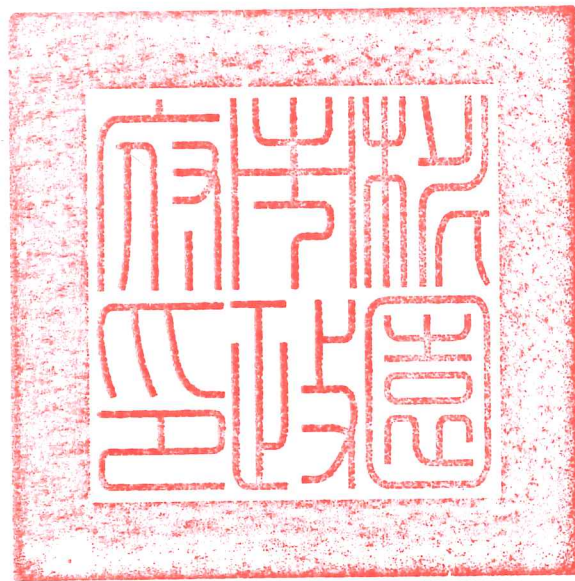


公告實施

中華民國 108 年 12 月 10 日 發文
府都綜字第 108025758 號

擬定高速公路中壢及內壢交流道附近
特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷
運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)
細部計畫案計畫書



擬定機關：桃園市政府
中華民國 108 年 9 月

擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統T20車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明				
都市計畫名稱	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫) 細部計畫案				
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條第 1 項				
擬定都市計畫機關	桃園市政府				
本計畫公開展覽起訖日期	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽</td> <td> 1. 第 1 次：自民國 98 年 7 月 2 日起至 8 月 1 日止，計 30 天。刊登 98 年 7 月 2 日、7 月 3 日、7 月 4 日聯合報桃園版。 2. 第 2 次：自民國 101 年 8 月 8 日起至 9 月 6 日止，計 30 天。刊登 101 年 8 月 8 日、8 月 9 日、8 月 10 日中國時報。 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">說明會</td> <td> 1. 第 1 次：民國 98 年 7 月 23 日上午 10 時假改制前中壢市公所大禮堂舉辦。 2. 第 2 次：民國 101 年 8 月 20 日下午 2 時假改制前中壢市公所地下 1 樓大禮堂舉辦。 </td> </tr> </table>	公開展覽	1. 第 1 次：自民國 98 年 7 月 2 日起至 8 月 1 日止，計 30 天。刊登 98 年 7 月 2 日、7 月 3 日、7 月 4 日聯合報桃園版。 2. 第 2 次：自民國 101 年 8 月 8 日起至 9 月 6 日止，計 30 天。刊登 101 年 8 月 8 日、8 月 9 日、8 月 10 日中國時報。	說明會	1. 第 1 次：民國 98 年 7 月 23 日上午 10 時假改制前中壢市公所大禮堂舉辦。 2. 第 2 次：民國 101 年 8 月 20 日下午 2 時假改制前中壢市公所地下 1 樓大禮堂舉辦。
公開展覽	1. 第 1 次：自民國 98 年 7 月 2 日起至 8 月 1 日止，計 30 天。刊登 98 年 7 月 2 日、7 月 3 日、7 月 4 日聯合報桃園版。 2. 第 2 次：自民國 101 年 8 月 8 日起至 9 月 6 日止，計 30 天。刊登 101 年 8 月 8 日、8 月 9 日、8 月 10 日中國時報。				
說明會	1. 第 1 次：民國 98 年 7 月 23 日上午 10 時假改制前中壢市公所大禮堂舉辦。 2. 第 2 次：民國 101 年 8 月 20 日下午 2 時假改制前中壢市公所地下 1 樓大禮堂舉辦。				
人民團體對本計畫之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表。				
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">市 級</td> <td> 改制前桃園縣第 15 屆都市計畫委員會： 98 年 9 月 16 日第 31 次會議。 98 年 12 月 4 日第 35 次會議。 98 年 12 月 17 日第 36 次會議。 改制前桃園縣第 16 屆都市計畫委員會： 102 年 6 月 24 日第 24 次會議。 102 年 10 月 28 日第 26 次會議。 桃園市都市計畫委員會： 107 年 12 月 10 日第 29 次會議。 </td> </tr> </table>	市 級	改制前桃園縣第 15 屆都市計畫委員會： 98 年 9 月 16 日第 31 次會議。 98 年 12 月 4 日第 35 次會議。 98 年 12 月 17 日第 36 次會議。 改制前桃園縣第 16 屆都市計畫委員會： 102 年 6 月 24 日第 24 次會議。 102 年 10 月 28 日第 26 次會議。 桃園市都市計畫委員會： 107 年 12 月 10 日第 29 次會議。		
市 級	改制前桃園縣第 15 屆都市計畫委員會： 98 年 9 月 16 日第 31 次會議。 98 年 12 月 4 日第 35 次會議。 98 年 12 月 17 日第 36 次會議。 改制前桃園縣第 16 屆都市計畫委員會： 102 年 6 月 24 日第 24 次會議。 102 年 10 月 28 日第 26 次會議。 桃園市都市計畫委員會： 107 年 12 月 10 日第 29 次會議。				

目 錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
四、變更主要計畫內容.....	2
貳、發展現況分析.....	7
一、自然環境分析.....	7
二、社經環境分析.....	13
三、實質環境分析.....	22
參、計畫目標與構想.....	33
一、發展定位與目標.....	33
二、規劃構想.....	41
肆、實質發展計畫.....	44
一、計畫年期與計畫人口.....	44
二、土地使用計畫.....	44
三、公共設施計畫.....	45
四、交通系統計畫.....	50
五、都市防災計畫.....	53
伍、土地使用管制要點.....	57
陸、事業及財務計畫.....	63
一、開發方式及實施進度.....	64
二、經費需求及實施方式.....	65
三、拆遷安置原則.....	67
附件一、擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫細部計畫都市設計管制準則	
附件二、改制前桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 35 次會議紀錄	
附件三、改制前桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 36 次會議紀錄	
附件四、改制前桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 24 次會議紀錄	
附件五、改制前桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 26 次會議紀錄	
附件六、桃園市都市計畫委員會第 29 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖 (一)	3
圖 2	計畫位置示意圖 (二)	4
圖 3	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區 (配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫) 案示意圖	5
圖 4	老街溪河川區域線示意圖	9
圖 5	埤塘分布示意圖	10
圖 6	活動斷層分布示意圖	11
圖 7	桃園市產業結構變化示意圖	15
圖 8	土地使用現況示意圖	23
圖 9	耕作現況示意圖	24
圖 10	建物結構現況示意圖	25
圖 11	建物樓層現況示意圖	26
圖 12	地籍權屬現況示意圖	28
圖 13	公告現值現況示意圖	29
圖 14	道路系統現況示意圖	32
圖 15	桃園市四大都心發展定位示意圖	33
圖 16	機場捷運翡翠珠鍊發展遠景示意圖	35
圖 17	發展定位示意圖	39
圖 18	計畫目標與策略架構示意圖	40
圖 19	規劃構想示意圖	43
圖 20	細部計畫示意圖	49
圖 21	道路系統示意圖	52
圖 22	防災計畫示意圖	56
圖 23	建築基地最小開發規模示意圖	61
圖 24	建築退縮管制示意圖	62
圖 25	實施增額容積範圍示意圖	62
圖 26	開發方式示意圖	62
圖 27	安置街廓位置示意圖	68
附圖 1	公共開放空間示意圖	附 1-5
附圖 2	自行車道系統示意圖	附 1-6
附圖 3	人行步道系統示意圖	附 1-7

表 目 錄

表 1	變更主要計畫土地使用面積分配表	6
表 2	桃園市、中政經地區及中壢區歷年人口成長統計表.....	13
表 3	中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表	14
表 4	中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表	14
表 5	桃園市工商及服務業普查統計表	16
表 6	各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形.....	17
表 7	工商業場所單位主要分布之行政區	18
表 8	工商業就業員工數主要分布之行政區	19
表 9	桃園市各行政區工廠登記數一覽表	20
表 10	土地使用現況分析表	22
表 11	計畫區土地權屬一覽表	27
表 12	計畫區各區間公告現值土地面積一覽表	27
表 13	聯外道路系統實質現況分析表	30
表 14	大眾運輸系統現況表	31
表 15	桃園市四大都心發展策略	34
表 16	A20 車站周邊土地整體規劃概念.....	36
表 17	A20 車站周邊土地整體規劃原則.....	37
表 18	土地使用計畫面積表	46
表 19	公共設施面積表	46
表 20	公共設施用地檢討表	48
表 21	道路編號表	51
表 22	區域防災分析表	54
表 23	區段徵收開發成本分析表	66
表 24	區段徵收土地處分方式表	66

壹、緒論

一、計畫緣起

桃園市位居國門之都，扮演全球接軌、在地行動的國家門戶，更擔任北臺區域整合的關鍵角色。桃園市城鄉發展政策綱領(97年4月)提出了「全球接軌、在地行動的國家門戶」、「北臺區域整合的關鍵角色」、「建構三生平衡的永續家園」三大發展願景，配合「桃園國際機場特別條例」推動，整合國際機場營運需求與周邊地區發展，打造兼具工商會展、觀光休閒、消費及旅客和貨物轉運機能的桃園航空城；建構綠色運輸系統，營造健康便捷的都會生活圈；整合都市計畫，促進城鄉永續發展並以桃園特有埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌，期以打造優質新桃園，以面對全球競爭。

行政院於民國93年3月9日院臺交字第0930011092號函核定之「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」(以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫)係行政院「挑戰2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，路線自臺北車站附近經臺灣桃園國際機場二期航站、高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約51.47公里，共設22座車站及2處機廠，其中有15座車站及2處機廠屬桃園市轄區(詳圖1)，全線已於106年3月2日通車營運。

桃園機場聯外捷運計畫路線於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區係沿高速鐵路桃園站區聯外道路(青埔-中壢)快速道路向南直行，A20車站以北為高架路段，於A20車站(高架方式)至中山高速公路間逐漸進入地下轉為地下路段銜接至A21車站為(地下車站)。配合A20車站之設置以其周邊土地進行整體規劃，冀促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。

本細部計畫係屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區，為配合「桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫」，除依程序辦理變更主要計畫外，另依循主要計畫內容及實質發展條件，進行本細部計畫之擬定，以作為主要計畫執行開發及管制之依據。

二、法令依據

本細部計畫之擬定係依都市計畫法第 17 條第 1 項之規定辦理。

三、計畫位置與範圍

本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫中段，計畫範圍係為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」之土地範圍，東以新生路為界，北以桃園大圳為界，西以老街溪河川區域線為界，南則至 10 公尺計畫道路，計畫面積為 53.93 公頃，詳圖 2。

四、變更主要計畫內容

（一）計畫範圍及面積

「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」範圍包括 A20 車站周邊土地 53.93 公頃，本細部計畫係以此為範圍，詳圖 3。

（二）計畫年期

以民國 110 年為目標年。

（三）計畫人口

計畫人口為 7,500 人。

（四）土地使用及公共設施計畫

1. 土地使用分區

包括住宅區、商業區、車站專用區及文教區等土地使用分區。

2. 公共設施用地

共劃設文小用地、公園用地、綠地用地、停車場用地、捷運車站用地、捷運車站用地（兼供道路使用）、園林道路用地、道路用地等公共設施用地。

（五）開發方式與主體

開發主體為桃園市政府，以區段徵收方式辦理開發。

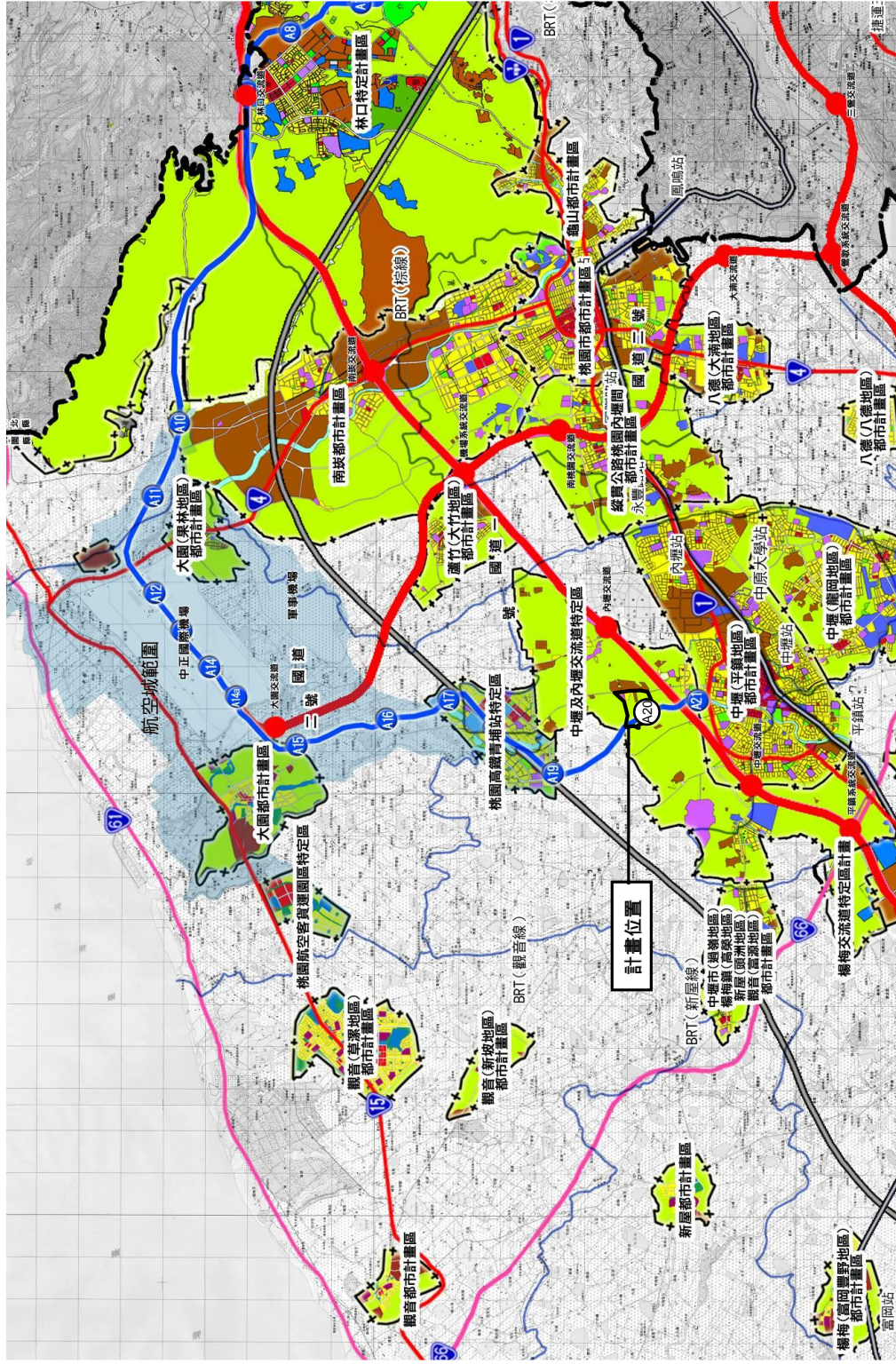
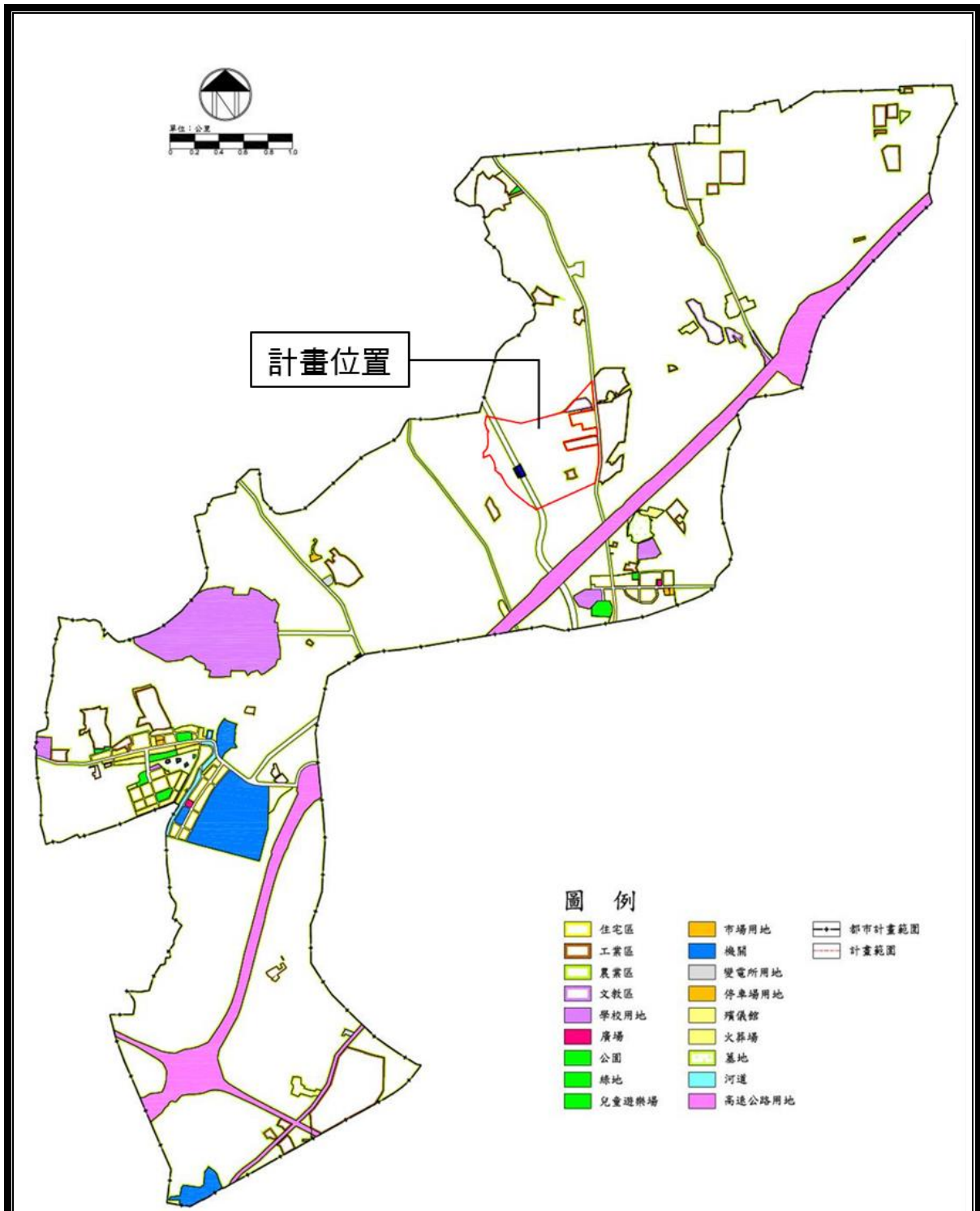


圖1 計畫位置示意圖(一)



資料來源：變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）書。

圖 2 計畫位置示意圖（二）

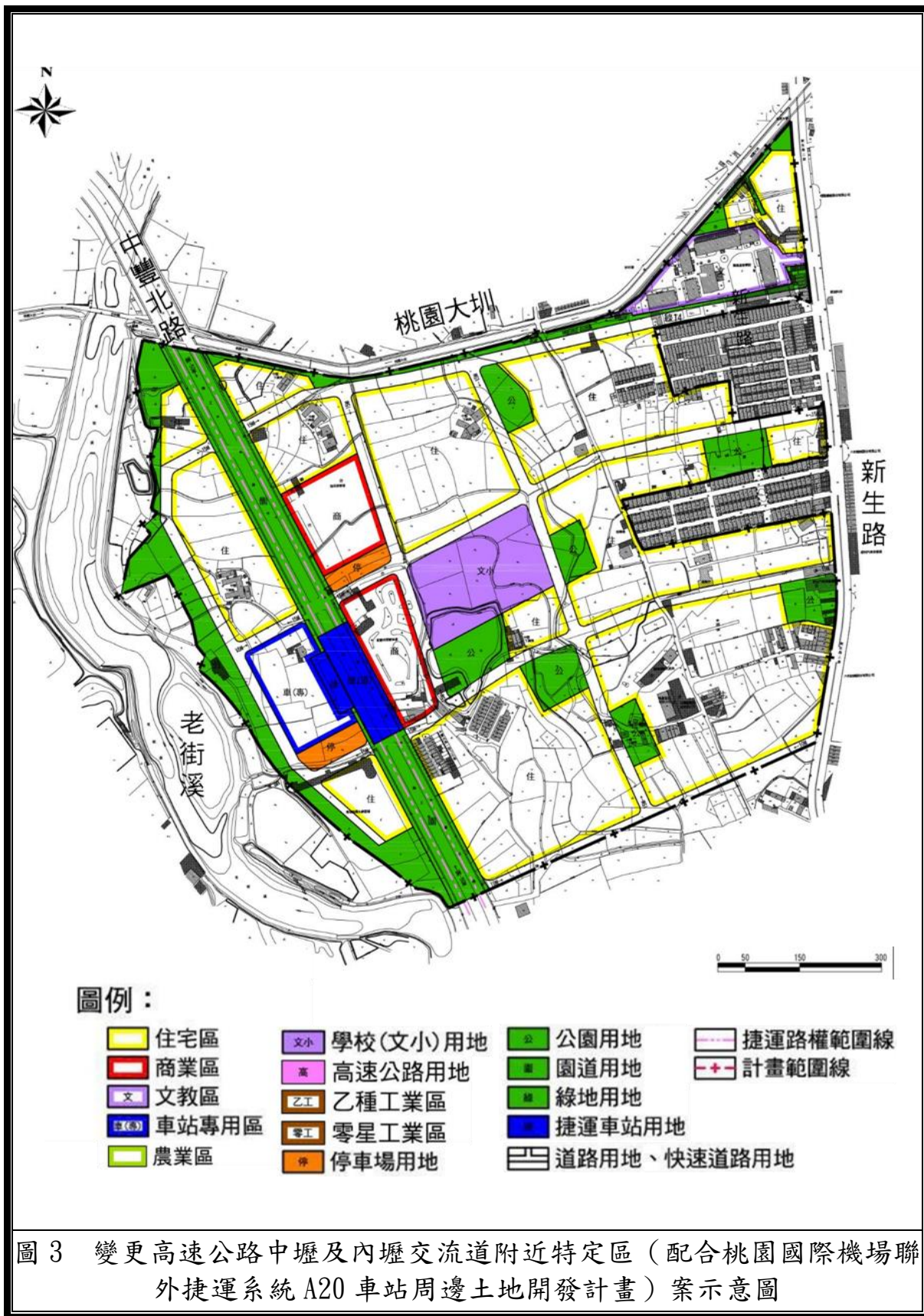


圖 3 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案示意圖

表 1 變更主要計畫土地使用面積分配表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
使用分區	住宅區	28.82	53.44%
	商業區	2.64	4.90%
	文教區	1.54	2.86%
	車站專用區	1.26	2.34%
	小計	34.26	63.53%
公共設施用地	文小用地	2.09	3.88%
	公園用地	5.44	10.09%
	綠地用地	0.93	1.72%
	停車場用地	0.51	0.95%
	捷運車站用地	0.18	0.33%
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.72	1.34%
	園林道路用地	3.37	6.25%
	道路用地	6.51	11.92%
	小計	19.67	36.47%
合計	53.93	100.00%	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

貳、發展現況分析

一、自然環境分析

(一) 氣候

中壢區位處於臺灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，夏熱冬寒，秋暖春和，氣候適中，年均溫約在 21~24°C 之間，其中以六至九月氣溫最高，一、二月溫度最低，平均年雨量約在 1,500 毫米左右，主要之雨季以四、五月之梅雨季節及七至九月之颱風季節雨量較多，因受季風影響，雨量豐沛、降雨日數較長，全年相對溼度均維持 75% 上，年平均風速約 3.3 公尺/秒，年主要風向為東北方向。

(二) 地形、地勢

中壢區屬於桃園、中壢臺地之一部份，桃園臺地占全市總面積約 1/2，由南而北地形分別是東南山地、臺地及海岸沖積平原，構成依高度梯狀排列，形成臺地面自然天際線。本市屬於臺地堆積層，主要由大漢溪上源礫石堆積所形成，海拔約在 120~140 公尺，地勢由東南向西北以微斜坡度延伸，而本計畫區位於中壢區中心偏北，地形平坦，地勢大致由西北向東南緩斜。

(三) 水文

1. 河川

中壢區境內則有埔心溪、新街溪、老街溪及大崙溪等河川平行由東向西排列，除老街溪外，其餘皆短而小。市中心東西兩側有新街溪及老街溪貫穿，其中老街溪為桃園市境內出海之第二大河。

本計畫區西側老街溪為桃園市市管河川，發源於龍潭區三角林西南，全長 24.25 公里由許厝港口出海。本計畫以桃園縣政府 98 年 6 月 11 日（府水河字第 09802221292 號函）公告之河川區域線為西側之邊界，詳圖 4。

2. 埤塘

桃園市因地形、地質之特殊，加上早期移墾者意識到整個環境的特點，包括河川劫奪現象、氣候條件的配合及地形與地質狀況條件佳等因素，造就了桃園市「埤塘」特殊水域景緻。根據「桃園縣非都市土地發展限制、潛力地區及處理方案之研究」，計畫區範圍原存在兩處埤塘，面積皆小於 0.3 公頃，不屬「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」(中華民國 98 年 8 月 6 日

府法規字第 0980297904 號令公布) 內容須予保存之範疇，現況一處已填廢，另一處後續公設系統應配合留設以符合桃園埤塘零淨損失之原則，詳圖 5。

3. 灌排渠道系統

計畫區主要灌排渠道系統屬石門農田水利會管轄。

計畫區主要為由南往北流向之渠道系統，主要排往老街溪、桃園大圳，部分渠道透過渡槽系統跨越大圳灌溉北側農業區；為延續渠道系統不因本計畫整體開發而中斷，後續公設系統應配合地勢及現有渠道系統留設。

(四) 斷層

依中央地質調查所出版的五十萬分之一臺灣活動斷層分布圖顯示，距本計畫區最近為山腳斷層及南崁斷層，山腳斷層位於臺北盆地西緣，為臺北盆地與林口臺地接壤之斷層系統，而南崁斷層位於林口臺地及沖積平原交界處，呈西北東南走向。兩斷層距本計畫區均大於 3 公里，預估對本計畫應無影響，詳圖 6。

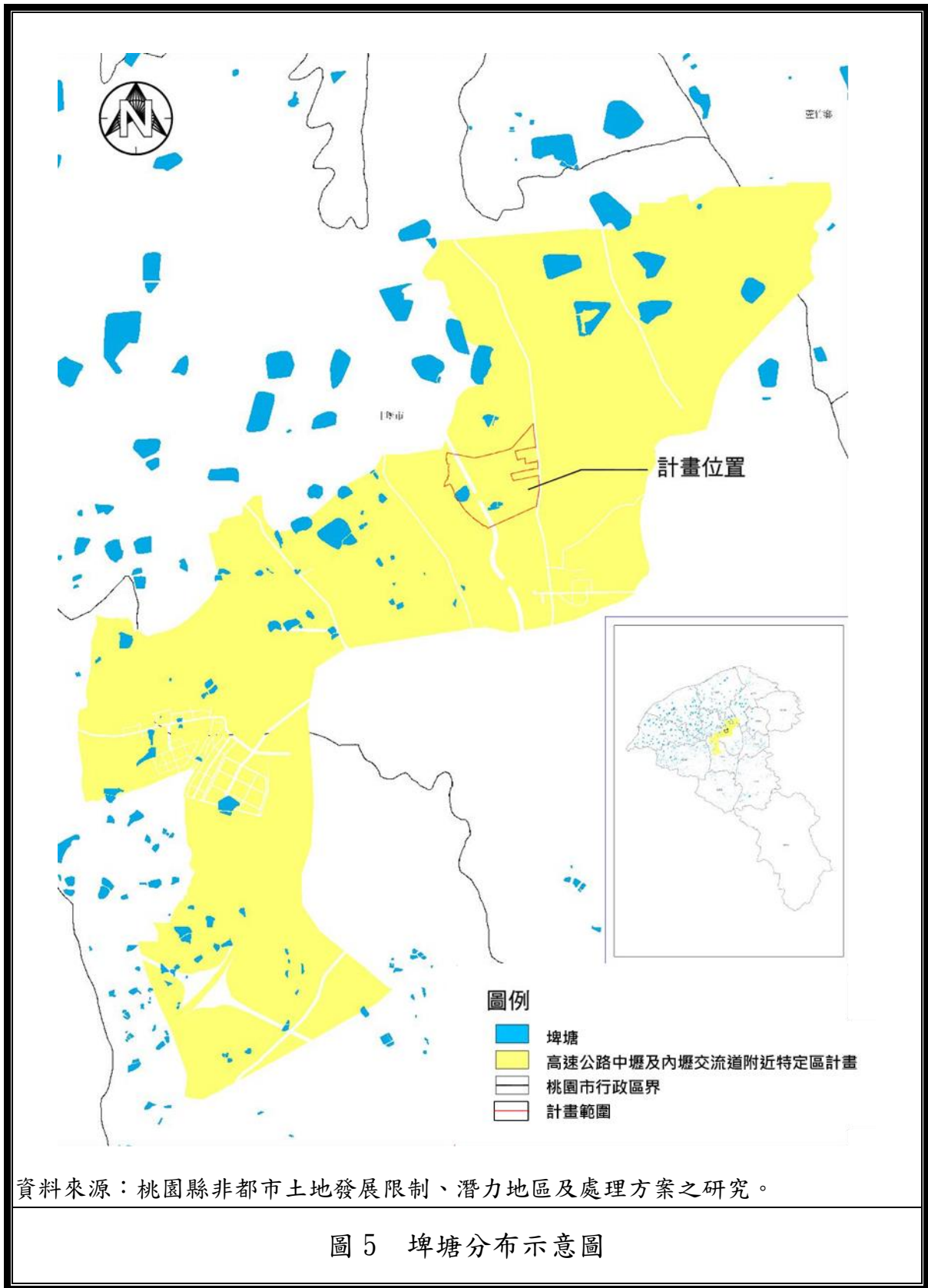


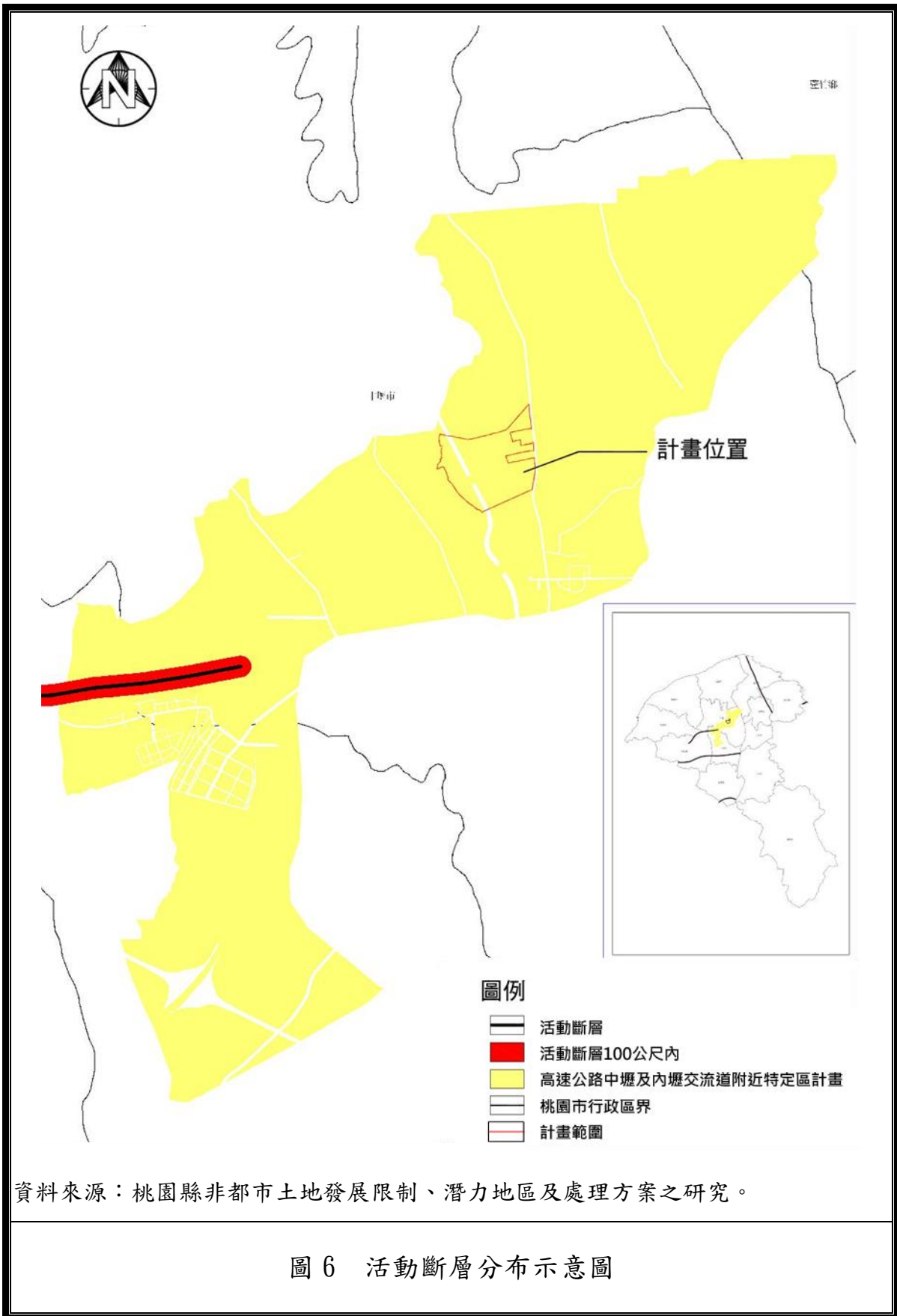
圖例

 河川區域線  計畫範圍

註：依桃園縣政府 98 年 6 月 11 日公告之河川區域線（府水河字第 09802221292 號函）套繪。

圖 4 老街溪河川區域線示意圖





(五) 災害環境分析

中壢區境內均為平地，地勢平坦，僅東南側較高，海拔高度約在 110~115 公尺之間，屬於桃園市西北側之臺地階地地形（桃園臺地），地形平緩、構造單純，針對各類敏感地區分布情況，分述如下：

1. 洪害敏感地區

桃園市之洪害災害地區，受季節性豪雨現象或颱風影響及水庫洩洪等因素，造成主要及次要河川之出海口與平原低窪地帶，容易成為洪害敏感地區，亦主要分布於大園、觀音以及新屋三區；中壢區境內除東北側有少部分地區屬洪害平原敏感地外，其它地區均無洪害敏感區域之分布。

2. 生態敏感地區

桃園市少數河口或海邊之灘地及沼澤地之溼地地區，風貌上主要以紅樹林為主，因其具有特殊的適應性，主要以大園內海里與觀音保障里，及新屋溪出海口河段位於觀音區保生村與新屋區永興里交界處為主，其環境自然生態豐富，如白扇招潮蟹，角眼拜佛蟹及迴游性魚類均甚豐富，春夏季節覓食鳥類種繁多，並有少數黑面琵鷺蹤跡；中壢區內並無劃設生態敏感區域。

3. 地質災害敏感地

桃園市山坡地之地質災害地區，主要以人為因素造成重大傷害為主，分布於龜山、楊梅以及復興區等地，其大量盜採以及濫墾砂石的情形嚴重，導致山崩坍方，威脅人民性命安全；中壢區內以無潛在災害地區為主，並有少部分屬於潛在災害不嚴重地區。

4. 水質水量保護區

就桃園市而言，石門水庫為北部區域主要之水源水質水量保護區及重要水庫集水區之一，屬於目的事業主管機關依特定目的劃設之重疊管制分區，區內土地使用管制除依原有區域計畫，都市計畫之分區管制外，還須遵守水源水質水量保護區之相關規定，目前桃園市境內共有兩處水源水質水量保護區；本計畫範圍內並無水質水量保護區之劃設。

二、社經環境分析

(一) 人口

1. 人口成長

(1) 桃園市、中政經及中壢區

桃園市、中政經地區（包括桃園區、中壢區、平鎮區及八德區）及中壢區人口從民國 88 年至 99 年均呈現成長趨勢，桃園市與中政經地區近人口成長率平均為 1.55%及 1.51%，顯示該地區之人口成長狀況將直接影響桃園市全區之人口增減，相較於中政經地區，中壢區人口成長率平均為 1.36%，顯示其人口成長相對緩慢，尤其於民國 94 年後更有趨緩之現象，詳表 4。

表 2 桃園市、中政經地區及中壢區歷年人口成長統計表

民國 (年)	桃園市		中政經地區(註)		中壢區	
	人口數 (人)	增加率 (%)	人口數 (人)	增加率 (%)	人口數 (人)	增加率 (%)
88	1,691,292	--	985,131	--	318,649	--
89	1,732,617	2.44%	1,010,566	2.58%	324,931	1.97%
90	1,762,963	1.75%	1,029,150	1.84%	329,913	1.53%
91	1,792,603	1.68%	1,045,336	1.57%	334,683	1.45%
92	1,822,075	1.64%	1,064,416	1.83%	339,586	1.46%
93	1,853,029	1.70%	1,082,965	1.74%	346,144	1.93%
94	1,880,316	1.47%	1,097,396	1.33%	350,981	1.40%
95	1,911,161	1.64%	1,112,538	1.38%	355,707	1.35%
96	1,934,968	1.25%	1,125,283	1.15%	358,656	0.83%
97	1,958,686	1.23%	1,136,831	1.03%	362,129	0.97%
98	1,978,782	1.03%	1,147,803	0.97%	365,109	0.82%
99	2,002,060	1.18%	1,160,946	1.15%	369,770	1.28%
平均	1,860,046	1.55%	1,083,197	1.51%	346,355	1.36%

註：中政經地區包括桃園區、平鎮區、八德區、中壢區。

資料來源：

1. 民國 89~100 年都市及區域發展統計彙編。
2. 桃園市政府主計處網站。
3. 中壢區戶政事務所網站。

2. 人口組成

從中壢區近年人口結構觀之（詳表 2 及表 3），戶數穩定增長，戶量卻減少，顯示中壢區逐漸走向小家庭特性。另從中壢區歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，佔總人口

17.64%，老年人口有微幅攀升之現況，目前佔總人口 8.58%，至於青壯年人口則呈現穩定上升趨勢，佔 73.79%。本區之人口組成已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

表 3 中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國(年)	戶數(戶)	人口數			戶量 (人/戶)	性比例(男/女*100)
		計	男	女		
88	93,775	318,649	162,901	155,748	3.40	104.59
89	96,780	324,931	165,740	159,191	3.36	104.11
90	99,535	329,913	168,042	161,871	3.31	103.81
91	102,551	334,683	170,191	164,492	3.26	103.46
92	105,677	339,586	172,405	167,181	3.21	103.12
93	109,156	346,144	175,538	170,606	3.17	102.89
94	112,123	350,981	177,420	173,561	3.13	102.22
95	114,508	355,707	179,325	176,382	3.11	101.67
96	116,831	358,656	180,279	178,377	3.07	101.07
97	120,139	362,129	181,591	180,538	3.01	100.58
98	123,308	365,109	182,735	182,374	2.96	100.20
99	127,110	369,770	184,649	185,121	2.91	99.75

資料來源：

1. 民國 89~100 年都市及區域發展統計彙編。
2. 桃園市政府主計處網站。
3. 中壢區戶政事務所網站。

表 4 中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表

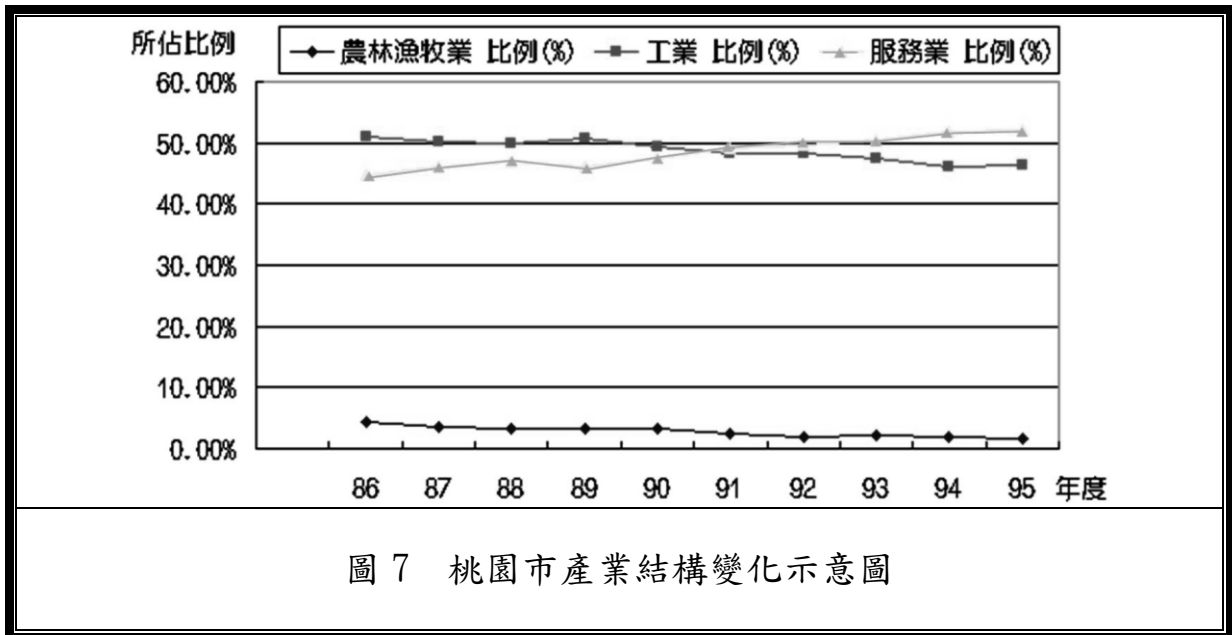
民國(年)	總人口	幼年人口 (15歲以下) A		成年人口 (15-64歲) B		老年人口 (65歲以上) C		扶養率 (A+C) /B*100
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	
88	318,649	75,203	23.60%	219,257	68.81%	24,189	7.60%	45.33%
89	324,931	75,794	23.33%	224,577	69.12%	24,560	7.56%	44.69%
90	329,913	76,213	23.10%	228,784	69.35%	24,916	7.55%	44.20%
91	334,683	75,917	22.68%	233,369	69.73%	25,397	7.59%	43.41%
92	339,586	75,064	22.10%	237,444	69.95%	27,078	7.97%	43.02%
93	346,144	74,486	21.52%	244,211	70.55%	27,447	7.93%	41.74%
94	350,981	73,330	20.89%	249,462	71.08%	28,189	8.03%	40.70%
95	355,707	72,367	20.34%	254,295	71.49%	29,045	8.17%	39.88%
96	358,656	70,959	19.78%	258,134	71.97%	29,563	8.24%	38.94%
97	362,129	69,383	19.16%	262,341	72.44%	30,405	8.40%	38.04%
98	365,109	67,218	18.41%	266,766	73.06%	31,125	8.52%	36.86%
99	369,770	65,211	17.64%	272,849	73.79%	31,710	8.58%	35.52%

資料來源：民國 89~100 年都市及區域發展統計彙編。

(二) 產業活動

1. 總體產業發展概況

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，其中服務業近 10 年來逐年成長，民國 91 年服務業部門比例首度超越工業部門，顯示桃園市已逐漸邁向三級產業導向的經濟發展。



民國 95 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 85,607 家，與民國 90 年底 65,039 家比較，增加 31.62%；其中工業部門場所單位數成長 10.26%（以製造業及營造業為主要成長）、服務業部門場所單位數成長 33.72%（以專業科學及技術服務業、藝術、娛樂及休閒服務、住宿餐飲業為主要成長）。

依民國 95 年資料顯示，工業部門以製造業、營造業廠家數所佔比例較高，合計佔工業及服務業部門之 24.15%；服務業部門則以批發及零售業廠家數所佔比例較高，合計約佔工業及服務業部門之 42.96%。

表 5 桃園市工商及服務業普查統計表

項目		民國 90 年底		民國 95 年底		增減比例 (%)	
		場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所單位	就業 員工數
工業 部門	礦業及土石採取	21	204	17	121	-19.05%	-40.69%
	製造業	12,772	335,238	14,082	397,721	10.26%	18.64%
	電力及燃氣供應業*	36	1,435	29	1,390	-19.44%	-3.14%
	用水供應及污染整治業*	--	--	448	3,598	--	--
	營造業	4,020	27,349	6,593	35,672	64.00%	30.43%
	小計	16,849	364,226	21,169	438,502	25.64%	20.39%
服務 業 部門	批發及零售業	28,708	118,322	36,777	136,213	28.11%	15.12%
	運輸倉儲及通信	3,744	34,232	3,910	36,200	4.43%	5.75%
	住宿及餐飲業	4,113	16,640	6,240	20,799	51.71%	24.99%
	資訊及通訊傳播業*	--	--	613	5,693	--	--
	金融及保險業	784	13,813	1,020	14,982	30.10%	8.46%
	不動產及租賃業	1,374	5,397	1,392	6,456	1.31%	19.62%
	專業科學及技術服務業	1,609	7,567	2,815	11,558	74.95%	52.74%
	支援服務業*	--	--	1,836	17,816	--	--
	強制性社會安全服務業*	--	--	2	274	--	--
	教育服務業*	--	--	1,039	5,825	--	--
	醫療保健及社會工作服務業	1,359	19,698	1,866	26,829	37.31%	36.20%
	藝術、娛樂及休閒服務業*	838	5,598	1,355	5,070	61.69%	-9.43%
	其他服務業	5,661	21,578	5,573	11,229	-1.55%	-47.96%
小計	48,190	242,845	64,438	298,944	33.72%	23.10%	
總計		65,039	607,071	85,607	737,446	31.62%	21.48%

註：*表示民國 95 年普查行業別歸類有所調整。

資料來源：民國 90、95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

2. 各行政區發展分析

其次，再從各場所單位數來看，民國 90 年工商業場所單位數達 4,000 家以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、八德區、龜山區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 75.41%；民國 95 年工商業場所單位數達 6,000 家以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、八德區、蘆竹區，合計佔全市工商業場所單位數 75.95%；以民國 90 至 95 年成長比例而言，蘆竹區及八德區係為增加最快速之行政區。

以就業員工數而言，民國 90 年工商業就業員工數達 50,000

萬人以上行政區有 5 個，依序為中壢區、桃園市、蘆竹區、龜山區、平鎮區，合計佔全市工商業場所單位數 67.30%；民國 95 年工商業就業員工數達 50,000 人以上行政區有 6 個，依序為桃園市、中壢區、平鎮區、蘆竹區、龜山區、平鎮區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 66.91%；以民國 95 年成長比例而言，以龍潭區及大溪區成長最快速。

上述行政區中桃園區、中壢區、平鎮區為都市化程度較高或設有較多工業區之地區，龜山區及蘆竹區因鄰近臺北都會區及交通便利因素，龍潭區、楊梅區則因龍潭科學園區開發及北二高之交通便利，帶動地區整體工商業發展。

表 6 各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形

行業別	年底場所單位數 (家)			年底員工人數 (人)		
	95 年	90 年	增減比較 (%)	95 年	90 年	增減比較 (%)
桃園區	21,395	16,142	32.54	131,787	105,141	25.34
中壢區	16,338	13,053	25.17	120,493	106,569	13.07
大溪區	3,553	2,645	34.33	21,461	15,555	37.97
楊梅區	5,358	4,147	29.20	50,863	45,343	12.17
蘆竹區	6,204	4,089	51.72	93,996	78,232	20.15
大園區	3,551	2,702	31.42	45,395	39,528	14.84
龜山區	7,103	4,879	45.58	88,944	67,657	31.46
八德區	6,536	5,166	26.52	41,350	33,204	24.53
龍潭區	4,266	3,428	24.45	40,092	26,465	51.49
平鎮區	7,441	5,662	31.42	58,228	50,969	14.24
新屋區	1,652	1,348	22.55	14,133	10,769	31.24
觀音區	1,879	1,528	22.97	30,043	27,083	10.93
復興區	331	250	32.40	661	555	19.10
總計	85,607	65,039	31.62	737,446	607,070	21.48

資料來源：民國 90、95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

在空間分布上，以場所單位數而言，除製造業、電力燃氣業場所單位比例最高為蘆竹區、八德區外，其餘產業分布比例最高皆為桃園區，且大部分產業分布比例較高的3個行政區皆為桃園區、中壢區、平鎮區，顯示桃園市都會核心區因具備良好的產業發展條件，而成為多數產業廠商投資設廠的選擇地點。

以就業員工數而言，除製造業多分布於蘆竹區，用水供應及污染整治業分布於龍潭區、運輸及倉儲業分別於大園區及蘆竹區、醫療保健及社會工作服務業分於龜山區，其餘產業多分布桃園區、中壢區、平鎮區，顯示全市產業發展多集中於都會區域、鄰近臺北都會區或交通便利之地區。

表 7 工商業場所單位主要分布之行政區

業別		主要分布行政區					
		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取業	桃園區	29.41%	大溪區	23.53%	龍潭區	17.65%
	製造業	蘆竹區	14.49%	桃園區	14.27%	龜山區	13.66%
	電力及燃氣供應業	龜山區	24.14%	桃園區	13.79%	中壢區	6.90%
	用水供應及污染整治業	桃園區	20.09%	中壢區	18.75%	平鎮區	10.49%
	營造業	桃園區	23.07%	中壢區	16.85%	平鎮區	10.66%
服務部門	批發及零售業	桃園區	27.26%	中壢區	20.75%	平鎮區	8.68%
	運輸及倉儲業	桃園區	19.34%	中壢區	15.93%	八德區	11.15%
	住宿及餐飲業	桃園區	26.30%	中壢區	19.71%	龜山區	9.29%
	資訊及通訊傳播業	桃園區	33.28%	中壢區	24.47%	平鎮區	9.62%
	金融及保險業	桃園區	34.71%	中壢區	25.29%	平鎮區	7.65%
	不動產業	桃園區	37.14%	中壢區	22.49%	平鎮區	8.55%
	專業及科學及技術服務業	桃園區	41.28%	中壢區	23.34%	平鎮區	7.39%
	支援服務業	桃園區	28.92%	中壢區	23.47%	平鎮區	9.48%
	強制性社會安全服務業	中壢區	50.00%	桃園區	50.00%	--	--
	教育服務業	桃園區	29.26%	中壢區	22.81%	平鎮區	10.39%
	醫療保健及社會工作服務業	桃園區	27.44%	中壢區	22.62%	平鎮區	7.13%
	文化、運動及休閒服務業	桃園區	29.52%	中壢區	23.54%	龜山區	7.60%
	其他服務業	桃園區	24.35%	中壢區	22.00%	平鎮區	9.98%

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

表 8 工商業就業員工數主要分布之行政區

業別		主要分布行政區					
		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取業	桃園區	58.68%	大溪區	13.22%	觀音區	9.09%
	製造業	蘆竹區	16.60%	龜山區	14.75%	中壢區	13.38%
	電力及燃氣供應業	桃園區	50.65%	觀音區	13.60%	龜山區	8.78%
	用水供應及污染整治業	龍潭區	14.17%	中壢區	13.29%	桃園區	12.34%
	營造業	桃園區	27.10%	中壢區	16.55%	平鎮區	8.87%
服務部門	批發及零售業	桃園區	28.55%	中壢區	21.43%	平鎮區	8.27%
	運輸及倉儲業	大園區	25.17%	蘆竹區	21.75%	桃園區	17.48%
	住宿及餐飲業	桃園區	28.91%	中壢區	24.83%	龜山區	10.40%
	資訊及通訊傳播業	桃園區	34.81%	楊梅區	19.76%	中壢區	16.69%
	金融及保險業	桃園區	36.41%	中壢區	29.64%	平鎮區	5.94%
	不動產業	桃園區	47.24%	中壢區	20.62%	蘆竹區	8.22%
	專業及科學及技術服務業	桃園區	35.14%	中壢區	24.71%	龜山區	13.80%
	支援服務業	桃園區	42.23%	中壢區	25.46%	平鎮區	8.86%
	強制性社會安全服務業	中壢區	90.88%	桃園區	9.12%	--	--
	教育服務業	桃園區	33.29%	中壢區	23.45%	平鎮區	9.72%
	醫療保健及社會工作服務業	龜山區	30.08%	桃園區	24.07%	中壢區	12.12%
	文化、運動及休閒服務業	桃園區	26.57%	中壢區	25.40%	龍潭區	10.57%
	其他服務業	桃園區	27.92%	中壢區	19.95%	龜山區	9.40%

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

3. 各行政區工廠分布情形

在工廠家數分布上，民國 95 年桃園市內各行政區，以蘆竹區為家數最多的行政區，約為 1,800 家，其中以機械設備製造、電子零組件製造及金屬製品為大宗。計畫區所屬的中壢區，在桃園市工廠家數分布上則僅次於蘆竹區與龜山區，約將近 1,100 餘家，其中以機械設備製造與電子零組件製造為大宗。此外，在食品製造及化學製品製造上，相對於市內其他行政區亦佔有相當之比例，足見中壢區在桃園市內的二級產業發展亦佔有相當之地位（詳見表 8）。

表 9 桃園市各行政區工廠登記數一覽表

行政區 製造業種	桃園區	中壢區	平鎮區	八德區	大溪區	楊梅區	蘆竹區	大園區	龜山區	龍潭區	新屋區	觀音區	復興區
食品製造業	61	73	45	39	36	41	74	35	56	38	22	22	-
紡織業	76	84	37	83	15	51	194	52	103	34	28	79	-
成衣及服飾品製造業	27	15	12	20	4	10	21	12	23	6	3	3	-
皮革、毛衣及其製品製造業	6	6	1	1	1	6	4	4	6	1	1	-	-
木竹製造業	4	4	5	5	13	17	3	2	10	3	9	3	-
家具及裝設品業	11	9	8	10	12	11	22	2	8	9	5	6	-
紙漿、紙及紙製品業	19	9	19	14	7	24	23	17	22	11	11	11	-
印刷及其輔助業	37	19	11	22	2	7	15	2	16	4	2	-	-
化學材料製造業	4	15	12	6	1	14	39	20	19	9	5	52	-
化學製品製造業	22	57	31	18	9	34	53	37	44	31	15	63	-
石油及煤油製品製造業	1	4	1	-	-	-	-	1	2	3	-	-	-
橡膠製品製造業	5	15	13	8	-	11	15	6	13	11	5	8	-
塑膠製品製造業	81	81	64	73	15	82	135	28	152	47	15	34	-
非金屬礦物製造業	5	18	8	19	24	36	40	9	26	19	10	21	-
金屬基本工業	26	44	20	15	8	38	80	21	49	10	15	26	-
金屬製品製造業	127	91	70	121	24	94	218	54	181	51	39	55	-
機械設備製造配修業	293	267	216	306	45	178	389	53	345	113	39	60	-
電腦通信及視聽電子產品製造業	57	48	40	26	15	26	57	13	86	15	5	10	-
電子零組件製造業	120	161	97	107	16	86	275	32	169	29	26	26	-
電力及電子機械器材製造修配業	48	55	39	38	13	29	57	17	79	15	16	30	-
運輸工具製造修配業	31	54	31	38	11	51	60	23	34	24	10	28	-
精密光學醫療器材及鐘錶製造業	13	21	7	7	4	6	15	5	21	5	1	5	-
其他工業品製造業	23	21	19	20	7	23	40	10	37	11	10	10	-
合計	1097	1171	806	996	282	875	1829	455	1501	499	292	552	-

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查調查初步報告，本計畫整理。

4. 小結

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，而中壢區近年發展亦以三級產業為正成長趨勢，二級產業有沒落之態勢。整體而言，中壢區產業極具競爭優勢，各產業中以批發及零售業、金融及保險業、不動產及租賃業、專業科學及技術服務業及其他服務業為主。

三、實質環境分析

(一) 土地使用現況

1. 土地使用現況

計畫區內土地使用多為農業使用型態，其中又以水稻田及果菜園為主。依照 100 年一期調查結果顯示，計畫區內農地耕作型態，實際耕作者，稻作面積 4.65 公頃，佔計畫總面積 8.32%。非稻作面積 12.79 公頃，佔計畫總面積 22.88%，休耕面積 4.01 公頃，佔計畫總面積 7.32%，詳圖 16。

此外，區內之住宅使用零星分布，主要集中於道路兩側，零星農舍及興建住宅大樓零星分布於農地或空地。區內另含一處休閒賽車場及一處拖吊保管場，詳圖 15、表 11。

表 10 土地使用現況分析表

使用別	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅使用	3.23	5.99
休閒娛樂使用	3.25	6.03
工業使用	0.79	1.46
文教使用	0.61	1.13
宗教寺廟使用	0.09	0.17
道路廣場使用	0.81	1.50
農業使用	21.45	39.77
空地	20.2	37.46
埤塘水道使用 (含蓄水池)	1.42	2.63
其它使用	2.08	3.86
合計	53.93	100

調查時間：民國 100 年 12 月。

2. 建物使用現況

計畫區內建物主要以鋼筋混凝土建築為主，約佔建物總數 42%，多為新建之住宅公寓，磚造或加強磚造之平房以農舍較多，約佔 16%，其餘為零星鐵棚，多為小型工廠。樓層主要以 3 層樓以下建築為主，約佔 88%，其中 1 樓之平房佔約 65%，詳圖 10、圖 11。

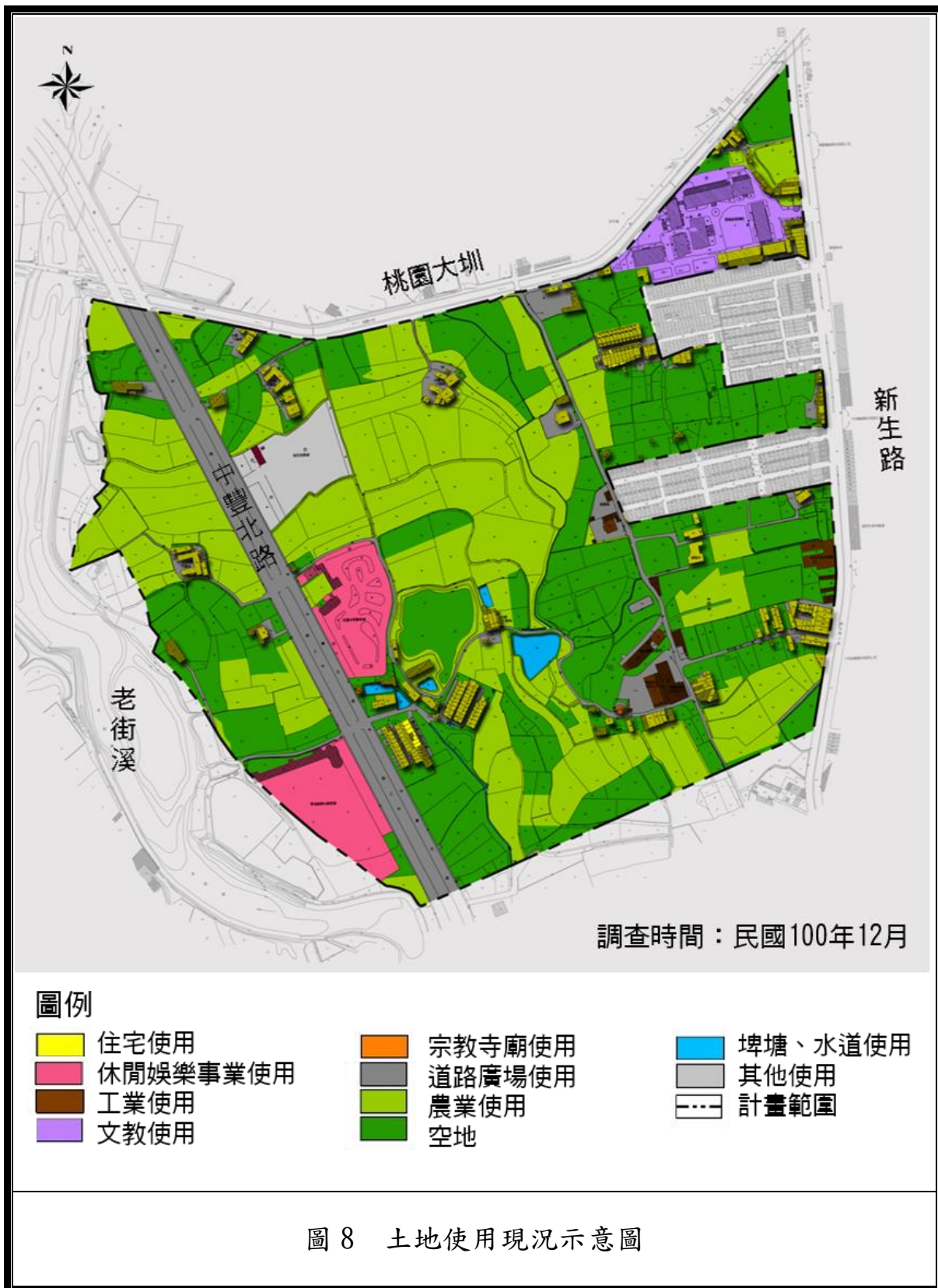
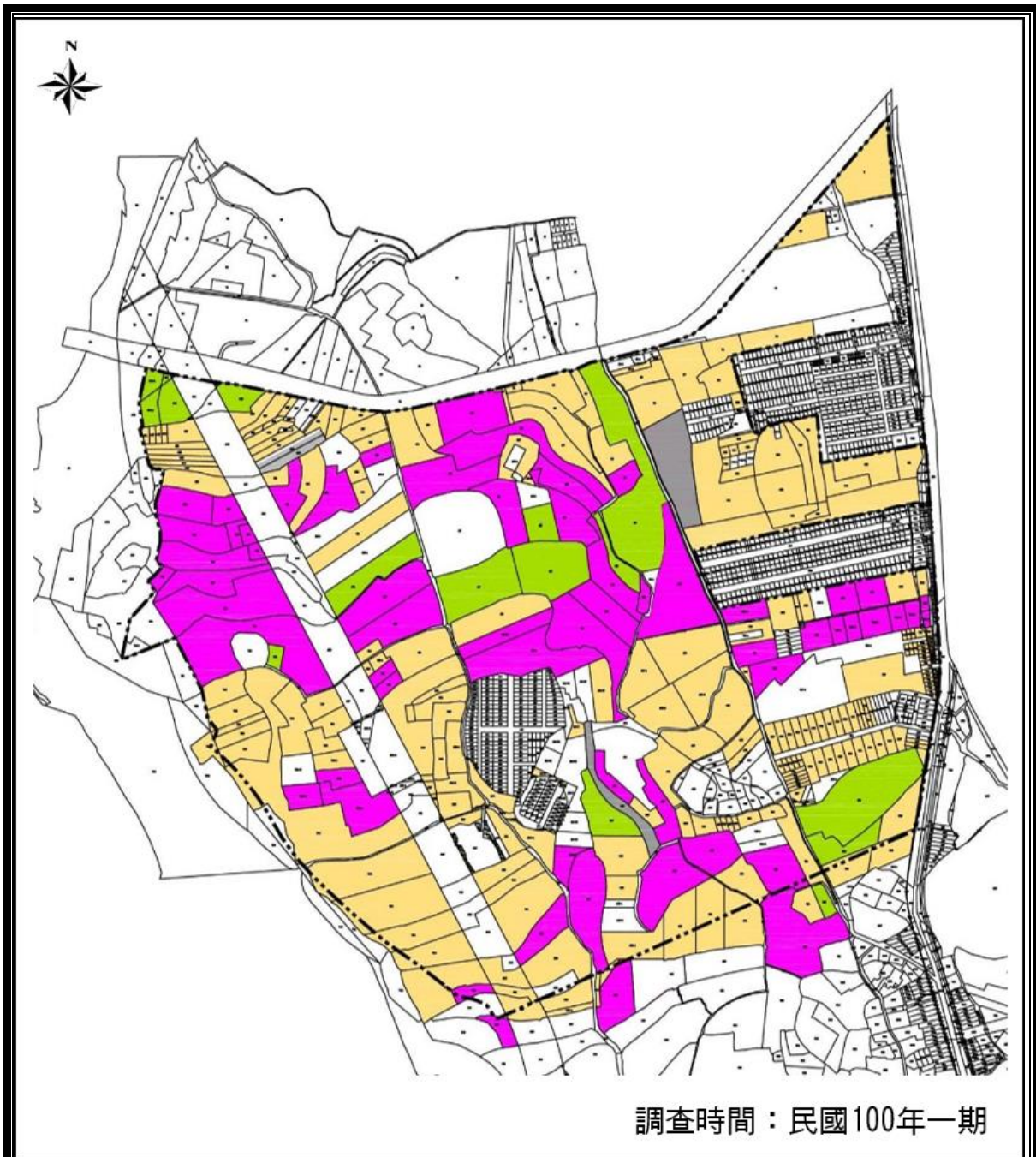


圖 8 土地使用現況示意圖



圖例






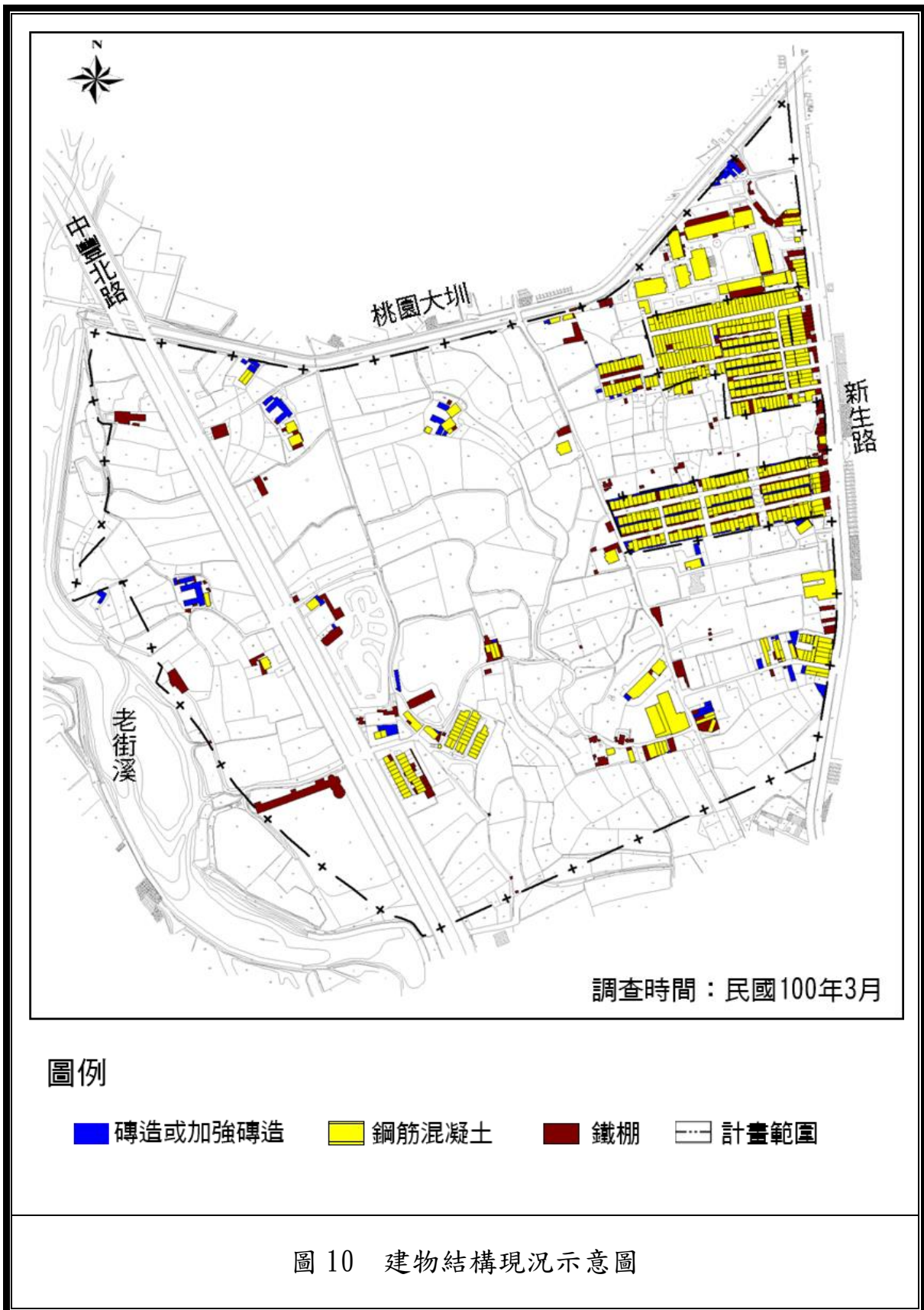
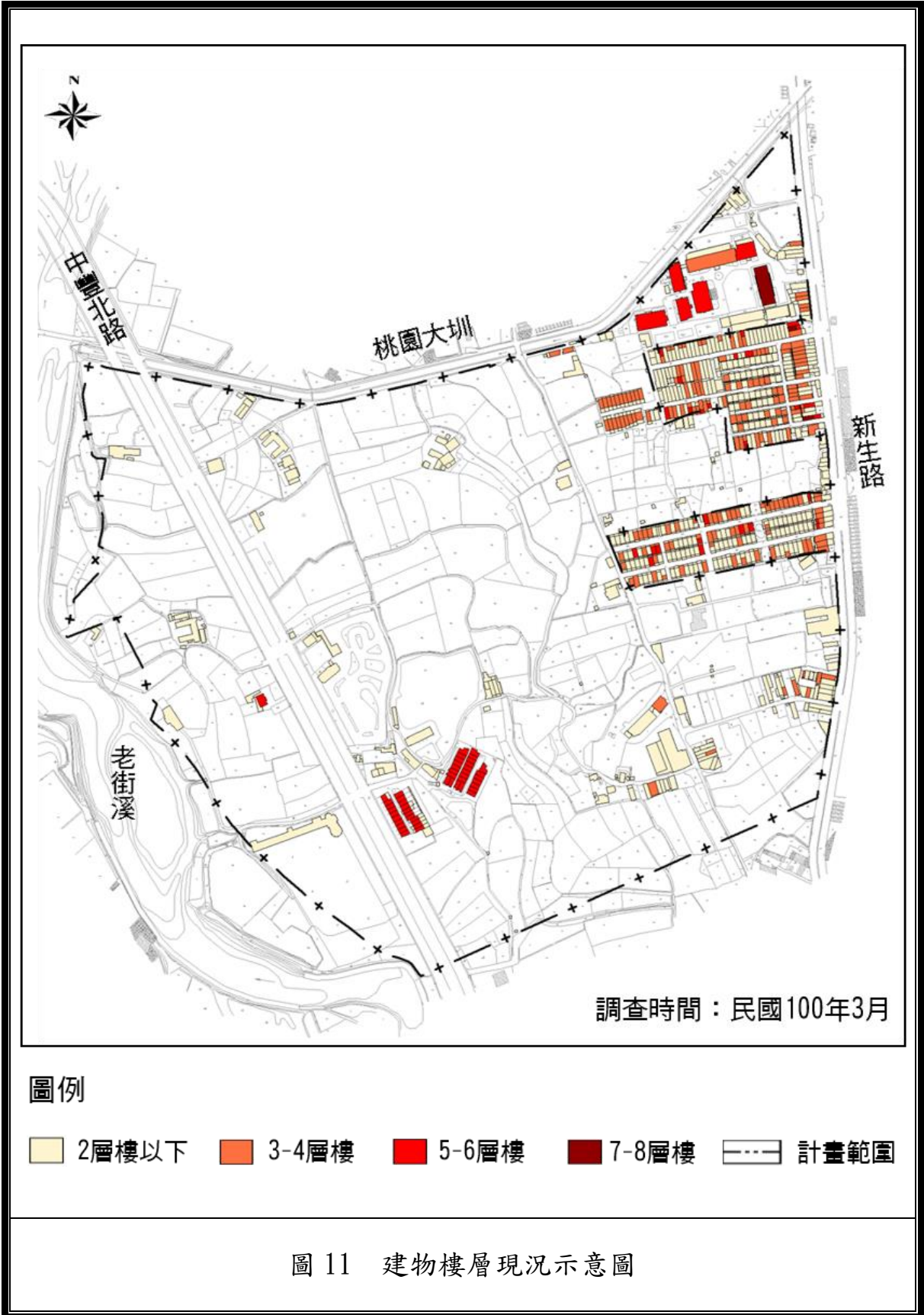
- | | |
|---|---|
|  田地目－稻作 |  田地目－非稻作 |
|  田地目－休耕 |  非田地目 |
|  田地目－空地、荒廢 |  計畫範圍 |

圖 9 耕作現況示意圖





(二) 地籍權屬現況

計畫區公有土地面積為 4.74 公頃，佔計畫區土地 8.81%；公有土地中又以桃園市市有土地最多，面積 3.35 公頃；私有土地面積為 49.18 公頃，佔計畫區土地 91.19%；部分土地為公私共有，面積約為 0.01 公頃，佔計畫區土地 0.02%。土地權屬分布情形詳圖 12、表 8。

表 11 計畫區土地權屬一覽表

項目	所有權人	面積 (公頃)	佔總面積比例 (%)
公有	中華民國 (註)	1.39	2.58%
	桃園市	3.35	6.23%
	小計	4.74	8.81%
公私共有		0.01	0.02%
私有		49.18	91.19%
總計		53.93	100.00%

註：中華民國含中華民國及桃園市共有，中華民國、桃園市及嘉義縣民雄鄉共有之土地。
調查時間：100 年 3 月。

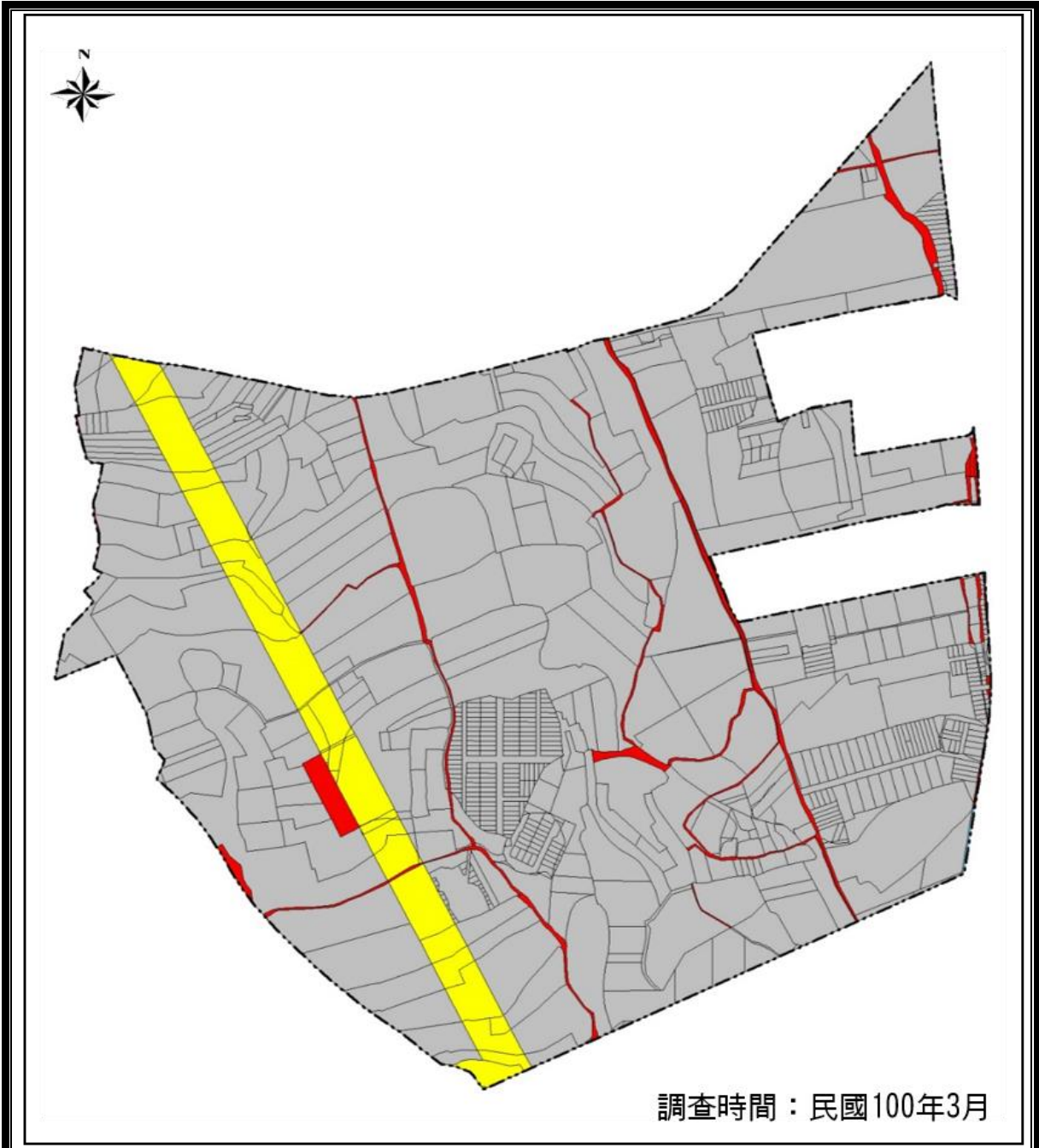
(三) 土地公告現值現況

計畫區土地公告現值區間介於 10,000 元至 30,000 元/平方公尺，較高價土地集中於計畫區東側新生路旁及區內現有工廠廠址、既有聚落。區內土地公告現值落於 10,000 元/平方公尺以下區間所佔比例最高，面積約 32.02 公頃，佔計畫區內土地的 61.23%。各區間公告現值土地分布情形詳圖 13、表 9。

表 12 計畫區各區間公告現值土地面積一覽表

公告現值 (元/m ²)	面積 (公頃)	佔總面積比例 (%)
0-10,000	32.02	61.23
10,000-20,000	18.62	34.53
20,000-30,000	2.01	3.73
30,000 以上	0.28	0.51
合計	53.93	100.00

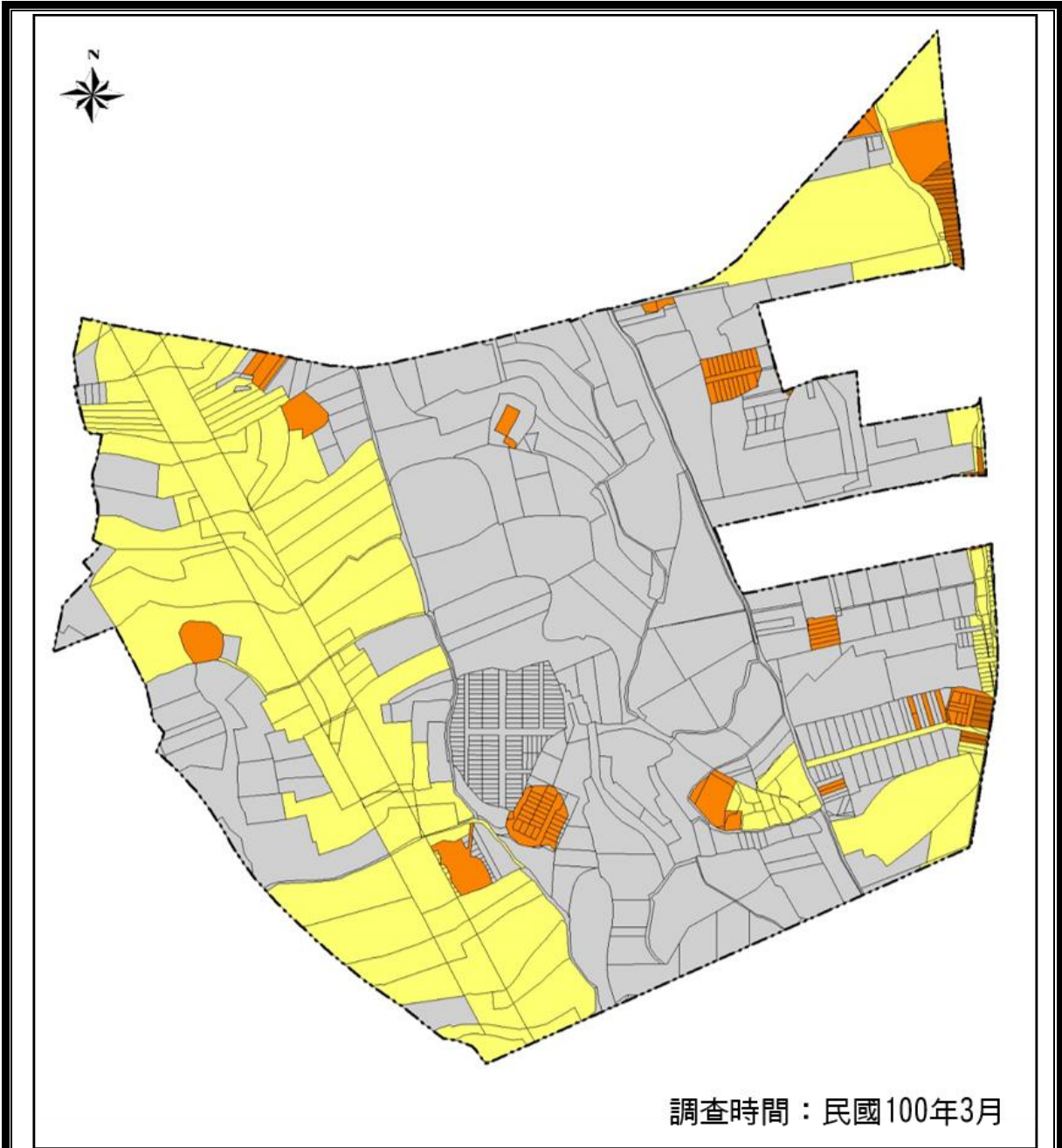
調查時間：100 年 3 月。



圖例

- 私有地
- 桃園市
- 中華民國
- 計畫範圍

圖 12 地籍權屬現況示意圖



圖例






- | | | |
|--|--|--|
|  0-10,000 元/m ² |  10,001-20,000 元/m ² |  計畫範圍 |
|  20,001-30,000 元/m ² |  30,001-40,000 元/m ² | |

圖 13 公告現值現況示意圖

(四) 交通運輸

1. 道路系統現況

桃園都會區現況高、快速道路系統以國道 1 號、國道 2 號、國道 3 號及台 66 線為主，形成一「井」字型交通動脈，環繞桃園、中壢、平鎮、八德等桃園主要發展地區。

計畫區主要道路及主要道路之道路實質條件與服務水準詳表 12，現況說明如下：

(1) 市道 113 丙線（中豐北路）

市道 113 丙線北起於高鐵橋下道路，南至中壢區環北路，本道路係聯絡中壢區區與高鐵桃園站之主要聯絡幹道，高鐵站區至環北路路段，寬度 40 公尺，配置為中央與快慢分隔的路型，為雙向 6 車道。

(2) 市道 113 線（新生路）

市道 113 線北起於大園區台 15 線，經大園、中壢、平鎮至龍潭，市轄境內全長 28.1 公里，本道路為中壢區區與高鐵桃園站、平鎮、龍潭的主要聯絡幹道，高鐵站區至環北路路段，寬度 30 公尺，配置為中央分隔的路型，為雙向 4 車道。

表 13 聯外道路系統實質現況分析表

道路編號	路段起訖點	里程(公里)	路面寬度(公尺)	方向	車道數	道路容量(pcu/hr)	尖峰小時交通量(pcu)	V/C	尖峰小時服務水準
113 丙市道	高鐵站區~中壢	5.6	40	往北	3	6,024	1,192	0.20	A
				往南	3	6,024	1,190	0.20	A
113 市道	高鐵站區~中壢	6.5	30	往北	2	4,058	1,004	0.25	A
				往南	2	4,058	857	0.21	A

資料來源：交通部 96 年度公路平均每日交通量調查統計表。

2. 大眾運輸系統

目前計畫區內之大眾運輸系統以桃園客運為主，行經路線詳表 13 所示，客運路線主要目的均為連通中壢-大園地區，途中行經民權路或新生路之路線。

表 14 大眾運輸系統現況表

分類	路線 (起迄點)	營運班次 (班/日)	行經地標
桃園客運	中壢-下洽溪-大園	9	桃客中壢總站、中壢 SOGO 百貨、新明國小、芭里國小、洽溪活動中心
	中壢-桃園高鐵車站-中正機場	26	桃客中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站、中正機場
	中壢-桃園高鐵車站-大園	尖峰班距： 10~15 分鐘 離峰班距： 15~25 分鐘	桃客中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站
中壢客運	中壢-桃園高鐵車站	26	中壢客運中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站

資料來源：桃園汽車客運股份有限公司、中壢汽車客運股份有限公司。

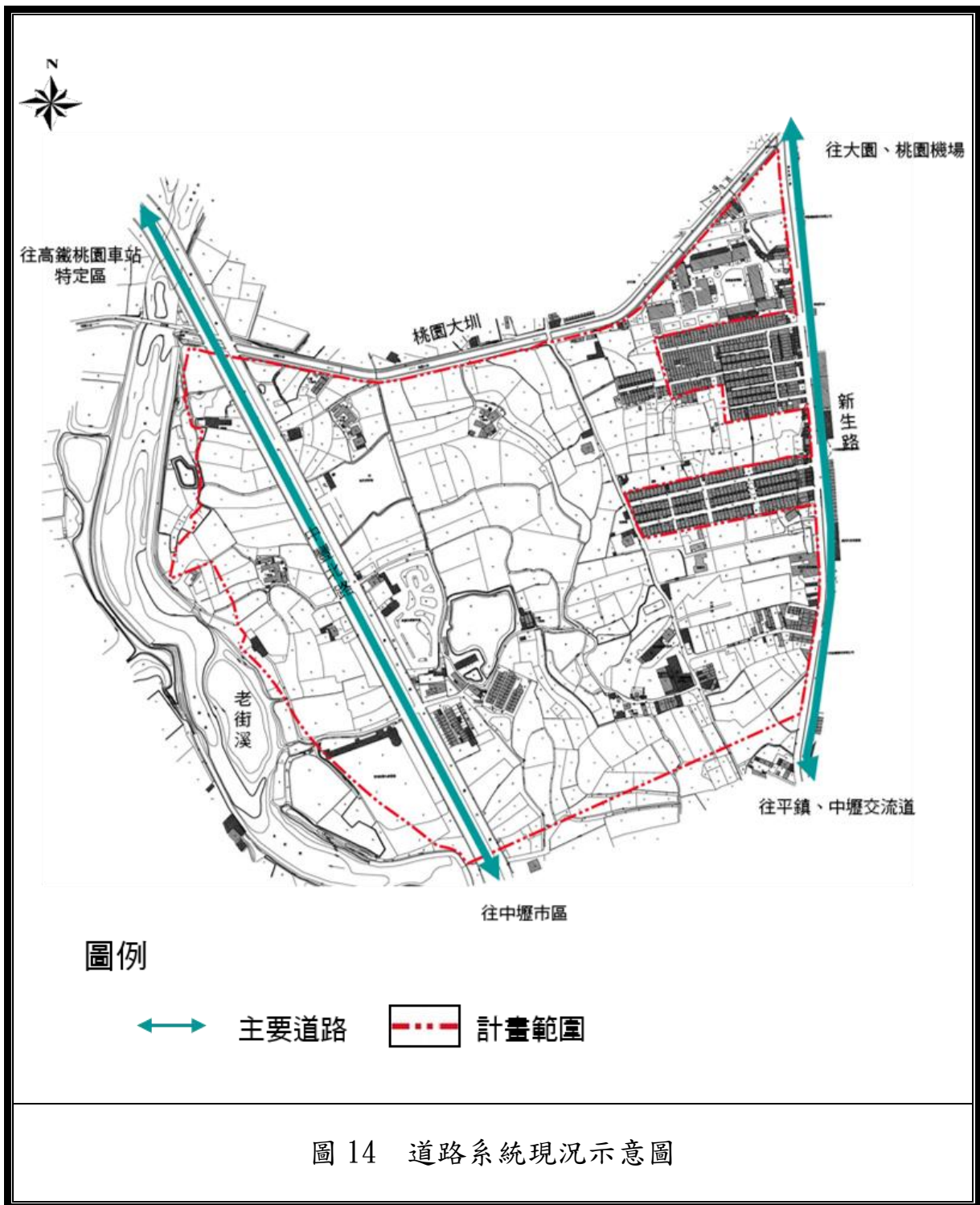


圖 14 道路系統現況示意圖

參、計畫目標與構想

一、發展定位與目標

為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動本市成為具國際競爭力城市。桃園市區域計畫對本市之發展指導如下：

- (一) 依土地資源分類劃設限制發展地區、條件發展地區及一般發展地區。
- (二) 結合四大都心多核心發展構想，規劃適當之發展分區，促進產業發展之群聚效應。
- (三) 建置捷運線及改善既有軌道系統，強化本市大眾運輸效能。
- (四) 落實交通建設網絡佈局，促進城鄉均衡發展。

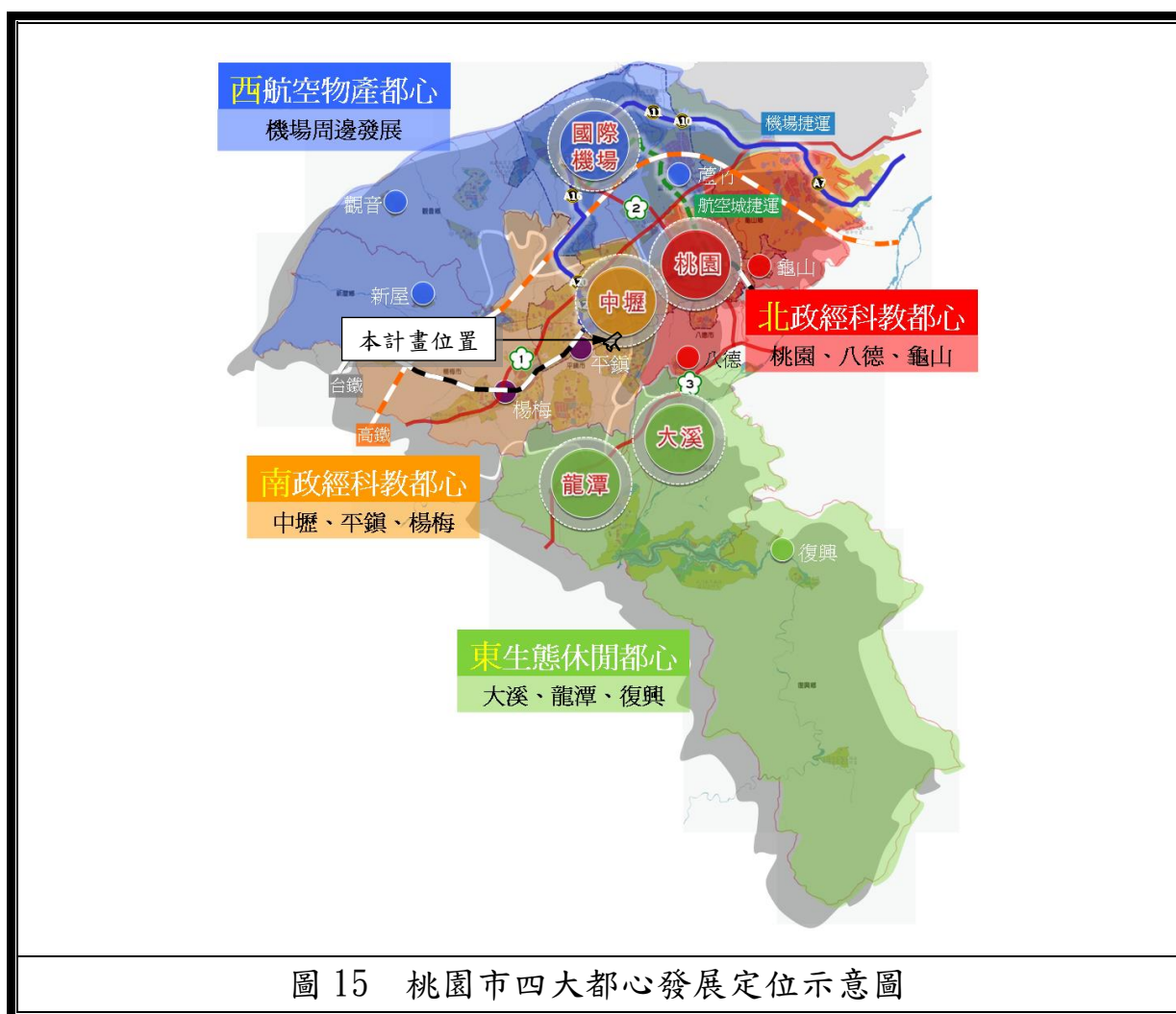


圖 15 桃園市四大都心發展定位示意圖

表 15 桃園市四大都心發展策略

四大都心		發展定位	發展策略
北	桃園區 八德區 龜山區	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 推動桃園航空城捷運線建設，串聯航空城與桃園八德龜山都會區發展。 2. 爭取捷運新莊線延伸至龜山及桃園，強化與臺北都會區之聯通。 3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。 4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。 5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。
南	中壢區 平鎮區 楊梅區	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與臺鐵共構，推動桃園、中壢場站聯合開發。 2. 運用人文與學術資源，推動產學研合作，促進永續發展。 3. 設置多功能體育園區，闢設富地方特色及創意性之體育休閒活動場地。 4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。 5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。
東	大溪區 龍潭區 復興區	生態休閒 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強石門水庫保育工作，維護生態環境永續發展。 2. 塑造大溪特有觀光景點與活動，強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。 3. 連結復興原住民文化、大溪兩蔣文化園區、閩南老街及龍潭客家美食為觀光發展旅遊圈，並推動觀光巴士。 4. 規劃景點新闢龍潭地區自行車道，結合石門水庫、龍潭大池等。
西	航空城 (沿海 四行政 區及青 埔特 區)	航空物產 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 掌握愛臺十二項建設推動發展契機，積極建設桃園航空城，並加強與臺北港之雙港聯運發展。 2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。 3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。 4. 以自行車道串聯北部濱海觀光地區路線，並提升濱海遊憩功能與觀光休閒漁業，發展永安漁港為全國唯一客家漁港。 5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。

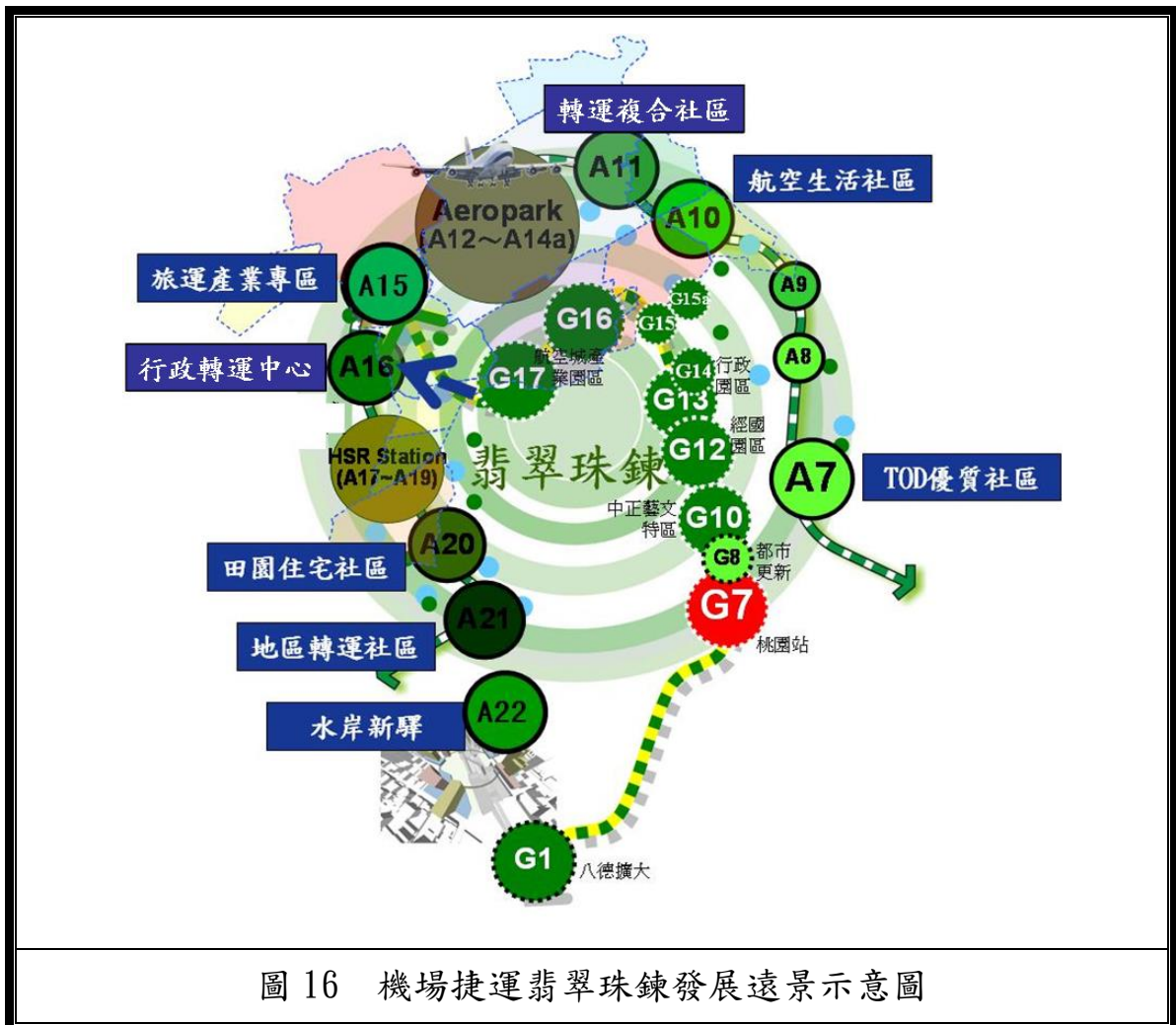
資料來源：桃園市區計畫草案，101年。

二、機場捷運沿線空間發展構想

(一) 翡翠珠鍊發展遠景

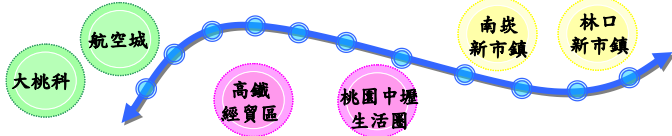
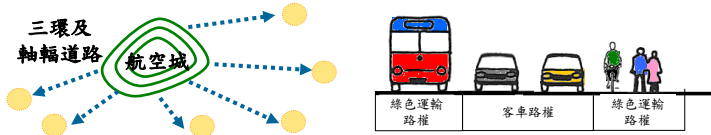

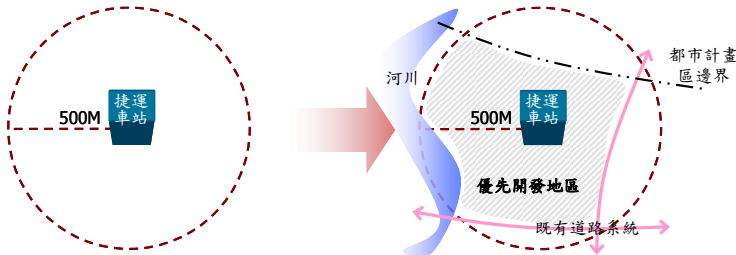
結合 T.O.D. 規劃與綠色運輸 (Green Transport) 理念，桃園機場捷運周邊土地發展應不同於既有舊都市之空間結構發展；本規劃團隊提出「翡翠珠鍊—桃源綠活·人本綠行·永續綠都」之發展願景，由沿軌道運輸路線規劃 50 至 70 公尺景觀綠園道串連捷運沿線兩側埤塘、水圳、文教與開放空間資源，並在各場站周邊土地發展以「綠色人本」的都市空間，提供一個桃園生活新體驗。後續即以翡翠珠鍊發展遠景訂定機場捷運沿線場站發展定位與構想。

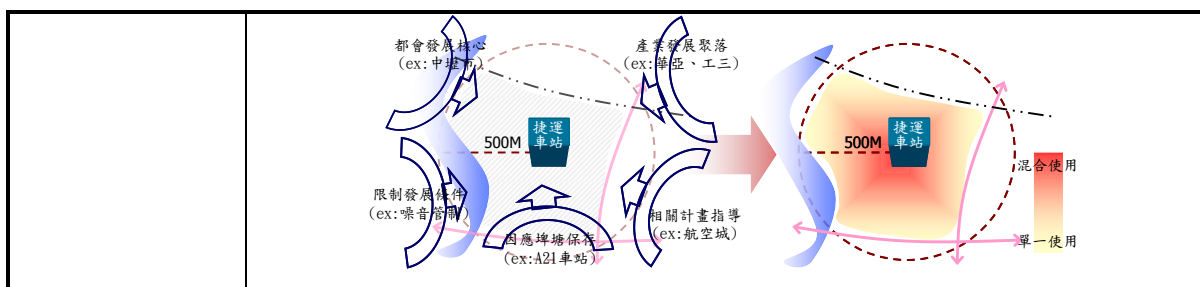
1. 桃源綠活。
2. 人本綠行。
3. 永續綠都。



依循前述發展遠景，訂定捷運車站周邊土地之共同性之規劃指導概念，建立規劃價值，形塑各車站之發展定位。

表 16 A20 車站周邊土地整體規劃概念

項目	指導概念
(1) 因應地區發展導入產業機能	<p>以周邊發展機能為基礎，透過路網連結與產業外溢，並結合航空城整體發展定位，引入機場捷運沿線產業及生活發展機能，打造捷運生活圈。</p> 
(2) TOD 理念之實踐與綠色運輸系統的建構	<p>配合桃園市捷運路網系統及航空城構築之三環軸輻道路系統，改善整體道路路網、解決都市計畫區域間之交通需求，建構地區綠色運輸系統。</p> 
(3) 結合生態城鄉的永續城鎮	<p>考量自然與社會紋理，結合永續發展概念，保留埤塘水圳資源及文化資產，塑造景觀風貌與在地特色。</p> 
(4) 規劃範圍指導	<p>A. 依 TOD 理念規劃車站周邊 500 公尺半徑範圍土地。 B. 依發展條件與定位的不同，規劃優先開發地區以區段徵收方式開發。</p> 
(5) 發展方向指導	<p>A. 機能定位：結合周邊現有環境、相關計畫及活動發展等。 B. 發展強度：緊密發展、混合使用。</p>



(二) 翡翠珠鍊整體規劃原則

延續翡翠珠鍊之桃源綠活、人本綠行、永續綠都之發展遠景，訂定整體規劃原則如下表：

表 17 A20 車站周邊土地整體規劃原則

發展目標	規劃項目	規劃原則
桃園綠活	商業氛圍的創造	配合 TOD 規劃理念，於捷運車站旁劃設商業區，並配合留設廣場用地，塑造車站開闊的氛圍。
	優質居住環境的維護	考量各站土地原使用屬皆為農業區，本案變更後之住宅區使用強度低於所在都市計畫住宅區水準，塑造優質的住宅環境。
	既有紋理的尊重	為尊重既有社區紋理，部分住宅聚落劃設為再發展區予以原地保留。
	工業活動的轉型	為符合車站週邊以生活為土地使用原則，既有的工業區檢討存續之必要。
	地區公共設施的檢討	全面考量地區公共設施服務狀況，釋出開放性空間、學校，提升地區環境品質。
人本綠行	停車空間的規劃	配合車站及商業空間，劃設停車空間以提供必要性的停車需求，及作為運具轉乘之空間。
	園林道路的設計	於機場捷運高架路段規劃園林道路，創造街道視覺景觀，並作為捷運緩衝空間，以塑造人本環境。
	綠色運輸系統的留設	於道路系統及建築退縮空間，留設自行車道及人行步道，創造車站串聯各地區的綠色運輸系統。
永續綠都	千塘之鄉意象的塑造	以埤塘資源零淨損為目標，依「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」規定辦理，並視相關主管單位意見以決定是否保留。
	藍帶空間的維護	依公告河川區域線劃設為河川區，並沿水岸留設綠帶，成為帶狀開放空間，兼顧生態保育及休憩功能。

既有農水路的保留	既有道路及水路以計畫區公共設施系統（道路、公園、綠地）連接。
增加雨水貯留滲透率	公園綠地及法定空地應適當留設透水設施或滯洪池，增加地區保水能力。

（三）計畫區發展定位－田園住宅社區

A20 車站周邊現況多屬都市計畫農業區，為加強土地使用強度以達互利共生、紓解中壢區中心過度發展之密集人口數，A20 車站周邊土地規劃結合現況豐富之自然資源，以提供適居之新市鎮；並結合車站周邊發展商業機能，加速周邊地區發展。故本計畫區於 A20 車站周邊土地定位為「田園住宅社區」。

1. 優質住宅社區

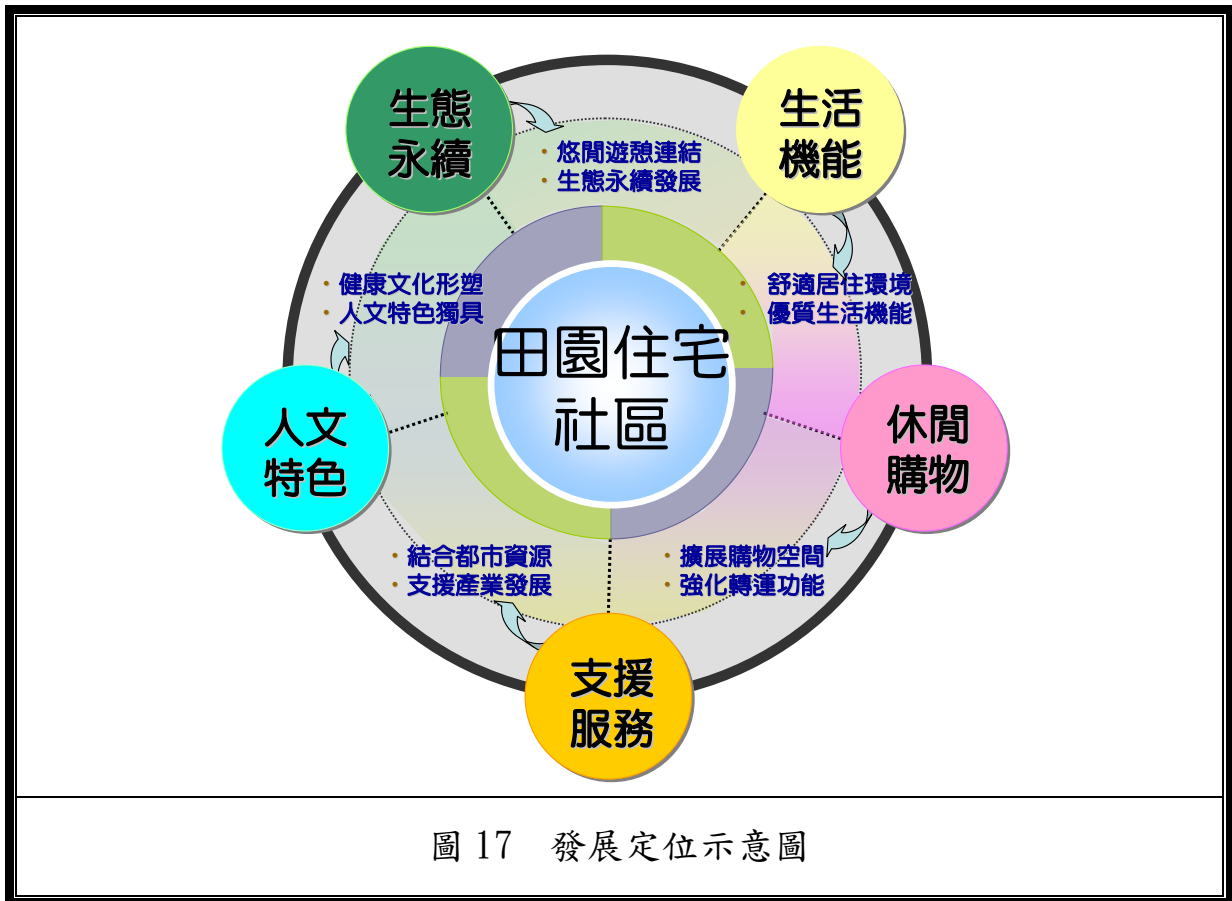
結合既有都市資源及車站周邊新規劃的住宅空間，提供舒適的居住環境與優質生活機能。

2. 完善運輸系統

配合園林道路及北內環生活圈道路設置，構築完善運輸骨幹。

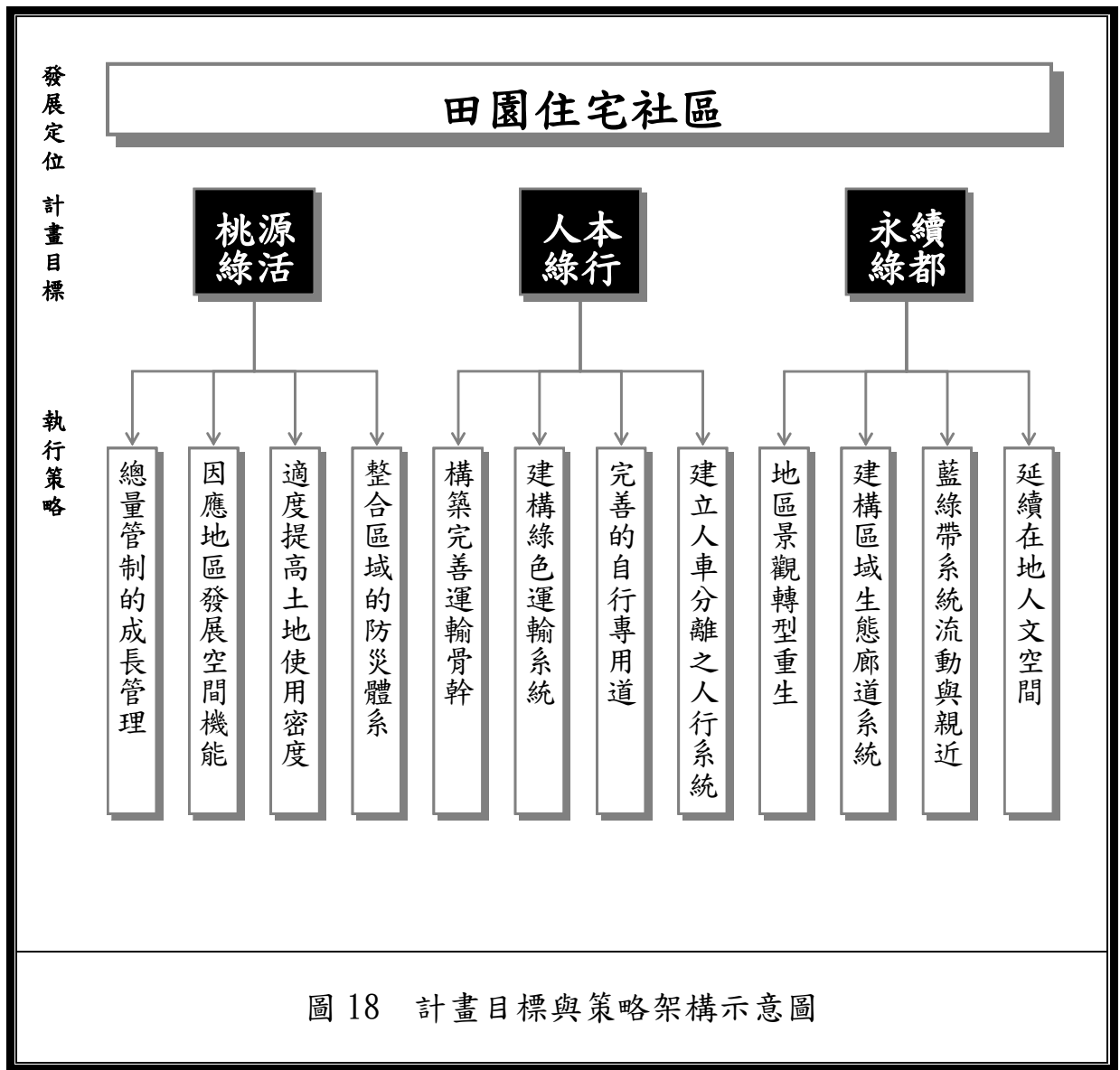
3. 永續生態都市

運用車站周邊既有自然資源，透過都市設計及土地使用管制機制，打造休閒遊憩景點、生態景觀空間，以達永續發展目標。



(四) 計畫目標與策略

依本計畫「田園住宅社區」之發展定位，研提整體性之計畫目標及發展策略，以作為本計畫區整體規劃構想之指導依據，詳如下所示：



二、規劃構想

「田園住宅社區」之規劃構想如後：

(一) 土地使用規劃構想

1. 依據本計畫區發展定位及未來人口成長趨勢，劃設充足之住宅鄰里單元及引入適當之活動機能。
2. 配合捷運車站周邊規劃商業區作為發展核心，創造地區商業服務中心，健全地區生活機能。
3. 配合現況留設文教區，提供教育、文化等機能，並藉由知識外溢效果，提升本計畫區教育品質。
4. 尊重地區既有自然紋理與歷史人文特色，納入後續空間規劃考量基礎。
5. 因應 TOD 規劃理念，依距離車站周邊範圍遠近，訂定差別容積。

(二) 交通系統規劃構想

1. 配合機場捷運線軌道，於其周邊留設 50 公尺園林道路用地，建構綠色都市發展軸線，捷運高架下方路權土地可併同園道整體規劃使用（園道剖面構想示意圖詳附件三）。
2. 增設聯外道路系統，增加計畫區之交通可及性與對外之連結性。
3. 配合捷運系統路網，強化主要動線功能以因應未來發展。
4. 考量交通發展需求，規劃全區之聯外道路、主要道路與次要道路系統。

(三) 公共設施

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地面積檢討標準及未來實際發展需求，規劃主要及鄰里性公共設施，建構完善公共設施服務系統。

(四) 水岸空間與生態公園規劃構想

本計畫為降低農業區開發後對周邊環境及生態系統的影響，未來除考量計畫區內生態資源本體的保存利用外，其周邊區域亦將一併劃設為公園綠地，以給予生態資源最妥適的保存空間，達到開發與保育並行共生之目標。

1. 塑造都市藍綠帶系統

計畫區內老街溪沿岸盡可能留設綠地，配合整體水岸藍帶建

構出生態廊道，營造開闊的水岸空間意象。

2. 串聯計畫區景觀與生態系統

參酌「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」(中華民國 98 年 8 月 6 日府法規字第 0980297904 號令公布)內容，配合計畫區內現有之埤塘留設生態公園以符合桃園埤塘零淨損失之原則，並建構完善的人行步道系統及自行車道系統，串聯計畫區內景觀與生態系統，以朝永續都市發展邁進。

(五) 都市防災系統規劃

1. 道路系統之建構，應考量防災動線之需求。
2. 開放空間系統或機關、學校用地等公共空間之規劃，應參酌其可擔負之防災功能層級與服務半徑佈設。
3. 地區防災應利用既有河川、主要幹道、公園及綠地，規劃防災隔離帶。



圖例

- | | | | | |
|------|-------|------|--------|----------|
| 再發展區 | 學校使用 | 機場捷運 | 地區道路 | 溪流自然景觀視廊 |
| 住宅使用 | 停車場 | 聯外道路 | 水圳 | 計畫範圍線 |
| 商業活動 | 公園、綠地 | 主要道路 | 現況有水埤塘 | 邊界綠帶 |
| 車站使用 | A20車站 | 次要道路 | | |

圖 19 規劃構想示意圖

肆、實質發展計畫

一、計畫年期與計畫人口

(一) 計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

(二) 計畫人口

計畫人口為 7,500 人。

二、土地使用計畫

各項土地使用分區分述如後：

(一) 住宅區

住宅區劃設係依交通動線系統、開放空間系統與鄰近地區環境特性等區位條件作為基礎劃分原則，劃設住宅區面積共計 24.95 公頃，佔計畫面積之 46.26%。另依不同發展強度及開發方式劃分三種住宅區：

1. 第一種住宅區

劃設 4 處，係配合計畫區內既有合法社區、聚落，列為「再發展區」，面積共計 1.35 公頃，佔計畫總面積 2.50%。

2. 第二種住宅區

劃設 15 處，面積共計 7.59 公頃，佔計畫總面積之 14.07%。

3. 第三種住宅區

劃設 26 處，面積共計 16.01 公頃，佔計畫總面積 29.69%。

(二) 商業區

劃設 2 處，分於捷運車站周邊，形塑車站前商業核心，面積共計 2.64 公頃，佔計畫面積 4.90%。

(三) 車站專用區

劃設 1 處，配合捷運通車營運後其周邊土地之發展，就近提供商務、金融、餐飲等空間機能，面積共計 1.26 公頃，佔計畫面積 2.34%。

(四) 文教區

維持 1 處文教區，供私立聖德基督學院使用，面積 1.54 公頃，佔計畫總面積 2.86%。

三、公共設施計畫

(一) 文小用地

劃設 1 處，配合計畫人口規模檢討，面積為 2.00 公頃，佔計畫面積之 3.71%。

(二) 公園用地

配合計畫區西側沿老街溪劃設公共開放空間，並配合桃園市埤塘零淨損原則劃設公園用地保留埤塘，另於商業區周邊劃設公園用地，本計畫共劃設 8 處公園，面積計 5.44 公頃，佔計畫面積之 10.09%。

(三) 綠地用地

本計畫配合計畫區西側沿老街溪、北側沿桃園大圳水岸開放空間之規劃，並配合計畫區內灌溉水路之留設，及避免部分街廓畸零不整之土地不利未來分配建築，劃設綠地用地 17 處，面積共計 2.01 公頃，佔計畫面積之 3.73%。

(四) 停車場用地

本計畫配合車站專用區及商業區之需求，劃設 2 處停車場用地面積共計 0.51 公頃，佔計畫面積之 0.95%。

(五) 捷運車站用地

劃設 1 處，面積為 0.18 公頃，佔計畫面積之 0.33%。

(六) 捷運車站用地（兼供道路使用）

劃設 1 處，面積為 0.72 公頃，佔計畫面積之 1.34%。

(七) 園林道路用地

本計畫配合捷運軌道規劃及綠色運輸網路概念，劃設園道用地面積共計 3.37 公頃，佔計畫面積之 6.25%。

(八) 道路用地

本計畫配合計畫區交通系統計畫，劃設道路用地 9.31 公頃，佔計畫面積之 17.26%。

表 18 土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	都市計畫比例 (%)	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	1.35	2.50	再發展區
	第二種住宅區	7.59	14.07	--
	第三種住宅區	16.01	29.69	
	商業區	2.64	4.90	--
	車站專用區	1.26	2.34	
	文教區	1.54	2.86	--
	小計	30.39	56.35	--
公共 設施 用地	學校(文小)用地	2.00	3.71	--
	公園用地	5.44	10.09	--
	綠地用地	2.01	3.73	--
	停車場用地	0.51	0.95	--
	捷運車站用地	0.18	0.33	--
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.72	1.34	--
	園林道路用地	3.37	6.25	--
	道路用地	9.31	17.26	--
	小計	23.54	43.65	--
合計	53.93	100.00	--	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 19 公共設施面積表

項目		劃設面積 (公頃)	備註
公園 用地	公 1	2.51	計畫區西側之老街溪右岸
	公 2	0.61	配合保留埤塘規劃，於文小用地南側
	公 3	0.48	公 2 南側
	公 4	0.35	緊鄰綠 9 用地西側
	公 5	0.31	文小東側
	公 6	0.31	配合土地公廟保留規劃，於公 3 南側，鄰第三種住宅區
	公 7	0.45	計畫區東側，鄰新生路零星工業區北端
	公 8	0.42	計畫區東側，鄰新生路西側
	小計	5.44	--
綠地 用地	綠 1	0.34	計畫區北側，桃園大圳南端
	綠 2	0.05	配合保留水圳規劃，於綠 1 用地南側，鄰第三種住宅區西端
	綠 3	0.06	配合保留水圳規劃，於商業區東側，鄰第三種住宅區西端
	綠 4	0.05	配合保留水圳規劃，於商業區東側，鄰第三種住宅區西端

項目	劃設面積 (公頃)	備註	
綠 5	0.09	配合保留水圳規劃，於文小用地西側	
綠 6	0.06	配合保留水圳規劃，於公 2 用地南側，第一種住宅區北端	
綠 7	0.40	配合保留水圳規劃，於計畫區南側，鄰第一種住宅區	
綠 8	0.04	配合保留水圳規劃，於計畫區南側，鄰第三種住宅區	
綠 9	0.06	配合保留水圳規劃，於公 4 用地東側，鄰第三種住宅區	
綠 10	0.04	配合保留水圳規劃，於公 4 用地南側，鄰第三種住宅區	
綠 11	0.03	配合保留水圳規劃，於公 5 用地南側，鄰第三種住宅區	
綠 12	0.05	配合保留水圳規劃，於文小用地南側，第三種住宅區北端	
綠 13	0.32	計畫區北側，聖德基督學院南側	
綠 14	0.02	聖德基督書院南側，鄰宏泰新村社區北端	
綠 15	0.06	計畫區東側，新生路零星工業區南端	
綠 16	0.09	新生路零星工業區南側，鄰第二種住宅區	
綠 17	0.25	計畫區東北側，鄰桃園大圳及第二種住宅區	
小計	2.01	--	
停車場 用地	停 1	0.28	配合捷運車站轉乘需求劃設，於捷運車站用地西側，鄰車站專用區南側
	停 2	0.23	配合商業區需停車需求劃設，於捷運車站用地（兼道路用地）東側商業區北側
	小計	0.51	--
學校（文小） 用地	2.00	商業區東側，鄰公 2、綠 5 及綠 12 用地	
捷運車站用地	0.18	--	
捷運車站用地 （兼供道路使 用）	0.72	--	
道路用地	9.31	--	
園林道路用地	3.37	--	
總計	23.54	--	

註：表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 20 公共設施用地檢討表

設施類別	檢討標準	計畫人口：7,500 人			備註
		用地需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
兒童遊樂場	1. 以每千人 0.08 公頃為準。 2. 每處最小面積 0.1 公頃。	0.60	0.00	-0.60	不足部分由公園補足。
公園	1. 五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2. 每一計畫處所最少設置一處社區公園；人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 3. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處面積最小為 0.5 公頃。	1.13	5.44	+4.31	本計畫區以文小為中心可視為一閭鄰單位。
綠地	視實際需要劃設	0.00	2.01	+2.01	--
廣場	視實際需要劃設	0.00	0.00	0.00	--
機關	視實際需要劃設	0.00	0.00	0.00	--
學校	國民小學 都市計畫區內學校每生不得小於 12 m ² (註 1)	0.81 (註 2)	2.00	+1.19	興南國中位於 1.5 公里範圍內，可服務本計畫區。
	國民中學 都市計畫區內學校每生不得小於 14.3 m ² (註 1)	0.32 (註 2)	0.00	-0.32	
停車場	1. 不低於計畫區內車輛預估數之 20%。	1.05	0.51	-0.54	依民國 100 年桃園市汽車持有率 280.97 輛/千人，每輛停車位以 25 m ² 計。
	2. 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之 8% 為準。	0.21		+0.30	
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場	不低於總面積之 10%	5.93	9.64	+3.71	園道留設之綠地面積之 1/2 (1.69 公頃) 納入計算。

註 1：依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求為檢討標準

註 2：依全市就學學童人數佔全市人口比例（國小人數約佔總人口之 9%，國中人數約佔總人口之 4%）推估就學學童總人數，再依「國民中小學設備基準」推估學校用地需求面積

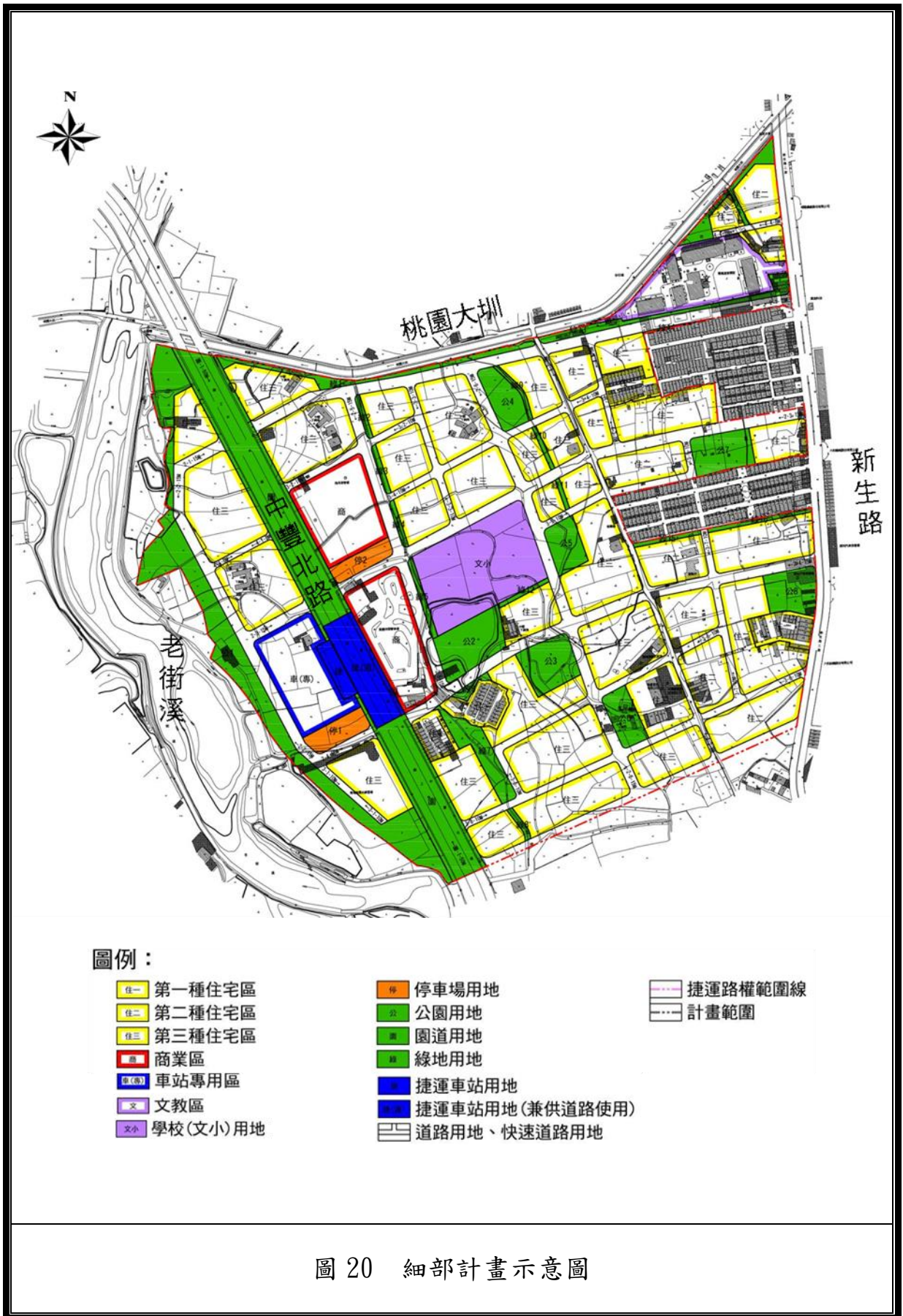


圖 20 細部計畫示意圖

四、交通系統計畫

依據本案土地使用計畫特性，本計畫範圍道路大致可分為四大類：

- (一) 具聯外功能之道路：50 公尺綠園道(中豐北路)、20 公尺新生路。
 1. 配合高鐵桃園站區聯外快速道路及桃園國際機場聯外捷運軌道規劃路線，於本計畫區劃設南北向 50 公尺園道。
 2. 計畫區西側 20 公尺新生路為地區既有南北向要道，可作為計畫區南北向聯外道路。
- (二) 區內主要道路：15 公尺道路。

以 50 公尺園道與 20 公尺新生路間劃設三條 15 公尺東西向聯繫道路，及計畫區南北界劃設三條 15M 南北向聯繫道路，構成可貫穿計畫區內各分區之主要道路系統。
- (三) 區內次要道路：10 公尺道路。

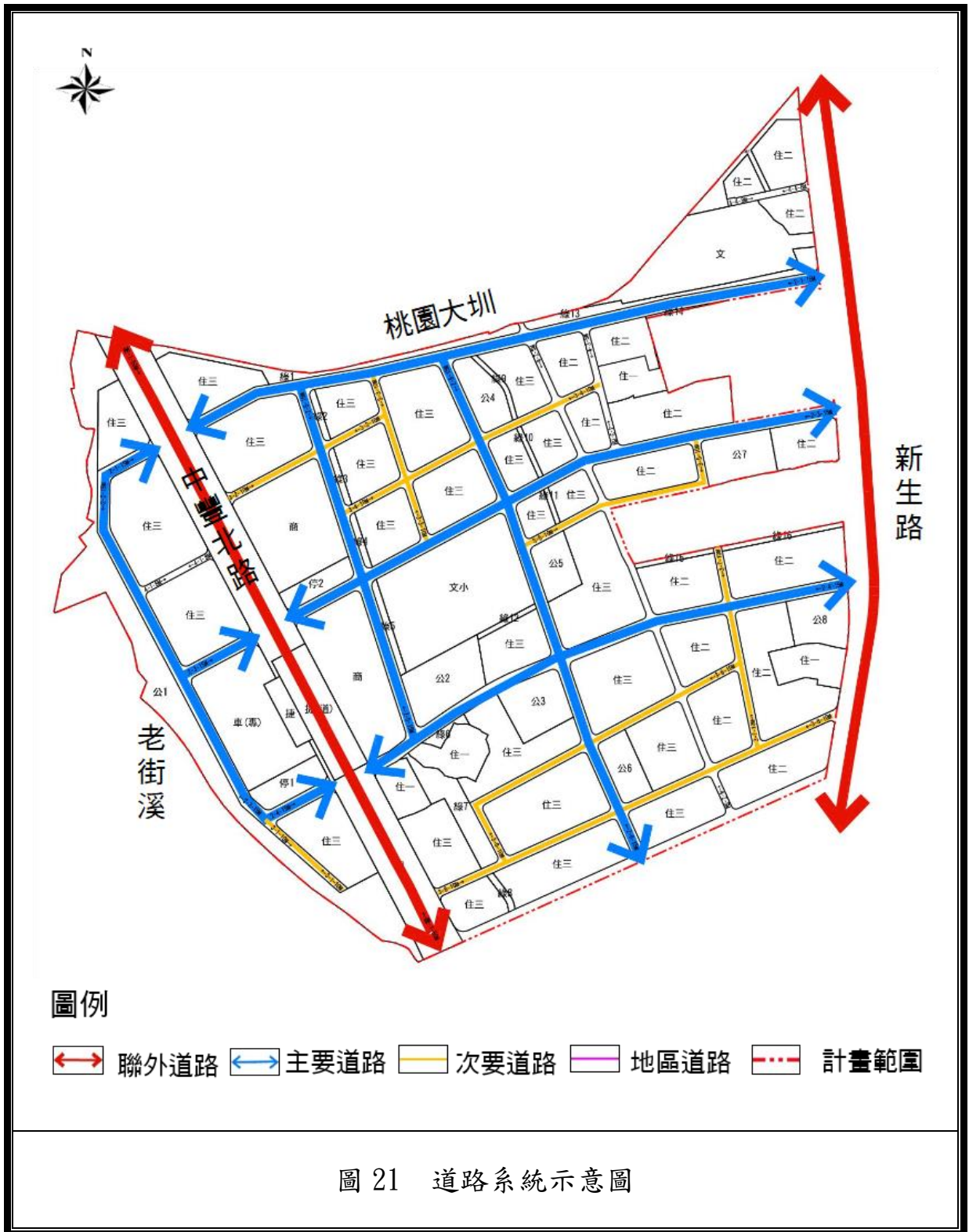
計畫區劃設 10 公尺做為區內分散東西向及南北向主要道路交通量之次要道路。主要為住宅區之間聯絡道路。
- (四) 地區道路：8 公尺道路。

劃設 8 公尺地區道路，作為提供各社區或鄰里單元至次要道路之通道。

表 21 道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
50M 園道 (中豐北路)	北至計畫區北界，南至計畫區南界	50	846	
2-1-15M 道路	東起計畫區東界，西至 2-2-15 號道路	15	895	
2-2-15M 道路	北起 2-1-15 號道路，南至 3-1-10 號道路	15	464	
2-3-15M 道路	東起計畫區東界，西至 2-2-15 號道路	15	862	
2-4-15M 道路	東起計畫區東界，西至 2-2-15 號道路	15	771	
2-5-15M 道路	北起 2-1-15 號道路，南至 2-4-15 號道路	15	450	
2-6-15M 道路	北起 2-1-15 號道路，南至計畫區南界	15	644	
3-1-10M 道路	北起 2-2-15 號道路，南至公 1 公園南側	10	125	
3-2-10M 道路	東起 3-3-10 號道路，西至園-1-50 號道路	10	236	
3-3-10M 道路	北起 2-1-15 號道路，南至 2-3-15 號道路	10	216	
3-4-10M 道路	東起 4-3-8 號道路，西至 2-5-15 號道路	10	350	
3-5-10M 道路	北起 2-3-15 號道路，西至 2-6-15 號道路	10	285	
3-6-10M 道路	東起 3-7-10 號道路，南至 3-7-10 道路	10	438	
3-7-10M 道路	北起宏泰新村，南至 3-8-10 號道路	10	246	
3-8-10M 道路	東起新生路，西至園-1-50 號道路	10	518	
4-1-8M 道路	東起園-1-50 號道路，西至 2-2-15 號道路	8	105	
4-2-8M 道路	北起 2-1-15 號道路，南至計畫區南界	8	623	
4-3-8M 道路	北起 2-1-15 號道路，南至 2-3-15 號道路	8	160	
4-4-8M 道路	東起縣 113 號道路，西至綠 15 用地	8	98	

註：表內道路長度僅供參考，應依據實際分割測量長度、面積為準。



五、都市防災計畫

為減輕重大災害之損失，本計畫將都市防災計畫納入檢討，於規劃開發時將都市防災概念納入考量，並規劃適當防（救）災避難地區、防（救）災避難路線及火災延燒防止地帶，以維護公共安全。

（一）區域防災系統

桃園市政府已於民國 92 年編訂「桃園縣地區災害防救計畫」，有關中壢地區防災空間包含消防救災體系（以消防隊為據點）、醫療服務據點（區域及地區醫院為據點），說明如下：

1. 消防救災體系

於市府設置桃園市救災救護指揮中心，各行政區則以各公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第二大隊責任範圍，其涵蓋中壢區、楊梅區、新屋區。第二大隊距離本計畫區最近之分隊為興國消防分隊，位於中豐路與元化路交叉口，於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。

2. 派出所

距計畫區鄰近之派出所所有桃園市警察局中壢分隊之中壢派出所、興國派出所及中福派出所，與計畫區之距離均在 3 公里以內，其中又以興國派出所最近，與桃園市第二救災救護大隊興國消防分隊同樣位於中豐路與元化路交叉口，於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中距計畫區半徑 5 公里範圍內共有三處，分別為平鎮區壠新醫院、中壢區天晟醫院及華揚醫院。壠新醫院層級為距離計畫最近之區域醫院，距 A20 車站約 4 公里；天晟醫院屬地區教學醫院，距 A20 車站約 2.4 公里，為最近之急救責任醫院，可作為計畫區緊急醫療主要輸送據點；另有華揚醫院層級為地區醫院，距 A20 車站約 3.4 公里，可作為輔助之緊急醫療輸送據點。

表 22 區域防災分析表

項目		現況	規劃內容
區域 防災 系統	消防 救災 體系	桃園市第二救災救護大隊之興國分隊，位於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。	現況均可利用桃園市、中壢區或平鎮區既有防災資源，未來則應視人口發展情形於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區設置
	派出 所	桃園市警察局中壢分隊興國派出所，位於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。	
	醫療 服務 據點	1. 壠新醫院（區域醫院）：距 A20 車站約 4 公里。 2. 天晟醫院（地區教學醫院）：距 A20 車站約 2.4 公里。 3. 華揚醫院（地區醫院）：距 A20 車站約 3.4 公里。 4. 中壢區衛生所：距 A20 車站約 2.4 公里。	

（二）防（救）災路線

本計畫區之救災路線係以住宅單元設置防災區，並結合防災避難場所，同時利用道路交通系統串聯住宅單元與避難場所。依據火災及震災之規劃設計，避免計畫區內未來出現因建築物倒塌與落下物的阻隔造成道路寬度不足，致使消防急救難車輛無法通過之因素，本計畫區之道路系統將依據服務功能及寬度加以區分為緊急避難道路、救援輸送道路和避難輔助道路三類，其分述說明如下：

1. 緊急避難道路

指定本計畫區內 50 公尺園道及 20 公尺新生路之聯外道路為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，其可延續通達全市各區域。

2. 救援輸送道路

指定本計畫區寬度 15 公尺之道路為救援輸送道路，配合主要防災道路建構完整救災路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路

指定區內街廓間 10 公尺道路為避難輔助道路，其主要功能乃作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路進連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

4. 火災延燒防止地帶

指定本計畫區之交通系統、開放空間及各隔離綠帶為火災延燒防止地帶，另配合於土地使用管制中規定建築物綠化與退縮，亦可作為火災延燒防止帶。

(三) 防災避難場所

本計畫區之防災避難據點係以各住宅單元設置防區劃設之。以公園、綠地、兒童遊樂場、廣場和道路等開放空間之公共設施用地，兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用。以下就 A20 車站周邊土地之防災避難場所分別說明如下：

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。本計畫區內主要將公園及綠地等開放空間指定為臨時避難場所，足夠容納本計畫人口 7,500 人。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所。A20 周邊土地共劃設學校用地一處及文教區一處，足夠容納本計畫人口 7,500 人。

3. 防災設施

以興國派出所作為本計畫區防（救）災指揮中心。



圖 22 防災計畫示意圖

伍、土地使用管制要點

- 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。
- 二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區
	第二種住宅區	50%	160%	
	第三種住宅區	50%	180%	
	商業區	80%	280%	--
	車站專用區	80%	280%	
	文教區	50%	250%	--
公共 設施 用地	公園用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--
	文小用地	50%	150%	--
	捷運車站用地	70%	200%	--
	捷運車站用地（兼供道路使用）	70%	200%	--
	園林道路用地	--	--	--
	道路用地	--	--	--
	停車場用地	平面	10%	20%
	立體	70%	480%	

本計畫區辦理區段徵收後，市府取得第二種住宅區或第三種住宅區土地供興建社會住宅使用者，其容積得酌予提高至 300%，並不得適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。

- 四、車站專用區得做捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其它相關規定辦理土地開發。
- 五、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。（詳圖 23）

街廓編號		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。
2	T1 (車站專用區)	採整體開發方式辦理
3	街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。
4	街廓編號 R27~R40 建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。
5	街廓編號 R41~R44 (再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。
6	除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。

六、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。

七、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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。

(一) 臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接園道者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

(二) 臨接公園用地、綠地用地及停車場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。

(三) 停車場用地及文小用地，應自周界至少退縮 5 公尺建築。

(四) 計畫區北側文教區應自臨接桃園大圳處至少退縮 6 公尺建築。

(五) 計畫區北側 R33、R34 街廓應自臨接既有住宅區處至少退縮 4 公尺建築。

(六) 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) 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。

八、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。

九、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

十、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；車專區及商業區地下開挖率不得超過 80%。

十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

(一) 建築樓地板面積在 250 平方公尺 (含) 以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(二) 建築樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(三) 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。

十二、第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

(一) 整體開發達一定規模者，獎勵額度參照第六點，並得依都市更新及其他相關規定辦理。

(二) 個別開發則不得適用設置公共開放空間相關獎勵措施。

十三、為維護既有生態溼地及農水路紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。

十四、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。

(一) 本計畫區之建築基地面積達 1,500 平方公尺以上之商業區或住宅區、面臨園道之建築基地、車站專用區之建築基地及公園用地、文小用地、停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。

(二) 本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後，始得興闢。

(三) 本計畫另訂「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部

計畫案」都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述規範進行設計（詳附件）。

（四）為保留埤塘、水圳所劃設之公園綠地，其設計應兼具綠色生態、親水性、安全性、景觀及居民休憩之機能，相關設計原則應依「都市設計管制準則」。

（五）「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

十五、計畫圖上以虛線標示「捷運路權範圍」得容許作為捷運系統及其轉乘設施使用。

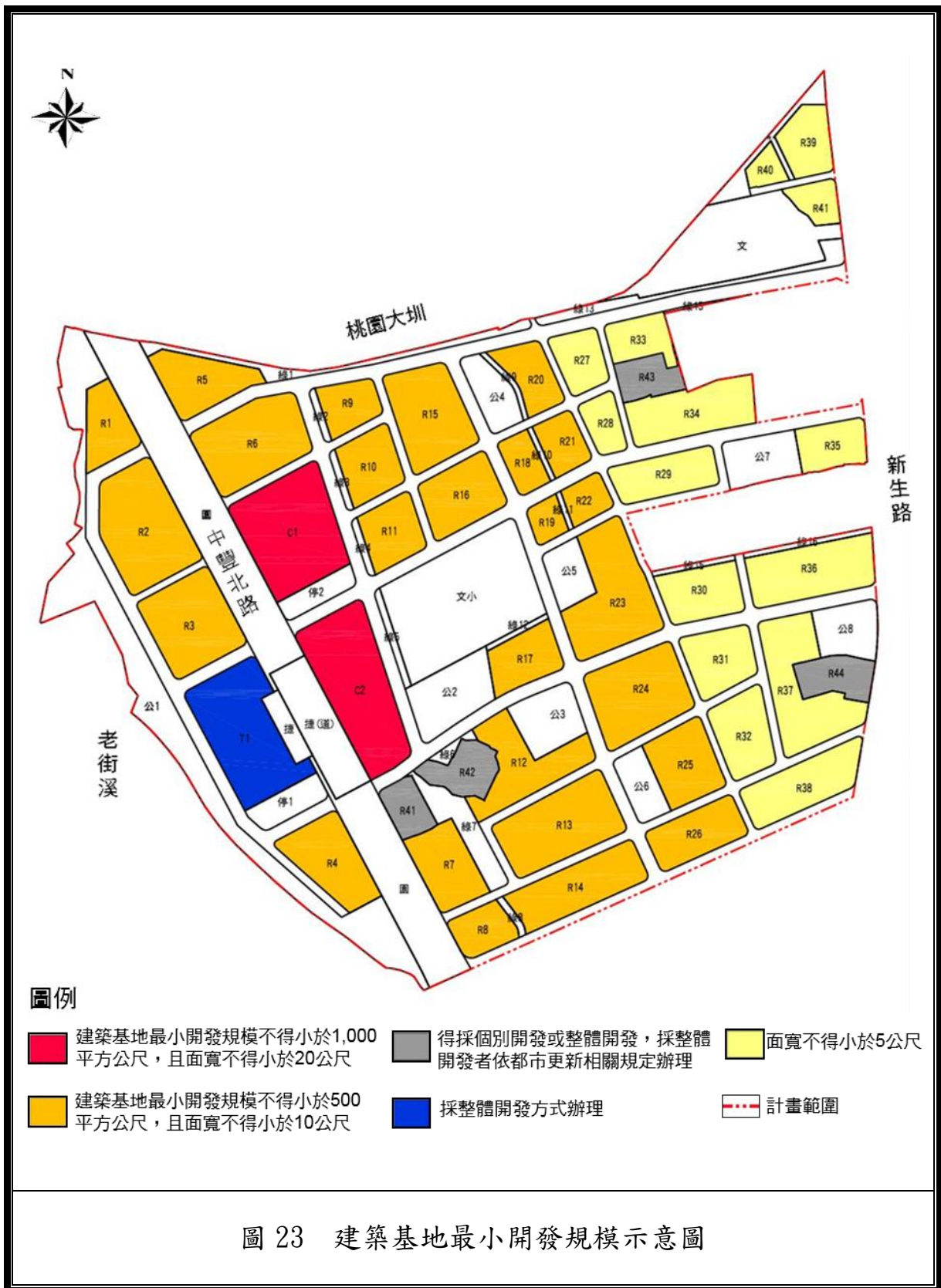
十六、增額容積相關規定：

（一）位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。

（二）增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。

（三）有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。





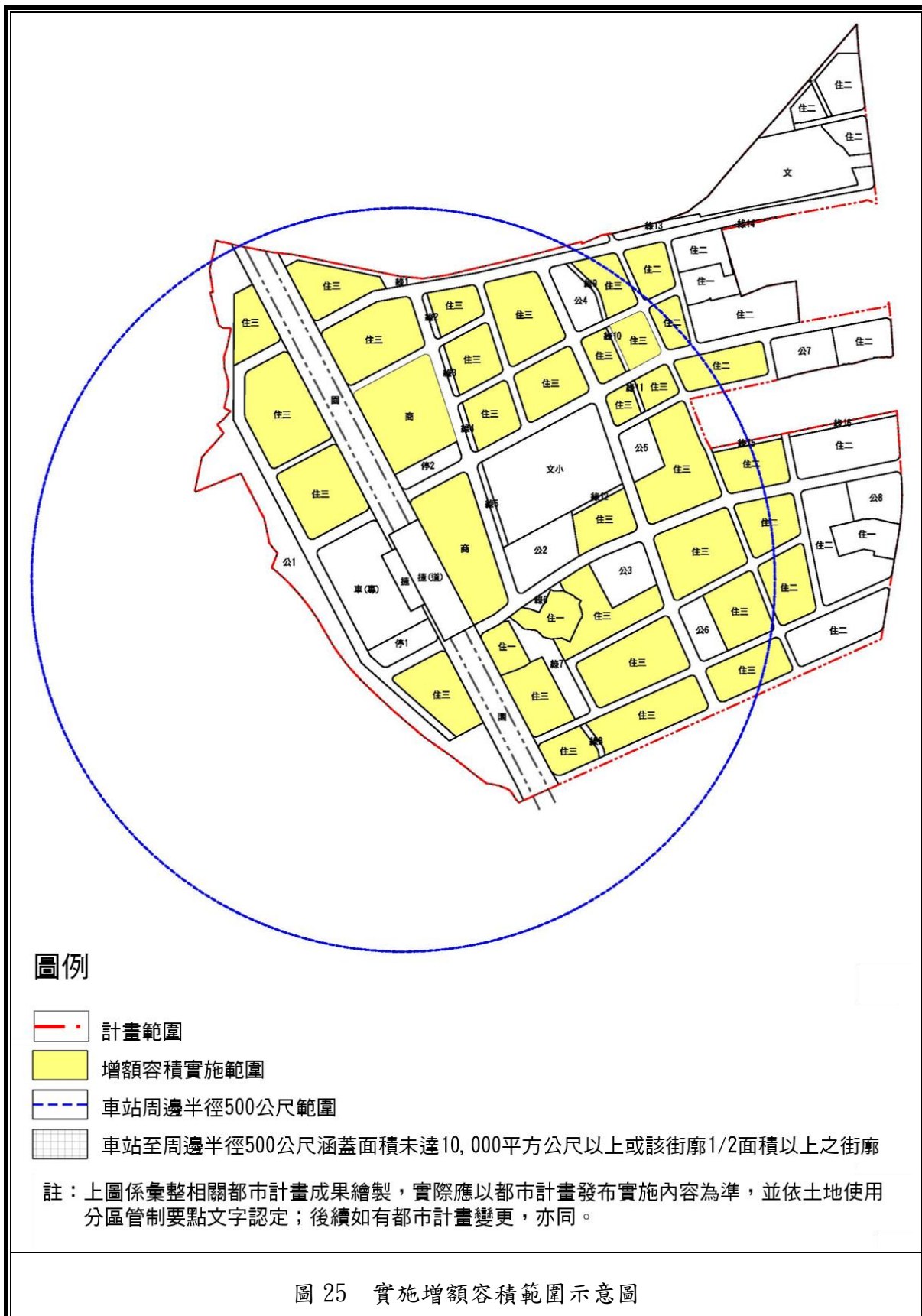


圖 25 實施增額容積範圍示意圖

陸、事業及財務計畫

一、開發方式及實施進度

(一) 開發方式與主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發。

(二) 實施範圍與進度

1. 區段徵收範圍勘選原則

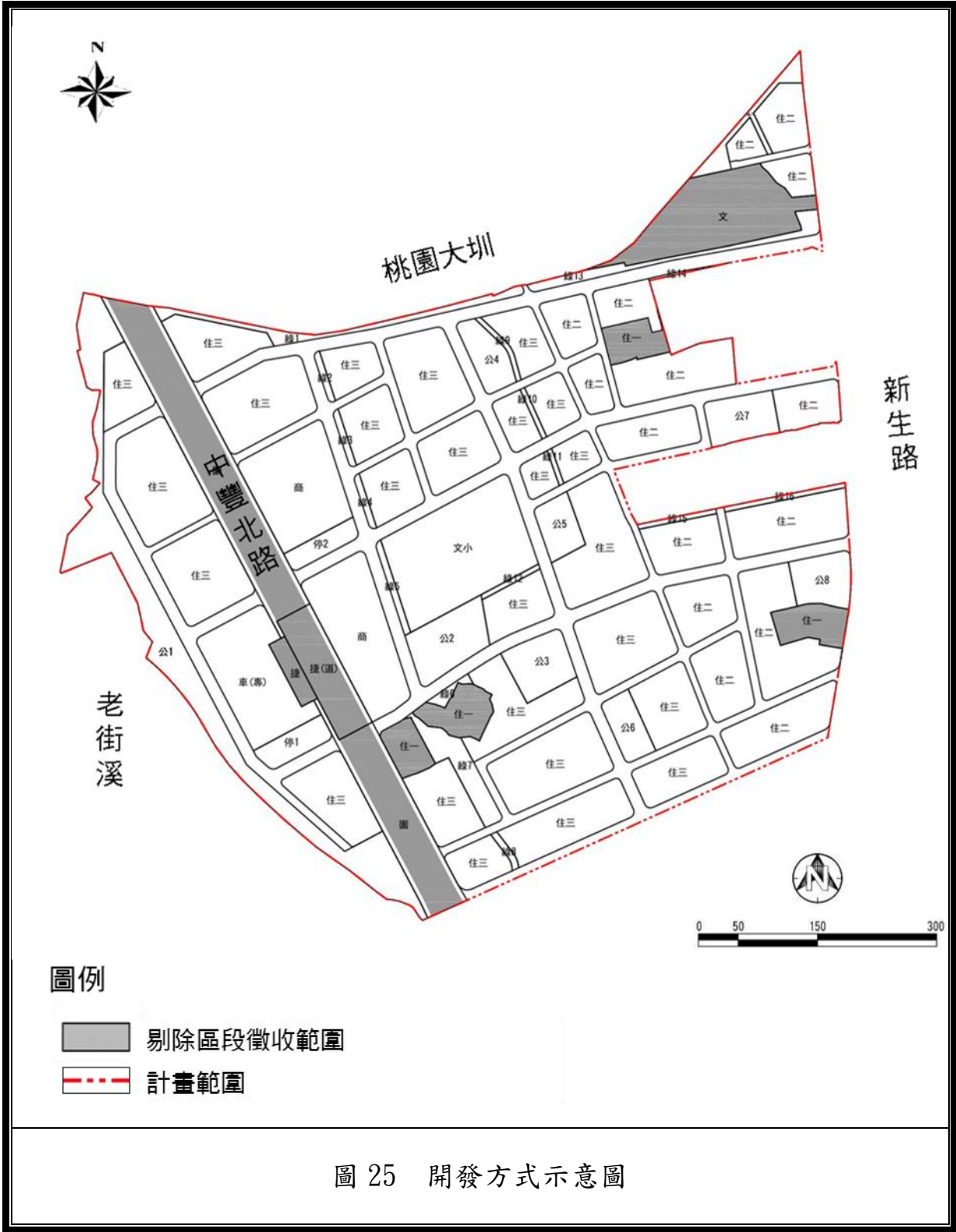
本計畫除文教區、捷運用地、捷運車站用地(兼供道路使用)、部分園道用地、以及「第一種住宅區」(在發展區)外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中。

「第一種住宅區」(再發展區)劃設原則：

- (1) 既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為「第一種住宅區」(再發展區)。
- (2) 前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。
- (3) 前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地地籍範圍線，以及出入通路、建築結構安全及區段徵收工程安全距離等必要範圍為界。

2. 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標售作業時程約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。



二、經費需求及實施方式

(一) 經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 68 億元，詳見區段徵收開發總費用概算表。

表 23 區段徵收開發成本分析表

項次	項目	估算金額 (萬元)
1	地價補償費 ^(註1)	293,131
2	土地整理費用	109,632
3	公共工程費用	165,530
4	貸款利息	116,020
開發總費用合計		684,313

註 1：本表以領現金地價補償比例 30%，地價補償標準依本府估算市價方式，暫以公告現值之 1.4 倍後再增加 15% 進行推估（實際應依當時市價檢討）。

註 2：本表係以假設狀況估算費用，查估市價之地價調查估計程序、方法等，依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理；實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

(二) 土地處分方式

1. 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人之抵價地以住宅區及商業區為原則。
2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記該管市政府。本計畫公園、停車場用地、綠地、道路、文小、園道等公共設施用地，無償登記為桃園市政府所有。
3. 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

表 24 區段徵收土地處分方式表

項次	類別	內容	面積 (公頃)
1	發還抵價地土地	住宅區、商業區	12.96
2	無償登記桃園市政府之公共設施用地	公園、停車場用地、綠地、道路、文小、園道	14.62
3	可供標讓售、有償撥用土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區及商業區、車站專用區。	19.98
合計			47.56

註 1：依區段徵收抵價地之比例暫以 40% 為估算財務計畫之依據，實際抵價地之比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

註 2：表內面積仍需依區段徵收計畫書報核內容為準。

(三) 財務評估

本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約 15.48 萬元/坪，考量與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相仿，整體財務應屬可行。

(四) 財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

(五) 開發財務效益

1. 本案開發財務效益方面，整體區段徵收可達財務平衡，並可於後續透過平均地權基金，管理維護開發後公共設施，提升地區生活品質。
2. 本案開發住宅區、商業區以及車站專用區，開發後每年可課徵地價稅、房屋稅，可降低整體財務負擔，挹注市府財政。

三、拆遷安置原則

為保障本計畫範圍內拆遷之合法建物所有權人生活權益，紓解因區段徵收造成之居民衝擊，擬定安置計畫如下：

(一) 安置街廓規劃

1. 安置街廓(區塊)區位及數量：視合法建物拆遷數量，劃設 5 處安置街廓(區塊)為原則，安置單元所需之實際數量應以區段徵收辦理時為準。
2. 安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於五公尺。

(二) 安置原則：

經核定符合安置對象者，以原合法建物座落基地鄰近之安置街廓供作安置為原則，並經本府核定後據以辦理

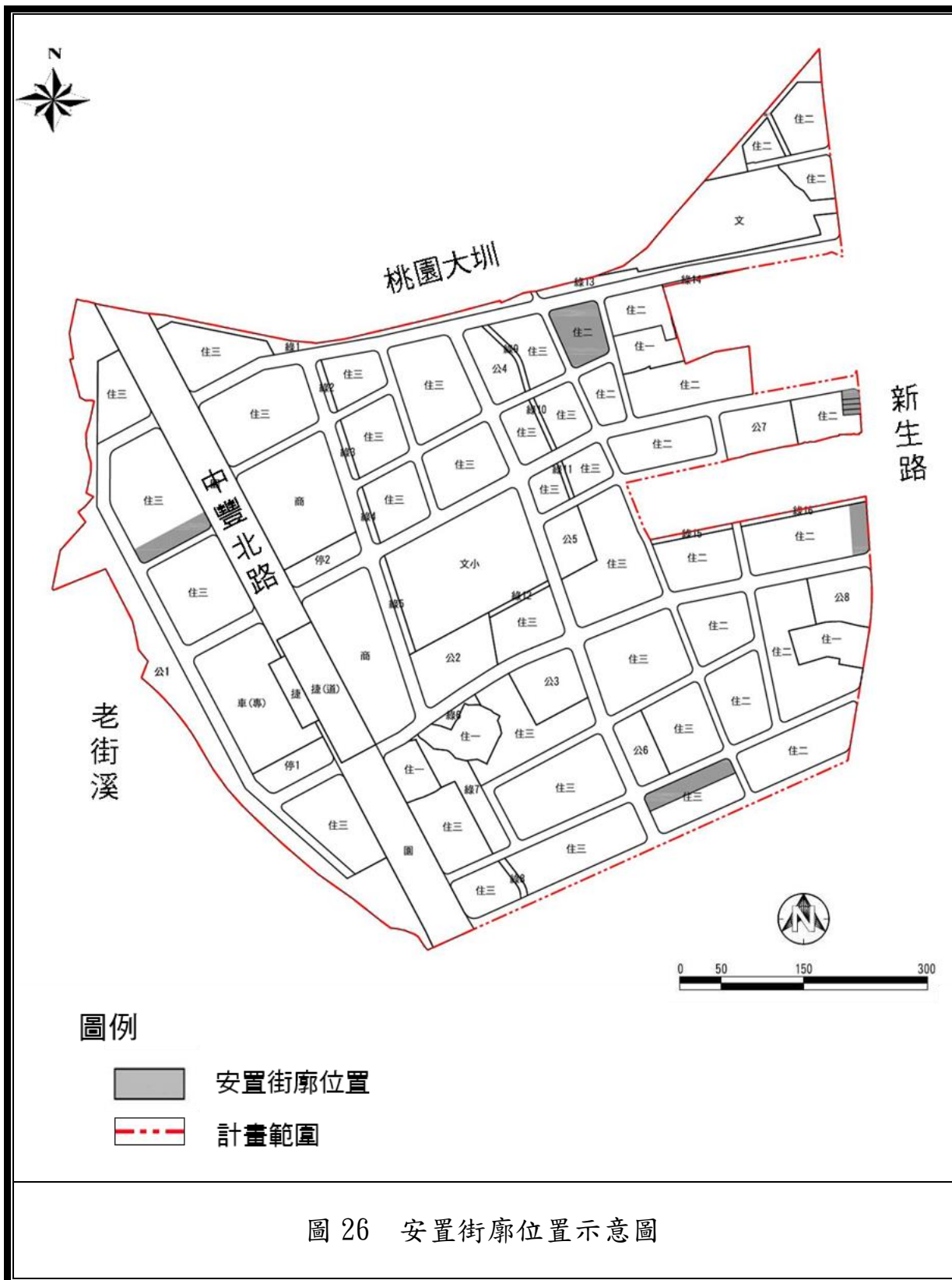


圖 26 安置街廓位置示意圖

柒、其它

配合聖德基督書院現況出入通路及既有大門與警衛室等合法使用範圍（聖德段 37、39 地號全部土地及 8 地號部分土地），原主要計畫變更農業區為文教區，依下列規定辦理：

- 一、以變更範圍 5%之面積，乘以當年度土地公告現值或毗鄰現行劃設文教區當年度土地公告現值（擇較高者）之 1.4 倍，折算回饋代金，並一次繳納完竣。
- 二、檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。
- 三、與桃園市政府簽訂協議書據以辦理。

附件一、擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊 土地開發計畫) 細部計畫都市設計管制準則

為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

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包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。

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，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區及臨園道之住宅區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15m 以上道路相交處街角規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖 1。

(二) 綠化

1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。
2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。

(三) 規劃原則

1. 都市計畫公共設施

- (1) 公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。
- (2) 公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。
- (3) 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。

2. 帶狀式公共開放空間

沿街式退縮建築空間，應自道路境界線沿線留設縱深 1.5 公尺以上之植栽及出入口空間後，再留設 2 公尺寬之連續人行步道，臨接公園用地、廣場兼停車場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。

3. 廣場式公共開放空間

與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。

二、自行車道及人行步道系統

(一) 自行車道系統

1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道應視實際規劃需要留設於道路範圍或園道、公園及綠地用地內。其中寬度 50 公尺以上道路，以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺以上道路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 2 公尺寬人行道兼自行車道設計；另部分綠地用地及廣場用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。
2. 為串聯桃園大圳沿線自行車道系統，計畫區文教區鄰接桃園大圳側指定退縮留設 1.5 公尺自行車道。
3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。

(二) 人行步道系統

1. 住宅區、商業區、車站專用區及文小用地街廓，皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。
2. 公園用地及綠地用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。
3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計。
4. 人行步道為無遮簷，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。
5. 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 1/12。

6. 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。

三、建築物設計

(一) 建築物外牆與立面

1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。
2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。
3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。

(二) 建築物造型

1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。
2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。
3. 本計畫區五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物以設置斜屋頂為原則，以形成本計畫區之特殊建築風格。
4. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。

(三) 本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。

(四) 本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

(五) 本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

四、圍牆

(一) 圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。

(二) 其他型式之圍牆，其透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。

五、其他

- (一) 本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。
- (二) 本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。



附圖 1 公共開放空間示意圖



附圖 2 自行車道系統示意圖



附件二、改制前桃園縣都市計畫委員會第15屆第35次會議紀錄

檔 號：
保存期限：

桃園縣政府 函

機關地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：黃立倫
電話：03-3322101#5224
電子信箱：076053@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府城鄉發展處城鄉規劃科

發文日期：中華民國98年12月16日
發文字號：府城規字第0980490759號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：會議紀錄（請至<http://file.tycg.gov.tw>下載）

主旨：檢送本縣都市計畫委員會98年12月4日第15屆第35次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府98年12月2日府城規字第0980469756號開會通知單續辦。

正本：黃主任委員敏恭、郭蔡副主任委員文、許委員育寧、李委員永展、康委員秋桂、古委員沼格、趙委員紹廉、蔡委員宗烈、石委員文龍、王委員大立、廖委員祐君、林委員曉薇、黃委員麗玲、林委員楨家、喻委員肇青、李委員麗雪、胡委員太山、胡委員志平、曾委員榮鑑、陳委員永振、交通部高速鐵路工程局（討論第1、2、3案）、國防部軍備局（討論第4案）、國防部總政治作戰局（討論第4案）、交通部臺灣區國道高速公路局（討論第4案）、台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處（討論第4案）、臺灣省桃園農田水利會（討論第1、2、3案）、臺灣省石門農田水利會（討論第1、2、3案）、桃園縣蘆竹鄉公所（討論第1案）、桃園縣中壢市公所（討論第2、3案）、桃園縣大溪鎮公所（討論第4案）、桃園縣八德市公所（討論第4案）、本府文化局（全案）、本府地政處（全案）、本府交通處（全案）、本府教育處（全案）、本府工務處（全案）、本府工商發展處（全案）、本府民政處（討論第1、2、3案）、本府水務處（討論第1、2、3案）

副本：桃園縣議會、蘆竹鄉籍縣議員(4人)（討論第1案）、中壢市籍縣議員(11人)（討論第2、3案）、大溪鎮籍縣議員(3人)（討論第4案）、八德市籍縣議員(5人)（討論第4案）、內政部營建署城鄉發展分署（討論第4案）、長豐工程顧問股份有限公司（討論第1、2、3案）、本府城鄉發展處景觀工程科、本府城鄉發展處城鄉規劃科



桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 35 次會議紀錄

一、時間：98 年 12 月 4 日（星期五）上午 9 時整。

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

三、主持人：郭蔡副主任委員文。

記錄彙整：黃立倫

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 15 屆第 34 次會議紀錄。

決議：確認。

七、討論事項：

第 1 案：機場捷運 A10 車站周邊土地規劃案。

（1）再審議「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案」。

（2）再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」。

第 2 案：機場捷運 A20 車站周邊土地規劃案。

（1）再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」。

（2）再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」。

第 3 案：機場捷運 A21 車站周邊土地規劃案。

（1）再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

（2）再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」。

（3）再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國

際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。

(4) 再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」。

第4案：再審議「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

八、散會時間：下午 2 時 20 分。

第2案：機場捷運A20車站周邊土地規劃案。

(1) 審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)案」。

(2) 審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」。

說明：

一、辦理緣起：

桃園縣位居臺灣國門之都，扮演全球接軌、在地行動的國家門戶，更擔任北臺區域整合的關鍵角色。桃園縣城鄉發展政策綱領(97年4月)提出了「全球接軌、在地行動的國家門戶」、「北臺區域整合的關鍵角色」、「建構三生平衡的永續家園」三大發展願景，配合「桃園國際機場園區特別條例」推動，整合國際機場營運需求與周邊地區發展，打造兼具工商會展、觀光休閒、消費及旅客和貨物轉運機能的桃園航空城；建構綠色運輸系統，營造健康便捷的都會生活圈；整合都市計畫，促進城鄉永續發展並以桃園特有埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌，期以打造優質新桃園，以面對全球競爭。

行政院於民國93年3月9日院臺交字第0930011092號函核定之「桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」(以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫)係行政院「挑戰2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，路線自台北車站附近經臺灣桃園國際機場二期航站、高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約51.47公里，共設22座車站及2處機廠，其中有15座車站及2處機廠屬桃園縣轄區。三重至中壢路段(長約47.4公里)之土建工程及全線機電系統工程由交通部高鐵局辦理，預定102年2月完工，102年6月商業運轉；三重至臺北車站特定專用區路段(長約4.1公里)之土建工程，

則由交通部委託臺北市政府捷運工程局辦理，完成後交由高鐵局接續施作軌道、機電設施及系統測試，預定103年8月完工，103年10月商業運轉。全計畫竣工期限預定為104年10月。

桃園機場聯外捷運計畫A20車站位屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫。本計畫係配合A20車站設置，以其周邊土地進行規劃及變更，冀促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。

- 二、變更及擬定都市計畫機關：桃園縣政府。
- 三、本案業經桃園縣政府於98年7月2日起公開展覽30日，並於98年7月23日上午10時於中壢市公所地下室大禮堂舉辦說明會。
- 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4款及第17條第1項。
- 六、變更位置：本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫中段，計畫範圍東以新生路為界，北以桃園大圳為界，西以老街溪河川區域線為界，南至北內環生活圈預定道路，計畫面積為56.95公頃（詳計畫圖示）。
- 七、計畫內容：配合桃園機場聯外捷運A20車站設置，針對其周邊農業區、零星工業區、快速道路用地等辦理變更（詳變更內容明細表）。
- 八、公民或團體所提意見：公開展覽期間公民或團體陳情意見共計55件。
- 九、本案經提2次本縣都市計畫委員會專案小組會議意見如下：
 - （一）98年10月26日專案小組意見如下：
 1. 請城鄉處洽交通處，就園道功能、定位、需求等層面整體檢討園道適宜寬度。
 2. 計畫區內園道需與區外道路妥適銜接，並於桃園縣區域計畫內整合區內與區外之園道系統。

3. 為落實 TOD 規劃理念，請補充說明各車站周邊人行動線系統與車站之關連，並納入計畫書內容。
4. 請城鄉發展處訂定各計畫區建築基地容積獎勵上限，並納入細部計畫土地使用管制規定。
5. 再發展區之劃設應考量地區環境景觀及地區發展效益，請城鄉發展處檢討本案各車站周邊地區之再發展區劃設原則。
6. A20 車站相關修正意見如下：
 - (1) 維持公展方案 3-5-10M 道路，文小西側 2-6-15M 道路向南延伸連通北內環生活圈預定道路，所增加道路用地面積由公 3 用地面積檢討縮減。
 - (2) 住二(附)北側建築物使用住二土地部分，依區段徵收規定辦理。

(二) 98 年 11 月 30 日專案小組意見如下：

1. 共同性意見：
 - (1) 考量園道交通功能、減少園道兩側合法建物拆遷及園道兩側街廓均須退縮 6 公尺留設公共開放空間，共同形塑園道空間，建議園道寬度可由 60 公尺調整為 50 公尺寬。
 - (2) 高鐵局表示，捷運高架下方路權土地可併同園道整體規劃使用，請於計畫書內補充說明。
 - (3) 有關土地使用管制要點整體修正內容提大會確認。
 - (4) 餘同意城鄉處所提前次專案小組審查意見處理建議。
 - (5) 有關人民陳情意見詳附表一、二、三。
2. A20 車站相關意見如下：R9 街廓住一北側兩處土地無法單獨建築使用，劃設為綠地。

決議：本案修正後通過，修正內容如下：

- 一、園道寬度由 60 公尺寬調整為 50 公尺，以符實際使用需求。
- 二、再發展區劃設原則增列「並不影響地區景觀且與地區發展相符者」之說明。
- 三、本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來開闢時均須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。
- 四、廣（停）用地調整至公 2 北側；配合埤塘保留，增設公 3 用地 1 處，並請檢討增加公 3 用地面積，以符合本縣埤塘零淨損之原則。
- 五、土地使用分區管制要點表及公民或團體陳情意見綜理表修正內容如附。
- 六、餘同意依專案小組審查意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
1	詹○雄	興和段301、687、704地號	惠請准予以上三筆土地原地原配原則辦理。	建議建物持分共有土地，即興和段304地號持分面積集中和上述土地一起分配。	建議不予採納。 理由： 所陳土地原地原配事宜係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令辦理。	照專案小組意見通過。
2	莊○貴、莊○明	興和段712地號	五代古厝，就地配置、重建。深厚家族情感，能夠代傳延續。	1. 原地配置。 2. 古厝從優估計。	同編號1案。	照專案小組意見通過。
3	張○洲	興和段715地號	原土地位於正路邊，若與一般土地一樣分配，實有不公。整體規劃應配合遠景，正路邊被重新分配，差異太大。	正路邊之土地，請儘量原地重配（或鄰地分配）。 容積率偏低，建議提高到250%，較有利地方發展。 建蔽率提高到70%，才有發展成商業榮景之機。 中豐北路，延旁之農地延伸價值應計至內縮100米方為合理。 分配方式應公平、公正，並詳細說明。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳土地原地原配之意見同編號1案。 2. 所陳容積率及建蔽率之意見如下： (1) 本計畫已於捷運車站周邊劃設商業區三處，建蔽率80%、容積率350%。 (2) 為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，本計畫根據桃園市機場沿線都市計畫區農業區變更為第二種住宅區之一制性原容積率為50%、180%，爰仍維持公展方案。	照專案小組意見通過。
4	曾○偉	興和段331、739地號	為配合捷運A20車站周邊土地開發計畫工程，將會徵收到地主331、739地號之土地，為了城鄉發展亦有配合之意願，但以地易地之方式非能接受。	建議被徵收之土地，仍發放還原地主，以保留祖先所留下的土地，慰民心。	同編號1案。	照專案小組意見通過。
5	李○欽	聖德段921地號	此次捷運A20站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有土地之補償務必比照高鐵青埔站之前之標準辦理。 新生路之開闢道路用地均採一般徵收方式辦理，對於道路之剩餘土地之公告地價，政府未作出適度與合理之調整。	希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。 以目前市價此區土地目前有7萬之行情。 建議內政部土地重劃局以目前之公告地價之開闢道路用地，似乎不在合理範圍之內補償，以示公允。	建議不予採納。 理由： 所陳土地補償與公告地價之意見係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令辦理。	照專案小組意見通過。
6	賴○森	興和段321、322、322-1、323、325地號	此次捷運A20站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必比照高鐵青埔站之前之標準辦理。 中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，我們共被徵收1320坪土地，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出	希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。 建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍，與其它地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路與車站用地之地主有些許之補償，以示公允。	同編號5案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			貢獻，對於車站與道路周邊之剩餘土地，其公告地價政府尚未作出適度合理的調整。			
7	莊貴等80人		<p>此次高鐵聯外道路捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收，希望所有房舍和地上物之補償務必比照高鐵青埔站之前之標準辦理。中豐北路之開闢採一般徵收之方式辦理，被道路經過之地主已有所犧牲，並作出貢獻，是以本次區段徵收道路兩旁百米內之地價，應與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地被徵收做道路之地主有些許之補償以示公允。</p> <p>本區段未來建地之建蔽率應提高至七成以利土地之開發，畢竟 A20 只是捷運線的一個子站，實不應與青埔站訂同一標準，更不能跟其相提並論。</p> <p>部分農舍蓋在農地上，這種非建地上之農舍將來該如何安置，也請協助解決。區內有房舍或土地向銀行貸款尚未償清者該如何處理？</p> <p>另陳情人等所有土地部分位於本次開發之商業區，因此建議公告土地現值應作合理之調整，以保障土地所有權人等之權益，並建議未來土地分配應盡可能分配於原位置或鄰地，以減少陳情人等所受損失。</p>		同編號 5 案。	照專案小組意見通過。
8	賴源	興和段 321、322、322-1 地號	<p>此次捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收作農業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必比照高鐵青埔站之前之標準辦理。中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，我們共被徵收 1320 坪土地，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出</p>	<p>希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍，與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路與車站之地主有些許之補償，以示公允。</p>	同編號 5 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			貢獻，對於車站與道路周邊之剩餘土地，其公告地價政府尚未作出適度合理的調整。			
9	賴錫妹	興和段 324 地號	此次捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必照高鐵青埔站之前標準辦理。中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，對於道路周邊之剩餘土地之公告地價，政府並未作出適度與合理之調整。	希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路用地之補償，以示公允。	同編號 5 案。	照專案小組意見通過。
10	許絨	興和段 322-3、322-2 地號	1. 此次捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必照高鐵青埔站之前標準辦理。 2. 中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出貢獻，對於道路周邊之剩餘土地，之公告地價，政府尚未作出適度合理的調整。	1. 希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。 2. 建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路、車站之用地有些許之補償，以示公允。	同編號 5 案。	照專案小組意見通過。
11	賴秀昀	興和段 322-3、322-2 地號	1. 此次捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必照高鐵青埔站之前標準辦理。 2. 中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出貢獻，對於道路周邊之剩餘土地，之公告地價，政府尚未作出適度合理的調整。	1. 希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。 2. 建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍，與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路、車站之用地有些許之補償，以示公允。	同編號 5 案。	照專案小組意見通過。
12	聖德基督學院	聖德段 7、59、60、75 地號	本院現有校地 1.5 公頃，地目原為田，於民國 75 年核定為文教		建議不予採納。 理由： 1. 依教育部 98.9.15 台	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>區，另為申請立案，陸續於校區周邊購買土地四筆(附件1)，合計約0.8公頃，因地目為田，故以自然人名義登記。本院曾多次函請內政部(附件2)、桃園市政府(附件3)，冀望能以個案方式將此四筆土地變更為文教區，也曾建議於「變更高速公路中壢內壢交流道附近特定區計畫」第三次通盤檢討時，能以個案處理辦理變更，內政部函復錄案供參。民國93年教育部「私立學校法」(附件4)同意開放各宗教學校設立「宗教研修學院」，規定土地面積須2公頃以上(附件5)，本院業於民國97年5月16日向教育部提出申請設立「聖德基督教育研修學院」，教育部97年5月30日台高(四)字第0970088422號函復初審修正意見，本院正修正計畫，擬再報教育部審核中。本院原已符合設立標準之土地面積，將因貴府實施「桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫」，需徵收本院土地0.5公頃，致騰於土地1.8公頃已不符合教育部所定之宗教研修學院設立最小面積規定，影響本院依法立案之發展甚巨。鑑於土地面積為本院申請立案之主要關鍵，敬請貴府協助本院於既有校區範圍及周邊劃設2公頃以上之文教區，以供本院未來發展所需，本院亦正積極與緊臨校地之地主洽購4筆土地，屆時本院將有完整校地。陳請貴府能將緊臨本院及水圳邊之土地(住二)規劃為文教區，以利本院校務發</p>		<p>高(四)字第0980158129號函：「…三、…該籌設案尚未獲本部許可籌設，且迄今該法人尚未依本部97年5月30日台高(四)字第0970088422號函送初審意見修正籌設計畫書報部再審，本案依程序宜俟本部許可籌設後，再行辦理用地變更事宜」。</p> <p>2. 依98年9月18日相關單位協調會會議紀錄，有關增加聖德基督學院面積議題，建議聖德基督學院應先行取得教育部籌設許可後，再提本府研處，爰仍維持公展方案。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			展,如蒙惠准,無任感荷。			
13	黃蓋		本里(1)、三吉公寓4巷底(2)、三吉公寓3巷底(3)、三吉公寓2巷底(4)興泰新村76號巷底,無銜接聯外道路死巷,清潔車在此收取垃圾無法回轉,外來訪客車輛因不知死巷造成很大困擾,懇請縣政府於桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫案中,能開闢2-2至2-3道路(如附件)連結8米都市計畫道路。	桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫案,建議規劃設計2-2號道路連結至2-3號道路之8米道路開闢,以便連結(1)三吉公寓4巷底(2)、三吉公寓3巷底(3)、三吉公寓2巷底(4)興泰新村76號巷底,以利當地住戶行駛車輛及清潔車收取垃圾回轉方便(如附件)。	建議酌予採納。 理由： 考量發展現況及本次變更範圍內地主權益,不增加道路用地;惟考量地區防災功能,另於土管第八條增訂R20、R31相關退縮規定(鄰既有住宅區退縮4公尺)留設公共開放空間。	照專案小組意見通過。
14	蔡坡	聖德段845地號	按第一案草圖,本房舍是列在住一區內,不受重劃徵收,但第二案(二次)草圖即劃入重劃徵收。本房舍為24號,隔鄰16、18都未徵收,本房舍是邊棟,再過去為空農地,本房舍是否可列為住一區內,不再列為徵收範圍,維持第一案辦理。	本房舍20多年來亦有繳地價稅、房屋稅,一家老少唯一僅有的居所,搬遷確實有困難。懇請貴單位能重新放量規劃,准予劃入與隔鄰16、18號同一住宅區(住一區),而免於徵收拆除本房舍。	建議不予採納。 理由： 所陳情位置之建物鄰側為空地,非屬建物密集之聚落,不符再發展區劃設原則,且若保留後,未來相關建築退縮之規定及容積率之調整,經評估將損及地主之權益,考量現況建物情形、計畫區整體發展意象及規劃原意,爰仍維持公展方案。	照專案小組意見通過。
15	莊倉	聖德段842地號	桃園捷運系統A20車站周邊土地開發案,本人土地於特定區內被徵收(興和段711地號等)一萬五千餘平方公尺。年邁雙親世居於此,驚惶失措,為配合地方建設也是相當無奈。依98年3月公布藍圖(如附件一),好不容易說動地主於原住一區內,98年6月購得聖德段842地號土地一筆,將來配合A20車站拆遷搭建農舍給雙親安居,就近照護(本人居住在住一區內),本98年7月公布藍圖(如附件二)與前次出入極大。	懇請建議,希望維持原98年3月公布計畫藍圖(附件一)徵收,或請徵收至聖德段845地號(新生路2段24號)已現有房舍最末壹棟為止。	同編號14案。	照專案小組意見通過。
16	呂土、許○棟、顏○蘇○美	興和段275-1、275-4、131-2、131-4地號	本社區(官房雅築)於97.10.07完工,共計26戶,已經銷售過半,因為本社區建築用地之地形不甚整齊,建商購買小部份相鄰之農地做綠化,俾使社區較為完整,今因貴	建議將社區圍牆內的農地保留原狀。(地號:131-2、131-4、131-6、131-7、131-8、131-9、131-10、131-11、131-12、131-13、131-16、275-4、275-5等13筆)。	建議不予採納。 理由： 依市府工務處建管科使照內容(包含中壢區興和段274地號、274-2~274-27地號,共27筆地號土地),該陳情位置非屬前開建築使用執照範圍,不	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			處辦理徵收，社區部分受影響，基於住戶的權益，當請 貴處體恤民意，保留完整的社區。	275-1) 及合法申請做道路使用之 276 地號部份土地 (水利溝加蓋) 保留原狀。以上地號，建請 貴處能免除徵收。	符合再發展區劃設原則，爰仍維持公展方案。	
17	陳○ 洲等 7 人	興和段 496、497、 498、499、 500 地號	<p>為貴府變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫) 暨擬本計畫之細部計畫以本區土地所有權人之公民身份，提出幾點建議事項。</p> <p>本區興和段 496、497 地號，為福德正神廟，土地開發後如果沒有預留道路，福德正神廟勢必變成沒有出入的路，出入非常不便，但是如果預留出入道路，又變成破壞整體土地的完整性，若是勉強規劃使用，會浪費太多空間，民等建議本福德正神廟，可遷移到適當地點，(例如公園裡，或是本重劃區內，有好幾個丁字路口的路沖之地，民間習俗，廟若建在路沖之地，可避邪招福、趨吉避凶、香火旺盛庇祐工程順利，合境平安。唯需請地方長官、大老，擲筊請示神明同意，才可進行!)</p> <p>本重劃區內之第一種及第二種住宅區，為原訂建蔽率 50%，容積率分為 120% 及 180%。民等建議建蔽率 50% 屬於中低密度之土地使用，若是容積率只有 120% 及 180%，勢必變成容積太少低度利用之社區，難以繁榮地方，妨礙經濟發展，懇請貴府適度放寬容積率至 220%，以利地方發展，繁榮經濟，是為懇求，至感德便!</p> <p>本興和段土地 482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495 為零星工業區，已</p>		<p>1. 建議有條件採納。 理由： 有關土地公廟遷移說明如下： (1) 98 年 9 月 18 日相關單位協調會 496、497 地號 (土地公廟所在地號) 土地所有權人表示欲參與區段徵收，惟土地公廟非由地主管理，應再辦理會勘，邀集寺廟管理人員、公所及里長參加。 (2) 考量地主權益，土地公廟所在土地仍維持住二，土地公廟所需土地由興和里里長及寺廟管理委員會提出遷移位置、面積等資料，並出具購置宗教專用區土地之同意書後，再行研處劃設宗教專用區。</p> <p>2. 建議不予採納。 理由： (1) 所陳容積率及建蔽率之意見如下： a. 為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，故第二種住宅區之建蔽率及容積率係依機場沿線都市計畫區一制性原則訂定為 50%、180%。 b. 第一種住宅區 (再發展區) 因剔除區段徵收範圍，無需負擔區段徵收地區之公共設施，即可由農業區變更為住宅區，土地價值亦同時提升；考量公平性問題，故目前再發展區之容積率係依全市一制性原則訂定為 120%。 (2) 所陳第二種住宅區，(附帶條件使用) 之意見如下： 理由： 經查陳情人所述之興和段土地未符合第二種住宅區，(附帶條件使用) 之劃設</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			為貴府列為第二種住宅區，(附帶條件使用)，民等至為感謝貴府之德政，感恩！但是細觀計畫圖面，本地段朝東之方向，原有約 80 米寬，鄰路邊之土地，卻變成只有約 5 米寬之出入口，形成一個瓶口的地形，若使用在規劃上會造成出入之不便與浪費土地，造成民等困擾！今建議民等原有興和段 498、499、500 之建地，為庇鄰零星工業區及朝西禧之計劃道路，民等懇請貴府將上列三筆地號，仍規劃在原地址上及原所有權人，以使民等在出入道路上，在規劃使用上，有較大空間。又一請求，立書人陳啟洲之配偶陳錡玉色，在本住二(附)之庇鄰有田地二筆地號為興和段 478、481 地號，懇請一併列入規劃之中，懇請貴府允民等所請，至為感恩，至感德便！		原則。	
18	曾偉	興和段 352、347 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本路段道路可否擴充至 6 米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。 2. 道路兩旁之地價應與後段之農地要有所區隔，才足以彌補路邊住戶的土地價值，以示公平。 3. 提高徵收補償金，因結構的變動致使隔局破壞，須做全面內部打除重新隔間，非徵收部分的補償金所能完成工程，故補償金的部份應在加上上述的費用。 4. 房屋面積縮小不敷使用，可否將後院部分申請合理建築，將房屋面積增加使用，以慰民心。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議酌予採納部分：依本次專案小組意見本計畫區園道寬度建議檢討調整為 50 公尺。 2. 建議不予採納部分：所陳區段徵收之意見同編號 1 案。 	照專案小組意見通過。
19	曾偉	興和段 352、347 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			所費不貲。	若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。懇請上級依以下聯絡地址電話給予詳情回函，以便知悉。		
20	何珍	中壢區興和段 347、348 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。懇請上級依以下聯絡地址電話給予詳情回函，以便知悉。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
21	何珍	中壢區興和段 347、348 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	本路段道路可否擴充左右各 6 米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
22	曾森	興和段 347、350、351 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。懇請上級依以下聯絡地址電話給予詳情回函，以便知悉。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
23	曾森	興和段 347、350、351 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成的住戶抗爭，不易協調。	本路段道路可否擴充至 6 米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。道路兩旁之地價應與後段之農地要有所區隔，才足以彌補路邊住戶的土地價值，以示公平。提高徵收補償金，因結構的變動致使隔局破壞，須做全面內部打除重新隔間，非徵收部分的補償金所能完成工程，故補償金的部份在加上上述的費用。房屋面積縮小不敷使用，可否將後院部分申請合理建築，將房屋面積增加使用，以慰民心。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
24	曾	興和段	原中豐北路徵收原訂	本路段道路可否擴充	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
	岐	347、354地號	60米，後因故改為40米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為60米，似有擾民之嫌，且道路擴充10米將導致整體社區住戶結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	左右方各至6米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。		見通過。
25	余華	興和段347地號	本屋於民國96年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。本屋居住空間正符合大家庭共住，若經徵收拆除後，重建新屋容積率恐不若本屋，成本效益不符使用。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前6米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若10米拓寬無法轉圓，懇請保留部份原屋以供居住。經徵收後之土地產權須有參與抽籤重劃的權利，不因持分大小而權益受損。抽籤分配後之土地坪數必須足以蓋建新屋（至少30坪），本人願以合理地價購入多餘坪數。懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號18案。	照專案小組意見通過。
26	余雲	興和段347地號	本屋於民國96年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。本屋居住空間正符合大家庭共住，若經徵收拆除後，重建新屋容積率恐不若本屋，成本效益不符使用。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前6米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若10米拓寬無法轉圓，懇請保留部份原屋以供居住。經徵收後之土地建議酌予採納。理由：產權須有參與抽籤重劃的權利，不因持分大小而權益受損。抽籤分配後之土地坪數必須足以蓋建新屋（至少30坪），本人願以合理地價購入多餘坪數。懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號18案。	照專案小組意見通過。
27	林慧	興和段347地號	本屋於民國96年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	1. 倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前6米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。 2. 若10米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。 3. 懇請以下聯絡地	同編號18案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
				址、電話一一回函。		
28	何貞	興和段 347 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	4. 倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。 5. 若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。 6. 懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
29	林瑟	興和段 347 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。 若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。 懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
30	曾言	興和段 347、353 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	本路段道路可否擴充至左右 6 米，應比照官房雅築社區保留其完整性，減少民怨。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
31	陳鑫	中壢區聖德段 74、85 地號	本人持有房地係股東投資購置，在原址土地已規劃使用，為創造當地經濟繁榮，以增進就業機會，預定興建開發。 本案土地位於住宅區與文教區，當地文風淳樸與社區寧靜，不適宜機場捷運線整體開發，而破壞原有城鄉之風貌。	本案變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫），經過住宅區與文教區域，應考量當地住戶生活與學生學習之品質。	建議不予採納。 理由： 為維持捷運車站周邊整體環境品質，促進整體開發利用，以符合計畫區整體發展意象，位於必要性公共設施之土地納入區段徵收範圍（經查陳情位置聖德段 74 地號位於本計畫區主要東西向道路上；聖德段 85 地號位於本計畫區綠地用地）。	照專案小組意見通過。
32	朱雲	聖德段 448 地號	依圖示公 3 綠地計畫，於東南邊角會將本人現居方正之房屋切成三角形，且完全無通路由新生路進出（現進出方向只有新生路，別無它處）。 本人現居（新生路二段 323 號），沿新生路小段路邊以北有建地及房屋為本人之兄長及其妻小所居，若照原圖小規劃，屆時施工之臨時安置處理，將會造	公 3 綠地為一長方形公園，在東南角多切一很大斜角往外，意義也不大，若類似公 2 綠地，臨路部分切成小圓角，應也理想。 希望能變更規劃，保留本人現居房屋之完整，不但可解決本人妻小及兄長妻小於施工期間之不便，亦可節省拆遷補償等工程經費，小單位能夠體察民意，謝	建議不予採納。 理由： 1. 經查陳情人所述之聖德段土地僅部分符合第二種住宅區，（附帶條件使用）之劃設原則。 2. 所陳區段徵收事宜同編號 1 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			成全家人莫大的困擾謝。 (本人現居旁，沿新 生路路邊以北，建地 及房屋已規劃徵收)。			
33	葉英	聖德段 885地號	我是住在中壢區興和 里下興南5鄰26之 23號的住戶(羅福)， 我的住家是農舍43 坪，因為要被徵收房 子與土地，坪數又少， 造成一家七口無歸， 買這房子雖然不是很 好的房子，但是這是 我們夫妻一輩子的辛 苦所剩下的財產與孩 子長大、結婚，現在要 徵收房子、土地農舍 坪數又變少，家裡人 數多，又沒錢買房子， 讓人很頭痛，也讓人 坐立不安，上班的地 方也要徵收，中翼26 號，有家變無家，有工 作變沒工作，以後的 日子想都不敢想變化 會怎樣，苦的心聲，變 更時住租處是否有補 貼，農舍變更後43坪 剩下幾坪，不夠平數 蓋房子，三代要住的 房子是否價錢低一點 買回坪數蓋房子，一 坪多少錢，住家農舍 是預訂道路 ，那可以原地蓋房子 嗎？誰能幫幫我們一 家人度過難關。		建議不予採納。 理由： 為維持捷運車站周邊整 體環境品質，促進整體開 發利用，以符合計畫區整 體發展意象，位於必要性 公共設施之土地納入區 段徵收範圍(經查陳情位 置位於計畫區之南北向 必要道路上)。	照專案小組意 見通過。
34	余芬、余 彭、余 均、余 怡、余 香	興和段 740、743、 744、745、 747地號	為機場捷運線A20車 站周邊土地開發計畫 細部計畫土地疑義提 出陳情由。 鈞府有關機場捷運線 A20車站周邊土地土 地開發細部計畫圖， 經由民等當地里長轉 發該等計畫中發現部 分土地中壢區興和段 0747號等五筆顯有被 遺漏在外之疑義，懇 請鈞府惠予察明回 覆。 民等土地分別為中壢 區興和段0740、0743、 0744、0745及0747等 五筆土地，位居機場 捷運線路邊之土地 (詳見附件地籍圖) 茲獲悉里長轉發之計 劃彩圖顯示，竟祇將 該五筆土地鄰大馬路		建議不予採納。 理由： 本計畫區西側範圍係依 民國98年6月11日公 告老街溪之河川區域線 所劃設，其所陳部分範圍 位於前開河川區域限範 圍，悉依水利法相關規定 辦理，不納入本計畫範 圍。	照專案小組意 見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>部分納入徵收，而大部分遺漏在外，又查遺漏部分土地另一端面臨中壠河川，無路可行（若在區段徵收前本為臨捷運路邊整筆土地）而今該遺漏在外剩餘土地顯然是變成無外路可通知土地而致造成極大之損失。民等以為鈞府舉畫辦此等徵收細部計畫本為地方著想，應為感謝之至，但若因此案將上述民等五筆土地切割遺漏在外，而致造成極大之損失，則非但無法感受到為民德政，反而予民至大遺憾，因此時值初次召開說明會之初，特提出疑義，請俯察民意，能將該遺漏部份納入徵收範圍，否則就請鈞府考慮是否將該等五筆土地剔除徵收範圍外，保全原有五筆土地完整，以舒民困。</p> <p>茲隨文檢呈 0740 等五筆土地地籍圖、土地謄本及鈞府計畫彩圖各乙份，懇請俯察民意惠予處理示復為禱。</p>			
35	楊松	聖德段 45 地號	<p>本案與鄰家一排計畫為綠地，如此勢必拆除徵收，陳情可否予以保留。</p> <p>位於新生路邊，作為綠地，似有可惜，道路轉變後僅有一小段，也有不公平之處。</p> <p>拆除路邊土地，徵收公帑較鉅。</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳土地位於本計畫新生路與文教區間，基地狹小，不適宜作住宅區使用，故劃設為綠地，提供公共開放空間。 2. 本案將依區段徵收相關規定，辦理相關補償事宜。 	
36	江榮	興和段 92 地號	申請保留農舍。	保留現有建物。	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>所陳土地位於計畫區之文小用地、道路用地及第二種住宅區，未能符合劃設為住一之原則，需納入整體開發地區。</p>	照專案小組意見通過。
37	沈榮	興和段 275 地號	<p>依前公布草案，住一地區為保留目前建物，陳情位置與其中一住一地區相鄰，為方便現有住民可否比照住一區域，保留現有建物。</p>	<p>保留現有建物。</p> <p>因外地並無任何置產，建議拆遷能否在重劃分配並依地住抽籤位置興建完成後，再行原建物拆除動作。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情範圍不符再發展區劃設原則，仍維持公展方案。 2. 所陳區段徵收之意見同編號 1 案。 	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
38	賴○ 義	興和段 318、319、 320地號	此三筆農地與本人父親名下326地號共四筆，已由本人父親耕種多年，今劃分為商業區，耕種多年之心血已一夕之間消失，未來本人父親何去何從，尚無定論，於情、於理、於法皆應有更妥善之處置。	土地分配如何分配，分配時間點為何，分配方式。如何分配土地位置及分配執行單位為何，請逐一說明，並以公文形式告知，且要求需有更為妥善之處置。	同編號1案。	照專案小組意見通過。
39	賴○ 義	興和段 326地號	此農地與已移轉至我兒名下，中壢區興和段319、320、318共四筆，已耕種多年，今劃為商業區，耕種多年之心血已一夕之間消失，未來本人何去何從，尚無定論，論情、論理、論法皆應有更妥善之處置。	土地配如何分配，分配時間點為何，分配方式。如何分配土地位置，分配執行單位為何，請逐一說明，並以公文形式告知。	同編號1案。	照專案小組意見通過。
40	李○ 星	興和段 329地號	概要：配合重劃需拆除陳情位置建物，因該建物內有之間合法登記設立公司，若需拆遷恐衍生下列問題： 說明： 1. 公司遷移設備、校正、損壞等相關費用衍生。 2. 原已申請動力電安裝使用遷移後須重新申請之費用。 3. 公司生產所有設備油、水、電等相關配置，遷移後需重新安裝費用。 4. 生產單位廠房建物建築費用。 5. 二間公司拆遷過程中公司正常營運損失費用。 6. 公司遷新址後人才流失，重新徵人、教育訓練相關衍生費用。 7. 拆遷時各項生產設備搬移運費等相關衍生費用。	煩請針對上列問題回覆，並派專人至陳情位置進行估價等相關工作。	同編號1案。	照專案小組意見通過。
41	賴○ 義	中壢區興和里6鄰 下興南 13-62號	此建物已建成26年，今因配合捷運建設及都市計畫更新劃分為商業區使用，但家中長者已在此土地居住將近七十個年頭，卻面臨搬遷之命運，附近所居住者皆為在此土地上土生土長之	是否可就地安置，以自居之原住所進行建設。若無法就地安置，其安置費用如何計算，安置土地如何分配，安置時間何時開始，執行安置單位為何，安置地在哪，補償費用何時開始發放，發放之期限，頻	同編號1案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			人，如今卻無法確知未來動向，而不知何去何從，於情、於理、於法都應妥善安置，為國家奮鬥過如今為外界所言之老農。	率又是如何，皆需逐一說明，並以公文形式告知。 此建物一半以被劃分為道路用地，且被劃分為商業用地，其補償及配地應為較優惠。 有農舍登記之補償及未有農舍登記之補償又該如何處理。		
42	劉翔		桃園市政府入口網站，捷運系統 A20 公展資料中，計畫案及計畫圖中（包含細部計畫部份），檔案可以下載但無法解壓縮，有部分檔案有遺失，是否可以修復後重新將檔案上傳，供全體縣民運用。	將檔案修復後，重新上傳供全體縣民下載用。	未涉本計畫內容，請城鄉處提供相關協助。	照專案小組意見通過。
43	彭竣	興南段 109-2 到 109-144 地號（興和段 146 到 252 號）	商業區土地應抽商業區土地，規劃後之商業土地顧及所有權人的權利。		同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
44	彭奇	興南段 109-2 到 109-144 地號（興和段 146 到 252 號）	本人土地規劃為商業區，理應同樣分配規劃後之商業區土地。	應禁建、禁止搶建損害其他土地所有人之利益。 應顧及土地所有人之權益，商業區徵收地理應分配原有之商業區土地。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
45	吳宸	中壢區興和里 5 鄰 26-25 號	農舍建地是否可比照 66 快速道路條例，依現有土地在規劃區外持有土地變更成建地建築住宅。		同編號 1 案。	
46	莊貴、莊明	中壢區興和里 6 鄰 13 號	原地、原住戶權益公平	原住戶之用地，住宅配置住（二）1、2、3、4、5、6、7、8 等處發回建地可以細部分割獨立權狀。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
47	余灝、余璫、余鵬	興和段 707、708 地號	該區 40 米大道旁，民擁有部份土地，因怕徵收權益受損，以作說明。	民有靠近路邊土地，政府已準備辦理區段徵收相關作業，未知地價高低如何評鑑。 大道邊界 100 米之內與 100 米之外，地價相比差距甚遠，特請加倍差價辦理徵收，因該路旁內與外買賣行情確實相差參倍以上，亦可詳查。 民依高鐵青埔段新生路兩側差價做說明。 懇請上級給予詳情回函，以便知悉。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
48	詹○	興和段興	本人和全家族所居住	三合院的房舍其補償	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
	練	和小段 304 地號 (中壢區興和路 6 鄰 14-1 號)	<p>的三合院，乃吾族數代人所留下給後代之所，在要那一個貧困的完整非易事，此三合院是經數代人努力才得以完成，其典型農村建築之價值和歷史意涵，絕非與今一般房舍所能相提並論。希望在評估其價值時，能將其傳統建築工藝之美和先人智慧結晶加入思考，相信其評定結果與今日同，我們更誠摯地盼望給予較高的評價，莫將本三合院興作一般平房論定，教導後世子孫的我們不覺於於九泉，謝謝。</p>	<p>絕對不能低於一般建築，希望考慮其稀有性，應有更高的補償。農地應保留，老農津貼是農民晚年生活的依靠。農地被徵收，農具亦應給予收購補償。中豐北路兩邊之農地公告現值提高 100 公尺範圍內的地主已在開路，如被徵收一次，現今有必要的些許補償。</p>		見通過。
逾 1	羅○	聖德段 886 地號 (中壢區興和里下興南 5 鄰 26 之 23 號)(聖德段 886 地號)	<p>1. 我是住在中壢區興和里下興南 5 鄰 26 之 23 號的住戶，我是農家子弟住在農舍 40 幾坪，合法農舍土地房子要被徵收農舍變成住宅區，坪數本來就很少了能不能住農舍少坪數的農民一坪換一坪蓋回房子住。</p> <p>2. 養孩子、賣房子一點一滴所存的錢，現在要被徵收叫我們怎麼辦？當年買農舍，孩子又小到處借錢付學費、付房貸，好不容易現在有自己房子孩子大了，工作比較難找，也不景氣，孩子結婚要資金的沒有多餘的買房子，一輩子的為了孩子房子受盡了勞力與月、煩惱。</p> <p>3. 希望相關人員能夠照顧到農家子弟，以前的農民也沒錢讀書就是耕田，孩子生了 10 個、8 個教育</p>		同編號 1 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>度又很低也只能靠勞力賺錢，想賺更多，幾乎不可能，相對的，生活費也更多，真的一輩子想存錢買房子買地真的很困難！</p> <p>4. 希望縣長、市長、代表能夠為農家子弟的住戶多爭取農民權益。</p>			
逾2	王○榮、吳○誠	興和段364地號	<p>1. 中豐北路臨路之土地公告現值太低，應予調整。</p> <p>2. 臨路土地深度計算不可太淺太短。</p> <p>3. 徵收時應以原地原配為宜。</p> <p>4. 容積率與建蔽率極不合理，應予調整。</p>	<p>1. 中豐北路臨路之土地公告現值太低，低於新生路且與非臨路之土地公告現值差距太小，極不合理，以市價相比較應高出非臨路之土地3-4倍以上。</p> <p>2. 臨路土地深度計算應以100米以上為基準。</p> <p>3. 徵收時應以原地原配為主，如用抽籤應分A、B、C三區，A區（林中豐北路臨路持有者）B區（中間土地持有者）C區（新生路土地持有者）較為公平。</p> <p>4. 容積率應調整至250，建蔽率希望調整為60%以上。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 所陳公告現值之意見係屬區段徵收事宜同編號1案。 2. 所陳容積率及建蔽率之意見如下： (1) 為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，故第二種住宅區之建蔽率及容積率係依機場沿線都市計畫區一制性原則訂定為50%、180%。 (2) 第一種住宅區（再發展區）因剔除區段徵收範圍，無需負擔區段徵收地區之公共設施，即可由農業區變更為住宅區，土地價值亦同時提升；考量公平性問題，故目前再發展區之容積率係依全市一制性原則訂定為120%，爰仍維持公展方案。</p>	照專案小組意見通過。
逾3	財團中人壠教會所	興和段279、280、281地號	<p>本所位於（貴府辦理桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案內，中壠區興和段279、280、281地號三筆土地，面積1639.31平方公尺，原依照本所信徒大會之決議興建教會使用，但目前該地目尚屬農業用地，無法辦理宗教用地之申請。</p>	<p>現因貴府辦理A20車站周邊土地開發計畫之時機，建議貴府准予本所上開之土地予以保留，不參與貴府辦理A20車站周邊土地開發計畫並懇請貴府協助本所辦理土地變更為宗教區。</p> <p>檢覆土地所有權狀影本三份及土地位置圖一份（紅色筆標示），並請函覆。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 依市府社會處表示，陳情人之核可函已逾期無效（依「私立兒童及少年福利機構設立許可及管理辦法」第五條），爰仍維持公展方案。</p>	照專案小組意見通過。
逾4	財團中人壠教會所(趙○有)	興南段興南小段136-3、136-7、136-41、136-42、136-50、136-58、	<p>本所位於（貴府辦理桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案內，興南段興南小段136-3、136-7、136-41、136-42、136-50、136-58、</p>	<p>建議貴府准予本所上開土地予以保留，不參與貴府所辦之開發計畫並懇請協助本所將上開之土地變更為文教區。</p> <p>檢附貴府核准之申請書一份，並由紅筆標示</p>	<p>同編號逾3案。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		136-60 地號	筆土地面積 2108 平方公尺，已於貴府 94 年 6 月 10 日府社婦字 0940157156 號函核准土地使用；籌設托兒所及克後托育中心在案。 本所已委託建築師設計、規劃，進行建造之相關事宜，預計近期興建，現因貴府辦理 A20 車站周邊土地開發計畫案而與本所上開土地興建計畫發生衝突。 本所上開土地購置之款項，均為教會 600 多位信徒多年奉獻之捐款所完成之心願，近期本所召開全體信徒大會，全體信徒一致支持照本所原定計畫使用上開之土地。	土地位置，請函覆。		
逾 5	財團法人中壢教會聚會所(趙○有)	興南段興南小段 136-3、136-7、136-41、136-42、136-50、136-58、136-60 地號	補建議事項。	本案若蒙貴府同意變更土地使用，本所希望變更為宗教區為優先考量，文教區為次之。	同編號逾 3 案。	照專案小組意見通過。
逾 6	莊○貴	興南段 139-1 地號(興和段 701 地號)	主旨：河川地補償說明：本河川地已有四代人經營，早期均人工開採，一石一鏟完成，賴以為生，今無償徵收，地主等人均非常難接受。	應有合理補償。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
逾 7	張○發	興南段興南小段 106-5、106-6、106-10 地號(中壢區興和里 5 鄰下興南 26 之 8 號)(興和段 477、479、480)	本人之土地若依原圖一之規劃會被部分徵收，部份保留，106-5、106-6、106-10 三地號係屬同一人持有，且為新建之建築物，若被部分徵收破壞其原有之完整性，本人之地上物勢必難以運用。	勞請發展局承辦人員，是否將圖面依圖二紅筆部份稍做修正，讓本人之土地房屋保有期完整性，實屬感激。	建議不予採納。 理由： 所陳土地部分位於住宅區及零星工業區，依修正計畫內容，原零星工業區皆劃設為第二種住宅區，爰所陳土地皆位於第二種住宅區，其建物如為合法，可依區段徵收相關規定申請保留。	照專案小組意見通過。

附件三、改制前桃園縣都市計畫委員會第15屆第36次會議紀錄

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

33001
桃園市縣府路1號2樓

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：黃立倫
電話：03-3322101#5224
電子信箱：076053@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府城鄉發展處城鄉規劃科

發文日期：中華民國98年12月18日

發文字號：府城規字第0980498570號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：會議紀錄（請至<http://file.tycg.gov.tw>下載）

主旨：檢送本縣都市計畫委員會98年12月17日第15屆第36次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本府98年12月11日府城規字第0980484939號開會通知單續辦。
- 二、依旨揭會議臨時動議第1案決議，本次會議紀錄改以書面方式確認，如委員對於會議紀錄有任何意見，請於文到一週內以書面方式提出。

正本：黃主任委員敏恭、郭蔡副主任委員文、許委員育寧、李委員永展、康委員秋桂、古委員沼格、趙委員紹廉、蔡委員宗烈、石委員文龍、王委員大立、廖委員祐君、林委員曉薇、黃委員麗玲、林委員楨家、喻委員肇青、李委員麗雪、胡委員太山、胡委員志平、曾委員榮鑑、陳委員永振、財政部國有財產局臺灣北區辦事處桃園分處（討論第3案）、桃園縣大溪鎮公所（討論第1案）、桃園縣平鎮市公所（討論第2案）、桃園縣桃園市公所（討論第3案）、桃園縣蘆竹鄉公所（討論第4案）、本府文化局（討論第1案）、本府警察局（討論第1、3案）、本府消防局（討論第3案）、本府交通處（討論第1-4案）、本府工務處（討論第1-4案）、本府地政處（討論第1-3案）、本府教育處（討論第1、3案）、本府水務處（討論第1、4案）、本府民政處（討論第1案）、本府觀光行銷處（討論第1案）、本府農業發展處（討論第3案）、本府法制處（討論第3案）、本府工商發展處（討論第4案）、私立康萊爾小學（籌備處）（討論第3案）、桃園縣立大溪國中（討論第1案）、特力翠豐股份有限公司（討論第4案）、靜修寺（討論第1案）、月眉山觀音寺（討論第1案）、蕭美容君（討論第1案）、林煒達君（討論第1案）、簡茂彬君（請轉知其他陳情人）（討論第3案）、桃園中路地區重劃自救會（討論第3案）

副本：桃園縣議會、大溪鎮籍縣議員(3人)（討論第1案）、平鎮市籍縣議員(6人)（討論第2案）、桃園市籍縣議員(9人)（討論第3案）、蘆竹鄉籍縣議員(4人)（討論第4案）、內政部營建署城鄉發展分署（討論第1案）、本府城鄉發展處景觀工程科（討論第1案）、本府城鄉發展處都市行政科（討論第4案）、本府城鄉發展處城鄉規劃科

代理縣長 黃敏恭
第1頁 共1頁

桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 36 次會議紀錄

一、時間：98 年 12 月 17 日（星期四）上午 9 時整。

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

三、主持人：郭蔡副主任委員文。

紀錄彙整：黃立倫

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 15 屆第 35 次會議紀錄。

決議：確認。

七、討論事項：

第 1 案：審議「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 2 案：審議「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（配合生活圈道路系統建設計畫調整部分道路用地開發方式）案」。

第 3 案：審議「變更桃園市都市計畫（部分農業區為文教區）案」暨「擬定桃園市都市計畫（文中北路北側文教區）細部計畫案」。

第 4 案：再審議「蘆竹鄉南榮段 444-1 地號等共 34 筆土地申請設置倉儲批發業使用案」。

八、臨時動議：

第 1 案：本委員會第 15 屆第 36 次會議紀錄改以書面方式確認。

第 2 案：再審議「機場捷運 A10 車站周邊土地規劃案」、「機場捷運 A20 車站周邊土地規劃案」、「機場捷運 A21 車站周邊土地規劃案」土地使用分區管制要點。

九、散會時間：中午 12 時 30 分。

八、臨時動議

第 1 案：本委員會第 15 屆第 36 次會議紀錄改以書面方式確認。

說 明：

- 一、本委員會會議紀錄 於下次會議經由委員會確認後，據以辦理各案計畫書圖修正、公告實施、報部核定等相關事宜。
- 二、本次會議之會議紀錄，依程序須於第 37 次會議確認，惟第 37 次會議於本次會議（98 年 12 月 17 日）下午召開，本次會議紀錄無法即時於第 37 次會議確認，需俟下屆第 1 次會議召開時與第 37 次會議紀錄併同確認。
- 三、本委員會第 15 屆第 4 期委員任期至本年（98 年）12 月 31 日，適 委員任期期，本府將辦理委員會改（續） 作業，下次會議需俟委員 作業完成後始得召開。
- 四、為 作業時效，避免因下次會議召開時間不定，延 相關案件後續處理程序，擬將本次會議之會議紀錄改以書面方式確認：會議紀錄文到一 內，如委員對於會議紀錄有任何意見，請以書面方式提出，未提出書面意見者，即表示同意該紀錄。

決 議：照案通過。

第2案：再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」、「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」、「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」、「擬定中壢平鎮都市 大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」土地使用分區管制要點適用增設停車空間獎勵規定。

說明：

一、提案人：委員（交通處 副處長新 代表）。

二、城鄉發展處意見：

建議本計畫區不適用「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定，理由如下：

（一）本計畫區屬新劃設整體開發地區，已規劃完整道路系統及所需公共停車空間，以因應停車需求。

（二）本計畫區係以 發展 規劃，以引導發展大眾運輸及節約土地利用為主要目標，鼓勵使用小客車與規劃目標 不相符。

（三）以往依本自治條例增設之停車空間，多未提供公共使用， 生政府管理及建商不法問題。

決議：本案各計畫案土地使用管制要點修正如下：

一、第十二點（A10、A20車站）、第十三點（A21車站）修正為「本計畫區建築基地如依 桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例 規定申請獎勵容積，其所需增設之停車空間，須先經桃園縣政府交通處同意後，始得依該自治條例規定辦理。」

二、第十四點（A10、A20車站）、第十五點（A21車站）取消個開發不得適用增設停車空間獎勵規定。

- 三、第十六點(二)(A10車站)、第十六點(一)(A20車站)、第十七點(一)(A21車站)修正為「本計畫區住宅區(整體開發區)、商業區之建築基地及公園用地、廣場兼停車場用地、文小用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經桃園縣都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照。」

附件四、改制前桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 24 次會議紀錄

桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 24 次會議紀錄

壹、時間：102 年 6 月 24 日（星期一）下午 1 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：黃主任委員宏斌

吳委員啟民 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員啟民代理主持）。

紀錄彙整：王中逸

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 16 屆第 23 次會議紀錄確認情形：

本會 102 年 5 月 10 日第 16 屆第 23 次會議紀錄業以本府 102 年 6 月 3 日府城都字第 1020124855 號函送各委員，並以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見。爰此，上次會議紀錄已確認。

柒、討論事項：

第 1 案：再審議「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案

第 2 案：再審議「變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案

第 3 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」

第 4 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(三民段 602 地號等 7 筆土地)細部計畫」案

捌、臨時動議：無。

玖、散會時間：下午 5 時 15 分。

第 3 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)案」）及本細部計畫案前經本縣都市計畫委員會 98 年 12 月 4 日審議通過，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 101 年 6 月 19 日審議通過，經本府於 101 年 8 月 8 日併本細部計畫案公告補辦公開展覽，補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見經內政部都市計畫委員會 102 年 4 月 30 日審定。

本細部計畫案依上開內政部都市計畫委員會審定主要計畫，配合修正相關計畫內容，並將補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見納入檢討考量，爰將本案修正計畫內容再提本縣都市計畫委員會審議。

二、擬定機關：桃園縣政府。

三、辦理歷程：

(一)98 年 7 月 2 日：公開展覽。

(二)98 年 12 月 4 日：本縣都市計畫委員會審議通過(共召開 3 次專案小組會議)。

(三)101 年 6 月 19 日：主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過(共召開 8 次專案小組會議)。

(四)101 年 8 月 8 日：主要計畫及本細部計畫案公告補辦公開展覽。

(五)101 年 12 月 27 日：內政部都市計畫委員會第 9 次專案小組會議。

(六)102 年 4 月 30 日：補辦公開展覽期間公民與團體陳情意見經內政部都市計畫委員會審定。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

- 五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 17 條第 1 項。
 - 六、變更位置：本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫中段，計畫範圍東以新生路為界，北以桃園大圳為界，西以老街溪河川區域線為界，南至北內環生活圈預定道路，計畫面積為 53.93 公頃。
 - 七、計畫內容：詳修正後計畫書、圖(計畫摘要詳附件一、二)。
 - 八、補辦公開展覽公民或團體陳情意見：共 26 件(涉及主要計畫共 5 件，屬細部計劃 18 件，同時涉及主要及細部計畫共 3 件)，詳附件三。
- 決議：本案除土地使用分區管制要點修訂如后附表外，餘准照縣府城鄉發展局提會計畫內容通過，免再提會討論。

附件一「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)主要計畫」計畫摘要

一、98.12.4 本縣都委會審議通過主要計畫內容

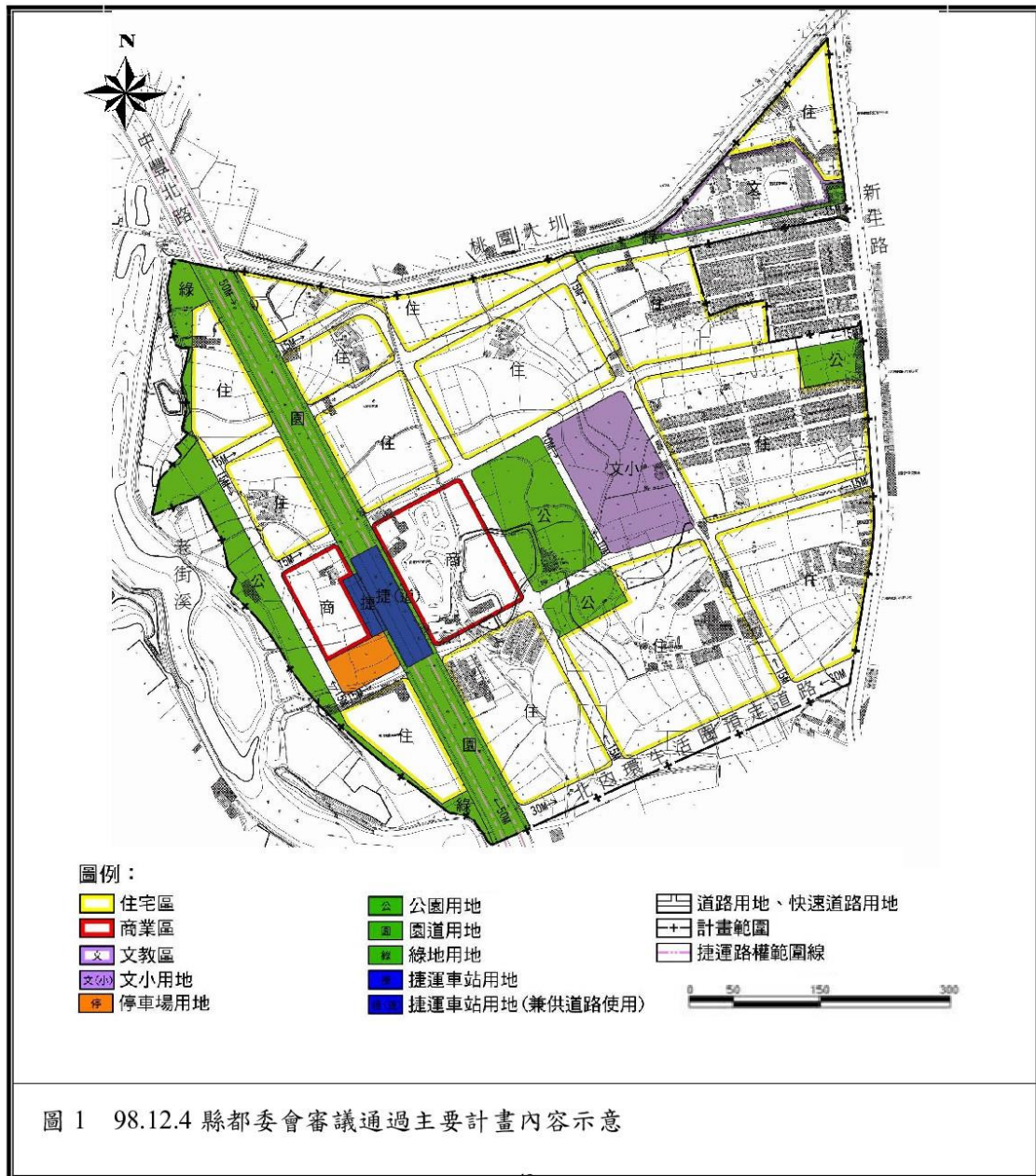


圖 1 98.12.4 縣都委會審議通過主要計畫內容示意

二、101.8.8 補辦公開展覽主要計畫內容



三、102.4.30 內政部都委會審定主要計畫內容

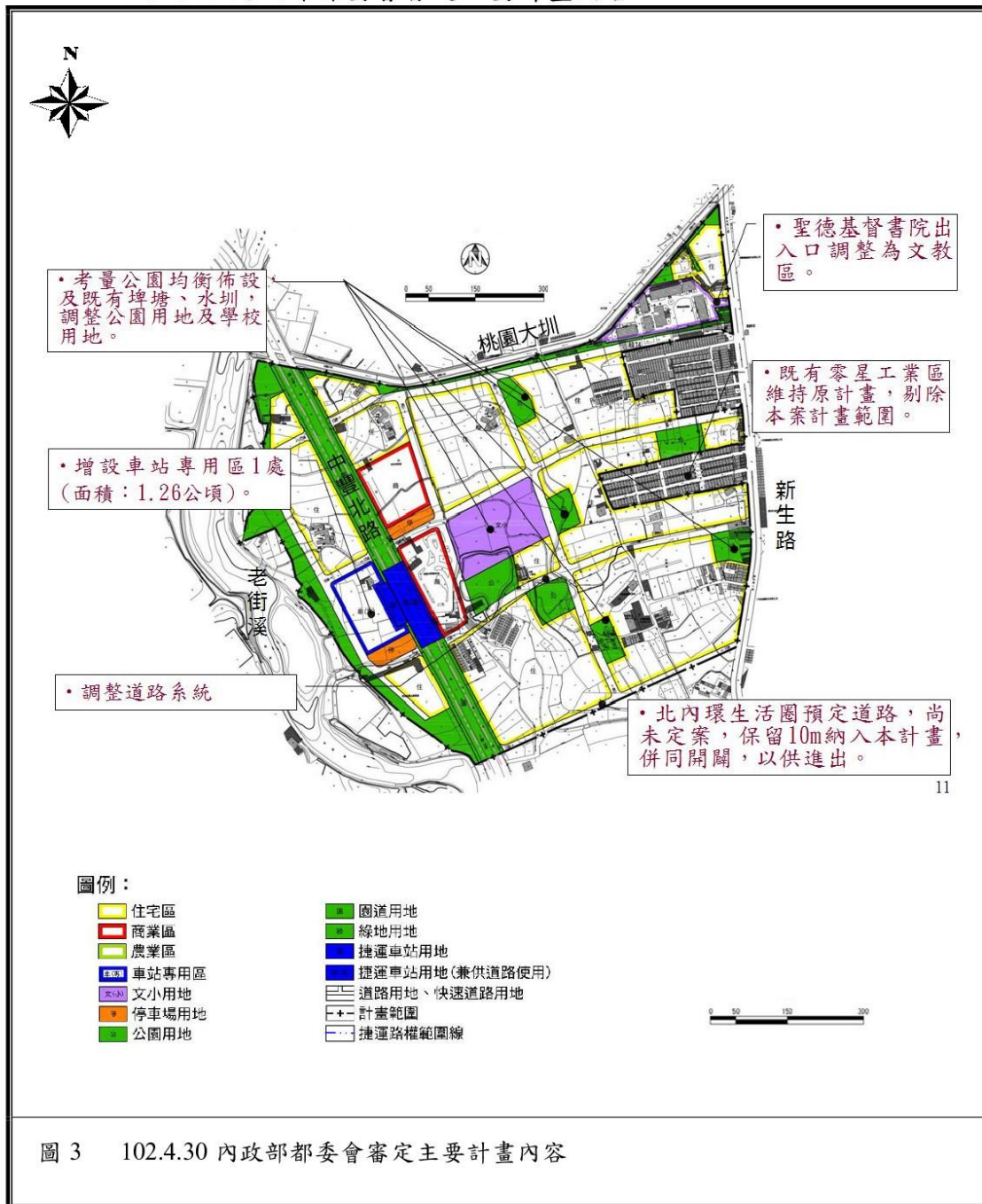


圖 3 102.4.30 內政部都委會審定主要計畫內容

表 1 102.4.30 內政部都委會審定「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)主要計畫案」變更內容明細表

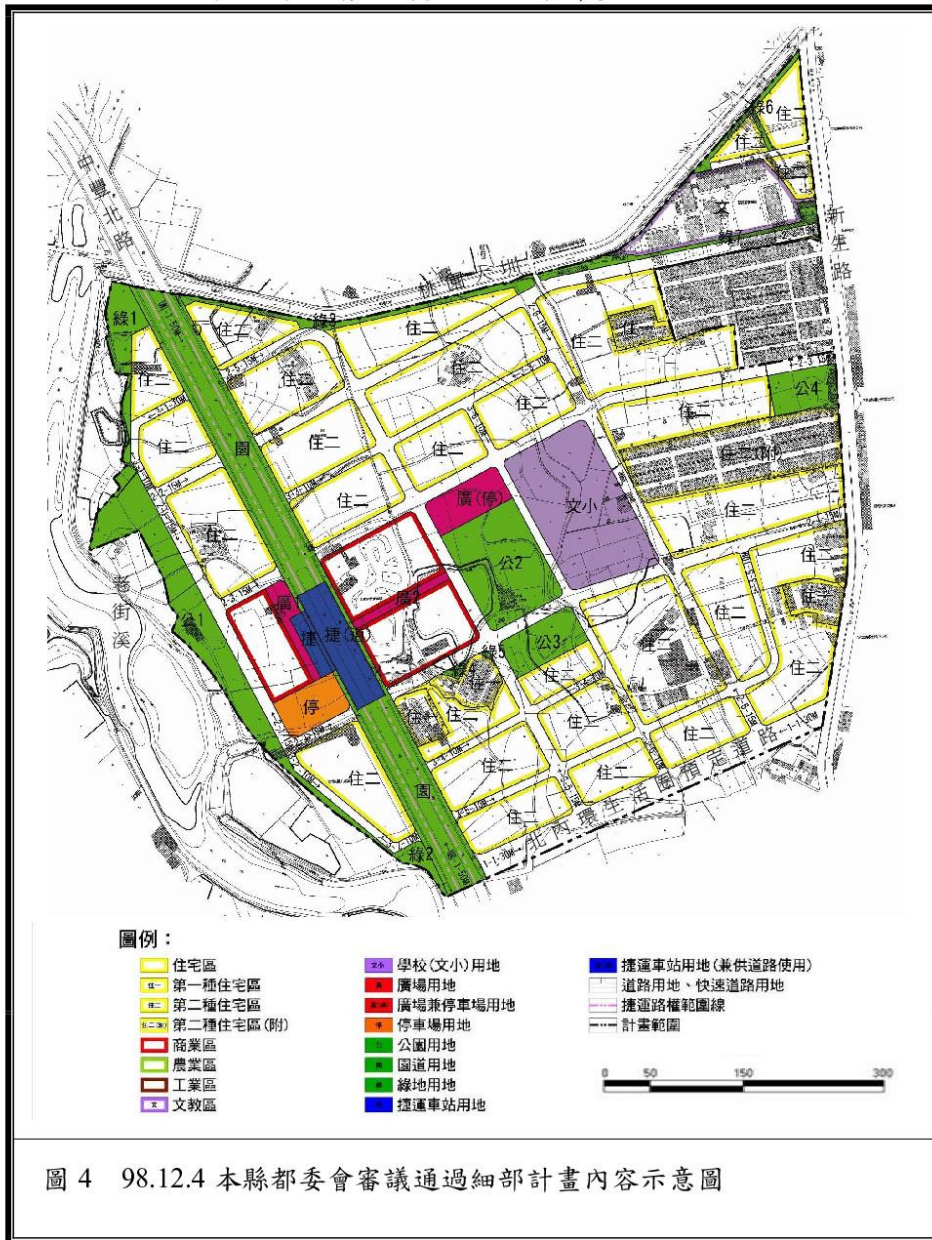
位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
A20 車站 周邊 地區	農業區	47.69	住宅區	28.29	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A20 車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施，以提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。 2. 農業區變更為文教區部分（聖德段 37、39 地號全部及 8 地號部分土地），應於主要計畫核定前，依下列規定辦理： (1) 以申請變更範圍 5% 之面積（代用地），乘以繳納代金當年度毗鄰文教區土地公告現值之 1.4 倍，折算繳納回饋代金，並一次繳納完竣。 (2) 檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。並與桃園縣政府簽訂協議書，同意依附帶條件規定辦理。
			商業區	2.64	
			車站專用區	1.26	
			學校用地	2.09	
			公園用地	5.43	
			綠地用地	0.93	
			停車場用地	0.51	
			文教區	0.03	
	道路用地	6.51			
	零星工業區	0.54	住宅區	0.53	
			公園用地	0.01	
	文教區	1.51	文教區	1.51	
	捷運車站用地	0.1	捷運車站用地	0.1	
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.44		
快速道路用地	3.65	園林道路用地	3.37		
		捷運車站用地(兼供道路使用)	0.28		
合計	53.93	合計	53.93		

註：

1. 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。
2. 捷運車站用地、捷運車站用地（兼供道路使用）之規定依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）書」為準，文教區並配合細部計畫訂定相關土地使用管制之規定。

附件二 「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」計畫摘要

一、98.12.4 本縣都委會審議通過細部計畫內容



二、101.8.8 補辦公開展覽細部計畫內容(路名水圳)

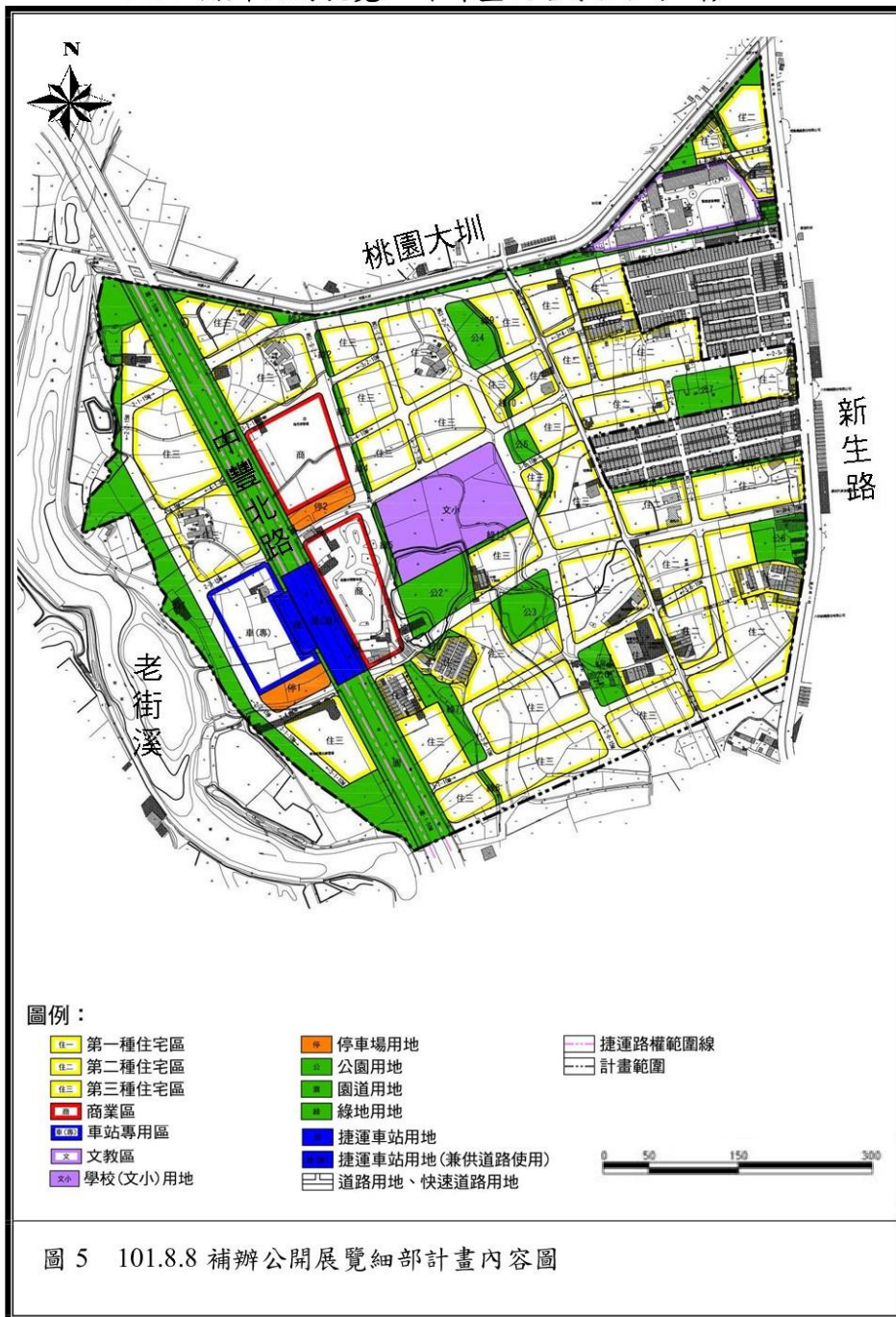


圖 5 101.8.8 補辦公開展覽細部計畫內容圖

三、配合主要計畫及補辦公開展覽公民及團體陳情意見修正計畫內容



表 2 細部計畫案內容明細對照表

項目		98.12.4 縣都委會審議通過		101.8.8 重新公開展覽		本次提會審議	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
土地使 用分區	第一種住宅區	1.28	2.25	1.31	2.43	1.35	2.5
	第二種住宅區	25.84	45.37	7.72	14.31	7.59	14.07
	第三種住宅區	--	--	16.09	29.83	16.01	29.69
	第三種住宅區 (附帶條件使用)	1.97	3.46	--	--	--	--
	商業區	3.44	6.04	2.64	4.90	2.64	4.9
	車站專用區	--	--	1.26	2.34	1.26	2.34
	文教區	1.51	2.65	1.51	2.80	1.54	2.86
	小計	36.57	64.21	30.53	56.61	30.39	56.35
公共設 施用地	文小用地	2.27	3.99	2.00	3.71	2	3.71
	公園用地	4.44	7.80	5.36	9.94	5.44	10.09
	綠地用地	1.07	1.88	2.05	3.80	2.01	3.73
	停車場用地	0.43	0.76	0.51	0.95	0.51	0.95
	捷運車站用地	0.18	0.18	0.18	0.33	0.18	0.33
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.71	1.25	0.72	1.34	0.72	1.34
	園林道路用地	4.24	7.45	3.37	6.25	3.37	6.25
	道路用地	7.04	12.50	9.21	17.08	9.31	17.26
小計	20.38	35.79	23.40	43.39	23.54	43.65	
合計	56.95	100.00	53.93	100.00	53.93	100.00	

(二) 土地使用管制要點修正對照表

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議																																																																																																																																
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。	維持縣都委會審議通過條文。	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。																																																																																																																																
二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	維持縣都委會審議通過條文。	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。																																																																																																																																
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：	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地使用分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>140%</td> <td>依現況使用，並得改建為第二種住宅區。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>350%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">公共設施用地</td> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>若作為停車場使用則比照停車場用地內容辦理</td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地(兼供道路使用)</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>園林道路用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	第二種住宅區	50%	180%		第二種住宅區(附)	50%	140%	依現況使用，並得改建為第二種住宅區。	商業區	80%	350%	--	文教區	50%	250%	--	公共設施用地	公園用地	15%	30%	--	綠地用地	--	--	--	廣場用地	--	--	--	廣場兼停車場用地	--	--	若作為停車場使用則比照停車場用地內容辦理	文小用地	50%	150%	--	捷運車站用地	70%	200%	--	捷運車站用地(兼供道路使用)	70%	200%	--	園林道路用地	--	--	--	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">土地使用分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td rowspan="8">公共設施用地</td> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地(兼供道路使用)</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>園林道路用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td></td> <td>立體</td> <td>70%</td> <td>480%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	第二種住宅區	50%	160%		第三種住宅區	50%	180%		商業區	80%	280%	--	車站專用區	80%	280%		文教區	50%	250%	--	公共設施用地	公園用地	15%	30%	--	綠地用地	--	--	--	文小用地	50%	150%	--	捷運車站用地	70%	200%	--	捷運車站用地(兼供道路使用)	70%	200%	--	園林道路用地	--	--	--	道路用地	--	--	--	停車場用地	平面	10%	20%	--		立體	70%	480%			
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																																																															
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區																																																																																																																															
	第二種住宅區	50%	180%																																																																																																																																
	第二種住宅區(附)	50%	140%	依現況使用，並得改建為第二種住宅區。																																																																																																																															
	商業區	80%	350%	--																																																																																																																															
	文教區	50%	250%	--																																																																																																																															
公共設施用地	公園用地	15%	30%	--																																																																																																																															
	綠地用地	--	--	--																																																																																																																															
	廣場用地	--	--	--																																																																																																																															
	廣場兼停車場用地	--	--	若作為停車場使用則比照停車場用地內容辦理																																																																																																																															
	文小用地	50%	150%	--																																																																																																																															
	捷運車站用地	70%	200%	--																																																																																																																															
	捷運車站用地(兼供道路使用)	70%	200%	--																																																																																																																															
	園林道路用地	--	--	--																																																																																																																															
	項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																																																														
	土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區																																																																																																																														
第二種住宅區		50%	160%																																																																																																																																
第三種住宅區		50%	180%																																																																																																																																
商業區		80%	280%	--																																																																																																																															
車站專用區		80%	280%																																																																																																																																
文教區		50%	250%	--																																																																																																																															
公共設施用地	公園用地	15%	30%	--																																																																																																																															
	綠地用地	--	--	--																																																																																																																															
	文小用地	50%	150%	--																																																																																																																															
	捷運車站用地	70%	200%	--																																																																																																																															
	捷運車站用地(兼供道路使用)	70%	200%	--																																																																																																																															
	園林道路用地	--	--	--																																																																																																																															
	道路用地	--	--	--																																																																																																																															
	停車場用地	平面	10%	20%	--																																																																																																																														
	立體	70%	480%																																																																																																																																

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議														
<table border="1"> <tr> <td>道路用地</td> <td></td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>70%</td> <td>480%</td> <td>--</td> </tr> </table>	道路用地		--	--	--	停車場用地	平面	10%	20%	--	立體	70%	480%	--			
道路用地		--	--	--													
停車場用地	平面	10%	20%	--													
	立體	70%	480%	--													
<p>四、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)本計畫區除第一種住宅區、第二種住宅區(附)及文教區外之建築基地，於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <p>(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請建造執照期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以內</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>超過1年、3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年、5年以內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	1年以內	15%	超過1年、3年以內	10%	超過3年、5年以內	5%	刪除	維持刪除	依縣府本次檢討修正條文通過。						
申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																
1年以內	15%																
超過1年、3年以內	10%																
超過3年、5年以內	5%																
無	無	四、車站專用區得做捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其它相關規定辦理聯合開發。	依縣府本次檢討修正條文通過。														

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議																						
<p>五、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>配合點次調整，餘維持縣都委會審議通過條文。</p>	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文。</p>	<p>依縣府本次檢討修正條文通過。</p>																						
<p>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地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" data-bbox="385 1078 837 1264"> <thead> <tr> <th>街廓編號</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 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於2000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於40公尺。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 R1-R11 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1~C3 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於2000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於40公尺。	2 街廓編號 R1-R11 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面	<p>五、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地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" data-bbox="864 1078 1308 1264"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td> </tr> <tr> <td>2 T1(車站專用區)</td> <td>採整體開發方式辦理</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R1-R26 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺，且建築基</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。	2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理	3 街廓編號 R1-R26 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺，且建築基	<p>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地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" data-bbox="1335 1078 1756 1264"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td> </tr> <tr> <td>2 T1(車站專用區)</td> <td>採整體開發方式辦理</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R1-R26 建築基地</td> <td>除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於500平方</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。	2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理	3 街廓編號 R1-R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於500平方	<p>依縣府本次檢討修正條文通過。</p>
街廓編號	建築基地最小開發規模																								
1 街廓編號 C1~C3 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於2000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於40公尺。																								
2 街廓編號 R1-R11 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面																								
街廓編號	建築基地最小開發規模																								
1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。																								
2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理																								
3 街廓編號 R1-R26 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺，且建築基																								
街廓編號	建築基地最小開發規模																								
1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。																								
2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理																								
3 街廓編號 R1-R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於500平方																								

98年12月4日縣都委會審議通過條文		101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
	寬應不得小於 20 公尺。		公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。	
3	街廓編號 R21~R23、R25 建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。	4 街廓編號 R27~R40 建築基地 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	4 街廓編號 R27~R40 建築基地 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	
4	街廓編號 R12~R20、R24、R26~R28 之建築基地 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	5 R41~R44(再發展區) 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。	5 R41~R44(再發展區) 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。	
5	R29~R33(再發展區、附帶條件使用區) 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。	6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 建築基地最小開發規模不得小於 300 平方公尺。	6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 建築基地最小開發規模不得小於 300 平方公尺。	
6	除第 1 至 7 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 建築基地最小開發規模不得小於 300 平方公尺。			
七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。		配合點次調整，餘維持縣都委會審議通過條文。	配合點次調整，餘維持補辦公展條文條文。	依縣府本次檢討修正條文通過。
八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，退縮部分得計入法定空地： (一) 臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接園道者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 (二) 臨接公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地者，應自建築		七、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，退縮部分得計入法定空地： (一) 鄰接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；鄰接計畫道路 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；鄰接園道者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。 (二) 鄰接公園用地、綠地用地及停車場用地者，應自建築基地與前述	配合點次調整，餘維持補辦公展條文條文。	八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
<p>基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮5公尺建築。</p> <p>(三)廣(停)用地、停車場用地、文小用地，應自周界至少退縮5公尺建築。</p> <p>(四)計畫區北側文教區應自臨接桃園大圳處至少退縮6公尺建築。</p> <p>(五)計畫區北側R21街廓應自臨接既有住宅區處至少退縮4公尺建築。</p> <p>(六)基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>公共設施用地鄰接處至少退縮5公尺建築。</p> <p>(三)停車場用地及文小用地，應自周界至少退縮5公尺建築。</p> <p>(四)計畫區北側文教區應自鄰接桃園大圳處至少退縮6公尺建築。</p> <p>(五)計畫區北側R33、R34街廓應自鄰接既有住宅區處至少退縮4公尺建築。</p> <p>(六)基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>		<p>狀式開放公共空間，退縮部分得計入空地；</p> <p>(一)臨接計畫道路未達15公尺者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築；臨接計畫道路15公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築；臨接道園者，應自道路境界線至少退縮</p>

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
			<p>少退縮6公尺建築。</p> <p>(五)計畫區北側R33、R34街廓應接自臨接既有住宅區至少退縮4公尺建築。</p> <p>(六)基地情形特殊經提桃園縣都市設計委員會審查者，從其規定。</p>
九、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。	除條次配合由第九點修正為第八點外，餘維持縣都委會審議通過條文。	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	依縣府本次檢討修正條文通過。
十、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加20%；但商業區以80%為上限。	九、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加10%；但車站專用區、商業區以80%為上限。	除條次配合由第九點修正為第十點外，餘維持補辦公展條文。	依縣府本次檢討修正條文通過。

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
<p>十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</p> <p>(二)建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</p> <p>(三)每部機車停車空間長度應為2~2.5公尺，寬1~1.5公尺。</p>	<p>配合點次調整，餘維持縣都委會審議通過條文。</p>	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文。</p>	<p>過。</p> <p>十一、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(含)以下者，應留設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</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</p>

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
			加 150 平方公尺，應增設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。 (三)每部機車停車空間長度應為 2-2.5 公尺，寬 1-1.5 公尺。
十二、本計畫區建築基地如依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定申請獎勵容積，其所需增設之停車空間，須先經桃園縣政府交通處同意後，始得依該自治條例規定辦理。	配合點次調整，餘維持縣都委會審議通過條文。	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	刪除。
十三、第二種住宅區獎勵上限規定如下： (一)第二種住宅區申請獎勵興建後容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。 (二)前述獎勵上限不含都市更新條	十二、第二、第三種住宅區獎勵上限規定如下： (一)第二、第三種住宅區申請獎勵興建後容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。 (二)前述獎勵上限不含都市更新條	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	依縣府本次檢討修正條文通過，點次配合調整。

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議																								
例規定之相關獎勵。	例規定之相關獎勵。																										
<p>十四、第一種住宅區及第二種住宅區(附)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>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。</p> <p>1. 規模獎勵規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="387 676 828 815"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1500 m²以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3000 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5000 m²以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="387 1015 817 1206"> <thead> <tr> <th>申請建造執照期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公告實施日起 1 年內</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>公告實施超過 1 年、3 年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>公告實施超過 3 年、5 年以內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)個別開發則不得適用設置公共</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1500 m ² 以上	3%	面積達 3000 m ² 以上	5%	面積達 5000 m ² 以上	10%	申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	公告實施日起 1 年內	15%	公告實施超過 1 年、3 年以內	10%	公告實施超過 3 年、5 年以內	5%	<p>十三、第一種住宅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>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發，訂定規模獎勵，規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="857 624 1308 778"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1500 m²以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3000 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5000 m²以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1500 m ² 以上	3%	面積達 3000 m ² 以上	5%	面積達 5000 m ² 以上	10%	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文。</p>	<p>依縣府本次檢討修正條文通過，點次配合調整。</p>
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																										
面積達 1500 m ² 以上	3%																										
面積達 3000 m ² 以上	5%																										
面積達 5000 m ² 以上	10%																										
申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																										
公告實施日起 1 年內	15%																										
公告實施超過 1 年、3 年以內	10%																										
公告實施超過 3 年、5 年以內	5%																										
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																										
面積達 1500 m ² 以上	3%																										
面積達 3000 m ² 以上	5%																										
面積達 5000 m ² 以上	10%																										

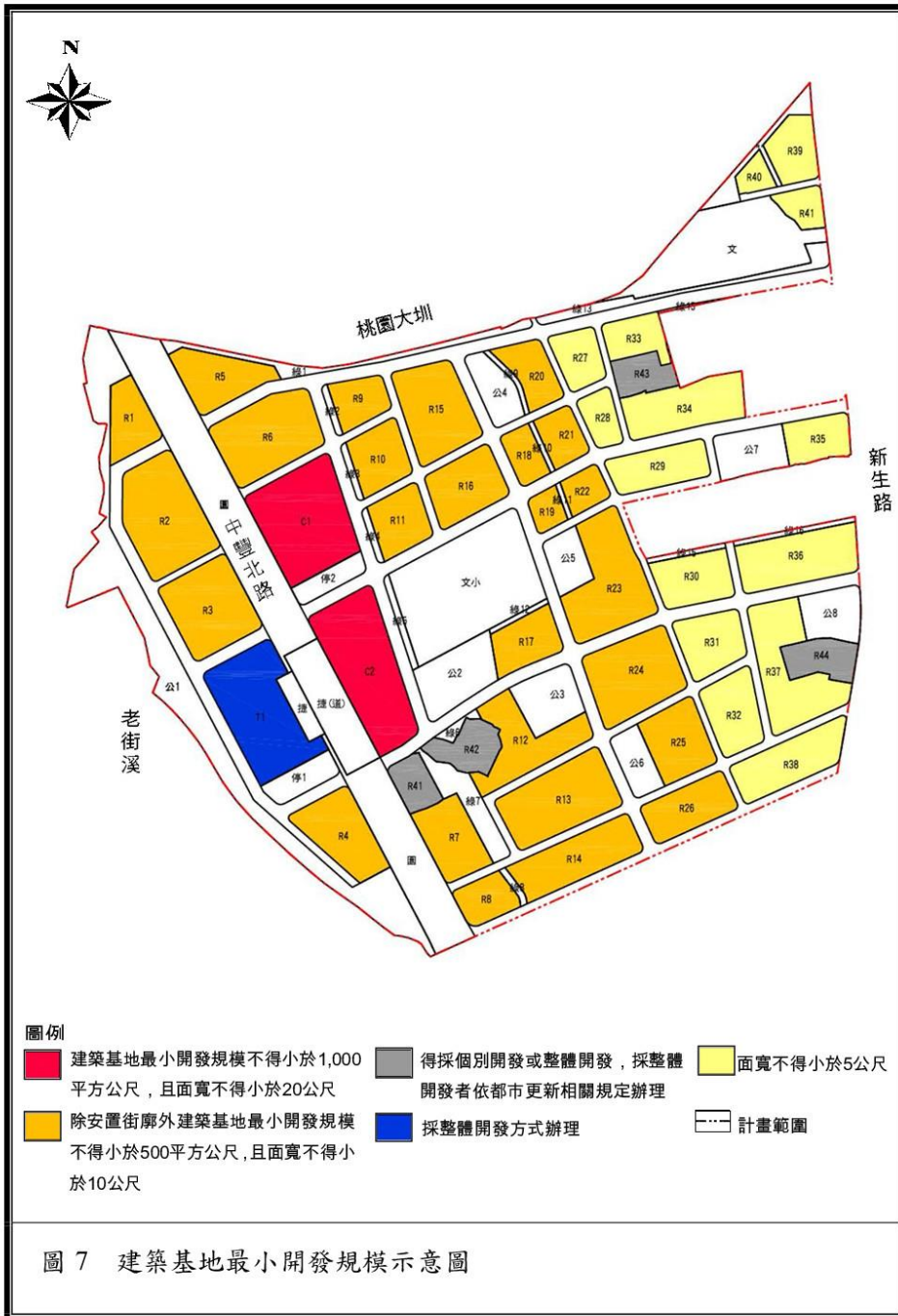
98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
開放空間、公益性設施等相關獎勵措施。			
十五、第一種住宅區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.5倍。	配合點次調整，餘維持縣都委會審議通過條文。	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	依縣府本次檢討修正條文通過，點次配合調整。
--	<u>十五、為維護既有生態溼地及農水路紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。</u>	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	依縣府本次檢討修正條文通過，點次配合調整。
十六、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。 (一)本計畫區之住宅區(整體開發區)、商業區之建築基地及公園用地、廣場兼停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。 (三)本計畫另訂擬定高速公路中壢	十六、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。 (一)本計畫區之住宅區、商業區、車站專用區之建築基地及公園用地、文小用地、停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。 (三)本計畫另訂擬定高速公路中壢	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	<u>十五、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</u>

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
<p>及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。</p> <p>(四)「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。</p>	<p>及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。</p> <p>(四)「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。</p>		<p>本計畫</p> <p>(一)本計畫<u>達一定規模或指定地區之建築開發及公共設施興闢，應經都市設計審議通過後始得發照建築或興闢。變更改造時，執照亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。『達一定規模或指定地</u></p>

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
			<p>區』範圍由桃園縣政府另訂之。</p> <p>(一)本計畫區15公尺寬度以上之道路,未來在規劃設計時須經「桃園縣都市設計審議會」審議通過後始得興闢。</p> <p>(二)本計畫擬另訂高速公路中壢及交流道附近特定區計畫(配合桃園國際</p>

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本縣都委會決議
			外系 場聯 捷運 統 A20 車站周 邊土地 開發計 畫(細部 計畫都 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 (詳附 件)。 (三)「桃園縣 都市設計 委員會」 應以本 都計準 要點、 市設計 管制及 桃園相 關都計 審

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
			議原則，以為審議之依據。
十七、計畫圖上以虛線標示「捷運路權範圍」得容許作為捷運系統及其轉乘設施使用。	十七、計畫圖上以虛線標示「捷運路權範圍」得容許作為捷運系統及其轉乘設施使用。	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	依縣府本次檢討修正條文通過，點次配合調整。
十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	配合點次調整，餘維持補辦公展條文。	依縣府本次檢討修正條文通過，點次配合調整。





(三)、實施進度及經費

1、開發方式及實施進度

(1)開發方式與主體

本計畫由桃園縣政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，為維護區內現住居民之權益，本計畫區內合法密集之聚落將不納入區段徵收範圍，於細部計畫中劃設為「第一種住宅區」方式辦理。

(2)實施範圍與進度

A.區段徵收範圍勘選原則

本變更計畫除文教區(包括原計畫劃設及本次變更劃設)、捷運用地、捷運車站用地(兼供道路使用)、部分園道用地、以及「第一種住宅區」(在發展區)外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中。

(A)「第一種住宅區」(再發展區)劃設原則：

- a.既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為「第一種住宅區」(再發展區)。
- b.前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。
- c.前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地地籍範圍線，以及出入通路、建築結構安全及區段徵收工程安全距離等必要範圍為界。

(B)「文教區」變更劃設原則：聖德基督學院現況臨新生路出入口土地（聖德段 37、39 地號）為該校以自然人名義所有，且警衛室係領有合法使用執照；另聖德段 8 地號土地前經取得水利會及國有財產局同意供學校通行使用，上開地號土地變更為文教區，供學校通行，不納入區段徵收。

B.辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標售作業時程約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

2、經費需求及實施方式

(1)經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 68 億元，詳見區段徵收開發總費用概算表。

表 3 區段徵收開發成本分析表

項次	項目	估算金額(萬元)
1	地價補償費 ^(註 1)	293,131
2	土地整理費用	109,632
3	公共工程費用	165,530
4	貸款利息	116,020
開發總費用合計		684,313

註 1:本表以領現金地價補償比例 30%，地價補償標準依本府估算市價方式，暫以公告現值之 1.4 倍後再增加 15%進行推估(實際應依當時市價檢討)。

註 2:本表係以假設狀況估算費用，查估市價之地價調查估計程序、方法等,依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理;實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

(2)土地處分方式

A.私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人之抵價地以住宅區及商業區為原則。

B.屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記該管縣政府。本計畫公園、停車場用地、綠地、道路、文小、園道等公共設施用地，無償登記為桃園縣政府所有。

C.其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

(3)財務評估

本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約 15.48 萬元/坪，考量與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相仿，整體財務應屬可行。

(4)財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費由桃園縣政府自行籌措或由桃園縣實施平均地權基金先行墊付開發。

表 4 區段徵收土地處分方式表

項次	類別	內容	面積(公頃)
1	發還抵價地土地	住宅區、商業區	12.96
2	無償登記桃園縣政府之公共設施用地	公園、停車場用地、綠地、道路、文小、園道	14.62
3	可供標讓售、有償撥用土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區及商業區	19.98
合 計			47.56

註 1：依區段徵收抵價地之比例暫以 40% 為估算財務計畫之依據，實際抵價地之比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

註 2：表內面積仍需依區段徵收計畫書報核內容為準。

(5)開發財務效益

- A.本案開發財務效益方面，整體區段徵收可達財務平衡，並可於後續透過平均地權基金，管理維護開發後公共設施，提升地區生活品質。
- B.本案開發住宅區、商業區以及車站專用區，開發後每年可課徵地價稅、房屋稅，可降低整體財務負擔，挹注縣府財政。

3、拆遷安置原則

為保障本計畫範圍內拆遷之合法建物所有權人生活權益，紓解因區段徵收造成之居民衝擊，擬定安置計畫如下：

(1)安置街廓規劃

- A.安置街廓(區塊)區位及數量：視合法建物拆遷數量，劃設 3 處安置街廓(區塊)為原則，安置單元所需之實際數量應以區段徵收辦理時為準。
- B.安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於五公尺。

(2)安置原則：

經核定符合安置對象者，以原合法建物座落基地鄰近之安置街廓供作安置為原則，並經本府核定後據以辦理



(四)、都市設計準則正對照表

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
<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包含下列，其位置及規範應按附圖1辦理。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。</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，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨園道之住宅區及商業區街廓街角規範留設最小100m²街角廣場；15m以上道路相交處街角規範留設最小50m²街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖一。</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
<p>(二)綠化</p> <p>1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
<p>(三)規劃原則</p> <p>1.都市計畫公共設施</p> <p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。</p> <p>(2)公園用地應設立生態濕地、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，以建立公園全面性之生態綠網。</p> <p>(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p> <p>2.帶狀式公共開放空間 沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設2公尺寬之連續人行步道；鄰接捷運車站用地、學校用地、廣場用地者，需自退縮空間內留設2公尺寬之人行步道。</p> <p>3.廣場式公共開放空間 與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	<p>(三)規劃原則</p> <p>1.都市計畫公共設施</p> <p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。</p> <p>(2)公園用地應設立生態濕地、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，以建立公園全面性之生態綠網。</p> <p>(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p> <p>2.帶狀式公共開放空間 沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設2公尺寬之連續人行步道；鄰接文教區、捷運車站用地、學校用地、停車場及綠帶用地者，需自退縮空間內留設2公尺寬之人行步道。</p> <p>3.廣場式公共開放空間</p>	<p>(三)規劃原則</p> <p>1.都市計畫公共設施</p> <p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。</p> <p>(2)公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。</p> <p>(3)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</p>	<p>依縣府本次檢討修正條文通過。</p>

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8 補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
	<p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	<p>裁帶。</p> <p>2.帶狀式公共開放空間</p> <p>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設2公尺寬之連續人行步道；鄰接文教區、捷運車站用地、學校用地、停車場及綠帶用地者，需自退縮空間內留設2公尺寬之人行步道。</p> <p>3.廣場式公共開放空間</p> <p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	
<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <p>1.本計畫區自行車道系統詳附圖2。自行車道應視實際規劃需要留設於道路範圍或部分</p>	<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <p>1.本計畫區自行車道系統詳附圖</p> <p>2.自行車道應視實際規劃需要留</p>	<p>維持補辦公展條文</p>	<p>依縣府本次檢討修正條文通過。</p>

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
<p>公共設施用地內，寬度 60 公尺以上道路，以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺以上道路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；另部分綠地用地及廣場用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>2. 為串聯桃園大圳沿線自行車道系統，計畫區文教區臨接桃園大圳側指定退縮留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p>	<p>設於道路範圍或部分公共設施用地內，寬度 50 公尺以上道路，以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺以上道路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；另部分綠地用地及廣場用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>2. 為串聯桃園大圳沿線自行車道系統，計畫區文教區鄰接桃園大圳側指定退縮留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p>		
<p>(二)人行步道系統</p> <p>1. 住宅區、商業區、文小用地及廣(停)用地街廓皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。</p> <p>2. 公園用地及廣場用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計。</p> <p>4. 人行步道為無遮簷，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>5. 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</p>	<p>(二)人行步道系統</p> <p>1. <u>住宅區、商業區、車站專用區及文小用地街廓</u>，皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。</p> <p>2. 公園用地及綠帶用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計。</p> <p>4. 人行步道為無遮簷，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>5. 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地</p>	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
<p>12:1。</p> <p>6. 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>7. 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>坪高程齊平。人行步道與所鄰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>6. 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>7. 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>三、建築物設計</p> <p>(一)建築物外牆與立面</p> <p>1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。</p> <p>2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。</p> <p>3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
<p>(二)建築物造型</p> <p>1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。</p> <p>2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。</p> <p>3. 本計畫區五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物以設置斜屋頂為原則，以形成本</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。

98年12月4日縣都委會審議通過條文	101.8.8補辦公展條文	縣府本次檢討修正條文	本次縣都委會決議
計畫區之特殊建築風格。 4.本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。			
(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
四、圍牆 (一)圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於180公分。	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於150公分，其透空部分不少於圍牆面積60%。	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
五、其他 (一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。
(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文	依縣府本次檢討修正條文通過。



附圖 1 公共開放空間示意圖





(五) 補辦公開展覽公民及團體陳情意見-共 26 件

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
再 1	聖德 基督 學院	聖德段 61、 7、59、60、 75 地號	本院所有土地(中壢市聖德段 61 地號)早於民國 75 年通盤檢討時已經劃定為文教區，後本院另增購中壢市聖德段 7 號、59 號、60 號、75 號等四筆農地，均位於機場捷運 A20 車站區段征收範圍內，因地目為田，故當時係以自然人名義登記。本院曾多次去函內政部及貴府，希冀能以個案方式將此四筆土地變更為文教區，也曾建議於高速公路中壢內壢交流道附近地區特定區都市計畫第三次通盤檢討時，能以個案處理方式辦理變更，經內政部函覆錄案供參。	因目前大專院校數量已趨飽和，學生入學人數日減，私立大專院校經營尤其困難，本院為求永續經營，維持創辦人興學宏願，近期計畫開辦中學部，但受機場捷運 A20 車站區段征收細部計劃開闢道路需徵收本院南側校地，致本院現有籃球場、停車場等設施完全無法保留，造成本院運動場地不足，未來難以通過教育主管機關審查，勢必嚴重影響本院未來發展。為保全本院校地完整性，維持本院教育生機，懇請貴府體諒本院迫切需求，以靠近本院週邊鄰近生路之畸零土地更換本院南側校地，以維持本院用地面積，保留本院師生運動場地，俾能符合縣民及本校共同利益。	建議准照縣府研析意見通過。 專案小組縣府研析意見：建議不予採納。 理由： 1. 本案於聖德基督學院南側劃設東西向 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M)，係為提供中豐北路與新生路間連通，並作為緊急避難道路，為整體道路系統之一環，其設置有其必要性與功能性，故建議不予採納。 2. 本府已於 101 年 10 月 26 日請聖德基督學院至本府，說明其相關陳情意見處理情形。	依專案小組初步建議通過。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
再 2	廖 茹	○ 聖德段 863 地號	1. 土地狹長歪斜不易利用，房屋老舊，實有極高意願參與區段徵收加以改善。 2. 本土地位於再發展區邊緣，納入區段徵收不影響再發展區之完整性	聖德小段 863 地號納入區段徵收範圍	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議予以採納。 理由： 考量所陳土地建物現況窳陋老舊，且位於再發展區邊緣，不影響其他再發展區居民權益，建議參採陳情意見，變更為第二種住宅區，納入區段徵收範圍。	照縣府研析意見通過。
再 3	徐 芬 范 清	○ 興和段 131-9 地號	有關本 A20 車站周邊開發計畫案中，規劃將上開興和段 131-9 之土地 52.67 平方公尺(狀似二小塊不規則三角形農地，合計僅約 15.94 坪)納入區段徵收範圍內，將造成本人住家土地一分为四之困境，影響陳情人日常生活甚鉅，惠請同意所屬土地排除於區段徵收外，詳如下說明，敬請查照。 本 A20 計畫目前欲將陳情人所屬上開農地徵收做為住三之建地。唯此舉將造成本戶生活空間零碎且呈不規則銳角形狀，實難以利用，請詳下頁附圖，並做說明如下： 1. 面對建物右側(1)農地：坐落於屬陳情人所擁	1. 惠請同意興和段 131-9 土地剔除於 A20 計畫區段徵收範圍內，不予徵收。 2. 就地買回：若無法依陳情人所請，敬請同意陳情人就地優先買回。依據徵收條例，本農地可望轉變為住一之建地，二者之間的價差可商議為買回價格的基準。	1. 建議請桃園縣政府將本案調整為再發展區劃設理由，增列為再發展區劃設原則，補充納入區段徵收範圍勘選原則中敘明。 2. 本件陳情內容涉及細部計畫之執行，請桃園縣政府本於權責卓處。 專案小組縣府研析意見： 建議部分採納。 理由： 本府已於 101 年 10 月 26 日邀集陳情人、水利會、國產局及本府地政局召開本陳情案及再 22 陳情案之研商會議，經考量本案再發展區劃設原則、社區進出需求、建築結構安全及與區段徵收工程安全距離等，建議調整再發展區範圍如下： 1. 社區現有出入道路土地	依專案小組初步建議通過。	建議部分採納。 理由： 依專案小組審查建議，補充修正本案「第一種住宅區」(再發展區)劃設原則如下： 1. 既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為「第一種住宅區」(再發展區)。 2. 前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。 3. 前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地地籍範圍線，以及出入通路、建築結構安全及區段徵收工程安全距離等必要範圍為界。	照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>有建地中間三角形地帶，若被徵收勢必影響土地的完整性(將一塊土地一切為三塊零碎地)，影響陳情人活動空機的完整性)，阻礙日常出入，嚴重地影響陳情人日常生活及最基本的隱私權；他人若分配到此三角地也難以充分利用。</p> <p>2. 建築物的後側(2)的農地： 現有綠化植物於上，且有社區圍牆於上。其所佔面積很小，實不足為政府區段徵收之標的，且排除於區段徵收外對整個計畫亦不會有任何影響，惠請同意將陳情人所屬農地排除於區段徵收外。</p> <p>陳情人所擁有的農地土地面積僅 52.67 平方公尺(僅約 15.94 坪)，對於辦理區段徵收實在沒有任何影響，但對於身為土地所有權人而言，卻是非常的重要，因為他不僅能讓我們擁有土地的完整性而且享有出入方便、安居樂業的生活及隱私權不被侵犯</p>		<p>(興和段 275-1、275-4 及 276 地號部分土地，社區前已取得水利會及國產局同意通行)，劃設為再發展區。</p> <p>2. 為維護社區安全，社區建築物緊臨或位於區段徵收工程範圍部分(含地下室)，以保持 3 公尺寬距離為原則，適度擴大再發展區範圍。</p> <p>3. 其餘陳情土地範圍仍維持劃設第三種住宅區，納入區段徵收範圍。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
再4	廖興和 賀等 5人	興和段 112、113地 號	<p>最基本權益。</p> <p>區段徵收是政府規劃構想，希望考量新都市計畫整體美觀，對以後整體建設，才有發展空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於98年7月23日公開展覽計畫圖建設，非常圓滿對地方上發展是非常優越。 2. 公園98年7月23日公开展公園比較符合居民需求。 3. 土地使用管制要點請調整容積率。 4. 調高選抵價地比例。 	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 101年8月20日本重新公展細部圖，細部圖問題重重，規劃設計請為區段徵收百姓，規劃整齊美觀街道的新都市。 2. 埤塘存續是否能重新設計理想地點設置。 3. 水圳(原有排水溝)一定要重新規劃水路排水(因原有水溝彎彎曲曲)逢大雨會堵塞，水溝尾段高度3公尺以上高度深溝，是非常不理想的水溝。 4. 101年8月20日公展公園太多太小面積，對地方發展及管理不良製造擾亂，請規劃現代化的公園硬體設施齊全，對居民百姓身心健康有益。 5. 土地使用管制要調整容積率，第二種住宅區160調整為180，第三種住宅區180調整為200。 6. 發選抵價比例依公設58%，地主配抵價42%比較合理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關道路、水圳調整部分，建議准照縣府研析意見通過，並請補充敘明是否仍維持尊重既有水圳及道路紋理之精神。 2. 有關公園用地調整部分，建議除臨新生路之公園用地不予調整區位外，其餘准照桃園縣政府調整方案通過，並請補充說明區位調整之合理性、公益性及可及性，以及調整後方案與本會第782次會議審決方案之公園面積差異性。  <p>【調整方案】</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 本件陳情內容涉及細部計畫部分，建議請桃園縣政府本於權責卓處。 <p>專案小組縣府研析意見： 建議部分採納</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經依陳情意見再檢討，考量部分街廓確因保留既有水圳切割，略為時零不易利用，且部分道路尚有取 	<p>依專案小組初步建議通過。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屬主要計畫部份已依部都委會專案小組初步建議意見補充，並經內政部都委會審定。 2. 屬細部計畫部分，建議不予採納。 <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關陳情提高容積率，經查本計畫各使用分區容積率，業經內政部都市計畫委員會充份討論後調整修正，並已於細部計畫書載明，不宜再調整。 2. 有關整地排水工程及土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於101年9月12日函復陳情人說明。 	<p>照縣府研析意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
					<p>直彈性，建議參採陳情意見，酌予調整部分道路與水圳線型及公園配置。</p> <p>2. 計畫區內劃設 8 處公園用地，係考量老年人口逐漸增加，均衡佈設本計畫區公園用地，以利住宅社區就近使用，各公園面積約 3,000-25,000 平方公尺，並無面積大小情形。</p> <p>3. 本計畫係在整體開發總量限制下，依循 TOD 與緊密城市的永續發展規劃理念，以車站為核心，向外延伸遞減容積，訂定不同使用強度。</p> <p>4. 有關整地排水工程及土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 12 日函復陳情人說明。</p>			
再 5	朱雲	○聖德段 450、448 地號	98 年計畫圖示，450、448 地號，有部分為公 3 綠地計畫內，現 101 年圖示公 3 不再緊鄰新生路，而臨路部份已重新規劃為住二，且有安置街廓。	既已不再是綠地計畫，希望能優先保留原地主之權益，讓本人房屋及住所，能夠維持方正格局不要被切割成斜角，感謝上級長官考量。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 經查所陳保留建物及其坐落土地，非屬本案計畫範圍，並無建物切割情形。	照縣府研析意見通過。
再 6	朱正	○聖德段 420、425-1、426-1 地號	因本人所有房屋住址為中壢市興和里新生路 2 段 331 號，希望能分配靠近此屋之土地，且能臨新生路邊之土地。	1. 應與住三容積率相同。 2. 應與 4.5 或 5.5 才合理。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 1. 有關陳情提高容積率，經查本計畫各使用分區容積率，業經內政部都市計畫委員會充份討論後調	照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			1. 住二容積率太少較不合理 2. 4、6 分太少其因中豐北路 40 米道路、新生路 20 米路，少掉不少路面與工程費用。				整修正，並已於細部計畫書載明，不宜再調整。 2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 12 日函復陳情人說明。	
再 7	朱○城	聖德段 428 地號	1. 原 98 年 A20 站規劃公 3 綠地為緊臨新生路，現 101 年圖示已往內退縮，臨新生路邊現為住二。 2. 依 98 年規劃方式，小民配合政府法令，參與捷運之整體開發，並無異議。 3. 但目前計劃已更改，且公 3 旁緊臨新生路之住二區域有就近安置計劃。	懇請上級長官，讓本人之建地能夠保留在現址住二 448 地號旁，由長條形，重新規劃方正，可供建築，讓小民在原址之住所可以就近安置，並興建一遮風避雨之住所。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 12 日函復陳情人說明。	照縣府研析意見通過。
再 8	李○滿妹	聖德段 352、387、353、385 地號	興和里 11 鄰新生路二段 373、393 巷底有條橫路，是私人土地，有天地主收回，會造成當地的居民、車子、垃圾車無法迴轉，造成不方便。	希望藉此機會，一併徵收，解決當地的居民的困擾。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 1. 經查所陳情聖德段 352、353、385 及 387 地號土地現況為道路，其中 352 及 385 地號土地為住宅區，未在本計畫範圍內；353 及 387 地號土地位於本計畫範圍，原為農業區。 2. 本案 353 及 387 地號土地，建議依本案再發展區劃設原則，劃設為再發展區，供既有社區進出。	照縣府研析意見通過。
再 9	劉○桶等 100	-	有關配合桃園國際機場聯絡捷運系統 A20 車站(興南段)周邊土地開發細部	1. 區段徵收領回抵價地面積比例要求為百分之五十，已符合憲法	併再 4 案。	依專案小組初步建議通過。	併再 4 案。	併再 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
	人		計畫案，涉及此開發案內的全體地主及住戶的共同意見與提案陳情如下，敬請受文之府、院、署、會、處之長官審慎研議。	<p>上之比例妥適公平原則(參照釋字第 436、471、487、507、510、514、523 號)，讓人民享有憲法上財產權保障之權利。重新評估調降公設比例，兼顧土地所有權人要求提高領回抵價地比例之要求。</p> <p>2. 地價補償標準要求依市價現值作補償。本開發區內的土地，近十年來公告地價未能充分反映現況，故要求縣府依市價現值作補償，始符合憲法上之誠信與平等原則。</p> <p>3. 土地開發案內第二種住宅區之容積率由 160%提高至 180%，建蔽率為 50%。或區內原設計為第二種住宅區全部變更為第三種住宅區。</p> <p>4. 土地開發案內之道路設計開發以走直線為原則，以利將來土地規劃開發之完整性。</p>				
再 10	李 星	興和段 327 地號	中豐北路 A20 旁福德祠土地公未規劃於剔除區亦未規劃一新坐落位置，目前	<p>1. 保留現況位置，不做更動。</p> <p>2. 重新規劃於徵收區</p>	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議部分採納。 理由： 本福德祠部分位於園道用地、部分	照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			此福德祠為興和里一重要民間基礎信仰中心，該福德祠於先人時期即坐落於此，民國 75 年改建為一小型福德祠，民國 92 年由地方里民及前里長邱副議長共同集資興建而成，目前捷運 A20 徵收未規劃福德正神安身立命之處，實屬不全之作法。	內，且針對福德祠仍需提出拆遷補償，且未來規劃福德祠面積需至少與現今規模相當。			位於商業區範圍，無法就地保留，為適度保存地方人文特色及信仰中心，建議於計畫書內載明既有寺廟得就近安置於公園用地內，並於區段徵收工程期間，配合辦理安置事宜。	
再 11	李星	興和段 275 地號	本案民宅為坐落於官房雅築社區旁民宅，於上階段公佈細部計畫示意圖中為剔除區段徵收地區，此階段重新公展細部計畫示意圖中卻需切除房舍一角，因原規劃不需遷移以及調整徵收對生活之影響，目前房舍若需部分拆除恐對生活造成某種程度上影響。	建議重新評估該條道路是否可稍作調整，避開該民宅，該民宅既已規劃為剔除區，又為何需拆除部分房舍，影響結構，造成貴我雙方不便，還請審慎評估。	建議除下列各點外，其餘准照縣府研析意見通過。 1. 請補充說明本件陳情內容是否符合再發展區之劃設原則。 2. 本案道路線型係因採納再 4、再 9、再 12 及再 14 案之部分陳情意見，而酌予檢討調整，請縣府修正採納本件陳情內容之理由。	依專案小組初步建議通過。	屬主要計畫部份已依部都委會專案小組初步建議意見補充，並經內政部都委會審定。	照縣府研析意見通過。
再 12	莊財	興和段 312 地號	1. 內部道路規劃歪斜不通，沒有方正。	1. 恢復 A20 98.7.23，公開展覽說明會細部計	併再 4 案。	依專案小組初步建議通	併再 4 案。	併再 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			2. 住三抵價地有 40%嗎? 3. 依公告地價臨路和不臨路差距太大。	畫之公告圖示。 2. 依青埔重劃區段徵收要辦理。 3. 住三抵價地應有 40%以上。		過。		
再 13	邱成等 3人	○聖德段 815 地號	因有住戶，道路必須經過 243-1、243-2、243-7 前		建議准照縣府研析意見通過，其中涉及公園用地調整部分，請桃園縣政府補充說明調整後方案與本會第 782 次會議審決方案之公園面積差異性。 專案小組縣府研析意見： 建議予以採納。 理由： 經依再發展區劃設原則檢討，為因應本再發展區進出要求，於本再發展區北側，以聖德段 815 地號地籍線為原則，劃設 4-5 公尺寬出入道路，適度擴大再發展區。	依專案小組初步建議通過。	屬主要計畫部份已依部都委會專案小組初步建議意見補充，並經內政部都委會審定。	照縣府研析意見通過。
再 14	賴義	○	貴處於中華民國 101 年 8 月 20 日公開展示之規劃，已不同於民國 98 年 7 月 23 日之公開展示，其 8 月 20 日之公開展示，敝人認為此次新規劃已將原先方正之土地切割出特角，未來領回抵價地時，勢必會因規劃不方正而多出許多畸零地而無法利用，因		併再 4 案。	依專案小組初步建議通過。	併再 4 案。	併再 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議												
			此期待維持 98 年公開展示之方正規劃，因此次規劃過於偏斜，未來恐無法有效利用。																	
再 15	邱雪等 5 人		配合徵收綠地使用 401-409 住戶願意配合，相對的要有同等質住戶商店面還於我們。因現有 401-409 是新生路 20 米道路商店住戶。要求下述地點，新生路 20 米道路旁商店住戶。	強烈要求配置目前新生路 2 段 323-351 新生路 20 米商店住家。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議部分採納。 理由： 1. 本案細部計畫已於新生路側劃設置街廓，以供新生路側合法建物拆遷安置。 2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 13 日函復陳情人說明。	照縣府研析意見通過。												
再 16	邱松	聖德段 872、873、848... 等共 13 筆地號	1. 開發後之建蔽率及容積率太低，嚴重影響地主權益。 2. 「預計抵價地」之比例 40% 亦偏低，亦嚴重影響地主權益。 3. R37 區之道路規劃為彎路，對該區交通不方便。	1. 開發後之建蔽率，及容積率建議如下： <table border="1" data-bbox="779 790 969 1007"> <tr> <td></td> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>住二區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>住三區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>300%</td> </tr> </table> 2. 預計抵價地之比例應提高至約 45%。 3. R37 區之彎曲路想變直延伸至與新生路連接。		建蔽率	容積率	住二區	60%	180%	住三區	60%	200%	商業區	80%	300%	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議部分採納。 理由： 1. 有關陳情提高容積率，經查本計畫各使用分區容積率，業經內政部都市計畫委員會充份討論後調整修正，並已於細部計畫書載明，不宜再調整。 2. 陳情 3-7-10M 道路向東延伸至新生路一節，經考量該道路延伸至新生路，可避免形成 L 型道路，且有利於街廓編號 R37 住宅區區段徵收配地，建議同意延伸至新生路，並於細部計畫劃設。 3. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 13 日函復陳情人說明。	照縣府研析意見通過。
	建蔽率	容積率																		
住二區	60%	180%																		
住三區	60%	200%																		
商業區	80%	300%																		
再 17	余興和 余炫等	興和段 312、705 地	1. 發選比率偏低，應高於 45%。	徵收區內應將中豐北路與新生路納入整體面積	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由：	照縣府研析意見通過。												

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
	4人	號	2. 建地容積率偏低。	依比例重新計算發還比率，應在45%以上；發還之建地應比照青埔高鐵站周邊之建築容積率，以提振地方經濟。	府本於權責卓處。	過。	1. 有關陳情提高容積率，經查本計畫各使用分區容積率，業經內政部都市計畫委員會充份討論後調整修正，並已於細部計畫書載明，不宜再調整。 2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於101年9月13日函復陳情人說明。	
再18	余興和段 境等362、458地 3人號		1. 發還比率偏低，應高於45%。 2. 建地容積率應比照青埔高鐵周邊。		本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由：同再17案。	照縣府研析意見通過。
再19	詹楠等 12人		1. 住二容積率太少，不合理。 2. 4、6分太少，因有中豐北路40米路及新生路20米路，少掉多少路及工程費用。	1. 應與住三同樣。 2. 45、55才合理	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由：同再17案。	照縣府研析意見通過。
再20	余政余 余鵬		住二容積率太少，不合理。	應與住三同樣。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由：同再17案。	照縣府研析意見通過。
再21	李輝等 3人	聖德段 352、353、 385、387地 號	興和里11鄰新生路373、393巷，巷尾有條橫路為私人土地，原長期提供當地居民做道路通行，如果收回土地，將造成死巷，地方居民及垃圾車無法通行，造成不便，無法迴轉。	為了鄰居的方便性及和睦相處，盼政府將此路段納入徵收範圍內。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由：同再8案。	照縣府研析意見通過。
再22	官房雅 雅筑	興和段地 號：131-2、	重申本「官房雅筑社區」全體住戶(土地所有權人)	1. 請規劃單位將位於本社區之上開14筆土	併再3案。	依專案小組初步建議通	併再3案。	併再3案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
	管理委員會	131-4 131-6 131-7 131-8 131-9 131-10 131-11 131-12 131-13 131-16 131-20 275-4 275-5	、一致同意：不參加 A20 土地開發之區段徵收，請將上開陳情位置 14 筆土地，剔除於區段徵收範圍外，以保持所有權人土地之完整性，維護所有住戶之生命安全、生計安心與生活安樂，實現本計畫「田園住宅」的規劃宗旨。(詳細理由與陳情人連署書，請參考附件)	地，原計畫先以區段徵收後再行分配其他開發商作為住宅使用者，惠予同意優先併同原土地所有權人之原持有相鄰土地範圍一併變更為「住一」，仍作為住宅使用。 2. 請重新規劃「綠 7」接壤本社區大門出入口配置，以利社區行車出入動線順暢不受阻撓，維護社區出入車輛及其他用路人之安全。		過。		
再 23	詹興和 圳	興和段 513 地號	因 A20 南側道路原規劃為 30M，此次修正為 10M 道路，造成約有 70 平方公尺的時零農地未能列入徵收範圍，因面積過小無法耕作。	呈請將該時零農地一併列入此次的區段徵收。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳土地非屬本案計畫範圍。 2. 有關時零農地一併徵收事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 13 日函復陳情人說明。	照縣府研析意見通過。
再 24	聖德 基督 學院	聖德段 37、 39、41 地號	1. 旨揭土地(中壢市聖德段 37、39、41 地號)係屬本院所有，目前係為本院出入大門及警衛室使用。經本次公展發現除聖德段 41 地號列入文教區以外，其餘 37、39 均被劃入徵收範圍。 2. 因本院校門緊鄰中壢市新生路，該路段日夜來	建請 貴府同意按照本院現況保留既有校門及道路(即保留聖德段 37、39、41 地號為文教區)，以維校園安全。	1. 建議准照縣府研析意見通過，並請桃園縣政府將本案調整區段徵收範圍理由，補充納入區段徵收範圍勘選原則中敘明。 2. 依縣府研析意見，本件陳情內容如經大會審決通過，申請人(聖德基督學院)於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人	依專案小組初步建議通過。	屬主要計畫部份已依部都委會專案小組初步建議意見補充，並經內政部都委會審定。	照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			往高鐵特定區車流量大，本院校門雖有設置交通號誌及測速照相，但仍經常發生車禍。本次公展僅保留校門5米且係緊鄰住宅區，因視線受阻，未來本校師生進出校門勢必危險倍增。另本院經常舉行大型教學活動，有遊覽車進出迴轉需求，如僅保留5米巷路，亦將產生出入及行車困難。		土地變更使用同意書或證明文件，與桃園縣政府簽訂協議書，同意依附帶條件規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。 專案小組縣府研析意見： 建議予以採納。 理由： 本府已於101年10月26日邀集陳情人、水利會、國產局及本府地政局召開本陳情案研商會議，建議如下： 1. 聖德基督學院現況臨新生路出入口土地（聖德段37、39地號）為該校以自然人名義所有，且警衛室係領有合法使用執照；另聖德段8地號土地前經取得水利會及國有財產局同意供學校通行使用，建議上開農業區地號土地變更為文教區，供學校通行，不納入區段徵收。 2. 依本縣相關案例，參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」第33、34點規定精神，以申請變更範圍5%之面積(代用地)，乘以繳納代金當年度毗鄰文教區土地公告現值之1.4倍，折算繳納回饋代金。上開回饋規定應與縣府簽訂協議書，並於本案公告實施			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
					前，一次繳納完竣回饋代金予縣府。			
再 25	陳 宏	○興和段地號 478、 481-490、 491-495、 498-500	中翼機電股份有限公司持有工廠因都更計畫配合政策已被政府限制發展 10 多年，公司遵循法規卻扼殺產業發展讓在地人的工作機會喪失已屬可惜，又目前土地被規劃成第三種住宅區，按此規劃工廠勢必無法存續。必須遷移另覓合法工業區再起爐灶，但是龐大搬遷費用、及人事資遣、交通支出、又新廠的建設投資機具安頓必須再花一筆費用支出！	1. 第三種住宅區建蔽率 50%容積率 180%，種種限制難以讓所有權人願意再次投資建設地方，希望能比照商業區放寬建蔽率 80%及容積率 280%，強化各方投資及開發意願。 2. 本地段地號所有權人皆希望能夠現地保留，不參與公開抽籤。因建築物為合法工業廠房，非一般農舍及民宅，一併希望建物保留使用。 3. 望規劃回歸 98.7.23 公開展覽說明會細部計畫示意，規劃方正使土地未來建物興建時減少畸零地產生，道路規劃希望以直線棋盤式規劃，取消不必要彎曲。	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 1. 經依陳情意見再檢討，考量部分街廓確因保留既有水圳切割，略為畸零不易利用，且部分道路尚有取直彈性，建議參採陳情意見，酌予調整部分道路與水圳線型及公園配置。 2. 有關陳情提高容積率，經查本計畫各使用分區容積率，業經內政部都市計畫委員會充份討論後調整修正，並已於細部計畫書載明，不宜再調整。 3. 所陳土地現況為零星工業區內工廠，考量其坐落於計畫區中央偏南位置，如保留仍做工廠使用，恐與周邊劃設第三種住宅區不相容，亦與本計畫「田園生態社區」之整體發展定位不符，且陳情人已於 101 年 10 月 25 日陳情同意納入區段徵收(詳再逾 1 陳情案)；為維護計畫區居住環境品質，避免不相容之使用情形，建議維持劃設為第三種住宅區，納入區段徵收範圍。	照縣府研析意見通過。
再 逾 1	陳 宏	○興和段地號 478、 481-490、 491-495、 498-500	101 年 9 月 17 號已收到桃園縣政府地政局回函，中翼機電股份有限公司及土地所有權人多次開會後，決議讓中翼機電股份有限公司搬離現址另起爐灶，	1. 地號 478、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、498、499、500 以上共 19 筆地號，所	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 10 月 31 日函復陳情人說明。	照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部都委會專案小組初步建議意見	部都委會審決意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			因多筆土地希望整合成相連之土地，特此陳情。	<p>有權人希望整合成一快相連土地，不希望抽籤後變成零散土地。</p> <p>2. 整合抽籤後土地若不工整四方，是否我們可以優先承購週邊土地，以求土地工整減少畸零地產生。</p>				

附件五、改制前桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 26 次會議紀錄

桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 26 次會議紀錄

壹、時間：102 年 10 月 28 日（星期一）下午 2 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：葉主任委員世文

紀錄彙整：王中逸

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 16 屆第 25 次會議紀錄確認情形：

本會 102 年 8 月 26 日第 16 屆第 25 次會議紀錄業以本府 102 年 9 月 5 日府城都字第 1020213774 號函送各委員，並以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見。爰此，上次會議紀錄已確認。

柒、討論事項：

第 1 案：再審議「變更大溪(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「修訂桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案」

第 3 案：再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」

第 4 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」

第 5 案：再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫(部分工業區為倉儲批發業特定專用區)細部計畫案」

第 6 案：審議「變更大山都市計畫(部分工業區為公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、商業區)案」暨「擬定龜山都市計畫(部分工業區為公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、商業區)細部計畫案」

捌、臨時動議：無。

玖、散會時間：下午 4 時 50 分。

第 4 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)案」）經內政部都市計畫委員會 102 年 4 月 30 日審定(詳附件一)，細部計畫經本縣都市計畫委員會 102 年 6 月 24 日審議通過(詳附件二)。本府為配合中央政府推動合宜住宅政策，以提供中低收入無自有住宅家庭合宜價位之住宅、促進住宅供給與需求均衡及舒緩房價上漲，爰擬於本案土地使用分區管制要點內增訂合宜住宅相關規定。

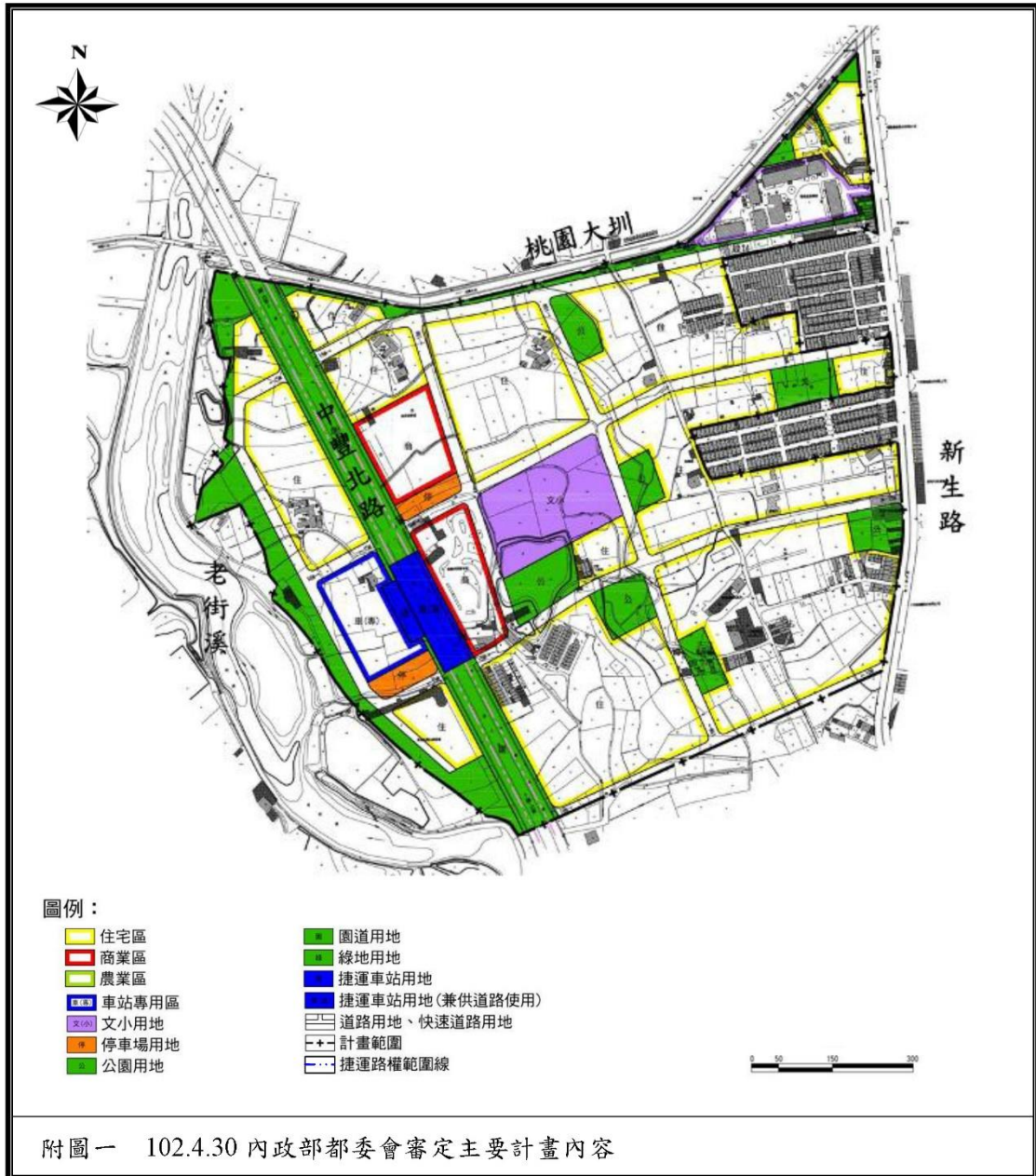
二、擬定機關：桃園縣政府。

三、辦理歷程：

- (一)98 年 7 月 2 日：公開展覽。
- (二)98 年 12 月 4 日：本縣都市計畫委員會審議通過(共召開 3 次專案小組會議)。
- (三)101 年 6 月 19 日：主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過(共召開 8 次專案小組會議)。
- (四)101 年 8 月 8 日：主要計畫及本細部計畫案公告補辦公開展覽。
- (五)101 年 12 月 27 日：內政部都市計畫委員會第 9 次專案小組會議。
- (六)102 年 4 月 30 日：補辦公開展覽期間公民與團體陳情意見及修正計畫內容經內政部都市計畫委員會審定。
- (七)102 年 6 月 24 日：補辦公開展覽期間公民與團體陳情意見及修正計畫內容經本縣都市計畫委員會審議通過。

- 四、計畫性質：擬定細部計畫。
 - 五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 17 條第 1 項。
 - 六、變更位置：詳附圖一，計畫面積為 53.93 公頃。
 - 七、計畫內容：新增土地使用分區管制要點第三點第二項，詳附件三。
 - 八、102 年 6 月 24 日本縣都市計畫委員會審議後公民或團體陳情意見：無。
- 決議：同意本次新增土地使用分區管制要點第三點第二項，並修正為「本計畫區辦理區段徵收後，縣府取得第二種住宅區或第三種住宅區之土地，縣府依合宜住宅興辦事業計畫興建合宜住宅使用，其建築基地之基準容積得提高至 300%，不受第一項容積率限制」。

附件一「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)主要計畫」計畫摘要(102.4.30 內政部都委會審定內容)



附圖一 102.4.30 內政部都委會審定主要計畫內容

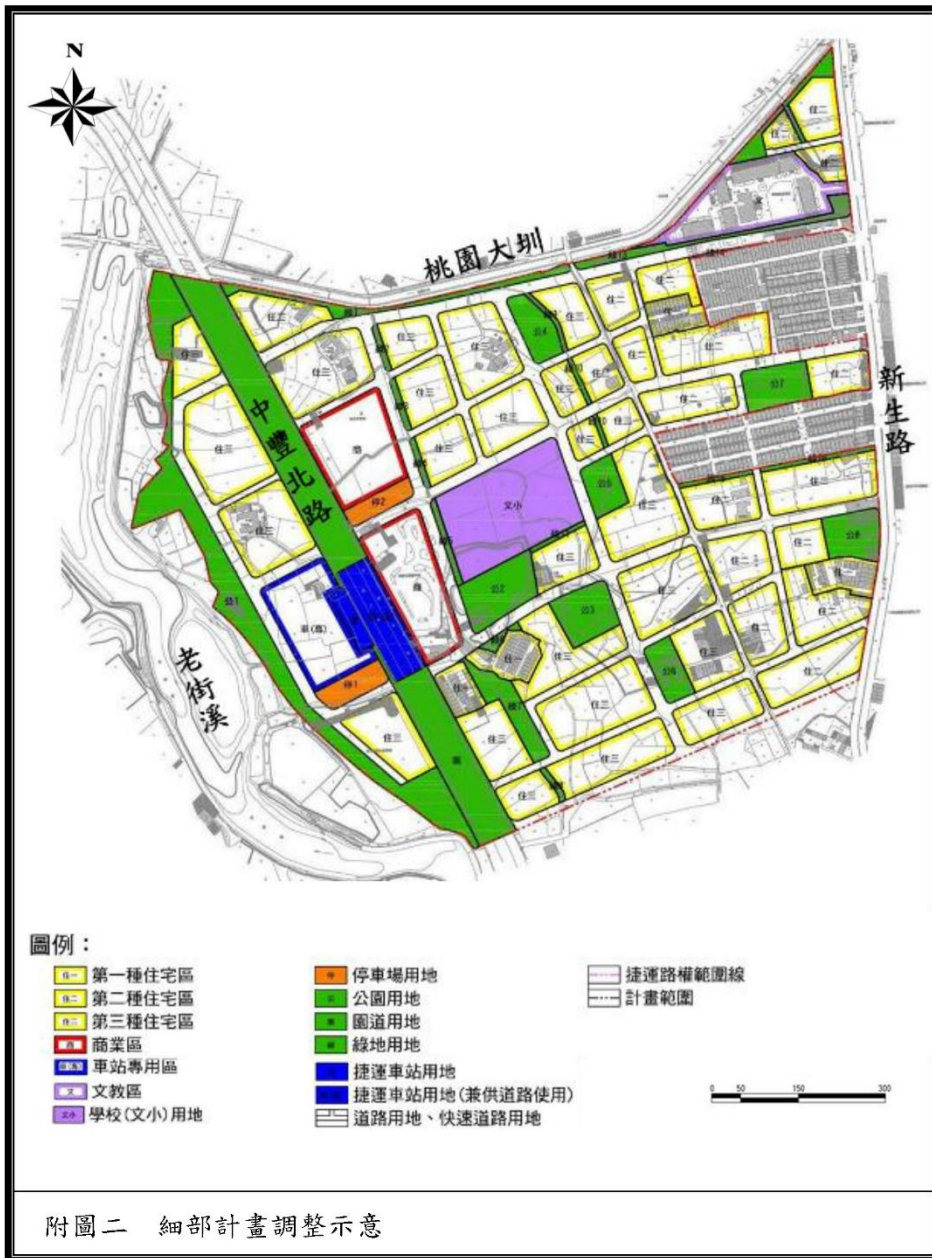
附表一 102.4.30 內政部都委會審定「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)主要計畫案」變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
A20 車站周 邊地區	農業區	47.69	住宅區	28.29	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A20 車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施，以提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。 2. 農業區變更為文教區部分（聖德段 37、39 地號全部及 8 地號部分土地），應於主要計畫核定前，依下列規定辦理： (1) 以申請變更範圍 5% 之面積(代用地)，乘以繳納代金當年度毗鄰文教區土地公告現值之 1.4 倍，折算繳納回饋代金，並一次繳納完竣。 (2) 檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。並與桃園縣政府簽訂協議書，同意依附帶條件規定辦理。
			商業區	2.64	
			車站專用區	1.26	
			學校用地	2.09	
			公園用地	5.43	
			綠地用地	0.93	
			停車場用地	0.51	
			文教區	0.03	
	道路用地	6.51			
	零星工業區	0.54	住宅區	0.53	
			公園用地	0.01	
	文教區	1.51	文教區	1.51	
	捷運車站用地	0.1	捷運車站用地	0.1	
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.44	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.44		
快速道路用地	3.65	園林道路用地	3.37		
		捷運車站用地(兼供道路使用)	0.28		
合計	53.93	合計	53.93		

註：

1. 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。
2. 捷運車站用地、捷運車站用地（兼供道路使用）之規定依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）書」為準，文教區並配合細部計畫訂定相關土地使用管制之規定。

附件二 「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」計畫摘要



附圖二 細部計畫調整示意

附表二 「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」土地使用計畫面積表(102.06.24 本縣都委會審議通過內容)

項目		面積 (公頃)	都市計畫比例 (%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	1.35	2.50	再發展區
	第二種住宅區	7.59	14.07	--
	第三種住宅區	16.01	29.69	
	商業區	2.64	4.90	--
	車站專用區	1.26	2.34	
	文教區	1.54	2.86	--
	小計	30.39	56.35	--
公共設施用地	學校(文小)用地	2.00	3.71	--
	公園用地	5.44	10.09	--
	綠地用地	2.01	3.73	--
	停車場用地	0.51	0.95	--
	捷運車站用地	0.18	0.33	--
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.72	1.34	--
	園林道路用地	3.37	6.25	--
	道路用地	9.31	17.26	--
	小計	23.54	43.65	--
合計		53.93	100.00	--

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件三 本次土地使用分區管制要點修正前後對照表

102年6月24日縣都委會審議通過條文					本次檢討修正條文					本次檢討修正條文							
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：					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	種類	建蔽率	容積率	備註	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	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區			
	第二種住宅區	50%	160%			第二種住宅區	50%	160%			第二種住宅區	50%	160%				
	第三種住宅區	50%	180%			第三種住宅區	50%	180%			第三種住宅區	50%	180%				
	商業區	80%	280%	--		商業區	80%	280%	--		商業區	80%	280%	--			
	車站專用區	80%	280%			車站專用區	80%	280%			車站專用區	80%	280%				
	文教區	50%	250%	--		文教區	50%	250%	--		文教區	50%	250%	--			
公共設施用地	公園用地	15%	30%	--	公共設施用地	公園用地	15%	30%	--	公共設施用地	公園用地	15%	30%	--			
	綠地用地	--	--	--		綠地用地	--	--	--		綠地用地	--	--	--			
	文小用地	50%	150%	--		文小用地	50%	150%	--		文小用地	50%	150%	--			
	捷運車站用地	70%	200%	--		捷運車站用地	70%	200%	--		捷運車站用地	70%	200%	--			
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	70%	200%	--		捷運車站用地 (兼供道路使用)	70%	200%	--		捷運車站用地 (兼供道路使用)	70%	200%	--			
	園林道路用地	--	--	--		園林道路用地	--	--	--		園林道路用地	--	--	--			
	道路用地	--	--	--		道路用地	--	--	--		道路用地	--	--	--			
	停車場用地	平面 立體	10%	20%		--	停車場用地	平面 立體	10%		20%	--	停車場用地	平面 立體	10%	20%	--
			70%	480%					70%		480%				70%	480%	
						<p><u>本計畫區辦理區段徵收後，縣府取得第二種住宅區或第三種住宅區之配餘地，如縣府係為興建合宜住宅使用，其建築基地之基準容積得提高至300%，不受第一項容積率限制。</u></p>					<p>本計畫區辦理區段徵收後，縣府取得第二種住宅區或第三種住宅區之土地，縣府依合宜住宅興辦事業計畫興建合宜住宅使用，其建築基地之基準容積得提高至300%，不受第一項容積率限制。</p>						

附件六、桃園市都市計畫委員會第 29 次會議紀錄

抄 本

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：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月29日
發文字號：府都計字第1070320515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107年12月10日第29次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年11月27日府都計字第1070295361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：游主任委員建華、李副主任委員憲明、盧委員維屏(都市發展局)、陳委員錫禎(地政局)、黃委員治峯(工務局)、湯委員蕙禎(民政局)、歐委員美環(財政局)、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1、5案)、桃園區籍市議員(討論第3、4案)、龜山區籍市議員(討論第3案)、國防部政治作戰局(討論第3案)、金車股份有限公司(討論第5案)、桃園市中壢區公所(討論第1、5案)、桃園市桃園區公所(討論第3、4案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、桃園市政府民政局(討論第4案)、桃園市政府交通局(討論第4、5案)、桃園市政府工務局(討論第5案)、桃園市政府農業局(討論第5案)、桃園市政府都市發展局(綜合規劃科)(討論第1案)、桃園市政府都市發展局(都市行政科)(討論第2案)、桃園市政府住宅發展

處(討論第3案)、都市及區域研究學會(討論第3案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

桃園市都市計畫委員會第 29 次會議紀錄

壹、時間：107 年 12 月 10 日（星期一）下午 2 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李副主任委員憲明代

紀錄彙整：柯佩婷

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 27 次及第 28 次會議紀錄確認情形：

一、本會 107 年 10 月 8 日第 27 次會議紀錄業於 107 年 11 月 7 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。

二、本會 107 年 11 月 9 日第 28 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」

第 2 案：審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」修訂草案

第 3 案：審議「擬定桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新計畫案

第 4 案：審議「變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」暨「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(部分停車場用地(停六)為機關用地)案」

第 5 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案」

捌、散會時間：下午 5 時整。

貳、討論事項

第 1 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」）於 102 年 4 月 30 日經內政部都委會審定，本細部計畫案亦於 102 年 6 月 24 日及 102 年 10 月 28 日經改制前桃園縣都市計畫委員會審議通過，惟因涉區段徵收開發，依內政部都委會審定決議，需俟區段徵收補償費發價完竣後始得發布實施。本案區段徵收計畫業經內政部土地徵收審議委員會 107 年 6 月 20 日審議通過，區段徵收補償費並於 107 年 8 月 22 日發價完竣。

本次考量本案細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則係 102 年審議通過，部分內容與本市一致性規定不符，且為實施增額容積制度，爰於發布實施前再予修正提會審議。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 17 條。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

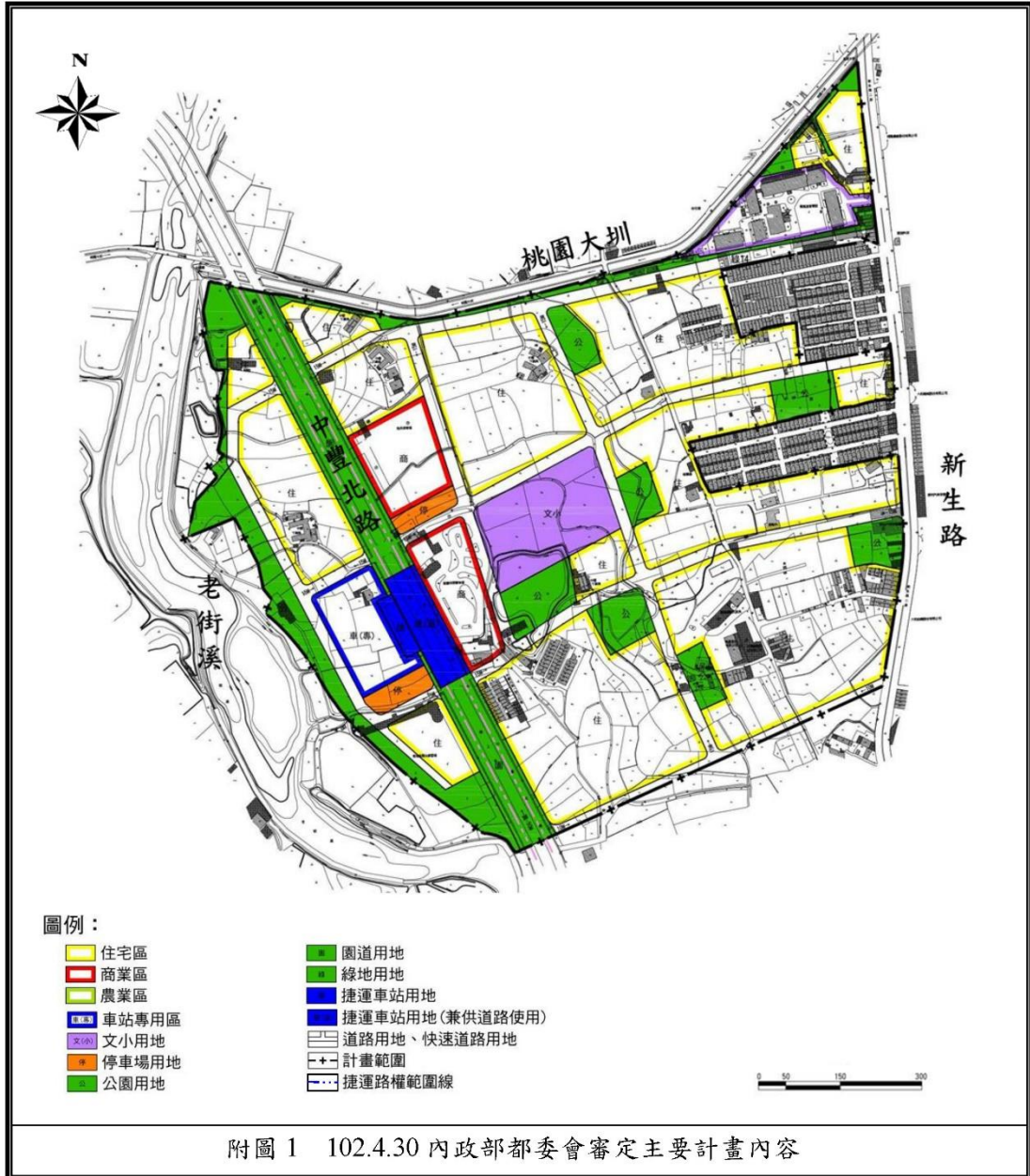
五、位置及範圍：詳附圖 1，總面積約 53.93 公頃。。

六、再審議內容：詳表 3 土地使用分區管制要點修正對照表及表 4 都市設計準則修正對照表。

七、公民或團體陳情意見：無。

決 議：本案修正通過，土地使用分區管制要點及都市設計管制準則決議詳附表 3、附表 4。

附件 1 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）主要計畫」計畫摘要（102.4.30 內政部都委會審定內容）



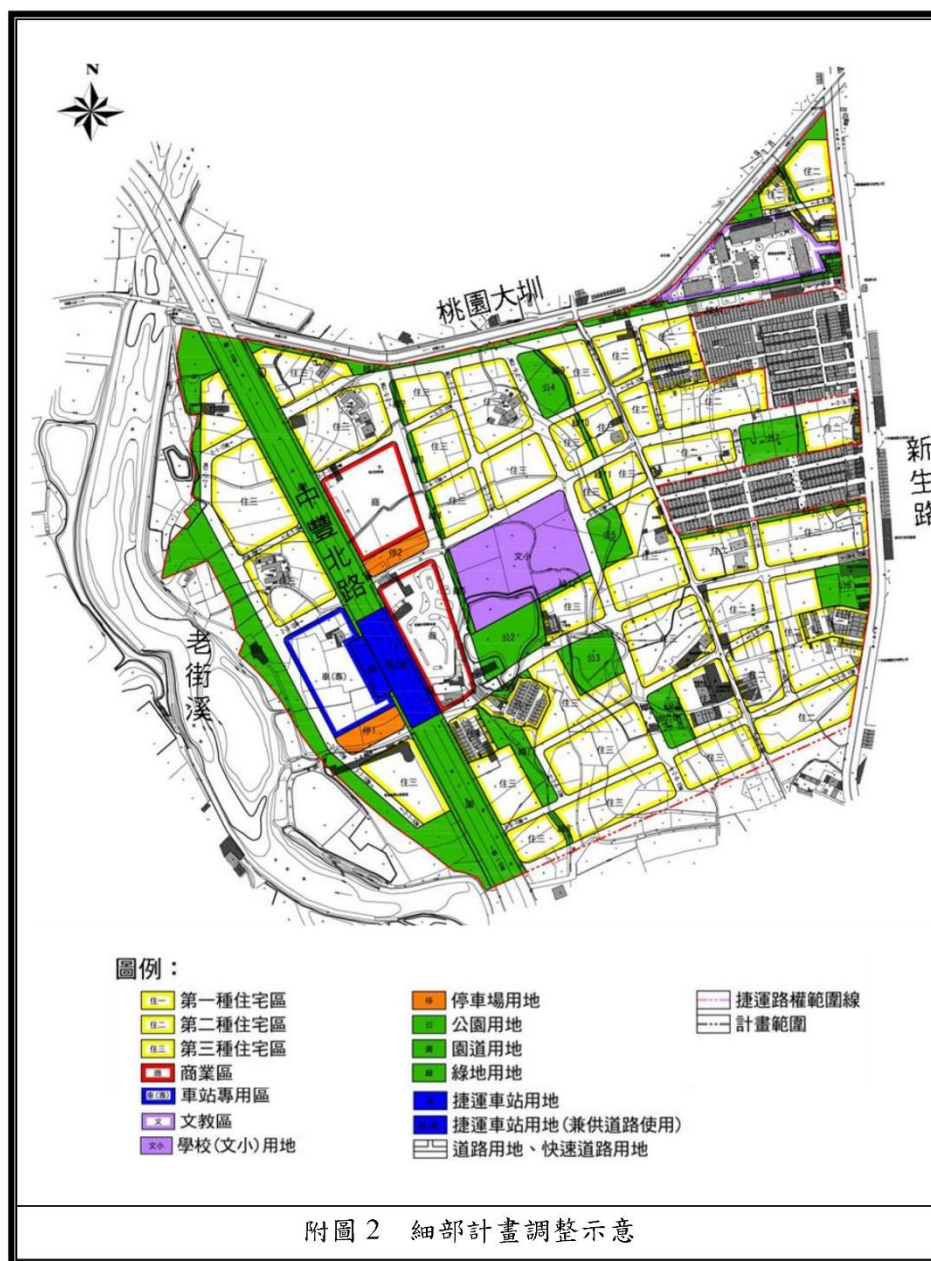
附表 1 102.4.30 內政部都委會審定「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）主要計畫案」變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
A20 車站 周邊 地區	農業區	47.69	住宅區	28.29	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A20 車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施，以提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。 2. 農業區變更為文教區部分（聖德段 37、39 地號全部及 8 地號部分土地），應於主要計畫核定前，依下列規定辦理： (1) 以申請變更範圍 5% 之面積（代用地），乘以繳納代金當年度毗鄰文教區土地公告現值之 1.4 倍，折算繳納回饋代金，並一次繳納完竣。 (2) 檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。並與桃園縣政府簽訂協議書，同意依附帶條件規定辦理。
			商業區	2.64	
			車站專用區	1.26	
			學校用地	2.09	
			公園用地	5.43	
			綠地用地	0.93	
			停車場用地	0.51	
			文教區	0.03	
	道路用地	6.51			
	零星工業區	0.54	住宅區	0.53	
			公園用地	0.01	
	文教區	1.51	文教區	1.51	
	捷運車站用地	0.1	捷運車站用地	0.1	
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44		
快速道路用地	3.65	園林道路用地	3.37		
		捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.28		
合計	53.93	合計	53.93		

註：

1. 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。
2. 捷運車站用地、捷運車站用地（兼供道路使用）之規定依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）書」為準，文教區並配合細部計畫訂定相關土地使用管制之規定。

附件 2 「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」計畫摘要（102.06.24 及 102.10.28 桃園縣都委會審議通過內容）



附表 2 「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」土地使用計畫面積表（102.06.24 及 102.10.28 桃園縣都委會審議通過內容）

項目		面積 (公頃)	都市計畫比例 (%)	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	1.35	2.50	再發展區
	第二種住宅區	7.59	14.07	--
	第三種住宅區	16.01	29.69	
	商業區	2.64	4.90	--
	車站專用區	1.26	2.34	
	文教區	1.54	2.86	--
	小計	30.39	56.35	--
公共 設施 用地	學校（文小）用地	2.00	3.71	--
	公園用地	5.44	10.09	--
	綠地用地	2.01	3.73	--
	停車場用地	0.51	0.95	--
	捷運車站用地	0.18	0.33	--
	捷運車站用地 （兼供道路使用）	0.72	1.34	--
	園林道路用地	3.37	6.25	--
	道路用地	9.31	17.26	--
	小計	23.54	43.65	--
合 計	53.93	100.00	--	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表3 擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站
 周邊土地開發計畫）細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

原要點內容	本次再提會增（修）訂要點內容	變更理由	本市都委會決議																																																																				
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。	維持原條文	--	同意本次增(修)訂條文內容																																																																				
二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法 <u>桃園市</u> 施行細則第三十九條規定訂定之。	配合桃園市政府於106年6月14日公布「都市計畫法桃園市施行細則」修正相關文字。	同意本次增(修)訂條文內容																																																																				
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： <table border="1" data-bbox="427 823 797 1264"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地 使用 分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	第二種住宅區	50%	160%		第三種住宅區	50%	180%		商業區	80%	280%	--	車站專用區	80%	280%		文教區	50%	250%	--	公園用地	15%	30%	--	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： <table border="1" data-bbox="882 823 1252 1264"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地 使用 分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	第二種住宅區	50%	160%		第三種住宅區	50%	180%		商業區	80%	280%	--	車站專用區	80%	280%		文教區	50%	250%	--	公園用地	15%	30%	--	1. 配合本市已升格為直轄市，配合修正組織名稱。 2. 本府住宅政策，已由原「合宜住宅」調整為「社會住宅」，爰修訂土地使用分區管制要點有關「合宜住宅」名稱。 3. 參照本市一致性土地使	同意本次增(修)訂條文內容
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																			
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區																																																																			
	第二種住宅區	50%	160%																																																																				
	第三種住宅區	50%	180%																																																																				
	商業區	80%	280%	--																																																																			
	車站專用區	80%	280%																																																																				
文教區	50%	250%	--																																																																				
公園用地	15%	30%	--																																																																				
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																			
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區																																																																			
	第二種住宅區	50%	160%																																																																				
	第三種住宅區	50%	180%																																																																				
	商業區	80%	280%	--																																																																			
	車站專用區	80%	280%																																																																				
文教區	50%	250%	--																																																																				
公園用地	15%	30%	--																																																																				

原要點內容					本次再提會增(修)訂要點內容					變更理由	本市都委會決議
共設 施 用 地	綠地用地	--	--	--	共設 施 用 地	綠地用地	--	--	--	用管制規定 修正。	
	文小用地	50%	150%	--		文小用地	50%	150%	--		
	捷運車站 用地	70%	200%	--		捷運車站 用地	70%	200%	--		
	捷運車站 用地(兼 供道路使 用)	70%	200%	--		捷運車站 用地(兼 供道路使 用)	70%	200%	--		
	園林道路 用地	--	--	--		園林道路 用地	--	--	--		
	道路用地	--	--	--		道路用地	--	--	--		
	停車場 平面 地	10%	20%	--		停車場 平面 地	10%	20%	--		
	立體	70%	480%	--		立體	70%	480%	--		
<p>本計畫區辦理區段徵收後，縣府取得第二種住宅區或第三種住宅區之土地，縣府依合宜住宅興辦事業計畫興建合宜住宅使用，其建築基地之基準容積得提高至 300%，不受第一項容積率限制。</p>					<p>本計畫區辦理區段徵收後，市府取得第二種住宅區或第三種住宅區土地供興建社會住宅使用者，其容積得酌予提高至 300%，並不得適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>						
<p>四、車站專用區得做捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其它相關規定辦理聯合開發。</p>					<p>四、車站專用區得做捷運相關設施及依都市計畫法<u>桃園市</u>施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其它相關規定辦理<u>土地</u>開發。</p>					<p>1. 配合桃園市政府於 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」修正相關文字。</p> <p>2. 配合交通部</p>	<p>同意本次增(修)訂條文內容</p>

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市委會決議
		99 年 1 月 15 日交路字第 0980085060 號令和內政部台內營字第 0980819917 號令發布「大眾捷運系統土地開發辦法」第 3 條文內容修正。	
五、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	刪除	參照本市一致性土地使用管制規定予以刪除。	同意本次增(修)訂條文內容
六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無	五、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無	調整點次。	同意本次增(修)訂條文內容

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市都委會決議																												
<p>法開發之情形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="427 376 797 1203"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td> </tr> <tr> <td>2 T1(車站專用區)</td> <td>採整體開發方式辦理</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R1~R26 建築基地</td> <td>除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R27~R40 建築基地</td> <td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>5 R41~R44(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。	2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理	3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。	4 街廓編號 R27~R40 建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	5 R41~R44(再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。	6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。	<p>法開發之情形，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="882 376 1252 1203"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td> </tr> <tr> <td>2 T1(車站專用區)</td> <td>採整體開發方式辦理</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R1~R26 建築基地</td> <td>除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R27~R40 建築基地</td> <td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>5 R41~R44(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。	2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理	3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。	4 街廓編號 R27~R40 建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。	5 R41~R44(再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。	6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。		
街廓編號	建築基地最小開發規模																														
1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。																														
2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理																														
3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。																														
4 街廓編號 R27~R40 建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。																														
5 R41~R44(再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。																														
6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。																														
街廓編號	建築基地最小開發規模																														
1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。																														
2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理																														
3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。																														
4 街廓編號 R27~R40 建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。																														
5 R41~R44(再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。																														
6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。																														
<p>七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5000 平方公</p>	<p>六、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加</p>	<p>1. 調整點次。 2. 參照 107 年 5</p>	<p>同意本次增(修)訂條文內容</p>																												

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市都委會決議
<p>尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。</p>	<p><u>該基地基準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。</u></p>	<p>月 18 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」規定修正。</p>	
<p>八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，退縮部分得計入法定空地：</p> <p>(一)鄰接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；鄰接計畫道路 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；鄰接園道者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)鄰接公園用地、綠地用地及停車場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)停車場用地及文小用地，應自周界至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)計畫區北側文教區應自鄰接桃園大圳處至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(五)計畫區北側 R33、R34 街廓應自鄰接既有住宅區</p>	<p>七、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，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。</p> <p>(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接園道者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)臨接公園用地、綠地用地及停車場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)停車場用地及文小用地，應自周界至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)計畫區北側文教區應自臨接桃園大圳處至少</p>	<p>1. 調整點次。 2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 3. 修正文字。</p>	<p>同意本次增(修)訂條文內容</p>

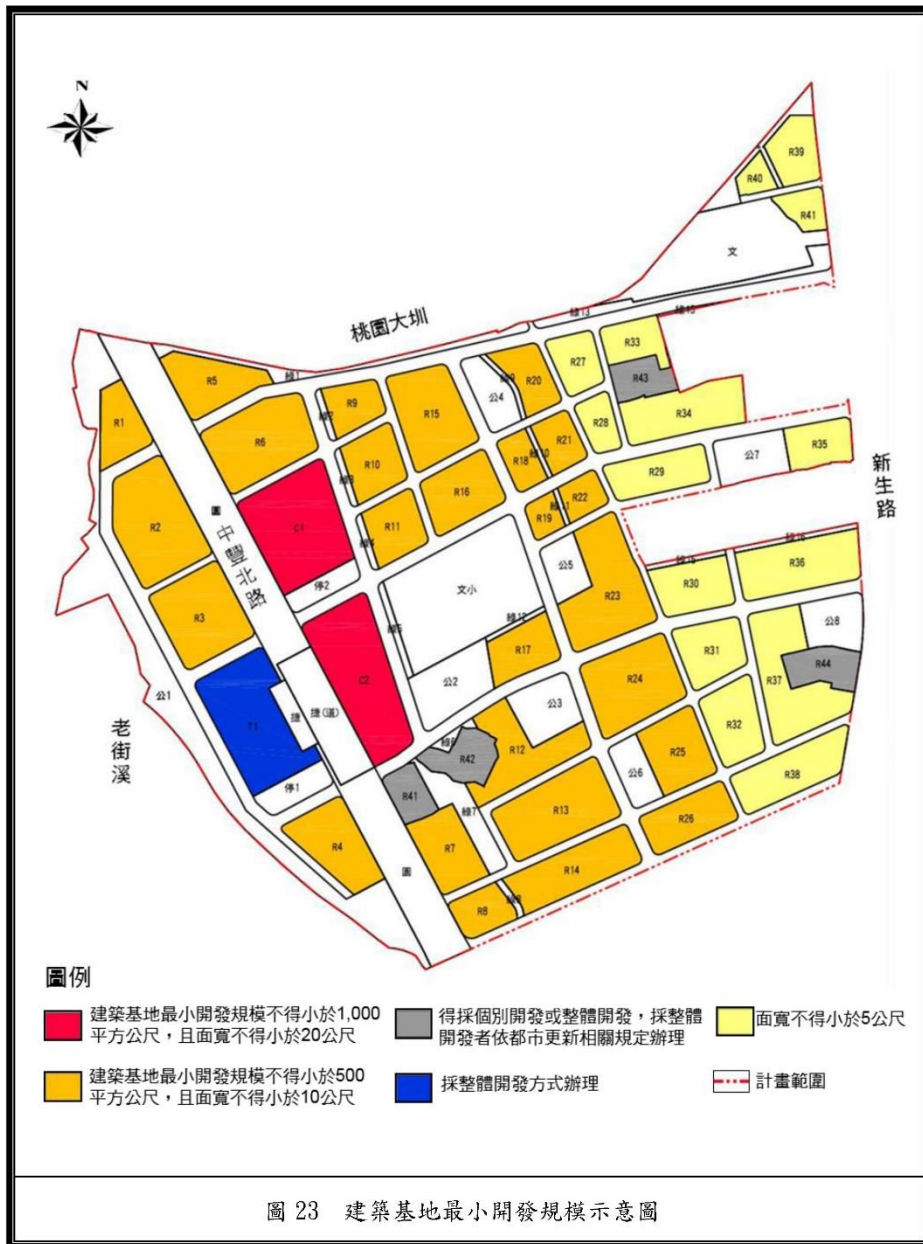
原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市都委會決議
處至少退縮 4 公尺建築。 (六)基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	退縮 6 公尺建築。 (五)計畫區北側 R33、R34 街廓應自臨接既有住宅區處至少退縮 4 公尺建築。 (六)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 (七)基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。		
九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	調整點次。	同意本次增(修)訂條文內容
-	九、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	參照本市一致性土地使用管制規定修正。	同意本次增(修)訂條文內容
十、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加 10%；但車站專用區、商業區以 80%為上限。	十、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 ㎡以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 ㎡者，地下開挖率不得超過 80%；車專區及商業區地下開挖率不得超過 80%。	參照本市一致性土地使用管制規定訂定。	十、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 ㎡以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 ㎡者，地下開挖率不得超過 80%；車專區及商業區地下開挖率不得超過 80%。
十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築容積總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。	十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築容積總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (二)建築容積總樓地板面積超過 250 平方公尺者，	參照本市一致性土地使用管制規定修正。	同意本次增(修)訂條文內容

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市都委會決議																								
<p>(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</p> <p>(三)每部機車停車空間長度應為 2~2.5 公尺，寬 1~1.5 公尺。</p>	<p>其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。</p> <p>(三) 每部機車停車空間長度應為至少 2 至 2.5 公尺，寬度至少 1 至 1.5 公尺。</p>																										
<p>十二、本計畫區建築基地如依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定申請獎勵容積，其所需增設之停車空間，須先經桃園縣政府交通局同意後，始得依該自治條例規定辦理。</p>	刪除	「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」已於 103 年 12 月 25 日公告廢止。	同意本次增(修)訂條文內容																								
<p>十三、第二、第三種住宅區獎勵上限規定如下：</p> <p>(一)第二、第三種住宅區申請獎勵興建後容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。</p> <p>(二)前述獎勵上限不含都市更新條例規定之相關獎勵。</p>	刪除	都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。	同意本次增(修)訂條文內容																								
<p>十四、第一種住宅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>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發，訂定規模獎勵，規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="450 1061 813 1265"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1,500 m²以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m²以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m ² 以上	3%	面積達 3,000 m ² 以上	5%	面積達 5,000 m ² 以上	10%	<p>十二、第一種住宅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>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發，訂定規模獎勵，規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="907 1061 1270 1265"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1,500 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m²以上</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m²以上</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m ² 以上	5%	面積達 3,000 m ² 以上	8%	面積達 5,000 m ² 以上	15%	<p>1. 調整點次。</p> <p>2. 獎勵容積比例參照 107 年 5 月 18 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發</p>	<p>十二、第一種住宅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>(一) 整體開發達一定規模者，獎勵額度參照第六點，並得依都市更新及其他相關規定辦理。規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1507 1061 1870 1265"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1,500 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m²以上</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m²以上</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m ² 以上	5%	面積達 3,000 m ² 以上	8%	面積達 5,000 m ² 以上	15%
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																										
面積達 1,500 m ² 以上	3%																										
面積達 3,000 m ² 以上	5%																										
面積達 5,000 m ² 以上	10%																										
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																										
面積達 1,500 m ² 以上	5%																										
面積達 3,000 m ² 以上	8%																										
面積達 5,000 m ² 以上	15%																										
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																										
面積達 1,500 m ² 以上	5%																										
面積達 3,000 m ² 以上	8%																										
面積達 5,000 m ² 以上	15%																										

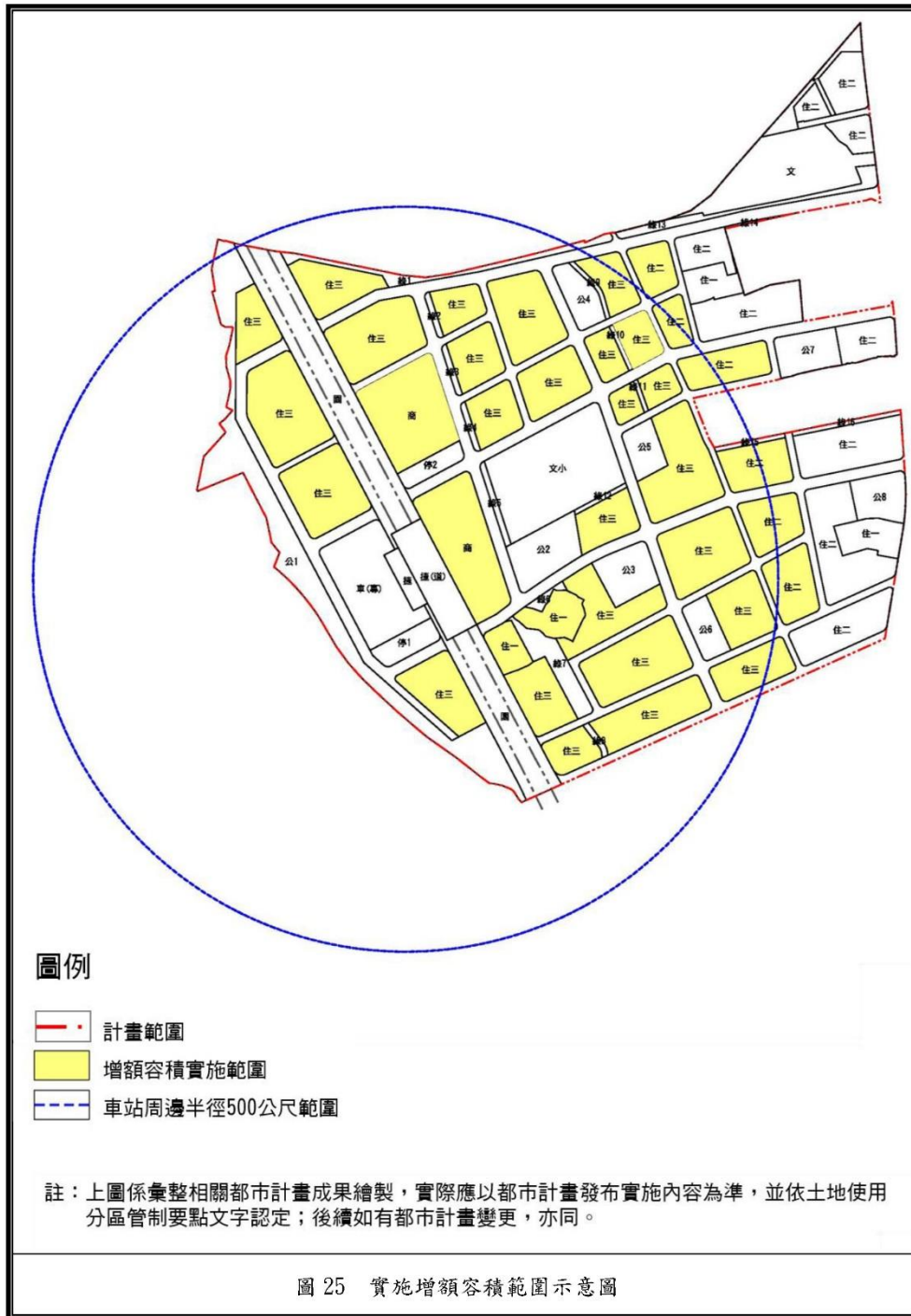
原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市都委會決議
(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施等相關獎勵措施。	(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間→ 公益性設施 等相關獎勵措施。	計畫)細部計畫案」規定修正。 3. 公益性設施部分參照本市一致性土地使用管制規定予以刪除。	(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、 公益性設施 等相關獎勵措施。
十五、第一種住宅區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。	刪除	都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。	同意本次增(修)訂條文內容
十六、為維護既有生態溼地及農水路紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。	十三、為維護既有生態溼地及農水路紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。	調整點次。	同意本次增(修)訂條文內容
十七、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。 (一)本計畫區之住宅區、商業區、車站專用區之建築基地及公園用地、文小用地、停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	十四、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。 (一)本計畫區之 第一種住宅區建築基地面積達 1,500 平方公尺以上、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、車站專用區之建築基地及公園用地、文小用地、停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市	1. 調整點次。 2. 調整款次內容，第一款說明各分區需進行都市設計審議條件，第二款說明道路需進行都市審議條	十四、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。 (一)本計畫區之 建築基地面積達 1,500 平方公尺以上之商業區或住宅區、面臨園道之建築基地、車站專用區之建築基地及公園用地、文小用地、停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市都委會決議
<p>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路,未來在規劃設計時須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後,始得興闢。</p> <p>(三)本計畫另訂擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫都市設計管制準則,本計畫建築基地於申請建築時,應依前述準則進行設計(詳附件)。</p> <p>(四)「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則,以為審議時之依據。</p>	<p>設計審議通過後,始得核發建造執照。變更建造執照時亦同,但未變更外觀、建物配置及建築面積者,不在此限。</p> <p>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路,未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後,始得興闢。</p> <p>(三)本計畫另訂「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則,本計畫建築基地於申請建築時,應依前述規範進行設計(詳附件)。</p> <p>(四)為保留埤塘、水圳所劃設之公園綠地,其設計應兼具綠色生態、親水性、安全性、景觀及居民休憩之機能,相關設計原則應依「都市設計管制準則」。</p> <p>(五)「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則,以為審議時之依據。</p>	<p>件。</p> <p>3. 第(四)款參照 107 年 5 月 18 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」規定修正。</p> <p>4. 第(五)款配合本市已升格為直轄市,修正組織名稱。</p>	<p>變更外觀、建物配置及建築面積者,不在此限。</p> <p>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路,未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後,始得興闢。</p> <p>(三)本計畫另訂「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則,本計畫建築基地於申請建築時,應依前述規範進行設計(詳附件)。</p> <p>(四)為保留埤塘、水圳所劃設之公園綠地,其設計應兼具綠色生態、親水性、安全性、景觀及居民休憩之機能,相關設計原則應依「都市設計管制準則」。</p> <p>(五)「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則,以為審議時之依據。</p>
<p>十八、計畫圖上以虛線標示「捷運路權範圍」得容許作為捷運系統及其轉乘設施使用。</p>	<p>十五、計畫圖上以虛線標示「捷運路權範圍」得容許作為捷運系統及其轉乘設施使用。</p>	<p>調整點次。</p>	<p>同意本次增(修)訂條文內容</p>
<p>-</p>	<p>十六、增額容積相關規定： (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓,使用分區為住宅區、商業區者,得申請增額容積,但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺,不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為</p>	<p>為落實捷運車站周邊 TOD 發展理念,新增增額容積規定。</p>	<p>同意本次增(修)訂條文內容</p>

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由	本市都委會決議
	<p><u>限，商業區基準容積率之 20%為限。</u></p> <p><u>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u></p>		
十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	調整點次。	同意本次增(修)訂條文內容







附表 4 擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案都市設計管制準則對照表

原準則內容	本次增（修）訂準則內容	變更理由	本市都委會決議
<p>為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</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包含下列，其位置及規範應按附圖1辦理。</p> <p>1.帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。</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，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨園道之住宅區、商業區及車站專用區街廓街角規範留設最小100 m街角廣場；15m以上道路相交處街角規範留設最小50 m街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖一。</p> <p>(二)綠化</p> <p>1.綠化及綠覆率計算依據「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2.綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理</p> <p>(三)規劃原則</p> <p>1.都市計畫公共設施</p>	<p>為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</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包含下列，其位置及規範應按附圖1辦理。</p> <p>1.帶狀式公共開放空間：<u>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。</u></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，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定<u>商業區及臨園道之住宅區街廓街角</u>規範留設最小100 m街角廣場；15m以上道路相交處街角原則規範留設最小50 m街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖1。</p> <p>(二)綠化</p> <p>1.綠化及綠覆率計算依據「<u>桃園市</u>建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2.綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「<u>桃園市</u>都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。</p> <p>(三)規劃原則</p> <p>1.都市計畫公共設施</p>	<p>參照107年5月18日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」規定修正。</p>	<p>為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</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包含下列，其位置及規範應按附圖1辦理。</p> <p>1.帶狀式公共開放空間：<u>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。</u></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，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定<u>商業區及臨園道之住宅區街廓街角</u>規範留設最小100 mm平方公尺街角廣場；15m公尺以上道路相交處街角原則規範留設最小50 mm平方公尺街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖1。</p> <p>(二)綠化</p> <p>1.綠化及綠覆率計算依據「<u>桃園市</u>建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2.綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「<u>桃園市</u>都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。</p> <p>(三)規劃原則</p>

原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	本市都委會決議
<p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。</p> <p>(2)公園用地應設立生態濕地、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，以建立公園全面性之生態綠網。</p> <p>(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p> <p>2. 帶狀式公共開放空間</p> <p>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道；鄰接文教區、捷運車站用地、學校用地、停車場及綠帶用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3. 廣場式公共開放空間</p> <p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	<p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。</p> <p>(2)公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。</p> <p>(3)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>2. 帶狀式公共開放空間</p> <p>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道，臨接公園用地、廣場兼停車場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3. 廣場式公共開放空間</p> <p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>		<p>1. 都市計畫公共設施</p> <p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。</p> <p>(2)公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。</p> <p>(3)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>2. 帶狀式公共開放空間</p> <p>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線沿線留設縱深 1.5 公尺以上之植栽及出入口空間後，再留設 2 公尺寬之連續人行步道，臨接公園用地、廣場兼停車場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3. 廣場式公共開放空間</p> <p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>
<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <p>1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道應視實際規劃需要留設於道路範圍或部分公共設施用地內，寬度 50 公尺以上道路，以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺以上道</p>	<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <p>1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道應視實際規劃需要留設於道路範圍或<u>園道、公園及綠地</u>用地內。其中寬度 50 公尺以上道路，以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺</p>	<p>1. 參照本府 107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次會</p>	<p>同意本次增(修)訂條文內容</p>

原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	本市都委會決議
<p>路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；另部分綠地用地及廣場用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>2. 為串聯桃園大圳沿線自行車道系統，計畫區文教區鄰接桃園大圳側指定退縮留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p> <p>(二)人行步道系統</p> <p>1. 住宅區、商業區、車站專用區及文小用地街廓，皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。</p> <p>2. 公園用地及綠帶用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計。</p> <p>4. 人行步道為無遮簷，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>5. 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。人行步道與所鄰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>6. 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>以上道路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 2 公尺寬人行道兼自行車道設計；另部分綠地用地及廣場用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>2. 為串聯桃園大圳沿線自行車道系統，計畫區文教區鄰接桃園大圳側指定退縮留設 1.5 公尺自行車道。</p> <p>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p> <p>(二)人行步道系統</p> <p>1. 住宅區、商業區、車站專用區及文小用地街廓，皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。</p> <p>2. 公園用地及綠地用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。</p> <p>4. 人行步道為無遮簷，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>5. 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。人行步道與所鄰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>6. 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</p>	<p>議決議事項修正。</p> <p>2. 參照桃園市都市設計審議共同決議事項酌予修正。</p>	

原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	本市都委會決議
7. 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。	之銜接設計。		
<p>三、建築物設計</p> <p>(一)建築物外牆與立面</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。 2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。 3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。 <p>(二)建築物造型</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。 2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。 3. 本計畫區五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物以設置斜屋頂為原則，以形成本計畫區之特殊建築風格。 4. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。 	維持現行計畫條文。	--	同意本次增(修)訂條文內容

原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	本市都委會決議
<p>(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。</p> <p>(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。</p> <p>(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。</p>			
<p>四、圍牆</p> <p>(一)圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。</p> <p>(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 60%。</p>	<p>四、圍牆</p> <p>(一)圍籬應儘量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。</p> <p>(二)其他型式之圍牆，其透空率不得小於 70%，<u>圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。</u></p>	參照桃園市都市設計審議共同決議事項修正。	同意本次增(修)訂條文內容
<p>五、其他</p> <p>(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。</p> <p>(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。</p>	維持現行計畫條文。	--	同意本次增(修)訂條文內容