

機場捷運 A22 站地區區段徵收開發案-土地使用分區管制要點

- 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。
- 二、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 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規定：

項目		建蔽率	容積率
土地使用分區	商（特）一	70%	380%
	商（特）二	60%	380%
公共設施用地	綠地	—	—
	廣場用地	—	—

1. 商（特）一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於 300 平方公尺；建築基地最小面寬不得小於 5 公尺。
 2. 商（特）二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於 3,000 平方公尺。
- 四、商（特）一及商（特）二 2 層以下樓層不得為住宅使用；其建築物容許使用組別詳如下表所示，各組別允許使用之細目詳附件一，未列入之允許使用項目，須經主管機關許可：

使用組名稱 \ 使用分區	商（特）一	商（特）二
第一組：多戶住宅	○（註2）	○（註2）
第二組：一般遊憩設施	○	○
第三組：文教及展演設施	○	○
第四組：日常用品零售及服務業	○	○
第五組：一般零售業及服務業	○	○
第六組：事務所及工商服務業	○（註2）	○（註2）
第七組：金融保險業	○（註2）	○（註2）
第八組：娛樂及健身服務業	△	△
第九組：旅遊及運輸服務業	△	△
第十組：旅館及招待所	○	○

註：1. 表內符號代表意義如下：

○：無條件許可，△：須經主管機關核准。

2. 三層樓（含）以上許可使用。

五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經桃園縣都市設計委員會審議通過者，不在此限。

六、商（特）一及商（特）二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少2公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。

七、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施。

1. 為鼓勵本計畫區之整體開發，規模獎勵措施如下表：

建築基地開發規模	可增加之容積
面積超過 1,000 m ²	基準容積率×3%
面積超過 2,000 m ²	基準容積率×5%
面積超過 3,000 m ² 或全街廓	基準容積率×10%

2. 建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

自區段徵收完成囑託登記之日起，提經桃園縣市設計審議委員會議通過並取得建築執照時程	可增加之容積
時程起算之日起 1 年內	基準容積率×10%
時程起算之日起 3 年內	基準容積率×6%
時程起算之日起 5 年內	基準容積率×3%

3. 綠建築設計獎勵措施如下表：

綠建築分級評估（等級）	可增加之容積
銀級	基準容積率×6%
黃金級	基準容積率×8%
鑽石級	基準容積率×10%

本項獎勵經審核通過後，申請建築執照時，土地所有權人應繳交容積獎勵部分之建築造價之 5 倍之保證金，保證於使用執照核發後 2 年內取得該等級以上綠建築標章。依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。

八、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下：

1. 本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。
2. 本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。
3. 本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。

九、建築基地內之法定空地應留設 60%以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

十、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下：

1. 本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。
2. 本計畫另訂「中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫）細部計畫案都市設計管制準則」（詳附件二），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行

設計。

3. 「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

十一、增額容積相關規定：

1. 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。
2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。
3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

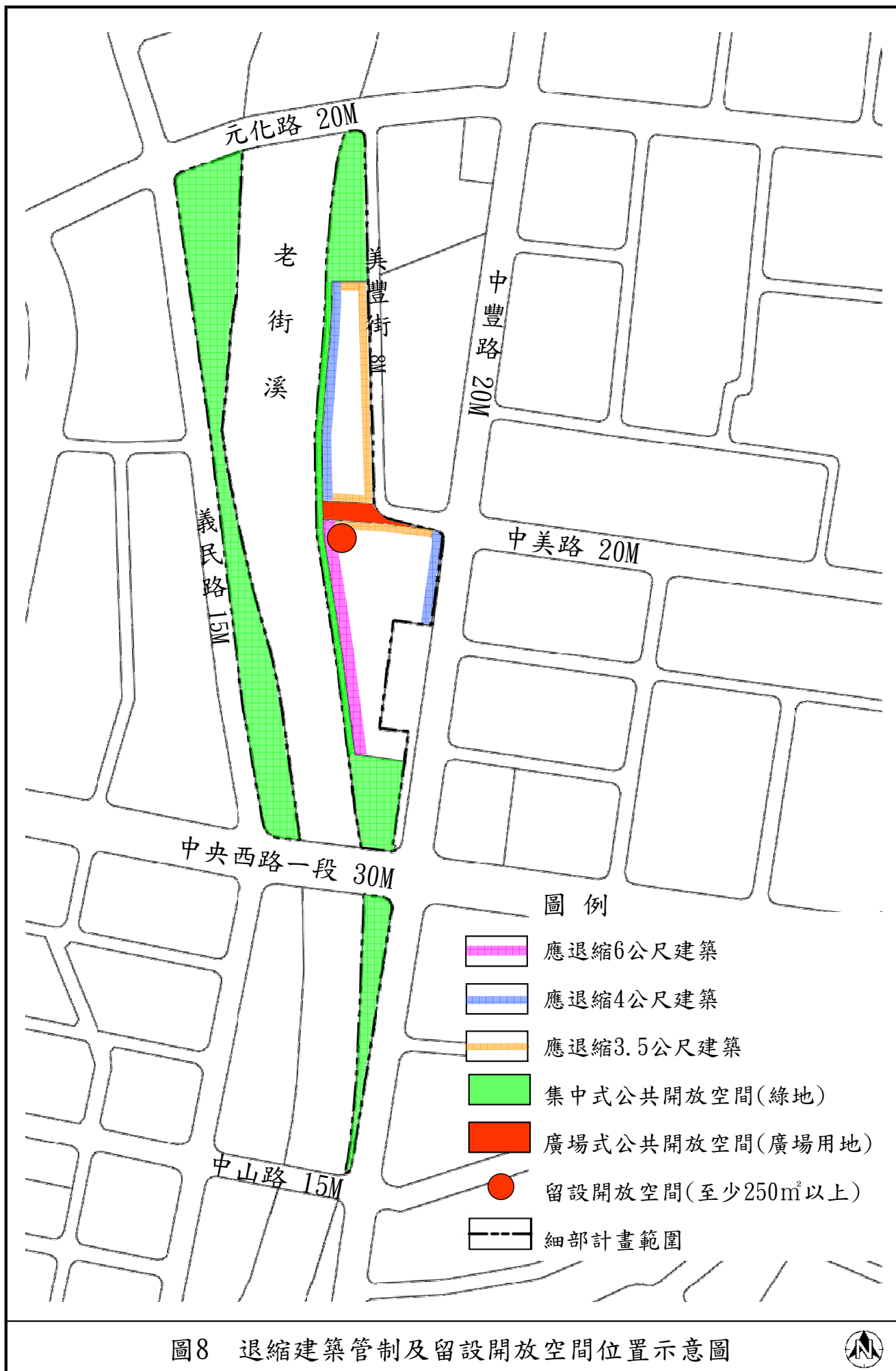


圖8 退縮建築管制及留設開放空間位置示意圖



附件一 中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩
側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫
案土地使用分區管制要點第四條建築物允
許使用組別項目表

附件一 中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫案土地使用分區管制要點第四條建築物允許使用組別項目表

允許組別	允許使用項目
第一組： 多戶住宅	1. 連棟住宅 2. 集合住宅
第二組： 一般遊憩設施	1. 戶內遊憩中心。 2. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。 3. 綠地、廣場。 4. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
第三組： 文教及展演設施	1. 圖書館、博物館、藝術館、科學館。 2. 社會教育館。 3. 文物館、陳列館、展覽館。 4. 水族館。 5. 音樂廳。 6. 集會堂、文康活動中心。 7. 文化中心。 8. 紀念性建築物。 9. 研究機構。
第四組： 日常用品零售及服務業	1. 小型飲食店。 2. 糧食及日用雜貨。 3. 水果、花卉。 4. 中、西藥品。 5. 美容、美髮。 6. 洗衣業。 7. 五金及日用品。 8. 日用百貨、便利商店。 9. 書籍、文具。 10. 傘、鞋、帽、電器、鐘錶修理。 11. 裁縫、織補。
第五組： 一般零售業及服務業	1. 成衣及服飾品。 2. 呢絨綢緞、布疋。 3. 鐘錶、眼鏡。 4. 珠寶、首飾。 5. 照相及照用器材。 6. 家具及裝設品。 7. 毛皮、皮革及其製品。 8. 鞋、帽。 9. 家用電器及器材。 10. 古玩、字畫、藝飾品、禮品。 11. 清潔用品、化粧品。 12. 茶葉專賣。 13. 種子、園藝及園藝用品。 14. 觀賞魚類、鳥類。 15. 玻璃、鏡框。 16. 雕塑、雕刻。

允許組別	允許使用項目
	17. 醫療用品及儀器。 18. 事務用機具。 19. 電子產品及器材。 20. 影印、複印、打字、晒圖。 21. 自行車及機車（包括零件及修護）。 22. 裱背、刻印。 23. 家畜醫院。 24. 超級市場。 25. 建築材料。 26. 飼料。
第六組： 事務所及工商服務業	1. 土地開發。 2. 房地產買賣、租賃及經紀。 3. 貿易、經銷代理。 4. 法律、會計、審計服務。 5. 建築設計、景觀設計及室內設計。 6. 營造業。 7. 代書。 8. 顧問服務業。 9. 新聞業、廣告業。 10. 雜誌社。 11. 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 12. 影片圖書館。 13. 營業性補習班。 14. 職業介紹所。 15. 廣播公司及電視公司。 16. 錄音、錄影公司。
第七組： 金融保險業	1. 銀行、合作金庫。 2. 農會、信用合作社。 3. 信託投資。 4. 交易所、證券業。 5. 保險業。
第八組： 娛樂及健身服務業	1. 俱樂部。 2. 武術、舞蹈等教練場或健身房。 3. 橋棋社。 4. 戲院、電影院。 5. 兒童樂園。
第九組： 旅遊及運輸服務業	1. 計程車行。 2. 鐵路、航空、海運運輸代理。 3. 報關行。 4. 旅行社及遊覽公司。 5. 汽車客運公司。
第十組： 旅館及招待所	1. 招待所或寄宿舍。 2. 青年活動中心。 3. 旅館。 4. 觀光旅館。 5. 國際觀光旅館。