

桃園市都市計畫委員會第 83 次會議紀錄

壹、時間：112 年 10 月 27 日(星期五)上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室

參、主持人：王主任委員明鉅

紀錄彙整：魏谷靜

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

陸、本會第 81、82 次會議紀錄確認情形：

本會 112 年 8 月 28 日第 81 次會議紀錄及 112 年 9 月 20 日第 82 次會議紀錄已分別於 112 年 9 月 15 日及 112 年 10 月 13 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更中壢(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(配合區段徵收工程)案」及「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(配合區段徵收工程)案」

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案」

第 3 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案」

第 4 案：審議「變更楊梅都市計畫(部分保護區為零星工業區)案」暨「擬定楊梅都市計畫(機關用地(三十一)北側零星工業區)細部計畫案」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：上午 10 時 58 分

壹拾、討論事項

第 1 案：再審議「變更中壢(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(配合區段徵收工程)案」及「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(配合區段徵收工程)案」

說明：

一、辦理緣起：

「中壢運動公園生活園區整體開發計畫」已於 109 年 10 月 13 日公告實施，本案分跨中壢(龍岡地區)及中壢平鎮等 2 處都市計畫區，面積約 74.20 公頃，其中中壢(龍岡地區)都市計畫區面積為 50.53 公頃，中壢平鎮都市計畫區面積為 23.67 公頃(詳圖 1)。本案因配合區段徵收工程及人民陳情意見，確有調整都市計畫之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。

本案前經本市都市計畫委員會 111 年 12 月 9 日第 76 次會議審議通過(詳附件三)，主要計畫經內政部都市計畫委員會 112 年 9 月 12 日第 1041 次會議審議通過；現因主要計畫審竣內容與原本市都市計畫委員會審竣內容有所差異，故配合主要計畫調整細部計畫，提請本次會議審議。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

五、辦理歷程：

(一) 111 年 4 月 21 日於中壢區公所舉辦公開展覽前座談會。

(二) 111 年 7 月 1 日起公告公開展覽 30 日，並於 111 年 7 月 14 日於中壢區公所舉辦 3 案公開展覽說明會：

1. 變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案。

2. 變更中壢(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(配合區段徵收工程)案。

3. 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(配合區段徵收工程)案。

(三) 111年10月4日本市都市計畫委員會專案小組會議。

(四) 111年12月9日本市都市計畫委員會第76次會議通過，
112年9月12日內政部都市計畫委員會第1041次會議審議通過。

六、計畫內容：詳計畫書、圖及附件。

七、本次再提會審議內容詳附件四。

八、公民或團體陳情意見：無。

決議：

一、本案電力設施用地設置應與相鄰兩側建築基地留設之帶狀式公共開放空間順平及串連，請納入計畫書中敘明，其餘照案通過。

二、另「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區段徵收工程)案」暨細部計畫案，請業務單位辦理重新公開展覽作業。

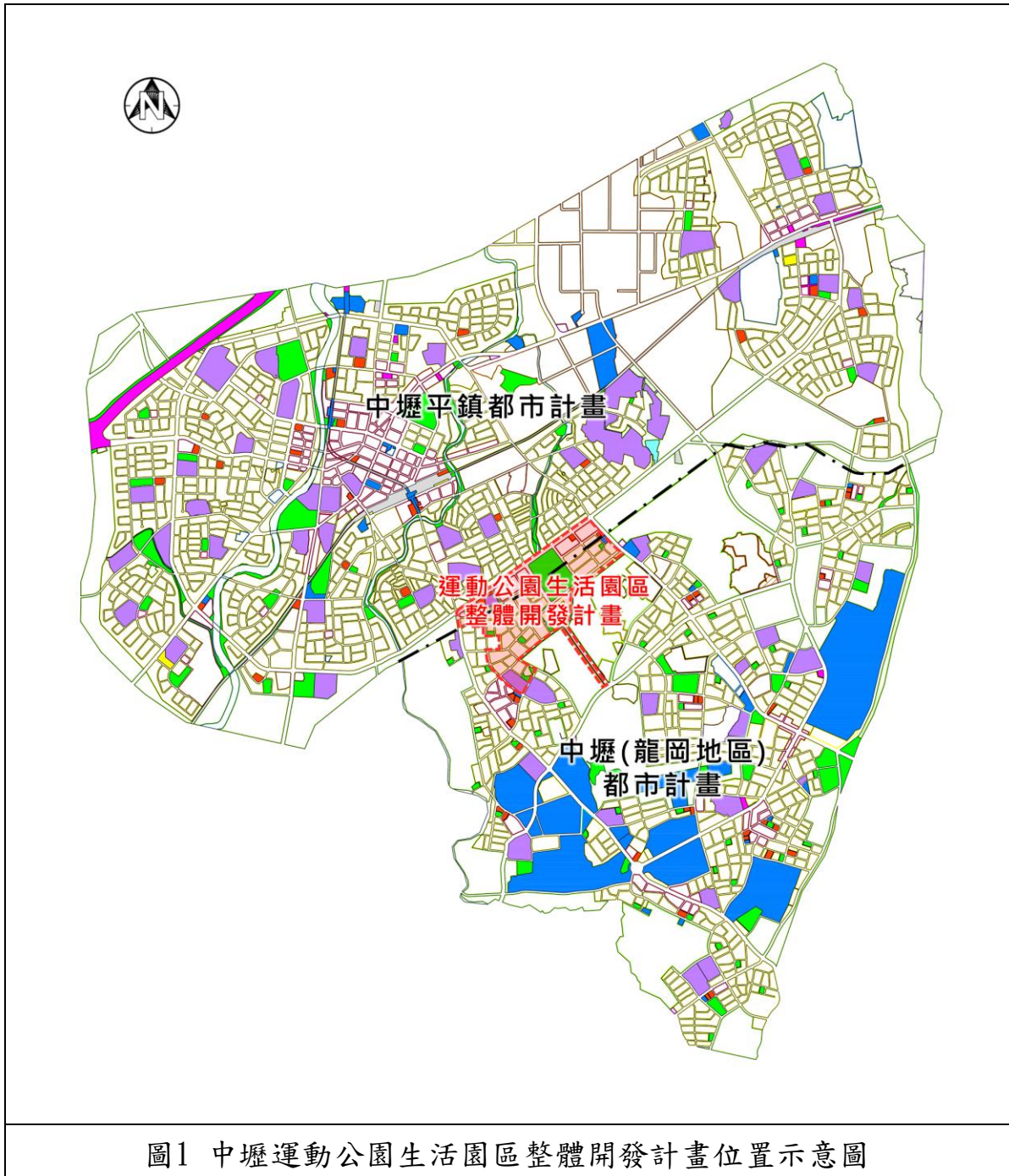
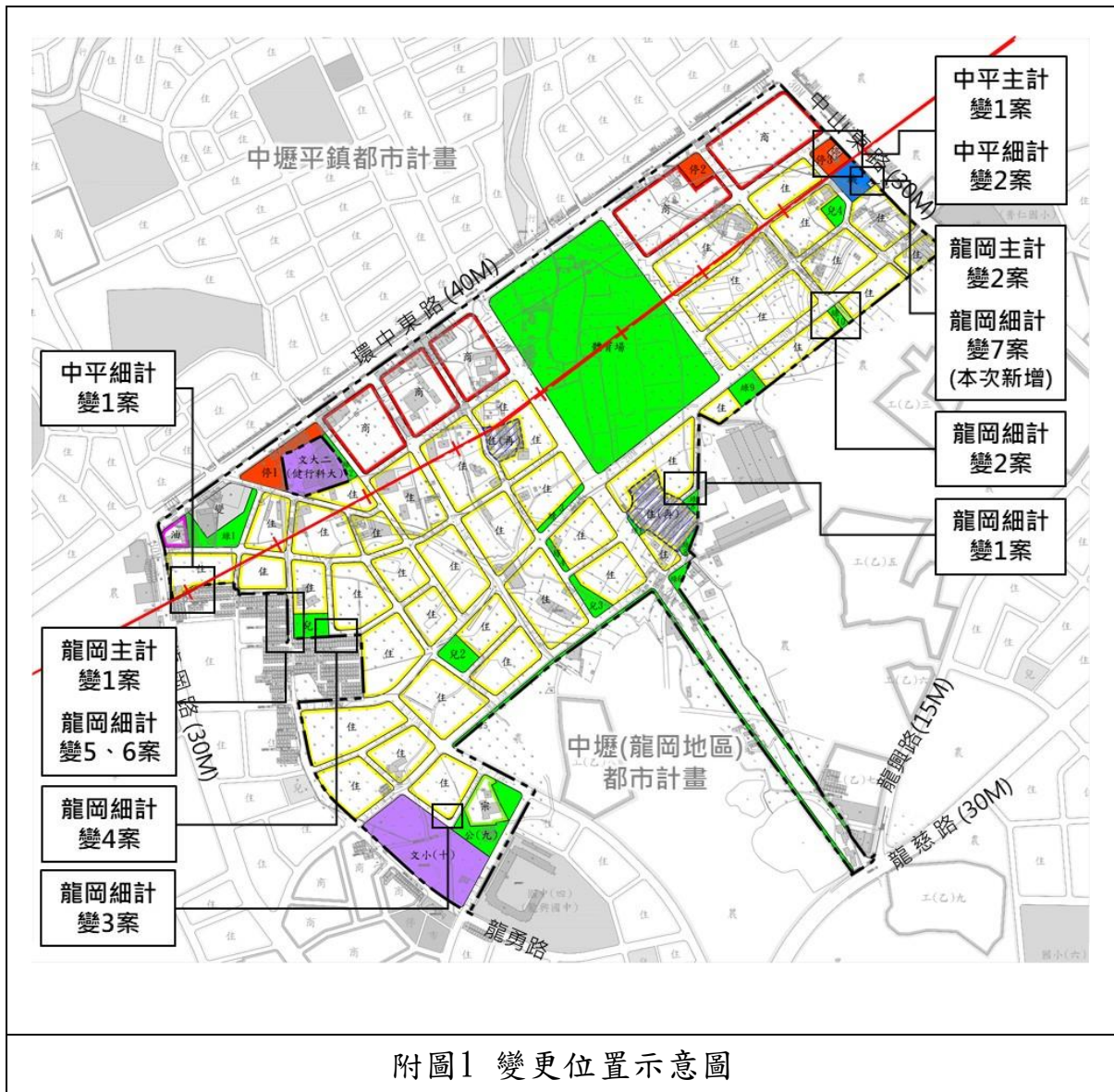


圖1 中壢運動公園生活園區整體開發計畫位置示意圖

附件一 計畫範圍及位置

中壢運動公園生活園區分跨中壢(龍岡地區)及中壢平鎮等 2 處都市計畫區，都市計畫變更內容詳附圖 1：



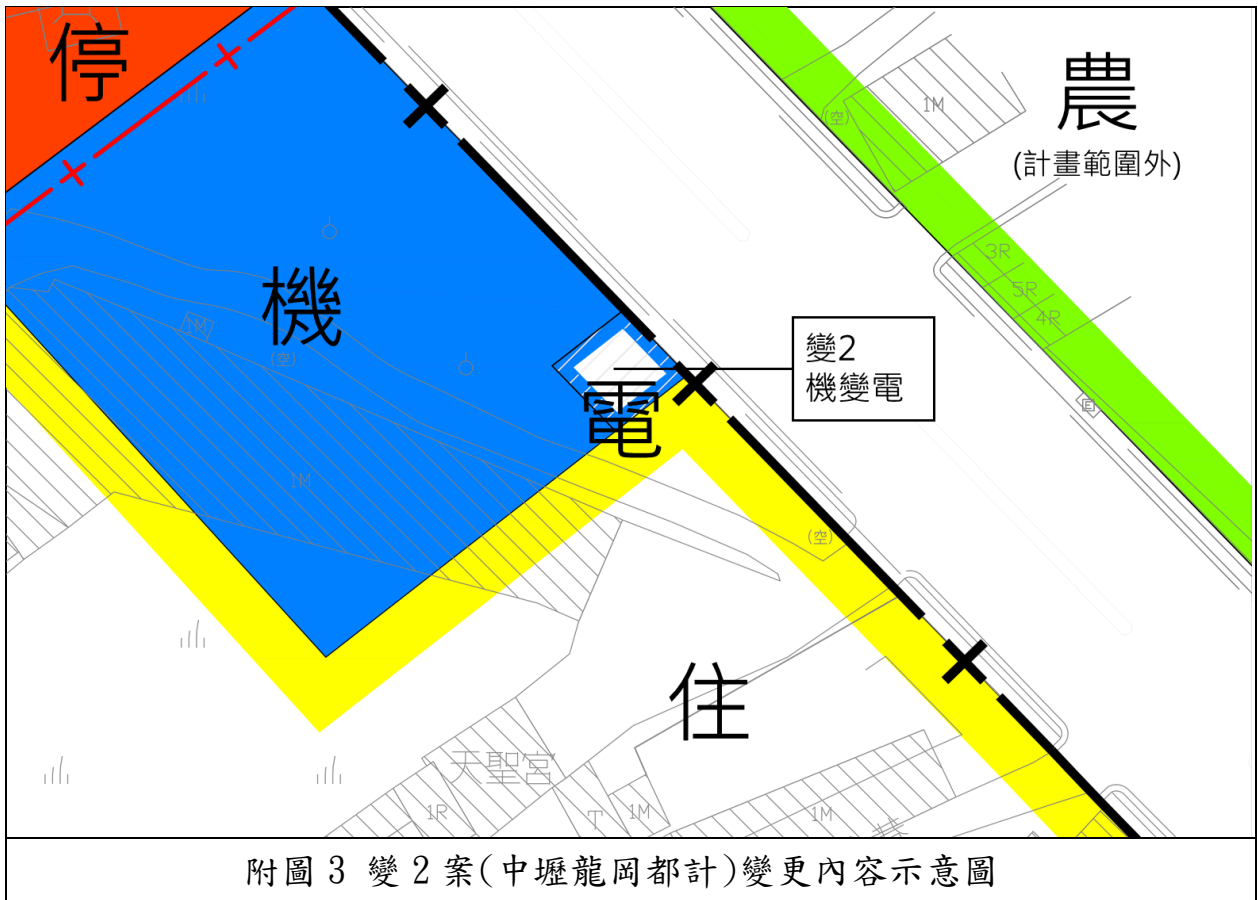
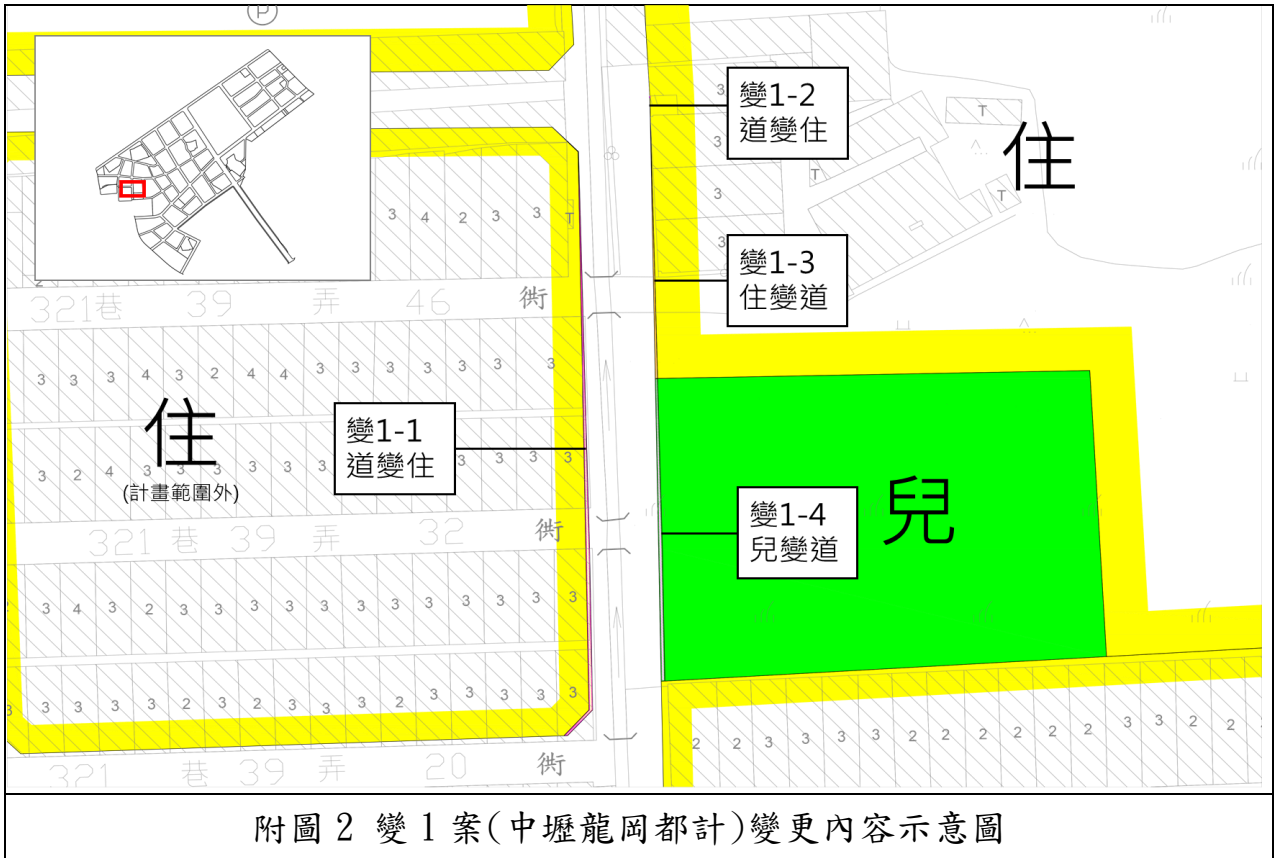
附件二 112年9月12日內政部都市計畫委員會第1041次會議審議通過 內容

表2-1 主要計畫變更內容綜理表(中壢龍岡都計)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變 1	計畫區 西南側 住宅區	道路用地 0.00 (0.0030)	住宅區 0.00 (0.0030)	為因應區外 4 棟建物部分占 用區內道路用 地情形，遂調整 計畫道路線型、 周邊公共設施 用地範圍。	1. 與「變更中壢(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 (配合區段徵收工 程)案」變更編號 第 5 案及第 6 案 併同調整。 2. 變 1-2 案變更面 積約 0.0002 平方 公尺。	1-1
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)			1-2
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)			1-3
		兒童遊樂 場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)			1-4
變 2	計畫區 東北 側、中 山東路 二段西 側	機關用地 0.01	電力設施 用地 0.01	考量區外中山 東路二段 323 巷電力設施管 路需連接至本 計畫區，並需設 置工作井以維 護地下管線等 實際工程需求， 爰變更部分機 關用地為電力 設施用地。	與「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(配合區段徵 收工程)案」變更編 號第 7 案併同調整。	

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附件三 111年12月9日第76次市都委會審議通過內容

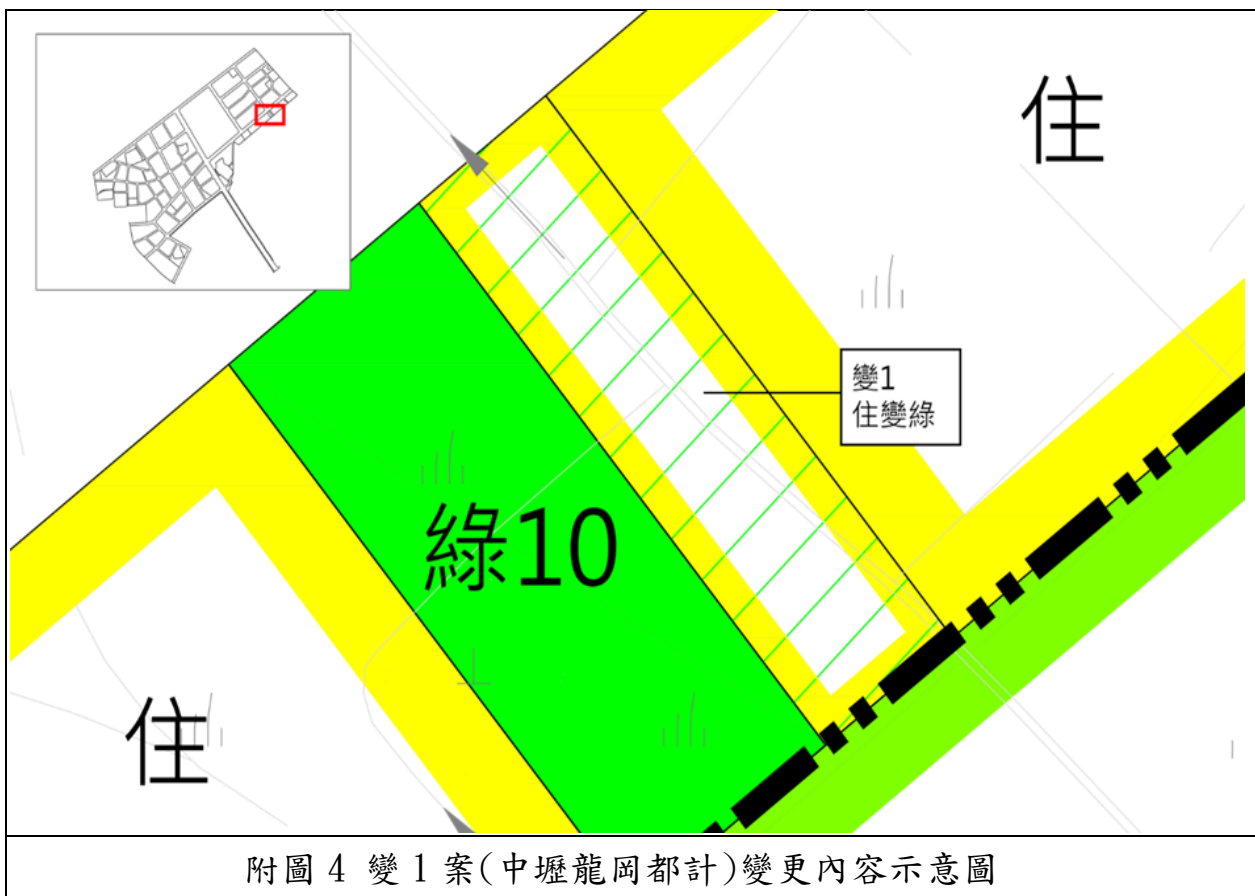
(一)細部計畫變更內容(中壢龍岡都計)

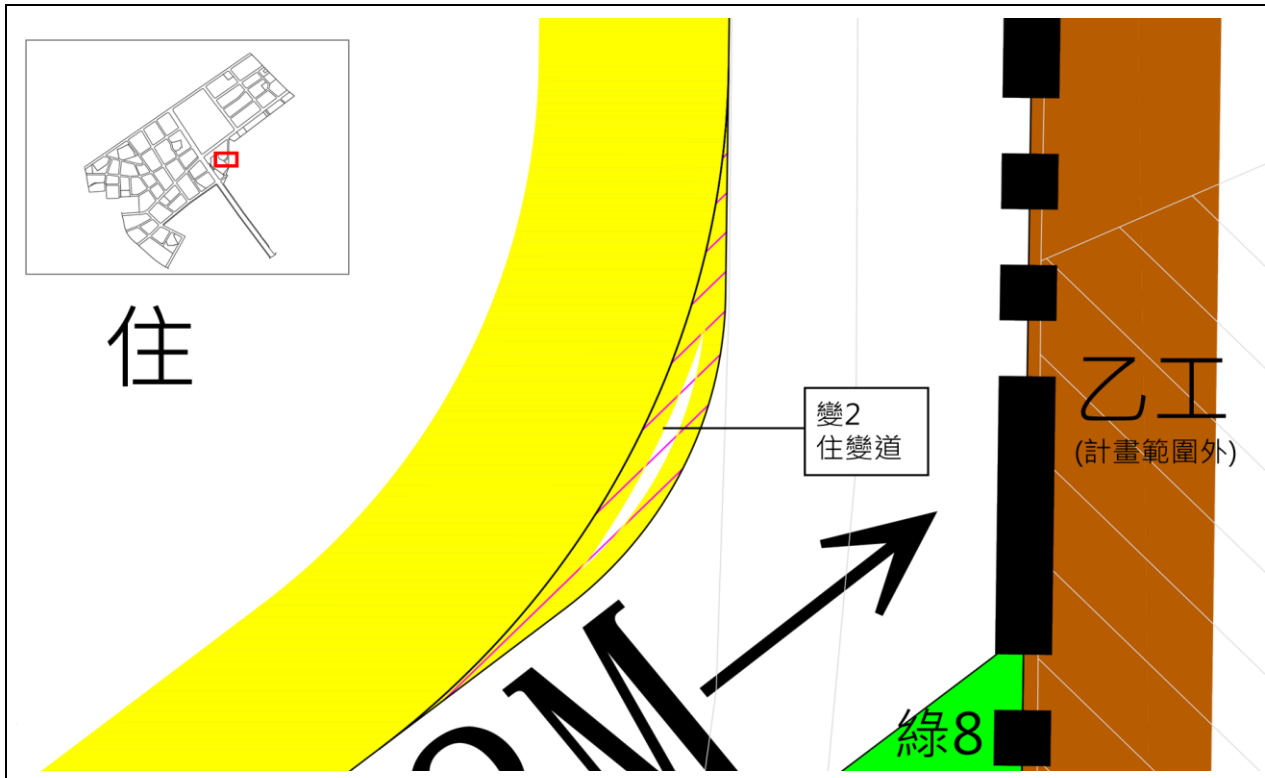
表3-1 細部計畫變更內容綜理表(中壢龍岡都計)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)		
變 1	計畫區 東側、綠 10 東側 住宅區	住宅區 0.04	綠地用地 0.04	部分既有灌排水路與逕流 路線穿越現行計畫區東南 側住宅區，為維持其水利功 能並銜接至區內道路側溝， 故於區段徵收工程期間，配 合調整變更土地使用分區。	
變 2	計畫區 東側、綠 8 西北側 住宅區 之截角	住宅區 0.00 (0.0015)	道路用地 0.00 (0.0015)	現行計畫為住宅區，於區段 徵收工程規劃設計時，考量 街廓轉角之人行、車行交通 安全及降低交通事故發生 率，爰變更部分住宅區街廓 轉角為道路用地。	
變 3	計畫區 西南側、 公(九) 及宗專 區西北 側住宅 區之截 角	住宅區 0.00 (0.0019)	道路用地 0.00 (0.0019)	現行計畫為住宅區，於區段 徵收工程規劃設計時，考量 街廓轉角之人行、車行交通 安全及降低交通事故發生 率，爰變更部分住宅區街廓 轉角為道路用地。	
變 4	計畫區 西側、兒 一東側 住宅區 兩處截 角	住宅區 0.00 (0.0018)	道路用地 0.00 (0.0018)	現行計畫為住宅區，於區段 徵收工程規劃設計時，考量 街廓轉角之人行、車行交通 安全及降低交通事故發生 率，爰變更部分住宅區街廓 轉角為道路用地。	4-1
		住宅區 0.00 (0.0009)	道路用地 0.00 (0.0009)		4-2

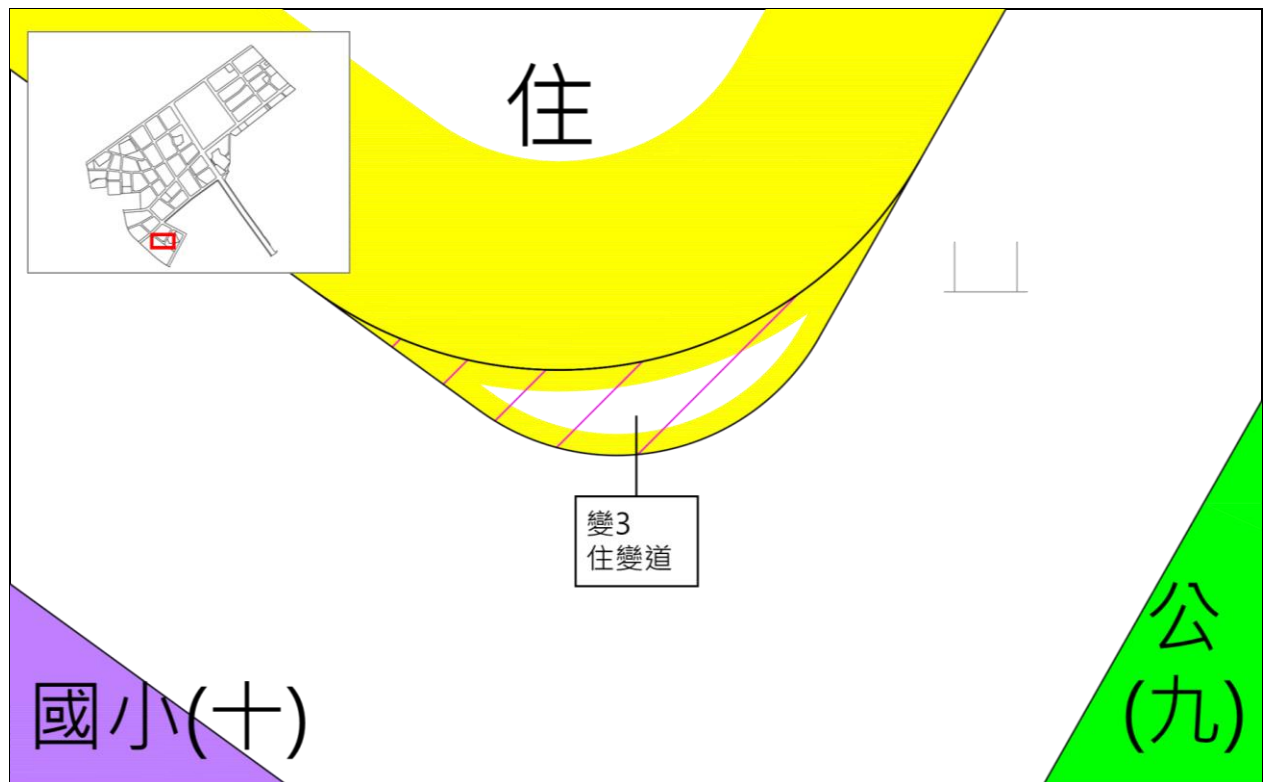
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變 5	計畫區 西側、兒 一西側 4-4-10M 計畫道 路	道路用地 0.00 (0.0026)	住宅區(附) 0.00 (0.0026)	查現況區外 4 棟 建物部分占用區 內道路用地情 形，考量其均屬 合法建築，遂調 整計畫道路線 型、周邊公共設 施用地範圍。	1. 與變更中壢 (龍岡)主要 計畫第 1 案 併同調整。 2. 變 5-2 案變 更面積約 0.0002 平方 公尺。	5-1
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)			5-2
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)			5-3
		兒童遊樂場 用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)			5-4
變 6	變 5 案西 南側街 廓	計畫範圍外 之道路用地 0.00 (0.0004)	住宅區(特) 0.00 (0.0004)	本案原係非屬中 壢運動公園生活 園區整體開發計 畫範圍，因變 5 案變更計畫道路 線型後，應以順 街南北向道路為 原則，爰將變 5 案西南側區外部 分土地納入本細 部計畫範圍，並 劃設為住宅區 (特)。	與變更中壢(龍岡)主要 計畫第 1 案併同調整。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)		
變 7	全計畫區	變更土地使用分區管制要點		增訂住宅區(附)及住宅區(特)之容積建蔽率、刪除連接站用地容積建蔽率、參照桃園市修訂有關增額容積、容積移轉之法源名稱及配合桃園市都市計畫法施行細則等相關規定。	
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。	

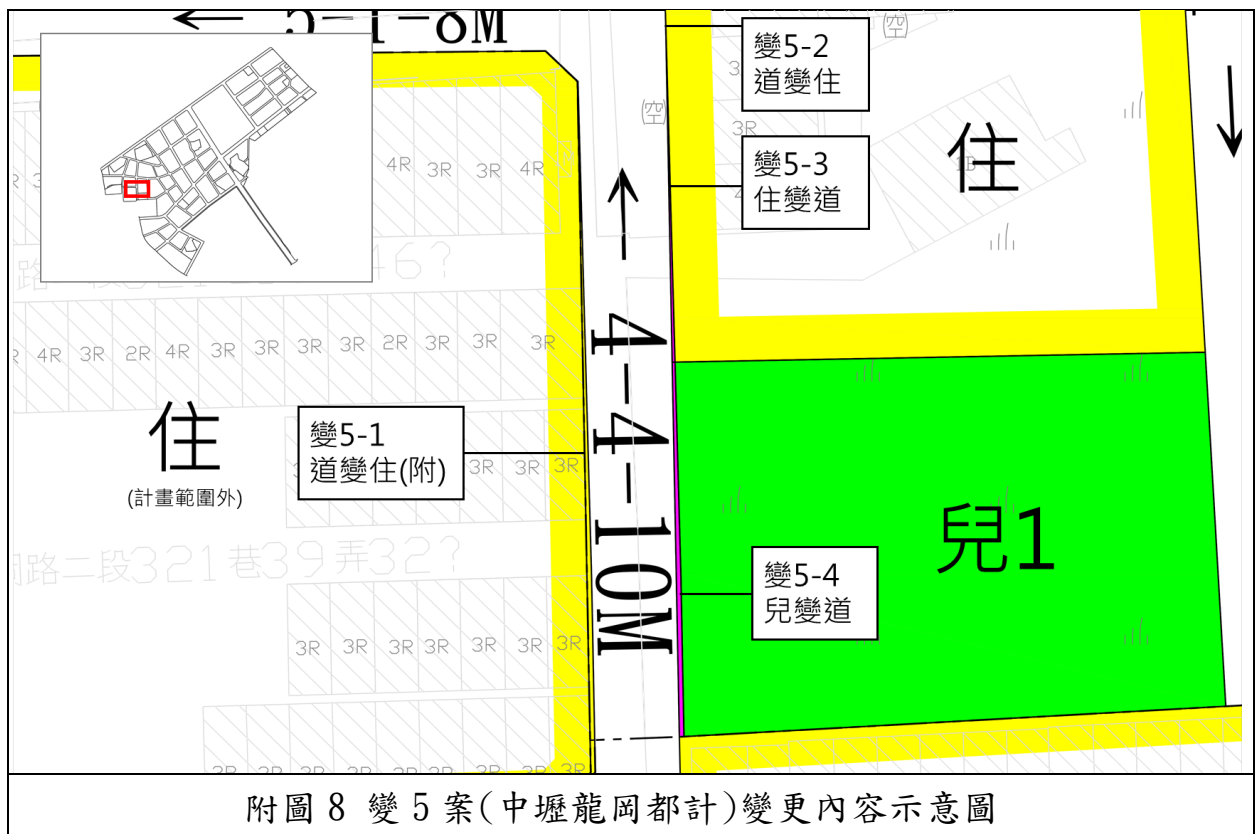
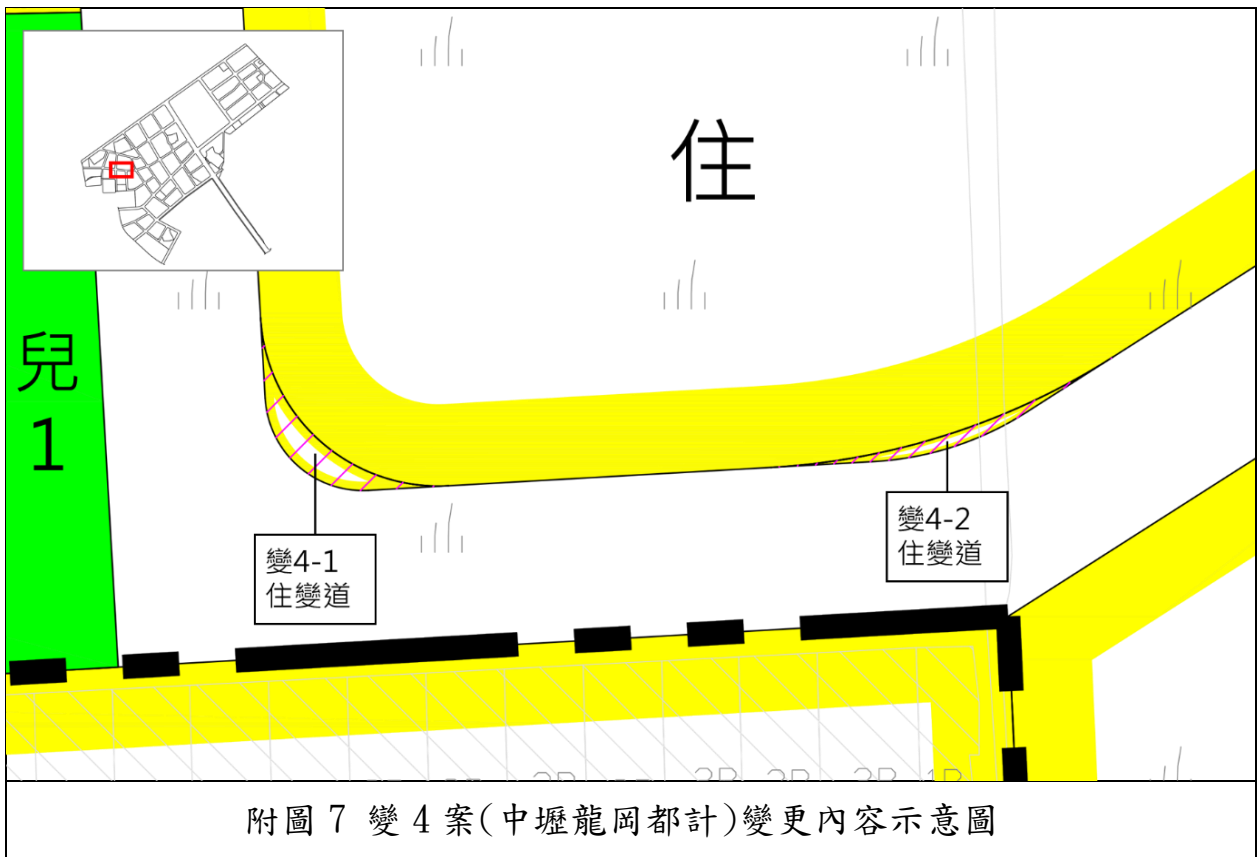


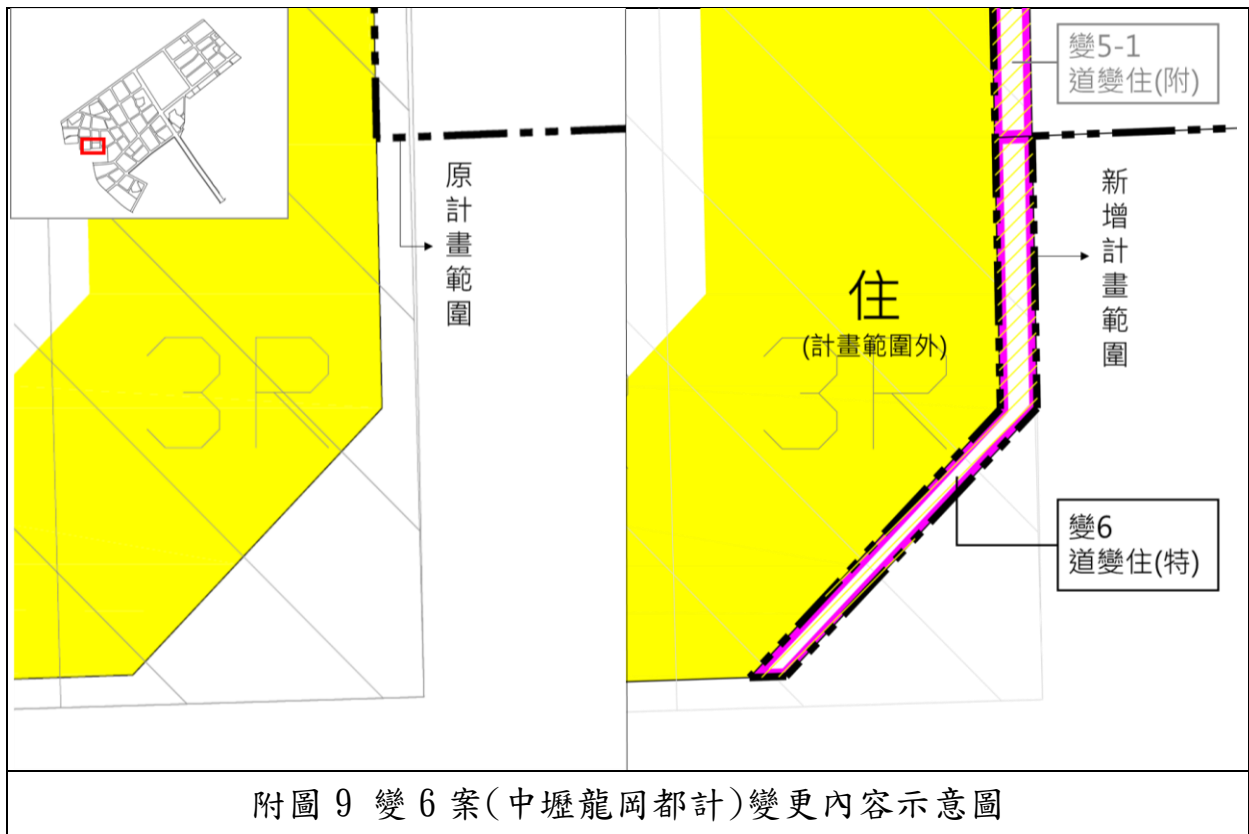


附圖 5 變 2 案(中壢龍岡都計)變更內容示意圖



附圖 6 變 3 案(中壢龍岡都計)變更內容示意圖





附圖 9 變 6 案(中壢龍岡都計)變更內容示意圖

(二) 土地使用分區管制要點(中壢龍岡都計)

- 一、為促進土地之合理利用及維護都市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 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。
- 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之規定：

住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及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」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。

項目		建蔽率	容積率	備註	
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	
	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人	
	住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30%土地以代金方式折繳,得將容積率調整為 200%。	
	商業區	80%	320%	-	
	宗教專用區	40%	80%	-	
	加油站專用區	40%	80%	-	
公共設施用地	體育場用地	50%	250%		
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置,惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。	
	綠地用地	-	-	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	
	機關用地	50%	250%	-	
	學校(文小)用地	50%	150%	-	
	停車場 用地	平面	10%	20%	-
		立體	70%	350%	-
變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主,變電設施應以室內型式興建,另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外,法定空地綠覆率不得低於 80%,且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。		

四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。

五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表(詳附圖 10)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30 m。
2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20 m。
3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10 m。
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5 m。
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 4 m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7 m。
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 < 300 m ² 。

六、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，並指定為公共開放空間，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；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(詳附圖 11)。

(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。

(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。

(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。

(四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，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。

九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)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。

(二)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。

(三)機車停車格尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。

十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。整體開發達 1500 m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。

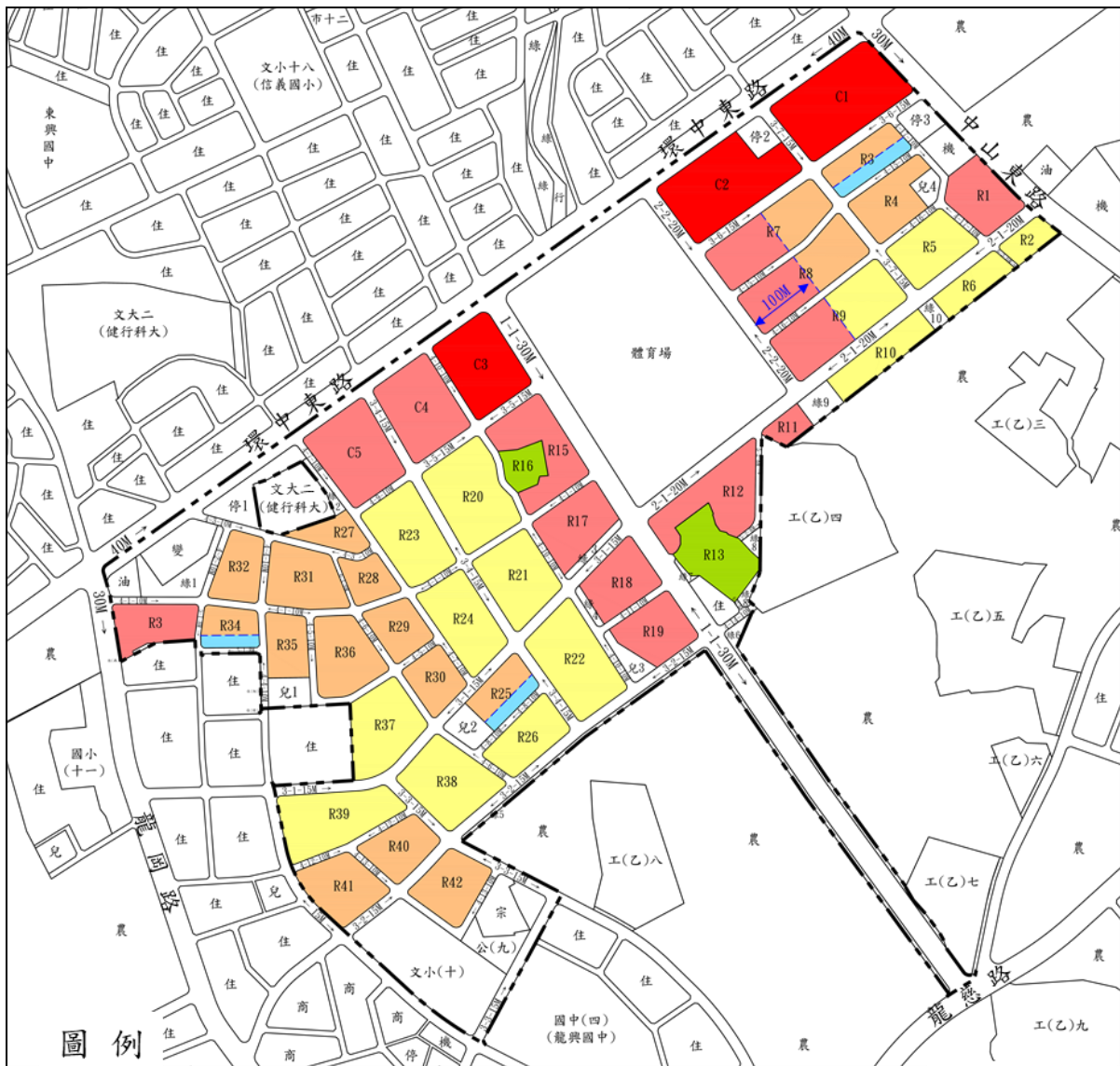
十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

(一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。

(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



圖例

- $\geq 3000\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 30\text{m}$ 。
- $\geq 1500\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 20\text{m}$ 。
- $\geq 500\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 10\text{m}$ 。
- 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬 $\geq 7\text{m}$ 。
- 面寬 $\geq 5\text{m}$ (安置街廓)
- 得採個別建築或整體開發
- 街廓配地分割建議線(應以區段徵收辦理時為準)
- 細部計畫範圍



註：面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)除應依前述規定外，其最小開發規模不得 $< 300\text{m}^2$ 。

附圖 10 建築基地最小開發規模示意圖



(三)都市設計管制準則(中壢龍岡都計)

為塑造本計畫整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：

一、公共開放空間系統

(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 12。

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。
2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。

(二)都市計畫公共設施設計原則

1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。
2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。
3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。
4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

二、人行步道系統(詳附圖 13)

(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。

(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。

- (四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
- (五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於1/12。
- (六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。

三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。

四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。





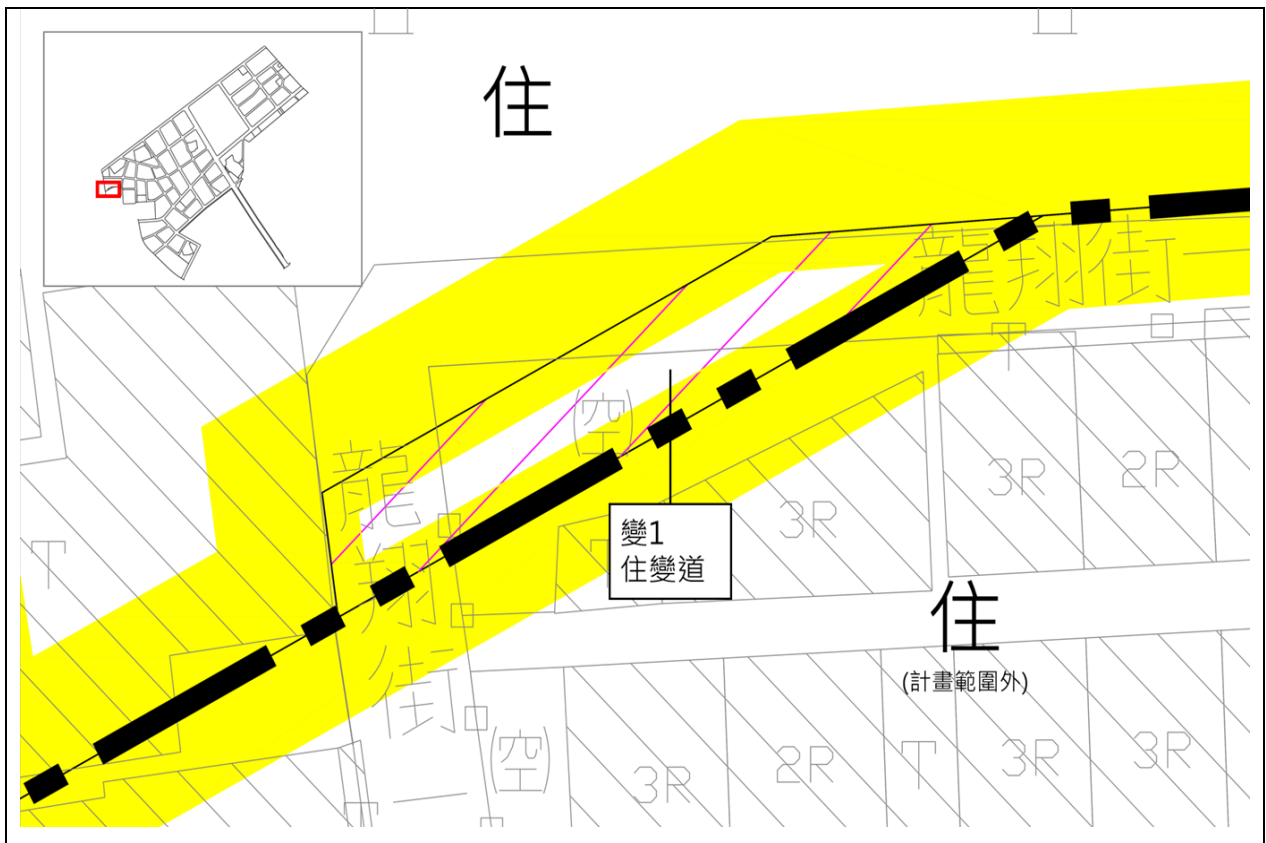
(四)細部計畫變更內容(中壢平鎮都計)

表3-9 細部計畫變更內容綜理表(中壢平鎮都計)

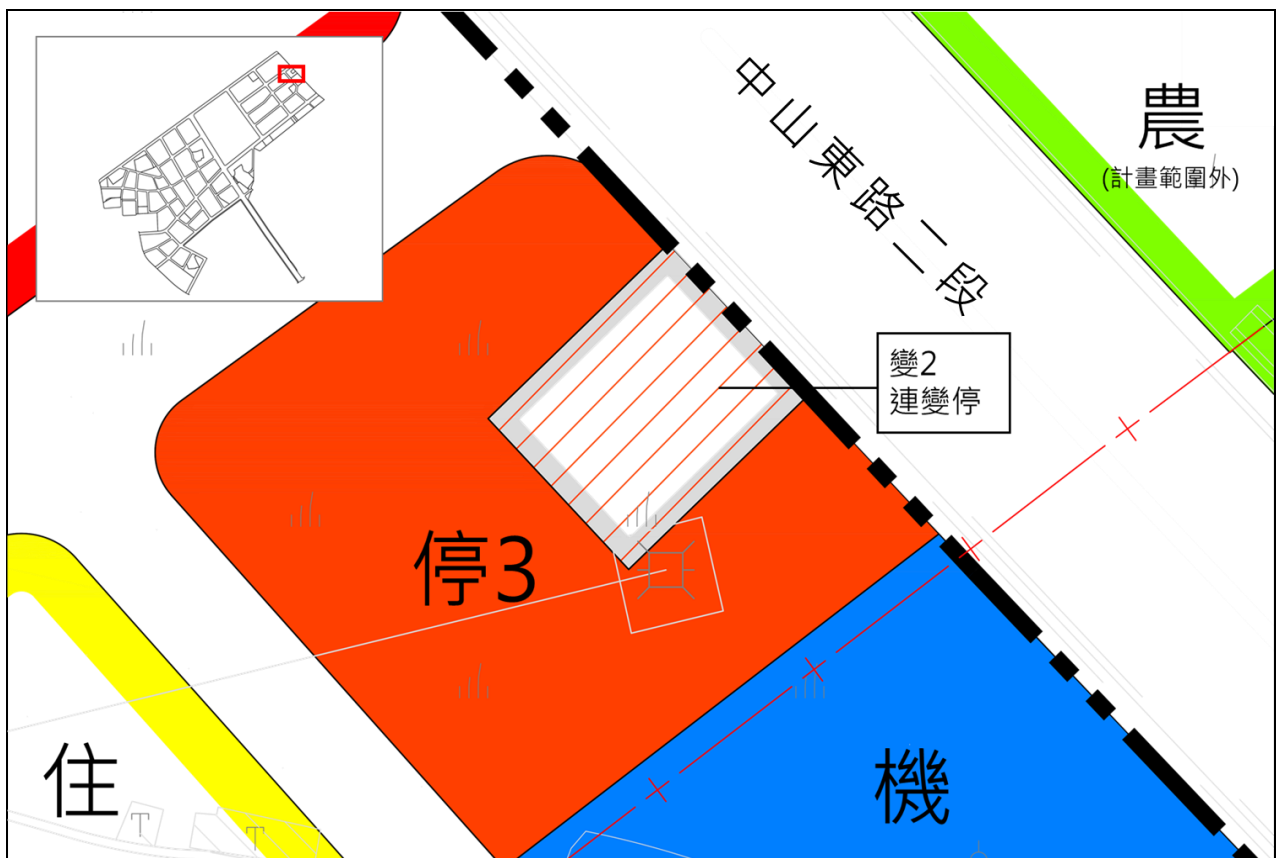
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)		
變 1	計畫區西北側、龍翔街一巷	住宅區 0.01 (0.0148)	道路用地 0.01 (0.0148)	考量現況道路通行、防災車行動線及排水需求，變更住宅區為道路用地。	
變 2	計畫區東北側、中山東路二段西側	連接站 用地 0.04 (0.0404)	停車場 用地 0.04 (0.0404)	原劃設連接站使用已無使用需求，經考量該用地毗鄰停車場用地，爰變更為停車場用地。	與變更中壢平鎮主要計畫第 1 案併同調整。
變 3	全計畫區	變更土地使用分區管制要點		刪除連接站用地容積建蔽率、增訂龍翔街 1 巷 4 弄路段建築退縮相關規定及參照桃園市修訂有關增額容積、容積移轉之法源名稱。	
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。	

註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附圖 14 變 1 案(中壢平鎮都計)變更內容示意圖



附圖 15 變 2 案(中壢平鎮都計)變更內容示意圖

(五)土地使用分區管制要點(中壢平鎮都計)

- 一、為促進土地之合理利用及維護都市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 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。
- 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之規定：

項目		建蔽率	容積率	備註	
土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。	
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	
	住宅區(附)	50%	200%	專案讓售予建物所有權人	
	住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為不得大於 140%。 2. 申請建照時繳交土地總面積 30% 土地以代金方式折繳，得將容積率調整為 200%。	
	商業區	80%	320%	-	
	宗教專用區	40%	80%	-	
	加油站專用區	40%	80%	-	
公共 設施 用地	體育場用地	50%	250%		
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。	
	綠地用地	-	-	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	
	機關用地	50%	250%	-	
	學校(文小)用地	50%	150%	-	
	停車場用地	平面	10%	20%	-
		立體	70%	350%	-
變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於 80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。		

住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及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」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。

四、體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。

五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。(詳附圖 16)

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ m^2 ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30m$ 。
2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ m^2 ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20m$ 。
3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m^2 ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10m$ 。
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5m$ 。
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4m$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7m$ 。
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 < 300 m^2 。

六、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，並指定為公共開放空間，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；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。(詳附圖 17)

(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；

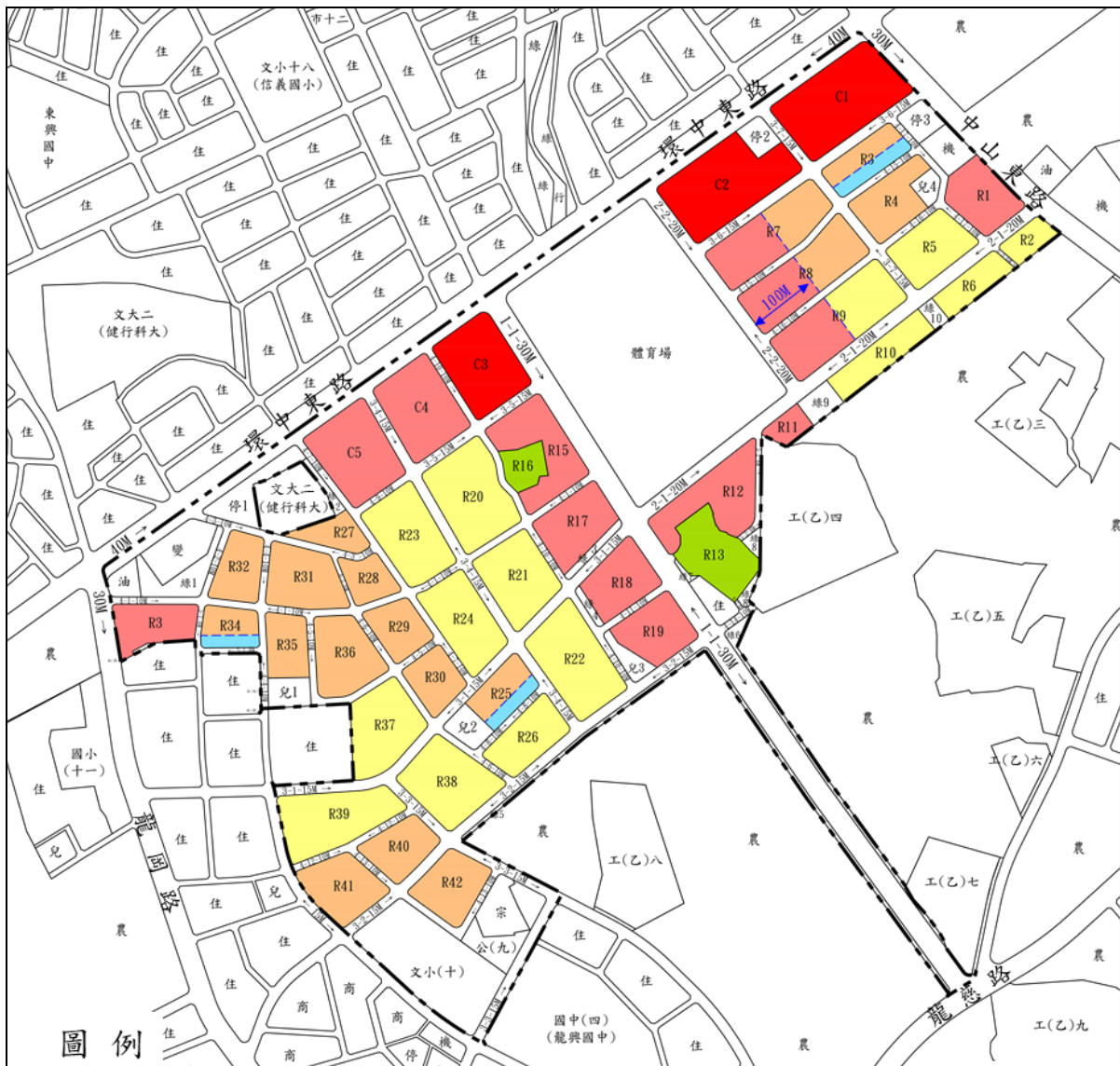
- 面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。
- (二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。
- (三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。
- (四)面臨龍翔街 1 巷 4 弄者，應自建築基地與龍翔街 1 巷 4 弄鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築，該退縮空間免依第一項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。
- (五)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
- 七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。
- 八、本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，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。
- 九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
- (一)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。
- (二)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。
- (三)機車停車格尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。
- 十、住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。整體開發達 1500 m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。
- 十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。
- 十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修

訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

(一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。

(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



圖例

- $\geq 3000\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 30\text{m}$ 。
- $\geq 1500\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 20\text{m}$ 。
- $\geq 500\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 10\text{m}$ 。
- 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬 $\geq 7\text{m}$ 。
- 面寬 $\geq 5\text{m}$ (安置街廓)
- 得採個別建築或整體開發
- 街廓配地分割建議線(應以區段徵收辦理時為準)
- 細部計畫範圍



註：面臨兩計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)除應依前述規定外，其最小開發規模不得 $< 300\text{m}^2$ 。

附圖 16 建築基地最小開發規模示意圖



(六)都市設計管制準則(中壢平鎮都計)

為塑造本計畫整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：

一、公共開放空間系統

(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 18。

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。
2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。

(二)都市計畫公共設施設計原則

1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。
2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。
3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。
4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

二、人行步道系統(詳附圖 19)

(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。

(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。

- (四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
- (五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於1/12。
- (六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。

三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。

四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。





附件四 本次提會審議（依112年9月12日內政部都市計畫委員會第1041次會議審議通過內容修正細部計畫）

（一）案名修正

配合111年1月3日公告實施「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)案」修正案名如表4-1。

表4-1 案名修正對照表

計畫	修正前	修正後
主要計畫	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)(配合區段徵收工程)案	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)(配合區段徵收工程)案
細部計畫	變更中壢(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(配合區段徵收工程)案	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(配合區段徵收工程)案

（二）細部計畫變更內容(中壢龍岡都計)

考量區外中山東路二段323巷電力設施管路需連接至本計畫區，並需設置工作井以維護地下管線等實際工程需求，爰變更部分機關用地為電力設施用地。

表4-2 細部計畫變更內容綜理表(中壢龍岡都計)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)			
變7	計畫區東北側、中山東路二段西側	機關用地 0.01	電力設施用地 0.01	考量區外中山東路二段323巷電力設施管路需連接至本計畫區，並需設置工作井以維護地下管線等實際工程需求，爰變更部分機關用地為電力設施用地。	與變更中壢(龍岡)主要計畫第2案併同調整。	照案通過，併決議一修正備註。
變8	全計畫區	變更土地使用分區管制要點		配合變7案修正第五、六條。	-	(詳表4-3市都委會決議)
		變更都市設計管制準則		配合變7案修正第一及二條。	-	(詳表4-4市都委會決議)

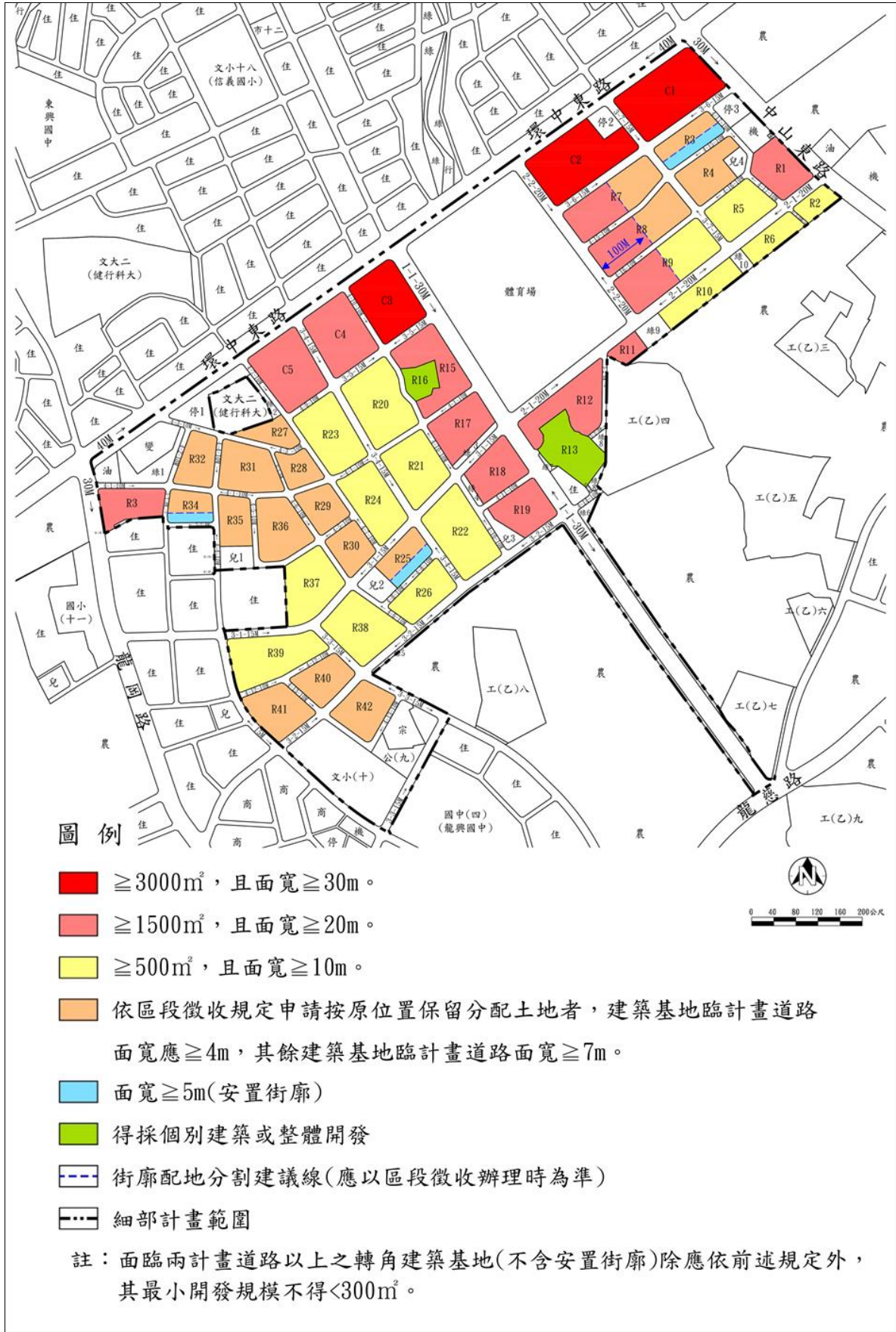
註：1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 4-3 土地使用管制要點對照表(中壢龍岡都計)

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容		本次修訂內容	變更理由	市都委會決議																															
<p>五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。(詳附圖 11)</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p>		<p>五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表。(詳附圖 21)</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p>		<p>配合變 7 案，修正建築基地最小開發規模，詳附圖 21。</p>	<p>照案通過。</p>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m²，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30m。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 1,500 m²，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20m。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m²，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10m。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m。</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7m。</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條 建築基地最小開發規模不得 < 300</td> </tr> </tbody> </table>		街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模			1	街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30m。	2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 1,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20m。	3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10m。	4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。	5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m。	6	除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7m。	7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條 建築基地最小開發規模不得 < 300	<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m²，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30m。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 1,500 m²，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20m。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m²，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10m。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m。</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7m。</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條 建築基地最小開發規模不得 < 300</td> </tr> </tbody> </table>		街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	1	街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30m。	2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 1,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20m。	3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10m。	4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。	5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m。	6	除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7m。
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																																		
1	街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30m。																																		
2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 1,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20m。																																		
3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10m。																																		
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。																																		
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m。																																		
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7m。																																		
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條 建築基地最小開發規模不得 < 300																																		
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																																		
1	街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 3,000 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 30m。																																		
2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 1,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 20m。																																		
3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20 ~ R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 10m。																																		
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。																																		
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 5m。																																		
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 4m，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 ≥ 7m。																																		
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條 建築基地最小開發規模不得 < 300																																		

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容		本次修訂內容		變更理由	市都委會 決議
計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	m ² 。	計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	m ² 。		
<p>六、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，並指定為公共開放空間，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；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。(詳附圖 12)</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	<p>六、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，並指定為公共開放空間，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；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。(詳附圖 22)</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	<p>配合變 7 案，修正建築基地退縮，詳附圖 22。</p>	照案通過。		



附圖 21 建築基地最小開發規模示意圖



附圖 22 建築退縮管制示意圖

表 4-4 都市設計管制準則對照表(中壢龍岡都計)

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容	本次修訂內容	變更理由	市都委會決議
<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見<u>附圖 13</u>。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</p> <p>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。</p> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <p>1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水</p>	<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見<u>附圖 23</u>。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</p> <p>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。</p> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <p>1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水</p>	<p><u>配合變 7 案，修正公共開放空間，詳附圖 23。</u></p>	<p>照案通過。</p>

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容	本次修訂內容	變更理由	市都委會決議
<p>池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>	<p>池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>		
<p>二、人行步道系統(詳附圖 14)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p>	<p>二、人行步道系統(詳附圖 24)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p>	<p>配合變 7 案，修正人行步道系統，詳附圖 24。</p>	<p>照案通過。</p>

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容	本次修訂內容	變更理由	市都委會決議
<p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	<p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>		



附圖 23 公共開放空間示意圖



- 圖
- 指定退縮空間留設至少3公尺寬之連續人行步道
 - 指定退縮空間留設至少2公尺寬之連續人行步道
 - 體育場、公園、兒童遊樂場、綠地等用地
 - 細部計畫範圍

附圖 24 人行步道系統示意圖

(三)新增事業及財務計畫表(中壢龍岡都計)

配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程)案」需加強計畫書實施進度及經費相關內容,於細部計畫補充事業及財務計畫表,如表 4-5。

表 4-5 事業及財務計畫表(中壢龍岡都計)

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完工 期限	經費 來源
		徵收	區段 徵收	其他	拆遷 補償 費	公共 設施 費用	土地 整理 費用	合計			
綠地 用地	0.04		V		224.23	114.60	39.26	408.09	桃園 市政 府	民國 114 年	桃園市 政府自 行籌措 或實施 平均地 權基金
電力設 施用地	0.01		V		56.06	36.15	9.81	102.02			
道路 用地	0.01 (0.0026)		V		14.57	9.40	2.55	26.52			

(四)細部計畫變更內容(中壢平鎮都計)

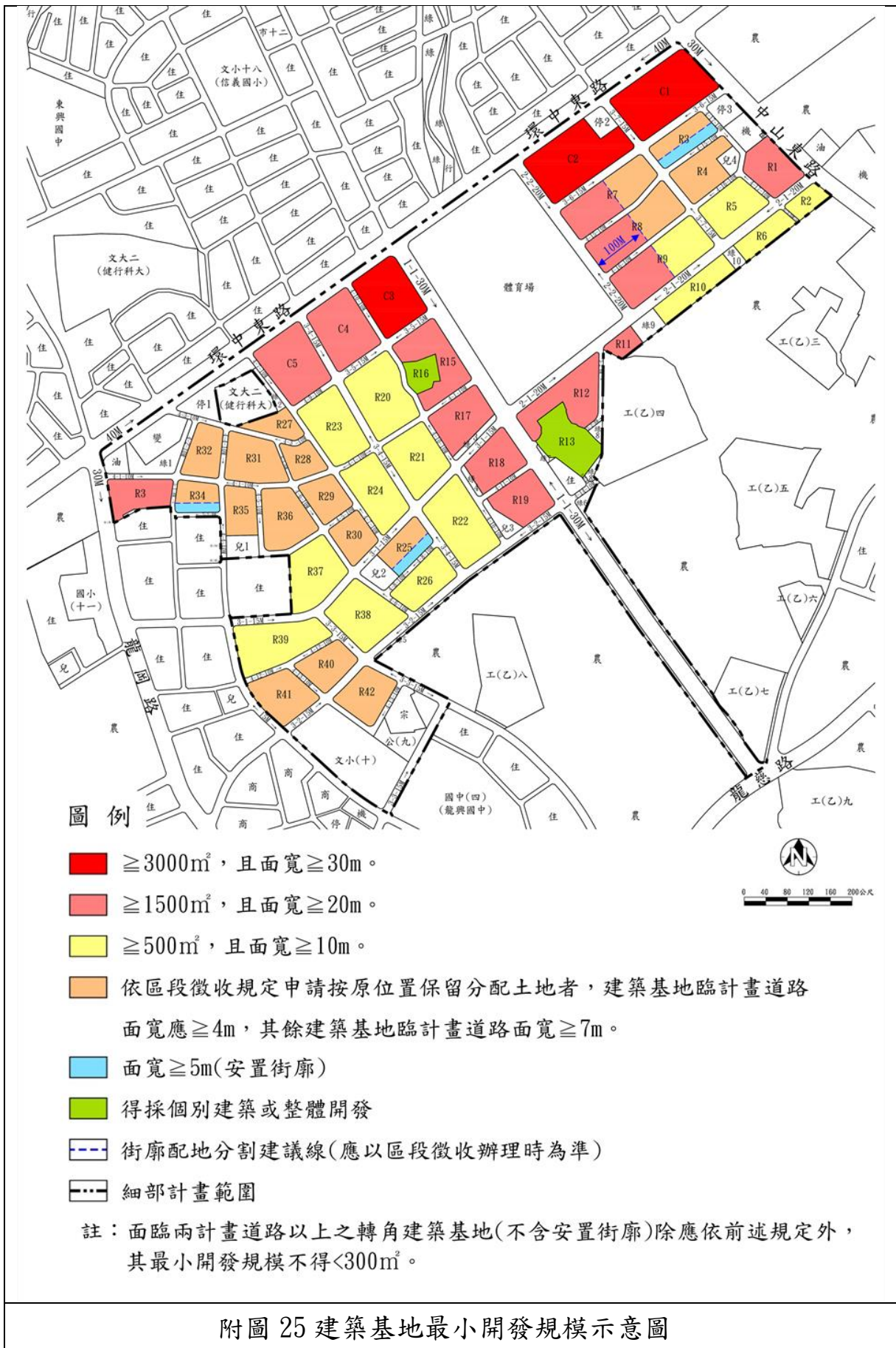
表 4-6 細部計畫變更內容綜理表(中壢平鎮都計)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	變更後 計畫 (公頃)			
變 3	全計 畫區	變更土地使用分區管制 要點		配合中壢龍岡細部計畫變 7、8 案修正五、六條。	-	(詳表 4-7 市都委會決 議)
		變更都市設計管制準則		配合中壢龍岡細部計畫變 7、8 案修正第一及二條。	-	(詳表 4-8 市都委會決 議)

表 4-7 土地使用分區管制要點對照表(中壢平鎮都計)

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容		本次修訂內容		變更理由	市都委會決議
<p>五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表(詳附圖 16)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p>		<p>五、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，指定建築基地最小開發規模，規定如下表(詳附圖 25)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p>		<p>配合中壢龍岡細部計畫變 7 及 8 案，修正建築基地最小開發規模，詳附圖 25。</p>	<p>照案通過。</p>
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模		
1	街廓編號 C1~C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	1	街廓編號 C1~C3 等建築基地 建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。		
2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	2	街廓編號 C4、C5R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。		
3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 $\geq 500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。	3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地 建築基地最小開發規模應 $\geq 500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。		
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。	4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區) 得採個別開發或整體開發。		
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓) 建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。		
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	6	除第 1 至 5 項以外之建築基地 依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。		

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容		本次修訂內容		變更理由	市都委會決議
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓) 建築基地最小開發規模不得 < 300 m ² 。	7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓) 建築基地最小開發規模不得 < 300 m ² 。		
<p>六、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，並指定為公共開放空間，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；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(詳附圖 17)。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)面臨龍翔街 1 巷 4 弄者，應自建築基地與龍翔街 1 巷 4 弄鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築，該退縮空間免依第一項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。</p> <p>(五)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>		<p>六、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，並指定為公共開放空間，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；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(詳附圖 26)。</p> <p>(一)面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(三)變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>(四)面臨龍翔街 1 巷 4 弄者，應自建築基地與龍翔街 1 巷 4 弄鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築，該退縮空間免依第一項留設植栽綠化空間及人行步道，且不得設置固定設施物，以供緊急消防救災人車通行使用。</p> <p>(五)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>		<p>配合中壢龍岡細部計畫變 7 及 8 案，修正建築基地退縮，詳附圖 26。</p>	照案通過。



附圖 25 建築基地最小開發規模示意圖



附圖 26 建築退縮管制示意圖

表 4-8 都市設計管制準則對照表(中壢平鎮都計)

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容	本次修訂內容	變更理由	市都委會決議
<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 18。</p> <p>3. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</p> <p>4. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。</p> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <p>1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等</p>	<p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 27。</p> <p>3. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</p> <p>4. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3:2。</p> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <p>1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等</p>	<p>配合配合中壢龍岡細部計畫變 7 及 8 案，修正公共開放空間，詳附圖 27。</p>	<p>照案通過。</p>

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容	本次修訂內容	變更理由	市都委會決議
<p>多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>	<p>多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>		
<p>二、人行步道系統(詳附圖 19)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p> <p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p>	<p>二、人行步道系統(詳附圖 28)</p> <p>(一)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(二)建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</p> <p>(三)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p>	<p>配合配合中壢龍岡細部計畫變 7 及 8 案，修正人行步道系統，詳附圖 28。</p>	<p>照案通過。</p>

依 111 年 12 月 9 日市大會審定內容	本次修訂內容	變更理由	市都委會決議
<p>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	<p>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>		



附圖 27 公共開放空間示意圖



- 圖
- 指定退縮空間留設至少3公尺寬之連續人行步道
 - 指定退縮空間留設至少2公尺寬之連續人行步道
 - 體育場、公園、兒童遊樂場、綠地等用地
 - 細部計畫範圍
- 例

附圖 28 人行步道系統示意圖

(五)新增事業及財務計畫表(中壢平鎮都計)

配合「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開計畫區段徵收工程)案」需加強計畫書實施進度及經費相關內容，於細部計畫補充事業及財務計畫表，如表 4-9。

表 4-9 事業及財務計畫表(中壢平鎮都計)

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完工 期限	經費 來源
		徵收	區段 徵收	其他	拆遷 補償 費	公共 設施 費用	土地 整理 費用	合計			
停車場 用地	0.04 (0.0404)		V		226.47	146.05	39.65	412.17	桃園 市 政 府	民國 114 年	桃園市 政府自 行籌措 或實施 平均地 權基金
道路 用地	0.01 (0.0026)		V		82.96	53.50	14.52	150.98			

第2案：再審議「變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案」

說明：

一、辦理緣起：

「擬定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」於103年10月24日公告實施。另配合桃園機場聯外捷運A22車站設置，增訂增額容積相關規定於107年7月9日公告實施、修訂增額容積相關規定於108年8月7日公告實施。

其後為整合桃園市各都市計畫捷運場站周邊地區增額容積執行一致性，增修訂增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定，並於110年12月27日公告實施。

本細部計畫之土地使用分區管制要點係本市升格前所訂定，107~110年間則增(修)訂增額容積之相關規定，本次配合全市一致性規定(如商業區建蔽率、停車空間留設、建築退縮、容積獎勵、都市設計審議及都市設計準則等相關規定)，爰修訂本案土地使用分區管制要點。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、計畫位置：詳計畫書、圖1、圖2。

六、計畫內容：詳計畫書、表1及表2。

七、辦理歷程：

(一) 112年6月19日起公告公開展覽30日。

(二) 112年7月6日上午2時整假中壢區公所4樓會議室舉辦公開說明會。

(三) 112年8月28日本市都市計畫委員會第81次會議審議。

八、公民或團體陳情意見：計2件。(詳表1)

九、本再提會審議說明：

(一)本案前經本市都市計畫委員會112年8月28日第81次會議決議：本案陳情編號1，因涉及美豐街、中豐路等周邊道路整體交通路網規劃，請陳情編號1針對所陳商(特)二部份，先行辦理交通影響評估完成後，再提會討論外，其餘修正後通過。

(二)本案陳情編號1，陳情人於112年10月6日函請撤銷原陳情意見，爰再提會審議。

決議：本案同意陳情人所提意見撤銷陳情編號1，決議詳表1
公民團體陳情意見綜理表。

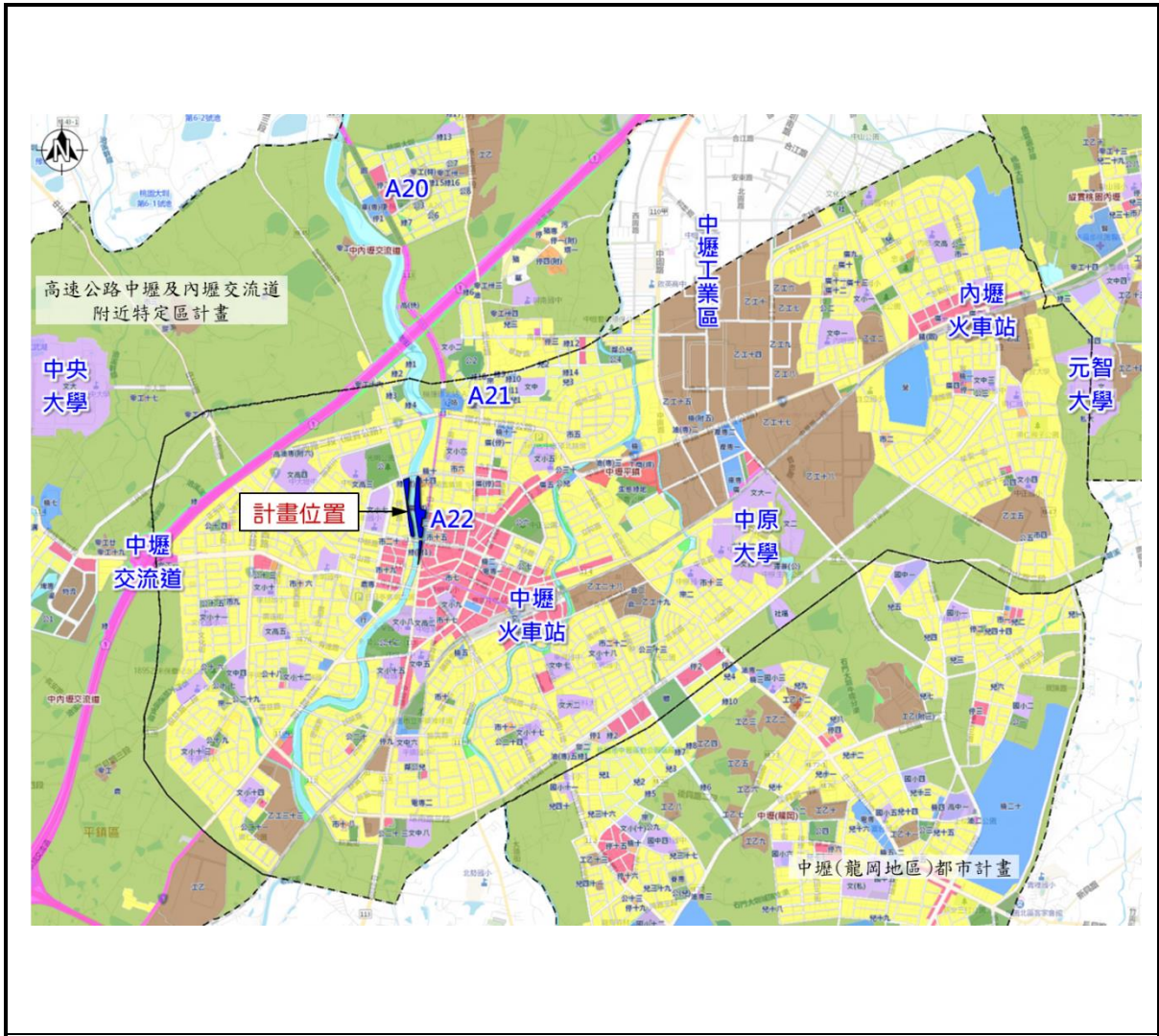


圖 1 計畫區位置及範圍示意圖



圖 2 擬定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)細部計畫案示意圖

表 1 公民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	112.8.28 市都委會決議	市都委會 決議
1	樺龍建設股份有限公司 陳情位置： 中壢區老街溪段 8、9 地號土地	<p>陳情範圍：中壢區老街溪段 8 地號商業區特(二)及同段 9 地號廣場用地。</p> <p>一、有關商業區特(二)街廓，其西側與南側為綠地用地、北側為廣場用地，現況為人行道磚材鋪面與車道柏油鋪面，供人行、自行車 youbike 場站與景觀綠化使用，鋪設柏油部分則屬道路(美豐街)之一部份；東側為捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)，現況屬捷運機場捷運延伸線 A22 場站出入口設施及中豐路。故陳情範圍僅有東側臨接捷運車站用地(兼供道路使用)部分得供車輛進出通行，未來開發之建築物車道出入口區位設置亦受限於此(詳附件第一部分)。</p> <p>二、經陳情人委託交通顧問針對地區交通動線進行規劃，建議以主要道路(中豐路)搭配次要道路(美豐街)各別設置車輛出入口，此方案將可分散地區交通量，避免皆集中於主要道路(中豐路)上產生交通壅塞之情形；而透過規劃不同使用目的交通動線分流，亦可減少未來捷運 A22 站進出、臨停接運與本案汽機車出入交織之可能性，降低基地周邊車輛繞行情況；再就此方案進行中豐路與美豐街目標年開發後服務水準推估，尚可維持於 B-C 級，屬道路可容受範圍。因考量地區空間使用特性與陳情範圍規劃條件，爰建議增加商業區特(二)街廓人車動線規劃得自美豐街進出之設計彈性，符合捷運場站周邊交通服務特性，同時有助於維護地區整體交通環境(詳附件第二部分)。</p> <p>三、再考量北側廣場用地已開闢使用，建議針對該用地現況屬柏油鋪面供車輛通行之部分調整為廣場用地(兼供道路使用)，除不影響既有廣場空間，亦可使實際使用與都市計畫管理一致。建議調整範圍詳附件第三部分。</p>	併同本案決議。 市都委決議內容如下： 本案陳情編號 1，因涉及美豐街、中豐路等周邊道路整體交通路網規劃，請陳情編號 1 針對所陳商(特)二部份，先行辦理交通影響評估完成後，再提會討論外，其餘修正後通過。	併同陳情編號 3 決議。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	112.8.28 市都委會決議	市都委會 決議
		<p>建議事項：</p> <p>調整中壢區老街溪段 9 地號土地使用分區，將部分廣場用地變更為廣場用地(兼供道路使用)，使商業區特(二)街廓未來建築物開發可設置車道出入口於北側，增加車輛可由美豐街進出之彈性，以提升土地使用效益，並維護地區整體交通環境。</p>		
3	<p>樺龍建設股份有限公司</p> <p>陳情位置： 中壢區老街溪段 8、9 地號土地</p>	<p>主旨：撤銷 112 年 7 月 17 日樺龍建設股份有限公司對「變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案」意見表(函號：HDen202307001)，敬請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、旨揭意見表於 112 年 7 月 17 日隨函檢送至貴局，陳情人為樺龍建設股份有限公司，陳情事項為請「變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案」將桃園市中壢區老街溪段 9 地號廣場用地現況已鋪設柏油鋪面供車行之範圍變更為廣場用地(兼供道路使用)，供所陳商(特)二街廓得於美豐街設置車輛出入口，先予敘明。</p> <p>二、該陳情案經 112 年 8 月 28 日桃園市都市計畫委員會第 81 次會議決議：「因涉及美豐街、中豐路等周邊道路整體交通路網規劃，請陳情編號 1 針對所陳商(特)二部份，先行辦理交通影響評估完成後，再提會討論」。</p> <p>三、承上，考量所陳範圍北側商(特)一僅得於美豐街設置車輛進出口，為避免後續與所陳商(特)二車輛進出口動線衝突，爰經陳情人評估後，函請撤銷原陳情意見，惠請貴局辦理後續審議事宜。</p>	-	<p>本案同意陳情人所提意見撤銷陳情編號 1，故不予討論。</p>

第3案：再審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

本府前於「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)案」內配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案」公告實施，於新編號第17案調整道路兩側衍生之畸零土地及軍方土地為適當分區及用地，並經110年10月26日內政部都市計畫委員會大會審定。其中變更內容內有關部分機關用地(機十一)(0.37公頃)變更為住宅區，並以附帶條件規定：「屬私有土地所有權人應回饋變更範圍總面積30%以上土地予桃園市政府，並與桃園市政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府6個月內簽訂協議書，納入計畫書內載明，否則變更為綠地用地。」，土地所有權人未能於附帶條件期限內整合完竣與本府簽訂協議書，故本府依內政部都市計畫委員會決議納入「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」內將機關用地變更為綠地用地，並於112年1月13日公告實施。

惟本府為維護公共設施保留地土地所有權人權益，考量周邊社區仍有新增道路及防災安全需求，確有其公益性及必要性，屬本市重大建設計畫，並符合「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者」之原則；另「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)案」於111年1月3日公告實施第一階段及112年1月13日公告實施第二階段，本案係為解決前開通盤檢討案內附帶條件未能執行之問題，以盡快保障土地所有人權益與滿足地方需求，且社區防災安全課題刻不容緩，確有其急迫性，無法納入通盤檢討辦理，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更作業，將綠地用地配合毗鄰分區調整為住宅區，並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議

原則，劃設變更範圍 30%以上土地作為道路用地，並由同意變更為住宅區之土地所有權人自行開闢捐贈予本府，另為確保本次附帶條件得以執行，如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：詳計畫書、圖 1。

六、變更內容：詳計畫書、圖 2、表 1。

七、辦理歷程：

(一) 112 年 8 月 10 日起公告公開展覽 30 日。

(二) 112 年 8 月 29 日下午 2 時整假中壢區公所 4 樓會議室舉辦公開說明會。

(三) 112 年 9 月 20 日本市都市計畫委員會第 82 次會議。

八、公民或團體陳情意見：2 件。(詳表 3)

九、本次提會討論事項：本案經 112 年 9 月 20 日本市都委會大會決議補充說明個案變更之適法性、新增 7 公尺寬計畫道路連通至龍慈路之可行性及變更回饋比例等，再提會討論。

決議：本案除下列各點外，餘照本次提會內容通過：

一、本案變更回饋比例參酌龍岡都市計畫公保地專案通盤檢討之公設負擔比例，修正本案變更回饋比例不得低於 32%，規劃為綠地及 7 公尺寬計畫道路(詳圖 4、圖 5、圖 6)。

二、刪除「如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。」之規定，並配合修正實施進度及經費相關內容。

三、住宅區臨龍慈路及龍岡路三段 460 巷側應配合留設道路截角。



圖 1 變更位置及範圍示意圖

一、變更內容

表1 變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
龍慈 路旁 臨龍 岡路 三 460 巷 之 綠 地 用 地	綠地用地 (0.37)	住宅區 (附)(0.26) 道路用地 (附)(0.11) 附帶條件規定： 1. 私有土地所有權人同意回饋變更範圍總面積30%以上土地作為道路用地予桃園市政府者，應於核定前與桃園市政府簽訂協議書，前開道路用地捐贈事宜依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 2. 如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。	1. 本府前於「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)案」內配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案」公告實施，於新編號第17案調整道路兩側衍生之畸零土地及軍方土地為適當分區及用地，並經110年10月26日內政部都市計畫委員會大會審定。其中變更內容內有關部分機關用地(機十一)(0.37公頃)變更為住宅區，並以附帶條件規定：「屬私有土地所有權人應回饋變更範圍總面積30%以上土地予桃園市政府，並與桃園市政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府6個月內簽訂協議書，納入計畫書內載明，否則變更為綠地用地。」，土地所有權人未能於附帶條件期限內整合完竣與本府簽訂協議書，故本府依內政部都市計畫委員會決議納入「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」內將機關用地變更為綠地用地，並於112年1月13日公告實施。 2. 惟本府為維護公共設施保留地土地所有權人權益，考量周邊社區仍有新增道路及防災安全需求，確有其公益性及必要性，屬本市重大建設計畫，符合說明一(一)之原則「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者」；另「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二	併同本案決議。

位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
	原計畫	新計畫		
			<p>次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」於111年1月3日公告實施第一階段及112年1月13日公告實施第二階段，本案係為解決前開通盤檢討案內附帶條件未能執行之問題，以盡快保障土地所有人權益與滿足地方需求，且社區防災安全課題刻不容緩，確有其急迫性，無法納入通盤檢討辦理，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更作業，將綠地用地配合毗鄰分區調整為住宅區，並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，劃設變更範圍30%以上土地作為道路用地，並由同意變更為住宅區之土地所有權人自行開闢捐贈予本府，另為確保本次附帶條件得以執行，如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。</p>	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



- | | | | | |
|--------|------|----------|--------------|------------------------|
| 圖
例 | 住宅區 | 學校(文小)用地 | 變更
圖
例 | 變更綠地用地為住宅區(附) |
| | 機關用地 | 道路用地 | | 變更綠地用地為道路用地(附) |
| | 綠地用地 | 計畫範圍線 | | 註：本次檢討未指明變更部分，應以原計畫為準。 |

圖 2 變更內容示意圖(公開展覽方案)



圖 3 變更後計畫內容示意圖(公開展覽方案)



- | | | | | |
|--------|---|---|--------------|--|
| 圖
例 | 住 住宅區 | 文小 學校(文小)用地 | 變更
圖
例 | 綠(附) 變更綠地用地為住宅區(附) |
| | 機 機關用地 | — — 道路用地 | | 綠(附) 變更綠地用地為道路用地(附) |
| | 綠 綠地用地 | - + - 計畫範圍線 | | 註：本次檢討未指明變更部分，應以原計畫為準。 |

圖 4 變更內容示意圖(本次市都委會決議方案)



圖 5 變更後計畫內容示意圖(本次市都委會決議方案)

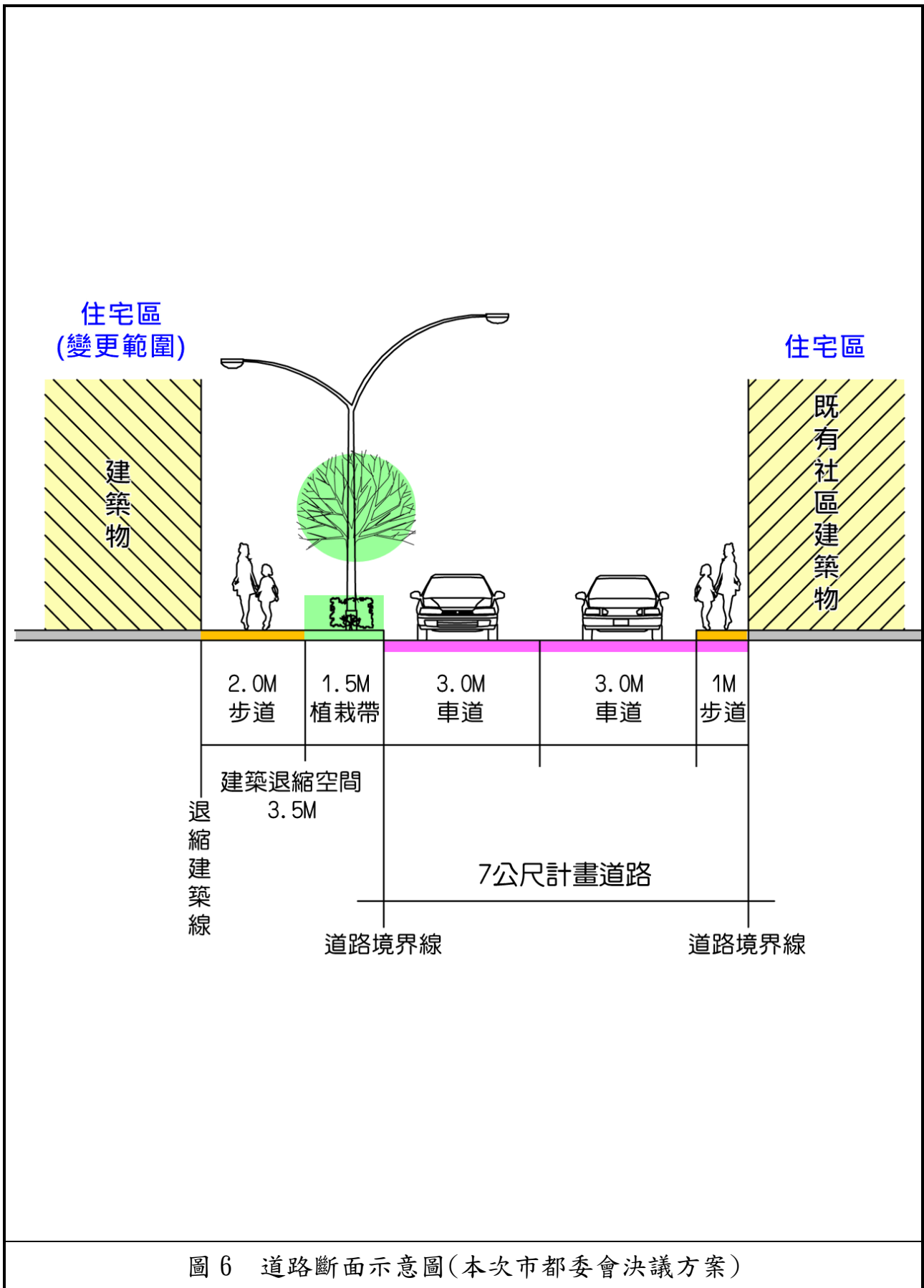


圖 6 道路斷面示意圖(本次市都委會決議方案)

二、實施進度及經費

(一) 用地取得

本案道路用地除由同意變更為住宅區之土地所有權人自行開闢捐贈予本府外，其餘由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。

另為避免影響龍慈路交通安全，捐贈土地臨龍慈路側不得設置車輛出入口。

(二) 經費及來源

本案道路用地開闢費用應由同意變更為住宅區之土地所有權人自行籌措支應。

表 2 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	用地取得方式		開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定完工 期限
		回饋捐贈	徵購			
道路 用地	0.11	√	註2	320	土地所 有權人	民國 113年

註1：表列經費及預定完成期限，應以實際完成為準。

註2：如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。

三、公民或團體陳情意見

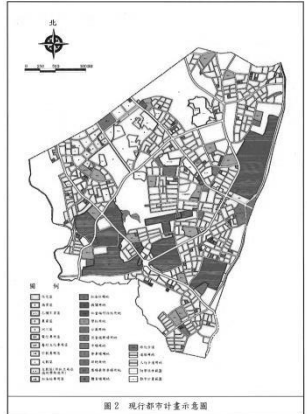
表3 公民團體陳情意見綜理表


編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
1	徐○真 陳情位置： 中壢區西寮段 185-5、186-1、 188-4、188-6 地 號土地	本案內規畫 7 米道路，無法與龍慈路連接。 建議事項： 建議新規畫 7 米道路，能與龍慈路相通，方便居民進出，以利交通便利。	不予採納。 理由： 依本府交通局 112 年 9 月 13 日桃交運字第 1120053560 號函及本局 112 年 10 月 5 日邀集交通局、消防局及工務局等相關單位會勘結論，新增計畫道路與龍慈路連接處為龍慈路轉彎路段，該處若形成路口恐因車輛視距不足，造成行車安全上之疑慮，且現場有高低差及通行效益低等因素，本案新增計畫道路臨龍慈路側不設置車輛出入口。
2	朱○升、朱○婷、 朱○元 陳情位置： 中壢區西寮段 185-5、186-1 地 號土地	一、陳情訴求： 貴府 112 年 8 月 10 日府都計字第 1120189695 號，通過都市計畫草案，認定「『變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地變更為住宅區及道路用地案)』符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、同意辦理迅行變更(下簡稱:迅行變更案)。陳情人係該案範圍內土地之所有權人之一(桃園市中壢區西寮段 185 之 5、186-1 地號)，在程序上該公告違反行政法之一般行政原則，非但損及公義，且實質上該案並無急迫性、過法錯誤，應予撤銷。 二、應予撤銷之理由如下： (一)程序違法 1. 有效下達之行政規則，具有拘束訂定機關、其下級機關及屬官之效力。」行政程序法第 161 條定有明文。涵攝於本次迅行變更案，司職其公告之下級機關為都市發展局，而貴府則為	不予採納。 1. 本案係考量周邊社區道路通行與防災安全之需求增設道路，確有其公益性及必要性，並同時可解決公共設施保留地問題，屬本市重大建設計畫，符合內政部 93 年函釋「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者」。 2. 中壢(龍岡地區)都市計畫第二次通盤檢討案於 111 年 1 月 3 日公告實施第一階段及 112 年 1 月 13 日公告實施第二階段，本案係為解決前開通盤檢討案內附帶條件未能執行之問題，以盡快保障土地所有人權益與滿足地方需求，且社區防災安全課題刻不容緩，確有其急迫性，無法納入通盤檢討辦理。又本案應於核定前由私有土地所有權人與桃園市政府簽訂協議書，須於都市計畫公告實施一年內完成公共設施興闢並捐贈予桃園市政府，具有具體事業及財務計畫，以上均符合內政部 111 年函釋個案變更申請認定程序，本府認定本案符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		<p>頒布行政規則之行政機關。</p> <p>2. 依桃園市政府重大建設計畫選項列管作業要點(下稱列管作業要點)第1條規定為落實列管所屬各機關年度重大建設計畫，以提升管理績效及施政品質，在定性上屬於行政程序法第159條第1項明定之行政規則。本案數年來爭議迭起、陳情不斷，在卷可稽，係民眾高度關注計畫，況且其並非屬於例行性、經常性之工作性質，符合列管作業要點第3條第2項、第3項規定納入之列管，而非任由貴府所屬機關逕自為之，俾符合該要點之立法意旨。</p> <p>3. 易言之，本案公告發布者、都市發展局為行政程序法第161條之下級機關，應受其上級行政機關，也就是桃園市政府(即貴府)所頒布之列管作業要點之拘束。細鐸112年8月10日公告之迅行變更案內容，都市發展局未依列管要點作業前揭規定、將本次迅行變更案納入列管案件而依法行政，率性而為，違反行政程序法第161條之規定。</p> <p>(二)實質違法</p> <p>1. 按都市計畫法第27條第1項規定「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣、(市)政府或鄉、鎮、縣、轄市公</p>	<p>3. 有關「桃園市政府重大建設計畫選項列管作業要點」，係為落實列管所屬各機關年度重大建設計畫，以提升管理績效及施政品質。納入本府列管作業之原則為：(1)工程類計畫總預算金額達新臺幣三千萬元以上。(2)非工程類計畫預算金額達新臺幣一千萬元以上。(3)上年度受列管之連續性計畫尚未結案。(4)其他市長指示之重要施政事項或本府重要施政計畫經本府研考會選定列管。其餘年度施政計畫則由各機關自行列管。本案為改善周邊社區道路通行及考量防災安全之需求，同時解決未開闢公共設施保留地問題，與是否納入上開要點列管並無相關，計畫審議通過後將由土地所有權人開闢道路後捐贈予本府，有具體建設計畫內容。</p> <p>4. 經查中壢區西寮段185-5、186-1地號土地業於112年4月24日登記(登記原因：買賣)移轉至第三人所有，陳情人非該案範圍內土地所有權人。</p>


編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		<p>所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣、(市)興建之重大設施時。」。</p> <p>2. 援上開規定涵攝於本案(即迅行變更案)。事實上，本案並非有該各款條文臚列之樣態，再者參照內政部 111 年 10 月 24 函文揭示迅行變更「尚須有具體建設計畫內容且有辦理之急迫性，始合個案迅行變更之規定」之情形，而事實上貴府對本案尚無具體建設計畫內容，更無辦理之急迫性，所屬機關(都市發展局)適用法律錯誤、實質違反依法行政原則。</p> <p>本案肇發以來，無論程序上或實體上，爭議迭起，而復經屢次陳情、都市發展局雖試圖亡羊補牢，卻挖東牆補西牆，而這次又違反行政法之一般原理原則，至臻明確，實可益見該案行政作業之本質上瑕疵已經無法治癒，況且都市發展局及其相關協力者迄今並未與各民眾(包括陳情人)懇切溝通、化解其疑慮與該公義之維護，卻仍恣意行之。綜上所述，政府應依法行政，本次迅行變更案既違反上開規定，自應予以撤銷。</p> <p>附件：</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議																						
		<p>1. 112 年 8 月 10 日府都計字第 1120189695 公告公開展覽「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案」計畫書影本</p> <p>2. 內政部 111 年 10 月 24 日內授營都字第 11108184061 號函影本。</p> <div data-bbox="480 638 863 1171" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">公開展覽計畫書</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">中華民國 112 年 8 月 10 日公告 府都計字第 1120189695 號</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)書</p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">桃園市政府 中華民國 112 年 8 月</p> </div> <div data-bbox="480 1178 863 1706" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">公開展覽清單</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">桃園市變更都市計畫案審核清單</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">項 目</th> <th style="text-align: center;">說 明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">都市計畫案名稱</td> <td>變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">實施都市計畫法令依據</td> <td>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">案內都市計畫範圍</td> <td>桃園市龍岡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">會決案經都市計畫之現況及編定之法</td> <td>桃園市政府</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">推定關係人姓名</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽日期</td> <td>自 112 年 8 月 10 日起至 112 年 8 月 24 日止</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽地點</td> <td>桃園市政府</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">人民有無對本案之及陳述意見</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">本案送交各機關會同審議</td> <td>市 效 都 效 審 效</td> </tr> </tbody> </table> </div>	桃園市變更都市計畫案審核清單		項 目	說 明	都市計畫案名稱	變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案	實施都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	案內都市計畫範圍	桃園市龍岡	會決案經都市計畫之現況及編定之法	桃園市政府	推定關係人姓名		公開展覽日期	自 112 年 8 月 10 日起至 112 年 8 月 24 日止	公開展覽地點	桃園市政府	人民有無對本案之及陳述意見		本案送交各機關會同審議	市 效 都 效 審 效	
桃園市變更都市計畫案審核清單																									
項 目	說 明																								
都市計畫案名稱	變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案																								
實施都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款																								
案內都市計畫範圍	桃園市龍岡																								
會決案經都市計畫之現況及編定之法	桃園市政府																								
推定關係人姓名																									
公開展覽日期	自 112 年 8 月 10 日起至 112 年 8 月 24 日止																								
公開展覽地點	桃園市政府																								
人民有無對本案之及陳述意見																									
本案送交各機關會同審議	市 效 都 效 審 效																								

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		<p>公開展覽草案</p>  <p>圖 2 現行都市計畫示意圖</p>	
		<p>公開展覽草案</p> <p>伍、上修及相關計畫</p> <p>一、全國国土計畫(內政部,民國 107 年 5 月)</p> <p>(一)計畫範圍：為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。</p> <p>(二)計畫年期：民國 125 年。</p> <p>(三)計畫概述</p> <p>計畫屬全國性任務，其內容係以遠東國家永續發展願景下，從全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則，為因應國土保安、生態保育、資源維護、糧食安全、經濟發展及城鄉管理等不同面向問題，計畫重點如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 強化國土防災策略 以山崩災害、河川崩塌、重要海岸河口灘地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域、屬於重要自然資源及生物多樣性環境、核心區範圍，劃設為國土保育地區，予以禁止或限制其他使用，以確保國土保安。 2. 加強農地維護管理 以原屬區域計畫法及都市計畫法規定供糧食生產之農地為基礎，考量過去非都市土地開發建設趨勢、農地使用現況，未來 20 年住商、產業、重大公共設施或公用設施發展需求者外，其餘農地均應積極維護，以確保糧食生產安全。 3. 因應未來發展需求 研訂成長管理策略，規範城鄉發展地量、區位及順序，並納入區域轉型、鄉村地區整體規劃策略及永安區工廠輔導策略。 	
		<p>公開展覽草案</p> <p>玖、維護農業生產發展</p> <p>4. 強化都市計畫管理</p> <p>農地作為地區發展資源，應予以積極利用，以整合都市計畫與農業發展資源，並根據農地利用現況，研訂農地利用管理策略，以確保農地利用之永續發展。</p> <p>5. 農地資源永續利用</p> <p>研訂國土空間規劃與農地利用之特定政策計畫，對農地利用現況進行調查及資料蒐集，並對農地利用現況進行分析，以確保農地利用之永續發展。</p> <p>二、修正全國區域計畫(內政部,民國 106 年 5 月)</p> <p>(一)計畫範圍：包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。</p> <p>(二)計畫年期：民國 115 年。</p> <p>(三)計畫概述</p> <p>配合修正全國區域計畫草案，擬定修正草案，中、南、東、西、北五個區域計畫，總稱為「全國區域計畫」。全國區域計畫草案，研擬各類區域利用管理策略，確保各類區域利用之永續發展。</p> <p>(四)修正全國區域計畫草案，研訂土地開發管理策略。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 2. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 3. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 <p>(五)研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 2. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 3. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 <p>(六)研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 2. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 3. 研訂土地開發管理策略，研訂土地開發管理策略。 	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		<p>公開展覽草案</p> <p>將此次區內各區發展計畫草案公開展覽，期能徵集市民對計畫內容之建議與意見，俾能修正計畫內容之特色與內容，俾計畫內容更臻完善。此次區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。此次區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。此次區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>1. 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>2. 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>3. 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>4. 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>5. 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>6. 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p>	
		<p>公開展覽草案</p> <p>(1) 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>(2) 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>(3) 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>(4) 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>(5) 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p> <p>(6) 區內各區發展計畫草案之內容，係根據區內各區之發展現況與未來發展趨勢，經區內各區發展計畫小組成員多次會議討論後，所提出之發展計畫草案。</p>	
		<p>公開展覽草案</p>  <p>圖3 桃園市六區生活圈發展構想示意圖</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議																																																																																										
		<p>說明及查核要</p> <p>一、經濟產量發展</p> <p>民國 105 年本市工業及服務業總產值計 111 億 207 萬元，占全國之 5.69%，較 104 年增加 1.2%，增加 1 億 4,117 萬元(14.67%)，增幅高於全國平均之 1.13%，高於全國 110 年之 1.23%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中製造業 105 年產值 81 億 5,594 萬元，增加 1.55%；服務業 105 年產值 29 億 6,613 萬元，增加 0.73%；增加 1 億 6,019 萬元(5.72%)。其中製造業增加 1 億 2,285 萬元，增加 1.28%，不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%。</p> <p>民國 105 年本市工業及服務業總產值中製造業占 73.4% 為 1,559 人，占全國之 19.32%，5 年增加 10 萬 2,459 人(12.35%)，增幅高於全國 110 年之 11.23%，亦高於全國平均之 10.14%，高於全國平均 0.9 個百分點；工業部門計 390 人，增加 16.65%；5 年增加 3 萬 9,942 人(8.25%)，其中製造業 45 萬 5,227 人，增加 8 萬 3,382 人(17.94%)；服務業部門 40 萬 3,933 人，增加 1 萬 7,110 人(4.17%)，其中批發及零售業 15 萬 1,298 人，增加 2.25%；內 5 年增加 1 萬 4,645 人(10.44%)；其他製造業及零售業 42.02%。</p> <p>民國 105 年本市工業及服務業總產值中非製造業占 26.57% 為 9,972 萬元，占全國之 11.51%，較 104 年增加 1.13%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%；內 5 年增加 1 萬 4,645 人(10.44%)；其他製造業及零售業 42.02%。</p> <p>民國 105 年本市工業及服務業總產值中非製造業占 26.57% 為 9,972 萬元，占全國之 11.51%，較 104 年增加 1.13%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%；內 5 年增加 1 萬 4,645 人(10.44%)；其他製造業及零售業 42.02%。</p>																																																																																											
		<p>說明及查核要</p> <p>表 2 航空工業及服務業總產值結構表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>105 年產值(億元)</th> <th>104 年產值(億元)</th> <th>103 年產值(億元)</th> <th>102 年產值(億元)</th> <th>101 年產值(億元)</th> <th>100 年產值(億元)</th> <th>99 年產值(億元)</th> <th>98 年產值(億元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總計</td> <td>111,207</td> <td>109,091</td> <td>108,150</td> <td>107,358</td> <td>106,619</td> <td>105,919</td> <td>105,248</td> <td>104,578</td> </tr> <tr> <td>製造業</td> <td>81,559</td> <td>79,974</td> <td>77,939</td> <td>76,987</td> <td>76,238</td> <td>75,489</td> <td>74,740</td> <td>74,000</td> </tr> <tr> <td>服務業</td> <td>29,648</td> <td>29,117</td> <td>30,211</td> <td>30,371</td> <td>30,381</td> <td>30,430</td> <td>30,508</td> <td>30,578</td> </tr> <tr> <td>不動產</td> <td>2,558</td> <td>1,980</td> <td>1,970</td> <td>1,970</td> <td>1,970</td> <td>1,970</td> <td>1,970</td> <td>1,970</td> </tr> <tr> <td>其他製造業</td> <td>13,490</td> <td>12,485</td> <td>12,485</td> <td>12,485</td> <td>12,485</td> <td>12,485</td> <td>12,485</td> <td>12,485</td> </tr> <tr> <td>批發及零售業</td> <td>42,206</td> <td>42,206</td> <td>42,206</td> <td>42,206</td> <td>42,206</td> <td>42,206</td> <td>42,206</td> <td>42,206</td> </tr> <tr> <td>運輸及倉儲業</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>住宿及餐飲業</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>其他服務業</td> <td>2,558</td> <td>2,558</td> <td>2,558</td> <td>2,558</td> <td>2,558</td> <td>2,558</td> <td>2,558</td> <td>2,558</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料來源：民國 105 年 12 月工業及服務業總產值調查報告</p> <p>二、產量發展分析</p> <p>(一) 產量發展</p> <p>1. 航空工業總產值：105 年增加 5,228 億元，占全國之 15.43%，較 104 年增加 1.2%，增加 1 億 4,117 萬元(14.67%)，增幅高於全國平均之 1.13%，高於全國 110 年之 1.23%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中製造業 105 年產值 81 億 5,594 萬元，增加 1.55%；服務業 105 年產值 29 億 6,613 萬元，增加 0.73%；增加 1 億 6,019 萬元(5.72%)。其中製造業增加 1 億 2,285 萬元，增加 1.28%，不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%。</p> <p>2. 航空工業總產值：105 年增加 5,228 億元，占全國之 15.43%，較 104 年增加 1.2%，增加 1 億 4,117 萬元(14.67%)，增幅高於全國平均之 1.13%，高於全國 110 年之 1.23%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中製造業 105 年產值 81 億 5,594 萬元，增加 1.55%；服務業 105 年產值 29 億 6,613 萬元，增加 0.73%；增加 1 億 6,019 萬元(5.72%)。其中製造業增加 1 億 2,285 萬元，增加 1.28%，不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%。</p> <p>3. 航空工業總產值：105 年增加 5,228 億元，占全國之 15.43%，較 104 年增加 1.2%，增加 1 億 4,117 萬元(14.67%)，增幅高於全國平均之 1.13%，高於全國 110 年之 1.23%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中製造業 105 年產值 81 億 5,594 萬元，增加 1.55%；服務業 105 年產值 29 億 6,613 萬元，增加 0.73%；增加 1 億 6,019 萬元(5.72%)。其中製造業增加 1 億 2,285 萬元，增加 1.28%，不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%。</p>	項目	105 年產值(億元)	104 年產值(億元)	103 年產值(億元)	102 年產值(億元)	101 年產值(億元)	100 年產值(億元)	99 年產值(億元)	98 年產值(億元)	總計	111,207	109,091	108,150	107,358	106,619	105,919	105,248	104,578	製造業	81,559	79,974	77,939	76,987	76,238	75,489	74,740	74,000	服務業	29,648	29,117	30,211	30,371	30,381	30,430	30,508	30,578	不動產	2,558	1,980	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	其他製造業	13,490	12,485	12,485	12,485	12,485	12,485	12,485	12,485	批發及零售業	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206	運輸及倉儲業	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	住宿及餐飲業	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	其他服務業	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	
項目	105 年產值(億元)	104 年產值(億元)	103 年產值(億元)	102 年產值(億元)	101 年產值(億元)	100 年產值(億元)	99 年產值(億元)	98 年產值(億元)																																																																																					
總計	111,207	109,091	108,150	107,358	106,619	105,919	105,248	104,578																																																																																					
製造業	81,559	79,974	77,939	76,987	76,238	75,489	74,740	74,000																																																																																					
服務業	29,648	29,117	30,211	30,371	30,381	30,430	30,508	30,578																																																																																					
不動產	2,558	1,980	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970	1,970																																																																																					
其他製造業	13,490	12,485	12,485	12,485	12,485	12,485	12,485	12,485																																																																																					
批發及零售業	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206	42,206																																																																																					
運輸及倉儲業	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200																																																																																					
住宿及餐飲業	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200																																																																																					
其他服務業	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558	2,558																																																																																					
		<p>說明及查核要</p> <p>航空工業產量發展：</p> <p>1. 航空工業總產值：105 年增加 5,228 億元，占全國之 15.43%，較 104 年增加 1.2%，增加 1 億 4,117 萬元(14.67%)，增幅高於全國平均之 1.13%，高於全國 110 年之 1.23%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中製造業 105 年產值 81 億 5,594 萬元，增加 1.55%；服務業 105 年產值 29 億 6,613 萬元，增加 0.73%；增加 1 億 6,019 萬元(5.72%)。其中製造業增加 1 億 2,285 萬元，增加 1.28%，不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%。</p> <p>2. 航空工業總產值：105 年增加 5,228 億元，占全國之 15.43%，較 104 年增加 1.2%，增加 1 億 4,117 萬元(14.67%)，增幅高於全國平均之 1.13%，高於全國 110 年之 1.23%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中製造業 105 年產值 81 億 5,594 萬元，增加 1.55%；服務業 105 年產值 29 億 6,613 萬元，增加 0.73%；增加 1 億 6,019 萬元(5.72%)。其中製造業增加 1 億 2,285 萬元，增加 1.28%，不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%。</p> <p>3. 航空工業總產值：105 年增加 5,228 億元，占全國之 15.43%，較 104 年增加 1.2%，增加 1 億 4,117 萬元(14.67%)，增幅高於全國平均之 1.13%，高於全國 110 年之 1.23%，較 98 年增加 0.67 個百分點；其中製造業 105 年產值 81 億 5,594 萬元，增加 1.55%；服務業 105 年產值 29 億 6,613 萬元，增加 0.73%；增加 1 億 6,019 萬元(5.72%)。其中製造業增加 1 億 2,285 萬元，增加 1.28%，不動產產值 2,558 萬元，增加 45.21%。</p>																																																																																											

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議																																																																																																																																																																																																																							
		<p>公開展覽草案</p>  <p>圖 0 變更設計內容示意圖</p> <p>20</p> <p>公開展覽草案</p> <p>表 0 變更內容對照表</p> <table border="1" data-bbox="523 828 826 1220"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>計畫面積 (公頃)</th> <th>變更面積 (公頃)</th> <th>增加面積 (公頃)</th> <th>減少面積 (公頃)</th> <th>增加率 (%)</th> <th>減少率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>22.21</td> <td>22.21</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>小區(住宅區)</td> <td>36.11</td> <td>36.11</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>43.27</td> <td>43.27</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>4.48</td> <td>4.48</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>2.36</td> <td>2.36</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>2.36</td> <td>2.36</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>0.41</td> <td>0.41</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>0.37</td> <td>0.37</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>276.28</td> <td>276.28</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>6.18</td> <td>6.18</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>326.28</td> <td>326.28</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>增加率</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>減少率</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>22.21</td> <td>22.21</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>36.11</td> <td>36.11</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>43.27</td> <td>43.27</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>4.48</td> <td>4.48</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>2.36</td> <td>2.36</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>2.36</td> <td>2.36</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>0.41</td> <td>0.41</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>0.37</td> <td>0.37</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>276.28</td> <td>276.28</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>公園(公園)</td> <td>6.18</td> <td>6.18</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>326.28</td> <td>326.28</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>增加率</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>減少率</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>表 0 實地查勘表</p> <table border="1" data-bbox="523 1523 826 1601"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>名稱</th> <th>地址</th> <th>實地查勘日期</th> <th>實地查勘人員</th> <th>實地查勘結果</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>實地查勘</td> <td>實地查勘</td> <td>實地查勘</td> <td>實地查勘</td> <td>實地查勘</td> <td>實地查勘</td> </tr> </tbody> </table> <p>21</p> <p>公開展覽草案</p> <p>二、實地查勘及經費</p> <p>一、實地查勘</p> <p>本案建議將申請內容變更為住宅區此項申請人自行開闢道路不予收費，其餘部分若符合相關規定辦理，其收費及相關費用均由申請人負擔。</p> <p>二、經費來源</p> <p>本案建議將申請內容變更為住宅區此項申請人自行開闢道路不予收費。</p>	項目	計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	增加面積 (公頃)	減少面積 (公頃)	增加率 (%)	減少率 (%)	住宅區	22.21	22.21	0.00	0.00	0.00	0.00	小區(住宅區)	36.11	36.11	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	43.27	43.27	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	4.48	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	0.41	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	0.37	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	276.28	276.28	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	6.18	6.18	0.00	0.00	0.00	0.00	合計	326.28	326.28	0.00	0.00	0.00	0.00	增加率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	減少率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	22.21	22.21	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	36.11	36.11	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	43.27	43.27	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	4.48	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	0.41	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	0.37	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	276.28	276.28	0.00	0.00	0.00	0.00	公園(公園)	6.18	6.18	0.00	0.00	0.00	0.00	合計	326.28	326.28	0.00	0.00	0.00	0.00	增加率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	減少率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	項目	名稱	地址	實地查勘日期	實地查勘人員	實地查勘結果	實地查勘	實地查勘	實地查勘	實地查勘	實地查勘	實地查勘	
項目	計畫面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	增加面積 (公頃)	減少面積 (公頃)	增加率 (%)	減少率 (%)																																																																																																																																																																																																																				
住宅區	22.21	22.21	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
小區(住宅區)	36.11	36.11	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	43.27	43.27	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	4.48	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	0.41	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	0.37	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	276.28	276.28	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	6.18	6.18	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
合計	326.28	326.28	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
增加率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
減少率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	22.21	22.21	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	36.11	36.11	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	43.27	43.27	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	4.48	4.48	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	2.36	2.36	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	0.41	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	0.37	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	276.28	276.28	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
公園(公園)	6.18	6.18	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
合計	326.28	326.28	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
增加率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
減少率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																				
項目	名稱	地址	實地查勘日期	實地查勘人員	實地查勘結果																																																																																																																																																																																																																					
實地查勘	實地查勘	實地查勘	實地查勘	實地查勘	實地查勘																																																																																																																																																																																																																					

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議			
		<div data-bbox="480 241 863 772" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地 用地為住宅區及道路用地)書</p> <table border="1" data-bbox="608 465 735 539" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td>承辦</td> <td></td> </tr> <tr> <td>主管</td> <td></td> </tr> </table> <p>桃園市政府 中華民國 112 年 8 月 編訂</p> </div> <div data-bbox="480 779 863 1310" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>內政部 111.10.24 內規發經字第 11108184061 號函</p> <p>說明：</p> <p>一、有關都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定之申請變更程序及認定標準機關，本部於 93 年 1 月 7 日內規發經字第 0920091111 號函檢送修正都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定標準機關事宜備紀錄存案(詳附件 1)。</p> <p>二、都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。爰都市計畫之檢討變更，首應依都市計畫法第 26 條之規定，由各都市計畫擬定機關每 3 年內或 5 年內確實辦理定期通盤檢討；惟在實際執行上，都市計畫因應避免重大災害之發生、應應國防或經濟發展需要、配合中央或地方興建重大設施需要，而有執行變更之必要時，各都市計畫擬定機關應依都市計畫法第 27 條規定，以個案方式辦理變更都市計畫，以避免等量齊觀對都市發展造成負面影響。為針對辦理個案變更之標準，又基於地方制度法第 18、19 條規定，都市計畫之編定、審議及執行均直轄市、縣(市)自治事項，系經本部於 111 年 8 月 31 日批復相關函會及其轄市、縣(市)政府開會研商，應按下列機是措施，請依照辦理：</p> <p>(一)涉及都市計畫認定個案變更程序部分，應由目的事業主管機關檢具變更理由、具體專業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項，會同都市計畫主管機關共同認定之。</p> <p>(二)下列各款情形者，不宜認定辦理個案變更：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，但尚無具體建設計畫內容者。 2. 已有具體建設計畫內容，但無辦理之急迫性者。 3. 其他無法提出辦理急迫性之具體情形。 <p>三、另查本部前以 111 年 2 月 25 日內規發經字第 11108032601 號函送有關各直轄市、縣(市)政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更申</p> </div> <div data-bbox="480 1317 863 1848" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>請認定程序之檢討改善措施(簡以)：「為有更嚴謹之檢核機制，除持續研擬執行本部 93 年 1 月 7 日台內發字第 0920091111 號函送會議紀錄結請(一)參酌 4 項原則辦理外，請於計畫書內敘明變更理由及急迫性，且為因應行政程序，貴府認定個案變更之證明文件或相關說明中，請載明計畫擬定機關明確敘明參酌前開本部 93 年函示中第一項原則認定應有執行變更之必要，並將相關文件納入都市計畫書附件，以利查考。」(詳附件 2)，併請依照辦理。</p> </div>	承辦		主管	
承辦						
主管						

第 4 案：審議「變更楊梅都市計畫（部分保護區為零星工業區）案」暨「擬定楊梅都市計畫（機關用地(三十一)北側零星工業區）細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

興辦工業人「城紹科技股份有限公司」於民國 64 年成立至今，深耕台灣穩健發展已有 48 年，長期生產健身器材與醫療器材，除了 15%產能內銷供應國內市場需求外，85%產能做外銷，美國 Hill-Rom 品牌(全世界最大病床公司)及澳洲 FDF 品牌都是城紹科技股份有限公司重要之合作夥伴。隨著新冠肺炎之爆發，全球對健身器材與醫療器材之需求快速成長，加上受疫情影響，國家極需產業投資以促進經濟發展、創造就業機會，故有必要積極投入生產設備、加速生產，以因應疫情影響下之經濟發展、創造就業機會與國內外市場成長需求，有採用個案變更之必要性與急迫性。

城紹公司原廠區土地座落桃園市楊梅區大平段 27 地號，面積 3171.74 平方公尺，屬都市計畫區零星工業區，現有廠房已不敷使用，且鄰近工業區皆已作工業廠房，以製造業及倉儲業為主，整體工業發展密度高，無產業發展腹地可供使用，爰向經濟部提出擴建計畫，申請將毗鄰原廠區之楊梅區大平段 30、31 等二筆保護區土地變更為零星工業區，以增加用地空間供擴建廠房使用，擴建計畫業經經濟部 111 年 4 月 7 日經授工字第 11120411010 號函認定符合「附加價值高之投資事業」核准同意擴建在案。

依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第五點：「申請人提出申請時，…，應先提具擴建計畫經經濟

部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更。」因擴建計畫已獲經濟部核准同意，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定申請辦理都市計畫個案變更。

- 二、申請單位：城紹科技股份有限公司。
- 三、變更機關：桃園市政府。
- 四、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。
- 五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫法第 24 條。
- 六、計畫位置：

本計畫區位於桃園市楊梅都市計畫區內之保護區，聯外道路以北側楊湖路一段 367 巷為主。變更範圍北側與原廠區(零星工業區)相毗鄰，西側為保護區，南側為機關用地(三十一)，包含楊梅區大平段 30、31 地號等 2 筆土地，面積 810.45 平方公尺。

- 七、計畫內容：詳附件。
- 八、辦理歷程：

(一)112 年 5 月 8 日起公開展覽 30 日，並於 112 年 6 月 2 日上午 10 時 30 分假楊梅區公所 4 樓會議室舉辦公開展覽說明會。

(二)112 年 8 月 14 日召開專案小組會議，初步建議意見摘略如下：

1. 請說明本案因應經濟發展，採用個案變更之必要性及急迫性，並增加說明本案未來經濟發展之實質規劃構想內容及變更區位合理性(包含周邊工業區使用狀況)、未來重大投資項目、產品市占率、經濟地位及增加在地就業機會等內容。
2. 請就本都市計畫區整體之供需層面，說明本案回

饋內容，並分析綠地用地之定位、功能性、區位配置合理性、必要性、開放性、可及性；另依桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，回饋之公共設施面積小於 1,000 平方公尺者較無經濟效率，建議改以繳交代金方式辦理。

3. 請說明本案原廠房之面積及配置(含停車情形)，基於停車需求應內化原則，並請補充未來增設新廠房後整體停車需求及規劃內容、貨車交通動線、道路現況，並確認是否與鄰近進出動線有所衝突。
4. 開發期限請依本府通案性原則修正為：自都市計畫發布實施 1 年內完成公共設施開闢供公眾使用，變更後之零星工業區始得核發建築執照；發布實施後 5 年內完成擴廠使用(含擴廠完成、領得使用執照及完成工廠變更登記)，完成使用之日起 5 年內不得以一部或全部轉售、轉租、設定地上權或以其他方式供他人使用。

九、公民或團體陳情意見：計 3 件，詳附表 4。

十、本次提會討論事項：回饋計畫內容。

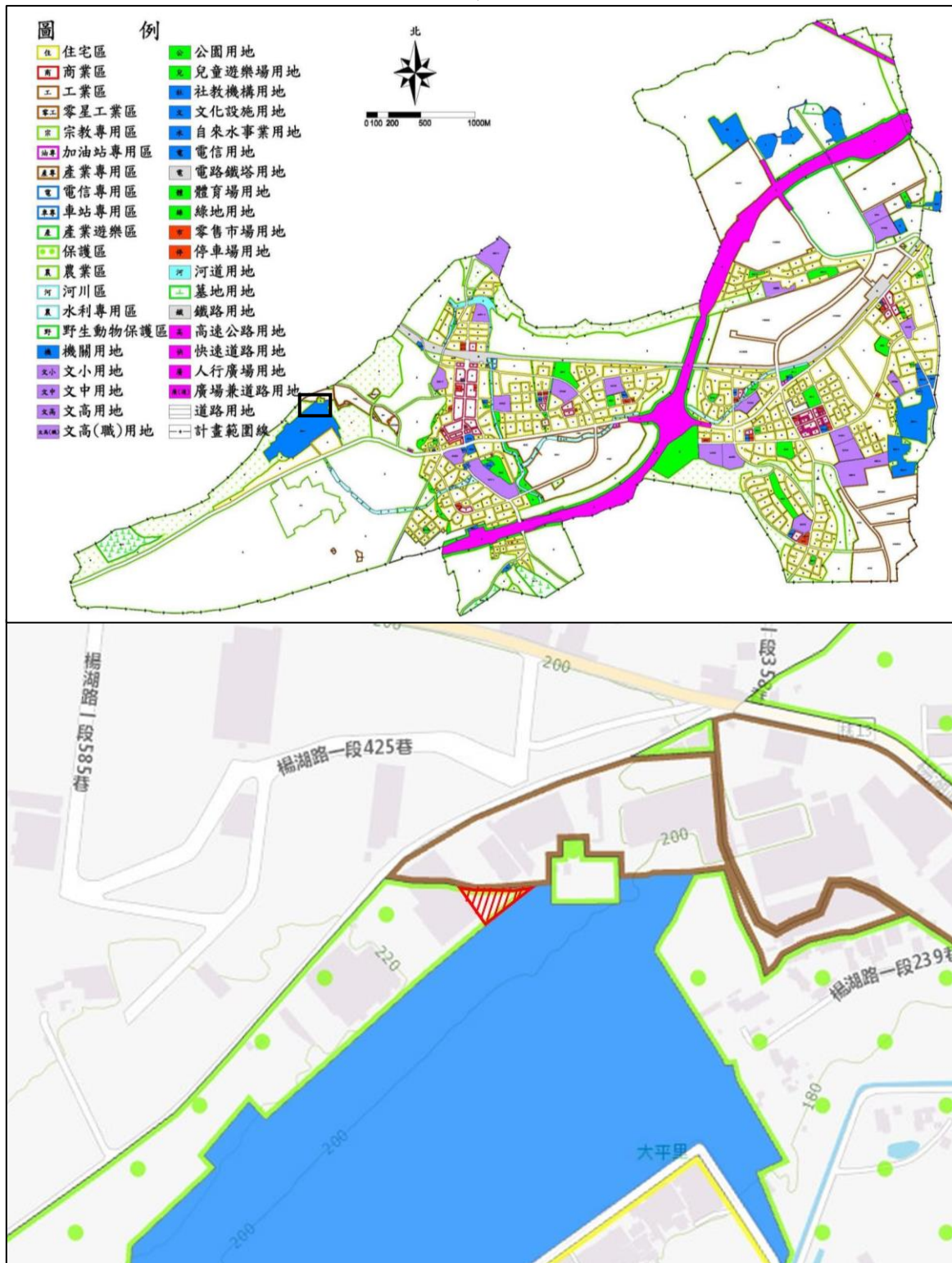
決議：

- 一、本案回饋之公共設施用地未臨接計畫道路，不具可及性及公共使用效益，應以繳交代金方式辦理。
- 二、請市府經濟發展局洽經濟部釐清該部 111 年 4 月 7 日經授工字第 11120411010 號函是否依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定予以審查核准，並就地方產業主管機關立場提供意見後再提會審議。

附件 計畫內容摘要

壹、主要計畫內容

本案擬變更楊梅都市計畫內西北側部分保護區為零星工業區，以供本公司擴建廠房使用，變更計畫面積為 0.0810 公頃。



附圖1 變更範圍示意圖

附表 1 主要計畫變更內容明細表(公開展覽內容)

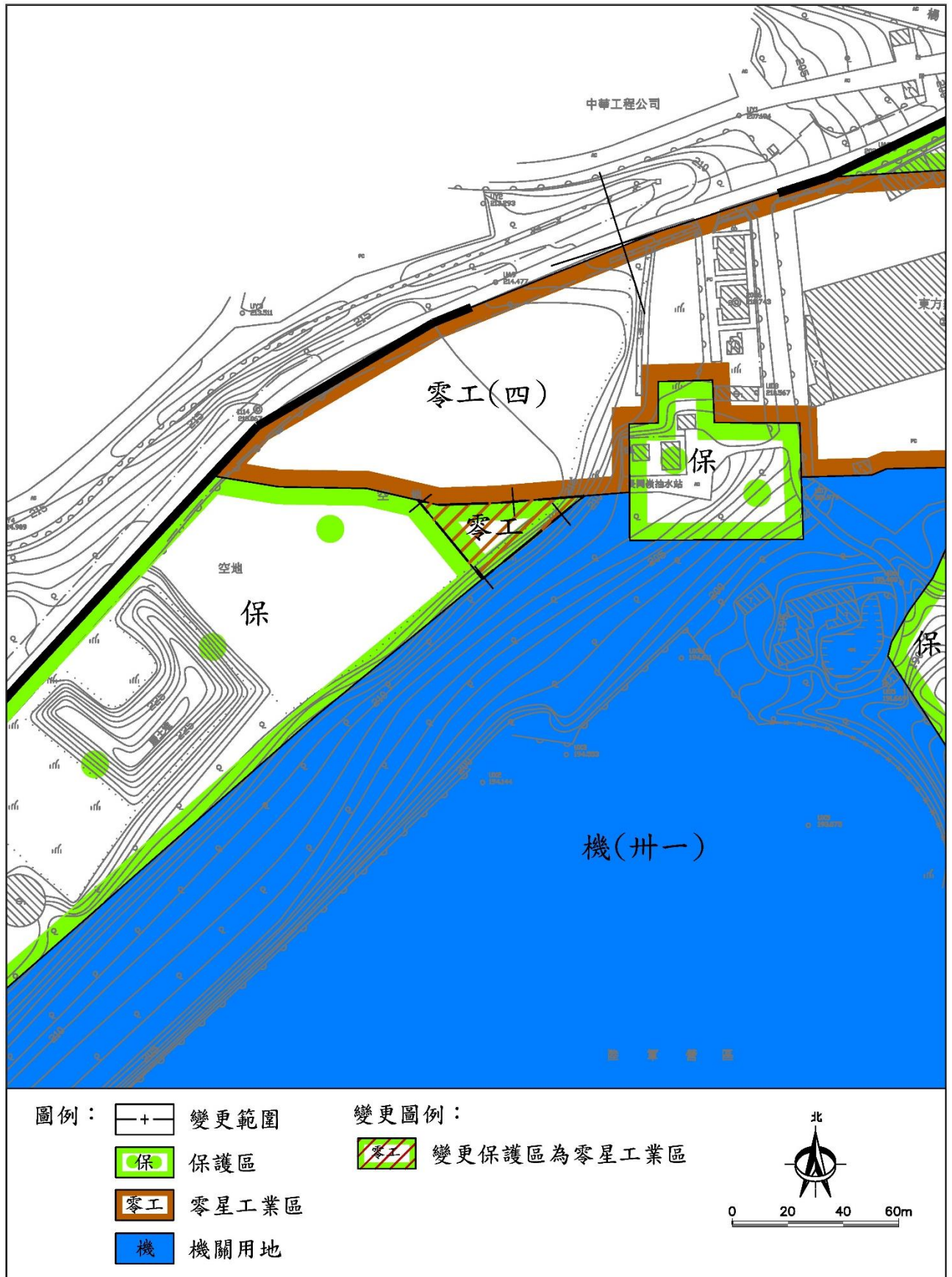
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	機關用地 31 北側	保護區 (0.08 公頃)	零星工業 區(0.08 公頃)	<p>(一)隨著新冠肺炎之爆發，全球對健身器材與醫療器材之需求快速成長，本公司現有廠房已不敷使用，在業績快速成長且周邊工業區無可供擴廠之情況下，擬利用毗鄰之保護區進行變更，作為擴建廠房使用，增設生產設備及生產線以提高產值，以因應市場成長需求。</p> <p>(二)本案擴建計畫業經經濟部民國 111 年 4 月 7 日經授工字第 11120411010 號函核准同意在案，預估未來年產值增加為新台幣 100.5 億元，平均每公頃年產值達 252 億元，屬於附加產值高之投資事業，具有擴廠實益。</p> <p>(三)本公司擴廠後將投入自動化管理系統、自動化組裝機械以及全自動化沖床機等機器設備，朝自動化生產邁進，將傳統製造業結合智慧化轉型與升級，朝高科技生產技術邁進，符合國發會推動產業「智慧機械化」之政策，以及桃園市國土計畫發展策略性重點產業、鼓勵創新創業及智慧升級之目標，更有助於提升生產效率及產品品質。</p> <p>(四)本公司擴建完成後，將增加生產、設計、組裝員工需求，現有員工數為 10 人，為提高作業效率與產能，預計將增加現有員工數 60% 人力（增加 6 人），可提高在地就業率。</p>	楊梅區大平段 30、31 地號等筆土地

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

附表 2 主要計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	機關用地 31 北側	保護區 (0.08 公頃)	零星工業區 (0.08 公頃)	<p>(一)隨著新冠肺炎之爆發，全球對健身器材與醫療器材之需求快速成長，本公司現有廠房已不敷使用，在業績快速成長且周邊工業區無可供擴廠之情況下，擬利用毗鄰之保護區進行變更，作為擴建廠房使用，增設生產設備及生產線以提高產值，以因應市場成長需求。</p> <p>(二)本案擴建計畫業經經濟部民國 111 年 4 月 7 日經授工字第 11120411010 號函核准同意在案，預估未來年產值增加為新台幣 100.5 億元，平均每公頃年產值達 252 億元，屬於附加產值高之投資事業，具有擴廠實益。</p> <p>(三)本公司擴廠後將投入自動化管理系統、自動化組裝機械以及全自動化沖床機等機器設備，朝自動化生產邁進，將傳統製造業結合智慧化轉型與升級，朝高科技生產技術邁進，符合國發會推動產業「智慧機械化」之政策，以及桃園市國土計畫發展策略性重點產業、鼓勵創新創業及智慧升級之目標，更有助於提升生產效率及產品品質。</p> <p>(四)本公司擴建完成後，將增加生產、設計、組裝員工需求，現有員工數為 30 人，為提高作業效率與產能，預計將增加現有員工數 67% 人力（增加 20 人），可提高在地就業率。</p>	楊梅區大平段 30、31 地號等筆土地	再提會審議。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。



附圖2 變更內容示意圖

貳、擬定細部計畫內容

一、土地使用計畫

劃設零星工業區面積 0.0565 公頃，主要供城紹科技股份有限公司擴廠增設廠房及生產設備使用。

二、公共設施計畫

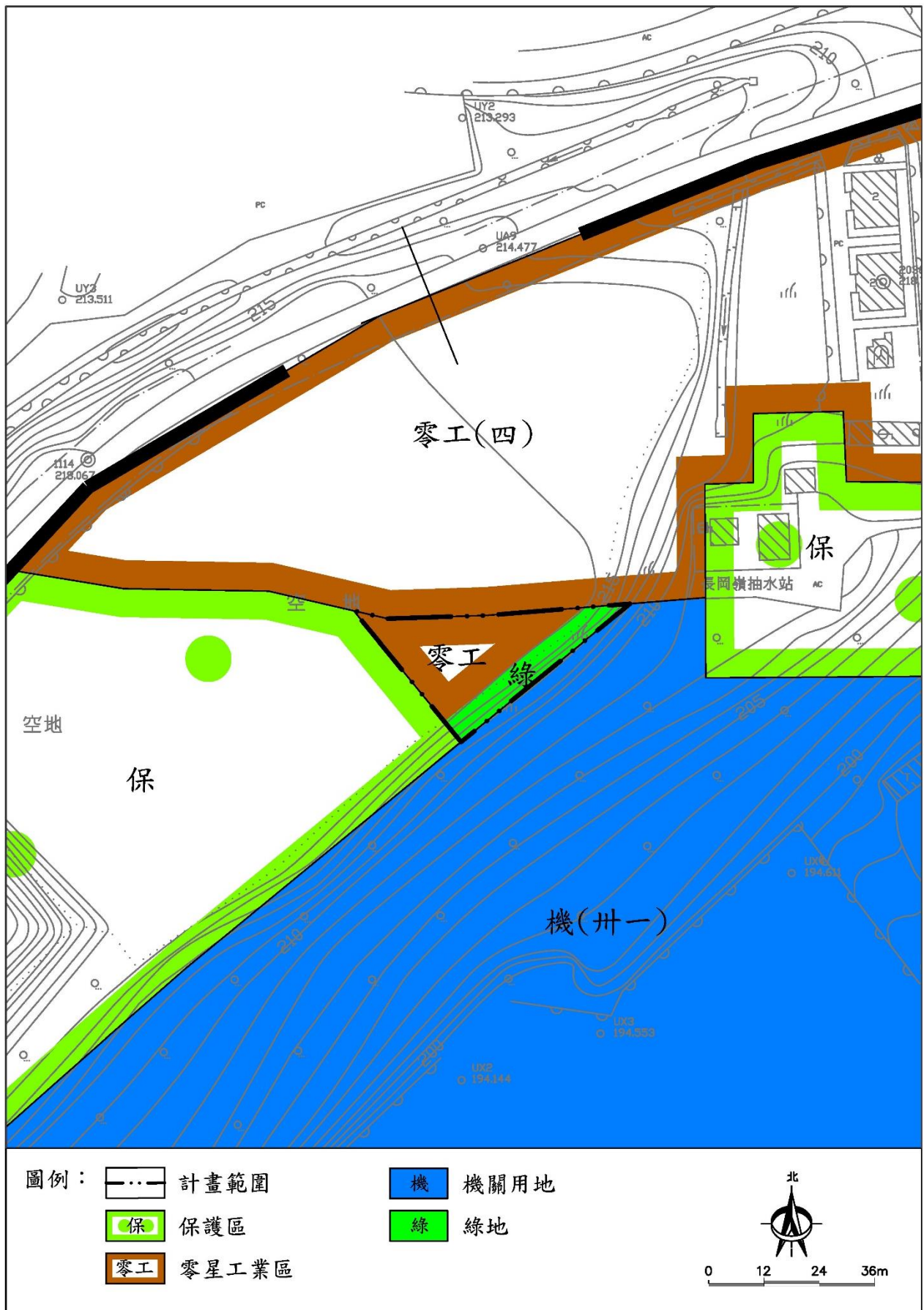
本計畫範圍南側毗鄰土地為太平營區，且地形上有高低坡坎與營區相隔，因此於計畫範圍南側劃設綠地用地作為緩衝隔離綠帶，面積為 0.0245 公頃。

附表3 土地使用計畫面積表（公開展覽內容）

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫區 面積百分比
土地使用分區	零星工業區	0.0565	69.75%
公共設施用地	綠地用地	0.0245	30.25%
合計		0.0810	100.00%

參、回饋計畫

公開展覽內容	112.8.14 專案小組 建議意見	市都委會 決議
依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，劃設變更範圍總面積30%以上之土地，做為公共設施用地，將須劃設 0.0243 公頃(0.0810*30%)公共設施用地，本案細部計畫已劃設 0.0245 公頃之綠地用地，由城紹科技股份有限公司自行開闢及管理維護，並無償捐贈予桃園市政府。	另依桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，回饋之公共設施面積小於1,000平方公尺者較無經濟效率，建議改以繳交代金方式辦理。	本案回饋之公共設施用地未臨接計畫道路，不具可及性及公共使用效益，請改以繳交代金方式辦理。



附圖 3 細部計畫內容示意圖

肆、實施進度及經費

一、開發主體及方式

本案由本公司自行開發，計畫範圍土地皆為本公司所有，土地取得無虞。

二、開發時程

本案應自都市計畫發布實施 1 年內完成公共設施開闢供公眾使用，變更後之零星工業區始得核發建築執照；發布實施後 5 年內完成擴廠使用(含擴廠完成、領得使用執照及完成工廠變更登記)，完成使用之日起 5 年內不得以一部或全部轉售、轉租、設定地上權或以其他方式供他人使用。

三、開發經費來源

本案擴廠土地屬本公司所有，擴廠建築工程費用、購置生產機器設備費用及公共設施用地工程費用皆由本公司自行籌措資金開發。

附表1 實施進度及經費來源表

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		撥用	捐贈	其他	土地成本	工程費	合計			
零星工業區	0.08			√	自有	23,420	23,420	城紹股份有限公司	都市計畫發布實施1年內完成公共設施開闢供公眾使用；發布實施後5年內完成擴廠使用	由城紹股份有限公司自行籌措

註：1.本表所列開發經費係屬預估，未來應依實際發生費用為準。
2.表內所載面積應以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

附表5 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	張○蓉	-	-	桃園經濟現況普遍不佳，應鼓勵企業投資，本投資案可促進地方繁榮，本人表示支持。	本府將依城紹科技股份有限公司提出內容辦理法定程序。	依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
2	范○晴	-	-	政府審查申請案件速度太慢，尤其都市計畫變更案流程太長，建議政府簡化程序，加速開發案之進行。	(一)都市計畫擬定、公開展覽、審議、核定及公告均須依都市計畫法及都市計畫法桃園市施行細則規定辦理。 (二)本府將依規定期程辦理並提昇行政效率。	依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
3	張○煒	-	-	城紹公司是當地著名企業，對地方經濟貢獻很大，本人支持擴廠計畫。	同人陳1。	依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

桃園市都市計畫委員會第 83 次會議簽到簿

一、時間：112 年 10 月 27 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室

三、主持人：王主任委員明鉅

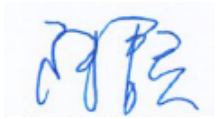


四、出席委員：

王主任委員明鉅	王明鉅	王委員秀娟	(假)
詹副主任委員榮鋒	詹榮鋒	許委員阿雪	許阿雪
江委員南志	江南志	董委員娟鳴	(假)
蔡委員金鐘	柯俊宏代	洪委員禾秣	(假)
汪委員在宙	潘子儀代	張委員梅英	(假)
張委員新福	陳家緯代	賀委員士庶	賀士庶
洪委員曙輝	(假)	高委員志揚	(假)
何委員芳子	(假)	劉委員振誠	劉振誠
劉委員惠雯	(假)	劉委員守禮	劉守禮
張委員蓓琪	(假)	蔡委員豐全	(假)
葉委員呂華	葉呂華		

五、出席單位及人員：

桃園市議會	
中壢區籍市議員 (討論第 1、2、3 案)	
楊梅區籍市議員 (討論第 4 案)	

臺灣電力股份有限公司新桃供電區營運處 (討論第 1 案)	林美蓮、楊世楨
桃園市政府地政局 (討論第 1 案)	陳啟彥、鄭治邦
桃園市政府交通局 (討論第 2、3、4 案)	
桃園市政府工務局 (討論第 2、3、4 案)	吳佳芸
桃園市政府消防局 (討論第 3 案)	李家旻
桃園市政府環境保護局 (討論第 3、4 案)	曾國偉、張秉龍、 
桃園市政府經濟發展局 (討論第 4 案)	施合隆
桃園市政府農業局 (討論第 4 案)	李品穎

<p>桃園市政府新建工程處 (討論第 1 案)</p>	<p>林秀雲、、</p>
<p>桃園市政府養護工程處 (討論第 3 案)</p>	<p>張耿楨</p>
<p>桃園市中壢區公所 (討論第 1、2、3 案)</p>	<p>陳春桃</p>
<p>桃園市楊梅區公所 (討論第 4 案)</p>	<p>羅文驤</p>
<p>城紹科技股份有限公司 (討論第 4 案)</p>	<p>張書煒、楊以正、陳家平、</p>

<p>本府都市發展局</p> <p>綜合規劃科</p> <p>都市計畫科</p>	<p>歐政一</p> <p>郭蕙萍、許云馨</p> <p>宋仲浩、王中逸、魏谷靜、謝岳凌</p>
<p>陳情人</p> <p>(第 2 案)</p> <p>(第 3 案)</p> <p>(第 4 案)</p>	

六、會議結束時間：上午 10 時 58 分