

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：技士 魏谷靜
電話：03-3322101分機5225
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年3月31日

發文字號：府都計字第1120073373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112年3月13日第77次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府112年3月6日府都計字第1120043102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.tycg.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、詹副主任委員榮鋒、江委員南志、蔡委員金鐘、汪委員在宙、張委員新福、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、張委員蓓琪、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、張委員梅英、賀委員士庶、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蔡委員豐全

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員（討論第1、3案）、八德區籍市議員（討論第2案）、桃園市政府地政局（討論第1、2、3案）、桃園市政府工務局（討論第2案）、桃園市政府捷運工程局（討論第2、3案）、桃園市政府水務局（討論第3、4案）、桃園市政府教育局（討論第3案）、桃園市政府法務局（討論第4案）、桃園市政府新建工程處（討論第1、3案）、桃園市政府住宅發展處（討論第2、4案）、桃園市政府養護工程處（討論第2案）、桃園市中壢區公所（討論第1、3案）、桃園市八德區公所（討論第2案）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第1、2案）、桃園市政府都市發展局（副局長）、桃園市政府都市發展局（主任秘書）、桃園市政府都市發展局（專門委員）、桃園市政府都市發展局（簡任技正）（均含附件）

桃園市都市計畫委員會第 77 次會議紀錄

壹、時間：112 年 3 月 13 日(星期一)下午 3 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：王主任委員明鉅。

紀錄彙整：魏谷靜

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 76 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 12 月 9 日第 76 次會議紀錄已於 111 年 12 月 16 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「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）」案

第 2 案：再審議「擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）細部計畫」案

第 3 案：審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04 車站及相關設施設置)」案及「變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站及相關設施設置)」案暨 2 案細部計畫等 4 案

第 4 案：審議「桃園市都市更新單元劃定基準」修正草案

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 5 時 20 分

壹拾、討論事項

第 1 案：再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程)」案

說 明：

一、辦理緣起：

案係為本府 108 年 12 月 10 日公告實施「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)案」暨擬定細部計畫案，因配合區段徵收工程及人民陳情意見確有調整都市計畫之必要，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。

本案前經本市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 63 次會議審議通過(詳表 1 及圖 1~11)，主要計畫經內政部都市計畫委員會 111 年 7 月 12 日第 1015 次會議審議通過，業於 111 年 11 月 15 日公告實施；細部計畫經重新檢討後尚須修正部分變更內容，爰提請本次會議審議。

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) 110 年 7 月 15 日採網路直播方式於 YouTube「桃園市政府都市發展局」進行線上公開展覽前座談會。

(二) 110 年 8 月 30 日起公告公開展覽 30 日，並於 110 年 9 月 16 日於中壢區公所舉辦公開展覽說明會。

(三) 110 年 11 月 26 日桃園市都市計畫委員會第 63 次會議通過。

(四) 111 年 7 月 12 日內政部都市計畫委員會第 1015 次會議通過。

(五) 111 年 11 月 15 日公告實施主要計畫。

六、 本次再提會審議內容詳表 2、圖 12~13。

七、 公民或團體陳情意見：共計 1 件，詳表 3。

決 議：照本次提會內容通過，變更內容明細表詳表 2，公民或團體陳情意見綜理表決議詳表 3。

一、110年11月26日第63次市都委會審定變更內容

表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)	變更後計畫 (公頃)		
變1	計畫區西南側公1及第三種住宅區	第三種住宅區 0.04	道路用地 0.04	本計畫3-1-10M計畫道路原於計畫區西南側劃設為囊底路，於區段徵收工程規劃設計時，考量須留設住宅區出入及社區防救災車行動線，爰將3-1-10M計畫道路延伸連通至中豐北路。	1-1
		公園用地 0.00 (0.0012)	道路用地 0.00 (0.0012)		1-2
變2	計畫區東北側聖德基督學院與第二種住宅區交界處	第二種住宅區 0.01	綠地用地 0.01	現行文教區(聖德學院)排水方向連同灌溉水路方向皆往北流向桃園大圳，於區段徵收工程期間考量灌溉、排水分離所需，將聖德學院排水路併入區段徵收工程一併改道施作，排水路改以流經文教區東側向南流至2-1-15M計畫道路側溝，爰於文教區東側排水路上方與第二種住宅區邊界新設2公尺寬綠帶。	-
變3	計畫區東側與區外零星工業區交界處及3-5-10M計畫道路兩側	第二種住宅區 0.00 (0.0049)	零星工業區(特) 0.00 (0.0006)	1. 計畫區東側與區外零星工業區交界處北緣，零星工業區內部分既有建物有占用鄰地之情形，位於區段徵收範圍內之第二種住宅區、公7用地、3-5-10M計畫道路上，原須予以拆除，惟考量該拆除部分屬既有建物之化糞池、排水管線等基	3-1
			零星工業區(特) 0.00 (0.0038)		3-2
			零星工業區(特) 0.00 (0.0005)		3-3
		公園用地 0.00 (0.0025)	零星工業區(特) 0.00 (0.0008)		3-4

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
			零星工業區(特) 0.00 (0.0010)	本維生設施，為保持建物居住機能，並考量區段徵收辦理期間，部分住戶已取得占用鄰地之土地產權，爰將土地所有權人已完成協議分割購買之土地變更為零星工業區(特)(容積率為零)，併同剔除區段徵收範圍。 2. 依上開原則劃設零星工業區(特)後，為避免與東段相鄰之第二種住宅區土地崎嶇不整，並考量新生路二段至公7用地間以人行步道串連，爰於零星工業區(特)建物最邊緣往北劃設至少1.5公尺寬綠帶，供行人通行。 3. 另考量零星工業區(特)與相鄰之3-5-10M計畫道路須予順平，爰依道路用地邊界往北劃設2公尺綠帶，並配合將3-5-10M計畫道路一併向北移設2公尺，道路兩側分區併同調整變更。	3-5
			零星工業區(特) 0.00 (0.0007)		3-6
		道路用地 0.01	零星工業區(特) 0.00 (0.0003)		3-7
			零星工業區(特) 0.00 (0.0036)		3-8
			零星工業區(特) 0.00 (0.0061)		3-9
		第二種住宅區 0.03	綠地用地 0.03		3-10
		道路用地 0.03	綠地用地 0.01		3-11
			第三種住宅區 0.01		3-12
			公園用地 0.01		3-13
		第二種住宅區 0.02	道路用地 0.02		3-14
		第三種住宅區 0.01	道路用地 0.01		3-15
		綠地用地 0.00 (0.0012)	道路用地 0.00 (0.0012)		3-16
		第三種住宅區 0.01	道路用地 0.01		3-17

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
變4	計畫區4-3-8M計畫道路東側第一種住宅區南緣與第二種住宅區交界處	第二種住宅區 0.00 (0.0033)	綠地用地 0.00 (0.0033)	計畫區4-3-8M計畫道路東側第一種住宅區南緣與第二種住宅區交界處，因既有住宅聚落之屋後排水路座落於區段徵收範圍內，原須予以拆除，為保持建物居住機能並留設排水設施供既有住宅聚落使用，爰沿其既有排水路與第一種住宅區邊界處劃設1公尺寬綠帶。	-
變5	計畫區東北側與區外住宅區交界處西南緣	第二種住宅區 0.01	第一之一種住宅區 0.00 (0.0019)	計畫區東北側與區外住宅區交界處西南緣，部分既有建物有占用鄰地之情形，位於區段徵收範圍內之第二種住宅區，原須予以拆除，惟考量該拆除部分屬既有建物之化糞池等基本維生設施，為保持建物居住機能，並考量區段徵收辦理期間，部分住戶已取得占用鄰地之土地產權，爰將土地所有權人已完成協議分割購買之土地變更為第一之一種住宅區（容積率為零），併同剔除區段徵收範圍。	5-1
			第一之一種住宅區 0.00 (0.0081)		5-2

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
變6	公 8 用地南側第一種住宅區西側及東南側	第二種住宅區 0.00 (0.0005)	第一之一種住宅區 0.00 (0.0005)	1. 公 8 用地南側第一種住宅區西側及東南側皆有既有建物共有壁座落於區段徵收範圍內第二種住宅區之情形，原須予以拆除，考量第一種住宅區劃設原意為保留既有聚落維持居住機能，拆除建物共有壁將損及整體房屋結構，應避免拆除以保全建物完整性。 2. 第一種住宅區西側部分，考量區段徵收辦理期間，民眾已取得建物共有壁所座落之土地產權，爰將土地所有權人已完成協議分割購買之土地變更為第一之一種住宅區(容積率為零)，並將第一種住宅區西南側邊界依該土地所有權人購買土地之地籍線往南延伸至現有出入道路一併變更為第一之一種住宅區(容積率為零)，剔除區段徵收範圍。	6-1
		第一種住宅區 0.02	第二種住宅區 0.02	3. 第一種住宅區東南側部分，考量民眾無法順利協議取得建物共有壁所座落之土地產權，爰連同該建物座落之土地一併變更為第二種住宅區，納入區段徵收範圍，由土地所有權人申請建物原位置保留，免予拆除。	6-2

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
變7	公綠6用地南側及綠7用地東側所夾之第一種住宅區	綠地用地 0.00 (0.0018)	第一之二種住宅區 0.00 (0.0018)	綠6用地南側及綠7用地東側所夾之第一種住宅區，因既有住宅聚落(官房雅築社區)之必要通行、排水範圍等維持社區基本生活設施座落於區段徵收範圍內，原須予以拆除，考量區段徵收辦理期間社區向市府陳情保留該範圍，並與市府簽訂協議書確認承購意願且預為繳納部分價金，爰參採社區基本生活必要設施劃設適當範圍變更為第一之二種住宅區(容積率比照毗鄰之第三種住宅區規定)，後續由市府以專案讓售方式處理。	7-1
		第三種住宅區 0.00 (0.0055)	第一之二種住宅區 0.00 (0.0055)		7-2
變8	詳見變更公共設施明細表				
變9	詳見變更土地使用分區管制要點對照表				
	詳見變更都市設計準則對照表				

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

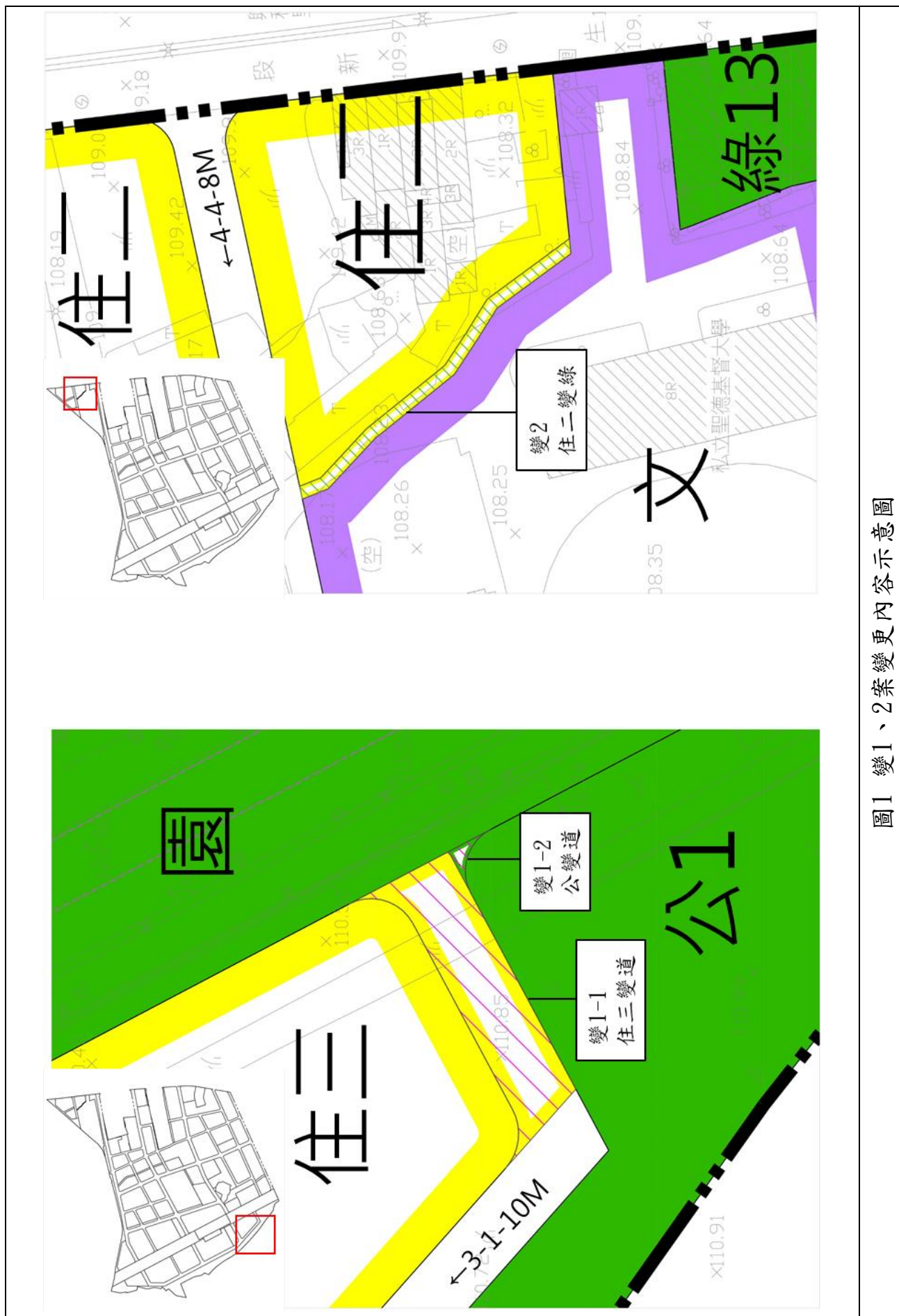


圖1 變1、2案變更內容示意圖

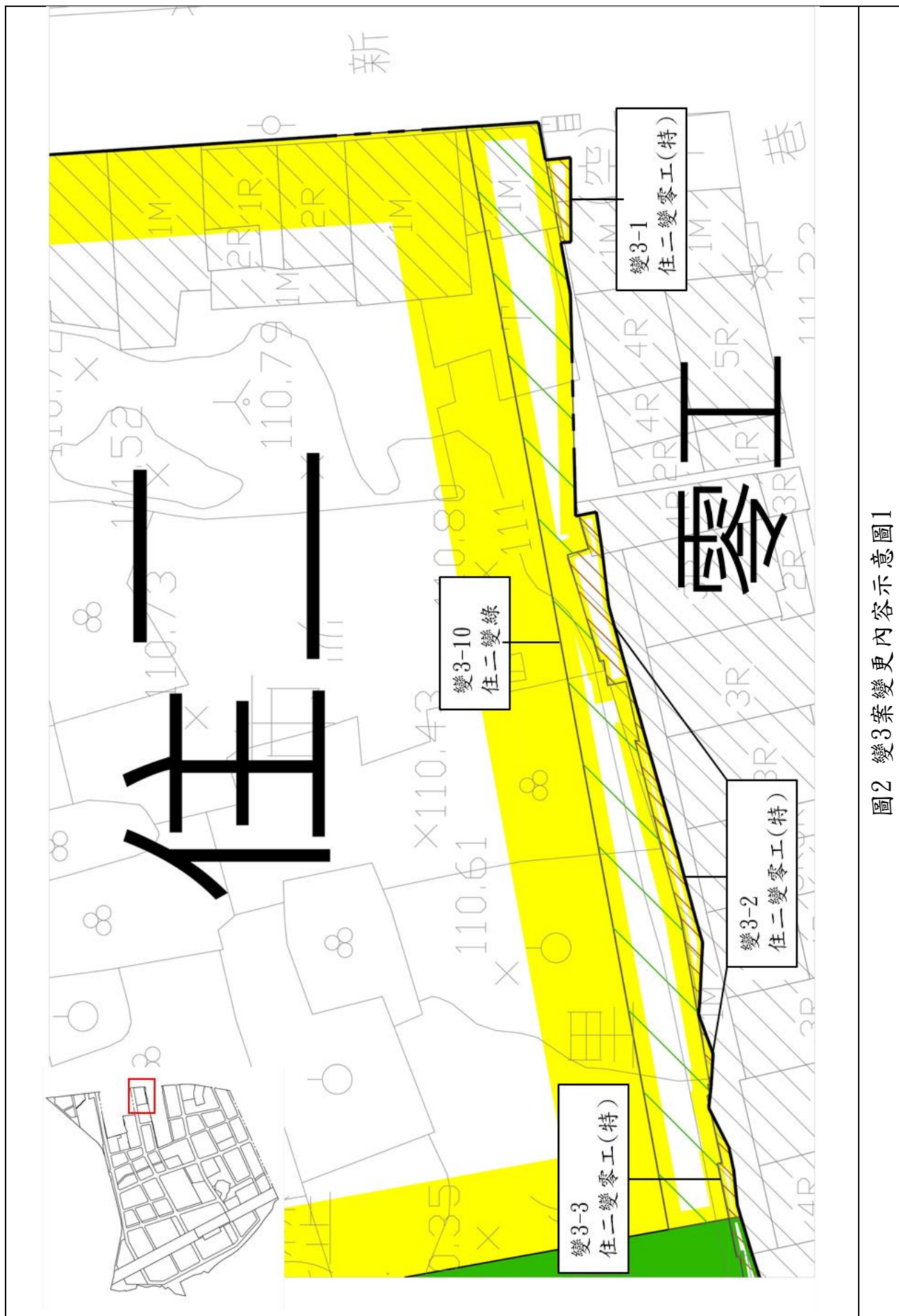


圖2 變3案變更內容示意圖1

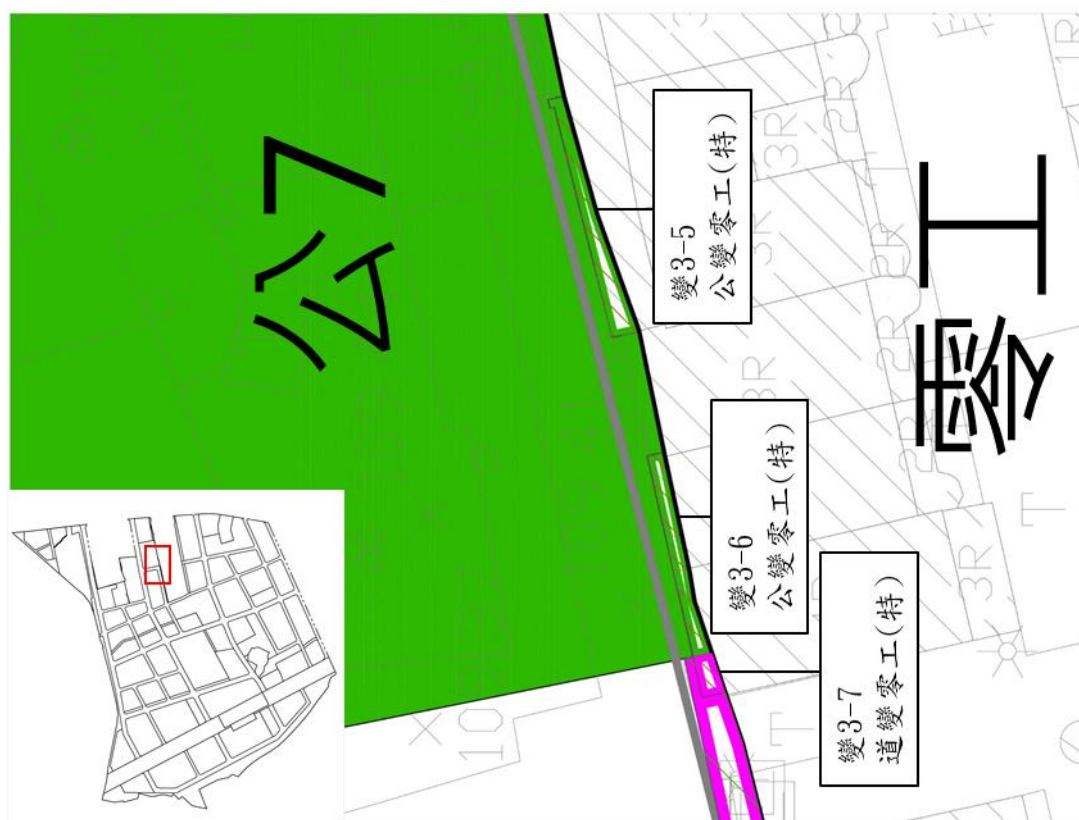
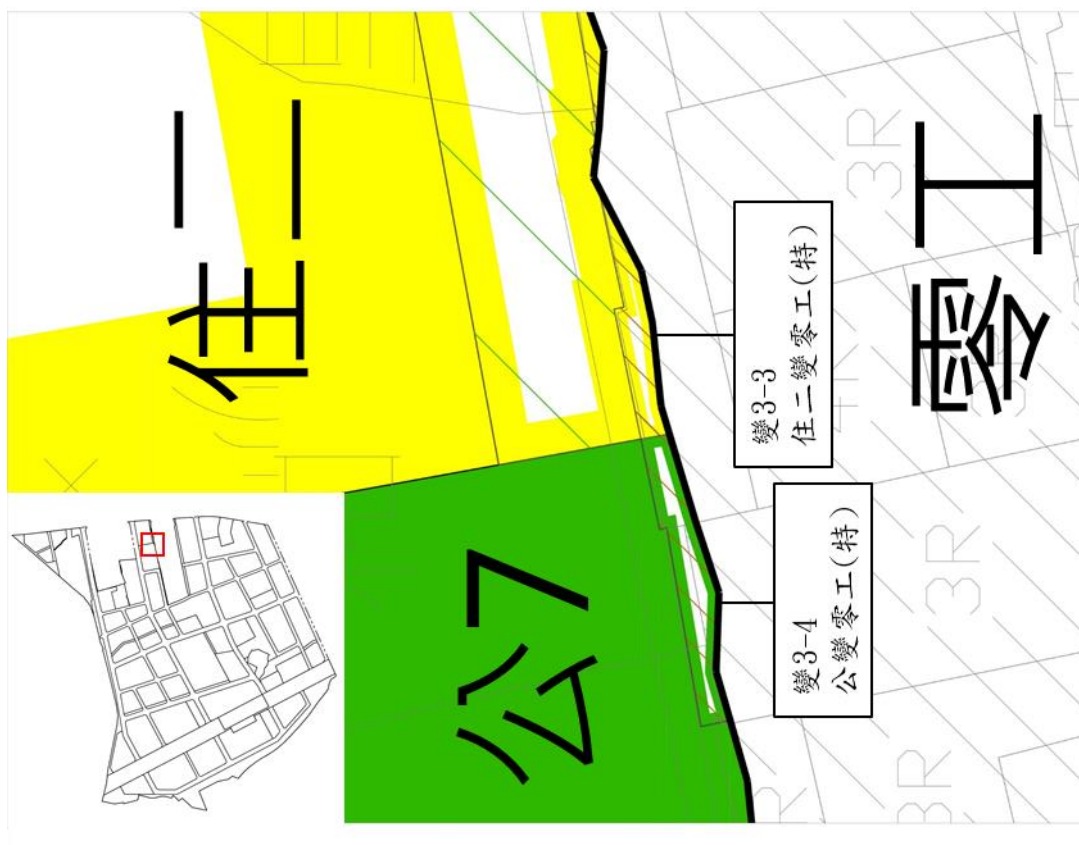


圖3 變3案變更內容示意圖2

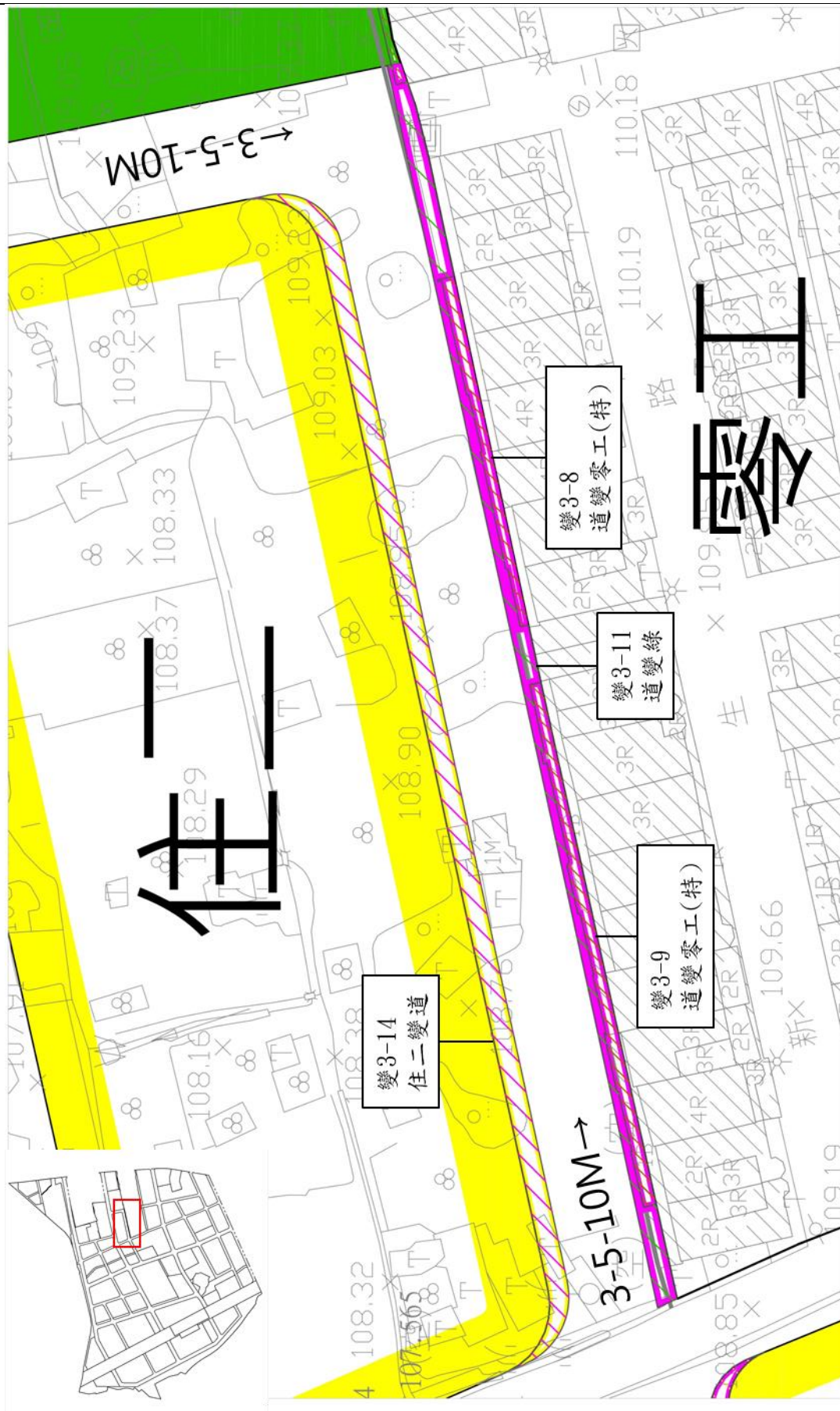


圖4 變3案變更內容示意圖3

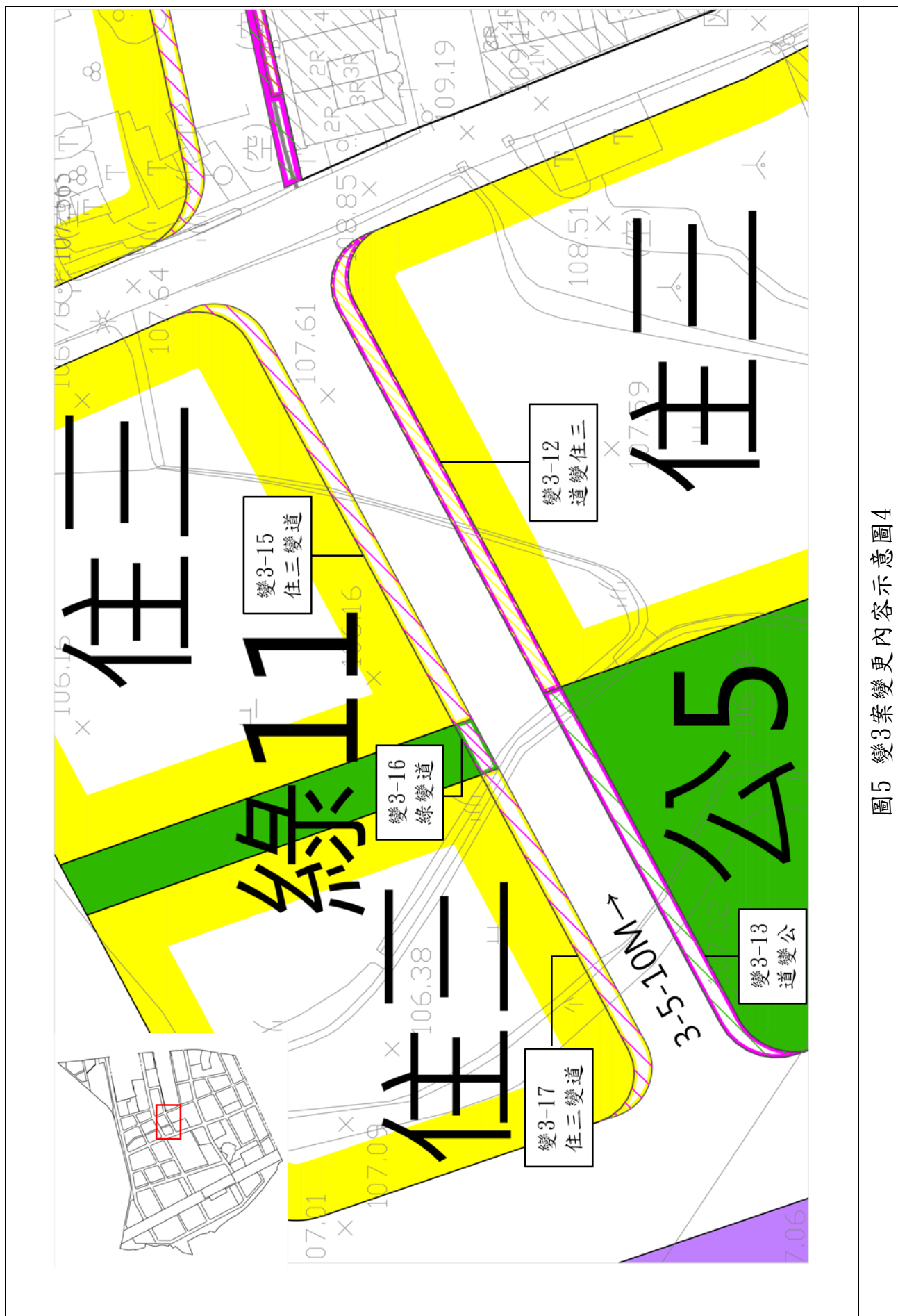


圖5 變3案變更內容示意圖4

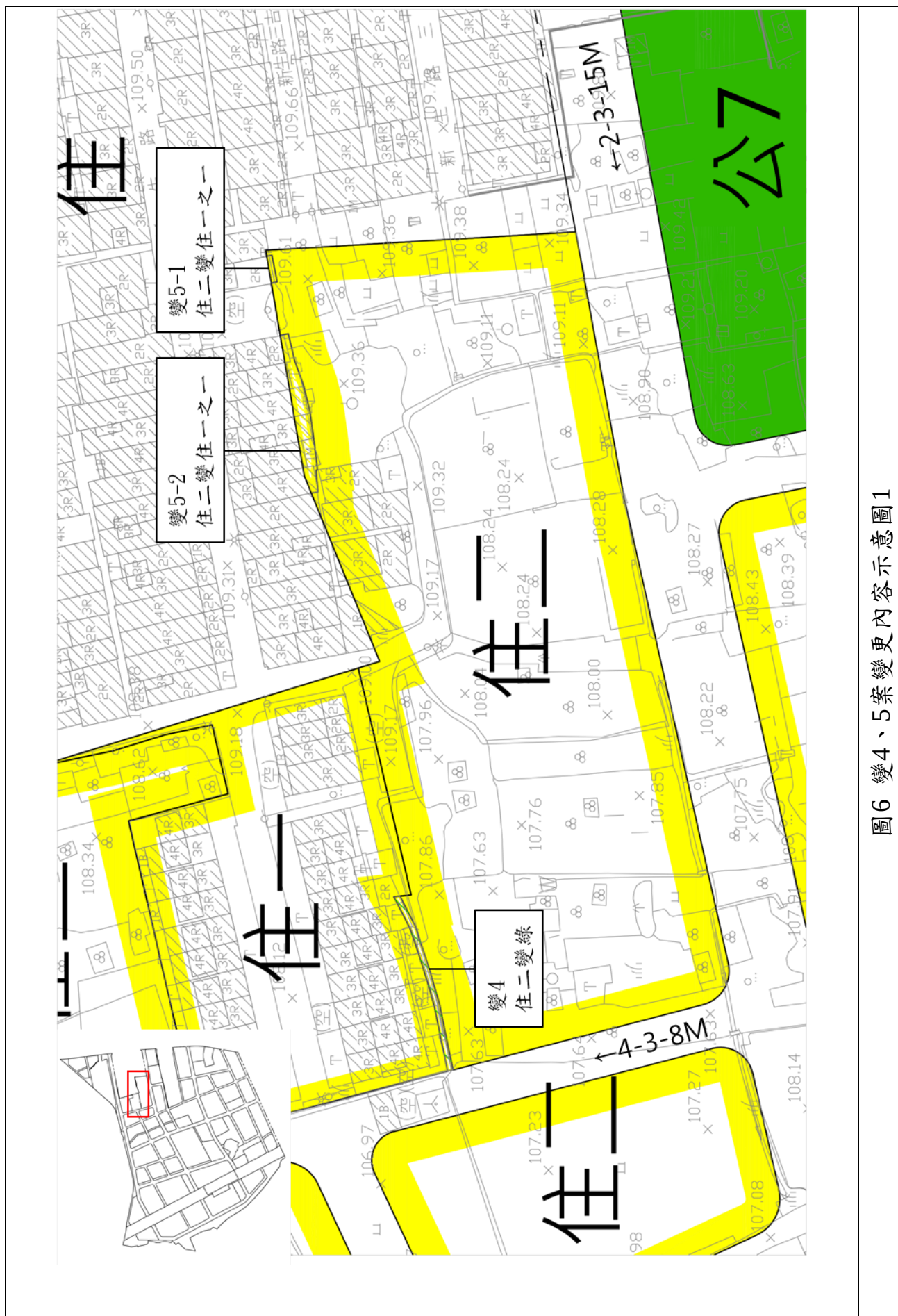


圖6 變4、5案變更內容示意圖1

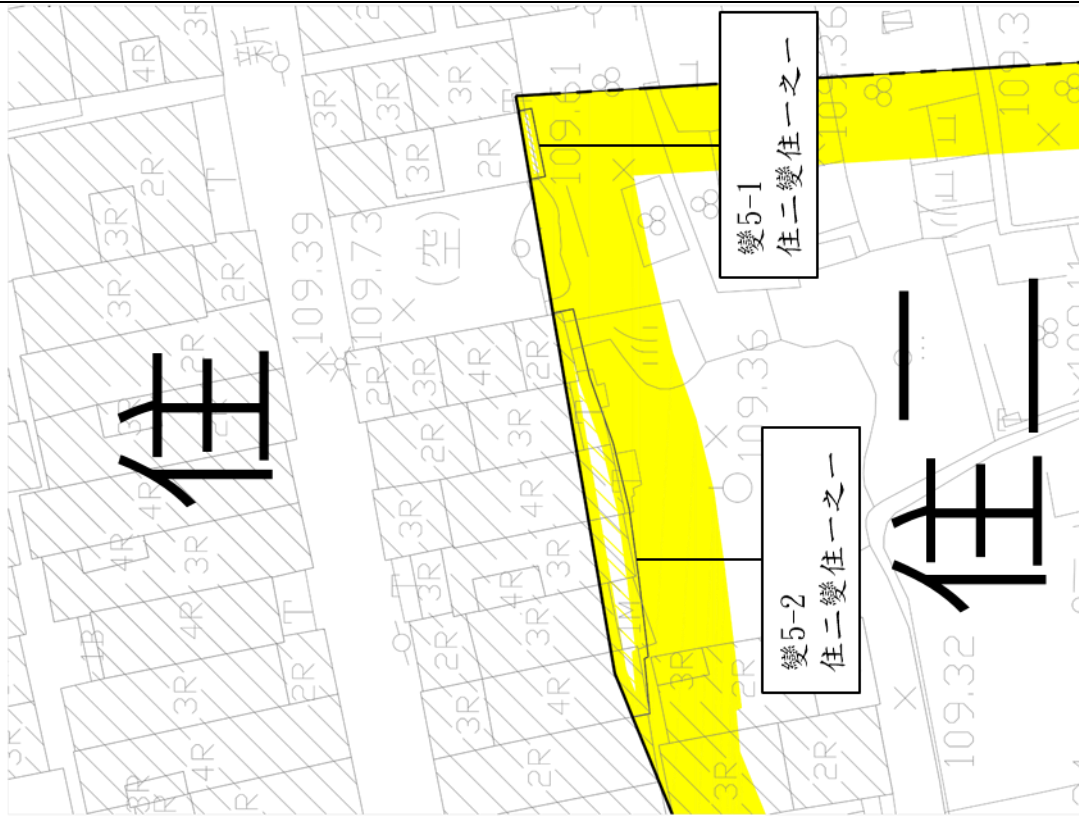
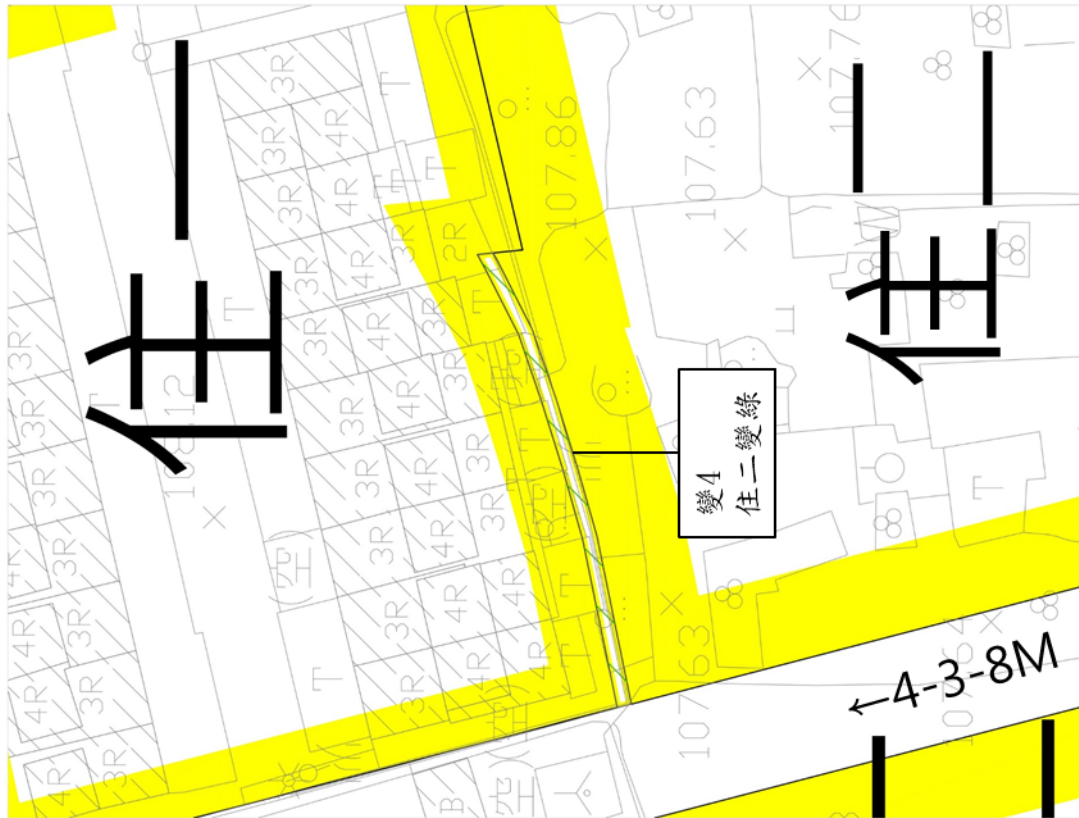


圖7變4、5案變更內容示意圖2

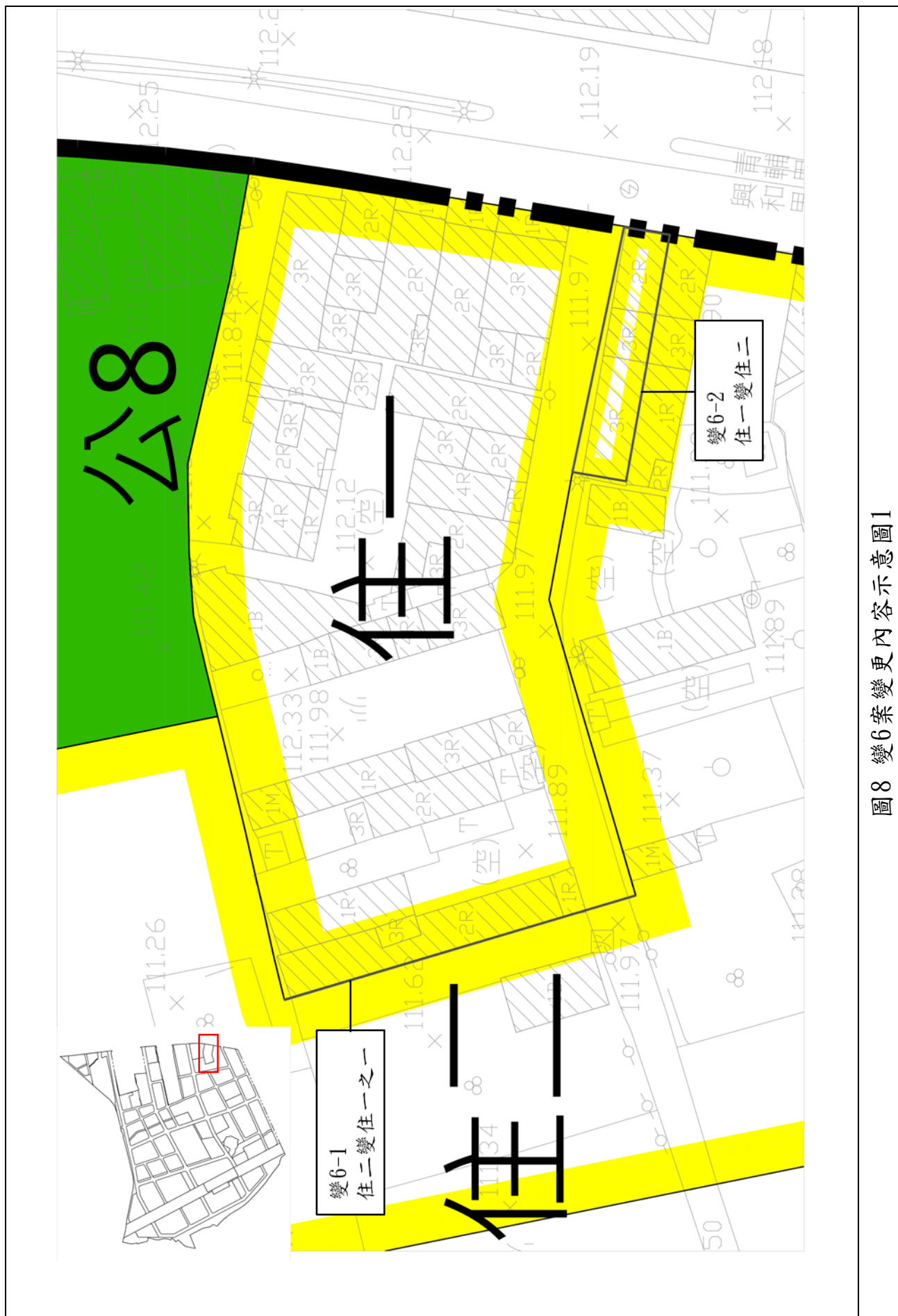


圖8 變6案變更內容示意圖1



圖9 變6案變更內容示意圖2

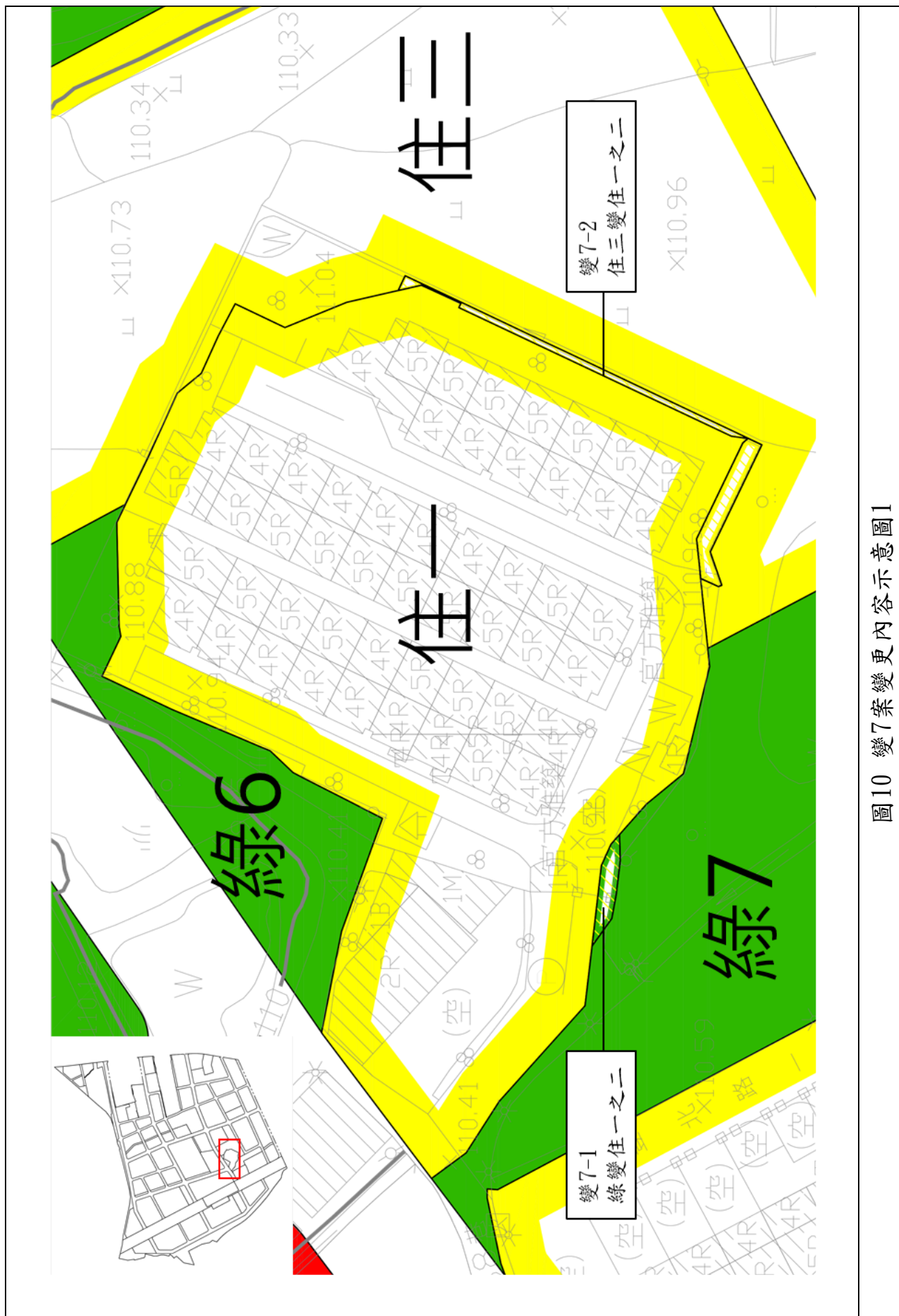


圖10 變7案變更內容示意圖1

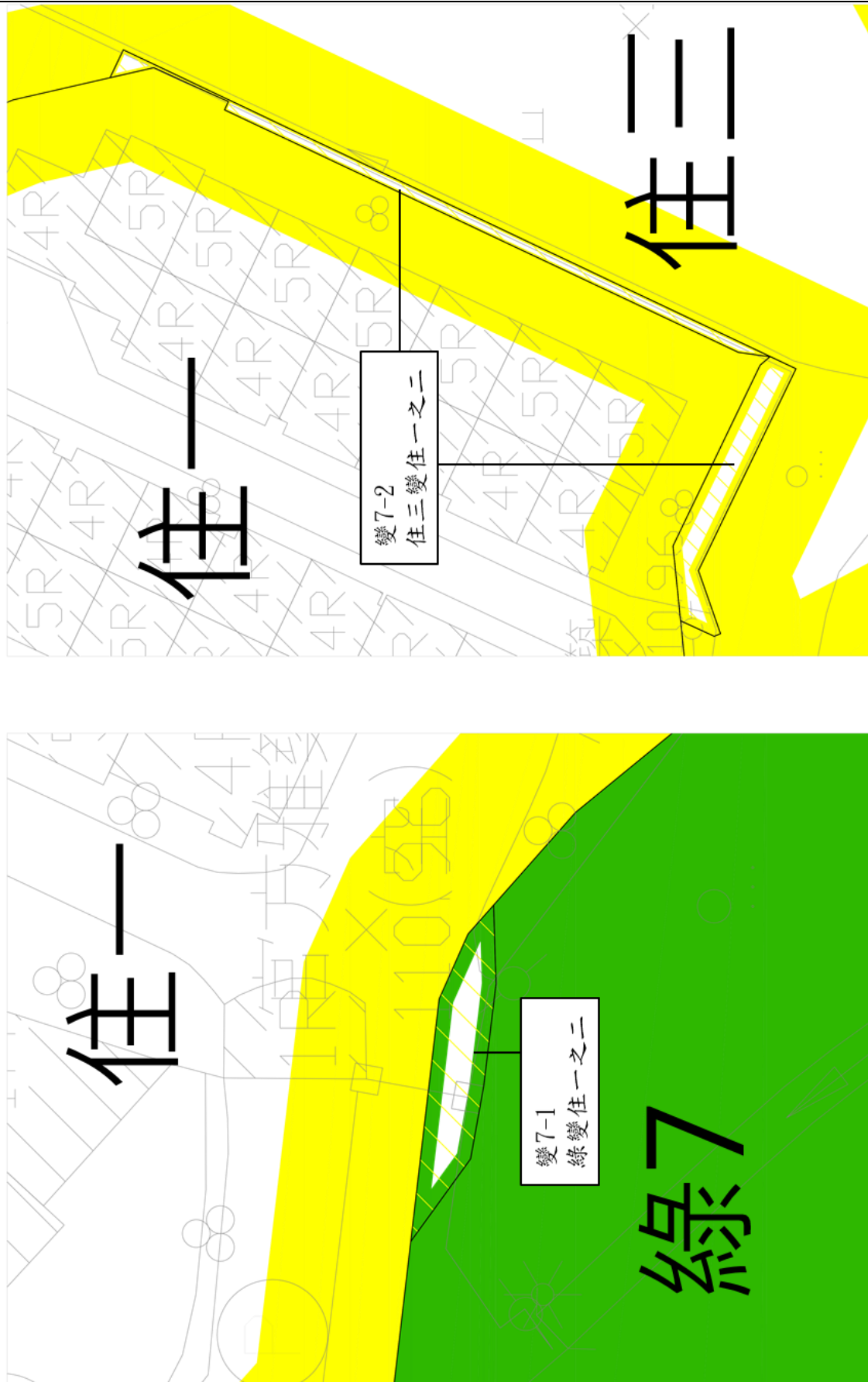


圖11 變7案變更內容示意圖2

二、本次提會審議內容

- (一) 變 5 案：經查建物套繪圖、建築執照及建物保存登記成果等相關資料，中壢區聖德段 359-1、362、364、366、368、370 地號等 6 筆土地上建物於 67 年（都市計畫發布實施前）即辦妥保存登記，屬合法建物，為保障既有合法建物民眾權益，爰變更原審定之部分第一之一種住宅區為第一種住宅區，剔除區段徵收範圍。
- (二) 變 6 案：考量區段徵收辦理期間，民眾已取得建物共有壁所座落之土地產權，爰將土地所有權人已完成協議分割購買之土地變更為第一之一種住宅區（容積率為零），並依通案性原則，將第一種住宅區西南側邊界依該土地所有權人購買土地之地籍線往南延伸至現有出入道路由原審定之第一之一種住宅區變更為第一種住宅區，剔除區段徵收範圍。

表 2 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5	計畫區東北側與區外住宅區交界處西南緣	第二種住宅區 0.01	第一之一種住宅區 0.00 (0.0019)	1. 計畫區東北側與區外住宅區交界處西南緣，部分既有建物有占用鄰地之情形，位於區段徵收範圍內之第二種住宅區，原須予以拆除，惟考量該拆除部分屬既有建物之化糞池等基本維生設施，為保持建物居住機能，並考量區段徵收辦理期間，部分住戶已取得占用鄰地之土地產權，爰將土地所有權人已完成協議分割購買之土地變更為第一之一種住宅區（容積率為零），併同剔除區段徵收範圍。 2. <u>經查建物套繪圖、建築執照及建物保存登記成果等相關資料，中壢區聖德段 359-1、362、364、366、368、370 地號等 6 筆土地上建物於 67 年（都市計畫發布實施前）即辦妥保存登記，屬合法建物，為保障既有合法建物民眾權益，爰變更為第一種住宅區，併同剔除區段徵收範圍。</u>	5-1
			第一之一種住宅區 0.00 (0.0052)		5-2
			第一種住宅區 0.00 (0.0029)		5-3

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變6	公8用地南側第一種住宅區西側及東南側	第二種住宅區 0.00 <u>(0.0004)</u>	第一之一種住宅區 0.00 <u>(0.0004)</u>	1. 公8用地南側第一種住宅區西側及東南側皆有既有建物共有壁座落於區段徵收範圍內第二種住宅區之情形，原須予以拆除，考量第一種住宅區劃設原意為保留既有聚落維持居住機能，拆除建物共有壁將損及整體房屋結構，應避免拆除以保全建物完整性。	6-1
		第一種住宅區 0.02	第二種住宅區 0.02	2. 第一種住宅區西側部分，考量區段徵收辦理期間，民眾已取得建物共有壁所座落之土地產權，爰將土地所有權人已完成協議分割購買之土地變更為第一之一種住宅區(容積率為零)，並將第一種住宅區西南側邊界依該土地所有權人購買土地之地籍線往南延伸至現有出入道路一併變更為第一種住宅區，剔除區段徵收範圍。	6-2
		第二種住宅區 <u>0.00</u> <u>(0.0001)</u>	第一種住宅區 <u>0.00</u> <u>(0.0001)</u>	3. 第一種住宅區東南側部分，考量民眾無法順利協議取得建物共有壁所座落之土地產權，爰連同該建物座落之土地一併變更為第二種住宅區，納入區段徵收範圍，由土地所有權人申請建物原位置保留，免予拆除。	6-3

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



圖12 變4、5案變更內容示意圖

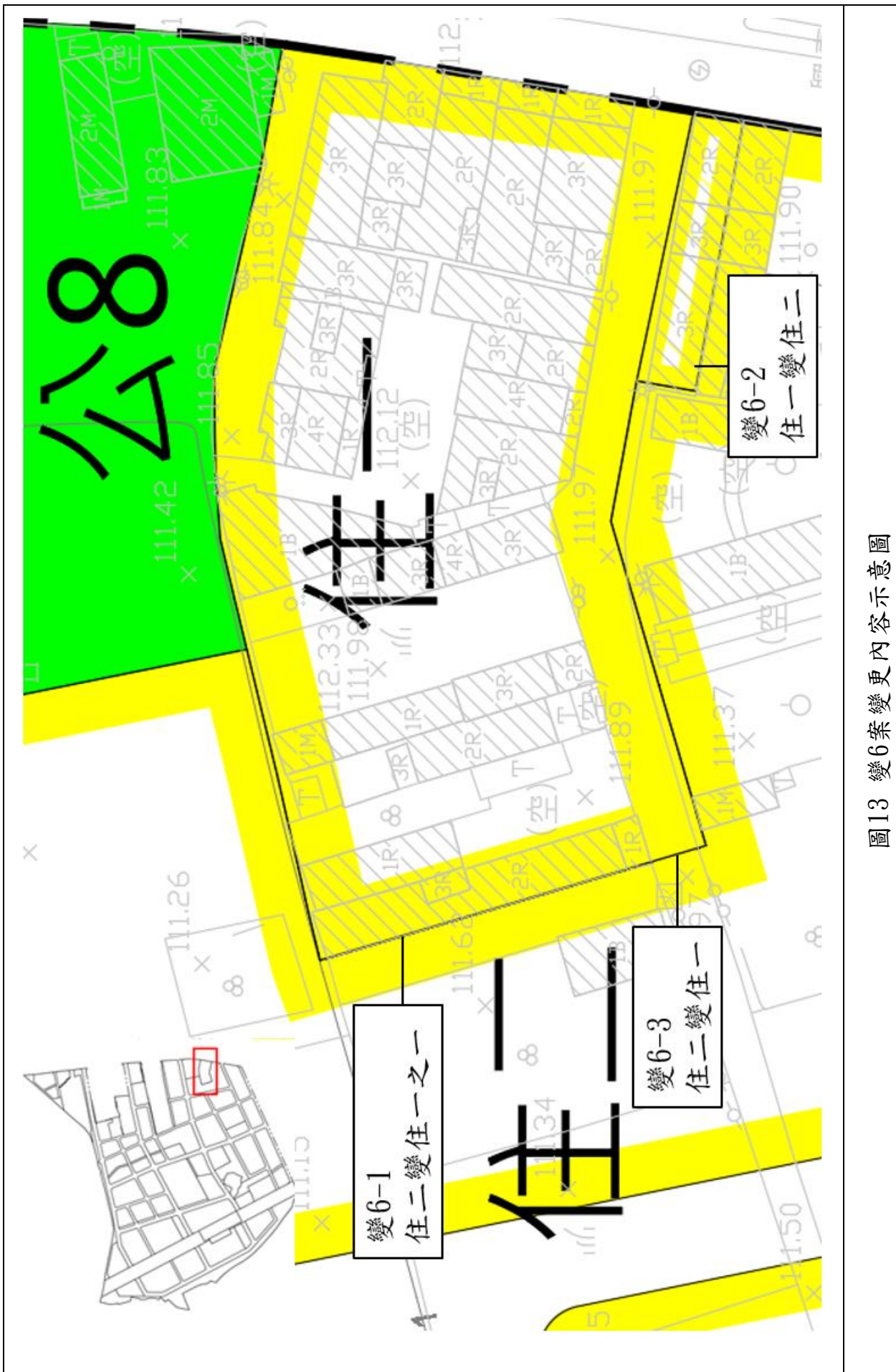


表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
逾 1	桃園市政府地政局	公 2 公園、公 6 公園、豐興段 293 地號	1. 福德祠規劃於公 2 公園重建，依本案土地使用分區管制要點第 11 條規定須劃設停車空間，惟考量公園性質屬公共開放空間及設施，不宜劃設專有停車空間，且福德祠安置重建性質有別於一般住商土地建築使用。 2. 本案剔除區官房雅築社區就占用之中壠區豐興段 293 地號（綠 7）部分土地陳情保留，前經本市都市計畫委員會第 63 次會議決議該占用部分土地由綠地用地變更為第 1 之 2 種住宅區，並續由本局專案讓售，惟該社區近期表示無法協調全體住戶同意購買，是無須續行專案讓售，爰提請不予辦理分區變更。	1. 應可免依建築樓地板面積衡量停車空間需求，且後續公 6 公園另一座福德祠倉庫重建亦有相同情形，爰轉請貴局就福德祠納入非一班建築基地排除劃設法定停車空間之適用。 2. 該社區近期表示無法協調全體住戶同意購買，是無須續行專案讓售，爰提請不予辦理分區變更。	建議事項第 1 點不予採納，理由如下： 考量公園及福德祠後續使用所衍生停車需求，應將停車空間納入公園工程設計整體規劃，並依全市一致性規定辦理。 建議事項第 2 點予以採納，理由如下： 依本府地政局與官房雅築社區協商結果辦理。（詳表 4、圖 14）	照市府研析意見通過。

表 4 依公民或團體陳情意見建議事項修正後之變更內容明細表（變 7 案）

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	公綠 6 用地南側及綠 7 用地東側所夾之第一種住宅區	第三種住宅區 0.00 (0.0055)	第一之二種住宅區 0.00 (0.0055)	綠 6 用地南側及綠 7 用地東側所夾之第一種住宅區，因既有住宅聚落(官房雅築社區)之必要通行、排水範圍等維持社區基本生活設施座落於區段徵收範圍內，原須予以拆除，考量區段徵收辦理期間社區向市府陳情保留該範圍，並與市府簽訂協議書確認承購意願且預為繳納部分價金，爰參採社區基本生活必要設施劃設適當範圍變更為第一之二種住宅區（容積率比照毗鄰之第三種住宅區規定），後續由市府以專案讓售方式處理。	

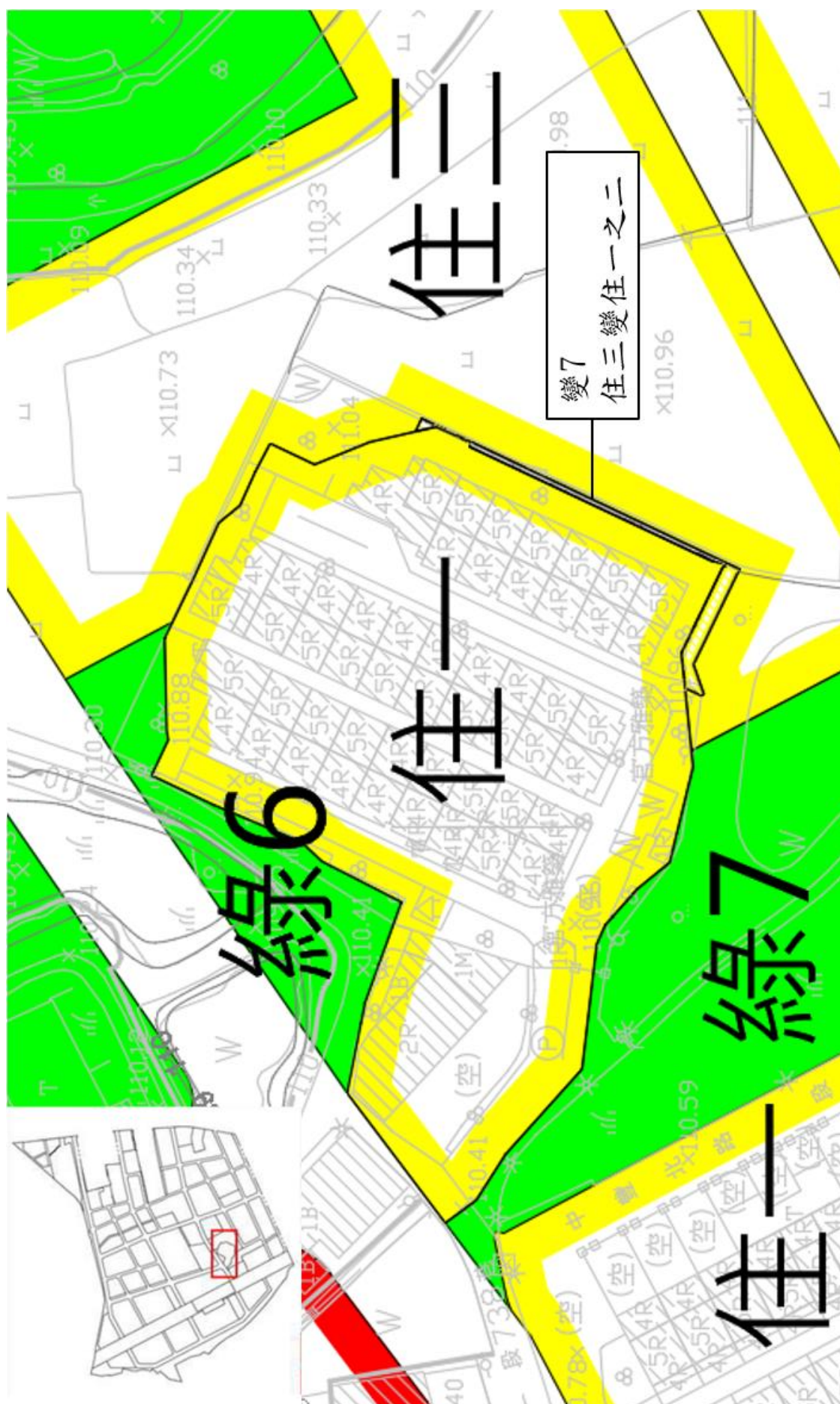


圖14 依公民或團體陳情意見建議事項修正後之變更內容示意圖（變7案）

第2案：再審議「擬定八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）細部計畫」案

說明：

一、辦理緣起：

案係為配合原保一總隊大湳營區（機六用地）釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，同時考量兩側農業區未來將因捷運三鶯延伸線、生活圈六號道路等周邊重大交通建設穿越切割致不利農業生產，爰辦理本案整體檢討機六機關用地暨周邊地區土地。

本案前經本市都市計畫委員會108年12月30日第43次會議審議通過（詳表1~5及圖1、2）；計畫內容涉及主要計畫部分，經內政部都市計畫委員會111年6月14日第1013次及111年11月22日第1023次會議審議通過（詳表6、7及圖3），現因主要計畫審竣內容與原本本市都市計畫委員會審竣內容有所差異，故配合主要計畫調整細部計畫，提請本次會議審議。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第17條第1項。

五、辦理歷程：

（一）108年4月10日假八德區公所舉辦公開展覽前座談會。

（二）108年7月9日起辦理公開展覽30日，並於108年7月24日假八德區公所舉辦公開展覽說明會。

（三）108年9月24日及108年11月26日共召開2次本市都市計畫委員會專案小組會議，108年12月30日本市都市計畫委員會第43次會議審議通過。

（四）主要計畫111年6月14日內政部都市計畫委員會第1013次會議審議通過，111年7月26日公告重新公開展覽30日，111年11月22日內政部都市計畫委員會第1023次會議審議通過

六、公民或團體陳情意見：無。

七、本次再提會審議內容詳表 8~10、圖 4。

決 議：一、本案除修正土地使用分區管制要點第二點及第四點外，其餘依照本次提會內容通過，土地使用計畫面積表詳表 9，土地使用分區管制要點詳表 10。

二、有關提會資料，請區分主要計畫與細部計畫內容。

一、108年12月30日第43次市都委會審定內容

表1 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由及內容
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變1	機六用地及其東、西兩側範圍	住宅區 0.14 農業區 5.59 工業區 0.11 機關用地 9.80	住宅區 3.24 灌溉設施專用區 0.31 加油站專用區 0.28 公園用地 9.41 道路用地 2.40	1. 配合原保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。 2. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線G04站及捷運三鶯延伸線八德段LB14站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地（機六）現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。 3. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。 4. 為保障西側既有加油站合法權益，爰劃設加油站專用區。
變2	機六用地北側範圍	住宅區 0.36 道路用地 0.09	住宅區 0.01 商業區 0.09 灌溉設施專用區 0.06 公園用地 0.13 園道用地 0.16	5. 計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 6. 配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 7. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰依農田水利會土地權屬劃設灌溉設施專用區。

表2 主要計畫變更後土地使用計畫面積表(1)

項目		面積(公頃)	佔計畫面積比例
土地使用分區	住宅區	3.59	21.15%
	商業區	0.18	1.06%
	加油站專用區	0.28	1.65%
	灌溉設施專用區	0.37	2.19%
	小計	4.42	26.05%
公共設施用地	機關用地	0.34	2.00%
	道路用地	2.51	14.79%
	園道用地	0.16	0.94%
	公園用地	9.54	56.22%
	小計	12.55	73.95%
總計		16.97	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表3 主要計畫變更後土地使用計畫面積表(2)

區位	土地使用分區	面積(公頃)	佔開發範圍比例
整體開發範圍	住宅區	3.24	20.14%
	加油站專用區	0.28	1.74%
	灌溉設施專用區	0.31	1.93%
	機關用地	0.34	2.11%
	道路用地	2.51	15.60%
	公園用地	9.41	58.48%
	小計	16.09	-
都市更新範圍	住宅區	0.35	39.77%
	商業區	0.18	20.45%
	灌溉專用區	0.06	6.82%
	園道用地	0.16	18.18%
	公園用地	0.13	14.78%
	小計	0.88	-
總計		16.97	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

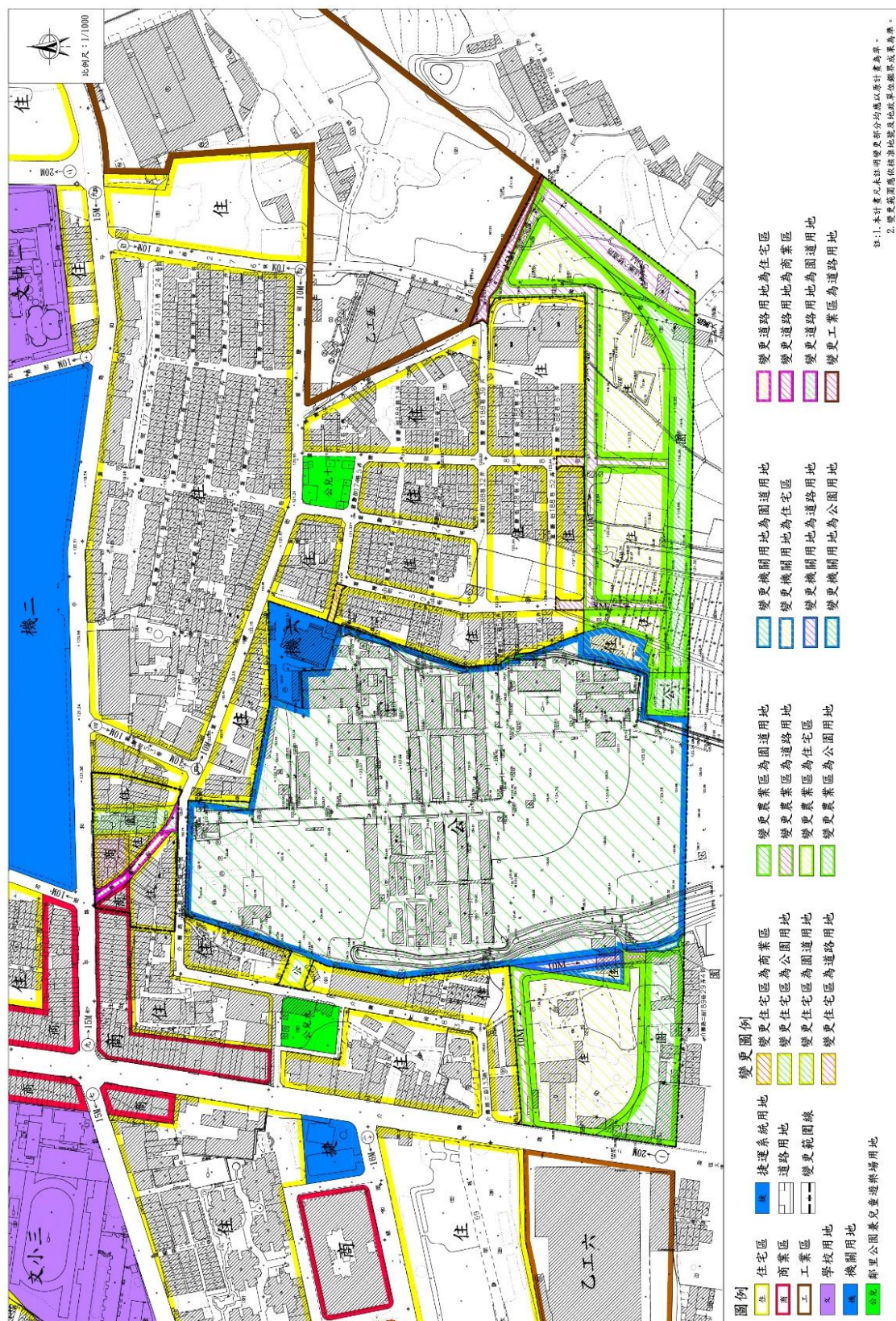


圖 1 變更主要計畫示意圖(108 年 12 月 30 日第 43 次市都委會審定內容)

表4 細部計畫土地使用計畫面積表(1)

項目		面積(公頃)	估計畫面積比例
土地使用分區	住宅區	3.59	21.15%
	商業區	0.18	1.06%
	加油站專用區	0.28	1.65%
	灌溉設施專用區	0.37	2.19%
	小計	4.42	26.05%
公共設施用地	機關用地	0.34	2.00%
	道路用地	2.51	14.79%
	園道用地	0.16	0.94%
	公園用地	9.54	56.22%
	小計	12.55	73.95%
總計		16.97	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表5 細部計畫土地使用計畫面積表(2)

區位	土地使用分區	面積(公頃)	佔開發範圍比例
整體開發範圍	住宅區	3.24	20.14%
	加油站專用區	0.28	1.74%
	灌溉設施專用區	0.31	1.93%
	機關用地	0.34	2.11%
	道路用地	2.51	15.60%
	公園用地	9.41	58.48%
	小計	16.09	-
都市更新範圍	住宅區	0.35	39.77%
	商業區	0.18	20.45%
	灌溉專用區	0.06	6.82%
	園道用地	0.16	18.18%
	公園用地	0.13	14.78%
	小計	0.88	-
總計		16.97	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

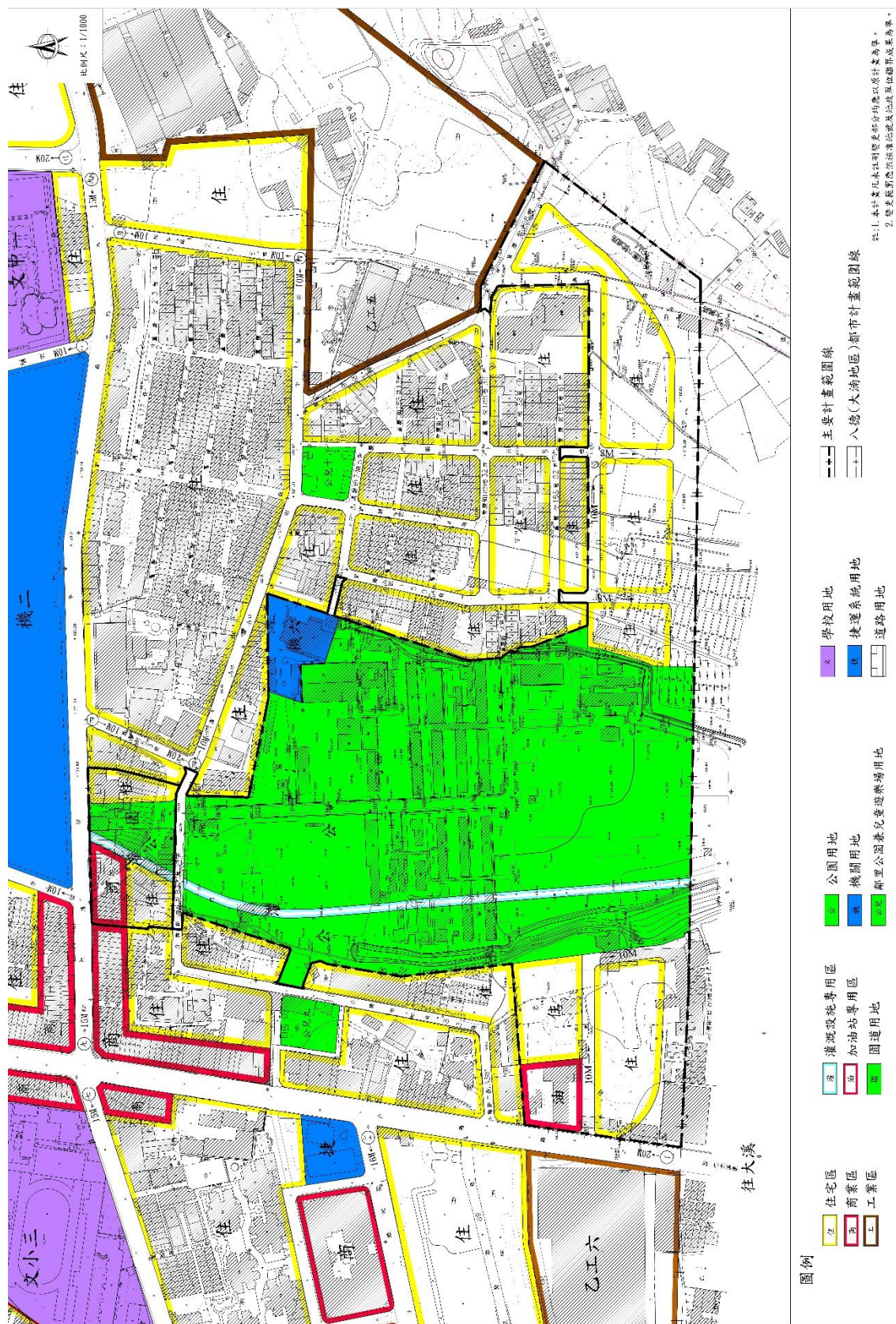


圖 2 擬定細部計畫示意圖(108 年 12 月 30 日第 43 次市都委會審定內容)

二、111 年 11 月 22 日第 1023 次部都委會審定內容

表 6 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變1	機六用地及其東、西兩側範圍	農業區 (5.59)	住宅區 (附1) (3.05)	8. 配合原保一總隊大湳營區 (機關用地(機六))釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。 9. 考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地(機六)現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。
			加油站專用區 (附1) (0.28)	
			公園用地 (附1) (0.12)	
			道路用地 (附1) (2.02)	
			廣場用地 (兼供停車場使用) (附1) (0.12)	
		機關用地 (10.14)	住宅區 (附1) (0.22)	10. 為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。 11. 為保障計畫區西側既有加油站合法權益，爰劃設為加油站專用區。 12. 為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場用地 (兼供停車場使用)。
			灌溉設施用地 (附1) (0.31)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
			公園用地 (附1) (9.22)	
			機關用地 (0.34)	
		住宅區 (0.12)	公園用地 (附1) (0.07)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
		乙種工業區 (0.05)	道路用地 (附1) (0.05)	
		道路用地 (0.11)	道路用地 (附1) (0.11)	
		—	附帶條件1：採區段徵收整體開發方式辦理。	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變 2	機六用地北側範圍	住宅區 (0.70)	商業區(附2) (0.06)	1.計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 2.配合未來大湍森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依 <u>農田水利署</u> 土地權屬劃設 <u>灌溉設施用地</u> 。
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.05)	
			公園用地(附2) (0.11)	
			<u>園道用地(附2)</u> (0.12)	
			<u>住宅區(附2)</u> (0.36)	
		道路用地 (0.09)	住宅區(附2) (0.01)	
			商業區(附2) (0.03)	
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.01)	
			公園用地(附2) (0.02)	
			<u>園道用地(附2)</u> (0.02)	
		商業區 (0.09)	商業區(附2) (0.09)	
		—	附帶條件2：採公辦都市更新辦理。	

註1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

註2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

註3：現行都市計畫機關用地0.34公頃、住宅區0.34公頃、商業區0.09及道路用地0.11公頃未予以變更。

表 7 主要計畫變更後土地使用計畫面積表

項目			面積（公頃）	佔計畫面積比例
土地 使用 分區	住宅區	（附 1）	<u>3.27</u>	19.36%
		（附 2）	0.37	2.19%
		小計	<u>3.64</u>	21.55%
	商業區（附 2）		0.18	1.07%
	加油站專用區（附 1）		0.28	1.66%
	小計		<u>4.10</u>	24.28%
公共 設施 用地	公園用地	（附 1）	9.41	55.71%
		（附 2）	0.13	0.77%
		小計	9.54	56.48%
	<u>灌溉設施用 地</u>	（附 1）	0.31	1.83%
		（附 2）	0.06	0.36%
		小計	0.37	2.19%
	道路用地（附 1）		<u>2.28</u>	13.50%
	<u>廣場用地（兼供停車場使用）（附 1）</u>		<u>0.12</u>	0.71%
	園道用地（附 2）		<u>0.14</u>	0.83%
	機關用地		0.34	2.01%
	小計		<u>12.79</u>	75.72%
總計			<u>16.89</u>	16.89

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

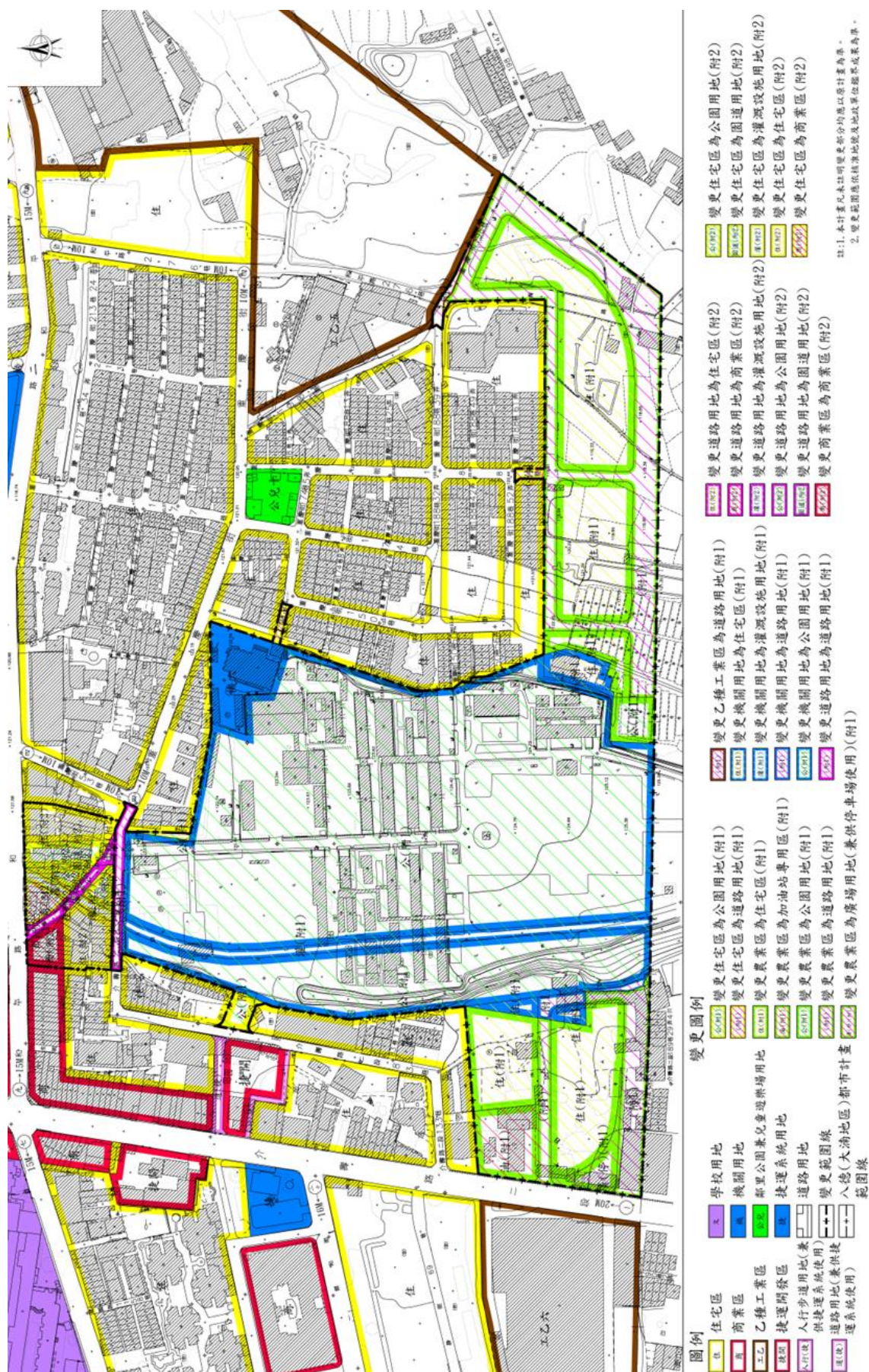


圖3 變更主要計畫示意圖(111年11月22日第1023次部都委會審定內容)

三、本次再提會審議內容（依部都委員會審竣主要計畫內容修正細部計畫）

（一）編號第 1 案：

1. 為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場用地（兼供停車場使用）。
2. 考量八德區大興段 904 地號土地地主已於 109 年 5 月取得建照及開工，為維護地主原住宅區權益，剔除大興段 904 地號土地，併同調整計畫範圍。
3. 為配合本府 111 年 8 月 23 日生活圈六號道路及捷運三鶯線延伸八德段最新定線路型，修正本計畫範圍東側住宅區及道路用地；另依內政部都市計畫委員會第 1023 次會議決議酌予採納公民或團體陳情意見逕再 2 及逕再 4 建議事項，將重慶街 198 巷由原依既有巷道中心線向兩側各劃設 7.5 公尺寬變更為依既有巷道北界向南劃設 15 公尺寬，併同調整計畫範圍。

（二）編號第 2 案：

1. 考量園道用地後續工程施作兩側已規劃人行空間及植栽帶，爰不劃設截角。
2. 依內政部都市計畫委員會第 1023 次會議決議酌予採納公民或團體陳情意見逕再 5 至逕再 7 建議事項，為利住宅區建築使用，修正園道用地為 20 公尺寬。

（三）配合主要計畫敘明開發方式附帶條件。

（四）土地使用分區管制要點：詳表 10。

表 8 細部計畫修正內容綜理表

編號	位置	修正內容		修正理由
		108 年 12 月 30 日 第 43 次市都委會審 定變更內容 (公頃)	本次提會內容 (公頃)	
1	機六用地及其東、西兩側範圍	農業區 (5.59)	住宅區 (附1) (3.05)	1.配合原保一總隊大湳營區 (機關用地(機六))釋出活化為八德大湳森林公園之市政建設計畫，調整土地使用分區為公園用地。 2.考量大湳營區西側將設置捷運綠線 G04 站及捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站、東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設，機關用地(機六)現有兩側農業區未來將因此穿越切割致不利農業生產，檢討變更為適當土地使用分區。
			加油站專用區 (附1) (0.28)	
			公園用地 (附1) (0.12)	
			道路用地 (附1) (2.02)	
			廣場用地 (兼供停車場使用) (附1) (0.12)	
		機關用地 (10.14)	住宅區 (附1) (0.22)	3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。 4.為保障計畫區西側既有加油站合法權益，爰劃設為加油站專用區。 5.為避免捷運永久設施佔用住宅區，影響住宅區未來配地民眾權益，並考量道路路型合理性與未來住宅區建築線指定需求，將捷運設施範圍涉及住宅區部分併同毗鄰土地劃設為廣場用地 (兼供停車場使用)。
			灌溉設施用地 (附1) (0.31)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
			公園用地 (附1) (9.22)	
			機關用地 (0.34)	
		住宅區 (0.12)	公園用地 (附1) (0.07)	
			道路用地 (附1) (0.05)	
		乙種工業區 (0.05)	道路用地 (附1) (0.05)	
		道路用地 (0.11)	道路用地 (附1) (0.11)	
		—	附帶條件1：採區段徵收整體開發方式辦理。	

編號	位置	修正內容		修正理由
		108 年 12 月 30 日 第 43 次市都委會審定 變更內容 (公頃)	本次提會內容 (公頃)	
2	機六用地北側範圍	住宅區 (0.70)	商業區(附2) (0.06)	1.計畫區北側因現況建物老舊窳陋、道路彎曲狹小，居住品質和消防安全堪慮，為提升該地區環境品質及改善都市防災機能，劃定為都市更新地區。 2.配合未來大湳森林公園入口意象及改善重慶街交通現況，變更部分住宅區、道路用地為園道用地，並調整既有住宅區、商業區街廓配置。 3.為避免於開發時影響桃園大圳導水路隧道段結構，爰參依農田水利署土地權屬劃設灌溉設施用地。
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.05)	
			公園用地(附2) (0.11)	
			園道用地(附2) <u>(0.12)</u>	
			住宅區(附2) <u>(0.36)</u>	
		道路用地 (0.09)	住宅區(附2) (0.01)	
			商業區(附2) (0.03)	
			<u>灌溉設施用地(附2)</u> (0.01)	
			公園用地(附2) (0.02)	
			園道用地(附2) <u>(0.02)</u>	
		商業區 (0.09)	商業區(附2) (0.09)	
		—	附帶條件 2：採公辦都市更新辦理。	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

表 9 修正後土地使用計畫面積表

項目			面積（公頃）	佔計畫面積比例
土地 使用 分區	住宅區	（附 1）	<u>3.27</u>	19.36%
		（附 2）	0.37	2.19%
		小計	<u>3.64</u>	21.55%
	商業區（附 2）		0.18	1.07%
	加油站專用區（附 1）		0.28	1.66%
	小計		<u>4.10</u>	24.28%
公共 設施 用地	公園用地	（附 1）	9.41	55.71%
		（附 2）	0.13	0.77%
		小計	9.54	56.48%
	<u>灌溉設施用 地</u>	（附 1）	0.31	1.83%
		（附 2）	0.06	0.36%
		小計	0.37	2.19%
	道路用地（附 1）		<u>2.28</u>	13.50%
	<u>廣場用地（兼供停車場使用）（附 1）</u>		<u>0.12</u>	0.71%
	園道用地（附 2）		<u>0.14</u>	0.83%
	機關用地		0.34	2.01%
	小計		<u>12.79</u>	75.72%
總計			<u>16.89</u>	16.89

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

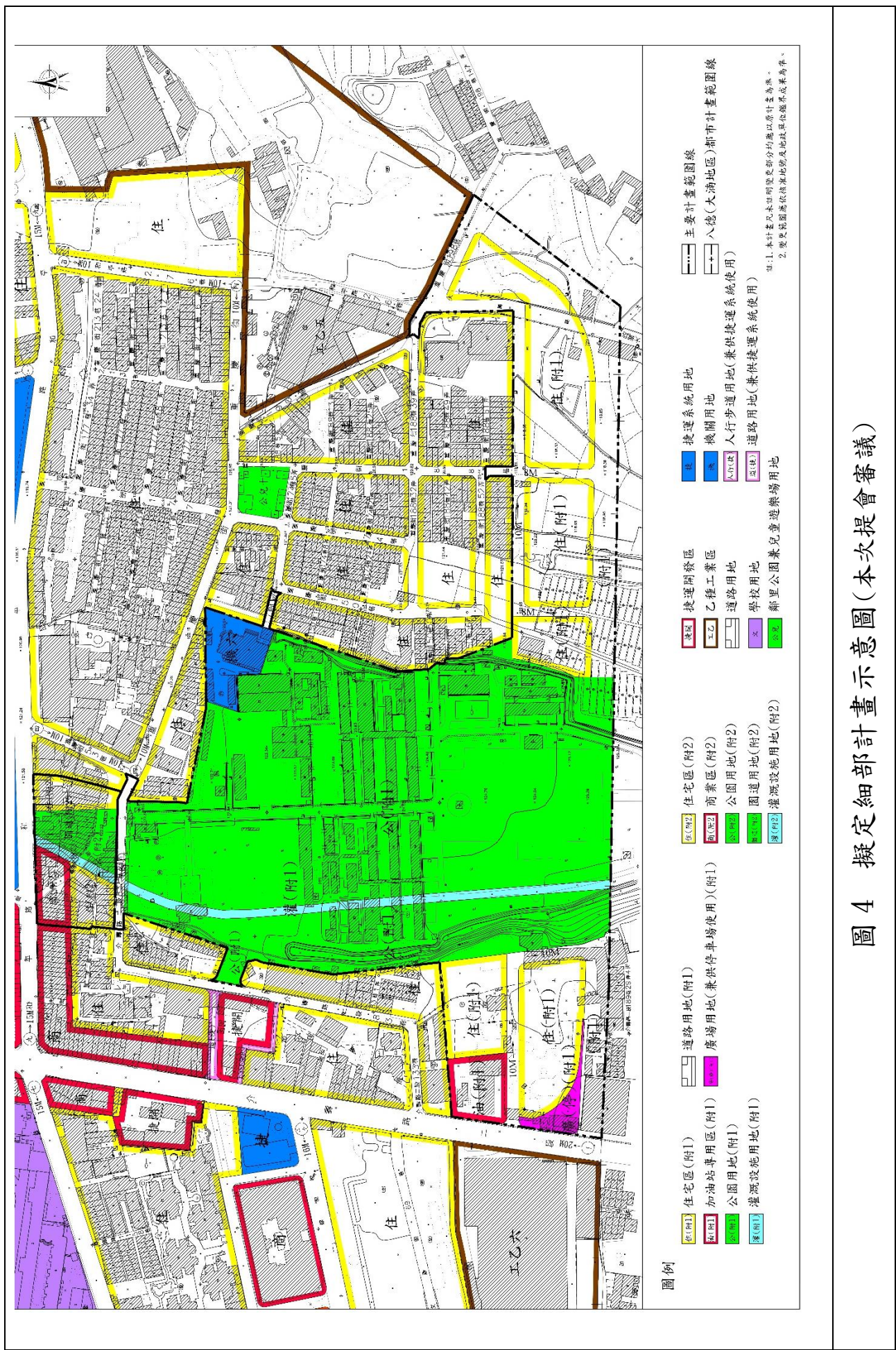


圖 4 擬定細部計畫示意圖(本次提會審議)

表 10 土地使用分區管制要點修正對照表

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
(一) 本要點依都市計畫法第廿二條及同法桃園市施行細則第三十六及三十九條之規定訂定之。	-	-	-
(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： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. 加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	(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： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 2. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 3. 加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 4. 公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%。 5. 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 6. <u>廣場用地（兼供停車場使用）若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若</u>	依 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議決議內容，增訂廣場用地（兼供停車場使用）之使用強度。	考量廣場用地（兼供停車場使用）面積狹小，無法供作立體停車場使用，爰刪除廣場用地（兼供停車場使用）兼供立體停車場使用相關規定。

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
	<u>兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%。</u>		
(三) 灌溉設施專用區地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。	(三) 灌溉設施 <u>用地</u> 地下供桃園大圳導水路隧道段使用，地面應與周邊園道及公園整體規劃設計。	依 111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議決議內容，配合農田水利會改制行政院農業委員會農田水利署，調整灌溉設施專用區為灌溉用地。	照本次提會內容通過。
(四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 3. 公共設施用地均應退縮 4 公尺以上建築。 前項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	(四) 本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。 1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。 <u>3. 臨接園道用地者，至少</u>	依 111 年 11 月 22 日內政部都市計畫委員會第 1023 次會議決議內容，修正臨接園道用地土地者之退縮建築規定。	考量實務需求，臨接園道用地者退縮規定調整為「臨接園道用地者，該退縮空間免依前項留設植栽綠化空間，且不得設置固定設施物。」

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	<u>退縮 2 公尺建築。</u> <u>4. 公共設施用地應退縮 4 公尺以上建築。</u> 前項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，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 <u>臨接園道用地者，該退縮空間免依前項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。</u>		
(五) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	(五) 住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設<u>1</u>部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每	修正文字	照本次提會內容通過。

108 年 12 月 30 日第 43 次 市都委會審定變更內容	本次提會內容	變更理由	市都委會 決議
	150 平方公尺應 增設 <u>1</u> 部停車空 間。		
(六) 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。但因設置 無遮簷人行步道、裝卸 位、現有道路、車道及私 設通路，致實際空地未 達法定空地之二分之一 者，則僅限實際空地須 種植花草樹木。	—	—	—
(七) 本要點未規定事項，適用 其他相關法令規定。	—	—	—

第3案：審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04 車站及相關設施設置)」案及「變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站及相關設施設置)」案暨2案細部計畫等4案

說明：

一、辦理緣起：

本桃園市為推動大眾運輸及綠色交通政策，於96年底委託臺北市政府捷運工程局辦理「桃園都會區大眾捷運系統路網評估暨分期發展計畫」，並於97年提出評估成果，有關桃園市中壢區及八德區之軌道路線，原係採機場捷運延伸至八德方式辦理，惟行政院經濟建設委員會於99年3月2日召開研商「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站規劃報告及周邊土地發展計畫」報告書會議結論略以：「本案定位尊重交通部協商結果，採機場聯外捷運系統延續性計畫方式處理，惟至A23站為止，爾後應不再予延伸」，另建議後續由桃園捷運綠線延伸推動落實，達到機場捷運與捷運綠線整合成環營運目標。

據此市府於103年啟動辦理桃園捷運綠線延伸中壢可行性研究，並於109年2月15日經行政院核定，並接續辦理綜合規劃相關作業，本捷運路線將連結捷運機場線及桃園捷運綠線，為形成環狀捷運路網的第一階段，完備桃園市第一階段三心六線捷運路網，提供便捷大眾運輸服務。後續長期目標為配合兩條捷運線之特性，逐步落實將機場捷運與捷運綠線整合，達成「一車到底環狀營運」的美好願景，未來桃園都會捷運路網將以中運量為骨幹搭配輕軌系統之蛛網服務，提升捷運覆蓋密度。

捷運綠線延伸中壢起於八德區捷運綠線G01站，沿建德路至崁頂路新闢道路、中山東路、環中東路、龍岡路與健行路

至捷運機場線 A23 站。為配合綜合規劃之辦理及符合「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」第 8 點之規定，本案配合捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04 及 GE05 車站之設置，爰依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫個案變更。

為符合捷運綠線延伸中壢之規劃使用及開發，爰依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫個案變更，並配合變更細部計畫土地使用分區管制要點。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：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、計畫位置：詳計畫書、圖。

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、辦理歷程：

(一)110 年 12 月 29 日舉行公開展覽前座談會。

(二)111 年 8 月 1 日起公開展覽 30 日。

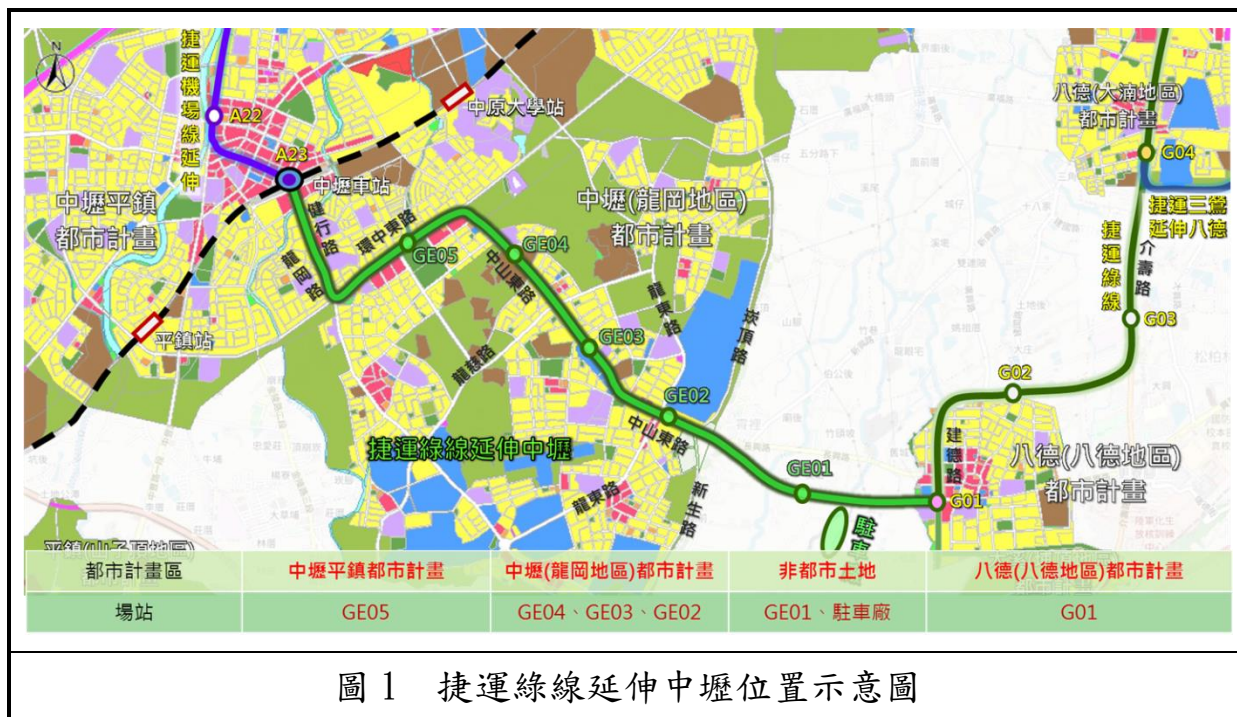
(三)111 年 8 月 17 日下午 2 時 30 分於中壢區公所 B1 大禮堂舉辦公開展覽說明會。

(四)111 年 10 月 27 日及 111 年 12 月 16 日共召開 2 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 3 件，詳附件 3。

九、依據歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：依本次提會內容及專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理詳表 1-1、表 2-1、表 3，土地使用分區管制要點詳附表 5、表 7~9，公民或團體陳情意見決議詳附件三。



附件 1、變更都市計畫內容摘要

表 1、主要計畫變更內容綜理表(中壢龍岡都計)(公開展覽內容)

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	歷次專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	中壢區中山東路四段南側，原慈安三村基地	住宅區(0.52)	捷運開發區(0.55)	配合本捷運建設計畫 GE02 車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 係屬公有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理撥用及土地開發。 2. 原使用分區為住宅區，變更為捷運開發區之回饋比例為 10%。	併初步建議意見(三)，考量變更範圍現況無建築物，與都市更新意旨不符，請刪除計畫書都市更新地區內相關內容，其餘照案通過。
2	位於中山東路三段東北側，原北富台新村基地及中華電信	住宅區(0.23)	捷運開發區(0.23)	配合本捷運建設計畫 GE03 車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 捷運開發區係屬公有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理撥用及土地開發。 2. 原使用分區為住宅區，變更為捷運開發區之回饋比例為 10%。 3. 捷運系統用地依據大眾捷運法第 6 條規定辦理徵收取得。	除依下列各點修正，其餘照案通過。 1. 考量住宅區變更範圍現況無建築物，與都市更新意旨不符，請刪除計畫書都市更新地區內相關內容。 2. 考量人 2 案中華電信股份有限公司具開發意願，調整捷運系統用地為捷運開發區，並配合現有建物劃設適當變更範圍，且經評估符合都市更新條例第 6 點之規定，同意劃設為都市更新地區。 3. 請將變更內容分列為兩案。 (修正後內容詳表 1-1、圖 1)
		電信專用區(0.17)	捷運系統用地(0.17)			

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	歷次專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
3	中壢區 中山東 路二段 (家樂 福停車 場、普 仁國 小)	乙種工 業區 (0.20)	捷運系 統用地 (0.31)	配合本捷運 建設計畫 GE04 車站 出入口及相 關附屬設施 所需用地。	係屬部分公有、部分 私有土地，依據大眾 捷運法第6條規定辦 理徵收或撥用取得。	1. 同意申請單位本次提案 修正變更內容。 2. 另普仁國小會中所提後 續學校圍牆修復及校 門規劃事宜，非屬都市 計畫範疇，請捷運工程 局及教育局妥處。 (修正後內容詳表 1-1、圖 2)
		綠化 步道 (0.04)				
		學校 用地 (0.07)				



圖 1 變 1 案(中壢龍岡都計)GE02 站示意圖(公展內容)



圖 例

- | | | | |
|--------|-------|---------|---------|
| 住宅區 | 電信專用區 | 國小 學校用地 | 兒童遊樂場用地 |
| 綠化步道用地 | 道路用地 | | |

變更圖例

- | |
|----------------|
| 變更住宅區為捷運開發區 |
| 變更電信專用區為捷運系統用地 |
| 變更範圍線 |

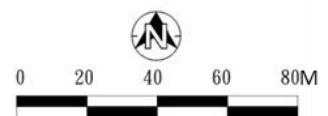


圖 2 變 2 案(中壢龍岡都計)GE03 站示意圖(公展內容)

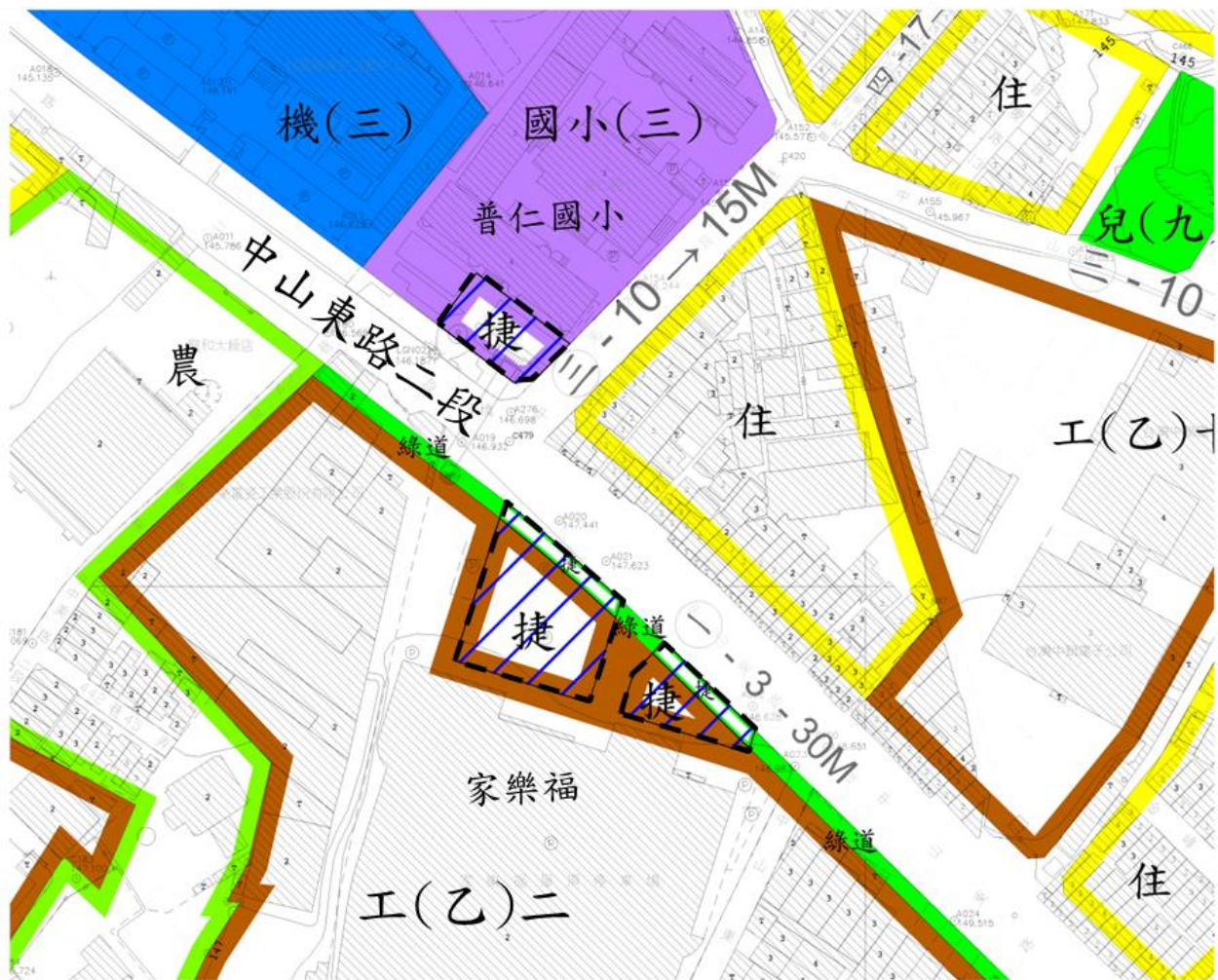


圖 例

住 住宅區	工 乙種工業區	農 農業區	機 機關用地
國小 學校用地	兒 兒童遊樂場用地	綠道 綠化步道用地	= 道路用地

變更圖例

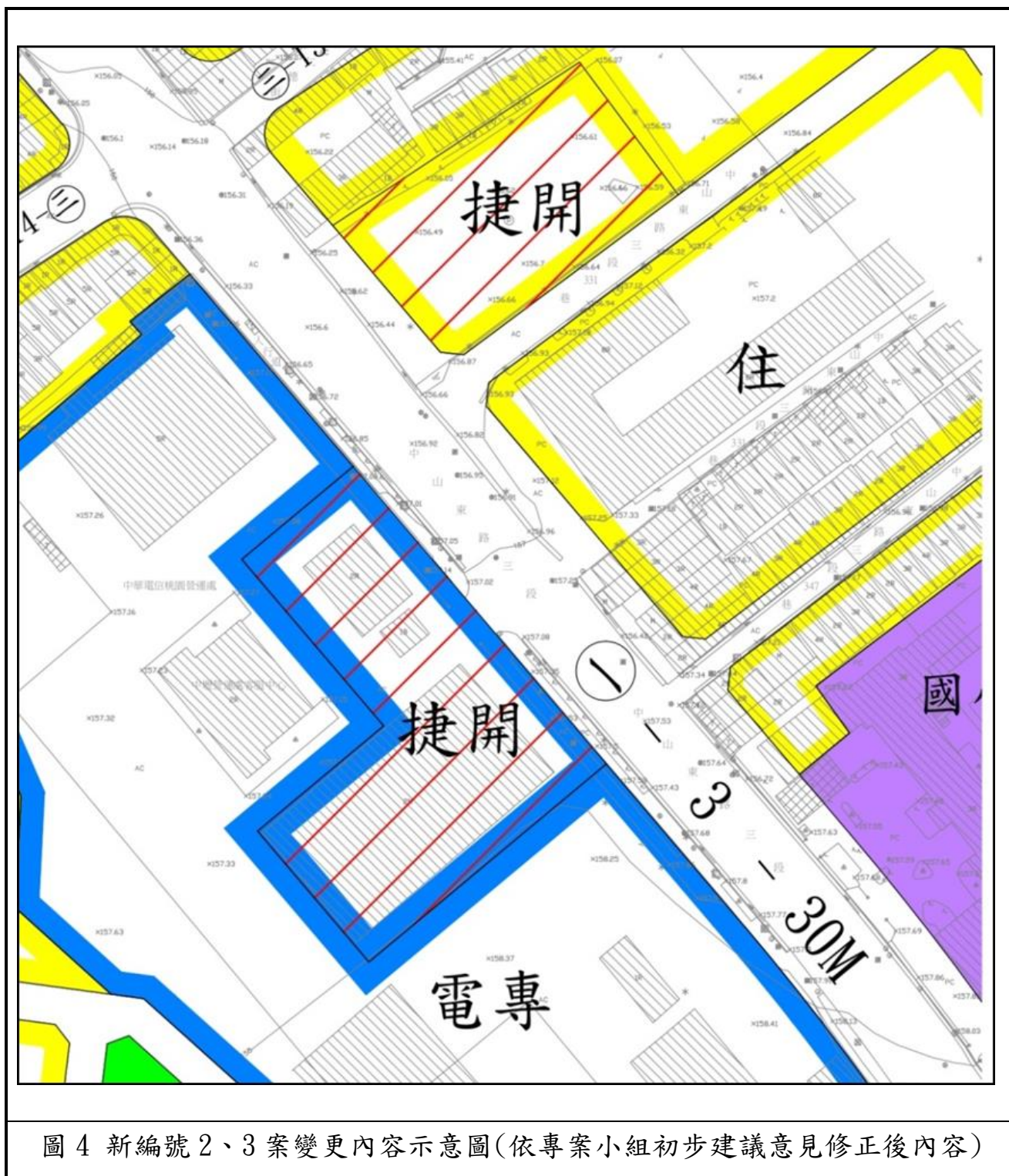
捷	變更乙種工業區為捷運系統用地
捷	變更綠化步道為捷運系統用地
捷	變更學校用地為捷運系統用地
 	變更範圍線



圖 3 變 3 案(中壢龍岡都計)GE04 站示意圖(公展內容)

表 1-1、主要計畫變更內容綜理表(中壢龍岡都計)(依專案小組初步建議意見修正後內容)

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	1	中壢區中山東路四段南側，原慈安三村基地	住宅區(0.52) 商業區(0.03)	捷運開發區(0.55)	配合本捷運建設計畫GE02車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 係屬公有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理撥用及土地開發。 2. 原使用分區為住宅區，變更為捷運開發區之回饋比例為 10%。	照專案小組初步建議意見通過。
2	2	中山東路三段東北側住宅區	住宅區(0.23)	捷運開發區(0.23)	配合本捷運建設計畫GE03車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 本案屬公有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理撥用及土地開發。 2. 原使用分區為住宅區，變更為捷運開發區之回饋比例為 10%。	照專案小組初步建議意見通過。
3	2、人 2	中山東路三段西南側中華電信	電信專用區(0.39)	捷運開發區(0.39)	配合本捷運建設計畫GE03車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 本案屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發。 2. 原使用分區為電信專用區變更為捷運開發區之回饋比例為 40%。	照專案小組初步建議意見通過。
4	3	中山東路二段北側普仁國小	學校用地(0.06)	捷運系統用地(0.06)	配合本捷運建設計畫GE04車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 本案屬公有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理撥用取得。 2. 為避免北側出入口地面設施範圍影響學校之出入動線，應維持校地地面之使用範圍，如圖 6。	照專案小組初步建議意見通過。
5	3	中山東路二段南側家樂福	乙種工業區(0.20) 綠化步道(0.04)	捷運系統用地(0.24)	配合本捷運建設計畫GE04車站出入口及相關附屬設施所需用地。	本案屬私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理徵收取得。	照專案小組初步建議意見通過。



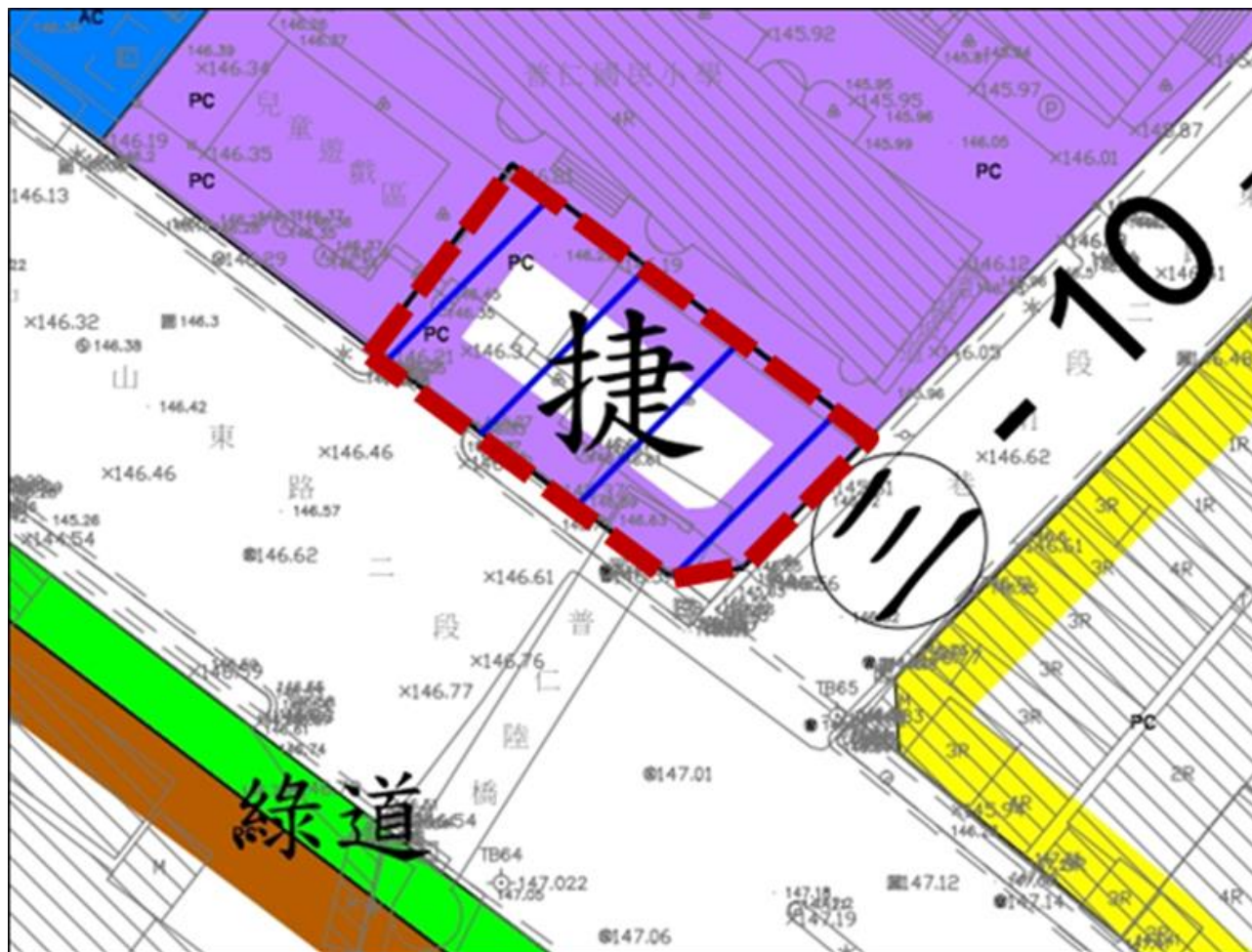


圖 5 新編號 4 案變更內容示意圖(依專案小組初步建議意見修正後內容)

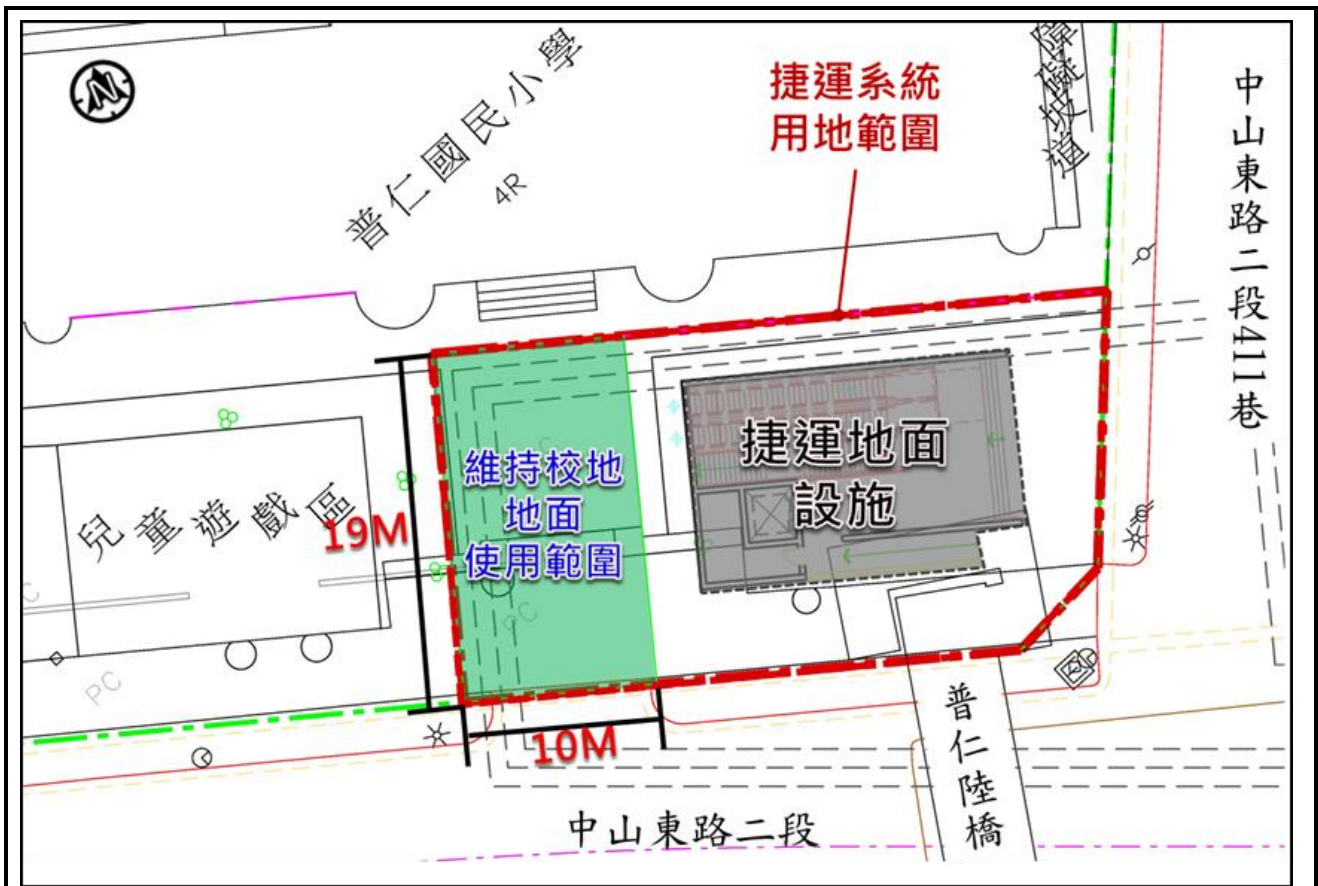


圖 6 新編號 4 案應維持校地地面使用範圍示意圖

表 2、主要計畫變更內容綜理表(中壢平鎮都計)(公開展覽內容)

公展 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	歷次專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	環中東路二段 與徐州街交叉 口附近	河川區 (0.04)	捷運系統 用地 (0.31)	配合本捷運 建 設 計 畫 GE05 車站出 入口及相關 附屬設施所 需用地。	經各單位列席人員表示意見如 下，故同意申請單位本次提案修 正變更內容。 1. 河川區及公園用地變更範圍經 水務局確認尚不影響黃屋莊支 線之治理範圍、用地範圍及逕 流量，且考量捷運施工安全，新 建工程處同意配合調整銜接至 中壢體育園區之排水箱涵配 置。 2. 體育場用地變更範圍經體育局 表示同意。 3. 請依通案性於備註欄敘明本案 土地取得方式為「捷運系統用 地係屬公有土地，依據大眾捷 運法第 6 條規定辦理撥用取 得。」，並將變更內容分列為兩 案。
		公園 用地 (0.07)			
		體育場 用地 (0.20)			



表 2-1、主要計畫變更內容綜理表(中壢平鎮都計)(依專案小組初步建議意見修正後內容)

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會 決議
			原計畫	新計畫			
1	1	環中東路二段 與徐州街交叉 口公 31	河川區 (0.04)	捷運系統 用地 (0.11)	配合本捷運建 設計畫 GE05 車站出入口及 相關附屬設施 所需用地。	本案屬公有 土地，依據大 眾捷運法第 6 條規定辦理 撥用取得。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。
			公園用地 (0.07)				
2	1	環中東路二段 與徐州街交叉 口體育場用地	體育場用地 (0.20)	捷運系統 用地 (0.20)	配合本捷運建 設計畫 GE05 車站出入口及 相關附屬設施 所需用地。	本案屬公有 土地，依據大 眾捷運法第 6 條規定辦理 撥用取得。	照 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見 通 過。

表 3、中壢平鎮(運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見新增內容)

編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
1	環中東路二段 與徐州街交叉 口附近	體育場 用地 (0.20)	捷運系統 用地 (0.20)	配合本捷運建 設計畫 GE05 車站出 入口及相關附屬 設施所需用地。	本案屬公有 土地，依據大 眾捷運法第 6 條規定辦理 撥用取得。	照案通過。
2	土地使用分區 管制要點	增訂捷運系統用地 及增額容積相關規 定。		配合本捷運建 設計畫 GE05 車站設 置，訂定捷運系 統用地及增額容 積相關規定。		照案通過。

附件二、變更土地使用分區管制要點內容

表 4、土地使用分區管制要點（中壢龍岡細計）（公展內容）

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
(未訂定)	十五、配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04、GE05 車站設置，訂定相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定。 (三)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。 (四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之	配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04、GE05 車站設置，訂定捷運開發區、捷運系統用地及增額容積相關規定，以利推動捷運建設以及整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	土地使用分區管制要點除依下列各點意見修正，其餘照案通過。 1. 請確認本案各細部計畫土地使用分區管制要點內容之一致性(如中壢龍岡增額容積規定應另行增列點次)。 2. 有關本次提會修正條文「捷運開發區基地法定停車數量依「建築技術規則」規定留設，倘因受限基地規模限制而無法依「建築技術規則」規定設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建」規定，考量現行法令已有規定，請刪除本條文內容。 3. 同意申請單位本次提案修正私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，其樓地板得以放寬之規定文字。 4. 同意申請單位中壢龍岡都計新編號 4 案變更內容，請增列土管條文以維持校地地面之使用範圍。

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
	總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 (五) 捷運開發區適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (六) 建築退縮規定： 1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
	定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。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。 3. 沿街式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。人行步道與所鄰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。 4. 捷運開發區及捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (七)為鼓勵大眾運輸導向之都市發展，捷運開發區土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70%為上限。 (八)為維護都市景觀與環境品質，捷運開發		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
	區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (九)捷運開發區內、捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。 (十)增額容積相關規定： 1. 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 1 至附圖 4。 2. 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		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
	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。 3. 前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理： (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		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
	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。 4. 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。 5. 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。 6. 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，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。 7. 增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
	價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 8. 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。 9. 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。		
十五、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。	十六、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。	配合調整點次。	
十六、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區（詳附圖1），其土地使用依細部計畫書所載規	十七、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區（詳附圖5），其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他相關法令之	配合調整點次及附圖編號。	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見
定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	規定。		

表5、土地使用分區管制要點（中壢龍岡細計）（依專案小組初步建議意見修正條文）

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
(未訂定)	十五、配合桃園捷運綠線延伸中壢GE02、GE03、GE04、GE05車站設置，訂定相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定。 (三)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。 (四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設	配合桃園捷運綠線延伸中壢GE02、GE03、GE04、GE05車站設置，訂定捷運開發區、捷運系統用地及增額容積相關規定，以利推動捷運建設以及整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	十五、配合桃園捷運綠線延伸中壢GE02、GE03、GE04、GE05車站設置，訂定相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%，得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定。 (三)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。 (四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增	照專案小組初步建議意見通過。

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面層四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 (五)捷運開發區適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (六)建築退縮規定： 1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨		建者，建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 (五)捷運開發區適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (六)建築退縮規定： 1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。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。 3. 沿街式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。人行步道與所鄰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。 4. 捷運開發區及捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (七)為鼓勵大眾運輸		公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。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。 3. 沿街式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。人行步道與所鄰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。 4. 捷運開發區及捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (七)為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	導向之都市發展、捷運開發區土地開發建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。 (八) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (九) 捷運開發區內、捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。 (十) 增額容積相關規定： 1. 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 1 至		核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (八) 捷運開發區內、捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。 (九) 為避免 GE04 車站北側出入口地面設施範圍影響學校（普仁國小）之出入動線，應維持校地地面之使用範圍，如附圖 1。	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	附圖4。 2. 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。 3. 前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理： (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			

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	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、升降設備及2公尺以上連接至建築線之戶外通道。 4.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			

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	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。 5. 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。 6. 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，於核發使用執照後二個月內完成捐贈公益性設施事宜。 7. 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。 8. 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。 9. 已申請或領得建造執照之建築基			

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	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。			
(未訂定)	-	-	十六、配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04 及 GE05 車站設置，本計畫區訂定增額容積相關規定如下： (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 2 至附圖 5。 (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。	照專案小組初步建議意見通過。

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
			(三)前款<u>公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</u> 1. <u>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%。</u> 2. <u>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。</u> 3. <u>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。</u> (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	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
			下： <u>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）。</u> <u>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。</u> <u>（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。</u> <u>（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，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。</u> <u>（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。</u> <u>（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</u>	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
			<u>時之增額容積及容積移轉法令規定。</u> <u>(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。</u>	
十五、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。	十六、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。	配合調整點次。	<u>十七、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。</u>	照專案小組初步建議意見通過。
十六、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區(詳附圖1)，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	十七、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區(詳附圖5)，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	配合調整點次及附圖編號。	<u>十八、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區(詳附圖6)，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。</u>	照專案小組初步建議意見通過。

表 6、土地使用分區管制要點（中壢平鎮細計）（公展內容）

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組初步建議意見
二十三、配合桃園機場聯外捷運 A21、A22 及 A23 車站設置，本計畫區訂定增額容積相關規定如下： (一)計畫範圍：以桃園機場聯外捷運系統 A21、A22 及 A23 車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之住宅區、商業區、工業區、產業專用區。(詳圖 11~13) (二)增額容積相關規定 1. 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，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，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之 20% 為限。 3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	二十三、配合桃園機場聯外捷運 A21、A22 及 A23 車站設置及桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，本計畫區訂定增額容積相關規定如下： (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 1~附圖 4。 (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。	1. 依據 110 年 12 月 27 日公告實施之「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」，修訂增額容積相關規定。 2. 配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，新增增額容積實施範圍，以利推動捷運建設以及整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	土地使用分區管制要點除依下列各點意見修正，其餘照案通過。 1. 請確認本案各細部計畫土地使用分區管制要點內容之一致性(如中壢龍岡增額容積規定應另行增列點次)。 2. 有關本次提會修正條文「捷運開發區基地法定停車數量依「建築技術規則」規定留設，倘因受限基地規模限制而無法依「建築技術規則」規定設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建」規定，考量現行法令已有規定，請刪除本條文內容。 3. 同意申請單位本次提案修正私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，其樓地板得以放寬之規定文字。

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組初步建議意見
	(三)前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 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)建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組初步建議意見
	(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，於核發使用執照後三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」		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組初步建議意見
	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。		
(未訂定)	二十四、配合桃園捷運綠線延伸中壢GE05車站設置，訂定相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。 (三)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增	配合桃園捷運綠線延伸中壢GE05車站設置，訂定捷運系統用地相關規定。	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組初步建議意見
	建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 (四) 建築退縮規定： 1. 捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組初步建議意見
	間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。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。 3. 沿街式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。人行步道與所鄰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。 4. 捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (五) 為維護都市景觀與環境品質，捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此		

原條文	公開展覽條文	修訂理由	歷次專案小組初步建議意見
	限。 (六)捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。		
二十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。	二十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。	配合調整點次。	
二十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	配合調整點次。	

表 7、土地使用分區管制要點（中壢平鎮細計）（依專案小組初步建議意見修正條文）

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
二十三、配合桃園機場聯外捷運 A21、A22 及 A23 車站設置，本計畫區訂定增額容積相關規定如下： (一)計畫範圍：以桃園機場聯外捷運系統 A21、A22 及 A23 車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之住宅區、商業區、工業區、產業專用區。(詳圖 11~13) (二)增額容積相關規定 1. 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，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，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 2. 增額容積最	二十三、配合桃園機場聯外捷運 A21、A22 及 A23 車站設置及桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，本計畫區訂定增額容積相關規定如下： (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 1~附圖 4。 (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	1. 依據 110 年 12 月 27 日公告實施之「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」，修訂增額容積相關規定。 2. 配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，新增增額容積實施範圍，以利推動捷運建設以及整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	維持公展條文。	照專案小組初步建議意見通過。

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之 20% 為限。 3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	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) 前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 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			

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	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、升降設備及 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			

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	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，於核發使用執照後三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			

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	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。			
(未訂定)	二十四、配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，訂定相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。 (三)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都	配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，訂定捷運系統用地相關規定。	二十四、配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，訂定相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。 (三)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都	照專案小組初步建議意見通過。

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增		市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積<u>捷運設施</u>以所占樓地板面積依地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之<u>捷運設施</u>總樓地板面積以<u>捷運設施</u>所占樓地板面積依地面<u>層</u>四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。 3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 (四)建築退縮規定： 1. 捷運系統用地面臨15公尺以上計畫道路者至少退縮6公尺建築，未達15公尺者至少退縮4公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮空間應留設至少3公尺寬之人行步道。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。 3. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相		構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 (四)建築退縮規定： 1. 捷運系統用地面臨15公尺以上計畫道路者至少退縮6公尺建築，未達15公尺者至少退縮4公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮空間應留設至少3公尺寬之人行步道。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。 3. 沿街式退縮建築空間所	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰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。 4. 捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (五)為維護都市景觀與環境品質，捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (六)捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空		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。人行步道與所鄰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。 4. 捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (五)為維護都市景觀與環境品質，捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (六)捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使	

原條文	公開展覽條文	修訂理由	專案小組初步建議意見修正條文	市都委會決議
	走道(淨高度應在4.6公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。		用之人行地下道及架空走道(淨高度應在4.6公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	
二十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。	二十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。	配合調整點次。	維持公展條文。	照專案小組初步建議通過。
二十五、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	配合調整點次。	維持公展條文。	照專案小組初步建議通過。

表 8、土地使用分區管制要點（中壢龍岡體育園區細計）（依專案小組建議意見新增內容）

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由	市都委會決議
(未訂定)	十三、配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE04、GE05 車站設置，訂定增額容積相關規定： (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 3。 (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)前項公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 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)。	配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE04 及 GE05 車站設置，增訂增額容積相關規定。	照案通過。

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由	市都委會 決議
	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，於核發使用執照後三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。		
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	配合調整點次。	照案通過。

表 9、土地使用分區管制要點（中壢平鎮體育園區細計）（依專案小組建議意見新增內容）

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由	市都委會決議
(未訂定)	十三、配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，訂定相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。 (三)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。 3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。 (四)建築退縮規定： 1. 捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建築。退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。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。 3. 沿街式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。人行步道與所鄰接之開放空間或人	配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站設置，訂定捷運系統用地相關規定。	照案通過。

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由	市都委會決議
	行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 4. 捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設得經都市設計審議通過後酌予調整。 (五)為維護都市景觀與環境品質，捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (六)捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。		
(未訂定)	十四、配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE04、G05 車站設置，本計畫區訂定增額容積相關規定如下： (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 3。 (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)前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 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	配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE04 及 GE05 車站設置，增訂增額容積相關規定。	照案通過。

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由	市都委會決議
	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，於核發使用執照後三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。		
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	配合調整點次。	

附件三、公民或團體陳情意見綜理表(中壢龍岡都計)

編號	陳情人	陳情內容	本府捷運工程局 研析意見	歷次專案 小組初步 建議意見	市都委會 決議
1	國防部 政治作戰局 位置：平 寮段 7、8、8- 1地號及 富台段 428地 號 (GE02、 GE03站)	陳情理由： 經查捷運車站規劃範圍涉及本局列管中壢區「慈安三村」坐落平寮段7、8、8-1地號及「富台新村」坐落富台段428地號等4筆土地使用分區調整乙情，意見如次： 1. 案內4筆土地係奉行政院核列「國軍老舊眷村改建總冊」土地清冊內，使用分區均為住宅區，屬變產置產之不動產，面積計9,347.61平方公尺，於「國軍老舊眷村改建計畫」列為處分標的。 2. 有關案內土地使用分區調整為捷運開發區乙情，請先依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及「國有不動產撥用要點」等規定，循程序報奉行政院核定辦理有償撥用，再予變更使用分區，以維眷改基金權益。	建議酌予採納。 理由： 依據「大眾捷運法」第7條規定略以：「…4. 捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之…」，有關有償撥用一事，將依規定辦理。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
2	中華電信股份有限公司 位置：中 寮段56 地號 (GE03 站)	陳情理由： 考量劃設捷運開發區可促進及串連GE03站周邊商業活動，並減輕貴府徵收捷運系統用地之財務負擔，爰建請調整旨案變更內容。 建議事項：	建議部分採納。 理由： 1. 依據「大眾捷運系統土地開發辦法」第3條規定略以：「…二、土地開發：係指主管機關自行開發或與投資人合作開發開發用地，以有效利用土地資源之不動產興闢事業。」，爰捷運開發區之開發主體係為主管機關(本府捷運工程局)，尚無法由陳情人自行開發捷運開發區。 2. 考量陳情人開發意願與權益，及提高土地利用	併變2案，照市府研析意見通過，修正變更內容。(修正後內容詳表1-1)	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	本府捷運工程局 研析意見	歷次專案 小組初步 建議意見	市都委會 決議										
		 <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">建議調整 變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">附帶條件</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr></thead><tbody><tr><td>電信專用區 (0.43)</td><td>捷運開發區 (0.26)</td><td rowspan="2">原使用分區為 電信專用區， 變更為捷運開 發區之回饋比 例為40%，並 以捐贈桃園市 政府0.17公頃 之捷運系統用 地作為回饋。</td></tr><tr><td></td><td>捷運系統用地 (0.17)</td></tr></tbody></table> 1.捷運開發區可促進及串連周邊商業活動 2.減輕市府徵收捷運系統用地之財務負擔 1. 捷運開發區可促進及串聯周邊商業活動。 2. 減輕市府徵收捷運系統用地之財務負擔。	建議調整 變更內容(公頃)		附帶條件	原計畫	新計畫	電信專用區 (0.43)	捷運開發區 (0.26)	原使用分區為 電信專用區， 變更為捷運開 發區之回饋比 例為40%，並 以捐贈桃園市 政府0.17公頃 之捷運系統用 地作為回饋。		捷運系統用地 (0.17)	效能促進地區發展，擬採納陳情人所述意見，新增變更電信專用區為捷運開發區，並併同變更原捷運系統用地為捷運開發區，另為減少建物拆遷及部分拆除問題，建議調整捷運開發區劃設位置(如附圖)，總計面積為 0.39 公頃。 3. 電信專用區變更為捷運開發區回饋比例為 40%，開發方式依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理。  附圖 變更位置示意圖		
建議調整 變更內容(公頃)		附帶條件													
原計畫	新計畫														
電信專用區 (0.43)	捷運開發區 (0.26)	原使用分區為 電信專用區， 變更為捷運開 發區之回饋比 例為40%，並 以捐贈桃園市 政府0.17公頃 之捷運系統用 地作為回饋。													
	捷運系統用地 (0.17)														
3	中壢市 仁美里 里長洪文吉 位置：中山東路 三、四段 (GE03、 GE04 站)	陳情理由： 中山東路應拓寬至 30 米道路。 建議事項： 中山東路部分路段尚未完成拓寬，沿線道路寬度不一，造成交通壅塞及事故頻傳，請市府爭取儘速辦理徵收，並配合捷運綠線延伸中壢計畫完成全線拓寬。	建議不予討論。 理由： 1. 依中壢(龍岡地區)都市計畫書規定，中山東路計畫道路寬度為 30 公尺，惟現況未依 30 公尺開闢，尚不涉都市計畫變更事宜。 2. 有關中山東路拓寬一案，桃園市政府工務局 111 年 9 月 12 日桃工用字第 11110036342 號函表示，中山東路三段及中山東路四段未依都市計畫完成拓寬，惟用地取得經費龐大，倘取得相關預算再行辦理用地取得事宜。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。										

第4案：審議「桃園市都市更新單元劃定基準」修正草案

說明：

一、辦理緣起：

查本府桃園市都市更新單元劃定基準於民國96年縣政府時代即已公告發布實施，後於民國100年及民國102年經歷兩次修正，續於升格為直轄市後民國105年修正發布，今因應都市更新條例(以下簡稱本條例)於108年1月30日修正發布，本條例第二十三第二項規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有本條例第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。

故主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第6條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式，且經該管政府都市計畫委員會審議通過。為符上開規定，爰修正本標準。

二、條文內容及說明：

本劃定基準修正重點如下：

- (一) 修正第二點：考量更新單元可能無面臨計畫道路，新增街廓內臨接本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道且土地面積達一千五百平方公尺以上者亦符合更新單元劃定。
- (二) 除依本條例修正更動法令依據外，另修正第五點：第一項第一款由原應符合附表所列規定指標達三項以上，調整為應符合附表所列規定指標達二項以上，即可劃定更新單元。另配合本市都市發展特性及大眾運輸導向(T.O.D)推動，新增但書規定；且調整相關投影面積檢討比例。
- (三) 修正第六點：除調整文字內容改以條列式方式表示外，新增納入符合危老條例第三條第一項第一款情形，可依規定檢討參與都市更新。
- (四) 修正第八點：倘符合危老條例第三條第一項第二款及第

三款所定結構安全性能評估者，調整為亦可不需檢討本基準第五點第二款之限制。

(五)附表指標因應本條例第六條第一款至第三款及第六款之意旨，由原十二項減少為十項：

1. 項次一調整部分文字內容。
2. 新增項次二，具體規範屋齡達 30 年以上窳陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者達一定比例者，有妨害公共安全之虞。
3. 原項次四調整為項次三，並修改為以結構安全性能評估認定建築物是否足以妨害公共安全。
4. 原項次二調整為項次四，並調整部分文字內容。
5. 項次五無修正。
6. 原項次九調整為項次六，內容無修正。
7. 原項次十調整為項次七，內容無修正。
8. 原項次十一調整為項次八，內容無修正。
9. 原項次十二調整為項次九，內容無修正。
10. 原項次七調整為項次十，並修改為以更新單元內建築物經本府水利局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例認定是否影響居住環境與公共衛生。

三、擬定機關：桃園市政府。

四、法令依據：都市更新條例第 22 條及第 23 條。

五、本次修正條文（草案）提請委員會審議。檢附「桃園市都市更新單元劃定基準」條文修正對照表（詳附件）。

決 議：除第六點及附表項次四、十修正後通過外，其餘照案通過，詳附件條文修正對照表。

附件

「桃園市都市更新單元劃定基準」條文修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明	市都委會決議
桃園市都市更新單元劃定基準	桃園市都市更新單元劃定基準	本基準名稱未修正。	—
修正規定	現行規定	說明	市都委會決議
一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新，執行都市更新條例 <u>第二十二條</u> 及 <u>第二十三條</u> 之規定，特訂定本基準。	一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新，執行都市更新條例第十條及第十一條之規定，特訂定本基準。	為配合一百零八年一月三十日修正公布都市更新條例，爰修正法令依據。	照提會修正條文通過。
二、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）街廓內臨接一條計畫道路 <u>或本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道</u> 且土地面積達一千五百平方公尺以上者。 （三）街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。 （四）同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭	二、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。 （三）街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。 （四）同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭	考量更新單元可能無面臨計畫道路，故放寬增加街廓內臨接本府已指定建築線且寬度達八公尺之現有巷道且土地面積達一千五百平方公尺以上者亦符合更新單元劃定。	照提會修正條文通過。
	（五）跨街廓更新單元之劃設，其中		

修正名稱	現行名稱	說明	市都委會 決議
議處理審議會審議通過者。 (五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。 前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分得視為街廓邊界。	應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。 前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分得視為街廓邊界。		
三、經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合前點之規定外，並應以不造成相鄰土地無法單獨建築為原則。 無法依前項原則辦理者，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併同檢附意願證明及協調結果，依規定申請實施都市更新事業。 前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。	三、經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合前點之規定外，並應以不造成相鄰土地無法單獨建築為原則。 無法依前項原則辦理者，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併同檢附意願證明及協調結果，依規定申請實施都市更新事業。 前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。	本點未修正。	—

修正名稱	現行名稱	說明	市都委會決議
四、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。 自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。	四、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。 自行劃定更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成，且達三十年以上者，申請人應依前點第二項規定程序辦理，如更新單元範圍仍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。	本點未修正。	-
五、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定： (一)申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列規定指標達二項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。<u>但位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)八百公尺範圍內(所指車站得就已公</u>	五、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，應符合下列規定： (一)申請實施都市更新事業者，除應符合第二點規定外，更新單元內之建築物及地區環境應符合附表所列規定指標達三項以上，並於都市更新事業概要或事業計畫內載明。 (二)更新單元內建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合第二點及第四點規定。更	一、因附表指標由原十二項減少為十項，故本點第一款內容之規定，由原應符合附表所列規定指標達三項以上，調整為應符合附表所列規定指標達二項以上，即可劃定更新單元，以利推動都市更新。另為配合本市都市發展特性及大眾運輸導向(T.O.D)推動，爰將原附表之指標六中之第三點內容移列至本點，並其建築物及地區環境狀況僅需符合附表所列規定指標任一款，即可劃定單元。	照提會修正條文通過。

修正名稱	現行名稱	說明	市都委會決議
<u>告都市計畫作為認定</u>)，僅須符合附表所列規定指標一項。 (二)更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式，並符合第二點及第四點規定：$A0/A1 \geq 1/2$。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：<u>屋齡達三十年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積</u>。 (三)更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，不受理其申請。	新單元內建築物總投影面積應符合下列公式：$A0/A1 \geq 1/3$。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積。 (三)更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，不受理其申請。	二、考量申請辦理都市更新之正當性，且避免空地過大之情形，爰將投影面積檢討調整為以屋齡達三十年之合法建築物坐落之基地面積或投影面積及中華民國八十五年八月十五日前建造完成之違章建築總投影面積應達更新單元面積之1/2。	
六、<u>更新單元符合下列情形之一，並取得土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意，且經本府核准者</u>，得不受第二點至第四	六、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，或經建築主管機關認定屬有危害疑慮之高氣離子鋼筋混凝土建築物或放射性污染建築物，應立即拆除或修繕補強者，經土地及合法建	一、原第六點內容文字調整改以條列式方式表列，並新增納入符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第一款情形，以協助情況危急之	說明欄第二點請說明清楚本條文納入符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第一款情形者，惟其仍依「都市更新條

修正名稱	現行名稱	說明	市都委會決議
點、第五點第一款及第二款規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定。 前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。	危險及老舊建築物倘無法取得百分之百同意，亦可依都市更新條例規定檢討，參與都市更新。 二、另規範鄰地得一併辦理更新，但鄰地面積不得超過原危險老舊建物坐落之建築基地面積。	例」及其子法之相關規定辦理，爰不受「都市危險及老舊建築物加速重建條例」有關鄰接土地面積之限制。
七、合法建築物全部以整建或維護方式辦理者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。	七、合法建築物全部以整建或維護方式辦理者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。	本點未修正。	-
八、合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款及第二款規定之限制。	八、合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估，並經本府認定者，得不受第五點第一款規定之限制。	本點新增條件，符合危老條例第三條第一項第二款及第三款所定結構安全性能評估者，新增亦不需檢討第五點第二款有關建築物總投影面積規定之限制，以協助危老案件轉軌都市更新。	照提會修正條文通過。
九、本基準所列事項，應於都市更新事業概要中	九、本基準所列事項，應於都市更新事業概要中	條次變更，且配合一百零八年一月三十	照提會修正條文通過。

修正名稱	現行名稱	說明	市都委會 決議																
載明；其依都市更新條例第二十二條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。 依都市更新會設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第二十二條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新會時，即應依本基準所列事項載明。	載明；其依都市更新條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，即應依本基準所列事項載明。	日修正公布都市更新條例，及一百零八年五月十六日修正公布都市更新會設立管理及解散辦法，爰修正法令依據。																	
附表：	附表：	一、依本條例第二十三條規定，有本條例第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。爰刪除原第三項、第六項及第八項，並檢討調整其餘項目內容。	一、項次四：修正為「更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度或面積占現有巷道總長度或面積比例達二分之一以上。」																
<table><tr><th></th><th>指標</th></tr><tr><td>一</td><td>更新單元內屋齡達30年以上窳陋且屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。</td></tr><tr><td>二</td><td>更新單元內屋齡達30年以上窳陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。</td></tr><tr><td>三</td><td>更新單元內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，</td></tr></table>		指標	一	更新單元內屋齡達30年以上窳陋且屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。	二	更新單元內屋齡達30年以上窳陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。	三	更新單元內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，	<table><tr><th></th><th>指標</th></tr><tr><td>一</td><td>更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定。</td></tr><tr><td>二</td><td>更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上。</td></tr><tr><td>三</td><td>更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物及三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、四十年以</td></tr></table>		指標	一	更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定。	二	更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上。	三	更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物及三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、四十年以	二、修改項次一，具體規範屋齡達30年以上窳陋且屬非防火構造建築物之棟數達一定比例者，恐致地區防、減災機能不足，有妨害公共安全之虞。符合本條例第六條第一款情形。	二、項次十：修正為「更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數或經本府水務局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。」
	指標																		
一	更新單元內屋齡達30年以上窳陋且屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。																		
二	更新單元內屋齡達30年以上窳陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達二分之一以上(檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定)。																		
三	更新單元內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，																		
	指標																		
一	更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定。																		
二	更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之面積占現有巷道總面積比例達二分之一以上。																		
三	更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物及三十年以上加強磚造、鋼鐵造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造建築物、四十年以																		
		三、新增項次二，具	三、其餘照提																

修正名稱		現行名稱		說明	市都委會 決議
	其結果為乙級或 <u>未達最低等級之棟數比例達二分之一以上(經專業機構辦理鑑定)</u> 。		<u>上鋼骨混凝土造建築物。</u>	體規範屋齡達30年以上竊陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者達一定比例者；恐致地區防、減災機能不足，有妨害公共安全之虞。符合本條例第六條第一款情形。 四、原項次二調整為項次四，並考量低於四公尺之彎曲狹小道路不利消防車救災通行，且其長度佔現有巷道總長度達一定比例者，足以妨害公共安全。爰將巷道寬度規定由六公尺修改為四公尺，並將計算比例由面積修改為長度。符合本條例第六條第二款情形。 五、原項次三因參酌依相關訴訟判決判例說明不能僅以房屋年期或建物結構為依據來判斷具有危險之虞之建物，應經過建築結構及耐震能力評估或鑑定才可判斷建築安全。爰刪	會修正條文通過。
四	更新單元內現有巷道寬度小於 <u>四公尺者之長度</u> 佔現有巷道總 <u>長度</u> 比例達二分之一以上。	四	更新單元內建築物有 <u>基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽、破損或變形，而有危險之虞，其棟數比例達二分之一以上檢附建築師或專業技師簽證、或經專業機構辦理鑑定。</u>		
五	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。				
六	更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。	五	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。		
七	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之 <u>二分之一</u> 。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。		<u>更新單元有下列條件之一者：</u> 1、 <u>臨已開闢之計畫道路寬度達四十公尺以上之路段。</u>		
八	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之 <u>三分之二</u> 以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。	六	2、 <u>位於鐵路地下化沿線兩側二百公尺範圍內。</u> 3、 <u>位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等八百公尺範圍內。</u>		

修正名稱		現行名稱		說明	市都委會 決議
九	更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。		4、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達零點五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。	除本項次。 六、原項次四調整為項次三，並有鑒於都市危險及老舊建築物重建係將初步評估結果未達最低等級或未達一定標準認為得重建之條件之一，故經專業鑑定符合前述情形達一定比例者，即屬有危險之虞，足以妨害公共安全。爰將危險建築物之認定方式修改為結構安全性評估。符合本條例第六條第二款情形。 七、項次五無修正，符合本條例第六條第三款情形。 八、原項次六因本條例修法後，已非屬第二十三條所指之有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，爰刪除本項次。 九、原項次七調整為項次十，考量建築物無單獨衛生設備戶數難以調查認定，另考量公共污水下水道為重要之基礎公共建設，爰修正本項次為更新單元	
	更新單元內建築物經本府水務局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。		5、位於面積達一千平方公尺以上廣場一百公尺範圍內。		
			6、基地面積達三千平方公尺以上，對都市景觀及提升生活環境品質有助益者。		
			七 更新單元內建築物無單獨衛生設備戶數比例達二分之一以上。		
			八 更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上檢附建築師或專業技師簽證。		
十			九 更新單元內計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。		
			十 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積		

修正名稱	現行名稱		說明	市都委會 決議
		率之計算，以合法建築物為限。	內建築物經本府水利局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數達一定比例者，影響居住環境與公共衛生。符合本條例第六條第六款之情形。 十、原項次八考量都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法對於耐震能力評估有詳細規範，其內容與修正後項次三重複，爰刪除本項次。 十一、原項次九調整為項次六，內容無修正，符合本條例第六條第三款情形。 十二、原項次十調整為項次七，內容無修正，符合本條例第六條第一項第三款情形。 十三、原項次十一調整為項次八，內容無修正，符合本條例第六條第一項第三款情形。 十四、原項次十二調整為項次九，內容無修正，符合本條例第六條第一項第三款情形。	
	十一	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。		
	十二	更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。		

桃園市都市計畫委員會第 77 次會議簽到簿

一、時間：112 年 3 月 13 日(星期一)下午 3 時 00 分

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室

三、主持人：王主任委員明鉅

四、出席委員：

王主任委員明鉅	王明鉅	王委員秀娟	(假)
詹副主任委員榮鋒	詹榮鋒	許委員阿雪	許阿雪
江委員南志	江南志	董委員娟鳴	(假)
蔡委員金鐘	柯俊宏代	洪委員禾秣	洪禾秣
汪委員在宙	林坤德代	張委員梅英	(假)
張委員新福	陳家瑋代	賀委員士麋	賀士麋
洪委員曙輝	洪曙輝	高委員志揚	高志揚
何委員芳子	何芳子	劉委員振誠	劉振誠
劉委員惠雯	劉惠雯	劉委員守禮	劉守禮
張委員蓓琪	張蓓琪	蔡委員豐全	蔡豐全
葉委員呂華	葉呂華		

五、出席單位及人員：

桃園市議會	
中壢區籍市議員 (討論第 1、3 案)	市議員魏雲服務處秘書林棋瑋
八德區籍市議員 (討論第 2 案)	

桃園市政府地政局 (討論第 1、2、3 案)	林坤龍、龔永香、吳宗憲、邱奕傑
桃園市政府工務局 (討論第 2 案)	陳信文
桃園市政府捷運工程局 (討論第 2、3 案)	徐偉棋、薛昌杰、熊明怡、邱庭萱
桃園市政府交通局 (討論第 1、3 案)	陳家緯
桃園市政府水務局 (討論第 3、4 案)	魏茂鏐、陳思豪、侯振任
桃園市政府教育局 (討論第 3 案)	邱國書、邱亭瑄
桃園市政府法務局 (討論第 4 案)	呂慧敏
桃園市政府新建工程處 (討論第 1、3 案)	王偉軒

桃園市政府住宅發展處 (討論第 2、4 案)	陳怡芳、周芸
桃園市政府養護工程處 (討論第 2 案)	姜志男

桃園市中壢區公所 (討論第 1、3 案)	黃國昌
桃園市八德區公所 (討論第 2 案)	

本府都市發展局 都市計畫科 綜合規劃科 (討論第 1、2 案)	宋仲浩、王世婷、林珮亨、魏谷靜、李佩蓉、張鈺嫻 郭蕙萍、黃春霖、鄭惟仁

六、會議結束時間：下午 5 時 20 分