

變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案

變更機關：桃園市政府
中華民國 108 年 3 月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都 市 計 畫 名 稱	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案				
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款				
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府				
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">公 開 展 覽</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">說 明 會</td> <td></td> </tr> </table>	公 開 展 覽		說 明 會	
公 開 展 覽					
說 明 會					
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見					
本 案 提 交 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級				

目 錄

壹、緒論.....	1
貳、法令依據.....	4
參、變更理由.....	4
肆、變更內容.....	4
伍、變更後土地使用分區管制要點	9
陸、其他.....	11

圖 目 錄

圖 1 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖	2
圖 2 本計畫位置示意圖	3
圖 3 本計畫增額容積實施範圍示意圖(中原站周邊).....	12

表 目 錄

表 1 土地使用分區管制要點對照表	4
-------------------------	---

壹、緒論

行政院於 98 年 2 月 27 日院臺交字第 0980008165 號函核定之「臺鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」，係由交通部臺灣鐵路管理局辦理，為因應桃園市全市都市發展、整體大眾運輸政策構想及沿線居民希望鐵路立體化改採地下化方式，桃園市政府遂依「鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫審查作業要點」規定辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告」（簡稱桃園鐵路地下化建設計畫），業於 106 年 7 月 31 日經行政院核定，未來鐵路地下化騰空路廊視都市發展特色及實際需求可規劃道路、綠地、人行道、自行車道、廣場、轉運站及未來發展輕軌等智慧運輸等系統，並結合車站周邊及沿線地區之都市更新與活化再造，有效提昇土地利用價值，實踐 TOD 大眾運輸導向之整體都市發展與市政願景。

桃園鐵路地下化建設計畫行經龜山都市計畫、桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、中壢平鎮主要計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，依據「鐵路平交道與環境改善及周邊土地開發計畫審查作業要點」、「以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點」規定及「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告」內容，桃園鐵路地下化車站周邊 500 公尺以及鐵路沿線 200 公尺範圍內之街廓，可藉由租稅增額財源、增額容積等方式，做為整體建設經費籌措及提高計畫自償率之財源。

「擬定中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫」於 96 年 12 月 21 日發布實施，因中原站周邊增額容積範圍涵蓋此細部計畫，爰辦理本次變更土地使用分區管制要點以規範增額容積實施範圍及相關規定。

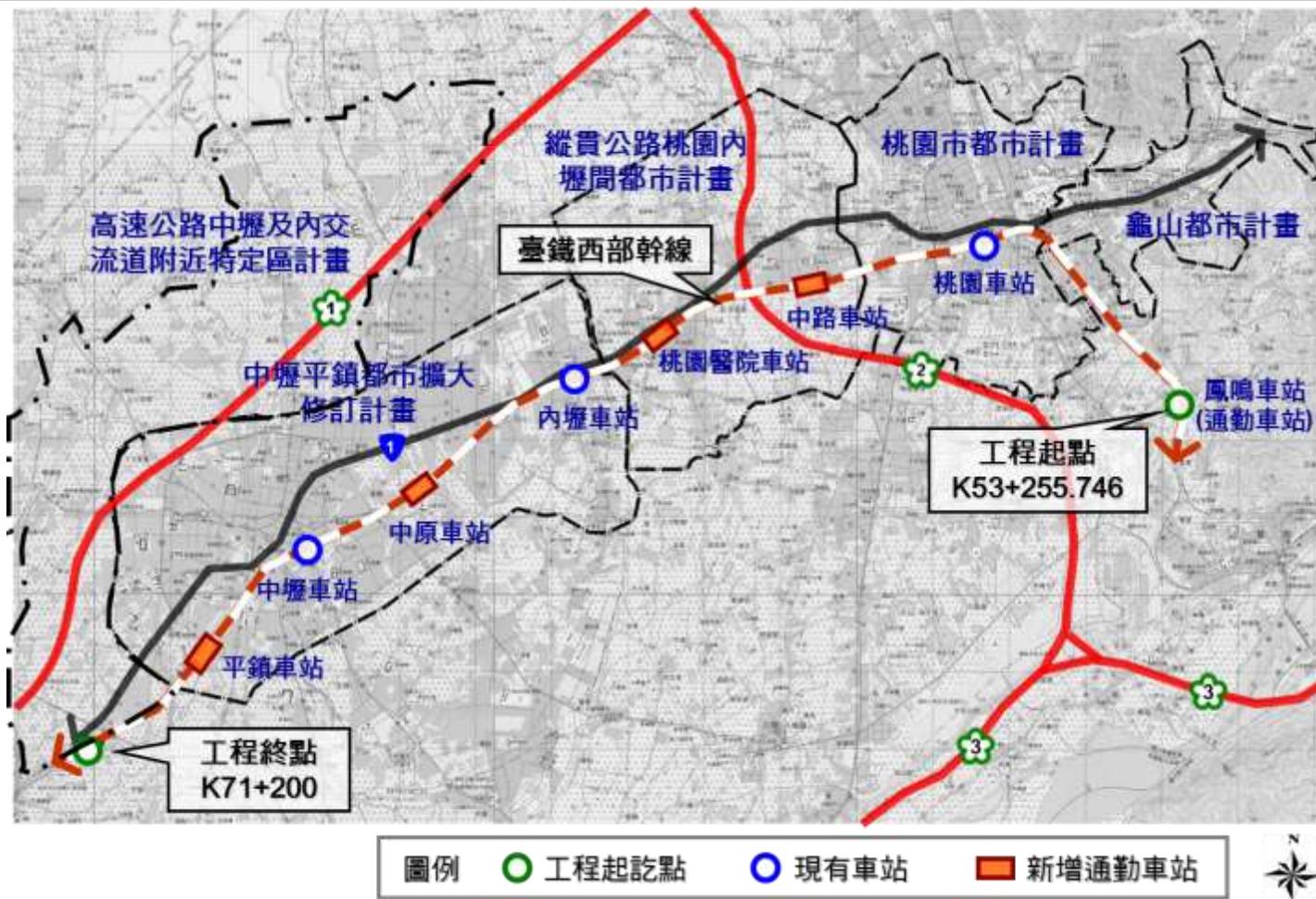
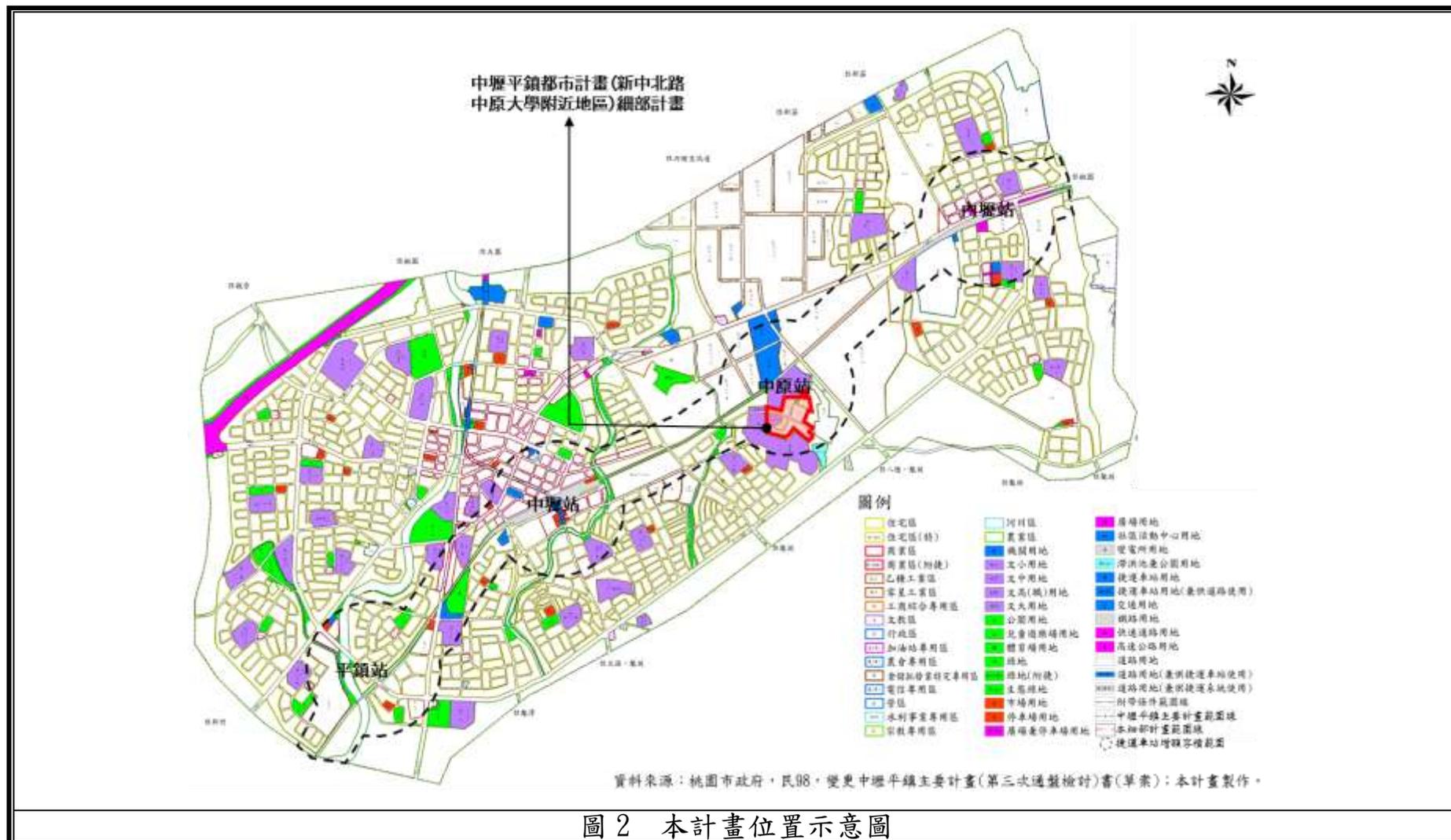


圖 1 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖



貳、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

參、變更理由

配合桃園鐵路地下化中原站設置，訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。

肆、變更內容

修訂及增訂土地使用分區管制要點第一點、第八點及第九點有關法令依據及增額容積之相關規定(詳表 1)。

表 1 土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修訂理由									
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、 <u>第 32 條</u> 、同法臺灣省施行細則第 35 條及同法桃園市 <u>施行細則第 39 條</u> 規定訂定之。	1. 依循都市計畫相關法令規定辦理。 2. 文字酌予修正。									
二、住宅區與住宅(再發展)區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	維持原條文	--									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	50%	200%	住宅(再發展區)	50%	120%		
使用分區	建蔽率	容積率									
住宅區	50%	200%									
住宅(再發展區)	50%	120%									
三、水利事業專用區之使用依水利法及相關子法辦理。	維持原條文	--									
四、為促進地方發展、增進都市環境品質，住宅(再發展)區符合下列規定之申請建築基地，得獎勵容積，下列規定不得同時適用。 (一)捐獻代金 1. 依周邊已辦理完竣之市地重劃區平均重劃負擔比例 25%計算建築基地回饋土	維持原條文	--									

原條文	修正條文	修訂理由
<p>地面積，再依申請建築基地當期平均公告土地現值加成換算捐獻代金(公告土地現值之「加成」依桃園縣地價評議委員會評定當期土地徵收之「加成」標準為準)。</p> <p>2. 建築基地之建蔽率為 50% 及容積率為 200%。</p> <p>(二)併同捐贈公共設施用地之整體開發</p> <p>1. 申請基地面積達 250 平方公尺。</p> <p>2. 捐贈項目：限於本計畫區內所劃定之公共設施用地。</p> <p>3. 捐贈原則：應優先將建築基地鄰接之主要道路及其他公共設施用地，納入其整體開發範圍。</p> <p>4. 獎勵內容：採併同捐獻公共設施用地之整體開發土地，其建蔽率及容積率除依前述個別建築之建蔽率及容積率規定外，並可獲得獎勵容積，其容積獎勵方式如下：</p> <p>(1) 獎勵增加興建樓地板面積＝所捐贈土地面積之 3 倍×(捐贈土地平均公告現值÷申請建築基地平均公告現值)。</p> <p>(2) 獎勵後可興建樓地板面積÷建築基地面積≤ 210%。</p> <p>(三)採自辦市地重劃 為加強地籍重整增進整齊</p>		

原條文		修正條文	修訂理由
<p>市容，得選擇適當範圍面積達 2,500 平方公尺或剩餘未辦理市地重劃地區，以自辦市地重劃方式開發，其容積率得依下列獎勵規定開發建築。</p> <p>容積率獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1)$ V：獎勵後之容積率(但不得大於 210%) V₀：基準容積率(住宅(再發展)區容積率訂為 120%) V₁：重劃計畫書所載重劃總負擔比例</p>			
<p>五、本計畫區區內道路用地，除第三點規定之取得方式外，得採徵收方式取得。</p>		維持原條文	--
<p>六、住宅區之建築基地於申請建築時，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。</p>		維持原條文	--
<p>七、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，特訂定都市設計管制事項。</p> <p>(一)開放空間系統</p> <p>1. 為塑造計畫區內優良的人行通路及公共空間，指定退縮建築。</p>		維持原條文	--
分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區(再發展)區	1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，至少退	1. 退縮建築之空地除留設人行步道外其餘部分綠覆率應達 50%，並得計入	

原條文		修正條文	修訂理由
	<p>縮 4 公尺建築。</p> <p>2. 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</p>	<p>法定空地。</p> <p>2. 臨接二條以上計畫道路均應退縮。</p>	
<p>2. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。</p> <p>3. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，地坪應為連續鋪面並應考慮透水性，設置上除應略高於相鄰道路境界處 12 公分至 20 公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。</p> <p>4. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，應提供作為公共使用，不得搭蓋棚架、建築物或為其他私人之使用；建築基地之起造人並應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約草約中載明本點各項內容為公共開放空間或設施管理維護之相關規定。</p> <p>(二)圍牆設置規定</p> <p>建築基地僅准建高度 2 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部分(不含基座)應不少於 80%。</p>			

原條文	修正條文	修訂理由
<p>(三)建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上予以植栽綠化，每 25 平方公尺至少種植喬木一株，樹型應完整，枝下高離地面應大於 2 公尺。</p>		
	<p><u>八、增額容積相關規定：</u></p> <p><u>(一)位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，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。</u></p> <p><u>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限。</u></p> <p><u>(三)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。</u></p>	<p>1. 配合修正點次。</p> <p>2. 配合臺鐵中車站設置，訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。</p>
<p>八、本要點未規定事項適用其他法令規定。</p>	<p>九、本要點未規定事項適用其他法令規定。</p>	<p>配合修正點次。</p>

伍、變更後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 35 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、住宅區與住宅(再發展)區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	200%
住宅(再發展區)	50%	120%

三、水利事業專用區之使用依水利法及相關子法辦理。

四、為促進地方發展、增進都市環境品質，住宅(再發展)區符合下列規定之申請建築基地，得獎勵容積，下列規定不得同時適用。

(一)捐獻代金

1. 依周邊已辦理完竣之市地重劃區平均重劃負擔比例 25%計算建築基地回饋土地面積，再依申請建築基地當期平均公告土地現值加成換算捐獻代金(公告土地現值之「加成」依桃園縣地價評議委員會評定當期土地徵收之「加成」標準為準)。
2. 建築基地之建蔽率為 50%及容積率為 200%。

(二)併同捐贈公共設施用地之整體開發

1. 申請基地面積達 250 平方公尺。
2. 捐贈項目：限於本計畫區內所劃定之公共設施用地。
3. 捐贈原則：應優先將建築基地鄰接之主要道路及其他公共設施用地，納入其整體開發範圍。
4. 獎勵內容：採併同捐獻公共設施用地之整體開發土地，其建蔽率及容積率除依前述個別建築之建蔽率及容積率規定外，並可獲得獎勵容積，其容積獎勵方式如下：

- (1) 獎勵增加興建樓地板面積 = 所捐贈土地面積之 3 倍 × (捐贈土地平均公告現值 ÷ 申請建築基地平均公告現值)。

(2)獎勵後可興建樓地板面積÷建築基地面積≤210%。

(三)採自辦市地重劃

為加強地籍重整增進整齊市容，得選擇適當範圍面積達2,500 平方公尺或剩餘未辦理市地重劃地區，以自辦市地重劃方式開發，其容積率得依下列獎勵規定開發建築。

容積率獎勵額度公式：

$$V=[V0/(1-V1)]*(1+V1)$$

V：獎勵後之容積率(但不得大於 210%)

V0：基準容積率(住宅(再發展)區容積率訂為 120%)

V1：重劃計畫書所載重劃總負擔比例

五、本計畫區區內道路用地，除第三點規定之取得方式外，得採徵收方式取得。

六、住宅區之建築基地於申請建築時，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。

七、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，特訂定都市設計管制事項。

(一)開放空間系統

1. 為塑造計畫區內優良的人行通路及公共空間，指定退縮建築。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 住宅(再發展) 區	1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，至少退縮 4 公尺建築。 2. 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築之空地除留設人行步道外其餘部分綠覆率應達 50%，並得計入法定空地。 2. 臨接二條以上計畫道路均應退縮。

2. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。

3. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，地坪應為連續鋪面並應考慮透水性，設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。
4. 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，應提供作為公共使用，不得搭蓋棚架、建築物或為其他私人之使用；建築基地之起造人並應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約草約中載明本點各項內容為公共開放空間或設施管理維護之相關規定。

(二)圍牆設置規定

建築基地僅准建高度 2 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部分(不含基座)應不少於 80%。

- (三)建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上予以植栽綠化，每 25 平方公尺至少種植喬木一株，樹型應完整，枝下高離地面應大於 2 公尺。

八、增額容積相關規定：

- (一)位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺範圍及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區者，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。
- (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限。
- (三)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。

九、本要點未規定事項適用其他法令規定。

陸、其他

本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。



變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

變更機關：桃園市政府

編定時間：中華民國 108 年 3 月