

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（平鎮高中南側農業區整體開發計畫）暨擬定細部計畫案」

第 5 次會議紀錄

- 一、開會時間：109 年 9 月 4 日（星期五）下午 2 時 0 分
- 二、開會地點：本府 2 樓 206 會議室
- 三、主持人：盧召集人維屏  
紀錄：王昇倍
- 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：
  - (一) 本案至會議召開前共收訖 50 件公民或團體陳情案，本次會議預定聽取及審議陳情件數 3 件，相關意見納由本小組併案審議。
  - (二) 公民或團體陳情意見綜理表之專案小組初步建議意見詳附表。
  - (三) 請考量 II-9-10M 計畫道路東側第一種住宅區現況出入動線需求及土地產權酌予調整第一種住宅區範圍。
  - (四) 原則同意德育路西側第一種住宅區後側越界建築物依下列規劃原則辦理，並請業務單位釐清排水溝實際位置及排放方向：
    1. 與主體建物坐落土地所有權人相同者，一併劃設為第一種住宅區。
    2. 與主體建物坐落土地所有權人不同者，參依越界建築及排水溝範圍劃設為第一之一種住宅區，建物保留不拆除，土地參與區段徵收後，由市府專案讓售予建物所有權人。
  - (五) 依本案土地歸戶結果初步估算，不經合併可分配 1500 平方公尺以上土地比例僅 6%，為保障多數土地所有權人配地權益，除中豐路兩側商業區維持建築基地最小開發規模不得小於 1500 平方公尺，且面寬不得小於 20 公尺之規定外，其餘街廓不予規定。
  - (六) 考量中豐路西側與綠地所夾商業區街廓及 II-9-10M 計畫道路南側第二種住宅區街廓之規模過大，甚至僅三面臨路，不利後

續配地，建議再予適度增設計畫道路。

- (七) 配合 I-1-15M 及 I-5-12M 計畫道路所夾西南側第二種住宅區及其西側、南側綠地調整劃設為公園用地，II-9-10M 計畫道路北側公園用地恢復為公展方案之第二種住宅區；並調整灌溉設施專用區及宗教專用區位置，以及 II-1-10M 計畫道路 L 型轉彎段線型，俾使公園用地能有集中完整之腹地可供利用。
- (八) 請依本案整體公設比例及區段徵收可行性酌予調整老街溪兩側綠地深度，俾利使用。
- (九) II-4-10M 及 I-1-15M 計畫道路間灌溉設施專用區及兩側綠地建議維持公展方案。
- (十) 同意本次考量土地權值及家戶人口數所提 5 種安置單位(100、150、200、250、300 平方公尺)之安置原則，惟請再新增先建後遷安置原則，並依該原則重新檢討擇定優先施工及安置街廓與安置住宅區位與範圍，並評估是否可滿足安置需求。
- (十一) 考量本案計畫道路多不及 15 公尺寬，依公展方案自行車道系統都市設計規定，無法建構出完整之自行車道系統，建議取消規定。

六、散會：下午 5 時整。

**附表** 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（平鎮高中南側農業區整體開發計畫）暨擬定細部計畫案公民或團體陳情意見綜理表

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
48	黃○聰 (德育伯公土地公廟) 北興段 674		配合整體開發案開發，並願意租用公園綠地續供信徒參拜使用。以上。	酌予採納。 理由： 考量土地公廟為地方宗教信仰中心，經市府於109年9月2日邀集廟方說明安置原則後，建議參採廟方意願原地安置於公園用地，惟保留之最大建築使用面積不得超過現有建築使用面積（129 平方公尺），部分既有附屬設施後續仍應配合區段徵收工程需要移設或拆除。
49	王○標 新貴段 338	本次計畫範圍內有3處土地公廟，長期是居民信仰中心，希望本次開發計畫能有妥善規劃。	建議在綠廊帶或公園處邊有宗教用地，將來重劃完善後可用來興建土地公廟。	酌予採納。 理由： 考量土地公廟為地方宗教信仰中心，經市府於109年9月2日邀集廟方說明安置原則後，建議參採各土地公廟意願安置如下： 1. 德育伯公土地公廟：同案48。 2. 富興伯公土地公廟：原地安置於綠地用地，惟保留之最大建築使用面積不得超過現有建築使用面積（77 平方公尺），部分既有附屬設施後續仍應配合區段徵收工程需要移設或拆除。

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
				3. 富里伯公（阿標伯公）土地公廟：於鄰近公園綠地內劃設宗教專用區予以異地安置，後續區段徵收階段專案讓售予廟方，另請業務單位整體考量公園綠地紋理及周邊道路路型，提下次會議確認宗教專用區區位。
50	羅○清		<p>針對平鎮高中南側農業區開發希望市政府能夠停止。</p> <p>首先，台灣農地已因經濟發展快速消失，因此在都市中農地顯為珍貴，具有生態及供應糧食的重要功能，不宜開發。</p> <p>其次，當前食農教育觀念興起，其開發位置又鄰近平鎮高中，此農業區可與學校合作，作為食農教育的優質場域，若進行開發將失去發展食農教育的良好機會。</p> <p>再次，市府以都市人口面臨飽和為由進行開發，此理由與中央區域均衡發展理念不相符。中央的區域均衡發展方向，未來應會使人口回到在地，而非持續往都市集中，未來人口是否有飽和壓力尚難確認。且若是桃園面臨人口飽和壓力，何以市府長期以來鼓勵民眾戶籍遷</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案係為紓解都市發展飽和壓力、提供平鎮高中完整校地及跨區取得鐵路地下化沿線兩側公共設施保留地，以滿足都會生活需求，爰擇定平鎮高中南側農業區檢討變更整體開發。</li> <li>2. 本案屬農業區變更開發，依行政院民國91年12月6日院臺內字第0910061625號函規定，須採區段徵收開發</li> </ol>

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
			<p>入桃園，顯然，以人口飽和為開發農業區之理由待商榷。</p> <p>市府在一開始的問題界定上，並不明確，容易造成「用對的方式解決錯誤的問題」的情況。</p> <p>最後，開發方式是以區段徵收方式進行，此一方式長期以來飽受爭議，對被徵收的民眾並不公平。且若真有人口壓力，應以都市中老舊建築優先，而非開發極為珍貴的農業用地，此一開發與當前農業發展主流價值相違背。</p> <p>基於上述原因，市府對於平鎮高中南側農業區之開發，實不合理，誠摯請市府停止相關開發，回歸農業發展及公平正義之價值理念。</p>	