

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫
(原(公二十二)公園用地變更為住宅區)細部計畫(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計畫(原(公二十二)公園用地變更為住宅區)細部計畫(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	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	7

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(平鎮站周邊).....	9

表 目 錄

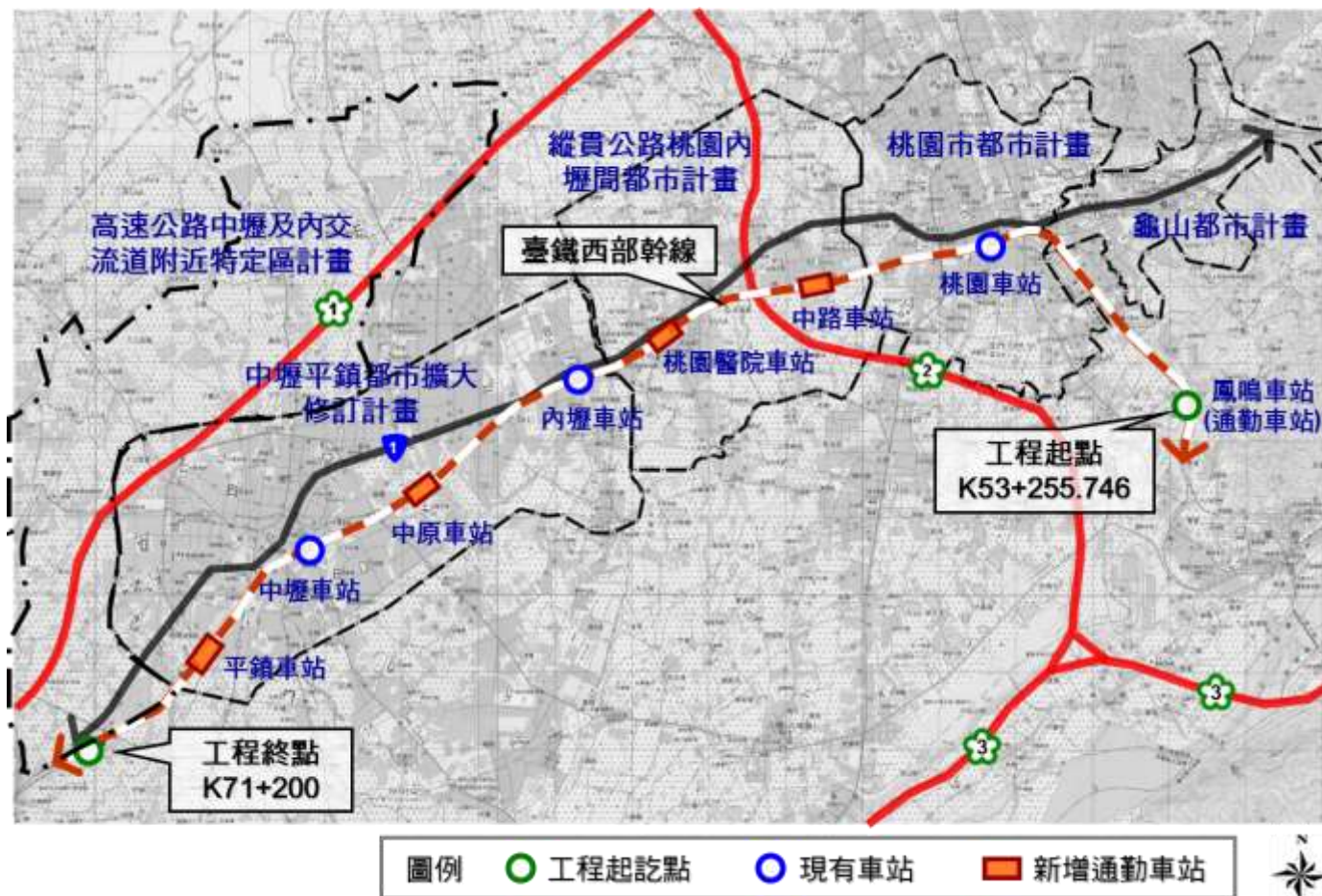
表 1 土地使用分區管制要點對照表	4
-------------------------	---

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。

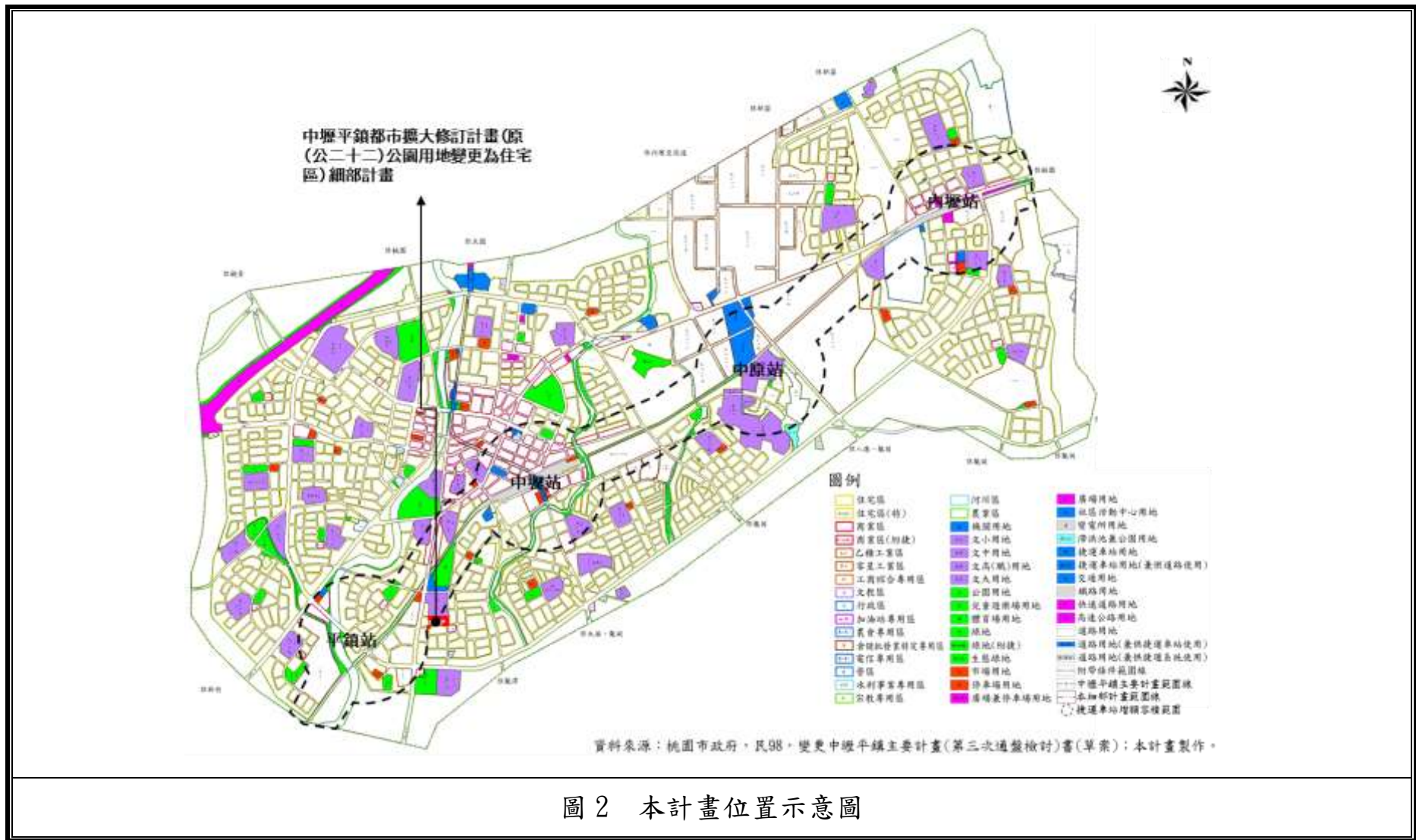
桃園鐵路地下化建設計畫行經龜山都市計畫、桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、中壢平鎮主要計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，依據「鐵路平交道與環境改善及周邊土地開發計畫審查作業要點」、「以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點」規定及「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告」內容，桃園鐵路地下化車站周邊 500 公尺以及鐵路沿線 200 公尺範圍內之街廓，可藉由租稅增額財源、增額容積等方式，做為整體建設經費籌措及提高計畫自償率之財源。

「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原(公二十二)公園用地變更為住宅區)細部計畫」於 90 年 1 月 30 日發布實施，因平鎮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。



資料來源：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(106.08)，本計畫整理。

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平鎮站設置，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、第六點及第七點有關法令依據及增額容積之相關規定；第二點、第三點、第六點及第九點之文字酌予修正(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、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、 <u>第 32 條</u> 、同法臺灣省施行細則第 <u>31 條</u> 及同法桃園市施行細則第 <u>39 條</u> 之規定訂定之。	1. 依循都市計畫相關法令規定辦理。 2. 文字酌予修正。
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百六十。	二、住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>260%</u> 。	文字酌予修正。
三、公(兒)用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積不得大於百分之三十。	三、公(兒)用地之建蔽率不得大於 <u>15%</u> ，容積不得大於 <u>30%</u> 。	文字酌予修正。
四、本計畫區內之公共設施用地凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。	維持原條文	
五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。	五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計	文字酌予修正。

原條文	修正條文	修訂理由
<p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間獎勵辦法」規定增加樓地板面積。</p>	<p>鼓勵辦法」之規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之<u>30%</u>為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在<u>100</u>平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間獎勵辦法」規定增加樓地板面積。</p>	
<p>六、建築基地申請建築時，其建築樓地板面積為達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每超過一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p>	<p>六、建築基地申請建築時，其建築樓地板面積為達<u>100</u>平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過<u>100</u>平方公尺，則每超過<u>100</u>平方公尺或其零數應留設一部停車空間。</p>	<p>文字酌予修正。</p>
<p>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。</p>	<p>維持原條文</p>	
<p>--</p>	<p>(增訂) 八、增額容積相關規定：</p>	<p>配合臺鐵平鎮站設置，訂</p>

原條文	修正條文	修訂理由
	<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>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,依一般有關法定規定理。</p>	<p>九、本要點未規定事項,<u>應依其他有關法令辦理。</u></p>	<p>配合修正點次及文字酌予修正。</p>

伍、變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。
- 三、公(兒)用地之建蔽率不得大於 15%，容積不得大於 30%。
- 四、本計畫區內之公共設施用地凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。
- 五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
 - (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。
 - (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
 - (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間獎勵辦法」規定增加樓地板面積。
- 六、建築基地申請建築時，其建築樓地板面積為達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。
- 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。

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，應依其他有關法令辦理。



變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原(公二十二)公園用地變更為住宅區)細部計畫(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