

公開展覽草案

變更中壢平鎮細部計畫
(土地使用分區管制要點)案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 114 年 12 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 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	

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍.....	1
肆、現行都市計畫概要.....	4
伍、變更理由.....	9
陸、變更內容.....	10
柒、變更後土地使用分區管制要點.....	22
附件 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函	

圖 目 錄

圖 1 捷運綠線延伸中壢路線圖	2
圖 2 中壢平鎮主要計畫暨捷運綠線延伸中壢設施位置示意圖.....	3
圖 3 現行細部計畫內容示意圖	8

表 目 錄

表 1 中壢平鎮都市計畫細部計畫辦理歷程一覽表	4
表 2 中壢平鎮都市計畫細部計畫土地使用面積表	6
表 3 土地使用分區管制要點變更對照表	9

公開展覽草案

壹、計畫緣起

桃園市為推動大眾運輸及綠色交通政策，刻正逐步配合本市大眾運輸系統建設進度，依序檢討沿線都市計畫土地使用分區管制要點。行政院於 112 年 12 月 29 日核定「桃園捷運綠線延伸中壢暨周邊土地整體開發計畫綜合規劃報告」在案，爰依循既有通案，辦理沿線車站增額容積之訂定，以落實捷運車站周邊 TOD 發展理念。桃園市現行各都市計畫區之土地使用分區管制要點，尚無一致性之地下開挖率管制規定，為振興桃園市都市計畫土地發展，並考量建築基地設置停車空間需求及地方實質需求、商業型態、環境容受及未來發展潛力等因素，本府業已研擬全市一致性之地下開挖率規定，故本案亦將增訂地下開挖率之規定。另一併檢視現行條文規定與全市性通案規定不同部分，於本案一併配合修訂(包括法令依據、停車空間留設、法定空地綠化等相關內容)。

本次辦理之「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」包括增訂增額容積、地下開挖相關規定，及以全市一致性規定修訂相關土地使用分區管制要點內容，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。

參、計畫位置及範圍

本案增訂之增額容積實施範圍略以桃園捷運綠線延伸中壢之 G25、G26 及 G27 站等周邊範圍(半徑 500 公尺為原則)。

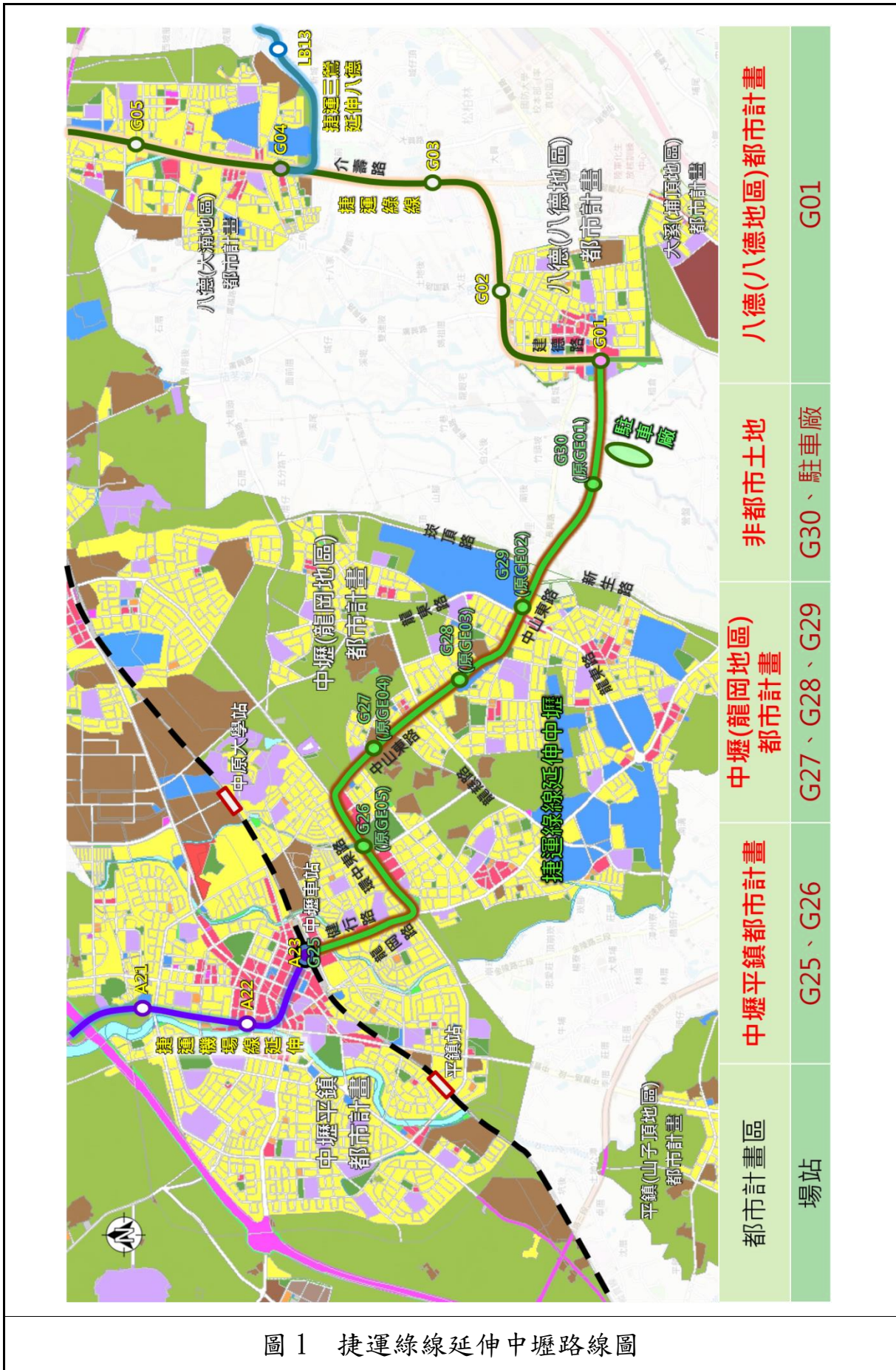
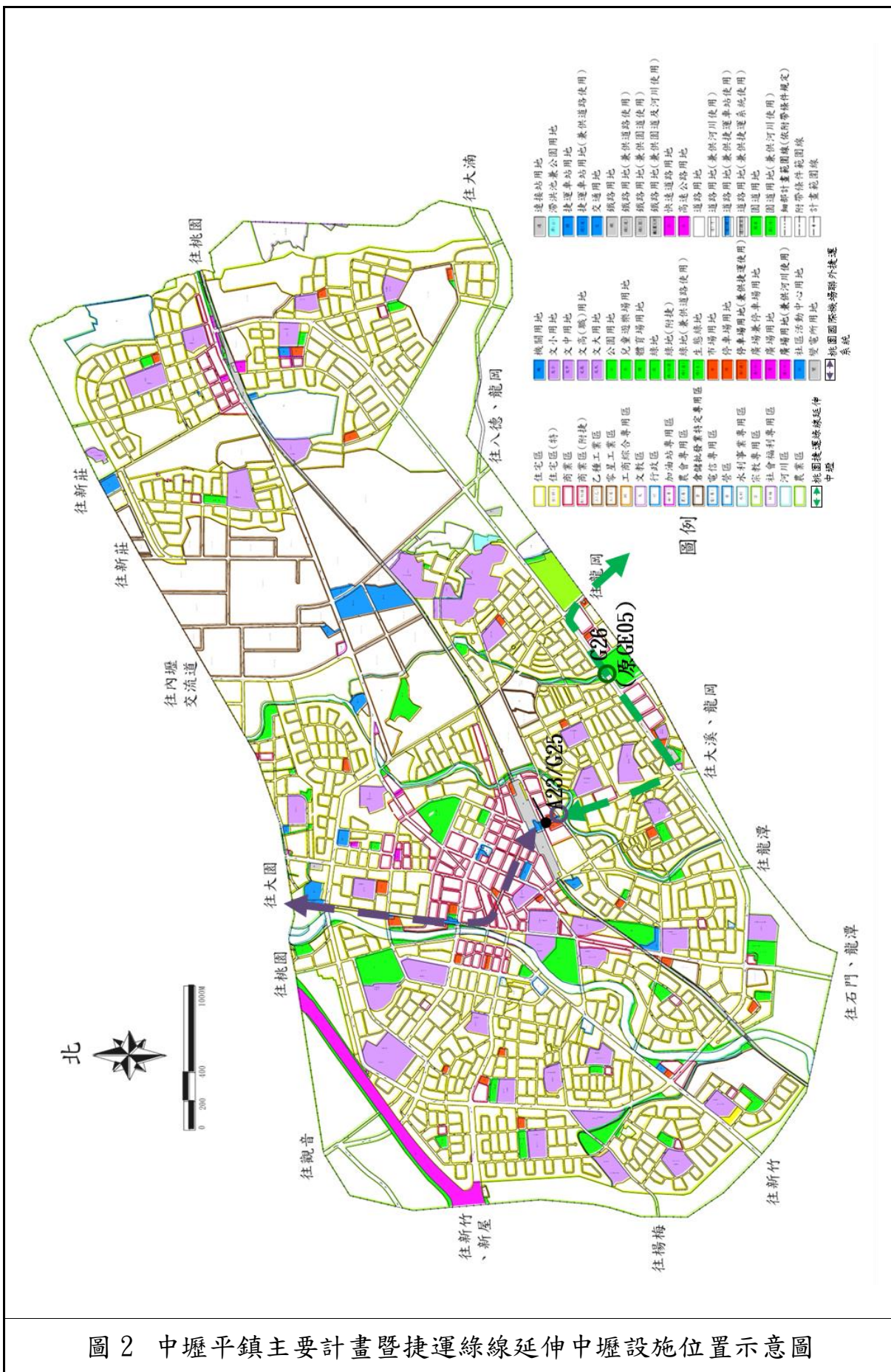


圖 1 捷運線線延伸中壢路線圖

公開展覽草案



公開展覽草案

肆、現行計畫概要

一、發布實施經過

民國 109 年 6 月 17 日公告實施「擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」，其後 109 年 12 月 29 日公告實施「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案」、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」、111 年 3 月 21 日公告實施「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂停車場用地(兼供捷運使用)規定)案」、114 年 8 月 14 日公告實施「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)案」，相關變更歷程如下表所示。

表 1 中壢平鎮都市計畫細部計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發文日期文號
0	擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 109 年 6 月 17 日 府都計字第 1090144803 號
1	變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂停車場用地(兼供捷運使用)規定)案	民國 111 年 3 月 21 日 府都計字第 1110058603 號
2	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)案	民國 114 年 8 月 14 日 府都計字第 1140226519 號

資料來源:整理自桃園市都市計畫地理資訊服務網,114.11。

二、現行細部計畫內容

(一)計畫年期及人口

1. 計畫年期：以民國 115 年為計畫目標年
2. 計畫人口：為 340,000 人。

(二)土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括住宅區、住宅區(特)、商業區、商

公開展覽草案

業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、宗教專用區、河川區及農業區等，合計面積為 1,515.30 公頃。

(三)公共設施計畫

包括機關、文小、文中、文高(職)、文大、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、綠地(附捷)、生態綠地、市場、停車場、停車場(兼供捷運使用)、廣場兼停車場、廣場、廣場(兼供河川使用)、社區活動中心、變電所、滯洪池兼公園、捷運車站、捷運車站(兼供道路使用)、交通、鐵路、快速道路、高速公路、道路、道路(兼供河川使用)、道路(兼供捷運車站使用)、道路(兼供捷運系統使用)等，合計面積 557.82 公頃。

(四)交通系統計畫

包括鐵路、快速道路、高速公路及計畫道路等，計畫道路依機能可分為聯外道路、次要聯外道路、區內道路(主要、次要及服務道路等)。

公開展覽草案

表 2 中壢平鎮都市計畫細部計畫土地使用面積表

項 目		現行計畫 面積(公頃)	占都市發展用地 面積比例(%)	占計畫面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	802.00	45.71	38.69	
	住宅區(特)	1.61	0.09	0.08	
	商業區	83.21	4.74	4.01	
	商業區(附捷)	0.44	0.03	0.02	
	工業區	乙種工業區	250.71	14.29	12.09
		零星工業區	0.30	0.02	0.01
		小計	251.01	14.31	12.10
	工商專用綜合區	7.05	0.04	0.34	
	文教區	11.79	0.67	0.57	
	行政區	1.43	0.08	0.07	
	加油站專用區	0.94	0.05	0.05	
	農會專用區	0.29	0.02	0.01	
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.15	0.13	
	電信專用區	0.52	0.03	0.03	
	營區	30.29	1.73	1.46	
	水利事業專用區	0.33	0.02	0.02	
	宗教專用區	0.84	0.05	0.04	
	社會福利專用區	2.49	0.14	0.12	
	河川區	36.90	--	1.78	
	農業區	281.50	--	13.58	
小計	1,515.30	68.22	73.10		
公共 設施 用地	機關用地	14.97	0.85	0.72	
	學校 用地	文小用地	43.42	2.47	2.09
		文中用地	28.55	1.63	1.38
		文高(職)用地	19.99	1.14	0.96
		文大用地	23.51	1.34	1.13
		小計	115.38	6.58	5.57
	公園用地	41.11	2.34	1.98	
	兒童遊樂場用地	0.93	0.05	0.04	
	體育場用地	7.64	0.44	0.37	
	綠地	18.71	1.07	0.90	
	綠地(附捷)	0.01	0.00	0.00	
	綠地(兼供道路使用)	0.07	0.00	0.00	
	生態綠地	3.07	0.17	0.15	
	市場用地	7.56	0.43	0.36	
停車場用地	2.86	0.16	0.14		
停車場用地(兼供捷運使用)	0.44	0.03	0.02		

公開展覽草案

項 目	現行計畫 面積(公頃)	占都市發展用地 面積比例(%)	占計畫面積 比例(%)
廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.03
廣場用地	2.43	0.14	0.12
廣場用地(兼供河川使用)	0.06	0.00	0.00
社區活動中心用地	1.26	0.07	0.06
變電所用地	1.41	0.08	0.07
連接站用地	0.04	0.00	0.00
滯洪地兼公園用地	1.25	0.07	0.06
捷運車站用地	1.94	0.11	0.09
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.04	0.04
交通用地	0.36	0.02	0.02
鐵路用地	6.81	0.39	0.33
鐵路用地(兼供道路使用)	0.44	0.03	0.02
鐵路用地(兼供園道使用)	12.14	0.69	0.59
鐵路用地(兼供園道及河川使用)	0.10	0.01	0.00
快速道路用地	0.18	0.01	0.01
高速公路用地	16.74	0.95	0.81
道路用地	291.39	16.61	14.06
道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.07	0.05
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.13	0.11
園道用地	2.62	0.15	0.13
園道用地(兼供河川使用)	0.09	0.01	0.00
小計	557.82	31.78	26.90
合計(1)都市發展用地面積	1,754.72	100.00	--
合計(2)計畫總面積	2,073.12	--	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

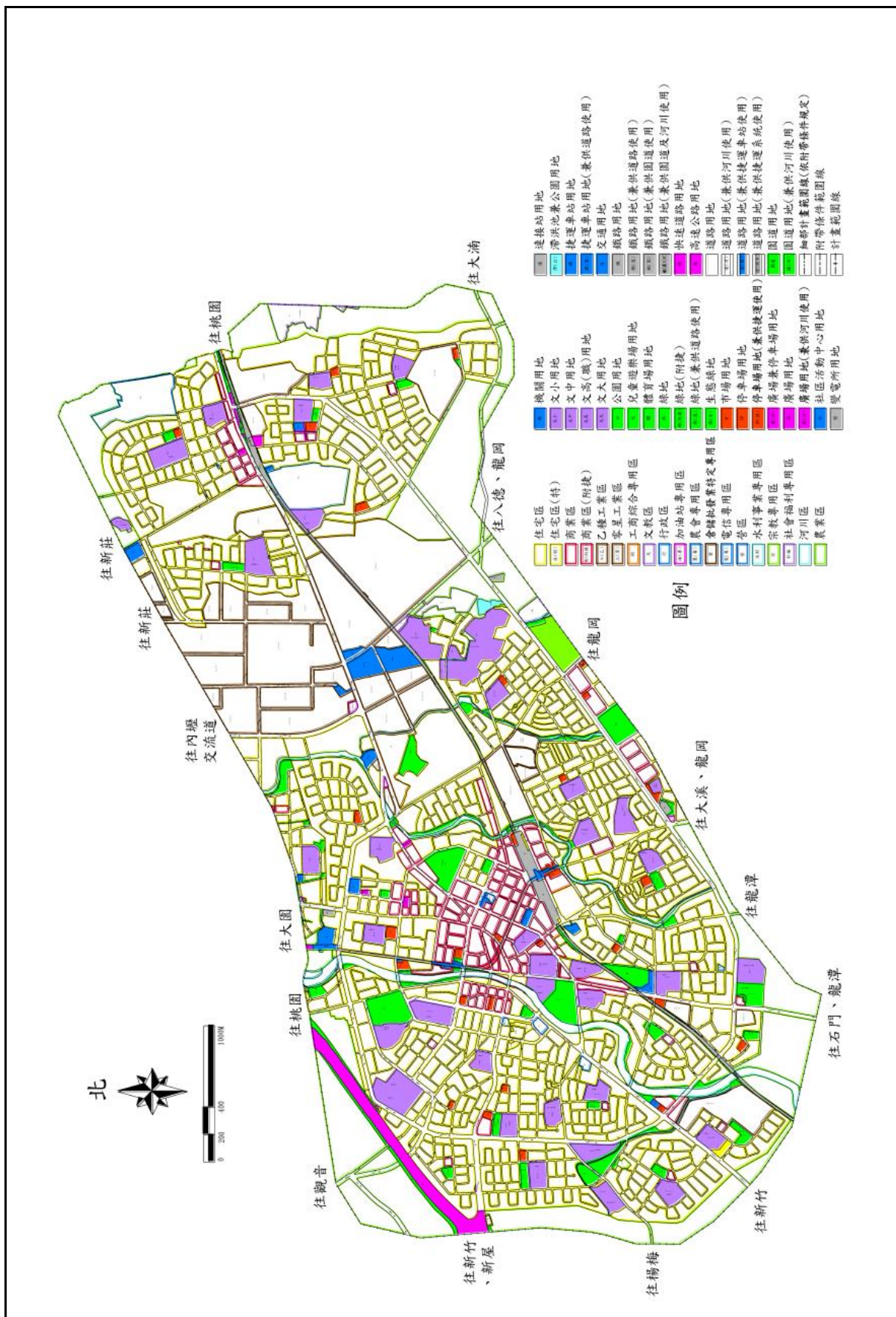


圖 3 現行細部計畫內容示意圖

公開展覽草案

伍、變更理由

本案因「捷運綠線延伸中壢」車站位置業已確定，故以其車站(G25、G26、G27、G28及G29)周邊範圍(半徑500公尺為原則)所涉之都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點依既有通案、全市性政策及現行全市一致性條文，增修訂現行土地使用分區管制要點。

一、修訂法令依據

依現行全市共通性條文內容，細部計畫土地使用管制要點之法令依據為「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」，爰配合修正條文內容。

二、修訂增額容積相關規定

捷運綠線延伸中壢段綜合規劃報告已於112年12月29日經行政院核定，部分車站刻正辦理沿線相關設施需用土地之都市計畫變更，考量車站位置(G26站及G27站)業已確定，依循既有通案即110年12月27日公告實施之「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)」及114年8月14日公告實施「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)案」，先行辦理增額容積之修訂，以落實捷運車站周邊TOD發展理念。

三、增訂地下開挖率相關規定

現行全市共通性條文內容為「建築基地面積達1,500 m²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，得不受前項規定限制。」，考量建築基地設置停車空間需求，減少地下室開挖深度，並提高營建資源有效利用，爰配合前述全市一致性內容增訂地下開挖率規定。

四、修訂停車空間留設相關規定

現行全市共通性條文內容為「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；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；機車停車格位，

公開展覽草案

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。」，惟本細部計畫區停車空間留設規定與現行全市一致性條文有所差異，爰配合修正條文內容。

五、修訂法定空地綠化相關規定

現行全市共通性條文內容為「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。」，爰配合修正相關條文內容。

陸、變更內容

本次配合桃園捷運綠線延伸中壢 G25、G26 及 G27 車站之設置及 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)(第一階段)案」增訂及修訂土地使用分區管制要點內容如下：

- 一、增訂條文：第二十三點(地下開挖率)、第二十四點(停車空間留設)。
- 二、修訂條文：第一點(增加法源依據)、第三點(配合增訂停車空間留設修正內容)、第四點(配合增訂停車空間留設修正內容)。
- 三、修訂條文及調整點次順序：第二十六點暨附圖(增額容積)、第二十七點(法定空地綠化)。
- 四、調整點次順序：第二十五點及第二十八點。

本案未指明變更部分，應以原計畫為準。

表 3 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、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、 <u>第 32 條</u> 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、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點	維持原條文。	--

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>規定；其餘地區依本要點規定辦理。</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%。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相關規定至第二十四點。</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%。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</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相關規定至第二十四點。</p>

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
「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。		
五、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。	--
六、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。	維持原條文。	--
七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%。	維持原條文。	--
八、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。	--
九、宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	維持原條文。	--
十、營區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	維持原條文。	--
十一、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物依「都市計畫法桃園市施行細則」第 33 條規定使用，其中電信專用區一得為第 1 項第 5 款之商業設施使用，電信專用區二則不得為上述之商業設施使用。	維持原條文。	--
十二、文大用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持原條文。	--

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>十三、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。除依建築技術規則留設法定停車空間外，並應經都市設計審議(含交通影響分析)通過後始得發照建築。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>十四、停車場用地使用規定如下： (一)平面使用：建蔽率不得大於 10%，高度不得大於 7 公尺。 (二)立體使用：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%；惟作多目標使用時，容積率不得大於 400%。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>十五、停車場用地(兼供捷運使用)規定如下： (一)建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，作為立體使用時建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 960%。 (二)本基地除作停車使用外，得依下表內容開發使用，惟不得作住宅使用：</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>附屬使用項目</p>		
<p>一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業(包含電影院)、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施。</p>		

公開展覽草案

現行計畫條文		本次修正條文	修訂理由
十六、社區活動中心用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。		維持原條文。	--
十七、變電所用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。		維持原條文。	--
十八、滯洪池兼公園用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。准予多目標使用之項目如下：		維持原條文。	--
使用型態	使用項目		
立體多目標使用	地下作下列使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車場。 2. 兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。 3. 商場。 4. 藝文展覽表演場所。 5. 集會所、民眾活動中心。 		
平面多目標使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社會教育機構。 2. 休閒運動設施。 3. 集會所、民眾活動中心。 4. 停車場。 5. 自來水、下水道系統相關設施。 6. 消防隊。 7. 兒童遊樂設施。 		
十九、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 380%，並得作以下使用： (一)車站、轉運中心及捷運相關		維持原條文。	--

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>附屬設施(含捷運變電站)。</p> <p>(二)道路或快速道路。</p> <p>前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。</p> <p>第一項供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施、捷運變電站)使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。</p>		
<p>二十、交通用地建蔽率不得大於70%，容積率不得大於380%，並得作以下使用：</p> <p>(一)供鐵路路線、場、站及相關附屬設施使用。</p> <p>(二)供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。</p> <p>(三)供道路使用。</p> <p>前項供鐵路、捷運設施使用部分及地下停車場不計入容積；建築申請時，除地下設施得不受退縮地規範外，應自周界至少退縮5公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p>	維持原條文。	--
<p>二十一、道路用地(兼供捷運系統使用)、道路用地(兼供捷運車站使用)之建</p>	維持原條文。	--

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>蔽率及容積率不予規定，並得作道路、捷運系統及其相關附屬設施使用。</p>		
<p>二十二、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：</p> <p>(一)計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築；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。</p> <p>(二)前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 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。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>未規定。</p>	<p><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></p>	<p>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</p>

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
		<p>規劃之困難性，不予指定地下開挖率。</p>
<p>未規定。</p>	<p><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></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>	<p>配合全市一致性條文彙整原第三條及第四條停車空間規定。</p>
<p><u>二十三、本計畫區容積調派規定如下：</u></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</p>	<p><u>二十五、本計畫區容積調派規定如下：</u></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</p>	<p>配合調整點次。</p>

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>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>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><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%，</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%，</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>

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>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</u>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> <p>(三)<u>前點</u>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>(四)建築基地除依<u>第一點</u>申請</p>	<p>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</u>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> <p>(三)<u>前款</u>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>(四)建築基地除依<u>第一款</u>申請</p>	

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>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：</p> <p>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)</p> <p>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>(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</p>	<p>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：</p> <p>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)</p> <p>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>(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</p>	

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>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>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><u>二十五</u>、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。</p>	<p><u>二十七</u>、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>1. 配合全市一致性條文調整。</p> <p>2. 配合調整點次。</p>
<p><u>二十六</u>、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p><u>二十八</u>、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>

公開展覽草案

柒、變更後土地使用分區管制要點

- 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。
- 二、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區，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。
- 三、住宅區之土地及建築物使用規定如下：
 - (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
 - (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。
- 四、商業區之土地及建築物使用規定如下：
 - (一)商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。
 - (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。
- 五、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 六、行政區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。
- 七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%。
- 八、農會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 九、宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十、營區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十一、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物依「都市計畫法桃園市施行細則」第 33 條規定使用，其中電信專用區一得為第 1 項第 5 款之商業設施使用，電信專用區二則不得為上述之商業設施使用。
- 十二、文大用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 十三、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。除依建

公開展覽草案

築技術規則留設法定停車空間外，並應經都市設計審議(含交通影響分析)通過後始得發照建築。

十四、停車場用地使用規定如下：

- (一)平面使用：建蔽率不得大於 10%，高度不得大於 7 公尺。
- (二)立體使用：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%；惟作多目標使用時，容積率不得大於 400%。

十五、停車場用地(兼供捷運使用)規定如下：

- (一)建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%，作為立體使用時建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 960%。
- (二)本基地除作停車使用外，得依下表內容開發使用：

附屬使用項目
一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業(包含電影院)、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施。

十六、社區活動中心用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十七、變電所用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十八、滯洪池兼公園用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%准予多目標使用之項目如下：

使用型態	使用項目
立體多目標使用	地下作下列使用： 1. 停車場。 2. 兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。 3. 商場。 4. 藝文展覽表演場所。 5. 集會所、民眾活動中心。
平面多目標使用	1. 社會教育機構。 2. 休閒運動設施。 3. 集會所、民眾活動中心。

公開展覽草案

使用型態	使用項目
	4. 停車場。 5. 自來水、下水道系統相關設施。 6. 消防隊。 7. 兒童遊樂設施。

十九、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 380%，並得作以下使用：

- (一)車站、轉運中心及捷運相關附屬設施(含捷運變電站)。
- (二)道路或快速道路。

前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。

第一項供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施、捷運變電站)使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。

二十、交通用地建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 380%，並得作以下使用：

- (一)供鐵路路線、場、站及相關附屬設施使用。
- (二)供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。
- (三)供道路使用。

前項供鐵路、捷運設施使用部分及地下停車場不計入容積；建築申請時，除地下設施得不受退縮地規範外，應自周界至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

二十一、道路用地(兼供捷運系統使用)、道路用地(兼供捷運車站使用)之建蔽率及容積率不予規定，並得作道路、捷運系統及其相關附屬設施使用。

二十二、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：

公開展覽草案

(一)計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築；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。

(二)前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 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。

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。

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。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。

二十五、本計畫區容積調派規定如下：

(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。

(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。

(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。

公開展覽草案

(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。

二十六、本計畫區增額容積規定如下：

(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，實施範圍如附圖1~9。

(二)申請增額容積之建築基地符合下列情形者，得捐建公益性設施並捐建予市府。

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。

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。

(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：

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。

(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

公開展覽草案

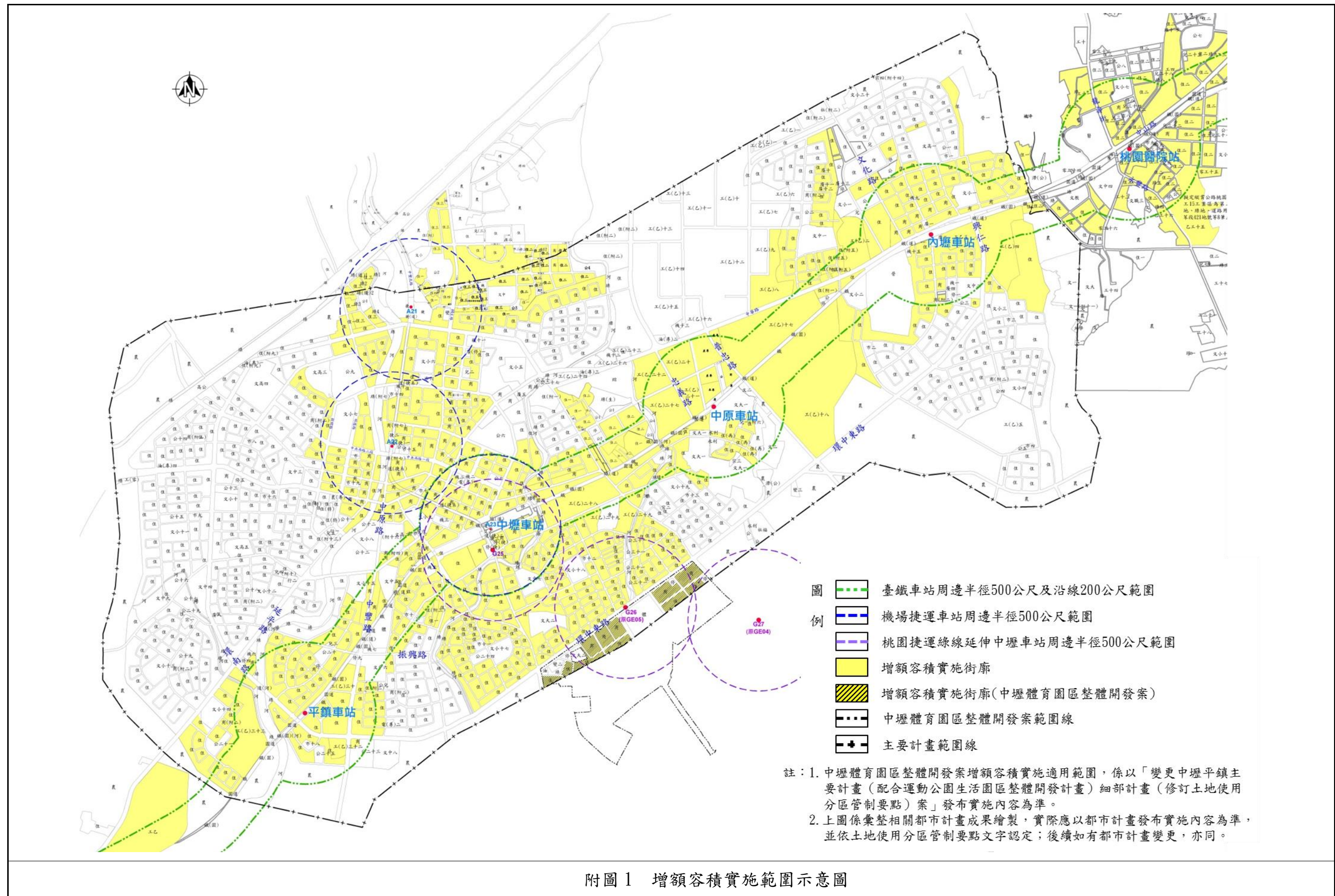
層平均單價－直接成本單價－間接成本單價)

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。

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

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，其植物種類以原生種為原則。

二十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



附圖 1 增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案

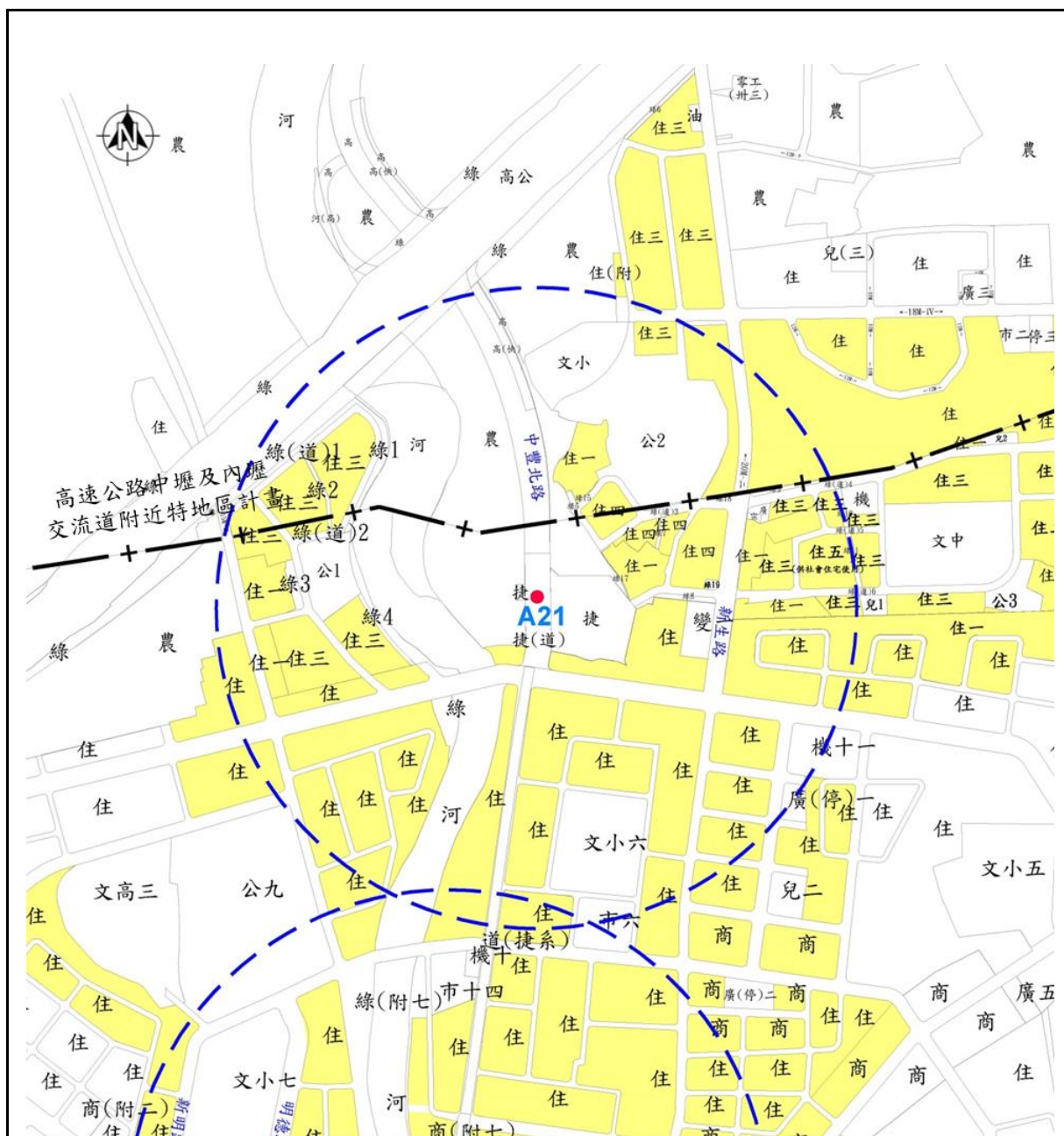


圖 例

- 機場捷運車站位置
- 機場捷運車站周邊半徑500公尺範圍
- 增額容積實施街廓
- 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 2 機場捷運 A21 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案

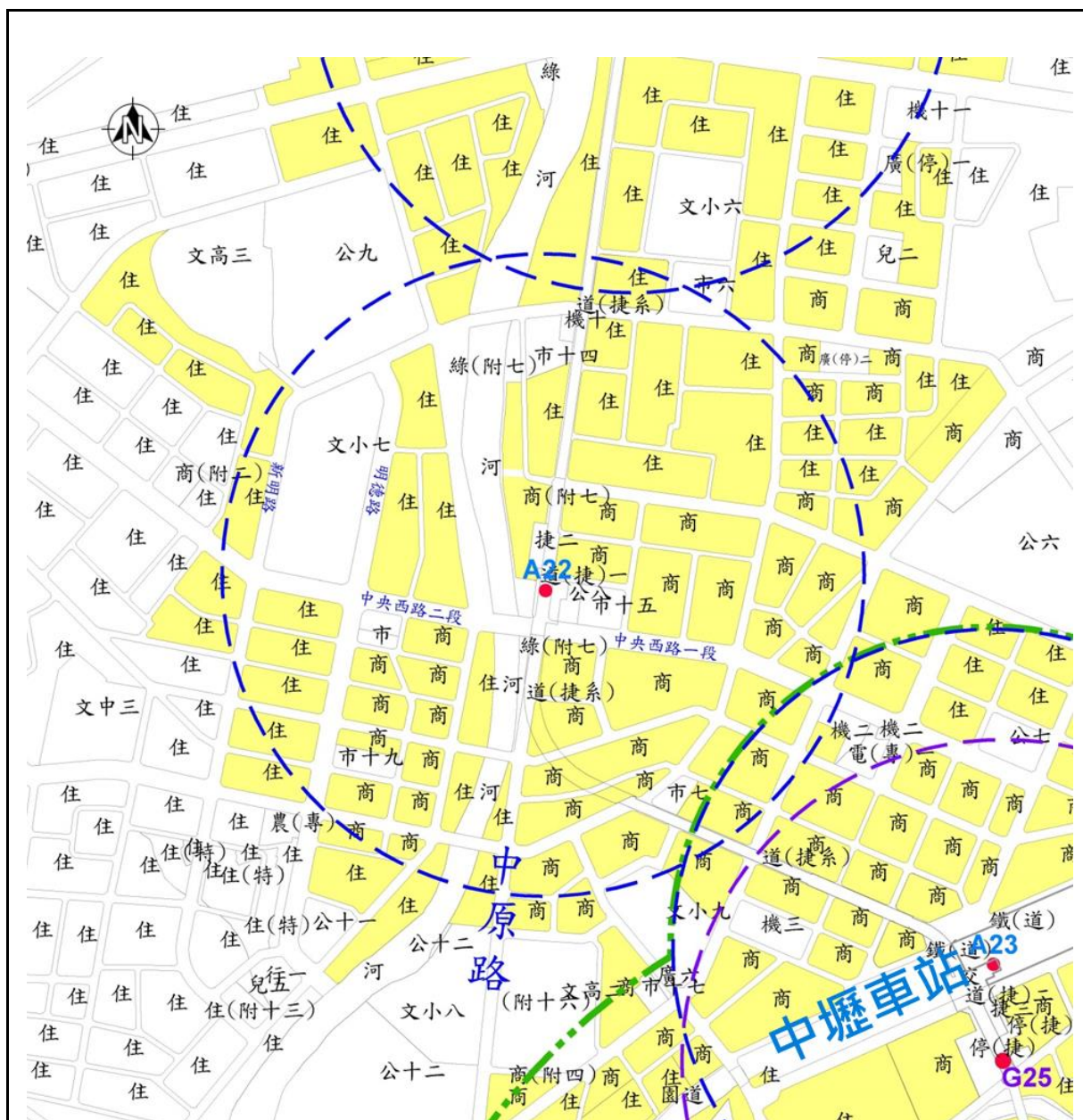


圖 例

- 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
- +--- 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 機場捷運 A22 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案

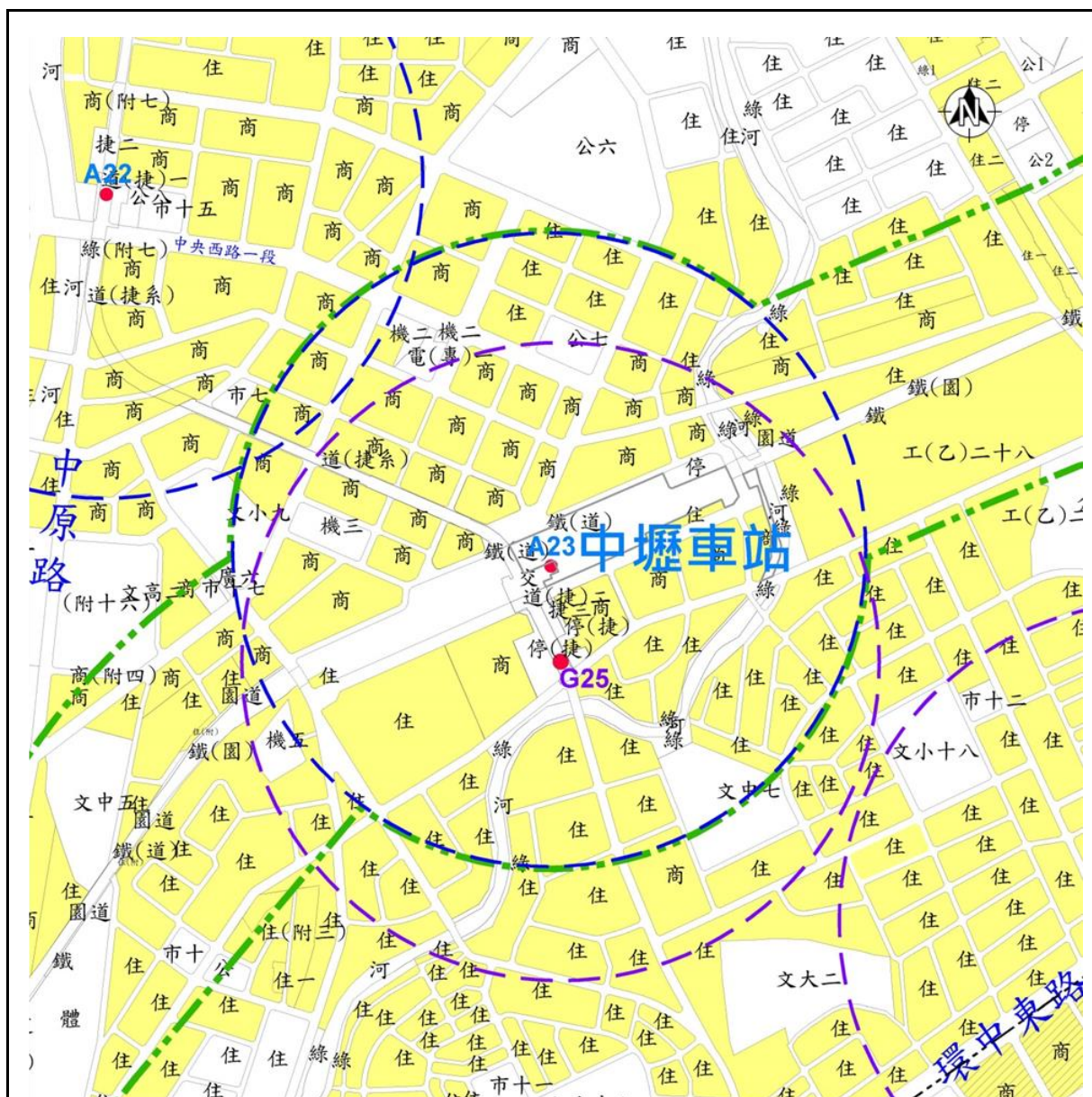


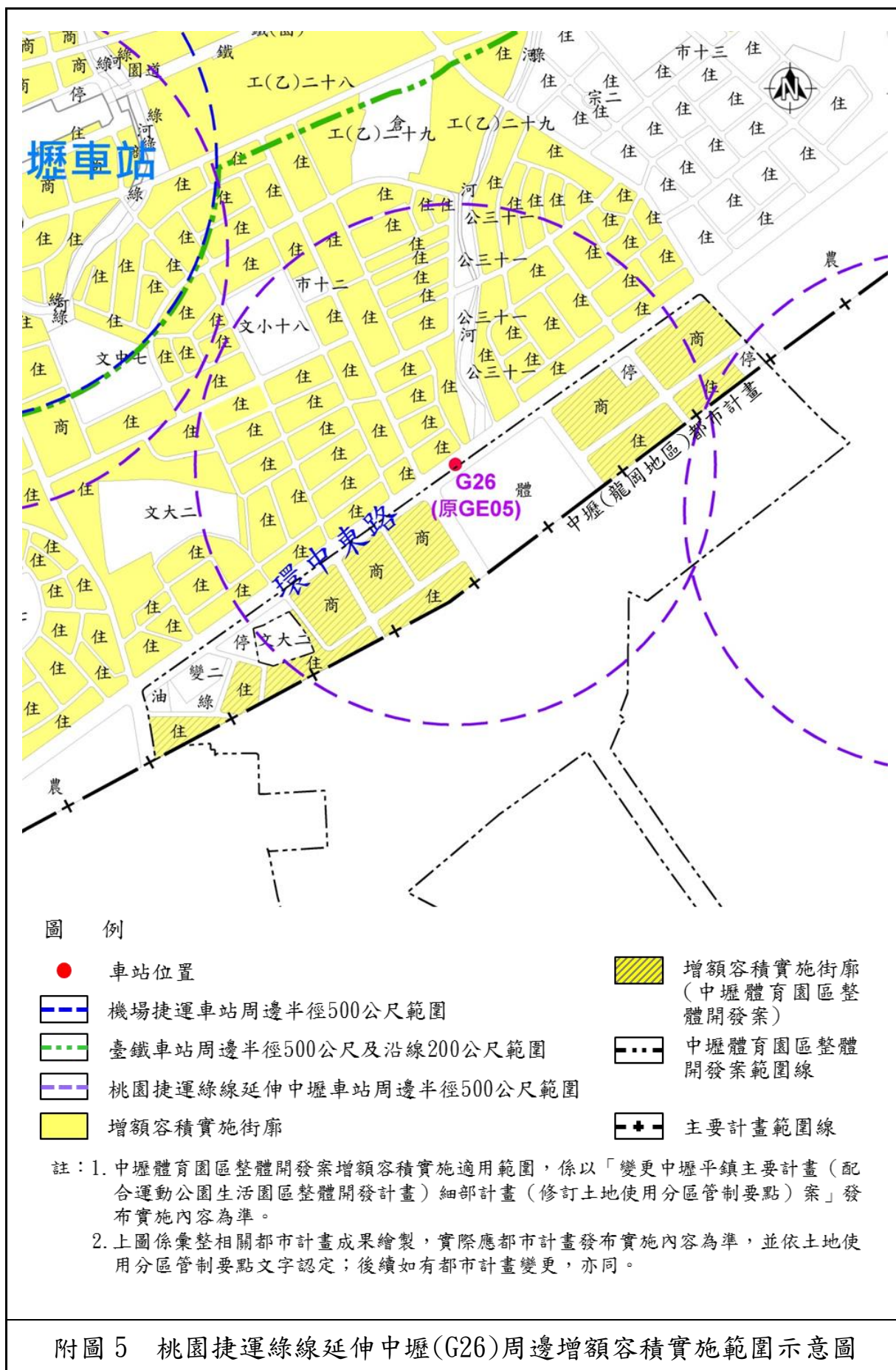
圖 例

- 車站位置
- 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
- 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

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。

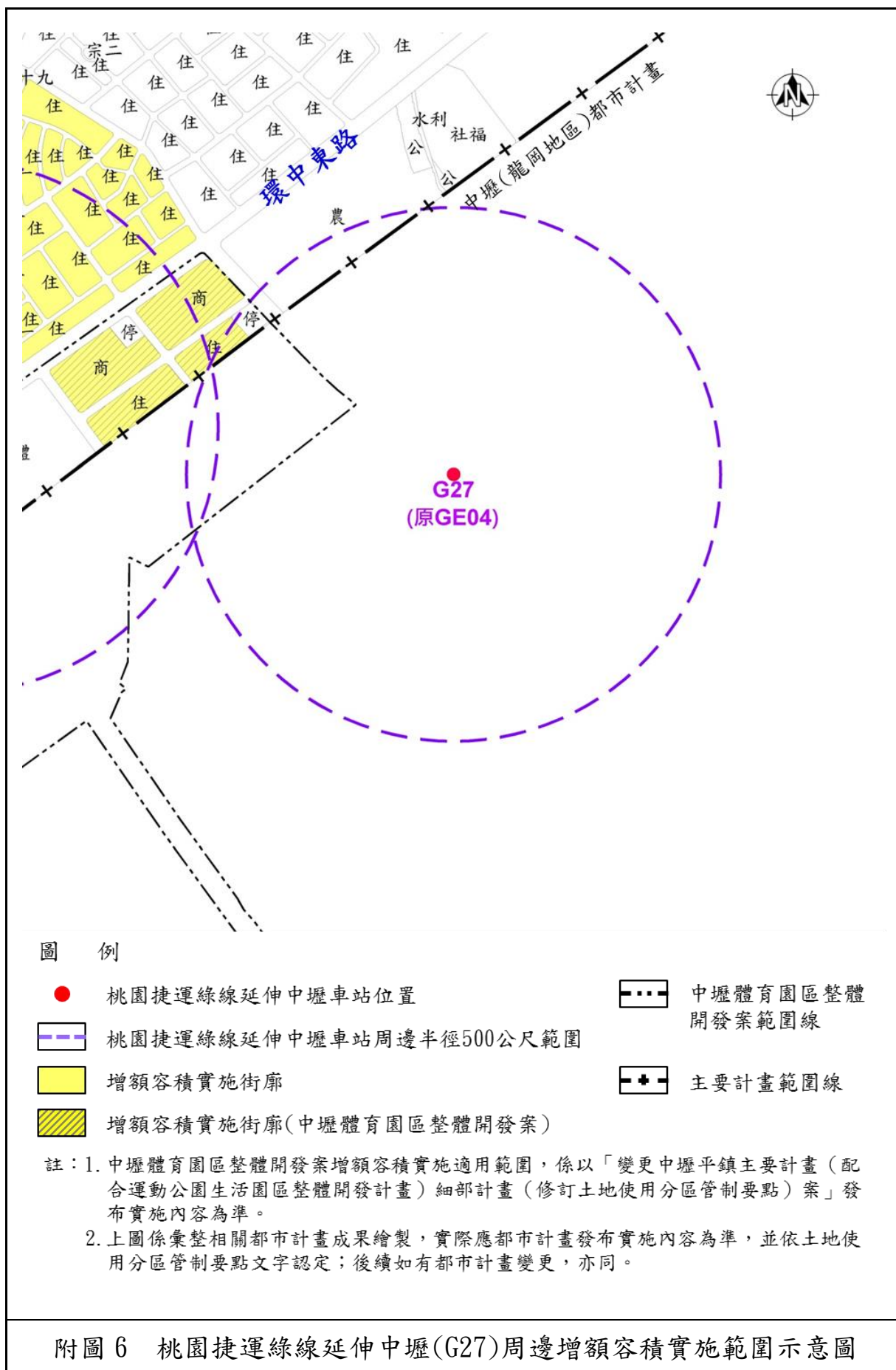
附圖 4 機場捷運 A23 車站、臺鐵中壢車站及桃園捷運綠線延伸中壢(G25)周邊增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案



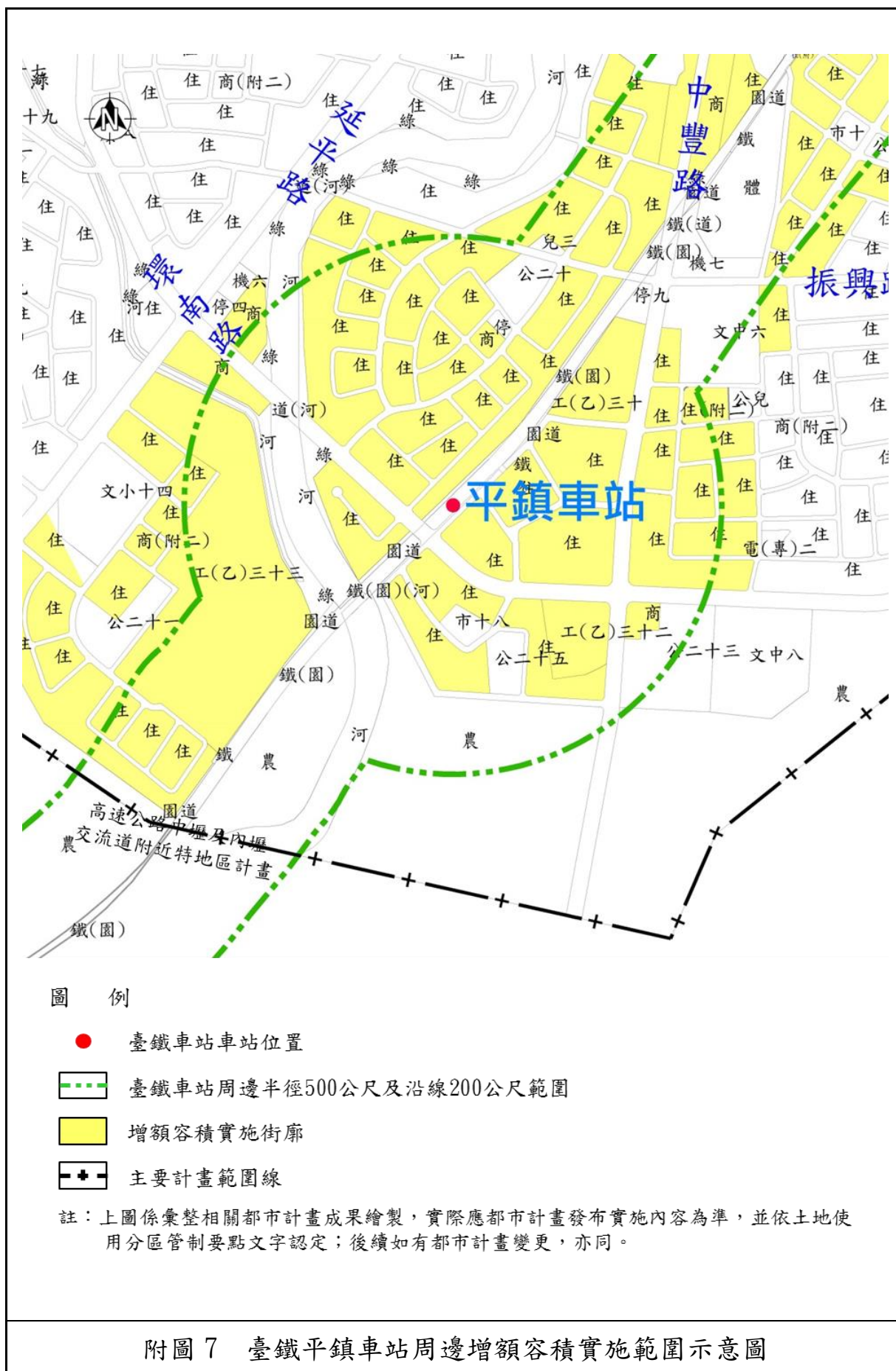
附圖 5 桃園捷運綠線延伸中壢(G26)周邊增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案



附圖 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

公開展覽草案



公開展覽草案

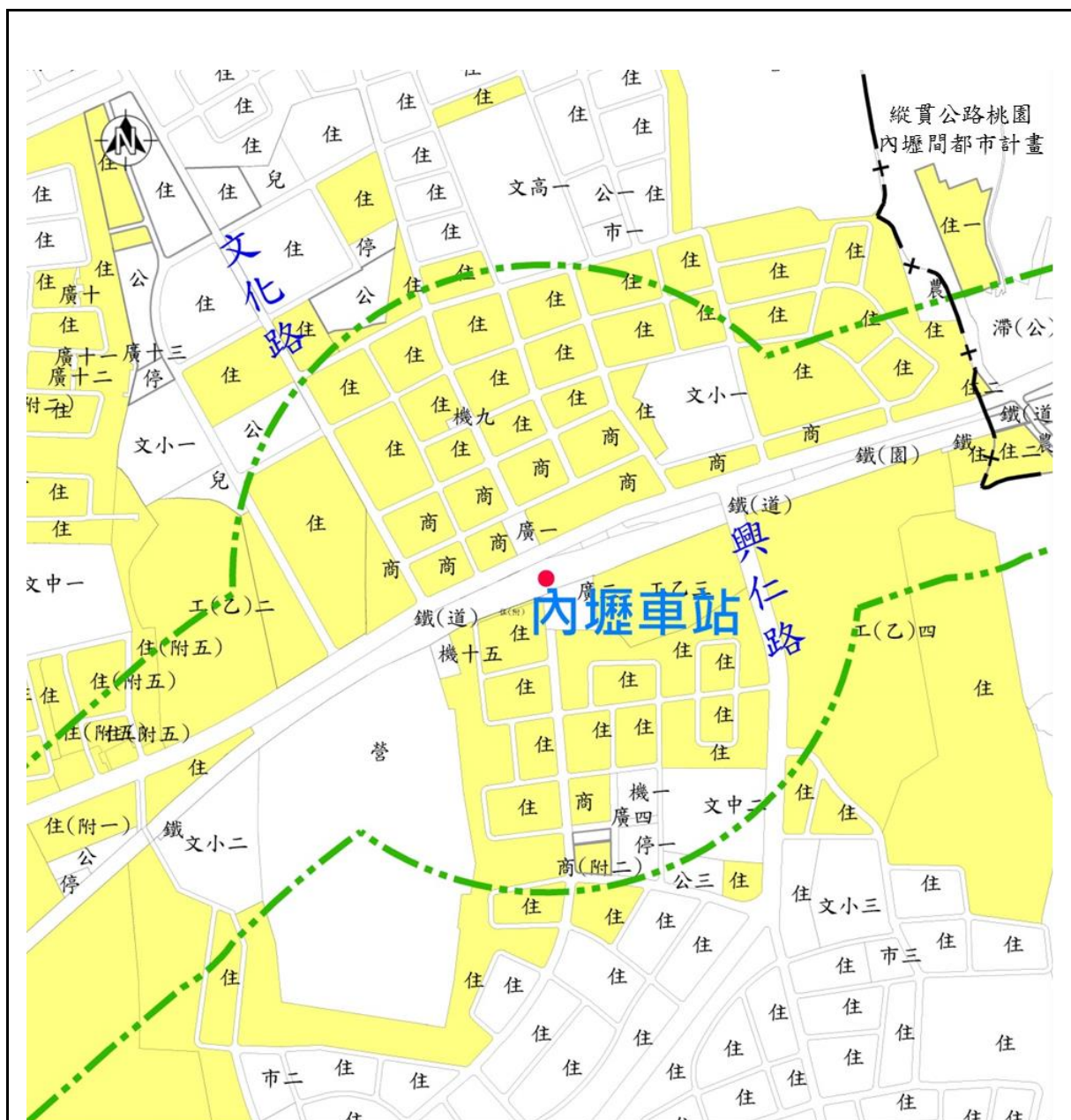


圖 例

- 臺鐵車站車站位置
- 臺鐵車站周邊半徑500公尺及沿線200公尺範圍
- 增額容積實施街廓
- 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 8 臺鐵中原車站周邊增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案

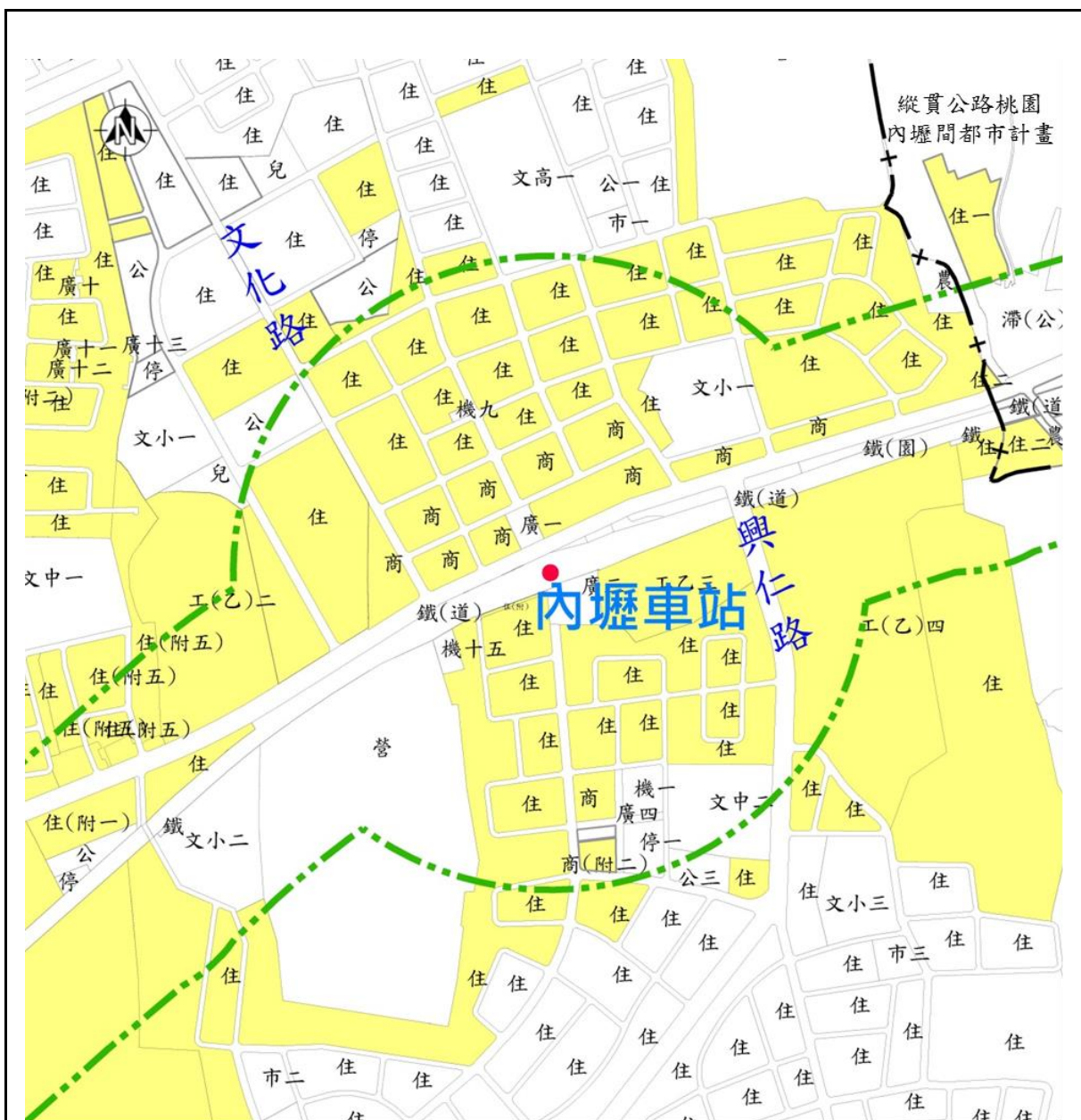


圖 例

- 臺鐵車站車站位置
- 臺鐵車站周邊半徑500公尺及沿線200公尺範圍
- 增額容積實施街廓
- 主要計畫範圍線
- 細部計畫範圍線

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 9 臺鐵內壠車站周邊增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案

附件

符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：工程員 劉昱宏
電話：03-3322101 #5222
傳真：03-3393767
電子信箱：10080346@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局等

發文日期：中華民國114年12月29日

發文字號：府都綜字第11403632122號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理「變更中壢平鎮細部計畫（土地使用分區管制要點）案」等4案符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、桃園捷運綠線延伸中壢段路線行經中壢平鎮都市計畫及中壢（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，本府亦於沿線場站周邊地區完成中壢運動公園區段徵收整體開發案並規劃桃園大巨蛋、市立醫院等市政重大建設在案。為引導沿線場站周邊地區落實TOD理念，促進土地集約及混合使用並結合土地發展適度挹注大眾運輸建設經費，故增修訂全市通案性增額容積規定。另為落實市府住宅政策，亦同步針對沿線周邊整體開發案範圍之住宅區，訂定本市捐建住宅之規定，藉由適度提升基準容積方式引導開發商捐建住宅，以達健全本市住宅政策之目標。

二、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略以：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)之重大建設，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參酌下列四項原則逕予認定者。

(一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者。

(二)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大

建設者。

(三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。

(四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

三、本次共辦理4處細部計畫之土地使用分區管制要點增修訂，檢討範圍如下：

(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。

四、依內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函說明二(一)精進措施，本案辦理都市計畫個案變更之說明如下：

(一)變更理由：

1、為整合大眾運輸軌道建設與本市都市計畫土地發展，落實TOD永續都市規劃理念，引導沿線場站周邊地區朝向集約、混合、緊湊、均衡之利用，並結合土地發展適度挹注大眾運輸建設經費等目標，爰針對前揭捷運沿線4處細部計畫土地使用管制要點依全市一致標準增修訂增額容積規定。

2、為落實市府多元住宅政策，有效運用TOD策略平衡都市發展與可負擔目標，爰針對捷運沿線周邊整體開發案範圍之住宅區，訂定本市捐建住宅之規定，並藉由適度提升基準容積方式引導開發商捐建住宅，以達健全本市住宅政策之目標。

3、另本次除增訂增額容積及捐建住宅規定外，一併修訂法



令依據、建築基地開挖率、退縮建築空間留設、停車空間留設、法定空地綠化、都市設計組織名稱及增加容積申請案件審查許可要點名稱等全市共通性條文內容。

(二)具體事業及財務計畫：本案係修訂土地使用管制要點，無涉及土地使用分區計畫調整，亦無涉及取得私有土地，故無需訂定具體事業及財務計畫。

(三)辦理時程及急迫性：

1、桃園捷運綠線延伸中壢段建設計畫112年12月29日經行政院核定綜合規劃報告在案，現已接續辦理細部設計、土木工程籌備作業，本府為有效整合大眾運輸軌道建設與本市都市計畫土地發展，引導沿線場站周邊地區有序發展，並結合土地發展適度挹注大眾運輸建設經費，故依全市一致性標準增修訂增額容積規定，確有其急迫性及必要性。

2、考量前揭捷運沿線之中壢運動公園生活園區整體開發計畫案業於114年4月辦理土地點交，為落實市府多元住宅政策，兼顧都市發展與社會福祉，故針對整體開發案範圍之住宅區，訂定本市捐建住宅之規定，藉由適度提升基準容積方式引導開發商捐建住宅，健全本市住宅政策，確有其急迫性及必要性。

(四)無法納入通盤檢討辦理之具體說明：本案涉及中壢平鎮都市計畫及中壢（龍岡地區）都市計畫2處，其通盤檢討案辦理進度分述如下；考量通盤檢討案陳情案件眾多，審查時程較為冗長，定案及發布實施時程難以明確，時程恐不及地方所需。

1、「變更中壢平鎮都市計畫（第四次通盤檢討）案」於111年9月2日公告徵求民眾意見，刻正辦理都市計畫圖重製作業中。

2、「變更中壢（龍岡地區）主要計畫（第二次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第二階段）案」於112年1月11

公開展覽草案

日發布實施，且無另提專案通盤檢討之通案需求，依都市計畫法第26條應於3至5年內辦理下次通盤檢討，暫無法納入通盤檢討案內處理。

五、綜上、本案為推動全市土地使用分區管制規定一致性及健全本市住宅政策，辦理變更都市計畫土地使用分區管制要點，屬符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函釋內容第一款：「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者。」，逕予認定符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市政府捷運工程局、桃園市政府建築管理處、桃園市政府住宅發展處

電子交換：桃園市政府都市發展局、桃園市政府捷運工程局、桃園市政府建築管理處、桃園市政府住宅發展處

變更中壢平鎮細部計畫
(土地使用分區管制要點)書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 114 年 12 月