

變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園
生活園區整體開發計畫區段徵收工程）
案計畫書

變更機關：桃園市政府
中華民國 112 年 1 月

變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）案計畫書

中華民國
112年1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	變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）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	座談會	
	公開展覽	
	說明會	
人民或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	
	部 級	

公開展覽草案

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	1
三、計畫範圍	1
四、變更位置	1
貳、現行主要計畫概要.....	4
一、中壢平鎮主要計畫概要	4
二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫概要	12
參、發展現況分析.....	15
一、變更位置	15
二、土地使用現況	15
肆、變更理由及內容.....	16
一、變更理由	16
二、變更內容	16
伍、變更後計畫內容.....	18
一、中壢平鎮主要計畫	18
二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫	22
陸、實施進度及經費.....	25
柒、其它	28

附件一 台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處 111 年 7 月 19 日
桃供字第 1118089147 號函

附件二 桃園市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

圖目錄

圖 1 中壢運動公園生活園區整體開發計畫位置示意圖.....	2
圖 2 本計畫區變更位置示意圖	3
圖 3 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案示意圖	11
圖 4 中壢運動公園生活園區整體開發計畫示意圖.....	14
圖 5 高壓電塔管線下地工程路線示意圖.....	15
圖 6 變 1 案土地使用現況圖	15
圖 7 變 1 案變更內容示意圖	17
圖 8 變更後主要計畫示意圖	21
圖 9 變更後中壢運動公園生活園區整體開發計畫土地使用計畫示意圖	24
圖 10 區段徵收範圍示意圖	26

表目錄

表 1 都市計畫實施歷程表	4
表 2 中壢平鎮都市計畫土地使用面積表.....	9
表 3 中壢運動公園生活園區整體開發計畫土地使用面積表.....	13
表 4 變更內容明細表	16
表 5 中壢平鎮主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表.....	18
表 6 中壢運動公園生活園區整體開發計畫變更後土地使用面積對照表.....	23
表 7 區段徵收開發總費用概算表	27

公開展覽草案

壹、緒論

一、計畫緣起

為辦理運動公園生活園區整體開發計畫，本府辦理「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)暨擬定細部計畫案」及「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)暨擬定細部計畫案」，於 102 年 11 月 12 日經內政部都市計畫委員會會議審定後，續辦理區段徵收作業，於 108 年 11 月 13 日公告區段徵收，都市計畫並於 109 年 10 月 13 日公告實施。

中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍以環中東路、中山東路、龍岡路、龍勇路、龍慈路所圍之地區，分屬中壢平鎮及中壢(龍岡地區)等兩處都市計畫區(詳圖 1)，合計面積約為 74.20 公頃，其中中壢(龍岡地區)都市計畫區所佔面積約 50.53 公頃(佔 68.10%)，中壢平鎮都市計畫區面積則為 23.67 公頃(佔 31.90%)。

本案刻正辦理區段徵收工程施工，係因配合區外新設連接站，原計畫區東側之連接站用地已無使用需求，確有調整都市計畫之必要，爰辦理本次都市計畫變更。

二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

三、計畫範圍

本計畫位處中壢運動公園生活園區整體開發範圍內之北側，東側以中山東路、西側範圍以龍岡路、北側以環中東路、南側以中壢(龍岡地區)都市計畫邊界線為界，所佔面積約 23.67 公頃，詳圖 2。

四、變更位置

本次變更位置位於本計畫區東北側，為變更連接站用地為停車場用地，詳圖 2。

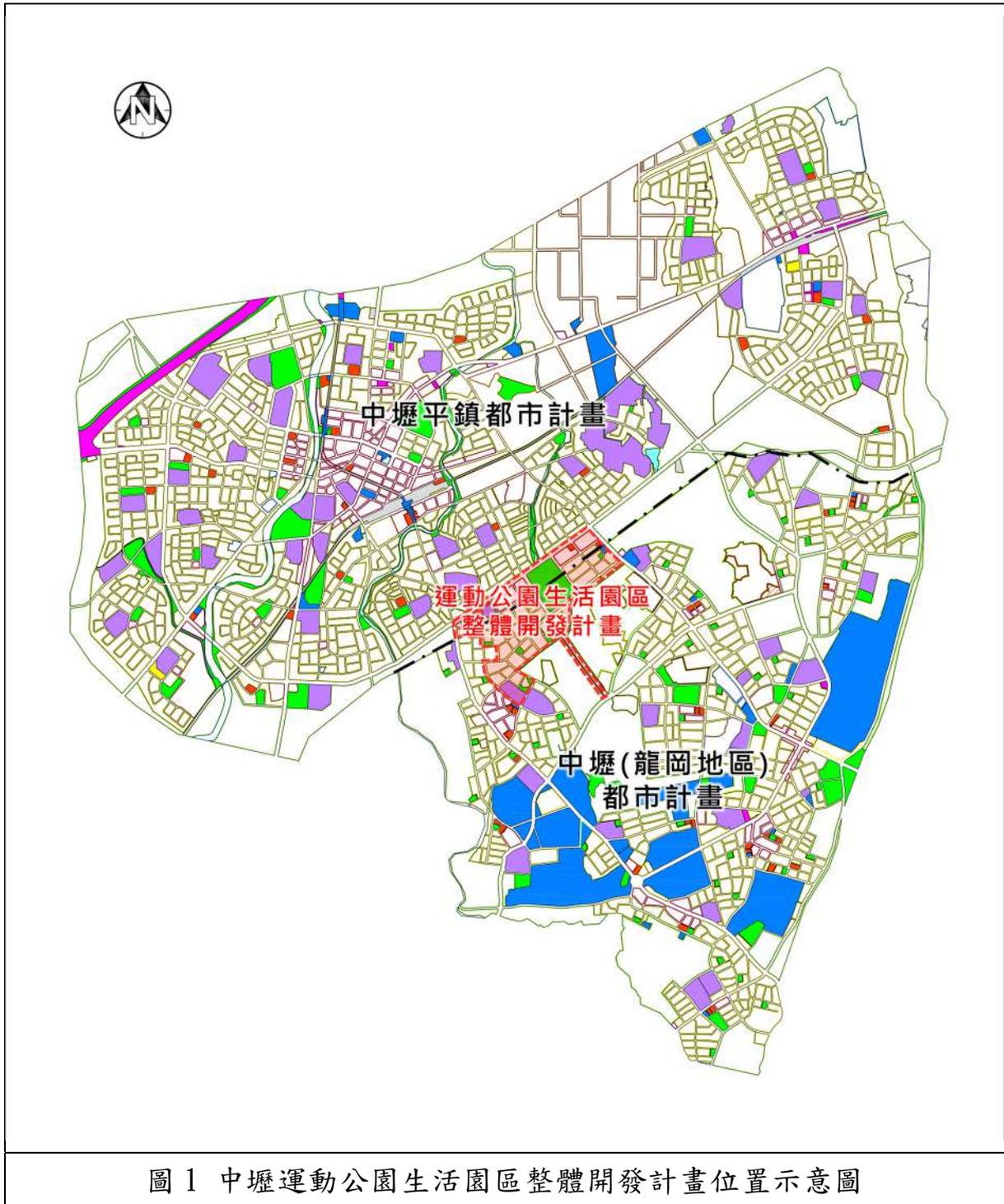
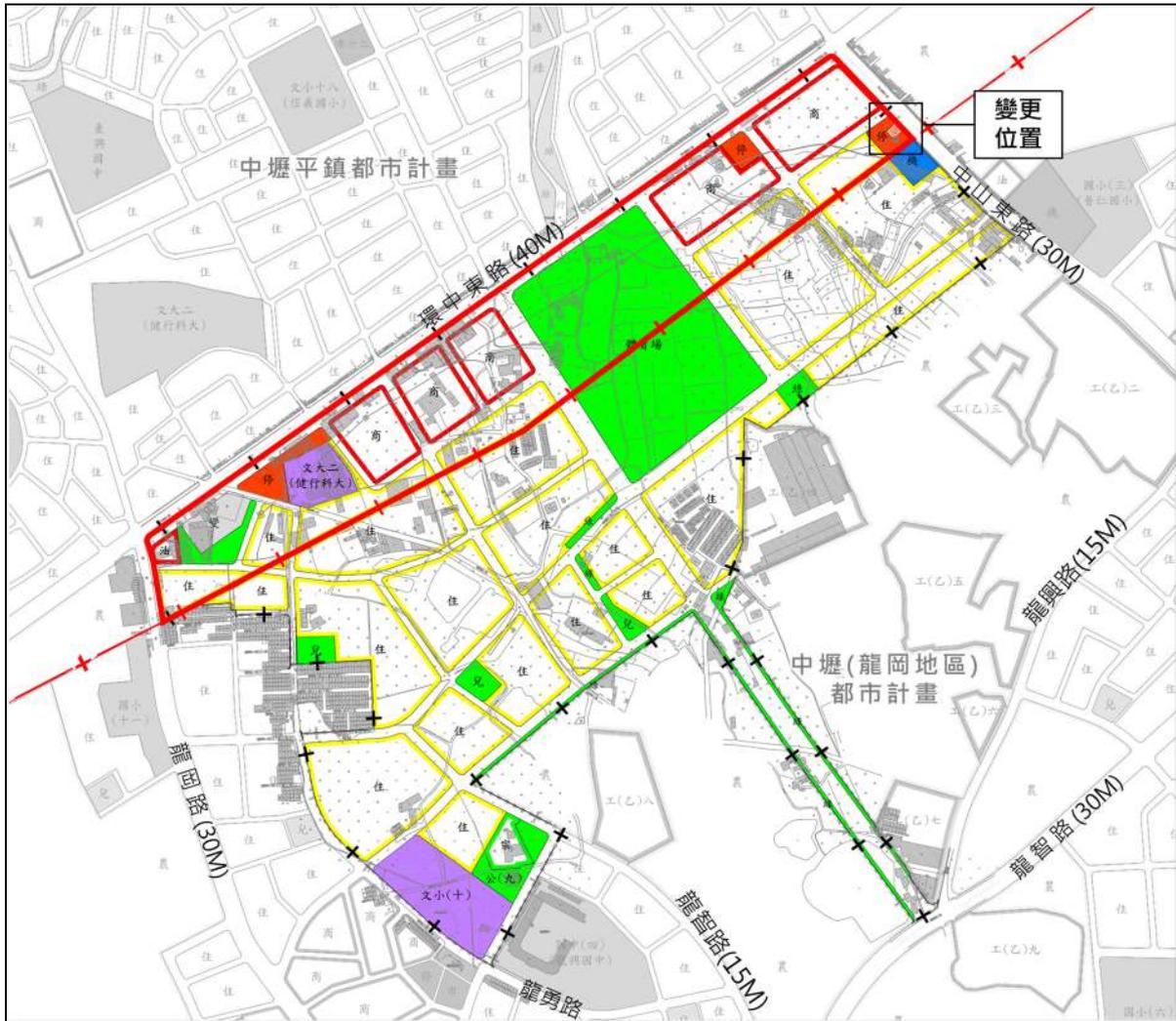


圖 1 中壢運動公園生活園區整體開發計畫位置示意圖

公開展覽草案



圖例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 油 加油站專用區
- 宗 宗教專用區
- 體 體育場用地
- 公 公園用地
- 兒 兒童遊樂場用地
- 綠 綠地用地
- 機 機關用地

變更圖例

- 停 停車場用地
- 文小 學校(文小)用地
- 文大 學校(文大)用地
- 變 變電所用地
- 道路用地
- + — 都市計畫區界線
- + — 中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍
- 本計畫區(中壢平鎮都市計畫)
- 停 變更連接站用地為停車場用地

圖 2 本計畫區變更位置示意圖

貳、現行主要計畫概要

一、中壢平鎮主要計畫概要

(一)發布實施經過

「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」於民國 61 年 2 月 26 日發布實施，其後經歷 3 次通盤檢討及 1 次專案通盤檢討。

「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階段)案」於民國 109 年 6 月 17 日發布實施，至今共辦理第二階段、第三階段等 2 次通盤檢討及 6 次個案變更，辦理歷程詳表 1。

表 1 都市計畫實施歷程表

編號	變更內容	發布日期及文號
1	中壢平鎮都市擴大修訂計畫	民國 61 年 2 月 26 日 府建都字第 15650 號
2	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案	民國 72 年 4 月 26 日 府建都字第 40546 號
3	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫部分市場用地(市廿四)為機關用地案	民國 74 年 6 月 26 日 府建都字第 79424 號
4	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	民國 82 年 7 月 17 日 府工都字 133439 號
5	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份工業區為機關用地)案	民國 83 年 3 月 21 日 府工都字 44984 號
6	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	民國 84 年 8 月 7 日 府工都字 163587 號
7	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 87 年 11 月 21 日 府建都字 229825 號
8	變更中壢平鎮都市計畫(部份住宅區為工業區及部份工業區為住宅區)案	民國 87 年 12 月 23 日 府工都字 246805 號
9	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份住宅區為機關用地)案	民國 88 年 6 月 16 日 府工都字 119091 號
10	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為私立元智大學用地)案	民國 88 年 8 月 16 日 府工都字 163414 號
11	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案	民國 88 年 11 月 4 日 府工都字 234272 號
12	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為中原大學用地及道路用地)案	民國 88 年 12 月 15 日 府工都字 258924 號
13	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合高速	民國 89 年 4 月 18 日

公開展覽草案

編號	變更內容	發布日期及文號
	鐵路桃園站區聯外道路(青埔-中壢)快速道路新闢工程)案	府工都字 10644 號
14	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份乙種工業區為機關用地)案	民國 89 年 5 月 11 日 府工都字 90434 號
15	變更中壢平鎮都市計畫(部分工業區為倉儲批發業特定專用區)案	民國 89 年 11 月 28 日 府工都字 218903 號
16	變更中壢平鎮都市計畫(部份農業區為文教區)案	民國 90 年 3 月 14 日 府城鄉字 35546 號
17	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分住宅區及公共設施用地恢復為農業區)(第二次通盤檢討案第四十五案附帶條件)案	民國 90 年 8 月 24 日 府城鄉字 413969 號
18	訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 90 年 11 月 12 日 九十府城鄉字 214686 號
19	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 5 月 25 日 府城鄉字第 09301206861 號
20	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為私立有得國小用地)案	民國 95 年 10 月 19 日 府城鄉字第 0950302891 號
21	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為變電所用地)案	民國 95 年 11 月 2 日 府城鄉字第 0950324957 號
22	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	民國 96 年 1 月 29 日 府城鄉字第 0960034594 號
23	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第一次通盤檢討人民團體陳情第 14 案-內壢國中東南側地區)案	民國 96 年 4 月 18 日 府城鄉字第 0960121050 號
24	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)	民國 96 年 8 月 24 日 府城鄉字第 0960270337 號
25	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)案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 0960416701 號
26	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫沿路土地規劃園林大道)案禁建說明書	民國 97 年 7 月 25 日 府城規字第 09702203161 號
27	變更中壢平鎮都市計畫泰豐工商綜合區細部計畫(修訂部分分區名稱及土地使用分區管制要點)書	民國 97 年 9 月 8 日 府城規字第 0970289069 號
28	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區、農業區、綠地、道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	民國 98 年 6 月 10 日 府城規字第 0980215282 號
29	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合普忠路拓寬計畫)案	民國 98 年 6 月 12 日 府城規字第 0980218698 號

公開展覽草案

編號	變更內容	發布日期及文號
30	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	民國 99 年 1 月 18 日 府城規字第 0990014522 號
31	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計畫書	民國 100 年 1 月 20 日 府城都字第 1000018299 號
32	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(變更部分住宅區、綠地、停車場用地、道路用地、學校用地、公園用地為河川區)(配合易淹水地區水患治理計畫)案	民國 100 年 3 月 29 日 府城都字第 1000113351 號
33	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站建設計畫)案	民國 100 年 9 月 28 日 府城綜字第 100038630 號
34	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地)(配合崁頂路拓寬工程)案	民國 101 年 2 月 23 日 府城都字第 1010037133 號
35	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	民國 101 年 2 月 29 日 府城更字第 1010033533 號
36	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	民國 101 年 2 月 29 日 府城更字第 1010033533 號
37	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)主要計畫	民國 103 年 10 月 24 日 府城更字第 1030262531 號
38	擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫	民國 103 年 10 月 24 日 府城更字第 1030262531 號
39	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	民國 103 年 12 月 3 日 府城都字第 1030290179 號
40	「擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書」案	民國 105 年 2 月 18 日 府都住更字第 1050012042 號
41	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(市場用地『市七』之土地使用規定)(配合中壢區第一公有零售市場新建工程)案	民國 105 年 3 月 29 日 府都計字第 1050054773 號
42	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)(配合中壢區 14A 滯洪池工程)案	民國 105 年 8 月 15 日 府都計字第 1050176728 號
43	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合新街溪排水系統-福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案	民國 106 年 12 月 12 日 府都行字第 106029371 號
44	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(市場用地『市十八』之土地使用規定)(配合平鎮新富市場綜合大樓新建工程)案	民國 107 年 3 月 7 日 府都計字第 1070044604 號
45	變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案	民國 107 年 5 月 16 日 府都計字第 1070099468 號
46	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小	民國 108 年 9 月 20 日

公開展覽草案

編號	變更內容	發布日期及文號
	西北側住宅區)細部計畫(廣場用地為機關用地)案	府都計字第 1080200134 號
47	擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案計畫書	民國 109 年 6 月 17 日 府都計字第 1090144803 號
48	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階段)案	民國 109 年 6 月 17 日 府都計字第 1090139137 號
49	變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案	民國 109 年 10 月 13 日 府都綜字第 1090230829 號
50	變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)案	民國 110 年 6 月 21 日 府都計字第 1100138570 號
51	變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案	民國 110 年 6 月 30 日 府都綜字第 1100156708 號
52	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案	民國 110 年 9 月 1 日 府都計字第 1100198843 號
53	變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案	民國 110 年 10 月 22 日 府都計字第 1100255111 號
54	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案	民國 111 年 1 月 14 日 府都計字第 1110001973 號
55	變更中壢平鎮主要計畫(部分公園用地(公二)、住宅區為文中用地(文中一))案	民國 111 年 2 月 16 日 府都計字第 1110021470 號
56	變更中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)案	民國 111 年 5 月 27 日 府都計字第 1110132165 號

資料來源：本計畫整理

公開展覽草案

(二)計畫年期與計畫人口

1. 計畫年期：民國 115 年
2. 計畫人口：340,000 人，居住密度為每公頃 400 人。

(三)土地使用分區計畫

現行土地使用分區包含住宅區、住宅區(特)、商業區、商業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、宗教專用區、產業專用區、車站專用區、社會福利專用區、河川區、農業區等，其中住宅區與農業區劃設面積各占 38.69%及 13.58%。各分區劃設面積與比例詳見表 2。

(四)公共設施計畫

現行公共設施用地包括劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地、綠地(附捷)、綠地(兼供道路使用)、生態綠地、市場用地、停車場用地、停車場用地(兼供捷運使用)、廣場兼停車場用地、廣場用地、廣場用地(兼供河川使用)、社區活動中心用地、變電所用地、連接站用地、滯洪池兼公園用地、捷運車站用地、捷運車站用地(兼供道路使用)、交通用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供園道及河川使用)、快速道路用地、高速公路用地、道路用地、道路用地(兼供河川使用)、道路用地(兼供捷運車站使用)、道路用地(兼供捷運系統使用)、園道用地、園道用地(兼供河川使用)等，各公共設施劃設面積及比例詳見表 2。

公開展覽草案

表 2 中壢平鎮都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比(%)	占都市發展用 地百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	802.03	38.69	45.71
	住宅區(特)	1.61	0.08	0.09
	商業區	84.41	4.07	4.81
	商業區(附捷)	0.44	0.02	0.03
	乙種工業區	248.96	12.01	14.19
	零星工業區	0.30	0.01	0.02
	工商綜合專用區	7.05	0.34	0.40
	文教區	11.79	0.57	0.67
	行政區	1.43	0.07	0.08
	加油站專用區	0.94	0.05	0.05
	農會專用區	0.29	0.01	0.02
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.13	0.15
	電信專用區	0.52	0.03	0.03
	營區	30.29	1.46	1.73
	水利事業專用區	0.33	0.02	0.02
	宗教專用區	0.84	0.04	0.05
	產業專用區	5.32	0.26	0.30
	車站專用區	1.38	0.07	0.08
	社會福利專用區	2.49	0.12	0.14
	河川區	36.90	1.78	-
農業區	281.50	13.58	-	
小計	1521.48	73.41	68.57	
公共 設施 用地	機關用地	6.28	0.30	0.36
	文小用地	43.42	2.09	2.47
	文中用地	28.46	1.37	1.62
	文高(職)用地	19.99	0.96	1.14
	文大用地	23.51	1.13	1.34
	公園用地	41.73	2.01	2.38
	兒童遊樂場用地	0.93	0.05	0.05
	體育場用地	7.64	0.37	0.44
	綠地	18.71	0.90	1.07
	綠地(附捷)	0.01	0.00	0.00
綠地(兼供道路使用)	0.07	0.00	0.00	

公開展覽草案

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比(%)	占都市發展用 地百分比(%)
	生態綠地	3.07	0.15	0.17
	市場用地	7.56	0.36	0.43
	停車場用地	2.86	0.14	0.16
	停車場用地(兼供捷運使用)	0.44	0.02	0.03
	廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.03
	廣場用地	3.26	0.16	0.19
	廣場用地(兼供河川使用)	0.06	0.00	0.00
	社區活動中心用地	1.26	0.06	0.07
	變電所用地	1.41	0.07	0.08
	連接站用地	0.04	0.00	0.00
	滯洪池兼公園用地	1.25	0.06	0.07
	捷運車站用地	1.94	0.09	0.11
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.04	0.04
	交通用地	0.36	0.02	0.02
	鐵路用地	6.81	0.33	0.39
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.44	0.02	0.03
	鐵路用地(兼供園道使用)	12.14	0.59	0.69
	鐵路用地(兼供園道及河川使用)	0.10	0.00	0.01
	快速道路用地	0.18	0.01	0.01
	高速公路用地	16.74	0.81	0.95
	道路用地	292.54	14.11	16.67
	道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.06	0.07
	道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.04	0.05
	道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.11	0.13
	園道用地	2.62	0.13	0.15
	園道用地(兼供河川使用)	0.09	0.00	0.01
	小計	551.64	26.59	31.43
合	都市計畫總面積	1754.72	-	100.00%
計	都市發展面積	2073.12	100.00	-

註：1. 本表面積來源為「變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第三階段）」案及歷次個案變更案。表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

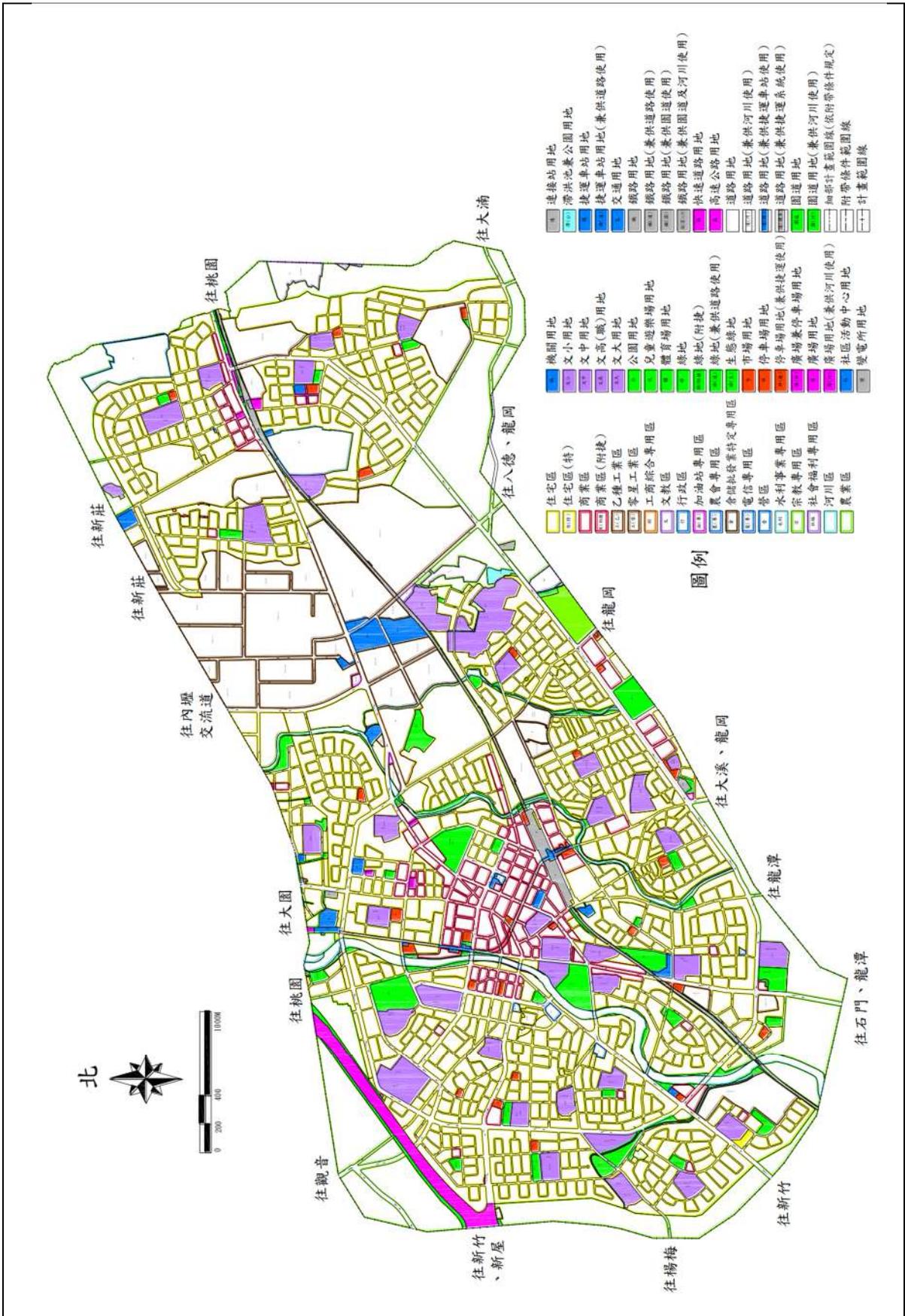


圖 3 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案示意圖

公開展覽草案

二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫概要

(一)計畫年期與計畫人口

1. 計畫年期：民國 110 年。
2. 計畫人口：13,800 人。

(二)土地使用分區(詳表 3)

1. 中壢(龍岡地區)都市計畫

包括住宅區及宗教專用區等土地使用分區，劃設面積約為 31.63 公頃。

2. 中壢平鎮主要計畫

包括住宅區、商業區及加油站專用區等土地使用分區，劃設面積約為 12.11 公頃。

(三)公共設施用地(詳表 3)

1. 中壢(龍岡地區)都市計畫

現行計畫共劃設體育場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、機關用地、文小用地、道路用地等公共設施用地，劃設面積約為 18.90 公頃。

2. 中壢平鎮主要計畫

現行計畫共劃設體育場用地、綠地用地、機關用地、停車場用地、變電所用地、連接站用地、道路用地等公共設施用地，劃設面積約為 11.56 公頃。

公開展覽草案

表 3 中壢運動公園生活園區整體開發計畫土地使用面積表

項目		中壢平鎮 都市計畫		中壢(龍岡地區) 都市計畫		合計	
		計畫面積 (公頃)	占計畫 面積 百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	占計畫 面積 百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	占計畫 面積 百分比 (%)
土地 使用 分 區	住宅區	4.96	20.95	31.22	61.79	36.18	48.76
	商業區	6.96	29.40	-	-	6.96	9.38
	加油站專用區	0.19	0.80	-	-	0.19	0.26
	宗教專用區	-	-	0.41	0.81	0.41	0.55
	小計	12.11	51.16	31.63	62.60	43.74	58.95
公 共 設 施 用 地	體育場用地	4.55	19.22	4.45	8.81	9.00	12.13
	公園用地	-	-	0.51	1.01	0.51	0.69
	兒童遊樂場用地	-	-	0.69	1.37	0.69	0.93
	綠地用地	0.42	1.77	1.23	2.43	1.65	2.22
	機關用地	0.01	0.04	0.29	0.57	0.30	0.40
	文小用地	-	-	2.01	3.98	2.01	2.71
	停車場用地	0.89	3.76	-	-	0.89	1.20
	變電所用地	0.54	2.28	-	-	0.54	0.73
	連接站用地	0.04	0.17	-	-	0.04	0.05
	道路用地	5.11	21.59	9.72	19.24	14.83	19.99
小計	11.56	48.84	18.90	37.40	30.46	41.05	
總計		23.67	100.00	50.53	100.00	74.20	100.00

註：表內各項面積應以核定計畫圖實地分割測量為準。

公開展覽草案



圖例

- | | | |
|---------|----------|--------------------|
| 住宅區 | 機關用地 | 中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍 |
| 商業區 | 停車場用地 | |
| 加油站專用區 | 學校(文小)用地 | |
| 宗教專用區 | 學校(文大)用地 | |
| 體育場用地 | 變電所用地 | |
| 公園用地 | 連接站用地 | |
| 兒童遊樂場用地 | 道路用地 | |
| 綠地用地 | 都市計畫區界線 | |

圖 4 中壢運動公園生活園區整體開發計畫示意圖

公開展覽草案

參、發展現況分析

一、變更位置

變更位置位於本案計畫範圍東北側邊界處及中山東路二段西側之連接站用地，係因台灣電力股份有限公司已規劃於區外新設連接站，本案連接站用地已無使用需求。考量該用地毗鄰停車場用地，爰將連接站用地變更為停車場用地。高壓電塔管線下地工程路線詳圖 5。



圖 5 高壓電塔管線下地工程路線示意圖

二、土地使用現況

連接站用地變更為停車場用地；土地使用現況為刻正進行區段徵收興關工程中，詳圖 6。



圖 6 變 1 案土地使用現況圖

公開展覽草案

肆、變更理由及內容

一、變更理由

變更位置於中壢運動公園生活園區區段徵收開發案東北側邊界處及中山東路二段西側，考量現況連接站用地已無使用需求，遂檢討變更該用地為毗鄰之公共設施用地。

二、變更內容

變更連接站用地(0.0404 公頃)為停車場用地(0.0404)公頃)，詳表 4、圖 7。

表 4 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 1	計畫區東北側、中山東路二段西側	連接站用地 0.04 (0.0404)	停車場用地 0.04 (0.0404)	原劃設連接站使用已無使用需求，經考量該用地鄰接停車場用地，故變更為停車場用地。	與變更中壢平鎮細部計畫第 2 案併同調整。

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

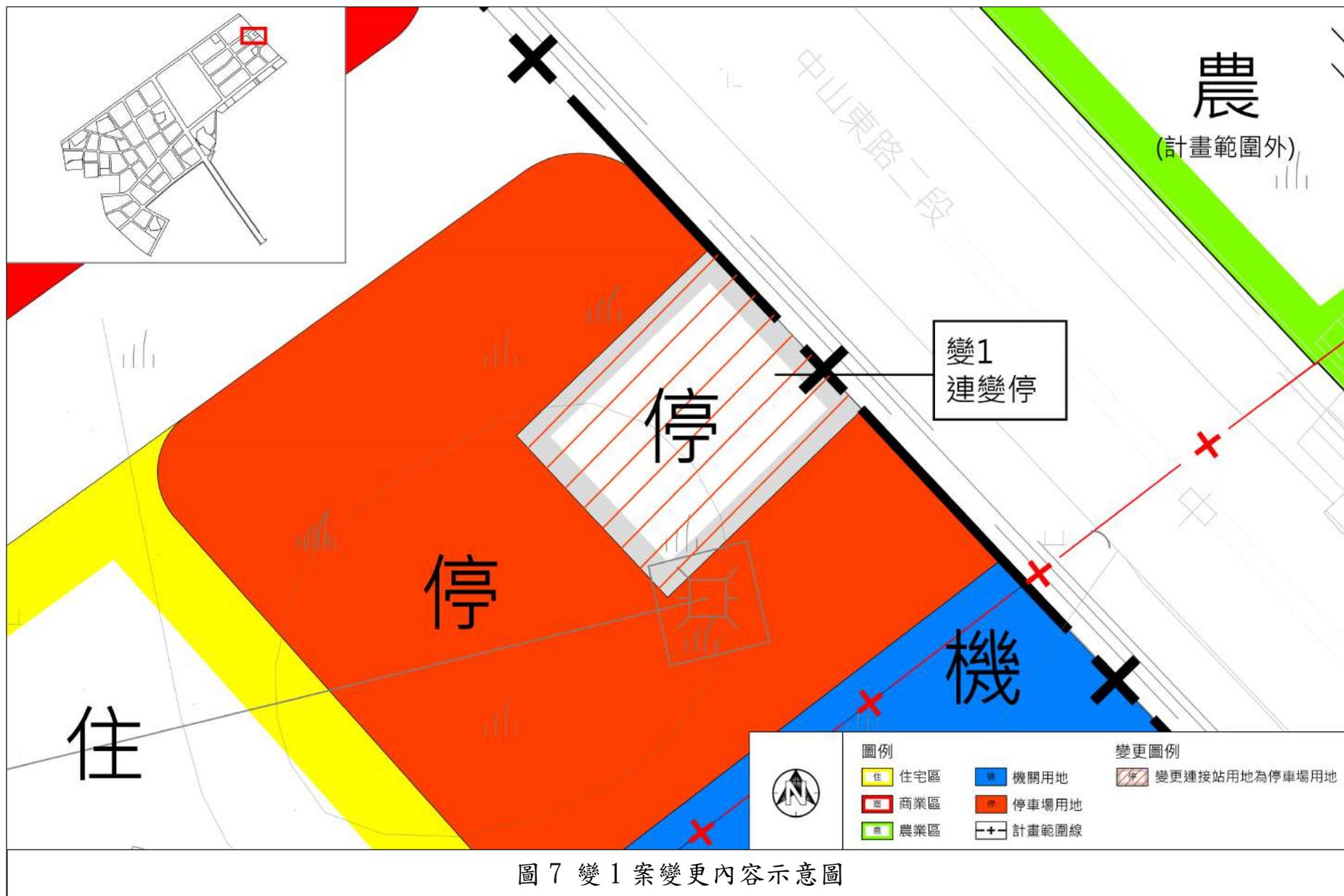


圖 7 變 1 案變更內容示意圖

公開展覽草案

伍、變更後計畫內容

一、中壢平鎮主要計畫

中壢平鎮主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 5，變更後計畫詳圖 9。

表 5 中壢平鎮主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	原計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	本計畫變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積百分比 (%)	佔計畫面積百分比 (%)	
土地 使用 分 區	住宅區	802.03	-	802.03	45.71	38.69
	住宅區(特)	1.61	-	1.61	0.09	0.08
	商業區	84.41	-	84.41	4.81	4.07
	商業區(附捷)	0.44	-	0.44	0.03	0.02
	乙種工業區	248.96	-	248.96	14.19	12.01
	零星工業區	0.30	-	0.30	0.02	0.01
	工商綜合專用區	7.05	-	7.05	0.40	0.34
	文教區	11.79	-	11.79	0.67	0.57
	行政區	1.43	-	1.43	0.08	0.07%
	加油站專用區	0.94	-	0.94	0.05	0.05
	農會專用區	0.29	-	0.29	0.02	0.01
	倉儲批發業特定專用區	2.66	-	2.66	0.15	0.13
	電信專用區	0.52	-	0.52	0.03	0.03
	營區	30.29	-	30.29	1.73	1.46
	水利事業專用區	0.33	-	0.33	0.02	0.02
	宗教專用區	0.84	-	0.84	0.05	0.04
	產業專用區	5.32	-	5.32	0.30	0.26
	車站專用區	1.38	-	1.38	0.08	0.07
	社會福利專用區	2.49	-	2.49	0.14	0.12
	河川區	36.90	-	36.90	-	1.78
農業區	281.50	-	281.50	-	13.58	
小計	1521.48		1521.48	68.57	73.41	
公 共 設	機關用地	6.28	-	6.28	0.36	0.30
	文小用地	43.42	-	43.42	2.47	2.09
	文中用地	28.46	-	28.46	1.62	1.37

公開展覽草案

項目	原計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	本計畫變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積百分比 (%)	佔計畫面積百分比 (%)	
施用地	文高(職)用地	19.99	-	19.99	1.14	0.96
	文大用地	23.51	-	23.51	1.34	1.13
	公園用地	41.73	-	41.73	2.38	2.01
	兒童遊樂場用地	0.93	-	0.93	0.05	0.05
	體育場用地	7.64	-	7.64	0.44	0.37
	綠地	18.71	-	18.71	1.07	0.90
	綠地(附捷)	0.01	-	0.01	0.00	0.00
	綠地(兼供道路使用)	0.07	-	0.07	0.00	0.00
	生態綠地	3.07	-	3.07	0.17	0.15
	事場用地	7.56	-	7.56	0.43	0.36
	停車場用地	2.86	0.04	2.90	0.17	0.14
	停車場用地(兼供捷運使用)	0.44	-	0.44	0.03	0.02
	廣場兼停車場用地	0.56	-	0.56	0.03	0.03
	廣場用地	3.26	-	3.26	0.19	0.16
	廣場用地(兼供河川使用)	0.06	-	0.06	0.00	0.00
	社區活動中心用地	1.26	-	1.26	0.07	0.06
	變電所用地	1.41	-	1.41	0.08	0.07
	連接站用地	0.04	-0.04	-	-	-
	滯洪池兼公園用地	1.25	-	1.25	0.07	0.06
	捷運車站用地	1.94	-	1.94	0.11	0.09
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	-	0.78	0.04	0.04
交通用地	0.36	-	0.36	0.02	0.02	
鐵路用地	6.81	-	6.81	0.39	0.33	
鐵路用地(兼供道路使用)	0.44	-	0.44	0.03	0.02	
鐵路用地(兼供園道使用)	12.14	-	12.14	0.69	0.59	
鐵路用地(兼供園道及河川使用)	0.10	-	0.10	0.01	0.00	
快速道路用地	0.18	-	0.18	0.01	0.01	

公開展覽草案

項目	原計畫 面積 (公頃)	變更 面積 (公頃)	本計畫變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)	佔計畫面 積百分比 (%)	
高速公路用地	16.74		16.74	0.95	0.81	
道路用地	292.54	-	292.54	16.67	14.11	
道路用地(兼供河川使用)	1.14	-	1.14	0.07	0.06	
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	-	0.88	0.05	0.04	
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	-	2.36	0.13	0.11	
園道用地	2.62	-	2.62	0.15	0.13	
園道用地(兼供河川使用)	0.09	-	0.09	0.01	0.00	
小計	551.64	-	551.64	31.43	26.59	
總 計	都市發展面積	1754.72	-	1754.72	100.00	-
	都市計畫總面積	2073.12	-	2073.12	-	100.00

註：本表面積來源為「變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第三階段）」案及歷次個案變更案。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

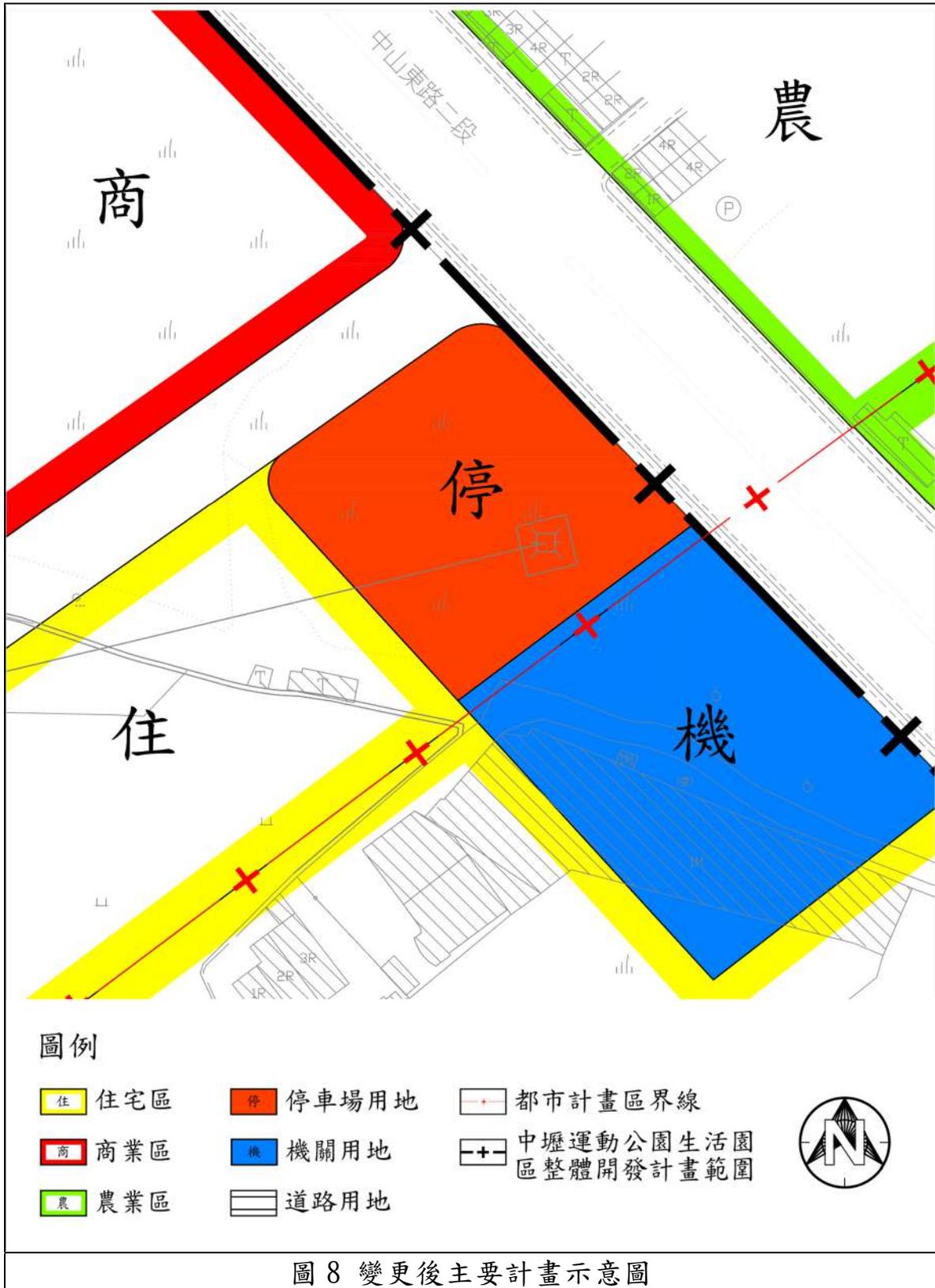


圖 8 變更後主要計畫示意圖

公開展覽草案

二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫

中壢運動公園生活園區整體開發計畫之變更後土地使用面積對照表詳見表 6，土地使用計畫變更後示意圖詳見圖 9。

(一)公共設施用地計畫

1. 停車場用地

全區停車場用地原計畫面積為 0.89 公頃，本案變更後增加 0.04 公頃，變更後停車場用地面積為 0.93 公頃，占計畫面積 1.25%。

(1)中壢平鎮主要計畫區 0.93 公頃。

(2)中壢(龍岡地區)都市計畫區 0 公頃。

公開展覽草案

表 6 中壢運動公園生活園區整體開發計畫變更後土地使用面積對照表

項目		中壢平鎮 都市計畫		中壢(龍岡地區) 都市計畫		合計	
		計畫面積 (公頃)	占計畫 面積 百分比(%)	計畫面積 (公頃)	占計畫 面積 百分比(%)	計畫面積 (公頃)	占計畫 面積 百分比(%)
土地 使用 分 區	住宅區	4.96	20.96	31.22	61.79	36.18	48.76
	商業區	6.96	29.40	-	-	6.96	9.38
	加油站專用區	0.19	0.80	-	-	0.19	0.26
	宗教專用區	-	-	0.41	0.81	0.41	0.55
	小計	12.11	51.17	31.63	62.60	43.74	58.95
公共 設 施 用 地	體育場用地	4.55	19.22	4.45	8.81	9.00	12.13
	公園用地	-	-	0.51	1.01	0.51	0.69
	兒童遊樂場用地	-	-	0.69	1.36	0.69	0.93
	綠地用地	0.42	1.77	1.23	2.43	1.65	2.22
	機關用地	0.01	0.04	0.29	0.57	0.30	0.40
	文小用地	-	-	2.01	3.98	2.01	2.71
	停車場用地	0.93	3.93	-	-	0.93	1.25
	變電所用地	0.54	2.28	-	-	0.54	0.73
	道路用地	5.11	21.59	9.72	19.24	14.83	19.99
	小計	11.56	48.83	18.90	37.40	30.46	41.05
總計		23.67	100.00	50.53	100.00	74.20	100.00

註:1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

3. 土地使用計畫屬中壢(龍岡地區)都市計畫部分係「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」之變更面積。

公開展覽草案

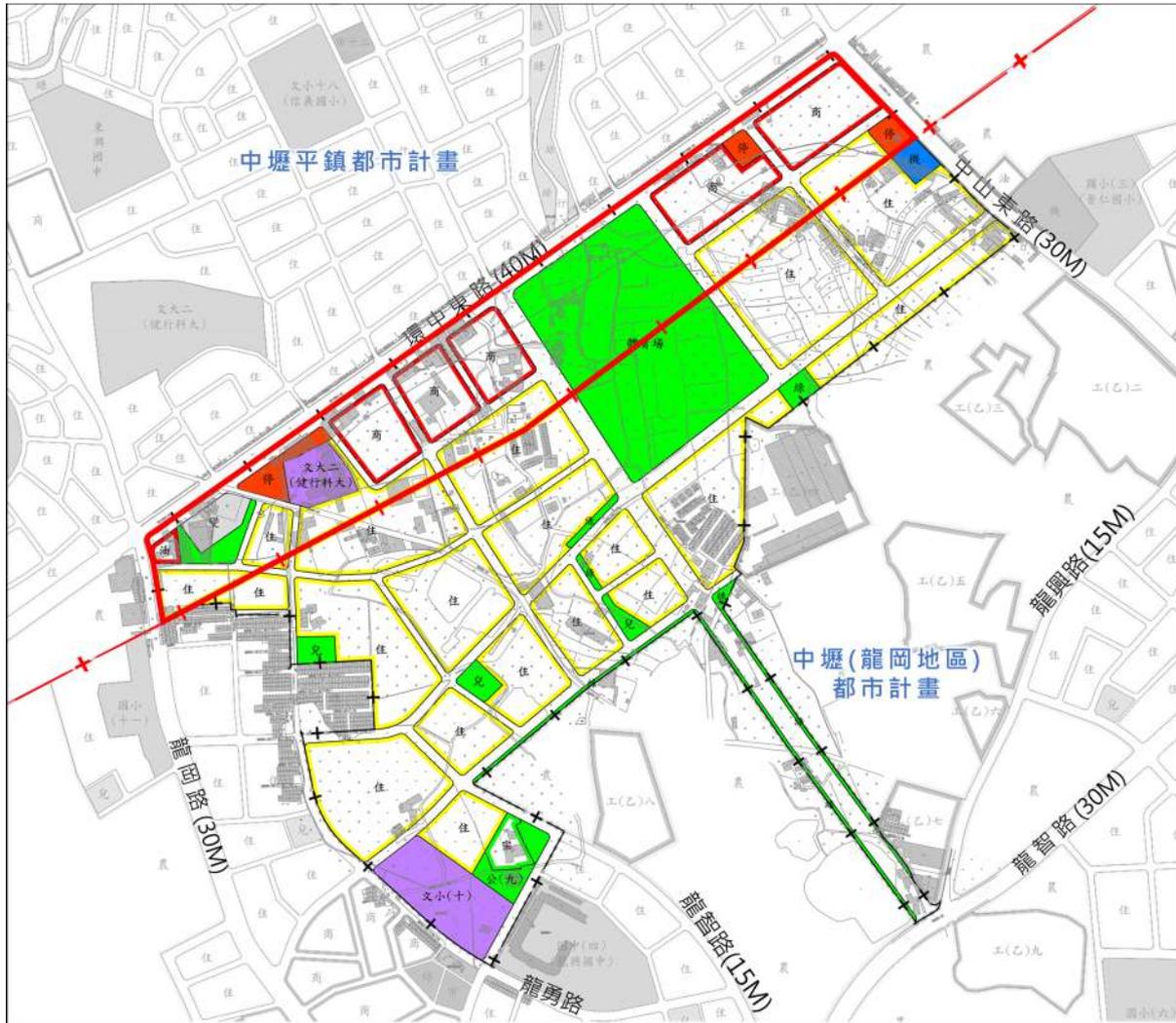


圖 例

- | | | |
|---------|----------|--------------------|
| 住宅區 | 綠地用地 | 都市計畫區界線 |
| 商業區 | 機關用地 | 中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍 |
| 加油站專用區 | 停車場用地 | 本計畫區(中壢平鎮都市計畫) |
| 宗教專用區 | 學校(文小)用地 | |
| 體育場用地 | 學校(文大)用地 | |
| 公園用地 | 變電所用地 | |
| 兒童遊樂場用地 | 道路用地 | |

圖 9 變更後中壢運動公園生活園區整體開發計畫土地使用計畫示意圖

陸、實施進度及經費

一、開發方式及實施進度

(一)開發方式與主體

中壢運動公園生活園區整體開發計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，為維護區內現住居民之權益，本計畫區內合法密集之聚落將不納入區段徵收範圍，於細部計畫中劃設為住宅區(再發展區)方式辦理。

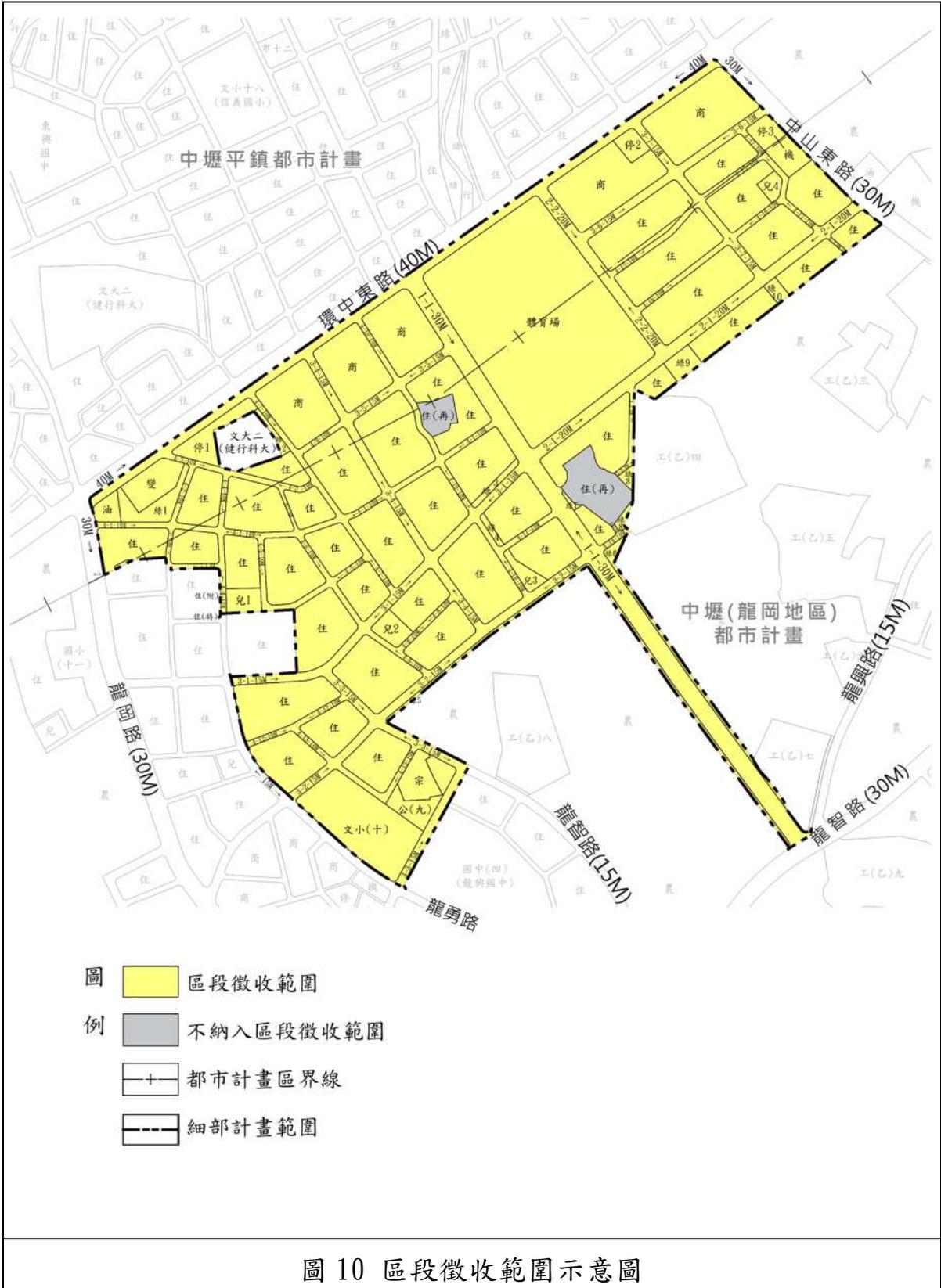
(二)實施範圍與進度

1. 區段徵收範圍勘選原則

為維護區內現住居民之權益，中壢運動公園生活園區整體開發計畫區內既有合法密集之住宅社區聚落不納入區段徵收範圍，並劃設為住宅區(再發展區)，其餘地區皆納入區段徵收範圍，面積合計 72.95 公頃(如圖 10)。住宅區(再發展區)劃定原則如下：

- (1)既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者。
- (2)前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。
- (3)前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地以及通行所需私設通路之地籍範圍線為界。

公開展覽草案



公開展覽草案

2. 辦理時程

中壢運動公園生活園區整體開發計畫辦理區段徵收作業主要期程計算至標售完成止為 8 年；其中工程施工期程為 3 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

二、經費需求

區段徵收開發費用依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，包括地價補償費（私有土地現金補償地價、公有土地作價方式提供使用之地價款）、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息等五大項目，合計約 85 億元，詳表 7。

表 7 區段徵收開發總費用概算表

項次	項目		估算金額(萬元)
1	私有土地 補償費用	徵收土地現金 補償地價	286,637.61
2		地上物補償及 拆遷費	102,032.07
3	公有土地作價之地價		20,379.59
4	公共設施費用		262,693.00
5	公共設施管理維護費		1,094.55
5	地籍整理及其他必要費用		71,612.20
6	貸款利息		108,763.53
開發總費用合計			853,212.56

資料來源：中壢運動公園區段徵收開發案區段徵收計畫書(108.9)

公開展覽草案

柒、其它

凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

公開展覽草案

附件一 台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處
111年7月19日桃供字第1118089147號函

公開展覽草案

檔 號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處 函

地址：30080新竹市光復路1段681號
聯絡人：林美蓮
傳真：03-5783077
電子信箱：u589248@taipower.com.tw
連絡電話：03-5770766-150

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年7月19日
發文字號：桃供字第1118089147號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文 (8089147A00_ATTCH1.pdf)

主旨：有關貴府辦理公開展覽「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）案」暨細部計畫案及「變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）案」計畫書、圖事宜，謹提供陳述意見詳如說明，請錄案辦理，至紉公誼。

說明：

- 一、依貴府111年6月29日府都綜字第1110163896號公告辦理。
- 二、本公司前為配合貴府辦理「中壢運動公園區段徵收」開發案，於旨揭都市計畫案內規劃一處「電力設施用地」，供本公司69千伏松樹-普仁線第31連接站鐵塔使用，俾辦理區內架空線下地工程。
- 三、嗣後本線路#30—#31區間架空線因線下建屋需求，已計畫將#30鐵塔改建為連接站(詳附圖)，預定113年底前可完工，屆時架空線即可拆除，目前劃設之「電力設施用地」已無使用需求，請檢討變更為其他適合分區或用地。

綜合規劃科 111/07/19 15:24



191110025371 有附件

公開展覽草案

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 2022/07/19 文
交 換 章

處 長 林 俊 宏



線路經過圖



都市計畫圖



公開展覽草案

附件二 桃園市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

公开展覽草案

第 2 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」暨細部計畫案及「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」暨細部計畫案

說 明：

一、辦理緣起：

「中壢運動公園生活園區整體開發計畫」已於 109 年 10 月 13 日公告實施，本案分跨中壢(龍岡地區)及中壢平鎮等 2 處都市計畫區，面積約 74.20 公頃，其中中壢(龍岡地區)都市計畫區面積為 50.53 公頃，中壢平鎮都市計畫區面積為 23.67 公頃(詳圖 1)。本案因配合區段徵收工程及人民陳情意見，確有調整都市計畫之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：詳計畫書、圖。

六、計畫內容：詳計畫書、圖及附件一。

七、辦理歷程：

(一)111 年 4 月 21 日於中壢區公所舉辦公開展覽前座談會。

(二)111 年 7 月 1 日起公告公開展覽 30 日，並於 111 年 7 月 14 日於中壢區公所舉辦 3 案公開展覽說明會。

(三)111 年 10 月 4 日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：共計 2 件，詳附件二。

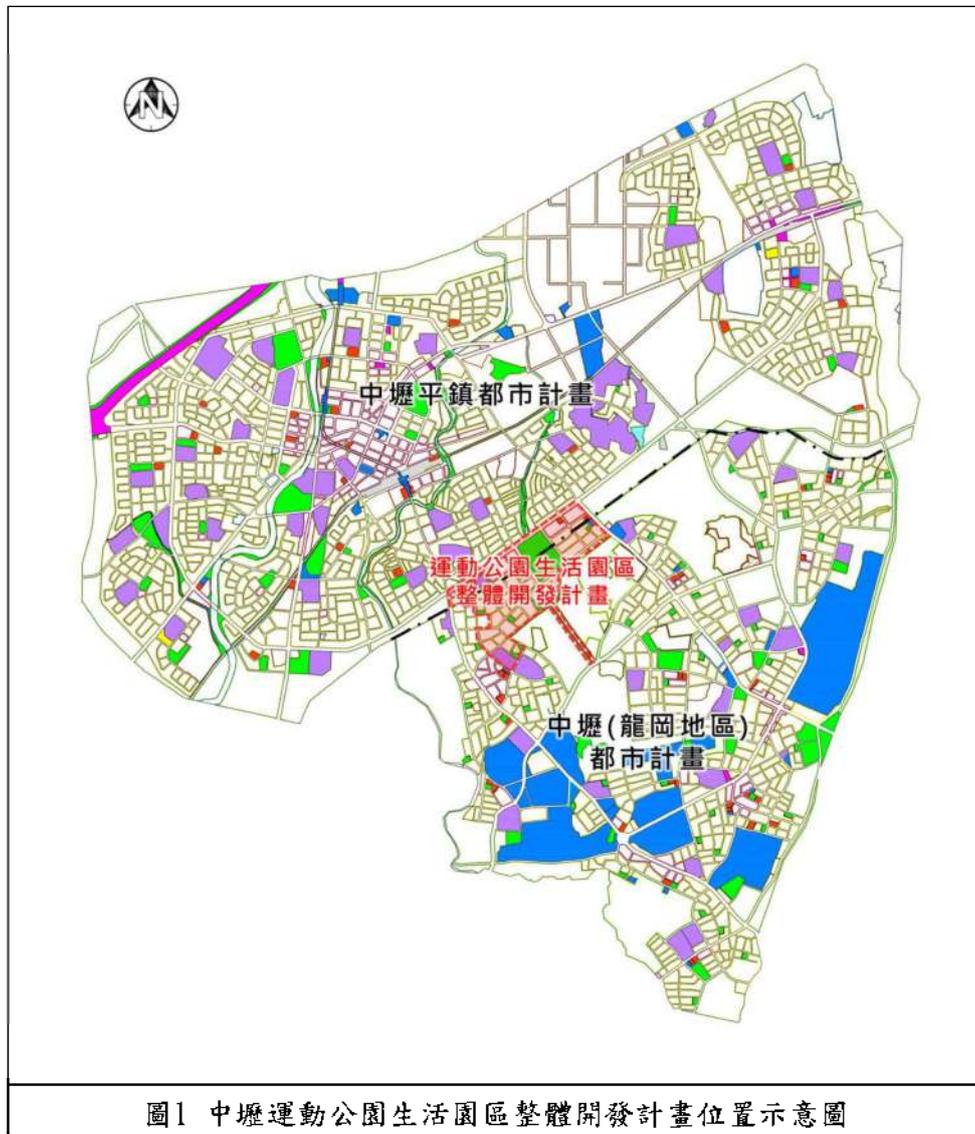
九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，並擬具「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」計畫書、圖(未公展)，提請委員會審議。

公開展覽草案

討論事項第 2 案

決 議：

- 一、照案通過，變更內容綜理表、土地使用分區管制要點及都市設計管制準則修正對照表決議詳附件一，公民或團體陳情意見綜理表詳附件二。
- 二、另「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」請辦理公開展覽及說明會。



附件一 計畫內容摘要

一、計畫範圍及位置

本案分跨中壢(龍岡地區)及中壢平鎮等 2 處都市計畫區，所需辦理都市計畫變更內容說明如下(詳附圖 1)：

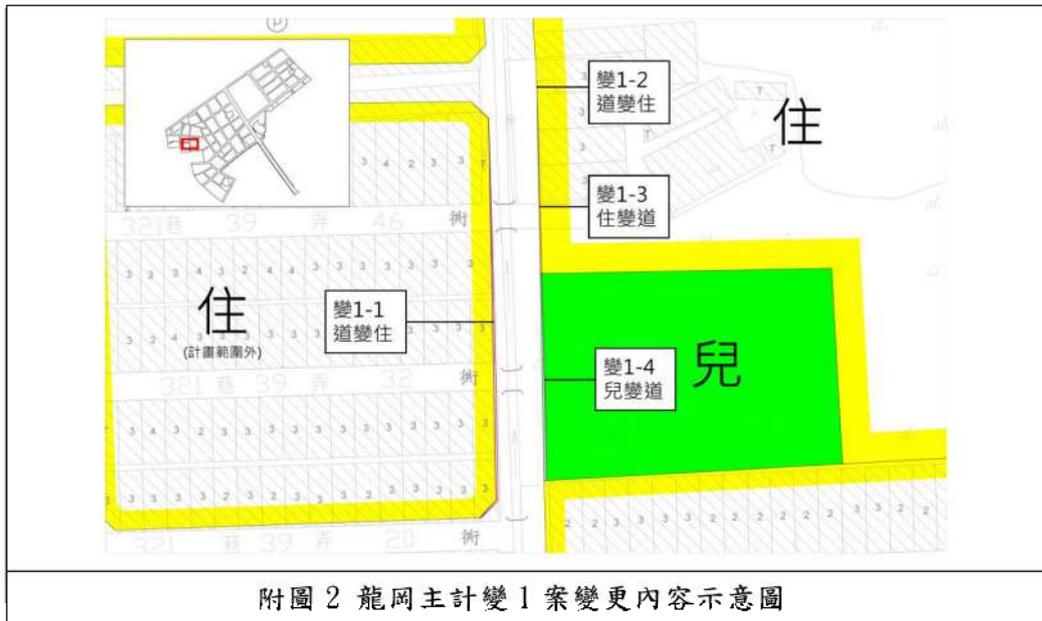


二、中壢(龍岡地區)主要計畫變更內容(專案小組通過方案)

表 1 中壢(龍岡地區)主要計畫變更內容明細表(變 1 案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議	
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)				
變 1	計畫區 西南側 住宅區	道路用地 0.00 (0.0030)	住宅區 0.00 (0.0030)	為因應區外4棟 建物部分占用 區內道路用地 情形,遂調整計 畫道路線型、周 邊公共設施用 地範圍。	1. 與「變更中壢 (龍岡地區) 都市計畫(配 合運動公園生 活園區整體開 發計畫)細部 計畫(配合區 段徵收工程) 案」變更編號 第 5 案及第 6 案併同調整。 2. 變 1-2 案變更 面積約 0.0002 平方公尺。	照案通 過。	
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)				1-1
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)				1-2
		兒童遊樂 場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)		1-3		
					1 4		

註:1. 本表凡未指明變更部分,均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



三、中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容(專案小組通過方案)

表 2 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變 1 案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變 1	計畫區 東側、綠 10 東側 住宅區	住宅區 0.04	綠地用地 0.04	部分既有灌排水路與逕流 路線穿越現行計畫區東南 側住宅區，為維持其水利功 能並銜接至區內道路側溝， 故於區段徵收工程期間，配 合調整變更土地使用分區。		照案通 過。

註：1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

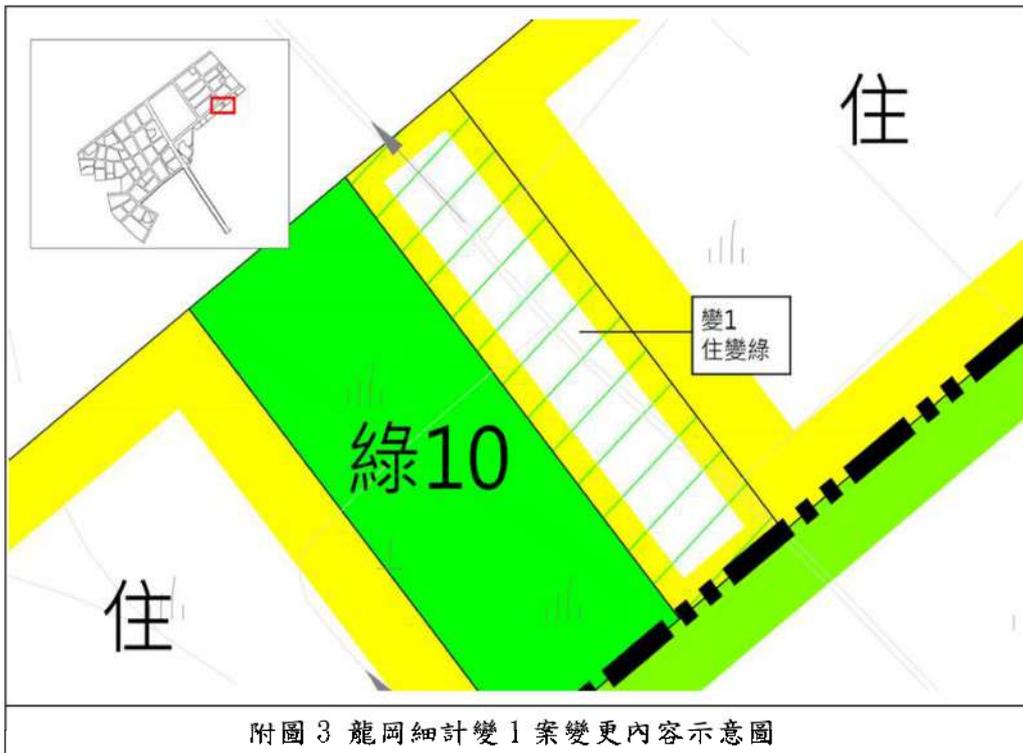


表3 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變2案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變2	計畫區東側、綠8西北側住宅區之截角	住宅區 0.00 (0.0015)	道路用地 0.00 (0.0015)	現行計畫為住宅區，於區段徵收工程規劃設計時，考量街廓轉角之人行、車行交通安全及降低交通事故發生率，爰變更部分住宅區街廓轉角為道路用地。		照案通過。

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

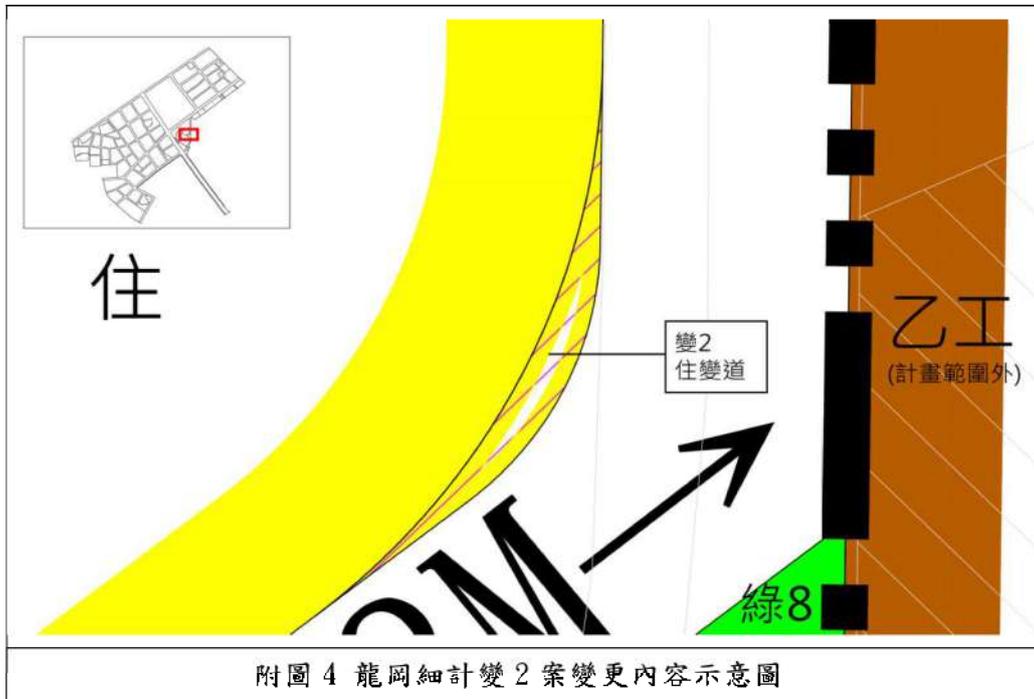


表4 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變3案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變3	計畫區西南側、公(九)及宗專區西北側住宅區之截角	住宅區 0.00 (0.0019)	道路用地 0.00 (0.0019)	現行計畫為住宅區，於區段徵收工程規劃設計時，考量街廓轉角之人行、車行交通安全及降低交通事故發生率，爰變更部分住宅區街廓轉角為道路用地。		照案通過。

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

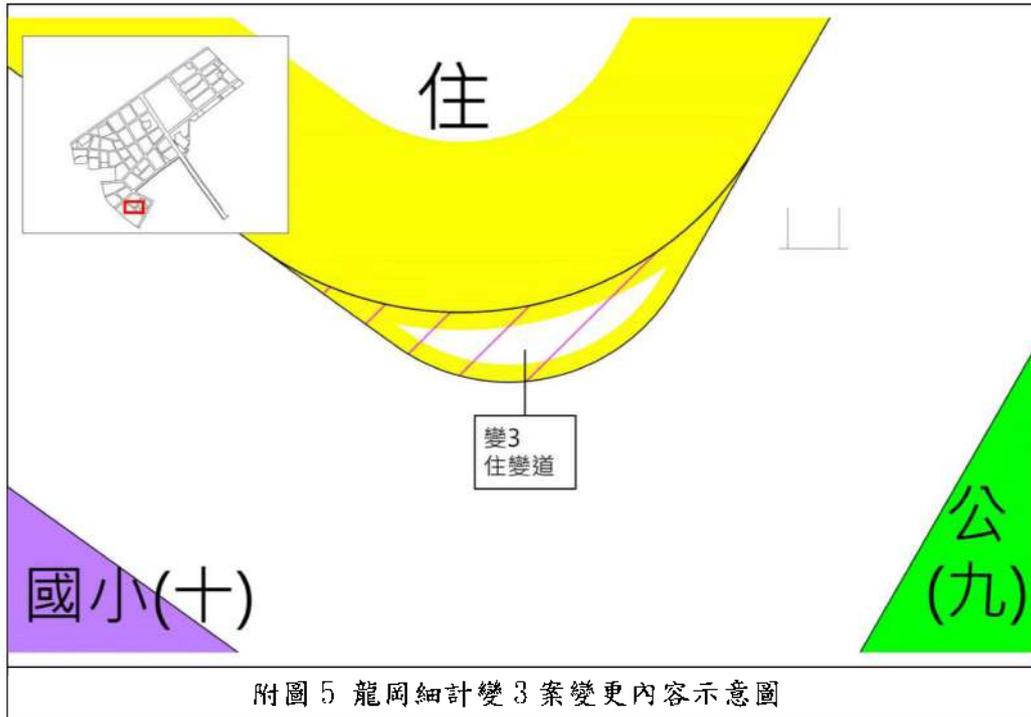


表5 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變4案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變4	計畫區 西側、兒 一東側 住宅區 兩處截 角	住宅區 0.00 (0.0018)	道路用地 0.00 (0.0018)	現行計畫為住宅區，於區段 徵收工程規劃設計時，考量 街廓轉角之人行、車行交通 安全及降低交通事故發生 率，爰變更部分住宅區街廓 轉角為道路用地。	4-1	照案通 過。
		住宅區 0.00 (0.0009)	道路用地 0.00 (0.0009)		4-2	

註：1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

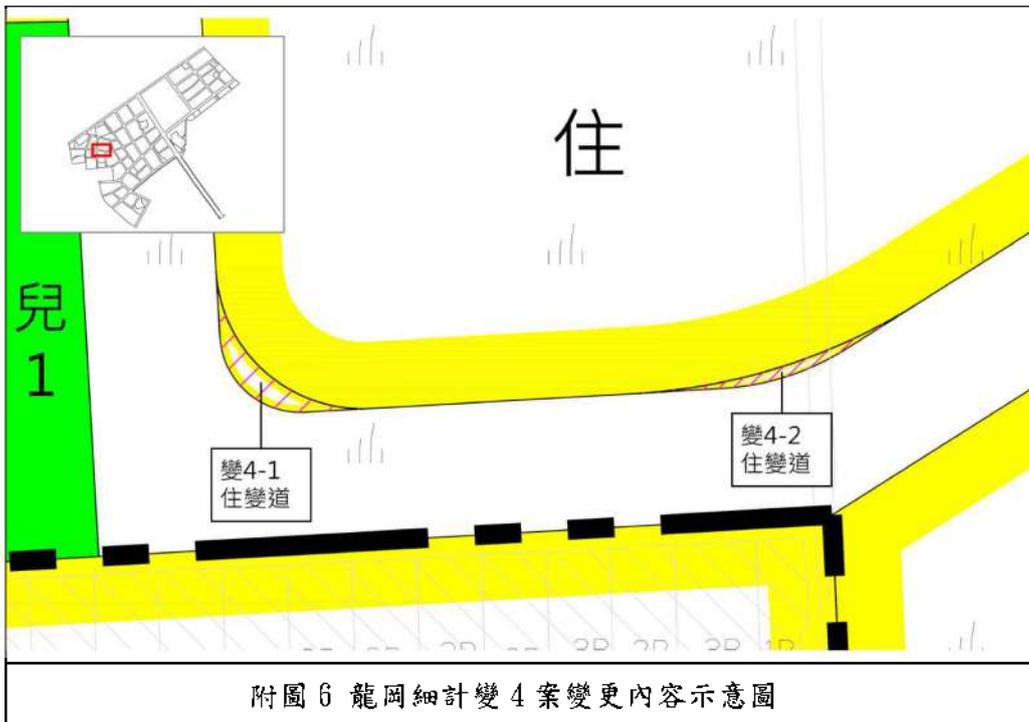


表6 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變5案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議	
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)				
變5	計畫區西側、兒一西側4-4-10M計畫道路	道路用地 0.00 (0.0026)	住宅區(附) 0.00 (0.0026)	查現況區外4棟建物部分占用區內道路用地情形，考量其均屬合法建築，遂調整計畫道路線型、周邊公共設施用地範圍。	1. 與變更中壢(龍岡)主要計畫第1案併同調整。 2. 變5-2案變更面積約0.0002平方公尺。	照案通過。	
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)				5-1
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)				5-2
		兒童遊樂場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)				5-3
					5-4		

註:1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。
2. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

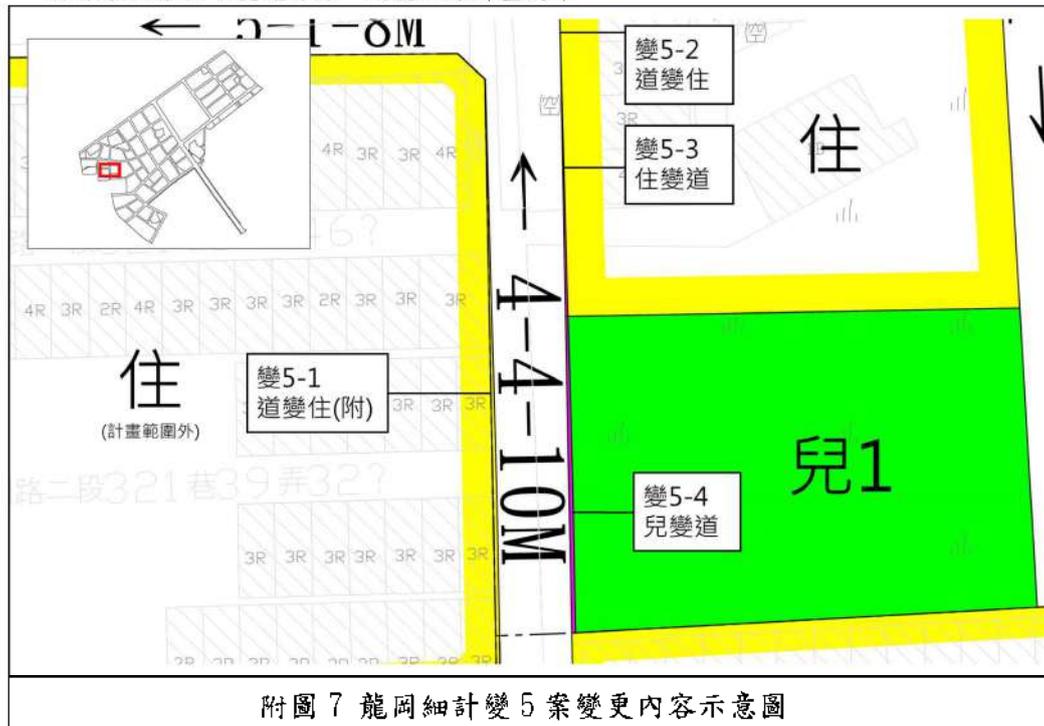


表7 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變6案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變6	變5案西南側街廓	計畫範圍外之道路用地 0.00 (0.0004)	住宅區(特) 0.00 (0.0004)	本案原係非屬中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍，因變5案變更計畫道路線型後，應以順街南北向道路為原則，爰將變5案西南側區外部分土地納入本細部計畫範圍，並劃設為住宅區(特)。	與變更中壢(龍岡)主要計畫第1案併同調整。	照案通過。

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

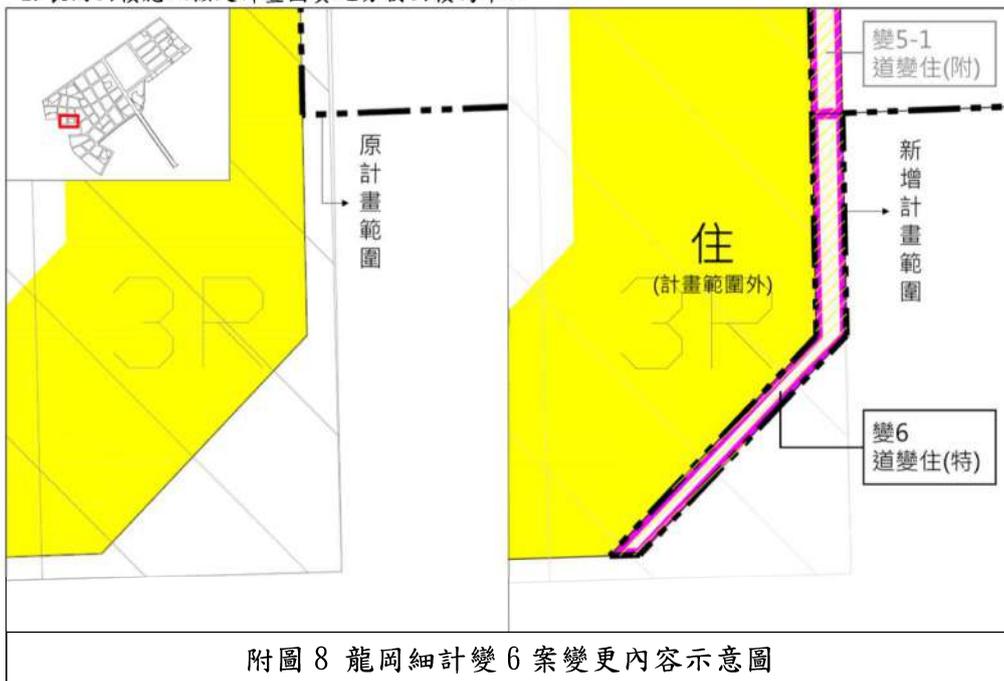


表 8 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變 7 案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
變 7	全計 畫區	變更土地使用分區管制 要點		增訂住宅區(附)及住宅區(特) 之容積建蔽率、刪除連接站用 地容積建蔽率、參照桃園市修 訂有關增額容積、容積移轉之 法源名稱及配合桃園市都市計 畫法施行細則等相關規定。	(詳表 9 市都委 會決議)
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。	(詳表 10 市都 委會決議)

表9 中壢(龍岡地區)細部計畫土地使用管制要點對照表

公展條文					依專案小組初步建議意見修正條文					變更理由	市都委會決議
一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					-	照案通過。
二、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。					二、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。					-	照案通過。
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					1. 住宅區(附)係為保留計畫區外既有建築物使用機能而劃設。 2. 住宅區(特)參酌「桃園市都市計畫土地變更回饋審議原則」及變更範圍面積狹小，故調整容積率併鄰近變更為住宅區，	照案通過。
項目	種類	建蔽率	容積率	備註	項目	種類	建蔽率	容積率	備註		
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。	土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。		
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區		住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區		
	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人		住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人		
	住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不於140%。 2. 申請建交總面積30%土地以方式折繳，容積率得將整為200%。		住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不於140%。 2. 申請建交總面積30%土地以方式折繳，容積率得將整為200%。		
	商業區	80%	320%	-		商業區	80%	320%	-		
	宗教專用區	40%	80%	-		宗教專用區	40%	80%	-		
	加油站專用區	40%	80%	-		加油站專用區	40%	80%	-		
公共體育場用地	50%	250%	-	公共體育場用地	50%	250%	-				

公展條文					依專案小組初步建議意見 修正條文					變更理由	市都委會決議
設施用地	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	後續增加容積率之需求，得繳交總面積 30% 土地折繳代方式恢復容積率。 3. 經查本區計畫無連接站用地，爰刪除之相關規定。 4. 配合桃園市政府 110 年 8 月 24 日公告「桃園市政府計畫增額容積代捐大建設申請審件		
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供土地拆遷安置，惟應整劃且以規模為原則。	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供土地拆遷安置，惟應整劃且以規模為原則。			
	綠地用地	-	-	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後巷路)穿越通行使用。	綠地用地	-	-	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後巷路)穿越通行使用。			
	機關用地	50%	250%	-	機關用地	50%	250%	-			
	學校(文小)用地	50%	150%	-	學校(文小)用地	50%	150%	-			
	停車場用地	10%	20%	-	停車場用地	10%	20%	-			
	平面	10%	20%	-		平面	10%	20%	-		
	立體	70%	350%	-		立體	70%	350%	-		
	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及屬設施為主，變電室以型、另置之防，設置必要安全設施。 2. 變電所之除室附設予以，空地率不低於 80%，得都景觀及	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及屬設施為主，變電室以型、另置之防，設置必要安全設施。 2. 變電所之除室附設予以，空地率不低於 80%，得都景觀及			

公開展覽草案

討論事項第 2 案

公展條文					依專案小組初步建議意見 修正條文					變更理由	市都委會決議
				土地使 用。					土地使 用。	許可要 點」名稱 及條文 內容。	
	連接站 用地	40%	80%								
住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。					住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及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」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。						
四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。					四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。						照案通過。

公展條文		依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議																																
<p>五、為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)</td> <td>建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$。</td> </tr> </tbody> </table>		街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。	4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。	<p>五、為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)</td> <td>建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。	4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。	-	照案通過。
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																																			
1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。																																			
2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																																			
3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。																																			
4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																			
5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。																																			
6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																			
7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。																																			
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																																			
1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。																																			
2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																																			
3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。																																			
4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																			
5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。																																			
6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																			
7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。																																			

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>六、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	<p>六、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	-	照案通過。
<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，其植栽種類以原生植物為原則。</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，其植栽種類以原生植物為原則。</p>	-	照案通過。
<p>八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</p>	<p>八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</p>	-	照案通過。

公開展覽草案

討論事項第 2 案

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(三)機車停車格尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。</p>	<p>九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(三)機車停車格尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。</p>	-	照案通過。
<p>十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>整體開發達 1500 m² 以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。</p>	<p>十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>整體開發達 1500 m² 以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。</p>	-	照案通過。
<p>十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</p>	<p>十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</p>	-	照案通過。
<p>十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p> <p>(一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p> <p>(一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	-	照案通過。
<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	-	照案通過。

表 10 中壢(龍岡地區)細部計畫都市設計管制準則對照表

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。 2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。 <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次 	<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。 2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。 <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次 	<p>-</p>	<p>照案通過。</p>

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>	<p>混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>		
<p>二、人行步道系統(詳附圖 1-2)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p> <p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>(四)人行步道為無遮蔭方式，供公眾通行，並應</p>	<p>二、人行步道系統(詳附圖 1-2)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p> <p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>(四)人行步道為無遮蔭方式，供公眾通行，並應</p>	<p>有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。</p>	<p>照案通過。</p>

公開展覽草案

討論事項第 2 案

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	<p>保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>		
<p>三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</p>	<p>三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</p>		照案通過。
<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	-	照案通過。

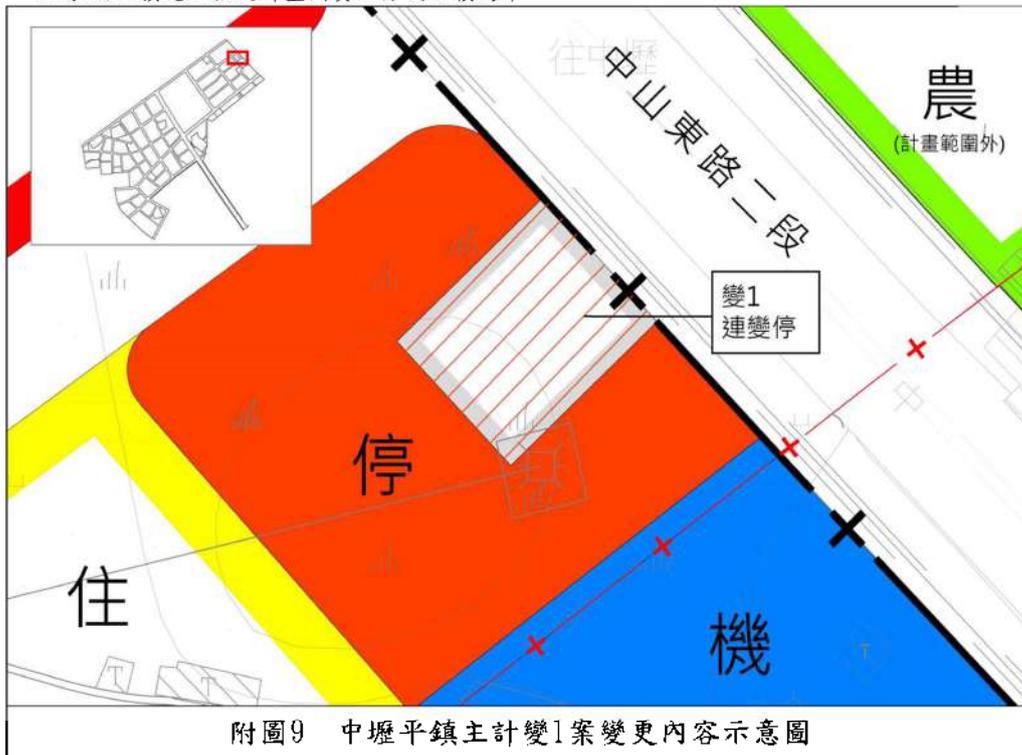
四、中壢平鎮主要計畫變更內容(專案小組通過方案)

表 11 中壢平鎮主要計畫變更內容明細表(變1案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變1	計畫區 東北 側、中 山東路 二段西 側	連接站 用地 0.04 (0.0404)	停車場 用地 0.04 (0.0404)	原劃設連接站使用已無使用 需求，經考量該用地毗鄰停 車場用地，爰變更為停車場 用地。		照案通 過。

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

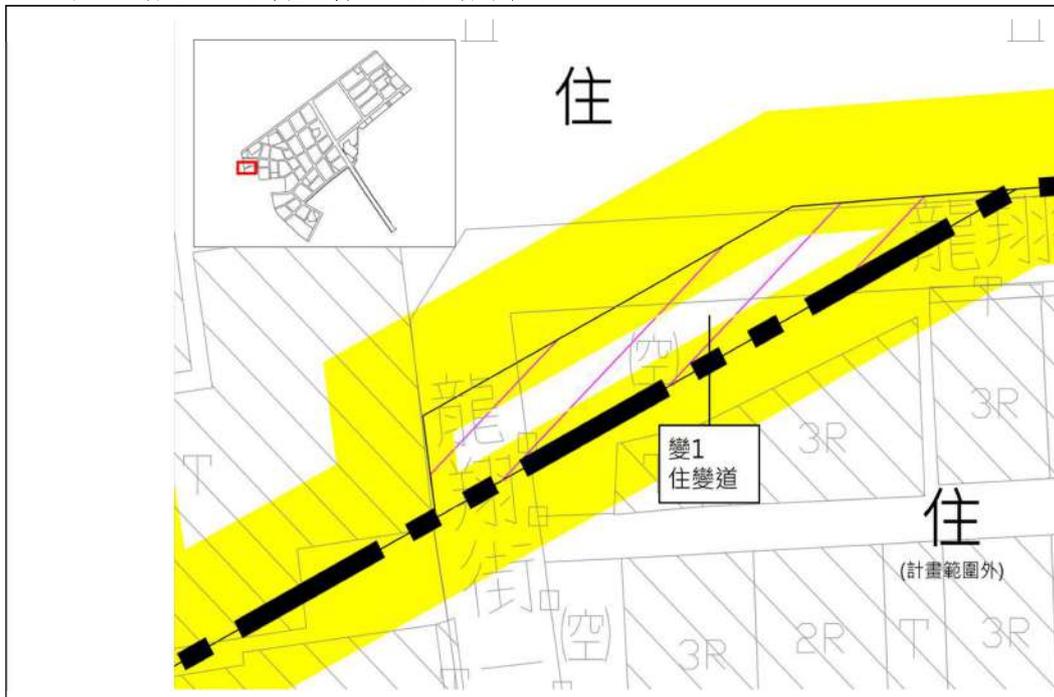


五、中壢平鎮細部計畫變更內容(專案小組通過方案)

表 12 中壢平鎮細部計畫變更內容明細表(變1案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變 1	計畫區 西北側、 龍翔街 一巷	住宅區 0.01 (0.0148)	道路用地 0.01 (0.0148)	考量現況道路通行、防災車 行動線及排水需求，變更住 宅區為道路用地。		照案通 過。

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附圖 10 中壢平鎮細計變1案變更內容示意圖

表 13 中壠平鎮細部計畫變更內容明細表(變2案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變2	計畫區東北側、中山東路二段西側	連接站用地 0.04 (0.0404)	停車場用地 0.04 (0.0404)	原劃設連接站使用已無使用需求，經考量該用地毗鄰停車場用地，爰變更為停車場用地。	與變更中壠平鎮主要計畫第1案併同調整。	照案通過。

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

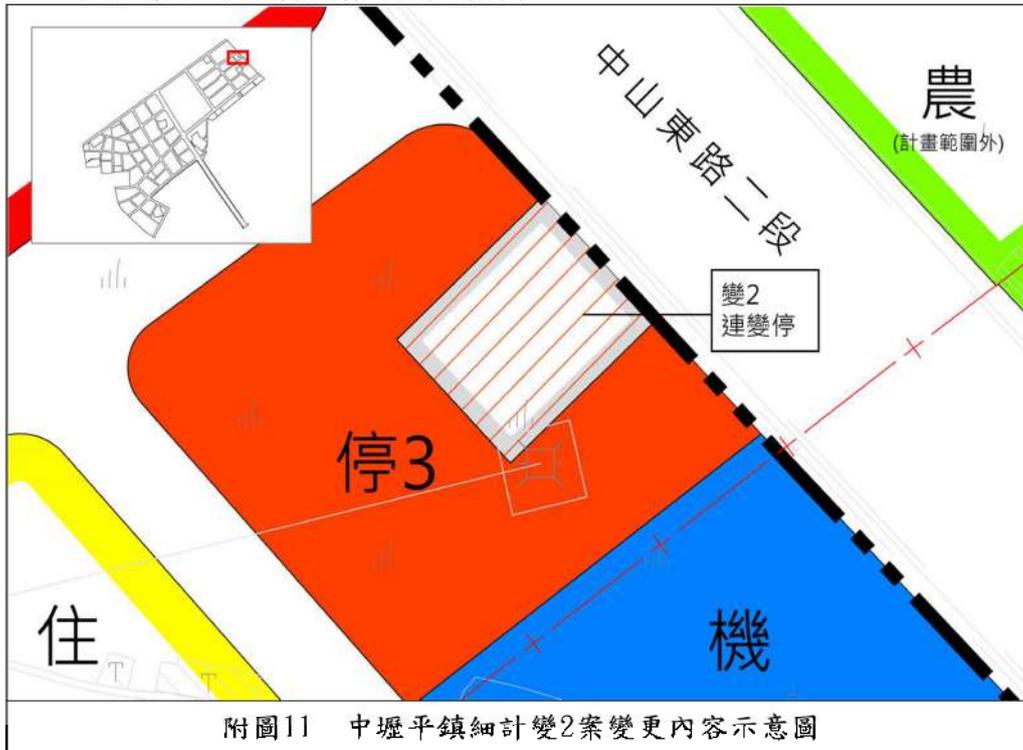


表 14 中壢平鎮細部計畫變更內容明細表(變 3 案)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
變 3	全計 畫區	變更土地使用分區管制要點		刪除連接站用地容積建蔽率、增訂龍翔街 1 巷 4 弄路段建築退縮相關規定及參照桃園市修訂有關增額容積、容積移轉之法源名稱。	(詳表 15 市都委會決議)
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。	(詳表 16 市都委會決議)

表 15 中壢平鎮細部計畫土地使用管制要點對照表

公展條文					依專案小組初步建議意見 修正條文					變更理由	市都委會決議																																																																																																														
一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					-	照案通過。																																																																																																														
二、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。					二、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。					-	照案通過。																																																																																																														
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					1. 配合變 2 案刪除連接站用地之相關規定。 2. 配合桃園市政府 110 年 8 月 24 日公告修正「桃園市政府都市計畫增額容積與移轉代捐公設建設計畫申請案件審查許可名稿及條文內容」。	照案通過。																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地 使用 分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於 60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">公共 設施 用地</td> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>綠覆率不得低於 70%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原規模為原則。</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td></td> <td></td> <td>綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>學校(文小)用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					項目	種類	建蔽率	容積率	備註			土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%	-	公共 設施 用地	體育場用地	50%	250%	-	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原規模為原則。	綠地用地			綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	機關用地	50%	250%	-	學校(文小)用地	50%	150%	-	機關用地	50%	250%	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地 使用 分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於 60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">公共 設施 用地</td> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>綠覆率不得低於 70%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原規模為原則。</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td></td> <td></td> <td>綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>學校(文小)用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%	-	公共 設施 用地	體育場用地	50%	250%	-	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原規模為原則。	綠地用地			綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	機關用地	50%	250%	-	學校(文小)用地	50%	150%	-	機關用地	50%	250%	-
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																																																					
土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。																																																																																																																					
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																																																																					
	商業區	80%	320%																																																																																																																						
	宗教專用區	40%	80%																																																																																																																						
	加油站專用區	40%	80%	-																																																																																																																					
公共 設施 用地	體育場用地	50%	250%	-																																																																																																																					
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%																																																																																																																					
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原規模為原則。																																																																																																																					
	綠地用地			綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。																																																																																																																					
	機關用地	50%	250%	-																																																																																																																					
	學校(文小)用地	50%	150%	-																																																																																																																					
	機關用地	50%	250%	-																																																																																																																					
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																																																					
土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。																																																																																																																					
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																																																																					
	商業區	80%	320%																																																																																																																						
	宗教專用區	40%	80%																																																																																																																						
	加油站專用區	40%	80%	-																																																																																																																					
公共 設施 用地	體育場用地	50%	250%	-																																																																																																																					
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%																																																																																																																					
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原規模為原則。																																																																																																																					
	綠地用地			綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。																																																																																																																					
	機關用地	50%	250%	-																																																																																																																					
	學校(文小)用地	50%	150%	-																																																																																																																					
	機關用地	50%	250%	-																																																																																																																					

公開展覽草案

討論事項第 2 案

公展條文					依專案小組初步建議意見 修正條文					變更理由	市都委會決議
停車場用地	平面	10%	20%	-	停車場用地	平面	10%	20%	-		
	立體	70%	350%	-		立體	70%	350%	-		
	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室附屬設施使用為主，變電室應以室內型興建，設置必要安全設施。 2. 變電所之平面辦公室附屬設施予以美化，空地率不低於 80%，且不得影響鄰近土地。		變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室附屬設施使用為主，變電室應以室內型興建，設置必要安全設施。 2. 變電所之平面辦公室附屬設施予以美化，空地率不低於 80%，且不得影響鄰近土地。		
連接站用地		40%	80%	-							
住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。					住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及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」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。						
四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。					四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。					-	照案通過。

公展條文		依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議																																
<p>五、為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 \geq 3,000 m^2，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 30m。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 \geq 1,500 m^2，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 20m。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 \geq 500 m^2，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 10m。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 5m。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 7m。</td> </tr> <tr> <td>7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)</td> <td>建築基地最小開發規模不得 $<$ 300 m^2。</td> </tr> </tbody> </table>		街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 3,000 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 30m。	2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 1,500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 20m。	3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 10m。	4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 5m。	6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 7m。	7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $<$ 300 m^2 。	<p>五、為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 \geq 3,000 m^2，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 30m。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 \geq 1,500 m^2，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 20m。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 \geq 500 m^2，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 10m。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 5m。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 7m。</td> </tr> <tr> <td>7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)</td> <td>建築基地最小開發規模不得 $<$ 300 m^2。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 3,000 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 30m。	2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 1,500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 20m。	3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 10m。	4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 5m。	6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 7m。	7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $<$ 300 m^2 。	-	-
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																																			
1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 3,000 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 30m。																																			
2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 1,500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 20m。																																			
3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 10m。																																			
4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																			
5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 5m。																																			
6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 7m。																																			
7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $<$ 300 m^2 。																																			
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																																			
1 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 3,000 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 30m。																																			
2 街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 1,500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 20m。																																			
3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 \geq 500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 10m。																																			
4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																			
5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 5m。																																			
6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 \geq 7m。																																			
7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $<$ 300 m^2 。																																			

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>六、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	<p>六、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)面臨龍翔街 1 巷 4 弄者，應自建築基地與龍翔街 1 巷 4 弄鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築，該退縮空間免依第一項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。</p> <p>(五)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	<p>1. 考量變 1 案住宅區街廓南側現況道路(龍翔街 1 巷 4 弄)之防災需求，增訂鄰該路段建築基地至少退縮 3.5 公尺規定。</p> <p>2. 調整點次。</p>	<p>照案通過。</p>

公開展覽草案

討論事項第 2 案

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
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，其植栽種類以原生植物為原則。	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，其植栽種類以原生植物為原則。	-	照案通過。
八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	-	照案通過。
九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (三)機車停車格尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。	九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (三)機車停車格尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。	-	照案通過。
十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。 整體開發達 1500 m ² 以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。	十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。 整體開發達 1500 m ² 以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。	-	照案通過。
十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	-	照案通過。
十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通	十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通	-	照案通過。

公開展覽草案

討論事項第 2 案

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p> <p>(一) 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。</p> <p>(二) 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p> <p>(一) 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。</p> <p>(二) 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>		
<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>		<p>照案通過。</p>

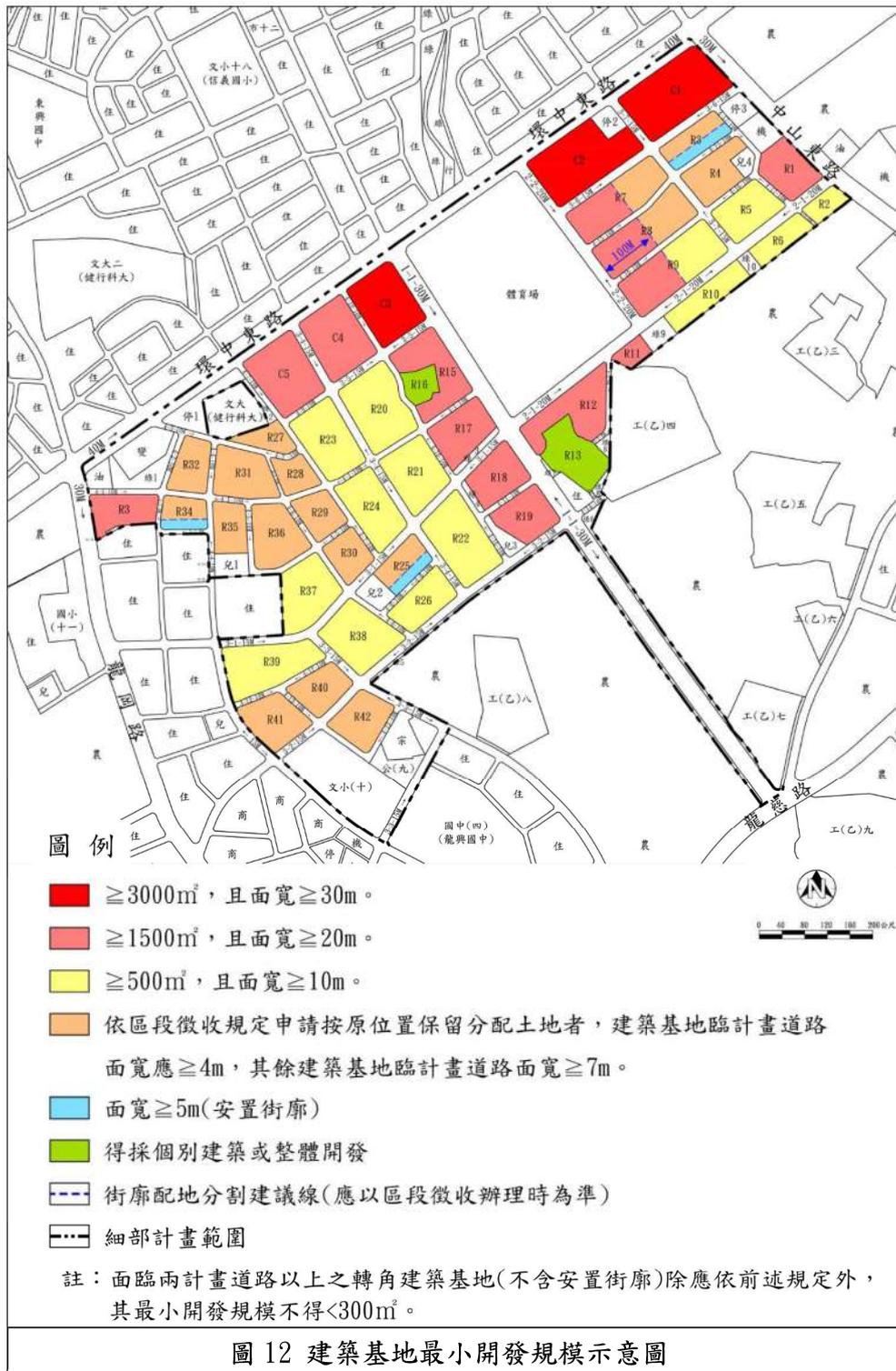




表 16 中壢平鎮細部計畫都市設計管制準則對照表

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</p> <p>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。</p> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <p>1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立</p>	<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</p> <p>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。</p> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <p>1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立</p>	<p>考量變 1 案住宅區街廓南側現況道路(龍翔街 1 巷 4 弄)之防災需求，增訂臨該路段建築基地至少退縮 3.5 公尺規定，爰配合留設帶狀式公共開放空間。</p>	<p>照案通過。</p>

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>	<p>生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>		
<p>二、人行步道系統(詳附圖 1-2)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p> <p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p>	<p>二、人行步道系統(詳附圖 1-2)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p> <p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p>	<p>有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。</p>	<p>照案通過。</p>

公開展覽草案

討論事項第 2 案

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	<p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>		
<p>三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</p>	<p>三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</p>	-	照案通過。
<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	-	照案通過。



附件二 公民或團體陳情意見

表1 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處	桃園市中壢區後興段3地號。	<p>一、本公司前為配合貴府辦理「中壢運動公園區段徵收」開發案，於旨揭都市計畫案內規劃一處「電力設施用地」，供本公司連接站鐵塔使用，俾辦理區內架空線下地工程。</p> <p>二、嗣後本線路30-31區間因架空線線下建屋需求，已規劃將區外鐵塔改建為連接站(詳附圖)並預定113年底前可完工，屆時區內架空線即可拆除。</p>	目前計畫區劃設之「電力設施用地」已無使用需求，請檢討變更為其他適合分區或用地。	予以採納。 理由： 考量連接站用地已無使用需求，配合毗鄰用地調整為停車場用地。	依專案小組初步建議意見通過。
2	林○晔、邱○寧、范姜黃○妹、劉○男	桃園市中壢區華興段51-3地號	因其所有建物部分占用區內華興段51-3地號土地，該筆土地已變更為道路用地，考量建物占用位置如拆除將影響建物主體結構及居住安全，請市府協助辦理都計變更，並同意占用之道路用地變更為住宅區(0容積)後，將以市場正常價格向桃園市政府購買。	希望以零容積之住宅區價格購買華興段51-3地號土地。	部分採納。 理由： 陳情土地屬住宅區，為維護其既有居住機能，越界建築部分同意變更為住宅區(附)，為考量公平原則，訂定建蔽率50%，容積率200%，建物原地保留不拆除，土地參與區段徵收後由市府專案讓售予建築物所有權人。	依專案小組初步建議意見通過。

公開展覽草案

變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）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 112 年 1 月