公告實施
中華民國109年10月13日發文
府都綜字第1090230829號

擬定中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國109年9月

八、土地使用分區管制要點

(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。

(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。

(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：

項　目			建蔽率	容積率	備　註
土地使用分區	住宅區		50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。
	住宅區(再發展區)		50%	150%	再發展區
	商業區		80%	320%	
	宗教專用區		40%	80%	
	加油站專用區		40%	80%	
公共設施用地	體育場用地		50%	250%	
	公園用地		10%	20%	綠覆率不得低於 70%
	兒童遊樂場用地		10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。
	綠地用地		—	—	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。
	機關用地		50%	250%	
	學校(文小)用地		50%	150%	
	停車場用地	平面	10%	20%	
		立體	70%	350%	

	變電所用地	50%	250%	1.供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2.變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
	連接站用地	40%	80%	

住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。

(四)體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。

(五)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 24)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號/ 土地使用分區		建築基地 最小開發規模
1	街廓編號 C1～C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應≧3,000 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧30m。
2	街廓編號 C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應≧1,500 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧20m。

3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20～R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應≧500 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧10m。
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應≧5m。
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應≧4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應≧7m。
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得＜300 ㎡。

(六)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。(詳圖 25)

1. 面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。
2. 商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。
3. 變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。
4. 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)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)本計畫區內建築基地面積達1,500平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。

(九)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2. 建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
3. 機車停車格位尺寸長2公尺寬1公尺，機車車道寬度1.5公尺以上。

(十)住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

整體開發達 1500 ㎡以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。

(十一)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

(十二)本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

1. 私有建築基地面積達1,500 平方公尺。
2. 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

(十三)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

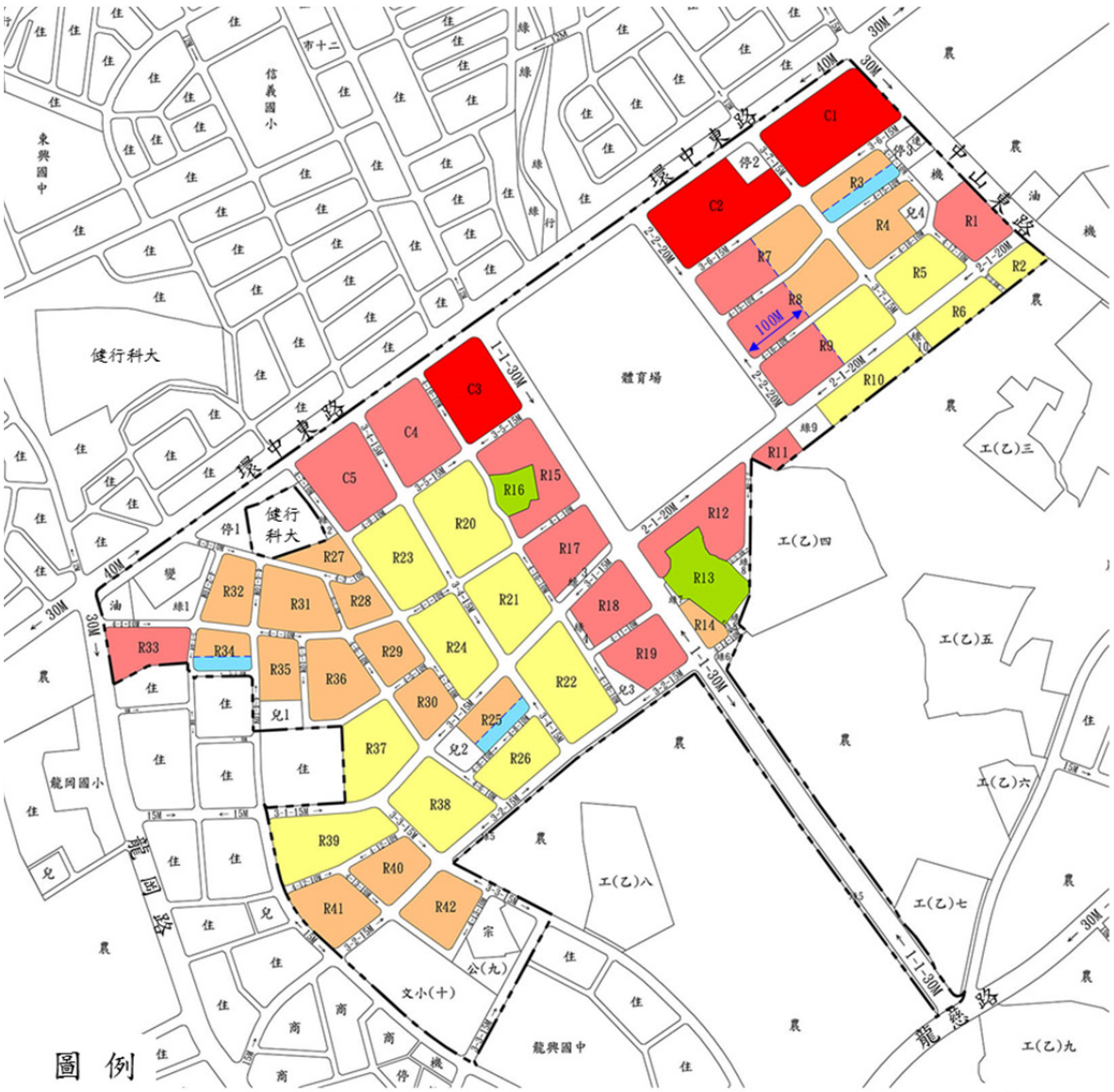

圖 例

- ≧3000㎡，且面寬≧30m。
- ≧1500㎡，且面寬≧20m。
- ≧500㎡，且面寬≧10m。
- 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應≧4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬≧7m。
- 面寬≧5m(安置街廓)
- 得採個別建築或整體開發
- 街廓配地分割建議線(應以區段徵收辦理時為準)
- 細部計畫範圍

註：面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)除應依前述規定外，其最小開發規模不得<300㎡。

圖 25　建築基地最小開發規模示意圖

圖 例

- 應退縮10公尺建築(指定為公共開放空間)
- 應退縮6公尺建築(指定為公共開放空間)
- 應退縮4公尺建築(指定為公共開放空間)
- 應退縮3.5公尺建築(指定為公共開放空間)
- 細部計畫範圍

圖 26　退縮建築管制示意圖

公告實施
中華民國109年10月13日發文
府都綜字第1090230829號

擬定中壢（龍岡地區）都市計畫
（配合運動公園生活園區整體開發計畫）
細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國109年9月

八、土地使用分區管制要點

(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。

(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。

(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：

項　目			建蔽率	容積率	備　註
土地使用分區	住宅區		50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。
	住宅區(再發展區)		50%	150%	再發展區
	商業區		80%	320%	
	宗教專用區		40%	80%	
	加油站專用區		40%	80%	
公共設施用地	體育場用地		50%	250%	
	公園用地		10%	20%	綠覆率不得低於 70%
	兒童遊樂場用地		10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。
	綠地用地		—	—	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。
	機關用地		50%	250%	
	學校(文小)用地		50%	150%	
	停車場用地	平面	10%	20%	
		立體	70%	350%	

	變電所用地	50%	250%	1.供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2.變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
	連接站用地	40%	80%	

住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。

(四)體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。

(五)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 24)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號/ 土地使用分區		建築基地 最小開發規模
1	街廓編號 C1～C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應≧3,000 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧30m。
2	街廓編號 C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應≧1,500 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧20m。

3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20～R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應≧500 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧10m。
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應≧5m。
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應≧4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應≧7m。
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得＜300 ㎡。

(六)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。(詳圖 25)

1. 面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。
2. 商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。
3. 變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。
4. 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)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)本計畫區內建築基地面積達1,500平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。

(九)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2. 建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
3. 機車停車格位尺寸長2公尺寬1公尺，機車車道寬度1.5公尺以上。

(十)住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

整體開發達 1500 ㎡以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。

(十一)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

(十二)本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

1. 私有建築基地面積達1,500 平方公尺。
2. 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

(十三)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

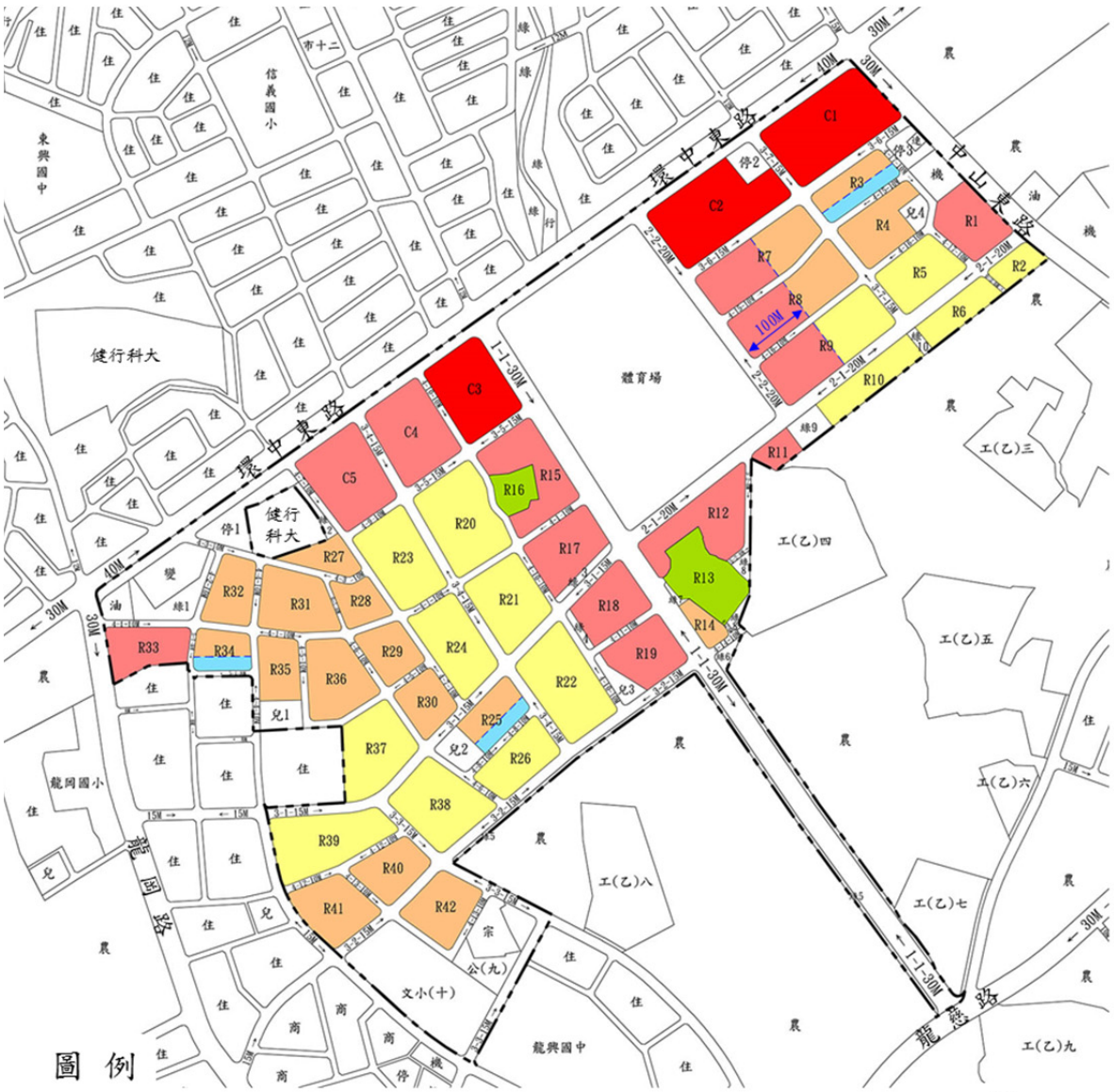

圖 例

- ≧3000㎡，且面寬≧30m。
- ≧1500㎡，且面寬≧20m。
- ≧500㎡，且面寬≧10m。
- 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應≧4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬≧7m。
- 面寬≧5m(安置街廓)
- 得採個別建築或整體開發
- 街廓配地分割建議線(應以區段徵收辦理時為準)
- 細部計畫範圍

註：面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)除應依前述規定外，其最小開發規模不得<300㎡。

圖 25　建築基地最小開發規模示意圖

圖 例

- 應退縮10公尺建築(指定為公共開放空間)
- 應退縮6公尺建築(指定為公共開放空間)
- 應退縮4公尺建築(指定為公共開放空間)
- 應退縮3.5公尺建築(指定為公共開放空間)
- 細部計畫範圍

圖 26　退縮建築管制示意圖