

A21 站地區區段徵收開發案土地使用分區管制要點（節錄）

（依本市都市計畫委員會 112 年 12 月 25 日第 85 次會議審議修正後內容摘錄）

一、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	--	--	--

二、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。

三、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。（如圖 1）

土地使用分區/街廓編號			建築基地最小開發規模
編號	變更中壢平鎮 主要計畫	變更高速公路中壢及 內壢交流道附近特定 區計畫	
1	街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地	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 R1-1、R2-1、 R2-2 及 R3-12 之建築 基地	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~R1-4、 R2-3~R2-5、R2-8~R2- 16、R3-1~R3-9 之建築 基地	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 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4- 9~R4-12 之建築基地	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	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。

四、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%。

五、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。(如圖 2)

(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) 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。
- (六) 學校用地（文中）及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。
- (七) 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。
- (八) 基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。

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，其植栽種類以原生植物為原則。

七、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、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

十、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」。

十一、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 3 所示。

(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。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之設置，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、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： $\text{公益性增額容積} = \frac{\text{捐建公益性設施總價值}}{(\text{公益性設施以上樓層平均單價} - \text{直接成本單價} - \text{間接成本單價})}$ 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。

十二、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。



--- 計畫範圍線

面寬不得小於5公尺

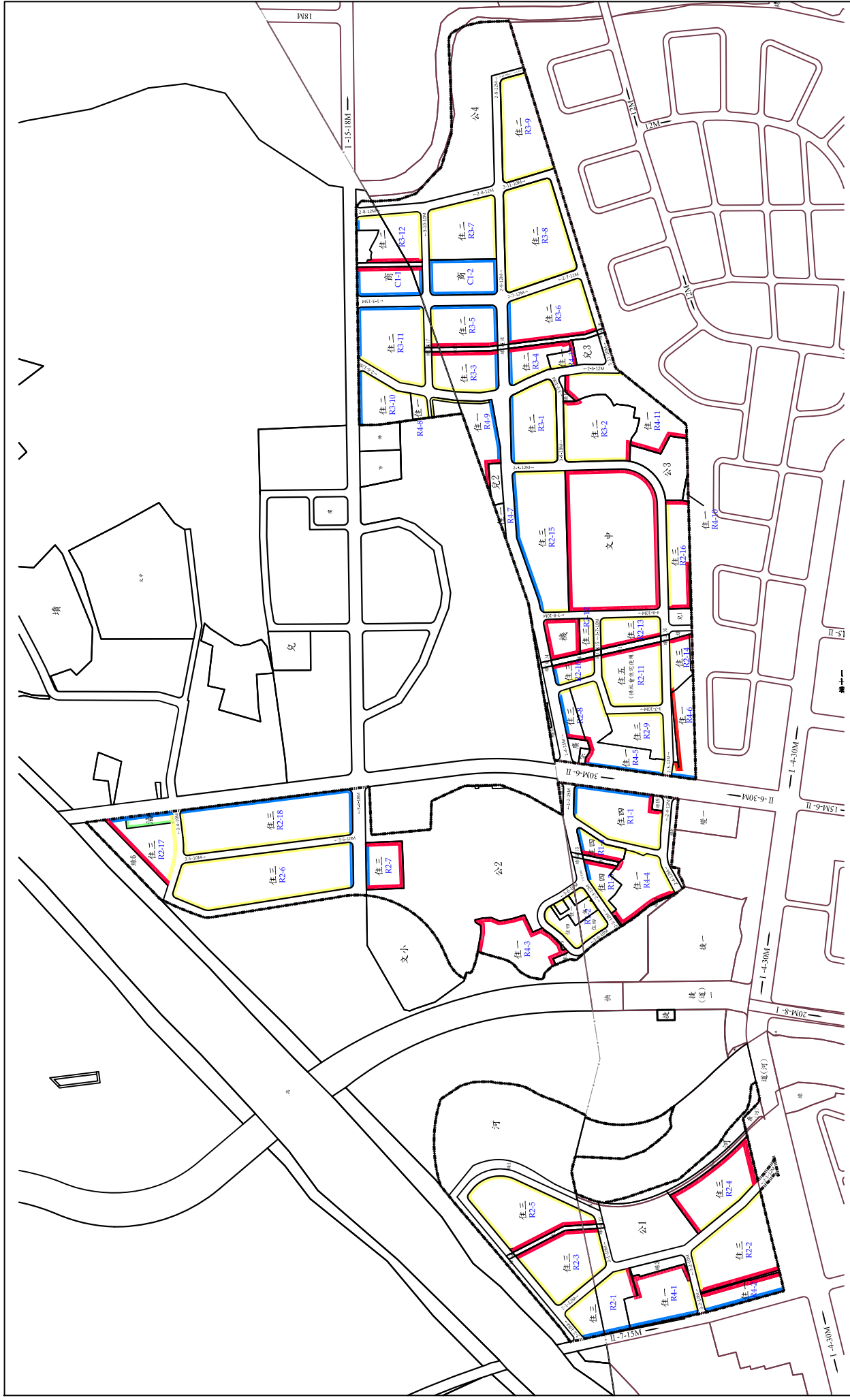
建築基地最小開發規模不得小於1000平方公尺，且面寬不得小於20公尺

得採個別開發或整體開發，採整體開發方式辦理者依都市更新相關規定辦理。

建築基地最小開發規模不得小於500平方公尺，且面寬不得小於10公尺

—圖例—

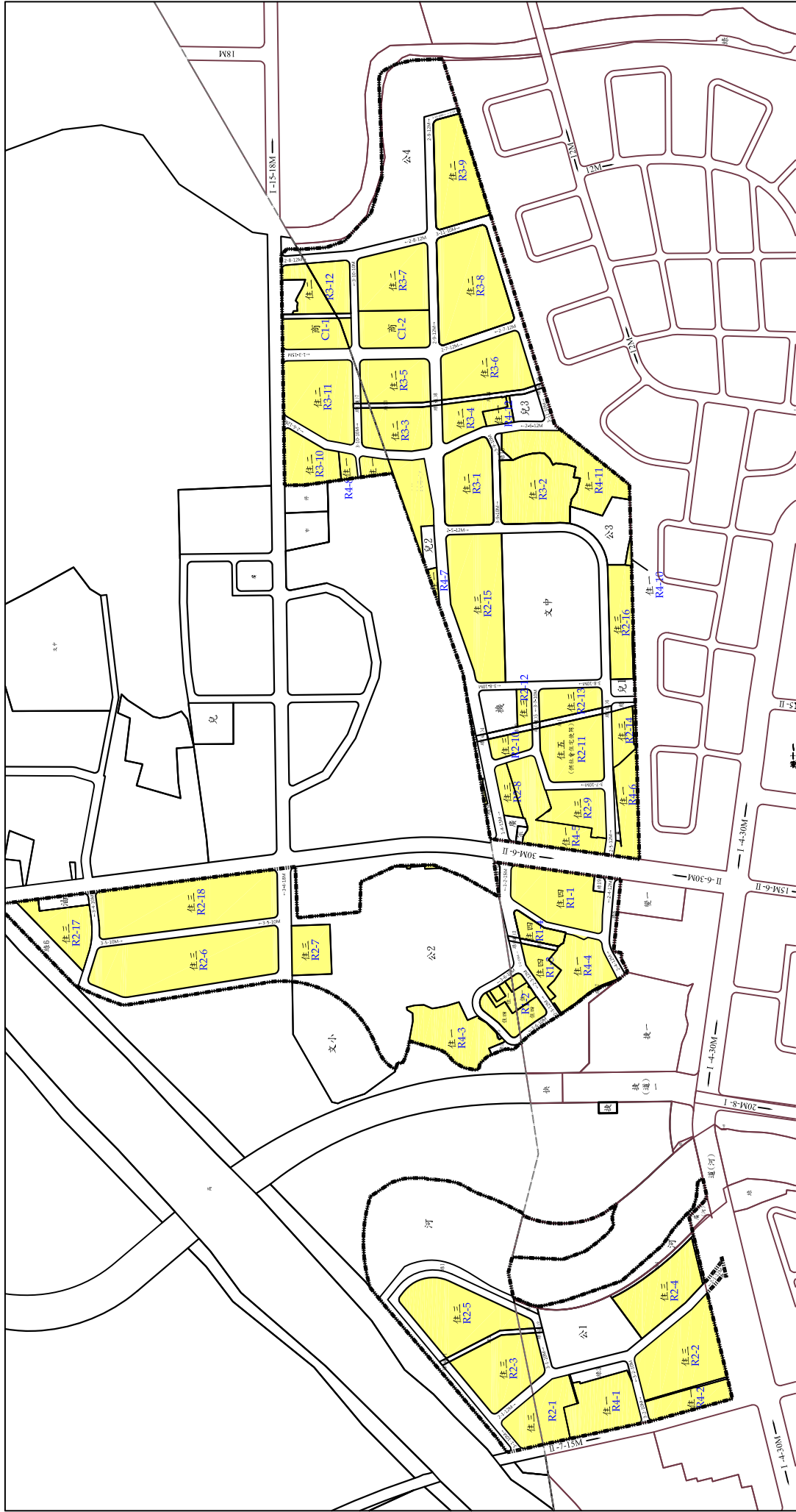
圖1、最小開發規模示意圖



圖例

- 指定退縮5公尺留設帶狀公共開放空間
- 指定退縮4公尺留設帶狀公共開放空間
- 指定退縮3.5公尺留設帶狀公共開放空間
- 指定退縮3公尺留設隔離綠帶
- 計畫範圍線

圖2、退縮建築管制示意圖



註：上圖係依現行土地使用分區範圍繪製，實際應以各都市計畫發布實施內容為準。並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

— — — — — 計畫範圍線

■ 增額容積實施範圍

— 圖例 —

圖3、增額容積範圍示意圖

A21 站地區區段徵收開發案都市設計準則

(依本市都市計畫委員會 112 年 12 月 25 日第 85 次會議審議修正後內容)

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、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。

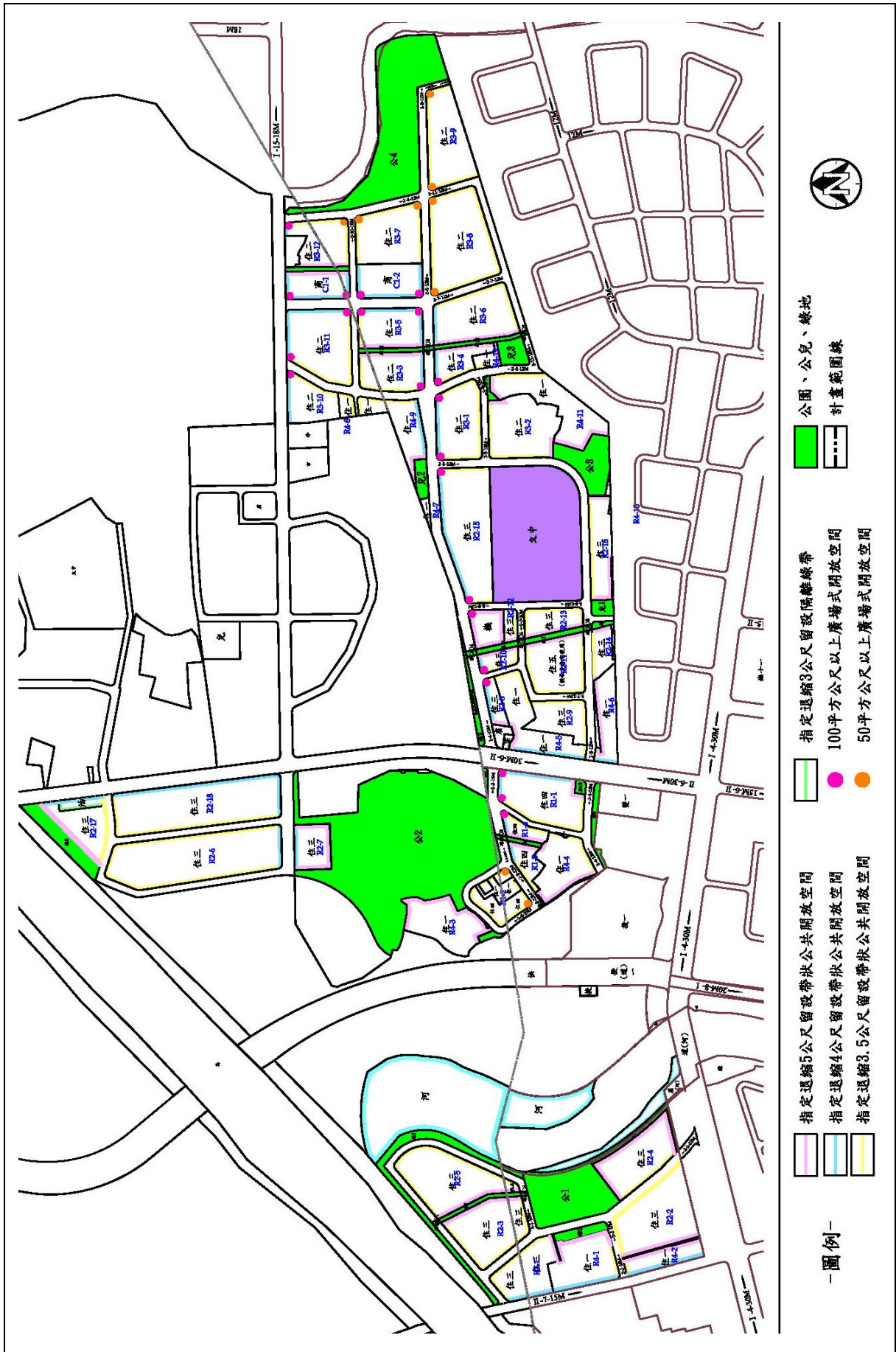
(二) 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。

(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。

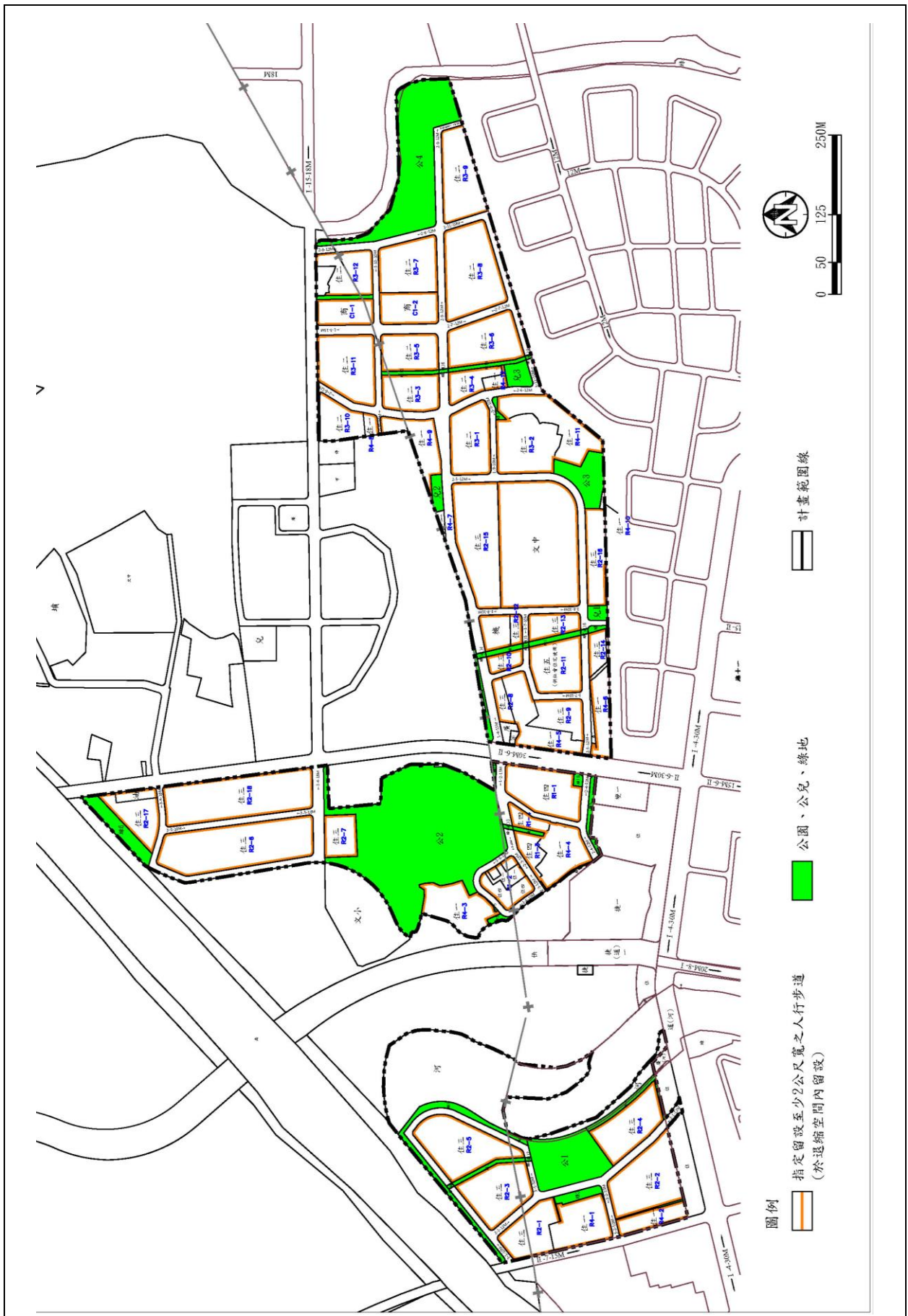
(四) 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

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。

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 1 公共開放空間示意圖



附圖 2 人行步道系統示意圖