

「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」、
「變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)
案」、「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整
體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」及
「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整
體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」

公開展覽說明會

桃園市政府

115年1月21日

- ◆ 計畫緣起及計畫範圍

- ◆ 變更內容摘要

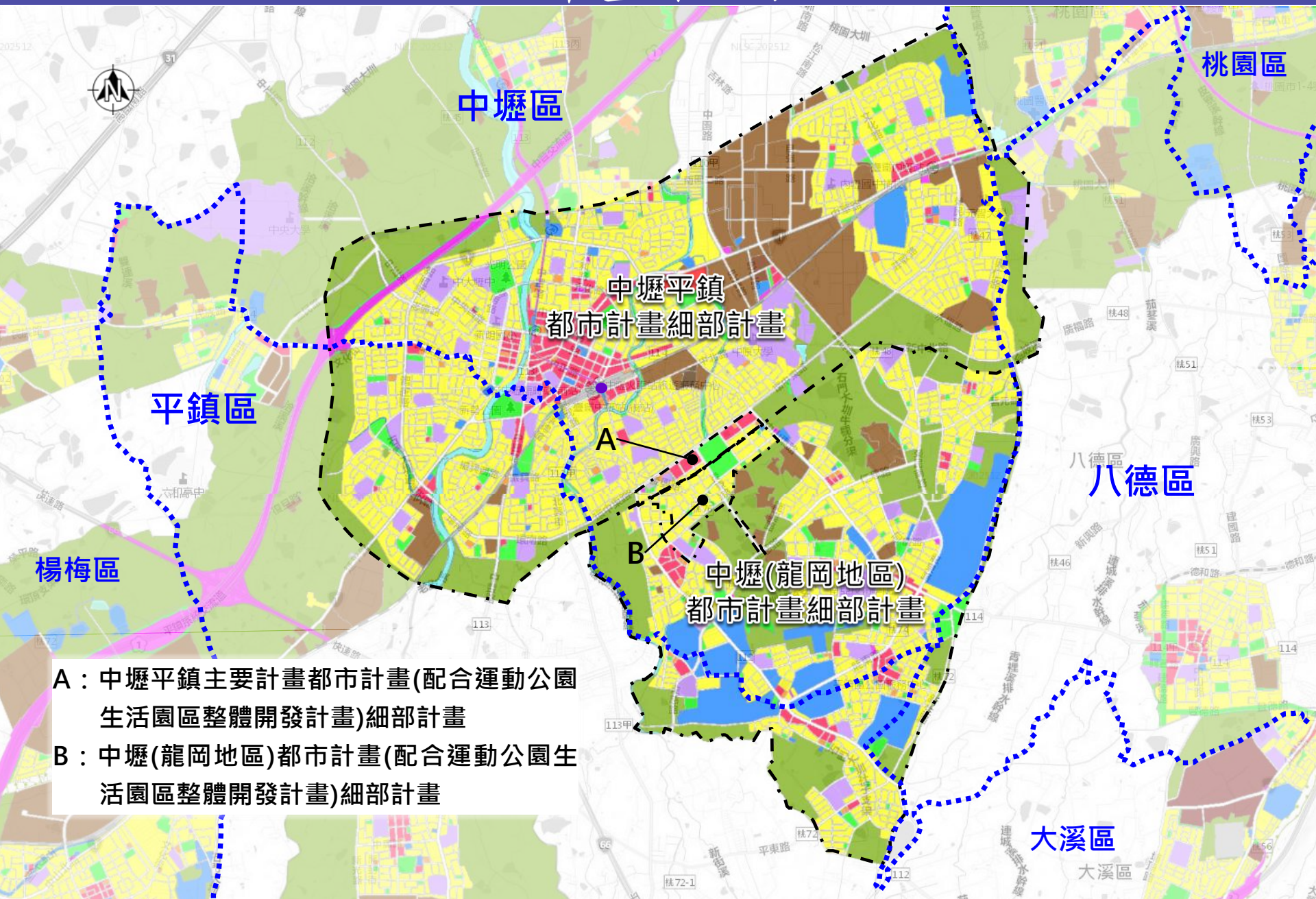
- ◆ 各都計區變更內容

第1案-變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案

第2案-變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案

第3案-變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案

第4案-變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案



- A : 中壢平鎮主要計畫都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
- B : 中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫

■ 公告日期：自民國114年12月31日起公告30日

■ 公告方式：

書面：本府都市發展局、本市中壢區公所、
平鎮區公所、八德區公所與有關里辦
公處公告欄

網路：本府都市發展局網站

登報：刊登於聯合報及本府公報

■ 說明會時間及地點：

民國115年1月21日(三)上午10時

中壢區公所三樓訓練教室

民國115年1月21日(三)下午2時

平鎮區公所三樓大禮堂

民國115年1月22日(四)下午2時

八德區公所三樓第1會議室

★ 首頁 > 訊息公告 > 公展公告

公展公告



【綜合規劃科】公告公開展覽「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」等4案計畫書，並舉辦說明會。

發布單位：綜合規劃科

聯絡人：劉先生

聯絡人電話：03-3322101分機5222

資料提供單位：都市發展局

發文日期：中華民國114年12月29日

發文字號：府都綜字第1140363212號

主旨：公告公開展覽「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」等4案計畫書，並舉辦說明會。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公告範圍共4案，分列如下：

(一)變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案。

(二)變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案。

(三)變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案。

(四)變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案。

二、公告日期：本案自民國114年12月31日起公告30日，並分別訂於下列時間地點舉行說明會。

(一)115年1月21日(星期三)上午10時假中壢區公所(桃園市中壢區環北路380號)3樓訓練教室(說明第一至(四)案)。

(二)115年1月21日(星期三)下午2時假平鎮區公所(桃園市平鎮區振興路5號)3樓大禮堂(說明第一至(二)案)。

案)。

(三)115年1月22日(星期四)下午2時假八德區公所(桃園市八德區中山路47號)3樓第1會議室(說明第一至(二)案)。

三、公告計畫範圍：如計畫書。

四、公告方式：

(一)書面：公告於本府都市發展局、中壢區公所、平鎮區公所、八德區公所與有關里辦公處公告欄。

(二)網路：公告於本府都市發展局網站(<https://urdb.tycg.gov.tw/>)公展公告。

(三)登報：刊登於聯合報及本府公報。

五、任何公民或團體對於本計畫案如有意見，得於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱、地址及建議事項，向本府都市發展局、中壢區公所、平鎮區公所及八德區公所提出意見，以供本市都市計畫委員會審議參考。

相關檔案

變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案-公展計畫書 pdf(3.88 MB)

變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案-公展計畫書 pdf(2.72 M)

變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用)

變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂) pdf(3.24 MB)

公開展覽傳單 pdf(1.09 MB)

公民或團體對都市計畫陳情意見表 doc(31.5 KB)

1140363212 - 公告正本 pdf(436.84 KB)

上版日期：114-12-31



桃園市政府都市發展局
網站 QRcode

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

填表時請注意：一、本意見表**不必另備文**。（本意見表請勿裁開）
 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量**以簡要文字條列**。
 三、請**檢附建議位置圖、修正意見圖**及有關資料。

公民團體對	「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」 「變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」 「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」 「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」	意見表
陳情位置	土地標示：	段 小段 地號
	門牌號碼：	區 村(里) 鄰 路(街) 段 巷 弄 號 樓
陳情理由		
建議事項		

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

研擬變更細部計畫草案

變更細部計畫草案
公開展覽30天及辦理說明會

公民或團體陳情意見

公展期間：114.12.31起公告30日

公展說明會：115.01.21(中壢區、平鎮區)

115.01.22(八德區)

桃園市都市計畫委員會審議

計畫核定發布實施

後續
辦理
作業

■ 配合桃園捷運綠線延伸中壢車站設置及重大建設

- 桃園捷運綠線延伸中壢路線(G26、G27、G28、G29車站)行經中壢平鎮及中壢(龍岡地區)都市計畫範圍，行政院已於112年12月29日核定綜合規劃報告在案。
- 中壢運動公園區段徵收整體開發案(114年4月土地點交)。
- 桃園大巨蛋(G26站)、市立醫院(G29站)等市政重大建設在案。

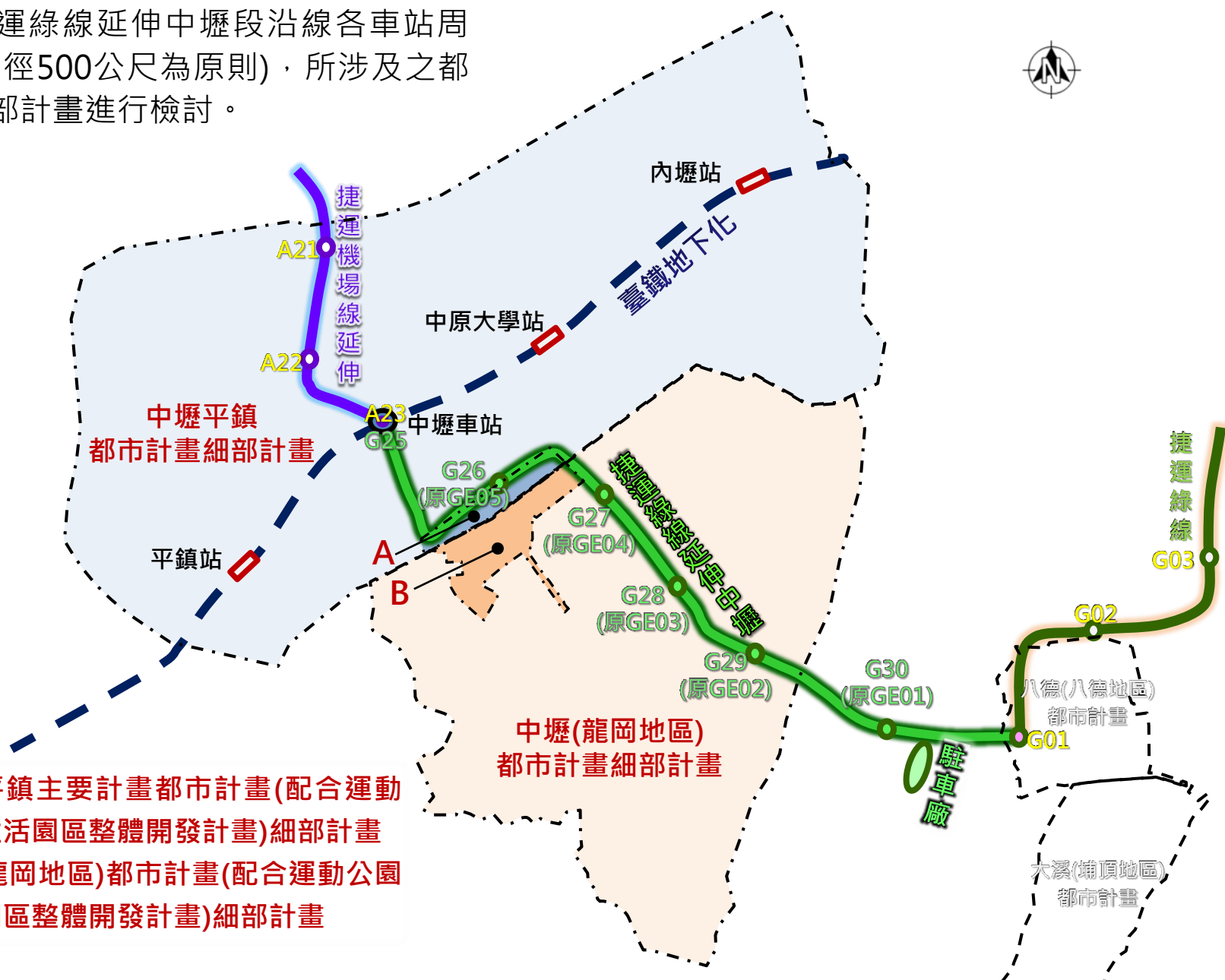
■ 落實以TOD策略平衡都市發展與可負擔目標

- 增修訂「增額容積」、「容積調派」及「捐建住宅」內容：
 - 藉由增額容積及容積調派機制適度挹注大眾運輸建設經費。
 - 並透過適度提升基準容積作法，引導開發商捐建住宅，兼顧都市發展與社會福祉並健全住宅政策。

■ 統一本市土地使用管制要點共通性條文之文字內容

- 一併增修訂「地下開挖率」、「停車空間留設」、「法定空地綠化」、「都市設計組織名稱」、「容積申請案件審查許可要點名稱」等。

以桃園捷運綠線延伸中壢段沿線各車站周邊範圍(半徑500公尺為原則)，所涉及之都市計畫細部計畫進行檢討。



- A：中壢平鎮主要計畫都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
- B：中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫

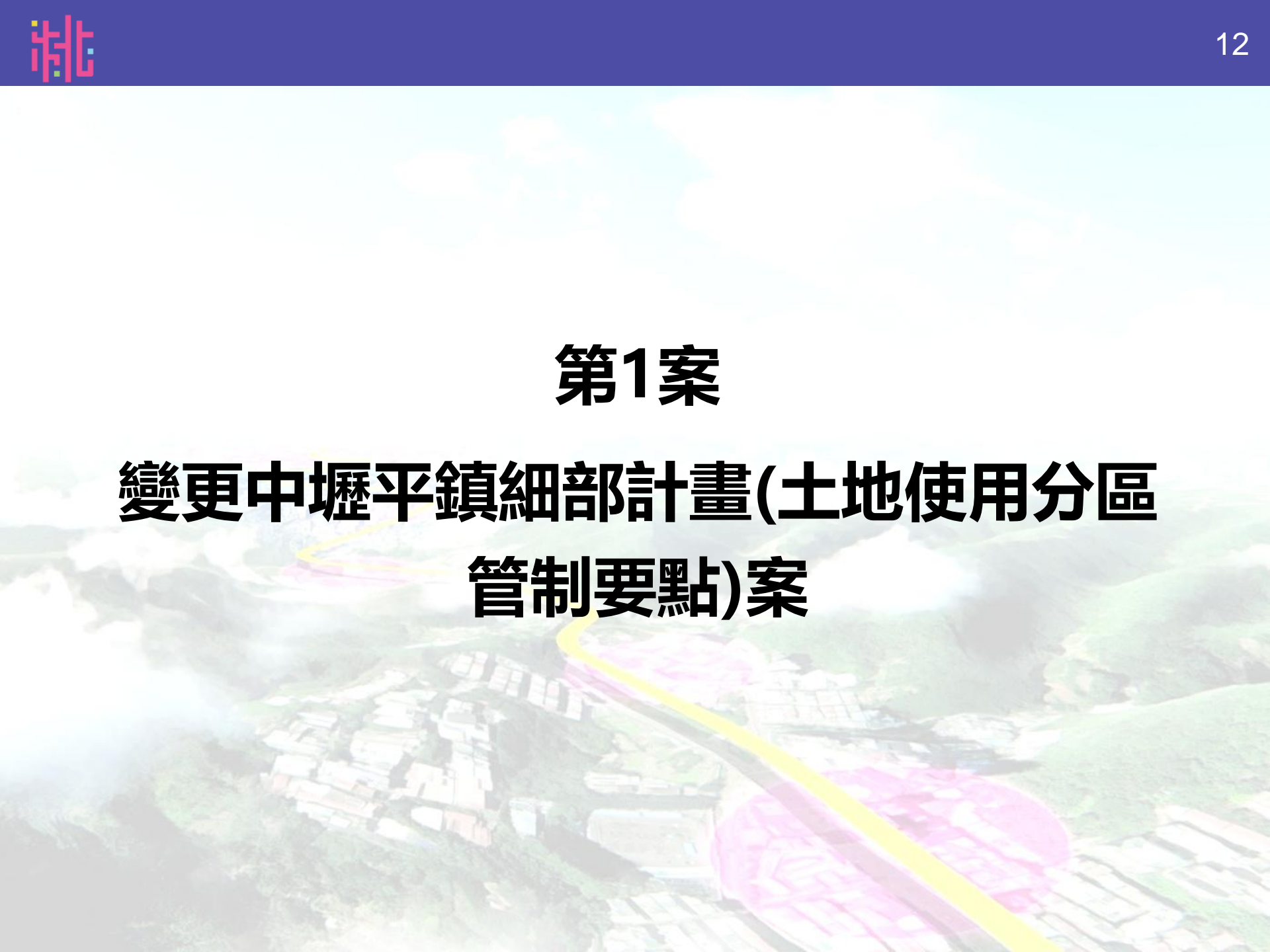
計畫案 增修訂項目	第1案 中壢平鎮細部計畫	第2案 中壢(龍岡地區) 細部計畫	第3案 中壢平鎮(配合運動公園生活園區 整體開發計畫)細 部計畫	第4案 中壢(龍岡地區) (配合運動公園生 活園區整體開發 計畫)細部計畫
增額容積	●	●	●	●
捐建住宅			●	●
容積調派	●		●	
地下開挖率	●	●	●	●
停車空間留設	●	●	●	●
法定空地綠化	●		●	●
都市設計組織名稱			●	●
容積申請案件審查 許可要點名稱			●	●

條文內容		適用範圍及修改內容	增/修訂	都市計畫區
增 / 修 訂 條 文	增額容積	桃園捷運綠線延伸中壢G25、G26、G27、G28及G29各車站周邊500公尺範圍，實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區產業專用區者。	增訂	第2案-中壢(龍岡地區)細部計畫 第3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 第4案-中壢(龍岡地區)(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
			修訂	第1案-中壢平鎮細部計畫
	捐建住宅	整體開發區之住宅區(除再發展區安置街廓外)建築基地達1,500平方公尺以上者。	增訂	第3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 第4案-中壢(龍岡地區)(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
			增訂	3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
	容積調派	配合114年8月14日公告實施之「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合中原營區整體開發計畫及市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第之容積調派)案」。	增訂	第1案-中壢平鎮細部計畫(第1案)
			修訂	第1案-中壢平鎮細部計畫 第2案-中壢(龍岡地區)細部計畫
	地下開挖率	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80%。	增訂	第3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 第4案-中壢(龍岡地區)(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
			修訂	第1案-中壢平鎮細部計畫 第2案-中壢(龍岡地區)細部計畫

條文內容		適用範圍及修改內容	增/修訂	都市計畫區
增 / 修 訂 條 文	停車空間 留設	依全市共通性條文文字內容修改。	增訂	第1案-中壢平鎮細部計畫 第2案-中壢(龍岡地區)細部計畫
			修訂	第3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 第4案-中壢(龍岡地區)(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
	法定空地 綠化	依全市共通性條文文字內容修改。	修訂	第1案-中壢平鎮細部計畫 第3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 第4案-中壢(龍岡地區)(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
	都市設計 組織名稱	依「桃園市都市設計審議原則(112.09.01公告)審議會名稱為「桃園市都市設計審議會」。	修訂	第3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 第4案-中壢(龍岡地區)(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫
容積申請 案件審查 許可要點 名稱	「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」(114.01.03公告)。	修訂	第3案-中壢平鎮(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 第4案-中壢(龍岡地區)(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫	

第1案

變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區 管制要點)案



修改依據土管要點	變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合中原營區整體開發計畫及市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第之容積調派)(第一階段) (114.08.14)	
增加法源依據	第1點	配合全市一致性條文增加法源依據
增額容積	第26點	修訂條文內容及附圖1~9、調整點次
容積調派	第25點	調整點次
捐建住宅	X	
地下開挖率	第23點	新增條文
停車空間留設	第24點	新增條文(彙整原第3點及第4點停車空間規定)
法定空地綠化	第27點	修訂文字內容、調整點次
都市設計組織名稱	X	
容積申請案件審查許可要點	X	
配合修改或調整點次	第3、4點	配合第24點修改條文文字
	第25、28點	調整點次

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第22條、第32條及都市計畫法桃園市施行細則第39條規定訂定之。</p>	<p>配合全市一致性條文增加法源依據。</p>
<p>三、住宅區之土地及建築物使用規定如下：</p> <p>(一)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>住宅區之建築基地於申請建築時，其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。</p> <p>(二)住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%。並不得再適用都市計畫容積移轉實施辦法，作為容積移轉之接受基地；其餘依住宅區規定辦理。</p>	<p>三、住宅區之土地及建築物使用規定如下：</p> <p>(一)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%。並不得再適用都市計畫容積移轉實施辦法，作為容積移轉之接受基地；其餘依住宅區規定辦理。</p>	<p>配合全市一致性條文調整停車空間規定至第24點。</p>

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>四、商業區之土地及建築物使用規定如下：</p> <p>(一)商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於380%。商業區之建築基地於申請建築時，其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。</p> <p>(二)商業區(附)係捷運地下穿越段穿越商業區部分，供依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運系統工程路線穿越其土地下方；其餘依商業區規定辦理。</p>	<p>四、商業區之土地及建築物使用規定如下：</p> <p>(一)商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於380%。</p> <p>(二)商業區(附)係捷運地下穿越段穿越商業區部分，供依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運系統工程路線穿越其土地下方；其餘依商業區規定辦理。</p>	<p>配合全市一致性條文調整停車空間規定至第24點。</p>



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 16

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<u>二十三、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80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受規定限制。</u>	設置停車空間需求，減少地下室開挖深度，並提高營建資源有效利用，爰配合全市共通性條文內容新增；另考量小基地地下層停車空間規劃之困難性，不予指定地下開挖率。
未規定。	<u>二十四、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其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；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> <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>	配合全市一致性條文彙整原第三點及第四點停車空間規定。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>二十三、本計畫區容積調派規定如下：</p> <p>(一)容積調出基地為「擬定中壢平鎮主要計畫配合中原營區整體開發細部計畫案」部分第一種產業專用區中壢區普忠段3地號土地剩餘容積計16,610.92平方公尺為容積調派總量，納入桃園市都市發展基金統籌管理。</p> <p>(二)本計畫區內住宅區、商業區、工業區、產業專用區等建築基地，應優先向本府申請容積調派，且最高以基準容積率之20%為限全數申請後始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」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，得適用原申請時之容積移轉法令規定。</p> <p>(三)容積調派價金計算、申請方式及審查許可程序參照「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」辦理。</p> <p>(四)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請容積調派，得適用原建造執照申請時之法令規定。</p>	<p>二十五、本計畫區容積調派規定如下：</p> <p>(一)容積調出基地為「擬定中壢平鎮主要計畫配合中原營區整體開發細部計畫案」部分第一種產業專用區中壢區普忠段3地號土地剩餘容積計16,610.92平方公尺為容積調派總量，納入桃園市都市發展基金統籌管理。</p> <p>(二)本計畫區內住宅區、商業區、工業區、產業專用區等建築基地，應優先向本府申請容積調派，且最高以基準容積率之20%為限全數申請後始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」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，得適用原申請時之容積移轉法令規定。</p> <p>(三)容積調派價金計算、申請方式及審查許可程序參照「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」辦理。</p> <p>(四)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請容積調派，得適用原建造執照申請時之法令規定。</p>	<p>配合調整點次。</p>

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p><u>二十四</u>、本計畫區增額容積規定如下：</p> <p>(一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區、車站專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如<u>附圖1</u>。</p> <p>(二)申請增額容積之建築基地符合<u>下列二項情形者</u>，得捐建公益性設施並捐建予市府。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>前項公益性設施</u>應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。</p>	<p><u>二十六</u>、本計畫區增額容積規定如下：</p> <p>(一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區、車站專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如<u>附圖1~9</u>。</p> <p>(二)申請增額容積之建築基地符合<u>下列情形者</u>，得捐建公益性設施並捐建予市府。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>捐建公益性設施</u>應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。</p>	<p>1.配合桃園捷運綠線延伸中壢G25、G26、G27車站設置，修正增額容積實施範圍圖，各車站增額容積範圍如附圖1~9。</p> <p>2.配合調整點次並修正部分文字。</p>

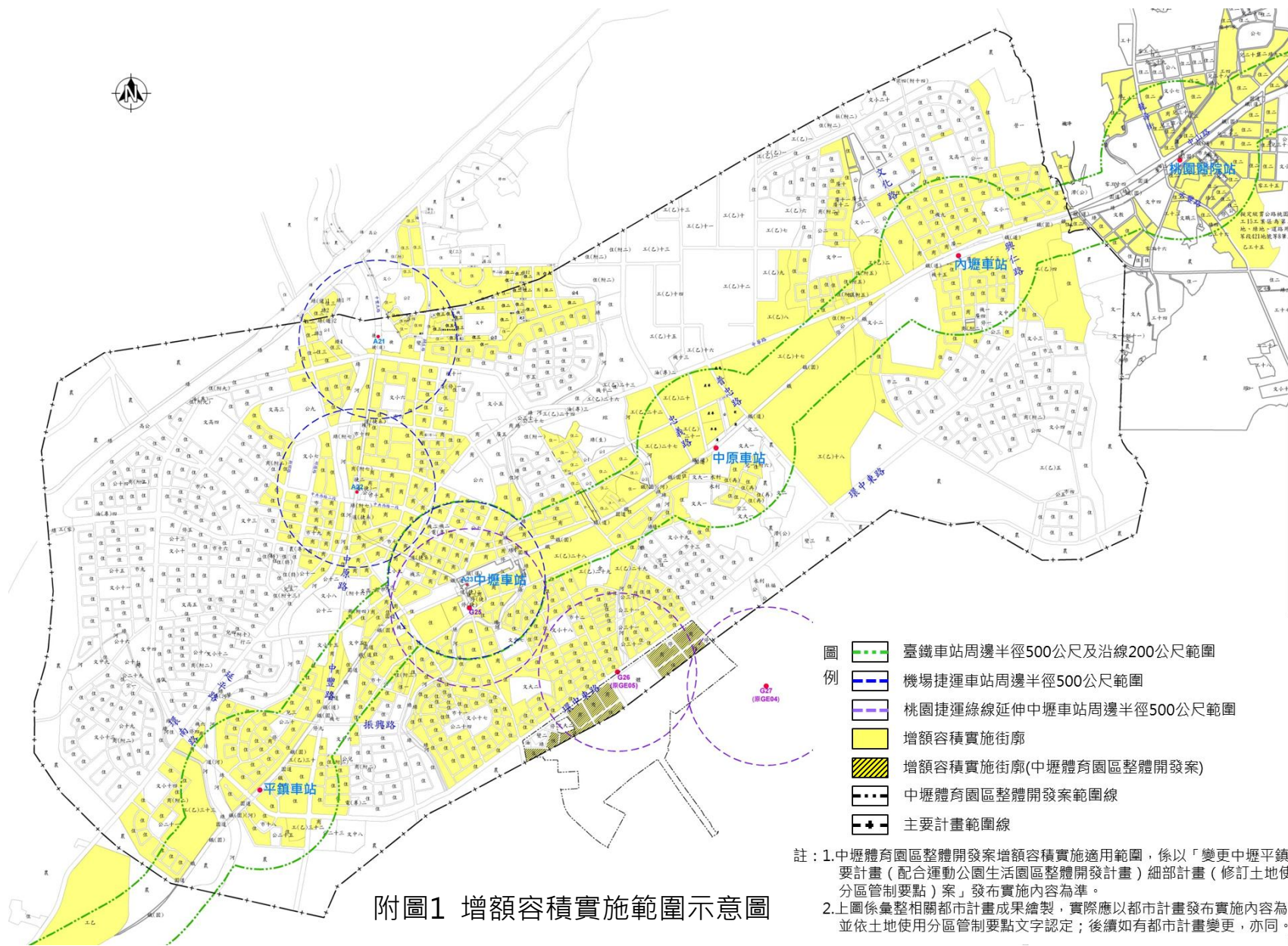
現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>(三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：</p> <ol style="list-style-type: none">1.公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。2.公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算)，並繳納25年管理維護費用。3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，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。	<p>(三)前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：</p> <ol style="list-style-type: none">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。	



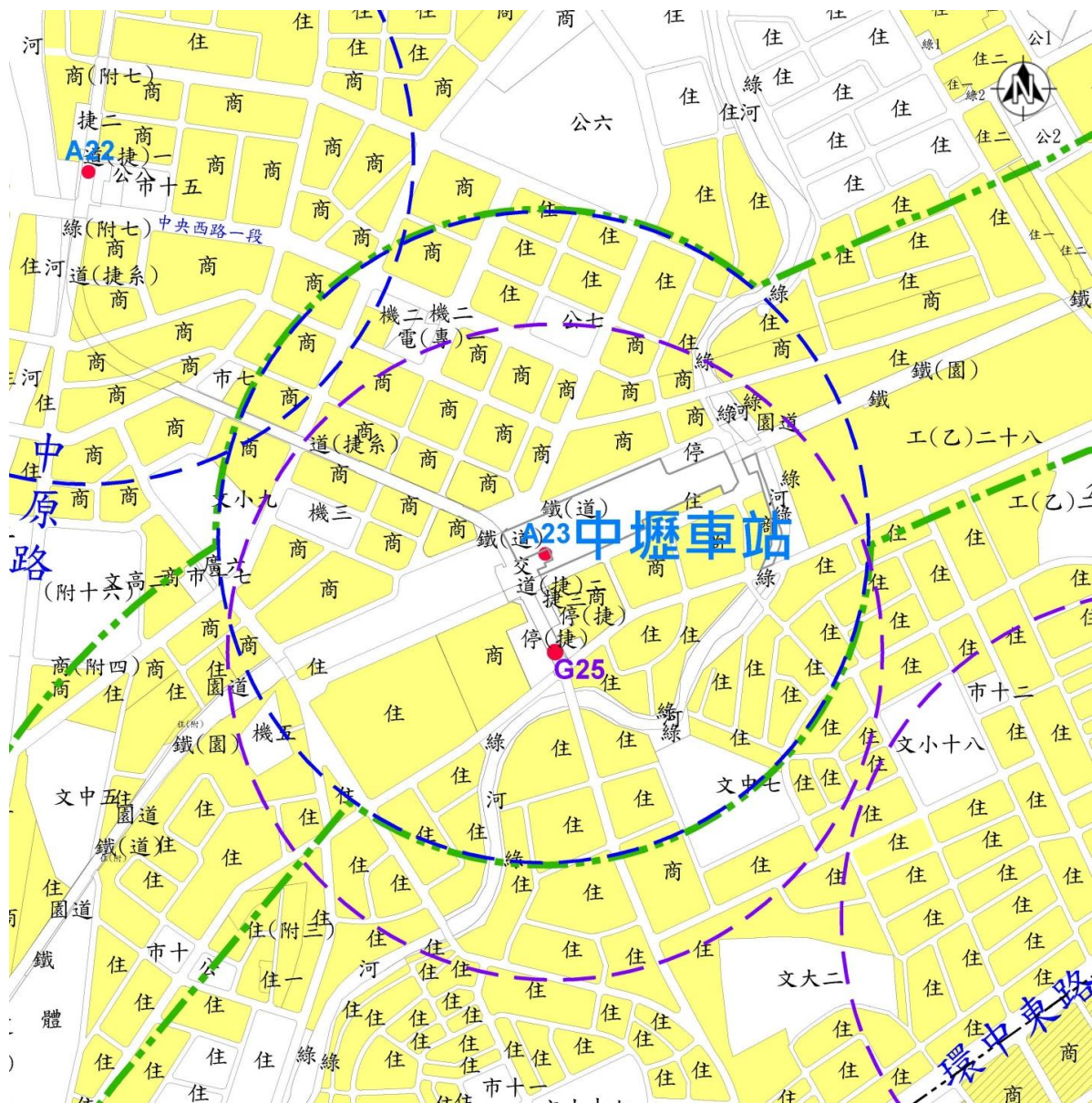
土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 20

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>(四)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=捐建公益性設施總價值 / (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。</p> <p>(五)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。</p> <p>(六)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。</p> <p>(七)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。</p>	<p>(四)建築基地除依第一款申請增額容積外，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=捐建公益性設施總價值 / (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。</p> <p>(五)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。</p> <p>(六)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。</p> <p>(七)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。</p>	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>(八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請全數容積調派，再申請全數增額容積後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」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。</p> <p>(九)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。</p>	<p>(八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請全數容積調派，再申請全數增額容積後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」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。</p> <p>(九)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。</p>	
<p>二十五、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<u>栽</u>種類以原生種為原則。</p>	<p>二十七、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<u>物</u>種類以原生種為原則。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合全市一致性條文調整。 2. 配合調整點次。
<p>二十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>二十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>配合調整點次。</p>



附圖1 增額容積實施範圍示意圖



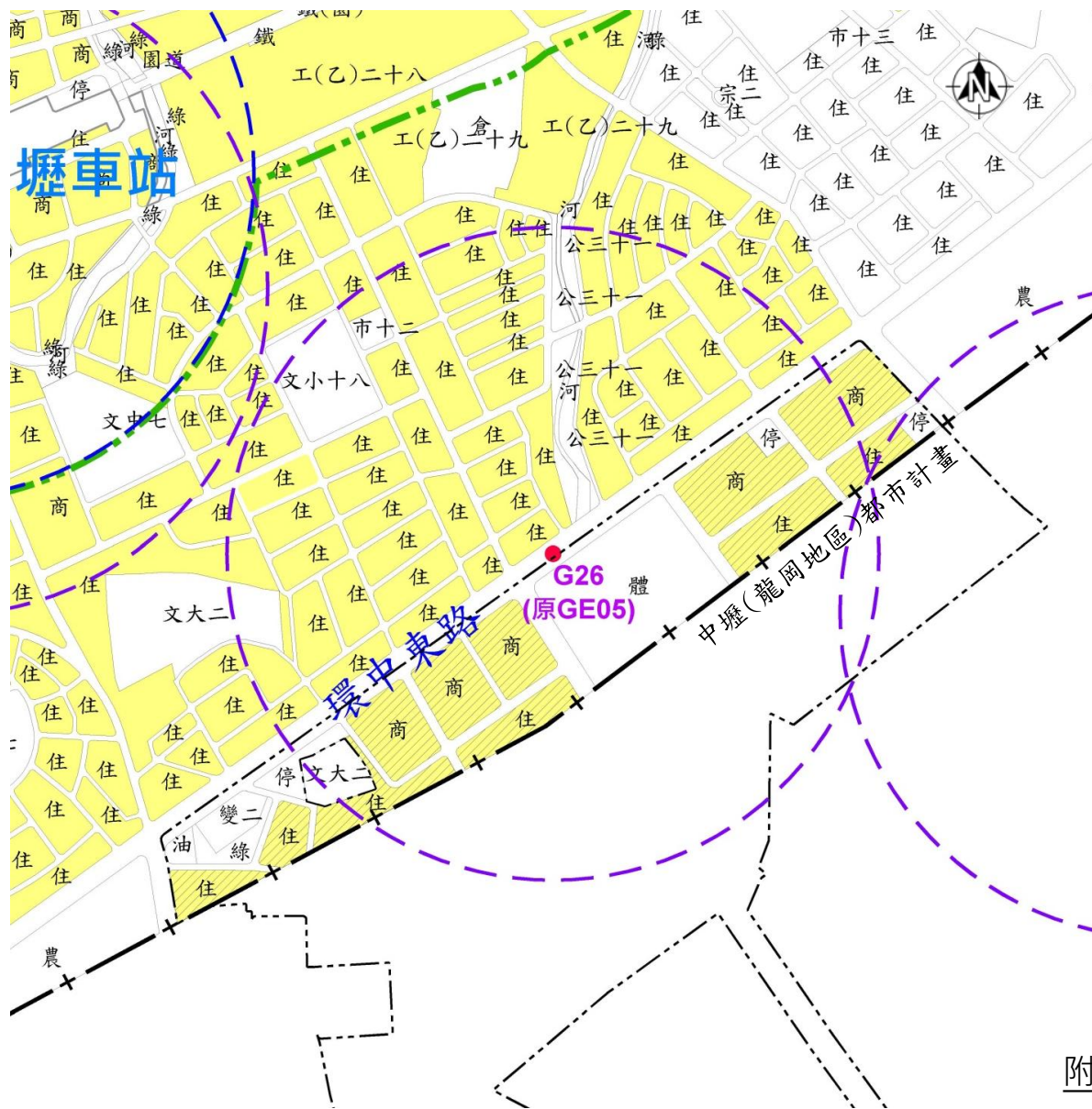
圖例

- 車站位置
- 機場捷運車站周邊半徑500公尺範圍
- 臺鐵車站周邊半徑500公尺及沿線200公尺範圍
- 桃園捷運綠線延伸中壢車站周邊半徑500公尺範圍
- 增額容積實施街廓
- 增額容積實施街廓(中壢體育園區整體開發案)
- 細部計畫範圍線

註：1.中壢體育園區整體開發案增額容積實施適用範圍，係以「變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）案」發布實施內容為準。

2.上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖4 機場捷運A23車站、臺鐵中壢車站及桃園捷運綠線延伸中壢(G25) 周邊增額容積實施範圍示意圖

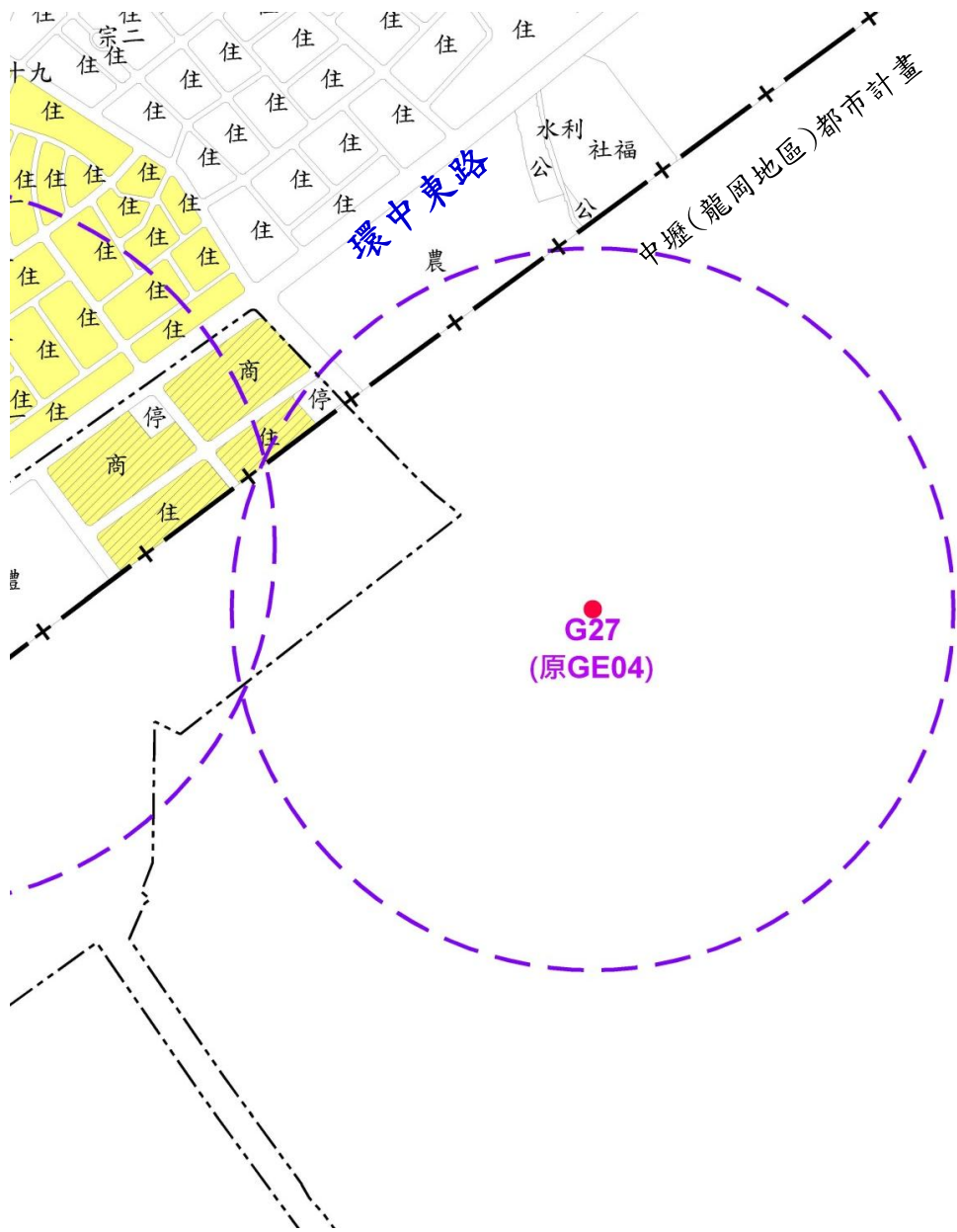


圖例

- 車站位置
- 機場捷運車站周邊半徑500公尺範圍
- 臺鐵車站周邊半徑500公尺及沿線200公尺範圍
- 桃園捷運綠線延伸中壢車站周邊半徑500公尺範圍
- 增額容積實施街廓
- 增額容積實施街廓(中壢體育園區整體開發案)
- 主要計畫範圍線
- 細部計畫範圍線

註：1.中壢體育園區整體開發案增額容積實施適用範圍，係以「變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）案」發布實施內容為準。
 2.上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖5 桃園捷運綠線延伸中壢(G26)周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

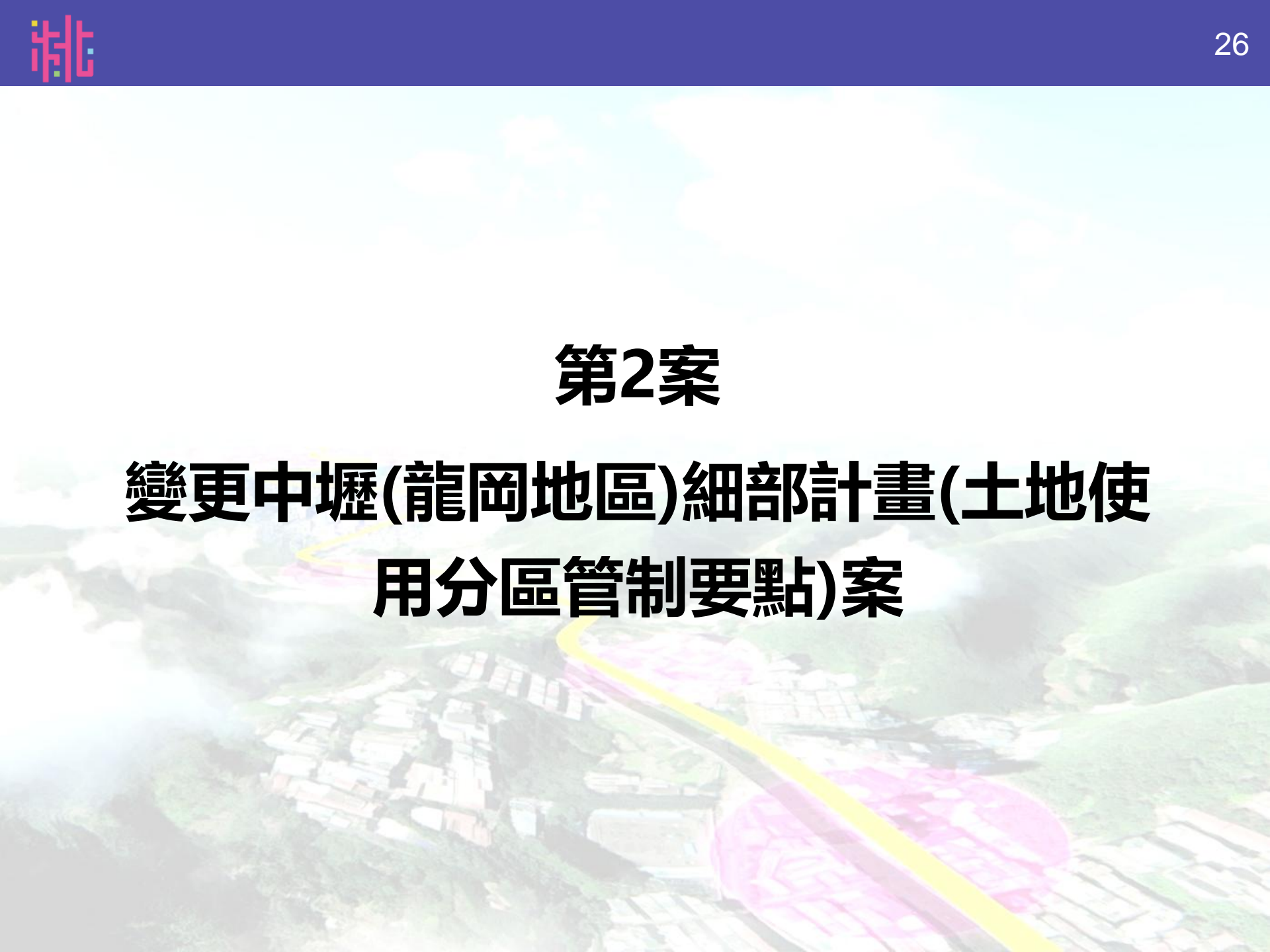
- 桃園捷運綠線延伸中壢車站位置
- 桃園捷運綠線延伸中壢車站周邊半徑500公尺範圍
- 增額容積實施街廓
- 增額容積實施街廓(中壢體育園區整體開發案)
- 主要計畫範圍線
- 細部計畫範圍線

- 註：1.中壢體育園區整體開發案增額容積實施適用範圍，係以「變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）案」發布實施內容為準。
- 2.上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖6 桃園捷運綠線延伸中壢(G27)周邊增額容積實施範圍示意圖

第2案

變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案



修改依據土管要點	1.變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(111.1.20) 2.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)(110.12.27)	
增加法源依據	第1點	配合全市一致性條文增加法源依據
增額容積	第17點	新增條文內容及附圖1~附圖4
容積調派	X	
捐建住宅	X	
地下開挖率	第15點	新增條文
停車空間留設	第16點	新增條文(彙整原第2點及第3點停車空間規定)
法定空地綠化	第18點	調整點次
都市設計組織名稱	X	
容積申請案件審查許可要點	X	
配合修改或調整點次	第2、3、12點	配合第16點修改條文文字
	第19點	調整點次及附圖5序號

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條、 第32條 及都市計畫法桃園市施行細則第39條規定訂定之。	配合 全市一致性條文 增加法源依據。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 住宅區之建築基地於申請建築時，其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。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	配合 全市一致性條文 調整停車空間規定至 第十六點 。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。 商業區之建築基地於申請建築時，其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。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%	配合 全市一致性條文 調整停車空間規定至 第十六點 。
十二、社會福利設施用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。社會福利設施用地作社會住宅使用者，得依住宅法第33條規定之項目使用，其停車空間之留設依現行計畫土地使用管制要點 第二點 規定辦理。	十二、社會福利設施用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。社會福利設施用地作社會住宅使用者，得依住宅法第33條規定之項目使用，其停車空間之留設依現行計畫土地使用管制要點 第十六點 規定辦理。	停車空間相關規定已調整至 第十六點 。



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 29

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<u>十五、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80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受規定限制。</u>	設置停車空間需求，減少地下室開挖深度，並提高營建資源有效利用，爰配合全市共通性條文內容新增；另考量小基地地下層停車空間規劃之困難性，不予指定地下開挖率。
未規定。	<u>十六、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其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；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> <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>	配合全市一致性條文調整停車空間規定。



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 30

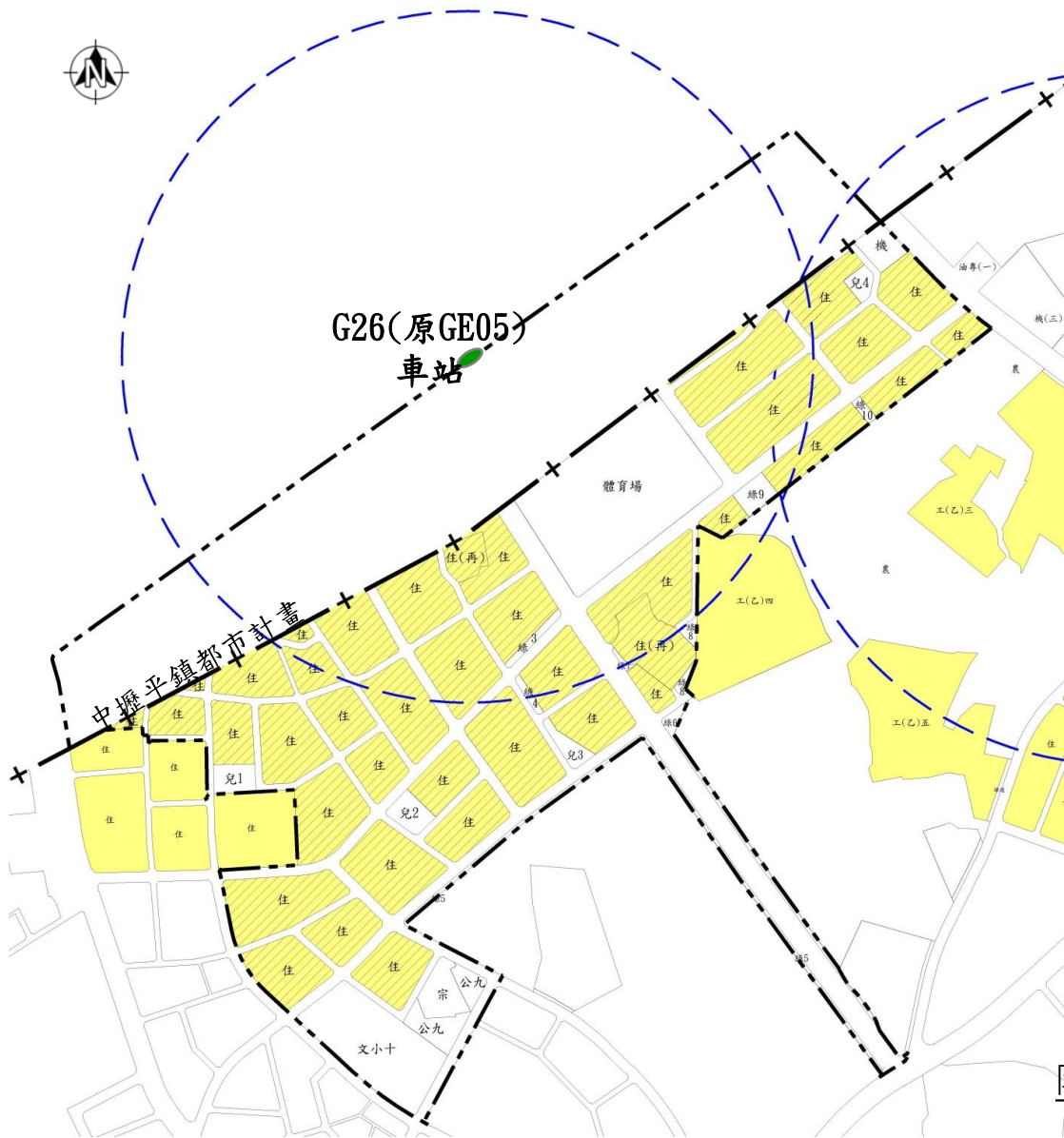
現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<p><u>十七、本計畫區增額容積規定如下：</u></p> <p><u>(一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖1~4。</u></p> <p><u>(二)申請增額容積之建築基地符合下列情形者，得捐建公益性設施予市府。</u></p> <p><u>1.住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。</u></p> <p><u>2.臨接10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。捐建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。</u></p> <p><u>(三)前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>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%。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	配合桃園捷運綠線延伸中壢 G26、G27、G28、G29 車站設置及依據 110 年 12 月 27 日公告實施之「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」，增訂增額容積相關規定。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<p><u>(四)建築基地除依第一款申請增額容積外，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：</u> <u>公益性增額容積=捐建公益性設施總價值 / (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)。</u> <u>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。</u></p> <p><u>(五)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。</u></p> <p><u>(六)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。</u></p> <p><u>(七)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。</u></p> <p><u>(八)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。</u></p> <p><u>(九)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。</u></p>	



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 32

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。</p>	<p>十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。</p>	<p>配合調整點次。</p>
<p>十六、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區(詳附圖1)，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>十九、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區(詳附圖5)，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>配合調整點次。</p>



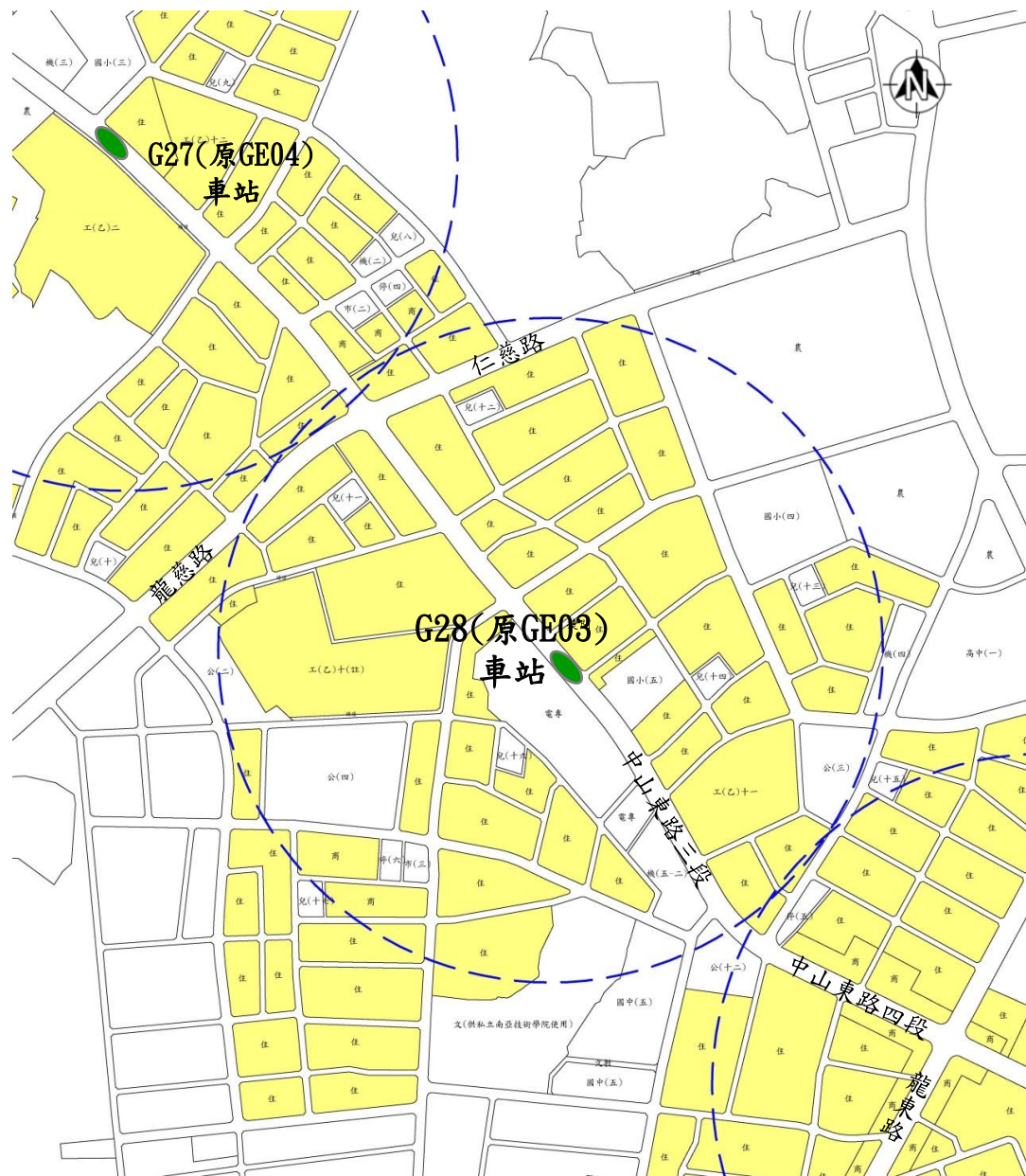
圖例

- 桃園捷運綠線延伸中壢車站位置
- 桃園捷運綠線延伸中壢車站周邊半徑500公尺範圍
- 增額容積實施範圍
- 增額容積實施街廓(中壢體育園區整體開發案)
- 中壢體育園區整體開發案計畫範圍
- 主要計畫範圍線




註：1.中壢體育園區整體開發案增額容積實施適用範圍，係以「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案」發布實施內容為準。

2.上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖1 桃園捷運綠線延伸中壢G26(原GE05)車站周邊增額容積實施範圍示意圖

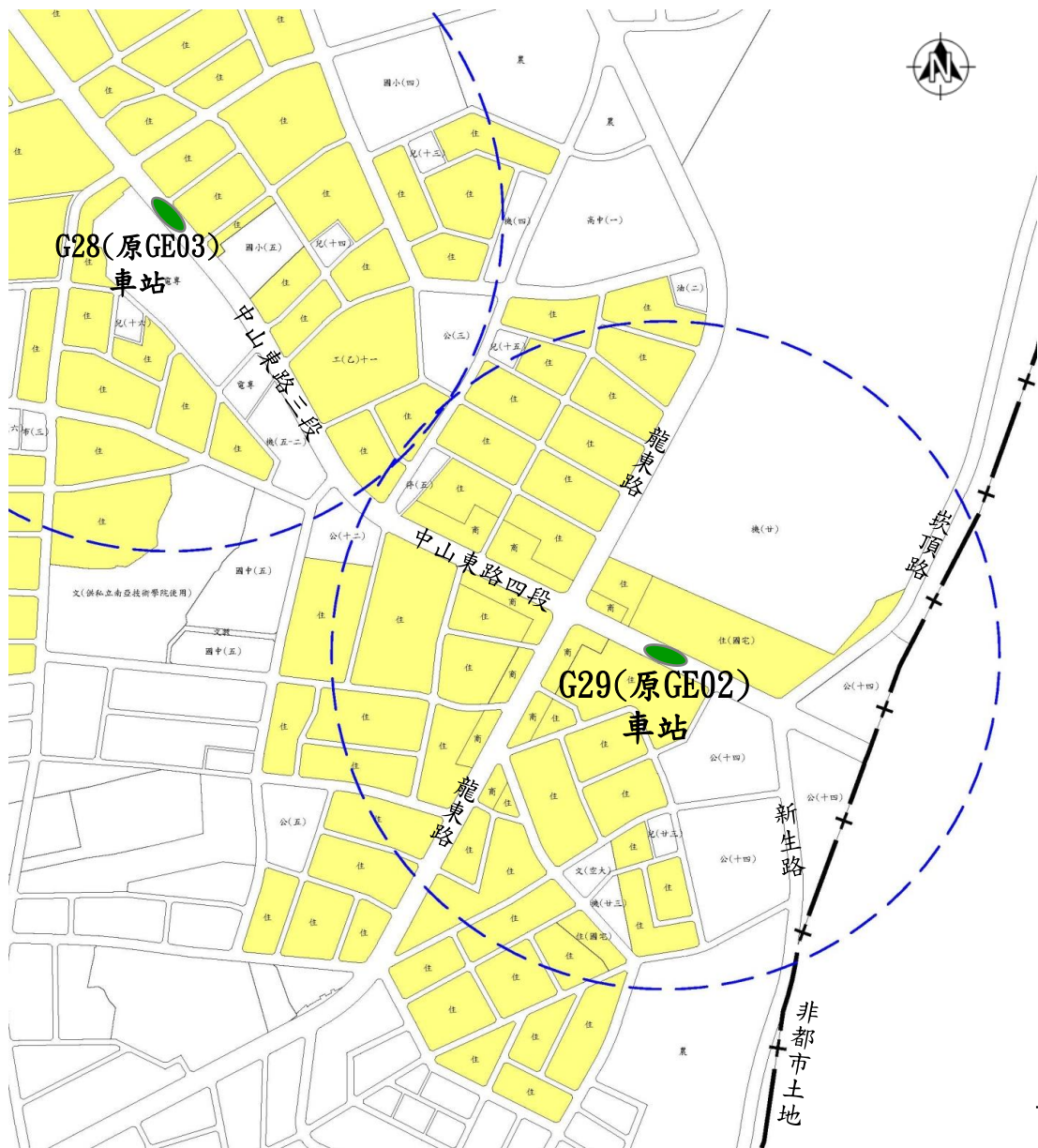


圖例





-  桃園捷運綠線延伸中壢車站位置
-  桃園捷運綠線延伸中壢車站周邊半徑500公尺範圍
-  桃園捷運綠線延伸中壢車站車站周邊增額容積實施範圍

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖3 桃園捷運綠線延伸中壢G28(原GE03)車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

-  桃園捷運綠線延伸中壢車站位置
-  桃園捷運綠線延伸中壢車站周邊半徑500公尺範圍
-  桃園捷運綠線延伸中壢車站車站周邊增額容積實施範圍
-  主要計畫線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖4 桃園捷運綠線延伸中壢G29(原GE02)車站周邊增額容積實施範圍示意圖

第3案

**變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園
生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂
土地使用分區管制要點)案**

修改依據土管要點	1.變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程)(113.4.22) 2.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) (110.12.27)	
增加法源依據	第1點	配合全市一致性條文增加法源依據
增額容積	第14點	新增條文內容及附圖3
容積調派	第13點	新增條文
捐建住宅	第12點	新增條文
地下開挖率	第7點	修訂文字內容
停車空間留設	第8點	修訂文字內容
法定空地綠化	第6點	修訂文字內容
都市設計組織名稱	第11點	修訂文字內容
容積申請案件審查許可要點	第2點	修訂文字內容
配合修改或調整點次	第1點(原)	刪除條文
	第3、4、5、9、10、15點	調整點次

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由																																																																												
<p>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。</p>	<p>刪除</p>	<p>配合全市共通性條文刪除。</p>																																																																												
<p>二、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。</p>	<p>二、本要點依都市計畫法第22條、第32條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。</p>	<p>1.配合全市共通性條文修改。 2.配合調整點次。</p>																																																																												
<p>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之規定：</p> <table border="1" data-bbox="83 862 774 1396"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>綠覆率不得低於70%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		公共設施用地	體育場用地	50%	250%		公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於70%	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="880 862 1572 1396"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>綠覆率不得低於70%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		公共設施用地	體育場用地	50%	250%		公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於70%	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。	<p>1.依桃園市政府114年1月3日公告修正「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」予以修正名稱。 2.配合調整點次。</p>
項目	建蔽率	容積率	備註																																																																											
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。																																																																										
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																										
	商業區	80%	320%																																																																											
	宗教專用區	40%	80%																																																																											
	加油站專用區	40%	80%																																																																											
公共設施用地	體育場用地	50%	250%																																																																											
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於70%																																																																										
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。																																																																										
項目	建蔽率	容積率	備註																																																																											
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。																																																																										
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																										
	商業區	80%	320%																																																																											
	宗教專用區	40%	80%																																																																											
	加油站專用區	40%	80%																																																																											
公共設施用地	體育場用地	50%	250%																																																																											
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於70%																																																																										
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。																																																																										



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 40

現行計畫條文				本次修正條文				修訂理由		
公共設施用地	項目	建蔽率	容積率	備註	項目	建蔽率	容積率	備註	依桃園市政府114年1月3日公告修正「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」予以 修正名稱 。	
	綠地用地	-	-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	綠地用地	-	-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。		
	機關用地	50%	250%		機關用地	50%	250%			
	學校(文小)用地	50%	150%		學校(文小)用地	50%	150%			
	停車場用地	平面	10%	20%		停車場用地	平面	10%		20%
		立體	70%	350%			立體	70%		350%
變電所用地	50%	250%	1.供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2.變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	變電所用地	50%	250%	1.供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2.變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。			
住宅區(再發展區)土地建築時，得依「 <u>桃園市政府都市計畫增額容積及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</u> 」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。				住宅區(再發展區)土地建築時，得依「 <u>桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點</u> 」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。						



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 41

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由																																
<p>四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。</p>	<p>三、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。</p>	<p>配合調整點次。</p>																																
<p>五、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，規定如下表(附圖1)。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。</p>	<p>四、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，規定如下表(附圖1)。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。</p>	<p>配合調整點次。</p>																																
<table border="1" data-bbox="85 739 788 1376"> <thead> <tr> <th data-bbox="85 739 421 768">街廓編號/土地使用分區</th> <th data-bbox="428 739 788 768">建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="85 773 421 845">1 街廓編號C1~C3等建築基地</td> <td data-bbox="428 773 788 845">建築基地最小開發規模應$\geq 3,000$ m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 30m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 851 421 951">2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地</td> <td data-bbox="428 851 788 951">建築基地最小開發規模應$\geq 1,500$ m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 20m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 956 421 1056">3 街廓編號R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地</td> <td data-bbox="428 956 788 1056">建築基地最小開發規模應≥ 500 m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 10m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 1062 421 1105">4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td data-bbox="428 1062 788 1105">得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 1110 421 1168">5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)</td> <td data-bbox="428 1110 788 1168">建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 5m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 1173 421 1273">6 除第1至5項以外之建築基地</td> <td data-bbox="428 1173 788 1273">依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 7m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 1279 421 1376">7 除第1至6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)</td> <td data-bbox="428 1279 788 1376">建築基地最小開發規模不得< 300 m²。</td> </tr> </tbody> </table>	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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 30 m。	2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 20 m。	3 街廓編號R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 10 m。	4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 5 m。	6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 4 m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 7 m。	7 除第1至6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 < 300 m ² 。	<table border="1" data-bbox="865 739 1568 1376"> <thead> <tr> <th data-bbox="865 739 1201 768">街廓編號/土地使用分區</th> <th data-bbox="1209 739 1568 768">建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="865 773 1201 845">1 街廓編號C1~C3等建築基地</td> <td data-bbox="1209 773 1568 845">建築基地最小開發規模應$\geq 3,000$ m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 30m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="865 851 1201 951">2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地</td> <td data-bbox="1209 851 1568 951">建築基地最小開發規模應$\geq 1,500$ m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 20m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="865 956 1201 1056">3 街廓編號R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地</td> <td data-bbox="1209 956 1568 1056">建築基地最小開發規模應≥ 500 m²，且建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 10m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="865 1062 1201 1105">4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td data-bbox="1209 1062 1568 1105">得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="865 1110 1201 1168">5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)</td> <td data-bbox="1209 1110 1568 1168">建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 5m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="865 1173 1201 1273">6 除第1至5項以外之建築基地</td> <td data-bbox="1209 1173 1568 1273">依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應≥ 7m。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="865 1279 1201 1376">7 除第1至6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)</td> <td data-bbox="1209 1279 1568 1376">建築基地最小開發規模不得< 300 m²。</td> </tr> </tbody> </table>	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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 30 m。	2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 20 m。	3 街廓編號R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 10 m。	4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 5 m。	6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 4 m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 7 m。	7 除第1至6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 < 300 m ² 。	
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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 30 m。																																	
2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 20 m。																																	
3 街廓編號R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 10 m。																																	
4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																	
5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 5 m。																																	
6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 4 m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 7 m。																																	
7 除第1至6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 < 300 m ² 。																																	
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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 30 m。																																	
2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 20 m。																																	
3 街廓編號R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 10 m。																																	
4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																	
5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 5 m。																																	
6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 4 m，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 ≥ 7 m。																																	
7 除第1至6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 < 300 m ² 。																																	



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 42

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p><u>六</u>、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。(附圖2)</p> <p>(一)面臨20公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；面臨15公尺計畫道路者，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。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮3.5公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築。</p> <p>(四)面臨龍翔街1巷4弄者，應自建築基地與龍翔街1巷4弄鄰接處至少退縮3.5公尺建築，該退縮空間免依第一項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。</p> <p>(五)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。</p>	<p><u>五</u>、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。(附圖2)</p> <p>(一)面臨20公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；面臨15公尺計畫道路者，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。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮3.5公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築。</p> <p>(四)面臨龍翔街1巷4弄者，應自建築基地與龍翔街1巷4弄鄰接處至少退縮3.5公尺建築，該退縮空間免依第一項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。</p> <p>(五)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。</p>	<p>配合調整點次</p>

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上<u>種植花草樹木</u>，其<u>植栽</u>種類以原生<u>植物</u>為原則。</p>	<p>六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上<u>植栽綠化</u>，其<u>植物</u>種類以原生<u>種</u>為原則。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合<u>全市共通性條文</u>內容修正。 2.配合調整點次。
<p>八、<u>本計畫區內</u>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<u>70%</u>；<u>未達1,500平方公尺者</u>，地下開挖率不得超過<u>80%</u>。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。</p>	<p>七、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<u>80%</u>。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受規定限制。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.考量建築基地設置停車空間需求，<u>減少地下室開挖深度</u>，並提高營建資源有效利用，爰配合<u>全市共通性條文</u>內容修正；另考量小基地地下層停車空間規劃之困難性，不予指定地下開挖率。 2.配合調整點次。
<p>九、<u>建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u></p> <p>(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></p> <p>(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></p> <p>(三)<u>機車停車格尺寸長2公尺寬1公尺，機車車道寬度1.5公尺以上。</u></p>	<p>八、<u>住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其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；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></p> <p><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></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.考量全市對建築基地停車空間設置之規定，<u>通案指定住宅區及商業區</u>，爰配合增列分區文字。 2.配合<u>全市共通性條文</u>內容修正。 3.配合調整點次。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>整體開發達1500m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。</p>	<p>九、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>整體開發達1500m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。</p>	<p>配合調整點次。</p>
<p>十一、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。</p>	<p>十、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。</p>	<p>配合調整點次。</p>
<p>十二、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。</p> <p>(一)私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>十一、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。</p> <p>(一)私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>1.依都市計畫法桃園市施行細則第40條 修改審議會名稱。</p> <p>2.配合調整點次。</p>

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<p><u>十二、住宅區(除供社會住宅使用者外)建築基地面積達1,500平方公尺以上者，應配合桃園市政府住宅政策捐建住宅，依下列規定辦理。</u></p> <p><u>(一)基準容積提升為原基準容積之1.2倍。</u></p> <p><u>(二)捐建之住宅總容積樓地板面積應不得小於前款基準容積提升額度之二分之一。</u></p> <p><u>(三)捐建住宅專有部分之陽台面積合計不得低於捐建之住宅總容積樓地板面積之10%。</u></p> <p><u>(四)每戶捐建住宅專有部分面積應介於45平方公尺至78平方公尺之間</u></p> <p><u>(五)每戶捐建住宅應包含相對應之土地持分及必要性公共設施持分</u></p> <p><u>(六)每戶捐建住宅應捐建一汽車停車位及一機車停車位。</u></p> <p><u>(七)每戶捐建住宅應為完整、合理區位之空間，並提經桃園市都市設計審議會審議通過。</u></p> <p><u>(八)捐建住宅應於核發建造執照前與本府簽訂協議書，領得使用執照後三個月內，完成登記予桃園市住宅及都市更新中心。</u></p> <p><u>申請建築之最小住宅單元專有部分之面積小於45平方公尺或逾78平方公尺者，得經桃園市都市設計審議會審議同意，免依前項規定捐建住宅，並將本點第三項文字加註於建造執照。</u></p> <p><u>前項案件申請建造執照變更設計涉及住宅單元專有部分之面積介於45平方公尺至78平方公尺之間者，應重新提送桃園市都市設計審議會審議。</u></p>	<p>配合本市住宅政策，增訂相關捐建住宅、提升基準容積及相關管制等內容，落實多元住宅政策，增進社會福祉。</p>

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>未規定。</p>	<p><u>十三、本計畫區容積調派規定如下：</u></p> <p><u>(一)容積調出基地為「擬定中壢平鎮主要計畫配合中原營區整體開發細部計畫案」部分第一種產業專用區中壢區普忠段3地號土地剩餘容積計16,610.92平方公尺為容積調派總量，納入桃園市都市發展基金統籌管理。</u></p> <p><u>(二)本計畫區內住宅區、商業區等建築基地，應優先向本府申請容積調派，且最高以基準容積率之20%為限全數申請後始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」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，得適用原申請時之容積移轉法令規定。</u></p> <p><u>(三)容積調派價金計算、申請方式及審查許可程序參照「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」辦理。</u></p> <p><u>(四)商業區已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請容積調派，得適用原建造執照申請時之法令規定。</u></p>	<p>配合114年8月14日公告實施之「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合中原營區整體開發計畫及市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第之容積調派)案」增訂容積調派相關規定。</p>



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 47

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<p><u>十四、本計畫區增額容積規定如下：</u></p> <p><u>(一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖3。</u></p> <p><u>(二)申請增額容積之建築基地符合下列情形者，得捐建公益性設施予市府。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>捐建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。</u></p> <p><u>(三)前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>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%。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>1.配合桃園捷運綠線延伸中壢G26及G27車站設置及依據110年12月27日公告實施之「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」，增訂增額容積相關規定。</p> <p>2.配合本市住宅政策本計畫區住宅區已申請或領得建造執照之建築基地，欲依規定申請增額容積及公益性增額容積，不適用原建造執照申請時之法令規定。</p>



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 48

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>未規定。</p>	<p><u>(四)建築基地除依第一款申請增額容積外，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：</u> $\text{公益性增額容積} = \frac{\text{捐建公益性設施總價值}}{(\text{公益性設施以上樓層平均單價} - \text{直接成本單價} - \text{間接成本單價})}$ <u>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。</u></p> <p><u>(五)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。</u></p> <p><u>(六)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。</u></p> <p><u>(七)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。</u></p> <p><u>(八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請全數容積調派，再申請全數增額容積後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」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。</u></p> <p><u>(九)商業區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。</u></p>	
<p><u>十三</u>、本要點未規定事項適用其他法令之規定。</p>	<p><u>十五</u>、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>配合調整點次</p>

第4案

變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案

桃 變更內容整理表 (中壢(龍岡地區)(配合運動公園整體開發計畫)) 51

修改依據土管要點	1.變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程)(113.4.22) 2.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)(110.12.27)	
增加法源依據	第1點	配合全市一致性條文增加法源依據
增額容積	第13點	新增條文內容及附圖3
容積調派	X	
捐建住宅	第12點	新增條文
地下開挖率	第7點	修訂文字內容
停車空間留設	第8點	修訂文字內容
法定空地綠化	第6點	修訂文字內容
都市設計組織名稱	第11點	修訂文字內容
容積申請案件審查許可要點	第2點	修訂文字內容
配合修改或調整點次	第1點(原)	刪除條文
	第3、4、5、9、10、14點	調整點次

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由																																																																
<p>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。</p>	<p>刪除</p>	<p>配合全市共通性條文刪除。</p>																																																																
<p>二、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。</p>	<p>二、本要點依都市計畫法第22條、第32條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。</p>	<p>1.配合全市共通性條文修改。 2.配合調整點次。</p>																																																																
<p>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之規定：</p> <table border="1" data-bbox="98 853 784 1382"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>專案讓售予建物所有權人</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>60%</td> <td>140%</td> <td>1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2.申請建照時繳交土地總面積30%土地以代金方式折繳，得將容積率調整為200%。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人	住宅區(特)	60%	140%	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2.申請建照時繳交土地總面積30%土地以代金方式折繳，得將容積率調整為200%。	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="886 853 1572 1382"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建蔽率不得大於60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>專案讓售予建物所有權人</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>60%</td> <td>140%</td> <td>1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2.申請建照時繳交土地總面積30%土地以代金方式折繳，得將容積率調整為200%。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人	住宅區(特)	60%	140%	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2.申請建照時繳交土地總面積30%土地以代金方式折繳，得將容積率調整為200%。	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		<p>1.依桃園市政府114年1月3日公告修正「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」予以修正名稱。 2.配合調整點次。</p>
項目	建蔽率	容積率	備註																																																															
住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。																																																															
住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																															
住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人																																																															
住宅區(特)	60%	140%	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2.申請建照時繳交土地總面積30%土地以代金方式折繳，得將容積率調整為200%。																																																															
商業區	80%	320%																																																																
宗教專用區	40%	80%																																																																
加油站專用區	40%	80%																																																																
項目	建蔽率	容積率	備註																																																															
住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。																																																															
住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																															
住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人																																																															
住宅區(特)	60%	140%	1.變更後住宅區容積率調降為不得大於140%。 2.申請建照時繳交土地總面積30%土地以代金方式折繳，得將容積率調整為200%。																																																															
商業區	80%	320%																																																																
宗教專用區	40%	80%																																																																
加油站專用區	40%	80%																																																																



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 53

現行計畫條文				本次修正條文				修訂理由			
公共設施用地	項目	建蔽率	容積率	備註	項目	建蔽率	容積率	備註	依桃園市政府114年1月3日公告修正「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」予以修正名稱。		
	體育場用地	50%	250%		體育場用地	50%	250%				
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%			
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒1、兒4得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。			
	綠地用地	-	-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	綠地用地	-	-	綠5、綠6得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。			
	機關用地	50%	250%		機關用地	50%	250%				
	學校(文小)用地	50%	150%		學校(文小)用地	50%	150%				
	停車場用地	平面	10%	20%		停車場用地	平面	10%		20%	
		立體	70%	350%			立體	70%		350%	
	變電所用地	50%	250%	1.供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2.變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀	變電所用地	50%	250%	1.供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2.變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀			
住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及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」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。				住宅區(再發展區)土地建築時，得依「 桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點 」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。							



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 54

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由																															
<p>四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。</p>	<p>三、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。</p>	<p>配合調整點次。</p>																															
<p>五、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，規定如下表(附圖1)。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。</p>	<p>四、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，規定如下表(附圖1)。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。</p>	<p>配合調整點次。</p>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/土地使用分區</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號C1~C3等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 3,000 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 30\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 1,500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 20\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號R2、R5、R6、R10 R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 10\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 5\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>6 除第1至5項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 4\text{m}$，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 7\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>7 除第1至6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)</td> <td>建築基地最小開發規模不得$< 300 \text{ m}^2$。</td> </tr> </tbody> </table>	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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	3 街廓編號R2、R5、R6、R10 R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。	4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	7 除第1至6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 $< 300 \text{ m}^2$ 。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/土地使用分區</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號C1~C3等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 3,000 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 30\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 1,500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 20\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號R2、R5、R6、R10 R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應$\geq 500 \text{ m}^2$，且建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 10\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 5\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>6 除第1至5項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 4\text{m}$，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應$\geq 7\text{m}$。</td> </tr> <tr> <td>7 除第1至6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)</td> <td>建築基地最小開發規模不得$< 300 \text{ m}^2$。</td> </tr> </tbody> </table>	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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	3 街廓編號R2、R5、R6、R10 R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。	4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	7 除第1至6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 $< 300 \text{ m}^2$ 。
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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。																																
2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																																
3 街廓編號R2、R5、R6、R10 R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。																																
4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																
5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。																																
6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																
7 除第1至6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 $< 300 \text{ m}^2$ 。																																
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C1~C3等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。																																
2 街廓編號C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33及部分之R7、R8、R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																																
3 街廓編號R2、R5、R6、R10 R20~R24、R26、R37、R38、R39及部分之R9等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。																																
4 街廓編號R13、R16之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																
5 街廓編號部分之R3、R25、R34等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。																																
6 除第1至5項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																
7 除第1至6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 $< 300 \text{ m}^2$ 。																																

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>六、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。(詳附圖2)</p> <p>(一)面臨20公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；面臨15公尺計畫道路者，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。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮3.5公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築。</p> <p>(四)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。</p>	<p>五、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。(詳附圖2)</p> <p>(一)面臨20公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；面臨15公尺計畫道路者，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。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮3.5公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築。</p> <p>(四)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。</p>	<p>配合調整點次</p>



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 56

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p><u>七</u>、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上<u>種植花草樹木</u>，其<u>植栽</u>種類以原生<u>植物</u>為原則。</p>	<p><u>六</u>、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上<u>植栽綠化</u>，其<u>植物</u>種類以原生<u>種</u>為原則。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合<u>全市共通性條文</u>內容修正。 2.配合調整點次。
<p><u>八</u>、<u>本計畫區內</u>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<u>70%</u>；<u>未達1,500平方公尺者</u>，<u>地下開挖率不得超過80%</u>。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受<u>前項</u>規定限制。</p>	<p><u>七</u>、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<u>80%</u>。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受規定限制。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.考量建築基地設置停車空間需求，<u>減少地下室開挖深度</u>，並提高營建資源有效利用，爰配合<u>全市共通性條文</u>內容修正；另考量小基地地下層停車空間規劃之困難性，不予指定地下開挖率。 2.配合調整點次。
<p><u>九</u>、建築基地<u>附屬停車空間之設置</u>，應依下列規定辦理：</p> <p><u>(一)建築總樓地板面積在250平方公尺以下者</u>，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p><u>(二)建築總樓地板面積超過250平方公尺者</u>，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。</p> <p><u>(三)機車停車格尺寸長2公尺寬1公尺</u>，<u>機車車道寬度1.5公尺以上</u>。</p>	<p><u>八</u>、<u>住宅區、商業區</u>之建築基地於申請建築時，其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；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>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>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.考量全市對建築基地停車空間設置之規定，<u>通案指定住宅區及商業區</u>，爰配合增列分區文字。 2.配合<u>全市共通性條文</u>內容修正。 3.配合調整點次。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>整體開發達1500m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。</p>	<p>九、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>整體開發達1500m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之5%。</p>	<p>配合調整點次。</p>
<p>十一、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。</p>	<p>十、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。</p>	<p>配合調整點次。</p>
<p>十二、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。</p> <p>(一)私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>十一、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。</p> <p>(一)私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>1.依都市計畫法桃園市施行細則第40條修改審議會名稱。</p> <p>2.配合調整點次。</p>



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 58

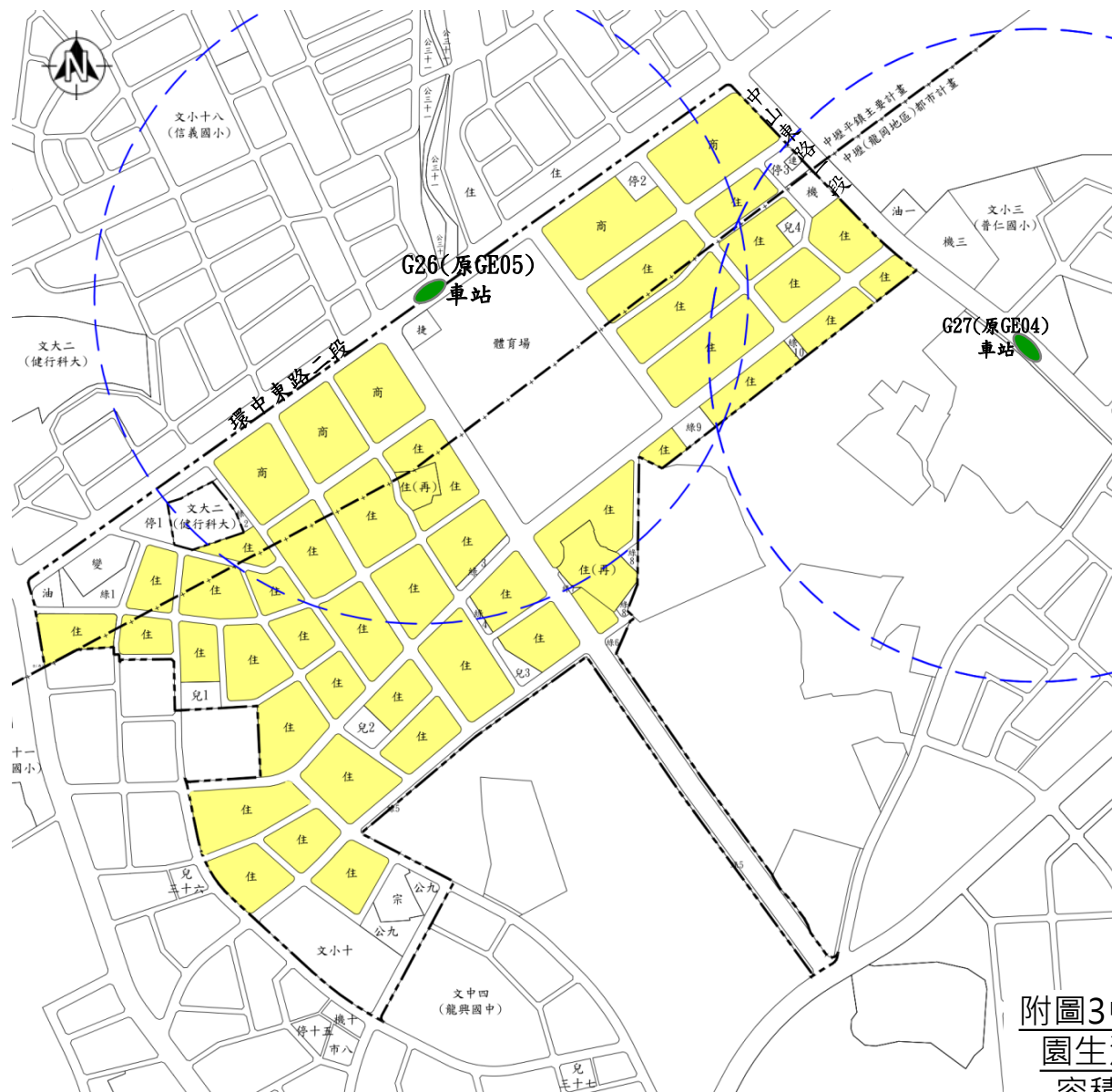
現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<p><u>十二、住宅區(除供社會住宅使用者外)建築基地面積達1,500平方公尺以上者，應配合桃園市政府住宅政策捐建住宅，依下列規定辦理。</u></p> <p><u>(一)基準容積提升為原基準容積之1.2倍。</u></p> <p><u>(二)捐建之住宅總容積樓地板面積應不得小於前款基準容積提升額度之二分之一。</u></p> <p><u>(三)捐建住宅專有部分之陽台面積合計不得低於捐建之住宅總容積樓地板面積之10%。</u></p> <p><u>(四)每戶捐建住宅專有部分面積應介於45平方公尺至78平方公尺之間</u></p> <p><u>(五)每戶捐建住宅應包含相對應之土地持分及必要性公共設施持分</u></p> <p><u>(六)每戶捐建住宅應捐建一汽車停車位及一機車停車位。</u></p> <p><u>(七)每戶捐建住宅應為完整、合理區位之空間，並提經桃園市都市設計審議會審議通過。</u></p> <p><u>(八)捐建住宅應於核發建造執照前與本府簽訂協議書，領得使用執照後三個月內，完成登記予桃園市住宅及都市更新中心。</u></p> <p><u>申請建築之最小住宅單元專有部分之面積小於45平方公尺或逾78平方公尺者，得經桃園市都市設計審議會審議同意，免依前項規定捐建住宅，並將本點第三項文字加註於建造執照。</u></p> <p><u>前項案件申請建造執照變更設計涉及住宅單元專有部分之面積介於45平方公尺至78平方公尺之間者，應重新提送桃園市都市設計審議會審議。</u></p>	配合本市住宅政策，增訂相關捐建住宅、提升基準容積及相關管制等內容，落實多元住宅政策，增進社會福祉。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>未規定。</p>	<p>十三、本計畫區增額容積規定如下：</p> <p>(一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖3。</p> <p>(二)申請增額容積之建築基地符合下列情形者，得捐建公益性設施予市府。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 捐建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。 <p>(三)前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合桃園捷運綠線延伸中壢G26及G27車站設置及依據110年12月27日公告實施之「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」，增訂增額容積相關規定。 2.配合本市住宅政策本計畫區住宅區已申請或領得建造執照之建築基地，欲依規定申請增額容積及公益性增額容積，不適用原建造執照申請時之法令規定。








土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 60

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>未規定。</p>	<p><u>(四)建築基地除依第一款申請增額容積外，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：</u> <u>公益性增額容積=捐建公益性設施總價值 / (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)。</u> <u>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。</u></p> <p><u>(五)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。</u></p> <p><u>(六)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。</u></p> <p><u>(七)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。</u></p> <p><u>(八)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。</u></p> <p><u>(九)商業區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。</u></p>	
<p><u>十三</u>、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p><u>十四</u>、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>配合調整點次</p>



圖例

-  桃園捷運綠線延伸中壢車站位置
-  桃園捷運綠線延伸中壢車站周邊半徑500公尺範圍
-  桃園捷運綠線延伸中壢G26、27車站周邊增額容積實施範圍
-  運動公園細部計畫範圍線
-  主要計畫範圍線

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

附圖3中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫增額容積實施範圍示意圖(G26、G27車站)

簡報完畢