

變更中壢平鎮都市計畫(原工一、工二變更為住宅區)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	變更中壢平鎮都市計畫(原工一、工二變更為住宅區)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	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.....	10
陸、其他.....	14

## 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 指定留設公共空間示意圖.....	14
圖 4 本計畫增額容積實施範圍示意圖(內壢站周邊).....	15

## 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。

「擬定中壢平鎮都市計畫(原工一、工二變更為住宅區)細部計畫案」於 87 年 12 月 30 日發布實施，因內壢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。

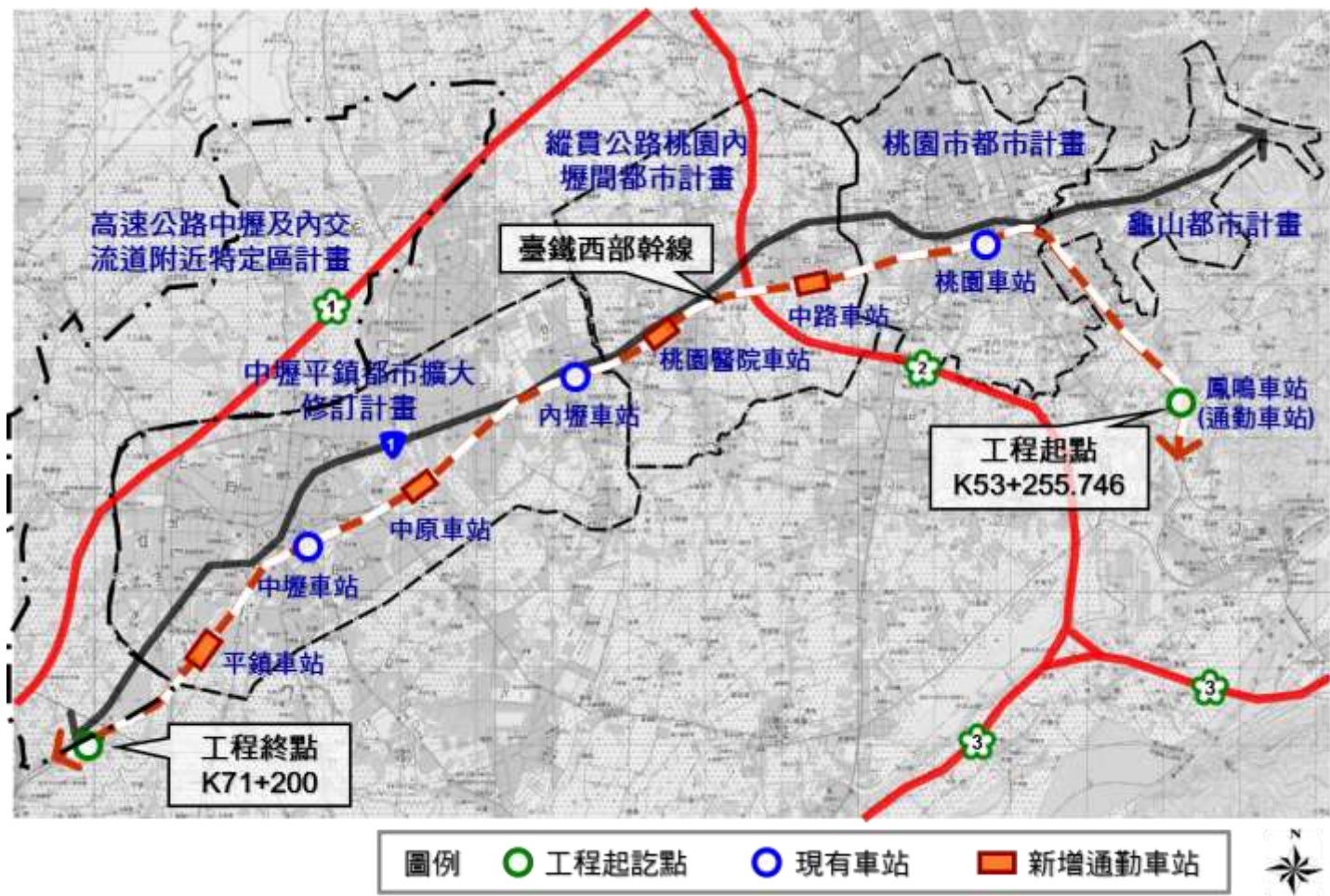


圖 1 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖

資料來源：桃園市政府，民國88，變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書(草案)；本計畫製作。



圖 2 本計畫位置示意圖

## 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內壢站設置，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、第五點及第六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、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 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> 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、土地使用分區管制事項 (一)住宅區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)學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 (三)停車場用地做立體停車場使用時期建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百五十。 (四)公園兼兒童遊樂場、學校運動場地下得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」做多目標使用。	二、土地使用分區管制事項 (一)住宅區建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>260%</u> 。 (二)學校用地建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>150%</u> 。 (三)停車場用地做立體停車場使用時期建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>250%</u> 。 (四)公園兼兒童遊樂場、學校運動場地下得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」做多目標使用。	文字酌予修正。





原條文	修正條文	修訂理由
<p>三、建築管制事項</p> <p>(一)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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」規定辦理。</li> <li>2. 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基地容積率之百分之三十為限。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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、景觀公共設施廣場等供公眾使用；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。</li> <li>(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。</li> <li>(3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二)法定空地與公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請之建築案件，必要時可將法定空地與申請或指定留設之公共開放空間以圍牆予以分隔，並於公共開放空間設立明顯標示牌公告予公眾使用。</li> <li>2. 地面層非供住宅使用之建築物</li> </ol>	<p>建築管制事項</p> <p>(一)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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」規定辦理。</li> <li>2. 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基地容積率之<u>30%</u>為限。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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、景觀公共設施廣場等供公眾使用；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。</li> <li>(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。</li> <li>(3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二)法定空地與公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請之建築案件，必要時可將法定空地與申請或指定</li> </ol>	<p>文字酌予修正。</p>



原條文	修正條文	修訂理由
<p>得不受前款設置圍牆限制。</p> <p>(三)私設通路</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，除按建築技術規則第一百六十三條規定外，建築物牆面應於私設通路境界線退縮 2 公尺建築，退縮部分亦僅能供作人行專用步道。</li> <li>2. 私設通路及其兩側退縮部份得計入法定空地計算，並得不予認定為公共開放空間，惟依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請者仍需將該私設通路及其退縮部分開放予公眾使用。</li> </ol> <p>(四)圍牆</p> <p>本地區建築基地僅准建造高度二公尺以下透空欄杆(透空部分達百分之七十以上)之圍牆，欄杆之牆基不得高於一百二十公分。</p> <p>(五)廣告物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廣告物僅得設置於計畫道路兩側，基地內私設通路側不得設置廣告物招牌。</li> <li>2. 供純住宅使用之建築物不得設置廣告物、招牌。</li> <li>3. 非供住宅使用之建築物設置招牌廣告物之高度不得超過第二層之窗臺，且其面積不得大於地面層正面總面積之八分之一。</li> </ol> <p>(六)停車空間</p> <p>法定停車空間應予室內化或地下化，不得設置於法定空地。</p> <p>(七)交通動線</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地面積超過三〇〇〇平方公尺以上或停車數量總和達</li> </ol>	<p>留設之公共開放空間以圍牆予以分隔，並於公共開放空間設立明顯標示牌公告予公眾使用。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 地面層非供住宅使用之建築物得不受前款設置圍牆限制。</li> </ol> <p>(三)私設通路</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，除按建築技術規則第 <u>163</u> 條規定外，建築物牆面應於私設通路境界線退縮 2 公尺建築，退縮部分亦僅能供作人行專用步道。</li> <li>2. 私設通路及其兩側退縮部份得計入法定空地計算，並得不予認定為公共開放空間，惟依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請者仍需將該私設通路及其退縮部分開放予公眾使用。</li> </ol> <p>(四)圍牆</p> <p>本地區建築基地僅准建造高度 <u>2</u> 公尺以下透空欄杆(透空部分達 <u>70%</u>以上)之圍牆，欄杆之牆基不得高於 <u>120</u> 公分。</p> <p>(五)廣告物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廣告物僅得設置於計畫道路兩側，基地內私設通路側不得設置廣告物招牌。</li> <li>2. 供純住宅使用之建築物不得設置廣告物、招牌。</li> <li>3. 非供住宅使用之建築物設置招牌廣告物之高度不得</li> </ol>	

原條文	修正條文	修訂理由
<p>一五〇部以上者，需設置二個以上汽車出入口。</p> <p>2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：</p> <p>(1) 自道路或重劃區留設道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。</p> <p>(2) 學校校門口距離十公尺範圍內。</p> <p>(3) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(八) 最小建築基地規模</p> <p>本計畫區住宅區之最小建築基地面積以不得低於五〇〇平方公尺為原則，惟經主管機關許可者，不在此限。</p>	<p>超過第<u>2</u>層之窗臺，且其面積不得大於地面層正面總面積之八分之一。</p> <p>(六) 停車空間</p> <p>法定停車空間應予室內化或地下化，不得設置於法定空地。</p> <p>(七) 交通動線</p> <p>1. 建築基地面積超過 <u>3,000</u> 平方公尺以上或停車數量總和達 <u>150</u> 部以上者，需設置 <u>2</u> 個以上汽車出入口。</p> <p>2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：</p> <p>(1) 自道路或重劃區留設道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 <u>5</u> 公尺範圍內。</p> <p>(2) 學校校門口距離 <u>10</u> 公尺範圍內。</p> <p>(3) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(八) 最小建築基地規模</p> <p>本計畫區住宅區之最小建築基地面積以不得低於 <u>500</u> 平方公尺為原則，惟經主管機關許可者，不在此限。</p>	
<p>四、都市設計與防災管制事項</p> <p>(一) 公共開放空間</p> <p>本計畫區指定留設之公共開放空間，其性質、位置及規模如圖六，且得於申請建築時計入建築基地法定空地。</p>	<p>四、都市設計與防災管制事項</p> <p>(一) 公共開放空間</p> <p>本計畫區指定留設之公共開放空間，其性質、位置及規模如圖 <u>3</u>，且得於申請建築時計入建築基地法定空地。</p>	<p>文字酌予修正。</p>

原條文	修正條文	修訂理由																																								
 <p>(二)綠覆標準</p> <p>本計畫區公共設施、公共開放空間及建築基地法定空地之綠覆率、植栽數量及設置標準應依左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="199 958 715 1473"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最小綠覆率(%)</th> <th>植栽數量及設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>六十</td> <td>每滿五十平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td> <td>六十</td> <td>每滿五十平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>人行道</td> <td>四十</td> <td>每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>含指定及留設之空間。</td> </tr> <tr> <td>法定空地</td> <td>五十</td> <td>每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>含指定及留設之空間。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註	公園	六十	每滿五十平方公尺，栽植喬木一棵		兒童遊樂場	六十	每滿五十平方公尺，栽植喬木一棵		人行道	四十	每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。	法定空地	五十	每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。	 <p>(二)綠覆標準</p> <p>本計畫區公共設施、公共開放空間及建築基地法定空地之綠覆率、植栽數量及設置標準應依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="746 958 1193 1630"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最小綠覆率(%)</th> <th>植栽數量及設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td><u>60</u></td> <td>每滿50平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場</td> <td><u>60</u></td> <td>每滿50平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td></td> </tr> <tr> <td>人行道</td> <td><u>40</u></td> <td>每滿64平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>含指定及留設之空間。</td> </tr> <tr> <td>法定空地</td> <td><u>50</u></td> <td>每滿64平方公尺，栽植喬木一棵</td> <td>含指定及留設之空間。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註	公園	<u>60</u>	每滿50平方公尺，栽植喬木一棵		兒童遊樂場	<u>60</u>	每滿50平方公尺，栽植喬木一棵		人行道	<u>40</u>	每滿64平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。	法定空地	<u>50</u>	每滿64平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。	
項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註																																							
公園	六十	每滿五十平方公尺，栽植喬木一棵																																								
兒童遊樂場	六十	每滿五十平方公尺，栽植喬木一棵																																								
人行道	四十	每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。																																							
法定空地	五十	每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。																																							
項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註																																							
公園	<u>60</u>	每滿50平方公尺，栽植喬木一棵																																								
兒童遊樂場	<u>60</u>	每滿50平方公尺，栽植喬木一棵																																								
人行道	<u>40</u>	每滿64平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。																																							
法定空地	<u>50</u>	每滿64平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及留設之空間。																																							
	<p>五、增額容積相關規定：</p> <p>(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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合修正點次。</li> <li>2. 配合臺鐵內壢站設置，訂定增額容積相關規定，俾利</li> </ol>																																								

原條文	修正條文	修訂理由
	<p>和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限。</p> <p>(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。</p>	<p>整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。</p>
<p>五、本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。</p>	<p><u>六</u>、本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。</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 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

### 二、土地使用分區管制事項

- (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。
- (二)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (三)停車場用地做立體停車場使用時期建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 250%。
- (四)公園兼兒童遊樂場、學校運動場地下得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」做多目標使用。

### 三、建築管制事項

- (一)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：
  1. 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」規定辦理。
  2. 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、景觀公共設施廣場等供公眾使用；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。
    - (3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

## (二)法定空地與公共開放空間

1. 依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請之建築案件，必要時可將法定空地與申請或指定留設之公共開放空間以圍牆予以分隔，並於公共開放空間設立明顯標示牌公告予公眾使用。
2. 地面層非供住宅使用之建築物得不受前款設置圍牆限制。

## (三)私設通路

1. 基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，除按建築技術規則第 163 條規定外，建築物牆面應於私設通路境界線退縮 2 公尺建築，退縮部分亦僅能供作人行專用步道。
2. 私設通路及其兩側退縮部份得計入法定空地計算，並得不予認定為公共開放空間，惟依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」申請者仍需將該私設通路及其退縮部分開放予公眾使用。

## (四)圍牆

本地區建築基地僅准建造高度 2 公尺以下透空欄杆(透空部分達 70%以上)之圍牆，欄杆之牆基不得高於 120 公分。

## (五)廣告物

1. 廣告物僅得設置於計畫道路兩側，基地內私設通路側不得設置廣告物招牌。
2. 供純住宅使用之建築物不得設置廣告物、招牌。
3. 非供住宅使用之建築物設置招牌廣告物之高度不得超過第 2 層之窗臺，且其面積不得大於地面層正面總面積之八分之一。

## (六)停車空間

法定停車空間應予室內化或地下化，不得設置於法定空地。

## (七)交通動線

1. 建築基地面積超過 3,000 平方公尺以上或停車數量總和達

150 部以上者，需設置二個以上汽車出入口。

2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：

(1) 自道路或重劃區留設道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。

(2) 學校校門口距離 10 公尺範圍內。

(3) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

#### (八) 最小建築基地規模

本計畫區住宅區之最小建築基地面積以不得低於 500 平方公尺為原則，惟經主管機關許可者，不在此限。

### 四、都市設計與防災管制事項

#### (一) 公共開放空間

本計畫區指定留設之公共開放空間，其性質、位置及規模如圖 3，且得於申請建築時計入建築基地法定空地。

#### (二) 綠覆標準

本計畫區公共設施、公共開放空間及建築基地法定空地之綠覆率、植栽數量及設置標準應依左表規定：

項目	最小綠覆率(%)	植栽數量及設置標準	備註
公園	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵	
兒童遊樂場	60	每滿 50 平方公尺，栽植喬木一棵	
人行道	40	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	含指定及另行留設之開放空間。
法定空地	50	每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵	不含指定及另行留設之開放空間

### 五、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。

六、本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。

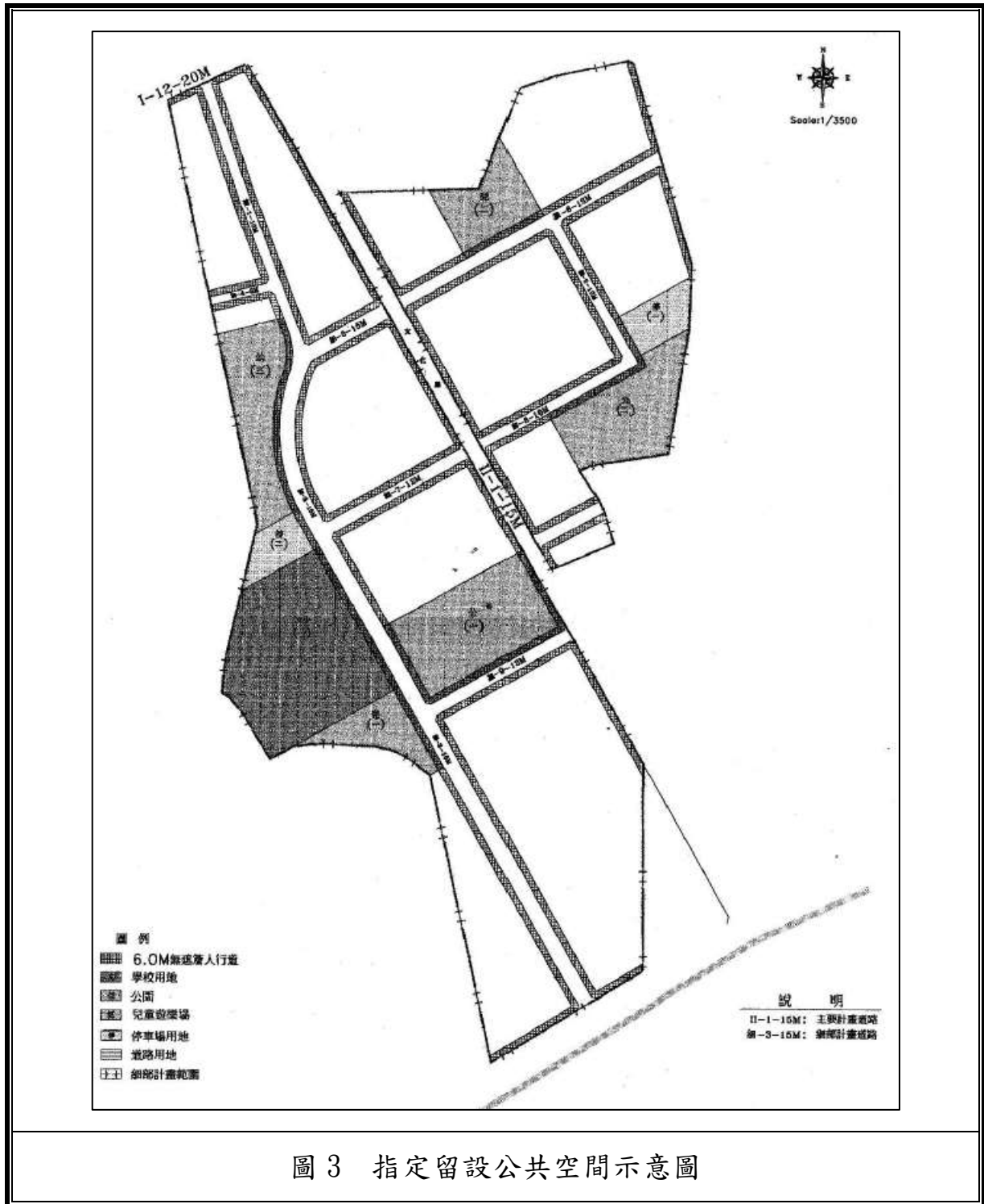


圖 3 指定留設公共空間示意圖

### 陸、其他

本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。



變更中壢平鎮都市計畫(原工一、工二變更為住宅區)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