桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫、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 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案」

本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整 113 年 8 月 22 日、113 年 10 月 17 日共 2 次會議)：

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線)、圖到部後，提請委員會審議。

一、 本案為主要計畫層級，請依主要計畫規劃架構及現況路型等具體原因，配合修正變更理由，並將配合細部計畫等文字刪除。

二、 請於現行計畫章節補充本案變更歷程及內容，倘屬區段徵收範圍不一致，涉及範圍調整者，請列變更案件處理；另有關因公告樁位及地籍成果等因素執行產生差異者，請於計畫書適當章節補充敘明。

三、 涉及變更為住宅區案件：

（一） 本案部分變更案件涉及建物保留者，請敘明保留住宅使用範圍及原則，並與地政單位再確認建物保留範圍。

（二） 據市府列席人員說明，因部分變更案件係配合已完成土地分配作業調整，市政府應就既有建物、土地使用情形及基地條件補充說明其適法性與合理性並納入變更理由敘明。

（三） 基於公共設施用地負擔之公平性及民眾權益,請補充說明相關回饋措施。

四、 請將本次變更內容涉及之都市計畫範圍及區段徵收範圍標示清楚，以資妥適。

五、 土地使用計畫：請綜整本次變更新增及減少之土地使用分區，並加強論述調整後減少之五項公共設施因應策略，以資完備。

六、 其他及應補充事項：

（一）本案涉及兩處都市計畫區之變更，請確認案名一致性。

（二）有關變更內容綜理表之編號及變更內容面積，請依各分區分別敘明及順邊序號。

（三）本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

（四）計畫書未來辦理核定作業時，請確實依「都市計畫書圖製作要點」詳予製作，並將相關統計資料更新至最近年期，以資妥適。

七、 變更內容綜理表：詳表一、表二。逕向內政部陳情意見綜理表，詳表三。

表一 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建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 1	老街溪西側	河川區 0.05	綠地用地 0.05	河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 5 月 21 日府都行字第 10801244621 號公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合老街溪整治計畫）(老街溪中壢平鎮都市擴大修訂計畫邊界至斷面 44 河川區左右岸）案」樁位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫多劃設之河川區則依相鄰之用地檢討變更。	採納市府列席人員說明，本案已依樁位展繪各分區，無須變更，故同意撤案，併綜合意見二敘明撤案緣由。
變 2	計畫範圍東側公園用地北側與住宅區間	住宅區 0.09 公園用地 0.02	道路用地 0.11	新生路西側公園用地北側道路於現行計畫劃設為 10 公尺寬計畫道路，為配合南園二路打通至中豐北路，細部計畫已劃設為 18 公尺寬計畫道路，故有調整道路寬度之需要，爰配合細部計畫將主要計畫道路變更為 18 公尺寬。	除併綜合意見一配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
變 3	中豐北路東側住宅區	住宅區 0.01	公園用地 0.01	中豐北路東側住宅區於細部計畫變更部分第四種住宅區為第一種住宅區，並配合第一種住宅區範圍調整計畫道路路型及公園用地範圍，爰需配合細部計畫調整住宅區及公園用地範圍。	除併綜合意見一配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 4	新生路西側公園用地與計畫區外住宅區交界處	公園用地 0.02	住宅區 0.02	計畫區外住宅區既有建物越界建築，占用計畫區內公園用地，已於區段徵收作業期間協調部分拆除，僅保留基本維生系統（如化糞池、廚房等），為維持計畫區外住宅區建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為住宅區再專案讓售予民眾。	除併綜合意見三辦理及配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
變 5	計畫範圍東側臨南園二路之商業區及住宅區	商業區 0.06	綠地用地 0.04 住宅區 0.02	原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地與住宅區，俾銜接下游水路，原劃設供水圳使用之綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）則配合周邊分區及用地檢討變更。	照市政府核議意見通過。
		綠地用地 0.07	住宅區 0.07		
		綠地用地（兼供道路使用） 0.01	道路用地 0.01		
變 6	計畫範圍最北側住宅區	住宅區 0.21	綠地用地 0.21	計畫區北側加油站專用區西側為 6 公尺寬之綠地用地，為配合區段徵收整體開發滯洪池設置需要，綠地用地寬度需拓寬至 21 公尺，爰變更部分住宅區為綠地用地。	照市政府核議意見通過。
變 7	計畫範圍北側住宅區及加油站專用區	加油站專用區 0.00 (0.003215)	住宅區 0.00 (0.003215)	1. 計畫區內加油站專用區依原發布實施都市計畫規劃原意，係為保留既有加油站使用，土地所有權人嗣於本案公開展覽及審議期間陳情擴大加油站專用區以設置洗車機及保留加油站使用彈性。 2. 經桃園市都市計畫委員會第 85 次會議決議，考量原經核准加油站基地面積、經	除請補充加油站專用區需擴大原因並修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
		住宅區 0.04	加油站專用區 0.04		

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
				涵洞主要幹道車行安全及加油站內部動線合理性，向南擴大加油站專用區，變更部分住宅區為加油站專用區，配合變更部分加油站專用區為住宅區。	
變 8	計畫範圍東側臨南園二路之住宅區	商業區 0.00 （0.004229）	農業區 0.10	1.計畫區東側住宅區臨南園二路土地原為加油站及住宅使用，土地所有權人於原發布實施都市計畫規劃階段未表達持續經營加油站意願，嗣於本案公開展覽期間陳情反對參與區段徵收及提出劃設加油站專用區訴求。 2.惟本府邀集土地所有權人召開 4 次協調會研商劃設加油站專用區方案，未能就加油站專用區範圍、加油站建物補償費歸屬及住宅建物拆遷補償費數額達成共識。 3.經桃園市都市計畫委員會第 85 次會議決議，為避免影響後續區段徵收作業及保障既有合法加油站經營權利，爰依地籍、建物坐落位置及公共設施用地調整範圍，變更部分住宅區及商業區為農業區，並剔除區段徵收範圍。	照市政府核議意見通過。
		住宅區 0.10			

表二 變更中壢平鎮主要計畫（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區段徵收工程）案

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
變 1	老街溪西側（原 A21 計畫範圍內）	河川區 0.09	綠地用地 0.05	1.河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 4 月 11 日府都行字第 10800854341 號公告「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪整治計畫）(老街溪環北路環北橋至都市計畫邊界（斷面 46-1 至斷面 46)左右岸)案」樁位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫多劃設之河川區則依相鄰之用地檢討變更。 2.本案尚有部分河川區夾雜於本計畫及老街溪整治工程範圍間，經查屬未登錄地，爰納入區段徵收工程範圍，併同檢討變更。	採納市府列席人員說明，本案已依樁位展繪各分區，無須變更，故同意撤案，併綜合意見二敘明撤案緣由。
			公園用地 0.04		
	老街溪西側（原 A21 計畫範圍外）	河川區 0.01	綠地用地 0.01		
			公園用地 0.00 (0.000817)		
變 2	中豐北路東側住宅區	住宅區 0.00 (0.002009)	公園用地 0.00 (0.002009)	中豐北路東側住宅區於細部計畫變更部分第四種住宅區為第一種住宅區，並配合第一種住宅區範圍調整計畫道路路型及公園用地範圍，爰需配合細部計畫調整住宅區及公園用地範圍。	除併綜合意見一配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
變 3	計畫區臨新生路西側之綠地用地及道路	道路用地 0.01	住宅區 0.01	配合實際區徵工程施作情形，調整道路路型，併同檢討有關土地使用分區，變更部分道路用地、綠地用地為住宅區及道路用地。	請依下列各點補充修正後，提大會報告： 1. 併綜合意見三辦理。 2. 請補充變更範圍與周邊
		綠地用地 0.01	道路用地 0.01		

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
					地籍權屬資料，釐清非區段徵收範圍之土地所有權人權益。 3. 請確認區段徵收範圍，並敘明變更之必要性。
變 4	計畫區臨新生路西北側綠地用地東北緣	綠地用地 0.00 （0.000168）	住宅區 0.00 （0.000168）	計畫區臨新生路西北側之綠地用地東北緣為計畫範圍外住宅區建物共同壁所越界建築之土地，該土地為建物所有權人持分之土地，為保障該建物主體結構安全，並已取得土地另一持分人之同意，將原納入區段徵收範圍內土地，依其越界建築部分變更為住宅區，並於細部計畫劃設為第一種住宅區，剔除區段徵收範圍。	除併綜合意見三及補充合法建物證明文件，並配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
變 5	計畫區臨新生路東北側之綠地用地北緣	綠地用地 0.01	住宅區 0.01	計畫區臨新生路東北側之綠地用地北緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構坐落之土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，爰依土地所有權人原有土地變更部分綠地用地為住宅區，並於細部計畫劃設為第一之一種住宅區。另屬越界建築情形則於細部計畫劃設為第一之二種住宅區專案讓售予民眾。	除併綜合意見三辦理及配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
變 6	計畫區南側臨新生路住宅區	道路用地 0.01	住宅區 0.01	配合細部計畫調整第一種住宅區範圍併同檢討土地使用分區界線。	除併綜合意見一、三配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
		住宅區 0.01	道路用地 0.01	配合細部計畫調整道路用地範圍併同檢討土地使用分區界線。	
變 7	計畫區南側兒童遊樂場用地與住宅區交界處	兒童遊樂場用地 0.00 （0.002763）	住宅區 0.00 （0.002763）	計畫區南側兒童遊樂場用地與住宅區交界處因配合細部計畫調整第一種住宅區範圍併同檢討土地使用分區界線。	除併綜合意見一、三辦理並配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
					過。
變 8	計畫區東南側公園用地南緣	公園用地 0.00 （0.000249）	住宅區 0.00 （0.000249）	計畫區東南側公園用地南緣為計畫範圍外既有住宅區聚落建築物主體結構坐落土地，為避免影響範圍外建物及保障其安全性，爰依土地所有權人原有土地變更部分公園用地為住宅區，並剔除區段徵收範圍。	除併綜合意見三及補充合法建物證明文件配合修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
變 9	中福路南端住宅區	道路用地 0.00 （0.000671）	住宅區 0.00 （0.000671）	計畫區內中福路南端住宅區陳情建築物主體坐落土地已於細部計畫劃設為第一種住宅區予以保留，剔除區段徵收範圍。現因計畫道路開闢足 12 公尺寬將致建物須部分拆除，不符都市計畫保留原意，且中福路往南延伸為 8 至 10 公尺不等寬之現有巷道，維持現況不致影響車輛通行及安全，爰變更部分道路用地為住宅區，剔除區段徵收範圍。	考量本案涉及道路連通性及安全性適宜，除請依實際使用範圍調整變更範圍及併綜合意見三辦理外，其餘照市政府核議意見通過。
變 10	中福路西側住宅區	住宅區 0.04	道路用地 0.04	配合 110 年 10 月 22 公告實施細部計畫內容，調整住宅區範圍。	考量該地區開放空間使用，建議變更為廣場用地及併綜合意見一修正變更理由後通過。
變 11	計畫範圍東側公園用地西側商業區	商業區 0.02	綠地用地 0.01 住宅區 0.01	原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地與住宅區，俾銜接下游水路。	照市政府核議意見通過。
變 12	計畫範圍北側綠地用地	綠地用地 0.00 （0.001943）	道路用地 0.00 （0.001943）	為加強本計畫區與既有住宅社區連結、增加道路可及性與提升防災機能，紓解車流以提升周邊道路服務品質，爰連接新生路 446 巷 83 弄及華夏一村 209 號旁既有道路至計畫區內，變更部分綠地用地及兒童遊樂場用地為道路用地，部分兒童遊樂場用地為綠地	考量道路系統連續性，以及配合周邊道路銜接，建議調整道路用地範圍後修正通過。
	計畫範圍南側兒童	兒童遊樂場用地	綠地用地 0.02		除請補充本次變更及連結之道路

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
	遊樂場用地	0.05	道路用地 0.03	用地。	寬度，及加強說明變更為道路用地之必要性外，其餘照市政府核議意見通過。

表三、「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區段徵收工程）」案逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	沈○有	中壢區忠福段2710-2、2710-14、2711-1、2711-3及2711-4地號。	市府目前剔除農業區方案將造成本人與市府共有土地權屬複雜狀態不利利用，且為繼續經營加油站事業，本人申請南園二路加油站都市計畫變更臨綠帶劃設方形之加油站專用區，且願意配合於113年8月30日前搬遷住家建物(南園二路141號建物)、清除住家及加油站周邊所有堆置雜物，相關拆遷補償依市府查估結果為準，且同意市府公共工程拆除加油站建物。	申請南園二路加油站都市計畫變更臨綠帶劃設方形之加油站專用區。	陳情人於113年8月22日內政部都市計畫委員會第1次專案小組會議列席，主張原地保留住家建物及原加油站核准使用範圍，並表達持續經營加油站意願。本案以陳情人現場陳述意見酌予採納，維持112年12月25日市都委會通過方案，理由如下： 1.查本案加油站於95年1月18日經本府核准設置，並考量保障陳情人原有居住權益，爰依陳情人現場列席訴求，併案列入中內壢主要計畫變8案，變更為農業區並剔除區段徵收範圍；另陳情人位於綠地(變5-1案)土地，仍維持納入區段徵收。 2.陳情人非加油站建物所有權人，加油站建物仍由本府維持徵收取得且	照市府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					仍需拆除。後續由本府廢止徵收土地後，他共有人持分土地由市府繼受後與陳情人共有。倘陳情人欲保留加油站設施並維持既有使用，陳情人須繳回加油站查估建築改良物補償費及救濟金，配合後續產權登記相關作業，使用市府持分土地時應依法承租使用。	