

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年5月1日
發文字號：府都計字第1080085096號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程及提案說明

開會事由：桃園市都市計畫委員會第31次會議

開會時間：中華民國108年5月6日(星期一)下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：游主任委員建華

聯絡人及電話：柯佩婷03-3322101#5226

出席者：李委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、黃委員治峯、歐委員美鑽、許委員阿雪、簡委員裕榮、董委員娟鳴、何委員芳子、曾委員憲嫻、宋委員立堦、彭委員文惠、白委員仁德、賴委員碧瑩、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議、國泰人壽保險股份有限公司(不動產投資部)(討論第1案)、金車股份有限公司(討論第2案)、交通部鐵道局(討論第1、4案)、桃園市中壢區公所(討論第1、2、4案)、桃園市政府地政局(討論第1、4案)、桃園市政府工務局(討論第1、2、4案)、桃園市政府交通局(討論第1、2、4案)、桃園市政府經濟發展局(討論第1、2案)、桃園市政府農業局(討論第2案)、桃園市政府水務局(討論第2案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第1案)、桃園市政府環境保護局(討論第1案)、桃園市政府建築管理處(討論第1案)、桃園市政府捷運工程局(討論第4案)、桃園市政府都市發展局都市設計科(討論第1案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第3案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第4案)

列席者：

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1、2、4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

備註：

一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自

出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。

- 二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載。
- 三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。
- 四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府16樓1601會議室等候。
- 五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：
 - (一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。
 - (二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。
 - (三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。
 - (四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。
 - (五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第 31 次會議議程

次序	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 30 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 審議「高速鐵路桃園車站特定區產業專用區開發經營案」變更整體開發計畫	申請人報告 委員審議
		2. 再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案」	申請人報告 委員審議
		3. 再審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」修正草案	都發局報告 委員審議
		4. 再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案」	都發局報告 委員審議
參	散 會		

參、討論事項

第 1 案：審議「高速鐵路桃園車站特定區產業專用區開發經營案」變更整體開發計畫案

說明：

一、辦理緣起：

高速鐵路桃園車站特定區(以下簡稱桃園高鐵特定區)屬桃園航空城之「經貿展覽園區」，定位為「以商務、國際交流為主軸之國際商務城」，本案產業專用區位於桃園高鐵站北側，交通部鐵道局(以下簡稱鐵道局)依據「獎勵民間參與交通建設條例」第 12 條徵求有意願之投資人，國泰人壽股份有限公司經綜合評審獲選為本案最優申請人，並於民國 101 年 12 月 18 日與鐵道局完成簽約，設定 50 年地上權，進行開發與營運。

本案整體開發計畫業於民國 102 年 8 月 26 日經桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 25 次會議審議通過後，又於 106 年 1 月 26 日經桃園市都市計畫委員會第 10 次會議審議修正後通過，另於 103 年 6 月 23 日全區環境影響評估審議通過，於 103 年 7 月 24 日及 106 年 4 月 6 日公告環境影響說明書審查結論；本案華泰名品城部分於 102 年 11 月 21 日、103 年 11 月 6 日及 106 年 5 月 23 日通過都市設計審議，並已取得建照。

原整體開發計畫共分三大區域，分別為華泰名品城(原折扣名品購物城、複合娛樂商場)、複合商業大樓 A(原遠程 A 區)及複合商業大樓 B(原國際商務辦公大樓)。為使本案開發更具經營效益，因應市場發展趨勢及產業需求調整本案執行計畫書(提高國際商務辦公大樓之開發規模，將複合商業大樓 B 之國際觀光旅館改為國際商務辦公大樓，另取消原有一般旅館之規劃，將國際觀光旅館位置重新配置於複合商業大樓 A。)並送鐵道局審議，故因應歷次審議結論提出變更整體開發計畫內容。

二、辦理歷程：

審議階段	時間	審查會議及核定程序	說明
整體開發計畫都委會審議	102.08.26	桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 25 次會議	增加 T 字型道路，確立必要性服務設施配置及開發設計原則，全案通過。
	106.01.26	桃園市都市計畫委員會第 10 次會議	同意本案修正後之整體開發計畫。
環境影響評估審議	103.06.23	桃園縣政府 103 年度第 6-2 次環境影響評估審查委員會	全區環評審議通過。
	103.07.24	公告環境影響說明書審查結論	
	106.04.06	公告環境影響說明書審查結論	複合商業大樓 A 區環評審議通過。
都市設計審議	102.11.21	102 年桃園縣都市設計審議第一次審議委員會第 37 次會議	華泰名品城第一期都市設計審議通過。
	103.11.06	103 年桃園縣都市設計審議委員會第一審議會第 21 次會議	華泰名品城全區整體都市設計審議通過。
	106.05.23	106 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 03 次會議	複合商業大樓 A 區整體都市設計審議通過。
建築執照申請	103.02.18	桃園縣政府工務局	華泰名品城第一期建照。
	104.06.12	桃園市政府建築管理處	華泰名品城第二期建照。
	106.01.24	桃園市政府建築管理處	華泰名品城第三期建照。
	106.06.27	桃園市政府建築管理處	複合商業大樓 A 區建照。

三、申請單位：國泰人壽股份有限公司

四、計畫性質：整體開發計畫。

五、法令依據：「高速鐵路桃園車站特定區(第一次通盤檢討)細部計畫」案土地使用管制第八條第一項第一款規定辦理。

六、計畫位置：位於高速鐵路桃園車站特定區中央之產業專用區，距桃園國際機場約 6 公里，東南臨機場捷運 A18 站、高鐵桃園車站及高速鐵路，計畫範圍包括桃園縣中壢市青昇段 462、462-1、462-2、462-3、462-4 及 462-5 地號等六筆土地，面

積計 219,985.44 平方公尺，其中國泰人壽開發範圍 218,802.80 平方公尺，機場捷運路權範圍 1,182.64 平方公尺。

七、計畫內容：詳整體開發計畫書。

決議：

附件

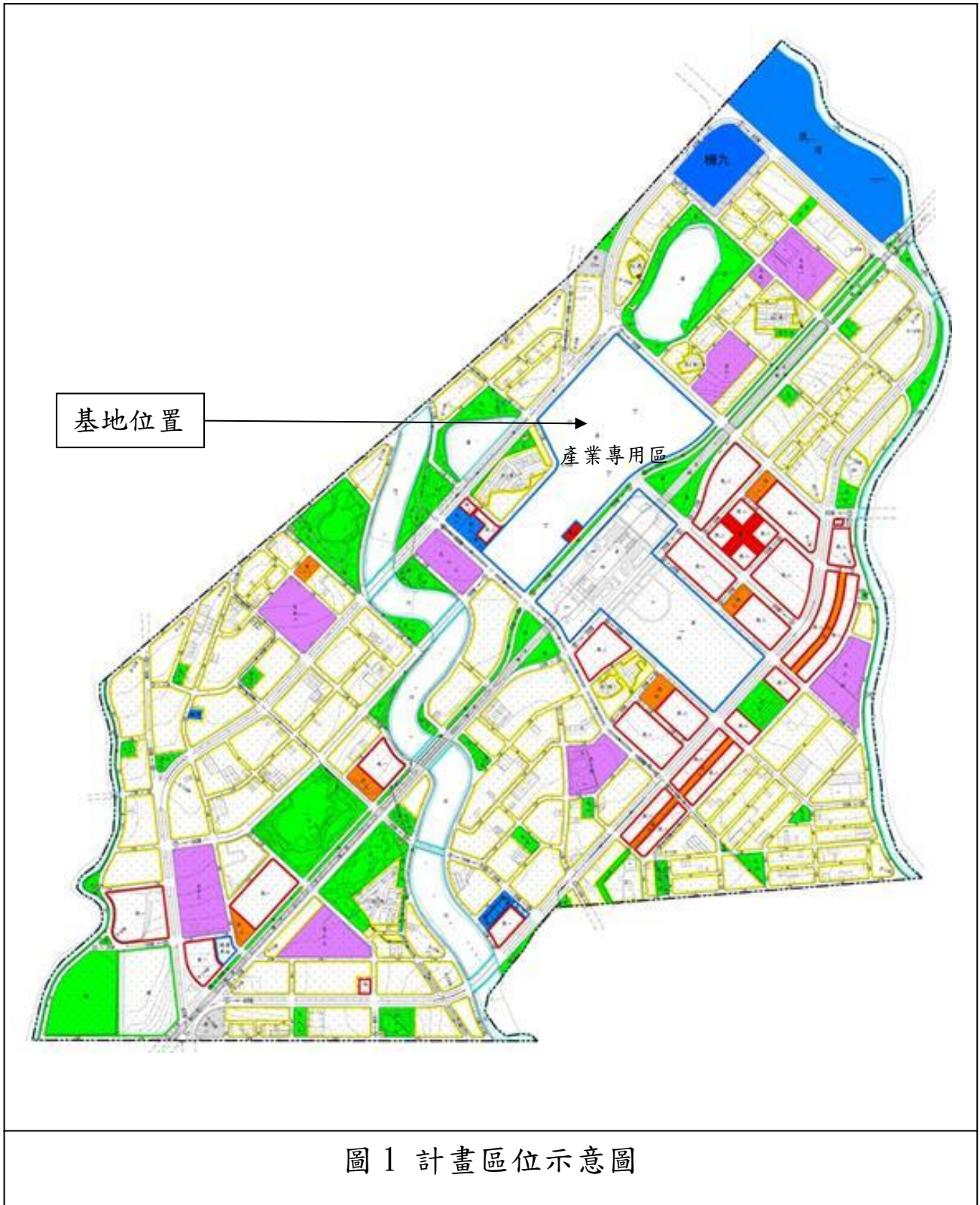


圖 1 計畫區位示意圖

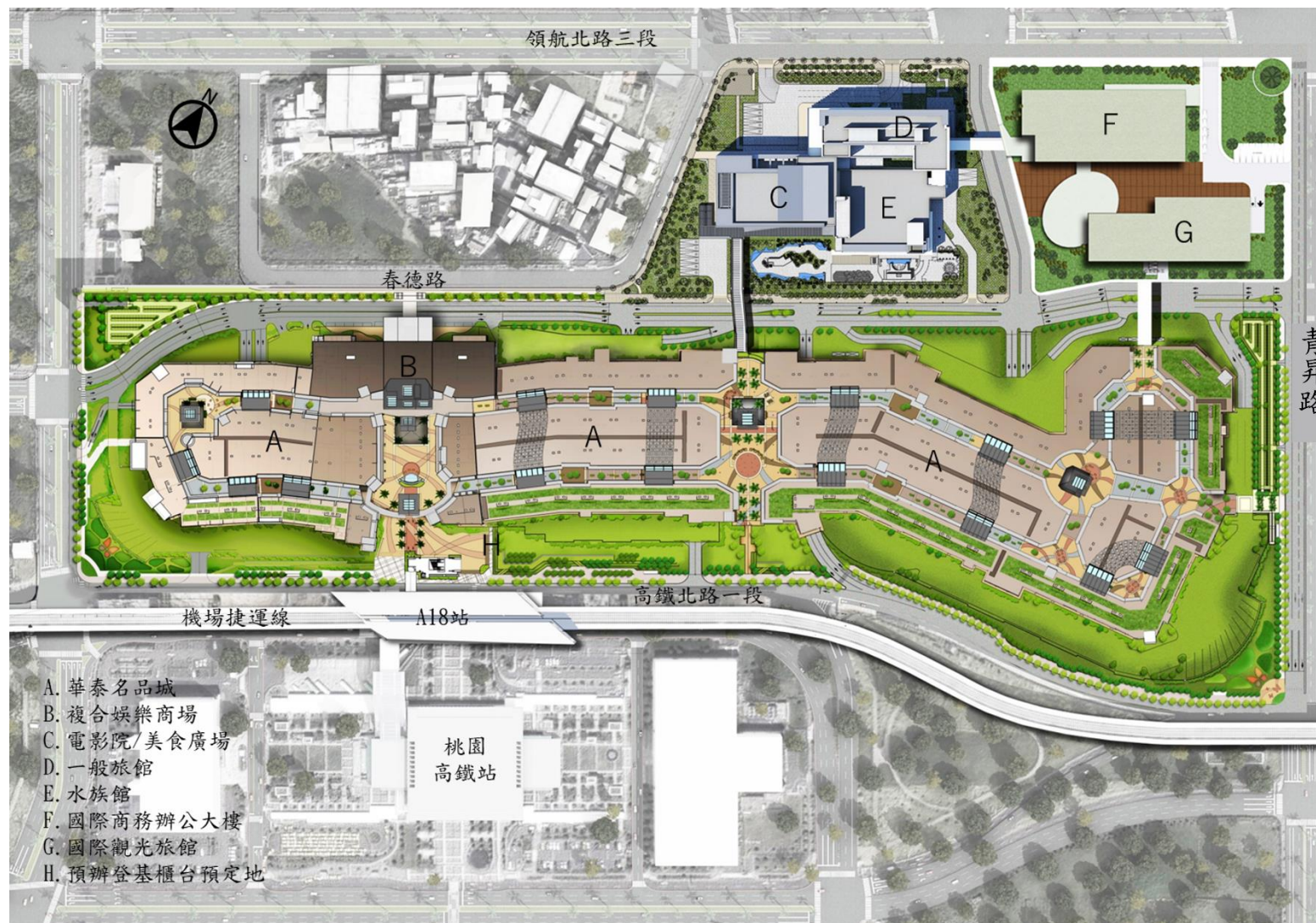


圖 2 106.1.26 桃園市都市計畫委員會第 10 次會議審議通過建物配置圖示意圖

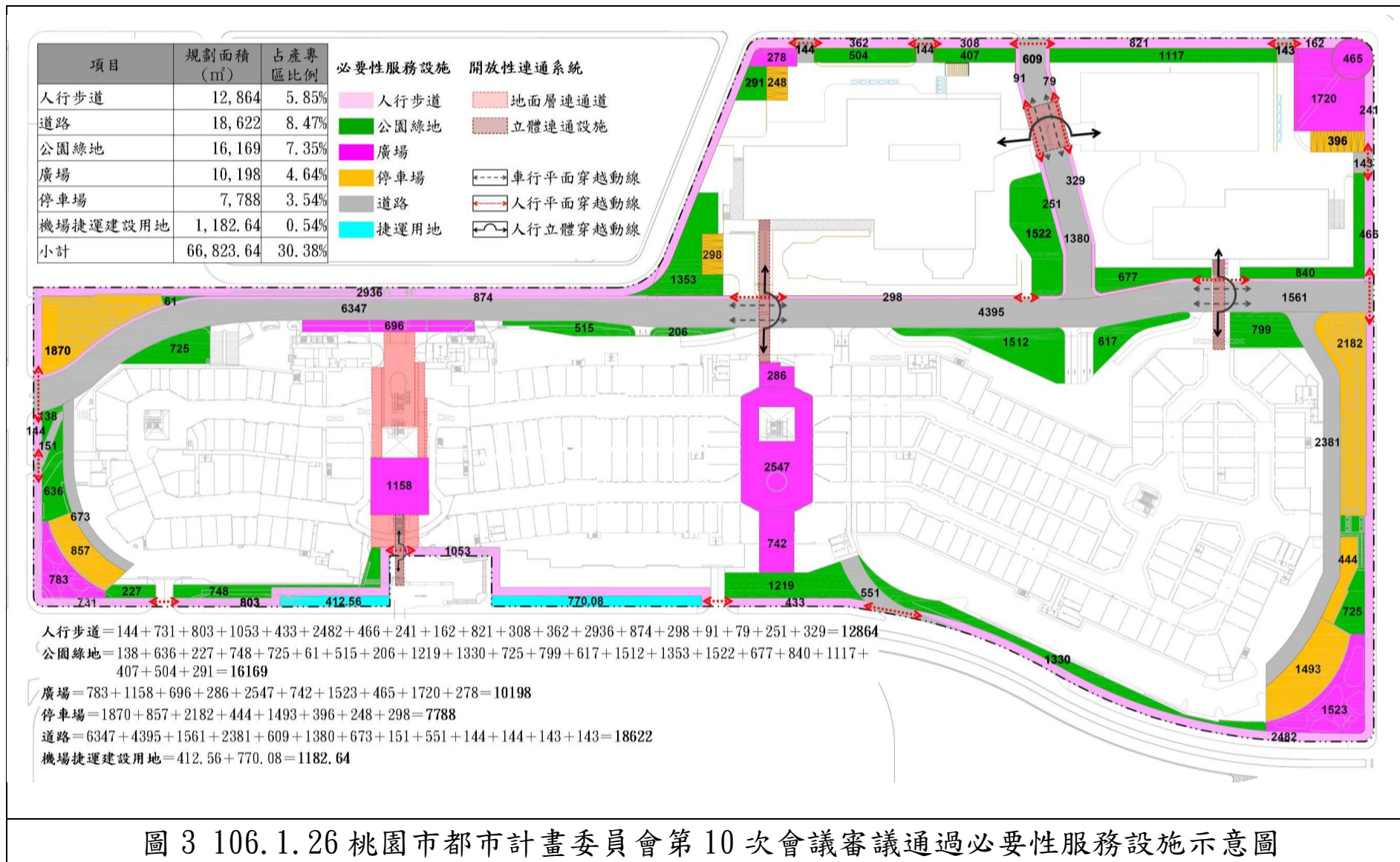
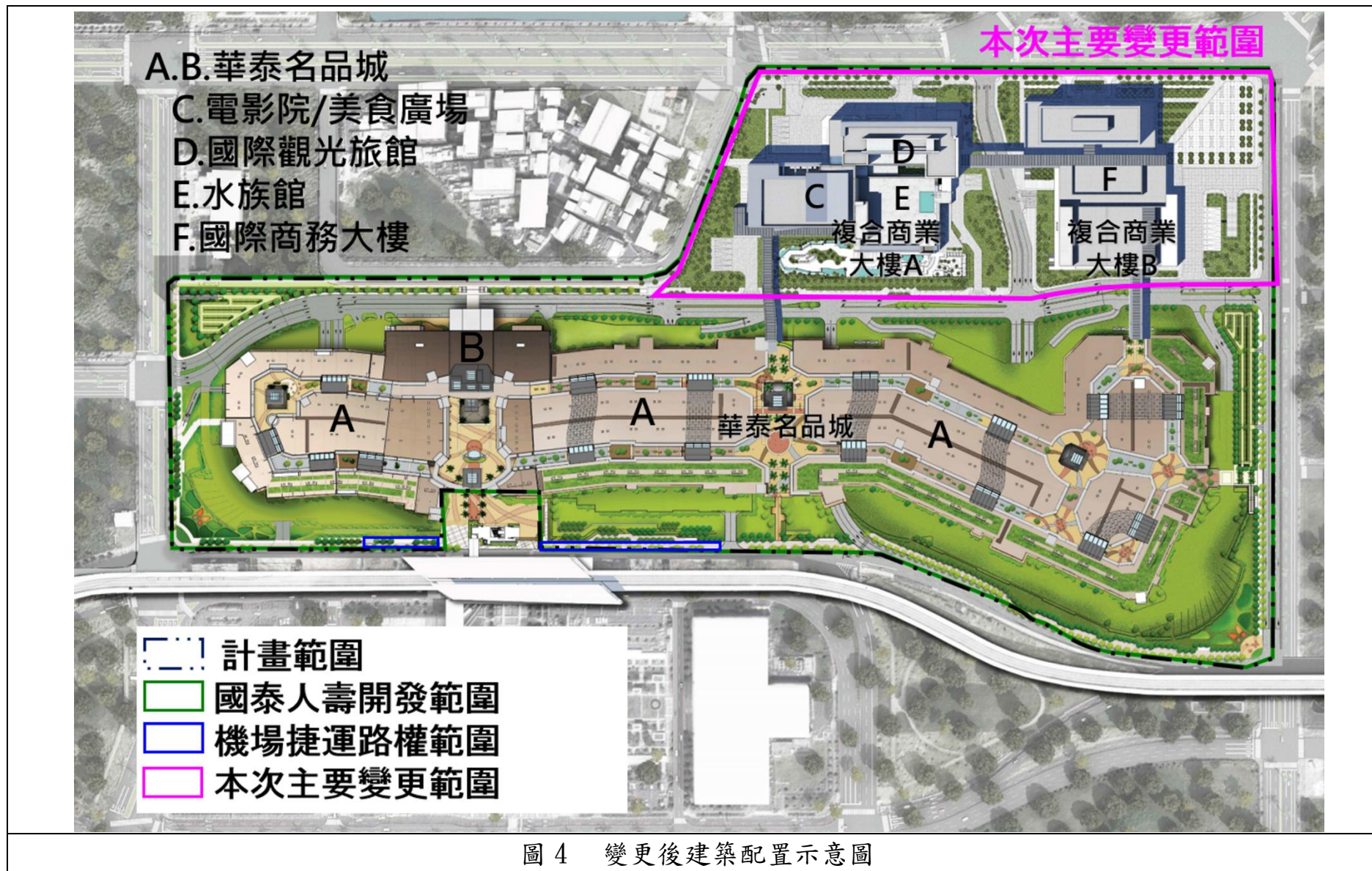


圖 3 106.1.26 桃園市都市計畫委員會第 10 次會議審議通過必要性服務設施示意圖



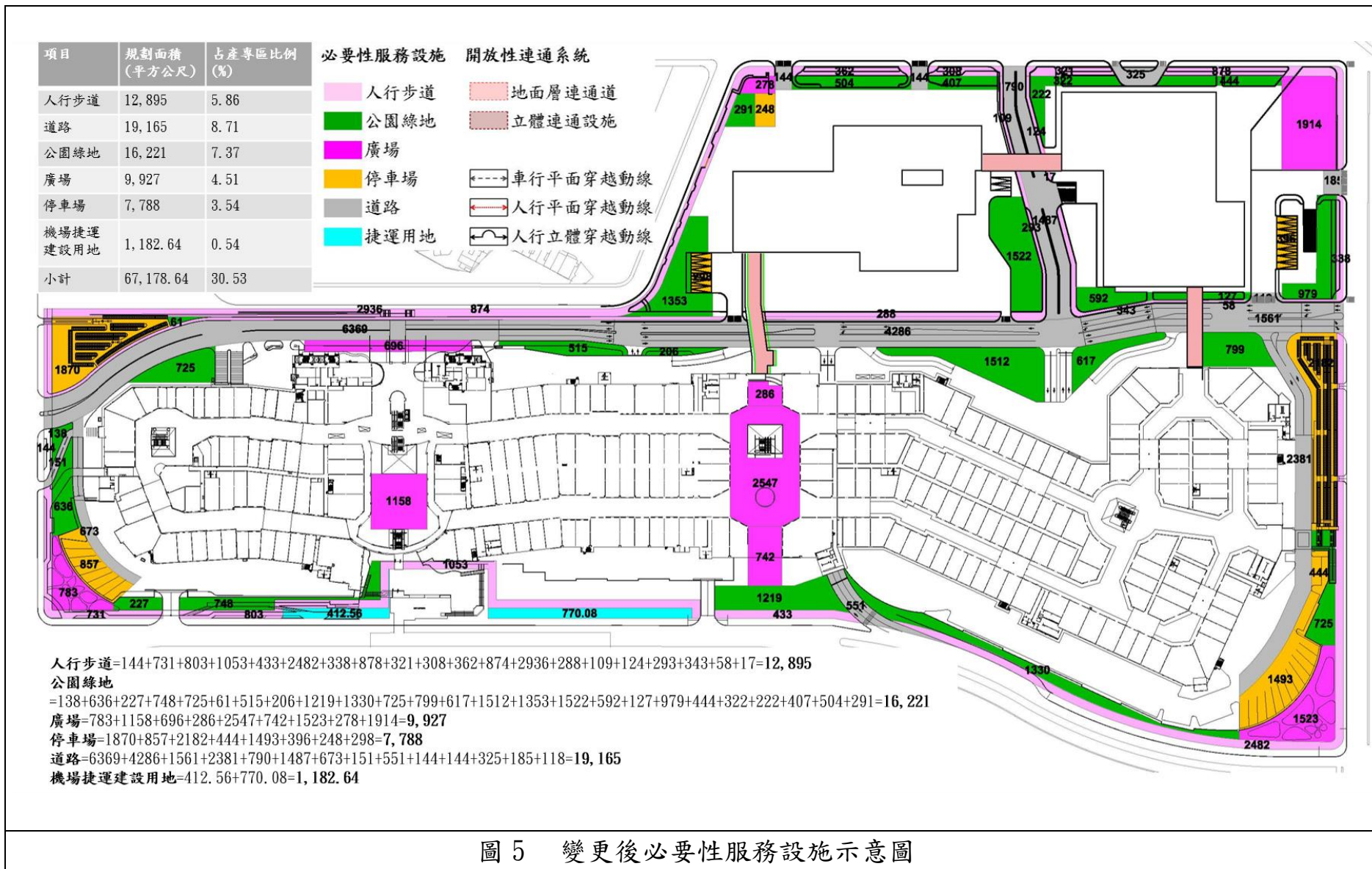


圖 5 變更後必要性服務設施示意圖

表 1 開發項目面積檢討表

國泰人壽開發範圍基地面積			218,802
容積率			240%
建蔽率			40%
開發項目	容積樓地板面積(m ²)		
	變更前	變更後	本次變更面積
華泰名品城	75,929	75,929	0
複合商業大樓 A	一般旅館	17,233	46,687.41
	水族館	8,534	
	電影院/美食廣場	14,685	
複合商業大樓 B	國際商務辦公大樓	39,824	45,079.82
	國際觀光旅館	25,641	
連通空橋/人工平台/架空走廊		7,460	2,199.67
合計		189,306	168,895.90
			-19,410.10

表 2 必要性服務設施面積檢討

位置	項目	變更前	變更後			本次變更差異	
		規劃面積 (m ²)	規劃面積 (m ²)	占國壽開發範圍比例	占產專區比例	規劃面積 (m ²)	
產 業 專 用 區	國泰人壽開發範圍	人行步道	12,864.00	12,895	5.89%	5.86%	+31
		道路	18,622.00	19,165	8.76%	8.71%	+543
		公園綠地	16,169.00	16,221	7.41%	7.37%	+52
		廣場	10,198.00	9,927	4.54%	4.51%	-271
		停車場	7,788.00	7,788	3.56%	3.54%	0
		小計	65,641.00	65,996	30.16%	29.99%	+355
	機場捷運路權範圍	機場捷運建設用地	1,182.64	1,182.64	-	0.54%	-
小計		1,182.64	1,182.64	-	0.54%	-	
總計		66,823.64	67,178.64	-	30.53%	-	

第 2 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案」

說明：

一、計畫緣起：

本案原為中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)之「變十二案」，係配合金車公司中壢廠區之擴廠需要，將其周圍農業區變更為乙種工業區，並訂定附帶條件。「變十二案」範圍多屬金車公司土地，惟因其中東南側部分土地整合困難及地主以區段徵收開發之配合意願低落等因素，致多年來一直無法如期依照附帶條件規定辦理細部計畫申請作業。

為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，金車公司擬擴大中壢廠區範圍；又為響應環境保護政策，擬於廠區西北側地區，增設廢水處理設施，以淨化廠區之廢水。因擴廠需求殷切，遂重新向經濟部提出擴廠計畫，業蒙經濟部以民國 106 年 6 月 16 日經授工字第 10620415700 號函，認定本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。後經內政部營建署以民國 106 年 7 月 21 日營署都字第 1061011907 號函，確認同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款為適應經濟發展之需要辦理個案變更在案，故提出本次都市計畫之變更。

二、申請單位：金車股份有限公司。

三、變更機關：桃園市政府。

四、計畫性質：變更主要計畫、擬定細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 24 條及都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

六、計畫位置及面積：位於中壢(龍岡地區)都市計畫區東北側乙種工業區毗鄰之土地，範圍為金車公司中壢廠之東西兩側，面積共計 2.75 公頃，詳圖 1。

七、計畫內容：詳表 1~表 5、圖 2~圖 5。

八、辦理歷程：

- (一)107 年 5 月 4 日起公告公開展覽 30 天，並於 107 年 5 月 16 日上午 10 時 30 分假中壢區公所舉辦公開展覽說明會。
- (二)107 年 8 月 7 日本市都市計畫委員會專案小組會議。
- (三)107 年 12 月 10 日本市都市計畫委員會第 29 次會議審議。

九、公民或團體陳情意見：無。

十、本市都委會審議情形：本案經提本市都市計畫委員會 107 年 12 月 10 日第 29 次會議審議，決議如下：

本案請依下列意見修正，提下次會議討論。

- (一)本案變更範圍擬新增農業區土地，經農業局會中初步檢視尚無影響周邊農業生產環境之虞，請申請人後續依規定向農業局洽辦變更作非農業使用相關作業，以利後續審議參考。
- (二)有關調整計畫範圍部分，涉及經濟部原核定內容之調整，請申請人續依規定洽經濟部完成相關行政程序，以資完備。
- (三)本案刻同步辦理排水計畫及交通影響評估審查作業中，請申請人就審查內容涉及本計畫部分詳予檢討說明，俾供委員會審議參考。
- (四)本案規劃朝向產業觀光發展，預計將引入大量人流、車流並衍生必要之停車需求，惟緊鄰計畫範圍東側之計畫道路尚未開闢，僅透過現有道路進出供廠區人車進出，就地區交通及停車服務水準之衝擊，請申請人敘明因應對策；另查東側計畫道路及兒(七)用地產權多屬申請人所有，是否可併案協助開闢以減緩交通衝擊，請檢討評估。

十一、申請單位業依上開決議，於 108 年 3 月 13 日函送市都委會第 29 次會議決議修正後之處理情形對照表及資料到府(詳附件)，爰提會討論：

決 議：

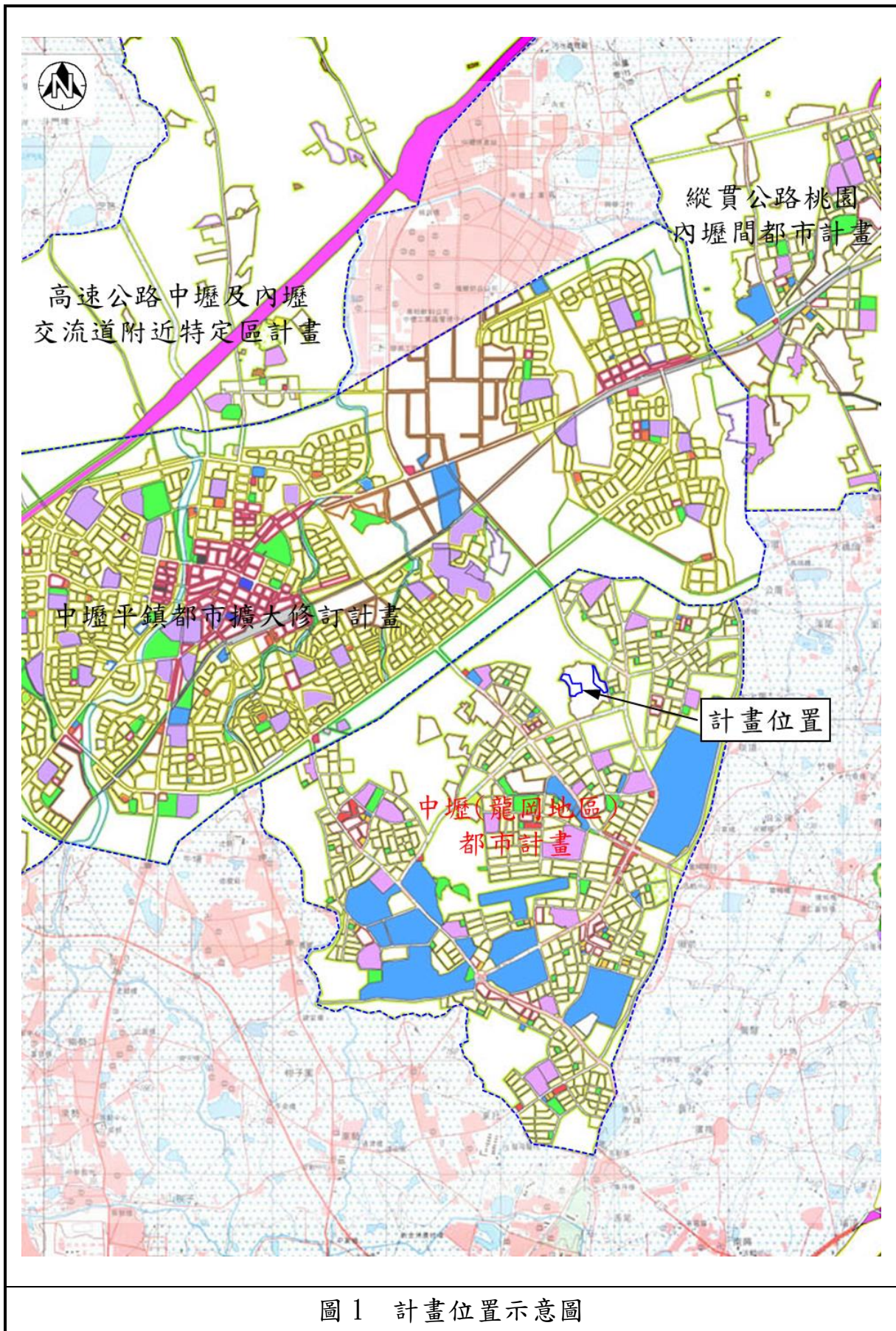
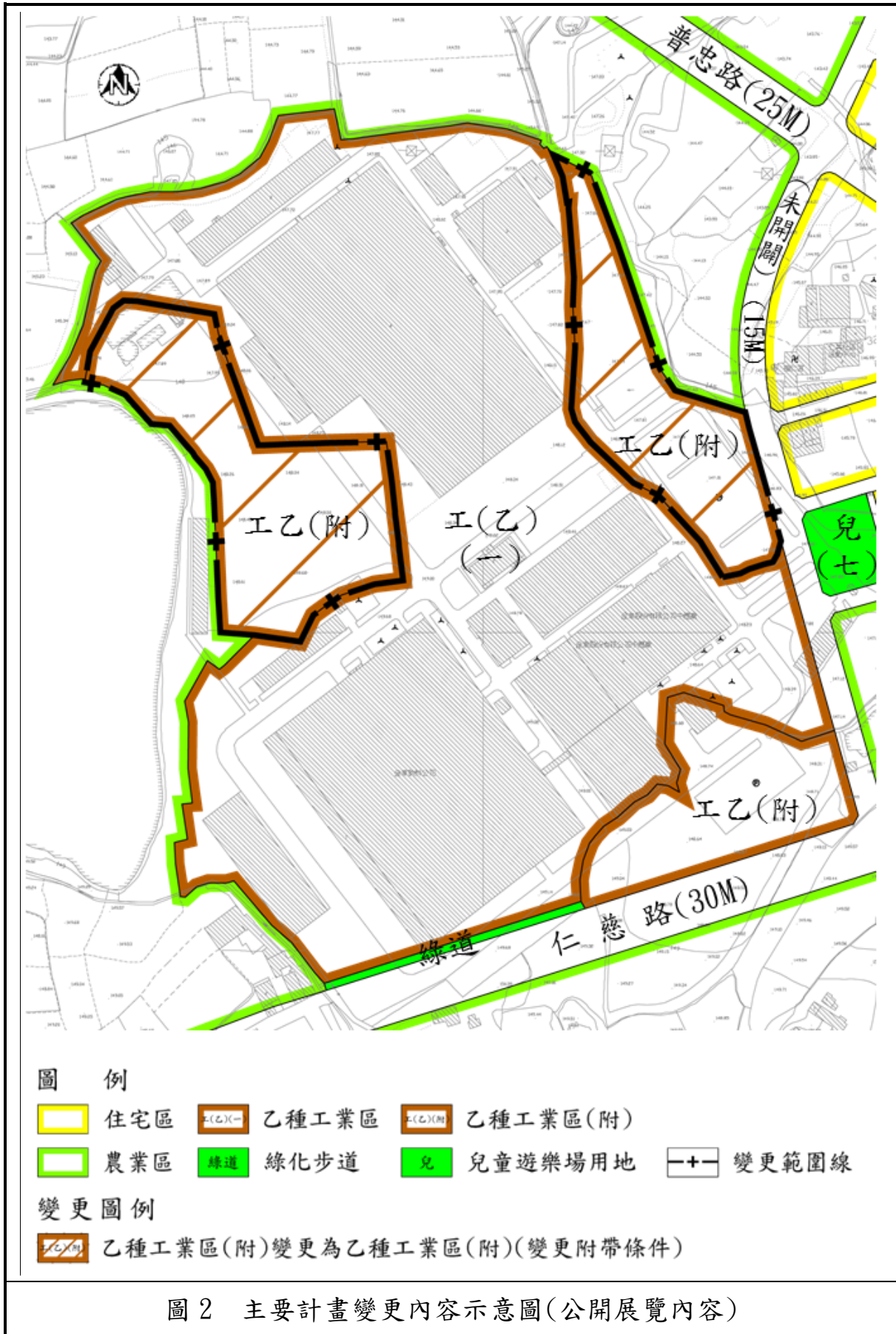
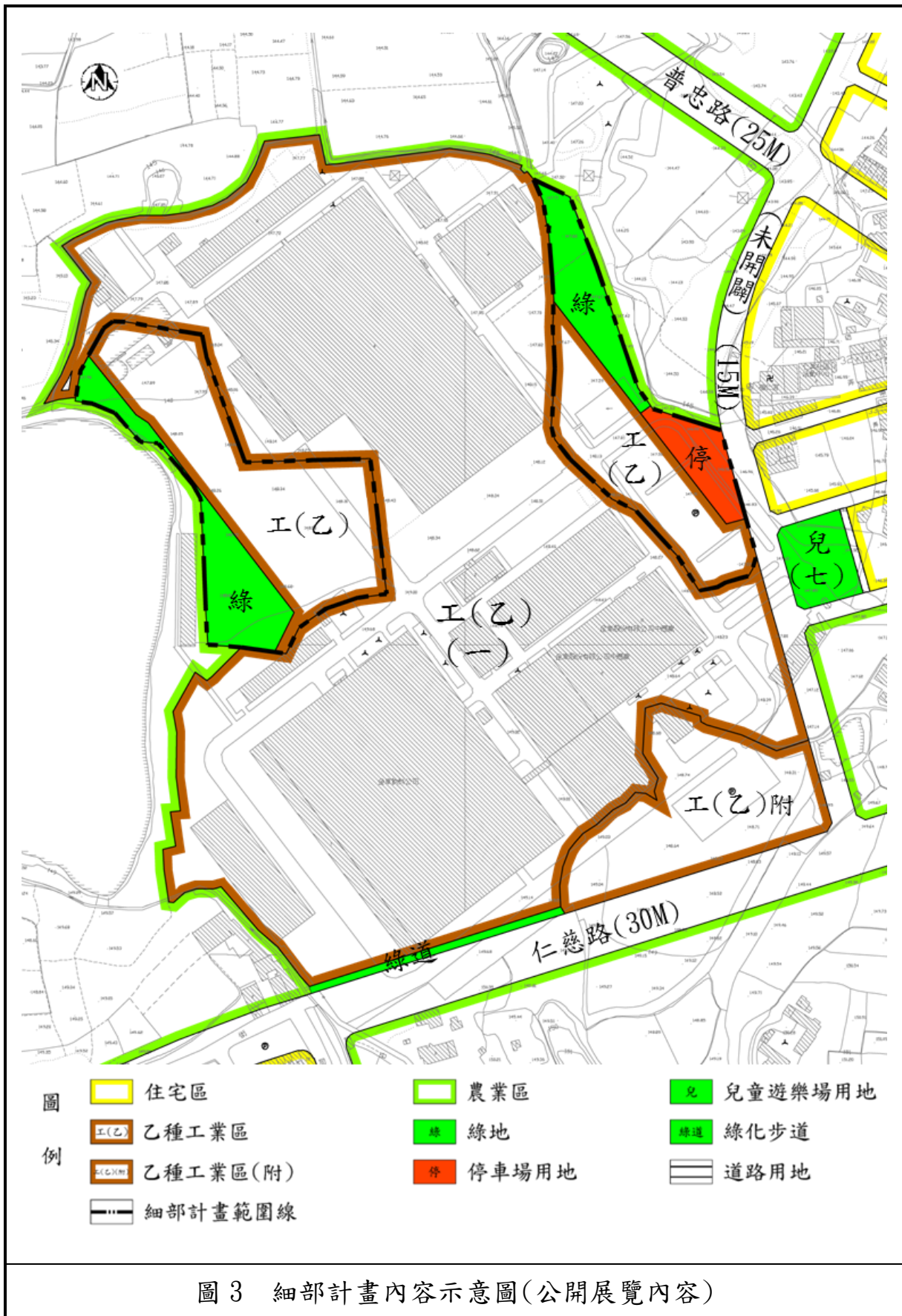


圖 1 計畫位置示意圖

一、 變更內容





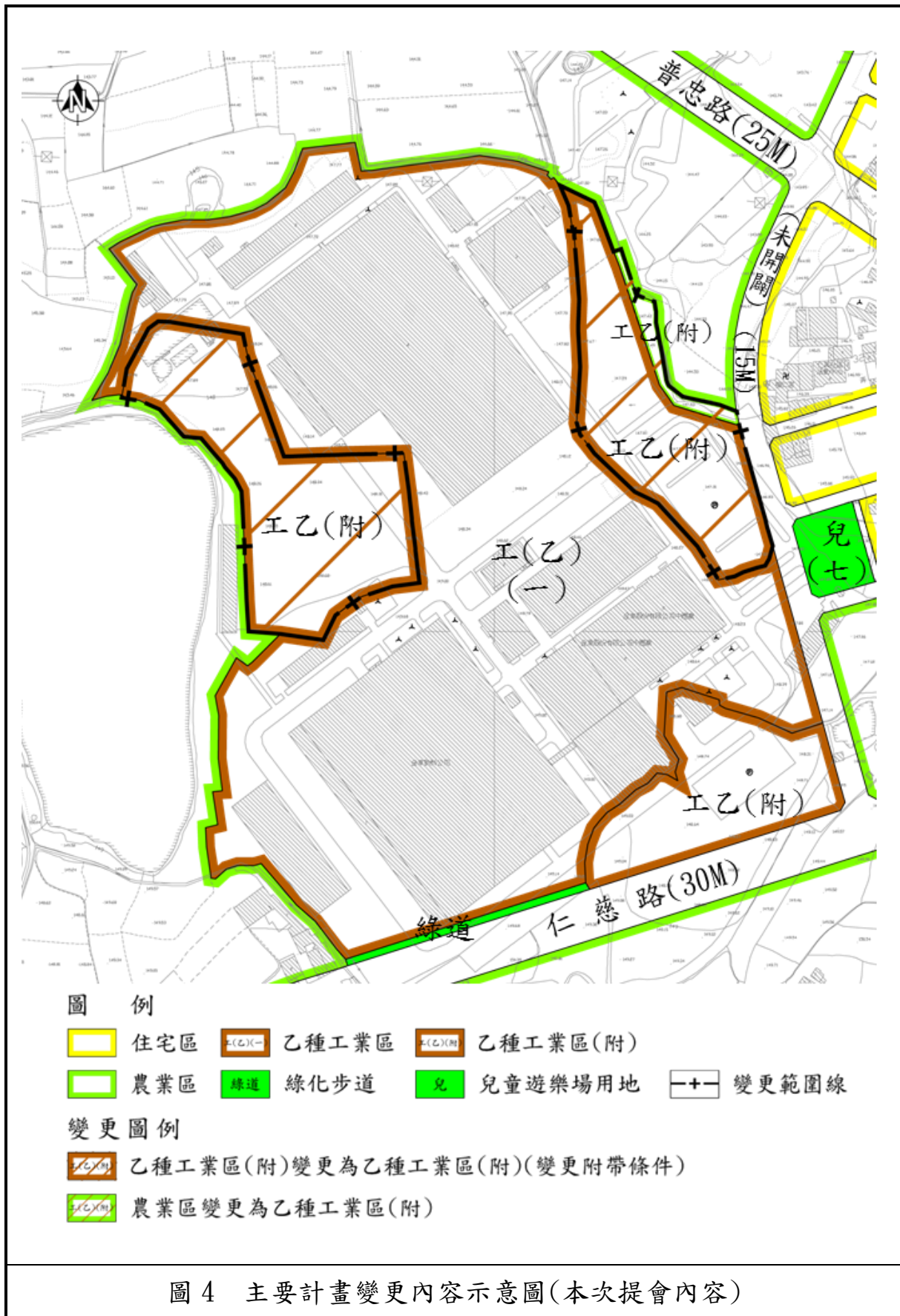


圖 4 主要計畫變更內容示意圖(本次提會內容)



表 1 主要計畫變更內容明細表(公開展覽內容)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	本計畫東北側乙種工業區毗鄰土地	乙種工業區(附) (2.75) 附帶條件： 1. 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)，並俟四年內完成細部計畫法定程序後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式開發。	乙種工業(附) (2.75) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並完成規定之捐贈回饋事項後，始得發照建築。	1. 為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，金車公司擬擴大中壢廠區範圍；又為響應環境保護政策，擬於廠區西北側地區，增設廢水處理設施，以淨化廠區之廢水。 2. 惟現行計畫規定以區段徵收開發之配合意願低落，致多年來一直無法如期辦理細部計畫申請作業，本次配合實際需求修正具體可行之開發方式，以利執行。 3. 擴廠計畫業經經濟部以民國 106 年 6 月 16 日經授工字第 10620415700 號函，同意本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。 4. 本案業經內政部營建署 106 年 7 月 21 日營署都字第 1061011907 號函示准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定申請辦理都市計畫變更。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表2 主要計畫變更內容明細表(本次提會內容)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	本計畫東北側乙種工業區毗鄰土地	乙種工業區(附) (2.75) 附帶條件： 1. 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)，並俟四年內完成細部計畫法定程序後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式開發。	乙種工業(附) (2.86) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並完成規定之捐贈回饋事項後，始得發照建築。	1. 為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，金車公司擬擴大中壢廠區範圍；又為響應環境保護政策，擬於廠區西北側地區，增設廢水處理設施，以淨化廠區之廢水。 2. 惟現行計畫規定以區段徵收開發之配合意願低落，致多年來一直無法如期辦理細部計畫申請作業，本次配合實際需求修正具體可行之開發方式，以利執行。 3. 擴廠計畫業經經濟部以民國106年6月16日經授工字第10620415700號函，同意本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。 4. 本案業經內政部營建署106年7月21日營署都字第1061011907號函示准依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請辦理都市計畫變更。 5. <u>中壢區榮南段611-4、611-5等兩筆農業區土地屬金車公司所有，並在廠區圍牆範圍內，故納入本案一併變更。</u>
		<u>農業區</u> (0.11)		

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 3 細部計畫土地使用面積表(公開展覽內容)

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比	
土地使用 分區	乙種工業區	東側基地	0.7145	25.94%
		西側基地	1.2102	43.93%
	小 計		1.9247	69.87%
公共設施 用地	停車場用地		0.1751	6.36%
	綠 地		0.6550	23.77%
	小 計		0.8301	30.13%
合 計		2.7548	100.00%	

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

表 4 細部計畫土地使用面積表(本次提會內容)

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比	
土地使用 分區	乙種工業區	東側基地	<u>0.8017</u>	<u>28.06%</u>
		西側基地	<u>1.1944</u>	<u>41.81%</u>
	小 計		<u>1.9961</u>	69.87%
公共設施 用地	停車場用地		<u>0.1695</u>	<u>5.93%</u>
	綠 地		<u>0.6913</u>	<u>24.20%</u>
	小 計		<u>0.8608</u>	30.13%
合 計		<u>2.8569</u>	100.00%	

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

二、回饋計畫

- (一) 依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，本變更案另行擬定細部計畫，於細部計畫劃設變更範圍總面積 30% 以上之土地作為公共設施用地。
- (二) 前開之公共設施用地，考量皆位於廠區內，且現況部分已作停車及綠地使用，未來將由本公司自行開闢及維護管理，故改以捐贈代金方式回饋繳納，其捐獻代金數額參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定辦理，並俟捐贈代金後，變更後之工業區土地始得發照建築。

三、實施進度與經費

實施進度以細部計畫核定公告實施後 5 年內完成開發建設，否則依程序回復為農業區。

表 5 土地使用管制分區要點綜理表

計畫條文(公開展覽內容)	專案小組意見	市都委會決議
(一)為促進土地合理利用，維護地區環境品質及形塑良好都市景觀，特訂定本要點。	照公展草案通過。	
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 35 條之規定訂定之。	照公展草案通過。	
(三)本計畫區內乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	照公展草案通過。	
(四)本計畫區內乙種工業區臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘部分設置人行步道。	照公展草案通過。	
(五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。	照公展草案通過。	
(六)本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照公展草案通過。	

附件 申請人依 107 年 12 月 10 日本市都市計畫委員會第 29 次會議決議修正後之處理情形對照表及補充資料

會議決議	處理情形及說明
<p>本案請依下列意見修正，提下次會議討論。</p>	<p>-</p>
<p>一、本案變更範圍擬新增農業區土地，經農業局會中初步檢視尚無影響周邊農業生產環境之虞，請申請人後續依規定向農業局洽辦變更作非農業使用相關作業，以利後續審議參考。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案之農業用地變更使用說明書業於 108.3.7. 提送予市府農業局審查(公文詳附圖 1)，其分析結果概為：區內之灌溉溝渠亦維持水路之暢通，故本案之變更使用並無影響農業生產環境之情形。(報告書摘要內容詳附錄一)。 2. 依市府農業局 108.3.14. 桃農管字第 1080007860 號函示，應依規定函送至市府經濟發展局，再召集相關單位辦理審查作業。 3. 後經洽市府經濟發展局，指示本案之農業用地變更使用說明書應檢附調整計畫範圍之經濟部工業局重新認可函，以資完備，惟申請人業於 108.3.8. 重新提送予經濟部工業局申請認可(公文詳附圖 2)，目前仍在審核中，預計 108.4.3. 取得該函件後，即送件予市府經濟發展局審查。
<p>二、有關調整計畫範圍部分，涉及經濟部原核定內容之調整，請申請人續依規定洽經濟部完成相關行政程序，以資完備。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案調整計畫範圍之說明業於 108.3.8. 重新提送予經濟部工業局申請認可(公文詳附圖 2)，目前仍在審核中，預計 108.4.3. 取得該函件。 2. 摘要說明如下：本案公展草案之變更範圍面積為 2.75 公頃，換算擴廠增加之土地產值為 4.73 億元/公頃；本次提擬新增變更範圍總面積為 2.86 公頃，換算擴廠增加之土地產值為 4.55 億元/公頃，應仍符合經濟部「附加產值高之投資事業」標準。

會議決議	處理情形及說明
<p>三、本案刻同步辦理排水計畫及交通影響評估審查作業中，請申請人就審查內容涉及本計畫部分詳予檢討說明，俾供委員會審議參考。</p>	<p>1. 本案第一階段之排水計畫報告書業於 108. 2. 11. 提送予市府審查(公文詳附圖 3)。</p> <p>(1)其分析結果概為：因本計畫滯洪設施為基地內專用地下空間，尚可滿足滯洪量體，可避免基地開發造成下游承受水體負擔。(報告書摘要內容詳附錄二)</p> <p>(2)後依土木技師公會 108. 3. 5. 桃土技字第 1080000250 號函之審查意見辦理，業於 108. 3. 29. 將修正資料送件審查。</p> <p>2. 本案之交通影響評估報告書業於 108. 2. 15. 提送予市府審查(公文詳附圖 4)。</p> <p>(1)其分析結果概為：預估基地開發後，應仍可滿足未來尖峰時段之停車需求，且周邊道路交通量因基地衍生之交通量雖略有增加，但多數道路路段與路口服務水準與開發前相同，對地區之交通衝擊較小。(報告書摘要內容詳附錄三)</p> <p>(2)後依 108. 2. 23. 市府交通局桃交運字第 1080007337 號函之審查意見辦理，業於 108. 3. 27. 將修正資料送件審查(公文詳附圖 5)，並經市府交通局通知於 108. 4. 11. 召開交通影響評估第二次審查會議。</p>
<p>四、本案規劃朝向產業觀光發展，預計將引入大量人流、車流並衍生必要之停車需求，惟緊鄰計畫範圍東側之計畫道路尚未開闢，僅透過現有道路進出供廠區人車進出，就地區交通及停車</p>	<p>1. 本案係為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，在既有營運廠區擴充廠房及設備，係仍以生產為主，產業觀光為輔，並未引進大量觀光之車流及人流。且產業觀光均採團體預約制，其產生旅次為離峰時段，故不致增加地區之交通影響。</p> <p>(註：依現有產業觀光業務，平均每週約 1~3 大客車車次，預估擴廠後平均每週約</p>

會議決議	處理情形及說明
<p>服務水準之衝擊，請申請人敘明因應對策；另查東側計畫道路及兒(七)用地產權多屬申請人所有，是否可併案協助開闢以減緩交通衝擊，請檢討評估。</p>	<p>5~8 大客車車次，均為離峰時段。)</p> <p>2. 因公司亟需擴廠需求，擴廠計畫分期開發，廠區北側二處為金車公司所有，先行辦理都市計畫變更，廠區南側土地因尚涉及其他地主，刻與土地所有權人協調。另查本案變更範圍東側之計畫道路及兒七用地，僅部分土地為本公司所有(產權狀況參見附錄四)，為提高周邊公共服務設施水準，擬將範圍東側本公司所有之公設保留地納併本廠區南側土地(擴廠計畫第三期)列為第二階段變更範圍，作為無償捐獻之公共設施用地。(第二階段變更概要內容參見附錄四。)</p>

正本

發文方式：親送

檔 號：

保存年限：



金車股份有限公司 函

聯絡地址：32076 桃園市中壢區榮民南路 412 號

聯絡人：黃小月

聯絡電話：03-4651121 轉 217

E-mail：g356966@kingcar.com.tw

33001

桃園市桃園區縣府路 1 號

受文者：桃園市政府農業局

發文日期：中華民國 108 年 3 月 7 日

發文字號：金國字第 051 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫暨細部計畫案」之農地變更使用說明書，惠請 貴局同意辦理變更，如說明，請查照。

說明：

- 一、依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第二點之(三)及第三點規定辦理。
- 二、本案變更範圍包括桃園市中壢區榮南段 610 地號等共計 22 筆土地，其中 611-5 及部分 611-4 地號之土地位於都市計畫農業區內，面積約為 0.11 公頃，遂依前開規定提送農地變更使用說明書，其相關內容詳如附件所示。

正本：桃園市政府農業局

副本：



金車股份有限公司

負責人：李添財

第 1 頁，共 1 頁

附圖 1 農業用地變更使用申請書提送予市府農業局審查之公文

正本

發文方式：親送

檔 號：

保存年限：



金車股份有限公司 函

聯絡地址：32076 桃園市中壢區榮民南路 412 號

聯絡人：黃小月

聯絡電話：03-4651121 轉 217

E-mail：g356966@kingcar.com.tw

10651

台北市大安區信義路三段 41 之 3 號

受文者：經濟部工業局

發文日期：中華民國 108 年 3 月 08 日

發文字號：金國字第 053 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三

主旨：本公司中壢廠刻正辦理擴廠計畫之第一、二期範圍之都市計畫變更作業，惟因廠區內建築規劃之需求，擬調整變更範圍由原 2.75 公頃修正為 2.86 公頃，敬請 貴部再惠予同意本案仍符合都市計畫法第 27 條第 3 款為適應經濟發展需要及「附加產值高之投資事業」認定標準，如說明，請查照惠復。

說明：

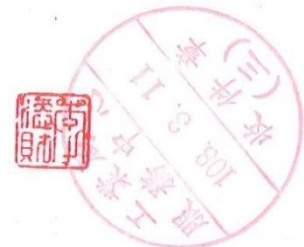
- 一、依桃園市政府民國 108 年 1 月 29 日府都計字第 1070320515 號函都市計畫委員會第 29 次會議紀錄決議第二點辦理。
- 二、前開會議紀錄決議第二點：有關調整計畫範圍部分，涉及經濟部原核定內容之調整，請申請人續依規定洽經濟部完成相關行政程序，以資完備。
- 三、本次變更範圍擬新增面積約 0.11 公頃之農業區土地，調整後之變更範圍面積約為 2.86 公頃，經本公司預估仍應符合「附加產值高之投資事業」認定標準，相關說明詳如附件所示。

正本：經濟部工業局

副本：

金車股份有限公司

負責人：李添財



第 1 頁，共 1 頁

10800249820

附圖 2 計畫範圍調整說明提送予經濟部工業局認可之公文



正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

桃園市中壢區榮民南路412號

地址：33001桃園市桃園區成功路1段32
號7樓

承辦人：林震也

電話：03-3033688轉3631

電子信箱：10013331@mail.tycg.gov.tw

受文者：金車股份有限公司

發文日期：中華民國108年2月13日

發文字號：府水綜字第1080033525號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關「桃園市中壢區榮南段610地號等22筆土地毗鄰變更」第一階段排水計畫案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司108年2月11日絃水晉字第108021101號及桃園市排水計畫審查收費標準辦理。
- 二、本案基地面積約為2.85公頃，依桃園市排水計畫審查收費標準之規定應繳交審查費新台幣五萬八千元整。
- 三、隨函檢送審查費繳納書一式，請於繳費後將繳費收據正本逕送本局，俾憑辦理審查作業事宜。

正本：金車股份有限公司

副本：上絃水利水保技師事務所

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

第1頁 共1頁

附圖 3 排水計畫(第一階段)報告書提送予市府水務局審查之公文

檔 號：
保存年限：

玖泰交通科技有限公司 函

地 址：桃園市龜山區文化二路 78 號 11 樓
承辦人：黃聖哲
電 話：0963-114569
傳 真：03-3288878
電子信箱：sjhwang.t@gmail.com

受文者：桃園市政府交通局

發文日期：中華民國 108 年 2 月 15 日
發文字號：玖泰桃字第 0108021502 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：交通影響評估報告書

主旨：檢送金車股份有限公司「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司 中壢廠擴廠)主要計畫案」及「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司 中壢廠擴廠)細部計畫案」交通影響評估報告書(初稿)，敬請 惠予審查。

正本：桃園市政府交通局
副本：玖泰交通科技有限公司



玖泰交通科技有限



第一頁 共一頁

附圖 4 交通影響評估報告書提送予市府交通局審查之公文

檔 號：
保存年限：

玖泰交通科技有限公司 函

地 址：桃園市龜山區文化二路 78 號 11 樓
承辦人：黃聖哲
電 話：0963-114569
傳 真：03-3288878
電子信箱：sjhwang.t@gmail.com

受文者：桃園市政府交通局

發文日期：中華民國 108 年 3 月 27 日
發文字號：玖泰桃字第 0108032701 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：交通影響評估報告書

主旨：檢送金車股份有限公司「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案」交通影響評估報告書(修正版)，敬請 惠予審查。

說明：依據桃園市政府交通局 108 年 2 月 23 日桃交運字第 1080007337 號函辦理。

正本：桃園市政府交通局
副本：玖泰交通科技有限公司



玖泰交通科技有



第一頁 共一頁

附圖 5 修正之交通影響評估報告書重新提送予市府交通局審查之公文

附錄一 農地變更使用申請書(摘要內容)

一、變更位置及面積

位於中壢(龍岡地區)都市計畫區東北側乙種工業區毗鄰之土地，範圍為金車公司中壢廠之東西兩側，面積共計 2.86 公頃。

變更範圍包括地籍重測後之桃園市中壢區榮南段地號 610 等共計 22 筆土地，皆屬金車公司所有。

二、變更範圍說明

變更範圍共計 22 筆土地，其中僅 611-5 及部分 611-4 兩筆地號之土地位於都市計畫農業區，面積約 0.11 公頃，其餘位於乙種工業區(附帶條件)之土地，經變更中壢(龍岡地區)都市計畫第二次通盤檢討時，依桃園市都委會 106.4.7. 第 13 次會議決議：將依法恢復為農業區，並得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」另案辦理，故變更範圍內雖僅有 611-5 及部分 611-4 地號之土地位於農業區，但為利本案整體規劃及分析，仍以全部之變更範圍進行說明。

三、土地使用現況

位處金車公司中壢廠東西兩側毗鄰之土地，其產權皆為金車公司所有，過去受限於變更附帶條件之開發規定，故為空地、溝渠及廠區內之道路、停車場等現況使用。

四、變更使用前後使用分區

本案變更前之土地為都市計畫農業區及乙種工業區(附)，變更後之主要計畫使用分區為乙種工業區(附)，擬定之細部計畫土地使用配置為乙種工業區及公共設施用地。

附表 1-1 變更範圍土地使用現況說明表

序號	土地標示					現況使用
	地段	地號	地目	謄本面積(m ²)	變更面積(m ²)	
1	桃園市中壢區榮南段	610	田	175.60	175.60	空地
2		610-2	田	3,778.96	3,778.96	停車場、道路
3		610-3	田	34.89	34.89	溝渠
4		610-4	田	1,138.78	1,138.78	空地、停車場、道路
5		611	田	2,063.58	2,063.58	空地
6		611-1	田	260.86	260.86	空地
7		611-6	田	30.67	30.67	溝渠
8		611-7	田	915.34	915.34	空地、停車場
9		666	田	637.61	637.61	空地
10		698	田	1,399.71	1,399.71	空地
11		699	田	863.11	863.11	空地、道路
12		699-1	田	57.43	57.43	溝渠
13		699-2	田	7,739.72	7,739.72	空地、道路
14		699-3	田	17.25	17.25	溝渠
15		699-4	田	70.02	70.02	空地
16		699-5	田	9.76	9.76	空地
17		700	雜	276.26	276.26	空地
18		703	溜	3,566.04	3,566.04	空地
19		703-1	水	61.80	61.80	溝渠
20		703-2	溜	1,786.87	1,786.87	空地
21		611-4	田	3,576.37	3,576.37	空地
22		611-5	水	108.50	108.50	溝渠
合計					28,569.13	-

附表 1-2 變更使用前後之使用分區及面積表

序號	地段	地號	變更前	變更後		
			使用分區	使用分區或用地		面積(m ²)
				主要計畫	細部計畫	
1	桃園市中壢區榮南段	610	乙種工業區 (附)	乙種工業區 (附)	乙種工業區、廣場	175.60
2		610-2			乙種工業區	3,778.96
3		610-3			乙種工業區	34.89
4		610-4			乙種工業區	1,138.78
5		611			乙種工業區、綠地	2,063.58
6		611-1			綠地	260.86
7		611-6			乙種工業區	30.67
8		611-7			乙種工業區、綠地	915.34
9		666			綠地	637.61
10		698			乙種工業區、綠地	1,399.71
11		699			乙種工業區	863.11
12		699-1			乙種工業區	57.43
13		699-2			乙種工業區、綠地	7,739.72
14		699-3			乙種工業區	17.25
15		699-4			乙種工業區	70.02
16		699-5			乙種工業區	9.76
17		700			乙種工業區	276.26
18		703			乙種工業區、綠地	3,566.04
19		703-1			乙種工業區、綠地	61.80
20		703-2			乙種工業區	1,786.87
21		611-4	乙種工業區 (附)、農業區	乙種工業區、停車場、 廣場	3,576.37	
22		611-5	農業區	綠地、停車場	108.50	
合計						28,569.13

五、相關分析結果

(一)鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用

本案變更範圍東側原有灌溉排水溝渠，由臺灣石門農田水利會所管轄，日前進行改道遷移之事宜，業經 108.1.22. 臺灣石門農田水利會會勘後查明該溝渠改道後並無影響農田灌溉通水。且本案並無使用灌溉功能之系統作為廢污水排放之使用。

(二)隔離綠帶或設施設置之規劃

本案細部計畫規劃之綠地、停車場及廣場等公共設施用地，佈設於基地周邊，作為基地與鄰地之隔離空間。

(三)變更使用對鄰近農業生產環境之影響

本案業經 107.12.10. 桃園市都委會第 29 次會議決議第一點略以：本案變更範圍擬新增農業區土地，經農業局初步檢視尚無影響周邊農業生產環境之虞，且區內之灌溉水路亦維持其暢通，故尚無對鄰近農業生產環境產生影響。

(四)聯外道路規劃與寬度及對農路通行之影響

目前本廠區出入口位於東側，係以東側之既有道路連接 25 公尺榮民南路，另本廠區及變更範圍內並無農路，故無影響農路之通行。

(五)降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施

區內之灌溉溝渠亦維持水路之暢通，故本案之變更使用並無影響農業生產環境之情形。

(六)使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性

本案係為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，在既有營運廠區毗鄰之土地，擴充廠房及設備，區位及面積合宜且屬必要，具有合理性及無可替代性，且其擴廠計畫業經經濟部及內政部營建署同意在案。

(七)興辦事業使用水資源對農業生產環境之影響

未來廠房及相關設施將使用自來水，並無取用灌溉溝渠之水源，而廢污水之排放亦將透過本案新增設之廢污水處理設施，依法接管排入污水下水道系統管線，故並不致對農業生產環境產生影響。

附錄二 排水計畫報告(摘要內容)

一、相關說明

本計畫為土地毗鄰變更，由於面積超過 1 公頃，依「桃園市政府排水計畫審查作業要點」規定製作排水計畫書，並依「排水計畫書洪峰流量及減洪設施量體計算方法」規定提出開發後所需減洪之量體，避免因開發而造成下游地區的淹水災害。

基地開發後，由基地內排水系統蒐集並減洪，經由廠內既有水利會水路排入普忠路旁的箱涵，經箱涵最後匯入新街溪流域。經採修正三角形單位歷線法檢算後，基地開發後所需減洪量體與承受水體承受流量如下說明：

(一)承受水體

本基地採用新街溪萬能橋控制站 10 年重現期距比流量 $6.17\text{cms}/\text{km}^2$ 當作允許放流量的限制條件。依申請基地面積，基地 A(0.015847km^2)換算允許放流為 0.0978cms ，基地 B(0.012722km^2)換算允許放流為 0.0785cms 。

(二)基地逕流管制量分析

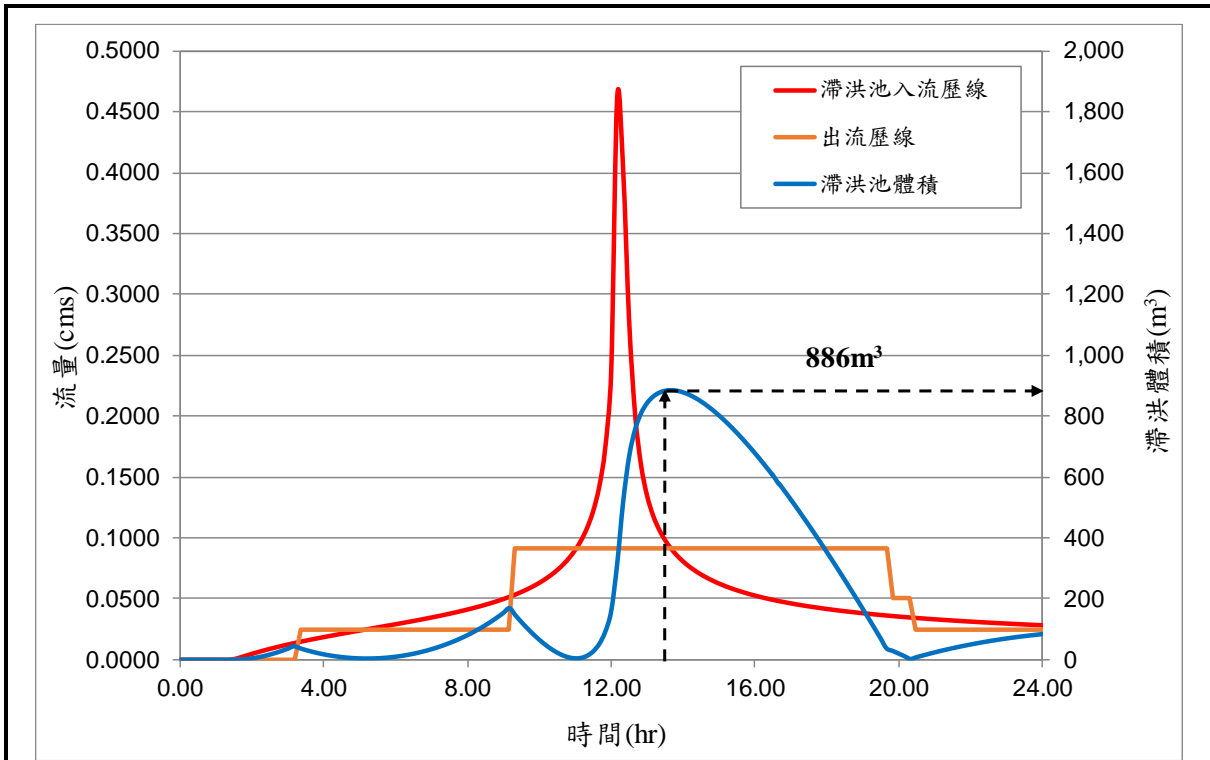
考慮開發後 50 年重現期 24 小時延時之降雨逕流規模，在新街溪排水允許放流量限制條件下，避免造成承受水體的排水負擔，計算後基地 A 減洪量體應滿足 886m^3 ，基地 B 應滿足 733m^3 ，如附圖 2-1、2-2 所示。

減洪設施之設計容量至少應採用開發後 50 年以上一次頻率之降雨強度計算開發後之雨水最大逕流量，排放量不得超過開發前 10 年一次頻率之降雨強度計算開發後之雨水最大逕流量，且不得超過下游水路現況之設計標準。

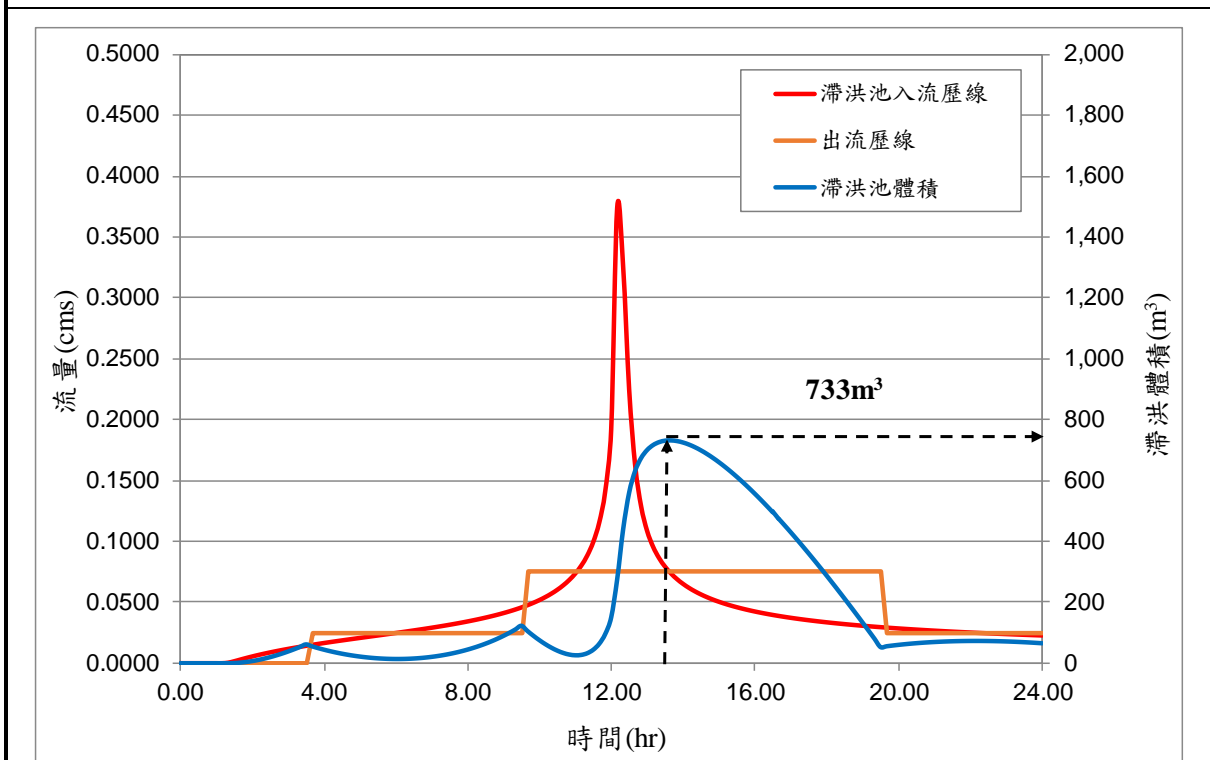
本計畫減洪設施為先排放至園區外溝渠，再排放新街溪排水，排放量採基地允許放流量，基地 A 為 0.0978cms ，基地 B 為 0.0785cms 。經演算後，基地 A 之減洪量體為 886m^3 ，基地 B 為 733m^3 。

二、分析結果

分析結果作為減洪量體設計依據；本計畫滯洪設施為基地內專用地下空間，尚可滿足滯洪量體，可避免基地開發造成下游承受水體負擔。本計畫將上述量體作為基地開發後續之因應對策，以符合逕流分擔、出流管制之目的。



附圖 2-1 基地 A 滯洪量體計算圖



附圖 2-2 基地 B 滯洪量體計算圖

附錄三 交通影響評估報告(摘要內容)

一、基地開發後路段服務水準分析

(一)路段服務水準

依交通量指派，在目標年基地開發營運之狀況下，路段服務水準可維持與開發前相同。整體而言，目標年基地開發後，基地周邊道路服務水準仍可維持於 A~B 級。

(二)路口服務水準

路口之延滯值因基地衍生交通量的加入有些許增加，基地周邊路口的服務水準可維持與目標年開發前相同。

附表 3-1 目標年基地開發後之道路晨峰時段服務水準分析表

道路名	路段起~迄	方向(往)	容量	交通量	V/C	旅行速率	服務水準		前後變化
							已開發	未開發	
普忠路	榮民南路以西	往東	3180	988	0.20	37.6	A	A	—
		往西	3180	681	0.14	38.7	A	A	—
榮民南路	普忠路~仁慈路	往北	3180	1619	0.33	35.5	A	A	—
		往南	3180	1127	0.23	34.2	B	B	—
仁慈路	中山東路~榮民南路	往東	3180	2055	0.42	32.0	B	B	—
		往西	3180	1203	0.24	34.3	B	B	—

附表 3-2 目標年基地開發後之道路昏峰時段服務水準分析表

道路名	路段起~迄	方向(往)	容量	交通量	V/C	旅行速率	服務水準		前後變化
							已開發	未開發	
普忠路	榮民南路以西	往東	3180	822	0.17	36.1	A	A	—
		往西	3180	877	0.18	35.6	A	A	—
榮民南路	普忠路~仁慈路	往北	3180	1196	0.24	32.0	B	B	—
		往南	3180	1632	0.33	31.8	B	B	—
仁慈路	中山東路~榮民南路	往東	3180	1164	0.24	32.3	B	B	—
		往西	3180	1840	0.37	29.8	C	C	—

附表 3-3 目標年基地開發後路口服務水準評估表

路口	時段	方向	平均延滯 (秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
<p>龍慈路/仁慈路</p>	晨峰	1	43.6	47.5	C	D
		2	55.2		D	
		3	45.2		D	
		4	47.5		D	
	昏峰	1	46.3	47.2	D	D
		2	47.2		D	
		3	34.1		C	
		4	58.6		D	
<p>榮民南路/仁慈路</p>	晨峰	1	—	28.2	—	B
		2	27.8		B	
		3	31.5		C	
		4	29.6		B	
	昏峰	1	—	28.6	—	B
		2	28.8		B	
		3	31.4		C	
		4	28.9		B	
<p>榮民南路/榮民南路 416 巷</p>	晨峰	1	—	28.7	—	B
		2	28.2		B	
		3	33.8		C	
		4	27.9		B	
	昏峰	1	—	29.5	—	B
		2	29.5		B	
		3	34.2		C	
		4	29.6		B	

二、基地停車位設置數量檢討

依本基地停車空間設置數量表，其中小汽車停車位共計 219 席，為法定停車位 219 席；機車停車位共計 329 席，為自設停車位 329 席。根據基地本身之停車需求為小汽車 136 輛、機車 247 輛。基地自身之停車需供比較，汽車位需供比為 0.62，機車位需供比為 0.75。汽、機車皆可滿足停車需求。

附表 3-4 基地停車空間配置明細表

層別	汽車停車位			機車停車位		
	法定車位	自設車位	獎勵車位	法定車位	自設車位	獎勵車位
平面一層 1F	219	0	0	0	329	0
小計	219	0	0	0	329	0
合計	219			329		

附表 3-5 基地自身停車需供分析表

車種	法定停車位 (1)	自設停車位 (2)	停車供給 (3)=(1)+(2)	停車需求 (4)	停車需供比 (4)／(3)
小汽車	219	0	219	136	0.62
機車	0	329	329	247	0.75

三、結論與建議

本案開發內容主要為廠房使用，衍生旅次較為單純及固定。經由引入人口數及旅次發生率推估衍生交通量，平常日晨峰衍生交通量進入與離開分別為 9 pcu/hr、0 pcu/hr；昏峰衍生交通量進入與離開分別為 0 pcu/hr、9 pcu/hr。在車位供給方面，共規劃有 219 席汽車位及 329 席機車位。基地自身之汽、機車皆可滿足停車需求。

整體而言，於目標年基地已開發的情況下，周邊道路交通量因基地衍生交通量而略有增加，基地周圍其他路段服務水準與開發前相同，多數道路路段與路口服務水準與開發前相同。

附錄四 第二階段變更計畫內容概要

一、變更範圍東側產權概況

本案變更範圍東側之公共設施保留地主要為 15 公尺計畫道路及兒七用地，部分土地為本公司所有，餘則為其他私有土地及局部國有地，產權狀況參見附圖 4-1 及附表 4-1。

二、金車公司南側土地(屬擴廠計畫第三期)產權概況

本公司南側土地於 89.9.26. 發布實施「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」後，即依照附帶條件規定，積極整合其他私有土地所有權人迄今。目前南側土地整合結果，雖多屬本公司產權，但仍有下列土地仍為其他私有地：(參見附圖 4-2 產權概況)

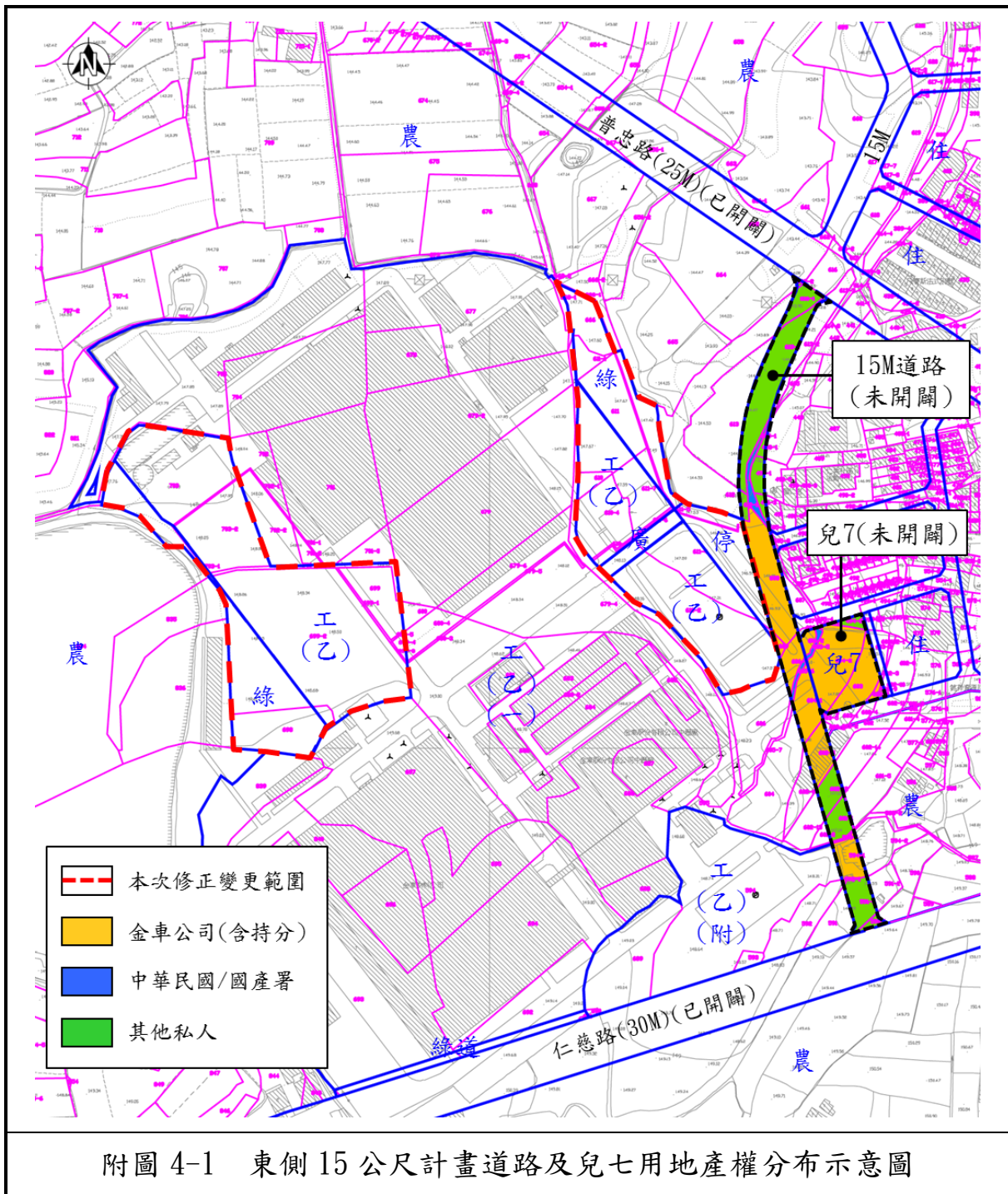
- (一)中壢區榮南段 594 地號：地主陳蘭集已過世，牽涉其後代約 200 人，尚未辦理繼承登記(業於 104 年 7 月由桃園市政府列冊管理 15 年)，另一地主查無此人。故無法取得變更同意書，納入整體變更範圍。
- (二)中壢區榮南段 591 地號：地主為陳慶郎、陳慶松二人，經多次協商已取得變更同意書(但不繳交變更回饋金)。

三、第二階段變更範圍計畫內容

為達成本公司南側土地擴廠之目標，本公司仍持續整合其他私有土地所有權人。如經委員會同意，擬將範圍東側本公司所有之公設保留地納併本廠區南側土地(擴廠計畫第三期)列為第二階段變更範圍，作為無償捐獻之公共設施用地。除達成公司擴廠目標外，亦可協助市政府取得公共設施保留地之開闢，改善都市環境品質。

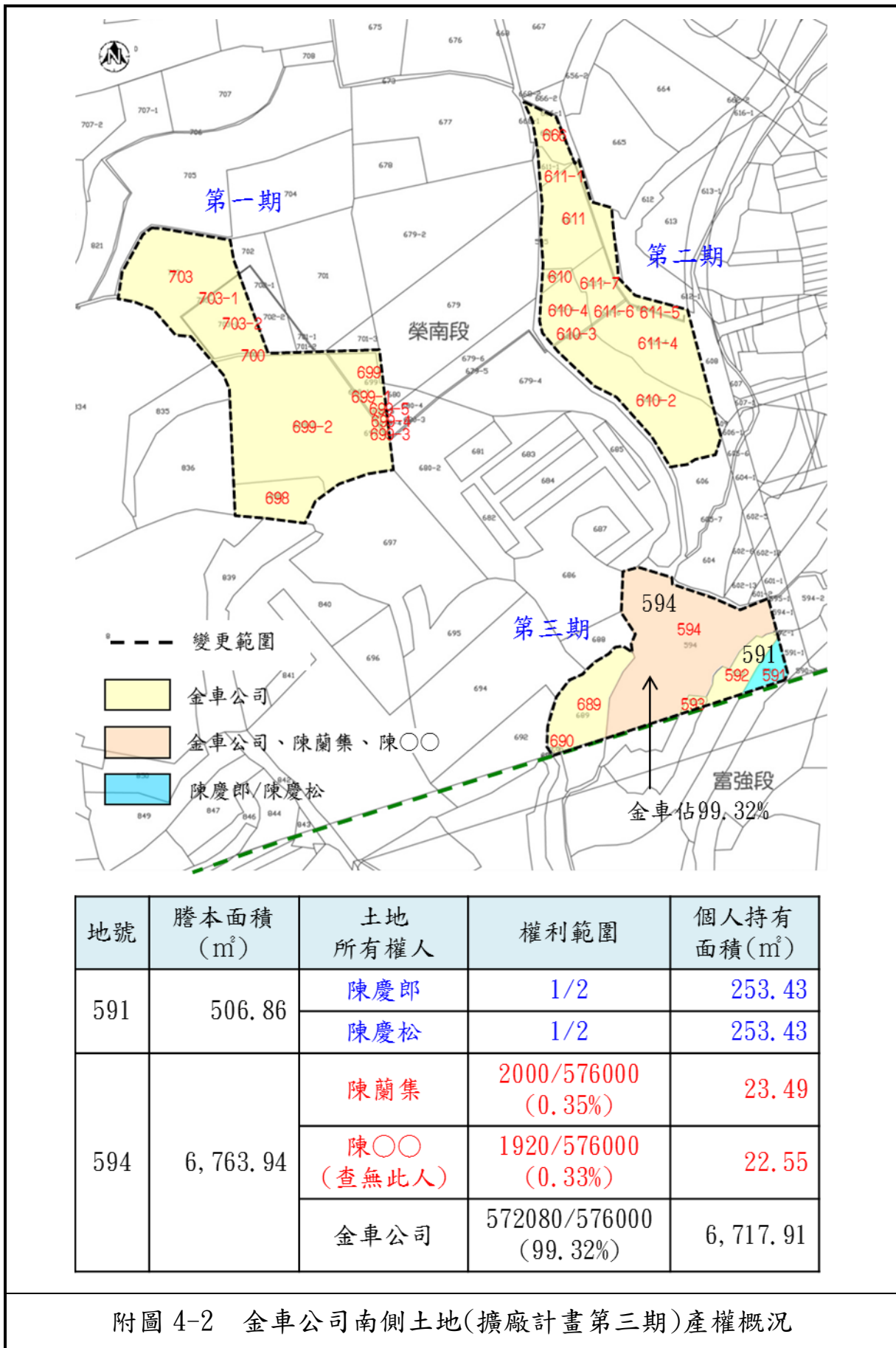
第二階段變更後之細部計畫範圍面積為 1.5532 公頃，公共設施用地為現行都市計畫所劃設之公共設施內容，包括部分兒童遊樂場、道路、4M 人行步道等，面積為 0.5053 公頃，占變更面積 32.53%，全數捐獻桃園市政府。

細部計畫內容參見附圖 4-3。



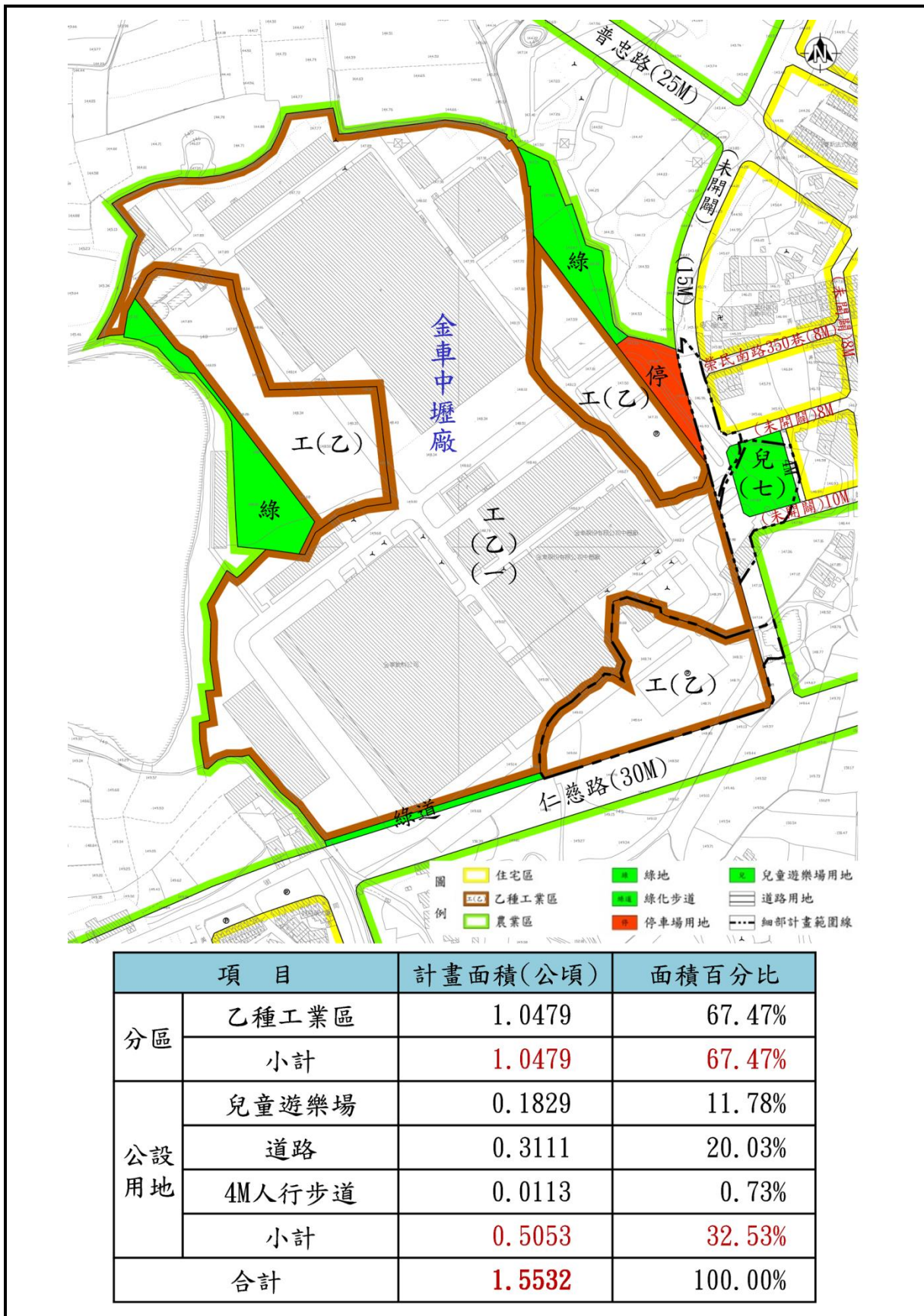
附表 4-1 東側 15 公尺計畫道路及兒七用地產權情形面積表

土地權屬	兒七用地		東側15公尺計畫道路	
	騰本面積(m ²)	百分比(%)	騰本面積(m ²)	百分比(%)
金車公司	1,828.83	90.43	2,688.63	44.78
其他私人	140.01	6.92	3,054.23	50.87
中華民國/國產署	53.55	2.65	260.75	4.34
合計	2,022.39	100.00	6,003.61	100.00



地號	騰本面積 (m ²)	土地所有權人	權利範圍	個人持有面積 (m ²)
591	506.86	陳慶郎	1/2	253.43
		陳慶松	1/2	253.43
594	6,763.94	陳蘭集	2000/576000 (0.35%)	23.49
		陳○○ (查無此人)	1920/576000 (0.33%)	22.55
		金車公司	572080/576000 (99.32%)	6,717.91

附圖 4-2 金車公司南側土地(擴廠計畫第三期)產權概況



附圖 4-3 第二階段變更後細部計畫內容示意圖

第 3 案：審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」修正草案。

說 明：

「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」。

本要點（草案）業經本市都市計畫委員會 107 年 12 月 10 日第 29 次會議審議通過在案，復經本府專案報告評估草案第十點所定容移代金尚有分期施行之需要，爰增列第十二點，指定優先實施地區（工業區）。

附件：新舊條文對照表。

決 議：

附件一

桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點修正草案對照表

修正名稱	前次會議通過名稱 (107 年 12 月 10 日第 29 次會議)	說明
桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點	桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點	名稱未修正。
修正規定	前次會議通過條文規定	說明
一、桃園市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條第一項及第六條第二項規定,特訂定本要點。	一、桃園市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條第一項及第六條第二項規定,特訂定本要點。	本點未修正。
二、 <u>依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法</u> 或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區,從其規定。 已依前項規定申請之接受基地,得同時適用本辦法,其合併取得之可移入容積,應符合本辦法第八條規定。	二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區,從其規定。已依前項規定申請之接受基地,得同時適用本辦法,其合併取得之可移入容積,應符合本辦法第八條規定。	依內政部 108 年 1 月 25 日發布考古遺址土地容積移轉辦法,增列依該辦法申請容積移轉之優先適用原則,及與本辦法合併申請容積移轉之處處理規定。
三、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地,於桃園市(以下簡稱本市)係指下列土地,但各該都市計畫書另有規定者,從其規定。 (一) 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所、學校、停車場及道路用地。 (二) 經各目的事業主管機關公告屬配合中央或本府興建之重大設施或計畫,所需之公共設	三、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地,於桃園市(以下簡稱本市)係指下列土地,但各該都市計畫書另有規定者,從其規定。 (一) 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所、學校、停車場及道路用地。 (二) 經各目的事業主管機關公告屬配合中央或本府興建之重大設施或計畫,所需之公共設	本點未修正。

<p>施用地。</p> <p>前項第二款公告及受理期限等相關規定，由各目的事業主管機關另定之。</p>	<p>施用地。</p> <p>前項第二款公告及受理期限等相關規定，由各目的事業主管機關另定之。</p>	
<p>四、依水利法第八十二條規定經本府水務局公告實施計畫之水道治理用地範圍，得依本辦法規定辦理容積移轉。其送出基地之公告現值，依公告實施計畫辦理。</p>	<p>四、依水利法第八十二條規定經本府水務局公告實施計畫之水道治理用地範圍，得依本辦法規定辦理容積移轉。其送出基地之公告現值，依公告實施計畫辦理。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>五、本辦法第八條第二項所稱之面臨永久性空地之接受基地，應以完整水平或垂直鄰接該永久性空地者，始得全部適用可移入容積酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十規定。</p> <p>如以部分面臨永久性空地者，則以面臨之垂直或水平切線，辦理地籍分割後，其直接面臨之部分始得適用前項可移入容積酌予增加規定，其餘未直接面臨部分依原規定辦理。</p> <p>前兩項所稱之永久性空地，其面積應超過零點五公頃。</p>	<p>五、本辦法第八條第二項所稱之面臨永久性空地之接受基地，應以完整水平或垂直鄰接該永久性空地者，始得全部適用可移入容積酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十規定。</p> <p>如以部分面臨永久性空地者，則以面臨之垂直或水平切線，辦理地籍分割後，其直接面臨之部分始得適用前項可移入容積酌予增加規定，其餘未直接面臨部分依原規定辦理。</p> <p>前兩項所稱之永久性空地，其面積應超過零點五公頃。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>六、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一)位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。</p> <p>(二)臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經本市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(三)位於山坡地之土地。但面積達三千平方</p>	<p>六、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一)位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。</p> <p>(二)臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經本市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(三)位於山坡地之土地。但面積達三千平方</p>	<p>本點未修正。</p>

<p>公尺以上、基準容積率未逾百分之一百二十之工業區基地，其平均坡度經建築師或相關專業技師實測簽證小於百分之十五者，不在此限。</p> <p>(四)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(五)市場用地。但實施都市更新地區，不在此限。</p> <p>(六)依都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。</p> <p>(七)經本市都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。</p>	<p>公尺以上、基準容積率未逾百分之一百二十之工業區基地，其平均坡度經建築師或相關專業技師實測簽證小於百分之十五者，不在此限。</p> <p>(四)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(五)市場用地。但實施都市更新地區，不在此限。</p> <p>(六)依都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。</p> <p>(七)經本市都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。</p>	
<p>七、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)臨接十公尺以上之計畫道路、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供道路使用)者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。 2、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。 3、符合本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。 <p>(二)臨接八公尺以上未達十公尺之計畫道路者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、臨接該道路之最小 	<p>七、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)臨接十公尺以上之計畫道路、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供道路使用)者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。 2、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。 3、符合本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。 <p>(二)臨接八公尺以上未達十公尺之計畫道路者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、臨接該道路之最小 	<p>本點未修正。</p>

<p>單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向連通至開闢寬度達八公尺以上之計畫道路。其連通路段以開闢寬度達四公尺以上之計畫道路及連接道路側邊之既成道路、行政機關養護或管理之現有巷道為限。</p> <p>2、接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。</p> <p>3、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。</p> <p>4、接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。</p> <p>前項接受基地，應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。</p>	<p>單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向連通至開闢寬度達八公尺以上之計畫道路。其連通路段以開闢寬度達四公尺以上之計畫道路及連接道路側邊之既成道路、行政機關養護或管理之現有巷道為限。</p> <p>2、接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。</p> <p>3、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。</p> <p>4、接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。</p> <p>前項接受基地，應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。</p>	
<p>八、接受基地依都市更新條例、本辦法、都市計畫或其他法規規定增加之容積，超過其基準容積百分之五十之土地，應經本市都市設計審議</p>	<p>八、接受基地依都市更新條例、本辦法、都市計畫或其他法規規定增加之容積，超過其基準容積百分之五十之土地，應經本市都市設計審議</p>	<p>本點未修正。</p>

<p>委員會審查通過。</p>	<p>委員會審查通過。</p>	
<p>九、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。</p> <p>接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	<p>九、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。</p> <p>接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十、接受基地依第七點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定折繳代金。</p> <p>前項代金之用途，應專款專用於公共設施用地之取得及開闢。</p> <p>第一項折繳代金評定方式，由本府定之。</p>	<p>十、接受基地依第七點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定折繳代金。</p> <p>前項代金之用途，應專款專用於公共設施用地之取得及開闢。</p> <p>第一項折繳代金評定方式，由本府定之。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十一、申請容積移轉案件，應檢附下列文件一式二份，向本府提出申請：</p> <p>(一) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。</p> <p>(二) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(三) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(四) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查計算表。</p> <p>(五) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。</p>	<p>十一、申請容積移轉案件，應檢附下列文件一式二份，向本府提出申請：</p> <p>(一) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。</p> <p>(二) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(三) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(四) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查計算表。</p> <p>(五) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。</p>	<p>本點未修正。</p>

<p>(七) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>(八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(九) 接受基地之建築線指示(定)圖。</p> <p>(十) 接受基地非屬山坡地範圍證明文件。</p> <p>(十一) 經目的事業主管機關審核同意之古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫等核可文件(送出基地屬本辦法第六條第一項第一款規定者需檢附)。</p> <p>(十二) 其他本府規定應提送之證明文件。</p>	<p>(七) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>(八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(九) 接受基地之建築線指示(定)圖。</p> <p>(十) 接受基地非屬山坡地範圍證明文件。</p> <p>(十一) 經目的事業主管機關審核同意之古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫等核可文件(送出基地屬本辦法第六條第一項第一款規定者需檢附)。</p> <p>(十二) 其他本府規定應提送之證明文件。</p>	
<p><u>十二、第十點之實施地區及其施行日期如下：</u></p> <p>(一) <u>工業區自本要點修正發布之日起施行。</u></p> <p>(二) <u>其他地區自中華民國一百一十年一月一日施行。</u></p>	<p>無</p>	<p>一、本點新增。</p> <p>二、依第十點增列本市容積移轉折繳代金實施地區及其施行日期規定。</p>

附件二

桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點(現行條文)

- 一、桃園市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條第一項及第六條第二項規定,特訂定本要點。
- 二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區,從其規定。
已依前項規定申請之土地,不得同時適用本辦法。
- 三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築,指下列各款建築:
 - (一)經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。
 - (二)經桃園市都市設計審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。
- 四、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地,於本市係指下列土地,但各該都市計畫書另有規定者,從其規定。
 - (一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所、學校、道路用地。
 - (二)經各目的事業主管機關公告屬配合中央或本府興建之重大設施或計畫,所需之公共設施用地。
前項第二款公告及受理期限等相關規定,由各目的事業主管機關另定之。
- 五、依水利法第八十二條規定經本府水務局公告實施計畫之水道治理用地範圍,得依本辦法規定辦理容積移轉。其送出基地之公告現值,依公告實施計畫辦理。
- 六、本辦法第八條第二項所稱之面臨永久性空地之接受基地,應以完整水平或垂直鄰接該永久性空地者,始得全部適用可移入容積酌予增加,但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十規定。
如以部分面臨永久性空地者,則以面臨之垂直或水平切線,辦理地籍分割後,其直接面臨之部分始得適用前項可移入容積酌予增加規定,其餘未直接面臨部分依原規定辦理。
本點所稱之永久性空地,其面積應超過零點五公頃。
- 七、本辦法第八條第二項所稱都市計畫指定地區,係指鐵路車站及捷運車站中心半徑五百公尺範圍內,且涵蓋面積應達該街廓二分之一以上之住宅區、商業區土地或其他都市計畫書指定地區範圍。
前項都市計畫指定地區範圍及適用起始時間由本府另行公告。
- 八、下列各款土地不得為接受基地:
 - (一)位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。
 - (二)臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經本市都市設計審議委員會審查通過者,不在此限。
 - (三)位於山坡地之土地。
 - (四)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。
 - (五)市場用地。但實施都市更新地區,不在此限。
 - (六)依都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。
 - (七)經本市都市計畫委員會決議,並由本府公告禁止容積移轉之土地。
- 九、接受基地之面積,應超過一千平方公尺,可移入容積與其臨接道路寬度、面寬

等，應依下列規定辦理：

- (一) 臨接十公尺以上之計畫道路、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供道路使用)者：
1. 臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。
 2. 可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。
 3. 接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

- (二) 臨接八公尺以上未達十公尺已開闢之計畫道路者：

1. 臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向連通八公尺以上已開闢之計畫道路。其連通路段應至少開闢達四公尺以上寬度。
2. 接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。
3. 可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。
4. 接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

前項接受基地，應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。

十、接受基地依都市更新條例、本辦法、都市計畫或其他法規規定增加之容積，超過其基準容積百分之五十之土地，應經本市都市設計審議委員會審查通過。

十一、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。

接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。

十二、申請容積移轉案件，應檢附下列文件乙式二份，向本府提出申請。

- (一) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。
- (二) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- (三) 接受基地所有權人委託書。
- (四) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查計算表。
- (五) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。
- (六) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。
- (七) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- (八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。
- (九) 接受基地之建築線指示(定)圖。
- (十) 接受基地非屬山坡地範圍證明文件。
- (十一) 經目的事業主管機關審核同意之古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫等核可文件(送出基地屬本辦法第六條第一項第一款規定者需檢附)。
- (十二) 其他本府規定應提送之證明文件。

第 4 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案」。

說 明：

- 一、辦理緣起：本案係依據 84.08.07.發布實施之「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分」案(保留案編號一)(原工二十三工業區變更為住宅區)附帶條件規定內容：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地)，且俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築，並以市地重劃方式辦理開發。」辦理擬定細部計畫作業。
- 二、擬定機關：桃園市政府。
- 三、計畫性質：細部計畫。
- 四、法令依據：都市計畫法第十七條第一項、變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分(保留案編號一)規定內容。
- 五、辦理歷程：
 - (一)95 年 4 月 14 日、15 日召開地主意願調查說明會(二場)。
 - (二)95 年 11 月 2 日起公開展覽 30 天，並於 95 年 11 月 15 日於中壢市公所舉辦公開展覽說明會。
 - (三)96 年 1 月 24 日、96 年 6 月 11 日、96 年 7 月 3 日及 96 年 11 月 9 日共 4 次縣都委會專案小組會議。
 - (四)97 年 3 月 12 日縣都委會第 15 屆第 12 次會議。
 - (五)97 年 7 月 4 日縣都委會第 15 屆第 16 次會議。
 - (六)98 年 4 月 9 日縣都委會第 15 屆第 26 次會議。
 - (七)原擬於 98 年 10 月再提縣都委會審議，因縣府辦理台鐵高架變更案之鐵(道)用地範圍與本計畫南側範圍有重疊情形，須俟台鐵高架變更案確定後再審本案，故本案自 98 年 4 月即暫緩推動。

(八)延至102年8月27日召開第5次縣都委會專案小組會議審議完竣，初步建議意見略以：

1. 本案之計畫範圍應配合台鐵高架捷運化案予以調整。
2. 有關土地使用及公共設施計畫部分，建議調整如下：
 - (1)縮減計畫區西南側之住一範圍，剔除空地及零星建築。
 - (2)配合台鐵高架捷運化案，調整公展草案之停車場區位至計畫區西南側。
 - (3)建議參據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為住宅區應劃設公共設施之比例(37%)，增加劃設停車場1處，並配合調整住宅區之面積。
 - (4)考量建築基地過深之情形，於計畫區南側之住宅區增設道路用地，以利未來重劃配地。
3. 有關市地重劃部分：
 - (1)有關重劃區之劃分與名稱，建議修正原一期為A區(含部分泰豐)及原二期為B區(泰豐範圍)，以維該二區辦理重劃之時程彈性。
 - (2)本案市地重劃之主辦單位應載明為桃園縣政府或土地所有權人。
4. 建議計畫書補充說明事項：
 - (1)計畫區南側之計畫道路於未來施工時，應與台鐵高架範圍內留設之道路相互配合規劃，並建議納入計畫書補充說明。
 - (2)計畫區東側與工商綜合區之道路連接情形建議於計畫書補充說明。
5. 本案請彙整相關資料提大會審議，如經審議通過，為避免影響民眾權益，建議重新辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與本案無直接關係者，則逕予核定發布實施，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案有直

接關係者，則應再提會討論。

(九)103 年 4 月 24 日縣都委會第 16 屆第 29 次會議審議修正通過，結論略以：本案除市地重劃之辦理單位修正為依市地重劃相關規定辦理，無需載述外，其餘照本會專案小組 102 年 8 月 27 日第 5 次會議初步建議意見修正通過，免再提會討論。

(十)重新公開展覽:106 年 8 月 7 日起重新公開展覽 30 天，並於 106 年 8 月 28 日於下午 2 時於中壢區公所地下室大禮堂舉辦公開展覽說明會。

六、重新公展之計畫位置：原計畫範圍東至排水溝渠，南以「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)案」之鐵(道)用地範圍為界(尚未核定)，西以普義路為界，北至工商綜合區(家樂福)及生態綠地，面積總計 21.66 公頃。

七、重新公展之計畫內容：劃設第一種住宅區(不納入市地重劃，5.17 公頃)、第二種住宅區(納入市地重劃，10.25 公頃)、公園用地(2 處，計 2.00 公頃)、兒童遊樂場用地(1 處，0.35 公頃)、綠地(1 處，計 0.09 公頃)、停車場用地(2 處，0.73 公頃)及道路用地(3.06 公頃)等，並訂定土地使用分區管制要點。

八、重新公開展覽公民或團體陳情意見：共計 9 件。(詳公民或團體陳情意見綜理表)

九、本案重新公開展覽後，經專案小組(召集人許委員阿雪)於 106 年 12 月 21 日及 107 年 6 月 20 日等 2 次會議獲致初步建議意見如下：

(一)有關本計畫區南側與「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化」範圍重疊部分，經交通部鐵道局表示係屬臨時軌使用，未來將拆除並作為園林道路使用，且屬規劃階段之初步範圍尚未定案，爰建議

如下：

1. 重新公展範圍原係配合台鐵高架化範圍劃設，因已改採地下化，故調整本案之計畫範圍為原公展範圍，符合原主要計畫規定應擬定細部計畫之範圍，同時保障土地所有權人之權益。
2. 請交通部鐵道局再予檢視及調整與本計畫區重疊之範圍，建議未來以利用本案規劃之道路及停車場用地為主，並盡量避免損及現有房屋或影響本案重劃後住宅區土地之利用。

(二)建議土地使用計畫調整如下：

1. 配合計畫範圍調整為原公展範圍，12M-1 道路以東沿計畫範圍線劃設 8 公尺寬之道路，以提供重劃配地、居民進出與鐵路地下化使用之彈性。
2. 取消重新公展之停 2 南側道路，延伸停 2 至計畫範圍界，以避免未來與園林道路及普義路口交通之複雜化。
3. 考量上開避免路口交通複雜化之問題，且停 2 西南側有建物坐落並有相關陳情意見(詳表 1)，爰建議將停 2 西側之住一範圍延伸至南側原公展計畫範圍界。
4. 計畫區東側再發展區範圍，依 103.4.24. 改制前縣都委會審議通過之原意，係依「中原至尊社區」及「中原豪景社區」之產權劃設，配合本次計畫範圍之調整，爰建議依上開原意修正計畫區東側之再發展地區範圍。
5. 調整後之計畫區西南側街廓較長，考量防災、出入需求及提高公 2 公園之可及性，建議於該街廓住一北側配合現況增設 4 公尺寬人行步道，以連接普義路及 12M-1 道路。

(三)公民或團體陳情意見綜理表、土地使用分區管制要點及專案小組初步建議意見，詳表 1 及表 2。

(四)請於桃園市都市計畫委員會審定本細部計畫後，依平

均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再予發布實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(五)本案請依歷次專案小組建議意見修正，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書圖後，提請市都委會大會審議。

十、本案業依照專案小組建議意見補充處理情形(詳附件)及修正計畫書圖完竣，爰再提會審議。

決 議：

附件、107年6月20日專案小組初步建議意見(彙整第1、2次會議)辦理情形對照表

初步建議意見	辦理情形
<p>(一)有關本計畫區南側與「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化」範圍重疊部分，經交通部鐵道局表示係屬臨時軌使用，未來將拆除並作為園林道路使用，且屬規劃階段之初步範圍尚未定案，爰建議如下：</p>	—
<p>1. 重新公展範圍原係配合台鐵高架化範圍劃設，因已改採地下化，故調整本案之計畫範圍為原公展範圍，符合原主要計畫規定應擬定細部計畫之範圍，同時保障土地所有權人之權益。</p>	調整本案之計畫範圍為原公展範圍，詳計畫書、圖。
<p>2. 請交通部鐵道局再予檢視及調整與本計畫區重疊之範圍，建議未來以利用本案規劃之道路及停車場用地為主，並盡量避免損及現有房屋或影響本案重劃後住宅區土地之利用。</p>	請交通部鐵道局參照辦理。
<p>(二)建議土地使用計畫調整如下：</p> <p>1. 配合計畫範圍調整為原公展範圍，12M-1道路以東沿計畫範圍線劃設8公尺寬之道路，以提供重劃配地、居民進出與鐵路地下化使用之彈性。</p> <p>2. 取消重新公展之停2南側道路，延伸停2至計畫範圍界，以避免未來與園林道路及普義路口交通之複雜化。</p> <p>3. 考量上開避免路口交通複雜化之問題，且停2西南側有建物坐落並有相關陳情意見(詳表1)，爰建議將停2西側之住一範圍延伸至南側原公展計畫範圍界。</p> <p>4. 計畫區東側再發展區範圍，依103.4.24.改制前縣都委會審議通過之原意，係依「中原至尊社區」及「中原豪景社區」之產權劃設，配合本次計畫範圍之調整，爰建議依上開原意修正計畫區東側之再發展地區範圍。</p> <p>5. 調整後之計畫區西南側街廓較長，考量防災、</p>	遵照建議調整土地使用計畫內容，詳計畫書、圖。

初步建議意見	辦理情形
<p>出入需求及提高公2公園之可及性，建議於該街廓住一北側配合現況增設4公尺寬人行步道，以連接普義路及12M-1道路。</p>	
<p>(三)公民或團體陳情意見綜理表、土地使用分區管制要點及專案小組初步建議意見，詳表1及表2。</p>	<p>皆遵照專案小組初步建議意見辦理並修正計畫書、圖。</p>
<p>(四)請於桃園市都市計畫委員會審定本細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再予發布實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(五)本案請依歷次專案小組建議意見修正，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書圖後，提請市都委會大會審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>

表1 公民或團體陳情意見綜理表及專案小組初步建議意見

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見
1	莊○臺等9人 陳情位置： 中壢區普義 段93、94、 951、955-1、 952地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本市普義路沿線房屋，此次細部計畫大部分均編入住一(再發展地區範圍)。陳情人等6棟房屋(三層樓連棟房屋)座落於普義路122號、124號、126號、128號、130號、132號，卻編入住二(市地重劃地區分區範圍)，陳情人等權益受損，有失公允。 2. 陳情人等房屋建築整齊劃一，不影響道路，水溝、水電各項設備完善，無需要再編入住二之市地重劃地區範圍，重劃對陳情人等沒有幫助。 3. 陳情人等6棟三層房屋，編入市地重劃，如要拆遷，需龐大補償經費。 4. 如為細計整體規劃，為何不將普義路沿線及工23全部建築列入住二，一起規劃，唯獨將陳情人等6棟三層樓建築列入住二規劃，實難讓人信服。 <p>建議事項： 請將普義路122號、124號、126號、128號、130號、132號等6棟三層樓房屋，原編入住二(市地重劃地區分區範圍)，修改為住一(再發展地區範圍)，不須納入重劃，</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地連棟6戶之透天住宅尚符合本案第一種住宅區之劃設原則(既有住宅社區、聚落等建物密集，且不影響地區景觀並與地區發展相符者)，爰建議劃設為第一種住宅區。 2. 考量規劃之合理性及市地重劃配地之可行性，其南側難以重劃配地部分劃設為綠地。 	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見
		較為合情合理。		
2	林莊○妹 陳情位置： 中壢區普義 路132號	1. 政府來函要強行徵收陳情人45%的土地，陳情人認為完全不合乎情理法。中壢區普義路122號、124號、126號、128號、130號、132號共6戶住戶聯合陳情，反應一開始他們的房子是登記店鋪住宅，之後卻突然被變更為工業用地，然而現在要變更回住宅用地，卻要被政府強行徵收45%的土地，住戶完全無法接受，若要強行徵收，住戶寧願土地不做任何變更。 2. 希望能將土地登記為「住一」用地。	併第1案。	同第1案。
3	葉○瑞等3人 陳情位置： 中壢區普義 路1023地號 (停二)	陳情理由： 1. 貴局擬編訂普義段1023地號為「停二用地」，陳請改編為「住一」使用。 2. 該地號旁邊為住一，未來可共造高樓。 3. 停車場使用面積已超過，	建議酌予採納。 理由： 配合台鐵地下化範圍及其未來上方將為園林道路使用，爰停2南側原規劃之道路應無連通至普義	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見
		沒差這34平方公尺。 建議事項： 請客觀、公正、前瞻規劃。	路之必要，建議予以取消，該陳情土地併同南北兩側地區劃設為住一，以維土地規劃之合理性。	
4	羅○妹 陳情位置： 中壢區普義路1030地號 (停二)	陳情理由： 為停二用地要拆除現有中山東路邊的民房，非常不合理，故提出陳情。 建議事項： 1. 維持現有(中山東路一段223巷)道路作為出入口。 2. 停二應與停一合併，停一附近有公園及工商區，使用需求較大，且停二用地附近皆為住宅，並無工商區或機關團體需要使用。 3. 否則不參與【擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案】。	建議酌予採納。 理由： 1. 配合台鐵地下化範圍及其未來上方將為園林道路使用，爰停2南側原規劃之道路應無連通至普義路之必要，建議予以取消。 2. 配合道路系統之調整，該陳情土地併同北側地區劃設為住一，以維土地規劃之合理性。	照市府研析意見通過。
5	陳○茹 陳情位置： 中壢區仁義里中山東路1段229號 (停二)	同第4案。	併第4案。	同第4案。
6	張○政 陳情位置： 中壢區普義路1033地號 (停二)	同第4案。	併第4案。	同第4案。

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見
7	許○發 陳情位置： 中壢區普義 路1032地號 (停二)	同第4案。	併第4案。	同第4案。
8	泰○開發股 份有限公司 陳情位置： 泰豐工廠範 圍(B區)	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 細部計畫所列 B 區(泰豐廠範圍)公共設施比例高達 37.64%，較 A 區 37.13%高出 0.51%，另較「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條所規範之 37% 高出 0.64%，公共設施比例明顯過高。 2. 此外 B 區(泰豐廠範圍)仍正常營運中，市地重劃所需之費用必然遠高於 A 區，但計畫所列住宅區取得比例分別為 A 區 63.87%、B 區 62.36%，明顯不合理。 3. 本公司短期尚無遷廠計畫，且遷廠涉及產品移轉，需要逐一重新開發、試作，並通過全球認證始能販售，期程超過5年以上。 4. 細部計畫雖未明列實施期程，但經查都市計畫法第17條規定：「…於細部計畫發布後，最多5年完成公共設施」。如市政府逕行通過細部計畫，屆時必將造成本公司無法正常營運。 	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案參據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更為住宅區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積合計之比例，酌予調整公共設施用地面積比例約 37%，且地政局業以 103 年 4 月 23 日桃地重字第 1030014043 號函示尚屬可行在案。 2. 計畫區鄰近中壢市中心，周邊發展以住宅及工商綜合區為主，普義路旁之透天建物密集，縱貫鐵路北側則有 4~7 樓之住宅社區，泰豐工廠緊鄰住宅區確實有轉型必要，故考量全區公共設施用地之完整性及工廠搬遷時程等因素，為提高執行之可行性，已調整 	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見
		5. 另遷廠所產生的營運損失、廠房、設備及人員離職或調任等鉅額費用，並非企業所能負擔，政府應提出具體的補償措施，協助企業完成搬遷。 建議事項： 1. 建請將公共設施比例調整為30%、建蔽率60%、容積率250%。 2. 建請提出具體遷廠補償措施及細部計畫與市地重劃期程，以利雙方協商處理，在未達成協議前，請勿逕行通過。	為分區方式辦理。 3. 第二種住宅區之建蔽率50%係為維護計畫區內之生活環境品質及營造低密度之優質生活圈；容積率200%係為本都市計畫區住宅區之規定。	
9	吳○霖 陳情位置： 市地重劃相關建議	陳情理由： 1. 我是泰豐輪胎公司周邊住戶，長期遭受該公司排放空氣汙染(經桃園市政府核發固定汙染源操作許可證在案)，影響周邊住宅區數萬人及中原大學1萬多師生的健康，陳情能加速泰豐輪胎遷廠，早日讓都市計畫住宅區及公園綠地實施，讓附近居民有合宜居住的環境。 2. 今年初泰豐輪胎公司發生大火，造成鄰近社區疏散200多人重大損失，鄭文燦市長亦禁止泰豐公司原廠重建，並要求盡快遷廠，希望市府落實市長政策。	建議不予採納。 理由： 1. 依98.4.9.第15屆第26次縣都委會決議事項，考量泰豐輪胎公司短期間並無搬遷計畫，故取消公展土地使用分區管制要點第十一點獎勵開發之規定。 2. 「都市計畫法桃園市施行細則」已訂有相關容積獎勵及上限等項目，故開發時程不再另行獎勵。	照市府研析意見通過。

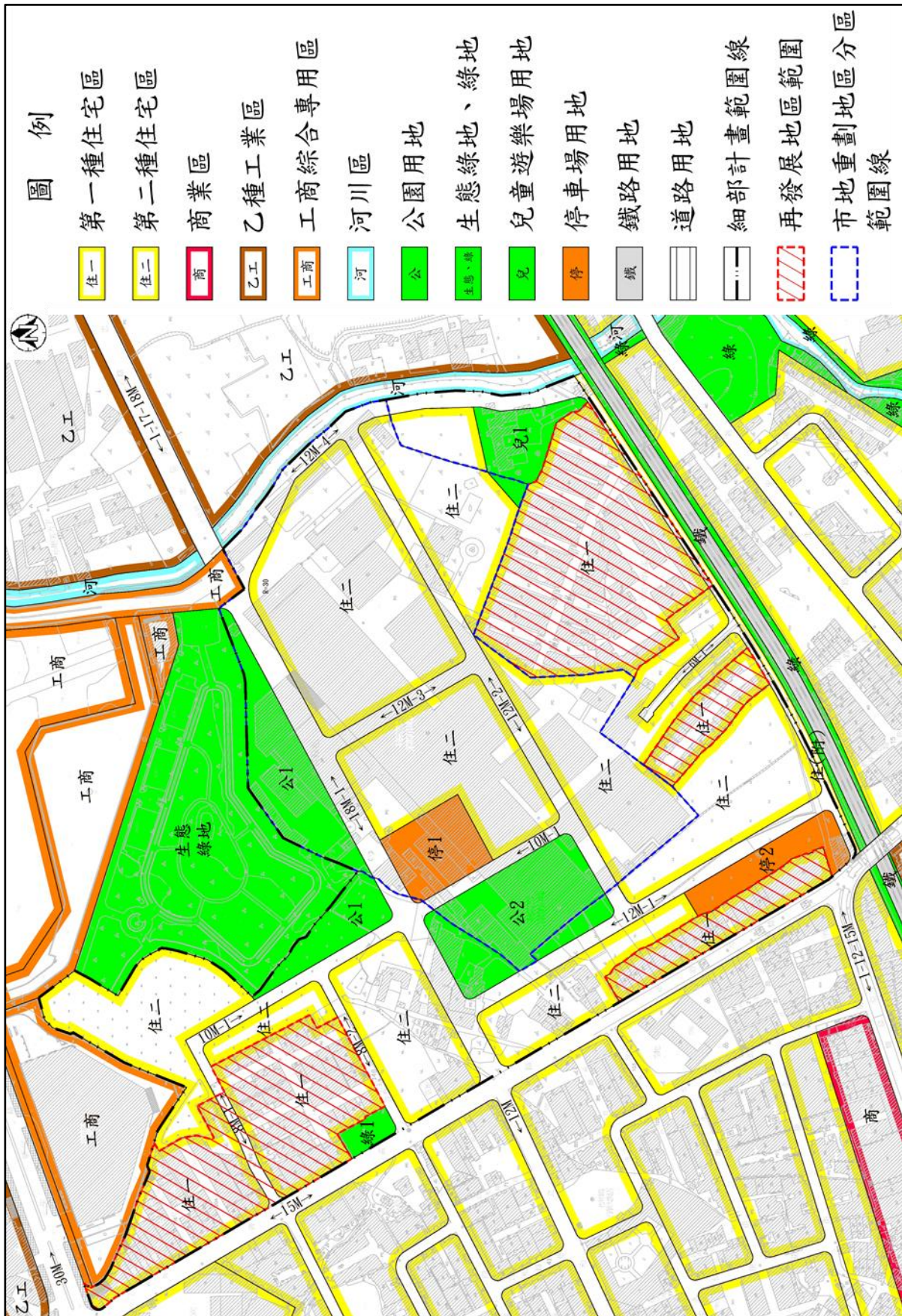
編號	陳情人	陳情內容	桃園市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見
		<p>3. A區重劃區目前已有泰豐公司之車輛運送通路，運送該公司之重要氣體及石油等生產燃料，A區辦理重劃開發時，將造成該公司之營運停業，並產生巨額損失需A區地主負擔，建議提高獎勵容積率，讓泰豐公司有意願自行遷廠，才能順利開發A、B區範圍重劃。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 建議恢復原公展對B區早日開發之容積獎勵，並新增A區之早日開發之容積獎勵，提高泰豐輪胎公司及周邊地主之開發意願，早日辦理重劃，落實都市計畫發展。</p> <p>2. 提高容積獎勵的時程建議由5年及8年(百分之10及百分之5)，改為3年及5年。</p>		

表 2 土地使用分區管制要點及專案小組初步建議意見

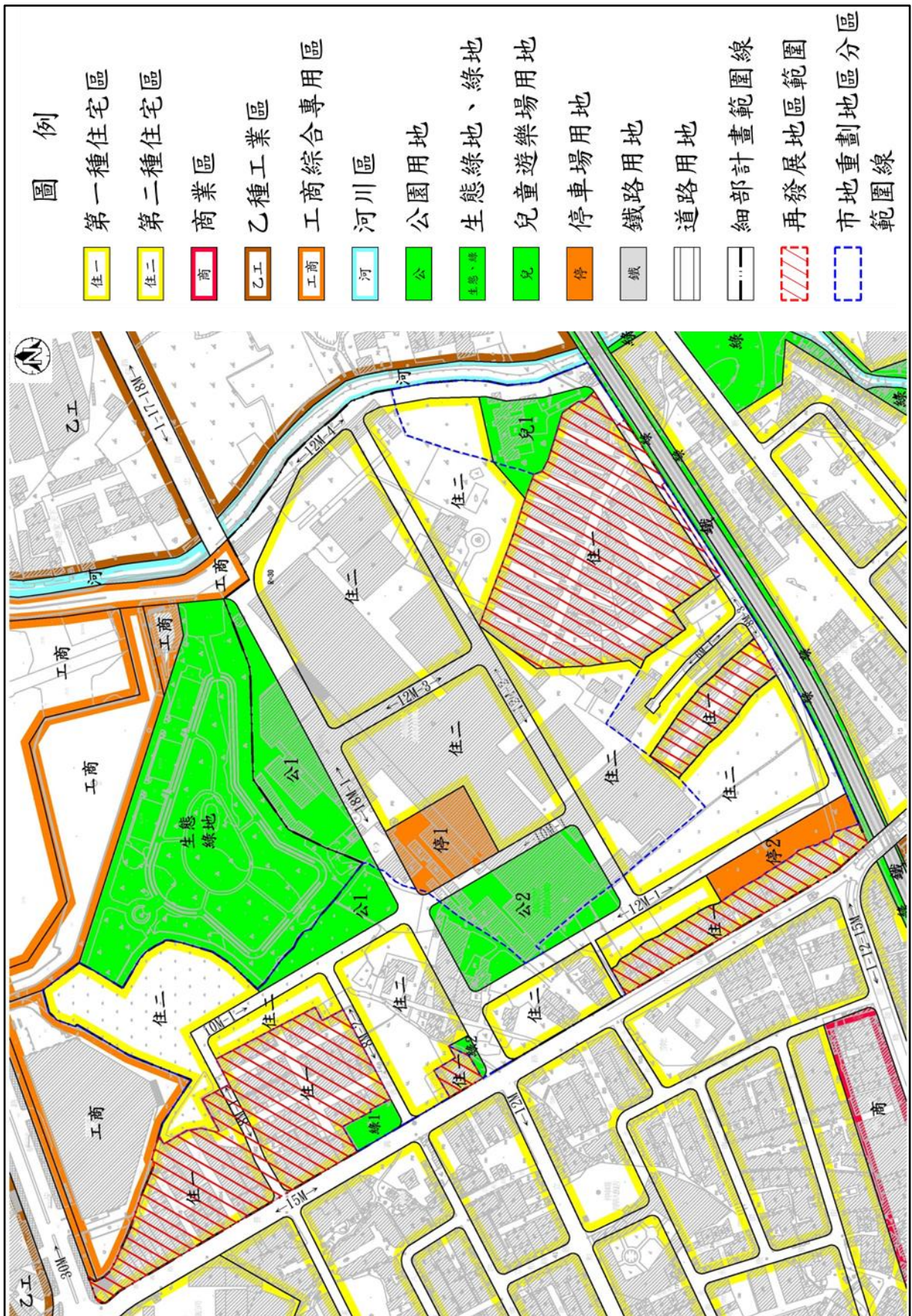
重新公展條文	專案小組初步建議意見修正後條文	修正理由及說明
<p>第一點 本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。</p>	<p>配合都市計畫法桃園市施行細則實施，修正訂定依據。</p>
<p>第二點 計畫區內之第一種住宅區及部分道路用地指定為再發展地區，並應依下列規定辦理：</p> <p>一、再發展地區內之第一種住宅區建蔽率不得大於 50%。</p> <p>二、再發展地區內之第一種住宅區土地得採個別建築或整體開發，以個別建築開發者，其容積率不得大於 120%。</p> <p>三、再發展地區內之第一種住宅區土地以整體開發者，應以該申請位置所屬之第一種住宅區街廓之全部或該面積不小於 2,000 m²之完整土地作為其申請範圍，並得依下列規定事項辦理：</p> <p>(一)以捐贈再發展區內之公共設施用地者，其申請建築土地可獲得之獎勵容積為：每捐贈本區內 1 m²公共設施用地，可增加 2 m²之獎勵容積。該捐贈之公共設施用地登記為桃園市政府所有。</p> <p>(二)以捐贈建設經費予桃園市政府者，其申請建築土地可獲得之獎勵容積為：以該捐贈之建設經費除以該申請建築基地當期土地市價計算(以下稱代用地)，每 1 m²代用地可增加 2 m²之獎勵容積。</p> <p>(三)申請建築基地獎勵後之總容積不得大於 200%。</p> <p>四、再發展地區內之道路用地若屬納入整體開發範圍內者，應優先以前項第一款方式辦理。</p> <p>五、再發展地區內之第一種住宅區土地以整體開發者，應於發照前經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。</p>	<p>第二點 計畫區內之第一種住宅區及部分道路用地指定為再發展地區，並應依下列規定辦理：</p> <p>一、再發展地區內之第一種住宅區建蔽率不得大於 50%。</p> <p>二、再發展地區內之第一種住宅區土地得採個別建築或整體開發，以個別建築開發者，其容積率不得大於 120%。</p> <p>三、再發展地區內之第一種住宅區土地以整體開發者，應以該申請位置所屬之第一種住宅區街廓之全部或該面積不小於 2,000 m²之完整土地作為其申請範圍。申請建築土地並得以捐贈再發展地區內 1 m²道路用地獲得 2 m²之獎勵容積，惟獎勵之容積上限不得超過基準容積之 20%。該捐贈之道路用地應登記為桃園市政府所有。</p> <p>四、再發展地區內之第一種住宅區土地以整體開發者，應於發照前經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。</p>	<p>1. 敘明捐獻之公共設施用地為道路用地。</p> <p>2. 相關法令已明訂獎勵及容積移轉之上限，無須贅述。</p> <p>3. 參照本市 105 年發布實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，刪除捐贈建設經費之獎勵。</p>

重新公展條文	專案小組初步建議意見修正後條文	修正理由及說明
第三點 計畫區內第二種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	無	
第四點 計畫區內公園用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 20%，且兒 1 用地應優先保留原三合院為原則，以維護具文史價值之建築。	無	
第五點 計畫區內之公共設施用地除公園用地得作地下停車場使用外，其餘不得作多目標使用。	無	
第六點 本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 30% 為上限。	第六點 本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 20% 為上限。	配合獎勵上限規定，修正為 20%。
第七點 本計畫區內之第二種住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，應於發照前經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	無	
第八點 計畫區內之第一種住宅區、第二種住宅區及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車	第八點 計畫區內各使用分區及公共設施用地應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車停車空間及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設至	1. 本計畫區南側範圍緊鄰台鐵地下化範圍，故第一種住宅區臨 8M-3

重新公展條文	專案小組初步建議意見修正後條文	修正理由及說明
<p>停車位，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，不得設置圍籬。但基地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p>少 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</p> <p>(一)第一種住宅區：除鄰接 8M-3 道路應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築外，其餘臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(二)第二種住宅區及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。</p>	<p>道路規範退縮 5 公尺。</p> <p>2. 配合本市通案性規定，酌予調整文字。</p>
<p>第九點 第一種住宅區及第二種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 m²以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 m²者，超過部分每 150 m²應增設各一部汽車及機車停車空間。每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。</p>	<p>無</p>	
<p>第十點 計畫區內屬 A 區市地重劃範圍內之住宅區土地，其申請建築之基地面寬至少為 5 公尺；屬 B 區市地重劃範圍內之住宅區土地，其申請建築之基地面積不得小於 8,000 m²。</p>	<p>無</p>	
<p>第十一點 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。</p>	<p>無</p>	
<p>第十二點 本要點未規定事項，適用其他法令之規定辦理。</p>	<p>無</p>	



附圖一、再公開展覽土地使用計畫示意圖



附圖二、依專案小組意見修正後土地使用計畫示意圖