



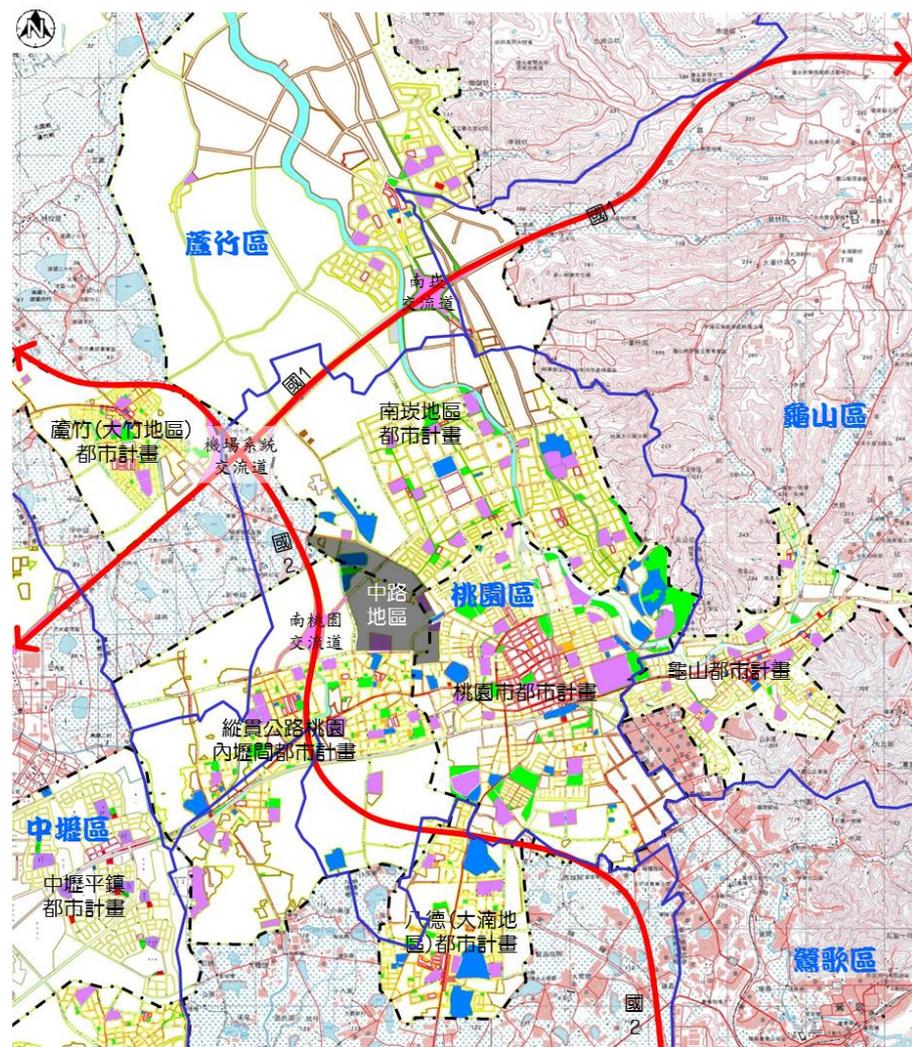
變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)  
細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制  
要點)(第一階段)(修訂提升基準容積規定)案

## 公 開 展 覽 說 明 會

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 3 年 6 月

- ◆ 本案細部計畫土地使用分區管制要點，前經桃園市都市計畫委員會民國111年6月24日第70次會議決議：「一、本案依主要計畫與細部計畫拆離之細部計畫土地使用分區管制要點檢討，未涉及主要計畫變更內容，請依程序先行核定及公告實施。」，本府爰依照前開決議並於民國111年10月31日公告實施土地使用分區管制要點(第一階段)案。前開土地使用分區管制要點第二點，因考量中路地區已辦竣區段徵收且各項公共設施用地皆已開闢取得，為因應地區發展需求，本府增列提升基準容積率之機制，相關代金之計算則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
- ◆ 為明訂本市申購提升基準容積之一致性規定，本府參考現行都市計畫及實務執行經驗，增訂「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第七點條文：依都市計畫書規定得向本府申購提升基準容積者，申購程序及計算方式依「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」規定辦理。全案提經桃園市都市計畫委員會民國112年12月25日第85次會議審議通過在案。故本次配合上開修正後之條文內容，爰辦理修訂本案土地使用分區管制要點之第二點規定，並依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫變更作業。





## 二、公開展覽日期及說明會地點

■ 公告日期：自民國113年6月6日起公告30日

■ 公告方式：

(一)書面：公告於本府都市發展局及桃園區公所公告欄

(二)網路：公告於本府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>)

公展公告

(三)登報：刊登於中國時報及本府公報

■ 說明會時間及地點：



日期	時間	地點
113年6月24日（星期一）	上午10時	桃園區公所4樓大禮堂



# 三、意見表達方式

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3322101分機5223

- 填表時請注意：
- 一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
  - 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
  - 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對		變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討) (土地使用分區管制要點)(第一階段)(修訂提升基準容積規定)案				意見表
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓	段
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

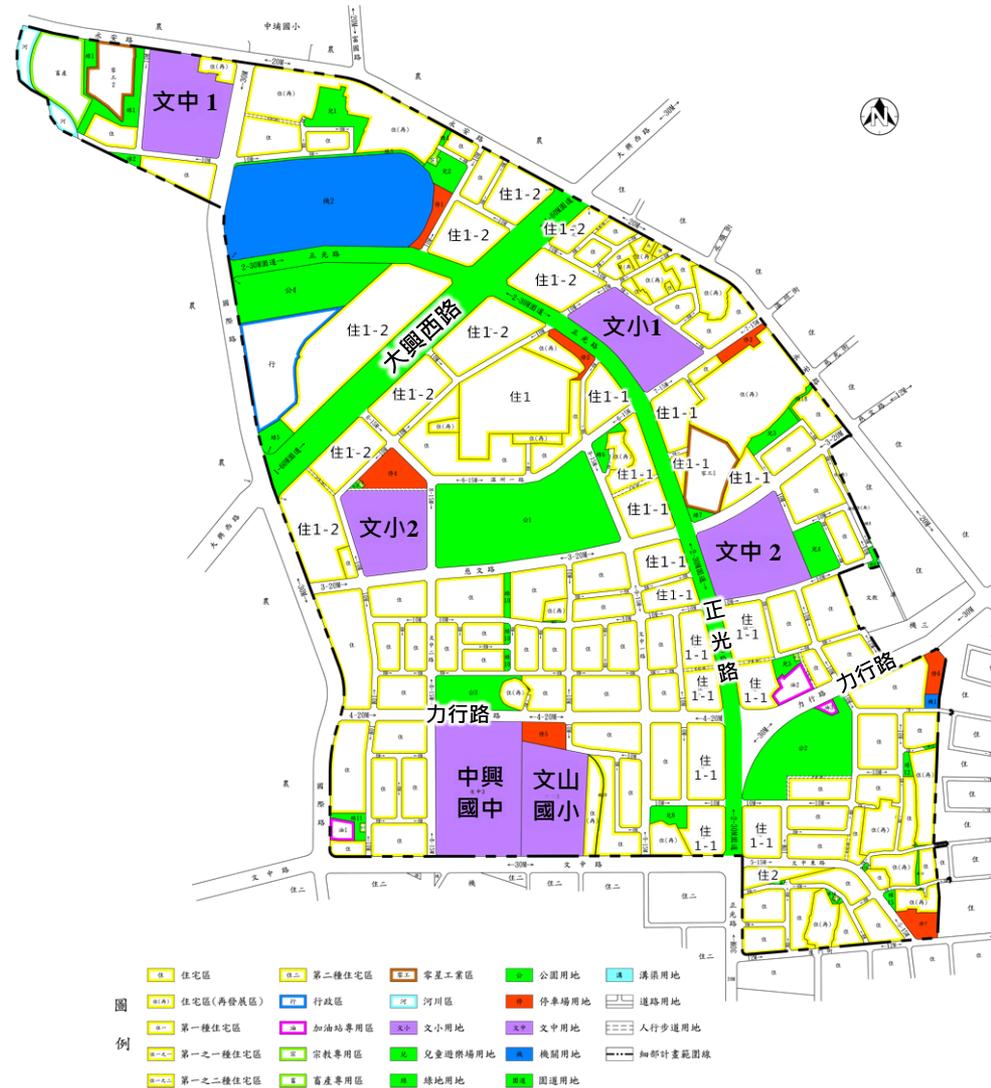
中華民國

年

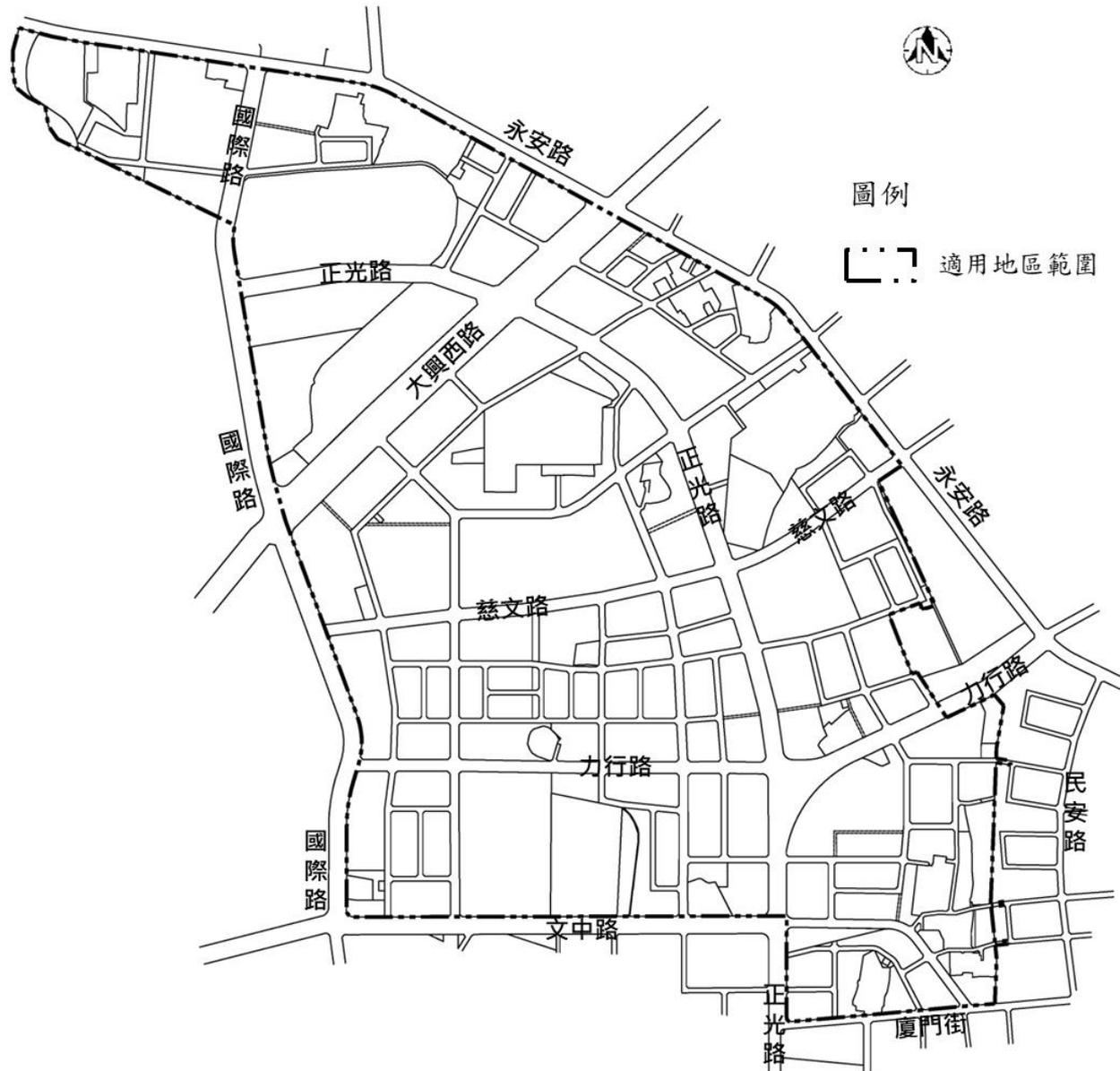
月

日

- ◆ 計畫範圍及面積：為桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區，分屬桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，合計面積約121.06公頃。
- ◆ 計畫人口：24,000人。
- ◆ 土地使用計畫：劃設之土地使用分區包括住宅區、第一之一種住宅區、第一之二種住宅區、住宅區(再發展區)、零星工業區、加油站專用區、宗教專用區、畜產專用區、河川區等，合計面積為 70.27公頃。
- ◆ 公共設施計畫：包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、文小用地、文中用地、溝渠用地、園道用地及道路用地(含步道)等公共設施用地，合計面積50.79公頃。
- ◆ 道路系統計畫
  1. 主要道路：劃設寬度60、30公尺計畫道路。
  2. 次要道路：劃設寬度15、20公尺計畫道路。
  3. 出入道路：劃設寬度4~12公尺不等計畫道路；另劃設寬度4、6公尺人行步道。



- ◆ 本案適用地區為已實施細部計畫之「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」、「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」、「擬定桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」，及配合「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案」主要計畫與細部計畫之拆離作業，將位於國際路以東、文中路以北、正光路以東等非屬前三處已實施細部計畫之地區，納併為本案之地區。



## 本次修訂土地使用分區管制要點第二點條文如下：

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>二、住宅區建築基地面積超過1,500m<sup>2</sup>以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500m<sup>2</sup>者，地下開挖率不得超過80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <p>(一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>(二)住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於60%外，其餘建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。</p> <p>(三)第一種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p> <p>(四)第一之一種住宅區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於210%。建築基地<u>如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於240%。</u></p> <p>1. <u>以申請建築基地市價總額之12.50%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。</u></p> <p>2. <u>代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</u></p>	<p>二、住宅區建築基地面積超過1,500m<sup>2</sup>以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500m<sup>2</sup>者，地下開挖率不得超過80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <p>(一)住宅區(再發展區)：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>(二)住宅區：除安置街廓之建蔽率不得大於60%外，其餘建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。</p> <p>(三)第一種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p> <p>(四)第一之一種住宅區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於210%。建築基地<u>得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於240%，申購程序及計算方式依「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></p>	<p>配合桃園市都市計畫委員會民國112年12月25日第85次會議審議通過「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之新增第七點條文，爰修正第二點第(四)、(五)項提升基準容積率之申購程序及計算方式，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」規定辦理。</p>

## 本次修訂土地使用分區管制要點第二點條文如下：

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>(五)第一之二種住宅區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於230%。建築基地<u>如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於240%。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>以申請建築基地市價總額之4.17%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。</u></li> <li><u>代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</u></li> </ol> <p>(六)第二種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</p> <p>本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過80%，建蔽率不得大於50%，基準容積率得提高至350%，不受前項規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於400%。</p>	<p>(五)第一之二種住宅區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於230%。建築基地<u>得向本府申購提升基準容積，惟提升後之基準容積率不得大於240%，申購程序及計算方式依「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></p> <p>(六)第二種住宅區：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</p> <p>本計畫區之住宅區依本府住宅政策辦理興建計畫使用者，其建築基地之地下開挖率不得超過80%，建蔽率不得大於50%，基準容積率得提高至350%，不受前項規定限制；惟基準容積率加上獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於400%。</p>	<p>配合桃園市都市計畫委員會民國112年12月25日第85次會議審議通過「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之新增第七點條文，爰修正第二點第(四)、(五)項提升基準容積率之申購程序及計算方式，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」規定辦理。</p>



簡報完畢



## 六、增額容積價金、容積移轉代金及捐贈重大建設土地價值計算方式如下：

### (一) 增額容積價金 = 含增額容積之接受基地價格 - 未含增額容積之接受基地價格：

- 1、含增額容積之接受基地價格：指容積增額後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計增額容積，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含增額容積之接受基地價格：指容積增額前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

### (二) 容積移轉代金 = 含折繳代金移入容積之接受基地價格 - 未含折繳代金移入容積之接受基地價格：

- 1、含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計折繳代金移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、捐贈重大建設土地、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

### (三) 捐贈重大建設土地價值 = 需用土地人當年公告市價 × 捐贈面積。建築基地增加容積價值 = 含捐贈重大建設土地給予容積後之建築基地價格 - 未含捐贈重大建設土地給予容積之建築基地價格：

- 1、含捐贈重大建設土地給予容積後之建築基地價格：指給予容積後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物、增額容積及其他都市計畫獎勵容積等加計捐贈重大建設土地增加之容積，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含捐贈重大建設土地給予容積之建築基地價格)：指給予容積前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物、增額容積及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

前項第三款捐贈重大建設土地價值應與建築基地增加容積價值相等。**增額容積、折繳代金移入容積及捐贈重大建設土地之建築基地前後地價評估，以土地開發分析法為主**，並應參酌比較法及市場行情或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。