

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年6月13日

發文字號：府都計字第1120148909號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一、二

開會事由：桃園市都市計畫委員會第79次會議

開會時間：中華民國112年6月19日（星期一）下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：王主任委員明鉅

聯絡人及電話：魏谷靜 03-3322101~5225

出席者：詹副主任委員榮鋒、江委員南志、蔡委員金鐘、汪委員在宙、張委員新福、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、張委員蓓琪、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、張委員梅英、賀委員士庶、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蔡委員豐全

列席者：桃園市政府地政局（討論第1案、報告第1案）、桃園市政府經濟發展局（討論第2案）、桃園市政府體育局（討論第2案）、桃園市政府教育局（討論第3案、報告第1案）、桃園市政府農業局（討論第3案、報告第1案）、桃園市政府交通局（報告第1案）、桃園市政府水務局（報告第1案）、桃園市政府新建工程處（討論第1案）、桃園市大溪區公所（討論第1案）、桃園市新屋區公所（討論第2案）、桃園市中壢區公所（討論第3案）、桃園市平鎮區公所（報告第1案）、有得學校財團法人桃園市有得國民中小學（討論第3案）

副本：桃園市議會、大溪復興區籍市議員（討論第1案）、陳議員睿生（討論第2案）、中壢區籍市議員（討論第3案）、平鎮區籍市議員（報告第1案）、桃園市政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（洪副局長嘉璐）、桃園市政府都市發展局（主任秘書）、桃園市政府都市發展局（專門委員）、桃園市政府都市發展局（簡任技正）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（報告第1案）

備註：

- 一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。

- 二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載。
- 三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。
- 四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府16樓等候。
- 五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：
 - (一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。
 - (二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。
 - (三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。
 - (四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。
 - (五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第 79 次會議議程

次	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 78 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「擬定大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（配合埔頂營區整體開發）案」	都發局報告 委員審議
		2. 審議「變更新屋細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」	都發局報告 委員審議
		3. 審議「變更中壢平鎮主要計畫（部分農業區及文小用地（二十）為文教區（供私立有得中小學使用）案」暨「變更中壢平鎮細部計畫（土地使用分區管制要點）（修訂文教區（供私立有得中小學使用））案」	申請人報告 委員審議
參	報告事項	1. 「變更中壢平鎮主要計畫（平鎮高中南側農業區整體開發計畫）暨擬定細部計畫案」	都發局報告
肆	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「擬定大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（配合埔頂營區整體開發）案」

說 明：

一、辦理緣起：

配合推動本市軍方管有土地轉型及營區土地活化，本府與國防部軍備局已達成大溪埔頂營區優先釋出活化之共識，將配合交通局紓解大溪區假日龐大交通流量區需求，規劃客運轉運站及捷運路線，並以區段徵收整體開發方式，劃設所需公共設施及改善本地區道路系統等，透過擬定細部計畫方式轉型，提升整體交通運輸功能，帶動鄰近地區發展，並透過整體規劃創造更多經濟效益。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 22 條。

五、計畫位置：詳圖 1、2 及表 2、3。

六、變更內容：詳圖 1、2 及表 2、3。

七、辦理歷程：

(一) 105 年 8 月 23 日起公開展覽 30 天，並於 105 年 9 月 8 日於大溪區公所舉辦說明會。

(二) 105 年 10 月 11 日本市都市計畫委員會第 9 次會議審議(主要計畫及細部計畫)、105 年 11 月 21 日本市都市計畫委員會第 10 次會議審議(主要計畫及細部計畫)、105 年 12 月 29 日第 11 次會議審議(主要計畫及細部計畫)及 109 年 3 月 2 日本市都市計畫委員會第 44 次會議審議通過(細部計畫)。

(三) 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議審議通過(主要計畫)。

(四) 112 年 5 月 5 日公告發布實施主要計畫。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、細部計畫再提會審議說明：

本案細部計畫於 109 年 3 月 2 日經本市都市計畫委員會第 44 次會議審議通過(詳圖 3、表 4)，本次配合法令名稱及本市一致性規定修正土管要點第(一)及(六)點內容，並考量本府新工處已有具體樹木保護措施，修訂土管要點第(九)點條文內容，爰再提會討論。

決 議：

壹、主要計畫內容(112年5月5日公告發布實施)

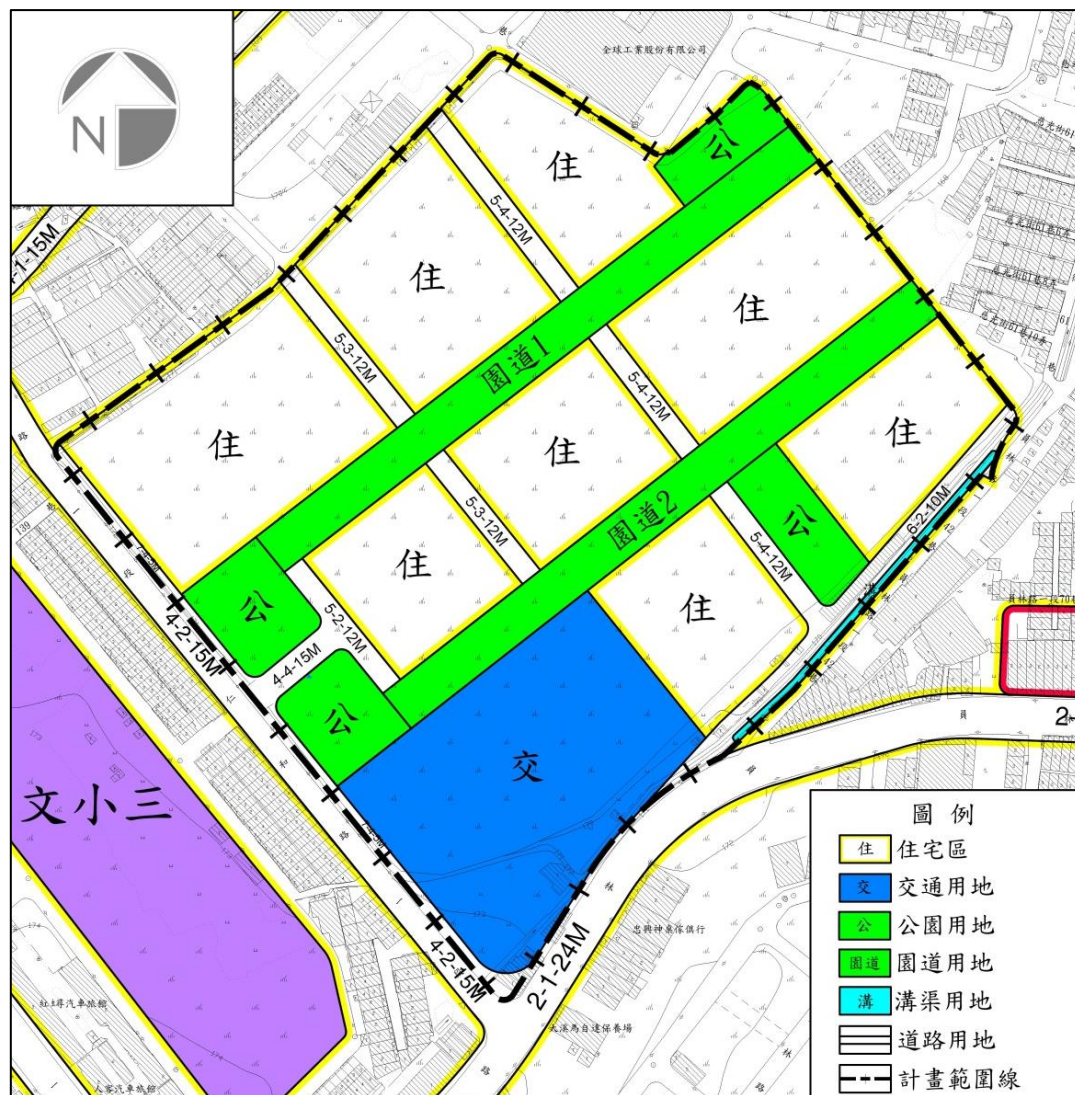


圖1 主要計畫示意圖

表1 主要計畫更內容明細表

變更位置	變更位置				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
計畫區 南側、 文小 (3)用 地北側	機關用地 (機二)	13.08	住宅區	7.46	1. 因應本地區發展需求，本營區將配合遷移，釋出土地供整體開發利用。 2. 為改善大溪地區交通擁擠問題，劃設一處交通用地，供交通轉運站及捷運使用，以促進大眾運輸發展。
			交通用地	1.91	
			公園用地	1.04	
			園道用地	1.72	
			道路用地	0.95	
	綠地用地 (綠三)	0.56	住宅區	0.08	3. 其餘土地配合整體開發、現況樹木分布情形及改善周邊環境，劃設住宅區、公園用地、道路用地、溝渠用地及園道用地。
			交通用地	0.09	
			公園用地	0.02	
			溝渠用地	0.08	
			道路用地	0.29	

貳、細部計畫內容(109 年 3 月 2 日市都委會第 44 次會議審議通過)

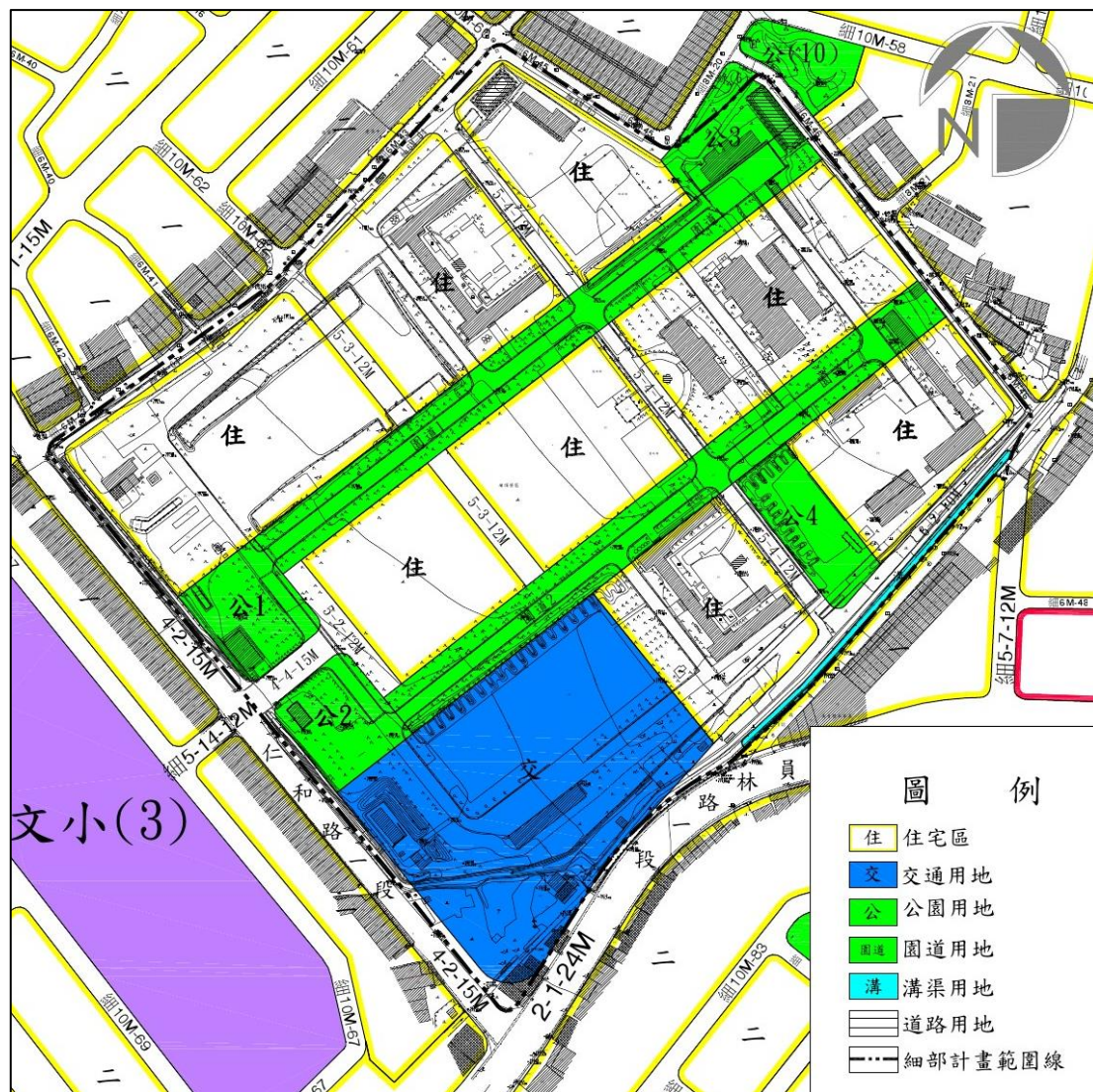


圖 2 細部計畫示意圖

表 2 細部計畫土地使用面積表

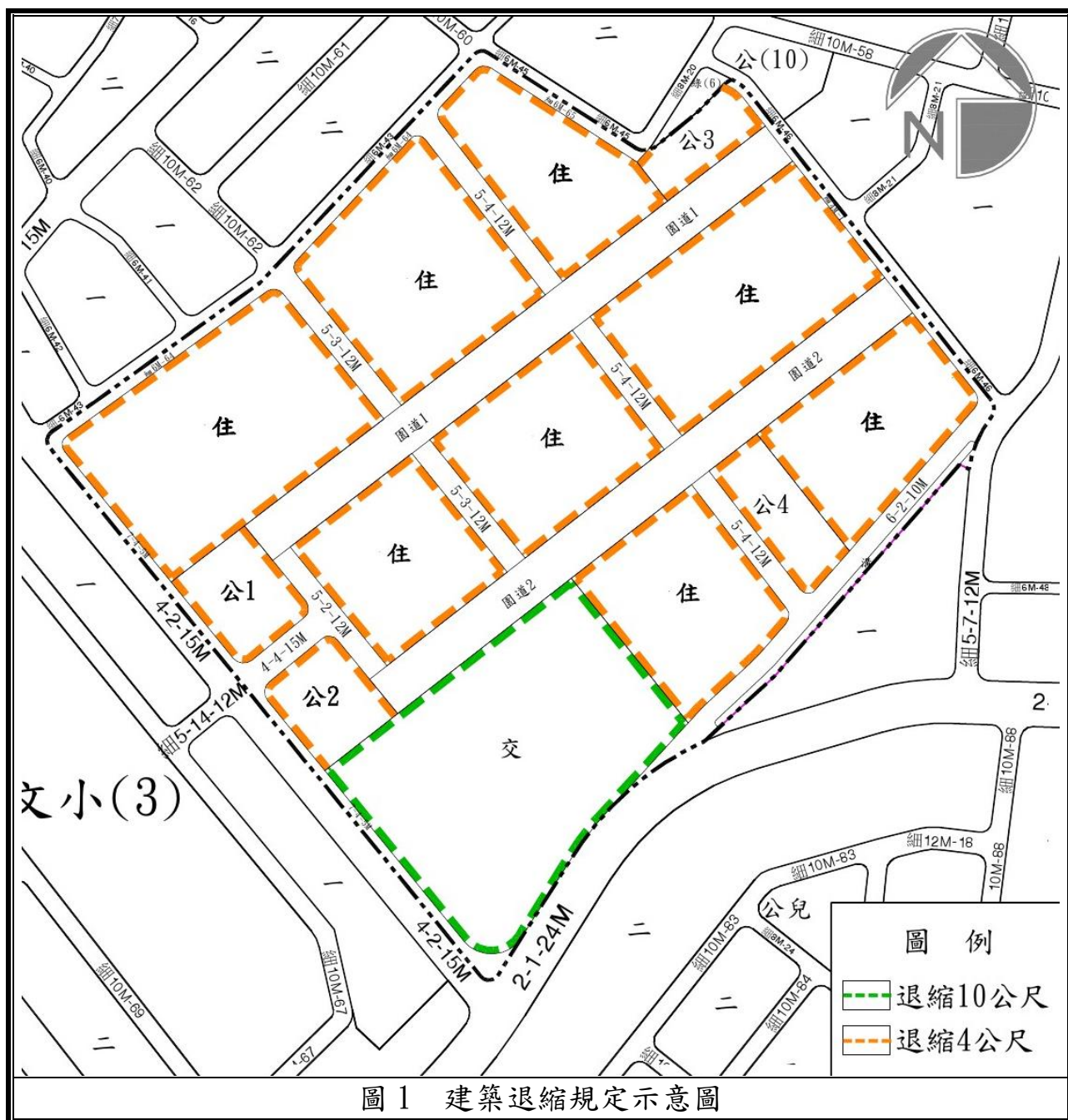
項 目		面積 (公頃)	占總面積百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	7.25	53.15
公共設施用地	交通用地	2.00	14.66
	公園用地	1.05	7.70
	園道用地	1.70	12.46
	溝渠用地	0.08	0.59
	道路用地	1.56	11.44
	小 計	6.39	46.85
合 計		13.64	100.00

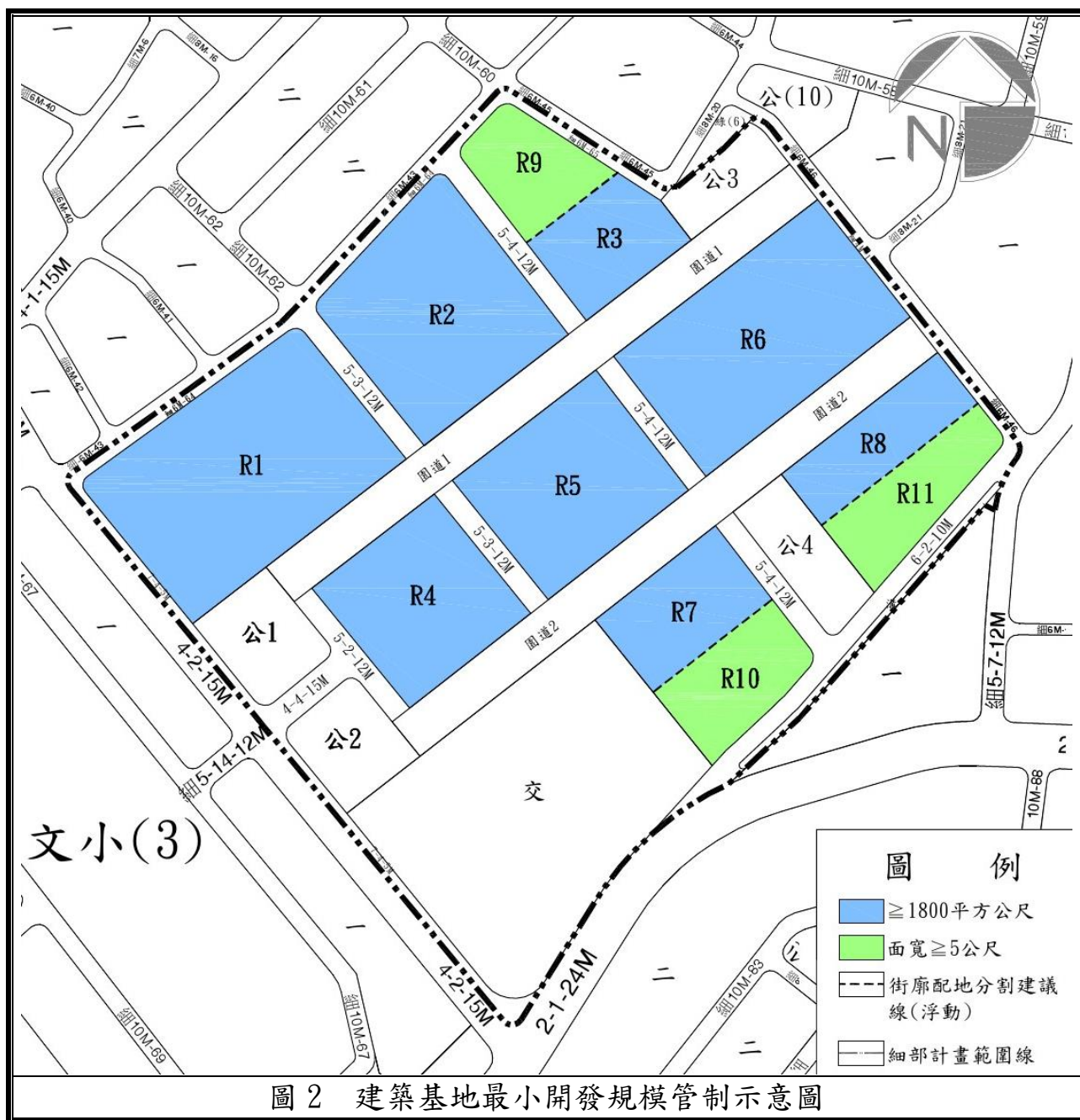
表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

依市都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
(一) 本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	(一) 本要點依都市計畫法 <u>第二十二條、第三十二條</u> 及都市計畫法 <u>桃園市施行細則第三十九條</u> 之規定訂定之。	配合現行法令名稱及條次修訂。	
(二) 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	—	—	
(三) 住宅區：住宅區之建築物，建蔽率不得大於 50%及容積率不得大於 240%。	—	—	
(四) 交通用地 1.建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 280%。 2.允許使用項目：本基地除維持交通用地供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據「都市計畫法桃園市施行細則」，比照第十六條商業區之規定使用。 3.得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與。	—	—	
(五) 本計畫區內住宅區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下： 1.住宅區應自道路境界線及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。 2.公園用地應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築。 3.交通用地應自住宅區及其他公共設施境界線退縮 10 公尺以上建築。 4.退縮部分不得開挖，但得計入法定空地。臨道路境界線退縮部分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 公尺植栽帶，其餘留設人行步道。	—	—	

依市都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
5.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。			
(六) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1.建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2.建築容積樓地板面積超過 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。 3.依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發時應設置適當數量之停車空間，並應依建築技術規則規定設置法定汽車車位，而機車車位至少以一戶一機車設置，其衍生之機車停車需求由該基地自行內化設置，不受第一、二款限制，並開放部分停車空間作為公共使用，其中開放公眾使用之車位應集中設置，且充分提供停車資訊。 4.每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。 5.建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。 6.公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。	(六) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1.建築<u>總</u>樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2.建築<u>總</u>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。 3.依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發時應設置適當數量之停車空間，並應依建築技術規則規定設置法定汽車車位，而機車車位至少以一戶一機車設置，其衍生之機車停車需求由該基地自行內化設置，不受第一、二款限制，並開放部分停車空間作為公共使用，其中開放公眾使用之車位應集中設置，且充分提供停車資訊。 4.每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 <u>1.5</u> 公尺。 5.建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。 6.公有建築物應設置地面停車位提供短時洽公或行動不便者使用。	依本市一致性規定修正條文內容。	
(七) 本計畫區建築基地面積達 1,500 平方公尺以上，應經都市設計審議通過後始得	—	—	

依市都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
發照建築。			
(八) 本計畫區建築基地臨建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 1.8 公尺，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於 1.8 公尺。	—	—	
(九) 為保護本區具有保存價值樹木，維護都市自然景觀，有關本計畫區樹木保護及維護處理原則，由桃園市政府另訂之。	(九) 為保護本區具有保存價值樹木，維護都市自然景觀， <u>本計畫區段徵收工程應研擬妥善樹木保護措施。</u>	考量新工處辦理本計畫區段徵收工程時，已研擬樹木移植計畫，將能妥善保護區內樹木，爰修訂條文內容。	
(十) 為維護園道內既有樹木，避免過多開發基地出入口，本計畫區街廓編號 R1、R2、R3、R4、R5、R6、R7、R8 建築基地指定最小開發規模應 $\geq 1,800 \text{ m}^2$ ，街廓編號 R9、R10、R11 建築基地面寬應 $\geq 5\text{m}$ （詳圖 11）。	—	—	
(十一) 為保護本區具有保存價值樹木，維護都市自然景觀，建築基地同時面臨園道用地以及 12 米計畫道路或 10 米計畫道路，臨園道側不得設置車道出入口。其餘基地車道出入口應避免穿越現有路樹以保留園道風貌。	—	—	
(十二) 本要點未規定事項，悉依其他有關規定辦理。	—	—	





第 2 案：審議「變更新屋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、計畫位置：詳附圖 1、2。

六、計畫內容：詳附表 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 9 月 13 日起公告公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 28 日假新屋區公所舉辦說明會。

(二)106 年 12 月 29 日召開專案小組會議。

(三)108 年 8 月 23 日本市都市計畫委員會第 37 次會議審議通過。

(四)109 年 4 月 29 日、109 年 5 月 15 日、109 年 10 月 22 日，共召開 3 次內政部專案小組會議。

(五)112 年 3 月 28 日內政部都市計畫委員會第 1030 次會議決議通過。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、再提會審議說明：

112 年 3 月 28 日「變更新屋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」經內政部都市計畫委員會第 1030 次會議決議通過後，本案配合 109 年 7 月 31 日公告實施「變更新屋都市計畫(第四次通盤檢討)案」主細計拆離內容，辦理主細計拆離作業，爰再提會討論。

決 議：

附件、本案細部計畫內容

附表 1 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	-	計畫目標年	民國 115 年	民國 125 年	配合國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年。	
2	-	計畫人口	9,500 人	10,100 人	配合國土計畫之計畫人口，調整計畫人口。	
3	1	計畫區東北側	機關用地 (四) (72 m ²)	農業區 (72 m ²)	機四用地已開闢供新屋消防分隊使用，惟尚有72m ² 土地未取得，本府消防局評估已無使用需求，故檢討變更為毗鄰之農業區。	檢討處理 樣態 11
4	2	計畫區中央偏東側，公一用地東側	市場用地 (二) (0.16)	體育場用地 (0.16)	市二用地已捐贈取得，本府經濟發展局評估無作市場使用之需求，考量市二用地現況已做天幕球場使用，故檢討變更為體育場用地。	
5	4	計畫區中央偏北側，文小一用地東側	兒童遊樂場用地(三) (0.42)	住宅區 (附)(0.26)	兒三用地已劃設30年遲未開闢，為提升地區生活環境品質，檢討變更部分為住宅區，部分維持為兒童遊樂場用地，並整體開發併同取得興闢公共設施用地。	檢討處理 樣態 7、8
				兒童遊樂場 用地(三) (附)(0.16)		
			-	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為桃園市都委會審定後之編號，「新編號」為內政部都委會審定後之編號。



附表 2 檢討前後土地使用計畫面積表

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後計畫		
				計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比	占都市發展 面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	33.34	0.26	33.60	18.86%	37.72%
	商業區	3.25	-	3.25	1.82%	3.65%
	工業區	14.55	-	14.55	8.17%	16.33%
	古蹟保存區	0.41	-	0.41	0.23%	0.46%
	電信專用區	0.39	-	0.39	0.22%	0.44%
	加油站專用區	0.18	-	0.18	0.10%	0.20%
	車站專用區	0.24	-	0.24	0.13%	0.27%
	農業區	88.83	0.01	88.84	49.87%	-
	河川區	0.23	-	0.23	0.13%	-
	小計	141.42	0.27	141.69	79.53%	59.07%
公共 設施 用地	機關用地	1.19	-0.01	1.18	0.66%	1.32%
	學校用地	7.01	-	7.01	3.93%	7.87%
	醫療用地	1.41	-	1.41	0.79%	1.58%
	電力事業用地	0.13	-	0.13	0.07%	0.15%
	郵政事業用地	0.05	-	0.05	0.03%	0.06%
	公園用地	5.29	-	5.29	2.97%	5.94%
	兒童遊樂場	0.77	-0.26	0.51	0.29%	0.57%
	市場用地	0.29	-0.16	0.13	0.07%	0.15%
	體育場用地	-	0.16	0.16	0.09%	0.18%
	停車場用地	0.36	-	0.36	0.20%	0.40%
	人行步道用地	0.42	-	0.42	0.24%	0.47%
	人行步道用地(兼 灌溉設施使用)	0.05	-	0.05	0.03%	0.06%
	道路用地	19.76	-	19.76	11.09%	22.18%
	小計	36.73	-0.27	36.46	20.47%	40.93%
都市發展用地面積		89.09	-0.01	89.08	--	100.00%
計畫總面積		178.15	0.00	178.15	100.00%	--

註1：都市發展用地面積不包括農業區、河川區面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第 3 案：審議「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學使用)案」暨「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂文教區(供私立有得中小學使用))案」

說 明：

一、辦理緣起：

有得雙語小學創校於民國 99 年，後於民國 101 年成立國中部，正式更名為「私立有得雙語中小學」。在有得雙語中小學的藍圖上，創辦人與董事長共同為學校訂下了「勤、實、精、新」的校訓，期許這些核心價值，成為未來有得人「教」與「學」的共同規準與目標，進而為培育未來的國家棟樑及世界精英，做出更積極而有意義的貢獻。

身處資訊和知識與時俱進的時代，現今的教育必須有所轉變，過往升學式教育亦需配合時代變遷進行改革。除了教授學科知識外，以著重提升學子國際觀、藝術才藝、語文能力及思辨能力之多元化精緻教育為出發點，具以培養孩子擁有面對挑戰、解決問題的能力更顯重要。為引入「國際、語言、藝術、生活、美學等城市教育學習活動」等文教設施空間，促使學校土地活化利用，有得雙語中小學致力於提供前述教育資源已十餘年，因規劃良好執行機制，歷年來吸引眾多家長向隅，以使學生有更多的學習選擇。然有得雙語中小學現有校區土地受限於周邊土地發展，校地不敷使用，難有拓展空間，以致近年來產生教學及活動空間嚴重不足等問題。

為提升教育品質，改善學習環境，滿足有得雙語中小學增設多元化教學設施空間及未來發展需求，擬辦理校地擴大之作業，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理都市計畫個案變更。

二、申請單位：有得學校財團法人。

三、變更機關：桃園市政府。

四、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

六、計畫位置：

位於桃園市中壢區文化路東側及長春一路北側，為現行中壢平鎮主要計畫東北側之部分農業區(0.15 公頃)及文小用地(二十)(0.99 公頃)範圍，面積合計約 1.14 公頃。(詳附圖 1)

七、計畫內容：詳表 2、3、附圖 6。

八、辦理歷程：

(一) 112 年 1 月 10 日於桃園市私立有得雙語中小學會議室舉辦座談會。

(二) 112 年 5 月 8 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 5 月 25 日於中壢區公所 4 樓會議室舉辦公展說明會。

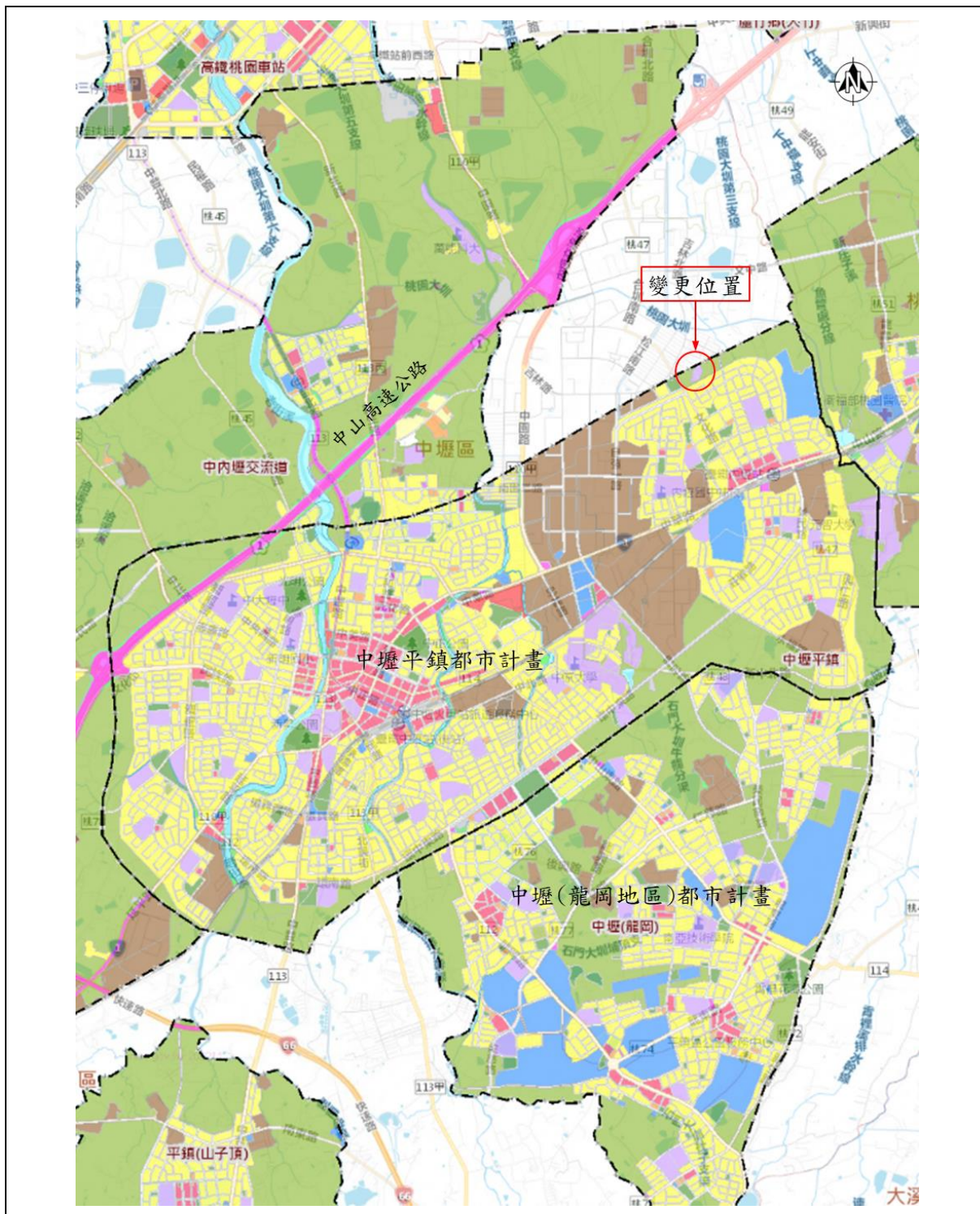
九、公民或團體陳情意見：無。

決 議：

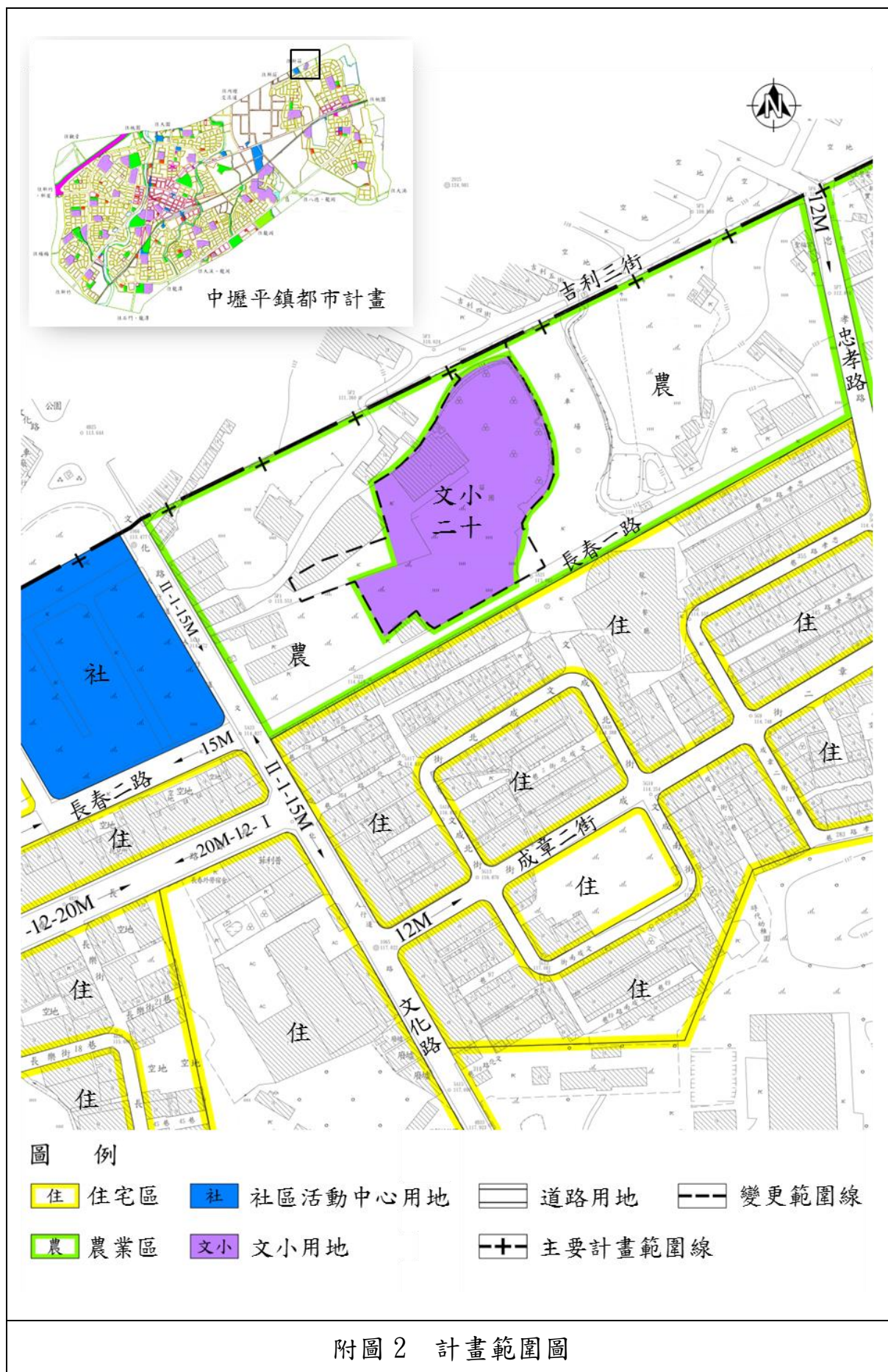
附件 本案計畫內容

壹、變更範圍及面積

本次變更範圍位於桃園市中壢區文化路東側及長春一路北側，為現行中壢平鎮主要計畫東北側之部分農業區(0.15 公頃)及文小用地(二十)(0.99 公頃)範圍，面積合計約 1.14 公頃。



附圖 1 計畫區位置圖



貳、有得雙語中小學發展概述

桃園市私立有得雙語中小學為中壢區第一所私立國民中小學，學校由謝有得、謝文卿父子共同創辦，創辦人謝有得於民國 87 年成立「謝有得文教基金會」，積極投入教育工作。於民國 93 年取得校地後開始籌備成立「有得雙語小學」，並於 95 年 10 月 19 日「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為私立有得國小用地)案」發布實施後，於 97 年取得建築執照，98 年開始動工興建，99 年 9 月正式成立，101 年成立國中部並正式更名為「有得雙語中小學」。

一、教育理念

在有得雙語中小學的藍圖上，創辦人與董事長共同為學校訂下了「勤、實、精、新」的校訓：

勤：勤勞處事，追求自己所想的目標。

實：殷實待人，實踐自己所說的道理。

精：精益求精，充實人我精緻的人生。

新：日新又新，發展人我永續的創意。

期許這些核心價值，成為未來有得人「教」與「學」的共同規準與目標。

21 世紀的新公民要有熟稔的雙語能力(BLQ)，也要有紮實的品格能力(MQ)、情緒能力(EQ)、體力(PQ)、創新能力(CQ)，更要具備資訊處理能力、統整資源的能力和系統思考的能力，最重要的應確實擁有對環境的關懷力及多元的人文素養，才能因應瞬息萬變的國際社會需求。這個夢想開始的地方—有得雙語小學，統整規劃了中西文化的課程和活動，讓孩子浸潤在自然、豐富而多元的教育情境裡，引導和啟發孩子積極正向的思考模式，養成孩子永續學習的態度和習慣，成就孩子和父母的夢想。進而為培育未來的國家棟樑及世界精英，

做出更積極而有意義的貢獻。

二、校園空間規劃

有得雙語中小學現有國小部 20 班學生 605 人，國中部 6 班學生 201 人，全校師生含行政人員約 860 人。為提供學校良好的教育環境，目前全校共有普通教室 27 間、專科教室 17 間(美勞、音樂、韻律、烹飪、理化、生活科技、桌球、電腦、情境、視聽、安親等)、行政辦公室(校史室、諮商室、圖書館、器材室、會議室、教師辦公室、外語部、學務處、總務處、校長室及董事會辦公室)及體育館，分別分布於校內二棟校舍(思源樓及樹人館)。

在校區中另有籃球場、足球場、遊戲器材、生態池步道及康德廣場等活動空間，提供師生活動使用。另於校舍地下室依法規設有停車場供教師使用，校區東側旁設有停車場供學生家長接送或校車使用。校區西側為依農業區容許使用申請之双得幼兒園，其校區活動空間和本校相互獨立。

本校為中小學之體制，本校創校至今已 12 年，許多國小部學生表達直升本校中學部之意願，且近年來常有家長詢問本校國小、國中部之設班情形及學生人數，然本校現有教室及活動空間使用已趨飽和。本校為提供 9 年一貫之教育環境，鼓勵小學部學生直升中學部，但因受校地限制無法滿足擴班需求，故本校於 111 年 6 月爭取並獲得桃園市政府教育局同意擴校。

三、變更範圍及土地權屬

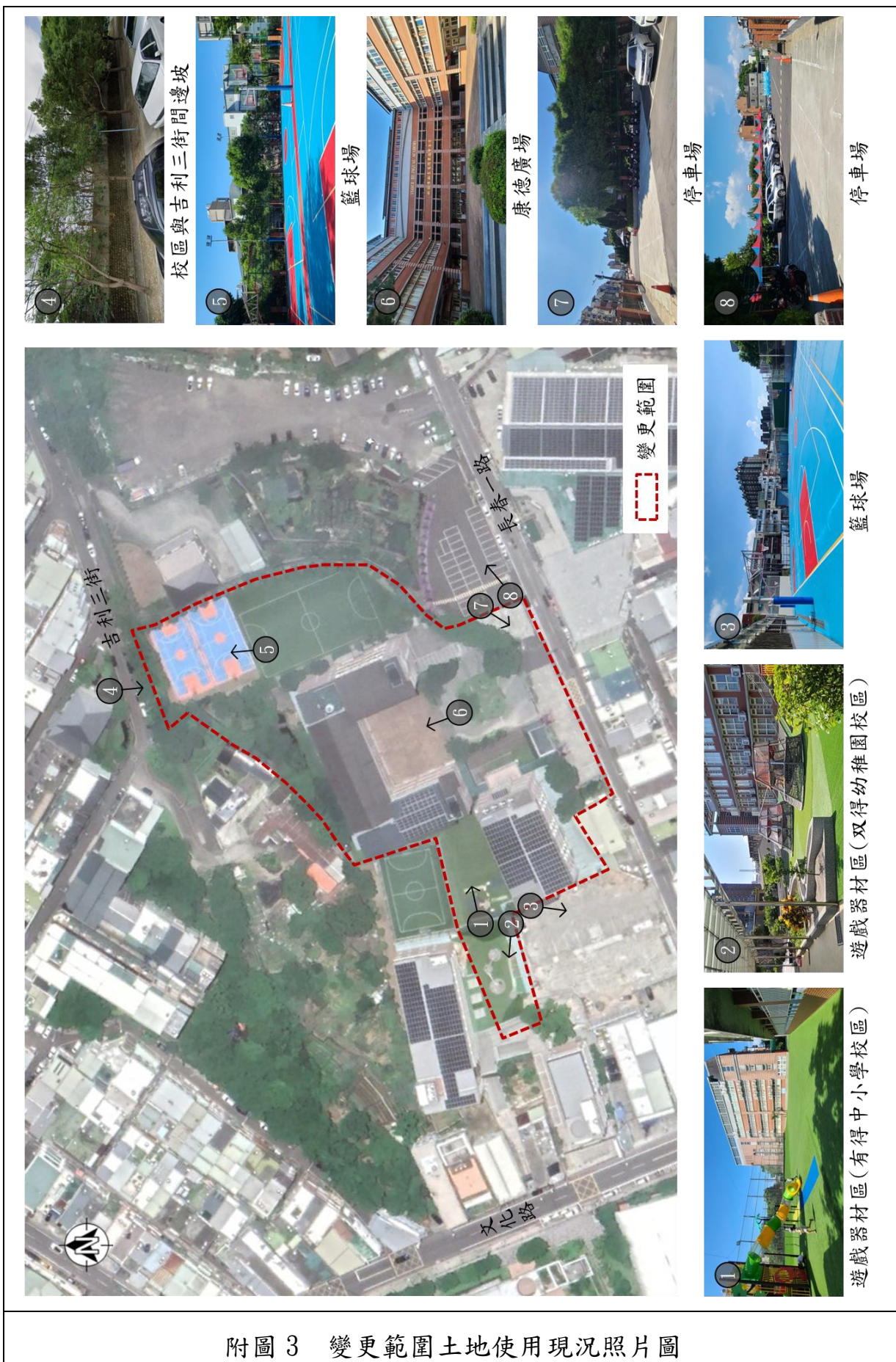
本次申請變更範圍位於中壢平鎮都市計畫之農業區(約 0.15 公頃)及文小用地(二十)(約 0.99 公頃)，屬桃園市中壢區文化里，其土地地號包括中壢區忠孝段 498-2、965、965-8、965-11、965-12、965-13、965-14、966、966-1、966-

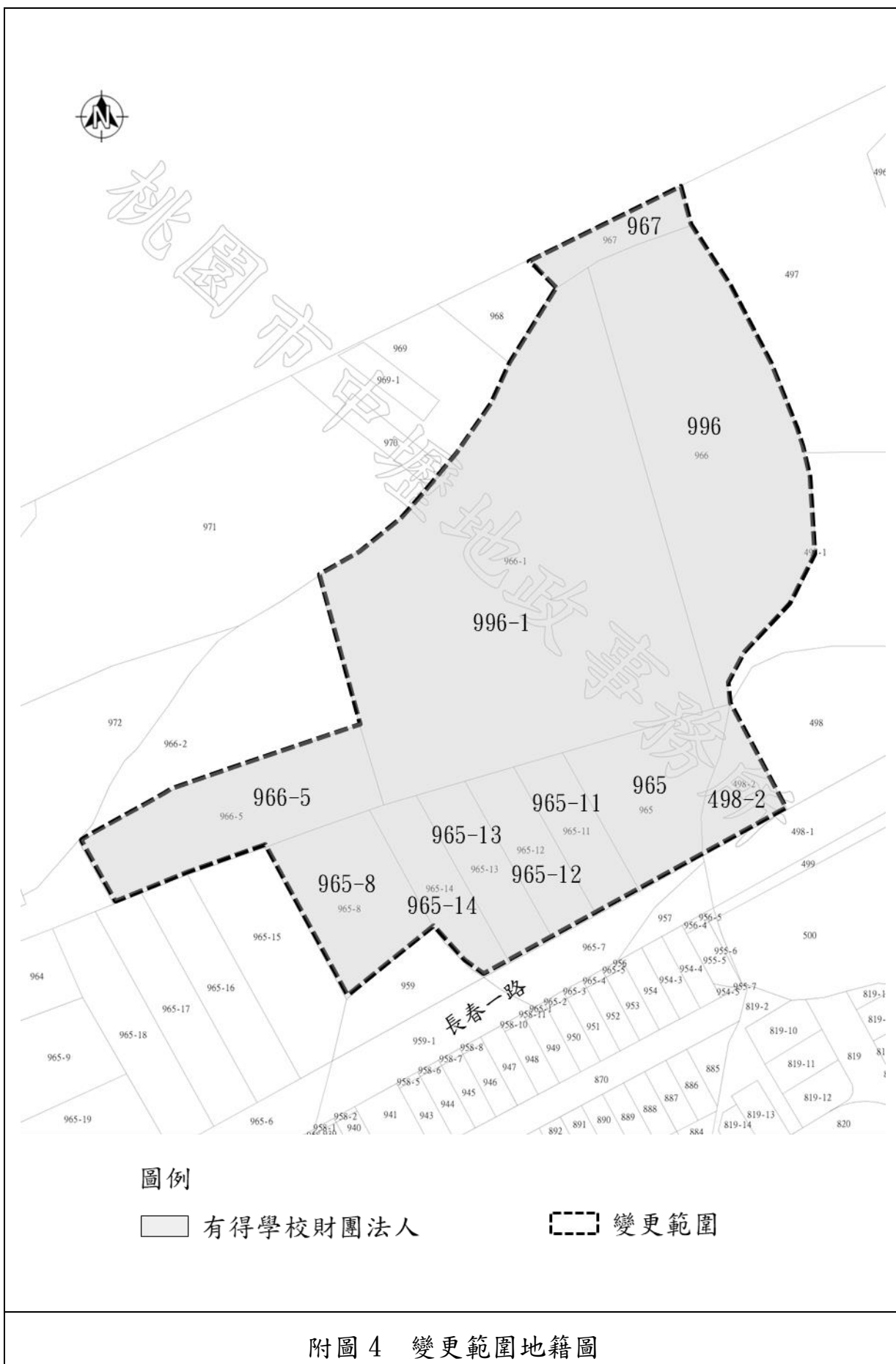
5 以及 967 等共 11 筆地號。現況為有得雙語中小學與部分
 雙得幼兒園使用。此 11 筆地號皆為有得學校財團法人所有。

表 1 土地權屬明細表

編號	行政區	地段	地號	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	土地使用 分區	土地 所有權人
1	桃園市 中壢區	忠孝段	965	692.00	692.00	文小用地 (二十)	有得學校 財團法人
2			965-8	692.00	692.00		
3			965-11	333.00	333.00		
4			965-12	352.00	352.00		
5			965-13	379.00	379.00		
6			965-14	368.00	368.00		
7			966	2,405.00	2,405.00		
8			966-1	4,716.00	4,716.00		
小 計				9,937.00	9,937.00		
9	桃園市 中壢區	忠孝段	498-2	261.00	261.00	農業區	有得學校 財團法人
10			966-5	1,000.00	1,000.00		
11			967	228.00	228.00		
小 計				1,489.00	1,489.00		
合 計				11,426.00	11,426.00		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





附圖 4 變更範圍地籍圖

參、校園規劃構想

一、空間規劃構想

(一)增設教學校舍

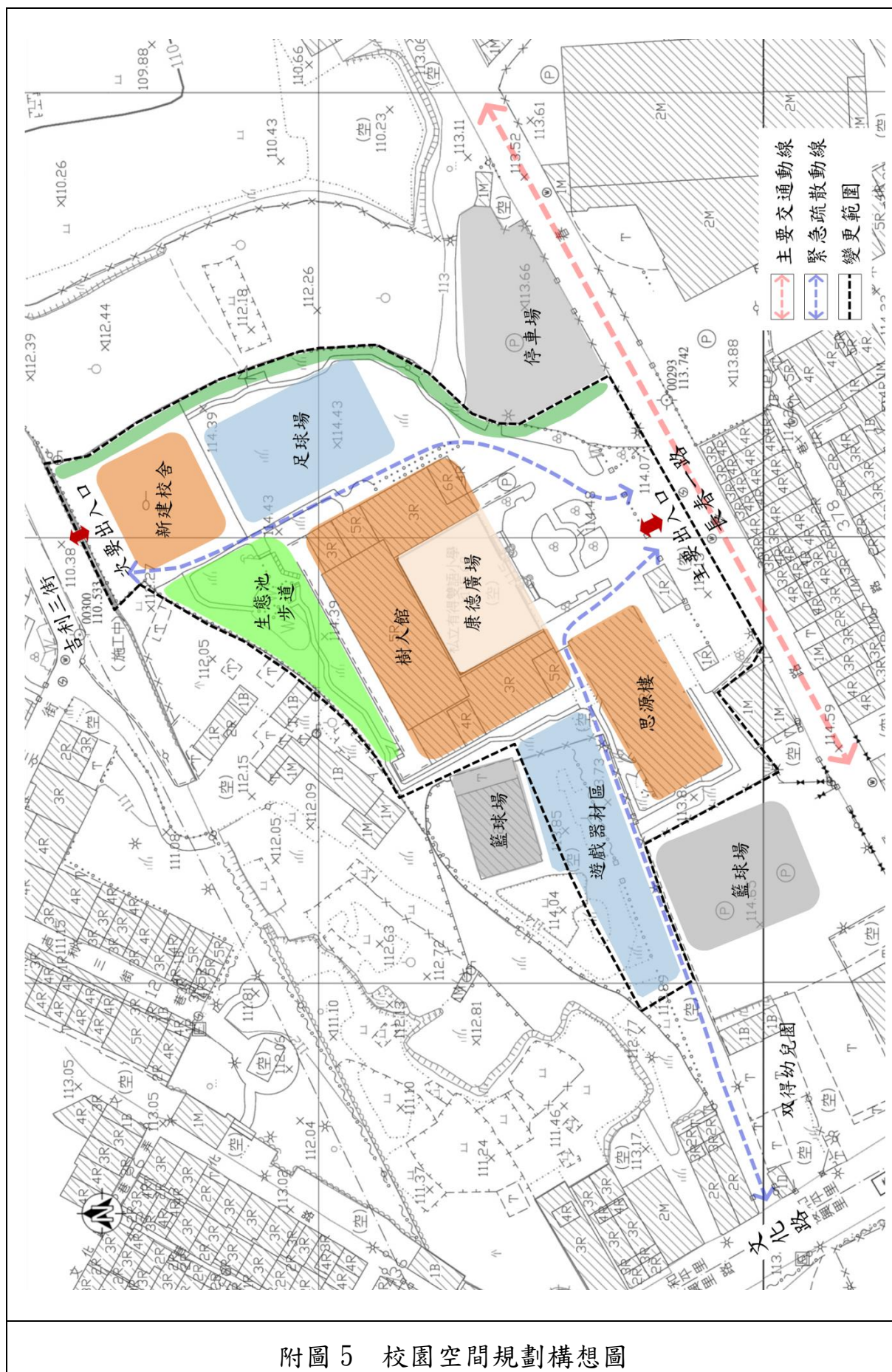
因增班需求於校區北側增設一教學校舍，除提供現有不足之教學設施區外，更可增加部分專科教室，提供多元教學環境。

(二)增設校地北側次要出入口

校地擴大計畫用地變更後，維持原有得中小學臨長春一路大門入口，採人車動線分離設計，以學生上、下學交通安全為主要考量，利用現有校地與北側吉利三街之地形落差增設地下停車場出入口及次要出入口，以供緊急疏散使用，使本校安全防災動線更臻完善。且與校區內其他使用設施作適當區隔，俾利校園管理及提升校園安全。

二、公用設備規劃構想

學校內鋪設完善之公用設備管線系統，並予以地下化，以確保學校環境及景觀品質；另於屋頂配置太陽能光電板，提供校園內用電需求。



肆、主要計畫變更及細部計畫內容(公開展覽內容)

一、變更主要計畫內容

表 2 變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學使用))案變更內容明細表(公開展覽內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東北側，長春一路北側	農業區 (0.15)	文教區 (供私立有得國民中小學使用) (1.14)	1. 為提升教育品質，改善學習環境，滿足有得雙語中小學增設多元化教學設施空間及未來發展需求，辦理校地擴大，以改善校地不足及教學活動空間不敷使用等問題。 2. 文小用地(二十)權屬為有得學校財團法人所有，供私立有得國民中小學使用，爰一併變更為文教區，以符實際。
		文小用地(二十) (0.99)		

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

二、變更細部計畫內容

表 3 變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂文教區(供私立有得中小學使用))案變更內容明細表(公開展覽內容)

原條文	變更後條文	變更理由
(未訂定)	五之一、文教區(供私立有得國民中小學使用)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (一)應自道路境界線退縮 10 公尺以上始得建築及設置圍牆，退縮空間應設置學童家長等候與接送車輛之停等空間，及 4 公尺以上之無遮簷人行步道，且須植栽綠化，並得計入法定空地。 (二)應自行留設教職員所需之小客車停車位，且不得低於籌設班級數之 1.2 倍。	配合「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區及文小用地(二十)為文教區(供私立有得中小學校使用))案」訂定文教區(供私立有得國民中小學使用)之建蔽率及容積率。

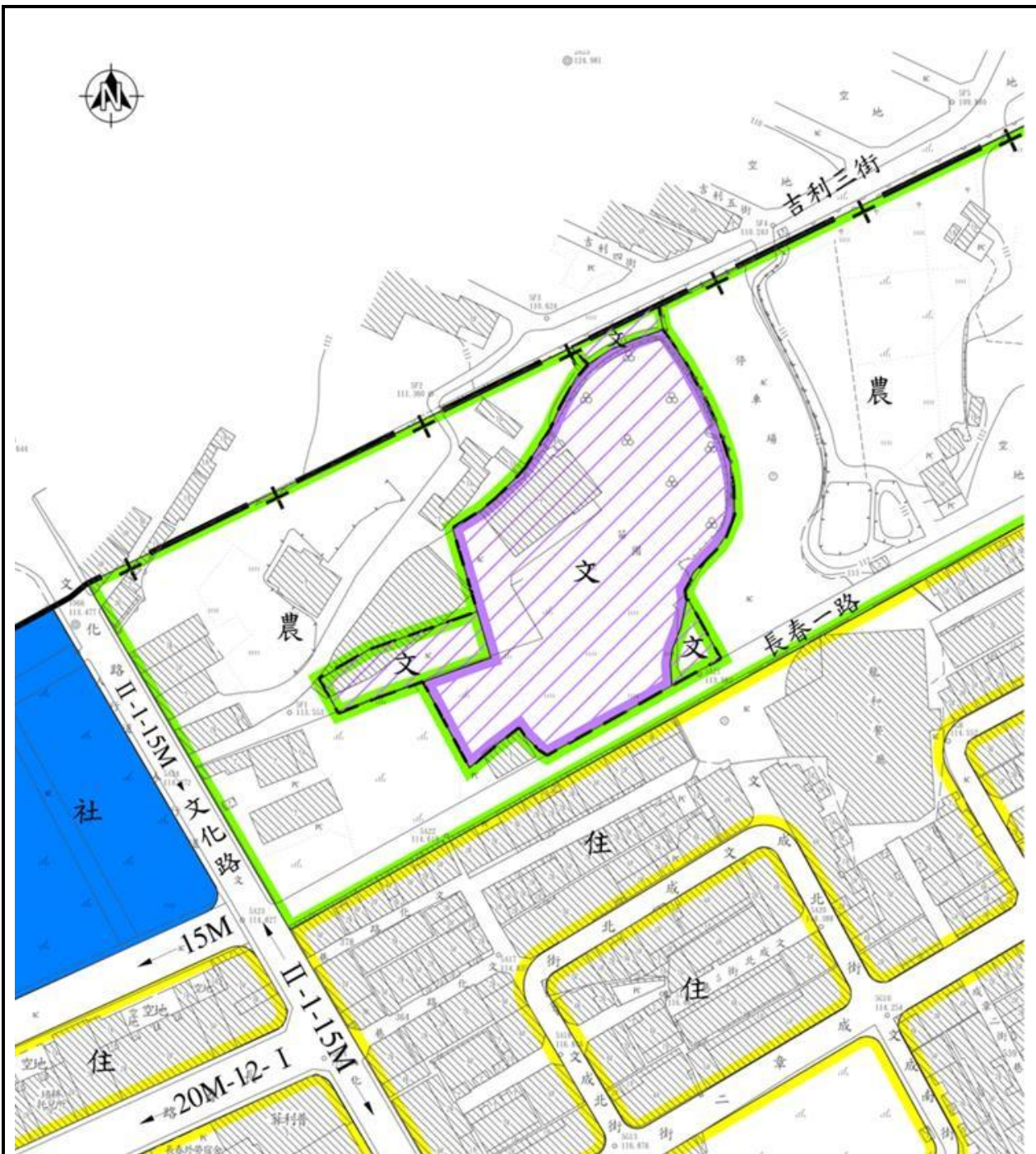


圖 例

- | | | |
|------|---------|----------|
| 住宅區 | 農業區 | 社區活動中心用地 |
| 道路用地 | 主要計畫範圍線 | 變更範圍線 |

變更圖例

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 變更文小用地(二十)為文教區
(供私立有得國民中小學使用) | 變更農業區為文教區(供私立有得國民中小學使用) |
|----------------------------------|-------------------------|

註：本次未指明變更部分應以原計畫為準。

附圖 6 主要計畫變更內容示意圖(公開展覽內容)

伍、回饋計畫

一、捐贈代金計算

依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」農業區變更為文教區之負擔回饋比例下限為 30%，即以本次申請變更農業區之範圍(0.1489 公頃)之 30%面積計算回饋土地面積，約為 446.70 平方公尺。

二、回饋方式

考量本計畫變更面積較小，如變更回饋以捐贈公共設施用地或可建築土地，其面積規模較小，不符公益使用需求，故改以捐贈回饋代金方式折算繳納，其代金數額參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定辦理，並俟捐贈代金後，變更後之文教區土地始得發照建築。

陸、實施進度與經費

一、用地取得

本案變更範圍內之土地均為有得學校財團法人所有，無用地取得之問題。

二、開發經費及來源

開發經費由申請單位自行籌措合計 15,000 萬元，含土地價購費、建築工程、工程管理等費用等。

表 4 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	用地 取得	開發經費(萬元)			主辦單位	預定完 成期限	經費 來源
		自有	土地價購費	工程費	合計			
文教區	1.14	✓	0	15,000	15,000	有得學校 財團法人	民國 115 年	由申請單位 自行籌措

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

參、報告事項

第 1 案：「變更中壢平鎮主要計畫（平鎮高中南側農業區整體開發計畫）暨擬定細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

桃園市近年人口快速成長，主要集中在桃園及中壢兩大都會生活圈；其中中壢都會生活圈都市人口發展率已達 9 成、都市發展用地開發率已達 7 成，尤其以中壢平鎮都市擴大修訂計畫發展率最為顯著，其人口發展率已達 109%，都市發展趨於飽和，有必要適時釋出農業區，以紓解都市發展飽和壓力；本案開發範圍位於中壢平鎮未來發展軸帶平鎮公所至南勢國小間，周邊發展已逐漸成型，範圍內平鎮高中校區長期受到已開闢德育路之阻隔，且考量未來平鎮機關用地使用需求，透過整開區提供桃園鐵路地下化建設計畫安置基地，爰檢討變更平鎮高中周邊農業區，提供中壢都會長期發展住宅用地及開放空間，以滿足都會生活需求。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 17 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：詳附圖 1。

六、計畫內容：詳附表 1、附圖 2。

七、辦理歷程：

（一）108 年 6 月 27 日於中壢區公所、平鎮區公所舉辦共 2 場公開展覽前座談會。

（二）109 年 3 月 27 日起公告公開展覽 30 日，並於 109 年 4 月 16 日於平鎮區公所、109 年 4 月 20 日於中壢區中正公園

桐花廣場舉辦共 3 場公開展覽說明會。

(三)本市都市計畫委員會專案小組已於 109 年 6 月 16 日、109 年 7 月 9 日、109 年 7 月 23 日、109 年 8 月 14 日、109 年 9 月 4 日及 109 年 9 月 16 日共召開 6 次會議。

(四)109 年 10 月 30 日召開本市都市計畫委員會第 51 次會議審議，決議（摘略）除下列各點請業務單位再提會討論及修正外，其餘准照專案小組初步建議意見通過：

1. 有關跨區區段徵收土地所有權人權益維護事項，請市府地政局擬具具體可行之文字內容予業務單位修正後，再提會討論。
2. 依市府地政局意見，考量本案開發面積較小，有關現有建物拆遷安置後續可由地政局於區段徵收階段統籌考量，請業務單位評估是否維持計畫書內依建物家戶人口數或坐落土地權值選配安置單元、先建後遷劃設區段徵收優先施工區等內容後，再提會討論。

(五)109 年 12 月 21 日召開本市都市計畫委員會第 55 次會議審議，決議：

1. 本案除金陵路東側新增納入範圍，請再補充納入之整體性因素，並考量新街溪西側綠地土地使用完整性，請將宗教專用區往南調整至都市計畫邊界外，其餘照本次提會修正內容通過，並由業務單位逕行檢核修正內容，免再提會討論。
2. 依市府意見，本案尚有 1/3 面積土地所有權人持續訴求有提高配地比例等不同意見暨反對區段徵收，及考慮市府刻正同步推動多處整體開發計畫，爰建議本都市計畫案暫停推動，由市府評估適當時機後再行續辦。

八、再提會說明：

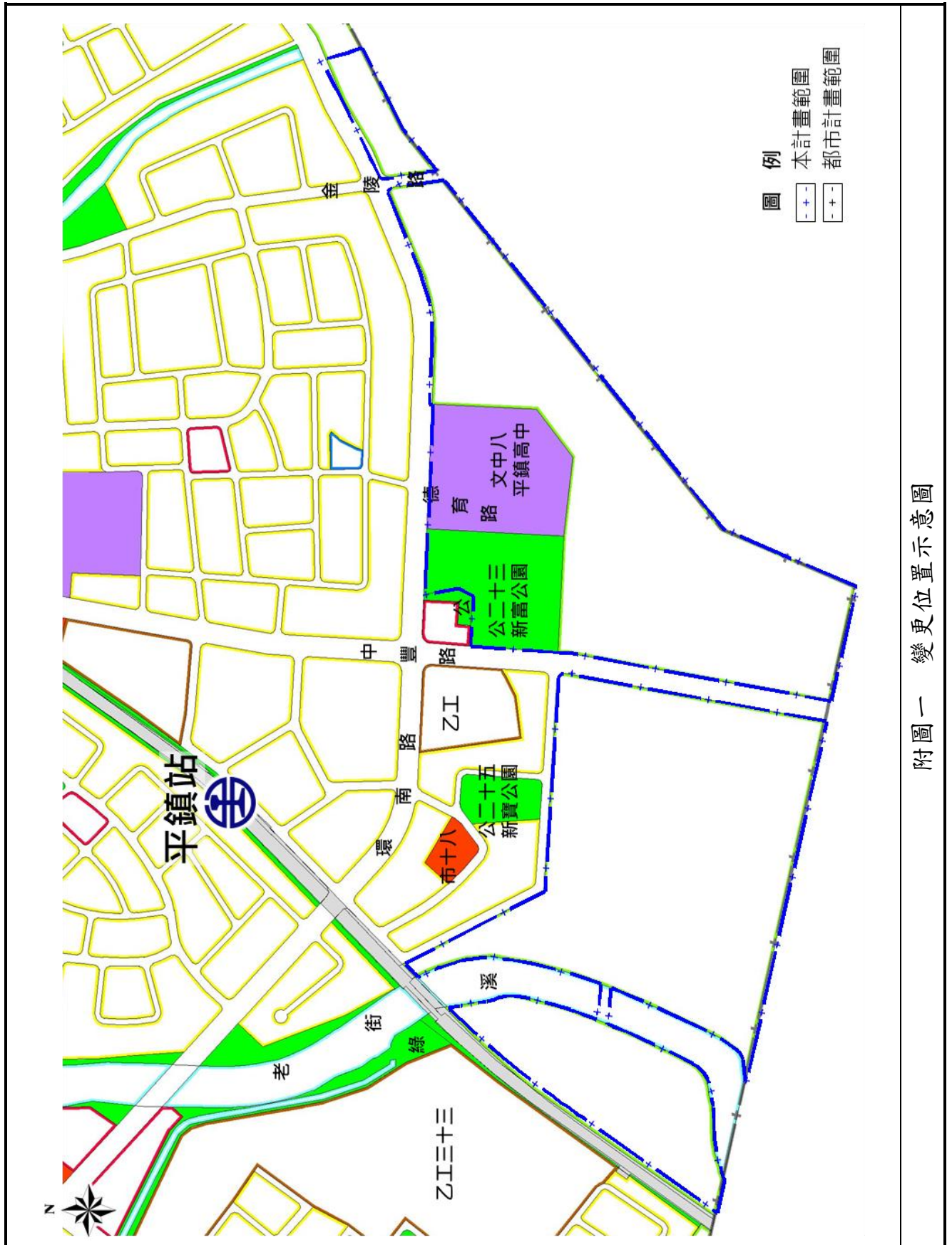
(一)有關 109 年 12 月 21 日本市都市計畫委員會第 55 次會議民眾不同意見及反對區段徵收之情形，鑑於 109 年反對之土地所有權人(104 人，持有土地佔區段徵收面積約 35.40%)

於 112 年 4 月 10 日連署陳請市府重啟本案(108 人，持有土地佔區段徵收面積約 33.27%)，土地所有權人意願已改變。

(二)考量鐵路地下化都市計畫(第一階段)案已於 110 年 6 月公告實施，平鎮臨時站工程於 110 年 11 月 15 日開工；又本府刻正進行本市未來城市空間發展藍圖、部門空間需求盤點、重大設施布局、淨零排放措施規劃等相關計畫，實有必要配合重新修正本案內容予以落實，爰提會報告後，續辦理計畫修正及再提會審議事宜。

決 議：

壹、變更內容與位置

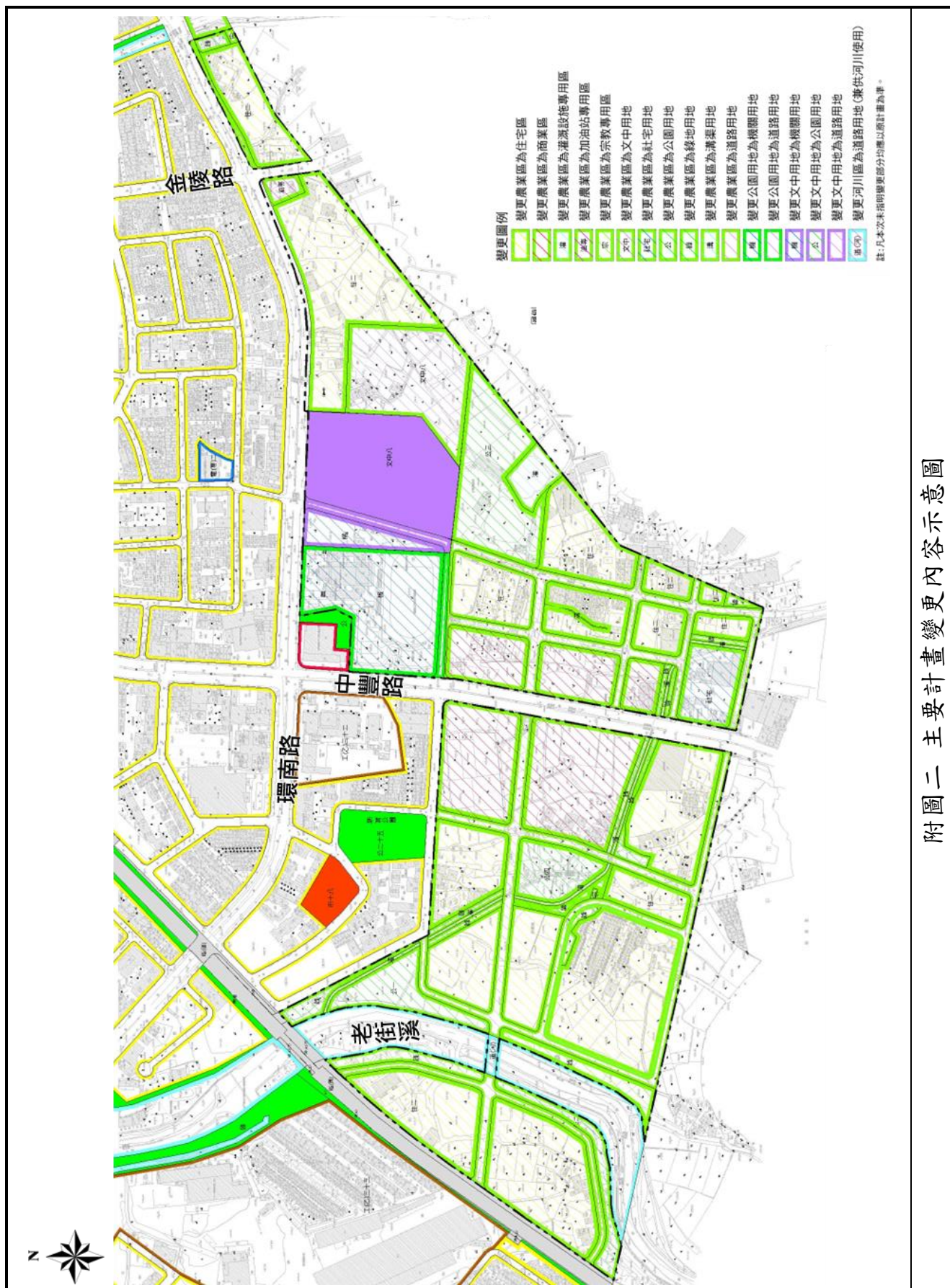


附圖一 變更位置示意圖

附表一 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	修正變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
變 1	平鎮高中 周邊農業區	公園用地	2.76	機關用地	2.60	(一)為滿足中壢都會生活圈住商發展需求，劃設部分住宅區以提供未來都市人口居住地區。
				道路用地	0.16	
		文中用地	0.82	機關用地	0.57	(二)藉由本計畫規劃灌溉設施專用區，並配合劃設綠地用地及公園用地，除串聯藍綠帶資源外，並可以提供市民親水休憩空間，並同時提供滯洪功能。
				公園用地	0.00	
				道路用地	0.25	
		農業區	39.59	住宅區	19.40	(三)解決平鎮高中長期校區受德育路阻隔之問題。
				商業區	5.51	
				灌溉設施專用區	0.66	
				加油站專用區	0.16	
				宗教專用區	0.03	
				文中用地	2.09	
				社宅用地	0.78	
				溝渠用地	0.01	
				公園用地	4.12	
				綠地用地	2.13	
				道路用地	4.70	
		河川區	0.08	道路用地(兼供河川使用)	0.08	(四)劃設機關用地，提供平鎮圖書館使用並保留未來機關使用之發展腹地。
		道路用地 (土地取得方式:一般徵收)	0.30	道路用地(土地取得方式:區段徵收)	0.30	
						(五)考量環南路部分道路用地尚未徵收開闢取得，為完善道路路權範圍及通行便利性，爰配合納入本次區段徵收取得。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖二 主要計畫變更內容示意圖

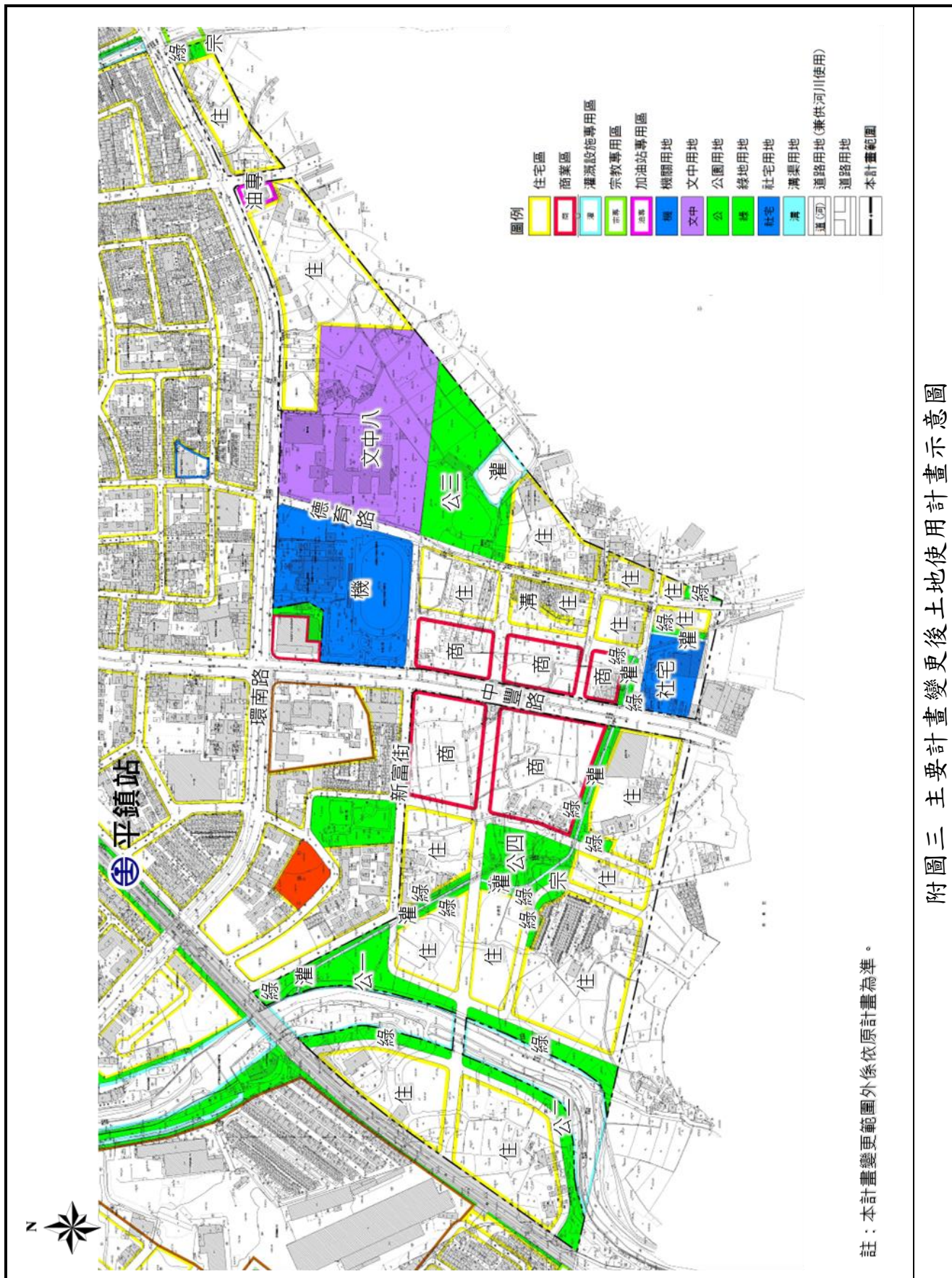
附表二 主要計畫變更前後土地使用計畫面積表

項目			現行計畫面積(公頃)	本計畫變更增減面積(公頃)	變更後計畫	
					面積(公頃)	估計畫總面積(%)
土地使用分區	住宅區		802.00	+19.40	821.40	39.62
	住宅區(特)		1.61		1.61	0.08
	商業區		84.41	+5.51	89.92	4.34
	商業區(附捷)		0.44		0.44	0.02
	乙種工業區		248.96		248.96	12.01
	零星工業區		0.30		0.30	0.01
	工商綜合專用區		7.05		7.05	0.34
	文教區		11.79		11.79	0.57
	行政區		1.43		1.43	0.07
	社會福利專用區		2.49		2.49	0.12
	加油站專用區		0.94	+0.16	1.10	0.05
	農會專用區		0.29		0.29	0.01
	倉儲批發業特定專用區		2.66		2.66	0.13
	電信專用區		0.52		0.52	0.03
	營區		30.29		30.29	1.46
	水利事業專用區		0.33		0.33	0.02
	灌溉設施專用區		-	0.66	0.66	0.03
	宗教專用區		0.84	+0.03	0.87	0.04
	產業專用區		5.32		5.32	0.26
	車站專用區		1.38		1.38	0.07
	河川區		36.90	-0.08	36.82	1.78
	農業區		281.50	-39.59	241.91	11.66
	小計		1,521.45	-13.91	1,507.54	72.72
公共設施用地	機關用地		6.28	+3.17	9.45	0.46
	學校用地	文小用地	43.42		43.42	2.09
		文中用地	28.55	+2.09	30.64	1.48
		文高(職)用地	19.99		19.99	0.96
		文大用地	23.51		23.51	1.13
	公園用地		41.67	+1.36	43.03	2.08
	兒童遊樂場用地		0.93		0.93	0.04
	體育場用地		7.64		7.64	0.37
	綠地用地		18.71	+1.31	20.02	0.97
	綠地用地(兼供道路使用)		0.07		0.07	0.00
	綠地(附捷)		0.01		0.01	0.00
	生態綠地		3.07		3.07	0.15
	市場用地		7.56		7.56	0.36
	停車場用地		2.86		2.86	0.14
	停車場用地(兼供捷運使用)		0.44		0.44	0.02

項目	現行計畫面積(公頃)	本計畫變更增減面積(公頃)	變更後計畫	
			面積(公頃)	估計畫總面積(%)
廣場兼停車場用地	0.56		0.56	0.03
廣場用地	3.26		3.26	0.16
廣場用地(兼供河川使用)	0.06		0.06	0.00
社區活動中心用地	1.26		1.26	0.06
社宅用地	-	+0.78	0.78	0.04
變電所用地	1.41		1.41	0.07
連接站用地	0.04		0.04	0.00
滯洪池兼公園用地	1.25		1.25	0.06
捷運車站用地	1.94		1.94	0.09
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78		0.78	0.04
交通用地	0.36		0.36	0.02
鐵路用地	6.81		6.81	0.33
快速道路用地	0.18		0.18	0.01
高速公路用地	16.74		16.74	0.81
溝渠用地	-	+0.01	0.01	0.00
道路用地	292.54	+5.11	297.65	14.36
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88		0.88	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36		2.36	0.11
道路用地(兼供河川使用)	1.14	+0.08	1.22	0.06
園道用地	2.62		2.62	0.13
園道用地(兼供河川使用)	0.09		0.09	0.00
鐵路用地(兼供道路使用)	0.44		0.44	0.02
鐵路用地(兼供園道使用)	12.14		12.14	0.59
鐵路用地(兼供園道及河川使用)	0.10		0.10	0.00
小計	551.67	+13.91	565.58	27.28
都市發展面積	1,754.72	+39.59		-
計畫總面積	2,073.12		2,073.12	100.00

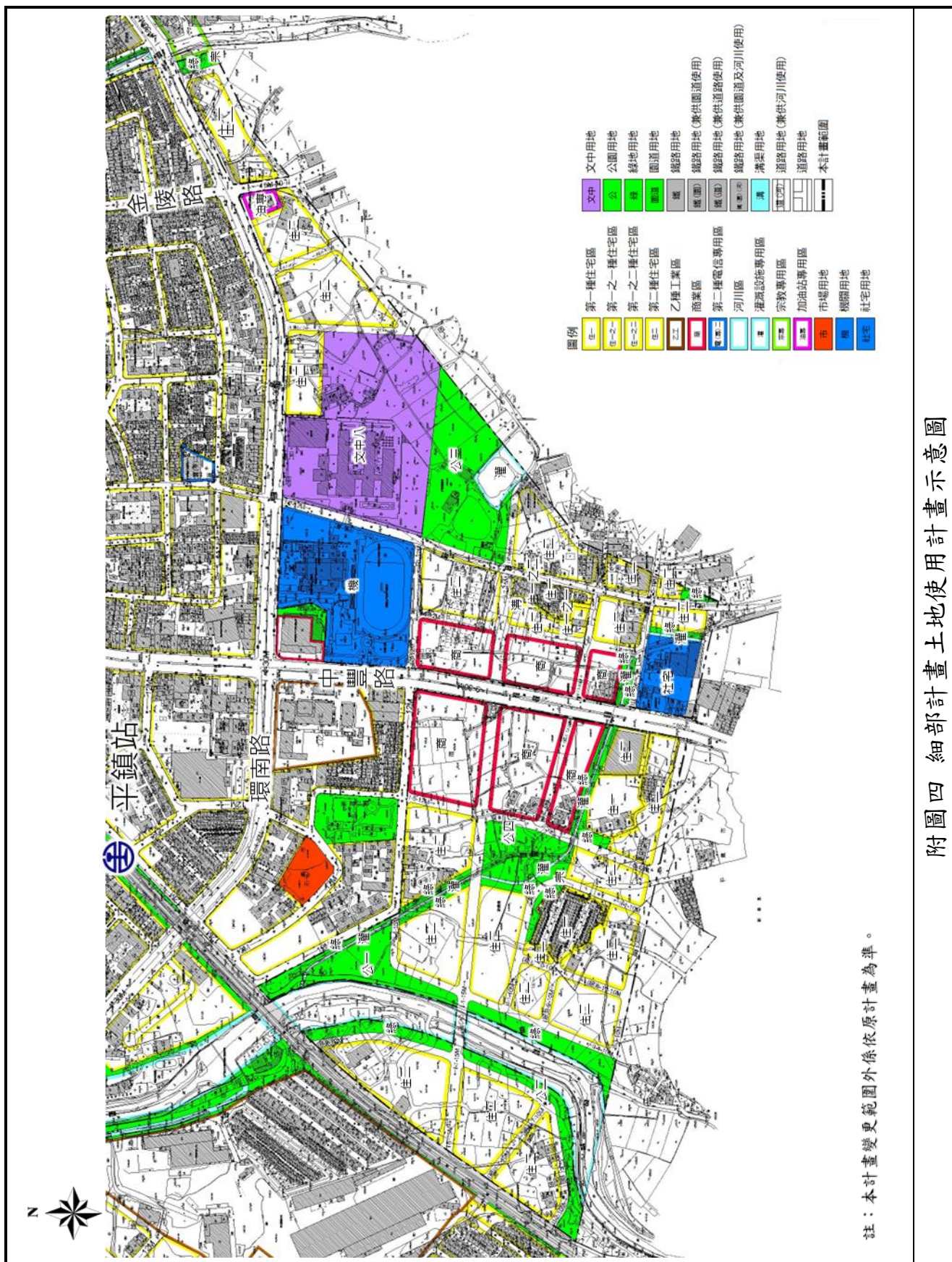
註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。



附表三 主要計畫變更後土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	估計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	19.40	41.96
	商業區	5.51	11.92
	灌溉設施專用區	0.66	1.43
	宗教專用區	0.03	0.06
	加油站專用區	0.16	0.35
	小計	25.76	55.72
公共設施用地	機關用地	3.17	6.86
	文中用地	4.77	10.32
	公園用地	4.12	8.91
	綠地用地	2.13	4.61
	社宅用地	0.78	1.69
	道路用地(兼供河川使用)	0.08	0.17
	溝渠用地	0.01	0.02
	道路用地	5.41	11.70
	小計	20.47	44.28
合計		46.23	100.00



附圖四 細部計畫土地使用計畫示意圖

附表四 細部計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第一種住宅區	1.59	3.44
	第一之一種住宅區	0.14	0.30
	第一之二種住宅區	0.00	0.00
	第二種住宅區	16.24	35.13
	商業區	5.35	11.57
	灌溉設施專用區	0.66	1.43
	宗教專用區	0.03	0.06
	加油站專用區	0.16	0.35
	小計	24.17	52.28
公共設施用地	機關用地	3.17	6.86
	文中用地	4.77	10.32
	公園用地	4.12	8.91
	綠地用地	2.13	4.61
	社宅用地	0.78	1.69
	道路用地(兼供河川使用)	0.08	0.17
	溝渠用地	0.01	0.02
	道路用地	7.00	15.14
	小計	22.06	47.72
合計		46.23	100.00

註1：第一之二種住宅區面積約為4平方公尺。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

貳、事業及財務計畫

一、區段徵收範圍與進度

(一)區段徵收勘選原則及範圍

在不妨礙都市計畫與區段徵收計畫之原則下，本計畫第一種住宅區、第一之一種住宅區及已取得之機關用地、文中八用地(平鎮高中)不納入區段徵收範圍，並納入變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案、變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案內鐵路地下化兩側公共設施保留地，勘選後區段徵收範圍面積為 39.79 公頃，惟區段徵收範圍應以區段徵收計畫書為準。

(二)辦理時程

本計畫之計畫年期為民國 115 年，開發期程預定於民國 108 至 115 年辦理相關區段徵收整體開發作業，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整。

二、經費需求及實施方式

(一)經費需求

區段徵收開發總費用包含土地整理費、地價補償費、地上物補償費、公共工程規劃設計及興闢(含整地)費、公共設施管理維護費以及貸款利息，合計約 47.87 億元。

附表五 區段徵收開發總費用概算表

項目	面積(公頃)	單價(萬元/公頃)	複價(萬元)
土地整理費	39.79	1,462	58,173
地價補償費	5.38	22,679	122,071
地上物補償費	39.79	2,580	102,675
公共工程規劃設計及興闢(含整地)費用	39.79	3,500	139,263
公共設施管理維護費	39.79	15	597
貸款利息	-	-	55,891
合計			478,671

(二)土地處分方式

1. 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人之抵價地以第二種住宅區及商業區為原則。加油站專用區原則配回原土地所有權人，第一之二種住宅區及宗教專用區專案讓售。
2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記為當地直轄市有。本計畫文中用地、公園用地、綠地用地、溝渠用地及道路用地、道路用地(兼供河川使用)等公共設施用地應無償登記為桃園市政府所有。
3. 本計畫社宅用地得由主管機關依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款無償撥供需地機關使用。
4. 農田水利署石門管理處管有土地於區段徵收後優先指配於範圍內灌溉設施專用區。
5. 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

附表六 區段徵收土地處分方式表(40%抵價地、10%領地價補償)

類別	內容	面積(公頃)
發還抵價地土地	第二種住宅區、商業區	13.04
專案讓售、優先配回土地	宗教專用區、住宅區(第一之二種住宅區)、加油站專用區	0.19
農田水利署石門管理處優先配回土地	灌溉設施專用區	0.66
無償登記桃園市政府之公共設施用地	文中用地、公園用地、綠地用地、社宅用地、道路用地、溝渠用地及道路用地(兼供河川使用)、鐵路地下化沿線兩側公共設施用地	17.35
可供標售土地	住宅區(第二種住宅區)	8.55
合計		39.79

(三)財務評估

本計畫係利用開發年之現金流量分析表進行財務評估，其主要包含二大項目：支出(土地整理費、地價補償費、地上物補償費、公共工程規劃設計及興闢(含整地)費、公共設施管理維護費、貸款利息)、收入(抵價地標售收入)。經評估

本計畫段徵收整體財務評估，在抵價地 40%之情境下，整體財務盈餘為 6,102 萬元，尚可達財務平衡，顯示具財務自償性。

(四)財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

三、實施經費

附表七 實施進度及經費表

項目	面積(公頃)	土地取得方式	開發經費(億元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		區段徵收	地價補償費及地上物補償費	土地整理費	公共工程費暨管理維護費	貸款利息			
文中用地	2.09	✓	224,747	58,173	139,860	55,891	桃園市政府	115 年	桃園市政府編列預算
公園用地	4.12								
綠地用地	2.13								
社宅用地	0.78								
道路用地(兼供河川使用)	0.08								
溝渠用地	0.01								
道路用地	7.00								
小計	16.21								

參、土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂之。

(二)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	第一種住宅區	60	120	合法建築坐落或原屬建地目之土地、依本點第四項規定申購容積達容積率 120%以上之土地
	第一之一種住宅區	-	-	1. 非屬合法建築坐落或非屬建地目之土地 2. 建蔽率、容積率依本點第三項規定
	第一之二種住宅區	60	200	專案讓售予建物所有權人
	第二種住宅區	50	200	區段徵收已分配之安置土地
		60		
	商業區	80	380	
	灌溉設施專用區	不予訂定	不予訂定	
	加油站專用區	40	120	
公共 設施 用地	宗教專用區	60	160	
	機關用地	50	250	
	社宅用地	20	300	
	文中用地	-	-	與文中八整併規劃，供平鎮高中使用
	公園用地	-	-	
	綠地用地	-	-	應配合毗鄰既有巷道供人車通行
	道路用地(兼供河川使用)	-	-	
	溝渠用地	不予訂定	不予訂定	
	道路用地	-	-	

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以第二種住宅區之容積率為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。

第一之一種住宅區原建蔽率及原容積率為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率 60%，並以容積率 120%為基準容積。

第二種住宅區土地供市府興建區段徵收安置住宅使用者，其容積得依都市計畫法桃園市施行細則第三十八條規定辦理。

(三)灌溉設施專用區容許使用規定:供灌溉水圳使用，水圳以外範圍應與相鄰公園綠地整體規劃設計。

(四)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：

1. 住宅區(不含第一種住宅區、第一之一種住宅區)及商業區面臨 15 公尺以上計畫道路者，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。
2. 住宅區(不含第一種住宅區、第一之一種住宅區、第一之二種住宅區)及商業區與公共設施用地相鄰者，應自建築基地與該公共設施分區界線鄰接處至少退縮 4 公尺建築。
3. 機關用地及文中用地應自周界至少退縮 4 公尺建築，且文中法定空地與公園之介面應整體設計並留設步道，不得設置圍牆。
4. 文中八應配合東側住二之 8 公尺道路及 3.5 公尺退縮空

間，留設 12 公尺步道並與南側公園連通。

5. 綠地用地配合周邊既有巷道得留設道路通行。

6. 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。

(五) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 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。

2. 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。

3. 機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。

(六) 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，指定建築基地之最小開發規模。

原位置保留、安置街廓不受本點最小開發規模限制，惟建築基地臨計畫道路面寬仍不得小於 5 公尺。

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況，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 B13、B14、B15、B19、B20、B21 等建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應不得小於 20m。
2	街廓編號 B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7、B8、B9、B11、B12、B17、B18、B22、B23、B24、B26、B27、B28、B29、B30、B31、B32、B33 等建築基地	建築基地臨計畫道路面寬應不得小於 5m。
3	除第 1 至 2 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小於 300 m ² 。

(七) 本計畫住宅區建築基地面積達 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%；商業區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。

- (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，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。
- (九)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)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。
1. 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。
 2. 公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。
- (十一)為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。
- (十二)增額容積相關規定：
1. 為落實本市國土計畫都會生活圈集約發展及大眾運輸規劃導向理念(TOD)，本案整體開發範圍內增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限。
 2. 申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。
 - (1)住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。

(2)臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。

前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。

3. 前述捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：

(1)公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。

(2)公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算），並繳納25年管理維護費用。

(3)公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及2公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及2公尺以上連接至建築線之戶外通道。

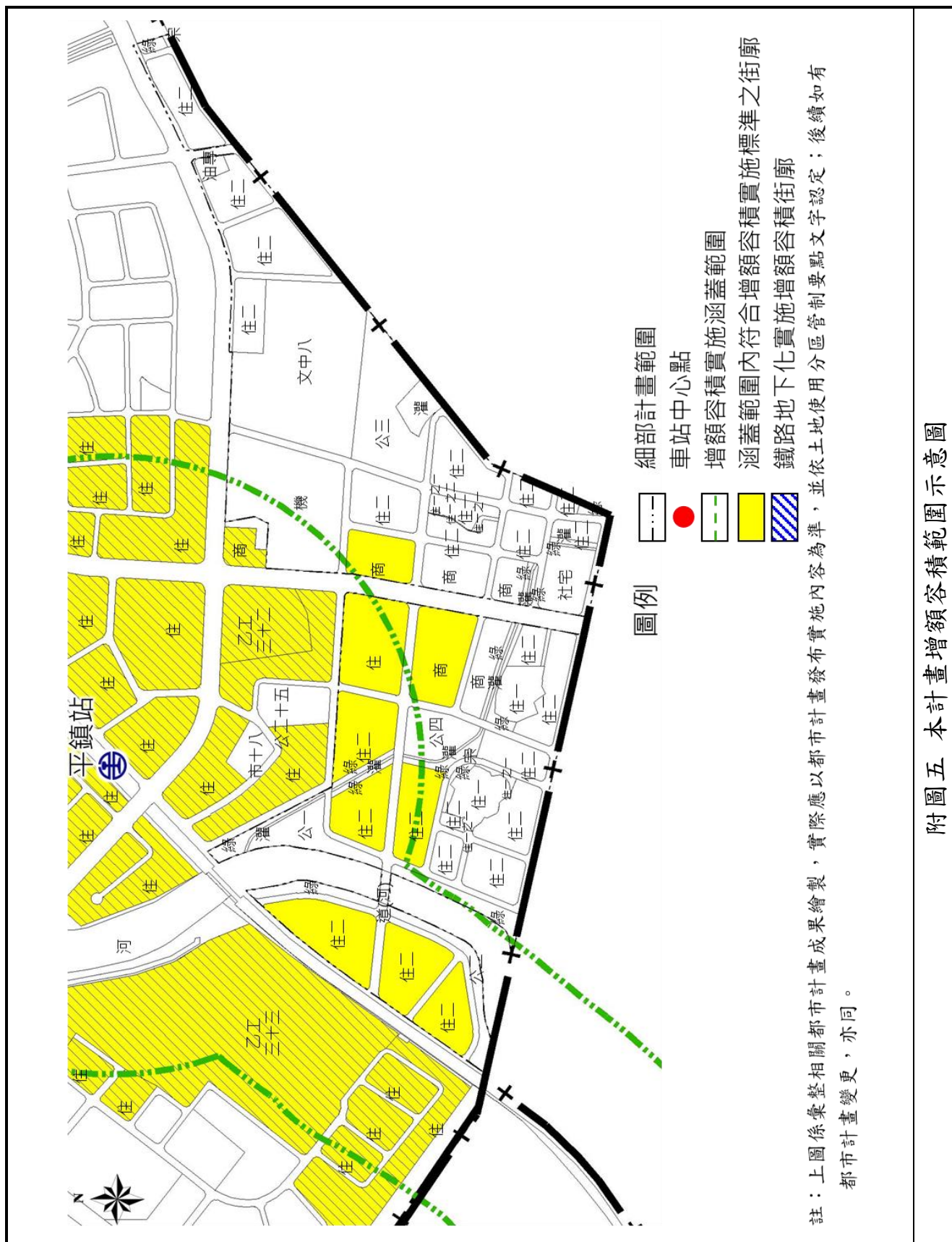
4. 建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：

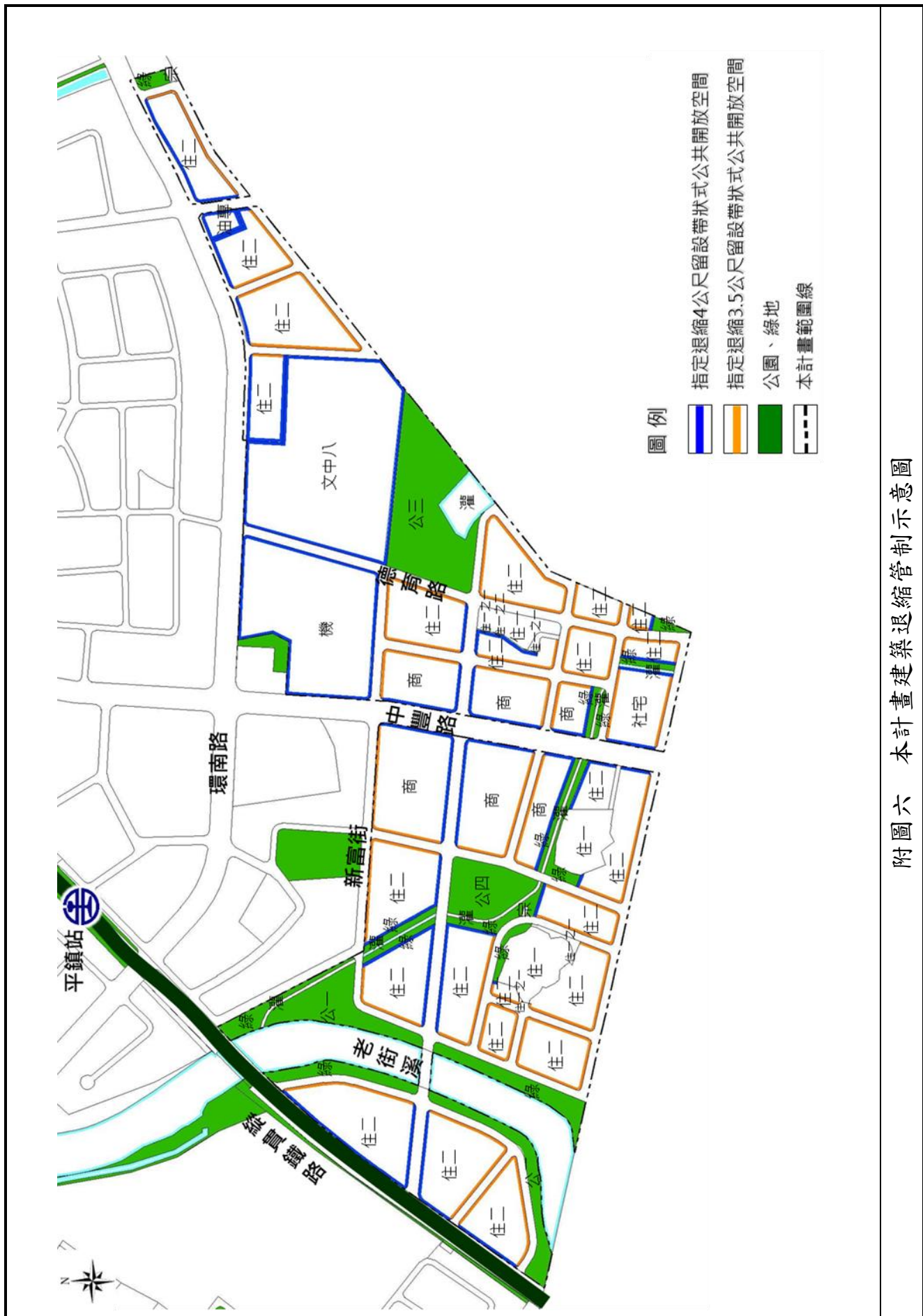
公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/(公益性設施以上樓層平均單價—直接成本單價—間接成本單價)前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。

5. 本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

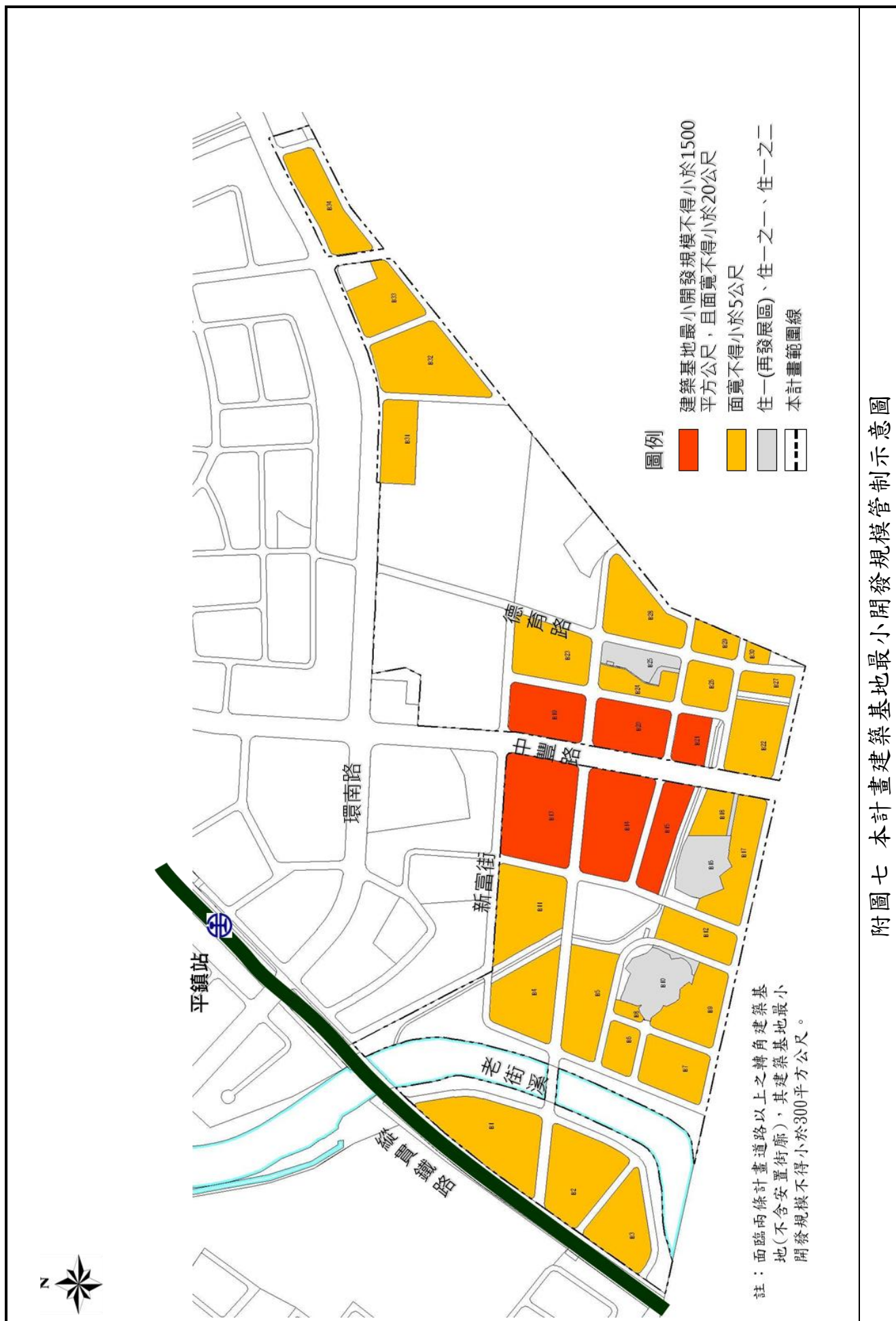
6. 公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

7. 增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。
 8. 計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。
 9. 已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。
- (十三)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。





附圖六 本計畫建築退縮管制示意圖



附圖七 本計畫建築基地最小開發規模管制示意圖

肆、都市設計管制準則

為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

(一)公共開放空間系統

1. 本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下。

- (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。臨 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。

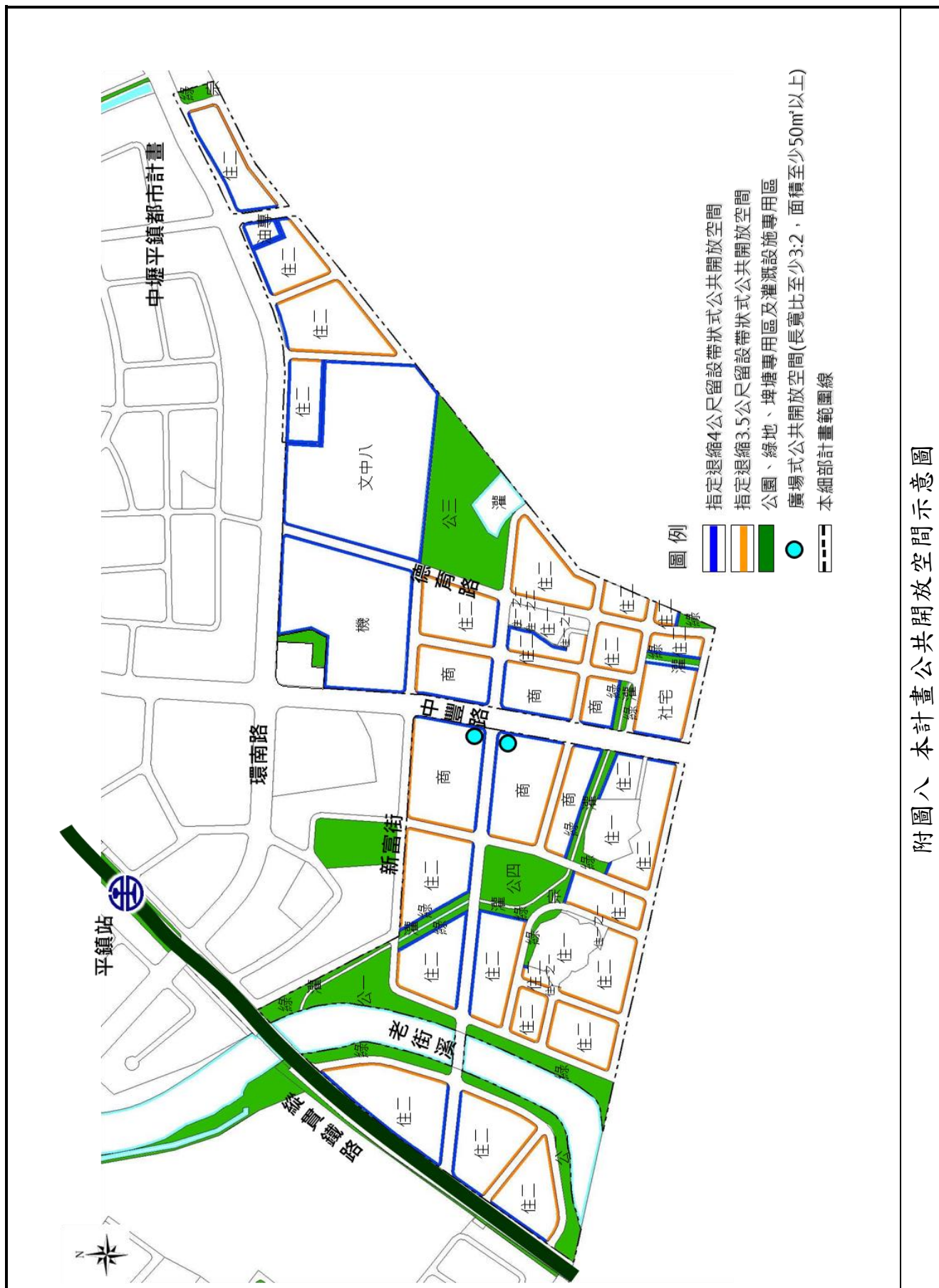
2. 都市計畫公共設施設計原則

- (1)公園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)公園及綠地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。

(二)人行步道系統

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、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。
- (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。



附圖八 本計畫公共開放空間示意圖