

抄 本

發文方式：紙本遞送

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  
承辦人：技士 魏谷靜  
電話：03-3322101分機5225  
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年12月16日

發文字號：府都計字第1110347408號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會111年12月9日第76次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年12月2日府都計字第1110325100號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員蓓琪、宋委員立堯、彭委員文惠、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員（討論第1、2案）、大溪復興區籍市議員（討論第3案）、平地原住民籍市議員（討論第3案）、山地原住民籍市議員（討論第3案）、八德區籍市議員（討論第4案）、杏霖醫院籌備處（臨時動議第1案）、財政部國有財產署（臨時動議第1案）、桃園市政府工務局（討論第1、3、4案）、桃園市政府交通局（討論第1、3案）、桃園市政府地政局（討論第2、3案）、桃園市政府原住民族行政局（討論第3案）、桃園市政府觀光旅遊局（討論第3案）、桃園市政府水務局（討論第4案）、桃園市政府衛生局（臨時動議第1案）、桃園市政府消防局（臨時動議第1案）、桃園市政府農業局（臨時動議第1案）、桃園市政府養護工程處（討論第1案）、桃園市政府新建工程處（討論第2、3案）、桃園市政府風景區管理處（討論第3案）、桃園市中壢區公所（討論第1、2案）、桃園

市復興區公所（討論第3案）、桃園市八德區公所（討論第4案）、桃園市楊梅區公所（臨時動議第1案）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第2案）、桃園市政府都市發展局（副局長）、桃園市政府都市發展局（主任秘書）、桃園市政府都市發展局（專門委員）、桃園市政府都市發展局（簡任技正）

計畫尚未發布僅供參考

## 桃園市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

壹、時間：111 年 12 月 9 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1601 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明(盧委員維屏代)。

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 75 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 11 月 18 日第 75 次會議紀錄已於 111 年 12 月 2 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：審議「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」

第 2 案：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區段徵收工程)案」暨細部計畫案及「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區段徵收工程)案」暨細部計畫案

第 3 案：審議「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」

第 4 案：審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(污水處理場用地變更為公園用地)案」暨「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理場用地)細部計畫(污水處理場用地為公園用地)案」

捌、臨時動議(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、綠地用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案」

玖、散會時間：下午 4 時 20 分

計畫尚未發布僅供參考

## 壹拾、討論事項

### 第 1 案：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。(詳圖 1、表 1)。

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，故本府業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。(詳圖 2、表 2)

惟本府考量周邊社區仍有新增道路需求，且為維護公共設施保留地土地所有權人權益，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、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：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3。

六、變更內容：詳計畫書、圖3、表3。

七、辦理歷程：

(一)111年10月4日起公告公開展覽60日。

(二)111年11月30日下午3時整假中壢區公所3樓簡報室舉辦公開說明會。

八、公民或團體陳情意見：計1件。(詳表5)

決議：照案通過，另本府已於111年10月20日報請內政部核定龍岡二通二階計畫案，後續依內政部相關程序辦理。



表 1 「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」  
新編號第 17 案變更內容明細表(已審定未核定)

新編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
17、逕4	龍慈路周邊之國小(十二)及機(十一)	機關用地(機十一)(0.20)	學校用地(國小十二)(0.20)	1. 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,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。 2. 道路西側配合鄰近分區調整為國小(十二)。 3. 道路東側臨龍岡路部分,為減緩交通衝擊將公有土地變更為綠地,並將部分私有土地配合變更為住宅區,並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則繳納變更範圍總面積30%土地之市價之代金。 4. 道路東側臨龍岡路三段460巷部分,配合鄰近分區調整為住宅區,並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則,公共設施用地變更為住宅區回饋比例下限為30%,故須無償捐贈30%土地供原有住宅區通行需求。	
		機關用地(機十一)(0.30)	綠地用地(0.30)		
		機關用地(機十一)(0.05)	住宅區(附)(0.05)		
		附帶條件： 屬私有土地所有權人應繳交變更範圍總面積30%土地之市價之代金予桃園市政府,代予桃園市政府,代金計算及繳交方式依據「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理,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。			
	機關用地(機十一)(0.37)	住宅區(附)(0.37)	附帶條件： 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。		



表 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」變更內容明細表(已報請內政部核定)

核定編號	新編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	17、逕 4	龍慈路周邊之機(十一)	機關用地(機十一)(0.20)	學校用地(國小十二)(0.20)	1. 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,調整道路兩側衍生之畸零且已無使用需求之機關用地為適宜用地。 2. 道路西側配合鄰近分區調整為國小(十二)。 3. 道路東側臨龍岡路部分,為減緩交通衝擊變更為綠地。	1. 本案附帶條件所指為「機關用地(0.05 公頃)變更為綠地用地(0.05 公頃)」:屬私有土地所有權人應繳交變更範圍總面積 30%土地之市價之代金予桃園市政府,代金計算及繳交方式依據「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理,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。 2. 本案附帶條件所指為「機關用地(0.37 公頃)變更為綠地用地(0.37 公頃)」:道路東側臨龍岡路三段 460 巷部分,配合鄰近分區調整為住宅區,並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則,公共設施用地變更為住宅區回饋比例下限為 30%,故須無償捐贈 30%土地供原有住宅區通行需求。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。 3. 須繳交變更範圍總面積 30%土地之市價之代金予桃園市政府之土地所有權人已於 111 年 3 月 11 日表示無意願簽訂協議書;須無償捐贈 30%土地之土地所有權人,已逾協議書簽訂期限,故本府依內政部都市計畫委員會決議將機關用地變更為綠地用地。
			機關用地(機十一)(0.30)	綠地用地(0.30)		
			機關用地(機十一)(0.05)	綠地用地(0.05)		
			機關用地(機十一)(0.37)	綠地用地(0.37)		

## 一、變更內容

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)案已報請內政部核定，即將公告實施，故表 3 變更內容明細表所稱「原計畫」係為第二次通盤檢討(第二階段)案檢討後計畫內容。本次檢討變更內容明細表如表 3，變更內容示意圖如圖 4。

表 3 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 段 460 巷 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，惟本案變更範圍內之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，故本府刻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。 2. 惟考量周邊社區仍有新增道路需求，且為維護公共設施保留地土地所有權人權益，爰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。	照案通過。

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 3 變更內容示意圖

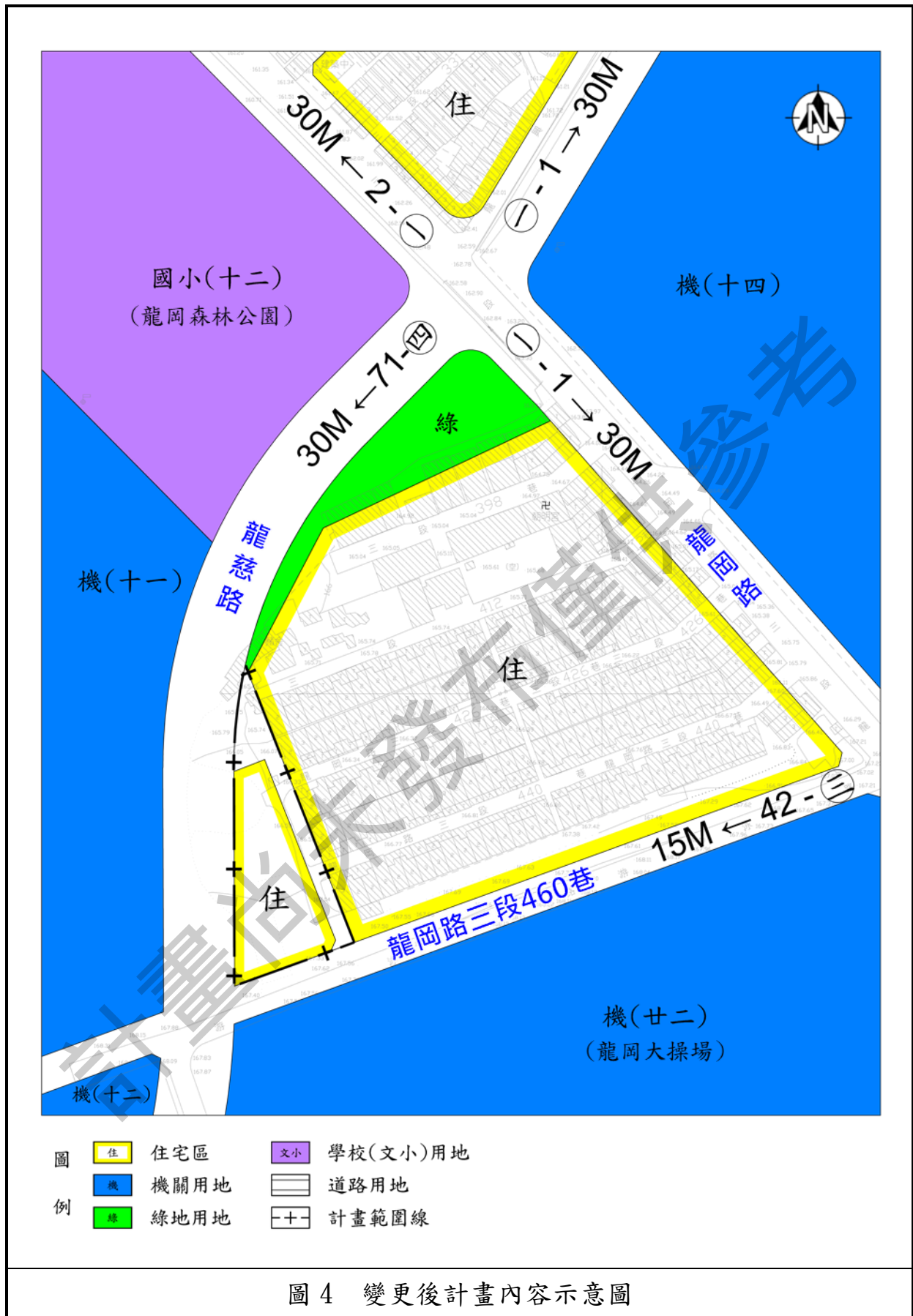


圖 4 變更後計畫內容示意圖

## 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 4 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 5 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	本府研析意見	市都委會決議
1 、 2	朱○升、 朱○婷、 朱○元  陳情位置： 中壢區西寮 段186-1地號 土地	<p>陳情理由：</p> <p>一、陳情述求</p> <p>貴府民國 111 年 10 月 3 日府都計字第 11102670622 號函，謂「『變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠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 款一案」(以下簡稱系爭變更案)，有嚴重瑕疵，應予撤銷。理由如下：</p> <p>(一)系爭變更案範圍內之土地，目前仍為「機關用地」，尚非「綠地」，如何由「綠地用地」變更為「住宅區及道路用地」？行政程序願有瑕疵。</p> <p>(二)貴府目前在系爭變更案範圍內之土地或周邊並無興建重大設施，既無興建重大設施即不能依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理「迅行變更」，貴府援引該規定「迅行變更」，顯違反依法行政原則。</p> <p>(三)為此懇請撤銷系爭變更案。</p> <p>二、陳情事實及理由</p> <p>(一)陳情人係貴府系爭變更案範圍內土地之所有權人之一。</p> <p>(二)有關該等土地變更都市計畫案之過程如下：</p> <p>1. 民國 110 年 10 月 26 日內政部都市計畫委員會(下簡稱內政部都委會)第 2 次通盤檢討決議，審定內容「屬私有土地所有權人應回饋變更範圍總面積 30% 以上土地予貴府，並予貴府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送</p>	<p>建議不予採納，理由如下：</p> <p>1. 本案原於中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案內配合 105 年龍慈路延伸案公告實施後，道路兩側衍生之畸零機關用地須調整為適宜分區及用地，故將本案機關用地變更為住宅區，且私有土地所有權人須捐贈 30% 土地作為周圍社區通行道路使用，惟當時依 110 年 10 月 26 日內政部都委會審定之附帶條件私有土地所有權人須於 6 個月內與本府簽訂協議書，否則變更為綠地用地。後因土地所有權人無法整合，本案於今年 5 月已逾協議書簽訂期限，依 111 年 9 月 20 日內政部都委會決議，仍依 110 年 1 月 19 日第 984 次會及 110 年 10 月 26 日第 1000 次會議決</p>	照市府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會決議
		<p>本府 6 個月內簽定協議書，納入計畫書內載明，否則變更為綠地用地」(見附件 1)。</p> <p>2. 民國 111 年 1 月 21 日貴府都市發展局(下簡稱都發局)召開通盤檢討審定之「變更中壢(龍岡地區)都市計畫案」新編號第 17 案協議研商會議，其結論略以：「…請地主於民國 111 年 5 月 14 日前予貴府簽訂土地捐贈 30%之協議書，否則變更為綠地…」(見附件 2)。</p> <p>3. 民國 111 年 4 月 28 日貴府向內政部都委會申請展延之再提會討論案。</p> <p>4. 民國 111 年 5 月 14 日(包括之前)地主並未與貴府簽訂土地捐贈 30%之協議書。(依法應變更為綠地)</p> <p>5. 民國 111 年 9 月 20 日內政部都委會就該展延案會議中，貴府與會官員表示本案已逾協議書簽訂期限，當場撤回該展延案之申請，內政部表示「同意市府所提予以撤案，並仍依本會 110 年 1 月 19 日第 984 次會及 110 年 10 月 26 日第 1000 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」(見附件 3)。</p> <p>6. 民國 111 年 9 月 28 日都發局召開「『變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠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 款一案」，說明略以「一、…都市計畫第 27 條第 1 項第 4 款『為配合直轄市或縣(市)興建</p>	<p>議變更為綠地用地，後續另循法定程序妥處。故本次辦理個案變更，將「綠地用地」變更為「住宅區(附)及道路用地(附)」，以符地方期盼並保障地主權益。</p> <p>2. 中壢(龍岡地區)都市計畫第二次通盤檢討(第一階段)案業於民國 111 年 1 月 3 日公告實施，另第二次通盤檢討(第二階段)案(包含機關用地變更為綠地用地案)已依上開內政部都委會決議修正並於 111 年 10 月 20 日報請內政部核定，即將公告實施，故本案所稱現行都市計畫係指第二次通盤檢討(第二階段)案檢討後計畫內容。</p> <p>3. 本案係本府為維護公保地土地所有權人權益，主動檢討變更已無使用需求之機關用地，且新增道路用地供周邊住宅區民眾通行，且變更後將取得</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會決議
		<p>之重大設施』係指配合直轄市或縣(市)之重大設施,有迅行變更之必要,經直轄市或縣(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、本案係本府為維護公保地土地所有權人權益,主動檢討變更已無使用需求之機關用地,且變更後將取得變更範圍 30%土地供周邊住宅區民眾通行需求,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「已列入地方施政方針、施政計畫之重大建設計畫者」,逕予認定符合都市計畫法地 1 項地 4 款之規定」(見附件 4)。</p> <p>8. 都發局原訂公開展覽期間自 111 年 10 月 4 日起 30 日,並訂於 111 年 10 月 18 日召開說明會。</p> <p>9. 貴府 111 年 10 月 14 日通知,公告延長為 111 年 10 月 4 日起 60 日,並改訂於 111 年 11 月 30 日召開說明會(見附件 5)。</p> <p>(三)系爭變更案程序嚴重瑕疵、違反依法行政原則。</p> <p>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、縣轄市公所,應就實際情況迅行變更:…」,系爭變更案涉及之土地尚未經都市計畫發布為綠地,目前仍為機關用地,此有土地使用分區證明書可參(見附件 6)。且</p>	<p>變更範圍 30% 土地供周邊住宅區民眾通行需求,確有其公益性及必要性,屬本市重大建設計畫,符合內政部 93 年函示原則(一)「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 1 項第 4 款之規定。</p> <p>4. 本案基地北側臨龍岡森林公園(2.5 公頃),南側臨龍岡大操場(10.29 公頃),已可提供周邊居民良好公園綠地空間,本案並無維持作為綠地之需求。</p>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會決議
		<p>貴府或尚未依內政部都委會第 984 次會及第 1000 次會議決議依照修正計畫書、圖報由內政部核定；或雖已報由內政部但內政部尚未核定公告實施，故系爭變更案涉及土地尚未經都市計畫發布實施為「綠地」，目前仍為機關用地，則貴府所謂將「綠地」變更為住宅區及道路用地，憑空跳脫、牛頭不對馬嘴，蓋既尚非「綠地」，如何由「綠地」變更為住宅區及道路用地？，程序明顯瑕疵，違反依法行政原則，本案莫非有何特殊理由，承辦人須如此操之過急，此不免令人懷疑其中有何不法情事。</p> <p>(四)系爭變更案亦未符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，應不得迅行變更。</p> <p>1. 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、縣轄市公所，應就實際情況迅行變更：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、配合中央、直轄市或縣(市)政府興建之重大設施時。」。</p> <p>2. 民國 111 年 10 月 3 日貴府發予都發局之函文，謂系爭變更案之土地「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫」，而認定符合都市計畫法第 27</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會決議
		<p>條第 1 項第 4 款之規定」云云。觀諸本案公開展覽內容再稱「考量周邊社區仍有新增道路需求」，故貴府就本案所謂「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫」，應係指「周邊社區有新增道路需求」。然此與事實完全不符。查貴府之相關施政，均須由貴府各局處於桃園市議會定期大會中提出施政計畫之書面報告，作為市長或各局處長口頭報告之依據，有關貴府工務局 110 年度施政計畫及 111 年度施政計畫均未提及系爭變更案範圍內之土地有何重大設施計畫，則所謂系爭變更案之土地「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫」，與事實不符，自不符合迅行變更之要件。</p> <p>3. 民國 111 年 9 月 28 日座談會之會議紀錄載稱「配合 105 年龍慈路延伸案公告實施後，道路兩側衍生之畸零機關用地須調整為適宜分區及用地，故將本案機關用地變更為住宅區，且私有土地所有權人須捐贈 30% 土地作為周圍社區通行道路使用」云云，然龍慈路延伸工程已於民國 109 年 5 月 21 日竣工(見附件 7)，該延伸工程已經完成行經系爭變更案土地旁，並直通到平鎮區營德路，迄今已完工 2 年半。此外，並無任何其他工程載系爭變更案土地附近進行或有相關計畫，更無都市計畫法第 27 條第 1 項第 4</p>		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會 決議
		<p>款「配合中央、直轄市或縣(市)政府興建之重大設施」計畫中或施行中，從而並無迅行變更之理由。</p> <p>4. 監察院就臺北市政府有關「臺北好好看系列二計畫」適法性問題，認定「關於都市計畫之變更，於都市計畫法第 26 條規定之定期通盤檢討變更外，復規定同法第 27 條之個別變更，乃因都市計畫關係人民生活及財產權益至深且鉅，其變更必須慎重辦理，是都市計畫經發布實施後，除每 3 年或 5 年定期通盤檢討作必要之變更外，謂因應特殊情況發生而有變更之必要，故於該法第 27 條規定迅行個別變更之情況。亦即從都市計畫法之設計而言，第 27 條都市計畫個別變更乃針對第 26 條定期通盤檢討變更所設之例外規定，自應從嚴解釋及適用，且法條復規定變更時應「迅行」變更，故本條之個別變更，當係於變更有時間上之要求而不及於定期通盤檢討中加以檢討變更之情況下，始有適用第 27 條第 1 項各款規定之餘地，又為避免藉詞任意變更，主管機關應審慎認定其適用要件，以符合都市計畫法所規定之意旨。」(見附件 8)。查陳情人認為綠地係都市之肺，維護良好之空氣品質，有利居民之健康，係爭土地應變更為綠地，而非住宅區，目前台灣少子化，空屋率高，政府應無再釋出住宅區之必要，尤其系爭</p>		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會 決議
		<p>變更案之土地附近公園綠地嚴重不足，僅達 2% 左右，不足法定之 10%。茲暫不論系爭變更案是否合情、合理，是否有利於區域內之民眾，無論如何，並無「變更時間上之要求而不及於定期通盤檢討中加以檢討變更」之情形，依上開監察院之說明，本件自無適用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定之餘地。</p> <p>(五)再者，系爭變更案確無迅行變更之必要，否則公告公展期限何以由 30 日延長為 60 日？顯然並無任何急迫性及時效性。綜上，本件並不符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，應不得迅行變更。貴府如強行迅行變更，明顯違反依法行政原則，扭曲「迅行變更」之立法精神，有圖利特定人之嫌疑，為此，陳情人懇請撤銷系爭變更案。</p> <p>附件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 110 年 10 月 26 日內政部都市計畫委員會第 2 次通盤檢討決議審定內容節本</li> <li>2. 111 年 1 月 21 日通盤檢討審定新編號第 17 案協議結論節本</li> <li>3. 111 年 9 月 20 日內政部都委會第 1019 次會議紀錄節本</li> <li>4. 111 年 10 月 3 日貴府發予都發局之函文</li> <li>5. 111 年 10 月 14 日貴府函</li> <li>6. 土地使用分區證明書</li> <li>7. 貴府工務局 109 年 8 月工作報告節本</li> <li>8. 上網下載監察院發予臺北市政府促請檢討改進之函文內容</li> </ol> <p>(以上均影本 1 件)</p>		

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會決議
		<p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 系爭變更案仍為「機關用地」，尚非「綠地」，如何由「綠地用地」變更為「住宅區及道路用地」？</li> <li>2. 系爭變更案不符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款迅行變更之定義，否則公告公展期限何以由 30 日延長為 60 日？</li> <li>3. 系爭變更案程序嚴重瑕疵、違反依法行政原則，系爭變更案應立即依內政部之原決議變更為綠地。</li> </ol>		
3	<p>朱○元、 朱○升、 朱○婷</p> <p>陳情位置： 中壢區西寮段 186-1 地號土地</p>	<p>一、「都市計畫變更」是重要事項，新市長有權了解，目前距離新舊任市長交接，僅僅只有 2 個禮拜的時間，本個案迅行變更，卻急於在此敏感時期，掩人耳目，想要強行通過，不禁令人懷疑有圖利特定人士，炒作土地之嫌疑。</p> <p>二、本案在先前通盤檢討相關會議中，皆提及本案屬回饋案件，若未能在期限內與貴府簽訂協議書，則應變為綠地。甚至，最近 9 月 20 日內政部都委會第 1019 次會議中，受理貴府申請之展延案，又自行撤案之記錄中，決議也是如此，並無貴府所說可以“再另行辦理個案變更”之決議，本案實屬貴府任意妄為。</p> <p>三、變更案範圍內之土地，目前仍為「機關用地」，依法尚未發佈實施為綠地。尚非「綠地」，如何由「綠地用地」變更為「住宅區及道路用地」？行政程序顯有瑕疵，違反依法行政原則。</p> <p>四、目前在變更案範圍內之土地或周圍並無興建重大建設，既無興建重大建設，即不能依都市計畫法第 27 條第 1 項</p>	併人 1、2 案。	併人 1、2 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會決議
		<p>第 4 款規定辦理「迅行變更」。</p> <p>五、貴府所謂「已列入地方政府施政方針，施政計畫之重大設施計畫」，意指「周邊社區有新增道路需求」。然此與事實完全不符。經查有關桃園市政府工務局 110 年度施政計畫及 111 年度施政計畫均未提及本變更案範圍內之土地有何重大設施計畫，另外民國 111 年 9 月 28 日公展前座談會之會議記錄載稱本案「配合 105 年龍慈路延伸案…」然龍慈路延伸工程已於民國 109 年 5 月 21 日竣工，並直通到平鎮區營德路，迄今已完工 2 年半了，因此並無迅行變更之理由。</p> <p>六、都市計畫法第 27 條「個案變更」乃針對第 26 條定期通盤檢討變更所設之例外規定，自應從嚴解釋及適用，如變更有時間上之要求而不及於定期通盤檢討中加以檢討變更之情況下，始有適用第 27 條第 1 項各款規定之餘地，本案顯然不符規定。</p> <p>七、陳情人認為綠地是都市之肺，維護良好之空氣品質，有利居民之健康，本土地應變更為綠地，而非住宅區，目前台灣少子化，空屋率高，政府應無再釋出住宅區之必要，尤其本變更案之土地附近公園綠地嚴重不足，僅達 2% 左右，不足法定之 10%。</p> <p>八、再者，本變更案確無迅行變更之必要，否則公告公展期限何以由 30 日延長為 60 日？顯然並無任何急迫性及時效性，明顯違反依法行政原則，扭曲「迅行變更」之立法精神，為此，陳情人懇請撤銷本變更案。</p> <p>九、附件如陳情書乙份。</p>		

計畫尚未發布僅供參考

第2案：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區段徵收工程)案」暨細部計畫案及「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區段徵收工程)案」暨細部計畫案

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。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

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。

六、計畫內容：詳計畫書、圖及附件一。

七、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。

(三)111年10月4日召開專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：共計2件，詳附件二。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，並擬具「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區段徵收工程)案」計畫書、圖(未公展)，提請委員會審議。

決 議：

- 一、照案通過，變更內容綜理表、土地使用分區管制要點及都市設計管制準則修正對照表決議詳附件一，公民或團體陳情意見綜理表詳附件二。
- 二、另「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區段徵收工程)案」請辦理公開展覽及說明會。

計畫尚未發布僅供參考

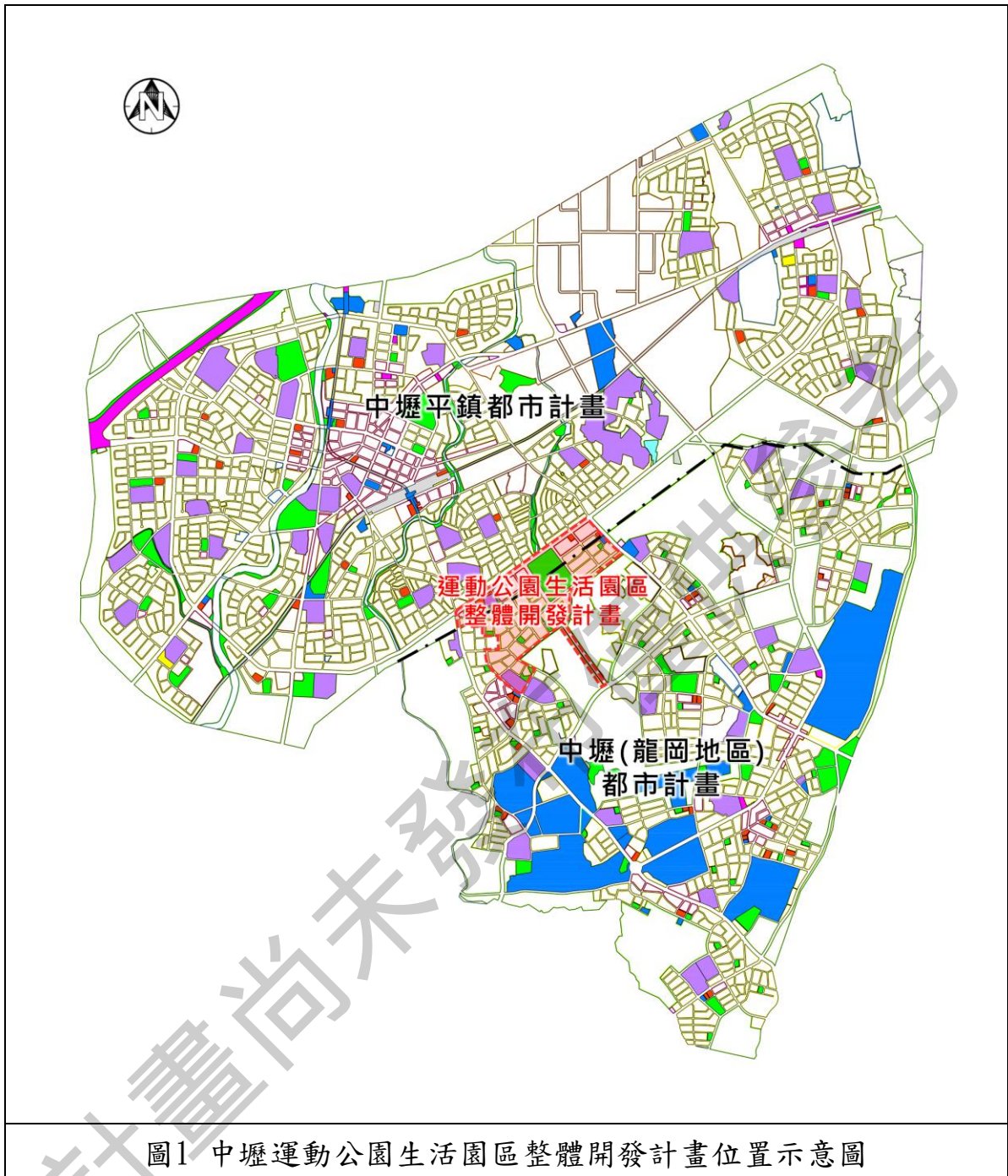


圖1 中壢運動公園生活園區整體開發計畫位置示意圖

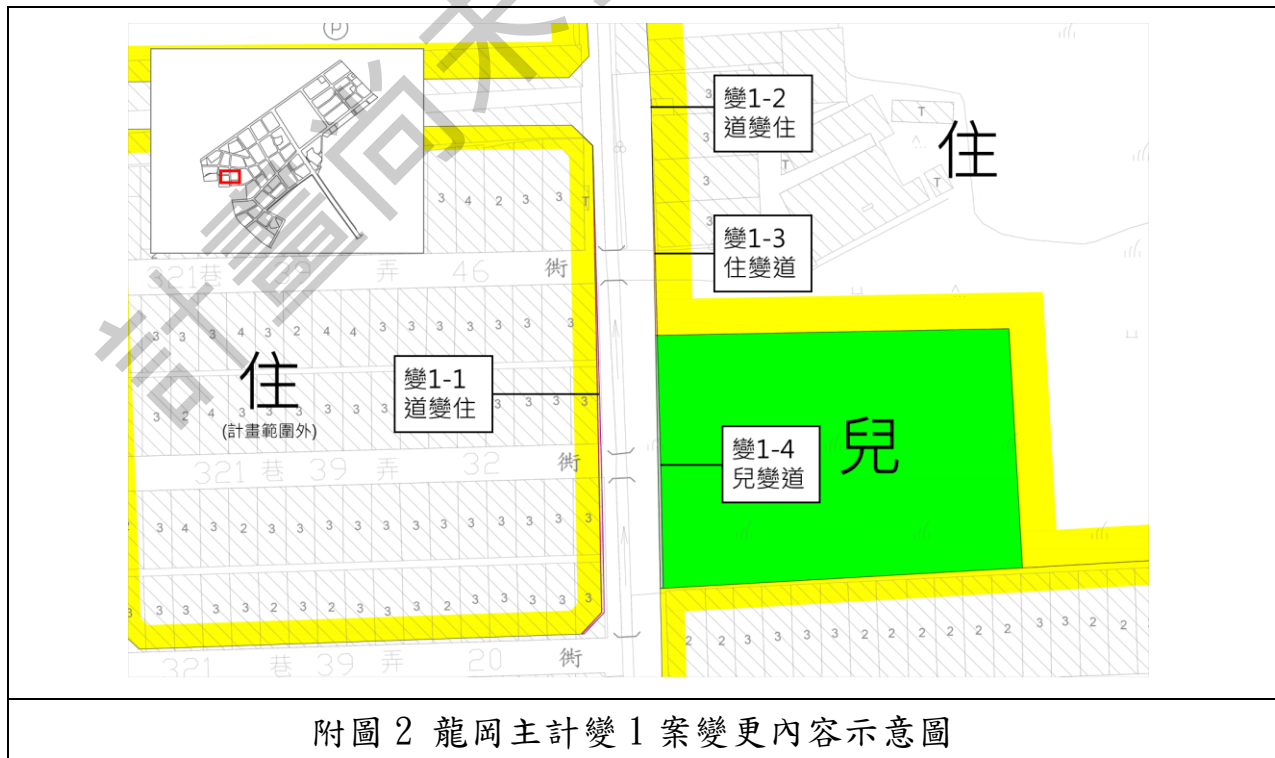


二、中壢(龍岡地區)主要計畫變更內容(專案小組通過方案)

表 1 中壢(龍岡地區)主要計畫變更內容明細表(變 1 案)

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 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。	照案通 過。	
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)				1-1
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)				1-2
		兒童遊樂 場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)				1-3
						1-4	

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。



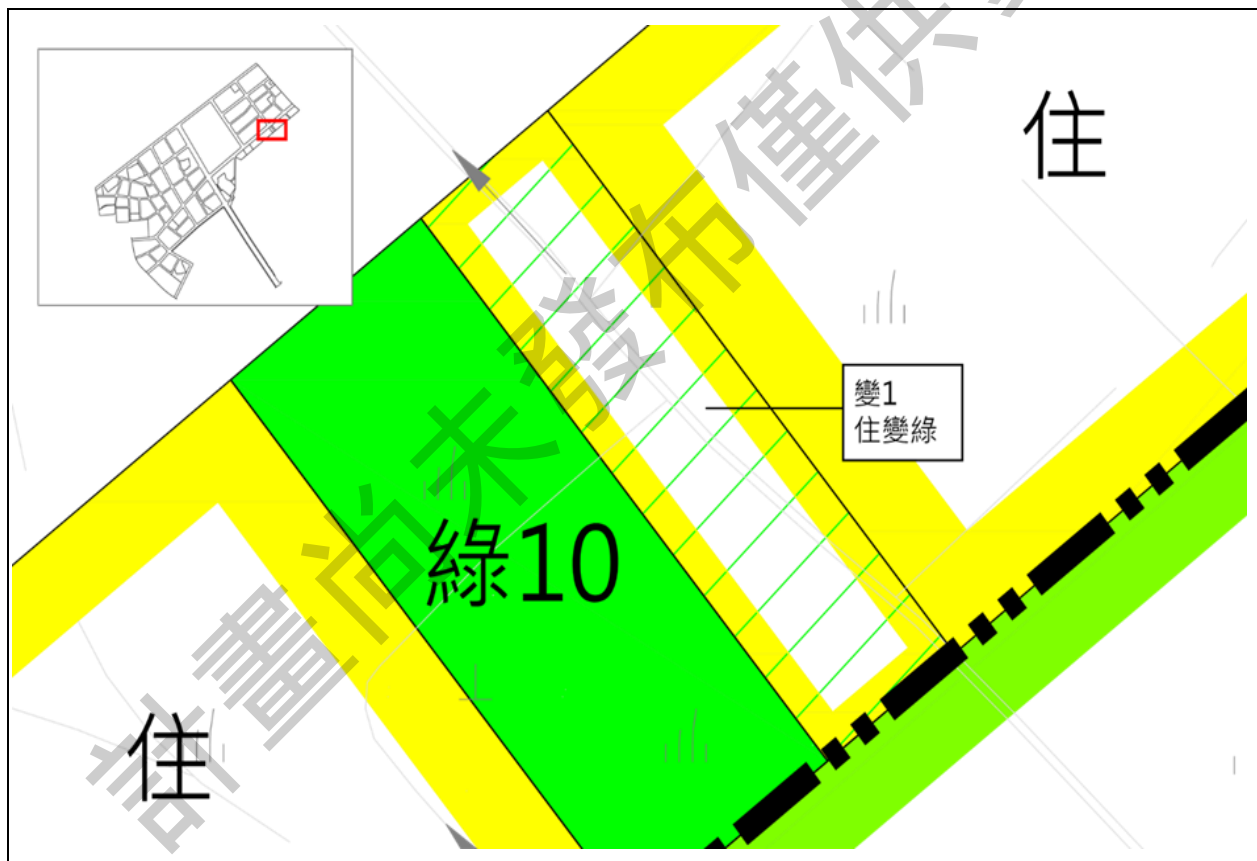
三、中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容(專案小組通過方案)

表2 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變1案)

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。		照案通過。

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。

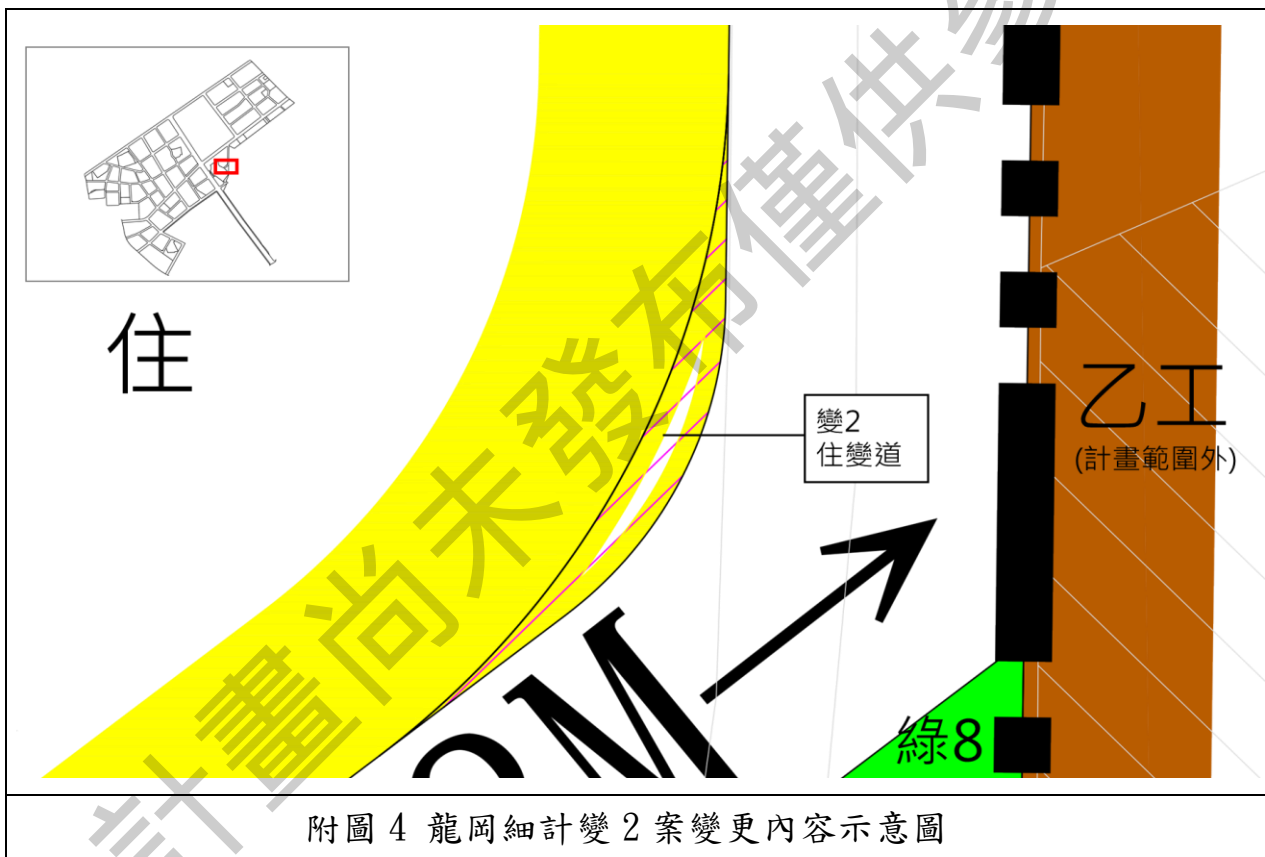


附圖3 龍岡細計變1案變更內容示意圖

表3 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變2案)

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。		照案通過。

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4 龍岡細計變2案變更內容示意圖

表4 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變3案)

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	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。		照案通過。

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。

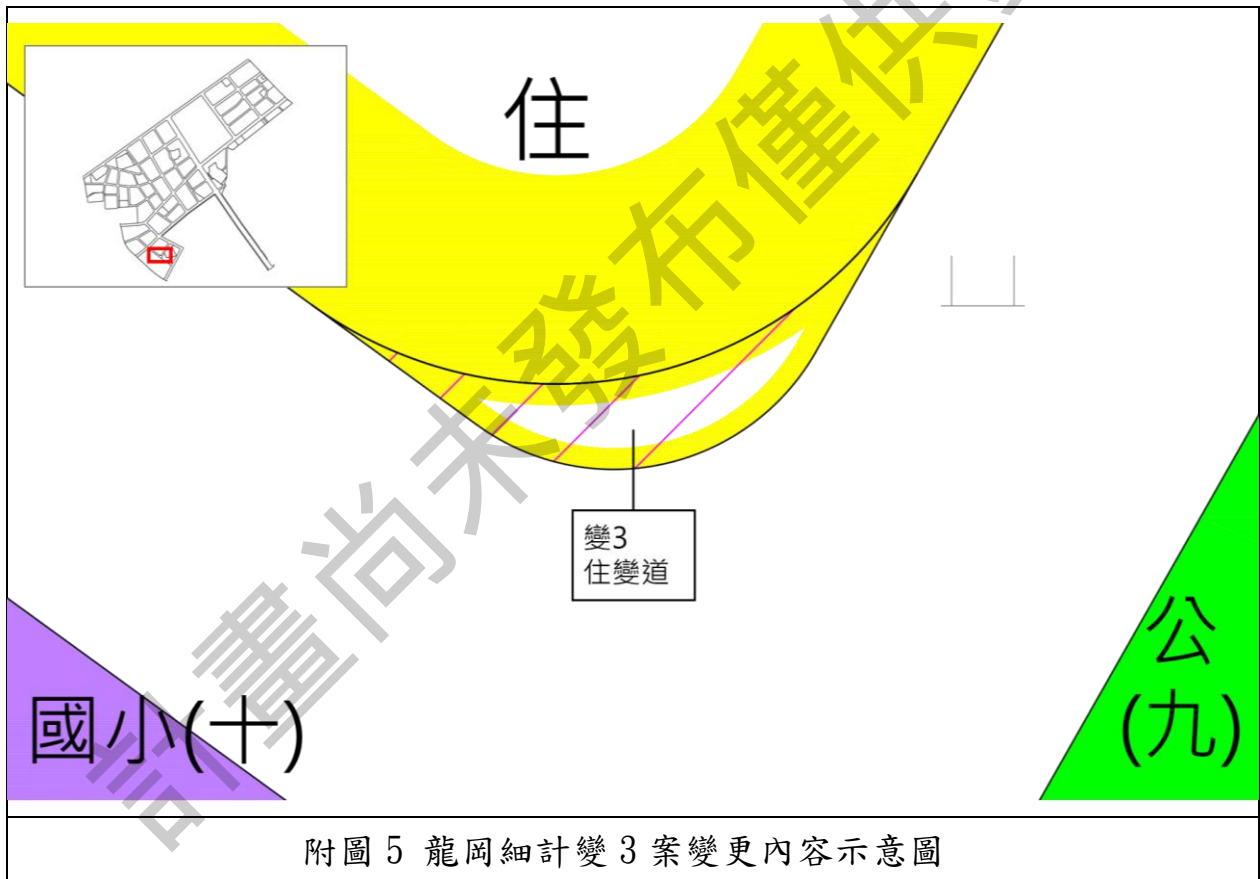


表5 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變4案)

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 4	計畫區 西側、兒 一東側	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	照案通過。
	住宅區 兩處截 角	住宅區 0.00 (0.0009)	道路用地 0.00 (0.0009)		4-2	

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。

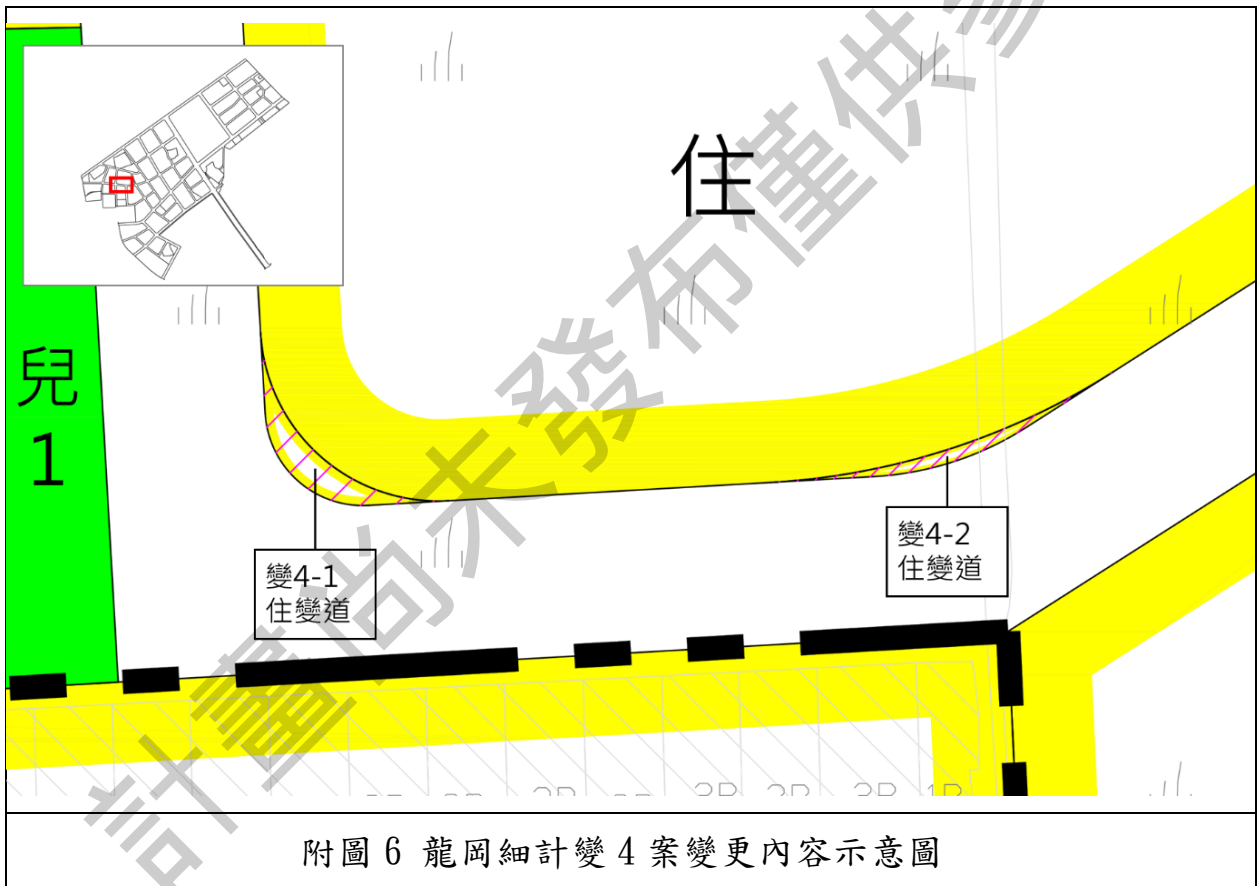


表 6 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變 5 案)

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 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。	照案通過。	
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)				5-1
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)				5-2
		兒童遊樂場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)				5-3
						5-4	

註:1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。  
2. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

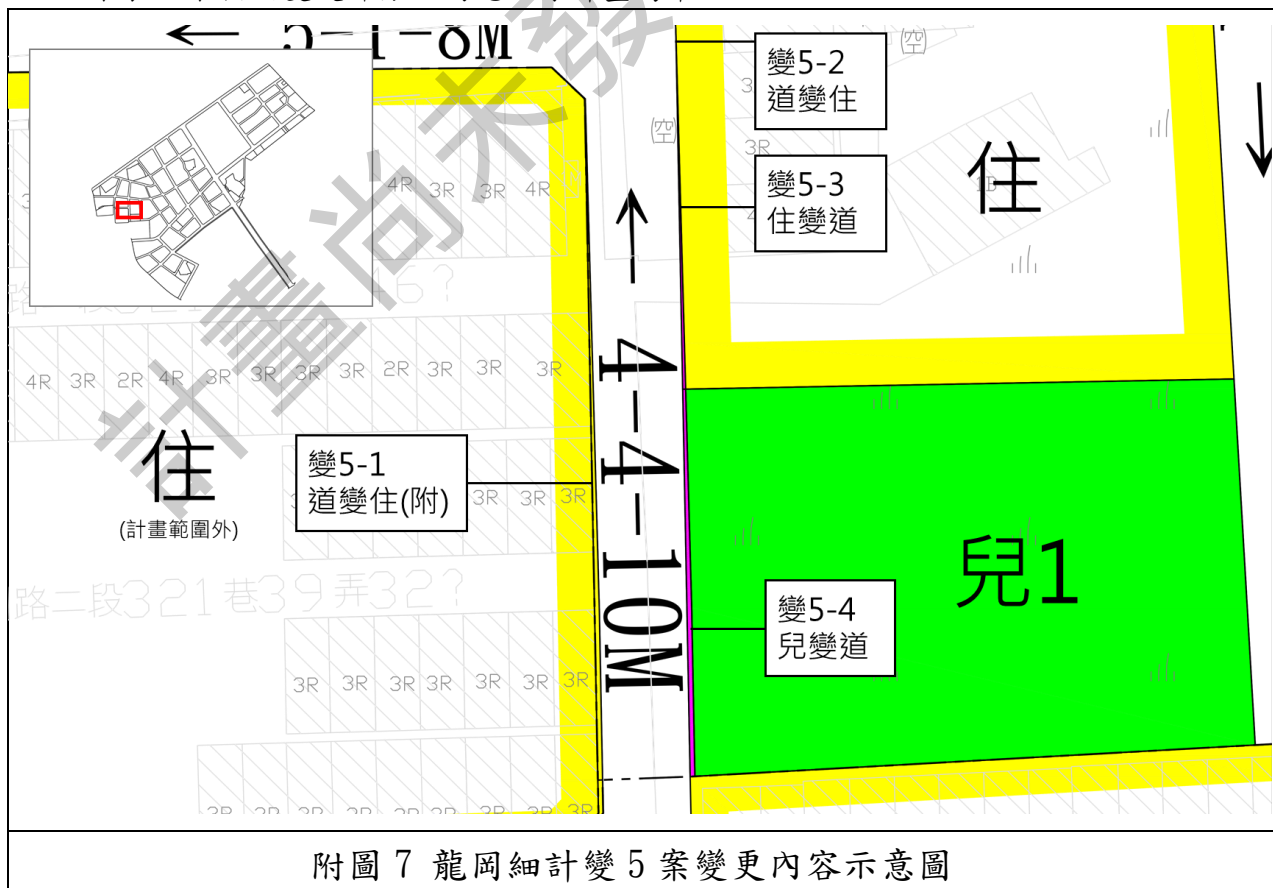


表 7 中壠(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變6案)

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)	本案原係非屬中壠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)。	與變更中壠(龍岡)主要計畫第1案併同調整。	照案通過。

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。

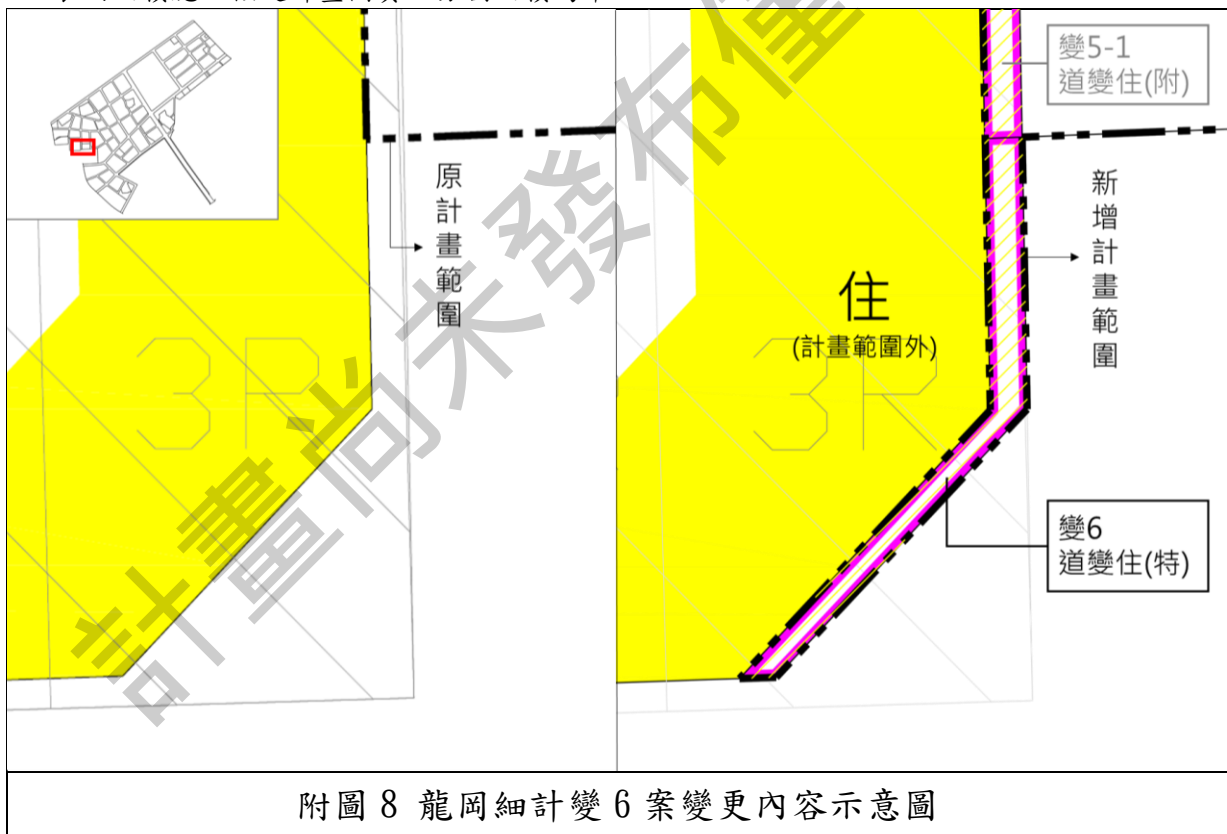


表8 中壢(龍岡地區)細部計畫變更內容明細表(變7案)

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。	(詳表9市都委 會決議)
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。	(詳表10市都 委會決議)

計畫尚未發布僅供參考

表 9 中壢(龍岡地區)細部計畫土地使用管制要點對照表

公展條文					依專案小組初步建議意見修正條文					變更理由	市都委會決議
一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					-	照案通過。
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。					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。					-	照案通過。
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：					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：					1. 住宅區(附)係為保留計畫區外既有建築物使用機能而劃設。 2. 住宅區(特)參酌「桃園市都市計畫土地負擔回饋審議原則」之規定及變範圍土地面積狹小，故改採容積率併鄰近分區變更為住宅區，	照案通過。
項目	種類	建蔽率	容積率	備註	項目	種類	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%。	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(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(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大於 140%。 2. 申請建照時繳交總面積 30% 土地以代金方式折繳，得將容積率調整為 200%。		住宅區(特)	60%	140%	1. 變更後住宅區容積率調降為大於 140%。 2. 申請建照時繳交總面積 30% 土地以代金方式折繳，得將容積率調整為 200%。		
	商業區	80%	320%	-		商業區	80%	320%	-		
	宗教專用區	40%	80%	-		宗教專用區	40%	80%	-		
公共體育場用地	50%	250%	-	公共體育場用地	50%	250%	-				
加油站專用區	40%	80%	-	加油站專用區	40%	80%	-				

公展條文					依專案小組初步建議意見 修正條文					變更理由	市都委會決議
設施用地	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	後續如有增加容積率之需求，得繳交總面積 30% 土地折繳方式恢復容積率。 3. 經查本區計畫無連接站用地，爰刪除該用地之相關規定。 4. 配合桃園市政府 110 年 8 月 24 日公告「桃園市政府都市計畫增容容積代捐大建設土地案審		
	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為原則。	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。	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%	-	機關用地	50%	250%	-			
	學校(文小)用地	50%	150%	-	學校(文小)用地	50%	150%	-			
	停車場用地	平面	10%	20%	-	平面	10%	20%			-
		立體	70%	350%	-	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為主，變電室以室內興建，另設置必要之安全設施。 2. 變電所之平面除辦公室附屬設施予以美化外，空地率不得低於 80%，且不得影響鄰近	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施為主，變電室以室內興建，另設置必要之安全設施。 2. 變電所之平面除辦公室附屬設施予以美化外，空地率不得低於 80%，且不得影響鄰近				

公展條文					依專案小組初步建議意見 修正條文					變更理由	市都委會決議
				土地使 用。					土地使 用。	許可要 點」名稱 及條文 內容。	
	連接站 用地	40%	80%	-	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。					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。					-	照案通 過。

計畫尚未發布僅供參考

公展條文		依專案小組初步建議意見 修正條文	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。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> <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 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 <math>\geq 3,000 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 30\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小開發規模應 <math>\geq 1,500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 20\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小開發規模應 <math>\geq 500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 10\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 5\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>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路面寬應 <math>\geq 4\text{m}</math>，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 7\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>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)</td> <td>建築基地最小開發規模不得 <math>&lt; 300 \text{ m}^2</math>。</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 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	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。	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路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	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 $< 300 \text{ m}^2$ 。	<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。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> <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 街廓編號 C1 ~ C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應 <math>\geq 3,000 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 30\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小開發規模應 <math>\geq 1,500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 20\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小開發規模應 <math>\geq 500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 10\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 5\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>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路面寬應 <math>\geq 4\text{m}</math>，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 7\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>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)</td> <td>建築基地最小開發規模不得 <math>&lt; 300 \text{ m}^2</math>。</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 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	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。	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路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	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 $< 300 \text{ m}^2$ 。	-	照案通過。
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。																																			
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路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																			
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 $< 300 \text{ m}^2$ 。																																			
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。																																			
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路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																			
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 $< 300 \text{ m}^2$ 。																																			

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<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。</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。</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>	-	照案通過。
<p>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。</p>	<p>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。</p>	-	照案通過。
<p>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。</p>	<p>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。</p>	-	照案通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	-	照案通過。
<p>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。</p> <p>整體開發達 1500 m<sup>2</sup>以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。</p>	<p>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。</p> <p>整體開發達 1500 m<sup>2</sup>以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。</p>	-	照案通過。
<p>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(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</p>	<p>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(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</p>	-	照案通過。
<p>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。</p> <p>(一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>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。</p> <p>(一)私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。</p> <p>(二)公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	-	照案通過。
<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	-	照案通過。

表 10 中壢(龍岡地區)細部計畫都市設計管制準則對照表

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	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 1-1。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol>	<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 1-1。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol>	-	照案通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>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>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 1-2)</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>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應</p>	<p>二、人行步道系統(詳附圖 1-2)</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>(四)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應</p>	<p>有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。</p>	<p>照案通過。</p>

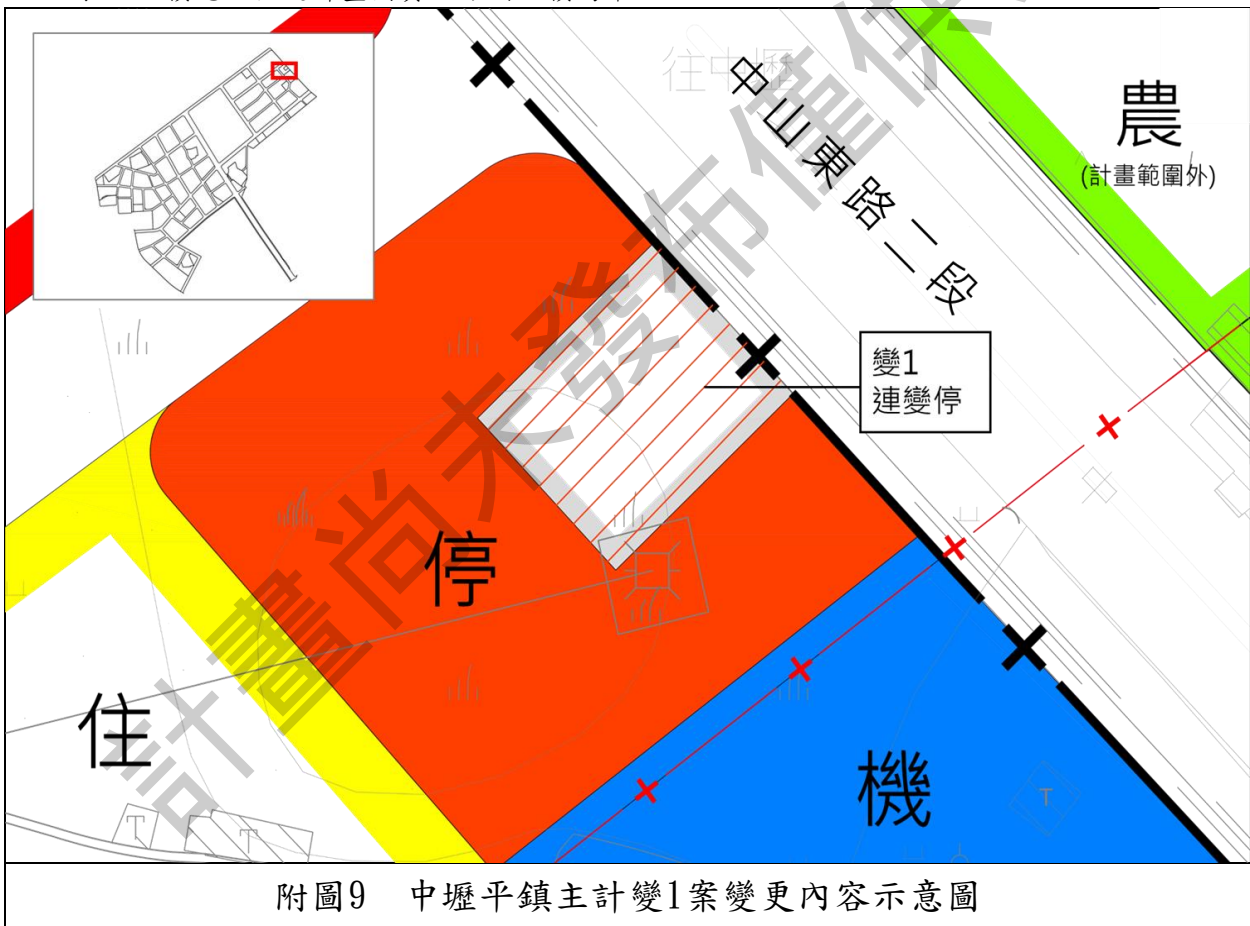
公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>(六)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</p>	<p>保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>(五)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步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、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。</p>	<p>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。</p>	-	照案通過。
<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	-	照案通過。

四、中壢平鎮主要計畫變更內容(專案小組通過方案)

表 11 中壢平鎮主要計畫變更內容明細表(變1案)

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1	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，經考量該地毗鄰停車場用地，爰變更為停車場用地。		照案通過。

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。



五、中壢平鎮細部計畫變更內容(專案小組通過方案)

表 12 中壢平鎮細部計畫變更內容明細表(變1案)

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。		照案通過。

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。

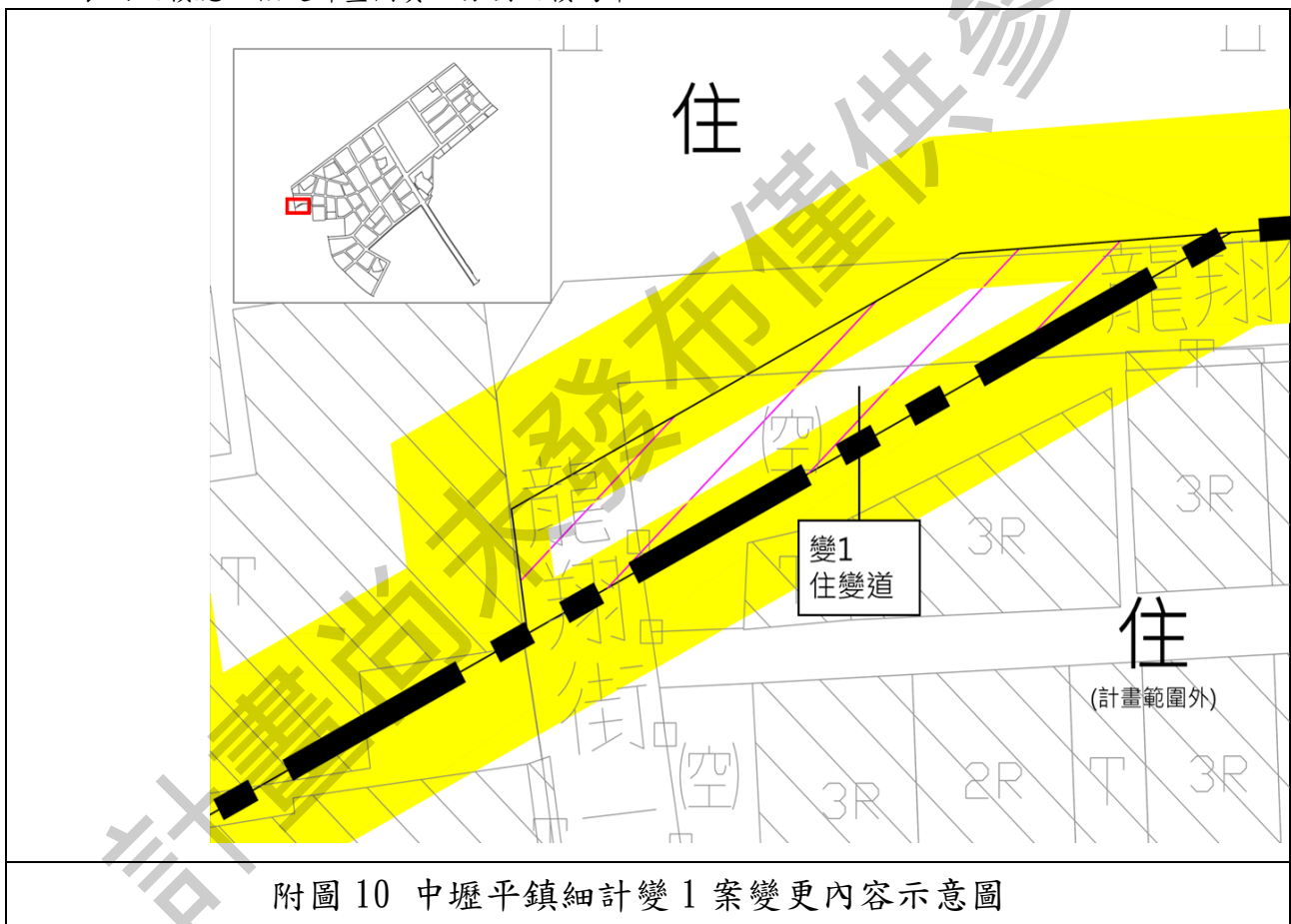


表 13 中壠平鎮細部計畫變更內容明細表(變2案)

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2	計畫區東北側、中山路二段西側	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，經考量該地毗鄰停車場用地，爰變更為停車場用地。	與變更中壠平鎮主要計畫第1案併同調整。	照案通過。

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。

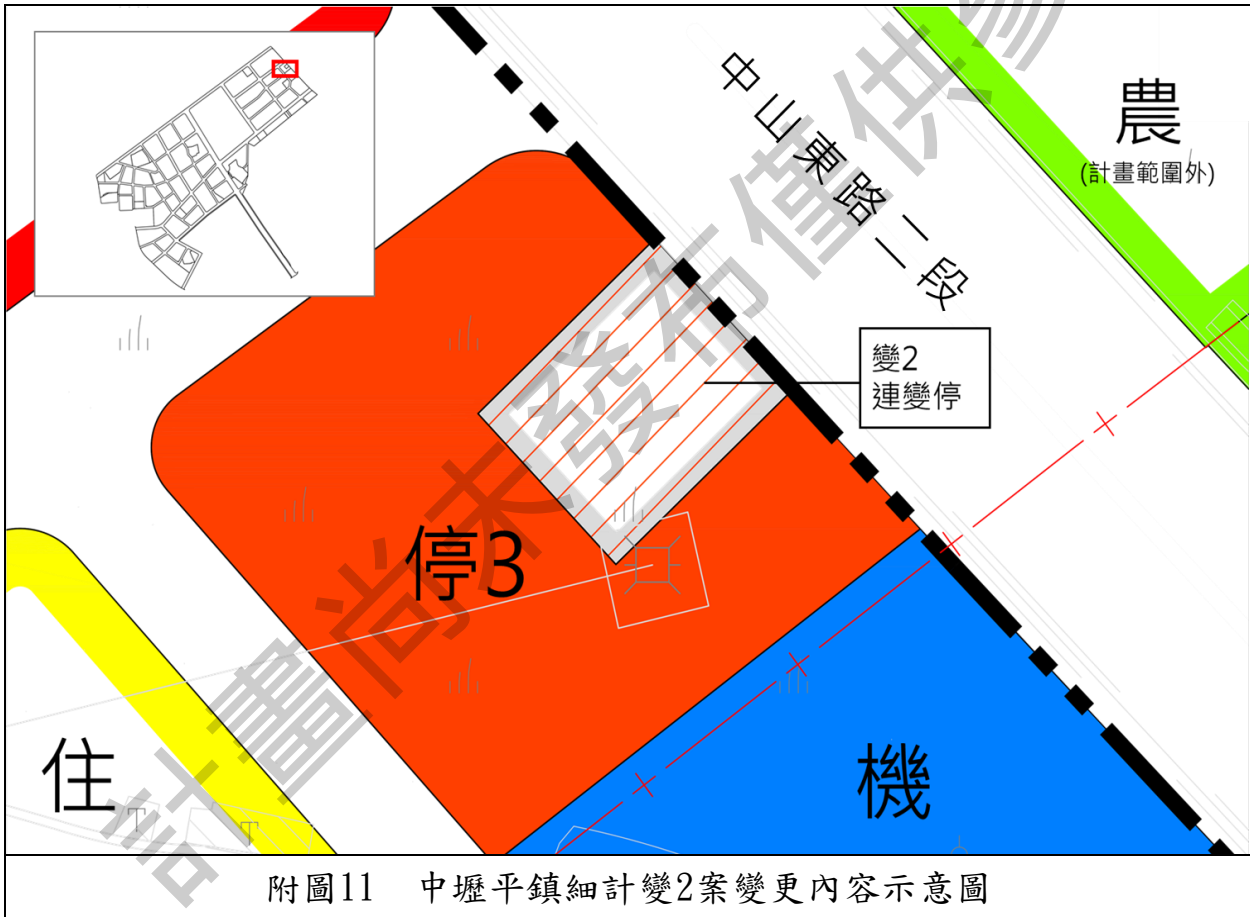


表 14 中壢平鎮細部計畫變更內容明細表(變 3 案)

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 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。	(詳表 15 市都委會 決議)
		變更都市設計管制準則		整併桃園市一致性規定。	(詳表 16 市都委會 決議)

計畫尚未發布僅供參考

表 15 中壢平鎮細部計畫土地使用管制要點對照表

公展條文					依專案小組初步建議意見修正條文					變更理由	市都委會決議
一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					-	照案通過。
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。					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。					-	照案通過。
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：					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：					1. 配合變 2 案刪除連接站用地之相關規定。 2. 配合桃園市政府 110 年 8 月 24 日公告修正「桃園市政府都市計畫增額容積與容積代移轉代捐金贈重公共設施計畫土地申請案件審查許可要點」名稱及條文內容。	照案通過。
項目	種類	建蔽率	容積率	備註	項目	種類	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%。	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(再發展區)	50%	150%	再發展區		
	商業區	80%	320%	-		商業區	80%	320%	-		
	宗教專用區	40%	80%	-		宗教專用區	40%	80%	-		
公共設施用地	加油站專用區	40%	80%	-	公共設施用地	加油站專用區	40%	80%	-		
	體育場用地	50%	250%	-		體育場用地	50%	250%	-		
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%		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。		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。		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%	-		機關用地	50%	250%	-		
	學校(文小)用地	50%	150%	-		學校(文小)用地	50%	150%	-		

公展條文					依專案小組初步建議意見 修正條文					變更理由	市都委會決議
停車場用地	平面	10%	20%	-	停車場用地	平面	10%	20%	-		
	立體	70%	350%	-		立體	70%	350%	-		
	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其設施使用為主，變電設施室式興建，另設置必要之防治設施。 2. 變電所用地之平面辦公室及其設施予以美化，空地率不得低於 80%，且不得影響鄰近土地。		變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其設施使用為主，變電設施室式興建，另設置必要之防治設施。 2. 變電所用地之平面辦公室及其設施予以美化，空地率不得低於 80%，且不得影響鄰近土地。		
連接站用地	40%	80%	-	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。	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。					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。					-	照案通過。

公展條文		依專案小組初步建議意見 修正條文	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。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。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>		-																																	
<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 街廓編號 C1 ~C3 等建築 基地</td> <td>建築基地最小 開發規模應 <math>\geq</math> 3,000 m<sup>2</sup>，且建 築基地臨計畫 道路面寬應 <math>\geq</math> 30m。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小 開發規模應 <math>\geq</math> 1,500 m<sup>2</sup>，且建 築基地臨計畫 道路面寬應 <math>\geq</math> 20m。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小 開發規模應 <math>\geq</math> 500 m<sup>2</sup>，且建 築基地臨計畫 道路面寬應 <math>\geq</math> 10m。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建 築基地住宅區 (再發展區)</td> <td>得採個別開發 或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分 之 R3、R25、 R34 等建築基 地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計 畫道路面寬應 <math>\geq</math>5m。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項 以外之建築基 地</td> <td>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 <math>\geq</math>4m，其餘 建築基地臨計 畫道路面寬應 <math>\geq</math>7m。</td> </tr> <tr> <td>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)</td> <td>建築基地最小 開發規模不得 &lt;300 m<sup>2</sup>。</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 $\geq$ 3,000 m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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 $\geq$ 500 m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> 。	<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 街廓編號 C1 ~C3 等建築 基地</td> <td>建築基地最小 開發規模應 <math>\geq</math> 3,000 m<sup>2</sup>，且建 築基地臨計畫 道路面寬應 <math>\geq</math> 30m。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小 開發規模應 <math>\geq</math> 1,500 m<sup>2</sup>，且建 築基地臨計畫 道路面寬應 <math>\geq</math> 20m。</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>建築基地最小 開發規模應 <math>\geq</math> 500 m<sup>2</sup>，且建 築基地臨計畫 道路面寬應 <math>\geq</math> 10m。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建 築基地住宅區 (再發展區)</td> <td>得採個別開發 或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分 之 R3、R25、 R34 等建築基 地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計 畫道路面寬應 <math>\geq</math>5m。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項 以外之建築基 地</td> <td>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 <math>\geq</math>4m，其餘 建築基地臨計 畫道路面寬應 <math>\geq</math>7m。</td> </tr> <tr> <td>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)</td> <td>建築基地最小 開發規模不得 &lt;300 m<sup>2</sup>。</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 $\geq$ 3,000 m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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 $\geq$ 500 m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> 。	-	-
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 <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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 $\geq$ 500 m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> 。																																				
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 <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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 $\geq$ 500 m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> 。																																				

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<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。</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。</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>1. 考量變 1 案住宅區街廓南側現況道路(龍翔街 1 巷 4 弄)之防災需求，增訂鄰該路段建築基地至少退縮 3.5 公尺規定。</p> <p>2. 調整點次。</p>	<p>照案通過。</p>

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
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。	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。	-	照案通過。
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。	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。	-	照案通過。
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。	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。	-	照案通過。
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 m <sup>2</sup> 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、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 m <sup>2</sup> 以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。	-	照案通過。
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(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	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(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	-	照案通過。
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	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	-	照案通過。

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>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。</p> <p>(一) 私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p> <p>(二) 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>	<p>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。</p> <p>(一) 私有建築基地面積達1,500平方公尺。</p> <p>(二) 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</p>		
<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	-	照案通過。

計畫尚未發布僅供參考

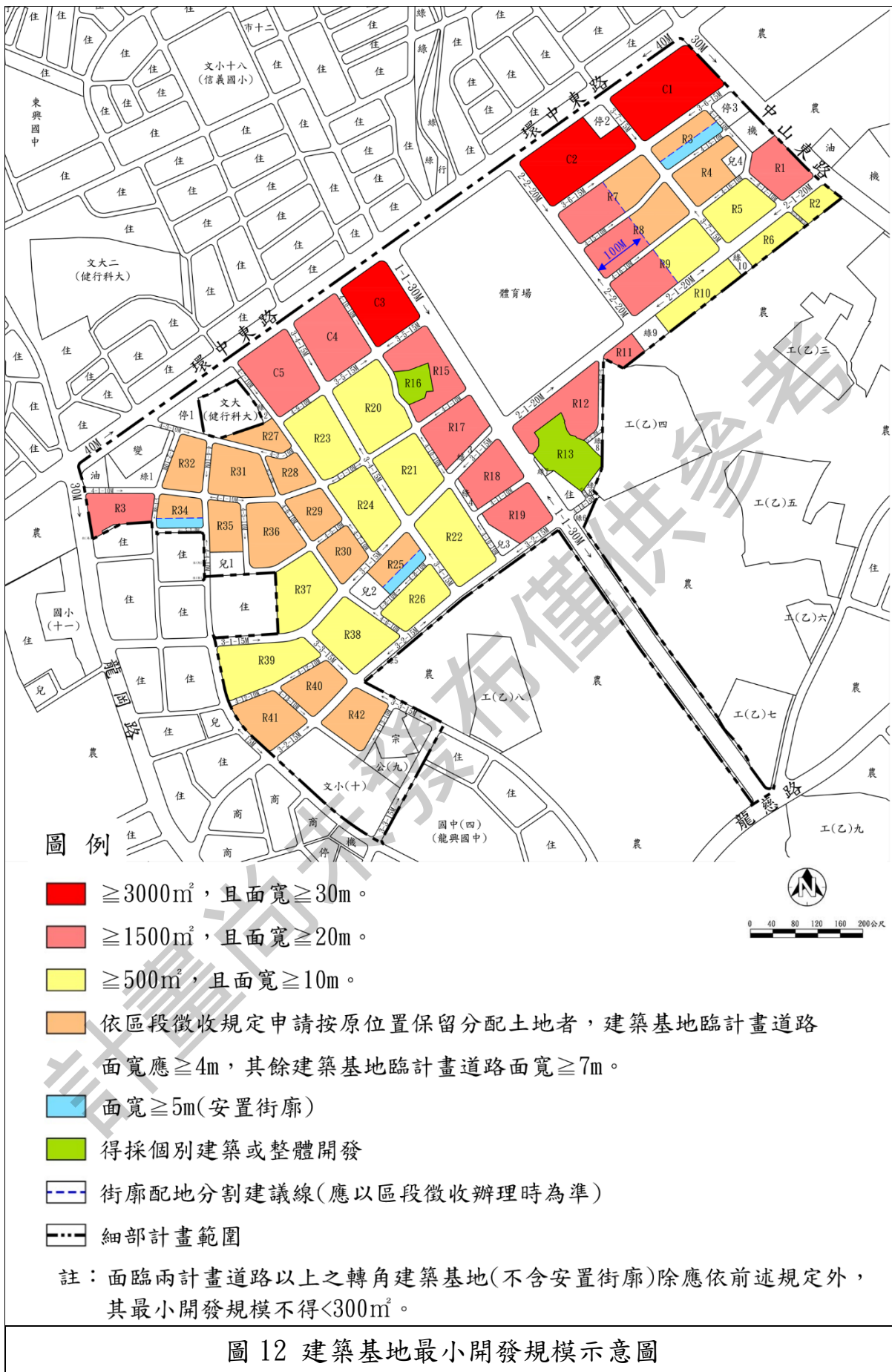




圖 13 建築退縮管制示意圖

表 16 中壢平鎮細部計畫都市設計管制準則對照表

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	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 1-1。</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</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 1-1。</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</p>	<p><u>考量變 1 案住宅區街廓南側現況道路(龍翔街 1 巷 4 弄)之防災需求，增訂臨該路段建築基地至少退縮 3.5 公尺規定，爰配合留設帶狀式公共開放空間。</u></p>	<p>照案通過。</p>

公展條文	依專案小組初步建議意見修正條文	變更理由	市都委會決議
<p>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>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 1-2)</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>(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>二、人行步道系統(詳附圖 1-2)</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>(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>有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。</p>	<p>照案通過。</p>

公展條文	依專案小組初步建議意見 修正條文	變更理由	市都委會決議
<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>(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、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。</p>	<p>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。</p>	-	照案通過。
<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	<p>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>	-	照案通過。



圖 14 公共開放空間示意圖

## 附件二 公民或團體陳情意見

表 1 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	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處	桃園市中壢區後興段 3 地號。	<p>一、本公司前為配合貴府辦理「中壢運動公園區段徵收」開發案，於旨揭都市計畫案內規劃一處「電力設施用地」，供本公司連接站鐵塔使用，俾辦理區內架空線下地工程。</p> <p>二、嗣後本線路 30-31 區間因架空線線下建屋需求，已規劃將區外鐵塔改建為連接站（詳附圖）並預定 113 年底前可完工，屆時區內架空線即可拆除。</p>	目前計畫區劃設之「電力設施用地」已無使用需求，請檢討變更為其他適合分區或用地。	予以採納。 理由： 考量連接站用地已無使用需求，配合毗鄰用地調整為停車場用地。	依專案小組初步建議意見通過。
2	林○晃、邱○寧、范姜黃○妹、劉○男	桃園市中壢區華興段 51-3 地號	<p>因其所有建物部分占用區內華興段 51-3 地號土地，該筆土地已變更為道路用地，考量建物占用位置如拆除將影響建物主體結構及居住安全，請市府協助辦理都計變更，並同意占用之道路用地變更為住宅區（0 容積）</p> <p>後，將以市場正常價格向桃園市政府購買。</p>	希望以零容積之住宅區價格購買華興段 51-3 地號土地。	部分採納。 理由： 陳情土地屬住宅區，為維護其既有居住機能，越界建築部分同意變更為住宅區（附），為考量公平原則，訂定建蔽率 50%，容積率 200%，建物原地保留不拆除，土地參與區段徵收後由市府專案讓售予建築物所有權人。	依專案小組初步建議意見通過。

### 第3案：審議「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」

說明：

#### 一、辦理緣起：

本府積極推動羅浮溫泉產業發展計畫，促進小烏來風景特定區深度旅遊，帶動當地旅遊人潮，增加旅客停留時間，提高當地民宿及旅館業者進駐，讓「羅浮溫泉一條街」發展成為復興區觀光新亮點，於「小烏來風景特定區計畫」內辦理主要計畫及擬定細部計畫作業。

變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)案經內政部都市計畫委員會於民國109年10月27日第979次會議及民國111年3月8日第1007次會議審議通過在案，依其變16案決議內容，將旅館區、停車場用地及道路用地變更為旅館區及道路用地，面積共計3.92公頃，並訂定附帶條件，應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應檢討變更恢復為農業區。

基此，為加速取得及開闢停車場及道路用地，供地區發展使用，本府爰依內政部都市計畫委員會決議，辦理本案擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第17、22條。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、辦理歷程：

(一)111年6月8日起公告公開展覽30日。

(二)111年6月28日上午10時30分假羅浮遊客中心2樓舉辦公開展覽說明會。

(三)111年8月16日召開「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」第1次市都委會專案小組會議。

(四)111年11月1日召開「擬定小烏來風景特定區旅館區細部計畫案」第2次市都委會專案小組會議。

七、公民或團體陳情意見：計7件(詳表5)。

八、依據歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決議：本案除修正土地使用分區管制要點第四點外，其餘依照專案小組初步建議意見通過，土地使用分區管制要點(詳表4)及公民或團體陳情意見綜理表(詳表5)。

計畫尚未發布僅供參考

## 附件一、本案計畫內容

### 一、計畫範圍與面積

本計畫區位於小烏來風景特定區中央偏西側，為旅遊服務設施用地北側二處之旅館區，另含部分之道路用地範圍，屬都市計畫之附帶條件地區，計畫面積旅館區為 3.84 公頃，道路用地面積為 0.08 公頃，合計面積為 3.92 公頃。

### 二、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依據「變更小烏來風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」之主要計畫內容據以實施，說明如下：

本主要計畫內容經內政部都市計畫委員會於民國 109 年 10 月 27 日第 979 次會議及民國 111 年 3 月 8 日第 1007 次會議審議通過在案，依其變 16 案決議內容，將旅館區、停車場用地及道路用地變更為旅館區及道路用地，面積共計 3.92 公頃，其附帶條件如下：

1. 本案應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。
2. 本案應劃設變更範圍 40% 之面積，作為區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於 30%，並於興闢完成後，土地無償登記予桃園市政府所有。
3. 本案應於桃園市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應檢討變更恢復為農業區。

表1 變更小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)變16案變更明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
16	計畫區西側，旅遊服務設施用地北側旅館區、停車場及道路用地	<p>第一次通盤檢討變3案內容</p> <p>旅館區(1.83) 住宅區(0.31) 停車場用地(2.01) 道路用地(0.28)</p> <p>附帶條件： 1. 變更後之旅館區、停車場、住宅區、道路用地應整體規劃，並應於計畫年期屆滿(民國85年)以前整體開發完成。 2. 新劃設之停車場、道路用地由地主無償提供，有關公共設施建設費用應由開發者自行負擔。</p> <p>第二次通盤檢討暫予保留案內容</p> <p>旅館區(3.84) 道路用地(0.08)</p> <p>附帶條件： 1. 變更範圍內應另擬細部計畫，共同整體開發，土地所有權人應無償提供變更範圍40%之土地，劃設區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於變更範圍30%之面積。 2. 依部都委第676次會議決議，以市地重劃方式開發者，於桃園縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會93年12月28日第600次會議審議通過紀錄文到6年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，建議檢討變更恢復為農業區，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>旅館區(3.84) 道路用地(0.08)</p> <p>附帶條件： 1. 本案應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案應劃設變更範圍40%之面積，作為區內必要之公共設施用地，其中停車場用地面積不得低於30%，並於興闢完成後，土地無償登記予桃園市政府所有。 3. 本案應於桃園市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於內政部都委會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應檢討變更恢復為農業區。</p>	<p>1. 本案係94年8月24日公告實施第二次通盤檢討案之暫予保留案，土地所有權人為辦理旅館區之變更及開發，於101年8月24日經本府認定得依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更在案，後於105年7月14日函送計畫書、圖等報請內政部都委會審議，案經105年11月8日內政部都委會第887次會議決議(略以)，本案請桃園市政府參據本會97年2月19日第676次會議決議意旨辦理，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>2. 本次檢討考量本府觀光局刻正推動羅浮溫泉產業發展計畫，期以促進小烏來風景特定區深度旅遊，該旅館區仍有保留之必要，爰依105年11月8日內政部都委會第887次會議決議，予以納入本次通盤檢討變更。</p>



圖 1 主要計畫變 16 案內容示意圖

表2 土地使用計畫面積表(公展方案)

項 目		面積(公頃)	佔總面積(百分比)
土地使用分區	旅館區	2.2733	58.05%
	小 計	2.2733	58.05%
公共設施用地	停車場用地	1.1748	30.00%
	公園用地	0.3915	10.00%
	道路用地	0.0764	1.95%
	小 計	1.6427	41.95%
合 計		3.9160	100.00%

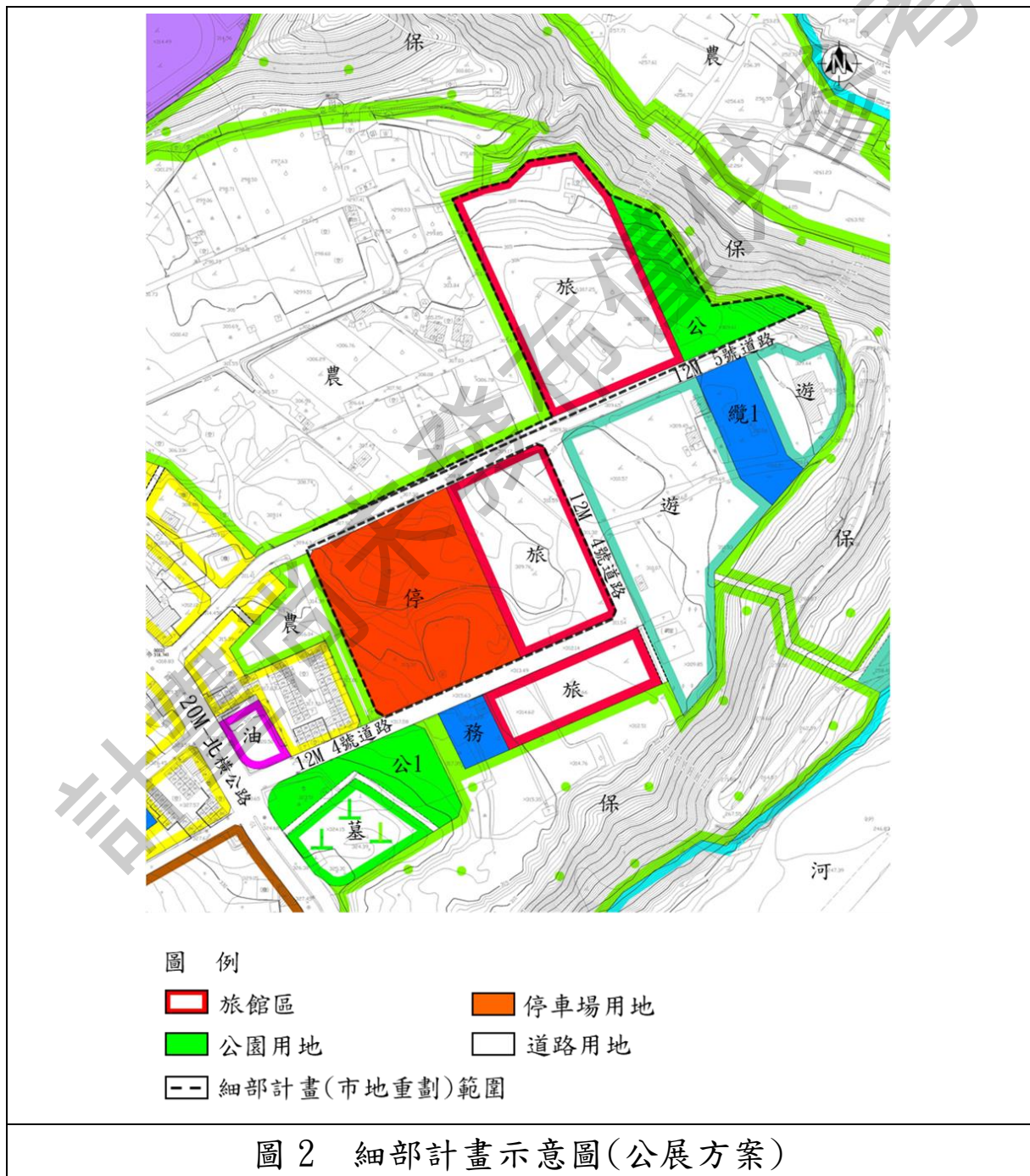


表3 土地使用計畫面積表(專案小組修正方案)

項目		面積(公頃)	佔總面積(百分比)
土地使用分區	旅館區	2.2733	58.05%
	小計	2.2733	58.05%
公共設施用地	停車場用地	1.1748	30.00%
	綠地用地	0.2360	6.03%
	道路用地	0.2319	5.92%
	小計	1.6427	41.95%
合計		3.9160	100.00%

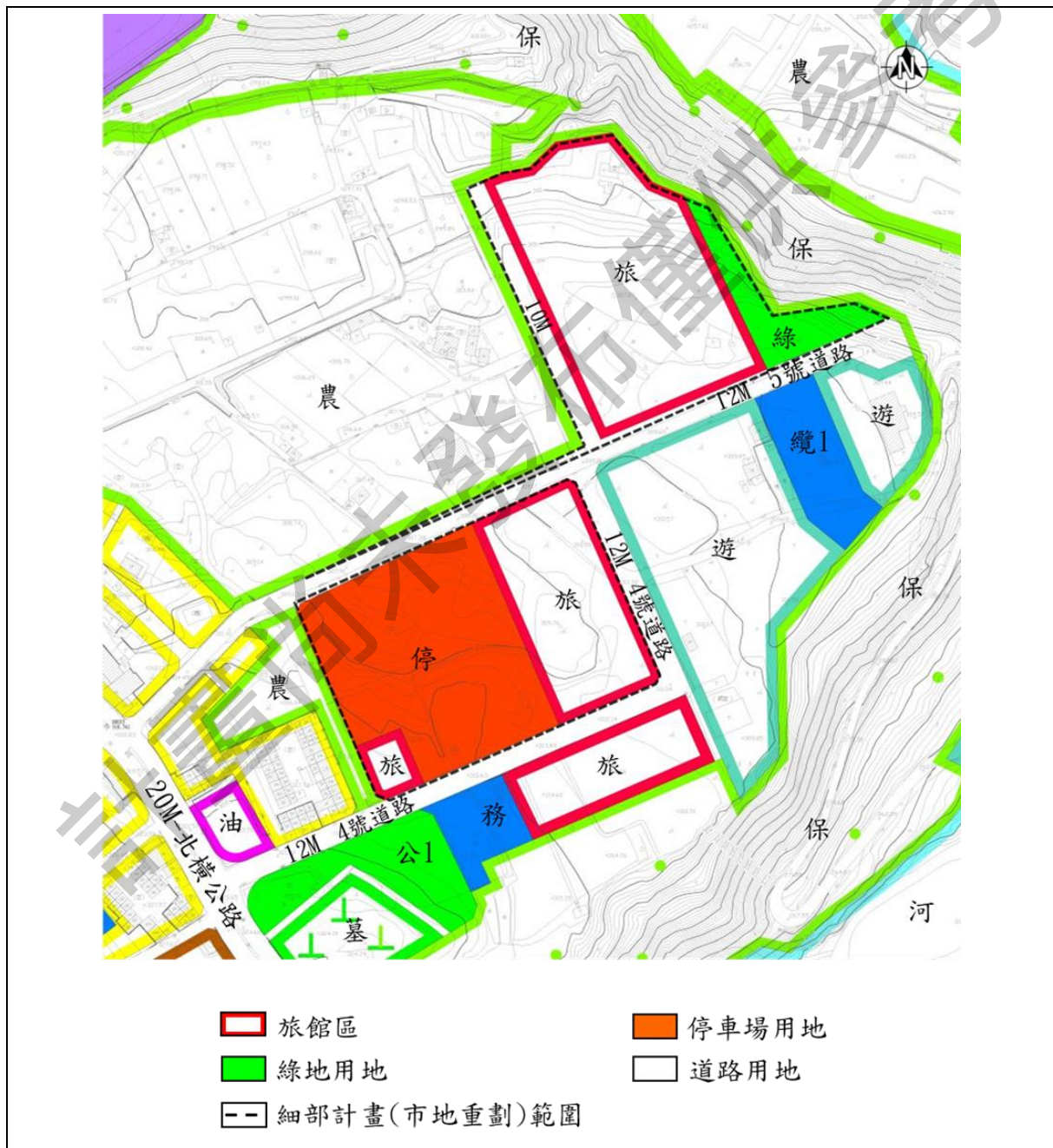


圖3 細部計畫示意圖(專案小組修正方案)

表4 土地使用分區管制要點專案小組修正對照表

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議
(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。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。
(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。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。
(三)旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依下列規定： 1. 建蔽率不得超過40%，容積率不得超過200%。 2. 為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。 3. 需自行設置垃圾處理及污水處理設施，禁止污染四周環境或水面。	依公展草案內容通過。	依專案小組初步建議意見通過。
(四)停車場用地之建蔽率不得超過10%，容積率不得超過20%。	(四)停車場用地之建蔽率不得超過10%，容積率不得超過20%。 <u>申請作都市計畫公共設施用地多目標使用時，僅限作轉運站及公共使用項目。</u>	維持原公展條文內容。 理由： 考量未來停車場用地使用彈性，刪除申請作都市計畫公共設施用地多目標使用時，僅限作轉運站及公共使用項目等文字。
(五)本計畫區內之旅館區、停車場用地及公園用地，均應退縮5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。 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	(五)本計畫區內 <u>臨計畫道路</u> 之旅館區、停車場用地及 <u>綠地</u> 用地，均應退縮5公尺以上建築； <u>旅館區臨停車場用地、綠地</u> 用地及 <u>保護區</u> 部分，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。 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	依專案小組初步建議意見通過。

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議																		
<p>植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</p>	<p>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>(六)為避免過於細分之建築規模造成地區環境意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表。</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況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="175 725 633 954"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th colspan="2">建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>H1 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應大於 4,000 m<sup>2</sup>。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>H2 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模		1	H1 建築基地	建築基地最小開發規模應大於 4,000 m <sup>2</sup> 。	2	H2 建築基地	建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。	<p>(六)為避免過於細分之建築規模造成地區環境意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表。</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況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="697 725 1171 954"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th colspan="2">建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>H1 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>H2 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應大於 2,000 m<sup>2</sup>。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模		1	H1 建築基地	建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。	2	H2 建築基地	建築基地最小開發規模應大於 2,000 m <sup>2</sup> 。	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>
街廓編號	建築基地最小開發規模																			
1	H1 建築基地	建築基地最小開發規模應大於 4,000 m <sup>2</sup> 。																		
2	H2 建築基地	建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。																		
街廓編號	建築基地最小開發規模																			
1	H1 建築基地	建築基地最小開發規模應為全街廓整體開發。																		
2	H2 建築基地	建築基地最小開發規模應大於 2,000 m <sup>2</sup> 。																		
<p>(七)本計畫區開發建築均應於發照前經都市設計審議同意後，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。桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。</p>	<p>依公展草案內容通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>																		
<p>(八)本計畫區之都市設計準則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 退縮建築留設帶狀空間 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)為形塑良好地區風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依規定退縮建築及留設人行步道(詳圖 4)。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。</li> <li>(2)建築基地鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。</li> <li>(3)上述建築基地依規定退縮之開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</li> </ol> </li> </ol>	<p>(八)本計畫區之都市設計準則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 退縮建築留設帶狀空間 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)為形塑良好地區風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依規定退縮建築及留設人行步道(詳圖 4)。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。</li> <li>(2)建築基地鄰接綠地用地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。</li> <li>(3)上述建築基地依規定退縮之開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</li> </ol> </li> </ol>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>																		

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議
<p>2. 建築物附屬停車空間設置規定</p> <p>(1) 旅館區之建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。</p> <p>(2) 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。</p> <p>3. 人行步道系統</p> <p>(1) 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型式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(2) 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>(3) 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，且坡度不得小於 12:1。</p> <p>(4) 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，其鋪面仍應連續。</p> <p>(5) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。</p> <p>4. 建築物設計</p> <p>建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>5. 本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度</p>	<p>2. 建築物附屬停車空間設置規定</p> <p>(1) 旅館區之建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。</p> <p>(2) 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。</p> <p>3. 人行步道系統</p> <p>(1) 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型式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</p> <p>(2) 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>(3) 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，且坡度不得小於 12:1。</p> <p>(4) 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，其鋪面仍應連續。</p> <p>(5) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。</p> <p>4. 建築物設計</p> <p>建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>5. 停車場設計</p> <p><u>停車場周邊(含退縮地)應設置寬度 2 公尺以上之綠帶，並</u></p>	

公展條文	專案小組修正後條文	市都委會決議
<p>不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。</p>	<p><u>以遮蔭大型喬木及 1.5 公尺以上綠籬適當分隔停車空間。</u>                      6. 本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。</p>	
<p>(九) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其種植種類以原生種為原則。</p>	<p>依公展草案內容通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>(十) 本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。</p>	<p>依公展草案內容通過。</p>	<p>依專案小組初步建議意見通過。</p>

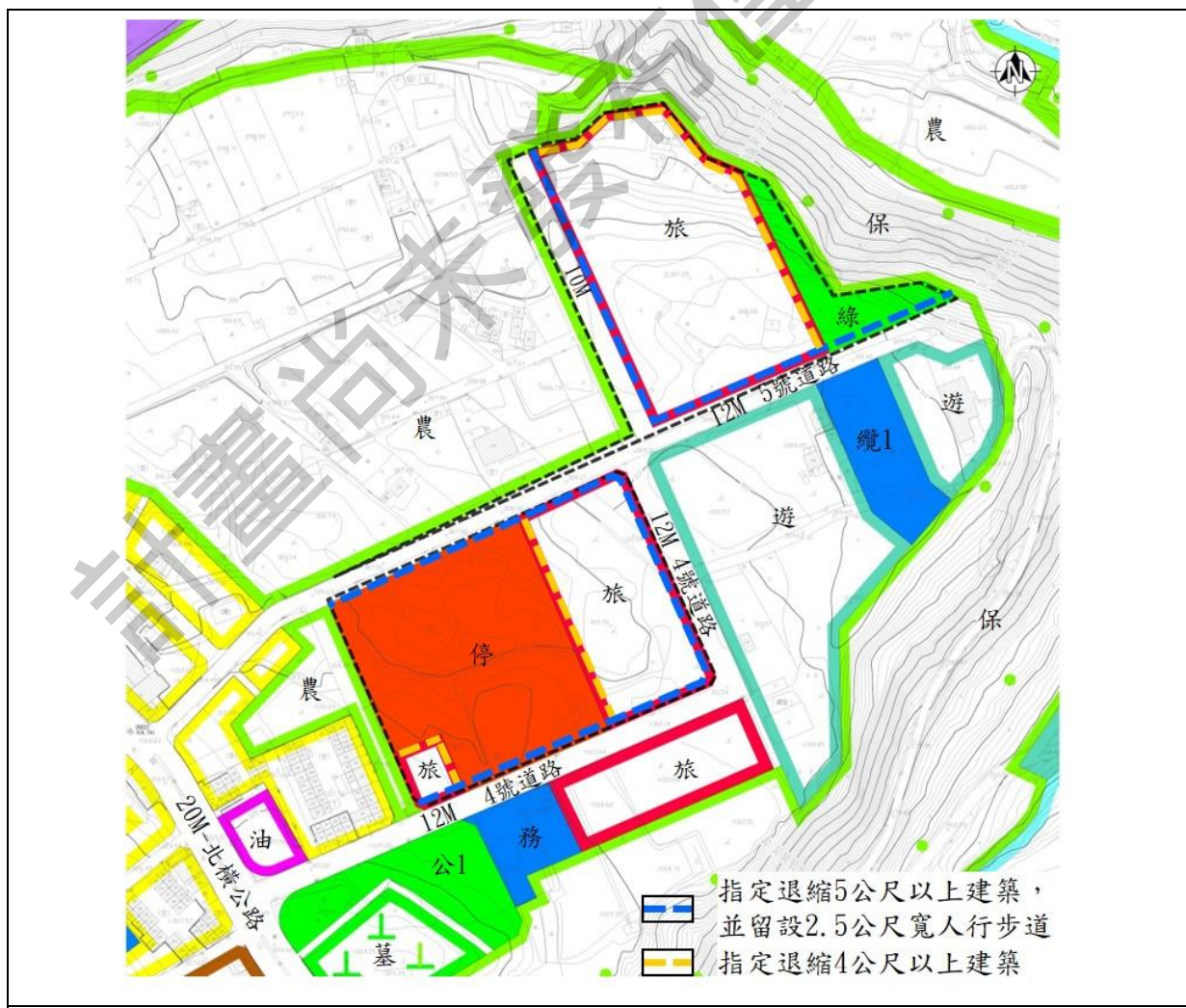


圖 4 退縮建築及留設帶狀空間示意圖

表5 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
1	柯○德  陳情位置： 復興區拉號 段 1245 地號	陳情理由： 土地重劃應與土地擁有者充分溝通，分區配置也不應該由官方片面指定劃分，按照細部計畫案示意圖來看，北側區塊臨保護區，靠近山坡且無道路，設為旅館區，而把南側臨馬路的平坦精華地段設為停車場，與之前劃定的區域再次不合理的變更，這明顯已有人先卡位，似有圖利之嫌，完全無法接受，寧為農業區。	部分採納。 理由： 1. 計畫區南側均屬原住民保留地，受原保地轉讓與出租之限制因素，及市地重劃原位次分配原則，於計畫範圍北側及南側各劃設一處以上之旅館區；南側臨馬路平坦地段，配合整體地區使用機能及發展現況，劃設為停車場，應屬合理。	依專案小組初步建議意見通過。
逾 1	柯○德  陳情位置： 復興區拉號 段 1244 、1245 地號	陳情理由： 1. 依據：桃園市政府 111 年 6 月 6 日府都計字第 1110133859 號公告辦理。 2. 針對貴府擬定小烏來風景區旅館區細部計畫案之劃設停車場區域，目前已劃設並完成鋪設之停車場，其面積已逾現行及未來實際之需求，而納入規劃之拉號段 1244 及 1245 地號係緊鄰目前之住宅區，其後方又為斜坡，若劃為平面之停車場需有大量之填土方能整平。 3. 現有之停車場現已符合現行及未來之需求，為提供在地民眾就業機會及行銷本復興區之農特產品，建請將復興區拉號段 1244 及 1245 地號劃設為商業區。	2. 停車場之劃設需依主要計畫之規定不得低於全區面積之 30%，而停車場可以分二層平面設計，並以斜坡引道連接二個不同高程，無需大量之填土整平。 3. 劃設為商業區不符合主要計畫規定。 4. 經與拉號段 1244 地號地主柯○雲討論，擬領取現金補償，無需配地。 5. 考量陳情人於民國 105 年被市政府徵收公園用地及部分 4 號道路用地，僅剩拉號段 1245 及 1246-3 等 2 筆須參與重劃之可建地。 另考量陳情人已有經營咖啡餐廳情形，並希望能原位置保留其僅存的土地。爰同意依其重劃原位次配回 55%之面積劃設為旅館區，並指定該街廓全街廓整體開發。	
逾 2	柯○德  陳情位置： 復興區拉號 段 1244 、1245 地號	陳情理由： 不同意領取現金補償，要求分回面積 55%之旅館區土地，並應依原位次配回，且勿指定本建築基地之最小開發規模，以上陳情意見請市府提報市都委會討論並同意為禱。		

編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
2	江○雲 陳情位置： 復興區拉號 段 1208-1 地號	陳情理由： 如果動到改變原有土地不同意，若只是徵收道路用地則同意。	予以採納。 理由： 該地號屬 5 號道路(12 公尺寬)之一部分，將納入市地重劃辦理整體開發與取得。	依專案小組初步建議意見通過。
3	劉○信 陳情位置： 復興區拉號 段 1221 、1222、 1223、1237 地號	陳情理由： 1. 不同意重劃，配回土地太少了，政府收購土地過多了。 2. 不知道買賣地的價錢，所以無法回答。	不予採納。 理由： 原重劃估算地主配回土地之比例為 42.03%，配合市政府政策，本案改以配回地主比例以 55% 為原則。	依專案小組初步建議意見通過。
4	張○豪 陳情位置： 復興區拉號 段 1232、 1232-4 地號	陳情理由： 請儘速開發。	本案細部計畫審定後將接續辦理重劃作業。	依專案小組初步建議意見通過。
5	張○榮 陳情位置： 復興區拉號 段 1164、 1164-1、 1164-2 地號	陳情理由： 1. 支持政府小烏來風景區特定旅館區都市計畫，但是否可依都市計畫法要求原地原配之原則並開闢道路以利建築線之申請，由原地主自地自建。 2. 政府開發溫泉管線之費用，由政府統一全額補助或相對補助或由地主依比例原則分配負擔費用。 3. 原北側旅館原地目為旅館用地(使用不分區)，因地形地貌北側旅館可直視石門水庫集水區，紅橋及小烏來特定風景區之全境風貌，風景觀賞極佳，更非原住民保留區，為一般平民身份皆可自由購買或轉售；南側旅館為原住民保留區必需擁有原住民身份才可購買或轉售，兩邊地	部分採納。 理由： 1. 已配合修正方案，北側街廓增加劃設 10 公尺計畫道路，以利重劃配地，並訂定最小開發規模為 2,000 m <sup>2</sup> 。 2. 溫泉管線費用不在本重劃工程負擔，其他重劃工程將依相關規定辦理負擔計算。 3. 本案重劃作業將依重劃相關規定辦理土地分配及研訂重劃後地價。 4. 有關公有地是否得設置臨時販賣商店出租使用，非本計畫內容，不予討論。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		<p>段風景外貌不同，地價不同，不應該統一一個價格收購或併購。</p> <p>4. 建議全街廓開發改南側旅館地建設，北側旅館改為地主或財團共同建設或議價收購或銷售。</p> <p>5. 建議公有地設置臨時販賣商店出租，限定原住民身份可租賃，商店限定不得轉租，商店販售原住民傳統文化相關產品，幫助原住民在地生活經濟發展，以利此開發案在地共榮共享發展。</p>		

計畫尚未發布僅供參考

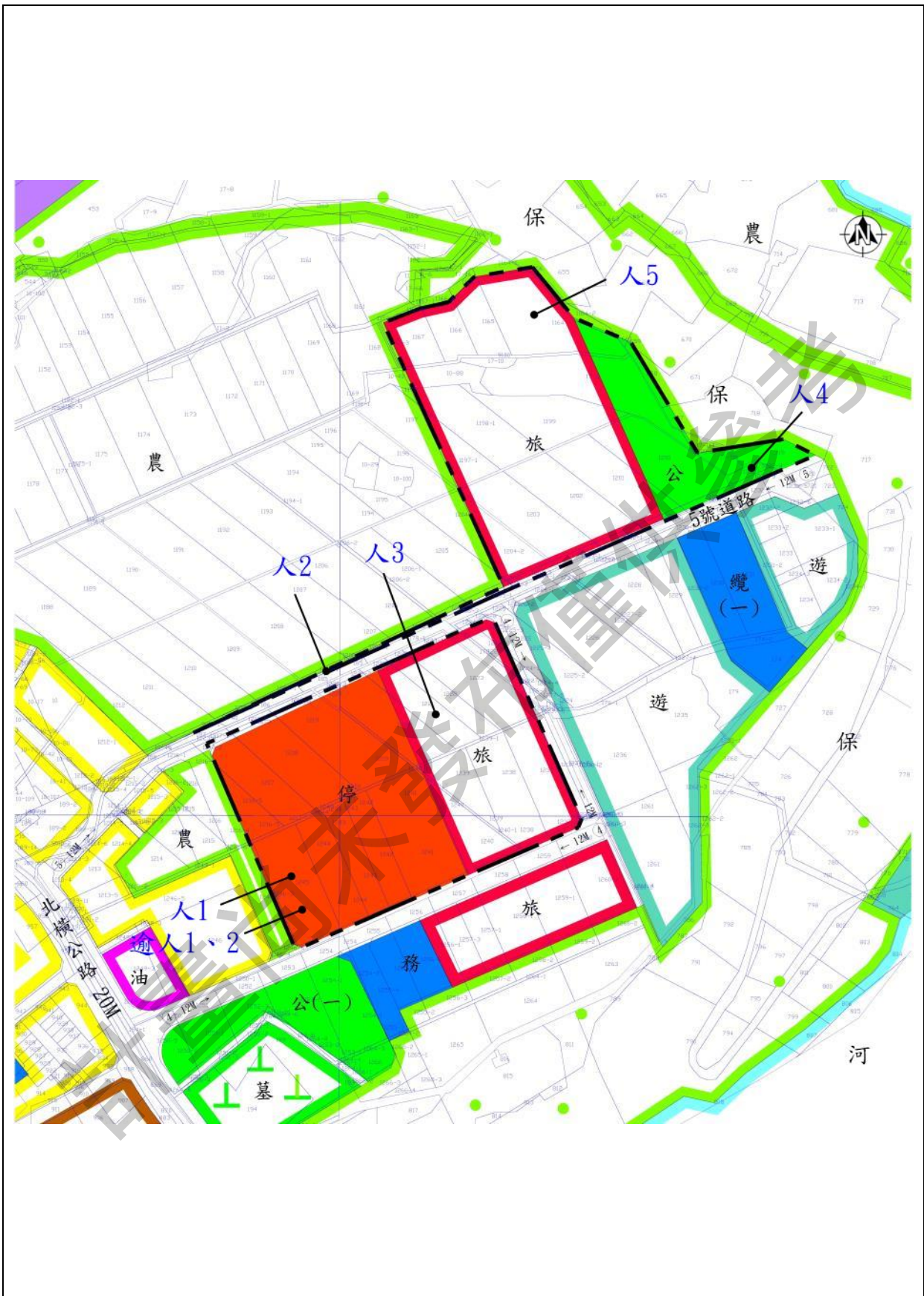


圖 5 公民或團體陳情意見位置示意圖

## 附件二、事業及財務計畫

### 一、開發方式及實施進度

#### (一)開發方式

本計畫採公辦市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定辦理。

#### (二)實施進度

1. 本計畫應於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
2. 如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應檢討變更恢復為農業區。

### 二、經費需求及財源籌措

(一)經費需求：本案市地重劃開發費用包括重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 17,432 萬元。

(二)財源籌措方式：本案將依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費。

表 1 市地重劃開發總費用估算表

項 目	金額(萬元)	備 註
一、工程費	工程費	10,522
	代辦管線費	1,044
	間接工程費用	1,623
	其他費用	2,178
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	155
	重劃業務費	564
三、貸款利息	1,346	貸款期間 3 年，以年 利率 2.788%計算。
合 計	17,432	

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

第 4 案：審議「變更八德(大湳地區)都市計畫(污水處理場用地為公園用地)案」及「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理場用地)細部計畫(污水處理場用地為公園用地)案」

說 明：

一、辦理緣起：

本計畫用地原係屬八德(大湳地區)都市計畫之農業區，於 93 年 12 月 1 日開發者徐豐揚先生與前桃園縣政府簽訂協議，規劃設計與施工開發興建完成後，將該污水處理場用地自願捐贈予縣府。原八德市公所於 95 年 8 月 29 日德財字第 0950024405 號函同意受贈並予以接管，後於改制升格時移撥至桃園市政府水務局管理。

然依照「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」之集污範圍，此區塊現已無污水處理之需求，故目前暫時依現況維管，爰此，本計畫為符合周邊都市計畫街廓規劃用途，擬變更污水處理場用地為公園用地，後續可與本案基地相連之西坡埤塘生態公園整體規劃使用，亦可提升整體都市環境品質。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：詳附圖 1、2。

六、計畫內容：詳附表 1、2，附圖 3、4。

七、辦理歷程：

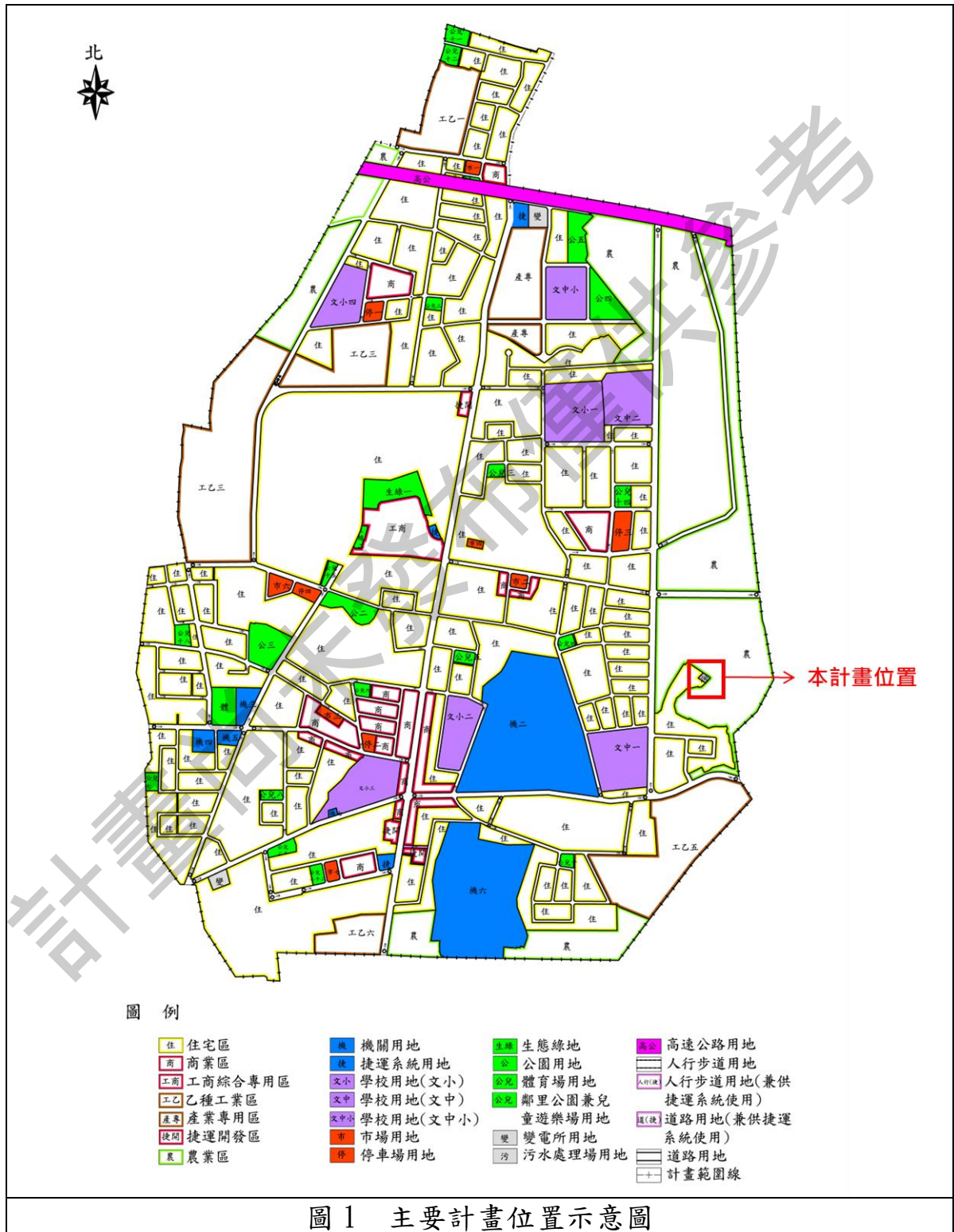
111 年 10 月 31 日起公開展覽 30 天，並於 111 年 11 月 15 日假八德區公所舉辦說明會。

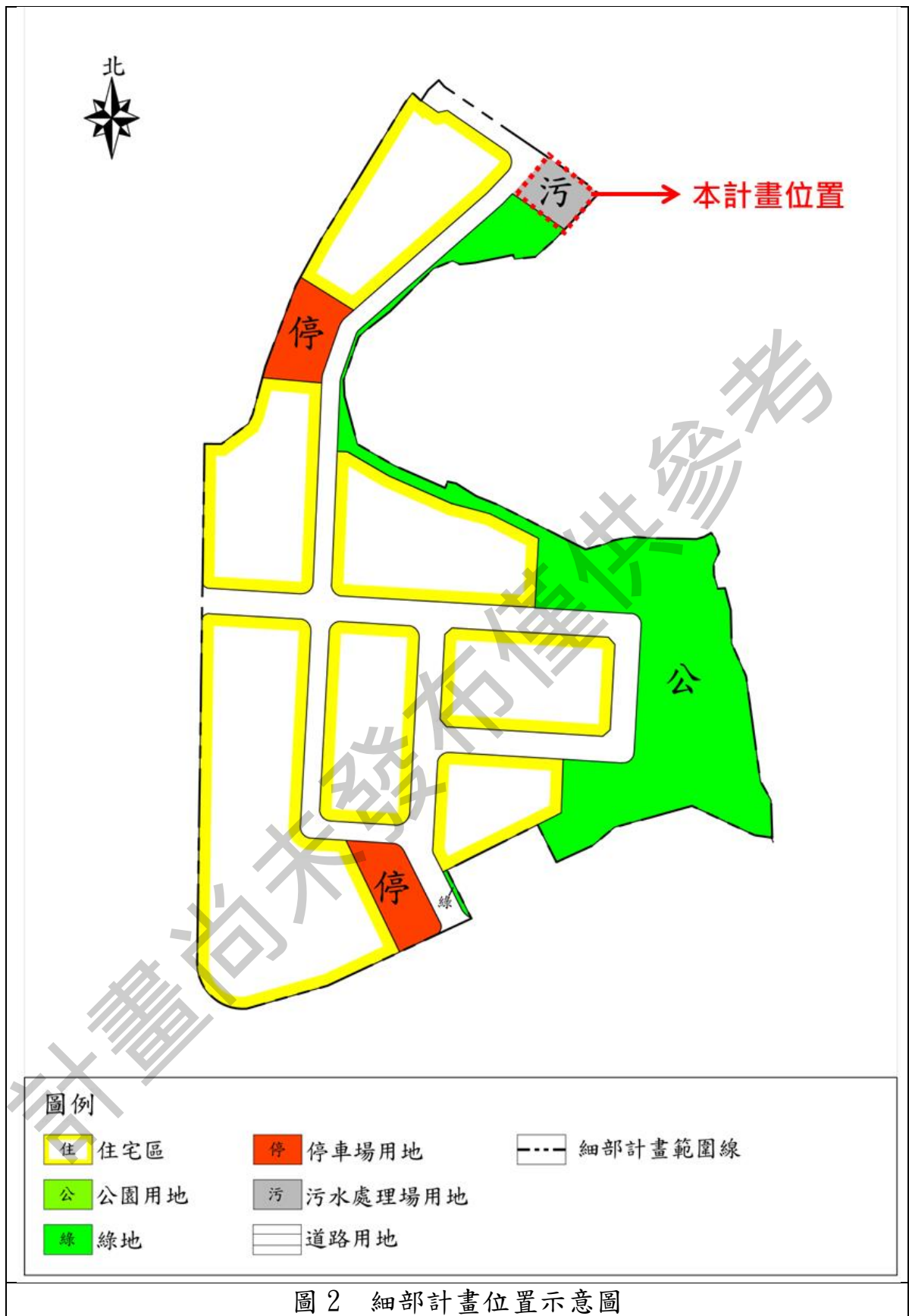
八、公民或團體陳情意見：無

決 議：為考量公有土地之有效利用，請水務局洽詢本府相關單位有無幼兒園、社會福利設施等用地需求。若確認無相關需求，則照案通過；若經評估有其他用地需求，則再提會討論。

### 一、計畫範圍及面積

本計畫位於桃園市八德區，位於「八德(大湳地區)都市計畫」區東側及「擬定八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理場用地)細部計畫」區北側(詳附圖 1、附圖 2)。計畫範圍西鄰和義二街，南、北側和東側與西坡埤塘生態公園相連，面積為 605.61 平方公尺。





## 二、主要計畫變更內容

表1 主要計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
都市計畫 東側	污水處理 場用地 (0.06)	公園用地 (0.06)	依照「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉 (BOT) 計畫」之集污範圍,現況污水處理場用地已無使用需求,為使現況公園用地形狀完整,以利於整體規劃使用,及後續若有申請多目標使用需求,其使用項目較具多元彈性等因素,爰變更為公園用地以利後續規劃。

註：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



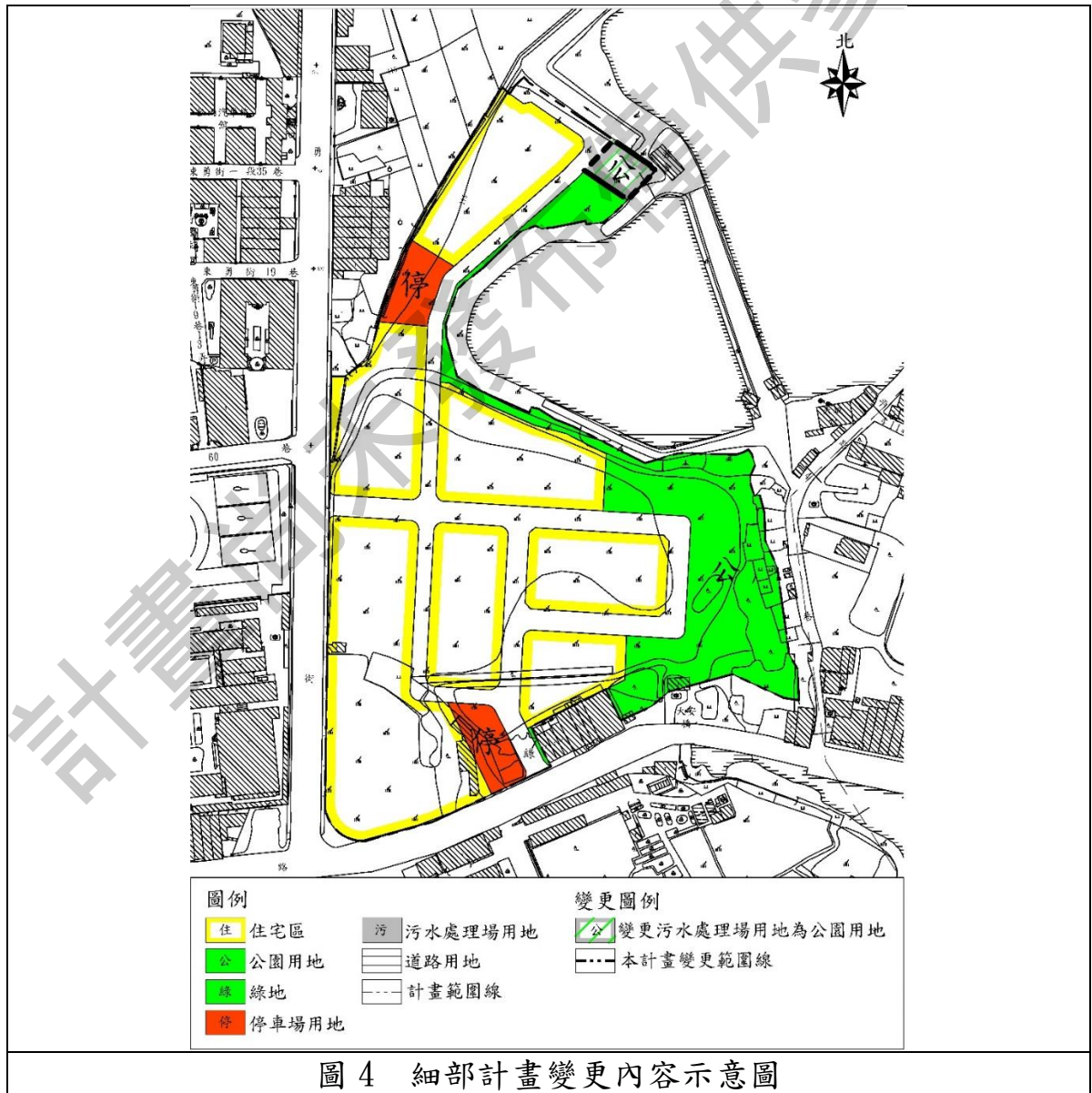
圖3 主要計畫變更內容示意圖

### 三、細部計畫變更內容

表2 細部計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
都市計畫 北側	污水處理 場用地 (0.06)	公園用地 (0.06)	依照「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉 (BOT) 計畫」之集污範圍，現況污水處理場用地已無使用需求，為使現況公園用地形狀完整，以利於整體規劃使用，及後續若有申請多目標使用需求，其使用項目較具多元彈性等因素，爰變更為公園用地以利後續規劃。

註：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



計畫尚未發布僅供參考

## 壹拾壹、臨時動議

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、綠地用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案」

說明：

### 一、辦理緣起：

有鑑於臺灣地區人口之老化趨勢，且呼應行政院衛生福利部 108 年度施政方針，其目標為：一、健全福利服務體系，優先照顧弱勢族群；二、建置優質長照體系，完備長照服務資源；三、營造互助祥和社會，完善保護服務體系；四、拓展全方位醫療照護體系，保障民眾就醫權益等，並為改善楊梅地區及其周邊地區之醫療保健照護資源，使民眾健康照護可獲得近便的服務，申請人於 107 年 2 月 2 日取得桃園市政府府衛醫字第 1070026321 號函同意申請設立杏霖醫院，及 110 年 1 月 14 日桃園市政府府衛照字第 1100008933 號函、110 年 1 月 18 日桃園市政府府衛照字第 1100009945 號函同意申請設立兩家住宿式長照機構。為符合開發內容所需，依循都市計畫變更程序辦理個案變更，並配合擬定細部計畫配置適當之公共設施用地，以提供桃園市民更完善醫療服務，進而提升地區整體環境品質。

本細部計畫基地位於本市楊梅區大金山下段月眉山小段 14 地號等 5 筆土地，主要計畫係屬「變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼道路用地，部分公園用地為道路用地)」之醫療專用區，其經 111 年 11 月 22 日內政部都市計畫委員會第 1023 次會議審竣。

本細部計畫前經 108 年 12 月 3 日桃園市都市計畫委員會第 41 次會議審議通過，現需配合主要計畫審竣內容補充防救災計畫，並修正開發內容構想及土地使用分區管制要點；另因申請單位已取得目的事業主管機關同意籌設醫院及長照機構，故有關本案計畫內容分期分區開發計畫已無訂定必要，爰予以刪除。

二、擬定機關：桃園市政府

三、計畫性質：擬定細部計畫

四、法令依據：都市計畫法第 24 條。

五、計畫位置：

本計畫位於楊梅都市計畫區北側，包含本市楊梅區大金山下段月眉山山下小段 14 地號等 5 筆土地，面積約為 2.77 公頃，土地所有權為杏業生技股份有限公司及中華民國(財政部國有財產署)所有，杏業生技股份有限公司刻正依法辦理申購國有土地(附圖一)。

六、計畫內容：詳細部計畫書。

本醫療專用區現況為閒置使用及部分停車場使用，後續將依細部計畫規定開發作醫療及長照設施，並開闢範圍內停車場用地、綠地用地及道路用地。

七、辦理歷程：

(一) 108 年 6 月 13 日起公開展覽 30 天。

(二) 108 年 6 月 28 日於楊梅區公所舉行公開展覽說明會。

(三) 108 年 7 月 26 日、108 年 8 月 30 日召開都市計畫委員會專案小組會議審議。

(四) 108 年 12 月 3 日桃園市都市計畫委員會第 41 次會議審議通過。

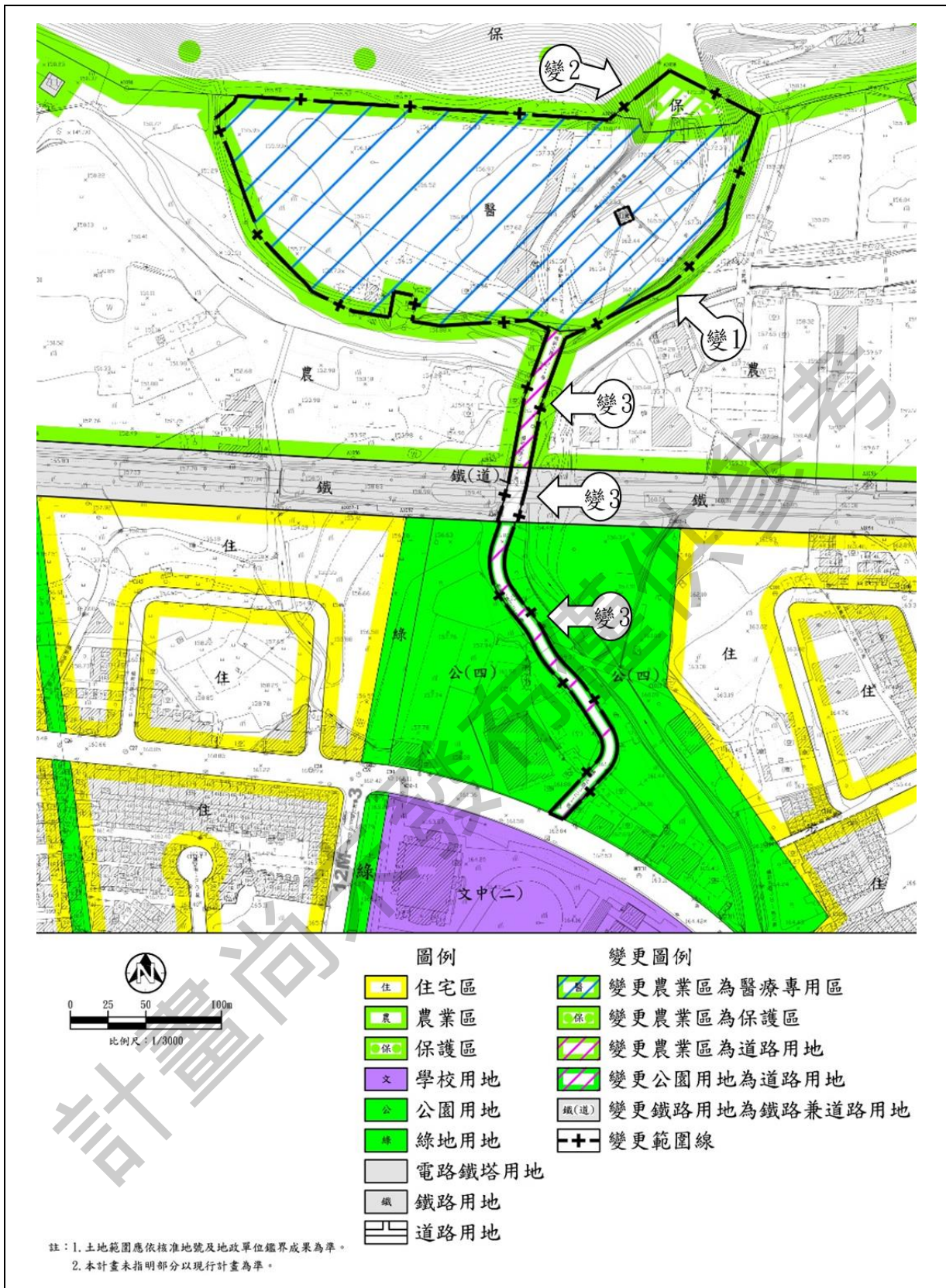
決議：本案修正內容如下，其餘照本次提會內容通過：

請於計畫書都市防災章節，補附基地建物周邊防救災駐車空間、迴轉半徑及消防車救災活動空間之檢討圖，並標示迴轉半徑、車長及救災空間距離。

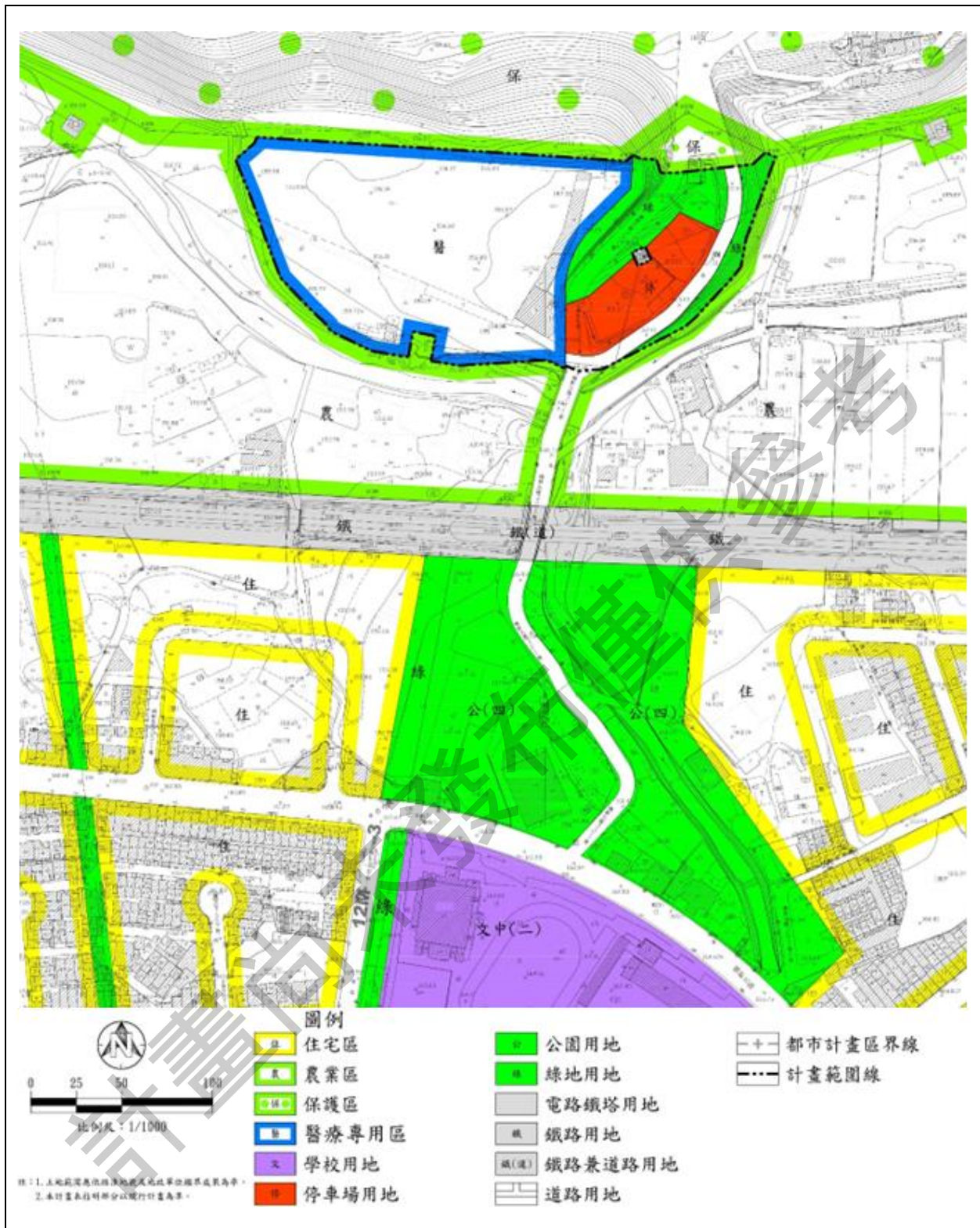


附圖一 位置示意圖





附圖三 主要計畫示意圖

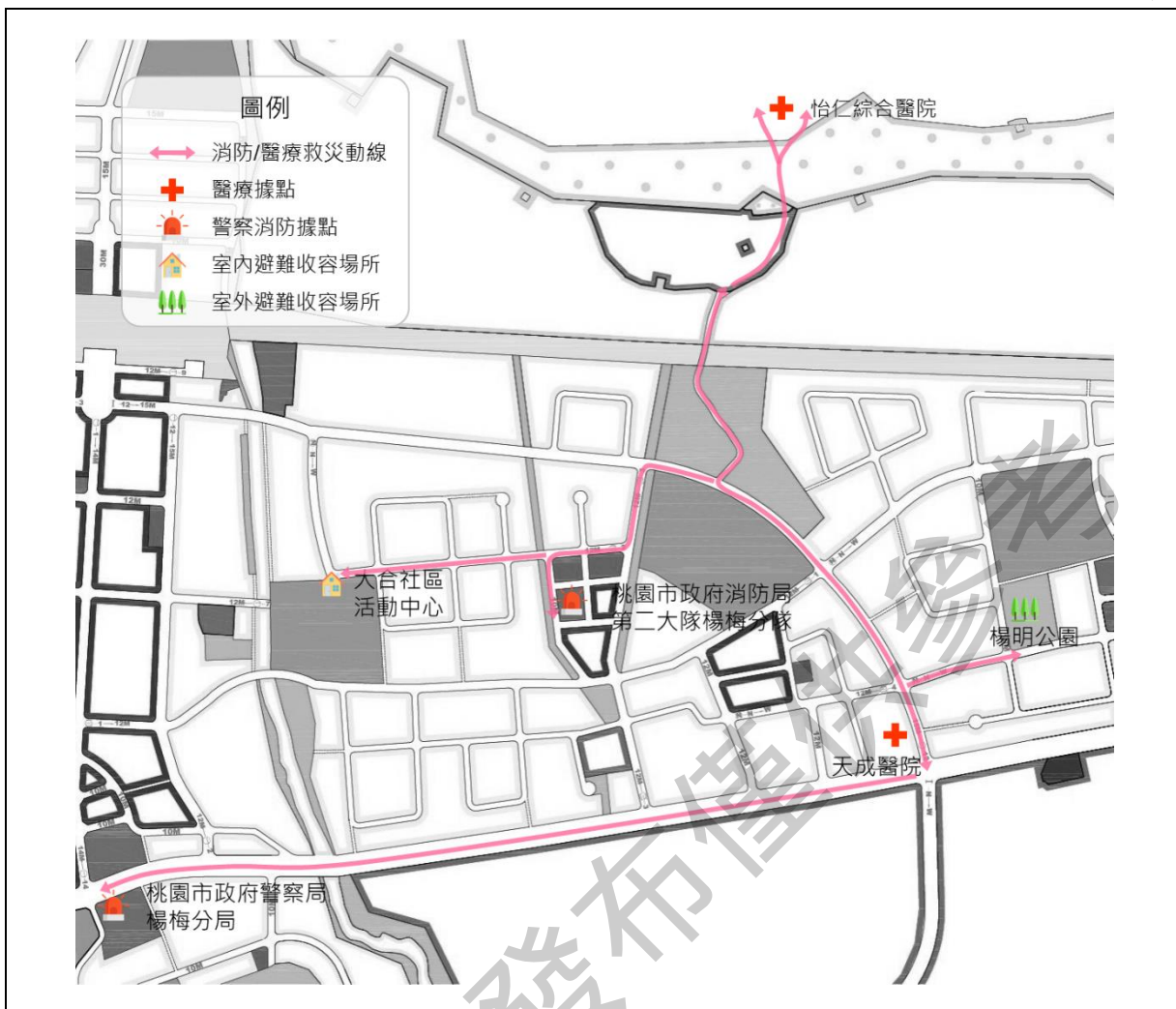


附圖四 細部計畫示意圖

附表一 土地使用計畫內容明細表

項目		面積(m <sup>2</sup> )	比例	備註
土地使用分區	醫療專用區	19,402.64	70.0%	-
公共設施用地	綠地用地	4,112.69	14.8%	1. 必要性服務設施與公共設施用地合計不得低於計畫面積 30%。 2. 公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場其土地面積合計不得少於申請總面積 10%；本計畫劃設綠地用地比例達 14.8%，符合規定。
	停車場用地	2,936.14	10.6%	
	道路用地	1,266.59	4.6%	
	小計	8,315.42	30.0%	
總計		27,718.06	100.0%	-

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。



附圖五 地區防災系統示意圖



附圖六 替代之聯外道路動線示意圖

附表二 土地使用分區管制要點修正對照表

公展條文	108 年 12 月 3 日第 41 次會議市都委會決議	本次提會修正	修正理由	111 年 12 月 9 日市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同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 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	維持原決議。	-	-
二、醫療專用區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	二、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，得採分期方式開發。	二、醫療專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，得採分期方式開發。	因申請單位已取得目的事業主管機關同意籌設醫院及長照機構，故已無訂定分期分區開發之必要，爰予以刪除。	照本次提會內容通過。
三、醫療專用區(一)之土地容許使用項目以使用於醫療、護理、長照、老人照顧、幼兒教育及照顧等服務為主，包含如下相關設施：  (一)醫療機構、護理機構、長照服務機構、長期照顧管理中心、老人福利機構、教學研究、健康管理及教保服務機構等相關之	三、醫療專用區之土地容許使用項目以使用於醫療、護理、長照、老人照顧、幼兒教育及照顧等服務為主，包含如下相關設施：  (一)醫療機構、長照服務機構、社區整合型服務中心(長照 A 據點)、健康管理及教保服務機構等相關之	三、醫療專用區之土地容許使用項目以使用於醫療、護理、長照、老人照顧、幼兒教育及照顧等服務為主，包含如下相關設施：  (一)醫療機構、長照服務機構、社區整合型服務中心(長照 A 據點)、健康管理及教保服務機構等相關之活動或設施。  (二)生活用品販售、附屬商場、藥物、醫療器材零售業、宗教	配合主要計畫依內政部都委會決議內容修正。	照本次提會內容通過。

公展條文	108 年 12 月 3 日第 41 次會議市都委會決議	本次提會修正	修正理由	111 年 12 月 9 日市都委會決議
<p>活動或設施。</p> <p>(二)美食街、生活用品販售、附屬商場、藥物、化粧品零售業、宗教設施等相關之活動或設施，不得超過總樓地板面積 20%。</p>	<p>活動或設施。</p> <p>(二)生活用品販售、附屬商場、藥物、醫療器材零售業、宗教設施等相關之活動或設施，不得超過總樓地板面積 5%。</p>	<p>設施等相關之活動或設施，不得超過總樓地板面積 5%。</p> <p>(三)依「<u>都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則</u>」提供醫療專用區內建築物總樓地板面積 10%以上之室內公益性空間，僅得作為地方公共衛生、教育、文化活動及其他經目的事業主管機關同意之使用。</p>		
<p>四、醫療專用區(二)之土地係供開發行為衍生所需之必要性服務設施使用，包含廣場兼停車場與綠地。</p>	<p>刪除。</p>	<p>維持原決議。</p>	-	-
<p>五、公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，惟以供非營利性之公共使用者為限。</p>	<p>刪除。</p>	<p>維持原決議。</p>	-	-
<p>六、醫療專用區(一)附設小汽車停車空間依「<u>建築技術規則</u>」規定計算設置，機車停車空間應於建築基地內提供；若經桃園市都市設計審議委員會另有決議者，</p>	<p>四、醫療專用區建築基地於申請建築時，汽車停車位留設除應符合建築技術規則外，並應滿足開發階段實質交通影響評估核實之</p>	<p>維持原決議。</p>	-	-

公展條文	108 年 12 月 3 日第 41 次會議市都委會決議	本次提會修正	修正理由	111 年 12 月 9 日市都委會決議
得依其決議辦理。	停車位數，且機車位數應依汽車位數等量劃設。			
七、醫療專用區(一)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	五、醫療專用區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	維持原決議。	-	-
八、計畫區應自地界線退縮至少 10 公尺以上建築，臨接計畫區內廣場兼道路用地部分應自臨接面退縮至少 5 公尺建築；其退縮部分得以計入法定空地，而退縮之公共開放空間應予以植栽綠化，不得設置圍牆且提供予公眾使用。	六、計畫區應自醫療專用區地界線退縮至少 10 公尺以上建築；其退縮部分得以計入法定空地，而退縮之公共開放空間應予以植栽綠化，不得設置圍牆且提供予公眾使用。	六、計畫區應自醫療專用區地界線退縮至少 10 公尺以上建築， <u>不得設置圍牆且提供予公眾使用，退縮部分得計入法定空地。退縮空間須配合法定空地檢討消防駐車空間、承重能力、迴轉半徑及坡度，且迴轉半徑範圍內不得有妨礙之植被、造景或其他障礙物。</u>	配合主要計畫依內政部都委會決議內容修正。	照本次提會內容通過。
九、醫療專用區(一)之地下開挖率不得超過建蔽率加 10%。	七、醫療專用區之地下開挖率不得超過建蔽率加 10%。	維持原決議。	-	-
十、廣場兼道路用地作為道路使用之路寬須達 8 公尺以上，並以不破壞邊坡、不影響坡地安全為原則。	刪除。	維持原決議。	-	-

公展條文	108年12月3日第41次會議市都委會決議	本次提會修正	修正理由	111年12月9日市都委會決議
<p>十一、範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。</p>	<p>八、範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道。</p>	<p>維持原決議。</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>十二、本計畫開發前應先經桃園市都市設計審議委員會審議通過後始得申請建造執照，並依下列都市設計原則辦理：</p> <p>(一)開放空間設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫區內公共開放空間系統之留設應配合計畫區整體發展軸線，並以集中劃設為原則，以共同塑造都市意象，提高計畫區環境自明性。</li> <li>2. 緊鄰農業區之隔離綠帶，以種植喬木或綠籬設置為原則。</li> <li>3. 公共開放空間應以無障礙物空間之規劃設計。</li> <li>4. 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</li> <li>5. 公共開放空間應以原生樹種為原則，或依空間性質選擇</li> </ol>	<p>九、本計畫開發前應先經桃園市都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。</p>	<p>維持原決議。</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

公展條文	108 年 12 月 3 日第 41 次會議市都委會決議	本次提會修正	修正理由	111 年 12 月 9 日市都委會決議
<p>適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。</p> <p>6. 公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。</p> <p>(二)建築物造型、量體與色彩原則</p> <p>建築物外牆顏色，應與地區及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖色系為原則。</p>				
<p>十三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>十、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>維持原決議。</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

計畫尚未發布僅供參考

## 桃園市都市計畫委員會第 76 次會議簽到簿

一、時間：111 年 12 月 9 日(星期五)下午 2 時 00 分

二、地點：本府 16 樓 1601 會議室

三、主持人：李主任委員憲明(盧委員維屏代)

四、出席委員：

李主任委員憲明	(假)	宋委員立堯	宋立堯
黃副主任委員治峯	(假)	彭委員文惠	(假)
盧委員維屏	盧維屏	葉委員呂華	葉呂華
蔡委員金鐘	高鈺焜代	王委員秀娟	(假)
賴委員宇亭	林坤德代	許委員阿雪	許阿雪
歐委員美鐙	蔡彥芬代	董委員娟鳴	(假)
洪委員曙輝	洪曙輝	洪委員禾秣	洪禾秣
何委員芳子	何芳子	韋委員多芳	韋多芳
劉委員惠雯	(假)	李委員文科	李文科
賴委員碧瑩	賴碧瑩	吳委員俊霖	吳俊霖
張委員蓓琪	(假)		

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 案)	
大溪復興區籍市議員 (討論第 3 案)	
平地原住民籍市議員 (討論第 3 案)	
山地原住民籍市議員 (討論第 3 案)	
八德區籍市議員 (討論第 4 案)	
楊梅區籍市議員 (臨時動議第 1 案)	

杏霖醫院籌備處 (臨時動議第 1 案)	廖耕弘、陳俊賢、張乃薇
財政部國有財產署 (臨時動議第 1 案)	
桃園市政府工務局 (討論第 1、3、4 案)	韓治安
桃園市政府交通局 (討論第 1、3 案)	吳奇璋
桃園市政府地政局 (討論第 2、3 案)	馬癸鑫、邱雅雯、龔永香、林晉緯、詹仕煒
桃園市政府原住民族行政局 (討論第 3 案)	劉慕萱
桃園市政府觀光旅遊局 (討論第 3 案)	
桃園市政府水務局 (討論第 4 案)	鍾淑女、劉韶安

<p>桃園市政府衛生局 (臨時動議第 1 案)</p>	
<p>桃園市政府農業局 (臨時動議第 1 案)</p>	
<p>桃園市政府消防局 (臨時動議第 1 案)</p>	<p>許孟火、蕭雲澤</p>
<p>桃園市政府養護工程處 (討論第 1 案)</p>	<p>張耿禎、洪振豪</p>
<p>桃園市政府新建工程處 (討論第 2、3 案)</p>	<p>徐敏堅、林秀雲、陳書慧、林晉緯、詹仕煒</p>
<p>桃園市政府風景管理處 (討論第 3 案)</p>	<p>張襄華、陳志育、林怡君</p>

桃園市中壢區公所 (討論第 1、2 案)	陳春桃
桃園市復興區公所 (討論第 3 案)	莊信成
桃園市八德區公所 (討論第 4 案)	
桃園市楊梅區公所 (臨時動議第 1 案)	羅文驤

<p>本府都市發展局</p> <p>都市計畫科</p> <p>綜合規劃科 (討論第 2 案)</p>	<p>宋仲浩、余柏泓、邱上玲、丁彥婷、張鈺琪、 賴秋娟、李佩蓉、林玥亨、魏谷靜</p> <p>郭蕙萍、許云馨</p>
<p>陳情人</p>	<p>(第 1 案) 朱○元</p>

六、會議結束時間：下午 4 時 20 分