桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區
重劃計畫書

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會

中華民國 113 年 08 月

目　錄

一、重劃地區及範圍 1

二、法令依據 2

三、辦理重劃原因及預期效益 2

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數 3

五、土地所有權人同意重劃情形 4

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積 4

七、土地總面積 4

八、預估公共設施用地負擔 4

九、預估費用負擔 5

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計 6

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則 6

十二、財務計畫 6

十三、預定重劃工作進度表 7

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 7

十五、重劃區範圍外之未開闢計畫道路影響 7

十六、附件 9

一、重劃地區及範圍

本重劃區坐落於桃園市中壢區，範圍包括環東段 164 地號等 28 筆土地，總面積為 4,745.00 平方公尺，範圍四至如下：

東：以榮民路為界。

西：以 8M 計畫道路為界。

南：以榮安十三街為界。

北：以 8M 計畫道路為界。

圖 1　桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃範圍圖

二、法令依據

(一)桃園縣政府 90 年 1 月 30 日 90 府城鄉字第 9613 號發布實施之「擬定中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市六)變更為商業區)細部計畫書」(詳附件 13)。

(二)依據平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。

(三)本重劃區經中華民國航空測量及遙感探測學會 111 年 5 月 18 日航測會字第 1119028040 號函非屬相關環境敏感區範圍，檢附公文影本 1 份(詳附件 6)。

(四)本重劃區經桃園市政府 111 年 8 月 25 日府環綜字第 1110238043 號函屬免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份(詳附件 5)。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革

中壢平鎮都市擴大修訂計畫係於 61 年 2 月 26 日公告實施，本重劃範圍原屬市場用地，並於 72 年 4 月 22 日發布實施第一次通盤檢討案，嗣後為配合第一期都市計畫公共設施保留地之取得，依據都市計畫法第 26 條規定及內政部 76 年 11 月 10 日台(76)內營字第 550019 號函示辦理公共設施保留地通盤檢討。

本細部計畫之擬定，乃依據變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更內容第一案變更部分市場用地(市二、市三、市六、市十一、市十三、市十五、市十六、市十七、市十八、市二十)為商業區之決議事項辦理，其變更附帶條件為：應另行擬定細部計畫，含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。

(二)重劃區辦理原因

配合早年公共設施保留地專案通盤檢討，而市場用地未列入取得項目範圍，為維護土地所有權人權益並促進民間投資意願，擬將市場用地變更為商業區，本案「擬定中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市二)變更為商業區)細部計畫書」業經 90 年 1 月 30 日(90)府城鄉字第 9613 號發布實施，並指定以市地重劃方式開發。

(三)公共設施取得與闢建數量

可無償取得公共設施用地1,418.00平方公尺（如下表），建構完善公共設施，節省政府土地徵收費用4,700萬元(依中壢區毗鄰道路112年平均市價33,200元/平方公尺估算)。

種類	名稱	面積
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1,270.00
	人行步道用地	148.00
合計		1,418.00

註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度

本重劃區重劃後可提供建築用地之商業區面積約3,327.00平方公尺，以容積率300%計算，住宅區總樓地板面積約為9,981平方公尺，計畫容納人口為134人。

目前本區重劃前土地價格約25萬元/坪，參考實價登錄金額等條件評估後，預估重劃後土地平均價格約上漲至53萬元/坪，預估土地增值幅度約2.1倍；如扣除各項重劃負擔計算，土地增值幅度約1.4倍。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期

1. 藉此次重劃開發，可提供完整之各項公共設施，引導都市合理及有秩序之成長。
2. 藉由地籍重整，促使產權單純化，加速土地開發利用，早日達成都市計畫發展目標。

(六)檢附重劃區土地使用現況圖(詳附件7)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項　目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備　註
公　有	1	202.00	中華民國
私　有	11	4,543.00	
總　計	12	4,745.00	無未登記地

註：上開數據應以實際分割測量登記後之資料為準。

五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人辦理重劃意願

本重劃區土地所有權人總數計 12 人，可納入計算同意與不同意人數應為 12 人，私有人數為 11 人。

經初步統計私有同意人數為 8 人，佔私有人數比例 72.7%，私有同意面積 3,228.28 平方公尺，佔私有土地總面積比例 71.1%，如下表：

總人數	私有 土地所有權人人數 11 人				總面積 (m^2)	私有 土地所有權人面積 4,543.00m^2			
	申請(同意)人數		未申請(同意)人數			申請(同意)(平方公尺)		未申請(同意)(平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
12	8	72.7	3	27.3	4,745.00	3,228.28	71.1	1,314.72	28.9

註：以提送申請實施市地重劃時收受之同意書為統計依據。

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於 111 年 1 月 15 日假桃園市中壢區民權路 398 號 3 樓會議室召開本重劃區座談會，出席之土地所有權人無其他意見。(詳附件 8)。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內無重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

七、土地總面積

本重劃區土地面積共計 4,745.00 平方公尺(實際面積以測量面積為準)。

八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：公園用地 1,270.00 平方公尺、人行步道用地 148.00 平方公尺，合計 1,418 平方公尺。

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積

土地所有權人負擔公共設施用地面積

＝共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積

＝1,418.00－0＝1,418.00

(三)公共設施用地平均負擔比率

$$=\frac{\text{公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

＝(1,418.00－0)／(4,745.00－0)

＝29.88%

九、預估費用負擔

(一)本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表：

項目		金額(萬元)	備註
工程費	整地工程	155	
	鄰里公園兼兒童遊樂場工程	484	含公園及周邊相關綠美化
	人行步道工程	71	
	雜項工程	654	含工務所、臨時施工便道、臨時水電、防塵、交通維持、環保措施等相關工程
	其他工程相關費用	466	含職安、品管、保險、空污、設計、工程管理費、利潤及稅等相關費用
	小計	1,830	詳細估算如附件
重劃費用	地上物拆遷補償費	2,014	詳細估算如附件
	重劃業務費	1,156	詳細估算如附件
	小計	3,170	
貸款利息		470	貸款年利率 3.133%，年期估算為113-115年共3年。
總計		5,470	

(二)費用負擔平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積—重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

＝(1,830＋3,170＋470)／16.03 ×(4,745.00－0)

＝7.19%

(三)本重劃區貸款利率係依據五大銀行平均基準利率 3.133%，貸款年期 3 年估算，未來以實際借貸利率為準。

(四)參考內政部不動產交易實價查詢服務網(詳附件 10) 有關本重劃區鄰近土地交易價格，並衡酌本重劃區區位條件及重劃完成時機趨勢，預估重劃後平均地價每坪約 53 萬 (160,325 元/平方公尺)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

＝29.88%＋7.19%＝37.07%

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

本重劃區內現況無既成社區或其他合法建物，惟現況有一尚無登記立案之廟宇為中壢中正福德宮，其土地所有權人為社團法人正福德緣發展協進會，歷經數次協調溝通，建議後續於重劃分配辦理時其可優先分配。

十二、財務計畫

(一)重劃負擔總費用：新臺幣 5,470 萬元。

(二)財源籌措方式：由開發者募集自有資金及向金融機構申貸。

(三)償還計畫：由區內土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

本重劃區各年度現金流量預估表

項　目		合計（萬元）	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年
重劃負擔總費用	工程費	1,830	0	0	0	366	1,281	183
	重劃費用	3,170	95	190	285	761	1,363	476
	小　計	5,000	95	190	285	1,127	2,644	659
	貸款利息	470	0	0	0	156	156	158
	小　計	5,470	95	190	285	1,283	2,800	817
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	5,470	0	0	0	0	0	5,470
	小　計	5,470	0	0	0	0	0	5,470
當期淨值		0	(95)	(190)	(285)	(1,283)	(2,800)	4,653

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五)本重劃區預估取得抵費地面積約 342 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 160,325 元，與重劃負擔總費用 5,470 萬元相符，財務平衡。

十三、預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(詳附件 11)，自 110 年 7 月至 115 年 6 月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

詳附件 12。

十五、重劃區範圍外之未開闢計畫道路影響

有關重劃範圍外相鄰之未開闢計畫道路用地，主要位於西側及北側，而西側現況（榮民路 286 巷 25 弄）可通行使用並可銜接榮民路（286 巷）及榮安十三街，僅北側右半段部分（桃園市中壢區環東段 162 地號）現況未能通行使用。

查本案土地與重劃範圍外北側右半段之未開闢計畫道路用地相

鄰之土地，僅有桃園市中壢區環東段164地號，惟164地號土地亦有鄰接東側榮民路及南側榮安十三街，且本筆土地產權單純，依原位次分配原則，後續本筆土地分配時，應以面臨榮民路或榮安十三街為優先考量；如仍有其他分配位置面向需求，則依本重劃會土地分配之會員大會決議而定，並確認各所有權人分配之土地未來可接續申請建照及使照（即含基地面前道路通行），以保障辦理市地重劃之權益。

十六、附件

附件 1：籌備會核准公文影本

附件 2：變更籌備會名稱核准公文影本

附件 3：重劃會核准公文影本

附件 4：重劃範圍核准公文影本

附件 5：免辦理環境影響評估公文影本

附件 6：非屬相關環境敏感區查詢函文影本

附件 7：土地使用現況圖

附件 8：市地重劃座談會會議紀錄

附件 9：工程費用、重劃費用估算資料

附件 10：本重劃區周邊區域(商業區)土地交易價格調查

附件 11：預定重劃工作進度表

附件 12：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件 13：都市計畫公告實施函文影本

附　件

附件 1：籌備會核准公文影本

附件 2：變更籌備會名稱核准公文影本

附件 3：重劃會核准公文影本

附件 4：重劃範圍核准公文影本

附件 5：免辦理環境影響評估公文影本

附件 6：非屬相關環境敏感區查詢函文影本

附件 7：土地使用現況圖

附件 8：市地重劃座談會會議紀錄

附件 9：工程費用及重劃費用估算資料

附件 10：本重劃區周邊區域(商業區)土地交易價格調查

附件 11：預定重劃工作進度表

附件 12：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件 13：都市計畫公告實施函文影本

附件1：籌備會核准公文（110年10月29日府地重字第1100281318號函）

正　本

檔　號：IG10-4512
保存年限：

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：林巧韻
電話：(03)3322101#5306
傳真：(03)3368506
電子信箱：127140@mail.tycg.gov.tw

320028
桃園市中壢區中華路一段859號6樓

鉅揚 110.11.3 收文章

受文者：張水田君(發起人代表，請轉知其他發起人)

發文日期：中華民國110年10月29日
發文字號：府地重字第1100281318號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為臺端等17人申請成立「桃園市中壢區中正福德宮自辦市地重劃區籌備會」一案，經審查核符獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條規定，准予核定，復請查照。

說明：

一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條規定辦理，兼復臺端110年7月7日申請書。

二、副本抄送本府秘書處及中壢區公所，檢送公告1份，請惠予辦理張貼公告，並請本府地政局協助發布於本府網站公告周知。

正本：張水田君(發起人代表，請轉知其他發起人)
副本：桃園市政府秘書處(含公告)、桃園市中壢區公所(含公告)、桃園市政府地政局(含公告)

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

附件2:變更籌備會名稱核准公文(110年11月26日府地重字第1100306876號函)

正 本

檔　號：IG10-4907
發文方式：紙本郵寄
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：林巧韻
電話：(03)3322101#5306
傳真：(03)3368506
電子信箱：127140@mail.tycg.gov.tw

320028
桃園市中壢區中華路一段859號6樓

受文者：桃園市中壢區中正福德宮自辦市地重劃區籌備會

鉅揚 110.12.1 收文章

發文日期：中華民國110年11月26日
發文字號：府地重字第1100306876號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴籌備會申請變更名稱為桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區籌備會一案，同意所請，並請以變更後名稱續辦籌組成立重劃會相關事宜，復請查照。

說明：

一、復貴會110年11月18日壢福德劃籌字第11010002號函。

二、副本抄送本府秘書處及中壢區公所，檢送公告1份，請惠予辦理張貼公告，並請本府地政局協助發布於本府網站公告周知。

正本：桃園市中壢區中正福德宮自辦市地重劃區籌備會
副本：桃園市政府秘書處(含公告)、桃園市中壢區公所(含公告)、桃園市政府地政局(含公告)

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

第1頁，共1頁

附件 3：重劃會核准公文（111 年 6 月 29 日府地重字第 1110176346 號函）

正 本

檔　號：IG11-2918
保存年限：

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

桃園市政府　函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：吳承剛
電話：03-3322101#5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10034572@mail.tycg.gov.tw

320085
桃園市中壢區中華路一段859號5、6樓

受文者：桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國111年6月29日
發文字號：府地重字第1110176346號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三、四

收文章 111.7.4

主旨：有關貴籌備會檢送重劃會章程、會員、理事與監事名冊、重劃會成立大會及第一次理監事會議紀錄申請成立重劃會一案，復請查照。

說明：

一、復貴籌備會111年5月12日壢榮劃籌字第11110009號函。

二、旨揭重劃會章程、會員、理事與監事名冊、重劃會成立大會及第一次理監事會議紀錄，經審查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第10條、第11條、第13條及14條等規定，本府同意備查，並准予成立桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會。

三、旨揭會議紀錄請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條規定於會址公告及通知相關土地所有權人，另為利重劃資訊公開透明，請儘速架設網站平台，並提供重劃相關作業資訊（詳項目表），以供查詢。

四、檢送桃園市自辦市地重劃區管理維護自治條例、桃園市政府受理自辦市地重劃作業要點及桃園市自辦市地重劃審查收費標準供參。

正本：桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區籌備會
副本：

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

附件 4:重劃範圍核准公文(112 年 6 月 15 日府地重字第 1120163695 號函)

正 本

檔　號：
保存年限：

發文方式：紙本郵寄

桃園市政府　函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：林姿瑄
電話：033322101分機5306
電子信箱：10065666@mail.tycg.gov.tw

郵遞區號：32068 榮安範圍核定 序號：23
住址： 桃園市中壢區中華路一段 859 號 6 樓
姓名：榮安自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國112年6月15日
發文字號：府地重字第1120163695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：有關本市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃範圍一案，准予核定，請查照。

說明：

一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)第20條及本市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會111年9月26日壢榮市劃字第11110019號函辦理。

二、檢送桃園市政府市地重劃會112年第2次會議紀錄供參，旨案業依獎勵辦法第20條規定提送前開會議合議制審議通過，倘貴會(臺端)對本處分不服，依訴願法第14條第1項、第58條第1項之規定，應自本處分書送達之日起30日內，繕具訴願書正、副本經由本府向內政部提起訴願。

三、副本抄送本府秘書處、本市中壢區公所，檢送公告文及重劃區範圍圖各1份，請惠予張貼公告欄，並請本府地政局發布於市府網站，公告周知。

正本：桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會、重劃範圍全體土地所有權人、重劃範圍已知之利害關係人
副本：本府秘書處、本府地政局、本市中壢區公所(以上均含公告文及重劃區範圍圖)

市長 張善政

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

第1頁，共1頁

附件 5：免辦理環境影響評估公文(111 年 8 月 25 日府環綜字第 1110238043 號函)

正　本

檔　號：

發文方式：紙本遞送

保存年限：

桃園市政府　函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：辦事員 蔡守旻
電話：03-3386021#1116
傳真：03-3348905
電子信箱：001387@tydep.gov.tw

33001
桃園市桃園區縣府路1號

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年8月25日
發文字號：府環綜字第1110238043號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市中壢區榮安自辦市地重劃區重劃會申辦開發應否實施環境影響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本府111年8月19日府地重字第1110234412號函辦理。

二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之整體開發計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。

三、依案附自評表及目的事業主管機關確認表，本案位於本市中壢區環東段164、165、165-1、165-2、165-3、166、166-1、166-2、206、206-1、206-2、207、208、209、210、211地號等16筆土地(都市土地)，申請重劃區開發面積及累積開發面積約為0.4745公頃，參照認定標準第25條第1項第1款三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建規定，開發基地非位於下列區位及規模，經檢視得免實施環境影響評估：

(一)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

(二)位於重要濕地。

(三)位於自來水水質水量保護區。

(四)位於海拔高度一千五百公尺以上。

(五)位於山坡地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

地政局　111/08/29 09:51
1110244534　無附件

請踴躍加入經濟部工商電子公文書交易平台，以加速公文處理作業
桃園市政府環境保護局公文用紙

(六)位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

(七)位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。

四、惟未來倘變更用途或開發內容與原申請之開發類別、區位、規模不同，仍應重新查詢應否實施環境影響評估。

五、本案係依據所提供之書面資料進行認定，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響本府判別產生差異，應自行負相關責任。

正本：桃園市政府
副本：

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

請踴躍加入經濟部工商電子公文書交易平台，以加速公文處理時效。
桃園市政府環境保護局公文用紙

附件 6：非屬相關環境敏感區查詢函文（113 年 7 月 17 日航測會字第 11139027724 號函）

檔　號：
保存年限：

中華民國航空測量及遙感探測學會　函

機關地址：臺北市116063文山區羅斯福路5段113號3樓
聯絡人：陳怡如
電話：(02)2931-1112#29
傳真：(02)2931-7225

桃園市中壢區中華路一段859號6樓

受文者：鉅揚工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 113 年 07 月 17 日
發文字號：航測會字第1139027724號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）有無位於相關環境敏感地區1案，復請查照。

說明：

一、內政部國土管理署自103年起推動環境敏感地區單一窗口查詢服務機制，並於113年度委託本會辦理「環境敏感地區單一窗口查詢工作案」，由本會協助申請人進行60項環境敏感地區查詢服務相關作業。

二、依臺端113年07月11日申請書（申請案號：1130717272）。

三、旨揭申請案經各環境敏感地區查復機關確認後，查詢結果請至環境敏感地區查詢平臺進行下載。（下載網址：https://eland.nlma.gov.tw/seportal?k=2PT7L--bujK）。

四、依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第7點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年，本案查詢結果通知書所載查詢結果有誤差或爭議時，或期間內環境敏感地區範圍有變更情形者，以各環境敏感地區主管機關查認結果為準。又因地籍圖與地形圖套繪容有誤差，須以各環境敏感地區圖資套疊查詢者，本案係依所附位置圖標示位置辨識，所附地籍資料及地籍圖係供參考，爰臺端如對個別查詢結果有疑義，建議可逕向該環境敏感地區主管機關確認。

正本：鉅揚工程顧問股份有限公司

理事長 趙鍵哲

敏感地區環境一窗口查詢專用
環境敏感地區單一窗口查詢平台印

申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）

（申請案號：1130717272）

附表1 申請查詢範圍位置圖

圖例 申請範圍

National Land Management Agency, Ministry of the Interior

環境敏感地區單一窗口查詢平台，製作日期 2024/7/17 下午 04:01:08，v3.0

申請案件位置略圖

圖例 申請範圍

內政部國土管理署
National Land Management Agency, Ministry of the Interior

申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）

（申請案號：1130717272）

附表2 申請查詢地籍清冊

項次	縣市	鄉鎮市區	村里	段名	段碼	地號	使用分區	使用地類別
1	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	164		
2	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	164-1		
3	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	164-2		
4	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	164-3		
5	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	164-4		
6	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	164-5		
7	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	165		
8	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	165-1		
9	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	165-2		
10	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	165-3		
11	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	165-4		
12	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	165-5		
13	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	165-6		
14	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	166		
15	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	166-4		
16	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	166-2		
17	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	166-3		
18	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	206		
19	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	206-1		
20	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	206-2		
21	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	207		
22	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	207-1		
23	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	207-2		
24	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	208		
25	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	209		
26	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	210		
27	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	211		
28	桃園市	中壢區	中山里	環東段	HB0214	166-1		

National Land Management Agency, Ministry of the Interior

申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）

（申請案號：1130717272）

附表3 申請查詢結果綜理表

本案為中華民國航空測量及遙感探測學會113年7月17日航測會字第1139027724號函查詢結果。

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第7點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國114年07月17日止）。

有無位於環境敏感地區	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	海岸管理法劃定公告之「特定區位」
有	0項	0項	0項
無	12項	9項	1項
查詢項目合計	12項	9項	1項

一、全國區域計畫法之第1級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
2	是否位屬河川區域？	有□ 無■	桃園市政府水務局	
4	是否位屬區域排水設施範圍？	有□ 無■	桃園市政府水務局	桃園市政府水務局： 經查旨揭地號28筆土地非坐落於水利法劃設公告之市管區域排水設施範圍內，該申請地號土地內或鄰近地區若有既有水路，應維持原有水路通水功能且不得私自填塞及占用。 經濟部水利署： 免查範圍或非屬應查範圍
7	是否位屬自然保留區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
10	是否位屬自然保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
11	是否位屬一級海岸保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍 ，查詢土地皆非位屬「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」之「自然保護區」範圍。
12	是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有□ 無■	內政部國家公園署、桃園市政府都市發展局	桃園市政府都市發展局： 為主管機關提供單一窗口圖資判視為緩衝區外者。
13	是否位屬古蹟保存區？	有□ 無■	桃園市政府文化局	桃園市政府文化局： 經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址及歷史建築之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟日如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。
14	是否位屬考古遺址？	有□ 無■	桃園市政府文化局	桃園市政府文化局：

內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior

				經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址及歷史建築之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟日如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。
23	23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	有☐ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-2.是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	有☐ 無■		1、依地政司地籍資料判定。 2、本項查詢應以申請開發計畫當時土地使用分區為準。
23	23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？	有☐ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
26	是否位屬優良農地？	有☐ 無■		免查範圍或非屬應查範圍

內政部國土管理署
National Land Management Agency, Ministry of the Interior

申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）

（申請案號：1130717272）

二、全國區域計畫法之第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
5	是否位屬淹水潛勢？	有□ 無■		（一）淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢資料公開辦法」規定產製之淹水潛勢圖，經審議後由經濟部函送直轄市、縣（市）政府公開並接受人民申請提供；公開之淹水潛勢圖僅供防救災使用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。 （二）本項查詢係經環境部、內政部地政司及國土管理署等查詢需求主管機關達成共識，以第三代圖資「連續24小時降水500毫米」之定量降水情境作為查詢依據，若申請人對查詢結果有疑義，請洽水利主管機關。
6	是否位屬山坡地？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
9	是否位屬二級海岸保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍，查詢土地皆非位屬「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」之「一般保護區」範圍。
11	是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有□ 無■	桃園市政府都市發展局、內政部國家公園署	桃園市政府都市發展局： 為主管機關提供單一窗口圖資判視為緩衝區外者。
12	是否位屬歷史建築？	有□ 無■	桃園市政府文化局	桃園市政府文化局： 經查所詢土地並非位屬且非鄰接古蹟保存區、考古遺址及歷史建築之所在地，亦無位經本局105年7月普查之「桃園考古遺址普查計畫」區域內，惟日如於土地開發時發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之建造物，以及疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33條、第35條、第57條及第77條規定，立即停工並函報本局辦理。如未依規通知，依前法第106條，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。
21	是否位屬優良農地以外之農業用地？	有□ 無■	桃園市政府農業局	桃園市政府農業局： 一、復貴學會113年7月16日航測會字第1139027523號函。 二、經查旨揭地號土地係屬都市計畫商業區等用地，非屬農業用地範疇。
27	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	有□ 無■	交通部民用航空局場站工程組	交通部民用航空局場站工程組： 一、查本案場址非位於依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」所劃定之禁止或限制

內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior

				範圍內。 二、本案場址爾後若有興建計畫，請提供建物高度（含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度）及基地高程等資料，俾利本局評估是否影響助航設備訊號效能及民航機儀航程序。 三、倘本案涉及風力發電機組申設，以上意見不得作為向能源局申請備查或籌設之意見書或同意證明文件。 四、請於規劃設計時，將眩光可能影響塔臺視野因素納入考量，避免對航管作業造成困擾。
30	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有□ 無■	交通部高速公路局、交通部公路局北區養護工程分局中壢工務段、交通部公路局	交通部公路局北區養護工程分局中壢工務段： 有關鉅揚工程顧問股份有限公司君申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）有無位於相關環境敏感地區1案：本案未毗鄰本段轄管省道公路系統，本段辦理省道道路規劃時，並未對路權以外土地採特別規定；惟公路兩側土地發現足以影響路基、行車安全及景觀情事，方依相關法規辦理。
31	是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	有□ 無■	桃園市政府捷運工程局	桃園市政府捷運工程局： 臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫及延伸至中壢火車站工程建設計畫、桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)建設計畫等捷運兩側禁建限建範圍圖分別於民國98年5月22日、101年6月7日及111年8月18日公告實施，經查旨揭土地非屬「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統」及「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)」公告劃定之禁建、限建範圍。

內政部國土管理署
National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）

（申請案號：1130717272）

三、海岸管理法劃定公告之「特定區位」

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬特定區位？	有□ 無■		註： 無位屬近岸海域。 無位屬潮間帶。 無位屬一級海岸保護區。 無位屬二級海岸保護區。 無位屬一級海岸防護區。 無位屬二級海岸防護區。 無位屬重要海岸景觀區。

內政部國土管理署
National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

環境敏感圖資：淹水潛勢，申請案件位置圖

內政部國土管理署
National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

申請桃園市中壢區環東段164地號等28筆土地（面積：4745平方公尺）

（申請案號：1130717272）

附表4 案件應免查公告範圍查詢結果綜理表

應免查範圍查詢位置為：桃園市中壢區中山里環東段

注意事項：

1、 因應新北市政府文化局及臺南市文化資產管理處查詢作業調整，本平台自112年6月29日起暫緩受理申請查詢新北市、臺南市轄區範圍內之第一級環境敏感地區「13.古蹟保存區」、「14.考古遺址」及第二級環境敏感地區「12.歷史建築」、「13.聚落建築群」、「14.文化景觀」、「15.紀念建築」及「16.史蹟」等項目，如有查詢需求，請逕至新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢（網址：https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw/Involve/Identity/Account/Login_Ntpc）、臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統查詢（網址：https://tchgis.tainan.gov.tw）。

2、 有關第一級第11項「一級海岸保護區」及第二級第9項「二級海岸保護區」之判定，因涉內政部107年4月25日台內營字第1070807457號函及108年12月20日內授營綜字第1080822842號函確認「第1階段海岸保護區」之31種保護區項目，倘申請人有查詢需求，請併同查詢其他環境敏感地區項目。
(1)、查詢第一級第11項「一級海岸保護區」，請併同查詢：第一級第6項「國家公園區內之特別景觀區、生態保護區」、第7項「自然保留區」、第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第12項「國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第13項「古蹟保存區」、第14項「考古遺址」、第15項「重要聚落建築群」、第18項「水下文化資產」、第19項「國家公園內之史蹟保存區」、第20項「飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區」、第22項「水庫蓄水範圍」、第23項「森林」、第24項「溫泉露頭及其一定範圍」、第25項「水產動植物繁殖保育區」，以及第二級第11項「國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第17項「地質敏感區（地質遺跡）」。
(2)、查詢第二級第9項「二級海岸保護區」，請併同查詢：第一級第14項「考古遺址」、第16項「重要文化景觀」，以及第二級第11項「國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區」、第12項「歷史建築」、第14項「文化景觀」、第18項「國家公園內之一般管制區及遊憩區」、第20項「自來水水質水量保護區」、第22項「礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區」、第24項「人工魚礁區及保護礁區」。

3、 下列項目包含以「村里」為判定依據，若未輸入「村里」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第13項「古蹟保存區」、第14項「考古遺址」、第23-2項「森林（大專院校實驗林地）」，以及第二級第12項「歷史建築」、第13項「聚落建築群」、第27項「民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍」、第28項「航空噪音防制區」和第32項「鐵路兩側限建地區（臺鐵鐵路兩側限建地區）」。

4、 下列項目包含以「地段」為判定依據，若查詢條件未輸入「地段」，該項查詢結果可能顯示「無法判定」：第一級第6項「國家公園區內之特別景觀區、生態保護區」、第7項「自然保留區」、第8項「野生動物保護區」、第9項「野生動物重要棲息環境」、第10項「自然保護區」、第11項「一級海岸保護區」、第19項「國家公園內之史蹟保存區」、第23-1項「森林（國有林事業區、保安林等森林地區）」、第23-3項「森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）」，以及第二級第1項「地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑）」、第3項「嚴重地層下陷地區」、第9項「二級海岸保護區」、第17項「地質敏感區（地質遺跡）」、第18項「國家公園內之一般管制區及遊憩區」、第23項「地質敏感區（地下水補注）」、第30項「公路兩側禁建限建地區（高速公路兩側禁建限建地區）」和第31項「大眾捷運系統兩側禁建限建地區」。

應查或免查	等級	環境敏感項目名稱	行政區查詢層級	行政區名稱	查復機關
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	1、是否位屬特定水土保持區？			
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	2、是否位屬河川區域？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府水務局
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	3、是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？【名稱： 洪氾區一級管制區】	縣市	桃園市	經濟部水利署、桃園市政府水務局
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	3、是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？【名稱： 洪水平原一級管制區】			
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	4、是否位屬區域排水設施範圍？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府水務局
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	5、是否位屬活動斷層兩側一定範圍？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	6、是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	7、是否位屬自然保留區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	8、是否位屬野生動物保護區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	9、是否位屬野生動物重要棲息環境？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	10、是否位屬自然保護區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	11、是否位屬一級海岸保護區？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	內政部國家公園署

免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱： 國際級重要濕地】			
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	12、是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？【名稱： 國家級重要濕地核心保育區、生態復育區】	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府都市發展局
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	13、是否位屬古蹟保存區？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府文化局
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	14、是否位屬考古遺址？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府文化局
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	15、是否位屬重要聚落建築群？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	16、是否位屬重要文化景觀？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	17、是否位屬重要史蹟？	縣市	桃園市	文化部文化資產局
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	18、是否位屬水下文化資產？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	19、是否位屬國家公園內之史蹟保存區？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？【名稱： 飲用水水源水質保護區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	20、是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？【名稱： 飲用水取水口一定距離內之地區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	21、是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	22、是否位屬水庫蓄水範圍？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	經濟部水利署
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱： 國有林事業區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？【名稱： 保安林】	鄉鎮市區	桃園市中壢區	農業部林業及自然保育署
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-2.是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？【名稱： 森林區】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？【名稱： 大專院校實驗林地】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	23、23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？【名稱： 林業試驗林地】			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	24、是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？			
免查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	25、是否位屬水產動植物繁殖保育區？			
應查	全國區域計畫法之第1級環境敏感地區	26、是否位屬優良農地？	縣市	桃園市	桃園市政府農業局
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱： 地質敏感地區（活動斷層）】	縣市	桃園市	經濟部地質調查及礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？【名稱： 地質敏感地區（山崩與地滑）】	鄉鎮市區	桃園市中壢區	經濟部地質調查及礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第	1、是否位屬地質敏感地區（活動斷層	縣市	桃園市	經濟部地質調查及

內政部國土管理署 National Land Management Agency Ministry of the Interior

	2級環境敏感地區	，山崩與地滑，土石流）？ 【名稱： 地質敏感地區（土石流）】			礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？ 【名稱： 洪氾區二級管制區】	縣市	桃園市	經濟部水利署，桃園市政府水務局
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	2、是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？ 【名稱： 洪水平原二級管制區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	3、是否位屬嚴重地層下陷地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	4、是否位屬海堤區域？			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	5、是否位屬淹水潛勢？	縣市	桃園市	經濟部水利署
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	6、是否位屬山坡地？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	7、是否位屬土石流潛勢溪流地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	8、是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	縣市	桃園市	農業部農村發展及水土保持署
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	9、是否位屬二級海岸保護區？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	內政部國家公園署
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	10、是否位屬海域區？			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？ 【名稱： 國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區】	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府都市發展局
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	11、是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？ 【名稱： 地方級重要濕地核心保育區、生態復育區】			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	12、是否位屬歷史建築？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府文化局
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	13、是否位屬聚落建築群？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	14、是否位屬文化景觀？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	15、是否位屬紀念建築？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	16、是否位屬史蹟？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	17、是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	縣市	桃園市	經濟部地質調查及礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	18、是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	19、是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	20、是否位屬自來水水質水量保護區？			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	21、是否位屬優良農地以外之農業用地？	縣市	桃園市	桃園市政府農業局
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？ 【名稱： 礦區（場）】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？ 【名稱： 礦業保留區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	22、是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？			

內政部國土管理署
National Land Management Agency, Ministry of the Interior

		【名稱： 地下礦坑分布地區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	23、是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	縣市	桃園市	經濟部地質調查及礦業管理中心
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	24、是否位屬人工魚礁區及保護礁區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	25、是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	26、是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	27、是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	交通部民用航空局場站工程組
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	28、是否位屬航空噪音防制區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	29、是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱： 高速公路兩側禁建限建地區】			
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱： 省道兩側禁建限建地區】	鄉鎮市區	桃園市中壢區	交通部公路局北區養護工程分局中壢工務段
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	30、是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱： 縣道、鄉道兩側禁建限建地區】	縣市	桃園市	桃園市政府工務局
應查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	31、是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	鄉鎮市區	桃園市中壢區	桃園市政府捷運工程局
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？【名稱： 高速鐵路兩側限建地區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	32、是否位屬鐵路兩側限建地區？【名稱： 臺鐵鐵路兩側限建地區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱： 海岸管制區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱： 山地管制區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	33、是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？【名稱： 重要軍事設施管制區之禁建、限建地區】			
免查	全國區域計畫法之第2級環境敏感地區	34、是否位屬要塞堡壘地帶？			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？【名稱： 近岸海域】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？【名稱： 潮間帶】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？【名稱： 一級海岸保護區】	鄉鎮市區	桃園市中壢區	內政部國家公園署
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？【名稱： 二級海岸保護區】	鄉鎮市區	桃園市中壢區	內政部國家公園署
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？【名稱： 一級海岸防護區】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？【名稱： 二級海岸防護區】			
免查	海岸管理法劃定公告之「特定區位」	1、是否位屬特定區位？【名稱： 重要海岸景觀區】			

說明事項

1、 全國區域計畫法第一級第26項「優良農地」及第二級第5項「淹水潛勢」、第21項「優良農地以外之農業用地」等之主管機關未提供單一窗口應免查範圍資料，故均列為應查項目。

內政部國土管理署 National Land Management Agency, Ministry of the Interior

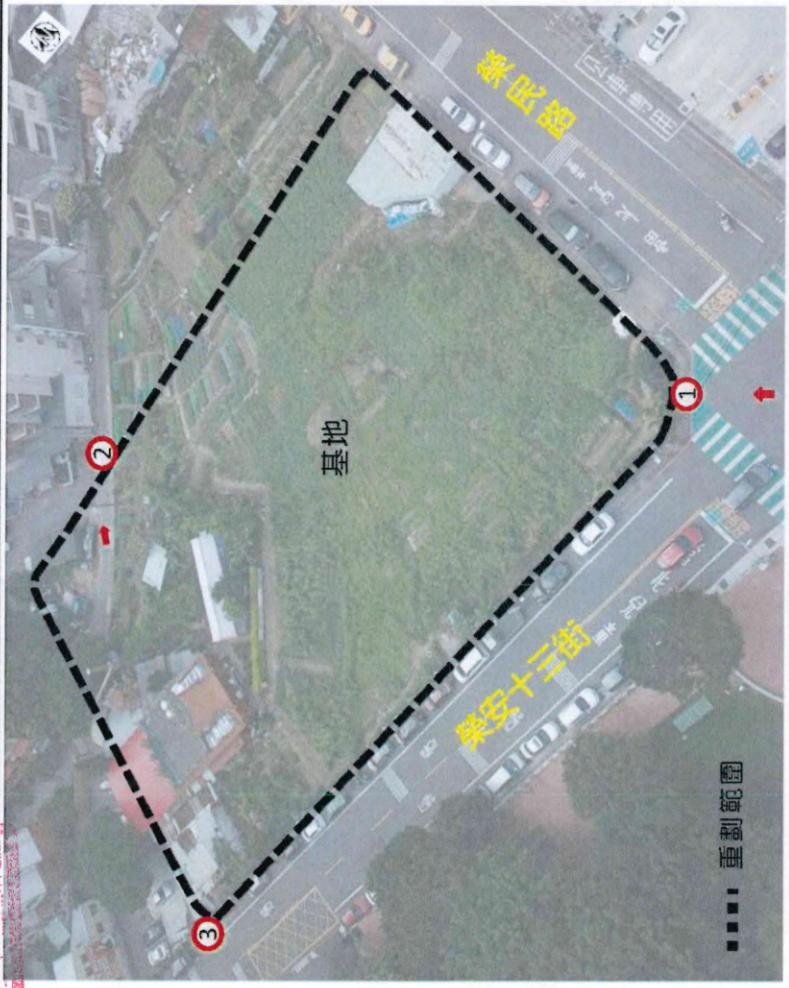
2、 未列各環境敏感地區項目之查詢範圍倘經主管機關公告異動，該項目應查詢或免查詢地區尚未配合修正時，其查詢範圍仍以主管機關公告之最新資料為準。

3、 本系統地段資料為介接地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」， 正確資料請以地政事務所地段資料為準。

4、 查詢結果可作為業務執行之用。

內政部國土管理署
National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

附件 7：土地使用現況圖



桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區 — 土地使用現況圖

附件8：市地重劃座談會會議紀錄

桃園市中壢區榮安自辦市地重劃區座談會
會議紀錄

壹、時間：111年1月15日上午9時30分

貳、地點：桃園市中壢區民權路398號3樓

參、主持人：張水田　　記錄：李成章

肆、出列席單位及土地所有權人：詳如簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、報告事項：

一、計畫緣起與法令依據

二、位置及範圍

三、土地清冊

四、重劃作業內容及費用概估

五、預估重劃負擔比例

六、市地重劃作業流程

柒、討論事項：

一、桃園市政府代表：後續仍請依市地重劃相關程序規定辦理。

二、出席之土地所有權人：無其他意見，依規定辦理。

三、完成本次座談會會議紀錄及送達通知核備程序後，下一階段為召開本案重劃會成立大會，仍依規定於30天前會發送開會通知單，再請各位土地所有權人協助配合出席參與會議。

1

附件 9：工程費用及重劃費用估算資料

一、工程費用估算表

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	發包工程費					
一	主體工程					
(一)	鄰里公園兼兒童遊樂場新建工程	公頃	0.121	40,000,000	4,840,000	
(二)	人行步道新建工程	公頃	0.026	28,000,000	728,000	
(三)	商業區用地整地工程	公頃	0.323	4,800,000	1,550,400	
二	雜項工程	式	1.000	3,296,000	3,296,000	
三	施工中交通安全維持費	式	1.000	1,456,000	1,456,000	
四	環境保護措施費	式	1.000	1,783,200	1,783,200	
	合計(壹.一~壹.四)				**13,653,600**	
五	職業安全衛生設施及管理費	式	1.000	519,200	519,200	
六	公共工程施工品質管理費約壹一~壹四合計 1.2%)	式	1.000	163,200	163,200	
七	承攬廠商工程管理費及利潤(約壹一~壹四合計之 7.0%)	式	1.000	955,200	955,200	
八	營業稅(壹一~壹七合計之 5%)	式	1.000	764,000	764,000	
十	保險費	式	1.000	130,400	130,400	
	合計(壹)發包工程費				**16,185,600**	
貳	其他工程費用					
一	空氣污染防制費(7060 元/公頃/月)	式	1.000	15,200	15,200	
二	工程管理費(依桃園市政府所屬機關工程管理費及工作費支用要點)	式	1.000	478,400	478,400	
三	不定期抽驗、估驗、查核及驗收抽驗費(約(壹.一+壹.二)*1.5%	式	1.000	106,400	106,400	
四	委託規劃設計監造服務費	式	1.000	1,468,000	1,468,000	
五	土地鑑界費	式	1.000	51,200	51,200	
	合計(貳)				**2,119,200**	
	總價(總計)				**18,304,800**	

二、地上物拆遷補償費

地上物項目	樓層	投影面積	樓地板面積	平均評點	評點單價	補償費(合法)	補償費(其他)	自動拆除獎勵金(合法)	自動拆除獎勵金(其他)	補償費合計(元)
B(磚造)	1	300	300	1500	14.8		6,660,000		6,660,000	13,320,000
T(鐵棚)	1	280	280	624	14.8		2,585,856		1,292,928	3,878,784
S(鐵皮)	1	250	250	444	14.8		1,642,800		821,400	2,464,200
農林作物	-	2,400	-	200			480,000			480,000
合計							11,368,656		8,774,328	20,142,984

三、重劃作業相關業務費用

項次	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費					
專案人員費用	人月	48	48,000	2,304,000	
行政助理費用	人月	48	30,000	1,440,000	
二、行政業務					
郵電費	月	48	2,000	96,000	
印刷費	月	48	2,000	96,000	
文具費	月	48	1,000	48,000	
加班誤餐費	月	48	3,000	144,000	
房租費	月	48	8,000	384,000	
水電費	月	48	1,000	48,000	
交通旅運費	月	48	1,000	48,000	
專案作業費	式	1	6,000,000	6,000,000	含申請重劃範圍、重劃計畫書、地上物查估、地價評議、土地分配、土地點交等作業(自辦重劃業界報價行情考量面積及人數即同意比例)
三、地籍作業					
測量樁位作業及地籍整理實施計畫	式	1	950,000	950,000	含現況測量、樁位測量及埋設復樁、公告圖冊繪製、鑑界、地籍調查整理、面積計算、測量實施計畫、圖根點及加密控制測量等
合計				11,558,000	

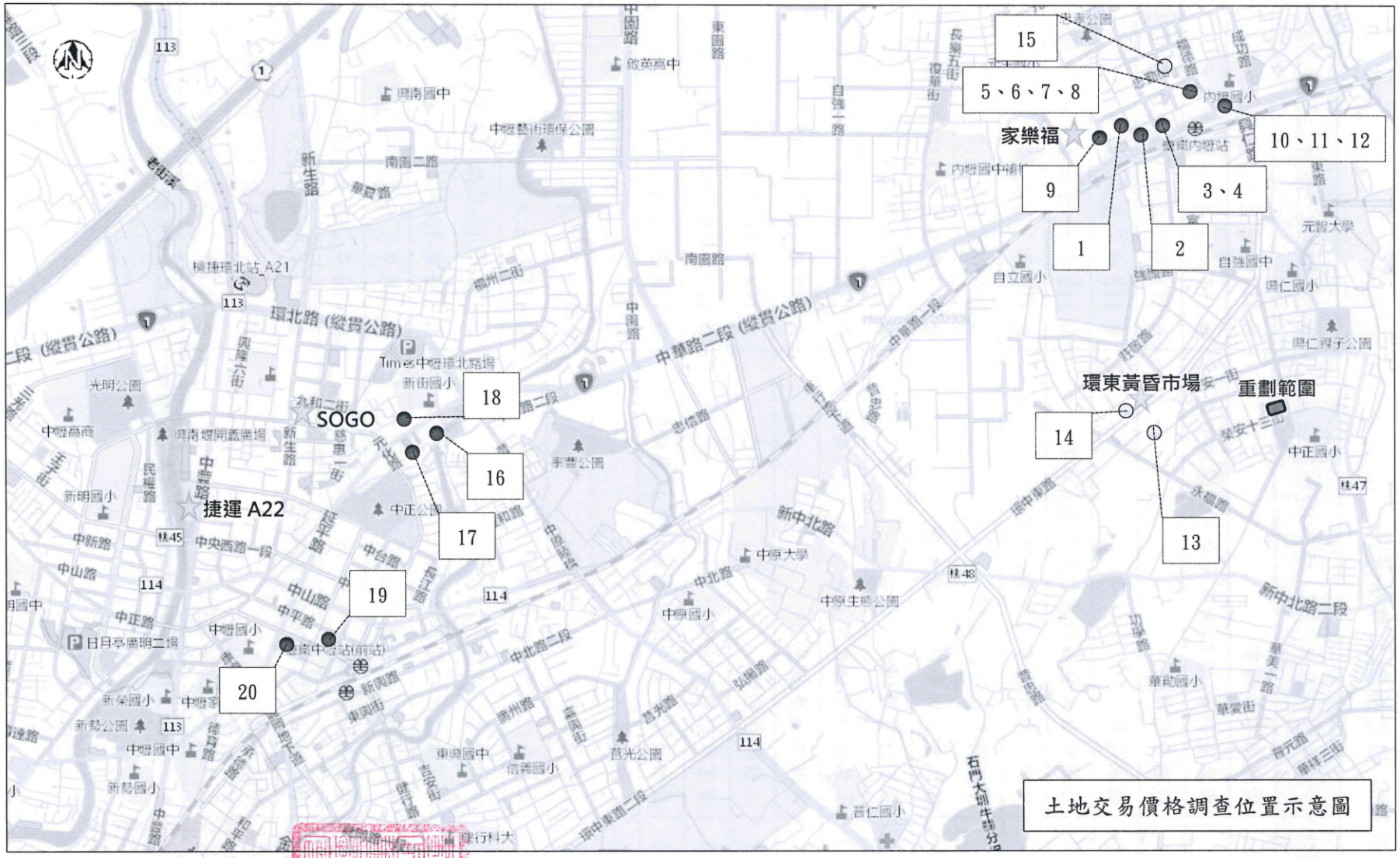
備註：本表相關估算費用僅供參考，所需費用仍以實際支出為準。

附件 10：本重劃區周邊區域(商業區)土地交易價格調查

中壢地區商業區土地交易價格調查表（109 年 9 月～112 年 9 月）

編號	區段位置或區段門牌	總價(萬)	交易年月	單價(萬/坪)	總面積(坪)	備註
近內壢市區						
1	仁愛段 1093-1 地號	341	109/11	32.8	10.42	商 1 土
2	仁愛段 1022 地號	151	112/09	21.7	6.96	商 1 土
3	仁愛段 467 地號	752	111/10	54.1	13.91	商 1 土
4	仁愛段 467 地號	752	111/11	77.7	9.68	商 1 土
5	仁愛段 260 地號	68	111/08	29.9	2.28	商 1 土
6	仁愛段 260 地號	90	111/12	36.1	2.49	商 1 土
7	仁愛段 260 地號	88	112/03	41.2	2.14	商 1 土
8	仁愛段 307 地號	2,630	110/06	62.5	42.05	商 1 土
9	復興段 1947 地號	700	111/10	60.9	11.49	商 1 土
10	成功段 820 地號	339	109/12	33.7	10.06	商 1 土
11	成功段 827 地號	4,300	111/03	76	56.57	商 1 土
12	成功段 837 地號	1,000	110/10	50.9	19.66	商 1 土
13	環東段 929 地號	1,877	112/01	38.8	48.40	住 1 土
14	自立段 1257 地號	1,716	111/05	65	26.41	住 1 土
15	仁愛段 159-5 地號	1,085	110/08	34.8	31.16	住 1 土
近中壢市區						
16	新街段 125-2 地號	190	110/04	22.5	8.46	商 1 土
17	新街段 197 地號	3,070	109/10	119.4	25.71	商 1 土
18	新街段 551 地號	5,790	109/12	77.5	74.72	商 1 土
19	石頭段 31-53 地號	175	111/08	59.9	2.92	商 1 土
20	石頭段 31-106 地號	1,311	111/08	83.3	15.73	商 1 土

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網


15
5、6、7、8
家樂福
10、11、12
9
3、4
1
2
環東黃昏市場
重劃範圍
14
13
SOGO
18
16
17
捷運 A22
19
20
土地交易價格調查位置示意圖

附件 11：預定重劃工作進度表

項次	工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
1	發起成立籌備會	自 110 年 7 月至 110 年 12 月
2	成立重劃會(召開會員大會、選舉理監事)	自 111 年 3 月至 111 年 3 月
3	範圍申請核定	自 111 年 7 月至 112 年 6 月
4	徵求同意	自 112 年 7 月至 112 年 11 月
5	召開會員大會審議重劃計畫書(草案)	自 112 年 11 月至 112 年 12 月
6	申請核准實施市地重劃(草案)	自 113 年 1 月至 113 年 4 月
7	陳述意見及召開聽證	自 113 年 4 月至 113 年 5 月
8	審議重劃計畫書及聽證紀錄	自 113 年 6 月至 113 年 9 月
9	重劃計畫書報核及公告	自 113 年 9 月至 113 年 10 月
10	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	自 113 年 10 月至 114 年 1 月
11	現況調查及測量	自 113 年 10 月至 113 年 11 月
12	工程規劃設計	自 113 年 10 月至 114 年 1 月
13	查定重劃前後地價	自 113 年 10 月至 114 年 1 月
14	查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 113 年 10 月至 114 年 1 月
15	工程施工	自 114 年 2 月至 114 年 8 月
16	公告禁止移轉(第二次)	自 114 年 2 月至 115 年 5 月
17	土地分配設計及計算負擔	自 114 年 3 月至 114 年 10 月
18	分配結果公告及異議之處理	自 114 年 10 月至 114 年 12 月
19	工程驗收、相關單位接管	自 114 年 10 月至 114 年 12 月
20	申請地籍整理及土地登記	自 115 年 1 月至 115 年 2 月
21	交接土地及清償	自 115 年 2 月至 115 年 3 月
22	申請核發重劃費用負擔證明書	自 115 年 3 月至 115 年 4 月
23	財務結算	自 115 年 4 月至 115 年 5 月
24	成果報告並解散重劃會	自 115 年 5 月至 115 年 6 月

備註：本表工作項目及預定工作進度時間，仍應配合政府部門各階段審核實際進度狀況而自行調整。

附件 12：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

附件 13：都市計畫公告實施函文影本

中華民國八十九年九月

擬定中壢平鎮都市計畫
（原市場用地（中二）變更為商業區）
細部計畫書

桃園縣政府

中華民國 政拾年 貳月 叁拾日
九十府工都字第 969 號 發布實施

中華民國 捌拾 玖年 玖月 廿 陸日 發文
八九府工都字第 [illegible] 號

中華民國八十九年九月

擬定中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市六)變更爲商業區)細部計畫書

桃園縣政府

	核定文號	發佈文號
市二	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二一二九八號	90年1月30日九十府城鄉字第九六一三號
市三	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七六四號	90年1月30日九十府城鄉字第九六一三號
市六	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七六[illegible]號	90年1月30日九十府城鄉字第九六一三號
市十[illegible]	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七六〇號	90年1月30日九十府城鄉字第九六[illegible]三號
市十五	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七六[illegible]號	90年1月30日九十府城鄉字第九六[illegible]三號
市十六	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七五七號	90年1月30日九十府城鄉字第九六一三號
市十七	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七五八號	90年1月30日九十府城鄉字第九六一三號
市十八	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七六三號	90年1月30日九十府城鄉字第九六[illegible]三號
市二十	內政部90年1月十日台九十內中營字第七七B-八九二三七五九號	90年1月30日九十府城鄉字第九六一三號

中華民國八十九年九月
擬定中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市六)變更爲商業區)細部計畫書
桃園縣政府

都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市六)變更爲商業區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條	
擬定都市計畫機關	桃園縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國八十七年十月十日起至民國八十七年十一月八日止計公開展覽三十天，刊登於八十七年十月十日台灣時報	
	公開說明會：民國八十七年十月二十日下午二時於中壢市公所會議室舉辦說明會	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣(市)級	桃園縣都市計畫委員會民國八十八年七月廿九日第十三屆第六次會議審議通過
	內政部級	內政部都市計畫委員會民國八十九年六月二十七日第四八九次會議審議通過

目錄

第一章 緒論
第一節 計畫緣起與法令依據
第二節 細部計畫範圍與面積
第二章 主要計畫概述
第三章 細部計畫區發展現況
第一節 土地使用現況
第二節 公共設施
第四章 計畫目標
第五章 實質發展計畫
第一節 細部計畫內容概要
第二節 計畫人口、密度與年期
第三節 土地使用計畫
第四節 公共設施計畫
第五節 交通系統計畫
第六節 防災及避難計畫
第七節 土地使用管制計畫
第六章 執行計畫
第一節 開發方式
第二節 財務計畫

圖目錄

圖一-一 細部計畫位置示意圖
圖一-二 細部計畫範圍示意圖
圖二-一 中壢平鎮都市擴大修訂計畫示意圖
圖三-一 土地使用現況圖
圖五-一 細部計畫土地使用計畫示意圖
圖五-二 細部計畫公共設施分布示意圖
圖五-三 道路系統計畫示意圖
圖五-四 防災計畫圖

表目錄

表一-一 變更中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更內容明細表
表二-一 中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表
表三-一 土地使用現況面積統計表
表五-一 細部計畫前後土地使用面積分配表
表五-二 細部計畫公共設施面積統計表
表五-三 細部計畫公共設施用地面積檢討表
表六-一 事業及財務計畫表

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

中壢平鎮都市擴大修訂計畫係於民國六十一年二月廿六日公告實施，並於七十二年四月二十二日發布實施第一次通盤檢討案，嗣後為配合第一期都市計畫公共設施保留地之取得，依據都市計畫法第廿六條規定及內政部七十六年十一月十日台(七六)內營字第五五〇〇一九號函示辦理公共設施保留地通盤檢討。

本細部計畫之擬定，乃依據變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更內容第一案變更部分市場用地(市二、市三、市六、市十一、市十三、市十五、市十六、市十七、市十八、市二十)為商業區之決議事項辦理(決議內容見表一-一)，其變更附帶條件為：應另行擬定細部計畫，含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。

二、法令依據

(一)都市計畫法第十七條。

(二)依據變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案之審議結果辦理。

表一-一 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公設施保留地專案通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
一	市二、三、六、十一、十三、十五、十六、十七、十八、二十	市場用地	商業區	市場用地未列入本次取得項目範圍內，為維護土地所有權人權益並促進民間投資意願。	附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。

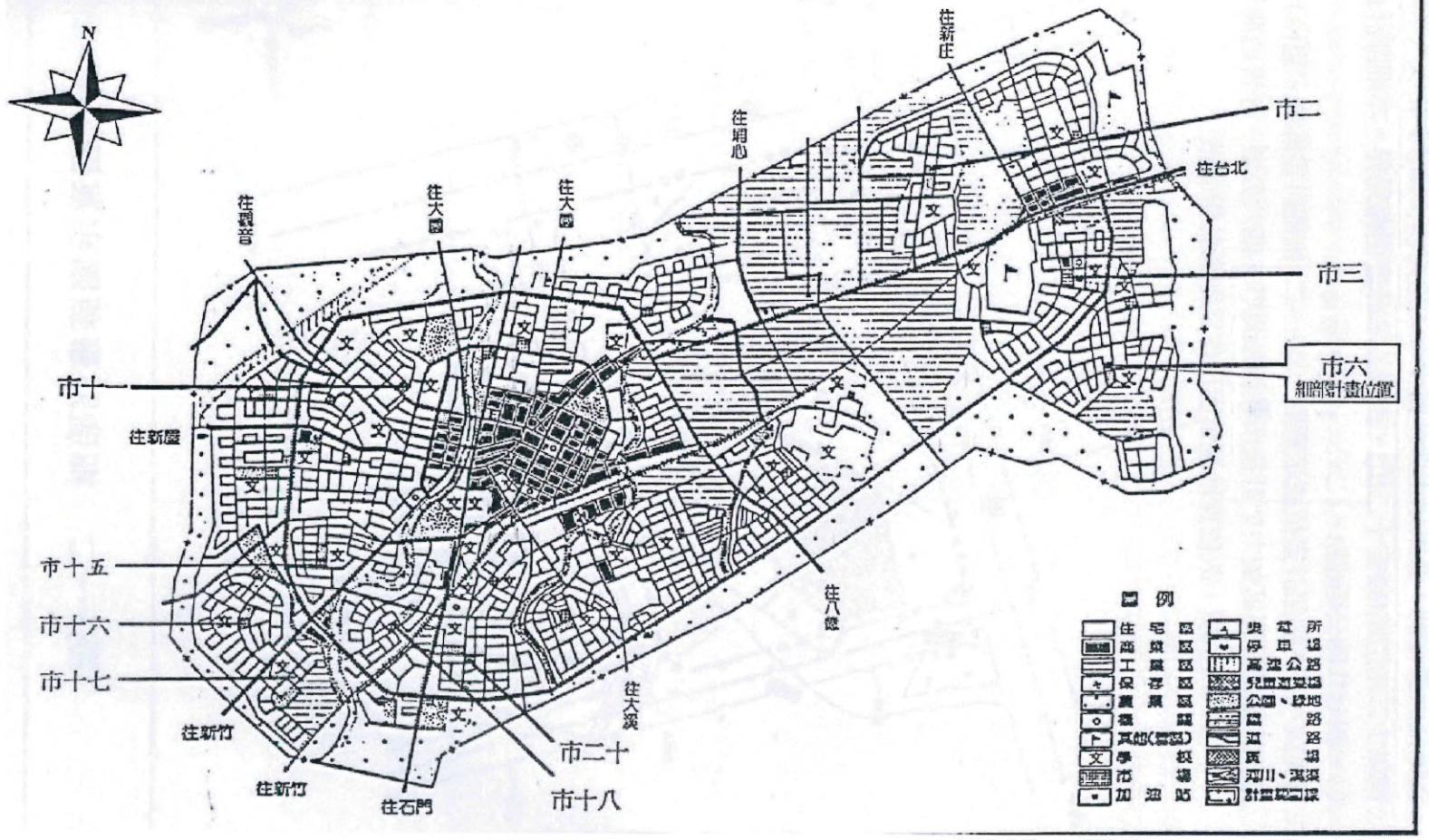
第二節 細部計畫範圍與面積

本細部計畫區以中壢平鎮都市擴大修訂計畫原「市六」市場用地變更爲商業區爲計畫範圍，其東以主要計畫十五米道路(榮民路)；北以八米計畫道路，南以十二米道路(榮安十三街)、西以八米計畫道路爲界。本細部計畫區面積爲〇・四七八四公頃(註)。

(見圖一-一 細部計畫位置示意圖、圖一-二 細部計畫範圍示意圖)

註：本細部計畫區依主要計畫所載面積爲〇・四八公頃，經實地測量後爲〇・四七八四公頃，故依實地測量面積作爲細部計畫面積。

圖一一一　細部計畫位置示意圖



圖一-二　細部計畫範圍示意圖

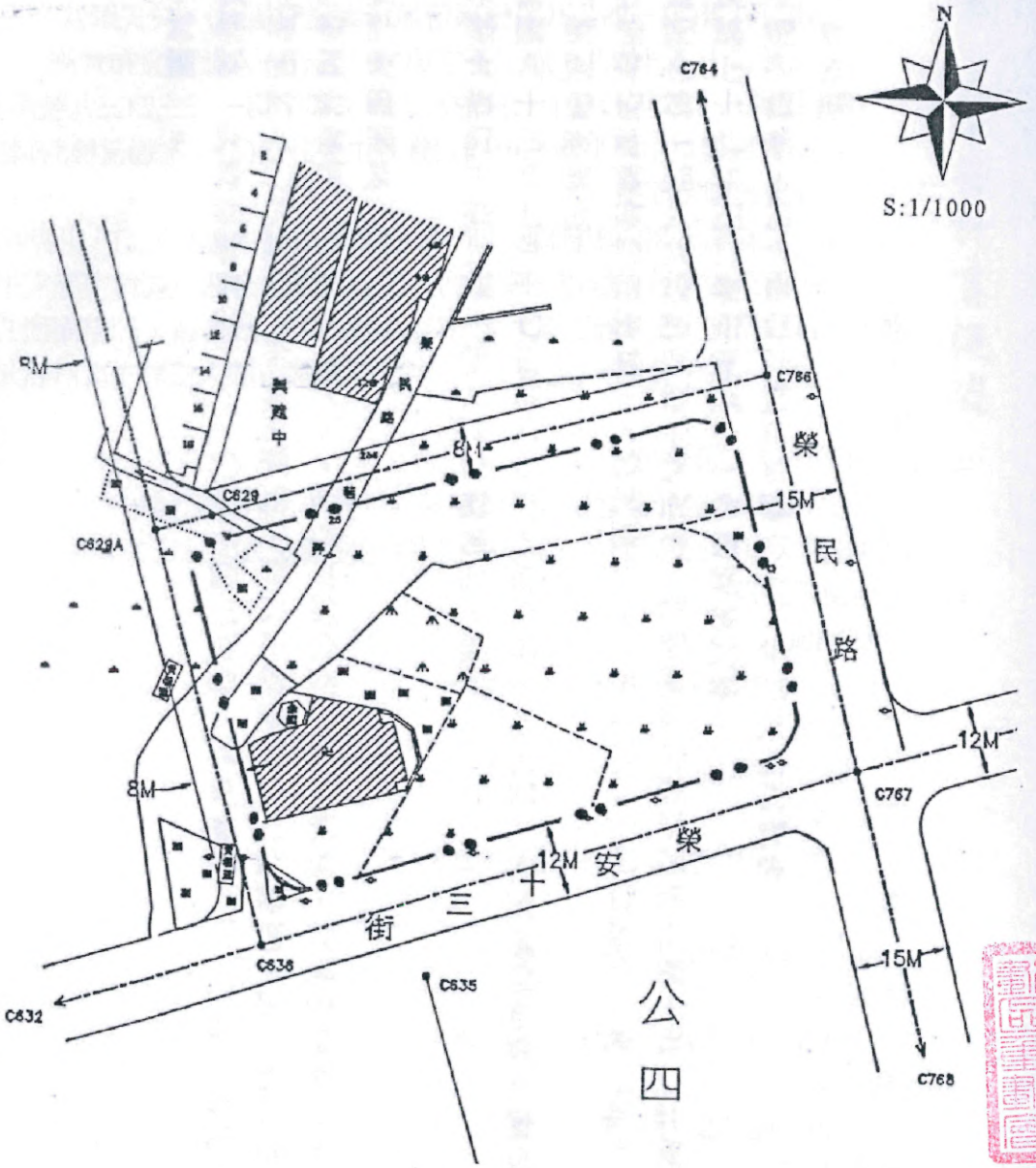


圖　例

計畫範圍線

第二章 主要計畫概述

一、發布實施經過

(一)中壢平鎮都市擴大修訂計畫自民國六十二年二月公告實施。

(二)民國七十二年四月發布實施第一次通盤檢討案。

(三)爲配合第一期公共設施保留地之取得，辦理變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)，於民國八十一年六月二十二日依八一府工都字第一一五五一六號函發布實施。

(四)民國八十二年七月十七日依八二府工都字第一三三四三九號函發布實施變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案。

二、主要計畫範圍及面積

本計畫區範圍東起內壢桃園大圳，西迄高速公路中壢交流道，北鄰中福派出所，南至台電普仁變電所南側約八〇公尺處，全區主要爲中壢與平鎮兩市之行政轄區，另小部分爲桃園市及八德市之行政轄區，計畫面積共計二、一〇三・四三公頃。(見圖二-一 中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫示意圖)。

三、計畫年期、人口及密度

(一)配合北部區域計畫之執行，以民國八十五年爲計畫目標年。

(二)計畫人口爲三〇〇、〇〇〇人，居住密度爲每公頃三三二人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

住宅區面積爲八一五・四七公頃。

(二)商業區

商業區面積爲七六・七五公頃。

(三)工業區

工業區面積爲一八九・四八公頃。

(四)保存區

保存區面積爲〇・六五公頃。

(五)農業區

農業區面積爲三一六・五〇公頃。

(六)文教區

文教區面積爲六・五三公頃。

(七)河川區

河川區面積爲三三・二一公頃。

(八)行政區

行政區面積爲二・一二公頃。

(九)加油站專用區

加油站專用區面積爲〇・〇五公頃。

(十)農會專用區

農會專用區面積爲〇・二八公頃。

(十一)其它(營區)

面積爲三〇・三七公頃。

五、公共設施計畫

(一)機關用地

共計十五處，合計面積爲一九・六四公頃。

(二)學校用地

面積爲一一二・七二公頃。

(三)市場

共計二十處，合計面積爲七・五九公頃。

(四)加油站

共計四處，合計面積爲〇・九二公頃。

(五)變電所

共計二處，合計面積爲〇・五九公頃。

(六)停車場

共計十處，合計面積爲三・三二公頃。

(七)廣場

面積合計爲二・六七公頃。

(八)體育場

共計二處，合計面積爲一〇・三四公頃。

(九)兒童遊樂場

共計五處，合計面積爲一・二六公頃。

(十)公園

共計二十四處，合計面積爲四二・一三公頃。

(十一)綠地

面積爲三七・七四公頃。

(十二)溝渠

面積爲〇・九八公頃。

(十三)水質監測站

面積爲〇・〇三公頃。

(十四)社區活動中心

面積爲一・七〇公頃。

六、交通系統計畫

(一)道路用地

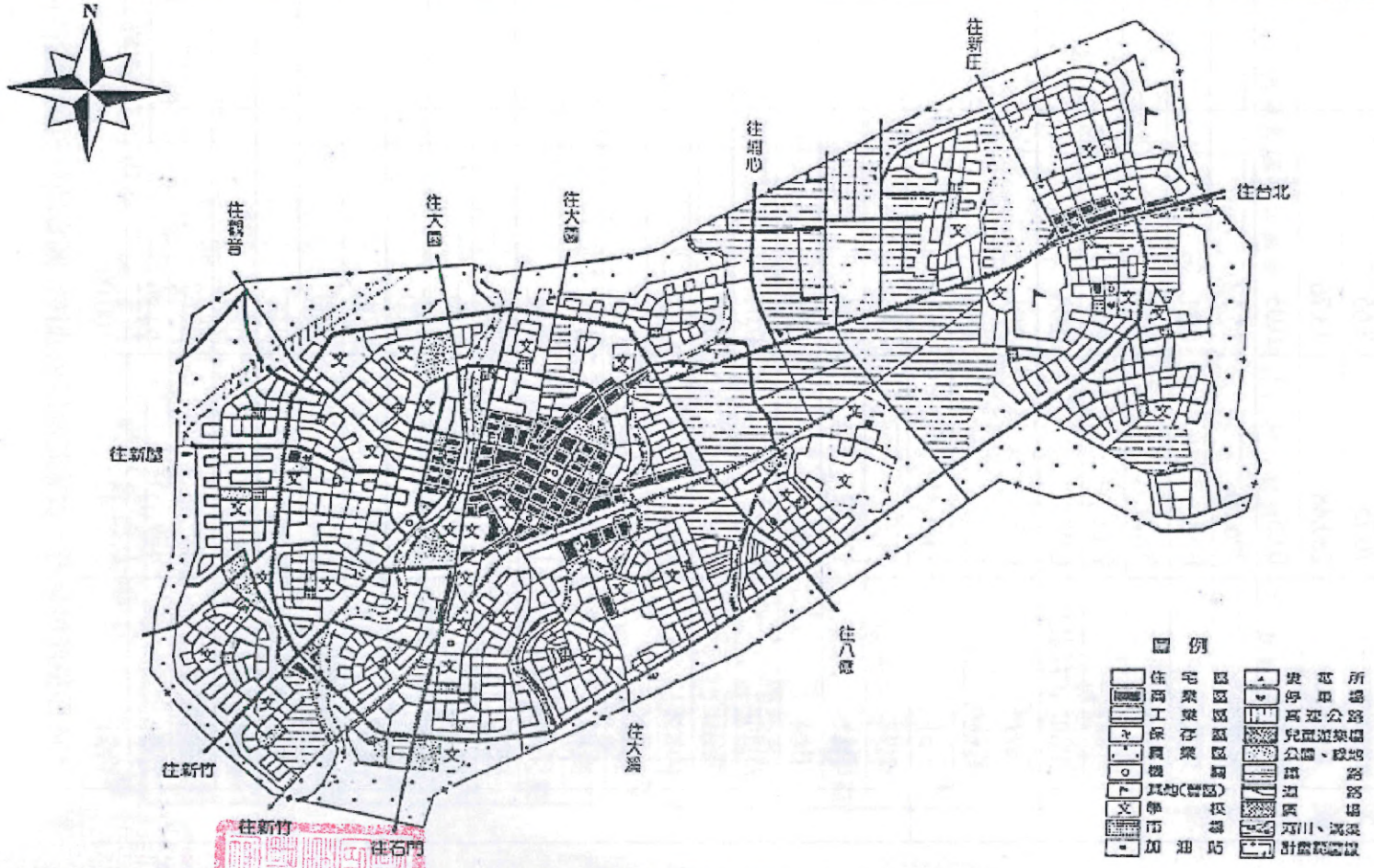
依道路機能分爲高速公路、主要、次要及出入道路等四種，並配合都市景觀設置公園道路，合計面積爲二六五・四九公頃。

(二)鐵路用地

計畫面積爲一四・九〇公頃。

參閱：詳圖二-一中壢平鎮都市擴大修訂計畫示意圖、表二-一中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表

圖二一一　中壢平鎮都市擴大修訂計畫示意圖



表二、中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表

項目		面積（公頃）	百分比（%）	備註
土地使用分區	住宅區	815.47	38.77	
	商業區	76.75	3.65	
	工業區	289.48	13.76	
	保存區	0.65	0.03	
	農業區	326.50	15.52	
	文教區	6.53	0.31	
	河川區	33.21	1.58	
	行政區	2.12	0.10	
	加油站專用區	0.05	0.00	
	農會專用區	0.28	0.01	
	其他(營區)	30.37	1.44	
	小計	1581.41	75.18	
	機關	19.64	0.93	
	學校	112.72	5.36	
	市場	7.59	0.36	
	加油站	0.92	0.04	
	變電所	0.59	0.03	
	停車場	3.32	0.16	
	體育場	10.34	0.49	
	廣場	2.67	0.13	
	兒童遊樂場	1.26	0.06	
	公園	42.13	2.00	
	綠地	37.74	1.79	
	河川	0.00	0.00	
	溝渠	0.98	0.05	
	水質監測站	0.03	0.00	
	社區活動中心	1.70	0.08	
	鐵路用地	14.90	0.71	
	道路用地	265.49	12.62	
	小計	552.02	24.82	
	合計	2103.43	100.00	

註：本內面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實地分割測量面積爲準。

第三章 細部計畫區發展現況

土地使用之調查，係針對區內之土地使用現況作一透視，以尋求區內及附近土地之使用特徵和發展資料，進而了解區內居民之居住遊憩、工作、交通等活動及分佈狀態，以作爲擬定本區未來發展計畫之參考。本細部計畫區發展狀況概述如下。

第一節 土地使用現況

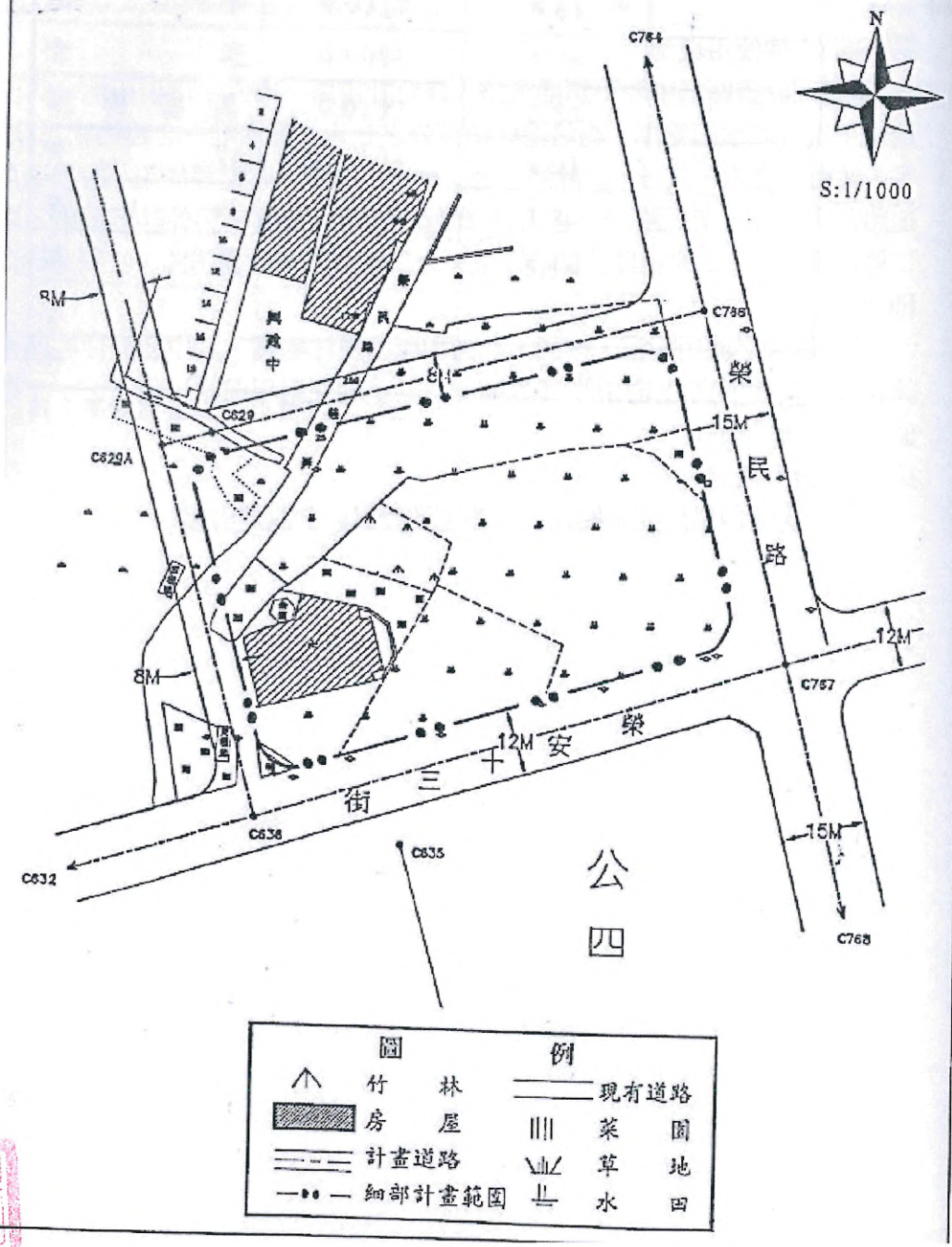
本細部計畫區爲中壢平鎮都市擴大修訂計畫原「市六」市場用地，其土地使用現況以水田爲主，約佔總面積百分之七六，區內唯一之建築物爲廟宇，佔百分之六・六三，其餘爲空地、草地、菜園、巷道等使用。計畫區內道路除田埂外，榮民路 286 巷 25 弄穿越計畫區西北側，另外計畫區東、南二側之十五、十二米道路已開闢；東、北二側有八米計畫道路，交通運輸尚稱便利。

基地周圍之使用現況，東面、北面和西面爲住宅區，其中北面住宅區建築密集，南面則爲公園用地。（見圖三-一 土地使用現況圖、表三-一 土地使用面積統計表）

第二節 公共設施

本計畫區內目前尚未興闢公共設施及擬具公共設施計畫。

圖三一一　土地使用現況圖



表三-一 土地使用面積統計表

土地使用現況	面積(公頃)	百分比(%)	備註
廟宇	0.0317	6.63	
空地	0.0084	1.76	
現有巷道	0.0137	2.86	
竹林	0.0193	4.03	
草地	0.0160	3.34	
菜園	0.0267	5.58	
水田	0.3626	75.79	
合計	0.4784	100.00	

註：本表面積取至小數點以下二位

第四章 計畫目標

為期計畫區規劃完成後能確保區內正常發展並促進土地資源有效利用起見，乃擬定以下目標，作為本次規劃所遵循之最高指導方針。

一、根據中壢平鎮都市擴大修訂計畫之指導，改善本區域土地合理利用，以增進全市正常合理之發展。

二、延續中壢平鎮地區之自然成長，以本區土地之適當利用，來促進土地增值，並加速本地區之建設。

三、建立本計畫區與周圍舊有社區的聯繫關係，為本區域創造一舒適、安全、衛生、寧靜之實質生活環境。

四、研擬具體可行之開發策略，以加速計畫目標之達成。

第五章 實質發展計畫

第一節 細部計畫內容概要

綜合上述資料分析，期將本計畫區塑造為一良好之商業區與適當之公共空間，並加以合理管理以積極提升都市環境品質。

本計畫區依循主要計畫之規劃，並遵守主要計畫附帶條件決議，而擬定本細部計畫(註)。

計畫內容如下：

一、細部計畫範圍面積：〇・四七八四公頃。

二、容納人口：一三四人。

三、細部計畫居住密度：四〇一人/公頃。

四、細部計畫土地使用面積分配：

(一) 商業區：面積〇・三三四九公頃，佔計畫面積百分之七〇・〇。

(二) 公共設施用地：

1. 鄰里公園兼兒童遊樂場：面積為〇・一二九一公頃，佔計畫面積百分之二六・九九。

2. 人行步道：面積〇・〇一四四公頃，佔計畫面積百分之三・〇一。

註：附帶條件：

應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

第二節　計畫人口、密度與年期

本計畫區之計畫人口、密度與年期爲：

一、計畫人口：一三四人(細部計畫後商業區供住宅使用容積率之總樓地板面積六、六九八平方公尺÷每人五〇平方公尺)。

二、居住密度：四〇一人/公頃(按計畫人口一三四人÷細部計畫後商業區面積〇・三三四九公頃)。

三、計畫年期：配合北部區域計畫(第一次通盤檢討)年期，以民國九十四年爲計畫年期。

第三節　土地使用計畫

本細部計畫依決議之附帶條件在配置適當之公共設施用地後於計畫區西側劃設商業區，面積〇・三三四九公頃，佔總面積百分之七〇・〇。(見表五-一　細部計畫前後土地使用面積分配表、圖五-一　細部計畫土地使用計畫示意圖)

圖五—一　土地使用計畫示意圖

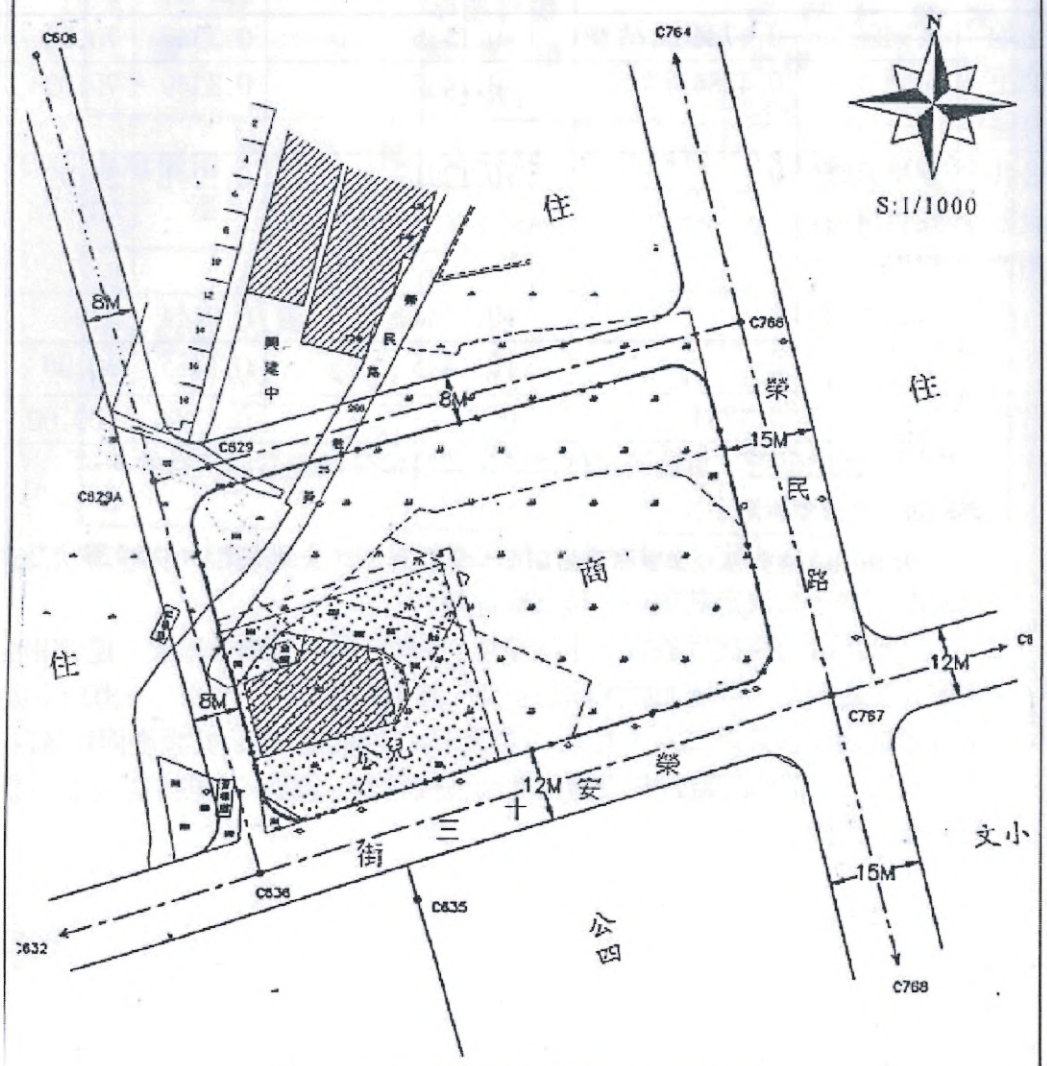


圖　例

住	住宅區	公兒	鄰里公園兼兒童遊樂場
商	商業區		人行步道
公	公　園		計畫範圍線
文小	國民小學		

表五-一 細部計畫前後土地使用面積分配表

項目		細部計畫前面積(公頃)	增減面積(公頃)	細部計畫後	
				面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	商業區	0.4784	-0.1435	0.3349	70.00
	小計	0.4784	-0.1435	0.3349	70.00
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場	0	+0.1291	0.1291	26.99
	人行步道	0	+0.0144	0.0144	3.01
	小計	0	+0.1435	0.1435	30.00
合計		0.4784	0	0.4784	100.00

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積爲準。

第四節　公共設施計畫

都市計畫法規定，公共設施用地，應就人口、土地使用、交通現狀及未來發展趨勢，來決定其項目，位置與面積。

本細部計畫爲提供適宜之生活環境，故於計畫區西南側增設一處鄰里公園兼兒童遊樂場，以增加居民休憩空間，其面積爲〇・一二九一公頃，佔細部計畫區面積百分之二六・九九。(見表五-二 細部計畫公共設施面積統計表、表五-三 細部計畫公共設施用地面積檢討表、圖五-二 細部計畫公共設施分布示意圖)

圖五-二　公共設施計畫示意圖

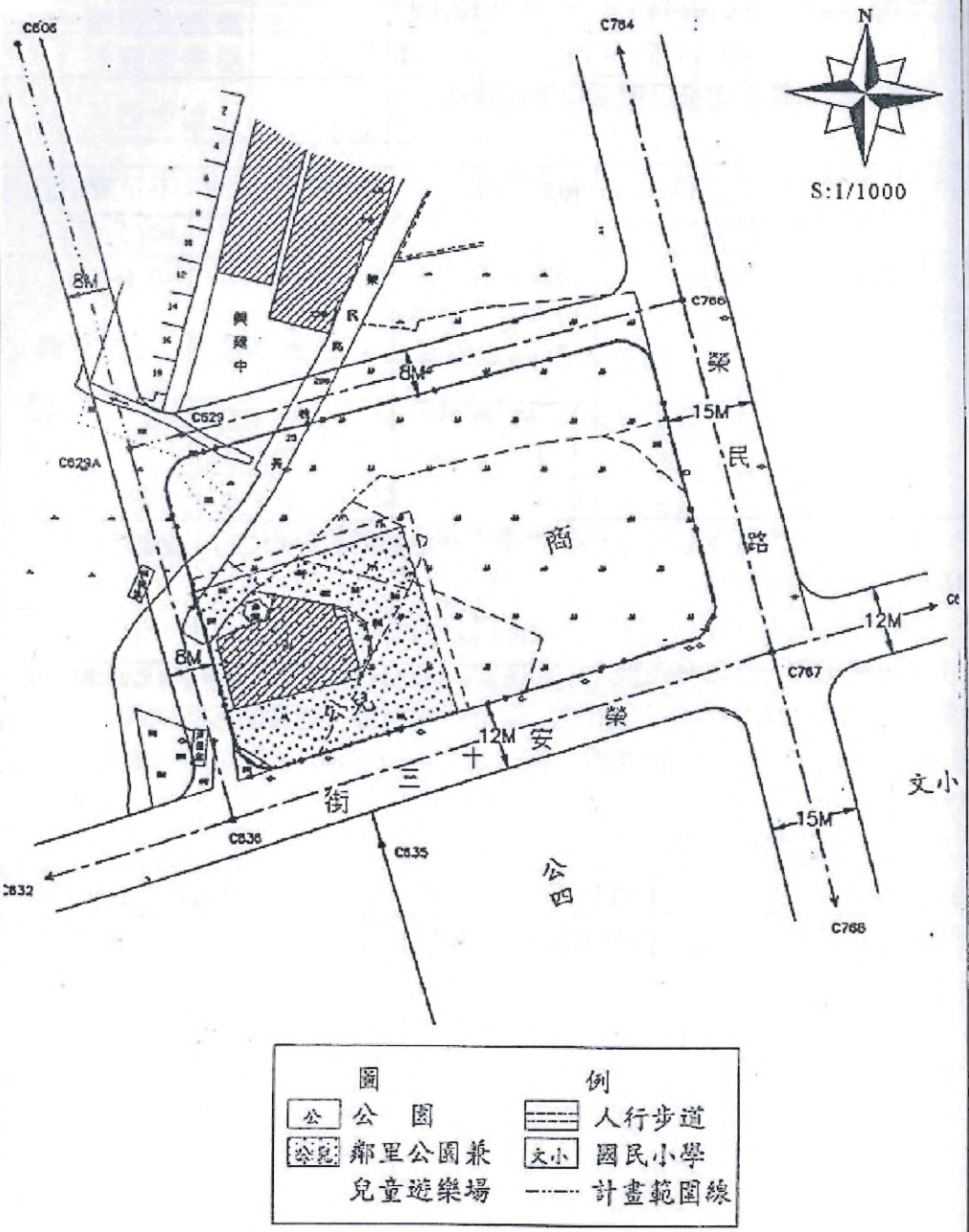


圖　例

公	公　園		人行步道
公兒	鄰里公園兼兒童遊樂場	文小	國民小學
		------	計畫範圍線

表五-二 細部計畫公共設施面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.1291	89.97	
人行步場	0.0144	10.03	
合計	0.1435	100.00	

表五-三 細部計畫公共設施用地面積檢討表

計畫人口：134 人

項目	設置面積(公頃)	檢討標準	需要面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.1291	公園：五萬人以下者，每千人 0.15 公頃。兒童遊樂場；每千人 0.08 公頃。	0.0308	+0.0983

註：本表檢討標準依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定。

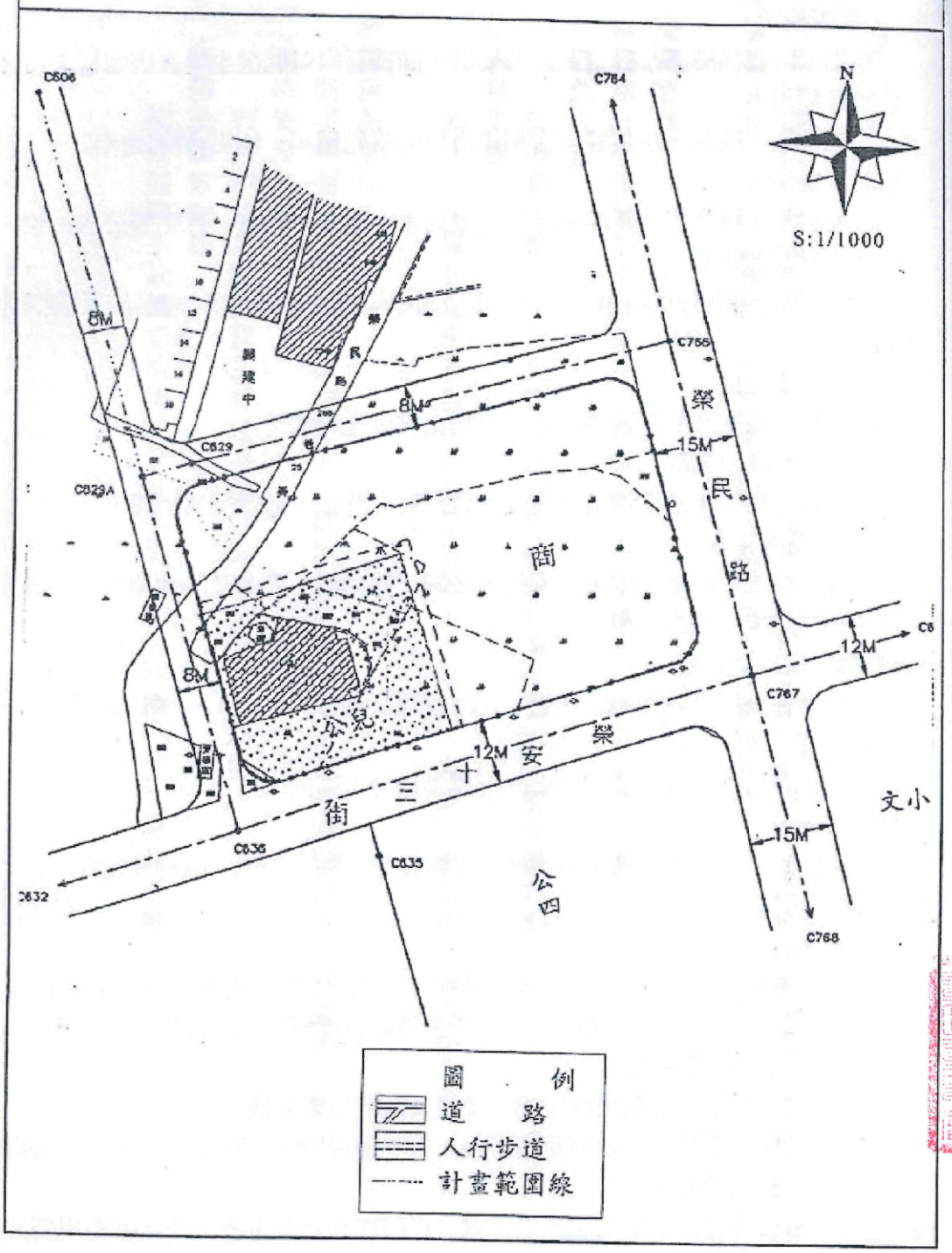
第五節　交通系統計畫

本細部計畫區之東、西、南、北面已分別面臨十五米、八米、十二米、八米之主要計畫道路，已具有完善之道路系統計畫，未來建築基地均可臨接此些道路建築。但是爲使商業區與兒童用地二種不同使用有一適當的緩衝空間，及供通行使用，故於此二種使用空間劃設一條二米寬人行步道。(圖五-三 道路系統示意圖)

表五-四 細部計畫道路說明表

道路種類	道路編號	起點	訖點	寬度(M)	長度(M)
出入道路	人行步道	8M 道路	12M 道路	二	七二

圖五-三　道路系統計畫示意圖



第六節 防災及避難計畫

都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定，擬定細部計畫時，應就有關交通、景觀或防火等事項加以規定。因此本細部計畫區乃擬定都市防災及避難計畫。

一、災害種類

本細部計畫係屬都市計畫區之商業區，商業區內可能發生之災害包括：

(一)自然災害

如地震、颱風、水災等，自然災害只能事先預測，使災害降到最低。

(二)人爲災害

如火災、爆炸災害及產業發展造成的水、空氣、噪音、震動等公害污染。

二、防災規劃原則

防災規劃可區分爲建築群防災、疏散動線規劃及避難場所設置等，規劃原則如下：

(一)消防安全區

利用開放空間配置及闢建適當之防止火災延燒地帶。

(二)救災及疏散動線

配合道路系統建立消防救災及人員避難之路線，並保持其通暢。

(三)防災避難場所

計畫區及鄰近地區中相關學校、公園、停車場、廣場及其他開放空間等適於規劃爲避難、救護場所。

(四)相斥性公用設備

相斥性公用設備如變電設備、瓦斯管線之隔離。

(五)公害

禁止有污染及公害產生之虞的行業進駐計畫區內。

(六)其他

推動計畫區鄰近地區老舊建築物、木造建築物之整建、改建及重建。

三、防災規劃

(一)防災安全區

1.本計畫區四側之八米、十二米及十五寬之道路，規劃爲防災阻隔分區。

2.建築物應設置防火間隔，設置標準應依建築技術之相關規定辦理。

(二)救災及疏散動線

1.十五米寬之榮民路規劃爲救災及疏散主要動線。

2.商業區建築物退縮建築留設人行步道或廣場，可防止交通阻礙，利於救災疏散動線。

3.私設通路末端需連通建築線，以因應緊急災害發生時之動線規劃。

4.私設通路除連同建築物出入口外，必要時須能通達建築物之側面、背面，以利災害時逃生。

(三)避難場所

本計畫區內之鄰里公園兼兒童遊樂場規劃爲避難場所或臨時收容中心。

商業區建物依建築法第一四〇條之規定興辦防空避難設備。

(四)消防設施

1.計畫區內之消防設備及防火避難設施，依建築技術規則、消防法及其施行細則之相關規定辦理。

2.消防栓除需設置於計畫道路或私設道路路口外，基地於申請建築時，應就基地規劃之建築位置、交通動線、人口密度分佈、使用性質等情形依消防法第十七條會同該管相關單位另行設置消防出水口。

(五)公害

1.計畫區內除住宅使用外，商業區之使用類別依都市計畫法台灣省施行細則第十七條辦理。

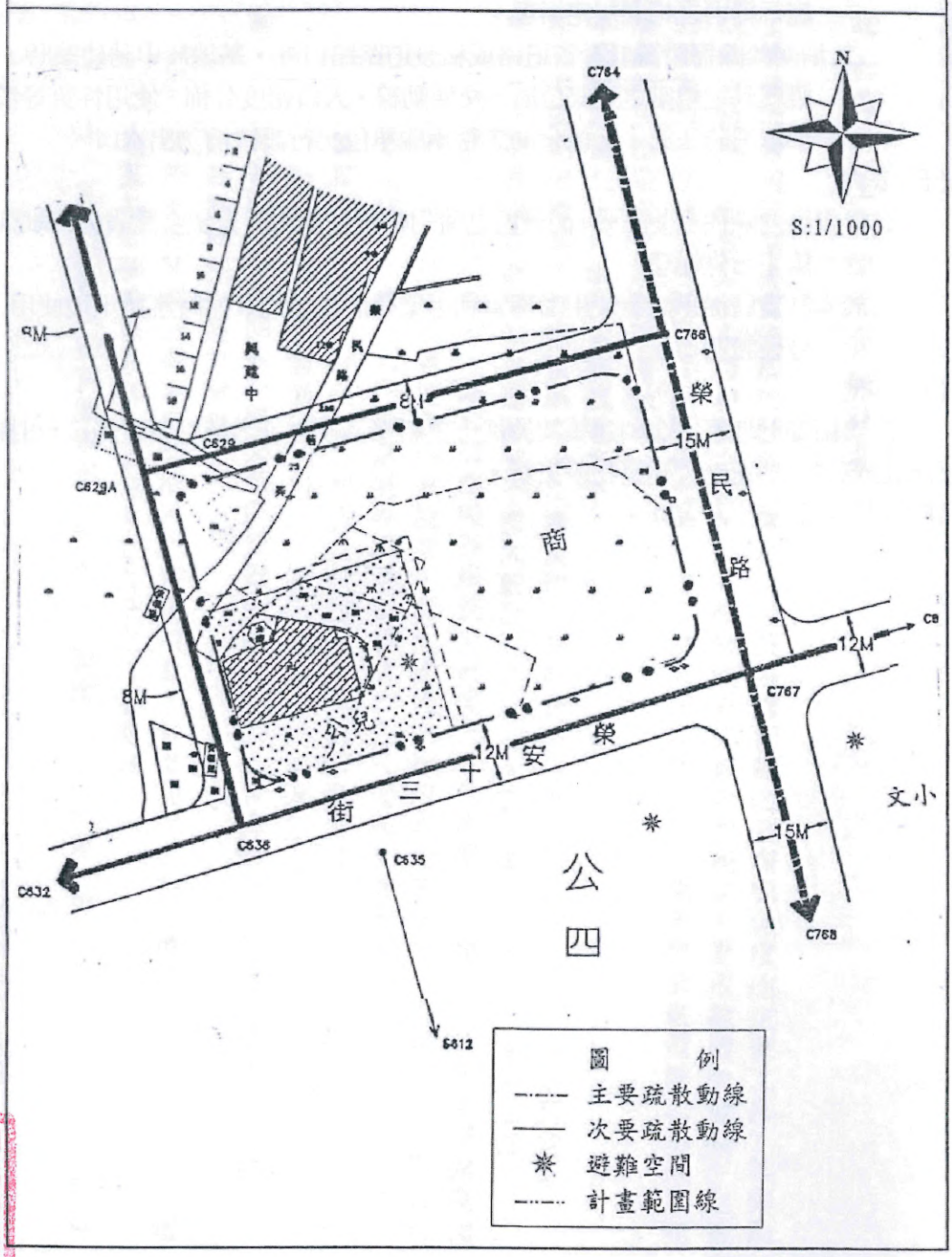
2.於本計畫區從事商業使用辦理營利事業登記及公司登記時應持土地使用分區證明。

(六)其他

計畫區鄰近地區之窳陋建築物於都市更新條例及實施容積管制實施後，可提高改建意願，加速老舊建築物爭更新。

詳見圖五-四 防災計畫圖。

圖五-四　防災計畫圖


N
S:1/1000
C764
C766
C629
C629A
C767
C768
C635
C636
C632
C612
8M
15M
12M
12M
15M
8M
榮
民
路
商
公兒
安
榮
三
十
街
公
四
文小
圖　例
主要疏散動線
次要疏散動線
避難空間
計畫範圍線

第七節 土地使用管制計畫

土地使用管制計畫是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具，其優點在可以使土地適當配置以供各種發展之需，公共設施能充分有效的利用，都市能健全發展。在被管制的地區內，任何土地開發都必需依土地使用管制之規定辦理，以使各種活動發展之結果達到原先規劃時所預期之土地使用型態。

本細部計畫之土地使用管制規定如下：

第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

第二點：一、商業區內建築物之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百。

二、將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路爲退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，面臨停車場部分，應自停車場用地境界線至少退縮二公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

建築樓地板面積在一〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺者，則超過部分每超過一五〇平方公尺應增設一部停車空間。

第三點：一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

二、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十爲限。

3. 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

4. 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。

第四點：本計畫區內依都市計畫法台灣省施行細則第十六條第一項第十款、第十一款所列舉者不得設置使用。

第五點：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。

第六點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。

第六章 執行計畫

第一節 開發方式

本細部計畫之開發方式，是以「市地重劃」方式爲之。市地重劃之主要精義，在於都市計畫內公共設施所需之基地，不以徵收、價購等方式取得，而是由重劃區之土地所有權人按其原有土地之比例平均分攤；實施重劃所需

之公共設施開發費用，亦由區內地主負擔或提供未建築土地撥付，由此，實施重劃後，原土地所有權人雖因負擔公共設施用地及抵費地，致重劃後所分配得到的土地面積較原有面積爲少，但土地經由重劃後其土地有效利用所獲得之利益大於重劃前，因此，在公私同獲益之情況下，市地重劃是一種公平且合理的都市建設事業。

第二節　財務計畫

財務爲庶政之母，政府的各項施政是否能順利執行，全賴是否有健全的財政以支應而定。都市建設更離不開財務計畫，尤其都市計畫理想與目標的實況，都有賴財源之充分配合，故周詳而切合實際的財務計畫，乃爲細部計畫所應具備。

本計畫區之開發需配合市地重劃，市地重劃乃是將一定範圍內雜亂不整，畸零細碎之土地，予以交換分合，配合公共設施之興建，使成爲方整之地形，並均可以面臨街面使用；其所需之公共設施用地及工程費，均由參加重劃之土地所有權人，按其收益比例部分共同負擔後，然後將依省府決議所應負擔部分提供爲公共設施，然後將餘下的土地分配予原土地所有權人，藉此促使土地作更經濟合理之利用，以期達成建設目的的一種市地改良方法。本區因以市地重劃開發，故公共設施用地和工程費可以不需由政府編列預算，即可開發完成。重劃後公共設施之開發經費請參閱表六-一。

表六-一　事業及財務計畫表

項目	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限		經費來源
		徵購	市地重劃	其他	土地徵購費	地上物補償費	工程費	合計		徵購勘查設計	施工	
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.1291		V				258.2	258.2	桃園縣政府或重劃會	民國九十四年		以市地重劃方式取得
人行步道	0.0144		V				28.8	28.8				
合計	0.1435						287.0	287.0				

註：表內所列開闢經費與預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。