

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

變更機關：桃園市政府
中華民國 111 年 6 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）細部計畫（配合區段徵收工程）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	111 年 4 月 21 日於中壢區公所地下一樓禮堂舉辦。
	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	

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、現行計畫概要內容.....	4
一、發布實施經過.....	4
二、現行計畫內容概要.....	4
參、發展現況分析.....	7
一、變更位置.....	7
二、土地使用現況.....	7
肆、變更理由及內容.....	9
一、變 1 案.....	9
二、變 2 案.....	9
伍、變更後計畫內容.....	14
陸、土地使用分區管制要點.....	17
柒、都市設計管制準則.....	23
捌、事業及財務計畫.....	27
玖、其它.....	30

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 現行計畫示意圖	6
圖 4 變 1 案既有道路及水溝範圍	7
圖 5 變 1 案土地使用現況圖	8
圖 6 變 1 案變更內容示意圖	10
圖 7 變更後細部計畫示意圖	16
圖 8 建築基地最小開發規模示意圖	21
圖 9 建築退縮管制示意圖	22
圖 10 區段徵收範圍示意圖	28

表目錄

表 1 都市計畫實施歷程表	4
表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表	5
表 3 變更內容明細表	9
表 4 變更都市設計管制準則對照表	11
表 5 變更前後土地使用計畫面積對照表	14
表 6 中壢運動公園生活園區變更後土地使用計畫面積對照表	15
表 7 區段徵收開發總費用概算表	29

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，因區段徵收工程期間，考量現況道路通行、防災車行動線需求、維持道路服務水準等區段徵收工程需要，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

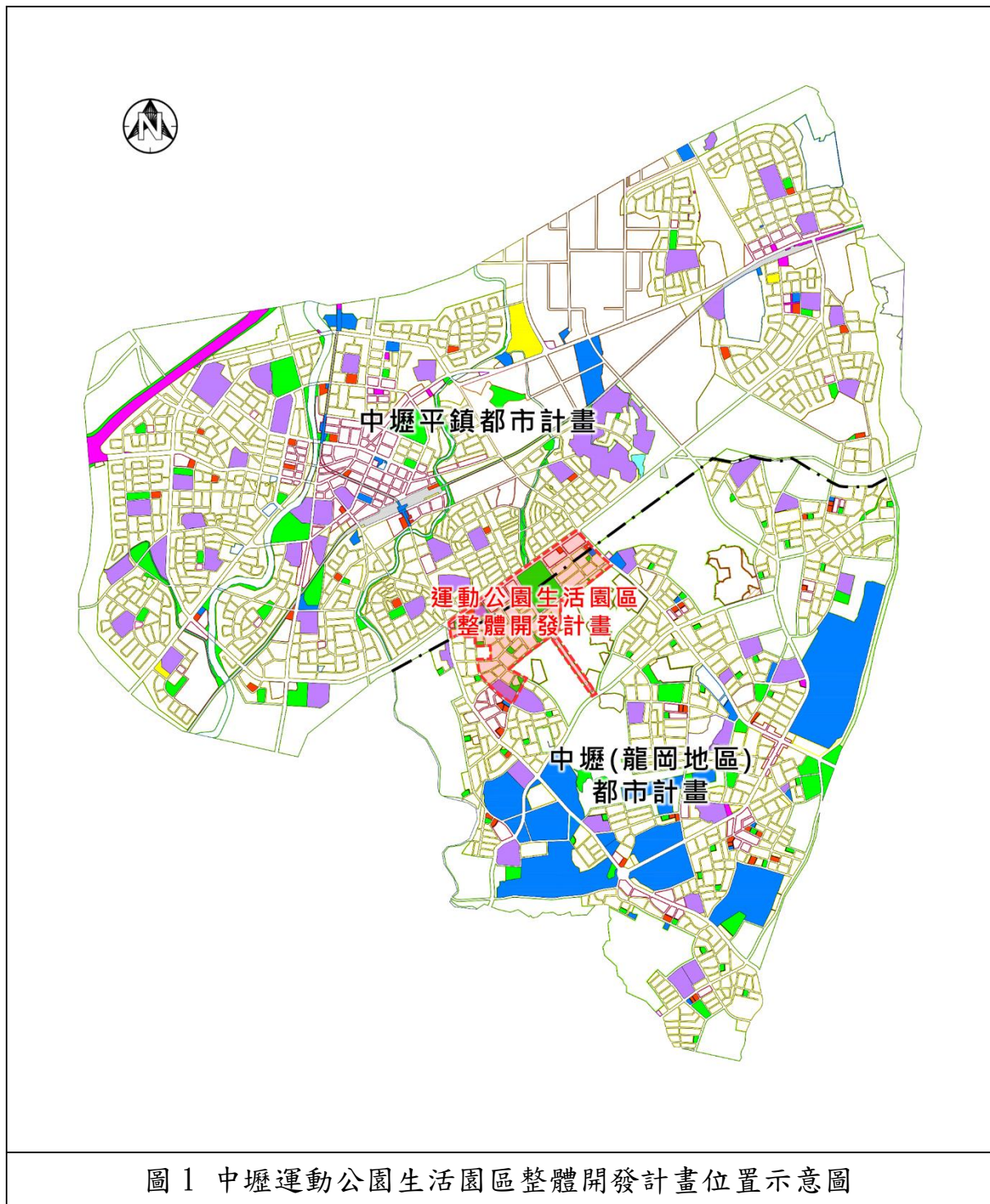
依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

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西南側，為變更部分住宅區為道路用地，詳圖 2。



公開展覽草案



公開展覽草案

貳、現行計畫概要內容

一、發布實施經過

「擬定中壢平鎮都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」於 109 年 10 月 13 日發布實施後，該整體開發計畫區未發布其他細部計畫內容，詳見表 1。

表 1 都市計畫實施歷程表

變更內容	發布日期及文號
擬定中壢平鎮都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案	民國 109 年 10 月 13 日 府都綜字第 1090230829 號
擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案	民國 109 年 10 月 13 日 府都綜字第 1090230829 號

二、現行計畫內容概要

(一)計畫年期與計畫人口

1. 計畫年期：民國 110 年。
2. 計畫人口：12,700 人。

(二)土地使用計畫

現行土地使用分區包括住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、加油站專用區及宗教專用區等土地使用分區，劃設面積約為 40.54 公頃，佔計畫範圍比例 54.64%，各分區劃設面積與比例詳見表 2。

(三)公共設施計畫

現行計畫共劃設公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、停車場用地、文小用地、機關用地、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 33.66 公頃，佔計畫範圍比例 45.36%，各公共設施劃設面積與比例詳見表 2。

公開展覽草案

表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表

項目		細部計畫範圍		中壢平鎮 主要計畫	中壢 (龍岡地區) 都市計畫	備註
		面積 (公頃)	占計畫面積 比例(%)	面積 (公頃)	面積 (公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	31.75	42.79	4.55	27.20	
	住宅區 (再發展區)	1.23	1.66	0.01	1.22	不納入區段徵收範圍
	商業區	6.96	9.38	6.96	--	
	加油站專用區	0.19	0.25	0.19	--	
	宗教專用區	0.41	0.55	--	0.41	
	小計	40.54	54.64	11.71	28.83	
公共 設施 用地	公園用地	0.51	0.69	--	0.51	1. 不低於計畫面積 10%。 2. 合計 12.30 公頃， 佔計畫面積 16.57%。
	兒童遊樂場用地	0.83	1.11	--	0.83	
	綠地用地	1.96	2.63	0.52	1.44	
	體育場用地	9.00	12.14	4.56	4.44	
	停車場用地	0.89	1.20	0.89	--	
	學校(文小)用地	2.01	2.71	--	2.01	
	機關用地	0.30	0.41	0.01	0.29	供桃園市政府警察局使用
	變電所用地	0.54	0.73	0.54	--	供台電公司使用
	連接站用地	0.04	0.05	0.04	--	供台電公司使用
	道路用地	17.58	23.68	5.4	12.18	
	小計	33.66	45.36	11.96	21.70	
	總計	74.20	100.00	23.67	50.53	

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	綠地用地	剔除區段徵收範圍線
住宅區(再發展區)	機關用地	都市計畫區界線
商業區	停車場用地	中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍
加油站專用區	學校(文小)用地	本計畫區(中壢平鎮都市計畫)
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	

圖 3 現行計畫示意圖

公開展覽草案

參、發展現況分析

一、變更位置

變1案變更位置位於本案計畫範圍西側邊界處，龍翔街1巷北側轉角處，係配合現況道路通行、防災車行動線及排水需求所變更(詳圖4)。

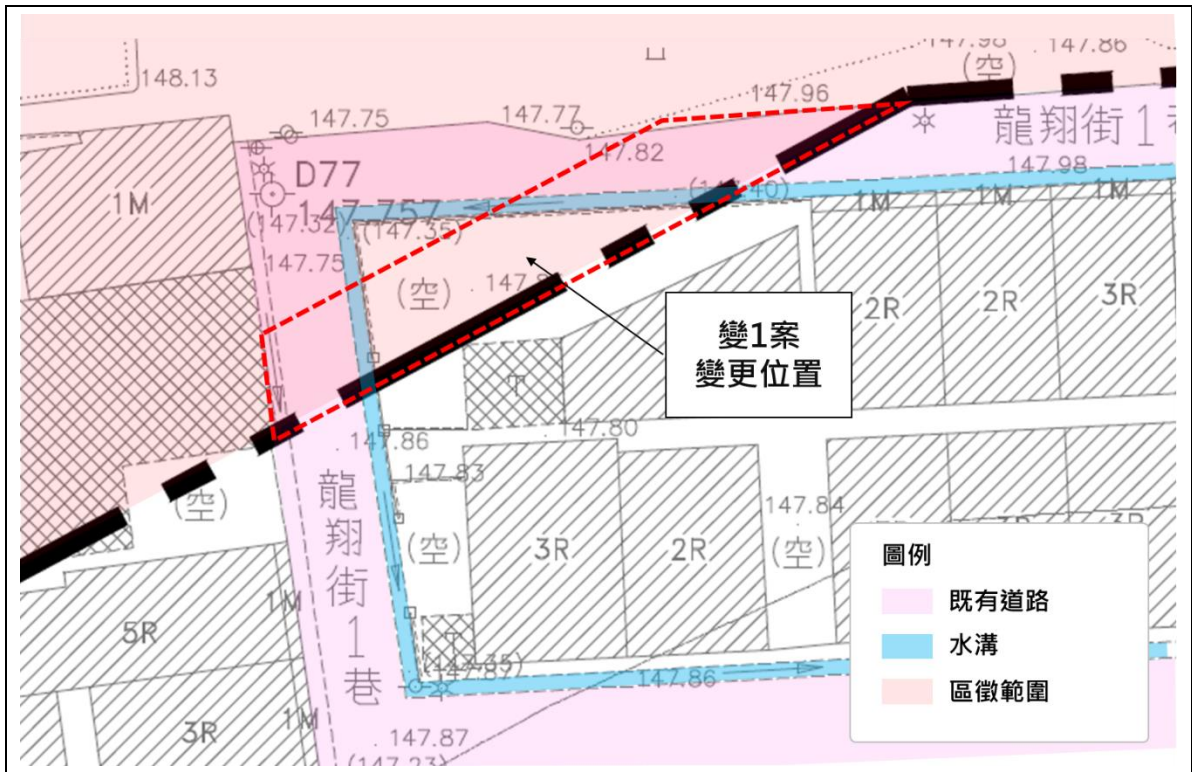


圖4 變1案既有道路及水溝範圍

二、土地使用現況

住宅區變更為道路用地；土地使用現況為部分既有道路(龍翔街1巷)及部分既有住宅西側空地，詳圖5。

公開展覽草案

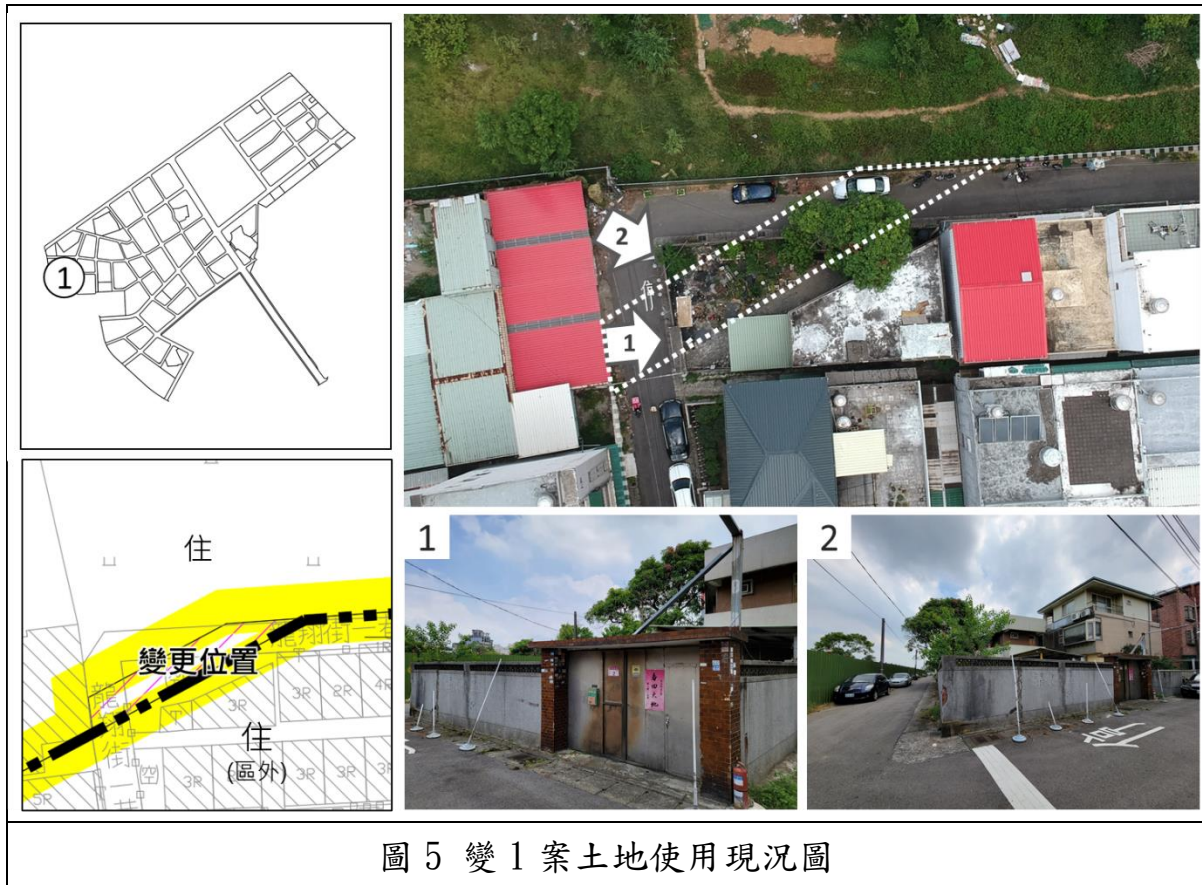


圖 5 變 1 案土地使用現況圖

公開展覽草案

肆、變更理由及內容

一、變 1 案

(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範圍西側邊界處，考量現況道路通行、防災車行動線及排水需求，遂變更部分住宅區為道路用地。

(二)變更內容

變更部分住宅區(0.0148 公頃)為道路用地(0.0148 公頃)，詳表 3、圖 6。

二、變 2 案

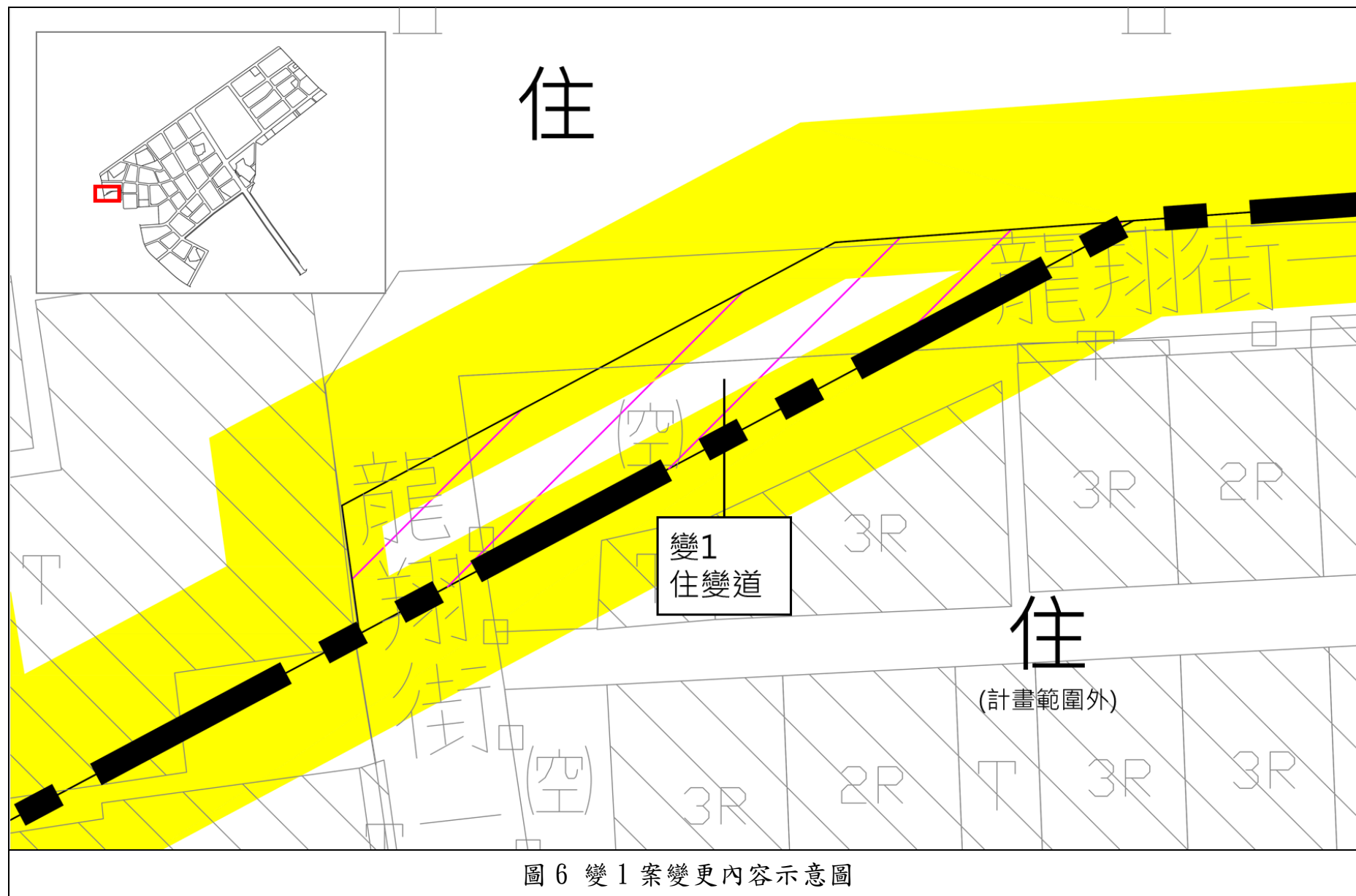
配合都市計畫法桃園市施行細則及參照本市一致性規定，調整都市設計準則，詳表 4。

表 3 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)	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	1-1
變 2	詳變更都市設計準則對照表(詳表 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。



公開展覽草案

表 4 變更都市設計管制準則對照表

原準則內容	增(修)訂準則內容	變更理由
一、公共開放空間系統 (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。 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。 (二)都市計畫公共設施設計原則 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	維持原條文	

公開展覽草案

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。 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。 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。 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。		
二、<u>自行車道及人行步道系統</u> (一)<u>自行車道系統(詳附圖 1-2)</u> 1. <u>寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 15 公尺以上計畫道路以雙側各 2 公尺寬人行道兼自行車道設計。</u> 2. <u>都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。</u> (二)<u>人行步道系統(詳附圖 1-3)</u>	二、<u>人行步道系統(詳附圖 1-2)</u> (一)<u>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。</u> (二)<u>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。</u> (三)<u>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。</u> (四)<u>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，</u>	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。

公開展覽草案

1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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。 6. 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。	且不得設置圍牆及任何障礙物。 (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。 (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。	
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。	維持原條文	
四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	維持原條文	

伍、變更後計畫內容

本計畫範圍及中壢運動公園生活園區之變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 5 及表 6，變更後計畫示意圖詳圖 7。

表 5 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		中壢平鎮主要計畫			
		原計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	變更後 面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	4.55	-0.01	4.54	19.16%
	住宅區(再發展區)	0.01	-	0.01	0.04%
	商業區	6.96	-	6.96	29.40%
	加油站專用區	0.19	-	0.19	0.80%
	宗教專用區	-	-	-	-
	小計	11.71	-0.01	11.70	49.41%
公共 設施 用地	公園用地	-	-	-	-
	兒童遊樂場用地	-	-	-	-
	綠地用地	0.52	-	0.52	2.20%
	體育場用地	4.56	-	4.56	19.26%
	停車場用地	0.89	-	0.89	3.76%
	文小用地	-	-	-	-
	機關用地	0.01	-	0.01	0.04%
	變電所用地	0.54	-	0.54	2.28%
	連接站用地	0.04	-	0.04	0.17%
	道路用地	5.4	0.01	5.41	22.88%
	小計	11.96	0.01	11.97	50.59%
計畫總面積		23.67	0.00	23.67	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. *表示變更面積 0.01 公頃以下。

公開展覽草案

表 6 中壢運動公園生活園區變更後土地使用計畫面積對照表

項目		全區		中壢平鎮 主要計畫		中壢(龍岡地區) 都市計畫	
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	31.69	42.71%	4.54	19.16%	27.15	53.73%
	住宅區(再發展區)	1.23	1.66%	0.01	0.04%	1.22	2.41%
	住宅區(附)	*	0.00%	—	—	*	0.01%
	住宅區(特)	*	0.00%	—	—	*	0.00%
	商業區	6.96	9.38%	6.96	29.40%	—	—
	加油站專用區	0.19	0.26%	0.19	0.80%	—	—
	宗教專用區	0.41	0.55%	—	0.00%	0.41	0.81%
	小計	40.48	54.56%	11.70	49.41%	28.78	56.97%
公共 設施 用地	公園用地	0.51	0.69%	—	—	0.51	1.01%
	兒童遊樂場用地	0.83	1.12%	—	—	0.83	1.64%
	綠地用地	2.00	2.70%	0.52	2.20%	1.48	2.93%
	體育場用地	9.00	12.13%	4.56	19.26%	4.44	8.79%
	停車場用地	0.89	1.20%	0.89	3.76%	—	—
	文小用地	2.01	2.71%	—	—	2.01	3.98%
	機關用地	0.30	0.40%	0.01	0.04%	0.29	0.57%
	變電所用地	0.54	0.73%	0.54	2.28%	—	—
	連接站用地	0.04	0.05%	0.04	0.17%	—	—
	道路用地	17.60	23.72%	5.41	22.88%	12.19	24.12%
	小計	33.72	45.44%	11.97	50.59%	21.75	43.03%
都市計畫總面積		74.20	100.00%	23.67	100.00%	50.53	100.00%

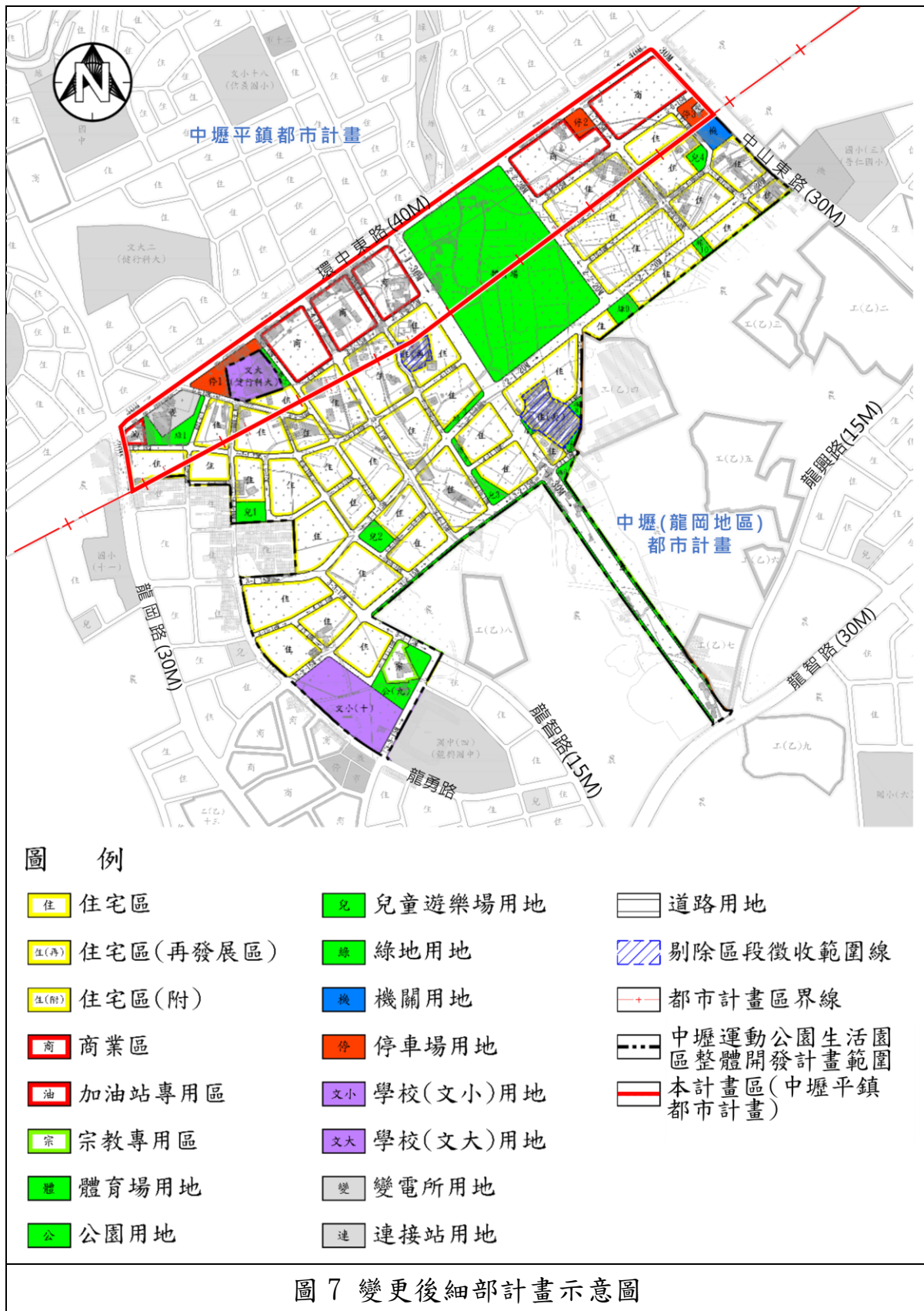
註:1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

3. *表示變更面積 0.01 公頃以下。

4. 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)細部計畫(配合區段徵收工程)案」之變更面積。

公開展覽草案



公開展覽草案

陸、土地使用分區管制要點

- 一、為促進土地之合理利用及維護都市計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- 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。
- 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：

項目			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建物規模為原則。
	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%	—
	停車場 用地	平面	10%	20%	—
		立體	70%	350%	—
	變電所用地		50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆

公開展覽草案

項目		建蔽率	容積率	備註
				率不得低於 80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
	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。

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。

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。(詳圖 8)

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。

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面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。
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 $< 300\text{ m}^2$ 。

公開展覽草案

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。（詳圖 9）

（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。

（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。

（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。

（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。

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。

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。

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

公開展覽草案

尺以上。

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 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%。

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，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

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。

(一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。

(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

公開展覽草案

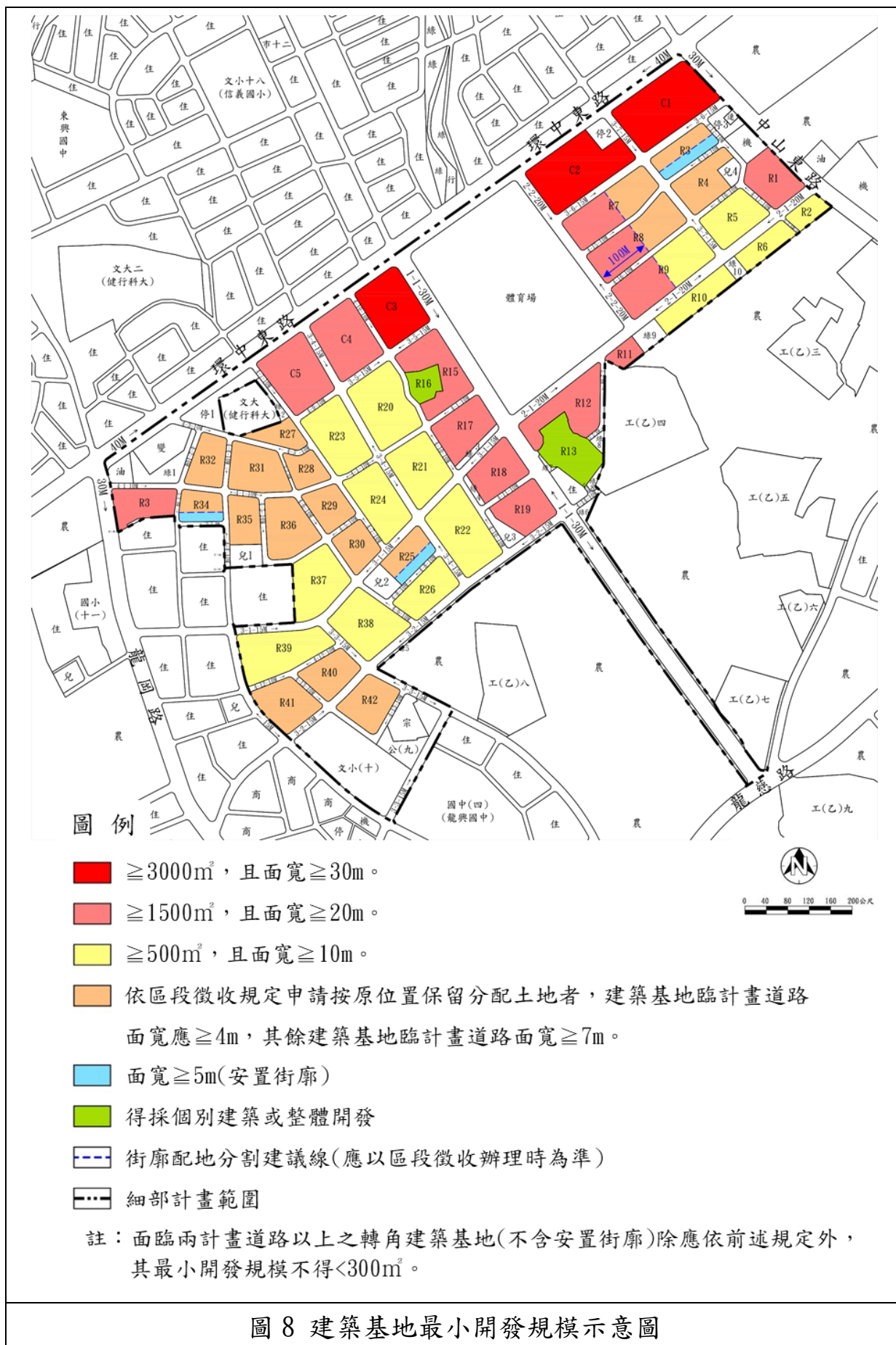


圖 8 建築基地最小開發規模示意圖

公開展覽草案



柒、都市設計管制準則

為塑造本計畫整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：

一、公共開放空間系統

(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。

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。

(二)都市計畫公共設施設計原則

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，以建立生態綠網。
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。
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。
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。

公開展覽草案

二、人行步道系統(詳附圖 1-2)

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

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。

四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。

公開展覽草案



公開展覽草案



捌、事業及財務計畫

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。

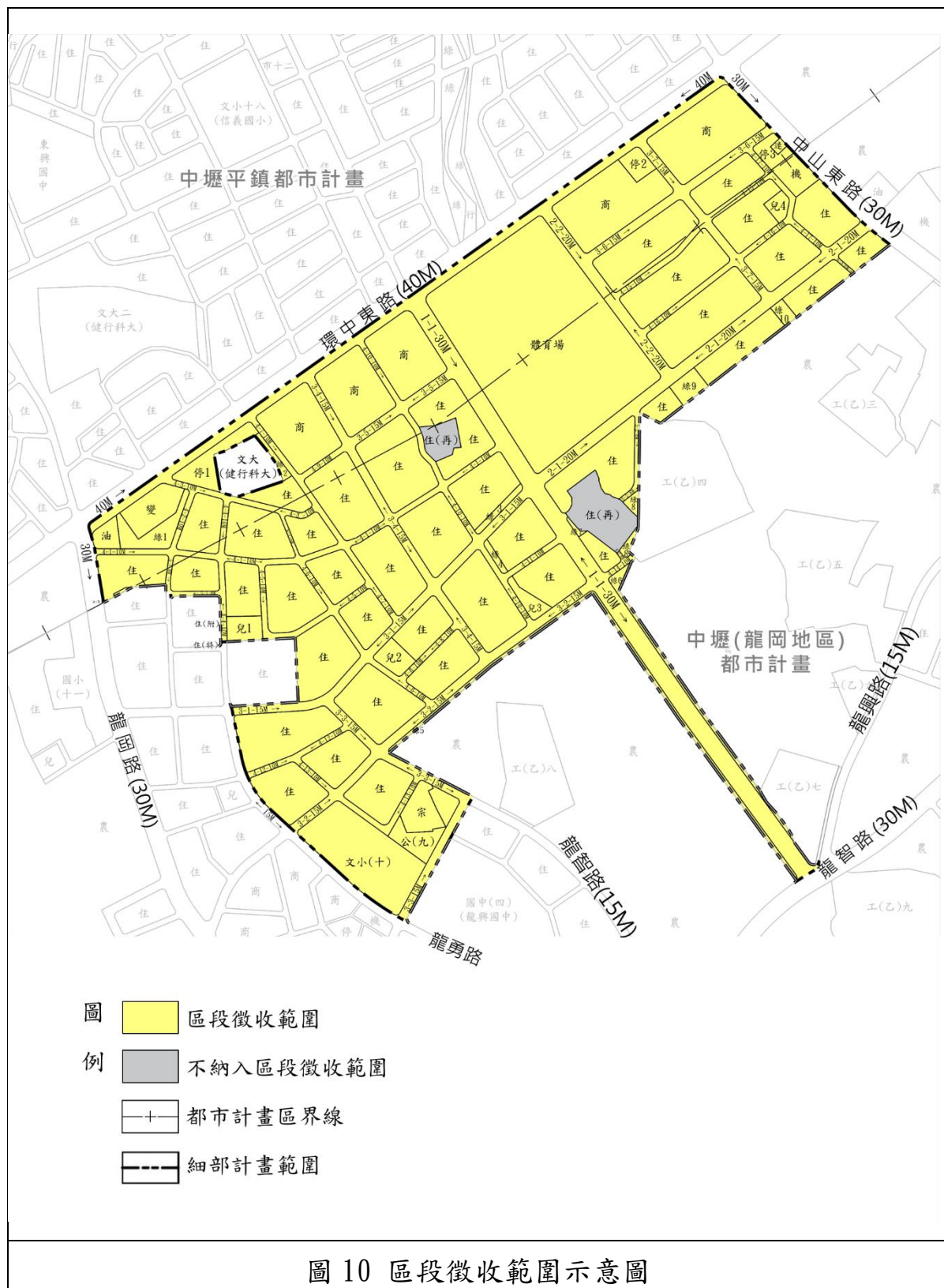
(二)實施範圍與進度

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

參考資料：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

玖、其它

凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

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

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 111 年 6 月

