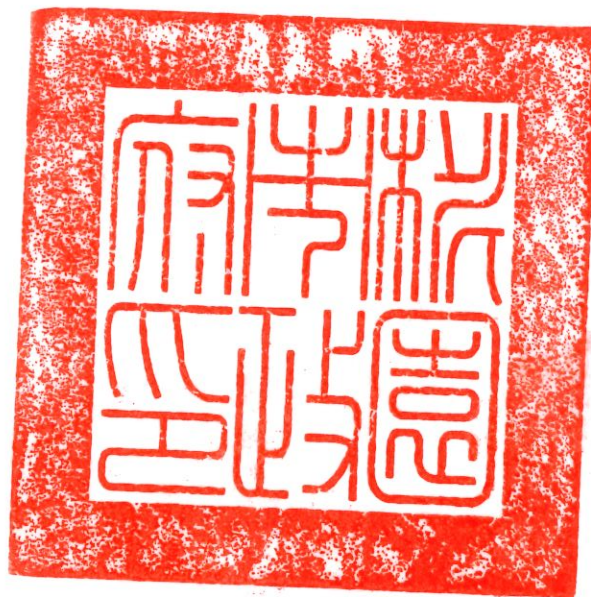


擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地
都市更新計畫案



擬定機關：桃園市政府

中 華 民 國 1 1 1 年 1 月

桃園市都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 5 條及第 6 條	
訂定都市更新計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 110 年 6 月 24 日起公告 30 天，刊登 110 年 6 月 25 日至 6 月 27 日自由時報。
	公開說明會	民國 110 年 7 月 16 日於本府住宅發展處 301 會議室舉行，並同步採線上說明會。
公民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	桃園市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 63 次會議審議通過

目錄

第壹章、計畫緣起及法令依據	1
一、計畫緣起與目的.....	1
二、辦理目的.....	1
三、法令依據.....	2
第貳章、都市更新地區範圍及面積	3
第參章、更新地區發展現況	5
一、現行都市計畫.....	5
二、土地及建築物使用現況	12
三、交通系統分析.....	21
四、公共設施概況.....	24
五、居民意願調查.....	26
六、不動產市場分析.....	27
第肆章、更新課題與對策	32
第伍章、計畫目標與策略	37
一、計畫目標.....	37
二、計畫策略.....	37
第陸章、實質再發展計畫	38
一、再發展定位及整體規劃構想	38
二、都市防災計畫.....	39
第柒章、其他應表明事項	41
一、桃園市都市更新單元劃定基準	41
二、附帶條件.....	41
附錄一、都市更新地區範圍土地清冊	44
附錄二、計畫範圍符合都市更新條例第六條相關證明資料	46
附錄三、申請人與本案相關證明資料	51
附錄四、切結書、委託書	53
附錄五、辦理說明會之相關文件	55
附錄六、辦理都市更新說明會之相關證明	59
附錄七、都市更新說明會之相關資料	65
附錄八、公益設施空間規劃設計構想說明	69
附錄九、都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 63 次會議紀錄.....	70

圖目錄

圖 1 計畫範圍示意圖	4
圖 2 中壢平鎮都市計畫土地使用現況示意圖	11
圖 3 計畫範圍內拆除前廠陋房舍實況圖	13
圖 4 計畫範圍內土地使用現況分類圖	14
圖 5 計畫範圍內及周遭建物使用類別圖	15
圖 6 基地範圍內及周遭現況照片圖	16
圖 7 計畫範圍建物樓層分布示意圖	17
圖 8 計畫範圍建物結構分布示意圖	18
圖 9 計畫範圍土地權屬分布示意圖	20
圖 10 計畫範圍周邊道路系統示意圖	23
圖 11 計畫範圍周邊公共設施分布示意圖	25
圖 12 平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖	27
圖 13 平鎮區民國 109 年 1 月至 110 年 1 月間建物型態交易數統計圖	28
圖 14 平鎮區建物型態交易數空間分佈圖	29
圖 15 平鎮區建物型態交易均價統計圖	30
圖 16 平鎮區建物型態交易均價空間分佈圖	31
圖 17 申請人拆除廠陋建物前後實況圖	34
圖 18 現況建物占用道路用地圖	35
圖 19 申請人拆除建物佔用道路用地前後實況圖	36
圖 20 都市防災計畫示意圖	40

表目錄

表 1 計畫範圍內容表	3
表 2 中壢平鎮主要計畫歷次個案變更及專案通檢一覽表	5
表 3 中壢平鎮都市計畫土地使用面積統計表	8
表 4 申請人歷次整合取得土地統計表	14
表 5 本計畫範圍建物樓層面積表	17
表 6 本計畫範圍建物結構面積表	18
表 7 計畫範圍建物屋齡面積表	19
表 8 土地權屬統計表	19
表 9 行經振興西路站、環南路二段站客運班次表	21
表 10 計畫範圍內聯外及區內道路幾何特性一覽表	22
表 11 計畫周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表	24
表 12 平鎮區建物型態交易數統計表	27
表 13 平鎮區建物型態交易單價統計表	30

第壹章、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起與目的

都市更新主要目的促進都市土地有計畫的再開發利用，整體改善都市的空間環境與復甦都市機能，完善居民的公共利益。都市更新對於城市轉型與改善都市防災機能、提昇生活品質有著關鍵的影響，所以在現今全球化的激烈的城市競爭之下，都市更新一直是各縣市政府主政者積極地讓都市贏在起跑點的重要施政方向。

計畫位於桃園市平鎮區新榮路、新榮路 277 巷、新榮路 341 巷及新榮路 341 巷 13 弄所圍之住宅區為一完整街廓，範圍內建物屋齡迄今逾 30 年以上，並荒廢頹圯雜草叢生，造成都市公共安全之危害。且周邊多為住宅區使用，建物老舊、停車位不足，更無人行道等安全人行動線，造成整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。

是以，本計畫將擬劃定桃園市平鎮區新榮路、新榮路 277 巷、新榮路 341 巷 13 弄及新榮路 341 巷所圍之街廓為更新地區，希冀透過本都市更新計畫，活化閒置土地，引導周邊老舊建築加速更新，並透過都市設計結合綠建築、都市防災等設計、提升整體環境品質、帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。

二、辦理目的

本計畫旨在推動桃園市危險及老舊建築物加速更新重建，藉以維護市民生命財產安全以及帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標，辦理目的包含：

- (一) 調查計畫範圍及其周邊地區老舊及危險建築物之分布狀況，以評估劃定更新地區範圍，研擬更新定位及策略。
- (二) 完成劃定都市更新地區，透過都市更新容積獎勵等機制引導社區居民參與更新事業，以加速老舊危險建築物之更新重建。

由本計畫優先推動，辦理都市更新事業，提供適宜之公益性設施、開放空間，提供必要性公共設施，進而引導並加速周邊地區老舊窳陋建築之更新活化。

三、法令依據

依都市更新條例(108.01.30 公布修正)第 5 條及第 6 條規定訂定都市更新計畫、擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案。相關法規說明如下：

(一) 都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

(二) 都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
7. 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
8. 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

本案具第 6 條第 6 項之情形，居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安，且查範圍內地號無公共汙水下水道系統。

第貳章、都市更新地區範圍及面積

計畫區範圍東鄰平鎮區新榮路、西鄰平鎮區新榮路 341 巷 13 弄、北鄰新榮路 277 巷、南鄰新榮路 341 巷，範圍為平鎮區新榮段 767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802-1、802-2、802-4、802-5、802、803、804、805、806、807、808、809、811、812、813、814、815、817、818、819-1、819、820、821、823-1、825、826、828、829-1、829-2、829-3、829-4、829、875、882、883 地號等 70 筆土地，面積共計 8,337.99 平方公尺。

表 1 計畫範圍內容表

都市更新地區範圍	面積(公頃)	使用分區	法令依據
桃園市平鎮區新榮路、新榮路277巷、新榮路341巷及新榮路341巷13弄所圍之住宅區為一完整街廓	0.83	中壢平鎮都市計畫區：住宅區	都市更新條例第5、6、10條



4

第參章、更新地區發展現況

一、現行都市計畫

(一) 中壢平鎮都市計畫

1、實施經過

原中壢平鎮都市擴大修訂計畫於民國 61 年 2 月公告實施，其後於民國 72 年 4 月辦理第一次通盤檢討，民國 81 年 6 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，民國 82 年 7 月辦理第二次通盤檢討，迄今已屆滿二十餘年；另民國 82 年 4 月至 109 年 2 月間，共辦理過 37 次個案變更及 1 次電信專案通檢(詳表 2)。另本案擬定機關原為桃園縣政府，配合本縣於民國 103 年 12 月 25 日升格為直轄市「桃園市」後，本案擬定機關遂改為桃園市政府。

表 2 中壢平鎮主要計畫歷次個案變更及專案通檢一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)人民團體陳情意見綜理表第 3、6 案，及逾公开展覽期限人民陳情意見綜理表第 2 案	民國 82 年 04 月 16 日 82 府工都字第 33127 號
2	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分工業區為機關用地)案	民國 83 年 03 月 21 日 83 府工都字第 44984 號
3	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	民國 84 年 08 月 07 日 84 府工都字第 163587 號
4	擬定中壢平鎮都市計畫(西住宅社區)細部計畫並配合變更主要計畫(部分住宅區為河川區)案	民國 86 年 06 月 14 日 86 府工都字第 97575 號
5	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 87 年 11 月 21 日 87 府工都字第 229825 號
6	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工業區及部分工業區為住宅區)案	民國 87 年 12 月 23 日 87 府工都字第 24680 號
7	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區為機關用地)案	民國 88 年 06 月 16 日 88 府工都字第 119091 號
8	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為私立元智大學用地)案	民國 88 年 08 月 16 日 88 府工都字第 163414 號
9	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案	民國 88 年 11 月 04 日 88 府工都字第 234272 號
10	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為私立中原大學用地及道路用地)案	民國 88 年 12 月 15 日 88 府工都字第 258924 號
11	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路【青埔一中壢】快速道路興建工程)案	民國 89 年 04 月 18 日 89 府工都字第 60385 號

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
12	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分乙種工業區為機關用地)案	民國 89 年 05 月 11 日 89 府工都字第 89820 號
13	變更中壢平鎮都市計畫(部分工業區為倉儲批發業特定專用區)案	民國 89 年 11 月 28 日 89 府工都字第 218903 號
14	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 90 年 03 月 14 日 90 府城鄉字第 35546 號
15	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及公共設施用地恢復為農業區)(第二次通盤檢討案第四十五案附帶條件)案	民國 90 年 08 月 24 日 90 府城鄉字第 413969 號
16	訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 90 年 11 月 12 日 90 府城鄉字第 214686 號
17	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 05 月 25 日 府城鄉字第 0930120686 號
18	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為私立有得國小用地)案	民國 95 年 10 月 19 日 府城鄉字第 0950302891 號
19	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為變電所用地)案	民國 95 年 11 月 02 日 府城鄉字第 0950324957 號
20	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	民國 96 年 01 月 29 日 府城鄉字第 0960034594 號
21	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第一次通盤檢討人民團體陳情第 14 案-內壢國中東南側地區)案	民國 96 年 04 月 18 日 府城鄉字第 0960121050 號
22	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)	民國 96 年 08 月 24 日 府城鄉字第 0960270337 號
23	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 0960416701 號
24	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區(附)為住宅區、公園用地(附)及住宅區(附))案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 0960425391 號
25	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區、農業區、綠地、道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	民國 98 年 06 月 10 日 府城規字第 0980215282 號
26	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合普忠路拓寬計畫)案	民國 98 年 06 月 12 日 府城規字第 0980218698 號
27	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	民國 99 年 01 月 18 日 府城規字第 0990014522 號
28	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	民國 100 年 01 月 20 日 府城都字第 1000018299 號
29	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(變更部分住宅區、綠地、停車場用地、道路用地、學校用地、公園用地為河川區)(配合易淹水地區水患治理計畫)案	民國 100 年 03 月 29 日 府城都字第 1000113351 號
30	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站建設計畫)案	民國 100 年 09 月 28 日 府城綜字第 1000386300 號
31	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地)(配合崁頂路拓寬工程)案	民國 101 年 02 月 23 日 府城都字第 1010037133 號

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
32	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)主要計畫暨劃定更新地區案	民國103年10月24日 府城更字第1030262531號
33	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	民國103年12月03日 府城都字第1030290179號
34	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(市場用地『市七』之土地使用規定)(配合中壢區第一公有零售市場新建工程)案	民國105年03月29日 府都計字第1050054773號
35	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)(配合中壢區14A滯洪池工程)案	民國105年08月15日 府都計字第1050199541號
36	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合新街溪排水系統-福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案	民國106年12月12日 府都行字第106029371號
37	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(市場用地『市十八』之土地使用規定)(配合平鎮新富市場綜合大樓新建工程)案	民國107年03月07日 府都計字第1070044604號
38	變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案	民國107年05月16日 府都計字第1070099468號

資料來源：桃園市政府都市發展局

2、計畫範圍與面積

計畫範圍東起內壢桃園大圳、西迄高速公路中壢交流道、南至台電普仁變電所南側約80公尺處、北臨中福派出所，計畫面積2,080.60公頃

3、計畫年期

計畫年期為民國85年。

4、計畫人口與密度

計畫人口為300,000人，居住密度每公頃約340人。

5、土地使用分區計畫

以既有中壢、平鎮、八德等集居地區為基礎，共劃設19個住宅鄰里單元(含住宅區(特))，並劃設商業區(含商業區(附捷))、工業區(含乙種工業區及零星工業區)、工商綜合專用區、保存區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、河川區及農業區等使用分區，各分區面積詳見表3。

6、公共設施計畫

共劃設機關用地13處、國小用地19處、國中用地9處、高中(職)用地5處、大學用地2處、公園用地26處、兒童遊樂場用地3處、體育場用地1處、綠地、綠地(附捷)1

處、生態綠地 1 處、市場用地 20 處、加油站用地 4 處、停車場用地 8 處、廣場兼停車場用地 2 處、廣場用地 7 處、廣場用地(兼供河川使用)1 處、水質監測站用地 1 處、社區活動中心用地 1 處、變電所用地 3 處、滯洪池兼公園用地 1 處、捷運車站用地 3 處、捷運車站用地(兼供道路使用)2 處、交通用地 1 處、鐵路用地、快速道路用地、高速公路用地、道路用地、道路用地(兼供河川使用)、道路用地(兼供捷運車站使用)2 處、道路用地(兼供捷運系統使用)等公共設施用地，各分區面積詳見表 3。

7、交通系統計畫

(1) 鐵路用地

縱貫鐵路自東北向西南貫穿整個計畫區，東往桃園、西通新竹，其間包含中壢及內壢火車站。

(2) 快速道路用地

為加強高鐵桃園青埔車站特定區與中壢、平鎮間之聯繫所劃設之青埔一中壢快速道路，位於本計畫區北側計畫範圍界至捷運車站用地之間。

(3) 高速公路用地

中山高速公路呈東南方向穿越於計畫區西北側，並設有中壢交流道與計畫道路相銜接，東北往桃園、西南通新竹。

(4) 道路用地

劃設聯外道路(主、次要道路)共 15 條，分別通往桃園、八德、大溪、龍潭、石門、楊梅、新竹、新屋、觀音、大園等，以及配設區內主、次要道路、服務道路及配合都市景觀設置公園道路等；另配合捷運路線及場站相關設施所需而劃設道路用地(兼供捷運車站使用)、道路用地(兼供捷運系統使用)。

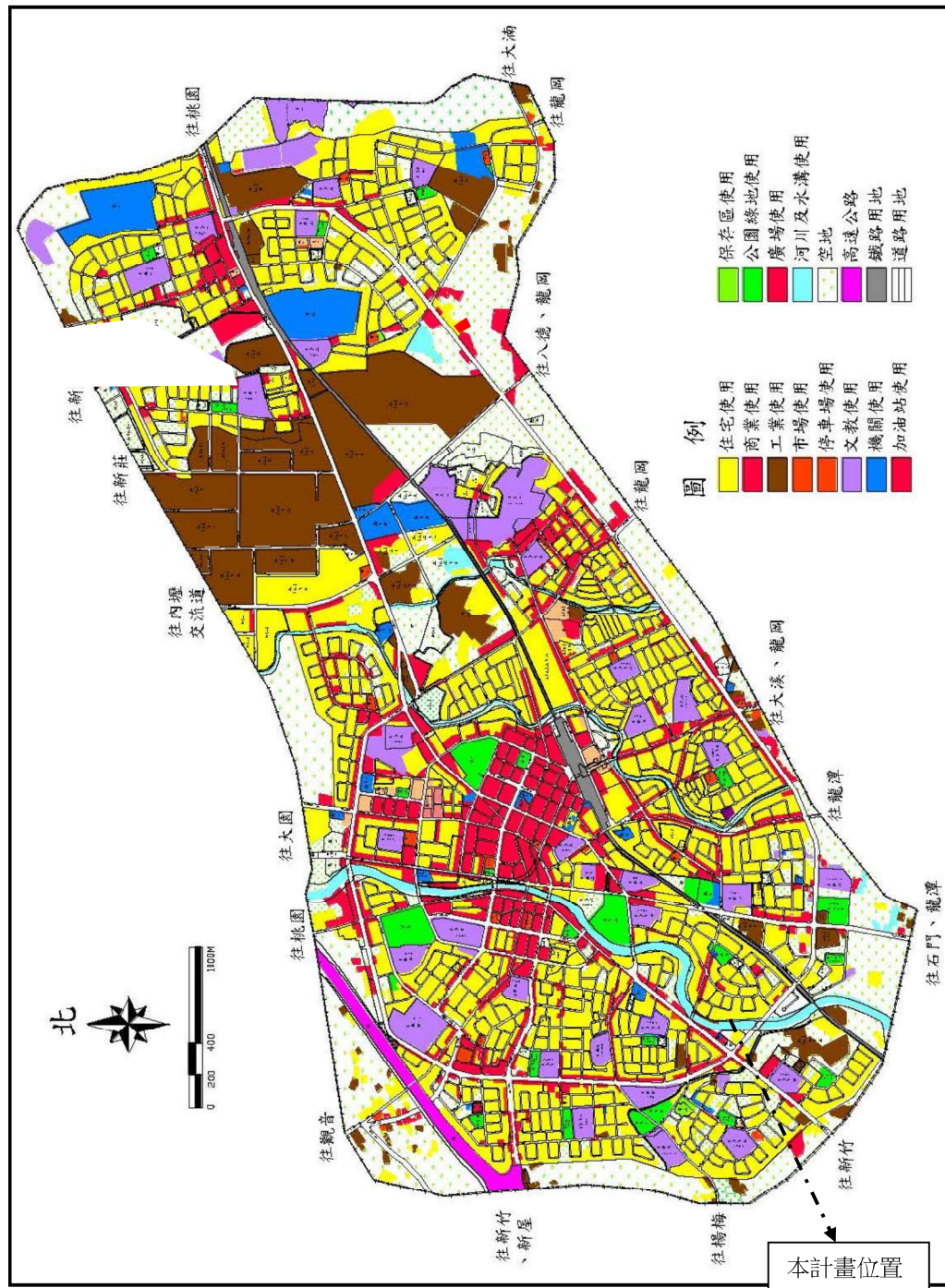
表 3 中壢平鎮都市計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (m ²)	佔計畫區總面積 (%)	佔都市發展用地面積百分比 (%)
土地 使用 分	住宅區	781.20	46.02	37.55
	住宅區(特)	1.61	0.09	0.08
	商業區	75.37	4.44	3.62
	商業區(附捷)	0.44	0.03	0.02

項目			計畫面積 (m ²)	估計畫區總面積 (%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)
區	工業區	乙種工業區	251.24	14.80	12.08
		零星工業區	0.30	0.02	0.01
		小計	251.54	14.82	12.09
	工商綜合專用區		7.05	0.42	0.34
	保存區		0.66	0.04	0.03
	文教區		11.24	0.66	0.54
	行政區		1.44	0.08	0.07
	加油站專用區		0.04	0.00	0.00
	農會專用區		0.29	0.02	0.01
	倉儲批發業特定專用區		2.66	0.16	0.13
	電信專用區		0.52	0.03	0.02
	營區		30.11	1.77	1.45
	水利事業專用區		0.20	0.01	0.01
	河川區		37.15	-	1.78
	農業區		345.94	-	16.63
	小計		1,547.46	68.59	74.37
公共設施用地	機關用地		16.58	0.98	0.80
	學校用地	文小用地	43.08	2.54	2.07
		文中用地	25.96	1.53	1.25
		文高(職)用地	19.94	1.18	0.96
		文大用地	23.70	1.40	1.14
		小計	112.68	6.65	5.42
	公園用地		35.70	2.10	1.72
	兒童遊樂場用地		0.65	0.04	0.03
	體育場用地		2.00	0.12	0.10
	綠地		21.97	1.29	1.06
	綠地(附捷)		0.01	0.00	0.00
	生態綠地		3.07	0.18	0.15
	市場用地		7.54	0.44	0.36
	加油站用地		1.03	0.06	0.05
	停車場用地		2.35	0.14	0.11
	廣場兼停車場用地		0.56	0.03	0.03
	廣場用地		2.42	0.14	0.12
	廣場用地(兼河川使用)		0.06	0.00	0.00
	溝渠用地		0.00	0.00	0.00
	水質監測站用地		0.03	0.00	0.00
	社區活動中心用地		1.26	0.07	0.06
	變電所用地		1.11	0.07	0.05
	滯洪池兼公園用地		1.25	0.07	0.06
	捷運車站用地		2.86	0.17	0.14

項目		計畫面積 (m ²)	估計畫區總面積 (%)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.78	0.05	0.04
	交通用地	0.36	0.02	0.02
	鐵路用地	17.44	1.03	0.84
	快速道路用地	0.18	0.01	0.01
	高速公路用地	16.76	0.99	0.80
	道路用地	280.11	16.50	13.46
	道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.07	0.05
	道路用地 (兼供捷運車站使用)	0.88	0.05	0.04
	道路用地 (兼供捷運系統使用)	2.36	0.14	0.11
	小計	0.99	31.41	25.63
都市發展用地合計		1,697.51	100.00	-
計畫總面積合計		2,080.60	-	100.00

資料來源：變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市畫書圖重製）（第一階段）案，109年6月。



資料來源：變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（含都市畫書圖重製）（第一階段）案，109年6月。

圖 2 中壢平鎮都市計畫土地使用現況示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

1、計畫範圍內

範圍內環境狀況可大分為三類：

(1) 第一類：

多數為 30 年以上及逾 30 年老舊建物，具有結構安全疑慮及危險性，多作為住宅使用，少部分為住商混合。

(2) 第二類：

現況為空地，多處搭設臨時車棚並作停車廠使用約占本計畫範圍土地 4 成，使土地低度利用。

(3) 第三類：

原於民國 109 年前，均為三合院居多鑒其屋齡高、結構窳陋且空置進而衍生雜草叢生且垃圾堆積等凌亂情事，建物甚有不明人士出沒且毀壞建物，部分建物占用道路用地新榮路 341 巷 13 弄，因其所有權人數眾多(詳表 4)整治且管理不易，使該處造成當地環境衛生、住宅治安及用路人通行不易等問題。

經本案申請人於 108 年逐步將占用道路之建物和部分複雜之產權土地整合至今，並應當地鄰里意見於民國 109 年 3 月 30 日將部分窳陋空置房舍拆除以暫緩當地治安及交通疑慮等，故該範圍現況多為空地。

2、計畫範圍周邊

(1) 計畫範圍北側新榮路 277 巷及東側新榮路 341 巷 13 弄尚有占用情況未完全開闢完成，

(2) 計畫範圍西側新榮路具零星商業使用外，範圍東側、西側及南側皆為住宅使用為主。



圖 3 計畫範圍內拆除前廠陋房舍實況圖

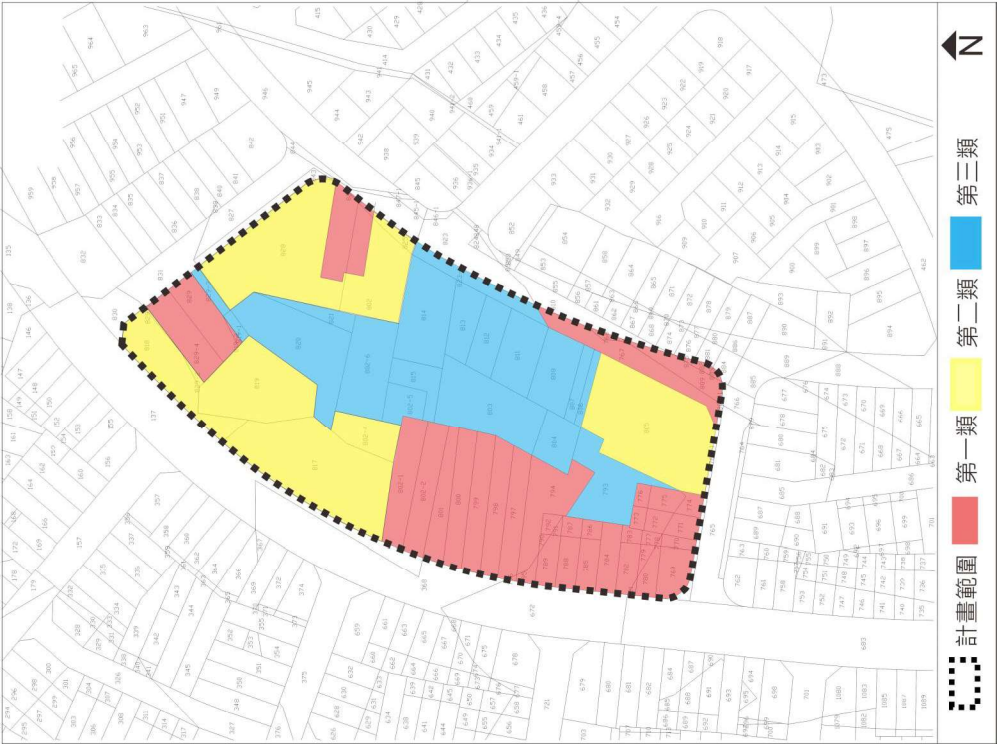


表 4 申請人歷次整合取得土地統計表

編號	地號	取得日期	取得情形	取得前所有權人數
1	793	108.12	已取得	1
2	802-4	109.08	已取得	1
3	802-5	109.01	已取得	1
4	802-6	109.10	已取得	1
5	803	108.12	已取得，且於民國 109 年 3 月 30 日協助拆除臨厝房舍	9
6	804	108.12	已取得	9
7	807	108.12	已取得	2
8	808	108.12	已取得，且於民國 109 年 3 月 30 日協助拆除臨厝房舍	1
9	811	108.12	已取得，且於民國 109 年 3 月 30 日協助拆除臨厝房舍	1
10	812	108.12	已取得，且於民國 109 年 3 月 30 日協助拆除臨厝房舍	2
11	813	108.12	已取得，且於民國 109 年 3 月 30 日協助拆除臨厝房舍	1
12	814	108.12	已取得	1
13	815	108.12	已取得	1
14	817	109.08	已取得	1
15	818	109.08	已取得	1
16	819	109.08	已取得	1
17	819-1	109.08	已取得	1
18	820	109.01	已取得	9
19	821	109.01	已取得	9
20	823-1	109.05	取得部分	20
21	829-2	109.08	已取得	1
22	829-1	109.08	已取得	1
23	829-3	109.01	已取得	1
共 23 筆			小計	76 人

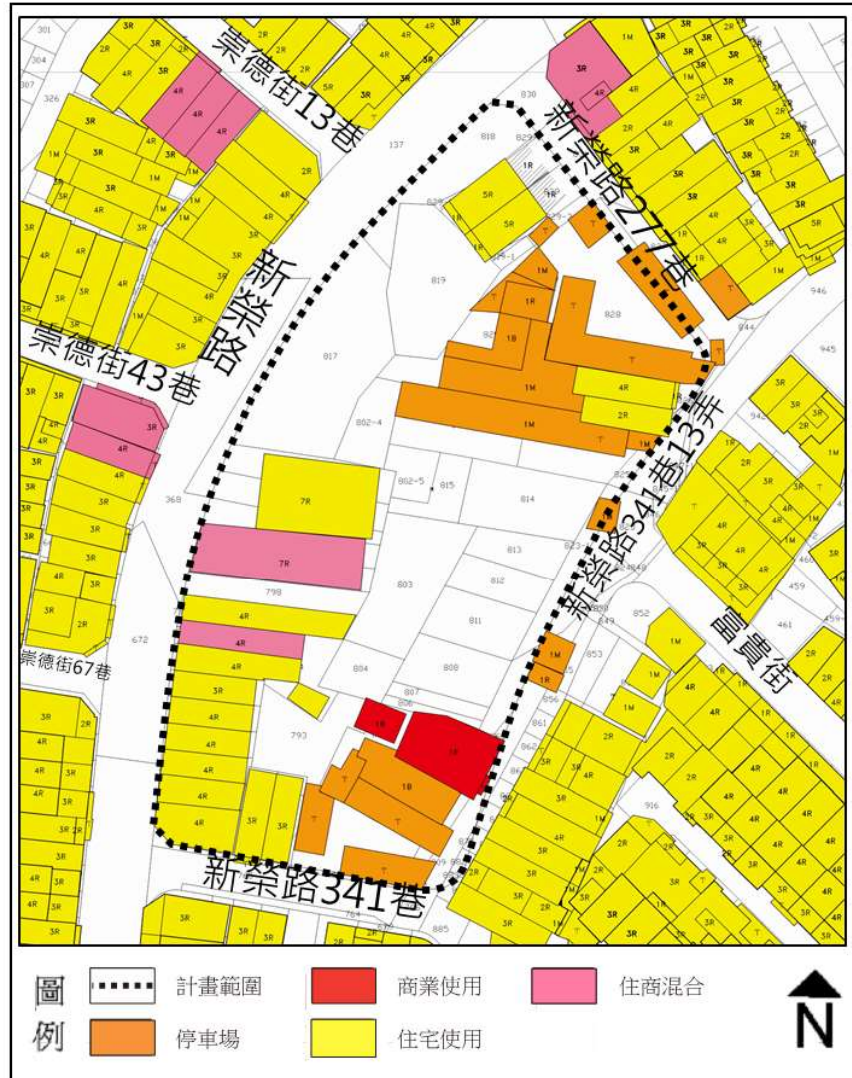


圖 5 計畫範圍內及周遭建物使用類別圖



16

(二) 建築物使用現況

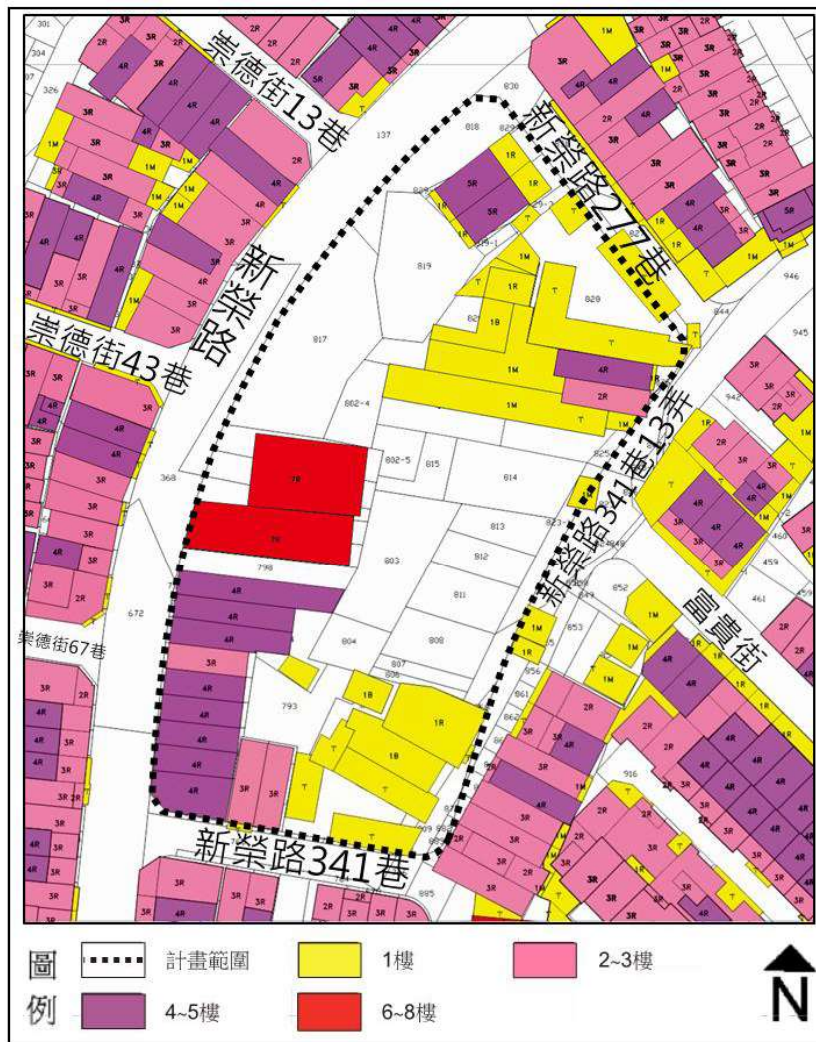
1、建物樓層

本計畫範圍內公寓及透天厝大多為 2~5 樓層建築，建築面積約為 1,475.61 平方公尺，4 層樓建物多位於西側新榮路、1 層樓建物則多位於範圍東側新榮路 341 巷 13 弄。

表 5 本計畫範圍建物樓層面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
1 樓	1,144.06	36.15%
2~5 樓	1,489.86	47.07%
5樓以上	531.13	16.78%
合計	3,844.83	100.00%

註：表內面積數字係以地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。



2、建物結構

本計畫範圍內建物結構以鋼筋混凝土為主，面積約 2,071.28 平方公尺，佔全區建物結構 5 成以上，主要是 2~4 樓住宅公寓。其次為鐵皮、鐵皮(有門)結構，合計估計計畫範圍面積約 1,470.08 平方公尺，主要為 1 層鋼棚供停車場使用。

表 6 本計畫範圍建物結構面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
鐵皮	991.18	25.78%
鐵皮(有門)	478.90	12.46%
磚造	303.47	7.89%
鋼筋混凝土	2071.28	53.87%
合計	3844.83	100.00%

註：表內面積數字係以地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。

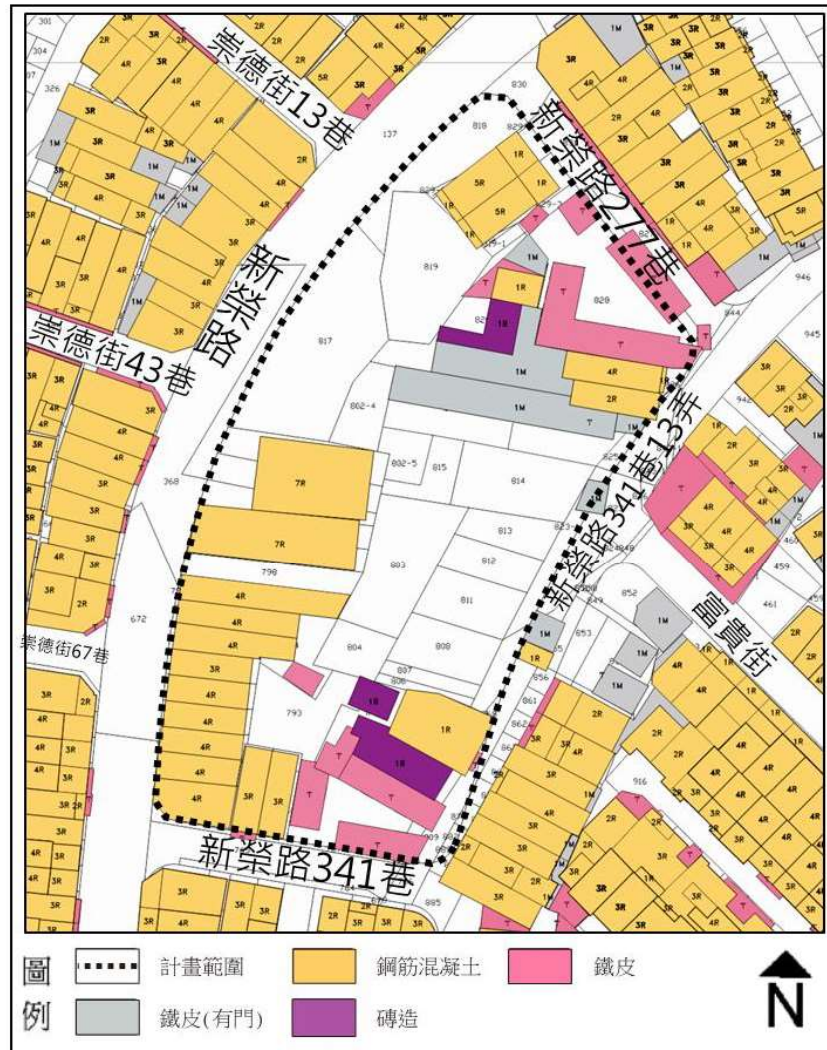


圖 8 計畫範圍建物結構分布示意圖

3、建物屋齡

本計畫範圍內屋齡 25-30 年及逾 30 年建物共占 66.28%，面積約 1,475.61 平方公尺(未計入增建之鐵皮)。

表 7 計畫範圍建物屋齡面積表

類別	面積(m ²)	百分比(%)
30年以上	520.31	35.26%
25-30年	457.77	31.02%
25以下	497.53	33.72%
合計	1,475.61	100.00%

註：表內面積數字係以地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。

(三) 土地權屬現況

本計畫地區範圍，地籍為桃園市平鎮區新榮段，共 1 個地段土地，面積 8,337.99m²。國市私共有土地面積 106.66m²，占全區 1.28 %、私有土地面積共計 8,231.33m²，約占全區 98.72%；私有土地中因其權屬複雜致現況多筆土地空置、建物占用道路用地等管理整治困難，本案申請人於 108 年陸續整合並於民國 109 年 3 月 30 日協助拆除部分空置房舍，以緩和其治安及公共安全等疑慮，詳表 4。

表 8 土地權屬統計表

類別	筆數	面積(m ²)	比例(%)
國有、市有、私有共有地	1	106.66	1.28%
私有地	69	8,231.33	98.72%
總計	70	8,337.99	100.00%

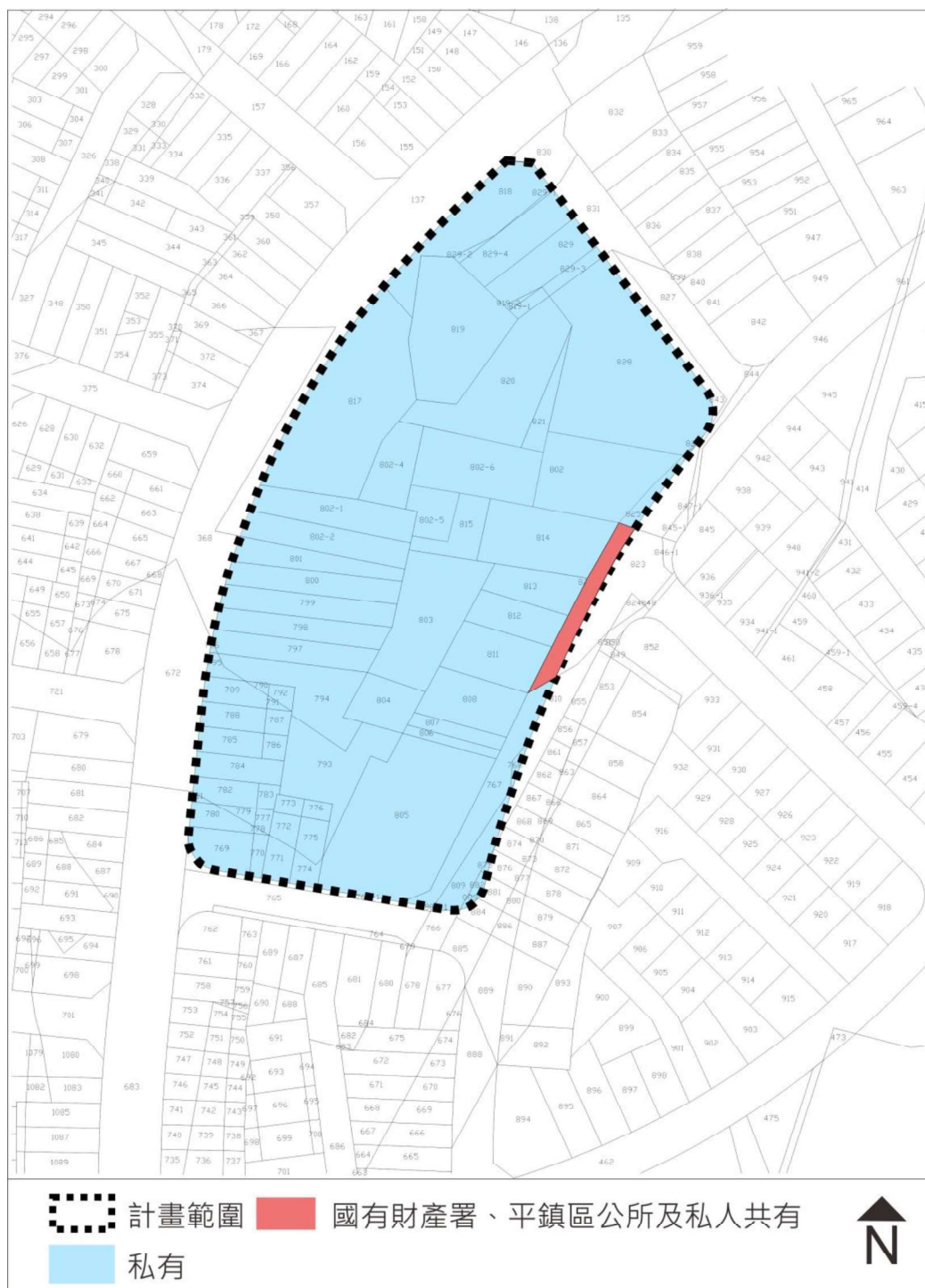


圖 9 計畫範圍土地權屬分布示意圖

三、交通系統分析

(一) 大眾運輸系統

1、鐵路運輸：臺鐵中壢火車站

中壢火車站位於計畫基地東北側約 1.54 公里處，車行約 10 分鐘。中壢車站為臺鐵縱貫線之一等站，旅客進出人次僅次於臺北車站及桃園車站為全國排名第三，日平均乘車人數約為兩萬六千多人次，其中以通勤臺北人口居多。未來將配合桃園都會區鐵路地下化計畫改建為地下車站，並成為臺鐵縱貫線和桃園捷運機場線的交會站，服務桃園市區及周邊區域居住人口之旅次通勤。

2、捷運系統：機場捷運中壢延伸線

機場捷運中壢延伸線離本計畫基地最近之站點為 A23 中壢站點，該站位於中壢區臺鐵中壢火車站，距本計畫基地約 1.54 公里。

捷運路線沿途橫跨臺北市、新北市、桃園市等 3 個直轄市自臺北市中正區臺北車站起，沿臺鐵與高鐵隧道北側、鄭州路南側過淡水河後，進入新北市沿環河南路、疏洪東路河堤穿越二重疏洪道後，再沿台一線、新北大道、青山路。進入桃園市後續沿青山路、文化一路、八德路向西行，沿赤塗崎溪出林口臺地，經過桃園國際機場後，沿著新街溪、領航北路、高鐵北路、高鐵南路、中豐北路、中豐路、中正路至中壢車站止，全長共 53.09 公里。

3、客運運輸

本計畫範圍四周之道路並無客運經過，最近之客運站點分別為北側距 70 公尺處振興西路上之振興西路站及南側距 260 公尺環南路二段上之環南路二段站；行徑客運路線有 L215、233 山子頂紅線、L211、L218 等 4 個班次，以桃園市區公車為主，路線詳表 9。

表 9 行經振興西路站、環南路二段站客運班次表

站名	客運業者	編號	路線	站名	客運業者	編號	路線
振興西路站	桃園客運	L215	平南紅 (平鎮區公所發車)	環南路二段站	桃園客運	L218	高連藍線 (平鎮區公所發車)
環南路二段站	桃園客運	L211	東勢藍 (平鎮區公所發車)	環南路二段站	桃園客運	233山子頂紅線	平鎮區公所-山子頂紅線

(二) 道路系統

1、聯外道路

(1) 環南路二段

環南路二段為東西向之 30 公尺寬計畫道路。往西可通往中正一街接往國道一號及聯新國際醫院、往東可連接新德街至新榮公園。

(2) 振興西路

振興西路為東西向之 10 公尺寬計畫道路，往西可通往國道一號及聯新國際醫院，往東可通往中壢區、中壢火車站及平鎮區公所。

2、區內道路

(1) 新榮路

新榮路為南北向之 12 公尺寬計畫道路，為計畫範圍內重要道路，其往北通至聯外道路-振興西路、往南則通往新德街連接環南路二段。

(2) 新榮路 277 巷

新榮路 277 巷為東西向之 8 公尺寬計畫道路。

(3) 新榮路 341 巷

新榮路 341 巷為東西向之 8 公尺寬計畫道路。

表 10 計畫範圍內聯外及區內道路幾何特性一覽表

路名	現況寬度 (計畫寬度)	車道數	分隔型態	停車管制	人行道
環南路二段	25m~30m	雙向4線	分隔島分隔	紅白線	有
振興西路	15m	雙向2線	標線分隔	白線、停車格	無
新榮路	12m	雙向2線	標線分隔	紅白線	無
新榮路277巷	8m	雙向1線	無	紅線	無
新榮路341巷	8m	雙向1線	無	無	無

四、公共設施概況

本計畫範圍涵蓋中壢平鎮都市計畫區，半徑 500 公尺內共計 21 處公共設施用地，僅 5 處已開闢，多為學校用地及公園用地，其餘尚有 16 處尚未開闢，多為公園用地及綠地用地為多，其詳細說明如下表。

桃園市都市計畫區劃設文中小用地(2 處)、停車場用地(2 處)、公園用地(3 處)已開闢及機關用地(2 處)，另停車場用地(1 處)、綠地(16 處)尚未開闢。

表 11 計畫周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表

都市計畫區	公共設施用地	位置	開闢狀況/現況	
中壢平鎮都市計畫	公園用地	安平街與新德街 北側路口	已開闢	新榮公園
	公園用地	永康街 與中正五街路口	已開闢	永康公園
	公園用地	公六街東側	已開闢	朝陽公園
	停車場用地	安平街與新德街 西側路口	已開闢	新榮停車場
	停車場用地	延平路二段 與環南路二段路口	已開闢	廣南停車場
	機關用地	延平路二段東側	已開闢	平鎮郵局
	機關用地	中豐路與振興西路 東北側路口	已開闢	平鎮區公所
	文中小用地	中豐路與振興西路 東南側路口	已開闢	平鎮國中
	文中小用地	義興街東側	已開闢	義興國小
	停車場用地	中豐路與振興西路 西側路口	未開闢	住宅、空地 及鐵皮搭建為主
	綠地用地 (16處)	詳圖面	未開闢	空地及雜林為主



圖 11 計畫範圍周邊公共設施分布示意圖

五、居民意願調查

本計畫於民國 110 年 1 月 15 日辦理鄰近地區都市更新說明會，並寄發參與都市更新意願之問卷，相關會議紀錄詳如附錄七。其說明會辦理結果如下：

（一）都市更新說明會

本計畫為推動範圍內地區之相關都市再生發展概念，於民國 110 年 1 月 15 日下午 3 時 00 分，在桃園市平鎮區振興西路 112 之 1 號(三崇宮會議室)完成辦理「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」都市更新說明會，說明會中匯集了計畫範圍內所有權人及周遭民眾對於參與都市更新之意見。

經彙整計畫區民眾之意見後，發現大多民眾對於都更的概念並不清楚，藉由此說明會向地區民眾解答對於都更的疑慮。

（二）意願調查結果

本案之意願調查時間為 110 年 1 月 15 日~110 年 1 月 30 日，共計 16 日，本次僅桃園市平鎮區公所回傳有意願，其餘並無民眾回傳意願調查，詳附件七。

六、不動產市場分析

(一) 不動產市場概況

本計畫範圍位於平鎮區，依桃園市地政局公布最新之桃園市不動產交易分析月報，平鎮區自民國 109 年 1 月至 110 年 1 月以來，交易筆棟數占全市總數百分比為 9.89%、成交總金額 317.26 億元。

就平均成交單價而言，平鎮區於民國 109 年 1 月至 110 年 1 月間，平均成交單價為 15.5 萬元/坪，在七個不動產交易重點行政區中為排名第六者，其中住宅大樓新成屋，109 年 11 月交易均價 18.1 萬元，住宅大樓中古屋，109 年 11 月交易均價 15.5 萬元/坪，交易區位分布均勻，均價變化不大，民國 109 年 1 月至 110 年 1 月間約介於 15~15.5 萬元/坪之間。



資料來源：桃園市最新不動產市場交易分析月報(109.11)。

圖 12 平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 成交價量分析

1、建物型態交易分析

桃園市不動產交易 e 指通資料，平鎮區民國 109 年 1 月至 110 年 1 月內，交易建物類別以透天厝最多，達 906 筆，其次為屋齡大於 5 年之中古大樓 795 筆。除新大樓(屋齡 5 年之內)外其餘各類別成交量數均較去年同期增加，其中中古大樓增幅達 20.1%，內容詳下表。

表 12 平鎮區建物型態交易數統計表

建物型態交易數(筆)	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	土地(素地)
本期交易數	609	795	230	906	845
與去年同期交易數比較	▼293 (-32.5%)	▲133 (+20.1%)	▲32 (+16.2%)	▲89 (10.9%)	▲12 (+1.4%)

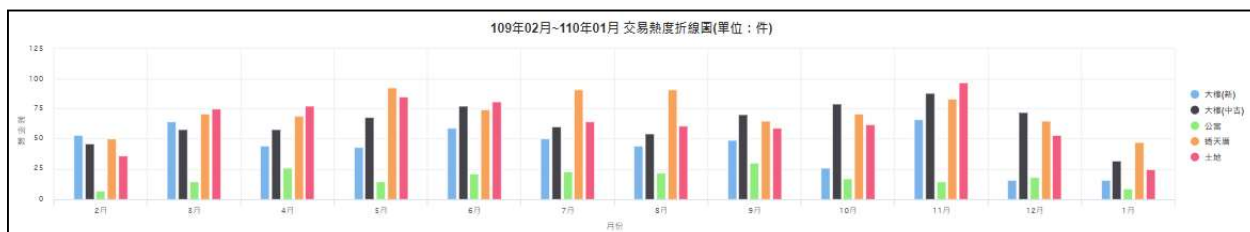


圖 13 平鎮區民國 109 年 1 月至 110 年 1 月間建物型態交易數統計圖

平鎮區民國 109 年 1 月至 110 年 1 月間建物型態交易之空間分佈，新大樓以桃園市立平南國民中學西北側地區為主；中古大樓、公寓交易，主要分布於基地周遭地區；另透天厝多則均勻分佈於平鎮區中心往南之沿線，各建物型態交易空間分佈如圖 14 所示。

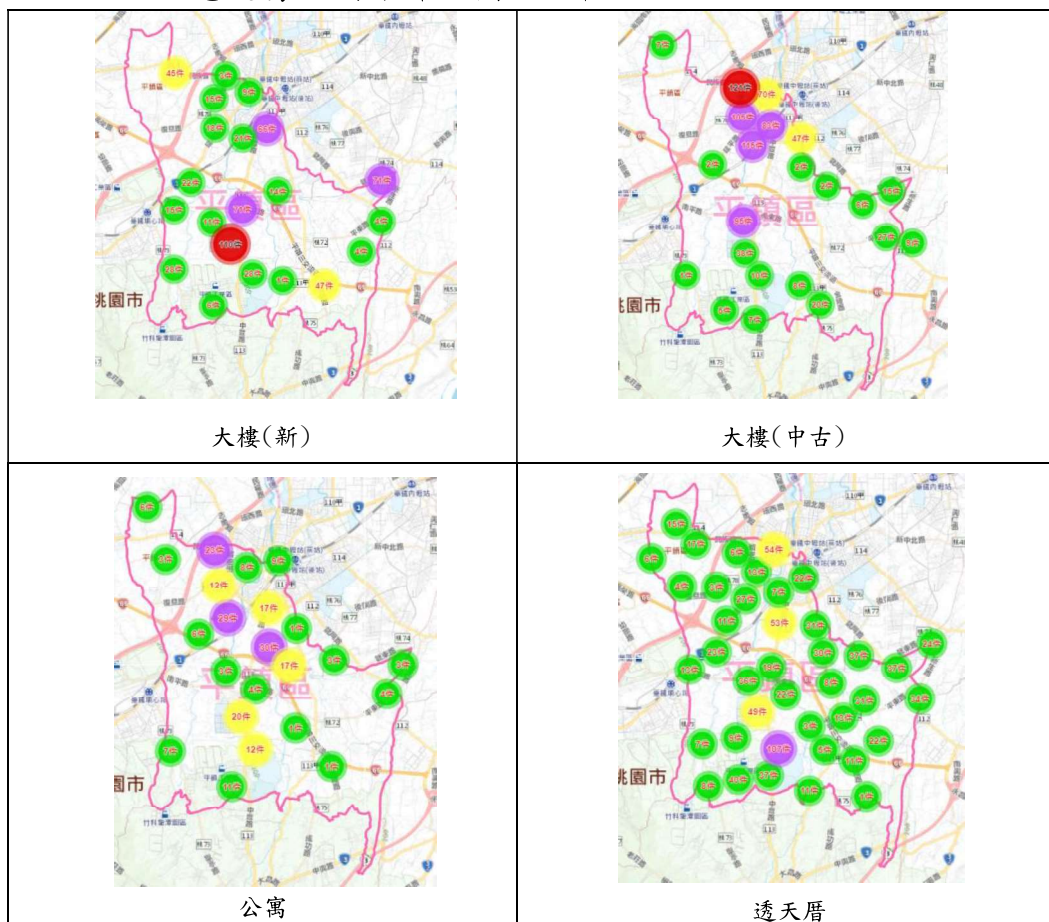


圖 14 平鎮區建物型態交易數空間分佈圖

2、建物型態成交價格分析

依桃園市不動產 e 指通交易資料，平鎮區建物型態交易單價以透天厝 97.76 萬元/坪最高，其交易均價 18.50 萬元/坪亦為最高者。大樓型式最高交易單價以新大樓的 30.69 萬元/坪最高，中古大樓最高為 25.24 萬元/坪，其交易均價則分別為 17.26 萬元/坪及 14.25 萬元/坪。

成交價格空間分佈觀之，較高之成交均價主要分布於中壢車站及桃園市平鎮國民運動中心周邊地區，較低之成交價以平鎮區南側為多，其他各類建物型態之成交價分布如圖 15 均價空間分佈圖。

表 13 平鎮區建物型態交易單價統計表

建物型態交易 單價 (萬元/坪)	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於 5 年)	公寓 (5 樓含以下無電梯)	透天厝	土地(素地)
最高	30.69	25.24	19.27	96.76	162.61
均價	17.26	14.25	9.82	18.50	8.93
最低	9.65	2.88	4.27	1.54	0.16
與去年同期均 價比較	▼0.25 (-1.4%)	▲0.41 (+3.0%)	▼0.50 (-4.8%)	▲0.20 (+1.1%)	▼0.88 (-8.9%)

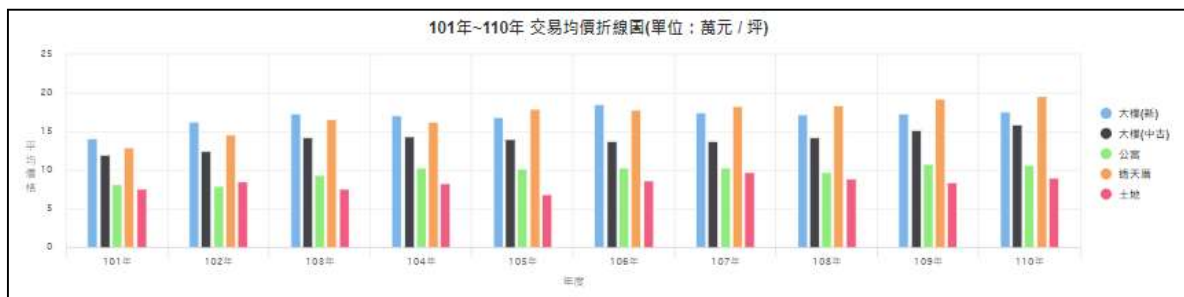


圖 15 平鎮區建物型態交易均價統計圖

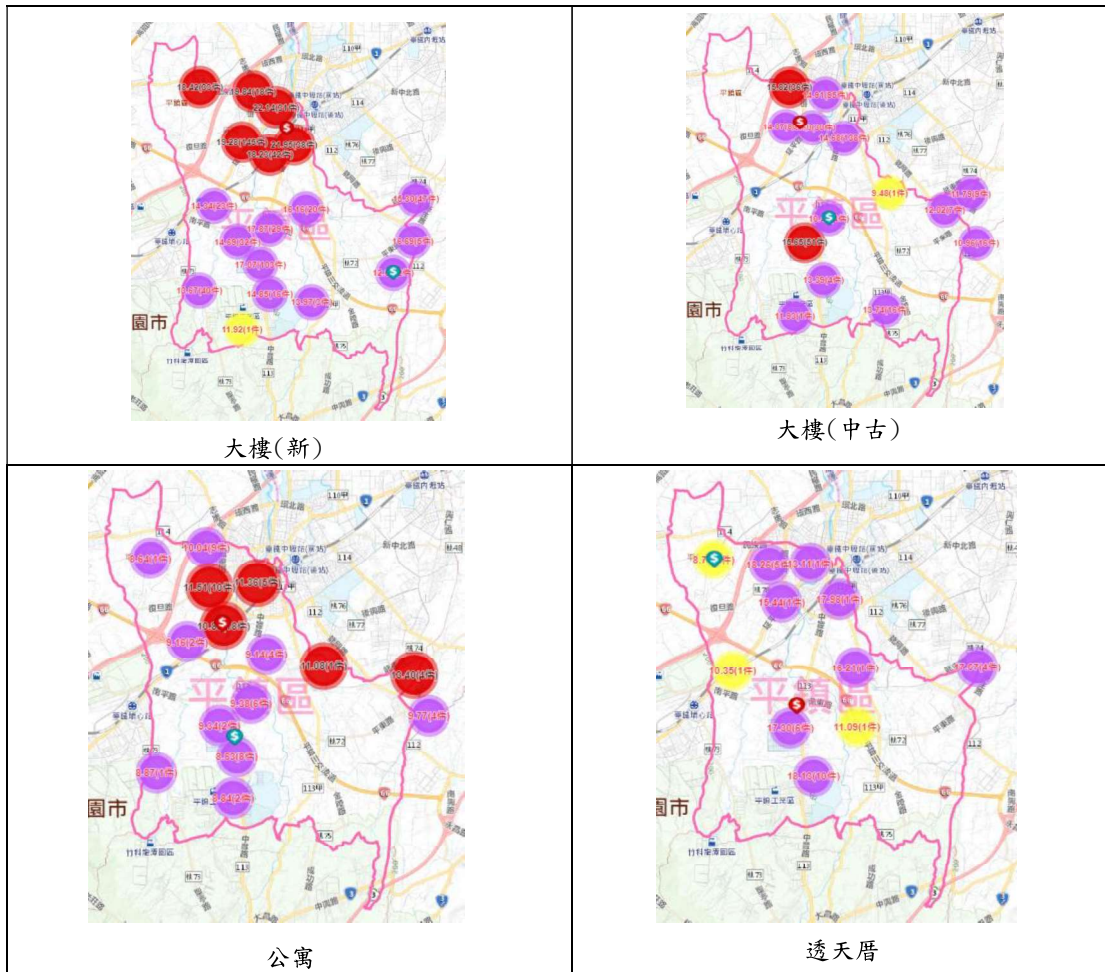


圖 16 平鎮區建物型態交易均價空間分佈圖

(三)小結

據桃園市不動產市場交易分析月報(109 年 11 月)，平鎮區之平均單價相較交易筆棟數前四名之桃園區、中壢區及大園區等似有落差，且平鎮區民國 109 年 1 月至 110 年 1 月間，透天厝、中古大樓交易情形明顯較新成屋市場熱絡；本計畫位處於平鎮區新大樓交易數較熱絡之地區，且鄰近中壢車站及未來因應桃園鐵路地下化增設之平鎮站，故未來似有新成屋之需求，配合本計畫都市更新地區之劃定，依相關規定給予適度更新獎勵，促進更新改善該地區住宅環境品質、塑造良好都市景觀藉以推動平鎮區之發展。

第肆章、更新課題與對策

課題一：計畫範圍內建物多逾 30 年且部分空置荒廢，產權複雜占用道路用地等，影響都市發展機能，需經整合處理以待提升環境品質。

說明：本計畫劃定更新地區內之建物多 30 年以上及逾 30 年老舊公寓，部分建物外牆磁磚剝落建物，且因土地產權複雜，部分建物無人管理，致其外觀結構窳陋，衍伸出不法人士滯留於部分建物造成當地治安問題，(詳圖 15)。經本計畫申請人陸續於 108 年整合部分產權複雜之土地及於民國 109 年 3 月 30 日協助鄰里拆除部分建物以降低現況治安之疑慮。其老舊窳陋之情事已影響公共安全且降低住宅生活品質，對都市安全性產生負面疑慮。

對策：本計畫劃定更新地區內之建物多數屋齡已達更新年限，建築物及居住環境亟待改善。透過都市更新地區之劃定，得依相關規定給予適度更新獎勵，進而降低社區居民更新重建成本，增加重建意願以加速老舊及危險建物重建作業，改善該地區住宅環境品質及公共安全。

課題二：現況土地現況低度利用，停車空間空間不足。

說明：本計畫劃定更新地區內住宅 30 年以上及逾 30 年之老舊公寓佔多數，且並無開挖地下層設置停車空間，現況區內大量停車需求則沿區內消防通道停放，此停車情形已影響消防救災動線，部分在區內空地處搭設臨時車棚停放作停車使用，約占計畫範圍土地 4 成，使土地低度利用。

對策：本計畫劃定更新地區內之建物多數屋齡已達更新年限，建築物及居住環境亟待改善。透過都市更新地區之劃定，得依相關規定給予適度更新獎勵，進而降低社區居民更新重建成本，加速老舊及危險建物重建作業，改善該地區住宅環境品質及公共安全。

課題三：計畫範圍內人行步道及開放空間不足，且現況建物占用至道路未開闢及都市計畫路型與既有巷衝突。

說明：本計畫劃定更新地區現況之新榮路、新榮路 277 巷、新榮路 341 巷及新榮路 341 巷 13 弄，皆無人行步道空間，以致當地居民於步行時，造成人車爭道之情形；其中新榮路 341 巷 13 弄現況狹窄，且有鄰地及範圍內建物占用道路用地及都市計畫路型與既有巷衝突之情事，致該路段通行不易(詳圖 16)。

現況該路段本計畫申請人將範圍內占用道路用地之建物整合並因應鄰里要求於民國 109 年 3 月 30 日拆除，使得現況車輛尚可通行(詳圖 17)，惟當地居民於步行時，仍有人車爭道之情形發生。

對策：透過後續都市更新建築重建時，留設無遮簷人行步道及規劃開放空間並改善車行動線，開闢鄰地及範圍內建物占用之道路用地，塑造安全、舒適之公共空間，使計畫區周遭人行步道得以連續，改善步行安全空間、車輛也得以通行，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。



圖 17 申請人拆除臨建物前後實況圖

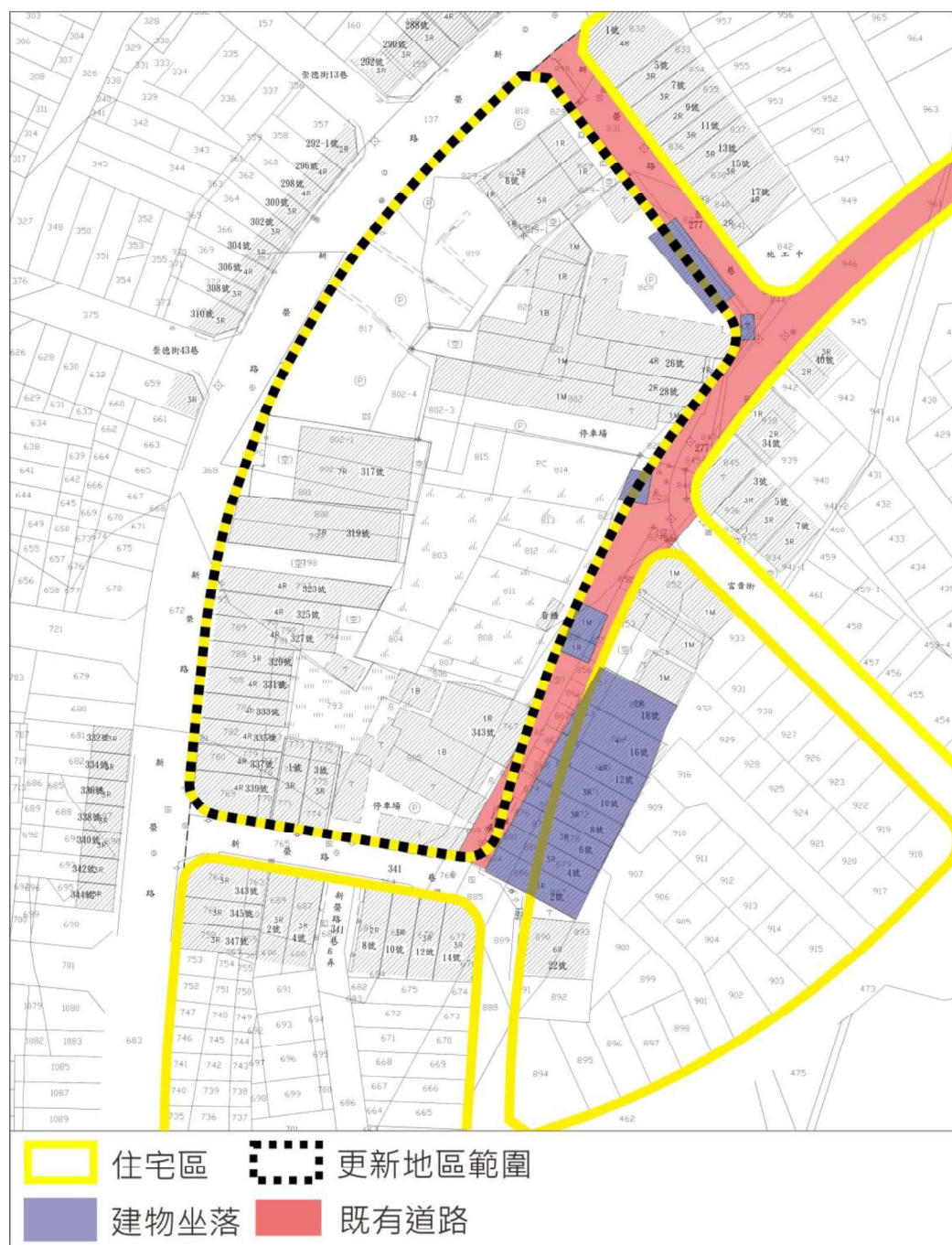


圖 18 現況建物占用道路用地圖

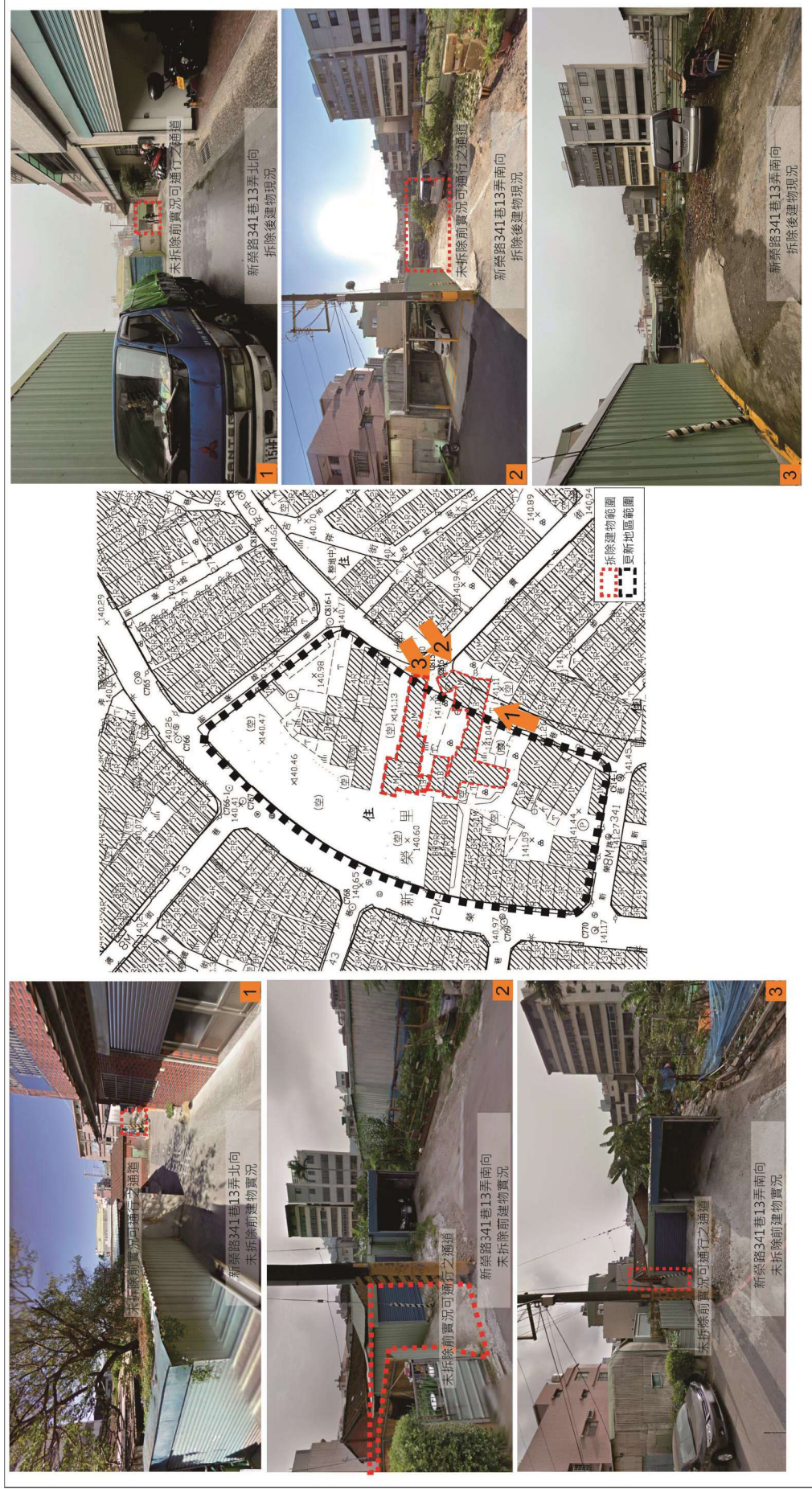


圖 19 申請人拆除建物佔用道路用地前後實況圖

第伍章、計畫目標與策略

一、計畫目標

(一) 解決危險及老舊建築物所帶來之公共安全問題

為解決高齡及耐震不足之建築物所產生之都市潛在危險，應儘速劃定都市更新地區，以利加速危險及老舊建築物之重建，強化住宅結構之安全性，增加地區公共安全性。

(二) 賦予新建築物前瞻性之目標

藉由都市更新重建方式，建議可引入綠建築、智慧建築、耐震設計及無障礙環境等設計方式，符合最新建築設計概念及規範，同時取得相關更新容積獎勵，落實環境永續之發展。

(三) 串聯本地區人行步道及開放空間

本計畫區現有人行步道、停車及開放空間不足等問題，透過建物重建重新配置計畫區內人行及車型動線，並串聯周邊開放空間，以利提升地區行人之舒適度及安全性。

(四) 增加地區居民之凝聚性

藉由推動都市更新重建計畫或增設公共設施，促使居民互動及參與公共事務，增加地區居民之凝聚力，活絡社區發展，並引導周遭地區都市更新。

二、計畫策略

(一) 為解決耐震不足之建築物對都市公共環境造成危險性疑慮以及提升都市公共環境品質，應儘速劃定都市更新地區，給予適度更新容積獎勵，以利後續居民整合及更新重建。

(二) 透過土地使用分區管制要點及都市設計規範，重建之建物應配合建築線之退縮及留設開放空間，增進地區人行步道空間之整合及串聯，以提升開放空間之舒適性。

第陸章、實質再發展計畫

一、再發展定位及整體規劃構想

(一) 再發展定位

考量計畫範圍及其周邊之都市紋理及環境機能，將本計畫更新地區定位為「安全住宅、引領更新」，原高齡危險建物透過重建方式，打造安全住宅家園，並將更新後之成果引導周遭民眾參與都市更新。

(二) 整體規劃構想

本計畫劃定更新地區範圍內之東側計畫道路將協助開闢完成，並於建築基地四周臨計畫道路側，透過退縮建築線，設置人行步道，改善行人步行空間或捐贈公益設施空間供周邊地區居民使用共同增加地區居民之凝聚力並提升生活品質，(詳附錄八)配合周邊建成環境空間，規劃區內通道、維持建築間距，健全防災、救災動線及機能，集中留設開放空間供住戶休憩、運動休閒使用，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。

二、都市防災計畫

(一) 防(救)災路線

1、緊急避難道路

指定鄰近本計畫區周邊寬度 12 公尺以上之主要道路-環南路二段(30 公尺)及振興西路(15 公尺)，為第一層主要防災道路，可通達平鎮區主要防災醫療救護中心及外部大型集散中心。

2、救援輔助道路

指定本計畫區周邊寬度 8 公尺以上之次要道路為救援輔助道路，包括新榮路(12 公尺)、新榮路 277 巷(8 公尺)及新榮路 341 巷(8 公尺)，可連接緊急避難道路，主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能為主。

(二) 防災避難場所

緊急疏散地區劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；本計畫以鄰近之新榮公園公園用地為緊急疏散地區。



第柒章、其他應表明事項

一、桃園市都市更新單元劃定基準

本計畫都市更新地區範圍內劃定之更新單元，應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定，說明如下：

都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- (一) 為完整之計畫街廓者。
- (二) 街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三) 街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
- (四) 同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
- (五) 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

本計畫都市更新地區內土地，得由桃園市政府或土地及合法建築物所有權人依上述更新單元劃定基準自行劃定更新單元，除應符合前述之規定外，並應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

二、附帶條件

- (一) 本案申請人所屬之土地(新榮段 793、802-4、802-5、802-6、803、804、806、807、808、811、812、813、814、815、817、818、819、819-1、820、821、823-1、829-2、829-1、829-3 地號)，應於本地區公告為都市更新地區之日起一年內，由實施者依下列原則擬具都市更新事業計畫申請報核：
 - 1、依都市更新建築容積獎勵第七條提供本市指定公益設施，捐贈公益性設施面積以整層為原則，且獎勵額度不得低於基準容積百分之五。
 - 2、成立都市更新諮詢窗口，以提高該地區土地及建物所有權人參與意願。

本原則如有特殊情形無法遵循，得提請本市都市更新及爭議處理委員會同意後，依其決議辦理。

未依第一項所訂都市更新事業計畫報核時程辦理者，不得依都市更新條例第 65 條規定申請本市給予之建築容積獎勵。

- (二) 為加速推動本地區都市更新作業，前項申請應於本地區公告為更新地區之日起三年內，完成都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告作業，並向本府申請建築執照。未能依前項期限辦理者，應由申請人敘明理由向本府申請展延，屆期未向本府申請展延者，得廢止該土地所屬之都市更新事業計畫。

附錄

附錄一、都市更新地區範圍土地清冊

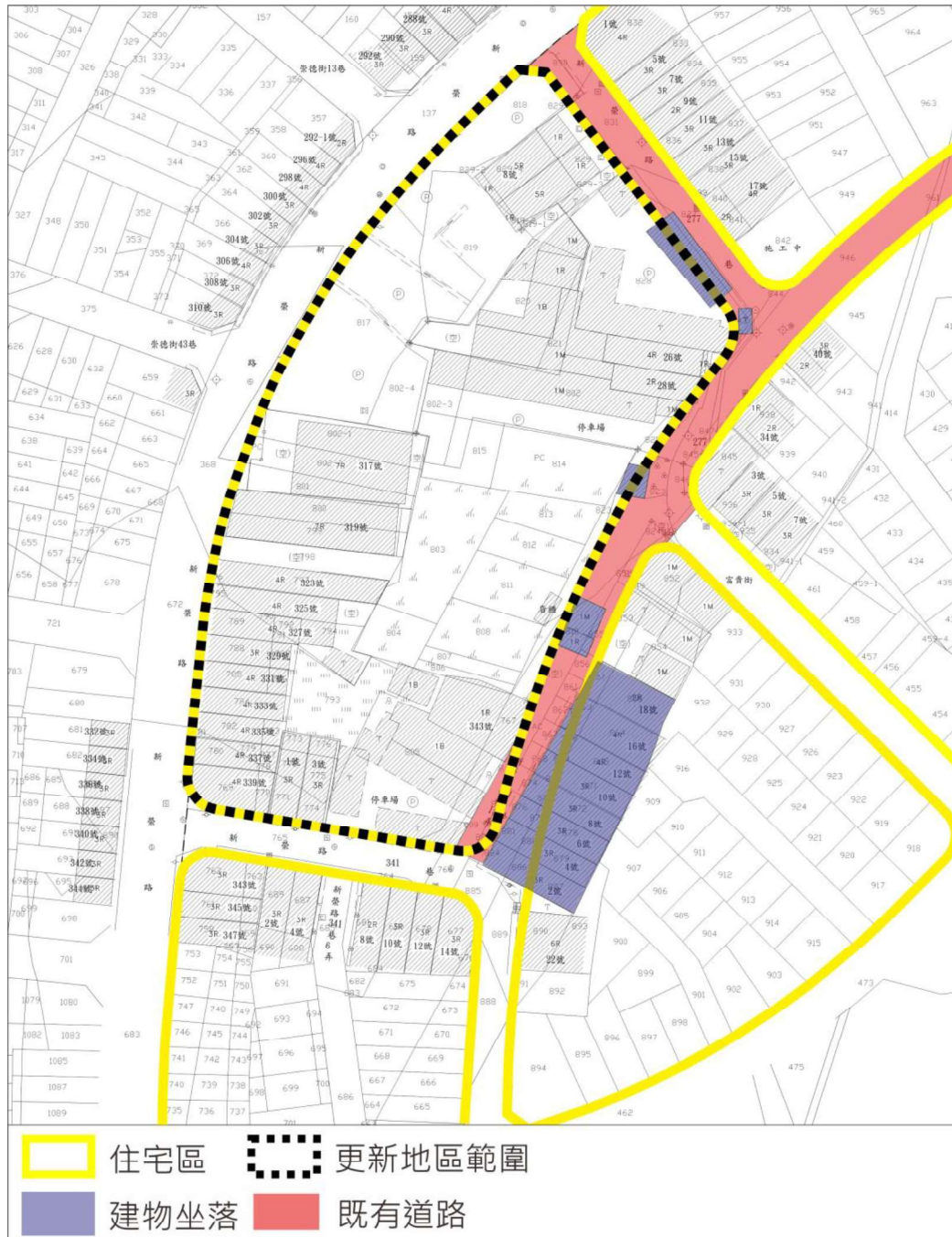
行政區：平鎮區

編號	地段	地號	面積 (m ²)	土地權屬	備註
1	平鎮區新榮段	767	183.70	私人	
2	平鎮區新榮段	768	9.21	私人	
3	平鎮區新榮段	769	91.73	私人	
4	平鎮區新榮段	770	22.02	私人	
5	平鎮區新榮段	771	41.03	私人	
6	平鎮區新榮段	772	30.03	私人	
7	平鎮區新榮段	773	19.04	私人	
8	平鎮區新榮段	774	29.20	私人	
9	平鎮區新榮段	775	42.07	私人	
10	平鎮區新榮段	776	19.24	私人	
11	平鎮區新榮段	777	13.47	私人	
12	平鎮區新榮段	778	1.93	私人	
13	平鎮區新榮段	779	14.49	私人	
14	平鎮區新榮段	780	46.25	私人	
15	平鎮區新榮段	781	4.17	私人	
16	平鎮區新榮段	782	56.80	私人	
17	平鎮區新榮段	783	18.12	私人	
18	平鎮區新榮段	784	81.60	私人	
19	平鎮區新榮段	785	61.06	私人	
20	平鎮區新榮段	786	21.79	私人	
21	平鎮區新榮段	787	23.04	私人	
22	平鎮區新榮段	788	60.70	私人	
23	平鎮區新榮段	789	55.57	私人	
24	平鎮區新榮段	790	5.47	私人	
25	平鎮區新榮段	791	6.11	私人	
26	平鎮區新榮段	792	17.69	私人	
27	平鎮區新榮段	793	248.10	私人	
28	平鎮區新榮段	794	217.61	私人	
29	平鎮區新榮段	795	17.64	私人	
30	平鎮區新榮段	796	1.83	私人	
31	平鎮區新榮段	797	140.34	私人	
32	平鎮區新榮段	798	147.46	私人	
33	平鎮區新榮段	799	152.74	私人	
34	平鎮區新榮段	800	149.66	私人	
35	平鎮區新榮段	801	122.96	私人	
36	平鎮區新榮段	802-1	183.94	私人	
37	平鎮區新榮段	802-2	167.16	私人	

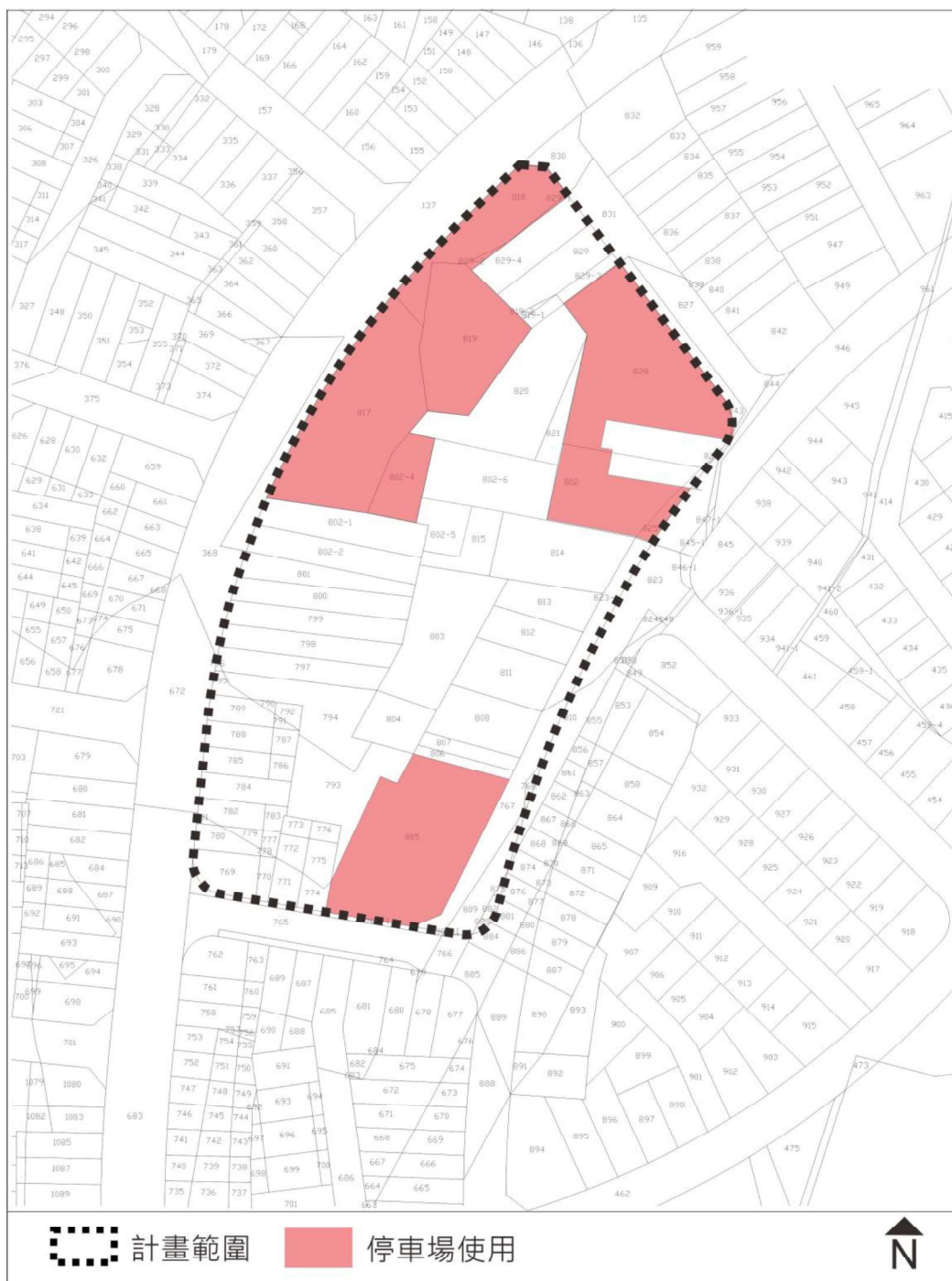
編號	地段	地號	面積 (m ²)	土地權屬	備註
38	平鎮區新榮段	802-4	125.95	私人	
39	平鎮區新榮段	802-5	80.19	私人	
40	平鎮區新榮段	802	323.66	私人	
41	平鎮區新榮段	803	349.08	私人	
42	平鎮區新榮段	804	111.12	私人	
43	平鎮區新榮段	805	676.43	私人	
44	平鎮區新榮段	806	33.59	私人	
45	平鎮區新榮段	807	50.09	私人	
46	平鎮區新榮段	808	175.68	私人	
47	平鎮區新榮段	809	83.88	私人	
48	平鎮區新榮段	811	174.22	私人	
49	平鎮區新榮段	812	118.28	私人	
50	平鎮區新榮段	813	118.07	私人	
51	平鎮區新榮段	814	279.39	私人	
52	平鎮區新榮段	815	95.15	私人	
53	平鎮區新榮段	817	647.78	私人	
54	平鎮區新榮段	818	260.11	私人	
55	平鎮區新榮段	819-1	17.52	私人	
56	平鎮區新榮段	819	396.39	私人	
57	平鎮區新榮段	820	392.42	私人	
58	平鎮區新榮段	821	55.22	私人	
59	平鎮區新榮段	823-1	106.66	私人:93.05%	
				國有:1.39%	
				市有:5.56%	
60	平鎮區新榮段	825	34.65	私人	
61	平鎮區新榮段	826	0.97	私人	
62	平鎮區新榮段	828	754.74	私人	
63	平鎮區新榮段	829-1	3.90	私人	
64	平鎮區新榮段	829-2	7.26	私人	
65	平鎮區新榮段	829-3	29.77	私人	
66	平鎮區新榮段	829-4	148.11	私人	
67	平鎮區新榮段	829	145.25	私人	
68	平鎮區新榮段	875	3.46	私人	
69	平鎮區新榮段	882	9.42	私人	
70	平鎮區新榮段	883	4.61	私人	
總計:			8337.99		

附錄二、計畫範圍符合都市更新條例第六條相關證明資料

計畫範圍符合都市更新條例第六條第二項之相關證明資料



計畫範圍符合都市更新條例第六條第三項之相關證明資料



計畫範圍符合都市更新條例第六條第六項之相關證明資料

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓
之6

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號

7樓

承辦人：胡家銘

電話：(03)3033688#3761

電子信箱：10014957@mail.tycg.gov.tw

受文者：賴森源君

發文日期：中華民國109年12月7日

發文字號：桃水污設字第1090091711號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：更新單位範圍內建物門牌一覽表及該地號污水下水道位置圖

主旨：有關台端函請「擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案」是否有銜接公共污水下水道系統一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據台端109年11月26日宜源更字第1091125101號函辦理。

二、旨案經查該地號附近無公共污水下水道系統，請逕依建築及環保法規之相關規定辦理。

正本：賴森源君

副本：

局長劉振宇

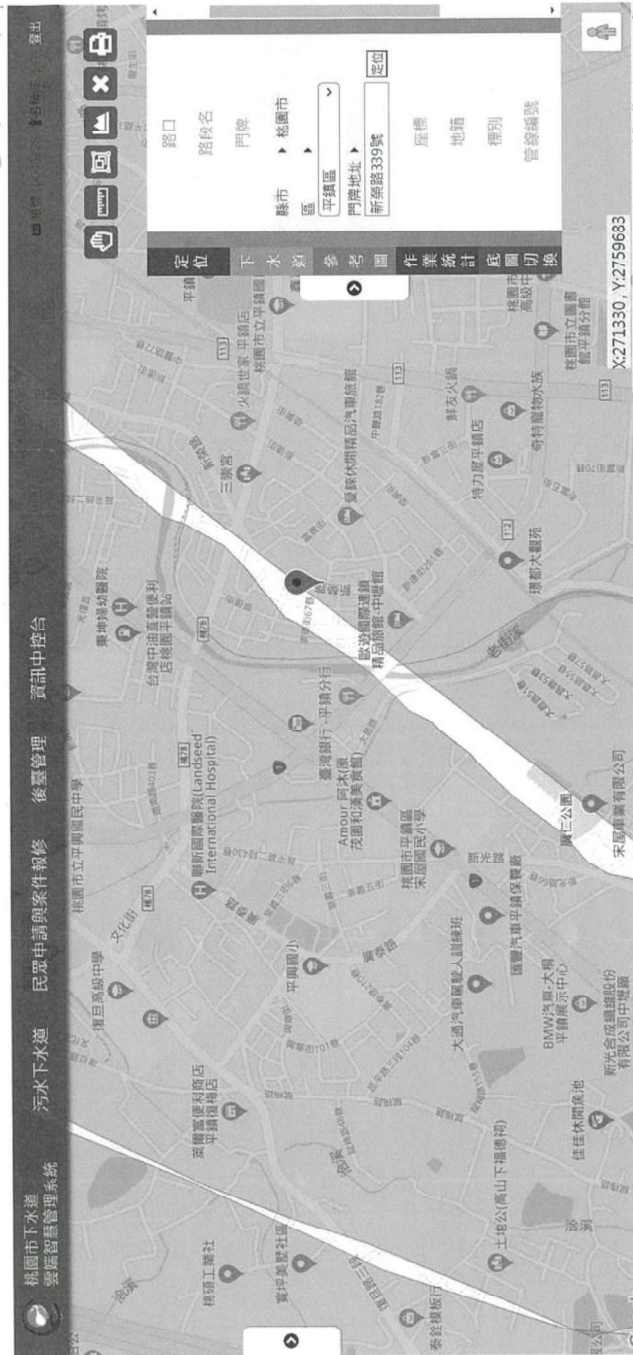
本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件二：更新單元範圍內建物門牌一覽表

建物門牌號碼	是否有銜接公共汙水下水道系統(請勾選)	
	是	否
新榮路339號		✓
新榮路341巷1號		✓
新榮路341巷3號		✓
新榮路337號		✓
新榮路335號		✓
新榮路333號		✓
新榮路331號		✓
新榮路329號		✓
新榮路327號		✓
新榮路325號		✓
新榮路323號		✓
新榮路317號		✓
新榮路319號		✓
新榮路317號二樓		✓
新榮路319號二樓		✓
新榮路317號三樓		✓
新榮路319號三樓		✓
新榮路317號四樓		✓
新榮路319號四樓		✓
新榮路317號五樓		✓
新榮路319號五樓		✓
新榮路317號六樓		✓
新榮路319號六樓		✓
新榮路317號七樓		✓
新榮路319號七樓		✓
新榮路317號等共有部份		✓
新榮路315號		✓
北勢337號		✓
新榮路277巷26號		✓
新榮路277巷10號		✓
新榮路277巷8號		✓



附-2



附錄三、申請人與本案相關證明資料

		中華民國國民身分證			
姓名		賴 森 源		性別 男	
出生年月日		[REDACTED]		統一編號 [REDACTED]	
發證日期 民國105年2月23日 (桃市) 補發					
父 賴 [REDACTED]		母 賴 [REDACTED]			
配偶 李 [REDACTED]		役 別			
出生地 臺灣省桃園縣					
住 址 [REDACTED]					
				 0187189115	

土地證明文件：一類謄本

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
平鎮區新榮段0802-0004地號

列印時間：民國109年10月13日12時18分 頁次：000001
平鎮地政事務所 主任：陳銘隆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
平謄字第019015號 列印人員：曾千鉤
資料管轄機關：桃園市平鎮地政事務所 謄本核發機關：桃園市平鎮地政事務所
***** 土地標示部 *****
登記日期：民國099年02月05日 登記原因：分割
面 積：****125.95平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國109年01月 公告土地現值：***45,666元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：802地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****
(0001)登記次序：0005
登記日期：民國109年10月08日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國109年08月12日
所有權人：賴森源
統一編號：***** 出生日期：*****
住 址：*****
權利範圍：全部*****1分之1***** 權狀字號：109桃平資字第016062號
當期申報地價：109年01月 ****7,518.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
109年08月 ****45,666.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係所有權個人全部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

桃園市平鎮地政事務所
107.08.85 箱

附錄四、切結書、委託書

切結書

- 一、立切結書人 賴森源，茲切結所檢附「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 賴森源 自行承擔，與貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

桃園市政府住宅發展處

申請人：賴森源



身分證統一編號：[REDACTED]

中 華 民 國 1 1 0 年 2 月 1 9 日

委託書

本人賴森源茲委託弘傑城市開發股份有限公司
全權代表本人辦理「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等
70 筆土地都市更新計畫案」，本計畫申請所附一切文件印
信，確係由委託人提供。

委託人簽名或蓋章：賴森源



受託單位：弘傑城市開發股份有限公司

負責人：陳黃秀娥

統一編號：28850474

通訊地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6

連絡電話：(02)2507-1910

中 華 民 國 1 1 0 年 2 月 1 9 日

附錄五、辦理說明會之相關文件

「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」

說明會 開會通知單

地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡人：蔡旻杰
電話：(02)2507-1910
傳真：(02)2507-2138

受文者：貴住戶

發文日期：中華民國 109 年 12 月 30 日

發文字號：弘城(更)字第 10912301101 號

附件：附件 1 開會地點位置圖、附件 2 擬定更新地區範圍圖、附件 3 參與更新地區劃定意願書

開會事由：召開「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」

都市更新說明會

開會時間：民國 110 年 1 月 15 日（星期五）下午 3 時 00 分

開會地點：三崇宮會議室

開會地址：桃園市平鎮區振興西路 112 之 1 號（附件 1）

出席單位：桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地合法建築物之所有權人、相鄰地區里民

列席單位：住宅發展處都市更新科、新榮里里長、弘傑城市開發股份有限公司

說明：

一、依據內政部營建署公告之「都市更新作業手冊」規定，辦理說明會，並調查居民意願。

二、本更新地區（詳附件 2）桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地，因 台端為範圍內之所有權人及相關權利人。為使 台端知悉本更新計畫案之內容，擬召開說明會並進行意願調查，意願調查期間為 110 年 1 月 15 日起至 110 年 1 月 30 日止，共計 16 日；請 台端於 109 年 1 月 30 日前填妥「參與更新地區劃定意願書」（詳附件 3），郵寄（郵戳為憑）至臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6 或傳真至 (02)2507-2138，收件人：蔡旻杰。

三、有關更新相關法令規定可參閱桃園市住宅發展處都市更新科/都市更新相關法令（<https://ohd.tycg.gov.tw/home.jsp?id=23&parentpath=0.4>）

副本：桃園市住宅發展處都市更新科、平鎮區新榮里里長

申請人 賴森源



附件 1 開會地點位置圖

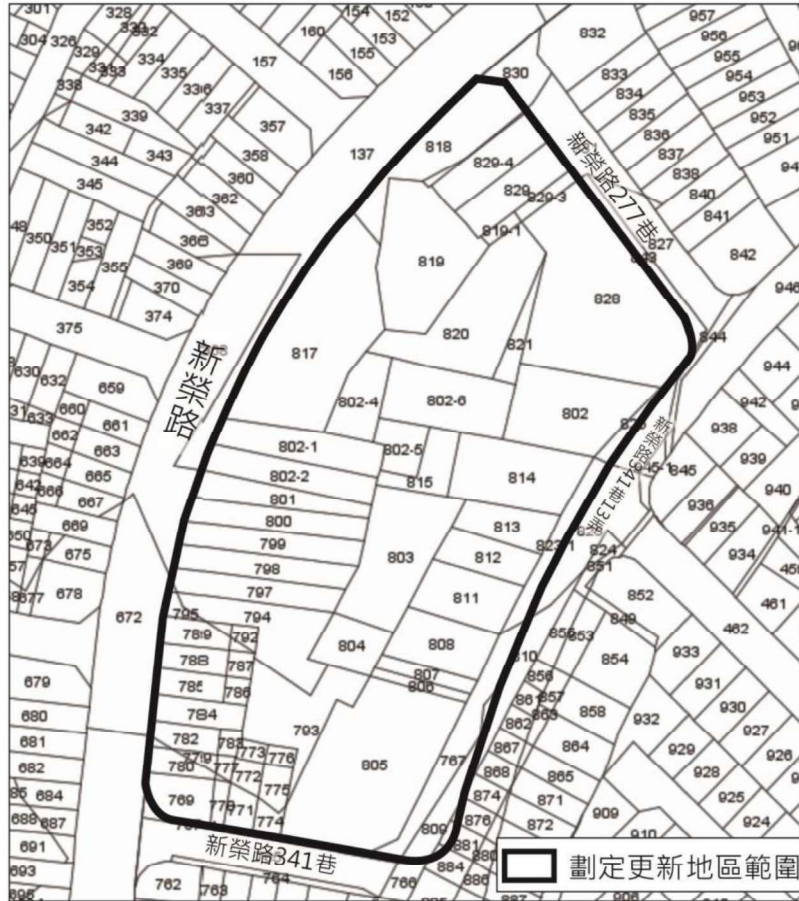


會議日期:民國 110 年 1 月 15 日 (星期五) 下午 3 時整

會議地點: 三崇宮會議室

會議地址: 桃園市平鎮區振興西路 112 之 1 號

附件 2 擬定更新地區範圍圖



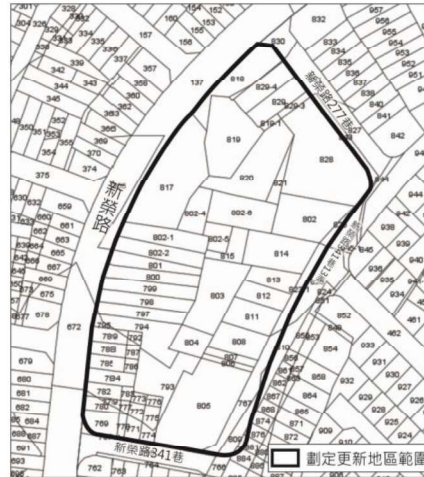
附-2

附件 3 參與更新地區劃定意願書

擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案

參與更新地區劃定意願書

本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



劃定更新地區範圍圖

☐ **有意願** 納入 申請之「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」擬定之更新地區範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ **無意願** 納入 申請之「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」擬定之更新地區範圍內。

所有權人： (簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附錄六、辦理都市更新說明會之相關證明

鄰近地區公告照片



拍攝地點：桃園市平鎮區公所

拍攝日期：110年1月4日



拍攝地點：桃園市平鎮區公所

拍攝日期：110年1月4日

開會通知公文

「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」

說明會 開會通知單

地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6

聯絡人：蔡旻杰

電話：(02)2507-1910

傳真：(02)2507-2138

受文者：貴住戶

發文日期：中華民國 109 年 12 月 30 日

發文字號：弘城(更)字第 10912301101 號

附件：附件 1 開會地點位置圖、附件 2 擬定更新地區範圍圖、附件 3 參與更新地區劃定意願書

開會事由：召開「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」

都市更新說明會

開會時間：民國 110 年 1 月 15 日（星期五）下午 3 時 00 分

開會地點：三崇宮會議室

開會地址：桃園市平鎮區振興西路 112 之 1 號（附件 1）

出席單位：桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地合法建築物之所有權人、相鄰地區里民

列席單位：住宅發展處都市更新科、新榮里里長、弘傑城市開發股份有限公司

說明：

- 一、依據內政部營建署公告之「都市更新作業手冊」規定，辦理說明會，並調查居民意願。
- 二、本更新地區（詳附件 2）桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地，因 台端為範圍內之所有權人及相關權利人。為使 台端知悉本更新計畫案之內容，擬召開說明會並進行意願調查，意願調查期間為 110 年 1 月 15 日起至 110 年 1 月 30 日止，共計 16 日；請 台端於 109 年 1 月 30 日前填妥「參與更新地區劃定意願書」（詳附件 3），郵寄（郵戳為憑）至臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6 或傳真至 (02)2507-2138，收件人：蔡旻杰。
- 三、有關更新相關法令規定可參閱桃園市住宅發展處都市更新科/都市更新相關法令 (<https://ohd.tvcg.gov.tw/home.jsp?id=23&parentpath=0.4>)

副 本：桃園市住宅發展處都市更新科、平鎮區新榮里里長

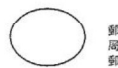
申請人 賴森源



開會通知寄件證明

中華民國 109 年 12 月 30 日

中華郵政
交寄大宗 限時掛號 函件存根
掛號



寄件人名稱：賴森源

詳細地址：桃園市大園區領航北路四段352-6號1樓

電話號碼：03-3818788#30

順序 號碼	掛號號碼	姓名	區碼	收件人 寄遞地名(或地址)	是否回 執(V)	是否航 空(V)	是否印 刷件(V)	重量	郵資	備考
1	080877	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里13鄰新榮路341巷2號	✓					
2	080878	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰北勢345號	✓					
3	080879	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路339號	✓					
4	080880	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路341巷1號	✓					
5	080881	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路341巷3號	✓					
6	080882	貴住戶	305	新竹縣新埔鎮田新里2鄰中正路558號	✓					
7	080883	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路337號	✓					
8	080884	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路335號	✓					
9	080885	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路333號	✓					
10	080886	貴住戶	324	桃園市中壢區新街里14鄰元化路275號五樓	✓					
11	080887	貴住戶	300	新竹市東區振興里20鄰振興路58號三樓	✓					
12	080888	貴住戶	324	桃園市平鎮區雙連里6鄰民族路雙連一段328號	✓					
13	080889	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路327號	✓					
14	080890	貴住戶	330	桃園市桃園區新埔里8鄰南平路311號	✓					
15	080891	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路325號	✓					
16	080892	貴住戶	324	桃園市平鎮區湧安里7鄰自由街55巷10號	✓					
17	080893	貴住戶	320	桃園市中壢區新明里11鄰三樂二路35號	✓					
18	080894	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里7鄰崇德路45號	✓					
19	080895	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路319號四樓	✓					
20	080896	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路341巷37號	✓					

(1)掛號掛號 掛號函件因特殊郵件不得開拆一單,請將標記圈去其二。

(2)函件背面應註明開單號碼,並按號碼次序排列第二十件為一組分組交寄。

(3)將本存單與外單分別列單交寄。

(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快遞郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼(貼於郵件小心搬運)紅杯標識。

(5)此單由郵局免費提供,應由寄件人清楚填寫一式二份。

(6)如有證明油資 重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並結算總郵資,交郵局經辦員逐件核對。

(7)日後如有查詢,應於交寄日起六個月內檢同原封套式樣向原寄局為之,並將本執證送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。

(8)錄鈔或有損證券請利用價值或保價交寄。

上開

限時掛號
掛號函件
快捷郵件

共 20 件照收無誤

郵資共計 元

寄件人簽章：弘傑城市開發股份有限公司代

經辦員簽署

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：

***** 109027 18

郵件號碼 局號碼 類別碼

中華民國 109 年 12 月 30 日

中華郵政

交寄大宗 限時掛號 函件存根

掛號



郵局郵

寄件人名稱：賴森源

詳細地址：桃園市大園區領航北路四段352-6號1樓

電話號碼：03-3818788#30

順序 號碼	掛號號碼	收件人		是否回 執(V)	是否掛 號(V)	是否印 刷掛號(V)	重量	郵資	備考
		姓 名	區碼						
1	080917	貴住戶	324	桃園市平鎮區新貴里11鄰關爺西路38巷38弄17號	✓				
2	080918	貴住戶	320	桃園市中區區普強里22鄰大勇二街17之2號十一樓	✓				
3	080919	貴住戶	100	台北市中正區南福里16鄰重慶南路三段15巷24號五樓	✓				
4	080920	貴住戶	100	台北市中正區南福里20鄰博愛路205號	✓				
5	080921	貴住戶	330	桃園市桃園區長美里5鄰中山路116號	✓				
6	080922	貴住戶	330	桃園市桃園區武陵里4鄰大同路79巷3弄7號	✓				
7	080923	貴住戶	231	新北市新店區建國里4鄰建國路13號三樓	✓				
8	080924	貴住戶	324	桃園市平鎮區新勢里36鄰振興西路89號					
9	080925	貴住戶	324	桃園市平鎮區新勢里36鄰振興西路95號					
10	080926	貴住戶	324	桃園市平鎮區新勢里36鄰振興西路97號					
11	080927	貴住戶	334	桃園市八德區瑞泰里21鄰介壽路二段490巷46弄1街7之3號					
12	080928	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里33鄰新榮路255號					
13	080929	貴住戶	266	宜蘭縣三星鄉尾壠村4鄰清洲五路47號					
14	080930	貴住戶	324	桃園市平鎮區新勢里24鄰新榮路7巷19號					
15	080931	貴住戶	320	桃園市中區區興南里22鄰慈惠三街33號十五樓之6					
16	080932	貴住戶	324	桃園市平鎮區新富里15鄰中豐路166號					
17	080933	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里17鄰安平街1巷15號					
18	080934	貴住戶	324	桃園市平鎮區新富里15鄰中豐路198號					
19	080935	貴住戶	328	桃園市觀音區崙坪里6鄰崙坪78號					
20	080936	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰北勢337之1號					

(1) 限時掛號 掛號函件與掛號函件不得同列一單, 請將標題圈去其二。

(2) 函件背面應註明掛號號碼, 並按號碼次序掛號, 滿二十件為一組分組交寄。

約 定 事 項:

(3) 附本單與外單函件分別列單交寄。

(4) 郵件應妥為封裝, 如為小包或快捷郵件, 內裝易碎物品者, 請於封面正背面加貼「脆弱郵件小心輕運」紅杆標籤。

(5) 此單由郵局免費供給, 應由寄件人填明填寫一式二份。

(6) 如有證明油資, 重量必要者, 應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明, 並由郵局人員逐件核對。

(7) 日後如須查詢, 應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之, 並將本聯單送驗, 掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰拾伍元。

(8) 殘缺或有損壞者請利用報包或原價交寄。

上開

限時掛號
掛號函件
快捷郵件

共 2 件照收無誤

郵資共計 元

寄件人簽章: 弘傑城市開發股份有限公司代

經辦員簽署

中華民國 109 年 12 月 30 日

中華郵政
交寄大宗 限時掛號 函件存根
掛號



郵局郵

寄件人名稱：賴森源

詳細地址：桃園市大園區領航北路四段352-6號1樓

電話號碼：03-3818788#30

順序 號碼	掛號號碼	收件人		是否回 執(V)	是否航 空(V)	是否印 刷(V)	重量	郵資	備考
		姓 名	碼碼						
1	080937	貴住戶	324	桃園市平鎮區義興里18鄰延平路二段21巷9號	✓				
2	080938	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路227巷10號	✓				
3	080939	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里37鄰新德街293號	✓				
4	080940	貴住戶	324	桃園市平鎮區新榮里14鄰新榮路341巷13弄4號	✓				
5	080941	鄧秀真 里長	324	桃園市平鎮區新榮里37鄰新德街281巷37號	✓				
6	080942	住宅發展處 都市更新科	330	桃園市桃園區力行路300號	✓				
7	080943	中華民國(管理署;財 政部國有財產署)	106	臺北市大安區光復南路116巷18號	✓				
8	080944	桃園市平鎮區公所	324	桃園市平鎮區振興路5號	✓				
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

- (1) 同時掛號掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題圈去其二。
(2) 函件背面應註明印序號碼,並按號碼次序排齊第二件為一組分組交寄。
(3) 將本單與外單函件分別列單交寄。
(4) 郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封套正面加貼(貼於郵件小心搬運)紅杯標識。
(5) 此單由郵局免費供給,應由寄件人填明填寫一式二份。
(6) 如有證明由資重且必要者,應由寄件人自行在數量相關欄內分別註明,並填明總郵資,交郵局經辦員逐件核對。
(7) 日後如須查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封套式樣向原寄局為之,並將本執證送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8) 錢鈔或有價值券請利用郵筒或郵櫃交寄。

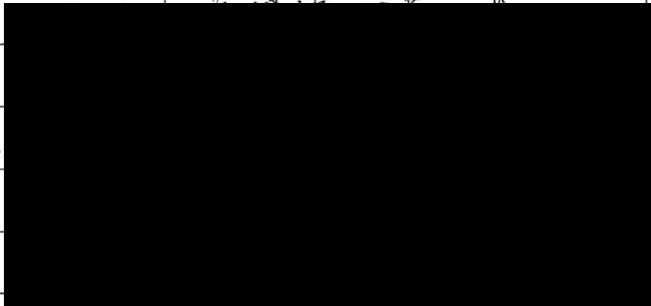
上開 同時掛號 掛號函件 快捷郵件 共 2 件照收無誤

郵資共計 元

寄件人簽章: 弘傑城市開發股份有限公司代

經辦員簽署

附錄七、都市更新說明會之相關資料

「擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案」 都市更新說明會簽到簿			
壹、會議日期：110年1月15日(星期五) 下午3時00分			
貳、會議地點：三崇宮會議室(桃園市平鎮區振興西路112之1號)			
出席單位(人員)		簽名	
一、申請人			
1	賴森源		
二、列席單位			
1	桃園市住宅發展處都市更新科	陳怡芳	
2	平鎮區公所		
3	桃園區新榮里里長	謝經榮	
三、計畫範圍內土地及合法建物所有權人			
編號	簽名	連絡電話	住址
1	林義林		
2	梁家車		
3	王張秋五		
4	郭家仁		
5	國產署桃辦處		
6			
7			
8			
9			
10			

**「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」
都市更新說明會會議紀錄**

- 一、會議時間：民國 110 年 02 月 05 日（星期三）下午 2 時 30 分
二、會議地點：桃園市平鎮區振興西路 112 之 1 號(三崇宮會議室)
三、主持人：弘傑城市開發股份有限公司 陳玉璟 副總
四、出(列)席單位：(詳簽到簿) 記錄：蔡旻杰
五、規劃單位資料：(略)
六、綜合討論：
(一) 經彙整本次會議里長、周邊住戶及計畫範圍內民眾意見說明如下：

本次會議無民眾表達意見。

(二) 主持人回應

目前階段屬於劃定都市更新地區階段，此說明會是希望讓大家多了解都市更新的概念，意願書的部分主要是希望看看各位住戶及地區居民對於參與都更的意願統計，本次範圍為更新地區之劃定，在更新地區範圍內是任何人或任何單位都可以去申請都更的，並不是更新事業計畫啟動之意願，所以勾了有意願並不代表未來一定要參與都更。

(三) 更新科科長

本案在報核時仍會經過政府審查檢討，屆時實施者再說明其劃定更新地區之必要性及法定之外之公益性，另有關本案民眾自行申請劃定更新地區，經政府檢討規定後，後續仍會有公展民眾仍可表達意見，未來再提都委會審查通過才得以公告，故本案需歷相當之審查及時程才得以劃定本更新地區，

七、會議結論

感謝今日出席參與本案說明會之里長、相關政府單位及民眾，我們會將各位之意見及參與意願納入本計畫之參考。

八、散會：下午 16 時

「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」

都市更新說明會 照片記錄



拍攝地點：桃園市平鎮區振興西路 112 之 1 號(三崇宮會議室)

桃園市平鎮區公所意願回函

新榮823-1地號

附件3 參與更新地區劃定意願書

擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案

參與更新地區劃定意願書

本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



劃定更新地區範圍圖

☒ 有意願 納入 申請之「擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案」擬定之更新地區範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ 無意願 納入 申請之「擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案」擬定之更新地區範圍內。

所有權人：

統一編號： 13541985

聯絡地址： 桃園市平鎮區振興路5號

聯絡電話： 03-4572105 # 2602

中 華 民 國 110 年 1 月 18 日

(簽名或蓋章)



附錄九、都市計畫委員會110年11月26日第63次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：陳映中
電話：3322101#5227
電子信箱：10054221@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府住宅發展處(討論第2、5案)

發文日期：中華民國110年12月17日
發文字號：府都計字第1100322411號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會110年11月26日第63次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年11月19日府都計字第1100288168號函續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則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—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美鏗、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員祐琪、宋委員立莊、彭委員文惠、白委員仁德、王委員秀娟、賀委員士庶、董委員娟鳴、洪委員禾秣、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1、3、4案)、大溪復興籍市議員(討論第2案)、桃園市政府捷運工程局(討論第1案)、桃園市政府地政局(討論第1、3案)、桃園市政府新建工程處(討論第1、3案)、桃園市中壢區公所(討論第1、3、4案)、財政部國有財產署(討論第2案)、內政部營建署城鄉發展分署(討論第2案)、國防部政治作戰局(討論第2案)、桃園市政府住宅發展處(討論第2、5案)、桃園市大溪區公所(討論第2案)、桃園市政府工務局(討論第3案)、桃園市政府環境保護局(討論第3案)、桃園市政府農業局(討論第3案)、桃園市政府交通局(討論第3案)

都市更新科 110/12/20 08:51

第 1 頁，共 2 頁



電交 2021/12/20 文章
08:28:34 換

子云

28

桃園市都市計畫委員會第 63 次會議紀錄

壹、時間：110 年 11 月 26 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 61、62 次會議紀錄確認情形：

本會 110 年 10 月 7 日第 61 次會議紀錄及 110 年 10 月 27 日第 62 次會議紀錄已於 110 年 11 月 9 日及 110 年 11 月 19 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

- 第 1 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程)案」

第 2 案：審議「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(住宅區為社會福利設施用地)案」暨「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一種住宅區為社會福利設施用地)案」

第 3 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫暨變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合生活圈二號道路延伸至中壢區五權段計畫道路新闢工程)案」

第 4 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)(修訂停車場用地(停三、停四、停十)規定)案」

第 5 案：審議「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新計畫案」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 5 時 0 分

第5案：審議「擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案」。

說明：

一、辦理緣起：

都市更新主要目的促進都市土地有計畫的再開發利用，整體改善都市的空間環境與復甦都市機能，完善居民的公共利益。都市更新對於城市轉型與改善都市防災機能、提昇生活品質有著關鍵的影響，所以在現今全球化的激烈的城市競爭之下，都市更新一直是各縣市政府主政者積極地讓都市贏在起跑點的重要施政方向。

計畫位於桃園市平鎮區新榮路、新榮路277巷、新榮路341巷及新榮路341巷13弄所圍之住宅區為一完整街廓，範圍內建物屋齡迄今逾30年以上，並荒廢頹圯雜草叢生，造成都市公共安全之危害。且周邊多為住宅區使用，建物老舊、停車位不足，更無人行道等安全人行動線，造成整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。

是以，本計畫將擬劃定桃園市平鎮區新榮路、新榮路277巷、新榮路341巷13弄及新榮路341巷所圍之街廓為更新地區，希冀透過本都市更新計畫，活化閒置土地，引導周邊老舊建築加速更新，並透過都市設計結合綠建築、都市防災等設計、提升整體環境品質、帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。

本計畫旨在推動桃園市危險及老舊建築物加速更新重建，藉以維護市民生命財產安全以及帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標，辦理目的包含：

本計畫預計達成計畫目標與效益如下：

(一)調查計畫範圍及其周邊地區老舊及危險建築物之分布狀況，以評估劃定更新地區範圍，研擬更新定位及策略。

(二)完成劃定都市更新地區，透過都市更新容積獎勵

等機制引導社區居民參與更新事業，以加速老舊危險建築物之更新重建。

由本計畫優先推動，辦理都市更新事業，提供適宜之公益性設施、開放空間，提供必要性公共設施，進而引導並加速周邊地區老舊窳陋建築之更新活化。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、申請人：賴森源

四、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區。

五、法令依據：都市更新條例第5、6條。

六、計畫位置：桃園市平鎮區新榮路、新榮路 277 巷、新榮路 341 巷及新榮路 341 巷 13 弄所圍之住宅區為一完整街廓，合計計畫面積約 0.83 公頃(詳附圖 1)。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、本案主要提會審議事項如下：本計畫期望依循都市更新條例第5條、第6條等相關規定，劃定「擬定桃園市平鎮區新榮段 767 地號等 70 筆土地都市更新地區」，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定更新地區，賦予計畫範圍關於公設、交通、景觀等整體環境改善與活化之方向，透過適度的都市更新容積獎勵，引導民間投入舊城區危險老舊建築物重建工作，進而健全計畫範圍之都市機能及整體環境品質。

決 議：建議增加捐贈公益性設施面積以整層為原則，再申請其他都更獎勵，較有其都更效益，其餘依照本次提會內容通過，更新單元地號及獎勵項目依本市都市更新及爭議處理委員會審議為準。