

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6月6日
發文字號：府都計字第1080132420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33次會議

開會時間：中華民國108年6月18日(星期二)下午2時

開會地點：本府16樓1601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、宋委員立堔、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、桃園市楊梅區公所(討論第1、4案)、桃園市中壢區公所(討論第2、3、4案)、桃園市平鎮區公所(討論第3、4案)、桃園市大園區公所(討論第3、4案)、桃園市蘆竹區公所(討論第4案)、桃園市政府地政局(討論第1、2、4案)、桃園市政府經濟發展局(討論第1案)、桃園市政府交通局(討論第1、2、4案)、桃園市政府工務局(討論第2、4案)、桃園市政府捷運工程局(討論第3案)、桃園市政府民政局(討論第4案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第2、3案)

列席者：

副本：桃園市議會、楊梅區籍市議員(討論第1、4案)、中壢區籍市議員(討論第2、3、4案)、平鎮區籍市議員(討論第3、4案)、大園區籍市議員(討論第3、4案)、蘆竹區籍市議員(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、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。
- 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 33 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 32 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」	經發局報告 委員審議
		2. 審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小西北側住宅區)細部計畫(廣場用地為機關用地)案」	中壢區公所 報告 委員審議
		3. 審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點(修訂增額容積規定)案」等 4 案	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起

桃園市身兼傳統工業大市及國家門戶角色，為北臺灣各產業軸帶之樞紐，其中楊梅區為工業區群聚據點，為落實土地合理使用，環視區域環境現況，本基地為楊梅都市計畫區之電信專用區，於民國 80 年個案變更及 82 年通盤檢討變更為電信用地，並於民國 99 年電信事業土地專案通盤檢討案，與西南側機關用地一併變更為電信專用區。因受限其土地使用分區管制點，須維持電信本業相關之設施，不得作商業及服務業之使用，現今中華電信僅需一座工作機房得以運作，以致電信專用區其餘用地閒置 20 多年無法開發使用。應調整土地使用分區，重新活化產業環境。

另為促使都市土地資源合理有效利用，檢視周邊土地需求，其中桃園市立仁美國民中學，為桃園市唯一華德福實驗國中小學校，因近年學生人數增長，校地空間趨於飽和，校方希冀增加校地，提供完善華德福教育環境，優化教育品質。

爰此，配合桃園市產業發展及仁美國中附設華德福中小學校地需求，依都市計畫法第 17 及第 22 條之規定，提擬細部計畫，建立產業發展場域，並規劃適宜校地空間形塑完善教育環境，帶動地方繁榮發展。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

五、計畫位置：位於桃園市楊梅區，楊梅都市計畫區東北側之電信專用區、部分人行步道用地及部分農業區，計畫面積 34.12 公頃(341249.08 平方公尺)，詳附圖 1。

六、計畫內容：詳計畫書及附件一。

七、辦理歷程：

(一)106 年 08 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 106 年 09 月 20 日假楊梅區公所辦理公開展覽說明會。

(二)106 年 10 月 13 日本市都市計畫委員會第 17 次會議決議，本案涉及議題廣泛、案情複雜，為妥適研處，另籌組本市都市計畫委員會專案小組先行審查，俟專案小組獲致具體意見後，再提委員會審議。

(三)106 年 10 月 25 日本市都市計畫委員會第 1 次專案小組會議

(四)106 年 11 月 03 日本市都市計畫委員會第 18 次會議決議修正通過，並配合本案計畫範圍及內容之調整，重新檢視計畫書、圖內容，於修正後辦理重新公開展覽。

(五)107 年 01 月 19 日起辦理重新公開展覽 30 日，並於 107 年 02 月 07 日假楊梅區公所辦理重新公開展覽說明會。

(六)107 年 03 月 16 日本市都市計畫委員會第 21 次會議決議修正通過。

(七)108 年 03 月 05 日內政部都市計畫委員會第 941 次會議審議決議通過。

八、公民或團體陳情意見：無

九、本案主要計畫經提內政部都市計畫委員會 108 年 3 月 5 日第 941 次會議決議：本案准照本會專案小組初步建議意見及桃園市政府 108 年 1 月 15 日府都計字第 1080010179 號函送依專案小組

初步建議意見修正計畫內容通過，並退請該府依照修正畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。(內政部都委會會議紀錄詳附件二)。專案小組初步建議意見涉及細部計畫修正內容摘略如下：

- (一)有關容許使用項目部分，刪除物流事業之空盤櫃維修服務區；馬達製造事業部分修正為供低污染馬達研發、製造、加工、組裝等相關使用；其他使用部分增列領有臨時工廠登記證之廠商，並請市府於主要計畫訂定原則作為擬定細部計畫之依據。
- (二)本案劃設之 12 米計畫道路請依規定劃設道路截角，有關基地開發後物流車輛種類進出所造成之交通影響，將納入細部計畫考量。

十、細部計畫再提會審議說明：

本案變更主要計畫及擬定細部計畫內容前經本市都市計畫委員會 107 年 3 月 16 日第 21 次會議審議通過，並續行報請內政部核定。為配合主要計畫內政部都市計畫委員會審議決議、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施及都市設計審議機制等，本案細部計畫之內容配合修正，爰再提會討論。

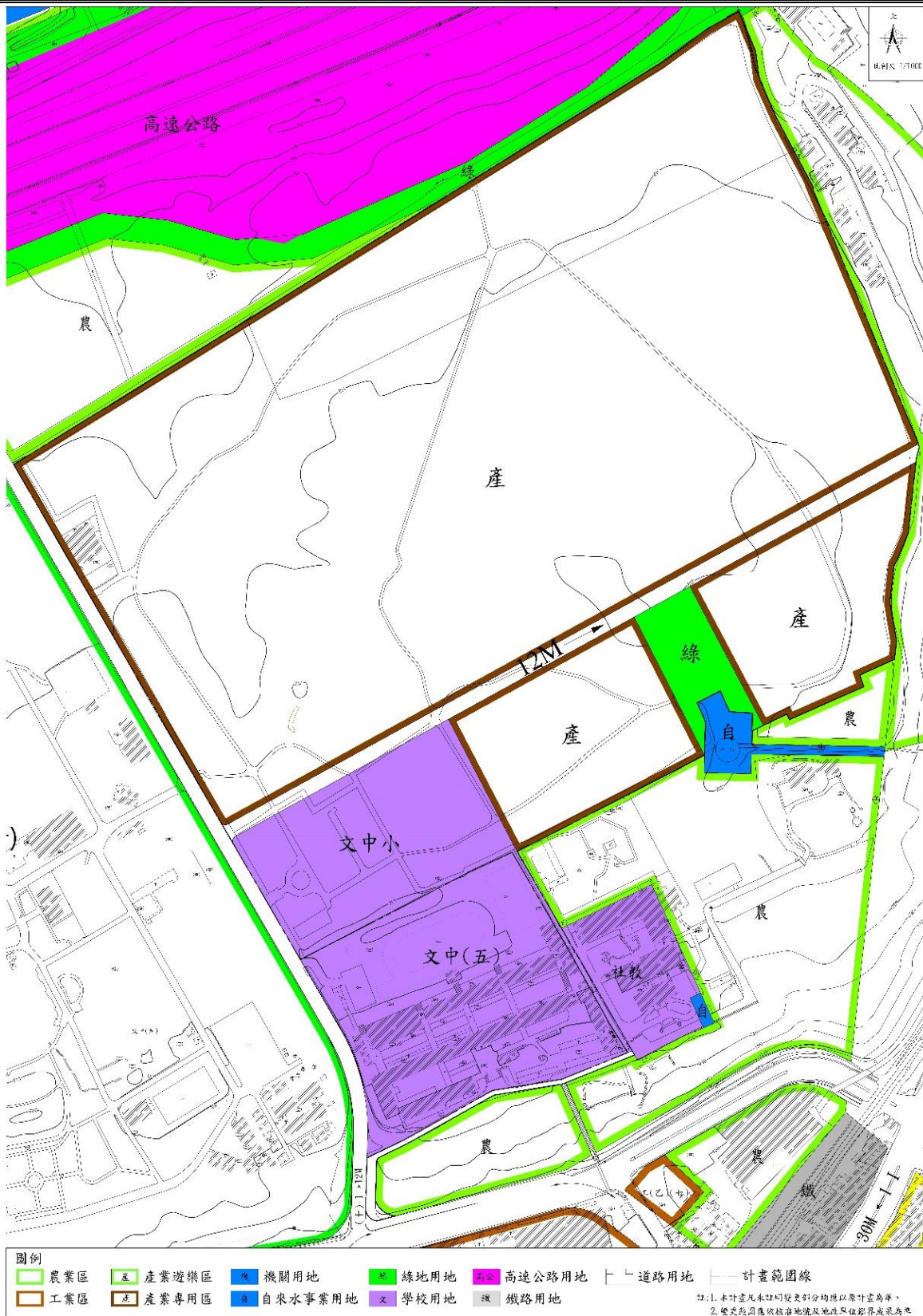
決 議：

二、變更計畫內容

附表 1 主要計畫變更內容明細表(108.3.5 內政部都委會第 941 次會議通過內容)

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫	新計畫		
楊梅都市計畫仁美段	電信專用區 33.81 (公頃)	產業專用區 30.07(公頃)	1. 因應都市結構與空間發展變遷，改變土地利用型態，促進土地活化，帶動地區發展。 2. 因應區域產業用地需求，促進桃園市經濟產業發展。 3. 考量地方學校用地需求，提供校地，優化教育環境。 4. 依據實際使用現況及都市計畫完整性調整公共設施用地。	1. 應以市地重劃方式開發。 2. 屬中華電信及財政部國有財產署經管土地，於重劃分配後，另按比例捐贈 12M 計畫道路以南之 1.2 公頃產業專用區土地予桃園市政府。
		道路用地 0.80(公頃)		
		綠地 0.54(公頃)		
		學校用地 2.4(公頃)		
	人行步道用地 0.26(公頃)	學校用地 0.16(公頃)	1. 配合未來產業進駐衍生車流，拓寬梅獅路及幼獅路交會路口，提升交通安全性。 2. 考量使用現況及道路連接完整性，調整人行步道用地為道路用地。	應以徵購方式開發
		道路用地 0.1(公頃)		
農業區 0.05(公頃)	道路用地 0.05(公頃)			
合計		34.12(公頃)		

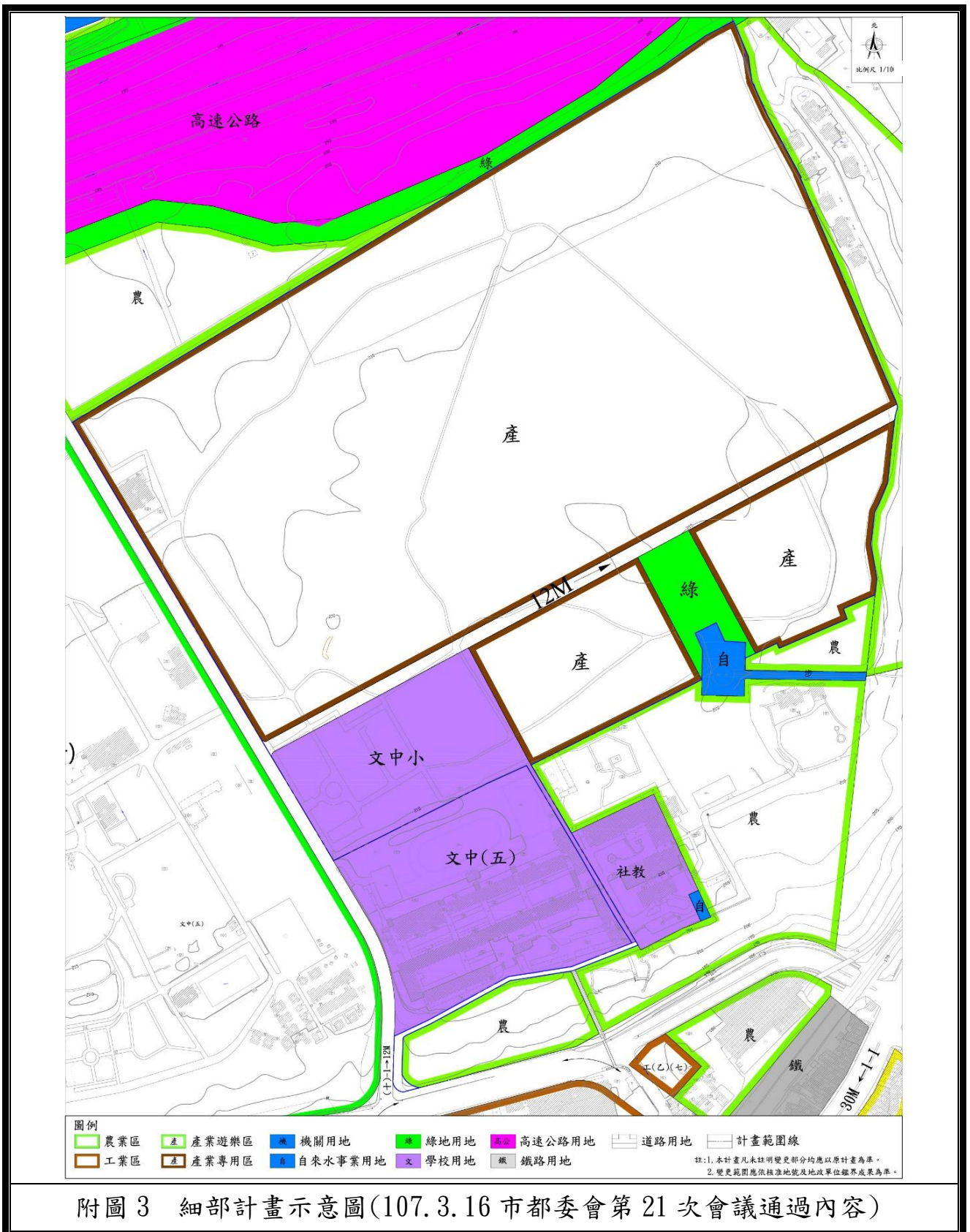
註：本計畫未敘明變更部分，應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



附圖 2 主要計畫示意圖(108.3.5 內政部都委會第 941 次會議通過內容)

附表 2 擬定細部計畫內容明細表(107.3.16 市都委會第 21 次會議通過內容)

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	產業專用區	30.07	88.1%
	小計	30.07	88.1%
公共設施用地	綠地用地	0.54	1.6%
	學校用地	2.56	7.5%
	道路用地	0.95	2.8%
	小計	4.05	11.9%
合計		34.12	100%



附圖 3 細部計畫示意圖(107.3.16 市都委會第 21 次會議通過內容)

三、土地使用分區管制要點修正對照表

107.3.16 市都委會第 21 次會議 通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
(一)本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法桃園市施行細則第 35 條訂定之。	維持原條文		
(二)本計畫區之產業專用區，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。	維持原條文		
(三)本計畫區退縮建築規定如下： 1.產業專用區臨梅獅路(12公尺)部分，自道路境界線退縮 4 公尺建築供車輛進出緩衝使用。 2.考量未來產業專用區大型車輛迴車之需求，應於計畫範圍新闢 12 公尺計畫路東側留設迴車空間。 3.臨 12 公尺計畫道路部分，至少退縮 4 公尺建築，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。 4.鄰接農業區部分，應自分區界線退縮 10 公尺建築，鄰接學校用地及綠地用地部分，應自分區界線退縮 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地，且退縮部分應植栽綠化，並優先種植喬木。	維持原條文		
(四)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。	維持原條文		
(五)產業專用區除原電信專用區之容許使用項目，並為促進本市產業發展，營造完善的產業環境，引進物流事業、電信製造事業、馬	(五)產業專用區除原電信專用區之容許使用項目，並為促進本市產業發展，營造完善的產業環境，引進物流事業、電信製造事業、馬達研發事	依 108.3.5 內政部都委會第 941 次會議決議修正，本案產業專用區鄰近幼獅工業區及馬達矽谷園	

107.3.16 市都委會第 21 次會議 通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
<p>達研發事業等產業為限，細分下列各項使用：</p> <p>1. 電信事業</p> <p>(1) 經營電信事業所需設施</p> <p>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>(2) 電信必要附屬設施</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 ● 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 ● 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。 ● 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 <p>(3) 與電信運用發展有關設施</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 網路增值服務業。 ● 有線、無線及電腦資訊業。 ● 資料處理服務業。 <p>(4) 與電信業務經營有關設施</p>	<p>業等產業為限，細分下列各項使用：</p> <p>1. 電信事業</p> <p>(1) 經營電信事業所需設施</p> <p>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>(2) 電信必要附屬設施</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 ● 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 ● 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。 ● 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 <p>(3) 與電信運用發展有關設施</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 網路增值服務業。 ● 有線、無線及電腦資訊業。 ● 資料處理服務業。 <p>(4) 與電信業務經營有關設施</p>	<p>區暨幼獅國際青年創業村，未來將搭配其產業市場及區域特性，並促進本市產業發展，故引進物流事業、電信製造事業及馬達研發事業，刪除物流事業之空盤櫃維修服務區；修正馬達製造事業之相關使用內容，及為保障領有臨時工廠登記證之廠商權益，於其他使用部分增列此類之廠商。</p>	

107.3.16 市都委會第 21 次會議 通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
<ul style="list-style-type: none"> ● 電子資訊供應服務業。 ● 電信器材零售業。 ● 電信工程業。 ● 金融業派駐機構。 <p>2.物流事業</p> <p>(1)物流發貨中心、批發倉儲、集散站及空盤櫃維修服務區</p> <p>(2)與航空貨運相關之設施</p> <p>(3)貨物加值工廠、包括物流簡單加值工廠及相關設施，產業深層加值工廠。</p> <p>(4)關聯產業辦公室</p> <p>3.電信製造事業</p> <p>本產業專用區，未來將發展電信器材製造之使用，得下列使用</p> <p>(1)辦公室</p> <p>(2)廠房、作業場所</p> <p>(3)研發、試驗及訓練設施</p> <p>(4)推廣、展示設施</p> <p>4.馬達研發事業</p> <p>供馬達研發、製造、加工、組裝等相關使用。</p> <p>5.其他使用</p> <p>經桃園市政府審核核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住之相關設施使用。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 電子資訊供應服務業。 ● 電信器材零售業。 ● 電信工程業。 ● 金融業派駐機構。 <p>2.物流事業</p> <p>(1)物流發貨中心、批發倉儲及集散站空盤櫃維修服務區</p> <p>(2)與航空貨運相關之設施</p> <p>(3)貨物加值工廠、包括物流簡單加值工廠及相關設施，產業深層加值工廠。</p> <p>(4)關聯產業辦公室</p> <p>3.電信製造事業</p> <p>本產業專用區，未來將發展電信器材製造之使用，得下列使用</p> <p>(1)辦公室</p> <p>(2)廠房、作業場所</p> <p>(3)研發、試驗及訓練設施</p> <p>(4)推廣、展示設施</p> <p>4.馬達研發事業</p> <p><u>供低污染馬達研發、製造、加工、組裝等相關使用。</u></p> <p>5.其他使用</p> <p>經桃園市政府審核核准得供與產業發展有密切關聯，<u>包括領有臨時工廠登記證之廠商</u>，且非供居住之相關設施使用。</p>		
<p>(六)本計畫範圍產業專用區建築基地最小開發規模應不得小於 5,000 平方公尺。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達成前述規定無法開發之情形，應加以合</p>	維持原條文		

107.3.16 市都委會第 21 次會議 通過內容	本次提會修(增)訂條文	修(增)訂理由	市都委會決議
併共同開發。			
(七)為保留本區既有之樹木，維護都市自然景觀，有關本計畫區樹木保護及維護處理原則，由桃園市政府另訂之。	維持原條文		
	(八)為增加雨水貯留及涵養水分， <u>避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。</u> <u>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</u>	依桃園市建築管理自治條例第 24 條規定，本市都市計畫整體開發、都市更新、鄰近山坡地及低窪淹水潛勢地區，其申請建築基地或新建建築物之規模達本府公告標準者，應依建築技術規則規定設置雨水貯留利用系統及雨水貯集滯洪設施，故增訂此條文。	
	(九)為維護都市景觀與環境品質， <u>本計畫區之開發建築，應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、建物配置及建築面積者，不在此限。</u>	為維護都市景觀與環境品質，本案納入都市設計審議機制。	
	(十)本要點未規定事項， <u>適用其他相關法令規定。</u>	為顧及其他法令之規範，故增訂此條文。	

附件二 內政部都委會 108 年 3 月 5 日第 941 次會議紀錄

第 4 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫（電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地）案」。

說 明：

一、本案業經 106 年 10 月 13 日、106 年 11 月 3 日桃園市都市計畫委員會第 17、18 次及 107 年 3 月 16 日第 21 次會議審議通過，並准桃園市政府 107 年 6 月 14 日府都字第 1070142585 號函檢附計畫書、圖報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、周前委員宜強、王委員俊雄、洪委員鴻智及王委員靚琇（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，專案小組分別以 107 年 8 月 30 日及 107 年 12 月 4 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，案經桃園市政府以 108 年 1 月 15 日府都計字第 1080010179 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 108 年 1 月 15 日府都計字第 1080010179 號函送依專案小組初步建議意見修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會107年12月4日專案小組初步建議意見(彙整107年8月30日、107年12月4日初步建議意見)：

本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

- 一、本案係依據都市計畫法27條第1項第3款規定辦理個案變更，以發展智慧產業園區（包括物流及智慧馬達等產業）及因應學校發展需求為目的而辦理整體開發，為符合都市計畫變更法令之依據，強化本案規劃之合理性與必要性，請詳予補充本案適應經濟發展需要及市府審查過程等資料、電信專用區閒置20多年無法開發之原因、後續引進產業之需求、台商回台投資的輔導措施、引導領有臨時工廠登記廠商之作法以及透過本次變更調整對於周邊地區環境帶來之效益等內容，並彙整目前該都市計畫區刻正辦理工業區個案變更之資料，納入計畫書中敘明。
- 二、整體發展目標：本案涉及桃園整體產業發展之定位、產業用地之需求、現有產業專用區之現況使用情形等課題，另查「桃園市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」前提本會105年2月23日第869次會議報告後決定洽悉，並作為相關變更案件之辦理依據，請市政府一併補充說明本案與上開報告案之關聯性，納入計畫書中敘明。
- 三、本次變更產業專用區30.07公頃，為強化本案規劃之合理性與必要性，請詳予補充本案產業專用區之引進產業性質、內容、使用強度及必要性服務設施等，妥為補充及製作示意圖清楚標繪相關位置後，並納入計畫書敘明。另有關容許使用項目

部分，參據桃園市政府列席人員說明，刪除物流事業之空盤櫃維修服務區；馬達製造事業部分修正為供低污染馬達研發、製造、加工、組裝等相關使用；其他使用部分增列領有臨時工廠登記證之廠商，並請市府於主要計畫訂定原則作為擬定細部計畫之依據。

- 四、本案變更學校用地2.4公頃，請市政府詳予評估本計畫區之人口推估、國小、國中等就學人口及校地需求，並檢附經教育主管機關認可之學校用地供需、區位等正式資料，及本案學校用地之校園規劃配置概要（含校舍建物配置圖、交通出入動線、操場空間之劃設等）基本資料，並納入計畫書敘明。另考量公設檢討需求及現況學校使用，參據桃園市政府列席人員說明，本案變更為學校用地後續供文中小使用。
- 五、為確保都市機能之平衡發展，並改善都市生活環境品質，請補充說明本計畫區公共設施用地劃設情形、周邊地區交通路網系統、社區鄰里情形、公共設施服務範圍水準等資料，並考量公共設施及防災設施內部化原則，重新審視本案鄰里性公共設施用地（如消防局、派出所等）之需求，並納入計畫書敘明。
- 六、考量本案未來開發完成後，將增加當地交通旅次，造成附近地區交通系統之衝擊，請市政府提出區域性及基地內交通動線之規劃方案、基地開發完成後如何有效紓解周邊交通之改善計畫，並提出本案之次要出入動線等資料，納入計畫書敘明。另本案劃設之12米計畫道路請依規定劃設道路截角，有關基地開發後物流車輛種類進出所造成之交通影響，同意桃

園市政府列席人員說明，將納入細部計畫考量。另參據桃園市政府列席人員說明，本案變更基地西側埔心牧場都市計畫變更案涉及基地週邊交通系統調整，請納入計畫書中敘明。

- 七、本案請檢附經桃園市政府地政局認可之市地重劃可行性評估，供委員會審議參考。另變更附帶條件規定12M計畫道路以南之產業專用區1.2公頃應無償捐贈予桃園市政府所有，並由中華電信及財政部國有財產署依比例共同負擔1事（第2次小組補充資料p43），核與重劃負擔無關，建議該文字予以修正，屬中華電信及財政部國有財產署經管土地，於重劃分配後，另按比例捐贈1.2公頃之產業專用區土地予桃園市政府。
- 八、本案擬採徵購方式取得之道路用地，考量其非僅針對產業專用區之聯外道路需求，同意桃園市政府列席人員說明，仍維持徵購方式取得。
- 九、本計畫區內之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及依「環境影響評估法」第5條規定應實施環評者，應依其規定辦理。
- 十、其他及應補充事項：
 - （一）有關計畫書所載列之變更內容明細表部分變更面積出現誤植，修正後面積詳附表1；財務計畫表與簡報內容有所差異，請釐清後修正，另有關財務計畫表之土地取得方式無償撥用請修正為撥用，區段徵收請修正為其他，修正後內容詳附表2。
 - （二）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範

圍者，應另案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者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

(三) 為配合本計畫有關市地重劃整體開發計畫之期程，並確保變更後之都市計畫具體可行，故參據本部都市計畫委員會103年9月30日第836次會：「有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』案」決議文辦理之規定，本案依下列方式辦理：

1. 本案依平均地權條例相關規定，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；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，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

附表1：變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件
	原計畫	新計畫		
楊梅都市計畫仁美段	電信專用區 33.81 (公頃)	產業專用區 30.07 公頃	1. 因應都市結構與空間發展變遷，改變土地利用型態，促進土地活化，帶動地區發展。 2. 因應區域產業用地需求，促進桃園市經濟產業發展。 3. 考量地方學校用地需求，提供校地，優化教育環境。 4. 依據實際使用現況及都市計畫完整性調整公共設施用地。	1. 應以市地重劃方式開發。 2. 12M 計畫道路以南之產業專用區應無償捐贈 1.2 公頃予桃園市政府所有，並由中華電信及財政部國有財產署依比例共同負擔，且於都市計畫發布實施前簽訂捐贈協議書。
		道路用地 0.80 公頃		
		綠地 0.54 公頃		
		學校用地 2.4 公頃		
	人行步道用地 0.26 (公頃)	學校用地 0.16 公頃	1. 配合未來產業進駐衍生車流，拓寬梅獅路及幼獅路交會路口，提升交通安全性。 2. 考量使用現況及道路連接完整性，調整人行步道用地為道路用地。	應以徵購方式開發
		道路用地 0.1 公頃		
農業區 0.05 (公頃)	道路用地 0.05 公頃			
合計	34.12 公頃			

註：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。

附表2 財務計畫表

種類	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	撥用	其他	土地徵收費	工程費	重劃費	貸款利息			
產業專用區	30.07		✓							桃園市政府	109 年	桃園市政府編列預算
綠地用地	0.54		✓									
學校用地	2.56		✓			52,244	8,030	6,341	66,614			
道路用地	0.8		✓									
道路用地	0.15	✓		✓	607	179			786			
合計	34.12								67,400			

註：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。

第2案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小西北側住宅區)細部計畫(廣場用地為機關用地)案」

說明：

- 一、中壢區新街里、金華里因生活機能良好，近年人口數持續成長，惟現況缺乏鄰里性公共集會場所。中壢地區現況亦僅設有1處屬公設民營托嬰中心。為提高市民生活品質、改善生活環境並促進鄰里發展，興建里民活動中心與公托中心，以落實社會福利政策、減輕家庭育兒負擔，爰辦理都市計畫變更作業。
- 二、變更機關：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27條第1項第4款。
- 五、計畫內容：詳計畫書、附表一及附圖二。
- 六、變更位置：詳計畫書及附圖一。
- 七、辦理歷程：
 - (一)108年4月20日起至108年5月19日止辦理公開展覽。
 - (二)108年5月2日於中壢區區公所辦理公開展覽說明會。
- 八、公民或團體陳情意見：無。

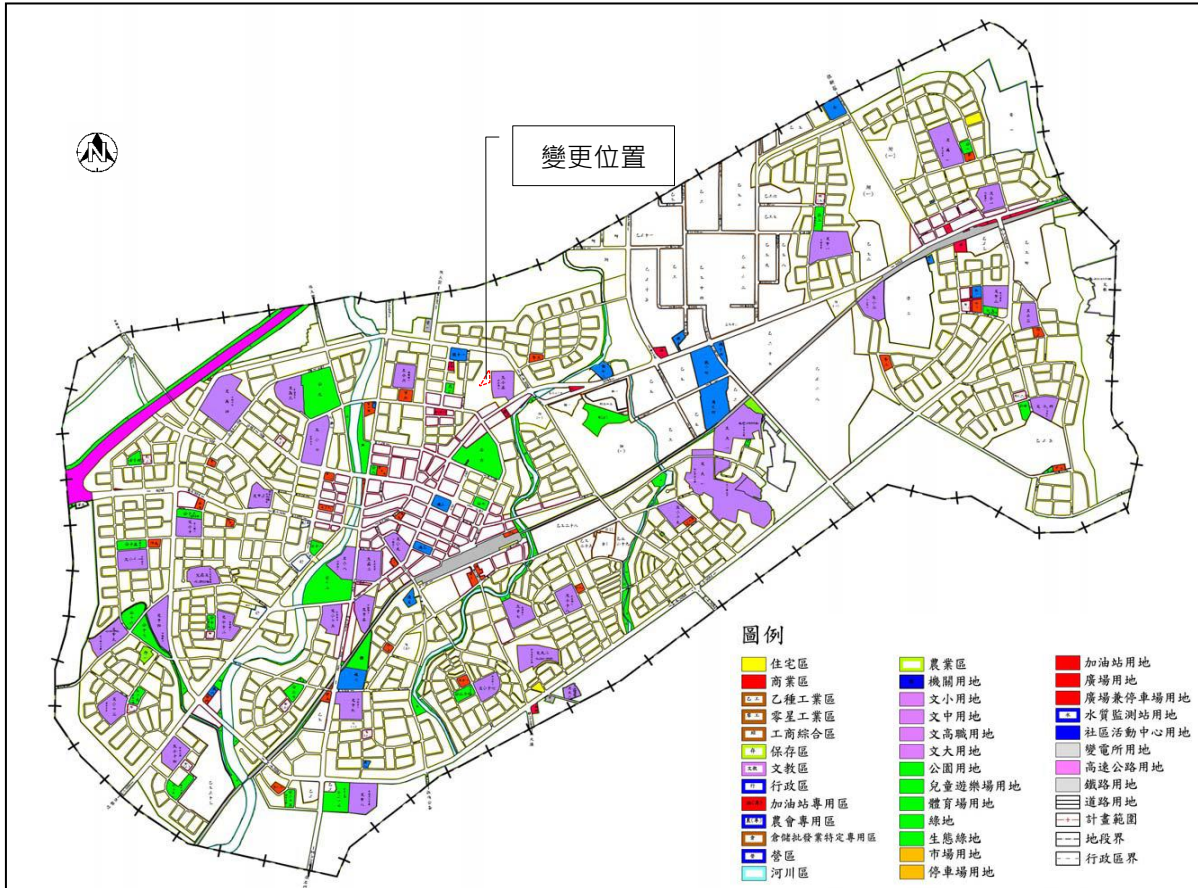
決議：

■ 附表一 變更內容明細表

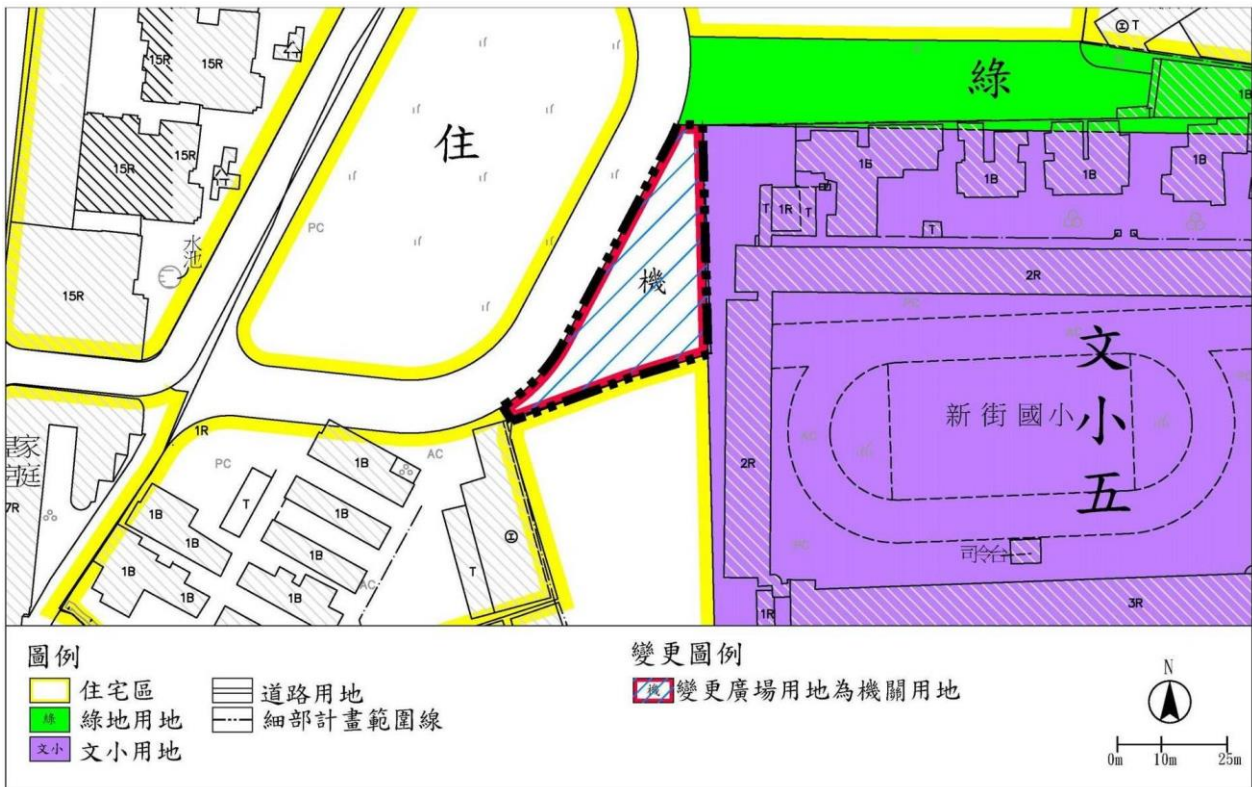
位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
新街國小西側廣場用地	廣場用地 (0.13 公頃)	機關用地 (0.13 公頃)	1. 考量基地周邊尚無供民眾生活育樂空間、社會福利政策推動及防災救災等功能之場所，為提供鄰里辦理活動研習、集會及臨時避難空間配合規劃興建新街里、金華里市民活動中心，以提高市民生活品質、促進鄰里發展，創造民眾互動交流機會，提升里民凝聚力。 2. 因應中壢地區人口數逐年增加、為落實社會福利政策、減輕家庭育兒負擔，亟需推動設置地區公共托育中心。
土地使用分區管制與都市設計管制要點	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	配合升格直轄市後行政組織調整，變更計畫依據。
	五、本計畫區內之公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	(刪除)	為保留未來公共設施使用彈性，取消不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定。
	-	五、機關用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	配合本案予以增訂機關用地使用強度之管制內容。
	八、桃園縣都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點另定更詳細之都市設計準則，以為審議時之依據。	八、都市設計審議委員會必要時得依本管制要點另定更詳細之都市設計準則，以為審議時之依據。	配合桃園市都市設計相關審查規定修正。

說明：1. 本計畫未指明部分，均應以原有計畫為準。

2. 本表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖一 變更位置及範圍示意圖



附圖二 變更內容示意圖

第 3 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案」等 4 案

說明：

一、辦理緣起：

本案業於 107 年 7 月 9 日公告實施，依原公告實施增額容積規定，增額容積適用範圍為位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，且使用分區為住宅區、商業區者；惟因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件；另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定，爰配合變更下列 4 案相關都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點部分條文內容，並提會討論：

- (一) 變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案。
- (二) 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（機場捷運線實施增額容積）細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案。
- (三) 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（機場捷運線實施增額容積）細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案。
- (四) 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫）細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條。

四、計畫性質：變更細部計畫。

五、辦理歷程：

108年01月18日起辦理公開展覽30日，並於108年01月25日假大園區老人文康綜合活動中心及108年01月28日中壢區公所、平鎮區公所辦理公開展覽說明會。

六、位置及範圍：詳圖2～圖8（各車站增額容積實施範圍）。

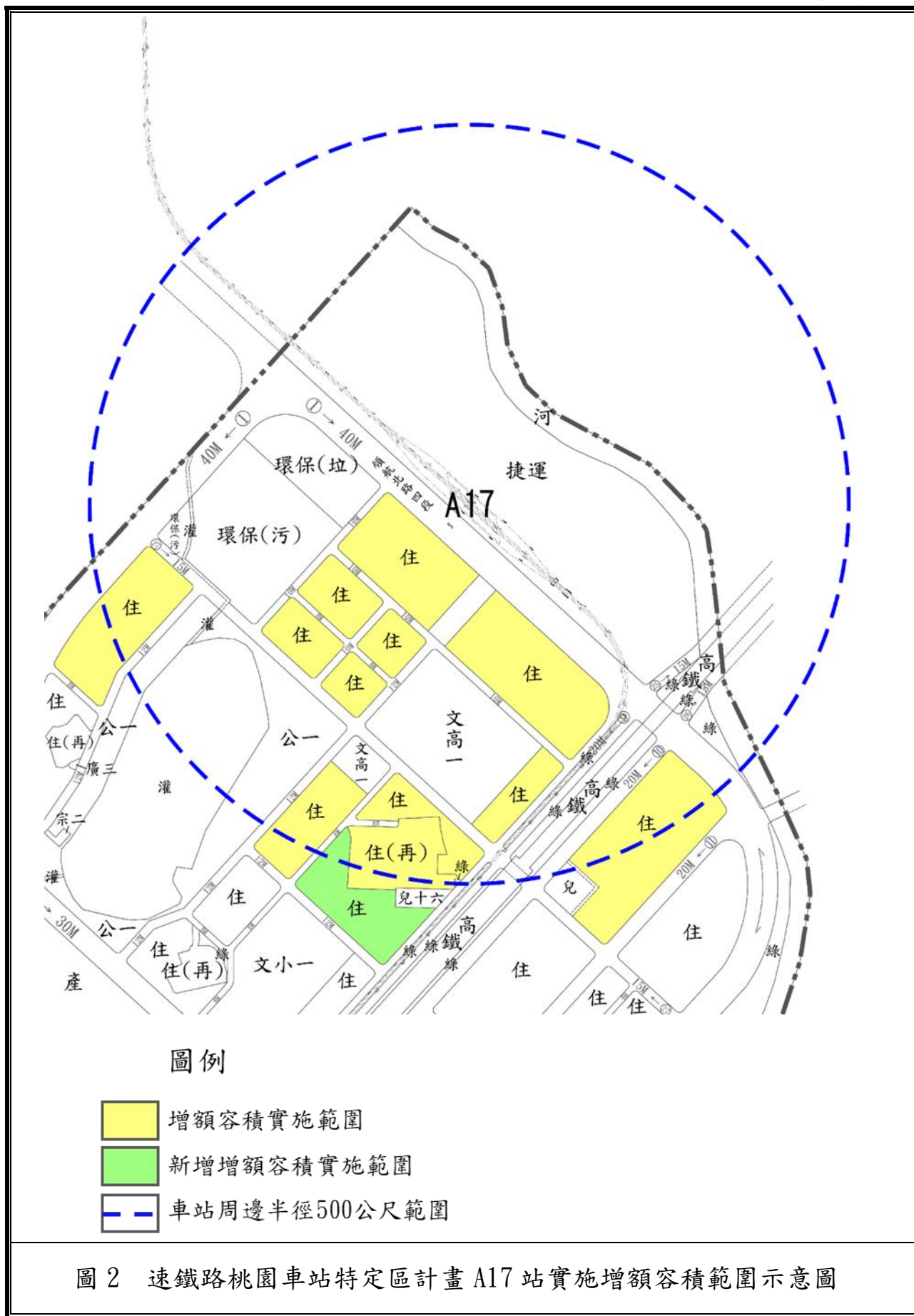
七、計畫內容：詳各案計畫書。

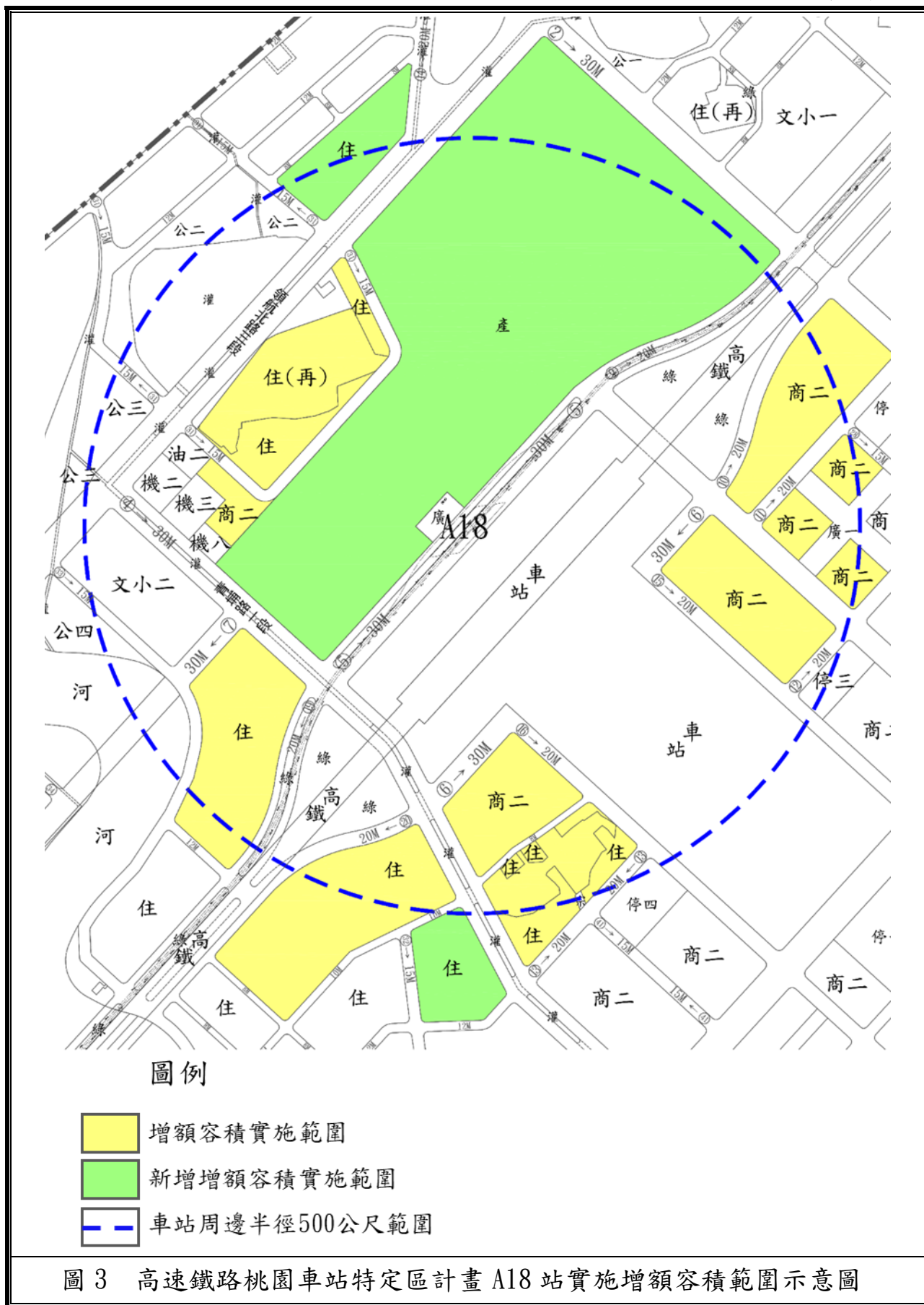
八、土地使用分區管制要點變更內容對照表：詳附件。

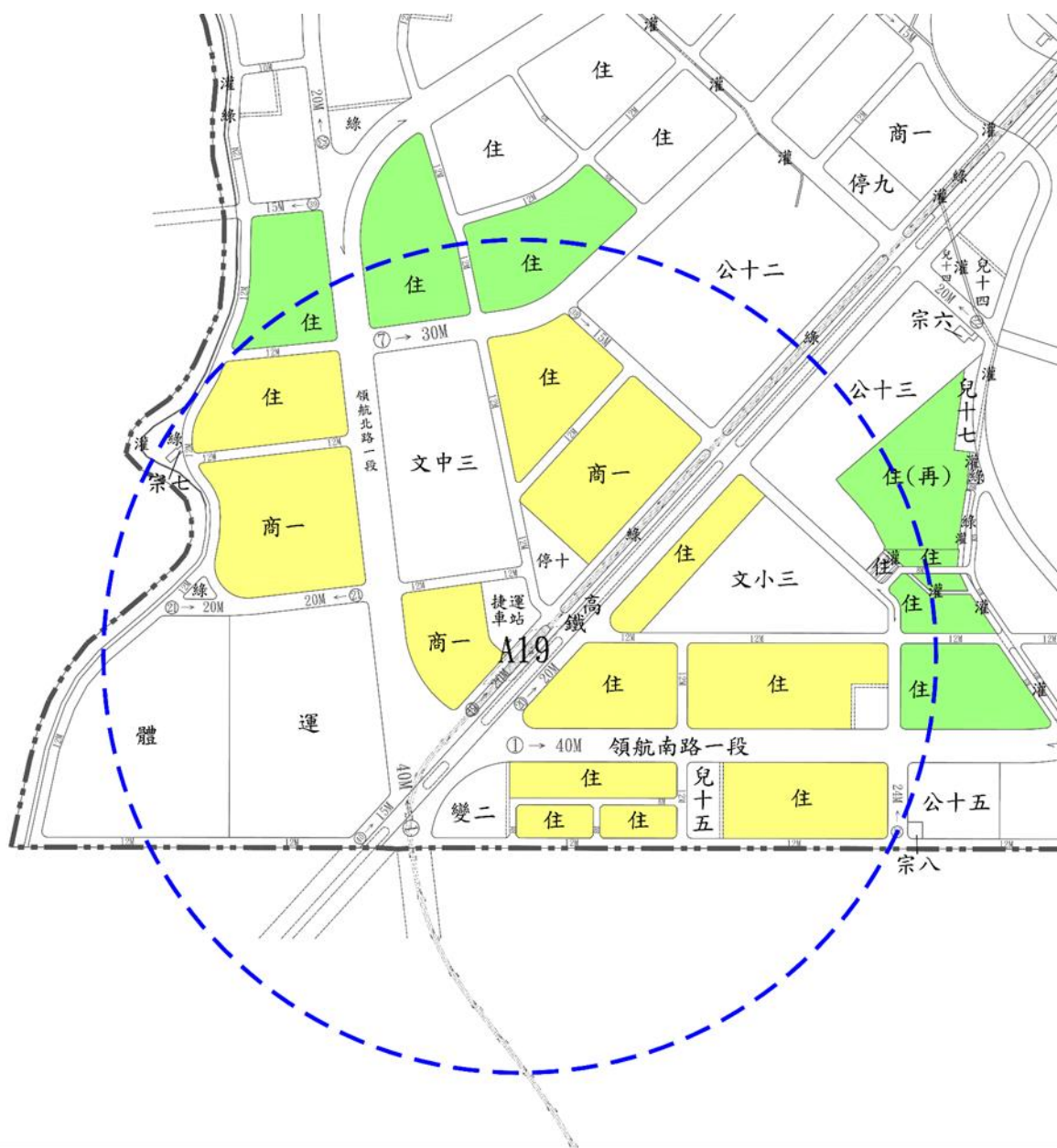
九、公民或團體陳情意見：無。

決議：





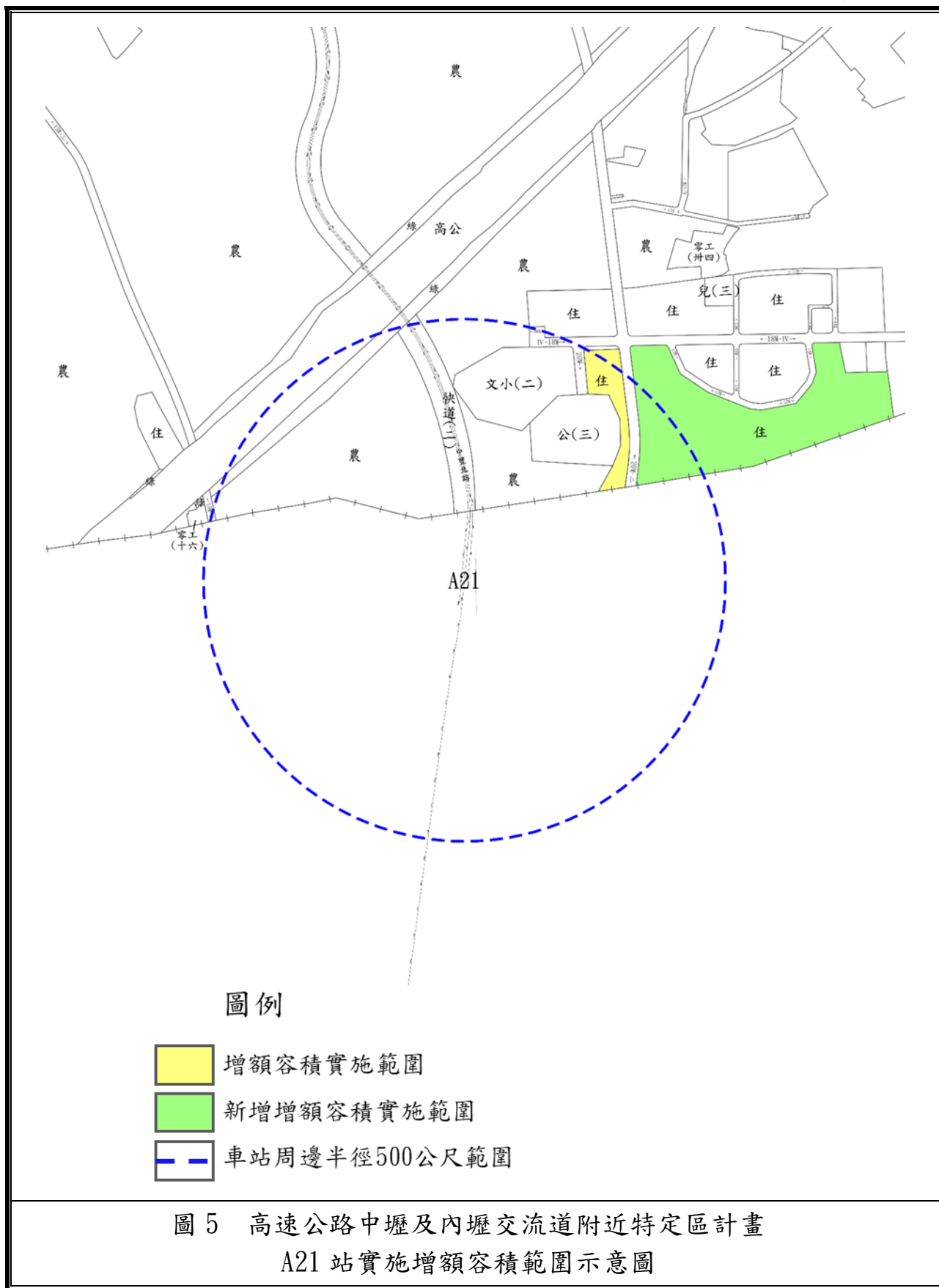


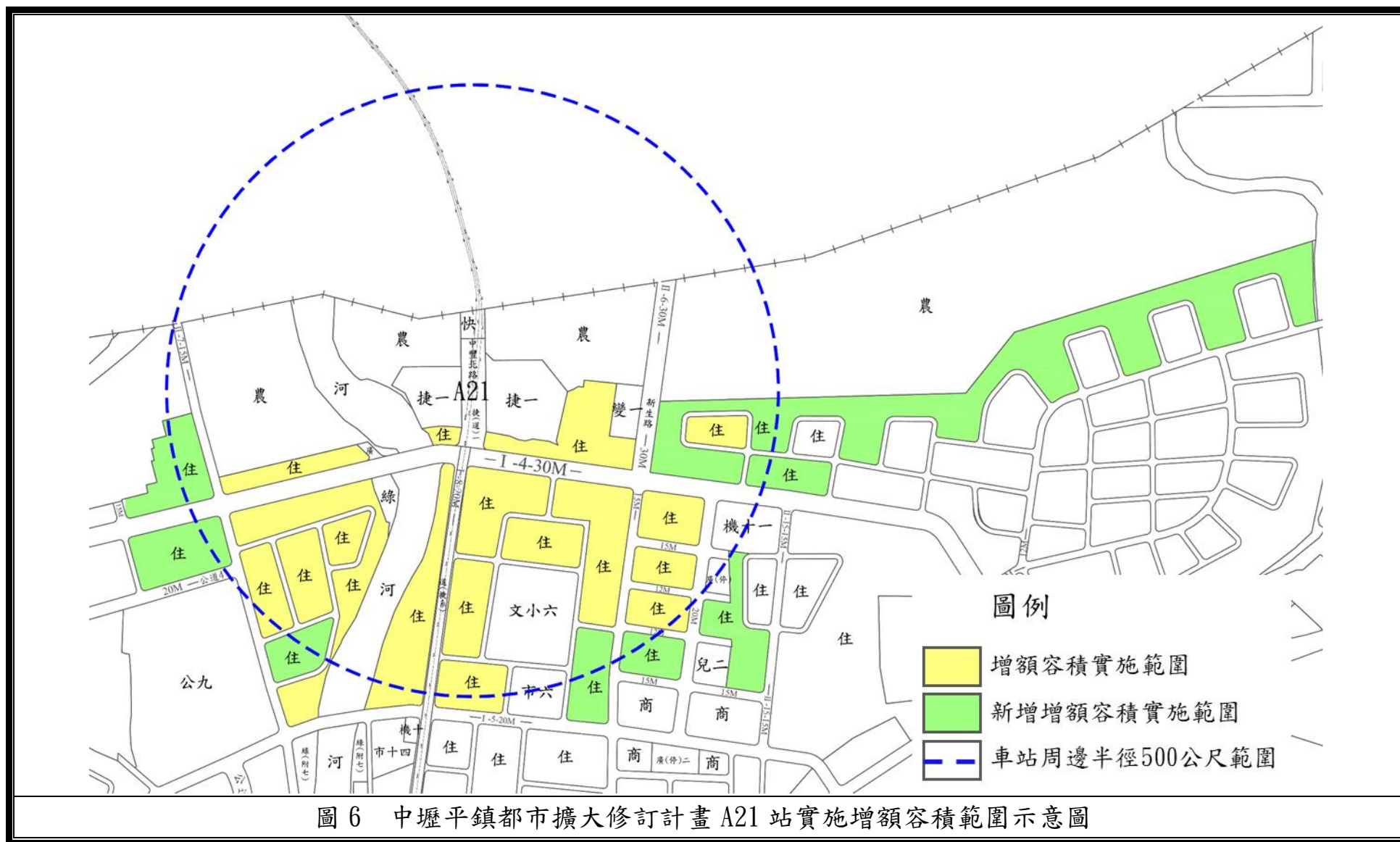


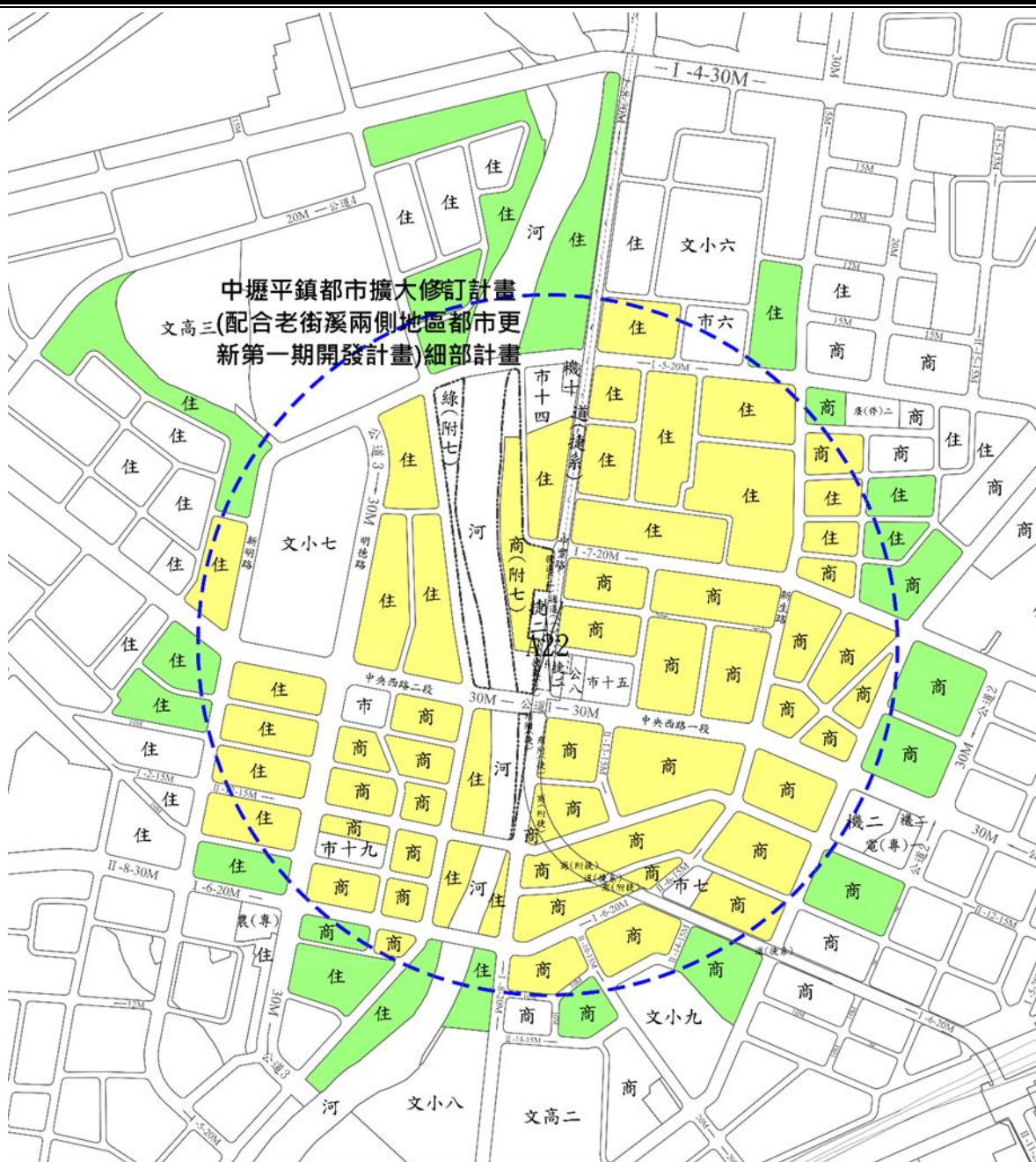
圖例

- 增額容積實施範圍
- 新增增額容積實施範圍
- 街廓面積未超過1,000平方公尺
- 車站周邊半徑500公尺範圍

圖 4 高速鐵路桃園車站特定區計畫 A19 站實施增額容積範圍示意圖







圖例

- 增額容積實施範圍
- 新增增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍

圖 7 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 A22 站實施增額容積範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 新增增額容積實施範圍
- 街廓面積未超過1,000平方公尺
- 車站周邊半徑500公尺範圍

圖 8 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 A23 站實施增額容積範圍示意圖

附件 各計畫案土地使用分區管制要點變更內容對照表

變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案

變更高速鐵路桃園車站特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案條文內容	本次增（修）訂條文內容	變更理由												
<p>四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。</p> <p>(一)住宅區於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="98 645 644 790"> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>(二)住宅區建築基地規模獎勵規定如下：</p> <p>1.為鼓勵住宅區加速開發及大規模開發，住宅區依上開3以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於2,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。</p> <p>2.3年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於2,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。</p> <p>(三)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。</p> <p>(一)住宅區於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="721 645 1267 790"> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>(二)住宅區建築基地規模獎勵規定如下：</p> <p>1.為鼓勵住宅區加速開發及大規模開發，住宅區依上開3以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於2,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。</p> <p>2.3年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於2,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。</p> <p>(三)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案」因都市計畫法桃園市施行細則第42條已訂定容積獎勵上限規定，已配合刪除原第23點規定，回歸施行細則管制，惟相關條文未配合調整法令依據，故本次配合修正。</p>
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
3年以內	10%													
超過3年未逾5年內	5%													
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
3年以內	10%													
超過3年未逾5年內	5%													
<p>五、商一（鄰里性商業區）係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百四十。</p> <p>(一)商一（鄰里性商業區）於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="98 1630 644 1776"> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>(二)商一（鄰里性商業區）建築基地規模獎勵規定如下：</p> <p>1.為鼓勵商一（鄰里性商業區）加速開發及大規模開發，商一（鄰里性商業區）依上開3年以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基</p>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>五、商一（鄰里性商業區）係指位於住宅鄰里單元內之商業區，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百四十。</p> <p>(一)商一（鄰里性商業區）於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="721 1630 1267 1776"> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>(二)商一（鄰里性商業區）建築基地規模獎勵規定如下：</p> <p>1.為鼓勵商一（鄰里性商業區）加速開發及大規模開發，商一（鄰里性商業區）依上開3年以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基</p>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案」因都市計畫法桃園市施行細則第42條已訂定容積獎勵上限規定，已配合刪除原第23點規定，回歸施行細則管制，惟相關條文未配合調整法令依據，故本次配合修正。</p>
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
3年以內	10%													
超過3年未逾5年內	5%													
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
3年以內	10%													
超過3年未逾5年內	5%													

變更高速鐵路桃園車站特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案條文內容	本次增（修）訂條文內容	變更理由												
<p>準容積 15%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p> <p>2.3 年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p> <p>(三)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	<p>準容積 15%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p> <p>2.3 年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p> <p>(三)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>													
<p>六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。另為促進開發，得依下列事項辦理：</p> <p>(一)「商二」建築物供國際觀光旅館、國際會議廳、展覽館並經桃園縣都市設計審議委員會審查通過者，得以上開使用樓地板面積合算增加 30% 樓地板面積，增加部分須作上開使用。</p> <p>(二)前開該使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，且於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。</p> <p>(三)商二(主要商業區)於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p>	<p>六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。另為促進開發，得依下列事項辦理：</p> <p>(一)「商二」建築物供國際觀光旅館、國際會議廳、展覽館並經桃園縣都市設計審議委員會審查通過者，得以上開使用樓地板面積合算增加 30% 樓地板面積，增加部分須作上開使用。</p> <p>(二)前開該使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，且於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。</p> <p>(三)商二(主要商業區)於本修訂計畫案公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p>	<p>「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案」因都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，已配合刪除原第 23 點規定，回歸施行細則管制，惟相關條文未配合調整法令依據，故本次配合修正。</p>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過 3 年未逾 5 年內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3 年以內	10%	超過 3 年未逾 5 年內	5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>期限</th> <th>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過 3 年未逾 5 年內</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	3 年以內	10%	超過 3 年未逾 5 年內	5%	
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
3 年以內	10%													
超過 3 年未逾 5 年內	5%													
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
3 年以內	10%													
超過 3 年未逾 5 年內	5%													
<p>(四)商二(主要商業區)建築基地規模獎勵規定如下：</p> <p>1. 為鼓勵商二(主要商業區)加速開發及大規模開發，依上開 3 年以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p> <p>2. 3 年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p>	<p>(四)商二(主要商業區)建築基地規模獎勵規定如下：</p> <p>1. 為鼓勵商二(主要商業區)加速開發及大規模開發，依上開 3 年以內取得建照或變更設計者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p> <p>2. 3 年後始取得建照或變更設計者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 6,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 20,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。</p>													
<p>(五)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	<p>(五)上開時程及規模獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>													
<p>七、為鼓勵本計畫區加速開發建設為「經貿展覽園區」之目的，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)高鐵車站專用區及產業專用區於本修訂計畫案</p>	<p>七、為鼓勵本計畫區加速開發建設為「經貿展覽園區」之目的，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)高鐵車站專用區及產業專用區於本修訂計畫案</p>	<p>「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使</p>												

變更高速鐵路桃園車站特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案條文內容	本次增（修）訂條文內容	變更理由												
<p>公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="100 409 659 555"> <tr> <td>期限</td> <td>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>5年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5年未逾7年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>(二)依前項獎勵規定核發建造執照後，除下列情形外，不得辦理建造執照變更設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.變更起造人或其他與設計內容無關之變更事項。 2.建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。 3.依規定設置天橋(或地下連接通道)，需留設之公共空間。 4.依本府要求配合辦理者。 5.以建造執照變更設計申請日期重新核算增加興建容積樓地板面積者。 6.其他經桃園縣都市設計審議委員會審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建容積樓地板面積。 <p>(三)上開獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	5年以內	10%	超過5年未逾7年內	5%	<p>公告實施日起算，符合下列期限經本縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="722 409 1281 555"> <tr> <td>期限</td> <td>增加興建容積樓地板面積占基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>5年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5年未逾7年內</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>(二)依前項獎勵規定核發建造執照後，除下列情形外，不得辦理建造執照變更設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.變更起造人或其他與設計內容無關之變更事項。 2.建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。 3.依規定設置天橋(或地下連接通道)，需留設之公共空間。 4.依本府要求配合辦理者。 5.以建造執照變更設計申請日期重新核算增加興建容積樓地板面積者。 6.其他經桃園縣都市設計審議委員會審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建容積樓地板面積。 <p>(三)上開獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例	5年以內	10%	超過5年未逾7年內	5%	<p>用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案」因都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，已配合刪除原第 23 點規定，回歸施行細則管制，惟相關條文未配合調整法令依據，故本次配合修正。</p>
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
5年以內	10%													
超過5年未逾7年內	5%													
期限	增加興建容積樓地板面積占基準容積比例													
5年以內	10%													
超過5年未逾7年內	5%													
<p>十八之一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>(四)申請綠建築獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	<p>十八之一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p> <p>(四)申請綠建築獎勵容積規定不受本要點第二十三條之限制。</p>	<p>「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案」因都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，已配合刪除原第 23 點規定，回歸施行細則管制，惟相關條文未配合調整法令依據，故本次配合修正。</p>												
<p>二十三、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000</p>	<p>二十三、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p>	<p>1.因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離</p>												

變更高速鐵路桃園車站特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點（配合機場捷運線實施增額容積）案條文內容	本次增（修）訂條文內容	變更理由
<p>平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>2. 參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，將工業區及產業專用區納入增額容積適用範圍。</p>

**變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（機場捷運線實施增額容積）
細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案**

訂定高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用分區管制要點案條文內容	本次增(修)訂條文內容	變更理由
<p>二、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之<u>完整細部計畫街廓</u>，或涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之<u>細部計畫街廓</u>，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>二、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍<u>涵蓋到之細部計畫街廓</u>，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>1. 因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近50%之街廓等，但因未達1/2街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>2. 參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，將工業區及產業專用區納入增額容積適用範圍。</p>

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（機場捷運線實施增額容積）細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案

訂定中壢平鎮擴大修訂計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用分區管制要點案條文內容	本次增(修)訂條文內容	變更理由
<p>二、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之<u>完整細部計畫街廓</u>，或<u>涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之細部計畫街廓</u>，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>二、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍<u>涵蓋到之細部計畫街廓</u>，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區、工業區、產業專用區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>1. 因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近50%之街廓等，但因未達1/2街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>2. 參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，將工業區及產業專用區納入增額容積適用範圍。</p>

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫）細部計畫土地使用分區管制要點（修訂增額容積規定）案

中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫）細部計畫土地使用分區管制要點條文內容	本次增（修）訂條文內容	變更理由
<p>十一、增額容積相關規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。 3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。 	<p>十一、增額容積相關規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍<u>涵蓋到之</u>細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。 3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。 	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p>

第 4 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」於 68 年 6 月 2 日公告實施，其後於 75 年 5 月、84 年 6 月及 95 年 6 月分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討案。「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區(興南國中附近地區、雙連坡附近地區)細部計畫並配合變更主要計畫案」係於民國 76 年 11 月 20 日公告實施，其後於民國 91 年 10 月 21 日發布實施第一次通盤檢討案。

依據都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，目前已逾計畫年期，爰辦理本次通盤檢討作業，並同時辦理都市計畫圖重製作業。另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以劃分後之主要計畫內容作為本案檢討依據。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫、變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1~3、5~8。

六、變更位置：詳附圖 1、2、8、9。

七、辦理歷程：

(一) 104年1月15日起公告公開展覽30天，並於104年2月3日上午10時30分假蘆竹區公所、下午2時30分假大園區公所，104年2月4日上午10時30分假中壢區公所、下午2時30分假平鎮區公所及104年2月5日下午2時30分假楊梅區公所舉辦說明會。

(二) 104年6月26日、105年4月14日、105年7月21日、105年10月14日、106年6月16日、107年5月8日、107年7月27日及107年10月4日，共召開8次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計28件，詳附表4及附圖7。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議：

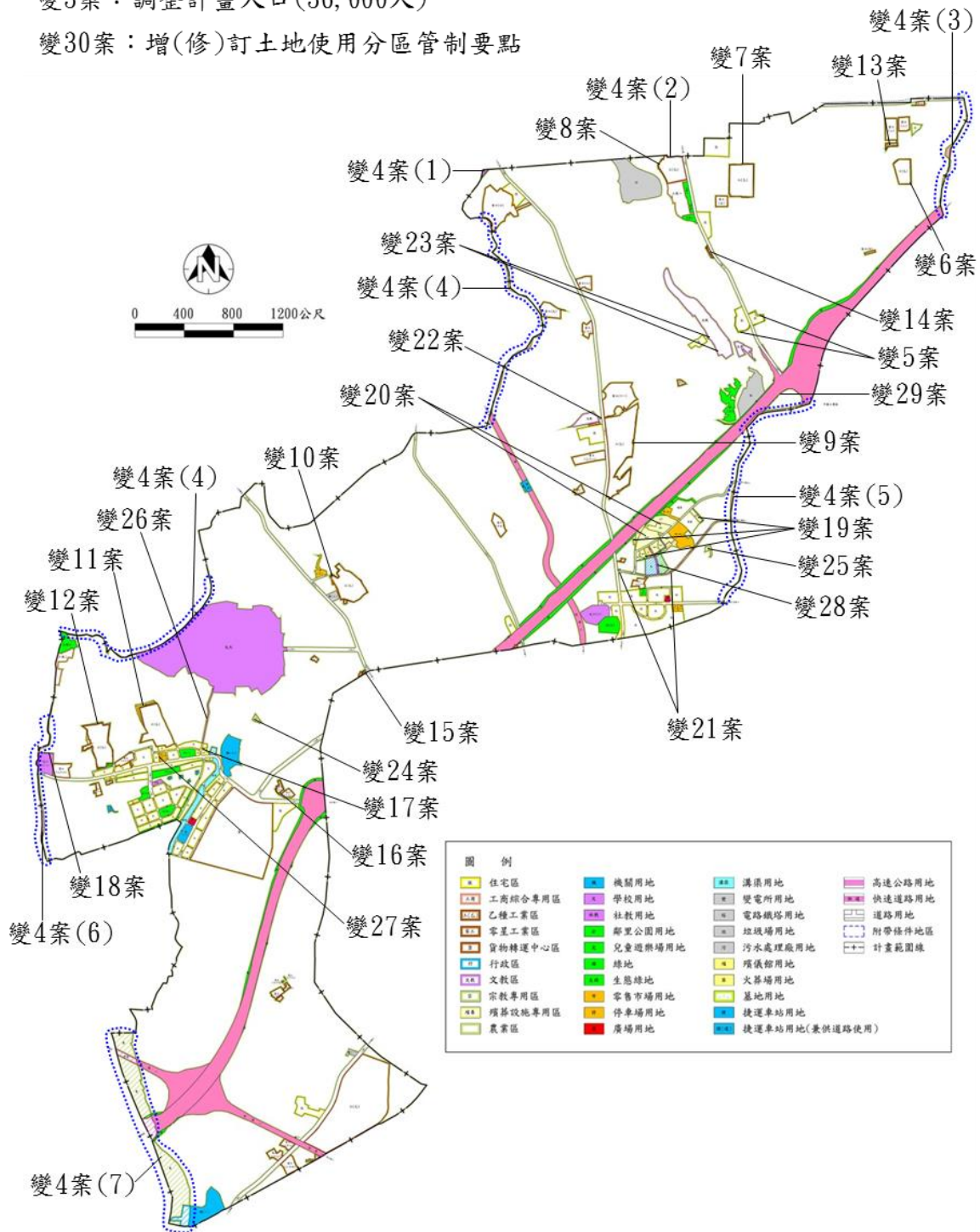
變更編號

變1案：調整計畫年期(民國115年)

變2案：重製後計畫區面積(2,212.13公頃)

變3案：調整計畫人口(36,000人)

變30案：增(修)訂土地使用分區管制要點



附圖 1 主要計畫變更位置示意圖(公展草案)

附表1 主要計畫變更內容綜理表(公展草案)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫目標年	民國100年	民國115年	配合全國區域計畫之計畫年期，調整至民國115年。	照案通過。	
2	重製後計畫區面積	民國68年平板測繪比例尺1/3000圖資(2,196.30)	民國100年數值測繪比例尺1/3000圖資(2,212.13)	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條規定，辦理計畫圖重製。 2. 依重製轉繪疑義會議結論辦理。	照案通過。	
3	計畫人口	30,000人	36,000人	考量計畫區人口發展現況、人口成長及少子化趨勢、公共設施容受力及重大建設計畫等因素，調整計畫人口為36,000人。	修正後通過。 考量本計畫區人口發展現況及相關建設計畫等因素，調整115年計畫人口為40,000人。	
4	計畫範圍調整： (1) 計畫區北側	農業區(0.19)	道路用地(0.15) 綠地(0.04)	1. 計畫區北側計畫範圍與「高速鐵路桃園車站特定區計畫」南側計畫範圍重疊，該重疊部分，除S84樁位外，二者樁位展繪線與地籍展繪線相符相符。 2. 依重製轉繪疑義會議結論，以「高速鐵路桃園車站特定區計畫」之計畫範圍為界，提列變更。	修正後通過。 為本計畫區與其他都市計畫範圍重疊之計畫範圍調整，非使用分區變更，請修正變更內容及理由。	
4	(2) 計畫區北側	乙種工業區(不足0.01) 農業區(不足0.01) 非都市土地(0.02)	非都市土地(不足0.01) 乙種工業區(0.02) 道路用地(不足0.01)	依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。	照案通過。	
4	(3) 計畫區東北側	農業區(0.57) 道路用地(不足0.01)	非都市土地(0.57)	依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。	照案通過。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
		非都市土地 (0.25)	農業區(0.24) 高速公路用地 (0.01) 綠地(不足0.01)			
4	(4)計畫區西北側	農業區(0.67) 快速道路用地 (0.03) 非都市土地 (1.57)	非都市土地(0.70) 農業區(1.22) 學校用地 (文大)(0.35)	依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。	照案通過。	
4	(5)計畫區東側	農業區(0.90) 高速道路用地 (0.40) 非都市土地 (0.21)	非都市土地 (1.30) 農業區(0.21) 道路用地 (不足0.01)	依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。	照案通過。	
4	(6)計畫區西側	農業區(0.81) 工商綜合專用區 (0.04) 學校用地 (文小)(0.15) 道路用地 (0.01) 學校用地 (文小)(0.02) 農業區 (不足0.01) 農業區(0.13)	道路用地(1.01) 住宅區(0.02) 農業區(0.04) 非都市土地 (0.09)	依重製轉繪疑義會議結論，以「中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫」之計畫範圍為界及樁位展繪線，提列變更。	修正後通過。 為本計畫區與其他都市計畫範圍重疊之計畫範圍調整，非使用分區變更，請修正變更內容及理由。	
4	(7)計畫區南側	農業區 (15.89) 機關用地 (1.38) 高速公路用地 (1.27) 快速道路用地 (0.75) 綠地(0.13)	農業區(15.89) 機關用地(1.38) 高速公路用地 (1.27) 快速道路用地 (0.75) 綠地(0.13)	依重製轉繪疑義會議結論，配合「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)案」之計畫範圍調整變更案，提列變更。	修正後通過。 為本計畫區與其他都市計畫範圍重疊之計畫範圍調整，非使用分區變更，請修正變更內容及理由。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
5	計畫區東北側，萬能科技大學東側之住宅區及農業區	住宅區(0.24) 農業區(0.01)	農業區(0.24) 住宅區(0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
6	計畫區東北側，零工(三)南側之乙種工業區及農業區	乙種工業區(0.12) 農業區(不足0.01)	農業區(0.12) 乙種工業區(不足0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
7	計畫區北側，零工(五)東北側之乙種工業區及農業區	乙種工業區(0.08) 農業區(0.08)	農業區(0.08) 乙種工業區(0.08)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
8	計畫區北側，污水處理廠東側之乙種工業區及農業區	乙種工業區(0.02) 農業區(0.06)	農業區(0.02) 乙種工業區(0.06)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
9	計畫區東側，零工(十一)南側之乙種工業區及農業區	乙種工業區(0.17) 農業區(0.19)	農業區(0.17) 乙種工業區(0.19)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
10	計畫區西側，變電所(二)東側之乙種工業區及農業區	乙種工業區(0.11) 農業區(0.20)	農業區(0.11) 乙種工業區(0.20)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
11	計畫區西側，中央大學西南	乙種工業區(0.27) 農業區	農業區(0.05) 停車場用地(0.22)	依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬及應無償提供停車場	本案已辦理樁位測釘及公告，無須提列	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
	側之乙種工業區、農業區及停車場用地	(不足 0.01) 停車場用地 (0.17)	停車場用地 (不足 0.01) 農業區(0.17)	用地比例之面積，提列變更。	變更案。	
12	計畫區西側，中平國小東側之乙種工業區及農業區	乙種工業區 (0.32) 農業區(0.23)	農業區(0.32) 乙種工業區 (0.23)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
13	計畫區東北側之零工(三)	零星工業區 (0.06) 農業區(0.01)	農業區(0.06) 零星工業區 (0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考原計畫書所載地號、權屬及現況，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
14	計畫區北側之零工(六)	零星工業區 (0.06) 農業區 (0.02)	農業區(0.06) 零星工業區 (0.02)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考原計畫書所載地號及樁位展繪線，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	修正通過，並請依下列修正： 一、依 68 年發布實施之計畫書所載，零工(六)範圍之工廠包含伸達實業股份有限公司(水尾段水尾小段 560-1 地號)及台灣王芬物產工業股份有限公司(未載明地號)。另依台灣王芬物產工業股份有限公司 64.5.8. 建築完工之證明書存根所載，基地座落於水尾	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
					段水尾小段 560、561及 562地號。 二、考量原計畫 之零星工業區 係保留已設廠 或已奉准設立 及取得工業用地 之工廠用地，本 案零工(六)參酌 地籍線提列變更， 並請修正變更內 容及理由。	
15	計畫區西側之零工(十八)	零星工業區(0.01)	農業區(0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考原計畫書所載地號及地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
16	計畫區西側之零工(二十)	零星工業區(0.10) 農業區(0.05)	農業區(0.10) 零星工業區(0.05)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬及現況，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
17	計畫區西側之零工(二十一)	零星工業區(不足0.01) 住宅區(不足0.01)	住宅區(不足0.01) 零星工業區(不足0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	照案通過。	
18	計畫區西側，中平國小北側農業區	農業區(0.03)	學校用地(文小)(0.03)	依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。	照案通過。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
19	(1) 計畫區東側之農業區	農業區(0.65)	殯葬設施專用區(0.39) 停車場用地(0.16) 綠地(0.10) 附帶條件： 1. 農業區變更為殯葬設施專用區部分，應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定辦理回饋金繳交。 2. 應依二區各別以全區辦理整體開發，提供公共設施用地面積不低於變更範圍面積之 40%，並由開發者自行興闢後，土地捐贈予桃園市政府所有。 3. 由開發者擬具開發計畫，經桃園市都市計畫委員會審議通過，並與本府簽訂協議書及完成土地捐贈後，始得發照建築。	為因應現有殯葬禮儀服務產業需求，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 38 條規定，規劃殯葬設施專用區，提供及輔導民間業者合法申請使用，並落實土地使用分區管制精神。	修正通過。 一、本案為因應現有殯葬禮儀服務產業需求，規劃殯葬設施專用區，提供及輔導民間業者合法使用，以落實土地使用分區管制精神，考量停四用地東側現況亦作殯葬使用，同意納入本案整體開發範圍內檢討規劃；停四用地已作停車使用部分，維持停車場用地不納入整體開發範圍。 二、為有效紓解地區車流，並提升殯葬區內道路服務機能，原公展草案中穿越興南國中學校用地(文中)之 12 公尺道路調整至停四用地，以銜接育英路延伸線並通	
	(2) 計畫區東側之墓地及農業區	墓地用地(1.36) 農業區(2.00)	殯葬設施專用區(2.02) 停車場用地(0.79) 鄰里公園用地(0.20) 綠地(0.07) 道路用地(0.28) 附帶條件： 1. 農業區變更為殯葬設施專用區部分，應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定辦理回饋金繳交。 2. 應依二區各別以全區辦理整體開發，提供公共設施用地面積不低於變更範圍			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
			面積之 40%，並由開發者自行興闢後，土地捐贈予桃園市政府所有。 3. 由開發者擬具開發計畫，經桃園市都市計畫委員會審議通過，並與本府簽訂協議書及完成土地捐贈後，始得發照建築。		往中壢工業區。 三、為提升殯葬區內道路服務機能，計畫道路寬度調整為 12 公尺。 四、為輔導民間業者合法使用，採納人陳編號第 28 案意見，擴大東側計畫範圍，並請考量計畫範圍之完整性與合理性，調整東側界線。	
20	計畫區東側之火葬場、殯儀館、墓地及農業區	墓地用地(1.98) 火葬場用地(0.39) 殯儀館用地(1.00) 農業區(1.46)	殯葬設施用地(4.83)	1. 中壢區火化場計有 6 座火化爐，102 年底火化屍體數為 5,957 具，平均每座火化爐火化屍體數為 993 具，已超過全國整體平均值 748 具，屬火化爐設施嚴重不足之地區，有增設之必要。另配合殯葬觀念革新，積極推廣環保自然葬(樹葬、骨灰拋灑及植存)，需規劃適當地點，供設置使用。 2. 滿足殯葬服務多元化之使用需求，本次檢討配合 101 年 1 月 11 日施行之「殯葬管理條例」，變更墓地用地、火葬場用地及殯儀館用地為殯葬設施用	本案屬於民政局另案辦理個案變更範圍，依個案變更程序辦理。非屬個案變更範圍部分，納入變 19 案併同變更為殯葬設施專用區，並請依石門農田水利會意見檢討灌溉水路連通，並洽水務局瞭解本地區之防災排水規劃。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
				地。 3. 配合增設火化爐設施需求，並考量用地範圍完整性，本次檢討將夾雜於殯葬設施間之農業區變更為殯葬設施用地。		
21	計畫區東側之十號道路(育英路)	農業區(0.91) 停車場用地(0.01) 學校用地(文中)(0.06) 道路用地(0.01)	道路用地(0.98) 農業區(0.01)	1. 為改善殯儀館及興南國中附近地區之交通壅塞情形，延伸 12 公尺寬之十號道路(育英路)往東至計畫區邊界，以紓解通往中壢工業區及內壢交流道之車流。 2. 配合 12 公尺寬之十號道路往東延伸，予以檢討修正原 8、12 公尺不等寬之路口銜接線型，以利道路平順銜接。 3. 十號道路西端與二號道路(新生路)交叉口未劃設截角，本次檢討予以劃設道路截角。	照案通過。	
22	計畫區東側，聖德基督書院東側農業區	農業區(0.01)	文教區(0.01)	1. 文教區夾雜之農業區為國有土地，經財政部國產局同意(98.3.28.台財產北桃二第8971002223號函)施設橋樑供公眾使用。 2. 基於文教區範圍完整性及通行考量，本次檢討變更為文教區；另考量該變更土地係屬國有地，且施設橋樑供公眾通行使用，故免予回饋。	本案已納入桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫範圍辦理，為避免計畫執行之競合，本案予以撤案，後續依該開發計畫內容執行辦理。	
23	計畫區東	農業區(0.02)	文教區(0.02)	1. 萬能科技大學依教	修正通過，修正	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
	側，萬能 科技大學 西側農業 區		附帶條件： 1. 應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」規定辦理回饋金繳交。 2. 本案土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。	育部 98.11.10 台技(二)字第 0980192318 號函，為妥全校產經營管理，落實土地管管合一精神，陳情該校經管之土地變更為文教區。 2. 經查本案萬能科技大學所有中壢區萬能段 685、691 地號土地，現行使用分區為農業區，考量緊鄰現有文教區，土地得以併同整體規劃利用，予以檢討變更。	附帶條件如下： 一、應無償捐贈變更為文教區面積 30% 土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。 二、本案土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。	
24	計畫區西側，中央大學南側之農業區	農業區(0.26)	宗教專用區(0.26) 附帶條件： 1. 應無償捐贈變更為宗教專用區面積 10% 土地予桃園市政府，作為開放空間或停車空間使用。若情形特殊者，得以折算代金方式回饋。 2. 上開回饋代金應以變更後土地市價折算繳納予桃園市政	1. 「順天理護國宮」現為農業區土地，產權為該寺所有。 2. 經查該寺廟屬合法登記寺廟(登記證字號：補 101)，因尚未符合土地使用分區，為利寺廟輔導管理，本次檢討就該寺廟已興建使用之土地範圍予以變更。	修正通過，並請依下列修正： 一、順天理護國宮之寺廟登記證請修正為「桃寺登補字第 0077 號」。 二、配合本市現行變更回饋相關規	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
			<p>府。</p> <p>3. 應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達市政府3個月內，與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。</p>		<p>定，修正附帶條件如下：</p> <p>1. 應無償捐贈變更為宗教專用區面積10%土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。</p> <p>2. 申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定：</p> <p>(1) 申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基</p>	

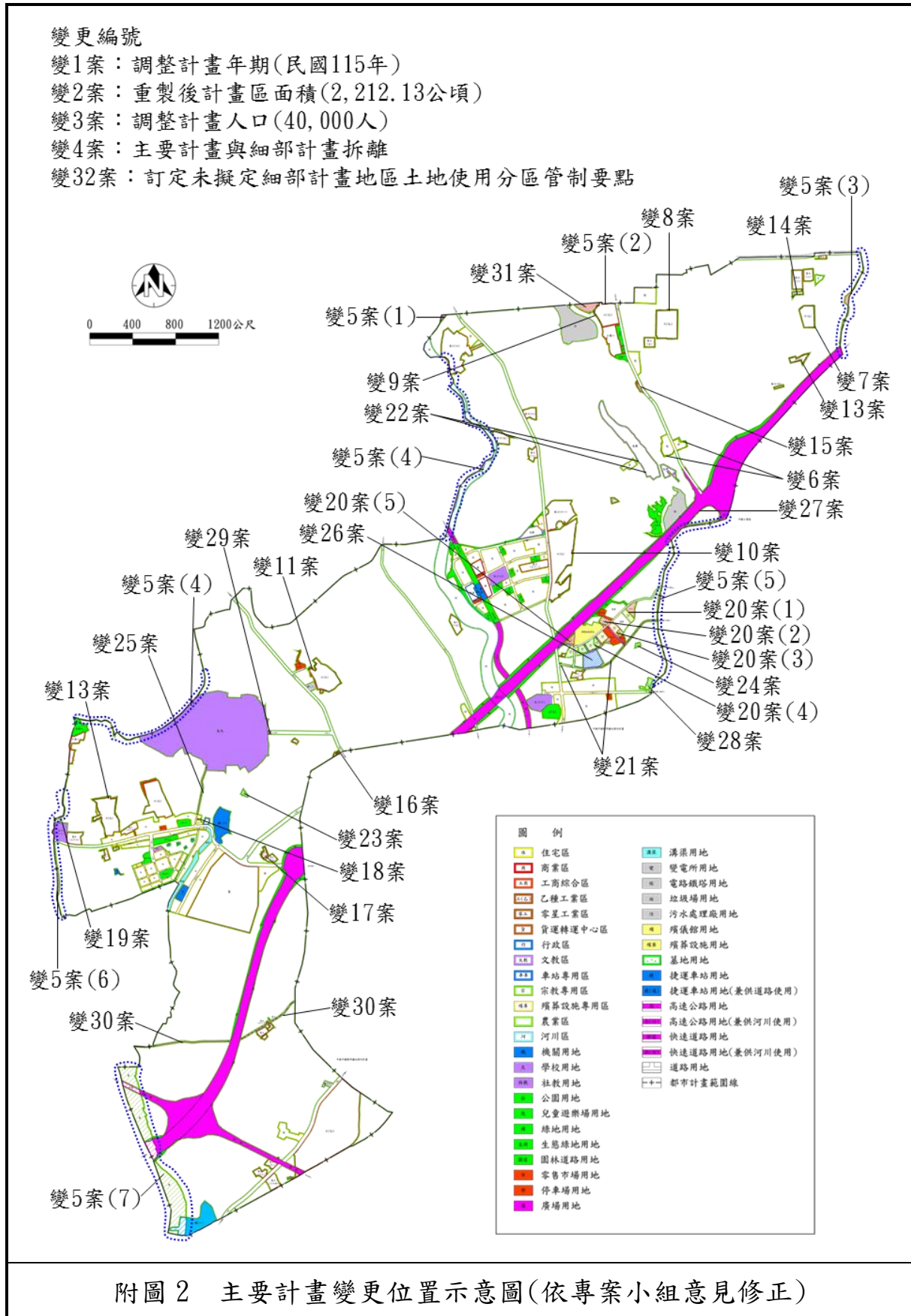
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
					<p>地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。</p> <p>(2) 申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。</p>	
25	計畫區東側，興南國中東側之農業區	農業區(0.24)	宗教專用區(0.24) 附帶條件： 1. 應無償捐贈變更為宗教專用區面積 10% 土地予桃園市政府，作為開放空間或停車空間使用。若情形特殊者，得以折算代金方式回饋。 2. 上開回饋代金應以變更後土地市價折算繳納予桃園市政府。 3. 應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送達市政府 3 個月內，與市政府簽訂協議書並	1. 「中壢祥光寺」現為農業區土地，產權為該寺所有。 2. 經查該寺廟為合法登記寺廟(桃寺登補字第 0020 號)，因用地尚未符合土地使用分區，為利寺廟輔導管理，本次檢討就該寺廟已興建使用之完整土地範圍予以變更。	修正通過，並請依下列修正： 一、忠福段 466 地號土地現況搭建鐵皮屋使用，非屬該寺廟主體建物設施，予以剔除變更範圍。 二、配合本市現行變更回饋相關規定，修正附帶條件如下： 1. 應無償捐贈	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
			納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。		<p>變更為宗教專用區面積10%土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。</p> <p>2. 申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定：</p> <p>(1) 申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘</p>	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
					明理由向本府宗教主管機關申請展期一年,並以一次為限。 (2)申請人違反協議書協議事項,本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫,且已捐贈之土地、代金不予發還,申請人或其土地權利關係人不得提出異議。	
26	計畫區西側,中央大學南側之農業區	農業區(0.47)	道路用地(0.47)	本案現況已作道路通行使用(中央路),且為中央大學次要之聯外道路,考量實際使用及未來消防救災需求,本次予以檢討變更為道路用地。	照案通過。	
27	計畫區西側,中央大學南側之人行步道、停車場及零售市場	道路用地(0.01) 停車場用地(不足0.01) 零售市場用地(不足0.01)	住宅區(0.01) 道路用地(不足0.01)	1. 經查平鎮區中央段709、709-1、877、877-1、868、868-1地號土地(原為雙連坡段84-207地號)於94.8.11經本府核發使用分區為住宅區,並於95.9.18取得建築執照,96.7.11取得使用執照。 2. 平鎮地政事務所於97年辦理地籍圖重測,發現上開土地有樁位偏差問題,	本案已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施保留地專案通盤檢討)案」,併同毗鄰之市場、停車場用地檢討變更為住宅區,並透過市地重劃方式辦理整體	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
				並於 99.10.15 辦理逕為分割，使得本案合法興建之住宅區建物(平鎮區中央段 709-1、877-1、868-1 地號)成為人行步道。 3. 為保障住宅區合法建物權益及維持政府信賴保護原則，予以調整人行步道線型。	開發，為避免計畫執行之競合，本案予以撤案。	
28	計畫區東側之文中用地(興南國中)	學校用地(文中)(2.38)	機關用地(1.24) 鄰里公園用地(0.96) 道路用地(0.18)	1. 配合興南國中(鄰近殯葬設施)遷校所需，本府業於機場捷運 A21 車站周邊土地開發計畫案，劃設一處文中用地，面積 2.50 公頃，預計 105 年完成遷校。 2. 為促進遷校後土地合理有效利用，依據該地區發展需求，檢討變更為機關用地、公園用地及道路用地。	修正通過，並請依下列修正： 1. 考量興南國中遷校時程未明確，請刪除變更理由之預計完成遷校期程。 2. 為保留興南國中遷校後之土地使用彈性，學校用地(文中)予以檢討變更為機關用地，以供市政府相關單位使用。	
29	計畫區東側之高速公路用地	高速公路用地(0.13)	農業區(0.13)	1. 原位於「國道 1 號五股至楊梅拓寬工程」路權範圍內永清段 80-1、81-1、27-1、89-1、90-1 地號等 5 筆土地，因該工程已退縮路權，且內政部業以 103.10.24 台內地字第 1031302214 號函准予辦理廢止徵收。 2. 交通部國公局以 103.10.30 路字第	照案通過。	

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
				<p>1036010680 號函，建請將上開土地及夾雜該工程路權間之部分土地變更為其他適當分區。</p> <p>3. 本案除依交通部國公局提供之地號土地，納入檢討變更外，另查上開路線銜接至內壢交流道之高速公路用地範圍與實際使用現況不符，本次檢討配合交通部國公局所管土地權屬範圍，變更部分高速公路用地為農業區。</p>		
30	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		配合歷次變更及本次檢討發展需要，增(修)訂土地使用分區管制要點。	修正通過。 (詳附表 3)	



附表2 主要計畫變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫目標年	民國100年	民國115年	配合全國區域計畫之計畫年期，調整至民國115年。	
2	2	重製後計畫區面積	民國68年平板測繪比例尺1/3000圖資(2,196.30)	民國100年數值測繪比例尺1/3000圖資(2,212.13)	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條規定，辦理計畫圖重製。 2. 依重製轉繪疑義會議結論辦理。	
3	3	計畫人口	30,000人	40,000人	考量計畫區人口發展現況及相關建設計畫推動等因素，調整計畫人口為40,000人。	
4	二	主要計畫與細部計畫拆離	<u>兒童遊樂場用地(0.31)</u> <u>廣場用地(0.19)</u> <u>停車場用地(0.21)</u> <u>道路用地(1.08)</u>	<u>住宅區(1.80)</u> <u>(變更後仍屬興南國中附近地區細部計畫之公共設施用地)</u>	<u>本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法之規定，予以分拆隸屬主要計畫與細部計畫，以符合計畫層級之規定。</u>	
			<u>兒童遊樂場用地(0.17)</u> <u>廣場用地(0.31)</u> <u>停車場用地(0.20)</u> <u>道路用地(3.79)</u>	<u>住宅區(4.47)</u> <u>(變更後仍屬雙連坡附近地區細部計畫之公共設施用地)</u>		
5	4	計畫範圍調整： (1)計畫區北側	農業區(0.19) <u>(高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫)</u>	道路用地(0.15) 綠地用地(0.04) <u>(高速鐵路桃園車站特定區計畫)</u>	1. 為本計畫區與其他都市計畫範圍重疊之計畫範圍調整，非使用分區變更。 2. 計畫區北側計畫範圍與「高速鐵路桃園車站特定區計畫」南側計畫範圍重疊，該重疊部分，除S84樁位外，二者樁位展繪線與地籍展繪線相符相符，依重製轉繪疑義會議結論，以「高速鐵路桃園車站特定區計畫」之計畫範圍為界。	
5	4	(2)計畫區北	乙種工業區	非都市土地	依重製轉繪疑義會議結論，	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
		側	(37.90 m ²) 農業區 (0.13 m ²) 非都市土地 (0.02)	(38.03 m ²) 乙種工業區(0.02) 道路用地(0.37 m ²)	參考樁位展繪線，提列變更。	
5	4	(3)計畫區東北側	農業區(0.57) 道路用地 (25.37 m ²) 非都市土地 (0.25)	非都市土地(0.57) 農業區(0.24) 高速公路用地 (0.01) 綠地(9.11 m ²)	依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。	
5	4	(4)計畫區西北側	農業區(0.07) 河川區(0.67) 快速道路用地 (兼供河川使用)(0.03) 非都市土地 (1.57)	非都市土地(0.70) 農業區(0.60) 河川區(0.62) 學校用地(文大) (0.35)	依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。	
5	4	(5)計畫區東側	農業區(0.90) 高速道路用地 (0.40) 非都市土地 (0.21)	非都市土地(1.30) 農業區(0.21) 道路用地 (18.72 m ²)	依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。	
5	4	(6)計畫區西側	農業區(0.81) 工商綜合專用 區(0.04) 學校用地 (文小)(0.15) 道路用地(0.01) 學校用地 (文小)(0.02) 農業區 (28.33 m ²) 農業區(0.13) (高速公路中壢 及內壢交流道附 近特定區計畫)	道路用地(1.01) 住宅區(0.02) 農業區(0.04) 非都市土地(0.09) (中壢、楊梅、新屋、 觀音(四行政轄區交 界處)主要計畫)	1. 為本計畫區與其他都市 計畫範圍重疊之計畫範 圍調整，非使用分區變 更。 2. 依重製轉繪疑義會議結 論，以「中壢、楊梅、新 屋、觀音(四行政轄區交 界處)主要計畫」之計畫 範圍為界。	
5	4	(7)計畫區南側	農業區(15.89) 機關用地	農業區(15.89)	1. 為本計畫區與其他都市 計畫範圍重疊之計畫範	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
			(1.38) 高速公路用地 (1.27) 快速道路用地 (0.75) 綠地用地 (0.13) (高速公路中壢 及內壢交流道 附近特定區計 畫)	機關用地(1.38) 高速公路用地 (1.27) 快速道路用地 (0.75) 綠地用地(0.13) (楊梅都市計畫)	<u>圍調整，非使用分區變 更。</u> 2. 依重製轉繪疑義會議結 論，以「變更楊梅都市計 畫(第四次通盤檢討)案」 <u>調整後之計畫範圍為界。</u>	
<u>6</u>	5	計畫區東北 側，萬能科技 大學東側之 住宅區及農 業區	住宅區(0.24) 農業區(0.01)	農業區(0.24) 住宅區(0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考地籍權屬，提列 變更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	
<u>7</u>	6	計畫區東北 側，零工(三) 南側之乙種 工業區及農 業區	乙種工業區 (0.12) 農業區 (<u>47.20 m²</u>)	農業區 (0.12) 乙種工業區 (<u>47.20 m²</u>)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考地籍權屬，提列 變更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	
<u>8</u>	7	計畫區北側， 零工(五)東 北側之乙種 工業區及農 業區	乙種工業區 (0.08) 農業區 (0.08)	農業區 (0.08) 乙種工業區 (0.08)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考地籍權屬，提列 變更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	
<u>9</u>	8	計畫區北側， 污水處理廠 東側之乙種 工業區及農 業區	乙種工業區 (0.02) 農業區 (0.06)	農業區 (0.02) 乙種工業區 (0.06)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考地籍權屬，提列 變更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	
<u>10</u>	9	計畫區東側， 零工(十一) 南側之乙種 工業區及農 業區	乙種工業區 (0.17) 農業區 (0.19)	農業區 (0.17) 乙種工業區 (0.19)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考地籍權屬，提列 變更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
11	10	計畫區西側， 變電所(二) 東側之乙種 工業區及農 業區	乙種工業區 (0.11) 農業區 (0.20)	農業區 (0.11) 乙種工業區 (0.20)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考地籍權屬，提列 變更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	
12	12	計畫區西側， 中平國小東 側之乙種工 業區及農業 區	乙種工業區 (0.32) 農業區 (0.23)	農業區 (0.32) 乙種工業區 (0.23)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考地籍權屬，提列 變更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	
13	-	計畫區東北 側之乙種工 業	乙種工業區 (0.13)	農業區 (0.13)	1. 本案經展繪套合，現行計 畫展繪線、樁位展繪線、 地籍展繪線三者皆不相 符，但符合現況。依重製 疑義類別屬 E1 類，以現 行計畫展繪線展繪，並參 考地籍展繪線提列變更。 2. 本案現況為三協工具製 造(股)公司之廠房使用， 領有合法建築使用執照。 本次變更範圍係以該公 司之地籍為界，故變更為 農業區部分非屬該公司 所有土地，不影響既有之 權益及使用。	
14	13	計畫區東北 側之零工 (三)	零星工業區 (0.06) 農業區 (0.01)	農業區 (0.06) 零星工業區 (0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結 論，參考原計畫書所載地 號、權屬及現況，提列變 更。 2. 本案係上開會議結論提 列變更，非屬開發目的變 更，故免予回饋。	
15	14	計畫區北側 之零工(六)	零星工業區 (0.01) 農業區 (0.05)	農業區 (0.01) 零星工業區 (0.05)	1. 依 68 年發布實施之計畫 書所載，零工(六)範圍之 工廠包含伸達實業股份 有限公司(水尾段水尾小 段 560-1 地號)及台灣王 芬物產工業股份公司(未 載明地號)。另依台灣王 芬物產工業股份公司 64.5.8. 建築完工之證明 書存根所載，基地座落於	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
					<u>水尾段水尾小段 560、561 及 562 地號。</u> 2. <u>考量原計畫之零星工業區係保留已設廠或已奉准設立及取得工業用地之工廠用地，本案零工(六)參考地籍線提列變更，且非屬開發目的變更，故免予回饋。</u>	
16	15	計畫區西側之零工(十八)	零星工業區 (0.01)	農業區 (0.01)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考原計畫書所載地號及地籍權屬，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	
17	16	計畫區西側之零工(二十)	零星工業區 (0.10) 農業區 (0.05)	農業區 (0.10) 零星工業區 (0.05)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬及現況，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	
18	17	計畫區西側之零工(二十一)	零星工業區 (<u>36.92 m²</u>) 住宅區 (<u>35.01 m²</u>)	住宅區 (<u>36.92 m²</u>) 零星工業區 (<u>35.01 m²</u>)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考樁位展繪線，提列變更。 2. 本案係上開會議結論提列變更，非屬開發目的變更，故免予回饋。	
19	18、 人 25	計畫區西側， 中平國小北 側農業區	農業區(0.07)	學校用地 (文小)(0.07)	1. 依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬，提列變更。 2. <u>考量中平國小陳情土地(平鎮區雙連段 777 地號)毗鄰現有學校用地，可提供教職員停車所需使用，有助校園學生活動空間之提升，為符合土地使用管制規定，變更為學校用地。</u>	
20	19、 人 8、 人	(1)計畫區東 側之農業 區 (2)計畫區東 側之殯儀	農業區(1.46) 殯儀館用地 (0.07)	殯葬設施專用區 (0.64) 停車場用地(0.82) 停車場用地(0.60)	為因應現有殯葬禮儀服務產業需求，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 38 條規定，規劃殯葬設施專用區，提供及輔導民間業者合法申請使用，並落實土地使	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
	9 、 人 12 、 人 13 、 人 15 、 人 24 、 人 28	館用地及 農業區 (3)計畫區東 側之停車 場(四)用 地及農業 區 (4)計畫區東 側之墓地 用地及農 業區 (5)計畫區東 側之綠地 用地及農 業區	農業區(0.53) 停車場用地 (1.09) 農業區(0.24) 墓地用地 (1.36) 農業區(2.00) 綠地用地 (0.29) 農業區(1.29)	殯葬設施專用區 (0.80) 道路用地(0.29) 殯葬設施專用區 (0.24) 殯葬設施專用區 (1.26) 道路用地(0.10) 殯葬設施專用區 (1.43) 停車場用地(0.27) 道路用地(0.30) 停車場用地(0.21) 道路用地(0.08) 殯葬設施專用區 (0.62) 停車場用地(0.54) 道路用地(0.13) 附帶條件： 1. 以市地重劃方式辦 理整體開發。 2. 停車場用地及道路 用地應於興闢完成 後，土地無償登記 予桃園市政府所 有。 3. 本案應依相關規定 辦理排水規劃及排 水計畫並送本府水 務局審查，原農業 區灌溉水路及設 施，應採灌排分離 方式處理。	用分區管制精神。	
21	21	計畫區東側 之十號道路 (育英路)	農業區(0.91) 停車場用地 (0.01) 學校用地 (文中)(0.06) 道路用地 (0.01)	道路用地(0.98) 農業區(0.01)	1. 為改善殯儀館及興南國中附近地區之交通壅塞情形，延伸 12 公尺寬之十號道路(育英路)往東至計畫區邊界，以紓解通往中壢工業區及內壢交流道之車流。	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
					2. 配合 12 公尺寬之十號道路往東延伸，予以檢討修正原 8、12 公尺不等寬之路口銜接線型，以利道路平順銜接。 3. 十號道路西端與二號道路(新生路)交叉口未劃設截角，本次檢討予以劃設道路截角。	
22	23	計畫區東側，萬能科技大學西側農業區	農業區(0.02)	文教區(0.02) 附帶條件： 1. <u>應無償捐贈變更為文教區面積 30% 土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。</u> 2. 本案土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定，否則維持原計畫。	1. 萬能科技大學依教育部 98.11.10 台技(二)字第 0980192318 號函，為妥全校產經營管理，落實土地管用合一精神，陳情該校經管之土地變更為文教區。 2. 經查本案萬能科技大學所有中壢區萬能段 685、691 地號土地，現行使用分區為農業區，考量緊鄰現有文教區，土地得以併同整體規劃利用，予以檢討變更。	
23	24	計畫區西側，中央大學南側之農業區	農業區(0.26)	宗教專用區(0.26) 附帶條件： 1. <u>應無償捐贈變更為宗教專用區面積 10% 土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。</u>	1. 「順天理護國宮」現為農業區土地，產權為該寺所有。 2. 經查該寺廟屬合法登記寺廟(登記證字號： <u>桃寺登補字第 0077 號</u>)，因尚未符合土地使用分區，為利寺廟輔導管理，本次檢討就該寺廟已興建使用之土地範圍予以變更。	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
				<p>2. 申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定：</p> <p>(1) 申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。</p> <p>(2) 申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。</p>		
24	25	計畫區東側，興南國中東側之農業區	農業區(0.17)	<p>宗教專用區(0.17)</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. 應無償捐贈變更為宗教專用區面積10%土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。</p>	<p>1. 「中壢祥光寺」現為農業區土地，產權為該寺所有。</p> <p>2. 經查該寺廟為合法登記寺廟(登記證字號：桃寺登補字第 0020 號)，因用地尚未符合土地使用分區，為利寺廟輔導管理，本次檢討就該寺廟已興建使用之完整土地範圍予以變更。</p>	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
				<p>2. 申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定：</p> <p>(1) 申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。</p> <p>(2) 申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。</p>		
25	26	計畫區西側，中央大學南側之農業區	農業區(0.47)	道路用地(0.47)	本案現況已作道路通行使用(中央路)，且為中央大學次要之聯外道路，考量實際使用及未來消防救災需求，本次予以檢討變更為道路用地。	
26	28	計畫區東側之文中用地(興南國中)	學校用地(文中)(2.38)	機關用地(2.38)	<p>1. 配合興南國中(鄰近殯葬設施)遷校所需，本府業於捷運A21車站周邊土地開發計畫案，劃設一處文中用地，面積 2.50 公頃。</p> <p>2. 為促進遷校後土地合理有效利用，依據該地區發展需求，檢討變更為機關</p>	

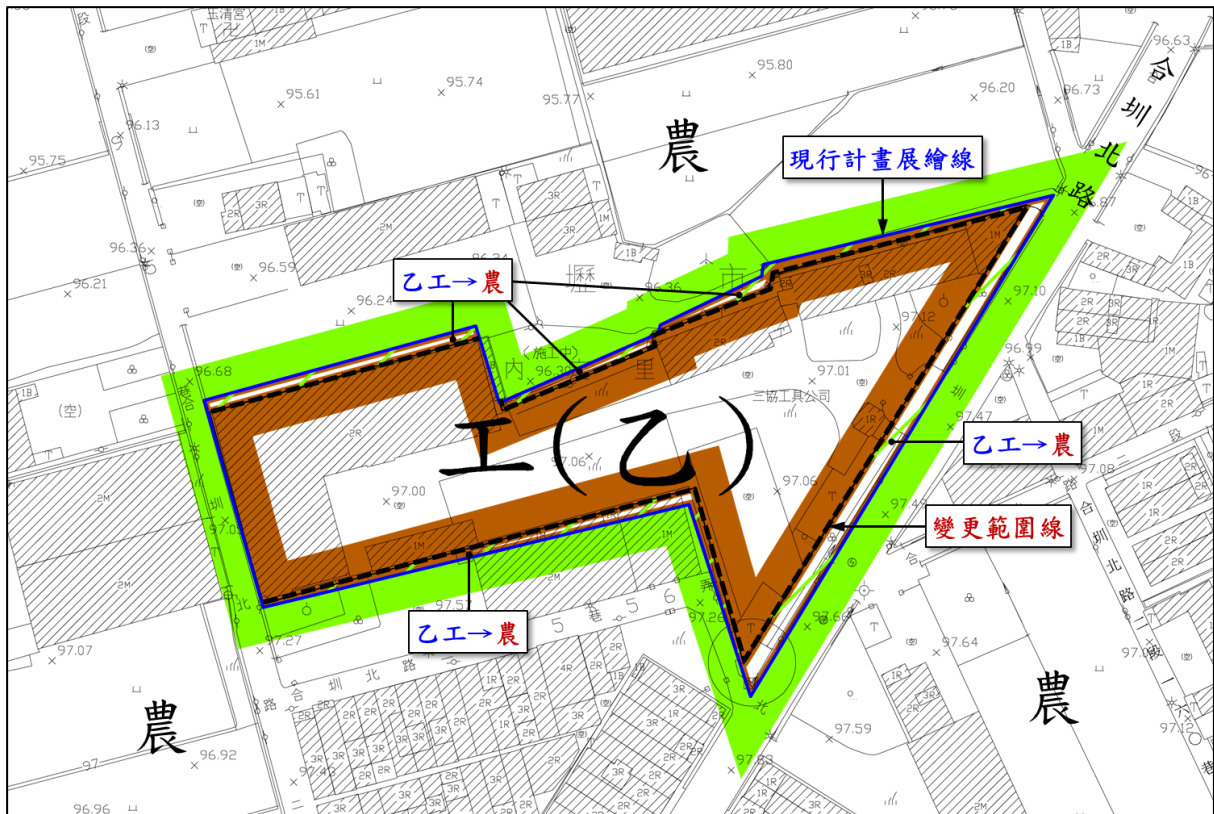
新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
					用地，供市府相關單位使用。	
27	29	計畫區東側之高速公路用地	高速公路用地 (0.13)	農業區(0.13)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原位於「國道 1 號五股至楊梅拓寬工程」路權範圍內永清段 80-1、81-1、27-1、89-1、90-1 地號等 5 筆土地，因該工程已退縮路權，且內政部業以 103.10.24 台內地字第 1031302214 號函准予辦理廢止徵收。 2. 交通部國公局以 103.10.30 路字第 1036010680 號函，建請將上開土地及夾雜該工程路權間之部分土地變更為其他適當分區。 3. 本案除依交通部國公局提供之地號土地，納入檢討變更外，另查上開路線銜接至內壢交流道之高速公路用地範圍與實際使用現況不符，本次檢討配合交通部國公局所管土地權屬範圍，變更部分高速公路用地為農業區。 	
28	人 1 、 人 2 、 人 23	計畫區東側，興南國中東、南側之農業區	農業區(0.54)	宗教專用區(0.54) 附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> 1. 應無償捐贈變更為宗教專用區面積 10% 土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。 2. 申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (1) 申請基地應於變更計畫發布實施 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「天德堂」現為農業區土地，產權為該寺所有。 2. 經查該寺廟為合法登記寺廟(登記證字號：桃寺登補字第 0027 號)，因用地尚未符合土地使用分區，為利寺廟輔導管理，本次檢討依該寺廟主體建物座落之土地，並剔除新街溪堤防預定線範圍後予以變更為宗教專用區。 	

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
				<p><u>公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。</u></p> <p><u>(2)申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。</u></p>		
29	人 21	<u>計畫區東側之文大用地(中央大學)</u>	<u>學校用地(文中)(0.08)</u>	<u>道路用地(0.08)</u>	<p>1. <u>中壢區五權段 378 地號土地現為國立中央大學管有，係 95 年 6 月 23 日公告實施「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」之變三案，依中央大學實際管理使用範圍檢討變更部分道路用地為學校用地。</u></p> <p>2. <u>上開道路用地變更為學校用地後，依本案重製後之數值計畫圖檢視，將產生部分道路用地(寬度 1.94~2.96 公尺)夾雜於學校用地與農業區之間，雖不影響二側土地通行權益，惟考量維持計畫道路寬度一致性及合理性，且該土地現況為道路使</u></p>	

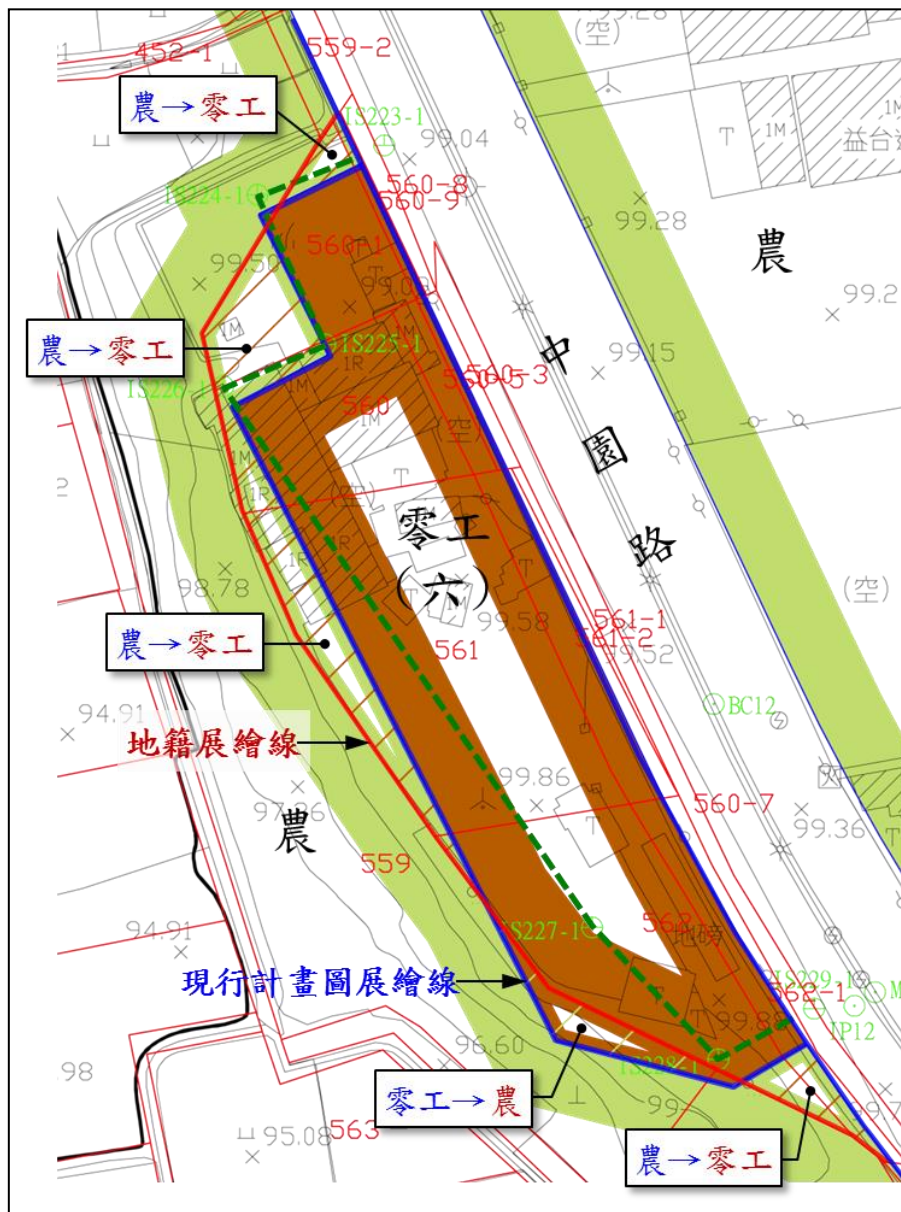
新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
					<u>用，由中壢區所管理維護，為符管用合一原則，變更部分學校用地為道路用地。</u>	
30	人 22	計畫區南側 之復旦路	農業區(1.45) 綠地用地 (33.93 m ²)	道路用地(1.45)	本案現況已作道路通行使用(復旦路)，提供計畫區內之交通連繫，並具都市計畫道路延伸性質，且經評估現況大多為公有地(約 65%)，開闢效益及可行性較高，本次檢討變更劃設 10 公尺寬計畫道路。	
31	人 27	計畫區北側 之農業區	農業區(1.34)	非都市土地(1.34)	1. 本案土地於本特定區計畫 68 年發布實施時，即劃設為農業區，迄今皆無變更，惟於 70 年非都市土地編定公告為特定農業區之丁種建築用地，並領有合法建築使用執照。 2. 考量本案土地自都市計畫發布實施至今，皆依非都市土地使用分區管制使用，故基於政府信賴保護原則及維護民眾權益，將本案農業區土地，劃出本計畫區範圍外，並調整都市計畫區範圍邊界。	
32	30	土地使用分 區管制要點	訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特 定區計畫(未擬定細部計畫地區)土地使 用分區管制要點		本計畫區內已發布實施細部計畫地區計有 8 處，配合本次檢討主要計畫與細部計畫拆離，土地使用分區管制係屬細部計畫應表明事項，為符現行都市計畫之體制與落實土地使用之管理，須針對尚未擬定細部計畫之地區，訂定土地使用分區管制要點，本府將另依程序辦理。	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

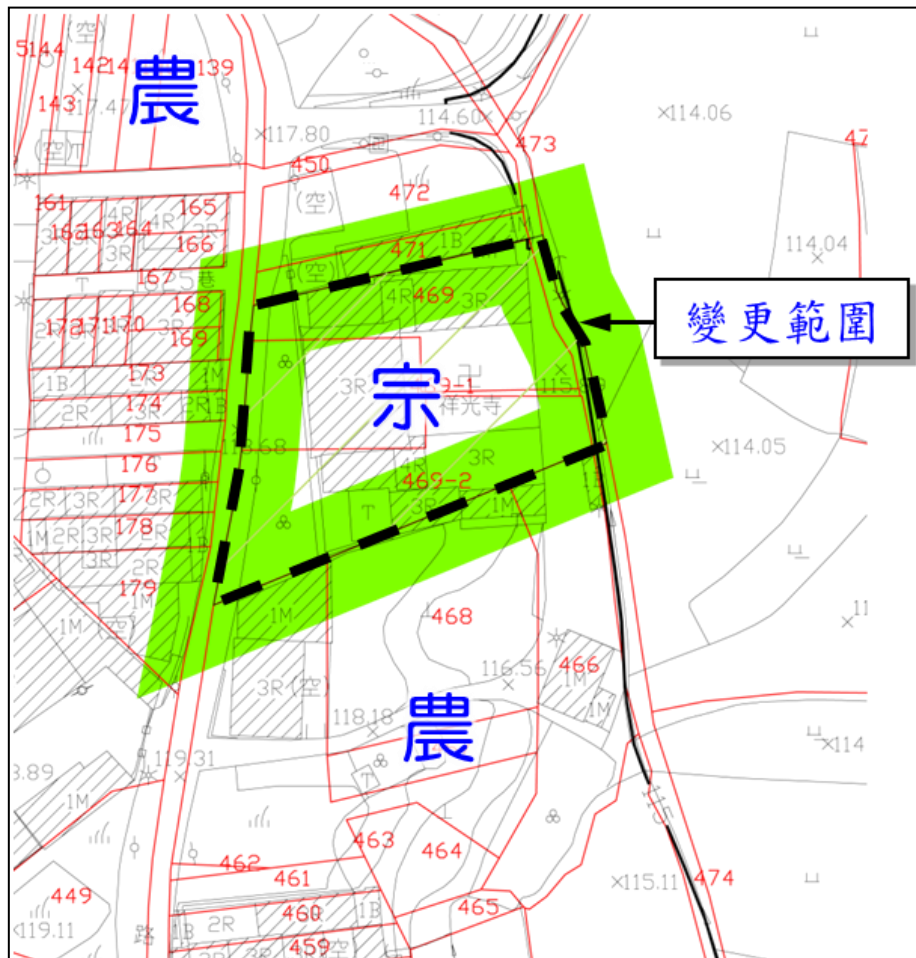
2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依歷次專案小組意見修正後之編號。



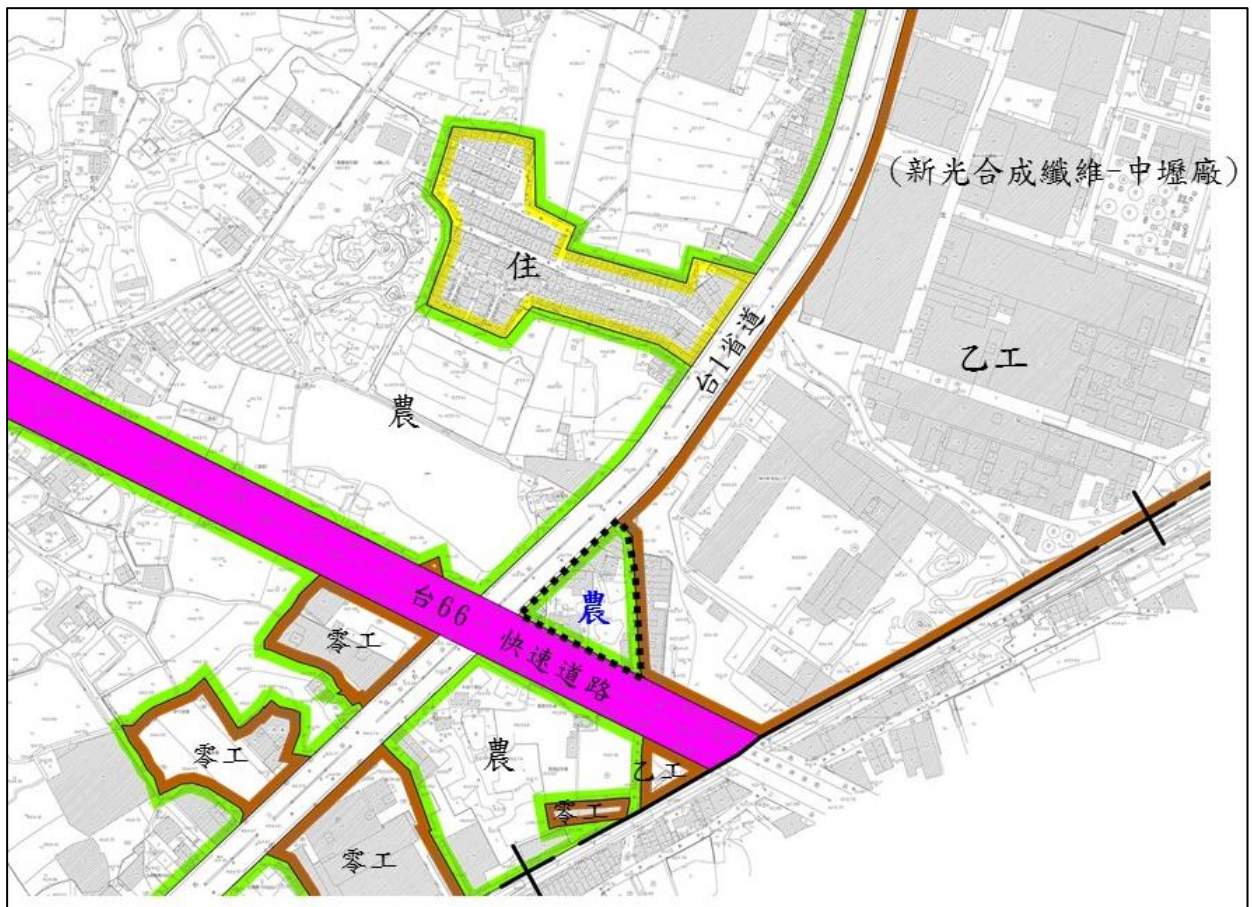
附圖 3 新編號 13 案變更內容示意圖



附圖 4 原編號 14 案(新編號 15 案)修正後變更內容示意圖



附圖 5 原編號 25 案(新編號 24 案)修正後變更內容示意圖



附圖 6 新增重製疑義台 66 快速道路東側之乙種工業區及農業區重製示意圖(不提列變更)

附表 3 「訂定中壢及內壢交流道附近特定區計畫(未擬定細部計畫地區)土地使用分區管制要點」修正對照表

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
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之規定訂定之。	維持原條文	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及 <u>都市計畫法桃園市施行細則第三十九條</u> 之規定訂定之。	配合都市計畫法桃園市施行細則已於106年6月14日公告施行，修正原計畫條文。	照增(修)訂條文通過。	
二、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列規定： (一)住宅區之建築蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 (二)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平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。	維持原條文	二、住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列規定： (一)住宅區之建築蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 (二)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平方公尺以下者，應留設 <u>各一部汽車及機車</u> 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 <u>各一部汽車及機車</u> 停車空間。 <u>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。</u>	配合本市建築基地留設停車空間通案性規定，修正原計畫條文。	照增(修)訂條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>三、工商綜合專用區</p> <p>(一)第一種工商綜合專用區：區內劃設工商綜合專用區一、工商綜合專用區二之一、工商綜合專用區二之二，分述如下：</p> <p>1. 工商綜合專用區一：</p> <p>(1)提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示資訊設施於一體之大型購物中心及結合倉儲與賣場於一體之倉庫中心，其面積不得高於第一種工商綜合專用區面積之42%。</p> <p>(2)建蔽率不大於60%，容積率不得大於360%。</p>	(刪除)	-	<p>1. 95年6月23日發布之第三次通盤檢討案，將86年5月29日及7月3日發布之2處工商綜合專用區個案變更管制規定納入計畫書；惟上開2處工商綜合專用區已另行擬定細部計畫，並於86年5月30日及8月19日公告實施，且已開發完成。</p> <p>2. 本案工商綜合專用區依該細部計畫規定辦理，本條文刪除。</p>	照案通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>2. 工商綜合專用區二之一及二之二：</p> <p>(1) 提供道路、停車場、公用設備或設施等相關必要性服務設施以回饋地方，其面積不得低於第一種工商綜合專用區面積之 28%。</p> <p>(2) 容積率不得大於 650%，建蔽率不大於 80%。</p> <p>(二) 第二種工商綜合專用區：區內劃設工商綜合專用區一、工商綜合專用區二之一、工商綜合專用區二之二，分述如下：</p> <p>1. 工商綜合專用區一：</p> <p>(1) 供金融、工商服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用。</p> <p>(2) 建蔽率不得大於 60%，容積</p>					

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>率不得大於 360%。</p> <p>2. 工商綜合專用區二之一：</p> <p>(1) 供公共設備及設施使用。</p> <p>(2) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>3. 工商綜合專用區二之二供道路使用。</p>					
<p>四、乙種工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p>	<p><u>三</u>、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p>	-	調整條次編號及修正文字表述。	照案通過。	
<p>五、貨物轉運中心區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。</p>	(刪除)	-	本案貨物轉運中心區之細部計畫案業於 91 年 9 月 2 日公告實施，本案貨物轉運中心區依該細部計畫規定辦理，本條文刪除。	照案通過。	
<p>六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p><u>四</u>、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	-	調整條次編號。	照案通過。	
<p>七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p><u>五</u>、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	-	調整條次編號。	照案通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
八、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	-	調整條次編號。	照案通過。	
(無規定)	<p>七、<u>殯葬設施專用區之土地及建築物使用規定如下：</u></p> <p>(一)<u>殯葬設施專用區供殯葬禮儀服務業、殯葬設施經營業(以經營殯儀館、禮廳及靈堂為限)及其附屬設施(一般零售業及餐飲業)使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。</u></p> <p>(二)<u>上開附屬設施使用不得超過建築基地總樓地板面積之 10%。</u></p> <p>(三)<u>應依二區各別以全區辦理整體開發，並由開發者擬具開發計畫，</u></p>	<p>七、殯葬設施專用區之土地及建築物使用規定如下：</p> <p>(一)殯葬設施專用區供殯葬禮儀服務業、殯葬設施經營業(以經營殯儀館、禮廳及靈堂為限)及其附屬設施(一般零售業及餐飲業)使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。</p> <p>(二)上開附屬設施使用不得超過建築基地總樓地板面積之 10%。</p> <p>(三)殯葬設施專用區臨接計畫道路部分，應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部</p>	配合變 19 案之殯葬設施專用區檢討變更，予以修正第(三)項之規定內容。	照本次增(修)訂條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>提經桃園市都市計畫委員會審議通過後實施。開發計畫內容應包括：</u></p> <p>(1)<u>整體規劃構想。</u></p> <p>(2)<u>土地利用計畫。</u></p> <p>(3)<u>道路運輸計畫。</u></p> <p>(4)<u>必要性服務設施計畫(如空地綠美化計畫、公共停車空間)。</u></p> <p>(5)<u>事業及財務計畫。</u></p> <p>(6)<u>建築計畫。</u></p> <p>(7)<u>營運管理及維護計畫。</u></p> <p>審議通過之開發計畫若有申請變更需要時，應依開發計畫審議程序重新申辦。</p> <p>(四)<u>殯葬設施專用區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得發照建築。</u></p> <p>(五)<u>各項開發行為涉及環境影響</u></p>	<p><u>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。另毗鄰農業區部分，應退縮 10 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>(四)<u>殯葬設施專用區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得發照建築。</u></p> <p>(五)<u>各項開發行為涉及環境影響評估者，應依環境影響評估相關法令規定辦理。</u></p>			

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>評估者，應依環境影響評估相關法令規定辦理。</u></p>				
<p>十九、農業區除依都市計畫法台灣省施行細則第 29 條之 1 規定使用外，經縣政府審查核准，得設置政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第 12 條繳交回饋金之規定辦理。</p>	<p><u>八、農業區除依都市計畫法台灣省施行細則第 29 條之 1 規定使用外，經市政府審查核准，得設置政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第 12 條繳交回饋金之規定辦理。</u></p>	<p>(刪除)</p>	<p>「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定農業區之使用規定，本條文刪除。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	
<p>九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>維持原條文</p>	<p><u>七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u></p>	<p>調整條次編號。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	
<p>十、學校用地： (一)國中以下之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)大專用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>維持原條文</p>	<p><u>八、學校用地： (一)國中以下之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)大專用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u></p>	<p>調整條次編號。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>十一、生態綠地：</p> <p>(一)生態綠地一：提供作為綠地，除必要之步道系統、照明、座椅、排水及景觀維護設施外，不得開發建築使用，劃設面積不得低於第一種工商綜合專用區面積之 30%。</p> <p>(二)生態綠地二：供生態綠地使用，除必要之步道系統、照明、座椅、排水，及景觀維護設施外，不得開發建築使用。</p>	(刪除)	-	<p>1. 本案生態綠地係 86 年 5 月 30 日及 8 月 19 日發布實施之工商綜合專用區細部計畫所劃設，並已開發完成。</p> <p>2. 本案生態綠地依該細部計畫規定辦理，本條文刪除。</p>	照案通過。	
(無規定)	<p>十一、停車場用地之建蔽率平面使用不得大於 10%，立體使用不得大於 80%，容積率不得大於 320%。其中停車場(四)用地，限作平面使用。</p>	<p>九、停車場用地之建蔽率及容積率依下列規定辦理，其中停車場(四)用地，限作平面使用。</p> <p>(一)平面使用：建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。</p> <p>(二)立體使用：建蔽率不得大於 80%，容積率</p>	<p>1. 原計畫未訂定，本次配合「都市計畫法桃園市施行細則」增訂。</p> <p>2. 前次(第三次)通盤檢討案，指定停車場(四)用地限作平面使用，予以納入增訂。</p> <p>3. 調整條次編號。</p>	照本次增(修)訂條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<u>不得大於 320%。</u>			
十二、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持原條文	十一、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	調整條次編號。		
十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十三、 <u>變電所用地以供屋內式變電所及其附屬設施及有關辦公室使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</u> (一)變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)建築時應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	十一、 <u>變電所用地以供屋內式變電所及其附屬設施及有關辦公室使用為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</u> (一)變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 (二)建築時應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺設置。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	1. 配合 92 年 3 月 25 日公告實施「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份農業區為變電所用地)案」之計畫內容，修訂原計畫條文。 2. 調整條次編號。	照增(修)訂條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
十四、殯儀館用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	(刪除)	-	本次檢討後已無殯儀館用地。	照案通過。	
十五、火葬場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	(刪除)	-	本次檢討後已無火葬場用地。	照案通過。	
(無規定)	(無規定)	<p>十二、殯葬設施用地之使用規定如下：</p> <p>(一)殯葬設施用地以供「殯葬管理條例」規定使用為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。</p> <p>(二)應自道路境界線起退縮4公尺留設公共開放空間，退縮部分得計入法定空地。且退縮部分應留設2公尺作人行步道。依規定應退縮建築供人行步道部分，除設置必要之公用設備外，不得有任何</p>	配合「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、殯儀館用地、墓地用地及火葬場用地為殯葬設施用地)案」(部都委會第891次會議審定)之土地使用分區管制要點規定，新增條文。	照增(修)訂條文通過。	

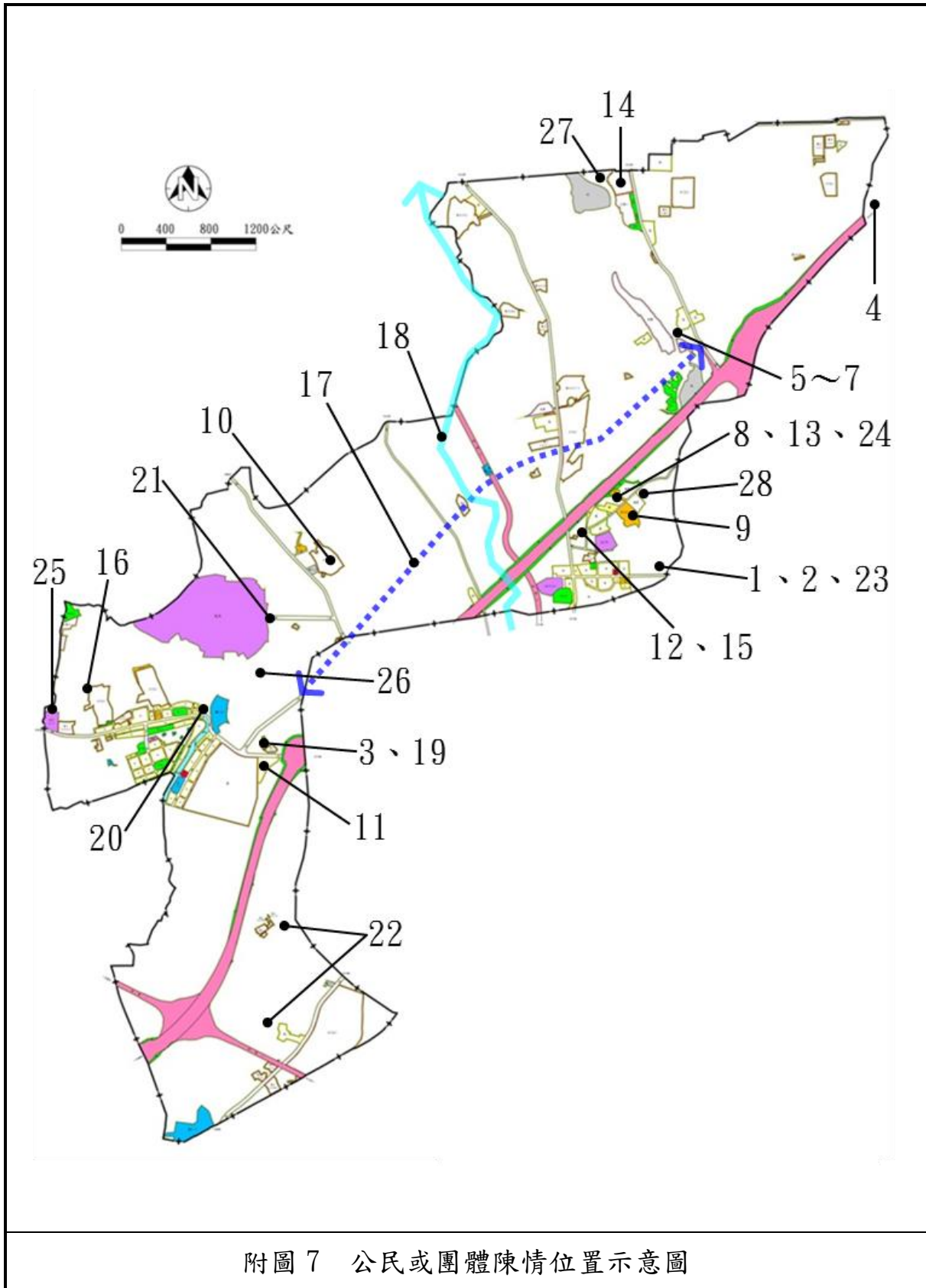
原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p><u>設施及構造物。</u></p> <p><u>(三)建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。</u></p> <p><u>(四)應於發照前經桃園市都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照。</u></p>			
<p>十四之一、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於200%，並得作以下使用：</p> <p>1. 車站及相關附屬設施。</p> <p>2. 道路或快速道路。</p> <p>前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般</p>	<p><u>十五</u>、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於200%，並得作以下使用：</p> <p>1. 車站及相關附屬設施。</p> <p>2. 道路或快速道路。</p> <p>前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般</p>	<p><u>十三</u>、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於200%，並得作以下使用：</p> <p>1. 車站及相關附屬設施。</p> <p>2. 道路或快速道路。</p> <p>前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般</p>	<p>調整條次編號。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>服務業、通訊 服務業、運輸 服務業、旅遊 服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。</p> <p>第一項 供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積;並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。</p>	<p>服務業、通訊 服務業、運輸 服務業、旅遊 服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。</p> <p>第一項 供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積;並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。</p>	<p>服務業、通訊 服務業、運輸 服務業、旅遊 服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。</p> <p>第一項 供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積;並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。</p>			
<p>十六、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者,得增加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。</p> <p>(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、老人等活動中心、景觀公</p>	<p>(刪除)</p>	<p>-</p>	<p>配合「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵之規定,且本計畫區無申請案例,為符實際本條文刪除。</p>	<p>照案通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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。</p> <p>(二)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。</p>					
(無規定)	<p><u>十六、本計畫區建築基地設置公共開放空間之獎勵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，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率 30% 為限。</u></p>	(刪除)	<p>配合「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵之規定，本條文刪除。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	
<p>十七、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺</p>	<p>十七、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺</p>	<p><u>十四、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺</u></p>	<p>1. 配合本市退縮建築留設空間通案性規定，修正</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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,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;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。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者,從其規定。</p>	<p>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,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,並指定為公共開放空間;該退縮部分除應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道外,不得設置圍牆或其他屏障物,其地下不得開挖,其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提都市設計審議同意者,從其規定。</p>	<p>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,公共設施及公用事業用地,均應退縮 4 公尺以上建築,但<u>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。</u> <u>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,其餘設置人行步道。</u></p>	<p>原計畫條文。 2. 調整條次編號。</p>		
<p>十八、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</p>	<p>維持原條文</p>	<p><u>十五、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上植栽綠化。</u></p>	<p>調整條次編號及修正文字用詞。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>二十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定；<u>本計畫區內另行擬定細部計畫地區之土地及建築物使用，應依該公告實施之細部計畫書所載規定辦理。</u></p>	<p>十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>1. 原計畫條文已包括公告實施之細部計畫範圍，刪除公展草案條文後段文字。 2. 調整條次編號。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	



附圖 7 公民或團體陳情位置示意圖

附表 4 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1、2、23	天德堂 陳情位 置：中壢 區忠福段 507、507- 1、507-6、 2710 地號	<p>主旨：本堂土地申請變更都市計畫由農業區變更為宗教專用區一案</p> <p>依據桃園市政府發函字號：府都計字第 1040019117 號來函復請查照。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝市政府將本堂所屬土地桃園市中壢區忠福段 507 及 2710 地號納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。 2. 唯因 96 年申辦至今，本堂在 97 年購入中壢市忠福段 0507-0001 地號與同年(97 年)因故分割原自中壢市忠福段 507 地號之中壢市忠福段 0507-0006 號。並於 98 年招開信徒大會後，依法向桃園縣政府呈報並獲桃園縣寺廟變動不動產登記在案(附件一)。 3. 又本堂於 103 年向府方辦理寺廟換證已向府方呈報不動產土地 4 筆分別為中壢市忠福段 0507-0000 地號(附件二)中壢市忠福段 0507-0001 地號(附件三)中壢市忠福段 0507-0006 地號(附件四)中壢市忠福段 2710-0000 地號(附件五) 4. 還請桃園市政府都發局原已把桃園市中壢區忠福段 507 及 2710 地號納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」更正為前開桃園市中壢區忠福段 0507-0000、0507-0001、0507-0006、2710-0000 地號等 4 筆土地納入「變更高速公路中壢及內壢交流 	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查天德堂領有寺廟登記證，為利寺廟輔導管理並符土地使用管制規定，建議將該寺廟主體建物座落之土地(忠福段 507 地號)予以變更為宗教專用區，其餘土地(忠福段 507-1、507-6、2710 地號)維持原計畫(農業區)，不予採納。 2. 申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： <ol style="list-style-type: none"> (1) 自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。但捐贈之公共設施用地經本市都市計畫委員會同意者，得改以代金折算繳納。 (2) 申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府 	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查天德堂領有寺廟登記證(桃寺登補字第 0027 號)，為利寺廟輔導管理以符土地使用管制規定。 2. 本次檢討依該寺廟主體建物座落之土地(忠福段 507、507-6 地號)，並剔除新街溪堤防預定線範圍後，予以變更為宗教專用區，其餘土地則維持原計畫(農業區)。 3. 變更內容及附帶條件規定，詳圖 9。 	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」為禱。</p> <p>主旨：本堂座落土地申請變更都市計畫農業區變更為宗教專用區一案</p> <p>依據原桃園縣府 96 年發文字號：府民宗字第 0960366538 號來函和依據原桃園縣府 100 年發文字號：府城都字第 1000105908 號來函辦理請查照。(如附件一附件二來函影本)</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本堂位於(高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫)之農業區，本堂按桃園縣政府來函建議於(第四次通盤檢討)再次提出土地申請變更分區為宗教專用區。 2. 天德堂為當地信徒仰中心，是一貫道的道場，二十七年來從事淨化人心，興辦公益慈善教化人心的廟堂，如：歲末冬令救濟，慰問養老院安養中心殘障孤兒院等，每年二~四次捐血活動及參與一貫道桃園縣支會配合政府承辦府方之成年禮，讀經會考，小狀元啟蒙拜師禮，宗教博覽會等公益事項。天德堂參加 98 年度桃園縣政府評鑑全縣寺廟榮獲(第一屆桃園縣公益寺廟認證)金質獎殊榮，府民宗字第 0980297722 號(附件三)連續於 102 年榮獲第二屆桃園縣公益寺廟認證金質獎殊榮府民宗字第 1020029688 號(附件四) 3. 天德堂於 81-82 年取得(補辦寺廟第 045 號)且於 92 年 12 月獲桃園縣政府發給補辦寺廟登記證(補登字 	<p>建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。</p> <p>(3)申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。</p>		

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>第 0215 號)。並於 103 年 9 月 24 日依法換證(桃寺登補字第 0027 號)(府民宗字第 1030224182 號)之寺廟登記證(附件五)。門牌號碼：桃園市中壢區南園二路 98 號。</p> <p>4. 依據 101 年 12 月 5 日中壢市公所發函本堂(中市民字第 101010059 號)函轉桃園縣政府 101 年 11 月 29 日(府民宗字第 1010303549 號)為積極協助解決補辦登記寺廟合法化面臨問題一案(附件六)。本堂遵照府方於期限內發函請公所轉呈府方備查(附件七)。懇請貴府首肯於此第四次都市計畫通盤檢討變更將農業區檢討變更為宗教專用區以利貴府(桃園市政府)輔導本堂(天德堂)由補辦寺廟登記證順利取得正式寺廟登記證，以符合實際現況。</p> <p>主旨：為申請桃園市中壢區忠福段 507、507-1、507-6 及 2710 地號等四筆土地申請納入「變更中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」之事項。</p> <p>說明：</p> <p>1. 承蒙 貴府 100 年 3 月 24 日府城都字第 1000105908 號函、104 年 1 月 26 日府城都字第 1040019117 號、104 年 2 月 2 日府城都字第 1040002064 號函覆，不勝感激。</p> <p>2. 申請人所有桃園市中壢市忠福段 507、507-1、507-6 及 2710 地號等四筆土地，現況係作為一貫道道場及其相關設施使用，早於 81-82 年間便已取得補辦寺廟</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>登記證在案，現為符合土地使用管制規定，申請變更都市計畫農業區為宗教專用區，承蒙前項函文同意納入公開展覽人民陳情意見案，並供都市計畫委員會審議參考，再次感謝。</p> <p>3. 現因已歷時近 5 個月且申請人不諳办理流程，故懇請 貴府函覆辦理情形，不勝感激、誠感德便。</p> <p>4. 檢附文件： (1) 寺廟登記證影本 (2) 負責人身份証影本 (3) 100 年 3 月 24 日府城都字第 1000105908 號函、104 年 1 月 26 日府城都字第 1040019117 號函、104 年 2 月 2 日府城都字第 1040002064 號函等影本。</p>			
3 、 19	國亨資產管理股份有限公司 陳情位置：中壢區五權段 1709 地號	<p>土地標示：中壢市五權段 1709 地號</p> <p>陳情理由： 依土地標示所在係本公司之倉庫用地(功學社)，今 2 月 4 日平鎮區公所說明會現場櫃台服務人員解說原本為零星工業區，將來會變更為農業區，本人代表國亨資產管理公司向貴局提請請勿改變為農業區，以符合現狀使用。</p> <p>建議事項： 中壢五權段 1709 地號係本公司之倉庫用地，請維持現狀(工業用地)，請勿變更為“農業用地”，以符合現狀使用。</p> <p>主旨：補中壢區五權段 1709 地號分區使用證明、建物及土地權狀等文件</p> <p>說明： 一、本公司所有五權段 1709 地號土地，分區使用證明為零星工業區在案。 二、貴局 104 年 2 月 4 日假平鎮市公所舉行「變更高</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 本案重製後之零工(二十)範圍為中壢區五權段 1709 地號土地，故無陳情人所提將變更為農業區之疑慮。理由如下： 1. 依 68 年發布實施之計畫書，零工(二十)未載明地號，範圍係由圖上量出，另查零工(二十)業於 79 年 11 月完成建築使用，依其使用執照登載之地號為五權段 1709 地號。 2. 本次檢討併同</p>	<p>本案為重製轉繪疑義會議提列之變更案，已考量地籍權屬範圍，維持公展計畫。</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>速公路中壢及內壢交流道附近特定區計劃」說明會及展覽，本公司代表王嘉雄發現 貴局將本公司所有上述地號擬編為農業區，當日即以書面陳請，請維持零星工業區在案。</p> <p>三、貴局 104 年 2 月 10 日以桃都計字第 1040002821 號函回覆在案。</p> <p>四、本公司特補呈該地號之分區使用證明、建物及土地權狀及現址照片等文件，請 貴局維護本公司的權益，維持本地號仍為零星工業區。</p> <p>五、檢附</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地使用分區證明書(104 桃市都行字第 16490 號)影本乙份 2. 土地所有權狀(093 壠地電字第 054824 號)影本乙份 3. 建物所有權狀(093 壠建電字第 022384 號)影本乙份 4. 現址建物照片乙張(功學社中古琴中心) 	<p>辦理都市計畫圖重製作業，本案零工(二十)經展繪套合現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，依本案重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬及現況，提列變更。</p>		
4	呂○和、劉○燻 陳情位置：中壢區內壠段 3062、3063、3064、3065、3066、3067、3069 地號	<p>土地標示：中壢市內壠段 3062、3063、3064、3065、3066、3067、3069 地號</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 作一個全區都市計劃就好，不必細分。 2. 高速公路邊，交通方便，大量變更為住宅區(農業區不適合)。 3. 區段徵收分回比例(原來 4 成→6 成)。 4. 中壢休息站已作交流→開放大交流道(貨車也可出入)本計劃範圍擴大到大竹都市計劃相連。 	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查陳情土地屬非都市土地之特定農業區農牧用地，非屬本計畫區範圍。 2. 本次檢討並無變更大面積農業區為住宅區，並採區段徵收整體開發之內容。 3. 有關陳情擴大都市計畫部分，經檢視本案不符 	照市府研析意見通過。	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定(略以)：擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區；另應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地。</p>		
5	<p>財團法人萬能科技大學 陳情位置：水尾段水尾小段 598-1、599、600-1、656(部分土地)、655-6、660-2、580-4(部分土地)、580-2(部分土地)、654-19(部分土地)地號。</p>	<p>土地標示：水尾段水尾小段 0598-0001、0599-0000、0600-0001、0656-0000(部分土地)、0655-0006、0660-0002、0580-0004(部分土地)、0580-0002(部分土地)、0654-0019(部分土地)地號。 門牌號碼：桃園市中壢區萬能路 1 號 陳情理由： 1. 本校未臨接都市計畫道路。 2. 萬能路本校已取得 0598-0001、0599-0000、0600-0001 三筆土地。 3. 上述 9 筆土地現況為萬能路道路使用，為符合現況土地使用，請變更上述土地為都市計畫道路用地。 4. 本意見表所示如果無法變更將影響校地萬能段 712、713、719 地號土地使用。 建議事項： 建請貴府准予同意並協助辦理上述 9 筆地號土地由現有道路變更為都市計畫道路。</p>	<p>建議不予採納。 理由： 1. 萬能路產權多屬私有土地，劃設計畫道路亦有造成建物拆遷或畸零地之情形，不符本案「既成道路是否納入計畫道路系統之檢討原則」，建議維持原計畫(農業區)。 2. 本案萬能路雖非計畫道路，惟屬「桃園市建築管理自治條例」所稱之現有巷道，依規定該校建築基地仍得申請指定建築線後申請建築；另依「都市計畫法</p>	照市府研析意見通過。	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>灣省施行細則」第 29-2 條規定，毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經市政府審查核准後，得以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。故本案維持原計畫(農業區)尚無影響該校地使用之情形。</p>		
6、7	<p>財團法人萬能科技大學 陳情位置：水尾段水尾小段 601、601-6 地號、萬能段 690 地號</p>	<p>土地標示：萬能段 690 地號 門牌號碼：桃園市中壢區萬能路 1 號 陳情理由： 1. 本校原申請萬能段 0685-0000、0690-0000、0691-0000 地號 3 筆土地變更為文教區。 2. 萬能段 0685-0000、0691-0000 地號 2 筆土地已在說明會變更為文教區，但萬能段 0690-0000 地號未變更為文教區，此地號為本校所有且臨接萬能校區，請委員會同意由農業區變更為文教區，以符合教育部要求。 建議事項： 建請貴府准予同意並協助辦理上述地號土地由農業區變更為文教區。 土地標示：水尾段水尾小段 0601-0000、0601-0006 地號、萬能段 0685-0000 地號</p>	<p>建議酌予採納。 1. 本案陳情土地萬能段 690 地號，經本次重製後土地使用分區為文教區。 2. 陳情水尾段水尾小段 601 及 601-6 地號土地，因未緊鄰該校現有之文教區，土地無法併同整體規劃利用，建議維持原計畫(農業區)。</p>	<p>1. 本案為重製轉繪疑義會議提列之變更案，已考量地籍權屬範圍，維持公展計畫。 2. 不予採納。 理由： 經檢視本案陳情水尾段水尾小段 601 及 601-6 地號，未臨接道路土地存有無法建築使用之情形，且該土地未與文教區完整連接，土地無法併同整體規劃使用。故考量土地使用合理性及完整性，建議維持原計畫(農業區)。</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>門牌號碼：桃園市中壢區萬能路 1 號</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 萬能段 0685-0000 地號為本校所有且鄰接萬能校區，請委員會同意由農業區變更為文教區，以符合教育部要求。 2. 水尾段水尾小段 0601 地號由本校承租為景觀造園特色空間，地主業已同意本校承購，目前報教育部審查中(103 年 7 月 10 日萬秘字第 1030000726 號函、教育部 103 年 7 月 18 日臺教技(二)字第 1030104600 號書函回復)。104 年 1 月 20 日經教育部會勘後，希望提至第四次通盤檢討會議變更為文教區。 3. 水尾段水尾小段的 0601-0006 地號土地為本校所有，因未鄰萬能校區未獲同意變更為文教區。如果 0601 地號能夠變更為文教區，可以同時解決本地號未鄰校區問題，以符合教育部要求。 <p>建議事項： 建請貴府准予同意並協助辦理上述 3 筆地號土地由農業區變更為文教區。</p>			
8	<p>洪○芬 陳情位置：中壢區忠福段 42-11、42-29、42-2、45-6 地號</p>	<p>土地標示：中壢市忠福段 42-11、42-29、42-2、45-6 地號</p> <p>陳情理由： 反對上列土地被徵收為 A21 圖塊之殯葬用地，上列地號之土地各種條件及面積並不比此次公展所劃定之私人殯葬專區差，為何必須被劃定為殯葬用地而不能規劃為私人殯葬專區。</p> <p>建議事項： 樂見政府將該區整體規劃為殯葬一元化專區，惟美中不足缺少撫慰家屬心靈的宗教</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案公展草案(編號 20 案)經 105.10.14 專案小組初步建議，屬民政局另案辦理個案變更範圍，依個案變更程序辦理；非屬個案變更範圍部分，建議納 	<p>併變 19 案檢討研處。</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		區，建議前揭等筆地號規劃為宗教區或規劃為殯專用區。	<p>入變 19 案併同變更為殯葬設施專用區，並依其相關規定辦理。</p> <p>2.另查中壢區忠福段 42-29 地號，屬道路用地範圍，須維持道路使用，故不予納入上開變更範圍。</p>		
9	<p>皇順開發股份有限公司 (黃傳○香)</p> <p>陳情位置：中壢區忠福段 92、92-1 地號</p>	<p>土地標示：中壢市忠福段 92、92-1 地號</p> <p>陳情理由： 因應臺灣地狹人稠、解決殯葬設施不足，與舒緩殯葬設施對都會產生的鄰避效應，故向 貴府申請變更該地段為殯葬用地、變更後該土地作為建築基地。業經取得土地所有人之同意(如附件一)，由皇順開發股份有限公司為起造人或由皇順開發股份有限公司指定起造人。俟向主管機關請領納骨塔建築執照，建造環境優美、符合時代需求之現代寶塔。</p> <p>建議事項： 建議將中壢市忠福段 92、92-1 地號之農業用地變更為殯葬用地。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1.經檢視陳情土地停車場用地包覆且無法鄰接道路，變更為殯葬設施專用區恐有關陳情興建納骨塔設施部分，建議不予採納。</p> <p>2.另本計畫區現行之殯葬設施專用區僅供殯葬禮儀服務業、殯葬設施經營業(以經營殯儀館、禮廳及靈堂為限)及其附屬設施(一般零售業及餐飲業)使用，並未允許作納骨塔設施使用。</p>	<p>1.有關陳情興建納骨塔設施部分，照市府研析意見，不予採納。</p> <p>2.陳情變更為殯葬設施專用區部分，併變 19 案檢討研處。</p>	
10	潤泰全球股份有限公司	<p>土地標示：中壢區三民段 602 及 603 地號</p> <p>陳情理由：</p>	無需建議採納與否。	本案為重製轉繪疑義會議提列之變更案，已考量地	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	(王○帆) 陳情位置：中壢區三民段 602、603 地號	<p>1. 本公司土地涉及本次通檢草案編號第 10 案，依計畫書所載變更理由及民國 104 年 2 月 4 日中壢區公所說明會當天簡報說明內容，將參考地籍權屬變更，變更後本公司土地仍將維持乙種工業區。</p> <p>2. 本公司土地上廠房於民國 62 年即設立核准，早於民國 68 年公告實施之「高速公路中壢及內交流道附近特定區計畫」，且該計畫當初即是依現況指定土地使用並劃設本公司土地為乙種工業區，故針對本次依本公司土地範圍調整乙種工業區範圍，本公司表示同意。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 請確保本次通檢變更後，本公司土地仍維持乙種工業區。</p> <p>2. 後續審議過程若有涉及本公司土地變更之議題，還請通知本公司列席相關都計畫委員會。</p>	<p>理由：</p> <p>1. 本案乙種工業區經展繪套合，現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，依重製轉繪疑義會議結論，參考地籍權屬提列變更，且已納入公展草案(編號 10 案)。</p> <p>2. 本案經 105.10.14 專案小組初步建議意見，本案重製疑義相關變更內容同意依計畫草案內容通過。</p>	籍權屬範圍，維持公展計畫。	
11	康○靖 陳情位置：高雙段 70、256、222、281、264、215、223、221、217、216、340、316 地號	<p>土地標示：高雙段 70、256、222、281、264、215、223、221、217、216、340、316 地號</p> <p>門牌號碼：平鎮區長安路</p> <p>陳情理由：</p> <p>1. 陳情之土地現況為道路，且已使用多年(詳如分區證明)。致使土地持有人，其權益受損希望藉由此意見陳述，獲得明確改善，使土地持有人傷害減少。</p> <p>2. 附使用分區證明書。</p> <p>建議事項：</p> <p>藉由此意見陳述，將此陳情意見納入通盤檢討，因目前分區所示為「住宅及農業區」與現況不符，現況為主要道路，然將分區變更為「道路用地」做為有效容積移轉，以</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由如下：</p> <p>1. 陳情土地為長安路 1、3、5、7 巷之一部分，屬「桃園市建築管理自治條例」所稱之現有巷道。</p> <p>2. 經檢視長安路 1、3、5、7 巷道屬住宅區內留設之現有巷道，若劃為計畫道路須設置囊底路，以利進入車輛之迴轉；惟設置囊底路將涉及二側建</p>	照市府研析意見通過。	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		善用土地之功能。	物之拆遷，並衍生畸零地等問題，不符本案「既成道路是否納入計畫道路系統之檢討原則」，建議維持原計畫。		
12	曹○來、葉○清 陳情位置：中壢區興南段公坡小段 12 地號及中壢區忠福段 54、55、54-1、56、54-2、59、57、58、58-1、242 地號	<p>土地標示：中壢區興南段公坡小段 12 地號 門牌號碼：中壢區忠福里 19 鄰培英路 189 號</p> <p>陳情理由：</p> <p>一、本人所有之上述地號地址，已經營殯葬事業-啟航會館，惟本次細部計畫檢討新設殯葬專區，未將前述之毗鄰地號納入該專區。</p> <p>二、現有私人經營之御奠園、天堂路、通天、大奠紀念館均已納入殯葬專區，且民眾相關需求龐大，本人經營之啟航會館亦長期服務民眾。</p> <p>建議事項： 擬請貴局將前述地號地址納入殯葬專區。</p> <p>主旨：建請必須將中壢區培英路毗鄰火葬場土地納入殯葬專區來辦理案，詳如說明，請查照。</p> <p>說明：現有葉君、游君土地座落在中壢區忠福段 54、55、54-1、56、54-2、59、57、58、58-1、242 等十筆地號土地，(如附圖)，因為毗鄰火葬場，此土地對面旁邊皆是禮儀公司葬儀社，必須將上述十筆土地納入此次第四次通盤都市計畫檢討範圍內，才是合情合理。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>因應現有殯葬禮儀服務產業需求，並提供及輔導民間業者合法申請使用，建議將陳情土地納併變 19 案變更為殯葬設施專用區。</p>	併變 19 案檢討研處。	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
13、24	臺北地藏禪寺、永安西園股份有限公司 陳情位置：中壢區忠福段 42-11、42-29、45-6 地號	<p>土地標示：中壢區忠福段 42-11、42-29、45-6 地號</p> <p>陳情理由：</p> <p>一、緣頤親園股份有限公司【附件 1】於民國 95 年間，擬向桃園市政府(當時為桃園縣政府)申請殯葬設施興建營運，即「頤親園殯葬園專區」乙案，並成立由頤親園股份有限公司百分之百持股之特許公司永安西園股份有限公司(下稱永安西園公司)【附件 2】，復續由該公司向桃園市政府申請與提案設置殯葬設施專區。而地號法師為台北地藏禪寺、台中地藏禪寺、高雄地藏禪寺、花蓮太魯閣祥德寺之住持，有感於桃園地區殯葬環境與機能不佳之困境，希望能以宗教力量撫慰與平靜家屬情緒，遂發願建造完善的桃園生命禮儀與追思先人中心，故參與「頤親園殯葬園專區」之興建，並計畫於「頤親園殯葬園專區」內設置殯儀館、納骨塔，以供家屬祭祀亡者【附件 3】。因此，「頤親園殯葬園專區」乙案，係結合民間、政府、宗教團體，共同建造營運之殯葬專區計畫。</p> <p>二、關於「頤親園殯葬園專區」鄰近之中壢區忠福段 42-11 地號土地、42-29 地號土地為頤親園股份有限公司所有，而借名登記於柳青吟名下；中壢區忠福段 45-6 地號土地則為曾文雅所有(下稱系爭三筆土地)</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>本案公展草案(編號 20 案)經 105.10.14 專案小組初步建議，屬民政局另案辦理個案變更範圍，依個案變更程序辦理；非屬個案變更範圍部分，建議納入變 19 案併同變更為殯葬設施專用區，並依其相關規定辦理。</p>	併變 19 案檢討研處。	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>【附件 4】。永安西園公司於 94 年 2 月間向桃園市政府提案申請籌備頤親園殯葬園區之籌設申請計畫案中，業已將中壢區忠福段 42-11 地號土地、42-29 地號土地列入頤親園殯葬園專區之共同開發範圍內(參考附件 3)。孰料，桃園市政府對於園區之殯儀館、納骨塔之籌設申請，當時僅通過以中壢區忠福段 42-9 地號、42-10 地號、42-12 地號籌設；中壢區忠福段 42-10 地號、42-12 地號之申請，因「距離興南國中未超過三百公尺」，而遭桃園市政府駁回申請【附件 5】。永安西園公司只得就桃園市政府審查通過之部分，於完成審核會議程序與議約會議程序後，於 97 年 7 月 2 日與桃園市政府進行後續簽約程序【附件 6】。嗣後，中壢區忠福段 42-10 地號因分割之故，增加中壢區忠福段 42-13 地號，而 42-13 地號後又合併為 42-11 地號，並由中壢區忠福段 42-11 地號分割增設而生 42-29 地號【附件 7】。故本次陳情之中壢區忠福段 42-11 地號、42-29 地號，即為當時永安西園公司向桃園市政府申請「頤親園殯葬園專區」共同開發土地中，遭駁回中壢區忠福段 42-10、42-12 地號之現址。</p> <p>三、然於桃園市政府 104 年 1 月公布之「變更高速公路中壢及內壢交流道附</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>近特定區計畫(第四次通盤檢討案計畫書)」(下稱第四次通盤檢討案計畫書)中第 82 頁，卻基於增設火化爐及用地完整性之需求，將系爭三筆土地原地目為農業區者變更為殯葬設施用地，並將之劃歸「公共設施用地」中的殯葬設施用地(第 101 頁)，而使得系爭三筆土地處於隨時可能被徵收之公共設施用地狀態(都市計畫法第 48 條)，於未徵收前則為「公共設施保留地」；然被劃歸公共設施保留地之土地僅得申請作為臨時建築之用(都市計畫法第 50 條)，倘經地方政府通知時，則有隨時應配合拆除之虞，對於土地所有權人土地利用之限制極大，無疑係將稀有財之土地閒置而不加以利用，且徵收之日遙遙無期，土地價格亦因此大幅跌落、無從轉售他人，因此，將土地劃歸公共設施用地，對於土地所有權人之財產權侵害甚鉅。</p> <p>四、經細繹第四次通盤檢討案計畫書，關於將系爭三筆土地變更為公共設施用地，目的係為配合火化爐設置需求及維持用地完整性，故將夾於「殯葬公共設施區」與「殯葬專區」間農地變更為殯葬設施用地(第 82 頁)。然查，第四次通盤檢討案計畫書中，將農地變更作為「殯葬公共設施」之用，實與申請</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>人等原規劃「頤親園殯葬園專區」之土地利用並無二致！性質上皆為殯葬用地，差別僅在於由國家所設置之公共設施、或由私人整體規劃興建營運之殯葬專區。而在申請人原申請計畫中早已就納骨寶塔、殯儀館、停車場、藝文活動中心、等配置規劃完整(參附件 3)，未來倘有火化廠之需求，亦不排除設置火化爐，以健全殯葬專區之機能。是以，吾人實無法想見有何特殊理由需將系爭三筆土地規劃為殯葬用地之公共設施用地，而非由原所有權人開發使用系爭三筆土地。</p> <p>五、況桃園市立興南國民中學將於 105 年完成遷校【附件 8】，則當初桃園市政府駁回系爭三筆土地與永安西園股份有限公司之原因如今業已不存在！故於達到相同土地利用之效能前提下，更應使土地原所有權人開發利用系爭三筆土地，而非再予徵收，否則不僅增加政府財政成本，亦可能徒生因徵收所生弊案及社會輿論之爭議。故祈請 貴局及都市計畫審議委員會同意由原所有人-頤親園股份有限公司、曾文雅，共同開發系爭三土地，將之規劃作為「頤親園殯葬園專區」之土地利用【附件 9】，不僅能收第四次通盤檢討特定區計畫之初衷-「用地完整性」之效能且可避免因</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>將系爭三土地劃歸為公共設施保留地，導致數年甚至數十年間，閒置土地、荒廢使用之結果。同時，由宗教團體參與殯葬園專區之發展，更能兼收宗教團體嫻熟喪葬禮儀及發揮宗教公益性之功能與目的！。</p> <p>六、縱使 貴局及都市計畫審議委員會未將系爭三筆土地與永安西園股份有限公司，共同整體規劃作為「頤親園殯葬園專區」之土地利用，希望貴局及都市計畫審議委員會能考量將系爭三筆土地於都市計畫中規劃作為「宗教專用區」，使土地利用能適得其所，並符合土地所有權人最初使用意願，而非荒置土地等待徵收，實為符合公益及為國家社稷所樂見。</p> <p>七、縱上所述，希冀 貴局及都市計畫審議委員會參酌，採納作為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」中，供都市計畫委員會審議參考。</p> <p>八、附件： 附件 1：頤親園股份有限公司登記資料。 附件 2：永安西園股份有限公司登記資料。 附件 3：中壢市忠福段殯葬設施新建工程都市計畫報告書(節錄本)。 附件 4：土地謄本。 附件 5：桃園縣政府函 94 年 2 月 25 日函。 附件 6：桃園縣殯葬設施興建營運契約。</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>附件 7：土地謄本。</p> <p>附件 8：網路新聞資料、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第 85、86 頁(節錄本)。</p> <p>附件 9：建議之土地位置圖、修正意見圖。</p> <p>建議事項：</p> <p>將中壢區忠福段 42-11 地號、42-29 地號、45-6 地號變更為「殯葬設施專用區」用地，由民間「頤親園殯葬專區」經營使用；或變更為「宗教專用區」之用地。</p> <p>土地標示：中壢區忠福段 42-2 地號、42-11 地號、42-29 地號、45-6 地號等 4 筆土地</p> <p>陳情理由：</p> <p>一、申情人業於中華民國 104 年 3 月 2 日針對該案變更內容編號 20 案將申請人所有土地變更為殯葬設施用地部分，建議變更為殯葬設施專用區在案，因漏列中壢區忠福段 42-2 地號且部分資料有誤，遂重新整理補充如后，合先敘明。</p> <p>二、緣頤親園股份有限公司【附件 1】於民國 95 年間，擬向桃園市政府(當時為桃園縣政府)申請殯葬設施興建營運，即「頤親園殯葬園專區」乙案，並成立由頤親園股份有限公司百分之百持股之特許公司永安西園股份有限公司(下稱永安西園公司)【附件 2】，後續由該公司向桃園市政府申請與提案設置殯葬設施專區。而地蛟法師為台北地藏禪寺、台中地藏禪寺、高雄地藏禪寺、花蓮太魯閣</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>祥德寺之住持，有感於桃園地區殯葬環境與機能不佳之困境，希望能以宗教力量撫慰與平靜家屬情緒，遂發願建造完善的桃園生命禮儀與追思先人中心，故參與「頤親園殯葬園專區」之興建，並計畫於「頤親園畫殯葬園專區」內設置殯儀館、納骨塔，以供家屬祭祀亡者【附件 3】。因此，「頤親園殯葬園專區」乙案，係結合民間、政府、宗教團體，共同建造營運之殯葬專區計畫。</p> <p>三、關於「頤親園殯葬園專區」鄰近之中壢區忠福段 42-2 地號土地為頤親園股份有限公司所有，42-11 地號土地、42-29 地號土地為頤親園股份有限公司所有，而借名登記於柳吟名下；中壢區忠福段 45-6 地號土地則為曾文雅所有（下稱系爭 4 筆土地）【附件 4】。永安西園公司於 94 年 2 月間向桃園市政府提案申請籌備頤親園殯葬園區之籌設申請計畫案中，業已將中壢區忠福段 42-11、42-13、45-5 地號等 3 筆土地列入頤親園殯葬園專區之共同開發範圍內（參考附件 3）。孰料，桃園市政府對於園區之殯儀館、納骨塔之籌設申請，當時僅通過以中壢區忠福段 42-9 地號、42-10 地號、42-12 地號籌設；中壢區忠福段 42-11、42-13 地號、45-5 地號之申請，因「距離與南國中未</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>超過三百公尺」，而遭桃園市政府駁回申請【附件 5】。永安西園公司只得就桃園市政府審查通過之部分，於完成審核會議程序與議約會議程序後，於 97 年 7 月 2 日與桃園市政府進行後續簽約程序【附件 6】。嗣後，中壢區忠福段 42-13 地號與 45-5 地號合併為 42-11 地號，並由中壢區忠福段 42-11 地號分割增設而生 42-29 地號；45-6 地號分割自 45-5 地號【附件 7】。故本次陳請之中壢區忠福段 42-11 地號、42-29、45-6 地號，即為當時永安西園公司向桃園市政府申請「頤親園殯葬園專區」共同開發土地中，遭駁回中壢區忠福段 42-11、42-13、45-5 地號之現址。</p> <p>四、然於桃園市政府 104 年 1 月公布之「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討案計畫書)」(下稱第四次通盤檢討案計畫書)中第 82 頁，卻基於增設火化爐及用地完整性之需求，將 42-2、42-11、45-6 地號等 3 筆土地原為殯儀館用地、農業區者變更為殯葬設施用地，並將之劃歸「公共設施用地」中的殯設施用地(第 101 頁)，42-29 地號維持道路用地未變更，而使得系爭 4 筆土地處於隨時可能被徵收之公共設施用地狀態(都市計畫法第 48 條)，於未徵收前則為</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>「公共設施保留地」；然被劃歸公共設施保留地之土地僅得申請作為臨時建築之用(都市計畫法第 50 條)，倘經地方政府通知時，則有隨時應配合拆除之虞，對於土地所有權人土地利用之限制極大，無疑係將稀有財之土地閒置而不加以利用，且徵收之日遙遙無期，土地價格亦因此大幅跌落、無從轉售他人，因此，將土地劃歸公共設施用地，對於土地所有權人之財產權侵害甚鉅。</p> <p>五、經細繹第四次通盤檢討案計畫書，關於將 42-2、42-11、45-6 地號等 3 筆土地變更為公共設施用地，目的係為配合火化爐設置需求及維持用地完整性，故將夾於「殯葬公共設施區」與「殯葬專區」間農地變更為殯葬設施用地(第 82 頁)。然查，第四次通盤檢討案計畫書中，將農地變更作為「殯葬公共設施」之用，實與申請人等原規劃「頤親園殯葬園專區」之土地利用並無二致！性質上皆為殯葬用地，差別僅在於由國家所設置之公共設施、或由私人整體規劃興建營運之殯葬專區。而在申請人原申請計畫中早已就納骨寶塔、殯儀館、停車場、藝文活動中心、等配置規劃完整(參附件 4)，未來倘有火化廠之需求，亦不排除設置火化爐，以健全殯葬專區之機能。是以，吾人實無法</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>想見有何特殊理由需將 42-2、42-11、45-6 地號等 3 筆土地土地規劃為殯葬用地之公共設施用地，而非由原所有權人開發使用系爭土地。</p> <p>六、況桃園市立與南國民中學將於 105 年完成遷校【附件 8】，則當初桃園市政府駁回 42-11、42-29、45-6 地號等 3 筆土地與永安西園股份有限公司之原因如今業已不存在！故於達到相同土地利用之效能前提下，更應使土地原所有權人開發利用系爭 4 筆土地，而非再予徵收，否則不僅增加政府財政成本，亦可能徒生因徵收所生弊案及社會輿論之爭議。故祈請 貴局及都市計畫審議委員會同意由原所有人-頤親園股份有限公司、曾文雅，共同開發係爭 4 土地，將之規劃作為「頤親園殯葬園專區」之土地利用【附件 9】，不僅能收第四次通盤檢討特定區計畫之初衷-「用地完整性」之效能且可避免因將系爭三土地劃歸為公共設施保留地，導致數年甚至數十年間，閒置土地、荒廢使用之結果。同時，由宗教團體參與殯葬園專區之發展，更能兼收宗教團體嫻熟喪葬禮儀及發揮宗教公益性之功能與目的！</p> <p>七、綜上所述，希冀 貴局及都市計畫審議委員會參酌，採納作為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>四次通盤檢討)案」中，供都市計畫委員會審議參考。</p> <p>八、附件： 附件 1: 頤親園股份有限公司登記資料。 附件 2: 永安西園股份有限公司登記資料。 附件 3: 申請案細部計畫書。 附件 4: 土地謄本。 附件 5: 桃園縣政府函 94 年 2 月 25 日函。 附件 6: 桃園縣殯葬設施興建營運契約。 附件 7: 土地謄本。 附件 8: 網路新聞資料、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」第 85、86 頁(節錄本)。 附件 9: 建議之土地位置圖、修正意見圖。 建議事項： 1. 將中壢區忠福段 42-2 地號、42-11 地號、42-29 地號、45-6 地號變更為「殯葬設施專用區」用地，由民間「頤親園殯葬專區」經營使用 2. 申請列席都市計畫審議相關會議。</p>			
14	大江紡織股份有限公司	<p>主旨：陳請有關「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通檢討)案(公開展覽版)」案內變 4 案(2)及變 8 案，詳如說明，請查照。</p> <p>說明： 一、查本公司前已於 94 年 9 月 30 日向 貴府申請「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區及住宅區)案(下稱本案)」(詳附件一)，並刻正於內政部都市計畫委員會審議中。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 1. 本案工業區北側範圍涉及計畫區邊界調整，依本案重製轉繪疑義結論，係以樁位展繪線為準提列變更(變 4-2 案)。經查大江紡織之工業區北側變更範圍(內壢段</p>	<p>本案為重製轉繪疑義會議提列之變更案，已考量地籍權屬範圍，維持公展計畫。</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>二、旨揭所陳變更範圍與本案範圍重疊(詳附件二),爰陳請併同本案辦理,以維都市計畫之穩定性及延續性。</p>	<p>1884、1884-2、1884-3、1884-8 地號土地),與本案變更後之計畫內容(乙種工業區)相符,尚無後續執行之疑義。</p> <p>2.另本案工業區西側範圍與農業區之分區界線調整,依本案重製轉繪疑義結論,應以工業區已申請建築使用範圍為準提列變更(變 8 案)。經查大江紡織之工業區西側變更範圍(內壠段 1884-61、1884-62、1884-63 地號)(分割自 1884-9 地號),非屬該工廠使用執照存根所載之地號範圍,與本案變更後之計畫內容(農業區)不符,亦涉及該工業區變更範圍及變更回饋等執行之疑義。</p> <p>3.陳情人業依本案重製轉繪疑義結論,配合調整該工業區申請變更案之土</p>		

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地範圍。		
15	張○建 陳情位置：忠福段57、58地號	<p>土地標示：忠福段57、58地號</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人所有位於桃園市忠福段57、58地號土地，土地面積為3,528平方公尺，屬變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，土地使用分區為農業區，擬作為殯葬設施使用，且土地周邊已有部分土地作殯葬使用及土地位置鄰近中壢殯儀館。 2. 中壢殯儀館成立至今已五十餘年，以服務南桃園地區喪家各項喪葬事宜，目前中壢殯儀館設備與建物均已不敷使用，且每逢清明掃墓或平時喪葬事宜，必造成人車擁塞，因此亟需盡速辦理整體殯葬設施更新作業，另鑑於桃園市人口快速增加，未來勢必面臨殯葬業務需求相對增加。 <p>建議事項：</p> <p>建議將本人之土地一併納入變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通檢盤討)案為殯葬設施專用區，以整合土地周邊殯葬設施，避免殯葬設施零星劃設，並充分發揮土地經濟效益與促進都市土地資源有效利用。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>因應現有殯葬禮儀服務產業需求，並提供及輔導民間業者合法申請使用，建議將陳情土地納併變19案變更為殯葬設施專用區。</p>	併變19案檢討研處。	
16	吉利展精機股份有限公司 陳情位置：平鎮區雙連段661地號	<p>主旨：函詢本公司擬興辦事業計畫乙種工業區毗鄰土地變更，廠區廠房等建築物是否達申辦門檻標準(完成使用)乙案，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>本案陳請人已申請都市計畫個案變更，刻正辦理都市計畫個案變更相關作業。</p>	陳情人已另案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理都市計畫變更，不納入本案檢討。	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>二、基地座落：桃園市平鎮區雙連段 661 地號 1 筆土地地上廠房等建築物，檢附 335 建號建物登記第一類謄本一紙，請卓參。</p> <p>三、敬請協助本案儘速完成。</p>	<p>說明如下：</p> <p>1.經查本案工業區皆已申請建築使用，有關陳情土地(雙連段 661 地號)涉及工業區與農業區之分區界線調整，依本案重製轉繪疑義會議結論，係參考地籍展繪線變更，故俟本計畫公告實施後，工業區範圍將與地籍範圍一致。</p> <p>2.另申請人吉利展精機股份有限公司考量機械零組件的未來商機和原廠營運土地不敷使用，將於毗鄰現有廠區北側土地(雙連段 195-10 地號)擴廠，並業經經濟部 104.8.11.經授工字第 10420419850 號函暨 104.12.21.經授工字第 10420432470 號公文勘誤表同意逕依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更，且案經內政部營建署 105.11.9.營署都字第 1050068729 號函請逕依都市計畫</p>		

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，同時依都市計畫法第 17 條及第 24 條規定辦理擬定細部計畫。</p>		
17	劉宋○妹	<p>土地標示：中壢區永清段 0622-0000</p> <p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由於目前桃園區至中壢區的台 1 線上交通壅塞，台 1 線的替代道路文中路只到中園路。 2. 桃園塞車的熱區都是在交流道附近，如內壢交流道的中園路，每天只要上下班就塞車。去年看新聞得知五楊高速公路將增闢中壢中豐交流道，而三民路延伸段打通可方便中壢工業上下班的人，上下中豐交流道。 3. 機場捷運可能在今年底通車，三民路的延伸計劃是捷運 A20 站、A21 站的對外連絡道路。 <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 加速中壢區三民路延伸段(生活圈二號道路)打通 2. 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫位於市中心附近，可否加速其都市計劃開發。 	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府工務局已另採都市計畫個案變更方式辦理，刻正進行都市計畫個案變更相關作業。 2. 本案將儘速辦理通盤檢討作業。 	<p>陳情事項市府已另案辦理都市計畫個案變更，不納入本案檢討。</p>	
18	桃園市政府水務局	<p>主旨：有關貴局辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(四通)案」，詳如說明，請查照。</p> <p>說明：經查旨案針對老街溪堤防預定線內之土地仍未變更為河川區，惠請貴局依老街溪堤防預定線辦理變更，檢附經濟部 99 年 12 月 9 日經授水字第 09920214681 號公告老街溪堤防預定線河川</p>	<p>本府水務局已另採都市計畫個案變更方式辦理，且刻正進行公開展覽相關作業。</p>	<p>陳情意見市府已另案辦理都市計畫個案變更，市府水務局同意撤案。</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
20	臺灣石門農田水利會	<p>圖籍電子檔光碟 1 份。</p> <p>主旨：檢送本會過嶺工作站舊站用地(中壠區五權段 721 地號)申請由行政區變更為住宅區相關書件乙份，請納入高速公路中壠及內壠交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案內辦理，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據貴府 104.01.15 公告變更高速公路中壠及內壠交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)草案辦理。</p> <p>二、相關書件包括變更內容明細表、空照圖、都市計畫位置圖、舊站相片、新站相片、地籍圖、土地登記簿謄本、都市計畫樁位套繪地籍圖等。</p> <p>位置：計畫區南側中壠市民族路三段旁行政區原計畫(面積)：行政區(0.2650)、農業區(0.0295)；新計畫(面積)：住宅區(0.2945)</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 變更地點(中壠市民族路 3 段 366 號)原為台灣省石門農田水利會過嶺工作站原址，因都市規劃、土地開發及環境變遷，再加上過嶺地區三鄉市辦理市地重劃完竣，使得所轄灌區日漸縮減。為確實服務灌區農民，工作站往下游遷移至中壠市民族路 6 段 198 號，並已於民國 99 年正式啟用。</p> <p>2. 為避免財產閒置，並進一步活化資產，台灣省石門農田水利會經提請會務委員通過，並報請行政院農業委員會備查後，編列預算委外辦理可行性評估，評估結果以變更都市計畫</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量臺灣石門農田水利會係屬公法人，未來變更為住宅區後之用途為何？亦無具體說明，且與其任務似無關聯性，且該行政區位於民族路道路急彎處，變更為住宅區是否妥適有待商榷，建議維持原計畫(行政區)</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>本案水利會行政區擬變更為住宅區使用，尚無具體經核定之計畫內容，另配合農田水利事業組織改制為公務機關，未來需配合國家農業政策整體規劃考量，故予以維持原計畫(行政區)。</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>使用分區(住宅區)為最佳方案。</p> <p>備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫，配置適當之公共設施用地，並擬具具體公平合理之事業及財務計畫。 2. 原計畫規劃原意係將水利會管有之 721 地號土地規劃為行政區，但因都市計畫圖套繪與地籍圖不符，致部分 721 地號土地為農業區，故本案係以中壢市五權段 721 地號全筆土地及其與面前計畫道路間之未登陸國有土地為變更範圍。 3. 至於計畫圖上非屬 721 地號土地而規劃為行政區者，應予變更為農業區。 			
21	邱○永	<p>主旨：為建議於「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」第四次通盤檢討時，將土地使用分區由現有「學校用地」納入變更回復為「道路用地」，敬請 鑒察。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據桃園縣政府 100 年 9 月 6 日府城都字第 1000362349 號函辦理，復請查照。</p> <p>二、陳情人等所有座落：中壢市五權段 377、377-1、377-2、377-3、536、536-2、536-3、536-4、536-5、536-7、329、329-3、330、330-1、536-1 地號土地 15 筆，面積計 24180.00 平方公尺，權利範圍：全部。另陳情標的座落：中壢市五權段 378 地號土地 1 筆面積 770.00 平方公尺，權利範圍：全部。係屬供公眾通行 40 餘年之既成道路，現為中壢市中大路</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查陳情土地(五權段 378 地號)現為國立中央大學管有之土地，係 95.6.23 公告實施「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案」之變三案，依中央大學實際管理使用範圍檢討變更部分農業區及道路用地為學校用地及變更部分學校用地為農業區。 2. 上開部分道路用地(五權段 378 地號)變更為學校 	<p>予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量市府研析意見及本道路係由中壢區公所維管，同意變更為「道路用地」。</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>之一部份，由中壢市公所負責養護中；是陳情人等土地對外出入唯一出口通道，其土地使用分區原為「道路用地」，不知何故於民國 95 年間竟由原本「道路用地」變更為「學校用地」，上情對陳情人等權利影響巨甚；有違『公益原則』及『信賴保護原則』；既成為公眾通行之道路，其土地所有權縱仍為私人所保留，如其繼續供公眾通行歷經多年者，自應認為已因時效完成而有『公用地役關係』之存在。另陳情人等就其土地利用如須申請建築執照，均需仰賴中大路作為指示之唯一路徑，是以將無法取得”建築線指定”之重要文件，倘上皆陳情標的拒為陳情人作如上土地之使用，猶如政府「絕我生路」迫害人民權利，似已違背中華民國憲法保障民權、奠定社會安寧、增進人民福利之承諾。</p> <p>三、今陳情人等已於 100 年 9 月 1 日具狀陳情在案，懇請 鈞府准予旨揭所請，將土地使用分區由現有「學校用地」，納入第四次通盤檢討變更回復為「道路用地」。始符憲法保障人民權利之意旨，民實成德便。</p> <p>四、檢附文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情書 1 份。 2. 桃園縣政府 100 年 9 月 6 日府城都字第 1000362349 號函影本一份。 3. 陳情人等 100 年 9 月 1 日陳情書影本 1 份。 	<p>用地後，依本案重製後之數值計畫圖檢視，將產生部分道路用地(寬度 1.94~2.96 公尺)夾雜於學校用地與農業區之間，雖不影響二側土地通行權益，惟考量維持計畫道路寬度一致性及合理性，且該現況道路管理維護單位為本府工務局養工處，為符管用合一原則，參採陳情意見變更部分學校用地為道路用地。</p>		

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
22	李○鉉	<p>土地標示：高雙段 775、776 地號；賦梅段 521 地號</p> <p>陳情理由： 目前位於平鎮區復旦路三段，高雙段兩筆土地已經是道路使用，以及賦梅路上一筆。</p> <p>建議事項： 桃園已升格市，而且參筆土地，皆在都計劃圖可看得到，建議事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更地目(目前柏油路) 2. 徵收期限?註明清楚 <p>P.S：平鎮區廣德街 238 巷，前面私人停車場附近(冠捷人力仲介)，使用年限超過 20 年未徵收。(廣德段 220、220-1、2)</p>	<p>建議酌予採納：</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查高雙段 775、776 地號現為農業區內之既成道路(復旦路)，經本府交通局評估(105.11.4 桃交運字第 1050041362 號函)，復旦路三、四段為延伸既有都市計畫(復旦路二段)至楊梅區屬都市計畫道路延伸性質，並提供計畫區內之交通連繫為主，將納入劃設 10 公尺寬之計畫道路。 2. 另賦梅段 521 地號之農業區既成道路(賦梅路)，請本府交通局評估有無納入劃設為都市計畫道路之必要。 	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經評估復旦路現況大多為公有地(約 65%)，徵收財務負擔較小，且屬都市計畫道路延伸性質，並提供計畫區內之交通連繫為主，已納入檢討劃設為 10 公尺寬計畫道路。 2. 經評估賦梅路現況大多為私有地(約 69%)，徵收財務負擔較大，且涉及不同都市計畫區介面之整合，建議不納入本案檢討變更，另由交通局辦理專案檢討變更。 	
25	桃園市中壢區中平國民小學	<p>主旨：有關本校申請變更「平鎮區雙連段 777 地號」使用分區，請鑒核。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本校為減少校園因教職員車輛停放而影響學生活動空間，預計於旨揭地號設置教職員停車場，因旨揭地號使用分區為農業區，本校擬申請變更使用分區為學校 	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>經查平鎮區雙連段 777 地號現為桃園市中壢區中平國民小學管有之土地，且緊鄰現有之學校用地，土地可併同</p>	<p>予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量現有中平國小管有之平鎮區雙連段 777 地號土地，因毗鄰現有學校用地，可提供教職員停車所需使用，且有助校園學生活動空間之提升，為符土地使</p>	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>用地。</p> <p>二、旨揭地號所有權人為桃園市，管理者為本校，積為371.35平方公尺，請鈞局惠予協助後續變更使用分區事宜。</p>	<p>整體規劃利用，故為符土地使用管制規定，建議予以變更為學校用地。</p>	<p>用管制規定，予以變更為學校用地。</p>	
26	<p>順天理護國宮 陳情位置：中壢區五權段889地號</p>	<p>主旨：建請將順天理護國宮寺廟基地納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」第四次通盤檢討案，惠請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據桃園市政府都市發展局106年4月11日發布之「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」辦理。</p> <p>二、申請土地座落中壢區五權段889地號，面積2578平方公尺，目前為都市計畫內農業區。基地於民國85年間即建有1座補辦登記立案之寺廟「順天理護國宮」，供奉玉皇上帝及法主三公。寺廟領有桃園市政府核發之寺廟登記證(桃寺登補字第0077號)，建築物為鋼筋混擬土造之二層建築，使用執照字號為85年桃縣工建使字第0740號，合先敘明。</p> <p>三、依據前揭檢討變更審議原則第三項規定，檢討變更為宗教專用區之申請基地必須符合下列情形之一者：(一)必須是存在已完成立案登記之寺廟。(二)申請基地之建築物必須為合法建築物。(三)申請基地於都市計畫發布實施前，已存在既有宗教建築物。「順天理護國宮」於民國85年間即興建成立，領有桃園縣政府核發之</p>		<p>予以採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案順天理護國宮領有寺廟登記證，已納入公展草案變24案檢討變更為宗教專用區。 2. 配合本市現行變更回饋相關規定，修正原公展之附帶條件內容(詳變24案)。 	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>寺廟登記證(桃寺登補字第 0077 號)及建築物使用執照，咸符合上揭檢討變更審議原則第三條第三項第(一)及第(二)款之規定。</p> <p>四、緣「順天理護國宮」廟貌巍峨、莊嚴秀麗、香火鼎盛，台灣各地法主公信眾及宗教團體，前來參香敬拜者絡繹不絕。近年來更是配合政府政策，積極興辦公益慈善事業及社會教化活動，成果輝煌，獲得各界高度肯定。惟寺廟基地長久以來位於都市計畫內農業區，雖交通便利，但影響寺廟發展甚鉅，故擬依法向貴府申請，將順天理護國宮寺廟基地納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」第四次通盤檢討案內，俾利本寺廟基地變更為「寺廟專用區」，申請人將依規定檢附相關資料及協議書憑辦。</p> <p>五、檢附資料後：</p> <p>(一)申請建議書 1 份。</p> <p>(二)順天理護國宮寺廟登記證影本各 1 份。</p> <p>(三)土地登記簿謄本及地籍圖謄本影本各 1 份。</p> <p>(四)建物登記簿謄本及建物平面圖影本各 1 份。</p> <p>(五)土地座落示意圖及現況實測圖影本各 1 份。</p> <p>(六)現況位置平面圖及排水系統平面圖影本各 1 份。</p> <p>(七)申請人身分證影本 1 份。</p> <p>(八)代理人身分證影本 1 份。</p>			

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
27	進田企業有限公司(敖○邦) 土地標示：五塊厝段下埔小段 1726-6 地號	陳情理由： 據土地登記謄本所載，陳情土地屬非都市土地之丁種建築用地，惟今陳情人欲請領建築執照，而辦理建築線指示申請時，被告知陳情土地位於「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」範圍內，為都市計畫農業區，陳情人始知登記謄本所載與都市計畫管制範圍兩者不符，現造成建築執照無法申請、土地使用受阻、權益受損。故懇請貴府將陳情土地剝除都市計畫範圍，以維權益。 備註： 1. 詳細內容請參附件。 2. 陳情人欲列席市都委會，煩請通知。惟有關本案相關事項與都委會出席，敬請聯絡以下單位(長豐工程顧問股份有限公司) 建議事項： 1. 將陳情土地剝除都市計畫範圍。 2. 惟考量陳情土地周邊鄰地仍有相同之情事，倘僅剝除陳情土地將造成都市計畫邊界崎嶇，不符計畫紋理，又重疊管制之問題無法完全解決，故再進一步建議有此問題之土地皆一併剝除，或依天然界線及行政區劃，調整該計畫範圍。		予以採納。 理由： 本案陳情土地係 68 年都市計畫發布實施之農業區，於 70 年非都市土地使用編定為特定農業區之丁種建築用地，惟考量本案及其周邊土地(五塊厝段下埔小段)皆編定為丁種建築用地，且部分領有使用執照在案，故參考用地編定情形、天然界線及大園區五塊厝段下埔小段之地籍範圍，將陳情土地及其周邊農業區土地，剔除於計畫區外，並調整都市計畫範圍邊界。	
28	許○裕 土地標示：忠福段 101-4、101-9、102-2 地號	陳情理由： 本人持有中壢區忠福段 102-2、101-4、101-9 為建地和農地，上蓋有合法建築物亦申請公司，但因其建地為農業區建地，以至於公司無法設立(殯葬法規)，需遷移至商業區設立，另其農地沒有水源(後有久遠年久失修乾枯小溝渠)，無法種植農作		予以採納。 理由： 因應現有殯葬禮儀服務產業需求，並提供及輔導民間業者合法申請使用，建議將陳情土地納併變 19 案變更為殯葬設施專用區。	

編號	陳情人	陳情內容摘要	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		物，因其位置皆在殯儀館邊，無法做其他的商業和農業使用。 建議事項： 懇請該局可否變更土地分區使用為殯葬專用園區用地。			

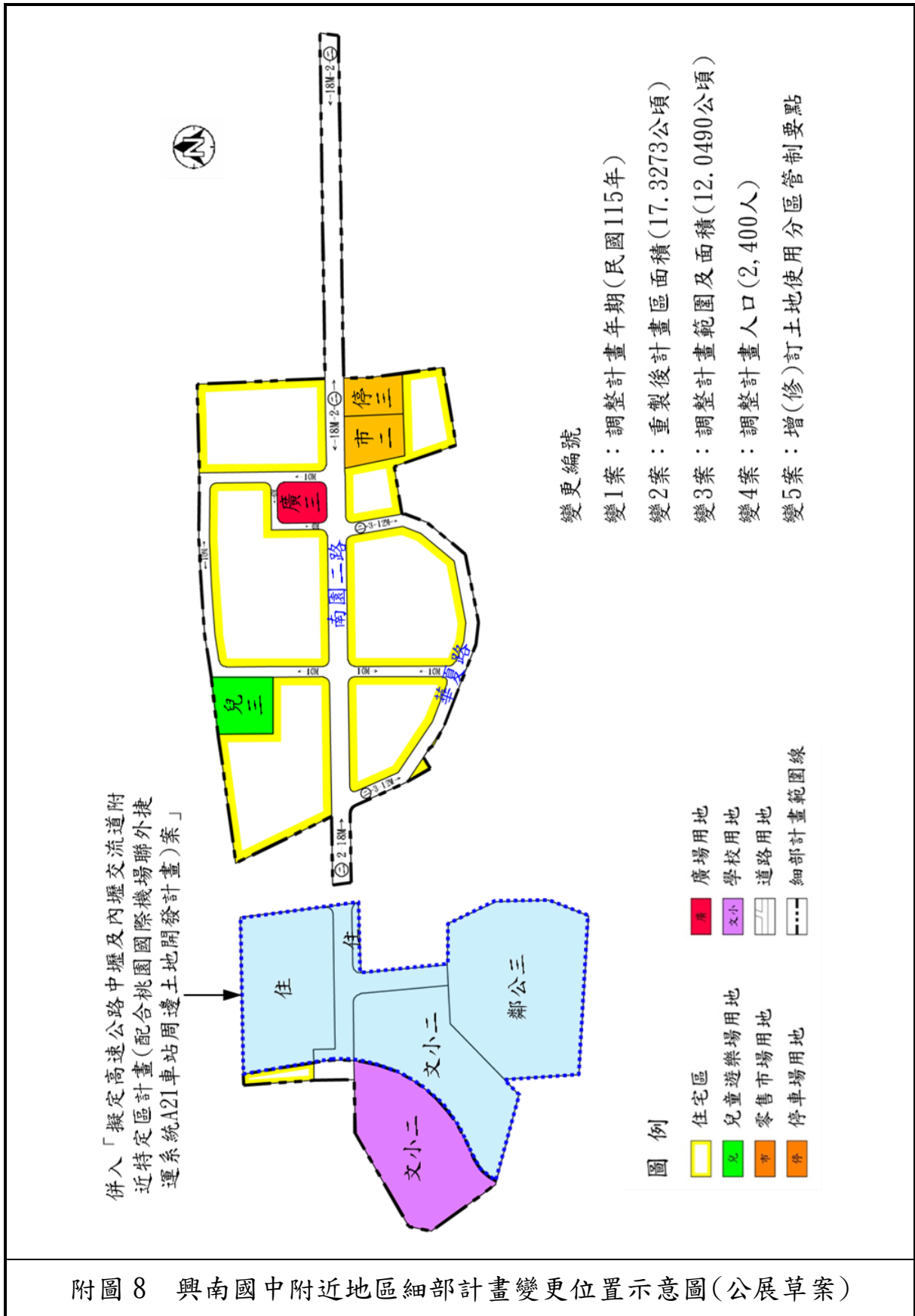
位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區東側，興南國中東南側之農業區	農業區 (0.54)	宗教專用區 (0.54)	1. 「天德堂」現為農業區土地，產權為該寺所有。 2. 經查該寺廟為合法登記寺廟(桃寺登補字第0027號)，因用地尚未符合土地使用分區，為利寺廟輔導管理，本次檢討依該寺廟主體建物座落之土地，並剔除新街溪堤防預定線範圍後予以變更為宗教專用區。

附帶條件：

- 應無償捐贈變更為宗教專用區面積10%土地予桃園市政府，並改以代金折算繳納，回饋代金以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。
- 申請人應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定：
 - 申請基地應於變更計畫發布實施公告日起一年內向本府建築管理機關申請建築執照；應補辦合法寺廟登記者，應於公告日起三年內向本府宗教主管機關提出申請並取得寺廟登記證，但申請基地因故未能於期限內提出申請者，得敘明理由向本府宗教主管機關申請展期一年，並以一次為限。
 - 申請人違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，申請人或其土地權利關係人不得提出異議。



圖 7 人陳第 1、2、23 案(新編號 28 案)變更內容示意圖



附圖 8 興南國中附近地區細部計畫變更位置示意圖(公展草案)

附表5 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容綜理表(公展草案)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 94 年	民國 115 年	配合全國區域計畫之計畫年期，調整至民國 115 年。	修正通過，變更理由修正為：配合「修正全國區域計畫」之計畫年期，調整至民國 115 年。	
2	重製後計畫區面積	民國 91 年數值 測繪比例尺 1/1000 圖資 (16.43)	民國 100 年數值 測繪比例尺 1/1000 圖資 (17.3273)	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條規定，辦理計畫圖重製。 2. 依重製轉繪疑義會議結論辦理。	照案通過。	
3	調整計畫範圍及面積	計畫區面積 (17.3273)	計畫區面積 (12.0490)	本次檢討配合「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 A21 車站周邊土地開發計畫)案」，將本計畫西側之部分住宅區、鄰里公園用地、學校用地及道路用地等納入該開發計畫範圍，予以調整本計畫範圍及面積。	照案通過。	
4	計畫人口	2,600 人	2,400 人	配合計畫範圍調整及都市計畫圖重製後住宅區面積，依原居住密度(340 人/公頃)，修訂計畫人口為 2,400 人。	照案通過。	
5	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		配合本次檢討發展需要，修訂土地使用分區管制要點。	詳附表 6。	

附表6 興南國中附近地區細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第32條及同法台灣省施行細則第33、35條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。	配合都市計畫法桃園市施行細則已於106年6月14日公告施行，修正原計畫條文。	照增(修)訂條文通過。	
<p>二、辦理市地重劃地區，住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。尚未辦理市地重劃地區，於需地機關未徵收前，並得依下列規定辦理：</p> <p>(一)住宅區採</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 個別建築 2. 併同捐獻公共設施用地 3. 市地重劃三種開發方式辦理。 <p>(二)住宅區採個別建築者，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</p> <p>(三)併同捐獻公共設施用地開發，其建築土地可獲得獎勵容積，每捐贈本區內1平方公</p>	<p>二、<u>已</u>辦理市地重劃地區或採市地重劃方式開發之住宅區，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。尚未辦理市地重劃地區之住宅區，得採個別建築方式開發，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</p>	<p>二、<u>本計畫區住宅區依開發方式之不同，得依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)以市地重劃方式開發者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)採個別建築或併同捐贈公共設施用地之整體開發者，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 採個別建築者，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。 2. 採併同捐贈公共設施用地之整體開發： <ol style="list-style-type: none"> (1)移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理， 	<p>1. 依不同之開發方式，予以實施差別容積管制。</p> <p>2. 原計畫條文第(三)、(四)、(五)、(六)項，併同捐獻公共設施用地開發部分，「都市計畫容積移轉實施辦法」已有相關規範及執行方式，予以修正原計畫條文。</p>	<p>修正通過，修正內容如下：</p> <p>二、本計畫區住宅區依開發方式之不同，得依下列規定辦理：</p> <p>(一)以市地重劃方式開發者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)採個別建築者，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</p> <p>(三)採併同捐贈公共設施用地開發者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 移入容積計算及辦理 	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>尺公共設施用地，可增加2平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。</p> <p>(四)捐贈建設經費予桃園縣政府或中壢市公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除擬建築基地土地公告現值加成(依桃園縣地價評議會評定當年期之地徵收成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每1平方公尺代用地可增加2平方公尺之獎勵容積。</p> <p>(五)獎勵容積之接受基地，以「高速公路中壢及內壢交</p>		<p><u>並以移轉一次為限。</u></p> <p><u>(2)移入容積加計接受基地之基準容積率後，其容積率不得大於200%。</u></p>		<p>程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。</p> <p>2. 移入容積加計接受基地之基準容積率後，其容積率不得大於200%。</p>	

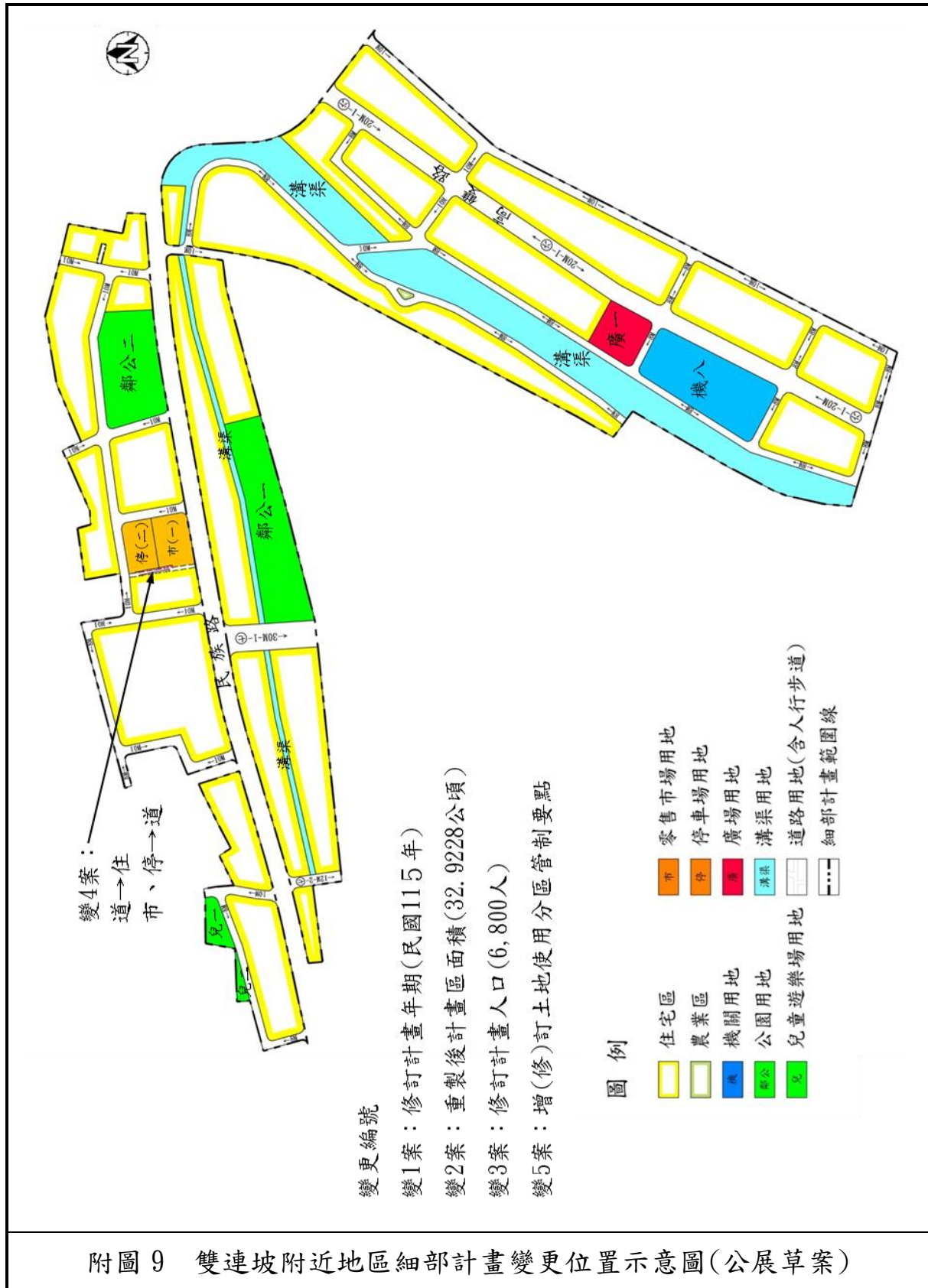
原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>道附近特定區」內有獎勵容積規定之計畫區為範圍，且接受基地及併同捐獻之公共設施用地，其辦理均以一次為限。</p> <p>(六)住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於200%。</p>					
<p>三、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺，應增設1部停車空間。</p>	<p>三、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車停車空間，超過部分每150平方公尺，應增設1部汽車停車空間。</p>	<p>三、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平方公尺以下者，應留設各1部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設各1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>配合本市建築基地留設停車空間通案性規定，修正原計畫條文。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	
<p>四、零售市場用地建蔽率不得大於80%，容</p>	<p>四、零售市場用地建蔽率不得大於80%，容</p>	-	<p>配合「臺灣省零售市場建築規格」已於</p>	<p>修正通過，修正理由調整為：配合本市</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
積率不得大於240%，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定。	積率不得大於240%。		99.4.7公告廢止，予以刪除原條文之規定。	升格為直轄市，予以刪除原條文後段之文字。	
五、國小用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	維持原條文	-		照案通過。	
(無規定)	六、停車場用地之建蔽率平面使用不得大於10%，立體使用不得大於80%，容積率不得大於320%。	六、停車場用地之建蔽率及容積率規定如下： (一)平面使用：建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。 (二)立體使用：建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	原計畫未訂定，本次配合「都市計畫法桃園市施行細則」增訂。	照增(修)訂條文通過。	
六、本計畫區內各使用分區(農業區除外)，公共設施用地及公用事業設施地臨接計畫道路未達15公尺者，退縮3.5公尺建築，臨接15公尺(含)以上者，退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步	七、本計畫區內各使用分區(農業區除外)，公共設施用地及公用事業設施地臨接計畫道路未達15公尺者，退縮3.5公尺建築，臨接15公尺(含)以上者，退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地， <u>並指定為公共開放空間</u> ；該退縮部分除應自計畫道路境	七、本計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者， <u>至少退縮3.5公尺建築</u> ，臨接15公尺以上者， <u>至少退縮4公尺建築</u> ， <u>公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築</u> ，但 <u>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</u> 。	1. 配合本市退縮建築留設空間通案性規定，修正原計畫條文。 2. 調整條次編號。	照增(修)訂文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>道，其餘部分應植栽綠化，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，從其規定。</p>	<p>界線留設 2 公尺寬之人行步道外，不得設置圍牆或其他屏障物，其地下不得開挖，其餘部分應植栽綠化，但基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p><u>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，其餘設置人行步道。</u></p>			
<p>七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地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。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中</p>	<p><u>八、本計畫區建築基地設置公共開放空間之獎勵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，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率 30% 為限。</u></p>	<p>(刪除)</p>	<p>配合「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵之規定，且本計畫區無申請案例，為符實際本條文刪除。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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。</p> <p>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。</p>					
<p>八、本計畫相關公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及行政院核定「改善停車問題方案」之規定作停車場多目標使用。</p>	<p>九、本計畫相關公共設施用地得依「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」之規定作多目標使用。</p>	(刪除)	依規定公共設施用地即可作多目標使用，本條文刪除。	照增(修)訂條文通過。	
<p>九、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。</p>	<p>十、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。</p>	<p>八、建築基地內之法定空地應留設1/2以上<u>植栽綠化</u>。</p>	調整條次編號及修正文字用詞。	照增(修)訂條文通過。	
<p>十、本要點未規定事項適用其</p>	<p>十一、本要點未規定事項適</p>	<p>九、本要點未規定事項適用</p>	調整條次編號。	照增(修)訂條文通過。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
他有關法令之規定。	用其他有關法令之規定。	其他有關法令之規定。			



附圖 9 雙連坡附近地區細部計畫變更位置示意圖(公展草案)

附表 7 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 94 年	民國 115 年	配合全國區域計畫之計畫年期，調整至民國 115 年。	修正通過，變更理由修正為：配合「修正全國區域計畫」之計畫年期，調整至民國 115 年。	
2	重製後計畫區面積	民國 91 年數值測繪比例尺 1/1000 圖資 (29.15)	民國 100 年數值測繪比例尺 1/1000 圖資 (32.9228)	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條規定，辦理計畫圖重製。 2. 依重製轉繪疑義會議結論辦理。	照案通過。	
3	計畫人口	5,400 人	6,800 人	配合都市計畫圖重製後住宅區面積，依原居住密度(340 人/公頃)修訂計畫人口為 6,800 人。	照案通過。	
4	計畫區西側之人行步道、停車場及零售市場	道路用地 (0.0057) 停車場用地 (0.0038) 零售市場用地 (0.0033)	住宅區 (0.0057) 道路用地 (0.0071)	1. 經查平鎮區中央段 709、709-1、877-1、877-1、868、868-1 地號土地(原為雙連坡段 84-207 地號)於 94.8.11 經本府核發使用分區為住宅區，並於 95.9.18 取得建築執照，96.7.11 取得使用執照。 2. 平鎮地政事務所於 97 年辦理地籍圖重測，發現上開土地有樁位偏差問題，並於 99.10.15 辦理逕為分割，使得本案合法興建之住宅區建物(平鎮區中央段 709-1、877-1、868-1 地號)成為人行步道。 3. 為保障住宅區合法建物權益及維持政府信賴保護原則，予以調整人行步道線型。	本案另已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施保留地專案通盤檢討)案」內檢討，併同毗鄰之市場、停車場用地檢討變更為住宅區，並透過市地重劃方式辦理整體開發，本案刪除。	
5	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		配合本次檢討發展需要，修訂土地使用分區管制要點。	詳附表 8。	

附表 8 雙連坡附近地區細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 33、35 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	一、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 條之規定訂定之。	配合都市計畫法桃園市施行細則已於 106 年 6 月 14 日公告施行，修正原計畫條文。	照增(修)訂條文通過。	
二、辦理市地重劃地區，住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。尚未辦理市地重劃地區，於需地機關未徵收前，並得依下列規定辦理： (一)住宅區採 1. 個別建築 2. 併同捐獻公共設施用地 3. 市地重劃三種開發方式辦理。 (二)住宅區採個別建築者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (三)併同捐獻公共設施用地開發，其建築土地可獲得獎勵容積，每捐贈本區內 1 平方公尺公共	二、 <u>已</u> 辦理市地重劃地區 <u>或採市地重劃方式開發之住宅區</u> ，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。尚未辦理市地重劃地區之住宅區， <u>得採個別建築方式開發，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u>	二、 <u>本計畫區住宅區依開發方式之不同，得依下列規定辦理：</u> (一) <u>以市地重劃方式開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</u> (二) <u>採個別建築或併同捐贈公共設施用地之整體開發者，規定如下：</u> 1. <u>採個別建築者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</u> 2. <u>採併同捐贈公共設施用地之整體開發：</u> (1) <u>移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施</u>	1. 依不同之開發方式，予以實施差別容積管制。 2. 原計畫條文第(三)、(四)、(五)、(六)項，併同捐獻公共設施用地開發部分，「都市計畫容積移轉實施辦法」已有相關規範及執行方式，予以修正原計畫條文。	修正通過，修正內容如下： 二、本計畫區住宅區依開發方式之不同，得依下列規定辦理： (一)以市地重劃方式開發者，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (二)採個別建築者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 (三)採併同捐贈公共設施用地開發者： 1. 移入容積計算及辦理程序參照「都市計畫容積移轉實施辦法」規	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>設施用地，可增加 2 平方公尺之獎勵容積。公共設施用地，捐贈後土地權屬登記為桃園縣政府或平鎮市公所所有。</p> <p>(四) 捐贈建設經費予桃園縣政府或中壢市公所，其建築土地可獲得獎勵容積。獎勵容積額度以該捐贈建設經費除以擬建築基地土地公告現值加成(依桃園縣地價評議委員會評定當年期之土地徵收加成補償標準加成)計算(以下稱代用地)，每 1 平方公尺代用地可增加 2 平方公尺之獎勵容積。</p> <p>(五) 獎勵容積之接受基地，以「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區」內有獎勵容積規定之計畫區為範圍，且接受</p>		<p><u>辦法」規定辦理，並以移轉一次為限。</u></p> <p><u>(2) 移入容積加計接受基地之基準容積率後，其容積率不得大於 200%。</u></p>		<p>定辦理，並以移轉一次為限。</p> <p>2. 移入容積加計接受基地之基準容積率後，其容積率不得大於 200%。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>基地及併同捐獻之公共設施用地，其辦理均以一次為限。</p> <p>(六)住宅區內建築基地獎勵後總容積不得大於 200%。</p>					
<p>三、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺，應增設 1 部停車空間。</p>	<p>三、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 1 部<u>汽車</u>停車空間，超過部分每 150 平方公尺，應增設 1 部<u>汽車</u>停車空間。</p>	<p>三、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 平方公尺以下者，應留設各 1 部<u>汽車</u>及<u>機車</u>停車空間，如<u>超過 250 平方公尺</u>者，超過部分每 150 平方公尺應增設各 1 部<u>汽車</u>及<u>機車</u>停車空間。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>配合本市建築基地留設停車空間通案性規定，修正原計畫條文。</p>	<p>照增(修)訂修文通過。</p>	
<p>四、零售市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，並依臺灣省零售市場建築規格有關規定。</p>	<p>四、零售市場用地建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</p>	-	<p>配合「臺灣省零售市場建築規格」已於 99.4.7 公告廢止，予以刪除原條文之規定。</p>	<p>本條文刪除。</p> <p>理由：本案零售市場用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施保留地專案通盤檢討)案」變更為住宅區。</p>	
<p>五、國小用地之建</p>	<p>(刪除)</p>	-	<p>本計畫區</p>	<p>照案通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。			無國小用地，予以刪除。		
(無規定)	<u>五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	-	原計畫未訂定，本次檢討配合增訂。	修正通過，調整條次編號為「四、」。	
(無規定)	<u>六、鄰里公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。</u>	-	原計畫未訂定，本次檢討配合增訂。	修正通過，調整條次編號為「五、」。	
(無規定)	<u>七、停車場用地之建蔽率平面使用不得大於 10%，立體使用不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</u>	<u>七、停車場用地之建蔽率及容積率規定如下：</u> <u>(一)平面使用：</u> <u>建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。</u> <u>(二)立體使用：</u> <u>建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</u>	原計畫未訂定，本次配合「都市計畫法桃園市施行細則」增訂。	修正通過，調整條次編號為「六、」。	
六、本計畫區內各使用分區(農業區除外)，公共設施用地及公用事業設施地臨接計畫道路未達 15 公尺者，退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線	<u>八、本計畫區內各使用分區(農業區除外)，公共設施用地及公用事業設施地臨接計畫道路未達 15 公尺者，退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並指定為公共開放空間；該退縮</u>	<u>八、本計畫區內各使用分區，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，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫</u>	1. 配合本市退縮建築留設空間通案性規定，修正原計畫條文。 2. 調整條次編號。	修正通過，調整條次編號為「七、」。	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。</p>	<p>部分除應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道外，不得設置圍牆或其他屏障物，其地下不得開挖，其餘部分應植栽綠化，但基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p><u>地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。</u> <u>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，其餘設置人行步道。</u></p>			
<p>七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地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。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 30% 為限。</p>	<p><u>九、本計畫區建築基地設置公共開放空間之獎勵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，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率 30% 為限。</u></p>	<p>(刪除)</p>	<p>配合「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵之規定，且本計畫區無申請案例，為符實際本條文刪除。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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業者。</p> <p>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。</p>					
<p>八、本計畫相關公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及行政院核定「改善停車問題方案」之規定作停車場多目標使用。</p>	<p><u>十一</u>、本計畫相關公共設施用地得依「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」之規定作多目標使用。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>依規定公共設施用地即可作多目標使用，本條文刪除。</p>	<p>照增(修)訂條文通過。</p>	
<p>九、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。</p>	<p><u>十一</u>、建築基地內之法定空地應留設1/2以上種</p>	<p><u>十一</u>、建築基地內之法定空地應留設1/2以上植</p>	<p>調整條次編號及修正文字用詞。</p>	<p>修正通過，調整條次編號為「八、」。</p>	

原計畫條文	公展草案條文	增(修)訂條文	修正理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	植花草樹木。	<u>栽綠化</u> 。			
十、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	<u>十二</u> 、本要點未規定事項適用其他有關法令之規定。	-	調整條次編號。	修正通過，調整條次編號為「九、」。	