

桃園縣

擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	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地號等二筆土地)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十四條	
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	潤泰全球股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	

目 錄

壹、計畫緣起與目的.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫目的.....	1
三、本細部計畫與主要計畫之關係.....	2
貳、法令依據.....	3
一、擬定細部計畫法令依據.....	3
二、計畫性質.....	3
參、變更位置與範圍.....	4
一、基地位置.....	4
二、基地範圍.....	4
肆、發展現況概述.....	8
一、土地使用現況.....	8
二、公共設施現況.....	8
三、交通系統現況.....	10
伍、規劃構想.....	13
一、規劃原則.....	13
二、規劃構想.....	13
陸、實質發展計畫.....	14
一、計畫範圍.....	14
二、計畫年期.....	14
三、計畫人口及密度.....	14
四、土地使用與公共設施計畫.....	14
五、開放空間系統.....	17
七、交通系統計畫.....	19
八、都市防災計畫.....	21
柒、事業及財務計畫.....	23
一、開發方式.....	23
二、財源籌措.....	23
三、開發期限.....	23
四、捐贈回饋.....	24
捌、土地使用分區管制要點.....	26

附件一 核准都市計畫變更認定函

表 目 錄

表一	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地號等二筆土地)細部計畫案土地清冊表.....	4
表二	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地號等二筆土地)細部計畫案基地周邊道路實質特性表	10
表三	公車路線營運站位表	12
表四	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地號等二筆土地)細部計畫案土地使用內容.....	15
表五	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地號等二筆土地)細部計畫案財務計畫表.....	23
表六	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地號等二筆土地)細部計畫案各類土地劃設標準表	24
表七	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地號等二筆土地)細部計畫案回饋內容表.....	25

圖 目 錄

圖一	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地號等二筆土地)細部計畫案位置示意圖.....	5
圖二	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地)案主要計畫示意圖.....	6
圖三	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地號等二筆土地)細部計畫案地籍範圍示意圖.....	7
圖四	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地號等二筆土地)細部計畫案基地及周邊土地使用現況圖.....	9
圖五	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地號等二筆土地)細部計畫案周邊交通系統現況圖.....	11
圖六	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地號等二筆土地)細部計畫案示意圖.....	16
圖七	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地號等二筆土地)細部計畫案開放空間系統示意圖.....	18
圖八	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地號等二筆土地)細部計畫案交通系統示意圖.....	20
圖九	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地號等二筆土地)細部計畫案都市防災系統示意圖.....	22
圖十	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地號等二筆土地)細部計畫案基地退縮示意圖.....	28

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

本案申請基地位於桃園縣中壢市乙種工業區內，隨著都市產業結構轉型，工業區已由地方產業帶動轉變成為都市發展之阻礙。除工業發展趨勢變遷外，捷運路網建設亦將轉變都市發展的空間結構。桃園縣境內目前刻正興建之臺灣桃園國際機場聯外捷運系統與進入細部設計與施工階段的桃園都會區捷運系統藍線，其中距基地最近之站區為東側約 1.5 公里處 A20 站及 A21 站，未來捷運通車後，將帶動周邊環境，吸引更多商業及人口進駐，進一步成為人口集居之地區。基地周邊就供給需求面而言，確實需更多合法住宅用地之供給，就生活機能面而言，確實具備住宅使用之條件。

基地現址為潤泰紡織股份有限公司第一廠，潤泰紡織股份有限公司於民國 65 年 1 月 14 日設立，並於民國 91 年 7 月 25 日起更名為潤泰全球股份有限公司。在產業轉型、上下游整合、與全球佈局潮流下，規模經濟與群聚效應已成為決定產業競爭力的關鍵因素。本案基地座落於農業區之中，宛如一座工業孤島，使得土地利用不經濟、工廠產能利用率低。雖都市計畫劃設為乙種工業區，但期發展型態接近零星工業區，並與周邊都市土地使用產生衝突與干擾。為促進地方發展，以及土地發展合理性，擬配合捷運場站設置之契機，申請變更為住宅區，透過整體規劃提供地區優質住宅環境，並透過變更回饋提供必要性之公共設施，除滿足住宅需求，更可提升整體都市環境意象，提升捷運周邊優良環境品質，故研提本案。

二、計畫目的

- (一) 結合捷運場站周邊活動效應，以強化土地效能。
- (二) 透過產業轉型服務，提供全方位的生活、休閒環境，健全地區生活機能。
- (三) 提高土地使用效率，提供公共設施用地，建立高品質的都市生活環境為目標，重新形塑地區土地使用，帶動地方土地使用轉型。
- (四) 遵循工業區變更回饋制度提供適當之公共設施用地，落實開發成本內部化原則並改善地區環境品質。

三、本細部計畫與主要計畫之關係

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第四款以「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地及部分農業區為道路用地)」案迅行變更方式辦理變更，該主要計畫書中規定工業區變更應另行擬定細部計畫，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、捐贈回饋等相關規定，並遵循都市計畫等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

貳、法令依據

一、擬定細部計畫法令依據

都市計畫法第二十四條：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」

二、計畫性質

本計畫性質為擬定細部計畫，並與變更主要計畫採分案併審方式辦理。

參、變更位置與範圍

一、基地位置

本案位於桃園縣中壢市中央大學東北側，與基地距離約 400 公尺；基地西南側距離約 1.6 公里為國道一號高速公路中壢交流道，東南側約 2.2 公里為中壢市市區，基地北側約 4.4 公里為高鐵青埔站。基地西側 40 公尺處為寬度 18 公尺之中正路，往北可往高鐵青埔站，往南可至中壢市區及中壢交流道，交通極為便利。

二、基地範圍

基地範圍包括桃園縣中壢市三民段 602、603 地號等兩筆土地，本案申請人潤泰全球股份有限公司，申請變更面積為 26,194 平方公尺。基地現況為廠房使用，所有權人為潤泰全球股份有限公司，土地使用分區為乙種工業區。

表一 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地號等二筆土地)細部計畫案土地清冊表

鄉鎮	地段	地號	地目	謄本面積(m ²)	97年公告現值(元/m ²)	所有權人
中壢市	三民段	602	建	18,675	6,600	潤泰全球股份有限公司
		603	建	7,519	6,600	潤泰全球股份有限公司
總計		-	-	26,194	-	-

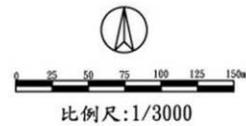
資料來源：桃園縣中壢地政事務所。

圖二 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地)案主要計畫示意圖



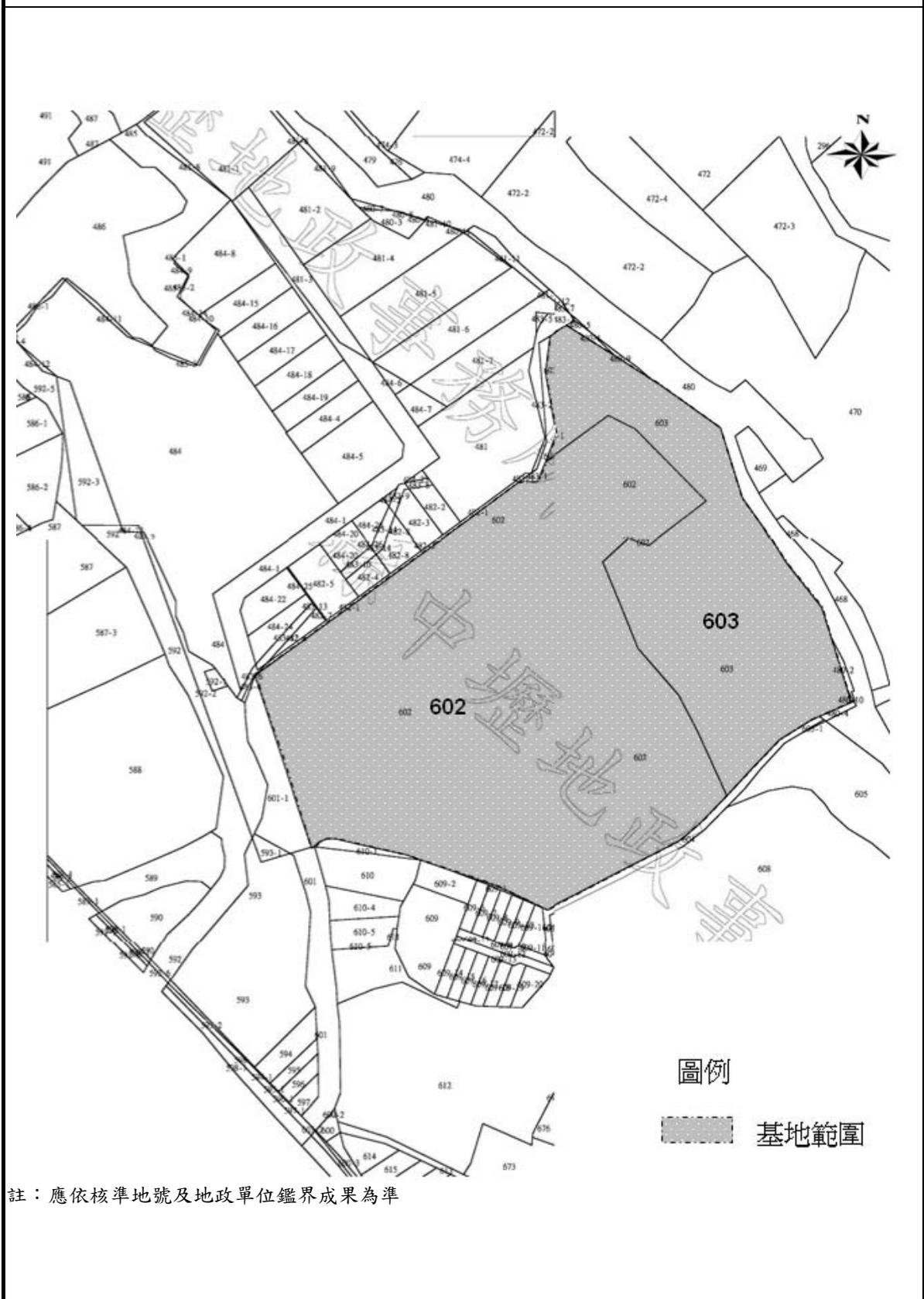
圖例：

- 住宅區
- 工業區
- 農業區
- 公園用地
- 停車場用地
- 市場用地
- 變電所用地
- 道路用地



註：應依核準地號及地政單位鑑界成果為準

圖三 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 地號等二筆土地)細部計畫案地籍範圍示意圖



肆、發展現況概述

一、土地使用現況

(一)基地周邊土地使用現況

基地周邊土地使用現況北側為工廠，主要為第一拉鏈股份有限公司、元生實業股份有限公司、永豐水電工程有限公司...等，工業區周邊受農業區包圍，多為水稻田使用及具有灌溉功能之埤塘，西側土地使用現況為國立中央大學校區及住宅開發，中正路(縣道 112)沿線有較密集的土地開發與零星工廠分布。

基地西側與中正路之間有一處興建中之變電所(中大一次變電配電所)，北側有一處市場用地(市三)，但尚未開闢。

(二)基地內土地使用現況

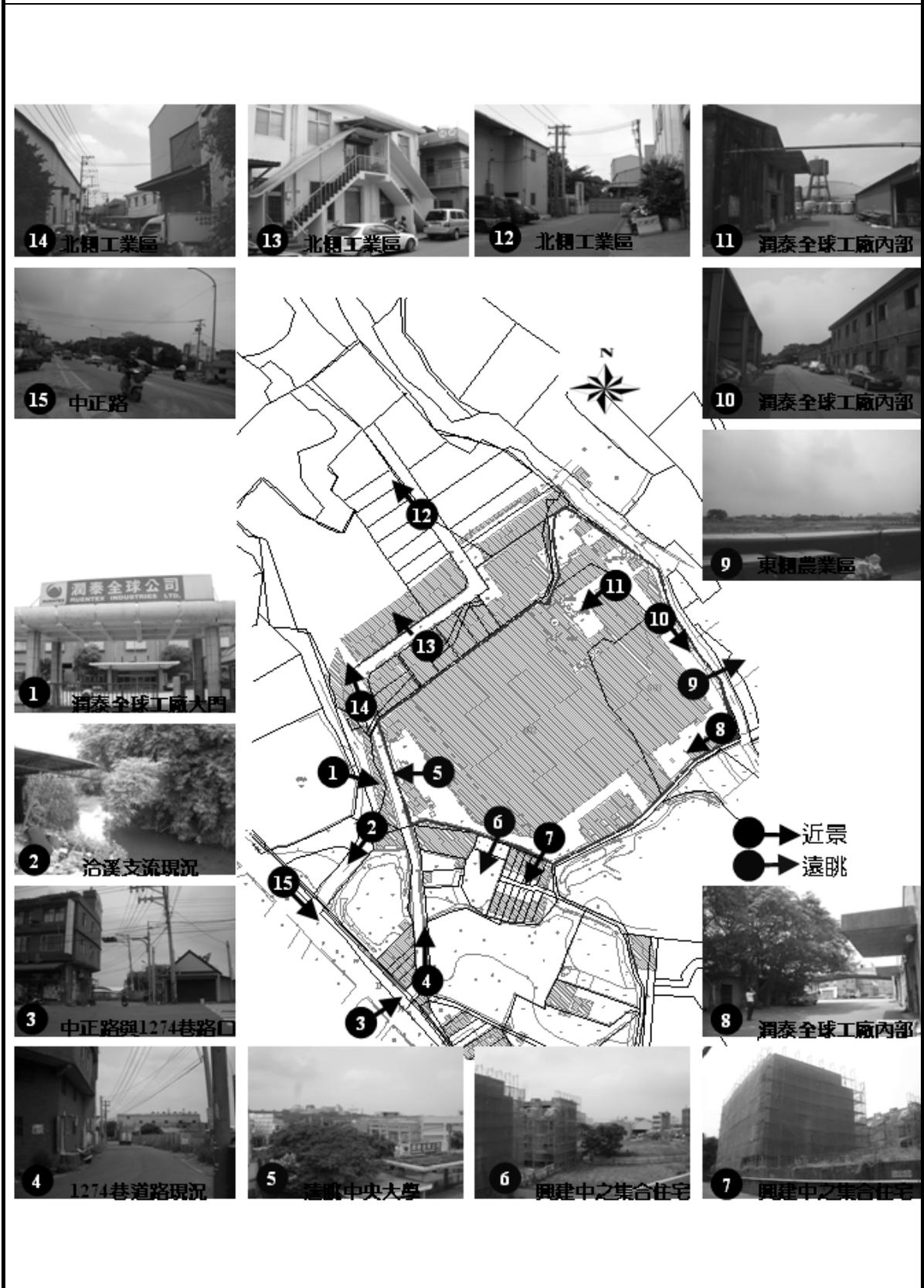
基地內土地使用現況為潤泰全球公司之紡織工廠(潤泰紡織股份有限公司第一廠)，因都市計畫未規劃計畫道路，現況以中正路 1274 巷(既成道路)經由農業區與中正路銜接，已有實質通行功能。

二、公共設施現況

公共設施從都市經濟的觀點，屬於公共財的一種。於此，調查計畫區附近公共設施種類與數量，一則瞭解計畫區附近公共設施的服務範圍與承受能力，作為計畫區變更後開發的配合考量；另則藉以評估計畫區開發後的適宜性。

開放空間方面，計畫區現行都市計畫劃設之鄰里公園、兒童遊樂場等皆未開闢。因本計畫區周邊都市計畫區以工業區及農業區使用為主，未來如可通過本計畫區之開發計畫，當由計畫區負擔之公共設施的劃設與開闢，不但符合社會公平原則，亦可充足本地區之生活機能。

圖四 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 地號等二筆土地)細部計畫案基地及周邊土地使用現況圖



三、交通系統現況

(一)道路系統特性分析

本基地位於中壢市三民里，以西側 6 公尺既成道路(中正路 1274 巷)與中正路(縣道 112 線)銜接，中正路(縣道 112 線)距基地約 40 公尺，路寬 18 公尺，往南銜接中壢及平鎮市區，往西則通往觀音鄉，為中壢市主要聯外道路之一，基地西南側約 600 公尺為中央大學。基地周邊道路包括中正路 1274 巷、中正路 1327 巷、中正路等。

1. 中正路

中正路位於基地西側，屬於縣道 112 縣，為中壢市與觀音鄉往來之主要道路，亦為本基地之聯外道路，路寬共 18 公尺，為中央標線分隔路型，共設置兩快兩混合車道，兩側路肩約 1.5 公尺，未管制路邊停車。

2. 中正路 1274 巷

中正路 1274 巷為與本基地銜接之道路，現況路寬約 6 公尺，銜接本基地與中正路，為基地對外之聯絡道路。

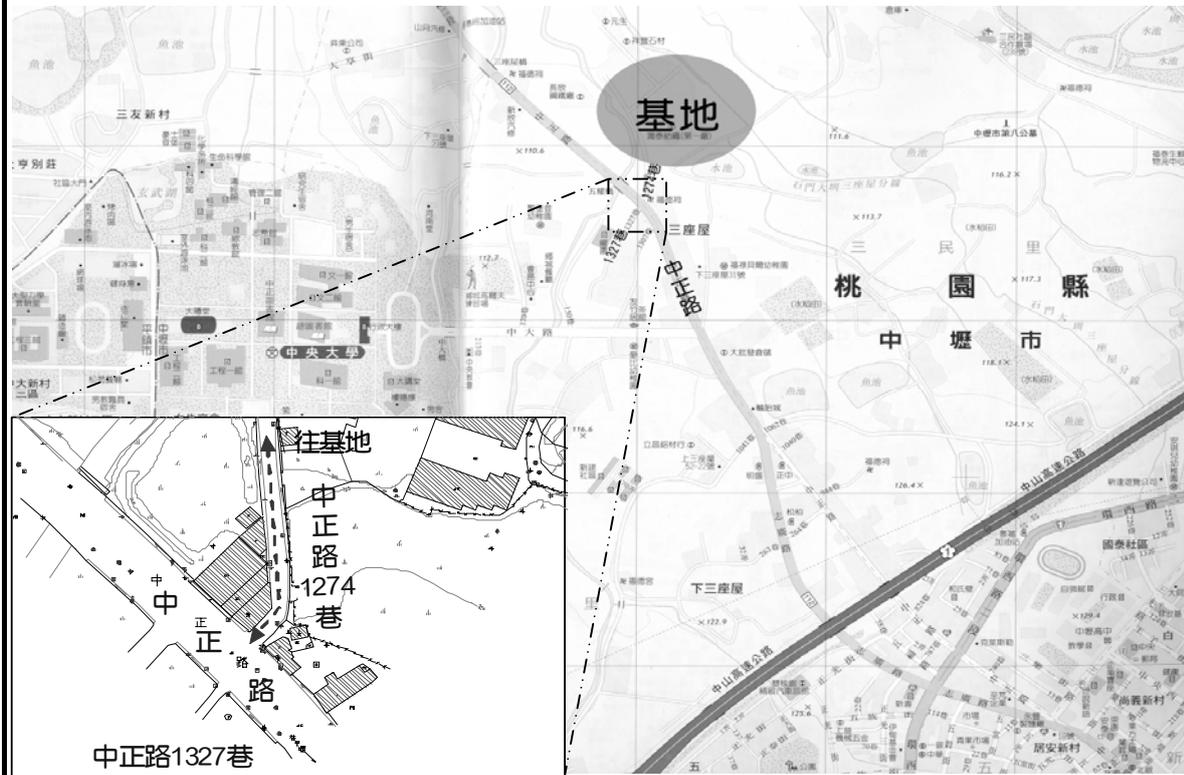
3. 中正路 1327 巷

中正路 1327 巷位於中正路 1274 巷對側，路寬約 6 公尺，亦為地區性之聯絡道路。

表二 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 地號等二筆土地)細部計畫案基地周邊道路實質特性表

道路名稱	路段	路寬	道路功能	分隔設施	車道數	停車管制
中正路	中大路~中正路 1274 巷	18	主要	標線	4	未管制
中正路 1274 巷	中正路~潤泰公司	6	地區	無	2	未管制
中正路 1327 巷	中正路~巷底	6	地區	無	2	未管制

圖五 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 地號等二筆土地)細部計畫案周邊交通系統現況圖



中正路(往北)



中正路(往南)



中正路1327巷



中正路1274巷

(二)大眾運輸系統分析

本基地周邊之大眾運輸路線服務主要位於距本基地約 300 公尺中正路上之中央大學站，由桃園客運提供服務，共有中壢-白玉-觀音、中壢-新坡-觀音及中壢-藍埔-新屋等三條客運路線。

表三 公車路線營運站位表

路線名	起迄點	停靠站牌	首末班發車時間		班距(分)	
			首班	末班	尖峰	離峰
中壢-觀音	中壢-觀音	中央大學、白玉	05:45	22:00	固定班次	
中壢-觀音	中壢-觀音	新坡、中央大學	05:25	22:30	10-15	15-20
中壢-新屋	中壢-新屋	中央大學、藍埔	06:30	18:00	固定班次	

伍、規劃構想

一、規劃原則

本計畫之空間規劃應配合當地現況周邊土地使用與水文情形，並提供適當合理之公共設施。規劃原則如下：

- (一)全街廓整體規劃，作為同街廓內後續變更審議之準則。
- (二)建立適當土地使用模式，建築開發時需於埤圳周邊留設緩衝綠帶，改善景觀提升生態品質。
- (三)提供並設置合宜之公共設施，提升當地生活水準，並回饋社會。

二、規劃構想

(一)以公共設施作為隔離帶

現況老舊之工業區未規劃設置隔離綠帶，一牆之隔直接與外圍農業區相鄰，藉由本基地變更留設之公共設施，在全街廓未全部辦理工業區變更之前，可作為工業區周邊之緩衝空間，改善工業區土地使用與鄰地不相容之現況。此外亦可補充特定區內公共設施長期不足且未開闢之問題。對於地區環境品質提升及降低地方財政支出，有積極與正面的助益。

(二)藍帶與綠帶交織的活動空間

捐贈之公共設施集中留於基地西北側，以提供大面積之綠化空間。另外沿石門大圳三座屋分線水陸過渡空間則透過都市設計及指定退縮旁方式，創造出帶開闊之藍帶空間。藍帶與綠帶間之則透過建築基地之法定空地予以綠化連接，創造一個綠意盎然與生機勃勃的生活環境。

(三)納入埤圳地景之住宅規劃

本案東北側鄰接石門大圳三座屋分線、水岸沿線長達 100 公以上，為一重要之景觀資源。本案重新調整水岸沿線之土地使用為住宅區，考量埤圳地景、水域與陸域間之過渡與緩衝，可納入親水性之規劃後，適度引導活動進入，形塑親水住宅之生活型態。

(四)社區安全與防災

透過本次變更案集中劃設公園綠地，且以指定退縮的方式留設開放空間，以提供緊急與臨時避難場所。

陸、實質發展計畫

一、計畫範圍

本細部計畫範圍為桃園縣中壢市三民段 602、603 地號二筆土地，面積共計 26194 平方公尺。

二、計畫年期

本計畫配合主要計畫之計畫年期，以民國 104 年為計畫年期。

三、計畫人口及密度

計畫人口 753 人，計畫戶數 189 戶，計畫密度為 288 人/公頃。

$$\begin{aligned}\text{計畫人口} &= \text{可建築用地面積} \times \text{住宅區容積率} \div 50 (\text{人}/\text{m}^2) \\ &= 18809.61 \text{ m}^2 \times 200\% \div 50 (\text{人}/\text{m}^2) \\ &\doteq 753 \text{ 人}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{計畫戶數} &= \text{計畫人口} \div 4 (\text{人}/\text{戶}) \\ &= 753 \text{ 人} \div 4 (\text{人}/\text{戶}) \\ &\doteq 189 \text{ 戶}\end{aligned}$$

本計畫區之計畫密度為計畫人口除以計畫區面積，即
 $753 (\text{人}) \div 2.6194 (\text{公頃}) \doteq 288 (\text{人}/\text{公頃})$ 。

四、土地使用與公共設施計畫

(一)住宅區

計畫區住宅區，面積 18809.61 平方公尺，佔基地面積之 71.81%，未來將提供中壢地區住宅使用。

(二)公共設施

本細部計畫承續主要計畫之內容，不再劃設細部計畫之公共設施。本案主要計畫劃設公共設施用地，供作公園、停車場與道路用地使用，佔基地面積之 28.19%。

表四 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地號等二筆土地)細部計畫案土地使用內容

分區/用地	項目	面積(m ²)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	18809.61	71.81%	1. 開發者取回可建築用地包括無償取回土地及代金買回土地。 2. 代金買回部分依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應捐贈地方政府之土地面積為基地總面積之10%，本案包含自有土地及代為負擔捐贈，合計10.44%土地，並改以自願捐贈代金方式折算繳納，實際金額依繳交時當年度之土地公告現值加4成計算。
公共設施用地	公園	3390.51	12.94%	1. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設27%之公共設施用地。 2. 本案為整合土地代為負擔鄰地公設，故佔總面積28.19%。
	停車場	1600.02	6.11%	
	道路	2574.80	9.14%	
	小計	7384.39	28.19%	3. 本案由開發者自行開闢並承諾無償贈予桃園縣政府。
總計		26194.00	100.00%	

註：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為準。

圖六 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 地號等二筆土地)細部計畫案示意圖



註：應依核準地號及地政單位鑑界成果為準

五、開放空間系統

本計畫開放空間承續主要計畫之規劃，並利用土地使用分區管制要點規劃廣場與人行步道等開放空間，詳圖七：

(一)廣場

以建築物間之法定空間留設廣場作為社區居民活動與生活交流的場所，除做為行人通道之外，更可作為當地居民防災之臨時避難場所與動線。

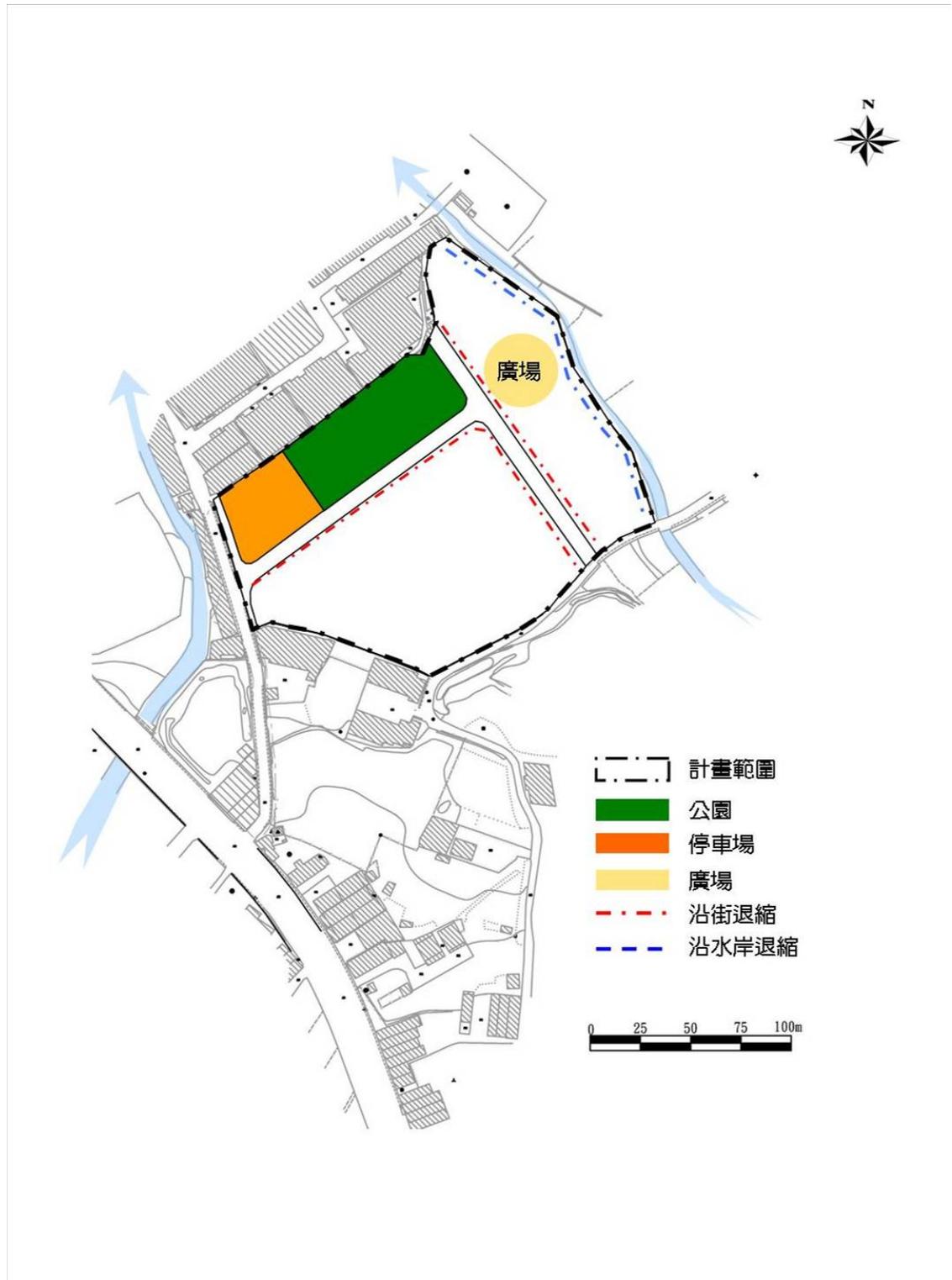
(二)沿街退縮

為提高沿街開放空間品質並減少計畫區使用與區外不同使用之干擾，計畫區內各使用分區，臨接計畫道路建築物應予以退縮建築；退縮部分得計入法定空地，其餘部分應經植栽綠化。

(三)沿水岸退縮

埤塘與水圳為桃園縣內獨特的地景，透過指定退縮方式留設開放空間作為水圳緩衝綠帶，將可改善環境景觀並提升生態品質。

圖七 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 地號等二筆土地)細部計畫案開放空間系統示意圖



註：應依核準地號及地政單位鑑界成果為準

七、交通系統計畫

本計畫交通系統承續主要計畫之規劃，並利用土地使用分區管制要點指定退縮人行步道等開放空間供行人與自行車使用，詳圖八：

(一) 規劃原則

(1) 人車分離原則

人行動線與車行動線應分開設置，以減輕彼此間之干擾，提高安全與效率。

A. 車輛進出場動線

本開發案基地主要鄰接中正路，未來車輛將藉由西南側既有道路與計畫道路直接導車輛進入各建物之附設停車空間。

B. 基地之行人交通動線

基地內部動線部分，當行人進入本基地後，可藉由沿道路兩側退縮設計之人行步道與建築設計留設之中庭步道到達基地內部各處，塑造良好之人行與住宅環境品質。

(2) 綠色運具之配合措施

鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具或自行車等綠色運具，以減少實際到達基地私人運具。本案計畫道路寬 8 公尺，但指定沿街退縮，使實際供路道使用之空間加寬。並規定沿街退縮需提供人行步道供人行與自行車共同使用，因此，使自行車可在舒適不受車輛干擾的尺度下通行。

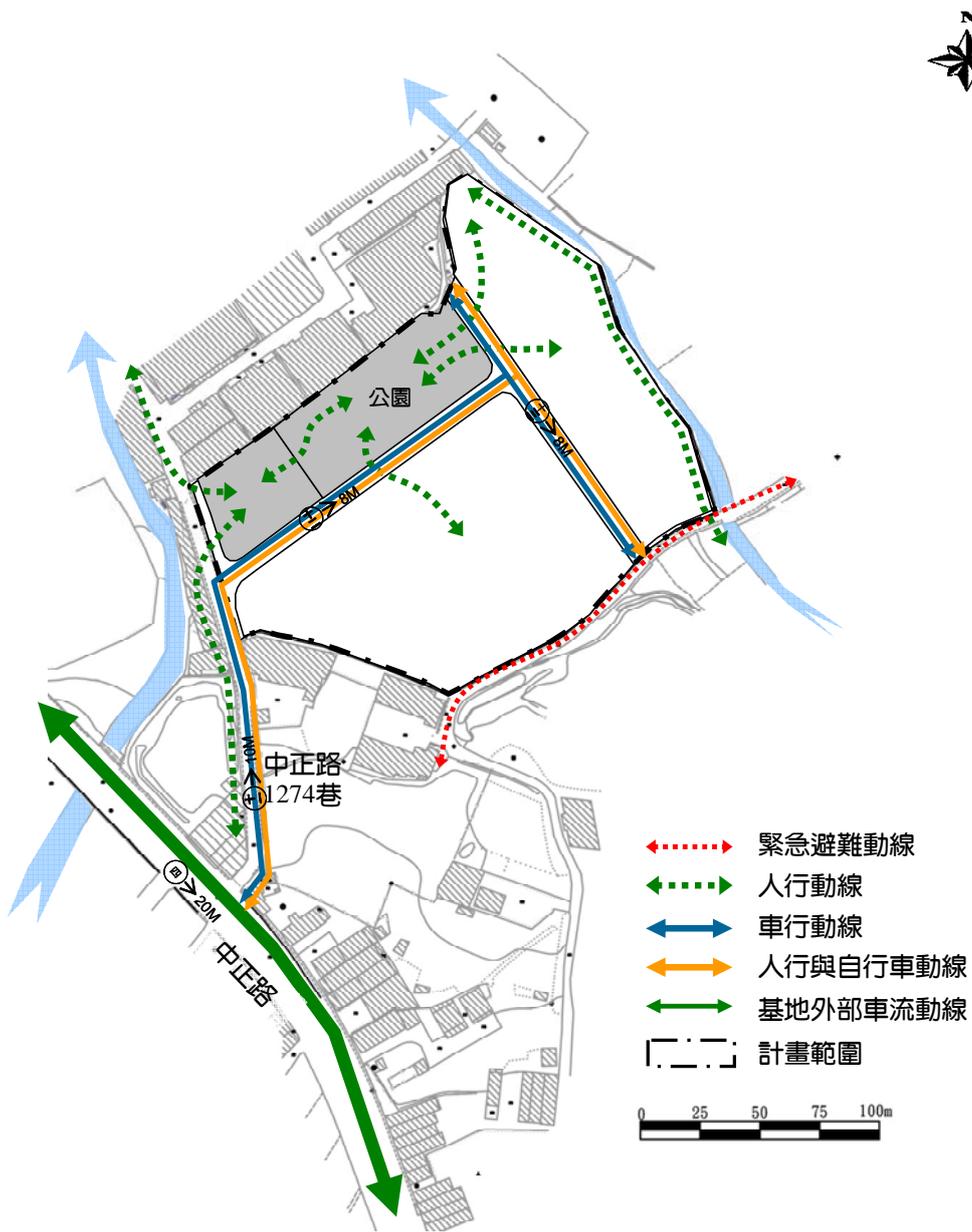
(3) 防災與疏散

本基地現況行人系統為樹狀系統，藉由中庭步道銜接至計畫道路兩側之人行步道。該系統除作為人員疏散之動線外，亦可作為防火分區，阻止災害漫延。另考量防災疏散之目的，當災難發生時，人行可藉由基地東南側之現有道路疏散。

(二) 道路計畫

本計畫道路系統主要依循主要計畫之道路系統，不再增設細部計畫道路。

圖八 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 地號等二筆土地)細部計畫案交通系統示意圖



註：應依核準地號及地政單位鑑界成果為準

八、都市防災計畫

依據行政院二三九一次院會通過之「災害防救方案」，本案之防災系統主要為防災避難場所、消防救災路線及火災防止延燒地帶等三方面，詳圖九。

(一) 防災避難場所

防災避難場所係以利用屬開放空間之公共設施用地兼作防災避難和緊急疏散地區使用。指定用地為本細部計畫區之主要外部開放空間，即公園與停車場。

(二) 消防救災路線

防災路線係結合連接防災避難場所並提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。指定區內之 8 公尺之計畫道路、中正路 1274 巷與中正路為基地之緊急道路與救援輸送道路。

(三) 火災防止延燒地帶

火災防止延燒地帶係利用道路結合及開放空間系統，以提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功用。本計畫指定區外之水圳與基地內之計畫道路為本基地之火災防止延燒地帶。

圖九 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 地號等二筆土地)細部計畫案都市防災系統示意圖



註：應依核準地號及地政單位鑑界成果為準

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫區工業區變更為住宅區部分，將由申請人依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定自願捐贈可供建築之用地，且以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用，並自行留設區內必要性公共設施用地，自願捐贈給予地方政府。

二、財源籌措

本計畫變更後全部公共設施用地之建設及樁位測定，均由申請人自行負擔，至於申請人籌措本計畫之建設經費，其來源如下：

- (一)銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。
- (二)自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

三、開發期限

本計畫採行自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後三年內必需予以開發建設，未能依限完成，得依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定，由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

表五 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地號等二筆土地)細部計畫案財務計畫表

設施種類	面積(m ²)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	備註經費來源
		征購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	土地成本	工程成本	其他	合計			
住宅區	18,814.36	-	-	-	-	√	17,288	108,270	14,436	139,994	開發人	民國104年	銀行貸款、自有資金
公園	3,204.46					√							
停車場	1,600.38					√							
道路	2,574.80					√							
合計	26,194.0	-											

註：1. 本開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整。
2. 表列單價依據相關案例推估，僅供參考。

四、捐贈回饋

本細部計畫承續主要計畫之捐贈回饋內容，總計需劃設公共設施用地 7384.39 m²，佔基地總面積之 28.19%。

表六 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地號等二筆土地)細部計畫案各類土地劃設標準表

原計畫	面積 (m ²)	百分比 (%)	新計畫		面積 (m ²)	百分比 (%)
乙種 工業區	26194	100%	建地	無償取回	16074.65	61.37%
				捐出(代金取回)	2734.96	10.44%
				小計	18809.61	71.81%
			公共設施	7384.39	28.19%	
			合計	26194	100.00%	

註：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為準。

(一)應捐獻代金

按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」相關規範許可條件所訂捐地比例辦理為原則，本案工業區變更部分因屬第一級捐地標準，依審議規範規定應捐贈地方政府之土地面積為工業區面積之 10%，即 2619.4 m²，另本案變更為避免鄰地零星工業區產生，代為負擔鄰地所捐贈之土地面積，故代為負擔部分為 115.56 m²，合計共 2734.96 m²。由於本基地位於農業區之中，未來變更後所劃設公共設施已足夠地區之使用，因此為利於基地土地開發之效率性，有關用地捐獻部分以代金取回方式規劃為可建築用地，以利整體規劃使用。

代金捐獻應按工業區變更後毗鄰地價區段住宅區之公告現值加百分之四十計算，因此本案係參酌本計畫鄰近住宅區雙連坡段之區段地價 12,914 元/m²，共需負擔代金金額 4945 萬元。

(二)留設公共設施用地

依內政部「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請基地扣除應捐贈土地後，剩餘土地中應再提供百分之三十須作為區內必要性之公共設施用地。

本計畫工業區變更依前述規定計算，於自有土地劃設面積為 7072.38 m²之公共設施，另代為負擔部分劃設 312.01 m²，故合計劃設 7384.39 m²之必要性公共設施，佔本計畫面積 28.19%，以服務

地區因住宅開發所衍生之公共設施需求。

(三)公共設施管理維護

於取得使照前自願捐贈公共設施之土地給予地方政府，並以 55 元/m²計算，一次繳納 25 年之管理維護代金。

(四)本案回饋內容檢討

應捐贈地方政府之土地面積為 2734.96 平方公尺(佔申請面積之 10.44%)，本案採代金取回方式進行規劃。應留設公共設施用地為 7384.39 平方公尺(佔申請面積之 28.19%)，由開發者自行興闢，並承諾捐贈與桃園縣政府，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定。

表七 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地號等二筆土地)細部計畫案回饋內容表

分區/ 用地	項目	面積(m ²)	比例	備註
公共 設施 用地	公園	3390.51	12.94%	• 本案劃設公共設施用地 28.17%。 • 公共設施由開發者自行興建並承諾捐贈與桃園縣政府。
	停車場	1600.02	6.11%	
	道路	2393.86	9.14%	
	小計	7384.39	28.19%	

註. 本案僅供參考，未來應以地籍分割及審議結果為準。

捌、土地使用分區管制要點

一、本要點依據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。

二、本計畫區劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

- (一)住宅區。
- (二)公園用地。
- (三)停車場用地。
- (四)道路用地。

三、本計畫區內之住宅區，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	200	
公園	15	45	
停車場	10	20	

四、本計畫容積獎勵項目

- (一)本基地不適用開放空間及停車獎勵之規定。
- (二)建築物提供部分樓地板面積供下列公益設施使用者，得增所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
 - 1. 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 100 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。
 - 2. 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。
- (三)變更後建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。

五、停車空間留設規定

住宅區之建築基地於申請建築時，其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，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部汽車停車空間。

六、建築基地退縮規定

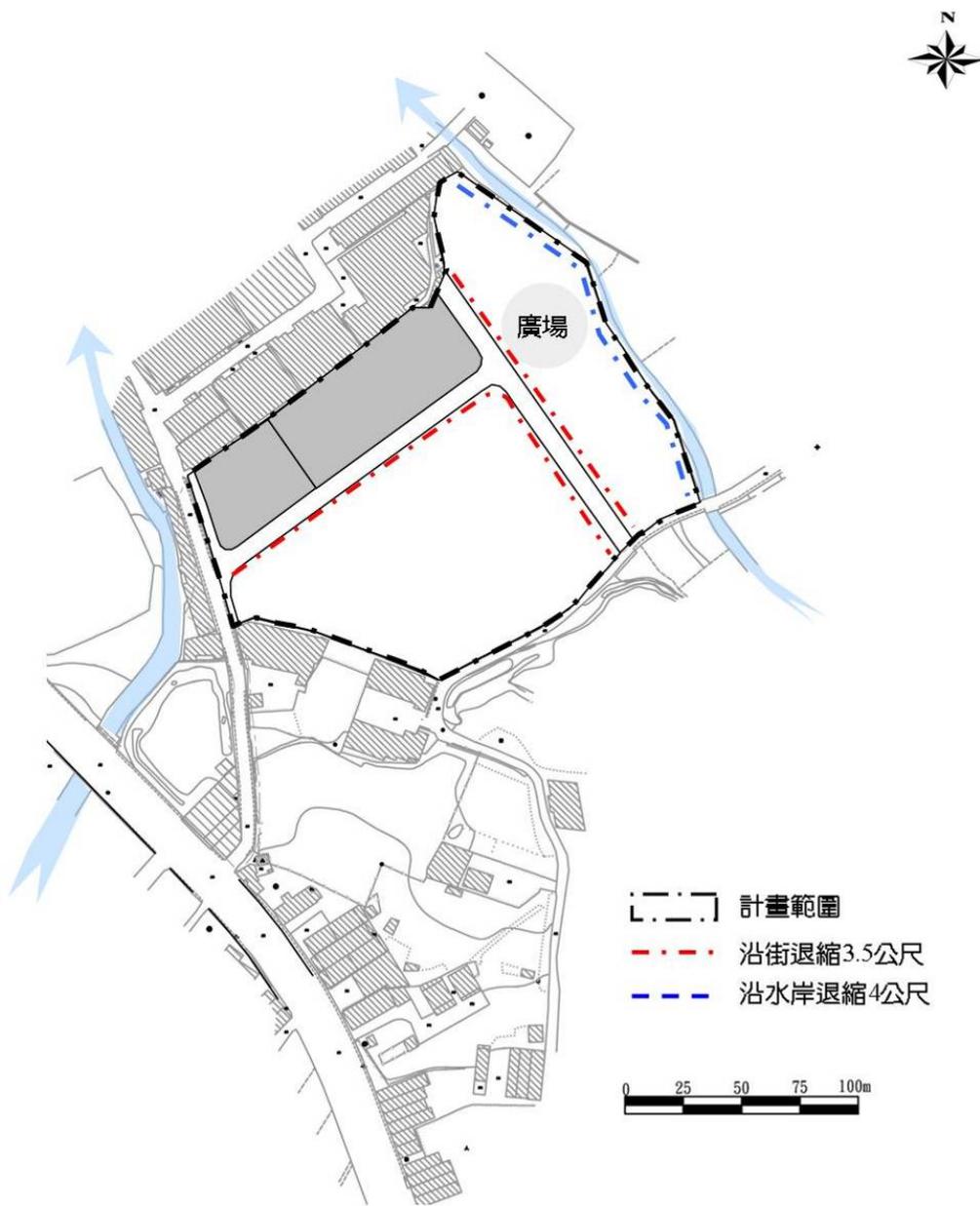
- (一)計畫區內住宅區臨街計畫道路至少退縮 3.5 公尺建築。公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。
- (二)前述退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應予以植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。
- (三)為塑造良好之親水空間，計畫區沿水岸應退縮 4 公尺，作為水圳緩衝綠帶。
- (四)十三號道路東側至石門大圳三座屋分線間，指定留設至少 500 m²之廣場，且提供行人通道之功能，退縮部分得計入法定空地。

七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

八、依行政院環保署水污染防治法及放流水標準相關規定辦理。

九、計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

圖十 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 地號等二筆土地)細部計畫案基地退縮示意圖



註：應依核準地號及地政單位鑑界成果為準

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
二筆土地)細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園縣政府
中華民國九十八年五月

擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(三民段○○地號等二筆土地)細部計畫案計畫書

中華民國九十八年五月