

公開展覽草案

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.....	7
陸、變更內容.....	8
柒、變更後土地使用分區管制要點.....	20
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(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫 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 .....	6

## 表 目 錄

表 1 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 辦理歷程一覽表.....	4
表 2 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 土地使用面積表.....	5
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。桃園市政府為落實多元住宅政策、減輕居住成本與確保住宅穩定供給及永續性等，刻正推動捐建住宅政策，優先針對捷運場站周邊整體開發地區之建築基地應配合捐建住宅並得提升基準容積，以利兼顧都市發展及增進社會福祉。

另配合 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」土地使用分區管制要點，增訂容積調派相關規定，及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、退縮建築空間留設、停車空間留設、都市設計組織名稱等相關內容)。

本次辦理之「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」包括增訂增額容積、容積調派、捐建住宅並得提升基準容積相關規定，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 G26 及 G27 站等周邊範圍(半徑 500 公尺為原則)。

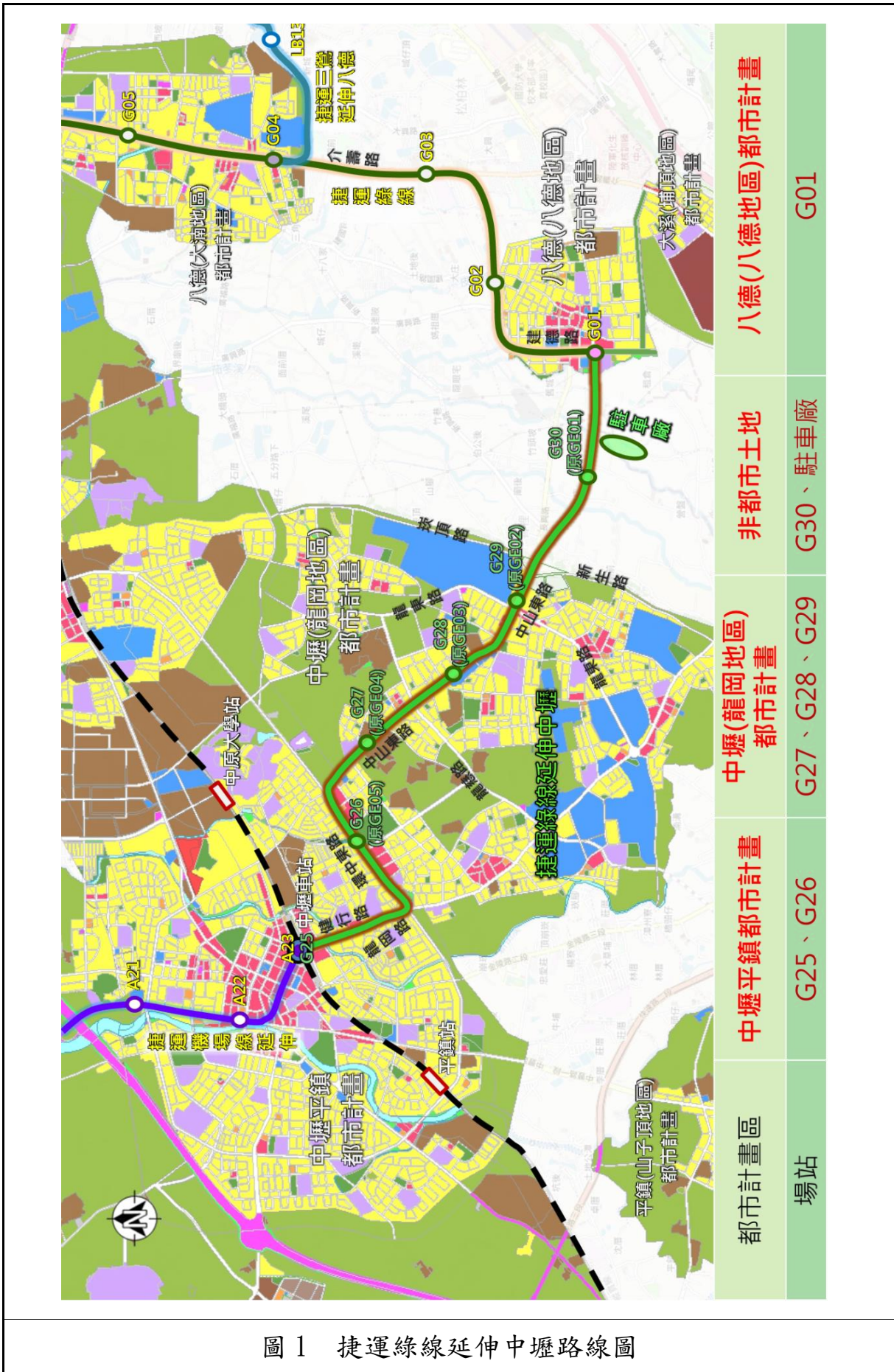


圖 1 捷運綠線延伸中壢路線圖

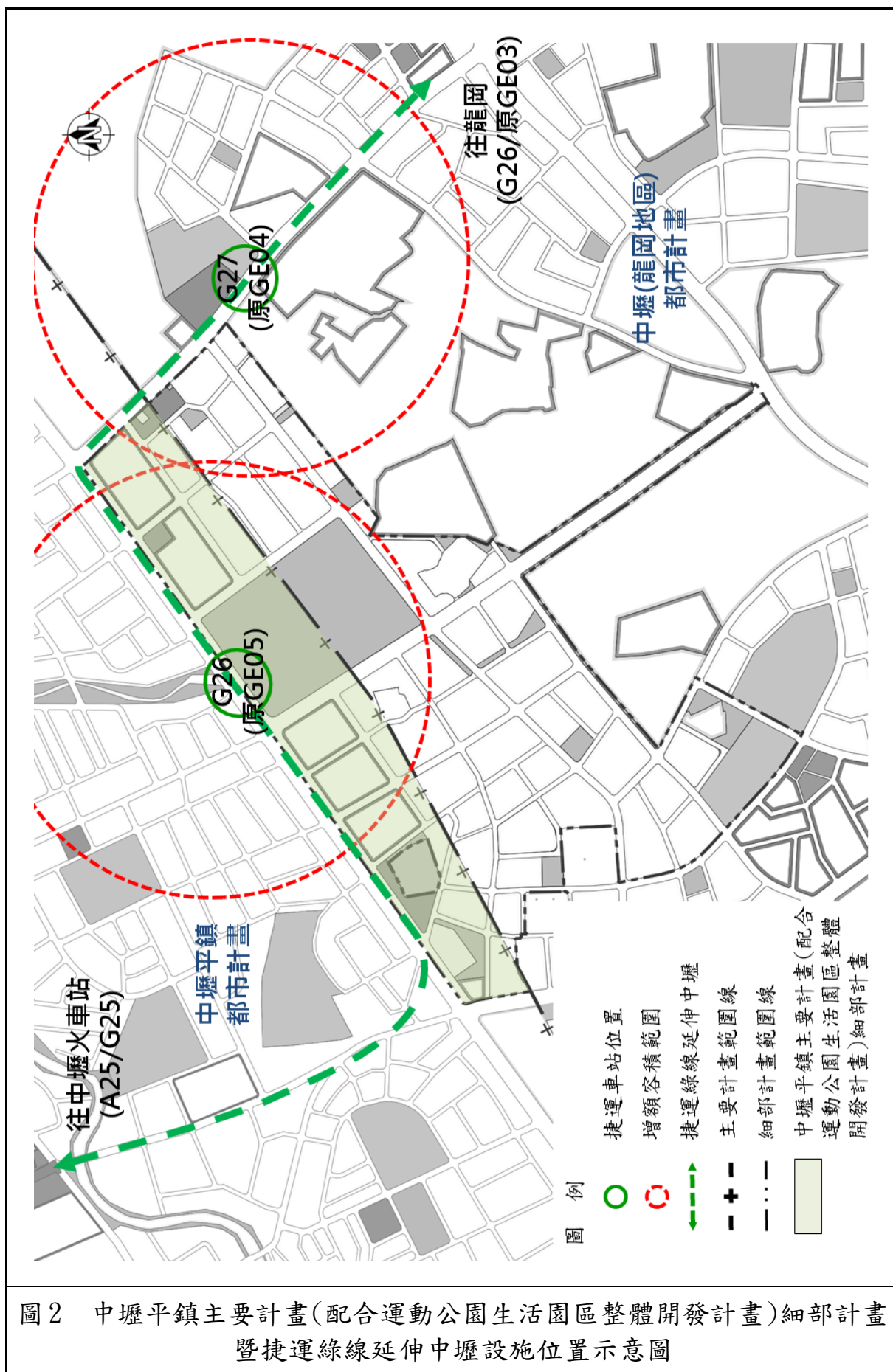


圖2 中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫暨捷運綠線延伸中壢設施位置示意圖

# 公開展覽草案

## 肆、現行計畫概要

### 一、發布實施經過

「擬定中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」於 109 年 10 月 13 日發布實施後，考量現況道路通行、防災車行動線需求、保留區域灌排水系統、維持道路服務水準等區段徵收工程需要及維護地下管線，辦理個案變更，並於 113 年 4 月 22 日發布實施。

表 1 中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫辦理歷程一覽表

編號	都市計畫案名	發文日期及文號
0	擬定中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案	民國 109 年 10 月 13 日 府都綜字第 1090230829 號
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)案	民國 113 年 4 月 22 日 府都綜字第 1130099241 號

資料來源:整理自桃園市都市計畫地理資訊服務網，114.12。

### 二、細部計畫內容

#### (一)計畫年期及人口

1. 計畫年期：以民國 110 年。
2. 計畫人口及密度：12,700 人。(含擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案)

#### (二)土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括：住宅區、住宅區(再發展區)、商業區及加油站專用區，合計面積 11.70 公頃。

#### (三)公共設施計畫

包括綠地用地、體育場用地、停車場用地、機關用地、變電所用地及道路用地等公共設施用地，合計面積 11.97 公頃。

#### (四)交通系統計畫

1. 聯外道路：包括計畫區北側拓寬為 40 公尺之環中東路、東側 30 公尺中山東路、西側 30 公尺龍岡路、南側 30 公尺龍慈路等。

## 公開展覽草案

2. 主要道路：於計畫區中央劃設南北向寬度 30 公尺計畫道路，作為連繫環中東路及龍慈路之主要道路。於計畫區東側 30 公尺道路以西地區，劃設二條寬度 20 公尺計畫道路，提供體育場用地聯外交通便捷性及交通服務功能。
3. 次要道路：劃設寬度 15 公尺計畫道路，作為收集出入道路及串連主要道路，並提升計畫區東西向交通系統功能。
4. 出入道路：劃設寬度 10、8、6 公尺計畫道路，作為各住宅鄰里單元間之進出使用。

表 2 中壠平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積(公頃)	占計畫總面積比例
土地 使用 分區	住宅區	4.54	19.16%
	住宅區(再發展區)	0.01	0.04%
	商業區	6.96	29.41%
	加油站專用區	0.19	0.80%
	小 計	11.70	49.41%
公共 設施 用地	綠地用地	0.52	2.20%
	體育場用地	4.56	19.26%
	停車場用地	0.93	3.93%
	機關用地	0.01	0.04%
	變電所用地	0.54	2.28%
	道路用地	5.41	22.88%
	小 計	11.97	50.59%
合 計		23.67	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

# 公開展覽草案

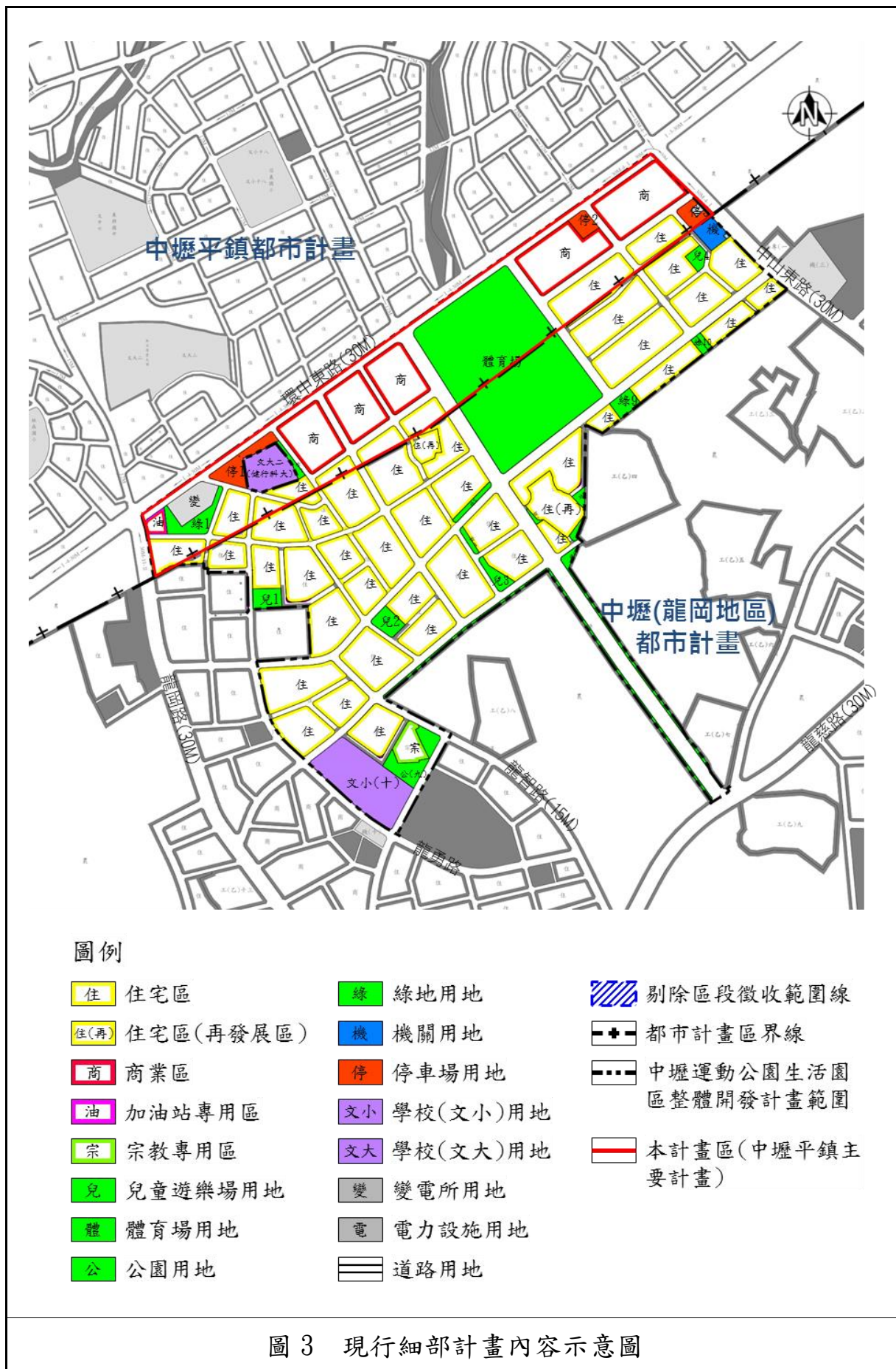


圖 3 現行細部計畫內容示意圖

# 公開展覽草案

## 伍、變更理由

本案因「捷運綠線延伸中壢」之部分車站位置業已確定，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、增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)」，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、增訂捐建住宅相關規定

為健全本市住宅政策，達成以TOD策略平衡都市發展與可負擔目標，本市優先針對軌道建設沿線之整體開發地區，透過適度提升基準容積作法，引導開發商捐建可負擔住宅，爰增訂相關捐建住宅、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。

### 四、增訂容積調派相關規定

配合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)」案，爰增訂容積調派相關規定。

### 五、修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 m<sup>2</sup>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

## 公開展覽草案

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修訂地下開挖率規定。

### 六、修訂停車空間留設相關規定

現行全市共通性條文為「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，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。」。爰配合前述全市一致性內容修訂停車空間留設相關規定。

### 七、修訂法定空地綠化相關規定

全市共通性條文為「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。」。爰配合前述全市一致性內容修訂法定空地綠化相關規定。

### 八、修訂都市設計組織名稱

依「都市計畫法桃園市施行細則」第 40 條相關規定修改其審議會名稱為「桃園市都市設計審議會」。

### 九、修訂容積申請案件審查許可要點名稱

依桃園市政府 114 年 1 月 3 日公告修訂「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」配合修正相關要點名稱。

## 陸、變更內容

本次配合桃園捷運綠線延伸中壢 G26、G27 車站之設置及 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）」、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」及全市性一致條文內容，增訂及修訂土地使用分區管制要點內容如下：

## 公開展覽草案

- 一、增訂條文：第十二點(捐建住宅)、第十三點(容積調派)及第十四點(增額容積)。
  - 二、修訂條文及調整點次順序：第一點(增加法源依據)、第二點(容積申請要點名稱)、第六點(法定空地綠化)、第七點(地下開挖率)、第八點(停車空間留設)及第十一點(都市設計組織名稱)。
  - 三、調整點次順序：第三點、第四點、第五點、第九點、第十點、第十五點。
- 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

原條文		本次修訂條文內容		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。		刪除		配合全市共通性條文刪除。																																																																													
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。		二、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 條之規定訂定之。		1. 配合全市共通性條文修改。 2. 配合調整點次。																																																																													
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：		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：		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。																																																																													
<table border="1"> <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>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>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> <tr> <td>綠地用地</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。</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	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		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。	綠地用地	-	-	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	<table border="1"> <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>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>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> <tr> <td>綠地用地</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。</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	商業區	80%	320%		宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		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。	綠地用地	-	-
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																																																																														
商業區	80%	320%																																																																															
宗教專用區	40%	80%																																																																															
加油站專用區	40%	80%																																																																															
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。																																																																														
綠地用地	-	-	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。																																																																														
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																																																																														
商業區	80%	320%																																																																															
宗教專用區	40%	80%																																																																															
加油站專用區	40%	80%																																																																															
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。																																																																														
綠地用地	-	-	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。																																																																														

# 公開展覽草案

原條文				本次修訂條文內容				修訂理由
項目	建蔽率	容積率	備註	項目	建蔽率	容積率	備註	
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，另需要設置安全防治設施。 2. 變電所用地之辦公室及其附屬設施應予以美化以外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響鄰近土地使用。	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，另需要設置安全防治設施。 2. 變電所用地之辦公室及其附屬設施應予以美化以外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響鄰近土地使用。	
<p>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。</p>				<p>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。</p>				
<p><u>四</u>、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><u>三</u>、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>				配合調整點次。
<p><u>五</u>、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</p>				<p><u>四</u>、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</p>				配合調整點次。

# 公開展覽草案

原條文		本次修訂條文內容		修訂理由																																
無法開發之情況，應加以合併共同開發。		無法開發之情況，應加以合併共同開發。																																		
<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<math>\geq 3,000 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 30\text{m}</math>。</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<math>\geq 1,500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 20\text{m}</math>。</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<math>\geq 500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 10\text{m}</math>。</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<math>\geq 5\text{m}</math>。</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<math>\geq 4\text{m}</math>，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 7\text{m}</math>。</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<math>&lt; 300 \text{ m}^2</math>。</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<math>\geq 3,000 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 30\text{m}</math>。</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<math>\geq 1,500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 20\text{m}</math>。</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<math>\geq 500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 10\text{m}</math>。</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<math>\geq 5\text{m}</math>。</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<math>\geq 4\text{m}</math>，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 7\text{m}</math>。</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<math>&lt; 300 \text{ m}^2</math>。</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 $< 300 \text{ m}^2$ 。																																			
<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。(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</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。(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</p>		配合調整點次。																																

## 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
<p>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>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>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>植栽種類</u>以<u>原生植物</u>為原則。</u></p>	<p><u>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>植物種類</u>以<u>原生種</u>為原則。</u></p>	<p>1. 配合全市共通性條文內容修正。</p> <p>2. 配合調整點次。</p>
<p>八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 <u>70%</u>；未達 1,500 平方公尺者，<del>地下開挖率不得超過 80%</del>。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項</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 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。</p>	<p>1. 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</p>

# 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
<p>規定限制。</p>		<p>資源有效利用，爰配合全市共通性條文內容修正；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。</p> <p>2. 配合調整點次。</p>
<p><u>九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(三)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><u>八、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>1. 考量全市對建築基地停車空間設置之規定，通案指定住宅區及商業區，爰配合增列分區文字。</p> <p>2. 配合全市共通性條文內容修正。</p> <p>3. 配合調整點次。</p>
<p><u>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。</u></p> <p><u>整體開發達 1500 m<sup>2</sup> 以上者，得增加興建容積樓地板</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>整體開發達 1500 m<sup>2</sup> 以上者，得增加興建容積樓地板</u></p>	<p>配合調整點次。</p>

## 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
面積佔基準容積比例之 5 %。	面積佔基準容積比例之 5 %。	
<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>
<p>未規定。</p>	<p>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。</p> <p>(一) 基準容積提升為原基準容積之 1.2 倍。</p> <p>(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。</p> <p>(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%。</p> <p>(四) 每戶捐建住宅專有部分面</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>

# 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
	<p><u>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>	
未規定。	<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</u></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

# 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
	<p><u>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>合中原營區整體開發計畫及市定古蹟中壠紅樓與中壠燃藜第之容積調派)案」增訂容積調派相關規定。</p>
<p>未規定。</p>	<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>1. 配合桃園捷運綠線延伸中壠 G26 及 G27 車站設置及依據 110 年 12 月 27 日公告實施之「變更桃</p>

# 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
	<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</u></p>	<p>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>

# 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
	<p><u>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><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></p> <p><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></p> <p><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</u></p>	

## 公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
	<p><u>畫容積移轉實施辦法</u>」、「<u>桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點</u>」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)<u>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>

# 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 條之規定訂定之。

二、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目		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。	
	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%		
	學校(文小)用地	50%	150%		
	停車場用地	平面	10%	20%	
		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。		

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。

## 公開展覽草案

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。

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。

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面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。
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 $< 300 \text{ m}^2$ 。

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。(附圖 2)

(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；

## 公開展覽草案

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。

(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。

(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。

(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。

(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。

六、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。

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 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。

八、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。

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。

整體開發達 1500 m<sup>2</sup>以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。

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。

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

## 公開展覽草案

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。

- (一) 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。
- (二) 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

十二、住宅區(除供社會住宅使用者外)建築基地達 1,500 平方公尺以上者，應配合本市住宅政策捐建住宅，並得提升基準容積率為原基準容積之 1.2 倍。

- (一) 基準容積提升為原基準容積之 1.2 倍。
- (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。
- (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%。
- (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。
- (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。
- (六) 每戶捐建住宅應捐建一汽車停車位及一機車停車位。
- (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。
- (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。

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。

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。

十三、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

## 公開展覽草案

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。

(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。

### 十四、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。

(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。

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)前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理：

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。

## 公開展覽草案

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。

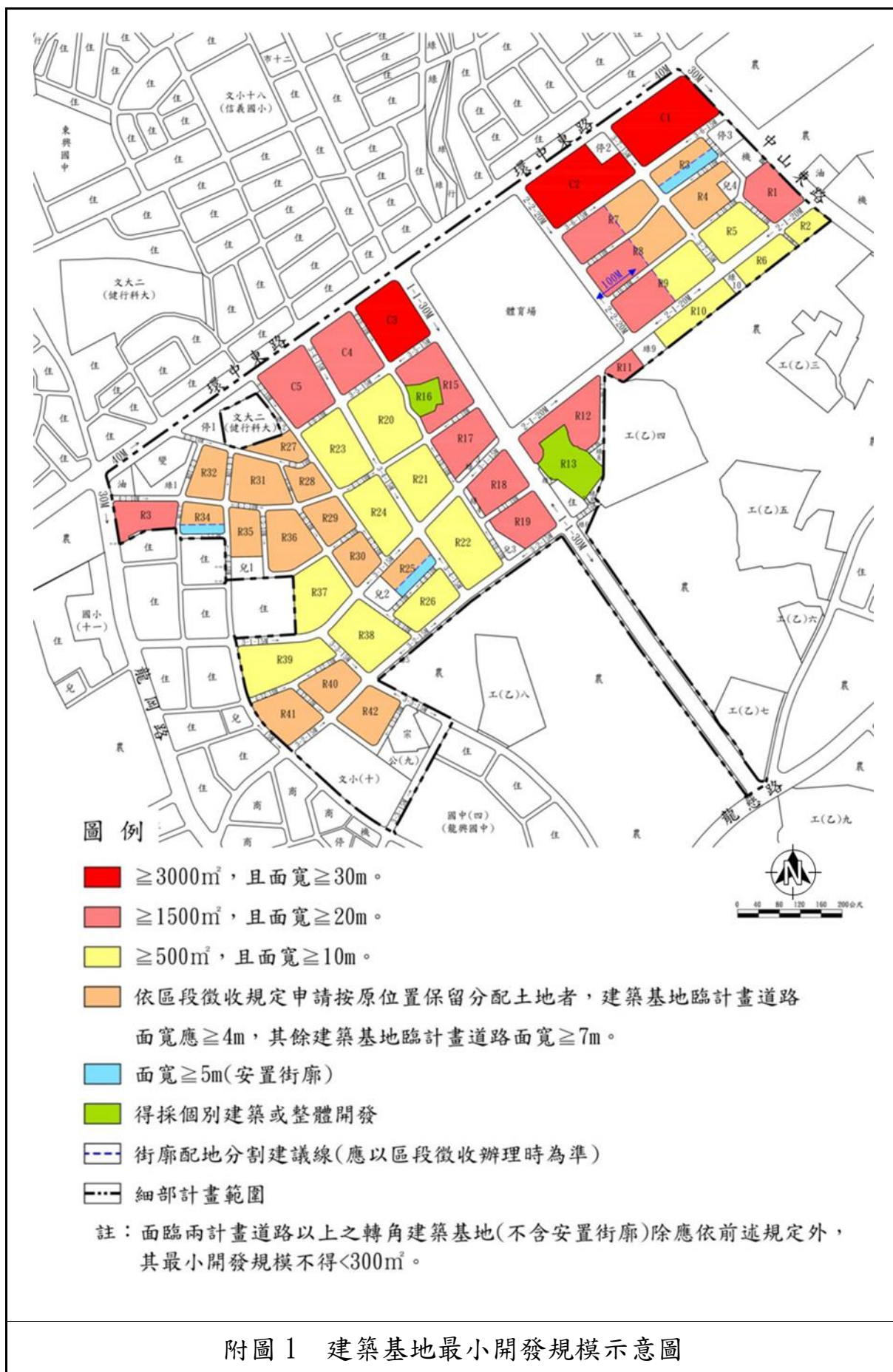
(七) 增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

(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) 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。

十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

# 公開展覽草案



附圖 1 建築基地最小開發規模示意圖

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

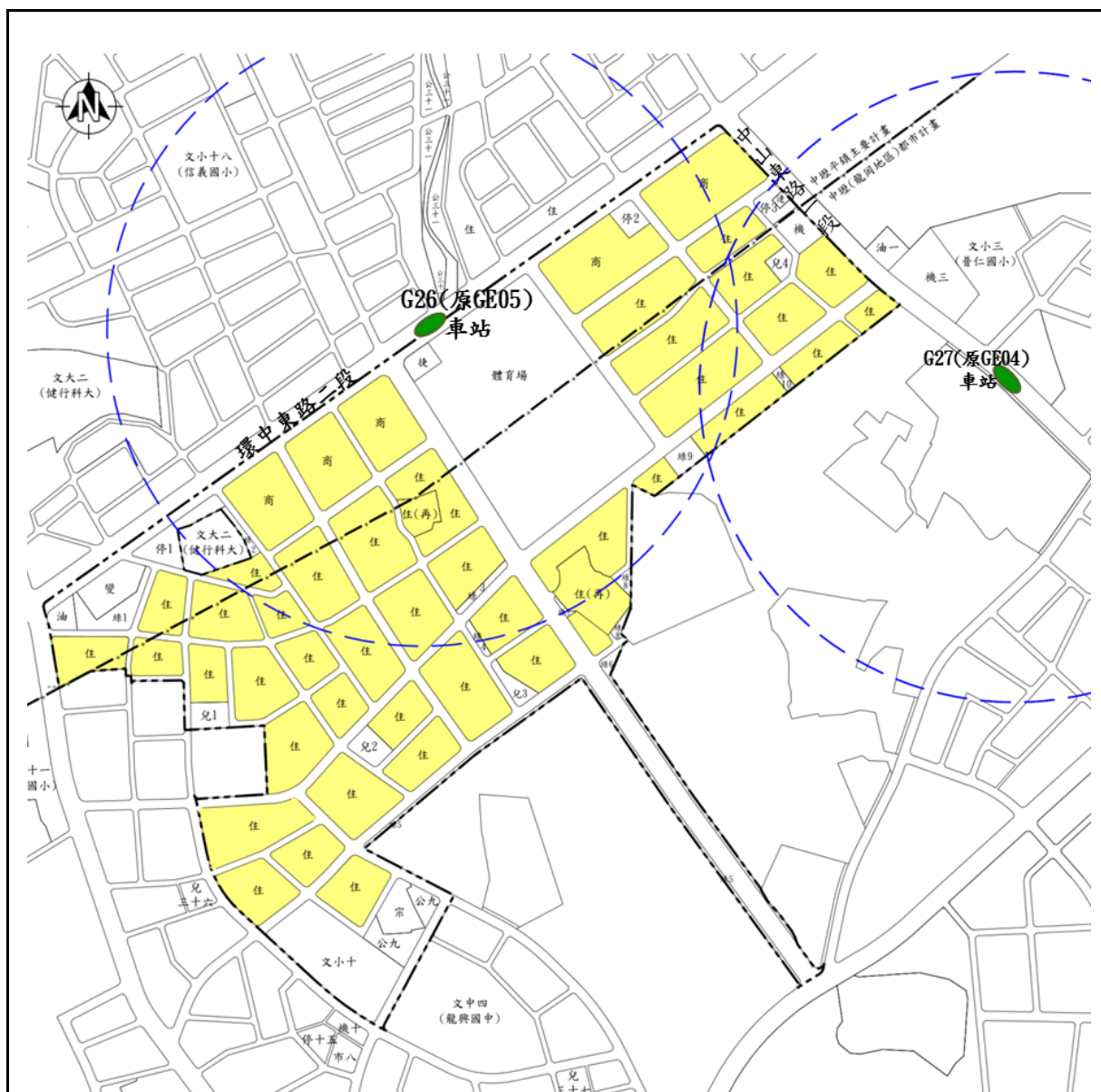







圖 例

-  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
-  主要計畫範圍線
-  運動公園細部計畫範圍線
-  桃園捷運綠線延伸中壢G26、G27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 中壢平鎮都市計畫(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)

# 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)書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 114 年 12 月