

公開展覽草案

變更中壢(龍岡地區)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 1 1 4 年 1 2 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(龍岡地區)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.....	7
陸、變更內容.....	8
柒、變更後土地使用分區管制要點.....	16
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(龍岡地區)都市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 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	4
表 2 中壢(龍岡地區)都市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	8

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、停車空間留設等相關內容）。

本次辦理之「變更中壢(龍岡地區)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

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

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、G27、G28 及 G29 車站等周邊範圍(半徑 500 公尺為原則)。

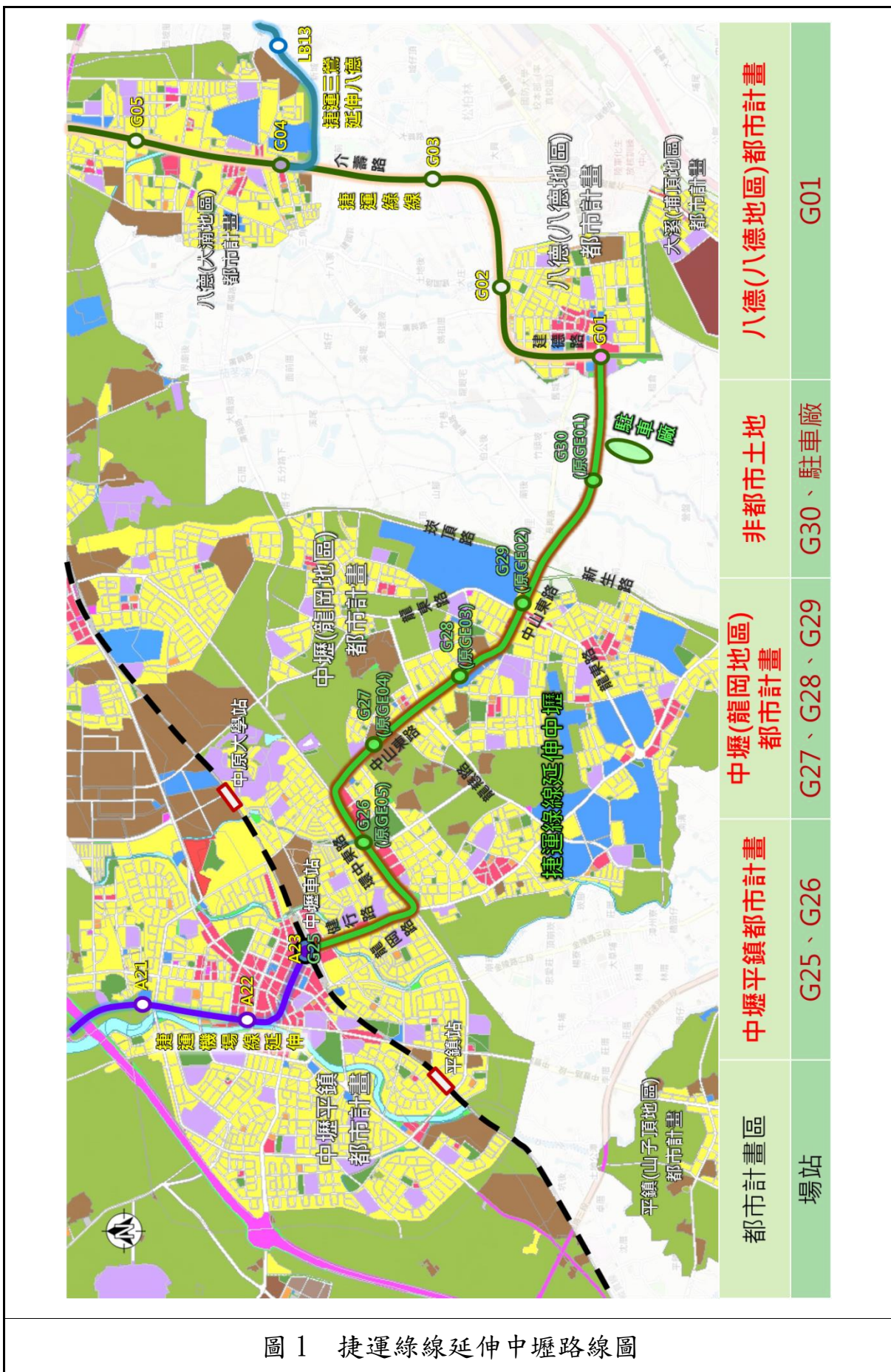
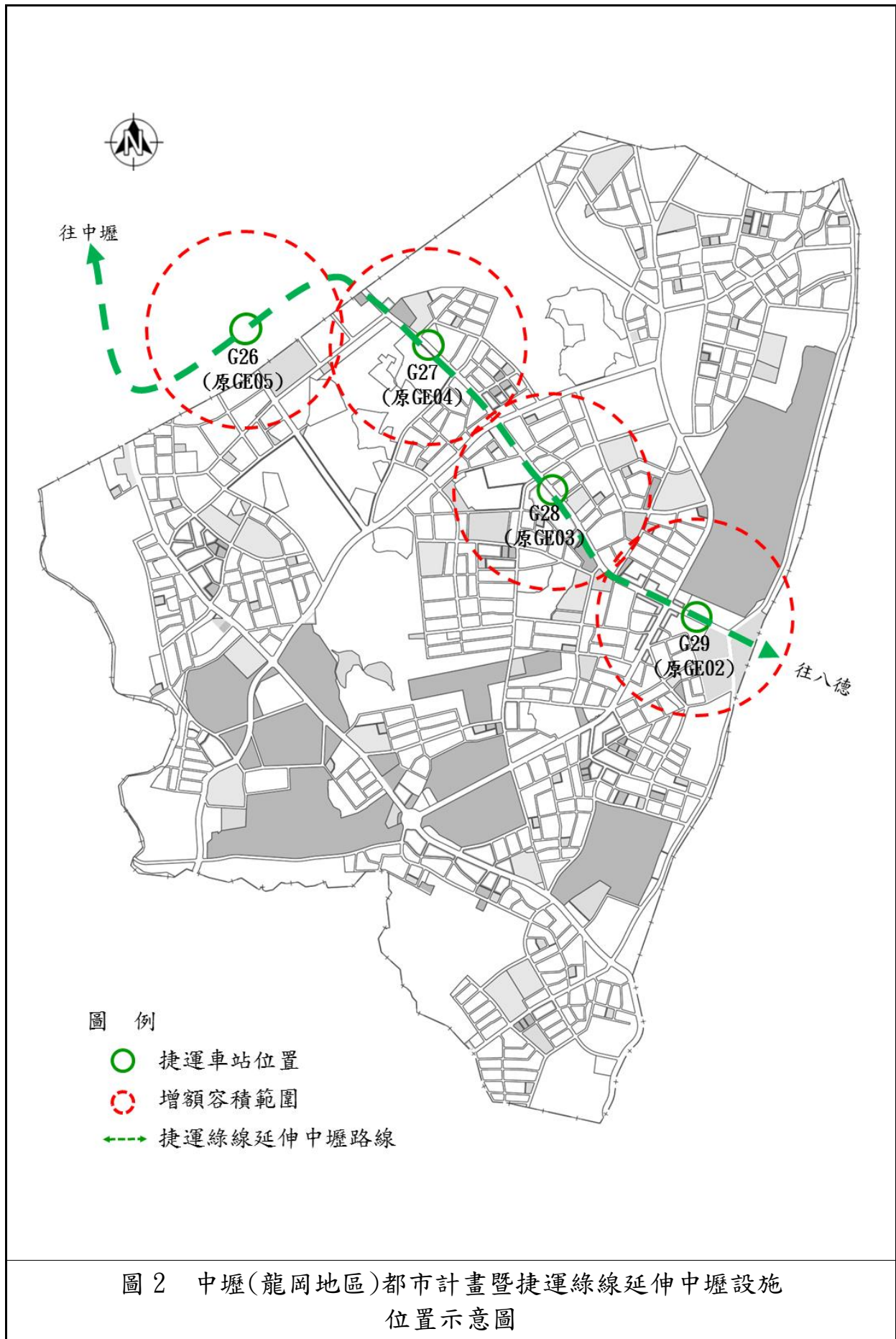


圖 1 捷運綠線延伸中壢路線圖



公開展覽草案

肆、現行計畫概要

一、發布實施經過

中壢(龍岡地區)都市計畫原屬主要計畫與細部計畫合併擬定之計畫性質，於72年9月13日發布實施；於89年9月26日公告實施第一次通盤檢討案；後於民國111年1月3日公告實施第二次通盤檢討(第一階段)案，基於都市計畫主細分離原則及市政府發布「都市計畫法桃園市施行細則」，將土地使用分區管制要點部分納入細部計畫辦理，並於111年1月20日公告實施「變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」。

表1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發文日期文號
0	變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國111年1月20日 府都計字第1110006143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：民國115年
2. 計畫人口：130,000人

(二)土地使用計畫

劃設住宅區(含國宅用地)、商業區、乙種工業區、文教區、文教區(供私立南亞技術學院使用)、電信專用區、眷村文化專用區、加油站專用區、宗教專用區、河川區、農業區等，劃設面積約為825.04公頃，占計畫面積比例65.67%。

(三)公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、社會福利設施用地、加油站用地、綠地綠帶、綠地用地、綠化步道用地、人行步道用地、道路用地等，劃設面積約為431.38公頃，占計畫面積比例34.33%。

公開展覽草案

(四)交通系統計畫

聯外幹線道路 5 條分別通往中壢、八德、大溪及內壢；另配設環狀幹線道路 1 條、社區間聯外道路 6 條及區內主、次要道路、出入道路及人行步道等。

表 2 中壢(龍岡地區)都市計畫細部計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占都市計畫 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	360.29	41.05	28.68
	住宅區(國宅用地)	3.51	0.40	0.28
	商業區	26.14	2.98	2.08
	乙種工業區	44.62	5.08	3.55
	文教區	0.14	0.02	0.01
	文教區(供私立南亞技術學院使用)	4.66	0.53	0.37
	電信專用區	3.39	0.39	0.27
	眷村文化專用區	2.39	0.27	0.19
	宗教專用區	0.41	0.05	0.03
	加油站專用區	0.67	0.08	0.06
	河川區	4.19	-	0.33
	農業區	374.63	-	29.82
	小 計	825.04	50.85	65.67
公共 設施 用地	機關用地	166.22	18.94	13.23
	學校用地	46.94	5.35	3.74
	公園用地	24.18	2.76	1.92
	兒童遊樂場用地	9.46	1.08	0.75
	體育場用地	5.06	0.58	0.40
	市場用地	1.85	0.21	0.15
	停車場用地	3.74	0.43	0.30
	廣場兼停車場用地	0.40	0.05	0.03
	社會福利設施用地	0.84	0.10	0.07
	加油站用地	0.27	0.03	0.02
	綠地綠帶	1.23	0.14	0.10
	綠地用地	0.46	0.05	0.04
	綠化步道用地	1.91	0.22	0.15
	道路用地	166.59	18.98	13.26
	人行步道用地	2.23	0.25	0.18
小 計	431.38	49.15	34.33	
都市發展用地面積		877.60	100.00	-
計畫總面積		1,256.42	-	100.00

註：表內面積僅供參考，應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：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

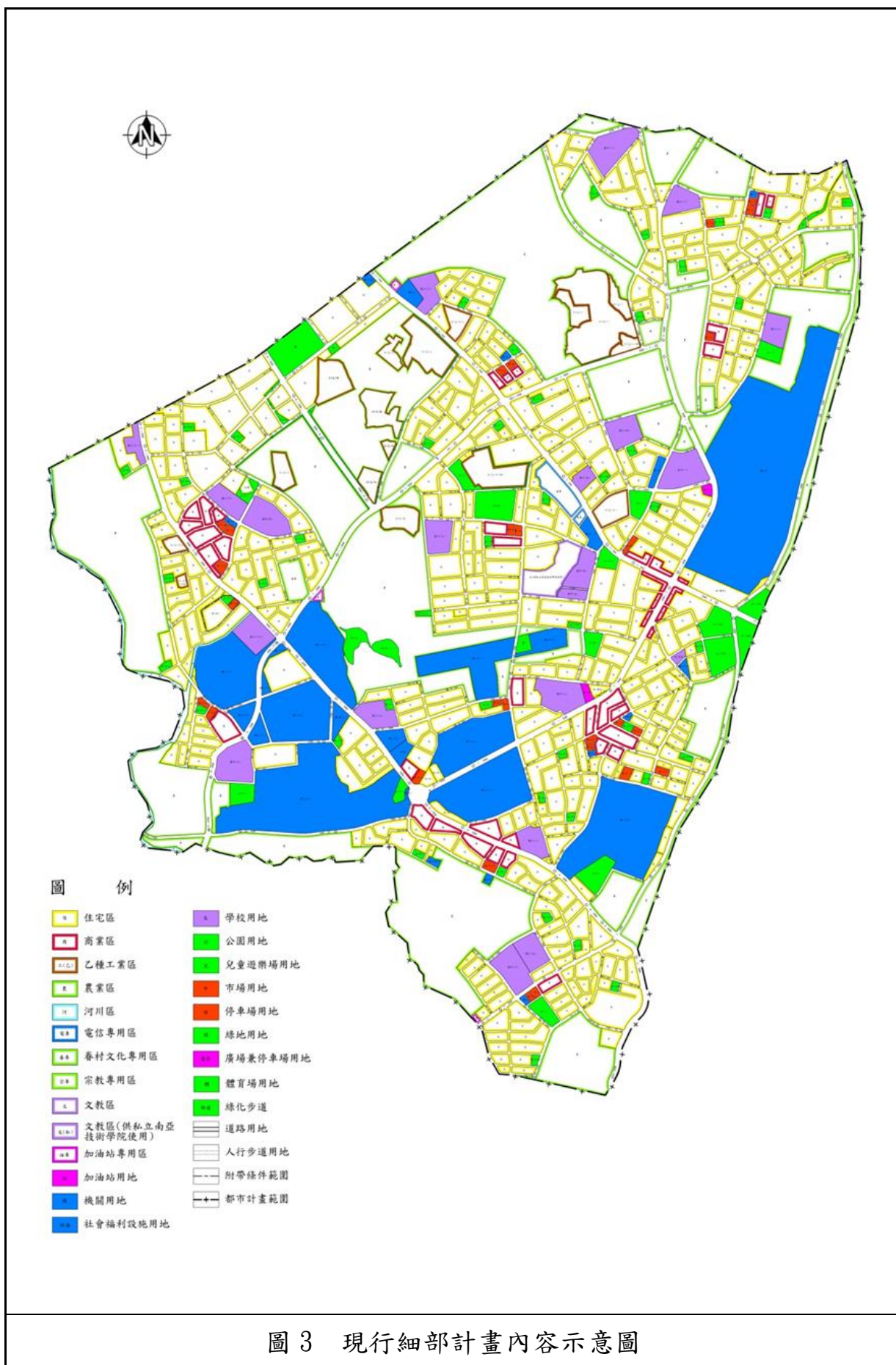


圖 3 現行細部計畫內容示意圖

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~G29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)」，先行辦理增額容積增訂，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，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。

公開展覽草案

陸、變更內容

本次配合桃園捷運綠線延伸中壢 G26、G27、G28、G29 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）」，增訂及修訂土地使用分區管制要點內容如下：

- 一、增訂條文：第十五點(地下開挖率)、第十六點(停車空間留設)、第十七點(增額容積)。
- 二、修訂條文：第一點(增加法源依據)、第二點(配合增訂停車空間留設修正內容)、第三點(配合增訂停車空間留設修正內容)、第十二點(配合增訂停車空間留設修正內容)。
- 三、調整點次順序：第十八點、第十九點及附圖 5 序號。

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
本細部計畫土地使用分區管制要點係依據原計畫訂定之土地使用管制內容、歷次變更案件內容、本市一致性土地使用管制內容及「都市計畫法桃園市施行細則」等規定予以訂定，計畫內容如下：	維持原條文。	--
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、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	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相關規定至第十六點。

公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
<p>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>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。</p>	<p>三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</p>	<p>配合全市一致性條文調整停車空間相關規定至第十六點。</p>
<p>四、乙種工業區(包括零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，且不得為該事業以外之商業使用。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>六、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>七、文教區(供私立南亞技術學院使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>
<p>八、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>

公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由								
九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。	--								
十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其容積率不得大於左列規定。 <table border="1" data-bbox="204 555 646 763"> <thead> <tr> <th>學校等級</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國中以下</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中(職)</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>大專</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	學校等級	最大容積率	國中以下	150%	高中(職)	200%	大專	250%	維持原條文。	--
學校等級	最大容積率									
國中以下	150%									
高中(職)	200%									
大專	250%									
十一、停車場用地平面使用之建蔽率不得大於 10%，其附屬設施容積率不大於 20%；立體使用建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 400%，並得依本府住宅政策辦理興建計畫及捷運設施使用。	維持原條文。	--								
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 <u>第二點</u> 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 <u>第十六點</u> 規定辦理。	停車空間相關規定已調整至第十六點。								
十三、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。	--								
十四、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：	維持原條文。	--								

公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
<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>未規定。</p>	<p><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></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>

公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
未規定。	<p><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></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>	配合全市一致性條文調整停車空間相關規定。
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</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。

公開展覽草案

原條文	本次修訂條文內容	修訂理由
	<p><u>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> <ol style="list-style-type: none"> <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> <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> <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><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</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>性增額容積</u>)，計算方式如下：</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</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>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>	
<p><u>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，其植物種類以原生種為原則。</p>	<p><u>十八</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>配合調整點次。</p>
<p><u>十六</u>、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><u>十九</u>、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>

公開展覽草案

柒、變更後土地使用分區管制要點

本細部計畫土地使用分區管制要點係依據原計畫訂定之土地使用管制內容、歷次變更案件內容、本市一致性土地使用管制內容及「都市計畫法桃園市施行細則」等規定予以訂定，計畫內容如下：

- 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、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、乙種工業區(包括零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，且不得為該事業以外之商業使用。
- 六、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。
- 七、文教區(供私立南亞技術學院使用)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其容積率不得大於左列規定。

學校等級	最大容積率
國中以下	150%
高中(職)	200%
大專	250%

十一、停車場用地平面使用之建蔽率不得大於 10%、其附屬設施容積率不大於 20%；立體使用建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 400%，並得依本府住宅政策辦理興建計畫及捷運設施使用。

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%

公開展覽草案

%。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。

十三、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十四、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：

(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。

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。

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。

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。

十七、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~附圖 4。

(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，

公開展覽草案

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。
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，應優先申請增額容積，增

公開展覽草案

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。

(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。

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。

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。

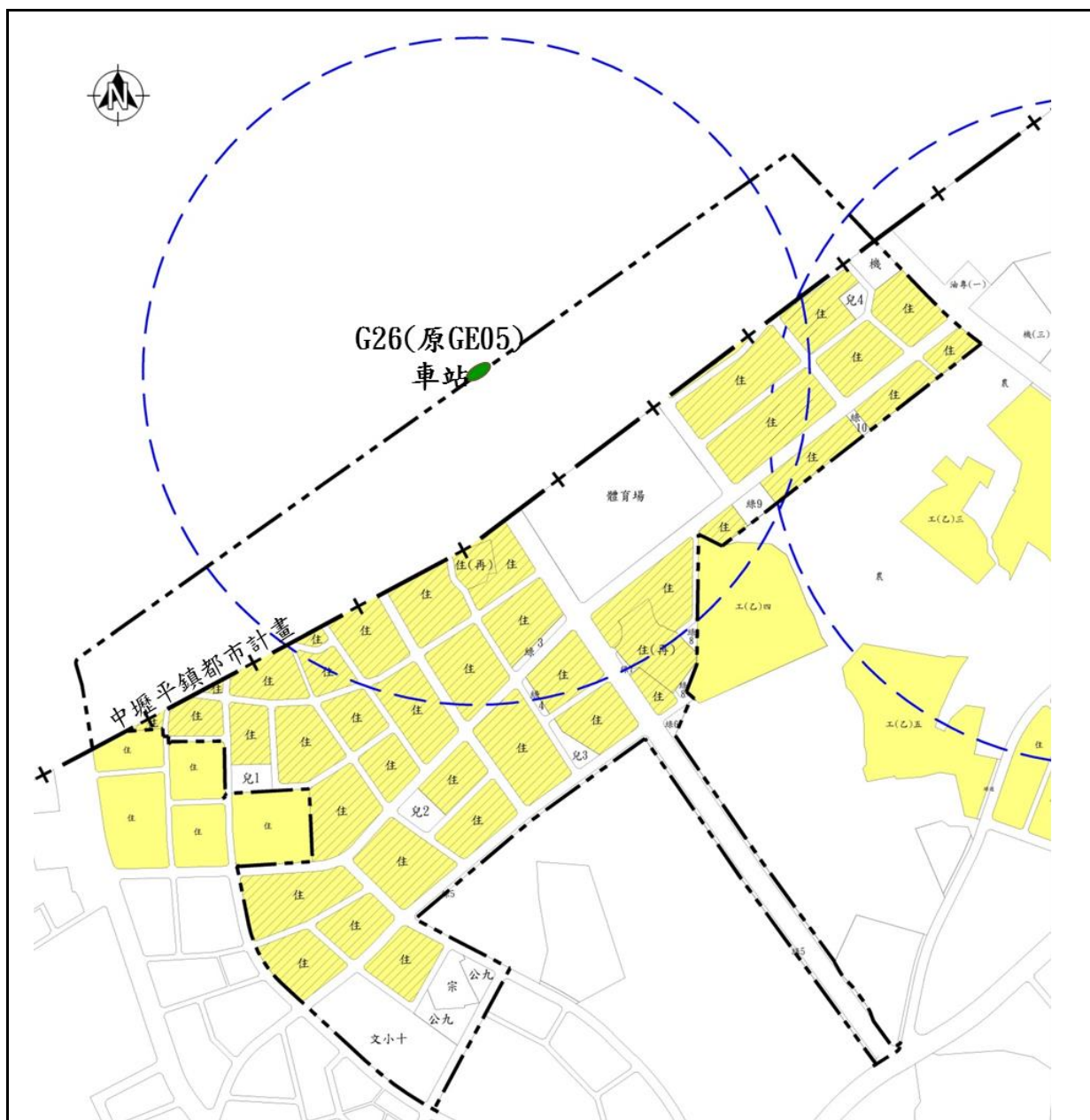


圖 例

- 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。

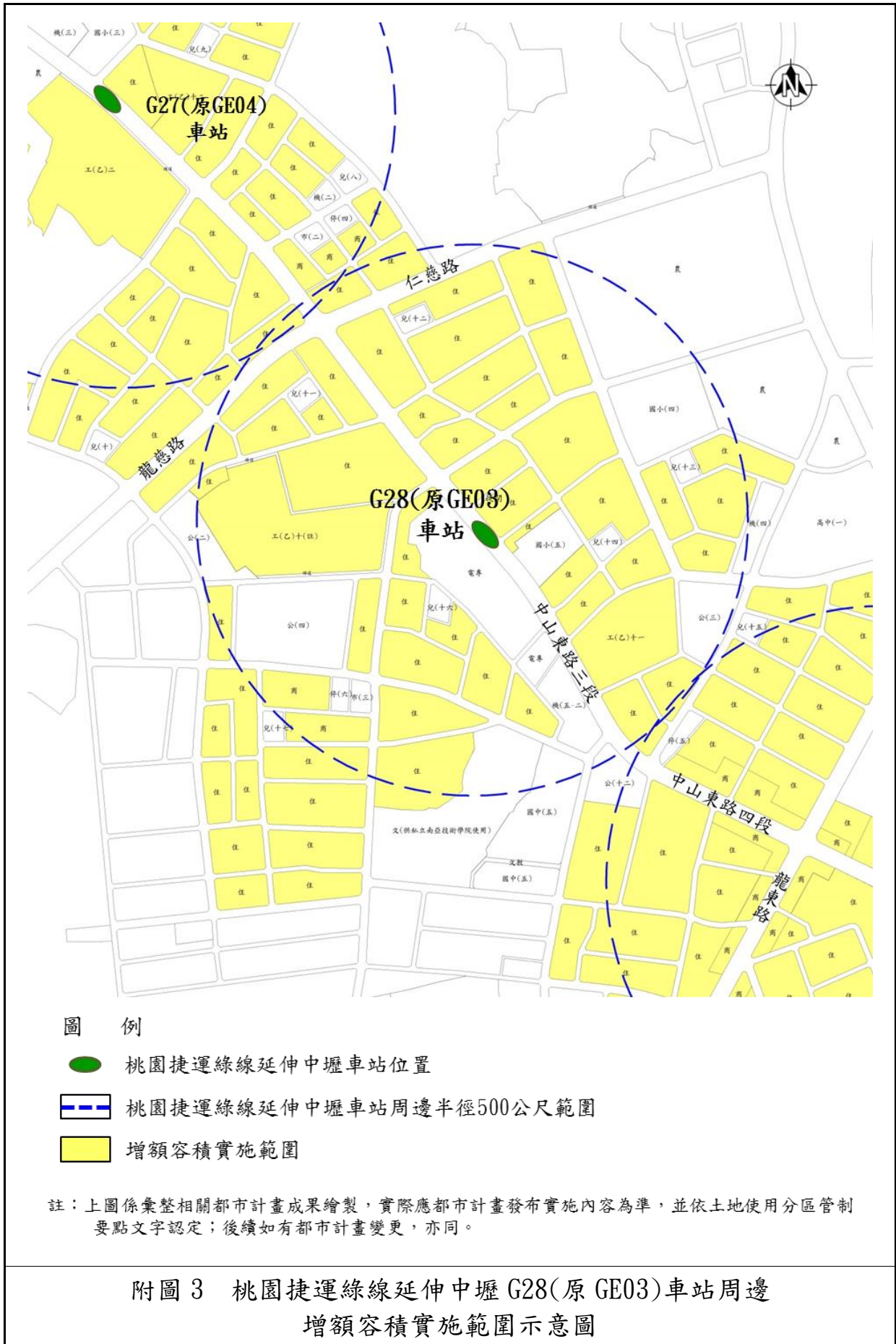
附圖 1 桃園捷運綠線延伸中壢 G26(原 GE05)車站周邊
增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案



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

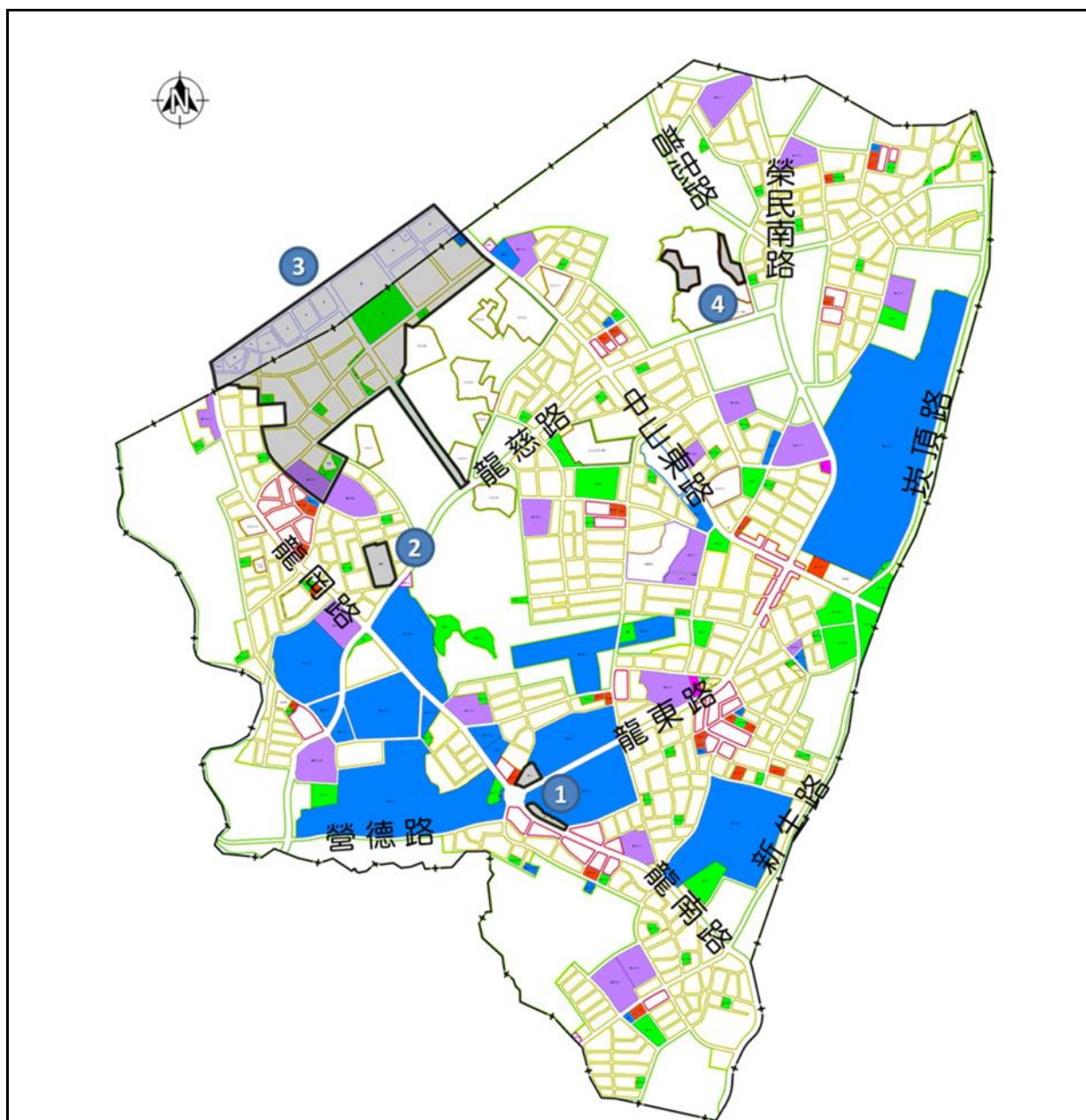
公開展覽草案



公開展覽草案



公開展覽草案



編號	細部計畫名稱	發布日期文號
1	擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(部分商業區、機關用地(機十七、十八)變更為住宅區)細部計畫案	91年9月16日府城鄉字第09101990012號
2	擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(眷村文化專用區)細部計畫案	103年12月3日府城都字第1030290179號
3	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	109年10月13日府都綜字第1090230829號
4	擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案	110年1月29日府都計字第1100020463號

註：上開細部計畫案係截至 110 年 12 月止，實際內容仍應以公告實施之細部計畫案為準。

資料來源：變更中壢(龍岡地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案計畫書，111.01。

附圖 5 已公告實施之細部計畫區範圍示意圖

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(龍岡地區)細部計畫
(土地使用分區管制要點)案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 114 年 12 月