

副本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

## 桃園市政府 函

330

桃園市桃園區縣府路232號

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：工程員 李昕  
電話：03-3322101#5224  
電子信箱：10058549@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國113年11月4日

發文字號：府都計字第11302876791號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明二

主旨：檢送公告公開展覽「變更中壢平鎮細部計畫（土地使用分區管制要點）（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」及「變更中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）細部計畫（增修訂部分土地使用分區管制要點）案」計畫書及公告各1份，請轉請有關里辦公室張貼公告周知。

說明：

- 一、本案公開展覽自民國113年11月8日起公告30日，並訂於113年11月27日（星期三）上午10時整假中壢區公所3樓簡報室、113年11月27日（星期三）下午2時30分假平鎮區公所3樓第一會議室及113年11月29日（星期五）上午10時整假八德區公所3樓第一會議室舉辦公開說明會，請惠予準備說明會會場。
- 二、另檢附印製公開展覽日期地點及說明會時間地點之宣傳單30份，請貴公所統籌發放，並責請里幹事分發至轄區內民眾知照，說明會傳單如有不足，請自行增印。

正本：桃園市中壢區公所、桃園市平鎮區公所、桃園市八德區公所

副本：中壢區籍市議員、八德區籍市議員、平鎮區籍市議員、桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市政府經濟發展局、桃園市政府地政局、桃園市政府交通局（以上均含傳單1份）、桃園市政府秘書處（含公告2份，請協助刊登本府公報）、桃園市政府文化局（含兩案計畫書及公告各1份）、桃園市政府建築管理處（含兩案計畫書及公告各1份）、桃園市政府都市發展局都市開發科（含兩案計畫書及公告各1份）、桃園市政府都市發展局都市計畫科（含兩案計畫書及公告各3份）

市長張善政

親愛的市民：

本市都市計畫「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」及「變更中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）細部計畫（增修訂部分土地使用分區管制要點）案」自民國 113 年 11 月 8 日起在本府都市發展局、中壢區公所、平鎮區公所及八德區公所公開展覽 30 天，本案計畫書將陳列於本府都市發展局、中壢區公所、平鎮區公所及八德區公所供民眾閱覽，敬請就近閱覽，計畫書電子檔亦可至本府都市發展局網站「公展公告」下載（<http://urdb.tycg.gov.tw/>）。

又為使民眾進一步瞭解該項計畫之內容，分別訂於下列時間地點取辦說明會，敬請踴躍參加：

1. 113 年 11 月 27 日（星期三）上午 10 時整假中壢區公所 3 樓簡報室。
2. 113 年 11 月 27 日（星期三）下午 2 時 30 分假平鎮區公所 3 樓第一會議室。
3. 113 年 11 月 29 日（星期五）上午 10 時整假八德區公所 3 樓第一會議室。

各公民或團體對計畫案如有任何意見，請利用說明會場所提供之意見表，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（陳情意見表於本府都市發展局都市計畫科索取，或至本府都市發展局網站下載）。如有疑義，歡迎電洽本府都市發展局都市計畫科（03-3322101#5224 李小姐）。



桃園市政府都市發展局  
網站 QRcode

民國 113 年 11 月

桃園市政府印製

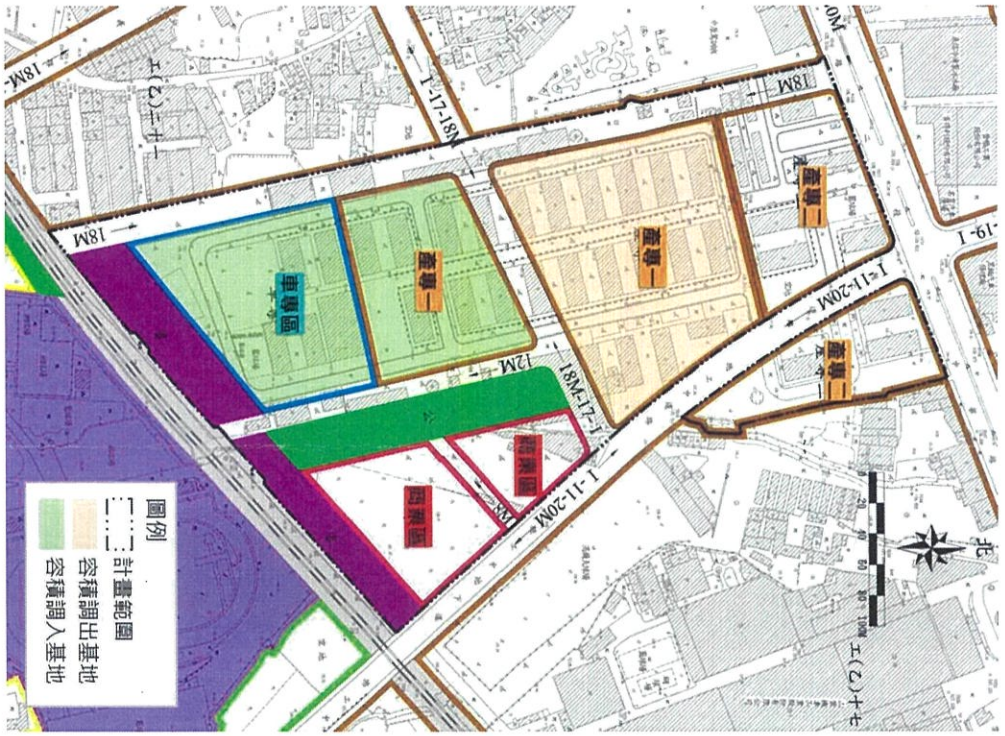
本計畫公展草案內容及陳情意見表下載，請掃描左方 QRcode 或至桃園市政府都市發展局網站，網址：<https://urdb.tycg.gov.tw/>。

表1 「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」土地使用分區管制要點變更對照表(節錄)

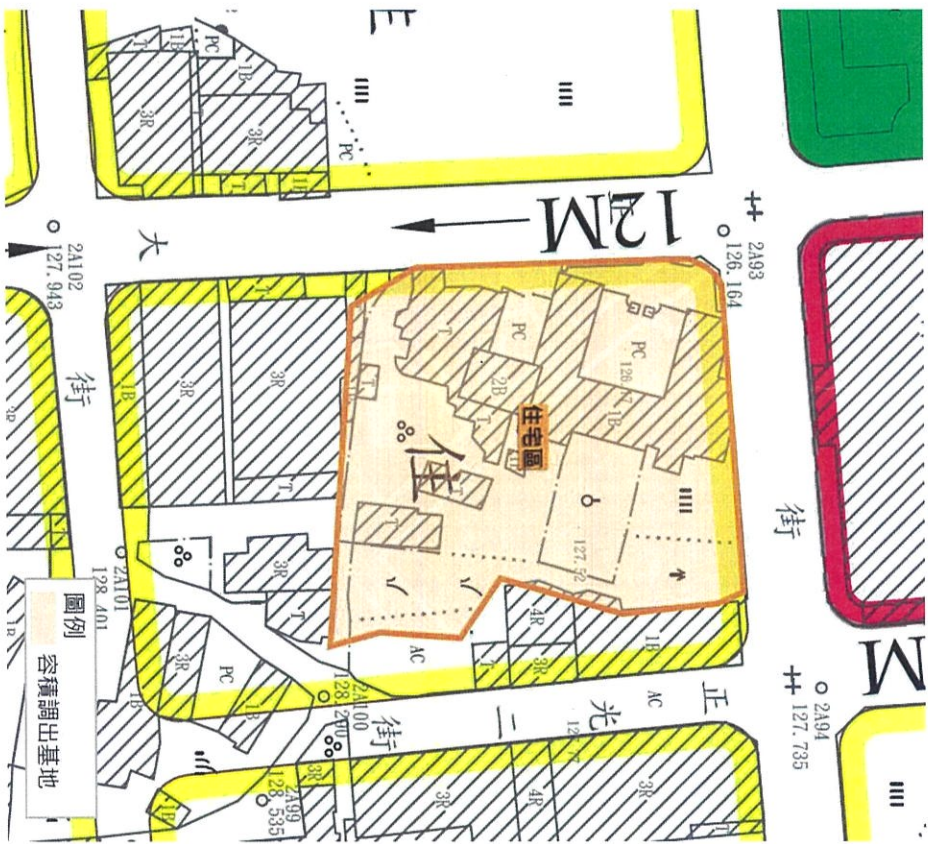
現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>三、住宅區之土地及建築物使用規定如下：(節錄)</p> <p>(一)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p>	<p>三、住宅區之土地及建築物使用規定如下：(節錄)</p> <p>(一)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%；其中中壢區三座屋段三座屋小段1467、1468地號土地(市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於50%。</p>	<p>新增「市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第」座落土地之使用強度規定。</p>
<p>(無)</p>	<p>二十三、本計畫區訂定容積調派相關規定如下：</p> <p>(一)容積調出基地</p> <p>1. 「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>2. 「市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第」座落之住宅區(中壢區三座屋段三座屋小段1467、1468地號土地)剩餘容積計4,246.5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額容積與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」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「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」中原文創園區之第一種產業專用區剩餘容積，及「市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第」座落之住宅區剩餘容積，允許容積調派至中壢平鎮都市計畫區之住宅區、商業區、工業區、產業專用區等建築基地，爰增訂本計畫區之容積調派規定及申請容積調派、容積移轉之優先次序。</p>
<p>二十三、本計畫區增額容積規定如下：(節錄)</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2及附圖3。</p> <p>(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。</p>	<p>二十四、本計畫區增額容積規定如下：(節錄)</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，實施範圍如附圖1。</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>2. 增額容積實施範圍之建築基地增列車站專用區。</p> <p>4. 明訂增額容積實施範圍內之容積調派、增額容積、容積移轉之優先申請次序。</p>

表 2 「變更中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫(增修訂部分土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點變更對照表(節錄)

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
<p>(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：(節錄)</p> <p>2. 車站專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。</p> <p>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%。</p>	<p>(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：(節錄)</p> <p>2. 車站專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於450%。</p> <p>3. 第一種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於450%。其中中壢區普忠段3地號土地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於50%。</p>	<p>配合中原文創園區保存再利用，同時考量本計畫區既訂之產業轉型及大眾運輸發展目標，故調降中原文創園區(中壢區普忠段3地號土地)使用強度，並將其容積調派至車站專用區及第一種產業專用區(計畫道路I-17-18M南側)。調派後部分第一種產業專用區(中壢區普忠段3地號土地)容積率下修至50%，車站專用區及第一種產業專用區(除中壢區普忠段3地號土地)容積率調升至450%。</p>
<p>(無)</p>	<p>(四)本計畫區訂定容積調派相關規定如下：</p> <p>1. <u>部分第一種產業專用區(中壢區普忠段3地號土地)為容積調出基地，調出容積率為250%，容積計55,271.25平方公尺。</u></p> <p>2. <u>前項調出容積調入第一種產業專用區(除中壢區普忠段3地號土地)及車站專用區，調派後剩餘之容積計16,610.92平方公尺納入桃園市都市發展基金統籌管理，供中壢平鎮主要計畫範圍內其他可建築土地申請調入使用。</u></p> <p>3. <u>本計畫範圍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>1. 配合中原文創園區舊建物保存再利用，中壢區普忠段3地號(產專一(計畫道路I-17-18M北側))土地使用強度需求降低，原訂容積並未有效發揮效用，故擬定容積調派機制並增訂相關規定。</p> <p>2. 考量本計畫區既有之產業及TOD發展目標，透過容積調派提高車站專用區及第一種產業區(計畫道路I-17-18M南側)之土地使用強度。</p> <p>3. 另為配合鐵路大眾運輸場站周邊TOD發展，訂定本計畫區調派後剩餘容積納入桃園市都市發展基金統籌管理，供具符合相關條件具發展需求之基地申請調入使用，並作為都市發展基金收入來源。</p>
<p>(無)</p>	<p>(五)增額容積相關規定：(節錄)</p> <p>8. <u>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。</u> <u>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>9. <u>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。</u></p>	<p>配合臺鐵地下化建設計畫增設之中原車站，將車站周邊涵蓋範圍納入增額容積適用範圍。</p>



本案容積調派構想示意圖-中原營區



本案容積調派構想示意圖-中壢紅樓與中壢燃藜第