

桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 24 次會議議程

次序	項目	內容	備註
壹	確認上次會議紀錄	第 16 屆第 23 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 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	城鄉局報告 委員審議
		2. 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	城鄉局報告 委員審議
		3. 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	城鄉局報告 委員審議
		4. 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	申請人報告 委員審議
參	散會		

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，屬細部計畫 18 件，同時涉及主要及細部計畫共 3 件)，詳附件三。

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

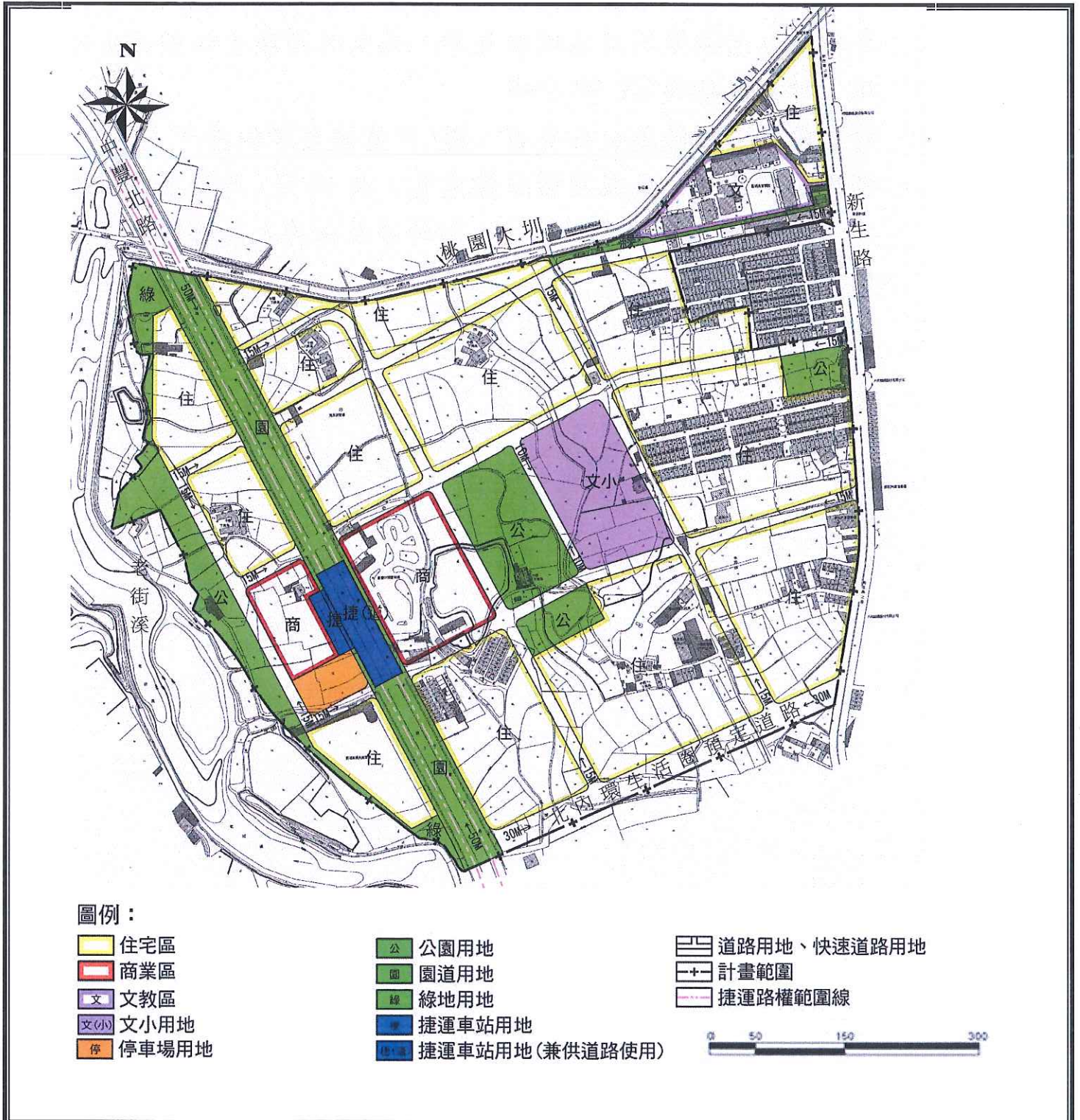


圖 1 98.12.4 縣都委會審議通過主要計畫內容示意

## 二、101.8.8 補辦公開展覽主要計畫內容

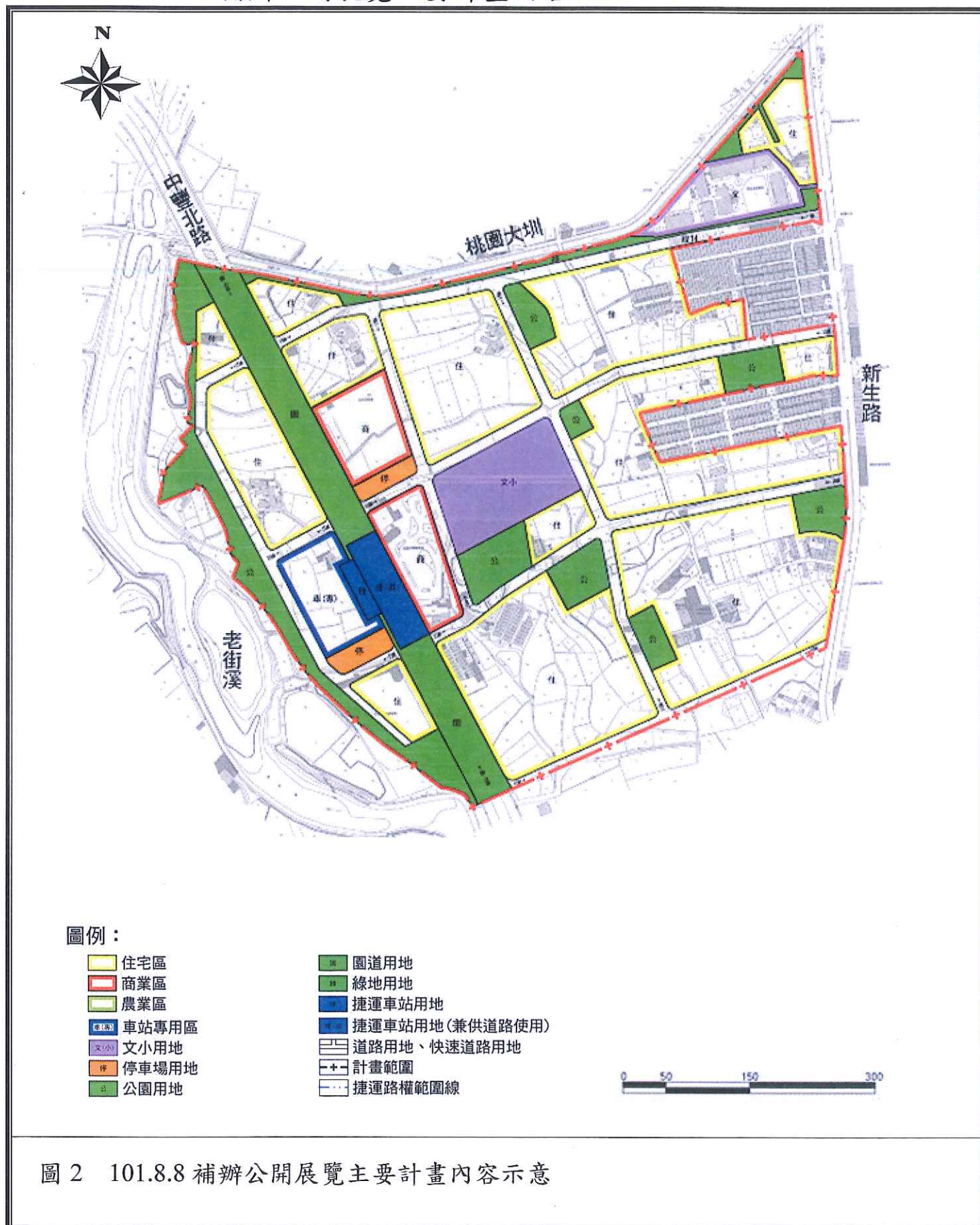


圖 2 101.8.8 補辦公開展覽主要計畫內容示意

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

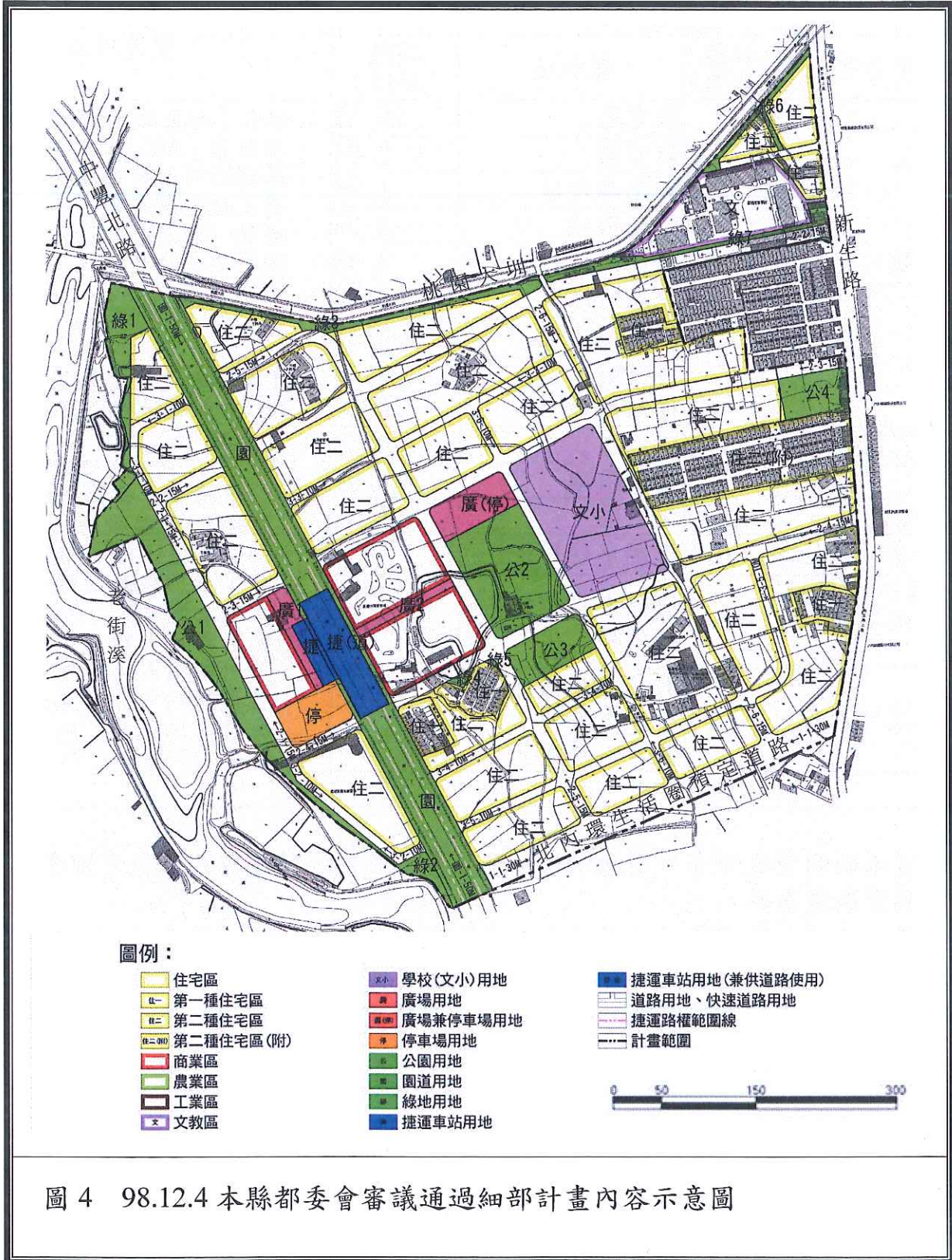


圖 4 98.12.4 本縣都委會審議通過細部計畫內容示意圖

二、101.8.8 補辦公開展覽細部計畫內容(路名水圳)

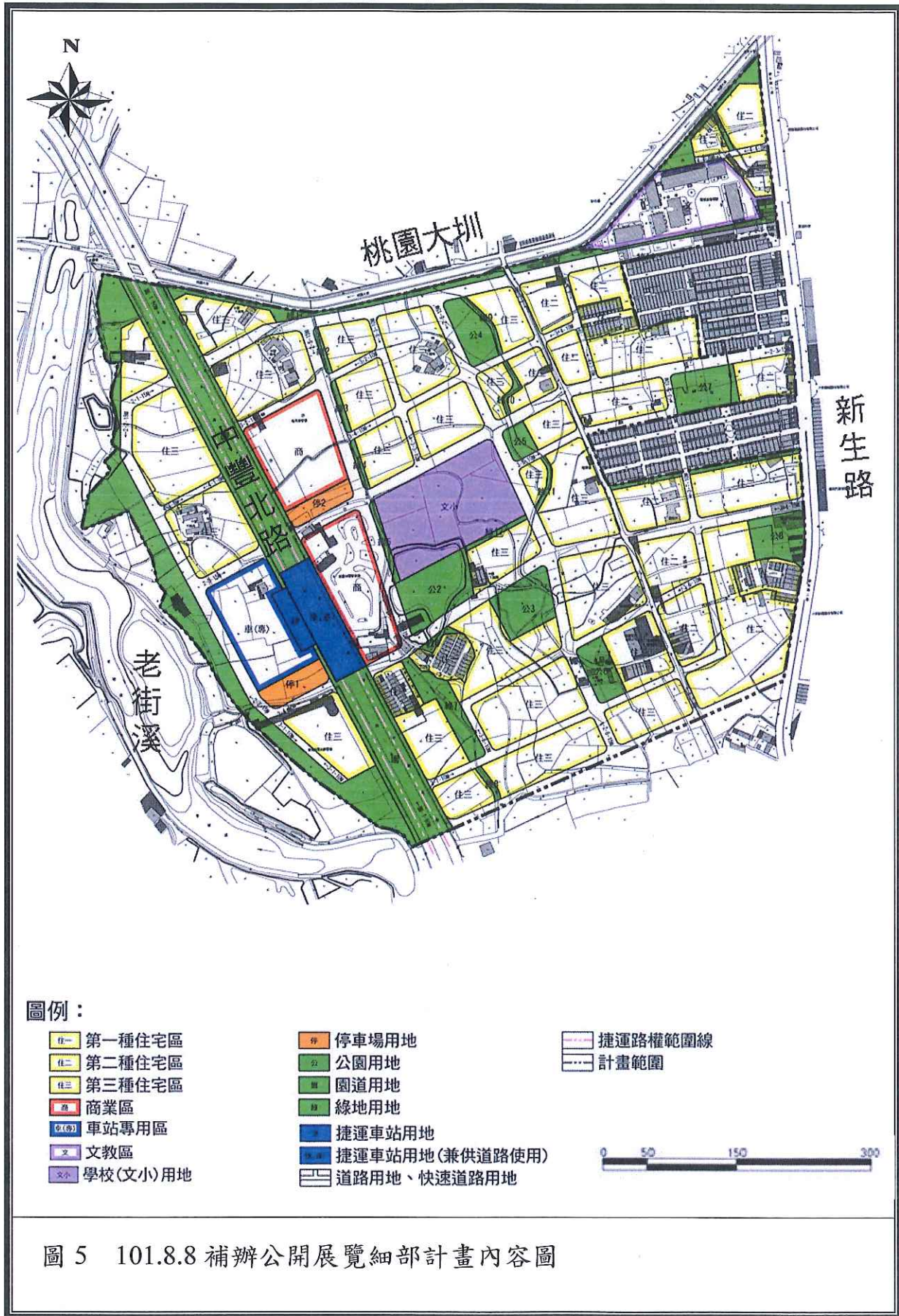


圖 5 101.8.8 補辦公開展覽細部計畫內容圖

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

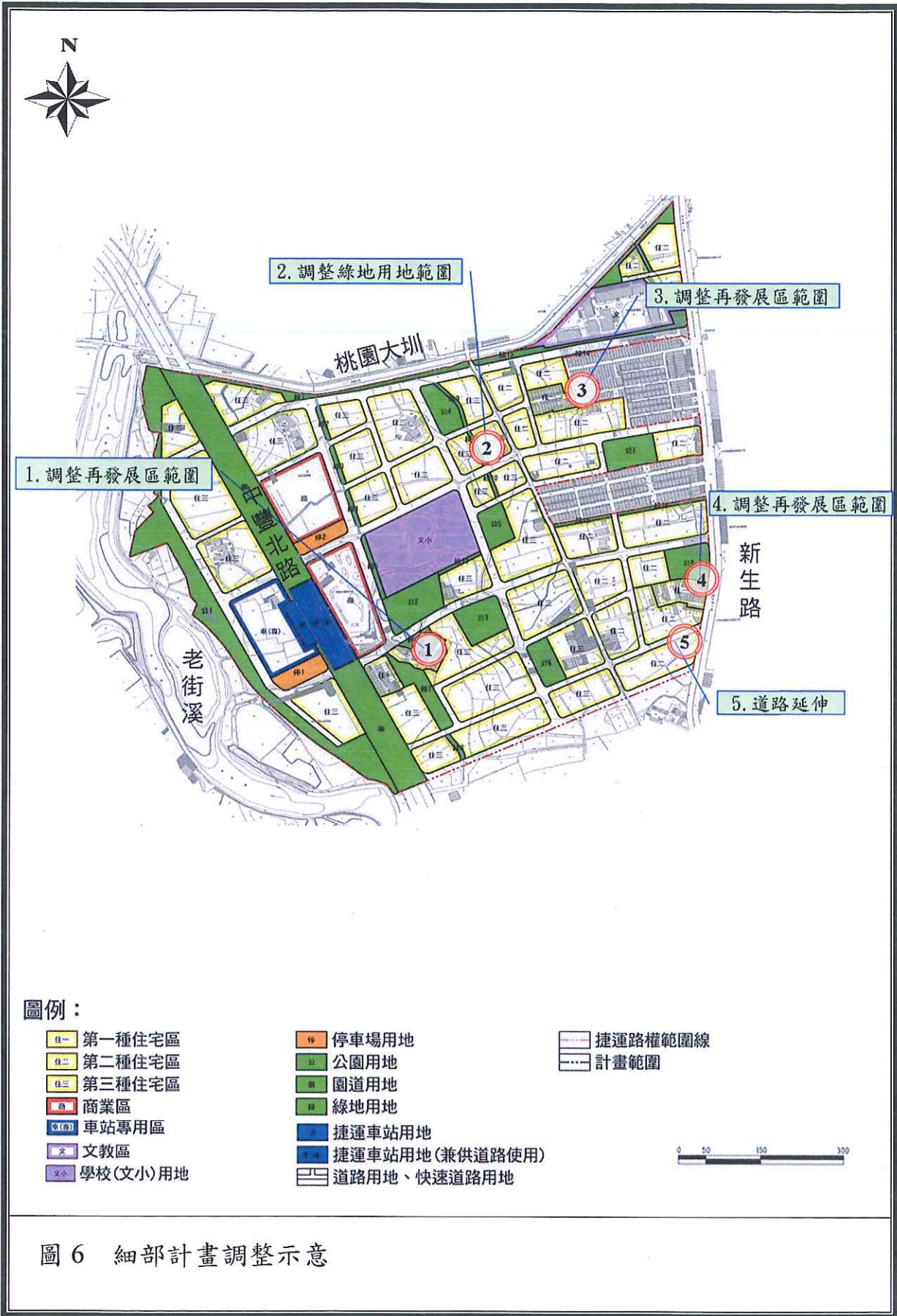


圖 6 細部計畫調整示意

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(%)
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
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	本次檢討修正條文																																																																																																																																										
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <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="10">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>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> <tr> <td>道路用地</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> </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	--	--		道路用地	--	--		停車場用地	平面	10%	20%		立體	70%	480%		<p>維持縣都委會審議通過條文。</p> <p>維持縣都委會審議通過條文。</p> <p>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：</p> <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="10">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> <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 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> </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%		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%		<p>維持補辦公展條文</p> <p>維持補辦公展條文</p> <p>維持補辦公展條文</p>
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	--	--																																																																																																																																										
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%	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%																																																																																																																																									
	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%																																																																																																																																									

<p>98年12月4日縣都委會審議通過條文 四、為鼓勵本計畫區快速開發建設，訂定下列獎勵措施： (一)本計畫區(附)及住宅區外之基地，於區段徵收之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下列規定增加興建容積樓地板面積。 (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，得依下列規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="718 1467 901 2083"> <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%	<p>刪除</p>	<p>101.8.8 補辦公展條文</p>	<p>本次檢討修正條文</p>
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%										
<p>無</p> <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用途者，得增加所提供之容積樓地板面積。但容積率超過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</p>	<p>無</p> <p>配合點次調整，餘維持縣都委會審議通過條文。</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「大眾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>配合點次調整，餘維持補辦公展條文。</p>	<p>維持刪除</p>								

98年12月4日縣都委會審議通過條文  
老人等活動中心、景觀公共設施等在業管  
供公眾使用；其中留設之面積性基金  
100平方公尺以上，並經性基金  
主管機關核准設立公益管  
理營運者。  
(二)建築物留設空間與天橋或地下道  
連接公眾使用，經交通主  
管機關核准者。

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，訂  
定建築基地最小開發規定如下鄰  
地未達前述規定無法開發之情  
形，應加以合併共同開發。

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。
3 街廓編號 R21~R23、R25 建築基地	建築基地最小開發規模不得小於 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 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 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。

101.8.8 補辦公展條文

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，訂  
定建築基地最小開發規定如下鄰  
地未達前述規定無法開發之情  
形，應加以合併共同開發。

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不得小於 300 平方公尺。

本次檢討修正條文

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，訂  
定建築基地最小開發規定如下鄰  
地未達前述規定無法開發之情  
形，應加以合併共同開發。

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不得小於 300 平方公尺。



<p>98年12月4日縣都委會審議通過條文</p>	<p>101.8.8補辦公展條文</p>	<p>本次檢討修正條文</p>
<p>九、建築基地內之法定空地應留設二分之二以上之植栽類以原生植物為原則。</p>	<p>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。</p>	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文。</p>
<p>十、建築基地之地下室開挖率不得超過建築率加20%；但商業區以80%為上限。</p>	<p>九、建築基地之地下室開挖率不得超過建築率加10%；但車站專用區、商業區以80%為上限。</p>	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文。</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：          (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。          (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。          (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>十二、本計畫區建築物增設停車空間「桃園縣鼓勵建築增設停車空間，其所需增設之停車空間，須先經桃園自治條例之規定辦理。</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>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容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘該基地容積率之1.5倍。          (二)前述獎勵上限不含都市更新條例規定之相關獎勵。</p>	<p>十二、第二、第三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容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘該基地容積率之1.5倍。          (二)前述獎勵上限不含都市更新條例規定之相關獎勵。</p>	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文。</p>

98年12月4日縣都委會審議通過條文  
 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  
 或個別建築開發方式辦理。

(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。

1. 規模獎勵規定如下：

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 <sup>2</sup> 以上	3%
面積達 3000 m <sup>2</sup> 以上	5%
面積達 5000 m <sup>2</sup> 以上	10%

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。

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%

(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。

101.8.8 補辦公展條文

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。

(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：

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 <sup>2</sup> 以上	3%
面積達 3000 m <sup>2</sup> 以上	5%
面積達 5000 m <sup>2</sup> 以上	10%

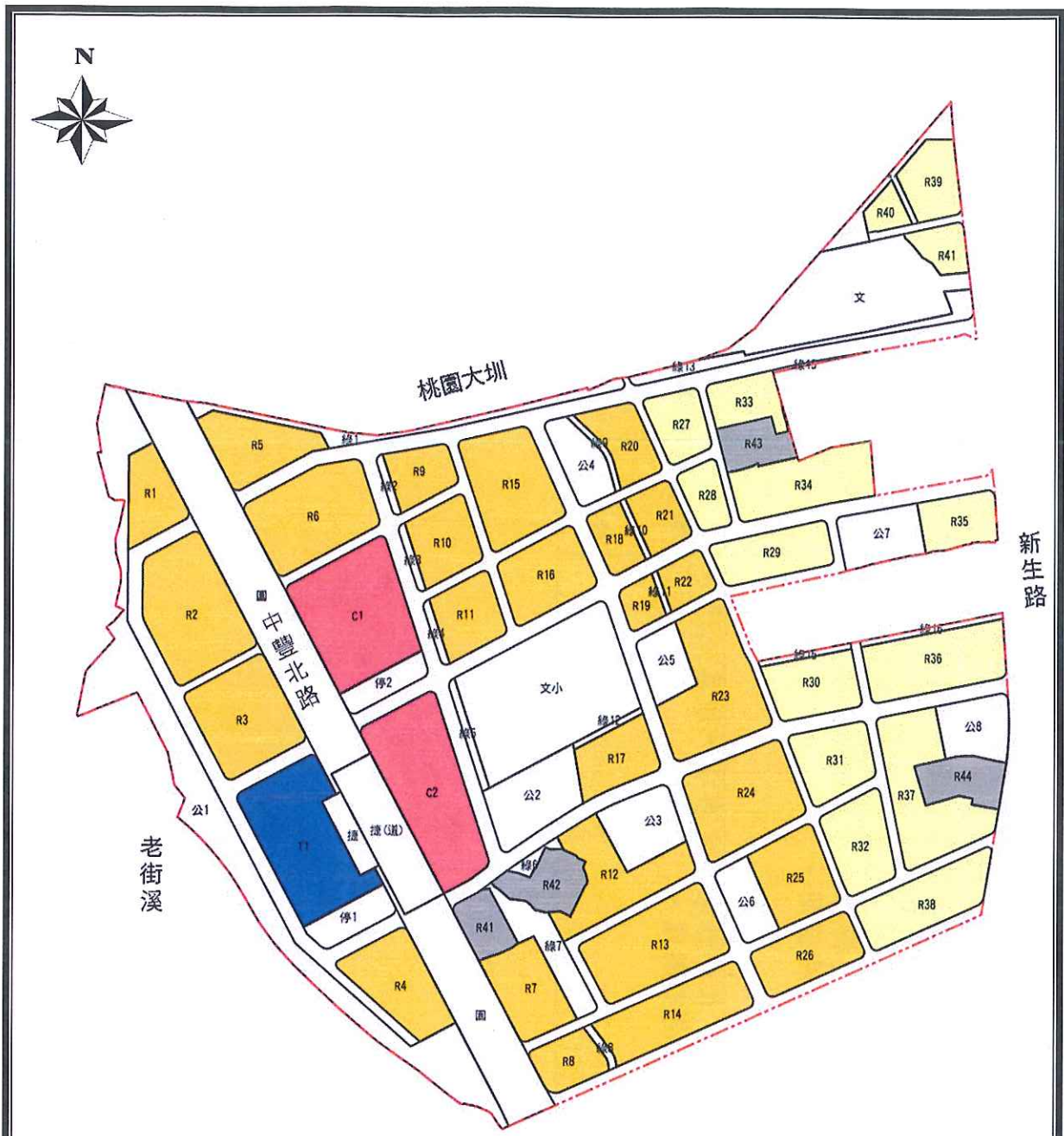
(二) 個別開發則不得適用設置公共開  
 放空間、公益性設施等相關獎勵措  
 施。

本次檢討修正條文

配合點次調整，餘維持補辦公展條文條  
 文。

<p>98年12月4日縣都委會審議通過條文</p> <p>十五、第一種住宅區除以整體開發方式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該基地容積率之1.5倍。</p>	<p>101.8.8 補辦公展條文</p> <p>配合點次調整，餘維持縣都委會審議通過條文。</p>	<p>本次檢討修正條文</p> <p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文條文。</p>
<p>十六、為塑造本市設計相關都市設計之目標。發及風管區(一)本計畫區之住宅區、商業區、車站地、商場、停車場、公共設施前經審變外</p> <p>(二)本計畫區15公尺寬度以上之道路，都</p> <p>(三)本計畫區另訂擬定高速公路中壢及</p>	<p>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。</p>	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文條文。</p>
<p>十六、為塑造本市設計相關都市設計之目標。發及風管區(一)本計畫區之住宅區、商業區、車站地、商場、停車場、公共設施前經審變外</p> <p>(二)本計畫區15公尺寬度以上之道路，都</p> <p>(三)本計畫區另訂擬定高速公路中壢及</p>	<p>十六、為塑造本市設計相關都市設計之目標。發及風管區(一)本計畫區之住宅區、商業區、車站地、商場、停車場、公共設施前經審變外</p> <p>(二)本計畫區15公尺寬度以上之道路，都</p> <p>(三)本計畫區另訂擬定高速公路中壢及</p>	<p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文條文。</p>

<p>98年12月4日縣都委會審議通過條文</p> <p>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、都市設計審議原則，以桃園縣相關都市設計審議之依據。</p> <p>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。</p> <p>十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</p>	<p>101.8.8 補辦公展條文</p> <p>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、都市設計審議原則，以桃園縣相關都市設計審議之依據。</p> <p>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。</p> <p>十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</p>	<p>本次檢討修正條文</p> <p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文條文。</p> <p>配合點次調整，餘維持補辦公展條文條文。</p>
--	--	---



圖例

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 建築基地最小開發規模不得小於1,000平方公尺，且面寬不得小於20公尺</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 除安置街廓外建築基地最小開發規模不得小於500平方公尺，且面寬不得小於10公尺</p> | <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 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</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 採整體開發方式辦理</p> | <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 面寬不得小於5公尺</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 計畫範圍</p> |
|--|---|--|

圖 7 建築基地最小開發規模示意圖



- |  |  |
|--|--|
|  指定退縮6公尺留設帶狀式公共開放空間 |  指定退縮3.5公尺留設帶狀式公共開放空間 |
|  指定退縮5公尺留設帶狀式公共開放空間 |  計畫範圍                 |
|  指定退縮4公尺留設帶狀式公共開放空間 |  |

圖 8 建築退縮管制示意圖

### (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 <sup>(註1)</sup>	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

<p>98年12月4日縣都委會審議通過條文 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>101.8.8 補辦公展條文 維持原縣都委會審議通過條文</p>	<p>本次檢討修正條文 維持補辦公展條文</p>
<p>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：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。 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 100 m<sup>2</sup>街角廣場；15m 以上道路相交處街角規範留設最小 50 m<sup>2</sup>街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖一。</p>	<p>維持原縣都委會審議通過條文</p>	<p>維持補辦公展條文</p>
<p>(二)綠化 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。 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>維持原縣都委會審議通過條文</p>	<p>維持補辦公展條文</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	本次檢討修正條文
<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</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</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>(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</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>維持補辦公展條文</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	本次檢討修正條文
<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>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>維持補辦公展條文</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</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</p>	<p>維持補辦公展條文</p>

<p>98年12月4日縣都委會審議通過條文</p> <p>建築基地之人行步道路地坪高程齊平。人行步道路與所臨接之開放空間或人行步道路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路應為連續鋪面，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>101.8.8 補辦公展條文</p> <p>建築基地之人行步道路地坪高程齊平。人行步道路與所鄰接之開放空間或人行步道路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路應為連續鋪面，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>本次檢討修正條文</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，臨街道之立外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>	<p>維持原縣都委會審議通過條文</p>	<p>維持補辦公展條文</p>
<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</p>	<p>維持原縣都委會審議通過條文</p>	<p>維持補辦公展條文</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	本次檢討修正條文
<p>項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。</p> <p>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。</p>		
<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>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<p>(四)本計畫區建築物屋頂應鼓勵設置太陽能發電系統設備。</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<p>(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<p>四、圍牆</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<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>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<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>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<p>五、其他</p>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<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>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文
<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>	維持原縣都委會審議通過條文	維持補辦公展條文





圖例



自行車道



公園、綠地、園道



計畫範圍

附圖 2 自行車道系統示意圖





編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部委會專案小組初步建議意見	部委會審議意見	細部計畫縣府研析意見
再2	廖茹貞	聖德段 8631 地號	1. 土地狹長歪斜不易利用，房屋老舊，高意願參與改善。 2. 本土地位於區段徵收邊線，納入區段徵收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，建議請桃園縣政府府於權責卓處。	依專案小組建議通過。	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。
再3	徐芬國 范清	賽興和 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)納入區段徵收範圍內，將造成本人居住影響陳情人日常生活甚鉅，懇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宅之建地。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，敬請優先買回。依據地價條例，本農地可望轉變為住宅之建地，二者之間價格的差可商議為買回的基準。	1. 建議請桃園縣政府將本案調整為再發展區區劃徵收原則，補充納入區段徵收範圍勸選原則中敘明。 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、水利局、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，經考量本區再發展區劃設原則、社區安全需求、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合者，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。

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	細部計畫縣府研析意見
			<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(將一塊土地的一切為三塊零碎地)，影響陳情人活動空間的完整性，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，懇請農地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>部都委會專案小組初步建議意見</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	部委會專案小組初步建議意見	部委會審決意見	細部計畫縣府研析意見
再4	廖振賀等5人	興和段地112、113號	<p>區段徵收是政府規畫構想，希望考量新都市計畫整體美觀，對以後發展空間，才有發展空間。</p> <p>最本權益。</p> <p>1. 於98年7月23日公開展覽計畫圖建設，非常圓滿對地方發展是非常優越。</p> <p>2. 公園98年7月23日發展公園比較符合居民需求。</p> <p>3. 土地使用管制要點請調整容積率。</p> <p>4. 調高還抵抵價地比例。</p>	<p>說明：</p> <p>1. 101年8月20日本次重新公展細部圖，細劃部問題重劃區徵收百姓，規劃整齊美觀街道的存續是否重新埠塘存續是否重新設計理想地點設置。</p> <p>2. 水圳(原有排水溝)一定要重新規劃水路彎曲(因原有水溝彎曲塞，水溝尾段高度公尺以上高度深溝，是非常不理想的水溝。</p> <p>3. 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，請現代化的公園硬體設施齊全，對居民百姓身心健康有益。</p> <p>4. 土地使用管制要點調整容積率，第二種住宅區160調整為180，第三種住宅區180調整為200。</p> <p>5. 發還抵價比例依公設58%，地主配抵價42%比較合理。</p>	<p>1. 有關道路、水圳調整部分，建議不予採納。</p> <p>2. 屬細部計畫部分，建議不予採納。</p>	<p>依初步建議通過。</p>	<p>1. 屬主要計畫部份已依部都委會審定，並經內政部都委會審定。</p> <p>2. 屬細部計畫部分，建議不予採納。</p> <p>理由： 本計畫係在整體開發總量限制下，依循TOD與發達城市之發展規劃理念，以車站為核心，向外延伸強度。訂定不同使用工程及土地分項，後宜屬區區徵收執行辦理。本府地政局已於101年9月12日函復陳情人說明。</p>



【調整方案】

本件陳情內容涉及及細部計畫部分，建議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：  
1. 經依陳情意見再檢討，考量部分街廓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

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部委會專案小組初步建議意見	部委會審決意見	細部計畫縣府研析意見
					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. 計畫區內劃設8處公園用地，均衡佈設本計畫區公園用地，以利住宅就近使用，各公園面積約3,000~25,000平方公尺，並無面積太小情形。 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。 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。		
再5	朱雲清	聖德段450、448號	98年計畫圖示，450、448號地號，有部分為公3計畫內，現101年圖示公3不再緊鄰新生路，而臨新生路部份已重新規劃為住宅，且有安置街廓。	不再保留原房屋正角，能優先保留人房屋正角，讓本人住居，能維持斜角，不要被切割成斜角，局所住居，感謝上級長官。	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府本於權責卓處。	依初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 經查所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。
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才合宜。 3. 應與4.5或5.5才合宜。	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府本於權責卓處。	依初步建議通過。	建議不予採納。 理由： 1. 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

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	細部計畫縣府研析意見
再7	朱清城	聖德段 4281 聖地號	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。 3. 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。 4. 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。 5. 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，由長子退住二448地號旁，重新規劃方正，可供建築，讓小民在原本地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。
再8	李滿妹	聖德段 352、387、353、385地號	興和里11鄰新生路二段，收地底有條橫路，有私人土地，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。
再9	劉興桶等100人	興等	有關配合桃園國際機場聯絡運系統A20車站(興南段)周邊土地開發細部計畫案，涉及此開發案內	1. 區段徵收領回抵價地面積比例要求為百分之五十，已符合憲法上之比例妥適公平	併再4案。	依專案小組建議通過。	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	部都委會決議意見	細部計畫縣府研析意見
再10	李盛地 李星	興和段 327地號	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>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. 地價補償標準要依市價現值作補償。本區內的土地，近十年來公告現值未能充分反映現況，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%，建築率為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原設計以直線為原則，以利將來土地規劃開發之完整性。</p>	本件陳情內容不涉及主要計畫變更，建議請桃園縣政府於權責處。	依專案小組建議通過。	建議部分採納。 理由： 本福德祠部分位於園道用地、部分位於商業區範圍，無法就地保留，為適度保

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	細部計畫縣府研析意見
再11	李盛興	興和段 275 地號	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。	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。	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。	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12	莊進財	興和段 312 地號	本案民宅為坐落於官房段為階意圖，於上圖中，此圖中卻重劃區細部計畫一角，因原規畫對生活之影響，目前徵收對生活之影響，恐對生活造成某種程度上影響。	建議重新評估該條道路開闢已規1. 請補充說明本件陳情內容是否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。	依專案小組初步建議通過。	屬主要計畫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。
再12	莊進財	興和段 312 地號	1. 內部道路規劃歪斜不通，沒有方正。 2. 住三抵價地有 40%嗎?	1. 恢復 A20 98.7.23，公開展覽說明會細部計畫之公告圖示。	建議予以採納。 理由： 陳情建築物大部分已劃設為再發展區，為避免拆除再發展區內既有建築物，建議參採陳情意見，酌予調整道路線型，維持建築物結構之完整。	依專案小組初步建議通過。	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	細部計畫縣府研析意見
再13	邱成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	3. 依公告地價臨路和不同路差距太大。 2. 依青埔重劃區段徵收要辦理。 3. 住三抵價地應有40%以上。	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案之面積差異性。	依專案小組建議通過。	屬主要計畫部份已依部都委會初步審定。
再14	賴文義		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，因此期待維持98年公開展		經依再發展區劃設原則檢討，為因應本再發展區北側，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。	併再4案。 依專案小組建議通過。	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	細部計畫縣府研析意見								
再15	美邱雲等5人		示之方正規劃，因此次規劃過於偏斜，未來恐無法有效利用。 配合徵收綠地使用，401-409住戶願意配合，相對的要有同等實質住戶店面還於我們。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安置街廓，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。								
再16	邱連聖872、873、848...等共13筆地號		1. 開發後之建蔽率及容積率太低，嚴重影響地權權益。 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="762 1198 1050 1451"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二區</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>三區</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table> 2. 預計抵價地之比例應提高至約45%。 3. R37區之彎曲路理想變直延伸至與新生路連接。	建蔽率	容積率	二區	180%	三區	200%	商業區	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。	依專案小組建議通過。	建議部分採納。 理由 1. 本計畫係在整體開發總量限制下，依循TOD與緊密城市之永續發展規劃理念，以車站為核心，向外延伸遞減容積，訂定不同使用強度。 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。
建蔽率	容積率														
二區	180%														
三區	200%														
商業區	300%														
再17	余能煊等312、705地號4人		1. 發還比率偏低，應高於45%。 2. 建地容積率偏低。	徵收區內應將中豐北路積入整體面積與新生路積算發還比，依比例重新計算發還比。	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。	依專案小組建議通過。	建議不予採納。 理由 1. 本計畫係在整體開發總量限制下，依								

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	細部計畫縣府研析意見
再18	余聲等3人	興和段362、458地號	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。	率，應在45%以上；發還之建地應比照青埔高鐵路站周邊之建築容積率，以提振地方經濟。	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。	循TOD與緊密城市之永續發展規劃理念，以車站為核心，向外延伸遮減容積，訂定不同使用強度。 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19	詹昭楠等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米路及新生路及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。 建議理由：同再17案。
再20	余政余鵬	-	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。 建議理由：同再17案。
再21	李騰聖等352、385、387地號	德興和里11鄰新生路373、353、393巷，巷尾有條橫路為私人土地，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。	依專案小組初步建議通過。	建議不予採納。 建議理由：同再8案。
再22	官雅管委會	興和段房地號：131-2、131-4、131-6	重申本「官房雅筑社區」全體住戶(土地所有權人)一致同意：不參加A20土地開發之區段徵收，請將	1. 請規劃單位將位於本社區之上開14筆土地，原計畫先以區段徵收後再行分配其他	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。	併再3案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部委會專案小組初步建議意見	部委會審決意見	細部計畫縣府研析意見
再23	詹昭興和段地號	131-7 131-8 131-9 131-10 131-11 131-12 131-13 131-16 131-20 275-4 275-5	上開陳情位置14筆土地，剔除於區段徵收範圍外，以保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)	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。	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。	依專案小組建議通過。 初過。	建議不予採納 理由 1. 所陳土地非屬本案計畫範圍。 2. 有關畸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。
再24	聖德督聖基學院	37、39、41地號	1. 旨揭土地(中壢市聖德院(中壢市聖德院37、39、41地號)係本院所有，目前係為聖德院出入大門及警衛室使用。經本院次次發展除聖德區41地號列入文教區以外，其餘37、39均被劃入徵收範圍。因本院校門緊鄰中壢市新生路，該路段日夜流量往高鐵路特定區車流置大，本院校門雖有設置交通號誌及測速照相，	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，並請桃園縣政府將區段徵收範圍補充納入區段徵收範圍。 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(聖德基學院)於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人或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	依專案小組建議通過。 初過。	屬主要計畫部份已依部委會專案小組初步建議意見補充，並經內政部審定。

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	細部計畫縣府研析意見
			<p>但經常發生車禍。本米視 次公僅保留校門，因視 且係緊鄰住宅區，校師險 線受出門勢必危行大 進。另本院經常舉行車 增。教學活動，有遊覽保 型出迴轉需求，如僅保 留5米巷路，亦將產生 出入及行車困難。</p>		<p>件規定辦理，並納入都市 計畫書規定，以利執行。</p> <p>專案小組縣府研析意見： 建議予以採納。</p> <p>理由： 本府已於101年10月26日 邀集陳情人、水利局、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 得水利局及國有財產局同 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。</p> <p>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，並於本案公告完竣 前，一次繳納完竣回饋代 金予縣府。</p>		



編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	部委會專案小組初步建議意見	部委會審決意見	細部計畫縣府研析意見
再逾1	陳彥宏	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，中興電機股份有限公司及土地所有權人多次開會後，決議讓中興電機股份有限公司搬離現址另起爐灶，因多筆土地希望整合成相連之土地，特此陳情。	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。 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。	本件陳情內容不涉及及主要計畫桃園縣政之變更，建議請桃園縣政府本於權責卓處。	依專案小組建議通過。初步通過。	建議不予採納。 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。