

變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫(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	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫(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.....	7
陸、其他.....	8

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 本計畫區增額容積實施範圍示意圖(內壢站周邊).....	9

表 目 錄

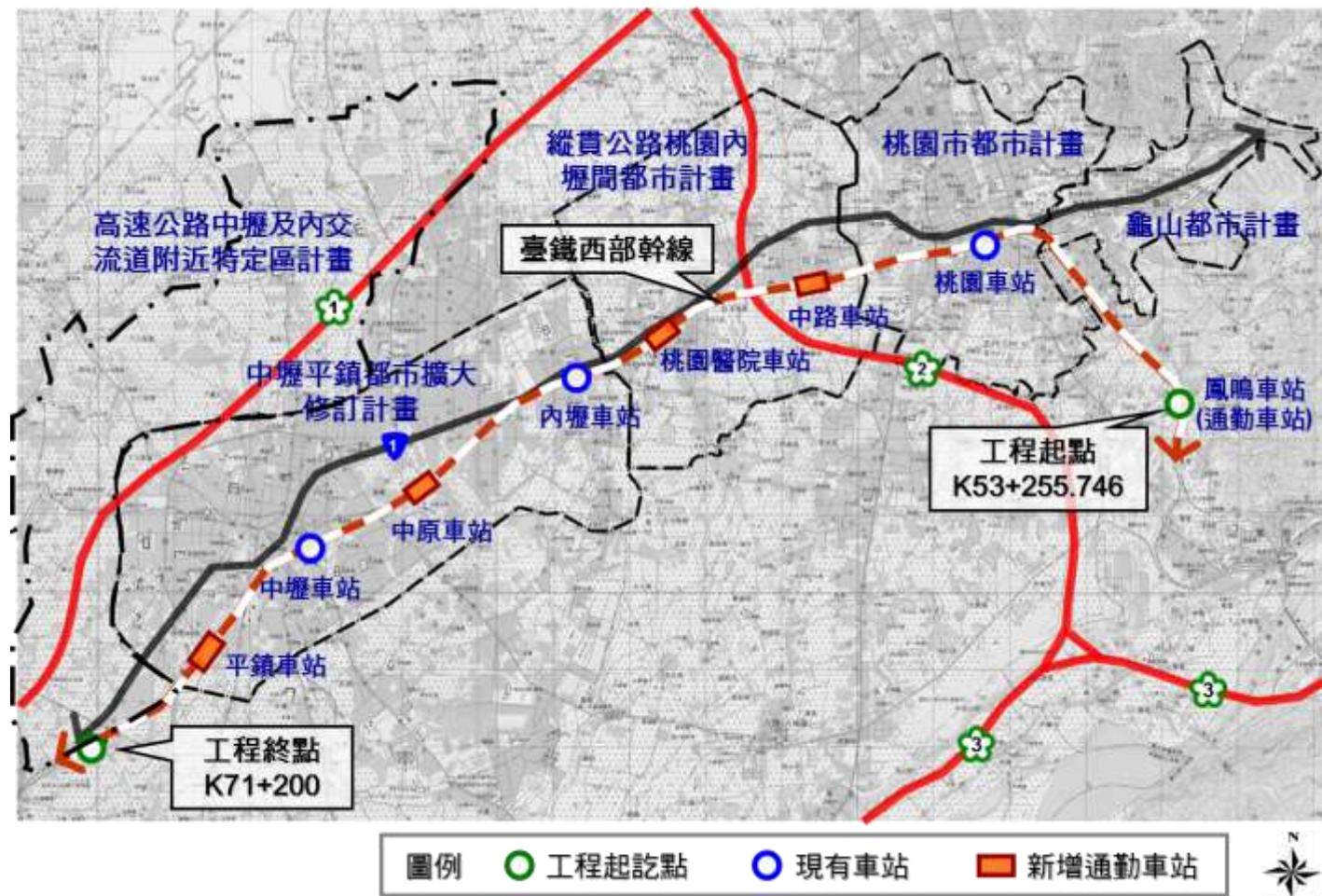
表 1 土地使用分區管制要點對照表.....	4
------------------------	---

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。

「擬定中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫」於 90 年 1 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。



資料來源：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(106.08)，本計畫整理。

圖 1 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖

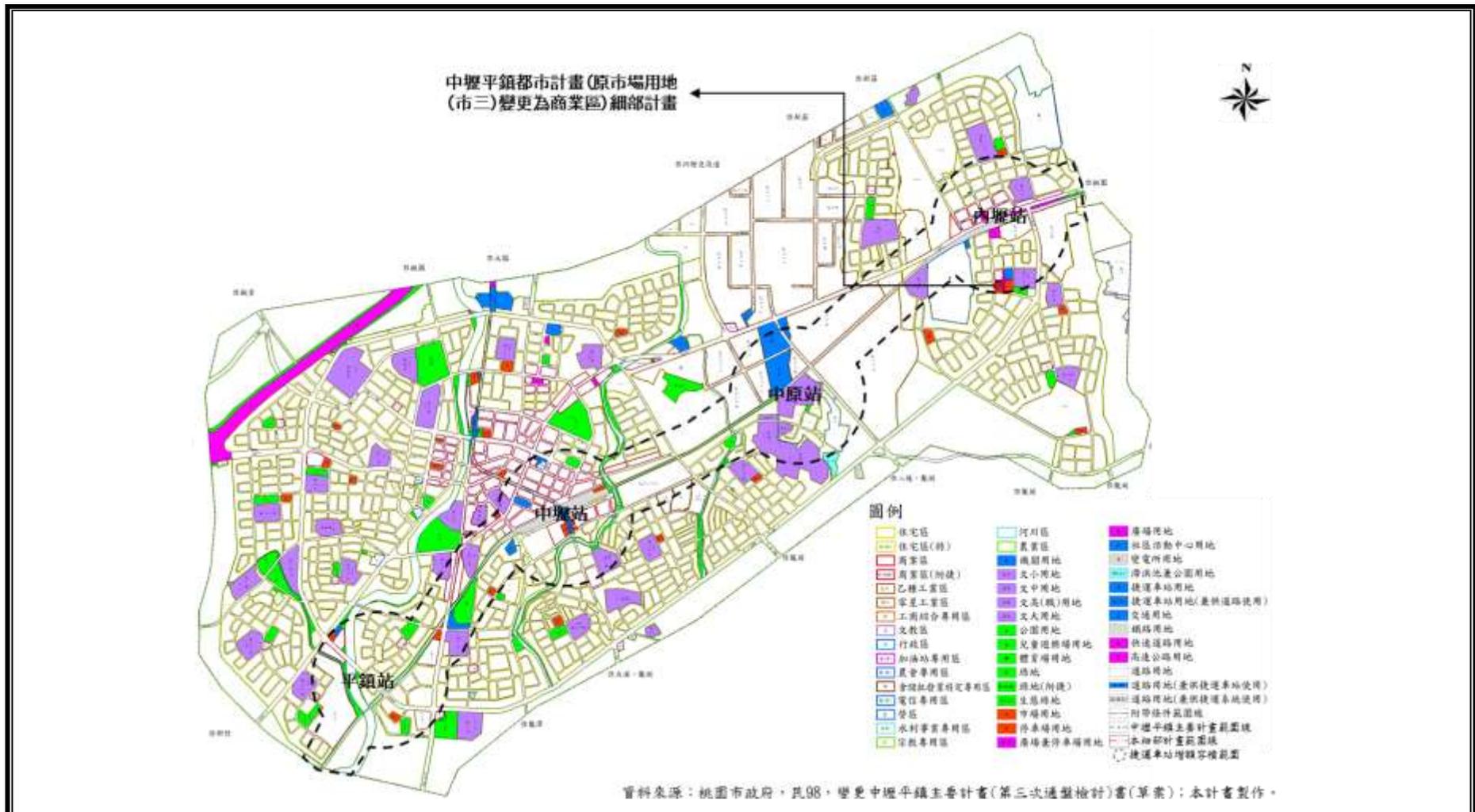


圖 2 本計畫位置示意圖

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、第六點及第七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
第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定制定之。	第一點：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</u> 條及同法桃園市施行細則 <u>第 39 條</u> 規定制定之。	1. 依循都市計畫相關法令規定辦理。 2. 文字酌予修正。
第二點： 一、商業區內建築物之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百。 二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮面臨人行步道部分，應自人行步道境界線至少退縮二公尺建築，退縮部分得計入法定空地，建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺	第二點： 一、商業區內建築物之建蔽率不得大於 <u>70%</u> ，容積率不得大於 <u>300%</u> 。 二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 <u>5</u> 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮面臨人行步道部分，應自人行步道境界線至少退縮 <u>2</u> 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，建築樓地板面積在 <u>100</u> 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 <u>100</u>	文字酌予修正。

原條文	修正條文	修訂理由
應增設一部停車空間。	平方公尺者，則超過部分每超過 <u>150</u> 平方公尺應增設一部停車空間。	
<p>第三點：</p> <p>一、有關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」之規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第三點：</p> <p>一、有關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」之規定辦理。</p> <p>二、建築物提供部分樓地板面積供<u>下</u>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該基地容積率之<u>30%</u>為限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	文字酌予修正。
<p>第四點：本計畫區內依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條第一項第十款、第十一款所列舉者不得設置使用。</p>	<p>第四點：本計畫區內依都市計畫法臺灣省施行細則第<u>16</u>條第<u>1</u>項第<u>10</u>款、第<u>11</u>款所列舉者不得設置使用。</p>	文字酌予修正。
<p>第五點：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。</p>	維持原條文	--
	<p><u>第六點：增額容積相關規定：</u></p> <p><u>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</u></p>	配合臺鐵內壢站地下化設置，訂定增額容積相關規定，俾利整

原條文	修正條文	修訂理由
	<p><u>商業區者，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。</u></p> <p><u>(二)增額容積最高以商業區基準容積率之10%為限。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p>體建設經費之籌措及提高計畫自償率。</p>
<p>第六點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。</p>	<p><u>第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。</u></p>	<p>配合修正點次。</p>

伍、變更後土地使用分區管制要點

第一點：本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條、同法臺灣省施行細則第 31 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定制定之。

第二點：

- 一、商業區內建築物之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。
- 二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，面臨人行步道部分，應自人行步道境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設一部停車空間。

第三點：

- 一、有關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」之規定辦理。
- 二、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 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。

第四點：本計畫區內依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條第 1 項第 10 款、第 11 款所列舉者不得設置使用。

第五點：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。

第六點：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，使用分區為商業區者，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、增額容積最高以商業區基準容積率之 20% 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。

第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。

陸、其他

本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。



變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(原市場
用地(市三)變更為商業區)細部計畫(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