

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報

「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE02、GE03、GE04 車站及相關設施設置)」案及「變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園捷運綠線延伸中壢 GE05 車站及相關設施設置)」

案暨 2 案細部計畫等 4 案

第 1 次會議紀錄

一、時間：111 年 10 月 13 日(星期四) 下午 2 時整

二、地點：本府都市發展局 2 樓圖資室

三、主持人：何召集人芳子

紀錄：王世婷

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見

(一)本次會議由出席委員聽取本案陳情人陳述意見內容，陳情案共計 3 件，當日出席陳情人共 1 位，已於會中發言完畢。

(二)請將捷運車站選址原則、捷運開發區及捷運系統用地劃設原則與捷運開發區變更回饋比例納入計畫書內載明。

(三)本案劃設都市更新地區一節，請依下列意見修正：

1. 請依都市更新條例規定辦理，應於計畫書內詳予補充相關實質再發展內容，並敘明都市更新地區劃定範圍之合理性。

2. 本案部分變更範圍現況無建築物，與都市更新意旨不符，請刪除計畫書都市更新地區內相關內容。

3. 同意申請單位本次提案修正劃定都市更新地區依據為「依據都市更新條例第 6 條之規定，……，爰辦理劃定都市更新地區」。

(四)本案變更範圍涉及「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」及「擬定中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」，請增加細部計畫變更案計畫書、圖。

(五)有關土地使用分區管制要點請依下列各點意見修正後，再提會確認：

1. 請確認本案各細部計畫土地使用分區管制要點內容之一致性(如中壢龍岡增額容積規定應另行增列點次)。
2. 捷運開發區及捷運系統用地建築退縮規定部分，建議修正為應優先植栽綠化 1.5M，其餘設置人行空間。
3. 有關本次提會修正條文「捷運開發區基地法定停車數量依「建築技術規則」規定留設，倘因受限基地規模限制而無法依「建築技術規則」規定設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建」規定，考量現行法令已有規定，請刪除本條文內容。
4. 同意申請單位本次提案修正私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，其樓地板得以放寬之規定文字。

公展條文	本次提會修正條文
<p>中壢龍岡都計第 15 條</p> <p>(四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。</li> </ol>	<p>中壢龍岡都計第 15 條</p> <p>(四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以<u>捷運設施</u>所占樓地板面積<u>依</u>地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之<u>捷運設施</u>總樓地板面積以<u>捷運設施</u>所占樓地板面積依地面<u>層</u>四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面</li> </ol>

	層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。
<p>中壢平鎮都計第 24 條</p> <p>(三)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。</li> </ol>	<p>中壢平鎮都計第 24 條</p> <p>(三)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用，經本府捷運主管機關同意並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第 3 款放寬容積。</li> <li>3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。</li> </ol>

(六)主要計畫變更明細表，詳表 1、1-1、2。

(七)公民或團體陳情意見綜理表，詳表 3。

七、散會：下午 3 時 45 分。

表 1 主計變更內容綜理表(中壢龍岡都計)及本次專案小組初步建議意見

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	中壢區中山東路四段南側，原慈安三村基地	住宅區 (0.52)	捷運開發區 (0.55)	配合本捷運建設計畫 GE02 車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 係屬公有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理撥用及土地開發。 2. 原使用分區為住宅區，變更為捷運開發區之回饋比例為 10%。	併初步建議意見(三)，考量變更範圍現況無建築物，與都市更新意旨不符，請刪除計畫書都市更新地區內相關內容，其餘照案通過。
	商業區 (0.03)					
2	位於中山東路三段東北側，原北富台新村基地及中華電信	住宅區 (0.23)	捷運開發區 (0.23)	配合本捷運建設計畫 GE03 車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 捷運開發區係屬公有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理撥用及土地開發。 2. 原使用分區為住宅區，變更為捷運開發區之回饋比例為 10%。 3. 捷運系統用地依據大眾捷運法第 6 條規定辦理徵收取得。	除依下列各點修正，其餘照案通過。 1. 考量住宅區變更範圍現況無建築物，與都市更新意旨不符，請刪除計畫書都市更新地區內相關內容。 2. 考量人 2 案中華電信股份有限公司具開發意願，調整捷運系統用地為捷運開發區，且應配合現有建物劃設適當變更範圍，並評估是否符合都市更新地區劃設原則。 3. 請將變更內容分為兩案。 (修正後內容詳表 1-1、圖 1)
	電信專用區 (0.17)	捷運系統用地 (0.17)				
3	中壢區中山東路二段(家樂福停車場、普仁國小)	乙種工業區 (0.20)	捷運系統用地 (0.31)	配合本捷運建設計畫 GE04 車站出入口及相關附屬設施所需用地。	係屬部分公有、部分私有土地，依據大眾捷運法第 6 條規定辦理徵收或撥用取得。	請申請單位依下列各點辦理後，再提會討論。 1. 依普仁國小列席人員表示學校用地變更為捷運系統用地將影響學
綠化步道 (0.04)						
學校用地 (0.07)						

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			

表 1-1 修正後主計變更內容綜理表(中壢龍岡都計)

新編號	公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
2	2	中山東路三段東北側住宅區	住宅區 (0.23)	捷運開發區 (0.23)	配合本捷運建設計畫 GE03 車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 捷運開發區係屬公有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理撥用及土地開發。 2. 原使用分區為住宅區，變更為捷運開發區之回饋比例為 10%。
3	2、 1、 2	中山東路三段西南側中華電信	電信專用區 (0.39)	捷運開發區 (0.39)	配合本捷運建設計畫 GE03 車站出入口及相關附屬設施所需用地。	1. 捷運開發區係屬私有土地，其開發方式依據大眾捷運法第 7 條規定辦理用地取得及土地開發。 2. 原使用分區為電信專用區變更為捷運開發區之回饋比例為 40%。



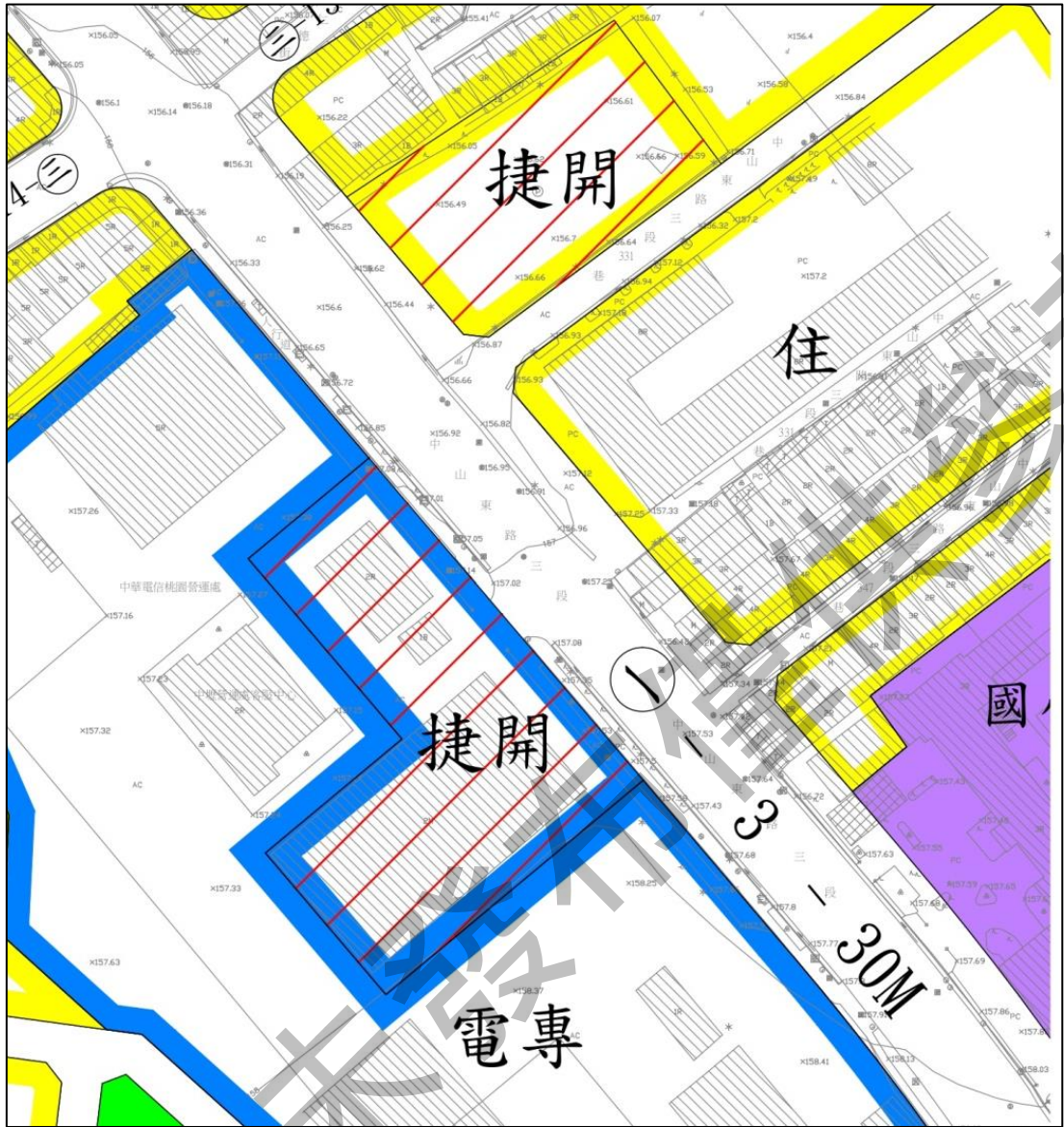


圖 1 新編號 2、3 案變更內容示意圖

表 2 主計變更內容綜理表(中壢平鎮都計)及本次專案小組初步建議意見

公展編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	本市專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	環中東路二段與徐州街交叉口附近	河川區 (0.04)	捷運系統用地 (0.31)	配合本捷運建設計畫 GE05 車站出入口及相關附屬設施所需用地。		請申請單位依下列各點辦理。 1. 請申請單位再與水務局確認河川區及公園用地變更範圍是否影響河川治理範圍並研提可行方案再提會討論。 2. 體育場用地變更範圍經體育局列席人員表示同意,故照案通過。 3. 請依通案性於備註欄敘明本案土地取得方式為「 <u>捷運系統用地係屬公有土地,依據大眾捷運法第 6 條規定辦理撥用取得。</u> 」,並將變更內容分列為兩案。
	公園用地 (0.07)					
	體育場用地 (0.20)					

表 3 公民或團體陳情意見綜理表及本次專案小組初步建議意見(中壢龍岡都計)

編號	陳情人	陳情內容	本府捷運工程局研析意見	本次專案小組初步建議意見
1	國防部 政治作戰局 位置:平寮段 7-8-8-1 地號及 富台段 428 地 號 (GE02、 GE03 站)	<p>陳情理由： 經查捷運車站規劃範圍涉及本局列管中壢區「慈安三村」坐落平寮段 7、8、8-1 地號及「富台新村」坐落富台段 428 地號等 4 筆土地使用分區調整乙情，意見如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>案內 4 筆土地係奉行政院核列「國軍老舊眷村改建總冊」土地清冊內，使用分區均為住宅區，屬變產置產之不動產，面積計 9,347.61 平方公尺，於「國軍老舊眷村改建計畫」列為處分標的。</li> <li>有關案內土地使用分區調整為捷運開發區乙情，請先依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及「國有不動產撥用要點」等規定，循程序報奉行政院核定辦理有償撥用，再予變更使用分區，以維眷改基金權益。</li> </ol>	<p>建議酌予採納。 理由： 依據「大眾捷運法」第 7 條規定略以：「…4. 捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之…」，有關有償撥用一事，將依規定辦理。</p>	照市府研析意見通過。
2	中華電信股份有限公司 位置:中寮段 56 地號 (GE03 站)	<p>陳情理由： 考量劃設捷運開發區可促進及串連 GE03 站周邊商業活動，並減輕貴府徵收捷運系統用地之財務負擔，爰建議調整旨案變更內容。 建議事項：</p> 	<p>建議部分採納。 理由： 1. 依據「大眾捷運系統土地開發辦法」第 3 條規定略以：「…二、土地開發：係指主管機關自行開發或與投資人合作開發開發用地，以有效利用土地資源之不動產興闢事業。」，爰捷運開發區之開發主體係為主管機關(本府捷運工程局)，尚無法由陳情人自行開發捷運開發區。 2. 考量陳情人開發意願與權益，及提高土地利用效能促進地區發展，擬採納陳情人所述意見，新增變更電信專用區為捷運開發區，並併同變更原捷運系統用地為捷運開發區，另為減少建物拆遷及部分拆除問題，建議調整捷運開發區劃設位置(如附圖)，總計面積為 0.39 公頃。</p>	併變 2 案，照市府研析意見通過，修正變更內容。(修正後內容詳表 1-1)



編號	陳情人	陳情內容	本府捷運工程局研析意見	本次專案小組初步建議意見										
		<table border="1" data-bbox="309 277 772 636"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="309 277 612 338">建議調整 變更內容(公頃)</th> <th data-bbox="612 277 772 338" rowspan="2">附帶條件</th> </tr> <tr> <th data-bbox="309 338 453 376">原計畫</th> <th data-bbox="453 338 612 376">新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="309 376 453 636">電信專用區 (0.43)</td> <td data-bbox="453 376 612 636">捷運開發區 (0.26)</td> <td data-bbox="612 376 772 636" rowspan="2">原使用分區為電信專用區，變更為捷運開發區之回饋比例為40%，並以捐贈桃園市政府0.17公頃之捷運系統用地作為回饋。</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="309 636 612 748">捷運系統用地 (0.17)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="293 645 794 824">1. 捷運開發區可促進及串聯周邊商業活動。 2. 減輕市府徵收捷運系統用地之財務負擔。</p>	建議調整 變更內容(公頃)		附帶條件	原計畫	新計畫	電信專用區 (0.43)	捷運開發區 (0.26)	原使用分區為電信專用區，變更為捷運開發區之回饋比例為40%，並以捐贈桃園市政府0.17公頃之捷運系統用地作為回饋。	捷運系統用地 (0.17)		<p data-bbox="826 277 1267 470">3. 電信專用區變更為捷運開發區回饋比例為40%，開發方式依大眾捷運法第7條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定辦理。</p>  <p data-bbox="874 810 1177 846">附圖 變更位置示意圖</p>	
建議調整 變更內容(公頃)		附帶條件												
原計畫	新計畫													
電信專用區 (0.43)	捷運開發區 (0.26)	原使用分區為電信專用區，變更為捷運開發區之回饋比例為40%，並以捐贈桃園市政府0.17公頃之捷運系統用地作為回饋。												
捷運系統用地 (0.17)														
3	<p data-bbox="150 994 264 1397">中壢市仁美里里長洪文吉 位置：中山東路三、四段(GE03、GE04站)</p>	<p data-bbox="293 994 794 1317">陳情理由： 中山東路應拓寬至30米道路。 建議事項： 中山東路部分路段尚未完成拓寬，沿線道路寬度不一，造成交通壅塞及事故頻傳，請市府爭取儘速辦理徵收，並配合捷運綠線延伸中壢計畫完成全線拓寬。</p>	<p data-bbox="826 994 1267 1639">建議不予討論。 理由： 1. 依中壢(龍岡地區)都市計畫書規定，中山東路計畫道路寬度為30公尺，惟現況未依30公尺開闢，尚不涉都市計畫變更事宜。 2. 有關中山東路拓寬一案，桃園市政府工務局111年9月12日桃工用字第11110036342號函表示，中山東路三段及中山東路四段未依都市計畫完成拓寬，惟用地取得經費龐大，倘取得相關預算再行辦理用地取得事宜。</p>	<p data-bbox="1299 994 1501 1070">照市府研析意見通過。</p>										