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

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

公　開　展　覽　說　明　會

桃　園　市　政　府

111年7月14日

都市計畫於109年10月13日公告實施，刻由本府地政局辦理區段徵收作業中

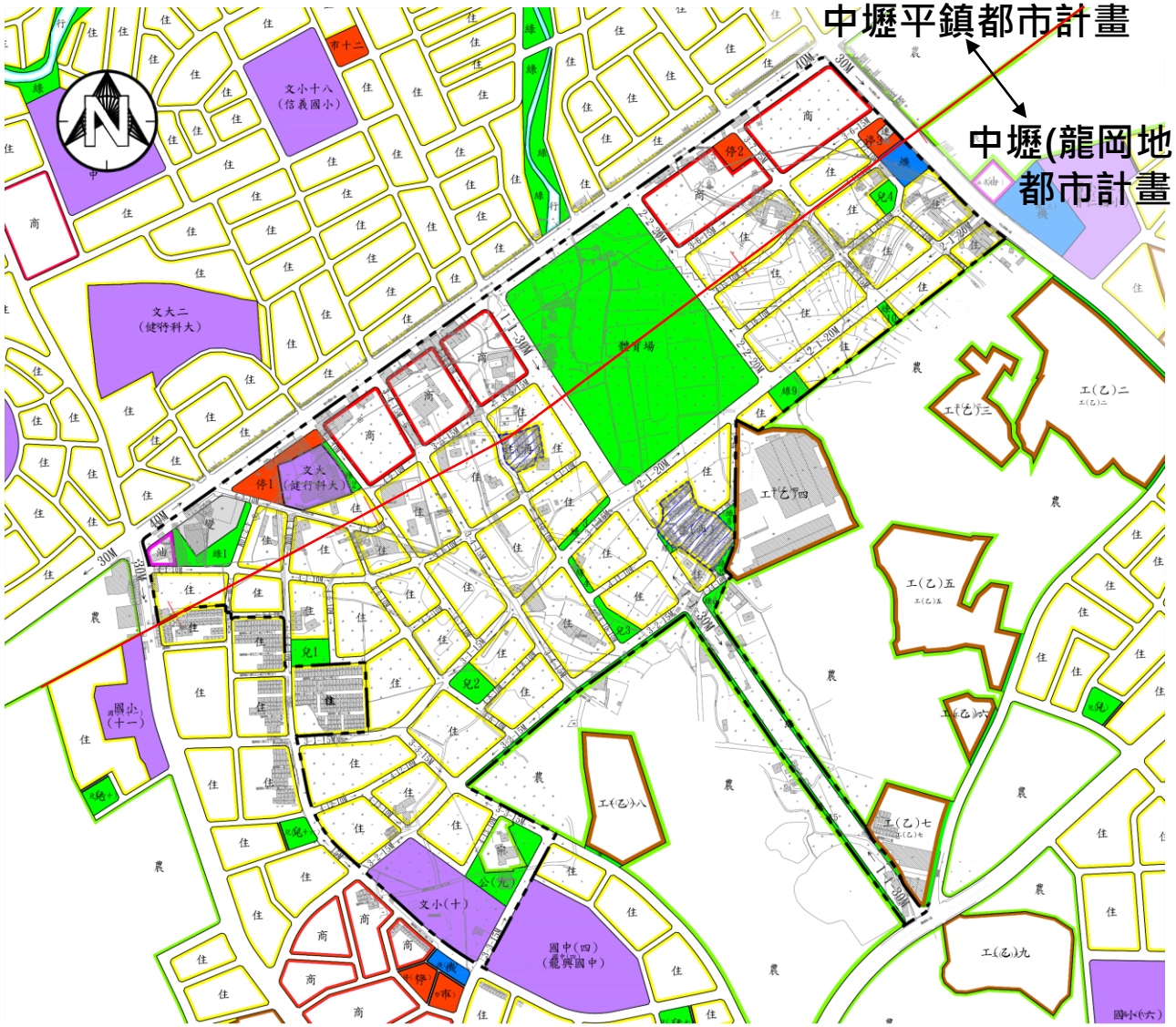
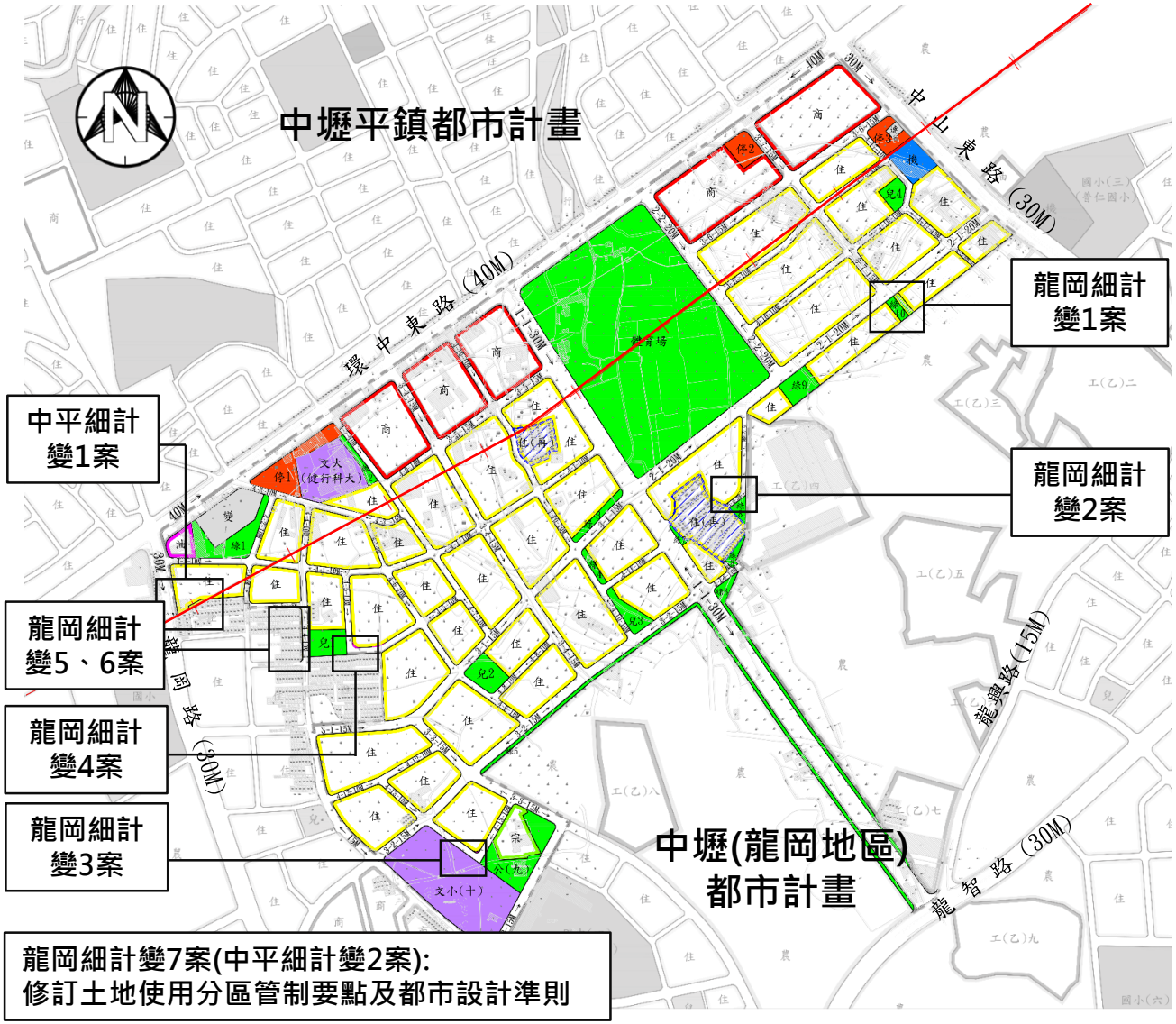


圖　例

- 住宅區
- 住宅區(再發展區)
- 商業區
- 乙種工業區
- 加油站專用區
- 宗教專用區
- 體育場用地
- 公園用地
- 兒童遊樂場用地
- 綠地用地
- 機關用地
- 停車場用地
- 學校(文小)用地
- 學校(文大)用地
- 變電所用地
- 連接站用地
- 道路用地
- 剔除區段徵收範圍線
- 都市計畫區界線

配合區段徵收工程需要，確有調整都市計畫必要

- 依「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」第4點
- 依「都市計畫法」第27條第1項第4款辦理都市計畫變更



龍岡細計變7案(中平細計變2案):
修訂土地使用分區管制要點及都市設計準則

圖　例

- 住 住宅區
- 住(再) 住宅區(再發展區)
- 商 商業區
- 乙工 乙種工業區
- 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
- 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
- 連 連接站用地
- 道路用地
- 剔除區段徵收範圍線
- 都市計畫區界線
- 本計畫範圍

變　更　圖　例

- 住 變更住宅區為綠地用地
- 住 變更住宅區為道路用地
- 兒 變更兒童遊樂場用地為道路用地
- 道 變更道路用地為住宅區
- 道 變更道路用地為住宅區(附)
- 道 變更道路用地為住宅區(特)

後續辦理程序

111.04.21

都市計畫公開展覽前舉行座談會

研擬變更都市計畫主要計畫及
細部計畫草案

111.07.01起
公開展覽
111.07.14
說明會

變更都市計畫主要計畫及細部計畫草案
公開展覽30天及說明會

預計辦理

變更主要計畫及細部計畫
提送各級都委會審議

變更都市計畫
核定發布實施

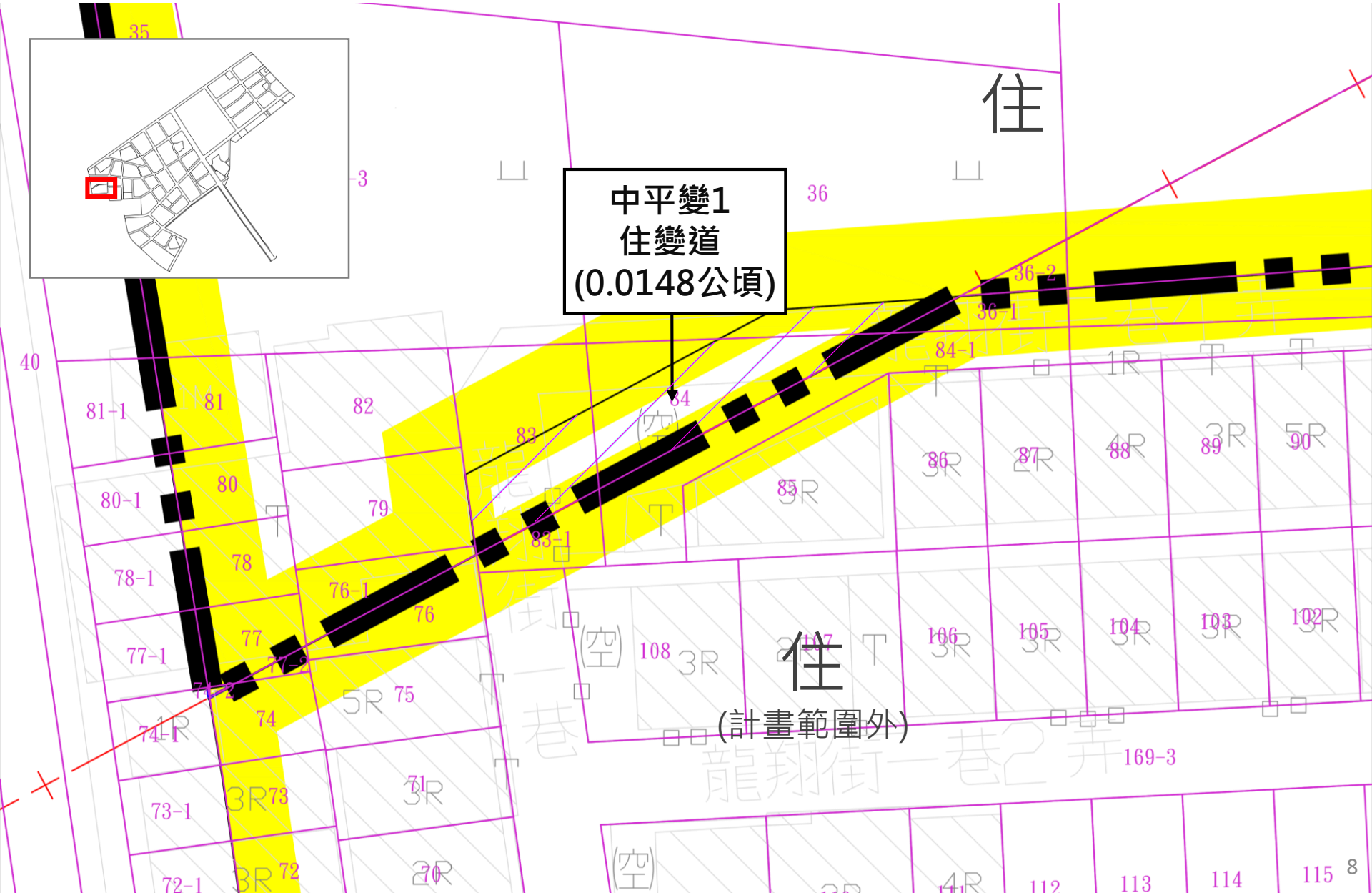
中平細計 變 1 案：為維持現況道路通行、防災及排水需求，變更部分住宅區為5M道路用地

現況示意圖

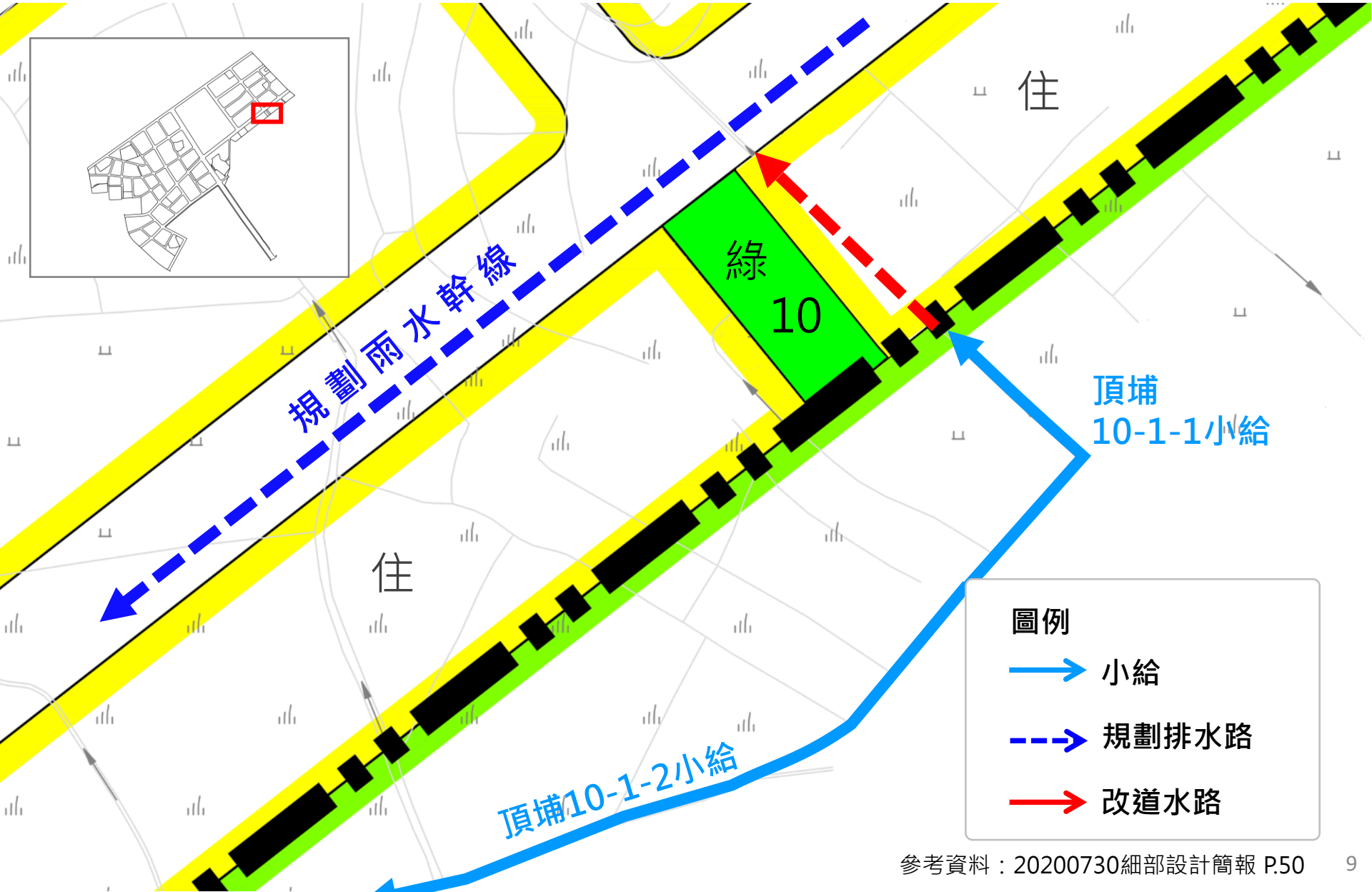
中平細計 變 1 案：為維持現況道路通行、防災及排水需求，變更部分住宅區為5M道路用地

中平細計 變 1 案：為維持現況道路通行、防災及排水需求，遂變更部分住宅區為5M道路用地

中平細計 變 1 案：為維持現況道路通行、防災及排水需求，遂變更部分住宅區為5M道路用地

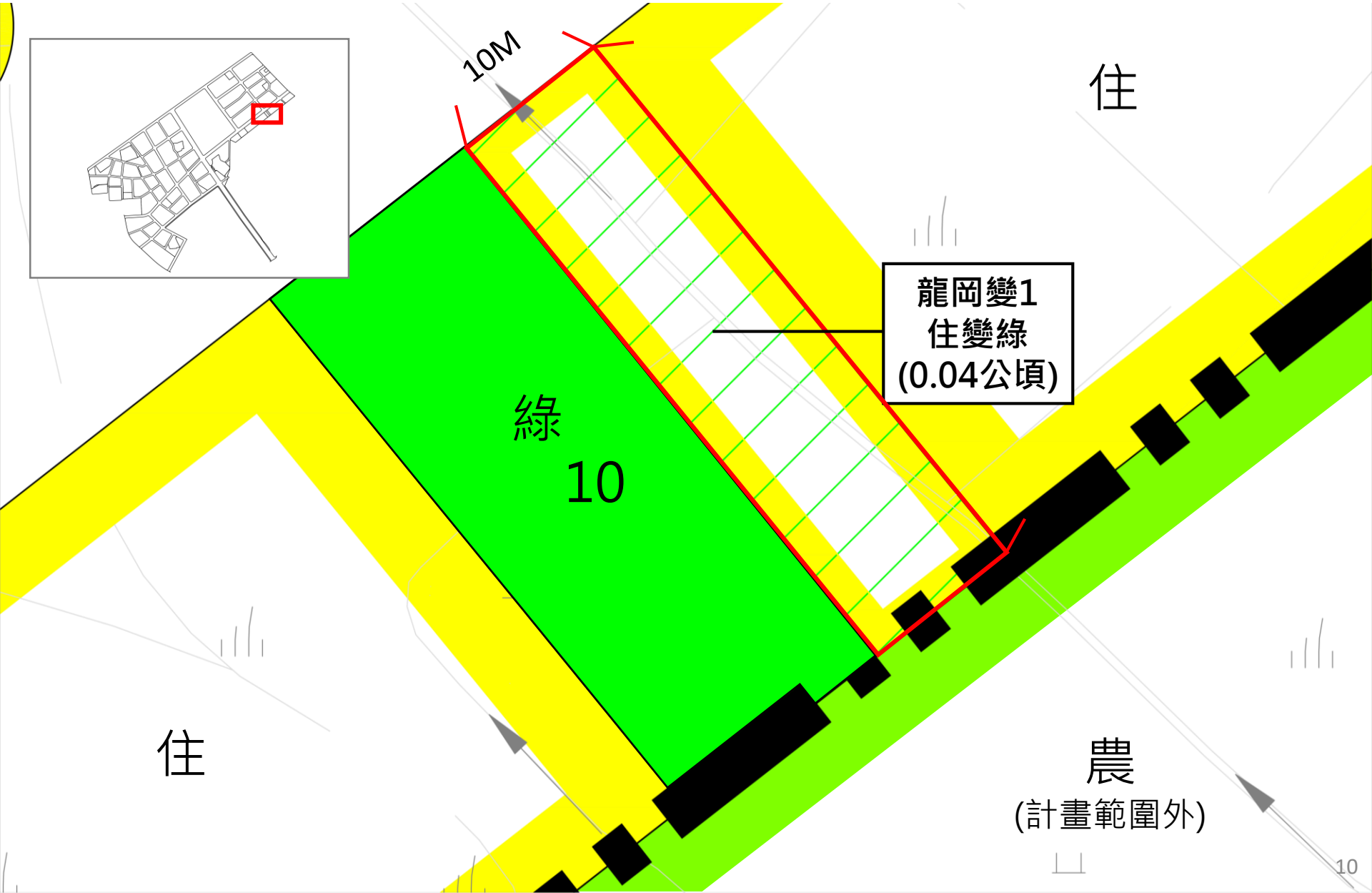


龍岡細計 變 1 案：為維持既有灌排水路及逕流銜接至區內道路側溝，擴大綠10面積

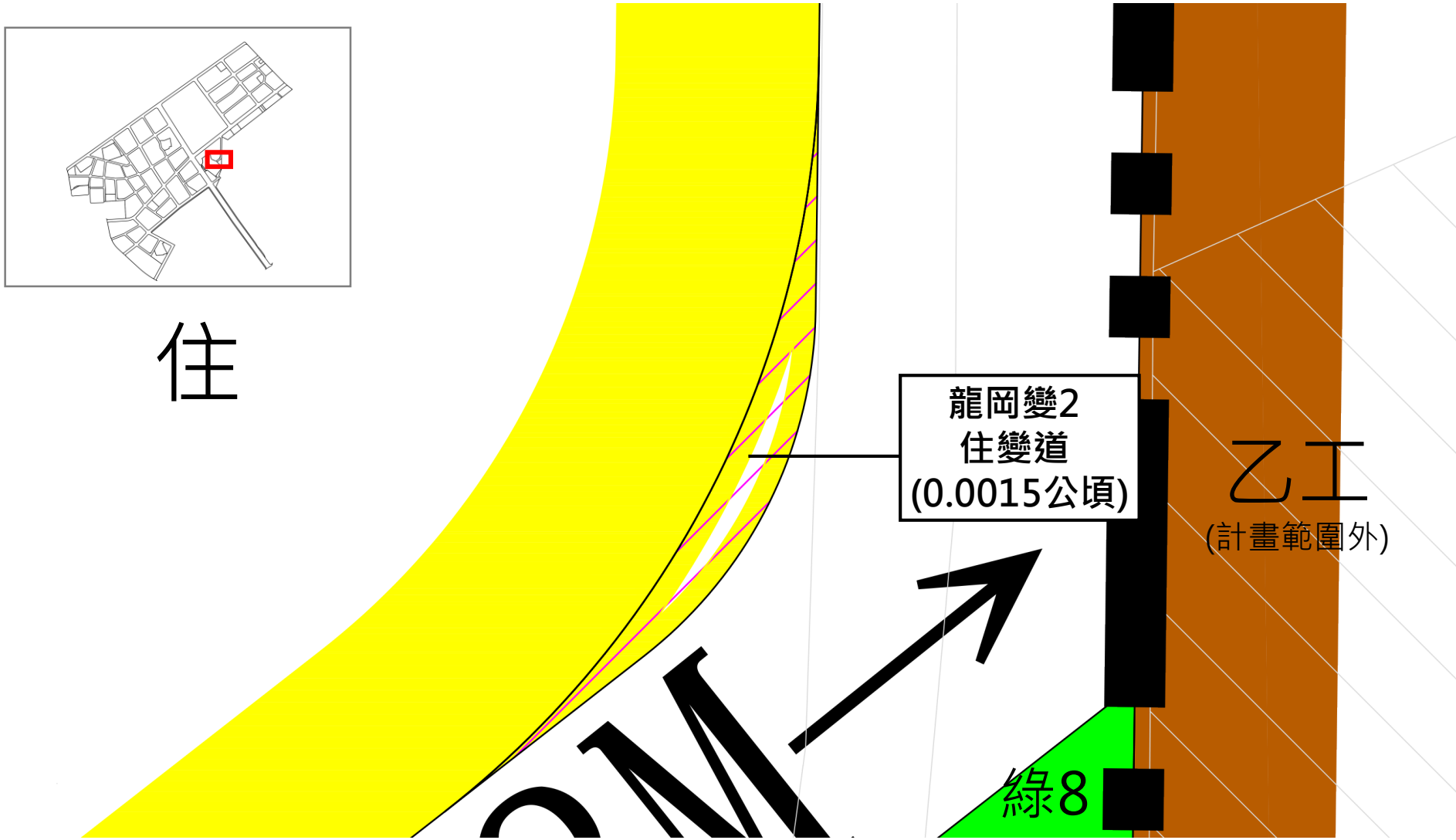


參考資料：20200730細部設計簡報 P.50

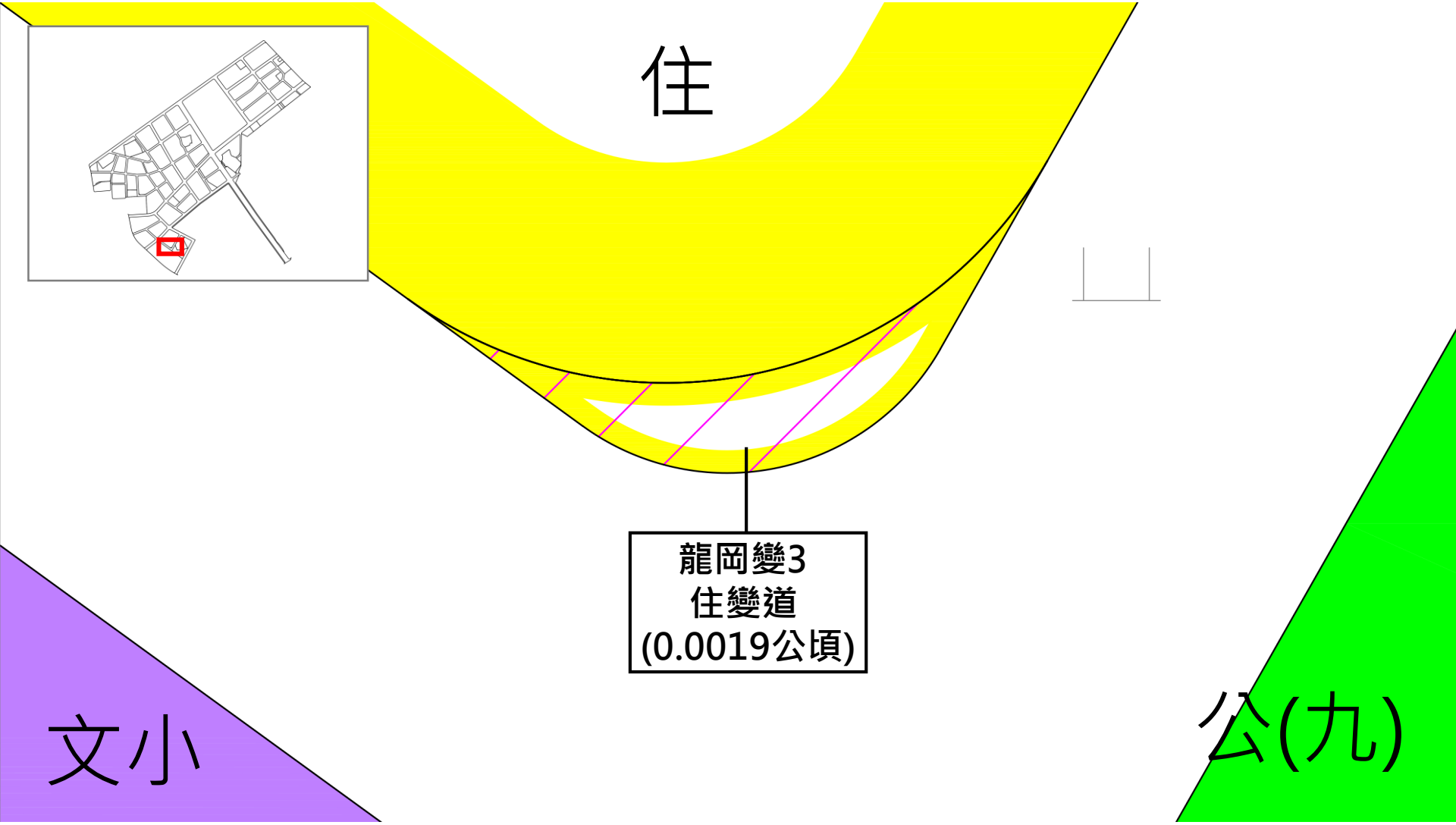
龍岡細計 變 1 案：為維持既有灌排水路及逕流銜接至區內道路側溝，擴大綠10面積



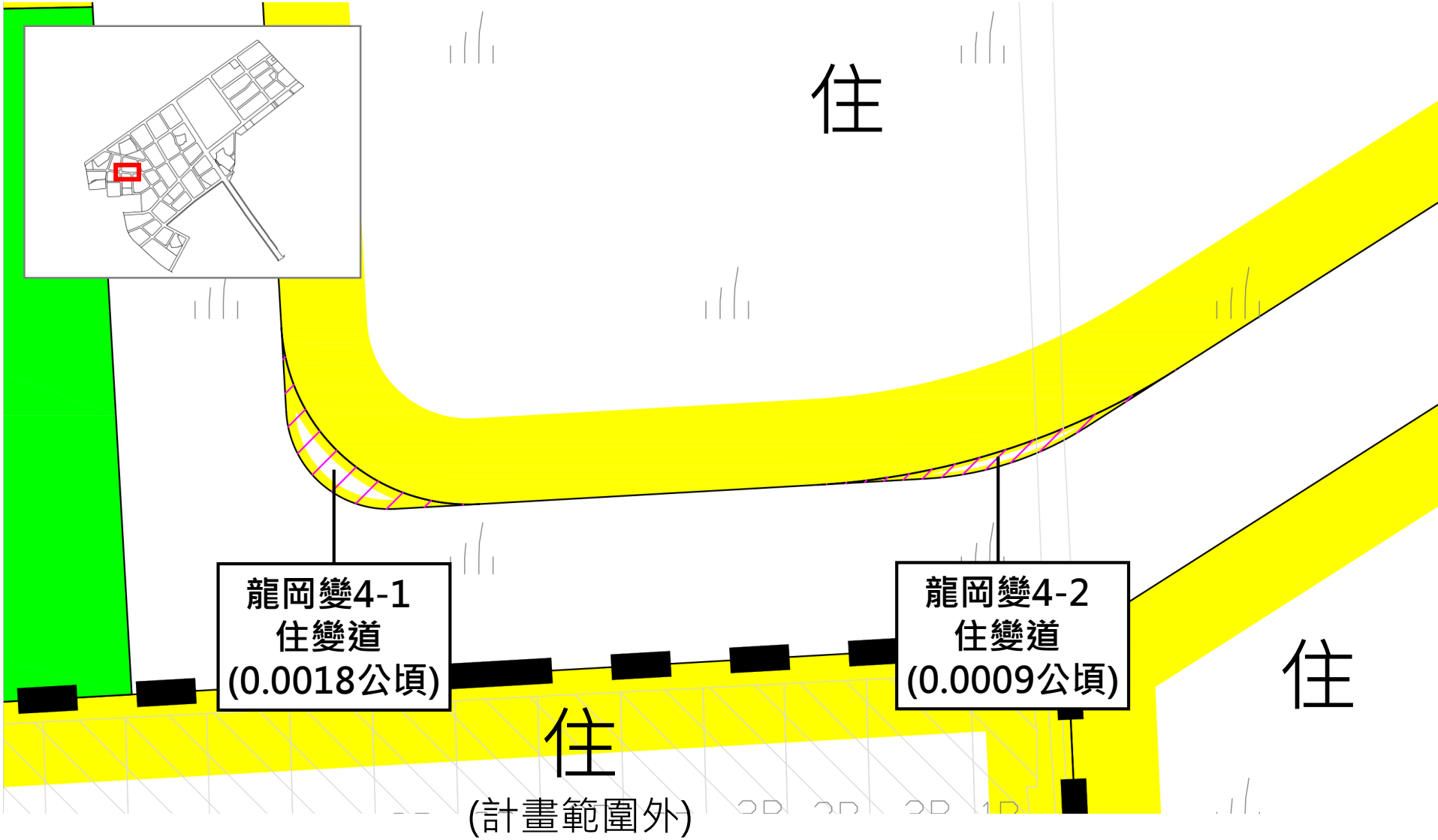
龍岡細計 變 2 案：為降低交通事故發生率，保障交通安全，調整住宅區為道路用地



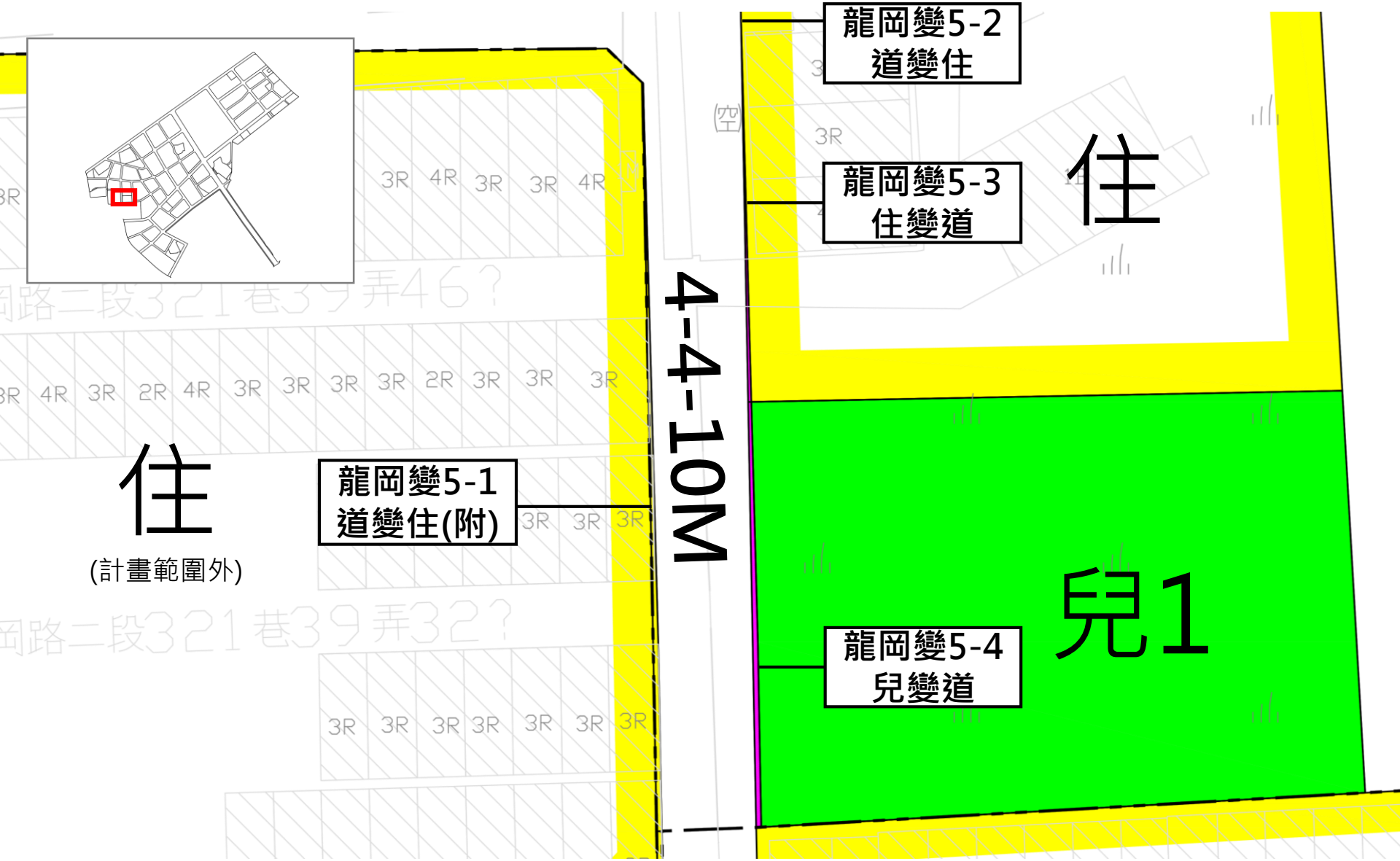
龍岡細計 變 3 案：為降低交通事故發生率，保障交通安全，調整住宅區為道路用地



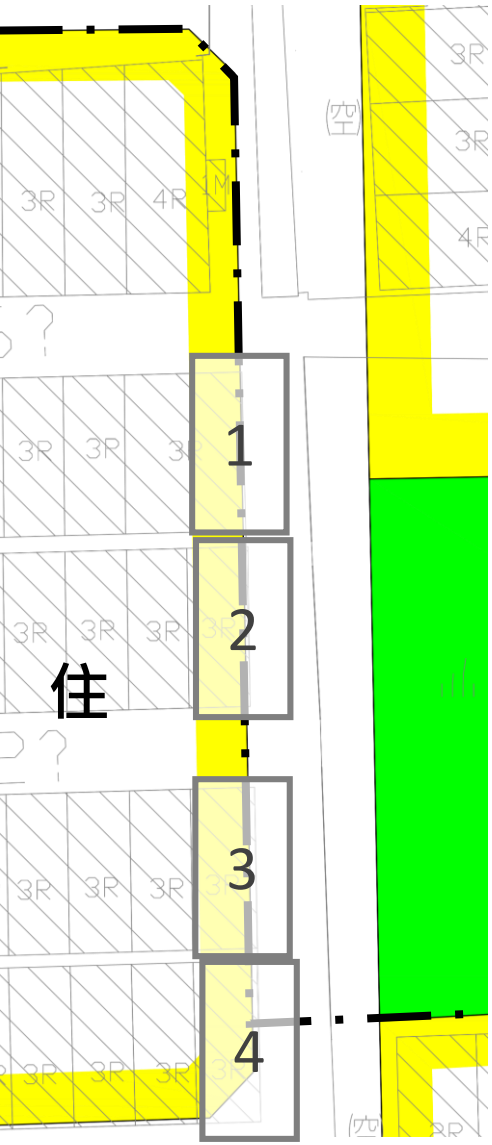
龍岡細計 變 4 案：為降低交通事故發生率，保障交通安全，調整住宅區為道路用地

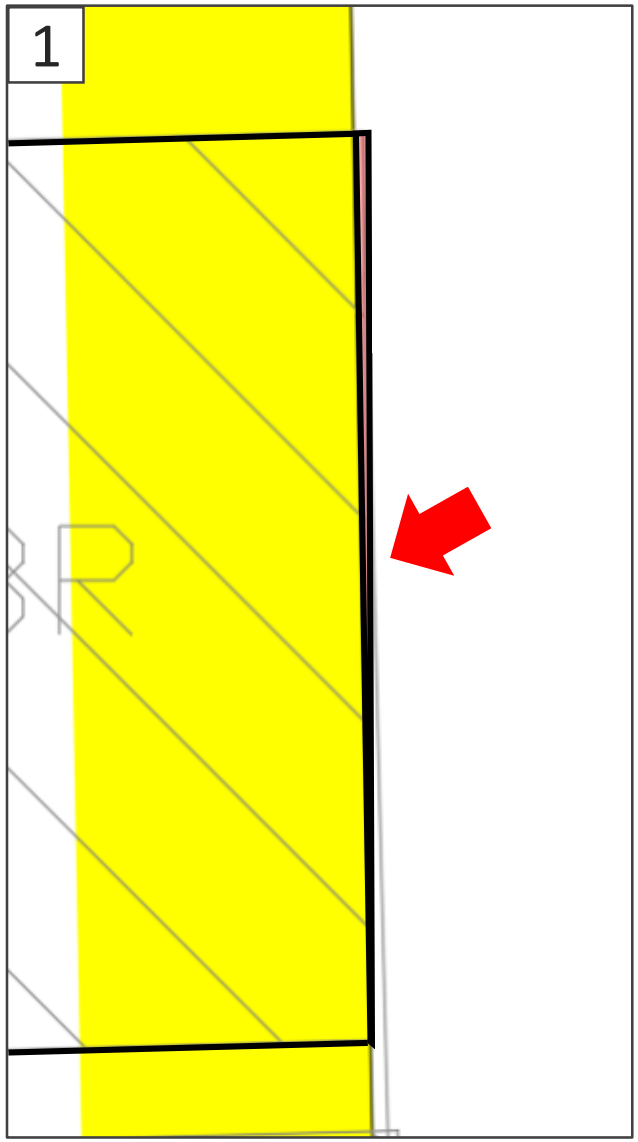


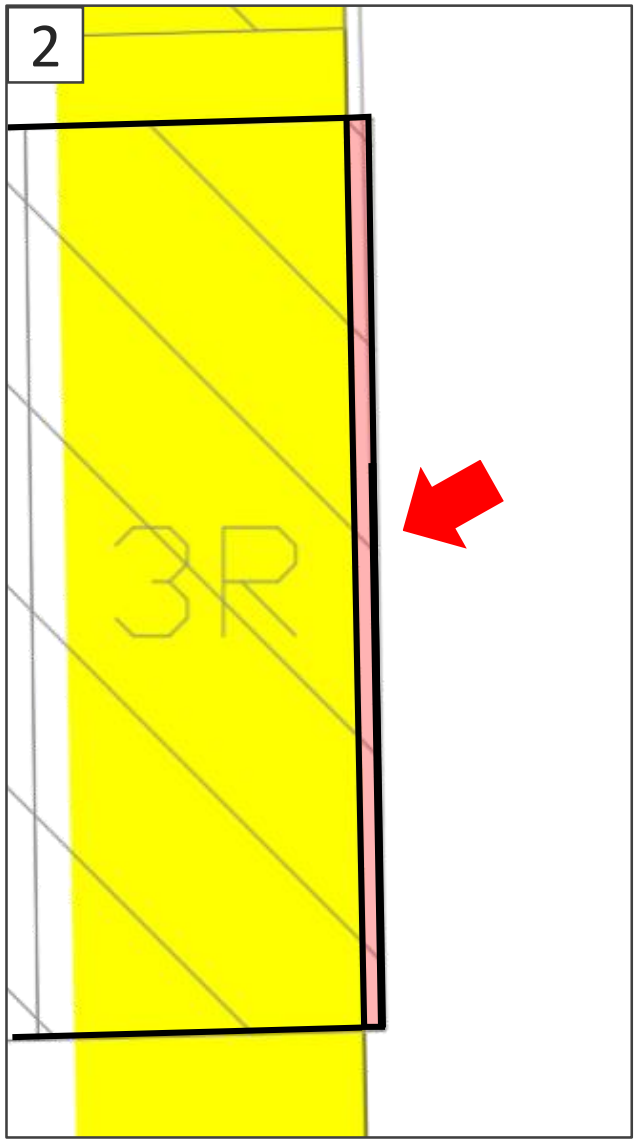
龍岡細計 變 5 案 (主計 變 1 案)：為維持區外既有合法建物使用，調整道路路型及兒 1 用地等公共設施用地範圍



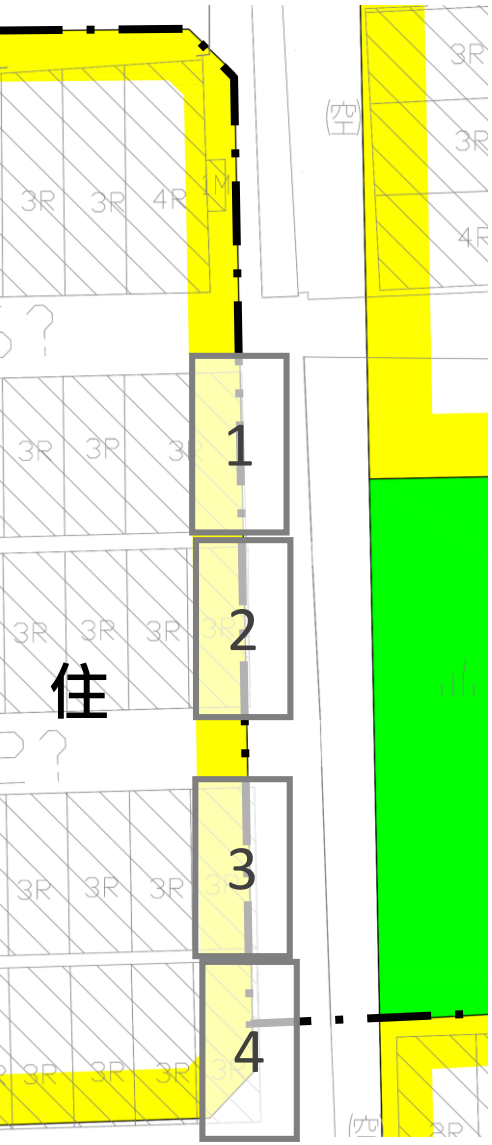
龍岡細計 變 5 案 (主計 變 1 案)：為維持區外既有合法建物使用，調整道路路型及兒 1 用地等公共設施用地範圍

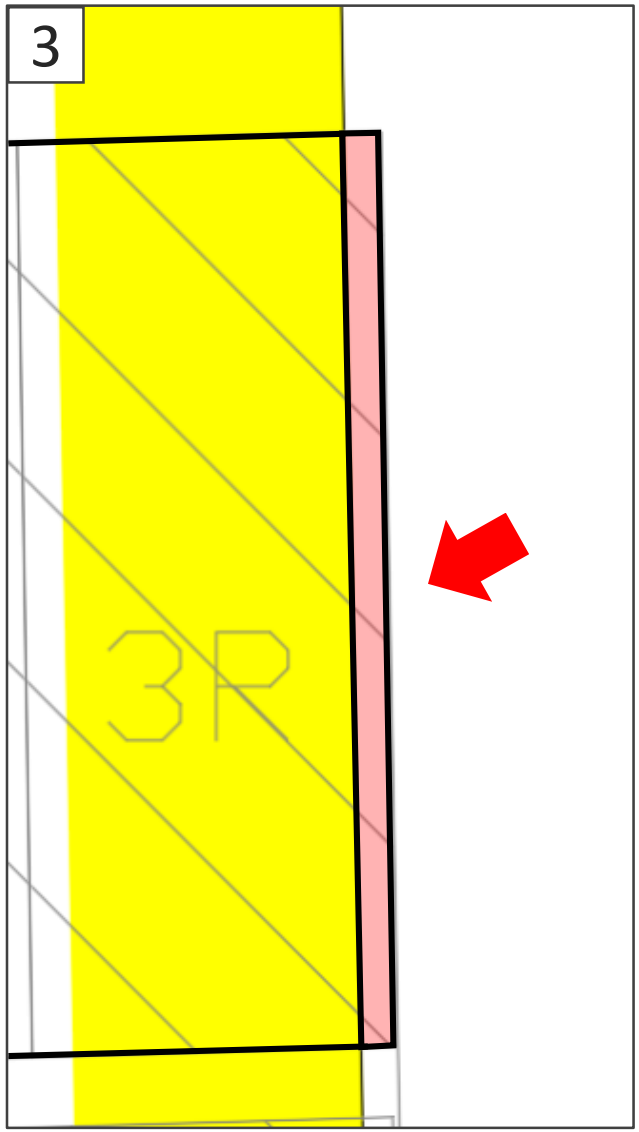


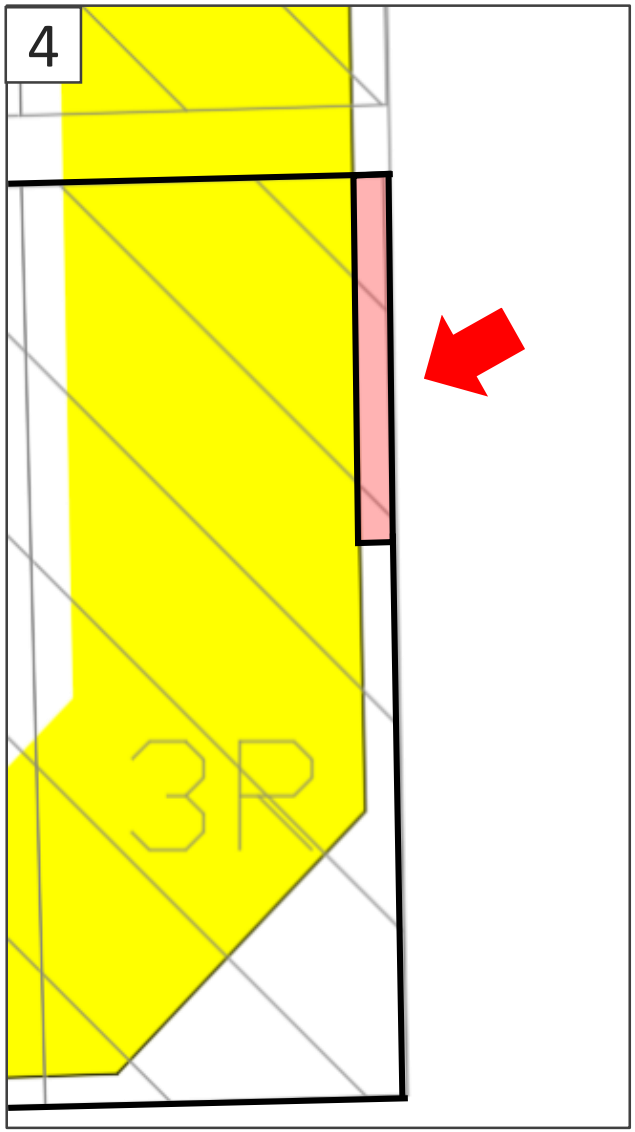




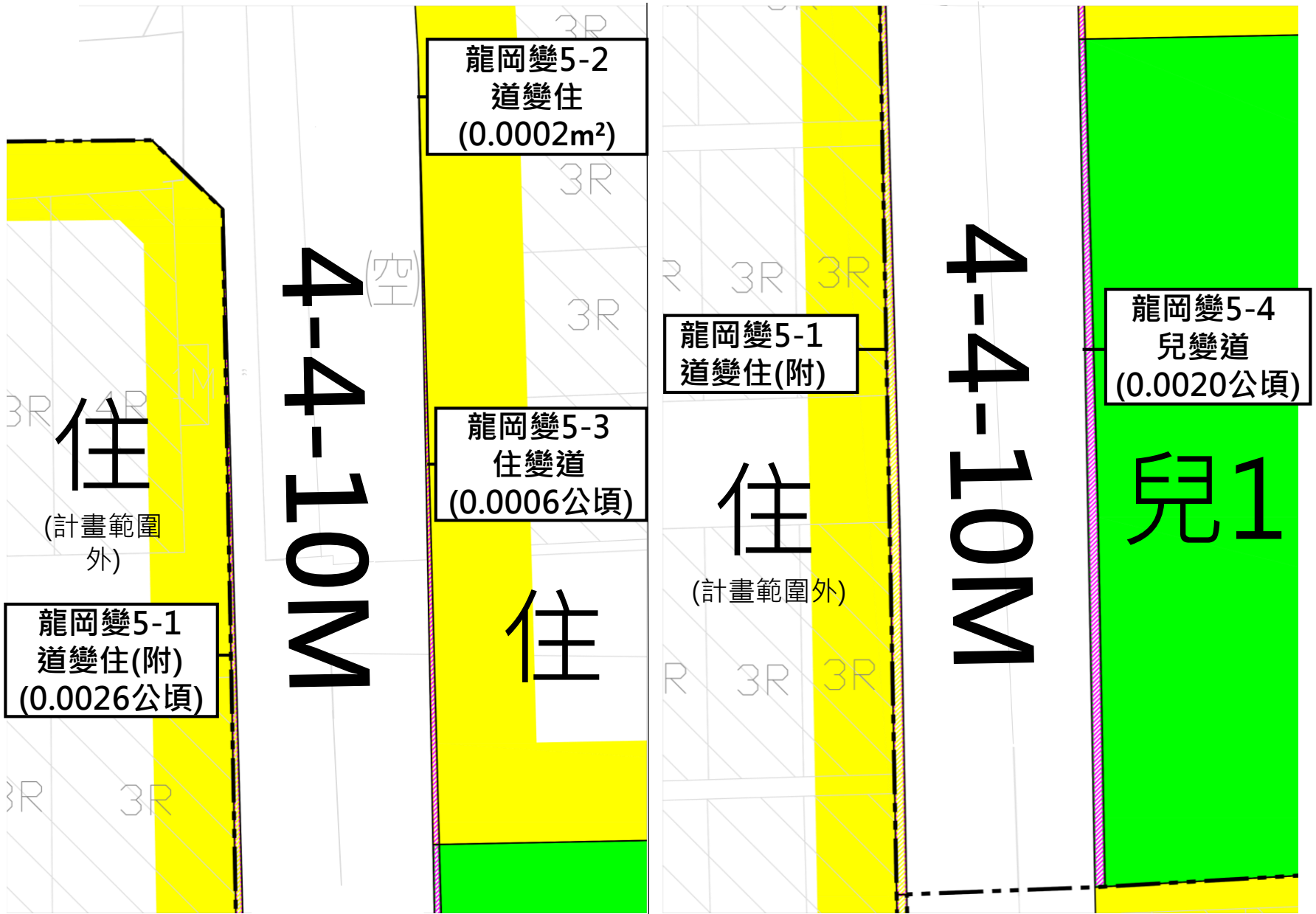
龍岡細計 變 5 案 (主計 變 1 案)：為維持區外既有合法建物使用，調整道路路型及兒 1 用地等公共設施用地範圍





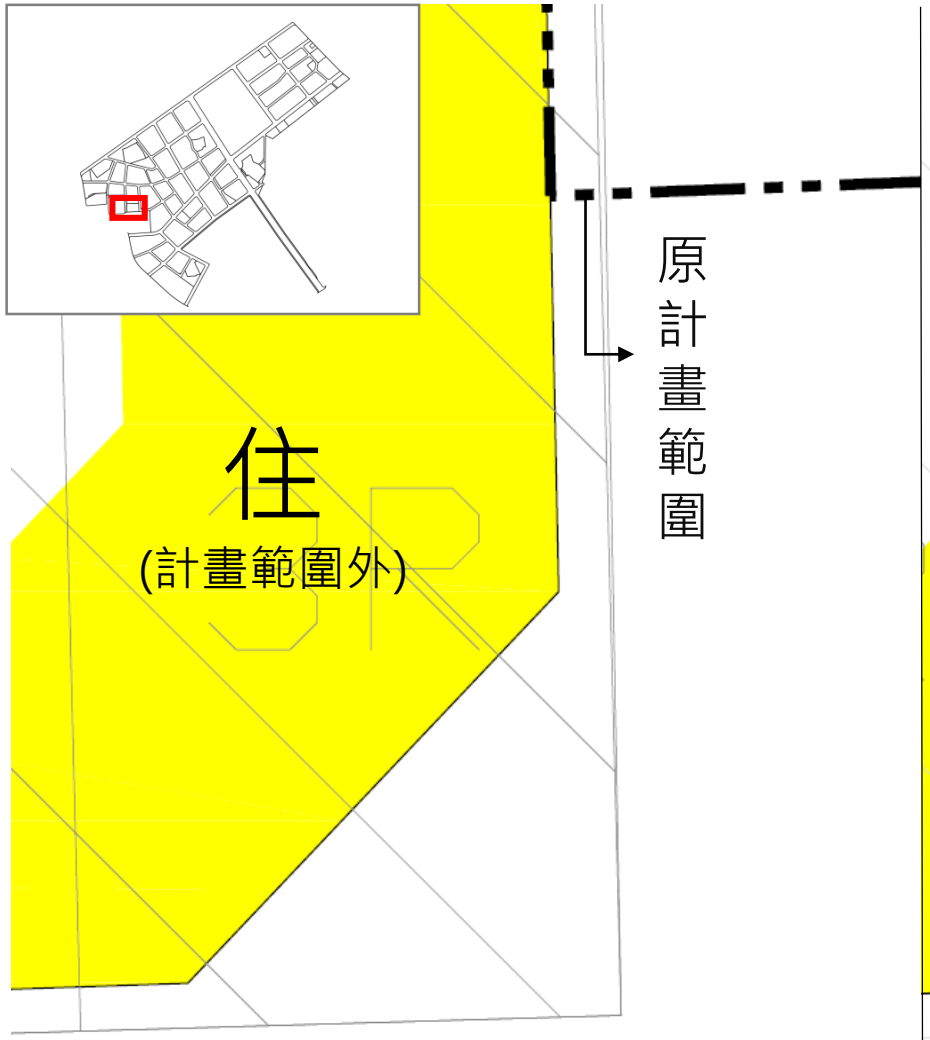


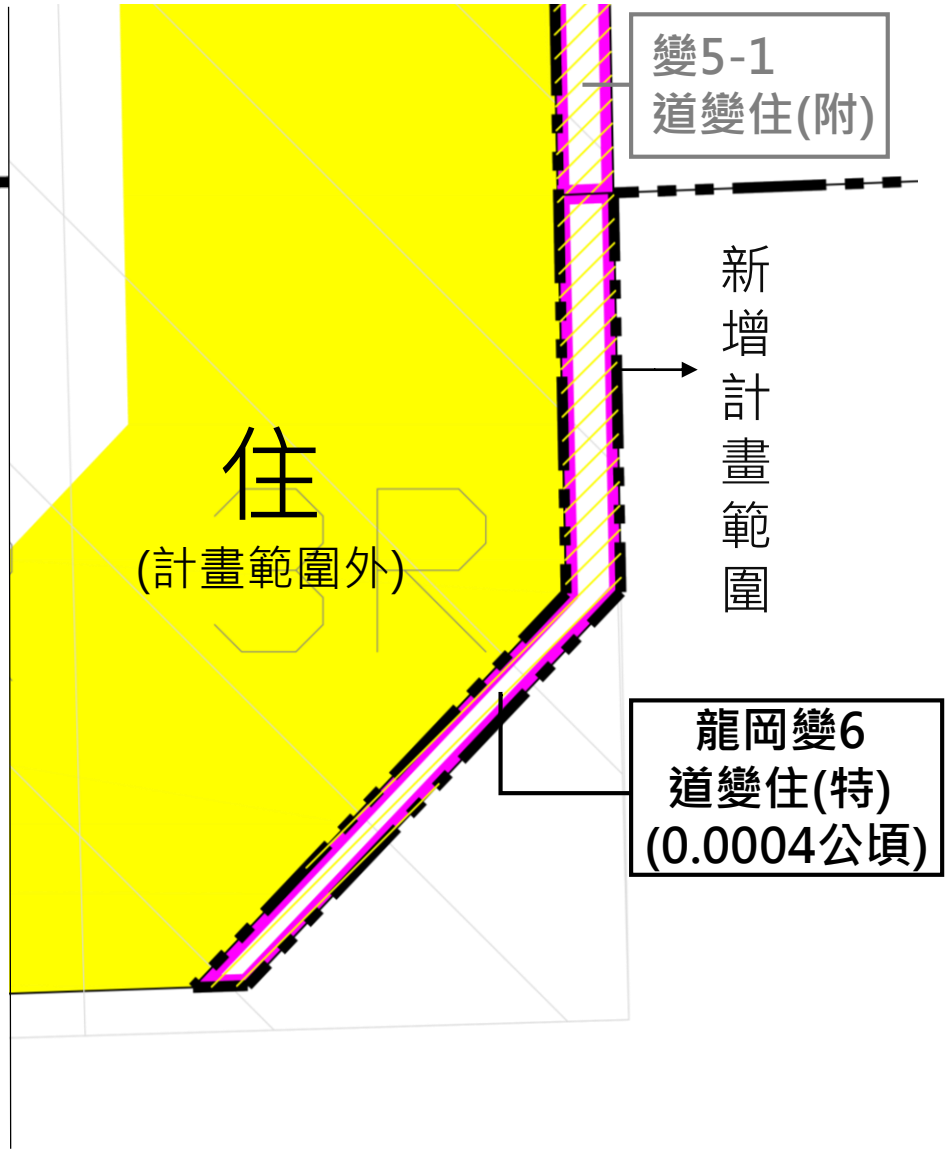
龍岡細計 變 5 案 (主計 變 1 案)：為維持區外既有合法建物使用，調整道路路型及兒 1 用地等公共設施用地範圍



龍岡細計 變 5 案 (主計 變 1 案)：為維持區外既有合法建物使用，調整道路路型及兒 1 用地等公共設施用地範圍

龍岡細計 變 6 案 ：配合第5案調整計畫範圍，納入區外中興段254-1地號及部分華興段51地號變更道路為住(特) 以順接道路問題





龍岡細計 變 6 案 ：配合第5案調整計畫範圍，納入區外中興段254-1地號及部分華興段51地號變更道路為住(特) 以順接道路問題

1. 本案為低價值變更為高價值之土地，為維護社會公平原則，調降其容積為不得大於140％。

2. 除公有及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人倘全數同意以該私有土地市價總額30%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則該私有土地得適用住宅區之容積率200％。

2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

龍岡細計 變 7 案(中平細計 變 2 案) ：調整土地使用分區管制要點及都市設計準則

1. 增訂住宅區(附)及住宅區(特)之容積建蔽率等相關規定
2. 配合「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，整併都市設計準則相關內容
3. 文字修正/點次調整

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原要點內容	增(修)訂要點內容	變更理由
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。	維持原條文	
二、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。	維持原條文	

龍岡細計 變 7 案：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原要點內容

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	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%	-

增(修)訂要點內容

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	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
	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予土地所有權人
	住宅區(特)	60%	140%	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2.申請建照時繳交土地總面積30%土地以代金方式折繳，得將容積率調整為200%。
	商業區	80%	320%	-
	宗教專用區	40%	80%	-
	加油站專用區	40%	80%	-

變更理由

1. 住宅區(附)係為保留計畫區外既有建築物之使用機能而劃設，得向市府申購容積機制。
2. 住宅區(特)參酌「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定及考量變更範圍土地面積狹小，故改採調降容積率方式變更為住宅區(特)，並得向市府繳交代金以回復住宅區容積率之機制。

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原要點內容

項目	種類		建蔽率	容積率	備註
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。

增(修)訂要點內容

項目	種類		建蔽率	容積率	備註
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。

變更理由

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

<table>
<tr><th>原要點內容</th><th>增(修)訂要點內容</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>維持原條文</td><td></td></tr>
<tr><td>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。
<table>
<tr><th colspan="2">街廓編號/
土地使用分區</th><th>建築基地
最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號C1～C3等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應≧3,000 ㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧30m。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>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≧1,500㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧20m。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>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≧500㎡，且建築基地臨計畫道路面寬應≧10m。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>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</td><td>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面寬應≧5m。</td></tr>
<tr><td>6</td><td>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面寬應≧4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應≧7m。</td></tr>
<tr><td>7</td><td>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㎡。</td></tr>
</table></td><td>維持原條文</td><td></td></tr>
</table>

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原要點內容	增(修)訂要點內容	變更理由
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。 (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。	維持原條文	
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。	維持原條文	

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原要點內容	增(修)訂要點內容	變更理由
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。	維持原條文	
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。	維持原條文	
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㎡以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。	維持原條文	
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。	維持原條文	

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原要點內容	增(修)訂要點內容	變更理由
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」。	維持原條文	
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	維持原條文	

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

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。	維持原條文	

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原準則內容	增(修)訂準則內容	變更理由
二、~~自行車道及~~人行步道系統 ~~(一)自行車道系統(詳附圖1-2)~~ ~~1.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。~~ ~~2.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。~~ ~~(二)~~人行步道系統(詳附圖1-~~3~~) 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。	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。	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。

龍岡細計 變 7 案
中平細計 變 2 案 ：土地使用分區管制要點及都市設計準則

原準則內容	增(修)訂準則內容	變更理由
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	

意見表達方式

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號 電話：(03)332-2101#5231

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對「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 」、「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」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」	
陳情位置	土地標示：　段　小段　地號
	門牌號碼：　區　村(里)　鄰　路(街)　段　巷 弄　號　樓
陳情理由	
建議事項	

申請人或其代表：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國　年　月　日

意見表達方式

- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名（單位）、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料，向本府提出建議，俾供本市都市計畫委員會審議參考
- 桃園市政府地址：桃園市桃園區縣府路1號
- 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：

  - 桃園市政府都市發展局　綜合規劃科

  - (03)332-2101#5231　許小姐

簡報結束