

公告實施

中華民國 111 年 7 月 05 日 發文  
府都計字第 1110176765 號

擬定中壢平鎮主要計畫（配合中原營區  
整體開發）細部計畫案計畫書



擬定機關：桃園市政府

中華民國 111 年 7 月

## 八、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。
- (二)本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未管制者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- (三)本計畫區劃設商業區、車站專用區及產業專用區，發展強度規定如下：
1. 商業區建蔽率不得大於 80 %，容積率不得大於 300 %。
  2. 車站專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 300 %。
  3. 第一種產業專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 300 %。
  4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於 80 %，容積率不得大於 380 %。
- (四)車站專用區之容許使用項目如下：
1. 除供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據「都市計畫法桃園市施行細則」，比照第十六條商業區之規定使用。
  2. 得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與。
- (五)產業專用區之容許使用項目如下：
1. 第一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及配合地方發展，得為下列之使用：
    - (1) 核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業（含研發中心）、設計產業、企業營運總部及其關係企業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。
    - (2) 次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。
    - (3) 支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、教育服務與專

業訓練、社區及公共通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。

- (4) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。
  - (5) 其他經桃園市政府核准之使用項目。
  - (6) 核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之五十以上。
2. 第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：
- (1) 高科技專業使用：

供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。
  - (2) 工商服務及展覽使用：

供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。
  - (3) 購物中心使用：

供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。
  - (4) 文教休憩使用：

供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。
  - (5) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。
  - (6) 其他經桃園市政府審查核准之使用項目。

(六)本計畫區內商業區、車站專用區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖5-5)：

1. 車站專用區應自道路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺以上建築。
2. 第一種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第一種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。
3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第二種產業專用區退縮範圍內已提供作為中華路二段 79 巷通行使用部分，應維持既有路幅並供公眾通行使用。
4. 商業區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。
5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分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留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。
6. 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。

(七)開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100 平方公尺，位置如圖5-6。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。

(八)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，本計畫區內第一種產業專用區及第二種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。

(九)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2. 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。
3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬

度至少 1.5 公尺。

4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

(十)本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。

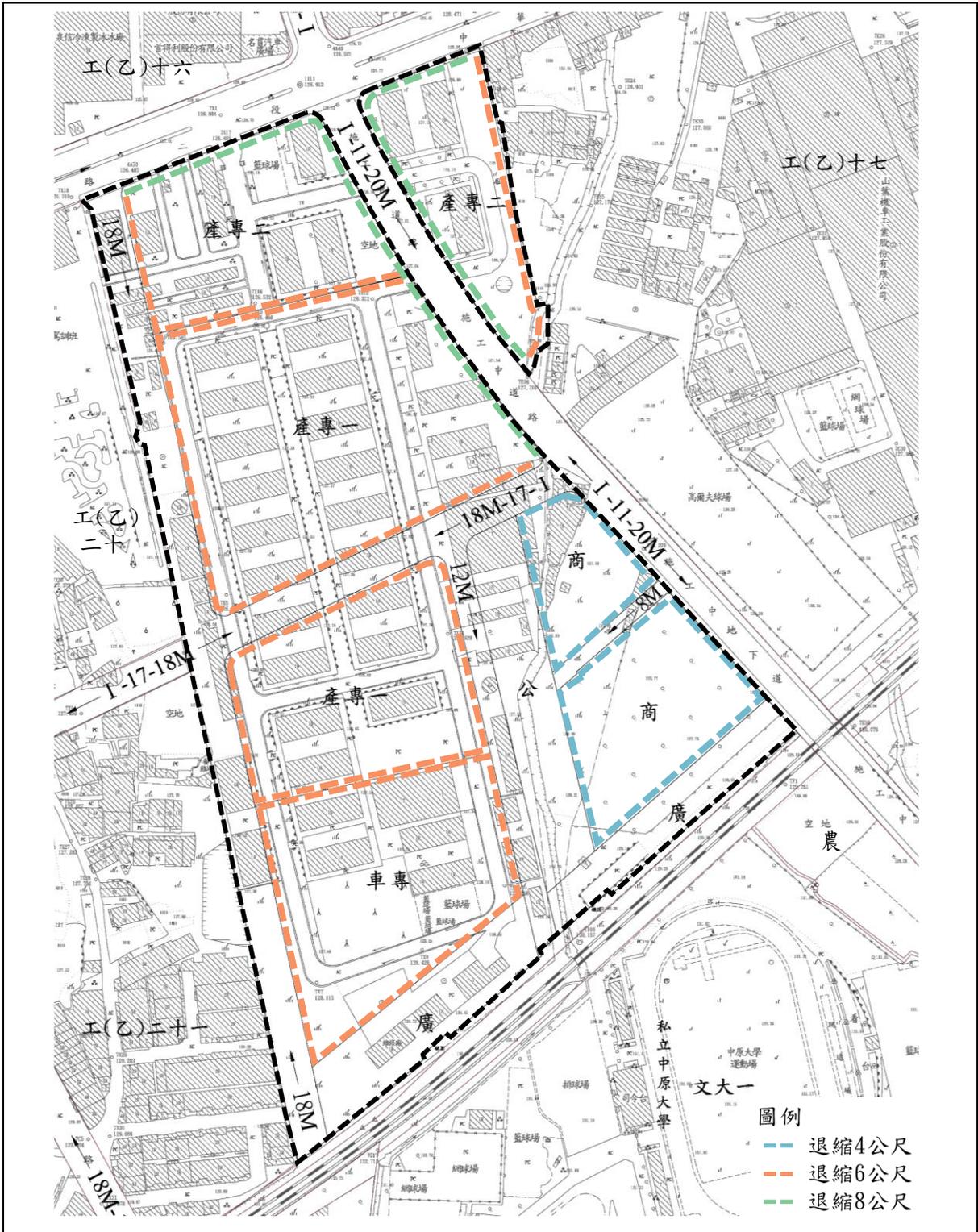


圖5-5 退縮建築規定示意圖

