

公開展覽草案

變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地
區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地
使用分區管制要點案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 112 年 6 月

公开展覽草案

公开展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

公开展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更理由.....	3
肆、變更內容.....	3
伍、變更後土地使用分區管制要點.....	15
附件一 中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區 都市更新第一期開發計畫)細部計畫案土地使用分 區管制要點第四條建築物允許使用組別項目表.....	19
附件二 都市設計則.....	22

圖 目 錄

圖 1 擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新 第一期開發計畫)細部計畫案示意圖	2
圖 2 退縮建築管制及留設開放空間位置示意圖	18

表 目 錄

表 1 土地使用分區管制要點變更對照表	3
表 2 都市設計管制準則變更對照表	10

公開展覽草案

壹、計畫緣起

「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫」於 103 年 10 月 24 日公告實施。另配合桃園機場聯外捷運 A22 車站設置，增訂增額容積相關規定於 107 年 7 月 9 日公告實施、修訂增額容積相關規定於 108 年 8 月 7 日公告實施。

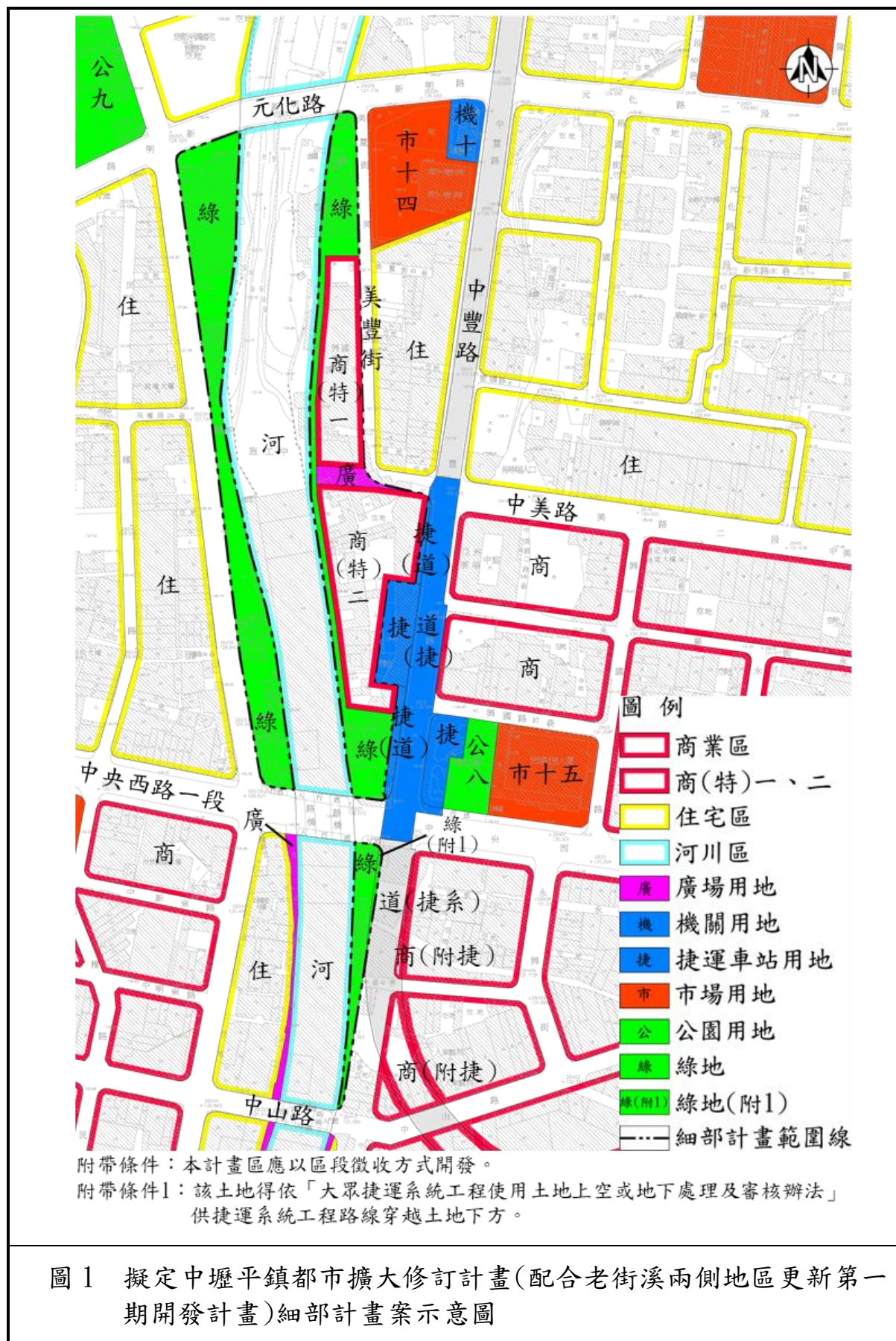
其後為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案(包括本細部計畫案)已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，整合現行各細部計畫增額容積相關規定，並增修訂增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定，為後續執行之一致性，並於 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」。

桃園市自 103 年升格為直轄市，本府依都市計畫法第 85 條規定訂定「都市計畫法桃園市施行細則」並於民國 106 年 6 月 14 日發布實施。而本細部計畫之土地使用分區管制要點係本市升格前所訂定，107～110 年間則增(修)訂增額容積之相關規定，本次配合全市一致性規定(如商業區建蔽率、停車空間留設、建築退縮、容積獎勵、都市設計審議及都市設計準則等相關規定)，爰修訂本案土地使用分區管制要點，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

公開展覽草案



公开展覽草案

參、變更理由

- 一、配合全市一致性規定，調整商業區之建蔽率為 70%，增訂停車空間留設規定，修訂建築退縮、建築基地之法定空地綠化、容積獎勵、都市設計審議及都市設計準則等相關規定。
- 二、110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」已將本細部計畫區納入，增額容積部分依上開規定辦理。

肆、變更內容

本次修訂土地使用分區管制要點及都市設計管制準則如下：

表 1 土地使用分區管制要點變更對照表

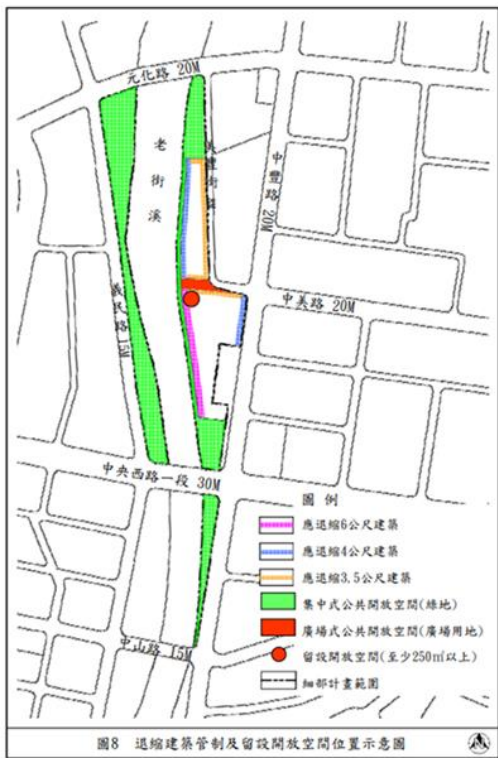
現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由																																				
一、為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持原條文。	--																																				
二、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	維持原條文。	--																																				
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>商(特)一</td><td>70%</td><td>380%</td></tr><tr><td>商(特)二</td><td><u>60%</u></td><td>380%</td></tr><tr><td rowspan="2">公共設施用地</td><td>綠地</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td></tr></tbody></table>	項目		建蔽率	容積率	土地使用分區	商(特)一	70%	380%	商(特)二	<u>60%</u>	380%	公共設施用地	綠地	--	--	廣場用地	--	--	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規定： <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>商(特)一</td><td>70%</td><td>380%</td></tr><tr><td>商(特)二</td><td><u>70%</u></td><td>380%</td></tr><tr><td rowspan="2">公共設施用地</td><td>綠地</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td></tr></tbody></table>	項目		建蔽率	容積率	土地使用分區	商(特)一	70%	380%	商(特)二	<u>70%</u>	380%	公共設施用地	綠地	--	--	廣場用地	--	--	考量本計畫區 1、2 樓商業使用需求，且未超過中壢平鎮都市計畫商業區建蔽率 80% 之規定，故參照本整體開發地區一致性管制規定，調整
項目		建蔽率	容積率																																			
土地使用分區	商(特)一	70%	380%																																			
	商(特)二	<u>60%</u>	380%																																			
公共設施用地	綠地	--	--																																			
	廣場用地	--	--																																			
項目		建蔽率	容積率																																			
土地使用分區	商(特)一	70%	380%																																			
	商(特)二	<u>70%</u>	380%																																			
公共設施用地	綠地	--	--																																			
	廣場用地	--	--																																			
1. 商(特)一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文	(一)商(特)一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛																																					

公开展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由																																	
化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於300平方公尺；建築基地最小面寬不得小於5公尺。 2. 商(特)二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於3,000平方公尺。	樂及文化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於300平方公尺；建築基地最小面寬不得小於5公尺。 (二) 商(特)二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於3,000平方公尺。	商業區之建蔽率為70%。另調整條次編號。																																	
四、商(特)一及商(特)二2層以下樓層不得為住宅使用；其建築物容許使用組別詳如下表所示，各組別允許使用之細目詳附件一，未列入之允許使用項目，須經主管機關許可： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區 使用組名稱</th><th>商(特一)</th><th>商(特二)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一組：多戶住宅</td><td>○ (註2)</td><td>○ (註2)</td></tr> <tr> <td>第二組：一般遊憩設施</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr> <td>第三組：文教及展演設施</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr> <td>第四組：日常用品零售及服務業</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr> <td>第五組：一般零售業及服務業</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr> <td>第六組：事務所及工商服務業</td><td>○ (註2)</td><td>○ (註2)</td></tr> <tr> <td>第七組：金融保險業</td><td>○ (註2)</td><td>○ (註2)</td></tr> <tr> <td>第八組：娛樂及健身服務業</td><td>△</td><td>△</td></tr> <tr> <td>第九組：旅遊及運輸服務業</td><td>△</td><td>△</td></tr> <tr> <td>第十組：旅館及招待所</td><td>○</td><td>○</td></tr> </tbody> </table> 註：1. 表內符號代表意義如下： ○：無條件許可，△：須經主管機關核准。 2. 三層樓(含)以上許可使用。	使用分區 使用組名稱	商(特一)	商(特二)	第一組：多戶住宅	○ (註2)	○ (註2)	第二組：一般遊憩設施	○	○	第三組：文教及展演設施	○	○	第四組：日常用品零售及服務業	○	○	第五組：一般零售業及服務業	○	○	第六組：事務所及工商服務業	○ (註2)	○ (註2)	第七組：金融保險業	○ (註2)	○ (註2)	第八組：娛樂及健身服務業	△	△	第九組：旅遊及運輸服務業	△	△	第十組：旅館及招待所	○	○	維持原條文。	--
使用分區 使用組名稱	商(特一)	商(特二)																																	
第一組：多戶住宅	○ (註2)	○ (註2)																																	
第二組：一般遊憩設施	○	○																																	
第三組：文教及展演設施	○	○																																	
第四組：日常用品零售及服務業	○	○																																	
第五組：一般零售業及服務業	○	○																																	
第六組：事務所及工商服務業	○ (註2)	○ (註2)																																	
第七組：金融保險業	○ (註2)	○ (註2)																																	
第八組：娛樂及健身服務業	△	△																																	
第九組：旅遊及運輸服務業	△	△																																	
第十組：旅館及招待所	○	○																																	

公开展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經 <u>桃園縣都市設計委員會</u> 審議通過者，不在此限。	五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經 <u>都市設計審議</u> 通過者，不在此限。	配合現行都市設計審議程序修正文字內容。
六、商(特)一及商(特)二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖 8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少 2 公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。	六、商(特)一及商(特)二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖 8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少 2 公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。	依本市一致性之退縮建築規定，將原面臨綠地「應退縮 6 公尺建築」部分，修正為「應退縮 4 公尺建築」。



公开展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由																								
(無)	七、<u>建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u> (一)<u>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。</u> (二)<u>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。</u> (三)<u>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。</u>	配合本市一致性之留設停車空間規定，予以增訂條文。																								
七、<u>為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施。</u> <u>1. 為鼓勵本計畫區之整體開發，規模獎勵措施如下表：</u> <table><tr><th>建築基地開發規模</th><th>可增加之容積</th></tr><tr><td>面積超過1,000m²</td><td>基準容積率×3%</td></tr><tr><td>面積超過2,000 m²</td><td>基準容積率×5%</td></tr><tr><td>面積超過3,000m²或全街廓</td><td>基準容積率×10%</td></tr></table> <u>2. 建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</u> <table><tr><th>自區段徵收完成囑託登記之日起，提經桃園縣市設計審議委員會議通過並取得建築執照時程</th><th>可增加之容積</th></tr><tr><td>時程起算之日起1年內</td><td>基準容積率×10%</td></tr><tr><td>時程起算之日起3年內</td><td>基準容積率×6%</td></tr><tr><td>時程起算之日起5年內</td><td>基準容積率×3%</td></tr></table> <u>3. 綠建築設計獎勵措施如下</u>	建築基地開發規模	可增加之容積	面積超過1,000m ²	基準容積率×3%	面積超過2,000 m ²	基準容積率×5%	面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率×10%	自區段徵收完成囑託登記之日起，提經桃園縣市設計審議委員會議通過並取得建築執照時程	可增加之容積	時程起算之日起1年內	基準容積率×10%	時程起算之日起3年內	基準容積率×6%	時程起算之日起5年內	基準容積率×3%	八、<u>為鼓勵本計畫區之整體開發，規模獎勵措施如下表。</u> <table><tr><th>建築基地開發規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>面積超過1,000m²</td><td>基準容積率×3%</td></tr><tr><td>面積超過2,000 m²</td><td>基準容積率×5%</td></tr><tr><td>面積超過3,000m²或全街廓</td><td>基準容積率×10%</td></tr></table>	建築基地開發規模	增加興建樓地板面積	面積超過1,000m ²	基準容積率×3%	面積超過2,000 m ²	基準容積率×5%	面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率×10%	1. 修正規模獎勵附表之「可增加之容積」為「增加興建樓地板面積」，並調整條次編號。 2. 本案區段徵收於 104 年 3 月完成地籍整理與囑託登記，原訂定期獎勵期限至
建築基地開發規模	可增加之容積																									
面積超過1,000m ²	基準容積率×3%																									
面積超過2,000 m ²	基準容積率×5%																									
面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率×10%																									
自區段徵收完成囑託登記之日起，提經桃園縣市設計審議委員會議通過並取得建築執照時程	可增加之容積																									
時程起算之日起1年內	基準容積率×10%																									
時程起算之日起3年內	基準容積率×6%																									
時程起算之日起5年內	基準容積率×3%																									
建築基地開發規模	增加興建樓地板面積																									
面積超過1,000m ²	基準容積率×3%																									
面積超過2,000 m ²	基準容積率×5%																									
面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率×10%																									

公开展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由								
表一 <table><tr><th>綠建築分級評估 (等級)</th><th>可增加之容積</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積率×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積率×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積率×10%</td></tr></table> 本項獎勵經審核通過後，申請建築執照時，土地所有權人應繳交容積獎勵部分之建築造價之 5 倍之保證金，保證於使用執照核發後 2 年內取得該等級以上綠建築標章。依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。	綠建築分級評估 (等級)	可增加之容積	銀級	基準容積率×6%	黃金級	基準容積率×8%	鑽石級	基準容積率×10%		109 年 3 月 屆滿，予以刪除該獎勵規定。 3. 考量綠建築理念應為建築基地開發基本原則，且建築技術規則第十七章已訂定綠建築基準，故參照本市辦理整體開發地區一致性管制規定，予以刪除綠建築獎勵容積規定。
綠建築分級評估 (等級)	可增加之容積									
銀級	基準容積率×6%									
黃金級	基準容積率×8%									
鑽石級	基準容積率×10%									
八、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下： 1. 本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。 2. 本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。	九、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下： (一) 本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。 (二) 本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。	調整條次編號。								

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
3. 本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。	(三) 本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。	
九、建築基地內之法定空地應留設 <u>60%以上種植花草樹木</u> ，其植栽種類以原生植物為原則。	十、建築基地內之法定空地應留設 <u>二分之一以上植栽綠化</u> ，其植栽種類以原生植物為原則。	參照本市一致性規定修正，並調整條次編號。
十、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下： 1. 本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經「<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 2. 本計畫另訂「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附件二)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。 3. 「<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>」應以本要點、都市設計管制準則及<u>桃園縣</u>相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。	十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下： (一) 本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經<u>都市設計審議</u>通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (二) 本計畫另訂「<u>中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則</u>」(詳附件二)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。 (三) 「<u>桃園市都市設計審議會</u>」應以本要點、都市設計管制準則及<u>桃園市</u>相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。	配合現行都市設計審議程序修正文字內容，並調整條次編號。
十一、增額容積相關規定： 1. 位於捷運車站中心點半徑 <u>500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓</u>，使用分區為住	十二、計畫區增額容積相關規定，依「<u>變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管</u>	110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市

公开展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<u>宅區、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> <u>2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</u> <u>3. 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>	<u>制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」辦理。</u>	捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」已將本細部計畫區納入，增額容積部分依上開規定辦理。
<u>十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</u>	<u>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</u>	調整條次編號。

公开展覽草案

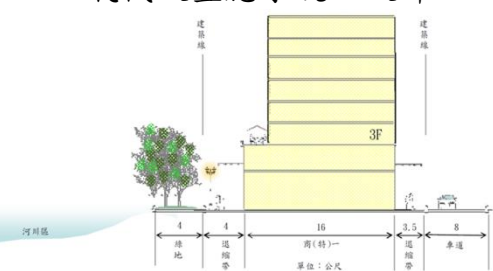
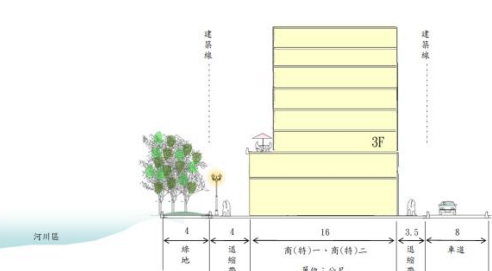
表 2 都市設計管制準則變更對照表

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
一、公共開放空間系統 (一)本細部計畫區劃設及建築基地內留設之公共開放空間系統如下，詳如附圖 2-1： 1. 本細部計畫區劃設之集中式公共開放空間以綠地空間為主。 2. 建築基地內留設之公共開放空間系統 (1)帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間臨河川區、廣場、美豐街部分應設置有遮簷人行步道，並於商(特)二適當位置留設東西向帶狀式公共開放空間或通廊連接綠地以通達河川區。 (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，並引導人行通往綠地等開放空間。 (二)公共開放空間設計原則 1. 共通性原則 (1)本計畫區之公共開放空間應以綠化為原則，不得設置圍牆。 (2)應與臨接之公共開放空間連接成為一整體之開放空間，銜接部分應予接齊順平。 2. 集中式公共開放空間 廣場用地應考量基地開發對保水性能之影響。 3. 帶狀式公共開放空間	一、公共開放空間系統 (一)本細部計畫區劃設及建築基地內留設之公共開放空間系統如下，詳如附圖 2-1： 1. 本細部計畫區劃設之集中式公共開放空間以綠地空間為主。 2. 建築基地內留設之公共開放空間系統 (1)帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間臨河川區、廣場、美豐街部分應設置無遮簷人行步道，並於商(特)二適當位置留設東西向帶狀式公共開放空間或通廊連接綠地以通達河川區。 (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，並引導人行通往綠地等開放空間。 (二)公共開放空間設計原則 1. 共通性原則 (1)本計畫區之公共開放空間應以綠化為原則，不得設置圍牆。 (2)應與臨接之公共開放空間連接成為一整體之開放空間，銜接部分應予接齊順平。 2. 集中式公共開放空間 廣場用地應考量基地開發對保水性能之影響。 3. 帶狀式公共開放空間	依退縮建築規定，該退縮部分不得設置圍牆及突出物，故修正現行計畫條文之「有遮簷人行步道」為「無遮簷人行步道」。

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
除應留設之人行步道及設置休憩設施(座椅…等)外,其餘空間應以植栽綠化處理。 4. 廣場式公共開放空間 臨接廣場用地之廣場式公共開放空間,其景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題。	除應留設之人行步道及設置休憩設施(座椅…等)外,其餘空間應以植栽綠化處理。 4. 廣場式公共開放空間 臨接廣場用地之廣場式公共開放空間,其景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題。	
二、建築量體配置及造型 (一)建築量體配置 1. 為發揮本區都市水岸景觀之獨特自明性,面河川之建築物應採逐層退縮及分割量體,以避免龐大量體所造成之壓迫感。 2. 建築造型與風格應充分發揮水岸之區位特性。 (二)建築物立面與外牆 1. 建築立面及外牆材質色彩應配合本區水岸景觀整體構想作設計,宜以中高明度及中低彩度之色彩為之,立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。 2. 為形塑水岸景觀特色,避免沿岸建築物造成河岸景觀壓迫感,應加強與水岸垂直向之開放空間塑造,除建築退縮規定外,商(特)一臨河岸部分,建築物應於3層樓留設深3公尺(含)以上露台;商(特)二臨河岸部分,建築物應於3、6層樓留設深5公尺(含)以上露台。 3. 建築物2樓以下樓層之廢氣排出口、通風口與冷氣機設置,不得面對集中式及廣場式公共開放空間。	二、建築量體配置及造型 (一)建築量體配置 1. 為發揮本區都市水岸景觀之獨特自明性,面河川之建築物應採逐層退縮及分割量體,以避免龐大量體所造成之壓迫感。 2. 建築造型與風格應充分發揮水岸之區位特性。 (二)建築物立面與外牆 1. 建築立面及外牆材質色彩應配合本區水岸景觀整體構想作設計,宜以中高明度及中低彩度之色彩為之,立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。 2. 為形塑水岸景觀特色,避免沿岸建築物造成河岸景觀壓迫感,應加強與水岸垂直向之開放空間塑造,除建築退縮規定外,商(特)一及商(特)二臨河岸部分,建築物應於3層樓留設深3公尺以上露台。 3. 建築物2樓以下樓層之廢氣排出口、通風口與冷氣機設置,不得面對集中式及廣場式公共開放空間。 4. 本區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷	本次修正後商(特)一及商(特)二之建築退縮規定已一致,故配合修正原商(特)二臨河岸部分之立面與外牆之規定。

公开展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
4. 本區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。  商(特)一面河岸之建築物立面設計原則 (三)建築物附屬設施 1. 廣告招牌：為確保街道空間環境品質與形塑街道延續性景觀，本基地內建築物附設之廣告招牌應以整體性規劃配置為原則。 2. 圍牆 (1)圍籬應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 120 公分。 (2)其他型式之圍牆高度不得高於 90 公分，透空部分不少於圍牆面積 60%。 3. 建築物附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。 (四)本計畫區面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應設置兼具水景之雨水滲透調節池。	氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。  商(特)一及商(特)二面河岸之建築物立面設計原則 (三)建築物附屬設施 1. 廣告招牌：為確保街道空間環境品質與形塑街道延續性景觀，本基地內建築物附設之廣告招牌應以整體性規劃配置為原則。 2. 圍牆 (1)圍籬應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 120 公分。 (2)其他型式之圍牆高度不得高於 90 公分，透空部分不少於圍牆面積 60%。 3. 建築物附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。 (四)本計畫區面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應設置兼具水景之雨水滲透調節池。	

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
三、景觀計畫 (一)共通性規定 1.栽植喬木，依樹冠大小，行距定為4公尺以上，樹冠底淨高2公尺以上。 2.植栽應注重於防風、遮陽及水土保持之功能。 (二)建築基地綠化 1.綠化及綠覆率計算及管理依「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。 2.綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。 3.本細部計畫區內建築基地之法定空地綠覆率應達60%。 4.植樹位置原則上應在帶狀式公共開放空間或廣場式公共開放空間，且不得妨礙公共設施、公共安全。 (三)建築立面及屋頂綠化 1.建築物立面綠美化 (1)建築物之陽台或露台，應於內緣或外緣設計花台，於陽台外緣設置不超出50公分花台者，該花台不得突出建築線外。 (2)窗戶開口外緣得設置不超出50公分之花台。 (3)花台面積不計入樓地板面積及建築面積。 2.建築物屋頂綠美化 (1)建築物應於屋頂層設置花圃，面積應占屋頂平臺面積50%以上。 (2)屋頂突出物之牆面應植蔓藤植物或設置花臺綠	三、景觀計畫 (一)共通性規定 1.栽植喬木，依樹冠大小，行距定為4公尺以上，樹冠底淨高2公尺以上。 2.植栽應注重於防風、遮陽及水土保持之功能。 (二)建築基地綠化 1.綠化及綠覆率計算及管理依「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。 2.綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。 3.植樹位置原則上應在帶狀式公共開放空間或廣場式公共開放空間，且不得妨礙公共設施、公共安全。 (三)建築立面及屋頂綠化 1.建築物立面綠美化 (1)建築物之陽台或露台，應於內緣或外緣設計花台，於陽台外緣設置不超出50公分花台者，該花台不得突出建築線外。 (2)窗戶開口外緣得設置不超出50公分之花台。 (3)花台面積不計入樓地板面積及建築面積。 2.建築物屋頂綠美化 (1)建築物應於屋頂層設置花圃，面積應占屋頂平臺面積50%以上。 (2)屋頂突出物之牆面應植蔓藤植物或設置花臺綠	建築基地之法定空地綠化規定，已配合本市一致性規定修正，並納入土地使用分區管制要點之規定，爰刪除第3點條文，並調整條次編號。

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
化。		
四、照明計畫 為強化老街溪兩側地區都市水岸夜間景觀，本地區整體夜間照明設計管制如下： (一)建築量體照明：強化商(特)二為老街溪兩側地區重要活動聚點。 (二)建築高層(屋頂)照明：強化都市水岸及主要道路夜間景觀。 (三)建築地面層照明：強化具延續性之商業逛選空間。 (四)綠地、廣場用地或建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之逛選空間。	維持原條文。	--
五、其他 本細部計畫地區內建築應依本準則設計，但經「<u>桃園市都市設計審議委員會</u>」審議通過者，得不受本準則限制。	五、其他 本細部計畫地區內建築應依本準則設計，但經<u>都市設計審議</u>通過者，得不受本準則限制。	配合現行都市設計審議程序修正文字內容。

公開展覽草案

伍、變更後土地使用分區管制要點

- 一、為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- 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。
- 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規定：

項目		建蔽率	容積率
土地使用分區	商(特)一	70%	380%
	商(特)二	70%	380%
公共設施用地	綠地	--	--
	廣場用地	--	--

(一)商(特)一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於 300 平方公尺；建築基地最小面寬不得小於 5 公尺。

(二)商(特)二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於 3,000 平方公尺。

- 四、商(特)一及商(特)二 2 層以下樓層不得為住宅使用；其建築物容許使用組別詳如下表所示，各組別允許使用之細目詳附件一，未列入之允許使用項目，須經主管機關許可：

使用分區 使用組名稱	商(特一)	商(特二)
第一組：多戶住宅	○ (註 2)	○ (註 2)
第二組：一般遊憩設施	○	○
第三組：文教及展演設施	○	○

公開展覽草案

使用組名稱 \ 使用分區	商(特一)	商(特二)
第四組：日常用品零售及服務業	○	○
第五組：一般零售業及服務業	○	○
第六組：事務所及工商服務業	○ (註 2)	○ (註 2)
第七組：金融保險業	○ (註 2)	○ (註 2)
第八組：娛樂及健身服務業	△	△
第九組：旅遊及運輸服務業	△	△
第十組：旅館及招待所	○	○

註：1. 表內符號代表意義如下：

○：無條件許可，△：須經主管機關核准。

2. 三層樓(含)以上許可使用。

五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經都市設計審議通過者，不在此限。

六、商(特)一及商(特)二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖 8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少 2 公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。

七、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。

八、為鼓勵本計畫區之整體開發，規模獎勵措施如下表。

建築基地開發規模	增加興建樓地板面積
面積超過 1,000 m ²	基準容積率×3%

公開展覽草案

建築基地開發規模	增加興建樓地板面積
面積超過 2,000 m ²	基準容積率×5%
面積超過 3,000 m ² 或全街廓	基準容積率×10%

九、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下：

- (一)本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。
- (二)本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。
- (三)本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。

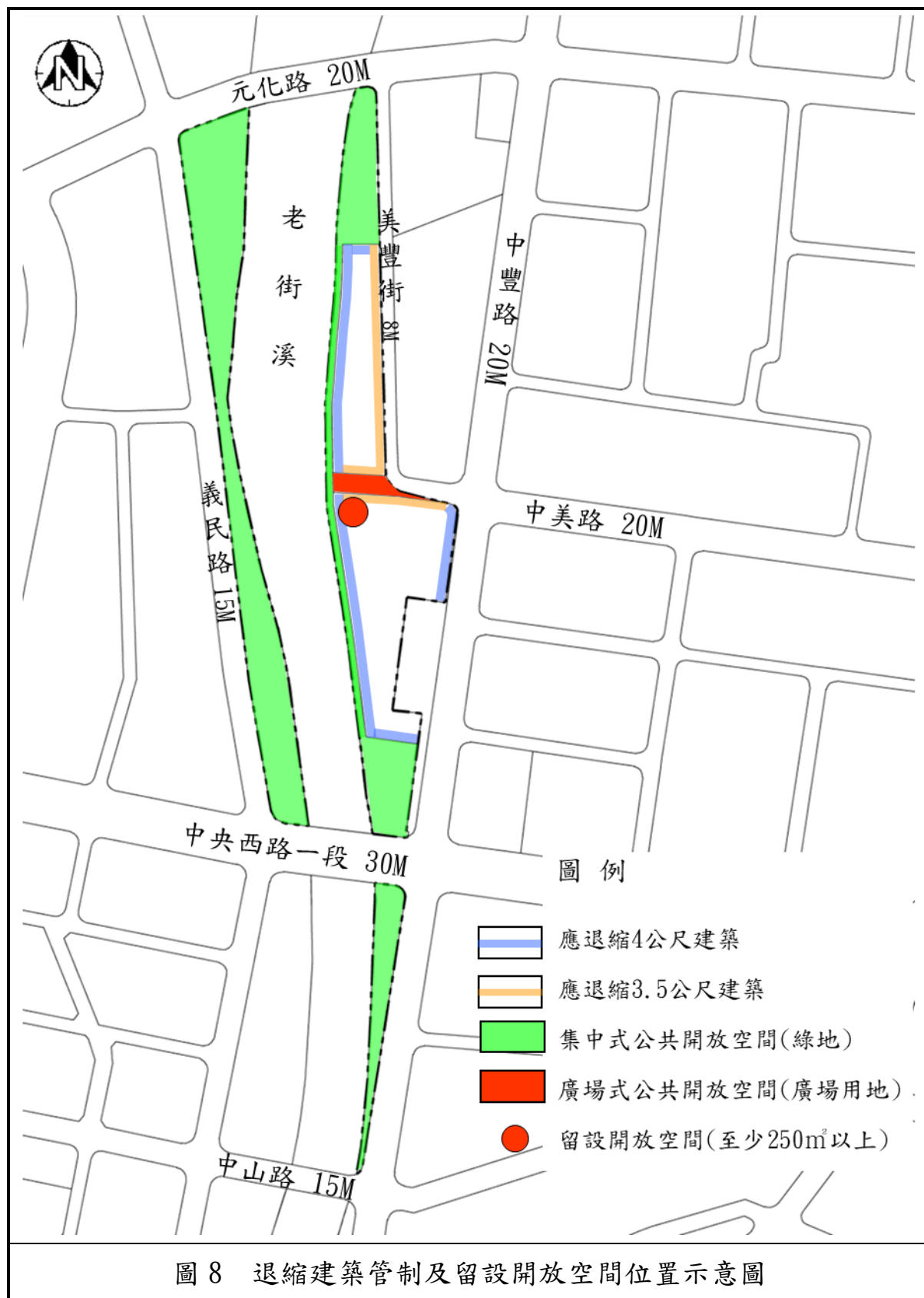
十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生植物為原則。

十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下：

- (一)本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。
- (二)本計畫另訂「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附件二)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。
- (三)「桃園市都市設計審議會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

十二、計畫區增額容積相關規定，依「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」辦理。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



公开展覽草案

附件一 中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫案土地使用分區管制要點第四條建築物允許使用組別項目表

允許組別	允許使用項目
第一組： 多戶住宅	1. 連棟住宅 2. 集合住宅
第二組： 一般遊憩設施	1. 戶內遊憩中心。 2. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。 3. 綠地、廣場。 4. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
第三組： 文教及展演設施	1. 圖書館、博物館、藝術館、科學館。 2. 社會教育館。 3. 文物館、陳列館、展覽館。 4. 水族館。 5. 音樂廳。 6. 集會堂、文康活動中心。 7. 文化中心。 8. 紀念性建築物。 9. 研究機構。
第四組： 日常用品零售及服務業	1. 小型飲食店。 2. 糧食及日用雜貨。 3. 水果、花卉。 4. 中、西藥品。 5. 美容、美髮。 6. 洗衣業。 7. 五金及日用品。 8. 日用百貨、便利商店。 9. 書籍、文具。 10. 傘、鞋、帽、電器、鐘錶修理。 11. 裁縫、織補。
第五組： 一般零售業及服務業	1. 成衣及服飾品。 2. 呢絨綢緞、布疋。 3. 鐘錶、眼鏡。 4. 珠寶、首飾。 5. 照相及照用器材。 6. 家具及裝設品。 7. 毛皮、皮革及其製品。 8. 鞋、帽。 9. 家用電器及器材。

公開展覽草案

允許組別	允許使用項目
	10. 古玩、字畫、藝飾品、禮品。 11. 清潔用品、化粧品。 12. 茶葉專賣。 13. 種子、園藝及園藝用品。 14. 觀賞魚類、鳥類。 15. 玻璃、鏡框。 16. 雕塑、雕刻。 17. 醫療用品及儀器。 18. 事務用機具。 19. 電子產品及器材。 20. 影印、複印、打字、晒圖。 21. 自行車及機車（包括零件及修護）。 22. 裱背、刻印。 23. 家畜醫院。 24. 超級市場。 25. 建築材料。 26. 飼料。
第六組： 事務所及工商 服務業	1. 土地開發。 2. 房地產買賣、租賃及經紀。 3. 貿易、經銷代理。 4. 法律、會計、審計服務。 5. 建築設計、景觀設計及室內設計。 6. 營造業。 7. 代書。 8. 顧問服務業。 9. 新聞業、廣告業。 10. 雜誌社。 11. 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 12. 影片圖書館。 13. 營業性補習班。 14. 職業介紹所。 15. 廣播公司及電視公司。 16. 錄音、錄影公司。
第七組： 金融保險業	1. 銀行、合作金庫。 2. 農會、信用合作社。 3. 信託投資。 4. 交易所、證券業。 5. 保險業。
第八組： 娛樂及健身服	1. 俱樂部。 2. 武術、舞蹈等教練場或健身房。 3. 橋棋社。

公開展覽草案

允許組別	允許使用項目
務業	4. 戲院、電影院。 5. 兒童樂園。
第九組： 旅遊及運輸服務業	1. 計程車行。 2. 鐵路、航空、海運運輸代理。 3. 報關行。 4. 旅行社及遊覽公司。 5. 汽車客運公司。
第十組： 旅館及招待所	1. 招待所或寄宿舍。 2. 青年活動中心。 3. 旅館。 4. 觀光旅館。 5. 國際觀光旅館。

公开展覽草案

附件二 都市設計管制準則

一、公共開放空間系統

(一)本細部計畫區劃設及建築基地內留設之公共開放空間系統如下，詳如附圖 2-1：

1. 本細部計畫區劃設之集中式公共開放空間以綠地空間為主。

2. 建築基地內留設之公共開放空間系統

(1)帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間臨河川區、廣場、美豐街部分應設置無遮簷人行步道，並於商(特)二適當位置留設東西向帶狀式公共開放空間或通廊連接綠地以通達河川區。

(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，並引導人行通往綠地等開放空間。

(二)公共開放空間設計原則

1. 共通性原則

(1)本計畫區之公共開放空間應以綠化為原則，不得設置圍牆。

(2)應與臨接之公共開放空間連接成為一整體之開放空間，銜接部分應予接齊順平。

2. 集中式公共開放空間

廣場用地應考量基地開發對保水性能之影響。

3. 帶狀式公共開放空間

除應留設之人行步道及設置休憩設施(座椅…等)外，其餘空間應以植栽綠化處理。

4. 廣場式公共開放空間

臨接廣場用地之廣場式公共開放空間，其景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題。

二、建築量體配置及造型

(一)建築量體配置

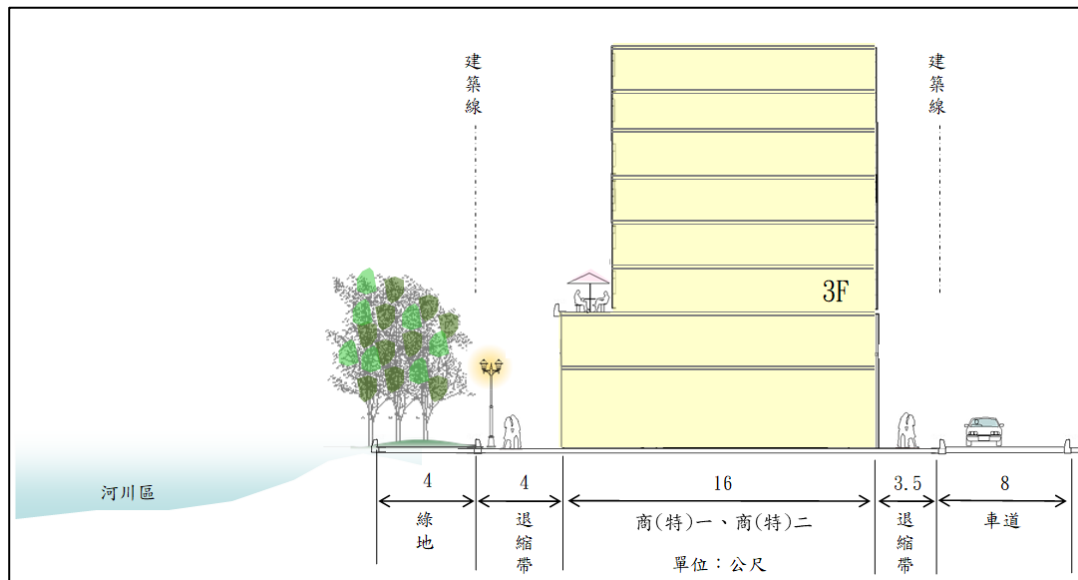
1. 為發揮本區都市水岸景觀之獨特自明性，面河川之建築物應採逐層退縮及分割量體，以避免龐大量體所造成之壓迫感。

2. 建築造型與風格應充分發揮水岸之區位特性。

公开展覽草案

(二)建築物立面與外牆

1. 建築立面及外牆材質色彩應配合本區水岸景觀整體構想作設計，宜以中高明度及中低彩度之色彩為之，立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。
2. 為形塑水岸景觀特色，避免沿岸建築物造成河岸景觀壓迫感，應加強與水岸垂直向之開放空間塑造，除建築退縮規定外，商(特)一及商(特)二臨河岸部分，建築物應於3層樓留設深3公尺以上露台。
3. 建築物2樓以下樓層之廢氣排出口、通風口與冷氣機設置，不得面對集中式及廣場式公共開放空間。
4. 本區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。



商(特)一及商(特)二面河岸之建築物立面設計原則

(三)建築物附屬設施

1. 廣告招牌：為確保街道空間環境品質與形塑街道延續性景觀，本基地內建築物附設之廣告招牌應以整體性規劃配置為原則。
2. 圍牆
 - (1) 圍籬應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 120 公分。
 - (2) 其他型式之圍牆高度不得高於 90 公分，透空部分不少於圍牆面積 60%。
3. 建築物附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。

公開展覽草案

- (四)本計畫區面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應設置兼具水景之雨水滲透調節池。

三、景觀計畫

(一)共通性規定

- 1.栽植喬木，依樹冠大小，行距定為 4 公尺以上，樹冠底淨高 2 公尺以上。
- 2.植栽應注重於防風、遮陽及水土保持之功能。

(二)建築基地綠化

- 1.綠化及綠覆率計算及管理依「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。
- 2.綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。
- 3.植樹位置原則上應在帶狀式公共開放空間或廣場式公共開放空間，且不得妨礙公共設施、公共安全。

(三)建築立面及屋頂綠化

1.建築物立面綠美化

- (1)建築物之陽台或露台，應於內緣或外緣設計花台，於陽台外緣設置不超出 50 公分花台者，該花台不得突出建築線外。
- (2)窗戶開口外緣得設置不超出 50 公分之花台。
- (3)花台面積不計入樓地板面積及建築面積。

2.建築物屋頂綠美化

- (1)建築物應於屋頂層設置花園，面積應占屋頂平臺面積 50% 以上。
- (2)屋頂突出物之牆面應植蔓藤植物或設置花臺綠化。

四、照明計畫

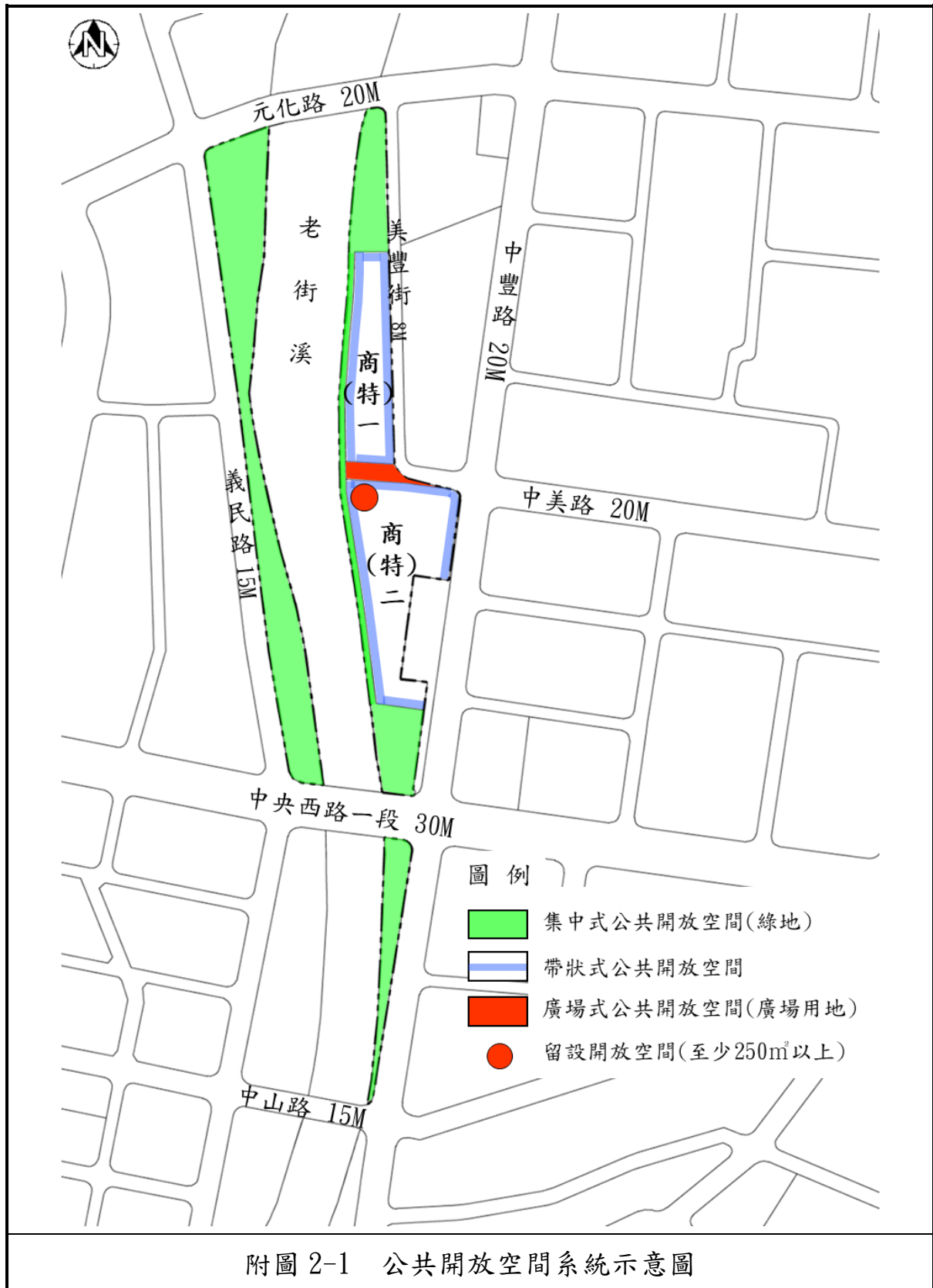
為強化老街溪兩側地區都市水岸夜間景觀，本地區整體夜間照明設計管制如下：

- (一)建築量體照明：強化商(特)二為老街溪兩側地區重要活動聚點。
- (二)建築高層(屋頂)照明：強化都市水岸及主要道路夜間景觀。
- (三)建築地面層照明：強化具延續性之商業逛選空間。
- (四)綠地、廣場用地或建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之逛選空間。

公開展覽草案

五、其他

本細部計畫地區內建築應依本準則設計，但經都市設計審議通過者，得不受本準則限制。



公開展覽草案

附 錄

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案計畫書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 112 年 6 月 編 訂