

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫
(原文小十六學校用地變更為住宅
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計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)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 展	開 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

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 本計畫增額容積實施範圍示意圖(平鎮站周邊).....	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計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)細部計畫」於 96 年 12 月 21 日發布實施，因平鎮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平鎮站設置，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：本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第 <u>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</u> 之規定訂定之。	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：住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率、容積率不得大於左列之規定：	第二點：住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率、容積率不得大於 <u>下列</u> 之規定：	文字酌予修正。																		
<table><tr><td>類別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第一種住宅區 (註)</td><td>60%</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr></table>	類別		建蔽率	容積率	第一種住宅區 (註)	60%	120%	第二種住宅區	60%	200%	<table><tr><td>類別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第一種住宅區 (註)</td><td>60%</td><td>120%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr></table>	類別	建蔽率	容積率	第一種住宅區 (註)	60%	120%	第二種住宅區	60%	200%
類別	建蔽率		容積率																	
第一種住宅區 (註)	60%		120%																	
第二種住宅區	60%		200%																	
類別	建蔽率	容積率																		
第一種住宅區 (註)	60%	120%																		
第二種住宅區	60%	200%																		
註：併同捐獻公共設施用地之整體開發，其建築土地可獲得獎勵容積，其獎勵方式如下：	註：併同捐獻公共設施用地之整體開發，其建築土地可獲得獎勵容積，其獎勵方式如下：																			
(一)每捐贈本區內 1 平方公尺公共設施用地，可增加 2 平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。	(一)每捐贈本區內 1 平方公尺公共設施用地，可增加 2 平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。																			
(二)捐贈建設經費予桃園縣政府或平鎮市公所，其建築土地可獲	(二)捐贈建設經費予桃園 <u>市</u> 政府或平鎮市公所，其建築土地可獲																			

原條文	修正條文	修訂理由
得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成（依桃園縣地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成）計算（以下稱代用地），每 1 平方公尺代用地可增加 2 平方公尺之獎勵容積。 （三）第一種住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於 200%。	得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成（依<u>桃園市</u>地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成）計算（以下稱代用地），每 1 平方公尺代用地可增加 2 平方公尺之獎勵容積。 （三）第一種住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於 200%。	
第三點：住宅區建築物附設小汽車及機車停車空間應依下列標準設置，並不得設於法定空地上： 1. 每一居住單元應設置一部。 2. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	維持原條文。	
第四點：住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者從其規定。	第四點：住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提<u>桃園市</u>都市設計審議委員會審查同意者從其規定。	文字酌予修正。

原條文	修正條文	修訂理由
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。	維持原條文。	
	(增訂) <u>第六點：增額容積相關規定：</u> <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，使用分區為住宅區者，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> <u>二、增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限。</u> <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>	配合桃鐵地下化建設計畫，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。
第六點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	<u>第七點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。</u>	配合修正點次。

伍、變更後土地使用分區管制要點

第一點：本要點依據都市計畫法第 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 條之規定訂定之。

第二點：住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定：

類別	建蔽率	容積率
第一種住宅區(註)	60%	120%
第二種住宅區	60%	200%

註：併同捐獻公共設施用地之整體開發，其建築土地可獲得獎勵容積，其獎勵方式如下：

(一)每捐贈本區內 1 平方公尺公共設施用地，可增加 2 平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。

(二)捐贈建設經費予桃園市政府或平鎮市公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成(依桃園市地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每 1 平方公尺代用地可增加 2 平方公尺之獎勵容積。

(三)第一種住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於 200%。

第三點：住宅區建築物附設小汽車及機車停車空間應依下列標準設置，並不得設於法定空地上：

1. 每一居住單元應設置一部。
2. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。

第四點：住宅區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬

之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者從其規定。

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，使用分區為住宅區者，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、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 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。



變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原文小十六
學校用地變更為住宅區)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