

公開展覽草案

變更中壢平鎮細部計畫(土地使用
分區管制要點)(修訂文教區(供私立有
得中小學校使用))案計畫書

申請人：有得學校財團法人

中華民國 112 年 5 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點) (修訂文教區(供私立有得中小學校使用))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	
申請變更都市計畫 之機關名稱或土地 權利關係人姓名	有得學校財團法人	
本案公開展覽 之起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案 之反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員會 審核結果	市 級	

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫範圍及面積	1
肆、細部計畫與主要計畫關係	4
伍、現行計畫概要	6
陸、校園規劃構想	7
柒、變更理由與內容	9
捌、事業及財務計畫	9

圖目錄

圖 1 變更位置示意圖	2
圖 2 計畫範圍圖	3
圖 3 主要計畫內容示意圖	5
圖 4 校園空間規劃構想圖	8

表目錄

表 1 主要計畫變更內容明細表	4
表 2 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	6
表 3 變更內容明細表	9
表 4 事業及財務計畫表	10

公開展覽草案

壹、計畫緣起

有得雙語小學創校於民國 99 年，後於民國 101 年成立國中部，正式更名為「私立有得雙語中小學」。在有得雙語中小學的藍圖上，創辦人與董事長共同為學校訂下了「勤、實、精、新」的校訓，期許這些核心價值，成為未來有得人「教」與「學」的共同規準與目標，進而為培育未來的國家棟樑及世界精英，做出更積極而有意義的貢獻。

身處資訊和知識與時俱進的時代，現今的教育必須有所轉變，過往升學式教育亦需配合時代變遷進行改革。除了教授學科知識外，以著重提升學子國際觀、藝術才藝、語文能力及思辨能力之多元化精緻教育為出發點，具以培養孩子擁有面對挑戰、解決問題的能力更顯重要。為引入「國際、語言、藝術、生活、美學等城市教育學習活動」等文教設施空間，促使學校土地活化利用，有得雙語中小學致力於提供前述教育資源已十餘年，因規劃良好執行機制，歷年來吸引眾多家長向隅，以使學生有更多的學習選擇。然有得雙語中小學現有校區土地受限於周邊土地發展，校地不敷使用，難有拓展空間，以致近年來產生教學及活動空間嚴重不足等問題。

本案為配合「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學校使用))案」，另訂定文教區(供私立有得國民中小學使用)建蔽率及容積率相關規定。以提升教育品質，改善學習環境，滿足有得雙語中小學增設多元化教學設施空間及未來發展需求，推動辦理校地擴大之作業，故配合變更細部計畫土地使用分區管制要點。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、計畫範圍及面積

本次變更範圍位於桃園市中壢區文化路東側及長春一路北側，為現行中壢平鎮主要計畫東北側之部分農業區(0.15 公頃)及文小用地(二十)(0.99 公頃)範圍，面積合計約 1.14 公頃。

公開展覽草案

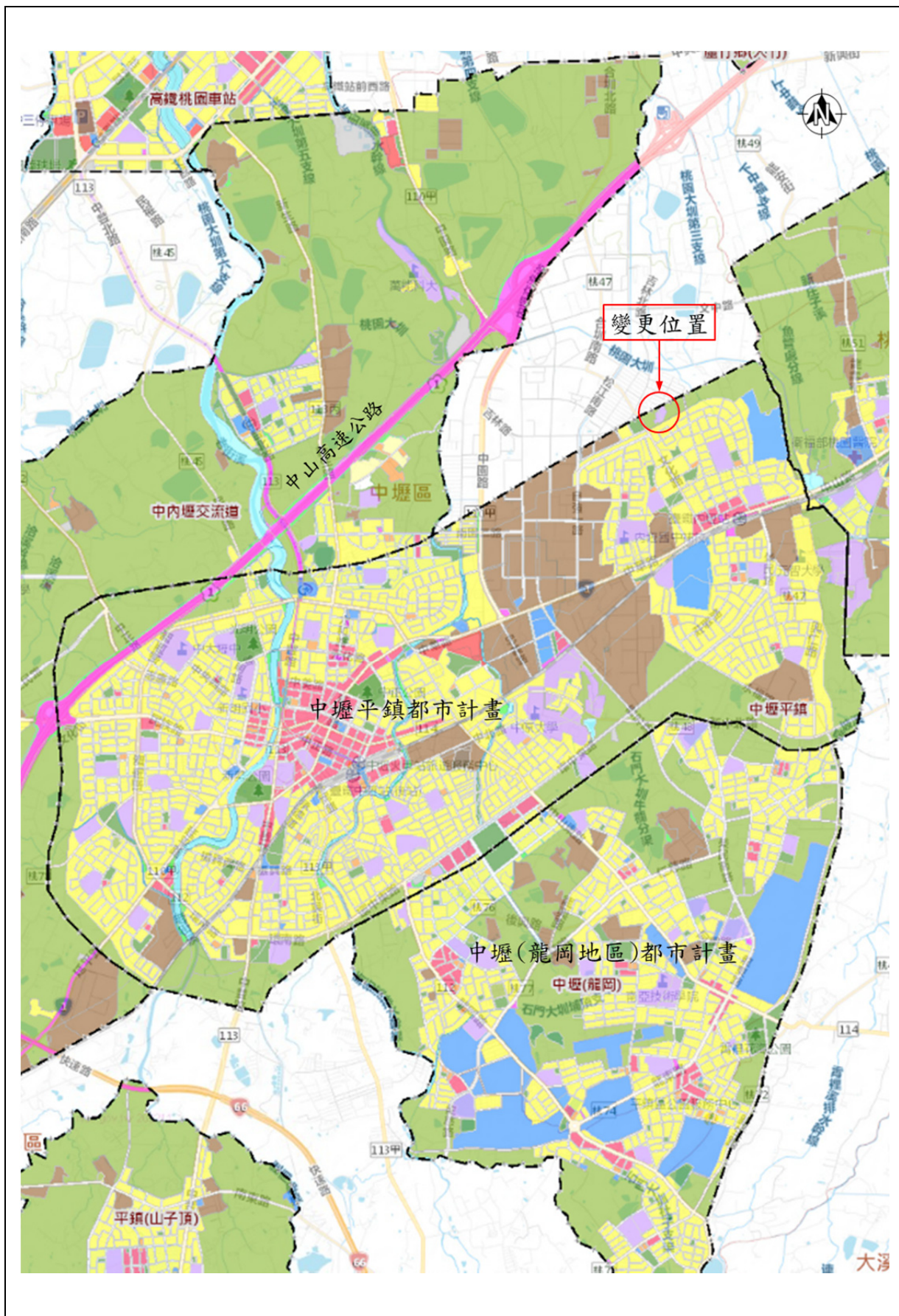
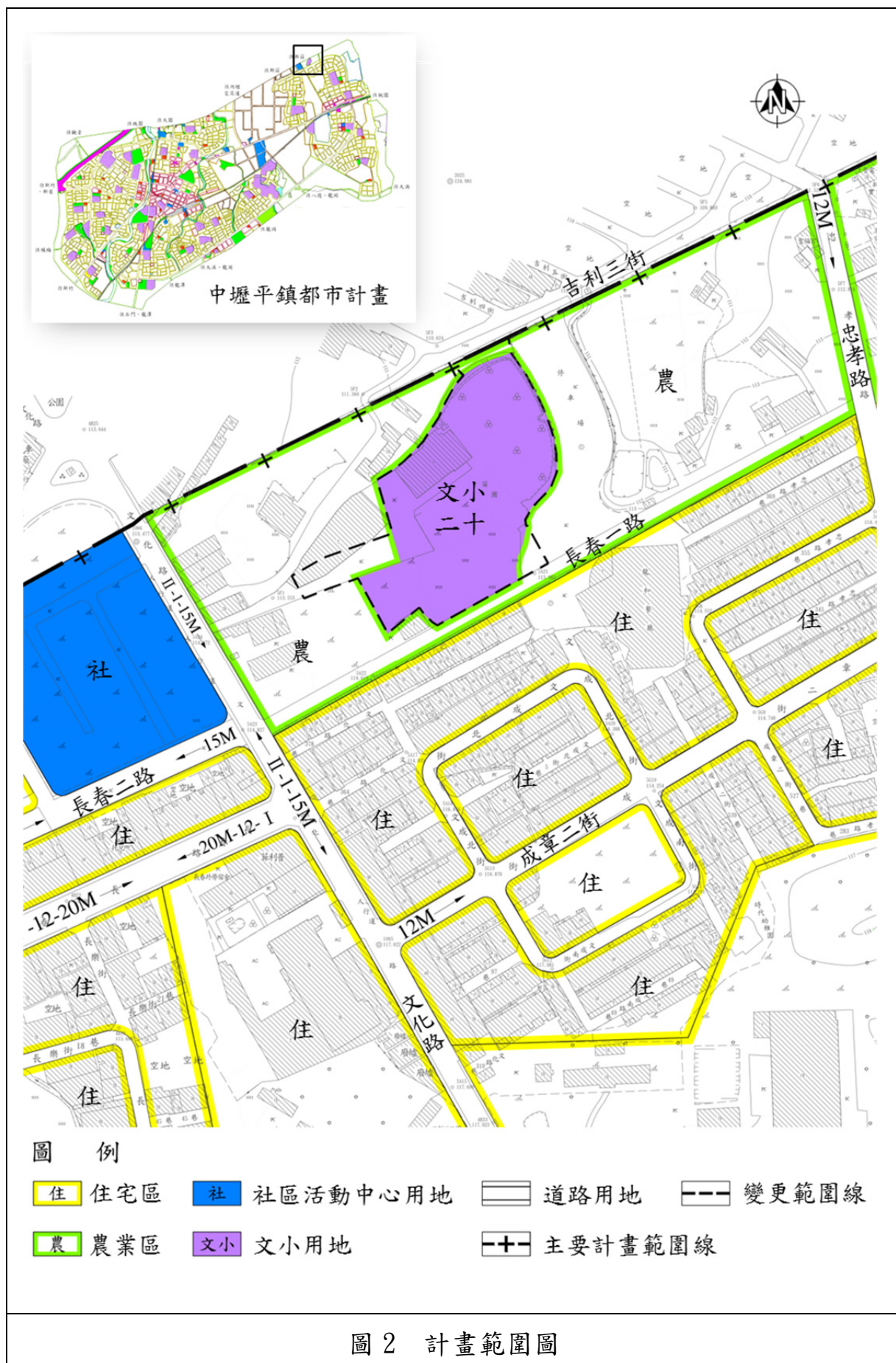


圖 1 變更位置示意圖

公開展覽草案



公開展覽草案

肆、細部計畫與主要計畫關係

本細部計畫係依據「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學校使用))案」主要計畫內容據以實施，主要計畫內容說明如下：

一、變更計畫範圍及面積

變更範圍位於桃園市中壢區文化路東側及長春一路北側，為現行中壢平鎮主要計畫東北側之部分農業區(0.15公頃)及文小用地(二十)(0.99公頃)範圍，面積合計約1.14公頃。

二、土地使用計畫

本計畫係中壢平鎮都市計畫區之部分農業區及文小用地(二十)變更為文教區(供私立有得國民中小學使用)，變更計畫內容詳變更內容明細表及變更內容示意圖。

表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側，長春一路北側	農業區 (0.15)	文教區 (供私立有得國民中小學使用) (1.14)	1. 為提升教育品質，改善學習環境，滿足有得雙語中小學增設多元化教學設施空間及未來發展需求，辦理校地擴大，以改善校地不足及教學活動空間不敷使用等問題。 2. 文小用地(二十)權屬為有得學校財團法人所有，併供私立有得國民中小學使用，爰一併變更為文教區，以符實際。

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

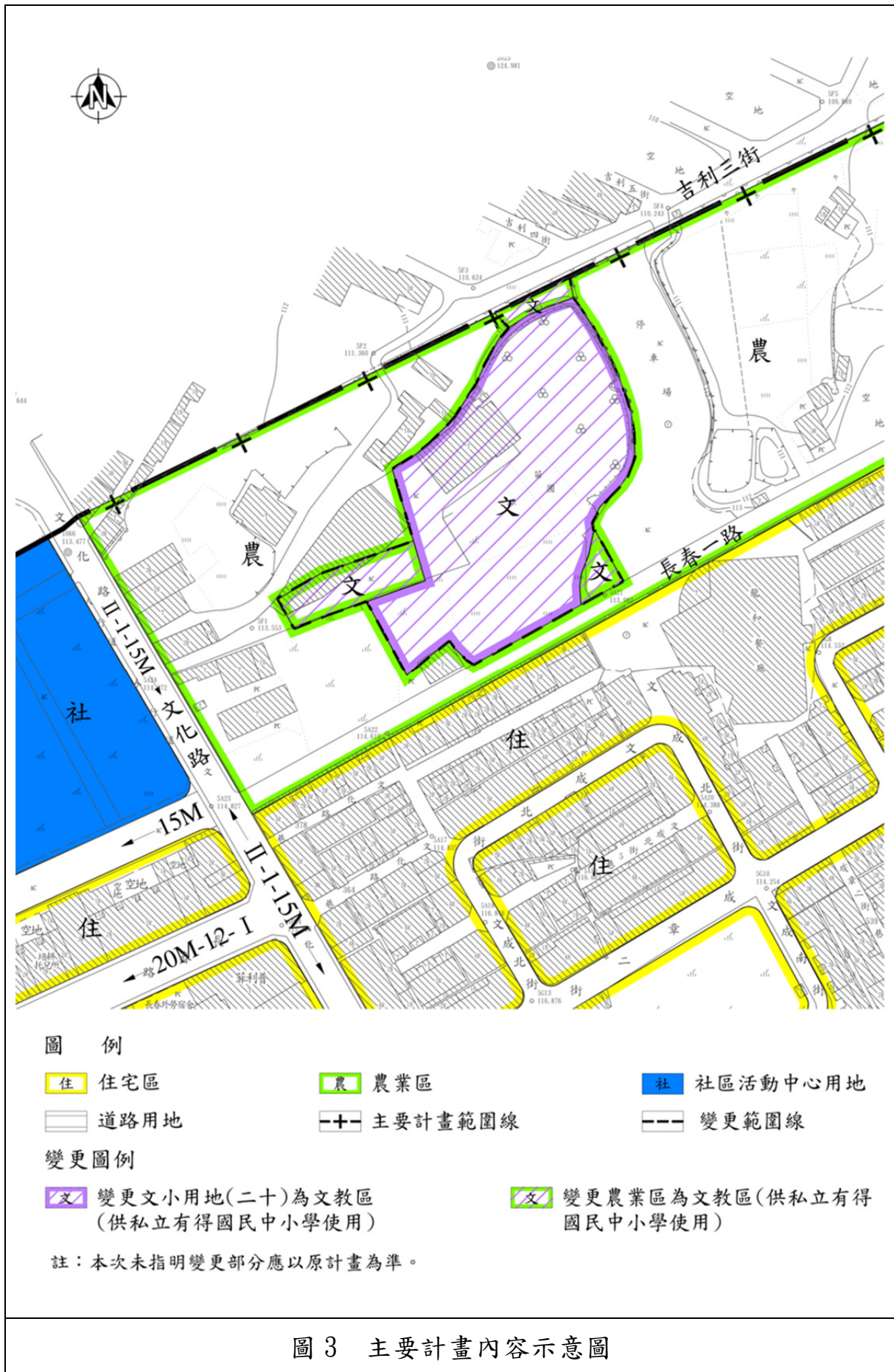


圖 3 主要計畫內容示意圖

公開展覽草案

伍、現行計畫概要

「擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)」於民國 109 年 6 月公告實施，其後關於土地使用分區管制要點之變更計畫計有 8 案，變更歷程如下表所示：

表 2 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發文日期文號
1	擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 109 年 6 月 17 日 府都計字第 1090144803 號
2	變更中壢平鎮主要計畫(原市場用地(市十八)變更為商業區)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	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
3	變更中壢平鎮主要計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)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	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
4	變更中壢平鎮主要計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)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	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
5	變更中壢平鎮主要計畫(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	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
6	變更中壢平鎮主要計畫(原工十七部份地區變更為住宅區)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	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
7	變更中壢平鎮主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)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	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
8	變更中壢平鎮主要計畫(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	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
9	變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂停車場用地(兼供捷運使用)規定)案	民國 111 年 3 月 21 日 府都計字第 1110058603 號

資料來源：整理自桃園市都市計畫地理資訊服務網，112.03。

公開展覽草案

陸、校園規劃構想

一、空間規劃構想

(一)增設教學校舍

因增班需求於校區北側增設一教學校舍，除提供現有不足之教學設施區外，更可增加部分專科教室，提供多元教學環境。

(二)增設校地北側次要出入口

校地擴大計畫用地變更後，維持原有得中小學臨長春一路大門入口，採人車動線分離設計，以學生上、下學交通安全為主要考量，利用現有校地與北側吉利三街之地形落差增設地下停車場出入口及次要出入口，以供緊急疏散使用，使本校安全防災動線更臻完善。且與校區內其他使用設施作適當區隔，俾利校園管理及提升校園安全。

二、公用設備規劃構想

學校內鋪設完善之公用設備管線系統，並予以地下化，以確保學校環境及景觀品質；另於屋頂配置太陽能光電板，提供校園內用電需求。

公開展覽草案

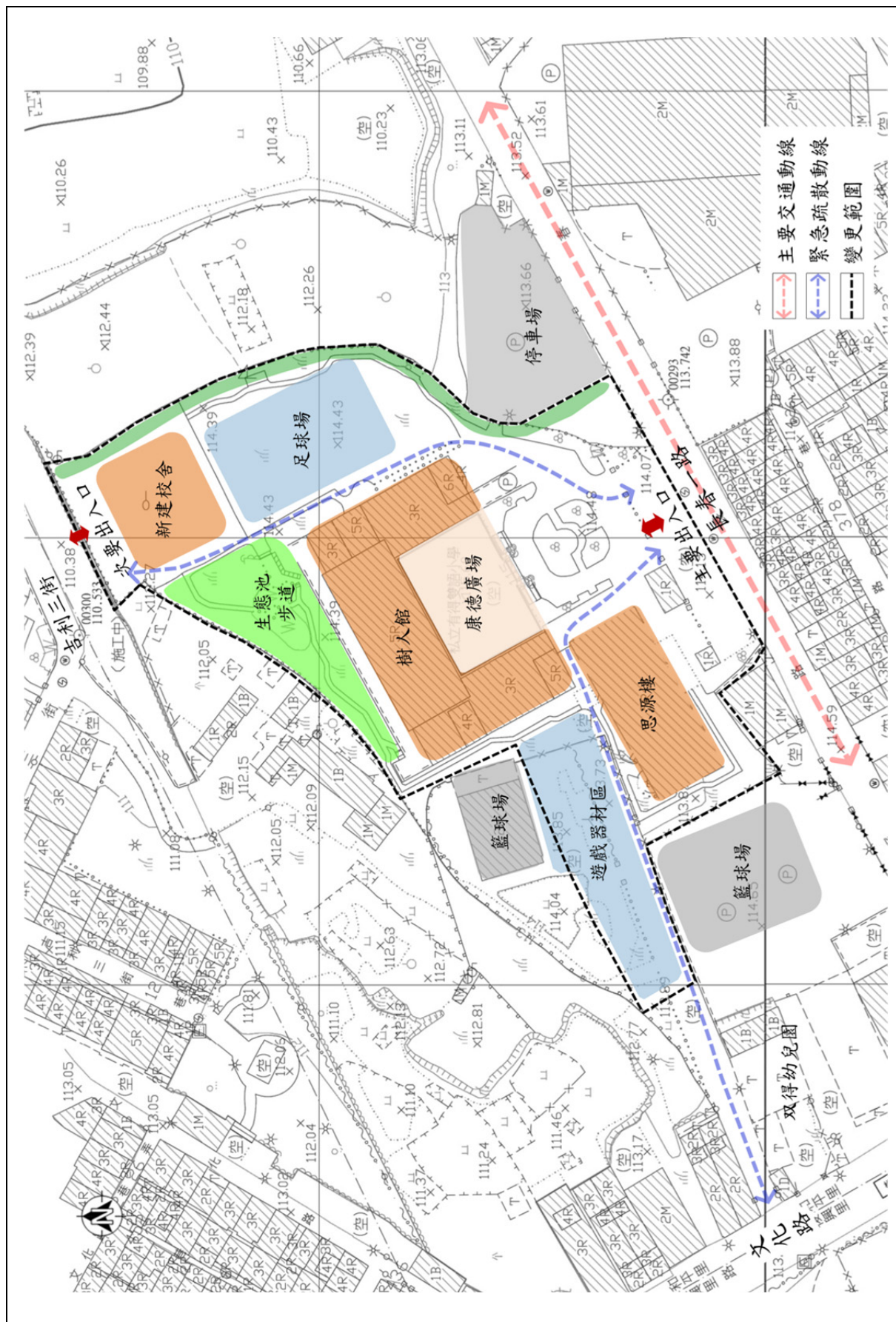


圖 4 校園空間規劃構想圖

公開展覽草案

柒、變更理由與內容

一、變更理由

配合「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學校使用))案」訂定文教區(供私立有得國民中小學使用)之建蔽率及容積率相關規定。

二、變更內容

本次配合私立有得國民中小學辦理校地擴大作業，增訂原細部計畫土地使用分區管制要點第五點之一。

表 3 變更內容明細表

原條文	變更後條文	變更理由
(未訂定)	五之一、文教區(供私立有得國民中小學使用)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (一)應自道路境界線退縮 10 公尺以上始得建築及設置圍牆，退縮空間應設置學童家長等候與接送車輛之停等空間，及 4 公尺以上之無遮簷人行步道，且須植栽綠化，並得計入法定空地。 (二)應自行留設教職員所需之小客車停車位，且不得低於籌設班級數之 1.2 倍。	配合「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學校使用))案」訂定文教區(供私立有得國民中小學使用)之建蔽率及容積率。

註：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

捌、事業及財務計畫

一、用地取得

本計畫範圍內之土地均為有得學校財團法人所有，無用地取得之問題。

二、開發經費及來源

開發經費由申請單位自行籌措合計 15,000 萬元，含土地價購費、建築工程、工程管理等費用等。

公開展覽草案

表 4 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	用地 取得	開發經費(萬元)			主辦單位	預定完 成期限	經費 來源
		自有	土地價購費	工程費	合計			
文教區	1.14	√	0	15,000	15,000	有得學校 財團法人	民國 115 年	由申請單位 自行籌措

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

三、回饋計畫

(一) 捐贈代金計算

依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」農業區變更為文教區之負擔回饋比例下限為 30%，即以本次申請變更農業區之範圍(0.1489 公頃)之 30%面積計算回饋土地面積，約為 446.70 平方公尺。

(二) 回饋方式

考量本計畫變更面積較小，如變更回饋以捐贈公共設施用地或可建築土地，其面積規模較小，不符公益使用需求，故改以捐贈回饋代金方式折算繳納，其代金數額參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定辦理，並俟捐贈代金後，變更後之文教區土地始得發照建築。

變更中壢平鎮細部計畫(土地使用
分區管制要點)(修訂文教區(供私立有得
中小學校使用))案計畫書

承辦	
主管	

擬定機關：桃園市政府

中華民國 112 年 5 月 編訂