本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「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」暨細部計畫案第 4 次會議紀錄

一、開會時間：112 年 8 月 15 日（星期二）上午 10 時整

二、開會地點：本府都市發展局 2 樓圖資室

三、主持人：張召集人梅英　　紀錄：陳宥儒

四、出(列)席委員、單位及人員：如後附簽到簿

五、專案小組初步建議意見：

本案請市府依下列各點建議修正或補充，並續提委員會審議：

（一）同意市府所提中內壢細計變 4 案、中平細計變 5 案及中平細計變 11 案補充說明及修正內容。

（二）中平主計變 6 案及中平細計變 9 案，同意本次業務單位所提變更方案，惟請市府補充透過道路工程等相關措施以確保交通安全，並於委員會說明。

（三）中平主計變 10 案照公展方案通過，以避免變更後留設道路截角需拆除 1-4-15M 道路北側部分第一種住宅區既有建物，惟請市府於細部計畫書敘明應於道路規劃設計時將截角留設於道路用地範圍內，併刪除本次擬新增之中平細計變 21 案內容。

（四）考量人陳第 6-2 案所變更綠地用地已涵蓋中平細計變 2 案變更內容，爰依地政局列席代表建議取消中平細計變 2 案。

（五）本次擬新增之中平主計變 12 案及中平細計變 20 案（含土地使用分區管制要點內容），考量開闢道路將衍生車流，造成路口交通堵塞並影響人行安全，有違人本交通理念，且案涉都市縫合及區域交通規劃等面向，建議納入都市計畫通盤檢討案評估。

（六）變更內容明細表詳附表 1 至附表 4。

（七）土地使用分區管制要點詳附表 5 及附表 6。

（八）都市設計準則詳附表 7 及附表 8。

（九）公民或團體陳情意見綜理表詳附表 9。

六、散會：下午 12 時整。

附表 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建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	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 (0.049727)	綠地用地 0.05 (0.049727)	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。	1	照案通過
變 2	計畫範圍東側公園用地北側與住宅區間	住宅區 0.09 (0.089498) 公園用地 0.02 (0.022261)	道路用地 0.11 (0.111759)	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。	2-1 2-3 2-2 2-4	照案通過
變 3	中豐北路東側住宅區	住宅區 0.01 (0.008698)	公園用地 0.01 (0.008698)	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。	3	照案通過
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 (0.015419)	住宅區 0.02 (0.015419)	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	4	照案通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				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。		
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 (0.064781)	綠地用地 0.04 (0.043693)	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。	5-1	照案通過
			住宅區 0.02 (0.021088)		5-2	
		綠地用地 0.07 (0.068743)	住宅區 0.07 (0.068743)		5-3	
		綠地用地（兼供道路使用） 0.01 (0.006000)	道路用地 0.01 (0.006000)		5-4	
變 6	計畫範圍最北側住宅區	住宅區 0.21 (0.207616)	綠地用地 0.21 (0.207616)	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。	6	照案通過

附表 2 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）細部計畫（配合區段徵收工程）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	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 (0.049727)	綠地用地 0.05 (0.049727)	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範圍土地則依相鄰之用地檢討變更。	1	照案通過
變 2	中豐北路東側第四種住宅區	第四種 住宅區 0.07 (0.071632)	第一種 住宅區 0.06 (0.062587)	1.中豐北路東側第四種住宅區內陳情建物為既有合法聚落，爰併同供其必要之出入通路變更為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍。另因部分建物越界建築，為維持其建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。 2.考量上開第一種住宅區變更後，因其東側未臨計畫道路，且剩餘土地較為零碎，不利規模使用，故配合變更道路路型，併同調整第四種住宅區及公園用地範圍。	2-1	照案通過
			第一之二種 住宅區 0.00 (0.001545)		2-2	
			道路用地 0.01 (0.007500)		2-3	
		道路用地 0.01 (0.008698)	公園用地 0.01 (0.008698)		2-4	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 3	公 2 用地東側與計畫區外住宅區交界處	公園用地 0.02 (0.015418)	第一之二種住宅區 0.02 (0.015418)	計畫區外住宅區既有建物越界建築，占用計畫區內公 2 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第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	3	照案通過
變 4	中福路與中福路 363 巷交界處	道路用地 0.02 (0.016927)	第一種住宅區 0.02 (0.016927)	計畫區內中福路與中福路 363 巷交界處南北兩側皆劃設為第一種住宅區保留既有聚落。現因計畫道路開闢足 10 公尺寬將導致建物須部分拆除，不符都市計畫保留原意，且該計畫道路西側中福路 363 巷為 4 公尺寬(現有巷道)，經檢討後本部分路段配合街廓調整為 4 公尺寬不致影響車輛通行，爰變更部分道路用地為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	4-1 4-2	併意見(一)
變 5	公 4 西側第二種住宅區與商業區	商業區 0.06 (0.064781)	第二種住宅區 0.02 (0.021088)	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及第二種住宅區，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。	5-4	照案通過
			綠地用地 0.04 (0.043693)		5-3	
		綠地用地 0.07 (0.068743)	第二種住宅區 0.07 (0.068743)		5-2	
		綠地用地(兼供道路使用) 0.01 (0.006000)	道路用地 0.01 (0.006000)		5-1	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 6	計畫區北側綠 6 用地	第三種 住宅區 0.21 (0.207616)	綠地用地 0.21 (0.207616)	計畫區北側綠 6 用地，為配合區段徵收整體開發滯洪池設置需要，綠 6 用地需自 6 公尺拓寬至 21 公尺，爰變更部分第三種住宅區為綠地用地。	6	照案通過
變 7	變更土地使用分區管制要點					照案通過
	變更都市設計準則					照案通過

附表3 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）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	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 (0.089997)	綠地用地 0.05 (0.051861)	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。	1-1 1-5	照案通過
			公園用地 0.04 (0.038136)		1-3	
	老街溪西側(原A21計畫範圍外)	河川區 0.01 (0.006020)	綠地用地 0.01 (0.005203)		1-2	
			公園用地 0.00 (0.000817)		1-4	
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。	2	照案通過
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 (0.010341)	住宅區 0.01 (0.010341)	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。	3-1	照案通過
		綠地用地 0.01 (0.009238)	道路用地 0.01 (0.009238)		3-2	
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	4	照案通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				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。		
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 (0.011265)	住宅區 0.01 (0.011265)	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。	5	照案通過
變 6	計畫區南側臨新生路住宅區	道路用地 0.00 (0.002676)	住宅區 0.00 (0.002676)	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。	6-1	併意見（二）
		住宅區 0.04 (0.041286)	道路用地 0.04 (0.041286)	配合 110 年 10 月 22 日公告實施細部計畫內容，調整住宅區範圍。	6-2 6-3	
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。	7	照案通過
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。	8	照案通過
變 9	中福路南端住宅區	道路用地 0.00 (0.000711)	住宅區 0.00 (0.000711)	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。	9	照案通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
變10	中福路西側住宅區	住宅區 0.04 (0.035363)	道路用地 0.04 (0.035363)	配合110年10月22公告實施細部計畫內容，調整住宅區範圍。	10	併意見（三）
變11	計畫範圍東側公園用地西側商業區	商業區 0.02 (0.017997)	綠地用地 0.01 (0.011503)	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。	11-1	照案通過
			住宅區 0.01 (0.006494)		11-2	
變12	兒1用地及公3用地南緣	住宅區 0.02 (0.019217)	兒童遊樂場用地 0.02 (0.019217)	1. 為因應環北國中校舍興建完成將衍生之交通量，配合計畫區外既有聚落發展紋理，變更部分兒童遊樂場用地為廣場用地(兼供道路使用)，並變更部分公園用地為道路用地，以提升環北國中周邊道路可及性。 2. 配合上開道路用地及廣場用地(兼供道路使用)所需留設截角，變更部分第三種住宅區為廣場用地(兼供道路使用)及道路用地。 3. 為維持兒童遊樂場用地規模與機能，變更部分第三種住宅區為兒童遊樂場用地。 4. 考量上開公園用地變更後剩餘土地較為零碎，變更部分公園用地為綠地用地。	12	併意見（五）

附表 4 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）細部計畫（配合區段徵收工程）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
變 1	計畫區西北側第一種住宅區與第三種住宅區、綠地用地交界處	第三種住宅區 0.00 (0.000542)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000606)	計畫區西北側第一種住宅區部分建物共同壁越界建築占用區段徵收範圍內第三種住宅區及綠地用地土地，為保障第一種住宅區建物結構安全，依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	1-1 1-2	照案通過
		綠地用地 0.00 (0.000064)			1-3	
變 2	計畫區西南側第一種住宅區及第三種住宅區交界處	第三種住宅區 0.00 (0.000239)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000239)	計畫區西南側第一種住宅區建物之既有地下維生設施（如化糞池、廚房等）占用區段徵收範圍內第三種住宅區土地，為維持其基本居住機能，依其占用部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	2	併意見（四）
變 3	老街溪西側(本計畫範圍內)	河川區 0.09 (0.090442)	綠地用地 0.05 (0.052313)	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範圍土地則依相鄰之用地檢討變更。	3-1 3-5	照案通過
			公園用地 0.04 (0.038129)		3-3	
	老街溪西側(本計畫範圍外)	河川區 0.01 (0.005810)	綠地用地 0.01 (0.005000)		3-2 3-4	
			公園用地 0.00 (0.000810)			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
				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，爰將其納入本案細部計畫及區段徵收工程範圍，併同檢討變更。		
變4	中豐北路東側第四種住宅區	第四種住宅區 0.07 (0.066369)	第一種住宅區 0.06 (0.062148)	1.中豐北路東側第四種住宅區內陳情建物為既有合法聚落，爰併同供其必要之出入通路變更為第一種住宅區予以保留，並剔除區段徵收範圍。另因部分建物越界建築，為維持其建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。 2.考量上開第一種住宅區變更後，因其東側及南側未臨計畫道路，且剩餘土地較為零碎，不利規模使用，故配合變更道路路型，併同調整第四種住宅區及公園用地範圍。	4-1	照案通過
			第一之二種住宅區 0.00 (0.000610)		4-2 4-4	
			道路用地 0.00 (0.003611)		4-3 4-5	
		道路用地 0.00 (0.001794)	公園用地 0.00 (0.001794)		4-6	
變5	綠7用地南側第一種住宅區西緣與道路用地交界	道路用地 0.00 (0.004765)	第一之二種住宅區 0.00 (0.004765)	綠7用地南側第一種住宅區東緣既有建物占用鄰地設置地下基本維生設施(如化糞池等)，為維持再發展區建物基本居住機能，將區段徵收範圍土地依其占用部分變更為第一之二種住宅區後專案讓售予民眾。	5	併意見(一)
變6	綠18用地東北緣	綠地用地 0.00 (0.000168)	第一之一種住宅區 0.00 (0.000168)	綠18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第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	6	照案通過
變7	新生路西側2-4-12M計畫道	道路用地 0.01 (0.008308)	第一種住宅區 0.01 (0.005883)	配合實際區徵工程施作情形，調整道路路型，併同修正有關土地使用分區，變更部分道路用地、綠地用	7-1	照案通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	路及綠8		第四種住宅區 0.00 (0.002425)	地為第一種住宅區、第四種住宅區及道路用地。	7-2	
		綠地用地 0.01 (0.009238)	道路用地 0.01 (0.009238)		7-3	
變8	綠9用地北緣	綠地用地 0.01 (0.011265)	第一之一種住宅區 0.00 (0.002311)	1.綠9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為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。 2.屬越界建築情形則將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	8-2	照案通過
			第一之二種住宅區 0.01 (0.008954)		8-1	
變9	新生路東側2-5-12M計畫道路南北側	第一種住宅區 0.00 (0.002192)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000142)	1.新生路東側2-5-12M計畫道路北側為保存既有聚落劃設為第一種住宅區，為避免予以保留之建物因道路開闢需拆除部分主體結構，爰調整第一種住宅區範圍，2-5-12M計畫道路路型配合調整部分道路用地為第一種住宅區及第三種住宅區。 2.若區段徵收工程依計畫開闢道路，其道路截角將需拆除部分屬第一種住宅區之建物，尚不符劃設第一種住宅區保留既有建物之原意，故變更開發方式為一般徵收，俟未來建物重建、改建時再由市府依道路截角規定開闢道路。 3.考量部分上開第一種住宅區剩餘土地較為零碎，不利規模使用，故配合區段徵收工程，變更部分第一種住宅區為綠地用地。 4.另有共同壁於鄰地越界建築之情形，將依區段徵收內土地越界建築部分專案讓售與民眾，變更	9-2	併意見（二）
			綠地用地 0.00 (0.001655)		9-1	
			道路用地 0.00 (0.000395)		9-6	
		道路用地 0.00 (0.002658)	第一種住宅區 0.00 (0.000170)		9-4	
			第一之二種住宅區 0.00 (0.000033)		9-3	
			第三種住宅區 0.00 (0.002455)		9-5	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		道路用地 （區段徵收） 0.00 (0.002472)	道路用地 （一般徵收） 0.00 (0.002472)	部分第一種住宅區與道路用地為第一之二種住宅區。	9-7	
變10	建國七村;建國七村南側第三種住宅區與第一種住宅區交界處	第一種 住宅區 0.01 (0.005430)	第一之二種 住宅區 0.00 (0.000419)	1.建國七村陳情既有地下維生系統（化糞池等）及屋後排水通路坐落土地大於原劃設供保留聚落之第一種住宅區範圍，為維持其基本居住機能，爰依土地所有權人原有土地變更部分第三種住宅區為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍；配合本次調整建國七村保留範圍，併同將非屬建國七村土地納入區段徵收範圍，變更部分第一種住宅區為第三種住宅區。 2.建國七村保留範圍調整後之西南側有建築物主體結構於鄰地越界建築情形，為保障該建物主體結構安全，依其越界建築部分專案讓售予民眾，並變更部分第一種住宅區為第一之二種住宅區。 3.建國七村南側第三種住宅區與第一種住宅區交界處為再發展區建物共同壁所越界建築之土地，為保障該建物主體結構安全，爰將區段徵收內土地依其越界建築部分專案讓售與民眾，並變更部分第三種住宅區為第一之二種住宅區。	10-4	照案通過
			第三種 住宅區 0.00 (0.005011)		10-3	
		第三種 住宅區 0.02 (0.017031)	第一種 住宅區 0.02 (0.016888)		10-1 10-2	
			第一之二種 住宅區 0.00 (0.000143)		10-5	
變11	兒1用地及其西側第一種住宅區、第三種住宅區南緣	第一種 住宅區 0.02 (0.020311)	第三種 住宅區 0.02 (0.020311)	1.兒1用地及其西側第一種住宅區、第三種住宅區南緣為計畫範圍外住宅區建築物主體結構及既有地下基本維生系統坐落土地，為免影響範圍外建物結構安全及保障基本居住機能，爰依土地所有權人原有土地變更部分兒童遊樂場用地、第一種住宅區	11-1	併意見（一）
		第三種 住宅區 0.02 (0.017364)	第一之一種 住宅區 0.02 (0.017364)		11-2	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		兒童遊樂場用地 0.00 (0.002763)	第一之一種住宅區 0.00 (0.000588)	及第三種住宅區為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。 2.配合上開建物保留併同檢討土地使用分區界線，並將地上無建物之公有土地納入區段徵收範圍，變更部分兒童遊樂場用地及第一種住宅區為第三種住宅區。	11-3	
			第三種住宅區 0.00 (0.002175)		11-4	
變12	公3用地西側第三種住宅區南緣	第三種住宅區 0.00 (0.004509)	第一之一種住宅區 0.00 (0.004344)	公3用地西側第三種住宅區南緣為計畫範圍外住宅區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為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍；另屬越界建築情形，則將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	12-1	照案通過
			第一之二種住宅區 0.00 (0.000165)		12-2 12-3	
變13	公3用地南緣	公園用地 0.00 (0.000249)	第一種住宅區 0.00 (0.000249)	公3用地南緣為計畫範圍外既有住宅區合法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為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	13	照案通過
變14	中福路南端住宅區	道路用地 0.00 (0.000711)	第一種住宅區 0.00 (0.000711)	計畫區內中福路南端住宅區陳情建築物主體坐落土地已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，爰依土地所有權人原有土地變更部分道路用地為第一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。	14	照案通過
變15	公4西側第二種住宅	商業區 0.02 (0.017997)	綠地用地 0.01 (0.011503)	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	15-1	照案通過

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	區與商業區		第二種住宅區 0.01 (0.006494)	地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地與第二種住宅區，俾銜接下游水路。	15-2	
變16	綠16南緣	綠地用地 0.00 (0.000166)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000166)	綠16南緣為南側再發展區建物主結構坐落土地，為避免影響剔除區建物及保障其安全性，爰依其越界建築部分專案讓售予民眾，並變更部分綠地用地為第一之二種住宅區。	16	照案通過
變17	兒3北側第一種住宅區	第二種住宅區 0.00 (0.000088)	第一之二種住宅區 0.00 (0.000088)	兒3北側第二種住宅區南緣有第一種住宅區建物主體結構越界建築情形，為避免影響剔除區建物及保障其安全性，爰將區段徵收範圍內土地依其越界建築部分變更為第一之二種住宅區，並專案讓售予民眾。	17	照案通過
變18	變更公共設施明細表					照案通過
變19	變更土地使用分區管制要點					照案通過
	變更都市設計準則					照案通過
變20	兒1用地及公3用地南緣	兒童遊樂場用地 0.04 (0.044182)	廣場用地(兼供道路使用) 0.04 (0.044236)	1. 為因應環北國中校舍興建完成將衍生之交通量，配合計畫區外既有聚落發展紋理，變更部分兒童遊樂場用地為廣場用地(兼供道路使用)，並變更部分公園用地為道路用地，以提升環北國中周邊道路可及性。 2. 配合上開道路用地及廣場用地(兼供道路使用)所需留設截角，變更部分第三種住宅區為廣場用地(兼供道路使用)及道路用地。 3. 為維持兒童遊樂場用地規模與機能，變更部分第三種住宅區為兒童遊樂場用地。	20-2	併意見(五)
		第三種住宅區 0.00 (0.000813)	廣場用地(兼供道路使用) 0.00 (0.000570)		20-1	
			兒童遊樂場用地 0.02 (0.019217)		20-3	
			道路用地 0.00 (0.000813)		20-4	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		公園用地 0.07 (0.068670)	道路用地 0.07 (0.066832)	4. 考量上開公園用地變更後剩餘土地較為零碎，變更部分公園用地為綠地用地。	20-5	
			綠地用地 0.00 (0.001838)		20-6	
變21	中福路西側住宅區	道路用地 0.04 (0.035363)	廣場用地 0.04 (0.035363)	中福路西側住宅區已配合 110 年 10 月 22 日公告實施細部計畫內容調整，考量道路規劃合理性及後續指定建築線需要，變更部分道路用地為廣場用地。	21	併意見（三）

附表5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）細部計畫（配合區段徵收工程）案土地使用分區管制要點專案小組建議意見對照表

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。	一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。	-	未修正。	依原公展條文通過。
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。	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。	-	未修正。	依原公展條文通過。
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：	1.參照本市一致性土地使用管制規定修正。 2.考量第一之二種住宅區係為保留既有建物主體結構或地下基本維生系統所劃設，由本府專案讓售予建物所有權人，容積率比照區段徵收後住宅區最低容	未修正。	依原公展條文通過。

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%	--
	第四種住宅區	50%	200%	--
	第五種住宅區(供社會住宅使用)	50%	300%	--
	商業區	80%	350%	--
	宗教專用區	40%	80%	--
	河川區	--	--	--
公共設施用地	機關用地	50%	250%	--
	學校用地(文中)	50%	150%	--
	公園用地	15%	30%	--
	兒童遊樂場用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--

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
	第一之二種住宅區	50%	160%	專案讓售予建物所有權人
	第二種住宅區	50%	160%	--
	第三種住宅區	50%	180%	--
	第四種住宅區	50%	200%	--
	第五種住宅區(供社會住宅使用)	50%	300%	--
	商業區	80%	350%	--
	宗教專用區	40%	80%	--
	河川區	--	--	--
公共設	機關用地	50%	250%	--
	學校用地(文中)	50%	150%	--

積第二種住宅區為160%。

3.考量第一種住宅區重建容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申購增加容積之相關規定。

<table>
<tr><th>原公告實施條文</th><th>公展草案條文</th><th>變更理由</th><th>本次提會建議修正內容</th><th>專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td></td><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table>
</td>
<td>
<table>
<tr><td rowspan="6">施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</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>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table>
第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。
第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率
</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>原公告實施條文</th><th>公展草案條文</th><th>變更理由</th><th>本次提會建議修正內容</th><th>專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td></td><td><u>120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。</u></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺外，其餘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。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1,000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號R2-1、R2-17、R2-18、</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500</td></tr>
</table></td><td>四、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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺外，其餘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。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1,000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號R2-1、R2-17、R2-18、</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500</td></tr>
</table></td><td>配合變 5 案調整街廓編號，R3-11 及 R3-12 整併為 R3-11，R3-13 調整為R3-12。</td><td>因應中內壢細計變 5 案及中平細計變 15 案，部分街廓配合調整編號，調整後 R3-11 及R3-12 街廓最小開發規模及面寬分別應為 500 平方公尺及 10 公尺，本次修正示意圖誤植部分。</td><td>依本次提會建議修正內容通過。</td></tr>
</table>

原公告實施條文			公展草案條文			變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
	R3-10~R3-13 之建築基地	平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於10公尺。		R3-10~R3-12 之建築基地	平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於10公尺。			
3	街廓編號R1-2、R2-3 、R2-5～R2-7、R3-3、R3-5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。	3	街廓編號R1-2、R2-3 、R2-5～R2-7、R3-3、R3-5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。			
4	街廓編號R4-3、R4-8、R4-9之建築基地	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。	4	街廓編號R4-3、R4-8、R4-9之建築基地	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	除第1至4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。	5	除第1至4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。			
五、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			五、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			-	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
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%。	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%。			
六、計畫區內各使用分區及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 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 （二）臨接公園用地、綠地用地者，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。	六、計畫區內各使用分區及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 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 （二）臨接公園用地、綠地用地者，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。	-	R3-2 及 R4-12 街廓分別臨接綠 16 及兒 3、綠 14 用地，應自臨接處退縮 5 公尺建築，本次修正公展示意圖漏未標示部分。	依本次提會建議修正內容通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
(三)商業區應自周界至少退縮4公尺建築。 (四)加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮3公尺建築，並設置隔離綠帶。 (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)基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。	(三)商業區應自周界至少退縮4公尺建築。 (四)加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮3公尺建築，並設置隔離綠帶。 (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)基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。			
七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	-	未修正。	依原公展條文通過。
八、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%;但商業區地下開挖率不得超過80%。 基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	八、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%;但商業區地下開挖率不得超過80%。 基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	-	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： （一）建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 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。	九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： （一）建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 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。	-	未修正。	依原公展條文通過。
十、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申	十、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申	-	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
請獎勵規定者，不適用本點之規定。	請獎勵規定者，不適用本點之規定。			
十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	-	未修正。	依原公展條文通過。
十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。 （一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。 （二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。 （一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。 （二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	-	未修正。	依原公展條文通過。
十三、本計畫區依下列規定實施增額容積： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申	十三、本計畫區依下列規定實施增額容積： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申	配合 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖24。 （二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。 1.住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。 2.臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請。 （三）前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 1.公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積	請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖47。 （二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1.住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。 2.臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。 本款公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。	容積規定（修訂公益性設施設置部分）案」修正。		

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有	（三）前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。			

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。 （四）捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價 前項單價及總價值以估價方式計算。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維	3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 （四）建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價）			

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 （七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 （八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依	本款單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 （七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。			

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	（八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。			
十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	-	未修正。	依原公展條文通過。

附表 6 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）細部計畫（配合區段徵收工程）案土地使用分區管制要點專案小組建議意見對照表

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。	一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。	-	未修正。	依原公展條文通過。
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。	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。	-	未修正。	依原公展條文通過。
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：	1.參照本市一致性土地使用管制規定修正。 2.考量第一之二種住宅區係為保留既有建物主體結構或地下基本維生系統所劃設，由本府專案讓售予建物所有權人，容積率比照區段徵收後住宅區最低容	未修正。	依原公展條文通過。

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%	--
	第四種住宅區	50%	200%	--
	第五種住宅區(供社會住宅使用)	50%	300%	--
	商業區	80%	350%	--
	宗教專用區	40%	80%	--
	河川區	--	--	--
公共設施用地	機關用地	50%	250%	--
	學校用地(文中)	50%	150%	--
	公園用地	15%	30%	--
	兒童遊樂場用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--

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
	第一之一種住宅區	--	--	建蔽率及容積率依本點第三項規定
	第一之二種住宅區	50%	160%	專案讓售予建物所有權人
	第二種住宅區	50%	160%	--
	第三種住宅區	50%	180%	--
	第四種住宅區	50%	200%	--
	第五種住宅區(供社會住宅使用)	50%	300%	--
	商業區	80%	350%	--
	宗教專用區	40%	80%	--

積第二種住宅區為160%。

3.考量第一種住宅區及第一之一種住宅區重建容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申購增加容積之相關規定。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
綠地用地（兼供道路使用） -- -- --	河川區 -- -- --			
廣場用地 -- -- --	公共設施用地 機關用地 50% 250% --			
	學校用地（文中） 50% 150% --			
	公園用地 15% 30% --			
	兒童遊樂場用地 15% 30% --			
	綠地用地 -- -- --			
	綠地用地（兼供道路使用） -- -- --			
	廣場用地 -- -- --			
	第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及			

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
	捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點」辦理。 第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。			
四、宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積 30%為限。	四、宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積 30%為限。	-	未修正。	依原公展條文通過。
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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘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。	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，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘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。	配合「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）細部計畫（配合區段徵收工程）案」變 5 案調整街廓編號，R3-11 及 R3-12 整	因應中內壢細計變 5 案及中平細計變 15 案，部分街廓配合調整編號，調整後 R3-11 及 R3-12 街廓最小開發規模及面寬分別應為 500 平方公尺及 10 公尺，	依本次提會建議修正內容通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
土地使用分區/街廓編號 建築基地最小開發規模 1 街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 2 街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-13 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。 3 街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9 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。	土地使用分區/街廓編號 建築基地最小開發規模 1 街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 2 街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-12 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。 3 街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~R2-16、R3-1~R3-9 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。	併為 R3-11，R3-13 調整為 R3-12。	本次修正公展計畫書誤植部分。	

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
4 街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地：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 除第 1 至 4 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。	4 街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地：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 除第 1 至 4 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%。	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%。	-	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
七、計畫區內各使用分區及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公尺以上者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。 (二)除宗教專用區外，臨接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地者，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。 (三)臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區臨接處至少退縮5公尺建築。	七、計畫區內各使用分區及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公尺以上者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。 (二)除宗教專用區外，臨接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地者，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。 (三)臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區臨接處至少退縮5公尺建築。	-	R3-2及R4-12街廓分別臨接綠16及兒3、綠14用地，應自臨接處退縮5公尺建築，本次修正公展示意圖漏未標示部分。	依本次提會建議修正內容通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
(四)商業區應自周界至少退縮4公尺建築。 (五)學校用地(文中)及機關用地應自周界至少退縮 5 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) 基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。	(四)商業區應自周界至少退縮4公尺建築。 (五)學校用地(文中)及機關用地應自周界至少退縮 5 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) 基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。			
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。	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。	-	未修正。	依原公展條文通過。
九、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%;但商業區地下開挖率不得超過 80%。 基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	九、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%;但商業區地下開挖率不得超過 80%。 基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	-	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
十、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： （一）建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 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、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： （一）建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 （二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 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。	-	未修正。	依原公展條文通過。
十一、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申	十一、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申	-	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
請獎勵規定者，不適用本點之規定。	請獎勵規定者，不適用本點之規定。			
十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	-	未修正。	依原公展條文通過。
十三、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。 （一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。 （二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	十三、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。 （一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。 （二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。	-	未修正。	依原公展條文通過。
十四、本計畫區依下列規定實施增額容積： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申	十四、本計畫區依下列規定實施增額容積： （一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申	配合 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額	未修正。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖24。 （二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。 1. 住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。 2. 臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請。 （三）前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理： 1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積	請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限，實施範圍如附圖47。 （二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1. 住宅區建築基地達3,000平方公尺以上，商業區建築基地達2,000平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。 2. 臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。 本款公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。	容積規定（修訂公益性設施設置部分）案」修正。		

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。 2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有	（三）前款捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： 1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。			

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 3.公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。 （四）捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價 前項單價及總價值以估價方式計算。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維	3.公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 （四）建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下： 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價）			

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 （七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 （八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依	本款單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 （五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 （六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。 （七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。			

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	本次提會建議修正內容	專案小組初步建議意見
規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。	（八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。			
十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	-	未修正。	依原公展條文通過。

附表 7 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）細部計畫（配合區段徵收工程）案都市設計準則專案小組建議意見對照表

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
為塑造 A21 車站周邊土地開發計畫地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：	為塑造 A21 車站周邊土地開發計畫地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：	-	依原公展條文通過。
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。訂定路寬	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。訂定路寬	-	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 （二）都市計畫公共設施設計原則 1. 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。	15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 （二）都市計畫公共設施設計原則 1. 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。		

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
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。	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。		
二、自行車道及人行步道系統 （一）自行車道系統（附圖 2） 1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍、公園及綠地用地內。寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分公園及綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。 2. 為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。 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	二、人行步道系統（附圖 2） （一）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。 （二）退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 （三）退縮建築空間所留設之人行步道應為連續舖面，除車道外，其舖面需考量與人行道之銜接設計。 （四）人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順	有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。配合自行車道系統相關條文刪除，調整人行步道系統排序點次。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。 4. 自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。 （二）人行步道系統（附圖 3） 1. 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。 2. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續舖面，除車道外，其舖面需考量與人行道之銜接設計。	暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。		

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
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。			
三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。	三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。		依原公展條文通過。
四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	-	依原公展條文通過。

附表 8 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）細部計畫（配合區段徵收工程）案都市設計準則專案小組建議意見對照表

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
為塑造 A21 車站周邊土地開發計畫地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：	為塑造 A21 車站周邊土地開發計畫地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：	-	依原公展條文通過。
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。訂定路寬	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。訂定路寬	-	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 （二）都市計畫公共設施設計原則 1. 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。	15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。 （二）都市計畫公共設施設計原則 1. 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。		

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
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。	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。		
二、自行車道及人行步道系統 （一）自行車道系統（附圖 2） 1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍、公園及綠地用地內。寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分公園及綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。 2. 為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。 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	二、人行步道系統（附圖 2） （一）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。 （二）退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 （三）退縮建築空間所留設之人行步道應為連續舖面，除車道外，其舖面需考量與人行道之銜接設計。 （四）人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順	有關自行車道系統相關規定，考量實務上已有規範，爰予以刪除。配合自行車道系統相關條文刪除，調整人行步道系統排序點次。	依原公展條文通過。

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。 4. 自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。 （二）人行步道系統（附圖 3） 1. 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。 2. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。 3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續舖面，除車道外，其舖面需考量與人行道之銜接設計。	暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。		

原公告實施條文	公展草案條文	變更理由	專案小組初步建議意見
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。			
三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。	三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。		依原公展條文通過。
四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	-	依原公展條文通過。

附表 9 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	沈○有	中壢區中福段 2710-2、2710-14、2711-2、2711-3、2711-4 地號。	一、此案當初都市計畫時就規畫不當，造成五筆土地未規畫為公共設施，設計不當。 二、本案開發本人(地主)絕對不同意將五筆地號土地列入區段徵收範圍內，主張原地保留。 三、地政局為本案內加油站建物(南園路二段 139 號)及住宅建物(南園二路 141 號)搬遷特於 111 年 9 月 15 日(星期四)下午 2 點，地點中壢區新生路 735 號之 1 號(本案臨時工務所)召開協調會議，決議將五筆地號土地除沈富有外其中部份土地屬與他人共有狀態，地政局同意為期 1 個月內取得案涉土地共有人之書面同意，市府再循都市計畫變更程序檢討。 四、本案目前為止地政局將五筆土地標示面積合計	-	酌予採納，理由如下： 一、桃園市政府 111 年 9 月 15 日召開「機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案內加油站建物（南園二路 139 號）拆除及住宅建物（南園二路 141 號）搬遷協調會」，會議決議因沈君堅決反對參與區段徵收，請沈君於文到 1 個月內取得 7 筆土地全體共有人之書面同意，桃園市政府再循都市計畫變更程序檢討，惟沈君於同年 9 月 22 日出具所持有土地保留改編為加油站專用區同意書，並未取得前揭土地全體共有人之書面同意，爰不予剔除區段徵收範圍。 二、查本案加油站於 95 年 1 月 18 日即經桃園市政府核准設置，且陳情人表達持續經營加油站意願，桃園市政府 112 年 7 月 24 日及 8 月 4 日邀集陳情人召開「機場捷運 A21 站地區區段徵收開發

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			1052㎡轉移貴局承辦中。 五、本案開發至今，本站均處於停業狀態完全無收入，造成地主沈富有生活陷入困境，因此懇請貴局早日辦理變更以符合民意。 六、五筆土地變更加油區之同意今已繳至地政局地主2人，沈富有、沈春蘭二人佔地面積90%。 七、本案開發五筆之地絕不影響整體開發案工程進度。 八、檢附協調會議決策紀錄、及地主之同意書，綜上所敘，懇請賜準實為德便。		案內南園二路加油站專用區劃設第1、2次協調會」，依協調結果配回一處安置街廓，再配回與剩餘土地權利價值相當面積之加油站專用區方案，爰劃設約613.8平方公尺之加油站專用區。 三、建議採桃園市政府112年8月4日召開協調會與陳情人取得共識之方案，請地政局於委員會前提供陳情人同意書，否則維持原公告實施方案。
2	宏昇加油站	中壢區興南段公坡小段41、41-1、89地號	依油專區保留，因設置洗車機明顯用面積不足，請求後端增加3公尺油專區。	1. 依原核准納入加油站基地，設置洗車機核准函、圖說供作依據。 2. 設置洗車機配置圖。	酌予採納，理由如下： 一、依原公告實施都市計畫規劃原意，加油站專用區係為保留既有加油站使用，桃園市政府於112年8月8日邀集陳情人召開「機場捷運A21站地區區段徵收開發案內宏昇加油站面積確認及剔除之新生路461巷部分巷道協

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					調會議」,陳情人意見如下： （一）除現地經核准設置之加油站基地面積外，應將原受新生路拓寬被徵收 104 平方公尺納入，並以專用區面積應達 1,000 平方公尺。 （二）以原審定專用區臨新生路側向北延伸為原則進行劃設。 （三）同意繳納差額地價。 二、桃園市政府依協調結果，並依原公告實施都市計畫規劃原意，加油站專用區係為保留既有加油站使用，爰酌予採納陳情人意見，於原核准設置加油站面積內向北擴大油專區為 954 平方公尺。 三、考量若參照原核准設置加油站面積 954 平方公尺劃設加油站專用區，將導致其與綠 6 間所剩餘土地畸零不利使用，建議採加油站專用區向北擴大至綠6邊界之方案，請地政局於委員會前取得陳情人同意

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					書，否則維持原公告實施方案。
3	廖○雲	中壢區興南段公坡小段457、460、460-3地號	原A21徵收範圍新生路461巷道路編定住一剔除區，因住民申請保留現有烇屋，政府改變規劃，導致原有徵收範圍剔除，且人民土地被瓜分剩餘地剔除，政府應考量人民權益，一併納入徵收。	建請461巷納入整體規劃造福住一及住四居民更便利通行，期許共創雙贏。	不予採納，理由如下： 一、所陳情土地因屬第一種住宅區建物必要出入道路，依本案一致性原則，一併劃設為第一種住宅區並剔除區段徵收範圍。 二、桃園市政府分別於111年2月8日及111年7月13日召開2次「機場捷運A21站地區區段徵收開發案剔除之新生路461巷部分巷道專案研商會議」，並於112年8月8日召開「機場捷運A21站地區區段徵收開發案內宏昇加油站面積確認及剔除之新生路461巷部分巷道協調會議」，會議決議已提供陳情人循專案價購方式出售所陳情3筆地號土地予桃園市政府。 三、本案依內政部109年6月24台內地字第1090263516號函略以，有關本案建物住戶陳情剔除區段徵收範圍，請桃園市政府審酌剔除區徵範圍之陳情意

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
					見，如剔除並未影響後續事業計畫之執行，則請重新修正區段徵收計畫書範圍及徵收土地清冊後報部審議。
4	林○妹	中壢區興南段公坡小段 442 地號	房子當初起造者劉邦盛將興南段公坡小段442號全部建滿房子。此次辦理 A21 車站周邊區段徵收工程，鑑界才發現屋外排水溝屬徵收地,配地後,地主有權要求我將水溝拆除，致使生活用水無法排出。另後門也因此無法開啟，萬一有火災、地缸等災害將無退路可逃。	442 號後方 1.5 公尺允許屋主林滿妹購買，才不致影響正常生活及安全疑慮。 目前圖示（圖一） 修正後圖示（圖二） 4.5W*1.5L M 擬辦理購買	酌予採納，理由如下： 一、陳情人所有建物坐落土地本次將劃設為第一種住宅區，剔除區段徵收範圍外。 二、經桃園市政府現場會勘確認屋後排水設施等倘經拆除將影響既有生活使用機能，惟屬越界佔用他人土地，經陳情人表達願意價購。 三、本案建議參照市府相關案例，評估適當範圍劃設為第一之二種住宅區，並專案讓售予陳情人，請地政局於委員會前取得陳情人協議書，否則維持原計畫。
5	許○城等人	中壢區興南段興南公坡小段 445、447、447-1 、466、470、471 地號	一、建物有小部分坐落在徵收地上,和部分建物有共用壁問題,若因此拆遷會導致房屋結構體損壞及居住民眾的權益。 二、安置戶租金補貼部分,因配地至建	-	酌予採納，理由如下： 一、經查陳情人所陳共同壁坐落土地本次已劃設為第一之二種住宅區，並經陳情人確認願意價購。 二、陳情人所有建物坐落土地本次將劃設

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			屋上有三年以上的時間，望能追加租金。 三、當初承辦人員承諾搬遷戶，若未能如期配還土地時，租金可延長至取得安置街廓土地；原建築物無須拆除可申購其落在徵收地上的土地。 四、因建築物後面連接政府徵收用地，沒有防火巷設施，牽扯到日後會有逃生問題出現，望政府能設置防火巷保障居民居住安全問題。		為第一種住宅區，剔除區段徵收範圍外。經桃園市政府現場會勘確認屋後排水設施等倘經拆除將影響既有生活使用機能，惟屬越界佔用他人土地，經陳情人表達願意價購。 三、本案建議參照市府相關案例，評估適當範圍劃設為第一之二種住宅區，並專案讓售予陳情人，請地政局於委員會前取得陳情人協議書，否則維持原計畫。 四、所陳有關租金補貼事項無涉都市計畫變更內容，桃園市政府地政局前以111年12月30日桃地區字第1110075365號函，向陳情人說明房租補助費性質係一次性給予額外的固定總額租金補貼，故不予加發。 五、已於劃設第一之二種住宅區時將逃生動線及空間納入考量，以保障陳情人居住安全。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
6-1	桃園市政府地政局	第三種住宅區 R2-4 街廓	現況住宅與住三 R2-4 街廓邊界(76-29-44)因既有建物設有地下室並開立對外窗戶，於 111/12/7 召開「桃園市機場捷運 A21 站地區區段徵收工程」環北路 71 號地下一樓違法開窗會議中研議因 R2-4 於旨案完工後完成面會影響既有建物地下室之對外窗戶及戶外設施。	退縮 3 米設立綠帶以維持原既有住宅地下室窗戶及戶外設施。	酌予採納，理由如下： 一、考量本案區段徵收工程完成後，因將填土至與鄰地高程齊平，將影響既有建物地下層空間，為維護既有建物安全，增設擋土設施。 二、桃園市政府於 112 年 8 月 11 日召開「桃園市機場捷運 A21 站地區區段徵收工程與環北路 71 號建築物地下一樓退縮開窗施工界面協調會」,環北路 71 號建物地下一樓所有權人表達維持採光之訴求，桃園市政府新工處已調整擋土設施型式，維持建物採光，並依該設施基腳最小寬度劃設 3 公尺寬綠地用地，以保障既有建物安全。 三、請桃市府於委員會前妥予向所有權人說明。
6-2		第三種住宅區 R2-2 街廓	現況既有住戶後巷排水因需銜接至旨案新設計畫道路路邊側溝，則需於既有屋後新設排水溝以利雨水排放，惟因現況既有住戶緊鄰新設住三 R2-2 街廓，若需新設	退縮 1.5 米綠帶空間以利新設排水溝銜接旨案計畫道路路邊側溝。	予以採納，理由如下： 考量現況第一種住宅區屋後排水及雨水漫流至第三種住宅區(R2-2 街廓）內之情形，劃設 1.5~2.6 公尺寬綠地用地以設置排水設施。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
			排水溝則會占用到住三街廓用地。		
6-3		第三種住宅區 R2-1 街廓	現況既有住戶後巷排水因需銜接至旨案新設計畫道路路邊側溝，則需於既有屋後新設排水溝以利雨水排放，惟因現況既有住戶緊鄰新設住三 R2-1 街廓，若需新設排水溝則會占用到住三街廓用地。	退縮 1.5 米綠帶空間以利新設排水溝銜接旨案計畫道路路邊側溝。	予以採納，理由如下：考量現況第一種住宅區屋後排水及雨水漫流至第三種住宅區(R2-2 街廓)內之情形，劃設 1.5 公尺寬綠地用地以設置排水設施。
6-4		第三種住宅區 R2-16 街廓	現況環北路 425 巷道路側溝排放至 R2-16 街廓內，未來若進行 R2-16 街廓整地工程，需一併將環北路 425 巷道路側溝排放水量納入旨案計畫道路側溝以避免影響 R2-16 街廓。綜上原因，若需新設排水溝來收納環北路 425 巷道路側溝則會占用到住三街廓用地。	退縮約 61 公尺長之 1.5 米綠帶空間以利新設排水溝銜接旨案計畫道路路邊側溝。	予以採納，理由如下：考量現況區外住宅區排水及雨水經環北路 425 巷道路側溝，漫流至第三種住宅區（R2-16 街廓）內之情形，劃設 1.5 公尺寬綠地用地以設置排水設施。

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「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」暨細部計畫案第4次會議

簽 到 簿

一、開會時間：112年8月15日（星期二）上午10時

二、開會地點：本府都市發展局2樓圖資室

三、主 持 人：張召集人梅英 張梅英

四、出席委員及單位：

出席委員及單位	姓名
張委員蓓琪	張蓓琪
許委員阿雪	請假
賀委員士麃	賀士麃
江委員南志	請假

出席委員及單位	姓名
桃園市政府地政局	龔永春 陳怡秦
桃園市政府新建工程處	張鄭文 紀威廷
桃園市政府都市發展局	彭蕙萍 黃春雨林 蕭婷元 陳睿傳
盛邦工程顧問 股份有限公司	王國權 陳奕翔