

「擬定中壢平鎮主要計畫(原「工三十一」工業區變更為商業區及公園用地)細部計畫」桃園市都委會第2次專案小組會議紀錄

一、開會時間：109年9月17日(四)下午2時

二、開會地點：本府805會議室

三、主持人：宋立垚

四、出席單位人員：(如後附簽到簿)

紀錄：林珮亨

五、簡報內容：(略)

六、會議結論：

1. 請加強說明本案變更為商業區必要性，並補充周邊地區商業發展型態分析。
2. 請補充鐵路地下化、周邊捷運線影響及公共運具串連之說明，另計畫書內有關鐵路地下化之內容請配合最新通過內容修正。
3. 請補充基地與平鎮高中及圖書館間相容性及高程差問題說明，並請補充本區住宅及事務所需求分析及都市風貌特色相關資料。
4. 請補充分析基地周邊公共設施需求狀況，及基地內捐贈之公園用地規劃內容及與周邊公園銜接界面處理情形。
5. 同意回饋計畫內捐贈 10.5%可建築用地改採繳納代金，原預定捐贈之位置(詳圖 1)請保留作開放空間並將車道留設於此，以避免車輛出入造成周邊交通壅塞問題。
6. 土地使用分區管制要點及專案小組初步建議意見詳表 1，本案請依歷次專案小組建議意見修正，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書圖後，提請市都委會大會審議。

表 1 土地使用分區管制要點及專案小組初步建議意見表

公展條文	109.7.24 桃園市都委會 第 1 次專案小組修正後內容	109.9.17. 桃園市都委會 第 2 次專案小組初步建議意見												
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	依公展草案內容通過。	-												
二、本計畫範圍劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一)商業區。 (二)公園用地。	依公展草案內容通過。	-												
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"><thead><tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></thead><tbody><tr><td>土地使用分區</td><td>商業區</td><td>80%</td><td>300%</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td></tr></tbody></table>	項目	種類	建蔽率	容積率	土地使用分區	商業區	80%	300%	公共設施用地	公園用地	15%	45%	依公展草案內容通過。	-
項目	種類	建蔽率	容積率											
土地使用分區	商業區	80%	300%											
公共設施用地	公園用地	15%	45%											
四、基地申請建築時，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之 50%；且不得設置於三樓以下。	四、基地申請建築時，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之 50%；且不得設置於 <u>三樓(含三樓)以下。兼供住宅及商業使用之樓層應有各自獨立之梯廳。</u>	配合通案性規定，修正為「四、基地申請建築時，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之 50%；且不得設置於三樓(含三樓)以下。依實際住商使用需求合理規劃樓層配置，並以一宗土地同一建築執照，一次申請為原則。另兼供住宅及商業使用之樓層應有各自獨立之梯廳。」												
五、計畫範圍內之商業區及公園用地應自臨計畫道路側至少退縮 4 公尺以上建築；商業區臨接公園用地之範圍內，至少退縮 4 公尺以上建築。前項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留設 2 公尺寬植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。	五、計畫範圍內之商業區及公園用地應自臨計畫道路側至少退縮 4 公尺以上建築；商業區臨接公園用地之範圍內，至少退縮 4 公尺以上建築。前項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留設 2 公尺寬植栽綠化，並優先種植喬木，	配合通案性規定，修正為「…前項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。」												

	其餘設置人行步道。	
六、建築基地開挖率不得大於 80%。	六、建築基地開挖率不得大於 80%，且與周邊建築基地境界線應保持適當安全距離。	依第 1 次專案小組修正內容通過。
七、建築基地不得適用開放空間容積獎勵規定，其他適用之容積獎勵與容積移轉合計不得超過基準容積之 50%。	七、建築基地不得適用開放空間容積獎勵規定，其他適用之容積獎勵上限以基準容積 20% 為上限，與容積移轉合計不得超過基準容積之 50%。	依第 1 次專案小組修正內容通過。
八、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，並保有雨水滲透功能。	八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生植物為原則，並保有雨水滲透功能。	依第 1 次專案小組修正內容通過。
九、建築物樓地板面積在二百五十平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過二百五十平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。	九、商業區之建築基地於申請建築時，不得低於以下規定：建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。 <u>且應依計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</u>	修正為「…超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。除前述規定，另須依計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求(以交通影響評估報告書所規定之停車位數高者為準)，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。」
十、商業區供公眾使用之停車空間，其出入口應獨立設置，且留設於靠近地面層。	十、商業區供公眾使用之停車空間，其人行出入口應獨立設置，且機車停車空間應留設於靠近地面層。	依第 1 次專案小組修正內容通過。
十一、為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，建築基地配合留設街角廣場；於道路相交處街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場。	十一、為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導行人通往公園等開放空間，建築基地於計畫道路相交處留設最小 100 平方公尺之街角廣場， <u>得依實際需求配置適當</u>	配合捐贈可建築用地採捐贈代金方式處理，修正為「…得依實際需求配置適當街道傢俱；另原預定捐贈之可建築土地位置(如圖 1)須保留作開放空間並將車道留設於此。」

