

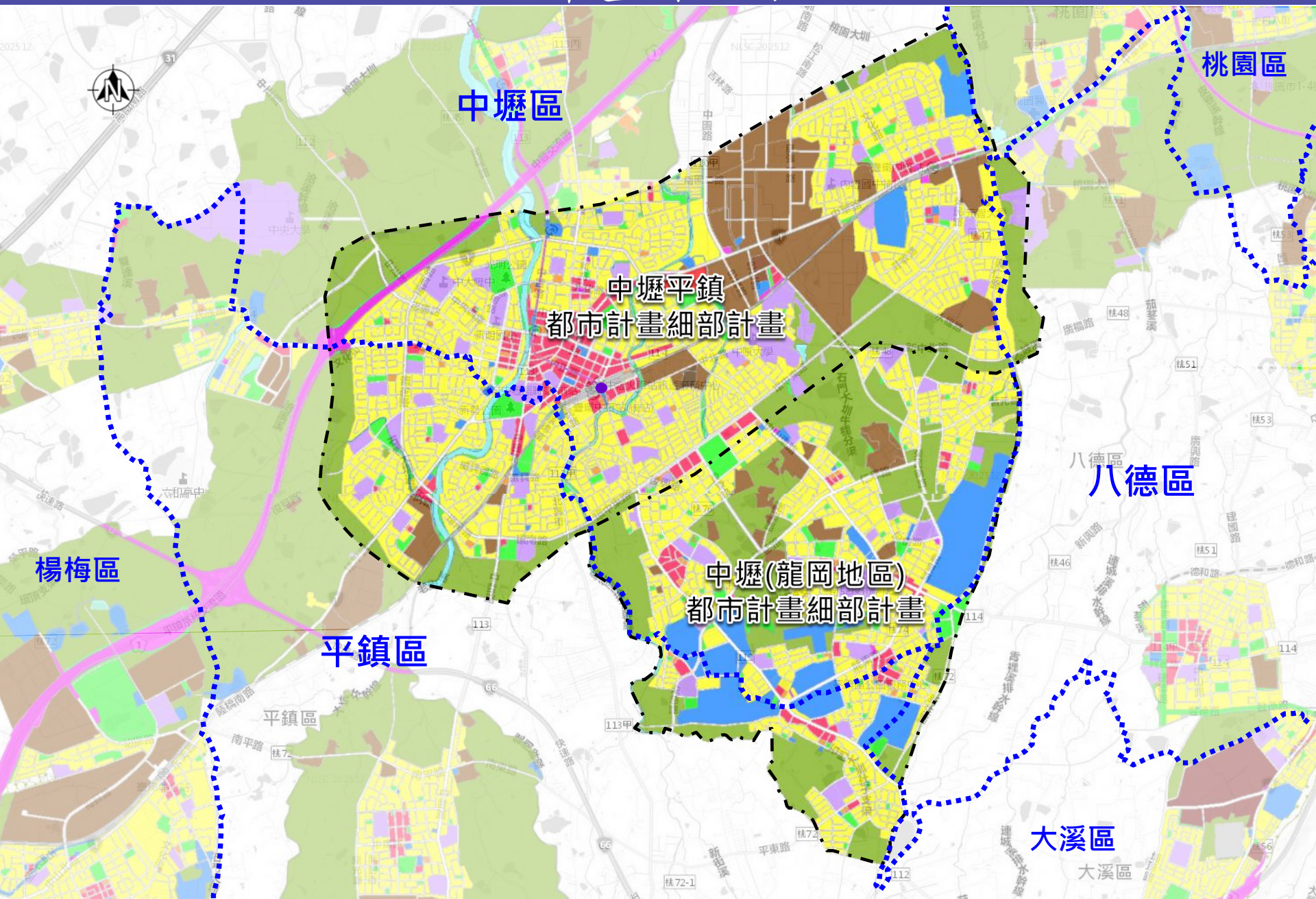
「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」、「變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

公開展覽說明會

桃園市政府

115年1月21日、115年1月22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



■ 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

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(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。

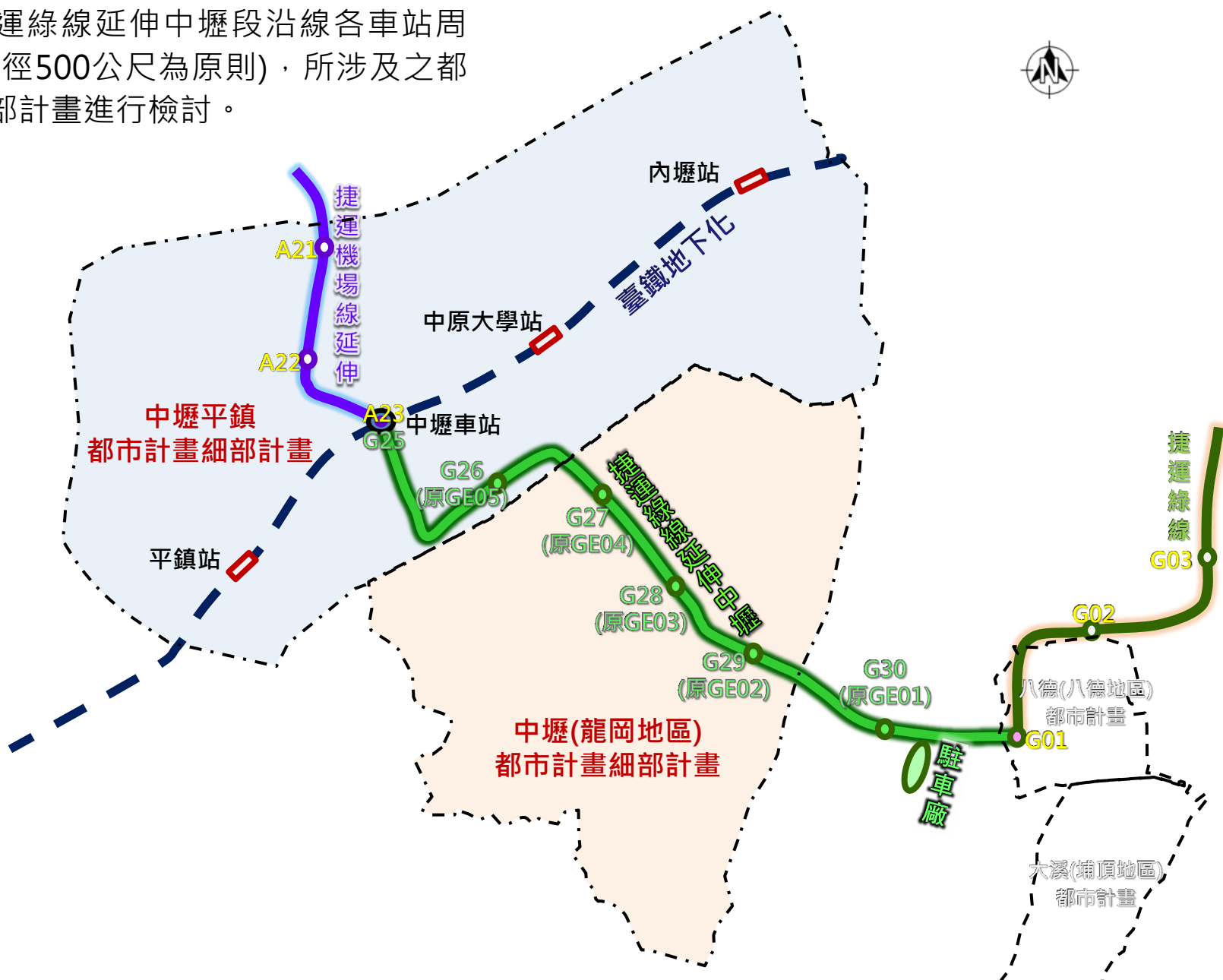
■ 落實以TOD策略平衡都市發展與可負擔目標

- 增修訂「增額容積」及「容積調派」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。

■ 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」及「法定空地綠化」等。

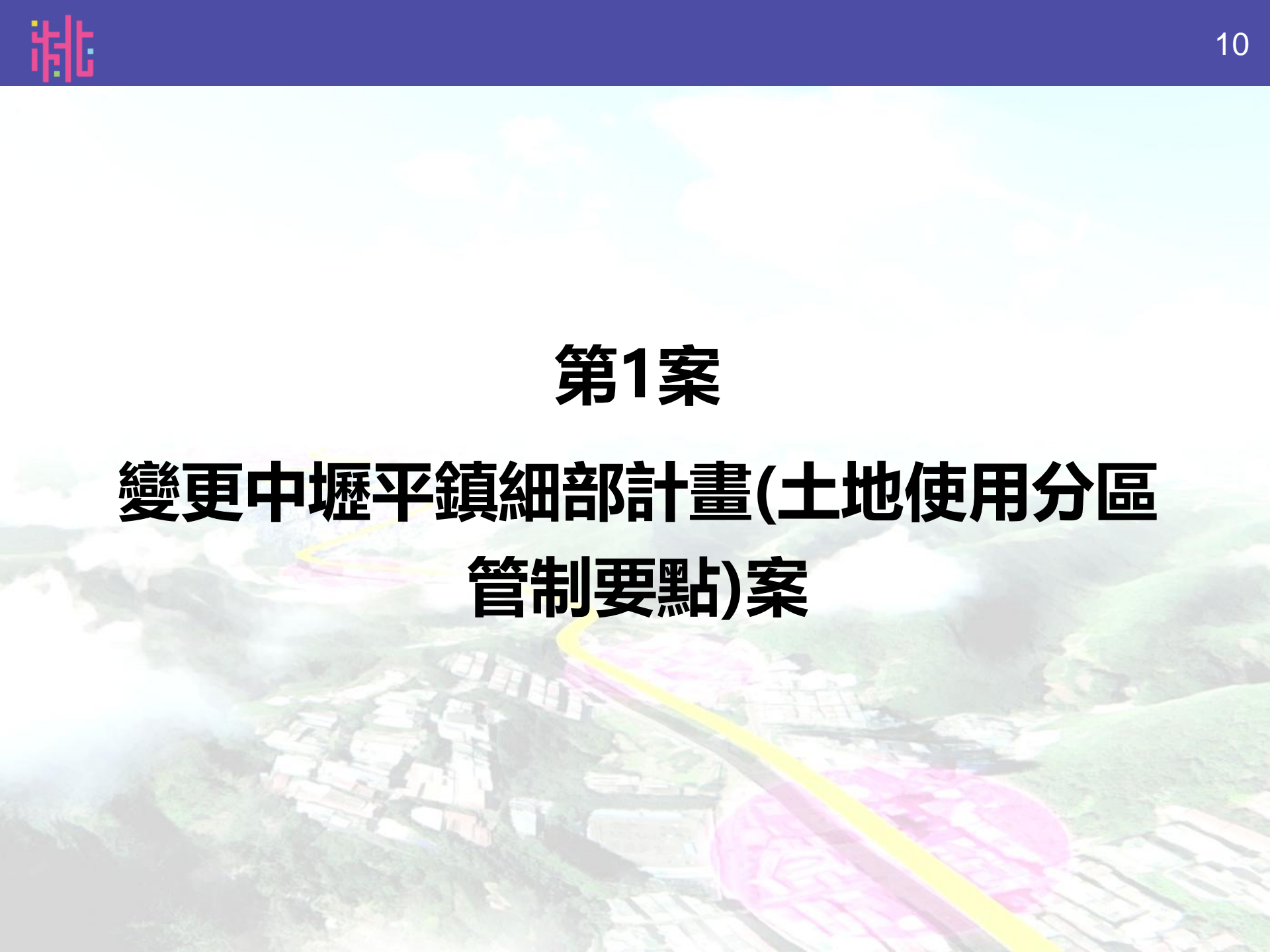
以桃園捷運綠線延伸中壢段沿線各車站周邊範圍(半徑500公尺為原則)，所涉及之都市計畫細部計畫進行檢討。



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
			修訂	第1案-中壢平鎮細部計畫
	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」。	修訂	第1案-中壢平鎮細部計畫(第1案)
	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1案-中壢平鎮細部計畫 第2案-中壢(龍岡地區)細部計畫
	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
	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
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
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) 14

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<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規劃之困難性，不予指定地下開挖率。</p>
未規定。	<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點及第四點停車空間規定。</p>



土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 15

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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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><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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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><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>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 配合調整點次並修正部分文字。

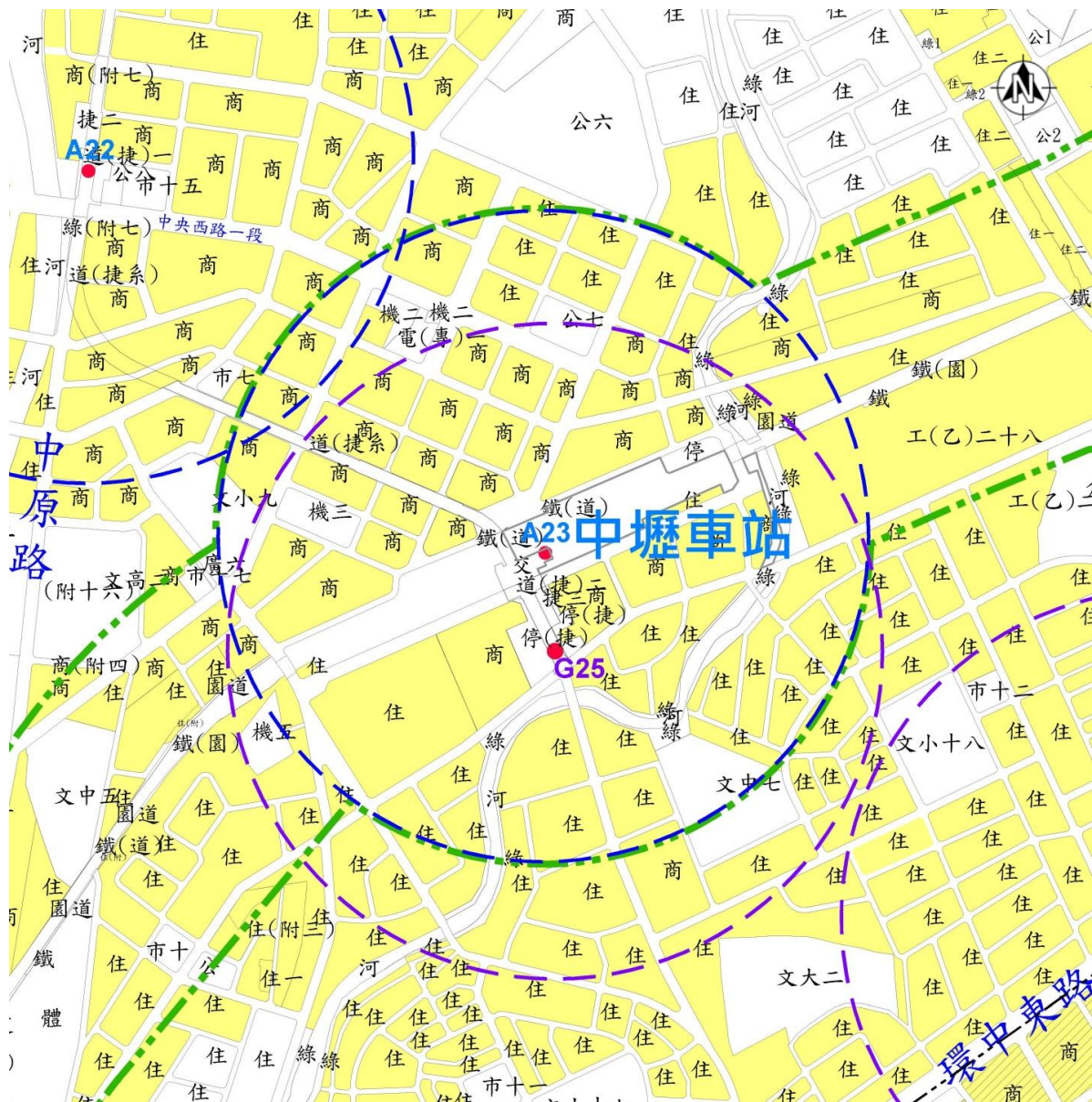
現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>(三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：</p> <ol style="list-style-type: none">1.公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。2.公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1輛計算)，並繳納25年管理維護費用。3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，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) 18

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，其植栽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，其植物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>



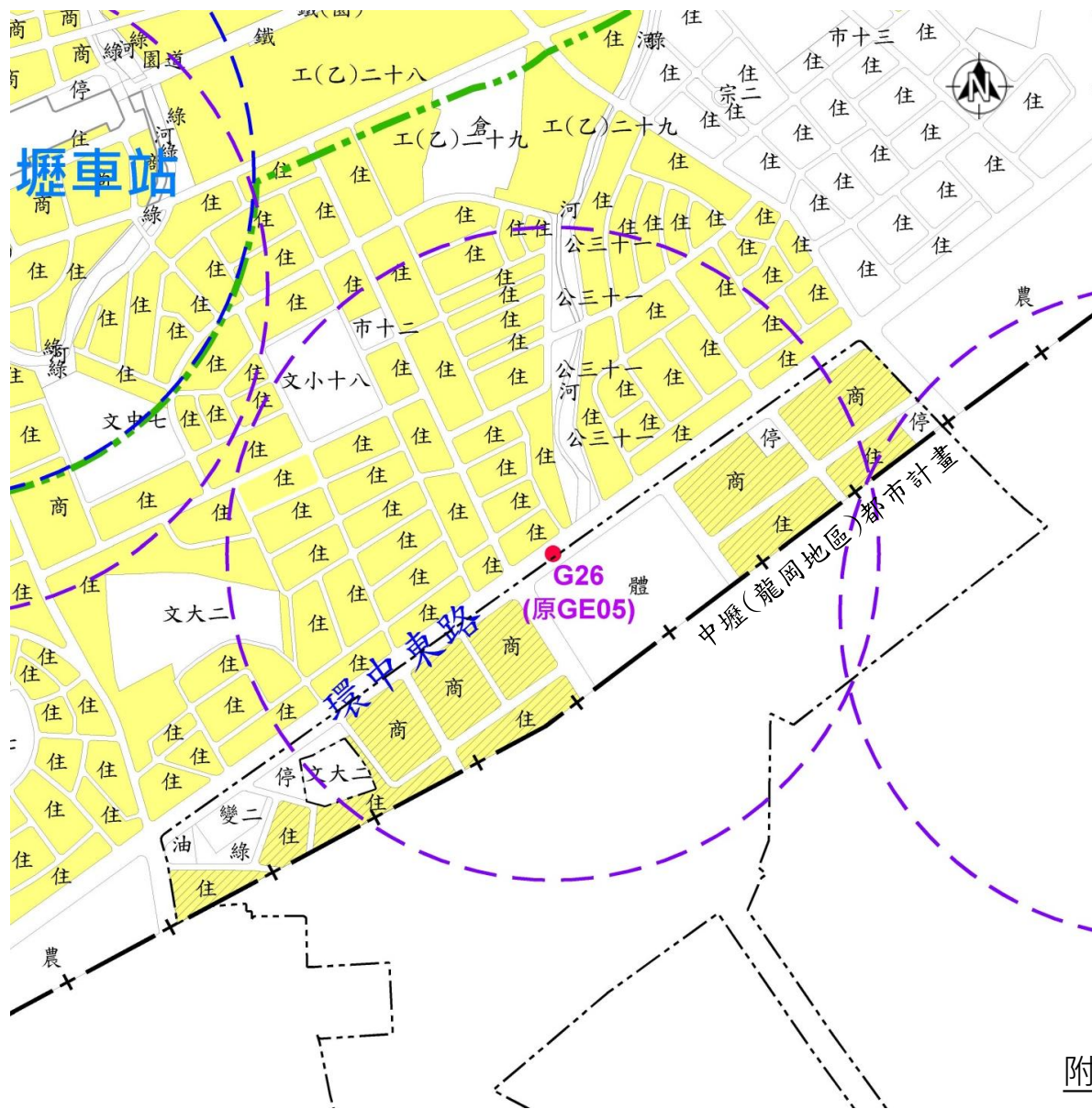
圖例

- 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



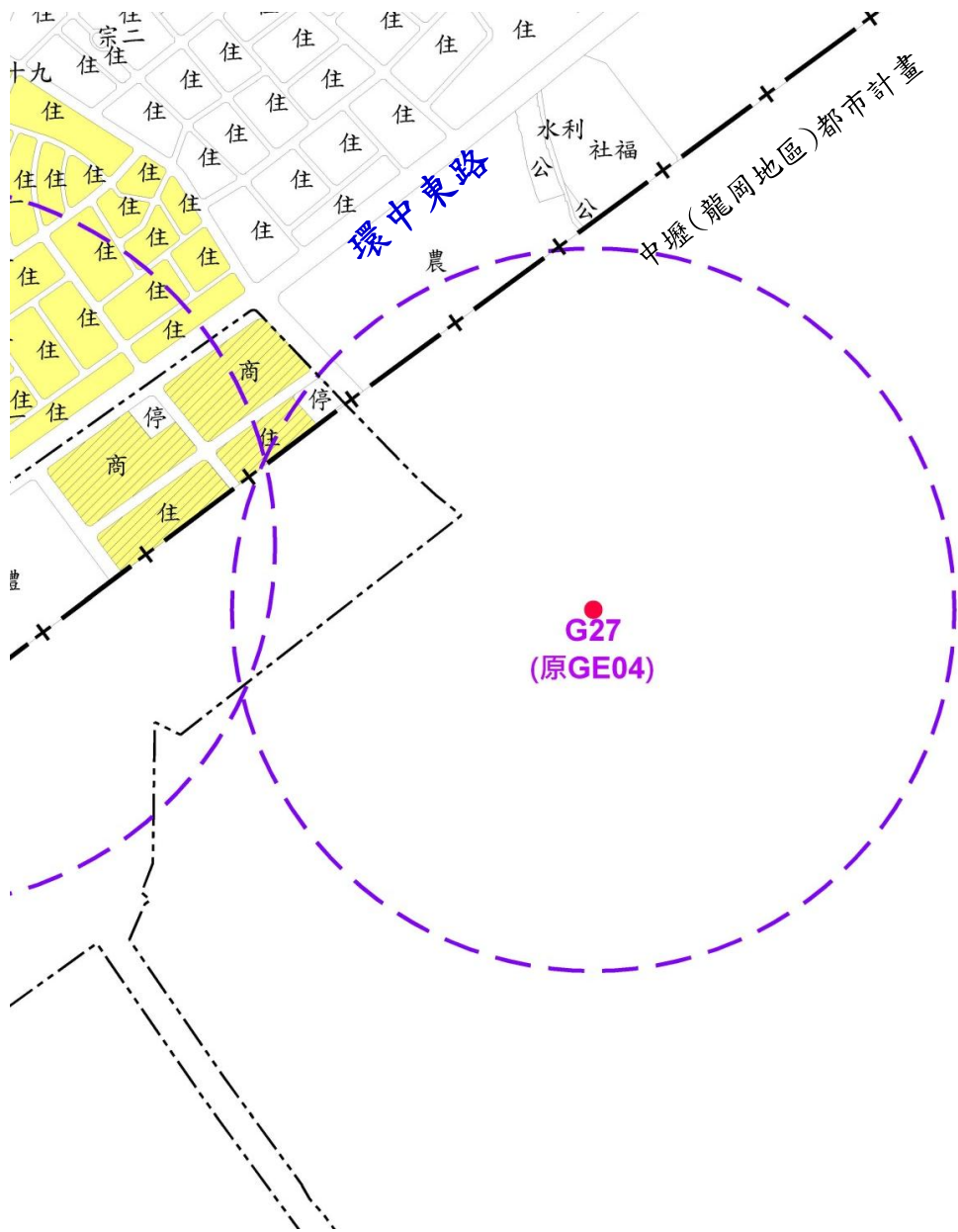
圖例

- 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

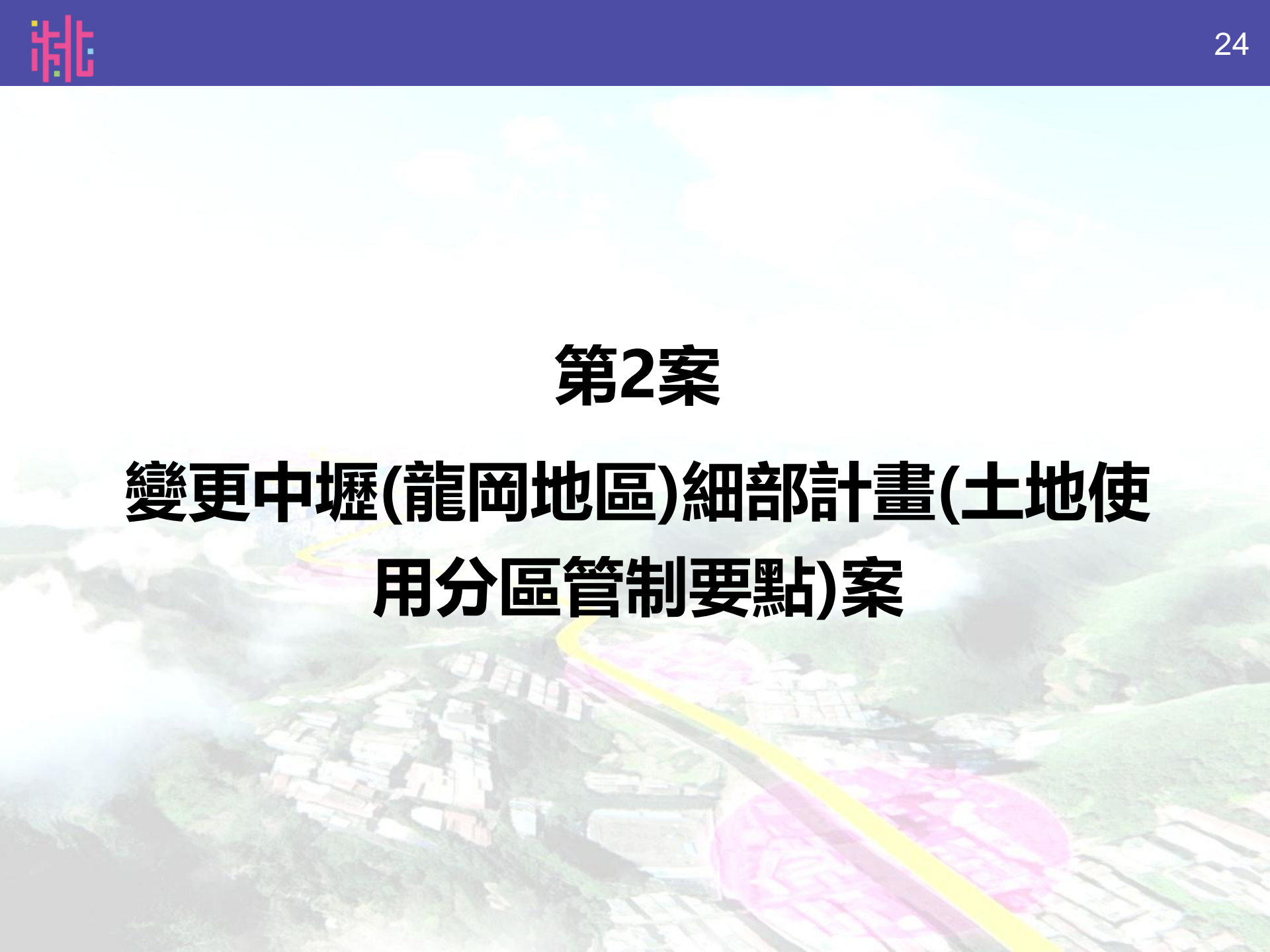
註：1.中壢體育園區整體開發案增額容積實施適用範圍，係以「變更中壢平鎮主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）案」發布實施內容為準。

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
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
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) 27

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) 28

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。



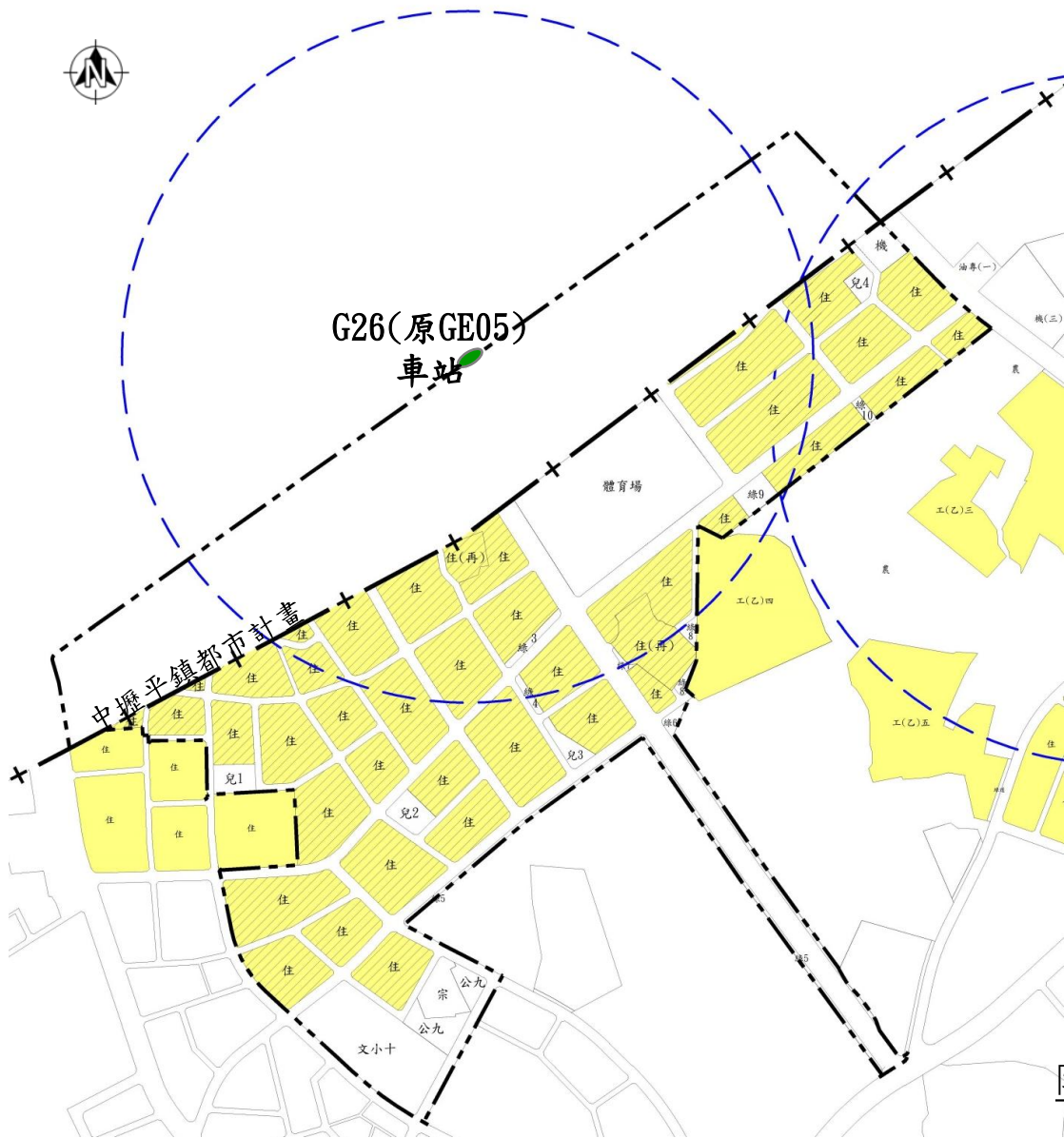
土地使用分區管制要點變更明細表(續前表) 29

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
未規定。	<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) 30

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>



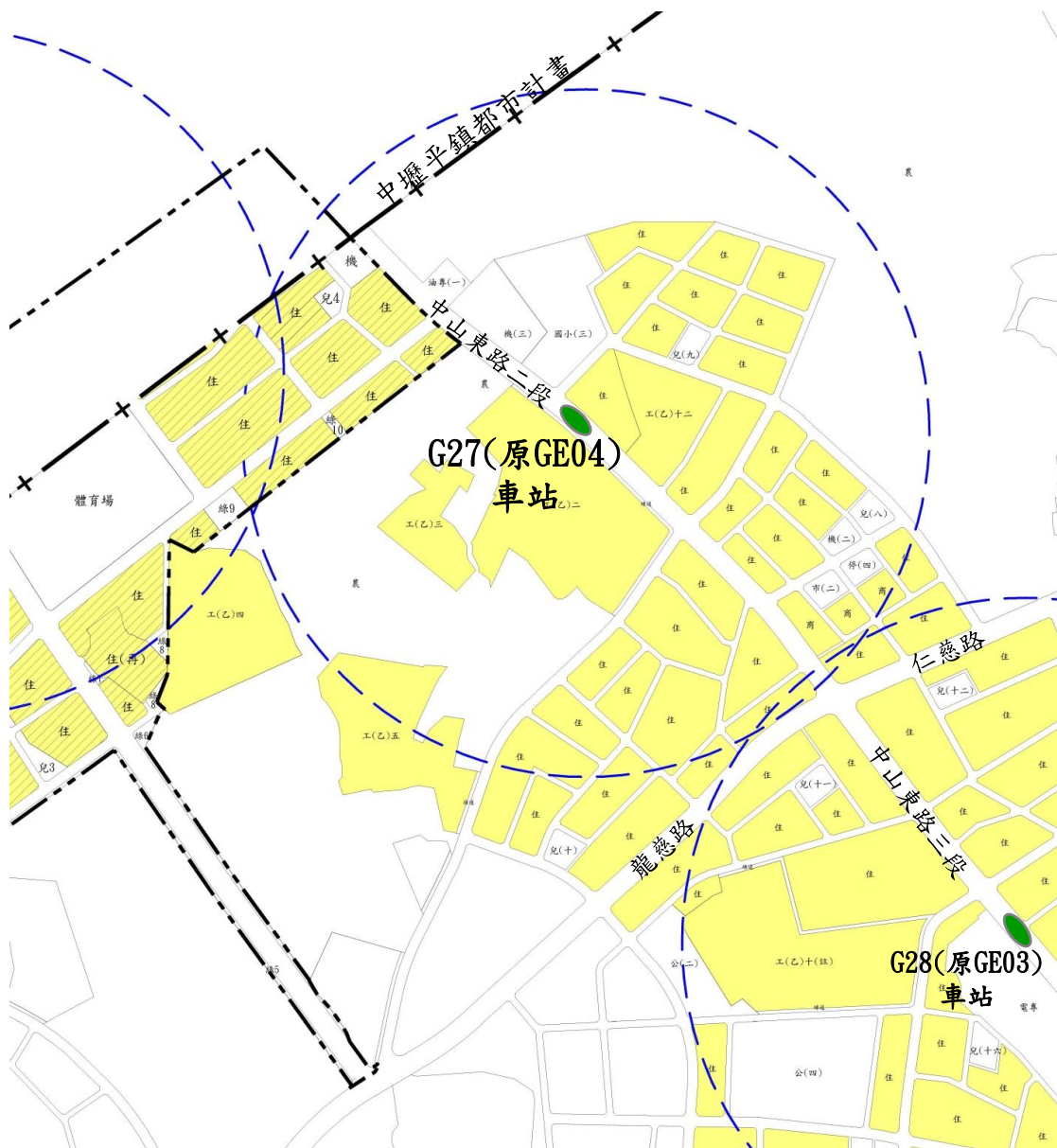
圖例

- 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

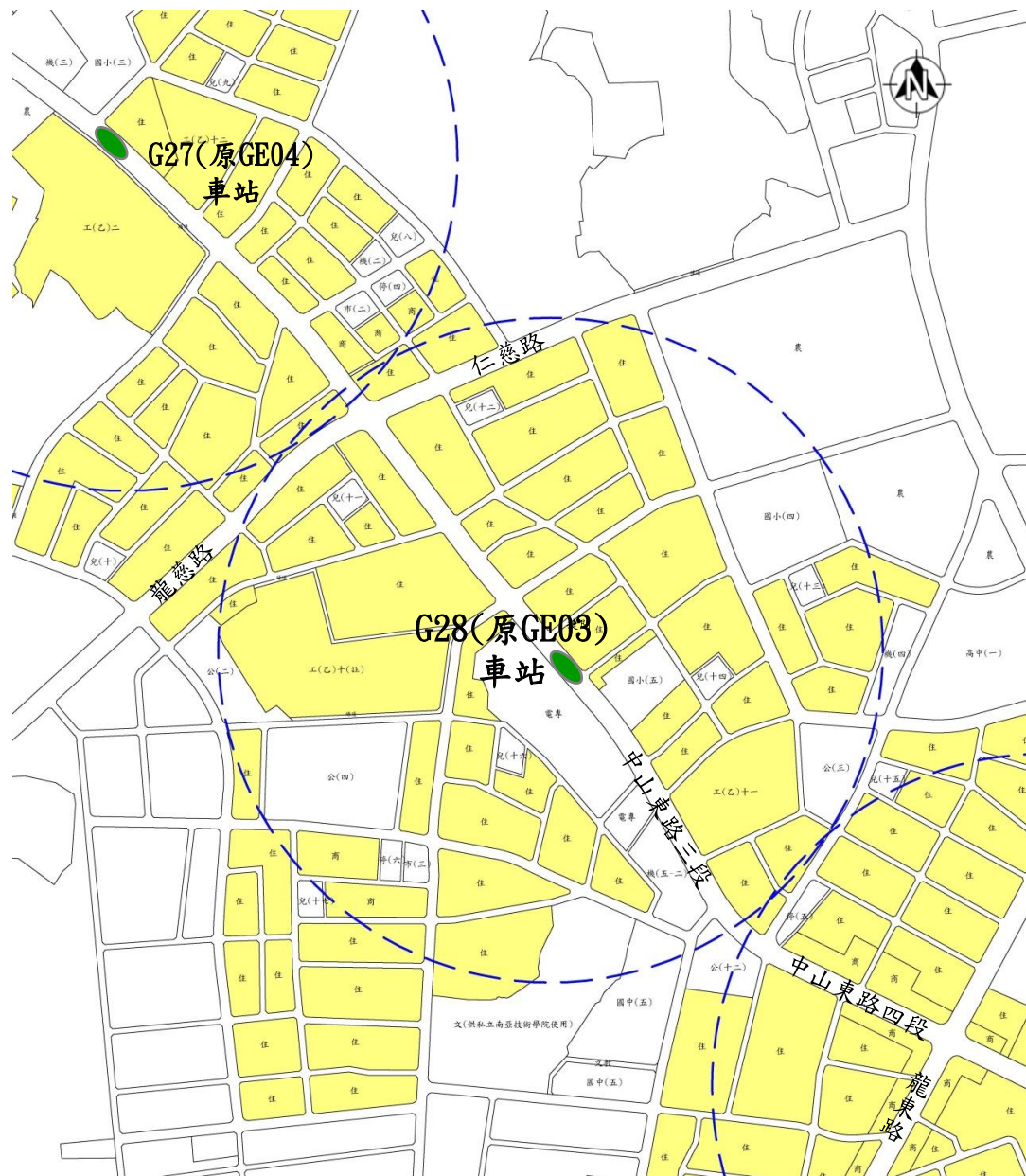


圖例




-  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
-  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2 桃園捷運綠線延伸中壢G27(原GE04)車站周邊增額容積實施範圍示意圖

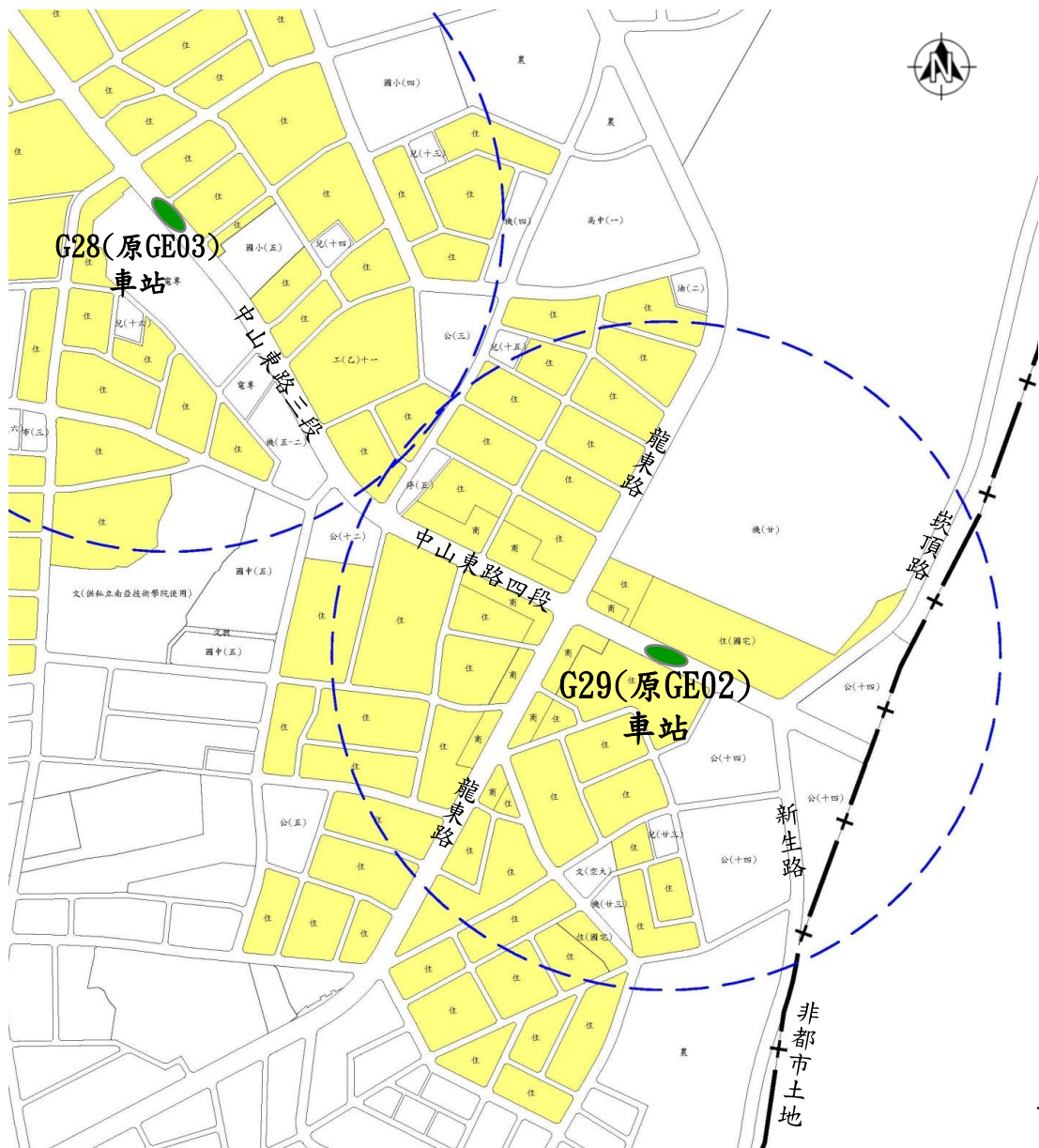


圖例





-  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

簡報完畢