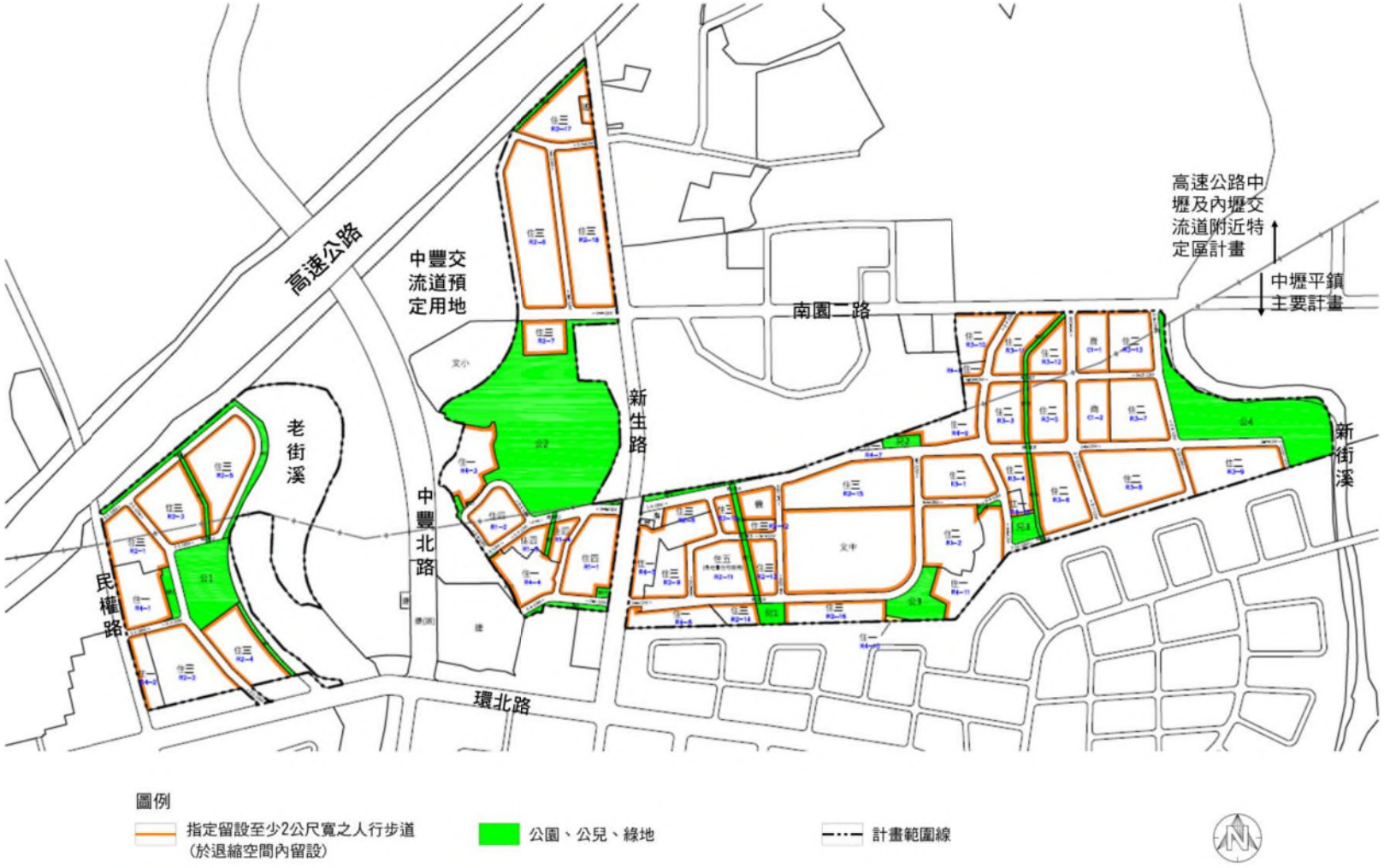
原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 24。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請。 (三)前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。 (四)捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下: 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價	增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 22。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 本款公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 (三)前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。 3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 (四)建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施	管制要點增額容積規定（修訂公益性設施設置部分）案」修正。

原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
前項單價及總價值以估價方式計算。 (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 （八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下: 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價） 本款單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 (八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 (九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	
十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	維持原條文。	

表 1-3 變更都市設計準則對照表

原準則內容	增（修）訂準則內容	變更理由
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。訂定路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 （二）都市計畫公共設施設計原則 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。	維持原條文。	
二、自行車道及人行步道系統 （一）自行車道系統（附圖 2） 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、公園及綠地用地內。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）；寬度 12 公	二、人行步道系統（附圖 2） （一）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。 （二）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	有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。

原準則內容	增（修）訂準則內容	變更理由
尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分公園及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，部分 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。 4. 自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。 (二)人行步道系統（附圖 3） 1. 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。 2. 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。 3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，除車道外，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。 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。	高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 (三)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，除車道外，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。 (四)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。	
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。	維持原條文。	
四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	維持原條文。	



附圖 2　人行步道系統示意圖

(二)變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）細部計畫案

表 2-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 1	計畫區西北側第一種住宅區與第三種住宅區、綠地用地交界處	第三種住宅區 0.00（0.000542）	第一之二種住宅區 0.00（0.000606）	計畫區西北側第一種住宅區部分建物共同壁越界建築占用區段徵收範圍內第三種住宅區及綠地用地土地，為保障第一種住宅區建物結構安全，依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	1-1 1-2
		綠地用地 0.00（0.000064）			1-3
變 2	老街溪西側(本計畫範圍內)	河川區 0.09	綠地用地 0.05	1.河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 4 月 11 日府都行字第 10800854341 號公告「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪整治計畫)(老街溪環北路環北橋至都市計畫邊界（斷面 46-1 至斷面 46）左右岸）案」樁位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫	2-1 2-5
			公園用地 0.04		2-3
	老街溪西側(本計畫範圍外)	河川區 0.01	綠地用地 0.01		2-2 2-4

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 （公頃）	新計畫 （公頃）		
			公園用地 0.00 (0.000810)	多劃設之河川區範圍土地則依相鄰之用地檢討變更。 2. 本案尚有部分河川區夾雜於本計畫及老街溪整治工程範圍間，經查屬未登錄地，爰將其納入本案細部計畫及區段徵收工程範圍，併同檢討變更。	
變 3	中豐北路東側第四種住宅區	第四種 住宅區 0.07	第一種 住宅區 0.06	1. 中豐北路東側第四種住宅區內陳情建物為既有合法聚落，爰併同供其必要之出入通路變更為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍。另因部分建物越界建築，為維持其建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。 2. 考量上開第一種住宅區變更後，因其東側及南側未臨計畫道路，且剩餘土地較為零碎，不利規模使用，故配合變更道路路型，併同調整第四種住宅區及公園用地範圍。	4-1
			第一之二種 住宅區 0.00 (0.000610)		4-2 4-4
			道路用地 0.00 (0.003611)		4-3 4-5
		道路用地 0.00 (0.001794)	公園用地 0.00 (0.001794)		4-6
變 4	綠 7 用地南側第一種住宅區西緣與道路用地交界處	道路用地 0.00 (0.004765)	第一之二種 住宅區 0.00 (0.004765)	綠 7 用地南側第一種住宅區東緣既有建物占用鄰地設置地下基本維生設施（如化糞池等），為維持再發展區建物基本居住機能，將區段徵收範圍土地依其占用部分變更為第一之二種住宅區後專案讓售予民眾。	5
變 5	綠 18 用地東北緣	綠地用地 0.00 (0.000168)	第一之一種 住宅區 0.00 (0.000168)	綠 18 用地東北緣為計畫範圍外住宅區建物共同壁所越界建築之土地，該土地為建物所有權人持分之土地，為保障該建物主體結構安全，並已取得土地另一持分人之同意，將原納入區段徵收範圍內土地，依其越界建築部分變更為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	6

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 6	新生路西側2-4-12M計畫道路及綠 8	道路用地 0.01	第一種住宅區 0.01	配合實際區徵工程施作情形，調整道路路型，併同修正有關土地使用分區，變更部分道路用地、綠地用地為第一種住宅區、第四種住宅區及道路用地。	7-1
			第四種住宅區 0.00 (0.002425)		7-2
		綠地用地 0.01	道路用地 0.01		7-3
變 7	綠 9 用地北緣	綠地用地 0.01	第一之一種住宅區 0.00 (0.002311)	1.綠 9 用地北緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構坐落之土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，爰依土地所有權人原有土地變更為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。 2.屬越界建築情形則將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	8-2
			第一之二種住宅區 0.01		8-1
變 8	新生路東側2-5-12M計畫道路南北側	第一種住宅區 0.00 (0.002192)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000142)	1.新生路東側 2-5-12M 計畫道路北側為保存既有聚落劃設為第一種住宅區，為避免既有建物因道路開闢及留設標準截角需拆除部分主體結構，爰調整為免截角，變更部分道路用地為第一種住宅區，另為保留既有建物共同壁，將越界使用區段徵收內土地部分專案讓售予民眾，變更部分第一種住宅區及道路用地為第一之二種住宅區。配合前開變更內容，調整 2-5-12M 計畫道路路型，變更部分第一種住宅區及道路用地為道路用地、第三種住宅區及廣場用地。 2.第一種住宅區免截角部分，另透過道路工程等措施留設道路截角，以確保交通安全。	8-1
			道路用地 0.00 (0.002050)		8-2 8-3
		道路用地 0.04	第一種住宅區 0.00 (0.002462)		8-4 8-5
			第一之二種住宅區 0.00 (0.000047)		8-6

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
			第三種住宅區 0.00 (0.002455)		8-7
			廣場用地 0.04		8-8
變 9	建國七村；建國七村南側第三種住宅區與第一種住宅區交界處	第一種住宅區 0.01	第一之二種住宅區 0.00 (0.000419)	1. 建國七村陳情既有地下維生系統（化糞池等）及屋後排水通路坐落土地大於原劃設供保留聚落之第一種住宅區範圍，為維持其基本居住機能，爰依土地所有權人原有土地變更部分第三種住宅區為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍；配合本次調整建國七村保留範圍，併同將非屬建國七村土地納入區段徵收範圍，變更部分第一種住宅區為第三種住宅區。 2. 建國七村保留範圍調整後之西南側有建築物主體結構於鄰地越界建築情形，為保障該建物主體結構安全，依其越界建築部分專案讓售予民眾，並變更部分第一種住宅區為第一之二種住宅區。 3. 建國七村南側第三種住宅區與第一種住宅區交界處為再發展區建物共同壁所越界建築之土地，為保障該建物主體結構安全，爰將區段徵收內土地依其越界建築部分專案讓售與民眾，並變更部分第三種住宅區為第一之二種住宅區。	10-4
			第三種住宅區 0.01		10-3
		第三種住宅區 0.02	第一種住宅區 0.02		10-1 10-2
			第一之二種住宅區 0.00 (0.000143)		10-5
變 10	兒 1 用地及其西側第一種住宅區、第三種住宅區南緣	第一種住宅區 0.02	第三種住宅區 0.02	1. 兒 1 用地及其西側第一種住宅區、第三種住宅區南緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構及既有地下基本維生系統坐落土地，為免影響範圍外建物結構安全及保障基本居住機能，爰依土地所有權人原有土地變更部分兒童	11-1
		第三種住宅區 0.02	第一之一種住宅區 0.02		11-2

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 （公頃）	新計畫 （公頃）		
		兒童遊樂場用地 0.00 (0.002763)	第一之一種住宅區 0.00 (0.000588)	遊樂場用地、第一種住宅區及第三種住宅區為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。 2.配合上開建物保留併同檢討土地使用分區界線，並將地上無建物之公有土地納入區段徵收範圍，變更部分兒童遊樂場用地及第一種住宅區為第三種住宅區。	11-3
			第三種住宅區 0.00 (0.002175)		11-4
變 11	公 3 用地西側第三種住宅區南緣	第三種住宅區 0.00 (0.004509)	第一之一種住宅區 0.00 (0.004344)	公 3 用地西側第三種住宅區南緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構坐落土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，爰依土地所有權人原有土地變更為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍；另屬越界建築情形，則將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	12-1
			第一之二種住宅區 0.00 (0.000165)		12-2 12-3
變 12	公 3 用地南緣	公園用地 0.00 (0.000249)	第一種住宅區 0.00 (0.000249)	公 3 用地南緣為計畫範圍外既有住宅區合法建築物主體結構坐落土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，爰依土地所有權人原有土地變更為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	13
變 13	中福路南端住宅區	道路用地 0.00 (0.000711)	第一種住宅區 0.00 (0.000711)	計畫區內中福路南端住宅區陳情建築物主體坐落土地已劃設為第一種住宅區予以保留，剔除區段徵收範圍。現因計畫道路開闢足 12 公尺寬將致建物須部分拆除，不符都市計畫保留原意，且中福路往南延伸為 8 至 10 公尺不等寬之現有巷道，維持現況不致影響車輛通行及安全，爰依土地所有權人原有土地變更部分道路用地為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	14

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 14	公 4 西側第二種住宅區與商業區	商業區 0.02	綠地用地 0.01	原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地與第二種住宅區，俾銜接下游水路。	15-1
			第二種住宅區 0.01		15-2
變 15	綠 16 南緣	綠地用地 0.00 (0.000166)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000166)	綠 16 南緣為南側再發展區建物主結構坐落土地，為避免影響剔除區建物及保障其安全性，爰依其越界建築部分專案讓售予民眾，並變更部分綠地用地為第一之二種住宅區。	16
變 16	兒 3 北側第一種住宅區	第二種住宅區 0.00 (0.000088)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000088)	兒 3 北側第二種住宅區南緣有第一種住宅區建物主體結構越界建築情形，為避免影響剔除區建物及保障其安全性，爰將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	17
變 17	中豐北路東側第四種住宅區	第四種住宅區 0.00 (0.003040)	第一之二種住宅區 0.00 (0.003040)	1. 中豐北路東側第四種住宅區內既有合法聚落，本次已劃設為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍，建物越界建築部分亦已劃設為第一之二種住宅區，專案讓售予土地所有權人。 2. 土地所有權人於本案公開展覽期間陳情保留既有建物必要維生設施及逃生空間，惟屬越界占用他人土地，考量劃設第一種住宅區保留既有合法聚落原意，爰變更部分第四種住宅區為第一之二種住宅區，專案讓售予土地所有權人。	17
變 18	民權路二段東側地一種住宅	第三種住宅區 0.04	綠地用地 0.04	為引導環北路 425 巷道路側溝之排水水路銜接至本案計畫道路側溝，預留長約 61 公尺、寬 1.5 公尺用地設置排水設	18-1 18-2 18-3

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
	區;環北路425巷北側第三種住宅區			施，變更部分第三種住宅區為綠地用地。	
變 19	公 1 用地南側第三種住宅區	第三種住宅區 0.02	綠地用地 0.02	綠 4 西側第三種住宅區南側區外既有住宅建物設有地下室並開立對外窗戶，本案區段徵收工程將填土至與鄰地高程齊平，爰增設擋土設施以確保區外既有建物安全，依該設施所需最小面積，變更部分第三種住宅區為綠地用地。	19
變 20	計畫區南側兒 1 用地	兒童遊樂場用地 0.05	綠地用地 0.02	為加強本計畫區與既有住宅社區連結、增加道路可及性與提升防災機能，紓解車流以提升周邊道路服務品質，爰連接新生路 446 巷 83 弄及華夏一村 209 號旁既有道路至計畫區內，變更部分綠地用地及兒童遊樂場用地為道路用地，部分兒童遊樂場用地為綠地用地。	20-1
			道路用地 0.03		20-2
	新生路東側綠 9 用地	綠地用地 0.00 (0.001943)	道路用地 0.00 (0.001943)		20-3
變 21	詳變更公共設施明細表				
變 22	詳變更土地使用分區管制要點對照表				
	詳變更都市設計準則對照表				

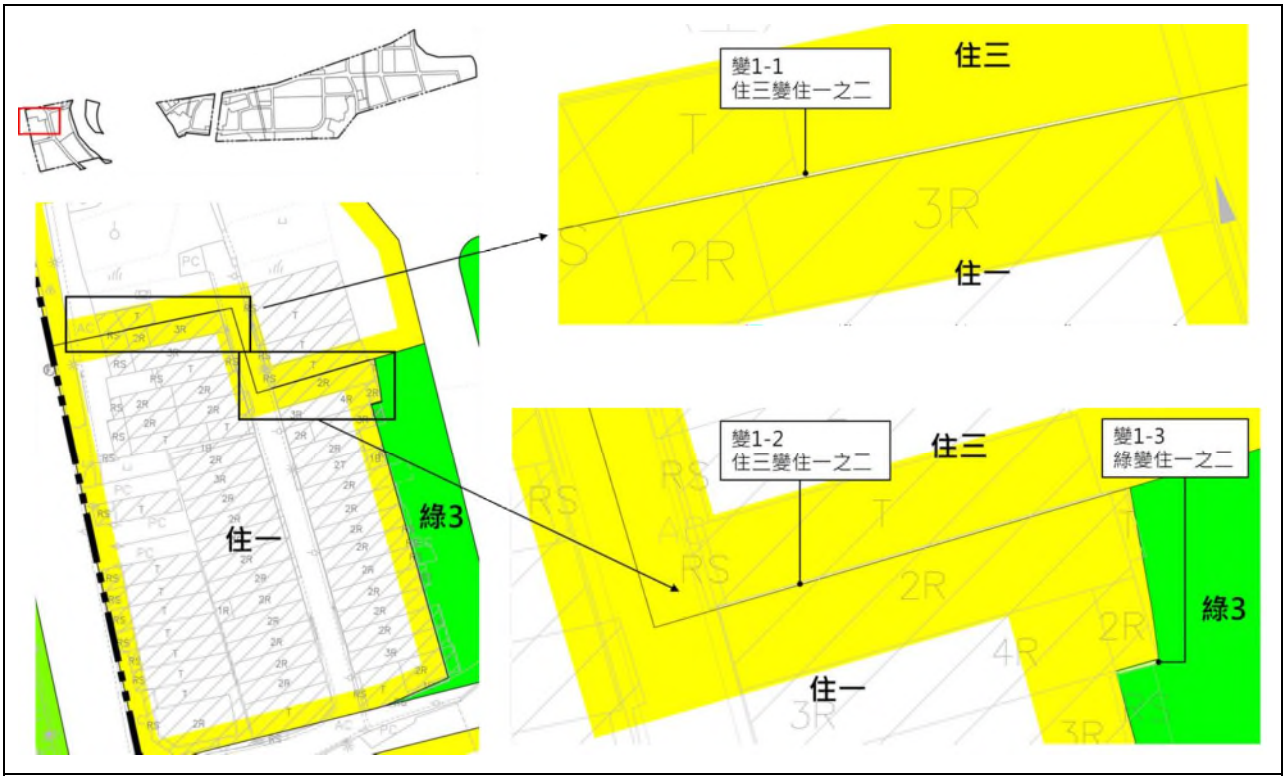


圖 10　變 1 案變更示意圖

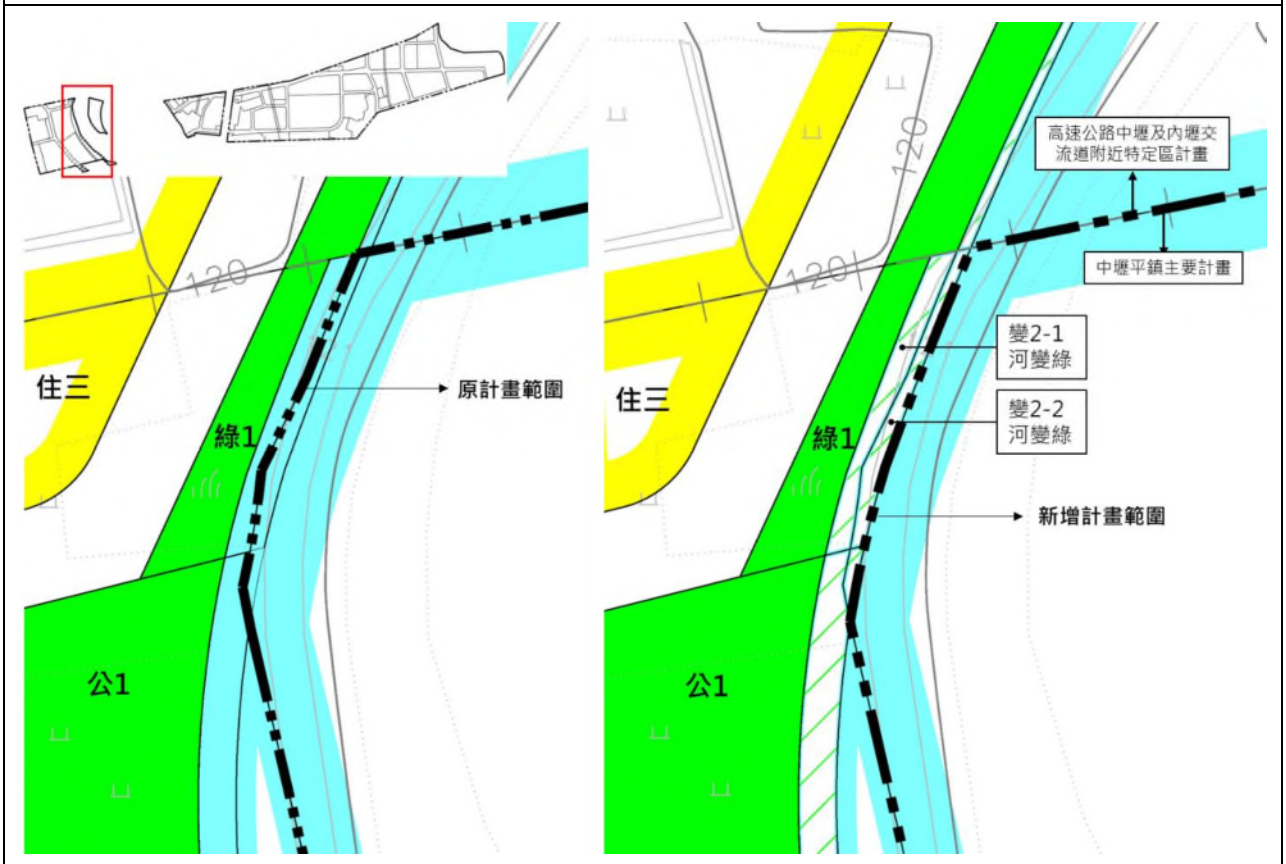


圖 11　變 2 案變更示意圖(1)

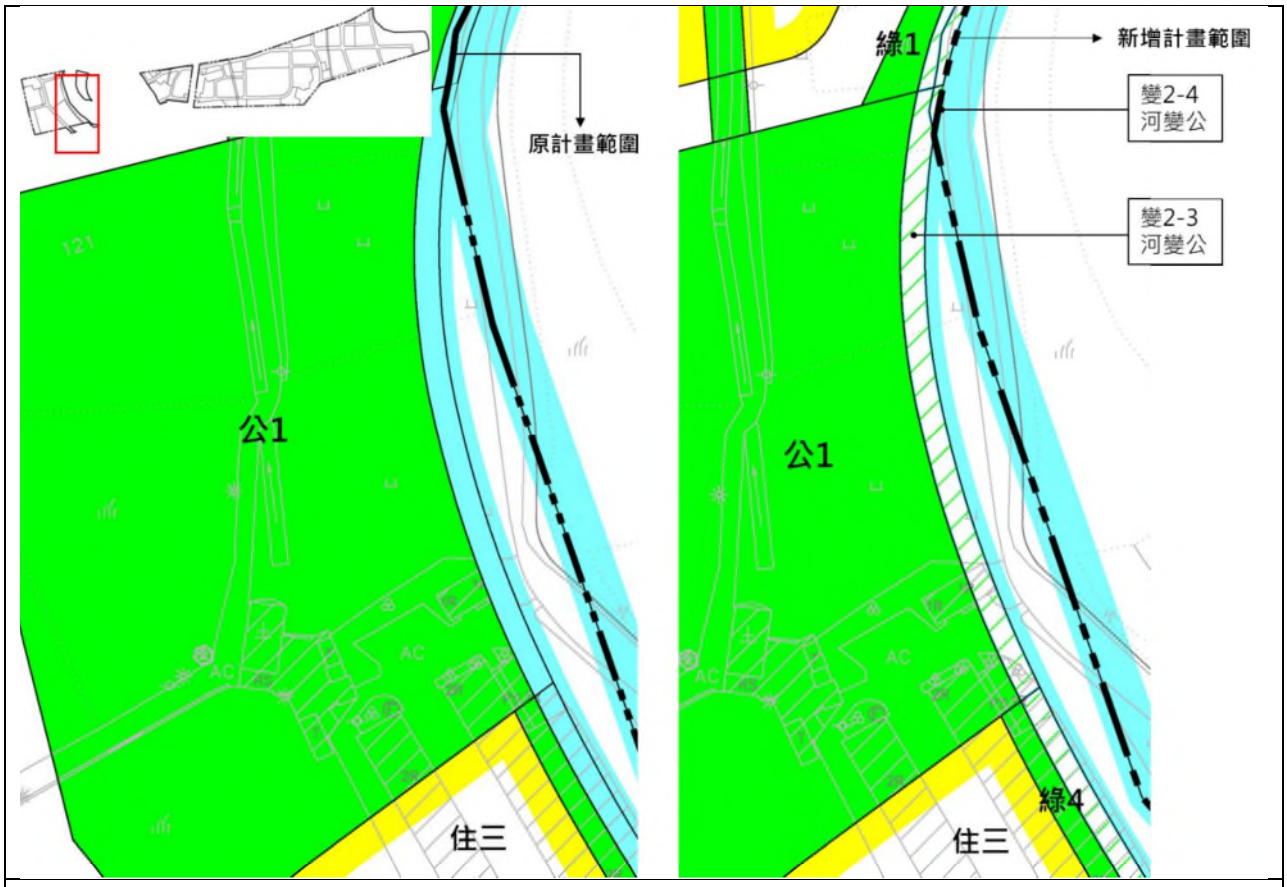


圖 12　變 2 案變更示意圖(2)

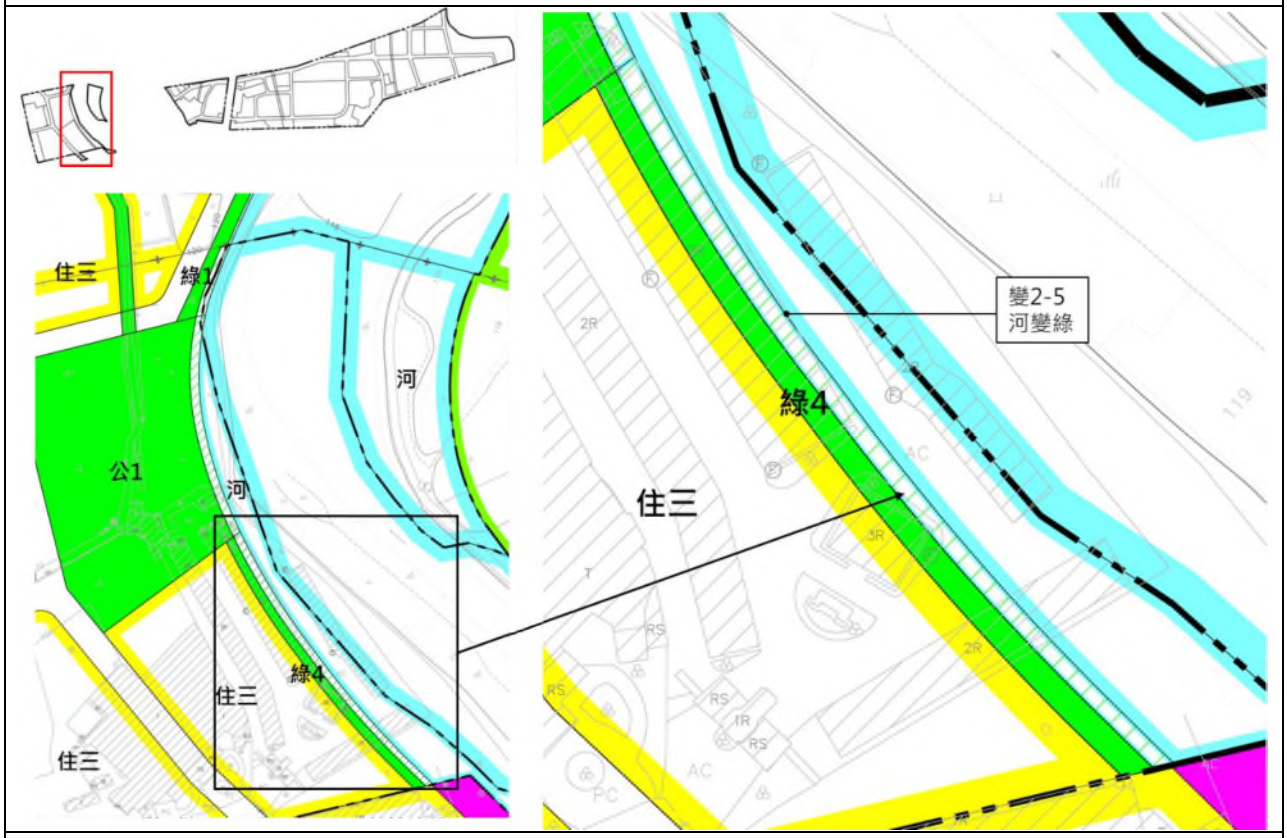


圖 13　變 2 案變更示意圖(3)

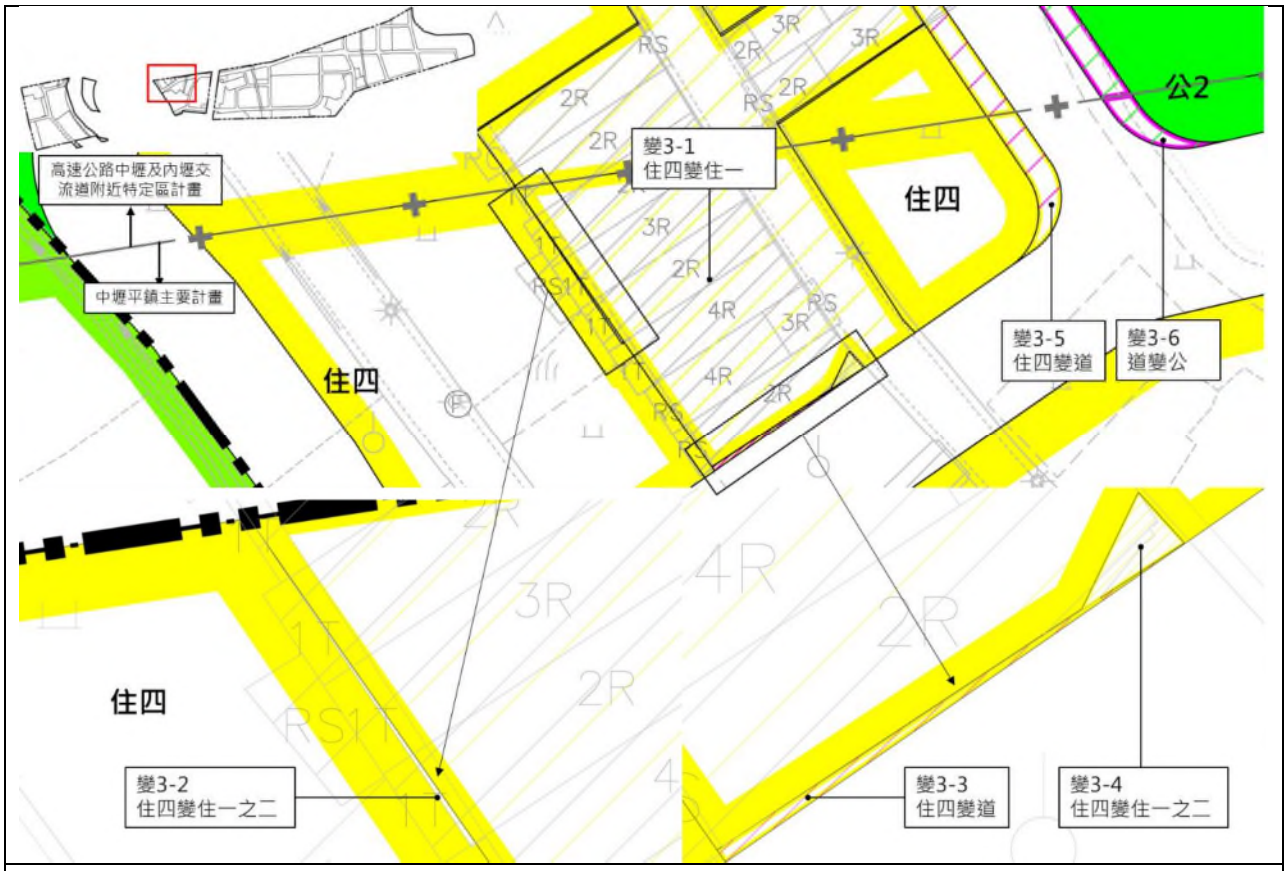


圖 14　變 3 案變更示意圖

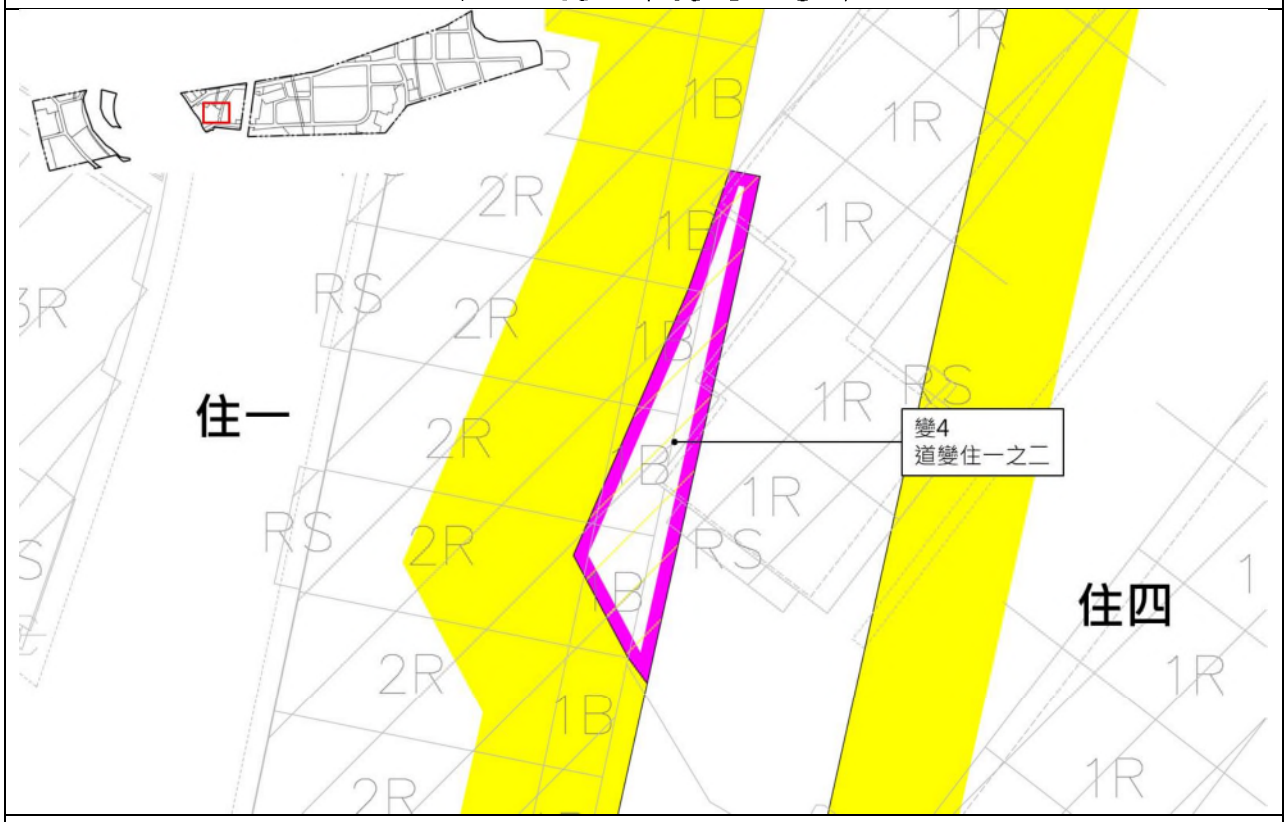


圖 15　變 4 案變更示意圖

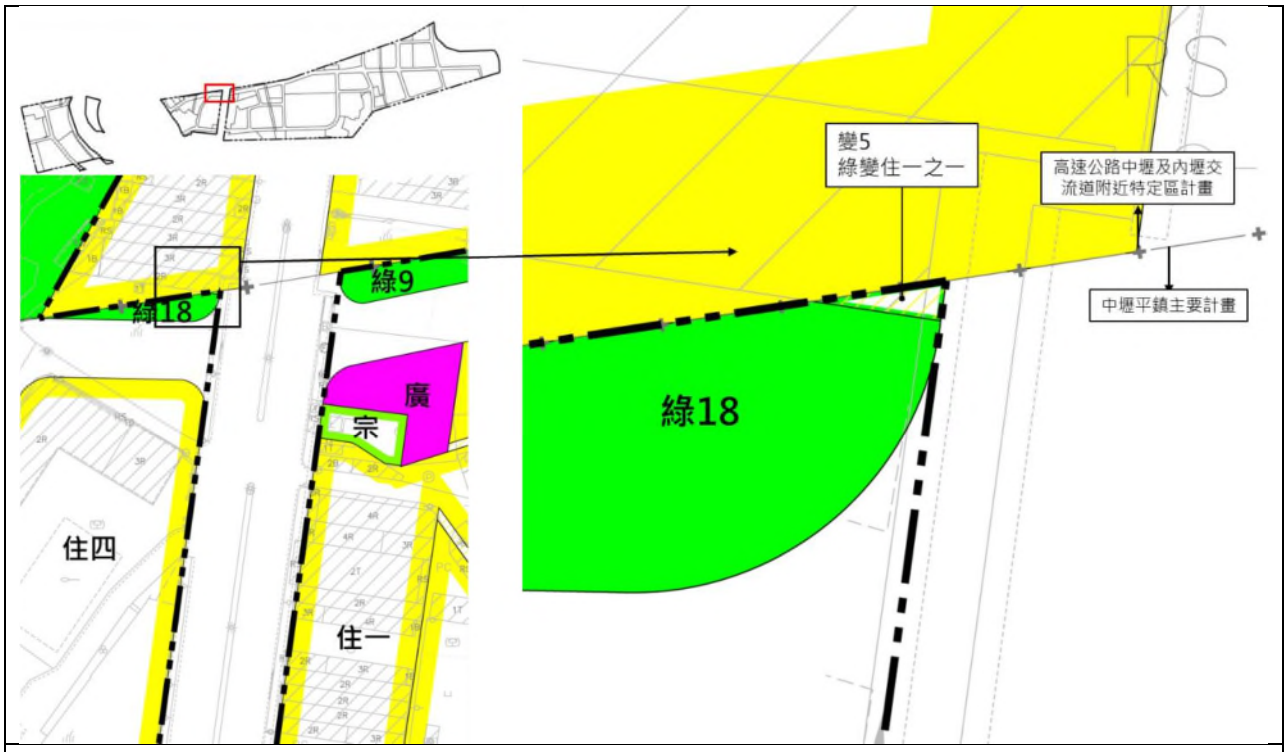


圖 16　變 5 案變更示意圖

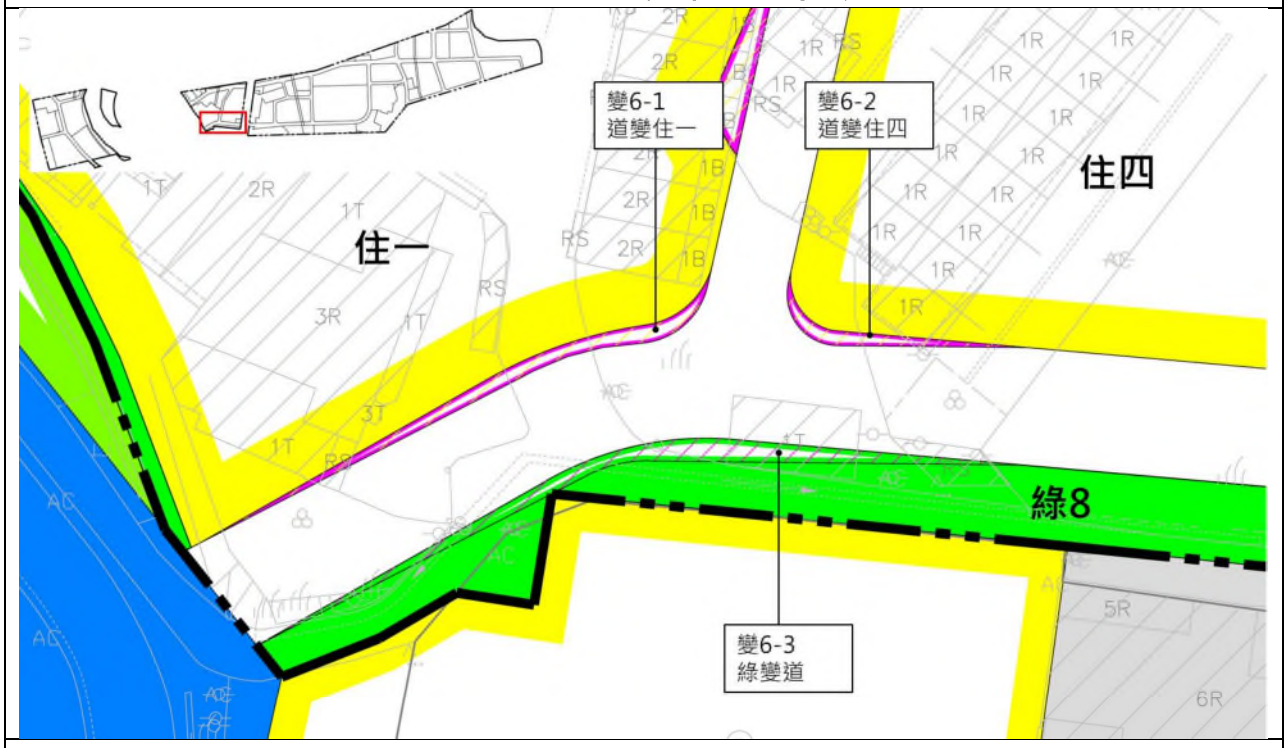


圖 17　變 6 案變更示意圖

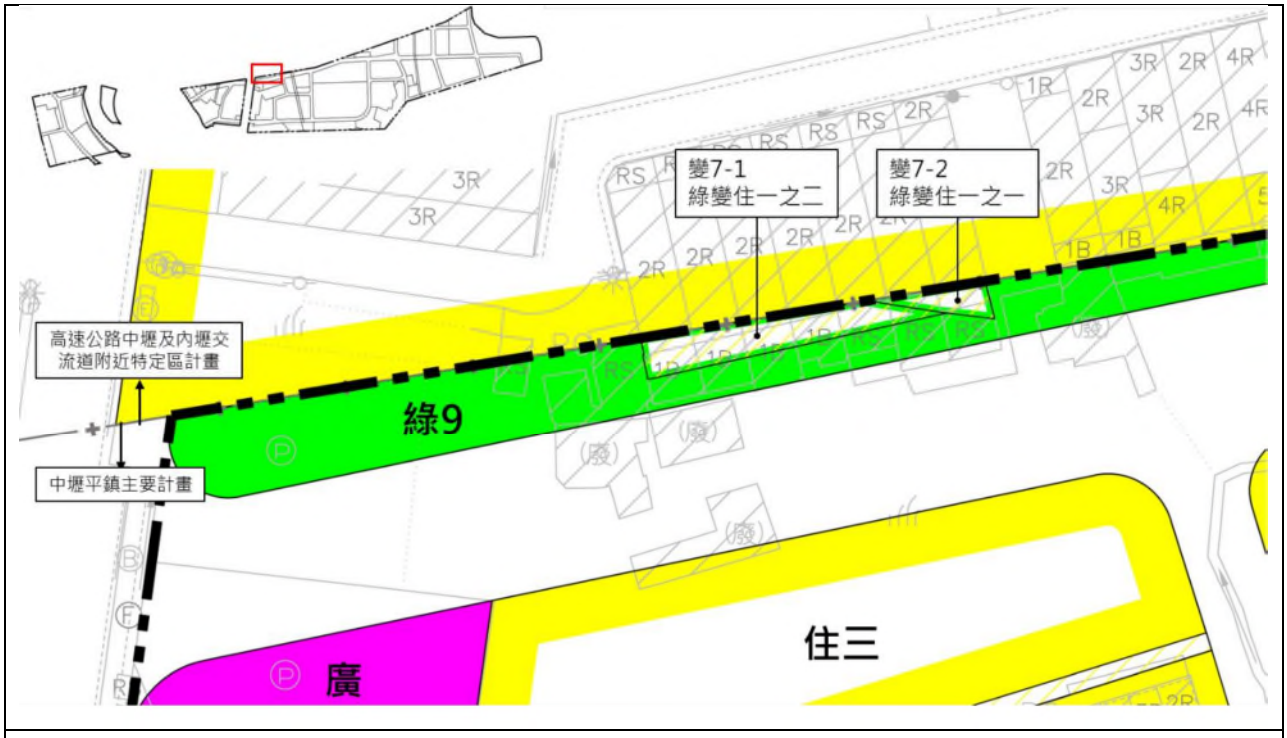


圖 18　變 7 案變更示意圖

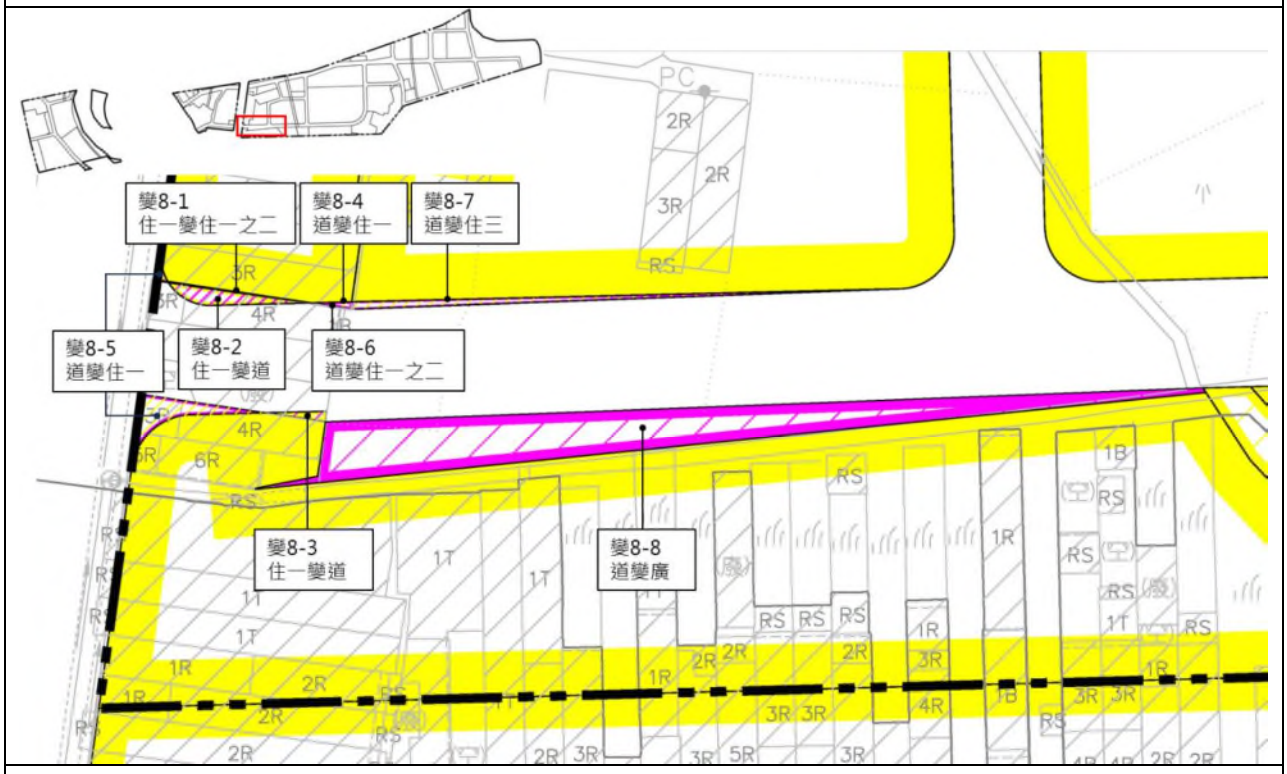


圖 19　變 8 案變更示意圖

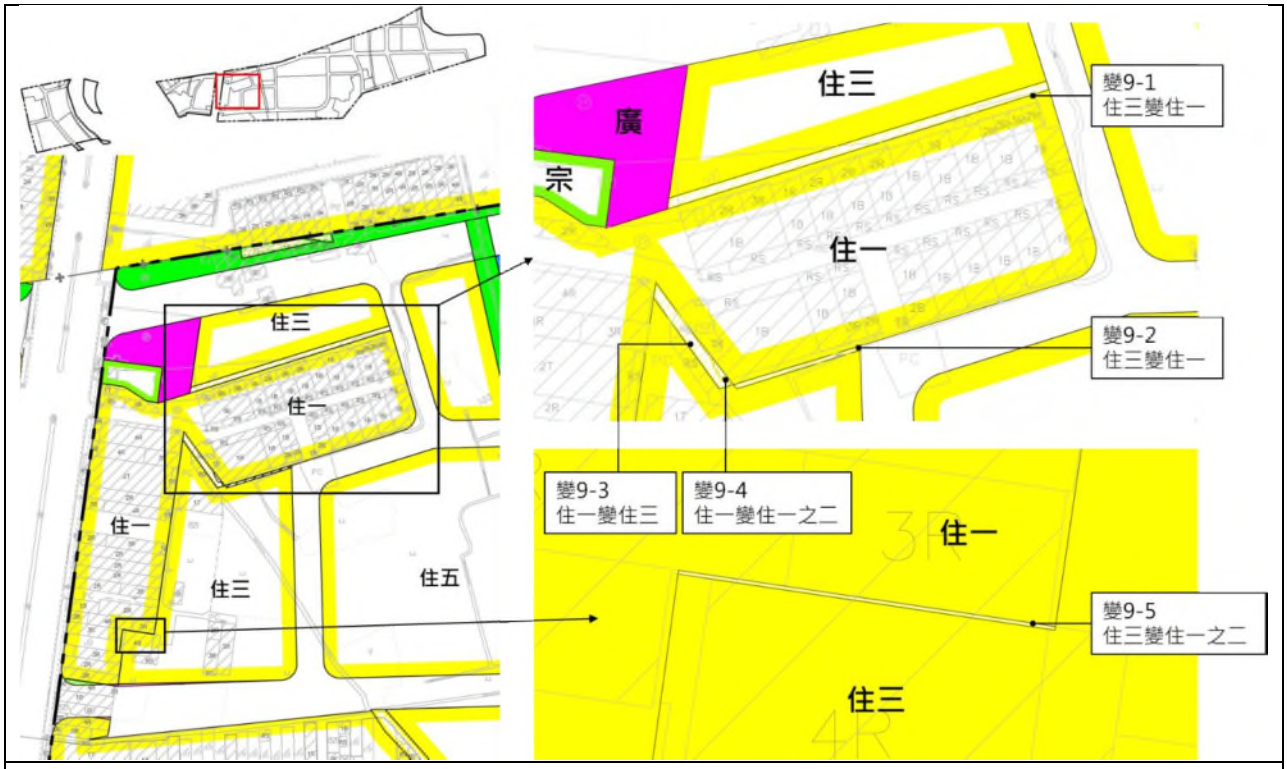


圖 20　變 9 案變更示意圖

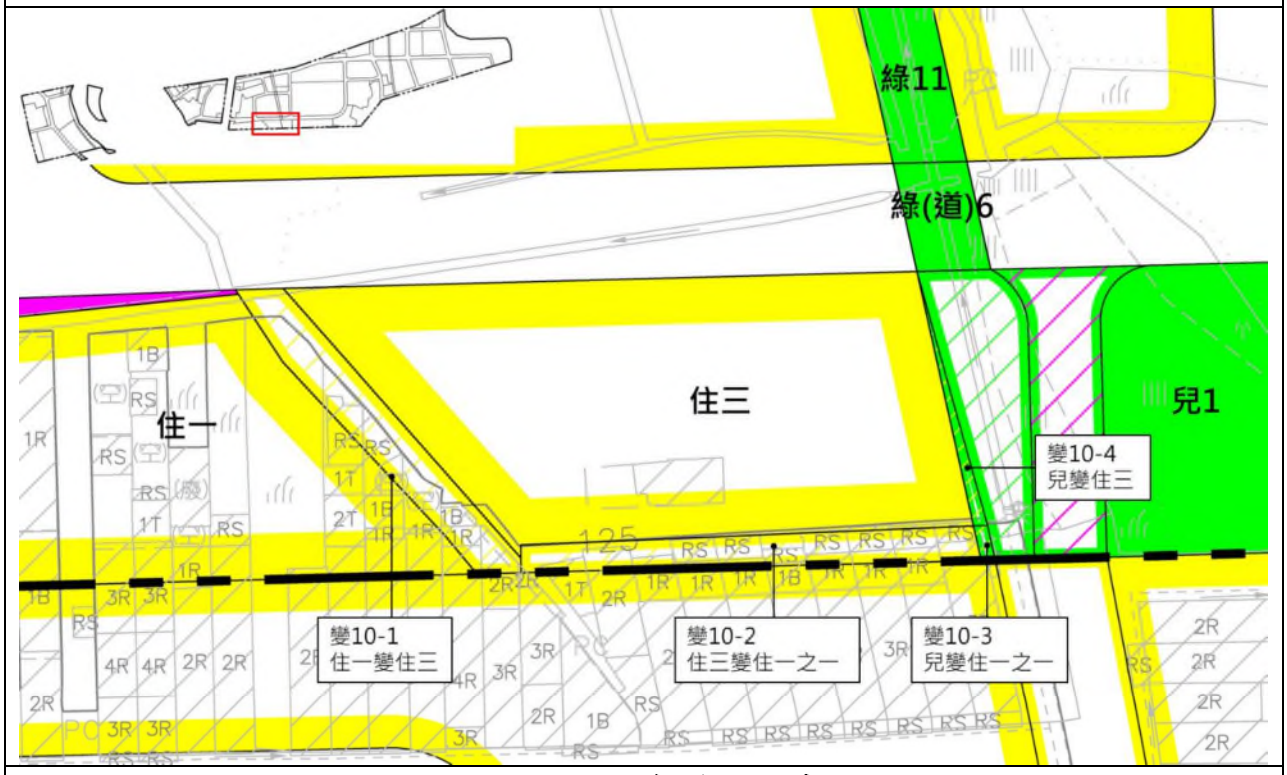


圖 21　變 10 案變更示意圖

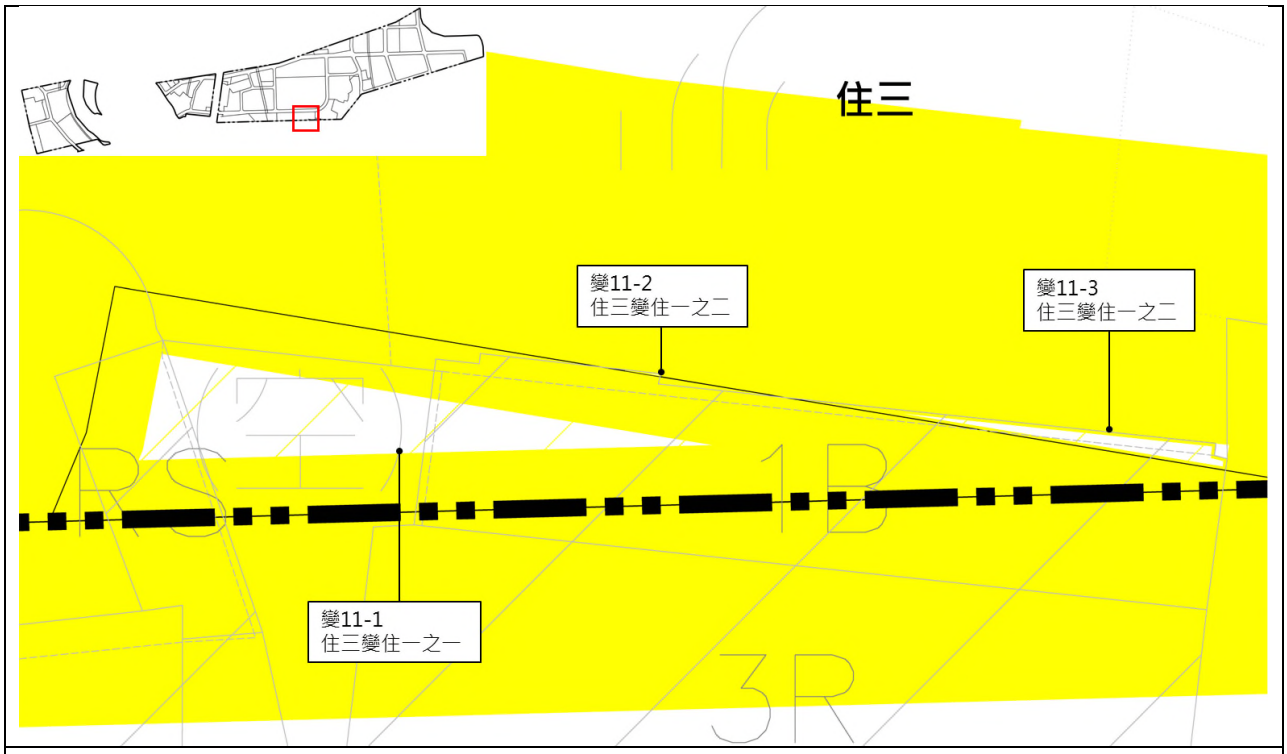


圖 22　變 11 案變更示意圖

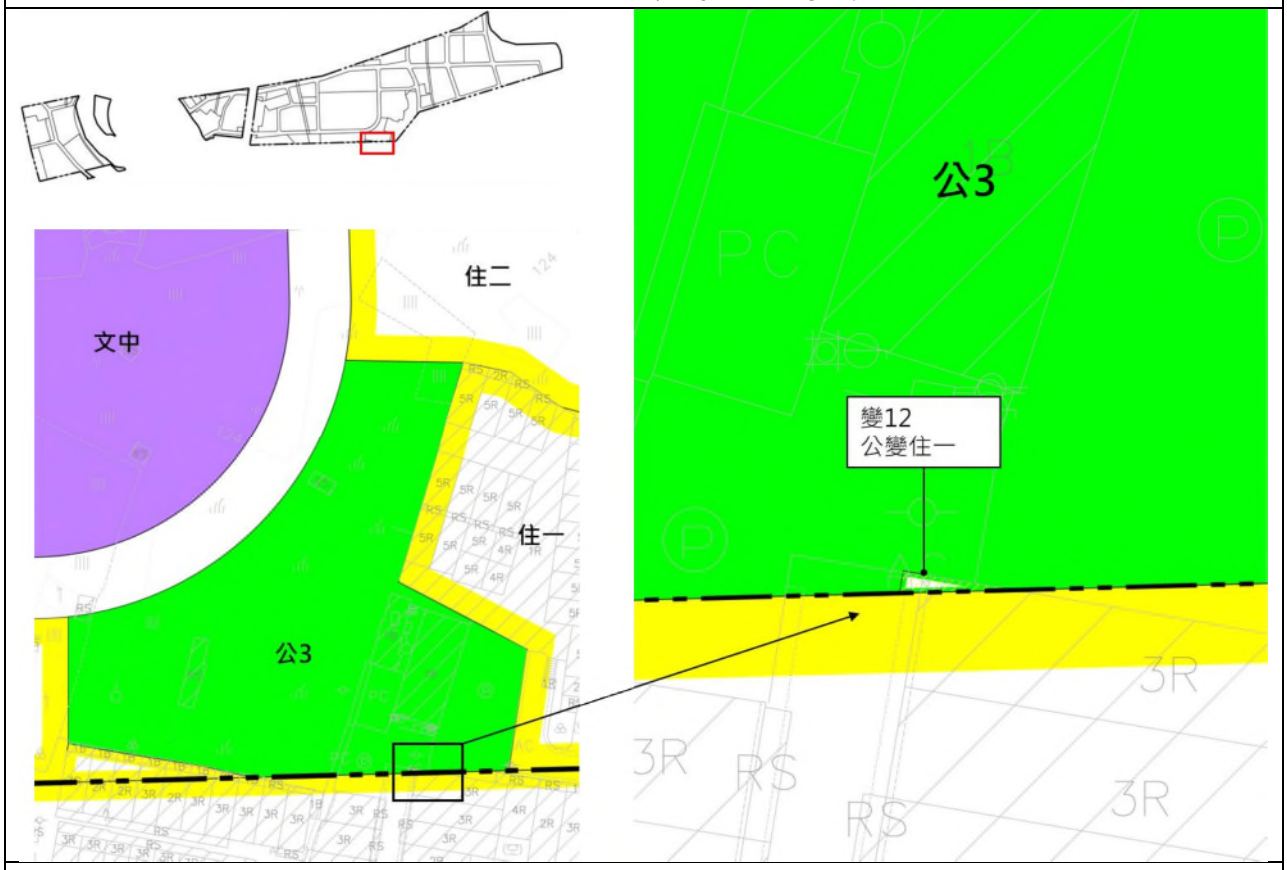


圖 23　變 12 案變更示意圖

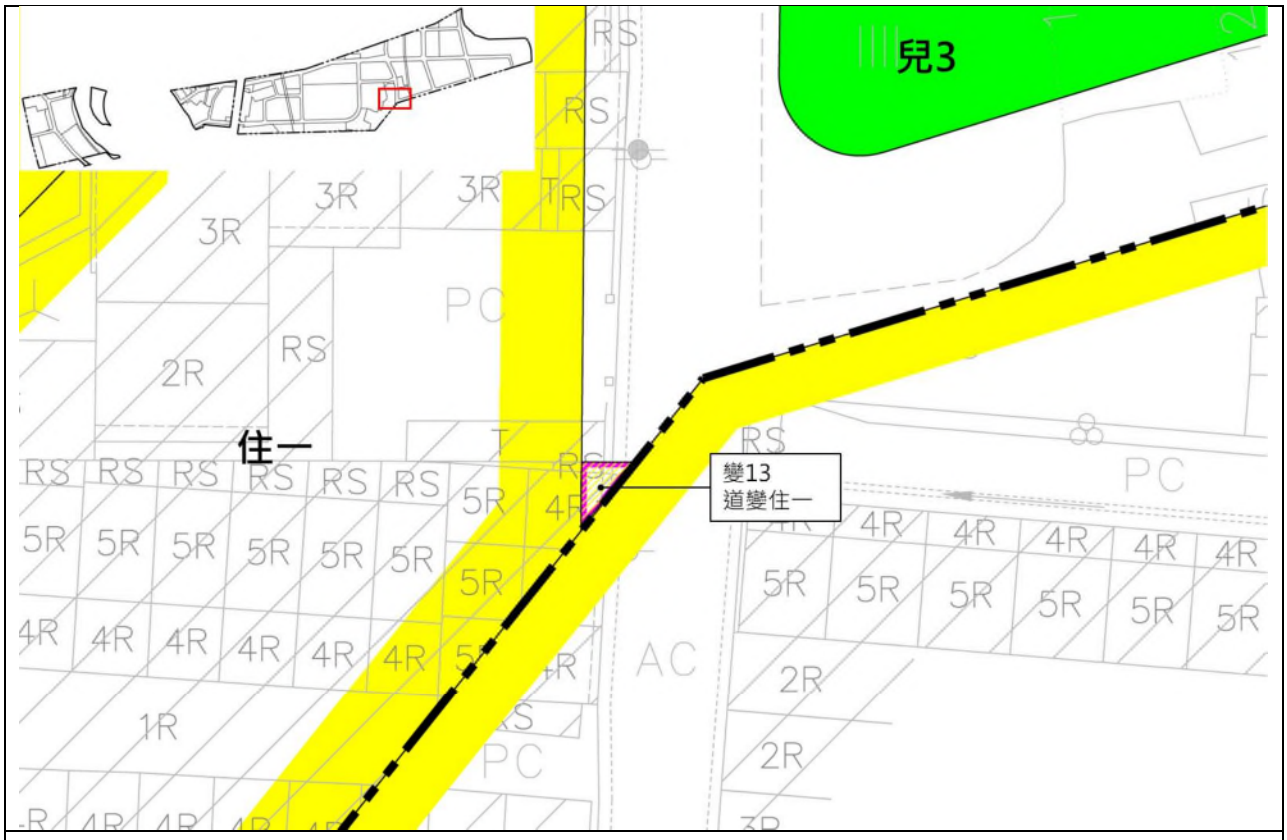


圖 24　變 13 案變更示意圖

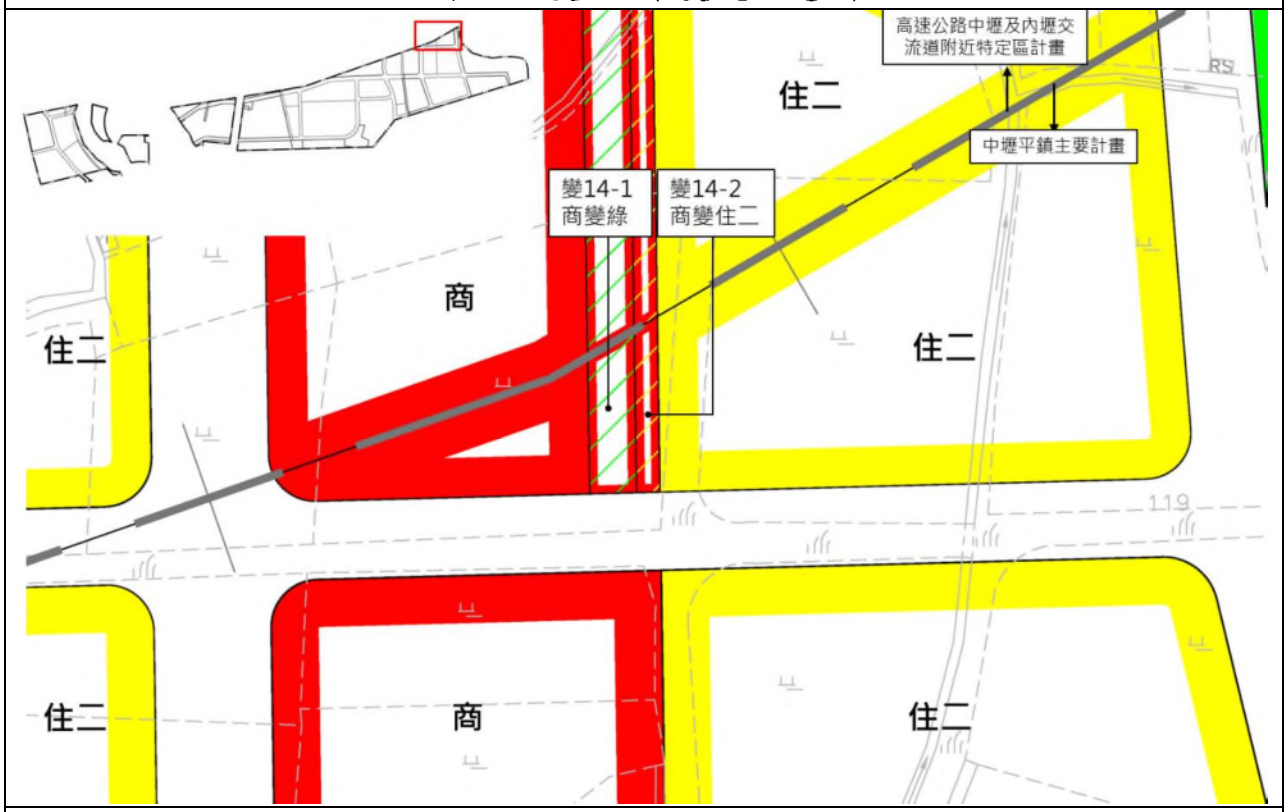


圖 25　變 14 案變更示意圖

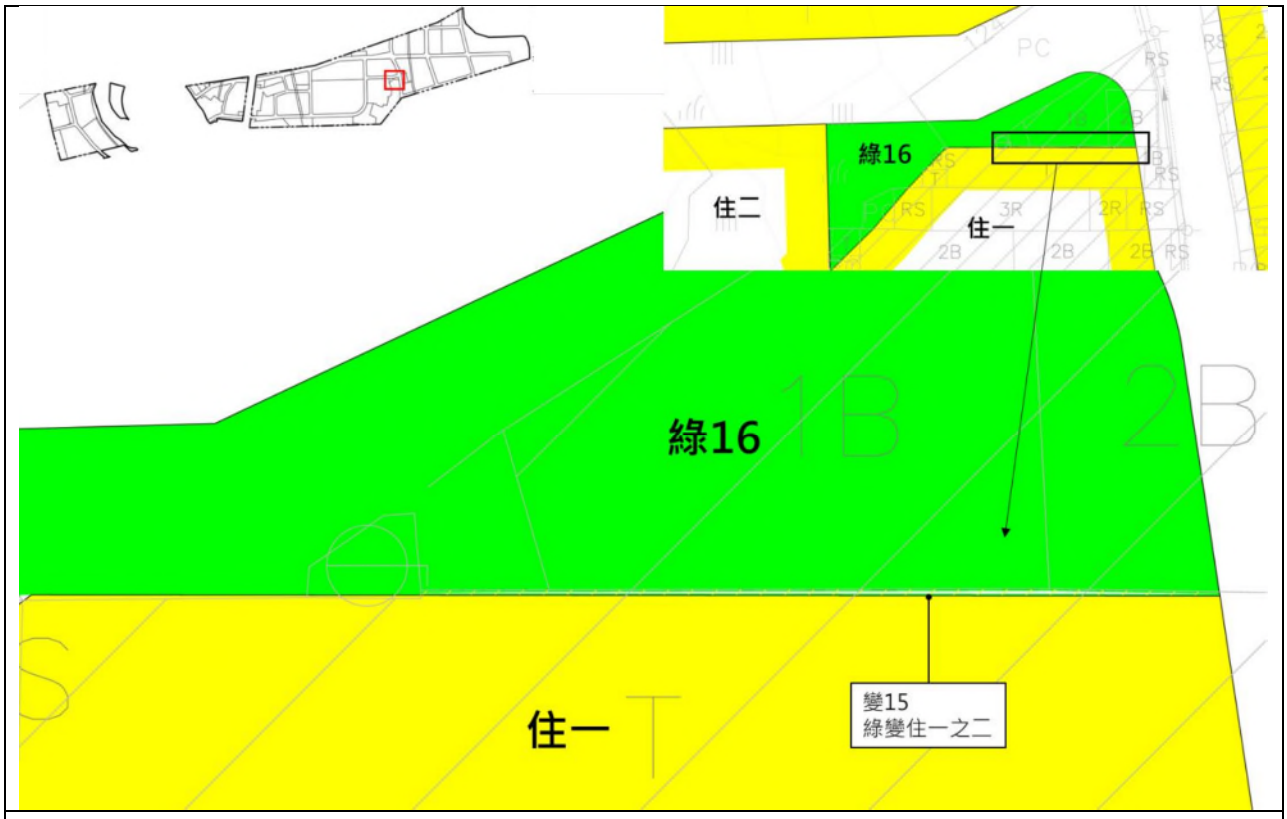


圖 26　變 15 案變更示意圖

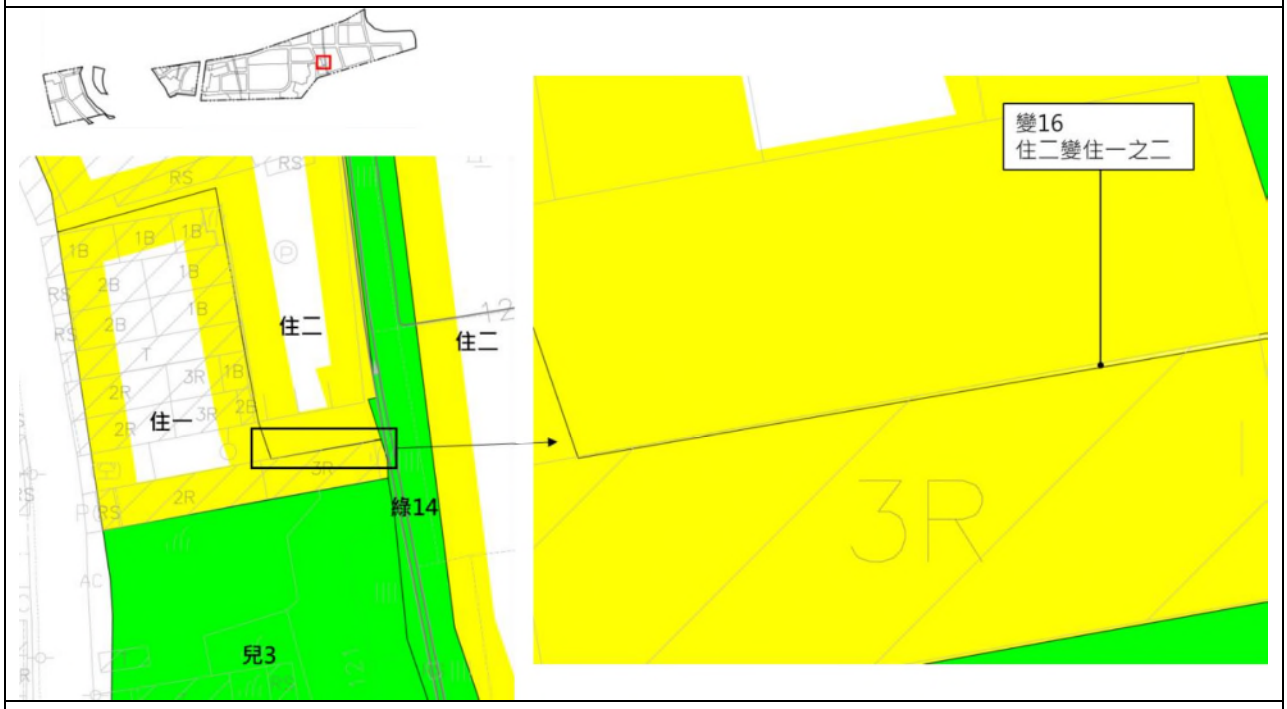


圖 27　變 16 案變更示意圖



圖 28　變 17 案變更示意圖



圖 29　變 18 案變更示意圖(1)

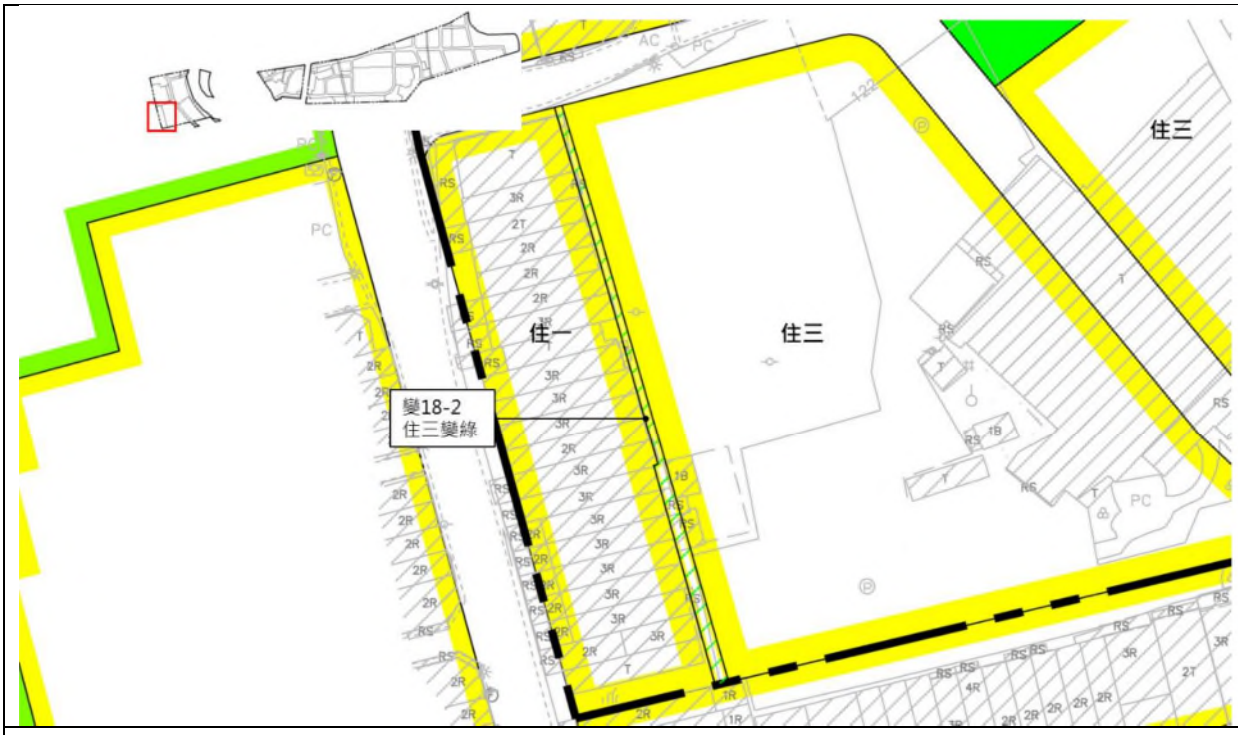


圖 30　變 18 案變更示意圖(2)

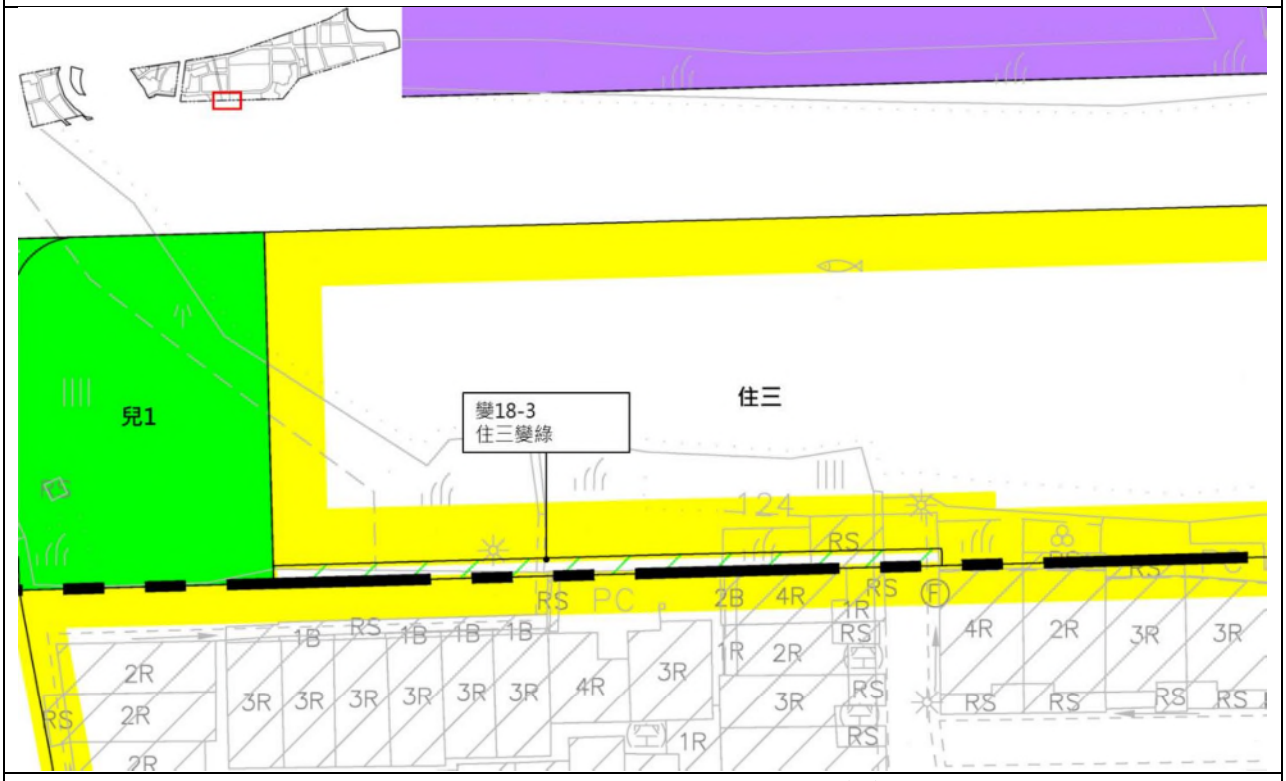


圖 31　變 18 案變更示意圖(3)

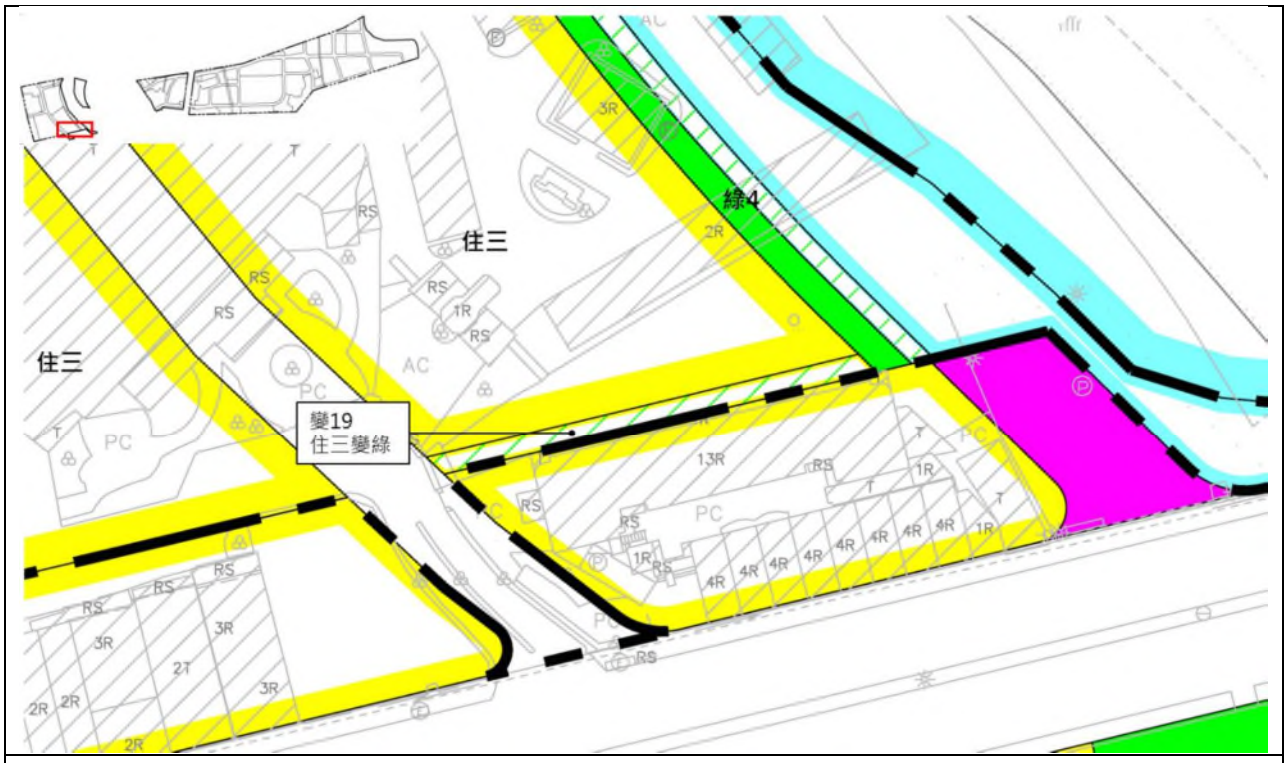


圖 32　變 19 案變更示意圖

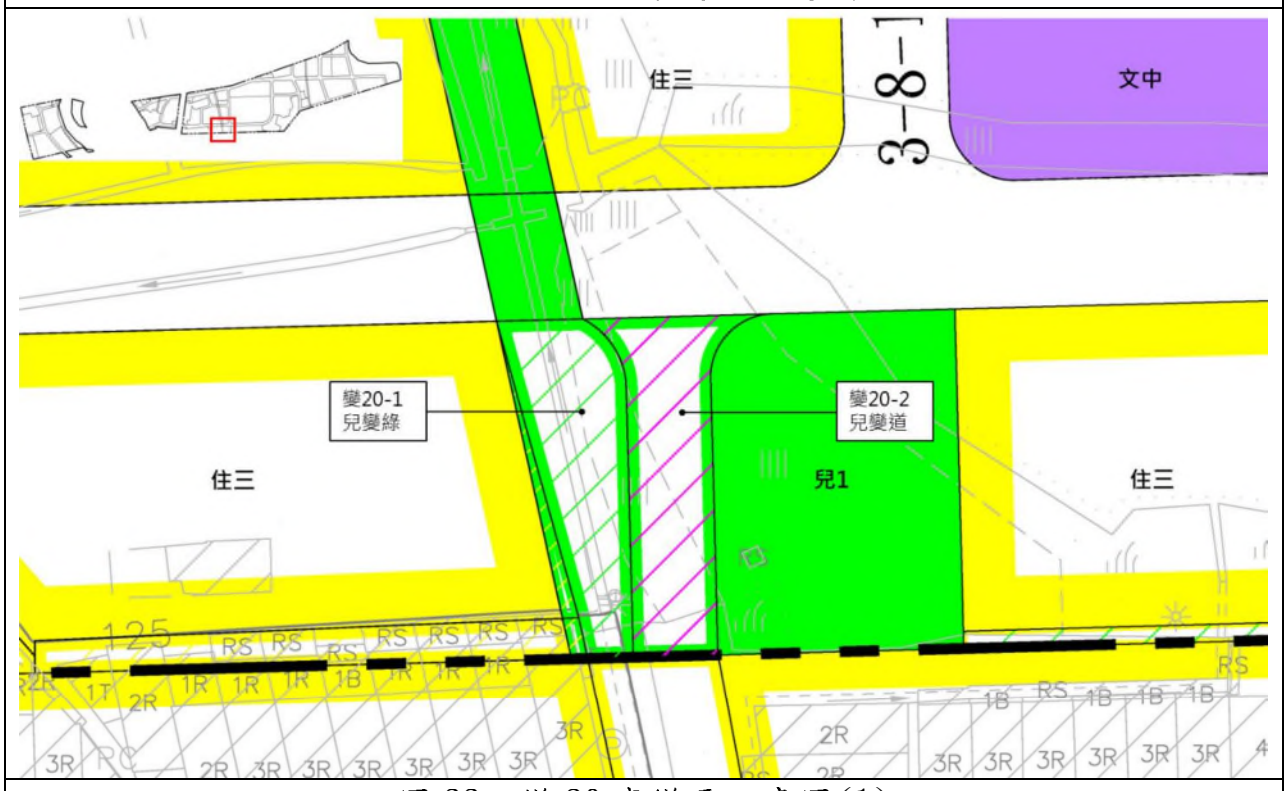


圖 33　變 20 案變更示意圖(1)

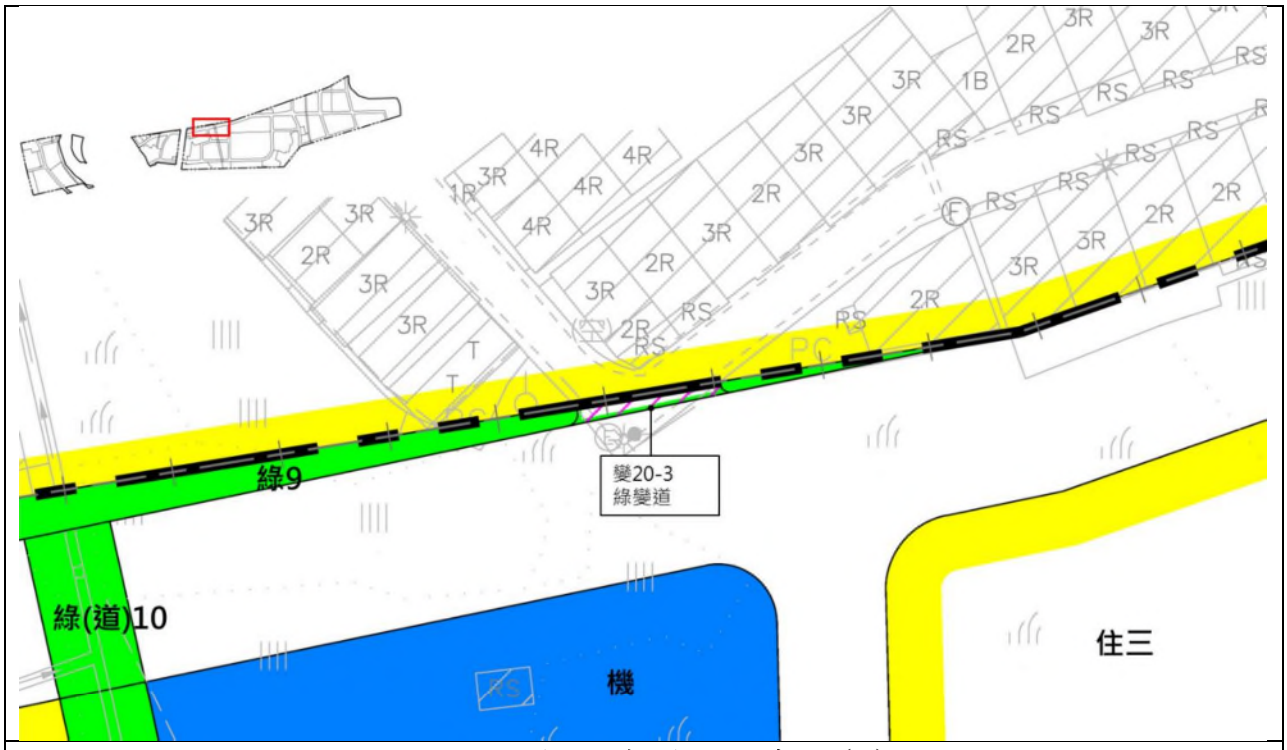


圖 34　變 20 案變更示意圖(2)

表 2-2 變更土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>原要點內容</th><th>增（修）訂要點內容</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>一、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。</td><td>維持原條文。</td><td></td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>維持原條文。</td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="9">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第五種住宅區(供社會住宅使用)</td><td>50%</td><td>300%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>40%</td><td>80%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>學校用地(文中)</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="10">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td><u>第一之一種住宅區</u></td><td><u>--</u></td><td><u>--</u></td><td><u>建蔽率及容積率依本點第三項規定</u></td></tr>
<tr><td><u>第一之二種住宅區</u></td><td><u>50%</u></td><td><u>160%</u></td><td><u>專案讓售予建物所有權人</u></td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第五種住宅區(供社會住宅使用)</td><td>50%</td><td>300%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>40%</td><td>80%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>學校用地(文中)</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table>
<u>第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座</u></td><td>1. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。
2. 考量第一之二種住宅區係為保留既有建物主體結構或地下基本維生系統所劃設，由本府專案讓售予建物所有權人，容積率比照區段徵收後住宅區最低容積第二種住宅區為 160%。
3. 考量第一種住宅區及第一之一種住宅區重建容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申購增加容積之相關規定。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原要點內容</th><th>增（修）訂要點內容</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「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。
第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積 30%為限。</td><td>維持原條文。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-13 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td></tr>
</table></td><td>五、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-12 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~R 2-16、R3-1~R3-9 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td></tr>
</table></td><td>配合「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 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）案」變 5 案調整街廓編號，R3-11 及 R3-12 整併為 R3-11，R3-13 調整為 R3-12。</td></tr>
<tr><td>六、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，</td><td>維持原條文。</td><td></td></tr>
</table>

原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
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%。		
七、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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）臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 （二）除宗教專用區外，臨接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地者，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）臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區臨接處至少退縮 5 公尺建築。 （四）商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。 （五）學校用地（文中）及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。 （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）基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。	維持原條文。	
八、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。	維持原條文。	
九、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區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。	維持原條文。	
十、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（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （三）每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。	維持原條文。	
十一、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及	維持原條文。	

原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。		
十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	維持原條文。	
十三、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。 （一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。 （二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	維持原條文。	
十四、本計畫區依下列規定實施增額容積： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 24。 （二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請。 （三）前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容	十四、本計畫區依下列規定實施增額容積： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如圖 56。 （二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 本款公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 （三）前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機	配合 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定（修訂公益性設施設置部分）案」修正。

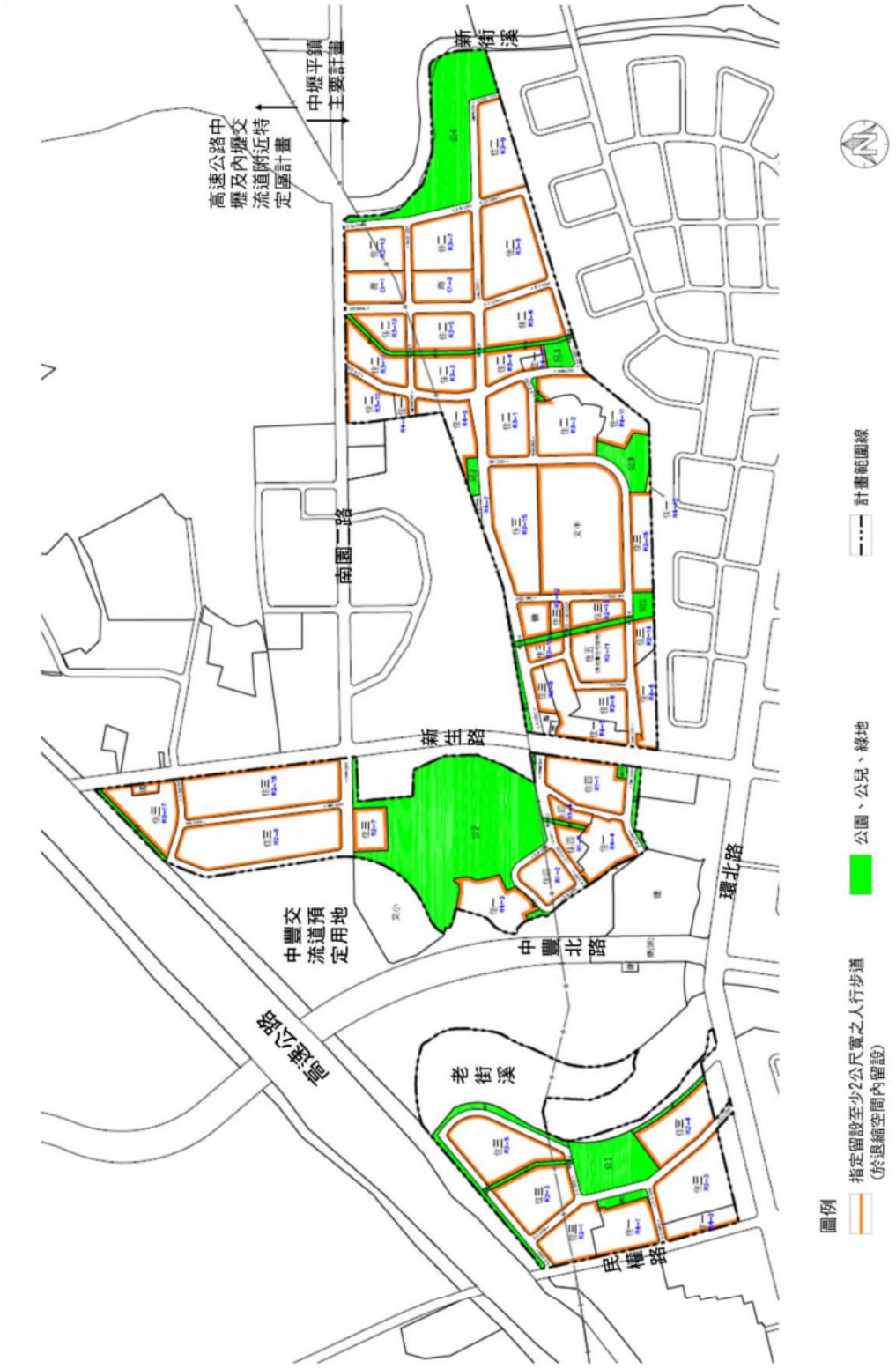
原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。 （四）捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價 前項單價及總價值以估價方式計算。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 （七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 （八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。 3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 （四）建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價） 本款單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 （七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 （八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用	

原要點內容	增（修）訂要點內容	變更理由
	原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	
十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	維持原條文。	

表 2-3 變更都市設計準則對照表

原準則內容	增（修）訂準則內容	變更理由
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。訂定路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 （二）都市計畫公共設施設計原則 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。	維持原條文。	
二、自行車道及人行步道系統 （一）自行車道系統（附圖 2） 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、公園及綠地用地內。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）；	二、人行步道系統（附圖 2） （一）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。 （二）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	有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。

原準則內容	增（修）訂準則內容	變更理由
寬度12公尺道路以單側2公尺寬設計；另部分公園及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，部分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。 4.自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。 （二）人行步道系統（附圖3） 1.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。 2.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。 3.退縮建築空間所留設之人行步道應為連續舖面，除車道外，其舖面需考量與人行道之銜接設計。 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。	相連接，且坡度不得大於1/12。 （三）退縮建築空間所留設之人行步道應為連續舖面，除車道外，其舖面需考量與人行道之銜接設計。 （四）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。	
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。	維持原條文。	
四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	維持原條文。	



附圖 2　人行步道系統示意圖

二、115 年 2 月 3 日第 1095 次部都委會審定內容



圖 35 主要計畫變更位置示意圖

(一)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建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案

表 3 主要計畫變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 1	變 2	計畫範圍東側公園用地北側與住宅區間	住宅區 0.08	道路用地 0.11	新生路西側公園用地北側道路於現行計畫劃設為 10 公尺寬計畫道路，為配合南園二路延伸至中豐北路，故有調整道路寬度之需要，爰檢討主要計畫道路寬度，變更為 18 公尺寬。	1-1
			住宅區 0.01			1-2
			公園用地 0.00 (0.000443)			1-3
			公園用地 0.02			1-4
變 2	變 3	中豐北路東側住宅區	住宅區 0.01	公園用地 0.01	1. 中豐北路東側住宅區內陳情建物為既有合法聚落，爰併同供其必要之出入通路於細部計畫	-

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
					變更為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍。 2. 考量上開第一種住宅區變更後，因其東側未臨計畫道路，且剩餘土地較為零碎，不利規模使用，須於細部計畫變更道路路型，併同調整住宅區及公園用地範圍。	
變 3	變 4	新生路西側公園用地與計畫區外住宅區交界處	公園用地 0.02	住宅區 0.02	計畫區外住宅區既有建物越界建築，占用計畫區內公園用地，已於區段徵收作業期間協調部分拆除，僅保留基本維生系統(如化糞池、廚房等)，為維持計畫區外住宅區建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更住宅區，於細部計畫劃設為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	-
變 4	變 5	計畫範圍東側臨南園二路之商業區及住宅區	商業區 0.06	綠地用地 0.04	原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地及住宅區，俾銜接下游水路，原劃設供水圳使用之綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）則配合周邊分區及用地檢討變更。因其為配合區段徵收工程作業，綠地用地變更為住宅區部分應免回饋。	4-1
				住宅區 0.02		4-2
			綠地用地 0.07	住宅區 0.07		4-3
			綠地用地（兼供道路使用） 0.01	道路用地 0.01		4-4
變 5	變 6	計畫範圍最北側住宅區	住宅區 0.21	綠地用地 0.21	計畫區北側綠地用地，為配合區段徵收整體開發滯洪池設置需要，綠地用地需自 6 公尺拓寬至 21 公尺，爰變更部分住宅區為綠地用地。	-

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 6	變 7	計畫範圍北側住宅區及加油站專用區	加油站專用區 0.00（0.002447）	住宅區 0.00（0.002447）	1. 計畫區內加油站專用區依原發布實施都市計畫規劃原意，係為保留既有加油站使用，土地所有權人於本案公開展覽及審議期間陳情擴大加油站專用區以設置洗車機及保留加油站使用彈性。 2. 考量原經核准加油站基地面積、經涵洞主要幹道車行安全及加油站內部動線合理性，向南擴大加油站專用區，變更部分第三種住宅區為加油站專用區，配合變更部分加油站專用區為第三種住宅區。	6-1
			住宅區 0.04	加油站專用區 0.04		6-2
變 7	變 8	計畫範圍東側臨南園二路之住宅區	商業區 0.00（0.004229）	農業區 0.10	1. 計畫區東側臨南園二路土地原為加油站及住宅使用，土地所有權人於原發布實施都市計畫規劃階段未表達持續經營加油站意願，嗣於本案公開展覽期間陳情反對參與區段徵收及提出劃設加油站專用區訴求。 2. 惟本府邀集土地所有權人召開 4 次協調會研商劃設加油站專用區方案，未能就加油站專用區範圍、加油站建物補償費歸屬及住宅建物拆遷補償費數額達成共識。 3. 為避免影響後續區段徵收作業及保障既有合法加油站經營權利，爰依地籍、建物坐落位置及公共設施用地範圍，變更部分住宅區及商業區為農業區，並剔除區段徵收範圍。	7-1
			住宅區 0.10			7-2

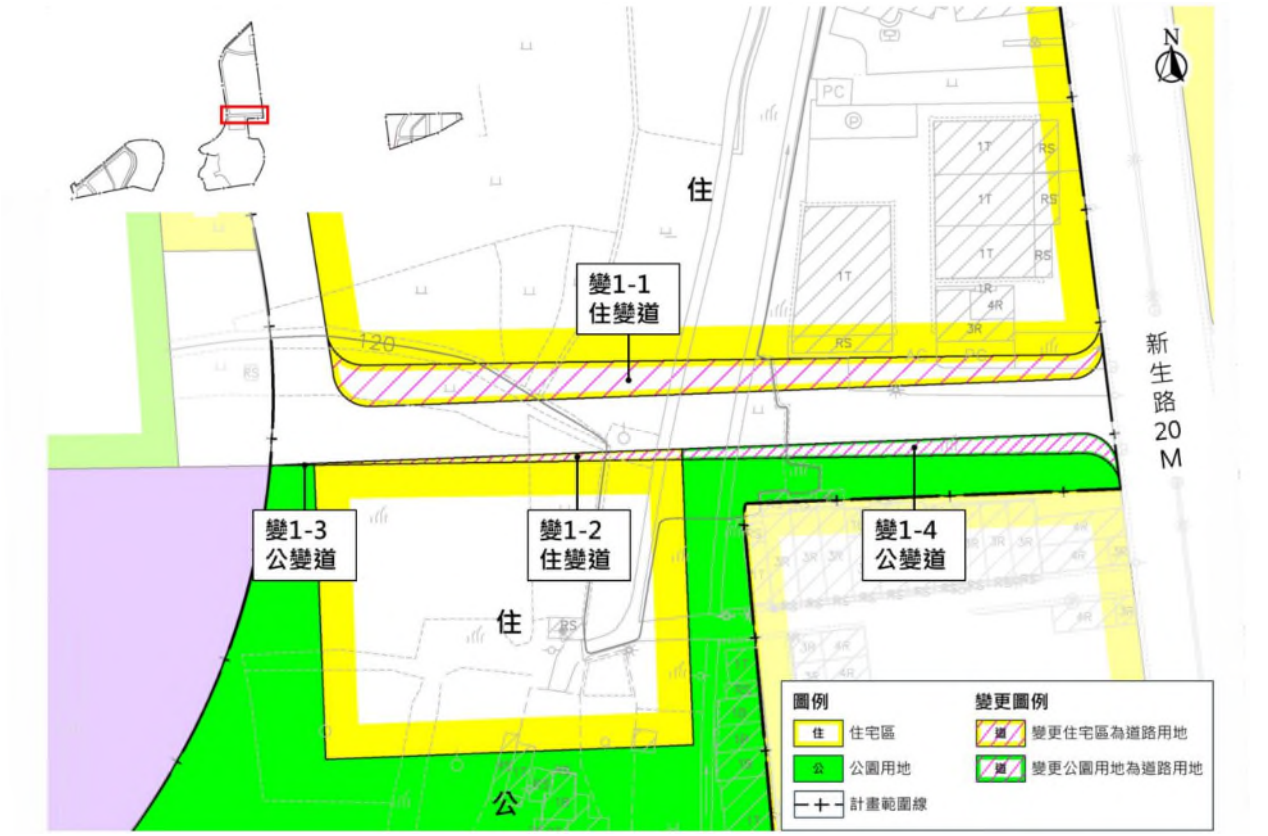


圖 36　變 1 案變更示意圖

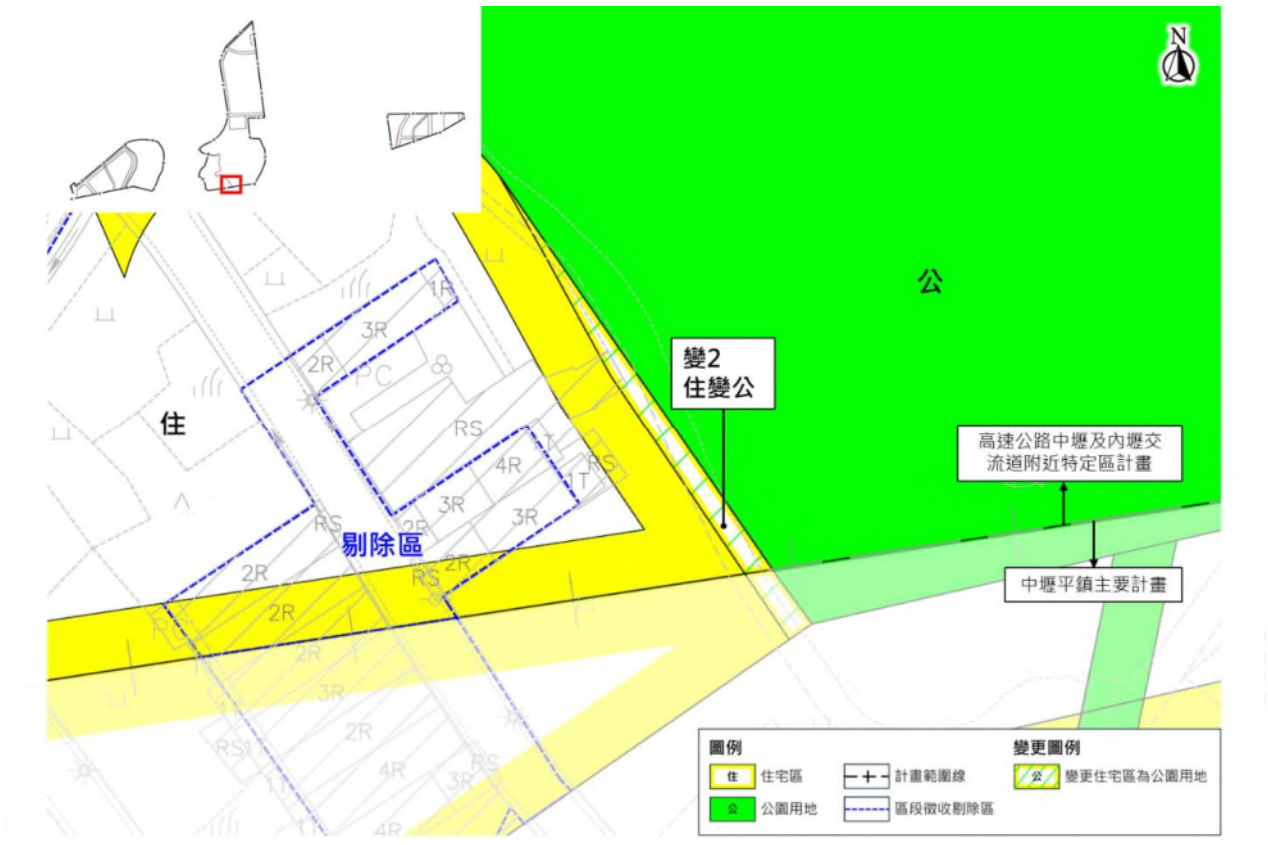


圖 37　變 2 案變更示意圖

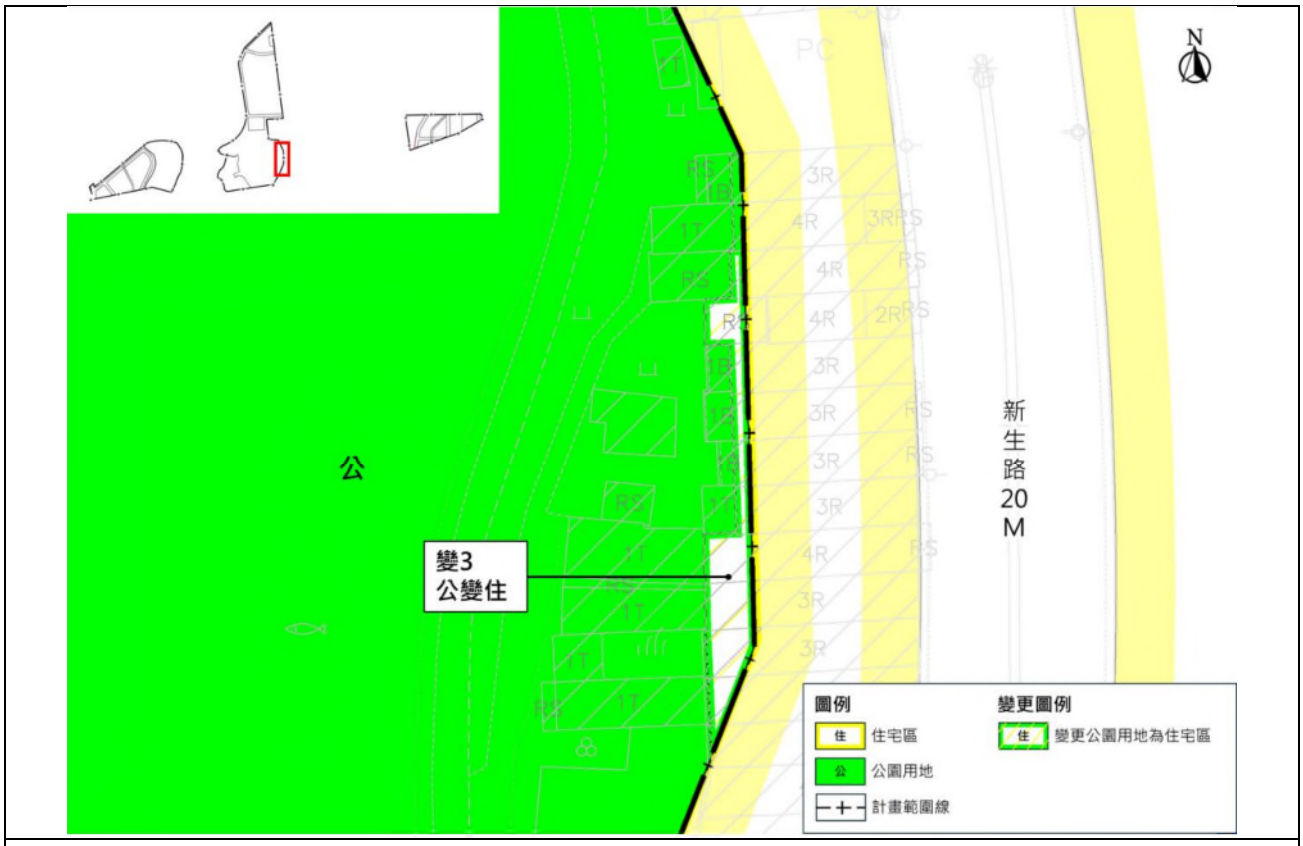


圖 38　變 3 案變更示意圖

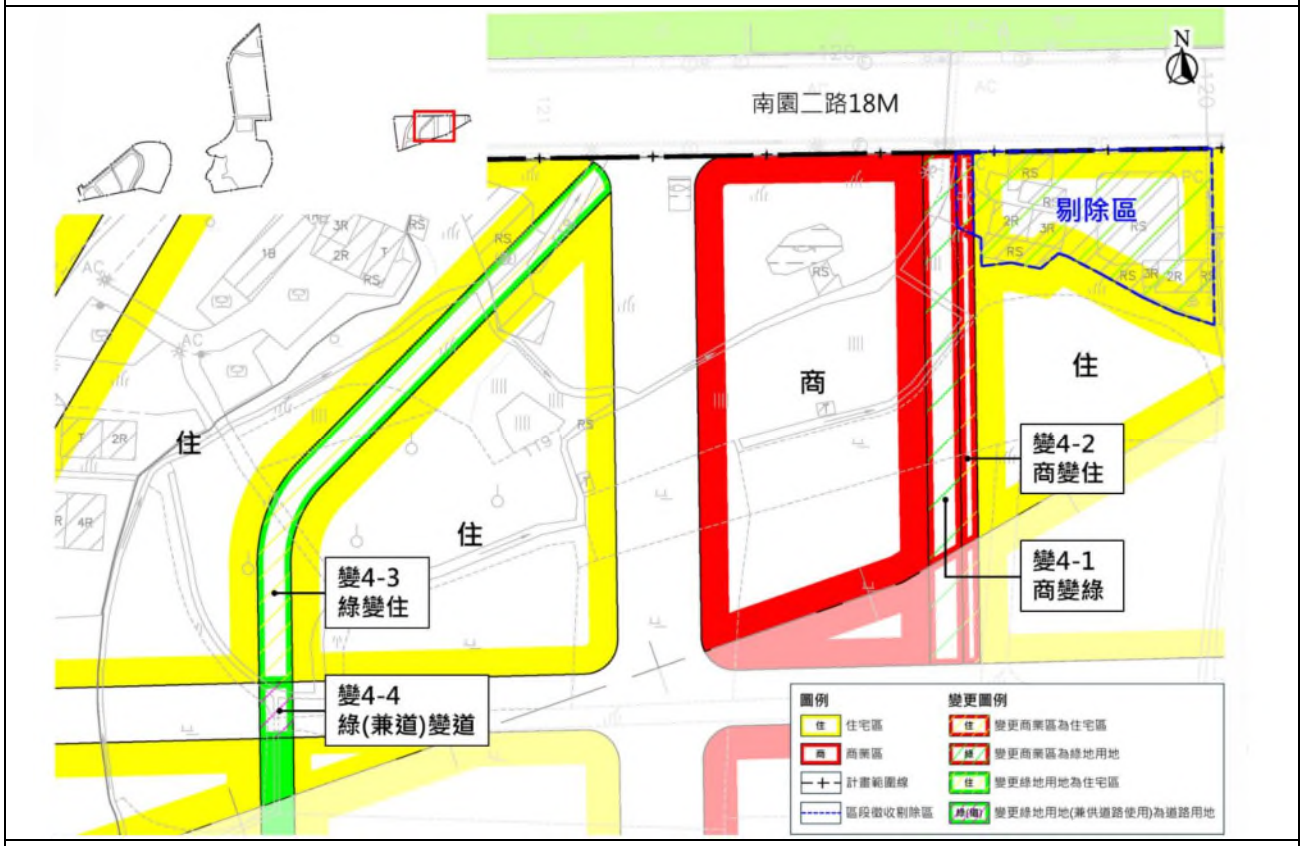


圖 39　變 4 案變更示意圖

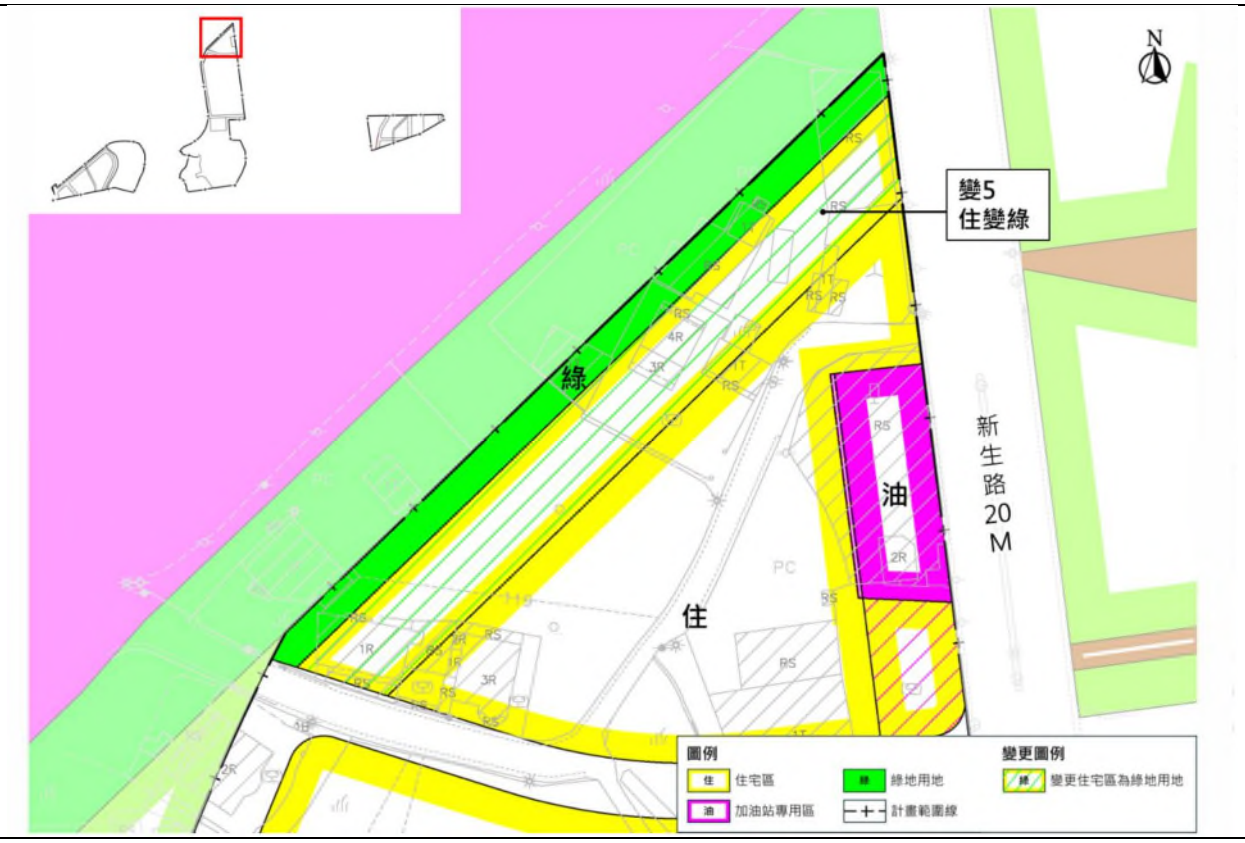


圖 40　變 5 案變更示意圖

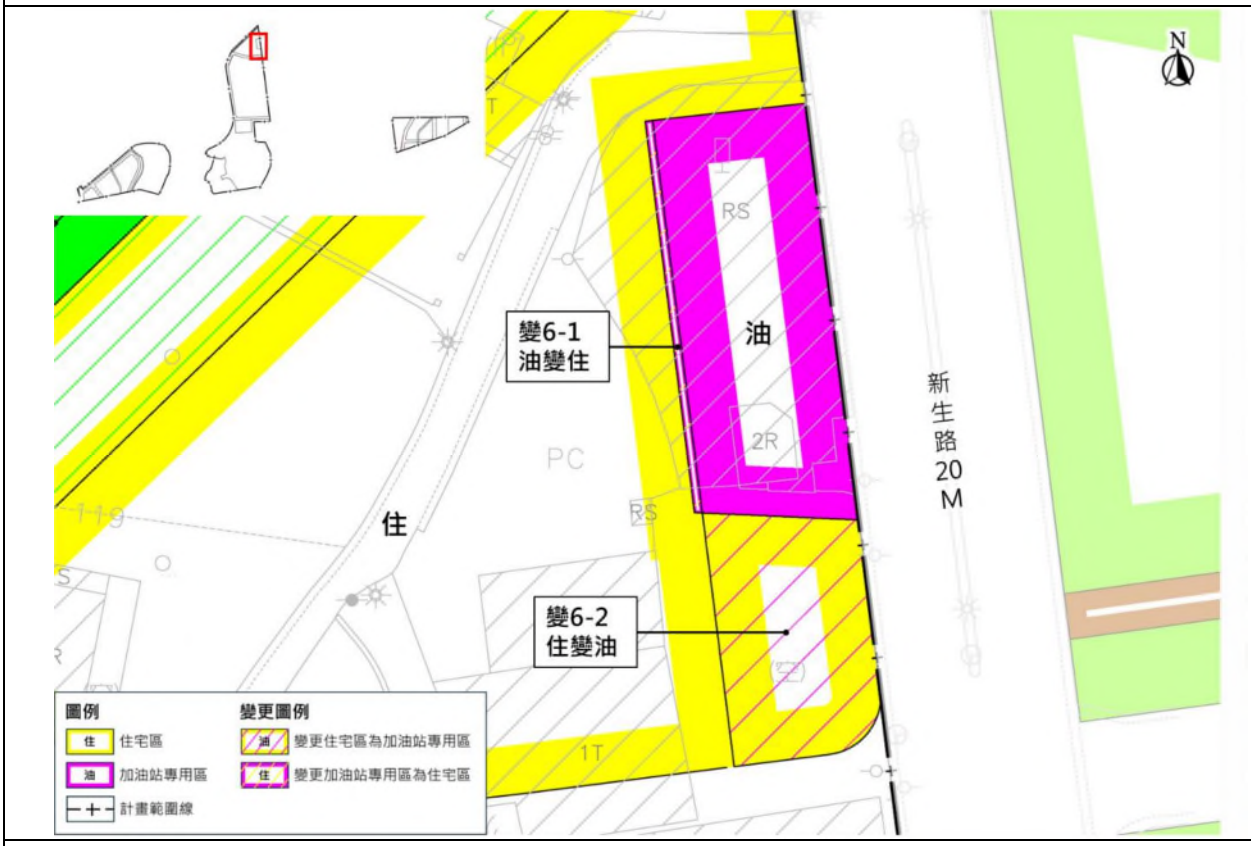


圖 41　變 6 案變更示意圖

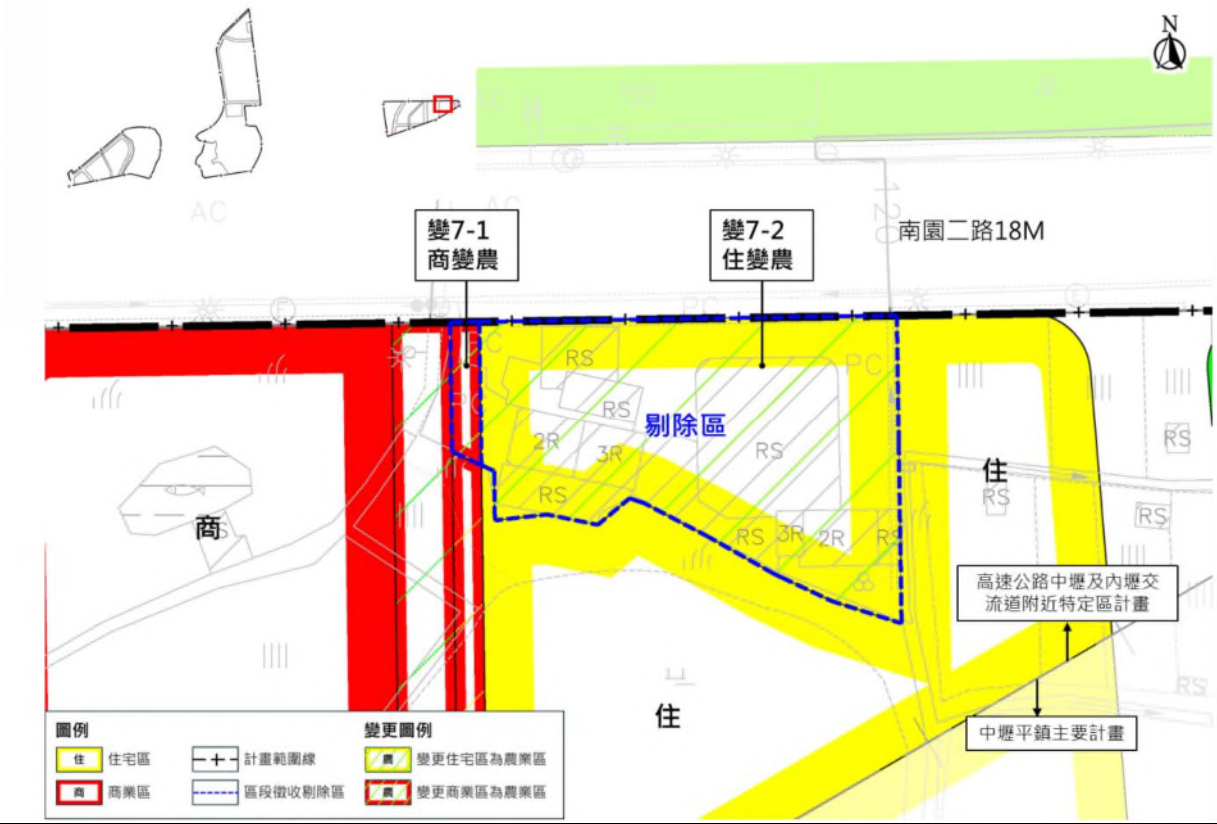


圖 42　變 7 案變更示意圖

（二）變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案

表 4　主要計畫變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 1	變 2	中豐北路東側住宅區	住宅區 0.00 （0.001850）	公園用地 0.00 （0.001850）	1. 中豐北路東側住宅區內陳情建物為既有合法聚落，爰併同供其必要之出入通路於細部計畫變更為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍。 2. 考量上開第一種住宅區變更後，因其東側未臨計畫道路，且剩餘土地較為零碎，不利規模使用，須於細部計畫變更道路路型，併同調整住宅區及公園用地範圍。	-

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 2	變 3	計畫區臨新生路西側之綠地用地及道路	道路用地 0.01	住宅區 0.01	配合區段徵收剔除範圍，依地籍變更部分道路用地為住宅區，並於細部計畫劃設為第一種住宅區。	2-1
			道路用地 0.00 (0.004977)	住宅區 0.00 (0.004977)	因應道路路型調整，變更部分道路用地為住宅區，因屬區段徵收範圍，無涉回饋。	2-2
			綠地用地 0.01	道路用地 0.01	因應道路路型調整，變更部分綠地用地為道路用地。	2-3
變 3	變 4	計畫區臨新生路西北側綠地用地東北緣	綠地用地 0.00 (0.000048)	住宅區(附) 0.00 (0.000048) 附帶條件：依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定，回饋 30%之土地，或得改以代金方式折算繳納。	綠地用地東北緣為計畫範圍外住宅區建物共同壁所越界建築之土地，該土地為建物所有權人持分之土地，為保障該建物主體結構安全，並已取得土地另一持分人之同意，將原納入區段徵收範圍內土地，依其越界建築部分變更為住宅區(附帶條件)，於細部計畫劃設為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	-
變 4	變 5	計畫區臨新生路東北側之綠地用地北緣	綠地用地 0.00 (0.002029)	住宅區(附) 0.00 (0.002029) 附帶條件：依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定，回饋 30%之土地，或得改以代金方式折算繳納。	綠地用地北緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構坐落之土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，爰依土地所有權人原有土地變更為住宅區(附帶條件)，於細部計畫劃設為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	4-1

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
			綠地用地 0.00 (0.007208)	住宅區 0.00 (0.007208)	綠地用地北緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構坐落之土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，屬越界建築情形則將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為住宅區，細部計畫劃設為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	4-2
變 5	變 6	計畫區南側臨新生路住宅區	道路用地 0.00 (0.000288)	住宅區 0.00 (0.000288)	1. 新生路東側2-5-12M計畫道路北側為保存既有聚落劃設為住宅區，為避免既有建物因道路開闢及留設標準截角需拆除部分主體結構，爰調整為免截角，另透過道路工程等措施留設道路截角，以確保交通安全。 2. 屬合法建築物主體結構坐落土地，配合區段徵收剔除範圍，依地籍變更部分道路用地為住宅區，於細部計畫劃設為第一種住宅區。 3. 另為保留既有建物共同壁，將越界使用區段徵收內土地部分變更為住宅區，於細部計畫劃設為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。 4. 配合前開變更內容及調整 2-5-12M 計畫道路路型，變更部分住宅區及道路用地為道路用地、住宅區。	5-1
			道路用地 0.00 (0.002754)	住宅區 0.00 (0.002754)		5-2
			道路用地 0.00 (0.002580)	住宅區 0.00 (0.002580)		5-3
			住宅區 0.00 (0.001530)	道路用地 0.00 (0.001530)		5-4
			住宅區 0.00 (0.005823)	道路用地 0.00 (0.005823)		5-5
變 6	變 7	計畫區南側兒童遊樂場用地與住宅區交界處	兒童遊樂場用地 0.00 (0.000647)	住宅區(附) 0.00 (0.000647) 附帶條件：依「桃園市都市計畫土	兒童遊樂場用地南緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構及既有地下基本維生系統坐落土地，為避免影響範圍外建物結構安全及保障基本居住機能，爰依土地所有權人原有土地變	6-1

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
				地變更負擔回饋審議原則」規定，回饋 30%之土地，或得改以代金方式折算繳納。	更為住宅區(附帶條件)，並於細部計畫劃設為第一之一種住宅區，剔除區段徵收範圍。	
			兒童遊樂場用地 0.00 (0.002139)	住宅區 0.00 (0.002139)	配合變6-1案建物保留併同檢討土地使用分區界線，並將地上無建物之公有土地納入區段徵收範圍，變更為住宅區，因屬區段徵收作業階段分區調整，免予回饋。	6-2
變 7	變 8	計畫區東南側公園用地南緣	公園用地 0.00 (0.000367)	住宅區 0.00 (0.000367)	公園用地南緣為計畫範圍外既有住宅區合法建築物主體結構坐落土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，爰依土地所有權人原有土地變更為住宅區，於細部計畫劃設為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	-
變 8	變 9	中福路南端住宅區	道路用地 0.00 (0.000646)	住宅區 0.00 (0.000646)	計畫區內中福路南端住宅區陳情建築物主體坐落土地已劃設為住宅區予以保留，剔除區段徵收範圍。現因計畫道路開闢足 12 公尺寬將致建物須部分拆除，不符都市計畫保留原意，且中福路往南延伸為 8 至 10 公尺不等寬之現有巷道，維持現況不致影響車輛通行及安全，爰依土地所有權人原有土地變更部分道路用地為住宅區，於細部計畫劃設為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	-
變 9	變 10	中福路西側住宅區	住宅區 0.04	道路用地 0.04	計畫區中福路西側住宅區部分為既有合法社區，已剔除區段徵收範圍，考量相同街廓內剩餘住宅區土地不利使用，且現況部分作道路相關使用，爰變更部分住宅區為道路用地。	-

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 10	變 11	計畫範圍東側公園用地西側商業區	商業區 0.02	綠地用地 0.01	原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地與住宅區，俾銜接下游水路。	10-1
				住宅區 0.01		10-2
變 11	變 12	計畫範圍北側綠地用地	綠地用地 0.00 (0.003345)	道路用地 0.00 (0.003345)	為加強本計畫區與區外既有住宅社區連結、增加道路可及性與提升防災機能，紓解車流以提升周邊道路服務品質，爰連接計畫區外南側新生路 446 巷 83 弄及計畫區外北側華夏一村 209 號旁既有道路至計畫區內，變更部分綠地用地及兒童遊樂場用地為道路用地，部分兒童遊樂場用地為綠地用地。	11-1
		計畫範圍南側兒童遊樂場用地	兒童遊樂場用地 0.05	綠地用地 0.02		11-2
				道路用地 0.03		11-3

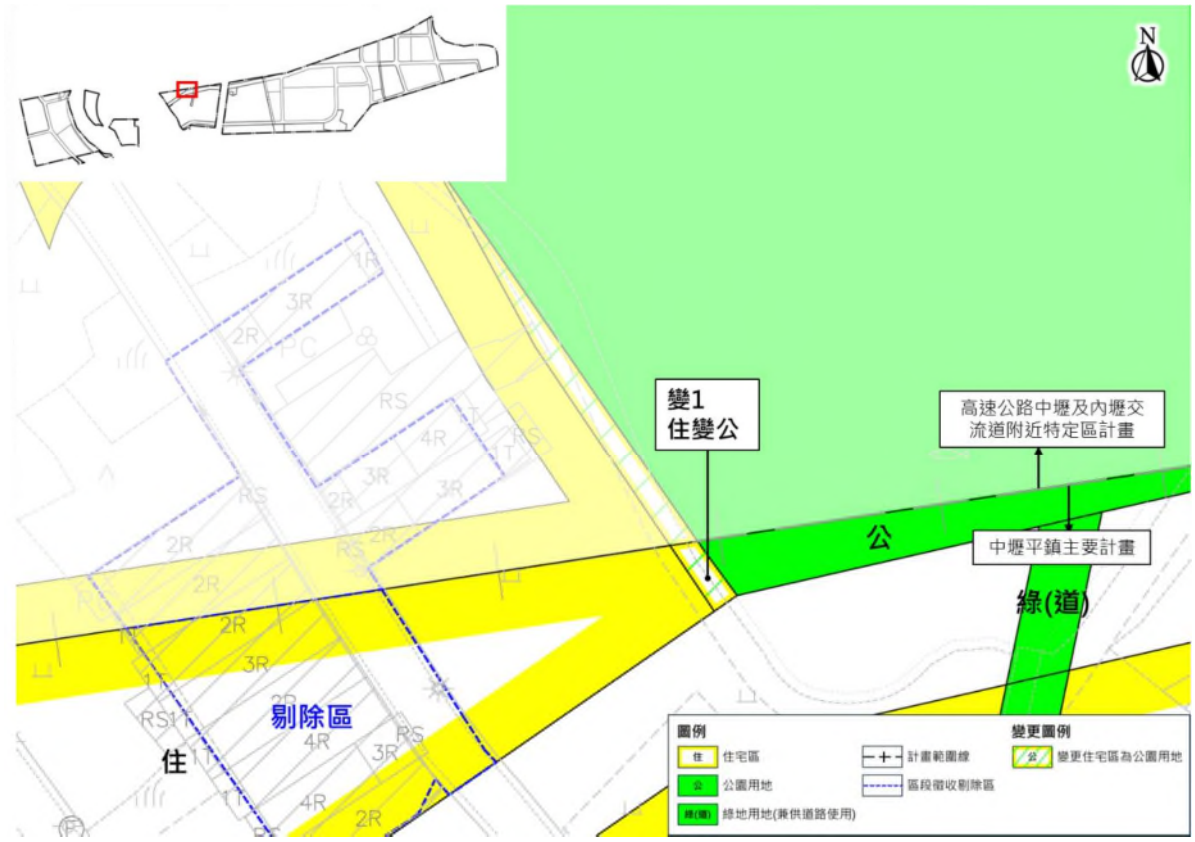


圖 43　變 1 案變更示意圖

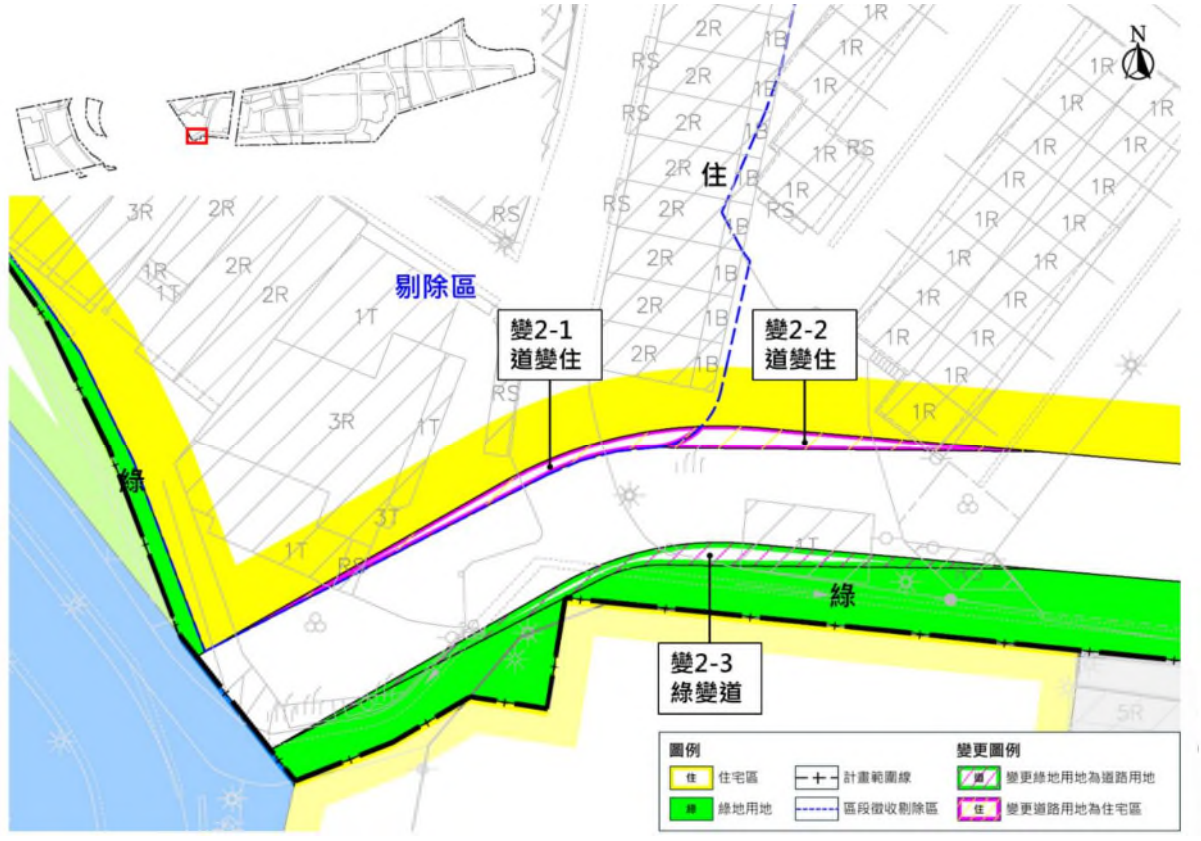


圖 44　變 2 案變更示意圖

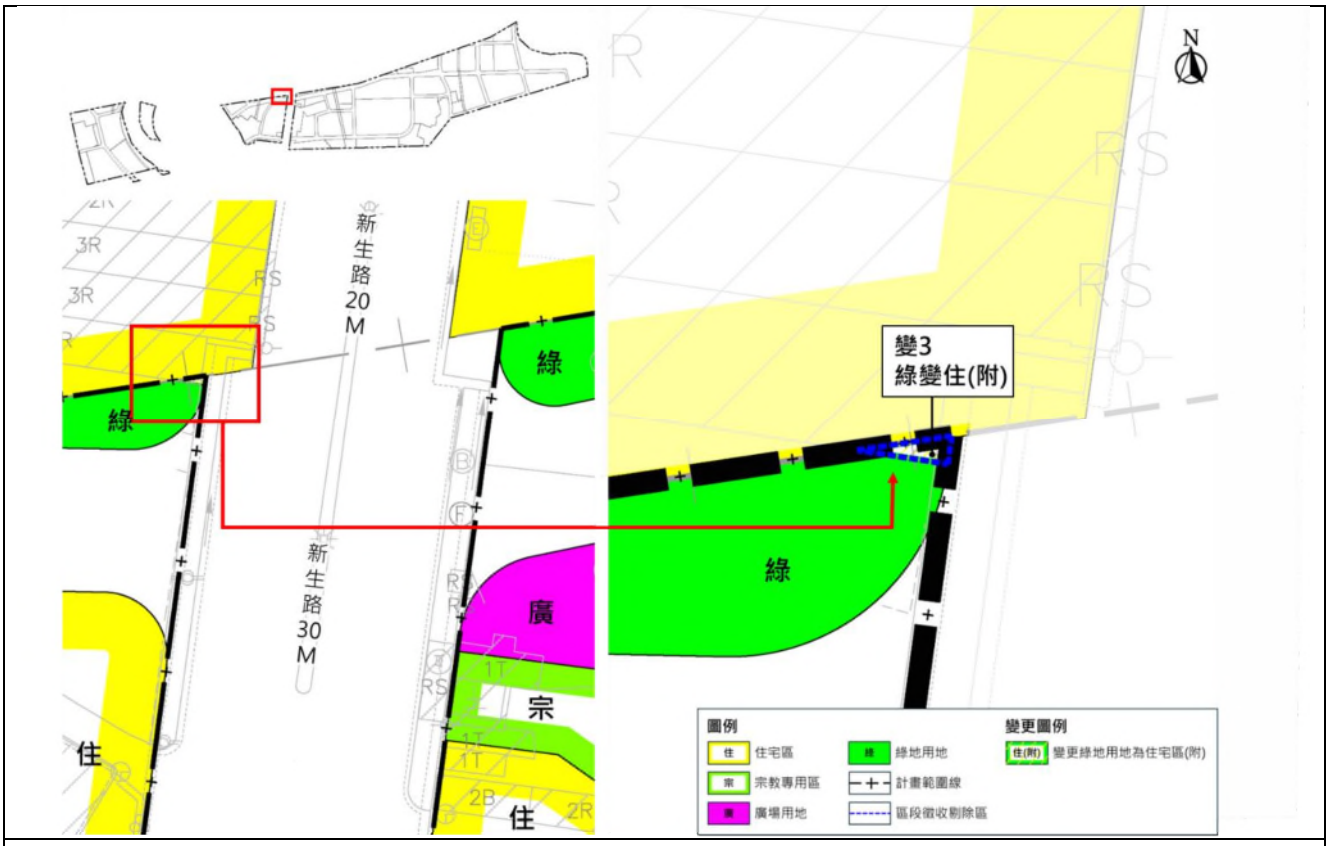


圖 45　變 3 案變更示意圖

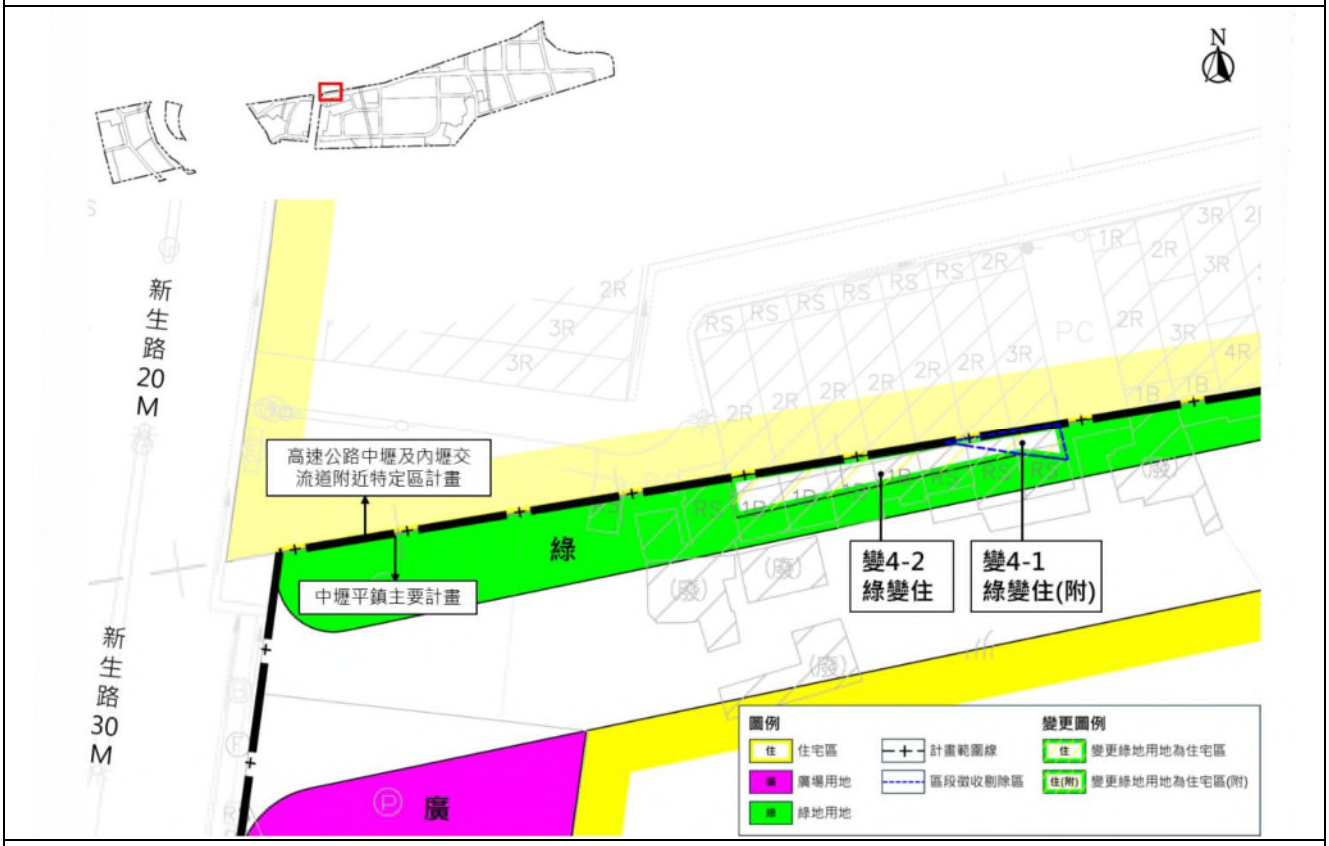


圖 46　變 4 案變更示意圖

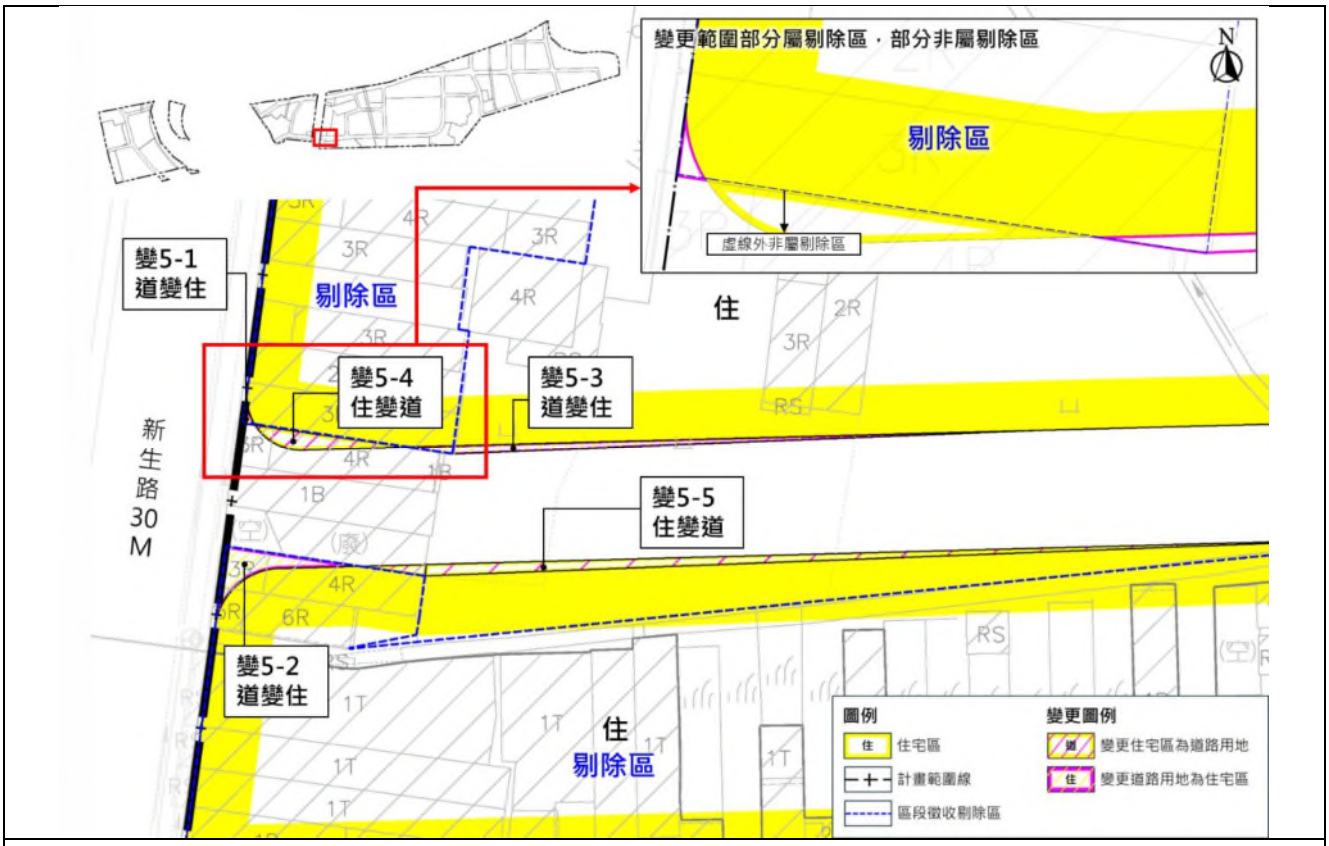


圖 47　變 5 案變更示意圖

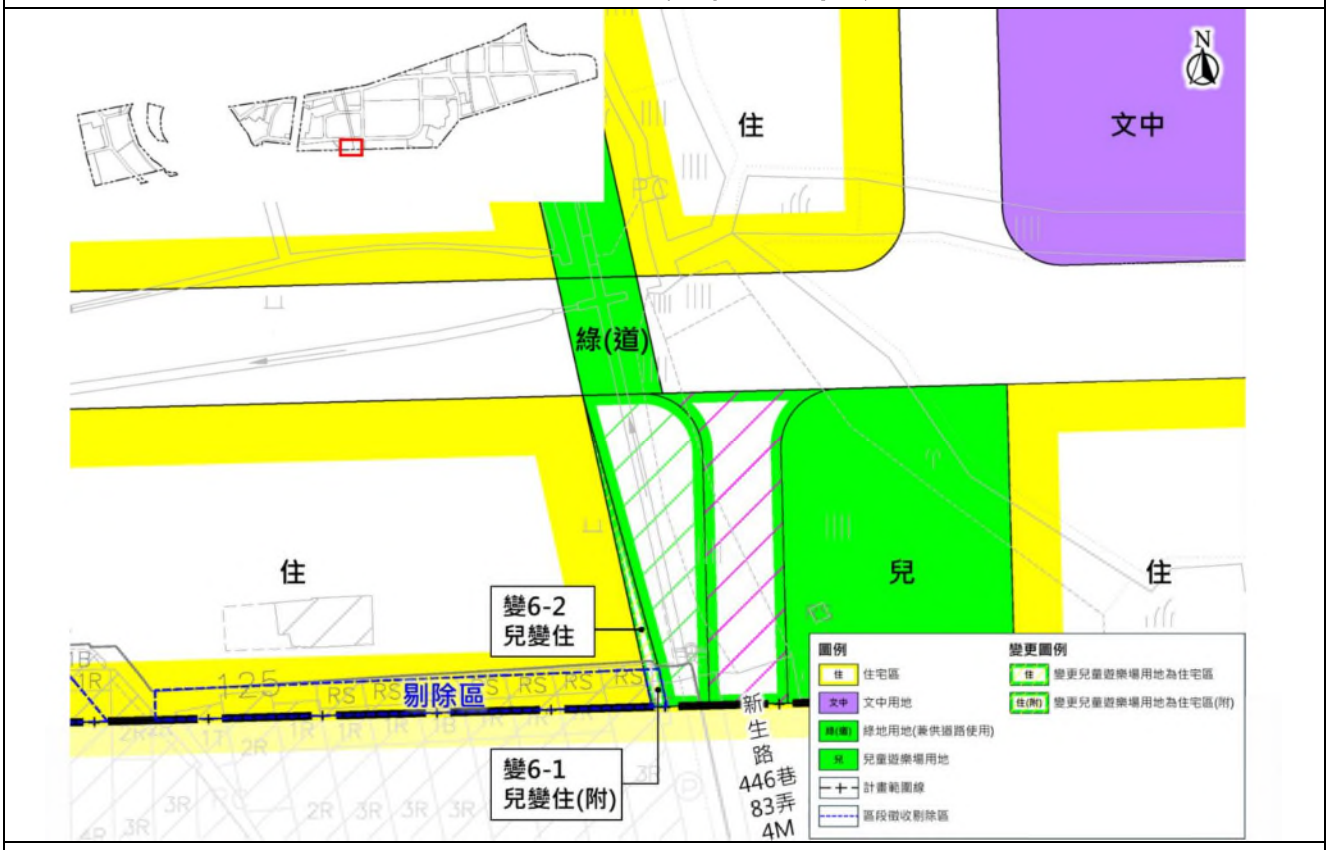


圖 48　變 6 案變更示意圖

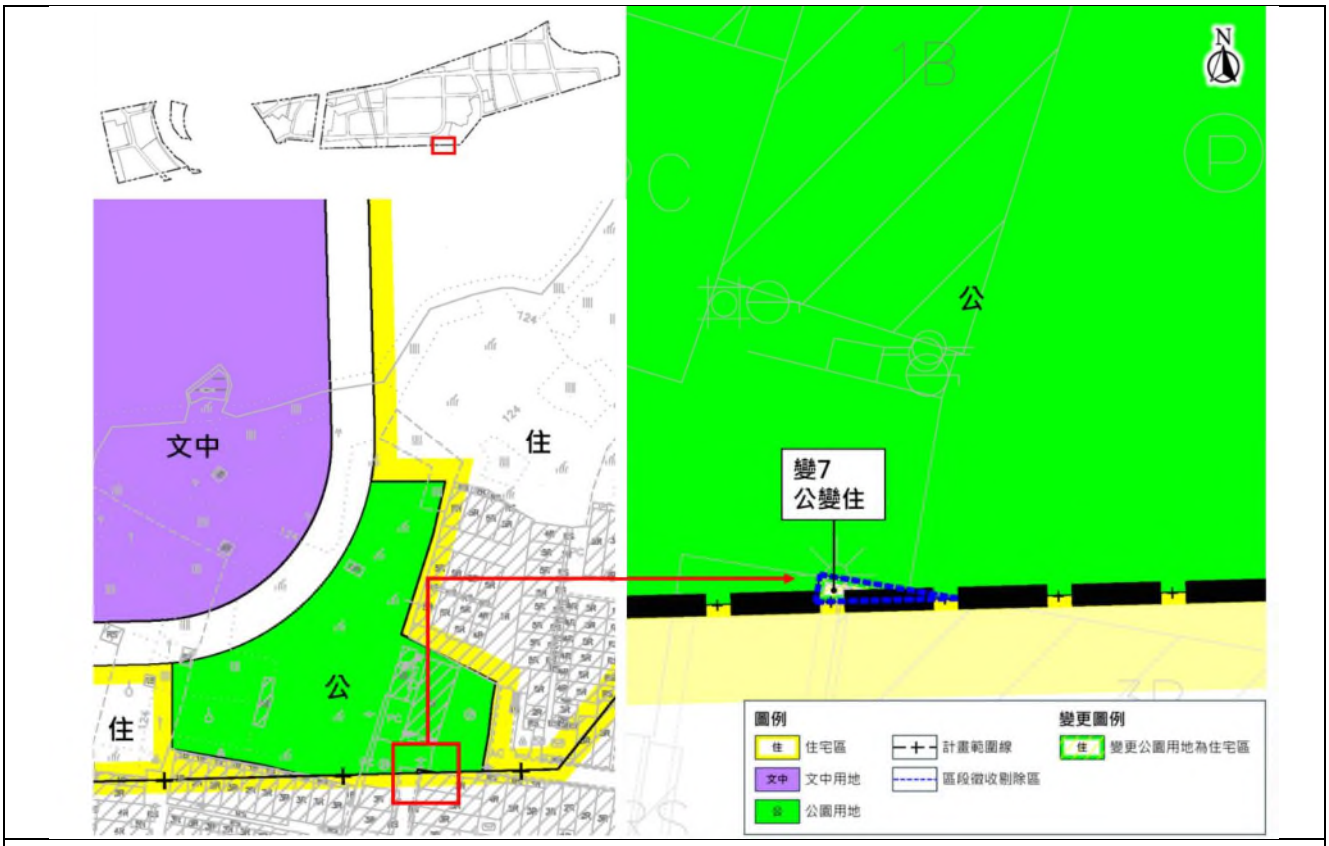


圖 49　變 7 案變更示意圖

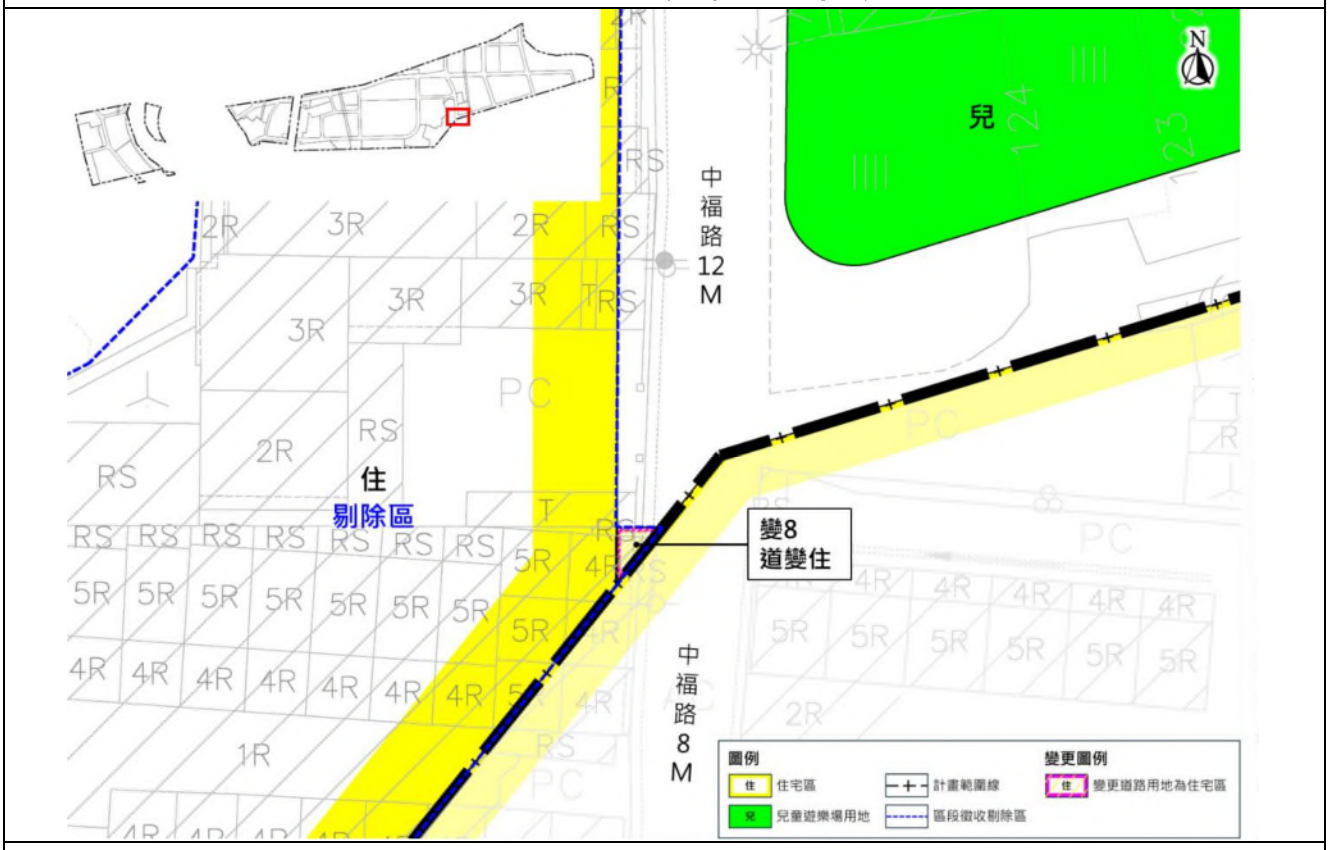


圖 50　變 8 案變更示意圖

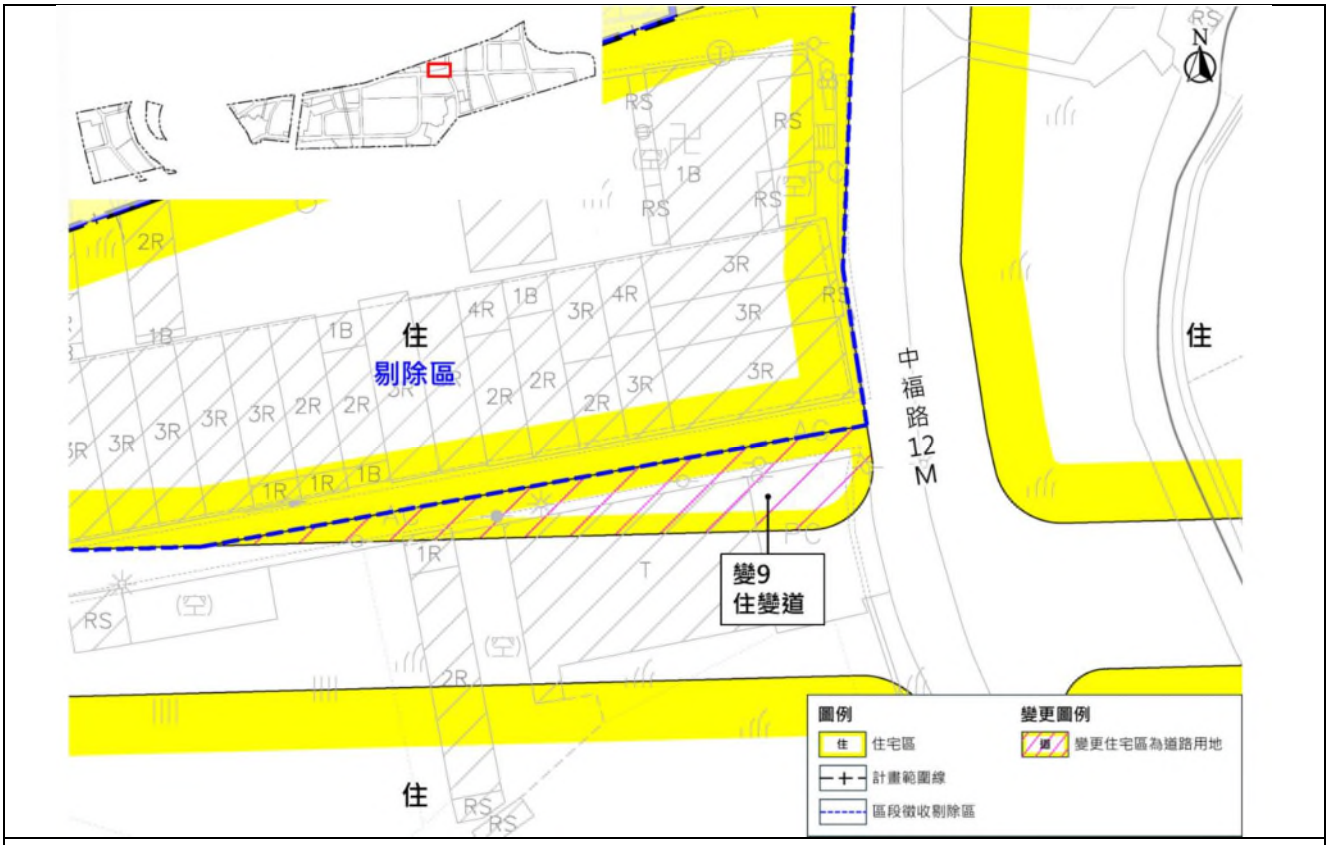


圖 51　變 9 案變更示意圖

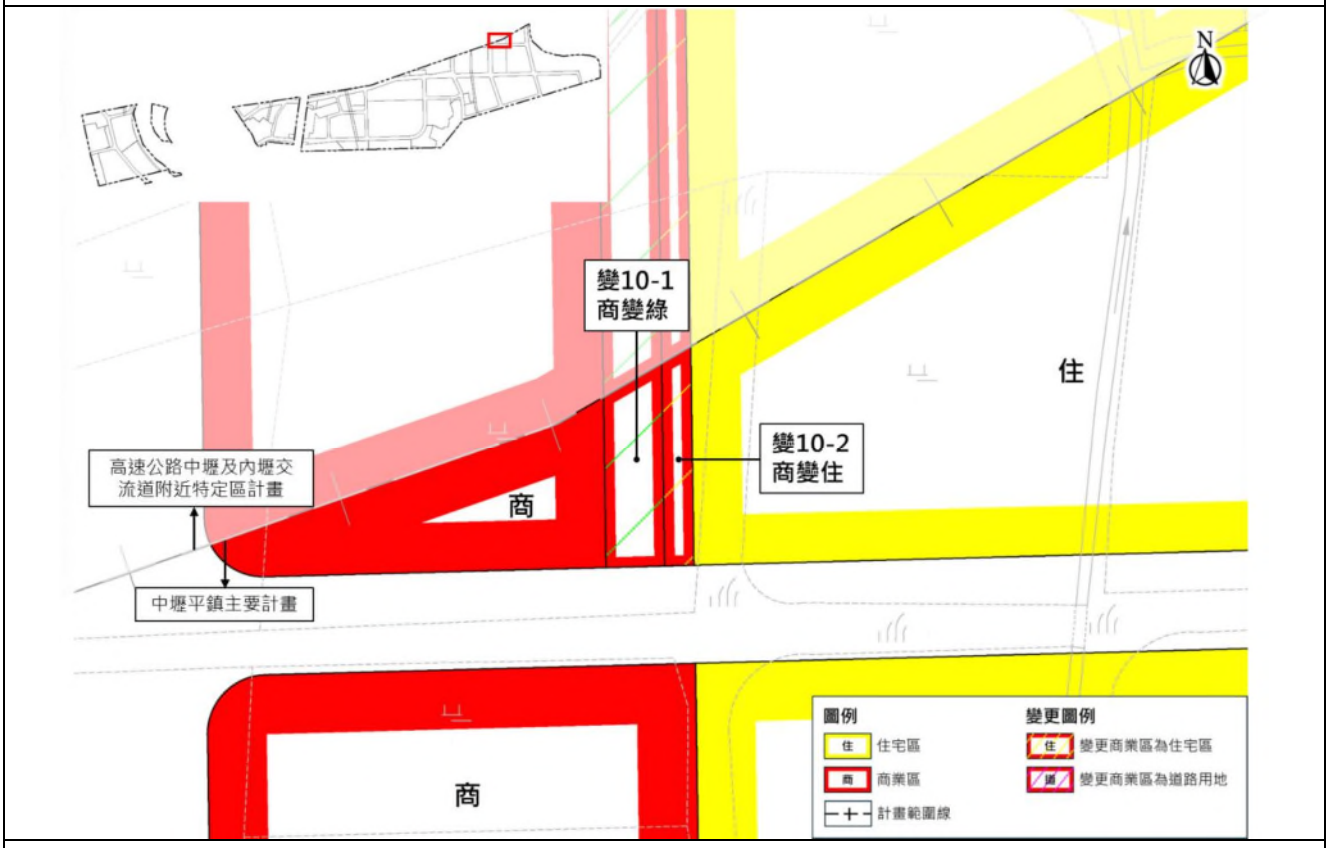


圖 52　變 10 案變更示意圖

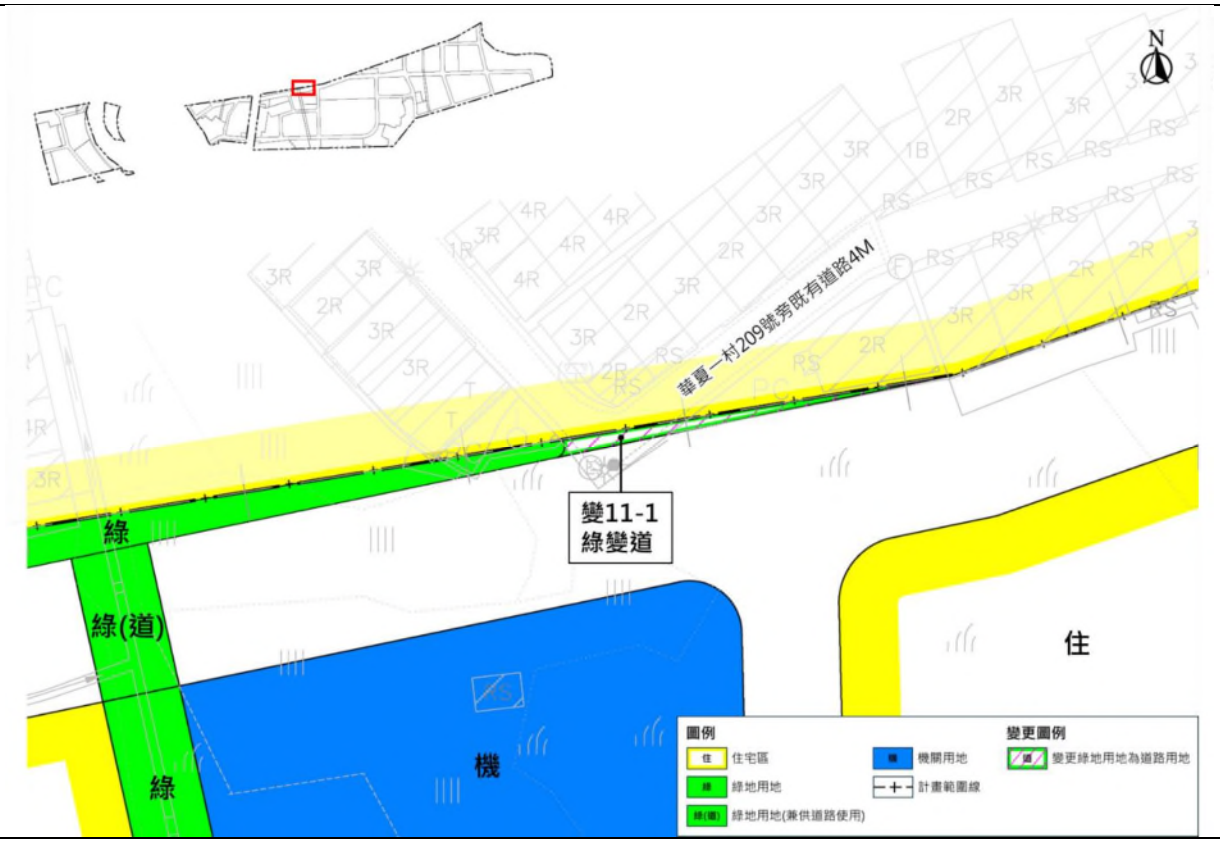


圖 53　變 11 案變更示意圖(1)

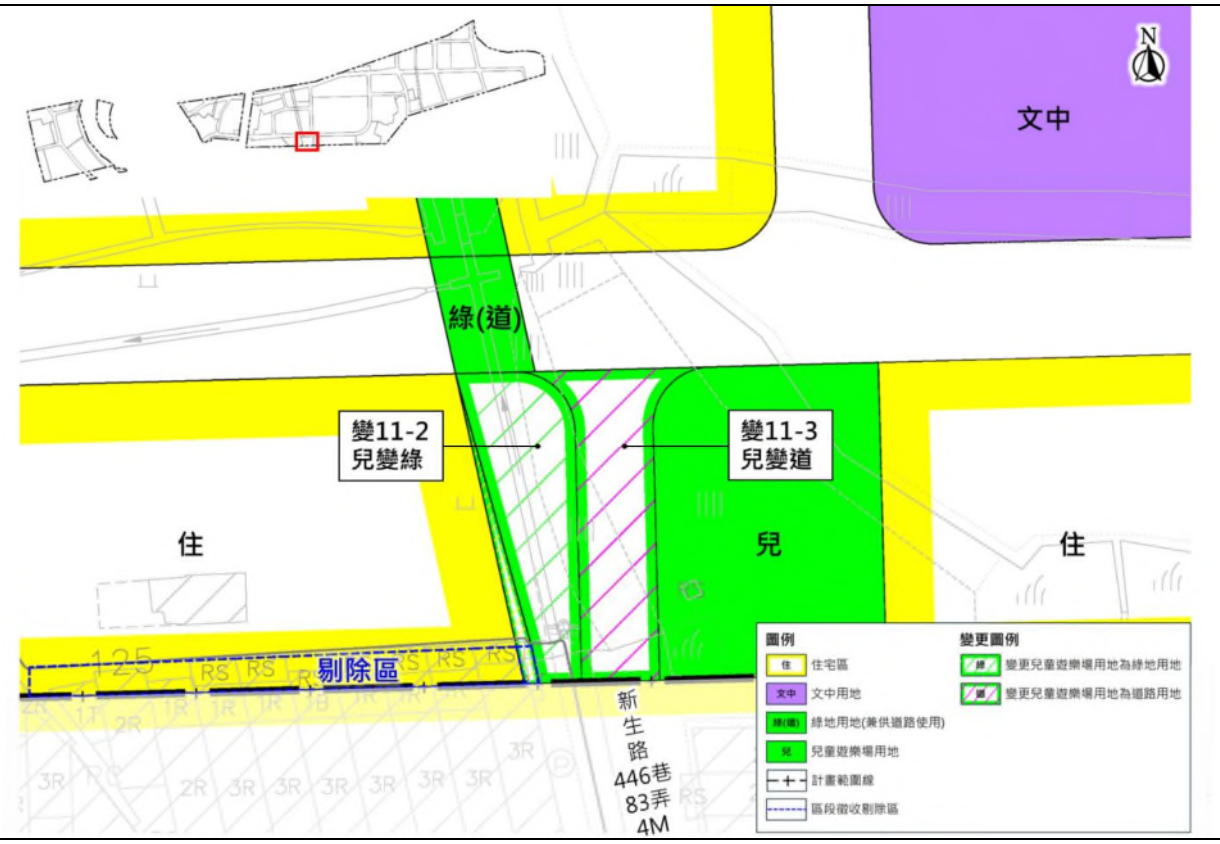


圖 54　變 11 案變更示意圖(2)

三、本次再提會審議內容

(一)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建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程)細部計畫案

變 1 案：本案係依樁位展繪各使用分區，無涉及河川區變更之必要，爰細部計畫配合內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫內容併同撤案。

表 5-1　變更內容明細表（本次提會修正）

原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
~~變 1~~	~~老街溪西側~~	~~河川區 0.05~~	~~綠地用地 0.05~~	~~河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 5 月 21 日府都行字第 10801244621 號公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合老街溪整治計畫)(老街溪中壢平鎮都市擴大修訂計畫邊界至斷面 44 河川區左右岸）案」樁位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫多劃設之河川區範圍土地則依相鄰之用地檢討變更。~~	~~1~~	照本次提會修正內容通過。

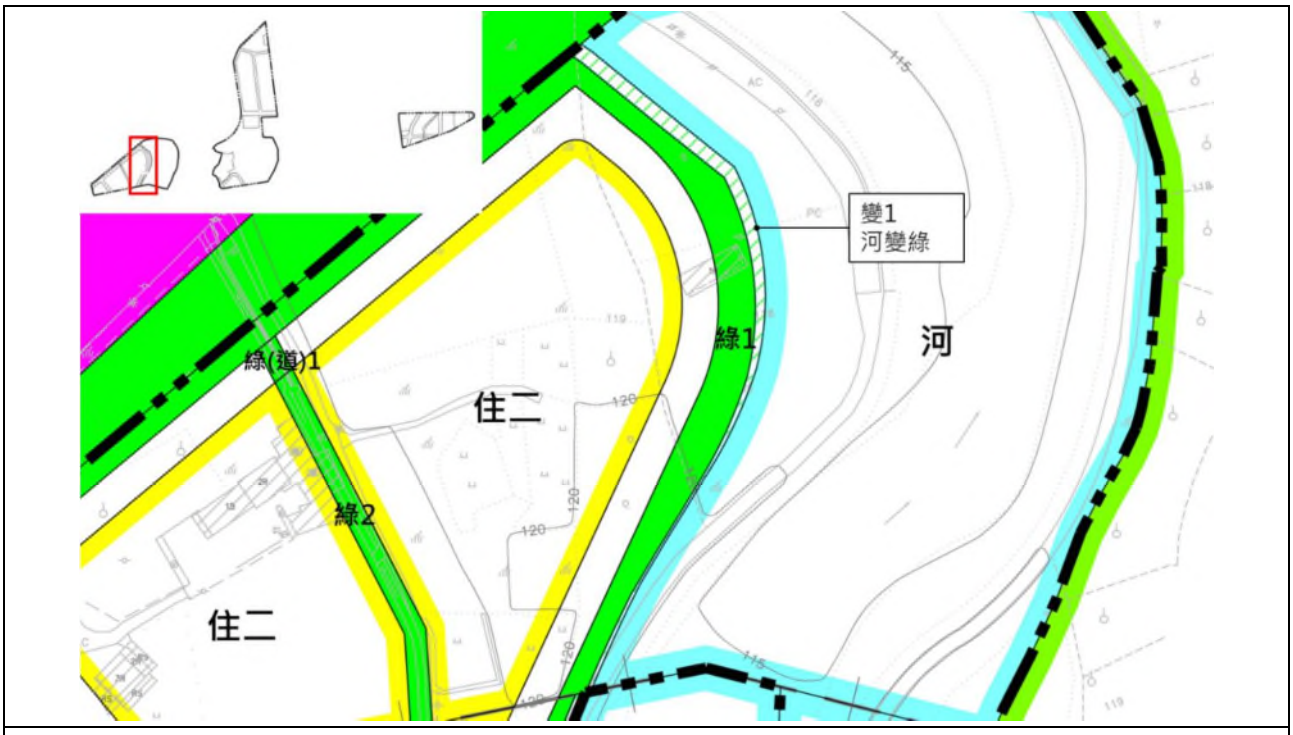


圖 55　變 1 案變更示意圖

表 5-2　變更土地使用分區管制要點對照表（本次提會修正）

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 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案，已於 115 年 3 月 13 日公告實施。

<table>
<tr><th>112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文</th><th>115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、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。</td><td>(刪除)</td><td>—</td><td>—</td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>維持原條文。</td><td>—</td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="10">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td><u>第一之二種住宅區</u></td><td><u>50%</u></td><td><u>160%</u></td><td><u>專案讓售予建物所有權人</u></td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>二、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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="8">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>二、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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="10">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td><u>第一之二種住宅區</u></td><td><u>50%</u></td><td><u>160%</u></td><td><u>專案讓售予建物所有權人</u></td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>1. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。
2. 考量<u>第一之二種住宅區</u>係為保留既有建物主體結構或地下基本維生系統所劃設，由<u>本府專案讓售予建物所有權人</u>，容積率比照區段徵收後住宅區最低容積第二種住宅區為 160%。
3. 考量<u>第一種住宅區及第一之二種住宅區</u>重建容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申購增加容積之相關規定。
4. 依桃園市政府 114 年 1 月 3 日公告修正「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」予以修</td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
第一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「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。		供道路使用） **第一種住宅區及第一之二種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之二種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」辦理。**	正名稱。	
無	三、住宅區(除供社會住宅使用者外)建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，應配合桃園市政府住宅政策捐建住宅，依下列規定辦理： (一)基準容積提升為原基準容積之 1.2 倍。 (二)捐建之住宅總容積樓地板面積應不得小於前款基準容積提升額度之二分之一。 (三)捐建住宅專有部分之陽台面積合計不得低於捐建之住宅總容積樓地板面積之 10%。 (四)每戶捐建住宅專有部分面積應介於 45 平方公尺至 78 平方公尺之間。 (五)每戶捐建住宅應包含相對應之土地持分及必要性公共設施持分。 (六)每戶捐建住宅應捐建一汽車停車位及一機車停車位。 (七)每戶捐建住宅應為完整、合理區位之空間，並提經桃園市都市設計審議會審議通過。 (八)捐建住宅應於核發建造執照前與本府簽訂協議書，領得使用執照後三個月內，完成登記予桃園市住宅及都市更新中	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

<table>
<tr><th>112 年 12 月 25 日市都委會
第 85 次審議通過條文</th><th>115 年 3 月 13 日公告實施通過
條文(可負擔住宅)</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正理由</th><th>市都委會
決議</th></tr>
<tr><td></td><td>心。
(九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，得適用原建造執照申請時之建築法令規定。
申請建築之最小住宅單元專有部分之面積小於45平方公尺或逾78平方公尺者，得經桃園市都市設計審議會審議同意，免依前項規定捐建住宅，並將本點第三項文字加註於建造執照。
前項案件申請建造執照變更設計涉及住宅單元專有部分之面積介於45平方公尺至78平方公尺之間者，應重新提送桃園市都市設計審議會審議。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1</td><td>街廓編號C1-1之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1,000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr><tr><td>2</td><td>街廓編號R2-1、R2-17、R2-18、R3-10~R3-12之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於10公尺。</td></tr><tr><td>3</td><td>街廓編號R1-2、R2-3、R2-5～R2-7、R3-3、R3-5之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺。</td></tr><tr><td>4</td><td>街廓編號R4-3、R4-</td><td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市</td></tr></table></td><td>四、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區/
街廓編號</th><th>建築基地
最小開發規模</th></tr><tr><td>1</td><td>街廓編號C1-1之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1,000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr><tr><td>2</td><td>街廓編號R2-1、R2-17、R2-18、R3-10～R3-13之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於10公尺。</td></tr><tr><td>3</td><td>街廓編號R1-2、R2-3、R2-5～R2-7、R3-</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺。</td></tr></table></td><td>維持原條文。</td><td></td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
<table><tr><td></td><td>8、R4-9 之建築基地</td><td>更新相關規定辦理。</td></tr><tr><td>5</td><td>除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td></tr></table>	<table><tr><td></td><td>3、R3-5 之建築基地</td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>街廓編號R4-3、R4-8、R4-9 之建築基地</td><td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者得依都市更新相關規定辦理。</td></tr><tr><td>5</td><td>除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於300平方公尺。</td></tr></table>			
五、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%。	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
六、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 (二)臨接公園用地、綠地用地者，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)商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。 (四)加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮 3 公	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
尺建築，並設置隔離綠帶。 (五)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。 (六)基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。				
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。	七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
八、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區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。	八、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 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。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
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（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (三)每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。	九、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間；超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (二)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
十、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則(詳附錄)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
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。 (一)私有建築基地面積達1,500平方公尺。 (二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
十三、本計畫區依下列規定實施增額容積： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖22。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1.住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。 2.臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。本款公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 (三)前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1.公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面	十三、本計畫區依下列規定實施增額容積： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖10。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1.住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。 2.臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 (三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1.公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基	維持原條文		照本次提會修正內容通過。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。 3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 （四）建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價） 本款單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用	地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。 3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 （四）建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價） 前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照			

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 （七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 （八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 (八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 (九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。			
十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

註：A21 整開區範圍內之「第一之一種住宅區」土地使用分區管制要點規定訂於「變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）細部計畫案」

(二)變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）細部計畫案

變 2 案：本案係依樁位展繪各使用分區，無涉及河川區變更之必要，爰細部計畫配合內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫內容併同撤案。

變 8 案：(新編號變 7 案)本案原擬將道路用地變更為廣場用地，依本市通案變更原則，修正為廣場用地(兼供道路使用)。

變 16 案：配合桃園市政府地政局辦理地籍重整作業，本案已無辦理變更之必要，爰撤案。

變 20 案：(新編號變 18 案)依內政部都市計畫委員會專案小組建議事項調整道路用地範圍，爰細部計畫配合內政部都市計畫委員會審竣之主要計畫內容辦理修正。

表 6-1　變更內容明細表（本次提會修正）

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
~~二~~	~~變 2~~	~~老街溪西側（本計畫範圍內）~~	~~河川區 0.09~~	~~綠地用地 0.05~~	~~1.河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 4 月 11 日府都行字第 10800854341 號公告「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪整治計畫）（老街溪環北路環北橋至都市計畫邊界（斷面 46-1 至斷面 46）左右岸）案」樁位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫多劃設之河川區範圍土地則依相鄰之用地檢討變更。~~ ~~2.本案尚有部分河川區夾雜於本計畫及老街溪整治工程範圍間，經查屬未登錄地，爰將其納入本案細部計畫及區段徵收工程範圍，併同檢討變更。~~	~~2-1~~ ~~2-5~~	照本次提會修正內容通過。
				~~公園用地 0.04~~		~~2-3~~	照本次提會修正內容通過。
		~~老街溪西側（本計畫範圍外）~~	~~河川區 0.01~~	~~綠地用地 0.01~~		~~2-2~~ ~~2-4~~	照本次提會修正內容通過。
				~~公園用地 0.00 (0.000810)~~			照本次提會修正內容通過。
變 7	變 8	新生路東南側第一種住宅區及道路用地交界處	第一種住宅區 0.01	第一之二種住宅區 0.00 (0.000155)	1.新生路東側 2-5-12M 計畫道路北側為保存既有聚落劃設為第一種住宅區，為避免既有建物因道路開闢及留設標準截角需拆除部分主體結構，爰調整為免截角，另透過道路工程等措施留設道路截角，以確保交通安全。 2.屬合法建築物主體結構坐落土地，配合區段徵收剔除範圍，依地籍變更部分道路用地為第一種住宅區。	7-1	照本次提會修正內容通過。
				道路用地 0.00 (0.004926)		7-2 7-3	照本次提會修正內容通過。
			道路用地 0.04	第一種住宅區 0.00 (0.000161)		7-4 7-5	照本次提會修正內容通過。
				第一之二種住宅區 0.00		7-6 7-7	照本次提會修正內容通過。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
				(0.000058)	3.另為保留既有建物共同壁，將越界使用區段徵收內土地部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。 4.配合前開變更內容及調整 2-5-12M 計畫道路路型，變更部分第一種住宅區及道路用地為道路用地、第三種住宅區及廣場用地(兼供道路使用)。		
				第三種住宅區 0.00 (0.002384)		7-8	照本次提會修正內容通過。
				廣場用地(兼供道路使用) 0.04		7-9	同決議一
二	變 16	兒 3 北側第一種住宅區	第二種住宅區 0.00 (0.000088)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000088)	兒 3 北側第二種住宅區南緣有第一種住宅區建物主體結構越界建築情形，為避免影響剔除區建物及保障其安全性，爰將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	17	照本次提會修正內容通過。
變 18	變 20	新生路東側綠 9 用地	綠地用地 0.00 (0.003345)	道路用地 0.00 (0.003345)	為加強本計畫區與既有住宅社區連結、增加道路可及性與提升防災機能，紓解車流以提升周邊道路服務品質，爰連接計畫區外南側新生路 446 巷 83 弄及計畫區外北側華夏一村 209 號旁既有道路至計畫區內，變更部分綠地用地及兒童遊樂場用地為道路用地，部分兒童遊樂場用地為綠地用地。	18-1	照本次提會修正內容通過。
		計畫區南側兒 1 用地	兒童遊樂場用地 0.05	綠地用地 0.02		18-2	照本次提會修正內容通過。
				道路用地 0.03		18-3	照本次提會修正內容通過。

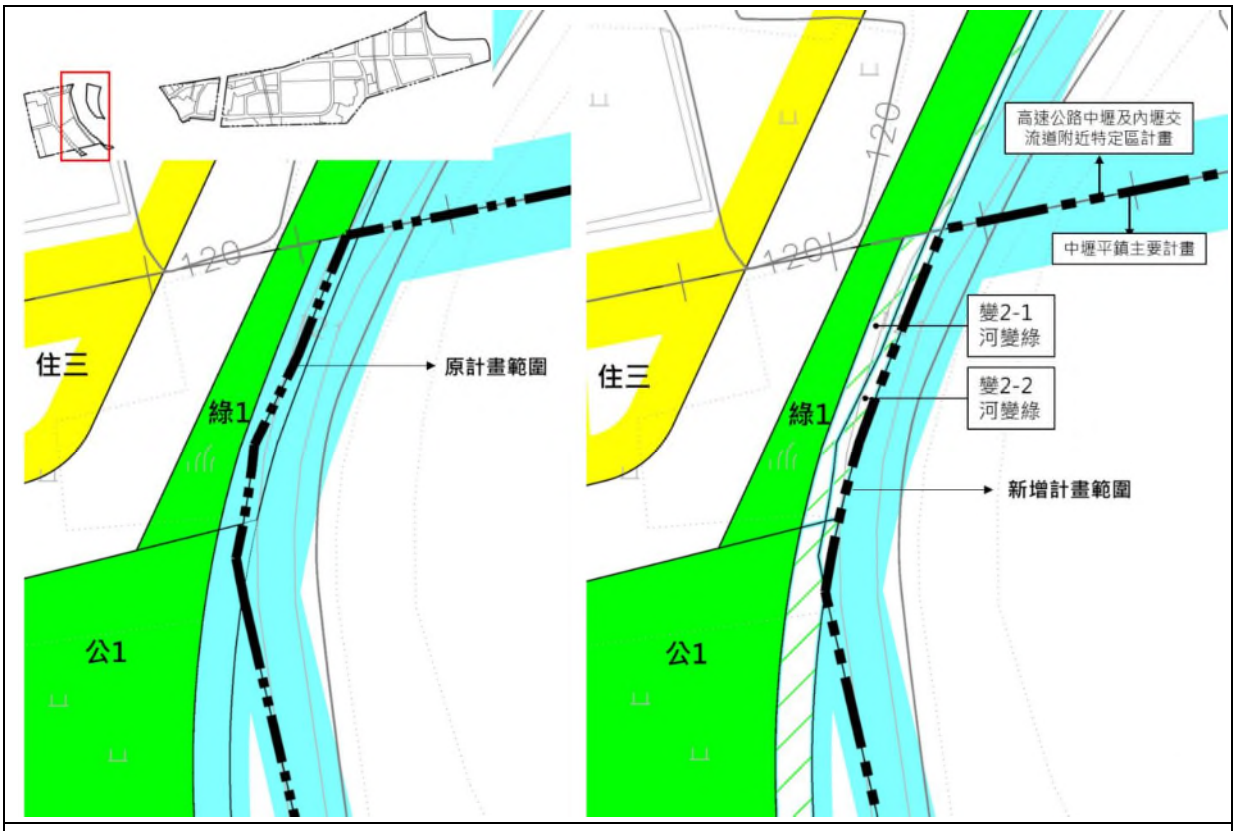


圖 56　變 2 案變更示意圖(1)

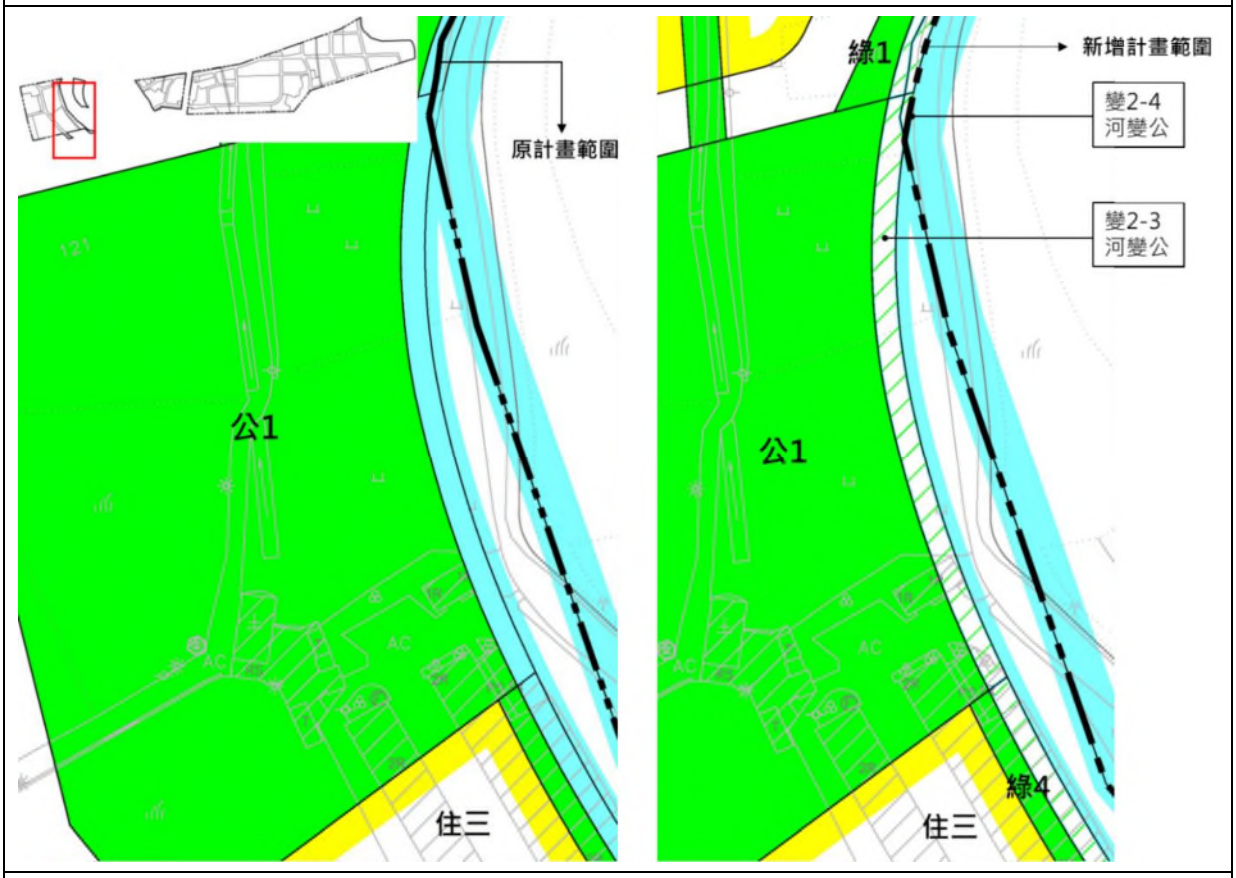


圖 57　變 2 案變更示意圖(2)

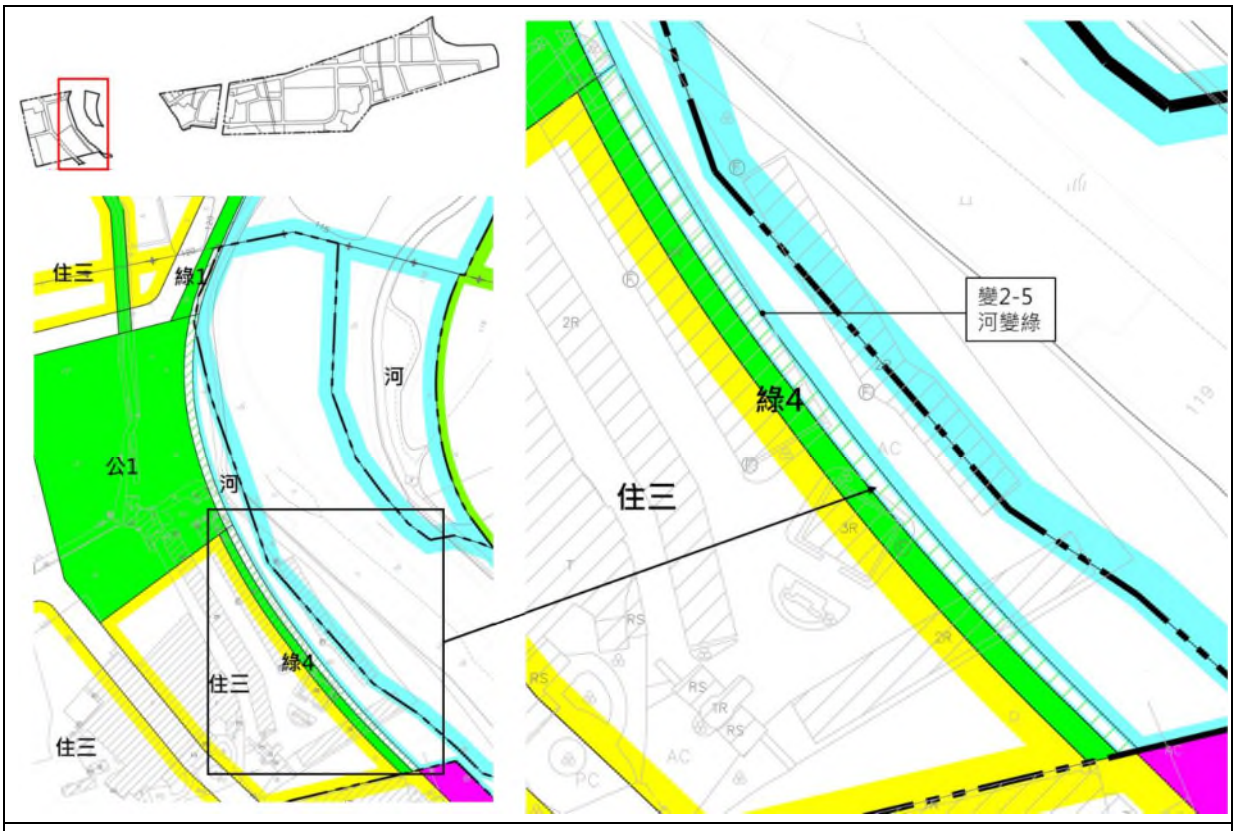


圖 58　變 2 案變更示意圖(3)

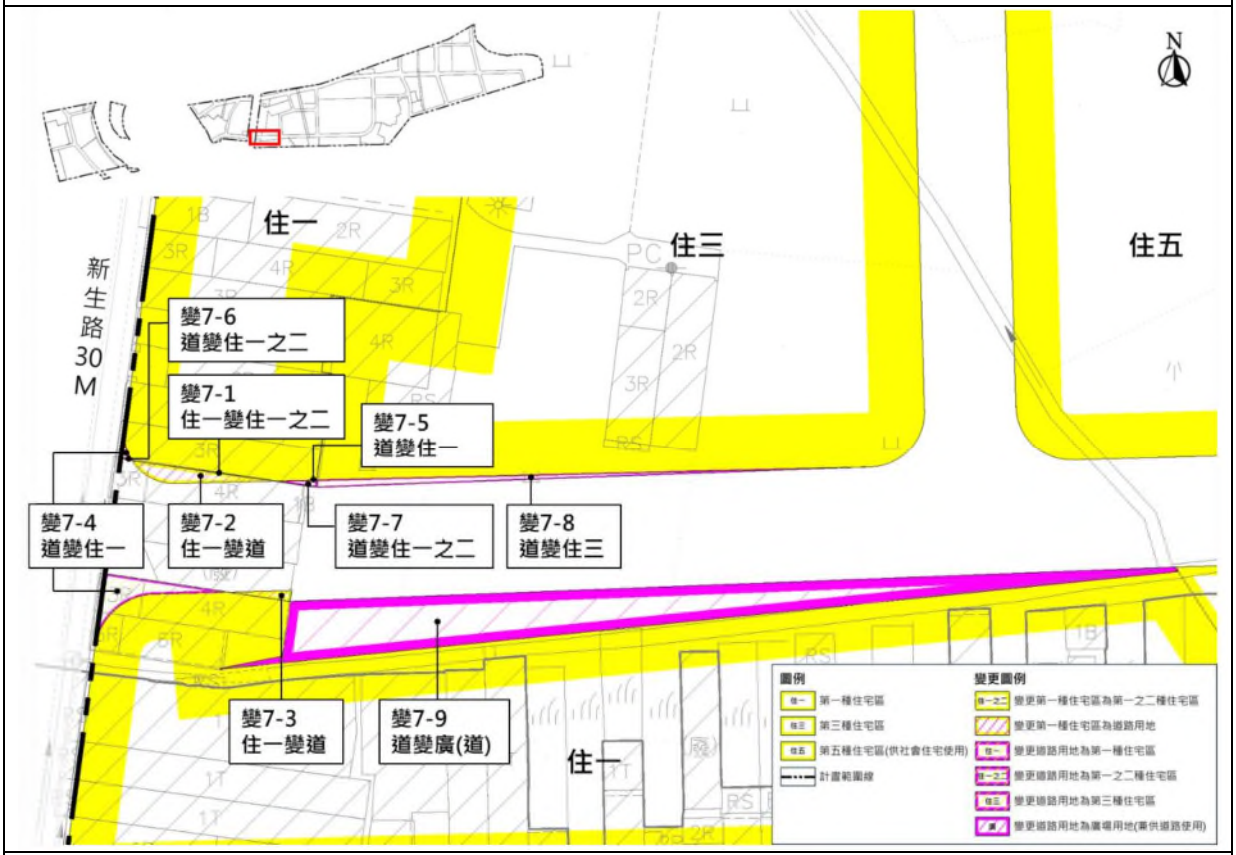


圖 59　變 8 案(新編號變 7 案)變更示意圖



圖 60　變 16 案變更示意圖

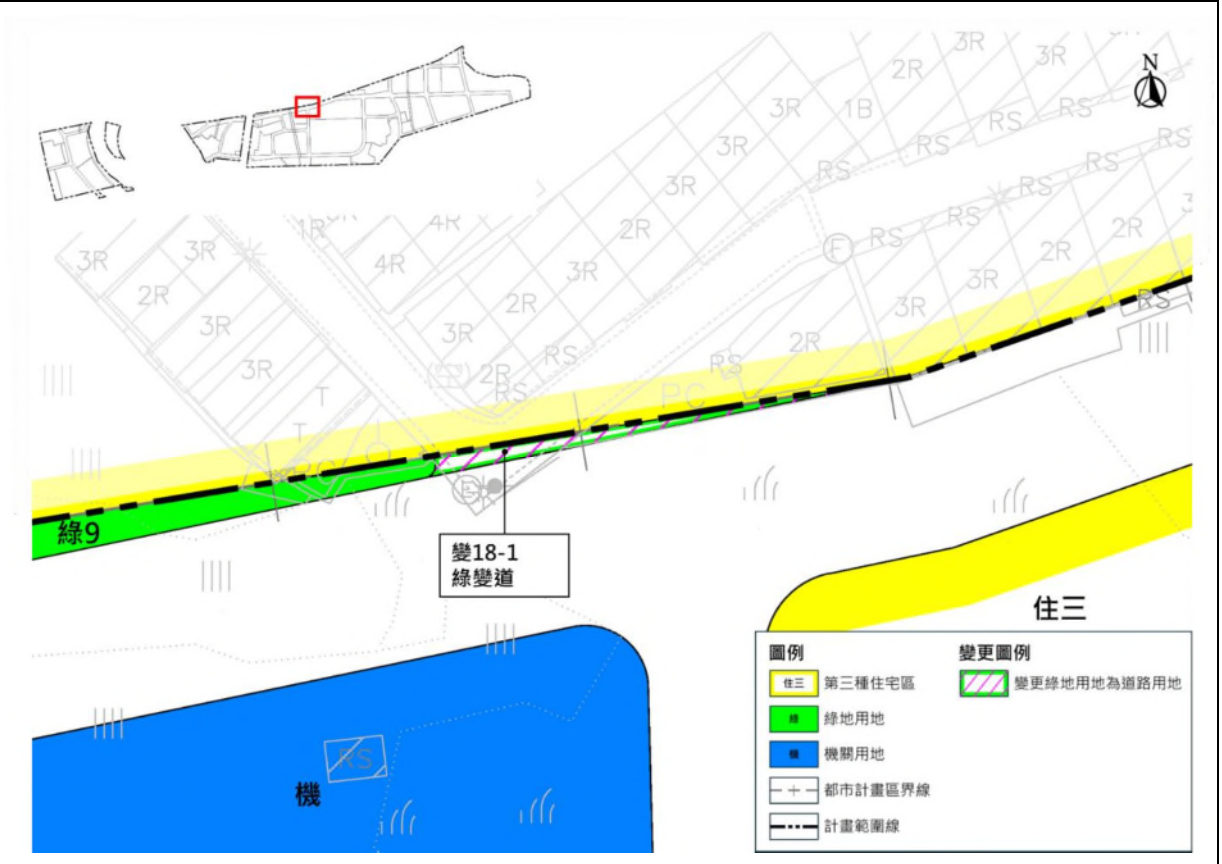


圖 61　變 20 案(新編號變 18 案)變更示意圖(1)

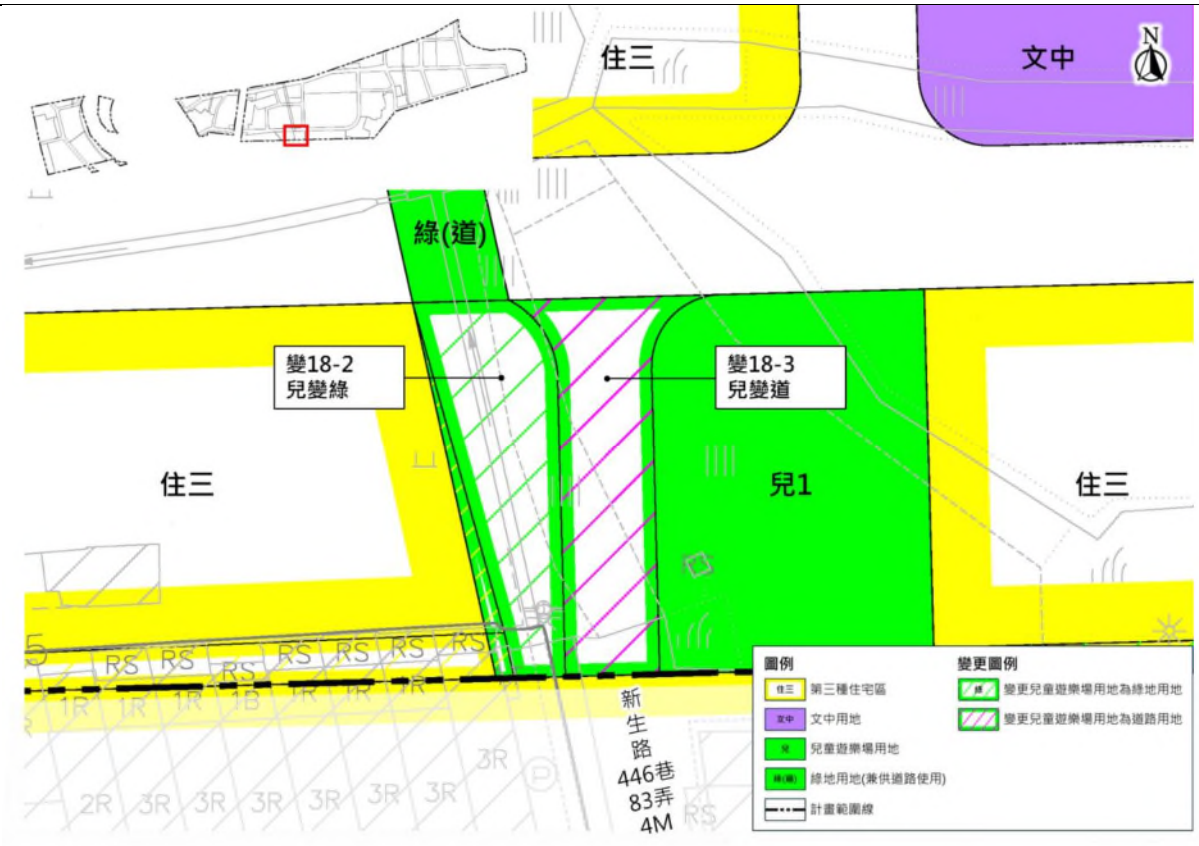


圖 62　變 20 案(新編號變 18 案)變更示意圖(2)

表 6-2　變更土地使用分區管制要點對照表（本次提會修正）

變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案，已於 115 年 3 月 13 日公告實施。

<table>
<tr><th>112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文</th><th>115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、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。</td><td>(刪除)</td><td>—</td><td>—</td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>維持原條文</td><td></td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>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：</td><td>二、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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="9">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第五種住宅區（供社會住宅使用）</td><td>50%</td><td>300%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>40%</td><td>80%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="6">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>學校用地（文中）</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>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：</td><td>1. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。
2. 考量第一之二種住宅區係為保留既有建物主體結構或地下基本維生系統所劃設，由市府專案讓售予建物所有權人，容積率比照區段徵收後住宅區最低容積第二種住宅區為 160%。
3. 考量第一之一種住宅區土地原為公共設施用地，且非合法建物，應依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋 30%之土地代金予桃園市政府，變更後住宅區其建蔽率為 50%，容積率為 160%，完成繳交土地代金</td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文

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
	第一之一種住宅區	--	--	**建蔽率及容積率依本點第三項規定**
	第一之二種住宅區	50%	160%	**專案讓售予建物所有權人**
	第二種住宅區	50%	160%	--
	第三種住宅區	50%	180%	--
	第四種住宅區	50%	200%	--
	第五種住宅區(供社會住宅使用)	50%	300%	--
	商業區	80%	350%	--
	宗教專用區	40%	80%	--
	河川區	--	--	--
公共設施用地	機關用地	50%	250%	--
	學校用地(文中)	50%	150%	--
	公園用地	15%	30%	--
	兒童遊樂場用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--
	綠地用地（兼供道路使用）	--	--	--
	廣場用地	--	--	--

115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)

	地（兼供道路使用）			
	廣場用地	--	--	--

本次提會修正條文

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
	第一之一種住宅區	--	--	**建蔽率及容積率依本點第二項規定**
	第一之二種住宅區	50%	160%	**專案讓售予建物所有權人**
	第二種住宅區	50%	160%	--
	第三種住宅區	50%	180%	--
	第四種住宅區	50%	200%	--
	第五種住宅區(供社會住宅使用)	50%	300%	--
	商業區	80%	350%	--
	宗教專用區	40%	80%	--
	河川區	--	--	--
公共設施用地	機關用地	50%	250%	--
	學校用地(文中)	50%	150%	--
	公園用地	15%	30%	--
	兒童遊樂	15%	30%	--

修正理由

後始得核發建築執照。

4. 依桃園市政府 114 年 1 月 3 日公告修正「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」予以修正名稱。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「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。 第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。		<table><tr><td></td><td>場用地</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td></td><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td></td><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr></table>第一之一種住宅區應依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋30%之土地代金予桃園市政府，變更後住宅區其建蔽率為50%，容積率比照所座落街廓內住宅區之最高容積率，完成繳交土地代金後始得核發建築執照。 第一種住宅區及第一之二種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之二種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」辦理。		
無	三、住宅區(除供社會住宅使用者外)建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，應配合桃園市政府住宅政策捐建住宅，依下列規定辦理： (一)基準容積提升為原基準容積之 1.2 倍。 (二)捐建之住宅總容積樓地板面積應不得小於前款基準容積提升額度之二分之一。 (三)捐建住宅專有部分之陽台面積合計不得低於捐建之住宅總容積樓地板面積之 10%。 (四)每戶捐建住宅專有部分面積應介於 45 平方公尺至 78 平方公尺之	維持原條文		照本次提會修正內容通過。

<table>
<tr><th>112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文</th><th>115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)</th><th>本次提會修正條文</th><th>修正理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>間。
(五)每戶捐建住宅應包含相對應之土地持分及必要性公共設施持分。
(六)每戶捐建住宅應捐建一汽車停車位及一機車停車位。
(七)每戶捐建住宅應為完整、合理區位之空間，並提經桃園市都市設計審議會審議通過。
(八)捐建住宅應於核發建造執照前與本府簽訂協議書，領得使用執照後三個月內，完成登記予桃園市住宅及都市更新中心。
(九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，得適用原建造執照申請時之建築法令規定。
申請建築之最小住宅單元專有部分之面積小於 45 平方公尺或逾 78 平方公尺者，得經桃園市都市設計審議會審議同意，免依前項規定捐建住宅，並將本點第三項文字加註於建造執照。
前項案件申請建造執照變更設計涉及住宅單元專有部分之面積介於 45 平方公尺至 78 平方公尺之間者，應重新提送桃園市都市設計審議會審議。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積 30%為限。</td><td>維持原條文。</td><td>維持原條文</td><td></td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>五、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table><tr><td>土地使用分區/街廓編號</td><td>建築基地最小開發規模</td></tr></table></td><td>五、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table><tr><td>土地使用分區/街廓編號</td><td>建築基地最小開發規模</td></tr></table></td><td>維持原條文。</td><td></td><td>照本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文			115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)			本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
1	街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。	1	街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1,000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。			
2	街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-12 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。	2	街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2及R3-13之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於10公尺。			
3	街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~ R 2-16、R3-1~R3-9 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。	3	街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9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	街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地	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。	4	街廓編號 R4-1、R4-2 及R4-4~R4-7、R4-9~R4-12之建築基地	得採個別開發或整體開發，採整體開發者得依都市更新相關規定辦理。			
5	除第 1 至 4 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。	5	除第 1 至 4 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。			
六、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%。			維持原條文。			維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
七、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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。			維持原條文。			維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
（一）臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 （二）除宗教專用區外，臨接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地者，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）臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區臨接處至少退縮 5 公尺建築。 （四）商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。 （五）學校用地（文中）及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。 （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）基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。				
八、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。	八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
九、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區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。	九、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 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。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
十、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（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （三）每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。	十、住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： （一）建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間；超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （二）機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
十一、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附錄），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。
十三、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。 （一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。 （二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
十四、本計畫區依下列規定實施增額容積： (一) 實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如圖 56。 (二) 申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 本款公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 (三)前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計	十四、本計畫區依下列規定實施增額容積： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 10。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 (三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%)、汽車及機車停	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
算)，並繳納 25 年管理維護費用。 3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 (四)建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下： 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／(公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價) 本款單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 (八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，	車空間(公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算)，並繳納 25 年管理維護費用。 3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 (四)建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下： 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／(公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價) 前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 個月內完			

112 年 12 月 25 日市都委會第 85 次審議通過條文	115 年 3 月 13 日公告實施通過條文(可負擔住宅)	本次提會修正條文	修正理由	市都委會決議
增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 (八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 (九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。			
十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	維持原條文。	維持原條文。		照本次提會修正內容通過。