

公告實施

中華民國 115 年 3 月 13 日 發文

府都計字第 11500596231 號

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）案計畫書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 115 年 3 月

柒、變更後土地使用分區管制要點

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。

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：

項目	種 類	建蔽率	容積率	備 註
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區
	第二種住宅區	50%	160%	--
	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	--	--	--

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。

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。

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。

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、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 R3-13 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、R2-8~2-16、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。

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%。

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臨接處至少退縮 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植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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」。
- 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

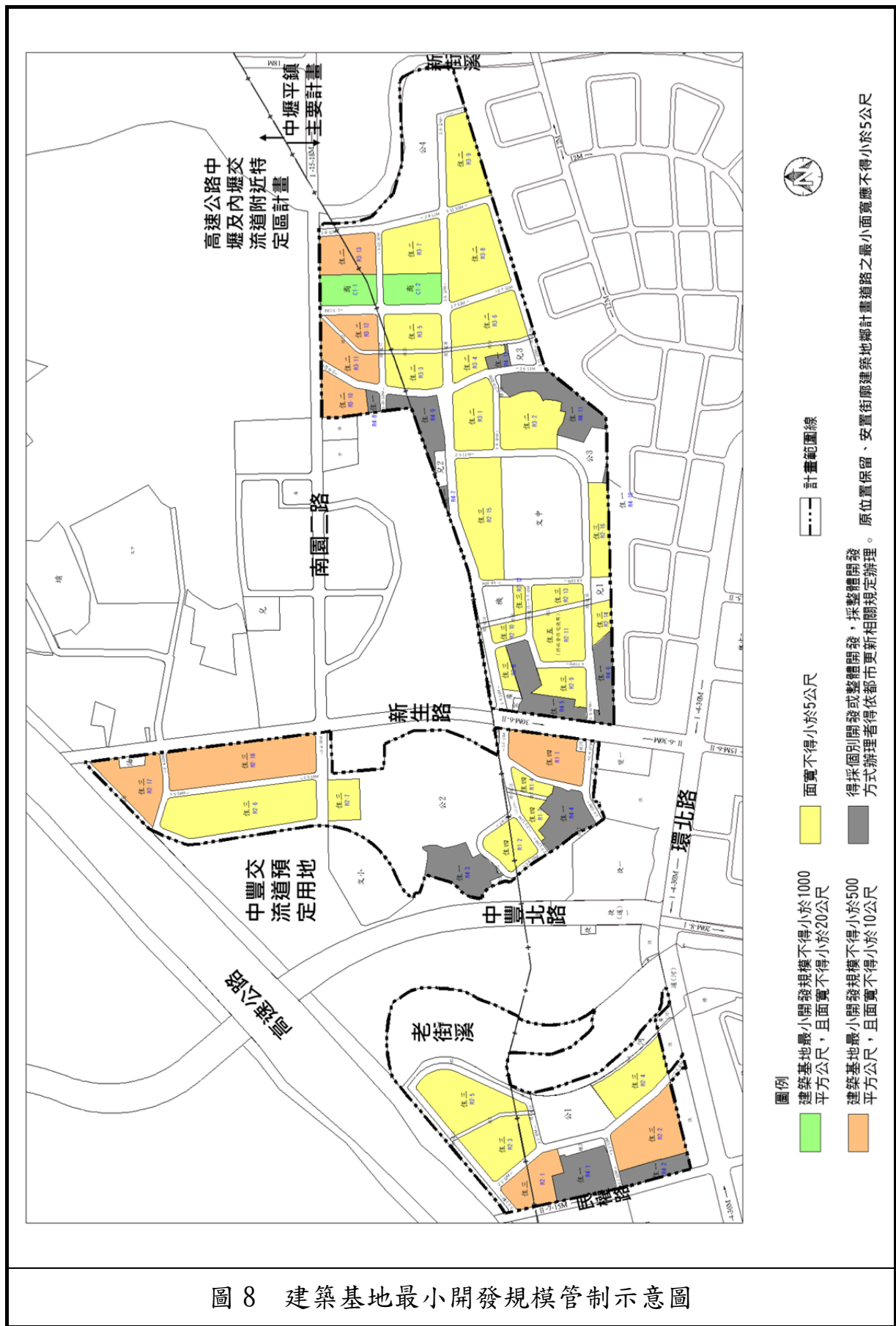
用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。

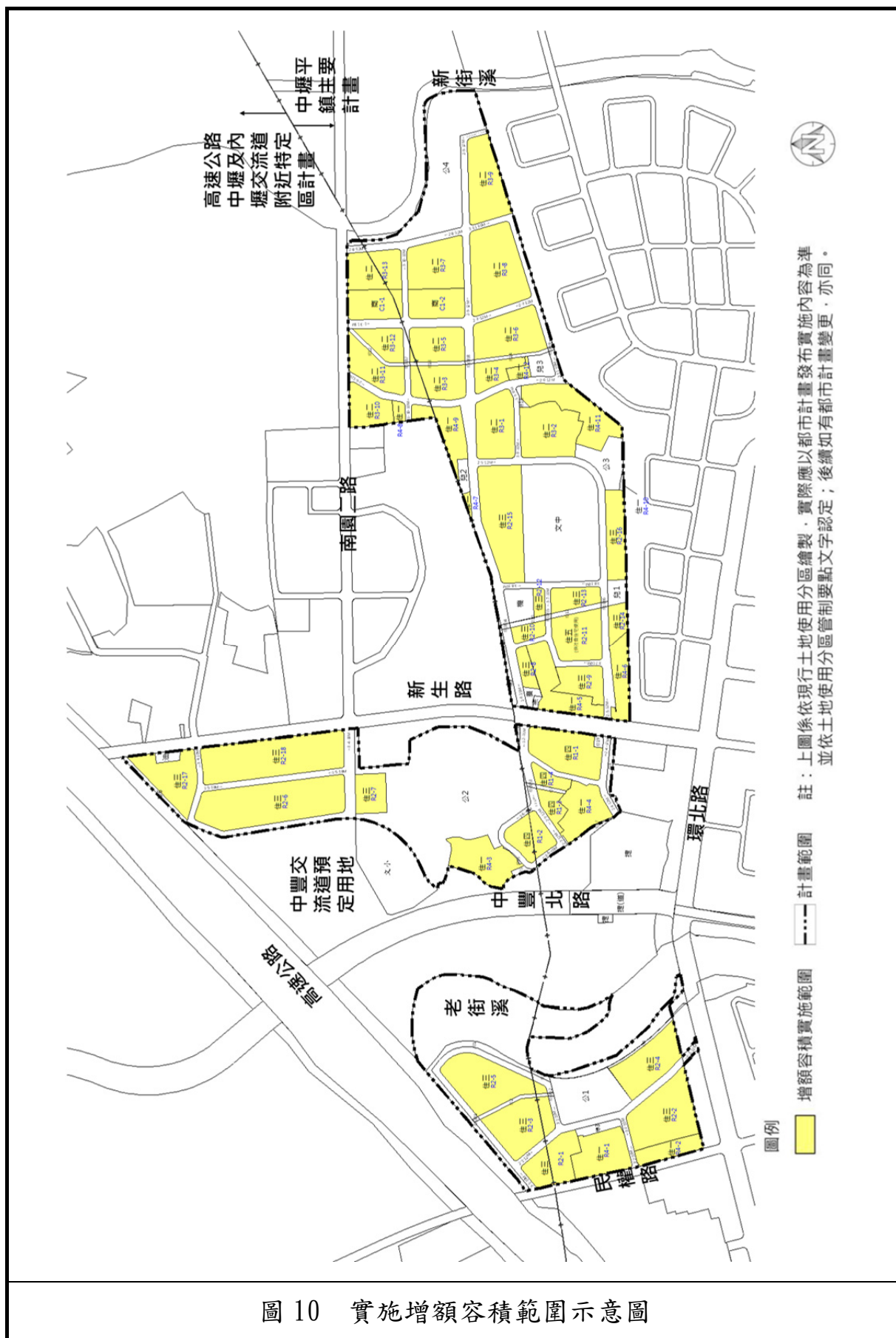
(七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

(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。





附錄、A21 車站周邊土地開發計畫都市設計準則

為塑造 A21 車站周邊土地開發計畫地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：

一、公共開放空間系統

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

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。
2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定路寬 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。

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。

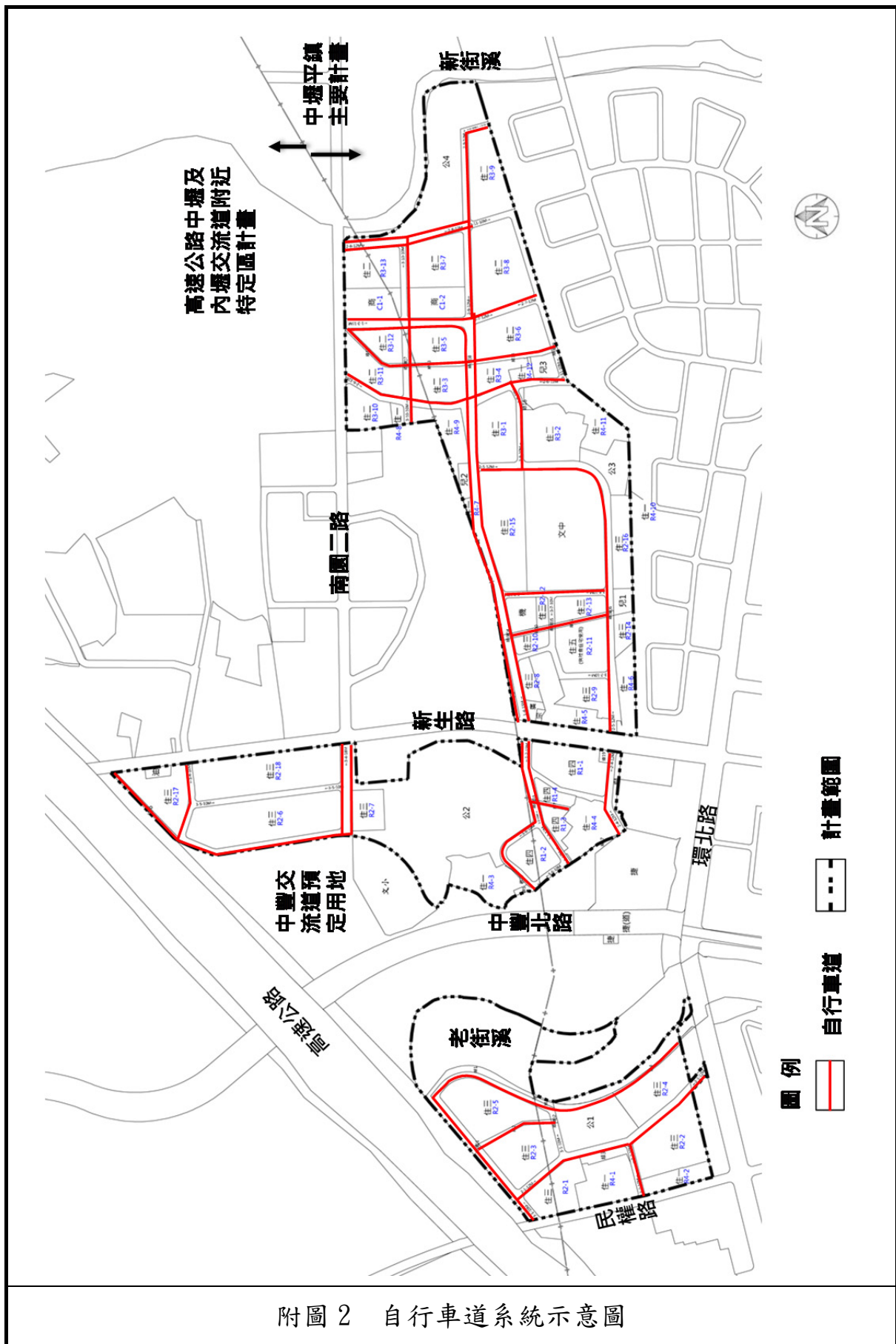
2. 為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。
3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。
4. 自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。

（二）人行步道系統（附圖 3）

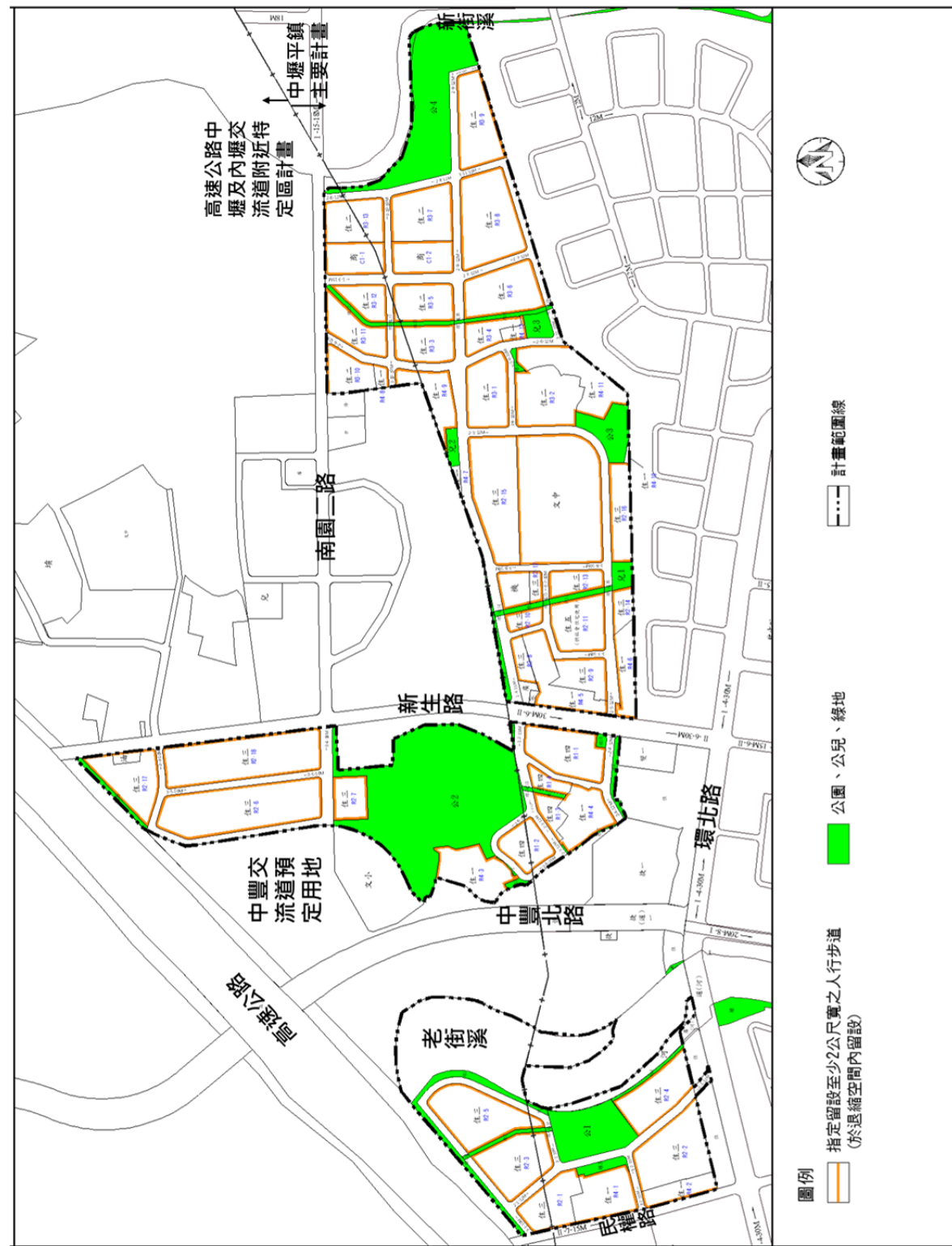
1. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。
2. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，除車道外，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。
4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

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。

四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。



附圖 2 自行車道系統示意圖



附圖 3 人行步道系統示意圖